

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 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 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 4 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 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	45, 150, 000 36, 120, 000	一括	9, 030, 000	5, 079, 045	725, 576
1	37, 070, 000				
2	8, 080, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松本市大手三丁目
 地 番 7 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 8 0 1. 3 9 平方メートル

- 2 所 在 松本市大手三丁目 7 4 番地 3
 家屋 番号 7 4 番 3
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
 床 面 積

1 階	2 8 7. 3 6 平方メートル
2 階	4 0 9. 4 8 平方メートル
3 階	4 5 4. 8 8 平方メートル
4 階	4 5 4. 8 8 平方メートル
5 階	4 5 4. 8 8 平方メートル
6 階	4 5 4. 8 8 平方メートル
7 階	4 5 4. 8 8 平方メートル

- (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 4 2. 9 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 九九華聯株式会社

期 限 令和8年9月8日まで

賃 料 必要経費を差し引いた不動産収入の30パーセント

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号2】

転借人クリニカタナカアンチエイジングセンターが1階西側店舗部分を、転借人邑三庫株式会社が4階フロアB, C号室(71.89平方メートル)をそれぞれ占有している。

原賃借権

範 囲 全部

賃借人 九九華聯株式会社

期 限 令和8年9月8日まで

賃 料 必要経費を差し引いた不動産収入の30パーセント

敷 金 なし

保証金 なし



上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

九九華聯株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

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 | 松本市大手三丁目 |
| | 地 番 | 7 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 1. 3 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---|
| 2 | 所 在 | 松本市大手三丁目 7 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 7 4 番 3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 8 7. 3 6 平方メートル
2 階 4 0 9. 4 8 平方メートル
3 階 4 5 4. 8 8 平方メートル
4 階 4 5 4. 8 8 平方メートル
5 階 4 5 4. 8 8 平方メートル
6 階 4 5 4. 8 8 平方メートル
7 階 4 5 4. 8 8 平方メートル |
-
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|-----------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 2. 9 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第12号
令和7年6月4日受理
令和7年9月2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 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 松本市大手三丁目
地 番 74 番 3
地 目 宅地
地 積 801.39 平方メートル
- 2 所 在 松本市大手三丁目 74 番地 3
家屋 番号 74 番 3
種 類 事務所
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積 1 階 287.36 平方メートル
2 階 409.48 平方メートル
3 階 454.88 平方メートル
4 階 454.88 平方メートル
5 階 454.88 平方メートル
6 階 454.88 平方メートル
7 階 454.88 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 42.99 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(物件1) □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 □その他の者 ■「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	北東角付近に建物関連設備(空調ほか)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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:	
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	□建物所有者 □その他の者 ■「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	主である建物と従たる建物の間に屋根が設置されている	
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	■全部 □一部	
占有者	□債務者 ■その他の者 (九九華聯株式会社) □不明	
占有状況	■宅地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■令和7年8月20日付回答書) / ■提示文書 (不動産経営管理委託契約書) の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □不明	
占有開始時期	令和3年9月9日	
最初の契約等	契約日	令和3年9月9日
	期間	令和3年9月9日から ■令和8年9月8日まで 5年間 □期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和3年9月9日から ■令和8年9月8日まで 5年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()
	借主	■占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	必要経費を差し引いた不動産収入の30パーセントを賃料として支払う (毎月末日限り当月分支払) □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

(3 枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 転借部分を除く全部	☐ 全部 ☒ 1階西側店舗部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 九九華聯株式会社	☐ 債務者 ☒ クニカタカンテイングセンター
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 診療所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☒ 陳述（令和7年8月20日付回答） ☒ 提示文書（経営管理委託契約書）	☒ 陳述（令和7年8月20日付回答） ☒ 提示文書（賃料請求書写し）
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期		令和3年9月9日	令和3年5月頃
最初の 契約等	契約日	令和3年9月9日	令和3年4月から5月頃
	期間	令和3年9月9日から ☒ 令和8年9月8日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	令和3年5月から ☐ 令和 年 月 日まで 約 年間 ☒ 期間不明
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和3年9月9日から ☒ 令和8年9月8日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	令和3年5月から ☐ 令和 年 月 日まで 約 年間 ☒ 期間不明
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	☐ 所有者 ☒ その他の者（九九華聯株）
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等		必要経費を差し引いた不動産収入の 30パーセントを賃料として支払う （毎月末日限り当月分支払） ☐ 前払（ ）円 ☐ 相殺（ ）円	毎月金330,900円 （毎月末日限り 翌月分支払） ☐ 前払（ ）円 ☐ 相殺（ ）円
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☒ 不明 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		2階の全フロアを事務所として使用	契約書が取り交わされていない
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	☒ 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）			
占有範囲		■4階フロアB、C号室(71.89 m ²)	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■邑三庫株式会社	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述（令和7年8月20日付回答） ■提示文書（建物賃貸借契約書）	☐ 陳述（ ） ☐ 提示文書（ ）
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和4年11月頃	令和 年 月 日
最初の 契約等	契約日	令和4年11月18日	令和 年 月 日
	期間	令和4年11月1日から ■令和6年10月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 約 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和6年11月1日から ■令和8年10月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 約 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	☐ 所有者 ■その他の者(九九華聯株)	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎年金70,000円 （毎月27日限り 翌月分支払） ☐ 前払（ 円） ☐ 相殺（ 円）	毎年金 円 （毎年未限り 翌年分支払） ☐ 前払（ 円） ☐ 相殺（ 円）
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	☐ 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	☐ 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
■B (受託会社従業員)	1 私は債務者会社が本件土地建物を賃借し、管理運営を委託されている九九華聯の社員です。 2 私が本件建物の管理に関わるようになったのは昨年（令和6年）の7月位からです。それ以前の状況はわかりません。 3 本件建物の管理は、警備会社による警備と清掃業者による定期的な清掃以外に、外注しているものではありません。消防法による点検やエレベータの保守点検は受けています。 4 本件建物は古く、アスベスト建材が使われています。 5 本件建物にはタワー型の駐車場が附属していますが、長い間放置されており、正常に作動する可能性は少ないと思われます。お隣のマンションの住民から「傾いている」という指摘も受けています。本件建物と同様、アスベスト建材が使われています。 6 中部電気保安協会の担当者によれば、本件建物の受電盤（キュービクル）及び各階の配電盤は30年以上使用されており、部品の交換が必要とのことですが、部品の交換に1200万円から1500万円くらいかかるというので、交換が行われていません。そのため、漏電等の危険があるので、通電させていない階があります。入居者がいる階は通電させています。 7 本件建物全体の空調設備は稼働していません。入居者が、それぞれに入居スペースにエアコン等を引き込んでいます。 8 現在の入居者は、受託会社の事務所以外に2軒で、1階西側の道路に面したスペースと4階西側のフロアに入居しています。 9 入居者がいない階については、内装工事を行っていて、天井が剥がされている箇所もあります。 （令和7年7月4日に聴取した。） 10 債務者会社の代表者Aから照会書を受け取りました。私を知る範囲で本件建物の賃貸借関係を整理し、契約書等を添えて回答いたしますので、内容をご確認ください。 （令和7年8月12日に電話で聴取した。） 11 1階西側の賃貸借契約については、契約書が賃借人の手元にあり、まだ印鑑を押していないまま保管しているとのこと、賃貸借期間など、契約の詳細はわかりません。 （令和7年9月24日に電話で聴取した。）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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）とその附属建物（タワー駐車場）の敷地として利用されている。
- 3 本件土地の西側に接する地番「74 番 12」（12.51 m²）及び「74 番 14」（39.43 m²）の各土地はいずれも松本市が所有する宅地（現況：歩道）である。本件土地は同土地を介してその西側の公衆用道路と接している。
- 4 本件土地は道路（歩道）と接する西側を除き、周囲をブロック塀等で囲まれており、その範囲は明らかである。
- 5 本件土地建物は、申立外「九九華聯株式会社」が所有者から賃借し、修繕管理し、収益の一部を受け取る形で運用されている貸しビル（テナントビル）である。
- 6 本件建物1階の南側は、2階から上を天井とする通路となっており、東側にあるタワー駐車場（附属建物1）に通じている。
- 7 本件建物のうち、使用されているのは1階と4階のみであり、それ以外の階は順次改装中とのことである。実際、7階は天井が剥がされる等、工事中と思われる痕跡が見られる。トイレの配管が外されている階もある。
- 8 本件建物には、関係人も陳述しているが、建築年からみて、アスベスト建材が使用されている可能性が極めて高い。タワー駐車場も同様である。
- 9 本件建物全体の空調は移動しておらず、入居者は、個別にエアコン等の設備を設置しているとのことである。
- 10 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枚目から5枚目記載のとおり認定した。

