

入札制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が入札書面に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと**入札無効**となります（**追完不可**）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと**入札無効**となります（**追完不可**）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、**マイナンバーが記載されていないもの**を提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

長野地方裁判所松本支部 執行官室 Tel 0263-33-7837

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月19日
長野地方裁判所松本支部執行係
裁判所書記官 岡村 充朗

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 7月 4日 午前 9時00分から 令和 7年 7月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月16日 午前10時00分 長野地方裁判所松本支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月30日 午前 9時30分 長野地方裁判所松本支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 7月18日 午前 9時00分から 令和 7年 7月18日 午後 5時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 6月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,020,000 4,016,000	一括	1,004,000	98,534	非課税
1	190,000				
2	1,810,000				
3	3,020,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字西 |
| | 地 番 | 6 8 8 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字西 |
| | 地 番 | 6 8 8 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 8 . 0 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字西 6 8 8 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 8 5 番 1 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 4 . 7 4 平方メートル
2 階 6 5 . 2 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 9 . 7 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 2 6 日

長野地方裁判所松本支部執行係

裁判所書記官 岡村 充朗

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

相互間の境界が不明確である。

【物件番号 1】

隣地（地番 6 8 8 4 番 1）との境界が一部不明確である。

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 東筑摩郡山形村字西
地 番 6 8 8 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 9 . 4 4 平方メートル
- 2 所 在 東筑摩郡山形村字西
地 番 6 8 8 5 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 8 . 0 3 平方メートル
- 3 所 在 東筑摩郡山形村字西 6 8 8 5 番地 1
家屋 番号 6 8 8 5 番 1
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 4 . 7 4 平方メートル
2 階 6 5 . 2 0 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・事務所
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造鉄板葺平家建
床 面 積 約 9 . 7 2 平方メートル



令和7年(ケ)第7号
令和7年3月28日受理
令和7年5月15日提出
(評価人 広部紘行)

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 上野原 一 敏 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字西 |
| | 地 番 | 6 8 8 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字西 |
| | 地 番 | 6 8 8 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 8 . 0 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字西 6 8 8 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 8 5 番 1 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 4 . 7 4 平方メートル
2 階 6 5 . 2 0 平方メートル |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1、2
現況地目	■宅地 □公衆用道路
形状	■公図のとおり ■地積測量図のとおり(物件1) ■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略図)のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■なし □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	南西角付近に鉄柱1基が立っている 北東角付近に物置(構築物)が設置されている。
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種 類：居宅・事務所 □構 造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない { 種 類：物置 ■ある { 構 造：木造鉄板葺平家建 床面積：約9.72㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	建物北東角とその東側に建っている上記未登記附属建物の間に下屋(構築物)が設置されている。
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 { 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略図)のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (債務者兼所有者の夫)	1 私は本件土地建物の所有者Aの夫です。現在、本件土地建物には、私たち夫婦と娘が住んでいます。 2 西側のお宅（地番「6884 番1」）に入る通路が狭いということで、本件土地のうち西側の部分（物件1）と物件2の南側の部分（地番「6885 番3」）を交換したと聞いています。 3 本件建物の1階はパン工場でしたが、パンの製造はだいぶ前に止めてしまいました。今は1階の南側の部分で寝泊りしています。北側の工場だった部分は物置になっています。2階の南側の一室でAがピアノ教室を開いています。 4 以前ペットを飼っていたことがありますが、だいぶ前に亡くなり、最近は飼っていません。 （令和7年4月16日に聴取した。）
■B (債務者兼所有者の夫)	5 敷地内に建っている木造の平屋は、亡くなった母の部屋として建てたものですが、母が住むことはなく、今は物置になっています。本件建物の北東側の出入口から下屋で囲ってありますが、廊下等で接続はしていません。 6 本件土地の南側の境界はコンクリートの縁石の線だと思います。南西角付近にある境界標の位置が本件土地（物件1）側に入っているのではないかとのことですが、よくわかりません。だとしたら、車の出入りの邪魔になるので、少しずらしたのかもしれない。 7 南西角の境界標の近くに鉄柱が立っていて、本件土地（物件1）側に入っているのではないかとのことですが、よくわかりません。西側のお宅にケーブルが伸びているので、おそらくはそちらの方で立てたものだと思いますが、詳しい経緯はわかりません。 8 本件建物の1階の天井に雨漏りの跡があります。ちょうど2階がある部分（東側）との境目辺りで、おそらく屋根の継ぎ目のどこかからしみ込んでいるのだと思います。あと、2階の天井にも雨漏りの跡があります。 （令和7年4月21日に聴取した。）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

