

# 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 8年 6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 8年 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 7月29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 7月17日 午前 9時00分から 令和 8年 7月17日 午後 4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 8年 6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 目 録

- 1 所 在 松本市寿北五丁目  
地 番 1193番17  
地 目 宅地  
地 積 220.03平方メートル
- 2 所 在 松本市寿北五丁目1193番地17  
家屋 番号 1193番17  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 46.37平方メートル  
2階 28.86平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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 松本市寿北五丁目  
地 番 1193番17  
地 目 宅地  
地 積 220.03平方メートル
- 2 所 在 松本市寿北五丁目1193番地17  
家屋 番号 1193番17  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 46.37平方メートル  
2階 28.86平方メートル



令和 8年(ケ)第 3号  
令和 8年 3月17日受理  
令和 8年 4月 1日提出  
評 価 人 宮 坂 祐 里

## 現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 藤 卷 正 弘 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 松本市寿北五丁目                         |
|   | 地 番   | 1193番17                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 220.03平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 松本市寿北五丁目1193番地17                 |
|   | 家屋 番号 | 1193番17                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建                |
|   | 床 面 積 | 1階 46.37平方メートル<br>2階 28.86平方メートル |



関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (本件債務者兼所有者 A の妻)</p>	<p>【令和 8 年 4 月 1 日に (■口頭 □電話) 聴取した。】</p> <p>(1) 私は、本件債務者兼所有者 A の妻です。A は都合で立ち会えないため私が代わりに立ち会います。</p> <p>(2) 本建物は、A とその家族が住居として使用していましたが、本土地建物を売却するため、昨年 (令和 7 年) 1 1 月に退去し、現在空き家になっています。建物内に家財道具等の残置物はありません。</p> <p>(3) 本建物取得 (令和 3 年 3 月 3 0 日売買) 後に建物の増改築はありません。</p> <p>(4) 雨漏りやシロアリの被害は見られません。</p> <p>(5) 土地の境界に関する争いなどはありません。境界標や擁壁等により、境界はハッキリしています。</p>

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、別紙公図 (法第 1 4 条第 1 項地図)、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) 本土地に隣接又は周囲に位置する公共用物の状況は、下記のとおりである。

記

No.	地番	地目	地積 m <sup>2</sup>	権利者その他の事項	備考
①	1 0 8 5 番 4 9	公衆用道路	8 7 1 ！	所有者 松本市	
②	1 0 8 5 番 2 4	公衆用道路	6 0 4 ！	所有者 同上	

