

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 7 年 6 月 19 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 7 年 7 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 月 30 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 7 年 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 18 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 6 月 19 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 松本市大字内田字鍛冶屋敷
地 番 6 5 6 番 9
地 目 宅地
地 積 2 1 3 . 3 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 松本市大字内田字鍛冶屋敷
地 番 6 5 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 8 . 2 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 松本市大字内田字鍛冶屋敷
地 番 6 5 6 番 1 6
地 目 宅地
地 積 7 8 . 8 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 松本市大字内田字鍛冶屋敷 6 5 6 番地 9
家屋 番号 6 5 6 番 9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 3 . 8 8 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 28 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 ～ 4】

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

【物件番号 3】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 6 5 6 番 1）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

B 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。

【物件番号 2】

D 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。

【物件番号 3】

F が占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 6 5 1 番、6 5 6 番 3、6 5 7 番、南側の「里道」）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

隣地（地番 6 5 6 番 3、南側の「里道」）との境界が不明確である。

【物件番号 3】

隣地（地番651番、656番1、同番6）との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

売却対象外の土地（南側の「里道」、地番658番1、同番7）を通行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 松本市大字内田字鍛冶屋敷
地 番 6 5 6 番 9
地 目 宅地
地 積 2 1 3. 3 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 松本市大字内田字鍛冶屋敷
地 番 6 5 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 8. 2 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 松本市大字内田字鍛冶屋敷
地 番 6 5 6 番 1 6
地 目 宅地
地 積 7 8. 8 5 平方メートル

所有者 A

4 所 在 松本市大字内田字鍛冶屋敷 6 5 6 番地 9
家屋 番号 6 5 6 番 9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 3. 8 8 平方メートル
2 階 3 4. 7 8 平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



令和 6 年 (ケ) 第 22 号
令和 6 年 10 月 24 日受理
令和 7 年 1 月 17 日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 合 津 英 樹 (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 松本市大字内田字鍛冶屋敷
地 番 6 5 6 番 9
地 目 宅地
地 積 2 1 3 . 3 0 平方メートル
所有者 A

2 所 在 松本市大字内田字鍛冶屋敷
地 番 6 5 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 8 . 2 4 平方メートル
所有者 A

3 所 在 松本市大字内田字鍛冶屋敷
地 番 6 5 6 番 1 6
地 目 宅地
地 積 7 8 . 8 5 平方メートル
所有者 A

4 所 在 松本市大字内田字鍛冶屋敷 6 5 6 番地 9
家屋 番号 6 5 6 番 9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 3 . 8 8 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メート
所有者 B

目的外建物の概況 (物件 3 関係)	
所 在	松本市大字内田字鍛冶屋敷 6 5 6 番地 1、6 5 6 番地 5、6 5 6 番地 6、 6 5 6 番地 1 4、6 5 6 番地 1 5、6 5 6 番地 1 6
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 6 5 6 番 1
種 類	☒ 居宅 (公簿は、店舗・物置) ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 (概 略)	1 階 2 4 8 . 9 0 m ² 2 階 2 7 . 1 1 m ²
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (亡 C の相続人) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (G) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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 (所有者)	1 本件建物所有者のBは、息子です。 2 物件1の土地にあるプレハブ物置は、私が所有する物置です。この物置は、本件建物を建てた頃に、物件1及び物件2の土地の南側の土地の上にあったものの移動させました。 3 物件2の土地は、本件建物や物件1の土地への通路として平成13年に地番656番3の土地から分筆した土地です。 4 物件2の土地の西側の部分は、地番656番3の土地、同土地上の建物所有者Dさんも通路や駐車のため使用しています。5、6年前から使用料として月5000円をDさんから受け取っています。 5 物件1及び物件2の土地をBも使用していますが、親子なので地代等金銭をBから受け取っていません。 6 公図上、物件1及び物件2の土地の南側にある道の土地と、この道の土地の南側の地番658番1及び658番7の土地の一部を通行のため利用しています。地番658番1及び地番658番7の所有者Eさんに、月1万円を支払っています。 7 物件3の土地は、私が住んでいる家屋番号656番1の建物の敷地の一部になっています。家屋番号656番1の建物の登記名義人Cは夫です。Cから地代等金銭の受け取りはありません。Cは今年の1月に亡くなっています。私や子供達は、Cの相続を放棄しています。 8 物件3の土地の東側に駐車してある軽自動車は、Fさんの自動車です。Fさんには家屋番号656番1の建物の一部（物件3の土地にある建物部分）を賃貸しています。 9 目的外建物である家屋番号656番1の建物の閉鎖謄本の表題部に記載されているGは、Cの祖父です。
■ B (所有者)	1 私は、本件建物に住んでいます。建物に不具合はありませんが、建築年が平成14年ですから、経年劣化はしています。 2 本件土地所有者のAは、母親です。母親に地代を支払っていることはありません。 3 私は、本件建物が売却されるまでに転居する予定です。家財は搬出する予定ですが、残ってしまった物については、買受人の方に処分して貰いたいです。 4 本件建物の西側にあるプレハブ物置は、Aの物置です。 5 物件3の土地にある家屋番号656番1の登記名義人Cは父親です。Cは、今年の1月に亡くなりました。相続人の私や姉は、相続を放棄しています。
■ D (占有者)	1 私が所有する地番656番3の土地やその土地上の建物への通行のため物件2の土地を使用しています。又、物件2の土地の西側部分を自動車1台分の駐車スペースとして使用しています。 2 物件2の土地を通行等のために使用するようになったのは、地番656番3と土地上の建物を取得した平成20年以降になります。その当時は、使用料として金銭の支払いはありませんが、5、6年前から月5000円を使用料としてAさんに支払っています。

