

## 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 6月 3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 6月18日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月30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 7月17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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 2日 午後 4時00分まで
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 6月 3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<br>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<br>2階 46.37平方メートル |



## 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<br>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<br>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 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





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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	71.64㎡( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> B
その他の事項	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A(占有者・建物所有者) <input type="checkbox"/> (土地所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年 7月 7日(売買)頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 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
<p>■ A (本件債務者)</p>	<p>【令和8年1月30日に（<input checked="" type="checkbox"/>口頭 <input type="checkbox"/>電話）聴取した。】</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 1階「廊下」の床に沈む箇所があります（写真No.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。</p> <p>(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、目的外土地には越境していないはずです。</p> <p>(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ー以下「目的外建物①」という。②家屋番号社220番9の2ー以下「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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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No.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</p>

(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
	<p>(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No. 9、10) ■ ベランダは、目的外建物②になります。</p> <p>(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。</p>

(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 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	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No.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No.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	<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20日 (火) 14:50-15:00	長野地方法務局諏訪支局	<input 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"/>
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	<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) <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

4 207-9  
 \* 207-13



(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、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		
出方縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地区に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備考 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図面である。

(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

請求番号：22-1

(1/1)

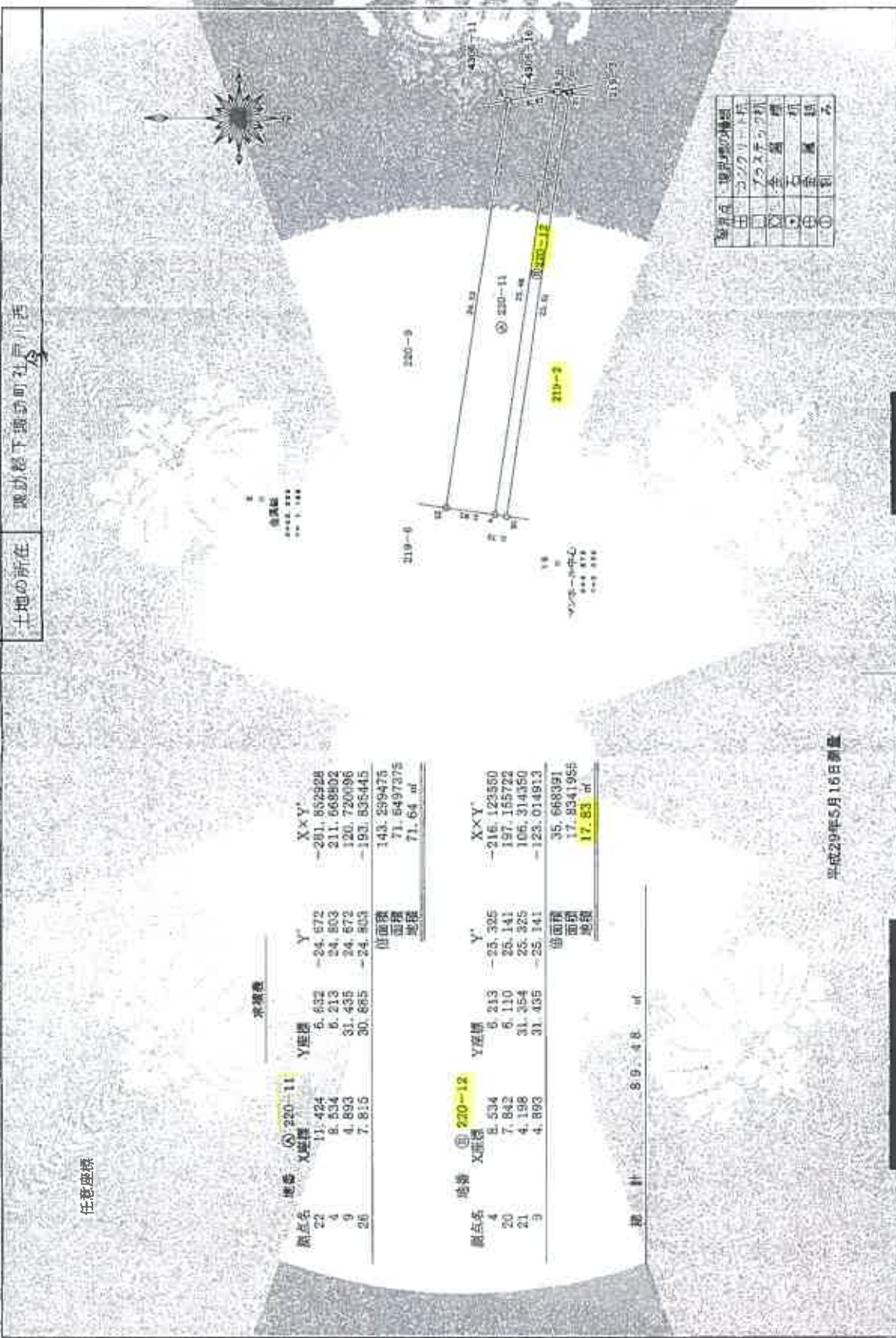
( 8 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年5月29日

