

入札制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が入札書面に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと**入札無効**となります（**追完不可**）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと**入札無効**となります（**追完不可**）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

（入札方法に関する問合せ）

長野地方裁判所松本支部 執行官室 Tel 0263-33-7837

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月25日

長野地方裁判所松本支部執行係

裁判所書記官 岡村 充朗

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 8年 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月21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 8年 2月 4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 8年 1月23日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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12月25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	4, 330, 000 3, 464, 000	一括	866, 000	70, 330	非課税
1	2, 930, 000				
2	1, 400, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松本市大字里山辺字藤井
 地 番 8 5 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 9 4 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 松本市大字里山辺字藤井 8 5 2 番地 3
 家屋 番号 8 5 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 2 . 6 5 平方メートル
 2 階 4 5 . 5 4 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・本殿
 床 面 積 1 階 約 2 0 8 . 2 5 平方メートル
 2 階 約 3 0 . 6 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年・9月30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】

- ・ 本殿（祭壇、祭場及び神職控え室）部分を本件所有者が占有している。
- ・ 上記以外の部分をむすび会福祉有限会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 松本市大字里山辺字藤井
 地 番 852番3
 地 目 宅地
 地 積 1094.00平方メートル

- 2 所 在 松本市大字里山辺字藤井852番地3
 家屋 番号 852番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 192.65平方メートル
 2階 45.54平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・本殿
 床 面 積 1階 約208.25平方メートル
 2階 約30.63平方メートル



令和 7年(ケ)第 22号
令和 7年 7月10日受理
令和 7年 8月20日提出
評 価 人 橋 本 毅一郎

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 | 松本市大字里山辺字藤井 |
| | 地 番 | 8 5 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市大字里山辺字藤井 8 5 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 8 5 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 2 . 6 5 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル |

(土地・建物用)

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A ☐ 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	土地定着性のない附属構築物の倉庫（約19.7㎡）がある（写真No.9） 土地に定着した構築物の石塔がある（写真No.14）			
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：店舗・本殿 ☐ 構造： ☒ 床面積：増築により1階約208.25㎡ 一部取壊しにより2階約30.63㎡			
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A ☒ むすび会福祉有限会社 建物所有者Aが本建物1階の「祭壇」、「祭場」及び「神職控え室」部分を小川神社藤井の宮の本殿として使用し、むすび会福祉有限会社がその余の部分を一 般食堂の店舗（閉鎖中）として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 本殿 (祭壇、祭場及び神職控え室) を除いた全部	
占有者		☐ 債務者 ☒ むすび会福祉有限会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者代表者・所有者) ☐ (所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 元年 5月	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (本件債務者兼所有者)	【令和7年8月7日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物は、宿泊客等に食事等を提供するための「店舗」と、私が神主として祭祀を執り行う神社の心霊を安置している「本殿」になっています。 (2) 本建物の本殿部分は、1階北側の「祭壇」と「祭場」、その東側の「神職控え室」です。それ以外は「店舗」部分になります。 (3) 本殿部分は、「小川神社藤井の宮」という神社名で、神主である私個人が使用しています。 (4) 店舗部分は、私が代表者代表取締役を務める「むすび会福祉有限公司(以下「むすび会福祉」という。)」が「やすら木の食事処 山王閣」の名称で、宿泊客等に食事等を提供する一般食堂の飲食店として、令和元年(2019年)5月から借りています。亡母Bが申立債権者長野銀行(以下「申立債権者」という。)から融資を受け、むすび会福祉が平成30年3月から営業を始めましたが、営業を始めて暫くした令和2年から、新型コロナウイルスの緊急事態宣言で営業が出来なくなり、店舗を閉鎖しました。現在は荷物置き場等になっています。 (5) むすび会福祉との間に賃料のやり取りなどはありません。私がむすび会福祉の代表者代表取締役であることから、無償で使用しています。 (6) 建物の1階を増改築をしたのは、平成29年です。宴会場(店舗)の東側の「棚」、その南側の「物置」、厨房(店舗)の南側の「店舗」部分、建物北西側の「トイレ」を増築し、玄関を始めとした改築改装を行い、屋根の吹き替えをしています。 (7) 2階の北東側部分を取り壊したのは、増改築をした平成29年です。 (8) 本土地の南側にある建築物は、倉庫です。本建物に関する倉庫として使用しています。建物としての基礎はありません。コンクリートブロックの上に置いてあるだけです。昭和59年頃には存在していました。 (9) 雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (10) 本土地西側の隣地(地番852番15)と道路(地番852番10)を除いた、それ以外の隣地(地番852番24、地番852番25、地番852番2)は、全て私の所有地です。 (11) 本土地と西側の隣地(852-15)との間には舗装された出入口があり、そのほぼ中心線上には境界標となる杭があります(写真No.11)。 (12) 本土地の南東側角と地番852番25の土地との間の境界地点には、

