

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 執行官室 Tel 026-403-2013

3点セットを閲覧される皆様へ

【注意】

本3点セットの現況調査報告書及び評価書には物件番号4についての記載がありますが、物件番号4は不存在と認定し売却の対象としていません。

ついては、入札にあたり、入札書には「期間入札の公告」の物件番号1～3、5～7を記載してください。

お間違えのないようご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月20日
 長野地方裁判所民事部
 裁判所書記官 井上 美樹

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12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17日 午前11時00分 場 所 長野地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 7日 午前 9時30分 場 所 長野地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年12月19日 午前 9時00分から 令和 7年12月19日 午後 5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 7年11月20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, 5～7	17,590,000 14,072,000	一括	3,518,000	879,424	0
1	580,000				
2	480,000				
3	510,000				
5	170,000				
6	14,480,000				
7	1,370,000				
</					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 |
| | 地 番 | 3 6 8 1 番 3 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1 4. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 |
| | 地 番 | 3 6 8 1 番 3 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 8. 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 |
| | 地 番 | 3 6 8 1 番 3 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2 0. 0 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3 6 8 1 番地 3 3 4 |
| | 家屋 番号 | 3 6 8 1 番 3 3 4 の 2 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 8. 7 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 1 4 4. 0 8 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3681番地3
35、3681番地334、3681番地336

家屋 番号 3681番335

種 類 旅館

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 230.88平方メートル
2階 505.83平方メートル
3階 476.64平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約210.00平方メートル
2階 約524.33平方メートル
3階 約475.65平方メートル

7 所 在 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3681番地1
7

家屋 番号 3681番17の7

種 類 旅館

構 造 木造鉄板葺2階建

床 面 積 1階 94.05平方メートル
2階 85.85平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺5階
建

床 面 積 1階 約80.87平方メートル
2階 約390.03平方メートル

物 件 目 録

3階 約285.69平方メートル
4階 約55.48平方メートル
5階 約9.93平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月 4日

長野地方裁判所民事部

裁判所書記官 井上 美樹

1 不動産の表示

【物件番号1～3, 5～7】

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, 5～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5～7】

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1～3】

(1) 周囲の土地との境界が不明確である。

(2) 本件土地上に現存しない建物(家屋番号3681番334)の登記が存在する。

《 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 | 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 |
| | 地 番 | 3 6 8 1 番 3 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1 4. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 |
| | 地 番 | 3 6 8 1 番 3 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 8. 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 |
| | 地 番 | 3 6 8 1 番 3 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2 0. 0 6 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3 6 8 1 番地 3 3 4 |
| | 家屋 番号 | 3 6 8 1 番 3 3 4 の 2 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 4 8. 7 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 1 4 4. 0 8 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3 6 8 1 番地 3
3 5、3 6 8 1 番地 3 3 4、3 6 8 1 番地 3 3 6

家屋 番号 3 6 8 1 番 3 3 5

種 類 旅館

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 2 3 0 . 8 8 平方メートル
2 階 5 0 5 . 8 3 平方メートル
3 階 4 7 6 . 6 4 平方メートル

(現況)

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

7 所 在 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3 6 8 1 番地 1
7

家屋 番号 3 6 8 1 番 1 7 の 7

種 類 旅館

構 造 木造鉄板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 4 . 0 5 平方メートル
2 階 8 5 . 8 5 平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階
建

床 面 積 1 階 約 8 0 . 8 7 平方メートル
2 階 約 3 9 0 . 0 3 平方メートル

物 件 目 録

3階 約285.69平方メートル
4階 約55.48平方メートル
5階 約9.93平方メートル

(土地・建物用)

令和7年(ケ)第3号

令和7年3月5日受理

令和7年7月18日提出

(評価人 西澤 俊次)

現況調査報告書

長野地方裁判所

執行官 松 葉 豊 (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 | 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 |
| | 地 番 | 3 6 8 1 番 3 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1 4 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 |
| | 地 番 | 3 6 8 1 番 3 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2 8 . 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 |
| | 地 番 | 3 6 8 1 番 3 3 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2 0 . 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3 6 8 1 番地 3 3 4 |
| | 家屋 番号 | 3 6 8 1 番 3 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 5 . 0 4 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3 6 8 1 番地 3 3 4 |

物 件 目 録

家屋 番号 3 6 8 1 番 3 3 4 の 2

種 類 旅館

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 4 8. 7 1 平方メートル

6 所 在 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3 6 8 1 番地 3
3 5、3 6 8 1 番地 3 3 4、3 6 8 1 番地 3 3 6

家屋 番号 3 6 8 1 番 3 3 5

種 類 旅館

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 2 3 0. 8 8 平方メートル
2 階 5 0 5. 8 3 平方メートル
3 階 4 7 6. 6 4 平方メートル

7 所 在 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3 6 8 1 番地 1
7

家屋 番号 3 6 8 1 番 1 7 の 7

種 類 旅館

構 造 木造鉄板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 4. 0 5 平方メートル
2 階 8 5. 8 5 平方メートル

(土地・建物用)

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)					
土地		物件1					
	現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)					
	形状	☒ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり					
	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4					
	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 ☒ 不存在					
	物件目録にない附属建物	☐ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:					
	占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を として、使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 ☐ 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
(3枚目)

(土地・建物用)

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)		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
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5		
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 ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：約144.08平方メートル		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として、使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 ☒ 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
(4枚目)

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)											
土地	物件1～3											
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)											
形状	☒ 公図のとおり(物件1～3) ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり											
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	東側の隣接地(道路地)について 所在 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 地番 3681番423 地目 公衆用道路 地積 16702平方メートル 所有者 長野県											
建物	物件6											
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 ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約210.00平方メートル 2階 約524.33平方メートル 3階 約475.65平方メートル											
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 「その他の事項」のとおり											
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物をホテルとして、使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 10px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年()第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">日</td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
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 ☒ 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

(5枚目)

(建物用〈単独〉)

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7	
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 ☐ 種類 ☒ 構造 木・鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺5階建 ☒ 床面積 1階 約80.87平方メートル 2階 約390.03平方メートル 3階 約285.69平方メートル 4階 約55.48平方メートル 5階 約9.93平方メートル	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を旅館として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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 保管開始日 支部 平成 年()第 年 月 日 号	
敷地	☐ 「目的外土地の概況」のとおり ☒ 「執行官の意見」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

(6枚目)

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件7関係）							
所 在	上高井郡高山村大字奥山田字山田入						
地 番	3681番17						
地 目	■牧場 □山林 □雑種地 □畑						
地 積	881708平方メートル（□全部 ■一部）						
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者（上高井郡高山村）						
その他の事項							
■関係人（■A（債務者兼所有者会社代表者） ■某（高山村担当者）の陳述／□提示文書（ ）の要旨							
占有権原		□所有権 □賃借権 □使用借権 □未登記所有権					
占有開始時期		平成 年 月 日					
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日					
	期 間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし					
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新					
現在の契約等	期 間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし					
契約等当事者	貸 主	□土地所有者 □その他の者（ ）					
	借 主	□建物所有者 □その他の者（ ）					
地代・支払時期等		毎月金 円（毎月末日限り翌月分支払）					
地 代 前 払		□ない □ある（金 円 分まで）					
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）					
特 約 等							
地 代 滞 納		□ない □ある					
契 約 解 除		□ない □ある					
訴 訟 提 起 等		□ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号] [□係属中 □終局 ()]					
そ の 他							
執行官の意見		□上記のとおり ■「執行官の意見」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
(7枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某 (高山村役場担当者)	1 お尋ねの建物（物件7）の敷地とされている 3681-17 の土地は、村が所有している土地です。 2 その土地のうち、セルバン以外の会社にホテル用地として賃貸している部分はありますが、セルバンとの間の契約はありません。 (令和7年3月12日に聴取した。)
■A (債務者兼所有者会社代表者)	1 あそこ（本件物件）は、例年だと3月ころには雪が解け始めますが、5月に降ることもあります。 2 東側の道路に面した二つの建物（物件6、7）は、中で行き来ができますが、西側の斜面の途中にある建物（物件5）は、今は積雪でたどり着けないと思いますし、通路もありますが、雪が積もって屋根が落ちるかもしれないので、通るのは危険です。 (令和7年3月18日に電話で聴取した。)
■A (債務者兼所有者会社代表者)	1 今日宿泊予定の方はまだいらしていません。 2 あちらの建物（物件7）の1階部分と道路の反対側に建っている別棟（物件5）は、従業員が利用する等しています。 3 登記上、前の所有者の方から購入した物件の中に、高山村の土地上の建物や別棟（物件5）の西側に建つ建物もあるとのことですが、ここを購入したときは、現状建っている建物がすべてで、そのとおりだと思っていました。ただ、いつ頃だったか、建物を取り壊したとかいう話を聞いたことがあるかもしれません。 (令和7年3月28日に聴取した。)
■A (債務者兼所有者会社代表者)	1 ここ（本件物件）は、セルバンが事業を行っており、第三者等が経営にかかわっているということはありません。 2 境界争いといった話は聞いたことがありません。建物では、屋根の破風板が剥がれてしまって雨漏りしているところがあり、アンテナも落ちてしまったので、今テレビを見ることができません。 3 全体ではもっと多いですが、現在、稼働させている部屋数としては、大体10室くらいで、泊まり方にもよりますが、60人くらいは宿泊ができます。 4 道を挟んだ場所に、セルバンが所有者する土地があり、駐車場として利用していますが、今回の対象物件だけでは、自動車を止める場所がありません。 5 温泉は、奥山田温泉組合と高山村の商工観光係と契約しており、基本の料金として月6万6000円のほか、使用量に応じた料金がかかり、多い時に20万円くらい払ったこともあります。 6 この辺りは、スキー場の宿として、冬場の営業がメインになっているところもありますが、私になってから、「趣味の宿」へ方向を振って、ある程度認知されるようになり、冬場以外のお客さんも来ていただいています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者会社 代表者)	7 そのため、可能であれば、今後もここの運営のお手伝いができればとも 思っています。 8 温泉の件は、前所有者のものを引き継ぎましたが、これが負担の一つに もなっていたので、私の方で解約してしまうかもしれません。温泉を利用 しない場合、上水でお風呂を利用することはできますが、沸かしなおしが できないので、かけ流しにしなければなりません。 (令和7年6月4日に聴取した。)
■ B (高山村役場産業振興 課担当者)	1 奥山田温泉の源泉は村が所有するものです。 2 一般的には、給湯装置所有権の譲渡申請をしていただき、この許可後、 奥山田温泉組合長の同意を得ていただいた上、給湯許可の申請をしてい ただくことになります。 3 利用料は、100 立方メートルまで、月額6 万円と消費税、100 立方メー トルを超えたときは、1 立方メートル当たり、100 円と消費税がかかります。 4 奥山田温泉条例というものがありますので、参考にさせていただければ と思います。 (令和7年6月6日に聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9 枚目)

