

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 1 1 月 2 6 日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 児 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 1 2 月 1 1 日から 令和 7 年 1 2 月 1 8 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 2 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 長野地方裁判所諏訪支部
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 2 5 日から 令和 7 年 1 2 月 2 5 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 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 1 1 月 2 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------|------------------|
| 1 | 所 在 | 諏訪市大字中洲字栗ノ城 | |
| | 地 番 | 2 5 0 3 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 8 . 1 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 諏訪市大字中洲字栗ノ城 2 5 0 3 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 2 5 0 3 番 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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 諏訪市大字中洲字栗ノ城
地 番 2 5 0 3 番 8
地 目 宅地
地 積 1 6 8 . 1 8 平方メートル
- 2 所 在 諏訪市大字中洲字栗ノ城 2 5 0 3 番地 8
家屋 番号 2 5 0 3 番 8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 6 号
令和 7 年 7 月 24 日受理
令和 7 年 8 月 12 日提出
評 価 人 茅 野 武 弘

現 況 調 査 報 告 書

長野地方裁判所諏訪支部

執行官 藤 卷 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 | 諏訪市大字中洲字栗ノ城 | |
| | 地 番 | 2 5 0 3 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 8 . 1 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 諏訪市大字中洲字栗ノ城 2 5 0 3 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 2 5 0 3 番 8 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 9 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 9 . 6 8 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					
