

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 松本市野溝西三丁目
地 番 1907番
地 目 宅地
地 積 1276.98平方メートル



物件明細書

令和 7年12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

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

賃借権

範囲 全部

賃借人 株式会社セブン-イレブン・ジャパン

期限 平成19年7月27日から令和9年7月26日まで

賃料 月額42万862円

敷金 500万円

保証金 76万484円(令和7年9月末日時点の残高)

特約 保証金は、本契約が継続する間これを無利息で預託するものとし、貸主は借主に対し、賃貸借開始の翌月から毎月末日限り金3万4562円也を240回にわたり均等償還するものとし、本契約が終了した際に未償還残があればこれを返還する。

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

なし

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 松本市野溝西三丁目
地 番 1907番
地 目 宅地
地 積 1276.98平方メートル



令和 7年(又)第 20号
令和 7年10月 8日受理
令和 7年11月 4日提出
評価人 奥原 清

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 松本市野溝西三丁目
地 番 1907番
地 目 宅地
地 積 1276.98平方メートル

(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> ㈱セブン-イレブン・ジャパン
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(債務者) ■B(賃借会社担当者)の陳述/■提出文書(賃貸借契約書等・回答書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権(建物所有目的) <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成19年 7月27日頃
最初の契約日	平成19年 1月30日
契約等期間	平成19年 7月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成39(令和9)年7月26日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金42万862円(毎月 末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払()分 円) <input type="checkbox"/> 相殺()分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 500万円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 76万484円(令和7年9月末日時点の残高) ■保証金は、本契約が継続する間これを無利息で預託するものとし、貸主は借主に対し、賃貸借開始の翌月から毎月末日限り金3万4562円也を240回にわたり均等償還するものとし、本契約が終了した際に未償還残があればこれを返還する。
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
上記占有権原は、担保権(令和7年1月20日設定抵当権)に優先し、目的外建物に対する借地権者(㈱セブン-イレブン・ジャパン名義の不動産登記があることから、買受人に対抗できるものと思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	松本市野溝西三丁目1907番地
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1907番
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 (概略)	199.76㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> ㈱セブン-イレブン・ジャパン <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成19年 7月27日新築 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	(附属建物の表示) 符 号 1 ①種 類 物置 ②構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ③床面積 8.87㎡

(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
<p>■ A (本件債務者)</p> <p>■ B (㈱セブン-イレブン・ジャパン リクルート本部 既存店管理部管理第6 担当者)</p>	<p>【令和7年10月27日に (□口頭 ■電話) 聴取した。】</p> <p>(1) 私は、1週間前まで病院に入院していました。退院したばかりなので29日(水)の(現況)調査には立ち会うことができません。よろしくお願ひします。</p> <p>(2) 本土地は、コンビニエンスストア等を営む(株)セブン-イレブン・ジャパン(以下「セブンイレブン」という。)の店舗建物(以下「目的外建物」という。)を所有する土地として賃貸しています。</p> <p>(3) 目的外建物は、セブンイレブン名義で建物登記がされていると思います。</p> <p>(4) 本土地上にあるキュービクル、看板や街路灯等は、いずれもセブンイレブンが所有する物です。土地の境界に関する争いなどはありません。境界標等により境界はハッキリしています。</p> <p>【令和7年10月27日に (■口頭 □電話) 聴取した。】</p> <p>(1) 私は、セブンイレブンのリクルート本部既存店管理部管理第6の担当者です。</p> <p>(2) 本土地は、セブンイレブンが目的外建物の建設・所有のための用地として土地所有者のAさんから賃借し、目的外建物でコンビニエンスストア事業を営んでいます。</p> <p>(3) 賃貸借契約の内容については、土地賃貸借契約書のとおりです。契約書、確認書、契約上の地位承継契約書等の写しを提出させていただきます。回答書の原本は、本社から既に送付済みです。回答書の写しを提出させていただきます。</p> <p>(4) 賃料は、長野地方裁判所松本支部令和6年(ル)第35号債権差押命令事件の差押えにより、債権者にお支払いしています。</p>

