

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11月26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12月11日から 令和 7年12月18日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月23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 8年 1月 9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12月25日から 令和 7年12月25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11月26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	5,380,000 4,304,000	一括	1,076,000	75,842	12,656
1	1,000,000				
2	360,000				
3	4,020,000				



物 件 目 録

1 所 在 茅野市本町東

地 番 5 2 7 0 番 1

地 目 田

地 積 1 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約 2 8 6 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 4

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

2 所 在 茅野市本町東

地 番 5 2 7 0 番 2

地 目 田

地 積 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約 1 0 3 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 4

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

3 所 在 茅野市本町東 5 2 7 0 番地 1、5 2 7 0 番地 2



物 件 目 録

家屋 番号 5270番1

種 類 居宅・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	165.58平方メートル
	2階	141.60平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約185.58平方メートル
	2階	141.60平方メートル

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の4
共有者	C	持分8分の1
共有者	D	持分8分の1
共有者	E	持分8分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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1～3】

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

【物件番号3】

売却対象外の土地(地番5271番1)の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

有限会社柳平建設が、1階事務所・風除室部分を占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

本件共有者A、B及びEが、1階事務所部分を除くその余の部分を占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件共有者に相続放棄申述をした者がおり、その者等から民事執行法上の手続等がとられ、その有効性が確定した場合、本競売手続が取り消される虞がある。

【物件番号1, 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

売却対象外の土地(地番5269番9及び5271番1)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 茅野市本町東

地 番 5 2 7 0 番 1

地 目 田

地 積 1 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約 2 8 6 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 4

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

2 所 在 茅野市本町東

地 番 5 2 7 0 番 2

地 目 田

地 積 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約 1 0 3 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 4

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

3 所 在 茅野市本町東 5 2 7 0 番地 1、5 2 7 0 番地 2



物 件 目 録

家屋 番号 5270番1

種 類 居宅・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	165.58平方メートル
	2階	141.60平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約185.58平方メートル
	2階	141.60平方メートル

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の4
共有者	C	持分8分の1
共有者	D	持分8分の1
共有者	E	持分8分の1



令和 7年(ヌ)第 5号
令和 7年 4月18日受理
令和 7年 6月 3日提出
評 価 人 宮 坂 祐 里

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 茅野市本町東

地 番 5 2 7 0 番 1

地 目 田

地 積 1 6 1 平方メートル

共有者	A	持分 8 分の 1
共有者	B	持分 8 分の 4
共有者	C	持分 8 分の 1
共有者	D	持分 8 分の 1
共有者	E	持分 8 分の 1

2 所 在 茅野市本町東

地 番 5 2 7 0 番 2

地 目 田

地 積 9 9 平方メートル

共有者	A	持分 8 分の 1
共有者	B	持分 8 分の 4
共有者	C	持分 8 分の 1
共有者	D	持分 8 分の 1
共有者	E	持分 8 分の 1

3 所 在 茅野市本町東 5 2 7 0 番地 1、5 2 7 0 番地 2

家屋 番号 5 2 7 0 番 1

種 類 居宅・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

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

物 件 目 録

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の4
共有者	C	持分8分の1
共有者	D	持分8分の1
共有者	E	持分8分の1

不動産の表示	「物件目録1、2、3」のとおり		
住居表示	住居表示なし		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 現況測量図のとおり（13枚目） ☐ 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	☒ 土地共有者A、B、C、D、E ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	物件1及び2の土地（以下「 本土地 」という。）は、物件3の建物（以下「 本建物 」という。）の敷地として一体利用されている		
建物	物件3		
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185.58㎡		
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	☒ 建物共有者A、B、E ☒ （有）柳平建設 （有）柳平建設が本建物1階「事務所・風除室」部分を建築業等の事務所として使用している 建物共有者A、B及びEが上記事務所部分を除くその他の「居宅」部分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	別紙記載のとおり		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階「事務所・風除室」部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ ㈱柳平建設	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (占有者代表者・建物共有者) ☐ (所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年 8月24日 (相続) 頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件3関係)		
1	所 在	茅野市本町東
	地 番	5 2 7 1 番 1
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	77.78㎡(■全部 □一部)
	所 有 者	■建物共有者A □その他の者()
	そ の 他 の 事 項	建物の敷地及び駐車場等として利用されている
2	所 在	茅野市本町東
	地 番	5 2 6 9 番 9
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	5.48㎡(■全部 □一部)
	所 有 者	■建物共有者A □その他の者()
	そ の 他 の 事 項	出入口通路部分として利用されている

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件3関係)

■関係人(■A(目的外土地所有者・本土地建物共有者))の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	令和 4年 8月24日(相続)頃		
最初の契約日	年 月 日		
契約等	期間	年 月 日から □ 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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	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 金 円(毎 限り 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(年 月 日現在 金 円)		
契約解除	□ない □ある()		
訴訟提起等	□ない □ある [地方裁判所 支部 年()第 号 □係属中 □終局()		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり		
	本建物が越境(3.67㎡)するA所有の目的外土地1(地番5271番1)部分につき、法定地上権が成立するものと思料する。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- (1) 本建物2階の外部に床面積に算入されない(非坪)下屋付きのデッキスペースが存在する(写真No.20)。
- (2) 本建物の南東側に鉄骨の骨組みに簡易な屋根及び一部簡易な周壁が設置された「下屋部分」が存在する(写真No.21、22)。
- (3) 本建物の西側に鉄骨及び木の骨組みに簡易な屋根及び一部簡易な周壁が設置された「下屋部分」が存在する(写真No.23)。
- (4) 本建物は、高床式のように基礎が高くなっている(写真No.21)。
- (5) 上記高床式の基礎がある場所は、自動車駐車場及び資機材置き場等として利用されている(写真No.21)。

(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
■ E (本件債務者・本土地建物共有者)	【令和7年5月7日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、本件債務者のEです。仕事のため、9日(金)午後2時30分からの(現況)調査に立ち会うことが出来ません。よろしくお願いします。 (2) 本件債務者で本土地建物共有者のA(持分8分の1)は兄です。B(持分8分の4)は母です。D(持分8分の1)が姉で、C(持分8分の1)と私は双子です。 (3) 私とCとDは、今年(令和7年)の2月6日に長野家庭裁判所諏訪支部で相続放棄が受理されています。相続放棄申述受理証明書がありますので、ファックス送信します。 (4) 私は、現在アパートで暮らしています。生活の拠点はアパートになっていますが、本建物内には現在も私の部屋があります。母の面倒を見るため、夜は私の部屋に寝泊まりし、朝にアパートに戻るといった生活をしています。 (5) CとDは、いずれも本建物を使用していません。
■ A (本件債務者・本土地建物共有者・本建物占有者代表者)	【令和7年5月9日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) Fは、令和4年8月24日に亡くなった私の父親です。Bは、私の母で、Fの妻になります。C、D及びEは、私の妹になります。 (2) 本建物1階の「事務所」と「風除室」部分は、私が代表取締役を務める(有)柳平建設(以下「柳平建設」という。)が建築業の事務所として使用しています。 (3) 事務所の使用については、私が柳平建設の代表取締役であることから、賃料のやり取りなどはありません。無償で使用しています。Fの生前中も賃料のやり取りなどはありませんでした。 (4) 事務所を除くその余の「居宅」部分には、CとDを除く、私とB、私の息子夫婦、それにEの5人が居住しています。第三者の占有はありません。 (5) 雨漏り箇所やシロアリの被害は見られません。 (6) 本建物の増築時期についての執行官のお尋ねですが、Fから相続したものであるため、時期などの詳しいことは分かりません。Fも柳平建設の前代表取締役として建築業に携わっていたことから、生前に自身で増築を手掛けていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(7) 本建物の南東側にある鉄骨の骨組み、屋根や壁等は、本建物を建てる際に取り壊した旧建物周りの残置部分です(写真No.21、22)。本建物の西側にも、鉄骨と木の骨組みで、簡易な屋根と壁が設置された部分があります(写真No.23)。西側には基礎はありません。 (8) 雨漏り箇所やシロアリの被害は見られません。 (9) 本土地は、私が所有する本土地の東側から南東側に隣接する「地番5271番1」と「地番5269番9」の土地(以下「目的外土地」という。)とともに、本建物の敷地、駐車場や出入口通路等として一体利用しています。目的外土地は、Fから相続したものです。 (10) 本土地の南側の隣地(5269-6、5269-8)との間にあるコンクリートの擁壁は、南側の隣地上にあります(写真No.4、5)。 (11) 土地の境界に関する争いなどはありません。 (12) C、D及びEの相続放棄については分かりません。