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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年（ ）第 号 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				

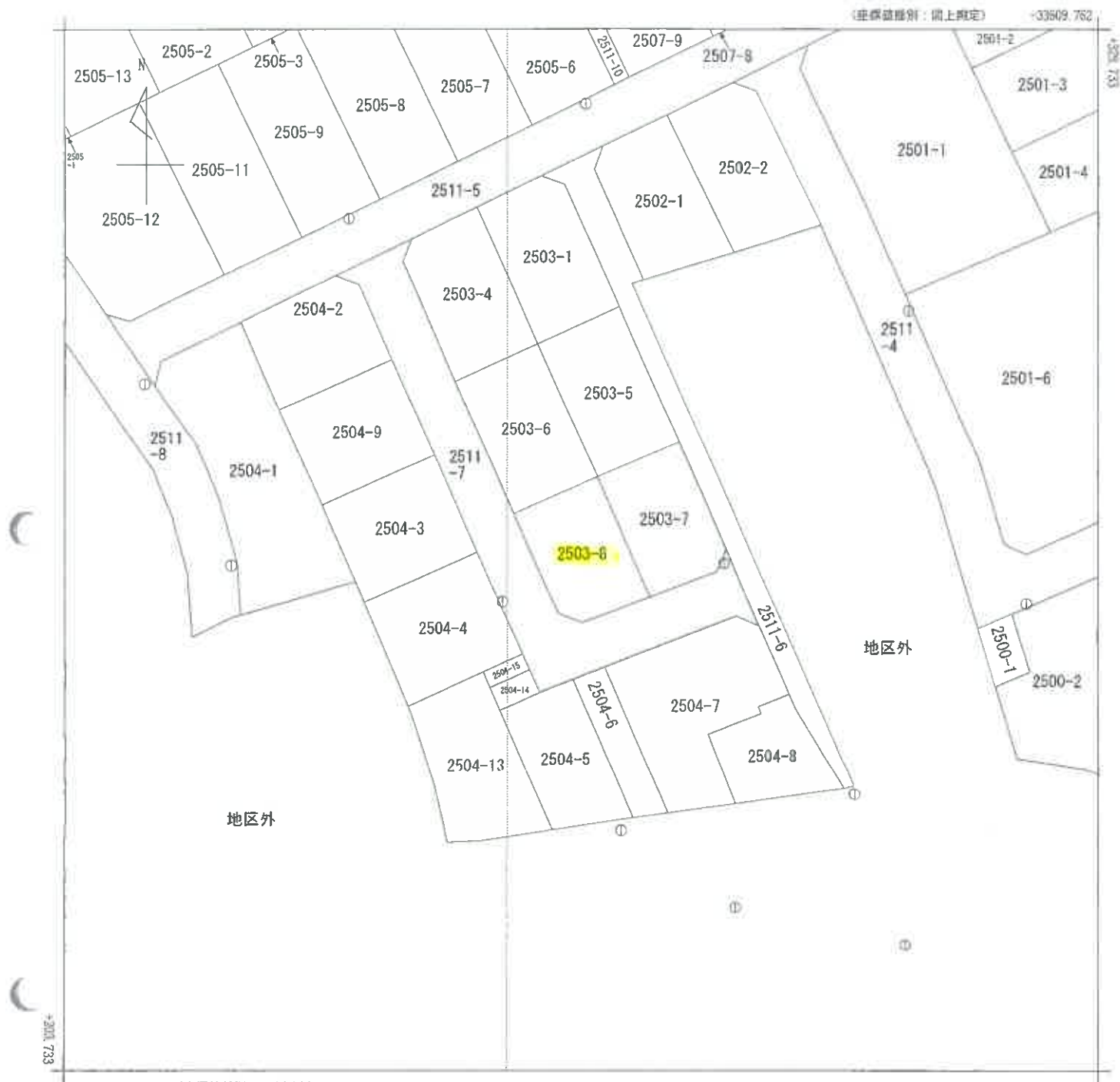
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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8月1日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 本建物は、私と子供2人の計3名が居住しています。第三者の占有はありません。 (2) 本建物の増改築はありません。 (3) 雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (4) 土地の境界に関する争いなどはありません。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8月7日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 通知を受けた調査日が8月11日だったので、現在は不在にしています。岡谷市内にいますので、直ぐに行くことは出来ません。3時過ぎには戻る事が出来ます。それ以降に調査願います。 【令和7年8月7日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 執行官から通知された(現況)調査日時は、8月7日(金)午後1時30分になっていました。私の勘違いでした。 (2) 本土地建物の利用状況については、先日(1日)に電話で述べたとおりです。 (3) 本建物内で猫を5匹飼っています。
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) 本土地の南側から西側に隣接する地番2511番7の土地は、諏訪市が所有する公衆用道路(478㎡)である。 (3) 本建物内でペット(猫)を5匹飼育しており、若干の動物臭がある。 (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 7月23日 (水)	当庁 (執行官室)	諏訪市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 7月30日 (水) 16:50-16:55	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 7月30日 (水)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A 宛照会書送付 (郵便)
7年 7月31日 (木) 14:05-14:15	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
7年 8月 1日 (金) 12:15-12:20	当庁 (執行官室)	A から電話聴取
7年 8月 7日 (木) 13:20-13:30	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 A から (携帯) 電話聴取
7年 8月 7日 (木) 15:45-15:55	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 () : - :		
(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) を立ち合わせ、本件債務者兼所有者から借り受けた鍵により解錠し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 8月 7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