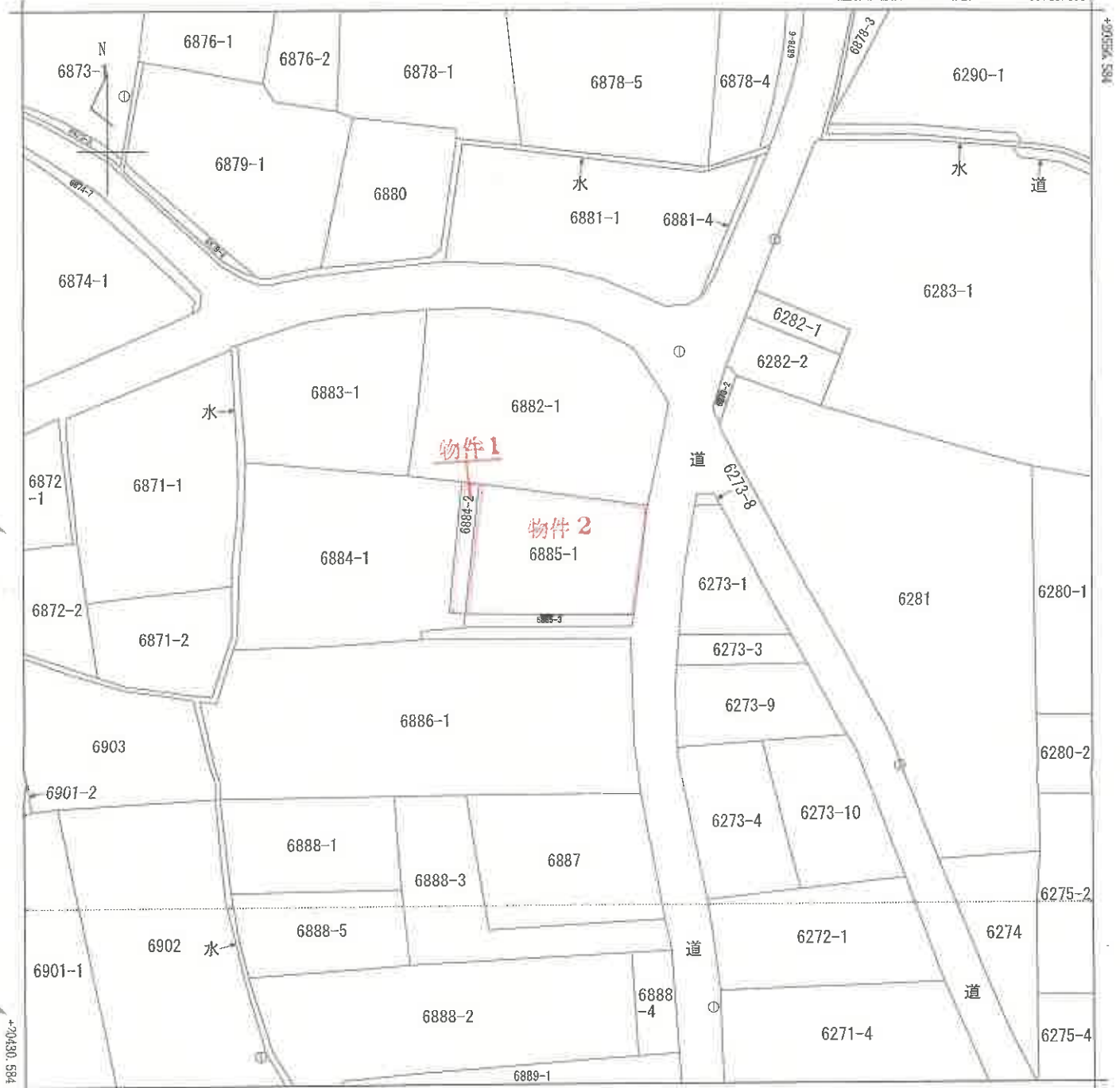
執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1及び2（以下、併せて「本件土地」という。）は、物件3（本件建物）の敷地として利用されている。現地において、物件1と2の境界は判然としない。
- 3 本件土地は東側で公衆用道路に等高に接している。前記道路以外の周囲の隣地ともおおむね等高に接している。それぞれの境界付近の状況は次のとおりで、その範囲はおおむね明らかである。
 - ・東側 道路敷との間にコンクリート製の用悪水路（暗渠）が埋設されている。
 - ・南側 隣地（地番「6885 番3」）との間にコンクリート製の縁石の列が埋設されている。
 - ・西側 隣地側（地番「6884 番1」）にコンクリートブロックの列が埋設されている箇所がある。
 - ・北側 北東角付近にコンクリート擁壁が築かれている。なお、北西角付近にコンクリート製の境界標が、北東角付近にプラスチック製の境界標がそれぞれが埋設されている（南西角付近にもプラスチック製の境界標があるが、移動させた可能性がある。）。
- 4 本件建物は工場兼事務所として建てられ、1階でパンの製造が行われていた。パンの製造を止めた後は、1階の南側部分で寝泊まりをし、2階の南側の一室でAがピアノ教室を開いているとのことである。1階の北側は物置、2階の北側は生徒達の待合室のようである。
- 5 本件建物は築後30年近くが経過しており、1、2階とも雨漏りの跡が見られるなど、老朽化が進んでいる。
- 6 本件建物1階南側の部屋の西側に業務用の冷蔵庫（現在は使用していない。）が設置されている。
- 7 本件建物の北東側に未登記の附属建物1棟が建っている。本件建物との間は下屋で囲ってあるが、直接行き来することはできない。
- 8 本件土地の南西角付近にある境界標付近に鉄柱1基が立っており、隣地の建物に向かってケーブルが延びている。この鉄柱は物件1に越境している可能性がある。
- 9 本件各物件の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から、2枚目記載のとおり認定した。

の(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月28日(金)	当 庁	■山形村関係資料請求(郵送)
令和7年4月16日(水) 14:20-14:40	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取
令和7年4月18日(金) 13:30-13:40	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書等請求
令和7年4月21日(月) 10:00-11:00	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■評価人同行
令和7年5月8日(木) 13:20-13:30	長野地方法務局伊那支局	■地積測量図(物件1)請求
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-55850.806 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
東筑摩郡山形村

請求部	所在	東筑摩郡山形村字西				地番	6885番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和48年2月			備付年月日(原図)	昭和49年4月5日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年2月12日
長野地方税務局松本支局
登記官

請求番号：44-1
(1/1)

(6枚目)

登記年月日 平成7年10月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(長野地方方法務局松本支局電報)

令和7年5月8日 長野地方方法務局伊那支局

登記官

(7枚目)

A3とA4に縮小

請求番号: 32-1

地番	6884-2	土地積測量図
土地の所在	東筑摩郡山形村字西	

213954

直角座標法求積

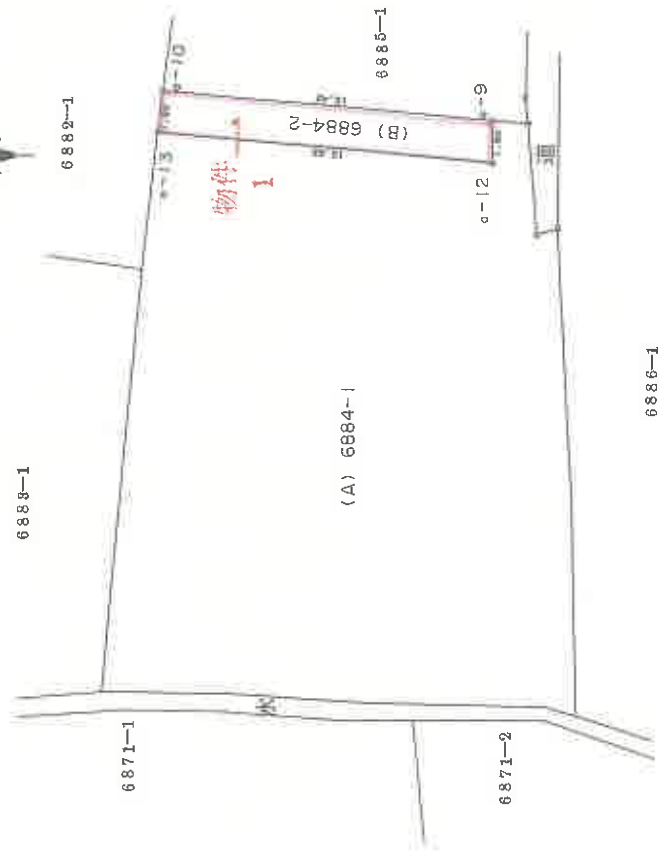
物件1

測点名	X座標	Y座標	X' Y'	X x Y'
a-9	20134.415	-55517.805	3.312	66685.182480
a-12	20134.410	-55519.704	0.473	9523.575930
a-13	20150.000	-55518.278	-3.312	-66736.800000
a-10	20149.772	-55516.392	-0.473	-9530.842156

