

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 4月 1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 4月16日から 令和 8年 4月23日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月28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 5月15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 8年 4月30日から 令和 8年 4月30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 4月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 岡谷市長地梨久保二丁目
地 番 4 5 8 6 番 2 4
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 9 9 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岡谷市長地梨久保二丁目
地 番 4 5 8 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 岡谷市長地梨久保二丁目4 5 8 6 番地2 4
家屋 番号 4 5 8 6 番 2 4
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 4 6 . 3 7 平方メートル
2階 2 6 . 4 9 平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 兒 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

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号2】

本件土地は通路(私道)として利用されている。

《 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。



11

- 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 岡谷市長地梨久保二丁目
地 番 4 5 8 6 番 2 4
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 9 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡谷市長地梨久保二丁目
地 番 4 5 8 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 岡谷市長地梨久保二丁目4 5 8 6 番地2 4
家屋 番号 4 5 8 6 番 2 4
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 4 6 . 3 7 平方メートル
2階 2 6 . 4 9 平方メートル

所有者 A



令和 7年(ケ)第 9号
令和 7年11月19日受理
令和 7年12月25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 岡谷市長地梨久保二丁目
地 番 4 5 8 6 番 2 4
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 9 9 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 岡谷市長地梨久保二丁目
地 番 4 5 8 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 岡谷市長地梨久保二丁目 4 5 8 6 番地 2 4
家屋 番号 4 5 8 6 番 2 4
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 4 6 . 3 7 平方メートル
2階 2 6 . 4 9 平方メートル
所有者 A

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (本件債務者兼所有者)</p>	<p>【令和7年12月8日に(□口頭 ■電話)聴取した。】</p> <p>(1) 本建物は、現在空き家になっています。今年(令和7年)の10月から空き家になっています。それまでは住居として使用していました。第三者の占有はありません。</p> <p>(2) 建物を取得(平成27年12月25日売買)した後に増改築はありません。</p> <p>(3) 雨漏りやシロアリの被害は見られません。</p> <p>(4) 物件1の土地には、令和1年6月頃に設置した物置があります。移動が可能なものです。</p> <p>(5) 物件2の土地は、東側の道路(4586-3)から物件1の土地へと至る出入口通路です。</p> <p>(6) 土地の境界に関する争いなどはありません。境界標等により、境界はハッキリしています。</p> <p>(7) 11日の(現況)調査は、仕事の都合で立ち会うことができません。解錠しての調査をお願いします。</p>
<p>■隣地所有者(男性)</p>	<p>【令和7年12月11日に(■口頭 □電話)聴取した。】</p> <p>(1) 私は、本土地の北側に隣接する「地番4578番2」の土地(以下「北側隣地」という。)所有者です。</p> <p>(2) 本土地と北側隣地の間には、コンクリートの擁壁(以下「擁壁」という。)があります。擁壁は私の北側隣地内に設置されています。物件1の土地と北側隣地との間にある擁壁は、東側の道路(4586-3)から一直線になっていますが、西側部分の実際の境界線は斜めになっています。赤いペンキで記された境界地点(写真No.7)と西方にある南側の石を直線で結んだ部分が実際の境界線になります(写真No.16)。境界線は、擁壁よりも南側になります。ご承知置きいただき、周知願います。</p>

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) 本土地に隣接する土地の状況は、下記のとおりである。

地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
4586番3	公衆用道路	109	所有者 岡谷市	
4586番23	宅地	208.24	所有者 第三者個人2名共有(各持分2分1)	
4578番2	宅地	201.65	所有者 第三者個人	

(3) 本物件2の土地は、地番4586番23の宅地共有者2名(各持分4分の1)と共有する土地で、東側の地番4586番3の公衆用道路から本物件1の土地と地番4586番23の宅地へと至る出入口通路部分として使用されている。