執行官の意見

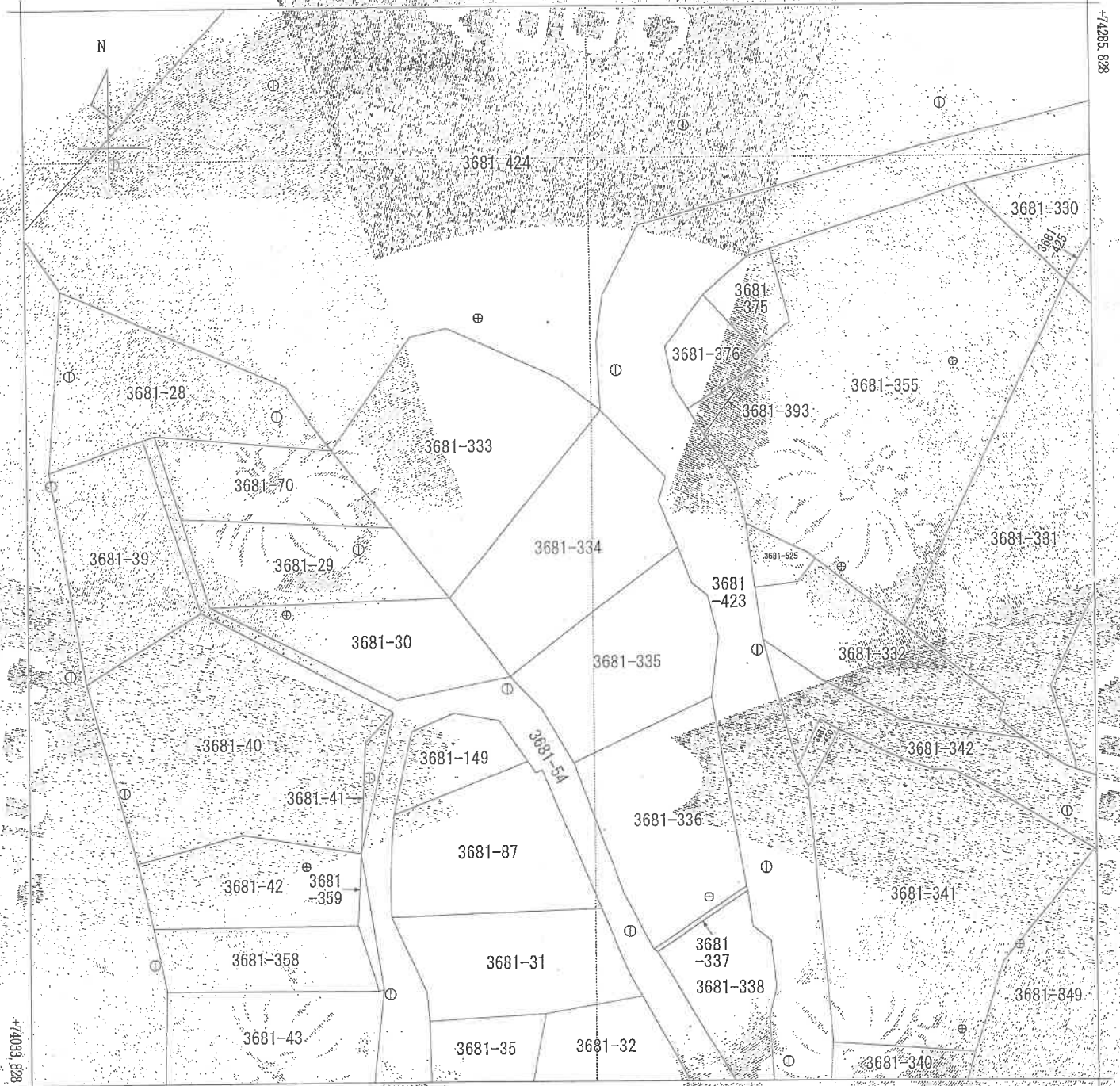
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件物件は、セルバン白雲館、セルバンロッヂと称する宿泊施設等である。
- 3 物件5、7の建物は物件1の土地を敷地して、物件6の建物は、本件各土地を敷地として、それぞれ利用している。
- 4 本件各土地間の境界、本件各土地と周囲の土地との境界は、いずれも判然としない。ただ、本件土地は国土調査を経ており、境界の復元は可能と思われる。
- 5 登記記録上、本手続の対象となる4棟の建物のうちの3棟が本件土地を敷地としており、現地で本件土地を概観しても、3棟の建物が建っていると考えられる。このうちの1棟は、物件1の土地上の中ほどに建っており、登記記録、建物図面の内容から、物件5の建物と認められ、残る本件土地の東側の道路沿いに南北方向に建つ2棟の建物のうちの南側の建物は、上記と同様に、物件6の建物と認められる。
- 6 5の后者の北側の建物に関しては、度々増築されてきた様子が窺える上、関係人から提出された資料等による本件宿泊施設がオープンしたとされる時期と物件7の建物の登記記録上の新築時期とが合致すること、また、一定の誤差はあるものの、物件7の建物の建物図面により推測される同建物の所在場所は、昭和53年に3681-17の土地（所有者：高山村）から分筆された本件土地付近と考えられ、現在、高山村との間に土地賃貸借契約が存在していないこと等を合わせて考慮すると、5の后者の北側の建物が物件7の建物である可能性が高いと判断した上、物件7の建物は、物件1の土地上に所在するものと認めた。
- 7 物件4の建物に関しては、建物図面において存在するとされる場所に建物は見当たらないものの、当該場所には、斜面の一部を切り欠いて設置されたと思われるコンクリート擁壁様のものが確認できることから、物件4の建物は存在しないものと判断した。
- 8 物件6の建物と7の建物は、双方の2、3階部分の通路で繋がれているが、両建物は合棟されたとはまでは認められない。
- 9 物件5の建物と物件7の建物の1階部分との間には通路が設けられ、簡易な屋根（覆い）が架けられている。
- 10 物件6の建物と物件7の建物との間にある通路は、雨漏りのため天井の一部が落ちている。
- 11 本件各物件の占有状況等については、現地における調査、関係人の陳述等から、3～7枚目のとおり認定した。

(調査経過用)

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3月5日(水)	当 庁	高山村関係資料請求(郵送)
令和7年3月10日(月)	長野地方法務局	地積測量図等請求
令和7年3月12日(水) 15:20-15:40	高山村役場	某から聴取
令和7年3月17日(月) 11:05-11:30	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年3月17日(月) 13:20	債務者兼所有者会社代表者住所地	全戸不在、通知書投函
令和7年3月18日(火) 15:15-15:25	当 庁	Aから聴取(電話)
令和7年3月28日(金) 12:50-15:00	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、Aから聴取
令和7年6月4日(水) 12:40-16:50	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、Aから聴取、評価人同行
令和7年6月6日(金) 14:05-14:20	高山村役場	産業振興課担当者Bから聴取
令和7年7月15日(火) 13:50-14:10	高山村役場	税務課担当者から聴取
令和7年7月15日(火) 14:40-15:30	物件所在地	立入調査、図面作成・写真撮影、評価人同行
(特記事項) ☐ 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、借り受けた鍵を用い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。		

