

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 9月18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10月 3日 午前 9時00分から 令和 7年10月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月15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10月29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10月17日 午前 9時00分から 令和 7年10月17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 9月18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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,730,000 1,384,000		346,000	51,765	8,261
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松本市野溝木工二丁目 1 2 4 3 番地

建物の名称 協立厚生住宅第二番館 A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野溝木工二丁目 1 2 4 3 番 4 2

建物の名称 2 1 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 9 4 . 0 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松本市野溝木工二丁目 1 2 4 3 番 1

地 目 宅地

地 積 6 0 6 8 . 2 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松本市野溝木工二丁目 1 7 0 1 番

地 目 宅地

地 積 2 . 4 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 松本市野溝木工二丁目 1 7 0 4 番

地 目 宅地

地 積 4 1 . 1 7 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 松本市野溝木工二丁目1703番

地 目 宅地

地 積 97.85平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の135

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の135

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の135



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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。



11

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松本市野溝木工二丁目 1243 番地

建物の名称 協立厚生住宅第二番館 A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野溝木工二丁目 1243 番 42

建物の名称 215

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 94.09 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松本市野溝木工二丁目 1243 番 1

地 目 宅地

地 積 6068.24 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松本市野溝木工二丁目 1701 番

地 目 宅地

地 積 2.40 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 松本市野溝木工二丁目 1704 番

地 目 宅地

地 積 41.17 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 松本市野溝木工二丁目 1703 番

地 目 宅地

地 積 97.85 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 135

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 135

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 135



令和7年(ヌ)第12号
令和7年6月11日受理
令和7年7月31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 (一棟の建物の表示)

所 在 松本市野溝木工二丁目 1 2 4 3 番地

建物の名称 協立厚生住宅第二番館 A 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野溝木工二丁目 1 2 4 3 番 4 2

建物の名称 2 1 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 9 4 . 0 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松本市野溝木工二丁目 1 2 4 3 番 1

地 目 宅地

地 積 6 0 6 8 . 2 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松本市野溝木工二丁目 1 7 0 1 番

地 目 宅地

地 積 2 . 4 0 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 松本市野溝木工二丁目 1 7 0 4 番

地 目 宅地

地 積 4 1 . 1 7 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 松本市野溝木工二丁目 1 7 0 3 番

地 目 宅地

地 積 9 7 . 8 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 1 3 5

土地の符号 2 ・ 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 1 3 5

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 1 3 5

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	松本市野溝木工2丁目9番A-215号		
建 物	物件1		
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 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管 理 費 等 の 状 況	管理費 9,970 円 修繕積立金 15,290 円 上水道料 2,065 円 下水道料 1,165 円 組合費 500 円	令和7年6月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 計 58万4468円	
管 理 費 等 照 会 先	団地管理組合法人協立厚生住宅第二番館 (松本市野溝木工二丁目9番)		
そ の 他 の 事 項	固定資産税 (年額4,496円) も年に1度管理組合が徴収している		
敷 地 権	符号1、2、3、4		
概 況 地 目	☒ 宅地 (符号1、2、3、4) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐ 写真撮影場所位置図 (概略図) のとおり		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1、2、3、4) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
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		
敷 地 権 以 外 の 土 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)		
土 地 建 物 の 位 置 関 係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 写真撮影場所位置図 (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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者)	1 私は本件建物の所有者です。本件建物には一人で住んでいます。以前は同居人もいましたが、現在は一人です。 2 昨年まで本件建物内で犬や猫を飼っていましたが、私が入院するなどして世話ができなくなったので、第三者に譲渡しました。 3 内訳は覚えていませんが、管理費や水道代など合せて月に3万円を管理組合に支払っています。それとは別に、町内会費を年に1万円支払っています。 4 設備に不具合は感じていませんが、古くなってきているので、何かしらの不具合はあるかも知れません。 (令和7年7月4日に聴取した。)
■B (管理人)	1 私は本件建物を含むこの共同住宅の管理人をしています。 2 A棟215号室のAさん宅については、これまでに任意売却の話があり、管理組合法人も関わって話を進めてましたが、話が折り合わず、現在に至っています。 3 Aさん宅の管理費等の内訳や現在の滞納額は今お話ししたとおりです。 4 この共同住宅では、室内でペットを飼うことを許可しています。 (令和7年7月4日に聴取した。)
執行官の意見	
1 本件建物及び敷地の状況は、建物図面（各階平面図）、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 本件建物を含む1棟の建物（以下「本件集合住宅」という。）が建つ敷地（以下「本件敷地」という。）は北側で公衆用道路に接し、敷地の北側中央付近に出入口があり、出入口の脇（西側）に管理人事務所が建っている。 3 本件敷地は、東側を除き、フェンスやコンクリート擁壁で隣地と隔てられている。東側は隣地（地番「1241番1」、「1242番3」）と一体区画として利用されており、境界は判然としない。 4 本件集合住宅は、建物北側に廊下が配置され、東西に階段とエレベータが設置されている。西側と東側にも別棟があり、本件集合住宅を中心にして、北側にコの字形の外観を呈している。 5 本件建物は2階の西側の角部屋で、2方向（南と西）にベランダがある。エレベータや階段からも比較的近い。 6 本件建物内からタバコ臭や動物臭が強く感じられた（特に玄関脇の和室から動物臭が強く感じられた。）。また、室内に爪とぎの跡が多数見受けられた。 7 本件建物の設備に不具合はない（A談）とのことであるが、全体的に老朽化している印象である。 8 本件建物の占有状況については、関係人の陳述及び現場の状況等から、3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6月11日(水)	当 庁	■松本市関係資料請求(郵送)
令和7年7月3日(木) 13:40-14:10	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年7月3日(木) 14:40-15:00	長野地方法務局松本支局	■登記事項要約書等請求
令和7年7月4日(金) 13:30-14:30	物件所在地	■占有調査 ■立入調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■管理費等の調査(管理人Bから聴取) ■評価人同行
(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も予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行し臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在かつ施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人を立ち会わ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

登記年月日：昭和54年1月10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。

(長野地方公務局松本文書管理課)

令和7年5月8日

東京法務局

登記官

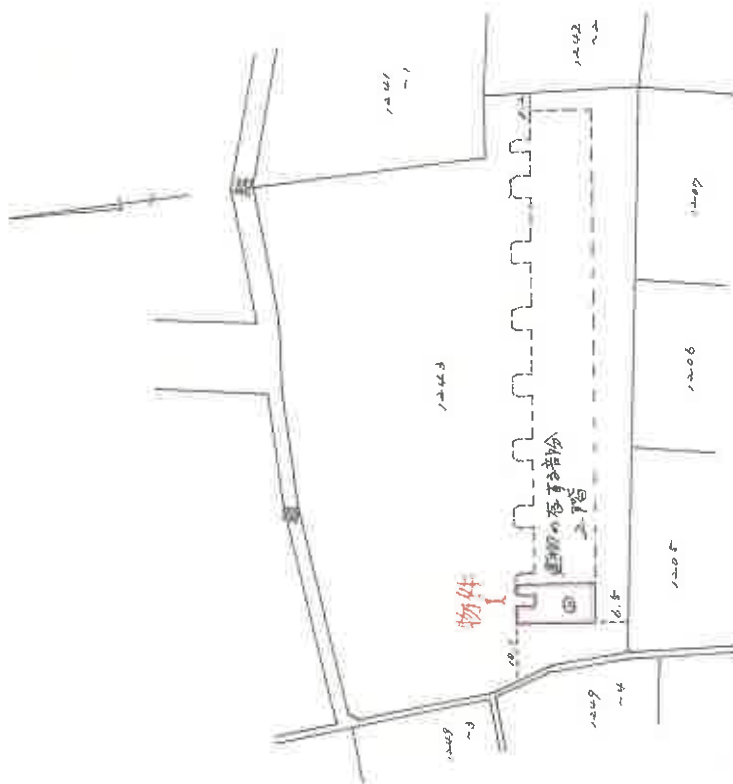
(6 枚目)