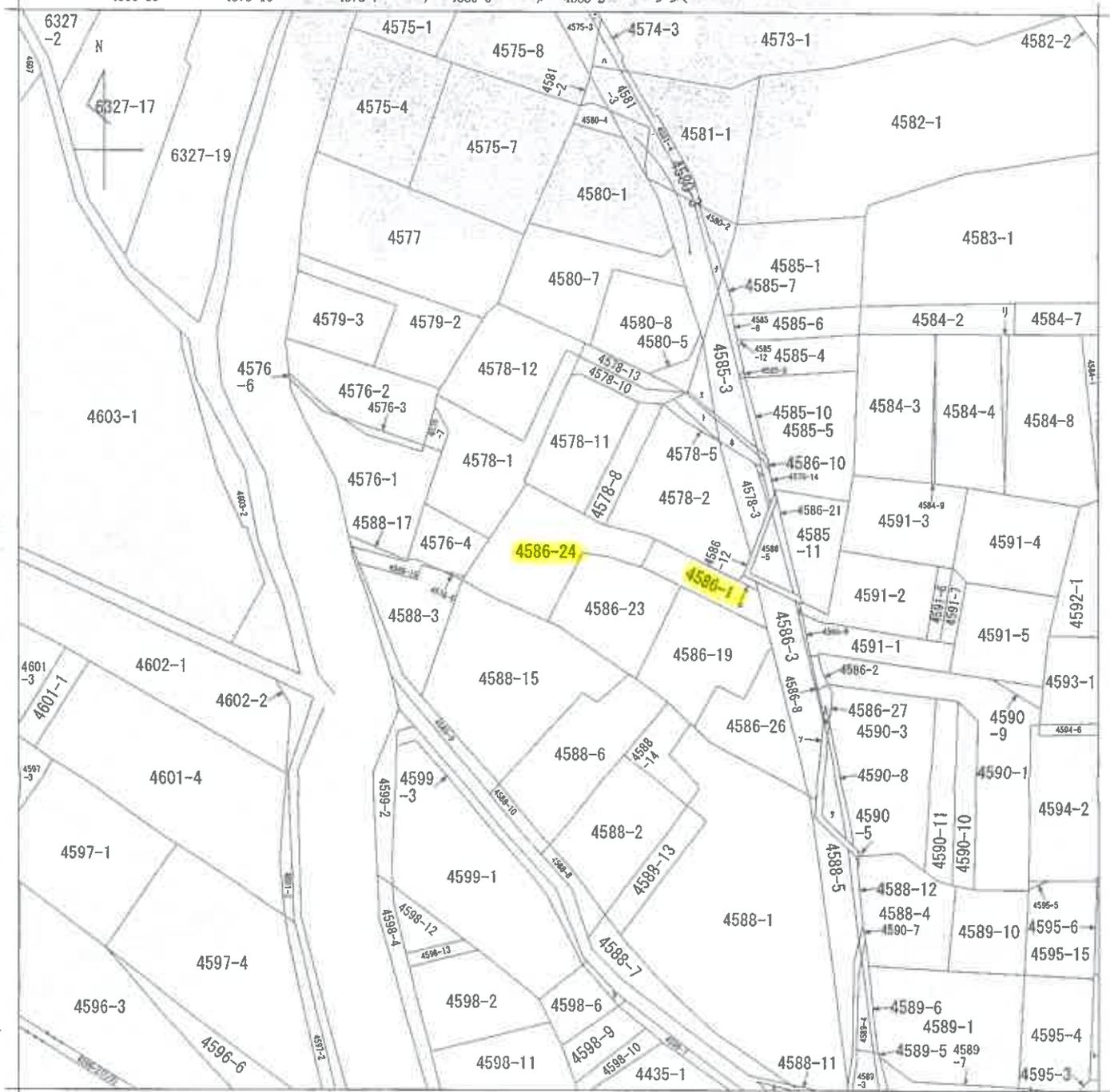
(4) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2枚目記載のとおり認定した。

(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11月19日(水)	当庁(執行官室)	岡谷市長宛関係資料請求(郵便)
7年11月20日(木) 10:40-11:10	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11月20日(木) 14:30-14:40	長野地方法務局諏訪支局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面写し請求 <input type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
7年11月27日(木)	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12月8日(月) 9:00-9:05	当庁(執行官室)	Aから電話聴取
7年12月11日(木) 13:35-14:05	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 隣地所有者(男性)から意見聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月11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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月11日 評価人同行 <input type="checkbox"/>		

(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 4586-18 ハ 4574-2 ホ 4578-6 ト 4578-9 ニ 4584-5 ヘ 4586-17
 0 4586-25 ニ 4575-10 ヲ 4578-7 テ 4580-6 ノ 4585-2 ツ づく



(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。

地番区域見出し
 本土地梨久保2丁目
 長地梨久保2丁目
 A 長地

請求部	所在	岡谷市長地梨久保二丁目			地番	4586番24		
出縮力尺	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	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。

(長野地方務局諏訪支局管轄)

