

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 1 9 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 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 0 日 午前 9 時 3 0 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 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 9 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 (一棟の建物の表示)

所 在 松本市双葉 2 3 6 1 番地 2 0、2 3 6 1 番地 2 3、
2 3 6 1 番地 3 2

建物の名称 双葉中央マンション

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 双葉 2 3 6 1 番 2 0 の 3 5

建物の名称 7 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 7 1. 4 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松本市双葉 2 3 6 1 番 2 0

地 目 宅地

地 積 1 5 2 0. 8 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松本市双葉 2 3 6 1 番 2 3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 1 1 7 . 3 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 松本市双葉 2 3 6 1 番 3 2

地 目 宅地

地 積 1 1 3 . 9 0 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 0 万 3 3 8 5 分の 7 1 4 9

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 0 万 3 3 8 5 分の 7 1 4 9

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 0 万 3 3 8 5 分の 7 1 4 9



物 件 明 細 書

令和 7年 5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】

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

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 松本市双葉 2 3 6 1 番地 2 0、2 3 6 1 番地 2 3、
2 3 6 1 番地 3 2

建物の名称 双葉中央マンション

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 双葉 2 3 6 1 番 2 0 の 3 5

建物の名称 7 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 7 1 . 4 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松本市双葉 2 3 6 1 番 2 0

地 目 宅地

地 積 1 5 2 0 . 8 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松本市双葉 2 3 6 1 番 2 3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 117.32平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 松本市双葉2361番32

地 目 宅地

地 積 113.90平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30万3385分の7149

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30万3385分の7149

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30万3385分の7149



令和 7 年(ケ)第 6 号
令和 7 年 3 月 25 日受理
令和 7 年 5 月 7 日提出
評 価 人 奥 原 清

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

執行官 藤 巻 正 弘 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 松本市双葉 2 3 6 1 番地 2 0、2 3 6 1 番地 2 3、
2 3 6 1 番地 3 2

建物の名称 双葉中央マンション

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

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

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 双葉 2 3 6 1 番 2 0 の 3 5

建物の名称 7 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 7 階部分 7 1 . 4 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 松本市双葉 2 3 6 1 番 2 0

地 目 宅地

地 積 1 5 2 0 . 8 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 松本市双葉 2 3 6 1 番 2 3

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 117.32 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 松本市双葉 2361 番 32

地 目 宅地

地 積 113.90 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30 万 3385 分の 7149

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30 万 3385 分の 7149

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 30 万 3385 分の 7149

不動産の表示	「物件目録1」のとおり	
住居表示	住居表示なし（双葉中央マンション702号）	
建物	物件1	
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 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費月額金 14,000円 修繕積立金月額金 ー円 （毎月末日限り 翌月分支払） ☐ 詳細は、別紙記載のとおり	令和 7年 4月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 合計金 252,000円 ☐ 不明
管理費等照会先	双葉中央マンション管理組合 理事長 B （202号）	
その他の事項		
敷地権	符号 1、2、3	
現況地目	☒ 宅地（符号 1、2、3） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐ ☐ 写真撮影場所位置図（概略図）のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号 1、2、3） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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
■双葉中央マンション7階居住者	【令和7年4月16日（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) お尋ねの702号室（物件1、以下「本建物」という。）は、現在誰も居住していません。所有者のAさんは行方不明のようです。今月（4月）の初めに、警察署の方とAさんのお父さんが建物内に立ち入っていました。お父さんは入院しているようですが、入院先などは分かりません。
■双葉中央マンション居住者	【令和7年4月16日（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 双葉中央マンション管理組合（以下「管理組合」という。）の理事長は、202号室のBさんです。玄関の扉に「理事長」の表示がされています。
■B (双葉中央マンション管理組合理事長)	【令和7年5月1日・2日（☐口頭 ☒電話）聴取した。】 (1) 私は、双葉中央マンション管理組合の理事長です。双葉中央マンション管理組合は、区分所有者で運営する自主管理組合です。理事長は、1年毎の交代、持ち回りになっています。 (2) 先日、管理組合の「管理規約」の写しを提出させていただきました。 (3) ペットの飼育については、犬や猫の飼育が認められています。 (4) 駐車場は、住戸毎に各1台確保されています。 (5) 本建物に関する管理費は、月額金1万4000円です。修繕積立金がありますが、各区分所有者からの徴収はしていません。 (6) 管理費については、滞納があります。4月23日現在、2023年10月分から2025年3月分までの18か月分、合計金25万2000円が滞納になっています。 (7) Aさんは不在のようです。詳しいことは分かりません。

