

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毎に必要になります。

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 8 月 21 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 9 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 長野地方裁判所松本支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 1 日 午前 9 時 3 0 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 7 年 9 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 9 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 8 月 2 1 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,550,000 9,240,000	一括	2,310,000	200,283	51,375
1	6,700,000				
2	2,040,000				
3	2,810,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松本市野溝木工一丁目
 地 番 170 番 1
 地 目 宅地
 地 積 720.00 平方メートル

- 2 所 在 松本市野溝木工一丁目
 地 番 170 番 3
 地 目 宅地
 地 積 231.92 平方メートル

- 3 所 在 松本市野溝木工一丁目 170 番地 3
 家屋 番号 170 番 3
 種 類 居宅
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 126.97 平方メートル
 2 階 4.55 平方メートル
 (現況)
 構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺・陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 126.97 平方メートル
 2 階 約 47 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 11 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 2 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 1】

D 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。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 170 番 2）の一部約 55 平方メートル及び未登記附属建物（種類：車庫、構造：軽量鉄骨造平家建）の一部約 5 平方メートルが本件土地上に存在する。

【物件番号 3】

C が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 170 番 2）との境界が不明確である。

【物件番号 1】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 170 番 2）への通行のため利用されている。

【物件番号 1, 2】

売却対象外の土地（地番 169 番 173）を通行のため無償で利用している。



《 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 松本市野溝木工一丁目
 地 番 170 番 1
 地 目 宅地
 地 積 720.00 平方メートル

2 所 在 松本市野溝木工一丁目
 地 番 170 番 3
 地 目 宅地
 地 積 231.92 平方メートル

3 所 在 松本市野溝木工一丁目 170 番地 3
 家屋 番号 170 番 3
 種 類 居宅
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 126.97 平方メートル
 2 階 4.55 平方メートル

(現況)

構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺・陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 126.97 平方メートル
 2 階 約 47 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 11 平方メートル



令和 6年(ケ)第 20 号
令和 6年 9月 9日受理
令和 7年 6月19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 | 松本市野溝木工一丁目 |
| | 地 番 | 170 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 720.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市野溝木工一丁目 |
| | 地 番 | 170 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.92 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松本市野溝木工一丁目 170 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 170 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 126.97 平方メートル
2 階 4.55 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	松本市野溝木工1丁目2番13号		
土 地	物件 1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 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のとおり ☒ 配置概況図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☒ 構 造：木・コンクリートブロック造瓦葺・陸屋根2階建 ☒ 床面積：1階 126.97㎡ 2階 約47㎡		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類：物置 構 造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約11㎡ }		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（C） 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☒ 「執行官の意見」のとおり		
上 記 以 外 の 敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

その他の事項

- 1 物件1の土地と北側で接面する地番170番2の土地との境界は判然としない。同土地の公簿の記載は次のとおり。

所 在 松本市野溝木工一丁目
地 番 170番2
地 目 宅地
地 積 330.57㎡
所有者 D

- 2 地番170番2の土地を所在とする家屋番号170番2の居宅1棟と未登記附属建物3棟が存在する。主である建物の居宅の一部約55㎡及びこの居宅の東側にある軽量鉄骨造平家建車庫（未登記附属建物）の一部約5㎡は、物件1の土地に越境している。家屋番号170番2の建物の公簿の記載は次のとおり

所 在 松本市野溝木工一丁目170番地2
家屋番号 170番2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 95.17㎡
所 有 者 D

- 3 物件1の土地に東側で接面する地番169番184、地番169番185及び地番169番173の土地の公簿の記載は次のとおり

所 在 松本市野溝木工一丁目
地 番 169番184
地 目 宅地
地 積 170.42㎡
所有者 E

所 在 松本市野溝木工一丁目
地 番 169番185
地 目 宅地
地 積 46.82㎡
所有者 E

所 在 松本市野溝木工一丁目
地 番 169番173
地 目 宅地
地 積 7.77㎡
所有者 長野ローズ株式会社

(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
■弁護士B (亡A相続財産清算人)	1 私は、亡A相続財産の清算人です。本件物件は、Aさんの自宅です。現在も本件建物にはAさん息子Cさんが住んでいます。 2 物件1の土地の北側の一部は、目的外建物の敷地として利用されている模様ですが、亡A相続財産と目的外建物所有者との間に土地利用権を設定していることはありません。 3 亡A相続財産とCさんとの間に本件物件を使用することに関して利用権を設定していることはありません。
■C (亡Aの息子)	1 私は、本件建物に住んでいます。亡Aは、母親です。 2 本件物件は、私の父親からAが相続しました。Aの相続人である私と弟は、相続を放棄しています。 3 本件建物は、昭和63年に2階部分を増築しています。増築した後、メンテナンスをしていません。1階の床は沈み込む所がありますし、陸屋根南側部分の防水機能は不十分だと思います。2階部分は、10年以上使用していません。 4 物件2の土地の南側部分は、父親の趣味で大きな石を幾つも置いて庭園になっています。私は、興味が無いのでほったらかしにしていますが、石の搬出を業者に見積もって貰ったところ、500万円以上かかると言われました。 5 物件1の土地の北側で接面する地番170番2の土地と、その土地にある家屋番号170番2の建物は、元々、私の父親の弟が所有していた土地建物です。物件1の土地と地番170番2の土地の境界が何処なのか分かりません。 6 家屋番号170番2の建物には未登記の附属建物が3棟(車庫1棟、物置2棟)あります。これらの建物内、主である建物と附属建物の車庫(主である建物の南側)は、物件1の土地に越境していると思います。 7 地番170番2の土地は、公道に接面していません。公道から地番170番2の土地や同土地上の建物への行き来には、物件1の土地の東側部分を通行する必要があります。 8 地番170番2の土地と家屋番号170番2の建物の所有者は、親戚ですから、建物が物件1の土地に越境していることや、物件1の土地を通行のため利用することに利用権を設定していることはありません。 9 物件1の土地と東側で接面する地番169番184、地番169番185の土地との境界線の形状は、公図では折れ線状ですが、現況は直線状になっています。東側の隣地を分譲した当時、双方の地権者が立ち会って土地測量図が作成されています。 10 地番169番173の土地を通行のため使用しているのではないかとのことですが、この土地は、本件建物を建てたときから公道との出入りに利用しています。地権者から苦情を言われたこともありませんし、利用料を支払ったこともありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