(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	諏訪市大字中洲字栗ノ城					地番	2503番8		
出力尺	1/500	精度区	甲一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成10年3月20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。

登記年月日： 令和2年12月2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7年7月3日 長野地方方法務局諏訪支局

登記簿

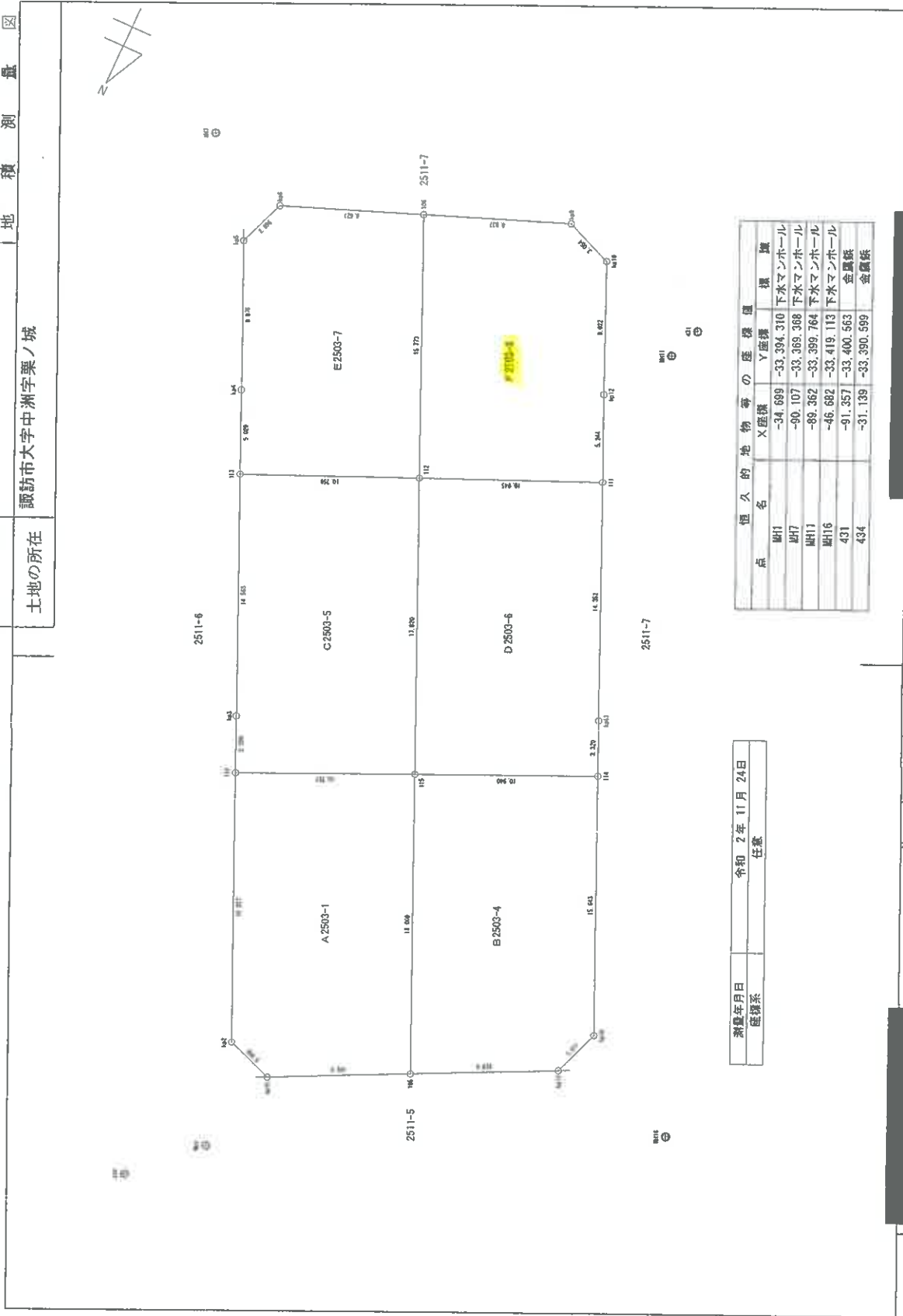
(6 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号： M13753

(1/2)

地番	2503-1、2503-4～2503-8	土地積測量図
土地の所在	諏訪市大字中洲字栗ノ城	



点	恒久的地物等の座標値	
MH1	X座標	Y座標
MH1	-34.699	-33.394.310
MH7	-90.107	-33.369.368
MH11	-89.362	-33.399.764
MH16	-46.682	-33.419.113
431	-91.357	-33.400.563
434	-31.139	-33.390.999

測量年月日	令和2年11月24日
座標系	任意

作成者	縮尺 1 / 250	申請人
(令和2年11月24日作成)		

登記年月日：令和2年12月2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7年7月3日 長野地方広務局領助支局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

地番 2503-1、2503-4~2503-8

土地の所在 諏訪市大字中洲字栗ノ城

土地積測量図

地番	A 2503-1	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	境界線種別	経緯線種別	備考
境界点	115	-60.162	-33.396.374	18.823	プラスチック壁	測量値
109	-43.658	-33.403.704	8.581	金属プレート壁	測量値	
kp12	-31.945	-33.395.988	3.003	金属プレート壁	測量値	
kp12	-40.922	-33.393.151	16.232	金属プレート壁	測量値	
114	-55.762	-33.386.168	10.752	金属プレート壁	測量値	
計算方法	$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$					387.196.333
積算面積						191.59 m ²
面積 (m ²)						191.59

地番	B 2503-4	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	境界線種別	経緯線種別	備考
境界点	115	-60.162	-33.396.374	10.944	プラスチック壁	測量値
114	-64.640	-33.406.352	15.643	金属プレート壁	測量値	
kp14	-50.340	-33.412.700	3.011	金属プレート壁	測量値	
kp15	-47.511	-31.411.652	8.833	金属プレート壁	測量値	
109	-43.658	-33.403.704	18.000	金属プレート壁	測量値	
計算方法	$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$					-386.951972
積算面積						193.475966
面積 (m ²)						193.47

