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　℡０２６６－５３－６７００

令和　７年（ヌ）第　　１３号

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　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　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）
1～3	3,510,000 2,808,000	一括	702,000	39,510	7,079
1	1,650,000				
2	190,000				
3	1,670,000				
備考					

令和　７年（ヌ）第　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　諏訪郡下諏訪町社字戸川西

　　地　　番　　２１９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５５．００平方メートル

２　所　　在　　諏訪郡下諏訪町社字戸川西

　　地　　番　　２２０番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．８３平方メートル

３　所　　在　　諏訪郡下諏訪町社字戸川西２１９番地２、２２０番地１１

　　家屋　番号　　２１９番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　９４．９３平方メートル
　　２階　　４６．３７平方メートル

令和　７年（ヌ）第　　１３号

物　件　明　細　書

令和　８年　３月　５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１～３】
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３】
本件建物のために、その敷地（２２０番１１の一部、所有者Ｂ）につき使用借権が存する。買受人は、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。

令和　７年（ヌ）第　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　諏訪郡下諏訪町社字戸川西

　　地　　番　　２１９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５５．００平方メートル

２　所　　在　　諏訪郡下諏訪町社字戸川西

　　地　　番　　２２０番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．８３平方メートル

３　所　　在　　諏訪郡下諏訪町社字戸川西２１９番地２、２２０番地１１

　　家屋　番号　　２１９番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　９４．９３平方メートル
　　２階　　４６．３７平方メートル

令和　７年(ヌ)第　　１３号
令和　８年　１月１３日受理
令和　８年　２月　９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　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

令和　７年（ヌ）第　　１３号

物　件　目　録

１　所　　在　　諏訪郡下諏訪町社字戸川西

　　地　　番　　２１９番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５５．００平方メートル

２　所　　在　　諏訪郡下諏訪町社字戸川西

　　地　　番　　２２０番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．８３平方メートル

３　所　　在　　諏訪郡下諏訪町社字戸川西２１９番地２、２２０番地１１

　　家屋　番号　　２１９番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　９４．９３平方メートル
　　２階　　４６．３７平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録１、２、３」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
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　■地積測量図のとおり（物件２） ■建物図面（各階平面図）のとおり（物件１） ■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	■土地所有者　□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：
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	■建物所有者　□その他の者 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	
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

（目的外土地用〈単独〉）

目的外土地の概況（物件３関係）

所在	諏訪郡下諏訪町社字戸川西
地番	２２０番１１
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	７１．６４㎡（□全部　■一部）
所有者	□建物所有者　■B
その他の事項	

■関係人（■A（占有者・建物所有者）　□　　（土地所有者））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２９年　７月　７日（売買）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（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		AとBが知人関係にあり、将来的に買戻しを考え、目的外土地売却後もAが賃料等のやり取りなく使用していたこと等から、上記のとおり認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)　建物は１４年くらい前にリフォームをしています。壁紙を貼り替え、キッチン、洗面所、トイレの水回り設備を新しくしました。建物の増築はありません。 (3)　１階「廊下」の床に沈む箇所があります（写真№１６）。シロアリかも知れませんが、確認はできません。雨漏りはありません。 (4)　本建物が本物件１及び２の土地（以下「**本土地**」という。）の北側に隣接する地番２２０番１１の土地（以下「**目的外土地**」という。）上に越境していないかとの執行官のお尋ねについては、目的外土地上には越境していないはずです。 (5)　目的外土地の北側にある建物（①家屋番号社２２０番９の１－以下「**目的外建物①**」という。②家屋番号社２２０番９の２－以下「**目的外建物②**」という。）とその敷地（地番２２０番９等）を売却するため、目的外建物①が掛かっていた分筆前の地番２２０番１１の土地（１０～１２枚目参照）の北端部分を分筆することになり、本建物北側の外壁の延長線上で分筆するよう土地家屋調査士に測量と登記を依頼しました。本建物は目的外土地には越境していないはずです。 (6)　土地の分筆後に、目的外建物①、②とその敷地（地番２２０番９等）を知り合いのBさんに売却しました。将来的には、息子のCに買い戻させようと考えていました。 (7)　分筆後に南側に位置する本物件２の土地と、北側に位置する目的外土地の所在・位置関係が逆ではないかとの執行官のお尋ねについては、なぜそうなっているのか分かりません。分筆前の地番２２０番１１の土地の北端部分を分筆して売却したつもりでいました。 (8)　分筆後の土地所在図（９枚目）にある「２２０－１２」の土地の位置が目的外建物①が掛かっている北側に来なければなりません。本建物の真下に東西に走る本物件２の土地を分筆した理由が分かりません。 (9)　本建物が越境している目的外土地の使用については、越境していないと思っていましたし、知人のBさんとの間なので、賃料のやり取りなどはありません。目的外土地は、元は私の土地です。 (10)　本物件１の土地の南東角は、（間知）ブロック擁壁の隅切りになっています（写真№２）。隅切り部分は、近所の人が通路の一部として便宜使用しています。利用権の設定などはありません