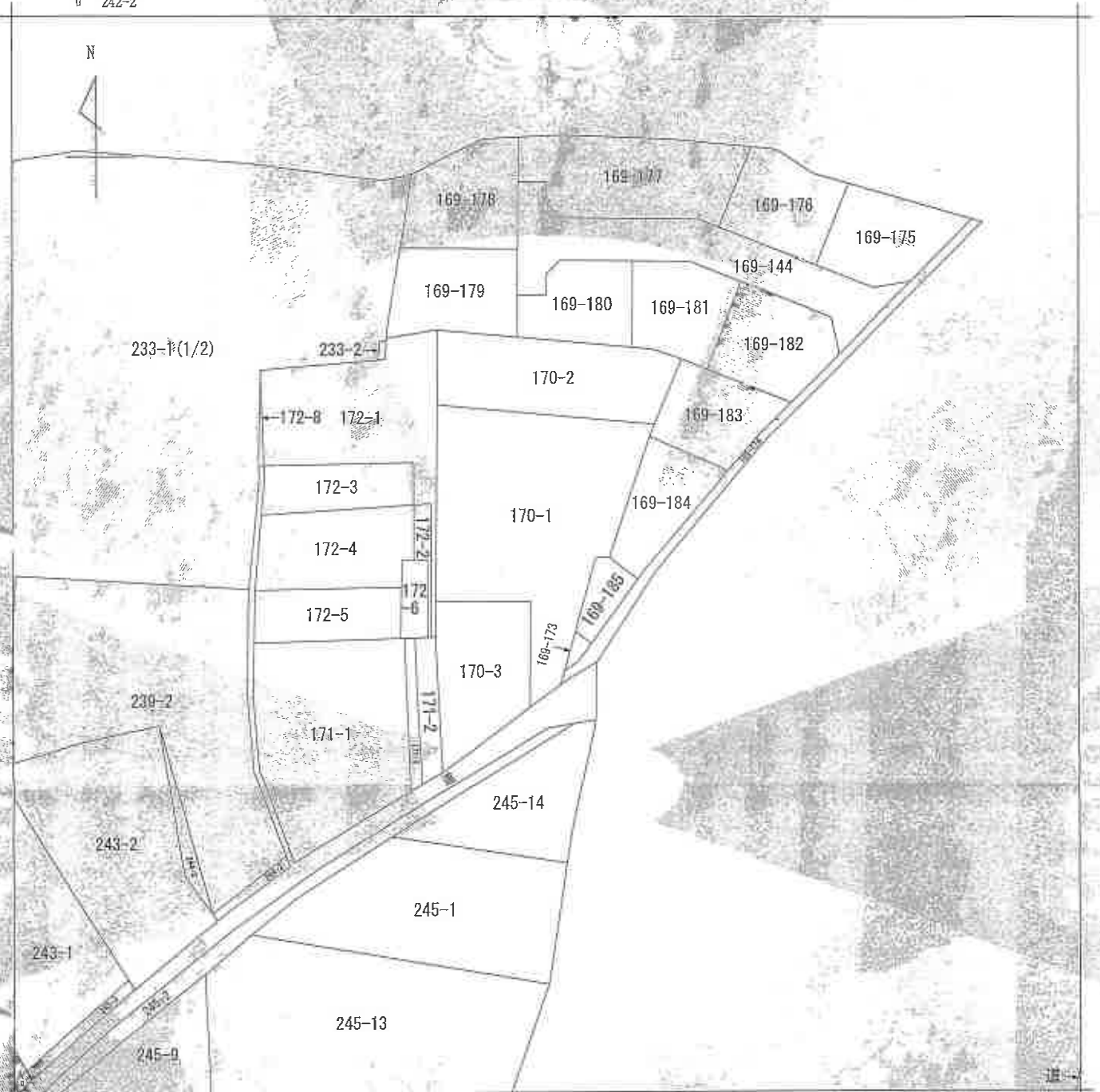
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図、地積測量図、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
- 3 ☒ 本件土地は北側隣地（地番170番2）と一体として利用され、本件各土地及び北側隣地との境界は判然としない。
- 4 ☒ 物件1の土地と東側隣地との境界線は、公図の形状と現況で相違する。地番169番184及び地番169番185の土地の地積測量図の境界線が、現況と合致する。
- 5 ☒ 本件物件と公道への出入りには、地番169番173の土地を利用している。利用権の設定等、地権者と協議する必要がある。
- 6 ☒ 家屋番号170番2の居宅及び未登記附属建物の車庫の一部が、本件土地にはみ出している。両建物の本件土地利用権は、身分関係を背景とする使用借権と認めた。
- 7 ☒ 本件建物の占有者Cの占有権原について、本件所有者である亡A相続財産清算人Bによれば、Cとの間に本件物件利用に関し、利用権の設定は無いとのことである。Cの占有権原は無権原と認めた。

（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
6年 9月 9日 (月)	執行官室	松本市役所に図面等申請
6年 9月11日 (水)	法務局	登記事項証明書等申請
6年 9月11日 (水) 15:00-15:10	執行官室	B から電話聴取
6年10月28日 (月) 9:30-11:15	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 C から事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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) 地図に準ずる地図は、土地の位置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領え付けらるるこの地図で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面とする。



野溝木工工
目

測 定 部	所 在	松本市野瀧木工一丁目			地 番	170番1	
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区	座 標 系 文 字 記 載	分 類	地図(標準市及区画)	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	編 制 年 月 日 (附図)			測 定 年 月 日			

これは地図に準ずる図面に記載され、以下の各点を証明する書面である。

令和6年8月23日
長野地方法務局松本支局

請求番号：22-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：昭和44年5月10日

これは図面に記載されている内容を証明する書類である
令和6年8月23日 長野地方方法務局 提出

(8 枚目)

A3版をA4版に縮小

171926

建物平面図

家屋番号	44 9 30	170-3
所在地	松本市大町新講中野町170-3	
図面名称	家屋平面図	
作成年月日	昭和44年5月10日	
作成者	[Redacted]	
申請人	[Redacted]	

170-1

171

172

170-3

10.70

46.01

5.10

2.50

10.70

2.46

4.10 x 0.60 = 2.46

4.60 x 11.00 = 50.60

13.50 x 1.80 = 24.30

12.50 x 2.00 = 25.00

10.70 x 2.30 = 24.61

計 126.97

2階求積

3.50 x 1.30 = 4.55

(全国土地堂建築士会連合会印)

請求番号：22-2

登記年月日：平成28年3月28日

令和6年9月13日

長野県土地測量士会

登記証

(9 枚目)

測量地積所在地図

地番	166-164-169-185
土地の所在	松本市野瀬小一丁目

位置図

点番	① 169-185	X	Y	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1-Xn	Yn-1-Yn
NK2	1	169185.000	48394.289	-1.000	-1.000	169185.000	48394.289	0.000	0.000
BP11	2	169185.000	48394.289	169185.000	48394.289	169185.000	48394.289	0.000	0.000
BY12	3	169185.000	48394.289	169185.000	48394.289	169185.000	48394.289	0.000	0.000
KP26	4	169185.000	48394.289	169185.000	48394.289	169185.000	48394.289	0.000	0.000
BP10	5	169185.000	48394.289	169185.000	48394.289	169185.000	48394.289	0.000	0.000
合計									