(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

■上記のとおり

■下記のとおり

- (1) 本建物（建物の名称 702）及び敷地（土地の符号 1、2、3）の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取り図（概略図）及び添付写真のとおりである。
- (2) 本建物の敷地に隣接する目的外土地及び公共用物等の状況は、下記のとおりである。

記

地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
2361番2	公衆用道路	627	所有者 松本市	
2361番35	公衆用道路	435	所有者 同上	
2361番25	雑種地	73	所有者 同上	現況:公園
2361番24	雑種地	195	所有者 同上	同上
2361番18	宅地	2342.86	所有者 ㈱日本シールボンド	
2361番1	宅地	8224.04	所有者 松本倉庫㈱	南松本二丁目
2361番37	宅地	9253	所有者 日穀製粉㈱	同上
2361番20	宅地	8309.7	所有者 同上	同上

- (3) 双葉中央マンションの1階玄関ホール（共用部分）に設置された集合郵便受けの「702」の中には、A宛の「下水道使用料催告書葉書」及び「郵便物等ご不在等連絡票」等のほか、当職がA宛に送付した照会書（封書）が滞留している。
- (4) 本建物の室内には、A宛の封書郵便物、生命保険の「被保険者票」及び神前祈願祈祷札が存在するほか、松本警察署生活安全課がコピー用紙に書いたA宛の連絡書（メモ）が存在する。また、室内に置かれたカレンダーは、本年（令和7年）1月のものである。
- (5) 上記関係人の陳述、本建物及び敷地の状況等から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月26日 (水)	当庁 (執行官室)	松本市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 4月 4日 (金) 12:45-13:10	物件所在地	本件物件及び占有確認、敷地共用部分立入調査、写真撮影、全戸不在
7年 4月 4日 (金) 16:25-16:30	長野地方法務局松本支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求
7年 4月 4日 (金)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者A宛照会書送付 (郵便)
7年 4月 8日 (火) 10:20-10:25	長野地方法務局佐久支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求
7年 4月16日 (水) 10:00-10:15	物件所在地	本件物件及び占有確認、敷地共用部分立入調査、写真撮影、全戸不在 双葉中央マンション7階居住者から意見聴取
7年 4月16日 (水) 11:45-13:00	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 全戸不在 双葉中央マンション居住者から意見聴取
7年 4月17日 (木)	当庁 (執行官室)	双葉中央マンション管理組合理事長B宛管理費等照会 (郵便)
7年 5月 1日 (木) 13:35-13:40	当庁 (執行官室)	管理費等についてBから電話聴取
7年 5月 2日 (金) 13:10-13:15	当庁 (執行官室)	管理費等についてBから電話聴取 (再)
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 4月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(評価人)を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 4月16日 評価人同行 ☐		

(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	松本市双葉				地番	2361番20			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は番号		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7年2月28日

長野地方法務局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(6 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年6月21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7年2月28日 長野地方方法務局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

各 階 平 面 図

家屋番号

建物の所在

建 物 図 面

176683

松本市双葉 2361-20・2361-23・2361-32



求 積

2.65 × 0.25 = 0.6625
1.35 × 0.25 = 0.3375
2.75 × 5.025 = 13.81875
10.40 × 5.45 = 56.6800
合計 = 71.49875