地積測量図  
土地所在地

地番	220-11
土地の所在	諏訪郡下諏訪町社屋川西



任意座標

求積表

測点名	座標	X座標	Y座標	Y'	X'Y'
22	① 220-11	11.424	0.632	-24.672	-201.862928
4		8.534	6.213	24.853	311.668902
9		4.893	31.435	120.720096	
26		7.815	30.885	-24.543	-193.835445
倍面積					143.239475
面積					71.64 m <sup>2</sup>

測点名	座標	X座標	Y座標	Y'	X'Y'
4	② 220-12	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					17.83 m <sup>2</sup>

積算 89.48 m<sup>2</sup>

測点	測点座標の補綴
①	コンクリート杭
②	コンクリート杭
③	金属標
④	金属標
⑤	金属標
⑥	金属標
⑦	金属標
⑧	金属標
⑨	金属標
⑩	金属標

平成29年5月16日測量

作成者	上野 誠	申請人	[Redacted]	縮尺	1/250
土地調査士	[Redacted]				

(平成29年5月23日作成)  
(長野県土地家屋調査士会印)

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。

(長野県土地家屋調査士会印)

令和7年12月4日 長野県土地家屋調査士会 登記官

(9枚目)

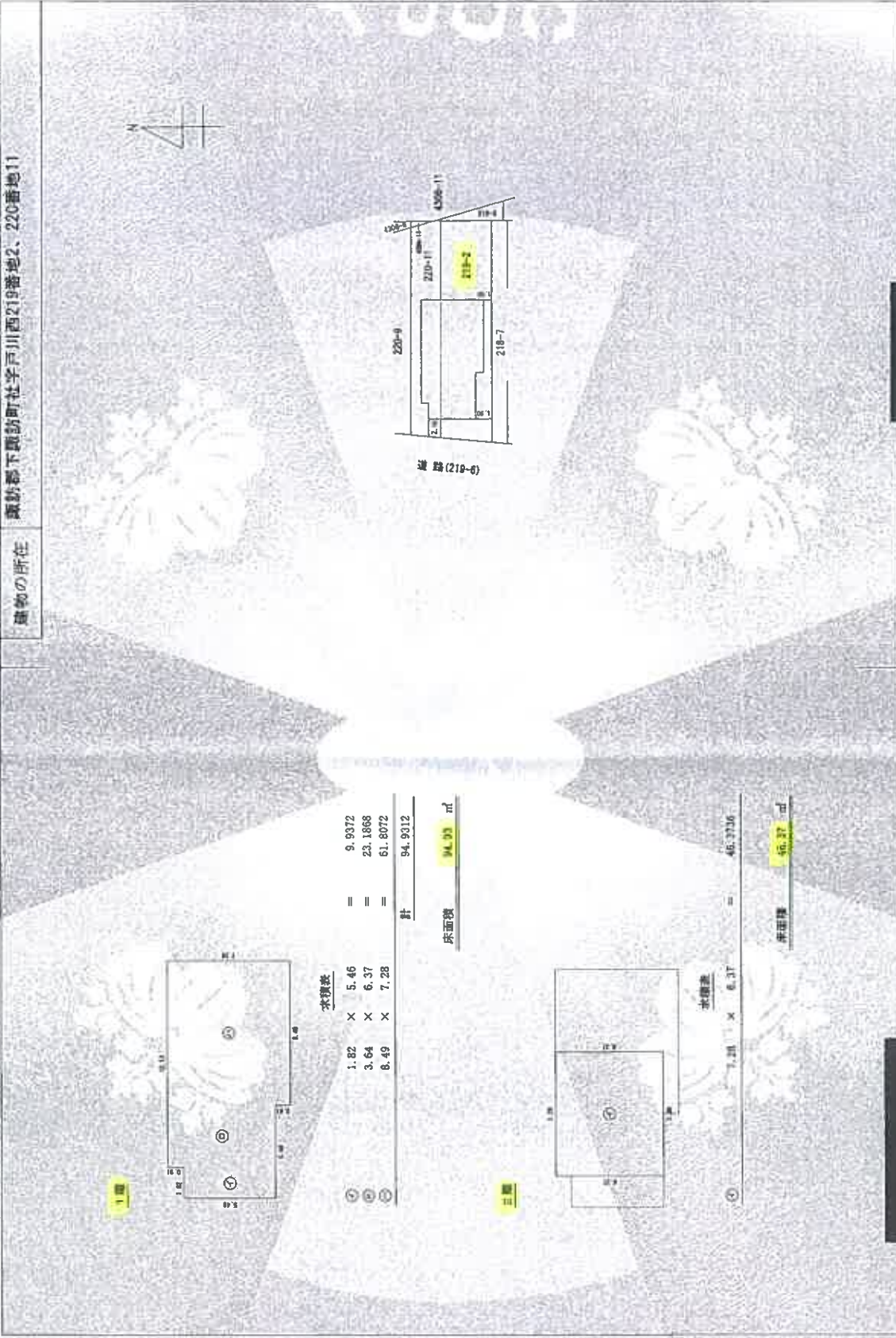
A3をA4に縮小

請求番号：22-2

登記年月日：平成29年6月21日

建築物平面図

219番2  
建築物の所在  
東京都下町助町字戸川西219番地2、220番地11



作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

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。  
 令和8年1月20日 長野地方建設局課訪支局



登記年月日：平成8年3月12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。  
令和8年1月20日 長野地方建設局建設支局

