

# 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 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<br>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<br>場 所 長野地方裁判所松本支部売却場                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 7 月 30 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 長野地方裁判所松本支部執行係                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 18 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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 松本市庄内一丁目 3714 番地 1、3713 番地 4

家屋 番号 3714 番 1

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造鉄板葺 3 階建

床 面 積 1 階 64.53 平方メートル  
2 階 64.53 平方メートル  
3 階 64.53 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造鉄板葺 4 階建

床 面 積 1 階 約 70 平方メートル  
2 階 約 64.53 平方メートル  
3 階 64.53 平方メートル  
4 階 64.53 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月12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】

なし

---

---

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番3714番1、3713番4及び3709番4の各土地の一部である地積87.6平方メートル、所有者いずれもC）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。  
地代の滞納あり。

### 《 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 松本市庄内一丁目 3 7 1 4 番地 1、3 7 1 3 番地 4

家屋 番号 3 7 1 4 番 1

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造鉄板葺 3 階建

床 面 積 1 階 6 4. 5 3 平方メートル  
2 階 6 4. 5 3 平方メートル  
3 階 6 4. 5 3 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造鉄板葺 4 階建

床 面 積 1 階 約 7 0 平方メートル  
2 階 約 6 4. 5 3 平方メートル  
3 階 6 4. 5 3 平方メートル  
4 階 6 4. 5 3 平方メートル



令和 6年(ケ)第 26 号  
令和 6年12月18日受理  
令和 7年 2月14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 | 松本市庄内一丁目3714番地1, 3713番地4                           |
| 家屋 番号 | 3714番1                                             |
| 種 類   | 店舗・居宅                                              |
| 構 造   | 鉄骨造鉄板葺3階建                                          |
| 床 面 積 | 1階 64.53平方メートル<br>2階 64.53平方メートル<br>3階 64.53平方メートル |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不 動 産 の 表 示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 住 居 表 示               | 松本市庄内1丁目4番21号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 建 物                   | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略     | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種 類：<br><input checked="" type="checkbox"/> 構 造：鉄骨造鉄板葺4階建<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約70㎡<br>2階 約64.53㎡<br>3階 64.53㎡<br>4階 64.53㎡ |
| 物件目録にない<br>附属建物       | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br>┌ 種 類：<br>├ 構 造：<br>└ 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 占有者及び<br>占有状況         | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 店舗・居宅 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |
| その他の事項                | 1 2階乃至4階の床は軋むところがある。<br>2 3階及び4階の天井や壁には雨漏りの痕がある。<br>3 東側に下屋がある。                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 執行官保管の<br>仮 処 分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある      ┌ 地方裁判所      支部 平成    年( )第    号<br>└ 保管開始日    平成    年    月    日                                                                                                                                                                                                             |
| 剪 丈      地<br>(目的外土地) | 「目的外土地の概況」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 土地建物の位置関係             | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置概況図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                       |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

| 目的外土地の概況(その1)(物件 1 関係) |             |                                                                                                                                                                                |
|------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                      | 所 在         | 松本市庄内一丁目                                                                                                                                                                       |
|                        | 地 番         | 3 7 1 4 番 1                                                                                                                                                                    |
|                        | 地 目         | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                        | 地 積         | 1 4 7 . 9 9 平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部、3筆の合計で 8 7 . 6 m <sup>2</sup> )                                                        |
|                        | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( C )                                                                                                 |
|                        | そ の 他 の 事 項 |                                                                                                                                                                                |
| 2                      | 所 在         | 松本市庄内一丁目                                                                                                                                                                       |
|                        | 地 番         | 3 7 1 3 番 4                                                                                                                                                                    |
|                        | 地 目         | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                        | 地 積         | 2 6 . 7 6 平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部、3筆の合計で 8 7 . 6 m <sup>2</sup> )                                                          |
|                        | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( C )                                                                                                 |
|                        | そ の 他 の 事 項 |                                                                                                                                                                                |
| 3                      | 所 在         | 松本市庄内一丁目                                                                                                                                                                       |
|                        | 地 番         | 3 7 0 9 番 4                                                                                                                                                                    |
|                        | 地 目         | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                        | 地 積         | 1 1 4 . 7 8 平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部、3筆の合計で 8 7 . 6 m <sup>2</sup> )                                                        |
|                        | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( C )                                                                                                 |
|                        | そ の 他 の 事 項 |                                                                                                                                                                                |
| 4                      | 所 在         |                                                                                                                                                                                |
|                        | 地 番         | 番                                                                                                                                                                              |
|                        | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>            |
|                        | 地 積         | 平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル )                                                                                                       |
|                        | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                              |
|                        | 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

目的外土地の概況(その2)(物件 1 関係)