(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
	境界標となるプラスチックの杭があります(写真No.12)。 (13) 本土地の北西側角と地番852番24及び地番852番2の土地との間の境界地点には、境界標となるプラスチックの杭があります(写真No.13)。 (14) 本土地の東側に隣接する地番852番25の土地には、神社に係る拝殿や鳥居、井戸等があります。 (15) 本土地の南西側にある「小川神社」と刻まれた石塔(写真No.14)は神社に係るものです。土地所有者の所有と言うことになります。コンクリートで土地にしっかりと固定されており、簡単に退かすことは出来ません。 (16) 土地の境界に関する争いはありません。 (17) 訪日外国人のインバウンドで、本土地北東側の土地(852-22、852-2、849-1)等に現存するクラインガルテン(滞在型市民農園)の宿泊施設を活用して、本建物を訪日外国人宿泊客の食堂等として利用する計画が現在進行しています。 (18) 融資を受ける資金提供者も確保しています。資金提供者の融資金を申立債権者の返済に充てることになっています。 (19) 宿泊施設は、40から50名の収容を予定しています。既に消防署と松本市の許可は貰っています。 (20) 本建物登記の種類を「店舗・本殿」として変更登記を行い、現在私個人が執り行っている神社を所轄庁の認証を受けて「宗教法人小川神社」の名称で宗教法人にする予定です。既に長野県知事の認証を受けています。 【令和7年8月12日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私が7日(木)にお話しした陳述内容については、執行官に読み聞かせて貰ったとおりです。間違いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 本土地に隣接又は周囲に存在する土地の状況は、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
8 5 2 番 1 0	畑	4 7	所有者 松本市	現況公衆用道路
8 5 3 番 4	公衆用道路	8 9	所有者 同上	
8 5 2 番 1 5	宅地	2 1 4 . 0 7	所有者 エキア合同会社	前所有者 A
8 5 2 番 2 4	宅地	2 6 2 . 7 0	所有者 A	
8 5 2 番 2	畑	1 8 1 0	所有者 同上	一部農用施設用地
8 5 2 番 2 2	畑	1 3 8 0	所有者 同上	同上
8 5 2 番 2 5	宅地	4 7 4 . 0 8	所有者 同上	
8 5 2 番 2 3	宅地	7 9 . 4 9	所有者 同上	
8 5 2 番 1	宅地	2 8 0 . 2 4	所有者 同上	
8 5 2 番 1 8	田	1 6 7 2	所有者 同上	一部農用施設用地
8 4 9 番 1	田	2 3 8 2	所有者 同上	同上
8 5 2 番 4	宅地	6 . 4 8	所有者 同上	現況公衆用道路

- (3) 本土地は、北西側が約 0.9 m、南西側が約 2.7 m、南東側が約 3.0 m、前面道路（8 5 2 - 1 0、道、8 5 3 - 4）より高くなっている。
- (4) 本建物の 2 階北東側部分は、「踊り場」を除き、取り壊されている。
- (5) 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		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月10日 (木)	当庁 (執行官室)	松本市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 7月16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 ☐
7年 7月22日 (火) 15:45-16:05	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 全戸不在
7年 7月23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31日 (木) 12:10-12:25 13:40-13:45	長野地方法務局諏訪支局	☒ 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 ☐
7年 8月 7日 (木) 9:20-11:55	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 A から意見聴取
7年 8月 8日 (金) 10:50-10:55	長野地方法務局飯田支局	☐ 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 ☐
7年 8月12日 (火) 11:45-11:55	当庁 (執行官室)	A から電話聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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) を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 8月 7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 850-13 ハ 848-2 ホ 852-19 ト 886-3 リ 889-2 ル 889-4
ロ 852-20 ニ 849-1 ヘ 886-2 テ 889-1 ス 889-3 ヅ 889-4



(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
大字里山辺

請求部	所在	松本市大字里山辺字藤井				地番	852番3			
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。

令和7年6月18日
長野地方方法務局松本支局
登記官

請求番号：6-1
(1/2)

(8 枚目)

A3をA4に縮小

COPY

COPY

登記年月日：平成19年11月19日

平成19年11月19日登記

地積測量図
土地所在図

地番 852番3

土地の所在

松本市大字里山辺手麻井

673353

直角座標法求積

測点名	地番	X座標	Y座標
37	852-3	58.887	-1647.599373
78		59.439	-152.698791
77		60.496	-106.956928
76		61.901	-182.050941
163		70.023	-150.829342
159		70.061	-28.094461
74		72.129	322.344501
34		73.398	1185.451098
81		72.194	891.956970
36		82.866	339.833466
86		95.255	2521.686615
61		89.861	1753.996859
109		67.407	-768.170172
100		52.690	-1790.855400
合算		1094.0061515	2143.012301
面積		1094.00	㎡

境界点	境界線の種類
◎	金属釘
⊗	赤マーカー
⊕	プラスチック杭

作成者
土地調査士
栗屋 泰雄

9/11月/6日作成

(日本土地家屋調査士会連合会)

申請人

縮尺

1/500

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。
令和7年6月18日 長野地方裁判所松本支部

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：6-2

登記年月日：平成9年8月6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。
令和7年6月18日 長野地方延務局松本支局

登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小

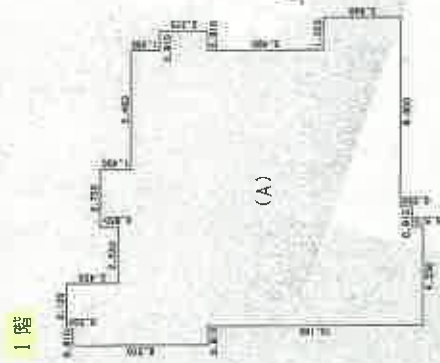
請求番号：6-3

各階平面図

家屋番号 852番3
建物の所在 松本市大字里山辺字藤井 852番地3 139622

建物図面

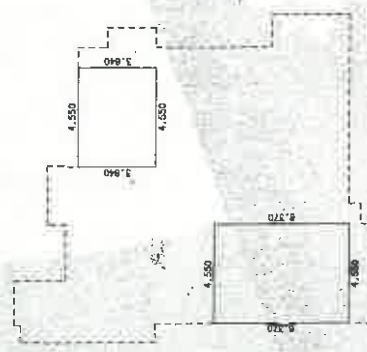
1階



1階求積

1	2.120X	0.300	0.830000
2	2.030X	2.130	6.240800
3	2.730X	0.850	2.320500
4	6.180X	0.600	3.708000
5	3.850X	1.365	5.245125
6	4.360X	2.275	9.916000
7	2.740X	5.480	14.995200
8	4.280X	3.640	15.579200
9	5.480X	0.550	3.014000
10	4.550X	0.510	2.320500
合計			192.6578500
床面積			192.65 ㎡

