

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)

長野地方裁判所諏訪支部 執行官室 Tel 0266-53-6700

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 兒 玉 暢

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 8 月 21 日から 令和 7 年 8 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分 場 所 長野地方裁判所諏訪支部
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 長野地方裁判所諏訪支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 4 日まで
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 6 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	13, 590, 000 10, 872, 000	一括	2, 718, 000	66, 921	10, 590
1	2, 330, 000				
2	11, 260, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 茅野市湖東字富士塚
地 番 8 1 1 6 番 5
地 目 宅地
地 積 3 1 9 . 6 3 平方メートル
- 2 所 在 茅野市湖東字富士塚 8 1 1 6 番地 5
家屋 番号 8 1 1 6 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 8 3 平方メートル
2 階 5 8 . 8 3 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 6 3 . 4 2 平方メートル
2 階 5 8 . 8 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 児 玉 暢

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】

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 | 茅野市湖東字富士塚 | |
| | 地 番 | 8 1 1 6 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 1 9 . 6 3 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|------------------------|------------------|
| 2 | 所 在 | 茅野市湖東字富士塚 8 1 1 6 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 8 1 1 6 番 5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 8 . 8 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 8 . 8 3 平方メートル |
- (現況)
- | | | | |
|--|-------|-----|--------------------|
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 6 3 . 4 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 8 . 8 3 平方メートル |

令和 7年(ケ)第 1号
令和 7年 4月24日受理
令和 7年 5月22日提出
評 価 人 矢 崎 敏 臣

現況調査報告書

長野地方裁判所諏訪支部

執行官 藤 巻 正 弘 (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 | 茅野市湖東字富士塚 |
| | 地 番 | 8 1 1 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 9 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅野市湖東字富士塚 8 1 1 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 8 1 1 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 8 3 平方メートル
2 階 5 8 . 8 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録1、2」のとおり		
住居表示	住居表示なし		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 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（概略図）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	南東側に電柱及び支柱がある（写真No.3） 北東側に移動可能なプレハブ物置が3台ある（写真No.4）		
建物	物件2		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：増築により1階約63.42㎡		
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住居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	2階南東側「洋間」の窓ガラスにひび割れがある（写真No.16）		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件債務者兼所有者)	【令和7年5月8日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 本建物は、私が住居として使用しています。第三者の占有はありません。 (2) 増築と言うのかどうか分かりませんが、本建物を建築して数か月の内に「サンルーム」を設置しました。 (3) 雨漏り箇所やシロアリの被害は見られません。 (4) 本土地の北東側にプレハブの物置が3台あります。いずれも移動が可能な物です。 (5) 土地の境界に関する争いなどはありません。宅地分譲地のため、境界標等により、境界はハッキリしています。 【令和7年5月15日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 5月8日に電話で述べたとおりです。 (2) 2階南東側「洋間」のサッシ窓のガラスにひび割れがあります。ベッドを移動した際に接触して割れてしまいました。 (3) 本土地の南東側にある電柱と支柱については、年に数千円程度の使用料が入っています。 (4) 本土地建物の売却を不動産媒介会社に依頼しています。売却するには「建物内の荷物を片付けた方が良い」と言われたので、昨年(令和6年)の暮れごろから荷物を片付けています。

