

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 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00分から 令和 7年 9月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月17日 午前10時00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10月 1日 午前 9時30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19日 午前 9時00分から 令和 7年 9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 8月21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 所 在 北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原

地 番 乙 6 0 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 8 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 積 約 9 1 1 . 4 2 平方メートル

2 所 在 北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原

地 番 乙 6 0 9 番 2

地 目 宅地

地 積 3 5 1 . 2 0 平方メートル

(現況)

地 積 約 3 6 2 . 8 1 平方メートル

3 所 在 北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原

地 番 乙 6 1 0 番

地 目 原野

地 積 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約 5 3 2 . 0 9 平方メートル

4 所 在 北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原乙 6 0 9 番地 1、
乙 6 0 9 番地 2



物 件 目 録

家屋 番号 乙 6 0 9 番 1

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	3 3 8 . 8 5 平方メートル
	2 階	3 8 3 . 3 7 平方メートル
	3 階	2 9 0 . 7 5 平方メートル
	4 階	3 1 5 . 1 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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】

- ・ 本件各土地間の境界が不明確である。
- ・ 隣地（地番乙12840番147、乙13016番及び乙609番3）との境界が不明確である。
- ・ 売却対象外の土地（地番乙12840番147）を通行のため利用している。

《 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 北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原

地 番 乙 6 0 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 8 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 積 約 9 1 1 . 4 2 平方メートル

2 所 在 北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原

地 番 乙 6 0 9 番 2

地 目 宅地

地 積 3 5 1 . 2 0 平方メートル

(現況)

地 積 約 3 6 2 . 8 1 平方メートル

3 所 在 北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原

地 番 乙 6 1 0 番

地 目 原野

地 積 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約 5 3 2 . 0 9 平方メートル

4 所 在 北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原乙 6 0 9 番地 1、
乙 6 0 9 番地 2



物 件 目 録

家屋 番号 乙609番1

種 類 旅館

構 造 鉄骨造陸屋根4階建

床 面 積	1階	338.85平方メートル
	2階	383.37平方メートル
	3階	290.75平方メートル
	4階	315.18平方メートル



令和 7年(ケ)第 4 号
令和 7年 3月 4日受理
令和 7年 6月 5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 | 北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原 |
| | 地 | 番 | 乙 6 0 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原 |
| | 地 | 番 | 乙 6 0 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 1 . 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原 |
| | 地 | 番 | 乙 6 1 0 番 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 9 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原乙 6 0 9 番地 1、
乙 6 0 9 番地 2 |
| | 家屋 | 番号 | 乙 6 0 9 番 1 |
| | 種 | 類 | 旅館 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造陸屋根 4 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 3 3 8 . 8 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 8 3 . 3 7 平方メートル |
| | | 3 階 | 2 9 0 . 7 5 平方メートル |
| | | 4 階 | 3 1 5 . 1 8 平方メートル |

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) ☐ (物件)	
形状	☒ ほぼ公図のとおり(物件 1、2) ☐ 地積測量図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり(物件 3) ☐	
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 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 旅館(空家) 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 本件土地は一団の土地で、本件建物の敷地として利用されている。本件各土地間の境界及び周辺隣地と境界は不明確である。
- 2 本件各土地は、公道に接面しない。本件土地は、地番乙12840番147の土地を介して西側公道（村道）に接面している。地番乙12840番147の公簿の記載は次のとおり。
所 在 北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原
地 番 乙12840番147
地 目 原野
地 積 1759㎡
所有者 A外122名
- 3 物件3の土地と地番乙12840番147の土地との公簿上の境界線（接面部分）は、直線であるところ、両土地の間には折れ線状のコンクリート擁壁がある（写真N011）。
- 4 物件1及び物件3の両土地に北東側で接面する地番乙13016番の土地（地目：用悪水路、所有者：北安曇郡小谷村）との公簿上の境界線（接面部分）は、物件1の土地の南東端を除き直線であるところ、現況の水路は折れ線状である（写真N012）。
- 5 物件1の土地の北東側（本件建物と上記用悪水路との間）には、キュービクル、浄化槽及び油槽がある（写真N013、N014）。
- 6 物件3の土地の北側には受水槽（写真N015）がある。
- 7 本件建物の軒裏は、建築材が崩落している箇所がある（写真N016）。また、屋上は排水が不十分で水たまりがあり（写真N017）、防水シート内部に水が入り込んでいる模様である。