執行官の意見

■上記のとおり ■下記のとおり

- (1) 本土地及び目的外建物の状況は、別紙地図(法第14条第1項)、建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図(概略図)及び添付写真のとおりである。
- (2) 本土地の北側に隣接する「地番1915番」の土地は、松本市が所有する公衆用道路(1749㎡)である。
- (3) 本土地の駐車場部分は、西側に隣接する第三者個人3名が共有する「地番1905番」の宅地(1018.77㎡)と共に、目的外建物に関する駐車場等として一体利用されている。
- (4) 本土地と公道を含めた隣地との間には、境界標(金属標、プラスチック杭、コンクリート杭)及びコンクリート境界ブロックが存在することから、本土地と公道を含めた隣地との筆界は明確なものと認める。
- (5) 上記関係人の陳述、本土地及び目的外建物の状況等から、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10月 8日 (水)	当庁 (執行官室)	松本市長宛関係資料請求 (郵便)
7年10月 8日 (水) 16:50-17:00	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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面写し請求 <input checked="" type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
7年10月14日 (火) 11:10-11:40	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影
7年10月16日 (木)	当庁 (執行官室)	本件債務者 A 宛照会書送付 (郵便) 本土地占有者(株)セブン-イレブン・ジャパン宛照会書送付 (郵便)
7年10月27日 (月) 11:15-11:20	当庁 (執行官室)	本件債務者 A から電話聴取
7年10月27日 (月) 13:00-13:15	当庁 (執行官室)	(株)セブン-イレブン・ジャパンリクルート本部既存店管理部管理第6 担当者 B から意見聴取 (契約書等写し提出)
7年10月29日 (水) 9:45-10:00	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影
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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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



地区外

1920

1918

1917

1916

1915

1905

1907

1909

1910

1903-1

地区外

1903-2

1901

地区外

1902

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

大字 野溝西
3丁目
地番区域見出

請求部	所在	松本市野溝西三丁目			地番	1907番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成11年11月			備付年月日(原図)	平成12年1月14日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月29日

長野地方務局松本支局

登記官

請求番号：59-1

(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年8月22日

公用

令和7年10月8日

長野地方公務局松本支局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：64-1

目的外建物

平成19年8月22日登記

建物図面

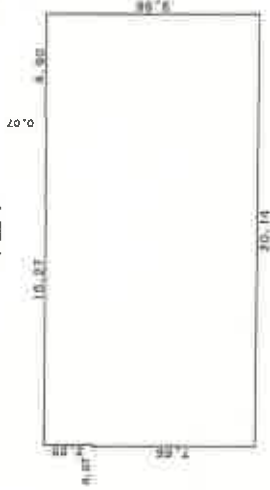
171263

家屋番号 1907番

建物の所在 松本市野溝西三丁目

各階平面図

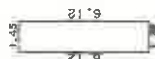
(主)



求積表

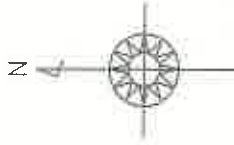
7.66 X 0.07 =	0.5362
9.91 X 15.27 =	151.3257
9.98 X 4.90 =	47.9040
合計	199.7659
床面積	199.76 m ²

(符1)



求積表

6.12 X 1.45 =	8.8740
床面積	8.87 m ²



1915 (道路)

1906

1907

1909

(主)

