

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 8 年 1 月 2 8 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 8 年 2 月 1 2 日から 令和 8 年 2 月 1 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 2 4 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 3 月 1 3 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 8 年 2 月 2 6 日から 令和 8 年 2 月 2 6 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 8 年 1 月 2 8 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 960, 000 3, 968, 000	一括	992, 000	27, 285	5, 404
1	3, 680, 000				
2	1, 280, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 諏訪郡下諏訪町字上赤砂

地 番 4 3 6 2 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 4 8 . 7 9 平方メートル

共有者 有限会社レック 持分 2 分の 1

共有者 カッサーノ合同会社 持分 2 分の 1

2 所 在 諏訪郡下諏訪町字上赤砂 4 3 6 2 番地 1 6

家屋 番号 4 3 6 2 番 1 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル

2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

共有者 有限会社レック 持分 2 分の 1

共有者 カッサーノ合同会社 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年11月 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

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1】

Aが、南側駐車場部分を占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

【物件番号2】

Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 諏訪郡下諏訪町字上赤砂

地 番 4 3 6 2 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 4 8 . 7 9 平方メートル

共有者 有限会社レック 持分2分の1

共有者 カッサーノ合同会社 持分2分の1

2 所 在 諏訪郡下諏訪町字上赤砂4 3 6 2 番地1 6

家屋 番号 4 3 6 2 番 1 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 5 6 . 3 1 平方メートル
2階 2 6 . 4 9 平方メートル

共有者 有限会社レック 持分2分の1

共有者 カッサーノ合同会社 持分2分の1



令和 7 年(ケ)第 7 号
令和 7 年 9 月 3 日受理
令和 7 年 10 月 7 日提出
評 価 人 橋 本 毅一郎

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 諏訪郡下諏訪町字上赤砂

地 番 4 3 6 2 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 4 8 . 7 9 平方メートル

共有者 有限会社レック 持分 2 分の 1

共有者 カッサーノ合同会社 持分 2 分の 1

2 所 在 諏訪郡下諏訪町字上赤砂 4 3 6 2 番地 1 6

家屋 番号 4 3 6 2 番 1 6

種 類 居宅

構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル

2 階 2 6 . 4 9 平方メートル

共有者 有限会社レック 持分 2 分の 1

共有者 カッサーノ合同会社 持分 2 分の 1

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(共)有者（㈲レック・カッサーノ合同会社） ☒ A 土地所(共)有者が本土地上下に下記建物を所(共)有し、占有している Aが自動車駐車場として使用し、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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ A 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	1階「洗面所」の床が一部ぬけている（写真No.8）		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■南側駐車場部分 (物件1) ■全部 (物件2)	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		■駐車場 (物件1) □敷地 □ ■居宅 (物件2) □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■D (本件申立人 代表者取締役) ■E (本件相手方 代表者代表社員) ■近隣居住者) の陳述の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■権原なし (無権原)	
占有開始時期		令和 4年 1月 11日 (強制競売による売却) 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	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間	
契約等		□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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 近隣居住者（男性）	【令和7年9月5日に（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 本建物は、子供さんのAさん（前所有者）が居住されていると思います。本土地には、軽トラックと黒色の自動車が止まっています。黒色の自動車は、亡くなったお父さんのCさんが乗っていたものです。現在は使用されていません。軽トラックは、Aさんが乗って仕事に行っています。
■ D (本件申立人(有)レック代表者取締役)	【令和7年9月16日に（☐口頭 ☒電話）聴取した。】 (1) 本土地建物に関する占有関係等については、執行官に提出した回答書に記載したとおりです。 (2) (有)レックは本土地建物を占有していません。本建物は、前所有者のAさんが何らの権原無く占有しています。
■ 近隣居住者（女性）	【令和7年9月30日に（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) Bさんは、Aさんの母親です。本建物には居住していません。亡くなられています。
■ E (本件相手方カッサーノ合同会社代表者代表社員)	【令和7年9月30日に（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) カッサーノ合同会社は本土地建物を占有していません。本建物には、前所有者のAさんが売却後もそのまま居住していると思います。利用権の設定などはしていません。