2階



2階求積

1	4.550X	6.370	28.983500
2	4.550X	3.640	16.562000
合計			45.5455000
床面積			45.54 ㎡

作製者

主計課

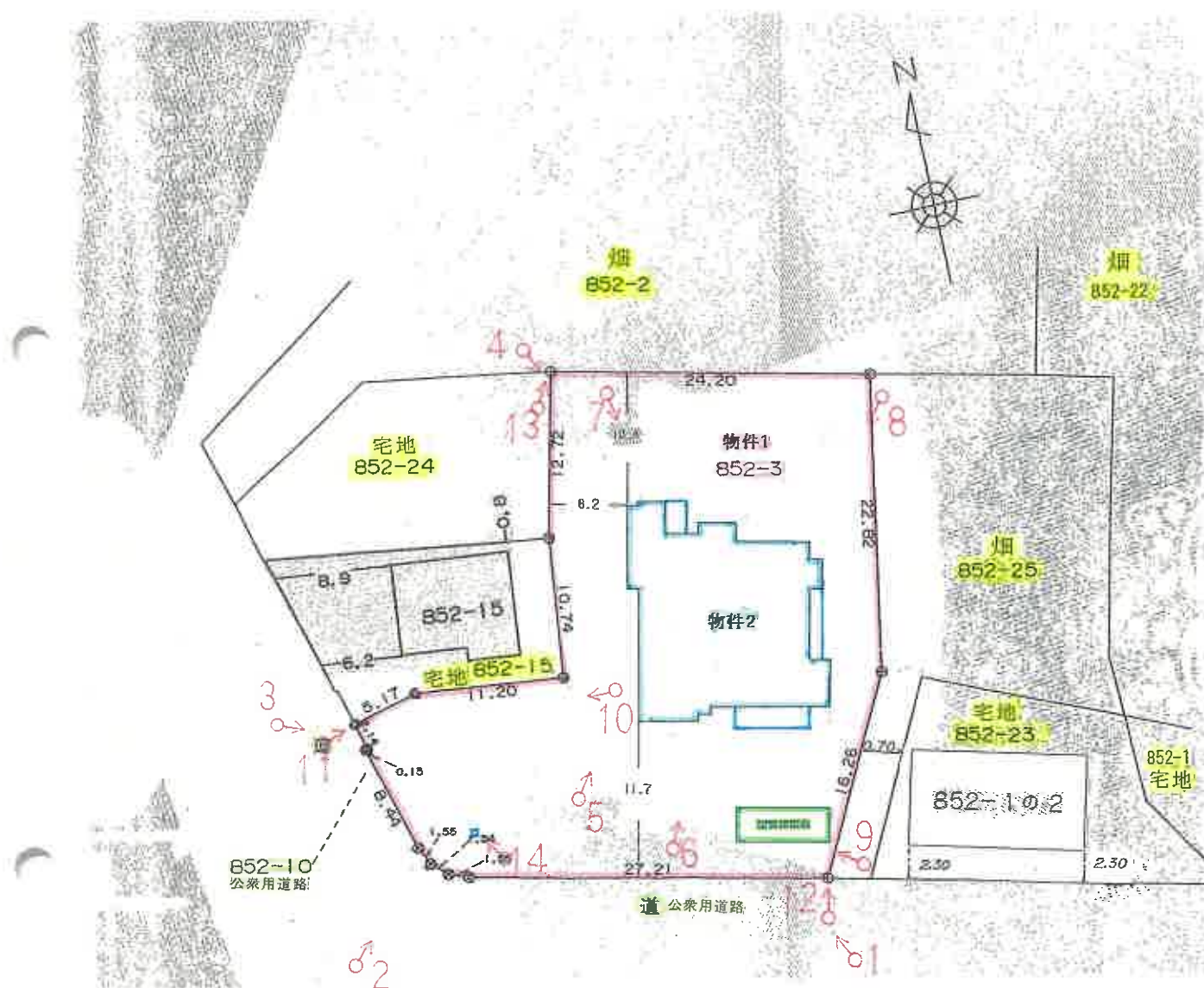
縮尺

1/250

申請人

縮尺

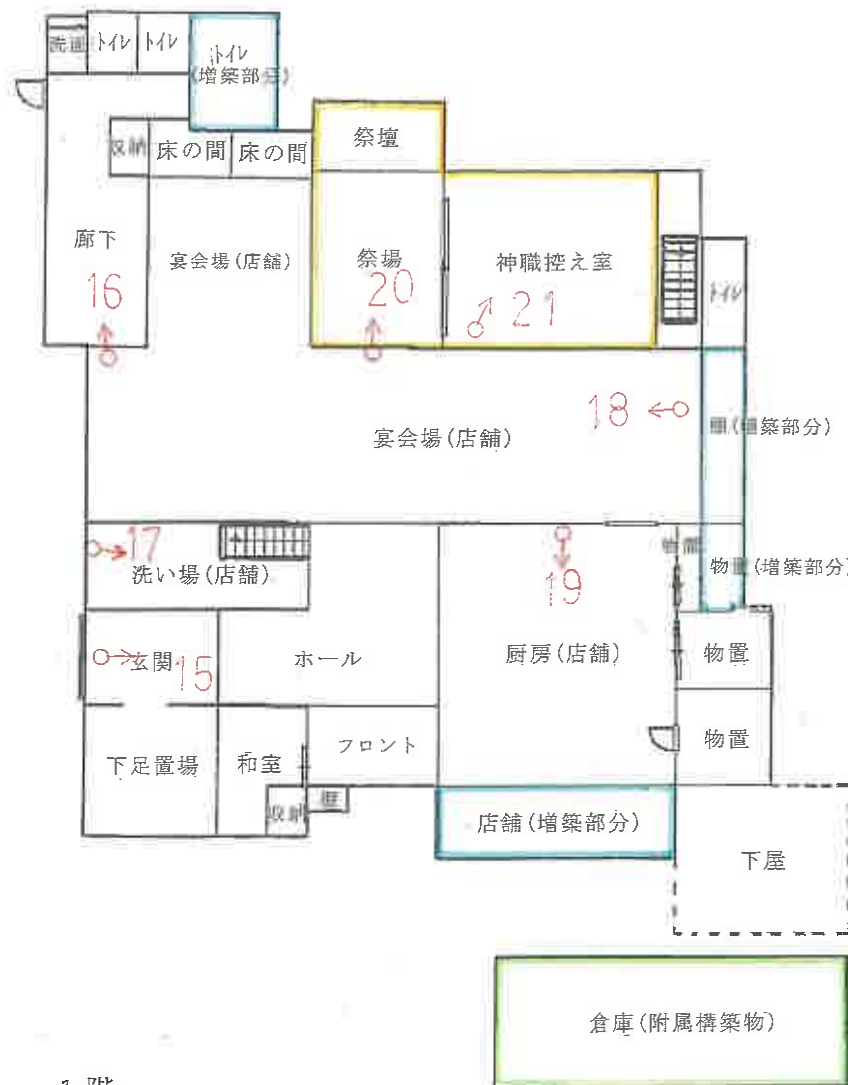
1/500



♂ 写真撮影位置・方向

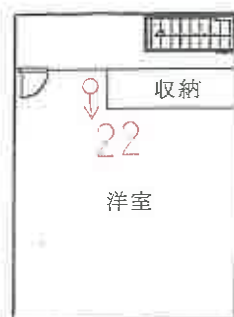
土地建物位置関係図（概略図）
 令和7年(ケ)第22号
 物件1(宅地)
 物件2(居宅)

建物間取図

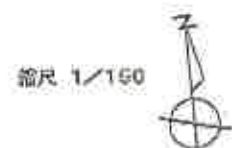


1 階

2 階



2 階



♂ 写真撮影位置・方向

令和7年（ㄎ）第22号



NO. 1
物件 1、2

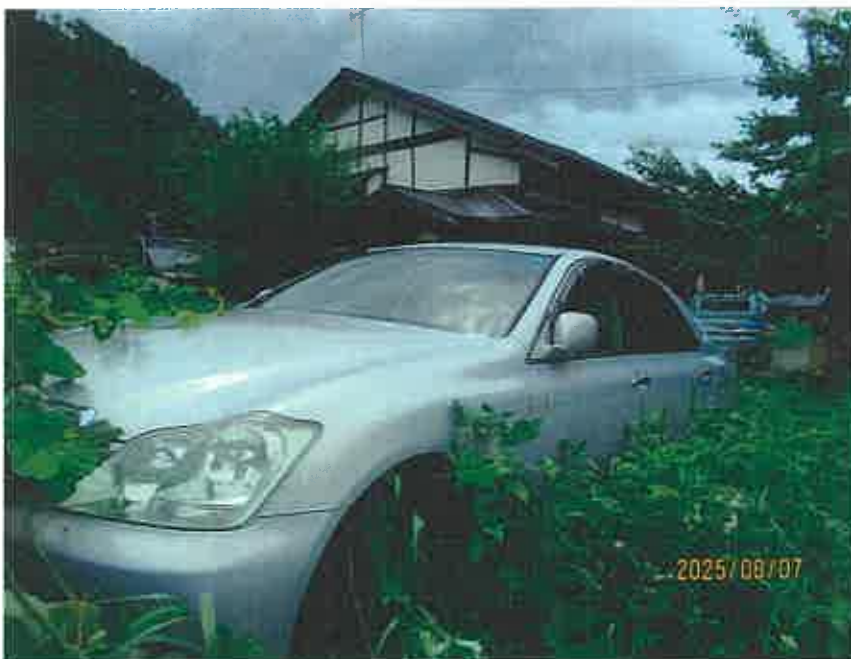


NO. 2



NO. 3

物件 1、2



NO. 4

廃車自動車



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9

附属構築物（倉庫）



NO. 10

隣地（852-15）



NO. 11

物件 1

隣地（852-15）

公衆用道路（852-10）

（ 17 枚目）



NO. 12

隣地 (852-25)

道



NO. 13

隣地 (852-2)

隣地 (852-24)



NO. 14

構築物 (石塔)

(18枚目)



NO. 15

物件 2

1 階



NO. 16



NO. 17



NO. 18



NO. 19



NO. 20

祭壇・祭場



NO. 21

神職控え室



NO. 22

2階



NO. 23

踊り場

求 意 見 書

橋 本 毅一郎 殿

令和 7年11月26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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年11月27日

評価人

橋本毅一郎



物 件 目 録

1 所 在 松本市大字里山辺字藤井
 地 番 852番3
 地 目 宅地
 地 積 1094.00平方メートル

2 所 在 松本市大字里山辺字藤井852番地3

家屋 番号 852番3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 192.65平方メートル
 2階 45.54平方メートル

(現況)

種 類 店舗・本殿

床 面 積 1階 約208.25平方メートル
 2階 約30.63平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 2 2 号
令和 7 年 8 月 7 日 現地調査
令和 7 年 9 月 5 日 評 価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

橋 本 毅 一 郎 印

第1 評価額

一括価格	
金 7, 220, 000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4, 880, 000 円
物件2（建物）	金 2, 340, 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 地目 地積	松本市大字里山辺字藤井 852番3 宅地 1094.00㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	松本市大字里山辺字藤井852番地3 852番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 192.65㎡ 2階 45.54㎡	種類：店舗・本殿 床面積：1階 約208.25㎡ 2階 約 30.63㎡ その他：同左
番号	特記事項		
	物件2の建物について、1階は北西側トイレ、東側棚及び物置、南側店舗が増築されている。 2階は北東側居室が減築されている。いずれも未登記である。		

