

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要領に必要になります。

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, 2	37,900,000 30,320,000	一括	7,580,000	1,179,924	168,559
1	11,620,000				
2	26,280,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松本市中央一丁目 |
| | 地 番 | 1 1 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 2 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松本市中央一丁目 1 1 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 番 9 |
| | 種 類 | 居宅・ホテル・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 6 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 1 5 . 9 8 平方メートル
2 階 2 3 4 . 2 1 平方メートル
3 階 2 3 4 . 2 1 平方メートル
4 階 2 3 4 . 2 1 平方メートル
5 階 2 3 4 . 2 1 平方メートル
6 階 1 4 2 . 3 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- (1) 1階北西側店舗部分をCが占有している。同人の賃借権は、差押え後に期限が経過している。
- (2) 1階南西側店舗部分を株式会社浮が占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される可能性がある。
- (3) 6階の応接室を除く部分をA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。
- (4) 上記(1)ないし(3)以外の部分を本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異



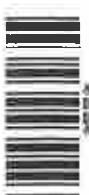
なる判断がなされる可能性もあります)。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 松本市中央一丁目
- 地 番 119番9
- 地 目 宅地
- 地 積 352.61平方メートル
- 2 所 在 松本市中央一丁目119番地9
- 家屋 番号 119番9
- 種 類 居宅・ホテル・店舗
- 構 造 鉄骨造陸屋根6階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 215.98平方メートル |
| 2階 | 234.21平方メートル |
| 3階 | 234.21平方メートル |
| 4階 | 234.21平方メートル |
| 5階 | 234.21平方メートル |
| 6階 | 142.30平方メートル |



令和 6年(ケ)第 25 号
令和 6年11月29日受理
令和 7年 5月23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 | 松本市中央一丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 9 番 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 5 2 . 6 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 松本市中央一丁目 1 1 9 番地 9 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 番 9 | |
| | 種 類 | 居宅・ホテル・店舗 | |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 6 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 1 5 . 9 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 3 4 . 2 1 平方メートル |
| | | 3 階 | 2 3 4 . 2 1 平方メートル |
| | | 4 階 | 2 3 4 . 2 1 平方メートル |
| | | 5 階 | 2 3 4 . 2 1 平方メートル |
| | | 6 階 | 1 4 2 . 3 0 平方メートル |

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
2	■ 1階東側部分 (賃借人占有部分以外) 所有者	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ■倉 ■他	自 至	・ ・	■所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	■ 2階乃至5階 所有者	☐ 居 ■事 ☐ 店 ☐ 倉 ■他	自 至	・ ・	■所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	■ 6階の応接室 所有者	☐ 居 ■事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	・ ・	■所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	■ 1階北西側部分 (建物間取図赤色部分) C (店名：BOMBER樹)	☐ 居 ☐ 事 ■店 ☐ 倉 ☐ 他	平成13. 1.22 自令 4・3・25 至令 7・3・24		☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 145,000円 ■敷 ☐ 保 660,000円	・電気料月額35,000円 ・賃借人からの借地借家法33条の適用がない契約
2	■ 1階南西側部分 (建物間取図青色部分) 株式会社浮 (店名：たんやもも瀬)	☐ 居 ☐ 事 ■店 ☐ 倉 ☐ 他	令和元・6・1 自令 5・6・1 至令 7・5・31		☐ 所 ■賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	■合 ☐ 自 ☐ 法	■月 ☐ 年 180,000円 ☐ 敷 ■保 1,000,000円	・3月末日で退去済
2	■ 6階の応接室を除く部分 A	■居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 3・11・28 自 期間の定 至 めなし		☐ 所 ☐ 賃 ■使 ☐ 転 ☐ 他	■所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ B (債務者兼所有者の取締役)	1 債務者兼所有者株式会社三興商事の役員は、私と母親のAの二人です。代表者はAですが、会社のことは、私が主に行っています。 2 指定された調査期日は、都合が付かないので変更願います。 (以上1月24日電話聴取)
■ B (債務者兼所有者の取締役)	1 本件建物1階西側部分は飲食店で、北側と南側に2店舗があります。2店舗とも賃貸しています。北側店舗部分は、Cさんに月額14万5000円で、南側店舗部分は、株式会社浮に月額18万円でそれぞれ賃貸しています。6階部分は、応接室の部分を除いてAが無償で住居として使用しています。店舗部分や住居部分以外の部分は、株式会社三興商事が「ホテルプラザ」の名称のホテルを経営しています。 2 本件ホテルプラザの客室は27室ありますが、4階の408号室と5階の505号室、507号室及び508号室は稼働していません。排水溝が詰まっていて臭気があるためです。 (以上2月4日聴取)
■ A (債務者兼所有者の代表取締役)	1 私は、本件建物の6階部分（応接室を除く）を住居として無償で利用しています。 2 本件建物は、平成23年の松本地震の時に揺れが酷く、壁が崩れたり、屋上にあるボイラーや給湯器が横方向にズレたりしました。 (以上2月4日聴取)
■ B (債務者兼所有者の取締役)	1 本件建物1階西側の南側店舗部分の賃借人株式会社浮は、3月末日で退去しました。同社は、営業していませんが、荷物が若干あるので4月末日まで荷物を置かせて欲しいと云われており、荷物を置いておくことを認めています。 (以上4月3日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