地番	C 2503-5	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	境界線種別	経緯線種別	備考
境界点	115	-76.441	-33.389.141	17.823	プラスチック壁	測量値
114	-60.162	-33.396.374	10.752	プラスチック壁	測量値	
116	-55.742	-33.386.568	3.394	金属プレート壁	測量値	
kp12	-58.868	-33.385.181	14.593	金属プレート壁	測量値	
113	-72.171	-33.379.272	10.752	金属プレート壁	測量値	
計算方法	$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$					384.846831
積算面積						192.424915
面積 (m ²)						192.42

地番	D 2503-6	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	境界線種別	経緯線種別	備考
境界点	115	-76.441	-33.389.141	10.944	プラスチック壁	測量値
114	-80.734	-33.399.193	14.352	金属プレート壁	測量値	
kp12	-67.671	-33.405.011	3.320	金属プレート壁	測量値	
114	-64.640	-33.406.352	10.944	金属プレート壁	測量値	
115	-60.162	-33.396.374	17.823	プラスチック壁	測量値	
計算方法	$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$					388.349691
積算面積						194.174845
面積 (m ²)						194.17

地番	E 2503-7	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	境界線種別	経緯線種別	備考
境界点	109	-90.853	-33.382.741	15.771	金属プレート壁	測量値
113	-76.441	-33.389.141	10.752	プラスチック壁	測量値	
kp14	-72.171	-33.376.272	5.020	金属プレート壁	測量値	
kp15	-76.771	-33.377.231	8.970	金属プレート壁	測量値	
kp16	-84.971	-33.373.571	2.995	金属プレート壁	測量値	
109	-117.751	-33.374.701	8.621	金属プレート壁	測量値	
計算方法	$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$					379.372076
積算面積						169.6860183
面積 (m ²)						169.68

地番	F 2503-8	X座標 (Xn)	Y座標 (Yn)	境界線種別	経緯線種別	備考
境界点	109	-90.853	-33.382.741	11.831	金属プレート壁	測量値
kp11	-94.054	-33.380.988	3.054	金属プレート壁	測量値	
kp12	-92.921	-31.393.821	8.021	金属プレート壁	測量値	
kp12	-85.581	-33.397.005	5.241	金属プレート壁	測量値	
111	-80.794	-33.399.191	10.944	金属プレート壁	測量値	
112	-76.441	-33.389.141	15.771	プラスチック壁	測量値	
計算方法	$2F = \sum [X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})]$					336.368448
積算面積						168.184224
面積 (m ²)						168.18

作成者

縮尺

申請人

縮尺

(令和2年11月24日作成)