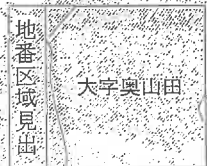
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11枚目)



-3981.909 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	上高井郡高山村大字奥山田字山田入				地番	3681番334			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和3年10月				備考(年月日)(原図)	令和5年2月16日		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。

(長野地方務局管轄)

令和7年1月15日

長野地方務局上田支局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

(12枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A3をA4に縮小

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。

(長野地方法務局管轄)

令和7年1月15日

長野地方法務局上田支局

產品如

(13枚目)

A 3をA 4に縮小

請求番号: 21-2

[illegible]

登記年月日：昭和55年6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。
(長野地方方法務局管轄)
令和7年1月15日 長野地方方法務局 上田支局 書記 田中 浩

(14枚用)

A3をA4に縮小

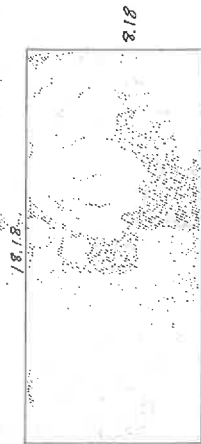
請求番号：21-3

各階平面図 建物図面

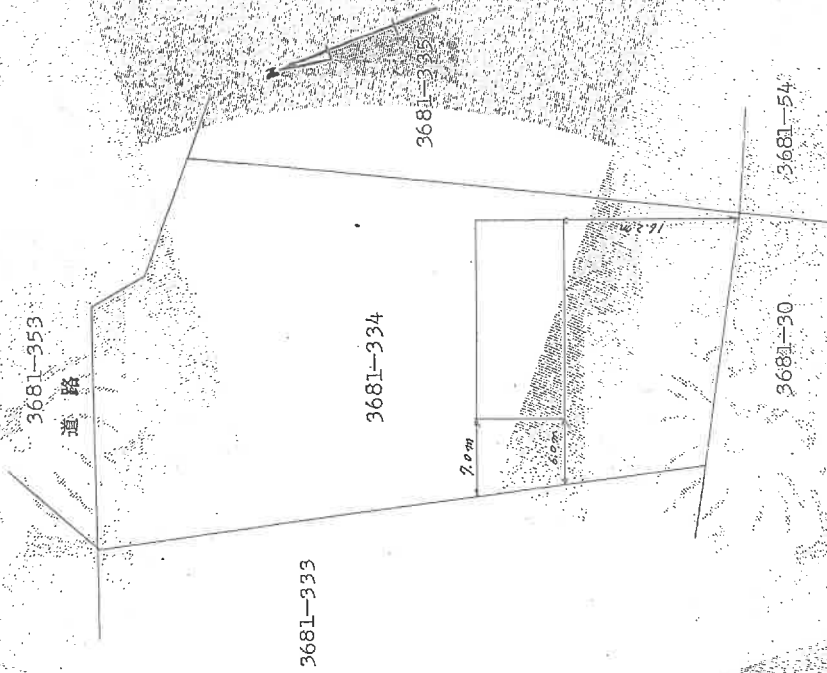
家屋番号 3681-33402

建物の所在 上高井郡高山村大字真山田字山田入 3681-334

195122



18.18X8.18=148.7124
床面積 148.71 m²



作製者

55年4月25日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成1年12月20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
(長野地方事務局管轄)
令和7年1月15日 長野地方事務局上田支局

長野地方法務局 上田文局

(15枚目)

A3をA4に縮小

請求番号: 21-4

 $(1\frac{2}{3})$

各階平五圖

$\pi_V(2, 20)$

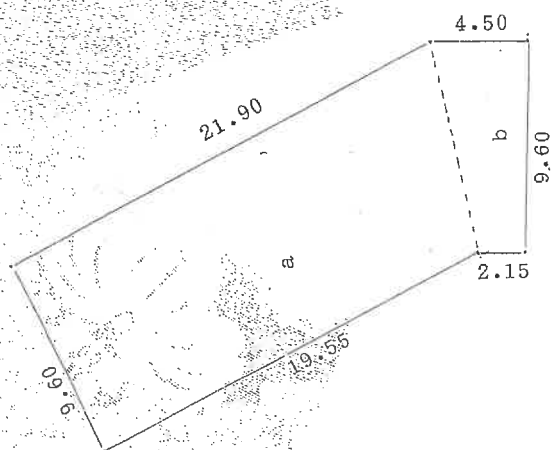
面
圖
物
建

家屋番号 3681-335

上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3681—335
3681—334・3681—336

(I) (a)

195123



a. $(21.90 \times 19.55) \times 9.60 = 198.9600$

$$b. \frac{(4.50 + 2.15) \times 9.60}{2} = 31.9200$$

計 230.8800

床面積 230.88 m²

作者

王

月/5日(作別)

縮尺 1/250

由請人

縮尺 1/500

(日本) 地家屋調査上会連合会(紙)

 $(1\frac{2}{3})$

登記年月日：平成1年12月20日

これは図面に記録されている内容の証明した書面である。
(長野地方方法務局管轄)
令和7年1月15日 長野地方方法務局士田中真

(16枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：21-4

(2/3)

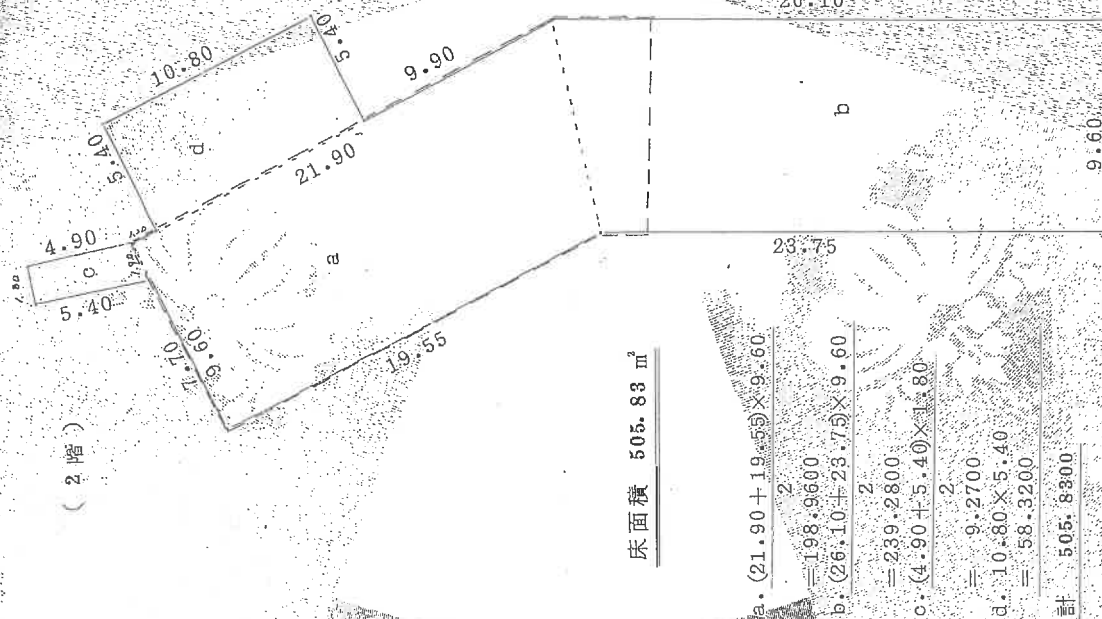
各階平面図

家屋番号 3681-335

建物の所在 上高井郡高山村大字美山田字山田入 3681-335

195124

(2階)



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

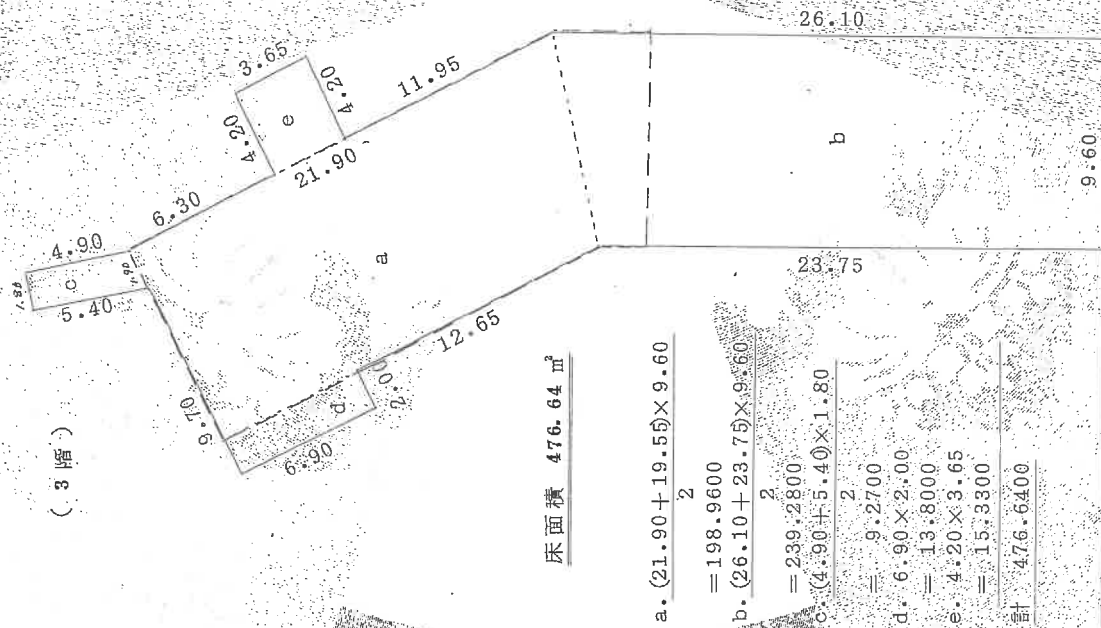
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(長野地方方法務局管轄)
令和7年11月15日 長野地方方法務局 上田支局 登記係

