

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11月20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12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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12月19日 午前 9時00分から 令和 7年12月19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11月20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）
1～3	49,920,000 39,936,000	一括	9,984,000	550,253	90,857
1	17,750,000				
2	2,030,000				
3	30,140,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松本市浅間温泉一丁目
 地 番 274 番 1
 地 目 宅地
 地 積 994.06 平方メートル

- 2 所 在 松本市浅間温泉一丁目
 地 番 274 番 7
 地 目 雑種地
 地 積 121 平方メートル

- 3 所 在 松本市浅間温泉一丁目 274 番地 1
 家屋 番号 274 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積

1 階	171.28 平方メートル
2 階	171.28 平方メートル
3 階	171.28 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月31日

長野地方裁判所松本支部執行係

裁判所書記官 岡村 充朗

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

別紙のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件建物につき、平成23年(ケ)第85号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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 松本市浅間温泉一丁目
 地 番 274 番 1
 地 目 宅地
 地 積 994.06 平方メートル

- 2 所 在 松本市浅間温泉一丁目
 地 番 274 番 7
 地 目 雑種地
 地 積 121 平方メートル

- 3 所 在 松本市浅間温泉一丁目 274 番地 1
 家屋 番号 274 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積 1 階 171.28 平方メートル
 2 階 171.28 平方メートル
 3 階 171.28 平方メートル



(別紙)

範囲	1階101号室	1階102号室	1階103号室	1階105号室	1階106号室	2階201号室
占有者	D	E	F	G	H	I

範囲	2階202号室	2階203号室	2階205号室	2階206号室	3階301号室	3階302号室
占有者	J	K	L	M	N	O

範囲	3階303号室	3階305号室	3階306号室
占有者	P	Q	R

上記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 13号
令和 7年 6月13日受理
令和 7年 7月28日提出
評 価 人 広 部 紘 行

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 藤 巻 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 松本市浅間温泉一丁目
 地 番 274 番 1
 地 目 宅地
 地 積 994.06 平方メートル

- 2 所 在 松本市浅間温泉一丁目
 地 番 274 番 7
 地 目 雑種地
 地 積 121 平方メートル

- 3 所 在 松本市浅間温泉一丁目 274 番地 1.
 家屋 番号 274 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建
 床 面 積

1 階	171.28 平方メートル
2 階	171.28 平方メートル
3 階	171.28 平方メートル

不動産の表示	「物件目録1、3」のとおり		
住居表示	松本市浅間温泉一丁目12番15		
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 ☒ 建物賃借人 ☒ 収益執行管理人 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している 建物賃借人が本土地の駐車場部分（15区画）を駐車位置の指定された区画駐車場として各使用し、占有している 収益執行管理人が本土地の駐車場部分（区画No.6）を管理し、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	収益執行管理人として弁護士Cが選任されている 附属構築物の物置、駐輪場（自転車置き場）、プロパン置き場及びゴミ置き場がある		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 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 ☒ 賃借人 上記の者が本建物を住居として各使用している 上記の者が附属構築物の物置を荷物置き場として各使用している ☒ 「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	収益執行管理人として弁護士Cが選任されている		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録2」のとおり
住 居 表 示	松本市浅間温泉一丁目12番15付近
土 地	物件2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 農地（物件　　） ☒ 雑種地（物件2） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が一部にバラス（碎石）が敷かれ雑草が繁茂した未利用地（空き地）として所有し、占有している。 ☐ 上記の者が公衆用道路として一般交通の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	移動可能なプレハブ物置がある
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある　〔　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　年　月　日
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）
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				
1	☐ 全部 ☒ No. 1 区画 ----- 301号室居住者N	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 6・3・24 ----- 自 6・3・24 至 8・3・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月54,000円)に含まれる
1	☐ 全部 ☒ No. 2 区画 ----- 302号室居住者O	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	平 26・3・1 ----- 自 28・3・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月54,000円)に含まれる
1	☐ 全部 ☒ No. 3 区画 ----- 303号室居住者P	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 3・4・10 ----- 自 5・4・10 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月54,000円)に含まれる
1	☐ 全部 ☒ No. 4 区画 ----- 305号室居住者Q	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 4・4・1 ----- 自 6・4・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月54,000円)に含まれる
1	☐ 全部 ☒ No. 5 区画 ----- 306号室居住者R	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 7・4・1 ----- 自 7・4・1 至 9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月54,000円)に含まれる
1	☐ 全部 ☒ No. 6 区画 ----- 空き区画（来訪者用駐車場）	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 ・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	収益執行管理人Cが管理 している

※ 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
1	☐ 全部 ☒ No.7区画 ----- 101号室居住者D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 2・4・1 ----- 自 4・4・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月52,000円)に含まれる
1	☐ 全部 ☒ No.8区画 ----- 102号室居住者E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 4・4・1 ----- 自 6・4・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月52,000円)に含まれる
1	☐ 全部 ☒ No.9区画 ----- 103号室居住者F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 7・4・1 ----- 自 7・4・1 至 9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月52,000円)に含まれる
1	☐ 全部 ☒ No.10区画 ----- 105号室居住者G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 6・4・1 ----- 自 6・4・1 至 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月52,000円)に含まれる
1	☐ 全部 ☒ No.11区画 ----- 106号室居住者H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 6・4・1 ----- 自 6・4・1 至 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月52,000円)に含まれる
1	☐ 全部 ☒ No.12区画 ----- 201号室居住者I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 6・4・1 ----- 自 6・4・1 至 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月53,000円)に含まれる

※ 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
1	☐ 全部 ☒ No.13区画 ----- 202号室居住者J	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 7・4・3 ----- 自 7・4・3 至 9・4・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月53,000円)に含まれる
1	☐ 全部 ☒ No.14区画 ----- 203号室居住者K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 7・4・1 ----- 自 7・4・1 至 9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月53,000円)に含まれる
1	☐ 全部 ☒ No.15区画 ----- 205号室居住者L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 他	令 4・4・1 ----- 自 6・4・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月53,000円)に含まれる
1	☐ 全部 ☒ No.16区画 ----- 206号室居住者M	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	令 6・5・1 ----- 自 6・5・1 至 8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	駐車場使用料は建物賃料 (月53,000円)に含まれる
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ----- ☐ 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 ----- ☐ 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：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 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
3	☐ 全部 ☒ 1階101号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 2・4・1 ----- 自 4・4・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 52,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む
3	☐ 全部 ☒ 1階102号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 4・4・1 ----- 自 6・4・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 52,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む
3	☐ 全部 ☒ 1階103号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 7・4・1 ----- 自 7・4・1 至 9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 52,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む
3	☐ 全部 ☒ 1階105号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 6・4・1 ----- 自 6・4・1 至 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 52,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む
3	☐ 全部 ☒ 1階106号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 6・4・1 ----- 自 6・4・1 至 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 52,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む
3	☐ 全部 ☒ 2階201号室 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 6・4・1 ----- 自 6・4・1 至 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 53,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む

※ 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
3	☐ 全部 ☒ 2階202号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 7・4・3 ----- 自 7・4・3 至 9・4・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 53,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む
3	☐ 全部 ☒ 2階203号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 7・4・1 ----- 自 7・4・1 至 9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 53,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む
3	☐ 全部 ☒ 2階205号室 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 4・4・1 ----- 自 6・4・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 53,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む
3	☐ 全部 ☒ 2階206号室 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 6・5・1 ----- 自 6・5・1 至 8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 53,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む
3	☐ 全部 ☒ 3階301号室 ----- N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 6・3・24 ----- 自 6・3・24 至 8・3・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む
3	☐ 全部 ☒ 3階302号室 ----- O	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	平 26・3・1 ----- 自 28・3・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む

※ 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				
3	☐ 全部 ☒ 3階303号室 ----- P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 3・4・10 ----- 自 5・4・10 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む
3	☐ 全部 ☒ 3階305号室 ----- Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 4・4・1 ----- 自 6・4・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む
3	☐ 全部 ☒ 3階306号室 ----- R	☒ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☐ 他	令 7・4・1 ----- 自 7・4・1 至 9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 54,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 54,000円	毎月末日限り翌月分支払 共益費なし 建物賃料に駐車場使用料 を含む
	☐ 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