(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 本件各土地の境界について、物件1及び物件3の地積測量図の測点「K6」及び「D2」、物件2の地積測量図の測点「P13」、「P14」、「KZ5」及び「KZ4」の各点と思われる箇所に金属標、コンクリート杭等の境界標が確認できたが、その余の筆界に境界標が確認できず、各土地と隣地との境界は不明確である。
- 2 本件建物所有者Bの本件土地（物件1及び物件2）の占有権原は、土地所有者Aと建物所有者Bが親子であり、金銭の授受も無いことから使用貸借と認めた。
- 3 Dの物件2の土地に対する占有権原は、使用の対価の支払いがあり賃貸借と評価できるものの、對抗要件を有していない。
- 4 物件3の土地は、家屋番号656番1の建物の敷地の一部として利用されている。同建物の登記名義人Cは、土地所有者Aの夫であり、地代等金銭の授受が無いことから、現在、目的外建物の敷地利用権（物件3の土地利用権）は使用貸借と評価できるものの、物件3の土地の最先順位の抵当権設定当時、所有者はCであり、物件3の土地と家屋番号656番1の建物の所有者が同一であることから、本件競売により物件3の土地が売却される場合、家屋番号656番1の建物のため物件3の土地に法定地上権が成立する。
- 5 目的外建物である家屋番号656番1の建物の現在の所有者について、A及びBは相続を放棄した旨を述べており不明である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月25日（金）	執行官室	松本市役所に図面等申請
6年11月29日（金）	法務局	登記事項証明書等申請
6年12月20日（金）	執行官室	調査期日通知発送
6年12月25日（水） 9：40－11：20	物件所在地	現況調査、写真撮影、図面作成 A及びBから事情聴取 評価人同行
6年12月25日（水） 16：10－16：54	物件所在地	Dから事情聴取
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		
（特記事項） ☐ 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、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、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

イ 656-8
ロ 655-3
エ 655-5
カ 973-34
コ 973-13
ク 973-42



(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	松本市大字内田字鍛冶屋敷				地番	656番16			
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。

(長野地方法務局松本支局管轄)

令和6年9月11日

東京法務局

地図整理番号: M77883

登記官

(1/1)

(9枚目)

登記年月日：平成17年11月14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管轄)
令和6年9月11日 東京法務局

登記官

(10枚目)

A3版をA4版に縮小

平成17年11月14日登記

地番 656-16
656-9

土地の所在 松本市 大字内田字鍛冶屋敷 635697

地番 B 656-16			座標 X			座標 Y			X-X			積		
測点	座標 X	座標 Y	座標 X	座標 Y	座標 X	座標 Y	座標 X	座標 Y	座標 X	座標 Y	座標 X	座標 Y	座標 X	座標 Y
KK4	41.749	183.894	41.749	183.894	41.749	183.894	41.749	183.894	7.265	183.894	41.749	183.894	1335.989910	
KK5	43.325	173.078	43.325	173.078	43.325	173.078	43.325	173.078	-2.970	173.078	43.325	173.078	-51.4.041660	
KZ2	38.779	166.614	38.779	166.614	38.779	166.614	38.779	166.614	-5.882	166.614	38.779	166.614	-980.023548	
SSK4	37.443	173.625	37.443	173.625	37.443	173.625	37.443	173.625	-2.151	173.625	37.443	173.625	-373.467375	
SSK3	36.628	179.135	36.628	179.135	36.628	179.135	36.628	179.135	-1.383	179.135	36.628	179.135	-247.743705	
PK3	36.060	182.972	36.060	182.972	36.060	182.972	36.060	182.972	5.121	182.972	36.060	182.972	936.999612	
													157.713234	
													78.856617	
													78.85 m ²	

