

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10月23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11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所松本支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月 3日 午前 9時30分 場 所 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11月21日 午前 9時00分から 令和 7年11月21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10月23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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 020, 000 2, 416, 000	一括	604, 000	50, 842	非課税
1	1, 080, 000				
2	1, 940, 000				

物 件 目 録

1 所 在 大町市社字木舟
地 番 4902番1
地 目 宅地
地 積 663.30平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 大町市社字木舟4902番地1
家屋 番号 4902番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 120.52平方メートル

所有者 B



物件明細書

令和 7年 9月29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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者B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】

隣地（地番4902番9）との境界が不明確である。

《 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 大町市社字木舟
地 番 4902番1
地 目 宅地
地 積 663.30平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 大町市社字木舟4902番地1
家屋 番号 4902番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 120.52平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第23号
令和7年7月15日受理
令和7年9月16日提出
(評価人 茅野武弘)

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 大町市社字木舟

地 番 4902番1

地 目 宅地

地 積 663.30平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 大町市社字木舟4902番地1

家屋 番号 4902番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 120.52平方メートル

所有者 B

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	
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 ☒ 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（建物所有者） 上記の者が本件土地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	下記建物南側及び建物南東側にプレハブ物置各1棟が設置されている	
建物	物件2	
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
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		
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

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部	
占有者	☒ 債務者兼建物所有者B ☐ その他の者 ☐ 不明	
占有状況	☒ 宅地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者兼建物所有者B) / ☐ 提示文書 () の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成11年9月13日 (建物の新築時 (登記記録による))	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 約 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等		毎年 金 円 (毎年未限り 翌年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		土地所有者亡Aは債務者兼所有者Bの父である 亡Aの相続人全員が相続放棄し、相続財産清算人Cが選任されている
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(2-2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 (債務者兼建物所有者)	1 私は本件建物(物件2)の所有者です。本件土地(物件1)の所有者であった亡Aは私の父です。現在、本件土地建物には、私と母が2人で住んでいます。 2 本件土地の北側と南側の土地も亡Aの所有でした。私たち相続人は全員亡Aの相続を放棄しました。 3 本件土地の使用について、亡A相続財産清算人との間で取り決めはありません。地代の支払いを求められたこともありません。 4 本件土地と北側の土地(地番「4902 番9」)との境界ははっきりしません。北側の建物の軒先だと思いますが、境界を意識したことはありません。 5 本件建物に白アリの被害はないと思いますが、雨漏りで西側の広縁の天井や北側の屋根の軒下が傷んでいます。屋根の勾配が足りず、冬場に屋根に積もった雪が溶けて屋根材と下地の隙間に浸水するためだと思います。それから、基礎のコンクリートに何か所かひびが入っていますが、平成23年の地震によるものです。 6 庭先にあるプレハブ物置と建物の南側にあるプレハブ物置は、いずれも私が設置したものです。 7 本件建物への上水道の引き込みは、東側(山手)の市道にある本管から東側隣地(「地番4895 番1」と「4902 番9」)を通しています。以前は東側の土地(「地番4895 番1」)も亡A名義の土地で、その土地に市道に向かう坂道があつて、その下に水道管が埋められていました。現在の地権者の方もうちの水道管が埋められているのは承知しているはずですが、そのことについての取り決め等はありません。 8 本件建物の下水管は西側の道路にある本管から引き込んでいますが、水道管については、間に水路があるので、引き込むのは大変だと聞いています。 (令和7年8月12日に聴取した。)
■C (亡A相続財産清算人)	1 私は亡Aの相続財産清算人に選任されている者です。本件土地の使用について、本件土地上の建物の所有者Bに対して、地代などの金銭的請求はしていません。 (令和7年8月22日に電話で聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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（本件土地）は、物件2（本件建物）の敷地として利用されている。
- 3 本件土地の北西角で、水路を挟んで接する地番「4904 番 1」は建設省（国）が所有する公衆用道路（326 m²）である。本件土地は、水路に橋を架けて、前記公衆用道路に出入りしている。
- 4 上記のとおり、本件土地は北西角付近で水路を挟んで公衆用道路に接している。そのほか境界付近の状況は次のとおりである。
 - ・ 北西角付近を除く北側から東側にかけて亡A所有（相続財産）の地番「4902 番 9」と等高に接しているが、現地において、境界を明確に示すものは見当たらない（写真No.8、9、10）。
 - ・ 南側は亡A所有（相続財産）の地番「4902 番 2」と接し、隣地側が低く、土手とコンクリート擁壁が築かれている（写真No.4）。
 - ・ 西側は水路を挟んで道路（建設省（国）所有の地番「4904 番 1」等）に接し、隣地側が低く、水路に沿って土手が築かれている（写真No.6、7）。
- 5 本件建物に白アリの被害の跡は見られない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである（B談）が、北側の軒下の屋根材が剥離したり（写真No.13、14、15）、西側広縁の天井に雨漏りの跡が見られる（写真No.24）ほか、コンクリート基礎の数か所にひび割れが見られる（写真No.16、17）。
- 6 本件建物への上水道の配管は東側の市道から隣地（「地番 4895 番 1」と「4902 番 9」）を経由して引き込まれており、隣地（「地番 4895 番 1」）所有者との間に引込管理設に関する取り決めなどはないとのことである（B談）。
- 7 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。