(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	■物置（附属構築物）の 101部分 D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 2・4・1 自 4・4・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である
2	■物置（附属構築物）の 102部分 E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 4・4・1 自 6・4・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である
2	■物置（附属構築物）の 103部分 F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 7・4・1 自 7・4・1 至 9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である
2	■物置（附属構築物）の 105部分 G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 6・4・1 自 6・4・1 至 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である
2	■物置（附属構築物）の 106部分 H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 6・4・1 自 6・4・1 至 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である
2	■物置（附属構築物）の 201部分 I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 6・4・1 自 6・4・1 至 8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である

※ 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	物：物置
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	■物置（附属構築物）の 202部分 J	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 7・4・3 自 7・4・3 至 9・4・2	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である
2	■物置（附属構築物）の 203部分 K	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 7・4・1 自 7・4・1 至 9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である
2	■物置（附属構築物）の 205部分 L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 4・4・1 自 6・4・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である
2	■物置（附属構築物）の 206部分 M	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 6・5・1 自 6・5・1 至 8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である
2	■物置（附属構築物）の 301部分 N	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 6・3・24 自 6・3・24 至 8・3・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である
2	■物置（附属構築物）の 302部分 O	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	平 26・3・1 自 28・3・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である

※ 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	物：物置
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	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	貸主 権原	種別	敷金等		
2	■物置（附属構築物）の 303部分 P	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 3・4・10 自 5・4・10 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である
2	■物置（附属構築物）の 305部分 Q	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 4・4・1 自 6・4・1 至 期間定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である
2	■物置（附属構築物）の 306部分 R	☐ 居 ☐ 事 ☐ 倉 ☐ 敷 ☒ 物	令 7・4・1 自 7・4・1 至 9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 ☐ 保 円	建物賃借に付随した使用 である
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 物	. . 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 ☐ 物	. . 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 ☐ 物	. . 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	物：物置
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (本土地建物の収益執行 管理人)	【令和7年7月11日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 【令和7年7月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 【令和7年7月28日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、宅地(物件1、以下「本土地」という。)と共同住宅(物件3、以下「本建物」という。)に対する担保不動産収益執行事件(長野地方裁判所松本支部平成23年(ケ)第85号)の「収益執行管理人」です。 (2) 本土地の北西側に隣接する雑種地(物件2、以下「本雑種地」という。)の管理はしていません。 (3) 本建物は、「プレシャス」という名称の1階5戸、2階5戸、3階5戸の全15戸の賃貸物件の共同住宅です。賃貸借関係については、執行官宛に提出した「契約状況一覧」のとおりです。 (4) 本土地の自動車駐車場部分は、全16台分の駐車場です。1台分は来訪者用の駐車場になっていますが、それ以外の15台分については本建物の居住者がそれぞれ1台分ずつ使用しています。駐車場の使用料は、建物の賃料に含まれています。駐車位置は指定されています。 (5) 本建物の北側にある物置は、建物の室番号と同じ番号が付された物置部分を指定された物置として、各建物居住者が使用しています。
■ D (本建物1階101号室 居住者)	【令和7年7月17日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、本建物プレシャス101号室の居住者です。 (2) 23日の(現況)調査には都合で立ち会うことが出来ません。出来れば28日(月)の午前中か30日(水)の午前中をお願いします。よろしくお願いします。
■ S (本建物3階301号室 居住者の母)	【令和7年7月22日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、本建物プレシャス301号室の居住者Nの母親です。Nは都合があつて、23日の調査時間帯に立ち会うことが出来ません。執行官からの通知は一方的な通知なので、変更をお願いします。同日の午後3時30分なら立会が可能です。
■ T (本土地建物の収益執行 管理人補助者代表者)	【令和7年7月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 私は、(有)吉田商事(以下「吉田商事」という。)の代表者代表取締役です。吉田商事は、本土地建物の「収益執行管理人補助者」として、土地建物の維持管理、賃料回収、契約関係の整理等の業務をしています。 (2) 本建物の105号室、106号室及び303号室については、入居者から代理立会を依頼されており、開錠の許可を貰っています。
■ 近隣居住者(女性)	【令和7年7月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 雑種地は、町内会等では使用していません。雑種地は、誰も使用してないと思います。

(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
■ D (本建物1階101号室 居住者)	【令和7年7月28日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 契約内容については、執行官が確認されたとおりです。駐車場は指定された区画部分を使用しています。駐車料は賃料に含まれています。 (2) 物置(附属構築物)は、「101」の室番号が表示された部分を専用使用しています。
■ E (本建物1階102号室 居住者)	【令和7年7月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 契約内容については、提出した「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。駐車場は指定された区画部分を使用しています。駐車料は賃料に含まれています。
■ F (本建物1階103号室 居住者)	【令和7年7月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 契約内容については、提出した「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。駐車場は指定された区画部分を使用しています。駐車料は賃料に含まれています。
■ I (本建物2階201号室 居住者)	【令和7年7月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 契約内容については、提出した「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。駐車場は指定された区画部分を使用しています。駐車料は賃料に含まれています。
■ J (本建物2階202号室 居住者)	【令和7年7月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 202号室は、私が住居として使用しています。契約内容については執行官が確認されたとおりです。駐車場は指定された区画部分を使用しています。駐車料は賃料に含まれています。
■ K (本建物2階203号室 居住者)	【令和7年7月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 契約内容については、提出した「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。駐車場は指定された区画部分を使用しています。駐車料は賃料に含まれています。
■ L (本建物2階205号室 居住者)	【令和7年7月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 205号室は、私が住居として使用しています。契約内容については執行官が確認されたとおりです。駐車場は指定された区画部分を使用しています。駐車料は賃料に含まれています。

(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
■M (本建物2階206号室 居住者)	【令和7年7月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 206号室は、私が住居として使用しています。契約内容については執行官が確認されたとおりです。駐車場は指定された区画部分を使用しています。駐車料は賃料に含まれています。
■N (本建物3階301号室 居住者)	【令和7年7月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 契約内容については、提出した「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。駐車場は指定された区画部分を使用しています。駐車料は賃料に含まれています。
■O (本建物3階302号室 居住者)	【令和7年7月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 契約内容については、提出した「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。駐車場は指定された区画部分を使用しています。駐車料は賃料に含まれています。
■Q (本建物3階305号室 居住者)	【令和7年7月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 305号室は、私が住居として使用しています。契約内容については執行官が確認されたとおりです。駐車場は指定された区画部分を使用しています。駐車料は賃料に含まれています。
■R (本建物3階306号室 居住者)	【令和7年7月28日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 執行官からの封書は貰っています。23日の(現況)調査は都合で立ち会うことが出来ませんでした。連絡せず、申し訳ありませんでした。 (2) 306号室は、私が住居として使用しています。契約内容については執行官が確認されたとおりです。駐車場は指定された区画部分を使用しています。駐車料は賃料に含まれています。 (3) 物置(附属構築物)は、「306」の室番号が表示された部分を専用使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■上記のとおり

■下記のとおり

- (1) 本土地建物及び本雑種地の状況は、別紙公図（地図に準ずる図面）、地積測量図、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) 本建物は、「プレシャス」という名称の全15戸（1階5戸、2階5戸、3階5戸）からなる賃貸目的収益物件の共同住宅（アパート）である。
- (3) 本土地建物は、平成23年7月27日長野地方裁判所松本支部担保不動産収益執行開始決定（平成23年(ケ)第85号）により、収益執行管理人弁護士Cが管理している。
- (4) 本土地の西側部分は、駐車位置が指定された全16区画（16台分）の自動車駐車場である。そのうち15区画（15台分）を本建物居住者が自動車駐車場として使用し、1区画（1台分）を来訪者用の自動車駐車場として収益執行管理人Cが管理している。
- (5) 本土地の北側部分には、自転車の駐輪場（自転車置き場、附属構築物）と全15区画の物置（附属構築物）が設置されている。全15区画の物置には、本建物各室の室番号が表示され、各室居住者が室番号に対応した物置（1区画）を各専用使用している。
- (6) 本土地及び本雑種地は、隣接した一団であることから、一括売却するのが相当と思料する。
- (7) 本件債務者兼所有者A宛に照会書を送付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、照会書に対する回答書の提出は無く、連絡がない状況である。
- (8) 本雑種地上には、本件債務者兼所有者A以外の者の占有を示すような状況は存在しない。
- (9) 上記関係人の陳述、本土地建物及び本雑種地の状況等から、2、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
7年 6月16日 (月)	当庁 (執行官室)	松本市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 6月18日 (水) 16:15-17:00	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影
7年 7月 9日 (水) 14:10-14:20	物件所在地	本土地建物占有者宛照会書を各玄関ドアポスト内に投函
7年 7月 9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 7月11日 (金) 14:55-15:05	当庁 (執行官室)	収益執行管理人弁護士 C から電話聴取
7年 7月17日 (木) 12:50-12:55	当庁 (執行官室)	居住者 D から電話聴取
7年 7月22日 (火) 10:40-10:45	当庁 (執行官室)	居住者 N の母 S から電話聴取
7年 7月23日 (水) 8:05- 9:05	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 (E、F、I、M、Q) 等から意見聴取、収益執行管理人 C から意見聴取、収益執行管理人補助者代表者 T から意見聴取
7年 7月23日 (水) 15:10-15:15	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 N から意見聴取
7年 7月23日 (水) 17:25-18:05	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 (J、K、L、O) から意見聴取
7年 7月28日 (月) 8:20- 8:30	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、R) から意見聴取
7年 7月28日 (月) 9:45- 9:50	当庁 (執行官室)	収益執行管理人弁護士 C から電話聴取
(特記事項) ☒ 令和 7年 7月23日 目的物件 (本建物105号室、106号室及び303号室) 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、収益執行管理人補助者保管の鍵により解錠して建物内に立ち入った。 ☐ 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 7年 7月23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