■関係人(■B(建物所有者の妻) ■D(土地所有者の弟))の陳述  
■提示文書(土地賃貸借契約書、回答書)の要旨

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |  |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有権原     | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                        |                                                                                                         |  |
| 占有開始時期   | 昭和49年(建物新築時)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |  |
| 最初の契約日   | 昭和49年頃                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                         |  |
| 契約等      | 期間                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 不明                                                                                                      |  |
| 更新の種類別   | <input checked="" 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 令和 7年 2月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月31日まで 1年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |  |
| 契約当事者    | 貸主                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                             |  |
|          | 借主                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                             |  |
| 地代・支払時期等 | 毎月 金 2万2600円 (毎月 末日限り 翌月分支払)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |  |
| 地代前払     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                         |  |
| 敷金・保証金   | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                                                                                               |                                                                                                         |  |
| 特約等      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                         |  |
| 地代滞納     | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(令和 7年 2月 1日現在 金 51万6790円)                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |  |
| 契約解除     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                         |  |
| 訴訟提起等    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br><input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( )                                                                                                                                                                         |                                                                                                         |  |
| 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<br><br>1 最初の契約等について、詳細は不明であるも、昭和49年に本件建物が新築されていることから、その頃、賃借権が設定されたものと認めた。<br>2 現在の契約等について、契約期間は1年間とされており、借地借家法4条(旧借地法5条)の規定に抵触するものと思料する。<br>3 滞納している賃料(地代)額について、当事者間で相違がある。上記の地代滞納額は、貸主が主張する滞納額である。 |                                                                                                         |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 関係人の陳述等

| 陳述者<br>(当事者等との関係)           | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>■ B<br/>(所有者の妻)</p>      | <p>1 所有者のAは、私の夫です。本件建物には、Aと私が住んでいます。現在、Aは体調を崩し、市内の病院に入院しています。</p> <p>2 建物に「A' 音楽事務所」の看板があります。Aは、芸能活動をしていました。「A'」は芸名です。建物を第三者が使用していることはありません。</p> <p>3 建物の敷地は借地です。以前の地代は、月額7900円でした。昨年2月から月額2万2600円に増額になりました。滞納している地代がありますが、滞納額は47万数千円だと思います。48万円まではなかったと思います。</p> <p>4 建物新築時から現在まで建物の敷地を賃借しています。地主から借地契約を解除されたことはありません。当初の借地契約の内容は、分かりません。敷地として借りている土地の範囲は、建物が建っている部分です。地番何番の土地の内、何平方メートルを借りているのかは分かりません。</p> <p>5 建物の1階部分でガラス店を昭和50年代後半頃まで営んでいました。新築当時、丈の長いガラス製品を取り扱うことから、1階の天井が高くなっていました。ガラス店を閉めた後、1階の天井高を利用して、元々の1階部分と2階部分の間に新しく2階部分を増築しています。公簿上は3階建の建物ですが、現況は4階建の建物です。増築した時期が何時だったのか、はっきり分かりません。</p> <p>6 建物は、雨漏りがあります。3階や4階の床は、軋むところもあり、知人から建物が傾いているのではないかと云われたことがあります。</p> <p>7 以前、南側隣地の地権者から建物の屋根の一部が越境していると苦情を云われたことがありました。</p> |
| <p>■ D<br/>(目的外土地所有者の弟)</p> | <p>1 私は、目的外土地所有者Cの弟です。Cの土地の管理は、私がしています。</p> <p>2 目的外土地である地番3714番1、地番3713番4及び地番3709番4の3筆の土地の内、26.5坪、87.6㎡をAさんが所有する本件建物の敷地として貸しています。</p> <p>3 回答書に添付した土地賃貸借契約書(2024年1月24日付)は、Aさんが生活保護を受給することになり、生活保護費から委任払いで賃料が支払われることになったので作成した契約書です。</p> <p>4 本件建物新築当時(昭和49年)、目的外土地所有者は合資会社瀧澤銀行とのことですが、当時の土地利用契約を引き継いでいるのか、新たな契約を結んだのか分かりません。</p> <p>5 Aさんとの土地賃貸借契約書は、2024年1月24日付の契約書の他に、平成18年5月31日付で契約期間を平成21年5月31日までの3年間とする契約書もあります。</p> <p>6 Aさんとの目的外土地賃貸借契約について、最初の契約期間や賃料等の契約内容は分かりません。</p> <p>7 地代の滞納額は、本年2月1日現在で51万6790円になりますが、貸主側から土地賃貸借契約を解除したと云うことはありません。</p>                                                                                                                                                                                 |