の(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

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5日(木)	当 庁	■松本市関係資料請求(郵送)
令和7年6月13日(金) 11:15-11:30	長野地方法務局伊那支局	■公図写し(隣接地)請求
令和7年6月16日(月) 14:00-14:10	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書請求
令和7年6月16日(月) 15:00-15:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年7月4日(金) 10:00-12:00	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■評価人同行
令和7年8月12日(火) 17:15-17:20	当 庁	■Bから聴取(電話)
令和7年9月24日(水) 11:20-11:40	物件所在地	■立入調査(間取り再確認) ■写真撮影
令和7年9月24日(水) 16:00-16:15	当 庁	■B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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	松本市大手三丁目				地番	74番3			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方税務局松本支局管轄)

令和7年4月28日

横浜地方税務局

地図整理番号：M53900

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

(9 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した複写である。
 (長野地方方法務局松本支局管轄)
 令和7年4月28日 横浜地方方法務局

(10枚目)

A3をA4に縮小

47.5.30

主地積測量図

74-14-13

松本市大予37目

638514

昭和四十七年五月二十九日
 作製年月日

作製者

申請人

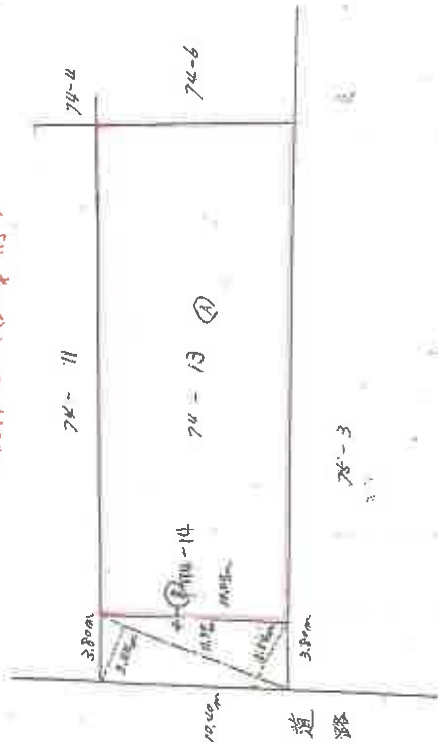
積

② 114-11
 $11.30 \times 3.44 = 38.87$
 $11.30 \times 3.54 = 40.00$
 $\frac{78.87}{2} = 39.435$

地積 39.43 m²

④ 74-13
 $38.04 - 39.435 = 218.605$
 地積 218.60 m²

物件1 (含事前)



松本市嘱託

縮尺 1/300 1/

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。

(長野地方方法務局松本支局筆蹟)

令和7年4月28日

横濱地方方法務局

登記簿

(11 枚目)

A3をA4に縮小

地番	74-12-1-11	土地の所在	松本市大井町	638513	昭和四十七年五月三十日	製作年月日
縮尺	1/300	縮尺	1/	申請人	製作者	

土地積測量図

47.5.30

物件 1 (合筆前)