執行官の意見

■上記のとおり **■**下記のとおり

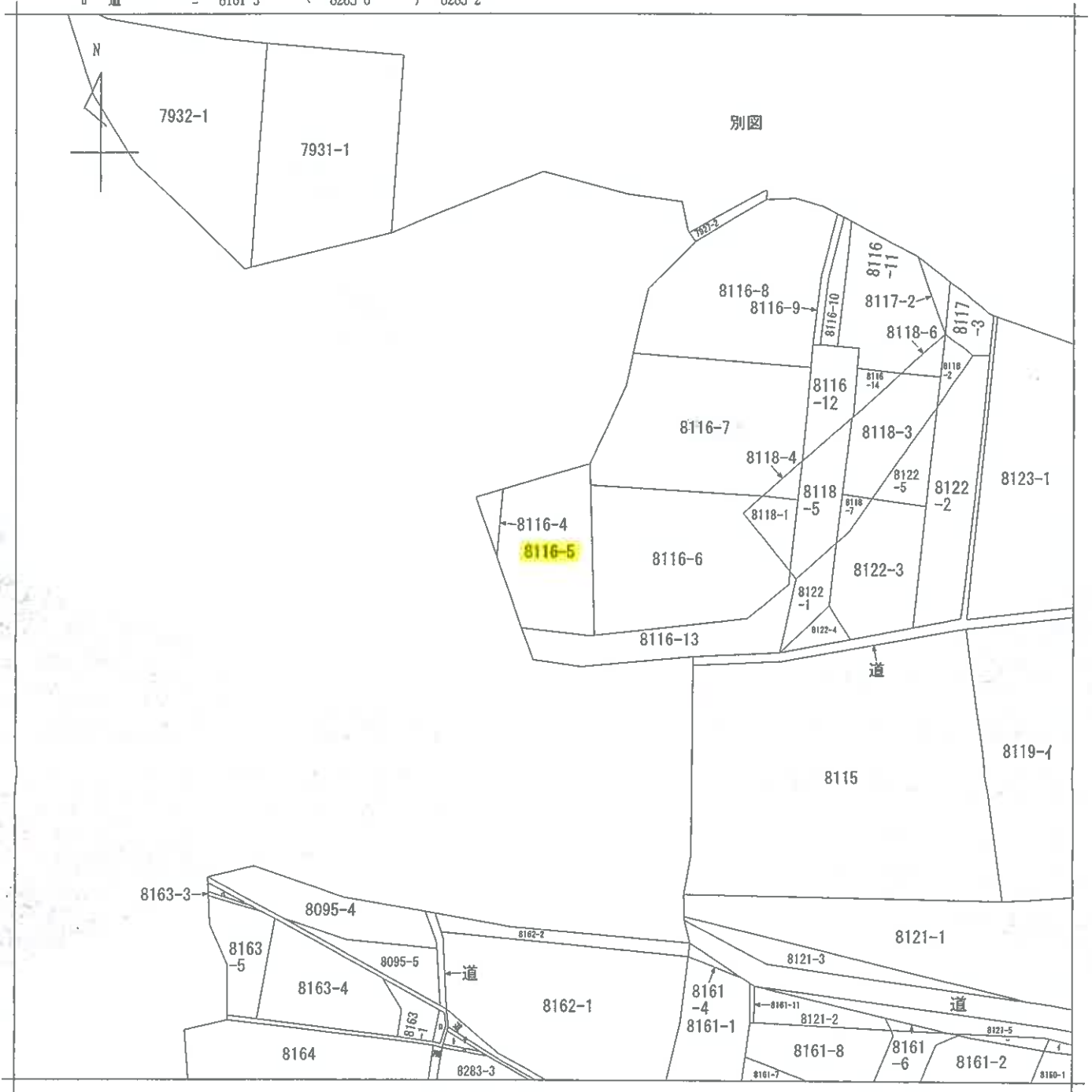
- (1) 本土地建物の状況は、別紙建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図(概略図)、建物間取り図(概略図)及び添付写真のとおりである。
- (2) 本土地の北側に隣接する「地番7929番2」の土地は、茅野市(旧湖東村)が所有する用悪水路(295㎡)である。
- (3) 本土地の南側に隣接する「地番8116番13」の土地は、茅野市が所有する公衆用道路(419㎡)である。
- (4) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「**■**」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月25日 (金)	当庁 (執行官室)	茅野市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 5月 1日 (木) 16:20-16:25	長野地方法務局松本支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
7年 5月 7日 (水) 15:05-15:40	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影 全戸不在 本件債務者兼所有者 A宛照会書差置 (郵便置き場内)
7年 5月 8日 (木) 9:05-9:10	当庁 (執行官室)	A から電話聴取
7年 5月15日 (木) 9:35-10:05	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 A から意見聴取
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、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 (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。 ☒ 令和 7年 5月15日 評価人同行 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 8160-2 ハ 8163-2 ホ 8121-7 ト 8283-7
ロ 道 ニ 8161-3 ヘ 8283-6 チ 8283-2



(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	茅野市湖東字富士塚				地番	8116番5			
出力縮	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。