(17枚通)

A3をA4に縮小

各階平面図

(3階)



元 12 20

家屋番号 3681-335

建物の所存 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3681-335
3681-334 3681-336

195125

建物図面

作製者

縮尺 1/250
1/250 日作製

申請人

縮尺 1/

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。
(長野地方裁判所管轄)
令和7年1月15日 長野地方裁判所 上田支部

長野地方法務局上田支局

改題品名(再)

A3をA4に縮小

面
区

面
区

物
平

建
父

4/1/28

3681-17-7

長野県上高井郡高山村大字奥山田六

195051

昭和 41 年 12 月 2 日 作 製 年 月 日

一、

受託第 号

(全国土地家屋調査士会連合会)

箱 尺 11/6000

(7/2)

登記年月日：昭和41年12月8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。
(長野地方法務局管轄)
令和7年1月15日 長野地方法務局上田支局

(19枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：21-1

(2/2)

(全国士地家屋調査士会連合会)

受託者

縮尺

1/200

床面積

$$11.51 \times 7.27 = 83.86$$

㎡

床面積

$$11.51 \times 7.27 = 83.86$$

㎡

$$7.07 \times 0.9 = 6.36$$

㎡

$$5.76 \times 1.81 = 10.43$$

㎡

$$94.10$$

㎡

71.51

9.09

3.63

1.81

0.9

1.81

2.27

家屋番号 3681-17-7

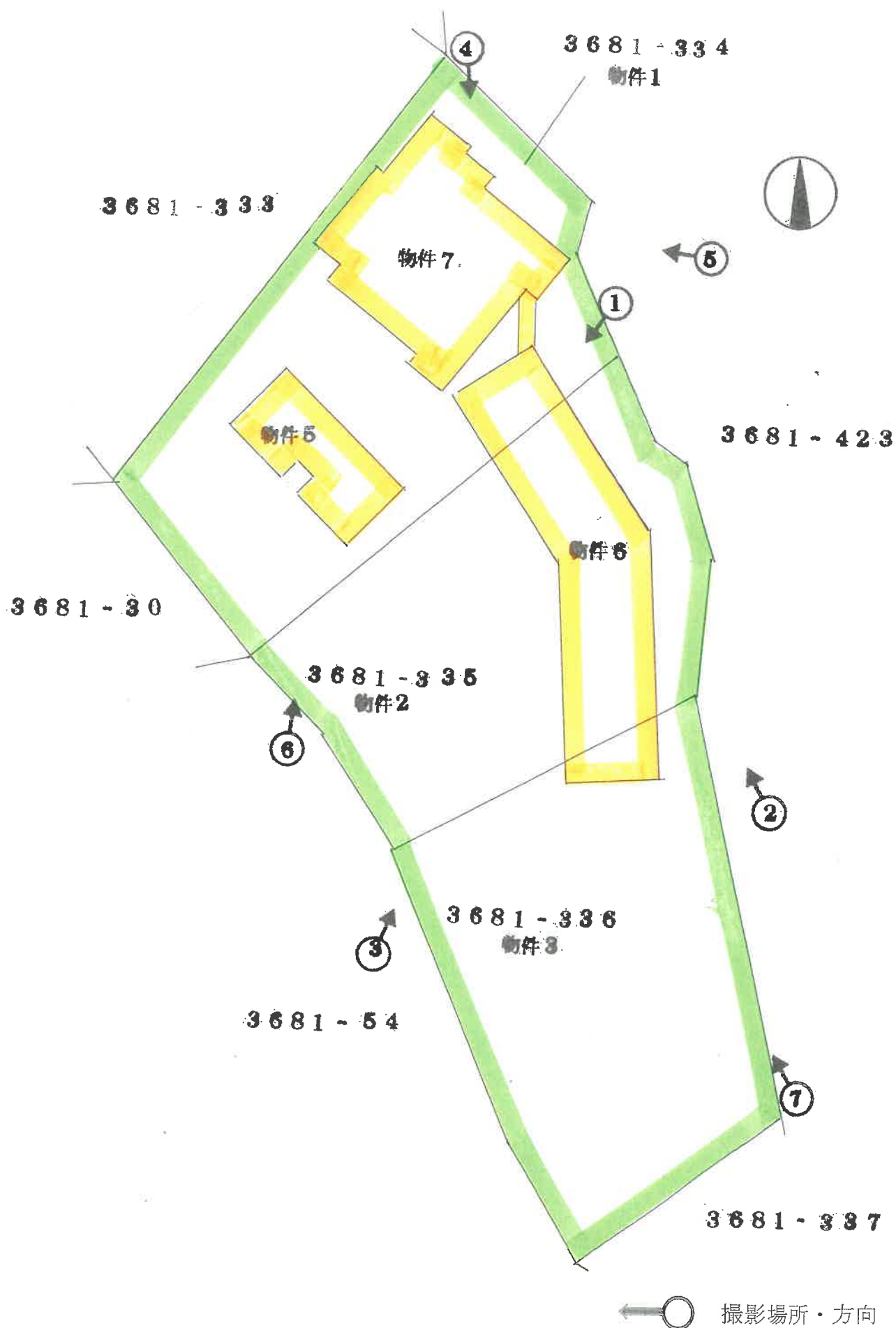
建物の所在 長野県上田市高田町2丁目2番2号

195097

建物平面図

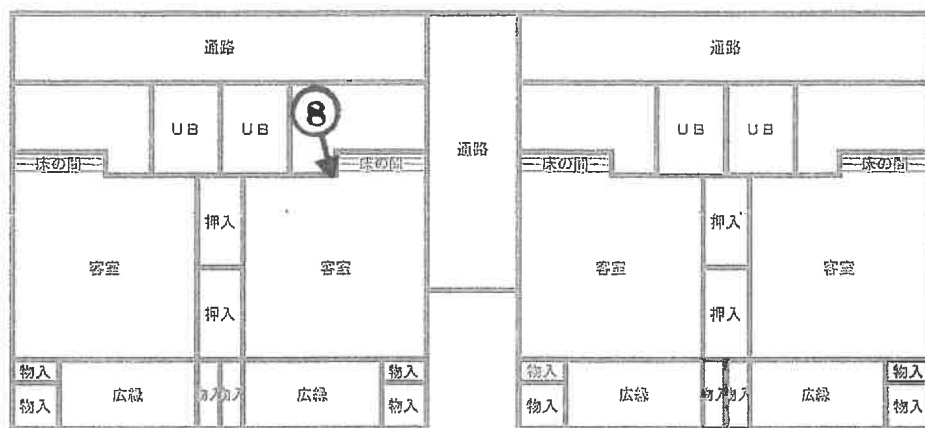
昭和41年12月6日
製作
製作者
申請人

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図 (概略図)

