

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 | 諏訪市大字湖南字中村澤通 |
| | 地 番 | 4 8 2 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諏訪市大字湖南字中村澤通 4 8 2 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 8 2 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 9 . 7 4 平方メートル
2階 2 8 . 9 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3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, 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 | 諏訪市大字湖南字中村澤通 |
| | 地 番 | 4 8 2 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諏訪市大字湖南字中村澤通 4 8 2 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 8 2 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 9 . 7 4 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |



令和 7年(ヌ)第 12号
令和 8年 1月 7日受理
令和 8年 2月 3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 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 | 諏訪市大字湖南字中村澤通 |
| | 地 番 | 4 8 2 4 番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諏訪市大字湖南字中村澤通4 8 2 4 番地5 |
| | 家屋 番号 | 4 8 2 4 番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 3 9 . 7 4 平方メートル
2階 2 8 . 9 8 平方メートル |

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8年1月30日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物は、私と夫が住居として使用しています。第三者の占有はありません。 (2) 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) 建物の室内でペットの猫を1匹飼育しています。 (5) 土地の境界に関する争いなどはありません。コンクリート擁壁等により、境界はハッキリしています。

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、別紙公図(地図に準ずる図面)、地積測量図(土地所在図)、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) 本土地に隣接又は周囲に存在する公共用物の状況は、下記のとおりである。

記

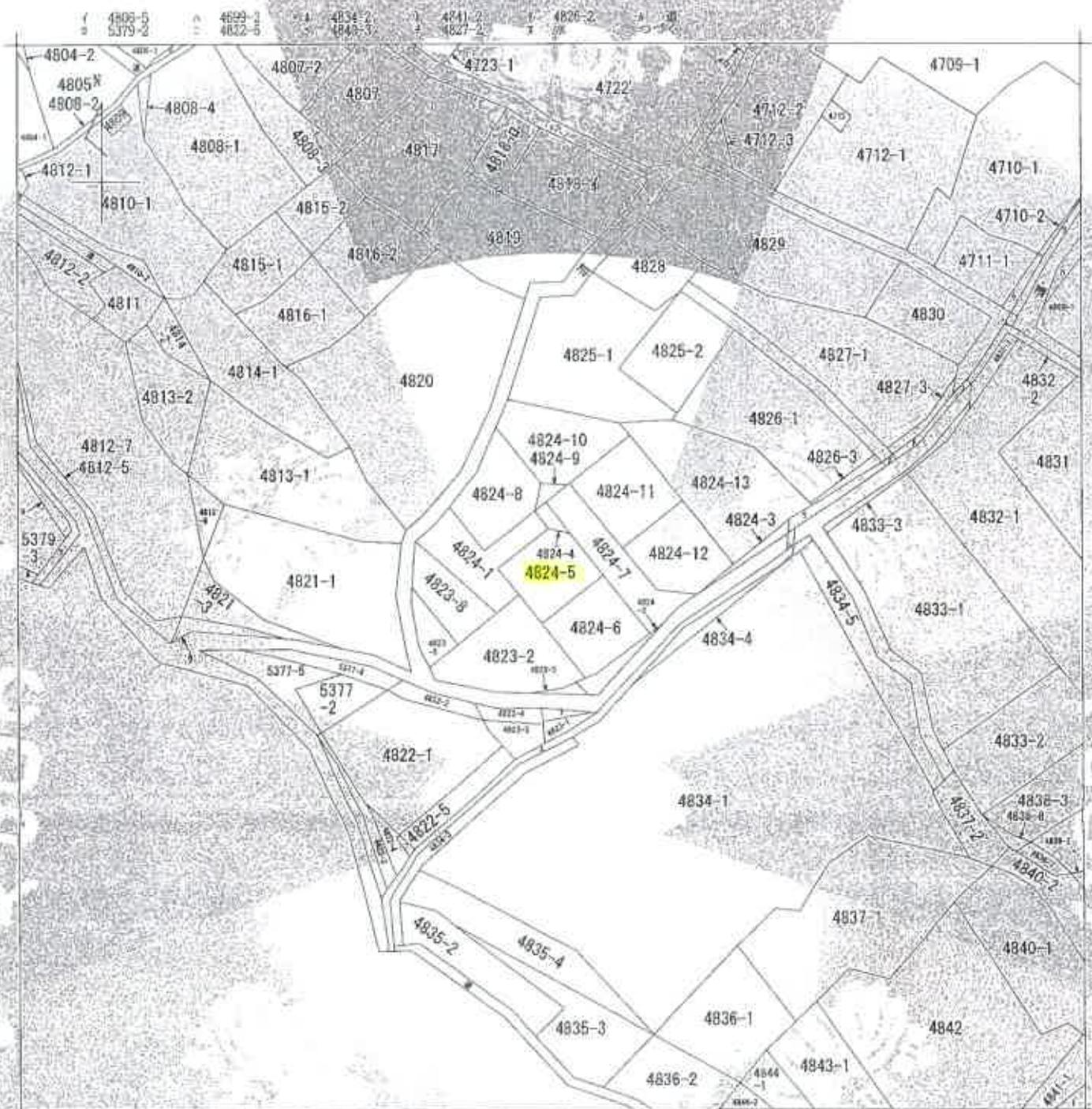
No.	地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
①	4824番7	公衆用道路	111	所有者 A(持分48分の7)ら隣地所有者	位置指定道路
②	4824番4	公衆用道路	799	所有者 4824-1の所有者	
③	4824番9	公衆用道路	812	所有者 4824-8、4824-10の各所有者	

- (3) 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
8年 1月 8日 (木)	当庁 (執行官室)	諏訪市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 1月 8日 (木) 13:25-13:35	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 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"/>
8年 1月 8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
8年 1月 20日 (火)	当庁 (執行官室)	本件債務者 A 宛照会書送付 (郵便)
8年 1月 30日 (金) 12:15-12:30	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 () : - :		
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 type="checkbox"/> 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、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 8年 1月 30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



(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簿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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所在	諏訪市大字湖南字中村淨通		地番	4824番5
出 力 尺	1/600	精度 区分		標準系 番号又 は記号	
作 成 年 月 日	明治25年	備 付 年 月 日 (申請)		種 別	旧土地台帳附属地図
				種 記 号	

これは地図に準ずる図面に記録された内容を証明した書面である。

(長野地方方法務局諏訪支局管轄)

令和7年11月12日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M54449

登記簿

(5 枚目)