(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

■前記のとおり

■下記のとおり

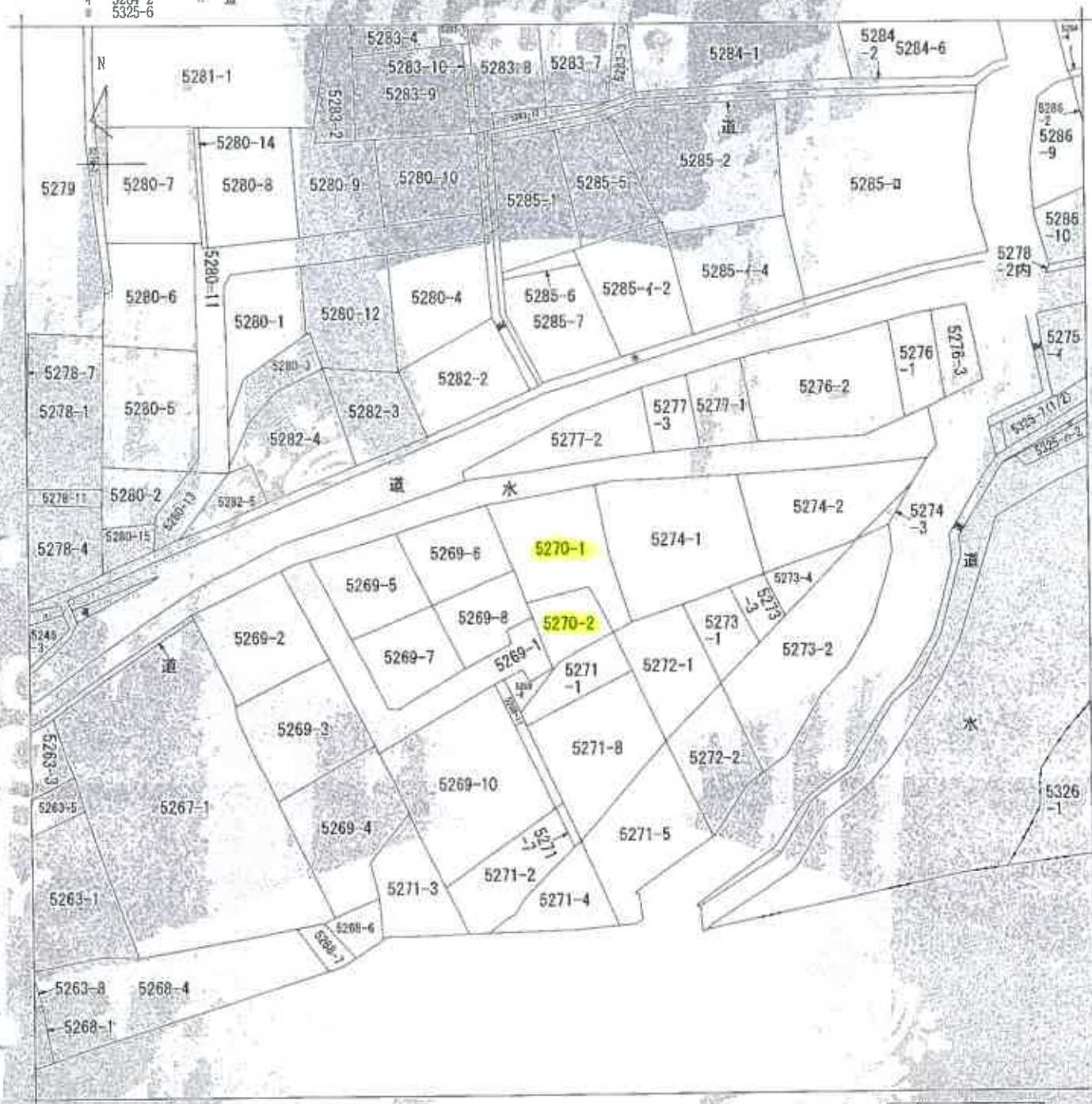
- (1) 本土地建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取り図（概略図）及び添付写真のとおりである。
- (2) 本建物の南東側及び西側に各存在する鉄骨の骨組みや木の骨組み、簡易な屋根及び一部簡易な周壁が設置された部分は、外観上は建物の様相を呈しているが、土地定着性が無いか若しくは不十分で、外気分断性を有するとは言えないことから、床面積に算入されない「下屋部分」と認定した。
- (3) 本物件1の土地は、公簿地積と現況地積が大きく異なっている。公簿地積が161㎡であるのに対し、評価人依頼の土地家屋調査士が測量した現況地積は「286.04」㎡である（13枚目参照）。
- (4) 本物件2の土地は、公簿地積と現況地積が若干異なっている。公簿地積が99㎡であるのに対し、評価人依頼の土地家屋調査士が測量した現況地積は「103.30」㎡である（13枚目参照）。
- (5) 上記現況測量の結果から、本建物の東側増築部分（風除室）の一部及び下屋部分が「地番5271番1」の目的外土地上に越境しているものと認定した。
- (6) 本物件2の南側に隣接する「地番5269番1」の土地は、茅野市が所有する公簿地目が田（330㎡）、現況は公衆用道路（市道）である。
- (7) 本土地、目的外土地1及び2（4枚目参照）は、本建物の敷地、駐車場及び出入口通路等として一体利用されている。
- (8) 本件債務者兼土地建物共所有者（各持分8分の1）C、D及びEについては、被相続人Fに対する相続放棄の申述が令和7年2月6日に受理されている（長野地方裁判所諏訪支部令和6年（家）第1421～1423号）。
- (9) 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21日 (月) 14:35—14:40	長野地方法務局諏訪支局	☒ 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 4月21日 (月)	当庁 (執行官室)	茅野市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 4月25日 (金)	当庁 (執行官室)	本件債務者 A、B、C、D、E 宛照会書各送付 (郵便)
7年 4月30日 (水) 14:45—15:10	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
7年 5月 1日 (木) 16:15—16:20	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) 9:05—9:15	当庁 (執行官室)	E から電話聴取
7年 5月 9日 (金) 14:15—15:50	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
7年 5月16日 (金) 14:30—14:40	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、本土地現況測量日時 (5月20日 (火) 午後 2時) を E 宛に電話連絡
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 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 5月 9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) 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	茅野市本町東			地 番	5270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20年			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10日
長野地方方法務局諏訪支局

地図整理番号：M13418
(1/1)

(11 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和40年5月6日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年3月10日 長野地方広域測量所 図記部

(12 枚目)