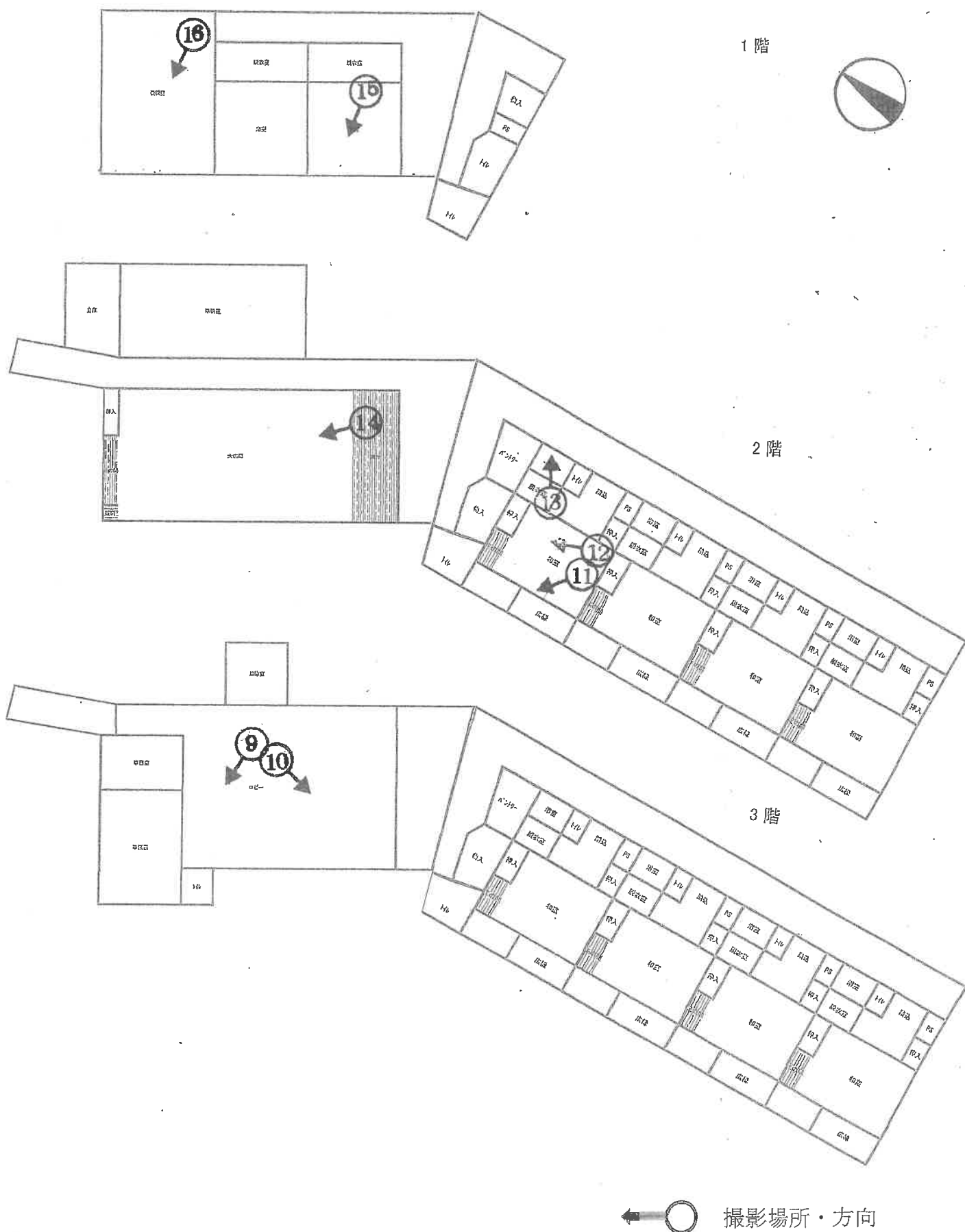
(物件 5)



○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

(物件 6)

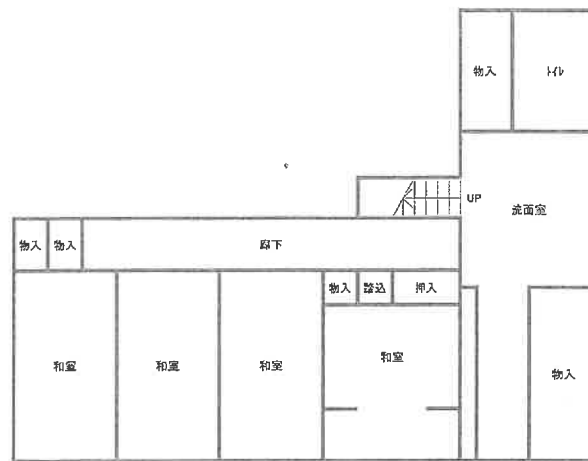


建物間取図 (概略図)

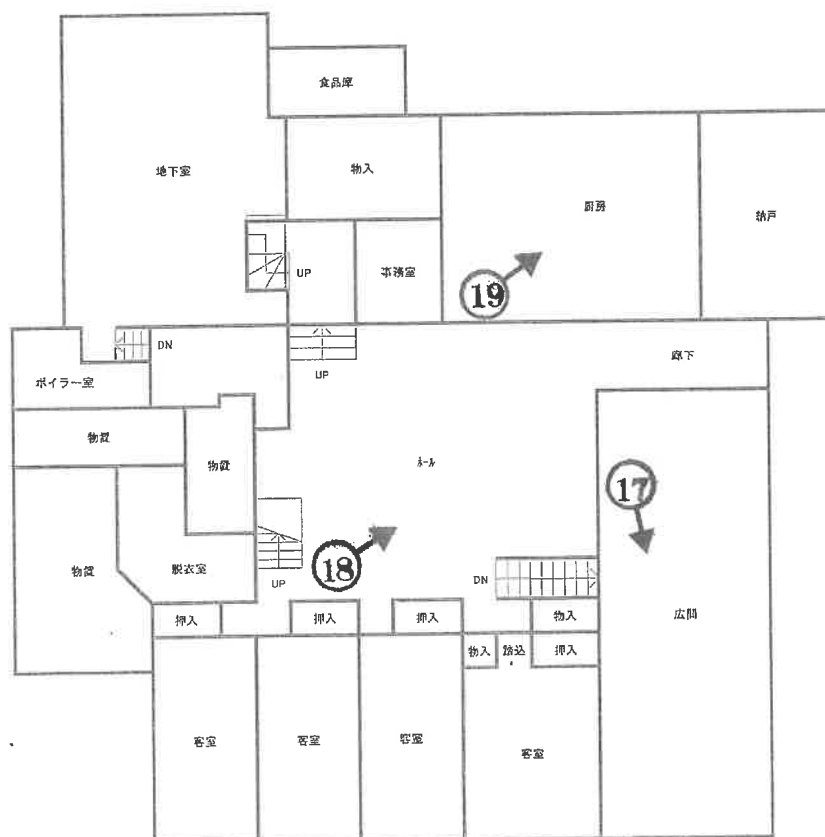
(物件 7)



1 階



2 階

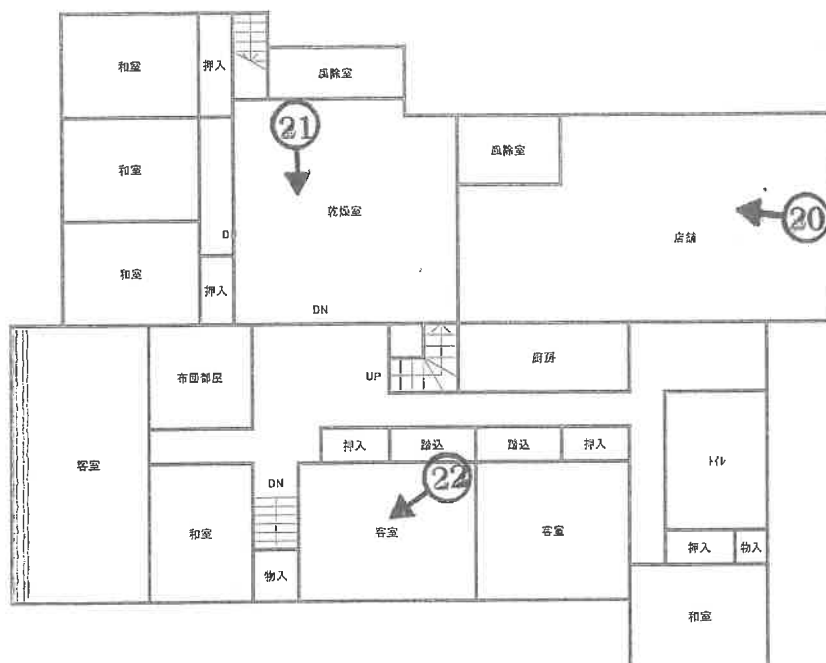


撮影場所・方向

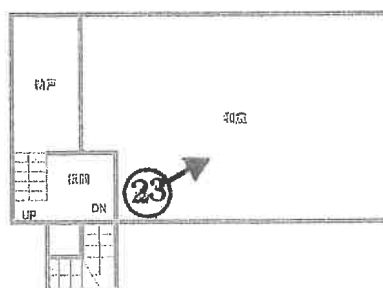
(23 枚目)

建物間取図 (概略図)

(物件 7)



3階



4階



5階

○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



(27 枚目)

NO. 10



NO. 11



NO. 12



(28 枚目)

NO. 13



NO. 14



NO. 15



NO. 16



NO. 17



NO. 18



NO. 19



NO. 20



NO. 21



(31 枚目)

NO. 2 2



NO. 2 3



NO. 2 4



令和7年(ケ)第3号
令和7年6月4日 現地調査
令和7年7月15日 現地調査
令和7年8月19日 評価

長野地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
西 澤 俊 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17, 590, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 580, 000 円
物件 2 (土地)	金 480, 000 円
物件 3 (土地)	金 510, 000 円
物件 5 (建物)	金 170, 000 円
物件 6 (建物)	金 14, 480, 000 円
物件 7 (建物)	金 1, 370, 000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 5, 6, 7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、2、3の内訳価格は物件5、6、7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5、6、7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き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 地目 地積	上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3681番334 宅地 1614.50平方メートル	
2	所在地 地目 地積	上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3681番335 宅地 1328.98平方メートル	
3	所在地 地目 地積	上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3681番336 宅地 1420.06平方メートル	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3681番地334 3681番334 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 45.04平方メートル	不存在（滅失済と推定される）。