(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、別紙地図（法第14条第1項）、地積測量図、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) 本件競売申立事件は、共有物分割請求（民法256条）に基づく形式競売（共有物分割の換価分割）である。
- (3) 本土地建物占有者と思われるA宛に照会書を送付して現況調査に対する立会を求めたが、立会は得られなかった。また、上記占有照会に対する回答書の提出はなく、連絡がない状況である。
- (4) 本物件2の建物内には、令和7年（2025年）9月のカレンダーが掲示され、A宛の令和7年10月分の上下水道使用量のお知らせ、お薬説明書、薬書及び封書等が存在するとともに、玄関内の下駄箱上に令和7年9月1日付のお知らせの回覧物が存在する。また、室内扉の長押上には、Aの名字が記された作業着が掛けられている。
上記建物内の状況及び近隣居住者（男性）の陳述等から、本建物は、前所有者Aが占有しているものと認定した。
- (5) 本土地南側の駐車場部分は、車検切れの普通自動車（以下「普通車」という。）及びAが使用する軽貨物自動車（軽トラック）の駐車場として使用されている。普通車は、亡父Cが所有していたものと思われ、母Bが死亡したことにより、Aが（単独）相続しているものと思料する。
上記駐車場の使用状況及び近隣居住者（男性・女性）の陳述等から、本土地南側の駐車場部分は前所有者Aが占有しているものと認定した。
- (6) 本土地建物占有者Aは、本土地建物の前所有者である。強制競売による本土地建物売却（令和4年1月11日）後は、前所有者として占有するもので、利用権の設定はなく、無権原で占有するものと認定した。
- (7) 本土地の南側に隣接する「地番4366番」の土地は、諏訪郡下諏訪町が所有する公衆用道路（561㎡）である。
- (8) 本土地の西側に隣接する「地番4362番17」の土地は、地番4362番11の隣地共有者2名が共有する宅地（33.07㎡）である。
- (9) 本建物の増築は無く、建物内の天井等に雨漏り箇所は見られず、シロアリの被害は確認できなかった。
- (10) 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 9月 3日 (水)	当庁 (執行官室)	下諏訪町長宛関係資料請求 (郵便)
7年 9月 4日 (木) 12:40-12:45	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 9月 5日 (金) 13:40-14:05	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 近隣居住者 (男性) から意見聴取
7年 9月11日 (木)	当庁 (執行官室)	本件申立人(有)レック宛照会書送付 (郵便) 本件相手方カッサーノ合同会社宛照会書送付 (郵便) 本件占有者 A・B 宛各照会書送付 (郵便)
7年 9月16日 (火) 11:10-11:15	当庁 (執行官室)	D から電話聴取
7年 9月30日 (火) 9:25-9:45	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 近隣居住者 (女性) から意見聴取、E から意見聴取
7年 9月30日 (火) 10:55-11:15	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 全戸不在 E 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 7年 9月30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 9月30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



地番区域見出
諏訪郡下諏訪町

請求部	所在	諏訪郡下諏訪町字上赤砂				地番	4362番16			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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	昭和56年4月7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。

(長野地方務局諏訪支局管轄)

令和7年8月7日

宇都宮地方務局栃木支局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

（長野地方方法務局諏訪支局管轄）
令和7年8月7日 宇都宮地方方法務局栃木支局

登記官

（8 枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：14-2

地積測量図
土地所在図

41.8.11
4362-15.5
~16~17.5

地番

土地の所在
諏訪郡下諏訪町字上赤砂

前 4362-5

地番 (B) 4362-15

No	X	Y	X ² +Y ²
13	-0.078	5.543	12.714
11	1.417	-4.551	10.592075
10	19.041	-1.932	-242.087274
12	17.552	8.163	-131.201200
計面積			363.888091
地積			181.840455