A3をA4に縮小

地図番号：M13417

図 在 所 測 地 積 地 図

前 5270 後・新

840.56

4270-2-1

長野県茅野市本町東

地 番

土地の所在

昭和40年10月1日

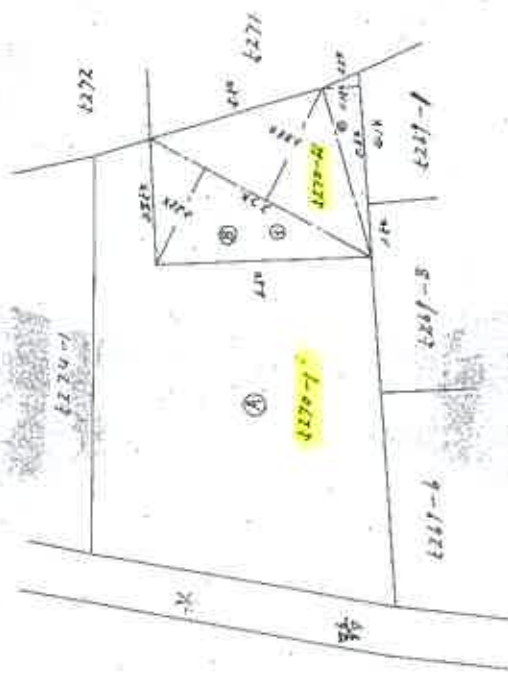
作 製 年 月 日

長野県
土地測量所

作 製

申請人

申請人



面積
① 778.21(5270-1, 5270-2)
② 41.21(5270-3) = 819.42
計 819.42
地積 1畝 00坪

244132

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300 1/

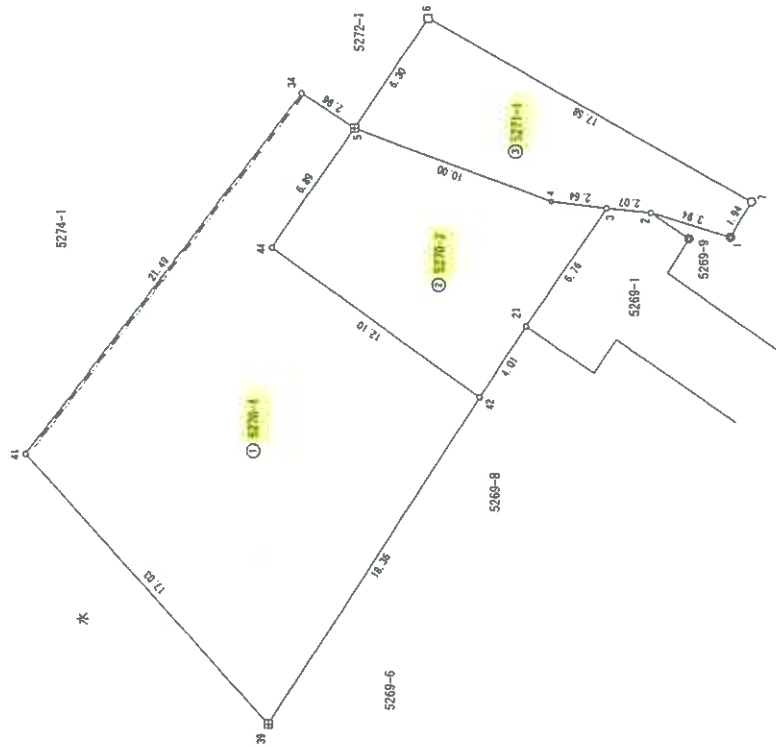


求積表

地番	① 5274-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
40		185.789	-29503.479	-29.652	-5627.623428
39		178.317	-29516.072	2.774	494.651358
42		168.262	-29500.705	22.363	3761.16486
44		178.153	-29493.719	12.659	2255.238827
5		174.236	-29488.046	7.289	1271.748564
34		176.717	-29486.420	-15.433	-2727.273461
合計					-572.097654
合計面積					285.0488270
					28.04

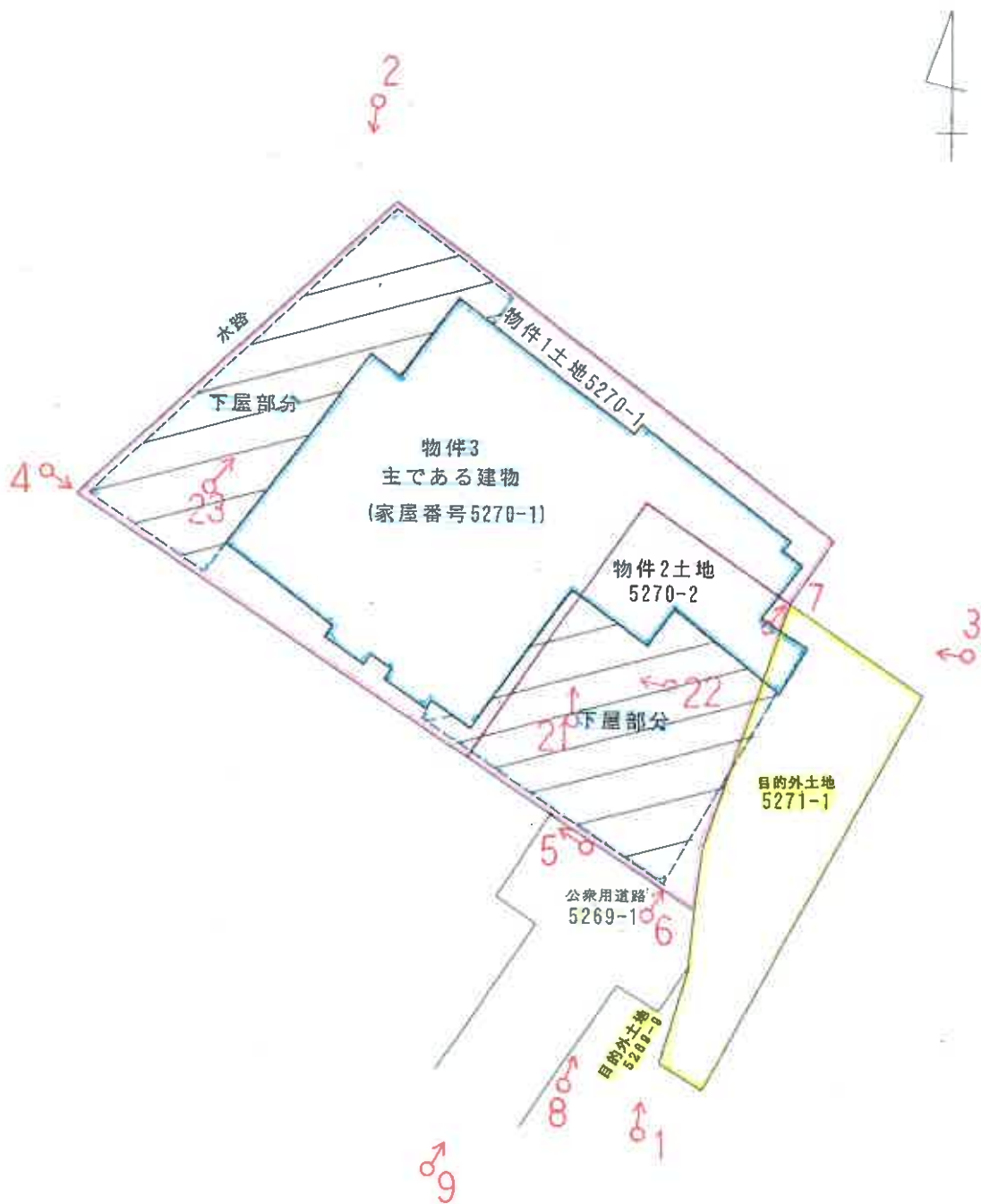
地番	② 5274-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
44		178.153	-29493.719	-12.659	-2255.238827
42		168.262	-29500.705	-3.630	-610.791060
21		166.066	-29497.349	8.915	1480.478590
3		162.210	-29491.790	5.876	953.145960
4		164.831	-29491.473	3.744	617.127264
5		174.236	-29488.046	-2.246	-381.334056
合計					-206.812229
合計面積					103.3061645
					10.33

地番	③ 5274-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
1		156.369	-29493.118	-0.533	-83.344677
2		160.141	-29491.978	1.328	212.687248
3		162.210	-29491.790	0.595	81.916050
4		164.831	-29491.473	3.744	617.127264
5		174.236	-29488.046	8.648	1506.792928
6		170.710	-29482.825	-3.399	-580.243290
7		155.382	-29491.445	-10.293	-1599.346926
合計					155.568597
合計面積					77.7842985
					7.78