番号	所 在 等	登 記	現 況
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3 6 8 1 番地 3 3 4 3 6 8 1 番 3 3 4 の 2 旅館 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 4 8 . 7 1 平方メートル	 約 1 4 4 . 0 8 m ²
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3 6 8 1 番地 3 3 5、3 6 8 1 番地 3 3 4、3 6 8 1 番地 3 3 6 3 6 8 1 番 3 3 5 旅館 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ 鋼板葺 3 階建 1 階 2 3 0 . 8 8 平方メートル 2 階 5 0 5 . 8 3 平方メートル 3 階 4 7 6 . 6 4 平方メートル	 1 階 約 2 1 0 . 0 0 m ² 2 階 約 5 2 4 . 3 3 m ² 3 階 約 4 7 5 . 6 5 m ²
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3 6 8 1 番地 1 7 3 6 8 1 番 1 7 の 7 旅館 木造鉄板葺 2 階建 1 階 9 4 . 0 5 平方メートル 2 階 8 5 . 8 5 平方メートル	 木・鉄骨・鉄筋コンクリ ート造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階 建 1 階 約 8 0 . 8 7 m ² 2 階 約 3 9 0 . 0 3 m ² 3 階 約 2 8 5 . 6 9 m ² 4 階 約 5 5 . 4 8 m ² 5 階 約 9 . 9 3 m ²

番号	特 記 事 項
7	物件7の建物は登記上3681番17の所在になっているが、地番3681番334に所在していると推定される。地番3681番334は、昭和53年1月30日に、地番3681番17から分筆されている。

* 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・3）

位 置 ・ 交 通	長野電鉄線「須坂」駅の東方約20.4km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	山田牧場、スキー場が近くに位置する山間地の観光地域に、ホテル等の宿泊施設、飲食施設が所在する地域。		
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 指定なし 指定なし 指定なし 指定なし	・ 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）、土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊） ・ 上信越高原国立公園の普通地域（自然公園法） ・ 特定盛土等規制区域（宅地造成及び特定盛土等規制法）
画 地 条 件	地 積	3681番334 1,614.50m ² 3681番335 1,328.98m ² 3681番336 1,420.06m ² 合計 4,363.54m ²	概ね台形 間口 約115m、奥行 約26m～56m 南西向き下り傾斜地勢 ・ 道路面より概ね2～7m（概測）程度低くなっていて、平坦地に建物が建っている。さらに崖地、平坦地、崖地のひな壇状になっていて、崖下で道路に接面する。 ・ 建物が建っている平坦部分は、土地建物関係位置図、入手した設計図面から概測すると画地全体の概ね40％程度と推定される。それ以外はひな壇状の傾斜地で、草地、雑木の原野状態である。
接面道路の状況	東側 現況幅員概ね6.5～8m程度の舗装県道（主要地方道豊野南志賀公園線）に接面する。画地は道路面より概ね2～7m程度低くなっている。 （注）道路区域は、車道と側溝部分（道路形態部分）以外に、本物件側の法面等も含んでいる。 南西側 現況幅員概ね5～6m程度の舗装村道（山田入19号線）に接面する。画地は道路面より概ね0～5m程度高くなっている。 ・ 都市計画区域外のため、建築基準法第3章は適用されない。		

土地の利用状況等	物件 5、6 及び 7 の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建物図面・各階平面図写、現況調査報告書参照。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし なし、浄化槽設置。 (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。
特記事項	・土砂災害警戒区域については、建物(物件6, 7)の建っている部分は一部分の指定であり、建物(物件5)の建っている部分はほとんどが指定されている。建物の建っていない傾斜地部分は大部分が指定されている。 ・土砂災害特別警戒区域については、建物(物件6, 7)の建っている部分は指定されていない。建物(物件5)の建っている部分はほとんど指定されている。建物の建っていない傾斜地部分は一部が指定されている。 したがって、ホテル(物件5, 6)の建つ平坦地部分は、南西側が傾斜地になっていて、傾斜地の一部は土砂災害特別警戒区域に指定されていることから、土砂災害リスクを有する立地にあると思料される。詳細については長野県須坂建設事務所に確認されたい。 (長野県ホームページ「信州砂防情報マップ」参照。) ・自然公園法の普通地域においては、建物の建築等について、一定の基準に該当するものは、知事への届出が必要である。 ・特定盛土等規制区域内においては、一定の土地の区画形質の変更、一時的な土石の堆積について、知事の許可が必要である。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件 4) 家屋番号3681番334

本建物は不存在であり、滅失したものと推定される。登記の内容は下記のとおりである。

区 分	主である建物	
建 築 時 期	建築年月日(登記記載)	昭和51年11月5日新築
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(登記)	45.04㎡	
用 途	用途(登記)	居宅

(物件5) 家屋番号3681番334の2

区 分	主である建物	
建 築 時 期 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	昭和53年12月20日新築 約47年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 モルタル塗等 塗壁等 板貼等 板貼、畳等 電気、給排水設備、浴室 急傾斜地に建てられてあるので、コンクリートの支柱で支えられている。
床面積(現況)	約144.08㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	旅館 現況調査報告書参照
品 等	普 通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	ホテル従業員の宿舎として使用している。	
特 記 事 項	・物件7「セルバンロッヂ」と通路で繋がっている。 ・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に指定されており、土砂災害のリスクの高い立地にあると思料される。	

(物件6) 家屋番号3681番335

区 分	主である建物	
建 築 時 期 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1年12月10日新築 約36年 約8年

仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3階建 モルタル塗等 塗壁、クロス貼等 ボード貼、板貼等 畳、板貼、クロス貼、カーペット等 電気、給排水設備、温泉設備、機械室(温水ヒーターが設置)
床面積(現況)	1階 約210.00㎡ 2階 約524.33㎡ 3階 約475.65㎡ 延 約1,209.98㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	旅館 1階：温泉設備、機械室等 2階：客室4部屋(和室)、大広間等 3階：客室4部屋(和室)、ロビー等 詳細は現況調査報告書参照
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	観光ホテルとして利用されている。	
特 記 事 項	・「ホテルセルバン白雲館」として利用されている。所有会社代表者によると、現在ホテルの営業は行っているとのこと。 ・ホテルの建つ平坦地部分の南西側は傾斜地になっていて、傾斜地の一部は土砂災害特別警戒区域に指定されていることから、土砂災害リスクを有する立地にあると思料される。 ・屋根の破風板が剥がれてしまって雨漏りがしているところがあり、アンテナも落ちてしまったので、テレビが見られないとのこと。 ・所有会社代表者によると、水道管の不具合があり、不具合箇所はわからないが、水道水が漏れていると思われる。水道代金の請求額が高くなっているとのこと。 ・温泉は直接風呂にかけ流している。温泉の追い炊きはあるが、不具合があると思われ、使用していないとのこと。 ・東面の窓が損傷している。 ・本建物(物件6)には厨房設備はない ・築年数が古く、経年の劣化による修繕の必要な箇所がみられる。	

	・奥山田温泉の源泉は村所有であり、遠方から引き湯している。月額利用料は100m³までは6万円、100m³超の部分は100円／m³で、ほかに消費税が加算される。奥山田温泉条例が制定されている。詳細は村の産業振興課に確認されたい。 ・現経営者は、平成29年に(有)セルバンの経営を引き継いだとのこと。
--	--

(物件7) 家屋番号3681番17の7

区 分	主である建物	
建 築 時 期 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	昭和41年11月10日新築だが、その後複数回増築していると推定される。 約46年(主となる増築年月(昭和54年と推定)からの経過年数で査定) 約2年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木・鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺5階建 モルタル塗等 塗壁、ボード貼等 ボード貼、板貼、クロス貼等 畳、板貼、タイル貼等 電気、給排水設備、浴室(使用していない)
床面積 (登記・現況)	(現況)1階約80.87m ² 、2階約390.03m ² 、3階約285.69m ² 、4階約55.48m ² 、5階約9.93m ² 、延約822.00m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	旅館 1階：和室等 2階：ホール、厨房、広間、和室等、3階：店舗、洋室、和室、乾燥室等、4階：和室、5階：板間 詳細は現況調査報告書参照
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	観光ホテルとして利用されている。	