1903-1

1901

作成者

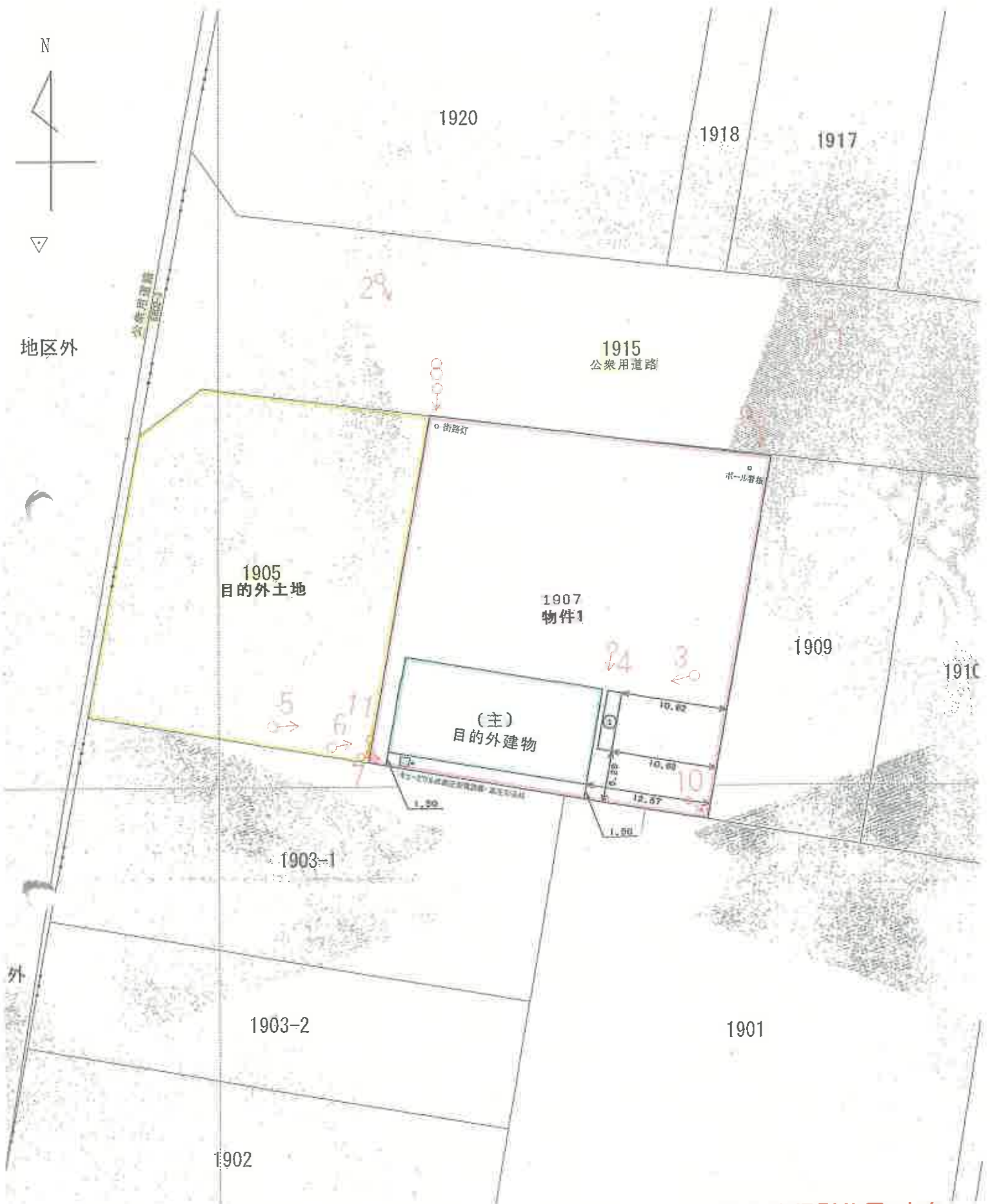
申請人

縮尺 1/250

平成19年8月15日作成
日本土地家屋調査士会連合会用紙

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。



♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図 (概略図)
 令和7年(文)第20号
 物件1(宅地)
 目的外建物(1907)



NO. 3

物件 1

目的外建物(1907)

主である建物(店舗)

附属建物符号 1 (物置)

目的外土地(1905)