イ 218-2 218-3 ア 218-7 218-8 ホ 219-1 219-5 ト 水 1293-20 リ 1293-21 223-20 № 223-28 つづく



(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				松本市浅間温泉一丁目		地 番	274番1			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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12日

東京法務局

地図整理番号：M87624

登記官

(1/2)

(18 枚目)

A3をA4に縮小

マ 223-33
マ 223-35
カ 294-19
コ 294-27
タ 294-28
レ 265-13
マ 1293-22

登記年月日：平成19年7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。

(長野地方支庁松本支局管轄)

令和7年5月12日

東京法務局

登記官

(20 枚目)

平成19年7月19日登記

地積測量図

地番 274-1-7

土地の所在 松本市浅間温泉1丁目

602919

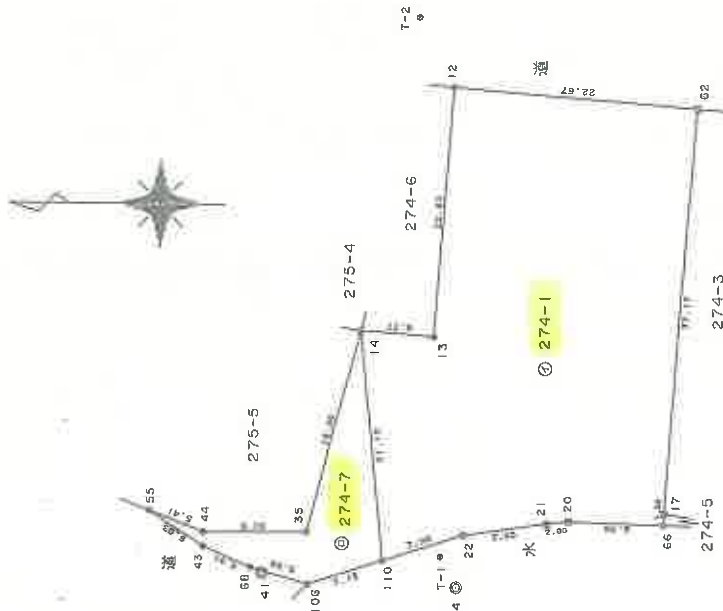
座標求積表

地番	② 274-1			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n
14	107.616	120.645	554.484420	
110	105.461	99.647	-965.380136	
22	97.928	102.030	-1561.773210	
21	90.154	103.173	-1008.206556	
20	88.156	103.364	-1105.271252	
66	79.461	103.057	-904.222118	
17	79.382	104.139	-289.714698	
62	76.679	141.211	2810.522333	
12	99.285	142.924	3456.759864	
13	100.865	120.145	1000.927995	
		倍面積	1988.126842	
		地積	994.0634210	
		地積	994.06	m ²

地番	② 274-7			
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	Y _n
14	107.616	120.645	838.603395	
35	112.412	102.279	1487.954892	
44	122.164	102.261	1515.098976	
55	127.228	104.188	-1.562820	
43	122.149	100.936	-968.783728	
68	117.630	98.997	-978.189357	
106	112.268	97.493	-1166.392317	
110	105.461	99.647	-463.557844	
		倍面積	243.171197	
		地積	121.5855985	
		地積	121.58	m ²

総計

1115.6490195



引照点表

P1	T-1	X座標	100.000
P2	T-2	X座標	100.000
P3	T-3	X座標	102.649
P4	T-4	X座標	149.223
P5	T-5	X座標	98.536
P6	T-6	X座標	97.223
P7	T-7	X座標	116.537
P8	T-8	X座標	98.531

境界線の種類	
①	プラスチック杭
②	コンクリート杭
③	金属杭
④	金属プレート線
⑤	構造物に刻印

作成者

申請人

縮尺

1/500

(平成19年7月9日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：N87623

A3をA4に縮小

登記年月日：平成20年3月12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。

(長野地方税務局松本支局管轄)

令和7年5月12日

東京税務局

登記簿

(21 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：N87622

平成20年3月12日登記

各階平面図

建物図面

家屋番号
274番1

096505

建物の所在
松本市浅間温泉1丁目274番地1

1～3階
(各階同型)



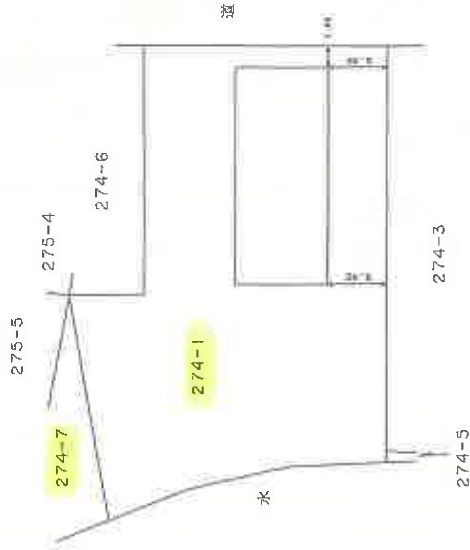
求積表

8.590 × 19.940 = 171.284600

171.284600

各階共通 床面積

171.28 m²



作成者

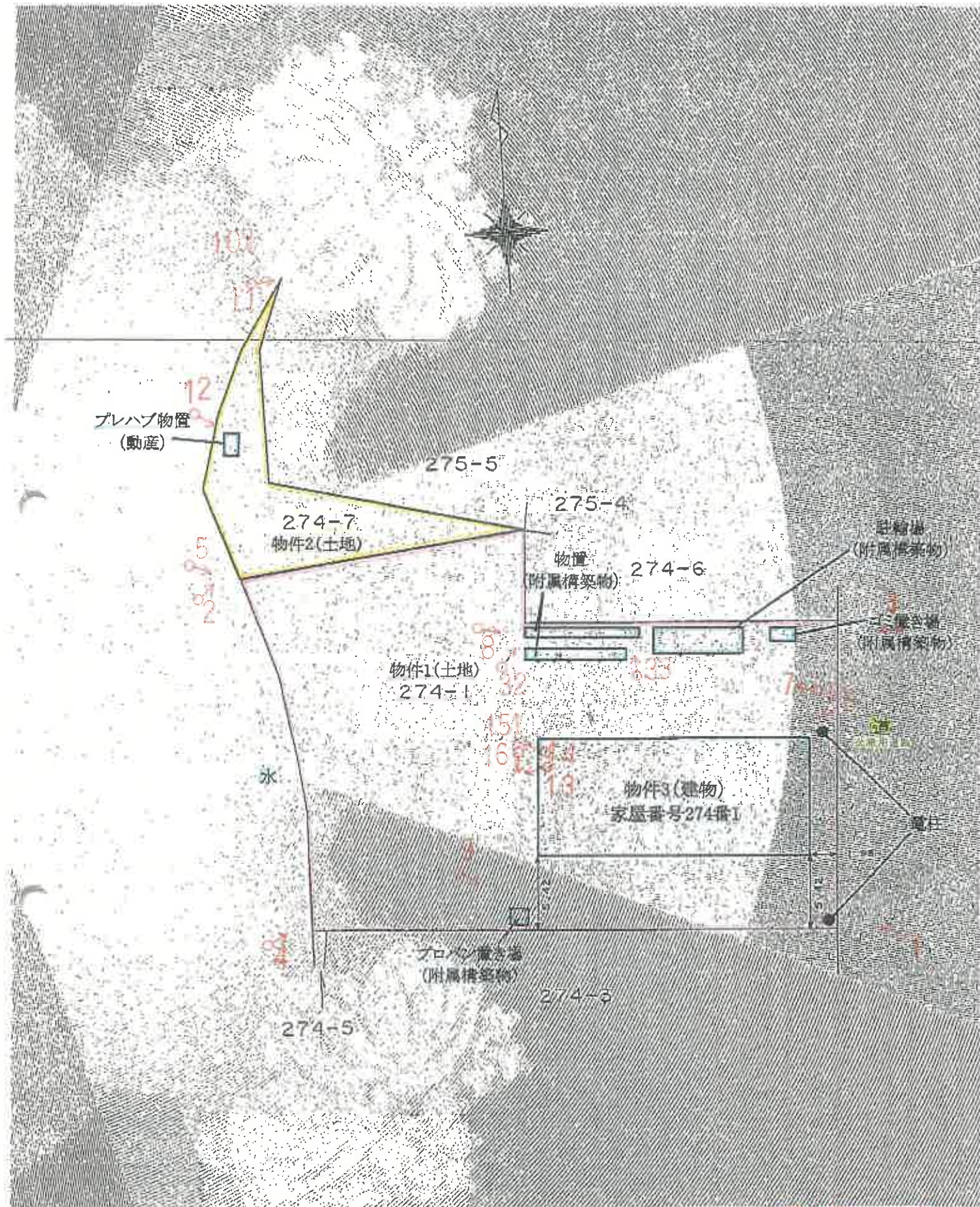
縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500