登記号

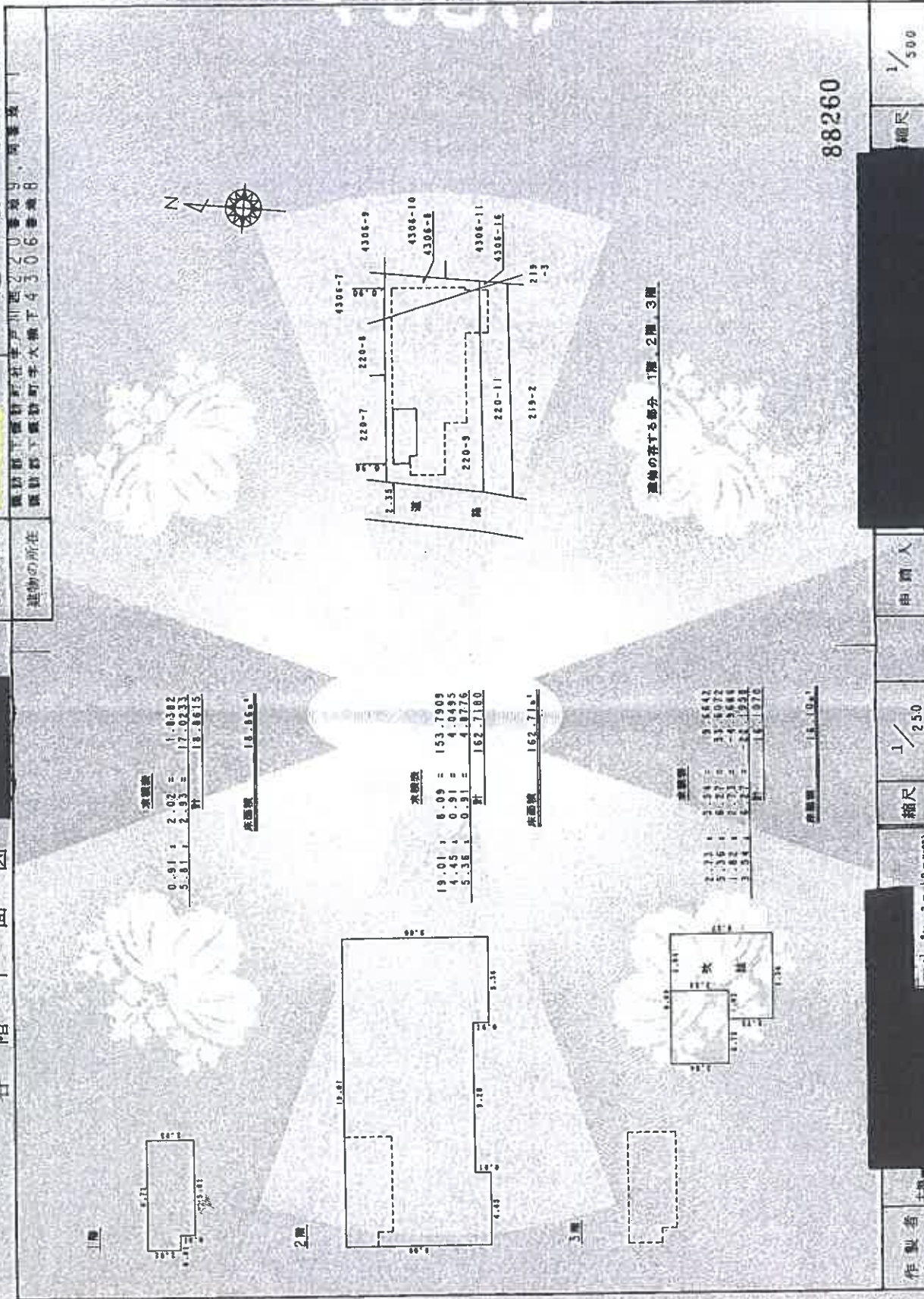
(12枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：26-3

各階平面図 建物図面