NO. 4

目的外建物(1907)

主である建物(店舗)

附属建物符号 1 (物置)



NO. 5

令和7年（又）第20号
令和7年10月30日現地調査
令和7年11月10日評価

長野地方裁判所 松本支部御中

評 価 書

<土地用>

評価人 不動産鑑定士
奥原 清

第1、評価格

物件 1 (土地)	金 21,240,000 円
-----------	----------------

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、求めるべき評価格は、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考慮していない。
- 3 現地での物件調査目的は、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等に基づくものである。

第3、目的物件

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在 地番 地目 地積	松本市野溝西三丁目 1907番 宅地 1276.98 m ²	
特記事項			
<p>本件敷地上には、下記目的外建物が存する。 (主である建物の表示) 所在:松本市野溝西三丁目 1907番地 家屋番号:1907番 種類:店舗 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積:199.76 m² (附属建物の表示) 符号:1 種類:物置 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積:8.87 m² 所有者:株式会社セブン-イレブン・ジャパン 目的外建物の占有権原は以下の通り(詳細については現況調査報告書参照) 占有権原:賃借権 契約期間:平成19年7月27日～令和9年7月26日(20年間) 貸主:所有者 借主:(株)セブン-イレブン・ジャパン 賃料:月42万862円 敷金:500万円 同占有権原は担保権に優先し、買受人に対抗できるものと思われる。 北側にポール看板、街頭灯がある(構築物)。</p>			

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	JR篠ノ井線「平田」駅の西方約 1,300m(道路距離)に位置する(別添位置図参照)。	
付近の状況	郊外の店舗、物流施設が見られる地域。 格別な変動要因はなく、当分現状維持と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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 準工業地域 60% 200% 特別業務地区
画地条件	地形 間口・奥行 地の勢 その他	積状 1276.98 m ² ほぼ正方形 間口約 34m、奥行き約 36m
接面道路の状況	北:幅員 10.00m(市道 5795 号線、建築基準法 42 条 1 項道路)	
土地利用状況等	目的外建物及びその附属建物の敷地に利用されている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり
特記事項		

第5、評価格算出の過程

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	44,000	1.00	1276.98	0.90	50,570,000

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:地上建物と適応関係から応分の建付減価修正を行った。

オ 建付地価格:建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2、評価額の判定

前記により求めた価格に土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価格を求めた。

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
1	50,570,000	0.30 賃借権	15,170,000

イ 土地利用権等割合 土地利用権等を賃借権と判定し、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	評価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	50,570,000	-15,170,000		1.00	0.60	21,240,000

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

- 地 価 調 査 地 : 松本 9-2
- 所 在 : 長野県松本市大字笹賀 7600 番 13
- 価 格 : 37,000 円/m²
- 位 置 : 平田駅より約 1,800m
- 価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
- 地 積 : 2,105 (m²)
- 供給処理施設 : ガス、水道、下水
- 接 面 街 路 : 北 10.0m 市道
- 用 途 指 定 等 : 市街化区域
- 地 域 の 概 要 : 中小規模の事務所、倉庫が建ち並ぶ流通業務地域