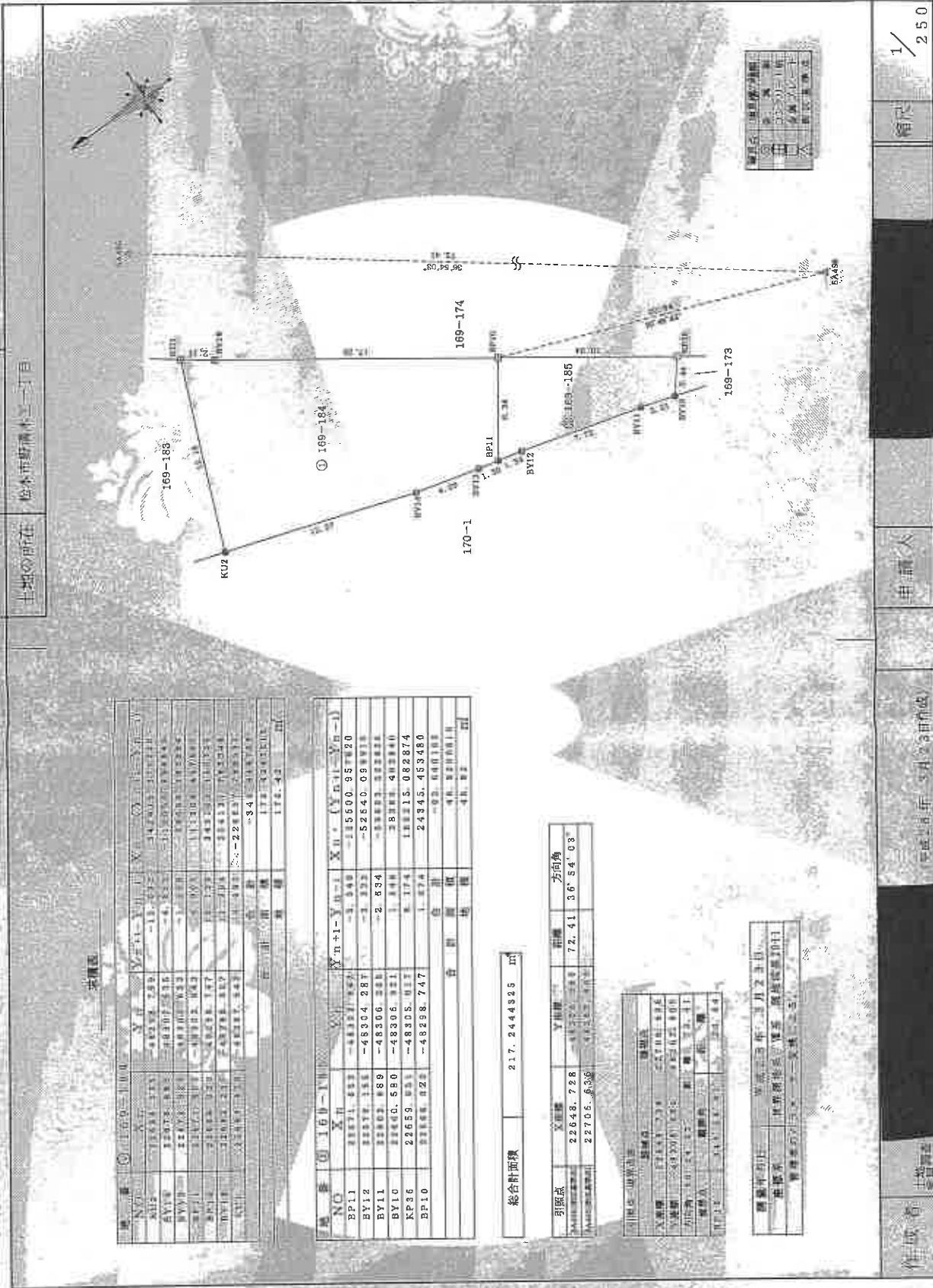
点番	② 169-174	X	Y	Xn-1	Yn-1	Xn	Yn	Xn-1-Xn	Yn-1-Yn
BP11	1	169174.000	48394.289	169174.000	48394.289	169174.000	48394.289	0.000	0.000
BY12	2	169174.000	48394.289	169174.000	48394.289	169174.000	48394.289	0.000	0.000
BP10	3	169174.000	48394.289	169174.000	48394.289	169174.000	48394.289	0.000	0.000
合計									

総合積面積 217.2444935 m²

参照点	文書番	面積	面積	方向角
169-185	22848.728	169185.000	48394.289	72.41 36° 54' 03"
169-174	22705.836	169174.000	48394.289	

点番	169-185	169-174	169-173
面積	169185.000	169174.000	169173.000
面積	169185.000	169174.000	169173.000
面積	169185.000	169174.000	169173.000

測量年月日	平成28年3月28日
測量者	長野県土地測量士会
測量員	佐藤 誠一

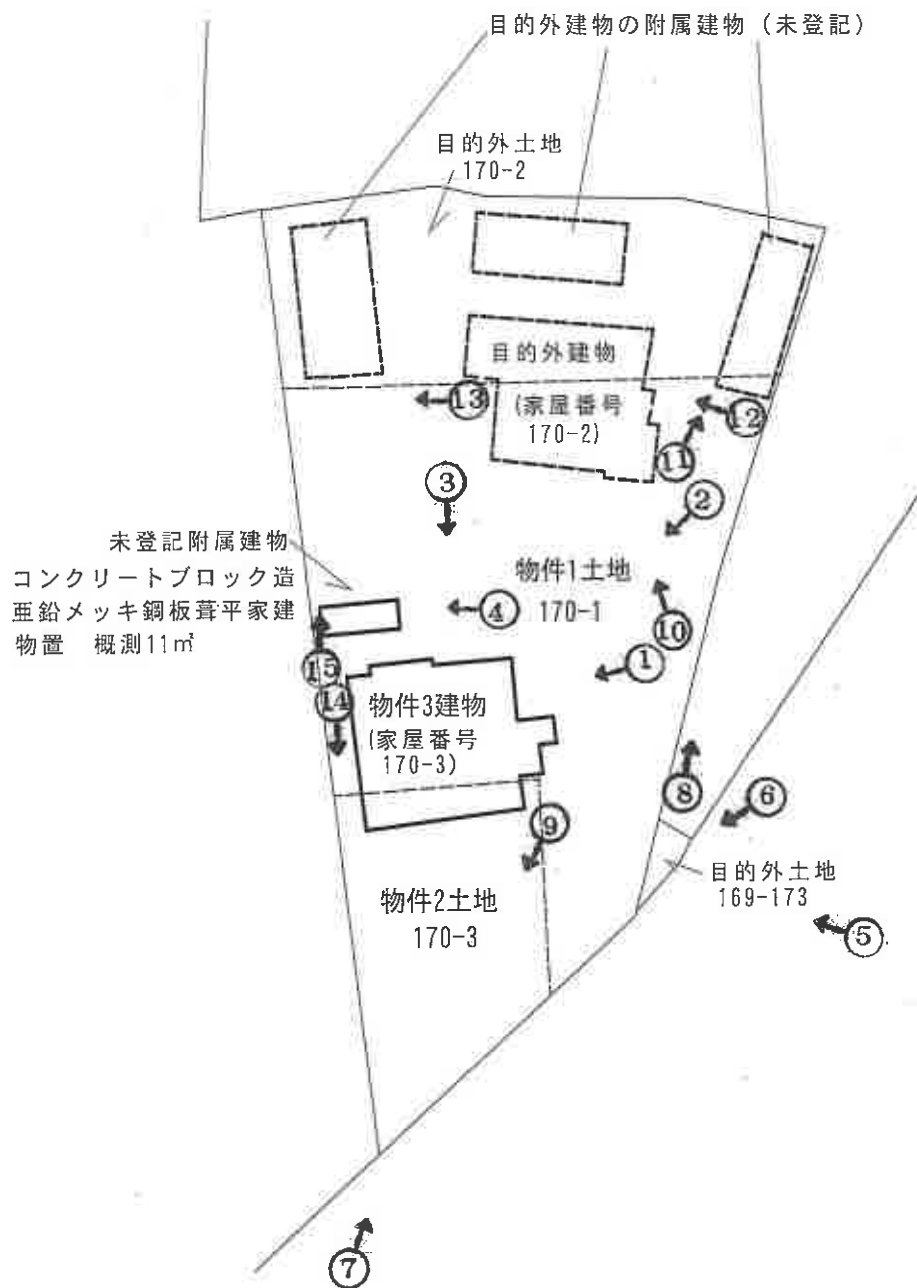


A3版をA4版に縮小

作成者 土地測量士 佐藤 誠一
平成28年3月28日作成
(長野県土地測量士会印)