（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
■小谷村役場建設水道課 水道係担当者	1 本件建物に対する村営水道の供給は、所有者のアニメル株式会社を契約者として開栓されていましたが、令和6年3月から供給停止になっています。
■小谷村役場総務課 税務係担当者	1 本件土地と西側の村道との間に存在する地番乙12840番147の土地は、土地の共有者で組織する梅池観光委員会が管理する土地です。この土地の利用（通行）に関して、梅池観光委員会と本件所有者のアニメル株式会社との間に土地賃貸借契約があると思います。
■A (梅池観光委員会の会計 担当者)	1 本件土地と西側の村道との間に存在する地番乙12840番147の土地は、梅池観光委員会の内の千国地区が管理している土地です。この土地の通行など利用権の設定については、地区総代のBさんに確認してもらえば分かると思います。Bさんに電話連絡してみます。
■B (梅池観光委員会千国地区 前総代)	1 私は、梅池観光委員会千国地区の総代でしたが、今月13日に任期が終わり、Cさんに交代しています。千国地区で管理している地番乙12840番147の土地の一部は、本件所有者アニメル株式会社に賃貸していました。土地賃貸借契約書は、Cさんが保管していますので、Cさんに確認してください。
■C (梅池観光委員会千国地区 総代)	1 梅池観光委員会千国地区が管理する地番乙12840番147の土地の一部の68坪は、本件物件の前所有者アットスター株式会社に賃料年額6万1880円で賃貸していました。本件物件の所有権が、アットスター株式会社からアニメル株式会社に移転したことに伴い、この土地賃貸借契約の借主もアニメル株式会社に変更になりました。アニメル株式会社は賃料の支払いを滞納したので、土地賃貸借契約を本年3月に解除しています。 2 本件物件は、地番乙12840番147の土地を介して公道に接面していますので、本件物件の買受人の方は、千国地区と地番乙12840番147の土地の利用契約を結んでいただきたいと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

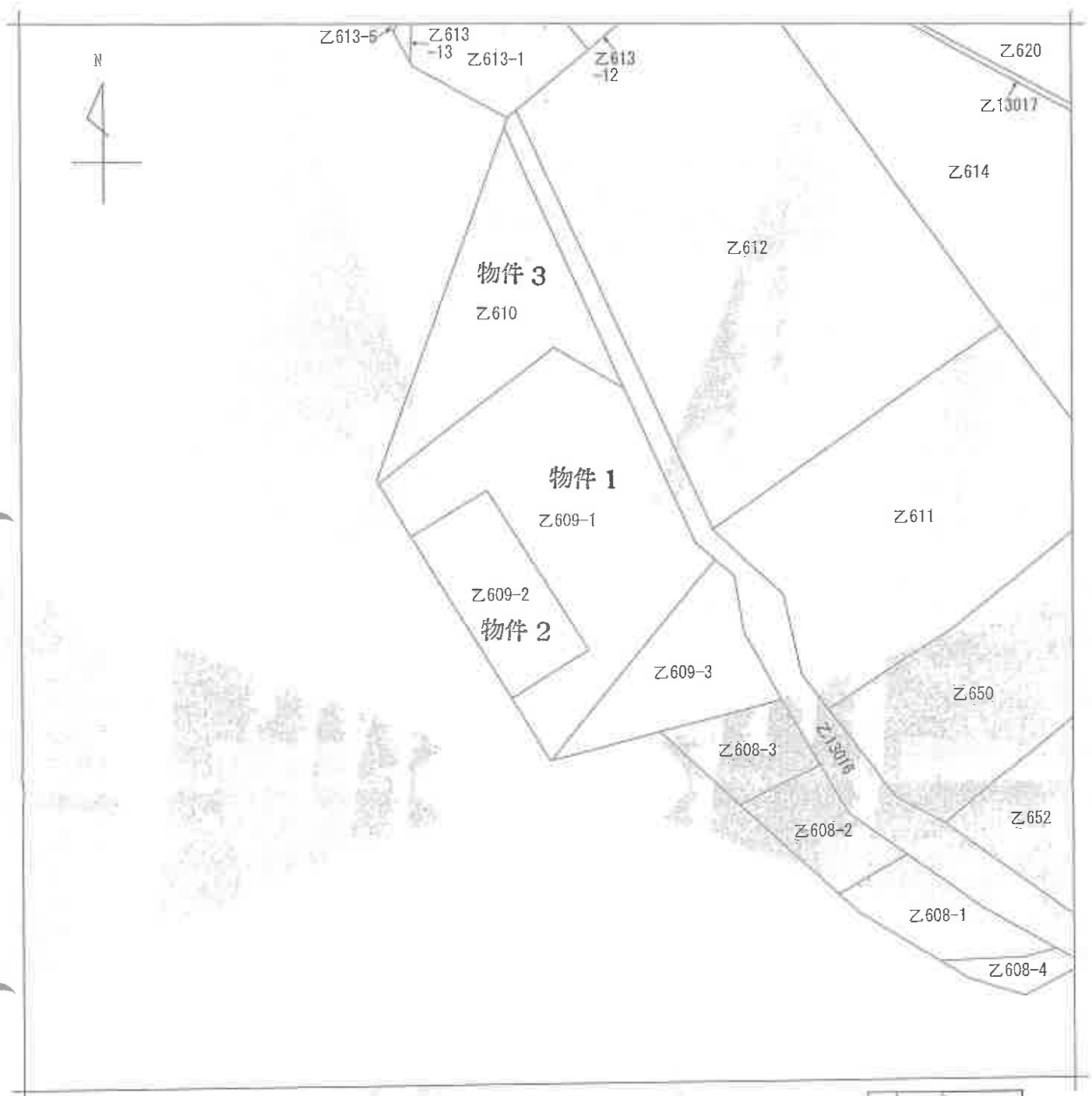
執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1及び物件3の地積について、公簿上の地積は別紙物件目録記載のとおりであるところ、本件建物1階の床面積を考慮すると、大幅に縄伸びするものと思料される。
- 3 本件所有者は、調査に立ち会わず応答もない。立入調査を実施したところ、本件物件を第三者が占有する徴憑は認められない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

