

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毎に必要になります。

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。		



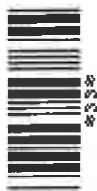
物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	27, 040, 000 21, 632, 000	一括	5, 408, 000	161, 398	42, 053
1	18, 440, 000				
2	8, 600, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松本市北深志一丁目
 地 番 137 番
 地 目 宅地
 地 積 707.00 平方メートル

- 2 所 在 松本市北深志一丁目137番地
 家屋 番号 137 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 183.78 平方メートル
 2階 44.71 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 39.74 平方メートル
 2階 39.74 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 6.85 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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】

本件所有者の相続財産清算人が占有している。

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 松本市北深志一丁目
地 番 137番
地 目 宅地
地 積 707.00平方メートル
- 2 所 在 松本市北深志一丁目137番地
家屋 番号 137番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 183.78平方メートル
2階 44.71平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 39.74平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 6.85平方メートル

令和7年(ケ)第15号
令和7年6月17日受理
令和7年8月11日提出
(評価人 大日方一成)

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 松本市北深志一丁目
地 番 137番
地 目 宅地
地 積 707.00平方メートル
- 2 所 在 松本市北深志一丁目137番地
家屋 番号 137番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 183.78平方メートル
2階 44.71平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 39.74平方メートル
2階 39.74平方メートル
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 6.85平方メートル

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	☒ 土地所有者の相続財産清算人 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上的下記建物を管理し、本件土地を占有している ☐ 「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	下記建物の西側にプレハブ物置（構築物、約9.93㎡）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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者の相続財産清算人 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居（空き家）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	倉庫（附属建物符号1）側から居宅（主である建物）に向かって屋根が差し掛けられている	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (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おり、本件土地建物は空き家の状態で私が管理しています。建物の鍵も私が管理しています。建物内の現状については、把握していません。 (令和7年6月27日に電話で聴取した。)
■近隣居住者(南隣)	1 所有者のAさんが亡くなられてからも、Aさんの娘さんが本件土地建物に出入りしていましたが、最近は見かけなくなりました。 2 道路側の石塀が倒れかかっています。私の家との境については、Aさんをお願いして、石塀を撤去してもらいました。代わりに私の敷地の方に鉄柵を設置しました。北側のブロック塀については、隣地側から支えがされているようです。 (令和7年7月7日に聴取した。)
■近隣居住者(北隣)	1 Aさんのお宅との境界に立てられているブロック塀は境界の真ん中に立てられていると聞いています。 (令和7年7月7日に聴取した。)
■C(債務者破産管財人)	1 本件土地建物は、亡Aの財産であり、債務者会社の破産財団を構成するものではありません。また、本件土地建物内に、破産会社の資産及び所有物はないと認識しています。 (令和7年7月30日に電話で聴取した。)
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(附属建物を含む。))の敷地として利用されている。 3 本件土地は東側で松本市所有の用悪水路(側溝・地番「136番1」)を挟んで公衆用道路に接している。水路に面して2箇所出入口が設けられており、コンクリート製の板が渡され、石塀が立てられている。北側及び西側はブロック塀が立てられている。南側は、隣地側に鉄柵が立てられている。道路に面した石塀は道路側に傾いている。北側のブロック塀は、隣地側から金具で支えられている。 4 本件土地内には雑草などが繁茂しており、庭の状況を確認することが困難である(池を配した庭園が造成されているようである。) 5 本件建物のうち、主である建物は老朽化が進んでおり、雨漏りしている箇所がある。 6 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。	

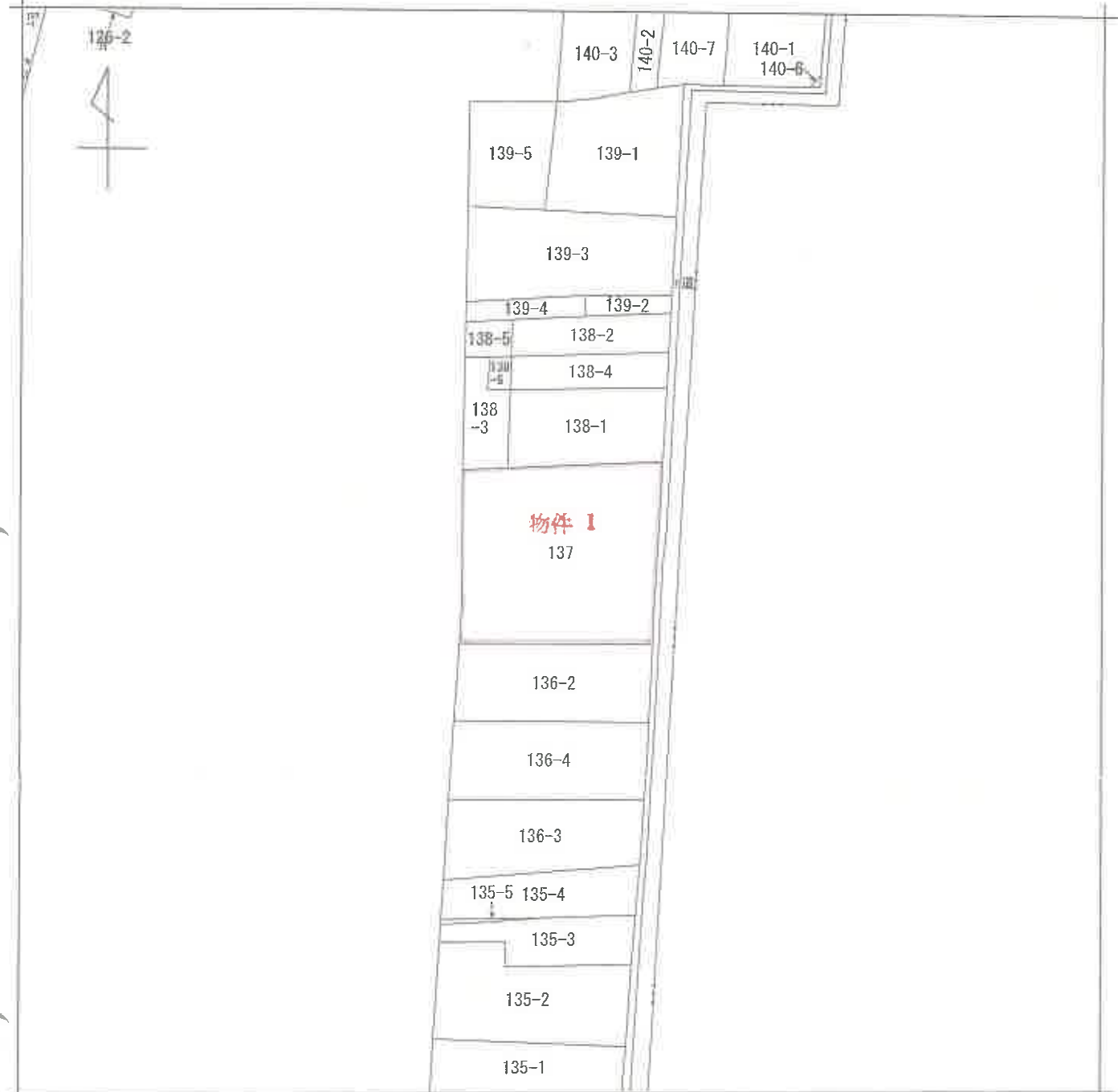
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月18日(水)	当 庁	■松本市関係資料請求(郵送)
令和7年6月27日(金)	当 庁	■B(亡A相続財産清算人)から聴取(電話)
令和7年7月1日(火) 10:00-10:15	長野地方法務局松本支局	■公図写し(隣地)請求
令和7年7月3日(木) 9:00-9:15	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書請求
令和7年7月4日(金) 15:20-15:40	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年7月7日(月) 13:30-14:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■近隣居住者(2名)から聴取 ■評価人同行
令和7年7月30日(水) 14:10-14:15	当 庁	■C(債務者破産管財人)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7年7月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 大日方一成(評価人)を立ち会わせ、相続財産清算人から借り受けた合鍵を用いて解錠し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