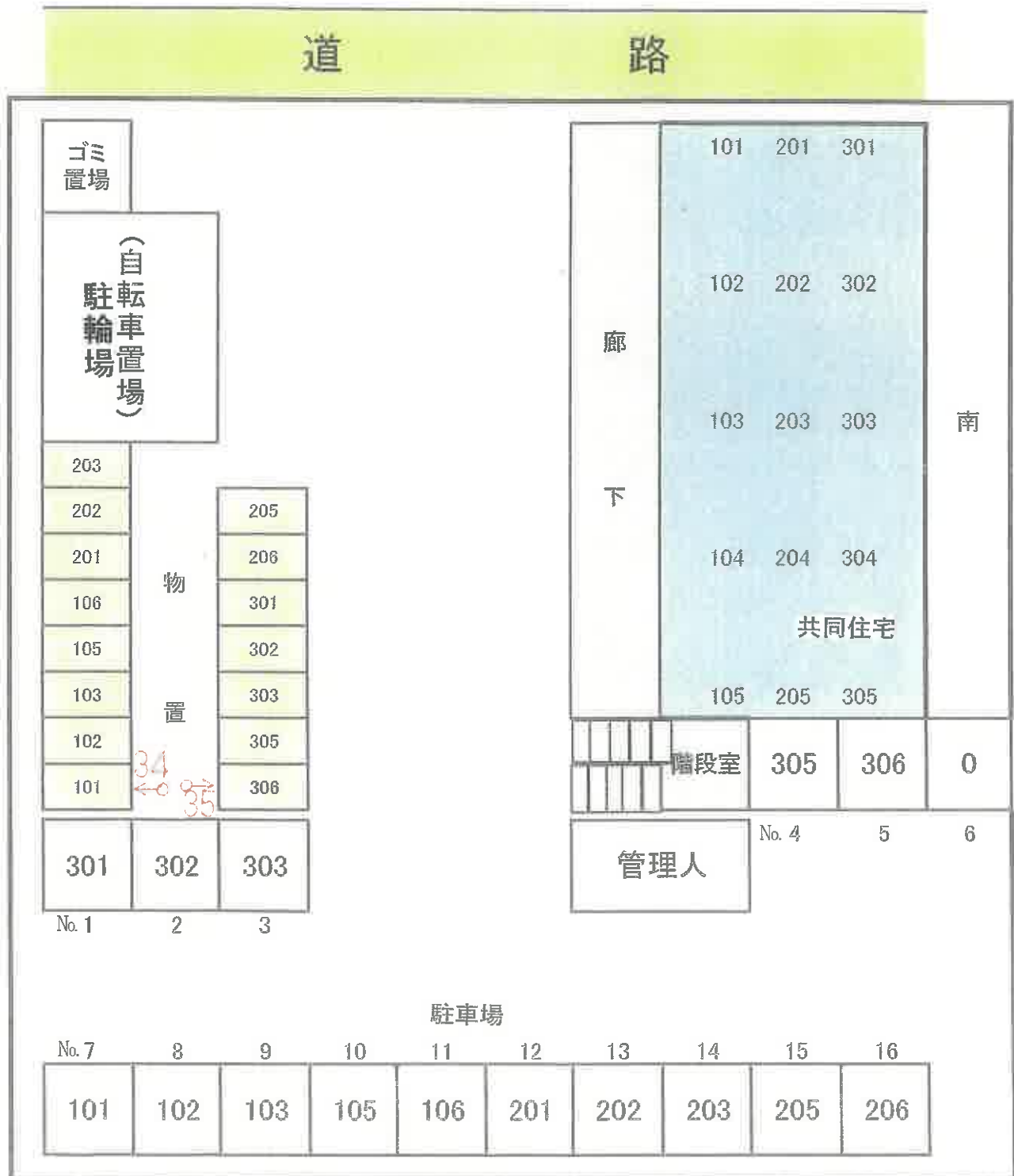
♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図 (概略図)
 令和7年(ケ)第13号
 物件1(宅地)
 物件2(雑種地)
 物件3(共同住宅)

