

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 28 日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 中 村 有 香

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 12 日から 令和 8 年 2 月 19 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 24 日 午前 10 時 00 分 長野地方裁判所諏訪支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 13 日 午前 10 時 00 分 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 26 日から 令和 8 年 2 月 26 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 8 年 1 月 28 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	690, 000 552, 000	一括	138, 000	30, 127	0
1	330, 000				
2	360, 000				



物 件 目 録

1 所 在 諏訪郡富士見町富士見字沢原戸

地 番 3 3 1 5 番 1

地 目 宅地

地 積 6 3 0 . 5 1 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 諏訪郡富士見町富士見字沢原戸 3 3 1 5 番地 1

家屋 番号 3 3 1 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 2 8 . 9 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 5 9 . 6 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2 8 . 9 2 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約74.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積	1階	約19.87平方メートル
	2階	約19.87平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月18日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 中 村 有 香

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが主である建物を占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

有限会社丸ノ内企画が未登記附属建物の事務所を占有している。同社の占有権限は使用借権と認められる。

本件所有者Aが未登記附属建物の物置を占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番3309番4)を通行のため利用している。

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号2】

本件建物のために、その敷地(地番3309番4の一部、所有者B)につき使用借権が存する。敷地利用権の設定を要する。

《 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



11

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 諏訪郡富士見町富士見字沢原戸
地 番 3 3 1 5 番 1
地 目 宅地
地 積 6 3 0 . 5 1 平方メートル
共有者 A 持分3分の1
- 2 所 在 諏訪郡富士見町富士見字沢原戸 3 3 1 5 番地 1
家屋 番号 3 3 1 5 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 2 8 . 9 2 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 5 9 . 6 9 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 納屋
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2 8 . 9 2 平方メートル
(現況)
不存在
(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約74.52平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約19.87平方メートル
2階 約19.87平方メートル

所有者 A



令和 7年(ヌ)第 9号
令和 7年 8月28日受理
令和 7年 9月30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 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 諏訪郡富士見町富士見字沢原戸
地 番 3 3 1 5 番 1
地 目 宅地
地 積 6 3 0 . 5 1 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 諏訪郡富士見町富士見字沢原戸 3 3 1 5 番地 1
家屋 番号 3 3 1 5 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 2 8 . 9 2 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 納屋
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 2 8 . 9 2 平方メートル
所有者 A

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 ■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 □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が異なる(■主である建物 ■附属建物) ■構造:主である建物-木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ■床面積:主である建物-年月日不詳増築、一部取壊しにより約159.69㎡ ■附属建物符号1の納屋は取壊し滅失により存在しない
物件目録にない附属建物	□ない ■ある①- 種類:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 構造:事務所 床面積:年月日不詳増築により約74.52㎡ ②- 種類:物置 構造:土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積:1階約19.87㎡、2階約19.87㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者A ■土地共有者B ■(㊦丸ノ内企画 土地共有者Bが本主である建物を住居として使用している 建物所有者Aが未登記附属建物②を物置として使用している (㊦丸ノ内企画が未登記附属建物①を事務所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 [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2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 主である建物	
占有者		☐ 債務者 ☒ 土地共有者B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ A (建物所有者))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		平成25年 9月17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	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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 未登記附属建物①	
占有者		☐ 債務者 ☒ 借主ノ内企画	
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・債務者) ☐ (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		平成 8年 4月26日 (会社成立) 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 ☐ 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

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	諏訪郡富士見町富士見字原山沢原戸		
地 番	3 3 0 9 番 4		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	4 5 0 . 2 5 m ² (☐ 全部 ☒ 一部)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ 本土地共有者 B		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ A (建物所有者) ☐ ())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	平成 2 5 年 9 月 1 7 日 (相続) 頃		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日	
	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 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 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 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 (平成 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 ☐ 「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
■ A (本件債務者)	【令和7年9月2日に(■口頭 □電話)聴取した。】 【令和7年9月18日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物(主である建物、以下「居宅」という。)は、母のBが1人で居住していましたが、今年(令和7年)の2月ごろに施設に入所しました。Bは91歳になります。本建物には戻って来れないと思います。建物内にある荷物はBの物です。私は本建物は使用していません。 (2) 居宅玄関の郵便受けに「C」という表示紙が貼られていますが、Cは本建物には居住していません。Cは私の姉です。私はCの住宅に同居しています。 (3) 居宅を増築したかどうか等の詳しいことは分かりません。古い建物なので、増築があるかも知れません。北側の「下屋」になっている部分は建物を取り壊した部分です。屋根だけ残っています。 (4) 居宅は、シロアリの被害は見られませんが、雨漏りがあります。 (5) 居宅の使用について、賃料のやり取りなどはありません。親子間なので、無償で使用しています。 (6) 居宅は、本土地とB所有の南側に隣接する「地番3309番4」の土地(以下「目的外土地」という。)に跨がって建っています。 (7) 目的外土地の使用について、賃料のやり取りなどはありません。親子間なので、無償で使用しています。 (8) 附属建物符号1の平家建の「納屋」というのは、分かりません。本土地上には存在しないと思います。取り壊されていると思います。 (9) 本土地北側の右側にある平家建の建物は、名寄帳に登載されている「木造」・「亜鉛波板」・「附属一般」の未登記建物になります(債務者Aが自ら取得した名寄帳を提示した。)。現在は、経営コンサルタント業等の事務所(以下「事務所」という。)として、私が代表取締役を務める(有)丸ノ内企画(以下「丸ノ内企画」という。)が使用しています。 (10) 事務所は、昔からあった建物を平成6年ごろに増改築をして、平成8年から丸ノ内企画が事務所として使用しています。雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (11) 事務所の使用について、賃料の取決めなどはありません。私が丸ノ内企画の代表者であることから、無償で使用しています。私が本建物を相続(平成25年9月17日)する前から無償で使用していました。 (12) 本土地北側の左側にある2階建の土蔵の建物は、物置です(以下「物