倍面積
地面積

地番 A 656-9			座標 X			座標 Y			X-X			積		
測点	座標 X	座標 Y	座標 X	座標 Y	座標 X	座標 Y	座標 X	座標 Y	座標 X	座標 Y	座標 X	座標 Y	座標 X	座標 Y
PI2	24.014	165.745	24.014	165.745	24.014	165.745	24.014	165.745	16.802	165.745	24.014	165.745	-2784.847490	
KZ3	21.977	165.625	21.977	165.625	21.977	165.625	21.977	165.625	-3.256	165.625	21.977	165.625	-539.275000	
P9	20.758	173.019	20.758	173.019	20.758	173.019	20.758	173.019	5.182	173.019	20.758	173.019	896.584459	
P2	27.159	174.035	27.159	174.035	27.159	174.035	27.159	174.035	5.316	174.035	27.159	174.035	925.170060	
D2	26.074	181.264	26.074	181.264	26.074	181.264	26.074	181.264	0.983	181.264	26.074	181.264	178.182512	
K6	28.142	161.689	28.142	161.689	28.142	161.689	28.142	161.689	9.986	161.689	28.142	161.689	1814.346354	
PK3	36.060	182.972	36.060	182.972	36.060	182.972	36.060	182.972	8.486	182.972	36.060	182.972	1552.700392	
SSK3	36.628	179.135	36.628	179.135	36.628	179.135	36.628	179.135	1.383	179.135	36.628	179.135	247.743705	
SSK4	37.443	173.625	37.443	173.625	37.443	173.625	37.443	173.625	2.151	173.625	37.443	173.625	373.467375	
KZ2	38.779	166.614	38.779	166.614	38.779	166.614	38.779	166.614	-13.429	166.614	38.779	166.614	-2237.459406	
													426.612960	
													213.306480	
													213.30 m ²	

合計面積 292.163097 m²

引張点	境界点	方位角	距離
M.H1	M.H2	182-34-56	0-00-00
PK5	PK6	93-55-56	269-21-00
KZ2	KZ3	105-19-04	203-44-08
			18.72

引張点	X	Y
M.H1	43.724	148.560
M.H2	23.656	147.655

引張点は、マンホール中心

境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	測量杭
④	金釘
⑤	如印

作製者

土地家屋調査士会連合会

平成17年11月11日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺

1/250

里道

登記年月日：平成13年10月26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。
(長野地方方法務局松本支局管轄)
令和6年9月11日 東京法務局

登記官

(正教印)

地積測量図
土地所在図

13.10.26

地番
656-10
656-3

土地の所在
松本市 大字内田字鏡治屋敷

635698

地番 B 656-10			
測点	座標 X	座標 Y	X-Y
P12	24,014	165,745	3,406
P13	25,383	159,039	3,104
P14	27,118	152,124	-0,311
K25	25,072	151,978	-3,705
K24	23,413	158,591	-3,095
K23	21,977	165,625	0,601
面積			28,247 m ²

地番 A 656-3			
測点	座標 X	座標 Y	X-Y
K21	40,887	152,875	8,670
P12	38,779	166,614	-16,873
P13	24,014	165,745	-13,396
P14	25,383	159,039	3,104
K26	27,118	152,124	4,726
K25	30,109	152,338	13,769
面積			198,01 m ²

測点	境界点	方位角	長さ	距離
M, H1	M, H2	103-34-56	0-00-00	20.09
K21	K26	123-19-26	300-44-30	3.18
		154-13-23	341-54-33	14.13

測点	X	Y
M, H1	43,724	148,560
M, H2	23,656	147,655

引張点はマンホール中心に刻印

番号	境界線の種類
(5)	コンクリート柱
(7)	プラスチック杭
(1)	測量基準
(4)	全図
(6)	刻印

製作者
土地調査士
家屋調査士

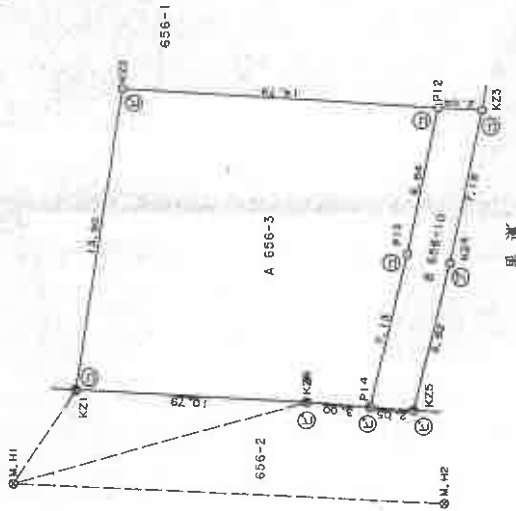
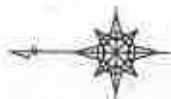
平成13年10月17日作製
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺

1/250

A3版をA4版に縮小



里道

登記年月日：平成17年11月24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6年12月20日 長野地方建設局松本支局

登記官

(12枚目)