倍面積	58.983746
面積	29.4418730
地積	29.44 ㎡

残地計算
地番(A) 6884-1

541.68	29.4418730 =	512.2381270
	地積	512.23 ㎡



境界標の種類
。プラスチック杭
。木杭

作製者

(平成7年8月2日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成7年8月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(長野地方方法務局松本支局管轄)

令和7年4月18日

長野地方方法務局伊那支局

登記官

(8 枚用)

A3をA4に縮小

請求番号：18-1

地番	2822 6885-3	地積測量	図
土地の所在	東筑摩郡山形村字西		

213955

6885-1

直角座標法求積

測点名	地番(B) 6885-3	X座標	Y座標	X' Y'	X Y'
a-2	20134.467	-55498.064	-19.605	-394736.225535	
a-3	20132.984	-55498.200	18.679	376064.008136	
a-7	20132.872	-55516.743	19.714	398899.438608	
a-8	20132.759	-55517.914	1.062	21380.990058	
a-9	20134.415	-55517.803	-19.850	-399668.137750	

面積	59.926483
面積	29.9632415
地積	29.96

物件2

308.00
地積計算
地番(A) 6885-1
278.03

29.9632415 = 278.03
地積

6884

物件2

(A) 6885-1

(B) 6885-3

6886-1

道

境界標の種類
。プラスチック杭
。金属板
。木杭

作製者

7年8月2日(製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成7年9月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月12日 長野地方裁判所松本支部

登記簿

請求番号：45-1

各階平面図

家屋番号 6885番1

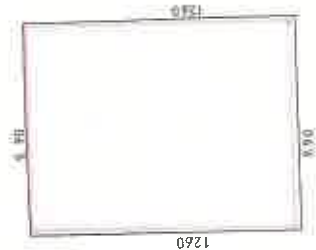
建物の所在 東筑摩郡山形村字西6885番地1

建物図面

092722

物件3

1階



1階求積

$$12.60 \times 9.90 = 124.7400$$

$$\text{床面積} = 124.74 \text{ m}^2$$

2階



2階求積

$$12.60 \times 5.175 = 65.2050$$

$$\text{床面積} = 65.20 \text{ m}^2$$

N

道

路

6882-1

6883-1

6885-1

6884

6886-1

作製者

縮尺 1/250

申請人

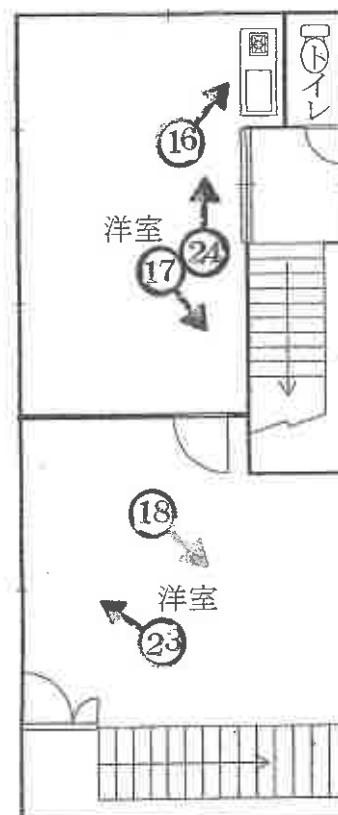
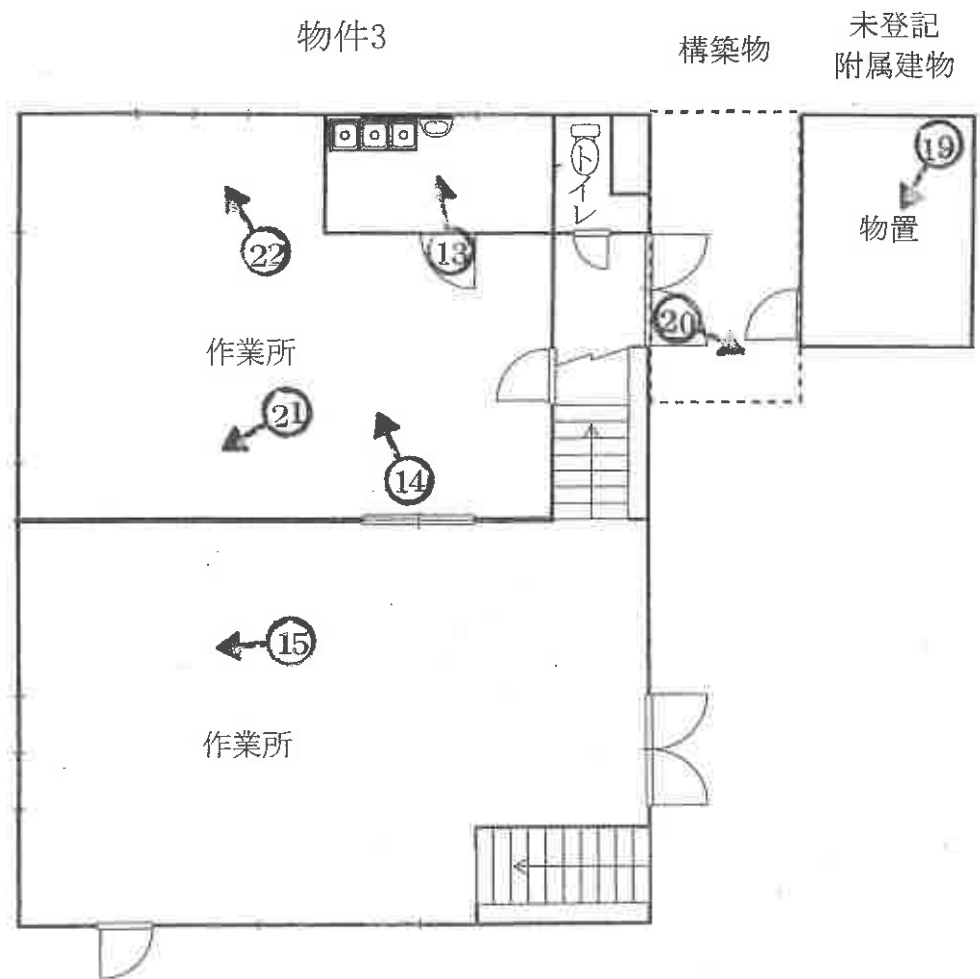
縮尺 1/500