境界線の種類	境界線の種類
○	無
田	コンクリート杭
□	プラスチック板
△	刻
◎	金属板
⊗	金属板
⊗	マンホール中心
⊕	基準点

図面の名称	現況測量図
地域の名称	茅野市本町東
作成年月日	令和 7 年 5 月 21 日
縮尺	1 / 250
作成者	



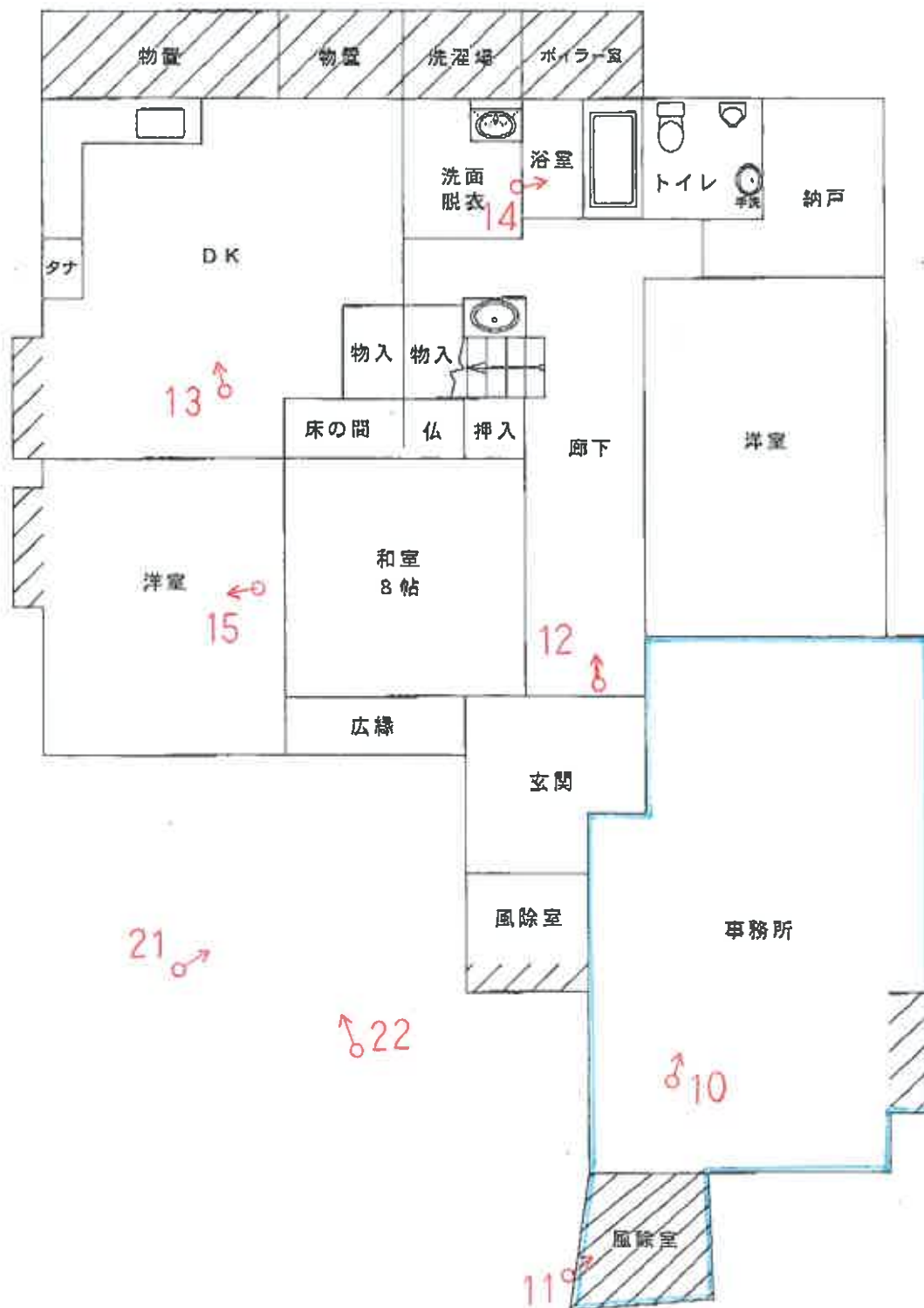
※各土地の形状等は、現況測量図に基づく。

♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図（概略図）
 令和7年（又）第5号
 物件1、2（土地）
 物件3（建物）

物件3 建物間取り図（1階）

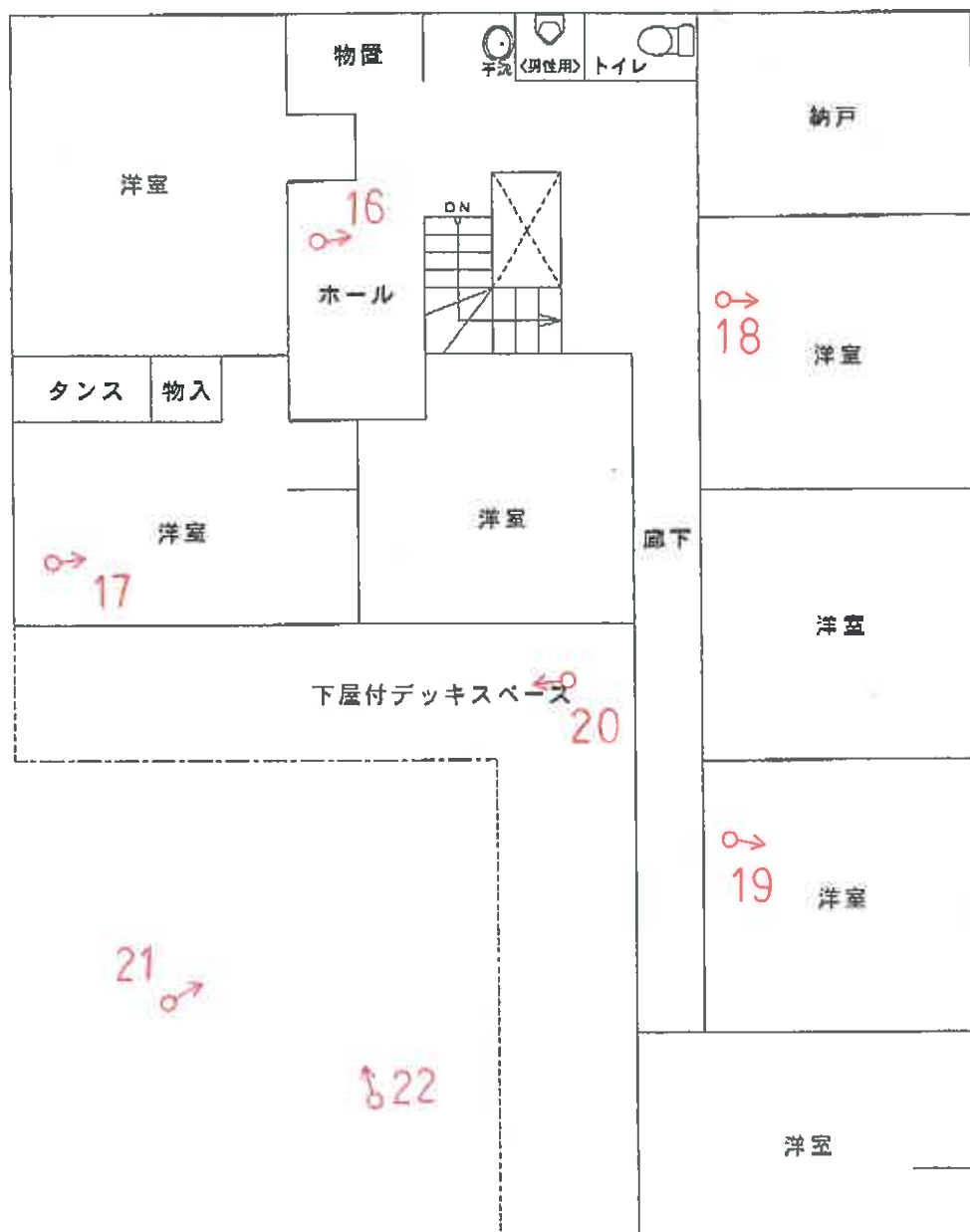
23



♂ 写真撮影位置・方向

1階 概測 185.58㎡
 斜線：増築部分（概測 20㎡）

物件 3 建物間取り図（2 階）
23



写真撮影位置・方向

2 階 141.60㎡

令和7年（又）第5号



NO. 1

物件 1、2、3



NO. 2



NO. 3

物件 1、2、3

目的外土地(5271-1)



NO. 4

物件 1



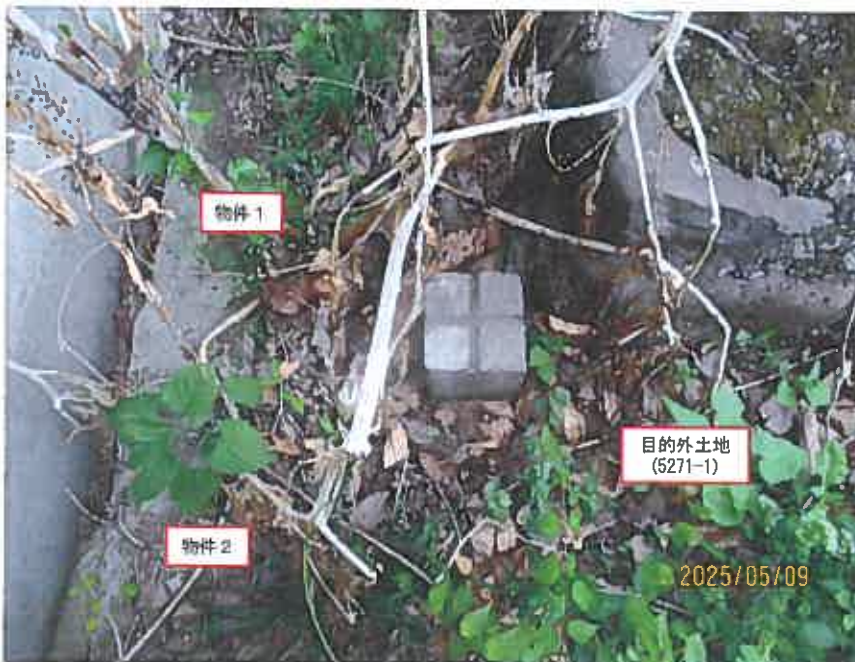
NO. 5

物件 2



NO. 6

物件 2



NO. 7

物件 1、2



NO. 8



NO. 9

物件 1、2、3



NO. 10

物件 3

1 階

事務所



NO. 11

風除室 (増築部分)