* 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 中央本線「松本」駅の北東方約5.4km（道路距離）に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅の間に農地が散在する住宅地域	
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	市街化調整区域 － 60% 200% 建築基準法第22条区域 松本市ハザードマップ（令和6年4月版）によ ると土砂災害警戒区域（土石流）に指定され ている。浸水想定区域（想定最大規模降雨） の指定はない。 土砂災害警戒区域に該当することから、都市 計画法第34条第11号の除外区域（禁止区域） に該当。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	ほぼ登記と同じ 不整形 間口約13.5m、奥行約40m 南西側にやや傾斜 物件1は西側道路より約0.9～2.7m、南側道路より約2.7～ 3.0m高い 特になし
接面道路の状況	西側：現況幅員約4.3m舗装市道（12219号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 南側：現況幅員約5.0m舗装市道（12214号線） 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の土地は、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写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり。 なし。 なし。引き込み可。（受益者負担金は清算済み） (注) 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合 を「あり」、ない場合を「なし」とした。

特 記 事 項	① 物件1と西側及び南側の道路との間に高低差があり、擁壁が設置されている。 ② 物件1の南西側に石塔が存する。 ③ 松本市遺跡地図によると物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しないが、物件1の北側に「藤井3号古墳」が存する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	明治40年新築（公課証明書記載） 平成29年改築（所有者へのヒアリング） 約118年 約5年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 塗り壁等 板張り、ビニールクロス等 竿縁天井、ビニールクロス等 フローリング等 電気、上水道 なし
床面積（現況）	1階 約208.25㎡ 2階 約30.63㎡ 延 約238.88㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	店舗・本殿 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	

建物の利用状況	本殿部分は建物所有者が使用。店舗部分は建物所有者が代表取締役を務める「むすび会福祉有限会社」が、宿泊客等に食事等を提供する一般食堂の飲食店として無償で賃借している。令和2年に店舗は閉鎖され、現在は荷物置場等になっている。
特記事項	敷地南東側に下屋約（10.8㎡）、附属構築物の倉庫（約19.7㎡）が存する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1）

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	29,000	0.61	1,094.00	0.60	11,610,000

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：0.61（相乗積）〔内訳〕形状0.80 高低差0.95 規模0.80

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

② 建物（物件2）

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	175,000	238.88	0.01	420,000

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約118年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率70%
- ・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)

$$=5\text{年} \div (118\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.70) = 0.01$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	11,610,000	0.30	法定地上権	3,480,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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	11,610,000	-3,480,000		1.00	0.60	4,880,000
2	420,000	+3,480,000	1.00	1.00	0.60	2,340,000
一括価格（合計）						7,220,000

ウ 占有減価修正：建物所有者が代表取締役を務める会社の使用借権であり占有減価なしと査定した。

エ 市場性修正：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 地価調査価格（松本-24）

所 在：松本市大字里山辺字大ブケ1010番1

価 格：29,100円／㎡

位 置：松本駅より4.7km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：498㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：北西6.0m市道

用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模一般及び農家住宅等が農地の間に散在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 15,206,600円（13,900円／㎡）