床面積 71.49 m²

南松本2丁目
2361-1 内

南松本2丁目
2361-20

2361-18
2361-23

2361-20

-24

2361-32

2361-35

2361-2

建物の存する部分 7 階

作 製 者

2 年 月 日 作製
6 7

縮尺 1/250

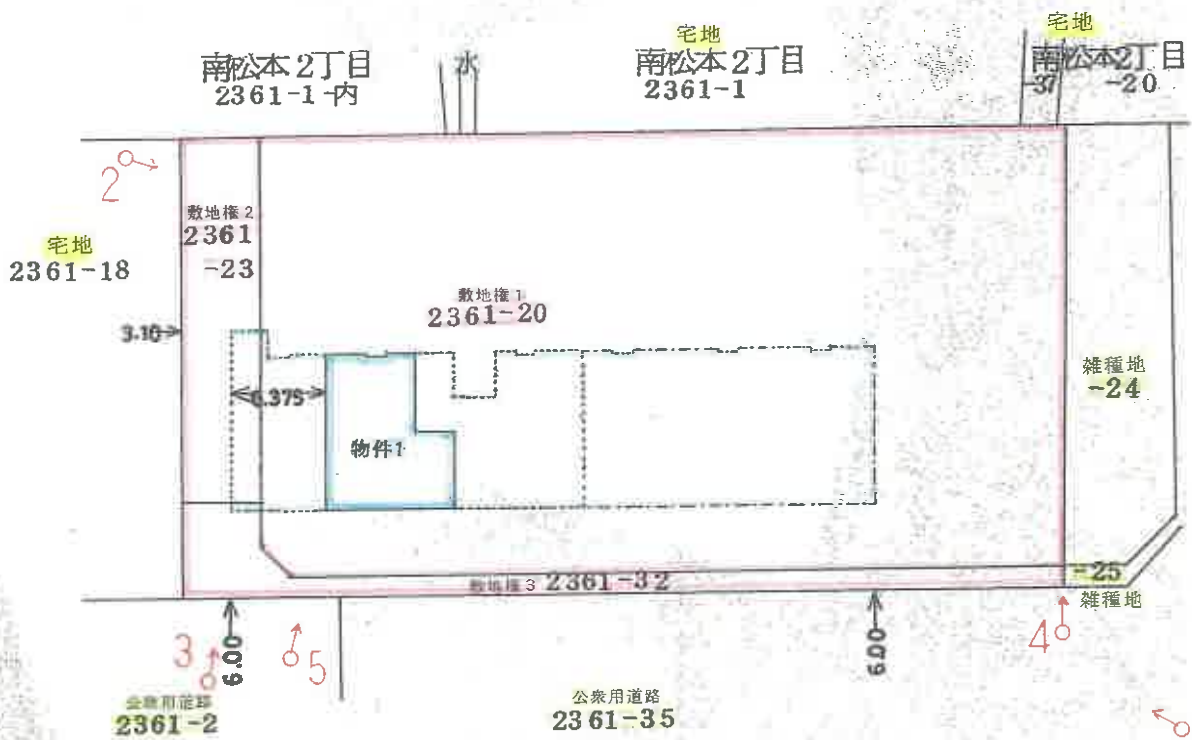
申 請 人

縮尺

1/500

信託登記部(土地建物課)

