

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類に必要になります。

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 8 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 8 年 9 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 11 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 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 8 年 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9, 100, 000 7, 280, 000	一括	1, 820, 000	442, 742	非課税
1	1, 840, 000				
2	7, 260, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松本市大字島内 |
| | 地 番 | 2 6 3 9 番 5 |
| | 地 目 | 学校用地 |
| | 地 積 | 1 4 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市大字島内 2 6 3 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 6 3 9 番 5 |
| | 種 類 | 校舎 |
| | 構 造 | 鉄骨造アルミニューム板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 2 . 1 6 平方メートル
2 階 2 1 0 . 0 0 平方メートル
3 階 2 1 0 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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】

(1) 1 階東側事務室

有限会社北南から賃借した金剛保険株式会社が占有している。有限会社北南は本件建物の所有権及び賃借権を有していない。

(2) 2 階北西側事務室

有限会社北南が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

(3) 上記 (1) 及び (2) を除く部分

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

【物件番号 1】

- ・ 隣地（地番 2 6 3 5 番，地番 2 6 3 9 番 2 及び地番 2 6 3 9 番 4）との境界が不明確である。
- ・ 本件土地の西側の一部は，売却対象外の土地（地番 2 6 3 9 番 2）への通行のため利用されている。
- ・ 本件土地の北側の一部は，売却対象外の土地（地番 2 6 3 9 番 4）への通行



のため利用されている。

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番2639番2）に設置された水槽を本件建物の排水のため利用している。

《 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 | 松本市大字島内 |
| | 地 番 | 2 6 3 9 番 5 |
| | 地 目 | 学校用地 |
| | 地 積 | 1 4 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市大字島内 2 6 3 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 6 3 9 番 5 |
| | 種 類 | 校舎 |
| | 構 造 | 鉄骨造アルミニューム板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 2 . 1 6 平方メートル
2 階 2 1 0 . 0 0 平方メートル
3 階 2 1 0 . 0 0 平方メートル |



令和8年（ヌ）第10号
令和8年5月28日受理
令和8年7月24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 松 葉 豊 （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 | 松本市大字島内 |
| | 地 番 | 2 6 3 9 番 5 |
| | 地 目 | 学校用地 |
| | 地 積 | 1 4 5 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 松本市大字島内 2 6 3 9 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 6 3 9 番 5 |
| | 種 類 | 校舎 |
| | 構 造 | 鉄骨造アルミニューム板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 2 2 . 1 6 平方メートル
2 階 2 1 0 . 0 0 平方メートル
3 階 2 1 0 . 0 0 平方メートル |

(土地・建物用)

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) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 学校用地(物件1)
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	北側の隣接地(水路敷)について 所在 松本市大字島内 地番 2635番 地目 用悪水路 地積 391平方メートル 所有者 建設省
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 ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 「その他の事項」のとおり
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を校舎として、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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(2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 ☒ 一部 (1階東側事務室)	☐ 全部 ☒ 一部 (2階北西側事務室)
占有者		☐ 債務者 ☒ 金剛保険株式会社	☐ 債務者 ☒ 有限会社北南
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 農地 ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 農地 ☐ 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 (☒ B (有限会社北南担当者) ☐ () ☒ 文書 (☒ 賃貸借契約書)	☒ 陳述 (☒ B (有限会社北南担当者) ☐ () ☐ 文書 (☐)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐ 共有
占有開始時期		平成13年10月1日	平成11年8月24日 (登記記録上の新築日)
最初の契約等	契約日	平成13年10月1日	平成 年 月 日
	期間	平成13年10月1日から ☒ 平成16年9月30日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで ☐ 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8年4月1日から ☒ 令和9年3月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☒ その他 (有限会社北南)	☐ 所有者 ☐ その他 ()
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎月金110,000円 (毎月25日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎年金 円 (毎月 日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある { 金400,000円 }	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある { 金 円 }
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某 (債務者受付担当者)	1 今、責任者は不在で、いつ帰るか分かりません。 2 お預かりした通知書を渡しておきます。 (令和8年6月4日に聴取した。)
■某 (松本市役所維持課担当者)	1 お尋ねの水路(本件土地北側の水路)については、占用許可が取られていません。 2 土地の所有者が変わったときは、利用者変更の申し出をしていただきます。変更の手続きには前の利用者の印が必要ですが、協力が得られないとき等は、土地の所有名義が変わったことがわかる登記の写し等を添付していただくことになると思います。 (令和8年6月10日に聴取した。)
■B (管理会社担当者)	1 ここ(本件物件)は、学校の施設として、学校や地域の行事等で利用しており、全くの第三者が利用することはありません。 2 一階の一部を金剛保険株式会社に賃貸しており、契約書もあります。貸主は有限会社北南という会社です。金剛保険の賃料から3万円を管理費として受け取り、残りを学校側に渡しています。 3 有限会社北南は、学校から委託を受けてここ(本件物件)を管理する代わりに、この(本件)建物を利用しているということになると思います。学校と北南との契約書はありません。 4 全館になっている冷暖房機が壊れていて使えないのと水道の水が出ないところがあるほか、(本件)建物の排水は、南側にある学校の敷地に設置した水槽に流しています。 5 (本件)建物北側の駐車場になっている部分は、隣にあるグラウンドとの出入りのために自動車等で通ることがあるほか、(本件)建物の西側も、通路として利用しています。 6 東側にある電柱が、この土地にあるかないか意識したことはありません。 (令和8年6月25日に聴取した。)
■B (管理会社担当者)	1 2階の事務室入口のプレートにある商工会は、私がここにいる、その仕事もしているという感じで、現在、特に商工会自体が利用しているということではありません。 2 プレートにあるそのほかのところも、学校や父兄の関係の任意の団体で、月に1回会合を行ったりしている程度で、利用権があるということではなく、賃料のやり取りもありません。 3 先日お渡しした金剛保険の契約書の契約期限が過ぎていますが、3年間自動延長することになっているので、改めて契約書は作っていません。敷金40万円は現在も預かっています。 (令和8年7月10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

(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地の周囲の一部には、境界を示すと思われる鋳が確認できる等するが、本件土地と周囲の土地との境界は、いずれも判然としない。ただ、本件土地は、いわゆる 14 条地図が備え付けられた地域にあることから、境界の復元は可能と思われる。
- 4 本件建物の南側に、外階段が設置されている。
- 5 本件建物の南側に、本件建物の空調設備である室外機が設置されている。
- 6 本件土地の西側の一部が、目的外である 2639-2（所有者：一般社団法人民族教育を支援する会）の土地のいわゆる宅地延長状の部分とともに、通路地として利用されている様子が窺える。
- 7 本件土地の北側の一部が、目的外である 2639-4（所有者：一般社団法人長野朝鮮初中級学校の運営を支援する会）の土地と道路との出入りのために利用されている様子が窺える。
- 8 本件建物の排水を、2639-2 の土地に設置された水槽に流しているものと思われる。
- 9 本件土地上の東側境界の中央付近に、電柱がある可能性がある。
- 10 本件建物の 2 階部分の事務室入口には、所有者と 3 枚目の占有者以外にも、複数の団体名が記載されているが、関係人の陳述等から、これらはいずれも、隣接する学校やその父兄に関連する団体等であり、その利用状況も個別独立した利用権限によるものとまでは評価できず、所有者の占有補助者としての利用の範囲を超えるものではないと判断し、本件各物件の占有状況等について、2、3 枚目のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年5月29日(金)	当 庁	松本市関係資料請求(持参)
令和8年6月3日(水) 10:50-10:55	長野地方法務局松本支局	登記事項証明書請求
令和8年6月4日(木) 10:30-10:35	物件所在地	占有調査、某から聴取
令和8年6月10日(水) 9:45-9:55	松本市役所維持課	担当者某から聴取
令和8年6月25日(木) 9:45-10:40	物件所在地	占有調査、立入調査、写真撮影、図面作成、評価人同行、Bから聴取
令和8年6月26日(金) 16:30-16:35	長野地方法務局松本支局	履歴事項全部証明書請求
令和8年7月10日(金) 9:25-9:35	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も予想されたので、立会人及び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 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

