

## 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**入札費毎に必要**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 8年 4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

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 8年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 4時00分まで・
開札期日	日 時 令和 8年 5月20日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所松本支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 3日 午前 9時30分 場 所 長野地方裁判所松本支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月22日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 4月23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 松本市渚三丁目303番地3

建物の名称 アルフラッツ渚

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渚三丁目303番3の1002

建物の名称 1002号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 67.01平方メートル

#### (附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 0.31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 松本市渚三丁目303番3

地 目 宅地

地 積 1251.61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



## 物 件 目 録

敷地権の割合 214140分の6701

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 214140分の31



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3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】

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 松本市渚三丁目303番地3

建物の名称 アルフラッツ渚

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渚三丁目303番3の1002

建物の名称 1002号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 67.01平方メートル

#### (附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 0.31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 松本市渚三丁目303番3

地 目 宅地

地 積 1251.61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



物 件 目 録

敷地権の割合 214140分の6701

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 214140分の31



令和7年(ケ)第35号  
令和7年12月16日受理  
令和8年2月5日提出  
(評価人 広部紘行)

## 現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部  
執行官 上野原 一 敏 (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 松本市渚三丁目303番地3

建物の名称 アルフラッツ渚

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渚三丁目303番3の1002

建物の名称 1002号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 67.01平方メートル

### (附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 0.31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 松本市渚三丁目303番3

地 目 宅地

地 積 1251.61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

( 1 枚目)

物 件 目 録

敷地権の割合 214140分の6701

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 214140分の31

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>種類:</li> <li>構造:</li> <li>床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額(2023年10月～)	令和7年12月末日現在の滞納額
	管理費 11,300円	2023年05月～2025年12月までのうちの
	修繕積立金 14,204円	25か月分 管理費 計282,500円
	駐車場代 7,000円	修繕積立金 計311,884円
	駐輪場代 1,000円	駐車場代 計175,000円
		24か月分 駐輪場代 計24,000円
管理費等照会先	大和ライフリンク株式会社 松本営業所 (松本市大手2丁目1-6)	
その他の事項	修繕積立金は2023年9月まで月額3400円 (滞納は4か月分) 駐輪場代は2023年7月から徴収開始 (滞納は24か月分) その他費用として5,060円 (2024年4月分) の滞納がある	
敷地権	符号1	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略図)のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■B (管理人)	<p>1 私は本マンションの管理会社から派遣されて、本マンションの管理人をしています。併せて、本マンションの管理組合の事務も取り扱っています。</p> <p>2 本マンションは、管理人が常駐するマンションです。管理人の駐在日は毎週月曜日から金曜日までです。</p> <p>3 お問い合わせのあった1002号室のAさんですが、駐車場に自動車を、駐輪場にバイクを停めてあるので、在室していると思います。</p> <p>4 Aさんに関しては、月々の管理費等の支払いが何年も滞っていて、管理組合としても放っておけないので、管理会社の担当者共々催促を続けてきましたが、一向に払う様子がないので、管理組合の顧問をしているC弁護士に依頼して、訴訟を提起しました。それでも支払いはありません。</p> <p>5 滞納額の内訳等の詳細はC弁護士が承知していると思います。管理人の私には総額のみ知らされています。私が承知している範囲で、今日現在、10月分を加えて滞納額は79万8444円になっていると思います。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月14日に聴取した。)</p>
■A (債務者兼所有者)	<p>1 この部屋(本建物)には私が住んでいる。今は体調が悪く、起きられない。部屋の中は勝手に見てもらって構わないが、今私が横になっている部屋には入らないでほしい。</p> <p>2 裁判所からの通知書は一切見た覚えがない。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月22日に聴取した。)</p>
■C (管理組合顧問弁護士)	<p>1 Aさんの管理費等の滞納については、訴訟を提起して勝訴判決を得ています。滞納額の詳細については、訴訟提起時に一覧表で明らかにし、判決文にも添付されていますが、令和7年9月分までで76万4940円でした。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年2月2日に電話で聴取した。)</p>
執行官の意見	
<p>1 本建物及び敷地の状況は、建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図(概略図)、建物間取図(概略図)及び添付した写真のとおりである。</p> <p>2 本建物は地上11階建、戸数30戸のマンションの10階の中央の1区画である。建物1階の入口脇に管理人室があり、月曜日から金曜日までは管理人が常駐している。建物入口はロックされており、住人以外の来訪者は訪問先の部屋をインターフォンで呼び出して住人に開錠してもらう必要がある。共用施設としてエントランスホール、エレベーター、集合ポスト、屋外駐車場、屋外駐輪場がある。</p> <p>3 本建物はエレベーターの隣に位置し、共用廊下から門扉を開けて玄関に至る。建物内は家財等が雑然と置かれている。玄関付近の天井と壁はクロスが剥がれている。動物臭は特に感じられない。</p> <p>4 在室したA(債務者兼所有者)が体調不良を理由に対応を拒否したので、聞き取りによる調査は実施できず、不明な点もあるが、雨漏りや白アリの被害、水回り等の設備の不具合は見当たらなかった。</p> <p>5 本建物の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から、3枚目記載のとおり認定した。</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