(国土交通省建築士法施行規則第14条第1項第2号)

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図（概略図）



（ 11 枚目）

←○ 撮影場所・方向



NO. 1

撮影日: 令和7年4月21日



NO. 2

撮影日: 令和7年4月21日



NO. 3

撮影日: 令和7年4月21日



NO. 4

撮影日: 令和7年4月21日



NO. 5

撮影日: 令和7年4月21日



NO. 6

撮影日: 令和7年4月21日

(13枚用)



NO. 7

撮影日: 令和7年4月21日

向かって左から

構築物

未登記の附属建物

下屋

物件 3



NO. 8

撮影日: 令和7年4月21日

未登記附属建物



NO. 9

撮影日: 令和7年4月21日

北西角付近の構築物



NO. 10

撮影日: 令和7年4月21日

南西角境界付近

南側境界線上の縁石

境界標と鉄柱



NO. 11

撮影日: 令和7年4月16日

西側境界付近

境界標と鉄柱



NO. 12

撮影日: 令和7年4月16日

西側境界付近

(15枚目)



NO. 13

撮影日: 令和7年4月21日



NO. 14

撮影日: 令和7年4月21日



NO. 15

撮影日: 令和7年4月21日

業務用冷蔵庫 (1階)

(16枚目)



NO. 16

撮影日: 令和7年4月21日



NO. 17

撮影日: 令和7年4月21日



NO. 18

撮影日: 令和7年4月21日



NO. 19

撮影日: 令和7年4月21日

未登記附属建物の内部



NO. 20

撮影日: 令和7年4月21日

下屋の内部



NO. 21

撮影日: 令和7年4月21日

1階天井の雨漏りの跡

(18枚目)



NO. 22

撮影日：令和7年4月21日

1 階天井の雨漏りの跡



NO. 23

撮影日：令和7年4月21日

2 階天井の雨漏りの跡



NO. 24

撮影日：令和7年4月21日

2 階天井の雨漏りの跡

令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 4 月 21 日 現 地 調 査
令和 7 年 5 月 13 日 評 価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書
＜土地・建物用＞

評価人 不動産鑑定士
広部 紘行 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 190,000円
物件 2 (土地)	金 1,810,000円
物件 3 (建物)	金 3,020,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1及び物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	東筑摩郡山形村字西 6884番2 宅地 29.44 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	東筑摩郡山形村字西 6885番1 宅地 278.03 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	東筑摩郡山形村字西6885番地1 6885番1 工場・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 124.74 m ² 2階 65.20 m ²	居宅・事務所
	種 類 構 造 床 面 積		未登記附属建物 物置 木造鉄板葺平家建 1階 9.72 m ² (概測)
番 号	特 記 事 項		
	物件3の東側に存する造作物(4.5m×2.3m=10.35m²)は、土地定着性が認められないことから構築物と判断の上、価格形成の対象としない。 上記造作物の東側に存する建物(3.6m×2.7m=9.72m²)は、「外気分断性」「土地への定着性」「用途性」の観点から主たる建物に附属する未登記建物と認め、上記の通り、物件3の未登記附属建物として評価対象に含めた。 上記、附属未登記建物の東側に存する駐輪施設は、外気分断性が認められないことから構築物と判断の上、価格形成の対象としない。		

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位 置 ・ 交 通	アルピコ交通上高地 線 森口 駅の 南 方 約 3,100 m (道路距離) に位置する	
付 近 の 状 況	県道沿いに農家住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規 制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ペ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 - - - - ・想定最大規模降雨時の浸水想定区 域図によると対象は洪水浸水想定区 域の浸水想定0.5～1.0m未満に指定さ れている。(防災マップより) 本件土地は埋蔵文化財包蔵地に指定 されない。但し工事中に遺跡等が確認 された場合は、期間や費用等の損失 が発生する可能性がある。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	307.47 m ² (登記数量) 長方形 間口 約13 m ・ 奥行 約22 m ほぼ平坦地 特に無し
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約4.5m舗装 県道(上竹田・波田線) にほぼ等高に 接面 南側 幅員約3.0m未舗装の法定外公共物(赤道)及び宅地延長 の混在通路であり、ほぼ等高に接面	

土地の利用状況等	物件1 及び 物件2 の土地は 物件3建物 及び 未登記附属建物 の敷地として利用されている。 (建物の配置は 附属資料建物図面写・配置概況図 参照)	
供給処理施設	上 水 道 あり 都 市 ガ ス なし 下 水 道 あり 受益者負担金： 精算済	
	(注)敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、ない場合を「なし」とした。	
特 記 事 項	・ 土壌汚染対策法で区域指定無く、下水道法・水質汚濁防止法の特定施設の届出の記録の有無届出の記録等もない。一方で建物は当初、主要用途として精密機械の工場として建設されている経緯があり、土壌汚染の存在の端緒が認められる。本件では簡易評価のため汚染の有無は確定できないが、当該状況より市場性修正にてリスク判断を行う。 ・ 本件敷地の南西隅に、他人の鉄柱1基が設置されている。柱の設置については、使用貸借に基づくものとみられるが、詳細な契約関係は不明である。本件では敷地利用上の軽微な制約があると判断されるため、土地価格については市場性に及ぼす影響を勘案し、市場性修正にてリスク判断を行う。 ・ 現地調査の結果、敷地の南西側に存する境界杭については、既設の位置から移動された可能性があり、隣地との筆界が不明確となっている箇所が認められた。本件地積と現況利用形態との間に一部不整合があることから、境界確認には慎重な対応が必要と判断される。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平成7年9月6日 新築	
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約29年 約6年	
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 サイディング ビニールクロス貼 石膏ボード現し 等 ジプトーン 石膏ボード現し 等 樹脂塗装 ・ カーペット 等 トイレ・キッチン・洗面台 等 特に無し	
床面積（現況）	1階 124.74 m ² 2階 65.20 m ² 延 189.94 m ²		
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅・事務所(音楽教室) 附属資料の間取図のとおり	
品 等	普通		
保守管理の状況	劣る 雨染みを確認。雨漏り修繕はされていない。		
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居住及び事務所(音楽教室)として占有している。		