イ 2643-1
ロ 2643-2

(座標値種別：図上測定)

-50959.589

+26448.361

3076

2632.361

-51084.589

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(noto2024_BL.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。
(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(touhokutaiheiyoku2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

大字島内

請求 部分	所 在		松本市大字島内				地 番	2639番5		
出 力 縮 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1 9-5指定	種類	土地改良所在図
作 成 年月日	平成4年1月				備 付 年月日 (原図)	平成5年11月18日			補 記 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。

(長野地方務局松本支局管轄)

令和8年4月16日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

(7 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23年7月12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8年4月16日

東京法律品川出張所

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：22-2

地積測量図

主地所在図

地番 2639-2
2639-5

土地の所在 松本市大字島内

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
2639-2	0192	26408.529	-51044.190	4719443.719020	93.01
	021	26316.709	-51029.351	4127654.202390	76.38
	012	26327.639	-50953.748	-611292.114756	5.65
	3	26328.706	-50948.193	-1745739.833145	33.60
	8	26361.904	-50953.402	-1290191.092042	50.80
	24	26354.027	-51003.592	35090.471296	7.27
	25	26361.216	-51004.719	-169335.667080	27.41
	20	26357.347	-51031.857	-2447028.575007	52.49
	26	26409.167	-51040.240	-2612341.563680	4.00
			倍面積	6369.546996	
2639-5			面積	3184.7734980	
			地積	3184.77	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
2639-5	26	26409.167	-51040.240	2870145.815920	52.49
	20	26357.347	-51031.857	2447028.575007	27.41
	25	26361.216	-51004.719	-2868148.363527	53.00
	22	26413.580	-51012.928	-2446120.910528	27.66
			倍面積	2905.118872	
			面積	1452.5584360	
2639-1			面積	1452.55	m
			地積	1452.55	m

合計 4637.3319340 m

座標一覧表

測点名	X	Y	距離
T-0	26327.583	-50942.159	
T-2	26426.381	-50956.043	
T-3	26412.396	-51048.513	
T-4	26413.657	-51040.615	
g	26422.209	-50962.789	

(任意座標 H23.7.5測量)

(平成23年7月10作成)

(年 月 日作成)

(長野県土地家屋調査士会用紙)

作成者

申請人

縮尺

1/1000

登記年月日：平成23年7月13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。
(長野地方公務局松本支局蔵)

令和8年4月16日

東京法務局品川出張所

登記簿

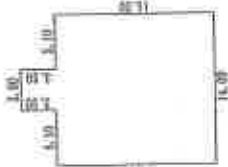
(9 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：22-3

各 階 平 面 図

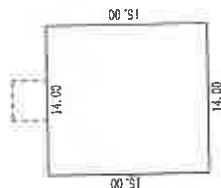
1 階



求 積 表

14.00 × 15.00	= 210.0000
3.80 × 3.20	= 12.1600
合 計	222.1600
床面積	222.16 m ²

2 階、3 階
(各階同型)



求 積 表

14.00 × 15.00	= 210.0000
合 計	210.0000
床面積	210.00 m ²

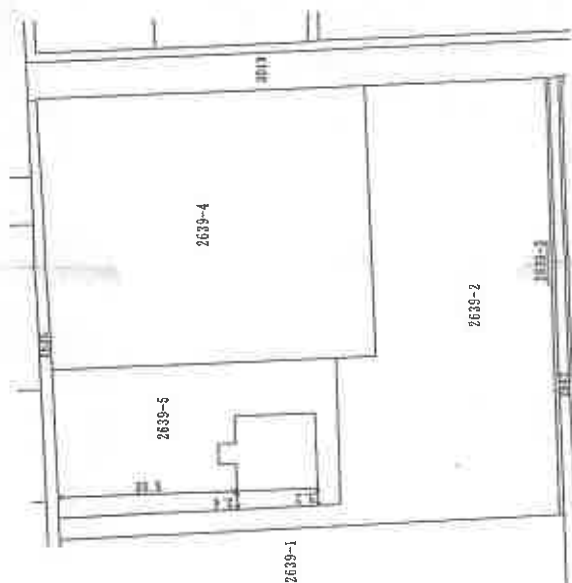
建 物 図 面

2639-5

松本市大字島内2639-5

家屋番号

建物の所在



作成者

令和8年4月16日(作成)