74-10 74-8 74-11 74-12 74-13 74-6

道路

求積

⑧ 74-12

$5.11 \times 2.40 = 12.26$

$5.11 \times 2.50 = 12.77$

$\frac{25.03}{2} = 12.515$

地積 12.51 m²

⑨ 74-11

$88.49 - 12.515 = 75.975$

地積 75.98 m²

松本市

登記年月日：平成28年1月27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4月28日

横浜地方支務局

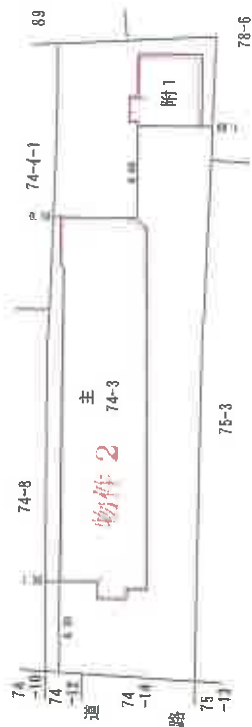
登記官

(12 枚目)

A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号	74番3
建物の所在	松本市大手三丁目74番地3



作成者

縮尺

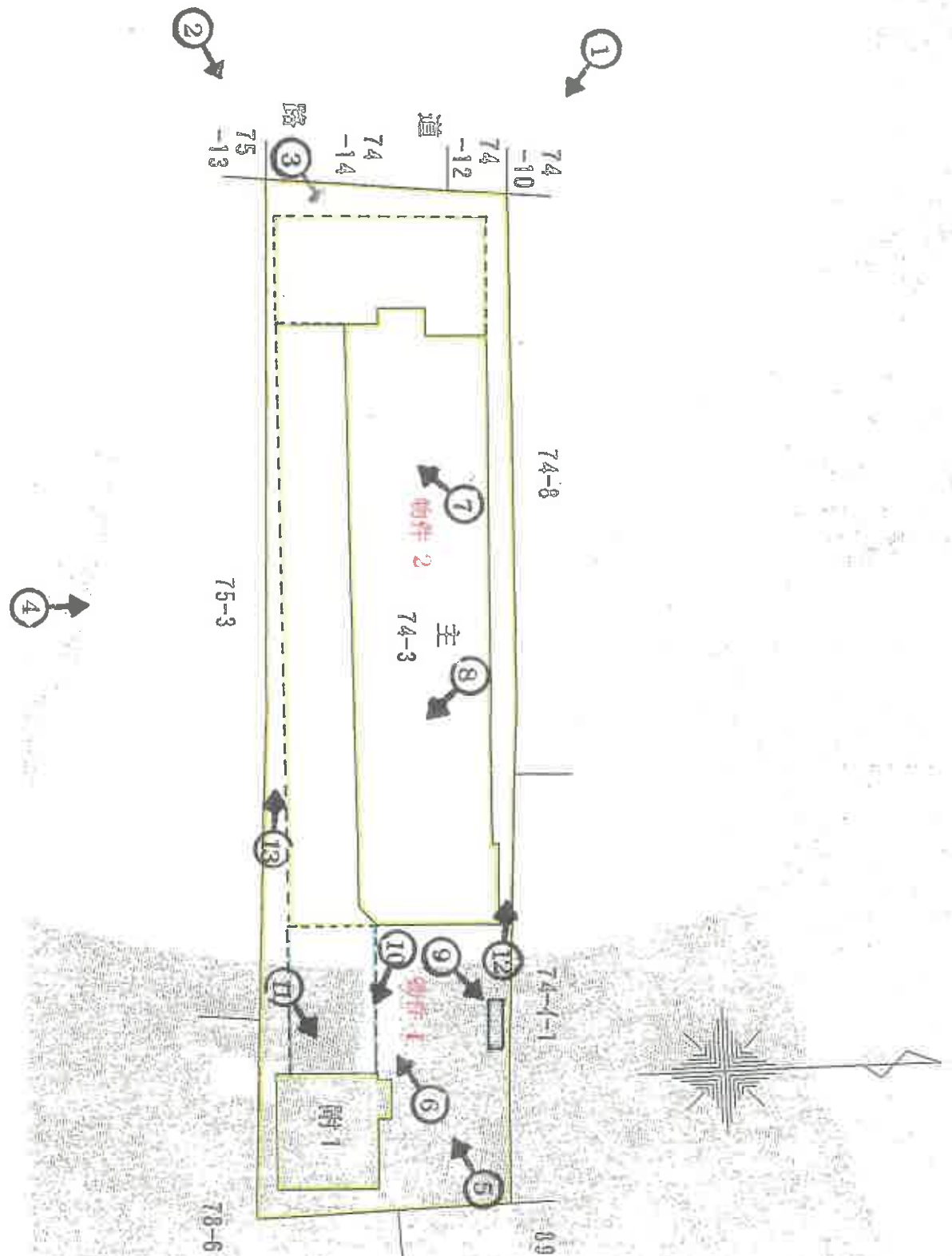
250

申請人

縮尺

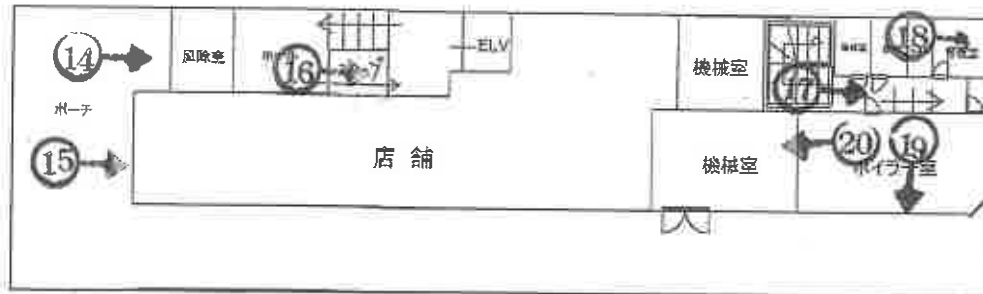
500

土地建物位置関係図（概略図）