イ 136-1
ロ 127-2

ハ 127-3



(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。



A 北深志1丁目

請求部	所在	松本市北深志一丁目				地番	137番			
出力縮尺	1/600	精度区分		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5月15日

長野地方務局

登記官

請求番号: 10-1

(1/1)

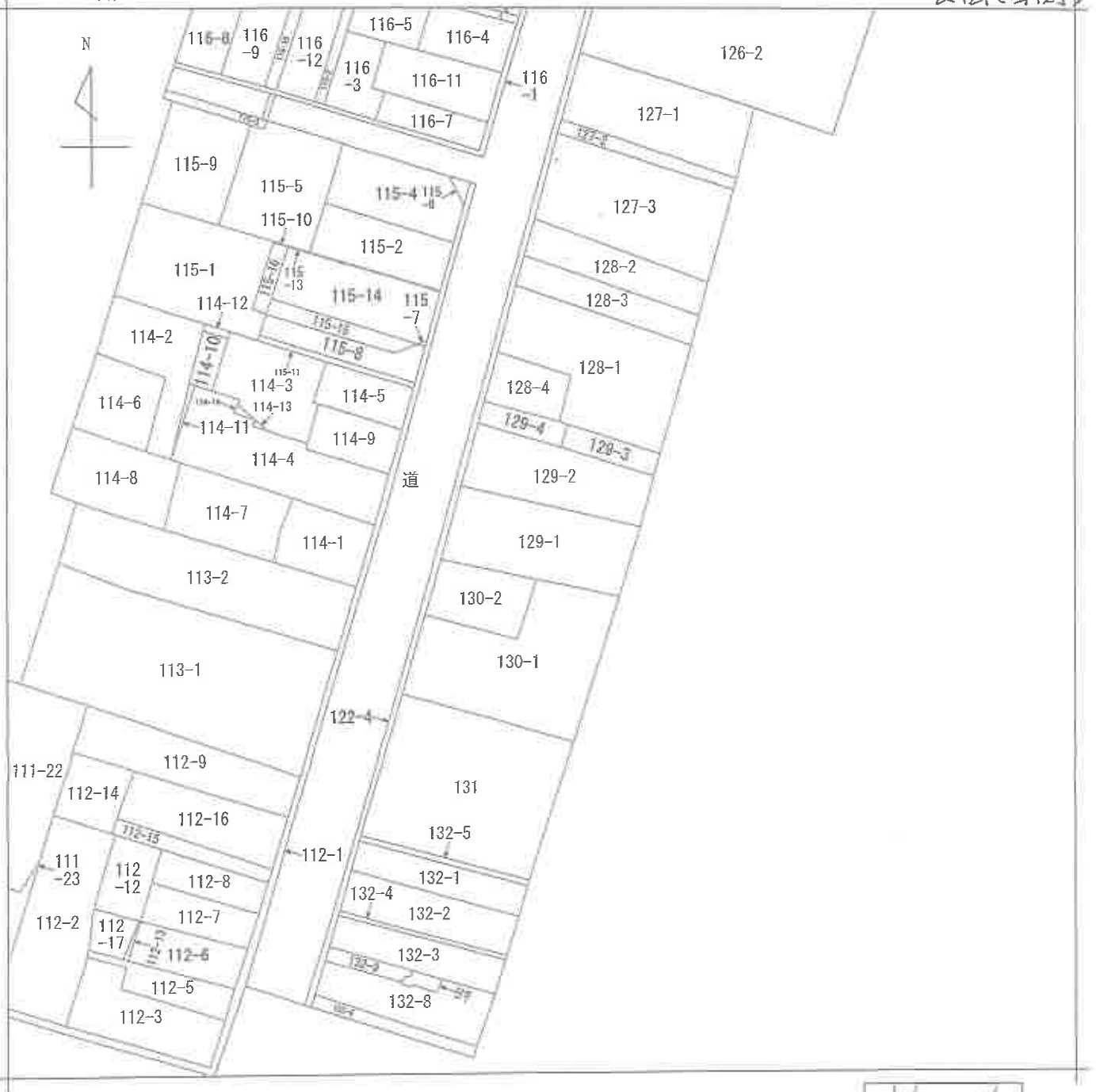
A3をA4に縮小

(5 枚目)

116-5
116-6

115-12

公園(西側)



(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 分	所 在 松本市北深志一丁目					地 番	129番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		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。

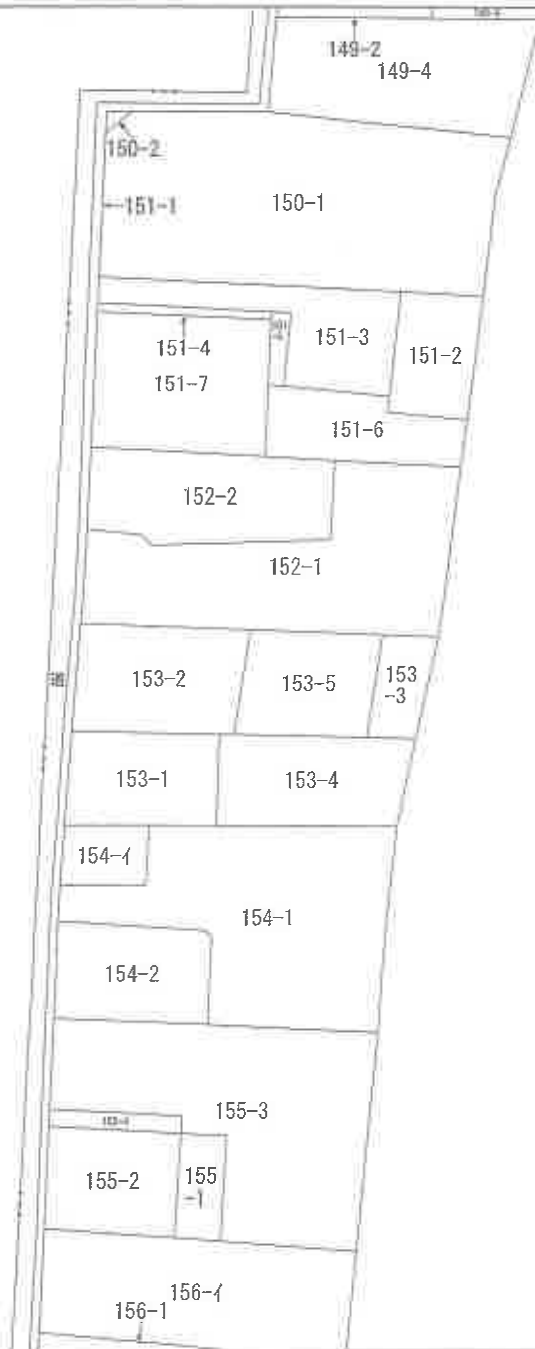
A3をA4に縮小

令和7年7月1日
長野地方法務局松本支局
登記官

請求番号：39-1
(1/1)

(6枚目)

公用



(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。

地番区域見出し



請求部分	所在	松本市城東二丁目				地番	153番2			
出力尺	1/600	精度区分		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。