(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7月16日(水)	当 庁	■大町市関係資料請求(郵送)
令和7年7月30日(水) 10:30-10:40	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書等請求
令和7年8月8日(金) 17:10-17:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年8月12日(火) 14:00-15:00	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8月22日(金) 13:30-13:40	当 庁	■相続財産清算人Cから聴取(電話)
(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



(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
社

請求部	所在	大町市社字木舟		地番	4902番1	
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VII	分類
作成年月日	昭和44年10月			備付年月日(原図)		補記事項
				地図(法第14条第1項)		
				種類		
				地籍図		

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。

(長野地方方法務局大町支局管轄)

令和7年7月2日

長野地方方法務局

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

(6 枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

登記年月日：平成11年9月22日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(長野地方方法務局大町支局管轄)
令和7年7月2日 長野地方方法務局

登記官

(7 枚目)

112391

各 階 平 面 図

4902番1

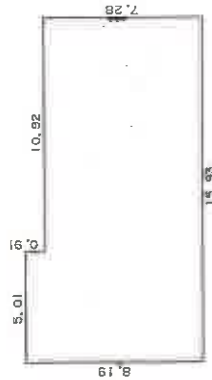
建 物 図 面

家屋番号 建物番号 4902番1 太田再大宇社字木舟4902番地1

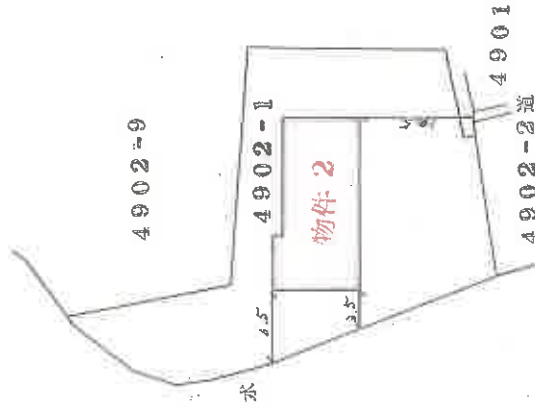