A3をA4に縮小

7 5404-2
7 4711-2
3 4812-6
3 4823-6
1 4821-2
1 水
7 水
7 4707-2

COPY

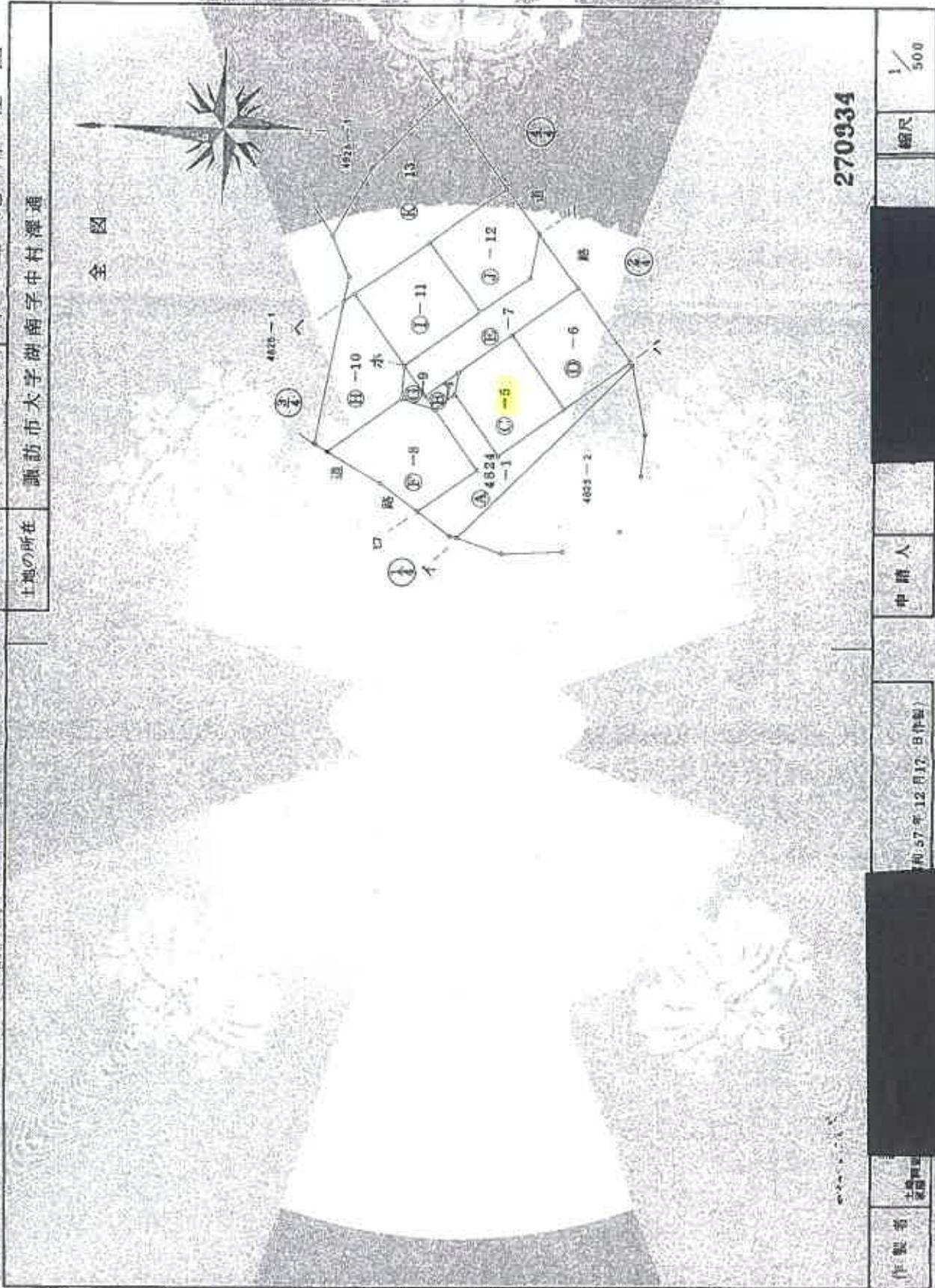
COPY

登記年月日：昭和57年12月22日

前 4824-1 後・新

土地積測量所 在 図 区

地番	4824-4 ~ 13
土地の所在	諏訪市大字湖南字中村澤通



作製者	土地積測量所
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

昭和57年12月17日作製

270934

これは図面に記録されている内容を証明する図面である

(長野県地方公務員局諏訪支局管轄)

令和7年11月12日

東京技術出版

(7枚目)

(1/5)

地図整理番号：N54450

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年12月22日

前 4824-1 後・新

土地積測量図

1/4

土地の所在 諏訪市大字南字中村澤通

地番 4824-1

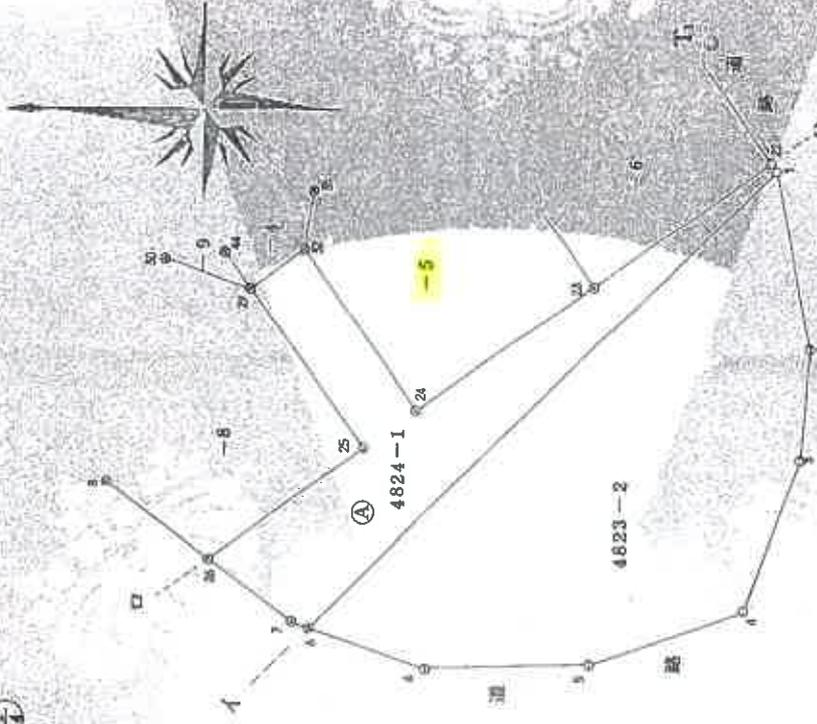
4824-1

求積計算書

④ 4824-1

1206 - (⑤ ~ ⑧) = 11751171
1088,246829

地積 117 m²



境界線

- 境界線
- 境界線
- 境界線

270935

申請人

縮尺

1/250

昭和57年12月17日(作製)

これは図面に記録されている内容を証明し、訂正する。
(長野地方方法務局諏訪支局発給)

令和7年11月12日

東京法務局港出事務所

(8枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和57年12月22日

これは図面に記載されている内容を正確とした図面です。
 (任意性方法で測量された測量書)
 昭和7年11月12日 東京法務局測量所

(9枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M5445

測量所在図
 地積測量所在図

地番 4824-4-5-6-7
 土地の所在 諏訪市大字湖南字中村澤通

求積計算書

④ 4824-4

測点	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn(Yn+1 - Yn-1)
35	18328	6898	0111	2034408
32	18797	9667	4529	85131613
29	21241	11427	0111	2357751
44	22401	9798	4529	101454129
		2 S	79995665	15999173
		2 S	79995665	79995665