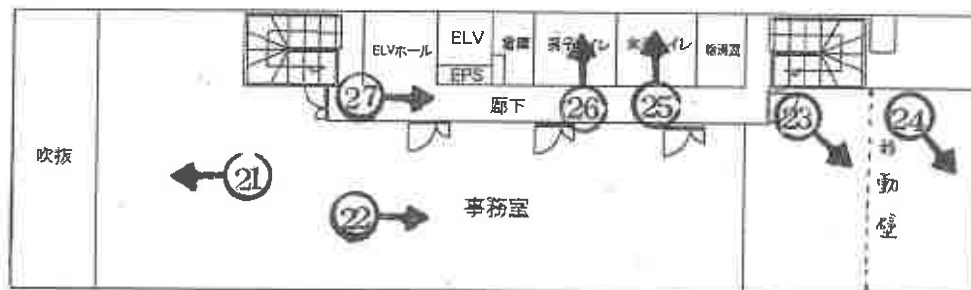


○印は写真撮影位置方向番号を示す

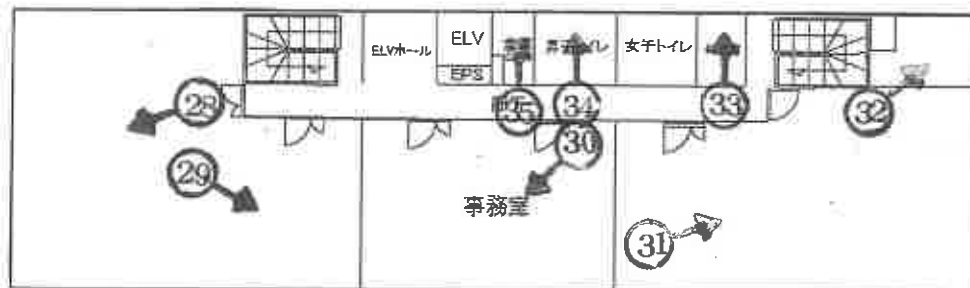
建物間取図（概略図）



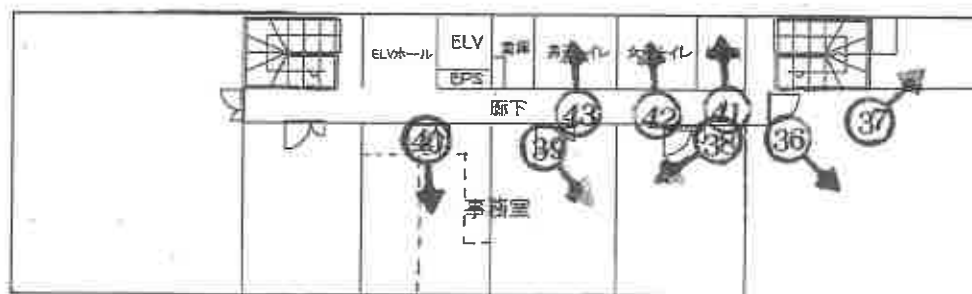
1階



2階



3階

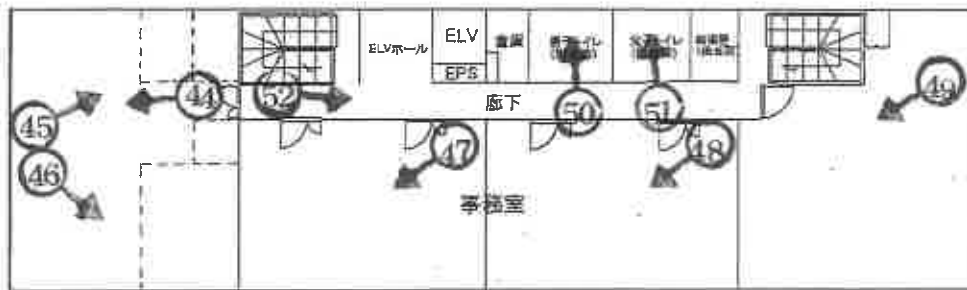


4階

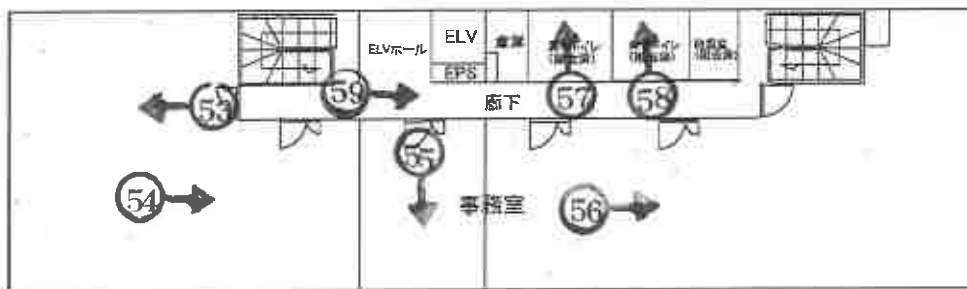
○→ 印は写真撮影位置方向番号を示す

（ 14 枚目）

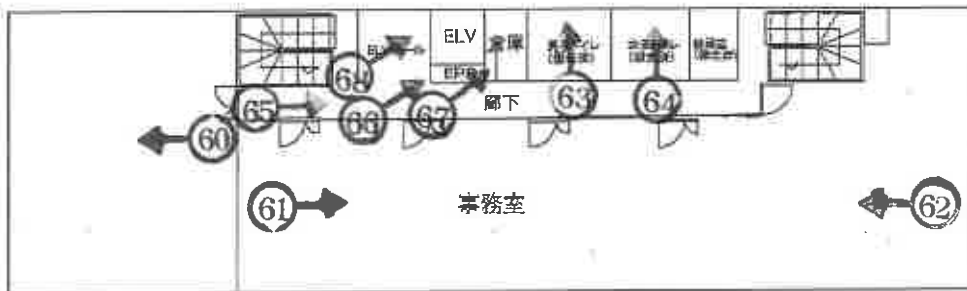
建物間取図（概略図）



5階



6階



7階

○→印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1

撮影日：令和7年6月16日



NO. 2

撮影日：令和7年6月16日



NO. 3

撮影日：令和7年6月16日

(16枚目)



NO. 4

撮影日：令和7年6月16日



NO. 5

撮影日：令和7年6月16日



NO. 6

撮影日：令和7年6月16日

東側入口

(17 枚目)