特 記 事 項	・「セルバンロッヂ」として利用されている。 ・平坦地部分の南西側が傾斜地になっていて、傾斜地の一部は土砂災害特別警戒区域に指定されていることから、土砂災害リスクを有する立地にあると思料される。 ・当初は2階建の木造旅館であったが、その後複数回(回数は不明)増築を行っているとは推定される。各回の増築工事の内容、箇所は不明。築年数が古く、損傷箇所がみられ、修繕が必要な箇所が散見される。今後、大幅な修繕、改築、建物取壊しの可能性を含む建物である。 ・建築時期が古いこと、増築が複数回行われている可能性があり、耐震性の問題が考えられる。 ・増築時期は、固定資産課税台帳によると、昭和54年、昭和61年の記載のものがあり、本件建物の可能性があるが、確定的ではない。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・3（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	4,500	0.35	1,614.50	0.9	2,290,000
2	4,500	0.35	1,328.98	0.9	1,880,000
3	4,500	0.35	1,420.06	0.9	2,010,000
合 計					6,180,000

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、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差

建物の建っている概ね平坦な部分と傾斜地の部分を分けて個別格差を査定した。

（平坦地部分）

- ・平坦地部分の面積割合は設計図面等を参考に概ね40%程度と査定した。

- ・ 高低差あり ▲20%、形状 ▲10%、
- ・ 平坦地部分は一部が土砂災害警戒区域に指定され、南西側は傾斜地になっていて、傾斜地の一部は土砂災害特別警戒区域に指定されていることから、土砂災害リスクを有する。減価 ▲20%

(傾斜地部分)

傾斜地部分の面積を概ね60%程度と査定した。

傾斜地減価 ▲80%

現状は草地、雑木の原野の状態であるが、ホテル敷地と一体の画地であること、一部に土砂災害特別警戒区域の指定があることを考慮して格差率を査定した。

$$\begin{array}{lcl}
 \text{(総合格差率)} & \text{平坦地部分} & \text{傾斜地部分} \\
 & 0.4 \times (1-0.2) \times (1-0.1) \times (1-0.2) & + \quad 0.6 \times (1-0.8) \\
 & \div 0.35 &
 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：築年数の古い建物が建っていること、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② (1) 物件 5 (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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	150,000	約 144.08	0.01	220,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約 47 年，経済的残存耐用年数約 1 年，観察減価率 50%
- ・ 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。

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)

$$= 1 \text{ 年} \div (47 \text{ 年} + 1 \text{ 年}) \times (1 - 0.5) \quad \div \quad 0.01$$

(2) 物件 6 (建物)

上記と同様に、建物価格を次のとおり求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
6	250,000	約 1,209.98	0.13	39,320,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 36 年，経済的残存耐用年数約 8 年，観察減価率 30%
 - ・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。
- 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)

$$\begin{aligned} &\times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 8 \text{ 年} \div (36 \text{ 年} + 8 \text{ 年}) \times (1 - 0.3) \quad \div \quad 0.13 \end{aligned}$$

(3) 物件 7 (建物)

上記と同様に、建物価格を次のとおり求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
7	190,000	約 822.00	0.02	3,120,000

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 46 年，経済的残存耐用年数約 2 年，観察減価率 50%
 - ・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。
- 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)

$$\begin{aligned} &\times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 2 \text{ 年} \div (46 \text{ 年} + 2 \text{ 年}) \times (1 - 0.5) \quad \div \quad 0.02 \end{aligned}$$

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	2,290,000	0.30	法定地上権	690,000
2	1,880,000	0.30	法定地上権	560,000
3	2,010,000	0.30	法定地上権	600,000
合 計				1,850,000

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30%と査定した。

各土地への土地利用権価格の配分額は、建築面積の割合により下記の通り算定した。

物件番号	建築面積(m ²)	面積割合	土地利用権等価格 (円)
物件5	144.08	0.14	260,000
物件6	524.33	0.49	910,000
物件7	390.03	0.37	680,000
合計	1,058.44	1.00	1,850,000

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	2,290,000	－690,000		0.6	0.6	580,000
2	1,880,000	－560,000		0.6	0.6	480,000
3	2,010,000	－600,000		0.6	0.6	510,000
5	220,000	＋260,000	1.00	0.6	0.6	170,000
6	39,320,000	＋910,000	1.00	0.6	0.6	14,480,000
7	3,120,000	＋680,000	1.00	0.6	0.6	1,370,000
一括価格（合計）						17,590,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：築年数の古い観光ホテルであり修繕の必要があること、今後築年数の特に古い建物については改築又は取壊しの可能性があること、山間地の傾斜地勢の土地に立地するホテルであり需要の減退の可能性が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 地価公示標準地価格等

参考となる地価公示標準地、地価調査基準地はない。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	3,834,437 円
物件2	3,156,327 円
物件3	3,372,642 円
物件4	520,623 円
物件5	1,957,558 円
物件6	52,139,036 円
物件7	1,466,173 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

位置図（出典：国土地理院地図を加工）

公図写

建物図面・各階平面図写

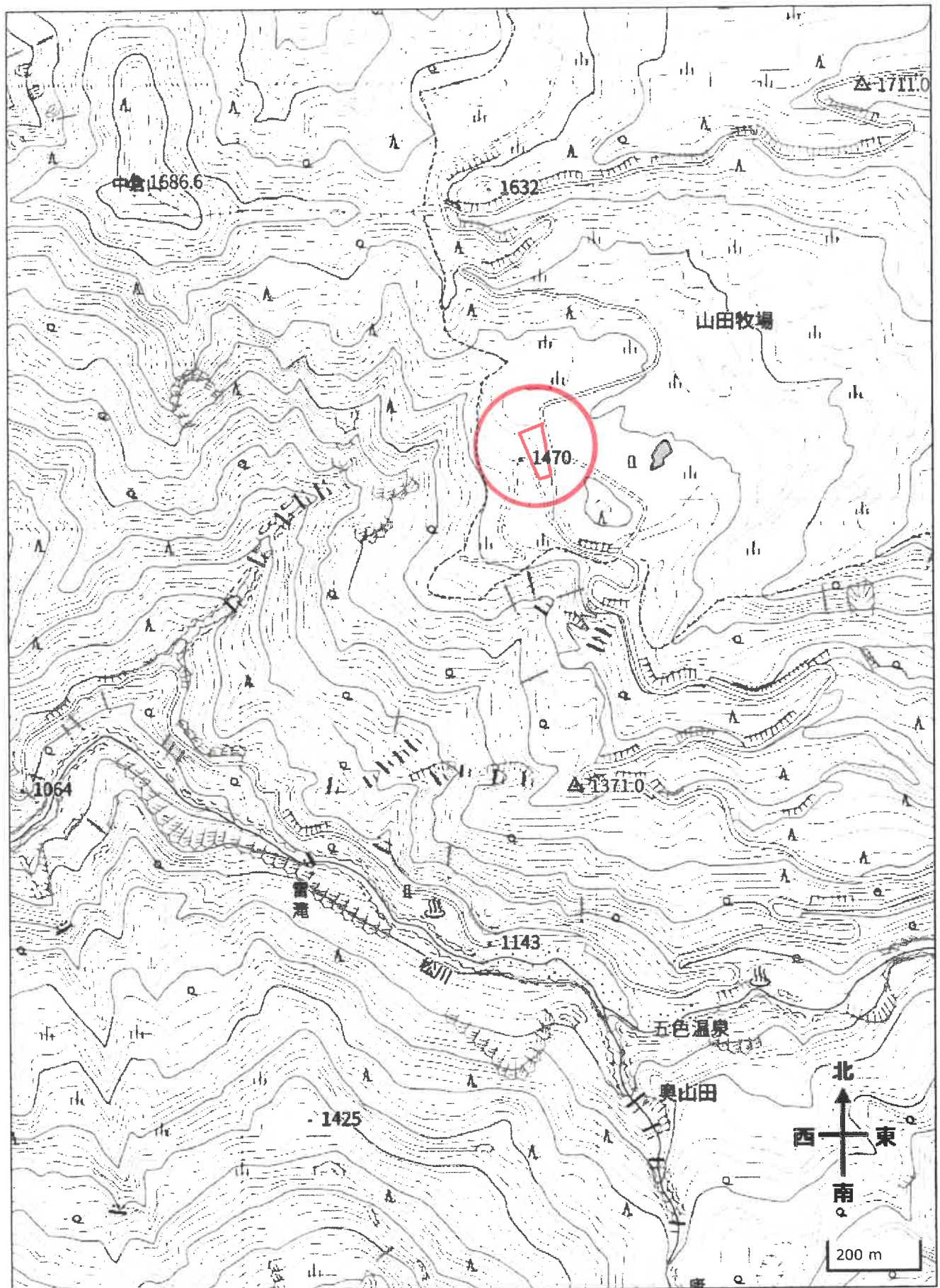
土砂災害警戒区域図及び土砂災害特別警戒区域図

（出典：長野県ホームページ「信州砂防情報マップ」）

写真

以 上

地理院地図 Vector



出典：国土地理院地図加工作成

位置図

N

①

①

3681-424

3681-28

①

3681-333

3681-375

3681-376

3681-355

3681-393

3681-70

①

3681-29

⊕

3681-30

3681-334

3681-525

⊕

3681-423

①

3681-332

3681-39

3681-335

3681-460

3681-

3681-40

①

3681-41

①

3681-149

3681-54

3681-87

3681-336

①

3681-34

3681-42

⊕

3681-359

①

3681-358

①

3681-43

3681-31

①

3681-337

3681-338

3681-35

3681-32

1

81-340

(座標値種別：測量成果)