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
	(11)　本建物の２階北側部分と目的外建物②の２階南側部分がベランダで繋がっていて、双方の建物間で往来ができるようになっています（写真№９、１０）。ベランダは、目的外建物②になります。 (12)　本物件１の土地内に設置されているタンクは、温泉タンクです。温泉を引湯しタンク内に貯めています。使用料は月１万４２９０円です。１分間に１升瓶１本分の引湯量です。また、温泉に係る下水道使用料として２か月毎に７，６０１円（税込）を支払っています。

（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、別紙公図（地図に準ずる図面）、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)　本土地に隣接もしくは周囲に存在する土地の状況は、下記のとおりである。

記

地　番	地　目	地　積　㎡	権利者その他の事項	備　考
２１９番６	公衆用道路	７６	所有者　諏訪郡下諏訪町	
２０８番２	用悪水路	１１２	所有者　諏訪郡下諏訪町	
２０９番１	公衆用道路	２９	所有者　諏訪郡下諏訪町	
２１８番７	公衆用道路	５３	所有者　第三者個人３名共有	
２２０番１１	宅地	７１　６４	所有者　B	前所有者A
２２０番９	宅地	２５４　６２	所有者　B	前所有者A
４３０６番１６	宅地	１　２３	所有者　B	前所有者A
４３０６番８	宅地	３８　４２	所有者　B	前所有者A
２１９番３	田	９　９１	所有者　第三者個人	

(3)　上記地番２２０番１１等の目的外土地上に存在する目的外建物の状況は、下記のとおりである。

記

家屋番号	種　類	構　造	床面積　㎡	権利者その他の事項	備　考
社２２０番９の１ （目的外建物①）	作業所	鉄骨造１階建	１階部分　１７７　４１	所有者　B	前所有者A
社２２０番９の２ （目的外建物②）	居宅	木・鉄骨造３階建	１階部分　１８　８６ ２階部分　１６２　７１ ３階部分　１６　１０	所有者　B	前所有者A

(4)　本件債務者は、目的外建物①が越境している部分の土地を分筆するため、本建物の北側外壁の延長線上で南北に分筆するよう測量登記を依頼した旨陳述するが、実際の分筆登記は「地積測量図・土地所在図」（９枚目）の南側で分筆されており、本件債務者の分筆の意図・目的と違っている。

(5)　本件債務者の陳述のとおり、本建物が存在する分筆前の地番２２０番１１の土地の南側に本物件２の土地を分筆した理由は分からず、分筆の経緯は不明である。

(6)　本土地は、北側に隣接する目的外土地の一部とともに、本建物の敷地になっているものと認定した。本建物の「所在」は、「２１９番地２、２２０番地１１、２２０番地１２」の３筆である。

(7)　本建物１階「廊下」の床にたわみ箇所がある（写真№１６）。

(8)　本建物２階の北東側部分は、目的外建物②の２階のベランダ部分と接合しており、建物間での往来が可能になっている（写真№９、１０）。

(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

（調査経過用）

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13日（火）	当庁（執行官室）	下諏訪町長宛関係資料請求（郵便）
8年 1月20日（火） 11：55－12：10	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　□
8年 1月20日（火） 14：50－15：00	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　□
8年 1月20日（火） 15：20－15：40	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
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） 9：10－ 9：15	長野地方法務局飯田支局	■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　□
8年 1月30日（金） 14：20－15：20	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（　） ：　－　：		

（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　８年　１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

（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。

請求部分	所在	諏訪郡下諏訪町社字戸川西				地番	219番2		
出力縮尺	1/600	精度区分		準拠系番号又は記号		種類	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。