各 階 平 面 図

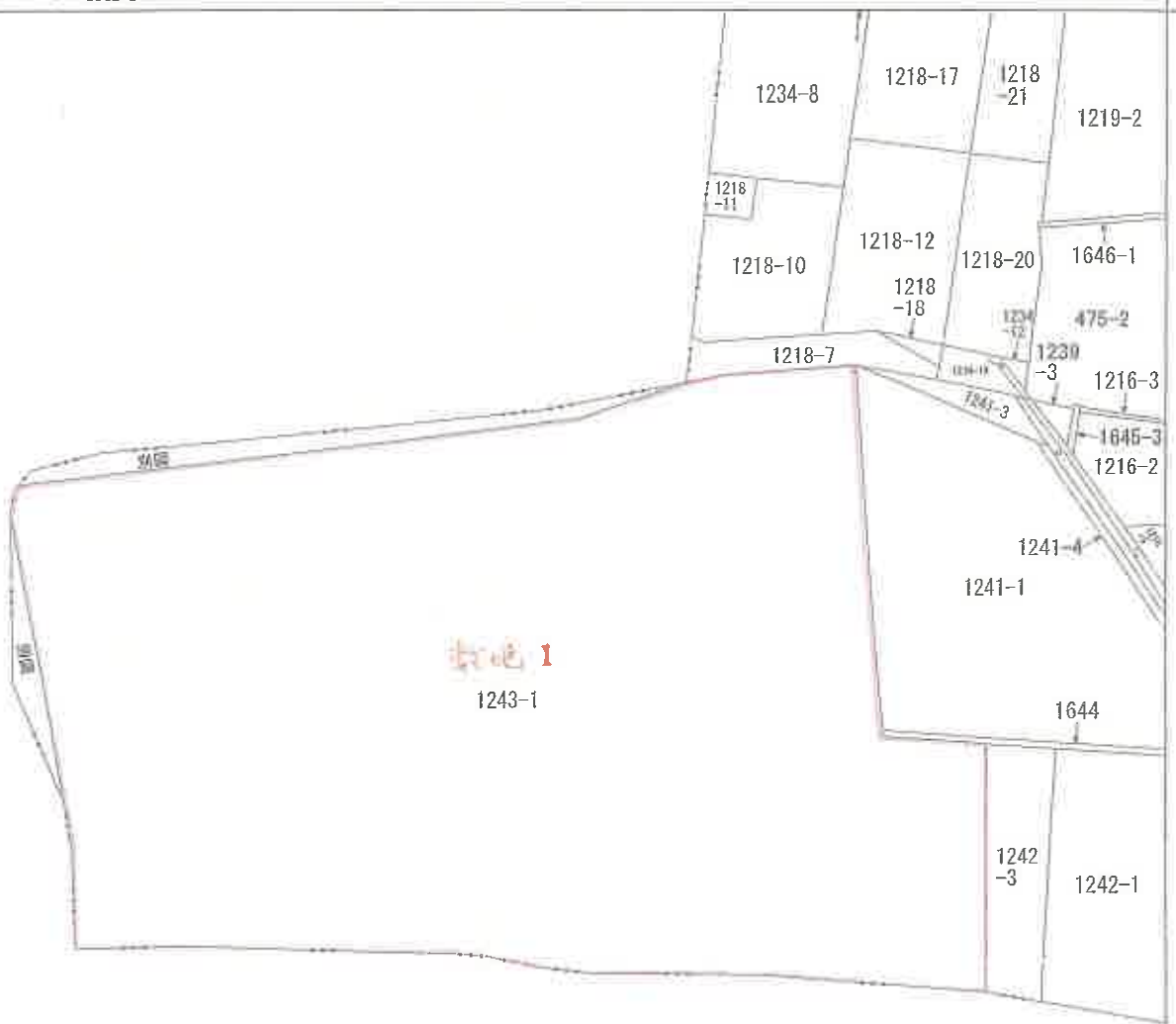
54-1-10

家屋番号
54-1-10

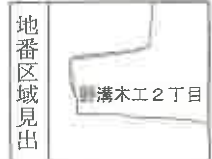
建築物名
松本市大字界山野道字塚田1243番地
不工丁目
172718



イ 1234-7
ロ 1642-2
ハ 1642-1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	松本市野溝木工二丁目				地番	1243番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