NO. 7

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 8

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 9

撮影日: 令和7年6月16日

空調設備



NO. 10

撮影日: 令和7年6月16日

附属建物 1



NO. 11

撮影日: 令和7年6月16日

附属建物 1

駐車場入口



NO. 12

撮影日: 令和7年6月16日

北側境界付近



NO. 13

撮影日: 令和7年6月16日

南側境界付近



NO. 14

撮影日: 令和7年9月24日

1 階



NO. 15

撮影日: 令和7年8月15日



NO. 16

撮影日: 令和7年9月24日

エレベーターホール



NO. 17

撮影日：令和7年7月4日



NO. 18

撮影日：令和7年7月4日



NO. 19

撮影日：令和7年7月4日

(22 枚目)



NO. 20

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 21

撮影日:令和7年7月4日

2 階



NO. 22

撮影日:令和7年7月4日



NO. 23

撮影日:令和7年7月4日



NO. 24

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 25

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 26

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 27

撮影日：令和7年7月4日



NO. 28

撮影日:令和7年7月4日

3階



NO. 29

撮影日:令和7年7月4日



NO. 30

撮影日:令和7年7月4日



NO. 31

撮影日:令和7年7月4日



NO. 32

撮影日:令和7年7月4日



NO. 33

撮影日:令和7年7月4日



NO. 34

撮影日:令和7年7月4日



NO. 35

撮影日:令和7年7月4日



NO. 36

撮影日:令和7年7月4日

4階



NO. 37

撮影日:令和7年7月4日



NO. 38

撮影日:令和7年7月4日

(30 枚目)



NO. 39

撮影日:令和7年7月4日



NO. 40

撮影日:令和7年7月4日



NO. 41

撮影日:令和7年7月4日



NO. 42

撮影日：令和7年7月4日



NO. 43

撮影日：令和7年7月4日



NO. 44

撮影日:令和7年7月4日

5 階



NO. 45

撮影日:令和7年9月24日



NO. 46

撮影日:令和7年9月24日



NO. 47

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 48

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 49

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 50

撮影日:令和7年7月4日



NO. 51

撮影日:令和7年7月4日



NO. 52

撮影日:令和7年7月4日



NO. 53

撮影日：令和7年7月4日

6 階



NO. 54

撮影日：令和7年7月4日



NO. 55

撮影日：令和7年7月4日



NO. 56

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 57

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 58

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 59

撮影日:令和7年7月4日



NO. 60

撮影日:令和7年7月4日

7 階



NO. 61

撮影日:令和7年7月4日



NO. 62

撮影日:令和7年7月4日



NO. 63

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 64

撮影日: 令和7年7月4日



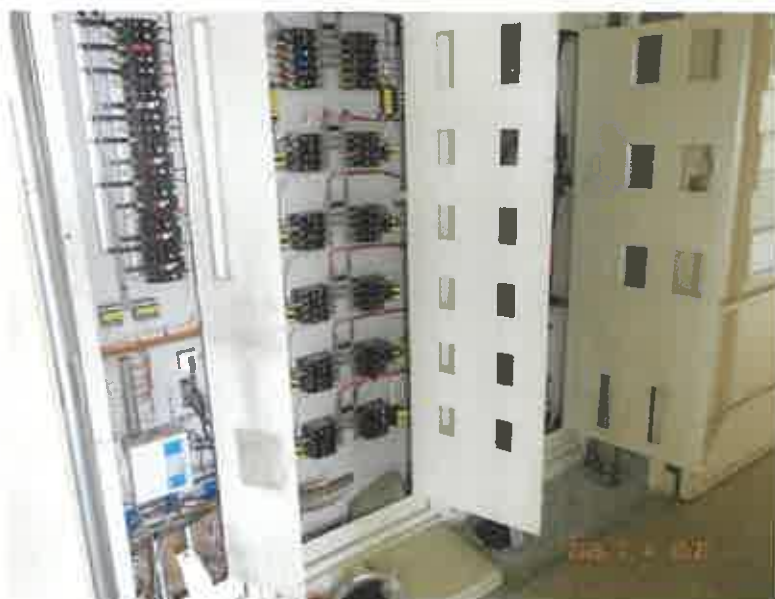
NO. 65

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 66

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 67

撮影日: 令和7年7月4日



NO. 68

撮影日: 令和7年7月4日

令和 7 年 (ケ) 第 12 号
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 10 月 3 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 45,150,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 37,070,000円
物件2（建物）	金 8,080,000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き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	所在地目地積	松本市大手三丁目 74番3 宅地 801.39㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松本市大手三丁目74番地3 74番3 事務所 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1階 287.36㎡ 2階 409.48㎡ 3階 454.88㎡ 4階 454.88㎡ 5階 454.88㎡ 6階 454.88㎡ 7階 454.88㎡	「松本M-1ビル」 同左
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 42.99㎡	同左
番号	特記事項		
	ない		

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 中央本線「松本」駅の北東方約1.0km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中高層の事務所ビルが多い商業地域	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 松本市ハザードマップ（令和6年4月版）によると浸水想定区域（想定最大規模降雨）0.5m以上、3.0m未満に該当。 松本市教育委員会によると周知の埋蔵文化財包蔵地・松本城跡に該当。 都市機能誘導区域、居住誘導区域
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 形状 間口約14.0m、奥行約57.5m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	西側：現況幅員約16.0m舗装市道（1059号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高に接面する。	
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。 あり。 あり。（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	なし	

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	昭和61年6月22日新築 約39年 約16年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 タイル、吹付等 クロス、ボード等 クロス、ボード等 Pタイル等、一部OA床あり。 電気、給湯設備等 エレベータ1基
床面積（現況）	第3 目的物件の表示に同じ	
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所・店舗ビル 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	「現況調査報告書」及び下記特記事項に記載のとおり	
特 記 事 項	・ 物件2の附属建物概要 符 号 1 種 類 車庫 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 42.99㎡ 建築年月日 昭和61年6月30日新築 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 約3年 収用30台のタワーパーキング。現在使用停止中。 品等及び保守管理の状態は劣る。 ・ 物件2建物（附属建物含む）にはアスベストが使用されている可能性が極めて高い。 ・ 全館空調設備は稼働しておらず、入居者が個別空調を設置している。 ・ 4階トイレ、給湯設備、廊下はリノベーション済。 ・ 空室階のリノベーション工事について、工事途中の箇所が複数ある。	