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 5日 (水)	執行官室	小谷村役場に図面等申請
7年 3月14日 (金)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 3月27日 (木) 11:15-11:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 全戸不在
7年 4月14日 (月)	執行官室	調査期日通知発送
7年 4月28日 (月) 9:15-12:50	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 評価人同行
7年 4月28日 (月) 13:30-13:50	小谷村役場	建設水道課及び総務課担当者から事情聴取
7年 4月28日 (月) 14:40-15:30	Aの住所地	Aから事情聴取、Bから電話聴取
7年 4月30日 (水) 9:30-10:20	Cの住所地	Cから事情聴取
(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 7年 4月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立ち会わせ、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



(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	北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原				地番	乙609番1			
出力縮尺	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	明治24年10月				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。

(長野地方法務局大町支局管轄)

令和7年1月17日

長野地方法務局

請求番号：13-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

平成6年6月18日登記

建物図面

乙609番1

家屋番号

北安曇郡小谷村大字千国字裏ノ底向原乙609番地1・
乙609番地2

建物の所在

各階平面図

131124

3階



3階求積

1	23.60 X 12.32	290.7520
合 計		290.75200
床 面 積		290.75 ㎡

4階



4階求積

1	15.40 X 12.32	=	189.7280
2	15.30 X 8.20	=	125.4600
合 計			315.18800
床 面 積			315.18 ㎡

作 製 者

縮尺

申 請 人

縮尺 1/250

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。
(長野地方裁判所大町支庁管轄)
令和7年1月17日 長野地方裁判所

登記官

土地建物位置関係図



- ・写真撮影の位置、方向及びその番号を示す。
- ・境界は隣地立ち会いによるものではなく、公図・参考求積図等の位置から推定したものであり、境界を保証するものではない。

建物間取図(1)

印は写真撮影位置方向番号を示す。



【 1 階 】



【地下1階】 (11枚目)

建物間取図(2)

印は写真撮影位置方向番号を示す。



【 3階 】



【 2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



NO 20



NO 21



(19 枚目)

NO 22



NO 23



NO 24



(20 枚目)

NO 25



NO 26



NO 27



(21 枚目)

NO 28



NO 29



NO 30



(22 枚目)

NO 31



NO 32



NO 33

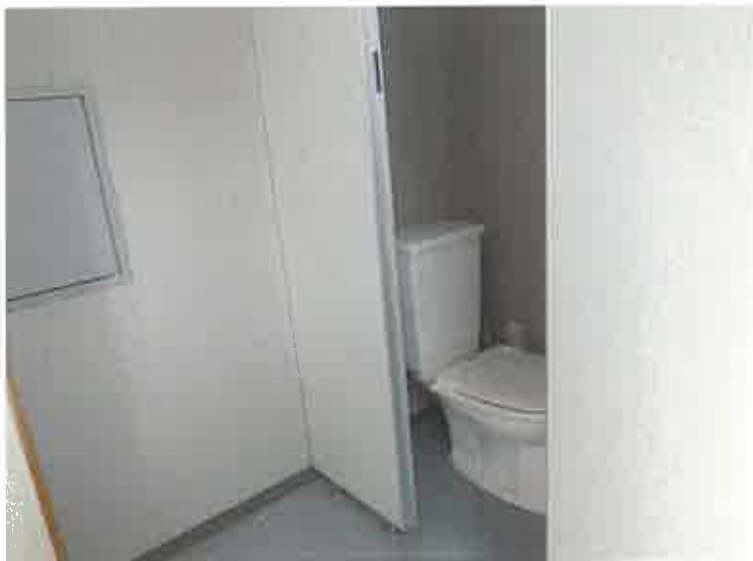


(23 枚目)

NO 34



NO 35



NO 36



(24 枚目)

NO 37



NO 38



NO 39



(25 枚目)

NO 40



NO 41



NO 42



(26 枚目)

NO 43



NO 44



副 本

令和7年(ケ)第4号
令和7年4月28日 現地調査
令和7年6月2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
林 克 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 620,000円
物件2（土地）	金 250,000円
物件3（土地）	金 370,000円
物件4（建物）	金 6,660,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所在地目積	北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原 乙609番1 宅地 198.00平方メートル	現況測量地積 911.42平方メートル
2	所在地目積	北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原 乙609番2 宅地 351.20平方メートル	現況測量地積 362.81平方メートル
3	所在地目積	北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原 乙610番 原野 99平方メートル	現況地目：宅地 現況測量地積 532.09平方メートル