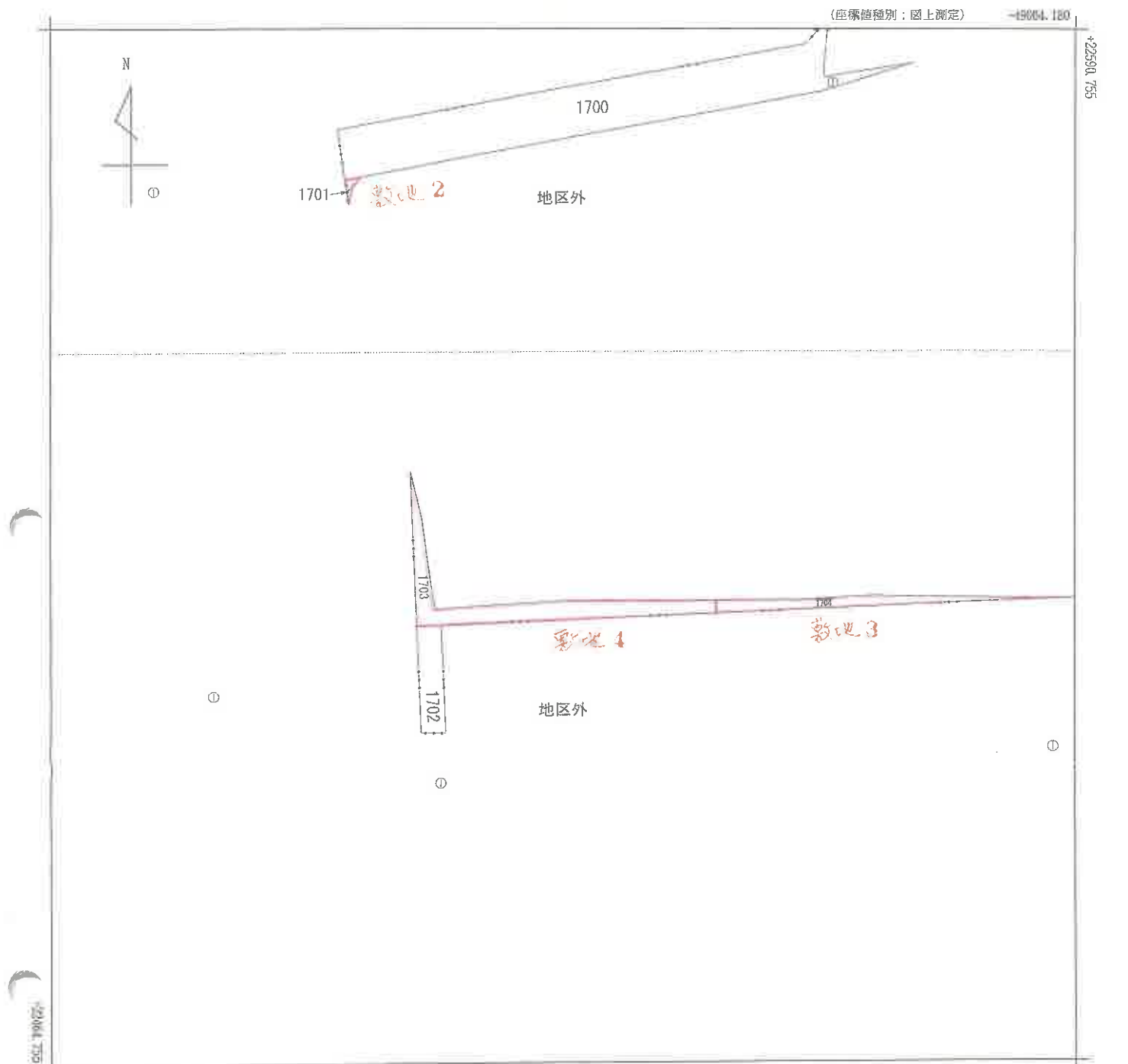
(長野地方法務局松本支局管轄)

令和7年5月8日
東京法務局

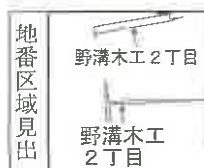
請求番号：2-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)



(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(touhokutaiheiyowuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	松本市野溝木工二丁目				地番	1703番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			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。

(長野地方法務局松本支局管轄)

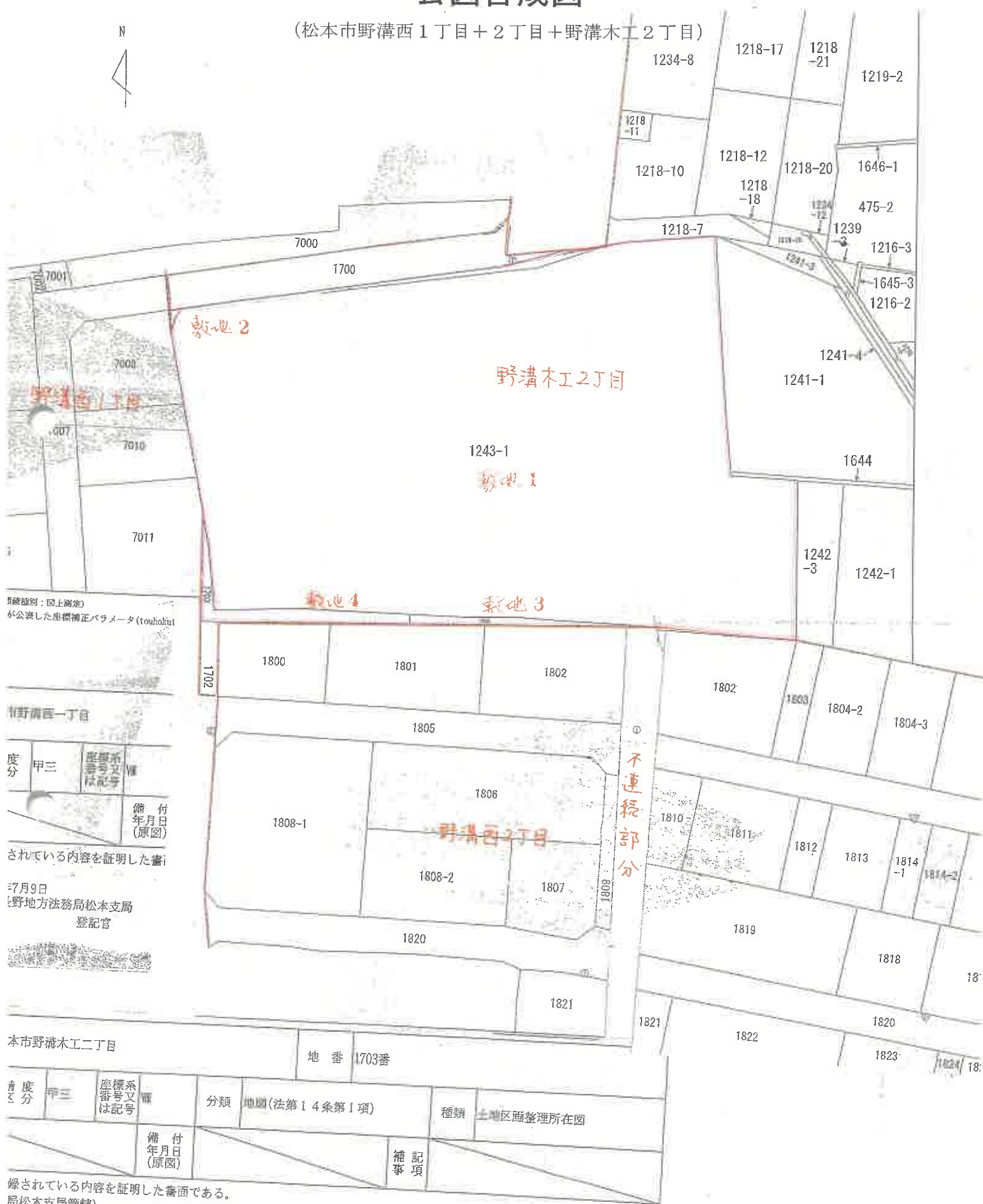
令和7年5月8日
東京法務局

請求番号：2-5
(1/1)

登記官

(8 枚目)

(松本市野溝西1丁目+2丁目+野溝木1丁目+2丁目)