建物の所在

大町市社

物件 2



15.93 x 7.28 = 115.9704
5.01 x 0.91 = 4.5591
計 120.5295
床面積 120.52 m²



平成11年9月22日登記

作製者

縮尺 1/250

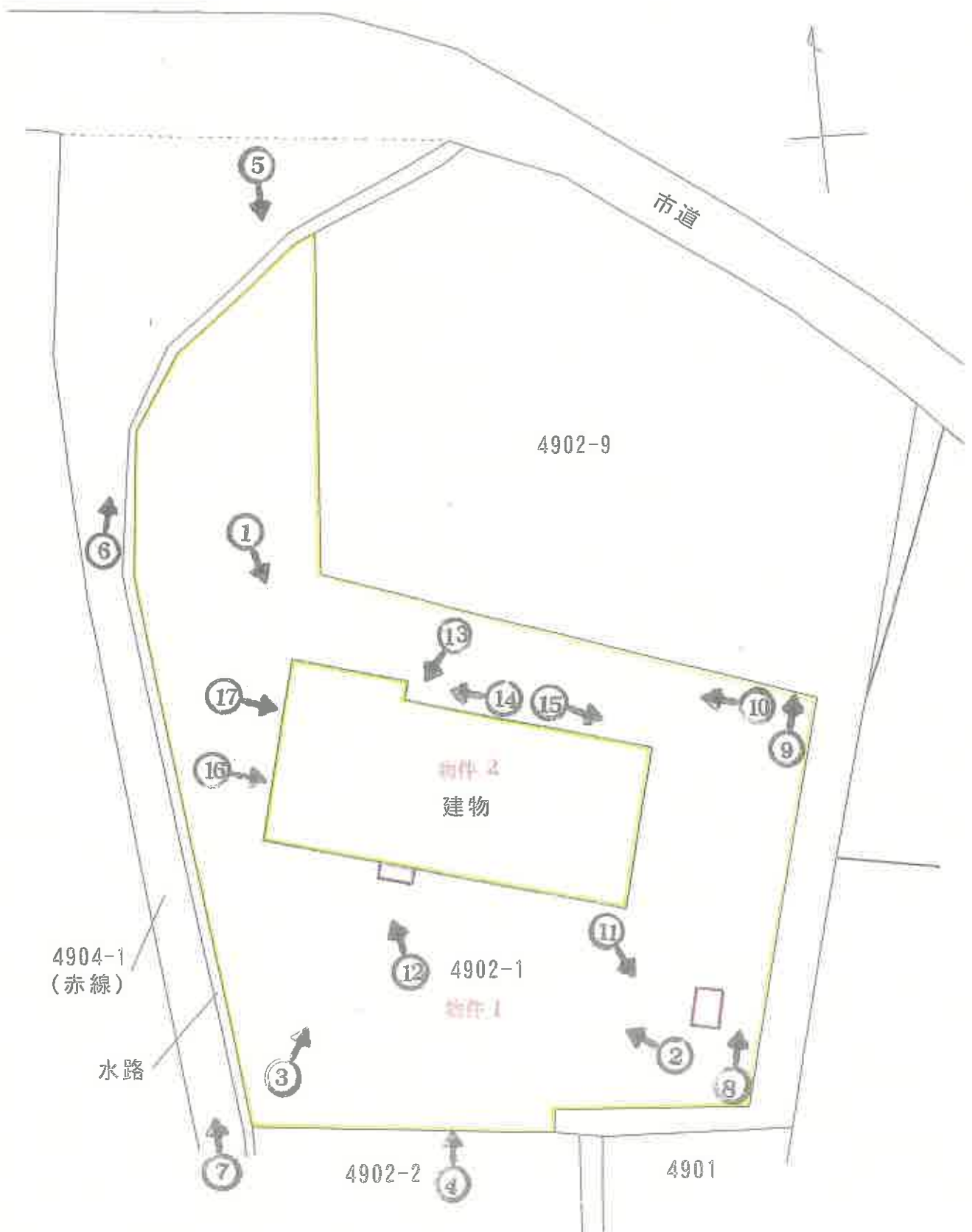
申請人

縮尺 1/500

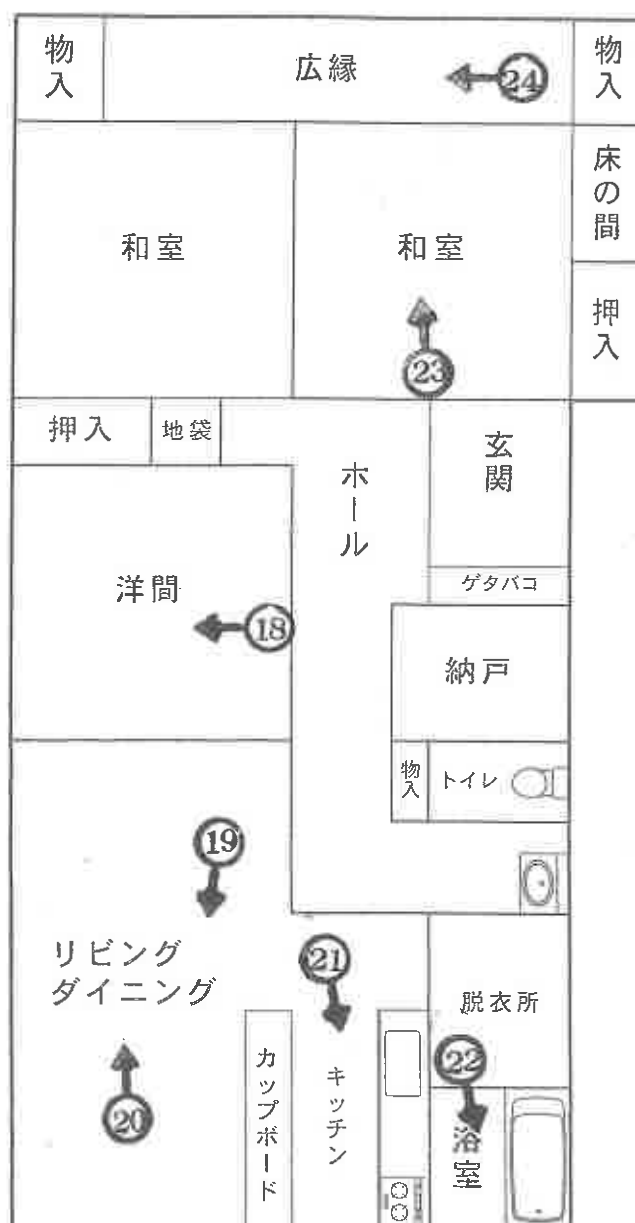
会連合会印紙

請求番号：15-2

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図（概略図）





NO. 1

撮影日：令和7年8月8日



NO. 2

撮影日：令和7年8月12日



NO. 3

撮影日：令和7年8月12日



NO. 4

撮影日：令和7年8月12日



NO. 5

撮影日：令和7年8月12日



NO. 6

撮影日：令和7年8月12日



NO. 7

撮影日: 令和7年8月12日



NO. 8

撮影日: 令和7年8月12日



NO. 9

撮影日: 令和7年8月12日



NO. 10

撮影日: 令和7年8月12日



NO. 11

撮影日: 令和7年8月12日



NO. 12

撮影日: 令和7年8月12日



NO. 13

撮影日: 令和7年8月12日



NO. 14

撮影日: 令和7年8月12日



NO. 15

撮影日: 令和7年8月12日



NO. 16

撮影日: 令和7年8月12日



NO. 17

撮影日: 令和7年8月12日



NO. 18

撮影日：令和7年8月12日



NO. 19

撮影日：令和7年8月12日



NO. 20

撮影日：令和7年8月12日



NO. 21

撮影日:令和7年8月12日



NO. 22

撮影日:令和7年8月12日



NO. 23

撮影日:令和7年8月12日



NO. 24

撮影日:令和7年8月12日



令和 7 年 (ケ) 第 23 号
令和 7 年 8 月 12 日 現地調査
令和 7 年 9 月 12 日 評価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

茅 野 武 弘 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,080,000円