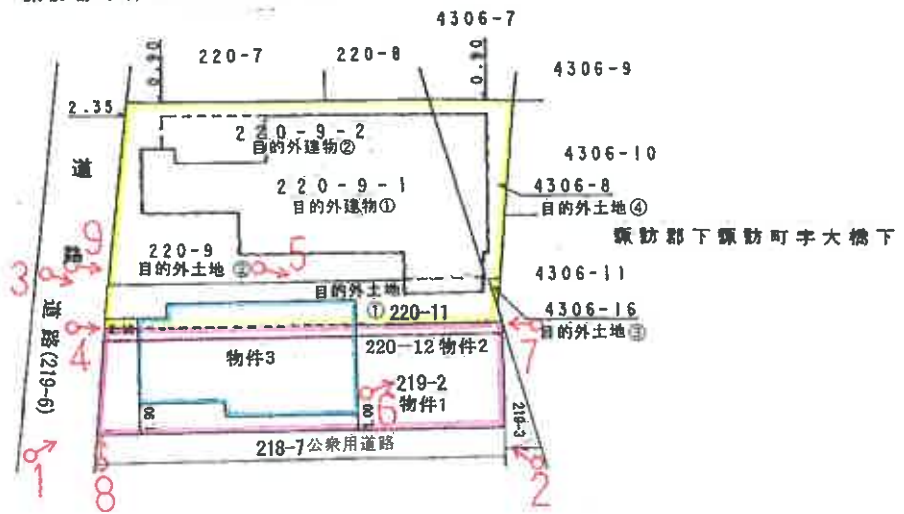
家屋番号	H8、3、12 220-9-2
建物の所在	諏訪県下諏訪町大字川西2丁目番地4306番地8 諏訪県下諏訪町大字川西4306番地8