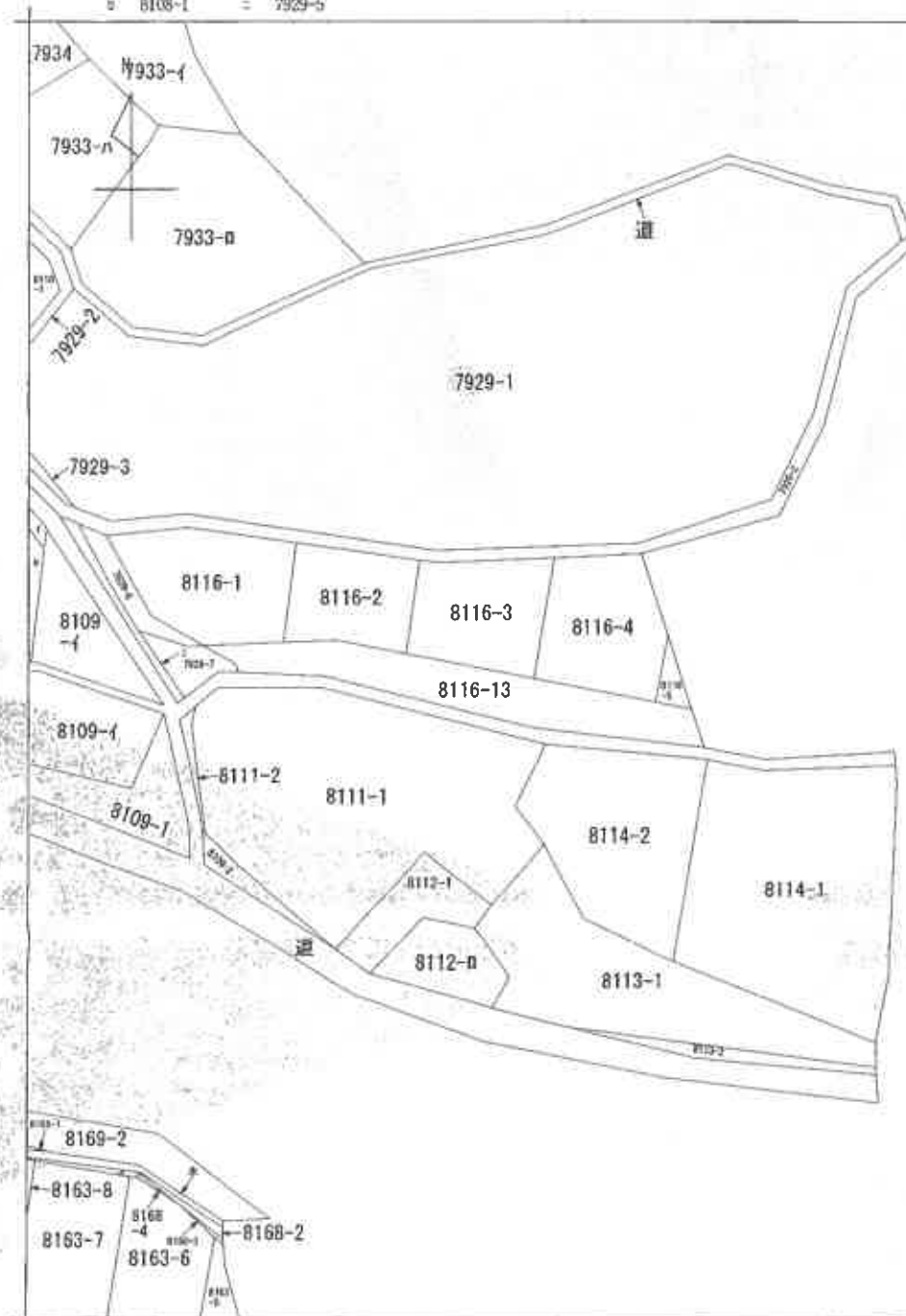
令和7年3月19日
茅野市湖東字富士塚
登記官

請求番号：10-1
(1/2)

(5 枚目)

A3をA4に縮小

イ 8108-3 ハ 8169-4
ロ 8108-1 ニ 7929-5



(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	茅野市湖東字富士塚				地番	8116番5			
出力寸	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。

令和7年3月19日

長野地方裁判所諏訪支部

登記官

請求番号: 10-1

(2/2)

(6 枚目)

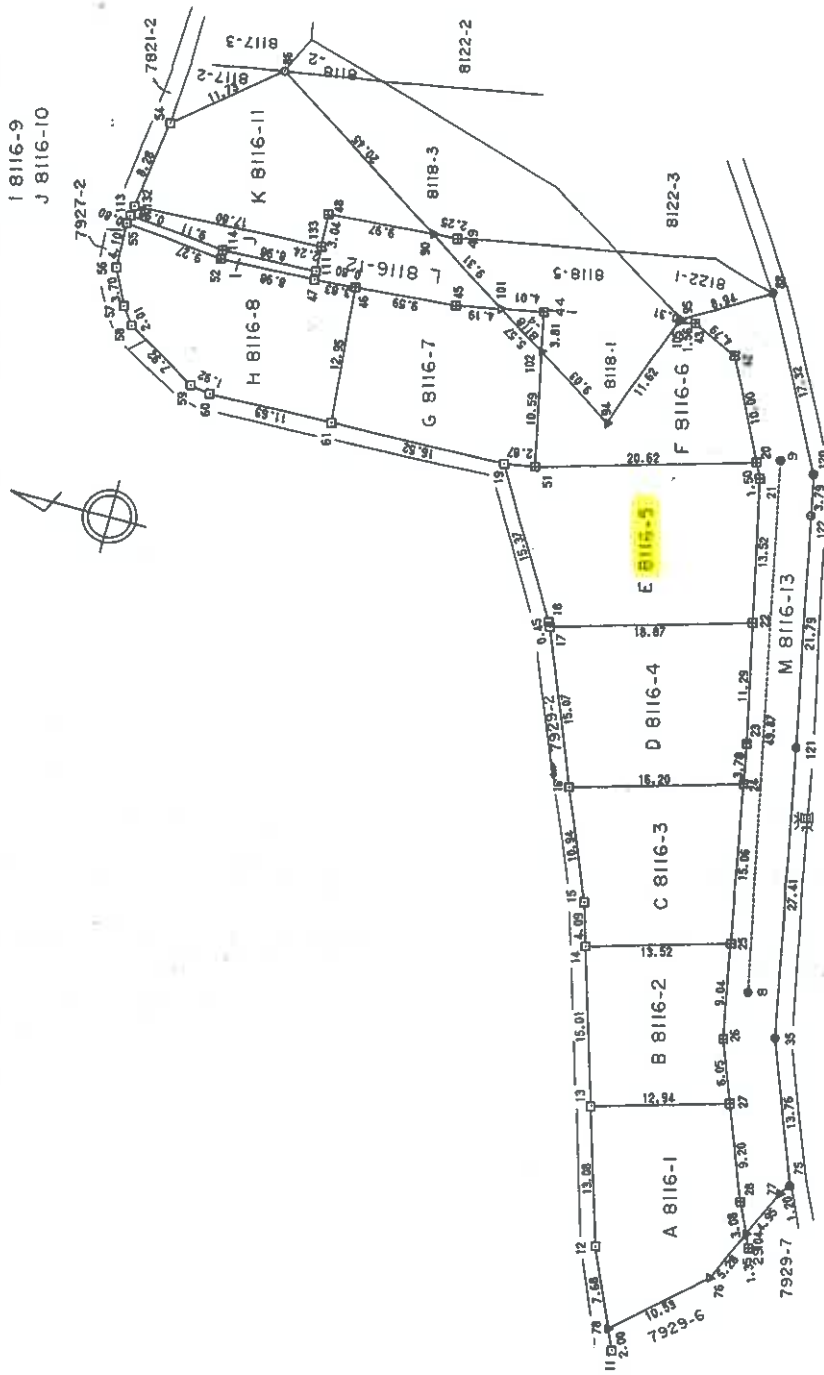
A3をA4に縮小

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。
令和7年3月19日 長野地方広務局簡易支局

(7 枚目)

地積測量図

地番	8116-1 ~ -13
土地の所在	茅野市湖東字富士塚



境界	境界線の種類	引張点	X	Y
⊕	金属板	8 マンホール	-13.888	43.504
○	プラスチック杭	9 マンホール	-17.024	93.282
◎	マンホール中心点	44 コンクリート杭	4.955	107.140
田	コンクリート杭	49 コンクリート杭	13.040	113.869
□	金属標	11 金属標	-1.111	10.192
▽	交点(なし)	29 コンクリート杭	-13.854	19.557