(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)	置」という。)。特に使用はしていません。私が所有する物置です。 (13) 物置には、亡父 D らの昔からの荷物等がそのまま置いてあります。雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (14) 本建物の南西側にある古い木造の建築物は、「鶏小屋」です。建物としての基礎はありません。 (15) 土地の境界に関する争いなどはありません。 (16) 本土地の南東側に隣接する「道」については、使用していません。東側の公衆用道路に面した出入口部分に「隣組（自治会）」の倉庫が置いてあり、倉庫の西側に樹木が植えてあったりして、道路としては使用出来ません。 (17) 東側の公衆用道路から本土地建物へと至るため、目的外土地を使用しています。 (18) 上記「道」に面した目的外土地の北側部分の一部を C が自動車の駐車場として使用し、目的外土地の南側部分の一部を私が自動車の駐車場として使用しています。 【令和 7 年 9 月 22 日に（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 本土地建物に関する状況等は、先日（2 日・18 日）執行官に陳述したとおりです。執行官に読み聞かせて貰ったとおりで、間違いありません。

(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

■上記のとおり

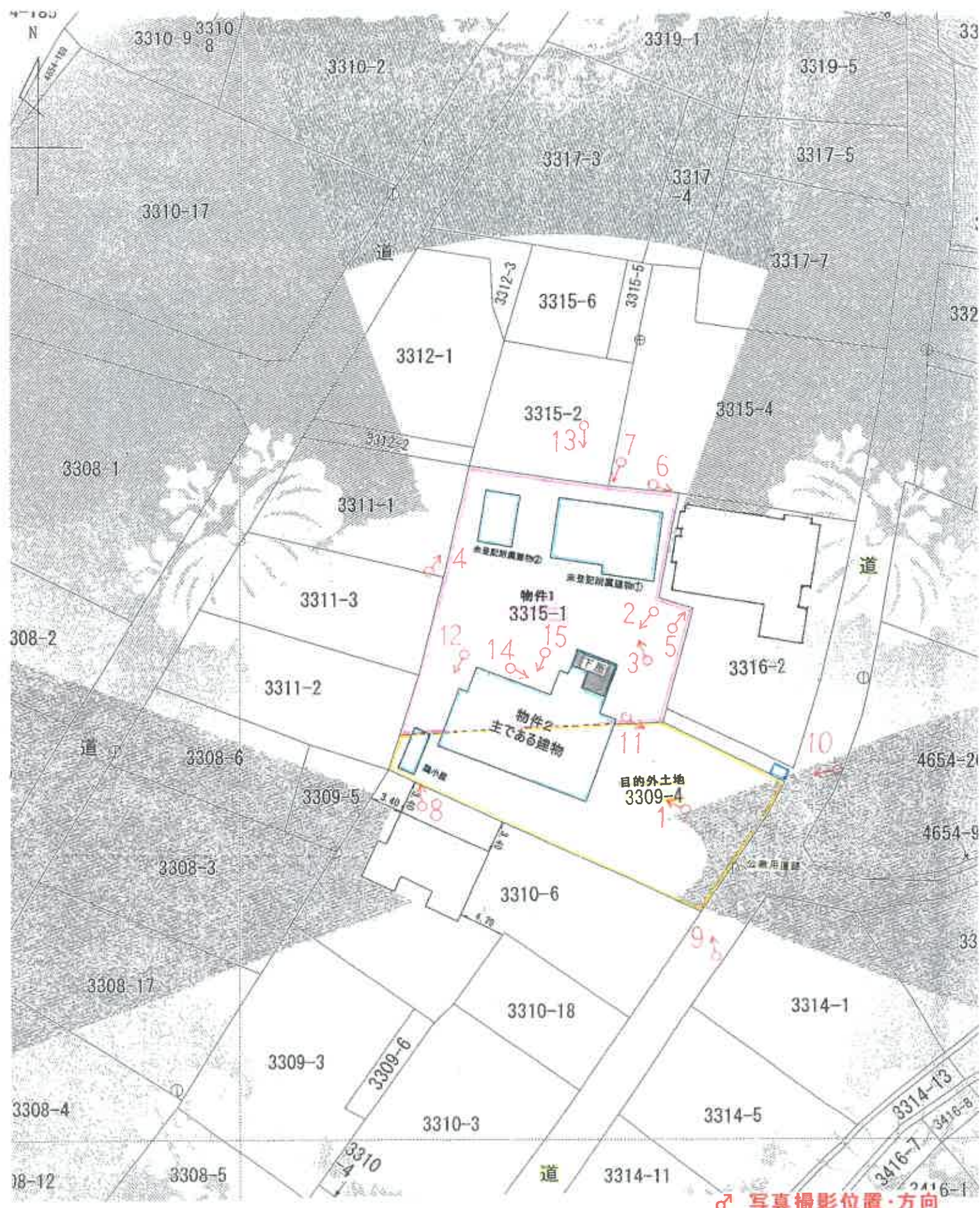
■下記のとおり

- (1) 本土地建物の状況は、別紙地図（法第14条第1項）、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) 本土地は、南側に隣接する地番3309番4の目的外土地と共に本建物の敷地、駐車場及び出入口通路等として一体利用されており、本建物は、本土地と目的外土地に跨がって存在する。
- (3) 本土地の南東側に隣接する「道」の東端には木造の物置があり、その東側には樹木等があることから、出入口部分（通路）として使用するのには、物理的に困難な状況である。東側の公道から本土地へと出入りするため、目的外土地の北東側部分を使用している。
- (4) 本建物の北側に存在する木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の「事務所」と土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建の「物置」は、本建物と同一時期（大正14年）に本土地上に建築され、附属一般建物等として本建物と一体利用関係にあったことが窺えることから、本建物に関する未登記附属建物と認定した。
 なお、令和7年度土地・家屋名寄帳〔課税(補充)台帳〕において、上記「事務所」は、本件債務者Aが所有する「大正14年建築・木造亜鉛波板1階建・附属一般・59.70㎡」の未登記家屋として課税され、上記「物置」は、同じくAが所有する「大正14年建築・木造亜鉛鋼板2階建・土蔵一般・1階19.83㎡、2階19.83㎡」の未登記家屋として課税されている。
- (5) 本建物の南西側にある「鶏小屋」は、土地定着性がないことから、土地定着性のない構築物（非建物、約8.28㎡）と認定した。
 なお、鶏小屋は、腐食等による破損が見られ、鶏小屋としての効用を喪失している。その殆どが目的外土地上に存在し、一部が本土地上に若干越境して存在するものと思料する。
- (6) 本建物は、建物全体に腐食が見られ、建物内の天井に雨漏り箇所が複数あり、1階北側「和室8畳」の天井及び内壁が腐食により一部崩落している。また、廊下や各室の床に「きしみ」や「たわみ」があり、腐食により上記和室8畳の床がぬけ、一部崩落している。
 また、本建物の北側の屋根、軒天及び軒下部分が腐食により崩落し、同付近の外壁も腐食により一部崩落している。
- (7) 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 8月28日 (木)	当庁 (執行官室)	富士見町長宛関係資料請求 (郵便)
7年 9月 1日 (月) 15:15-15:25	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 9月 2日 (火) 15:10-16:35	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 本件債務者 A から意見聴取
7年 9月 3日 (水) 16:40-16:45	長野地方法務局佐久支局	☐ 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18日 (木) 13:20-14:05	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
7年 9月22日 (月) 16:00-16:10	当庁 (執行官室)	A から電話聴取 (電話確認)
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 9月18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