A3版をA4版に縮小
目的外建物

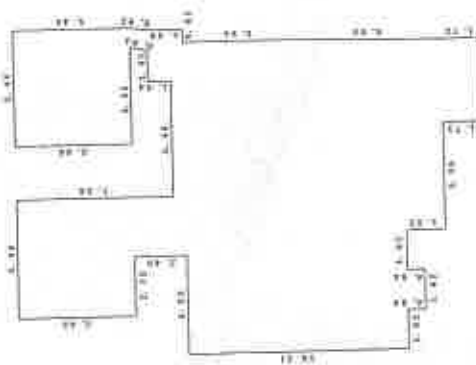
平成17年11月24日登記
家屋番号 656番1
建築物図面

松本市 大字内田平田町地番000番地1、同番地5、同番地8、
同番地14、同番地15、同番地16

114171

各階平面図

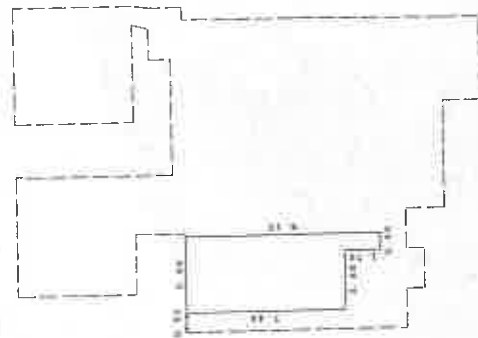
1階



求積表

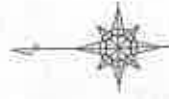
3.94 × 1.73	6.8162
9.00 × 9.03	
1.82 × 2 =	16.4073
1.82 × 0.84	1.5288
14.49 × 14.58	
5.07 × 2 =	73.6026
14.58 × 5.24	76.3992
0.64 × 0.88	6.1712
2.79 × 1.82	4.9086
2.45 × 0.91	2.2295
2.45 × 2.47	
0.13 × 2 =	0.3188
1.02 × 0.91	
0.78 × 2 =	0.7527
5.46 × 4.46	24.3516
5.46 × 4.6	25.1116
合計	248.9090
床面積	248.90 m ²

2階



求積表

0.80 × 1.70	1.3600
3.48 × 1.40	26.7620
合計	27.1120
床面積	27.11 m ²



作製者
北野建設士

6日作成

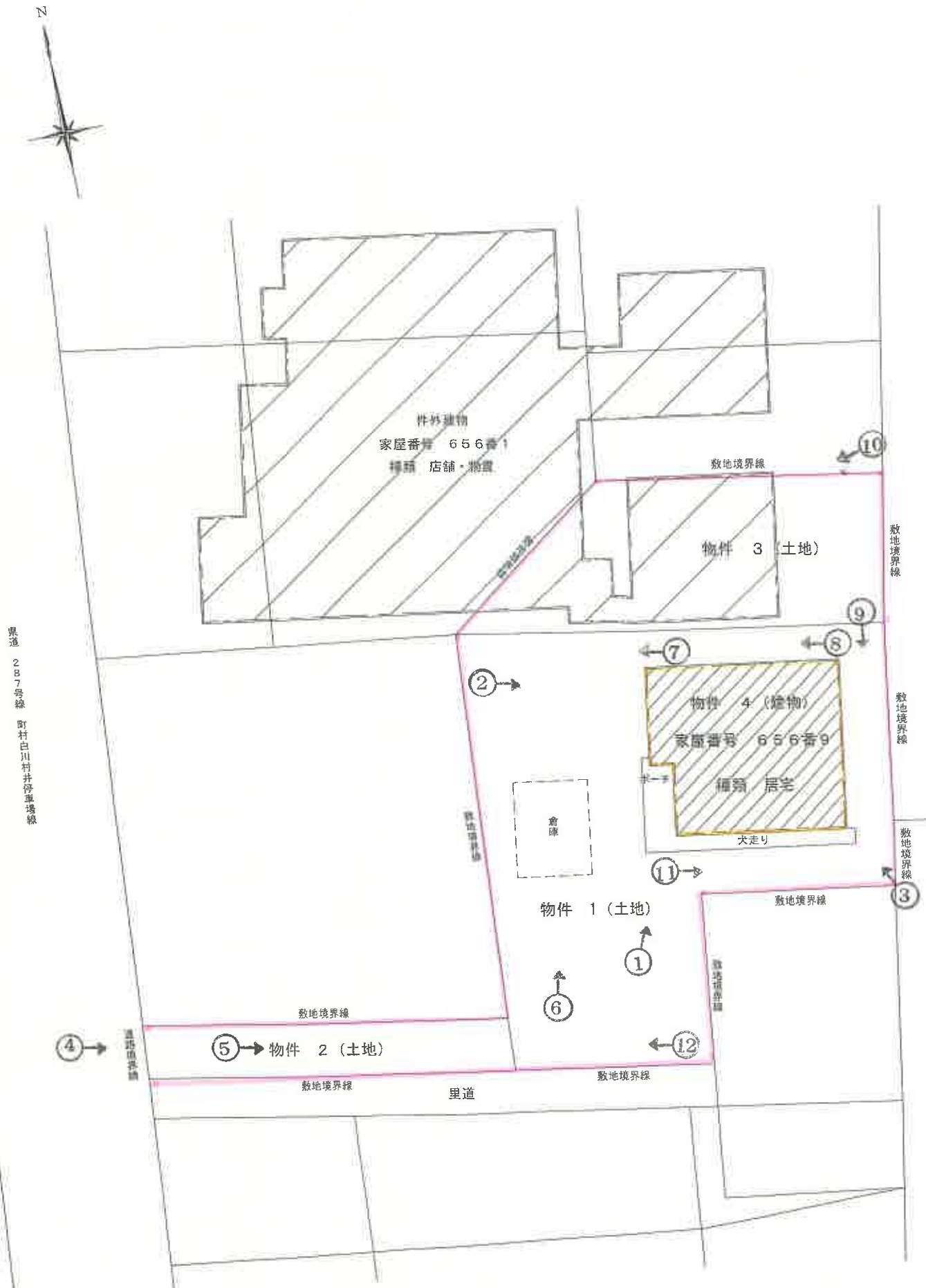
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