物件2（建物）	金 1,940,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、目的物の種類又は品質に関する不適合には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	所在地目地積所有者	大町市社字木舟 4902番1 宅地 663.30平方メートル 亡A相続財産	
2	所在地家屋番号種類構造床面積所有者	大町市社字木舟4902番地1 4902番1 居宅 木造瓦葺平家建 120.52平方メートル B	
番号	特記事項		
	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）

位 置 ・ 交 通	J R 大系線「信濃大町」駅の南東方約2.4k m（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	県道大町明科線東側背後の段丘上に位置し、一般住宅、農家住宅等が建ち並び、周辺には農地も広がる農家集落地域。全体的に西向下り緩傾斜地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域内 指定なし 60％ 200％ なし 大町市防災マップによると以下の通りである。 ・ 浸水想定区域外 ・ 土砂災害警戒区域（土石流）
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 地 勢 そ の 他	積 状 行 勢 な し 663.30m ² （登記数量） 不整形 東西（最大）約26m、南北（最大）約39m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況	建築基準法上の道路に接面しない。 ただし、用悪水路及び目的外の4904番1土地を介して幅員約3.3mの舗装市道（山下館ノ内1号線）に接続する。 尚、用悪水路を跨いでいる点につき、水路占用許可を取得した記録がない。原則水路占用許可は必要（大町市役所都市計画課）	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地として機能している。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり （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