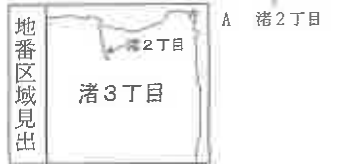
( 4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月16日(火)	当 庁	■松本市に関係資料請求
令和7年12月24日(水) 13:30-13:40	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書請求
令和8年1月13日(火) 16:20-16:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和8年1月14日(水) 10:00-10:30	物件所在地	■占有調査 ■立入調査(外構のみ) ■写真撮影 ■B(管理人)から聴取 ■評価人同行
令和8年1月22日(木) 10:00-10:30	物件所在地	■占有調査 ■立入調査(建物内) ■Aから聴取 ■評価人同行
令和8年2月2日(月) 11:00-11:10	当 庁	■Cから聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行し臨場した。</p> <p>■ 令和8年1月14日 目的物件は不在かつ施錠されていたので、外構のみ調査した。</p> <p>■ 令和8年1月22日 目的物件は施錠されており、かつ再三の呼びかけに応答がなかったことから、D及びE(管理会社社員)の立ち会いの下、技術者に解錠させて建物物内に立ち入ったところ、Aが在室していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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



(注) 地籍に準ずる図面は、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。



請求部分	所在	松本市渚三丁目			地番	303番3			
出縮	方尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

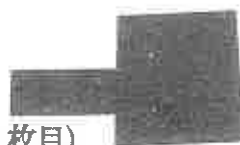
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年11月13日  
長野地方法務局松本支局  
登記官

請求番号：48-1  
(1/1)

(6枚目)



登記年月日：平成11年12月10日

令和7年11月13日 長野地方方法務局松本支局

登記官

(7 枚目)

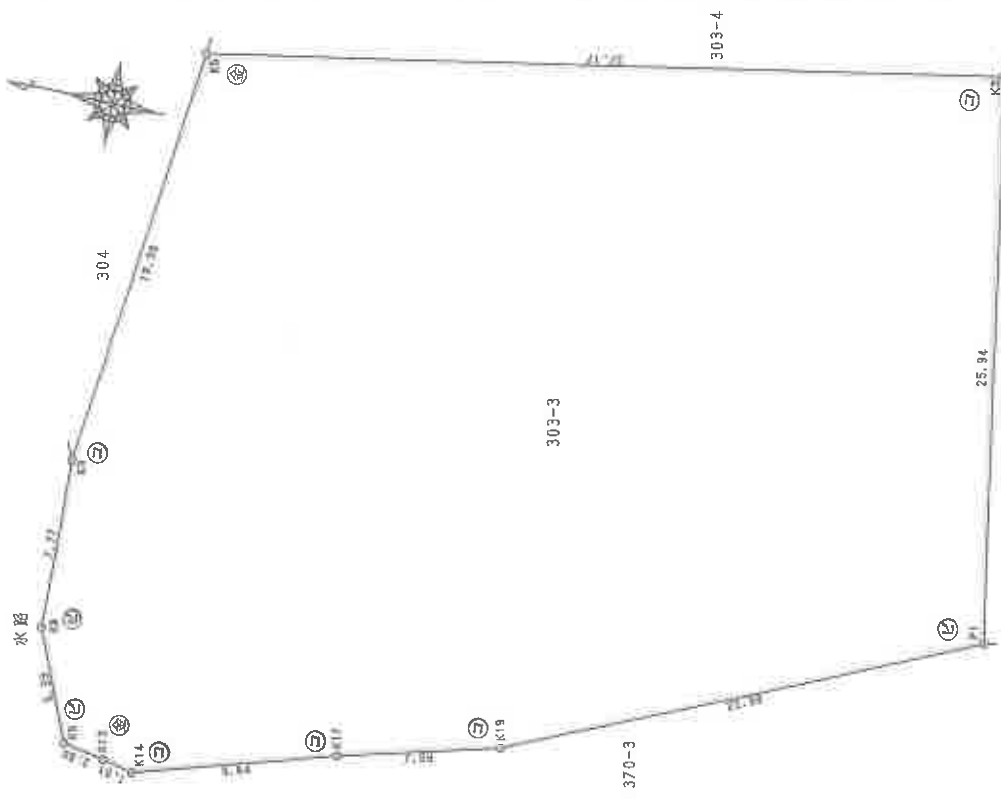
A3をA4に縮小

11.12.10 地積測量図

地番 303-3

土地の所在 松本市 港3丁目

810061



1/250

地番	座標 X	座標 Y	X-Y	積
303-3				
P1	107.817	200.355	-16.639	-8334.206016
K3	112.240	225.944	41.027	9269.804489
K5	148.844	219.507	38.961	8552.219227
K9	181.201	200.071	2.170	434.154070
K8	151.014	192.305	-2.270	-436.532350
K6	148.831	187.339	-4.047	-758.166886
K13	146.967	186.960	-3.441	-643.329360
K14	145.490	186.688	-10.735	-2003.558930
K17	136.232	189.317	-10.611	-3144.744687
K19	128.878	191.181	-28.415	-6432.408115
倍面積				2503.234442
地積				1251.617221
				1251.51 m <sup>2</sup>

筆界	境界線の種類
①	石杭
②	コンクリート杭
③	プラスチック杭
④	湖盤鉄
⑤	金風標
⑥	
⑦	

申請人

10月29日(作製)