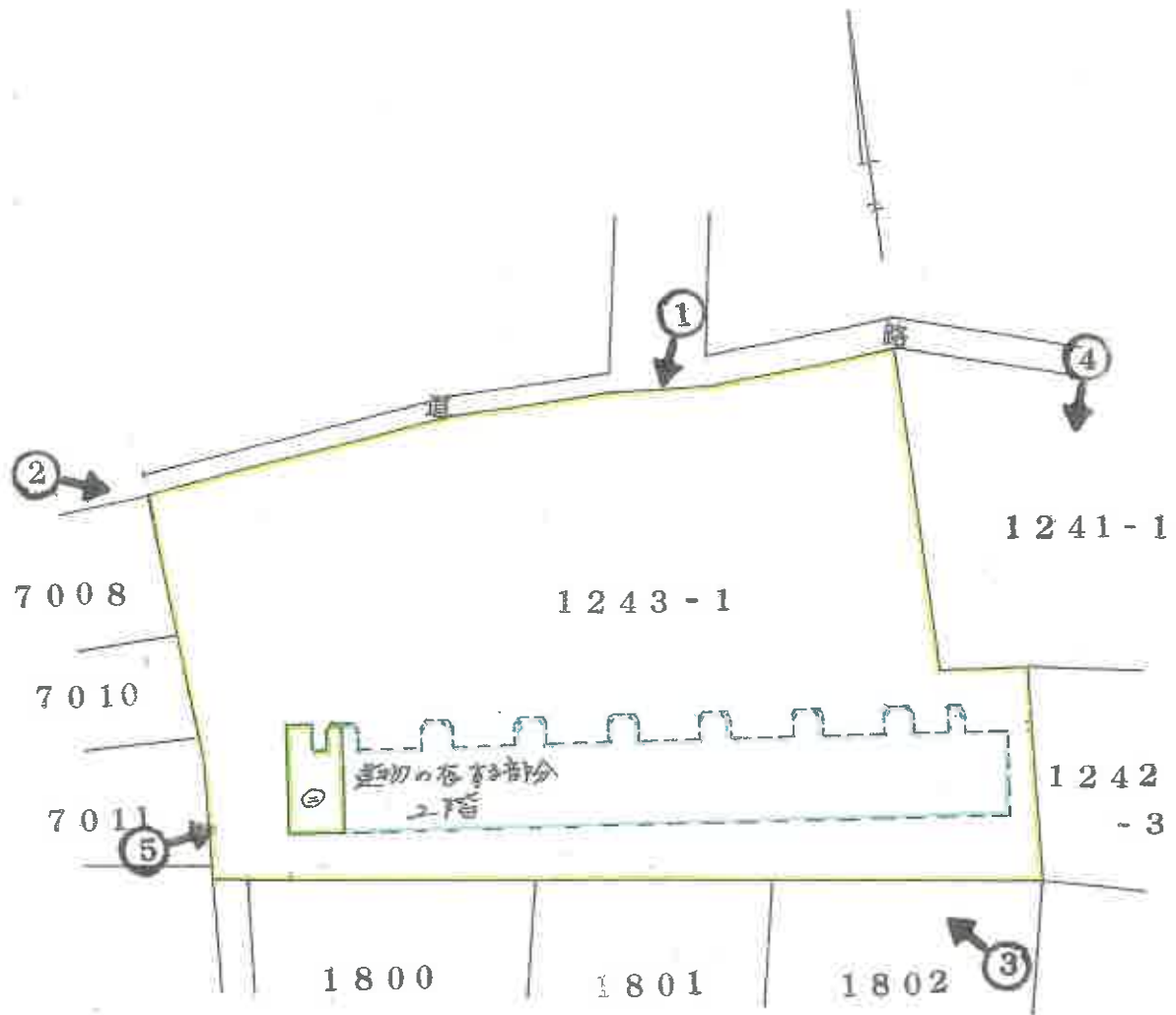
録されている内容を証明した書面である。
局松本支局管轄)