地番 (C) 4362-16

No	X	Y	X ² +Y ²
10	19.041	-1.932	-107.467404
11	1.417	-4.551	15.418377
9	2.641	-12.813	14.905804
8	20.259	-10.195	-220.438179
計面積			297.581402
地積			148.7907010

地番 (D) 4362-17

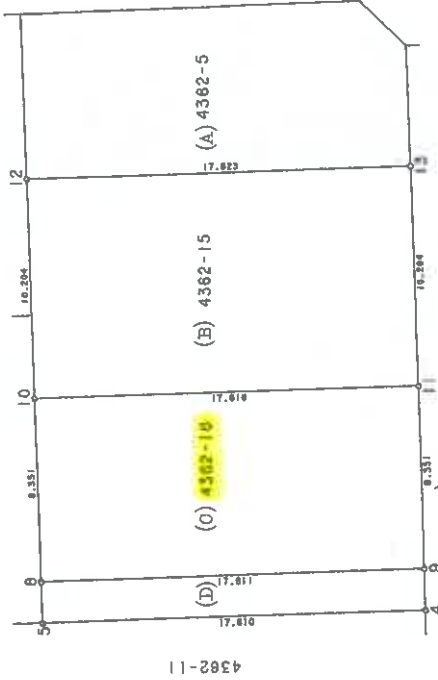
No	X	Y	X ² +Y ²
8	20.259	-10.195	15.822279
9	2.641	-12.813	11.785855
4	2.913	-14.850	-2.275053
5	20.530	-12.032	-91.461150
計面積			66.148269
地積			33.071345

残地求積

地番 (A) 4362-5	363.7088810 =	134.2911190
498.00	地積	134.29



4362-14



(D) 4362-17

4366

344631

4.5 町樹脂杭
8~13 樹脂杭

4~9 1857 m
5~8 1857 m

作製者

平成

(昭和元年8月4日作製)

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書面である。
(長野地方法務局諏訪支局管轄)
令和7年8月7日 宇都宮地方法務局栃木支局

登記官

(9枚目)

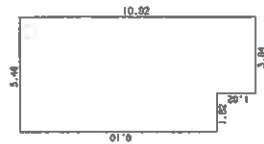
A3をA4に縮小

各階平面図 建物図面

142.1.22

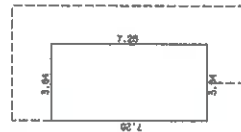
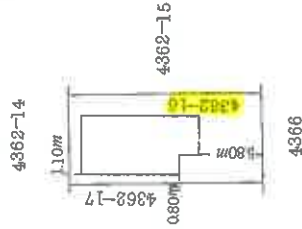
家屋番号
4362番16

建物の所在
諏訪郡下諏訪町字上赤砂4362番地16



1階求積

1 3.64 X 1.82 = 6.6248
2 5.46 X 9.10 = 49.6860
合計 56.31080
床面積 56.31 m^2



2階求積

1 3.64 X 7.28 = 26.4992
合計 26.49920
床面積 26.50 m^2

83758

作製者

号

年1月8日(作製)

