

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 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 場 所	令和 8 年 9 月 16 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 場 所	令和 8 年 10 月 7 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,020,000 8,816,000	一括	2,204,000	183,133	26,160
1	8,220,000				
2	1,190,000				
3	1,610,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 松本市笹部三丁目
 地 番 106番3
 地 目 宅地
 地 積 372.31平方メートル

- 2 所 在 松本市笹部三丁目106番地3
 家屋 番号 106番3
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 77.68平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・居宅

- 3 所 在 松本市笹部三丁目106番地3
 家屋 番号 106番3の2
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 64.59平方メートル
 2階 64.59平方メートル
 3階 64.59平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 6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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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 松本市笹部三丁目
 地 番 106 番 3
 地 目 宅地
 地 積 372.31 平方メートル

- 2 所 在 松本市笹部三丁目 106 番地 3
 家屋 番号 106 番 3
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 77.68 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・居宅

- 3 所 在 松本市笹部三丁目 106 番地 3
 家屋 番号 106 番 3 の 2
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 64.59 平方メートル
 2 階 64.59 平方メートル
 3 階 64.59 平方メートル



令和7年(ケ)第33号
令和7年11月27日受理
令和7年12月26日提出
(評価人 茅野武弘)

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 松本市笹部三丁目
 地 番 106番3
 地 目 宅地
 地 積 372.31平方メートル

- 2 所 在 松本市笹部三丁目106番地3
 家屋 番号 106番3
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 77.68平方メートル

- 3 所 在 松本市笹部三丁目106番地3
 家屋 番号 106番3の2
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 64.59平方メートル
 2階 64.59平方メートル
 3階 64.59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 上記の者が本件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)	■なし □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
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が異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種類:事務所・居宅 □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 上記の者が本件建物を事務所・倉庫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	建物北側に車庫(構築物・間口約5m×奥行約4.5m)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

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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		
建物	物件3	
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が異なる(☐ 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 上記の者が本件建物を事務所・倉庫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	2階及び3階南側にベランダ(各約9m×2.4m)が設置されている(3階ベランダは屋根付)	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (土地建物所有者)	1 私は、債務者が代表者を務める会社の元役員で、本件土地建物の所有者です。 2 本件土地建物は、ひと月ほど前に強制執行により明け渡しを受けたばかりで、これから、建物内の荷物を整理しようと思っていました。 3 債務者が代表者を務める会社は本件土地建物を拠点に総合建築業を営んでいましたが、現在は営業していません。私も会社の役員を辞任しました。 4 現在、債務者は入院中だと聞いていますが、詳しいことはわかりません。 5 本件土地は北側の道路に面している部分以外、三方をブロック塀等に囲まれていて、境界は明らかです。 6 私が本件建物に出入していた当時、建物の不具合はありませんでした。 7 平屋の建物（物件2）のシャッターが閉まっているところに、細長いスペースがあり、物置になっています。電動シャッターなので、通電していない今は開けることができません。 8 3階建ての社屋（物件3）の1階の倉庫部分に、私の私物を置いています。それ以外は、会社の物か債務者の私物だと思いますが、私には区別が付きません。いずれにしても、私の私物以外の物は、強制執行の手続の際に廃棄するよう指示されています。 (令和7年12月15日に聴取した。)

(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（平家の事務所・倉庫）及び物件3（3階建の事務所・倉庫）の敷地及び駐車場として利用されている。
- 3 本件土地付近の公共物等の隣接ないし存在する公共物等の状況は下記のとおりである。

記

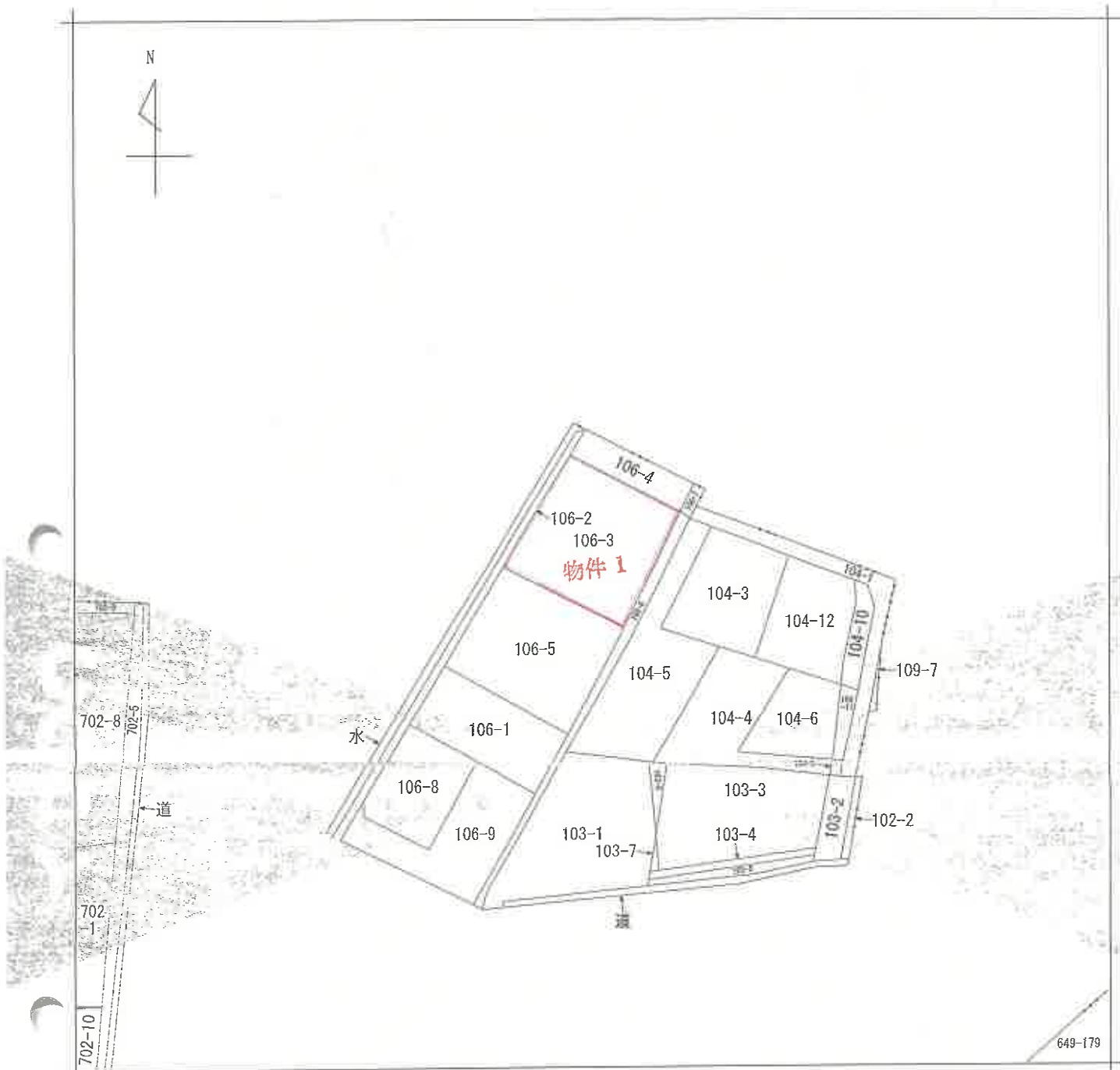
地 番	地 目	地 積	権利者その他の事項（所有者）	備 考
106 番 2	公衆用道路	105	松本市	松本市笹部3丁目
106 番 4	同 上	75	同 上	同 上
106 番 6	用悪水路	66	同 上	同 上