A3をA4に縮小

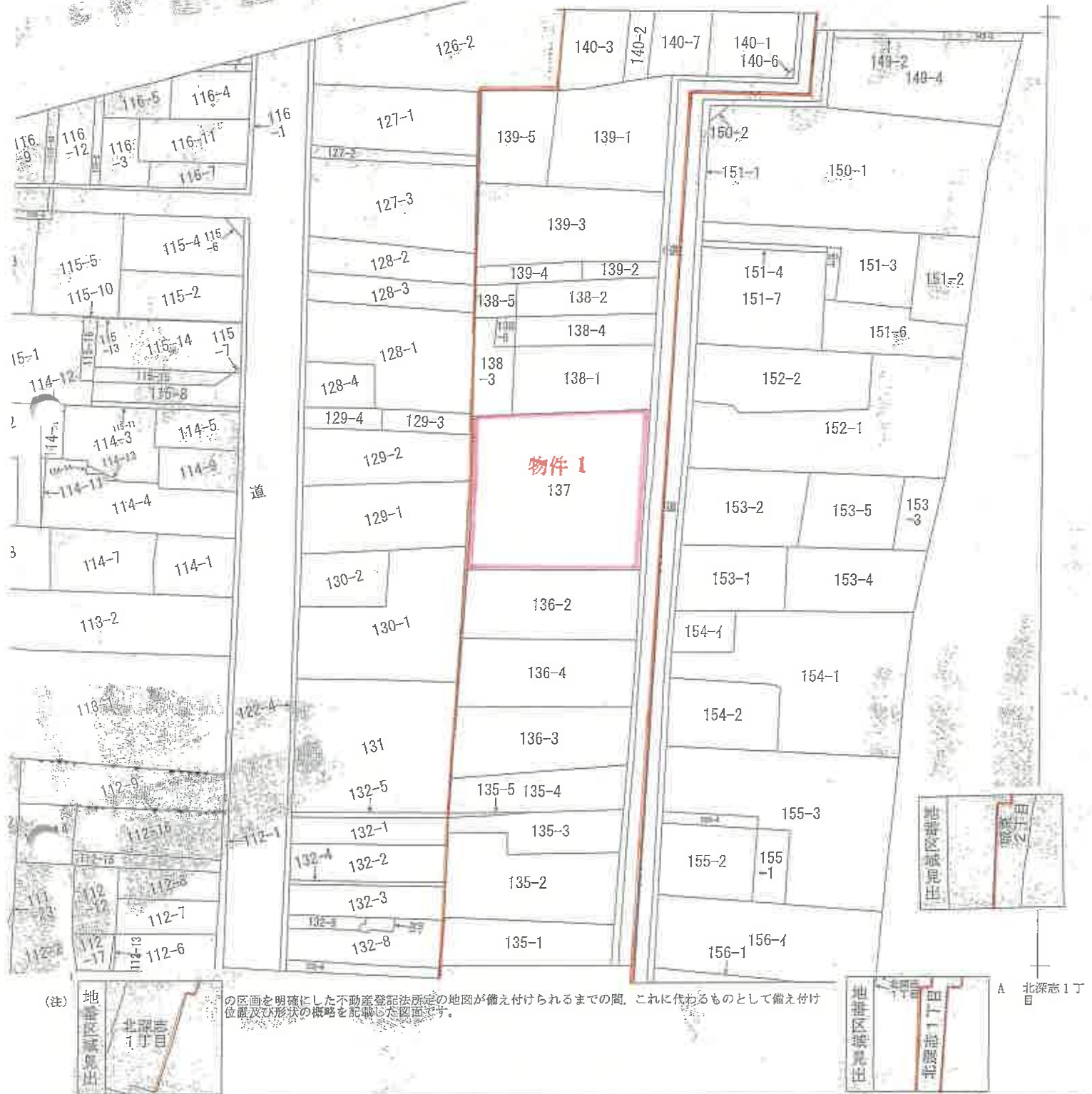
令和7年7月1日
長野地方法務局松本支局
登記官

請求番号：39-2
(1/1)

(7枚目)

公図合成図

(松本市北深志1丁目+城東2丁目)



(注)

地番区減見出
北深志1丁目

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位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区減見出
北深志1丁目

地番区減見出
北深志1丁目

A 北深志1丁目

図面区分	所在	松本市北深志1丁目		地番	137番	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	原簿 番号 又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成 年月日		備付 年月日 (原図)		補記 事項	種類: 旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(8 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成31年3月25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 管理)

令和7年5月15日 長野地方方法務局

登記簿

(9 枚目)

請求番号 10-2

建物図面

137番

家屋番号

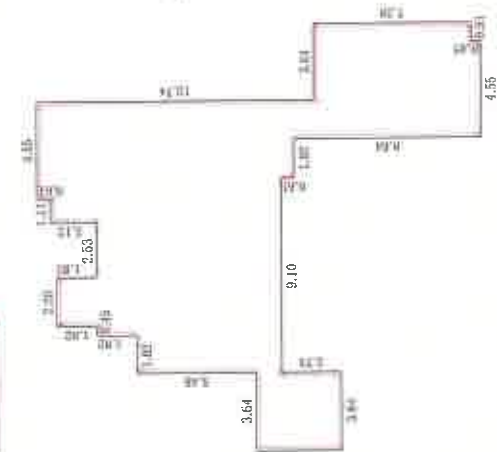
建物の所在 松本市北深志一丁目137番地

各階平面図

求積表

4.55	0.01	2.753
5.50	2.12	11.9933
2.28	1.83	4.1744
10.92	0.67	14.9758
2.74	0.54	1.4741
3.54	0.61	2.1654
3.03	0.28	0.8482
4.45	0.45	2.0015
133.7890		
床面積		133.78 m ²

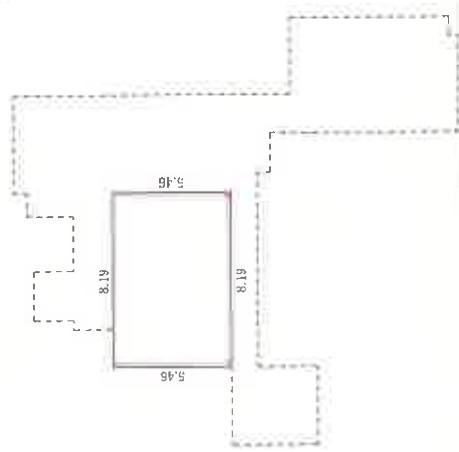
主である建物1階



求積表

4.19	5.40	22.647
床面積		44.71 m ²

主である建物2階



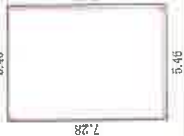
附属建物(符号2)



求積表

2.61	2.73	7.1253
床面積		6.85 m ²

附属建物(符号1)(各階同型)



求積表

5.46	7.28	39.7488
床面積		39.74 m ²

作成者

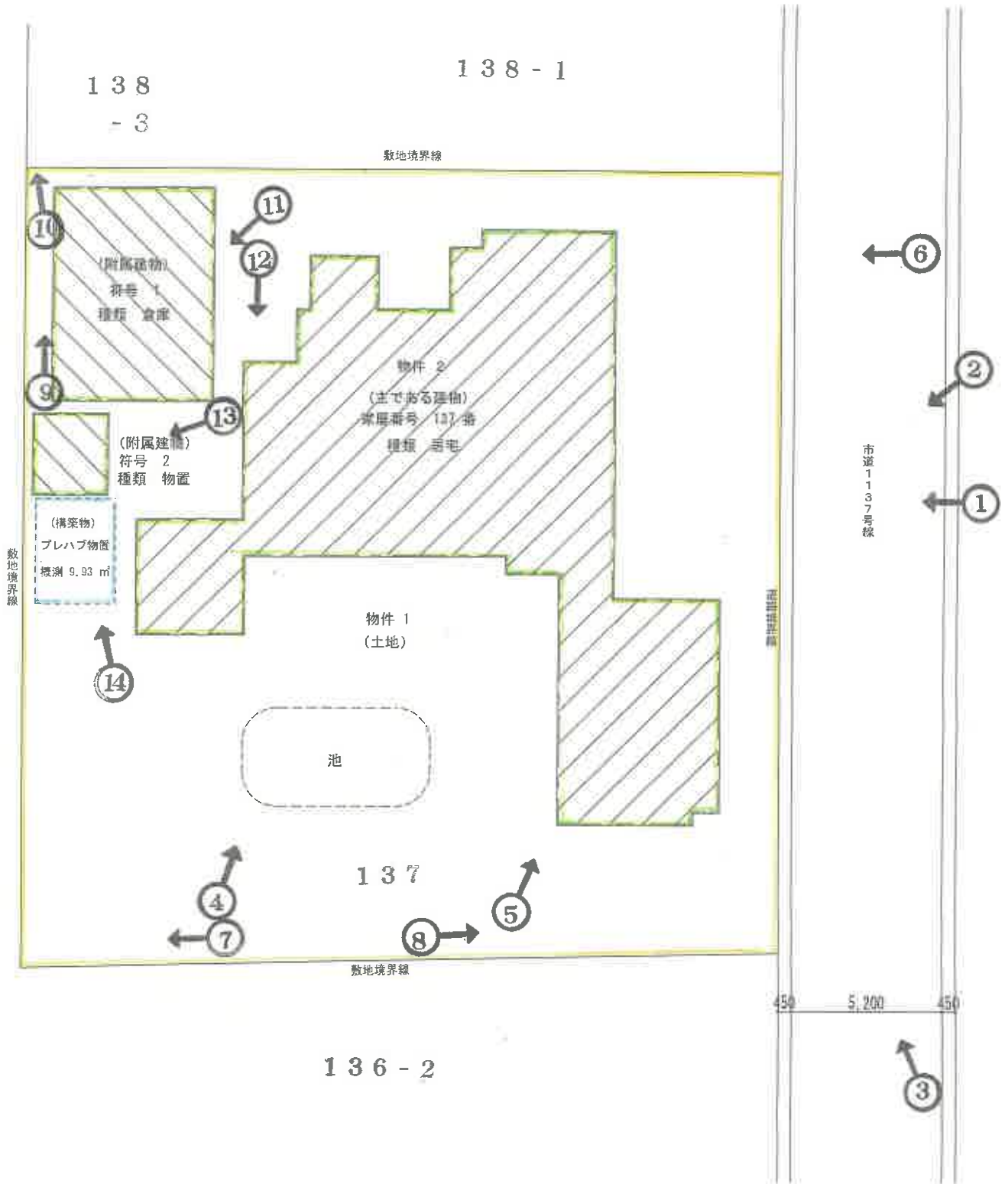
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図（概略図）