駐車場・物置・駐輪場・ゴミ置き場・建物等配置図（概略図）

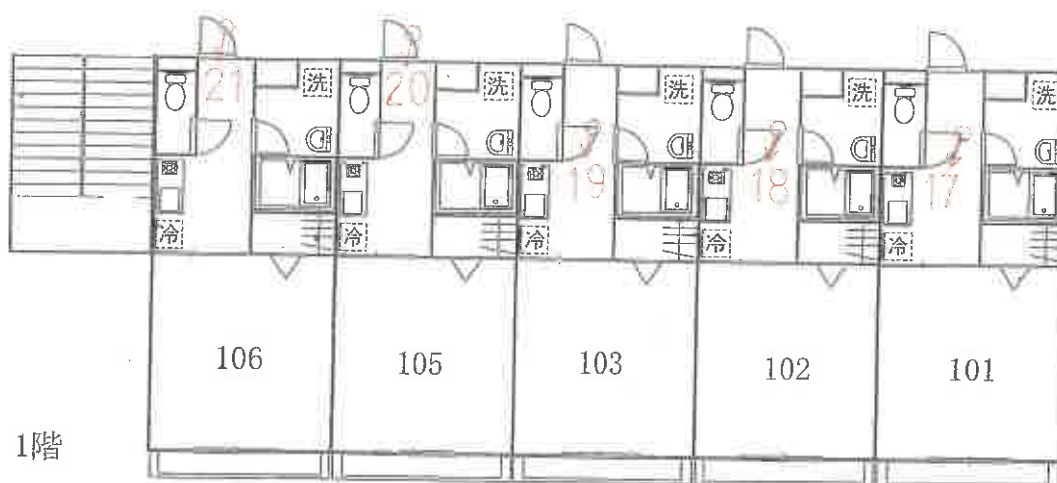
令和7年（ケ）第13号

駐車場
 物置（附属構築物）
 駐輪場（自転車置き場、附属構築物）
 ゴミ置き場（附属構築物）
 共同住宅

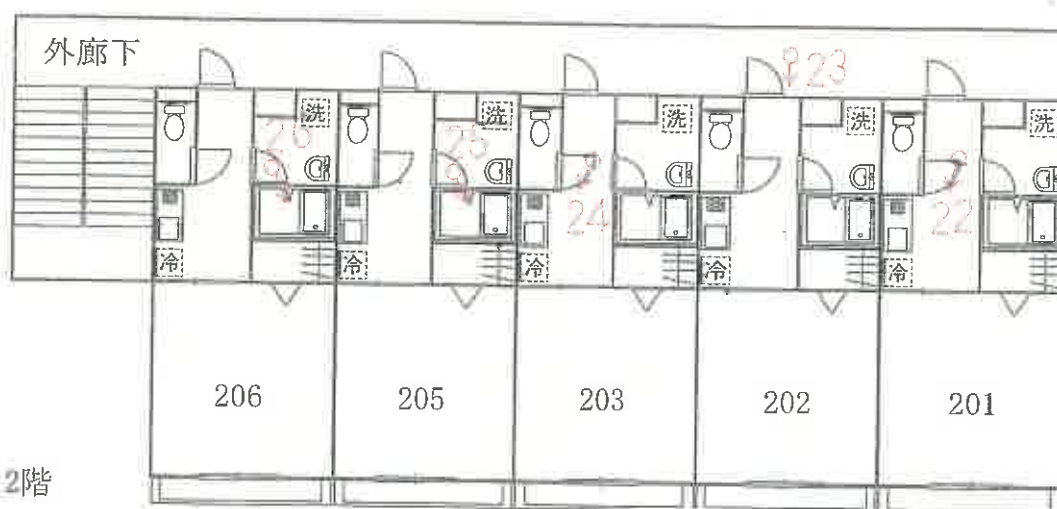


♂ 写真撮影位置・方向

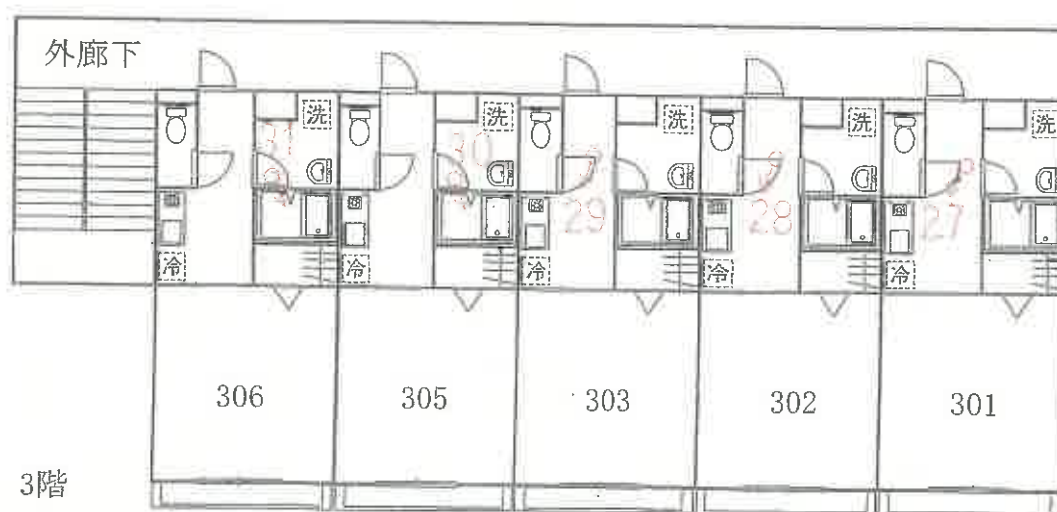
建物間取り図（概略図）
令和7年(ケ)第13号
物件3（共同住宅）



1階

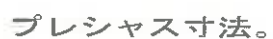


2階



3階

♂ 写真撮影位置・方向



コンロ3口です

637



幅1715
奥1000

H2020
W1800
窓の大きさサイズ



(25 枚目)

令和7年（ケ）第13号



NO. 1
物件 1、 3



NO. 2
物件 2



公衆用道路(道)

NO. 3

物件 1、3



NO. 4



水路

道路

NO. 5



NO. 6

物件 1、3

電柱



NO. 7

物件 1、3

ゴミ置き場(附属構築物)

駐輪場(附属構築物)

物置(附属構築物)



NO. 8

物置(附属構築物)



NO. 9

プロパン置き場(附属構築物)



NO. 10

物件 2



NO. 11



NO. 12

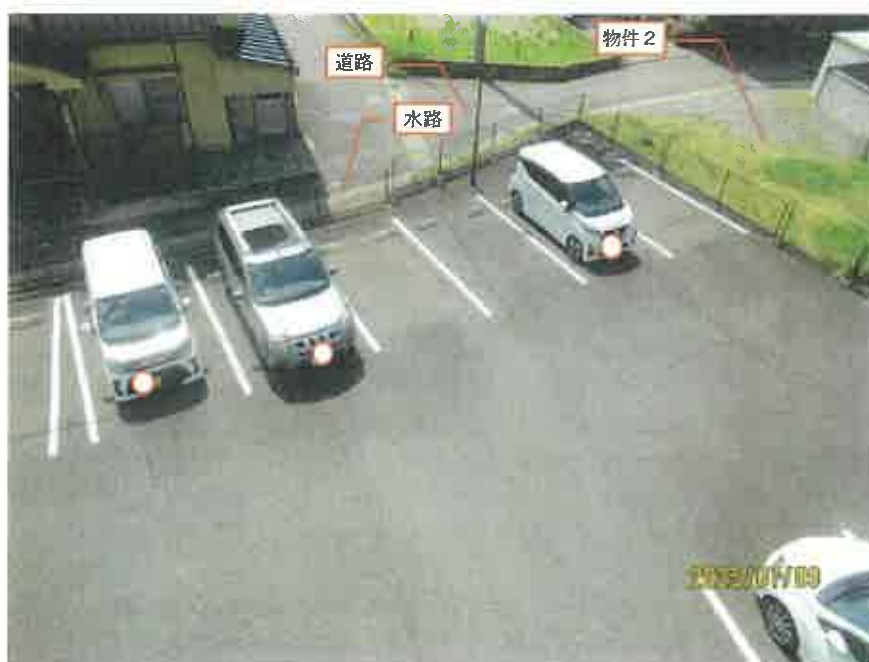
移動可能なプレハブ物置



NO. 13

物件 1

駐車場



NO. 14



NO. 15

[illegible]

NO. 16

[illegible]

NO. 17

物件 3

101号室



NO. 18

102号室



NO. 19

103号室



NO. 20

105号室



NO. 21

106号室



NO. 22

201号室



NO. 23

202号室



NO. 24

203号室



NO. 25

205号室



NO. 26

206号室



NO. 27

301号室



NO. 28

302号室



NO. 29

303号室



NO. 30

305号室



NO. 31

306号室



NO. 32

物置 (附属建築物)

令和 7 年 (ケ) 第 13 号
令和 7 年 7 月 23 日現 地 調 査
令和 7 年 7 月 31 日評 価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書
＜土地・建物用＞

評価人 不動産鑑定士
広部 紘行 ⑩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 49,920,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 17,750,000円
物件 2 (土地)	金 2,030,000円
物件 3 (建物)	金 30,140,000円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市浅間温泉一丁目 274番1 宅地 994.06 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市浅間温泉一丁目 274番7 雑種地 121 平方メートル	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松本市浅間温泉一丁目 274番地1 274番1 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建 1階 171.28 m ² 2階 171.28 m ² 3階 171.28 m ²	同左
番 号	特 記 事 項		
	・物件1（地目：宅地）および物件2（地目：雑種地）は、互いに隣接し、一団として利用されている実態が認められることから、市場においても一括して売却され则认为するのが合理的であり、本評価においても一括売却を前提とした。 ・目的土地には、以下の附属構築物が存することを確認した。 ・物置2基 ・駐輪場・ごみ置場 ・プロパンガス置場 上記構築物は、恒常的に使用され、土地に定着しており、主たる建物の利用に供される補完的施設であることから、「附属構築物」として評価の対象に含める。 ・目的土地には、電柱が設置されているが、電力会社管理のものであり、対象不動産には帰属しない。なお、現況として敷地利用に特段の支障はない。 ・本件土地の北西側に存するプレハブ物置（1.3m×1.7m）については、土地との定着性が認められず、動産に該当するものと判断されるため、本評価においては価格に反映していない。		

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1, 2)

位置・交通	JR篠ノ井線 約 4,600 m	松本駅の北東方 (道路距離) に位置する
付近の状況	市道沿いに歯科医院・小売店舗のほか、一般住宅・共同住宅が混在する地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 無し(但し、建築基準法第22条指定区域) ・ 目的土地は、第一種中高層住居専用地域と第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)に跨るが、敷地の過半が第一種中高層住居専用地域に属することから、本評価においては当該用途地域の制限を基準として取り扱った。 ・ 想定最大規模降雨時の浸水想定区域図によると目的外土地は洪水浸水想定区域の浸水想定0.5m未満又は0.5m～3.0m未満に指定されている。(防災マップより) ・ 目的土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されており、工事中に遺構等が発見された場合には、工事の中断や追加調査に伴う期間的・費用的損失が生じる可能性がある。
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	1,115.06 m ² (登記数量) 不整形 間口 約23 m ・ 奥行 約38 m ほぼ平坦地 ・ 特に無し