物件2 220,187円

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

第7 附属資料

位置図（「地理院地図Vector」写）

公図写

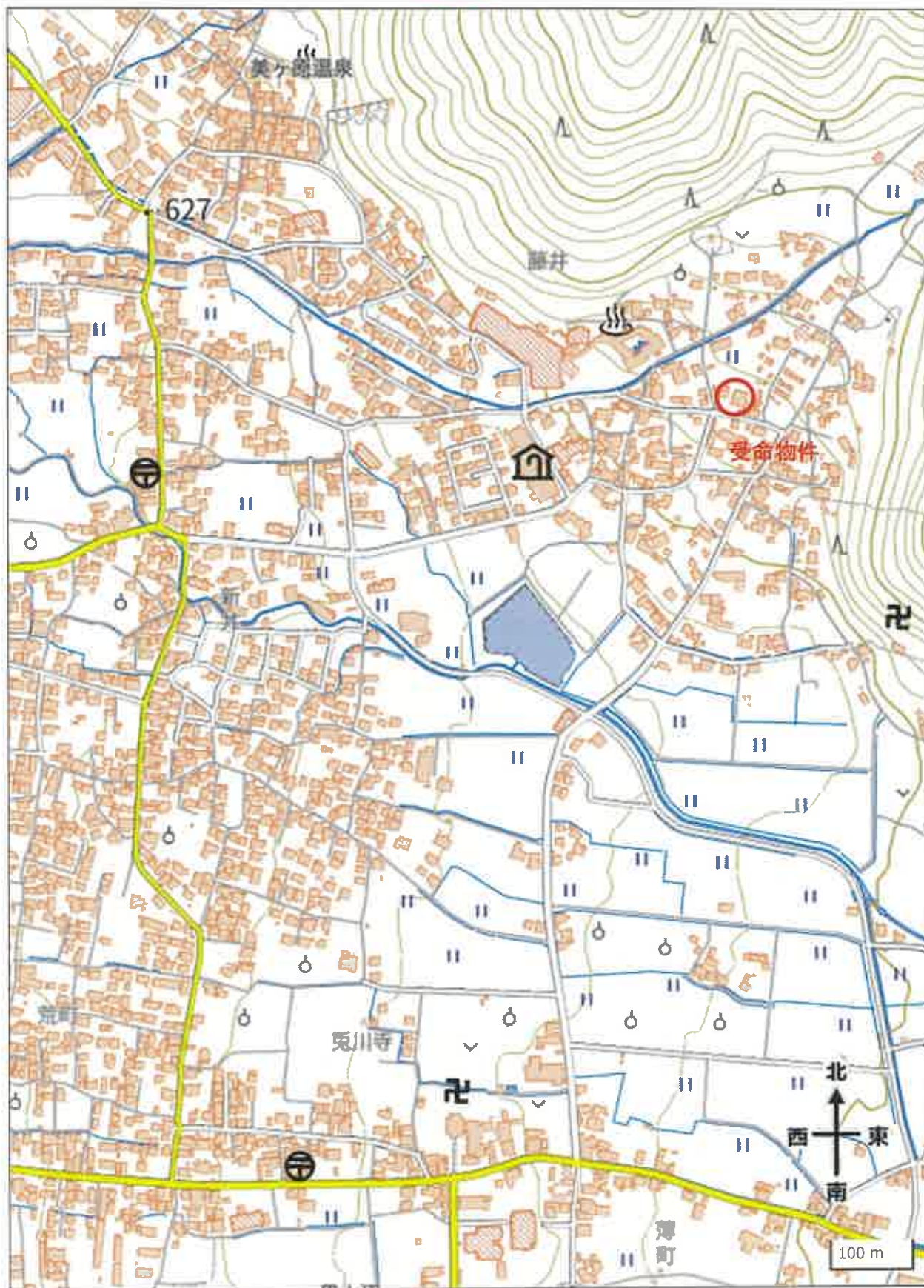
建物図面写

地積測量図写

建物間取図

現況写真

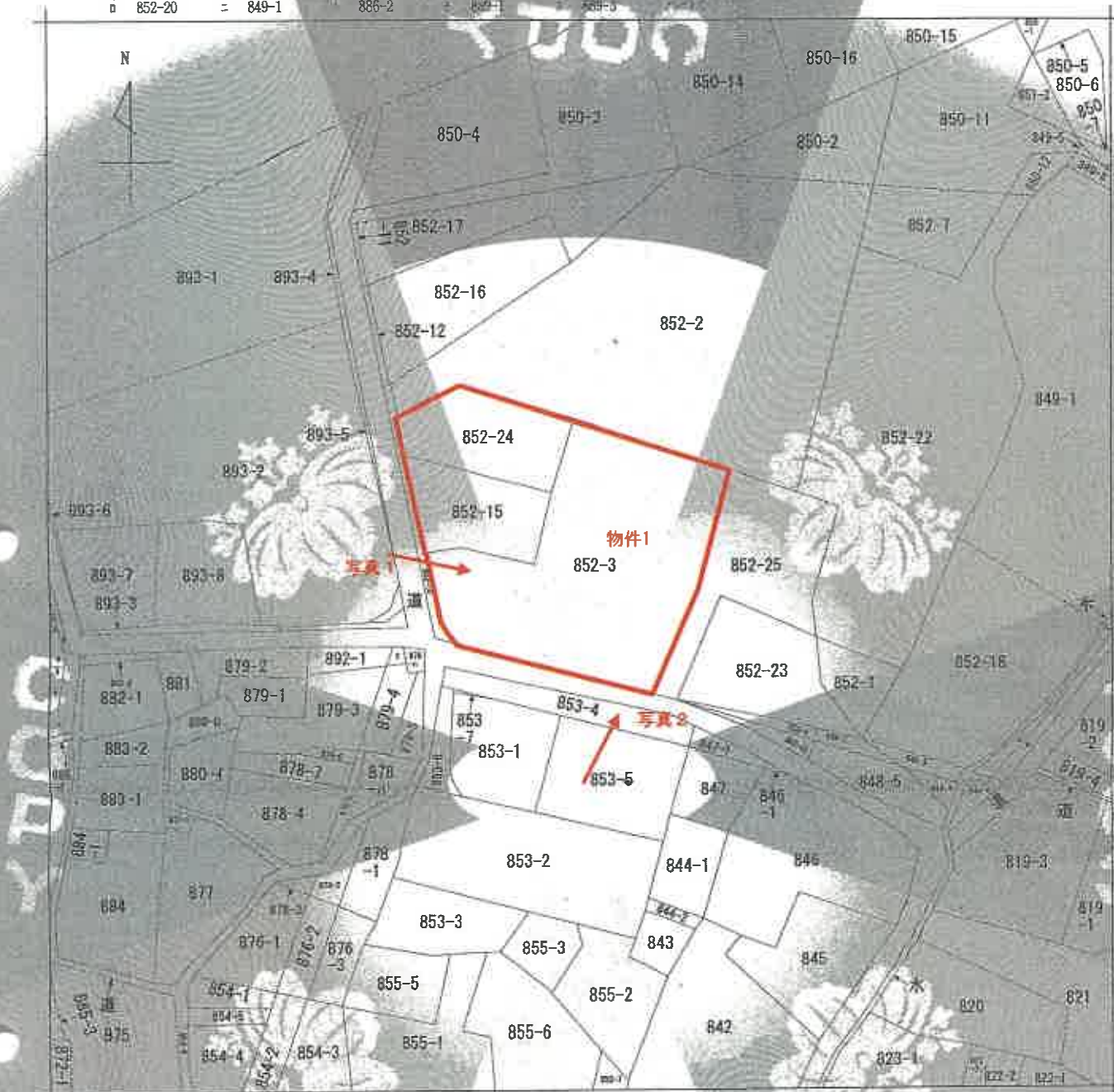
以 上



850-13 848-2
852-20 849-1

852-19
886-2

公図



(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写し付けられている図面です。土地の位置や形状の概略を記載した図面です。

地番
区域
見出
大字星山町

請求 区分	所在	松本市大字星山町字藤井			地番	852番3	
出力 縮尺	1/600	精度 区分	車庫系 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				冊数 枚数 (部数)			備考 記号

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真面目である。

令和7年6月18日
長野地方裁判所松本支部

A3をA4に縮小

請求番号：6-1
(1/2)

