

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費等に必要になります。

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	99,360,000 79,488,000	一括	19,872,000	1,427,704	214,819
1	24,340,000				
2	75,020,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 松本市中条 |
| | 地 番 | 3 8 0 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 5. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市中条 3 8 0 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 8 0 8 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 7. 3 6 平方メートル |
| | | 2 階 3 8 9. 7 3 平方メートル |
| | | 3 階 3 5 8. 5 6 平方メートル |
| | | 4 階 3 5 8. 5 6 平方メートル |
| | | 5 階 3 1 7. 5 2 平方メートル |
| | | 6 階 2 1 3. 1 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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】

なし

【物件番号2】

賃借権

別紙1のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙2のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 松本市中条
地 番 3 8 0 8 番 1
地 目 宅地
地 積 8 3 5 . 2 5 平方メートル
- 2 所 在 松本市中条 3 8 0 8 番地 1
家屋 番号 3 8 0 8 番 1
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
床 面 積
1 階 2 7 . 3 6 平方メートル
2 階 3 8 9 . 7 3 平方メートル
3 階 3 5 8 . 5 6 平方メートル
4 階 3 5 8 . 5 6 平方メートル
5 階 3 1 7 . 5 2 平方メートル
6 階 2 1 3 . 1 5 平方メートル

(別紙1)

範 囲	2階202号室	2階206号室	3階306号室 1階駐車場No. 18	4階405号室 1階駐車場No. 21、23	6階603号室 1階駐車場No. 22	6階605号室 1階駐車場No. 24
賃借人	株式会社テクノ菱和	G	O	株式会社グレース	JJ	KK
期 限	令和9年4月12日まで	令和8年8月19日まで	令和9年5月16日まで	令和8年4月30日まで	令和7年11月30日まで	令和9年3月15日まで
賃 料	月額5万8000円	月額6万8000円	月額6万1000円 駐車料月額1万円	月額6万円 駐車料月額9000円	月額6万4000円 駐車料月額1万円	月額6万4000円 駐車料月額9000円
敷 金	11万6000円	13万6000円	12万2000円	12万円	12万8000円	12万8000円
保証金	なし	なし	なし	なし	なし	なし
	Dが居宅として使用している。			Vが居宅として使用している。		

上記いずれの賃借権も最先の賃借権である。期限後の更新はいずれも買受人に対抗できる。

(別紙2)

第1

範囲	2階201号室	2階205号室	2階207号室	2階208号室	2階210号室	3階301号室
占有者	SOMPOひまわり生命 保険株式会社	株式会社マイナビ	H	酒井医療株式会社	J	K
	Cが居宅として使用している。	Fが居宅として使用している。		Iが居宅として使用している。		

上記第1のいずれの賃借権も抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

第2

範囲	2階203号室	5階505号室	6階606号室
占有者	株式会社リロエステート	太平洋セメント株式会社	株式会社デジタル
	Eが居宅として使用している。	DDが居宅として使用している。	LLが居宅として使用している。

上記第2のいずれの占有も差押えに後れる。

(別紙2)

第1

範囲	3階302号室	3階303号室	3階305号室	3階307号室	3階308号室	3階310号室 1階駐車場No. 19
占有者	L	株式会社リロケーション・ジャパン	N	P(カタカナ表記:p)	Q	R
		Mが居宅として使用している。				

上記第1のいずれの賃借権も抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(別紙2)

第1

範囲	4階401号室	4階402号室 1階駐車場No. 20	4階403号室	4階406号室	4階407号室	4階408号室
占有者	S	太平洋セメント株式会社	ノバルティスファーマ株式会社	W	X	Y(カタカナ表記: y)
		Tが居宅として使用している。	Uが居宅として使用している。			

上記第1のいずれの賃借権も抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(別紙2)

第1

範囲	4階410号室	5階501号室	5階502号室	5階503号室	5階506号室	5階507号室
占有者	Z	アルピコ長野トラベル株式会社	BB	株式会社COLORS	EE	FF
		AAが居宅として使用している。		CCが居宅として使用している。		

上記第1のいずれの賃借権も抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(別紙2)

第1

範囲	5階508号室	6階601号室	6階602号室
占有者	GG	HH	信越放送株式会社
			IIが居宅として使用している。

上記第1のいずれの賃借権も抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

令和 7 年(ケ)第 8 号
令和 7 年 4 月 1 8 日受理
令和 7 年 6 月 1 1 日提出
評 価 人 宮 坂 祐 里

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 藤 卷 正 弘 (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 | 松本市中条 |
| | 地 番 | 3 8 0 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 3 5 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市中条 3 8 0 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 8 0 8 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 7 . 3 6 平方メートル
2 階 3 8 9 . 7 3 平方メートル
3 階 3 5 8 . 5 6 平方メートル
4 階 3 5 8 . 5 6 平方メートル
5 階 3 1 7 . 5 2 平方メートル
6 階 2 1 3 . 1 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録1、2」のとおり		
住居表示	住居表示なし		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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 上記の者が本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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
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 ☒ 賃借人 上記の者が本建物2階ないし6階部分を住居として使用している 上記の者が本建物1階部分を区画指定された駐車場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	別紙記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 2階201号室 ----- SOMP0ひまわり生命保 険(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 5・10・29 ----- 自 5・10・29 至 7・10・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 56,000円	従業員C居住 共益費 月4,000円
2	☐ 全部 ☒ 2階202号室 ----- (株)テクノ菱和	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	平27・ 4・13 ----- 自 7・ 4・13 至 9・ 4・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 116,000円	従業員D居住 共益費 月4,000円 駐車料 月8,000円 ○○様駐車場No.ウ 担保権に優先する
2	☐ 全部 ☒ 2階203号室 ----- (株)リロエステート	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 7・ 5・ 1 ----- 自 7・ 5・ 1 至 9・ 4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 56,000円	従業員E居住 共益費 月5,000円 水道料 月3,000円
2	☐ 全部 ☒ 2階205号室 ----- (株)マイナビ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 7・ 3・25 ----- 自 7・ 3・25 至 9・ 3・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 55,000円	従業員F居住 共益費 月5,000円 駐車料 月8,000円 水道料 月3,000円 ○○駐車No.オ a a 駐車No.7
2	☐ 全部 ☒ 2階206号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	平12・ 8・20 ----- 自 6・ 8・20 至 8・ 8・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 68,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 136,000円	担保権に優先する
2	☐ 全部 ☒ 2階207号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 4・ 6・25 ----- 自 6・ 6・25 至 8・ 6・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	共益費 月4,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
2	☐ 全部 ☒ 2階208号室 ----- 酒井医療㈱	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 7・3・29 ----- 自 7・3・29 至 9・3・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 56,000円	従業員Ⅰ居住 共益費 月 5,000円 駐車料 月 10,000円 水道料 月 3,000円 qq様駐車場No.8	
2	☐ 全部 ☒ 2階210号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 1・5・25 ----- 自 7・5・25 至 9・5・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	共益費 月 4,000円	
2	☐ 全部 ☒ 3階301号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 6・2・16 ----- 自 6・2・16 至 8・2・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 56,000円	共益費 月 4,000円 駐車料 月 8,000円 qq様駐車場No.1	
2	☐ 全部 ☒ 3階302号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 3・3・11 ----- 自 7・3・11 至 9・3・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 56,000円	共益費 月 4,000円	
2	☐ 全部 ☒ 3階303号室 ----- ㈱リロケーション・ジ ャパン	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 3・4・17 ----- 自 7・4・17 至 9・4・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 70,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 70,000円	従業員M居住 賃料に駐車料を含む	
2	☐ 全部 ☒ 3階305号室 ----- N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 5・12・12 ----- 自 5・12・12 至 7・12・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 64,000円	共益費 月 4,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 3階306号室 O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	平25・5・17 自7・5・17 至9・5・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 61,000円 ☒ 敷 ☐ 保 122,000円	駐車料 月10,000円 1階指定駐車場No.1 8 担保権に優先する
2	☐ 全部 ☒ 3階307号室 P (加付表記: p)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令6・3・30 自6・3・30 至8・3・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	共益費 月4,000円
2	☐ 全部 ☒ 3階308号室 Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令4・3・27 自6・3・27 至8・3・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	共益費 月4,000円 駐車料 月16,000円(2台) q q様駐車場No.5、6
2	☐ 全部 ☒ 3階310号室 R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令5・7・1 自5・7・1 至7・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	共益費 月4,000円 駐車料 月9,000円 1階指定駐車場No.1 9
2	☐ 全部 ☒ 4階401号室 S	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	平30・6・24 自6・6・24 至8・6・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円 ☒ 敷 ☐ 保 58,000円	水道料は2か月に一度賃 料と共に引落し
2	☐ 全部 ☒ 4階402号室 太平洋セメント(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	平30・10・27 自6・10・27 至8・10・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円 ☒ 敷 ☐ 保 58,000円	従業員T居住 共益費 月4,000円 駐車料 月8,000円(2台) o o様駐車場No.9 1階指定駐車場No.2 0

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
2	☐ 全部 ☒ 4階403号室 ノバルティスファーマ (株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 5・6・20 ----- 自 5・6・20 至 7・6・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	従業員U居住 共益費 月 4,000円 駐車料 月10,000円 o o 様駐車場No.1 4	
2	☐ 全部 ☒ 4階405号室 (株)グレース	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	平28・5・1 ----- 自 6・5・1 至 8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 120,000円	従業員V居住 共益費 月4,000円 駐車料 月9,000円(2台) 1階指定駐車場No.2 1、2 3 担保権に優先する	
2	☐ 全部 ☒ 4階406号室 W	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 4・4・16 ----- 自 6・4・16 至 8・4・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 56,000円	共益費 月4,000円 駐車料 月8,000円 a a 様駐車場No.3	
2	☐ 全部 ☒ 4階407号室 X	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 5・7・12 ----- 自 5・7・12 至 7・7・11	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	共益費 月4,000円 駐車料 月8,000円 p p 様駐車場No.3	
2	☐ 全部 ☒ 4階408号室 Y (カタカナ表記: y)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 5・3・1頃 ----- 自 7・3・1 至 9・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	共益費 月4,000円 駐車料 月8,000円 o o 様駐車場No.エ	
2	☐ 全部 ☒ 4階410号室 Z	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 4・11・1 ----- 自 6・11・1 至 8・10・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	共益費 月4,000円 駐車料 月8,000円 o o 様駐車場No.エ	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 5階501号室 アルピコ長野トラベル (株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 4・3・26 ----- 自 6・3・26 至 8・3・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 56,000円	従業員 A A 居住 共益費 月4,000円
2	☐ 全部 ☒ 5階502号室 B B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 7・3・15 ----- 自 7・3・15 至 9・3・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 59,000円	共益費 月 5,000円 駐車料 月10,000円 水道料 月 3,000円 a a 様駐車場No.4
2	☐ 全部 ☒ 5階503号室 (株)COLORS	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 7・3・1 ----- 自 7・3・1 至 9・2・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 59,000円	従業員 C C 居住 共益費 月5,000円 水道料 月3,000円
2	☐ 全部 ☒ 5階505号室 太平洋セメント(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 7・5・18 ----- 自 7・5・18 至 9・5・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	従業員 D D 居住 共益費 月4,000円
2	☐ 全部 ☒ 5階506号室 E E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	平30・5・27 ----- 自 6・5・27 至 8・5・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 58,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 58,000円	駐車料 月6,000円 o o 様駐車場No.イ
2	☐ 全部 ☒ 5階507号室 F F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 6・6・15 ----- 自 6・6・15 至 8・6・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 59,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 59,000円	共益費 月4,000円 駐車料 月8,000円 o o 様駐車場No.カ

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
2	☐ 全部 ☒ 5階508号室 ----- GG	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 5・4・15 ----- 自 7・4・15 至 9・4・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	共益費 月4,000円 水道料 月8,000～10,000円
2	☐ 全部 ☒ 6階601号室 ----- HH	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 6・3・30 ----- 自 6・3・30 至 8・3・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 56,000円	共益費 月4,000円
2	☐ 全部 ☒ 6階602号室 ----- 信越放送(株)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 7・3・1 ----- 自 7・3・1 至 9・2・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	従業員 I I 居住 共益費 月 5,000円 駐車料 月20,000円(2台) 水道料 月 3,000円 pp 様駐車場No.4、5
2	☐ 全部 ☒ 6階603号室 ----- JJ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	平29・12・1 ----- 自 5・12・1 至 7・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 128,000円	共益費 月 4,000円 駐車料 月10,000円 1階指定駐車場No.2 2 担保権に優先する
2	☐ 全部 ☒ 6階605号室 ----- KK	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	平25・3・16 ----- 自 7・3・16 至 9・3・15	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 64,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 128,000円	共益費 月4,000円 駐車料 月9,000円 1階指定駐車場No.2 4 担保権に優先する
2	☐ 全部 ☒ 6階606号室 ----- (株)デジタル	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 7・5・30 ----- 自 7・5・30 至 9・5・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	従業員 LL 居住 共益費 月5,000円 水道料 月3,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	駐車料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
2	☐ 全部 ☒ 1階駐車場 No.18 ----- 306号室 O	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有者Oが建物賃借権に付 随した駐車位置が指定され た自動車駐車場として使用	
2	☐ 全部 ☒ 1階駐車場 No.19 ----- 310号室 R	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 9,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有者Rが建物賃借権に付 随した駐車位置が指定され た自動車駐車場として使用	
2	☐ 全部 ☒ 1階駐車場 No.20 ----- 402号室 太平洋セメント(株)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 8,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車料はO O様駐車場No. 9との2台分 従業員Tの建物賃借権に付 随した駐車位置が指定され た自動車駐車場	
2	☐ 全部 ☒ 1階駐車場 No.21 ----- 405号室 (株)グレース	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 9,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車料は2台分 従業員Vが建物賃借権に付 随した駐車位置が指定され た自動車駐車場として使用	
2	☐ 全部 ☒ 1階駐車場 No.22 ----- 603号室 J J	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有者J Jが建物賃借権に 付随した駐車位置が指定さ れた自動車駐車場として使 用	
2	☐ 全部 ☒ 1階駐車場 No.23 ----- 405号室 (株)グレース	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 9,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車料は2台分 従業員Vが建物賃借権に付 随した駐車位置が指定され た自動車駐車場として使用	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
2	☐ 全部 ☒ 1階駐車場 No.24 ----- 605号室 KK	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 9,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有者KKが建物賃借権に 付随した駐車位置が指定さ れた自動車駐車場として使 用	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

建物賃貸借専任媒介及び委託業務契約（要旨）

- (1) 本建物について、依頼者 **A**（本件債務者兼所有者）と宅地建物取引業者である㈱東邦不動産プラザ松本店（以下「**管理会社**」という。）との間に建物賃貸借専任媒介及び委託業務契約（以下「**管理契約**」という。）が締結され、同管理契約に基づき管理会社が次の業務を行っている。

- ① 賃貸借専任媒介業務（物件の広告、入居者の審査、賃貸借契約の締結等の業務）
- ② 委託業務
 - ア. 契約管理業務（賃料等の徴収、運営・調整、契約更新、解約等の業務）
 - イ. 水道使用料等請求業務（水道メーター検針、請求書作成、水道使用料の徴収）

- (2) 管理契約に基づく管理会社の**報酬**は、次のとおりである。

- ① 戸別委託管理料

戸別委託管理料	成約 1 件につき、賃料 1 ヶ月分に消費税額を合計した額
---------	-------------------------------

- ② 委託業務報酬

業務種別	報酬額（消費税別途）		支払時期
ア. 賃料等集送金業務	但し、更新業務は 1 件につき 0 円	引渡賃料等の 3 %	賃料等の引渡時
イ. 水道使用料等請求業務		月額 10,000 円	賃料等の引渡時