(3) 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。

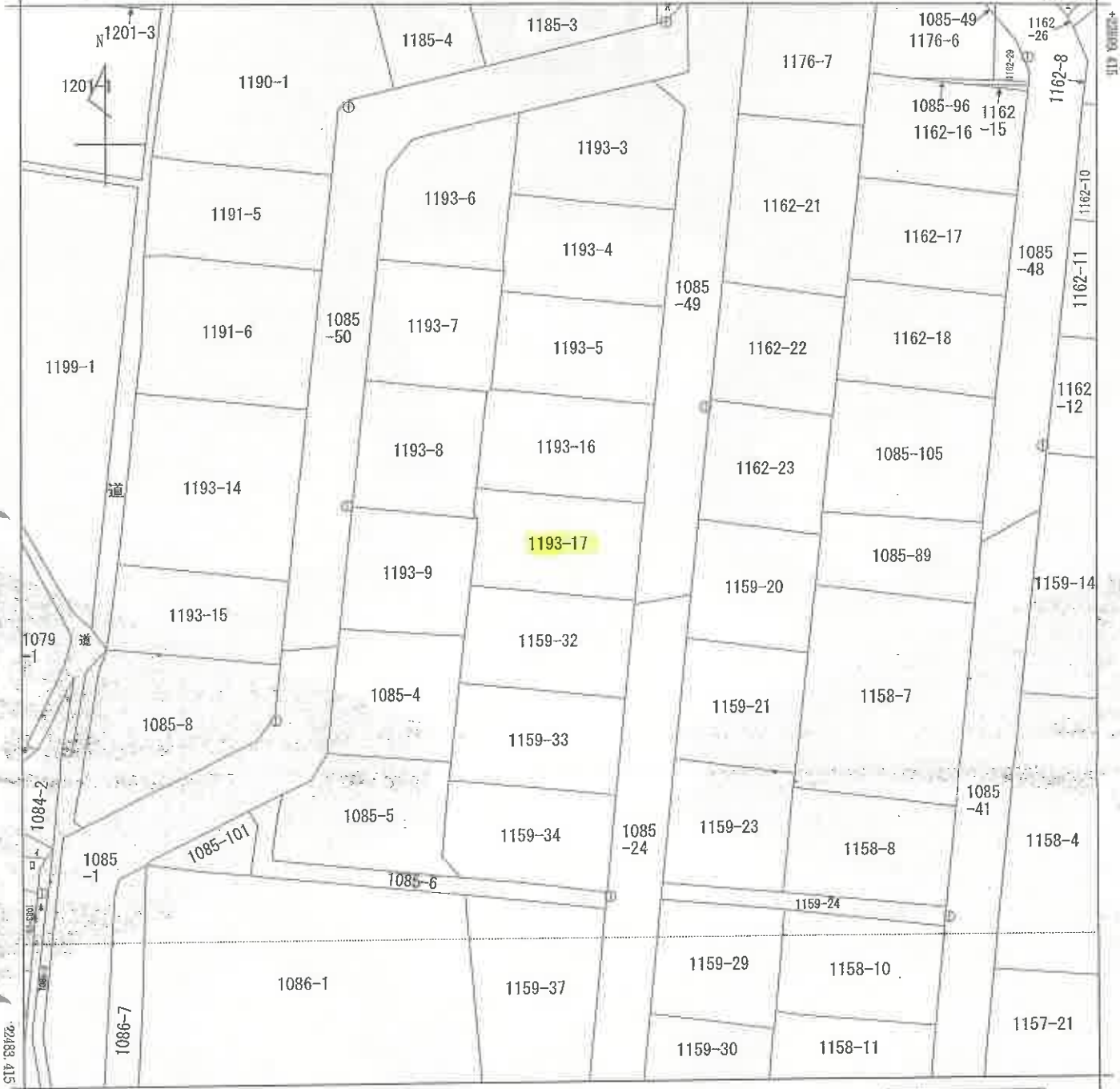
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 3月17日 (火)	当庁 (執行官室)	松本市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 3月24日 (火)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A宛照会書送付 (郵便)
8年 3月25日 (水) 10:30-10:45	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
8年 3月25日 (水) 16:50-16:55	長野地方法務局松本支局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input type="checkbox"/> 建物図面写し請求 <input type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
8年 4月 1日 (水) 9:10-9:30	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 Bから意見聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 4月 1日 評価人同行 <input type="checkbox"/>		

(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 1083-13    ▲ 1085-10    ※ 1083-3  
 ■ 1083-19    ▽ 1162-27    △ 1088-2

(座標値種別：測量成果)



-46519.000 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
 寿北5丁目

請求部	所在	松本市寿北五丁目			地番	1193番17	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)
種類	法務局作成地図						
作成年月日	平成25年2月18日			備付年月日(原図)	補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方方法務局松本支局管轄)

令和8年3月5日

長野地方方法務局

請求番号：11-1

登記官



(1/1)

(5枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和63年10月13日

これは図面に記録されている内容を証明した極面である。  
(長野地方事務所松本支局管轄)

令和8年3月5日

長野地方事務所

登記官

(6枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図

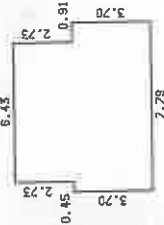
63.10.13  
家屋番号 1198番17

建物図面

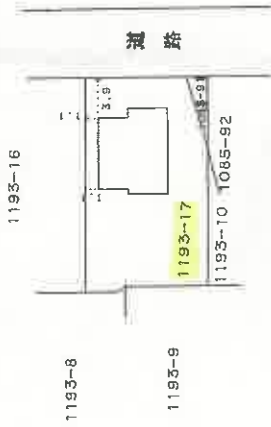
建物の所在 松本市大字青白瀬字土ノ原1193番地17

寿北5丁目 128131

1階  
7.29 X 3.70  
6.43 X 2.73  
床面積  
= 28.8230  
= 17.5539  
= 46.3769 m<sup>2</sup>