（ 10 枚目）

←○ 撮影場所・方向

建物間取図（概略図）

物件 2

（主である建物）

家屋番号 137 番

種類 居宅

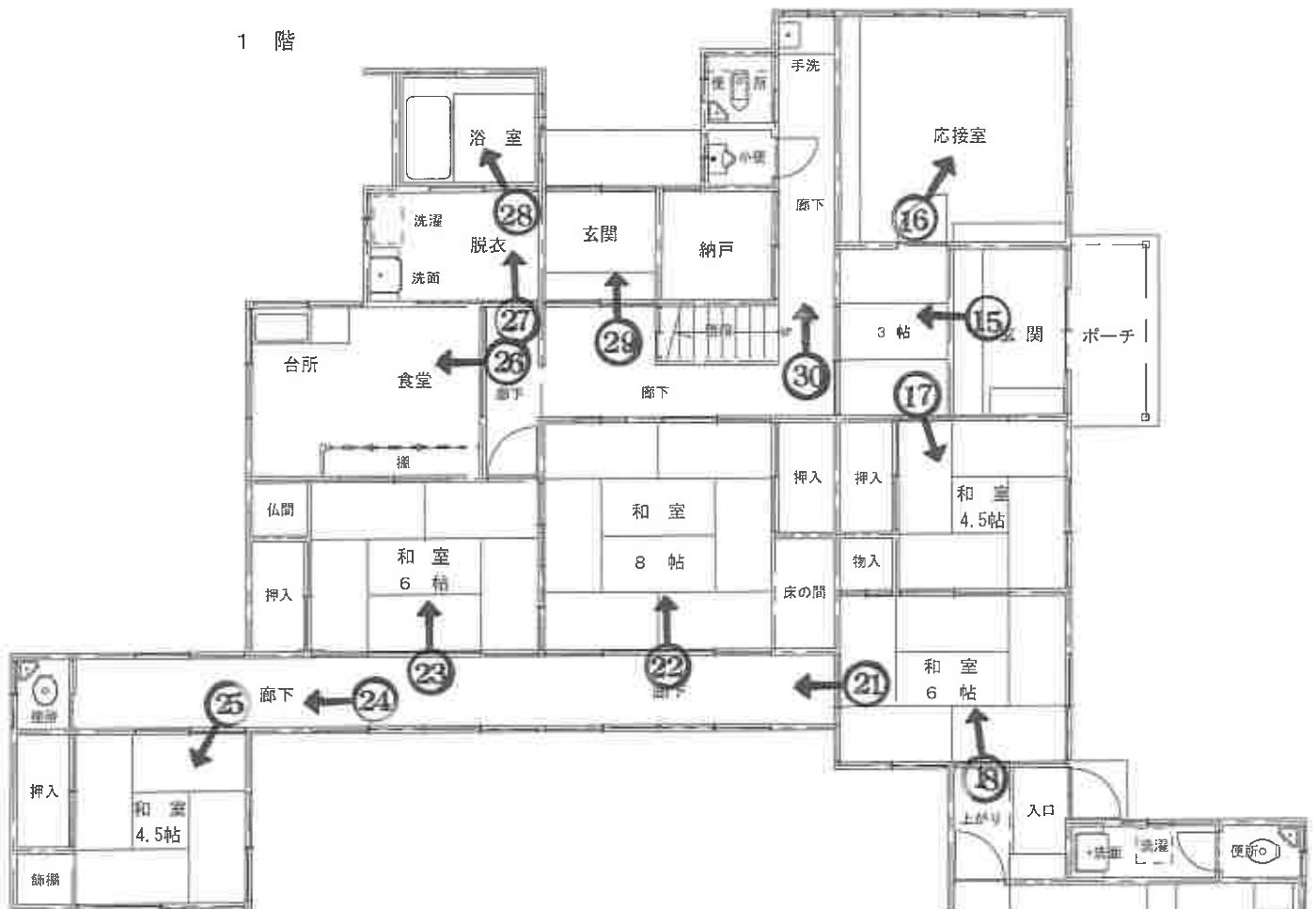
構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 183.78 m²

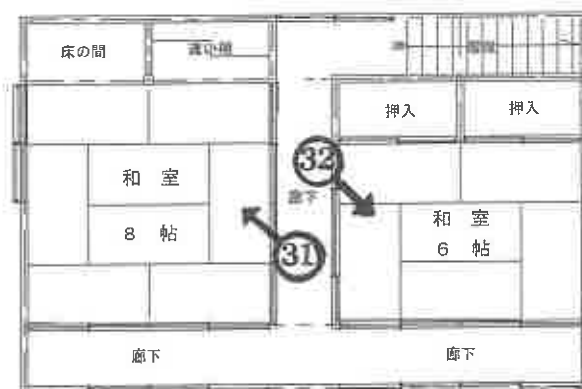
2階 44.71 m²



1 階



2 階



（ 11 枚目）

←○撮影場所・方向

建物間取図（概略図）

物件 2 （附属建物 符号 1 ）

種類 倉庫

構造 土蔵造かわら葺2階建

床面積 1階 39.74 m²
2階 39.74 m²

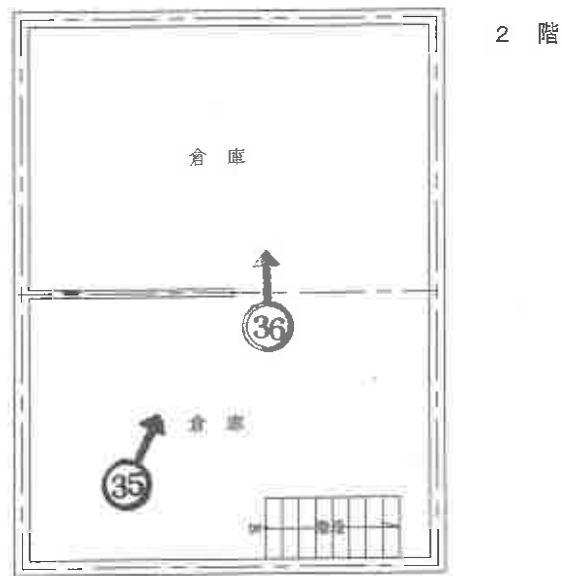
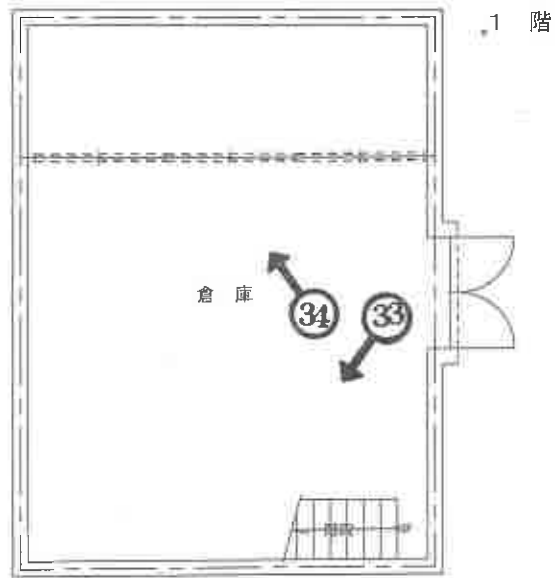