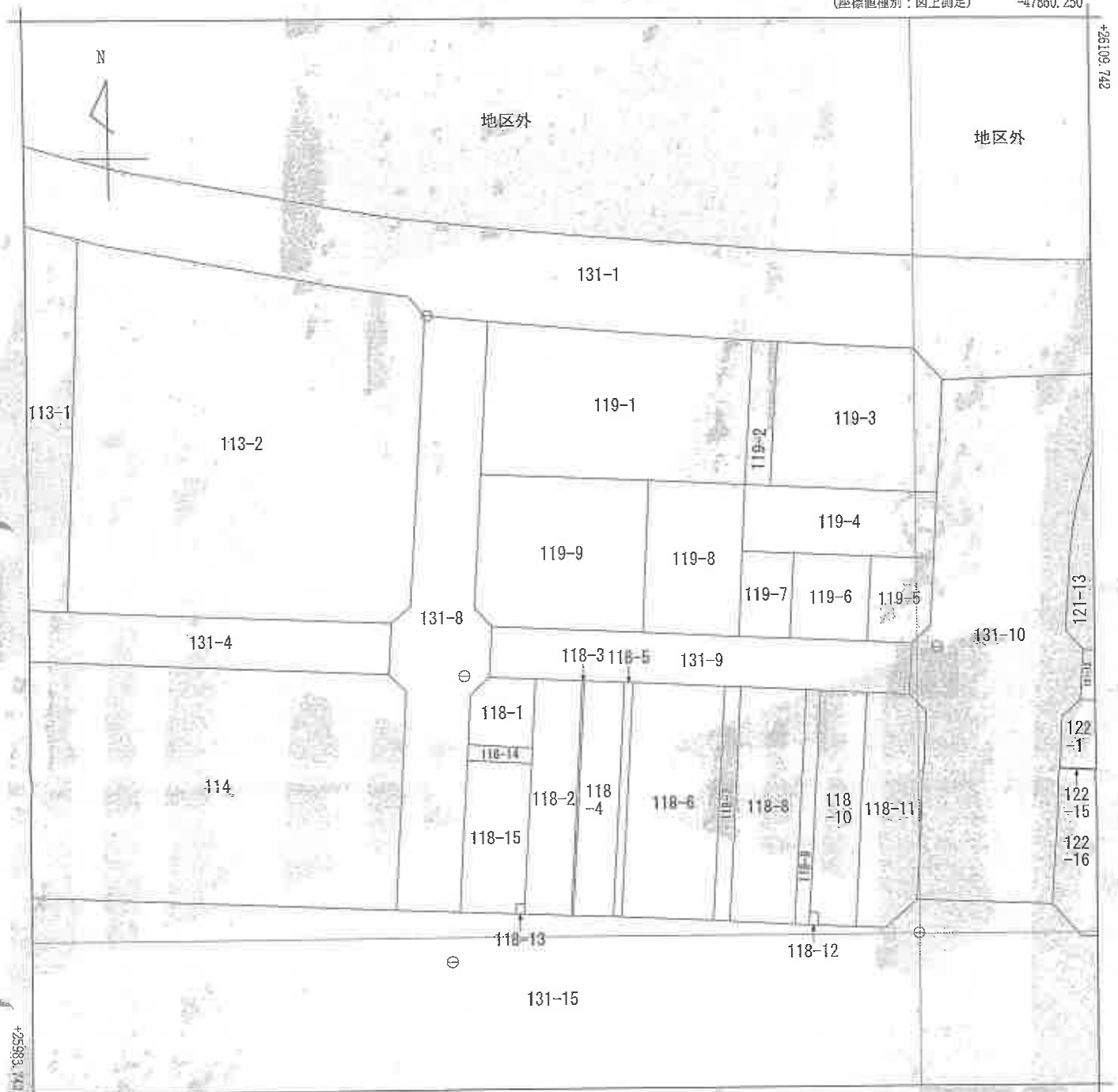
執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図、建物図面、各階平面図、配置概況図、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枚目及び3枚目記載のとおり認めた。

(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11月29日（金）	執行官室	松本市役所に図面等申請
7年 1月22日（水）	法務局	登記事項証明書等申請
7年 1月22日（水）	執行官室	調査期日通知発送
7年 1月24日（金） 8：20－ 8：25	執行官室	Bから電話聴取
7年 2月 4日（火） 9：50－11：36	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 A及びBから事情聴取 評価人同行
7年 4月 3日（木） 13：55－14：05	執行官室	Bから電話聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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



-47985.250 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutajiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請部	所在	松本市中央一丁目				地番	119番9		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	地番 番号又は 記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成15年1月31日			備付 年月日 (原図)					補記 事項

これは地図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5日
長野地方法務局松本支局

地図整理番号：M12454

登記官

(1/1)

(7枚目)