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9号
 物件1(宅地)
 物件2(居宅)

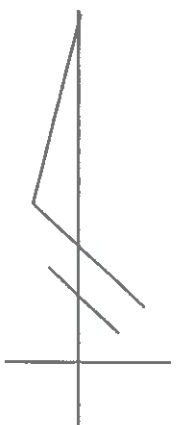
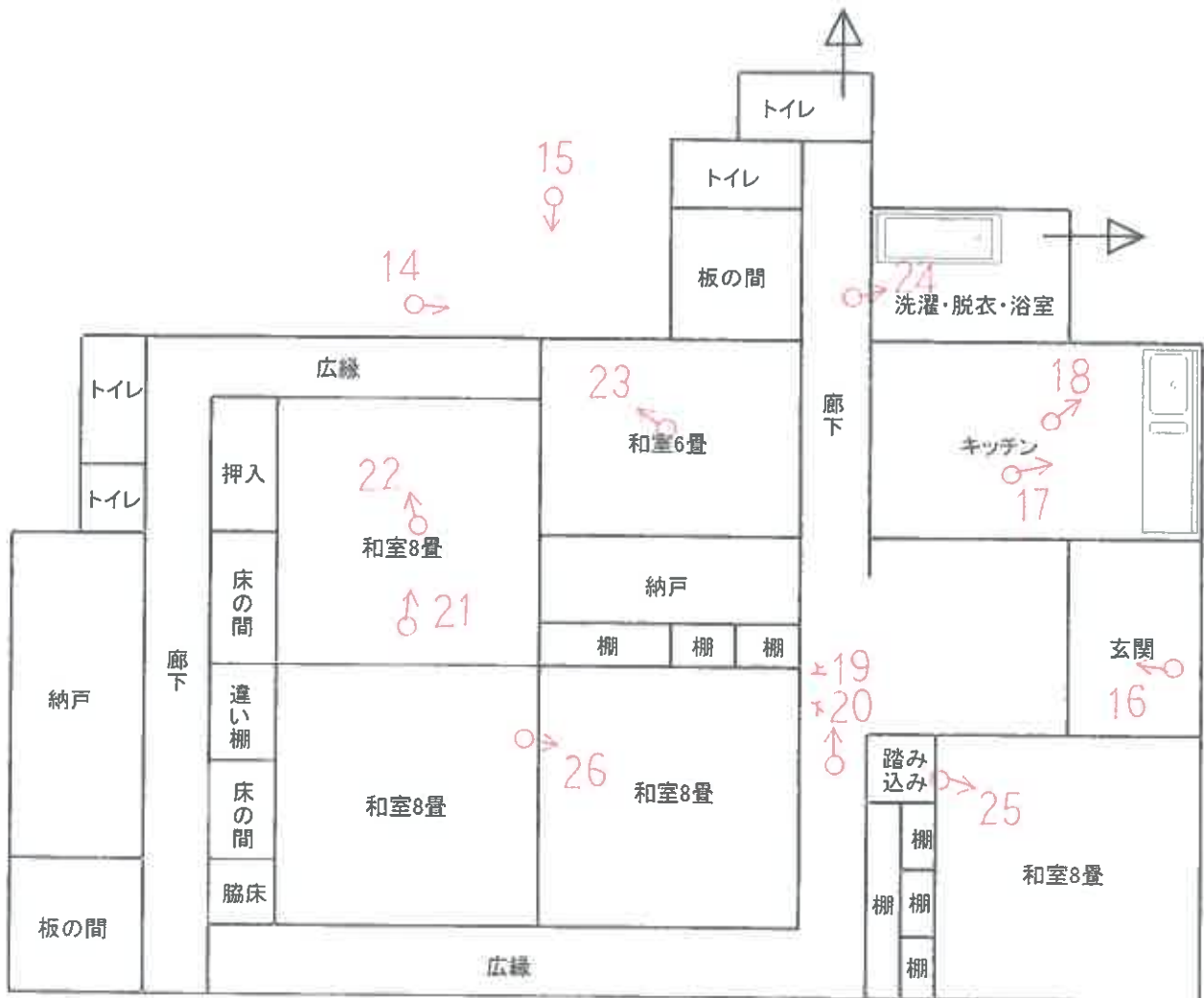
建物間取図