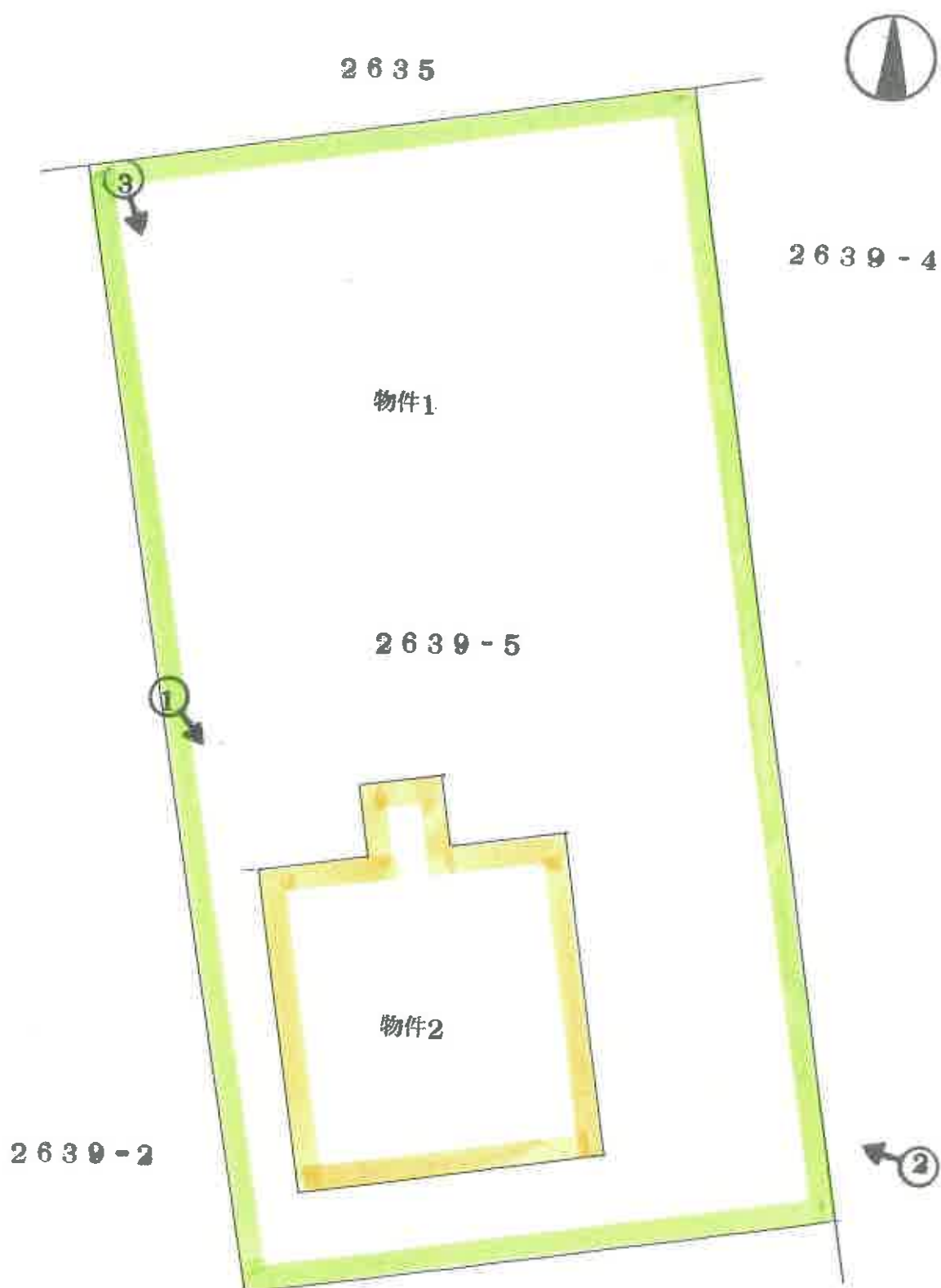
縮尺 1/300

申請人

縮尺

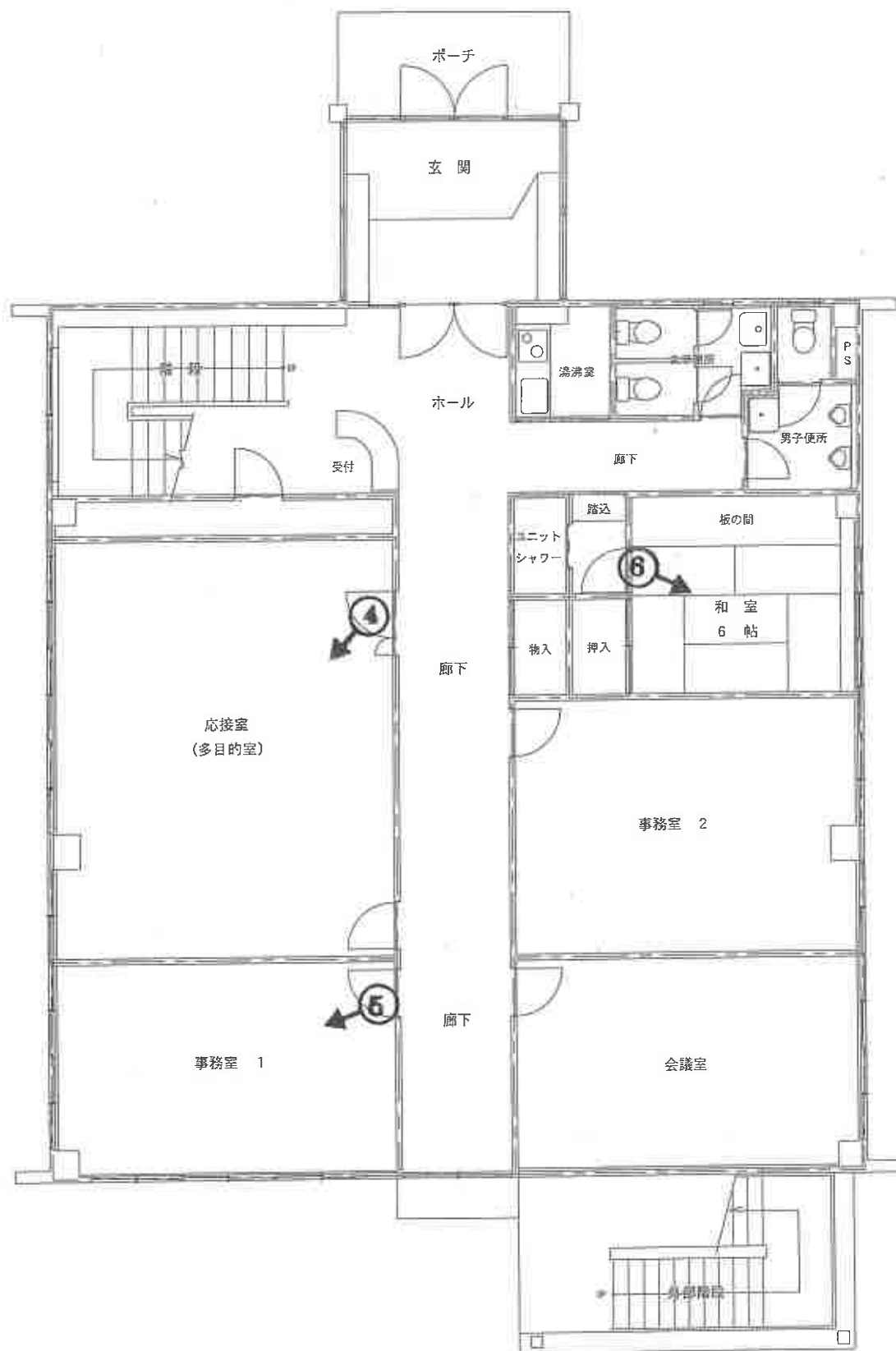
1/1000

土地建物位置関係図（概略図）



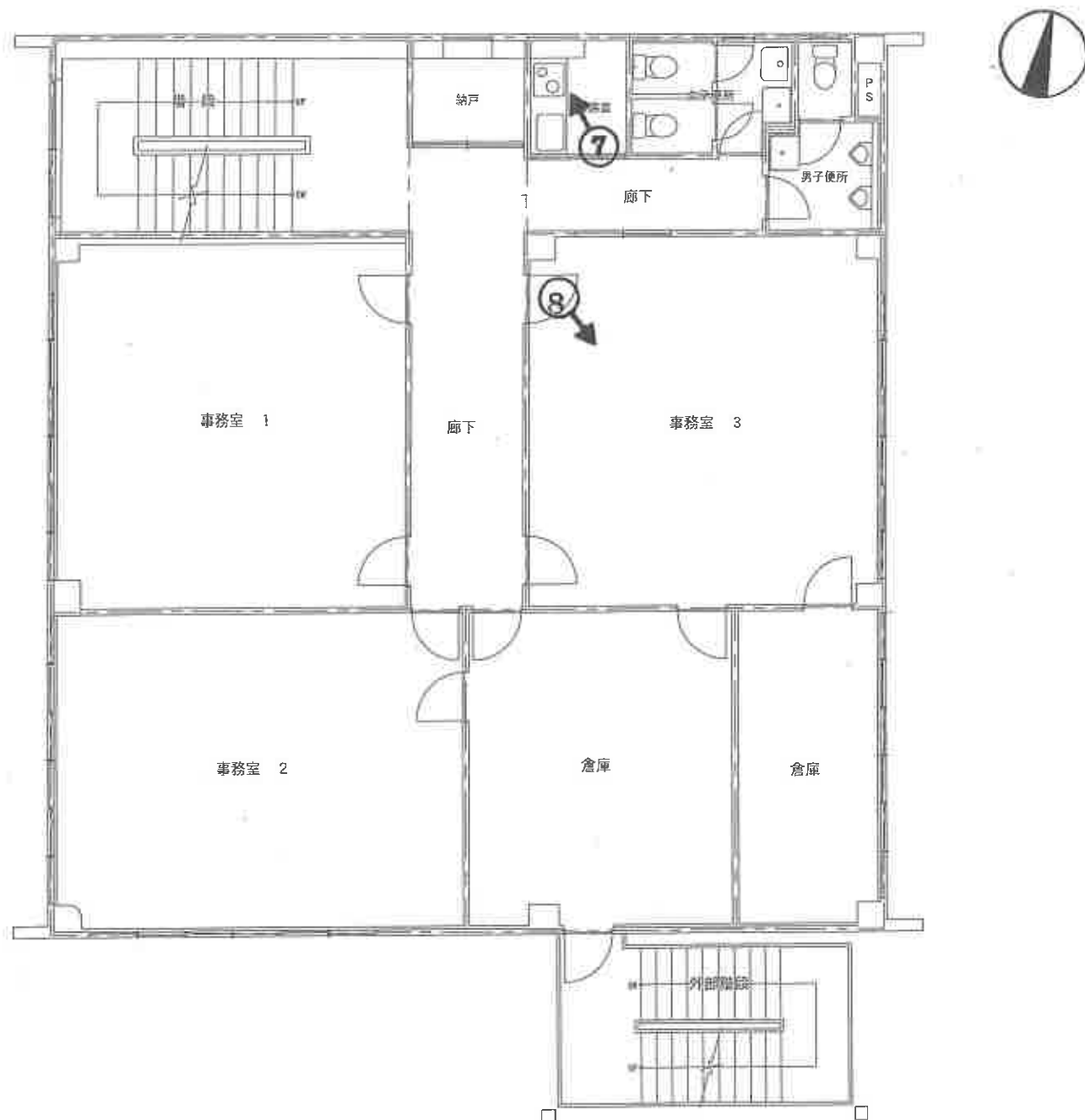
建物間取図（概略図）

1 階



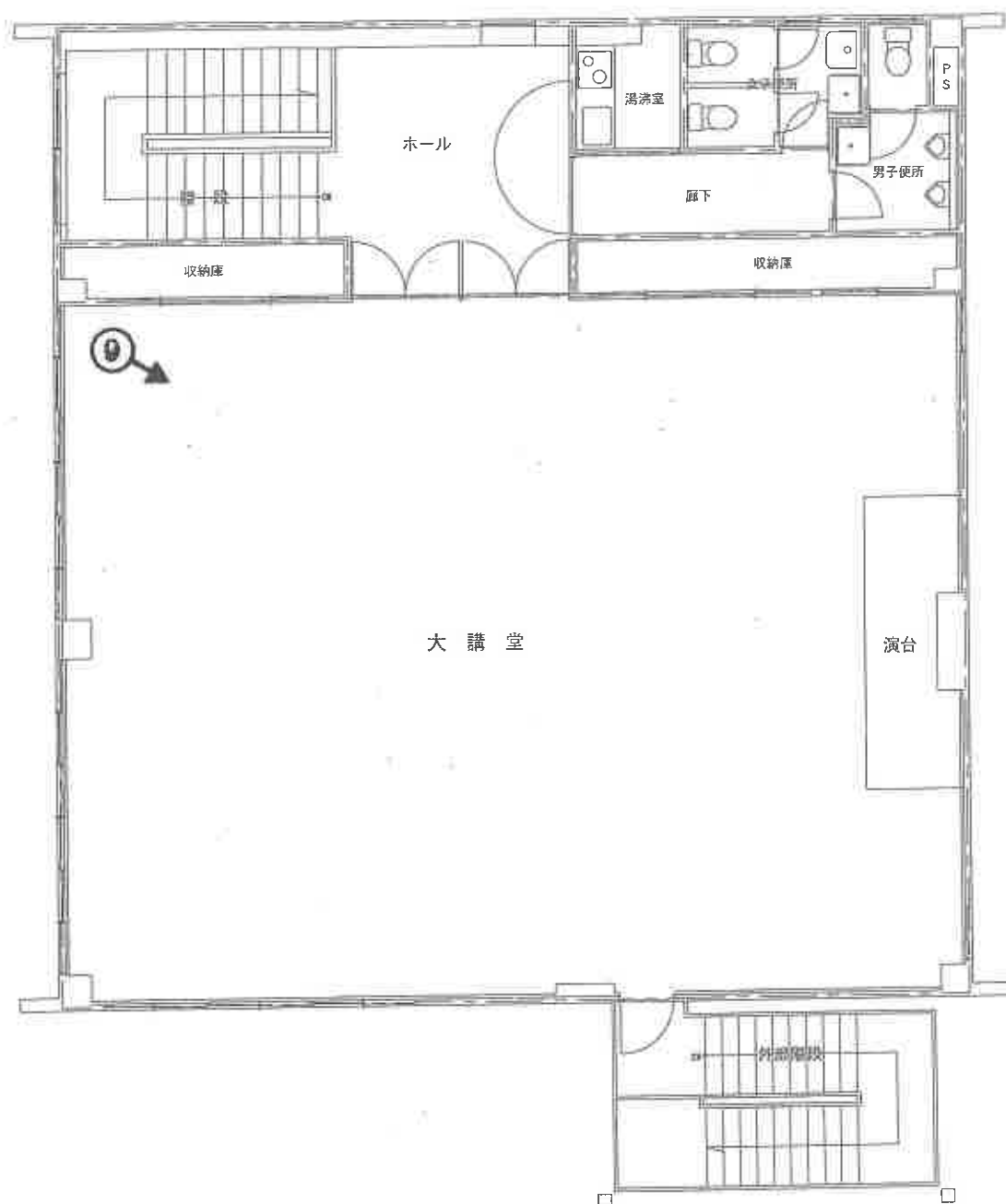
建物間取図（概略図）

2 階



建物間取図（概略図）

3 階



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9





令和8年(ヌ)第10号
令和8年6月25日 現地調査
令和8年7月23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 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 1 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7, 2 6 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 番 地 目 地 積	松本市大字島内 2 6 3 9 番 5 学校用地 1 4 5 2 平方メートル	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	松本市大字島内 2 6 3 9 番地 5 2 6 3 9 番 5 校舎 鉄骨造アルミニューム板ぶき 3 階建 1 階 2 2 2 . 1 6 平方メートル 2 階 2 1 0 . 0 0 平方メートル 3 階 2 1 0 . 0 0 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	J R 大糸線島高松駅の南方約 1.1 km（道路距離） 長野県松本合同庁舎へ約1.2km 長野自動車道「松本」インターチェンジへ約1.4km （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	県道倭北松本停車場線沿いに水田等の農地が広がるうちに、学校、農業 関連施設等が見られる地域。	
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 等 その他の規制	市街化調整区域内 指定なし 60% 200% 建築基準法 22 条区域 ・都市計画法第34条11号による条例指定区域外 ・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（0.5m未満） ・松本デジタルマップ「遺跡地図」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。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。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 等 地 勢 そ の 他	1,452m ² （登記数量） 長方形 間口約27.6m、奥行約52.5m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北側 幅員約 12.6m舗装県道（倭北松本停車場線）幅約 2.5mの水路を 介してほぼ等高に接面（特記事項②参照） （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配置概況図及び建物図面のとおりに。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	なし（井戸水を使用している模様、特記事項③参照） なし あり（特記事項③参照） （下水道の受益者負担金は精算済である。）