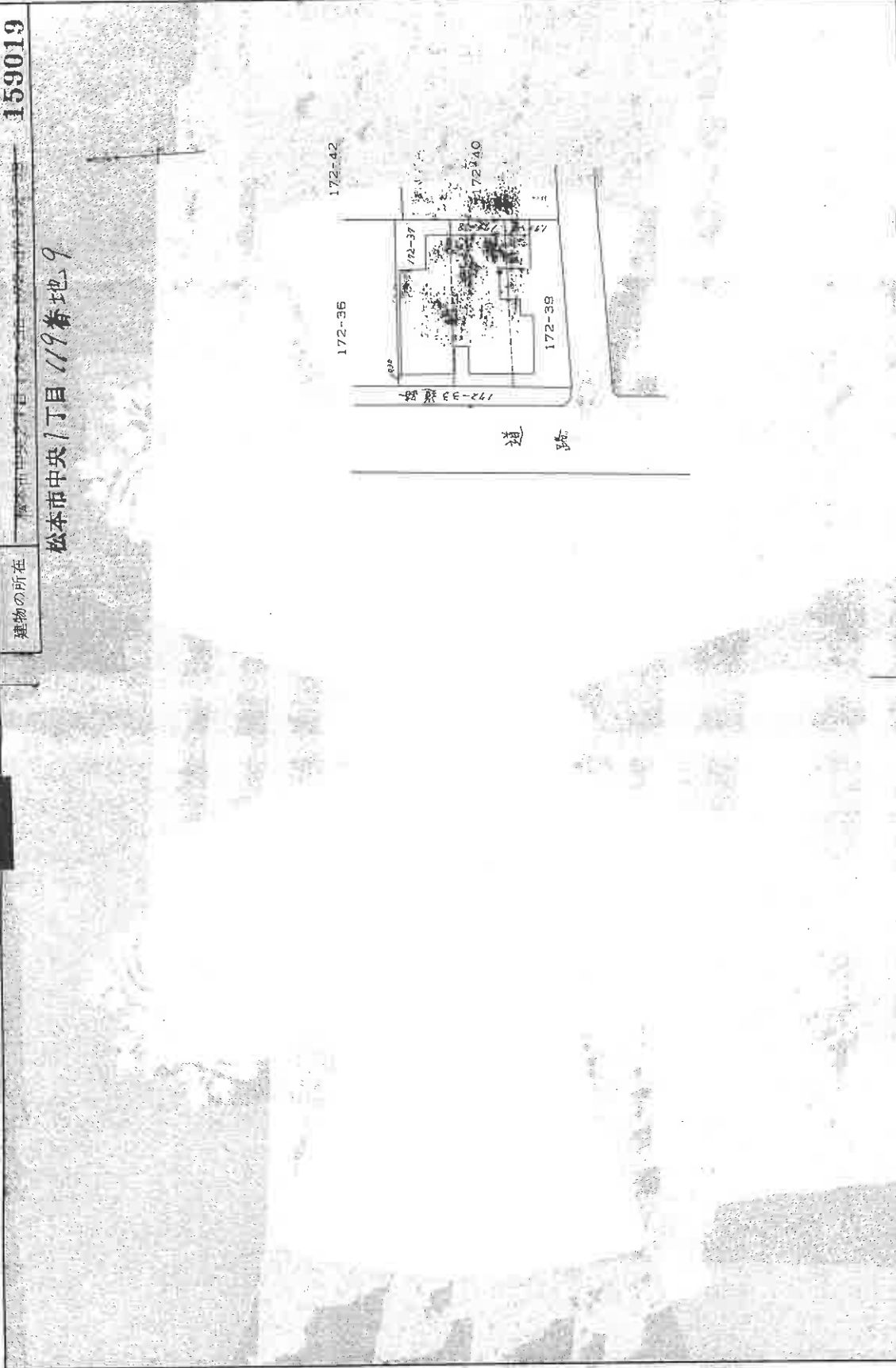
登記年月日：平成4年1月13日

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5日 長野地方裁判所松本支局

登記官

(8枚目)

A3版をA4版に縮小

各階平面図		建物		縮尺	
家屋番号	119番9 114113	縮尺	1/500		
建物の所在	松本市中央1丁目119番地9	申請人	三興商事株式会社	代表取締役	
		縮尺	1/		
		申請人	三興商事株式会社	代表取締役	
製作者	松本測量士	縮尺	1/8 (B作製)	調査士会連合会用紙	

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5日 長野地方事務局長 松本支局

(9枚目)

(272)

各階平面圖

11989 42.13 陰平面圖 陽物圖面

159020

建物の所在

松本市中央/丁目 119番地 9



求總數			
$1.50 \times 9.00 =$			107.1000
$8.80 \times 4.00 =$			35.2000
合計			142.3000
床面積			142.30m ²



12.10	×	3.10	=	37.5100
16.10	×	3.20	=	51.5200
12.90	×	1.85	=	23.2550
16.10	×	3.75	=	60.3750
4.00	×	3.65	=	14.6000
8.50	×	2.40	=	20.5400
6.70	×	1.50	=	10.0500
合 計				215.9800
床面積				215.98㎡

附錄 2-1-5 臺灣省



求積表	
70 =	104.5200
90 =	24.8900
50 =	54.6000
00 =	43.2000
40 =	7.0000
合計	234.2100
床面積	234.21m ²