請求番号：8-2



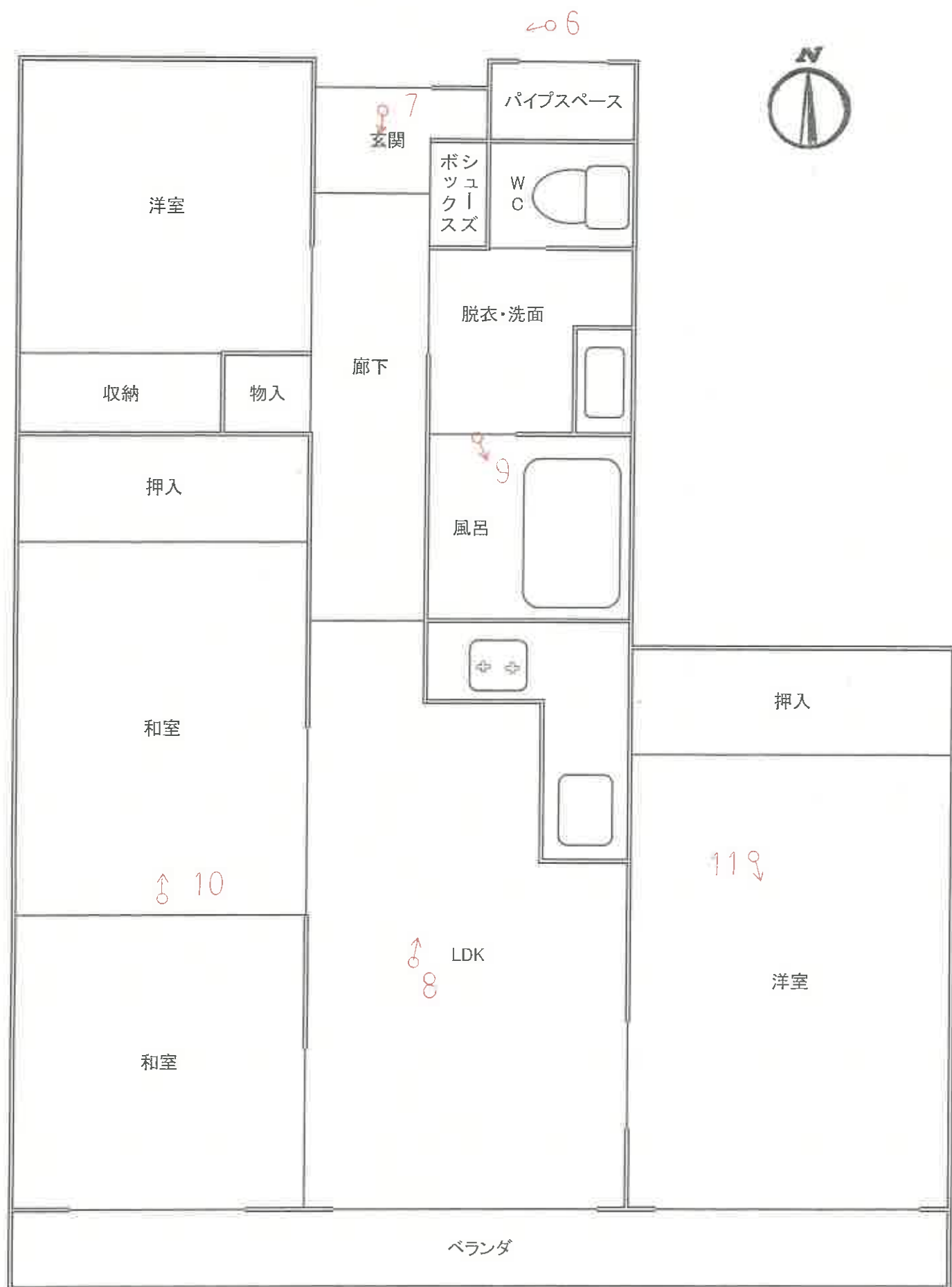
建物の存する部分 7 階

♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図（概略図）
 令和7年（ケ）第6号
 物件1（702）
 敷地権（符号1、2、3）



建物間取り図



写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第6号



NO. 1

物件1 (702)

双葉中央マンション



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1 (702)



NO. 7



NO. 8



NO. 9

物件 1 (702)



NO. 10



NO. 11

令和 7 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 4 月 16 日現地調査
令和 7 年 5 月 9 日評価