・物件2建物は、賃貸目的の事務所・店舗ビルであり、HL株式会社（本件債務者兼所有者）と九九華聯株式会社との間で不動産経営管理委託契約書を締結している。本件債務者兼所有者は同契約に基づき、必要経費を差し引いた不動産収入の30%を九九華聯株式会社から毎月受領する内容となっている。（詳細は現況調査報告書参照）

・調査時点の建物占有者の状況は以下のとおり。

① 賃借人兼転貸人：九九華聯株式会社

占有範囲：物件1及び物件2全部

占有開始時期：令和3年9月9日

現在の契約期間：令和3年9月9日から令和8年9月8日まで（5年間）

賃料等（月額）：必要経費を差し引いた不動産収入の30%

一時金等：なし

占有権原：賃借権

占有状況：事務所

その他：一棟の転貸事業。但し、2階全フロアは賃借人事務所として使用。

賃貸人は正当事由なく、解約を求めること及び更新を拒否することができない

② 転借人：クリニックアンジェイジングセンター

占有範囲：1階西側店舗部分

占有開始時期：令和3年5月頃

現在の契約期間：令和3年5月から期間不明

賃料等（月額）：330,900円

一時金等：不明

占有権原：転借権

占有状況：診療所

その他：契約書が取り交わされていない

③ 転借人：邑三庫株式会社

占有範囲：4階フロアB、C号室（71.89㎡）

占有開始時期：令和4年11月頃

現在の契約期間：令和6年11月1日から令和8年10月31日まで（2年間）

賃料等（月額）：70,000円

一時金等：なし

占有権原：転借権

占有状況：事務所

その他：なし

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）

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	145,000	1.00	801.39	1.00	116,200,000

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：なし

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	300,000	2,971.24	0.06	53,480,000
2 附属	800,000	42.99	0.01	340,000
合計		3,014.23	-	53,820,000

イ 現況延床面積：現況数量による

ウ 現価率：

(物件 2 主)

- ・経過年数約 39 年，経済的残存耐用年数約 16 年，観察減価率 80%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 16 \text{ 年} \div (39 \text{ 年} + 16 \text{ 年}) \times (1 - 0.8) = 0.06 \end{aligned}$$

(物件 2 附属)

- ・経過年数約 39 年，経済的残存耐用年数約 3 年，観察減価率 90%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 3 \text{ 年} \div (39 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.9) = 0.01 \end{aligned}$$

(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(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	116,200,000	0.30	法定地上権	34,860,000

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	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ =エ	価格構成比
1	116,200,000	－34,860,000		81,340,000	82.1%
2	53,820,000	＋34,860,000		0.2	17,736,000
積算価格（合計）				99,076,000	100.0%

ウ 占有減価修正：賃貸目的の事務所・店舗ビルであるが、上述の不動産経営管理委託契約書により賃料低廉な賃借権が付着しているため、当該権利に基づく占有減価修正率を査定。

2 収益価格

目的物件は賃貸借に供されている建物（事務所・店舗ビル）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ため、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、現行の建物占有者の状況及び不動産経営管理委託契約の内容、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 (円) ※1		正味復帰 価格の現価 (円)	
			イ ÷ ウ × (1 - 3%) (8.0%)		エ × オ	
ア	イ	ウ	エ		オ	カ
5,985,231 (9.2%)	6,368,064	8.3%	74,421,953		0.7938	59,076,146 (90.8%)
						65,061,377 =65,060,000 (100.0%)

（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8.0%、期間3年の複利現価率

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 2年目以降、空室部分が転貸に供され純収益が逡増していく事を想定

タワーパーキング部分は使用停止が継続する事を想定

3 評価額の判定

積算価格（占有減価修正後）	99,076,000円
収益価格	65,060,000円

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。

本件では積算価格が収益価格よりも高位に試算された。これは原価法の性質上、賃貸借契約の諸条件を積算価格に反映させることが必ずしも容易ではないことに起因している。

以上より、実際の不動産経営管理委託契約に基づく現行賃料及び稼働状況等を反映した収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

調整後の価格	75,260,000円
--------	-------------

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円)	価格 構成比	市場性 修正率	競売市場 修正率	引受債務 相当額 (円)	積算価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	75,260,000	82.1%	1.00	0.60	—	37,070,000
2		17.9%	1.00	0.60	0	8,080,000
一括価格（合計）						45,150,000

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 : なし

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 地価調査価格（松本5-1）

所 在：松本市中央2丁目52番12外
価 格：201,000円／㎡
位 置：松本駅より0.6km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：126㎡
供給処理施設：上水道、下水道、ガス
接 面 街 路：東19.0m市道
用途指定等：商業地域（建ぺい率80%，容積率500%）
地域の概要：中低層店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 74,941,985円（93,515円／㎡）
物件2 310,329,636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）