著者

地四里半



縮尺

250

申請人

三國志卷之三

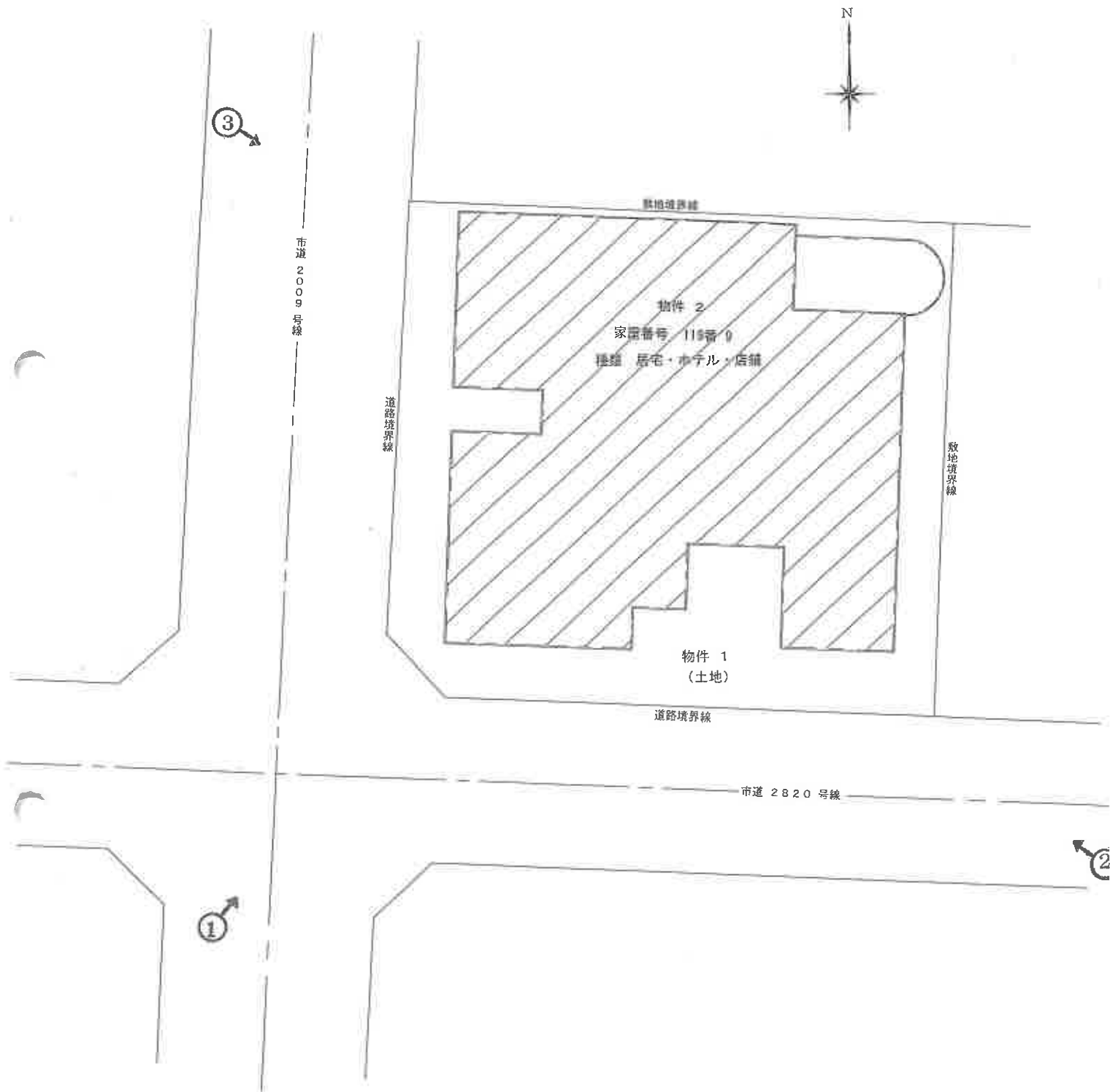
仁眼

水

1/250

（製）用金銀

配置概況図



印は写真撮影位置方向番号を示す。

建 物 間 取 図

物件 2

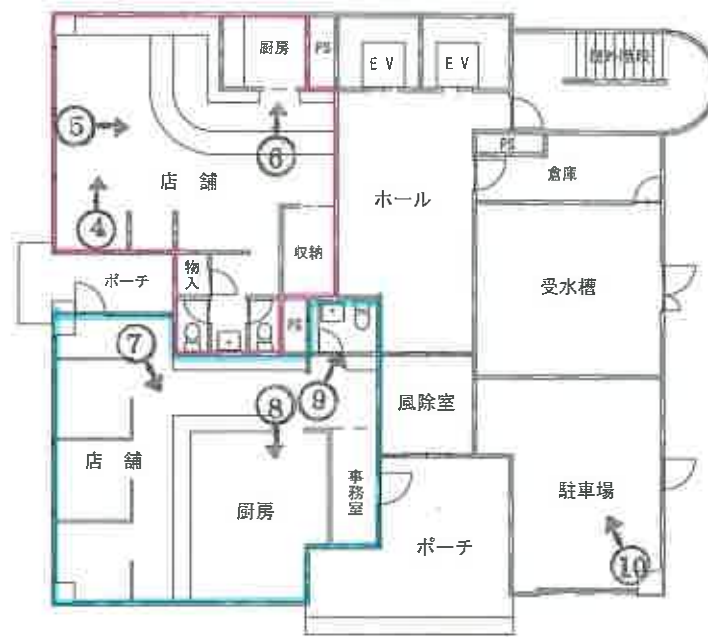
家屋番号 119番 9

種類 居宅・ホテル・店舗

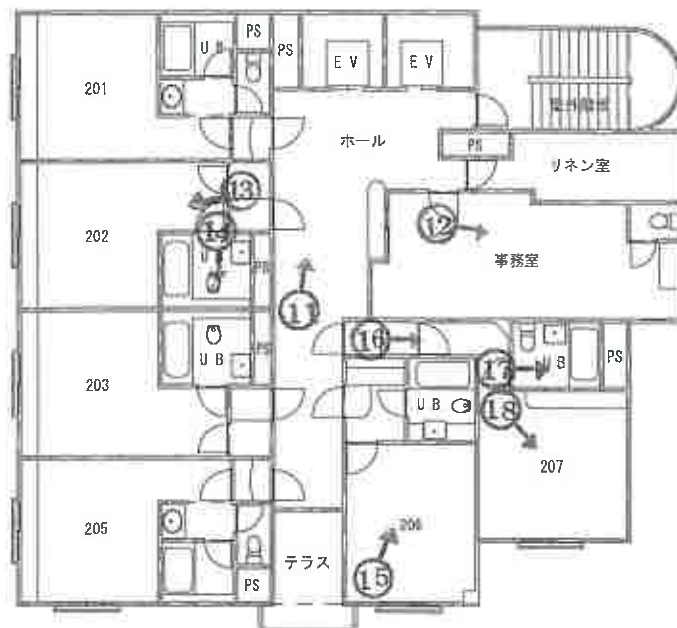
構造 鉄骨造陸屋根 6階建

床面積	1階	215.98 m ²
	2階	234.21 m ²
	3階	234.21 m ²
	4階	234.21 m ²
	5階	234.21 m ²
	6階	142.30 m ²

印は写真撮影位置方向番号を示す。



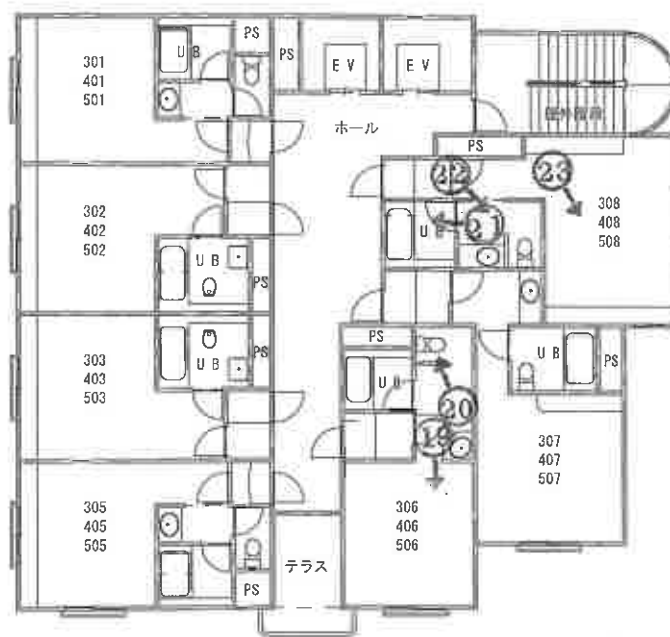
1 階



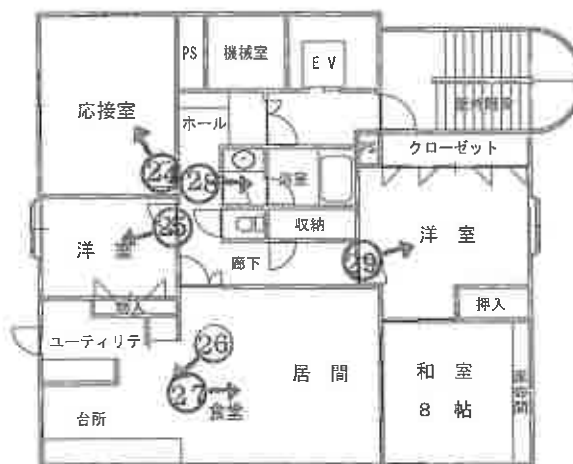
2 階

建物間取図

印は写真撮影位置方向番号を示す。



3	階
4	階
5	階



6 階



R 階

NO 1



NO 2



NO 3



(13 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(14 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(15 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(16 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(17 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(18 枚目)