特 記 事 項	・新築時における確認台帳(建築物)記載証明書の概要は以下の通り。検査済証の発行はない。 確認済証番号 : 第3-241号 確認年月日 : 平成7年7月3日 主要用途 : 工場(精密機械) 検査済証番号 : 記載無し ・過去室内でペットの飼育していた経緯あり。当該動物の引っ掻き傷とみられる損傷が認められる。(2階洋室引き戸) ・2階内壁について壁紙剥がれ・染み汚れを確認。 ・1階部分については2箇所、2階部分は複数箇所において雨染みを確認。雨漏り修繕はされていない。 ・本件建物は、工場として建築されたものの、現況では一部が居住用、他部分が事務所的用途に供されており、用途が混在している。 ・工場内には業務用冷蔵庫が設置されているが、当該設備は現地調査の結果、床上設置型であり、恒久的な構造物とは認められない。よって、評価対象には含めず、動産として扱う。
---------	---

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	不詳
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不詳 満了していると判断
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造鉄板葺平家建 木材 現し 現し カーペット 空調設備 特に無し
床面積（現況）	1階 9.72 m ² （概測）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	物置 附属資料の間取図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状況	劣る 雨染みを確認。雨漏り修繕はされていない。	
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	特に無し	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	17,900	1	29.44	0.9	470,000
2	17,900	1	278.03	0.9	4,480,000

総額 (円) については、万円未満四捨五入とした (以下同じ)。

ア 標準画地価格

同一需給圏内の類似地域の取引事例価格に基づき、地価公示標準地価格または地価調査基準地価格との均衡に留意して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物 (工場用途として建築) と周辺環境 (農家集落) との適合の状態等を考慮した。 1-減価率10% = 建付減価90%

オ 建 付 地 価 格

② 物件3, 未附 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	190,000	189.94	0.12	4,330,000
未 附	120,000	9.72	0.03	30,000
合 計				4,360,000

イ 現 況 延 床 面 積 : 登記数量又は概測数量

ウ 現 価 率

【物件3】

経過年数 : 約29年

経済的残存耐用年数 : 約6年

観察減価率 : 30%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率 = 経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

= 6年 ÷ (29年 + 6年) × (1 - 30%) ≒ 0.12

【未附】

経済的耐用年数が満了していると認められることから建物の損傷、中古不動産市場の市場性を考慮して現価率を上記の通り査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合（注） イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	470,000	0.25	法定地上権	120,000
2	4,480,000	0.25	法定地上権	1,120,000
合 計				1,240,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格（円） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	470,000	－ 120,000		0.9	0.6	190,000
2	4,480,000	－ 1,120,000		0.9	0.6	1,810,000
3	4,360,000	＋ 1,240,000	1.0	0.9	0.6	3,020,000
一括価格（合計）						5,020,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 本件建物は、調査時点において一部が居住用、他部分が事務所（ピアノ教室）として利用されており、当該利用は現所有者の意向によるものと判断されるが、第三者にとっては再利用性が限定される可能性がある。また、本件敷地においては、境界杭が一部移動している可能性があり、筆界が不明確な箇所が認められるほか、他人所有の鉄柱が存しており、軽微ながら敷地利用に制約を与えている。さらに、現地調査においては、土壌汚染の存在を示唆する端緒（当初精密機械の工場として建設）が確認されており、将来的な土壌リスクも否定できない状況にある。これらの要因は、いずれも市場における利用・流通上の制約となり、忌避要因として価格に影響を及ぼすことから、市場性減価修正として総額に対して合計10%の減価補正を適用した。

オ 競売市場修正 : 「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（山形-1）

所 在 : 東筑摩郡山形村字屋敷添3794番3外
価 格 : 16,600円/㎡
位 置 : 波田駅より4,200m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 595㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東側 5.5m 公道
用 途 指 定 等 : 都計外
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