目的外建物  
目的外土地



諏訪郡下諏訪町社字戸川西



♂ 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13号  
 物件1、2(宅地)  
 物件3(居宅)  
 目的外土地(220-11)







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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# 求 意 見 書

宮坂 祐里 殿

令和 8年 5月 8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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から10日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

~~(2) 不相当である。~~

「  
」

~~(3) その他~~

「  
」



令和 8年 5月 8日

評価人

宮坂 祐里



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<br>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<br>2階 46.37平方メートル |







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, 5 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 6 5 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 9 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 6 7 0, 0 0 0 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 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 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	所在地 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1.6km（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つて、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 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 ・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-MA P「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-MA P「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 形状 間口・奥行等 地勢 その他	2筆合計172.83㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約7m、奥行約25m ほぼ平坦 特になし
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 都市ガス 下水道	あり 可（接面町道に本管があるが引込なし） 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。

現地を確認したところ、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 本件土地単独で見ると、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	

## 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 5 \text{年} \div (52 \text{年} + 5 \text{年}) \times (1 - 0.10) = 0.08 \end{aligned}$$

## 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

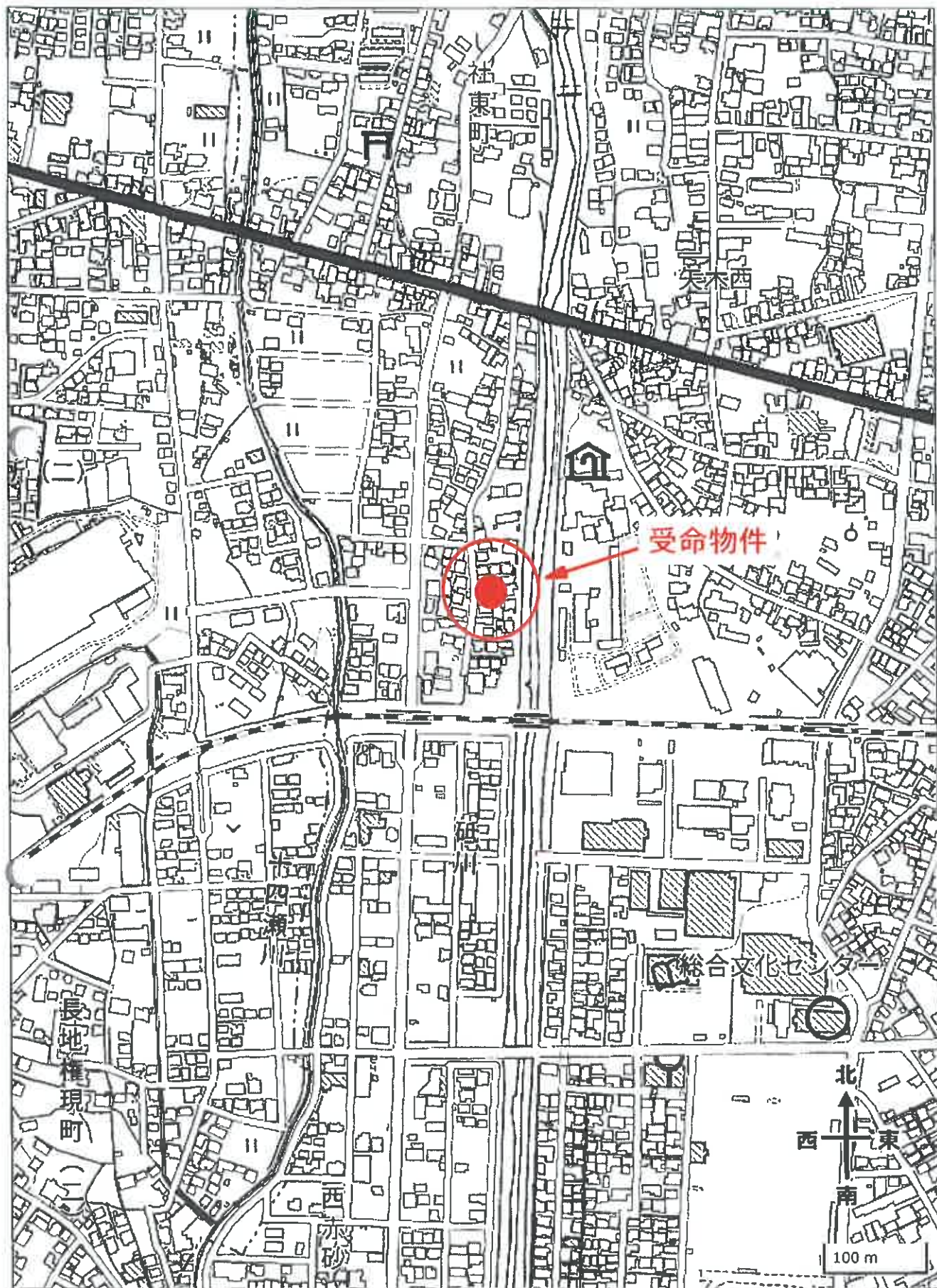
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