物件 2 （附属建物 符号 2 ）

種類 物置

構造 木造垂鉛メッキ銅板ぶき平家建

床面積 1階 6.85 m²





NO. 1

撮影日:令和7年7月4日



NO. 2

撮影日:令和7年7月4日



NO. 3

撮影日:令和7年7月4日



NO. 4

撮影日：令和7年7月7日



NO. 5

撮影日：令和7年7月7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7日



NO. 8

撮影日:令和7年7月7日



NO. 9

撮影日:令和7年7月7日



NO. 10

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 11

撮影日:令和7年7月4日

附属建物 符号1 倉庫



NO. 12

撮影日:令和7年7月7日

主である建物と附属建物1

との間に設置された屋根



NO. 13

撮影日:令和7年7月7日

附属建物 符号2 物置



NO. 14

撮影日:令和7年7月7日



NO. 15

撮影日:令和7年7月7日

物件2 主である建物

(以下同じ)



NO. 16

撮影日:令和7年7月7日



NO. 17

撮影日:令和7年7月7日



NO. 18

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 19

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 20

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 21

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 22

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 23

撮影日: 令和7年7月7日

雨漏り



NO. 24

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 25

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 26

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 27

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 28

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 29

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 30

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 31

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 32

撮影日: 令和7年7月7日



NO. 33

撮影日:令和7年7月7日

物件2 附属建物 符号1

(以下同じ)



NO. 34

撮影日:令和7年7月7日



NO. 35

撮影日:令和7年7月7日

(25枚目)



NO. 36

撮影日: 令和7年7月7日



令和 7 年 (ケ) 第 15 号
令和 7 年 7 月 7 日 現地調査
令和 7 年 8 月 8 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
大日方 一成 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 27,040,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 18,440,000円
物件2（建物）	金 8,600,000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 番 地 目 地 積 所 有 者	松本市北深志一丁目 1 3 7 番 宅地 7 0 7 . 0 0 平方メートル 亡A相続財産	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	松本市北深志一丁目 1 3 7 番地 1 3 7 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 1 8 3 . 7 8 平方メートル 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル 亡A相続財産	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 倉庫 土蔵造かわらぶき 2 階建 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル 2 階 3 9 . 7 4 平方メートル	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 6 . 8 5 平方メートル	
番号	特 記 事 項		
1	・非建物のプレハブ物置（概測9.93㎡）が存する。		
	・南側庭に池が存する。池の周囲に築山、水路等が存するが、草木が繁茂しており、池、築山、水路等の詳細な形状や規模は把握できなかった。		
2	・1階北西部の浴室及び脱衣所はリフォームされている。		

*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 篠ノ井線「松本」駅の北東方約2.0km（道路距離、以下同様）。 J R 大糸線「北松本」駅の北東方約1.9km 旭町小学校へ徒歩約11分（約750m） 旭町中学校へ徒歩約18分（約1.3km） 西友元町店へ約1.0km （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一方通行の市道沿いに、戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ地域である。	
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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 浸水想定区域、0.5m以上3.0m未満 土砂災害警戒区域等の指定なし （松本デジタルまっぷより）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	707.00㎡（登記数量） ほぼ整形 間口約25.3m、奥行約26.9m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	東側 幅員約0.45mの用悪水路を挟み、現況幅員約5.2m舗装市道 （1137号線）に接面する。 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2の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・各階平面図写、配置概況図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり（受益者負担金清算済み）

特 記 事 項

・松本市遺跡地図によれば、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「松本城下町跡」に該当し、工事の際には届け出が必要である。

建築工事等に際して遺跡や文化財等が出土して調査が必要となった場合は、期間や費用等の損失が発生する可能性がある。しかしながら、調査方法は非常に個別性が強く、不確定要素も多いため、事前の査定は困難である。よって、埋蔵文化財が評価対象地の価格に与える影響は考慮外とした。

・非建物のプレハブ物置（概測9.93㎡）が存する。大きさは、間口約3.31m×奥行き約3.0m。老朽化しており、窓ガラスの割れ、壁のゆがみ、剥がれ等も見られる。

・南側庭に池が存する。池の周囲に築山、水路等が存するが、草木が繁茂しており、池、築山、水路等の詳細な形状や規模は把握できなかった。

・物件1と北側隣地との境界にはブロック塀が建っている。隣地境界線上に建っており、隣地側から金具で支えられている。所有者は不詳である。

・物件1と西側隣地との境界にはブロック塀が建っている。物件1上に建っており隣地境界線より内側にある。

・物件1と南側隣地との境界には、隣地側に鉄柵が建っている。

・物件1と東側用悪水路との境界には石積みの塀が建っている。物件1上に建っており水路境界線より内側にある。老朽化し、東側水路の側に傾斜しており倒壊の危険がある。

・東側で松本市所有の用悪水路を挟み、市道に接面している。水路に面して2カ所の出入口が設けられており、水路にコンクリートの板が渡されている。松本市役所建設部維持課によれば、水路占用許可は出ている、とのことである。占用面積等の詳細は不詳である。

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件2（主である建物）

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	昭和3年建築（公課証明書） 昭和53年月日不詳増築（登記）	
	経過年数 経済的残存耐用年数	約97.0年 約4.0年	
仕様	構造	木造瓦葺2階建	
	外壁	漆喰塗、土塗壁、モルタル刷毛引塗装仕上、板張り、窯業系サイディング	
	内壁	繊維塗壁、漆喰塗、モルタル塗壁塗装仕上、板張り、ビニールクロス、磁器質タイル、フレキシブルボード	
	天井	杉板ベニヤ敷目張、杉板ベニヤ竿縁、フレキシブルボード塗装、ビニールクロス、化粧プラスターボード張	
	床	タタミ敷、フローリング、長尺塩ビシート貼、板張り、磁器質タイル、モルタル金コテ	
	建具	木製建具、アルミサッシ	
	設備 その他	電気、ガス、給排水、便所（3カ所）、浴室 特になし	
床面積（現況）		1階 183.78㎡ 2階 44.71㎡ 延 228.49㎡	
現況用途等	現況用途	居宅	
	間取り	別添間取図のとおり	
品等		劣る	
保守管理の状態		劣る	
建物の利用状況		空き家となっている。	
特記事項		・登記によれば、年月日不詳新築時の床面積は、1階123.96㎡、2階44.62㎡。昭和53年月日不詳増築、錯誤により1階183.78㎡、2階44.71㎡に変更されている。 ・公課証明書によれば、昭和3年建築、昭和53年増築となっている。 ・1階南東部分の、入口より南側が増築された部分である。 ・1階北側の和式便所は、「使用禁止」の張り紙がされている。 ・1階南側廊下、4.5帖の和室の北側付近に雨漏りがある。 ・1階北西部の浴室及び脱衣所はリフォームされている。リフォーム時期は不明である。	

(2) 物件2 (附属建物符号1)

区 分	附属建物	
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	昭和57年月日不詳新築 約43.0年 約2.0年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 建 具 設 備 そ の 他	土蔵造かわらぶき2階建 土蔵塗壁、一部なまこ壁 (腰壁) 板張り 板張り 板張り 土塗建具 電気 特になし
床面積 (現況)	1階 39.74㎡ 2階 39.74㎡ 延 79.48㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	倉庫 別添間取図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	倉庫として使用されており、荷物が放置されている。	
特 記 事 項	・ 1階北側は障子戸で仕切られているが、障子戸を開くことができず内部を確認できなかった。	