縮尺

1000

公図写

地番区域見出

19

省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による

登記年月日：昭和55年6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。

(長野地方司法務局管轄)

令和7年1月15日

長野地方司法務局上田支局

登記官

各階平面図

家屋番号 3681-33402

建物の所在

上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3681-334

建物図面

195122

18.13

8.18

18.18×8.18=148.7124

床面積 148.71 m²

3681-353

道路

3681-334

3681-333

3681-335

3681-30

3681-54

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：21-3

A3版をA4版に縮小

物件

5

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。

(長野地方方法務局管轄)

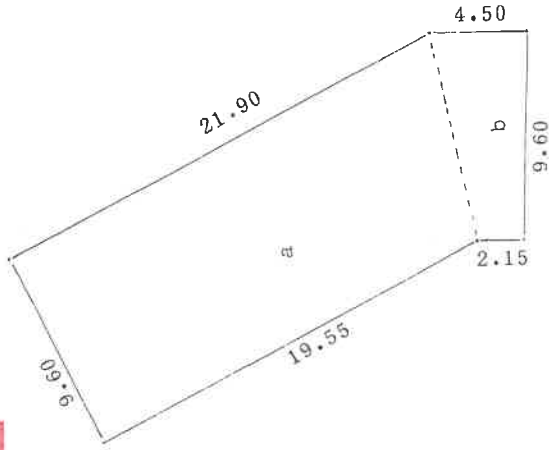
令和7年1月15日

長野地方方法務局上田支局

登記官

各階平面図

(1階)



$$\begin{aligned} \text{a. } & \frac{(21.90 \times 19.55) \times 9.60}{2} = 198.9600 \\ \text{b. } & \frac{(4.50 + 2.15) \times 9.60}{2} = 31.9200 \end{aligned}$$

計 230.8800

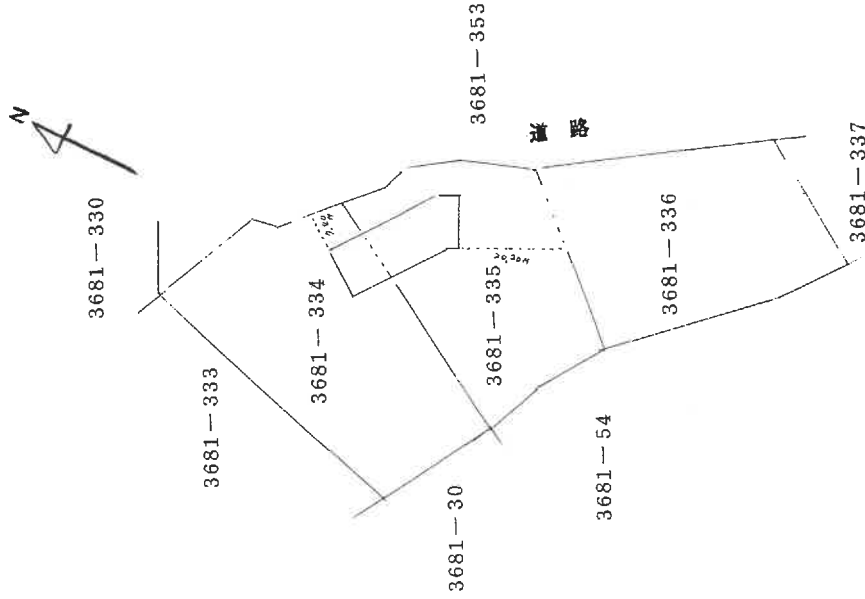
床面積 230.88 m²

建物図面

家屋番号 3681-335

建物の所在 上高井郡高山村大字奥山田字山田入3681-335
3681-334・3681-336

195123



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(長野地方支務局管理)

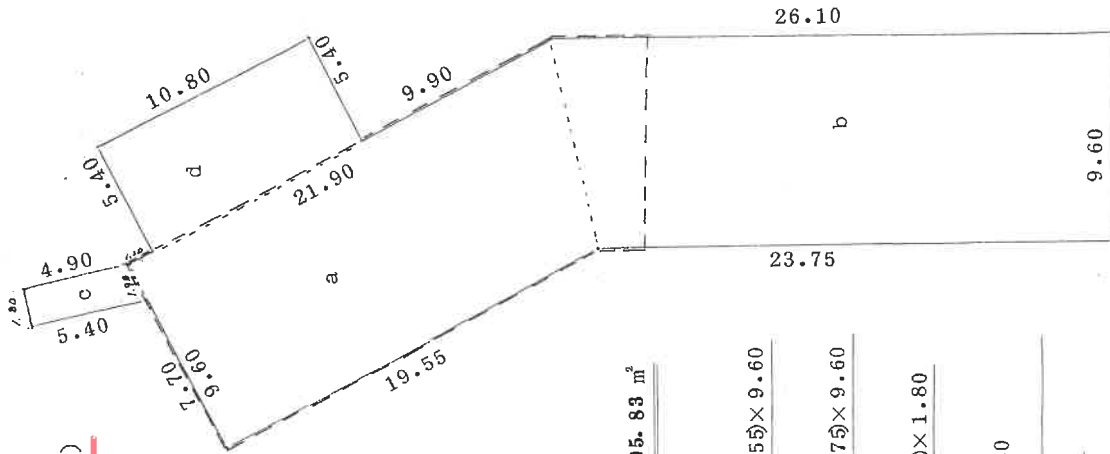
令和7年1月15日

長野地方支務局上田支局

登記官

各階平面図

(2階)



床面積 505.83 m²

$$\begin{aligned} a. & \frac{(21.90 + 19.55) \times 9.60}{2} \\ & = 198.9600 \\ b. & \frac{(26.10 + 23.75) \times 9.60}{2} \\ & = 239.2800 \\ c. & \frac{(4.90 + 5.40) \times 1.80}{2} \\ & = 9.2700 \\ d. & 10.80 \times 5.40 \\ & = 58.3200 \\ \text{計} & 505.8300 \end{aligned}$$

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/

物件

A3版をA4版に縮小

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。
(長野地方方法務局管轄)
令和7年1月15日 長野地方方法務局上田支局

登記官

各 階 平 面 図

元.12.20

2/2 建

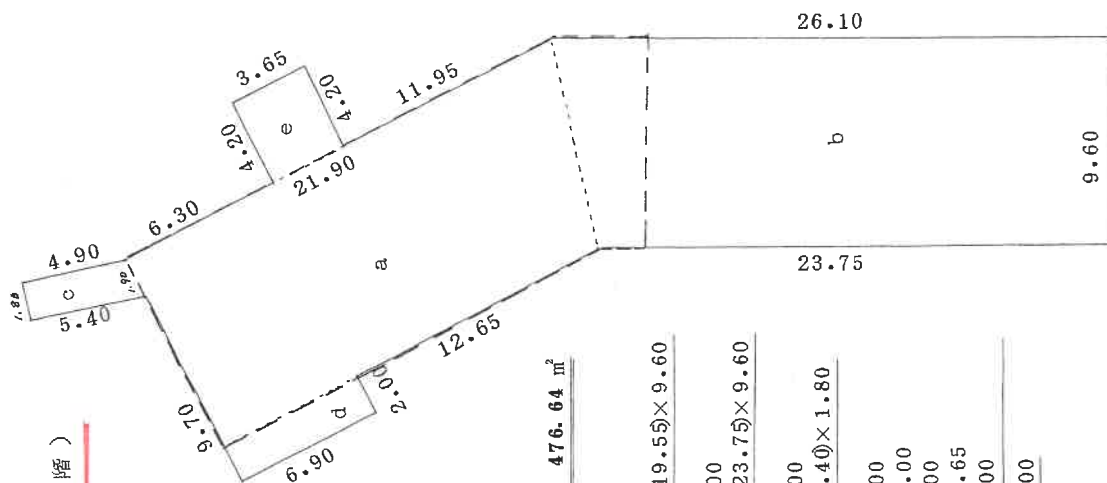
家屋番号 3681-335

建物図面

建物の所在 上高井郡高山村大字奥山田字山田入 3681-336
3681-334, 3681-335

195125

(3階)



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域図

(1/1)



0100m 02550	N  方位	土砂災害警戒区域（危害のおそれのある土地の区域） 土砂災害特別警戒区域（著しい危害のおそれのある土地の区域） 土石等の移動の高さが1m以下の場合、土石等の移動による力が100kN/m²を超える区域 土石等の堆積高さが3mを超える区域 上記2つ以外の区域	自然現象の種類 急傾斜地の崩壊 須坂建設事務所 市町村名 高山村
--	--	---	--



物件 6 北東方から撮影



物件 6 南方から撮影



物件 7 北東方から撮影



物件 5 南方から撮影



画地の南西方から撮影



物件 6 と 7 の渡り廊下損傷部分