- 4 本件土地は東側を用悪水路（地番「106 番 6」）、北側（地番「106 番 4」）と西側（地番「106 番 2」）を公衆用道路に囲まれた正方形の平坦な地形であり、南側は第三者所有地（地番「106 番 5」）と隣接している。北の公衆道路側を除き、ブロック塀等に囲まれており、その範囲はおおむね明らかである。なお、南東角と南西角付近のブロック塀の根本に境界標が設置されているのが確認できるほか、北側の公衆道路沿いにも境界標が設置されている。
- 5 本件土地建物は、現所有者Aが債務者から代物弁済により取得したもので、最近、土地建物明渡の強制執行により引渡しを受けたものである。なお、Aは債務者が代表者を務める会社の元役員で、会社の事業に関与していた者であり、物件3の1階倉庫部分に保管されている資材はAの私物であるとのことである。
- 6 物件2は、北側半分が事務所、南側半分が和洋室と風呂場になっており、南側半分は従業員の休憩スペース等として使用されていたと思われる。なお、シャッターが開かない長狭スペースがあり、Aによると、中は倉庫であるとのことであった。
- 7 物件3は1階が倉庫、2階と3階が債務者が代表者を務める会社の事務所として使用されていたようである。3階の一角には債務者本人が寝泊りしていたと思われるスペースがある。
- 8 物件2及び3は、いずれについても白アリの被害や雨漏りの跡は見られない。水回りの設備等にも不具合はなかったとのことである（A談）。
- 9 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枚目及び3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

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11月27日(木)	当 庁	■松本市関係資料請求(郵送)
令和7年12月8日(月) 15:40-15:50	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書等請求
令和7年12月12日(金) 13:20-13:40	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年12月15日(月) 13:30-14:10	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
(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	松本市笹部三丁目					地番	106番3		
出力縮	1/600	精度区		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。

A3をA4に縮小

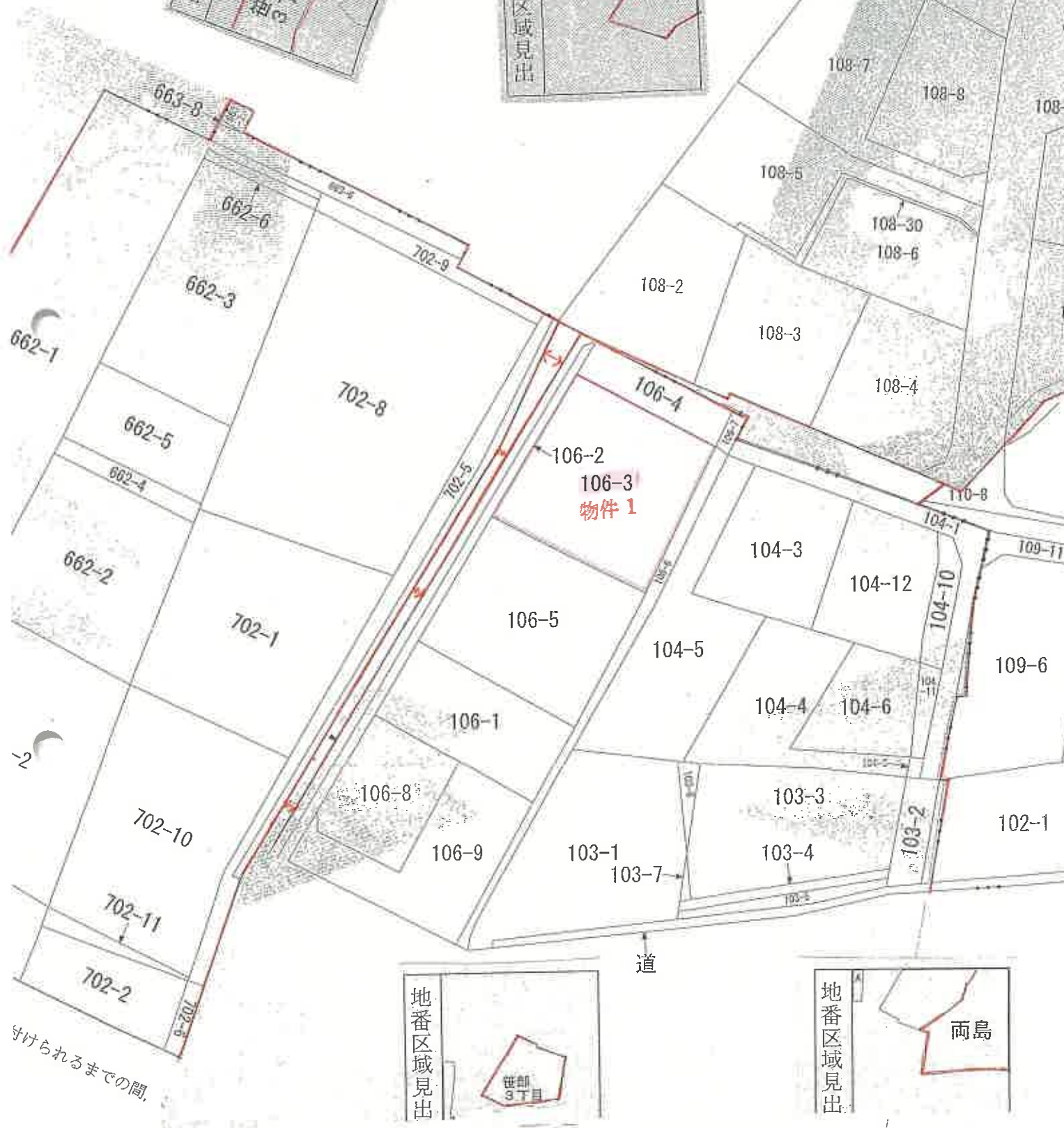
令和7年10月2日
長野地方法務局松本支局
登記官

請求番号：28-1
(1/1)

(7枚目)

公図合成図

(松本市笹部3丁目+松本市両島)



付けられるまでの間、



準ずる図面、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
 する図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。(8 枚目)

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10月2日 長野地方方法務局松本支局

令和7年10月2日

長野地方法務局松本支局

结论

(9 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号: 28-2

(1/2)

著者

60年8月7日(作製)

申請人

箱尺

○
●
●

筆	界	境	界	標	の	種	類
①			金	属	種		
②			プ	ラ	ス	チ	ツク
			杭				

103-1

104-5

106-1
A

106-3

672201

地積測量圖

106-3-4

土地の所在

60.8.14

登記年月日：昭和60年8月14日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年10月2日 長野地方広務局松本支局

登記号

(10枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：28-2

(2/2)

地積測量図
地積測量図
土地所在図

60.8.14

地番 106-3・4

土地の所在 松本市笹部3丁目

672202

物件1

106-3

⑤ 求積

25.25 × 14.62 = 369.155

25.25 × 14.87 = 375.4675

合計 744.6225

二除 372.31125

⑥ 106-4

求積

18.50 × 4.06 = 75.11

18.85 × 4.05 = 76.3425

合計 151.4525

二除 75.72625

① ㎡ (372.31125 + 75.72625) = 987.9625 ㎡

地積

① 987.9625 ㎡

② 372.31125 ㎡

③ 75.72625 ㎡

物件1

作製者

申請人

60年8月7日作製

縮尺

1/

登記年月日：平成1年11月7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。
令和7年11月26日 長野地方広務局松本支局