4	所 在	北安曇郡小谷村大字千国字親ノ原向原 乙609番地1、乙609番地2	
	家屋番号	乙609番1	
	種 類	旅館	
	構 造	鉄骨造陸屋根4階建	
	床 面 積	1階 338.85平方メートル 2階 383.37平方メートル 3階 290.75平方メートル 4階 315.18平方メートル	
番号	特 記 事 項		
1～4	特にない。		

* 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1～3）

位 置 ・ 交 通	物件1乃至物件3の土地は一体利用されており、JR大糸線「白馬大池」駅の北西方約3.9km（道路距離）に位置する。 梅池高原スキー場へ約750m、白馬岩岳マウンテンリゾートへ約5.3km、白馬乗鞍温泉スキー場へ約1.7kmの圏域にある。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	梅池高原スキー場周辺のホテル、ロッジ、店舗等が建ち並びリゾート地域	
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	都市計画区域外 — —（注1：特記事項参照） — 特になし 小谷村防災マップ（令和3年8月作成）によると、土砂災害警戒区域「梅池沢（土石流）」に該当する。 小谷村景観づくり計画により、一定規模以上の建築物の新築・増改築、土地の改変等の行為は届出が必要となる。また、行為の種類ごとに景観育成上配慮すべき事項が定められている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 勢 地 勢 そ の 他	648.20㎡（登記数量） 1,806.32㎡（現況測量数量） 不整形地 間口約48m、奥行約34m ほぼ平坦であるが、物件1は画地内段差があり、北東側約半分が南西側より約2m低い。 また、物件3の南東側部分は物件1より約2.5m高い。 注2：特記事項参照
接面道路の状況	無道路地 現状、地番乙12840番147（件外土地）を介在し、現況幅員約6.6m舗装村道（梅池線3：No.2009）にほぼ等高に接面する。 村道との間に存在する地番乙12840番147の土地の一部（約68坪）は梅池観光委員会千国地区が管理しており、本件物件の所有者と土地賃貸借契約を締結していたが、令和7年3月に契約解除となっている。	
土地の利用状況等	物件4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・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり（注3：特記事項参照） なし なし（注4：特記事項参照） （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	・ 物件 3 の北側に間口約2.5m、奥行約2.5mの破損した受水槽が存在する。 ・ 物件 1 の北東側にキュービクル式高圧受電設備、浄化槽及び油槽がある。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ (注1) 小谷村開発事業等指導要綱によれば、対象不動産は区域が「梅池地区」に、開発区分が「宿泊等営業区域」に該当する。延床面積1,000㎡以上、高さ13m以上の建物の新築、改築または増築の場合等は以下の開発基準（例示）が適用される。 ○高さ：18.0m以下 ○建ぺい率：40％以下、容積率：160％以下 ○建築物の壁面から境界線までの距離：主要道路界 3m以上、その他道路界 2m以上、敷地境界 2m以上 ○建築物の屋上等に看板等を設けない ○建築物の周辺にはできる限り空き地を設ける ○分譲集合住宅等※の建築はできないものとする ※小谷村役場建設水道課建設係によれば、ホテルは分譲集合住宅等に該当しないが、ホテルコンドミニアム（所有権と利用権を区分し、所有者が利用しない期間は一般の宿泊客が利用できるもの）は該当するとのことである。 ・ (注2) 物件 1 の土地と物件 3 の土地の北東側で接する地番乙 1 3 0 1 6 番の土地（地目：用悪水路、所有者：北安曇郡小谷村）の公簿上の境界線（接面部分）は、物件 1 の土地の南東端を除き直線であるところ、現状は折れ線状である。なお、現況河川護岸の凸凹部分を考慮した総地積と参考求積図の総地積は大きく乖離しないとのことである。 また、物件 3 の土地と西側隣地（地番乙 1 2 8 4 0 番 1 4 7）の境界線は公簿上直線であるが、現況は擁壁に沿って折れ線状である（参考求積図作成の認定土地家屋調査士による）。 ・ (注3) 小谷村役場建設水道課によれば、料金未納により令和6年3月より閉栓、給水停止措置が取られている。 ・ (注4) 下水道は合併浄化槽（201槽：収容人員201人まで使用可能）である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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5年12月15日新築 約32年 約5年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造陸屋根4階建 サイディング ビニールクロス貼、砂壁等 ビニールクロス貼、ボード張等 フロアタイル、フローリング、カーペット敷、畳等 エレベーター1基、火災報知器、非常用脱出設備、 電気設備、給排水設備、冷暖房設備等 諸設備については、長期間放置されたままであり、 稼働可能か否かは定かではない。
床 面 積	1階 338.85㎡ 2階 383.37㎡ 3階 290.75㎡、 4階 315.18㎡ 延 1,328.15㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	リゾートホテル 添付間取図のとおり
品 等	下位（内外装ともに劣化が進行し、外装は屋上防水シートの剥離、軒裏の崩落、窓ガラスの破損等、内装は壁のひび割れ、破損、天井のカビ等が複数個所に見られる）	
保守管理の状態	劣る（長期間空き家の状態で放置されている）	
建物の利用状況	空き家	
特 記 事 項	・内覧により、令和2年11月2日付け旅館業許可（大町保健所）が発出されていることを確認したが、現在の効力は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建 付 地 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,000	0.36	911.42	0.70	1,840,000
2	8,000	0.36	362.81	0.70	730,000
3	8,000	0.36	532.09	0.70	1,070,000