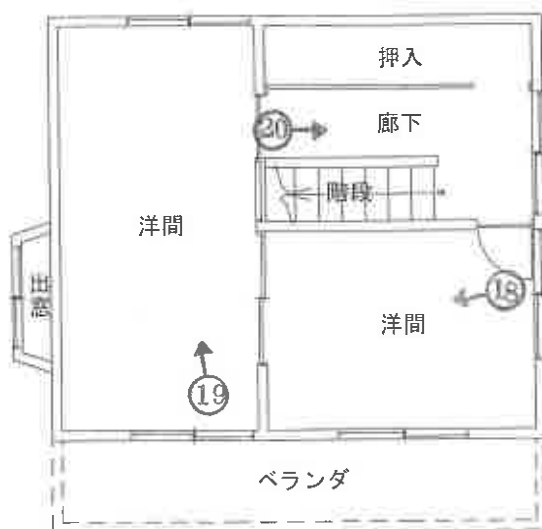
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

配置概況図 1: 200



建物間取図 1:100

物件 4
 家屋番号 656番9
 種類 居宅
 構造 木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建
 床面積 1階 43.88㎡
 2階 34.78㎡



NO 1



NO 2



NO 3



(15 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6

プレハブ物置(倉庫)



(16 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(17 枚目)

NO 10 目的外建物(家屋番号656番1)



NO 11



NO 12



NO 13



NO 14



NO 15



(19 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(20 枚目)

NO 19



NO 20



(21 枚目)



令和 6 年 (ケ) 第 2 2 号
令和 6 年 1 2 月 2 5 日 現地調査
令和 7 年 1 月 7 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

大日方 一成 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 0 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 3 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。物件3の内訳価格は件外建物（家屋番号：656番1）のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 番 地 目 地 積	松本市大字内田字鍛冶屋敷 6 5 6 番 9 宅地 2 1 3 . 3 0 平方メートル	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市大字内田字鍛冶屋敷 6 5 6 番 1 0 宅地 2 8 . 2 4 平方メートル	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市大字内田字鍛冶屋敷 6 5 6 番 1 6 宅地 7 8 . 8 5 平方メートル	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	松本市大字内田字鍛冶屋敷 6 5 6 番地 9 6 5 6 番 9 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 4 3 . 8 8 平方メートル 2 階 3 4 . 7 8 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、物件2及び物件3を一体とした土地）

位 置 ・ 交 通	J R 篠ノ井線「村井」駅の東方約3.1km（道路距離、以下同様）。 塩尻北ICの東方約4.6km 明善小学校へ徒歩約8分（約600m） 明善中学校へ徒歩約10分（約750m） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	松本市街地の南方、鉢伏山山麓の微傾斜地に畑が広がる中、県道沿いに住宅や小規模店舗・事業所等が散在する地域である。周辺地域には畑等の農地が多い。	
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	市街化調整区域 指定なし 60％ 200％ 建築基準法第22条区域 松本市景観計画「山地丘陵景観区域（東南部地区）」 広告許可地域：第1種許可地域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	320.39㎡（登記数量） 不整形（旗竿地） 間口約2.0m、奥行約29.5m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	西側 現況幅員約6.0m舗装県道（287号線町村白川村井停車場線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当	
土地の利用状況等	物件1、2は一体として物件4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。 物件3は件外建物656番1の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり（受益者負担金清算済み）