作成者	土地調査士 家園士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

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。
令和7年3月19日 長野地方建設局諏訪支局 登記官

地積測量図

地番 8116-1 ~ -13
土地の所在 茅野市湖東字富士塚

測量成果表

地番	番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
A 8116-1	78	-0.802	12.177	129.538926
	12	0.377	19.768	31.352048
	13	0.784	32.848	-41.749680
	27	-12.158	33.082	-458.913504
	28	-13.088	23.927	-34.981274
	104	-13.620	20.892	59.061684
	76	-10.261	16.806	215.419308
			総面積	-470.272492
			水面地	235.1362460
				235.13 ㎡

地番	番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
B 8116-2	13	0.784	32.848	440.228896
	14	1.244	47.852	-625.042824
	25	-12.278	48.120	-615.069840
	26	-11.538	39.106	4.692720
	27	-12.158	33.082	407.636404
			総面積	-387.554644
			水面地	193.7773220
				193.77 ㎡

地番	番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
C 8116-3	14	1.244	47.852	652.844836
	15	1.365	51.945	74.644965
	16	2.681	62.813	-935.097131
	24	-13.522	63.129	-944.346711
	25	-12.278	48.120	710.539920
			総面積	-441.414121
			水面地	220.7070605
				220.70 ㎡

地番	番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
D 8116-4	16	2.681	62.813	1120.435545
	17	4.443	77.783	-1330.944913
	22	-14.430	78.173	-1429.080613
	23	-13.838	66.898	60.743384
	24	-13.522	63.129	1042.827951
			総面積	-528.016646
			水面地	264.0093230
				264.00 ㎡

地番	番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
E 8116-5	17	4.443	77.783	1477.099170
	18	4.560	78.224	332.217328
	19	8.690	93.033	117.779778
	51	5.826	92.761	-2178.121041
	20	-14.791	93.150	-1948.139100
	21	-15.088	91.679	33.096119
	22	-14.430	78.173	1526.796863
			総面積	-639.270883
			水面地	319.6354415
				319.63 ㎡

地番	番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
F 8116-6	51	5.826	92.761	1852.993736
	102	5.185	103.336	-697.621336
	94	-0.925	96.680	-1235.667080
	105	-7.596	106.201	-873.715627
	43	-9.152	106.085	-549.202045
	42	-12.773	102.947	-580.518133
	20	-14.791	93.150	1732.496850
			総面積	-351.233635
			水面地	175.6168175
				175.61 ㎡

地番	番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
G 8116-7	61	24.800	96.729	1343.060280
	46	22.575	109.494	-1276.590546
	45	13.141	107.757	-1467.758097
	101	8.954	107.441	-854.800596
	102	5.185	103.336	-323.235008
	51	5.826	92.761	325.127305
	19	8.690	93.033	1765.208142
			総面積	-488.980520
			水面地	244.4902600
				244.49 ㎡

作成者 土地調査士

申請人
成19年9月11日作成
土地家屋調査士会連合会用紙

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。
令和7年3月19日 長野地方方法務局諏訪支局 登記官

(9 頁目)

地積測量図

地番 8116-1 ~ -13 ^{3/4} 土地所在 図
土地の所在 茅野市湖東字富士塚

座標求積表

地番 H 8116-8

地番 番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
56	44.844	111.321	-35.401967
55	43.932	115.300	-1120.254800
52	35.128	112.107	-1959.854574
47	26.350	110.196	-1383.290388
46	22.575	109.494	-169.715700
61	24.800	96.728	1312.212048
60	36.141	99.318	1300.968482
59	37.899	100.104	727.756080
58	43.411	105.802	662.320520
57	44.159	107.678	154.302574
		併面積	-511.959725
		面積	255.9798625
		地	255.97 m ²

地番 I 8116-9

地番 番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
55	43.832	115.300	965.983400
113	43.506	115.041	-1029.863875
114	34.957	112.890	-1955.819250
111	26.181	110.979	-955.196253
47	26.350	110.196	985.923612
52	35.128	112.107	1959.854574
		併面積	-29.117792
		面積	14.5588960
		地	14.55 m ²

地番 J 8116-10

地番 番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
113	43.506	116.041	945.734150
132	43.107	116.945	-2081.521000
133	25.706	113.178	-1915.650828
111	26.181	110.979	1026.666729
114	34.957	112.890	1955.819250
		併面積	-69.051699
		面積	34.5258495
		地	34.52 m ²

地番 K 8116-11

地番 番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
132	43.107	116.945	1644.597635
54	39.769	124.525	-1745.840500
86	29.087	129.372	-3171.295836
90	15.256	114.306	-460.195956
48	25.061	116.159	1213.861550
133	25.706	113.178	2042.410188
		併面積	-476.463019
		面積	238.2315095
		地	238.23 m ²

地番 L 8116-12

地番 番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
47	26.350	110.196	397.366776
111	26.181	110.979	-71.470476
133	25.706	113.178	-126.759360
48	25.061	116.159	-1213.861550
90	15.256	114.306	-1841.126742
101	8.954	107.441	-227.237715
45	13.141	107.757	1467.758097
46	22.575	109.494	1446.306246
		併面積	-169.024724
		面積	84.5123620
		地	84.51 m ²

作成者 土地調査士 家原 隆士

平成19年9月11日作成

土地家屋調査士会連合会(用紙)

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。
令和7年3月19日 長野地方建設局諏訪支局

登記号

(10 画田)