登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：36-3

各階平面図

家屋番号 106-3

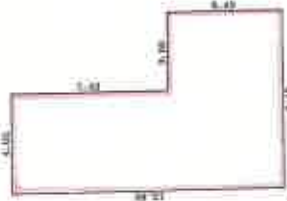
建物の所在

松本市笹部3丁目106番地3

建物図面

138604

物件2



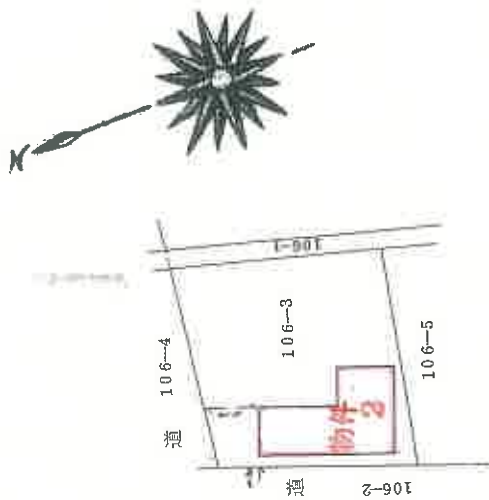
1階 床面積

1 8.15 X 5.40 = 44.0100

2 4.55 X 7.40 = 33.6700

合計 77.68000

床面積 77.68 m²



製作者

11月1日(自作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成8年6月17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11月26日 長野県地方税務局松本支局

(12枚目)

登記官

8.6.17

建物図面

106番3の2

家屋番号

138605

松本市菅部三丁目 106番地3

建物の所在

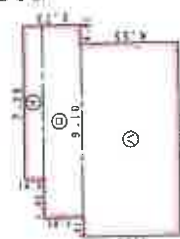
各階平面図

物件 3

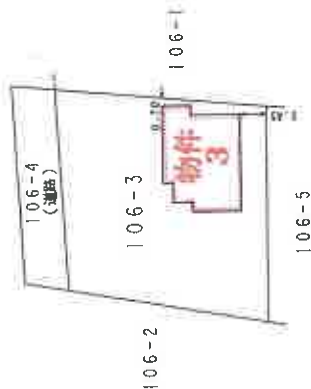
1階-3階(各階同型)

求積法

$$\begin{aligned} \text{① } 7.28 \times 0.91 &= 6.6248 \\ \text{② } 9.10 \times 1.82 &= 16.5620 \\ \hline &23.1868 \end{aligned}$$



床面積 54.59㎡



(単位 m)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

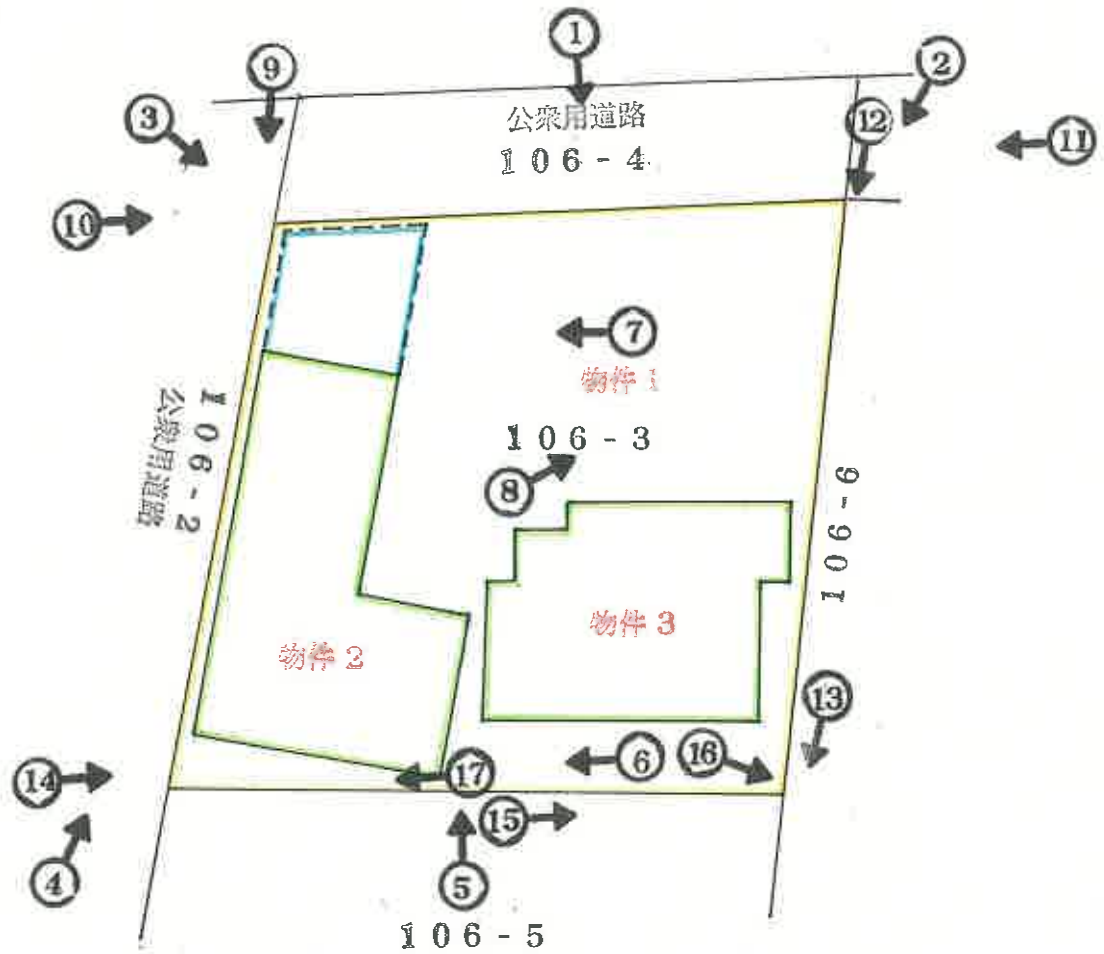
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：36-4