(3) 物件 2 (附属建物符号 2)

区 分	附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載)	昭和3年月日不詳新築
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和57年月日不詳一部取り壊し 約97.0年 約2.0年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 土塗壁、板張り (腰壁) 板張り 板張り モルタル金コテ 電気 特になし
床面積 (現況)	1階 6.85㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	物置 別添間取図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	物置として使用されており、荷物が放置されている。	
特 記 事 項	・特になし。	

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	69,000	1.00	707.00	0.90	43,900,000

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及び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：特になし。

ウ 地 積：登記地積。

エ 建付減価：-10%（建物及び構築物の市場性）

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 主	200,000	228.49	0.020	910,000
2 附属 1	150,000	79.48	0.022	260,000
2 附属 2	100,000	6.85	0.004	0
物件 2 合計				1,170,000

イ 現況延床面積：建物図面及び現地調査に基づく現況数量による。

ウ 現価率

<物件2主である建物>

- ・経過年数約 97.0 年、経済的残存耐用年数約 4.0 年、
観察減価率 50%（破損、管理の不良）

- ・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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 4.0 \text{ 年} \div (97.0 \text{ 年} + 4.0 \text{ 年}) \times (1 - 0.50) \quad \div \quad 0.020\end{aligned}$$

< 物件 2 附属建物 1 >

- ・経過年数約 43.0 年、経済的残存耐用年数約 2.0 年、観察減価率 50%（老朽化の程度）
- ・物件 2 主である建物と同様にして下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 2.0 \text{ 年} \div (43.0 \text{ 年} + 2.0 \text{ 年}) \times (1 - 0.50) \quad \div \quad 0.022\end{aligned}$$

< 物件 2 附属建物 2 >

- ・経過年数約 97.0 年、経済的残存耐用年数約 2.0 年、観察減価率 80%（老朽化の程度）
- ・物件 2 主である建物と同様にして下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 2.0 \text{ 年} \div (97.0 \text{ 年} + 2.0 \text{ 年}) \times (1 - 0.80) \quad \div \quad 0.004\end{aligned}$$

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 イ		土地利用権等 価格 (円) ア×イ=ウ
1	43,900,000	法定地上権	0.30	13,170,000

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30%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	43,900,000	-13,170,000		1.00	0.6	18,440,000
2	1,170,000	+13,170,000		1.00	0.6	8,600,000
一 括 価 格 (合 計)						27,040,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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 地価公示価格（松本5－5）

所 在：松本市北深志1丁目117番18

価 格：70,900円/㎡

位 置：松本駅の北東方2,000m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：140㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：東9.0m市道

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）、準防火地域

地 域 の 概 要：低層の店舗併用住宅が多い既成商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 33,192,236円（46,948円/㎡）