地積 7.99 m²

⑤ 4824-5

23	5373	11299	-14843	-79751439
24	13519	17100	1612	21792628
32	18797	9667	10202	191766994
35	18328	6898	7430	136177040
34	11811	2257	-4401	-51960211
		2 S	109002506	218005012
		2 S	109002506	109002506

地積 109 m²

⑥ 4824-6

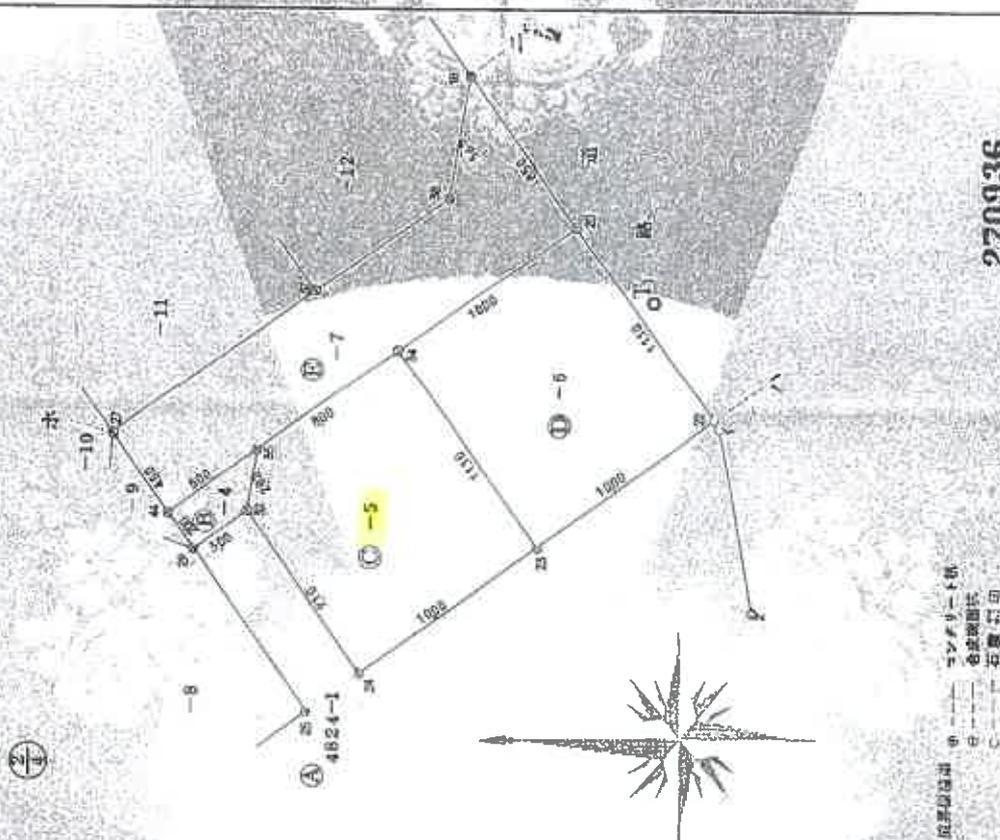
20	3665	3543	-7882	-28887530
22	22401	5499	-14842	-41156866
23	5373	11299	3242	17419266
34	11811	2257	13682	161598102
33	5294	2383	5800	30785200
		2 S	110987904	221991904
		2 S	110987904	110987904

地積 110 m²

⑦ 4824-7

20	3665	3543	-20265	-74271225
44	22401	9798	9675	-216729675
27	25012	6332	-14687	367351244
38	9533	4989	16599	158338867
18	8595	10467	-1346	-11568870
		2 S	1115088705	223089741
		2 S	1115088705	1115088705

地積 111 m²



境界線 ④ ⑤ ⑥ ⑦
 コンクリート筋
 金属圍柵
 石敷圍柵

作製者 測量士 [Redacted]	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
--------------------------	-------------------	-------------

昭和57年12月17日(作製)

270936

これは図面に記載されている内容を証明した図面であり、
 (長野地方自治体測量支庁事務所)
 令和7年11月12日 東京支庁測量支庁事務所 測量係

(10枚目)

A3をA4に縮小

測量所在地

地番 4824-8-9-10
 土地の所在 諏訪市大字湖南字中村澤通

求積計算書

⑧ 4824-8

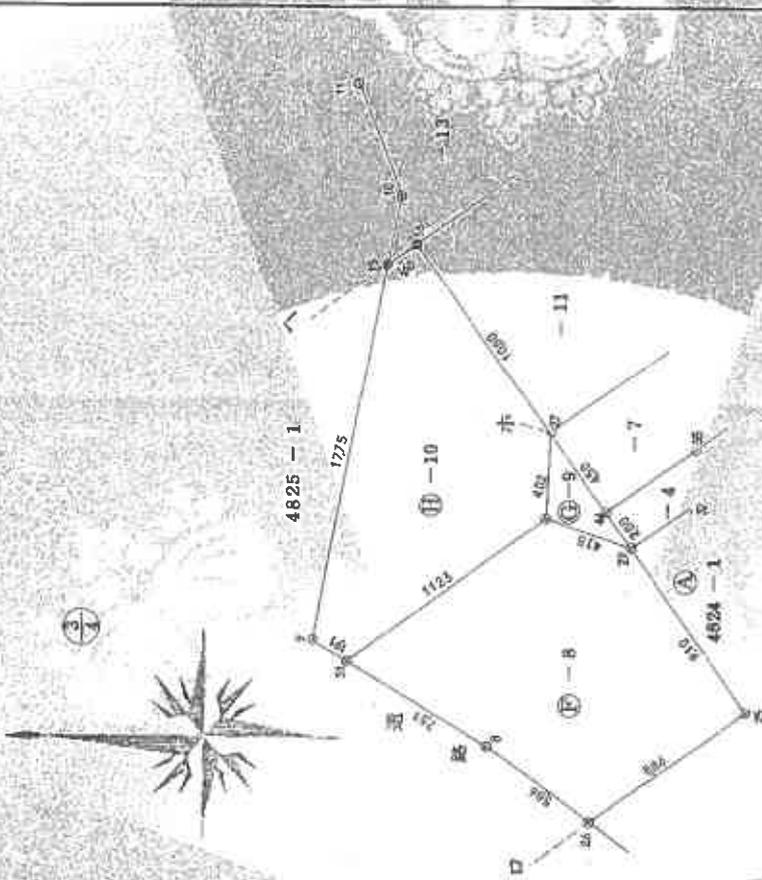
測点	Xn	Yn	Yn+1-Xn-1	Xn(Xn+1-Yn-1)
0	27927	20527	7318	204369786
31	34371	16464	10379	356736609
30	25220	10148	5237	132077140
28	21241	11427	8692	184626772
25	13763	18340	12585	200415465
26	23165	23982	1687	39113095
		2 s		269028203
		地積		134 m ²