A3をA4に縮小

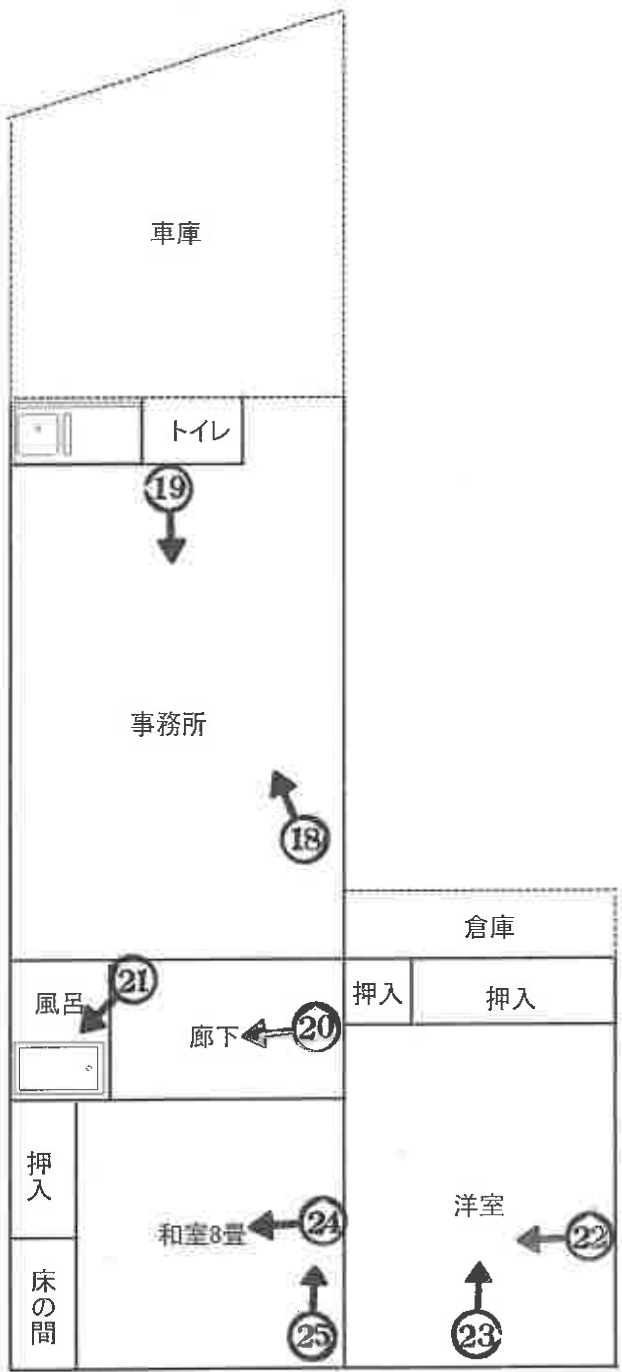
土地建物位置関係図（概略図）



印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）

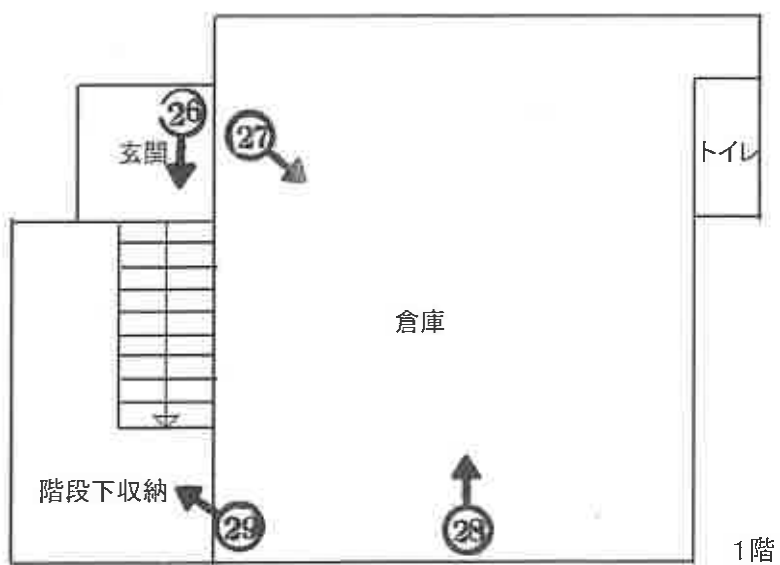
物件2



印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）

物件3

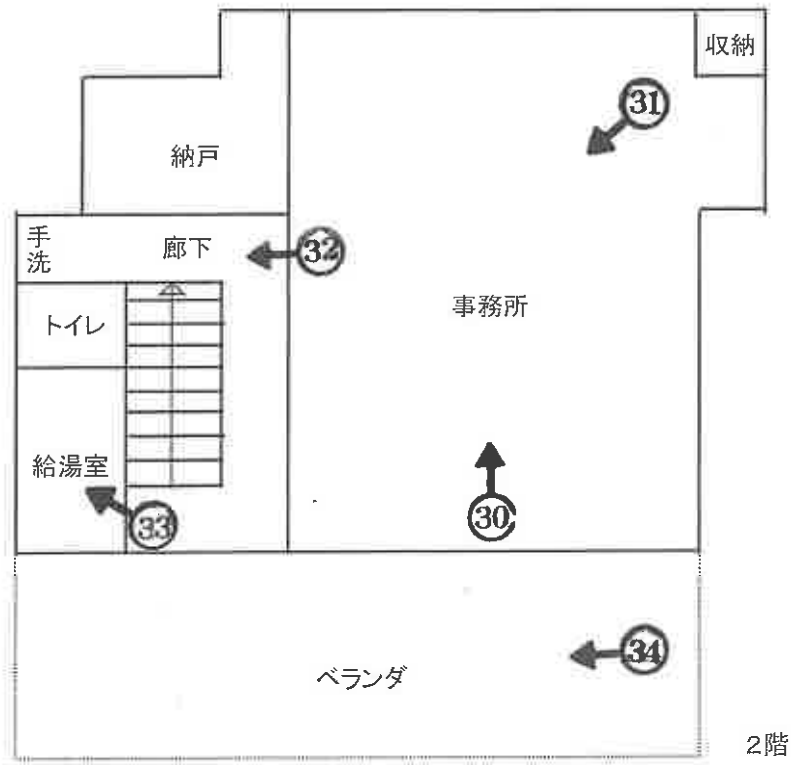


○印は写真撮影位置方向番号を示す

(15 枚目)

建物間取図（概略図）

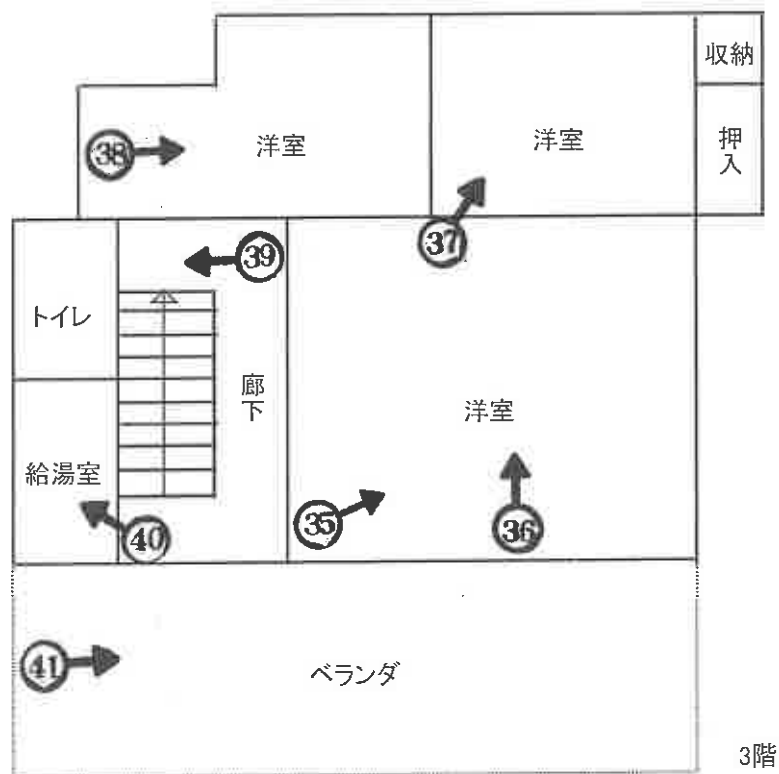
物件3



○➡ 印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）

物件3



印は写真撮影位置方向番号を示す

(17 枚目)



NO. 1

撮影日:令和7年12月12日



NO. 2

撮影日:令和7年12月12日



NO. 3

撮影日:令和7年12月12日



NO. 4

撮影日:令和7年12月12日



NO. 5

撮影日:令和7年12月12日



NO. 6

撮影日:令和7年12月12日



NO. 7

撮影日:令和7年12月12日



NO. 8

撮影日:令和7年12月12日



NO. 9



NO. 10

撮影日: 令和7年12月12日

撮影日: 令和7年12月12日



NO. 11



NO. 12

撮影日: 令和7年12月12日

撮影日: 令和7年12月12日



NO. 13



NO. 14

撮影日: 令和7年12月12日

撮影日: 令和7年12月12日



NO. 15

撮影日：令和7年12月12日



NO. 16

撮影日：令和7年12月12日



NO. 17

撮影日：令和7年12月12日



NO. 18



NO. 19

撮影日: 令和7年12月15日
物件 2

(以下No.25まで)

撮影日: 令和7年12月15日



NO. 20



NO. 21

撮影日: 令和7年12月15日

撮影日: 令和7年12月15日



NO. 22



NO. 23

撮影日: 令和7年12月15日

撮影日: 令和7年12月15日



NO. 24

撮影日: 令和7年12月15日



NO. 25

撮影日: 令和7年12月15日



NO. 26

撮影日: 令和7年12月15日
物件 3 (以下No.41まで)