A3をA4に縮小

地積測量図

地番	8116-1 ~ -13
土地の所在	茅野市湖東字富士塚

座標求積表

地番	M	8116-13	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
104			-13.620	20.892	76.882560
28			-13.088	23.927	34.981274
27			-12.158	33.082	51.277100
26			-11.538	39.106	-4.692720
25			-12.278	48.120	-95.470080
24			-13.522	63.129	-98.481240
23			-13.838	66.898	-60.743384
22			-14.430	78.173	-97.716250
21			-15.088	91.679	-33.096119
20			-14.791	93.150	215.642250
42			-12.773	102.947	580.518133
43			-9.152	106.085	549.202045
105			-7.596	106.201	146.238777
95			-7.775	106.457	-933.521433
88			-16.365	108.939	-1345.486040
120			-20.135	92.033	-324.232259
122			-19.888	88.246	146.929590
121			-18.470	66.499	233.544488
35			-16.376	39.168	29.689344
75			-17.712	25.463	-9.981496
77			-16.768	24.721	101.158332
			倍面積	倍面積	-638.357126
			地積	地積	419.1785640
					419.17 m ²

作成者	土地調査士 家屋調査士	申請人	縮尺	1/
-----	----------------	-----	----	----

平成19年 9月11日作成)
土地家屋調査士会連合会(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7年3月19日 長野地方方法務局諏訪支局

(11 枚目)

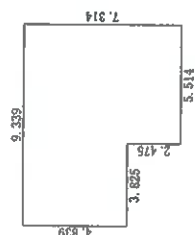
A3をA4に縮小

各階平面図 建築物図面

家屋番号 8116番5

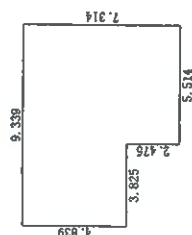
建築物の所在 茅野市湖東字富士塚8116番地5

1階

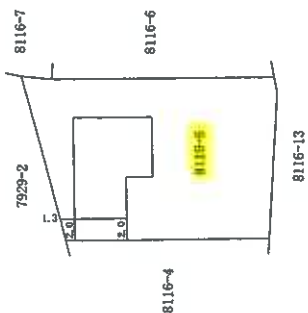
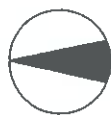


求 積 表	
5.514×7.314	$=40.329396$
3.825×4.839	$=18.509175$
合 計	58.838571
床面積	58.83 m ²

2階



求 積 表	
5.514×7.314	$=40.329396$
3.825×4.839	$=18.509175$
合 計	58.838571
床面積	58.83 m ²



作製者

士地

平成22年9月17日作成

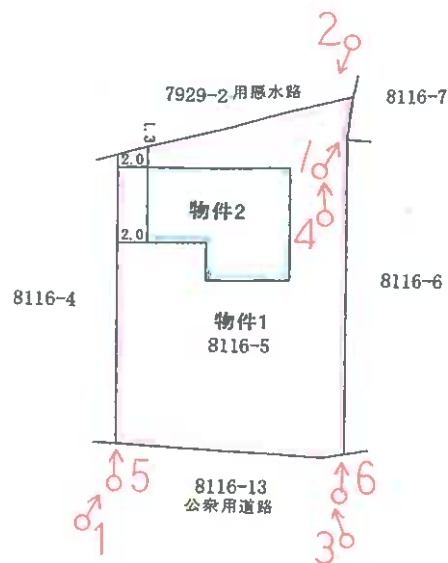
縮尺

250

申請人

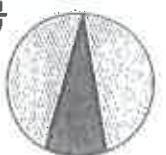
縮尺

500



♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図（概略図）
 令和7年（ケ）第1号
 物件1（土地）
 物件2（建物）





1 階



(13 枚目)

令和7年（ケ）第1号



NO. 1

物件 1、 2



NO. 2



NO. 3

物件 1、2



NO. 4

移動可能なプレハブ物置 (3 台)



NO. 5

物件 1



NO. 6

物件 1



NO. 7



NO. 8

物件 2

1 階



NO. 9

物件 2

1 階



NO. 10



NO. 11



NO. 12

物件 2

1 階 増築部分



NO. 13

2 階



NO. 14



NO. 15

物件 2

2 階



NO. 16



NO. 17

令和7年(ケ)第1号
令和7年5月15日 現地調査
令和7年5月26日 評 価

長野地方裁判所諏訪支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士
矢 崎 敏 臣

第1 評価額

一括価格	
金 13,590,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 2,330,000 円
物件 2 (建物)	金 11,260,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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、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	茅野市湖東字富士塚 8116 番 5 宅地 319.63 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	茅野市湖東字富士塚 8116 番地 5 8116 番 5 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 58.83 m ² 、2 階 58.83 m ²	床面積 1 階 約 63.42 m ² 、 2 階 58.83 m ² その他 同左
番号	特記事項		
2	物件 2 の建物の 1 階南西側部分にサンルームが増築されている。		

* 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）

位置・交通	J R 中央本線「茅野」駅の北東方約 6. 5km(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	低層一般住宅が建ち並びつつある分譲住宅地。	
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	非線引都市計画区域 用途無指定地域 60% 200% — 茅野市景観計画
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	319. 63 m ² 台形地形 間口：約 15m、奥行：約 21m(中心部分) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南側 現況幅員約 6. 1mの舗装市道(3-1168 号線) 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当 物件 1 の土地の入口部分西側は、約 0. 5m 高で接道する。	
土地の利用状況等	物件 2 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配置図のとおり。	
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	・物件 1 の土地の北側に幅約 1. 0m の水路が存するが、コンクリート壁により、物件 1 の土地が約 1. 5m 程度高くなっている。 ・物件 1 の土地の南東側に電柱及び支柱が存する。 ・物件 1 の土地の北東側に移動可能なプレハブ物置が 3 台存する。	