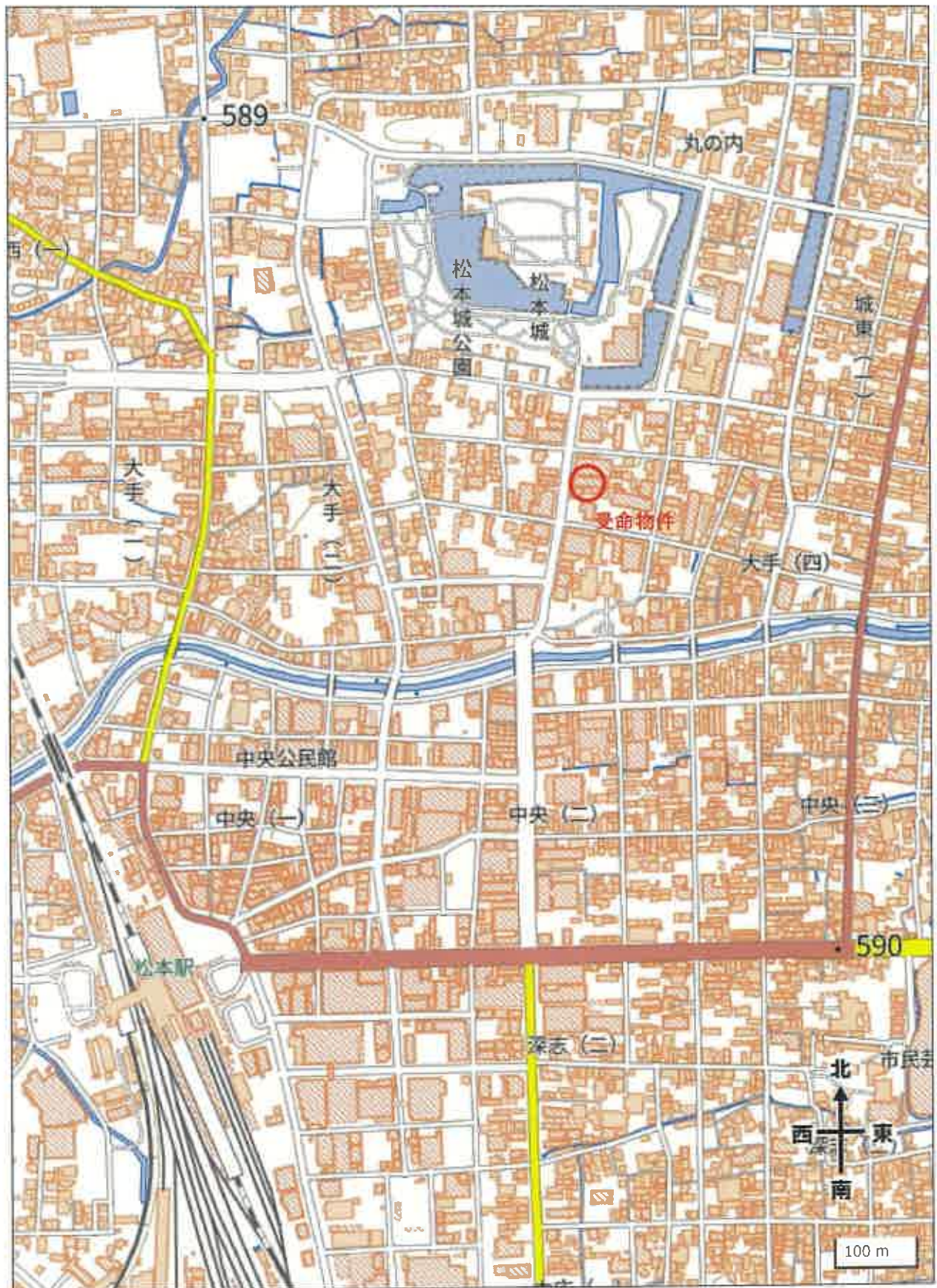
公図写

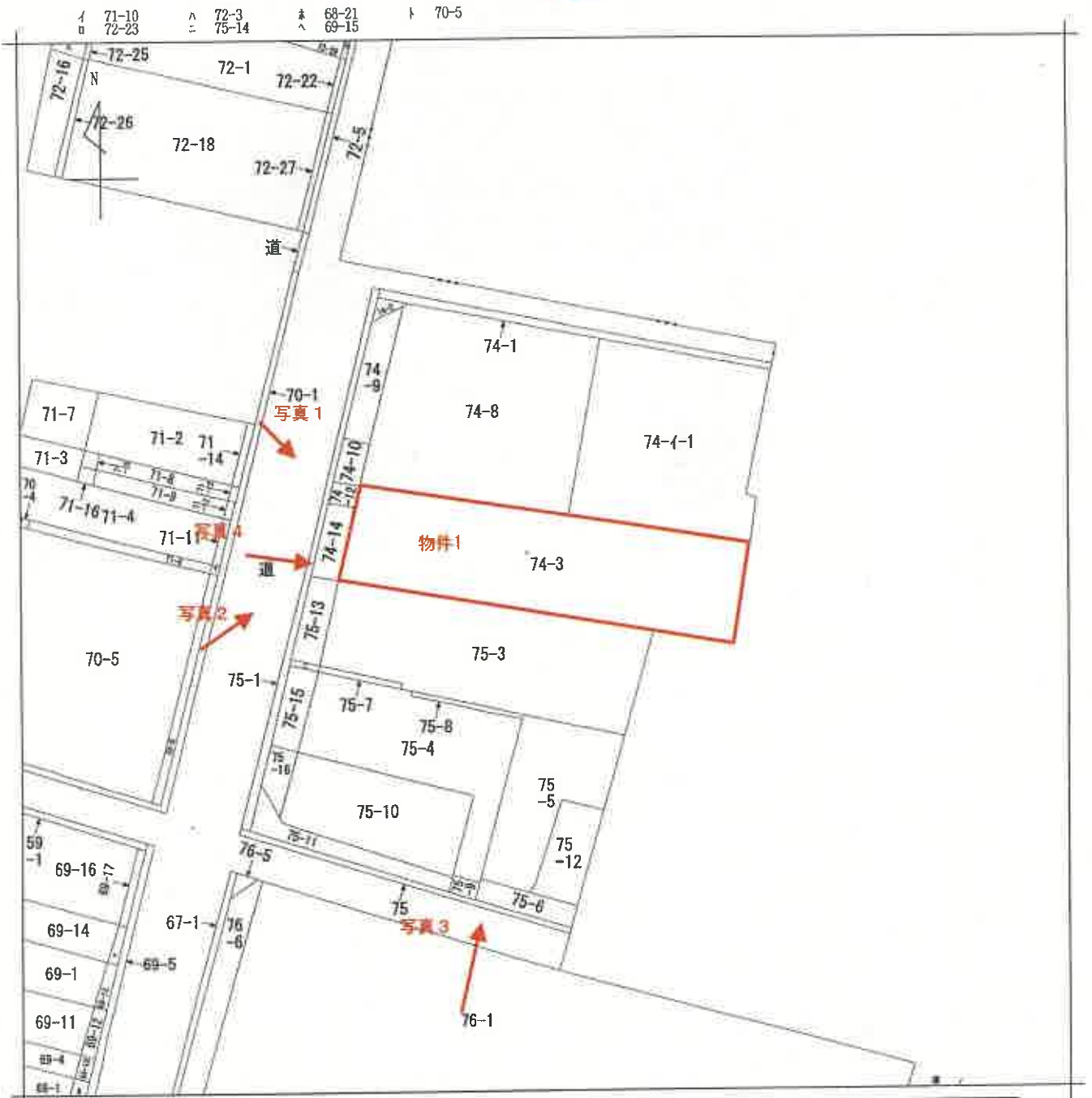
建物図面写

建物間取図

現況写真

以 上





(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	松本市大手三丁目				地番	74番3			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方法務局松本支局管轄)