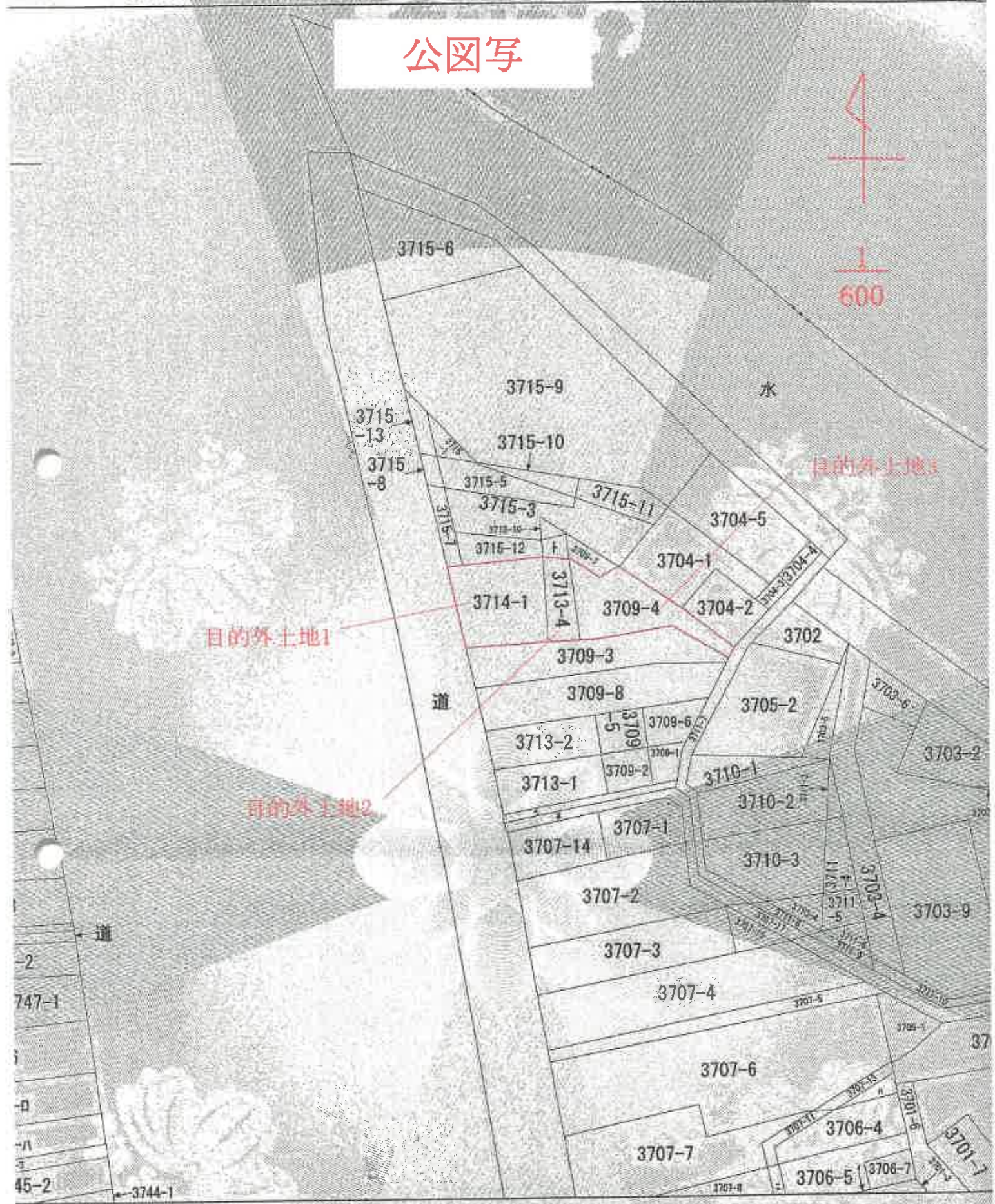
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                        |
| 6年12月18日（水）                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 執行官室        | 松本市役所に図面等申請                        |
| 7年 1月 6日（月）<br>13：30－13：40                                                                                                                                                                                                                                                                          | 法務局         | 登記事項証明書等申請                         |
| 7年 2月 3日（月）<br>15：00－15：10                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地       | 物件確認、写真撮影<br>全戸不在                  |
| 7年 2月 3日（月）                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 執行官室        | 調査期日通知発送<br>目的外土地所有者に照会書発送         |
| 7年 2月 7日（金）<br>9：50－11：30                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 現況調査、図面作成、写真撮影<br>Bから事情聴取<br>評価人同行 |
| 7年 2月 7日（金）<br>16：15－16：20                                                                                                                                                                                                                                                                          | 執行官室        | Dから電話聴取                            |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                    |
| <p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                                    |

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



# 公図写



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  
 地で、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  
 庄内1丁目  
 庄内1丁目



登記年月日：昭和49年2月7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11月28日 長野地方送務局松本支局

登記官

( 8 枚目 )

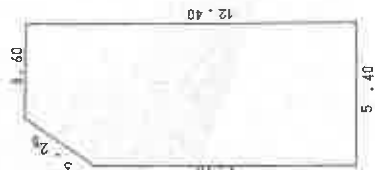
請求番号：61-2

建 物 階 面 図 平 面 図

152256

S49 27

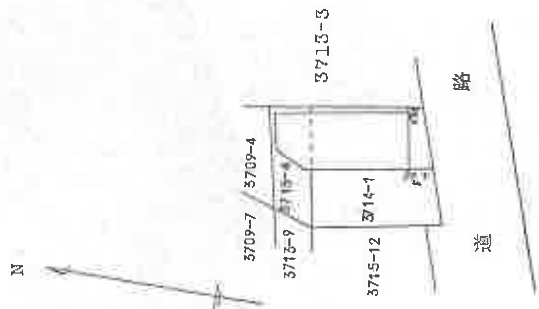
|       |                 |
|-------|-----------------|
| 家屋番号  | 3714-1          |
| 建物の所在 | 松本市庄内1丁目3713番地4 |



1階2階3階同型求積

|       |   |      |   |         |
|-------|---|------|---|---------|
| 12.40 | × | 2.70 | = | 12.1500 |
| 9.70  | × | 5.40 | = | 52.3800 |
| 計     |   |      |   | 64.5300 |

|     |       |                      |
|-----|-------|----------------------|
| 1 階 | 床 面 積 | 64.53 m <sup>2</sup> |
| 2 階 | 床 面 積 | 64.53 m <sup>2</sup> |
| 3 階 | 床 面 積 | 64.53 m <sup>2</sup> |