（長野地方法務局諏訪支局管轄）

令和7年12月4日

東京法務局台東出張所

登記官 [redacted]

請求番号：22-1

(1/1)

（８枚目）

A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年5月29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。
（長野地方法務局諏訪支局管轄）
令和7年12月4日　東京法務局台東出張所
登記官

地積測量図
土地所在図

地番	220-11 220-12
土地の所在	諏訪郡下諏訪町社戸川西

任意座標

求積表

地番 Ⓐ 220-11

点名	X座標	Y座標	Y'	X×Y'
22	11.424	6.632	-24.672	-281.852928
4	8.534	6.213	24.803	211.568802
9	4.893	31.435	24.672	120.720096
28	7.815	30.885	-24.803	-193.835445
			倍面積	143.299475
			面積	71.6497375
			地積	71.64 ㎡

地番 Ⓑ 220-12

点名	X座標	Y座標	Y'	X×Y'
4	8.534	6.213	-25.325	-216.123550
20	7.842	6.110	25.141	197.155722
21	4.198	31.354	25.325	106.314350
9	4.893	31.435	-25.141	-123.014913
			倍面積	35.668391
			面積	17.8341955
			地積	17.83 ㎡

総　計　89.48 ㎡

境界点	境界標の種類
⊕	コンクリート杭
□	プラスチック杭
◎	金属標
●	石杭
⊖	金属鋲
⊕	刻み

平成29年5月16日測量

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	（平成29年 5月23日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（長野県土地家屋調査士会用紙）

（9枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：22-2

公用

登記年月日：平成23年6月21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。
令和8年1月20日　長野地方法務局諏訪支局
登記官

（10枚目）

A3をA4に縮小

家屋番号	219番2
建物の所在	諏訪郡下諏訪町社字戸川西219番地2、220番地11

建物図面
各階平面図

1階

求積表

㋑	1.82	× 5.46	=	9.9372
㋺	3.64	× 6.37	=	23.1868
㋩	8.49	× 7.28	=	61.8072
		計		94.9312

床面積　94.93 ㎡

2階

求積表

㋑	7.28	× 6.37	=	46.3736

床面積　46.37 ㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/250
	（平成23年　6月20日作成）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：26-1

公用

登記年月日：平成8年3月12日

[redacted]

H8.3.12

各階平面図

家屋番号	220-9-1
建物の所在	諏訪郡下諏訪町社字戸川西220番地9，同番地11 諏訪郡下諏訪町字大橋下4306番地8

建物図面

求積表

2.18	×	0.91	=	1.9838
6.37	×	3.24	=	20.6388
1.82	×	5.97	=	10.8654
14.46	×	9.00	=	130.1400
5.05	×	2.73	=	13.7865
		計		177.4145

床面積　177.41㎡

建物の存する部分　1階

88259

目的外建物
目的外土地

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

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。
令和8年1月20日　長野地方法務局諏訪支局　登記官

[redacted]

（11枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：26-2

公用

登記年月日：平成8年3月12日

[redacted]

H8.3.12

各階平面図

家屋番号	220-9-2
建物の所在	諏訪郡下諏訪町社字戸川西220番地9，同番地11 諏訪郡下諏訪町字大橋下4306番地8

建物図面

1階

求積表

0.91	2.02	=	1.8382
5.81	2.93	=	17.0233
	計		18.8615

床面積 18.86㎡

2階

求積表

19.01	8.09	=	153.7909
4.45	0.91	=	4.0495
5.36	0.91	=	4.8776
	計		162.7180

床面積 162.71㎡

3階

求積表

2.73	3.54	=	9.6642
5.36	6.27	=	33.6072
1.82	2.73	=	4.9686
3.54	6.27	=	22.1958
	計		16.1070

床面積 16.10㎡

建物の存する部分 1階，2階，3階

88260

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（平成 8年 2月10日作製）
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

目的外建物
目的外土地

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。
令和8年1月20日
長野地方法務局諏訪支局
登記官

（12枚目）

[redacted]

A3をA4に縮小

請求番号：26-3

♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図（概略図）
令和７年(ヌ)第１３号
物件１、２(宅地)
物件３(居宅)
目的外土地(220-11)