- ① 物件1の登記上の所有者Aは、物件2建物所有者Bの父親であるが、平成14年に亡くなっている。Bによると、亡Aの相続人らは家庭裁判所に相続放棄の申述を行っているとのこと。尚、亡Aの相続財産清算人にCが選任され、建物の土地利用につき地代等の請求はしていないとのこと。
- ② 本件敷地の北方を概ね東西に走る市道（山下館ノ内1号線）から本件敷地への出入りは、4903番（地目：用悪水路、所有者：大町市土地改良区）を含む用悪水路及び4904番1（地目：公衆用道路、所有者：建設省）を介して行っている。4904番1土地は通路状（赤線）であるが、市道認定が無いので、本件敷地単独では建築基準法上の道路に接面していない。大町建設事務所で物件2建物の建築確認の経緯について問い合わせたところ、資料が残っておらず確認できなかったが、本件敷地北東側の目的外土地4902番9（地目：宅地、所有者：亡A）と一体として接道を確保したのではないかとのことであった。
- ③ 上記目的外土地4902番9は、平成11年に本件敷地から分筆された土地であり、両者の境界は判然としない。4902番9上には、物件2建物と向かい合うように、亡A所有の目的外建物（木造2階建居宅）が存するが、老朽化が著しく、南側の下屋が一部崩れかけている。
- ④ Bの陳述及び大町市上下水道課によると、本件敷地の上水道の給水管は、東方を南北に走る市道（常光寺山の寺線）に埋設される本管から、目的外土地4895番1及び4902番9土地を介して引込まれている。Bによると、4895番1土地の所有者との間に給水管埋設に関する取り決め等はないとのこと。なお、当該給水管の地上部分には、建物が載っている可能性が高い。また、大町市上下水道課によると、北方の市道（山下館ノ内1号線）には上水道の本管は埋設されていない。
- ⑤ 大町市上下水道課によると、下水道の排水管は、西側の赤線（4904番1）に埋設される本管に接続されている。
- ⑥ 大町市文化財マップによると、本件敷地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。従って、埋蔵文化財について本件敷地の価格形成に影響はないものと判断した。ただし、遺跡に近接する地域であるため工事等で埋蔵文化財を発見した場合は連絡する必要がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成11年9月13日新築 新築後約26年 約9年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺平家建 サイディング張 ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、敷目板張等 畳、フローリング等 電気、上水道、下水道、プロパンガス なし
床面積(現況)	120.52㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者Bが、母親と共に住宅として利用している。	
特 記 事 項	① 物件2建物の敷地利用権原は、使用借権であると推定される。 ② 内外装に劣化、破損等が見られる（北側の基礎にクラックあり。建物北側等の軒天井の化粧材が剥がれており、一部下地材が露出していた。西側広縁の天井にシミが見られる等）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	8,000	0.60	663.30	0.90	2,870,000

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：建築基準法上の道路に接面しない△30%、形状△5%、上水道の引込状況△10%
相乗積△40%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（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
2	200,000	120.52	0.18	4,340,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約26年、経済的残存耐用年数約9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)

$$=9\text{年} \div (26\text{年} + 9\text{年}) \times (1 - 0.3) \div 0.18$$

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	2,870,000	0.10	使用借権	290,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	2,870,000	－ 290,000		0.70	0.60	1,080,000
2	4,340,000	＋ 290,000	1.00	0.70	0.60	1,940,000
一括価格（合計）						3,020,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：市街地東部郊外の不動産需要が少ない地域であること、接道状況や上水道の引込状況で不安点があること、建物は物理的損耗が目立つこと等を総合的に考慮した。

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 池田（県）－2

所 在：北安曇郡池田町大字会染6 1 1 0 番4 5

価 格：8,400円／㎡

位 置：安曇追分駅より3.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：798㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側7.0m町道

用途指定等：非線引都市計画区域内（建ぺい率60%，容積率100%）

地域の概要：農地の間に農家住宅、一般住宅が散在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,811,454円（5,746円／㎡）