⑨ 4824-9

29	21241	11427	4016	85303856
30	25220	10148	5295	133539900
27	25012	6132	1279	31990346
		2 s		16245696
		地積		8.12 m ²

⑩ 4824-10

15	32583	1736	18364	597767718
16	31276	2666	7868	246079568
27	25012	6132	12814	320503768
30	25220	10148	10332	263617040
31	34371	16964	5232	190140372
9	36013	15680	18400	662639300
		2 s		238066170
		地積		119 m ²



境界線

270937

作製者

昭和57年12月17日作製

申請人

縮尺

1/250

（本図は図面に記録されている内容を説明した図面である）
 （設計所地方地務部 建設委員会）
 昭和57年11月12日 東京測量局作成

(11枚目)

土地積測量所
 土地の所在

地番 4824-11-12-13
 土地の所在 諏訪市大字湖南字中村澤通

求積計算書

① 4824-11

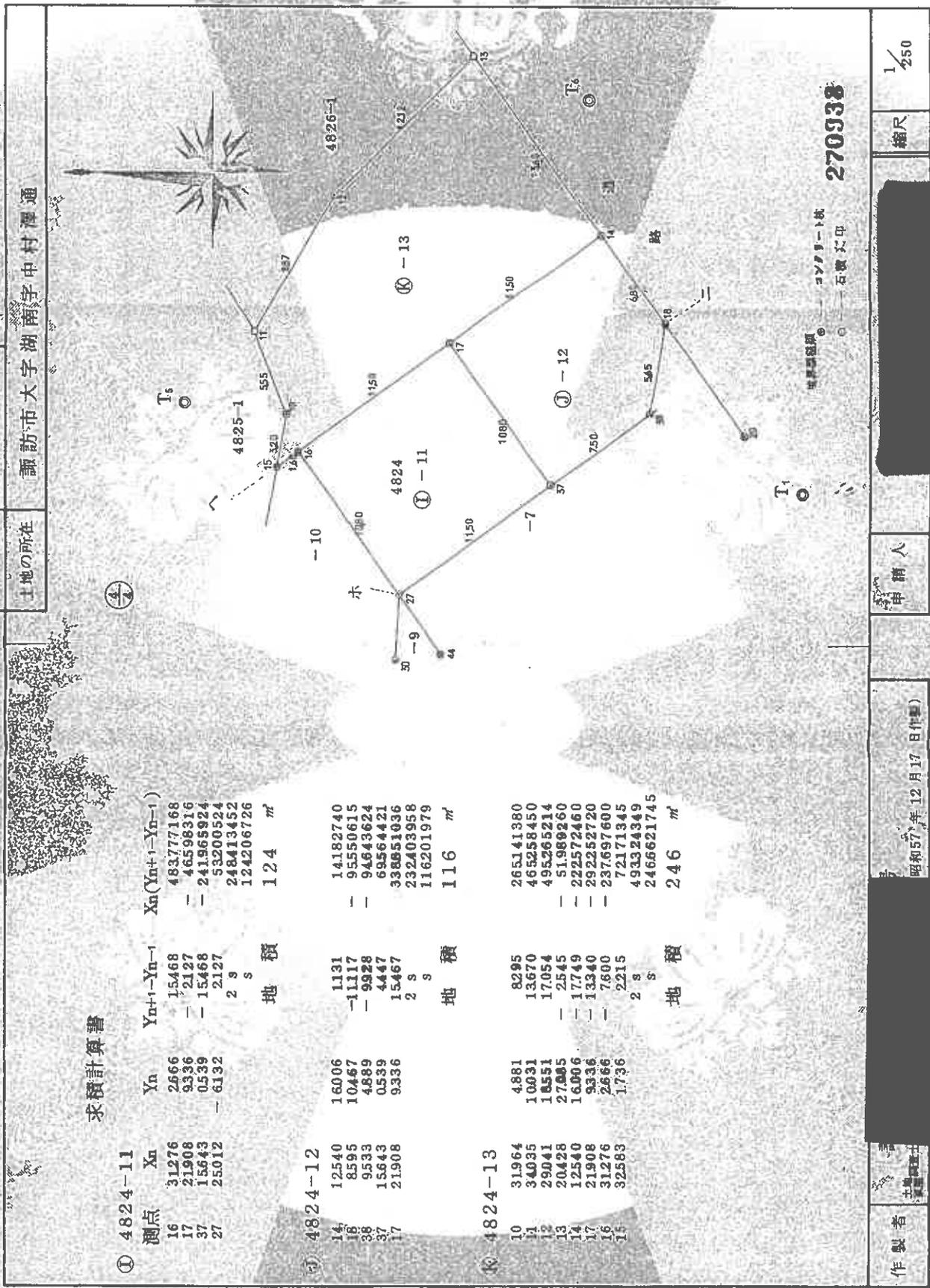
測点	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
16	31276	2666	15468	483777168
17	21908	9336	-2127	-46598316
37	15643	0539	-15468	-241965924
27	25012	-6132	2127	53200524
		2 S	248413452	124206726
		S	124206726	124 m ²

② 4824-12

14	12540	16006	11131	14182740
16	8595	10467	-11117	-95580615
38	9533	4889	-9328	-94643624
37	15643	0539	4447	69564421
17	21908	9336	15467	338851036
		2 S	232403958	116201979
		S	116201979	116 m ²

③ 4824-13

10	31964	4881	8295	265141380
11	34035	10031	13670	465258450
12	29041	16551	17054	495265214
13	20428	27005	2545	-51989260
14	12540	16006	-17749	-222572460
17	21908	9336	-13340	-292252720
16	31276	2666	-7800	-237697600
15	32583	1736	2215	72171345
		2 S	493324349	2466621745
		S	2466621745	246 m ²



製作者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]
 縮尺 1/250
 270938
 コソリ一航 石渡文平

昭和57年12月17日(作製)

登記年月日：昭和60年9月14日

（本図面に記載されている内容は、登記簿記載の事項と一致しない場合は、登記簿記載の事項を優先する。）
（本図面は、登記簿記載の事項を基に作成されたものであり、登記簿記載の事項と一致しない場合は、登記簿記載の事項を優先する。）
令和7年11月14日 東京法務局 提出