特記事項

① 物件1土地は、市街化調整区域内に存する「学校用地」である。また、都市計画法第34条第11号による条例指定区域に含まれない。

松本市建築指導課担当者によると、平成10年頃に別の場所にあった同建物を移転することになり、県が建築を許可したもので、詳細な資料は残っていない。また、今後別の用途で使用する可能性は現時点では回答しかねるが、買受人から市に相談してもらい、開発審査会にて判断することになる。ただ、周辺状況等からみて住宅団地等への転換は難しいだろう。可能性がある用途として有力なのは倉庫用地と考えられるとのこと。

松本建設事務所にて確認したところ、平成10年2月20日に県が許可を出していることは確認できたが、詳細な内容等は確認できなかった。

② 物件1土地は、北側で水路（2635番、用悪水路、所有者：建設省）を介して県道に接面する。当該水路には、物件1土地の北西隅付近に県道から出入りするための幅約4mの橋が架けられている。松本市維持課担当者によると、水路占用許可を受けておらず、許可を受けてほしいとのことであった。

③ 松本市上下水道局で確認したところ、北側県道には上水道の本管が敷設されておらず、現状は井戸水を使用している模様であり市に配管図面等はない。また、下水は北側県道に本管があり、東側で隣接する目的外土地（2639番4、学校用地、所有者：一般社団法人長野朝鮮初中級学校の運営を支援する会）を介して接続されているとのこと。

一方、Bによると、上下水ともに南側に存する目的外の学校用建物（2643番1）と共用している。また、下水については当該目的外建物の体育館の南東側に共用の汚水槽があり、本件建物及び目的外建物から汚水が集められ、そこから排水をしているとのことであった。

④ 物件1土地の周囲の一部には、境界を示すと思われる鋳等が確認できるが、境界はいずれも判然としない。

⑤ 物件1土地の西側一部分は、南側で隣接する目的外土地（2639番2、学校用地、所有者：一般社団法人民族教育を支援する会）の宅地延長部分とともに当該目的外土地のための通路として利用されている模様である。

⑥ 物件1土地の北側一部分は、東側隣接地（2639番4、上記参照）と道路との出入りのための通路として利用されている模様である。

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成11年8月24日新築 約27年 13年程度
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造アルミニウム板ぶき3階建 ALC版吹付タイル仕上、一部磁器質タイル貼 ビニールクロス、フレキシブルボード塗装等 石綿吸音板、ビニールクロス等 長尺塩ビシート、カーペットタイル、タタミ等 電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等 特になし
床面積（現況）	1 階 222.16㎡ 2 階 210.00㎡ 3 階 210.00㎡ 延 642.16㎡（公簿も同様）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取	校舎 添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が校舎として使用している。 また、建物の一部は賃借人及び使用借人が使用している（特記事項参照）。	
特 記 事 項	・ 物件2建物は、南側に存する目的外の学校用建物（2643番1、校舎、所有者：一般社団法人民族教育を支援する会）と関連性を有する施設として利用されている。なお、登記事項証明書によると、平成23年7月13日に「2643番1から分割」とされている。 ・ Bによると、一部水道の水が出ない箇所がある、全館空調が壊れており使用できない、トイレの一部が使用できなくなっているなど、損傷、故障箇所が複数あるが、修繕等を行っていないとのことである。 ・ 建物の一部（1階東側事務室）に賃貸借契約が存する（占有状況は後記参照）。当該賃貸借契約は、本件所有者から委託を受けて本件建物を管理している「有限会社北南」を賃貸人として締結されているもので、他人物賃貸借と認められる。 なお、「有限会社北南」は2階北西側事務室を使用借しており、本件所有者と「有限会社北南」との間の契約書はない（占有状況は後記参照）。	

・ 物件 2 建物占有者の状況（調査時点）		
占有範囲	1階東側事務室	2階北西側事務室
占有状況	事務所	事務所
占有権原	賃借権	使用借権
占有開始時期	平成13年10月1日	平成11年8月24日
現在の 契約期間	令和8年4月1日から 令和9年3月31日まで 1年間	期間の定めなし
貸主	有限会社北南	本件所有者
借主	金剛保険株式会社	有限会社北南
賃料・支払い時期	月額 110,000 円 毎月25日限り翌月分払	—
一時金等	敷金 400,000円	—
・ 上記占有者のほか、本件建物2階の事務室入口には複数の団体名が記載されたプレートが存するが、これらはいずれも占有補助者の範囲を超える者ではないものと判断した。 ・ 物件 2 建物の南側に外階段が設置されている。また、その南側に全館空調の室外機が設置されている。		

以下余白

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	13,000	0.62	1,452	0.70	8,190,000

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：規模大－30% (0.70)、供給処理施設の状況－10% (0.90)
水路介在－1% (0.99)
⇒ 個別格差(相乗積) 0.62

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：－30% ⇒ 70% 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	150,000	642.16	0.23	22,150,000

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現価率：

- ・経過年数約 27 年、経済的残存耐用年数約 13 年、観察減価率 30%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 13 \text{ 年} \div (27 \text{ 年} + 13 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) = 0.23 \end{aligned}$$

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 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	8,190,000	0.25	法定地上権	2,050,000

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25%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	8,190,000	-2,050,000		0.50	0.60	1,840,000
2	22,150,000	+2,050,000	—	0.50	0.60	7,260,000
一括価格（合計）						9,100,000

ウ 占有減価修正：1階東側事務室の占有については、他人物賃貸借であり、買受人に明け渡しを求められた場合は応じざるを得ないことから、占有減価の必要はないものと判断した。また、2階北西側事務室の占有については、利用権原が使用借権であり買受人に対抗できないため減価なしと判断した。

エ 市場性修正：市街化調整区域内にある用途が特殊で規模が大きい建物及びその敷地であること、隣接建物及びその敷地と関連性を有していること、今後の用途変更の可能性の程度等から著しく市場性に劣る -50% (0.50)

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－30）

所 在 : 松本市大字新村字社宮司2155番3外
価 格 : 24,200円/㎡
位 置 : アルピコ交通上高地線「北新・松本大学前」駅の北東方約150m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 394㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西6m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域内（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要 : 農家住宅等が建ち並ぶ国道背後の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