令和7年11月7日

長野地方務局

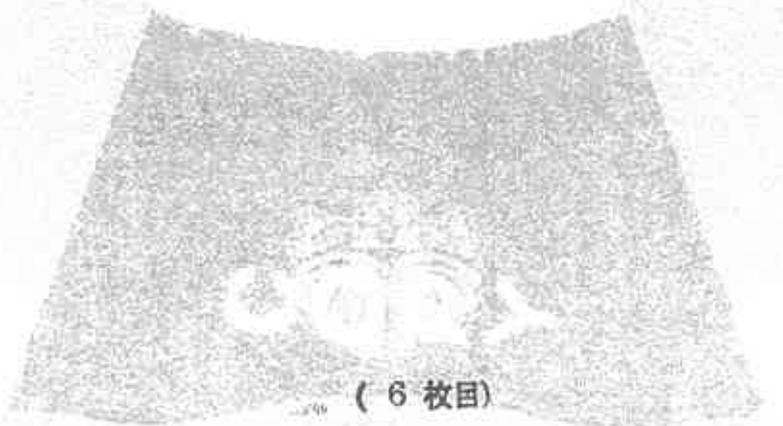
登記官

請求番号：23-1
 (1/2)

(5 枚目)

A3をA4に縮小

ヲ 4590-2
リ 4594-3
ハ 4595-3
ニ 4598-8
ク 4435-4
レ 4595-10
フ 4590-4



登記年月日：平成29年11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。
 (長野地方方法務局登記支局管轄)
 令和7年11月7日 長野地方方法務局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

H21112
 4586番23
 4586番24
 4586番25

土地積測量図
 所在地
 岡谷市長地字士の平 長地梨久保二丁目

土地の所在

④ 4586番23 求積

イ	ロ	ハ	ニ	ホ	合計
α .m	12.00	17.68	3.00	17.30	18.62
β .m	18.40	3.00	17.30	13.00	14.00
γ .m	17.30	13.00	13.00	14.00	16.198
δ .m	13.00	3.00	14.00	16.198	20.82443
面積 S .m ²	82.0470	24.3220	85.1638	16.198	20.82443

④ 4586番24 求積

イ	ロ	ハ	ニ	ホ	合計
α .m	6.00	11.65	12.00	8.98	9.35
β .m	11.65	12.00	8.98	9.35	12.00
γ .m	12.00	8.98	9.35	12.00	14.00
δ .m	8.98	9.35	12.00	14.00	18.1744
面積 S .m ²	32.0826	55.5783	40.6043	22.4687	5.0177
合計	6.00	4.05	6.00	6.00	13.1744
合計	2.55	6.20	4.25	13.1744	182.9965

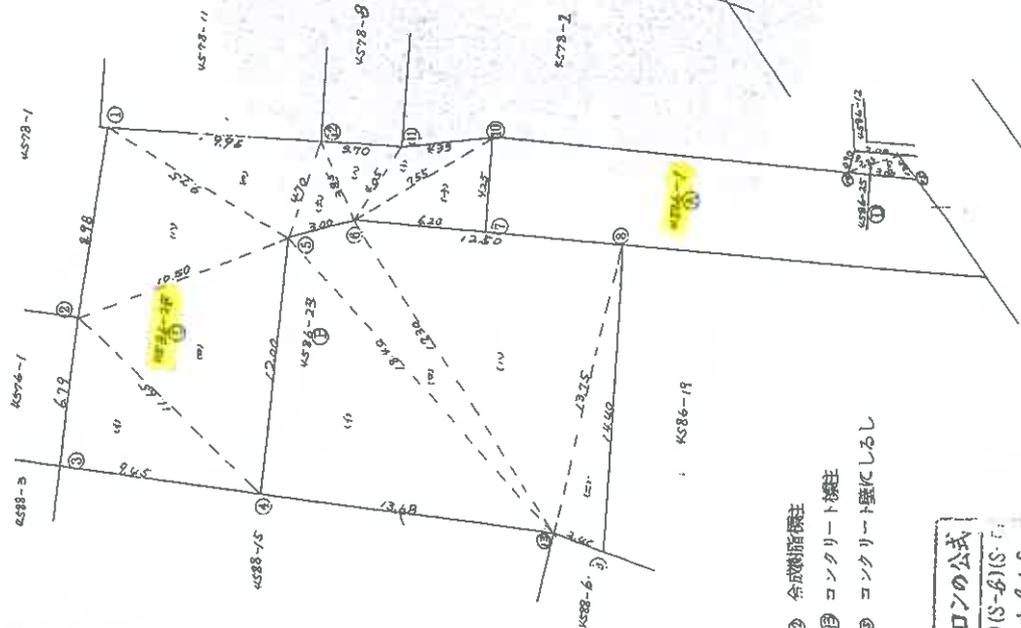
④ 4586番25 求積

イ	ロ	ハ	ニ	ホ	合計
α .m	0.90	2.00	2.00	1.05	0.8821
β .m	2.00	2.00	1.05	0.8821	1.5313
γ .m	1.05	0.8821	0.8821	2.21224	2.21224
面積 S .m ²	0.8821	1.5313	1.5313	2.21224	2.21224