物件2 2,468,926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

位置図（「大町市都市計画白図」写）

公図写

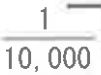
建物図面・各階平面図写

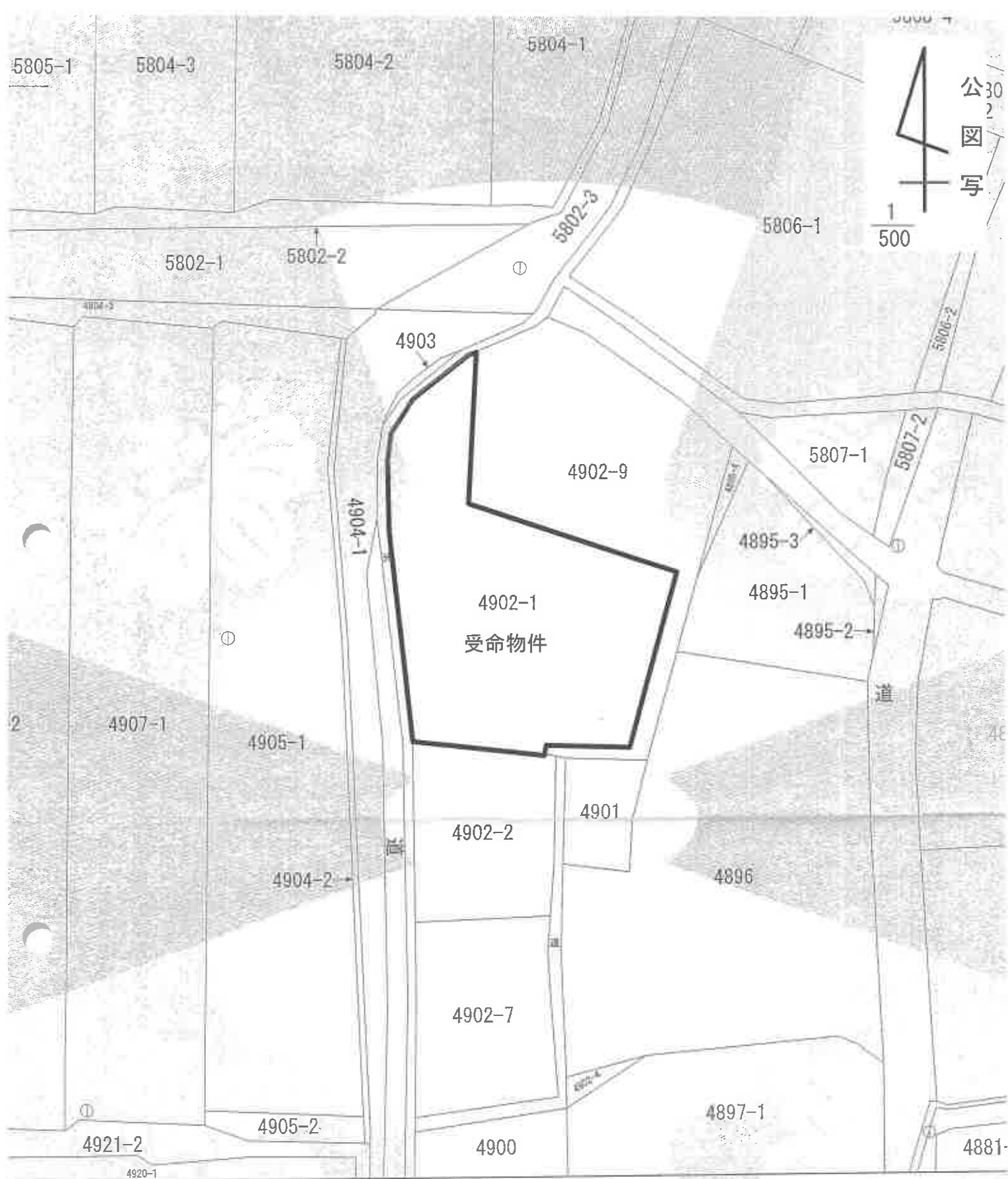
建物間取図

現況写真

仮名一覧表

以 上





(座標値種別：図上測定)
 土地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

大町市社字木舟	地 番 4902番1
---------	------------

登記年月日：平成11年9月22日

これは図面に記載されている内容を証明した
(長野地方裁判所大町支店管轄)
令和7年7月2日 長野地方裁判所

112391

各階平面図

4902番1

建物図面

建物所在
太田市大町字木舟4902番地1

大町市社



写真1

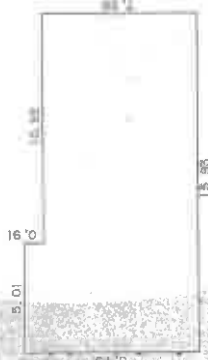
写真2

水

4902-9

4902-1

4902-3



15.93 x 7.28 = 115.9704
5.01 x 0.91 = 4.5591
床面積 120.5295 m²

作製者

面積

用途

縮尺

間取図





写真1



写真2



写真3