NO. 12

物件 3

1 階



NO. 13



NO. 14



NO. 15

物件 3

1 階



NO. 16

2 階



NO. 17



NO. 18

物件 3

2 階



NO. 19



NO. 20

下屋付デッキスペース (非坪)



NO. 21

物件 3

下屋部分 (南東側)

高床式状の基礎



NO. 22

下屋部分 (南東側)



NO. 23

下屋部分 (西側)

求 意 見 書

宮坂 祐里 殿

令和 7年10月31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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から10日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

① 相当である。

~~② 不相当である。~~

「
」

~~③ その他~~

「
」



「
」

「
」

令和 7年10月31日

評価人

宮坂 祐里



物 件 目 録

1 所 在 茅野市本町東

地 番 5 2 7 0 番 1

地 目 田

地 積 1 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約 2 8 6 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 4

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

2 所 在 茅野市本町東

地 番 5 2 7 0 番 2

地 目 田

地 積 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約 1 0 3 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 4

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

3 所 在 茅野市本町東 5 2 7 0 番地 1、5 2 7 0 番地 2



物 件 目 録

家屋 番号 5270番1

種 類 居宅・事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	165.58平方メートル
	2階	141.60平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約185.58平方メートル
	2階	141.60平方メートル

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の4
共有者	C	持分8分の1
共有者	D	持分8分の1
共有者	E	持分8分の1



(別紙)

[illegible]



令和7年(ヌ)第5号
令和7年5月9日 現地調査
令和7年6月2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
宮坂 祐里 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 9 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 6, 7 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除き、原則として公開された資料等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 地番 地目 地積	茅野市本町東 5270番1 田 161平方メートル	地目：宅地 地積：現況測量 約286.04㎡
2	所在地 地番 地目 地積	茅野市本町東 5270番2 田 99平方メートル	地目：宅地 地積：現況測量 約103.30㎡
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	茅野市本町東5270番地1、 5270番地2 5270番1 居宅・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 165.58平方メートル 2階 141.60平方メートル	床面積：1階 概測185.58㎡
番号	特記事項		
1、2	地目：登記地目は田であるが、現況は建物の敷地として利用されており、現況地目を宅地と判定した。		
1、2	地積：登記上の地積と現況に差異が認められたため、簡易現況測量を行ったところ、物件1は約286.04㎡、物件2は約103.30㎡、2筆合計約389.34㎡（登記地積の約150%）であった。		
3	床面積：物件3建物の1階部分には増築箇所が数か所存する（概測20㎡）		

*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）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「茅野」駅の東方約2.2km（道路距離、以下同様）。 永明小学校・中学校へ徒歩約27分（約2.1km） 茅野市役所へ約1.4km （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道152号線と県道茅野停車場八子ヶ峰公園線との間にあって、 一般住宅と店舗、事務所、小工場等が混在する地域である。	
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	非線引都市計画区域 近隣商業地域、東側一部は第1種住居地域 80%（近商）又は60%（1住） 200% 特になし ・岡谷市立地適正化計画：都市機能誘導区域外 居住誘導区域内 ・浸水想定区域(3m以上5m未満、最大規模降雨)、 家屋倒壊等氾濫想定区域内(氾濫流、河岸浸食) （茅野市防災マップ（令和元年度版）より） ・茅野市教育委員会によると、物件1、2土地は周 知の埋蔵文化財包蔵地に該当していないとのこと である。したがって、埋蔵文化財については各土 地の価格形成には影響がないものと判断した。
画 地 条 件	現 況 地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2筆合計約389.34㎡ （登記数量2筆合計260㎡）特記事項①参照 ほぼ台形地 間口約7m、奥行約15m ほぼ平坦 特にない
接面道路の状況	南側 幅員約4m舗装市道（1-459号線）ほぼ等高に接面 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、2土地は、一体で物件3建物の敷地として利用されている。 建物の配置等は附属資料建物図面、配置概況図のとおり。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり（受益者負担金清算済み）
特記事項	① 物件1、2土地の登記地積と現況には差異が認められたため、簡易現況測量を行ったところ、2筆合計で約389.34㎡であった（登記地積の約150%）。立ち合いを行ったものではないため、確定的な数量ではないが、本評価においては、当該数量を採用することとした。 ② 南東側で隣接する目的外の5271番1、5269番9土地（所有者は本件土地建物共有者A）は、本件建物等の敷地、駐車場、出入口通路として物件1、2土地と一体利用されている。現況測量の結果から、物件3建物1階の増築部分及び後述する下屋部分が当該目的外の5271番1土地上に越境しているものと認められる（各土地の概要は現況調査報告書参照）。 ③ 物件3建物の南東側部分には、鉄骨の骨組みに簡易な屋根と一部簡易な壁が設置された下屋部分が存する。また、同建物の西側にも鉄骨又は木の骨組みに簡易な屋根と一部簡易な壁が設置された下屋部分が存する。いずれも外観上は建物の様相を呈しているが、定着性、外気分断性の観点から建物とは認められない。 ④ 法務局備え付けの地図に準ずる図面（旧土地台帳附属地図）の方位は誤っているものと見られ、建物図面における方位が概ね現況と一致しているものと認められる。 ⑤ 物件1、2土地は2つの用途地域に跨る。茅野市都市計画課で確認したところ、北西側に存する市道から25mのラインが用途地域境で、北西側が近隣商業地域、南東側が第一種住居地域であるとのことである。 ⑥ 物件1、2土地間の境界は判然としない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3建物）

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10年9月15日新築 約27年 約8年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造珪鉛メッキ鋼板葺 2 階建 サイディング ビニールクロス、合板張等 ビニールクロス、石膏ボード等 フローリング、タタミ敷、クッションフロアー等 システムキッチン、ユニットバス、トイレ、洗面台 特になし
床面積（現況）	1 階 約185.58㎡、2 階 141.60㎡ 合計 約327.18㎡ （登記 1 階 165.58㎡、2 階 141.60㎡ 合計 307.18㎡）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅・事務所 別添間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	1 階「事務所・風除室」部分を、建物共有者Aが代表を務める有限会社柳平建設が事務所として使用している。その他の部分は、建物共有者A、B及びEが居宅として使用している。	
特 記 事 項	・物件3建物1階に増築箇所が数か所ある（附属資料建物間取図斜線部分。増築年月日不詳。）。 ・（有）柳平建設の事務所部分等の占有権原は、相続時点である令和4年8月24日頃からの使用借権と認めた。 ・当該建物は、高床式のように基礎部分が高くなっており、1階は外階段を上ったところにある。当該基礎部分は、駐車場、資材置場等として使用されている。 ・当該建物東側の増築部分の一部は隣接する目的外土地（5271番1）に越境しているものと見られる。 ・1、2階の廊下部分や一部の部屋の内壁、天井は仕上げが施されていない状態であった。 ・2階の外部に床面積に算入されない下屋付きのデッキスペースが存する。 ・屋根に温水パネルが設置されていた。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1、2土地）

物件1、2土地及び目的外土地（5271番1）の一部は、物件3建物の敷地として利用されている現況から3筆1画地として一体評価する。各土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号等	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	24,000	0.96	286.04	0.70	4,610,000
2	24,000	0.96	103.30	0.70	1,670,000
目的外	24,000	0.96	3.67	0.70	60,000

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及び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：間口小－3%（0.97）、形状－1%（0.99）⇒個別格差（相乗積）0.96