NO 19 (3階 306)



NO 20 (3階 306)



NO 21 (3階 308)



NO 22 (3階 308)



NO 23 (3階 308)



NO 24



(20 枚目)

NO 25



NO 26



NO 27



(21 枚目)

NO 28



NO 29





令和6年(ケ)第25号
令和7年2月4日現地調査
令和7年3月5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 37,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 11,620,000円
物件2（建物）	金 26,280,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	松本市中央1丁目 1 1 9 番 9 宅地 3 5 2. 6 1平方メートル 株式会社三興商事	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	松本市中央1丁目1 1 9 番地 9 1 1 9 番 9 居宅・ホテル・店舗 鉄骨造陸屋根6階建 1階 2 1 5. 9 8平方メートル 2階 2 3 4. 2 1平方メートル 3階 2 3 4. 2 1平方メートル 4階 2 3 4. 2 1平方メートル 5階 2 3 4. 2 1平方メートル 6階 1 4 2. 3 0平方メートル 株式会社三興商事	
番号	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（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 篠ノ井線松本駅の北東方約330m（道路距離約400m） 松本インターチェンジの東方約2.4km（道路距離約2.6km） 松本市役所の南西方670m（道路距離約900m） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	土地区画整理済みの松本市中心市街地に，店舗や飲食店が入居するビルが建ち並ぶ地域である。 隣接地には，松本市中央公民館や松本市市営駐車場が入居する「Mウイング」がある。	
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 商業地域 80％ 500％ 準防火地域 街づくり協定「中央西地区第一ブロック」 松本市景観計画「中央西地区」 屋外広告物条例「第4種許可地域」
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 352.61㎡（登記） ほぼ長方形地 間口約19.5m，奥行約18m 概ね平坦地 特になし
接面道路の状況	西側 現況幅員約7.9m（うち歩道約1.7m）の舗装市道（2009号線） 南側 現況幅員約5.8mの舗装市道（2820号線） （いずれも建築基準法第42条第1項第1号該当）	
土地の利用状況 等	・ 物件2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「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 あり あり

特 記 事 項	・松本市文化財課によると、評価対象地は埋蔵文化財包蔵地「松本城下町跡」に該当するので、工事・開発に当たっては文化財保護法に基づく届出が必要である。工事等の際に、仮に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が、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、評価対象地には既に堅固な建物が建築済みであるので、本件においては埋蔵文化財の影響は考慮外とする。 ・松本市下水道課によると、下水道受益者負担金は清算済とのことである。 ・物件1土地の北西端付近に、電柱が立てられている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成3年11月28日新築 約 33.2 年 約 11.8 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造陸屋根6階建 ALC板の上吹付タイル仕上, 御影石貼, 磁器質タイル 御影石貼, 磁器質タイル, ビニールクロス, クロス, フレキシブルボード塗装仕上 岩綿吸音板, ビニールクロス, クロス, 化粧石膏ボード, フレキシブルボード塗装仕上, 杉板ベニヤ敷目張 御影石貼, じゅうたん敷込, フローリング, 磁器質タイル, 長尺塩ビシート, カーペットタイル, タタミ 電気, 給排水, 空調, エレベーター(2基), 集中ドア開閉錠装置
床面積(現況)	1 階 2 階 3 階 4 階 5 階 6 階 延べ	215.98㎡ 234.21㎡ 234.21㎡ 234.21㎡ 234.21㎡ 142.30㎡ 1,295.12㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅・ホテル・店舗 (別添間取図のとおり)
品 等	・普通	
保守管理の状態	・劣る	
建物の利用状況	・1階の西側部分を, 賃借人(注1)が店舗として使用している。 ・6階の大部分を, 所有者法人の代表者の家族が居宅として使用している(占有権原は期間の定めのない使用借権と認められる。)。また, 所有者法人が, 6階の一部を事務所として使用している。 ・上記を除く部分は, 所有者法人が, ホテル(注2)として使用している。 ・1階南東端に, プライベート用の車庫がある。 ・屋上には, エレベーター機械室, 受電盤, ボイラー等がある。	

特 記 事 項	(注1) 1階の賃貸借の状況は次のとおりである。(3年前に聴取した内容であるが、同条件で更新しているとのことである。) 南側 賃借人：株式会社浮, 期間：令和5年6月1日～令和7年5月31日 賃料：月額180,000円, 預かり保証金：1,000,000円 北側 賃借人：C, 期間：令和4年3月25日～令和7年3月24日 (初回契約は平成13年1月22日開始と認められる。) 賃料：月額145,000円(他に電気料月額35,000円), 敷金：660,000円 (注2) 当該ホテルは、風営法施行令第3条第2号より、風営法第2条第6項第4号の営業に該当する可能性があるものと認められるが、長野県公安委員会によると、その旨の届出はなされていないとのことである。なお、長野県の条例によると、松本市は「禁止地域」に該当するので、風営法第2条第6項第4号の営業を行うことはできない。 ・各所に壁紙の浮き、破れがある。 ・2階エレベーターホールの壁に破損がある。 ・2階廊下に設置されている消火器は「使用期限2018年」とあり、更新されていない。 ・管理者によれば、各種機械や設備も故障して動かないものが多いとのことである。 ・客室の内、408、505、507、508は破損、汚れ、異臭等が強く、営業に使用していないとのことである。 ・6階北西の応接室は2011年の松本地震の際に内壁が壊れ、修理したとのことである。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	127,000	1.03	352.61	1.00	46,120,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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