測量士会連合会用紙

作製者

登記年月日：平成14年1月21日

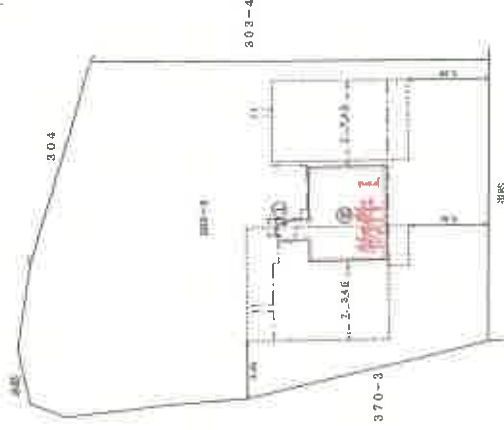
# 各階平面図

家屋番号 第三丁目303番3の1002

建物

建物の所在 松本市落三丁目303番地3-1602 166792

平成14年1月21日登記



### 主たる建物

0.840	x	0.400	=	0.3360
1.290	x	0.500	=	0.6450
1.790	x	2.200	=	3.9380
6.778	x	0.050	=	0.3389
8.710	x	7.090	=	61.7539
計				67.0117

床面積 67.01 m<sup>2</sup>

### 附属建物(符号1)

0.436 x 0.736 = 0.3197

床面積 0.31 m<sup>2</sup>

主たる建物の存する部分 10階  
附属建物(符号1)の存する部分 10階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本建築士会連合会)

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7年11月13日 長野地方建設局松本支局

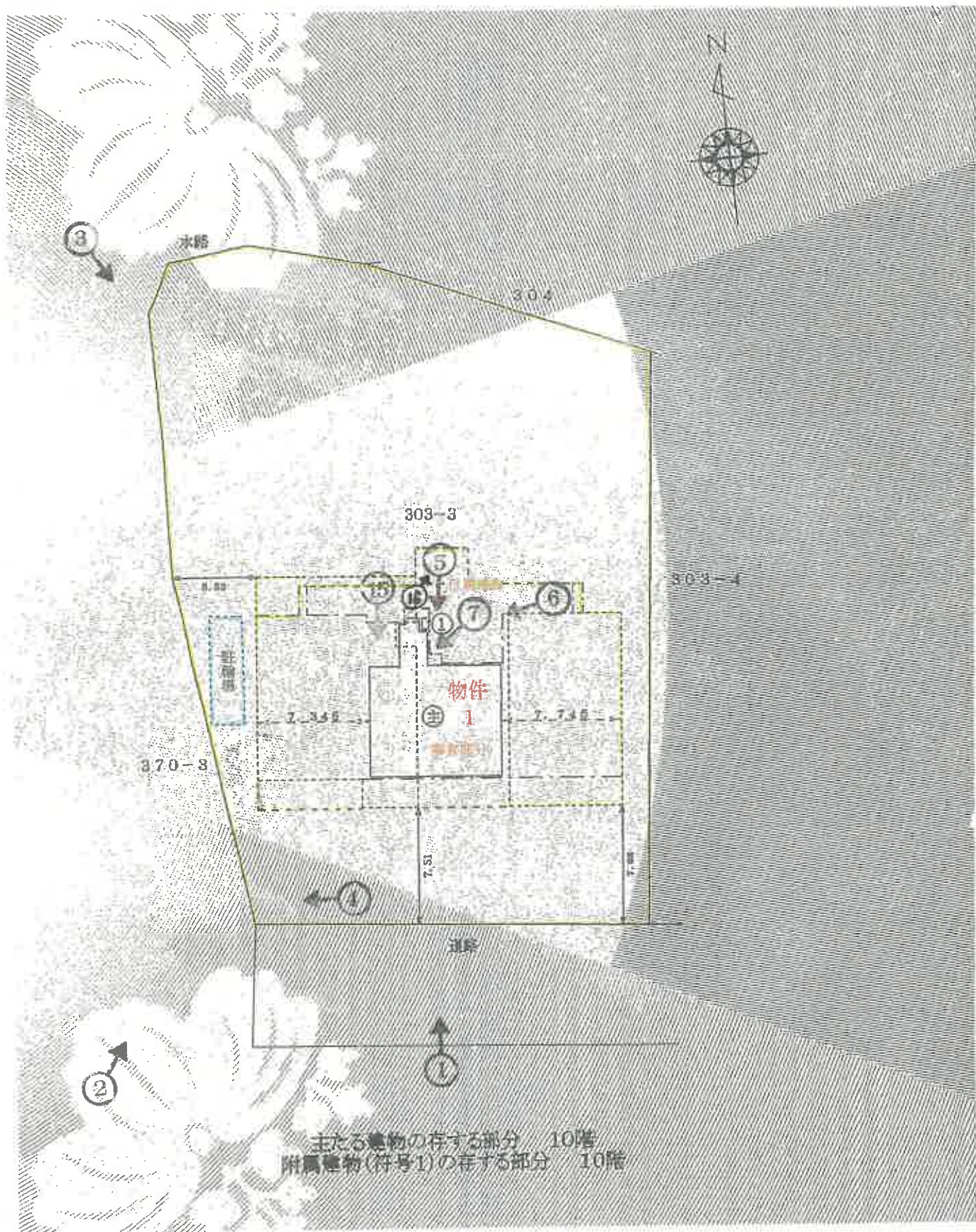
登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：48-3

# 土地建物位置関係図（概略図）



印は写真撮影位置方向番号を示す

# 建物間取図（概略図）



専有部分

印は写真撮影位置方向番号を示す

( 10 枚目)