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：接道 －50%（0.50）、画地内段差 －5%（0.95）、規模 －10%（0.90）、
形状 －15%（0.85）、相乗積 0.36

ウ 地 積：現況測量地積による。

エ 建付減価：建物の築年数を考慮のうえ、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4（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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
4	225,000	1,328.15	0.05	14,940,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：（主である建物）経過年数約32年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率60%

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= 5 \text{年} \div (32 \text{年} + 5 \text{年}) \times (1 - 0.6) \\
 &= 0.05
 \end{aligned}$$

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)	土地利用権等割合 (注)		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	1,840,000	0.20	法定地上権	370,000
2	730,000	0.20	法定地上権	150,000
3	1,070,000	0.20	法定地上権	210,000

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20%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	1,840,000	－ 370,000		0.85	0.5	620,000
2	730,000	－ 150,000		0.85	0.5	250,000
3	1,070,000	－ 210,000		0.85	0.5	370,000
4	14,940,000	＋ 730,000	1.0	0.85	0.5	6,660,000
一括価格 (合計)						7,900,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：無道路地の減価とは別に、宿泊施設としての営業再開には地権者との交渉が必要になること、各種許認可取得等が必要になることから、それらにかかる時間・労力・コスト等を勘案し、所要の修正を行った。

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に加え、以下に係る物件の特殊性を勘案した。

豪雪地帯において長期間空き家の状態で放置されていることから、建物だけでなく各種設備機器が正常に稼働しない可能性が多分に想定される。

本件最大のリスクは設備機器の作動確認ができないことであり、買受人が事業用不動産として稼働させるためには設備の入替を含めた抜本的な対応が必要となる可能性もあり得る。その場合、新たな費用負担の可能性も想定され、一般的な競売市場性修正に加え所要の修正を行った。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（小谷－1）

所 在：北安曇郡小谷村大字千国字下川原乙6740番4外
価 格：8,950円／㎡
位 置：JR大糸線「南小谷」駅より500m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：201㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西側10m国道（148号）
用途指定等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：一般住宅の他に店舗、民宿等も混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）（㎡当たり単価は登記数量、現況測量地積）

物件1 1,225,224円（約6,188円／㎡、約1,344円／㎡）
物件2 2,173,225円（約6,188円／㎡、約5,990円／㎡）
物件3 612,612円（約6,188円／㎡、約1,151円／㎡）
物件4 61,643,070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