長野地方裁判所 松本支部御中

評 価 書
＜敷地権付マンション用＞

評価人 不動産鑑定士
奥原 清

第1、評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 8,040,000 円

評価額は、買受人の引き受けとなる管理費及び修繕積立金等の滞納額を控除した額である。

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考慮していない。
- 3 現地での物件調査目的は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料等に基づくものである。

第3、目的物件

番号	所 在 等	登記簿上	現 況
(1)	(一棟の建物の表示)		
	所 在	松本市双葉2361 番地 20、2361 番地 23、2361 番地 32	
	建物の名称	双葉中央マンション	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	
	床 面 積	1 階 252.31 m ² 2 階 446.64 m ² 3 階 446.64 m ² 4 階 446.64 m ² 5 階 446.64 m ² 6 階 446.64 m ² 7 階 446.64 m ² 8 階 446.64 m ²	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	双葉 2361 番 20 の 35	
	建物の名称	702	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	7 階部分 71.49 m ²	

(敷地権の目的である土地の表示)		
土地の符号	1	
所在及び地番	松本市双葉 2361 番 20	
地 目	宅地	
地 積	1520.83 m ²	
土地の符号	2	
所在及び地番	松本市双葉 2361 番 23	
地 目	宅地	
地 積	117.32 m ²	
土地の符号	3	
所在及び地番	松本市双葉 2361 番 32	
地 目	宅地	
地 積	113.90 m ²	
(敷地権の表示)		
土地の符号	1	
敷地権の種類	所有権	
敷地権の割合	30 万 3385 分の 7149	

	土地の符号	2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	30 万 3385 分の 7149	
	土地の符号	3	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	30 万 3385 分の 7149	
	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

第4、目的物件の位置・環境等

1、土地の概況及び利用状況等(土地の符号 1、2、3)

位 置 ・ 交 通	JR篠ノ井線「南松本」駅の北西方約 850m(道路距離)に位置する (別添位置図参照)。	
付 近 の 状 況	郊外の店舗、事業所、マンションが混在する地域。 格別な変動要因はなく、当分現状維持と予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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 準工業地域 60% 200% 立地適正化計画 南松本駅周辺・南松本駅周辺エリア
画地条件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1752.05 m ² (3 筆合計) 長方形 間口約 57.5m、奥行き約 30.0m 平坦
接 面 道 路 の 状 況	南:幅員 5.7m(市道 5737 号線、建築基準法 42 条 1 項道路)	
土 地 利 用 状 況 等	物件 1 の敷地として利用。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都市ガス 下 水 道	あり なし あり
特 記 事 項		

2、建物の概況

(1)一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	双葉中央マンション	
建 物 の 用 途	共同住宅(総戸数 45 戸)	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成2年6月7日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：約25年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	
仕 様	外 壁 その他	タイル貼り等 なし
設 備 等	エレベーター、インターホン、駐車場	
建 物 の 品 等	中位	
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合 管 理 方 式 管 理 会 社 管 理 形 態	あり 区分所有者で運営する自主管理組合 なし 上記
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	なし	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	7 階部分 (702 号) 主要開口部の方位: 南向き	
床 面 積	専有面積: 71.49 m ² (登記面積) : 85.95 m ² (固定資産課税証明書に記載される床面積)	
間 取 り	4LDK	
バルコニー等	南側にあり	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス、化粧石膏ボード等 フローリング、畳 ビニールクロス貼等 インターホン
保 守 管 理 の 状 態	普通。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 その他 滞納額	月額 14,000 円 なし 駐車場 1 台 令和 7 年 4 月 23 日現在 管理費滞納額: 252,000 円
専有部分の利用状況	所有者が居宅として利用。	
特 記 事 項	管理費滞納額は買受人に引き継がれるものと思われる。	

第5、評価額算出の過程

評価対象不動産は区分所有建物（マンション）である。マンションは買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断されるが、本件は松本市郊外のマンションであるためやや投資用不動産として合理性に欠ける。よって本件においては収益価格は算定せず、積算価格を算定し、これに競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