登記簿

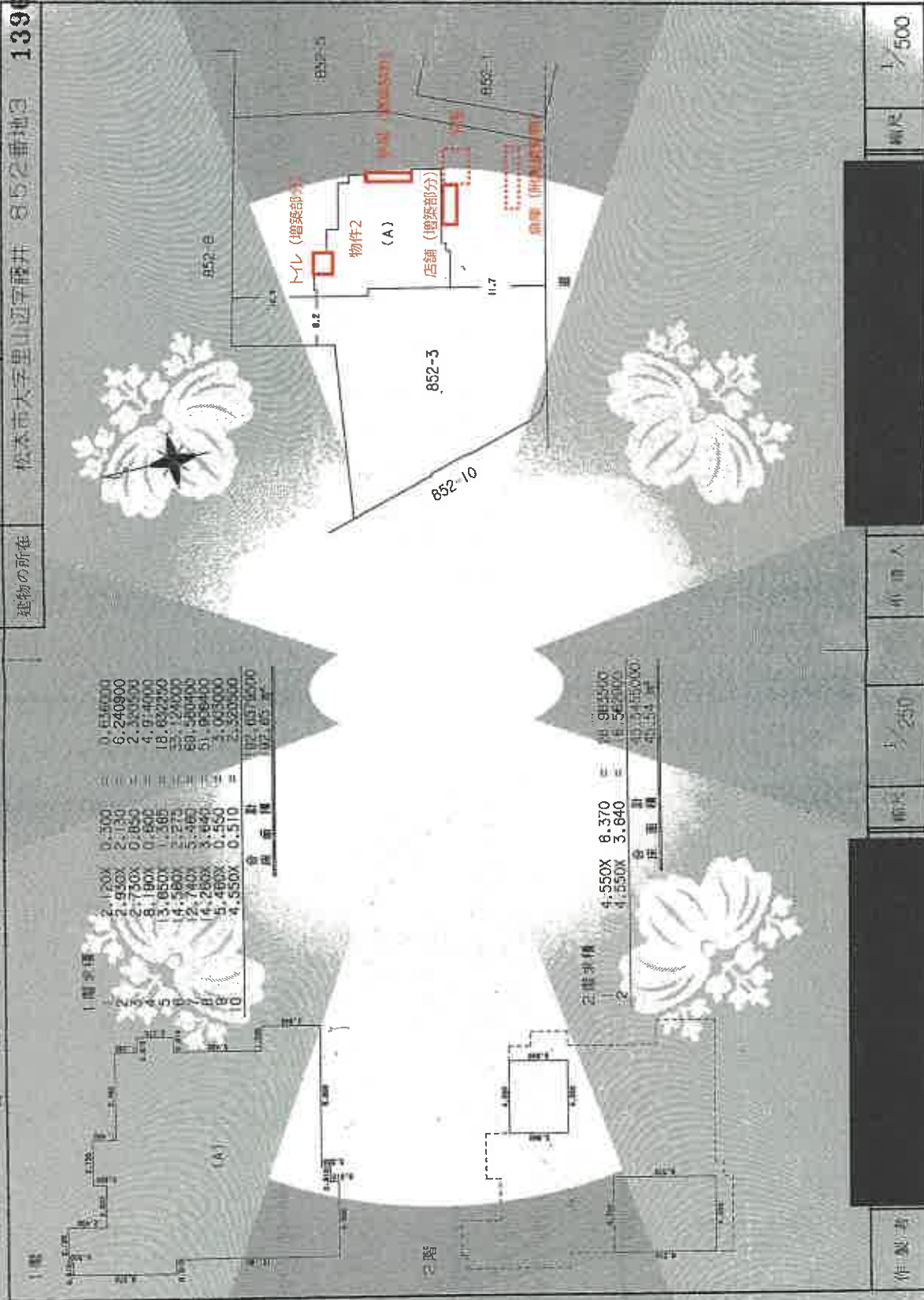
登記年月日：平成9年6月18日

これは図面に記載されている地番、住所、面積、用途、
令和7年6月18日 国土院 国土院 国土院

各階平面図

家屋番号	852番3
建物の所在	松本市大字里

松本市大字里山町字藤井 852-3 地番 139.622



作製者

1/250

1/500

登記年月日 平成19年11月19日

平成19年11月19日登記

これは図面に記載されている図面と図面との間に
令和7年6月18日 登記簿に記録された図面と図面との間に

地積測量図
土地の所在
松本市大平重山辺津藤井 673353

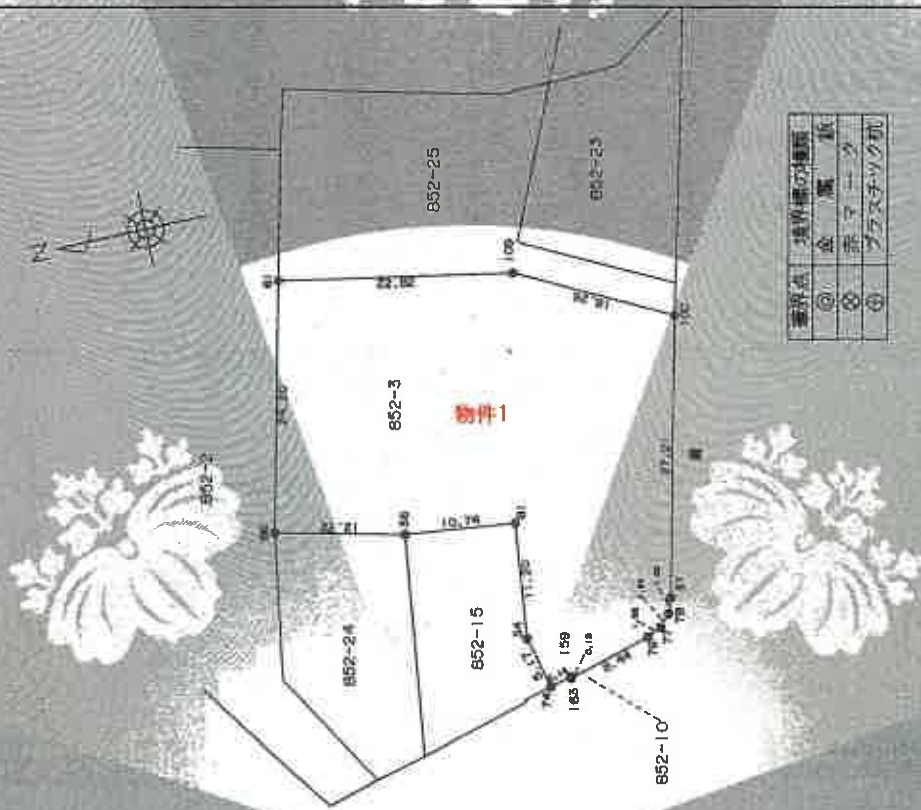
地番 852-3

直角座標法求積

項番	座標	座標
1	58.897	13.941
2	59.439	12.498
3	60.496	11.372
4	61.901	10.730
5	70.023	8.431
6	72.129	8.376
7	73.398	8.030
8	72.194	13.045
9	82.866	24.181
10	85.265	25.400
11	89.861	28.252
12	67.407	51.573
13	52.890	47.901
14		40.477

項番	座標	座標
15	-27.979	-1647.59373
16	-2.569	-152.698791
17	-1.788	-106.956328
18	-2.941	-182.058941
19	-2.154	-150.829342
20	-0.401	-28.094461