昭和49年2月6日  
作製年月日

作製者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

A3版をA4版に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

|     |       |       |
|-----|-------|-------|
| 縮 尺 | 1/200 | 1/500 |
|-----|-------|-------|

(日 欄 通 15)



# 配置概況図

印は写真撮影位置方向番号を示す。



# 間取図

未登記増築部分

印は写真撮影位置方向番号を示す。

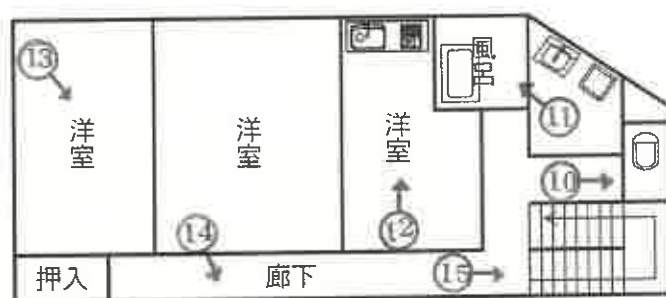
1F



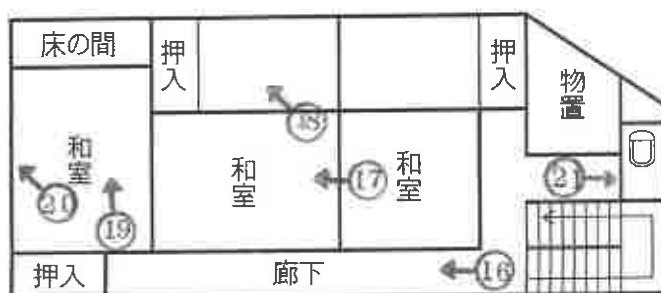
2F



3F



4F



NO 1

本件建物



NO 2

本件建物



NO 3

本件建物



( 11 枚目 )

NO 4



NO 5



NO 6



( 12 枚目 )

NO 7



NO 8



NO 9



( 13 枚目 )



NO 10



NO 11



NO 12



( 14 枚目 )

NO 13



NO 14 雨漏りの痕



NO 15



( 15 枚目 )



NO 16



NO 17



NO 18



( 16 枚目 )

NO 19



NO 20 雨漏りの痕



NO 21



( 17 枚目 )

令和6年(ケ)第26号  
令和7年2月7日現地調査  
令和7年2月17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  
広部 紘行 印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |            |
|-------------|------------|
| 金 400,000 円 |            |
| 内 訳 価 格     |            |
| 物件 1 (建物)   | 金 400,000円 |

物件1の価格は土地利用権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、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<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 松本市庄内一丁目<br>3714番地1、3713番地4<br>3714番1<br>店舗・居宅<br>鉄骨造鉄板葺3階建<br>1階 64.53 m <sup>2</sup><br>2階 64.53 m <sup>2</sup><br>3階 64.53 m <sup>2</sup> | 鉄骨造鉄板葺4階建<br>1階 約70.00 m <sup>2</sup><br>2階 約64.53 m <sup>2</sup><br>3階 64.53 m <sup>2</sup><br>4階 64.53 m <sup>2</sup> |
| 番 号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                              |                                                                                                                         |
|     | <p>建物は1階一部及び1階吹抜部分を増床しており、建物床面積は一部登記と異なる。現況 1階部分は約70m<sup>2</sup>、2階部分約64.53m<sup>2</sup>、3階部分64.53m<sup>2</sup>、4階部分64.53m<sup>2</sup>である。</p> <p>建物東側に床面積に参入しない構築物（下屋）が設置されている。</p> <p>上記建物は従前借地契約が締結されたと認めたが、現在の土地賃貸借契約で記載されている所在地番（目的外土地1, 2, 3）上には目的外建物1及び2も存するため、上記建物の契約範囲は判然としない。本件では物件1建物の敷地数量（87.6m<sup>2</sup>）を採用するが、正確には利害関係者間での境界立会及び実測することが望ましい。</p> <p>建物は老朽化が進んでおり、外壁及び内壁の一部に穴・ヒビが入り、建物の主に3階及び4階で雨漏り跡があるほか、2階～4階では床の軋み及び沈み込みが確認される。使用するためには相応の補修が必要な状況である。</p> <p>隣接する建物の屋根及び対象建物の雨樋が互いに近接しており、相互に越境している。</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（目的外土地1, 2, 3）

|                                                                     |                                                                      |                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                           | JR篠ノ井 線 松本 駅の 南東 方<br>約 900 m (道路距離) に位置する                           |                                                                                                                                                                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                           | 古くからの店舗や店舗併用住宅が多く、閉鎖店舗も見受けられるほか、戸建住宅も混在する地域                          |                                                                                                                                                                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しない<br>一般的 な 規 制 ) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制 | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>200%<br>無し(但し建築基準法第22条指定区域)<br>・松本市景観条例『市街地景観区域<br>(南部地区)』<br><br>・想定最大規模降雨時の浸水想定区<br>域図によると対象は洪水浸水想定区<br>域の浸水想定0.5～3.0m未満に指定さ<br>れているほか、河岸浸食区に該当す<br>る。(松本市ハザードマップ(防災マッ<br>プ)より) |
| 土 地 の 利 用 権                                                         | 賃借権                                                                  |                                                                                                                                                                                                             |