2階  
5.52 X 4.61  
1.88 X 1.82  
床面積  
= 25.4472  
= 3.4216  
= 28.8688 m<sup>2</sup>



申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

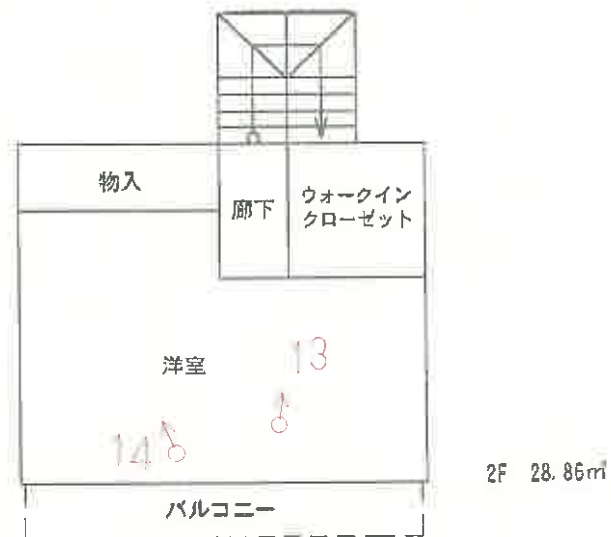
作製者

松本  
土地調査士  
家慶

(日本土地調査士会連合会用紙)



物件 2 建物間取図



♂ 写真撮影位置・方向





NO. 3

物件 1、2

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 4

物件 1

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 5

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





NO. 9

物件 2

1 階



NO. 10



NO. 11



NO. 12

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 13

2階

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 14

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



令和8年(ケ)第3号  
令和8年4月1日 現地調査  
令和8年4月2日 評 価

長野地方裁判所 松本支部 御中

# 評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

宮 坂 祐 里 ④

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 2 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 2 1 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3, 0 4 0, 0 0 0 円

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

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除き、原則として公開された資料等に基づくものである。

第3 目的物件等

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	松本市寿北五丁目 1193番17 宅地 220.03平方メートル	住居表示： 松本市寿北5-14-11
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	松本市寿北五丁目1193番地17 1193番17 居宅 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 46.37平方メートル 2階 28.86平方メートル	
番号	特記事項		

\*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR篠ノ井線南松本駅の南東方約2.7km（道路距離） 並柳小学校へ徒歩約13分（約950m） 開成中学校へ徒歩約43分（約3.0km） （別添位置図参照）	
付近の状況	一級河川牛伏川東側背後の西向き傾斜地に一般住宅等が区画整然と建ち並ぶ住宅団地（サザン並柳団地）。	
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 防火規制等 その他の規制	市街化区域内 第1種住居地域 60% 200% 建築基準法22条指定区域 ・土砂災害防止法：土砂災害警戒区域（土石流） ・松本市立地適正化計画： 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 ・盛土規制法：宅地造成等工事規制区域 ・松本市洪水ハザードマップ：洪水浸水想定区域外
画地条件	地積 形状 間口・奥行等 地勢 その他	220.03㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約12m、奥行約19m ほぼ平坦 西側隣接地より5m程度高い
接面道路の状況	東側 幅員約5.5m舗装市道（3687号線）ほぼ等高に接面 （建築基準法第42条1項1号道路）	
土地の利用状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 ・建物の配置は添付資料建物図面のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり 可（現在は敷地の際で切ってある状態） あり（下水道の受益者負担金は精算済である。）
特記事項	・西側隣接地（1193番8、1193番9）との間に約5mの段差があり、擁壁が設置されている。擁壁上部にはフェンスがたてられている。 ・松本市教育委員会によると、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していないとのことである。したがって、埋蔵文化財については物件1土地の価格形成には影響がないものと判断した。	