2 建物の概況及び利用状況等（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)		平成 22 年 9 月 29 日新築
	経 過 年 数		約 15 年
	経済的残存耐用年数		約 20 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼り	
	天 井	ビニールクロス貼り	
	床	フローリング、畳、絨毯	
	設 備	電気、風呂、便所(水洗)	
	そ の 他	オール電化	
床 面 積 (現 況)	1 階約 63.42 m ² 2 階 58.83 m ² 延約 122.25 m ²		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	附属資料の建物間取図のとおり	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。		
特 記 事 項	・ 物件 2 の建物の 1 階南西側部分にサンルームが増築されている。 ・ 物件 2 の建物の 2 階南東側の洋間の窓ガラスにひび割れがある。		

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/㎡)	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	18,600	0.97	319.63	0.9	5,190,000

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：0.97 [内訳] 地形0.97

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ 建付地価格

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設費に比準して求め、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 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
2	280,000	122.25	0.51	17,460,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約15年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率10%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 20 \text{ 年} \div (15 \text{ 年} + 20 \text{ 年}) \times (1 - 0.1) = 0.51 \end{aligned}$$

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	5,190,000	0.25	法定地上権	1,300,000

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25%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	5,190,000	- 1,300,000		1.0	0.6	2,330,000
2	17,460,000	+ 1,300,000	1.00	1.0	0.6	11,260,000
一 括 価 格 (合計)						13,590,000

ウ 占有減価修正 : なし。

エ 市場性修正 : なし。

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（茅野ー2）

所 在 茅野市中大塩 8 番 26
価 格 20,100 円/㎡
位 置 JR 中央本線 「茅野」 駅 5km
価 格 時 点 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 302 ㎡
供給処理施設 上水道・ガス・下水道
接 面 街 路 南東側 幅員 4.4m市道
用 途 指 定 等 第一種低層住居専用地域 （建蔽率 50%、容積率 80%）
地 域 の 概 要 中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

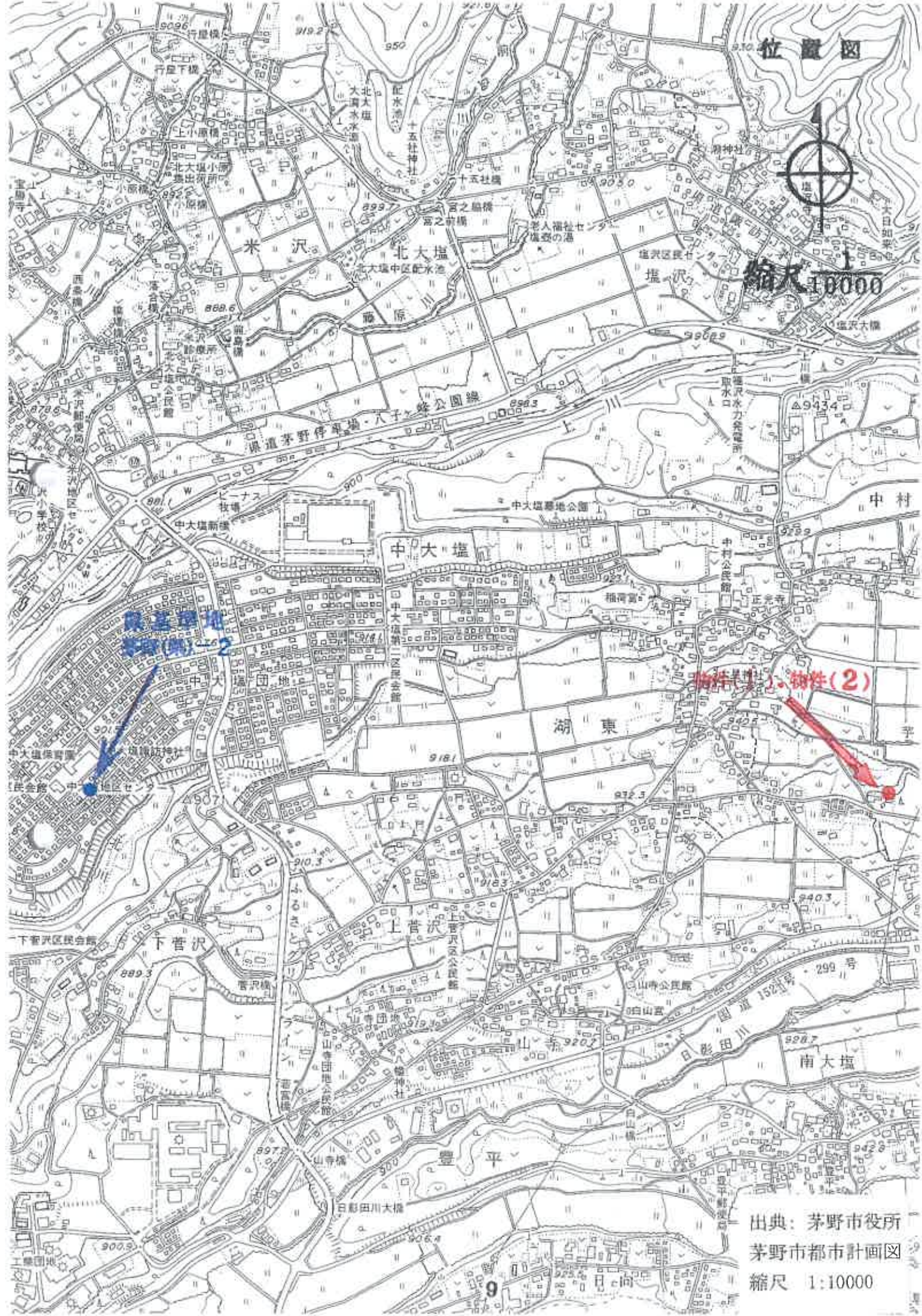
物件 1 2,250,195 円 （約 7,040 円/㎡）
物件 2 4,264,735 円