21	4.469	322.344501
22	16.151	1185.451098
23	12.355	891.956870
24	4.101	339.833466
25	26.473	2521.685615
26	19.519	1753.996859
27	-11.396	-768.170172
28	-31.860	-1790.855400
29		2188.012801
30		1094.006415
31		1094.00

項番	座標	座標
32	1094.00	1094.00
33	1094.00	1094.00
34	1094.00	1094.00
35	1094.00	1094.00
36	1094.00	1094.00
37	1094.00	1094.00
38	1094.00	1094.00
39	1094.00	1094.00
40	1094.00	1094.00
41	1094.00	1094.00
42	1094.00	1094.00
43	1094.00	1094.00
44	1094.00	1094.00
45	1094.00	1094.00
46	1094.00	1094.00
47	1094.00	1094.00
48	1094.00	1094.00
49	1094.00	1094.00
50	1094.00	1094.00



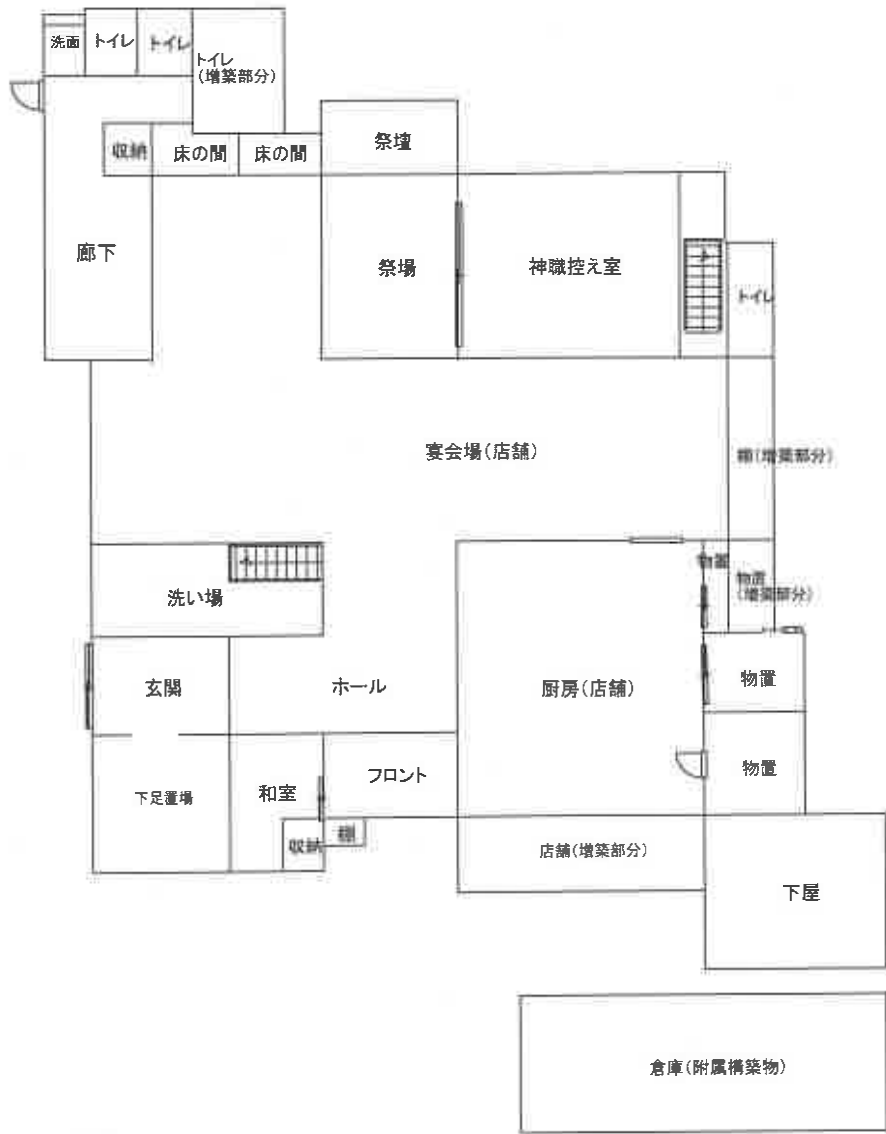
境界点	境界線の種類
①	金 属 板
②	赤 マ ー ク
③	ブラスナット

作成者

申請人

500

建物間取図



1階



2階

縮尺 1/150



写真1



写真2