④ 418m²-2082443m²-1829905m²-24134m²-243510m²

地積	④ 4586番23	④ 4586番24	④ 4586番25	④ 4586番1
面積	208.2	182.9965	2.4134	243.51
合計	208.2	182.9965	2.4134	243.51

求積法ヘロンの公式
 $S = \sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$
 $S = \frac{a+b+c}{2}$



- ①-④ 合成旗標注
- ⑤ コングリート標注
- ⑥-⑫ コングリート旗にしろし

312655

申請人

平成29年10月18日(作製)

作製者

縮尺 1/250

登記年月日：平成22年12月19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。
(長野地方方法務局鷹野支局管轄)
令和7年11月7日 長野地方方法務局

(8 枚用)

A3をA4に縮小

請求番号：23-3

建築物図面

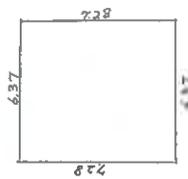
家屋番号 4586番24

岡谷市長地字平4586番地24

長地梨久保三丁目

各階平面図

1階平面図



老階床面積求積

$6.37m \times 7.28m = 46.3736m^2$
合計 46.3736m²

2階平面図

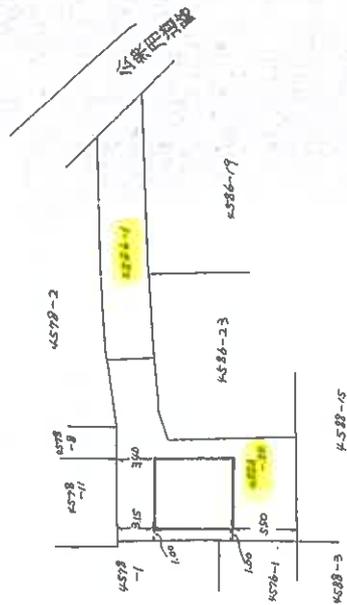
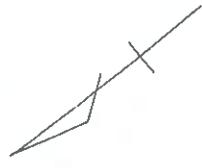


式階床面積求積

$3.64m \times 0.91m = 3.3124m^2$
 $3.64 \times 6.37 = 23.1868$
合計 26.4992m²

床面積

老階 46.37m²
式階 26.49m²



66083

製作者
士生
務

12月1日制作

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本工務局建築調査士金連合会用紙)

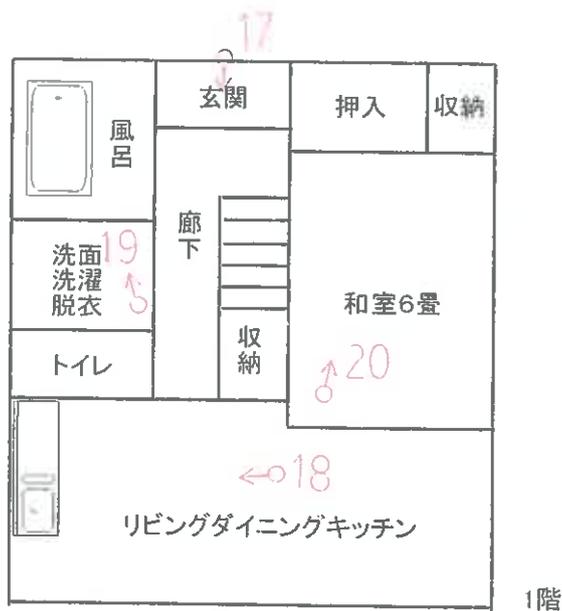


♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図 (概略図)
 令和7年(ケ)第9号
 物件1 (宅地)
 物件2 (宅地)
 物件3 (居宅)

建物間取図

建物間取り図 (概略図)
令和7年(ケ)第9号
物件3 (住宅)



令和7年（ケ）第9号



NO. 1
物件 1、2、3



NO. 2
物件 1、2



NO. 3

物件 1、3

プレハブ物置



NO. 4



NO. 5

物件 1、2、3

(12 枚目)