7年5月8日
東京法務局

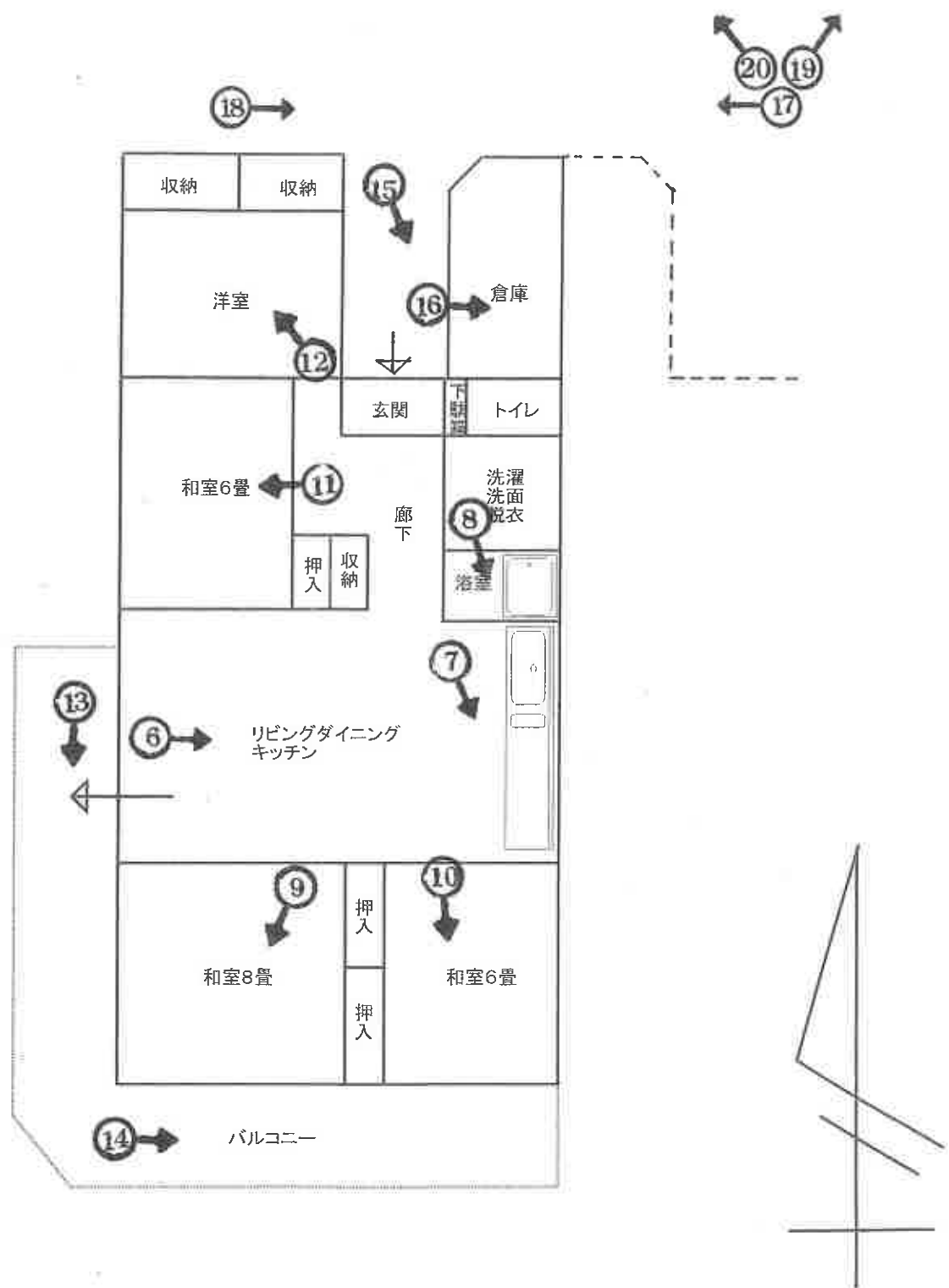
登記官

楠野智之

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7月3日



NO. 2

撮影日:令和7年7月3日



NO. 3

撮影日:令和7年7月3日



NO. 4

撮影日：令和7年7月3日



NO. 5

撮影日：令和7年7月3日



NO. 6

撮影日：令和7年7月4日



NO. 7

撮影日：令和7年7月4日



NO. 8

撮影日：令和7年7月4日



NO. 9

撮影日:令和7年7月4日



NO. 10

撮影日:令和7年7月4日



NO. 11

撮影日:令和7年7月4日



NO. 12

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 13

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 14

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 15

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 16

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 17

撮影日:令和7年7月3日



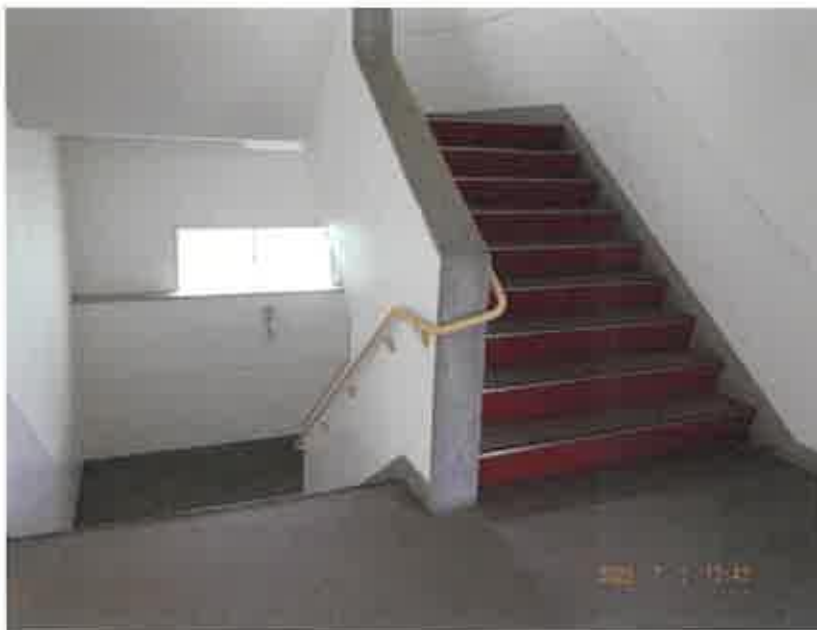
NO. 18

撮影日:令和7年7月3日



NO. 19

撮影日:令和7年7月3日



NO. 20

撮影日：令和7年7月3日



令和 7 年 (又) 第 12 号
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 5 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 印

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1,730,000円

評価額は、買受人の引き受けとなる管理費及び修繕積立金等の滞納額を控除した額である。

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の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	(一棟の建物の表示) 所 在 松本市野溝木工二丁目1243番地 建物の名称 協立厚生住宅第二番館A棟 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 野溝木工二丁目1243番42 建物の名称 215 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 2階部分 94.09平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 松本市野溝木工二丁目1243番1 地 目 宅地 地 積 6068.24平方メートル 土地の符号 2 所在及び地番 松本市野溝木工二丁目1701番 地 目 宅地 地 積 2.40平方メートル 土地の符号 3 所在及び地番 松本市野溝木工二丁目1704番 地 目 宅地 地 積 41.17平方メートル		
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。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
	(敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 4 所在及び地番 松本市野溝木工二丁目1703番 地 目 宅 地 地 積 97.85平方メートル (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 1万分の135 土 地 の 符 号 2・3 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 1万分の135 土 地 の 符 号 4 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 1万分の135		
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・利用状況等 土地の符号 1

位置・交通	J R 篠ノ井線「南松本」駅の南西方約2.1km（道路距離）に位置する（別添「位置図」参照）	
付近の状況	市街地南部郊外に戸建住宅とアパート等が混在し、事業所等も見られる地域。	
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	市街化区域 工業地域 60% 200% 建築基準法22条区域 松本市景観計画（市街地景観区域、南部地区）、松本市屋外広告物条例（第2種許可地域）
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	6,068.24㎡ 東西に長い矩形地 東西約95～103m、南北約53～70m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	符号1～4一団の土地として 北側 幅員約6.0m舗装市道（5844線） 建築基準法第42条1項1号に該当 ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	鉄筋コンクリート造4階建の「協立厚生住宅」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・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 あり 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	なし	

1 土地の概況・利用状況等 土地の符号 2

位置・交通	JR篠ノ井線「南松本」駅の南西方約2.1km（道路距離）に位置する（別添「位置図」参照）	
付近の状況	市街地南部郊外に戸建住宅とアパート等が混在し、事業所等も見られる地域。	
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	市街化区域 工業地域 60% 200% 建築基準法22条区域 松本市景観計画（市街地景観区域、南部地区）、松本市屋外広告物条例（第2種許可地域）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	2.40㎡ 別添公図写に示す通りの略三角形地 東西約2m、南北約4m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	符号1～4一団の土地として 北側 幅員約6.0m舗装市道（5844線） 建築基準法第42条1項1号に該当 ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	鉄筋コンクリート造4階建の「協立厚生住宅」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・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	あり あり 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	なし	

1 土地の概況・利用状況等 土地の符号 3

位置・交通	JR篠ノ井線「南松本」駅の南西方約2.1km（道路距離）に位置する（別添「位置図」参照）	
付近の状況	市街地南部郊外に戸建住宅とアパート等が混在し、事業所等も見られる地域。	
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	市街化区域 工業地域 60% 200% 建築基準法22条区域 松本市景観計画（市街地景観区域、南部地区）、松本市屋外広告物条例（第2種許可地域）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	41.17㎡ 別添公図写に示す通り東西に長い帯状地 東西約52m、南北約0～2m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	符号1～4一団の土地として 北側 幅員約6.0m舗装市道（5844線） 建築基準法第42条1項1号に該当 ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	鉄筋コンクリート造4階建の「協立厚生住宅」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・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 あり 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	なし	