ウ 地 積：物件1、2土地は、簡易現況測量による数量。

目的外土地は、建物越境が認められる概測数量。

エ 建付減価：－30% 建物と敷地との適応の状態、鉄骨等の骨組みの下屋部分の存在等を考慮した。

② 物件3（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
3	180,000	327.18	0.21	12,370,000

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27年、経済的残存耐用年数約8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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 8 \text{年} \div (27 \text{年} + 8 \text{年}) \times (1 - 0.10) \quad \approx \quad 0.21 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2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	4,610,000	法定地上権	0.25	1,150,000
2	1,670,000	法定地上権	0.25	420,000
目的 外	60,000	法定地上権	0.25	20,000
合計				1,590,000

イ 土地利用権等割合：建物敷地部分についての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	4,610,000	-1,150,000		0.8	0.6	1,660,000
2	1,670,000	-420,000		0.8	0.6	600,000
3	12,370,000	+1,590,000	1.0	0.8	0.6	6,700,000
一括価格 (合計)						8,960,000

ウ 占有減価修正：物件3建物の占有については使用借権のため減価なし。

エ 市場性修正：簡易現況測量数量による評価であることの不確実性、建物越境、建物の規模・用途等、建物周辺に容易には撤去出来ない下屋部分が存すること等による市場性の減退 -20%

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 地価公示価格（茅野－1）

所 在：茅野市ちの字孫左エ門河原2937番12外

価 格：38,400円／㎡

位 置：茅野駅の西方400m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：274㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東5.5m市道

用 途 指 定 等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほか共同住宅も多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,751,490円（17,090円／㎡）