- (3) 管理契約の**有効期間**は、次のとおりである。

始 期	2020 年（令和 2 年） 8 月 1 日 より	3 か年
終 期	2023 年（令和 5 年） 7 月 31 日 まで	

なお、上記管理契約は、従前の契約と同一内容の契約更新がなされている。

- (4) **管理契約の解除**については、依頼者 **A** 又は管理会社が管理契約に定める義務の履行に関してその本旨に従った履行をしない場合にはその相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、管理契約を解除することができる。

また、次の各号のいずれかに該当する場合には、依頼者 **A** は、管理契約を解除することができる。

- 一 管理会社が管理契約に係わる重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたとき。
- 二 管理会社が宅地建物取引業に関して著しく不当な行為をしたとき。

- (5) **解約の申入れ**については、依頼者 **A** 又は管理会社は、その相手方に対して、少なくとも 3 か月前に文書により解約の申入れを行うことにより、管理契約を解除することができる。

また、前項の規定にかかわらず、依頼者 **A** は、3 か月分の業務相当報酬額の金員を管理会社に支払うことにより、随時に本契約を終了することができる。

- (6) **管理契約が終了したときは**、管理会社は、依頼者 **A** に対し、目的物件に関する書類及び管理契約に関して管理会社が保管する金員を引き渡すとともに、賃料の滞納状況を報告しなければならない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

但し、保管金員に利息は付さない。

また、管理契約が終了したときは、依頼者 A 及び管理会社は、借主に対し、管理会社による目的物件であるヴィラ安曇野の委託業務が終了したこと及び新たにヴィラ安曇野の管理を行うこととなる者を通知しなければならない。

(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
■ B (本建物管理会社 (株) 東邦不動産プラザ松本店 店長)	【令和7年5月12日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 私は、本建物であるヴィラ安曇野(以下「本建物」という。)を管理する(株)東邦不動産プラザ松本店の店長です。 (2) 本建物は、所有者 Aさんと間に令和2年7月24日付で「建物賃貸借専任媒介及び委託業務契約」を締結し、賃貸借契約の締結等の「賃貸借専任媒介業務」と、賃料等の徴収、契約更新、解約等の「契約管理業務」及び水道使用料徴収等の「水道使用料等請求業務」を行っています。 (3) 契約内容については、「建物賃貸専任媒介及び委託業務契約書」のとおりです。 (4) 本建物は、全36戸(2階8戸、3階8戸、4階8戸、5階7戸及び6階5戸)からなる収益物件である6階建の共同住宅です。2階から6階までが住居部分になっています。 (5) 1階部分は、駐車位置が指定された7区画の自動車駐車場です。建物居住者の方が指定場所に駐車しています。 (6) 自動車の駐車場は、1階部分以外にも本土地建物の周辺に「ヴィラ安曇野 o o 様駐車場」、「ヴィラ安曇野 p p 様駐車場」及び「ヴィラ安曇野 q q 様駐車場」の3箇所があります。居住者の方がそれぞれ指定された駐車場所に駐車しています。それぞれの駐車場は、Aさんと各土地所有者との間で賃貸借契約を締結し、当松本店は各居住者から賃料とともに徴収した駐車料を各駐車場の所有者の銀行口座に振込をしています。当松本店に契約書等は保管していません。 【令和7年6月10日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 本建物1階駐車場の「No.20」部分は、402号室の居住者が使用する駐車場です。太平洋セメント(株)が占有する駐車場として管理しています。提出した駐車場の配置図には、402号室のTさんの使用になっています。他の者が使用する駐車場としては管理していません。

(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
■C (本建物2階201号室 居住者)	【令和7年5月27日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物の201号室は、私が居住しています。私は、SOMPOひまわり生命保険㈱の従業員です。建物の賃貸借契約(以下「契約」という。)は、会社の法人契約です。 (2) 契約内容は、回答書及び契約書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。駐車場は使用していません。 (3) 建物の不具合については、キッチンの換気扇に風が入って異音が出ます。管理会社に修理をお願いしましたが、「換気扇内部の本体交換には、お金が掛かるので出来ない」と言われました。仕方ないので、風が入らないように穴を埋めました。換気は出来ない状況です。換気扇は使っていません。
■D (本建物2階202号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 202号室は、私が居住しています。私は、㈱テクノ菱和の従業員です。契約は、会社の法人契約です。 (2) 契約内容は、会社が提出した回答書及び契約書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。駐車場は〇〇様駐車場を使用しています。駐車料は月8000円です。 (3) 建物の不具合はありません。
■E (本建物2階203号室 居住者)	【令和7年5月27日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 203号室は、私が居住しています。私は、㈱リロエステートの従業員です。契約は、会社の法人契約です。 (2) 契約内容は、回答書及び契約書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。駐車場は使用していません。 (3) 建物の不具合については、洗面所の洗濯機の水道栓に水漏れがあります。一回修理して貰いましたが、再びダメになってしまいました。現在テープを巻いて水漏れを防いでいます。ダニが出たりするので、退去を考えています。

(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
■ G (本建物2階206号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 206号室は、私が居住しています。契約書を探しましたが、見つかりませんでした。回答書は記入していません。口頭でお答えします。平成12年から入居しています。2年毎に更新してきました。 (2) 契約内容は、執行官が確認されたとおりです。間違いありません。駐車場は使用していません。賃料は、スルガ銀行㈱に振込で支払っています。 (3) 建物の不具合はありません。
■ H (本建物2階207号室 居住者)	【令和7年5月27日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 207号室は、私が居住しています。 (2) 契約内容は、回答書及び契約書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。駐車場は使用していません。 (3) 建物の不具合はありません。
■ I (本建物2階208号室 居住者)	【令和7年5月23日以前に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 208号室は、私が居住しています。私は、酒井医療㈱の従業員です。契約は、会社の法人契約です。 (2) 契約内容は、回答書及び契約書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。駐車場はq q様駐車場を使用しています。駐車料は月1万円です。 (3) 建物の不具合はありません。 なお、調査日当日は、仕事の都合で立ち会うことが出来ません。管理会社に鍵を預け、立会いをお願いしました。調査をお願いします。
■ J (本建物2階210号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 210号室は、私が居住しています。 (2) 回答書に内容は記入していません。口頭でお答えします。執行官が確認されたとおりです。間違いありません。駐車場は使用していません。 (3) 建物の不具合はありません。

(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
■ K (本建物3階301号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 301号室は、私が居住しています。 (2) 回答書は記入していません。口頭でお答えします。執行官が確認されたとおりです。間違いありません。駐車場は q q 様駐車場を使用しています。駐車料は月8000円です。 (3) 建物の不具合はありません。
■ L (本建物3階302号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 302号室は、私が居住しています。 (2) 回答書に内容は記入していません。口頭でお答えします。執行官が確認されたとおりです。間違いありません。駐車場は使用していません。 (3) 建物の不具合はありません。
■ M (本建物3階303号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 303号室は、私が居住しています。私は、(株)リロケーション・ジャパンの従業員です。契約は、会社の法人契約です。 (2) 契約内容は、回答書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。駐車料は賃料に含まれています。 (3) 建物の不具合はありません。
■ N (本建物3階305号室 居住者)	【令和7年5月27日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 305号室は、私が居住しています。 (2) 契約内容は、回答書及び契約書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。駐車場は使用していません。 (3) 建物の不具合はありません。

(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
■ O (本建物3階306号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 306号室は、私が居住しています。 (2) 回答書は記入していません。「建物質貸借契約条件変更承諾書」があります。契約内容は、執行官が確認されたとおりです。間違いありません。駐車場は、建物1階の「No.18」部分に駐車しています。駐車位置が指定されています。他の場所に止めることは出来ません。駐車料は月1万円です。 (3) 建物の不具合はありません。
■ P (ｶﾀｶﾅ表記: p) (本建物3階307号室 居住者)	【令和7年5月27日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 307号室は、私が居住しています。日本語がよく理解できないので、携帯電話での翻訳通話をお願いします。 (2) 契約内容については、回答書を送っています。「賃貸借契約請求書」があります。昨年(令和6年)の3月から居住しています。賃料は月5万4000円です。敷金も同じ5万4000円です。駐車場は使用していません。 (3) 建物の不具合はありません。
■ Q (本建物3階308号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 308号室は、私が居住しています。 (2) 契約内容については、回答書に記載したとおりです。駐車場はq q様駐車場です。2台分を使用しています。駐車料は2台分の月1万6000円です。 (3) 建物の不具合はありません。
■ R (本建物3階310号室 居住者)	【令和7年5月27日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 310号室は、私が居住しています。 (2) 回答書に内容は記入していません。口頭でお答えします。契約内容は執行官が確認されたとおりです。駐車場は、建物1階の「No.19」部分に駐車しています。駐車位置が指定されています。駐車料は月9000円です。

(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
■ S (本建物4階401号室 居住者)	(3) 建物の不具合はありません。 【令和7年5月23日以前に（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 401号室は、私が居住しています。 (2) 契約内容は、回答書及び契約書（更新）のとおりです。執行官が確認されたとおりです。駐車場は使用していません。 (3) 建物の不具合はありません。 (4) 調査日当日は、仕事の都合で立ち会うことが出来ません。管理会社に鍵を預け、立会いをお願いしました。調査をお願いします。
■ T (本建物4階402号室 居住者)	【令和7年5月27日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1) 402号室は、私が居住しています。私は、太平洋セメント㈱の従業員です。契約は、会社の法人契約です。 (2) 契約内容については、日本社宅サービス㈱から回答書と契約書を送付しています。契約内容は、回答書及び契約書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。駐車場は〇〇様駐車場を使用しています。駐車料は月8000円です。建物1階の「No.20」部分には駐車はしていませんでした。 (3) 建物の不具合はありません。
■ U (本建物4階403号室 居住者)	【令和7年5月27日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1) 403号室は、私が居住しています。私は、ノバルティスファーマ㈱の従業員です。契約は、会社の法人契約です。 (2) 回答書は記入していません。口頭でお答えします。契約内容については、執行官が確認されたとおりです。〇〇様駐車場を使用しています。駐車料は月1万円です。 (3) 建物の不具合はありません。

(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
■V (本建物4階405号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 405号室は、私が居住しています。私は、㈱グレースの従業員です。契約は、会社の法人契約です。 (2) 契約内容は、回答書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。共益費は月4000円です。駐車場は、建物1階の「No.21」と「No.23」の2台分を使用しています。駐車位置が指定されています。駐車料は月9000円です。 (3) 建物の不具合については、修理があってもなかなかやってもらえません。大家さんが変わるたびに何度も言いました。風呂場の修理、洗面台、クローゼット、電気等が錆び付いて交換できません。
■W (本建物4階406号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 406号室は、私が居住しています。 (2) 契約内容は、回答書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。駐車場は、 q q 様駐車場を使用しています。駐車料は月8000円です。 (3) 建物の不具合はありません。
■X (本建物4階407号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 407号室は、私が居住しています。 (2) 契約内容は、回答書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。駐車場は、 p p 様駐車場を使用しています。駐車料は月8000円です。 (3) 建物の不具合はありません。
■Y (カタカナ表記: y) (本建物4階408号室 居住者)	【令和7年5月27日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 408号室は、私が居住しています。日本語は問題ありません。理解できます。 (2) 契約内容は、回答書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。駐車場は使用していません。 (3) 建物の不具合はありません。

(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
■ B B (本建物5階502号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 502号室は、私が居住しています。 (2) 契約内容は、回答書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。 駐車場は q q 様駐車場を使用しています。駐車料は月1万円です。 (3) 建物の不具合はありません。
■ C C (本建物5階503号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 503号室は、私が居住しています。私は、㈱COLORSの従業員 です。契約は、会社の法人契約です。 (2) 回答書は記入していません。口頭でお答えします。契約内容は、執行 官が確認されたとおりです。水道料は月3000円です。駐車場は使用 していません。 (3) 建物の不具合はありません。
■ D D (本建物5階505号室 居住者)	【令和7年5月23日以前に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 505号室は、私が居住しています。私は、太平洋セメント㈱の従業 員です。契約は、会社の法人契約です。契約内容については、5月18 日に入居したばかりなので、会社に聞かないと分かりません。管理会社 が報告したとおりで、間違いないと思います。 (2) 調査日当日は、仕事の都合で立ち会うことが出来ません。妻を立ち会 わせますので、よろしくお願いします。
■ N N (本建物5階505号室 居住者 D D の妻)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 建物の不具合については、室内のガラスに割れた箇所が1箇所ありま した。管理会社に修理をお願いすることになっています。

(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
■ E E (本建物5階506号室 居住者)	【令和7年5月27日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 506号室は、私が居住しています。 (2) 契約内容は、回答書に記載したとおりです。執行官が確認されたとおりです。駐車場は○ ○様駐車場を使用しています。駐車料は月6000円です。 (3) 建物の不具合については、エアコンが古くなっているの、新しいのに換えて欲しいです。網戸が破れているので、修理をお願いしたいと思います。
■ F F (本建物5階507号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 507号室は、私が居住しています。 (2) 回答書は記入していません。口頭でお答えします。契約内容は、執行官が確認されたとおりです。駐車場は○ ○様駐車場を使用しています。駐車料は月8000円です。 (3) 建物の不具合はありません。
■ G G (本建物5階508号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 508号室は、私が居住しています。 (2) 契約内容は、回答書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。水道料は月8000円から1万円です。駐車場は使用していません。 (3) 建物の不具合については、換気扇が古いため、異音がします。

(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
■ H H (本建物6階601号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 601号室は、私が居住しています。 (2) 契約内容は、回答書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。 駐車場は使用していません。 (3) 建物の不具合はありません。
■ I I (本建物6階602号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 602号室は、私が居住しています。私は、信越放送㈱の従業員です。 契約は、会社の法人契約です。 (2) 契約内容は、契約書のとおりです。執行官が確認されたとおりです。 駐車場はp p様駐車場の2台分を使用しています。駐車料は2台分の月 2万円です。 (3) 建物の不具合はありません。
■ J J (本建物6階603号室 居住者)	【令和7年5月23日以前に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 603号室は、私が居住しています。 (2) 契約内容は、回答書に記載したとおりです。執行官が確認されたとお りです。契約日等は、管理会社が報告したとおりで間違いありません。 駐車場は、建物1階の「No.22」部分に駐車しています。駐車位置が指 定されています。駐車料は月1万円です。 (3) 建物の不具合はありません。 (4) 調査日当日は、松本市内にいないため、立ち会うことが出来ません。 代わりの者を立ち合わせますので、よろしくお願いします。
■ M M (本建物6階603号室 居住者J Jの保証人)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 私は、603号室の居住者J Jの建物賃貸借契約の保証人です。 (2) 建物の不具合などは聞いていません。

(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
■ K K (本建物6階605号室 居住者)	【令和7年5月26日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 605号室は、私が居住しています。 (2) 契約内容は、回答書に記載したとおりです。執行官が確認されたとおりです。共益費は月4000円です。駐車場は、建物1階の「No.24」部分に駐車しています。駐車位置が指定されています。駐車料は月9000円です。 (3) 賃料は、東京地方裁判所立川支部の債権差押命令(令和3年(ナ)第50号、令和3年11月16日決定)により、スルガ銀行(株)に支払っています。「債権差押命令」があります。 (4) 建物の不具合はありません。
■ L L (本建物6階606号室 居住者)	【令和7年5月30日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、606号室の居住者です。(株)デジタルの従業員です。本日(5月30日)入居しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ P P (ヴィラ安曇野 p p 様駐車場所有者)	【令和7年5月27日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 私は、ヴィラ安曇野 p p 様駐車場である「地番3818番1」の土地所有者です。 (2) 同土地は、Aさんに計5台の自動車駐車場として、1台5000円の合計2万5000円で貸しています。止めても止めなくても、常時2万5000円を貰っています。契約書は見つかりませんでした。 (3) 夫の生前中から貸していました。Aさんに貸したのは、平成30年ころだと思います。9年前に夫が亡くなったので、私が同土地を相続しました。
■ R R (ヴィラ安曇野 q q 様駐車場所有者 Q Q の妻)	【令和7年6月7日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、ヴィラ安曇野 q q 様駐車場である「地番3807番1」の土地所有者 Q Q の妻です。 (2) 同土地は、Aさんに計8台の自動車駐車場として、1台8000円の合計6万4000円で貸しています。Aさんに貸したのは、平成30年4月4日です。開始日は、平成30年5月1日からです。期間は定めていません。毎月末日までの翌月分払いです。前払いになります。
■ S S (ヴィラ安曇野 o o 様駐車場所有者 O O の妻)	【令和7年6月7日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、ヴィラ安曇野 o o 様駐車場である「地番3810番9」の土地所有者 O O の妻です。 (2) 同土地の駐車場の利用については、送付した回答書に記載したとおりです。同土地は、Aさんに計9台の自動車駐車場として、1台7000円の合計6万3000円で貸しています。Aさんに貸したのは、平成30年5月1日からです。期間は定めていません。