物件2 614,731円

物件2増築部分 624,563円

物件2附属1 777,786円

物件2附属2 12,308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（国土地理院地図）

2 公図写（合成図）

3 配置概況図・写真撮影方向図

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

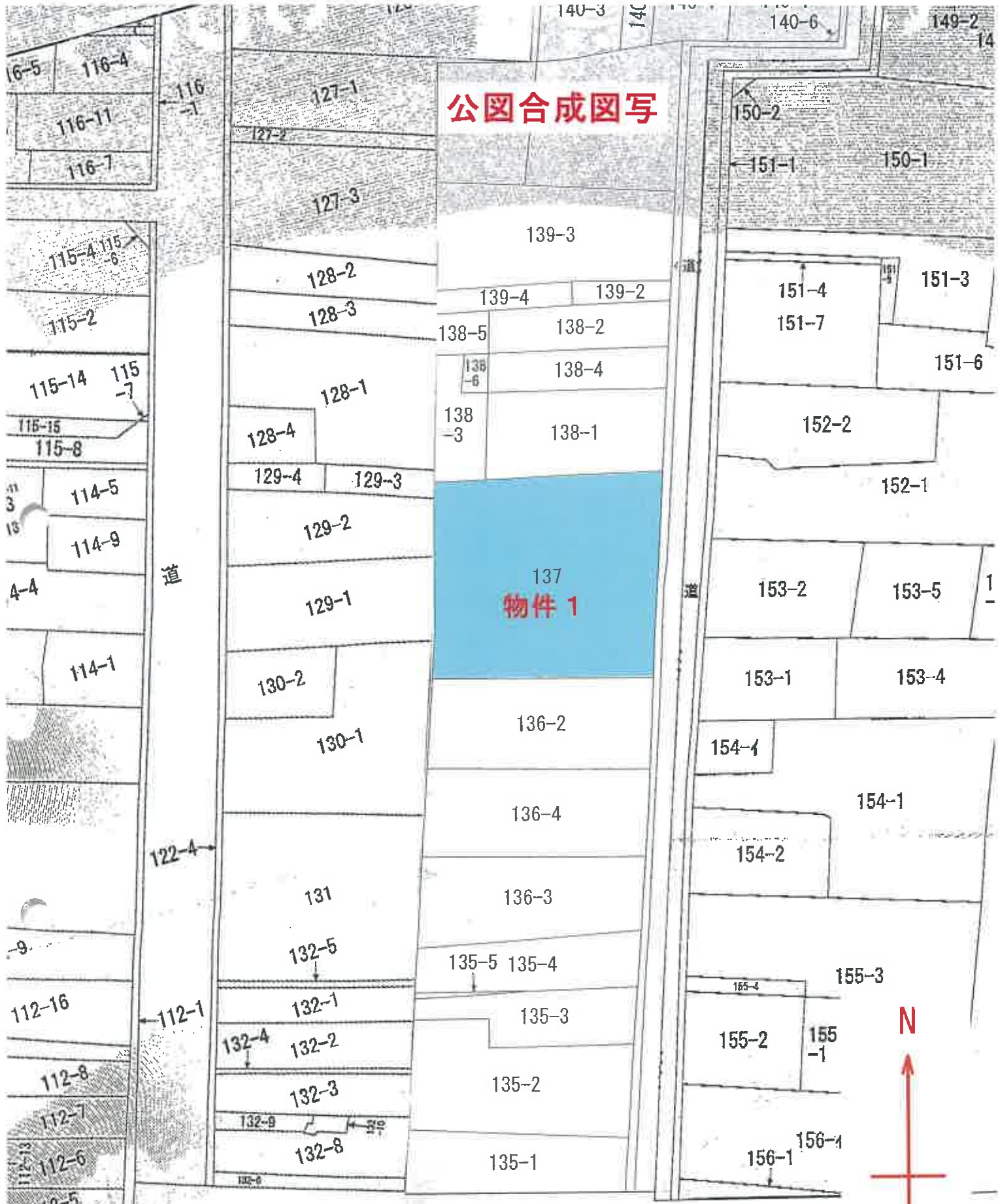
6 現況写真

7 仮名一覧表

以 上



公図合成図写



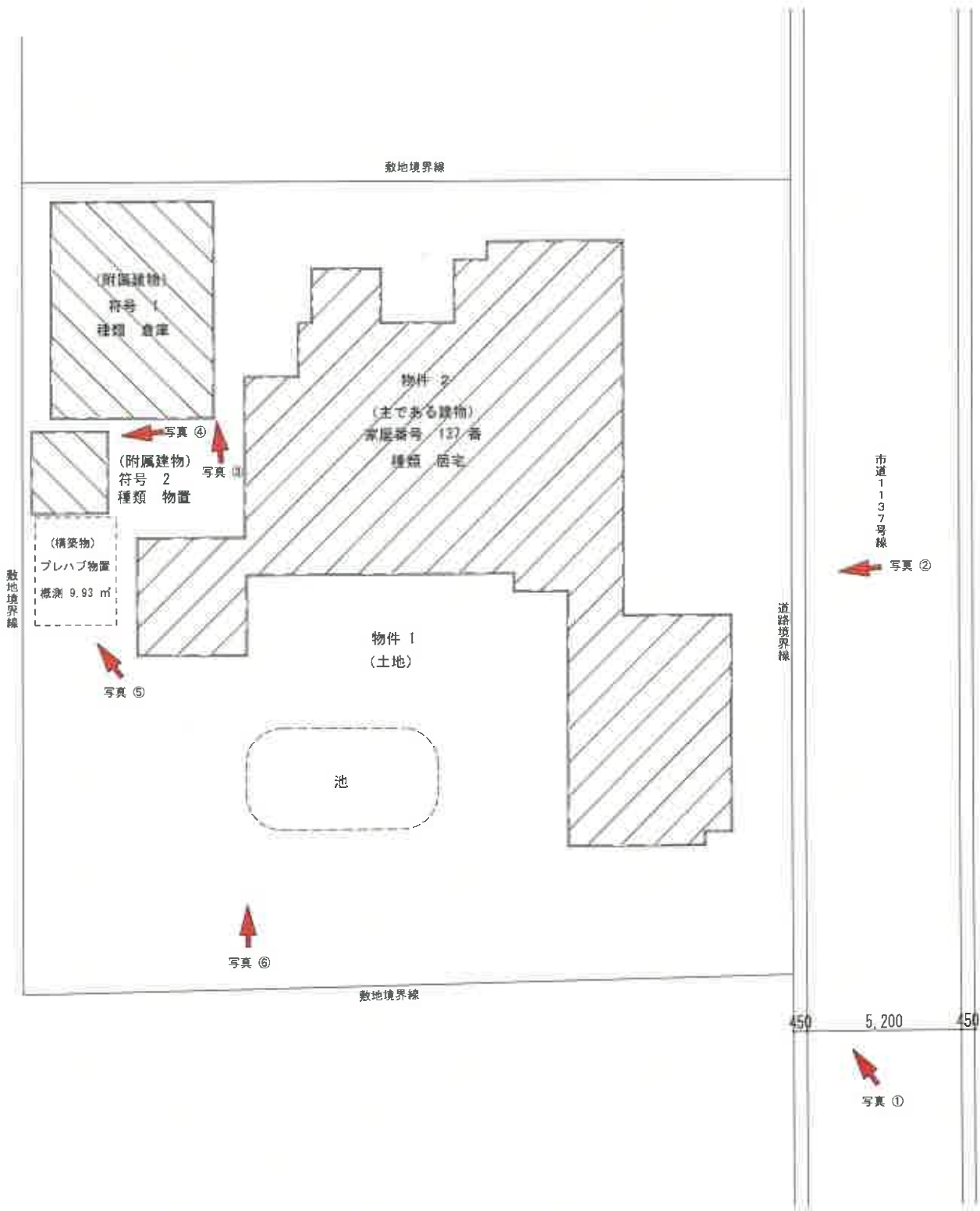
137
物件 1

N

1
600

の地図が備え付けられるまでの間、地図が備え付けられるまで
した図面です。

配置概況図 1:200



登記年月日：平成31年3月25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。
(長野地方司法務局松本支局管轄)
令和7年5月15日 長野地方司法務局 登記官

各階平面図

建物図面

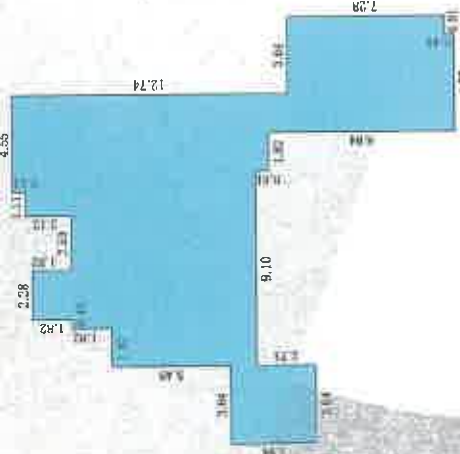
家屋番号 137番

建物の所在 松本市北深志一丁目137番地

主である建物1階

求積表

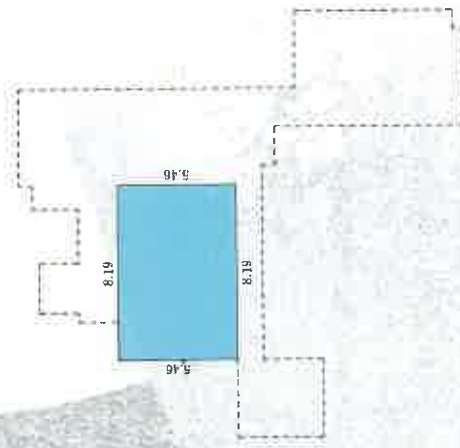
4.55	×	×	×	0.61	11.9902
5.06	×	×	×	2.12	10.7316
2.98	×	×	×	1.82	5.4244
10.52	×	×	×	6.67	69.8758
12.74	×	×	×	3.94	50.3916
3.64	×	×	×	0.61	2.2164
1.82	×	×	×	0.91	1.6562
5.46	×	×	×	7.28	39.7488
4.55	×	×	×	0.45	2.0475
					183.7890
床面積					183.78㎡



主である建物2階

求積表

8.19	×	5.46	=	44.7174
床面積				44.71㎡



A3版をA4版に縮小

附属建物(符号1)1、2階
(各階同型)



求積表

5.46	×	7.28	=	39.7488
床面積				39.74㎡

附属建物(符号2)



求積表

2.51	×	2.73	=	6.8523
床面積				6.85㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建 物 間 取 図

物件 2

(主である建物)

家屋番号 137 番

種類 居宅

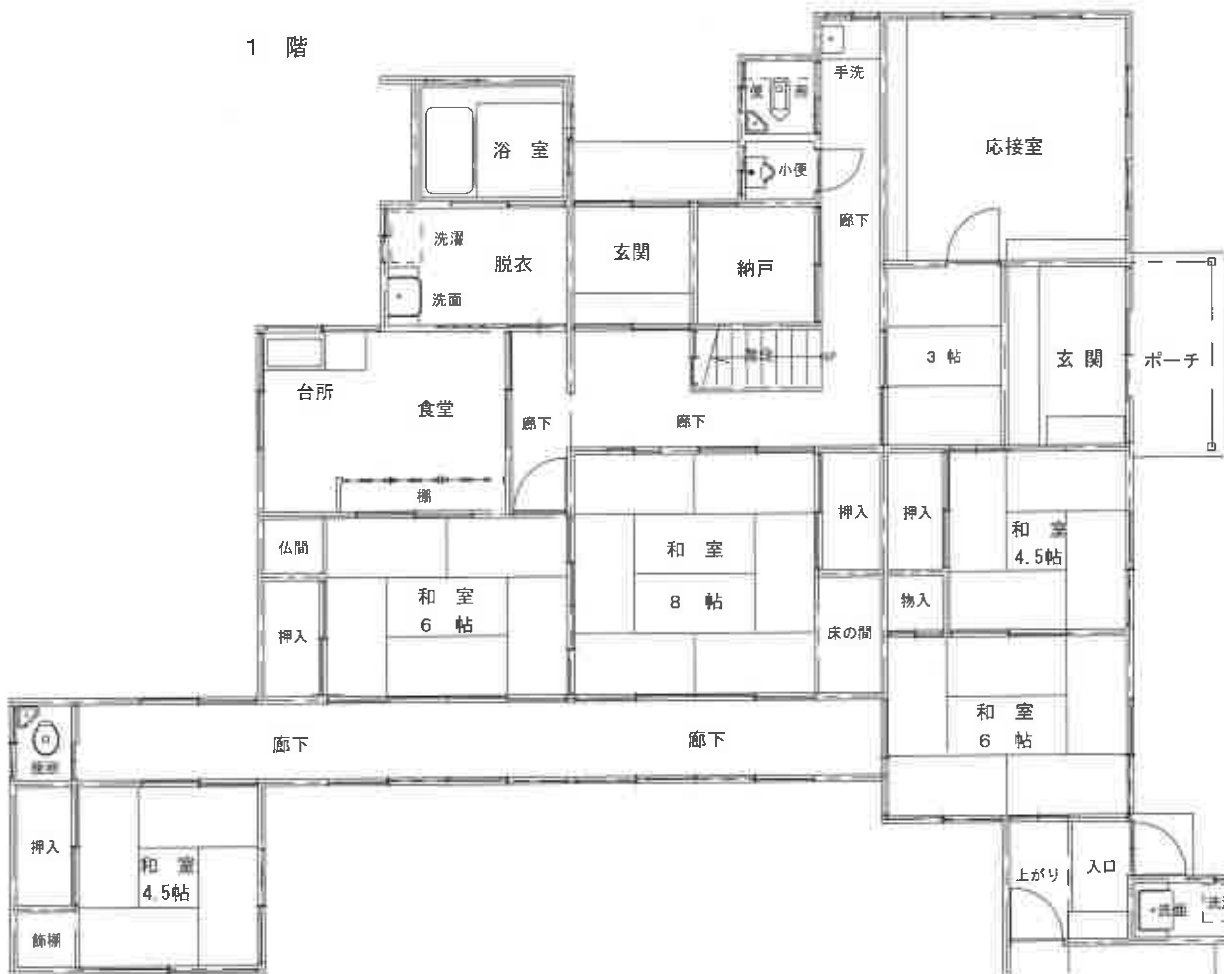
構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 183.78 m²