建物間取り図（概略図）
令和7年(ヌ)第13号
物件3（居宅）

物件３　建物間取図

1階　94.93㎡

2階　46.37㎡

♂ 写真撮影位置・方向

令和７年（ヌ）第１３号

NO. 1

物件１、２、３

NO. 2

NO. 3

物件１、２、３

目的外土地(220-11、220-9)

目的外建物(220-9-1、220-9-2)

NO. 4

NO. 5

NO. 6

物件１、２

目的外土地(220-11)

NO. 7

NO. 8

NO. 9

物件３

目的外建物(220-9-2)

NO. 10

ベランダ

NO. 11

物件３

１階

NO. 12

NO. 13

NO. 14

NO. 15

NO. 16

たわみ箇所

NO. 17

2階

令和７年（ヌ）第１３号
令和８年１月３０日　現地調査
令和８年２月１０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３，５１０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，６５０，０００　円
物件２（土地）	金　　１９０，０００　円
物件３（建物）	金　１，６７０，０００　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の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、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考慮していない。

３　現地での物件調査は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　目的物件等

番号	所　在　等	登　記	現　況
1	所　在 地　番 地　目 地　積	諏訪郡下諏訪町社字戸川西 ２１９番２ 宅地 １５５．００平方メートル	
2	所　在 地　番 地　目 地　積	諏訪郡下諏訪町社字戸川西 ２２０番１２ 宅地 １７．８３平方メートル	
3	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	諏訪郡下諏訪町社字戸川西 ２１９番地２、２２０番地１１ ２１９番２ 居宅 木造瓦葺２階建 １階　９４．９３平方メートル ２階　４６．３７平方メートル	諏訪郡下諏訪町社字戸川西219番地2、220番地11、220番地12

番号	特　記　事　項
3	建物新築後に220番地11土地は分筆されており、現況の所在は上記のとおり。

＊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土地）

位置・交通	ＪＲ中央本線下諏訪駅の西方約 1.6 km（道路距離） 下諏訪北小学校へ徒歩約20分（約1.4km） 下諏訪中学校へ徒歩約20分（約1.4km） （別添位置図参照）	
付近の状況	国道 20 号線とＪＲ中央本線との間にあって、一般住宅を中心に、共同住宅、事務所等も見られる住宅地域。	
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	非線引都市計画区域内
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	・下諏訪町立地適正化計画： 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 ・盛土規制法：宅地造成等工事規制区域 ・しもすわｉ－ＭＡＰ「浸水想定区域図」： 浸水想定区域内（3.0m以上5.0m未満） ・しもすわｉ－ＭＡＰ「埋蔵文化財分布図」： 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない
画地条件	地積	２筆合計172.83㎡（登記数量）
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行等	間口約7m、奥行約25m
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特にない
接面道路の状況	西側　幅員約 4.5m舗装町道（8001 号線（東明線））ほぼ等高に接面 （建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）	
土地の利用状況等	物件１、２土地は、物件３建物の敷地として利用されている。なお、物件３建物は、隣接する「220番11土地」に越境しているものと見られる（特記事項①参照）。 ・建物の配置は添付資料建物配置概況図、建物図面のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	可（接面町道に本管があるが引込なし）
	下水道	あり（下水道の受益者負担金は清算済である。）

特　記　事　項	① 本件土地は外観上、北側隣接画地（220番11、同番9、4306番8、同番16、いずれも所有者：B）と一体利用されている。また、法務局備え付けの公図、建物図面、地積測量図に基づくと、物件３建物は「220番11土地」に越境している（添付「建物配置概況図」参照）。 Ａによると、北側隣接画地及び当該画地上建物（社220番9の1、社220番9の2、いずれも所有者Ｂ）の前所有者はＡであり、平成29年にＡから知人であるＢに売却する際に「220番11土地」から物件２土地が分筆された経緯がある。Ａは当時、物件３建物の北側外壁の延長線上で分筆するよう測量登記を依頼した旨を陳述するが、実際には物件３建物が越境するように（物件１土地の北側境界線から北に0.7ｍのラインで）分筆登記されており、その経緯は不明である。 現地で確認したところ、物件２土地と「220番11土地」との境界を示すものは見当たらず判然としなかったが、各資料に基づき、本件土地は、「220番11土地」の一部とともに物件３建物の敷地となっているものと認定した。 ② 物件１土地の南側には擁壁がたてられており、南東角部分は隅切りになっている。Ａによると、当該隅切り部分を近隣居住者が便宜上通路の一部として使用している（利用権の設定等はない）とのことである。 ③ 本件目的物件は、下諏訪町が配当事業として行っている温泉を引湯し使用しており、本件土地南側部分に貯湯タンクが設置されている。Ａによると、1口（1.8ℓ /分）加入しており、使用料は14,290円/月、温泉汚水料は7,601円/2月であるとのこと。 ④ 本件土地の東側部分は庭園となっており、池の跡や多数の庭石等が見られた。 ⑤ 本件土地単独でみると、現状では十分な駐車場スペースが確保できない。