# 写真撮影場所位置図（概略図）



○➔印は写真撮影位置方向場所を示す



NO. 1

撮影日：令和8年1月13日



NO. 2

撮影日：令和8年1月13日



NO. 3

撮影日:令和8年1月13日



NO. 4

撮影日:令和8年1月13日



NO. 5

撮影日: 令和8年1月22日



NO. 6

撮影日: 令和8年1月22日



NO. 7

撮影日: 令和8年1月22日



NO. 8

撮影日: 令和8年1月22日



NO. 9

撮影日: 令和8年1月22日  
玄関天井と壁のクロスの剥がれ



NO. 10

撮影日: 令和8年1月22日



NO. 11

撮影日: 令和8年1月22日



NO. 12

撮影日: 令和8年1月22日



NO. 13

撮影日: 令和8年1月22日



NO. 14

撮影日: 令和8年1月22日



NO. 15

撮影日: 令和8年1月22日  
エレベーター (10階)



NO. 16

撮影日: 令和8年1月22日  
外階段 (10階)



NO. 17

撮影日：令和8年1月22日  
1階 受付（管理人室）



NO. 18

撮影日：令和8年1月22日  
1階 集合ポスト



NO. 19

撮影日：令和8年1月22日  
1階 エントランス



NO. 20

撮影日：令和8年1月22日  
1階 エレベーター



NO. 21

撮影日：令和8年1月22日  
南側駐車場と北側駐車場への入口



NO. 22

撮影日：令和8年1月22日  
西側 駐輪場（屋外）



NO. 23

撮影日：令和8年1月22日  
西側 駐輪場（建物1階）

令和7年(ケ)第35号  
令和8年1月22日現地調査  
令和8年2月6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  
広部 紘行 印

## 第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件 1	金 5,960,000円

- 1 本件は敷地権付区分所有建物の評価である。
- 2 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、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	(一棟の建物の表示) 松本市渚三丁目 303番地3	同左
	建 物 の 名 称	アルフラッツ渚	
	家 屋 番 号	(専有部分の建物の表示) 渚三丁目 303番3の1002	
	建 物 の 名 称 種 類 構 造	1002号 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建	
	床 面 積	10階部分 67.01 m <sup>2</sup>	
符 号 種 類 構 造	(附属建物の表示) 1 物置 鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建		
床 面 積	10階部分 0.31 m <sup>2</sup>		
土 地 の 符 号 所 在 地 目 地 積	(敷地権の目的である土地の表示) 1 松本市渚三丁目303番3 宅地 1,251.61 m <sup>2</sup>		
土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 種 類	(敷地権の表示) 1 所有権 214, 140分の6, 701		
土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 種 類	1 所有権 214, 140分の31		

	特 記 事 項
	<p>・管理費等の滞納状況（令和8年1月22日 調査時点）  本物件の区分所有法第7条および第8条に基づく承継対象となる滞納額は、調査日（令和5年5月～令和7年12月まで）において以下の通りである。</p> <p>滞納総額：798,444円</p> <p>（内訳）  令和7年12月分まで：798,444円  （総発生額 1,021,168円 - 既払額 222,724円）</p> <p>なお令和8年1月分：33,504円（管理費 11,300円、修繕積立金 14,204円、駐車場 7,000円、駐輪場 1,000円）の支払いの有無は未確認である。</p> <p>&lt;買受人の負担に関する留意事項&gt;  承継の法的根拠  区分所有法第7条および第8条の規定により、買受人は管理費、修繕積立金に加え、専用使用料（駐車場・駐輪場代等）の滞納分を当然に承継するものと判定した。</p> <p>遅延損害金  上記元金に対する遅延損害金も承継対象となると判定した。</p> <p>時効  本件滞納（令和5年5月～）は消滅時効（5年）にかかっておらず、全額が承継対象であるものと判定した。</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 (土地の符号1)

位置・交通	JR篠ノ井線 約 750 m	松本駅の南西方 (道路距離) に位置する
付近の状況	国道19号背後に位置し、事業所のほか、戸建住宅・マンション等が建ち並ぶ住宅地域	
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 工業地域 60% 200% 無し <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 想定最大規模降雨時の浸水想定区域図によると対象は洪水浸水想定区域の浸水想定0.5～3.0m未満に指定されている。(防災マップより)</li> <li>・ 本件土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されない。また、工事中に遺跡等が確認された場合は、期間や費用等の損失が発生する可能性があるものの、現時点で具体的な支障は認められない。</li> <li>・ 建築基準法第22条区域に指定される。</li> </ul>
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	1,251.61 m <sup>2</sup> (登記数量) ほぼ台形 間口 約26 m ・ 奥行 約43 m ほぼ平坦 特に無し

<p>接面道路の 状 況</p>	<p>南側 幅員約7.5mの舗装された市道(5692号線) 建築基準法第42条1項1号に該当 ほぼ等高に接面</p>
<p>土地の利用 状 況 等</p>	<p>符号1の土地は、鉄骨鉄筋コンクリート造11階建の「マンション:アルフラッツ渚」の敷地として利用されている。  (建物の配置は 附属資料建物図面写・配置概況図 参照)</p>
<p>供給処理施 設</p>	<p>上 水 道：あり 都 市 ガ ス：なし 下 水 道：あり 受益者負担金：賦課済</p> <p>(注)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。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壤汚染対策法による区域指定は無く、下水道法・水質汚濁防止法の特定施設の届出の記録もない。また土地履歴及び現況観察においても土壤汚染の存在の端緒は認められない。 なお、周辺(松本市渚三丁目306番6の一部、同345番1の一部)では土壤汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域(砒素)が指定されているが、対象不動産とは隣接しておらず、対象不動産への波及的影響は認められない。</li> <li>・ 敷地西側境界外に公図上の用悪水路が存するが、現況の建物利用に支障はない。</li> </ul>