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の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ≒エ
350,000	85.95	0.37	11,130,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価に共用部分相当額を加算

イ 専有面積：固定資産課税証明書に記載される床面積(共用部分を反映した床面積)

ウ 現価率：

・経過年数約 35 年、経済的残存耐用年数約 25 年、観察減価率 10%

・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数÷(経過年数+経済的残存耐用年数)×

(1-観察減価率)=25 年÷(35 年+25 年)×(1-0.10)≒0.37

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権 価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ× オ=カ
65,000	1.00	1752.05	1.00	7149/303385	2,680,000

ア 標準画地価格：同一需給圏内の類似地域の取引事例価格に基づき、地価公示標準地価格または地価調査基準地価格との均衡に留意して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差:なし

ウ 地積:登記数量による($1520.83 \text{ m}^2 + 117.32 \text{ m}^2 + 113.90 \text{ m}^2 = 1752.05 \text{ m}^2$)。

エ 建付減価:なし

オ 敷地権割合:登記記載による敷地権割合による。

2 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品質等) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ÷エ
11,130,000	2,680,000	1.00	13,810,000

ウ 個別格差 : なし

II 評価額の判定

積算価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

積算価格 (円) ア	市場性修正 率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の控除 減価(敷金 等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エ÷オ
13,810,000	1.00	0.60	0.97		8,040,000

イ 市場性修正 : なし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 買受人の引受けとなる代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を考慮して△3%と査定した。

オ その他の控除減価(敷金等): なし。

第6、参考価格資料

地 価 調 査 地	：	松本 5-7
所 在	：	長野県松本市南松本 1 丁目 2119 番 8 外
価 格	：	68,600 円/㎡
位 置	：	南松本駅より約 130m
価 格 時 点	：	令和 6 年 7 月 1 日
地 積	：	2,490 (㎡)
供給処理施設	：	ガス、水道、下水
接 面 街 路	：	西 18.4m 市道
用 途 指 定 等	：	準工業地域
地 域 の 概 要	：	中層事務所ビル、店舗、マンション等が混在する商業地域