NO. 27

撮影日: 令和7年12月15日



NO. 28

撮影日: 令和7年12月15日



NO. 29

撮影日: 令和7年12月15日



NO. 30

撮影日: 令和7年12月15日



NO. 31

撮影日: 令和7年12月15日



NO. 32

撮影日: 令和7年12月15日



NO. 33

撮影日: 令和7年12月15日



NO. 34

撮影日: 令和7年12月15日
2階 ベランダ



NO. 35

撮影日: 令和7年12月15日



NO. 36

撮影日：令和7年12月15日



NO. 37

撮影日：令和7年12月15日



NO. 38

撮影日：令和7年12月15日



NO. 39

撮影日：令和7年12月15日



NO. 40

撮影日：令和7年12月15日



NO. 41

撮影日：令和7年12月15日
3階 ベランダと屋根



令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 7 年 1 2 月 1 5 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 月 9 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

茅 野 武 弘 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,220,000円
物件2（建物）	金 1,190,000円
物件3（建物）	金 1,610,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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及び3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及び3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瑕疵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 地番 地目 地積	松本市笹部三丁目 106番3 宅地 372.31平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	松本市笹部三丁目106番地3 106番3 事務所・倉庫 木・鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 77.68平方メートル	種類：事務所・居宅
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	松本市笹部三丁目106番地3 106番3の2 事務所・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 64.59平方メートル 2階 64.59平方メートル 3階 64.59平方メートル	
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 篠ノ井線「南松本」駅の西方約3.0km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	市街地南西部外周の奈良井川左岸に戸建住宅が建ち並び、アパート・事業所等も見られる住宅地域。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 建築基準法22条区域 ・ハザードマップポータルサイトによると、洪水浸水想定 区域（浸水深さ0.5m以上～3.0m未満）に指定されている。 ・市景観計画 市街地景観区域（南部地区） ・市屋外広告物条例 用途地域による禁止区域
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	372.31㎡（登記数量） ほぼ正方形 間口約18.85m、奥行約18.85～19.80m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北側 現況幅員約3.8m舗装市道（5563号線） 建築基準法第42条2項道路に該当 ほぼ等高に接面する。 西側 現況幅員約4.0m 舗装市道（5060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は物件2、3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・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし（プロパンガス） あり （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	本件土地・建物は、現所有者Aが債務者Bから代物弁済により取得したもので、事後の強制執行でAが引渡しを受けたものである（AはBが代表者を勤める会社の元役員）	

2 建物の概況及び利用状況等（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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和62年5月1日新築 新築後約40年 鉄骨造部分約3年・木造部分約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木・鉄骨造 金属系サイディング ビニールクロス貼 ビニールクロス、敷目板張等 畳、フローリング等 電気、上水道、下水道、プロパンガス なし
床面積(現況)	77.68㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所・居宅 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者Aが、事務所・倉庫として利用している。	
特 記 事 項	① 北側 事務所部分(33.67㎡)を鉄骨造、南側 居宅部分 和洋室と風呂場(44.01㎡)を木造と判定した。 ② 建物北東の電動シャッターが閉まっている場所はAによれば倉庫となっているとのこと。 ③ 第1種低層住居専用地域内で事務所の建築は法令に抵触する可能性がある。この点について行政機関で調べたところ、物件2建物は昭和62年2月6日付で建築確認を取得している(番号61-1981号)構造:木造平家建、建築面積74.52㎡、用途:事務所併用住宅、敷地地積174.02㎡。但し、建物建築後の検査を受けていないので確認申請通りの建築がなされたかは担保できないとのこと。なお、買受人が本件建物で建築確認が必要な行為を行う場合は別途協議と申請が必要とのこと(松本市役所 建設部 建築指導課)	

建物の概況及び利用状況等（物件３）

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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成8年6月11日新築 新築後約30年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 金属系サイディング ビニールクロス、合板等 ジプトーン等 コンクリートタタキ、フローリング等 電気、上水道、下水道、プロパンガス なし
床面積（現況）	1階 64.59㎡ 2階 64.59㎡ 3階 64.59㎡ 延 193.77㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所・倉庫 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者Aが、事務所・倉庫として利用している。	
特 記 事 項	① 1階倉庫にAの私物が置いてある。その他建物内に残置された什器、家財道具等はBが代表者を勤める会社かBの私物と思われる。 ② 1階を倉庫、2～3階を事務所としてBが代表者を勤める会社が使用していたことが伺えた。3階の一角にはBが寝泊りしていたと思われるスペースがある。 ③ 物件2と同様に物件3建物建築時の履歴調査を行ったところ、以下の内容で平成7年12月28日付で建築確認を取得している（番号71-1563号）構造：木造3階建、建築面積70.54㎡、延床面積193.77㎡、用途：事務所併用住宅、敷地地積372.31㎡。物件3も建物建築後の検査を受けていないので、確認申請通りの建築がなされたかは担保できないとのこと。なお、第1種低層住居専用地域内で事務所併用住宅を建てる場合は（1）事務所部分が50.00㎡以下（2）延床面積の2分の1以上が住宅の条件を満たす必要があるが、物件3は充足していない。売却後、買受人が建築確認が必要な行為を行う場合は、協議と申請が必要とのこと（松本市役所 建設部 建築指導課）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1土地は物件2、3建物の敷地として機能しているので、土地地積を各建物敷地部分に按分する必要がある。本件では次式により按分した。

$$\text{物件1地積} \times \frac{\text{物件2, 3の建築面積}}{\text{物件2, 3の建築面積の合計値}}$$

◎物件2 帰属分

$$372.31\text{m}^2 \times \frac{77.68\text{m}^2}{77.68\text{m}^2 + 64.59\text{m}^2} \div 203.28\text{m}^2$$

◎物件3 帰属分

$$372.31\text{m}^2 - 203.28\text{m}^2 = 169.03\text{m}^2$$

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	57,800	0.91	203.28	1.00	10,690,000
			169.03		8,890,000

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：角地+2%、セットバック△1%、規模やや大△10% 計△9%

ウ 地 積：按分数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 2, 3 (建物)

各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 (鉄骨造)	180,000	33.67	0.06	360,000
2 (木造)	150,000	44.01	0.06	400,000
物件 2 小計				760,000
3	200,000	193.77	0.07	2,710,000

イ 現況延床面積：物件 2 は現況床面積、物件 3 は登記数量による。

ウ 現価率：物件 2 (木造)

- ・経過年数約 40 年，経済的残存耐用年数約 3 年，観察減価率 20%
 - ・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。
- $$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$
- $$= 3 \text{ 年} \div (40 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \div 0.06$$

現価率：物件 2 (鉄骨造)

- ・経過年数約 40 年，経済的残存耐用年数約 3 年，観察減価率 20%
 - ・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。
- $$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$
- $$= 3 \text{ 年} \div (40 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \div 0.06$$

ウ 現価率：物件 3

- ・経過年数約 30 年，経済的残存耐用年数約 3 年，観察減価率 20%
 - ・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。
- $$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$
- $$= 3 \text{ 年} \div (30 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \div 0.07$$

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	10,690,000	0.30	法定地上権	3,210,000
	8,890,000	0.30	法定地上権	2,670,000

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	10,690,000	－ 3,210,000		1.00	0.60	4,490,000
	8,890,000	－ 2,670,000		1.00	0.60	3,730,000
物件1小計						8,220,000
2	760,000	＋ 3,210,000	1.00	0.50	0.60	1,190,000
3	2,710,000	＋ 2,670,000	1.00	0.50	0.60	1,610,000
一括価格（合計）						11,020,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：物件2、3建物は汎用性が乏しいこと、建築時に必要な行政手続きを行っていないこと、内部に什器や家財道具が残置されているので、撤去等に必要な時間的、経済的負担を考慮した。