主である建物

建物間取り図（概略図）

令和7年(ヌ)第9号

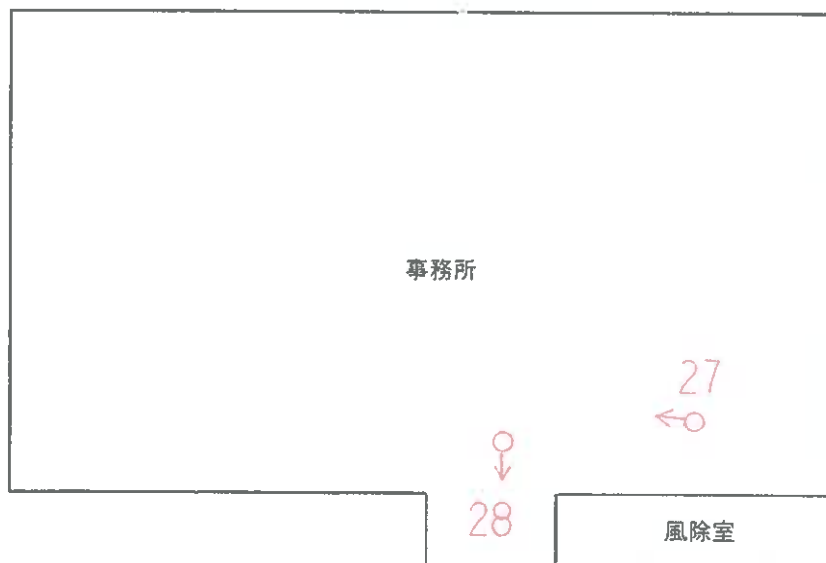
物件2（居宅）



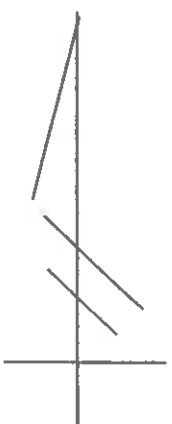
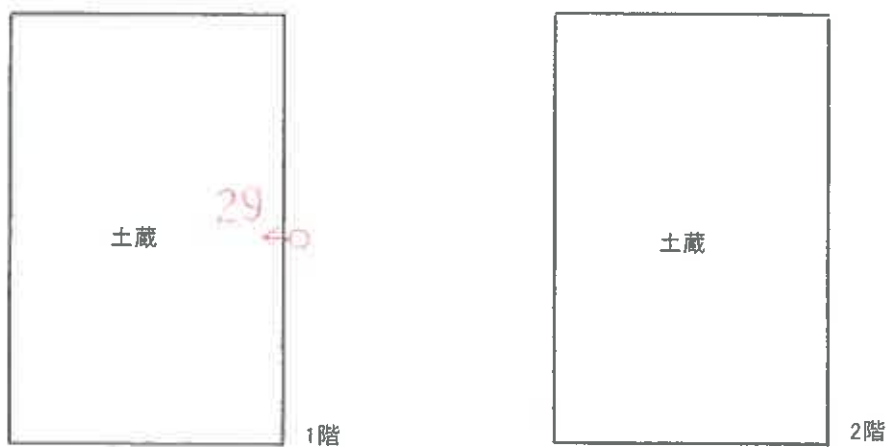
縮尺1/100

♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図
未登記附属建物①



未登記附属建物②



縮尺1/100

写真撮影位置・方向

令和7年（又）第9号



NO. 1

物件 1、2

目的外土地(3309-4)



NO. 2



NO. 3

物件 1

物件 2 ㊦未登記附属建物①

㊦未登記附属建物②



NO. 4

物件 2 未登記附属建物②



NO. 5

物件 1



NO. 6



NO. 7



NO. 8

物件 1

目的外土地(3309-4)

鶏小屋(非建物)



公衆用道路

NO. 9

物件 1、2

目的外土地(3309-4)



道

NO. 10



物件 1

目的外土地
(3309-4)

NO. 11



NO. 12

物件 1

目的外土地(3309-4)

物件 2 主である建物

鶏小屋(非建物)



NO. 13

物件 1

物件 2 未登記附属建物①



NO. 14

物件 2 主である建物

屋根、軒天及び軒下崩落

外壁腐食、崩落



NO. 15

屋根、軒天及び軒下崩落

外壁腐食、崩落



NO. 16



NO. 17



NO. 18

雨漏り



NO. 19

雨漏り



NO. 20



NO. 21

雨漏り

天井腐食、一部崩落

内壁腐食、一部崩落



NO. 22

床ぬけ、一部崩落



NO. 23

雨漏り



NO. 24



NO. 25

床にきしみ、たわみ



NO. 26

床にきしみ、たわみ



NO. 27

物件 2 未登記附属建物①



NO. 28



NO. 29

物件 2 未登記附属建物②

1 階

(23枚目)



令和 7 年 (又) 第 9 号
令和 7 年 9 月 1 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 0 月 2 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 690,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 330,000円
物件 2 (建物)	金 360,000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	諏訪郡富士見町富士見字沢原戸 3315番1 宅地 630.51平方メートル 共有者A 持分3分の1	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	諏訪郡富士見町富士見字沢原戸 3315番地1 3315番1 居宅 木造瓦葺平家建 128.92平方メートル (附属建物) 1 納屋 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 28.92平方メートル	所在地番：3315番地1、3309番地4 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積（概測）：159.69㎡ 附属建物符号1は滅失し存在しない。 未登記附属建物 2棟あり 建物1 種類：事務所 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積（概測）：74.52㎡ 建物2 種類：物置 構造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階（概測）19.87㎡ 2階（概測）19.87㎡
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「富士見」駅の西方約650m（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	丘陵地の傾斜地勢に農家住宅と一般住宅が集落を形成する住宅地域	
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内 準工業地域 60% 200% なし 富士見町立地適正化計画（都市機能誘導区域外、居住誘導区域内） 富士見町防災マップによると洪水浸水想定区域に指定されていない
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 地 そ の 他	積 状 行 勢 特になし 630.51㎡（登記数量） ほぼ整形地 東西約22～27m、南北約24～28m ほぼ平坦
接面道路の状況	単独での接面道路はない。但し、3316番2と3309番4の間を通る幅約1.6mの赤線を介して南東側 現況幅員約3.9m舗装道路（町道3637号線）に通じる。 建築基準法第42条2項道路に該当	
土地の利用状況等	物件1は隣接する目的外土地3309番4と一体で物件2建物群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 （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	① 上記の赤線は認定された幅が1.6mである。幅1.8m未満は建築基準法の道路として扱わないので、物件1単独画地としては現状無道路地。接道義務を充足するためには、3316番2か3309番4の一部を分筆し、上記赤線と一体として少なくとも幅2mの路地状地を設える必要があるとのこと（富士見町 都市計画課）尚、当該赤線は町道との出入口部分に自治会の倉庫が置いてあるほか、樹木が繁茂しており通行することは困難と思われる。 ② 上水道管・下水道管は3309番4土地を介して物件1に引込まれている。 ③ 敷地内部は雑草が繁茂した状態である。	