物件2 1,691,910円（17,090円／㎡）

物件3 4,505,994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

1 位置図（国土地理院地図）

2 公図写

3 現況測量図

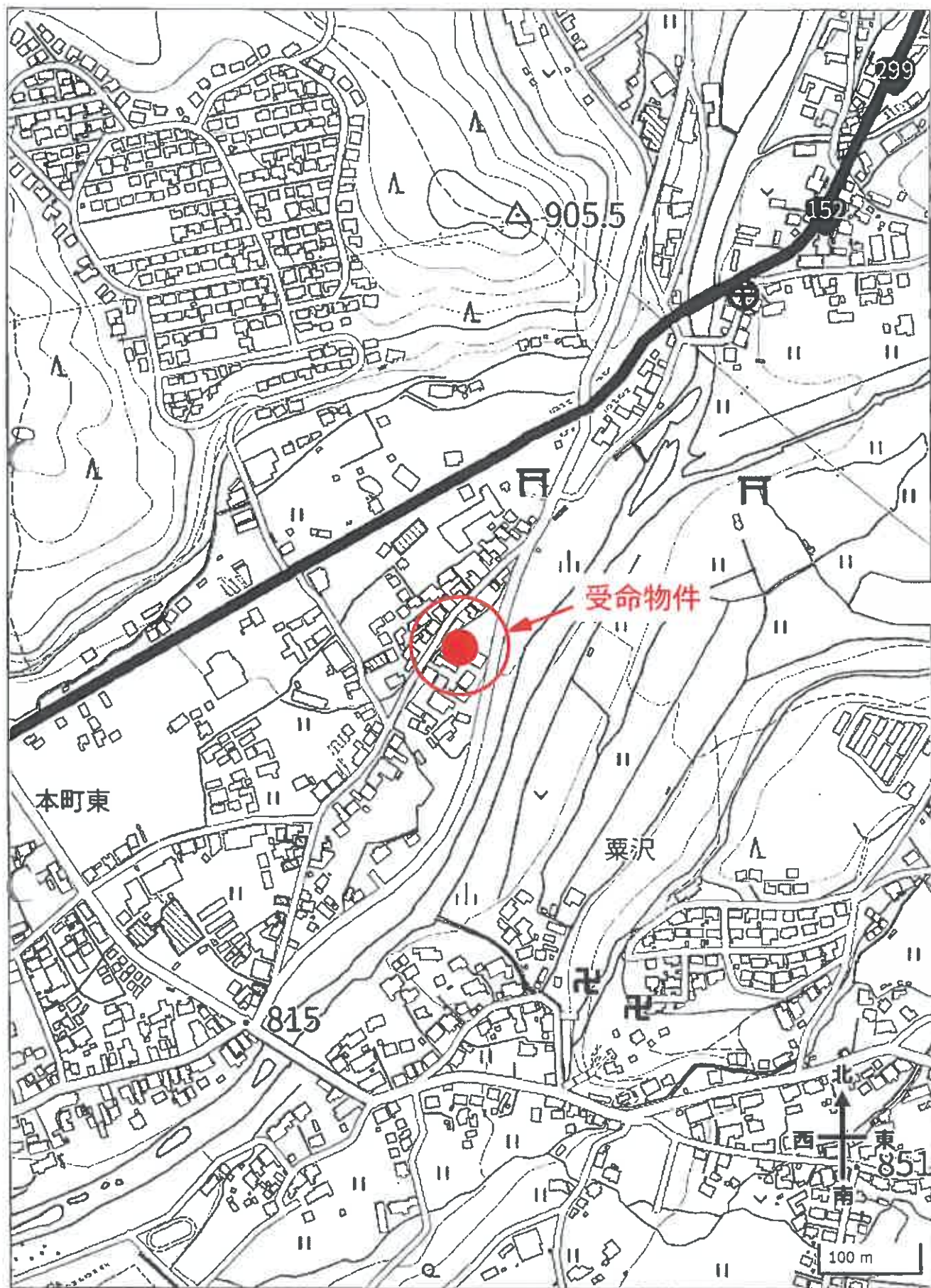
4 配置概況図

5 建物図面・各階平面図写

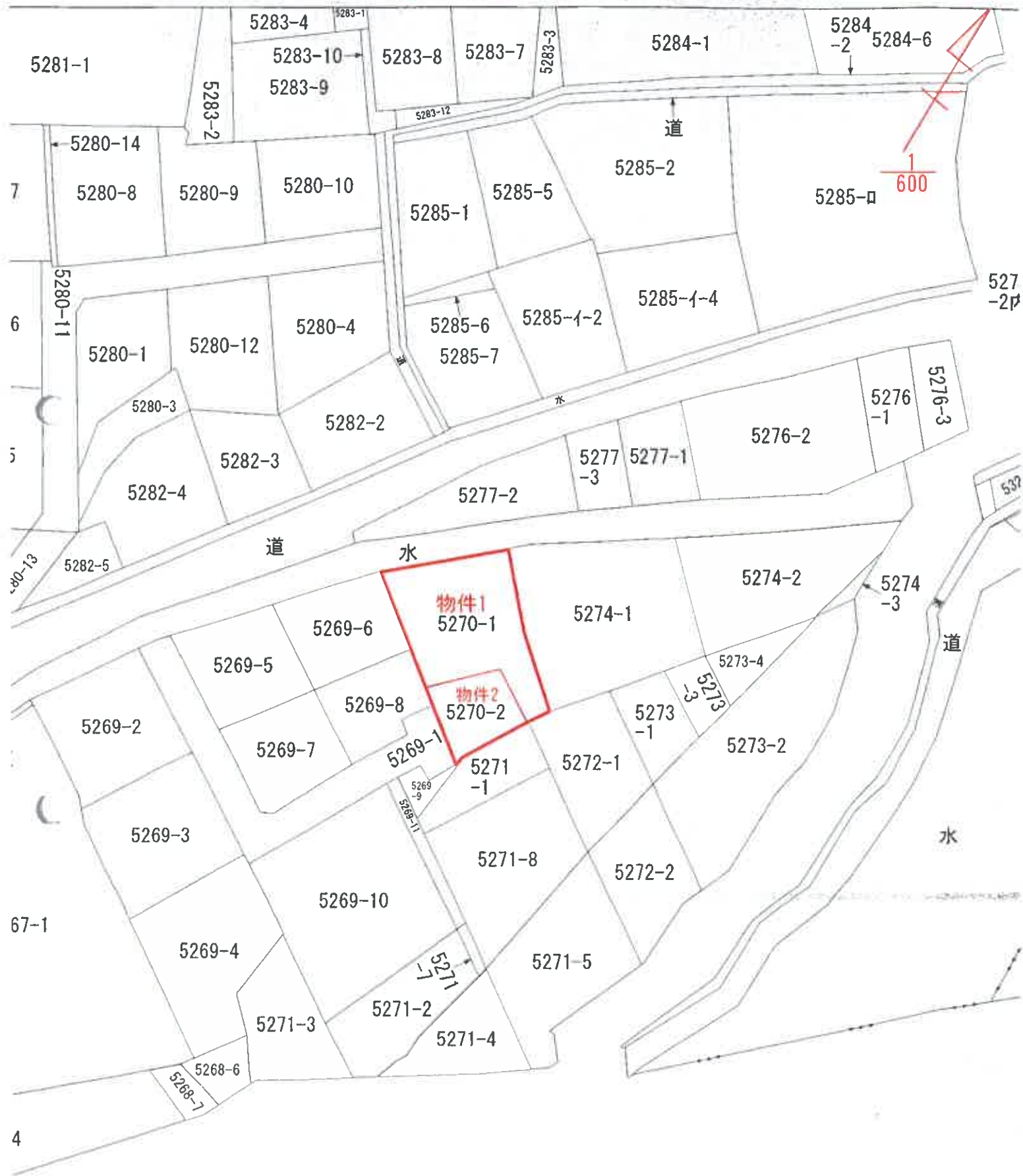
6 建物間取図

6 現況写真

以 上



公 図 写

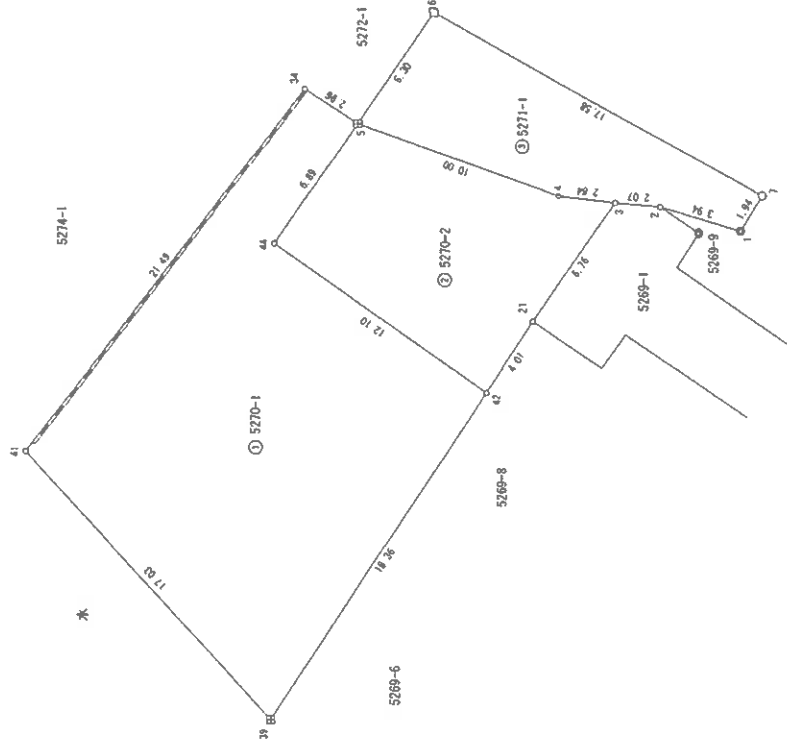


求積表

地番	① 5270-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
41	189 789	-29503 479	-29 652	-5627 62428	
39	178 317	-29516 072	2 774	494 651358	
42	168 262	-29500 705	22 353	3761 160486	
44	178 153	-29493 719	12 659	2255 238827	
5	174 236	-29488 046	7 289	1271 748564	
34	176 317	-29486 470	-15 433	-2727 273461	
合計				-572 097654	
合計面積				286 0482270	m ²
地積				286 04	m ²

地番	② 5270-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
44	178 153	-29493 719	-12 659	-2255 238827	
42	168 262	-29500 705	-3 630	-610 791060	
21	166 066	-29497 349	8 915	1480 478390	
3	162 210	-29491 790	5 876	953 145960	
4	164 831	-29491 473	3 744	617 127264	
5	174 236	-29488 046	-2 246	-391 334056	
合計				-206 612328	
合計面積				103 3661645	m ²
地積				103 30	m ²

地番	③ 5271-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
1	156 369	-29493 118	-0 533	-83 344677	
2	160 141	-29491 978	1 378	212 667248	
3	162 210	-29491 790	0 505	81 916050	
4	164 831	-29491 473	3 744	617 127264	
5	174 236	-29488 046	8 648	1506 792928	
6	170 710	-29482 825	-3 399	-580 243290	
7	155 382	-29491 445	-10 293	-1599 346976	
合計				155 568507	
合計面積				77 7842585	m ²
地積				77 78	m ²

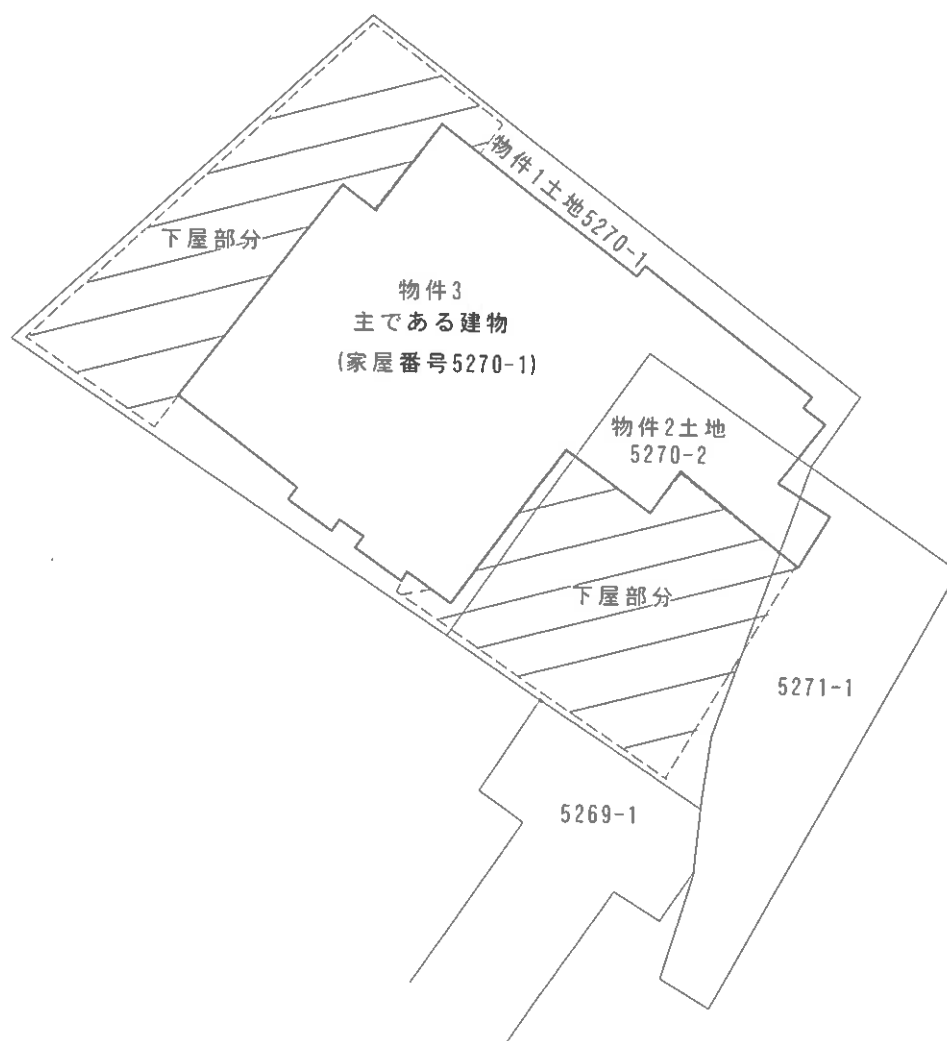


境界線の種類	境界線の種類
○	無
田	コンクリート杭
□	プラスチック杭
△	鋼
◎	金
⊗	金
⊗	マンホール中心
⊕	基準点

現況測量図

図面の名称	現況測量図
地域の名称	茅野市本町東
作成年月日	令和 7 年 5 月 21 日
縮尺	1 / 250
作成者	

配置概況図



※各土地の形状等は、現況測量図に基づく。

登記年月日 平成12年1月27日

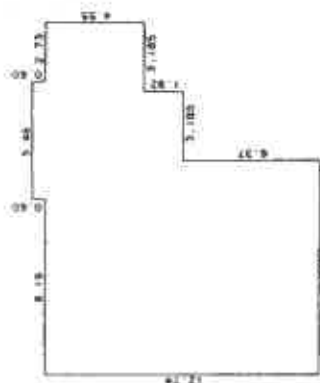
これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
令和7年3月10日 長野県地方行政評価部