(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

■上記のとおり ■下記のとおり

- (1) 本土地建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取り図（概略図）及び添付写真のとおりである。
- (2) 本土地建物は、本件債務者兼所有者**A**が抵当権者から平成30年2月28日融資を受け、同日付売買により前所有者から所有権移転（オーナーチェンジ）した賃貸目的収益物件の共同住宅（マンション）である。
- (3) 本建物は、依頼者**A**と宅地建物取引業者である㈱東邦不動産プラザ松本店（以下「**管理会社**」という。）との間で建物賃貸借専任媒介及び委託業務契約（以下「**管理契約**」という。）を締結し、管理会社が同管理契約に基づく管理業務を行っている（11、12枚目「その他の事項」参照）。
- (4) 本建物は、「ヴィラ安曇野」という名称の全36戸（2階8戸、3階8戸、4階8戸、5階7戸及び6階5戸）からなる6階建の共同住宅である。
- (5) 本建物の1階部分は、駐車位置が区画指定された7区画（7台分）の自動車駐車場である。
- (6) 本建物の居住者は、本建物1階の駐車場の外、本土地の敷地外3箇所（①ヴィラ安曇野**o o**様駐車場、②ヴィラ安曇野**p p**様駐車場、③ヴィラ安曇野**q q**様駐車場）を自動車駐車場として使用している。敷地外3箇所の使用については、**A**と駐車場所有者（①**o o**、②**p p**、③**q q**）との間に駐車場借り上げの賃貸借契約が各締結されている。
- (7) 本建物205号室居住者**F**及び410号室居住者**Z**に対して、現況（調査）に対する立会いを求めたが、立会いは得られなかった。また、占有照会に対する回答書の提出もない状況である。205号室及び410号室の占有者（居住者）については、管理会社作成の「精算書」及び**B**の陳述等からその占有を認定した。
- (8) 本建物501号室居住者**AA**に対して、現況（調査）に対する立会いを求めたところ、同室占有者アルピコ長野トラベル㈱から回答書が提出されたが、立会いは得られなかった。同回答書、管理会社作成の「精算書」及び**B**の陳述等からその占有を認定した。
- (9) 本建物606号室については、新規居住者**LL**の入居前に全室を調査し、**LL**から5月30日に入居した旨の電話連絡を受けたことから、事前に提出されていた管理会社作成の「精算書」及び**B**の陳述等からその占有を認定した。
- (10) 本土地に隣接する公共用物の状況は、下記のとおりである。

記

地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
3808番 2	田	92.1	所有者 松本市	現況：公衆用道路
3808番 6	田	119.1	所有者 同上	同上
3808番 11	雑種地	188.1	所有者 国土交通省	同上

- (11) 本件債務者兼所有者**A**宛に現況調査に対する立会いを求めたが、立会いは得られなかった。
- (12) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、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

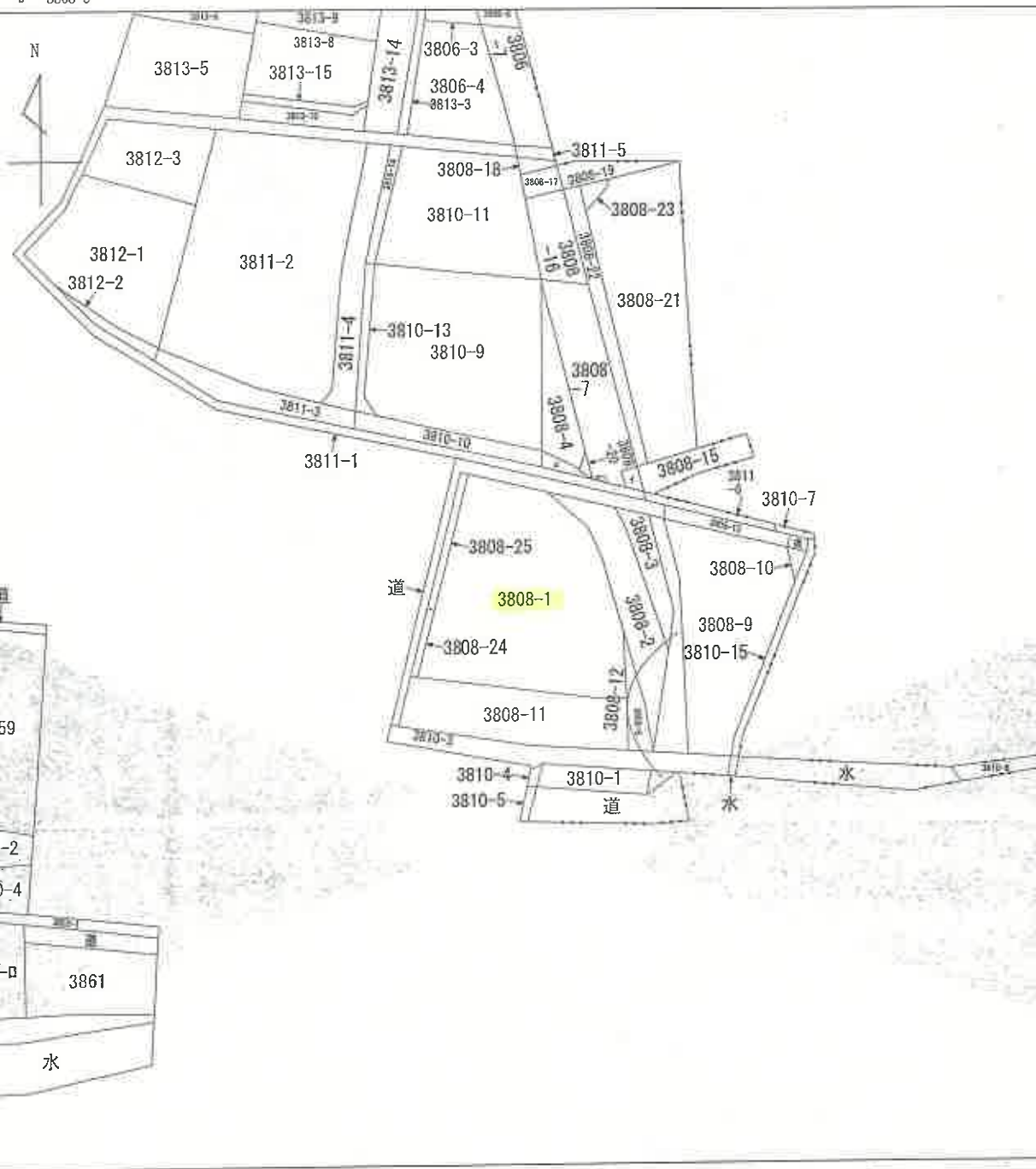
調 査 の 経 過 ①		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月21日 (月)	当庁 (執行官室)	松本市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 5月 1日 (木) 16:25-16:30	長野地方法務局松本支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐ 登記事項要約書請求
7年 5月 2日 (金) 10:25-11:15	物件所在地	本件物件及び占有確認、建物共用部分立入調査、土地立入調査、写真撮影
7年 5月12日 (月) 13:20-14:10	建物賃貸専任媒介及び委託業務会社所在地 (松本中央一丁目)	建物占有者 (居住者) 等調査、目的外土地 (駐車場) 調査 B から意見聴取
7年 5月12日 (月) 16:55-17:00	長野地方法務局松本支局	☐ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☒ 履歴事項証明書請求 ☐ 登記事項要約書請求
7年 5月14日 (水) 10:05-10:40	物件所在地 目的外土地所在地	本件物件及び占有確認、建物共用部分立入調査、土地立入調査、目的外土地調査、写真撮影 建物占有者 (居住者) 宛照会書を集合郵便受けに投函
7年 5月14日 (水)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A 宛照会書送付 (郵便)
7年 5月21日 (水) 14:25-14:35	物件所在地	本件物件及び占有確認、建物共用部分立入調査 505号室居住者 D D 宛及び606号室居住者 L L 宛各照会書を集合郵便受けに投函
7年 5月21日 (水) 16:55-17:00	長野地方法務局松本支局	☒ 登記事項証明書請求 ☒ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐ 登記事項要約書請求
7年 5月23日以前	当庁 (執行官室)	居住者 (I、S、D D、J J) から電話聴取
7年 5月26日 (月) 12:40-16:30	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 居住者 (D、G、J、K、L、M、O、Q、V、W、X、B B、C C、F F、G G、H H、I I、K K) から意見聴取

(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 ②		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月26日 (月)	当庁 (執行官室)	目的外土地 (ヴィラ安曇野駐車場) 所有者 (〇〇、 P P、Q Q) 宛各照会書送付 (郵便)
7年 5月27日 (火) 17:45-17:50	目的外土地所有者 P P 住所地	P P から意見聴取
7年 5月27日 (火) 17:50-19:00	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 居住者 (C、E、H、N、P (p)、R、T、U、Y (y)、E E)) から意見聴取
7年 5月30日 (金) 15:50	当庁 (執行官室)	居住者 (L L) から電話聴取
7年 6月 3日 (火)	当庁 (執行官室)	Q Q宛照会書再送付 (郵便)
7年 6月 7日 (土) 9:05-9:10	当庁 (執行官室)	R R から電話聴取
7年 6月 7日 (土) 9:15-9:20	当庁 (執行官室)	S S から電話聴取
7年 6月10日 (火) 11:05-11:10	当庁 (執行官室)	B から電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 (評価人) 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。 ☒ 令和 7年 5月26日・5月27日 評価人同行 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

3808-14 3808-8
3808-5



(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	松本市中条					地番	3808番1		
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号又は 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。

(長野地方務局松本支局管轄)

令和7年2月20日

東京法務局

請求番号：21-1

(1/1)

登記官

(28 枚目)

A3をA4に縮小

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和63年10月19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2月20日

東京法務局

登記官

(31 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：21-3

(2/2)

各階平面図

63.10.19

家屋番号

3808番

建物の所在

松本市中条 3808番地

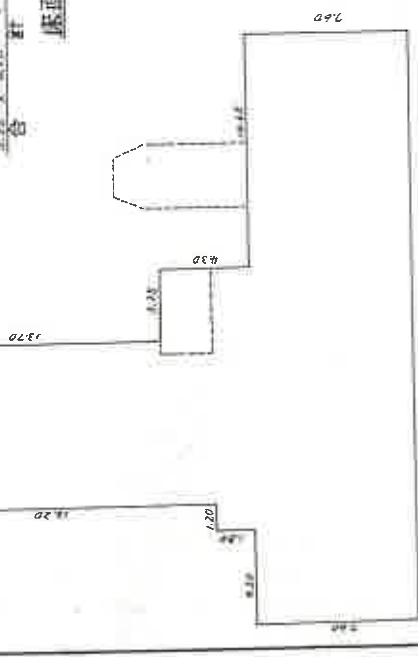
各階平面図

163723

3階4階図型

27.00m x 7.60m = 205.2000 m²
1.20 x 1.80 = 2.1600
7.60 x 18.00 = 136.8000
合計 344.1600 m²

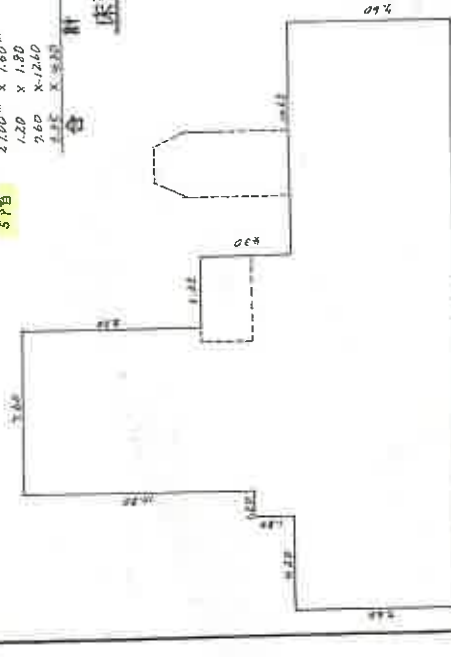
床面積 358.56 m²



5階

27.00m x 7.60m = 205.2000 m²
1.20 x 1.80 = 2.1600
7.60 x 12.60 = 95.7600
合計 303.1200 m²

床面積 317.52 m²



6階

27.00m x 7.60m = 205.2000 m²
合計 213.1500 m²

床面積 213.15 m²



製作者

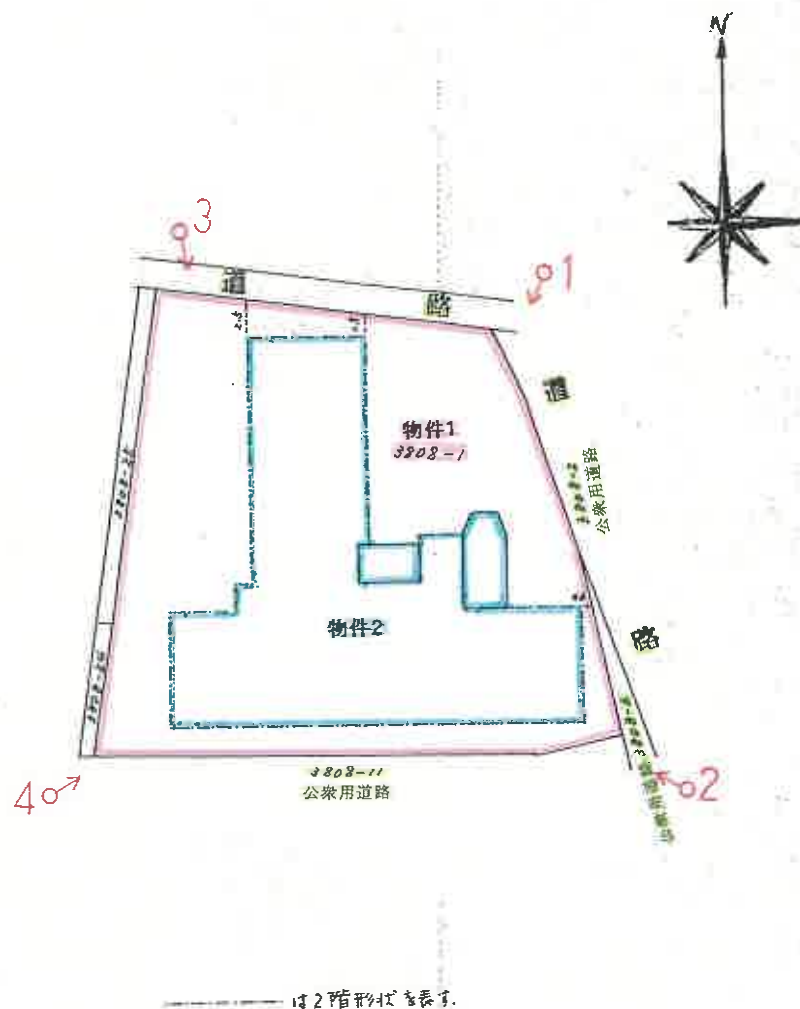
年10月8日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