接面道路の 状 況	東側 対象地は、幅員約6.2mの舗装市道(2139号線)に接面しており、当該市道は建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路である。また、対象敷地の地盤面は、当該道路より概ね0.0m～0.4m程度高く接している。 西側 幅員約3.3m舗装 市道(2143号線) に接面しており、対象敷地側は当該市道より概ね0.0m～0.4m程度高く接している。 西側道路は、一部で幅員1.5～1.8mと狭くなっており、当該部分は市管理の法定外公共物(赤道)に該当するため、セットバックは不要である。ただし、同道路のうち、幅員約3.3mの舗装市道部分は、建築基準法第42条第2項に該当するため、セットバックを要する。												
土地の利用 状 況 等	・ 物件1および物件2の土地は、物件3の建物敷地として利用されているが、物件2は現況、舗装のない未利用地であり、登記上の地目も雑種地である。 (建物の配置は 附属資料建物図面写・配置概況図 参照)												
供給処理施 設	<table><tr><td>上</td><td>水</td><td>道：あり</td><td></td></tr><tr><td>都</td><td>市</td><td>ガ</td><td>ス：なし</td></tr><tr><td>下</td><td>水</td><td>道：あり</td><td>受益者負担金： 精算済</td></tr></table> (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。	上	水	道：あり		都	市	ガ	ス：なし	下	水	道：あり	受益者負担金： 精算済
上	水	道：あり											
都	市	ガ	ス：なし										
下	水	道：あり	受益者負担金： 精算済										

特 記 事 項	・ 土壌汚染対策法による区域指定は無く、下水道法・水質汚濁防止法の特定施設の届出の記録もない。また土地履歴及び現況観察においても土壌汚染の存在の端緒は認められない。 ・ 現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いものと推定する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

(物件3)

区 分	主である建物		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平成20年3月8日 新築	
	経 過 年 数	約17年	
	経済的残存耐用年数	約18年	
仕 様	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建	
	外 壁	ALC板 (吹付仕上)	
	内 壁	クロス貼 等	
	天 井	クロス貼 等	
	床	フローリング 等	
	設 備	トイレ・キッチン・洗面台・浴室 ・空冷式個別空調設備 等	
	そ の 他	特に無し	
床 面 積 (現 況)	1階部分	171.28 m ²	(登記数量)
	2階部分	171.28 m ²	(登記数量)
	3階部分	171.28 m ²	(登記数量)
	延床面積	513.84 m ²	
現況用途等	現 況 用 途	共同住宅	
	間 取 り	附属資料の間取図のとおり	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 況	普通		
建 物 の 利 用 状 況	本建物を共同住宅として使用している。 詳細は現況調査報告書「占有者及び占有権原」 記載のとおり。		
特 記 事 項	・ 新築時における確認及び検査の台帳(建築物)記載証明書の概要は以下の通り。 確認済証番号 : 第H19確認建築松本市00250号 確認年月日 : 平成19年10月30日 主要用途 : 共同住宅 検査済証番号 : 第H19確済建築松本市00331号 検査年月日 : 平成20年3月13日		

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 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 格 イ	地 積 ウ (㎡)	建 付 減 価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	55,000	0.96	994.06	1.00	52,490,000
2	55,000	0.96	121.00	1.00	6,390,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とし、総額が万円未満の場合は千円未満を四捨五入とする。
(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：画地条件（形状・二方路・要セットバック）を考慮して▲4%と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物用途と周辺環境の状態等を考慮し、減価はないものと判断した。

② 物件3 (建物)

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

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	200,000	513.84	0.46	47,270,000
合 計				47,270,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：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。

- ・ 経過年数：約17年
- ・ 残存耐用年数：約18年
- ・ 観察減価率：10%

[現価率査定根拠式]

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)

＝18年÷(17年＋18年)×(1－10%)≒0.46

2 積算価格の査定

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、建物については当該査定した土地利用権等価格を加算し、下記の通り、積算価格を求めた。

物 番	件 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		52,490,000	0.30	法定地上権	15,750,000
2		6,390,000	0.30	法定地上権	1,920,000
合 計					17,670,000

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。

物 番	件 号	基 礎 と な る 基 価 (円) ア	土 地 利 用 権 等 価 格 の 控 除 及 び 加 算 (円) イ	積 算 価 格 (円) (ア+イ)=ウ	構 成 比
1		52,490,000	- 15,750,000	36,740,000	0.35
2		6,390,000	- 1,920,000	4,470,000	0.04
3		47,270,000	+17,670,000	64,940,000	0.61
積算価格 (合計)				106,150,000	

Ⅱ 収益価格の試算

1 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回りで還元して求めた。

有効総収益 (円/年) ア	総費用 (円/年) イ	純収益 (円/年) ア－イ＝ウ	還元利回り (%) エ	収益価格 (円) ウ／エ＝オ
8,748,180	2,363,038	6,385,142	6.8%	93,900,000
収益価格（合計）				93,900,000

ア 有効総収益：可能総収益から標準的な空室損失を控除した有効総収益

イ 総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等の合計額

エ 還元利回り：投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

試算価格には、占有状況に伴う減価を考慮した上で、建物の仕様・賃借人の属性・賃料の安定性および各試算価格の価格説得力等を総合的に勘案し、下記のとおりウェイト付けを行い、調整後の評価額を算定した。

	占有減価調整 前 試算 価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ=ウ	ウ エ イ ト 付
積 算 価 格	106,150,000	1.00	106,150,000	0%
収 益 価 格	93,900,000	1.00	93,900,000	100%
調整後の価格			93,900,000	

イ 占有減価修正：本物件は収益物件と判定され、賃借人が占有しているのが正常な状態で最有効使用の状態にあるので占有減価は生じない。

2 評価額の判定

上記に求めた調整後の価格に構成比を乗じ、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	構 成 比 イ	市 場 性 修 正 ウ	競 売 場 修 正 エ	そ の 他 の 控 除 減 価 (数 金 等) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ ×エ) - オ
1	93,900,000	0.35	0.9	0.6	-	17,750,000
2	93,900,000	0.04	0.9	0.6	-	2,030,000
3	93,900,000	0.61	0.9	0.6	795,000	30,140,000
						49,920,000

イ 構 成 比：I-2 積算価格の査定で求めた構成比を採用した。

ウ 市場性減価修正：埋蔵文化財包蔵地に該当し、かつ事前調査（試掘・本調査等）が未了であるため、開発行為等に伴う文化財調査が義務付けられる可能性が高く、費用・時間・事業リスクが増加することから、市場性の低下として上記の市場調整（減価）を考慮する。

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。

カ その他の控除減価：本物件は共同住宅であり、各戸について月額賃料1か月分に相当する数金の授受を確認している。当該数金は返還義務を有する保証金であることから、建物価格の算定にあたっては、その総額を控除した。

数金は、以下のとおり各階の入居戸数および賃料に基づき算出し、総額は795,000円（1階：52,000円×5戸、2階：53,000円×5戸、3階：54,000円×5戸）である。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（松本-18）

所 在 : 松本市大字大村字道添435番10
価 格 : 58,300円/㎡
位 置 : 松本駅より4,400m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 226㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西側 4.1m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 1 中専 (60、200)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に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）

物 件	1	32,764,217 円	(32,960円/㎡)
物 件	2	3,988,160 円	(32,960円/㎡)
物 件	3	33,178,570 円	(64,570円/㎡)