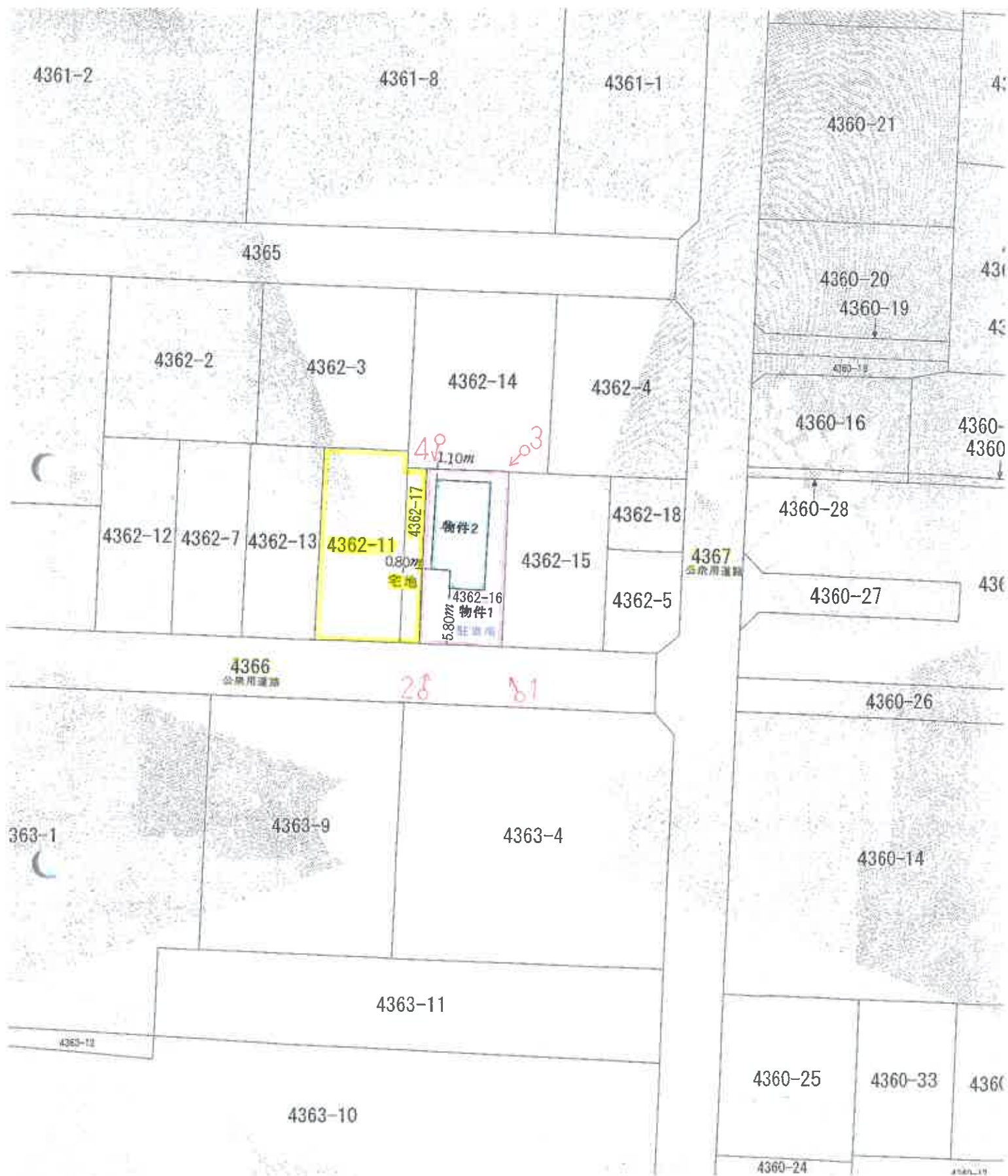
縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500



♂ 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7号
 物件1(宅地)
 物件2(居宅)

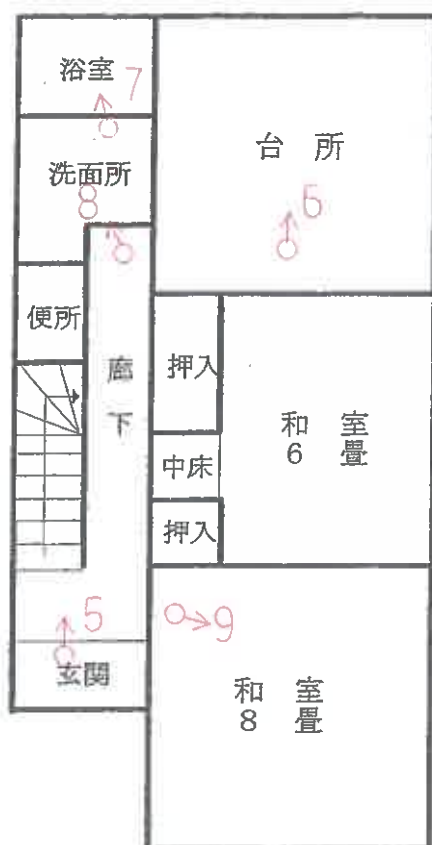


建物間取り図

縮尺 1 : 100

1 階

2 階



写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第7号



NO. 1
物件 1、2



NO. 2
車検切れ自動車



NO. 3

物件 1、2



NO. 4



NO. 5

物件 2

1 階



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10

2階



NO. 11

令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 9 月 30 日 現地調査
令和 7 年 10 月 25 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