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（県）－14

所 在：松本市笹部1丁目767番12「笹部1-4-27-3」

価 格：64,600円／㎡

位 置：南松本駅より2.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：182㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：西側5.5m市道

用途指定等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 15,583,035円（41,854円／㎡）

物件2 368,329円

物件2 291,242円

物件3 2,508,181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（「松本市都市計画白図」写）

公図写

地積測量図写

建物配置図

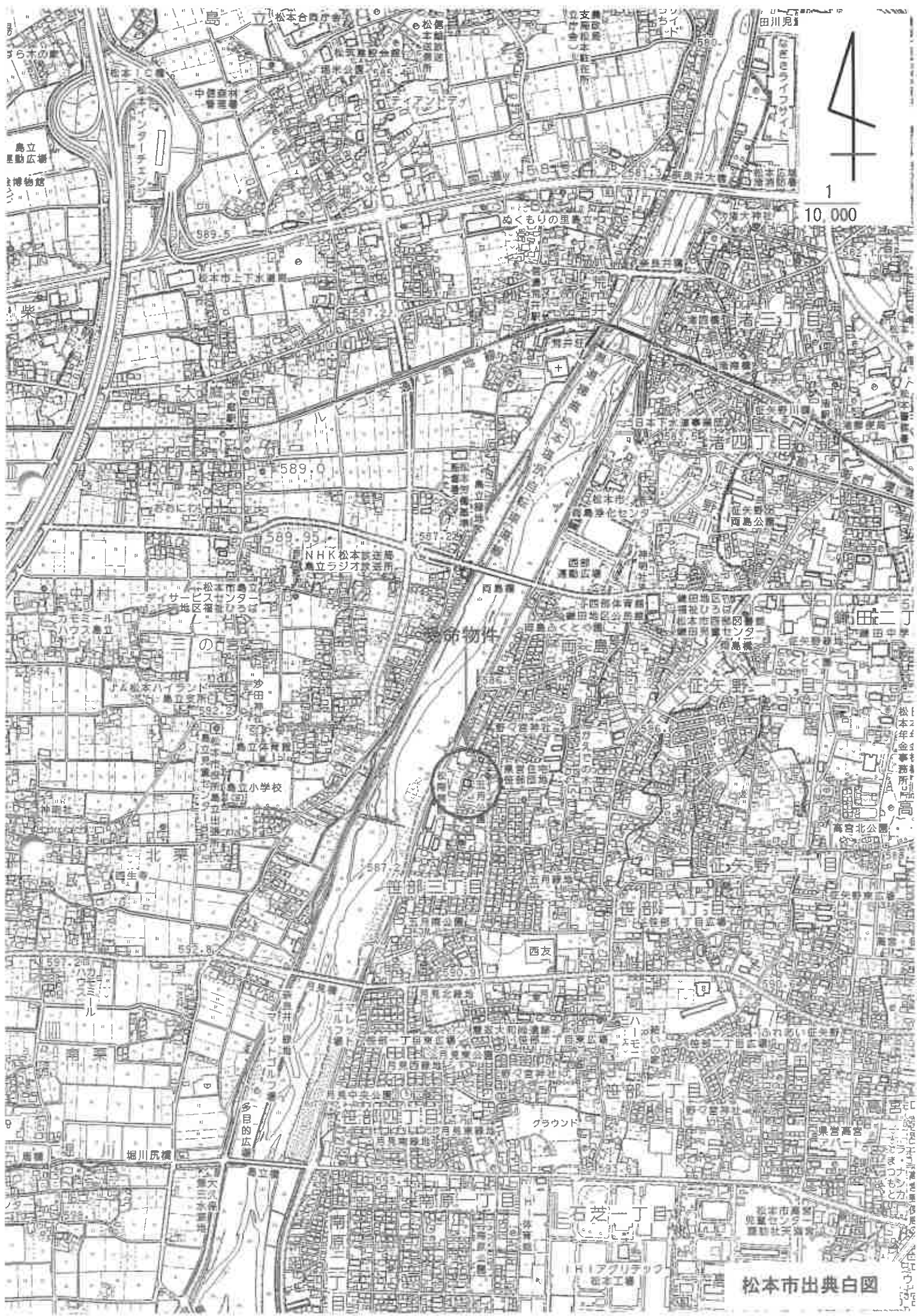
建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

仮名一覧表

以 上



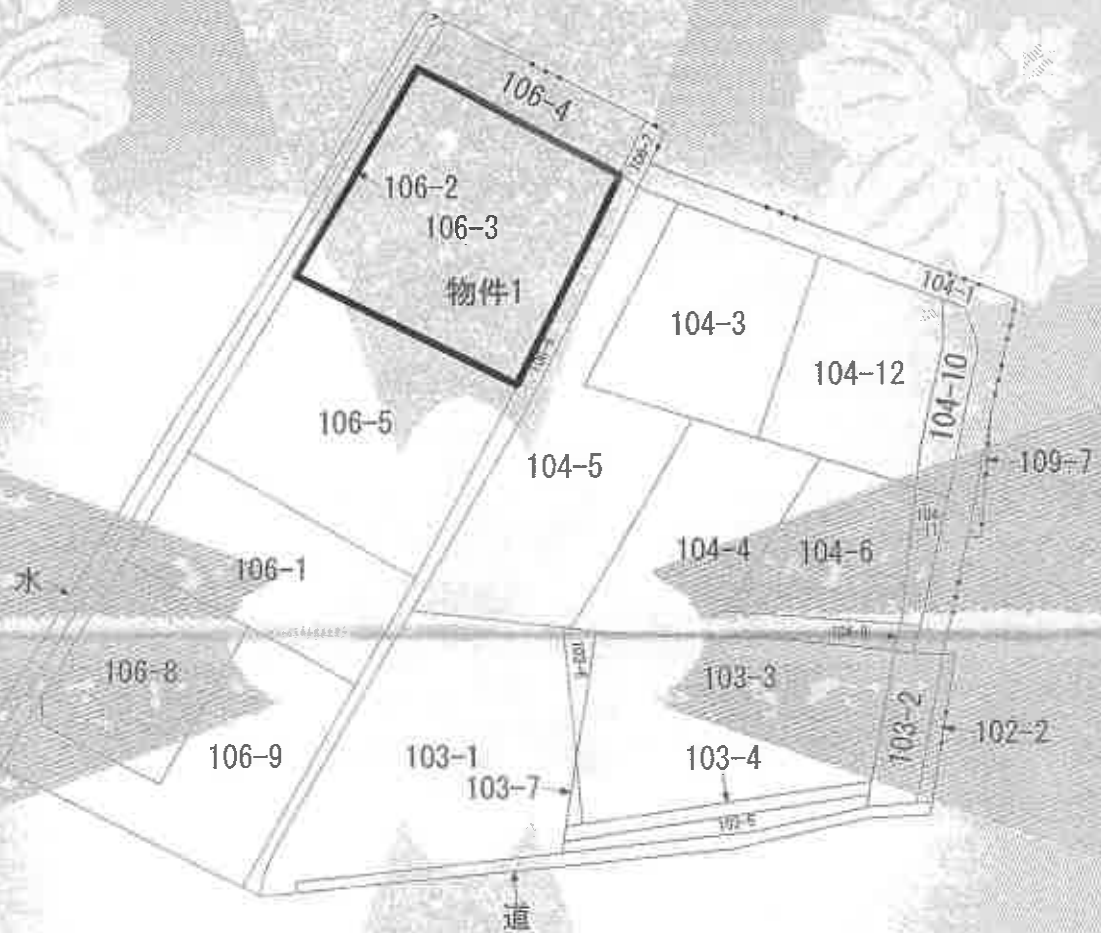
10 000

松本市出典白図



公
図
写

1
600



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、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