特 記 事 項

- ・ 建築工事等に際して遺跡や文化財等が出土して調査が必要となった場合は、期間や費用等の損失が発生する可能性がある。しかしながら、調査方法は非常に個別性が強く、不確定要素も多いため、事前の査定は困難である。また、松本市遺跡地図によれば、評価対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。よって、埋蔵文化財については評価対象地の価格形成に影響がないものと判断した。
- ・ 市街化調整区域であるが、都市計画法第34条第11号の規定に基づく松本市の条例「松本市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」による区域の指定を受けており、一戸建ての住宅や小規模な店舗・事務所等の一定の建物が建設可能である。
- ・ 物件1土地の西端に、約360cm×約270cmのプレハブ倉庫（非建物、所有者A）が1個存する。
- ・ 上水道は南側の目的外土地658番1、7（所有者E）を経由して引き込まれている（給水管及び量水器は656番1、658番3等の建物と共用と見られる。）。
- ・ 下水道は北側の目的外土地656番6、5等（所有者A）を通過し公共マスへ接続している（公共マス及び排水管は、656番1等の建物と共用と見られる）。
- ・ 物件3土地は、平成17年11月に656番9の土地（本件の物件1）から分筆され、現状では他の件外土地と一体として件外建物656番1の敷地として使用されているが、抵当権設定が当該分筆前であったことから本件での売却対象となった。件外建物656番1の所有者と金銭等の授受はなく、敷地利用権は使用借権と考えられるが、抵当権設定時の所有者は同一であった。なお、656番1建物の所有者Cは2024年1月に亡くなり、A及びBは相続人であるが、相続放棄をしたと述べており、現在の所有者は不分明である。なお、件外建物656番1には賃借人Fがある。
- ・ 物件2の西側の部分は、656番3の土地及び当該土地上の建物の所有者であるDも使用しており、AはDから使用料として月5,000円を受け取っているとのことである。
- ・ 656番3の土地上の樹木の枝が、物件2にかかっている。
- ・ 656番3の土地上の建物のひさしが、物件1にかかっている可能性がある。
- ・ 南東側の隣接地657番は、Aの親族の墓地として使用されている。物件1及び物件2の南側に接する里道は、当該墓地に至る通路である。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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14年9月16日新築 約22.3年 約15年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 窯業系サイディング ビニールクロス ビニールクロス、スギ板ベニヤ敷目張 フローリング、タタミ敷 便所、台所、浴室 特になし
床面積（現況）	1階 43.88㎡ 2階 34.78㎡ 延 78.66㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者Bが住宅として居住している。	
特 記 事 項	・建物所有者Bは、敷地の所有者Aの子であり、建物の敷地利用につき、金銭等の支払いは行っていない。期間の定めもない。 ・本件物件と道路との出入りのため、目的外土地658番1、7（所有者E）の一部を利用している。利用料として、AはEに月額1万円を支払っているとのことである。 ・主に1階キッチン周辺に壁紙の破れ、ひび割れがある。 ・1階風呂場の扉下部が破損している。 ・2階廊下窓の網戸が破損している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2及び3（一体とした土地）

物件3は件外建物の敷地として利用されているが、単独での売却を想定すると無道路地となり、価値が著しく低くなるため、他の物件と一括で売却する。

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			213.30		1,850,000
2	13,800	0.63	28.24	1.00	250,000
3			78.85		690,000

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及び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：画地条件（不整形）：－30％

その他（上下水道管が件外土地を通過しており所有者変更等の場合にトラブルが生ずる恐れがある）：－10％

合計：0.63（相乗積）

ウ 地 積：登記地積。

エ 建付減価：特になし。

② 物件4（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
4	170,000	78.66	0.322	4,310,000

イ 現況延床面積：建物図面及び現地調査に基づく現況数量による。

ウ 現価率：経過年数約22.3年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率20%（破損等）

・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 15 \text{年} \div (22.3 \text{年} + 15 \text{年}) \times (1 - 0.20) \quad \div \quad 0.322 \end{aligned}$$

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	1,850,000	使用借権	0.10	190,000
2	250,000	使用借権	0.10	30,000
3	690,000	法定地上権	0.30	210,000

イ 土地利用権等割合：

物件1、2については土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件3については、現在の土地利用権は使用貸借であるが、抵当権設定当時は656番1の建物と物件3の所有者は同一人であった。その後異なる所有者となったが、後順位抵当権の設定がないため、法定地上権が成立する。よって、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	1,850,000	－190,000		0.50	0.6	500,000
2	250,000	－30,000		0.50	0.6	70,000
3	690,000	－210,000		0.50	0.6	140,000
4	4,310,000	＋220,000		0.50	0.6	1,360,000
一 括 価 格 (合 計)						2,070,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：物件3上に所有者が不明確な件外建物が存すること、上下水道を隣接住戸等と共用していること、公道に至る通路が狭いこと、当該通路を隣人Dが使用していること、墓地に隣接すること等による需要の減退を考慮し、50%の減価と判定した。

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 地価公示価格（松本－27）

所 在：松本市大字和田字町ノ内1753番1

価 格：17,200円／㎡

位 置：南松本駅の西方5,400m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：340㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西4.0m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,835,659円（8,606円／㎡）