イ 個別格差：角地 +3% ⇒ 1.03

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：特になし ±0% ⇒ 1.00

② 物件2（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	建物価額 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	260,000	1,295.12	0.131	44,110,000

イ 現況延床面積：1,295.12㎡

ウ 現価率：

- ・経過年数：約33.2年，経済的残存耐用年数：約11.8年，
- ・観察減価率：50%（保守の状態、市場性）
- ・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に査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 11.8 \text{ 年} \div (33.2 \text{ 年} + 11.8 \text{ 年}) \times (1 - 0.50) \div 0.131 \end{aligned}$$

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(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	46,120,000	法定地上権	0.4	18,450,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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	46,120,000	-18,450,000		0.7	0.6	11,620,000
2	44,110,000	+18,450,000		0.7	0.6	26,280,000
一括価格(合計)						37,900,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：用途の特殊性、建物の保守の状態 -30% ⇒ 0.7

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 地価公示標準地価格（松本5－9）

所 在：松本市中央1丁目487番外

価 格：222,000円／㎡

位 置：松本駅の北東方240m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：261㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北西側10.0m市道

用 途 指 定 等：商業地域（80,500），準防火地域

地 域 の 概 要：飲食店，小売店舗等が多いJR駅に近い商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 32,799,782円（93,020円／㎡）

物件2 61,326,441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 建物図面・各階平面図写

4 配置概況図

5 建物間取図

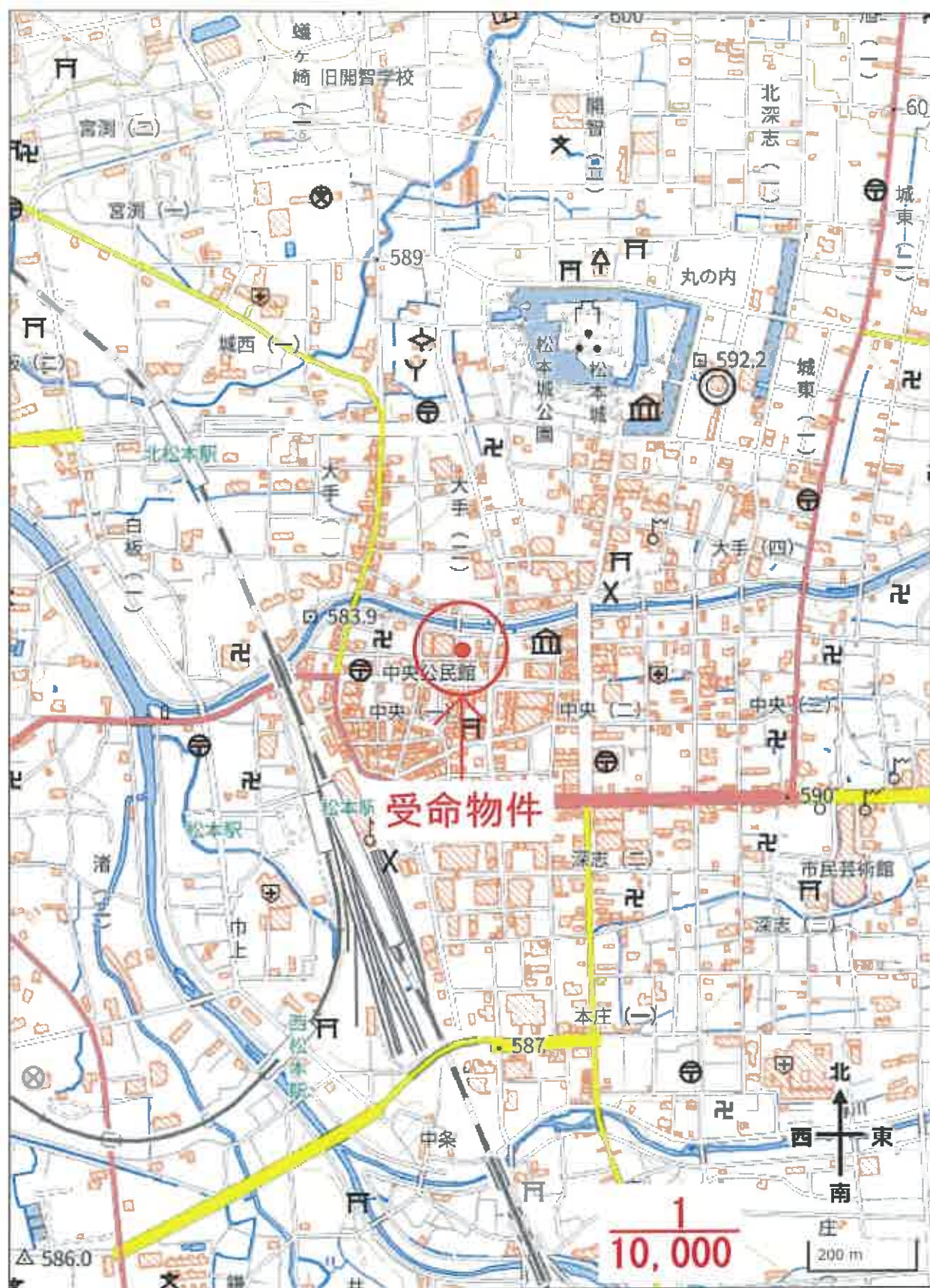
6 現況写真

7 仮名一覧表

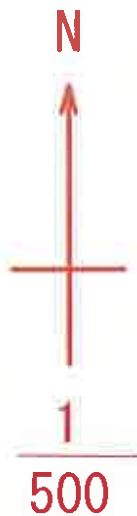
以 上

Vector

物件位置図



地区外



1土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaheiyouoki2011.par)による修正がされています。