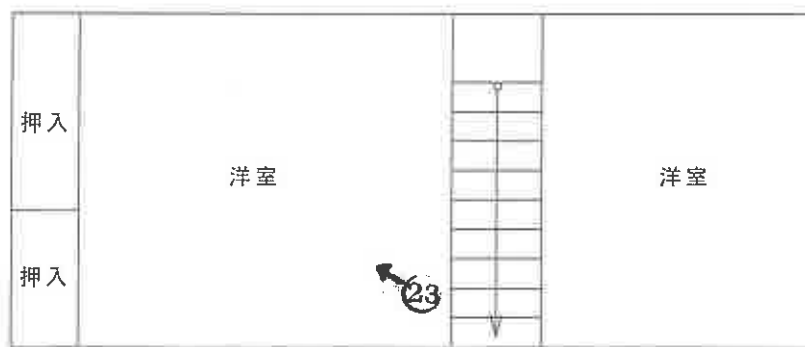
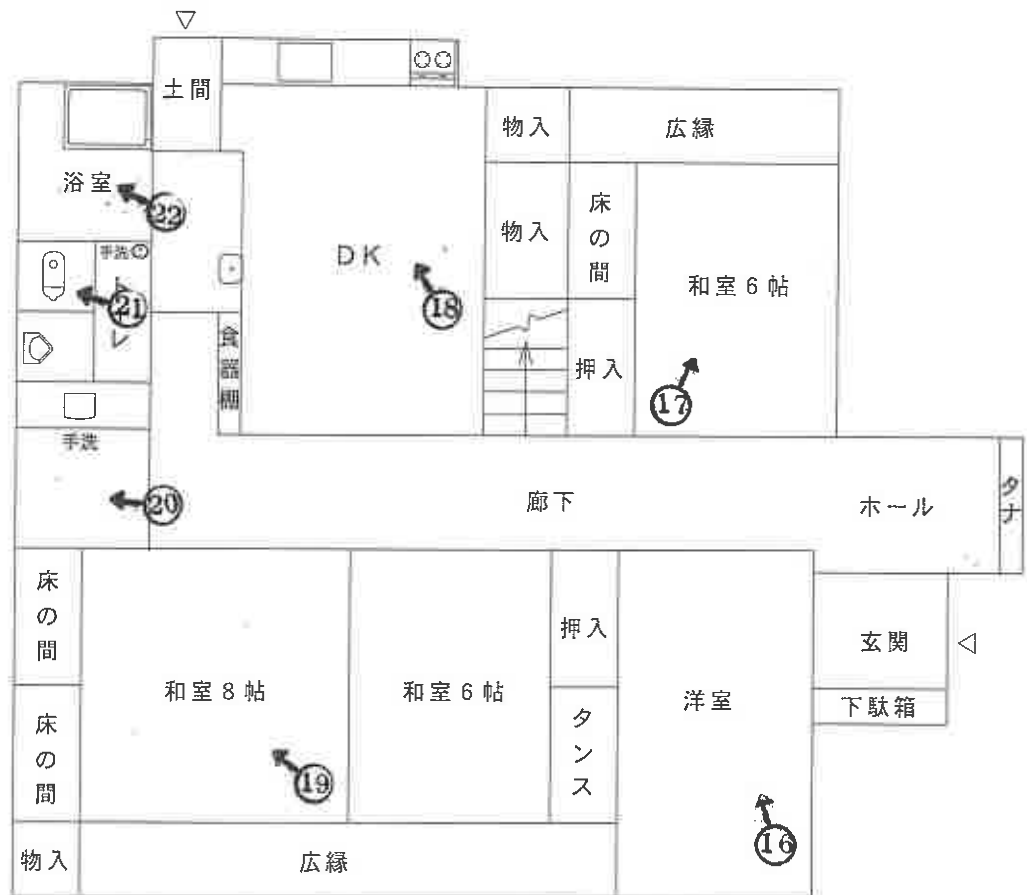
縮尺 1/250

配置概況図



印は写真撮影位置方向番号を示す。

物件 3 建物間取図



未登記附属建物



コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺
平家建 物置 概測11㎡

印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



(12枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(13 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(14 枚目)

NO 10 家屋番号170番2の主である建物の居宅



NO 11 家屋番号170番2の未登記附属建物の車庫



NO 12



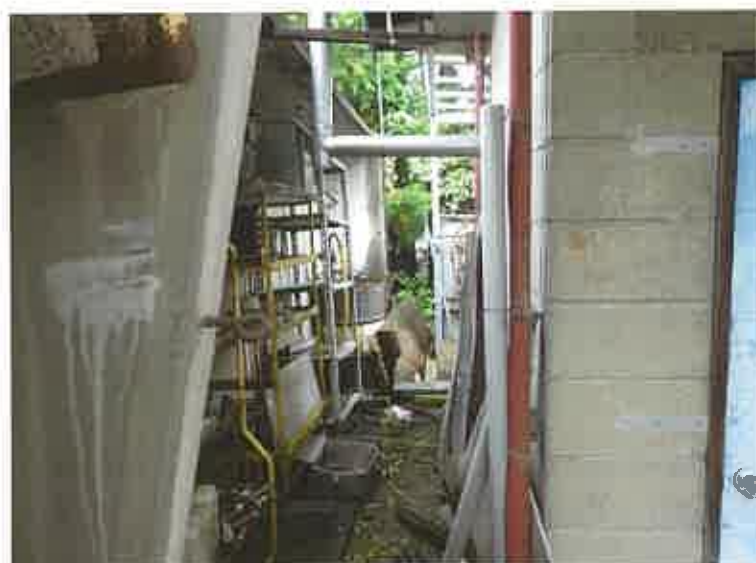
NO 13



NO 14



NO 15



(16 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(17 枚目)

NO 19



NO 20



NO 21



(18 枚目)

NO 22



NO 23



NO 24



(19 枚目)



令和6年(ケ)第20号

令和6年10月28日 現地調査

令和7年 1月27日 評 価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

宮 坂 祐 里



第1 評価額

一括価格	
金 11,550,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 6,700,000 円
物件2 (土地)	金 2,040,000 円
物件3 (建物)	金 2,810,000 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及び物件2の内訳価格は物件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の競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除き、原則として公開された資料等に基づくものである。

第3 目的物件等

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市野溝木工一丁目 170番1 宅地 720.00平方メートル	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	松本市野溝木工一丁目 170番3 宅地 231.92平方メートル	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	松本市野溝木工一丁目170番地3 170番3 居宅 コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 126.97平方メートル 2階 4.55平方メートル	所在：松本市野溝木工一丁目 170番地1、170番地3 構造：木・コンクリートブロック 造瓦葺・陸屋根2階建 床面積：2階 概測47㎡ 未登記附属建物 種類：物置 構造：コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測11㎡
番号	特 記 事 項		
3	物件3建物は、登記上170番地3（物件2）土地上に所在するが、建物図面の配置と現況は異なっており、現況は170番地1（物件1）土地に跨って所在する。また、2階部分に増築が施されており床面積が異なるほか、未登記附属建物が存する。		

* 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、2土地）

位 置 ・ 交 通	J R 篠ノ井線南松本駅の南西方約 1.1 km（道路距離） 開明小学校へ徒歩約 12 分（約 900m） 信明中学校へ徒歩約 20 分（約 1.5km） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	国道 19 号線背後に一般住宅、共同住宅等と低層の事務所、営業所等が混在する地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域内 工業地域 60% 200% 建築基準法 22 条区域 松本市立地適正化計画…居住誘導区域外 都市機能誘導区域外 松本市防災マップ（令和6年4月発行）によると、洪水浸水想定区域（浸水の深さ0.5m以上3.0m未満…想定最大規模降雨）に指定されている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	2筆合計951.92㎡ ほぼ台形地 間口約23m、奥行約51m ほぼ平坦 公図上の形状と現況はやや異なる（特記事項①参照）
接面道路の状況	南東側 幅員約 6.3m舗装市道（5225 号線）ほぼ等高に接面 （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 土地は、物件 3 建物及び目的外建物の敷地として利用されている（特記事項②参照）。 なお、物件 1、2 土地は、北側で隣接する目的外土地（170番2）と一体利用されている。 また、物件 1、2 土地への出入りは、南東側で隣接する目的外土地（169番173）を利用して行っている模様である（特記事項③参照）。 ・建物の配置等は附属資料「配置概況図」のとおり。	
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⑤参照） ・下水道の受益者負担金は清算済である。