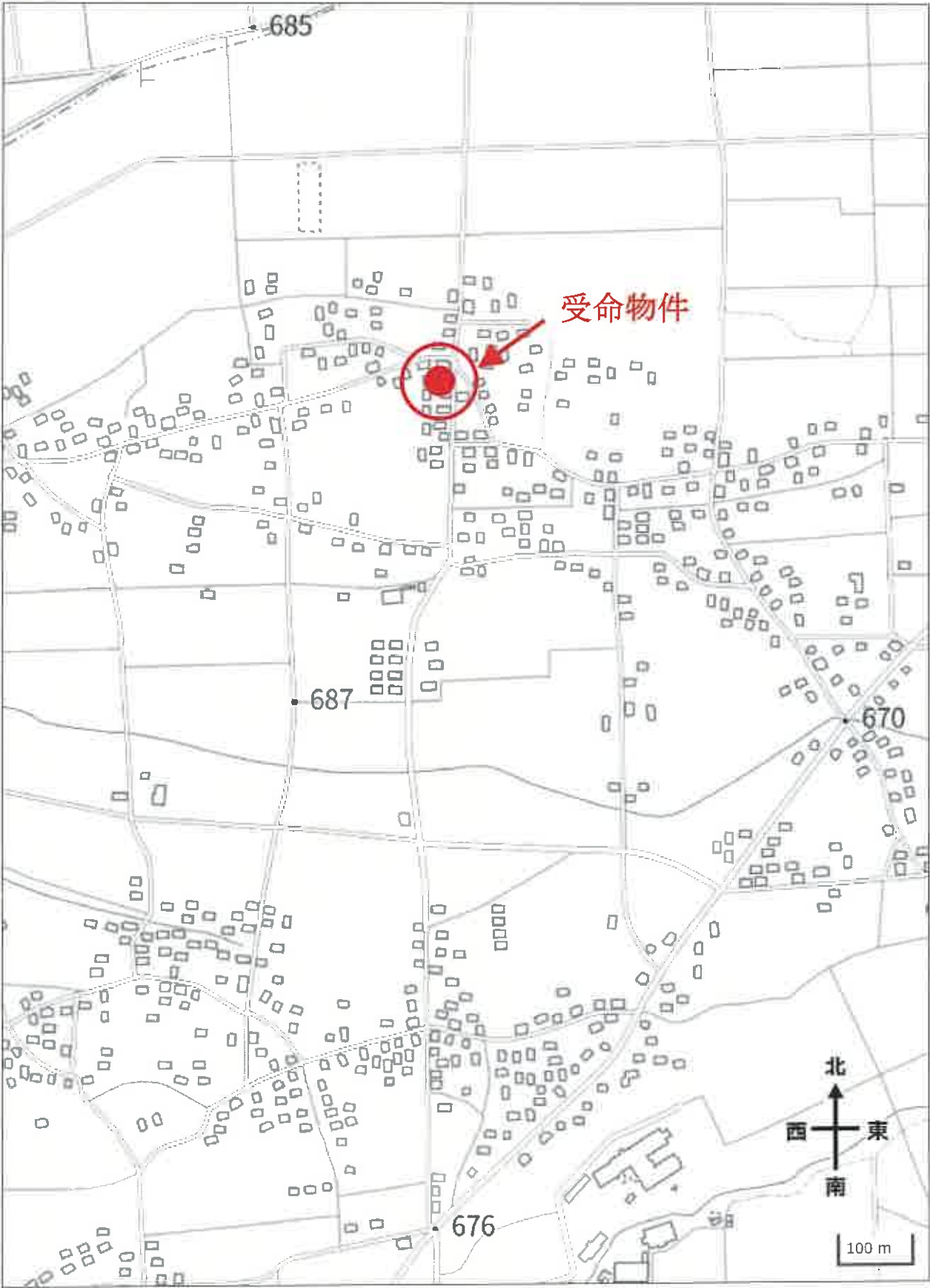
物 件	1	368,883 円	(12,530円/㎡)
物 件	2	3,483,715 円	(12,530円/㎡)
物 件	3	4,401,663 円	(23,174円/㎡)

(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

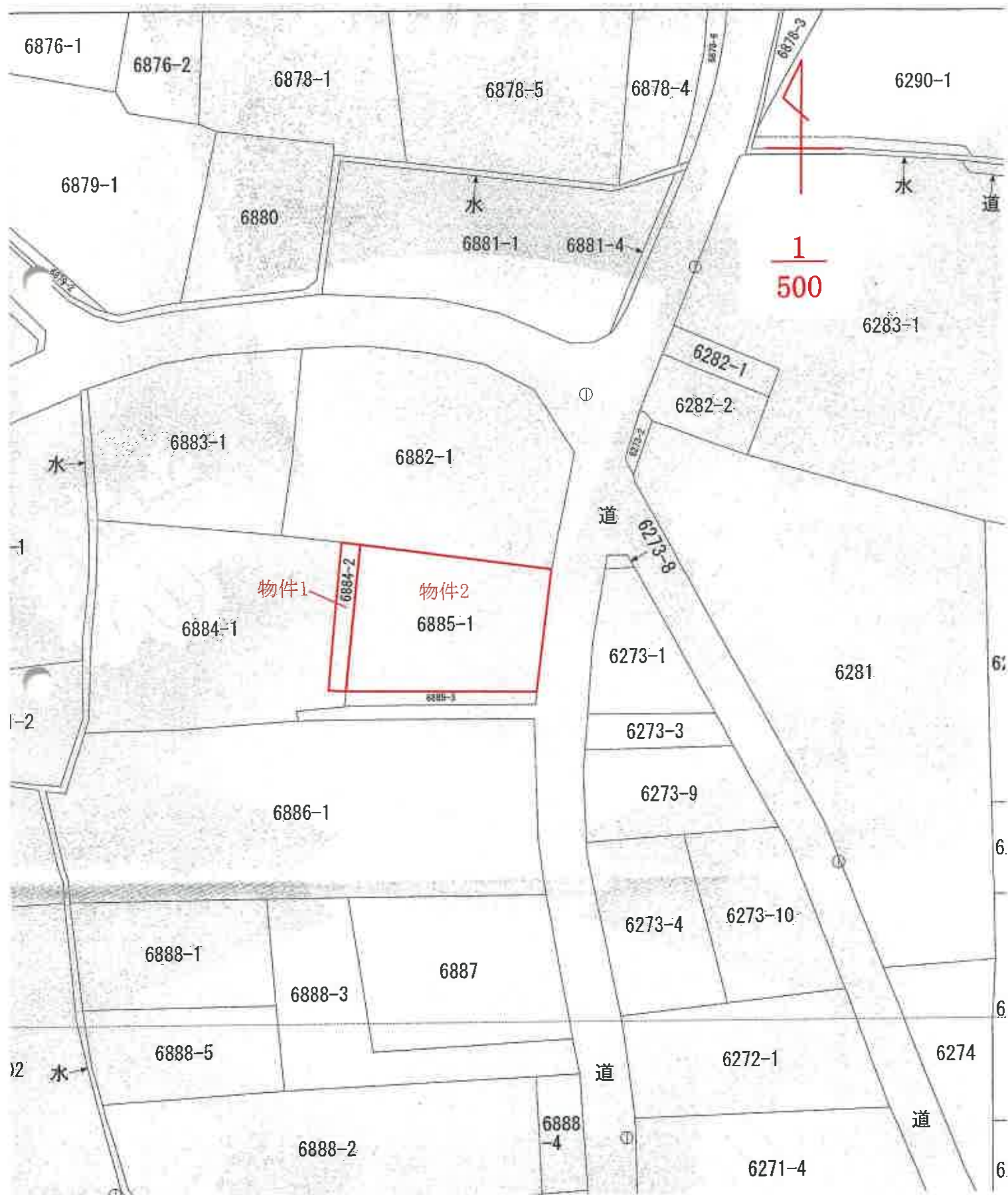
第7 附属資料

物 件 位 置 図
公 図 写
地 積 測 量 図 写
建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写
配 置 概 況 図
間 取 図
現 況 写 真