## 2 建物の概況及び利用状況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルフラッツ渚	
建物の用途	共同住宅 (総戸数 30 戸)	
建物の用途	建築年月日 (登記記載)	平成14年1月8日
	経過年数 経済的残存耐用年数	約24年 約26年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
仕様	外壁	タイル貼り
	その他	無し
設備等	管理人室、駐車場、駐輪場、宅配ボックス、ゴミ置場、EV 等	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合	アルフラッツ渚管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	大和ライフリンク株式会社
	管理形態	日勤管理
管理の状態	普通	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本建物の従物として、敷地内西側に駐輪場(屋根付・未登記)が存する。当該施設は不動産登記法上の建物要件を満たさないため、建物の付随施設として取り扱う。</li> </ul>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10階(1002号室)    ・ 中間部屋</li> <li>・ 主要開口部の方位：南</li> </ul>	
床 面 積	専 有 面 積	67.01 m <sup>2</sup> (登記面積)
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	南側にあり	
仕 様	天 井 床 内 設 そ の 他	化粧合板、ビニールクロス貼り 畳、フローリング 等 ビニールクロス貼り、タイル張り IHキッチンユニット、ユニットバス、 オートロック、オール電化 等 無し
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他  (滞納額) 総 額	11,300 円 (月額) 14,204 円 (月額) 駐車場 7,000円/月 駐輪場 1,000円/月  ( 令和8年1月22日 時点) 798,444 円

<p>専有部分の 利用状況等</p>	<p>所有者が居宅として使用している。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理費等を滞納している。</li> <li>・ 本建物内は、各居室および廊下等の随所に衣類、生活用品、および台所にはゴミ袋等が大量に堆積しており、生活導線を除き床面の大部分が埋没している状態にある。荷物の堆積により、壁面下部や床材の汚損状況を十分に目視確認できない箇所が散見されるが、玄関付近の天井及び内壁部分については、全体的に経年相応を超える壁紙(クロス)の剥がれ・破れ等の損傷が確認された。</li> <li>・ 建物内調査時において、動物臭等の異臭は確認されなかった。</li> <li>・ 各設備が正常に動作するか否かは未確認である。</li> </ul>

(3) 附属部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	10階	
床 面 積	専 有 面 積	0.31 m <sup>2</sup> (登記面積)
種 類	物置	
特 記 事 項	当該附属部分は施錠されており、かつ所有者の協力が得られなかったため、内部の具体的な種類、仕様、および管理状況の目視確認は困難であった。したがって、評価に当たっては、当該附属建物が存在する事実および外観に基づく判断にとどめており、内部の汚損や残置物の有無等については考慮していない。買受に当たっては、内部状況が不明であることによるリスクに留意を要する。	

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後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 建物の価格

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。

物件	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
専有部	290,000	67.01	0.42	8,160,000
附属部	290,000	0.31	0.42	40,000
合計				8,200,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とし、総額が万円未満の場合は千円未満を四捨五入とする。(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 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。本件は、残置物堆積による床・壁面の確認不能箇所があるほか、露出部においても壁紙の汚損等があり、保守管理状態が不良である。したがって、標準的な経年減価に加えてこれらの状況を反映した観察減価を行い、現況に応じた現価率を判定した。

・ 経過年数 : 約24年      ・ 残存耐用年数 : 約26年

・ 観察減価率 : 20%

[現価率査定根拠式]

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)

= 26年 ÷ (24年 + 26年) × (1 - 20%) = 0.42

## 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。

物件	標準画地 価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	建付地価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
専 部 有 分	75,000	0.99	1,251.61	1.00	6,701 / 214,140	2,910,000
附 部 属 分	75,000	0.99	1,251.61	1.00	31 / 214,140	10,000
合 計						2,920,000

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、地価公示標準地価または地価調査基準地価との均衡に留意して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格 差 : 画地条件(形状)を考慮して-1%と判定した。

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減 価 : 建物用途と周辺環境の状態等を考慮し、減価はないものと判断した。

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・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
8,200,000	2,920,000	1.05	11,680,000

ウ 個別格 差 : 3階中間部屋を標準とし、受命物件の存する階層別(10階)・位置別(中間部屋)効用比等を考慮して判定。

## II 収益価格の試算

### 【DCF法による】

目的物件は、賃貸に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

### 《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 (円)	正味復帰価格の現価					収益価格 (円)
	4年目の有効純利益 (円)	最終還元利回り (%)	3年目期末復帰価格 (円)	複利現価率 (%)	正味復帰価格現価 (円)	
ア	イ	ウ	イ÷ウ×(1-3%) =エ	オ (6.7%)	エ×オ =カ	ア+カ =キ
1,570,457 (13.6%)	927,144	7.4%	12,153,104	0.8232	10,004,435 (86.4%)	11,574,892 ≒11,570,000 (100.0%)

ア 3年間の有効純収益現価の合計 : 目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期~第3期)に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純利益 : 保有期間終了後(4年目)の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り : 4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格 : 4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。本件では売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