登記簿

地図管理番号 M13420

各階平面図

1階



求積

2階



求積

A3をA4に縮小

製作者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

家屋番号 5270番1

建物

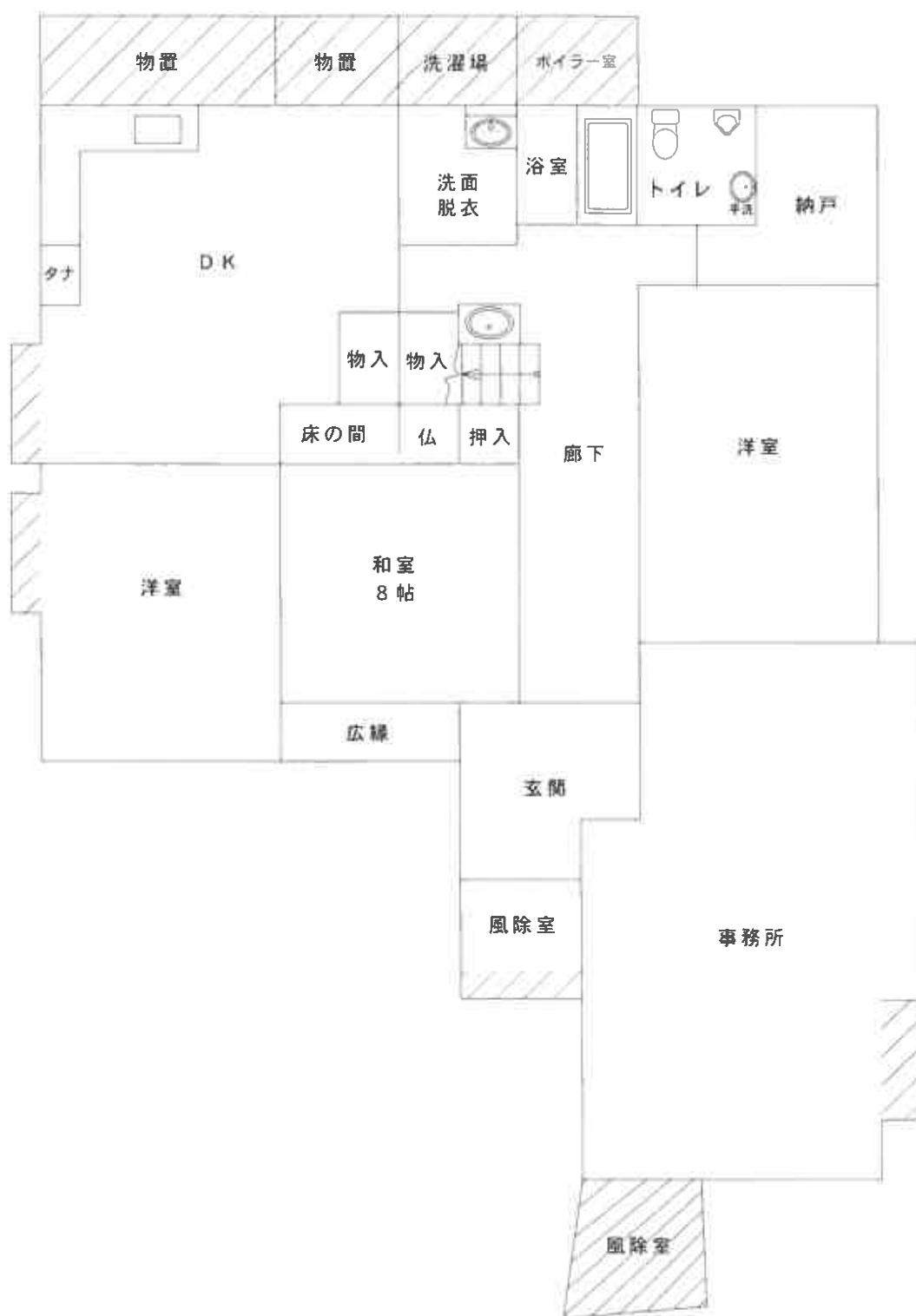
茅野市 本町東 5270番地1、5270番地2

物件3

写真: 1/100

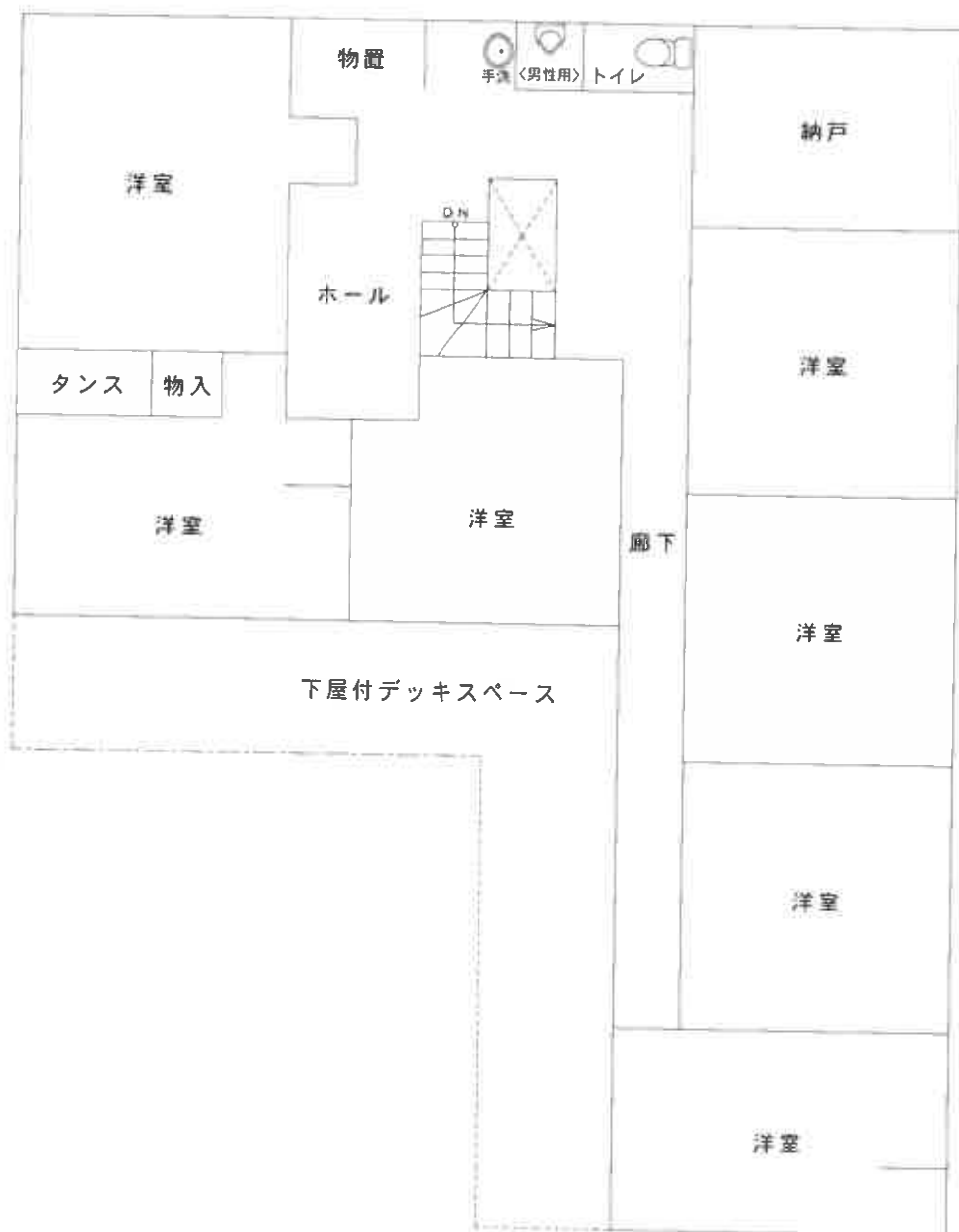
24703

物件 3 建物間取図（1 階）



1 階 概測 185.58㎡
 斜線：増築部分（概測 20㎡）

物件 3 建物間取図（2 階）





物件3建物

物件2土地

写真①



物件3建物

物件1土地

写真②