1 土地の概況及び利用状況等（目的外土地 地番3309番4）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「富士見」駅の西方約650m（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	丘陵地の傾斜地勢に農家住宅と一般住宅が集落を形成する住宅地域	
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内 準工業地域 60% 200% なし 富士見町立地適正化計画（都市機能誘導区域外、居住誘導区域内） 富士見町防災マップによると洪水浸水想定区域に指定されていない
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 地 そ の 他	積 状 行 勢 特になし 450.25㎡（登記数量） ほぼ台形 間口約16m、奥行約14～35m ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側 現況幅員約3.9m舗装道路（町道3637号線） 建築基準法第42条2項道路に該当 ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1と一体として物件2建物群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 （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	① 土地所有者Bは建物所有者Aの母親であり、建物が土地を利用し始めた平成25年9月17日より金銭等の支払いはなされていない。 ② 当該土地の北側一部をC（Aの姉）が、南側一部をAが、それぞれ駐車場として利用している。	

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	公課証明によれば大正14年新築の由 約100年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦、亜鉛メッキ鋼板葺平家建 城壁、一部腰板張 繊維壁、漆喰壁等 竿縁天井、ビニールクロス等 畳、合板張等 電気、上水道、下水道、プロパンガス なし
床面積(現況)	概測 159.69㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	住宅 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	Bが、住宅として使用している。	
特 記 事 項	① 建物占有者Bは土地共有者Aの母親であり相続があった平成25年9月17日頃から無償で本件建物を占有している。 ② 時期不詳で増改築を行って現在に至る。 ③ 経年による老化が建物全体に見られる。また、台所の天井一部が崩落し、廊下の天井からの雨漏りがあるほか、東側和室6畳間の内壁は雨漏りによる腐食、その北隣和室8畳は床が抜け、内壁、天井も半壊状態にあった。また、北側の屋根、軒天及び軒下部分が崩落し、同付近の外壁も腐食により一部崩落している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	未登記附属建物1	
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	詳細不明 詳細不明 詳細不明
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 サイディング ビニールクロス ジプトーン フローリング 電気、上水道 なし
床面積(現況)	(概測) 74.52㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	(有)丸の内企画が事務所として利用している。	
特 記 事 項	① (有)丸の内企画は会社を設立した平成8年4月26日頃から本件建物 を無償で占有している。尚、(有)丸の内企画の代表取締役はAで ある。 ② 簡易な建物で経済価値に乏しい。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	未登記附属建物2	
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	詳細不明 詳細不明 詳細不明
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 城壁 内見できず不明 内見できず不明 内見できず不明 内見できず不明 内見できず不明
床面積(現況)	1階(概測) 19.87㎡ 2階(概測) 19.87㎡ 延 39.74㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	物置 内見できず不明
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	Aが物置として利用している。	
特 記 事 項	① 建物出入口に大量のゴミ等が放置され、内見することができなかった。 ② Aの説明によると建物内部には亡父Dらの昔からの荷物がそのまま残置されているとのこと。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1は目的外土地と一体として物件2建物の敷地として利用されている現況から2筆一画地を前提に評価する。

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	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	17,500	0.40	630.51	0.60	1/3	880,000
3309番4			450.25			1,890,000

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：規模大△40%、保守管理劣る△20% 計 △0.60

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)

各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(主)	180,000	159.69	0.01	290,000
附1	100,000	74.52	0.01	70,000
附2	300,000	39.74	0.01	120,000
小計				480,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：物件2(主たる建物)

・経過年数約100年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価率30%

・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)

=1年÷(100年+1年)×(1-0.3)≒0.01

ウ 現価率：物件2(未登記附属建物1, 2)

・附属建物は、小規模かつ簡易なものゆえ主たる建物と同率と査定した。

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	880,000	0.10	場所的利益	90,000
3309 番 4	1,890,000	0.10	使用借権	190,000
小計				280,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益、使用借権と判定し、その割合を各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	持 分 減 価 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	880,000	－ 90,000		1.00	0.70	0.60	330,000
2	480,000	＋ 280,000		0.80		0.60	360,000
一括価格（合計）							690,000

ウ 占有減価修正：主たる建物、未登記附属建物①に認められる占有は、その権原が使用借権であり買受人に対抗できないものと思われるため考慮しなかった。

エ 市場性修正：建物は耐用年数を満了していることと、倒壊の可能性があるリスクを考慮した。

オ 持分減価：物件1は共有持分のみの売却である。共有持分は持分に応じた使用ができるのみであること、一体処分について、ほかの共有者の同意を得る等の制約がある。そのため、完全所有権と比較し需要減退が見込まれるので、それを考慮した減価を行った。

カ 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 長野富士見-2

所 在：諏訪郡富士見町落合字南原山9984番439

価 格：19,800円／㎡

位 置：富士見駅より500m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：238㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側4.8m町道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 6,106,741円（9,685円／㎡）