|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                              |  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>土地利用権の存する土地の表示</p> | <p>目的外土地の状況<br/>下記目的外土地1～3のうち物件1建物が存する87.6㎡(26.5坪)が敷地利用の面積数量。</p> <p>目的外土地1<br/>所在地番：松本市庄内一丁目3714番1<br/>地目：宅地<br/>地積： 147.99 ㎡ (公簿数量)<br/>所有者：C</p> <p>目的外土地2<br/>所在地番：松本市庄内一丁目3713番4<br/>地目：宅地<br/>地積： 26.76 ㎡ (公簿数量)<br/>所有者：C</p> <p>目的外土地3<br/>所在地番：松本市庄内一丁目3709番4<br/>地目：宅地<br/>地積： 114.78 ㎡ (公簿数量)<br/>所有者：C</p> |                                                                                              |  |
| <p>土地利用契約の概要</p>      | <p>本件建物の借地契約は昭和49年頃に締結されたものと認められるがその内容は不明。その後、2006年5月31日付、また2024年1月24日付で土地賃貸借契約が締結されている。</p> <p>2024年1月24日締結時の契約内容概要<br/>所在地：松本市庄内一丁目<br/>3709番4、3713番4、3714番1<br/>賃貸人：C<br/>賃借人：A<br/>契約期間：2025年2月1日から2026年1月31日まで<br/>賃貸借料：22,600円(居住用建物所有目的での賃料)</p>                                                                |                                                                                              |  |
| <p>画地条件</p>           | <p>地積</p> <p>形状</p> <p>間口・奥行<br/>地勢</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>87.60 ㎡<br/>目的外土地1～3のうち物件1建物が存する範囲</p> <p>概ね整形地</p> <p>間口 約5.5 m ・ 奥行 約16 m<br/>ほぼ平坦地</p> |  |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |   |    |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|----|
| 接面道路の状況  | 西側 幅員約8m舗装県道(平田新橋線)にほぼ等高に接面 (建築基準法42条1項1号)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |   |    |
| 土地の利用状況等 | 目的外土地1～3は物件1の建物の用に供されているほか、目的外建物1、2の用にも供されている。<br><br>(建物の配置は 附属資料建物図面写・配置概況図 参照)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |   |    |
| 供給処理施設   | 上                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 水 | 道 | あり |
|          | 都                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 市 | ガ | ス  |
|          | 下                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 水 | 道 | あり |
|          | (注1)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。<br><br>(注2)都市ガスは前面道路に埋設があるが敷地内への引込はないため、上記の通り記載した。<br><br>(注3)下水道の引込管は、他人地番【地番3709番8、3711番7】を介して引き込みをしている模様。                                                                                                                                                                                                                               |   |   |    |
| 特記事項     | ・ 目的外土地は、周知の埋蔵文化財の包蔵地には指定されていない。<br><br>・ 目的外土地の一部は都市計画道路「3・4・17二の丸豊田線」の予定地に一部掛かる。事業認可の時期は未定であるが、当該部分において建物の建替をする場合には都市計画法53条による県知事許可が必要であり、許可要件は以下の通りである。<br><br>① 計画する建物階数は2階以下であり、かつ地下階を持たないものであること<br>② 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。<br>③ 上記①・②に該当し、かつ、容易に移転・除去ができるものであること<br><br>・ 目的外土地北側に存する薄川【一級河川】堤防道路下より18m内は河川保全区域に該当するため、目的外土地は当該区域に掛かり、当該箇所での土地掘削等の一定行為が制限される。 |   |   |    |

## 2 建物の概況及び利用状況（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<br>( 登 記 記 載 )                                                                                                                                                                       | 昭和49年1月30日 新築                                                                                         |                         |
|                 | 経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                           | 約51年<br>0年                                                                                            |                         |
| 仕 様             | 構 造<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備                                                                                                                                                           | 鉄骨造鉄板葺4階建<br>モルタル・一部タイル張仕上<br>ビニールクロス貼 砂壁 等<br>石膏ボード、ビニルクロス 等<br>カーペット・長尺シート・畳 等<br>トイレ・浴室・キッチン・洗面台 等 |                         |
| 床面積（現況）         | 1階 約70.00 m <sup>2</sup><br>3階 64.53 m <sup>2</sup>                                                                                                                                            | 2階 約64.53 m <sup>2</sup><br>4階 64.53 m <sup>2</sup>                                                   | 延 263.59 m <sup>2</sup> |
| 現 況 用 途 等       | 現 況 用 途<br>間 取 り                                                                                                                                                                               | 店舗 居宅<br>附属資料の間取図のとおり                                                                                 |                         |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                                             |                                                                                                       |                         |
| 保守管理の状況         | 非常に劣る<br>登記記録によれば、築後50年を経過しており、屋根防水機能が劣化している。過去に屋根の葺替を行っているとのことであるが、雨漏りの状況は改善されておらず、主として建物3階及び4階で雨漏りが継続している。また外壁及び内壁の一部に穴・ヒビが入り、床の沈み込み、内壁（砂壁）の剥落も確認される。                                        |                                                                                                       |                         |
| 建物の利用状況         | 所有者が占有している。                                                                                                                                                                                    |                                                                                                       |                         |
| 特 記 事 項         | ・建物の現況面積が一部登記面積と異なり、1階吹抜部分を増床されているほか、1階部分が一部増築されている。増築後は、容積率・建蔽率等で法令違反している可能性を有する。<br><br>・建築時期から推定して、使用資材にアスベストが混入されている可能性があるため、解体時には注意が必要である。<br><br>・上記の通り、外壁の破損、雨漏り等が生じており、早急に補修が必要な状態にある。 |                                                                                                       |                         |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 目的外土地 (土地)