オ 複利現価率 : 一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

[複利現価率の計算式]

$$\text{複利現価率} = \frac{1}{(1+6.7\%)^3} \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

カ 正味復帰価格現価 : 保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考慮すると、この程度の開差はやむを得ない。よって本件においては各試算価格の価格説得力等を総合的に勘案し、下記のとおりウェイト付けを行い、調整後の評価額を算定した。

	占有減価修正 前の試算価格 (円) ア	占有減価修正 率 (率) イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ	ウェイト付
積算価格	11,680,000	1.00	11,680,000	100%
収益価格	—		11,570,000	0%
調整後の価格			11,680,000	

イ占有減価修正：なし

#### 2 評価額の判定

調整後の価格に、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。

調整後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 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
11,680,000	1.0	0.6	0.85	0	5,960,000
					5,960,000

イ市場性減価修正：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：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額の減価査定した。

オその他の控除：なし  
減価（敷金等）

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（松本-34）

所 在 : 松本市渚4丁目425番16 (渚4-6-12-1)  
価 格 : 68,800円/㎡  
位 置 : 渚駅より300m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 181㎡  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 街 路 : 西側 5.0m 市道  
用途指定等 : 準工 (60、200)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に小工場等が見られる住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

	敷地部分(注1)	建物部分	
物 件 1	1,696,381円	6,487,012円	= 8,183,393円

(注1) 受命物件に係る敷地分の固定資産税評価額は、市町村が決定した地番303番3の固定資産税評価額 53,960,661円 を基礎とし、登記記録に基づく受命物件の敷地権割合 6,732/214,140 を乗じて算定したものである。

(注2) 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  
地積測量図写  
建物図面・各階平面図写  
配置概況図  
間取図  
写真

以上

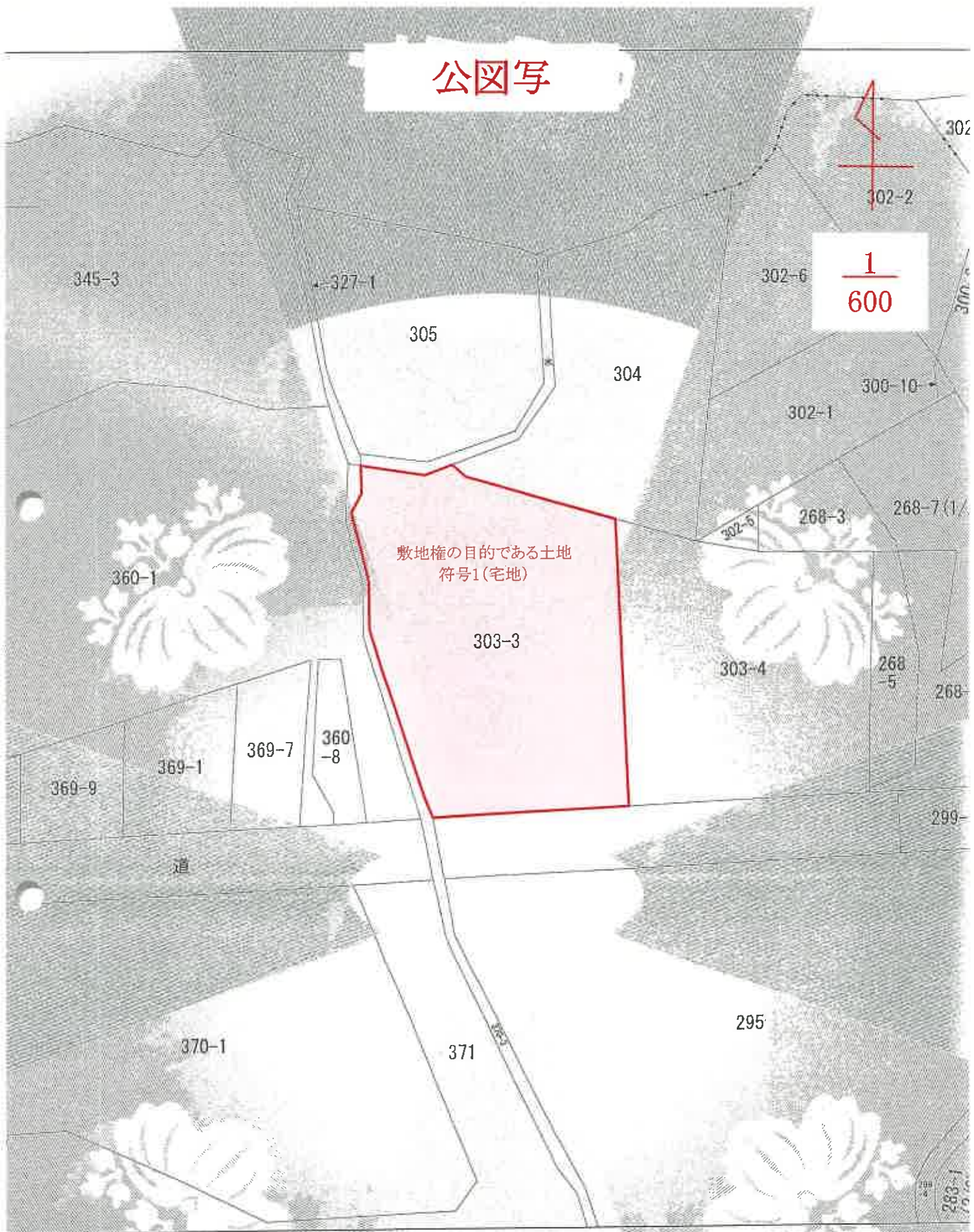
# 物件位置図



# 公図写



1  
600



敷地権の目的である土地  
符号1(宅地)