以上



公図写



物件1

登記年月日: 平成7年10月11日



地積測量図

213954
番 6884-2-1

土地の所在 東筑摩郡山形村字西

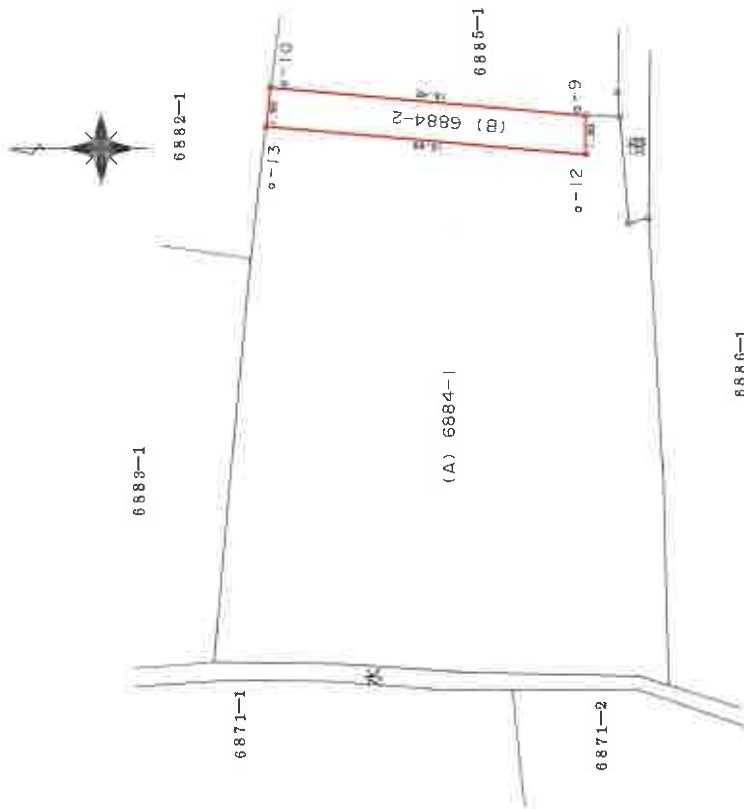
213954

直角座標法求積

測点名	地番(B) 6884-2	X座標	Y座標	X' x Y'
o-9		20134.415	-55517.805	66685.182480
o-12		20134.410	-55519.704	9523.575930
o-13		20150.000	-55518.278	-66736.800000
o-10		20149.772	-55516.392	-9530.842156
佐面積				58.883746
面積				29.4418730
地積				29.44 ㎡

測地計算
地番(A) 6884-1
541.68

29.4418730 = 512.2381270
地積 512.23 ㎡

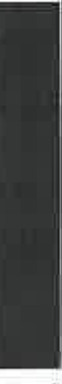


境界線の種類	
。	プラスチック杭
。	木杭

製作者

(平成7年8月2日作製)
(日本地家屋調査士会連合会用紙)

申請人



縮尺

1/250

登記年月日：平成7年9月8日

物件3

建物図面写

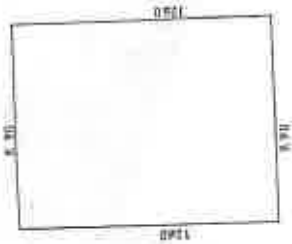
A3をA4に縮小

798

家屋番号	6885番1	建物図面
建物の所在	東筑摩郡山形村字西6885番地1	
		092722

各階平面図

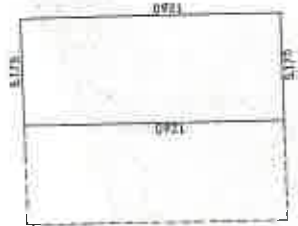
1階



1階求積

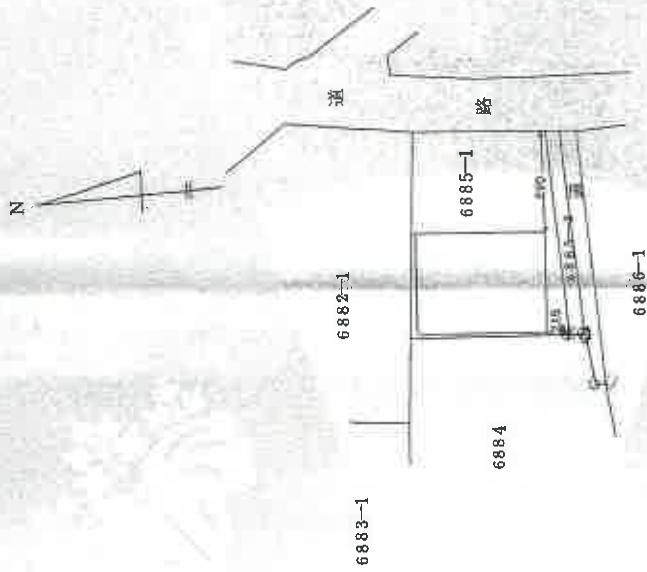
$$12.60 \times 9.90 = 124.7400$$
$$\text{床面積} = 124.74 \text{ m}^2$$