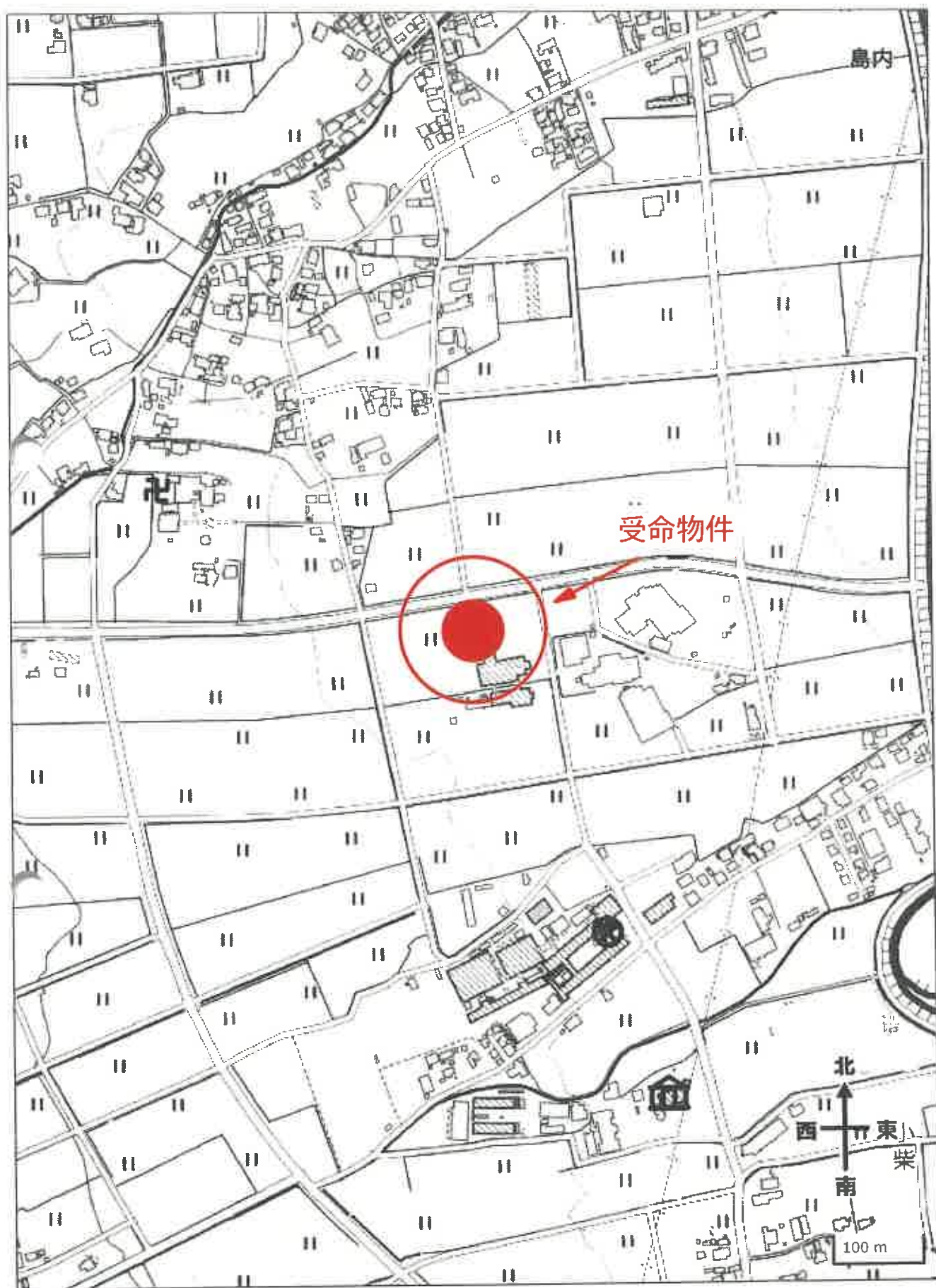
物件1 土地 19,318,859 円（13,305 円/㎡）
物件2 建物 36,813,280 円

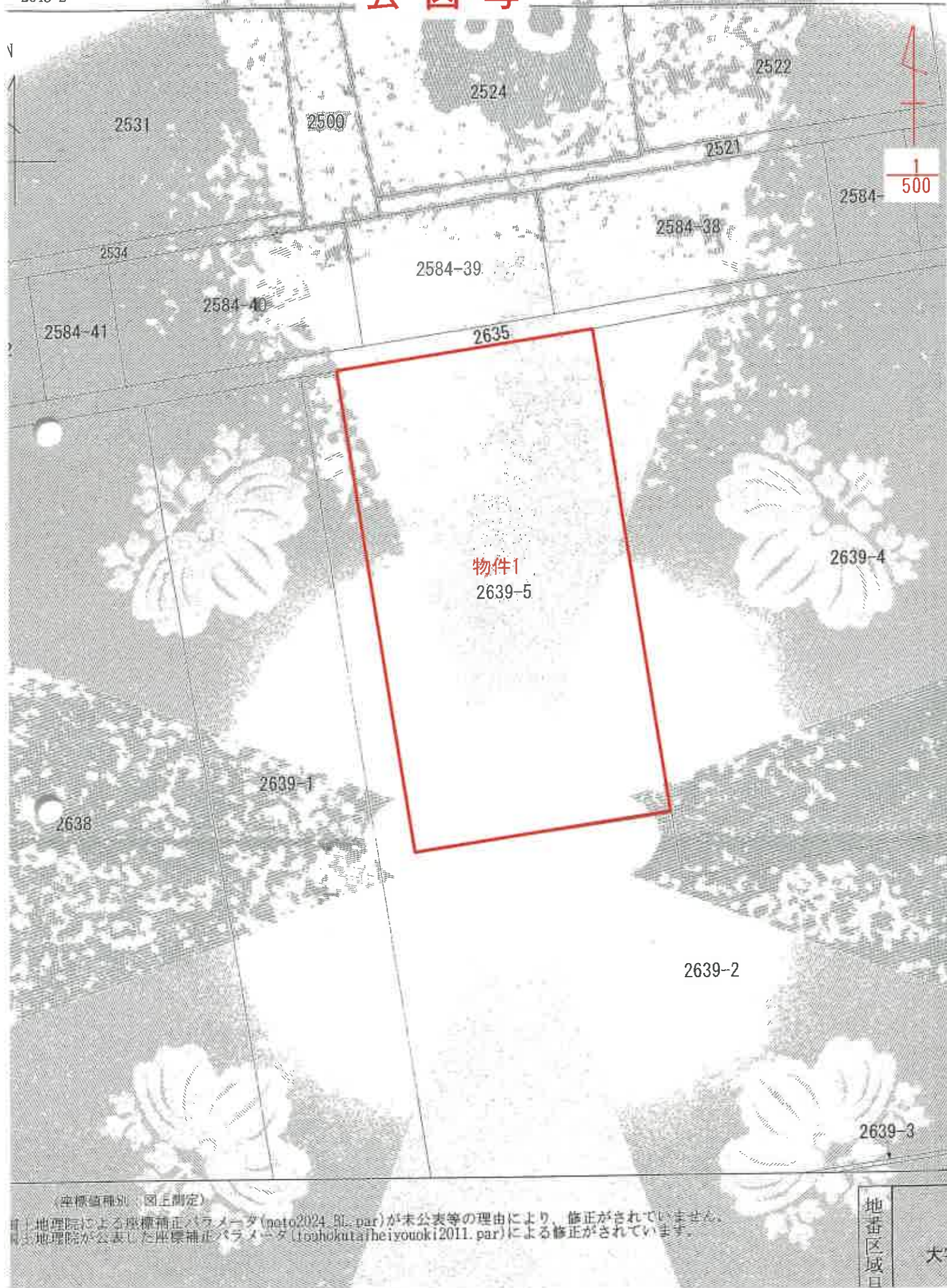
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 配置概況図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上





(座標値種別：図上測定)

国土院による座標補正パラメータ(noto2024_gi.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。
国土院が公表した座標補正パラメータ(ishikawa-heiyoku2011.par)による修正がされています。

登記年月日：平成28年12月12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。
(長野地方裁判所松本支部審判部)
令和8年4月16日 東京法律品山出版所