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、上記参考資料とはその性質上異なるものである。

第7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
建物間取図
現況写真

以 上



位置図

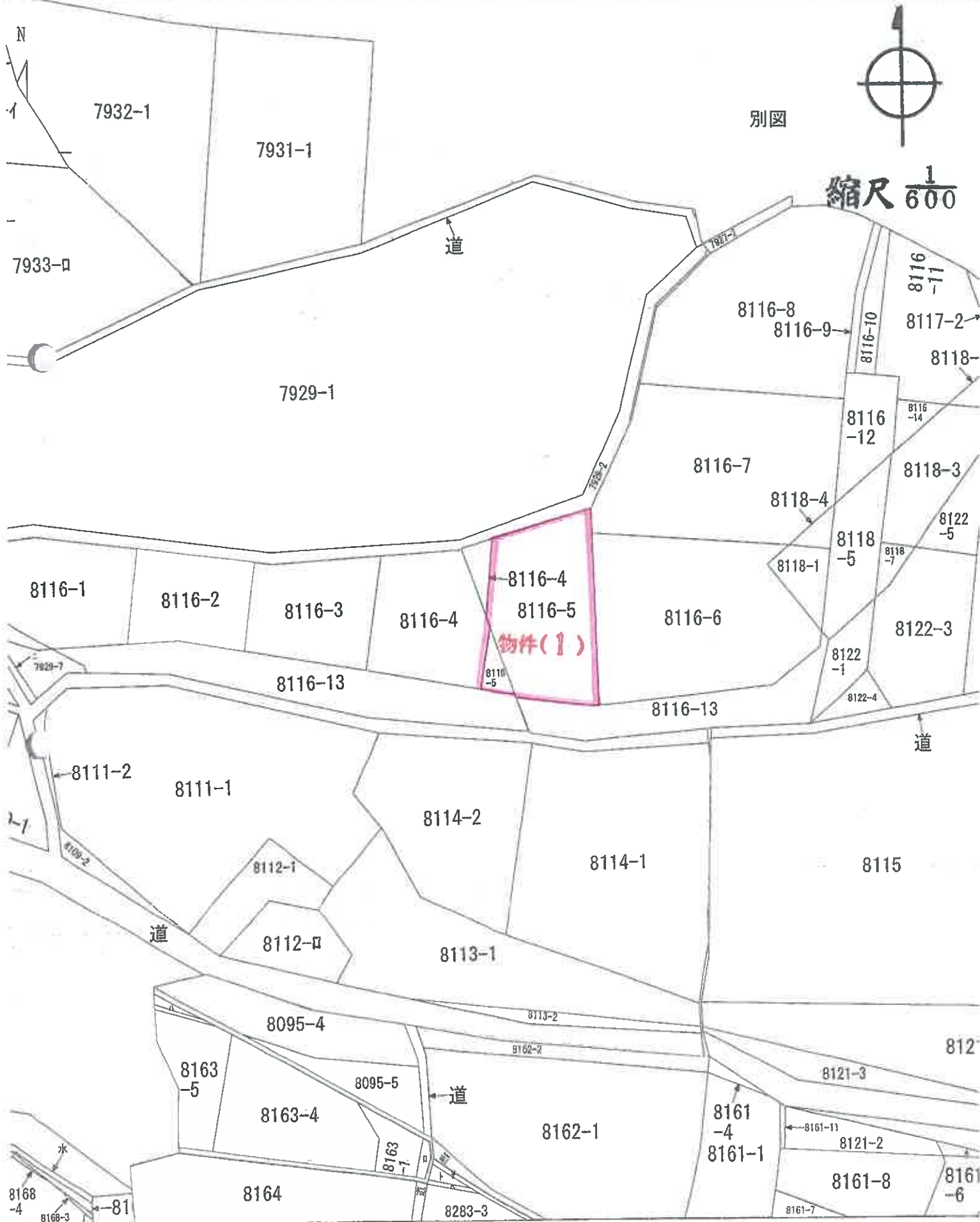


縮尺 10000

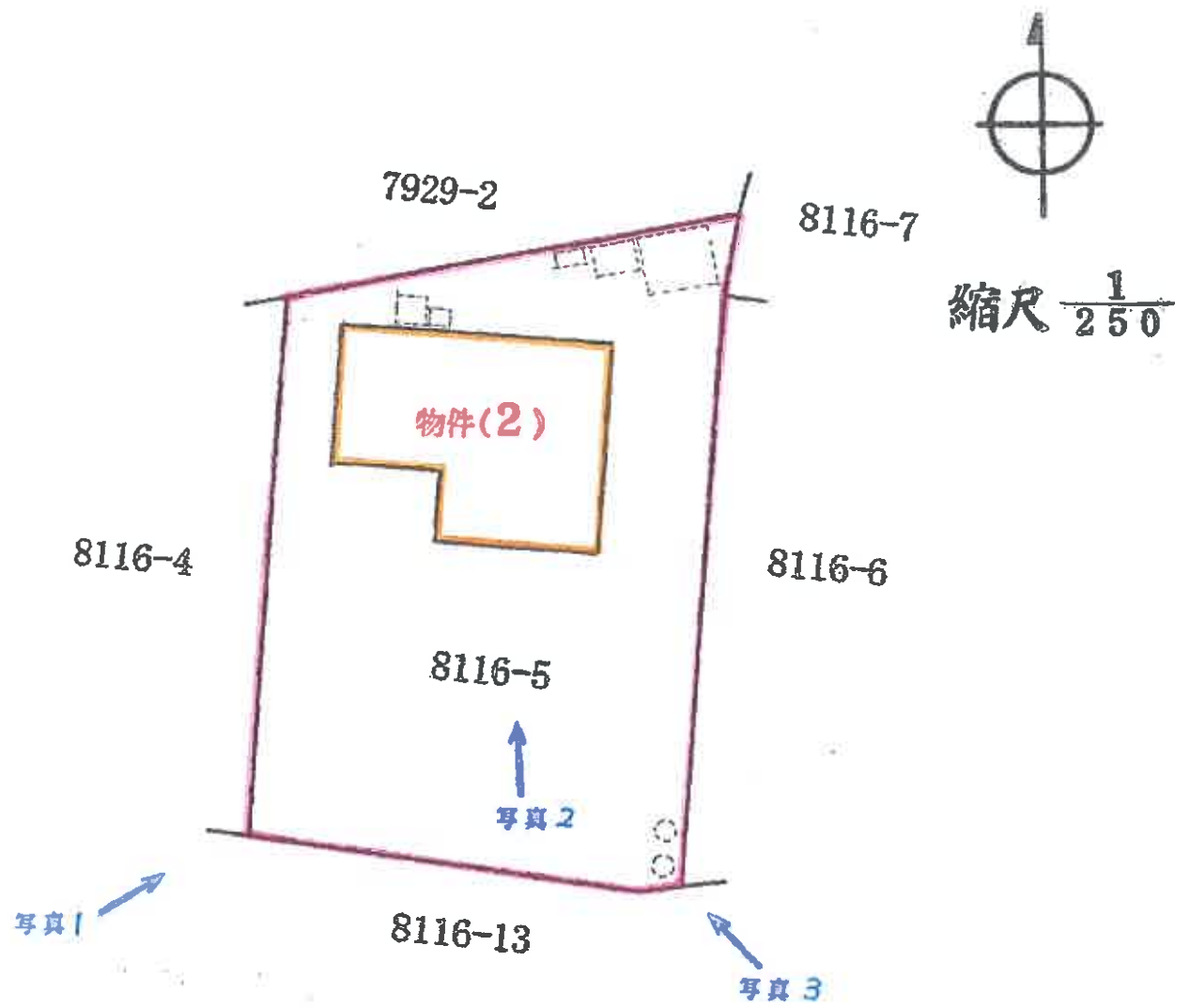