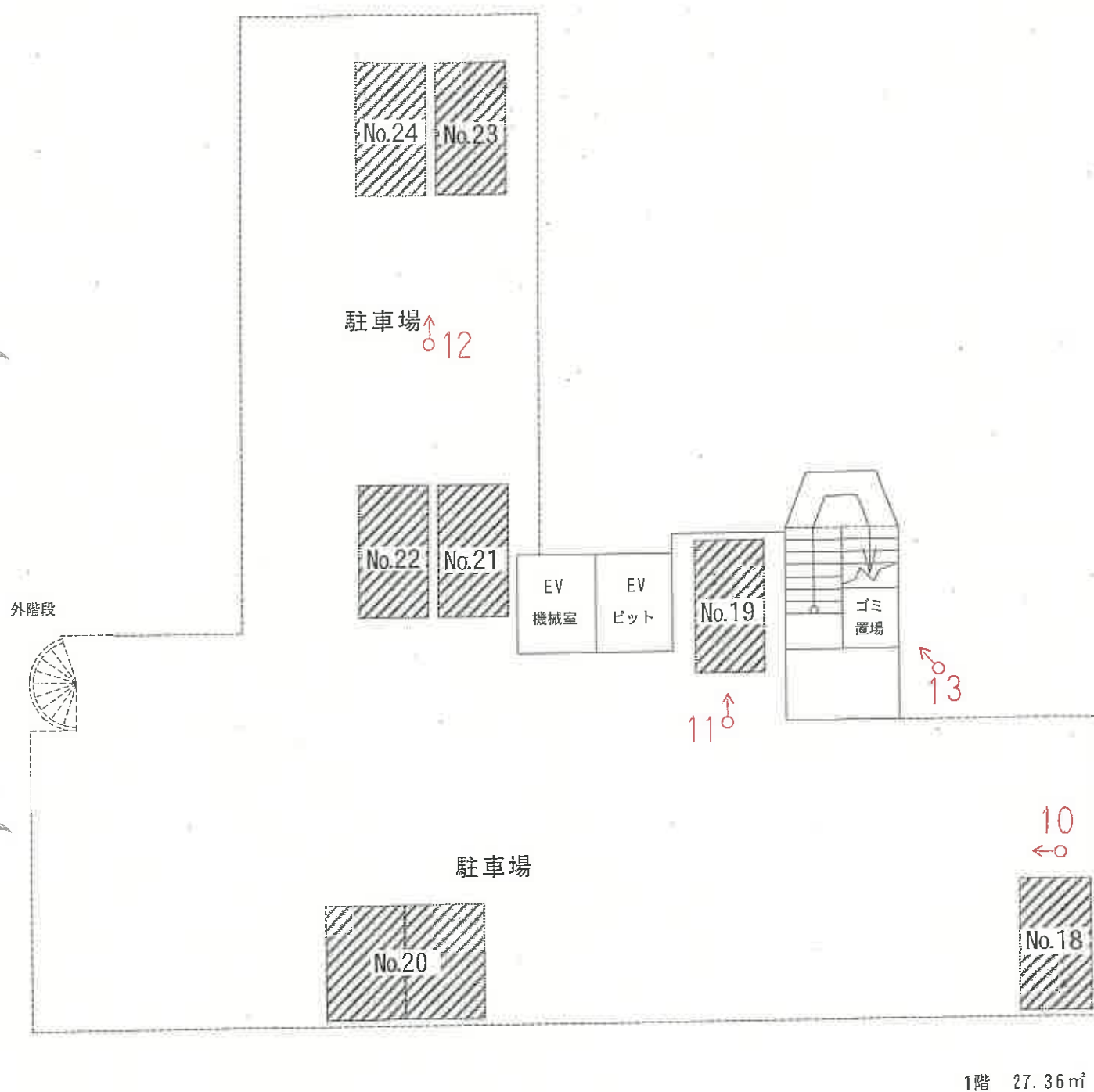
1/250



♂ 写真撮影位置・方向

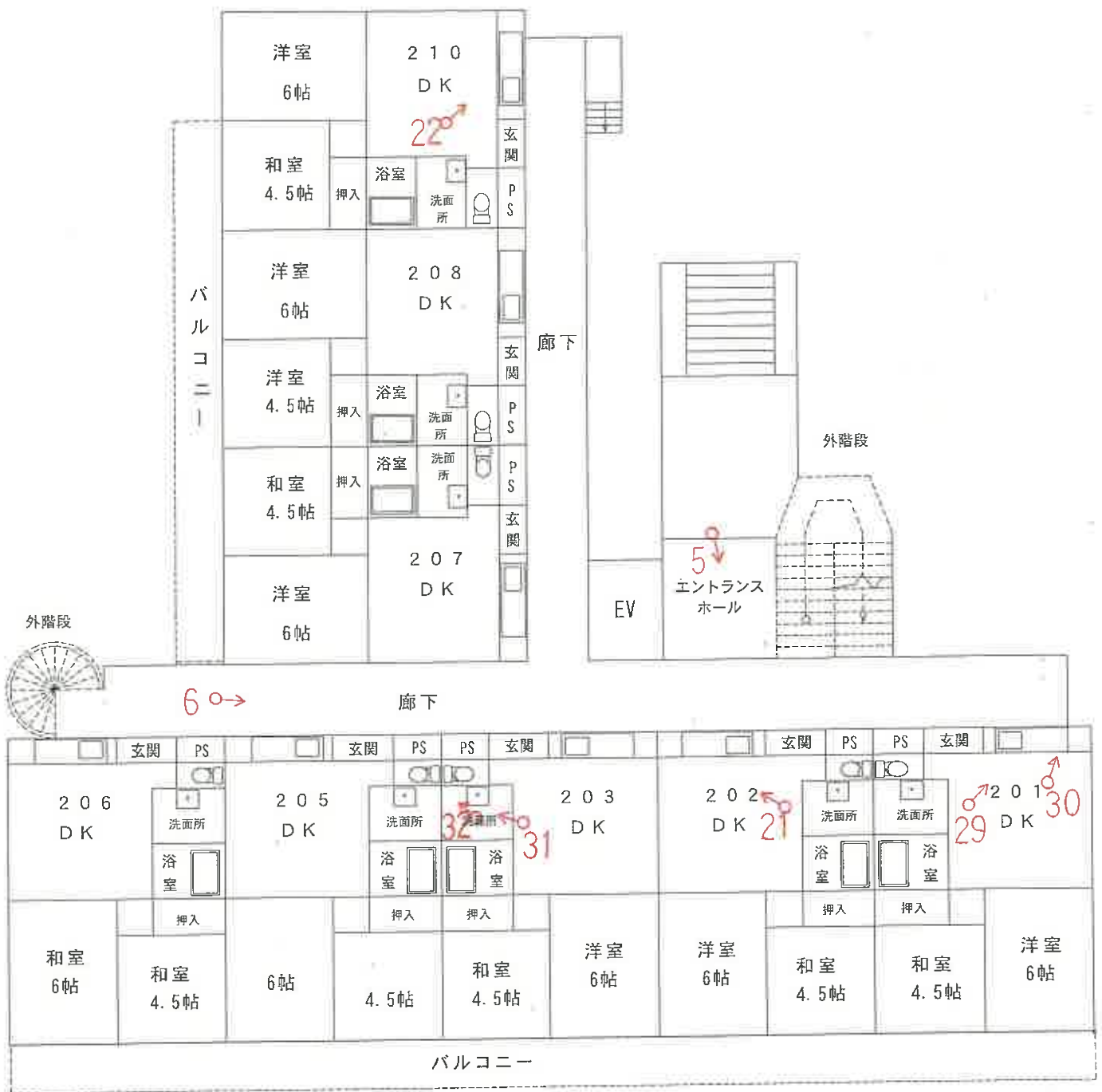
土地建物位置関係図（概略図）
令和7年（ケ）第8号
物件1（土地）
物件2（建物）

物件 2 建物間取図（1 階）



♂ 写真撮影位置・方向

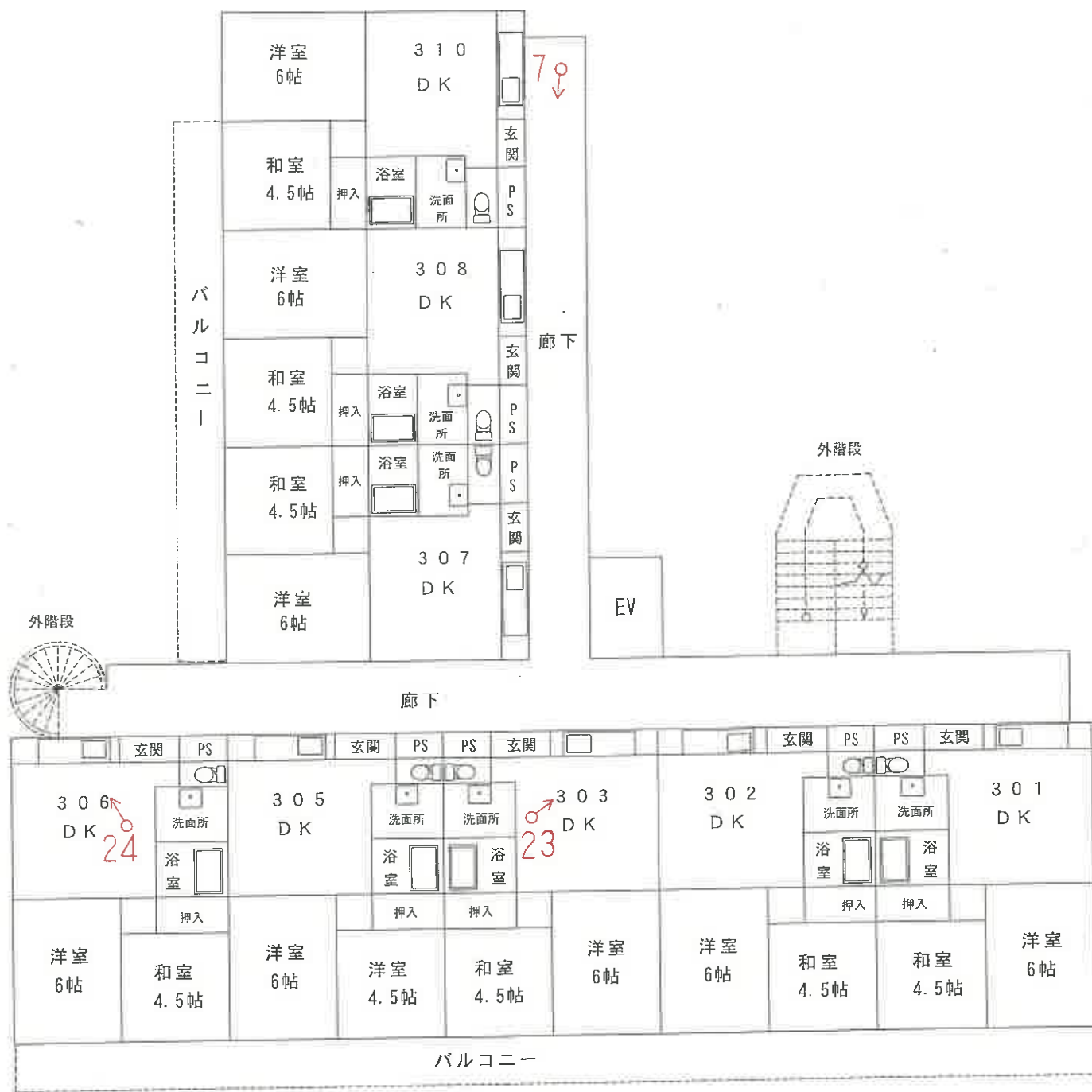
物件 2 建物間取図 (2 階)



2階 389.73㎡

♂ 写真撮影位置・方向

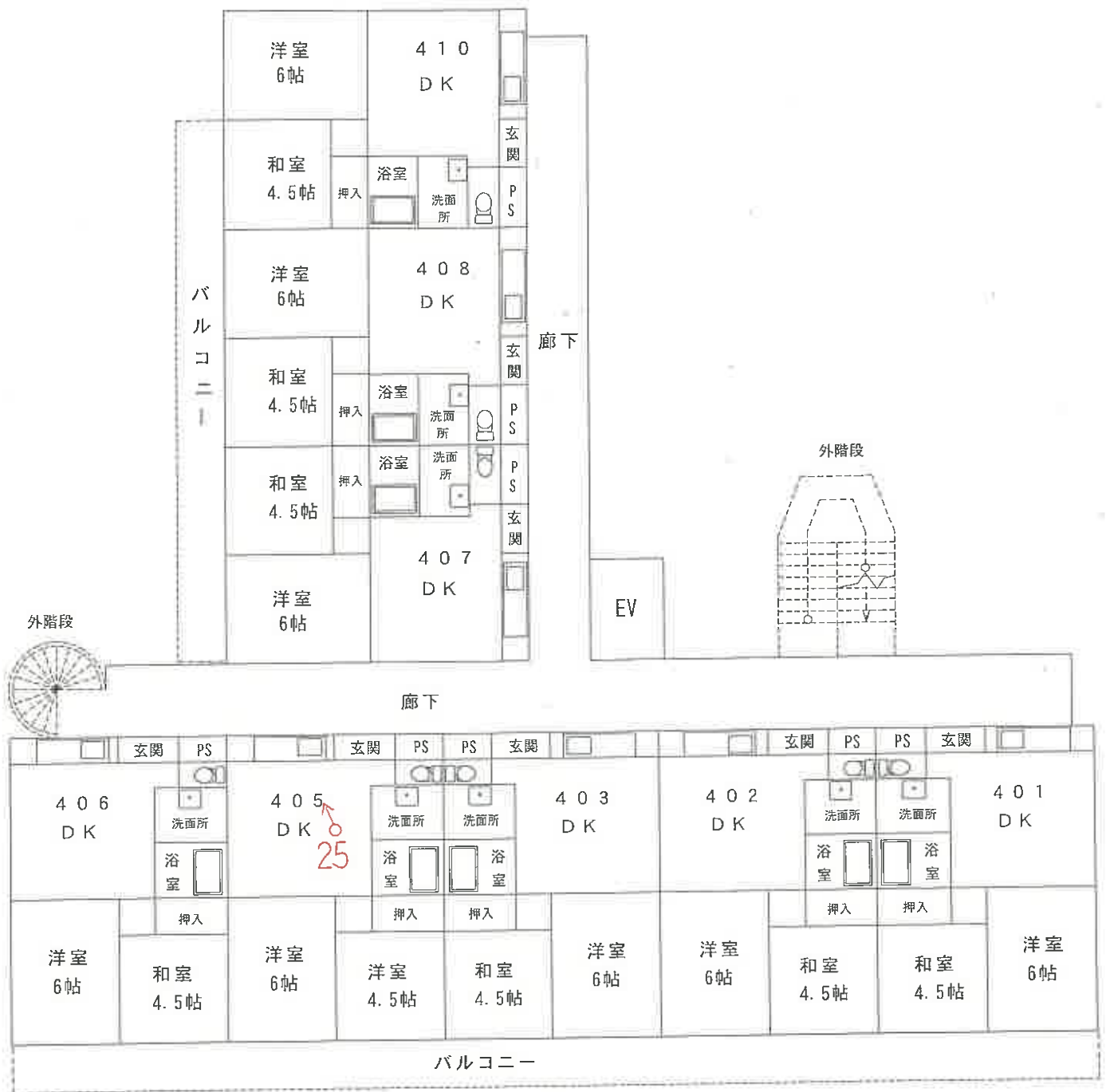
物件 2 建物間取図 (3 階)