橋 本 毅 一 郎 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,960,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,680,000円
物件2（建物）	金 1,280,000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 地番 地目 地積 所有者	諏訪郡下諏訪町字上赤砂 4362番16 宅地 148.79㎡ 有限会社レック (持分2分の1) カッサーノ合同会社 (持分2分の1)	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	諏訪郡下諏訪町字上赤砂 4362番地16 4362番16 居宅 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 56.31㎡ 2階 26.49㎡ 有限会社レック (持分2分の1) カッサーノ合同会社 (持分2分の1)	同左
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	J R 中央本線「下諏訪」駅の南西方約1.5km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ県道背後の分譲住宅地域	
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	非線引都市計画区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 居住誘導区域 砥川西土地区画整理事業区域（完了済） 下諏訪町総合ハザードマップ（令和元年12月 発行）によると、浸水想定区域（想定最大規 模降雨）3.0m以上～5.0m未満に指定されてい る。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 所 の 他	ほぼ登記と同じ ほぼ長方形 間口約8m、奥行約18m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南側：現況幅員約6.0m舗装町道（上赤砂3号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高に接面	
土地の利用状況等	物件1の土地は、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図面写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり。 なし。 あり。下水道負担金は清算済み。 （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	（イ）町営の温泉が引かれており、浴室北側に温泉タンクが設置されている。 （ロ）下諏訪町建設水道課によると買受人が継続して温泉使用を希望する場合、 下諏訪町への変更届出が必要。温泉使用料は1口（1分間1.8リットル）の 場合、月額14,290円。その他2ヶ月に1回下水道料金が7,601円かかるとの こと。	

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	平成2年1月8日新築 約36年 約9年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 サイディング等 京壁、ビニールクロス等 ビニールクロス、板張り、ジプトーン等 畳、フローリング等 電気、上下水道、浴室（温泉） なし
床面積（現況）	1階 約56.31㎡ 2階 約26.49㎡ 延 約82.80㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	住宅 4DK 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり、Aが居宅として占有している。	
特 記 事 項	1階洗面所の床が一部ぬけている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1）

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
1	44,000	1.04	148.79	1.00	6,810,000

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実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：接面道路の方位 1.04

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：なし

② 建物（物件2）

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
2	175,000	82.80	0.10	1,450,000

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約36年、経済的残存耐用年数約9年、観察減価率50%
- ・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。

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)

$$=9\text{年} \div (36\text{年} + 9\text{年}) \times (1 - 0.50) = 0.10$$

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。

なお、本件は共有物分割請求（民法256条）に基づく形式競売（共有物分割の換価分割）であるため法定地上権は不成立。

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	6,810,000	0.10	場所的利益	680,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	6,810,000	-680,000		1.00	0.60	3,680,000
2	1,450,000	+680,000	1.00	1.00	0.60	1,280,000
一括価格（合計）						4,960,000

イ 占有減価修正：現況調査報告書記載のとおり、Aが占有しているが利用権の設定はなく、対抗力のない無権原と認定されるため、占有減価修正はなしと判断した。

ウ 市場性修正：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（下諏訪-3）

所 在：諏訪郡下諏訪町字汐ノ内4896番9

価 格：43,300円／㎡

位 置：下諏訪駅より800m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：137㎡

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 街 路：北8.5m町道

用途指定等：非線引都市計画区域 準工業地域

地域の概要：中小規模の一般住宅が多く店舗併用住宅も混在する地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,520,240円（30,380円／㎡）