登記官

請求番号 22-2

地積測量図

地番 2639-2
2639-5
土地の所在 松本市大字島内

座標表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
2639-2	0192	26408.529	-51044.190	4719443.719020	93.01
	021	26316.709	-51029.351	4127764.202390	76.38
	012	26327.639	-50953.748	-611292.114756	5.63
	3	26328.706	-50948.193	-1745739.833145	33.60
	8	26361.904	-50953.402	-1290191.092042	50.80
2639-5	24	26354.027	-51003.592	35090.471296	7.27
	25	26361.216	-51004.719	-159335.667080	27.41
	20	26357.347	-51031.857	-2447028.575007	52.49
	26	26409.167	-51040.240	-2612341.563680	4.00
		倍面積		6369.546996	
		面積		3184.7734980	
		地積		3184.77	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
2639-5	26	26409.167	-51040.240	2870145.815920	52.49
	20	26357.347	-51031.857	2447028.575007	27.41
	25	26361.216	-51004.719	-2868148.363527	53.00
	22	26413.580	-51012.928	-2446120.910528	27.66
		倍面積		2905.116872	
		面積		1452.5584360	
		地積		1452.55	m

合計 4637.3319340 m

座標一覧表

測点名	X	Y	距離
T-0	26327.583	-50942.159	
T-2	26426.381	-50956.043	
T-3	26412.396	-51048.513	
T-4	26413.657	-51040.615	
g	26422.209	-50952.789	

境界標の表示

8.9.22.24	コンクリート杭
0192	プラスチック杭
3.20.25.26	金属板
021	金属プレート板

(任意座標 H23.7.5測量)
A3をA4に縮小

(平成23年7月10作成)
年 月 日作成

(長野県土地家屋調査士会印)

作成者

申請人

縮尺

1/1000

配置概況図 1:400



登記年月日 平成33年7月13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。
(長野地方広務局松本支局管理)
令和8年4月16日 東京広務局品川出張所

登記書

請求番号: 22-3

各階平面図

建物図面

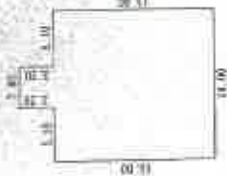
物件2

2639-5

家屋番号

建物の所在
松本市大字島内新田町

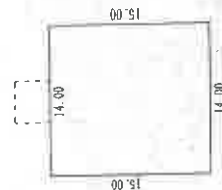
1階



求積表

14.00 × 15.00	= 210.0000
3.80 × 3.20	= 12.1600
合計	222.1600
床面積	222.16 m ²

2階、3階
(各階同型)



求積表

14.00 × 15.00	= 210.0000
合計	210.0000
床面積	210.00 m ²



写真: < >

A3をA4に縮小

作成者

年月日

縮尺 1/800

申請人

縮尺

1/1000

(長野県土地家屋調査士会印)