3階 358.56㎡

♂ 写真撮影位置・方向

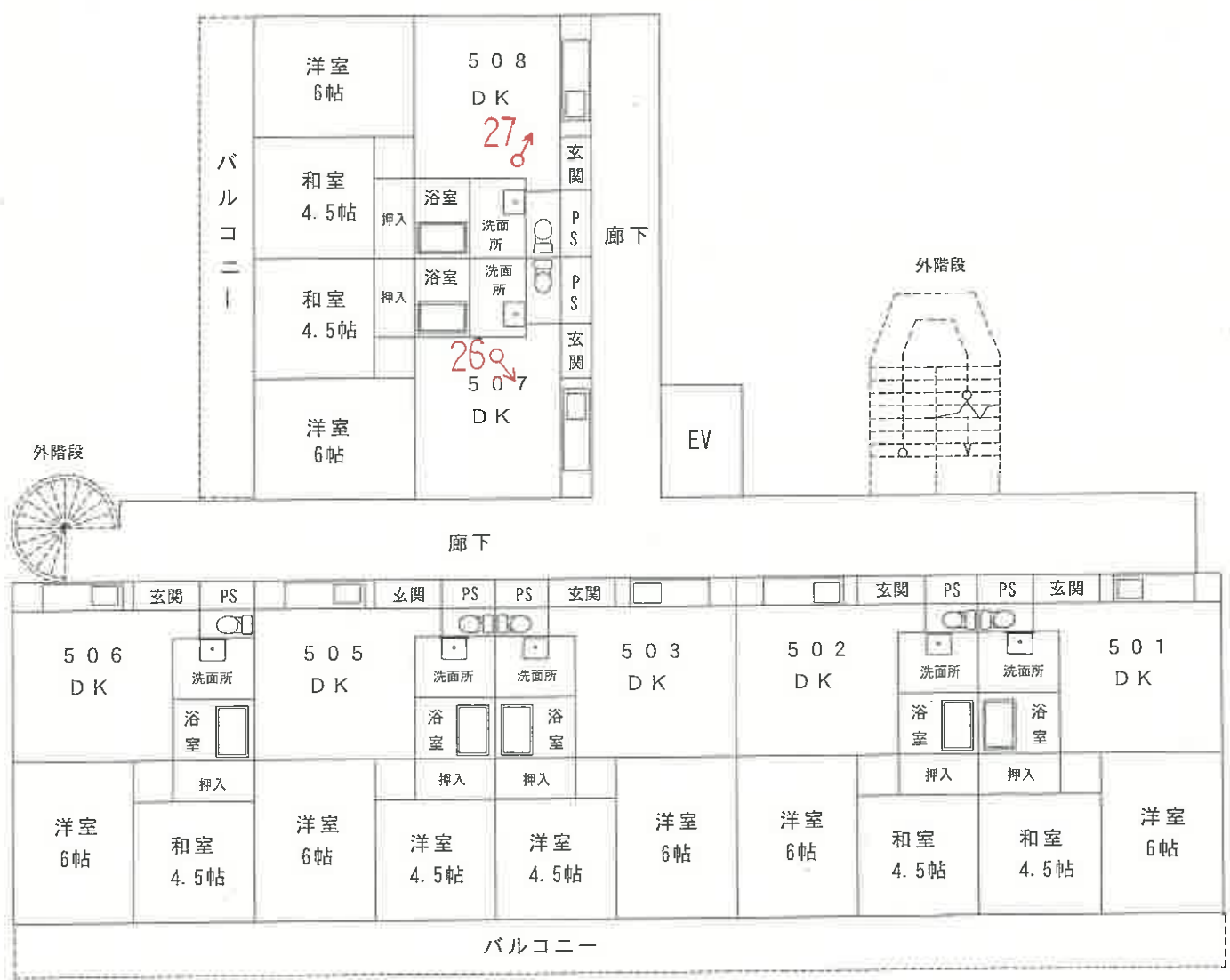
物件 2 建物間取図 (4 階)



4階 358.56㎡

♂ 写真撮影位置・方向

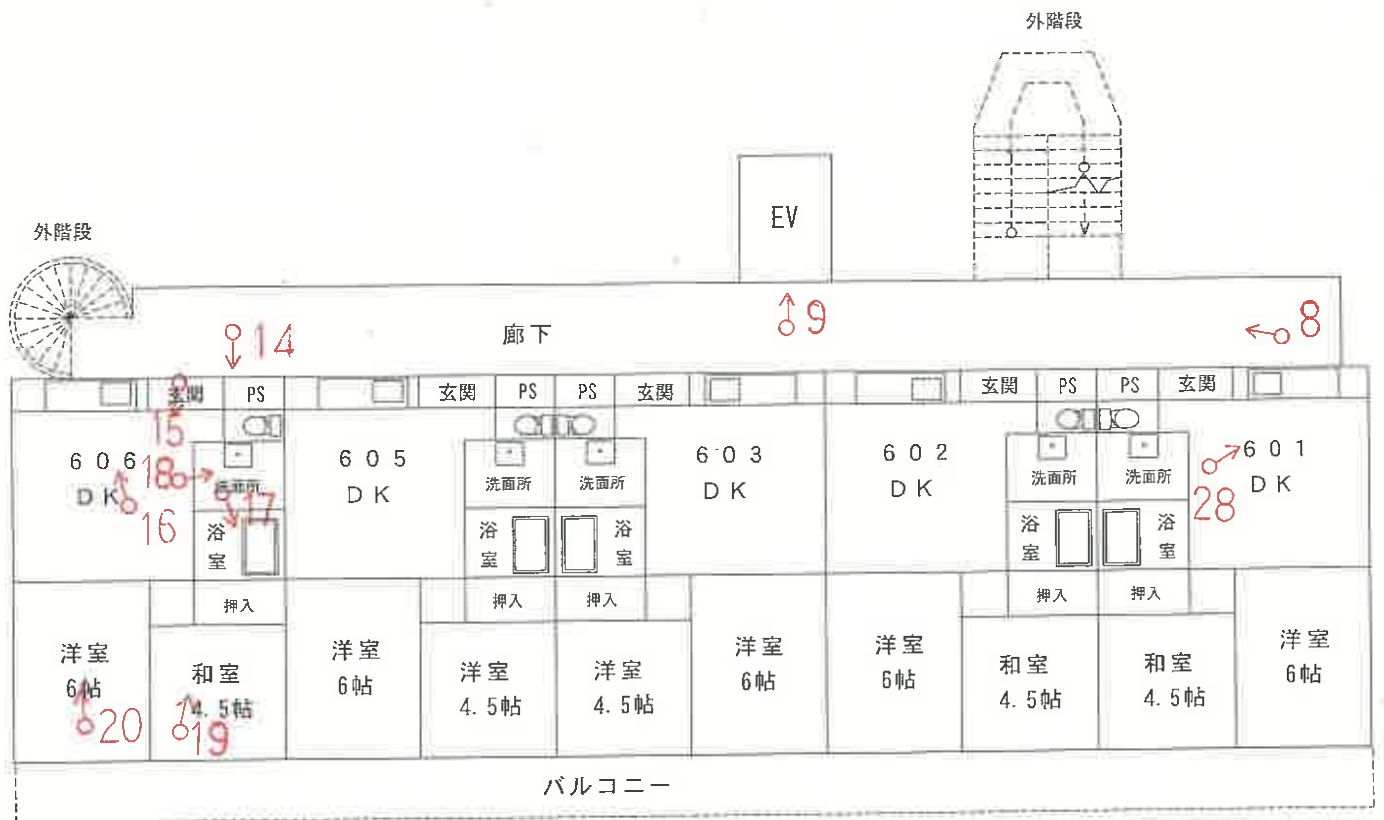
物件 2 建物間取図（5 階）



5階 317.52㎡

♂ 写真撮影位置・方向

物件 2 建物間取図（6 階）



6階 213.15㎡

♂ 写真撮影位置・方向

目的外土地駐車場配置図(概略図)

ヴィラ安曇野 (QQ 様駐車場)

ヴィラ安曇野 (OO 様駐車場)

ヴィラ安曇野 (PP 様駐車場)

物件1
3808-1
ヴィラ安曇野

令和7年（ケ）第8号



NO. 1
物件1、2
ヴィラ安曇野



NO. 2



NO. 3

物件 1、2

ヴィラ安曇野



NO. 4



NO. 5

物件 2

2 階

エントランスホール



NO. 6

物件 2

2 階

廊下



NO. 7

3 階



NO. 8

6 階



NO. 9

物件 2

6 階

エレベーター



NO. 10

物件 2

1 階

駐車場



NO. 11

駐車場

No. 1 9



NO. 12

物件 2

1 階

駐車場

⑤No. 2 3

⑤No. 2 4



NO. 13

1 階



NO. 14

6 階

6 0 6 号室



NO. 15

物件 2

6 階

606号室



NO. 16



NO. 17



NO. 18

物件 2

6 階

6 0 6 号室



NO. 19



NO. 20



NO. 21

物件 2

2 階

2 0 2 号室



NO. 22

2 1 0 号室



NO. 23

3 階

3 0 3 号室



NO. 24

物件 2

3 階

3 0 6 号室



NO. 25

4 階

4 0 5 号室



NO. 26

5 階

5 0 7 号室



NO. 27

物件 2

5 階

5 0 8 号室



NO. 28

6 階

6 0 1 号室



NO. 29

2 階

2 0 1 号室



NO. 30

物件 2

2 階

2 0 1 号室

換気扇不具合（異音）



NO. 31

2 階

2 0 3 号室



NO. 32

壁付（混合）水道栓水漏れ



令和7年(ケ)第8号

令和7年 5月26日 現地調査

令和7年 5月27日 現地調査

令和7年 6月16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

宮 坂 祐 里 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 99,360,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 24,340,000 円
物件2（建物）	金 75,020,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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、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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除き、原則として公開された資料等に基づくものである。

第3 目的物件等

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市中条 3808番1 宅地 835.25平方メートル	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	松本市中条3808番地1 3808番1 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階 27.36平方メートル 2階 389.73平方メートル 3階 358.56平方メートル 4階 358.56平方メートル 5階 317.52平方メートル 6階 213.15平方メートル	「ヴィラ安曇野」
番号	特 記 事 項		

* 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土地）

位 置 ・ 交 通	J R篠ノ井線松本駅の南方約 900m（道路距離） 鎌田小学校へ徒歩約 8 分（約 600m） 鎌田中学校へ徒歩約14分（約1.0km） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	J R篠ノ井線背後にあって、一級河川田川と一級河川薄川とに挟まれた区域に一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域内 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法 22 条区域 ・松本市立地適正化計画…居住誘導区域外 都市機能誘導区域外 ・河川法：河川保全区域（一級河川田川から18mまでの区域） ・松本市洪水ハザードマップ 浸水想定区域（3m以上5m未満、最大規模降雨） 家屋倒壊等氾濫想定区域内（河岸浸食） ・松本市教育委員会によると、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していないとのことである。したがって、埋蔵文化財については各土地の価格形成には影響がないものと判断した。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 等 地 勢 そ の 他	835.25㎡ ほぼ台形 間口（東西）約23m、奥行（南北）約29m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北側 幅員約 3.9m舗装市道（3501 号線）ほぼ等高に接面 （建築基準法第 42 条 2 項道路に該当） 東側 幅員約 6.3m舗装市道（3505 号線）ほぼ等高～約 2.3m高く接面 （建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）	

土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ・建物の配置等は、附属資料建物図面のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり ・下水道の受益者負担金は清算済である。
特記事項	① 東側で接面する市道は、南方を流れる一級河川田川に架かる井川城橋にむかって上り傾斜となっており、物件1土地との間に最大2.3m程度の高低差があり出入りはできない。 ② 物件1土地の南西隅付近に電柱が存する。 ③ 物件1土地南西部分に貯水槽が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2建物）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和63年7月6日新築 約37年 約13年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 建物設備 居室設備 そ の 他	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 タイル貼 ビニールクロス貼、タイル貼等 ビニールクロス貼、敷目板張り等 フローリング、畳、クッションフロア等 エレベーター1基（定員：6人、450kg）、外部に貯水槽あり キッチン、ユニットバス、トイレ、洗面台等
床面積（現況）	1 階 27.36㎡ 2 階389.73㎡ 3 階358.56㎡ 4 階358.56㎡ 5 階317.52㎡ 6 階213.15㎡ 延1,664.88㎡（公簿も同様）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取	共同住宅（「ヴィラ安曇野」2階8戸、3階8戸、4階8戸、 5階7戸、6階5個、全36戸） 添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	賃借人が2階から6階部分を住居として使用している。 各居室の利用状況は、後記【建物占有者の状況一覧】のとおり。	
特 記 事 項	・物件1建物は、賃貸目的の共同住宅（マンション）であり、依頼者A（本件債務者兼所有者）と宅地建物取引業者である（株）東邦不動産プラザ松本店（以下「管理会社」という。）との間で建物賃貸借専任媒介及び委託業務契約を締結しており、管理会社が同契約に基づく管理業務を行っている（詳細は現況調査報告書参照。）。 ・建物の1階部分は半地下状で、建物として登記されているエレベーター機械室、階段室等以外の部分はピロティとなっており、駐車場スペース（7区画）として利用されている。	

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">・各居室の内部は、一部リフォーム（クロスの張替え、和室から洋室への改装、洗面台・トイレ設備の入替等）が行われた模様である。・6 階部分の外廊下の天井にひび割れや仕上げ材の剥がれ等が見受けられた。・賃借人によると、一部の居室において、水漏れ、換気扇の異音、エアコンの不調、設備の劣化、サッシ、網戸の破損等の不具合があるとのことであった。・敷地内に十分な駐車場スペースがないため、付近にある目的外土地（3 か所）を駐車場として使用している。管理会社担当者によると、それぞれの駐車場について、Aと各土地所有者との間で賃貸借契約を締結しており、管理会社が各居住者から賃料とともに徴収した駐車料を各駐車場所有者に振込により支払っているとのことである。 |
|--|---|

〔建物占有者の状況一覧（調査時点）〕

賃貸借契約の内容（賃貸人：本件建物所有者）					
占有範囲	賃借人	占有開始時期	現在の契約期間	賃料等（月額）	一時金等
2階 201号室	SOMP0ひまわり 生命保険(株)	R5. 10. 29	R5. 10. 29～ R7. 10. 28 (2年間)	家賃 56,000 円 共益費 4,000 円	敷金 56,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員C）が居宅として使用している。				
2階 202号室	(株)テクノ菱和	H27. 4. 13	R7. 4. 13～ R9. 4. 12 (2年間)	家賃 58,000 円 共益費 4,000 円 駐車場 8,000 円	敷金 116,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員D）が居宅として使用している。 駐車場：目的外土地				
2階 203号室	(株)リロエステー ト	R7. 5. 1	R7. 5. 1～ R9. 4. 30 (2年間)	家賃 56,000 円 共益費 5,000 円 水道料 3,000 円	敷金 56,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員E）が居宅として使用している。				
2階 205号室	(株)マイナビ	R7. 3. 25	R7. 3. 25～ R9. 3. 24 (2年間)	家賃 55,000 円 共益費 5,000 円 駐車場 8,000 円 水道料 3,000 円	敷金 55,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員F）が居宅として使用している。 駐車場：目的外土地				
2階 206号室	G	H12. 8. 20	R6. 8. 20～ R8. 8. 19 (2年間)	家賃 68,000 円	敷金 136,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。				
2階 207号室	H	R4. 6. 25	R6. 6. 25～ R8. 6. 24 (2年間)	家賃 54,000 円 共益費 4,000 円	敷金 54,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。				
2階 208号室	酒井医療(株)	R7. 3. 29	R7. 3. 29～ R9. 3. 28 (2年間)	家賃 56,000 円 共益費 5,000 円 駐車場 10,000 円 水道料 3,000 円	敷金 56,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員I）が居宅として使用している。 駐車場：目的外土地				
2階 210号室	J	R1. 5. 25	R7. 5. 25～ R9. 5. 24 (2年間)	家賃 50,000 円 共益費 4,000 円	敷金 50,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。				