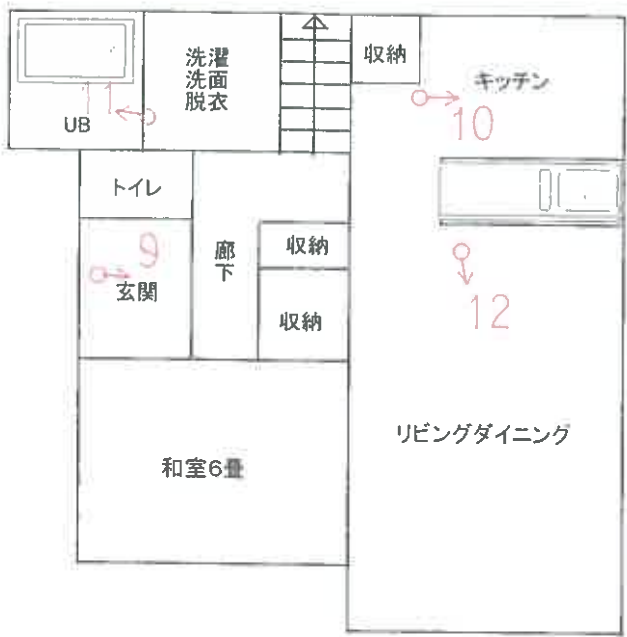


♂ 写真撮影位置・方向

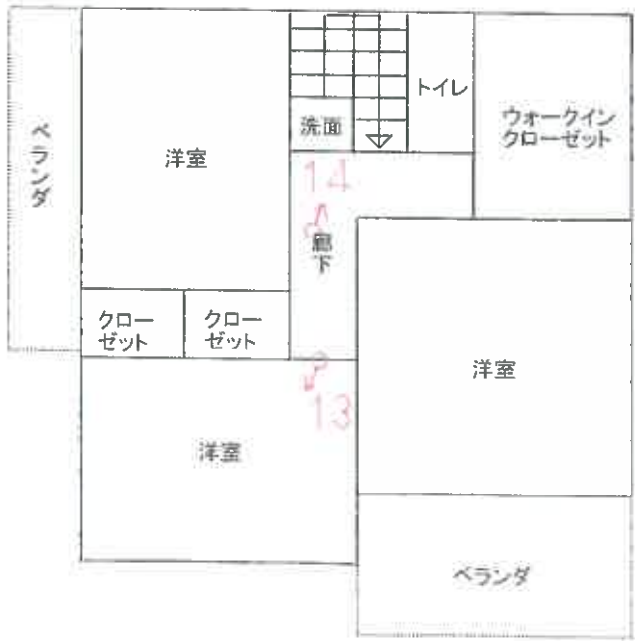
土地建物位置関係図（概略図）
 令和7年(ケ)第6号
 物件1(宅地)
 物件2(居宅)

建物間取図

建物間取り図（概略図）
令和7年(ケ)第6号
物件2（居宅）



1階



2階

♂ 写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第6号



NO. 1
物件 1、2



NO. 2



NO. 3

物件 1、2



NO. 4

物件 1



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9

物件 2

1 階



NO. 10



NO. 11



NO. 12



NO. 13

2階

ペット (猫)



NO. 14



令和7年（ケ）第6号
令和7年8月7日 現地調査
令和7年8月20日 評価

長野地方裁判所 諏訪支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

茅 野 武 弘 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 13,320,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,570,000円
物件 2 (建物)	金 10,750,000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、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	所在地目地積	諏訪市大字中洲字栗ノ城 2503番8 宅地 168.18平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	諏訪市大字中洲字栗ノ城2503番地8 2503番8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.96平方メートル 2階 49.68平方メートル	
番号	特記事項		
	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）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ中央本線「茅野」駅の北西方約3.6km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	諏訪インターチェンジ西側背後に戸建住宅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	非線引き都市計画区域内 第2種中高層住居専用地域 60％ 200％ なし 諏訪市景観条例（重点整備地区、諏訪大社上社周辺地区） 諏訪市屋外広告物条例（許可地域） 諏訪市立地適性化計画（居住誘導区域内、 都市機能誘導区域外）
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 168.18㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口13.26m、奥行10.94m 平坦 なし
接面道路の状況	西側 現況幅員約6.0m舗装市道（52220号線） 南側 現況幅員約6.0m舗装市道（52220号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当	
土地の利用状況等	物件1は物件2建物の敷地として機能している。 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 なし あり （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	なし	

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	令和4年10月28日新築 新築後約3年 約22年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳、クッションフロア等 電機、上水道、下水道 オール電化住宅
床面積(現況)	1階 57.96㎡ 2階 49.68㎡ 延107.64㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が、住宅として利用している。	
特 記 事 項	室内で猫を5匹飼育している。	

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	35,600	1.02	168.18	1.00	6,110,000

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：準角地+2%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	建物価格（円） ア×イ×ウ=エ
2	180,000	107.64	0.83	16,080,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約3年、経済的残存耐用年数約22年、観察減価率5%
- ・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)

＝22年÷(3年＋22年)×(1－0.05)＝0.83

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	6,110,000	0.30	法定地上権	1,830,000

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。

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	6,110,000	－ 1,830,000		1.00	0.60	2,570,000
2	16,080,000	＋ 1,830,000	1.00	1.00	0.60	10,750,000
一 括 価 格 (合 計)						13,320,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 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 諏訪（県）－4

所 在：諏訪市大字中洲字田中3890番4

価 格：35,700円／㎡

位 置：上諏訪駅より4.8km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：315㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側7.2m市道

用途指定等：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,530,367 円（20,991 円／㎡）

物件2 7,806,989 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（「諏訪市都市計画白図」写

地域案内図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

仮名一覧表

以 上



(座標値種別：国上測定)