物件2 1,195,635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（「地理院地図Vector」写）

公図写

建物図面写

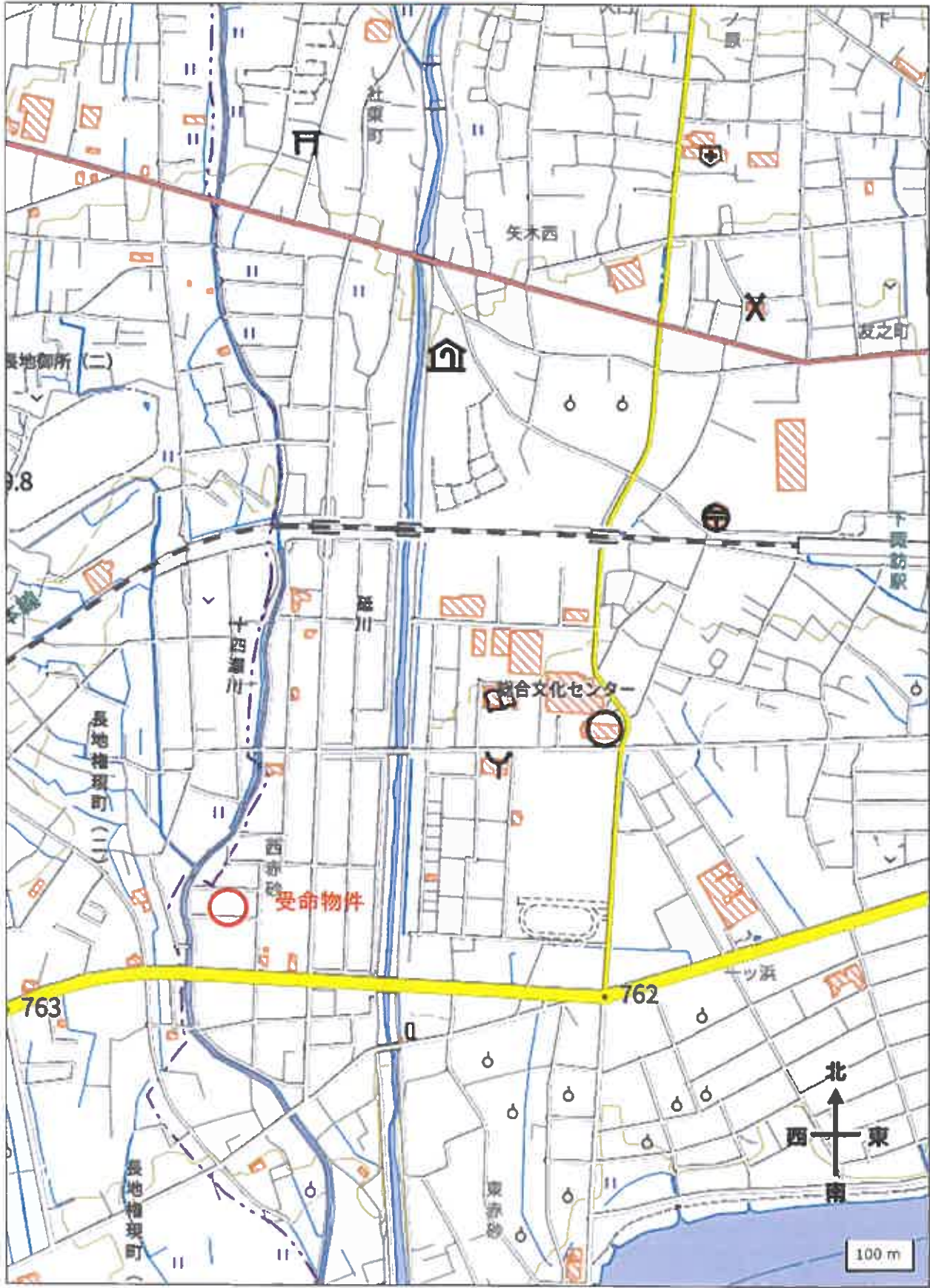
地積測量図写

建物間取図

現況写真

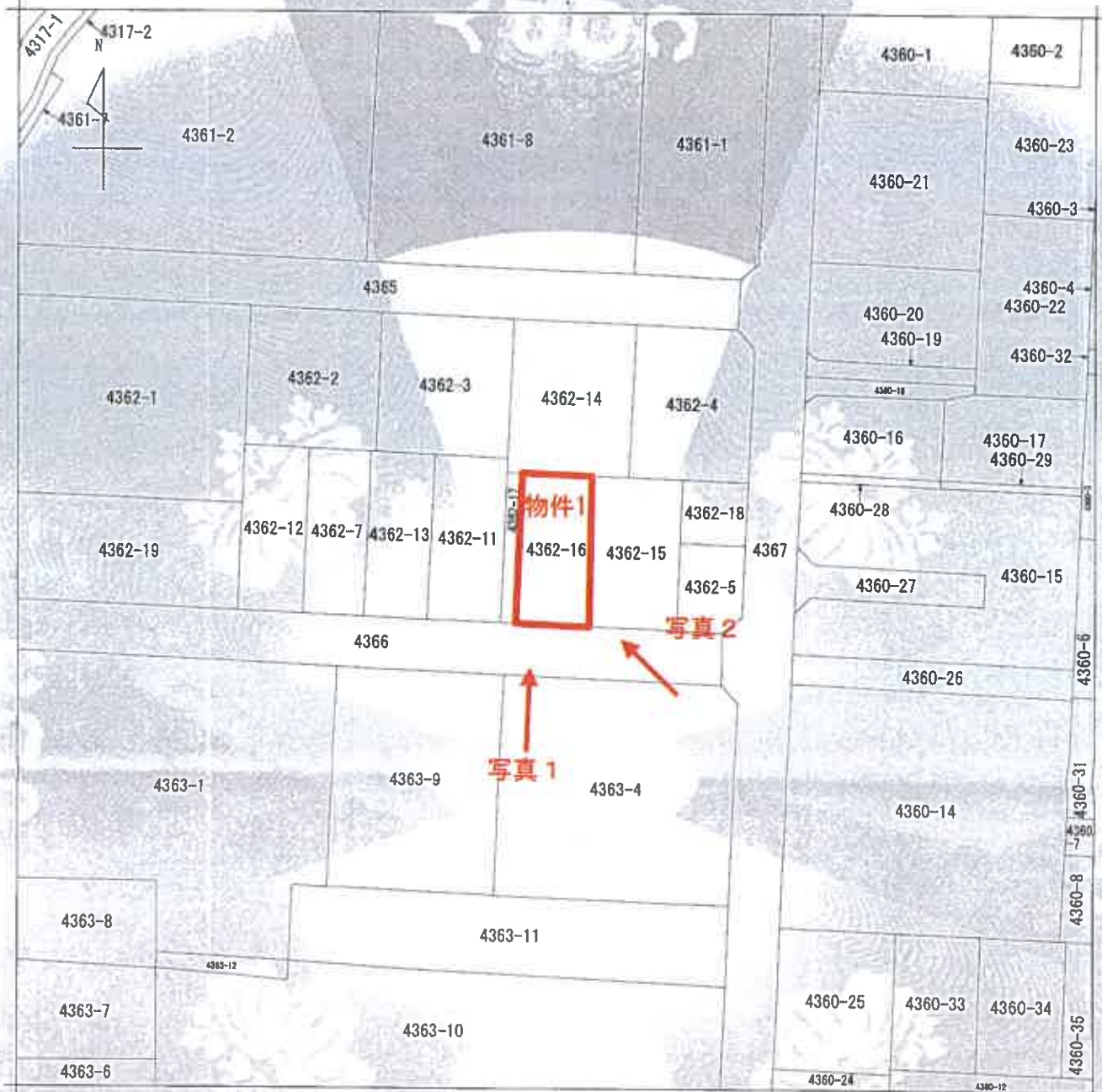
仮名一覧表

以 上



公図

4378



地番区域見出
諏訪郡下諏訪町

請求部	所在	諏訪郡下諏訪町上赤砂				地番	4362番16			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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	昭和56年4月7日				備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(長野地方法務局諏訪支局管轄)