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 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	昭和48年8月15日新築 約52年 5年程度
仕　　様	構　　造 外　　壁 内　　壁 天　　井 　　床 設　　備 そ の 他	木造瓦葺２階建 モルタル壁リシン吹付仕上、一部磁器タイル貼 ビニールクロス、聚楽壁等 ビニールクロス、敷目板張、石膏ボード張等 フローリング、畳、クッションフロアー等 システムキッチン、浴室、洗面台、トイレ等 特にない
床面積（現況）	１階94.93㎡　２階46.37㎡　延141.30㎡（公簿も同様）	
現況用途等	現況用途 間　　取	居宅 添付間取図のとおり
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	Ａが居宅として使用している。	
特記事項	・前記のとおり、物件３建物は隣接する「220番11土地」に越境しているものと認められる。本件では、Ａと「220番11土地」の所有者Ｂが知人関係にあり、将来的に買戻しを考え、当該地売却後もＡが賃料等のやり取りなく使用していたこと等から、「220番11土地」の敷地利用権を平成29年7月7日（売買）頃からの使用借権と認めた。 ・北側で隣接する「社220番９の１」及び「社220番９の２」に係る１棟の建物（以下「隣接目的外建物」という）のバルコニーが物件３建物の２階部分に接合している。当該接合部分はバルコニーに手すりが設置されておらず、物件３建物２階の北側にあるドアから出入り可能となっている。 ・１階廊下の床にたわみが見られるほか、外壁の一部に剥がれや損傷が見られた。 ・本件所有者によると、14年程前にリフォームを行い、キッチン、トイレ、洗面台設備の入替、の壁紙の貼替え等を行ったとのこと。	

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）

目的土地等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	39,000	0.95	155.00	0.80	4,590,000
2	39,000	0.95	17.83	0.80	530,000
目的外 220番11	39,000	0.95	71.64	0.80	2,120,000

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：隣地と境界不分明-5%（0.95）

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：－20%　⇒　80%　建物等と敷地との適応の状態（建物の築年数、越境等を考慮）。

(2)　建物（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	141.30	0.08	2,030,000

イ　現況延床面積：登記数量による。

ウ　現価率：

・経過年数約52年，経済的残存耐用年数約５年，観察減価率10%

・耐用年数に基づく方法と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)

＝　5年÷(52年＋5年)×(1－0.10)＝　0.08

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

物件番号等	建付地価格（円）ア	土地利用権等割合 イ		土地利用地積割合 ウ	土地利用権等価格（円）ア×イ×ウ＝エ
1	4,590,000	0.25	法定地上権	1.000	1,150,000
2	530,000	0.25	法定地上権	1.000	130,000
目的外 220番11	2,120,000	0.10	使用借権	0.767	160,000
計					1,440,000

イ　土地利用権等割合：物件１、２土地について、物件３建物の土地利用権を法定地上権（25%）と判定。「220番11土地」については、物件３建物の土地利用権を使用借権（0.10）と判定した。

ウ　土地利用地積割合：目的外の「220番11土地」について物件３建物の土地利用地積割合を次のとおり査定した。

・物件３建物の「220番11土地」上面積（図上概測）16.61㎡
・隣接目的外建物の「220番11土地」上面積（図上概測）5.05㎡

各建物の図上概測面積の比により按分して土地利用地積割合を査定した。

建　物	床面積（㎡）	土地利用敷地割合
物件３	16.61	0.767
隣接目的外建物	5.05	0.233
合　計	21.66	1.000

(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	4,590,000	−1,150,000		0.80	0.60	1,650,000
2	530,000	−130,000		0.80	0.60	190,000
3	2,030,000	＋1,440,000	1.0	0.80	0.60	1,670,000
一括価格（合計）						3,510,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：本件建物が隣接地に越境していること、隣接目的外建物のバルコニーが本件建物に接続していること等による市場性の減退　-20%（0.80）