巻部
3丁
巻部3

登記年月日：令和7年6月14日

令和7年10月2日

長野県庁建設部

長野県

地積測量図
土地所在図

60.8.14

100-1-3-5

地番

松本市建設部3丁目

土地の所在

672201



境界地界線の種類	
(1)	境界線
(2)	境界線

縮尺 1/250

申請人

作製者

A3からA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面
令和7年10月2日 長野地方法務局松本支局

A3からA4に縮小

地 番 106-3-1	土地の所在 松本市笹部3丁目	地積測量図 672202
----------------	-------------------	-----------------

⑤ 106-4
求積

$33.25 \times 14.64 = 369.108$
 $35.25 \times 14.89 = 375.4675$
 合計 744.5755
 二除 372.28775

⑥ 106-4
求積

$18.50 \times 4.06 = 75.11$
 $18.85 \times 4.05 = 76.3425$
 合計 151.4525
 二除 75.72625

⑦ 106-4
求積

$14.36 \times 7.231125 = 103.85$
 $17.59 \times 6.25 = 110$
 合計 213.85
 二除 106.925

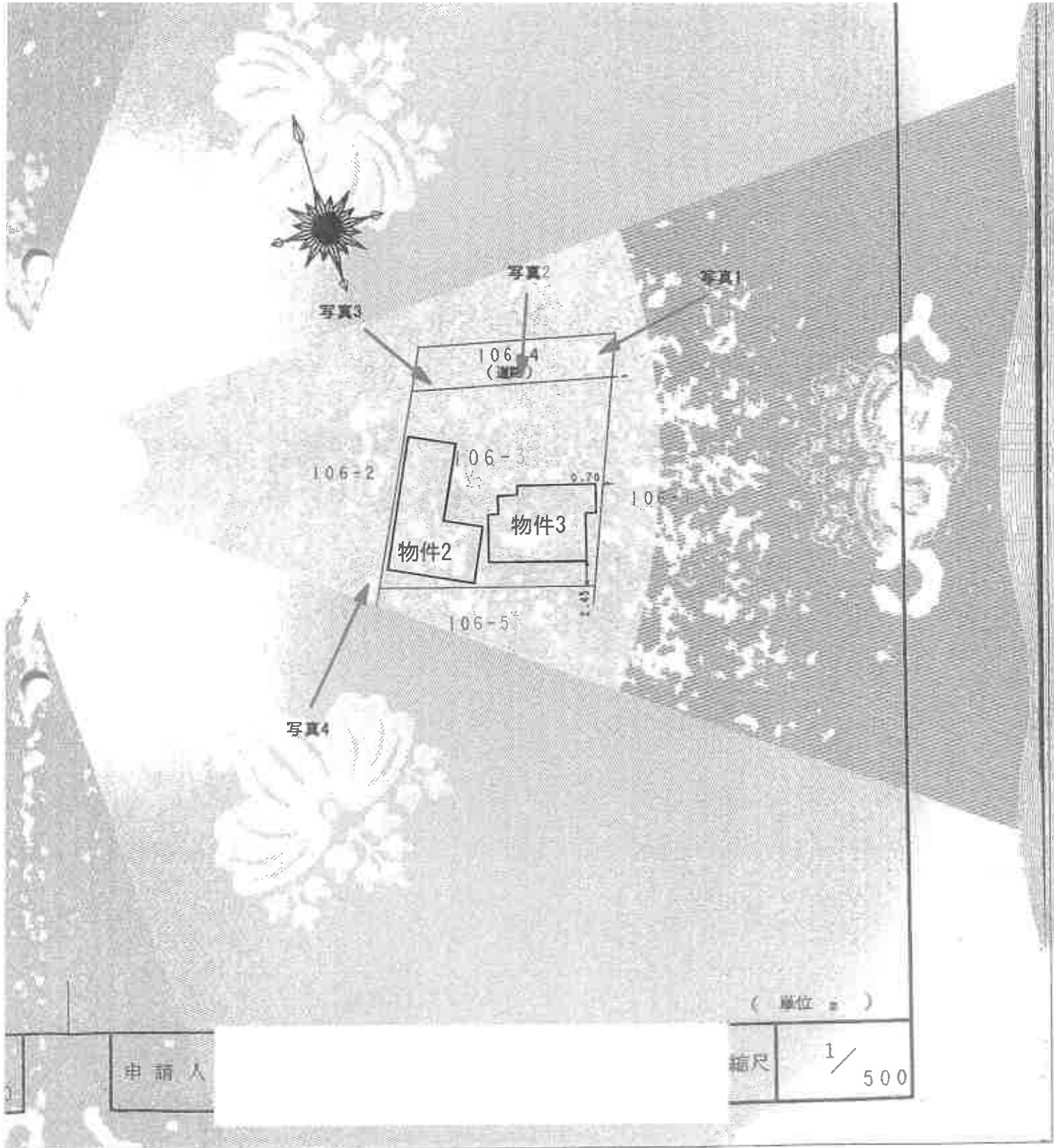
地積

① 987
 ② 373
 ③ 75

申請人

作製者

建物配置図



申請人

(単位 : m)