2階 44.71 m²



1 階



2 階



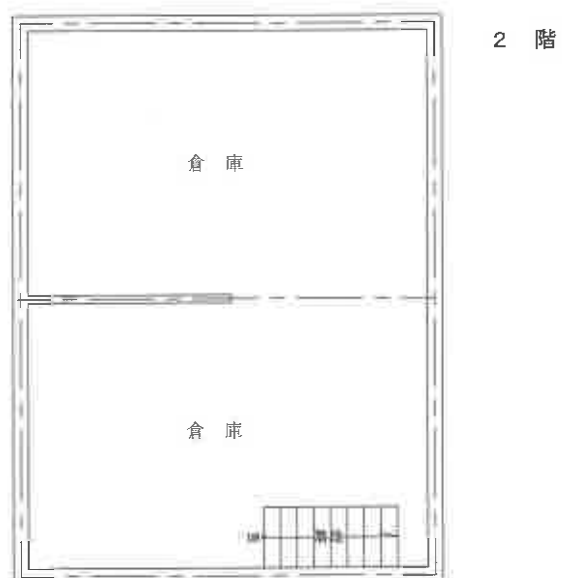
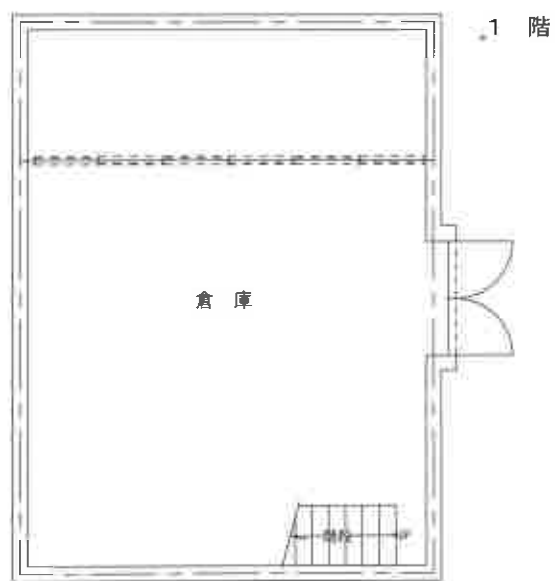
建 物 間 取 図

物件 2 (附属建物 符号 1)

種類 倉庫

構造 土蔵造かわら葺2階建

床面積 1階 39.74 m²
2階 39.74 m²



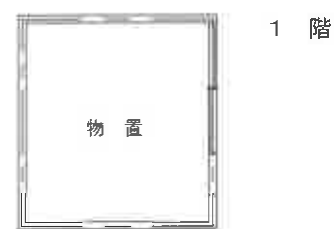
建 物 間 取 図

物件 2 (附属建物 符号 2)

種類 物置

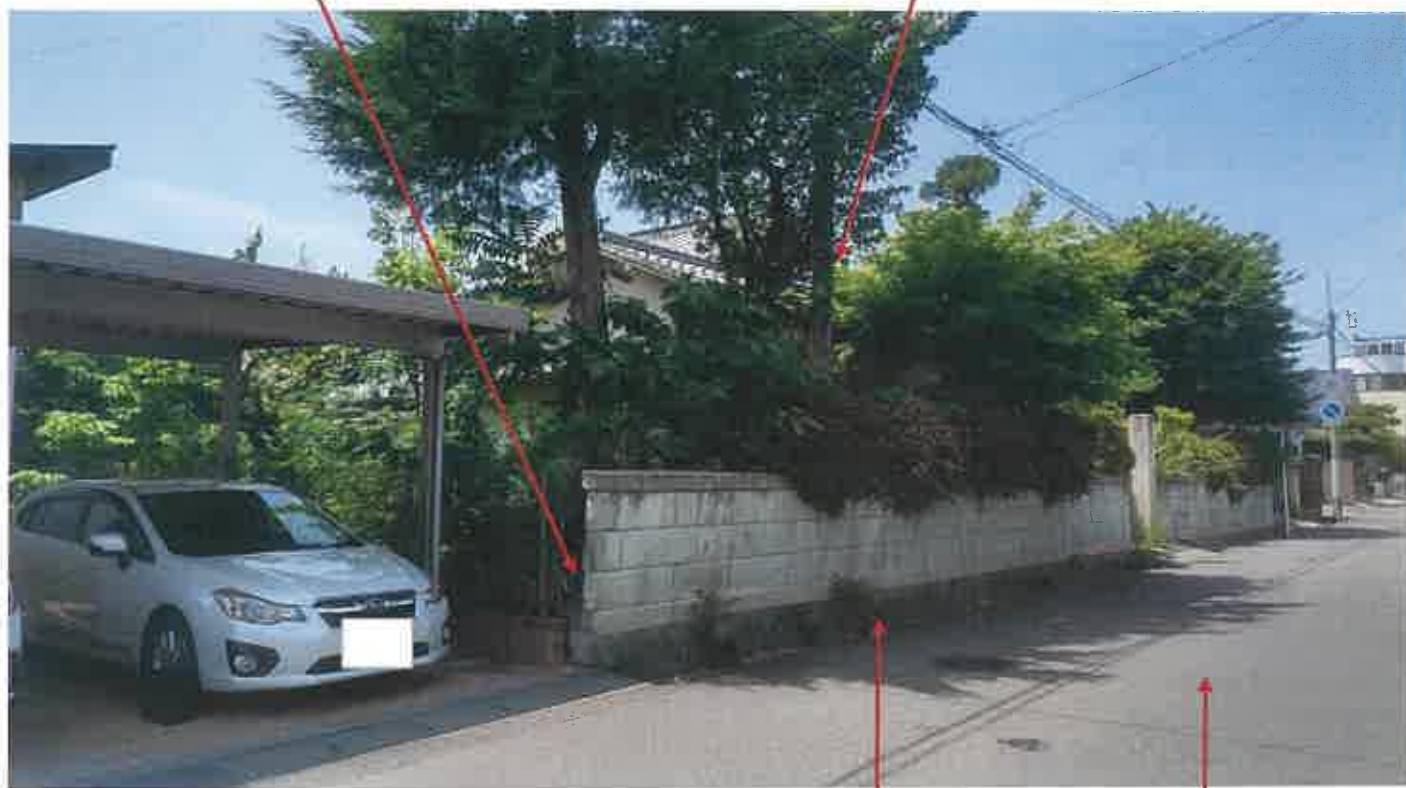
構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 1階 6.85 m²



物件1(土地)

物件2(主である建物)



水路

市道1137号線

写真①

物件2(主である建物)



市道1137号線

水路

物件1(土地)

写真②

物件2(附属建物1)

物件2(主である建物)



物件1(土地)

写真③

物件2(附属建物2)

物件2(附属建物1)



物件1(土地)

写真④

プレハブ物置

物件2(附属建物1)



物件1(土地)

写真⑤

物件2(主である建物)



物件1(土地)

写真⑥