公図写

参考求積図

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

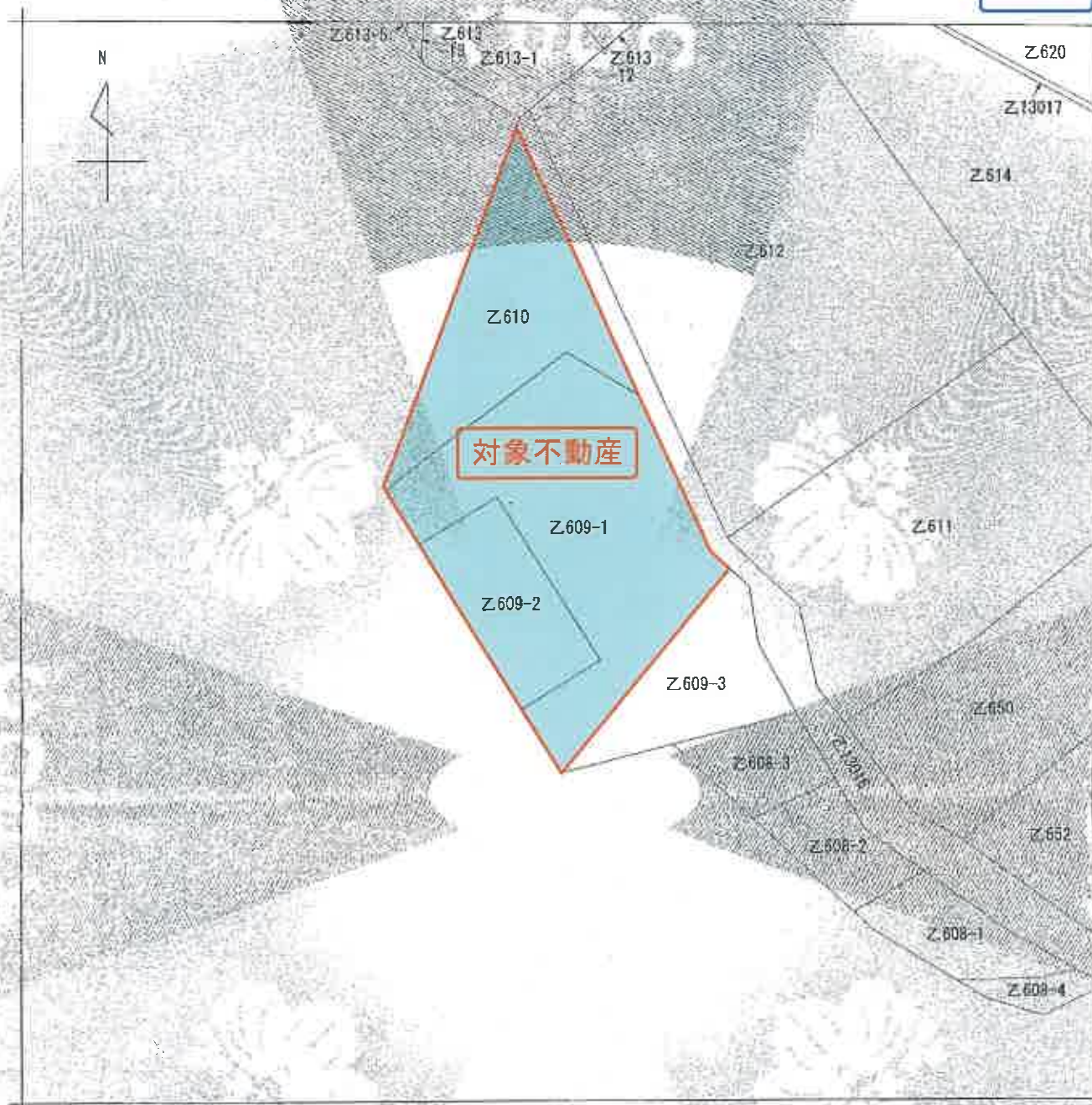
現況写真

以 上



1 : 25000

出所：国土地理院地図 GSI Maps



(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。



請求部分	所在	北安曇郡小谷村大字千国字郷ノ原向原				地番	Z609番1			
出力縮尺	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	国土台帳附属地図
作成年月日	明治24年10月			測日年月日 (原図)		補記				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を註明した書面である。