占有範囲	賃借人	占有開始時期	現在の契約期間	賃料等（月額）	一時金等
3階	K	R6. 2. 16	R6. 2. 16～ R8. 2. 15 (2年間)	家賃 56,000 円 共益費 4,000 円 駐車場 8,000 円	敷金 56,000円
301号室	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 駐車場：目的外土地				
3階	L	R3. 3. 11	R7. 3. 11～ R9. 3. 10 (2年間)	家賃 56,000 円 共益費 4,000 円	敷金 56,000円
302号室	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。				
3階	㈱リロケーション ンジャパン	R3. 4. 17	R7. 4. 17～ R9. 4. 16 (2年間)	家賃 70,000 円	敷金 70,000円
303号室	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員M）が居宅として使用している。 賃料に駐車料を含む				
3階	N	R5. 12. 12	R5. 12. 12～ R7. 12. 11 (2年間)	家賃 64,000 円 共益費 4,000 円	敷金 64,000円
305号室	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。				
3階	O	H25. 5. 17	R7. 5. 17～ R9. 5. 16 (2年間)	家賃 61,000 円 駐車場 10,000 円	敷金 122,000円
306号室	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 駐車場：1階部分指定駐車場				
3階	P	R6. 3. 30	R6. 3. 30～ R8. 3. 29 (2年間)	家賃 54,000 円 共益費 4,000 円	敷金 54,000円
307号室	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。				
3階	Q	R4. 3. 27	R6. 3. 27～ R8. 3. 26 (2年間)	家賃 54,000 円 共益費 4,000 円 駐車場 16,000 円	敷金 54,000円
308号室	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 駐車場：目的外土地（2台分）				
3階	R	R5. 7. 1	R5. 7. 1～ R7. 6. 30 (2年間)	家賃 54,000 円 共益費 4,000 円 駐車場 9,000 円	敷金 54,000円
310号室	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 駐車場：1階部分指定駐車場				

占有範囲	賃借人	占有開始時期	現在の契約期間	賃料等（月額）	一時金等
4階 401号室	S	H30.6.24	R6.6.24～ R8.6.23 (2年間)	家賃 58,000円	敷金 58,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 水道料は2ヶ月に1度賃料とともに引き落とし				
4階 402号室	太平洋セメント(株)	H30.10.27	R6.10.27～ R8.10.26 (2年間)	家賃 58,000円 共益費 4,000円 駐車場 8,000円	敷金 58,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員T）が居宅として使用している。 駐車場：1階部分指定駐車場及び目的外土地（2台分）				
4階 403号室	ノバルティスファーマ(株)	R5.6.20	R5.6.20～ R7.6.19 (2年間)	家賃 54,000円 共益費 4,000円 駐車場 10,000円	敷金54,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員U）が居宅として使用している。 駐車場：目的外土地				
4階 405号室	(株)グレース	H28.5.1	R6.5.1～ R8.4.30 (2年間)	家賃 60,000円 共益費 4,000円 駐車場 9,000円	敷金 120,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員V）が居宅として使用している。 駐車場：1階部分指定駐車場（2台分）				
4階 406号室	W	R4.4.16	R6.4.16～ R8.4.15 (2年間)	家賃 56,000円 共益費 4,000円 駐車場 8,000円	敷金 56,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 駐車場：目的外土地				
4階 407号室	X	R5.7.12	R5.7.12～ R7.7.11 (2年間)	家賃 54,000円 共益費 4,000円 駐車場 8,000円	敷金 54,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 駐車場：目的外土地				
4階 408号室	Y	R5.3.1頃	R7.3.1～ R9.2.28 (2年間)	家賃 54,000円 共益費 4,000円	敷金 54,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。				
4階 410号室	Z	R4.11.1	R6.11.1～ R8.10.30 (2年間)	家賃 54,000円 共益費 4,000円 駐車場 8,000円	敷金 54,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 駐車場：目的外土地				

占有範囲	賃借人	占有開始時期	現在の契約期間	賃料等（月額）	一時金等
5 階	アルピコ長野ト ラベル(株)	R4. 3. 26	R6. 3. 26～ R8. 3. 25 (2年間)	家 賃 56,000 円 共益費 4,000 円	敷金 56,000円
501号室	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員 A A）が居宅として使用している。				
5 階	B B	R7. 3. 15	R7. 3. 15～ R9. 3. 14 (2年間)	家 賃 59,000 円 共益費 5,000 円 駐車場 10,000 円 水道料 3,000 円	敷金 59,000円
502号室	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 駐車場：目的外土地				
5 階	(株)COLORS	R7. 3. 1	R7. 3. 1～ R9. 2. 29 (2年間)	家 賃 59,000 円 共益費 5,000 円 水道料 3,000 円	敷金 59,000円
503号室	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員 C C）が居宅として使用している。				
5 階	太平洋セメント (株)	R7. 5. 18	R7. 5. 18～ R9. 5. 17 (2年間)	家 賃 54,000 円 共益費 4,000 円	敷金 54,000円
505号室	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員 D D）が居宅として使用している。				
5 階	E E	H30. 5. 27	R6. 5. 27～ R8. 5. 26 (2年間)	家 賃 58,000 円 駐車場 6,000 円	敷金 58,000円
506号室	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 駐車場：目的外土地				
5 階	F F	R6. 6. 15	R6. 6. 15～ R8. 6. 14 (2年間)	家 賃 59,000 円 共益費 4,000 円 駐車場 8,000 円	敷金 59,000円
507号室	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 駐車場：目的外土地				
5 階	G G	R5. 4. 15	R7. 4. 15～ R9. 4. 14 (2年間)	家 賃 54,000 円 共益費 4,000 円 水道料 8,000 円～ 10,000 円	敷金 54,000円
508号室	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。				

占有範囲	賃借人	占有開始時期	現在の契約期間	賃料等（月額）	一時金等
6階 601号室	HH	R6. 3. 30	R6. 3. 30～ R8. 3. 29 (2年間)	家賃 56,000円 共益費 4,000円	敷金 56,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。				
6階 602号室	信越放送㈱	R7. 3. 1	R7. 3. 1～ R9. 2. 28 (2年間)	家賃 60,000円 共益費 5,000円 駐車場 20,000円 水道料 3,000円	敷金 60,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員ⅠⅠ）が居宅として使用している。 駐車場：目的外土地（2台分）				
6階 603号室	J J	H29. 12. 1	R5. 12. 1～ R7. 11. 30 (2年間)	家賃 64,000円 共益費 4,000円 駐車場 10,000円	敷金 128,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 駐車場：1階部分指定駐車場				
6階 605号室	K K	H25. 3. 16	R7. 3. 16～ R9. 3. 15 (2年間)	家賃 64,000円 共益費 4,000円 駐車場 9,000円	敷金 128,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者が居宅として使用している。 駐車場：1階部分指定駐車場				
6階 606号室	㈱デジタル	R7. 5. 30	R7. 5. 30～ R9. 5. 29 (2年間)	家賃 60,000円 共益費 5,000円 水道料 3,000円	敷金 60,000円
	占有権原は賃借権で、現占有者（従業員ⅡⅡ）が居宅として使用している。				

第5 評価額算出の過程

目的物件は、貸家及びその敷地である。このため、積算価格の他に貸家から得られる有効総収益を基にした収益価格を試算し、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

1 積算価格

(1) 基礎となる価格

① 土地（物件1土地）

目的土地等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	65,000	0.89	835.25	1.00	48,320,000

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：規模－10%（0.90）、角地＋2%（1.02）、高低差－2%（0.98）、一部河川保全区域－1%（0.99）、セットバック±0%（1.00）
⇒ 個別格差率（相乗積）0.89

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価： 0% ⇒ 100% 建物等と敷地との適応の状態

② 建物（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	230,000	1,664.88	0.26	99,560,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約37年、経済的残存耐用年数約13年、観察減価率0%
- ・耐用年数に基づく方法及び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）
＝ 13年÷（37年＋13年）×（1－0.00）＝0.26

(2) 積算価格の判定

積算価格は前記(1)により求めた価格を基に、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て求めた。

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 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	48,320,000	0.25	法定地上権	12,080,000

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 積算価格

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ	価格構成比
1	48,320,000	-12,080,000		36,240,000	24.5%
2	99,560,000	+12,080,000	1.0	111,640,000	75.5%
積算価格(合計)				147,880,000	100.0%

ウ 占有減価修正：必要なし（物件2建物の占有について、目的物件は共同住宅であるため、占有減価の必要はないものと判断した。）

2 収益価格

目的物件は賃貸借に供されている建物（共同住宅）であるため、収益還元法を適用する。（但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符号する内容が実現するものではない）。この場合において、DCF法と直接還元法が適用可能であるが、本件では、建物残存耐用年数等を考慮して、DCF法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					DCF法による 収益価格(円)
	4年目の 有効純収益 (円)	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1 (円) $イ \div ウ \times (1 - 3\%)$	複利 現価率 ※2 (9.2%)	正味復帰 価格の現価 (円) $エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
46,041,618	18,979,986	9.9%	185,965,519	0.7679	142,802,922	188,844,540
(24.4%)					(75.6%)	=188,840,000 (100%)

（この表で採用している数字や指標は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでもない）

※ 1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定

※ 2 割引率9.2%、期間3年間の複利現価率

- ア 目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計
- イ 保有期間終了後（4年目）の有効純収益
- ウ 4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定
- エ 4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格
- オ 一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定
- カ 保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値
- キ 保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予想価格の現在価値の合計額

注 駐車料のうち、目的外土地を使用しているものについては総収益に加算しなかった。

3 評価額の判定

積算価格 147,880,000 円

収益価格 188,840,000 円

積算価格と収益価格には大きな開差が認められる。

積算価格は土地価額と建物価額を加算したものであり、原価性に着目した供給者価格とされている。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格であり需要者価格とされており、両価格とも妥当な根拠を有している。

本件建物は、全 36 戸の賃貸用共同住宅であり、賃貸物件としての利用が中心であるため、収益価格を重視すべきであるが、両試算価格には大きな開差が生じたため、理由を分析する必要がある。

当該建物は、新築後約 37 年が経過しており、経過年数に応じた現価率に基づく建物積算価格を求めると、減価は相当程度大きくなる。ここで、当該建物は、一部不具合等は見られるものの、リフォーム等が行われ適切に管理されており、これが積算価格に反映しきれていない可能性がある。一方、収益性の面からみると、松本駅に徒歩圏内で立地条件に優り、建物の維持管理も適切であること、法人契約の賃借人が多いこと等から、現在満室の状態で、管理会社によると、空室が出た場合でも比較的早く次の賃借人が入居するケースが多いとのことである。したがって、築年数に対して賃料水準が高水準に維持されている可能性があり、これが積算価格と収益価格に開差が生じた理由の一つと考えられる。

以上より、実際の賃貸借状況と賃料等に基づく収益価格に比重を置き、積算価格を勘案して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

調整後の価格 184,000,000 円

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格(円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	184,000,000	24.5%	0.9	0.6	24,340,000
2		75.5%	0.9	0.6	75,020,000
一括価格（合計）					99,360,000

イ 価格構成比：前記積算価格で判定した価格構成比

ウ 市場性修正：規模の大きな賃貸マンションであること、受命物件に駐車場スペースが少なく、一部は目的外土地の駐車場を借りていること（駐車場がなければ賃借人が入らない可能性がある。）等による市場性の減退

－10%

エ 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 地価公示価格（松本－6）

所 在 : 松本市井川城2丁目3992番8
価 格 : 64,500円/㎡
位 置 : JR篠ノ井線南松本駅の北方約1.3km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 243㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東4.6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

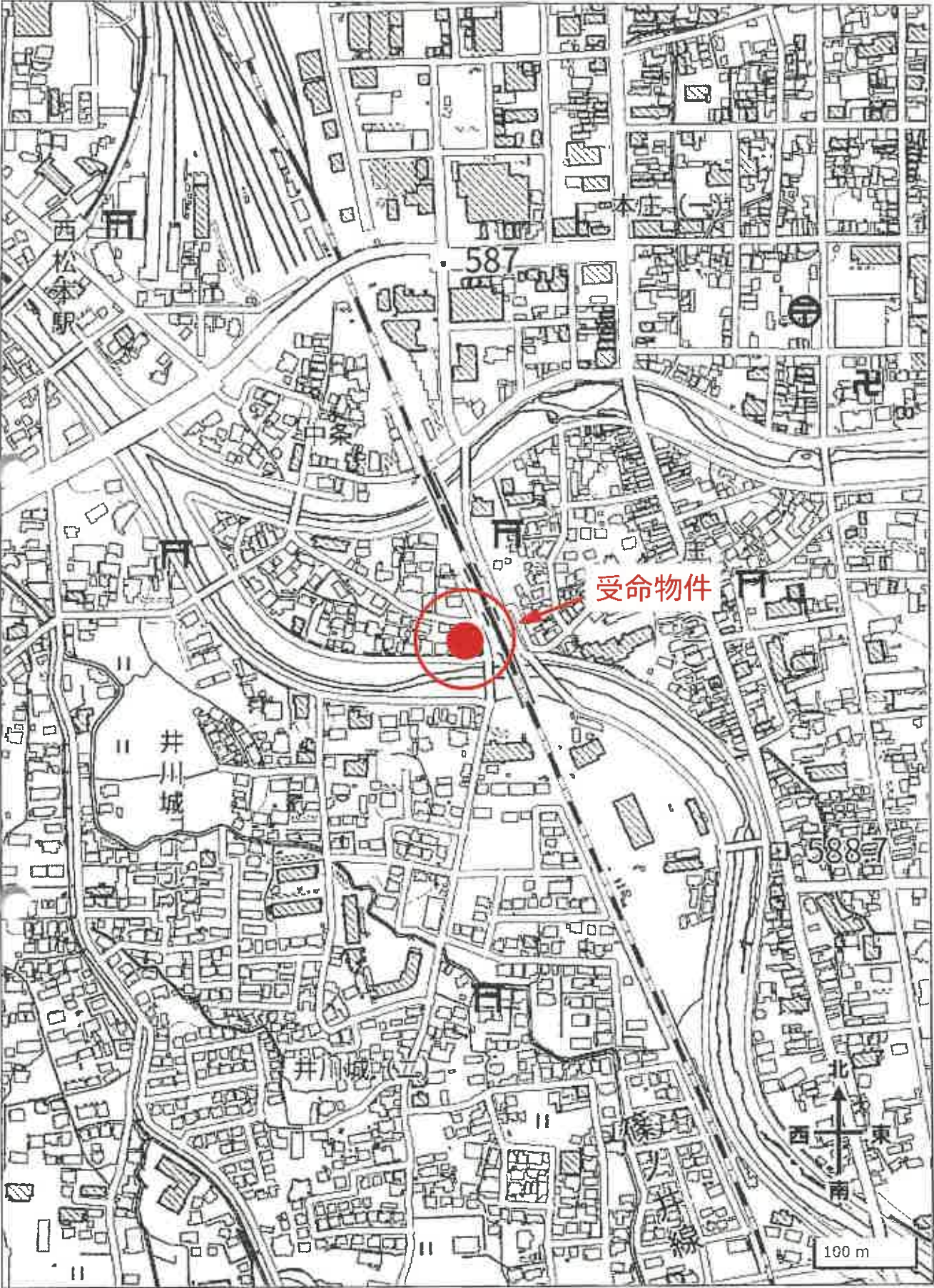
物件1 土地 32,584,773円（39,012円/㎡）
物件2 建物 96,548,091円