1 土地の概況・利用状況等 土地の符号 4

位置・交通	J R 篠ノ井線「南松本」駅の南西方約2.1k m（道路距離）に位置する（別添「位置図」参照）	
付近の状況	市街地南部郊外に戸建住宅とアパート等が混在し、事業所等も見られる地域。	
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	市街化区域 工業地域 60% 200% 建築基準法22条区域 松本市景観計画（市街地景観区域、南部地区）、松本市屋外広告物条例（第2種許可地域）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	97.85㎡ 別添公図写に示す通りのL字型地 東西約45m、南北約2～22m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	符号1～4一団の土地として 北側 幅員約6.0m舗装市道（5844線） 建築基準法第42条1項1号に該当 ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	鉄筋コンクリート造4階建の「協立厚生住宅」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・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 あり 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	なし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	協立厚生住宅第二番館A棟	
建物の用途	共同住宅（総戸数82戸）	
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	公課証明によると昭和53年新築 約47年 約3年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	
仕 様	外 壁 そ の 他	吹付タイル等 なし
設 備 等	1階：階段室脇にメールボックスあり、エレベーター（9人乗り、2基） 駐車場：敷地内に乗用車、オートバイ用駐車スペースあり。 駐車料金は月額1,500円、オートバイは同200円、臨時駐車1泊200円	
建物の品等	型式が古くやや劣る	
管理の形態等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 管理組合管理方式 団地管理組合法人協立厚生住宅第二番館 管理人駐在
管理の状況	普通	
特 記 事 項	本件共同住宅では室内でのペット飼育を許可している。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	2階 (215号室) 南西角部屋 主要開口部の方位：南	
床 面 積	専有面積 94.09 m ² (登記面積)	
間 取 り	4 L D K	
バルコニー等	南から西側にかけて専有部分を囲むようにあり	
仕 様	天 井 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼、敷目板張、ジプトーン等 フローリング、畳、クッションフロアー等 ビニールクロス貼等 キッチンユニット、ユニットバス、トイレ等 なし
保守管理の状態	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 上 水 道 料 下 水 道 料 組 合 費 固 定 資 産 税 (滞 納 額)	9,970 円 (月額) 15,290 円 (月額) 2,065 円 (月額) 1,165 円 (月額) 500 円 (月額) 4,496 円 (年額) (令和 7 年 6 月末日現在) 計 584,468 円
専有部分の利用 状況等	所有者 A が住居として利用、占有している。	
特 記 事 項	① 昨年まで本件建物内で犬、猫を飼育していた。 ② 本件建物内からタバコ、動物臭が強く感じられた。(特に玄関脇 の和室) また室内に爪とぎの跡が多数見受けられた。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物の価格

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の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
270,000	94.09	0.04	1,020,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価に共用部分相当額を加算

イ 専有面積：登記面積による

ウ 現価率：

- ・経過年数約47年、経済的残存耐用年数約3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)

$$= 3 \text{ 年} \div (47 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \div 0.04$$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。なお、符号1～4の土地は一体利用されているので一団の土地として評価する。

標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
53,000	0.70	6,209.66	1.00	135/10,000	3,110,000

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：規模△30%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

オ 敷地権割合：登記記載による敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ=エ
1,020,000	3,110,000	1.03	4,250,000

ウ 個別格差：角部屋＋3%

II 評価額の判定

積算価格に市場性修正及び競売市場修正を施し，さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エーオ
4,250,000	0.80	0.60	0.85		1,730,000

イ 市場性修正：旧式化した中古の区分所有建物で保守管理の状態もやや劣る点を考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：買受人の引受けとなる代金納付に至る間の管理費、修繕積立金の滞納額も考慮して査定した。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 松本（県）－18

所 在：松本市宮田3081番2「宮田21-11」

価 格：54,400円／m²

位 置：南松本駅より1.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：241m²

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南側4.6m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

	敷地部分	建物部分
物件1	194,238,164円	+3,263,568円
	=197,501,732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（「松本市都市計画図」写）