特 記 事 項

① 物件 1 土地の東側境界線は、公図上一部が折れ曲がっているが、現況は直線状となっており、その状態で長年使用されてきた模様である。関係者によると、東側隣接地を分譲住宅地として開発した際に、時効により現況の直線状の境界で合意したとのことである（附属資料「地積測量図（隣接地）」参照）。ただし、詳細は不明であり、登記にも反映されていないため、本評価では登記地積を採用する。

② 物件 1、2 土地は、北側で隣接する目的外の 170 番 2 土地と一体利用されており、両者の境界は判然としない。当該目的外土地には、目的外の登記された建物 1 棟及び未登記附属建物 3 棟が所在している。公図、関係土地の地積測量図、航空写真等と現地概測を照合すると、各建物の配置は概ね附属資料「配置概況図」のとおりであり、物件 1 土地上に当該目的外建物の一部が越境している模様である（図上概測による越境部分の床面積は、主である建物：概測 55㎡、その東側に存する未登記附属建物（軽量鉄骨造平家建車庫）：概測 5㎡。）。関係者によると、利用権の設定、利用料の支払い等はないとのことであり、当該建物の敷地利用権は使用借権と推測される。なお、目的外の 170 番 2 土地は、単独では公道に接面しないため、物件 1 土地は当該土地のための通行権を負担するものと思われる。

目的外土地・建物の登記事項証明書記載内容は次のとおり

土地 地 番 170 番 2

地 目 宅地

地 積 330.57㎡

所有者 第三者

建物（主である建物）

家屋番号 170 番 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 95.17㎡

所 有 者 第三者

③ 公図、関係土地の地積測量図、現地調査の結果、物件 1、2 土地は南東側に存する目的外の 169 番 173 土地を利用して出入りを行っている模様である。関係者によると、当該土地を利用している認識はなく、利用権等の設定、利用料の支払い等もないとのことである。現況は、物件 1 土地の南側に塀が建てられているため、当該目的外土地を介さなければ出入りができないものと見られる。買受人が当該土地の利用を継続する場合は所有者との話し合いが必要となるものと思われる。

目的外土地の登記事項証明書記載内容は次のとおり

土地 地 番 169 番 173

地 目 宅地

地 積 7.77㎡

所有者 長野ローズ株式会社

特 記 事 項	④ 物件 1 土地と物件 2 土地との境界は判然としない。公図、地積測量図、物件 3 建物の建物図面、航空写真等と現況を照合した結果、物件 3 建物の配置は概ね附属資料「配置概況図」のとおりである。現況の物件 3 建物の配置は、物件 1、2 土地に跨って所在するものと見られ、建物図面における配置（南側市道からの距離が現況より短く、物件 2 土地上に建物全体が所在する配置となっている。）は現況と異なっている。 ⑤ 関係者によると、公共下水は接続可能であるが、未接続であるとのことである。なお、物件 1 土地南東隅付近に公共マスを確認した。 ⑥ 松本市教育委員会によると、物件 1、2 土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していないとのことである。したがって、埋蔵文化財については物件 1、2 土地の価格形成には影響がないものと判断した。 ⑦ 物件 2 土地の南側部分は、手入れの行き届いていない樹木や巨大な庭石を配置した庭園となっている。また、本件土地と北側隣接地との一体利用地の外周にはコンクリートブロック、一部コンクリート製の塀が設置されているほか、南東側に門扉が設置されている。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3建物）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐用 年 数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和44年7月18日新築、昭和63年月日不詳増築 約55年 3年程度
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木・コンクリートブロック造瓦葺・陸屋根2階建 モルタル塗吹付仕上、一部タイル張、サイディング 布クロス張、繊維壁、合板張、タイル貼等 布クロス張、竿縁天井、石膏ボード等 フローリング、畳、タイル貼等 キッチンセット、浴室、洗面台、トイレ等 特になし
床面積（現況）	1階 126.97㎡ 2階 概測47㎡ 延 概測173.97㎡ （公簿：1階126.97㎡ 2階4.55㎡ 延131.52㎡）	
現況用途等	現況用途 間 取	居宅 添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・物件3建物は新築後相当年数を経過しており、内外装は経年による劣化が見受けられ、外壁のひび割れ、床のたわみ、天井のシミ、クロスの剥がれ等が確認された。また、設備は旧式である。関係者によると、陸屋根部分の防水シートが劣化し、損傷しているとのことであった。 ・物件3建物の2階には増築が施されている。登記には反映されていないが、公課証明書によると増築年は昭和63年と見られる。 ・物件3建物の北側に未登記附属建物（種類：物置、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：概測11㎡）が存する。関係者によると、主である建物と同時期に建てられたものではないかとのことである。当該建物は、新築後相当年数を経過する簡易な建物で、経済的価値に乏しい。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地（物件1、2土地）

物件1、2土地は、物件3建物の敷地として利用されている現況から、2筆1画地として一体評価する。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	60,000	0.58	720.00	0.70	17,540,000
2	60,000	0.58	231.92	0.70	5,650,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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

イ 個別格差：規模大 -30% (0.70)、形状 -3% (0.97)、下水未接続 -2% (0.98)
一部境界不分明、隣接地と一体利用 -10% (0.90)、通行権負担 -3% (0.97)
⇒ 個別格差率（相乗積）0.58

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：-30% ⇒ 70% 建物等と敷地との適応の状態（目的外建物の存在、各建物の築年数等を考慮）。

(2) 建物（物件3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	主附 の別	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
3	主	160,000	173.97	0.05	1,390,000
	附	60,000	11	0.00	0
	合計				1,390,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現価率：主である建物は5%、附属建物は0%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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			敷地利用 地積割合 ウ	土地利用権等 価格(円) ア×イ×ウ＝エ
1	17,540,000	物件3	0.25	法定地上権	0.697	3,060,000
		目的外建物	0.10	使用借権	0.303	530,000
	小計					3,590,000
2	5,650,000	物件3	0.25	法定地上権	1.000	1,410,000
物件3建物に係る土地利用権等価格 合計						4,470,000

イ 土地利用権等割合：抵当権設定当時の所有関係等から物件1、2土地についての土地利用権等を物件3建物については法定地上権(0.25と査定)、目的外建物については使用借権(0.10と査定)と判定した。

ウ 敷地利用地積割合：物件1土地には、物件3建物と目的外建物の一部が所在する。
目的外建物については、越境部分を図上で概測した床面積を採用し、各建物の1階床面積の比により按分して敷地利用地積割合を査定した。

建物	1階床面積※	敷地利用権割合
物件3建物	137.97㎡	0.697
目的外建物	60㎡	0.303
合 計	197.97㎡	1.000

※1階床面積

物件3建物：主である建物1階床面積＋附属建物概測床面積
 $126.97\text{㎡} + 11\text{㎡} = 137.97\text{㎡}$

目的外建物：主である建物越境概測床面積＋附属建物越境概測床面積
 $55\text{㎡} + 5\text{㎡} = 60\text{㎡}$

(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	17,540,000	- 3,590,000		0.80	0.60	6,700,000
2	5,650,000	-1,410,000		0.80	0.60	2,040,000
3	1,390,000	+4,470,000	1.00	0.80	0.60	2,810,000
一括価格 (合計)						11,550,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土地の規模、地上建物等の状況、隣接土地と一体利用されており目的外建物が越境していること、境界が一部不明確であること等による市場性の減退を考慮して20%の市場性減価を行った。