土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

登記年月日：令和2年12月2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。

(長野県地方自治局 課外事務課)

令和7年1月28日

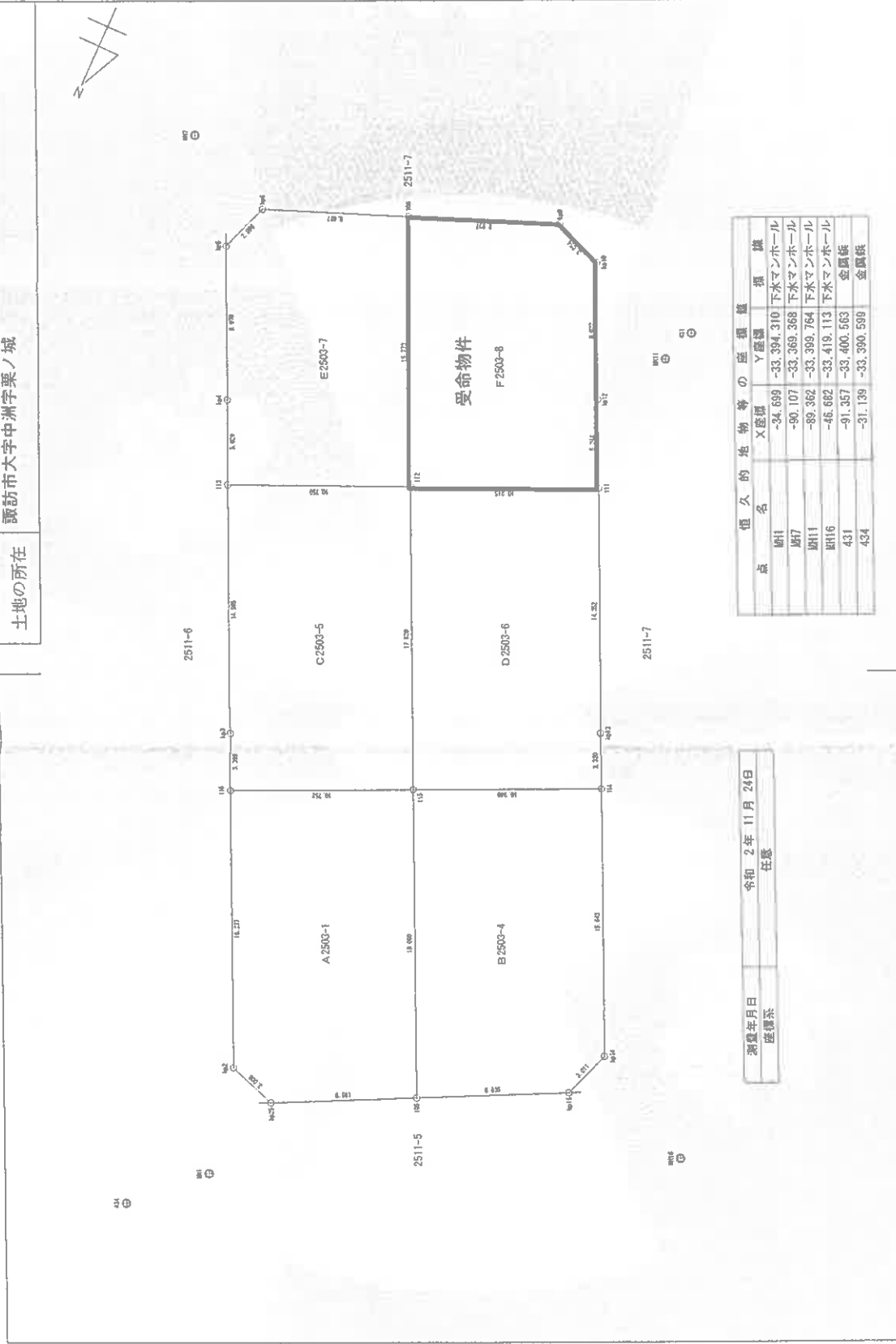
札幌法務局

登記官

地図整理番号：M24427

(1/2)