303-3

※本図は、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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

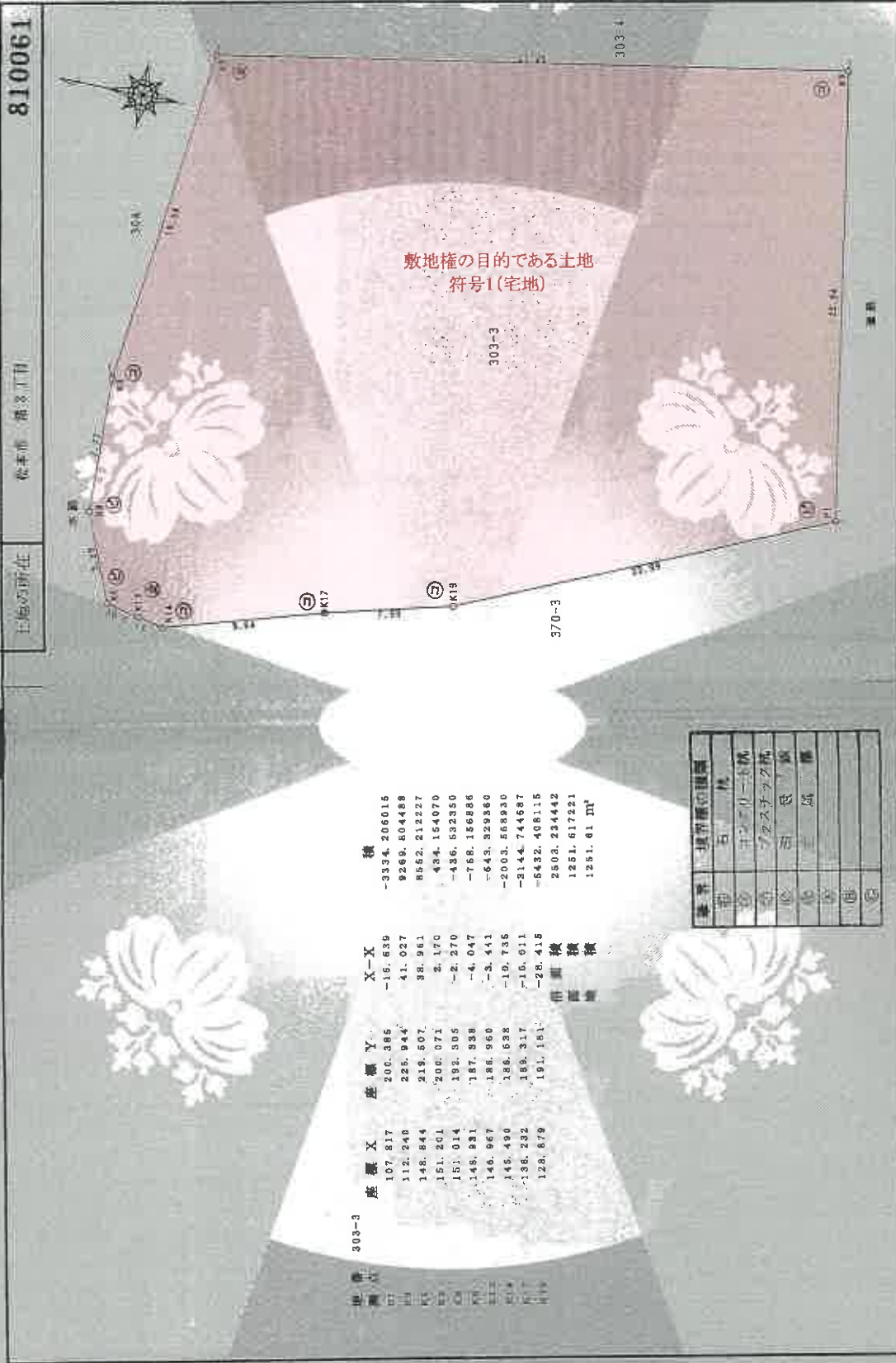
地番区画見出

港3丁目

11.12.10地積測量図

810061

冊 番 303-3  
土地の所在 松本市 御坂町



座標 X	座標 Y	X-X	積
107.817	200.386	-16.639	-3334.206016
112.240	225.944	41.027	9269.804488
148.844	219.507	38.961	8662.212227
151.201	200.071	2.170	434.154070
151.014	192.906	-2.270	-436.532350
148.931	187.938	-4.047	-758.156886
146.967	186.960	-3.441	-643.329860
145.490	186.638	-19.735	-2003.568930
136.232	188.317	-16.611	-3144.744687
128.879	191.181	-28.416	-5832.406115
計			2803.284442
計			1251.617221
計			1251.61 m <sup>2</sup>

番号	地積	積
1	303-3	1251.61 m <sup>2</sup>
2	370-3	1251.61 m <sup>2</sup>
3	303-4	1251.61 m <sup>2</sup>