公図写

建物図面・各階平面図写

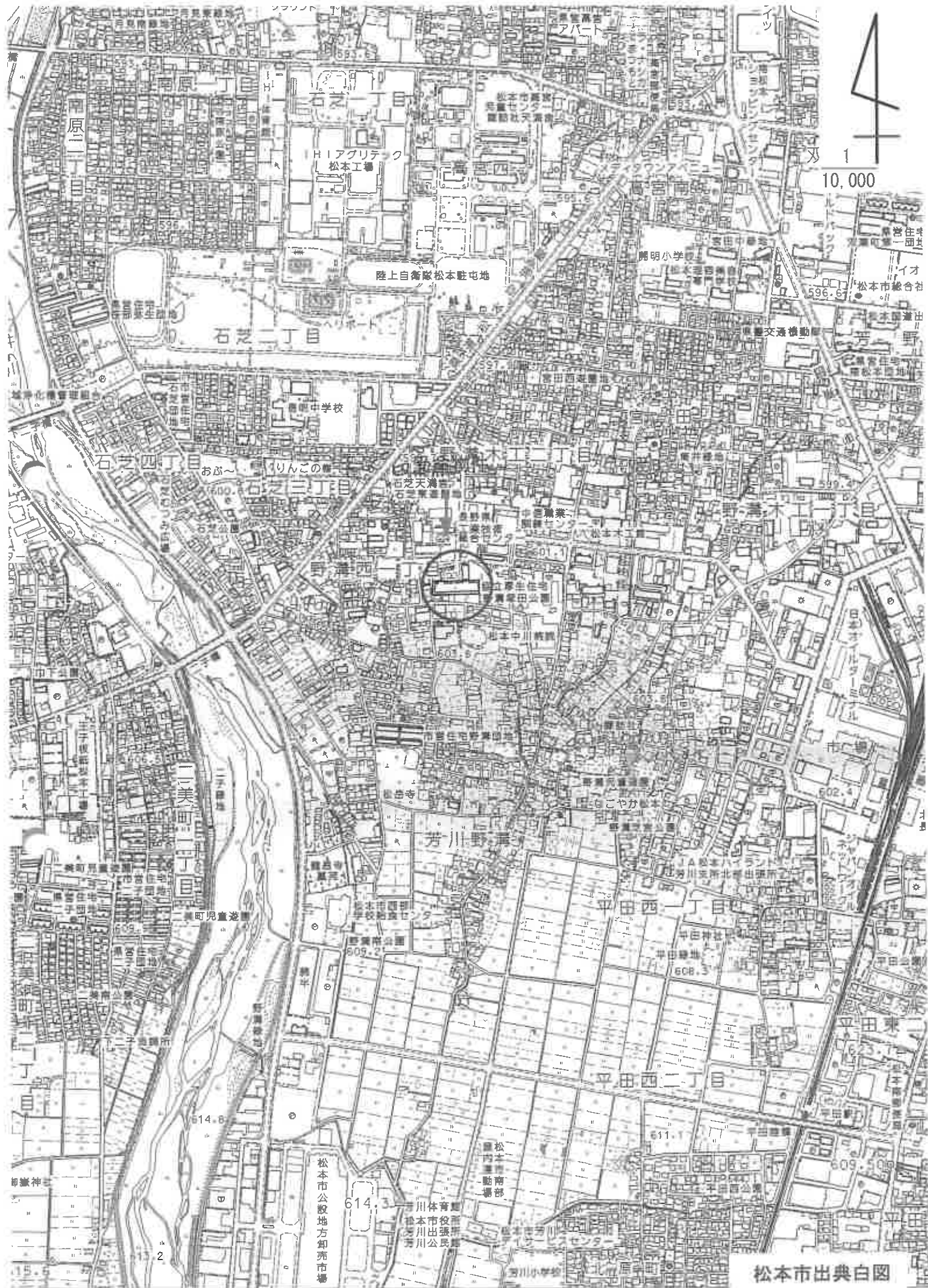
2階平面図

建物間取図

現況写真

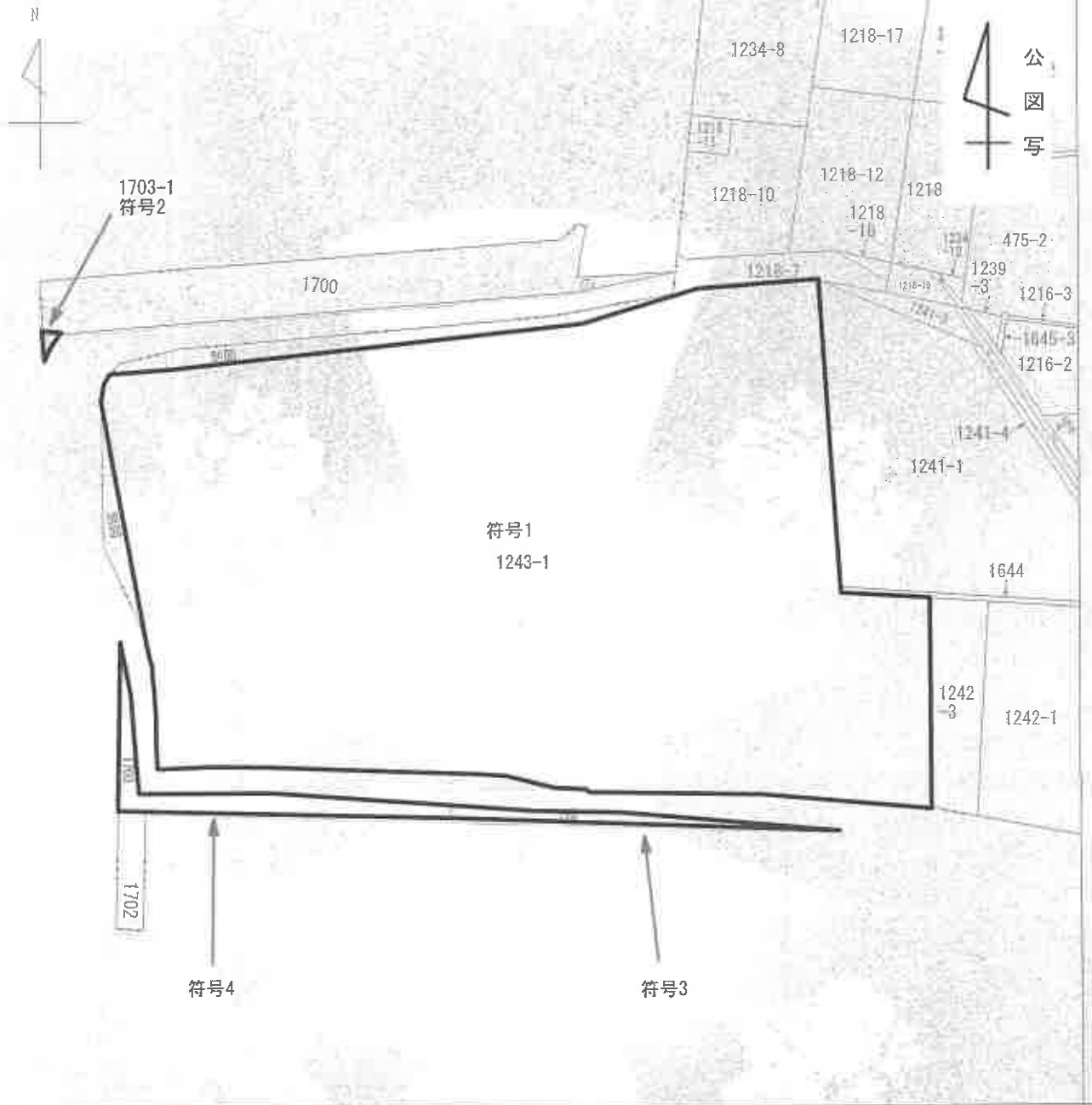
仮名一覧表

以 上



合成図

イ 1234-7
ロ 1642-2
ハ 1642-1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	松本市野溝木工二丁目				地番	1243番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方法務局松本支局管轄)

令和7年5月8日

東京法務局

請求番号：2-1

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和54年1月10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。

(長野地方税務局松本支局解題)

令和7年5月8日

東京法務局

登記官

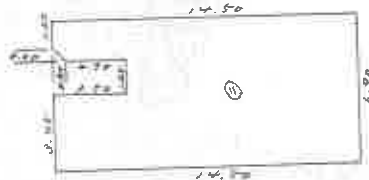
請求番号：2-2

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号
54-1-10
長野県
1243-42

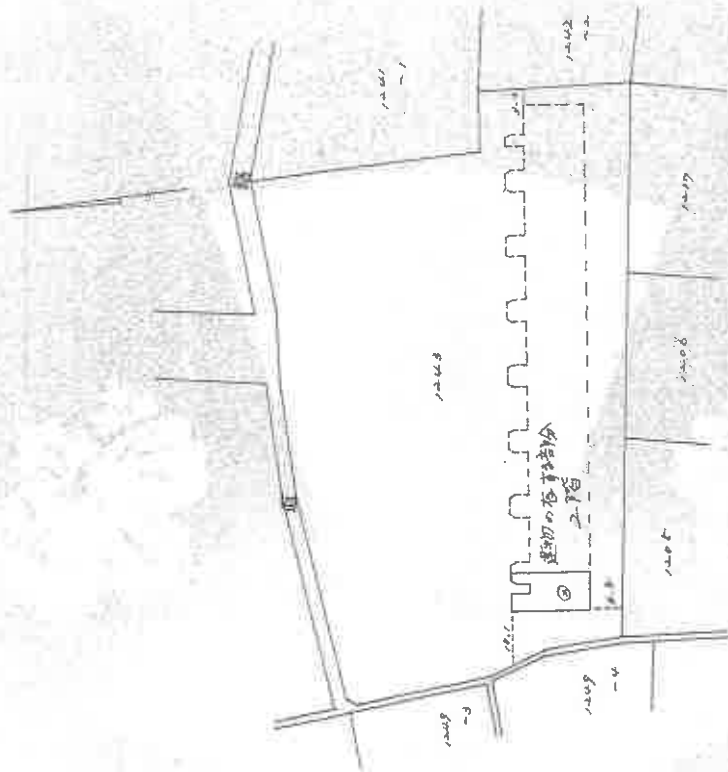
建物の所在
松本市天宮町野瀬4-1243番地
不仁丁目
172718



床面積計算

$$\begin{aligned} 1.70\text{m} \times 12.00\text{m} &= 20.40\text{m}^2 \\ 1.70\text{m} \times 0.45\text{m} &= 0.765\text{m}^2 \\ 0.45\text{m} \times 0.45\text{m} &= 0.2025\text{m}^2 \\ 12.00\text{m} \times 0.45\text{m} &= 5.40\text{m}^2 \\ \hline &26.7675\text{m}^2 \end{aligned}$$