登記年月日：平成4年1月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月3日 長野地方建設局松本支局

登記官

各階平面図

家屋番号
172-38

物件2

建物の所在

119番9

H4 113

大建物図

Q' 51-2

面

159019

松本中央1丁目119番地9



172-42

172-36

172-39

172-39

道路

A3版をA4版に縮小

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成4年3月13日

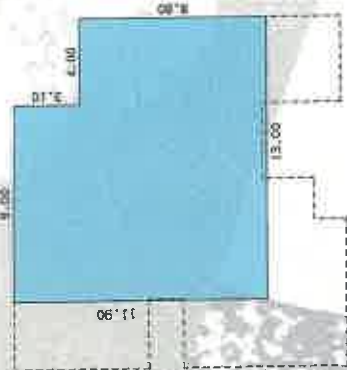
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年11月5日 長野地方裁判所松本支部

登記官

各階平面図

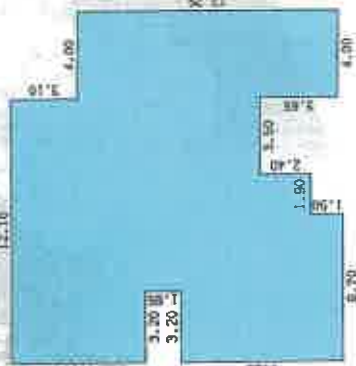
物件2

6階



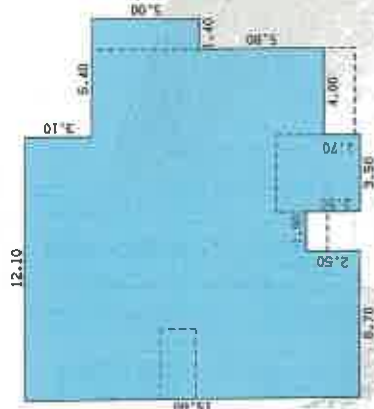
11.50 x 8.00 =	107.1000
8.00 x 4.00 =	35.2000
合計	142.3000
床面積	142.30㎡

1階



12.10 x 3.10 =	37.5100
15.10 x 3.20 =	51.5200
12.90 x 1.95 =	21.2850
15.10 x 3.75 =	50.3750
4.00 x 3.65 =	14.6000
8.60 x 2.40 =	20.6400
8.70 x 1.50 =	10.0500
合計	215.9800
床面積	215.98㎡

2階—5階同型



15.60 x 6.70 =	104.5200
13.10 x 1.90 =	24.8900
15.60 x 3.50 =	54.6000
10.80 x 4.00 =	43.2000
5.00 x 1.40 =	7.0000
合計	234.2100
床面積	234.21㎡