2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

物 件 1 : 36,780,854 円

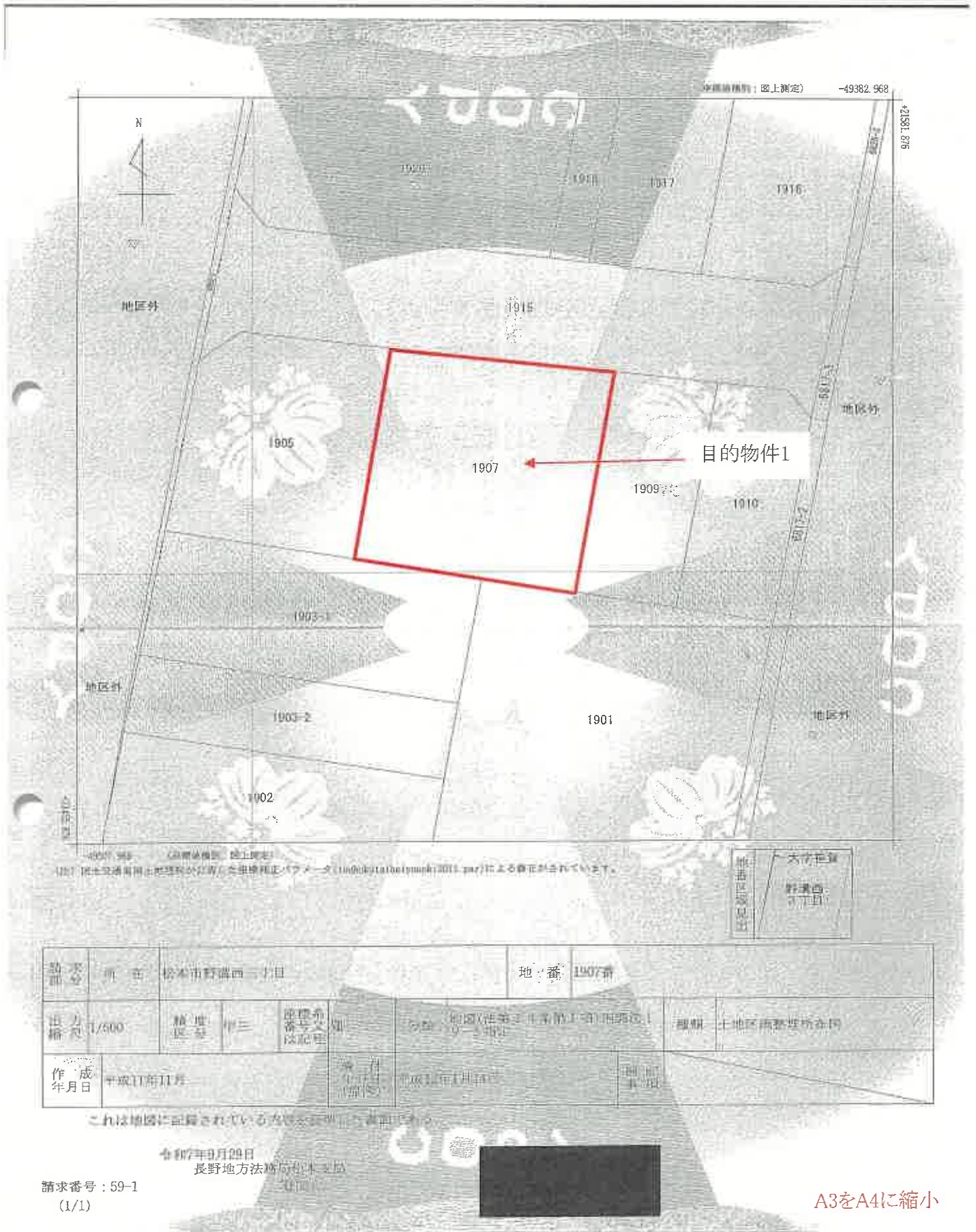
第7、附属資料

- 1、位置図
- 2、公図写
- 3、現況写真

位置図



公 図 写



※この図は、図上測量によるもので、図上距離は、図上測定によるものと見做す。また、図上距離と実距離との差は、図上距離の千分の一以内と見做す。



地番	1907番	所在地	松本市野澤西一丁目			地番	1907番
面積	1/500	精度	中三	図面番号	地籍簿第1冊第1頁第1907番	権利	土地所有権持分
作成年月日	平成11年11月	測量者	長野県測量士	測量年	平成11年11月	測量士	長野県測量士

これは地籍簿に記載されている内容と一致するものと見做す。

令和7年3月29日
長野地方裁判所民事部

請求番号：59-1
(1/1)

A3をA4に縮小

物件写真



目的物件1