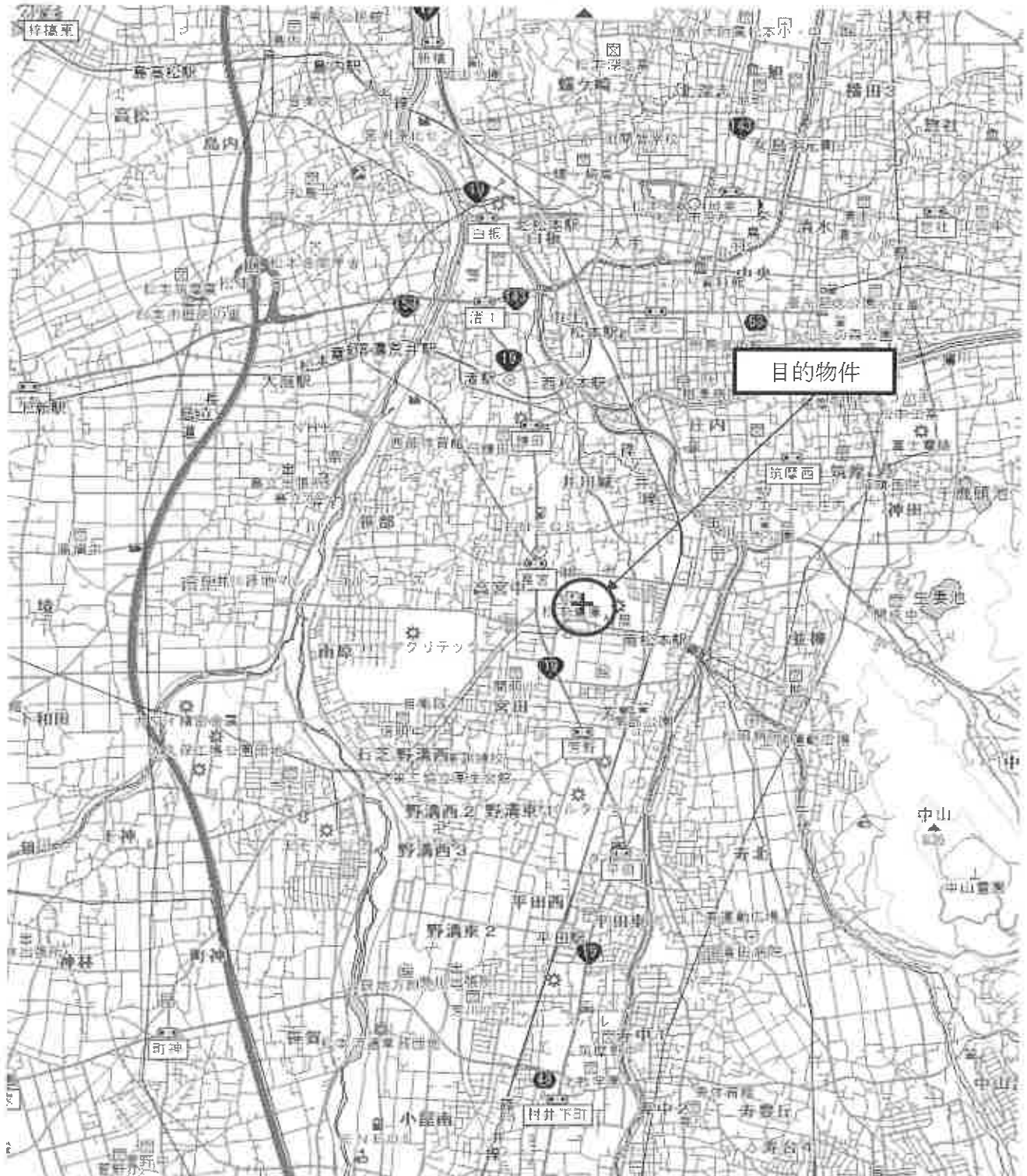
2 固定資産税評価額(令和 6 年度)

2361 番 20	：	56,346,751 円
2361 番 23	：	4,346,706 円
2361 番 32	：	4,219,995 円
家屋	：	3,936,972 円