令和7年4月28日

横浜地方法務局

A3をA4に縮小

地図整理番号：M53900

登記官

(1/1)



登記年月日：平成28年1月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(長野地方裁判所 松本支部管轄)

令和7年4月28日 横浜地方裁判所

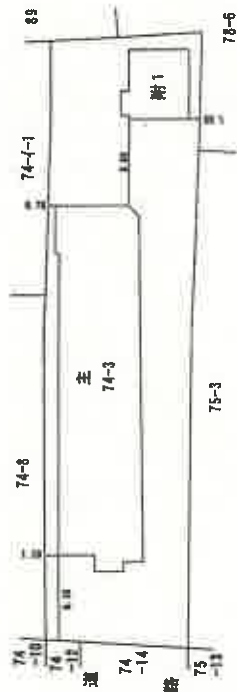
登記官

A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 74番3

建物の所在 松本市大手三丁目74番地3



作成者

縮尺

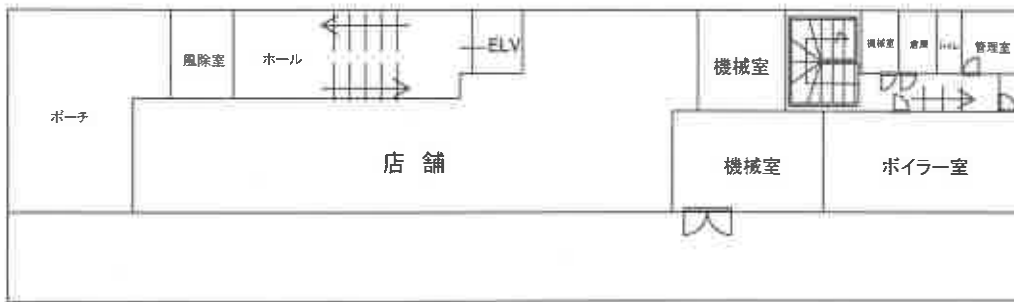
250

申請人

縮尺

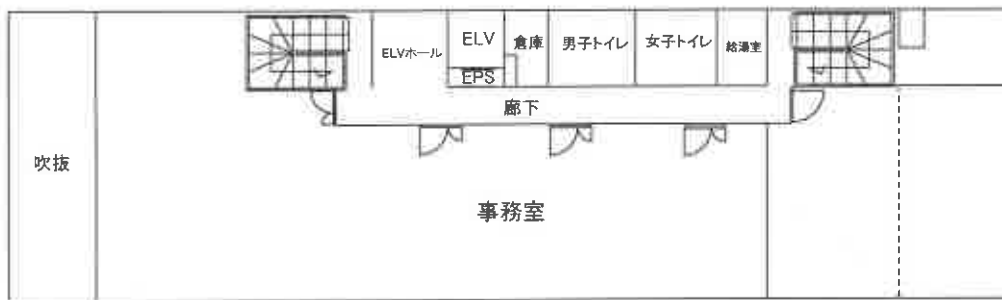
500

建物間取図-1



タワーパーキング
(使用停止中)

1階



2階



3階

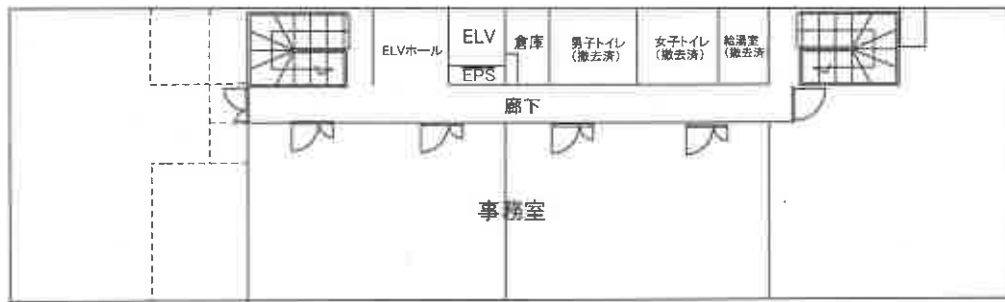


4階(リノベーション済)

縮尺1/300



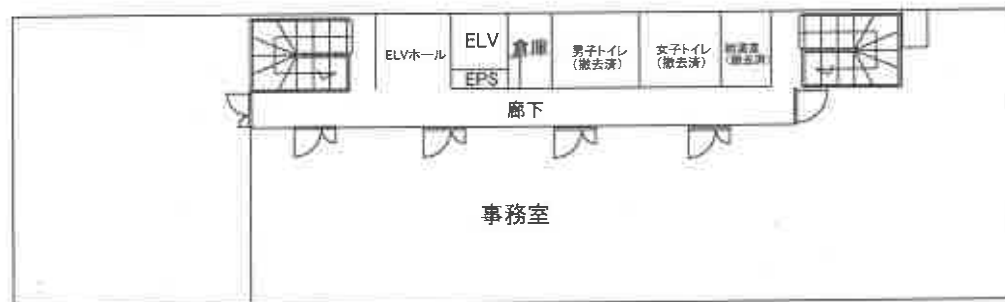
建物間取図-2



5階



6階



7階

縮尺 1/300



写真1



写真2



写真 3



写真 4