物件2 243,033円（8,606円／㎡）

物件3 795,911円（10,094円／㎡）

物件4 1,271,568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（国土地理院地図）

2 公図写

3 地積測量図

4 配置概況図・写真撮影方向図

5 建物図面・各階平面図写

6 建物間取図

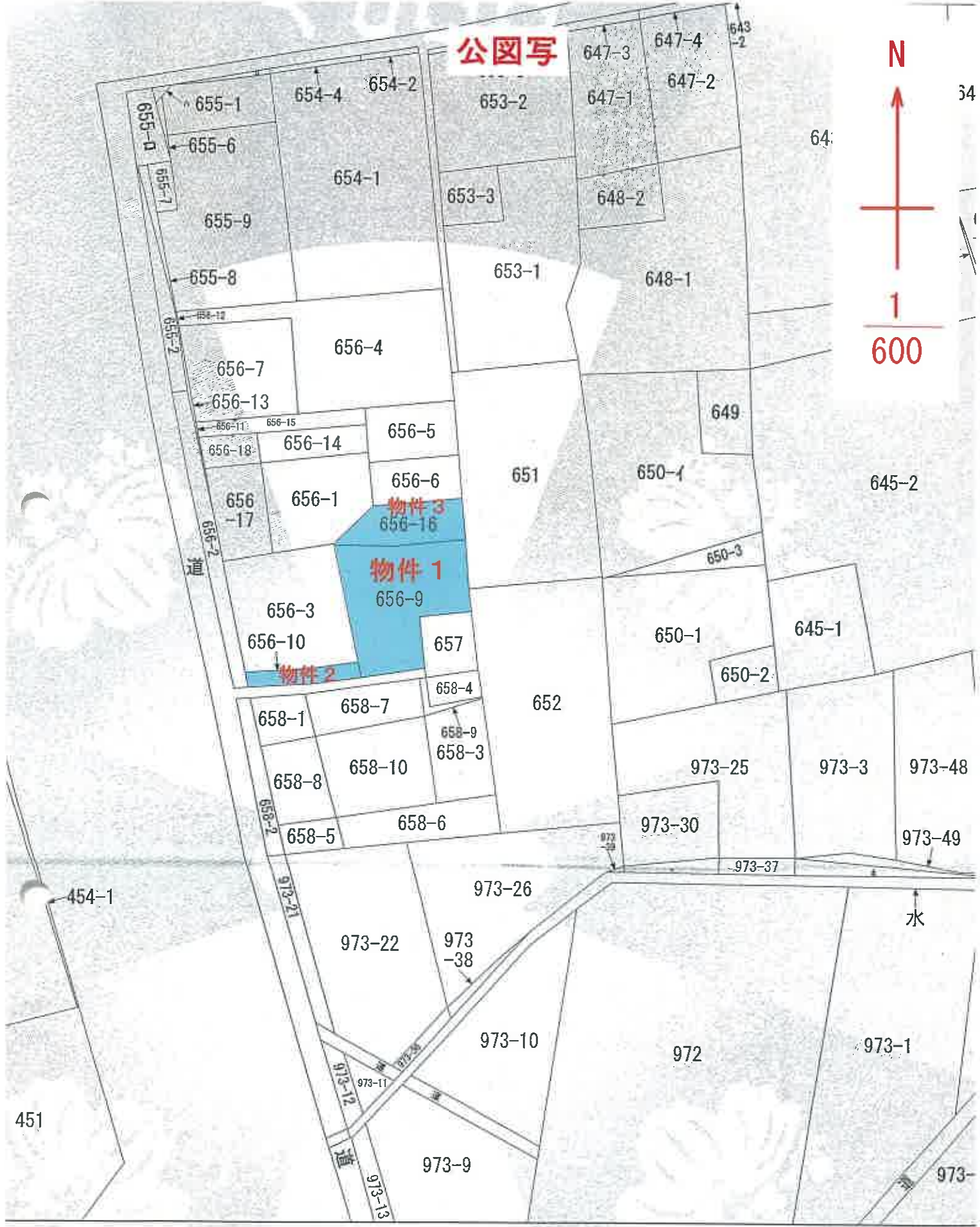
7 現況写真

8 仮名一覧表

以 上

物件位置図





この図面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、位置及び形状の概略を記載した図面です。



登記年月日：平成17年11月14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6年9月11日 東京支務局

地積測量図

平成17年11月14日登記

地番 656-16
656-9

土地の所在 松本市 大字内田字鍛冶屋敷

635697

物件1、3

地番 B 656-16			
測量点	座標 X	座標 Y	X-Y 積
KK4	41.749	183.094	7.285
KK5	43.325	173.076	-2.970
KZ2	38.779	166.614	-5.662
SSK4	37.443	173.625	-2.161
SSK3	36.628	179.135	-1.363
PK3	56.060	182.972	5.121
倍面積地			157.713234
倍面積地			79.856617
			79.85 m ²