地番	2503-1、2503-4～2503-8	土地所	在	図
土地の所在	諏訪市大字中洲字栗ノ城			



点	名	恒久的地物等の座標値		
		X座標	Y座標	注
M11		-34.699	-33.394	下水マンホール
M17		-90.107	-33.369	下水マンホール
M11		-89.362	-33.393	下水マンホール
M16		-46.682	-33.419	下水マンホール
431		-91.357	-33.400	金属板
434		-31.139	-33.390	金属板

測量年月日	令和2年11月24日
測量系	任意

作成者	縮尺	申請人	縮尺
-----	----	-----	----

登記年月日：令和4年10月31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。

(長野地方法律局 諏訪支局 第8号)

令和7年1月28日

札幌法律局

登記官

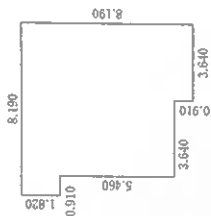
地図整理番号：M24429

各階平面図

建物図面

家屋番号	2503番8
建物の所在	諏訪市大字中州字栗ノ城2503番地8

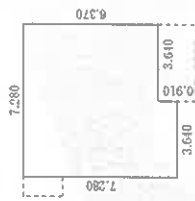
1階



求積表

0.910 x 1.820 =	1.656200
7.280 x 7.280 =	52.998400
3.640 x 0.910 =	3.312400
合計	57.967000
床面積	57.96㎡

2階



求積表

7.280 x 6.370 =	46.373600
3.640 x 0.910 =	3.312400
合計	49.686000
床面積	49.68㎡

(単位：m)

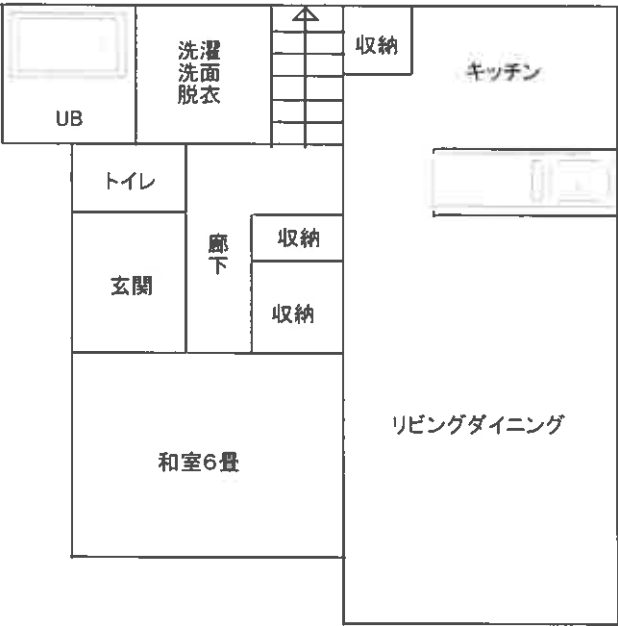
作成者

縮尺 1/2500

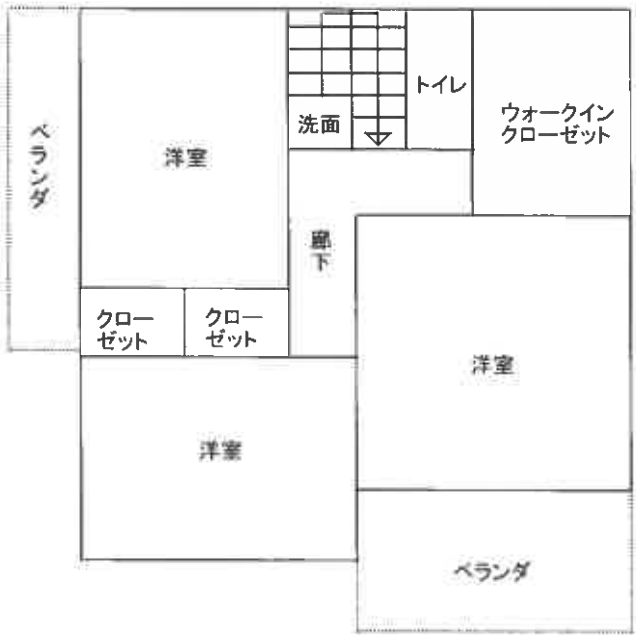
申請人

縮尺 1/5000

建物間取図



1階



2階



受命物件



写真1

受命物件



写真2

受命物件



写真3

受命物件



写真4