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（下諏訪(県)－3）

所　　在　：　諏訪郡下諏訪町字汐ノ内4896番9
価　　格　：　43,300円／㎡
位　　置　：　ＪＲ中央本線下諏訪駅の南方約800m
価格時点　：　令和7年7月1日
地　　積　：　137㎡
供給処理施設　：　水道、ガス、下水
接面街路　：　北8.5m町道
用途指定等　：　非線引都市計画区域内、準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）
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土地　3,861,784 円（24,915 円／㎡）
物件２土地　　444,229 円（24,915 円／㎡）
物件３建物　2,104,597 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
2　公図写
3　地積測量図写
4　建物配置概況図
5　建物図面・各階平面図写
6　建物間取図
7　現況写真

以　上

地理院地図
Vector

物件位置図

公図写

1/600

186-8
186-4
220-6
186-1
207-6
208-8
186-6
207-1
220-2
200-9
200-5
208-7
220-3
206-2
206-1
206-3
208-6
220-4
208-5
220-7
220-8
209-2
220-9
220-11
物件2
220-12
219-2
物件1
209-3
209-1
219-6
218-7
218-12
214-12
218-8
219-4
204-2
210-2
210-1
218-9
214-11
219-5
210-3
204-3
210-4
218-11
218-10
214-10
214-9
218-17
218-16
210-5
218-15
214-8
218-5
214-7
214-6
208-2
218-2
218-14
218-4
214-5
214-2
214-3
214-4
218-13
218-3
211-11
211-2
211-9
211-3

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

社

登記年月日：平成29年5月29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。
（長野地方法務局諏訪支局管轄）
令和7年12月4日　東京法務局台東出張所

登記官

[redacted]

地積測量図
土地所在図

地番	220-11 220-12
土地の所在	諏訪郡下諏訪町社戸川西

任意座標

求積表

地番　Ⓐ 220－11

測点名	X座標	Y座標	Y'	X×Y'
22	11.424	6.632	-24.672	-281.852928
4	8.534	6.213	24.803	211.668802
9	4.893	31.435	24.672	120.720096
26	7.815	30.885	-24.803	-193.835445
			倍面積	143.299475
			面積	71.6497375
			地積	71.64 ㎡

地番　Ⓑ 220－12

測点名	X座標	Y座標	Y'	X×Y'
4	8.534	6.213	-25.325	-216.123550
20	7.842	6.110	25.141	197.155722
21	4.198	31.354	25.325	106.314350
9	4.893	31.435	-25.141	-123.014913
			倍面積	35.668391
			面積	17.8341955
			地積	17.83 ㎡

総　計　89.48 ㎡

凡例	境界標の種類
⊞	コンクリート杭
□	プラスチック杭
◎	金属標
⊙	石杭
⊕	金属鋲
⊙	刻み

平成29年5月16日測量

A3をA4に縮小

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（長野県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：22-2

建物配置概況図

4306-8
社220-9-1、社220-9-2に係る
1棟の建物
220-9
4306-16
町道
バルコニー
220-11
物件２土地
(220-12)
物件３建物
(219-2)
物件１土地
(219-2)
219-3
218-7

登記年月日　平成23年6月21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。
（長野地方法務局諏訪支局管轄）
令和7年12月4日　東京法務局台東出張所

[redacted]

家屋番号	219番2
建物の所在	諏訪郡下諏訪町社字戸川西219番地2、220番地11

建物図面
各階平面図

物件3

1階

主積表

①	1.82	×	5.46	= 9.9372
②	3.64	×	6.37	= 23.1868
③	8.19	×	7.28	= 61.8072
計				94.9312

床面積　94.93 ㎡

2階

水積表

①	7.28	×	6.37	= 46.3736

床面積　46.37 ㎡

写真：←○

A3をA4に縮小

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号　22-3

物件３　建物間取図

1階　94.93㎡

2階　46.37㎡

物件３建物

物件１、２土地

写真①

物件３建物

写真②

概略の境界線

物件１、２土地