## 第7 附属資料

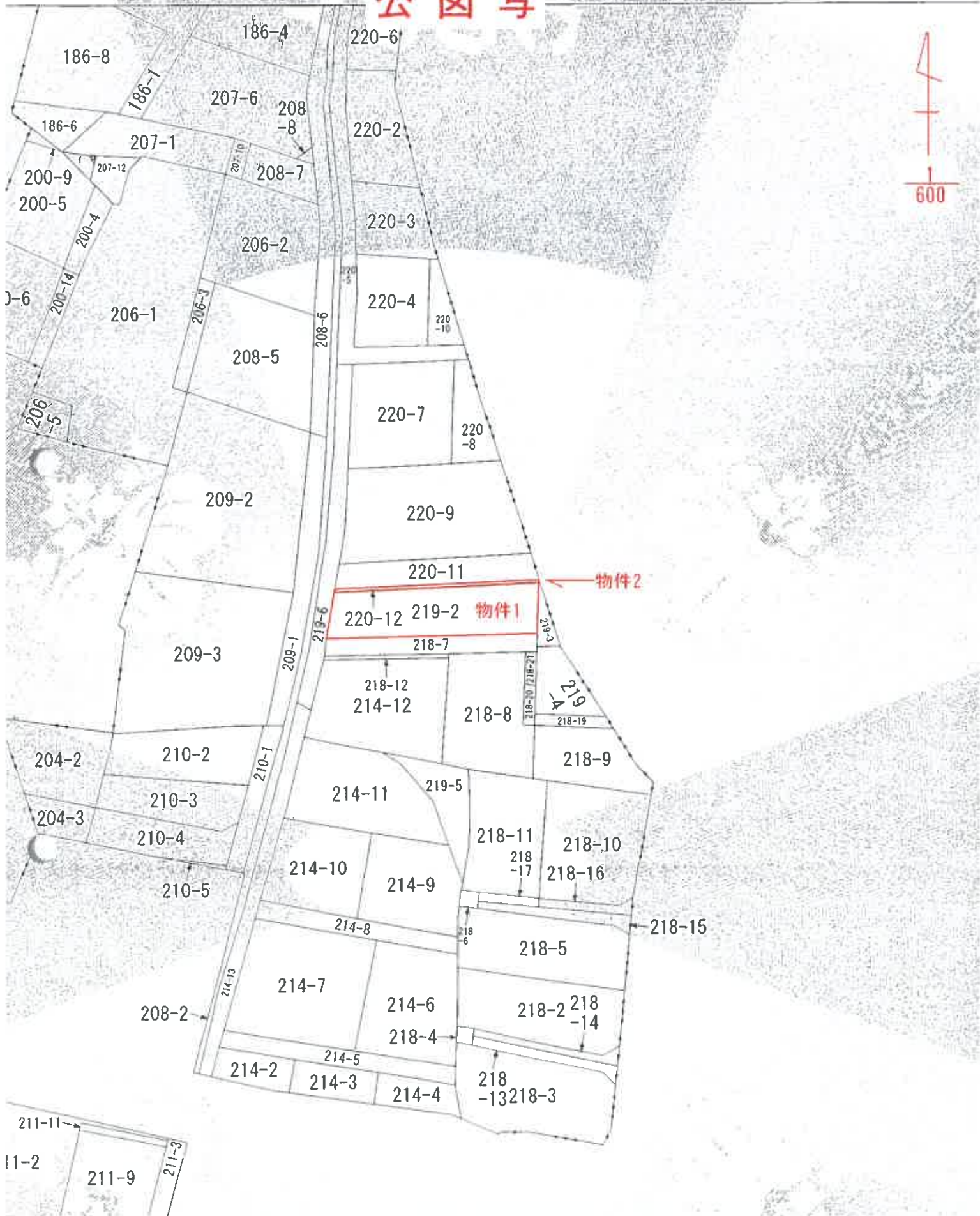
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物配置概況図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