(12枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：H54451

560、9、13

家屋番号

4824-5

建物の所在

諏訪市大字深瀬字中村武通4824-5

各階平面図

建物図面

1階

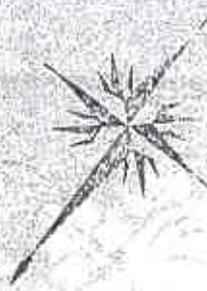


求積計算書
 $7.28 \times 5.46 = 39.7488$
 床面積 39.74 m^2

2階



求積計算書
 $6.37 \times 4.55 = 28.9835$
 床面積 28.98 m^2



4824-1

12355

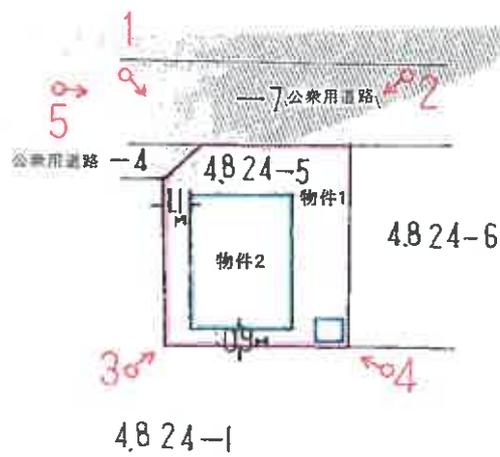
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

国土交通省 国土院 国土院 国土院

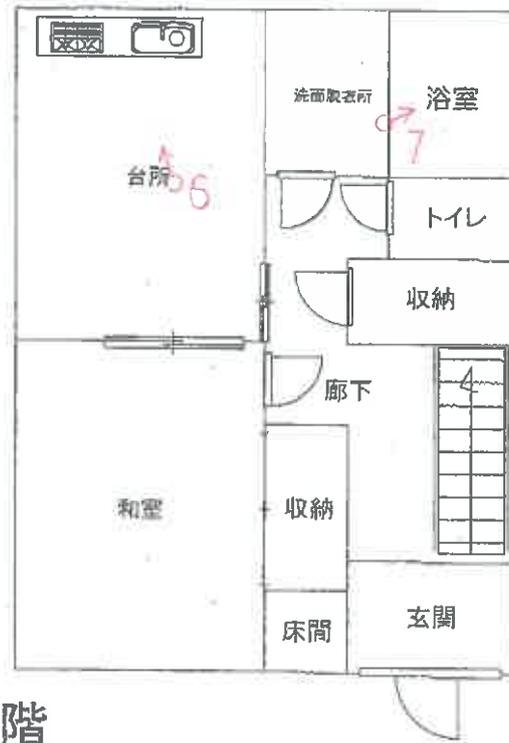


♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図 (概略図)
令和7年(又)第12号
物件1(宅地)
物件2(居宅)

建物間取り図 (物件2)

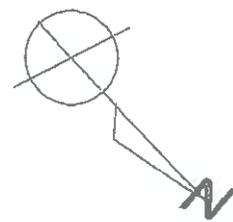
建物間取り図 (概略図)
令和7年(又)第12号
物件2 (住宅)



1階



2階



縮尺 1/80

♂ 写真撮影位置・方向



NO. 3

物件 1、2



NO. 4

移動可能なプレハブ物置



NO. 5



NO. 6

物件 2

1 階



NO. 7



NO. 8

2 階

令和7年（又）第12号
令和8年1月30日 現地調査
令和8年2月3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 1,900,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 560,000円
物件2 (建物)	金 1,340,000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 地目 地積	諏訪市大字湖南字中村澤通 4824番5 宅地 109.00m ²	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	諏訪市大字湖南字中村澤通 4824番地5 4824番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 39.74m ² 2階 28.98m ²	同左
番号	特記事項		
	物件1の南側に移動可能なプレハブ物置がある。		

* 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「上諏訪」駅の南西方約5.4km（道路距離）に位置する。	
付近の状況	傾斜地に一般住宅及び農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 居住誘導区域 2022年度版諏訪市マルチハザードマップによると土砂災害警戒区域（土石流）に該当する。 洪水浸水想定区域には指定されていない。
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	ほぼ登記と同じ ほぼ正方形 間口約10m、奥行約11m 北東側傾斜 特になし
接面道路の状況	北東側：現況幅員約4.5m舗装私道（位置指定道路） 建築基準法第42条第1項第5号道路に該当。 地番：4824番7 地積：111㎡ 地目：公衆用道路 隣地所有者らと共有。Aの持ち分48分の7。件外土地。 前面私道より約40cm高く接面する。	
土地の利用状況等	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	諏訪市教育委員会によると、御屋敷遺跡（遺跡No.327A）に該当。	

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	昭和59年5月30日新築 約42年 約8年
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2階建 モルタル等 砂壁、ビニールクロス等 ジプトーン、板張り、ビニールクロス等 フローリング、畳等 電気、上下水道 なし
床面積(現況)	1階 約39.74㎡ 2階 約28.98㎡ 延 約68.72㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	住宅 3DK 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が、住宅して利用している。	
特 記 事 項	なし	

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	12,100	1.01	109.00	1.00	1,330,000

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、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%

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	190,000	68.72	0.14	1,830,000

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約42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。

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)

$$=8年 \div (42年 + 8年) \times (1 - 0.10) = 0.14$$

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	1,330,000	0.30	法定地上権	400,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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	1,330,000	-400,000	/	1.00	0.60	560,000
2	1,830,000	+400,000	1.00	1.00	0.60	1,340,000
一括価格(合計)						1,900,000

イ 占有減価修正：なし。

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（諏訪-3）

所 在：諏訪市大字豊田字藻池1960番3

価 格：33,200円/㎡

位 置：上諏訪駅より4,000m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：248㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：北東7.2m市道

用途指定等：非線引都市計画区域

第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並びつつある新興住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 923,230円（8,470円/㎡）