## 2 建物の概況及び利用状況

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63年月日不詳建築（公課証明書に基づく） 令和2年12月21日変更
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約38年 12年程度
仕 様	構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
	外 壁	吹付タイル
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備 そ の 他	システムキッチン、ユニットバス、洗面台、トイレ等 特にない
床面積（現況）	1階46.37㎡ 2階28.86㎡ 延75.23㎡（公簿も同様）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取	添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	Aが居宅（空き家）として占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内外装、建具、設備の入替え及び間取の変更等のリフォームが施されている。令和3年3月にAが本物件を取得した際、リフォーム済であったものと見られる。</li> <li>・建物の南側外部にウッドデッキが設置されている。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 土地

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号等	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	36,000	1.00	220.03	0.90	7,130,000

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：-10% ⇒ 90% 建物等と敷地との適応の状態

#### (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	190,000	75.23	0.23	3,290,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約38年，経済的残存耐用年数約12年，観察減価率5%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 12 \text{年} \div (38 \text{年} + 12 \text{年}) \times (1 - 0.05) = 0.23 \end{aligned}$$

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	7,130,000	0.25	法定地上権	1,780,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権（25%）と判定した。

### (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	7,130,000	-1,780,000		1.00	0.60	3,210,000
2	3,290,000	+1,780,000	1.0	1.00	0.60	3,040,000
一括価格（合計）						6,250,000

ウ 占有減価修正：なし

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 地価公示価格（松本－32）

所 在 : 松本市寿北5丁目1158番11「寿北5-15-20」  
価 格 : 35,400円/㎡  
位 置 : JR篠ノ井線南松本駅の南東方約2.9km  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 215㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 東5.5m市道  
用 途 指 定 等 : 市街化区域内、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）  
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

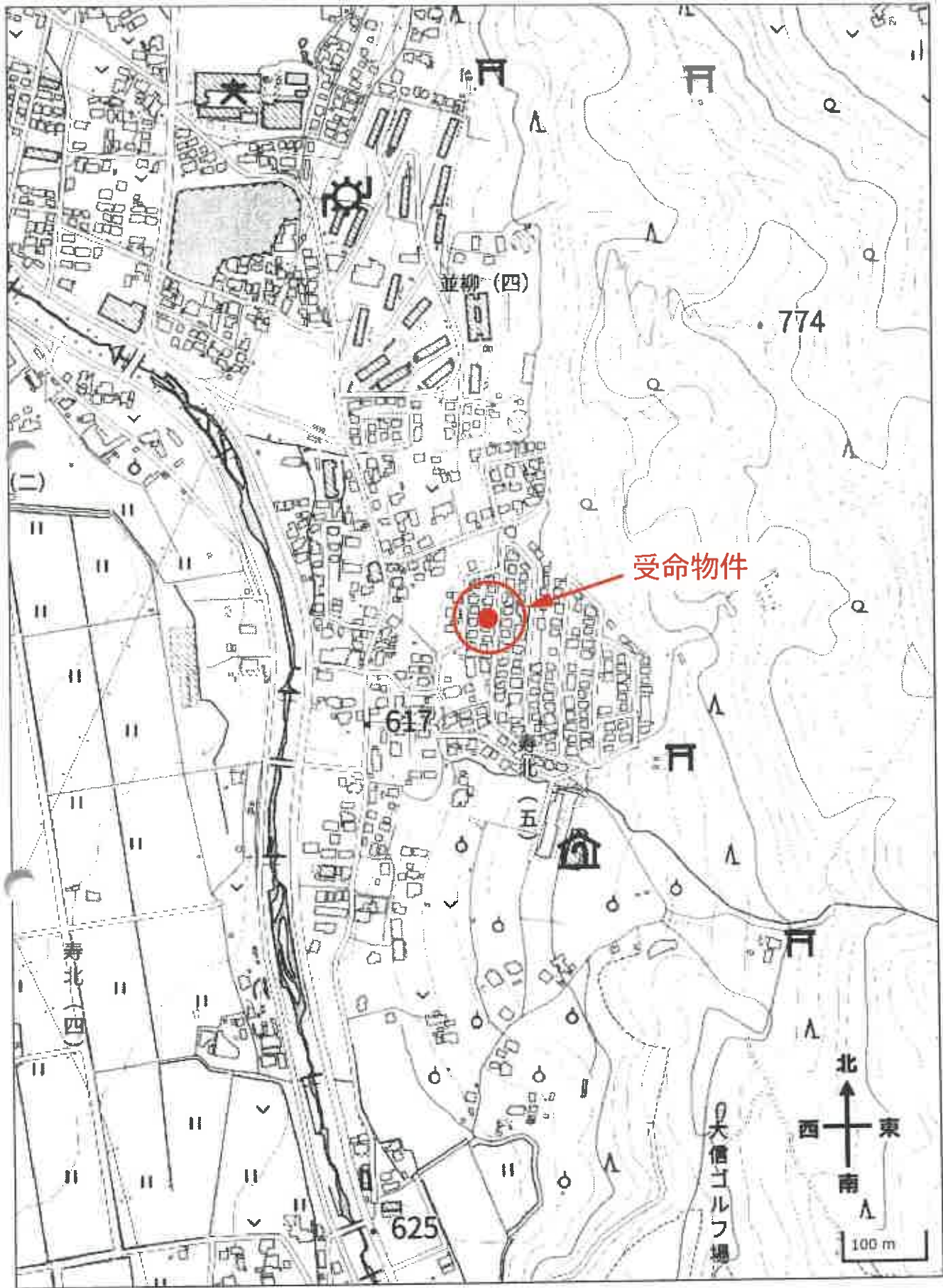
物件1 土地 5,368,732円（24,400円/㎡）  
物件2 建物 986,343円