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）－18）

所 在 : 松本市宮田3081番2「宮田21-11」
価 格 : 54,400円/㎡
位 置 : JR篠ノ井線南松本駅の南西方約1.4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 241㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南4.6m市道
用途指定等 : 市街化区域、第2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、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

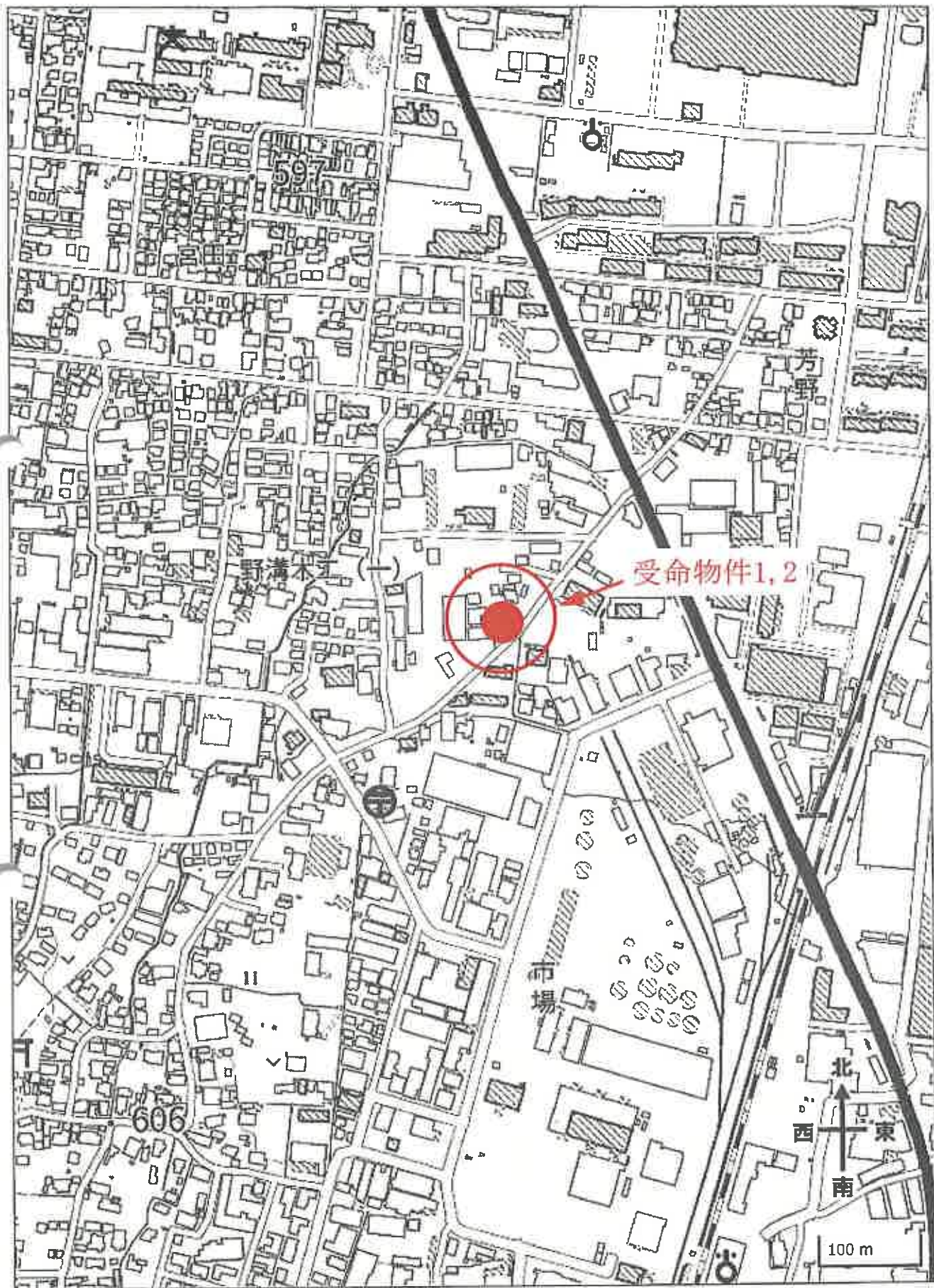
物件1 土地 30,600,000円（42,500円/㎡）
物件2 土地 9,856,600円（42,500円/㎡）
物件3 建物 2,923,536円

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

第7 附属資料

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

以 上





2

245-9

地番区

野溝木工

登記年月日：昭和43年7月27日

43.7.27

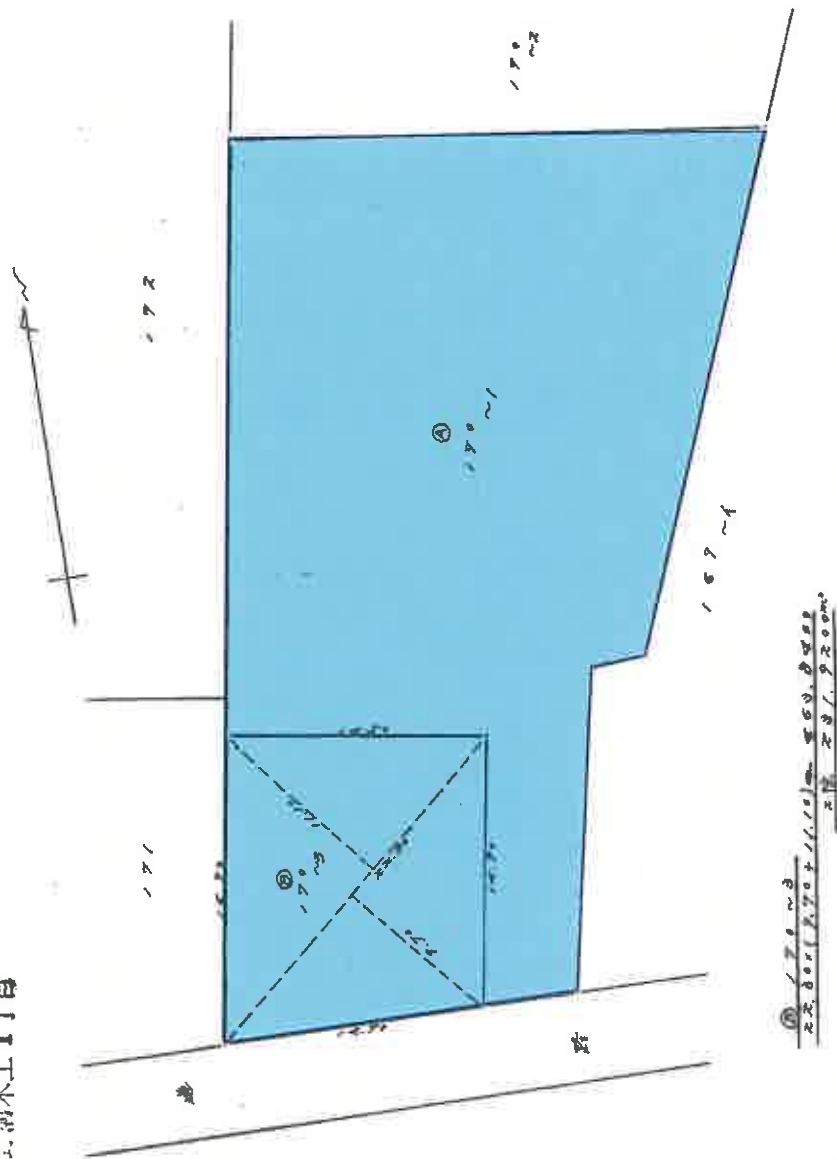
地番	170-3
土地の所在	松本市大宮河野崎字野崎宮

松本市大宮河野崎字野崎宮

地積測量図 (物件1、2)