物件2 935,213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

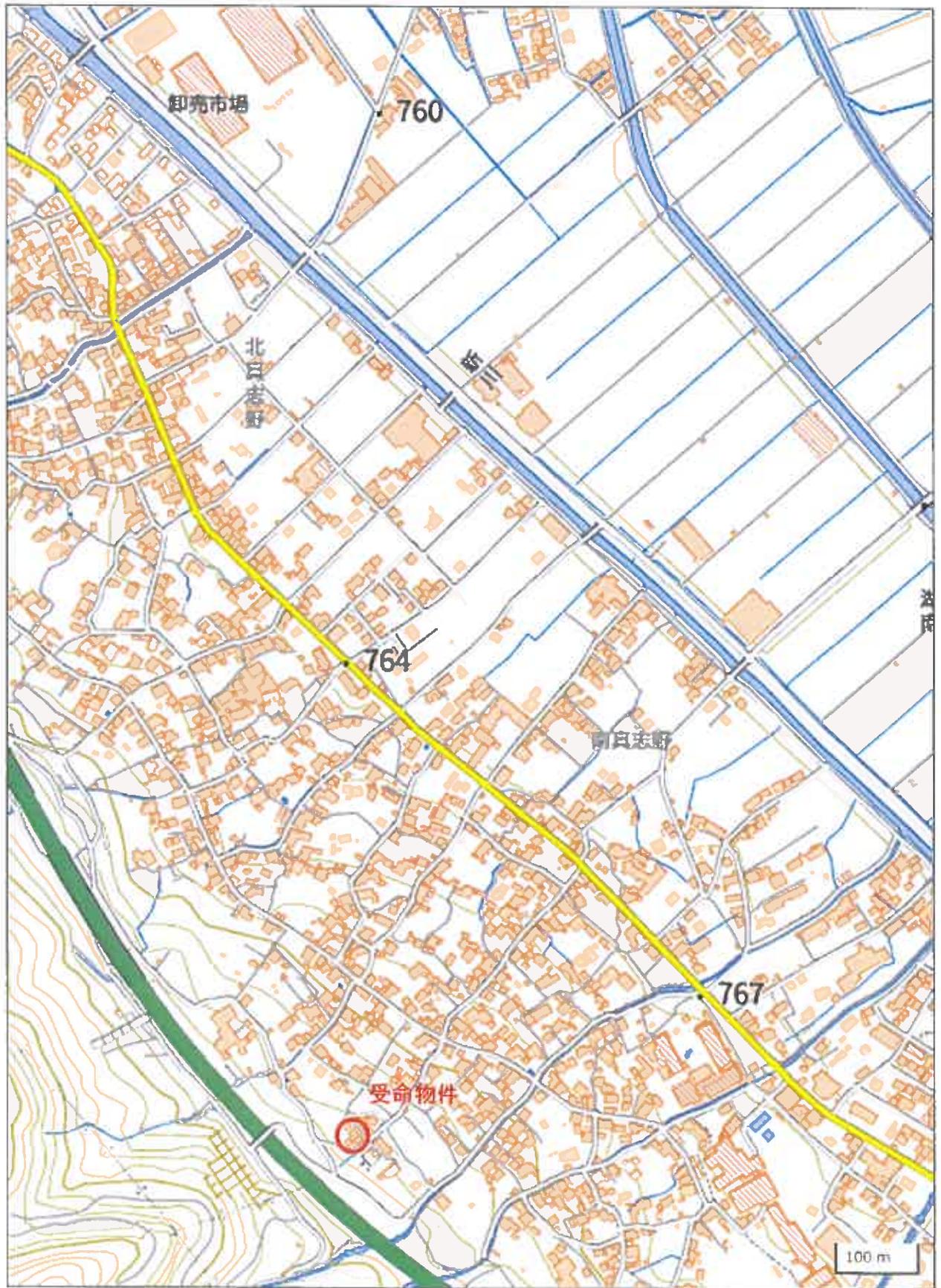
地積測量図写

建物間取図

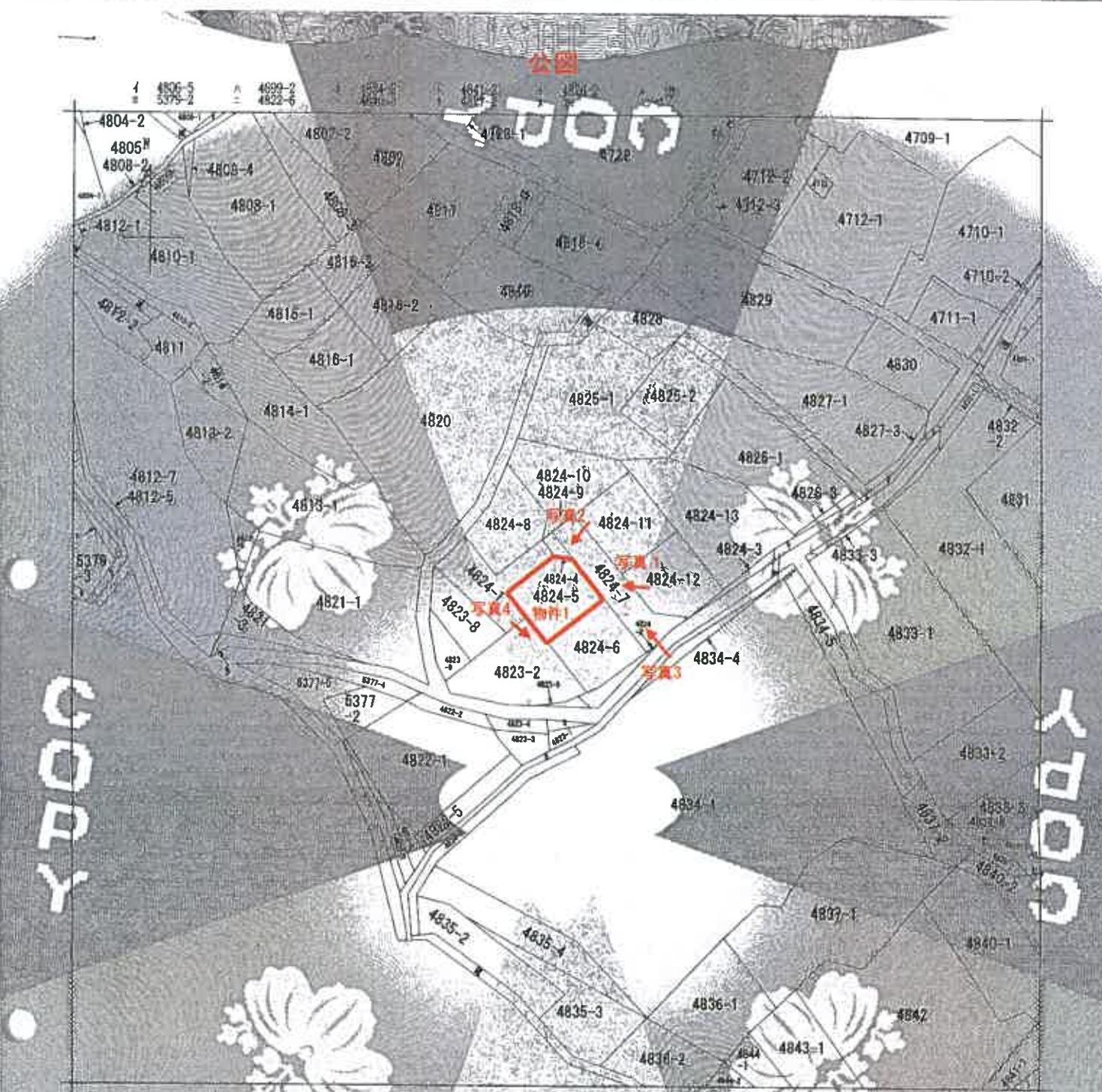
現況写真

仮名一覧表

以 上



公園



(注) 地図に準ずる地図は、土地の区画を明確にし、不動産登記法所定の地図が提出されるまでの間、これに代わりますとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の異動を反映した図面です。

地番区域図
大平湖南

請求 部分	所在	諏訪市大字南平字中村南通		地番	4824番5	
出地 方尺	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	
作成 年月日	昭和25年	備考 年月日 印	備考 年月日 印	備考 年月日 印	種類 旧土地台帳附屬地図	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容も反映した図面です。
(長野地方務局諏訪支局管轄)
令和7年11月12日
東京法務局提出印刷