2階



2階求積

$$12.60 \times 5.175 = 65.2050$$
$$\text{床面積} = 65.20 \text{ m}^2$$



作製者

縮尺 1/250

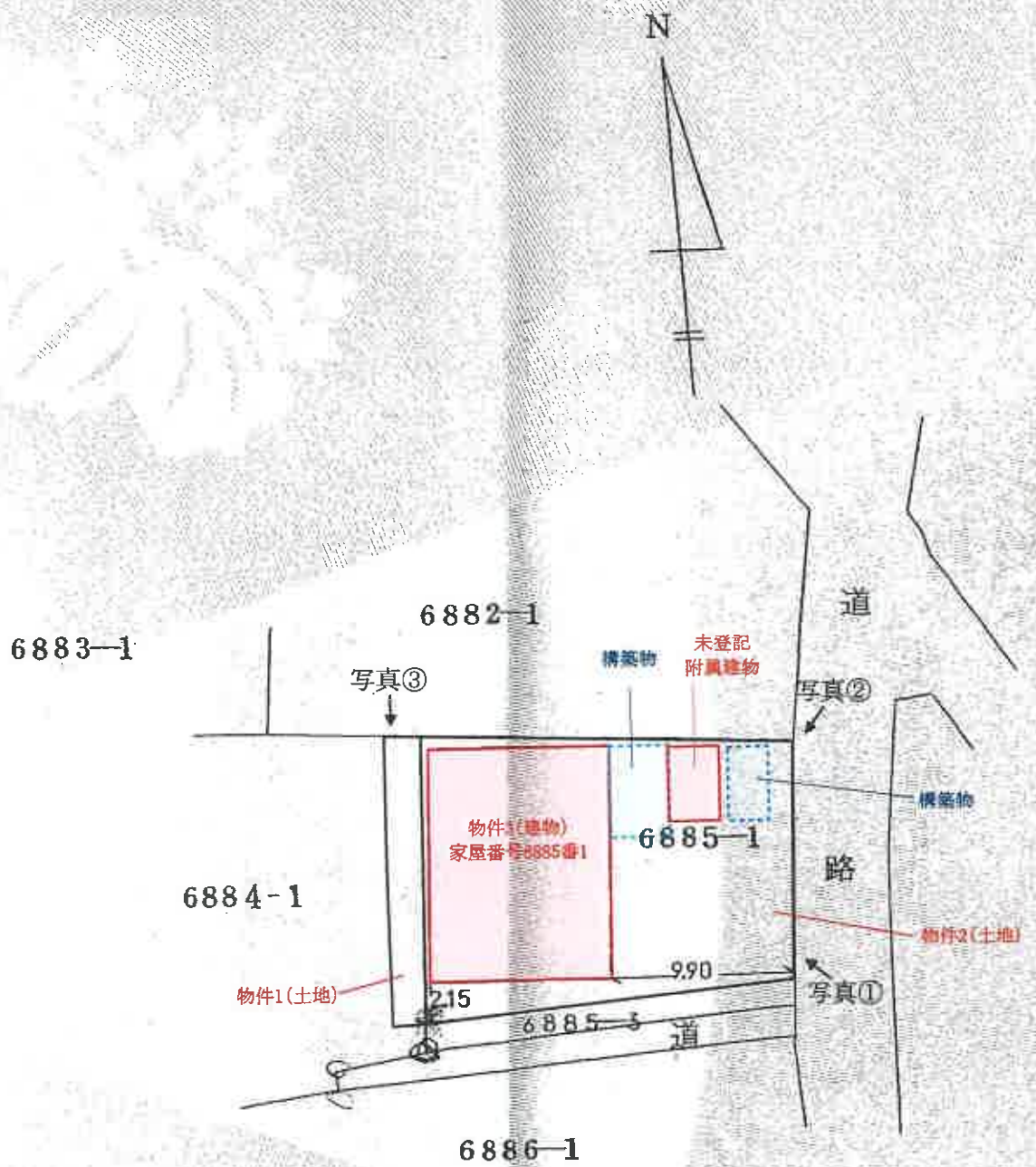
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月12日 長野地方自治局松本支局

配置概況図



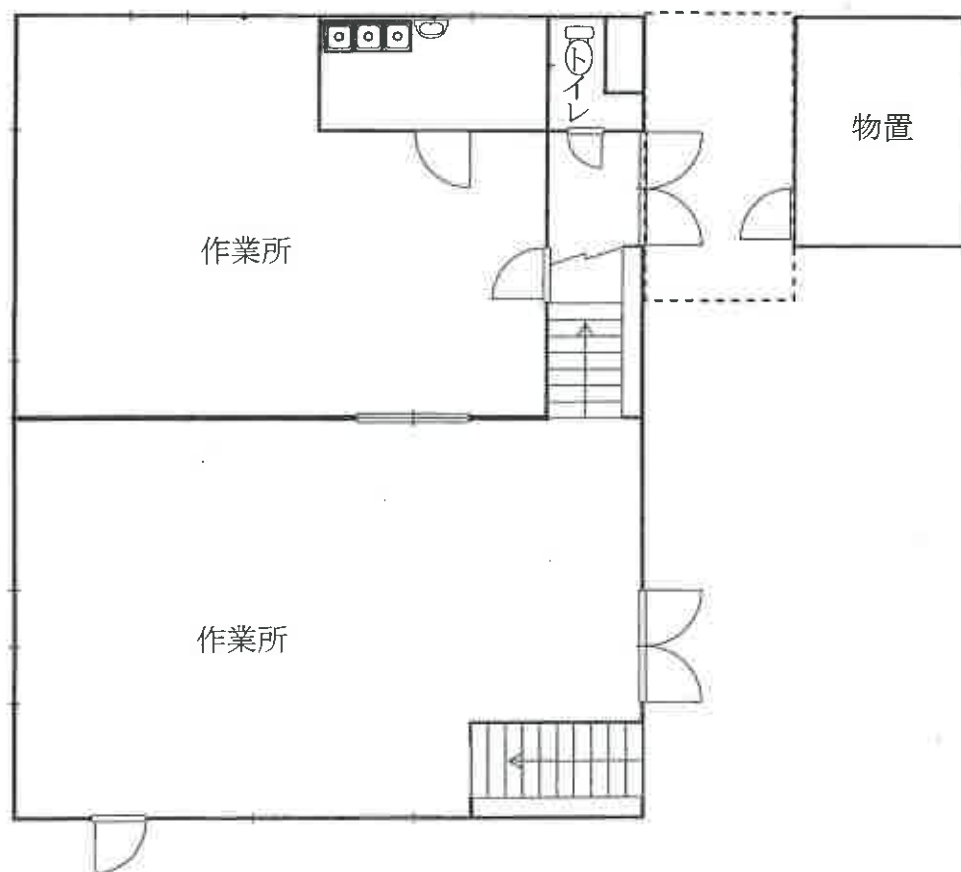
間 取 図

物件3

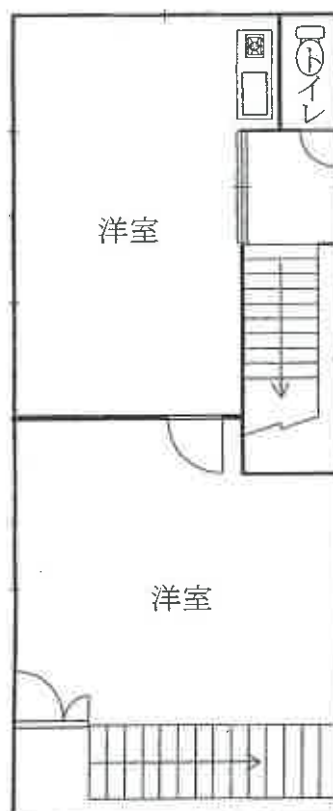
構築物

未登記
附属建物

1F



2F



写真①

物件3建物



物件2土地

写真②

物件3建物

未登記附属建物



写真③

物件3建物



物件1土地