A3版をA4版に縮小

作製者

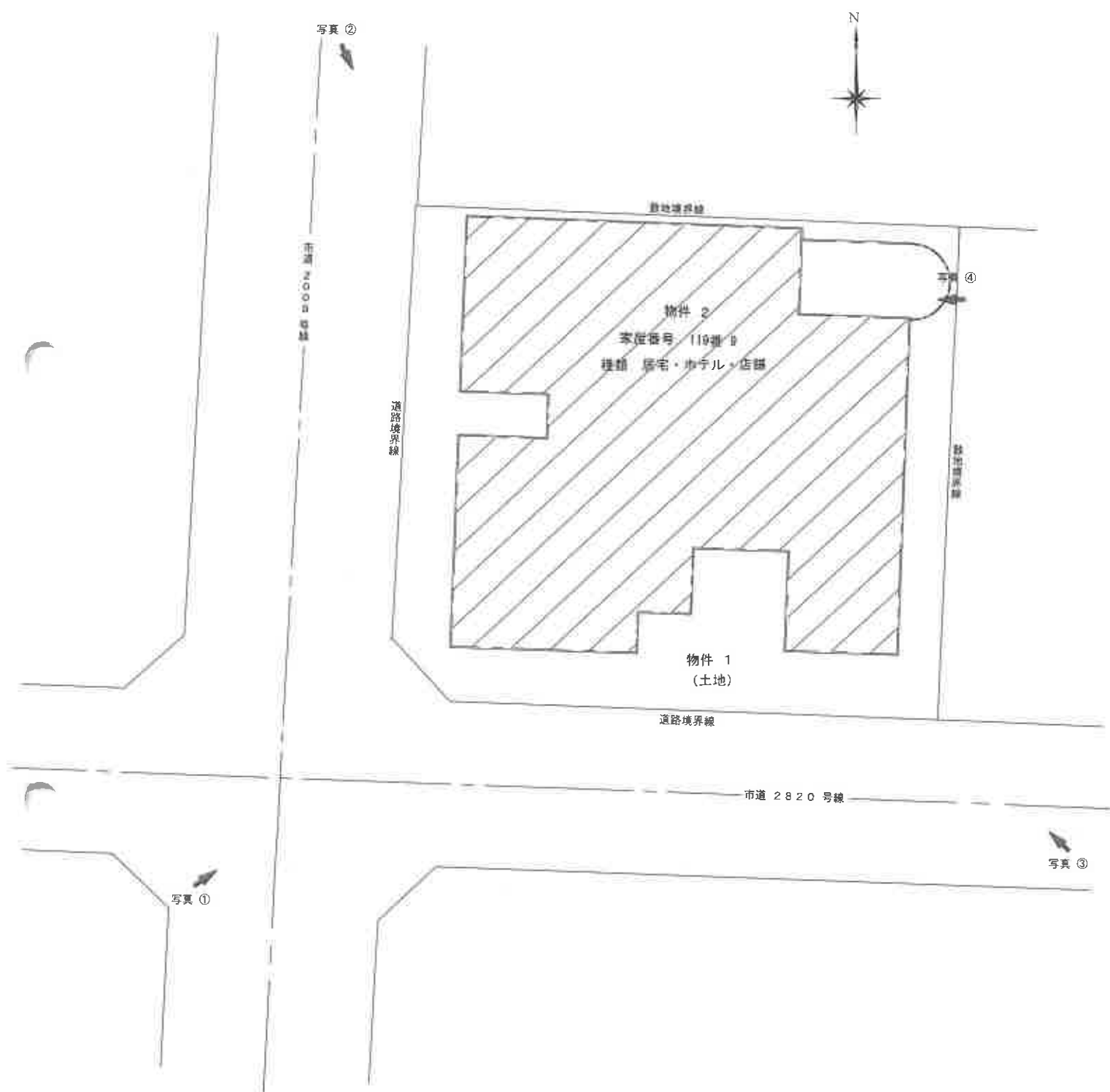
申請人

1/250

縮尺

1/250

配置概況図



建 物 間 取 図

物件 2

家屋番号 119番 9

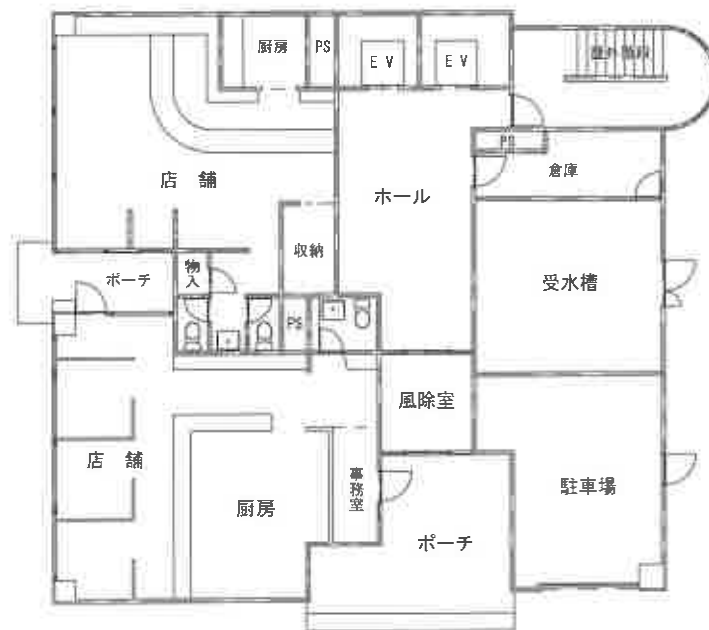
種類 居宅・ホテル・店舗

構造 鉄骨造陸屋根6階建

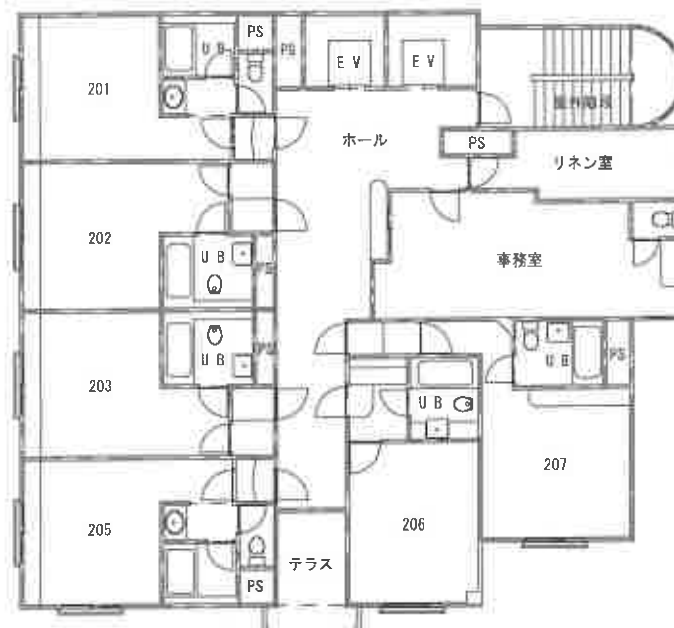
床面積	1階	215.98 m ²
	2階	234.21 m ²
	3階	234.21 m ²
	4階	234.21 m ²
	5階	234.21 m ²
	6階	142.30 m ²



1 階

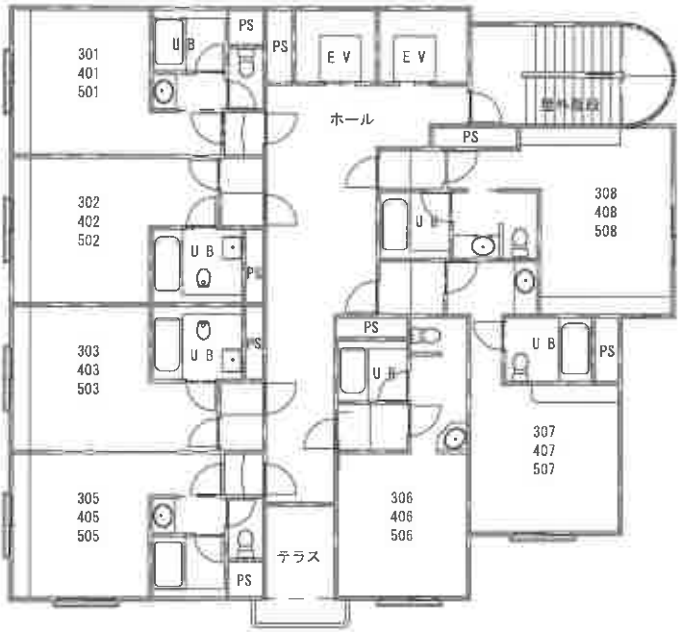


2 階

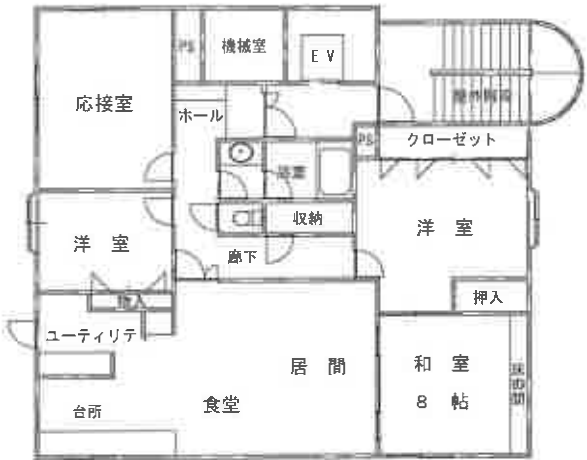


建物間取図

3 階
4 階
5 階



6 階



R 階



物件2(建物)



市道 2009号線

物件1(土地)

市道 2820号線

写真①

物件2(建物)



物件1(土地)

市道 2009号線

写真②

物件2(建物)



市道 2820号線

物件1(土地)

写真③

物件2(建物)



写真④