817440

昭和43年7月27日	作製年月日
作製者	
申請人	



A3をA4に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

製図年月日：平成28年11月4日

地積測量図 (隣接地)

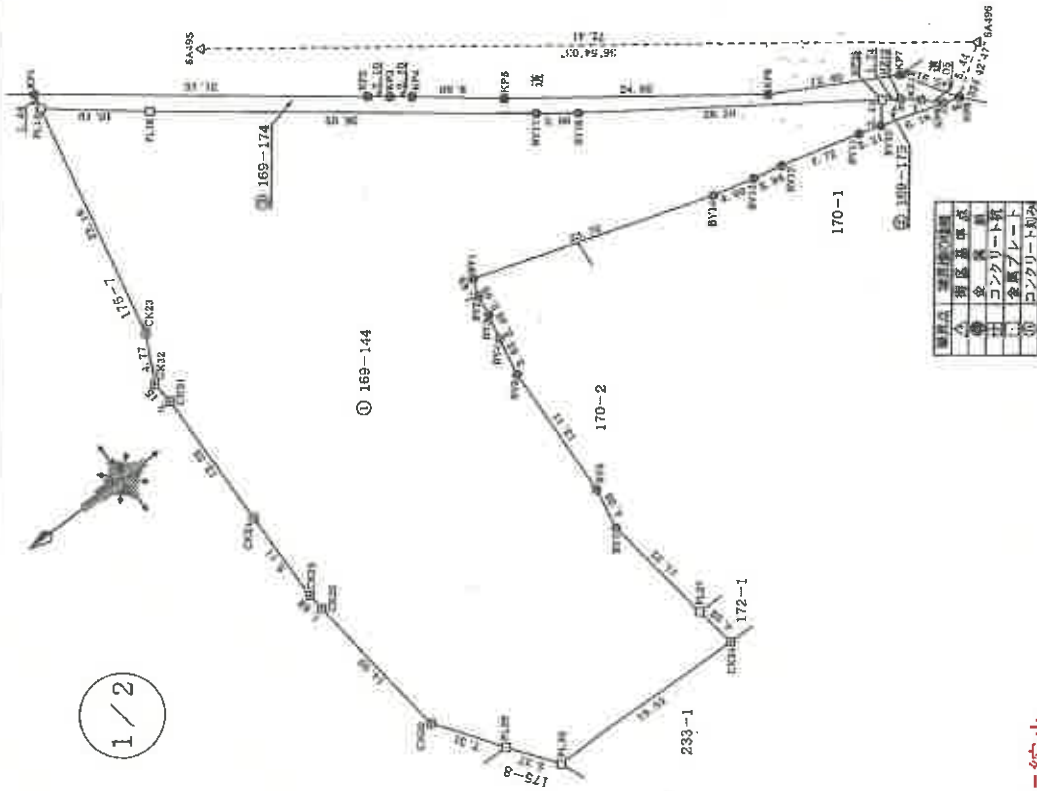
土地所在図

地番	169-144, 169-173, 169-174
土地の所在	松本市野溝木工一丁目

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
169-144	PL33	22720.423	-48336.414	-4.960	-112693.298090
	CK34	22700.934	-48337.930	3.366	78855.352524
	PL17	22701.576	-48333.926	15.145	343815.388550
	BY7	22702.929	-48321.895	15.136	343631.533344
	BY6	22702.173	-48317.892	17.092	388026.540916
	BY5	22701.541	-48304.793	16.978	378616.300798
	BY4	22700.835	-48301.214	5.965	135410.480775
	BY3	22700.293	-48298.828	4.413	100176.393008
	BY2	22700.008	-48295.901	3.602	81765.488516
	BY1	22699.393	-48295.225	-8.834	-132428.258762
	BY14	22676.880	-48302.635	-8.426	-191075.390880
	BY13	22672.923	-48303.552	-1.552	-37455.668796
	BY12	22670.155	-48304.287	-2.413	-59237.115015
	BY11	22662.689	-48306.265	-2.534	-59693.528820
	BY10	22650.580	-48306.921	1.248	28280.403840
	KP36	22659.051	-48305.017	18.114	410446.045814
	BY18	22632.237	-48286.907	18.585	421549.374545
	BY17	22635.411	-48286.432	24.485	553452.288395
	PL16	22713.939	-48254.322	38.494	647210.977856
	PL15	22721.855	-48257.938	-16.285	-370025.697285
	CK33	22726.758	-48280.507	-20.925	-611917.985150
169-173	CK32	22728.918	-48284.863	-6.404	-145555.997276
	CK31	22728.746	-48287.011	-15.328	-352931.967888
	CK24	22729.178	-48300.391	-22.488	-511133.758854
	CK25	22729.473	-48309.499	-10.774	-244887.342102
	CK26	22729.297	-48311.155	-16.579	-376829.014963
	CK30	22727.780	-48326.978	-20.905	-475124.240900
	PL29	22723.587	-48332.070	-10.336	-234870.985232
	合計		面積		2307.4503785
	合計		面積		2307.46
	合計		面積		7.77

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
169-174	BY10	22650.580	-48305.921	-3.733	-84551.945140
	KP9	22654.700	-48308.750	-0.332	-7521.360400
	K211	22656.056	-48307.553	2.737	62009.732015
	K212	22657.621	-48306.013	2.236	50662.440558
	KP36	22659.051	-48305.017	-0.908	-20574.418398
	合計		面積		-15.551277
	合計		面積		7.7756385
	合計		面積		7.77