物件2 304,739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（「富士見町都市計画白図」写）

公図写

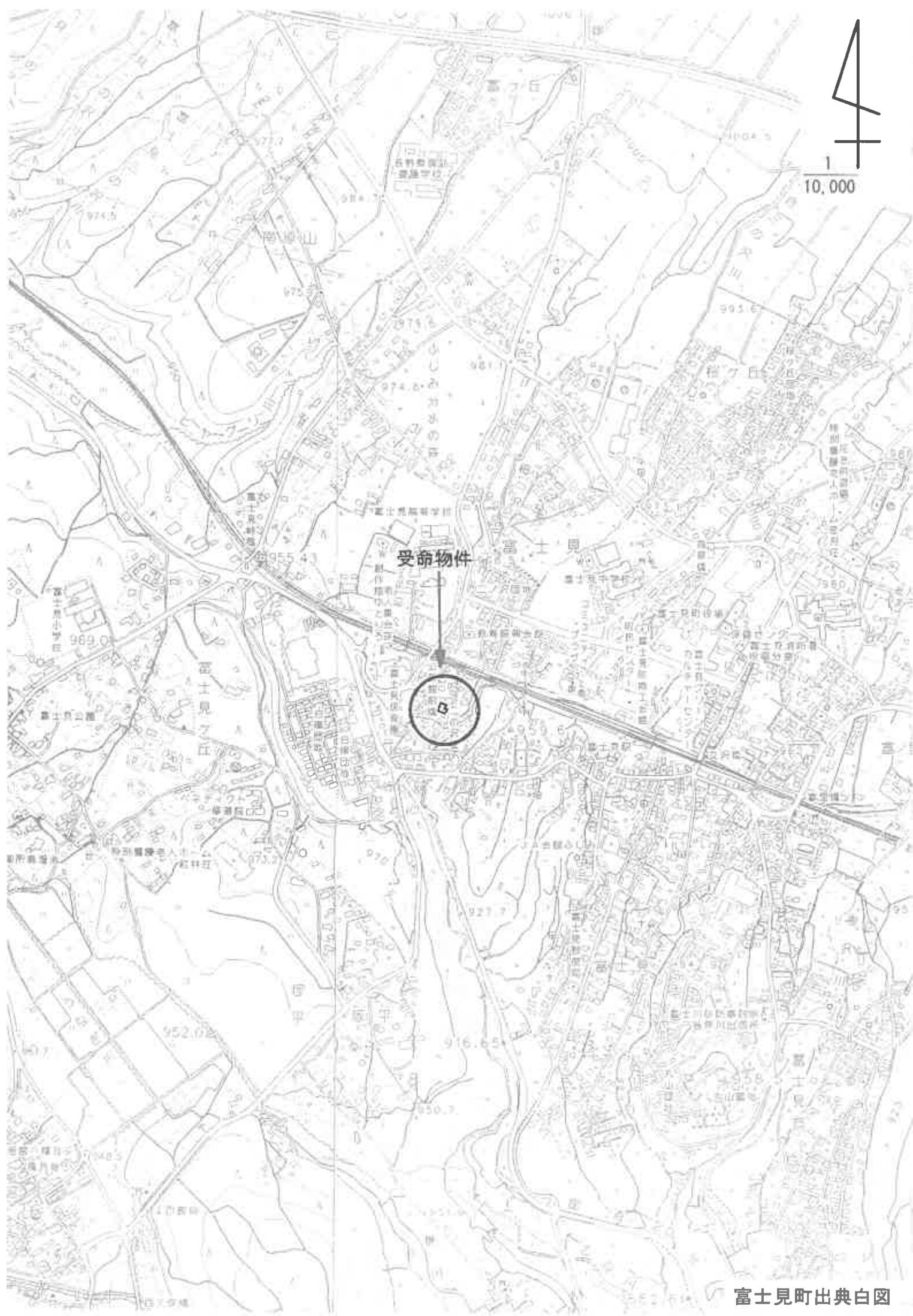
建物配置概況図

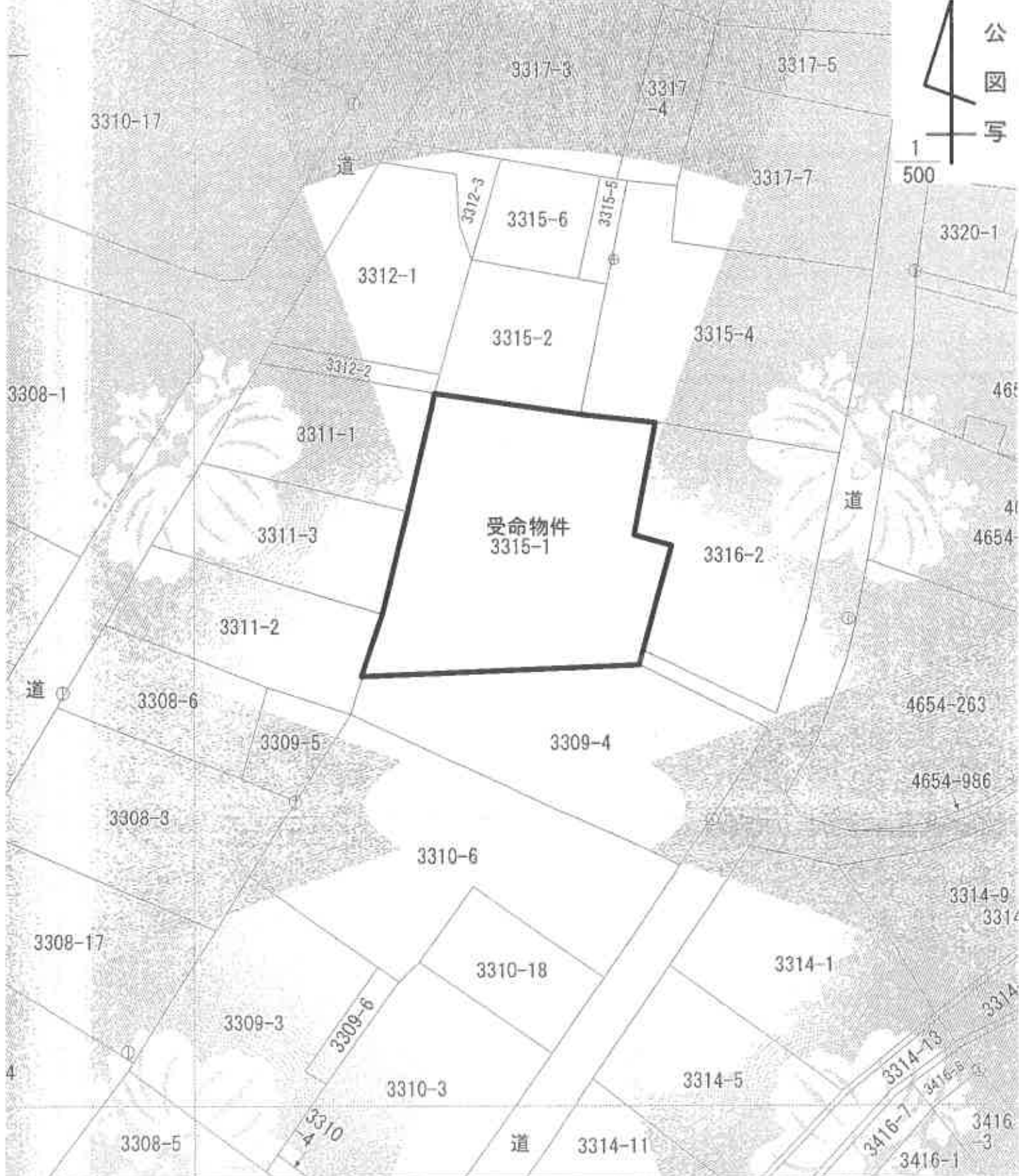
建物間取図

現況写真

仮名一覧表

以 上

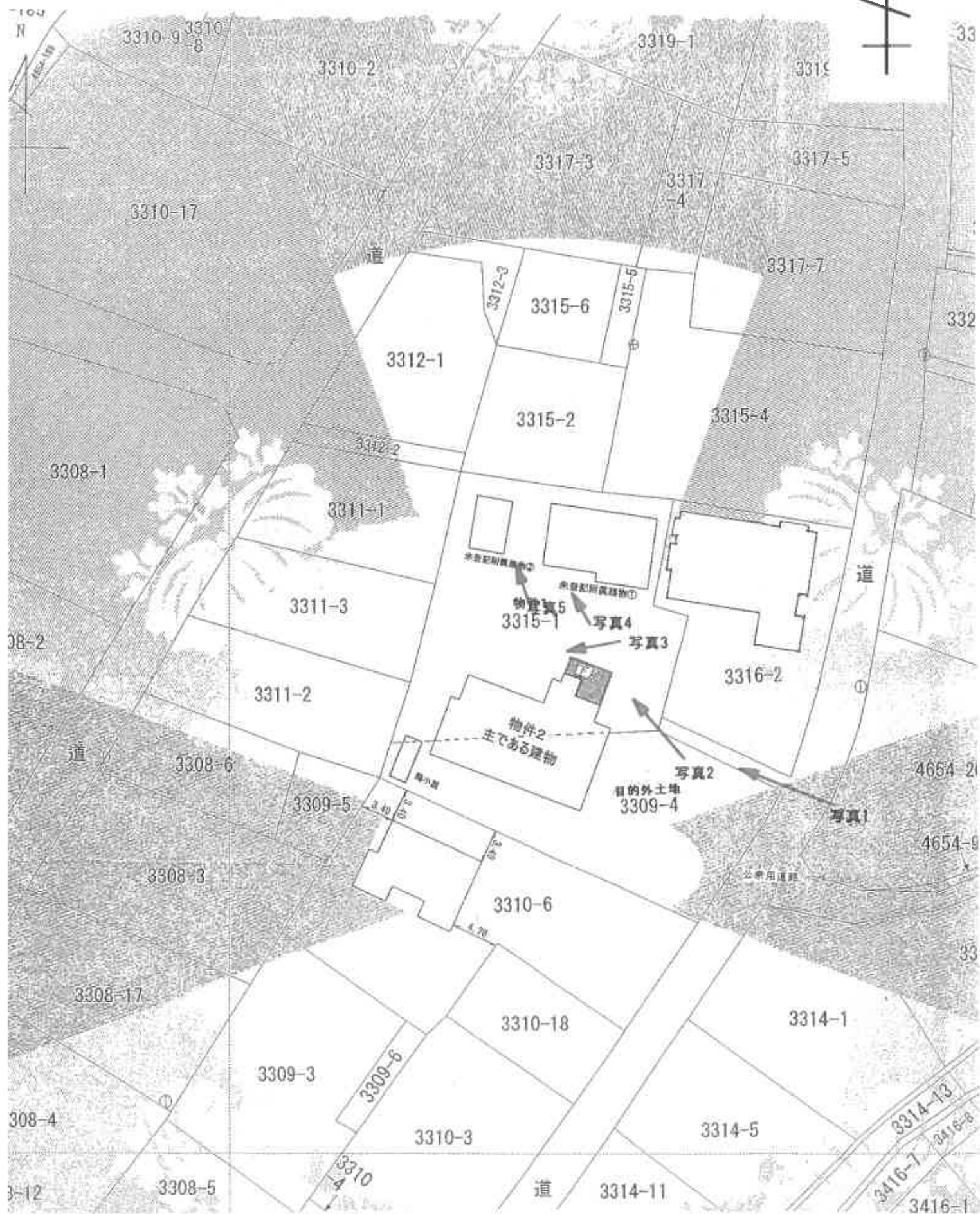