NO. 6

物件 1、2



NO. 7



NO. 8

物件 1



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



NO. 13



NO. 14

プレハブ物置

(15枚目)



NO. 15

物件 2

電柱・支線



NO. 16

物件 1

隣地(4578-2)



NO. 17

物件 3

1階



NO. 18



NO. 19



NO. 20



NO. 21

2階



NO. 22



NO. 23

プレハブ物置



令和7年 (ケ) 第 9 号
令和7年12月11日 現地調査
令和7年12月23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 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,750,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,180,000円
物件2 (土地)	金 150,000円
物件3 (建物)	金 1,420,000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、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瑕疵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 地番 地目 地積 所有者	岡谷市長地梨久保二丁目 4586番24 宅地 182.99平方メートル A	
2	所在 地番 地目 地積 共有者	岡谷市長地梨久保二丁目 4586番1 宅地 24.00平方メートル A 持分2分の1	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	岡谷市長地梨久保二丁目4586番地24 4586番24 居宅 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 46.37平方メートル 2階 26.49平方メートル A	
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「岡谷」駅の北東方約4.6km（道路距離）に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	岡谷市北部郊外、山裾の緩傾斜地勢に戸建住宅が建ち並び、事業所等も散在する住宅地域。	
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 第1種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 ハザードマップポータルサイトによると、土砂災害警戒区域等（土石流）に指定されている。 洪水浸水想定区域は指定されていない。
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 182.99㎡（登記数量） 不整形 間口約4.25m、奥行約9.45～17.89m 地域全体として、南向り緩傾斜地勢 特になし
接面道路の状況	単独の接面道路はないが、東側に隣接する物件2を介して東方現況幅員約4.9m舗装市道（長地255号線）に通じる。 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1、2は物件3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・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（プロパンガス） 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	

土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	JR中央本線「岡谷」駅の北東方約4.6km（道路距離）に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	岡谷市北部郊外、山裾の緩傾斜地勢に戸建住宅が建ち並び、事業所等も散在する住宅地域。	
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 第1種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 ハザードマップポータルサイトによると、土砂災害警戒区域等（土石流）に指定されている。 洪水浸水想定区域は指定されていない。
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 行勢 その他 24.00㎡（登記数量） 略带状地 幅約4.2m、奥行約20～26m 地域全体として、南向下り緩傾斜地勢 特になし
接面道路の状況	東側 現況幅員約4.9m舗装市道（長地255号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2は物件1へ通じる私道状の路地状地として利用されている。	
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	物件2そのものは建築基準法の道路として認定されていない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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12月13日新築 新築後約35年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 金属系サイディング ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼等 フローリング、畳、クッションフロア一等 電気、上水道、下水道、プロパンガス 特になし
床面積(現況)	1階 46.37㎡ 2階 26.49㎡ 延 72.86㎡	
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	Aが、若干の家財道具を残置した空家として利用している。	
特 記 事 項	土地の南東脇にプレハブ物置(概測13.33㎡)が設置されているが、基礎がなく建物とは認定できない(動産)。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2は一体として物件3建物の敷地として機能している現況から、2筆一体画地として評価する。

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	35,000	0.90	182.99	1.00		5,760,000
2	35,000	0.90	24.00	1.00	1/2	380,000

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：形状△10%

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	72.86	0.06	790,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・経過年数約35年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率20%

・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)

＝3年÷(35年＋3年)×(1－0.2)≒0.06

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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	5,760,000	0.30	法定地上権	1,730,000
2	380,000	0.30	法定地上権	110,000
小計				1,840,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	5,760,000	- 1,730,000		0.90	0.60	2,180,000
2	380,000	- 110,000		0.90	0.60	150,000
3	790,000	+ 1,840,000	1.00	0.90	0.60	1,420,000
一括価格(合計)						3,750,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：土地は一体画地として不整形な形状である点を考慮した。また建物は空家で管理状態が劣る点を考慮した。

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 岡谷（県）－1

所 在：岡谷市長地小萩2丁目4676番23外「長地小萩2-4-6」
価 格：36,900円／㎡
位 置：岡谷駅より4.2km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：227㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：南東側3.5m市道
用途指定等：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