（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。

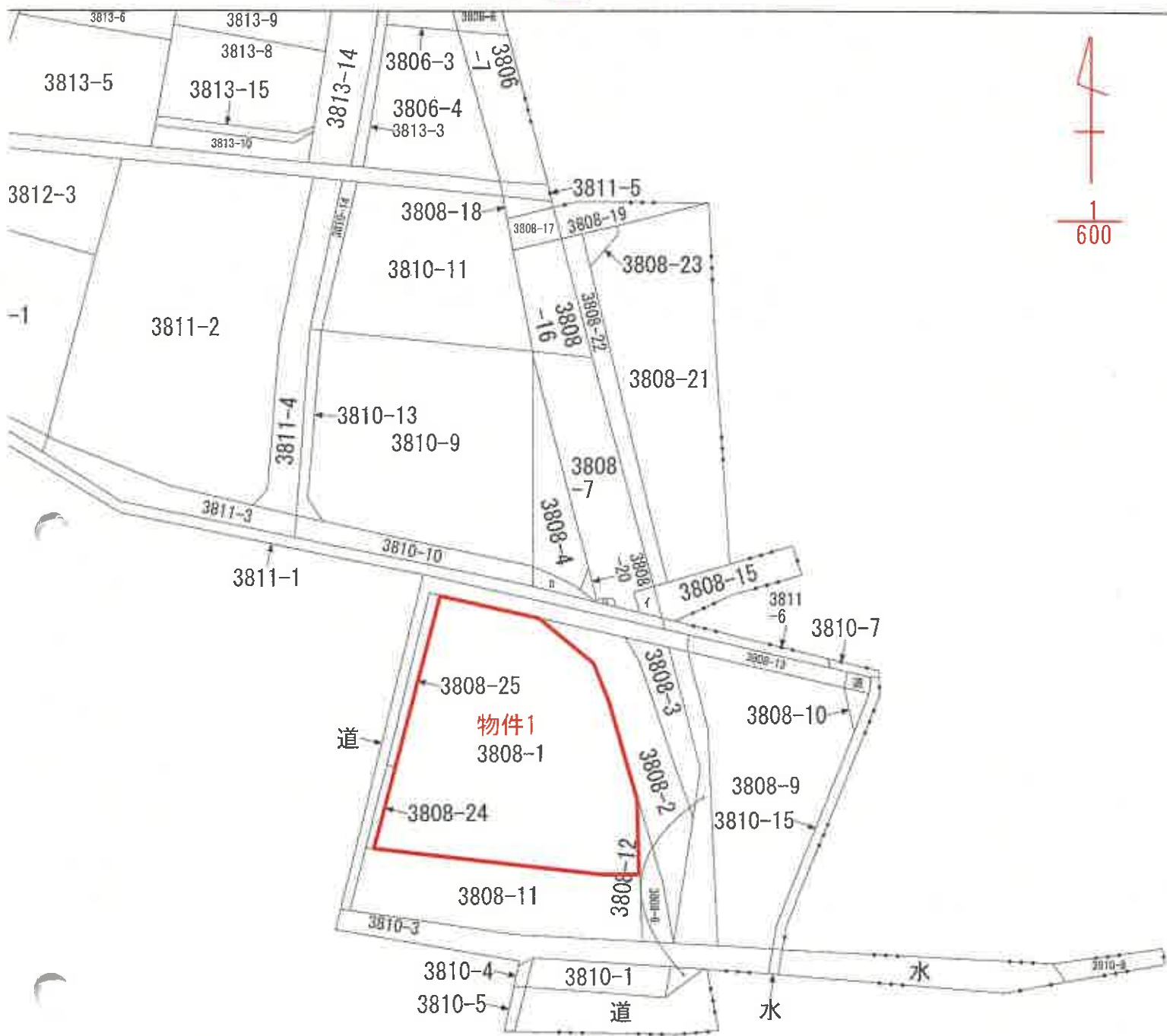
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上



公 図 写



こ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
る位置及び形状の概略を記載した図面です。



登記年月日：昭和63年10月19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。

(長野地方法務局松本支局管轄)

令和7年2月20日

東京法務局

漢書卷之四十四

請求番号: 21-3

各階平面図

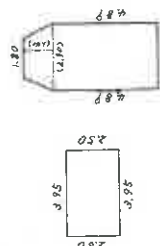
建筑物图例

163722

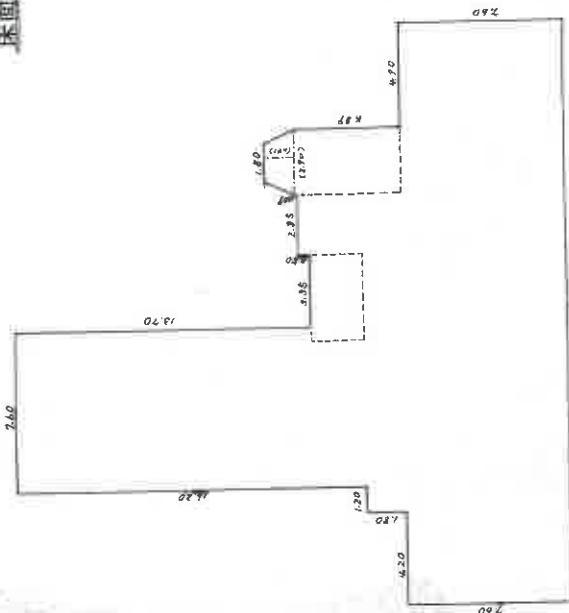
家 屋 番 号

3808番

建築物の所在
松本市中条
3808番地1


$$\begin{array}{r} 3.95^m \times 2.50^m = 9.8750 \text{ m}^2 \\ (1.80 + 2.90) \times 1.41 \times \frac{1}{2} = 3.2135 \\ \hline 2.90 \times 4.89 = 14.1810 \\ \hline \text{合計} \quad 27.2695 \text{ m}^2 \end{array}$$

床面積 27.36㎡



22 500	2700 m	x 7,60 m	=	205,2000 m ²
	1,20	x 1,80	=	2,1600
	7,60	x 1,80	=	13,6800
	3,35	x 4,30	=	14,4050
	2,85	x 4,80	=	13,6800
	(3,00+1,70) x	1,41 x 1/2	=	3,3135
		x 4,47	=	14,7110
			=	259,9505 m ²

A3をA4に縮小

來而禮 389.73m²

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

中 請 人

縮尺 $1/500$

(紙用)

● 真

$$(I/2)$$

登記年月日：昭和63年10月19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。

(長野地方支務局松本支局管轄)

令和7年2月20日

東京法務局

登記官

建物2

各階平面図

163723

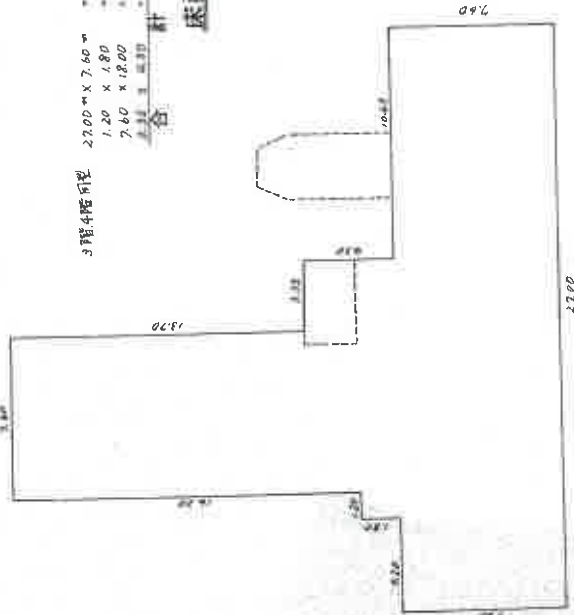
3808番1

家屋番号

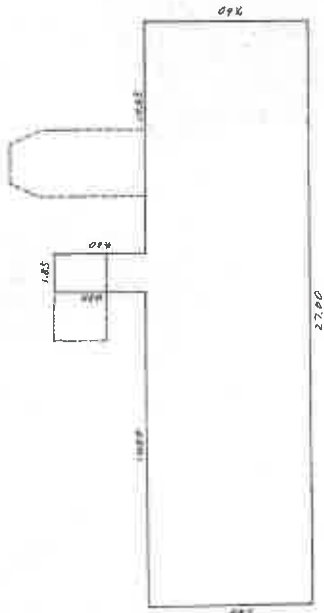
松本市中条 3808番地1

建物の所在

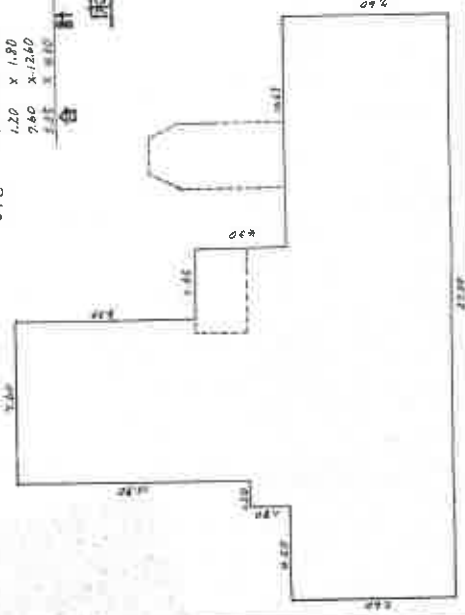
3階4階平面図
27.00m x 7.60m = 205.2000 m²
1.20 x 1.80 = 2.1600
7.60 x 12.00 = 91.2000
合計 358.5600 m²
床面積 358.56 m²



6階
27.00m x 7.60m = 205.2000 m²
1.85 x 4.30 = 7.9550
合計 213.1550 m²
床面積 213.15 m²



5階
27.00m x 7.60m = 205.2000 m²
1.20 x 1.80 = 2.1600
7.60 x 12.00 = 91.2000
合計 317.5200 m²
床面積 317.52 m²



A3をA4に縮小

作製者

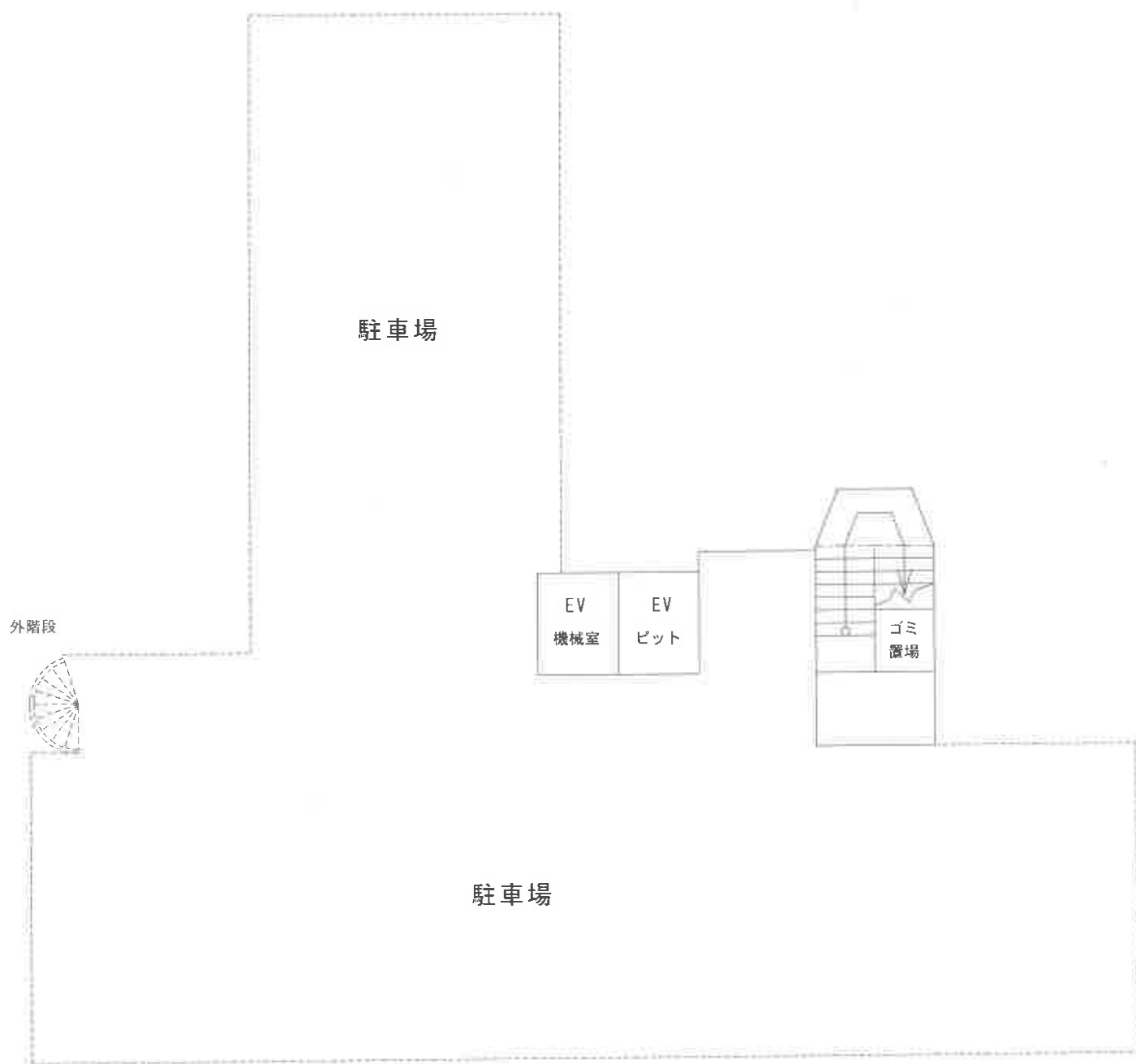
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

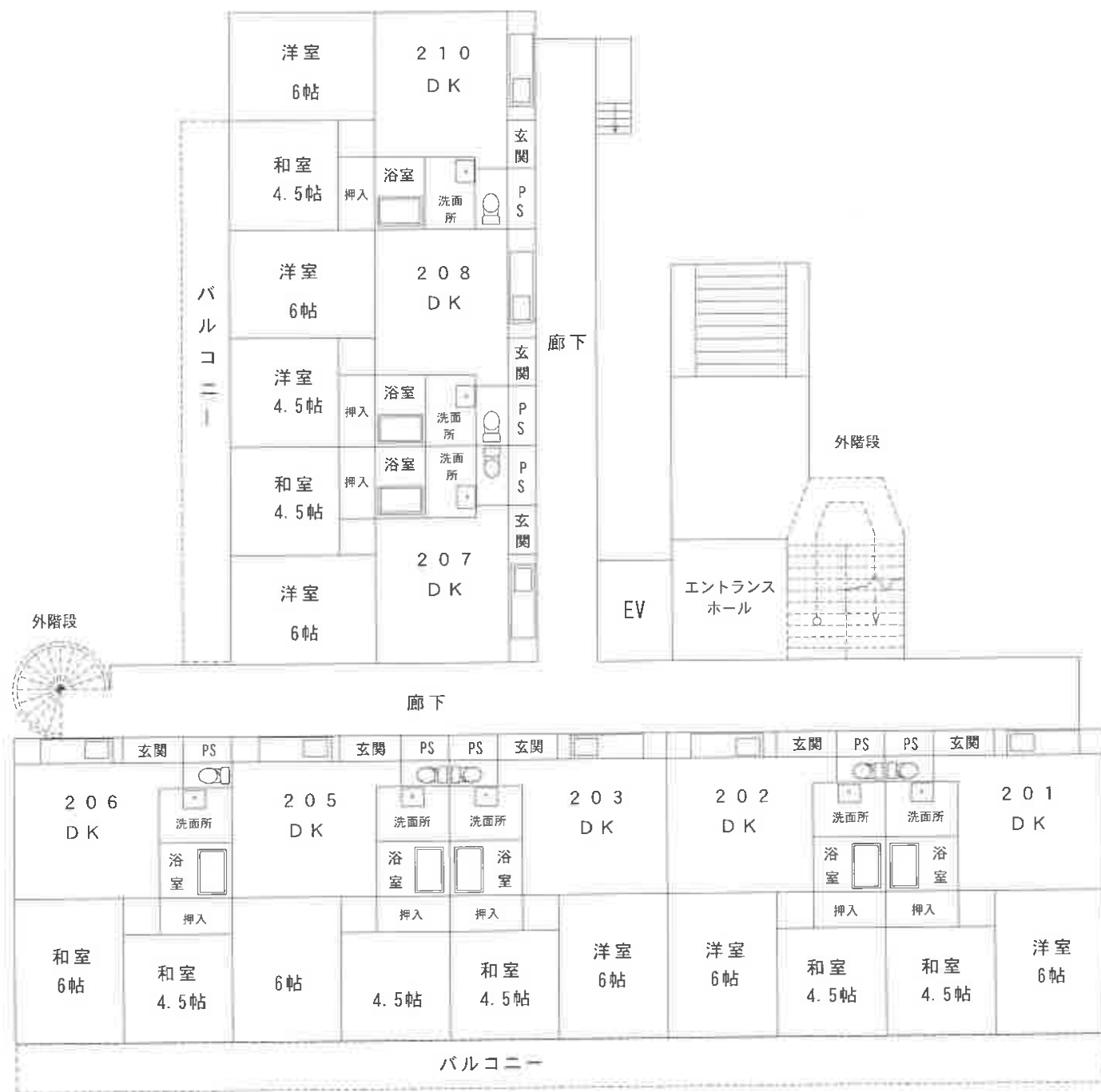
(日本工務株式会社松本市工務部用紙)