(座標値種別：国土地院)
地籍院が公表した座標補正パラメータ(とうほくたいへいようoki2011.par)による修正がされています。

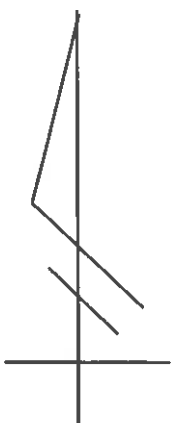
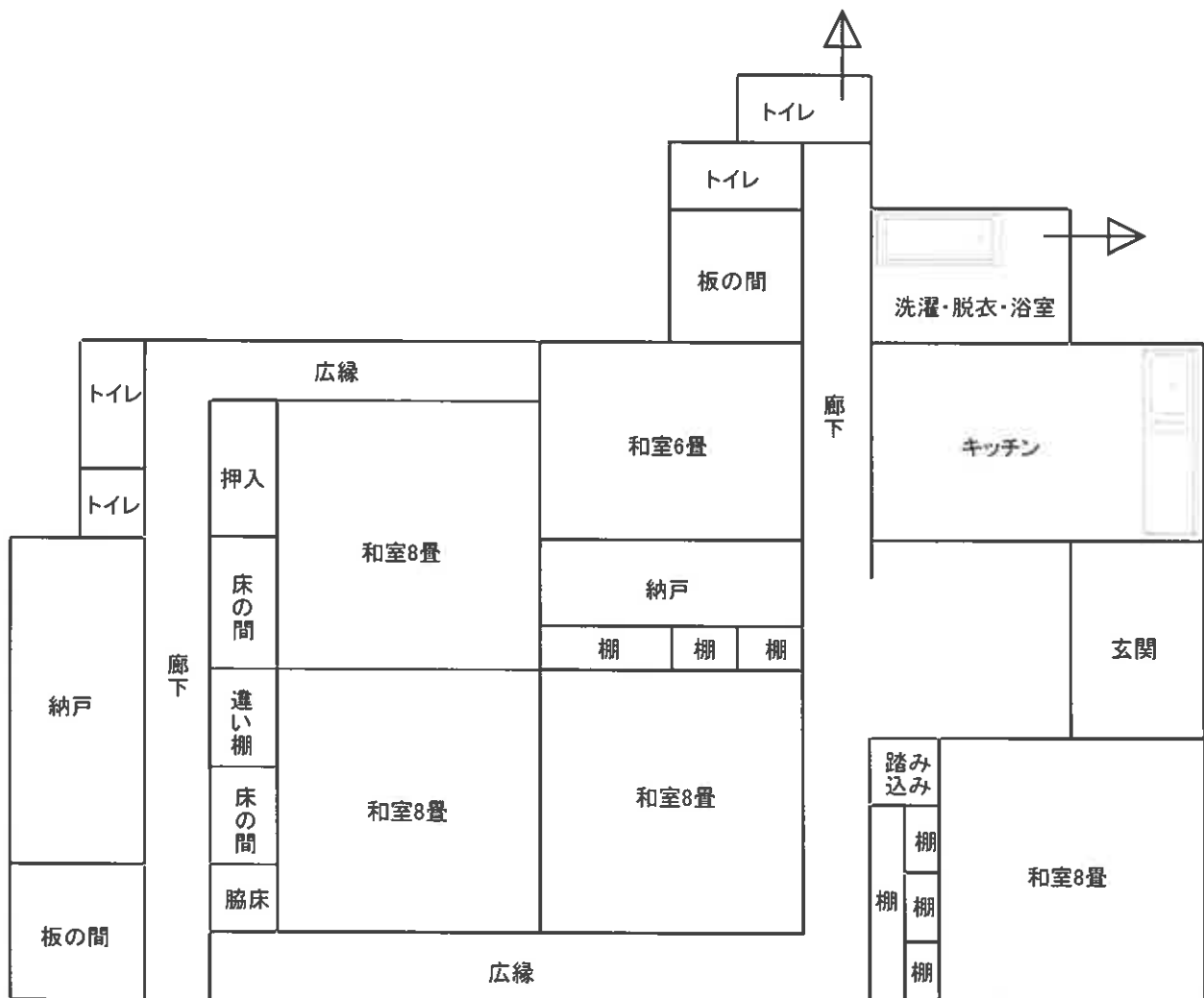
地番区域見出し
富士

諏訪郡富士見町富士見字沢原戸	地番	3315番1
----------------	----	--------



建物間取図