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号   | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建 付 減 価<br>エ | 建付地価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|------------|----------------------|----------------|----------------|--------------|------------------------|
| 目的外<br>土 地 | 71,000               | 1              | 87.60          | 0.9          | 5,600,000              |

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 : ない

ウ 地 積 : 目的外土地1, 2, 3のうち、物件1建物の敷地分87.6㎡(26.5坪)を地積と認めた。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 1-減価率10%=建付減価90%

オ 建 付 地 価 格

#### ② 物件1 (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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|---------------------|
| 1        | 210,000             | 263.59             | 0.01       | 550,000             |
| 合 計      |                     |                    |            | 550,000             |

イ 現 況 延 床 面 積 : 概測数量による

ウ 現 価 率

【物件1】

- 防水機能が劣化し、雨漏りが継続している。また外壁及び内壁の一部に穴・ヒビが入り、床の沈み込み、内壁(砂壁)の剥落も確認されることから経済的価値はないものと判断し、現価率を残価率程度の1%と査定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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<br>番号   | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合 (注)<br>イ |       | 割 合<br>ウ | 土地利用権等価<br>格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------------|-------------------|-------------------|-------|----------|---------------------------|
| 目的外<br>土 地 | 5,600,000         | 0.20              | 約定利用権 | 0.50     | 560,000                   |
| 合 計        |                   |                   |       |          | 560,000                   |

イ 土地利用権等割合 : 本件建物が新築された頃に賃借権が設定され、その後合意更新が為されているものと認めたため、土地利用権は約定利用権と判断し、当該割合を上記の通り査定した。

ウ 割 合 : 借地法（旧法）が適用される場合、建物の朽廃により借地権は当然に消滅する（借地法（旧法）2条）。したがって朽廃後も更に借地契約を継続するには新たに借地権を設定する場合と同様の、あるいはこれに準じる出費が予測されることから下記減価率を考慮するものである。

$$1 - \text{減価率} 0.50 = \text{割合} 0.50$$

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物 件<br>番 号 | 基礎となる<br>価格 (円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価 修 正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|------------|----------------------|---------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| 1          | 550,000              | + 560,000                       | 1.0               | 0.6             | 0.6              | 400,000                       |
| 一括価格 (合計)  |                      |                                 |                   |                 |                  | 400,000                       |

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 物件1の敷地利用権の範囲は判然としないこと、また賃借権の設定は認めたものの、土地利用権が不安定な状態で経済的価値はほぼ認められない建物のみ売却であるため、買主が相当に限定される物件であることを考慮した。

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 地価公示価格（松本5-13）

所 在 : 松本市出川2丁目106番13「出川2-6-14」  
価 格 : 68,700円/㎡  
位 置 : 南松本駅より1,200m  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 268㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 西側 16.0m 公道  
用 途 指 定 等 : 市街化区域 準工(建ぺい率60%, 容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 店舗や店舗併用住宅等が混在する路線商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