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

## 第7 附属資料

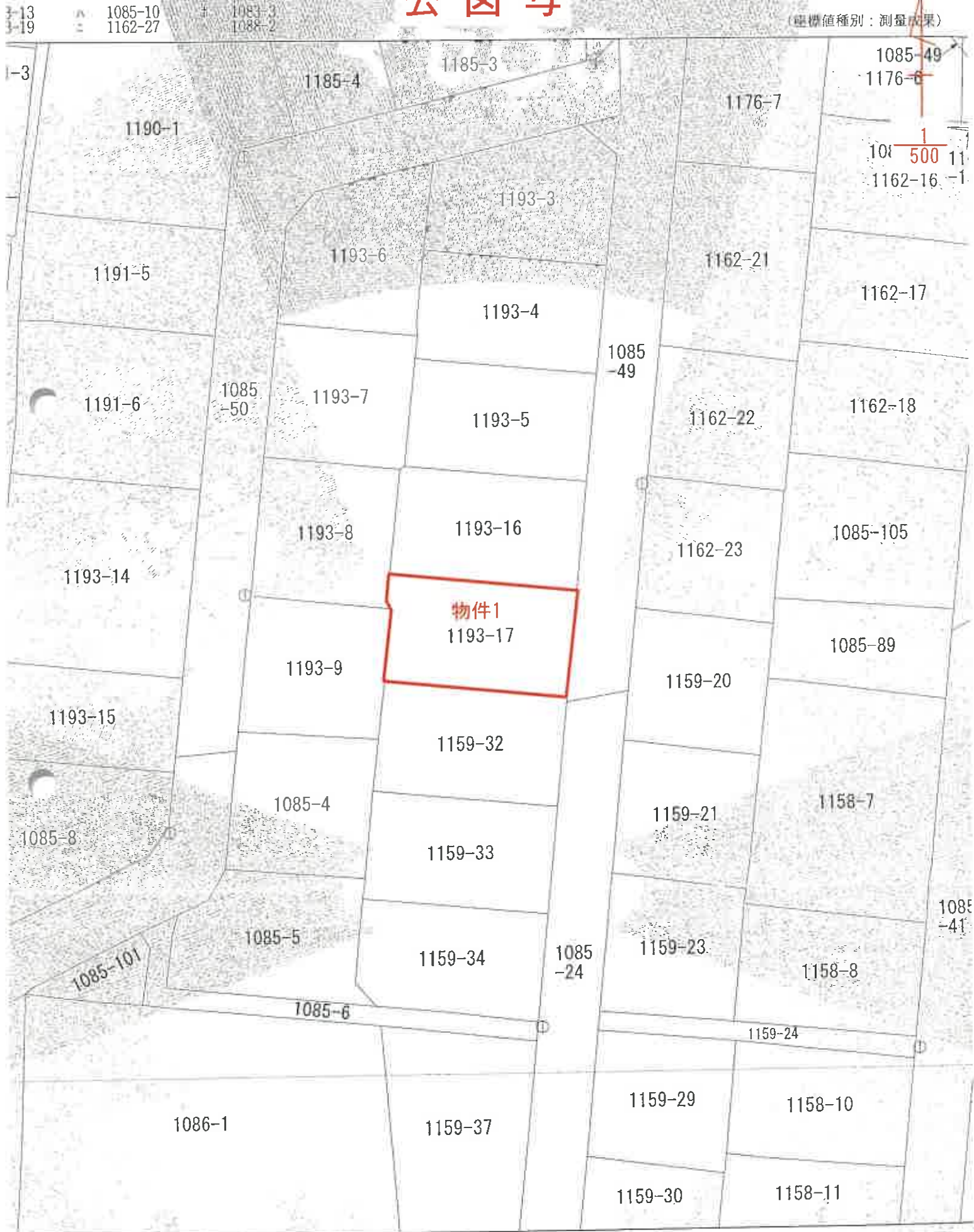
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上