令和7年8月7日

宇都宮地方法務局栃木支局

登記官

A3をA4に縮小

請求番号: 14-1

(1/1)

登記年月日：平成2年1月22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。
(長野地方建設局 諏訪支局 蔵庫)
令和7年8月7日 宇都宮地方建設局 栃木支局

A3をA4に縮小

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号

4362番16

建物の所在

諏訪郡下諏訪町字上赤砂4362番地16



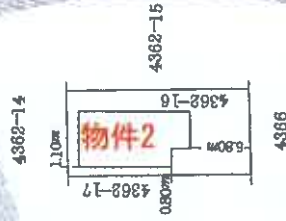
1 階 平 面 図

3.04 X 1.82	=	8.8248
5.04 X 9.10	=	45.8560
合 計		54.6808
床 面 積		54.68 m ²



2 階 平 面 図

3.04 X 7.28	=	22.1232
合 計		22.1232
床 面 積		22.12 m ²



83758

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

縮 尺 1/500

(日本土地建物測量士会連合会 用紙)

登記年月日：平成1年8月7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。
(長野県地方自治局防衛支局電報)
令和7年8月7日 宇都宮地方自治局防衛支局

A3をA4に縮小

登記官

請求番号：14-2

前 4062-5 15~17

地積測量図

地番 4062-15, 17, 5

土地の所在 諏訪郡下諏訪町字上赤砂

地番 (B) 4362-15		
No	X	Y
13	-0.078	5.543
11	1.417	-4.551
10	19.041	-1.932
12	17.552	8.183

新図面
地積
363.688091
181.8440455
181.84 ㎡

地番 (C) 4362-16		
No	X	Y
10	19.041	-1.932
11	1.417	-4.551
9	2.841	-12.813
8	20.239	-10.193

新図面
地積
287.581402
148.7807010
148.78 ㎡

地番 (D) 4362-17		
No	X	Y
8	20.259	-10.195
9	2.841	-12.813
4	2.813	-14.850
5	20.530	-12.032

新図面
地積
88.148289
33.0741345
33.07 ㎡

合計
新図面
合計面積
363.7088810
363.70 ㎡

地積測量
地番 (A) 4362-5
498.00
363.7088810 = 134.2811180
地積 134.28 ㎡



344631

4.5 町樹脂杭
8-13 樹脂杭

4-9 1867 m
5-8 1867 m

申請人

縮尺 1/250

作製者



建物間取図

縮尺 1:100

1 階

2 階

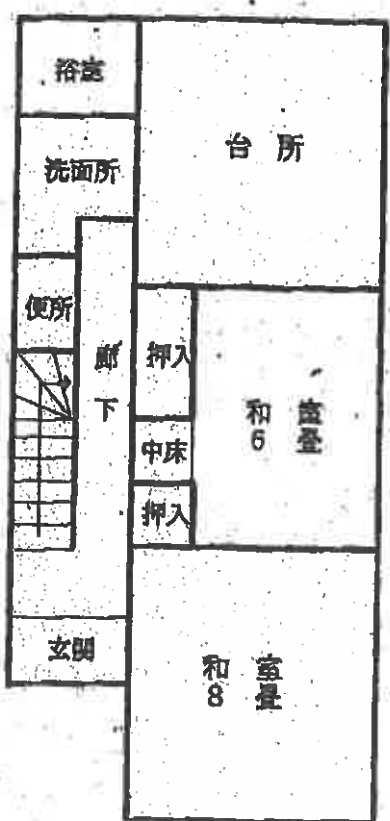


写真1



写真2