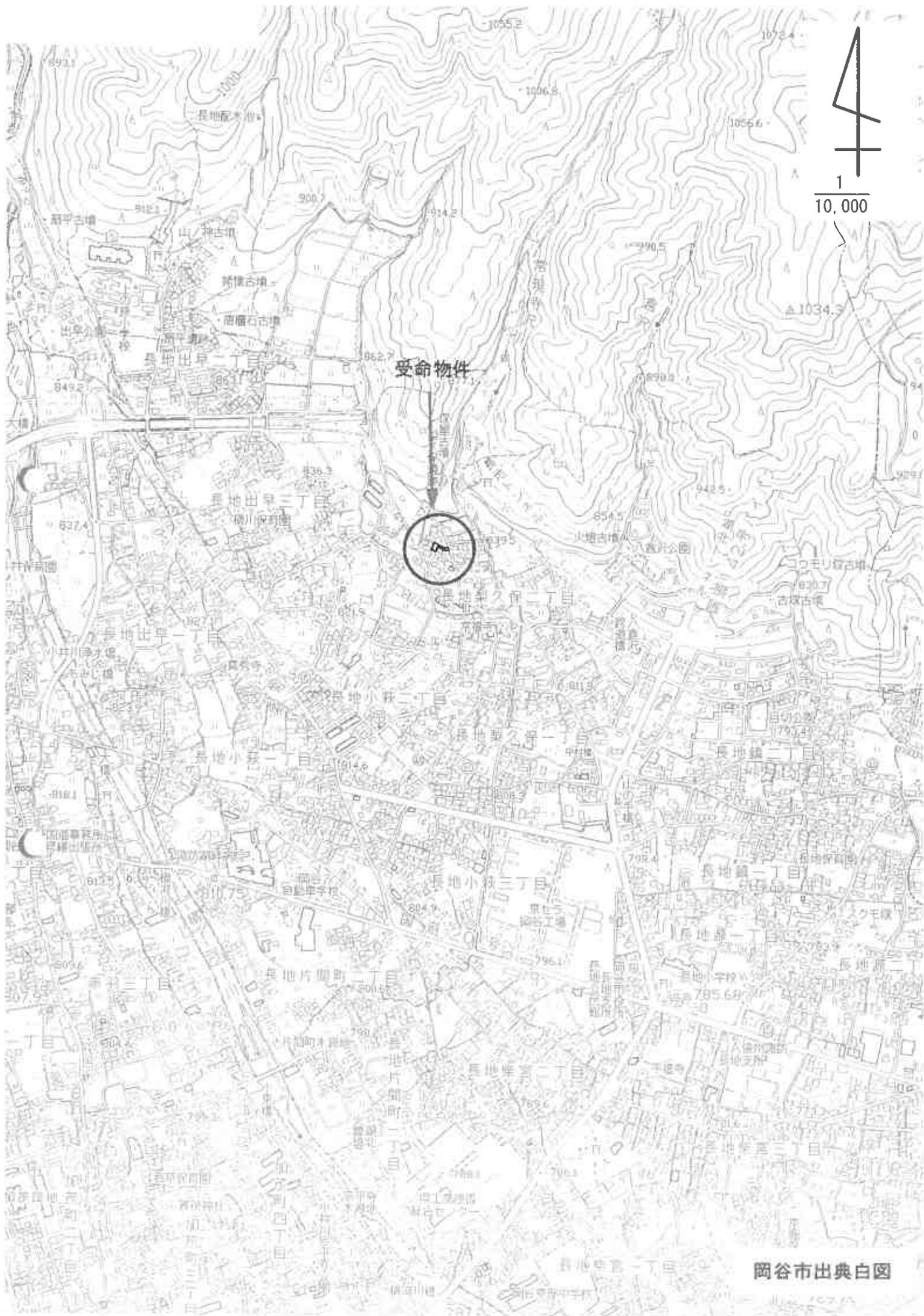
物件1	2,476,401円（13,532円／㎡）
物件2	39,264円（1,636円／㎡）
物件3	942,169円

（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（「岡谷市市都市計画図」写）
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