床面積 26.77 m^2



申請人

縮尺

縮尺

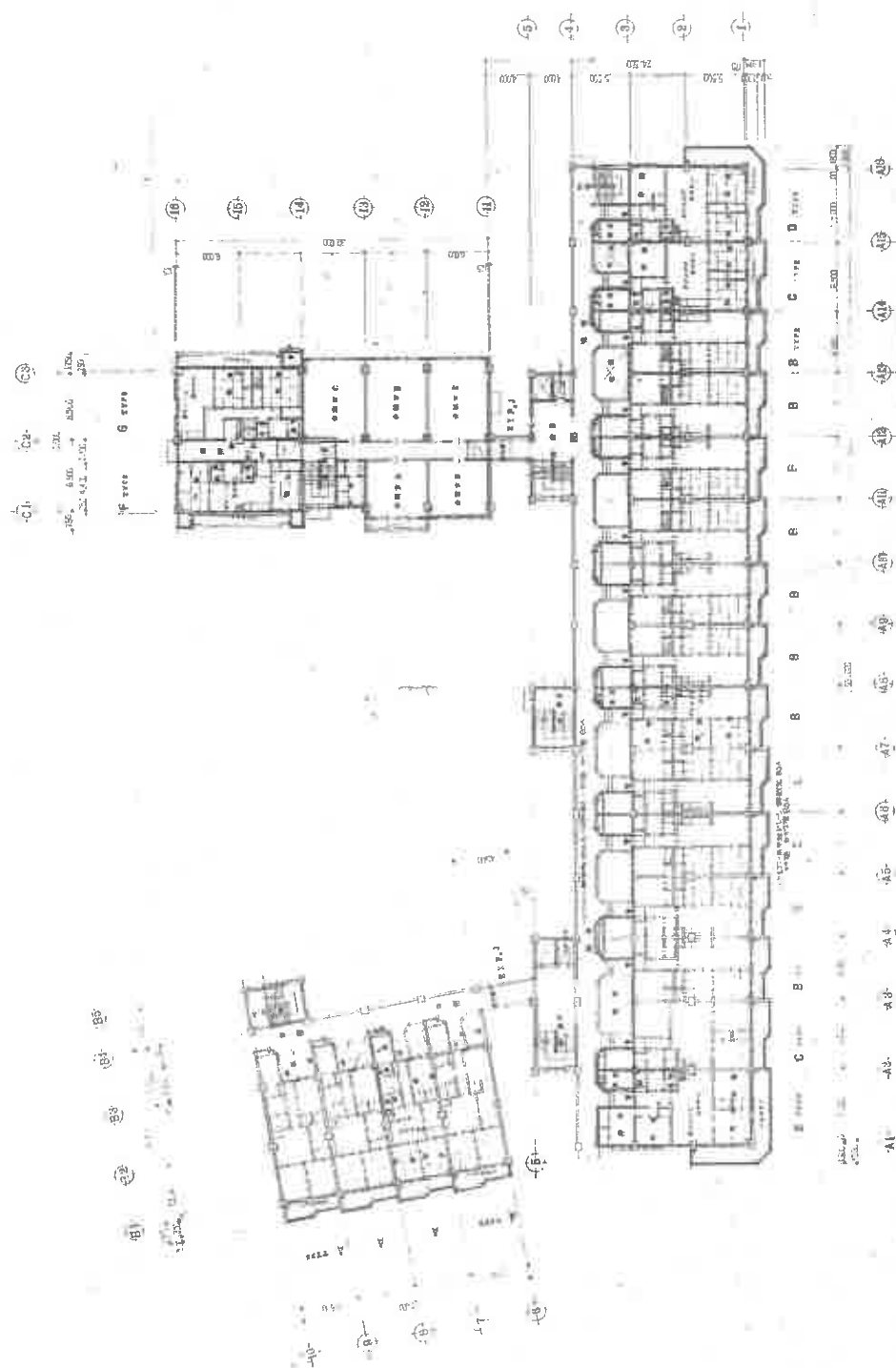
作製者

縮尺

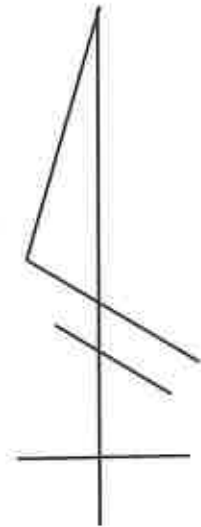
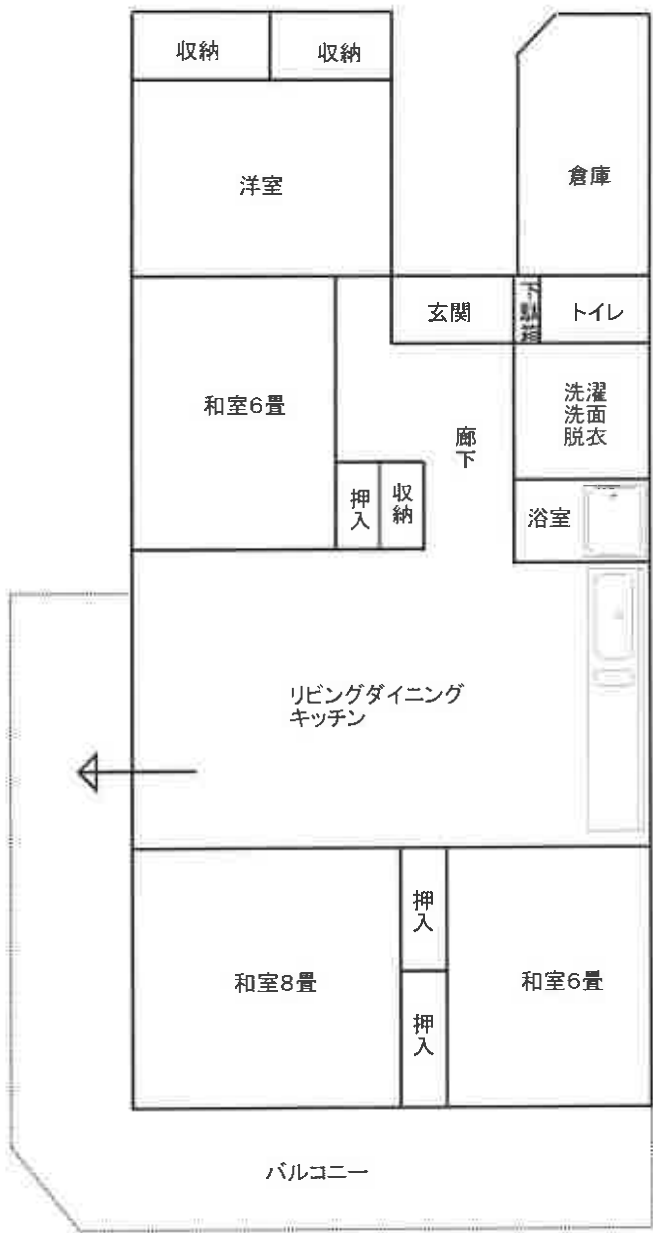
縮尺

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

公用



建物間取図



縮尺1/100



写真1

一棟の建物全体を北方から撮影



一棟の建物全体を北東より撮影

写真2

敷地権の目的たる土地



写真3



写真4