# 物件位置図



# 写図公



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。

地番区域見中



地積測量所  
土地所在

地番 220-11  
土地の所在 調訪郡調訪町社戸ノ西

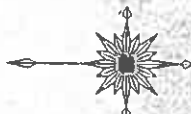
任意座標

求積表

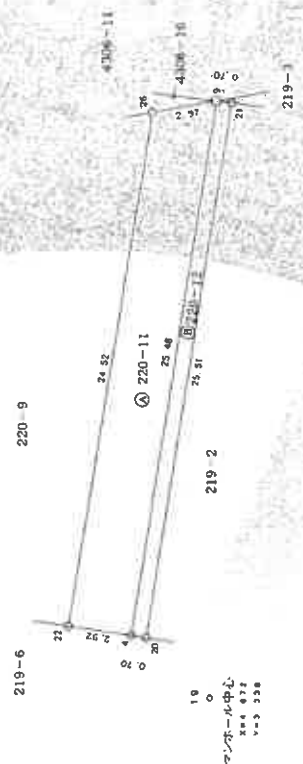
測点名	地番	X座標	Y座標	Y'	X×Y'
22	④ 220-11	11.424	6.632	-24.672	-281.852928
4		8.534	6.213	24.803	211.668802
9		4.893	31.435	24.672	120.720096
26		7.815	30.865	-24.803	-193.835445
依面積					143.299475
面積					71.647375
地積					71.64 m <sup>2</sup>

測点名	地番	X座標	Y座標	Y'	X×Y'
4	⑤ 220-12	8.534	6.213	-25.325	-216.123550
20		7.842	6.110	25.141	197.155722
23		4.198	31.354	25.325	106.314350
9		4.893	31.435	-25.141	-123.014913
依面積					35.668391
面積					17.8341955
地積					17.83 m <sup>2</sup>