物件(1)、物件(2)

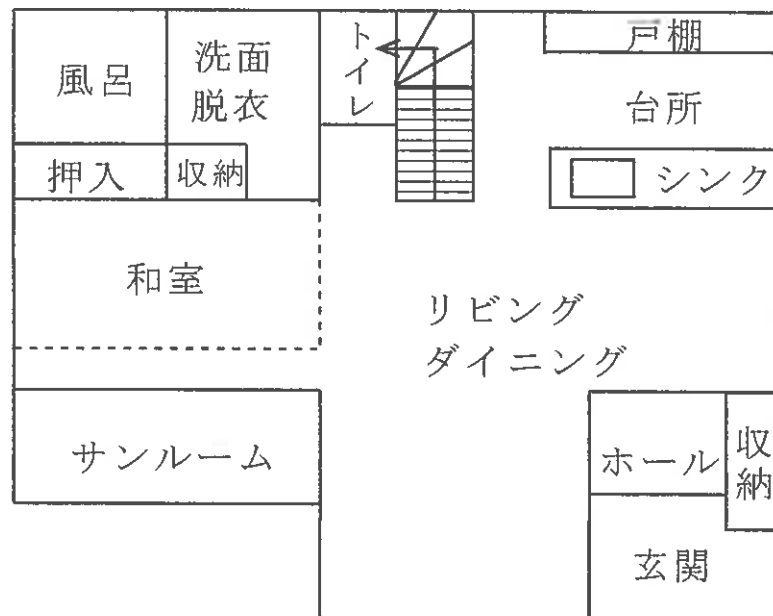
出典：茅野市役所
茅野市都市計画図
縮尺 1:10000

イ 8160-2 ハ 8163-2 ホ 8121-7 ト 8283-7
ロ 道 ニ 8161-3 ヘ 8283-6 チ 8283-2

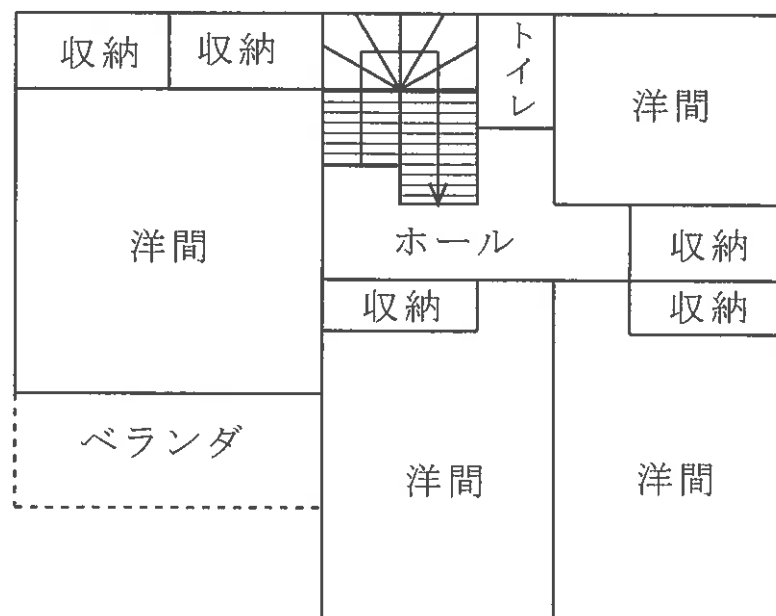


建物配置図





1 階



2 階

写真1



写真2



写真3