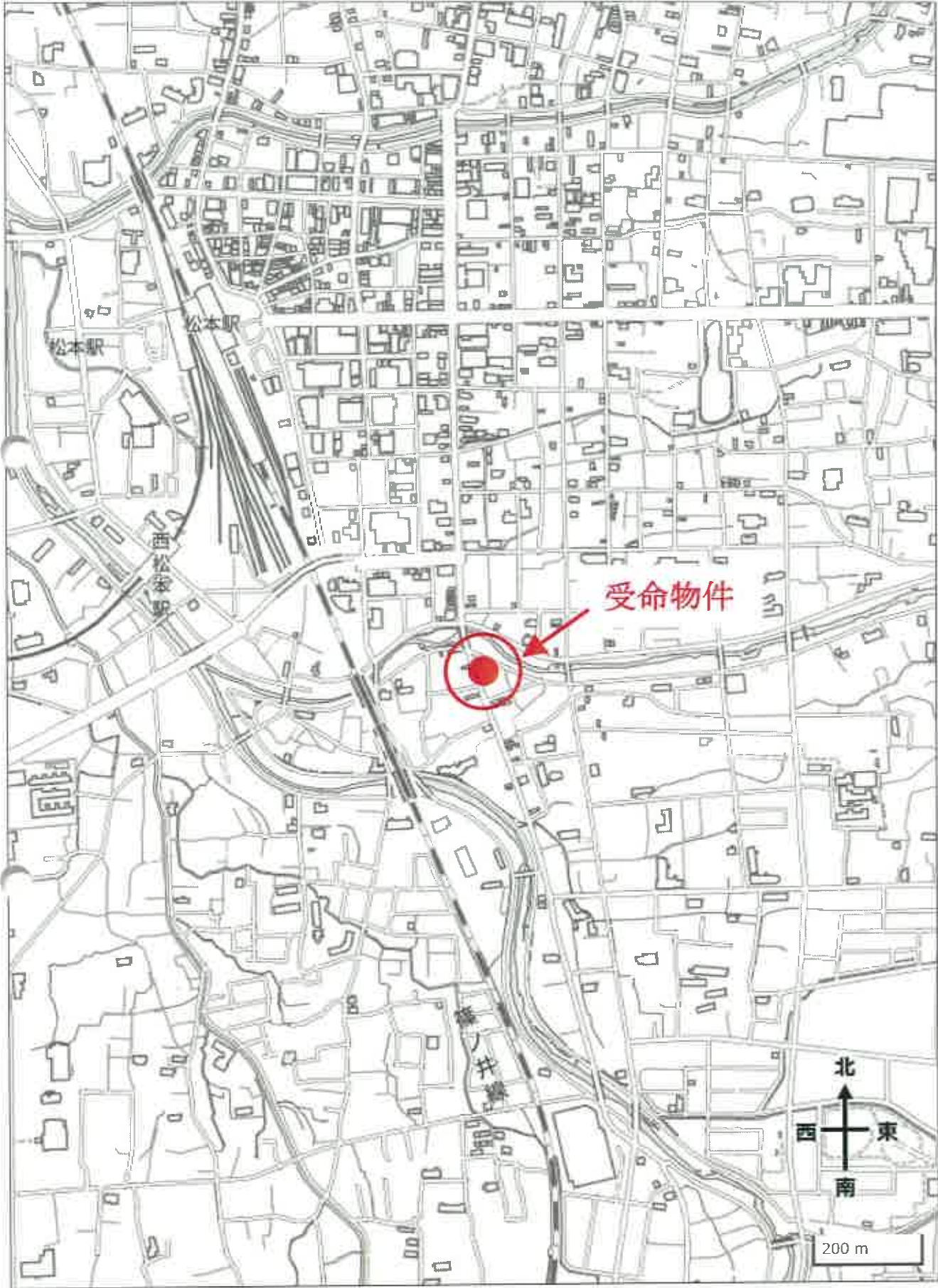
物 件 1 3,767,719 円 (19,464円/㎡)

(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

物 件 位 置 図  
公 図 写  
配 置 概 況 図  
建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写  
間 取 図  
現 況 写 真