# 寫圖公

(座標值種別：測量成果)



(座標值種別：測量成果)

地

登記年月日：昭和63年10月13日

各階平面図

63.10.13  
家屋番号 1193番17

建物図面 物件2

建物の所在 松本市大子町日置岡子土ノ原1193番地17

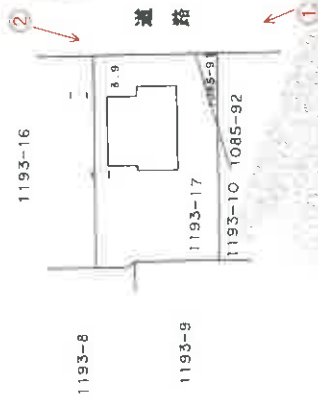
齊北5丁目

128131

1階  
 $7.79 \times 3.70 = 28.8230$   
 $6.43 \times 2.73 = 17.5539$   
 計 床面積  $46.37 \text{ m}^2$



2階  
 $5.52 \times 4.61 = 25.4472$   
 $1.88 \times 1.82 = 3.4216$   
 計 床面積  $28.8688 \text{ m}^2$



写真：←○

A3をA4に縮小

作製者

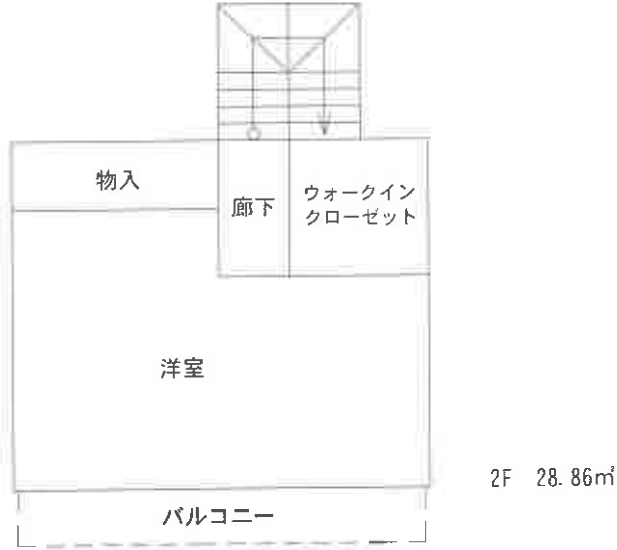
縮尺 1/250

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  
 (長野県地方務局松本支庁管轄)  
 令和8年3月5日 松本市地方務局

# 物件 2 建物間取図





写真①



写真②