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

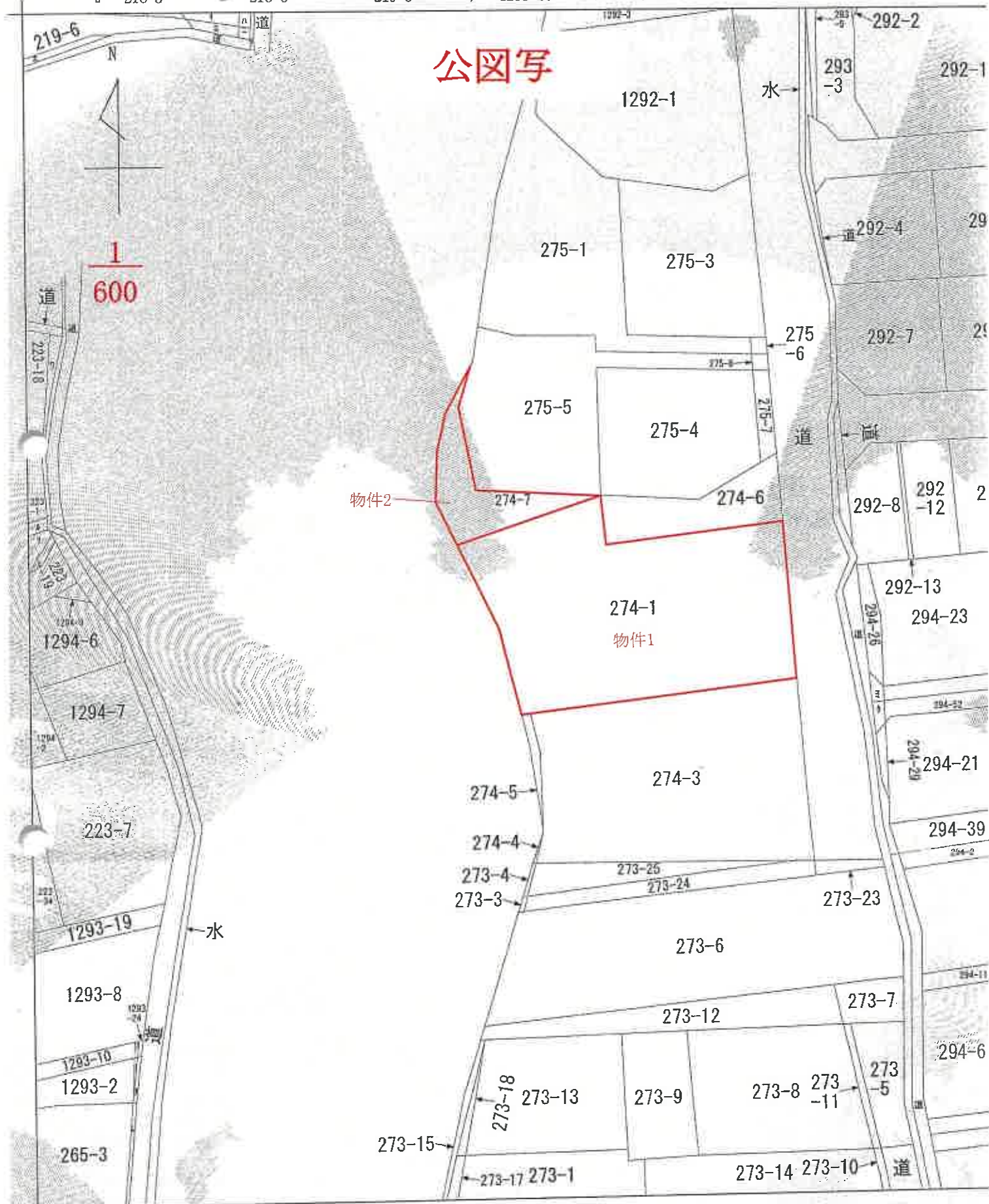
第7 附属資料

物 件 位 置 図
公 図 写
地積測量図
建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写
配 置 概 況 図
間 取 図
現 況 写 真

以上



イ 218-2 ハ 218-7 ホ 219-1 ト 水 1293-20 リ 1293-21 223-28
 ロ 218-3 ニ 218-8 ヘ 219-5 チ 1293-20 ス 223-20 つづく



注) 地区に属する図面は、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。

登記年月日：平成19年7月19日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(長野地方方法務局松本支局管轄)
令和7年5月12日 東京法務局

平成19年7月19日登記

地積測量図

物件1、2

地番 274-1-7

土地の所在 松本市浅間温泉1丁目

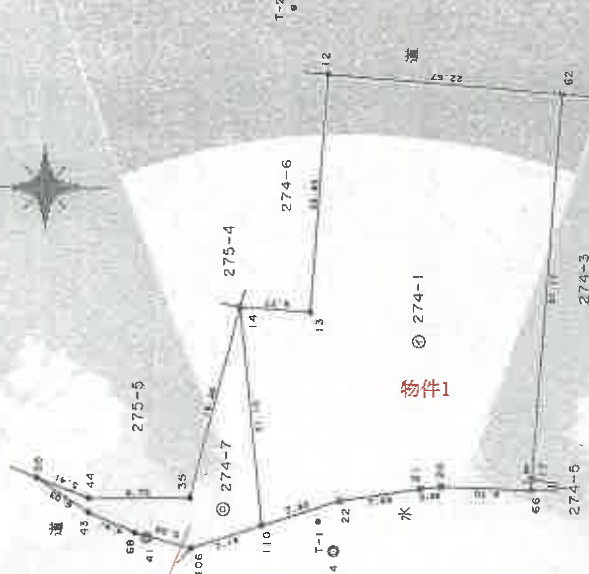
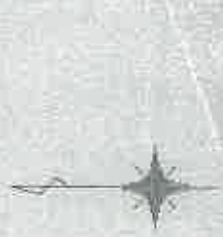
602919

座標求積表

地番	① 274-1	Xn	Yn	{Xn+1 - Xn-1}Yn
測量点				
14	107.616	120.645	554.484420	
110	105.461	99.647	-955.380136	
22	97.928	102.030	-1561.773210	
21	90.154	103.173	-1008.206556	
20	88.156	103.364	-1105.271252	
65	79.461	103.057	-904.222118	
17	79.382	104.139	-289.714698	
62	76.679	141.211	2810.322533	
12	99.283	142.924	3456.759864	
13	100.865	120.145	1000.927995	
		倍面積	1988.126842	
		地積	994.0634210	
			334.06	II

地番	② 274-7	Xn	Yn	{Xn+1 - Xn-1}Yn
測量点				
14	107.616	120.645	838.603395	
35	112.412	102.279	1487.954892	
44	122.164	102.261	1515.098976	
55	127.228	104.188	-1.562820	
43	122.149	100.936	-968.783728	
68	117.630	98.997	-978.189357	
106	112.268	97.493	-1186.392317	
110	105.461	99.647	-463.557844	
		倍面積	243.171197	
		地積	121.5855985	
			121.58	III

総計 1115.6490195



引張点表

P1	T-1 既設引張点	X座標	100.000
P2	T-2 既設引張点	Y座標	100.000
P3	24 既設引張点-11中心	X座標	102.649
P4	41 既設引張点-11中心	Y座標	149.233
		X座標	98.538
		Y座標	97.23
		X座標	116.537
		Y座標	98.531

①	田	畑	雑草	その他
②	田	畑	雑草	その他
③	田	畑	雑草	その他
④	田	畑	雑草	その他

作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成20年3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。
(長野地方支務局松本支局管轄)
令和7年5月12日 東京法務局

各階平面図

建物図面

物件3

平成20年3月12日登記

家屋番号 274番1

建物の所在 松本市浅間温泉1丁目274番地1

096505

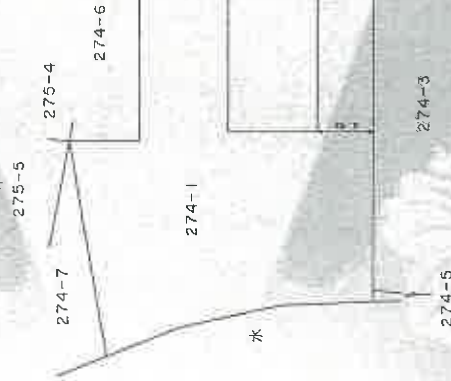
1~3階
(各階図型)