以上





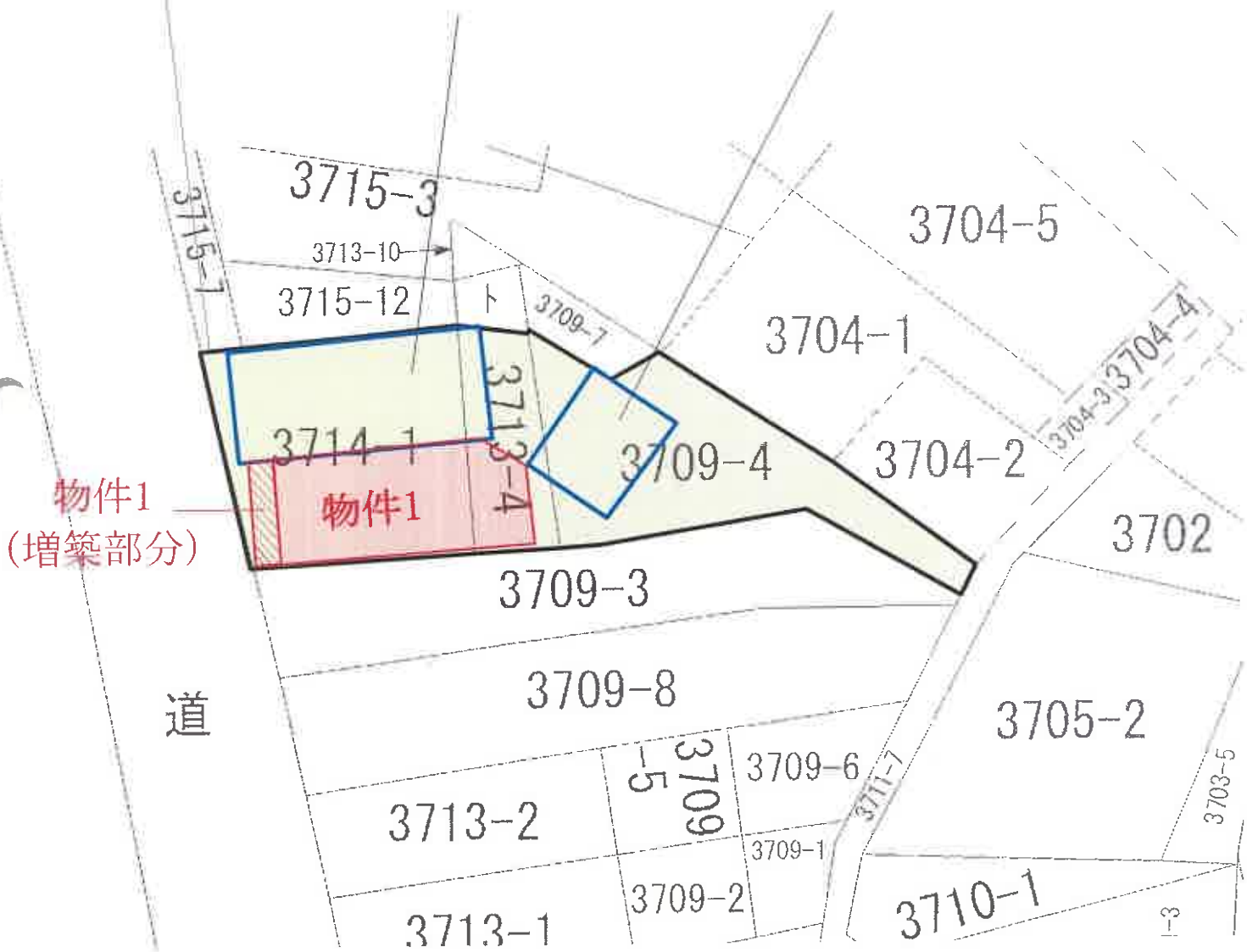
庄  
1

## 配置概況図

目的外土地  
(物件1の敷地)

目的外建物1

目的外建物2





物件1

152256

建物階平面図 S49 27

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 家屋番号  | 3714-1          |
| 建物の所在 | 松本市庄内2丁目3715番地4 |



1階2階3階同型求積

|      |   |      |   |                        |
|------|---|------|---|------------------------|
| 9.70 | × | 6.40 | = | 12.1500                |
| 9.70 | × | 6.40 | = | 52.3800                |
| 計    |   |      |   | 64.5300 m <sup>2</sup> |

|     |     |                      |
|-----|-----|----------------------|
| 1 階 | 床面積 | 64.53 m <sup>2</sup> |
| 2 階 | 床面積 | 64.53 m <sup>2</sup> |
| 3 階 | 床面積 | 64.53 m <sup>2</sup> |

(日 欄 連 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/500 |
|----|-------|-------|

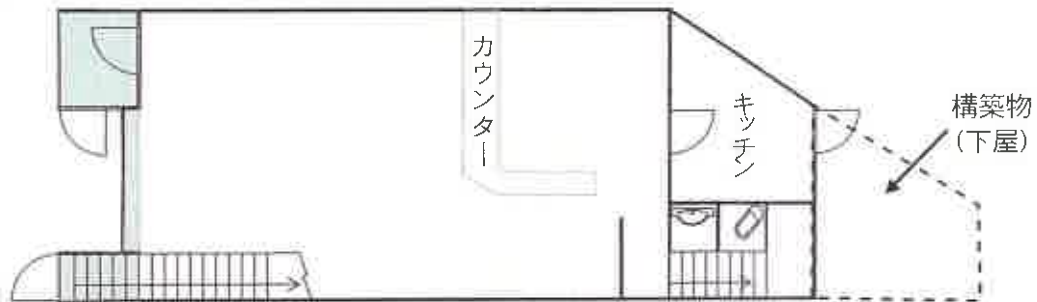
登記年月日：昭和49年2月7日

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11月28日 長野地方方法務局松本支局

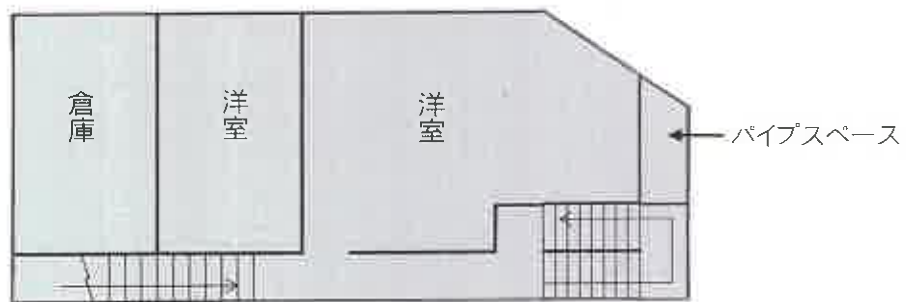
# 間取図

未登記増築部分

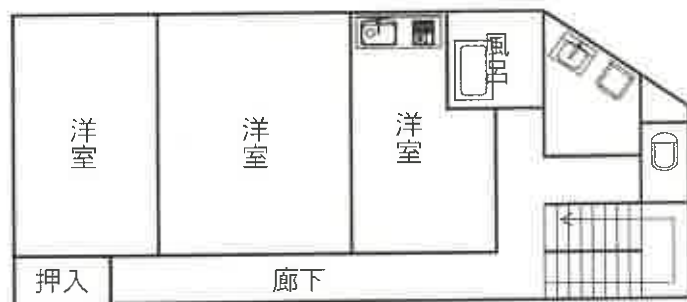
1F



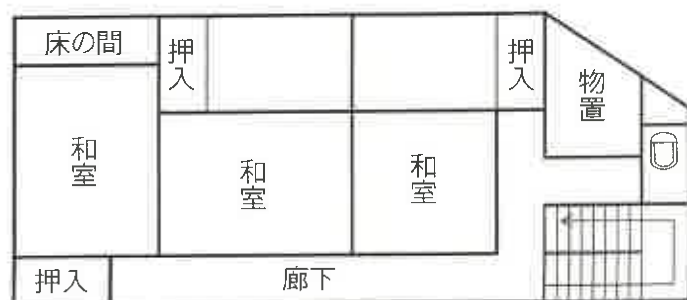
2F



3F



4F





写真③

物件1建物

目的外建物2

目的外土地1～2

2015.03.07