(長野地方法務局大町支局管轄)
令和7年1月17日
長野地方法務局

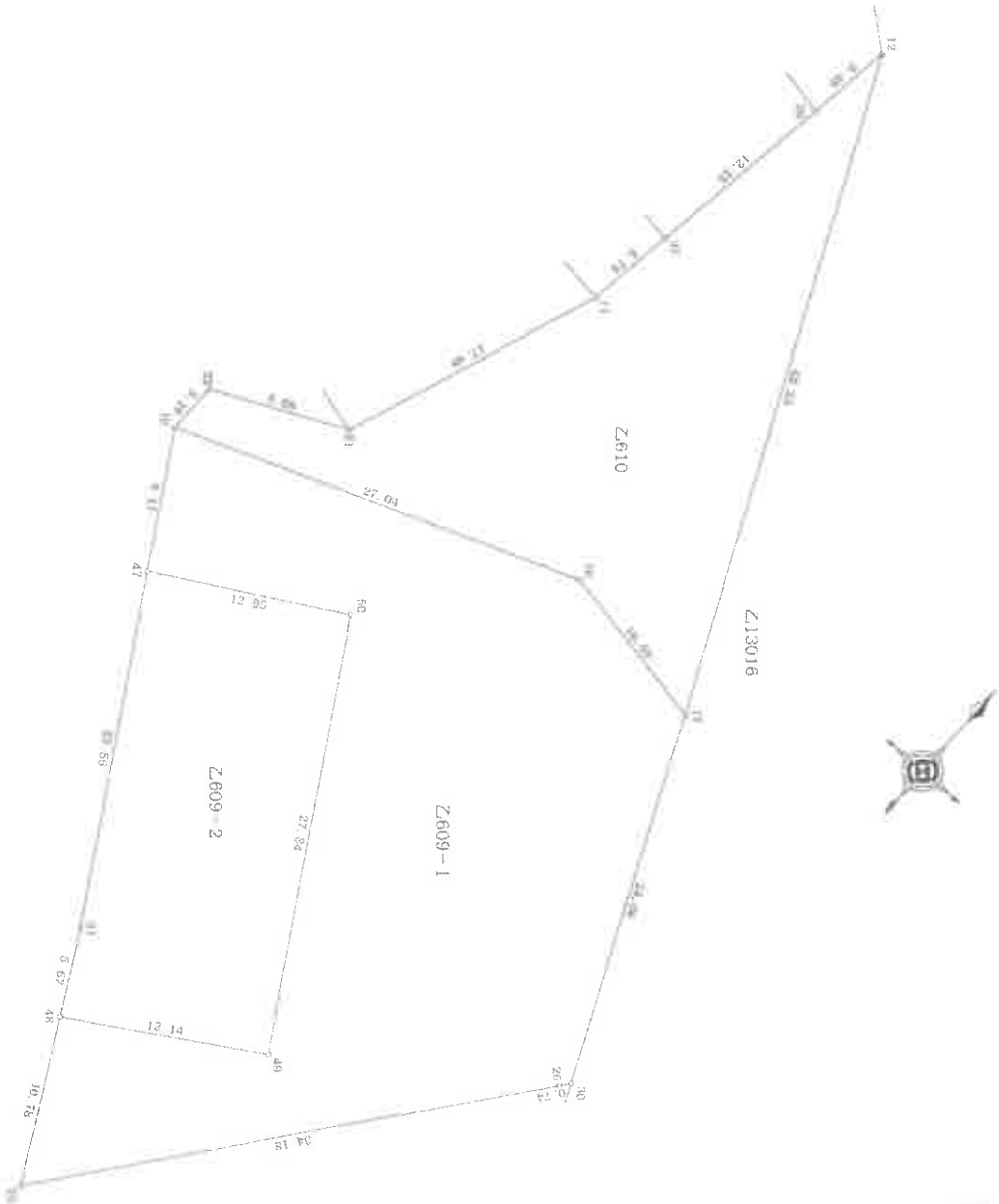


A3をA4に縮小

請求番号：13-1
(1/1)

参考求積図

※ 本図面は当事務所が平成6年5月10日に作成した境界管理図面を参考に作成しています。



求積表

点	X	Y	X ²	Y ²	XY
1	849.455	811.644	721,578.5	658,768.5	694,890.0
2	851.300	801.116	724,710.0	641,814.0	680,826.0
3	841.667	776.846	708,325.0	603,480.0	657,108.0
4	833.805	760.581	695,234.0	578,485.0	641,485.0
5	840.187	731.832	705,915.0	535,598.0	621,485.0
6	816.287	696.100	666,380.0	484,540.0	587,485.0
7	809.477	694.653	655,180.0	482,518.0	577,485.0
8	798.939	680.021	638,285.0	462,422.0	557,485.0
9	826.925	621.041	683,885.0	385,310.0	527,485.0
10	827.503	521.509	684,808.0	271,550.0	437,485.0
11	816.287	421.509	666,380.0	177,270.0	357,485.0
12	849.455	321.509	721,578.5	103,270.0	237,485.0
合計			7,215,785.0	3,853,100.0	10,068,885.0

点	X	Y	X ²	Y ²	XY
1	840.167	791.832	705,915.0	628,528.0	667,485.0
2	843.805	780.581	711,905.0	605,310.0	657,485.0
3	814.458	792.164	663,355.0	627,465.0	647,485.0
4	809.477	792.863	655,180.0	628,528.0	647,485.0
5	816.287	808.100	666,380.0	653,160.0	677,485.0
6	849.455	811.644	721,578.5	658,768.5	694,890.0
合計			4,068,885.0	3,853,100.0	10,068,885.0

点	X	Y	X ²	Y ²	XY
1	851.300	801.116	724,710.0	641,814.0	680,826.0
2	841.667	776.846	708,325.0	603,480.0	657,108.0
3	833.805	760.581	695,234.0	578,485.0	641,485.0
4	840.187	731.832	705,915.0	535,598.0	621,485.0
5	816.287	696.100	666,380.0	484,540.0	587,485.0
6	809.477	694.653	655,180.0	482,518.0	577,485.0
7	798.939	680.021	638,285.0	462,422.0	557,485.0
8	826.925	621.041	683,885.0	385,310.0	527,485.0
9	827.503	521.509	684,808.0	271,550.0	437,485.0
10	816.287	421.509	666,380.0	177,270.0	357,485.0
11	849.455	321.509	721,578.5	103,270.0	237,485.0
合計			7,215,785.0	3,853,100.0	10,068,885.0

図名	参考求積図
所在	市街地中心部(市街地中心部)市街地中心部
縮尺	1:500 (図面番号)
測量年月日	
作成年月日	令和7年5月28日
作成者	土地家産調査士

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年6月18日

令和7年1月17日

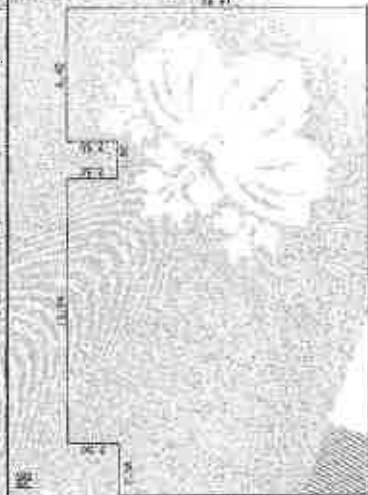
登記所：札幌市

131123 各階平面図

建物図面

北条町小幡町大字十番字

乙509番地1
乙509番地2



1階求積

1	12.32 X 2.56	31.5392
2	14.82 X 12.64	190.2888
3	12.32 X 1.80	22.1760
4	14.82 X 6.40	94.8480
合計		338.85200
延床面積		338.85 ㎡



2階求積

1	16.52 X 8.20	135.4640
2	14.82 X 7.20	106.7040
3	17.22 X 8.20	141.2040
合計		383.3720
延床面積		383.37 ㎡

A3をA4に縮小

建物図面

平成6年6月18日登録

1/500

調尺

申請人

申請人

1/250

調尺

5月12日(月)