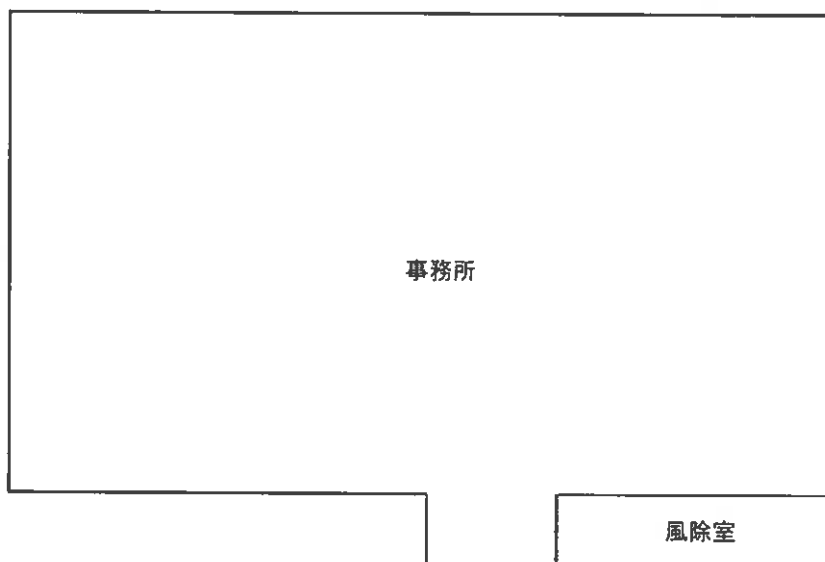
主である建物



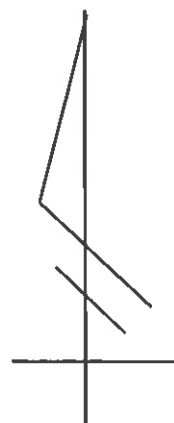
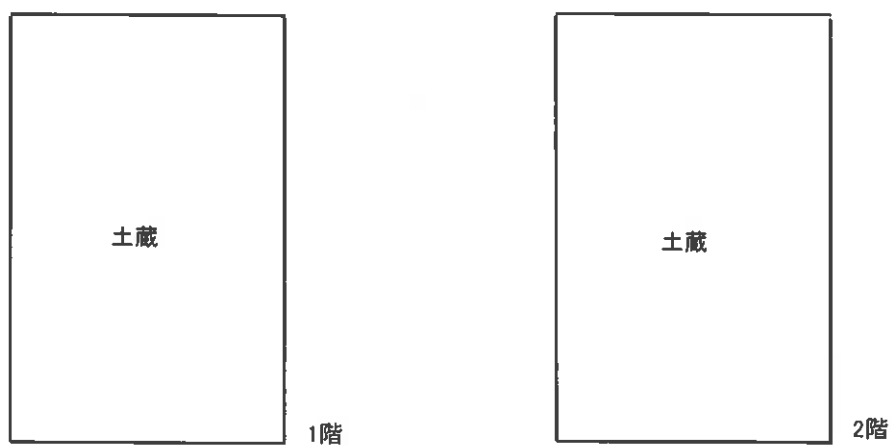
縮尺1/100

建物間取図

未登記附属建物①



未登記附属建物②



縮尺 1/100



主である建物



自治会の倉庫

写真1

赤線部分



写真2



写真3



写真4



写真5