申請人  
申請日  
作成者  
土地測量士  
松本測量士事務所

登記年月日 平成11年12月10日

令和7年11月13日 松本測量士事務所

登記年月日 平成15年10月10日

令和7年11月13日

長野県 長野市 大字 大字 大字

# 各階平面図

1/400

家屋番号

建物区分  
166792

建物の所在  
松本市番三丁目3-9-1(番地3-1)66乙

求積表

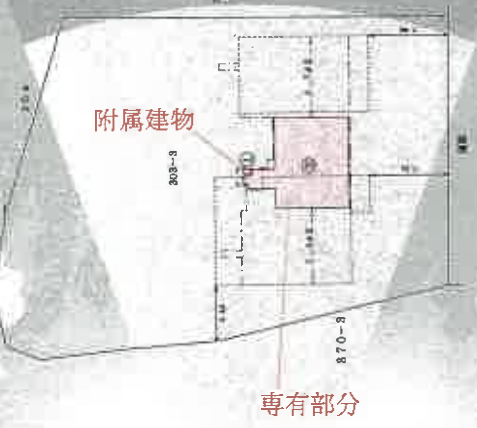
1. 敷地	×	0.400	0.400
2. 延床	×	0.500	0.500
3. 床下	×	2.200	2.200
4. 土間	×	0.050	0.050
5. 土間	×	7.080	7.080
計			8.710

計 87.0117

求積表

0.786

0.31



附属建物

専有部分

手摺欄面積は、10年  
間隔で更新し、10年毎に  
1/400に縮小

建物図面写

A3をA4に縮小

平成 15 年 10 月 10 日 登記

縮尺 1/400

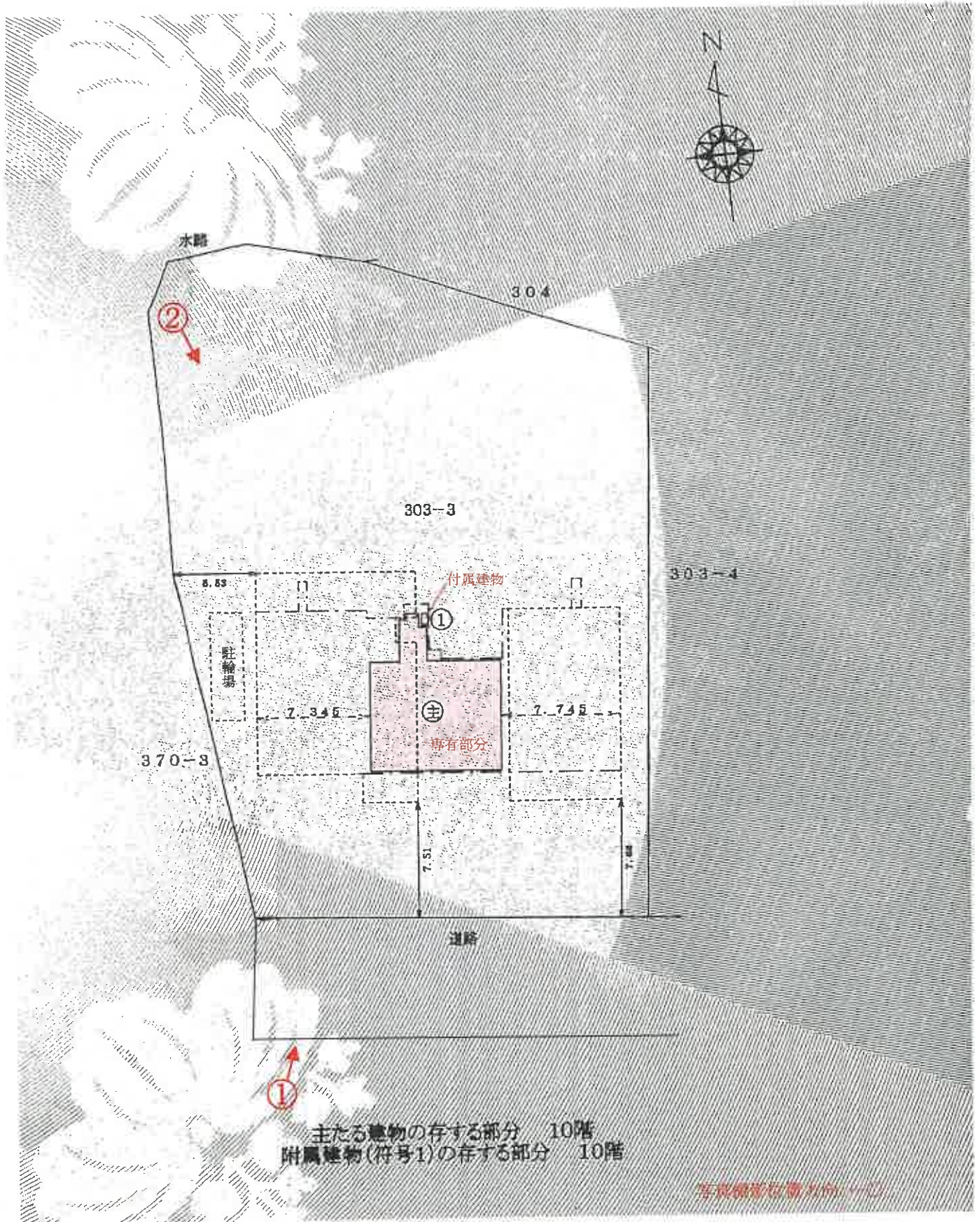
申請人

面積 87.0117

作製者

請求番号: 48-3

# 配置概況図



# 間取図



専有部分

写真①



写真②