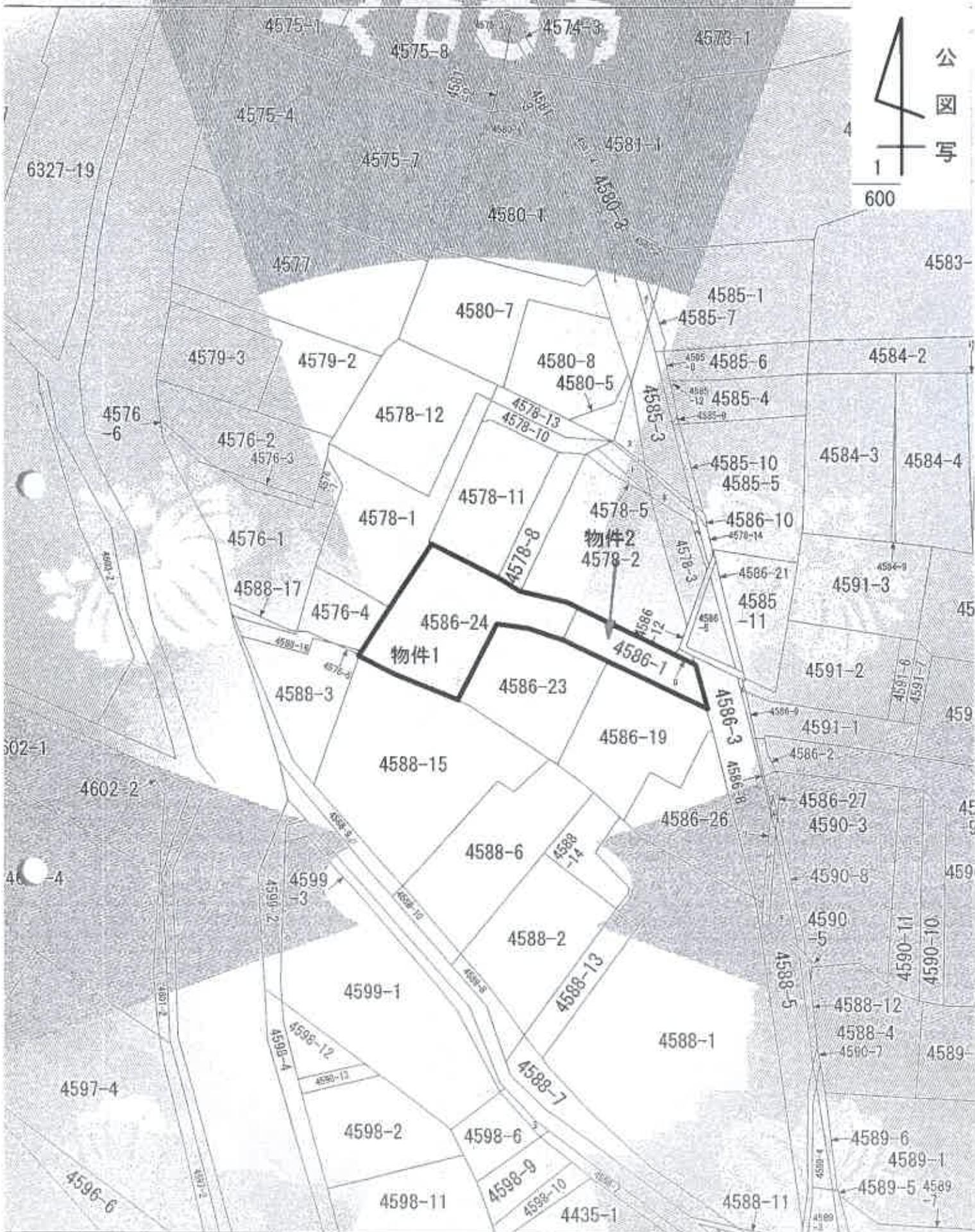
以 上



受命物件

1
10,000

岡谷市出典白図



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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見
 長地界
 2丁目

登記年月日：平成2年11月2日

これは図面に記載されている内容を証明するものとして、
 長野地方自治体測量課
 平成7年11月7日 長野地方自治体

地積測量図
 土地所在図

④ 4586番23 求積

	a . m	b . m	c . m	S . m ²
イ	12.00	12.68	18.44	22.0470
ロ	18.40	3.00	17.20	24.8220
ハ	17.30	12.90	13.70	25.1638
ニ	12.25	2.60	14.60	16.1196
ホ			合計	208.2434