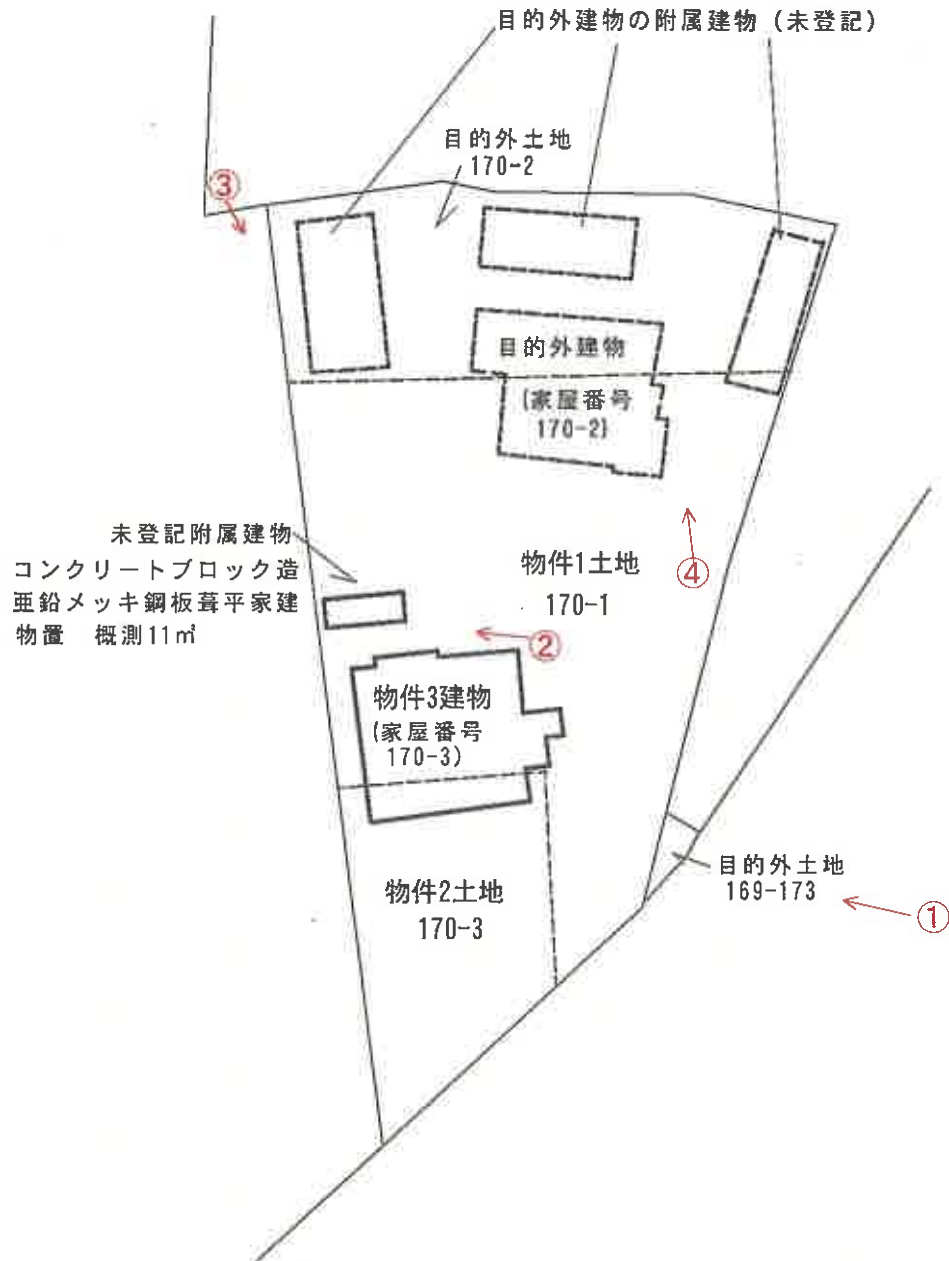
A3をA4に縮小

作成者

申請人

縮尺 1/500

配置概況図



写真：←○

登記年月日：昭和44年9月30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6年8月23日 長野地方方法務局松本支局

登記官

建物階平面図

171926 物件3

家屋番号

44-9-30

170-3

建物所在地

松本市上小栗川町旗本町170-3

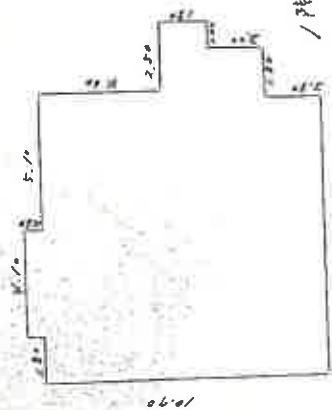
松本信託銀行

170-3

作製年月日
昭和44年9月10日

作製者

申請人



1階求積

4.10 x 2.60 = 2.46
4.60 x 11.00 = 50.60
13.50 x 1.80 = 24.30
12.50 x 2.00 = 25.00
10.70 x 2.30 = 24.61
計 126.97

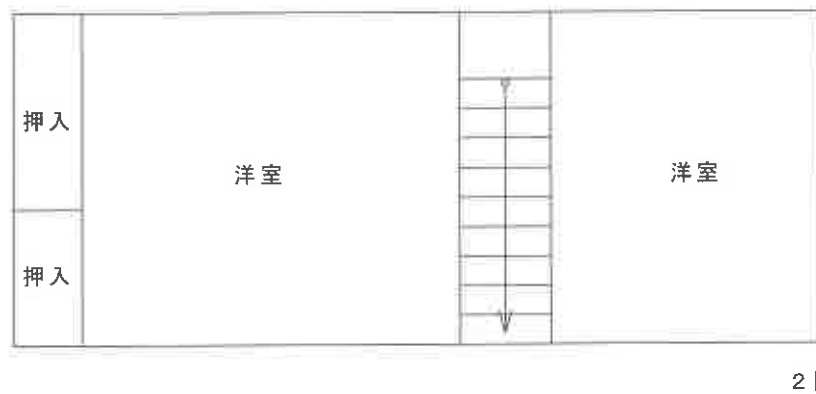
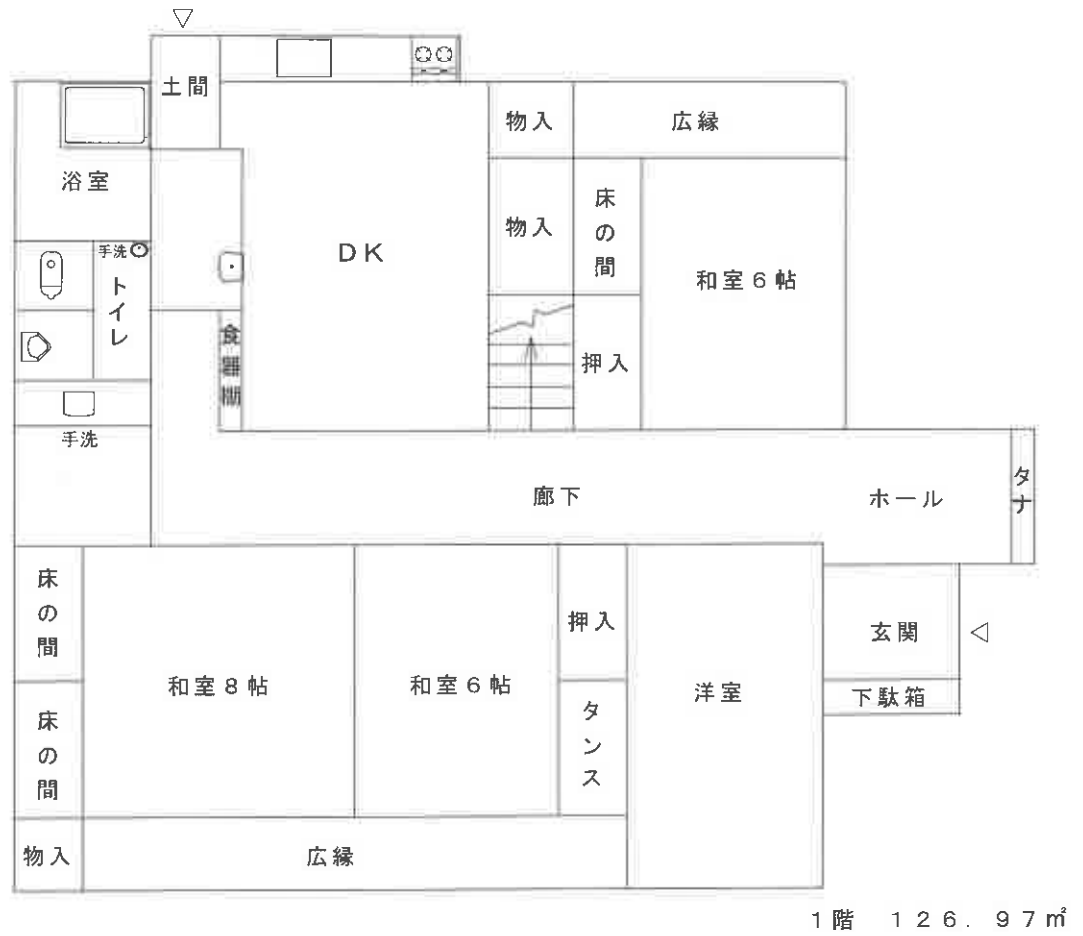
2階求積
3.50 x 1.30 = 4.55

A3をA4に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/400 1/500

物件 3 建物間取図



未登記附属建物



コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺
平家建 物置 概測 11㎡



物件1、2土地

目的外土地(169番173)と思われる

写真①



物件3主である建物

物件3未登記附属建物

物件1土地

写真②

物件3主である建物



写真③

目的外建物
(170番2主である建物)

目的外土地(170番2)

目的外建物
(170番2未登記附属建物)



物件1土地

写真④