縮尺

1 / 500

建設年月日：平成14年11月7日

これは図面（建築計画）であり、実際の状況と異なる場合があります。詳細は設計図書をご覧ください。

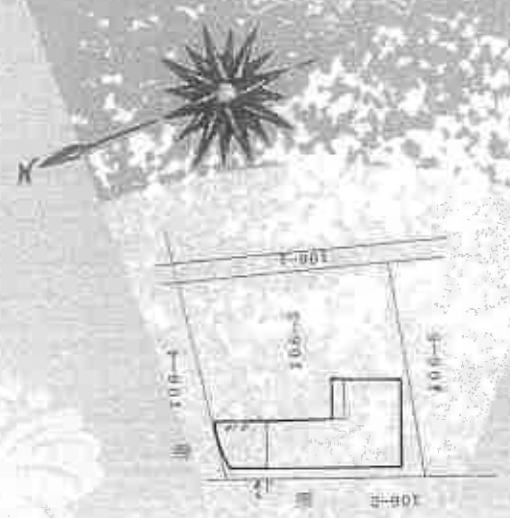
各階平面図

階別図	18.2-3
図例の位置	図三井建設株式会社 丁目3-1-1 番地

建物図面

138604

上階求積	
1	8.15 X 5.40 = 44.0100
2	4.55 X 7.40 = 33.6700
合計	77.68000
床面積	77.68 m ²



A3からA4に縮小

作製者

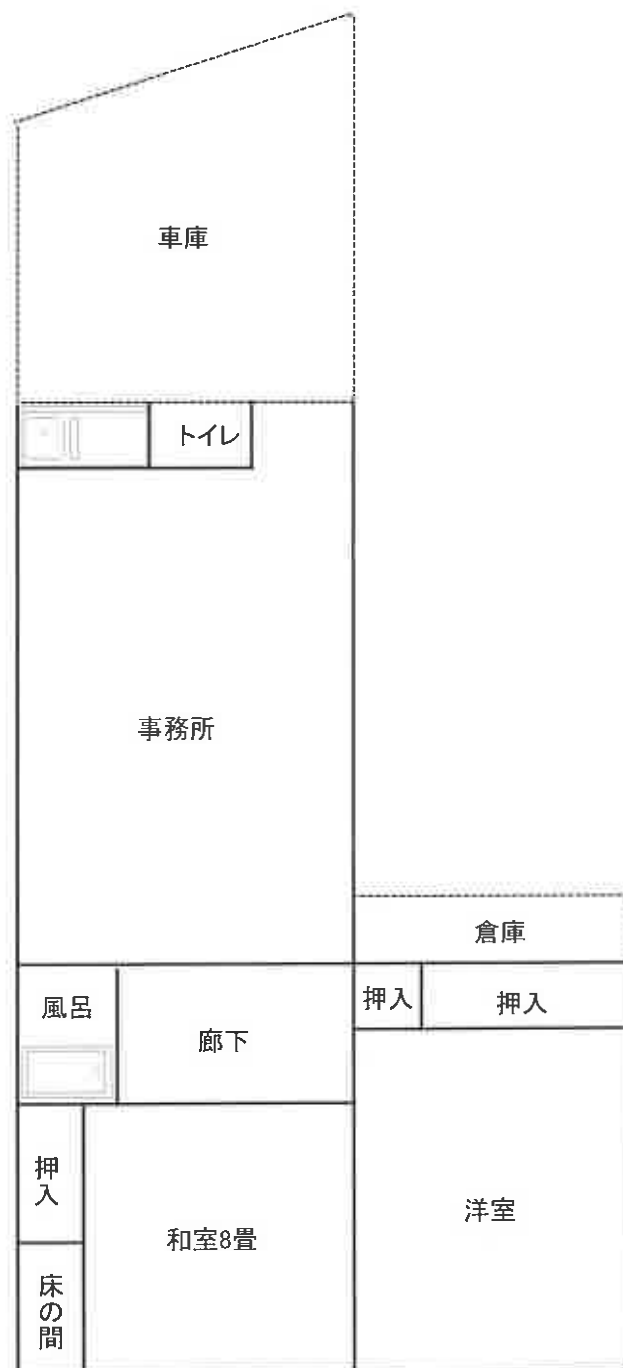
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

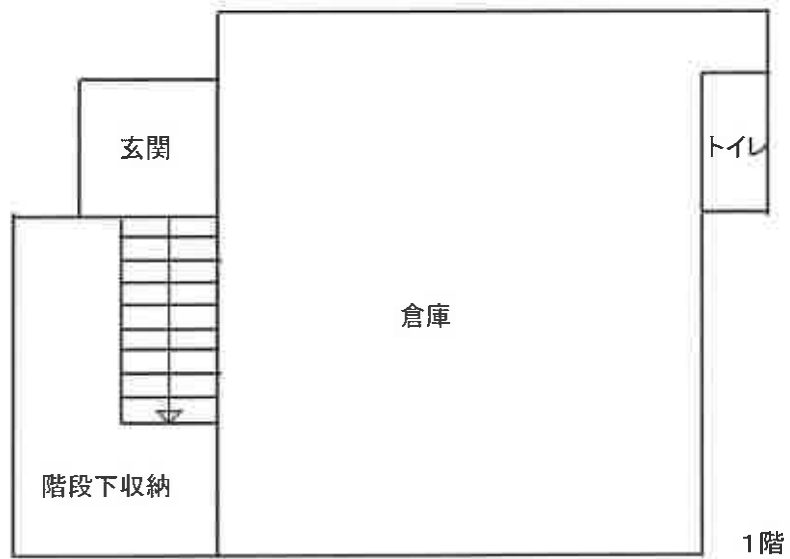
物件2



縮尺1/100

建物間取図

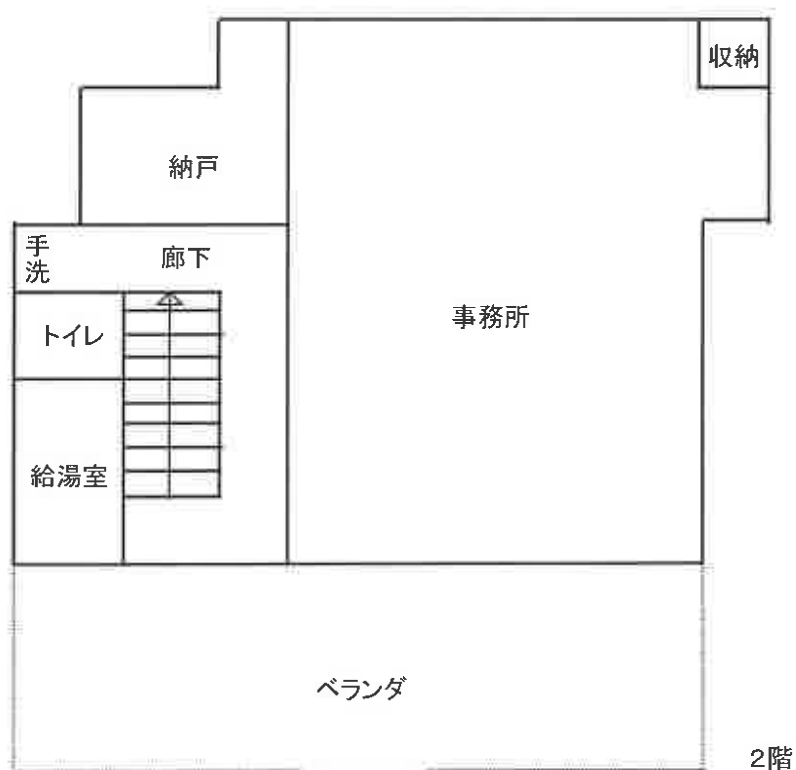
物件3



縮尺1/100

建物間取図

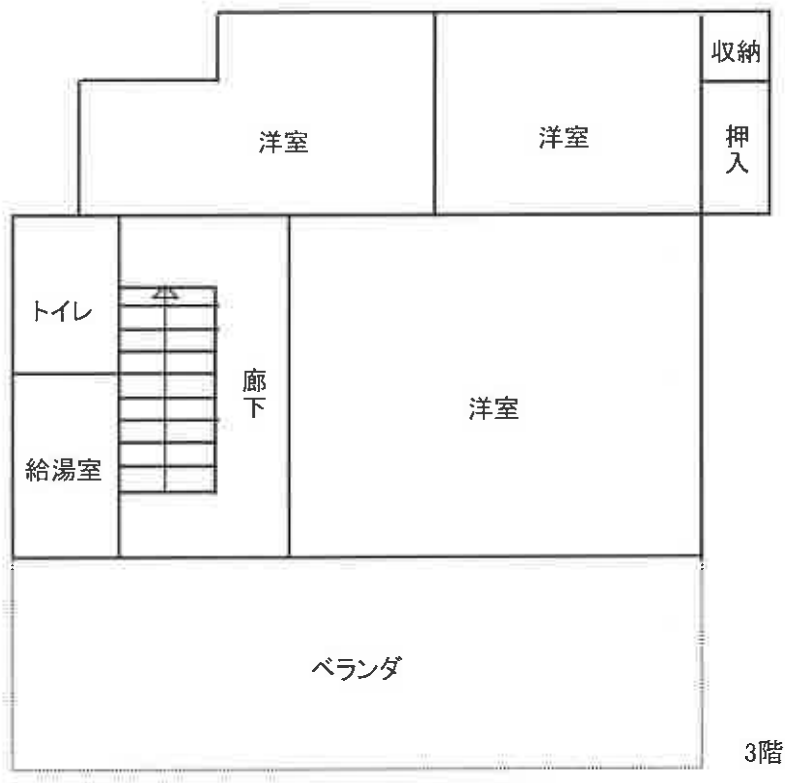
物件3



縮尺1/100

建物間取図

物件3



縮尺1/100



写真1

物件3



物件2

写真2



写真3



写真4