縮小A4に縮小

COPY

建築物図面

560, 9, 13

4, 8, 24-5

東京都中央区新富町4番24-5

各階平面図

1階



容積計算書
72.8 X 54.6 = 3979.824
床面積 397.4㎡

2階



容積計算書
63.7 X 53.7 = 2898.36
床面積 289.8㎡



12355

作製者

縮尺

1/500

申請人

縮尺

1/500

東京都中央区新富町4番24-5

[Redacted]

[Redacted]

これは図面に記述されてある内容に準じて作成したものである。
(東京都庁建築局建築安全課製)

令和7年11月12日 東京建築製図所

COPY

A3をA4に縮小

地図整理番号：M54451

登記年月日：昭和57年12月22日

前 4824 | 後・新

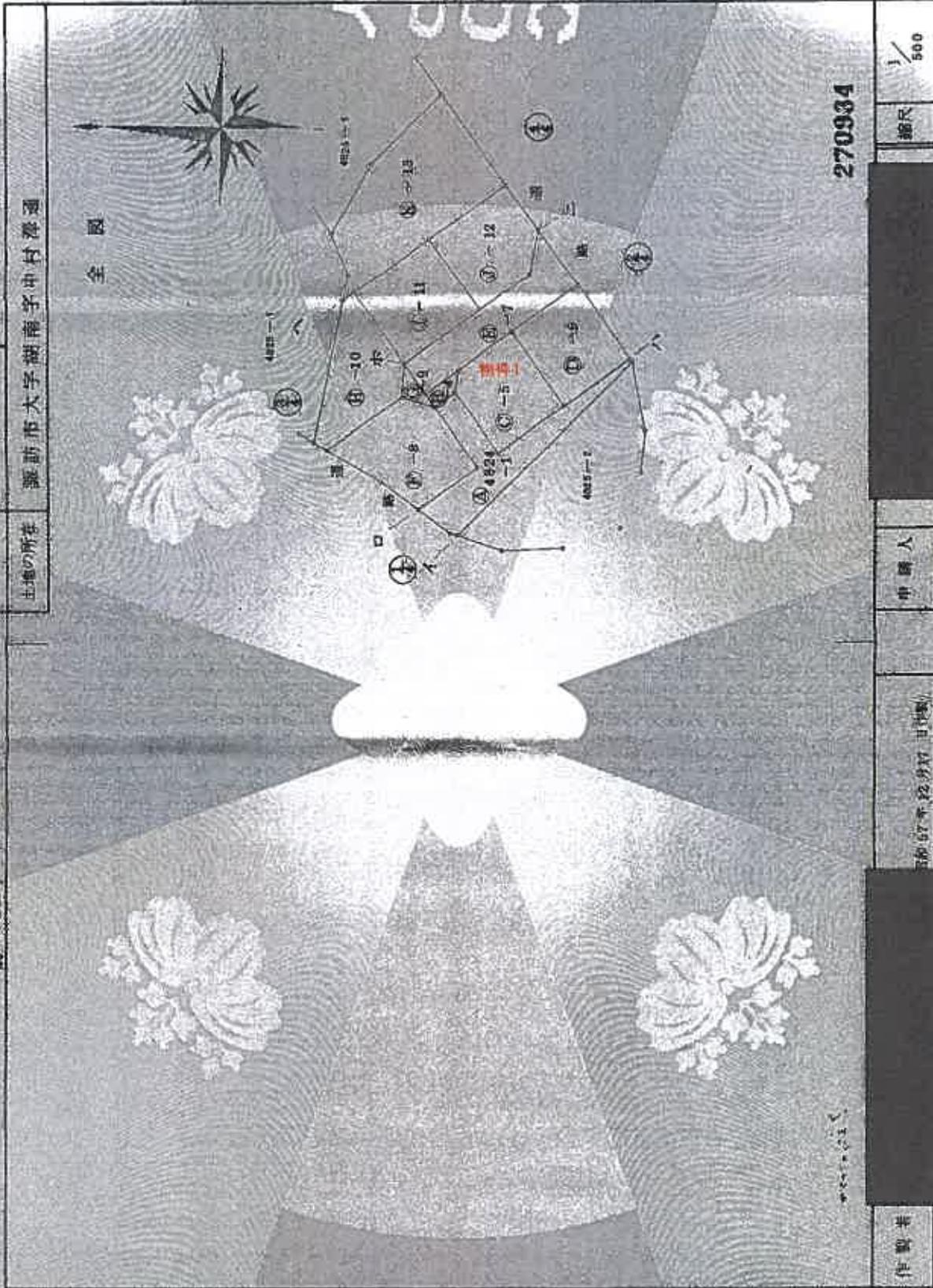
図 積 地 所 在 量 測 所 在 図

557.12.22

4824-4 ~ -18

ノ

土地の所在 諏訪市大字湖南字中村澤通



270934

縮尺 1/500

申請人

昭和57年12月22日

作製者

これは図面に記載され、いかなる権利も主張し得ないものである。
(長野地方庁登記部支店管理)

令和7年11月12日 国土院地籍部地籍課

A3をA4に縮小

地図整理番号：J54450

(1/3)

COPY

COPY

登記年月日：昭和57年12月22日

これは図面と記載されている内容を基に作成した図面である。
(長野地方建設局調査記録簿)
令和7年11月12日 東京建設局測量課

測量所在地積地

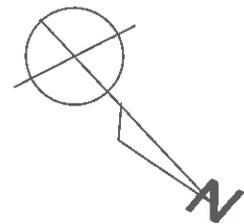
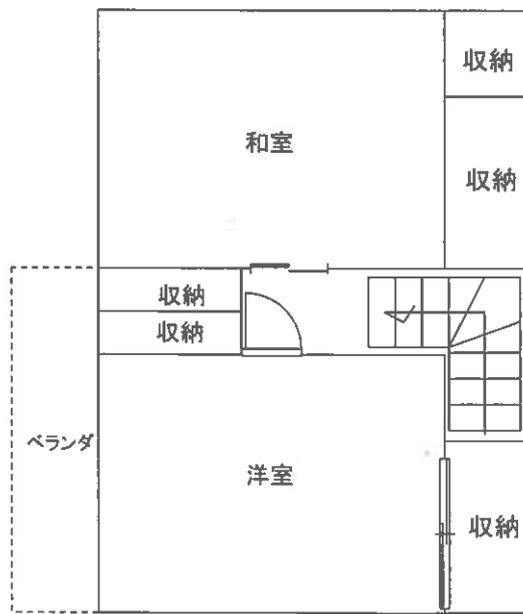
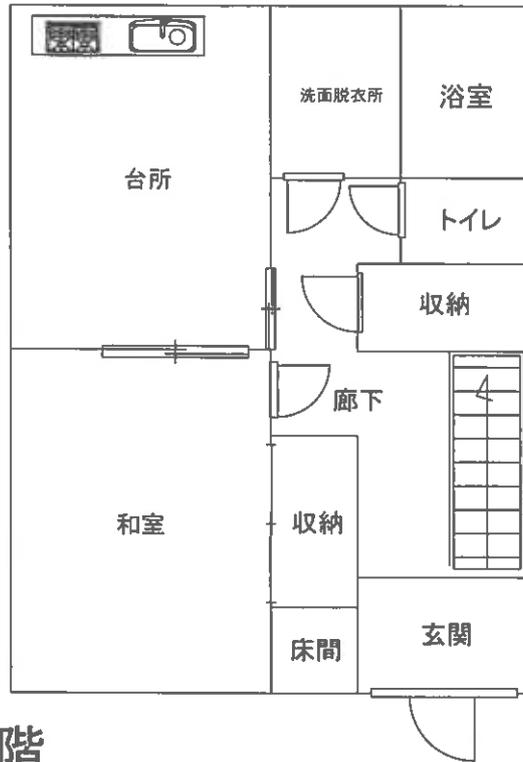
4824-4 -5 -0 -7