求積表

$8.590 \times 19.940 = 171.284600$

各階共通 床面積 171.284600
171.28 m²



作成者

縮尺

1/250

申請人

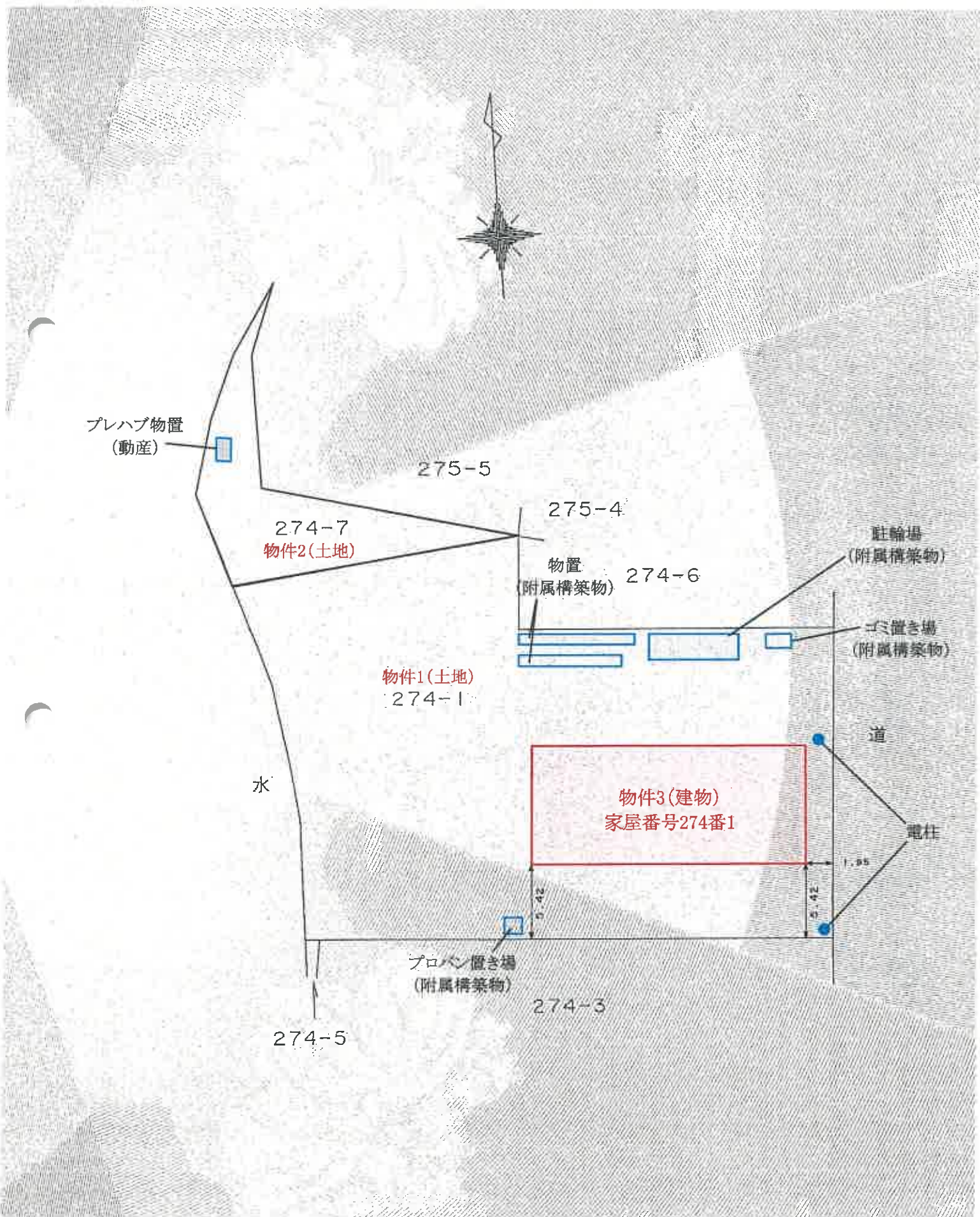
縮尺

1/500

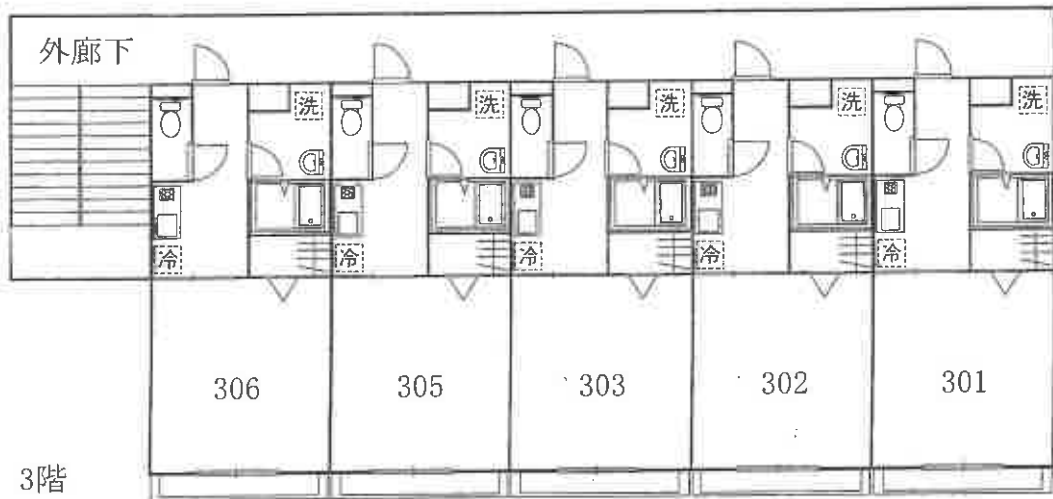
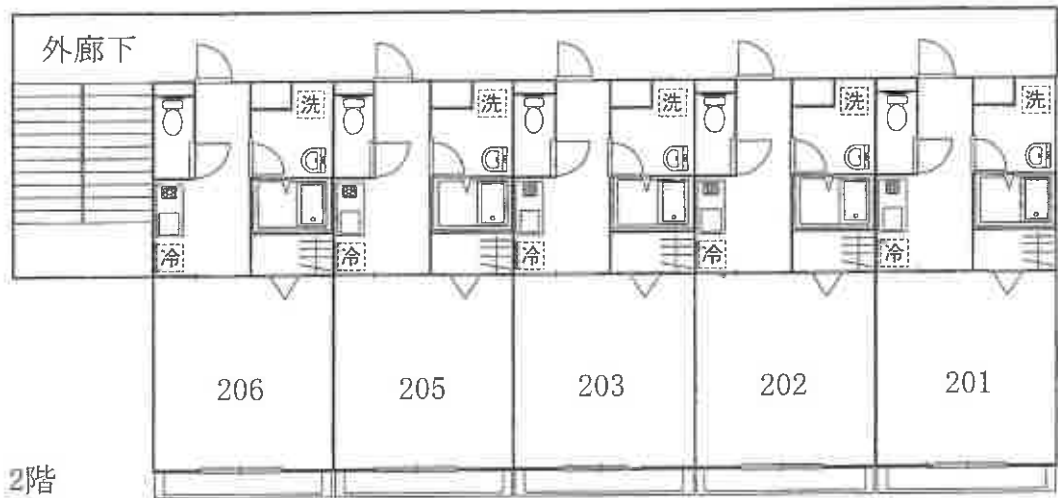
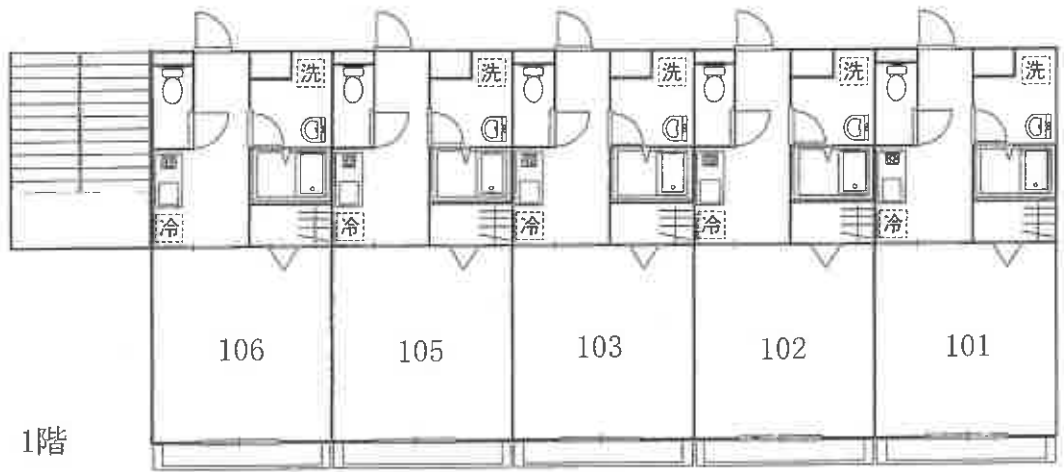
建物図面写

A3をA4に縮小

配置概況図



間 取 図



写真①



写真②



写真③



写真④