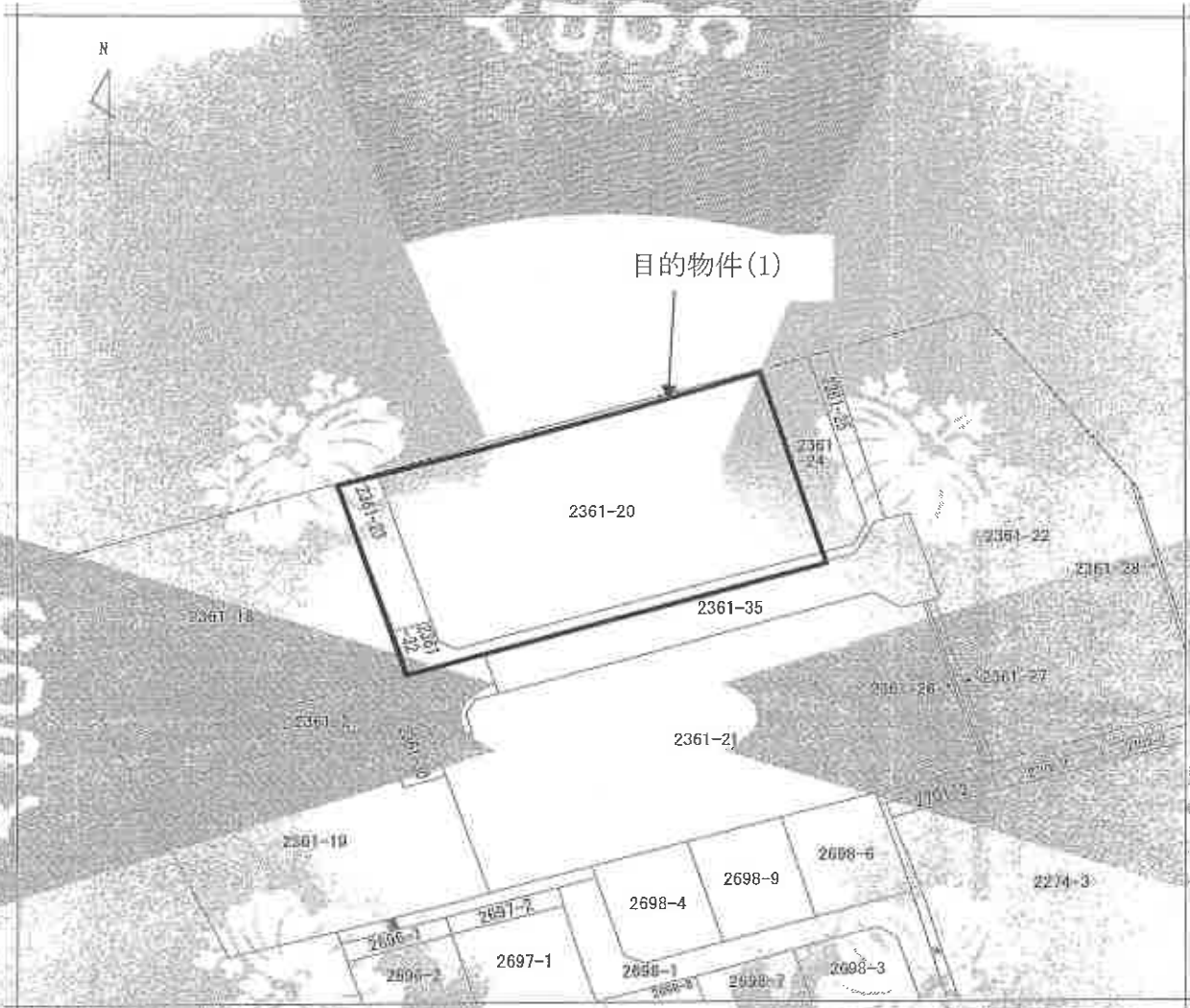
第7、附属資料

- 1、位置図
- 2、公図写
- 3、建物図面
- 4、建物間取図
- 5、現況写真

位置図



公 函 写



〔1〕 地図に準ずる面積は、二重に計算される。したがって、同じ面積の地図が備え付けられるまでの間、これに二重に計算されることになる。また、この二重に計算される面積は、面積の計算に用いられる。



圖 說	無 地 區 市 郊 崇				地 番	2361番20	
正 方 格	1/500	點 位 詳 見	標 本 詳 見	分 類	地 區 行 業 詳 見	林 種	地 區 行 業 詳 見
作 成 年 月 日				地 區 行 業	抽 查 年 月 日		

これは熊谷に保存してある。熊谷市立博物館蔵。熊谷市立博物館蔵。
(長野地方技術局保存) 長野地方技術局蔵
令和2年2月28日
長野地方技術局

請求番号：8-1
(1/1)

A3をA4に縮小

建物図面

令和7年2月28日

(資料來源:根據該院統計資料)

1. 此は西國に記載され

登記年月日：平成24年11月1日

各階平面圖

愛媛県庁	収率23.61世 2.1の35	建物図面
道の駅	松本市収率23.61・2.0・23.61-2.3・23.61-3.2	

176683

A3をA4に縮小

冬 積

265	$\times 0.25$	=	06625
135	$\times 0.25$	=	03375
275	$\times 5.025$	=	1381875
1040	$\times 2.1$	=	206800
合計 = 2149875			

目的物件(1)

植物の群)を部分了階

建 物 間 取 図



物件写真