物件 2 建物間取図（1 階）



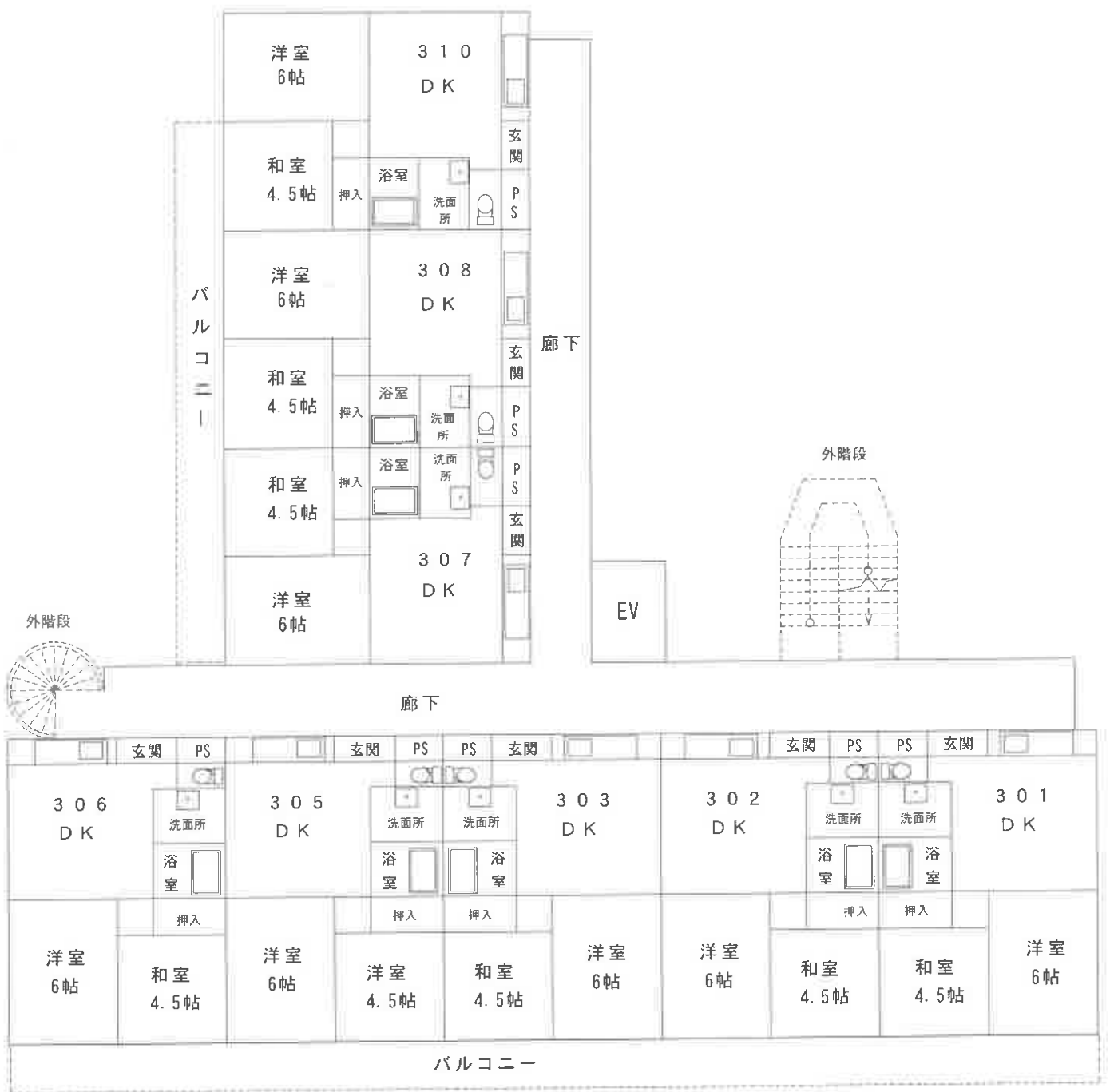
1階 27.36㎡

物件 2 建物間取図（2 階）



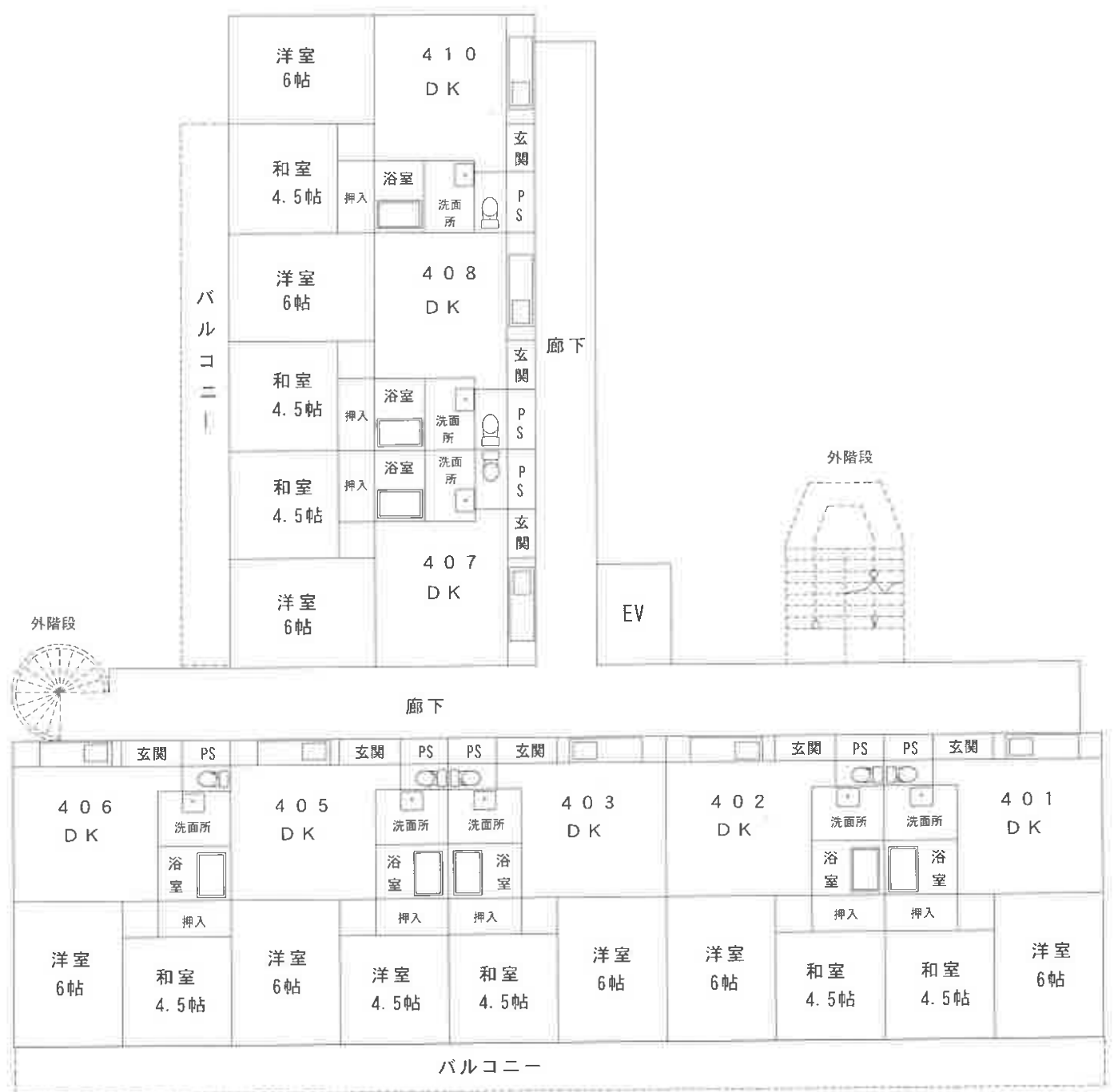
2階 389.73㎡

物件 2 建物間取図 (3 階)



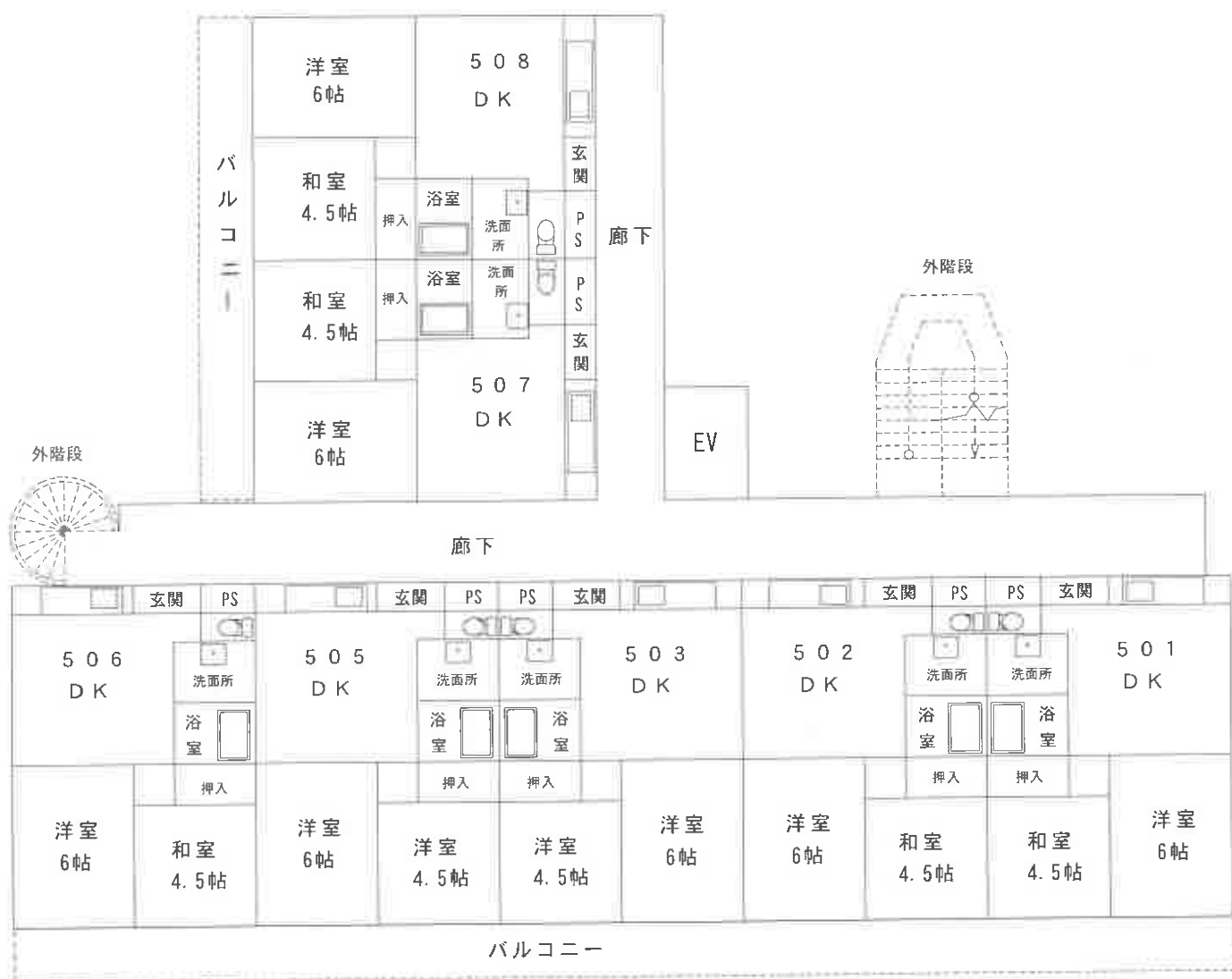
3階 358.56㎡

物件 2 建物間取図（4 階）



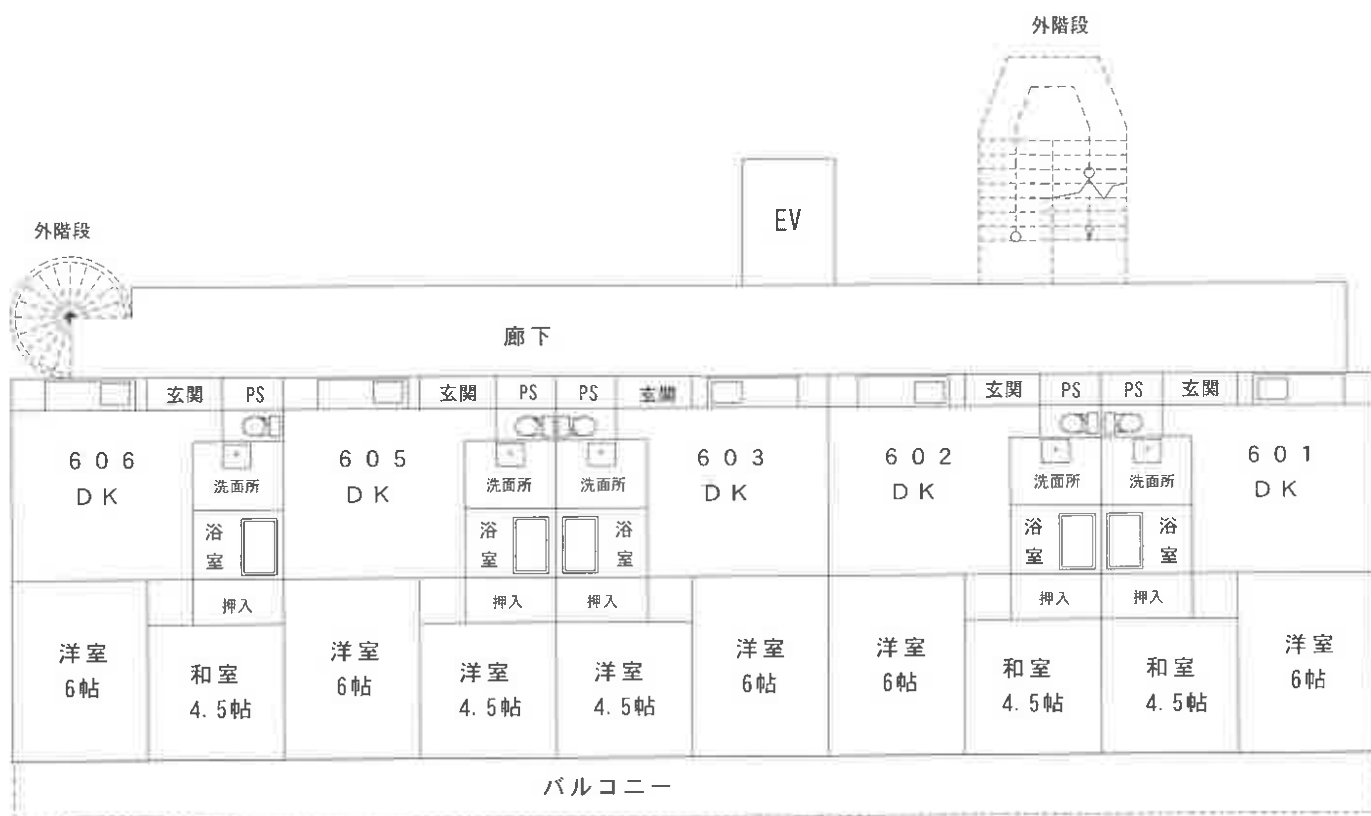
4階 358.56㎡

物件 2 建物間取図（5 階）



5階 317.52㎡

物件 2 建物間取図（6 階）



6階 213.15㎡



写真①



写真②

物件2建物



物件1土地

写真③

物件2建物



物件1土地

写真④