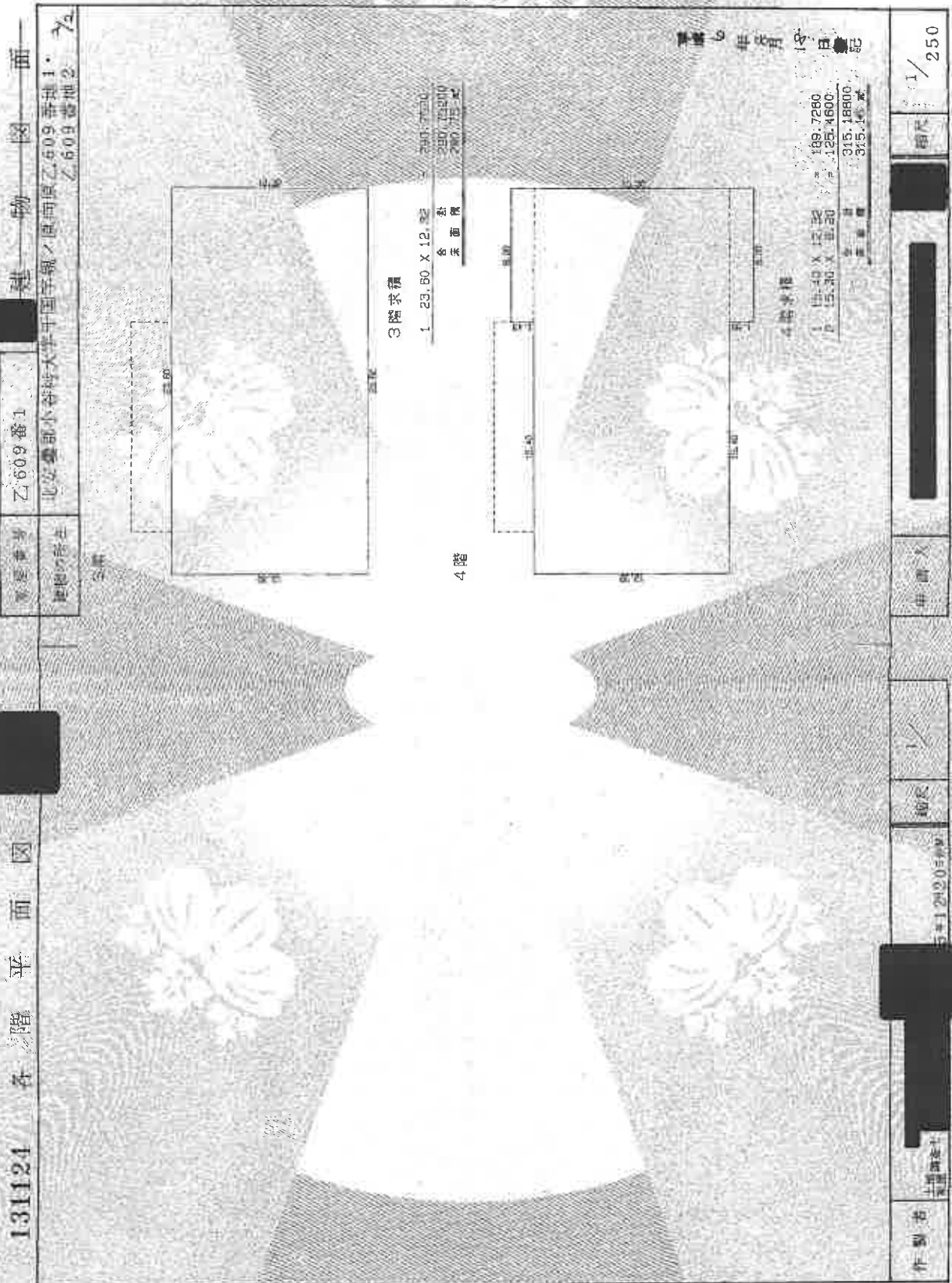
申請人

申請人

申請人

日本土地建物調査士会連合会

各階平面図



土地建物位置関係図



- ・写真撮影の位置、方向及びその番号を示す。
- ・境界は隣地立ち会いによるものではなく、公図・参考求積図等の位置から推定したものであり、境界を保証するものではない。

建物間取図(1)



【 1階 】



【 地下1階 】

建物間取図(2)



【 3 階 】



【 2 階 】



写真①（南西方向から撮影）



写真②（北西方向から撮影）



写真③（北方向から撮影）



写真④（北方向から撮影）



写真⑤（南東方向から撮影）



写真⑥（南東方向から撮影）



写真⑦（北東方向から撮影）



写真⑧（南東方向から撮影）



写真⑨（屋上）



写真⑩（屋上）



写真⑪（ボイラー排気口）



写真⑫（屋上庇）



写真⑬（1階厨房）



写真⑭（1階食堂）



写真⑮（1階応接室）



写真⑯（1階エントランス）



写真⑰（2階和室）



写真⑱（2階和室）



写真⑱（客室トイレ）



写真⑳（非常口）



写真⑳ (地下1階倉庫)



写真㉑ (地下1階倉庫)



写真②③ (地下1階浴室)



写真②④ (地下1階従業員室)