土地の所在 諏訪市大字湖南字中村深邊

求積計算書

⑧ 4824-4	⑨ 4824-5	⑩ 4824-6	⑪ 4824-7
測点	測点	測点	測点
36	23	20	20
37	24	21	21
38	25	22	22
39	26	23	23
40	27	24	24
41	28	25	25
42	29	26	26
43	30	27	27
44	31	28	28
	32	29	29
	33	30	30
	34	31	31
	35	32	32
	36	33	33
	37	34	34
	38	35	35
	39	36	36
	40	37	37
	41	38	38
	42	39	39
	43	40	40
	44	41	41
	45	42	42
	46	43	43
	47	44	44
	48	45	45
	49	46	46
	50	47	47
	51	48	48
	52	49	49
	53	50	50
	54	51	51
	55	52	52
	56	53	53
	57	54	54
	58	55	55
	59	56	56
	60	57	57
	61	58	58
	62	59	59
	63	60	60
	64	61	61
	65	62	62
	66	63	63
	67	64	64
	68	65	65
	69	66	66
	70	67	67
	71	68	68
	72	69	69
	73	70	70
	74	71	71
	75	72	72
	76	73	73
	77	74	74
	78	75	75
	79	76	76
	80	77	77
	81	78	78
	82	79	79
	83	80	80
	84	81	81
	85	82	82
	86	83	83
	87	84	84
	88	85	85
	89	86	86
	90	87	87
	91	88	88
	92	89	89
	93	90	90
	94	91	91
	95	92	92
	96	93	93
	97	94	94
	98	95	95
	99	96	96
	100	97	97
	101	98	98
	102	99	99
	103	100	100
	104	101	101
	105	102	102
	106	103	103
	107	104	104
	108	105	105
	109	106	106
	110	107	107
	111	108	108
	112	109	109
	113	110	110
	114	111	111
	115	112	112
	116	113	113
	117	114	114
	118	115	115
	119	116	116
	120	117	117
	121	118	118
	122	119	119
	123	120	120
	124	121	121
	125	122	122
	126	123	123
	127	124	124
	128	125	125
	129	126	126
	130	127	127
	131	128	128
	132	129	129
	133	130	130
	134	131	131
	135	132	132
	136	133	133
	137	134	134
	138	135	135
	139	136	136
	140	137	137
	141	138	138
	142	139	139
	143	140	140
	144	141	141
	145	142	142
	146	143	143
	147	144	144
	148	145	145
	149	146	146
	150	147	147
	151	148	148
	152	149	149
	153	150	150
	154	151	151
	155	152	152
	156	153	153
	157	154	154
	158	155	155
	159	156	156
	160	157	157
	161	158	158
	162	159	159
	163	160	160
	164	161	161
	165	162	162
	166	163	163
	167	164	164
	168	165	165
	169	166	166
	170	167	167
	171	168	168
	172	169	169
	173	170	170
	174	171	171
	175	172	172
	176	173	173
	177	174	174
	178	175	175
	179	176	176
	180	177	177
	181	178	178
	182	179	179
	183	180	180
	184	181	181
	185	182	182
	186	183	183
	187	184	184
	188	185	185
	189	186	186
	190	187	187
	191	188	188
	192	189	189
	193	190	190
	194	191	191
	195	192	192
	196	193	193
	197	194	194
	198	195	195
	199	196	196
	200	197	197
	201	198	198
	202	199	199
	203	200	200
	204	201	201
	205	202	202
	206	203	203
	207	204	204
	208	205	205
	209	206	206
	210	207	207
	211	208	208
	212	209	209
	213	210	210
	214	211	211
	215	212	212
	216	213	213
	217	214	214
	218	215	215
	219	216	216
	220	217	217
	221	218	218
	222	219	219
	223	220	220
	224	221	221
	225	222	222
	226	223	223
	227	224	224
	228	225	225
	229	226	226
	230	227	227
	231	228	228
	232	229	229
	233	230	230
	234	231	231
	235	232	232
	236	233	233
	237	234	234
	238	235	235
	239	236	236
	240	237	237
	241	238	238
	242	239	239
	243	240	240
	244	241	241
	245	242	242
	246	243	243
	247	244	244
	248	245	245
	249	246	246
	250	247	247
	251	248	248
	252	249	249
	253	250	250
	254	251	251
	255	252	252
	256	253	253
	257	254	254
	258	255	255
	259	256	256
	260	257	257
	261	258	258
	262	259	259
	263	260	260
	264	261	261
	265	262	262
	266	263	263
	267	264	264
	268	265	265
	269	266	266
	270	267	267
	271	268	268
	272	269	269
	273	270	270
	274	271	271
	275	272	272
	276	273	273
	277	274	274
	278	275	275
	279	276	276
	280	277	277
	281	278	278
	282	279	279
	283	280	280
	284	281	281
	285	282	282
	286	283	283
	287	284	284
	288	285	285
	289	286	286
	290	287	287
	291	288	288
	292	289	289
	293	290	290
	294	291	291
	295	292	292
	296	293	293
	297	294	294
	298	295	295
	299	296	296
	300	297	297
	301	298	298
	302	299	299
	303	300	300
	304	301	301
	305	302	302
	306	303	303
	307	304	304
	308	305	305
	309	306	306
	310	307	307
	311	308	308
	312	309	309
	313	310	310
	314	311	311
	315	312	312
	316	313	313
	317	314	314
	318	315	315
	319	316	316
	320	317	317
	321	318	318
	322	319	319
	323	320	320
	324	321	321
	325	322	322
	326	323	323
	327	324	324
	328	325	325
	329	326	326
	330	327	327
	331	328	328
	332	329	

建物間取図 (物件2)



縮尺 1/80

写真1



写真2



写真3



写真4