地番 A 656-9			
測量点	座標 X	座標 Y	X-Y 積
P12	24.014	165.745	-16.802
KZ3	21.977	165.625	-3.256
P9	20.758	173.019	5.182
P2	27.159	174.035	5.316
D2	26.074	181.264	0.983
K6	28.142	181.689	9.986
PK3	36.060	182.972	8.486
SSK3	36.628	179.135	1.383
SSK4	37.443	173.625	2.151
KZ2	38.779	166.614	-13.425
倍面積地			-2237.459406
倍面積地			426.612960
			213.306480
			213.30 m ²

合算面積 292.163097 m²

引張点	境界点	方向角	距離
M.H1	M.H2	182-34-56	0-00-00
	KK5	90-55-56	268-21-00
	KZ2	105-19-04	262-44-08
			20.09
			24.52
			18.72

引張点	X	Y
M.H1	43.724	148.560
M.H2	23.656	147.655

引張線は、マンホール中心

A3版をA4版に縮小

境界	境界線の種類
(1)	コンクリート板
(2)	プラスチック板
(3)	測量板
(4)	測量板
(5)	測量板

作製者

申請人

縮尺

250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成13年10月26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。

(長野県地方支局松本支局管轄)

令和6年9月11日

東京法務局

登記簿

13.10.26

地番 656-10
656-3

土地の所在

松本市 大字内田字綴治屋敷

面積 635698

物件2

地番 B 656-10			
地番点	座標 X	座標 Y	積
P12	24,014	165,745	564,527470
P13	25,383	159,039	593,3177028
P14	27,118	152,124	-47,3170004
KZ5	25,072	151,978	-3,732
KZ4	23,413	158,591	-3,035
KZ3	21,977	165,625	-1123,016142
倍面積地			56,496332
倍面積地			28,24 m ²

地番 A 656-3			
地番点	座標 X	座標 Y	積
KZ1	40,887	152,873	1323,426250
KZ2	36,779	166,614	-2811,278022
P12	24,014	165,745	-2220,320020
P13	25,383	159,039	493,657036
P14	27,118	152,124	718,938024
KZ6	30,109	152,338	2097,541922
倍面積地			-396,034790
倍面積地			198,017395
倍面積地			198,01 m ²

引照点	境界点	方向角	夹角	距離
M, H1	M, H2	182-34-56	0-00-00	20.09
	KZ1	123-19-26	300-44-30	5.16
	KZ6	164-29-29	341-54-33	14.13

引照点はマンホール中心に刻印

測点	X	Y
M, H1	43,724	148,560
M, H2	23,656	147,655

A3版をA4版に縮小

作製者

申請人

縮尺

1/250

(日本土地家屋調査士会連合会刊)

配置概況図 1 : 200



県道 287号線 町村白川村井停車場線

道路境界線



登記年月日：平成14年9月25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。

(長野地方税務局松本支局管轄)

令和6年9月11日

東京法務局

登記官

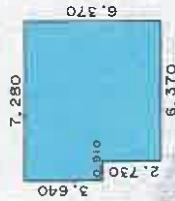
各階平面図

建物図面

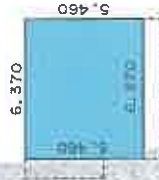
家屋番号 656-9

物件4

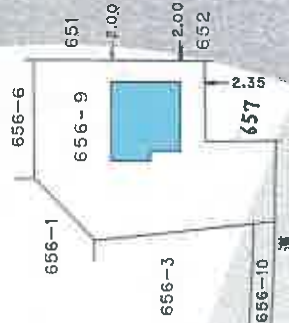
建物の所在 松本市大字内田字鍛冶屋敷656-9 114175



一階
0.910 X 3.640
6.370 X 6.370
計
床面積
3.312400
40.576900
43.889300
43.88 m²



二階
6.370 X 5.460
計
床面積
34.780200
34.780200
34.78 m²



A3版をA4版に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地情報調査士会連合会管轄)

建物間取図 1:100

物件 4
家屋番号 656番9
種類 居宅
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 43.88㎡
2階 34.78㎡





写真①



写真②

件外建物656番1

物件 4 (建物)

倉庫



物件 3 (土地)

物件 1 (土地)

写真③

物件 4 (建物)

件外建物656番1



物件 1 (土地)

物件 3 (土地)

写真④

物件 4 (建物)

件外 建物656番1



物件 1 (土地)

物件 3 (土地)

写真⑤

物件 4 (建物)



写真⑥

物件 4 (建物)



写真⑦

物件 4 (建物)



物件 1 (土地)

写真⑧

県道 2 8 7 号線



里道

物件 2 (土地)

656 番 3

写真⑨

※破線は概ねの土地境界

県道 2 8 7 号線



物件 2 (土地)

里道

656 番 3

写真⑩

※破線は概ねの土地境界