物件 2

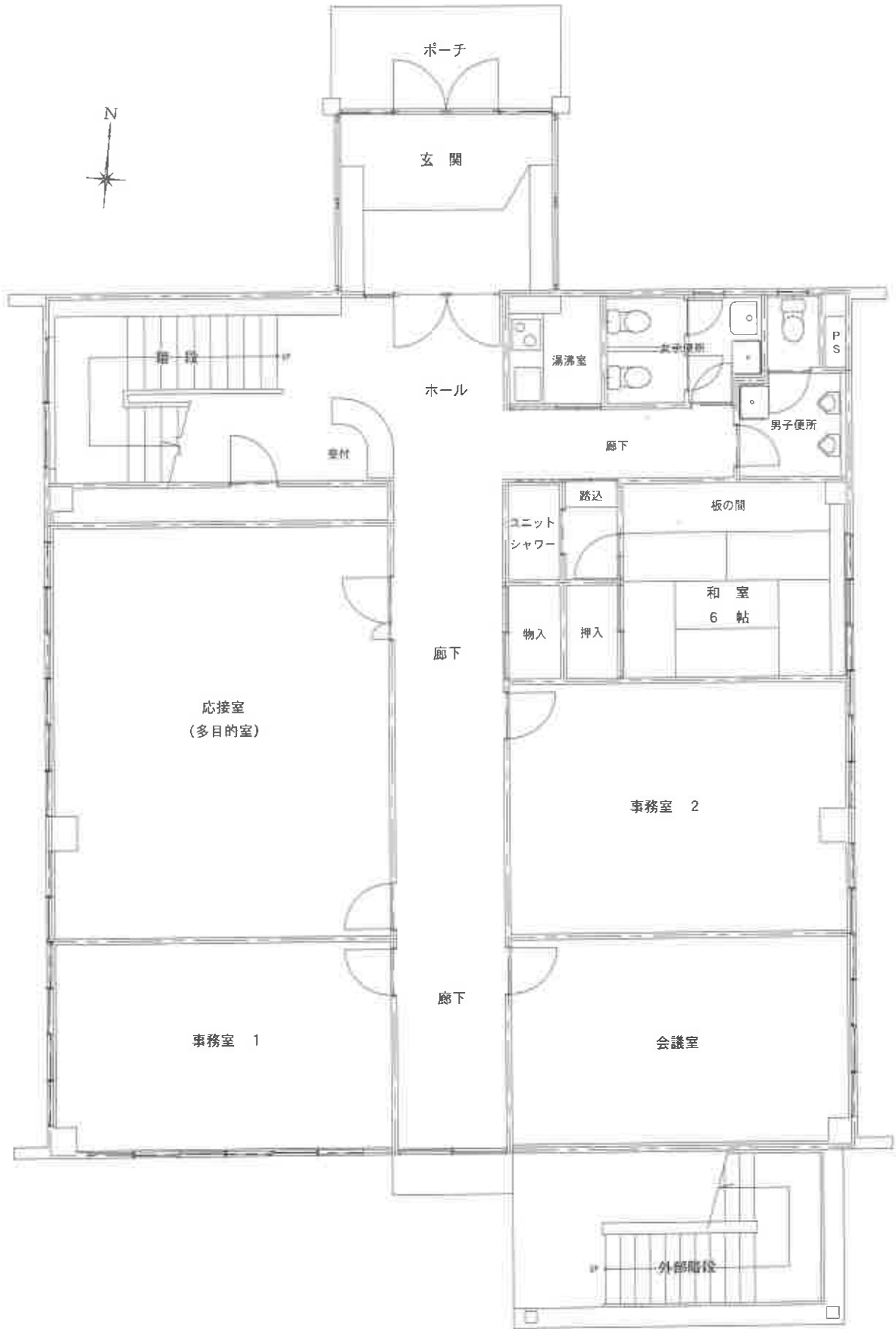
家屋番号 2639 番 5

種類 校舎

構造 鉄骨造アルミニウム板ぶき3階建

建物間取図

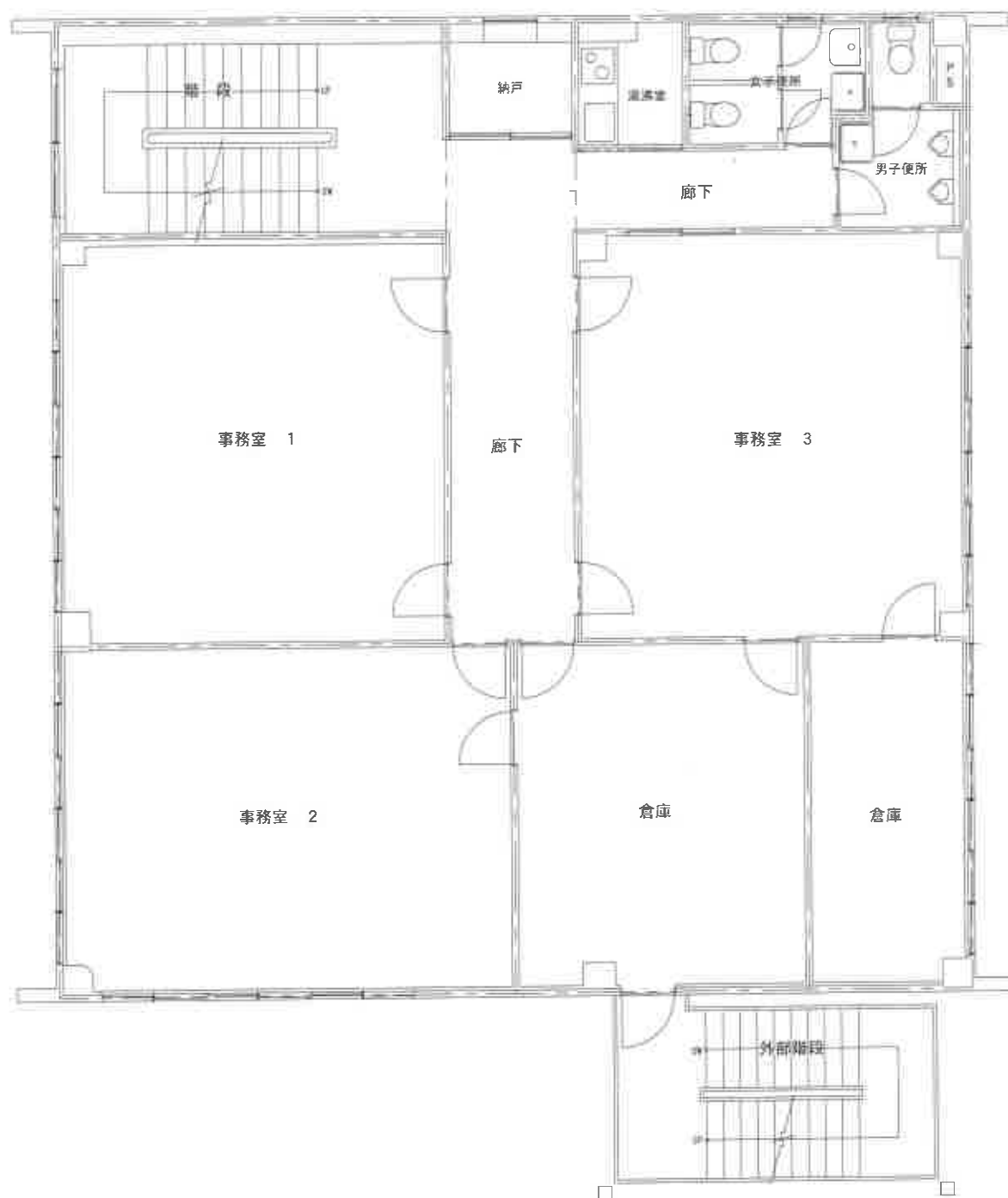
1 階平面図 1:100





建物間取図

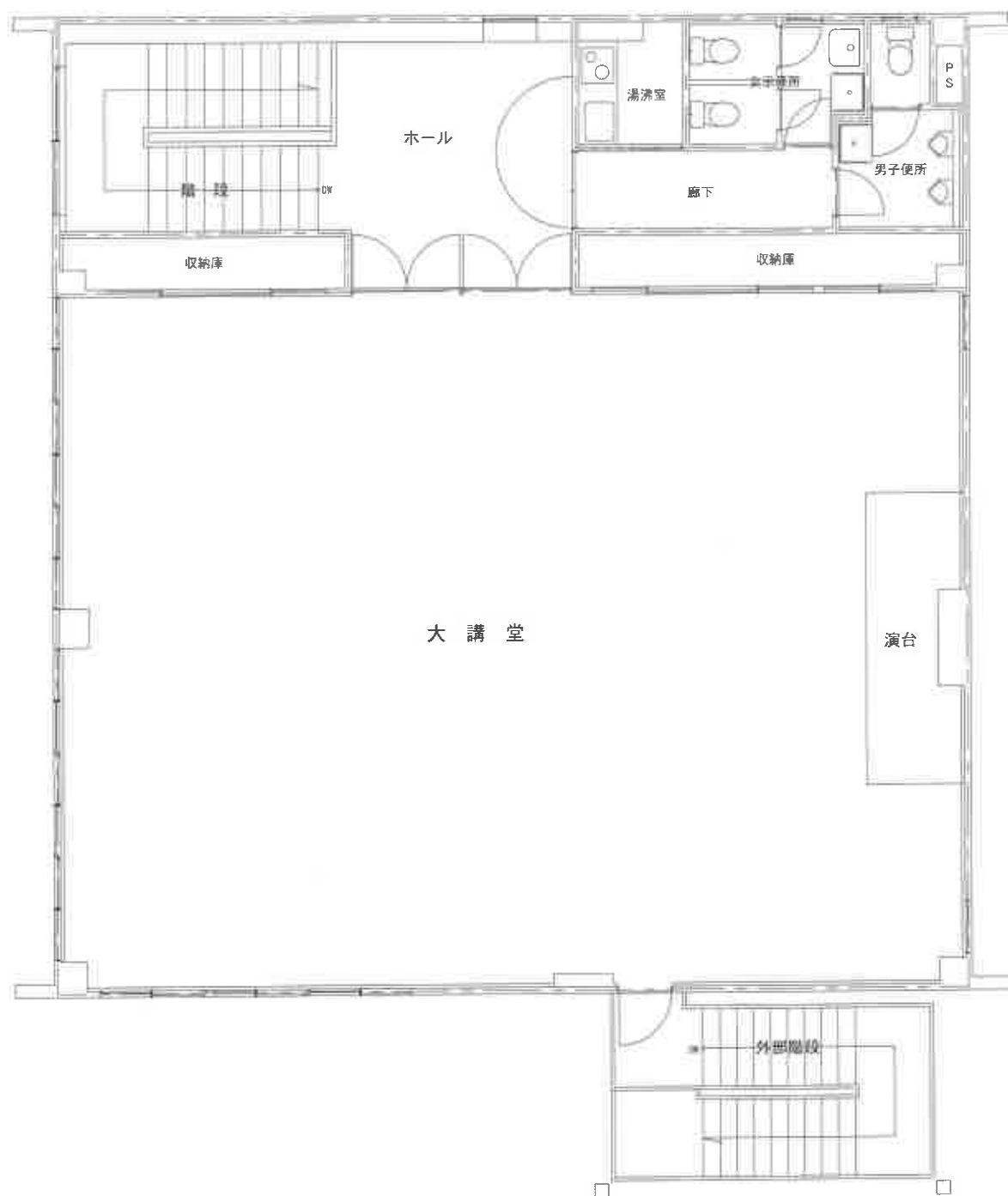
2 階平面図 1:100





建物間取図

3 階平面図 1:100



物件1土地

物件2建物



写真①

物件2建物

物件1土地



写真②