⑤ 4586番24 求積

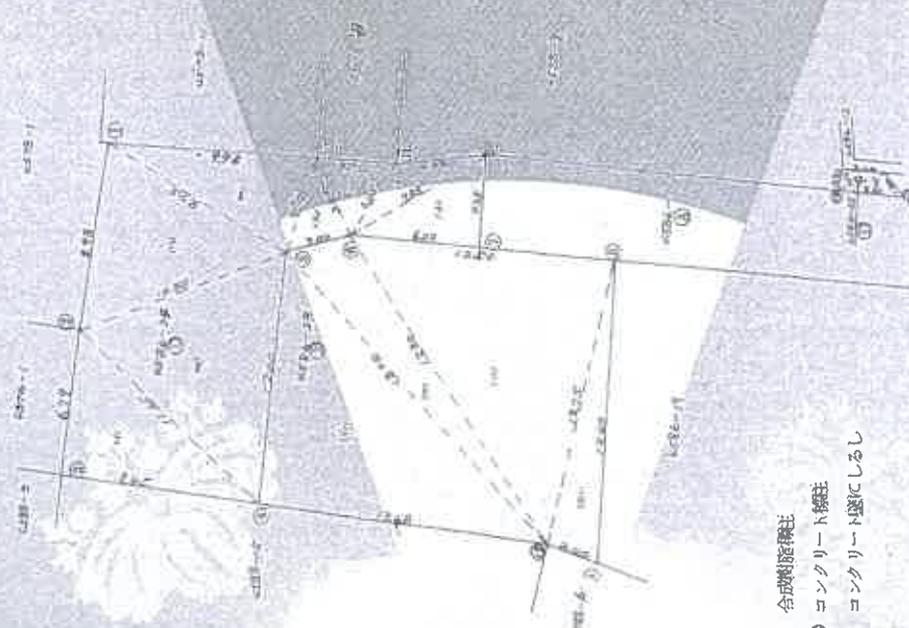
	a . m	b . m	c . m	S . m ²
イ	6.77	2.95	11.65	22.0826
ロ	11.65	12.00	12.00	55.5763
ハ	10.20	2.97	2.25	20.4063
ニ	2.25	2.96	4.20	22.5637
ホ	6.20	2.20	2.85	5.2872
ヘ	2.25	2.20	4.65	6.6670
ト	4.65	4.65	2.55	6.8585
チ	2.55	6.20	4.25	12.1204
合計				122.9905

⑥ 4586番25 求積

	a . m	b . m	c . m	S . m ²
イ	0.70	2.20	2.25	0.8821
ロ	2.25	2.00	2.95	1.4913
合計				2.3734

④ 4586番23+⑤ 4586番24+⑥ 4586番25 = 213.5133

地積	④ 4586番23	⑤ 4586番24	⑥ 4586番25	合計
面積	208.2434	122.9905	2.3734	333.6073



- ①~⑥ 合成図解注
- ⑦ コンクリート積注
- ⑧ コンクリート壁にしろし

求積法ヘロンの公式

$$S = \sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$$

$$S = \frac{a+b+c}{2}$$

312655

縮尺 1/500

印 押 入

作製者

製図年月日：平成25年10月19日

各階平面図

1階平面図



2階平面図

6.37m × 7.22m = 46.3710m²
合計 46.3710m²

3階平面図



式階床面積求積

3.64m × 0.91m = 3.3124m²
3.64 × 6.37 = 23.1868
合計 26.4992m²

床面積

2階 7.20 × 2.97
3階 3.64 × 6.37

建物図面

図面番号 1506番24
所在地 岡谷市長池平4506番地24
建物の名称 長池梨久保二丁目

長池梨久保二丁目



プレハブ物置

66083

製作者

申請人

図面

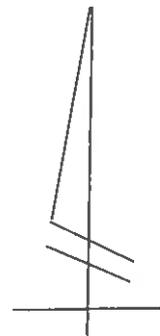
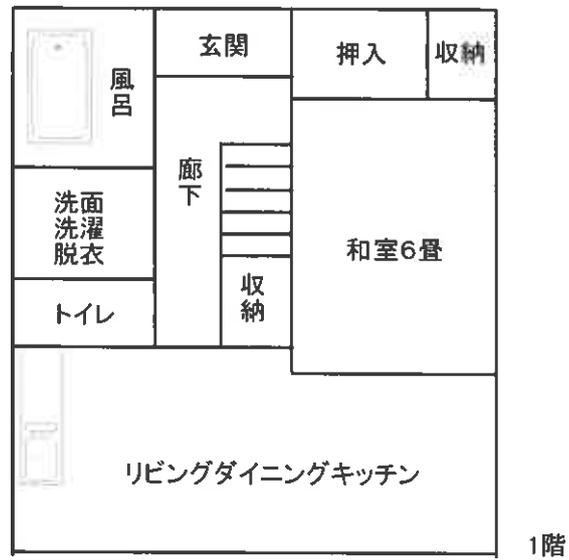
縮尺

1/500

COPY

COPY

建物間取図



縮尺1/100



写真1

物件2



物件3

物件1

写真2

物件2



写真3 物件3



写真4 プレハブ物置