総計 89.48 m<sup>2</sup>



金剛橋  
x=22 222  
y=7 188



種類	境界の種別
1	コンクリート
2	アスファルト
3	土
4	瓦葺
5	漆喰
6	土
7	瓦葺
8	漆喰
9	土

A3をA4に縮小

平成29年5月16日測量

作成者

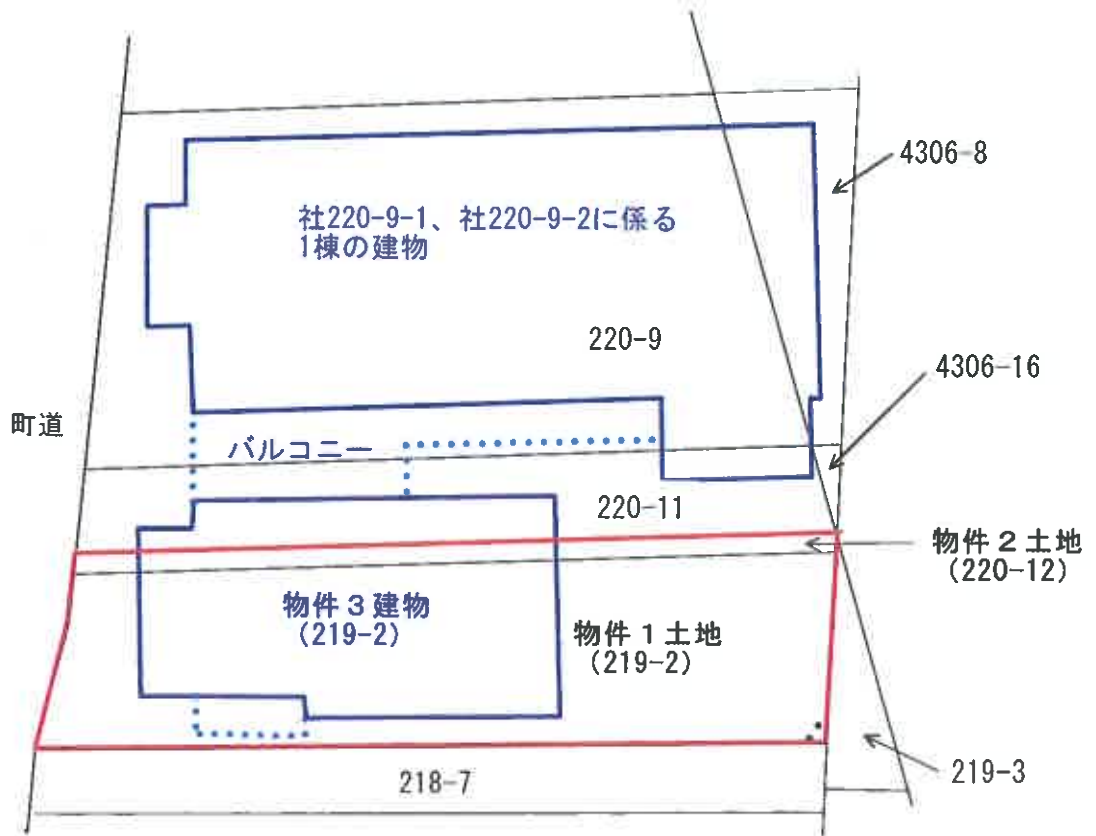
申請人

縮尺 1/250

長野県土地家屋調査士会用紙

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  
 (長野地方裁判所調停部調停官 関野 健)  
 令和7年12月4日 東京法律局台東出張所

# 建物配置概況図



登記年月日 平成23年6月21日

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

建物平面図  
 階平面図  
 物件3



面積表

①	1.82	㎡	3.16	㎡	3.9312
②	3.64	㎡	6.37	㎡	7.9888
③	6.16	㎡	7.78	㎡	11.8072
計					34.9312

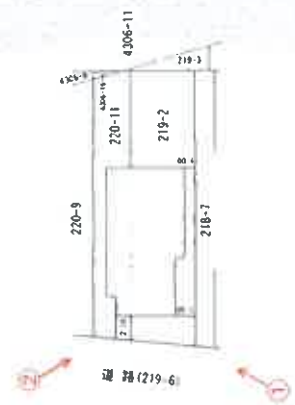
床面積 34.93 ㎡



面積表

④	1.36	㎡	6.3	㎡	16.3716
計					16.3716

床面積 16.37 ㎡



A3をA4に縮小

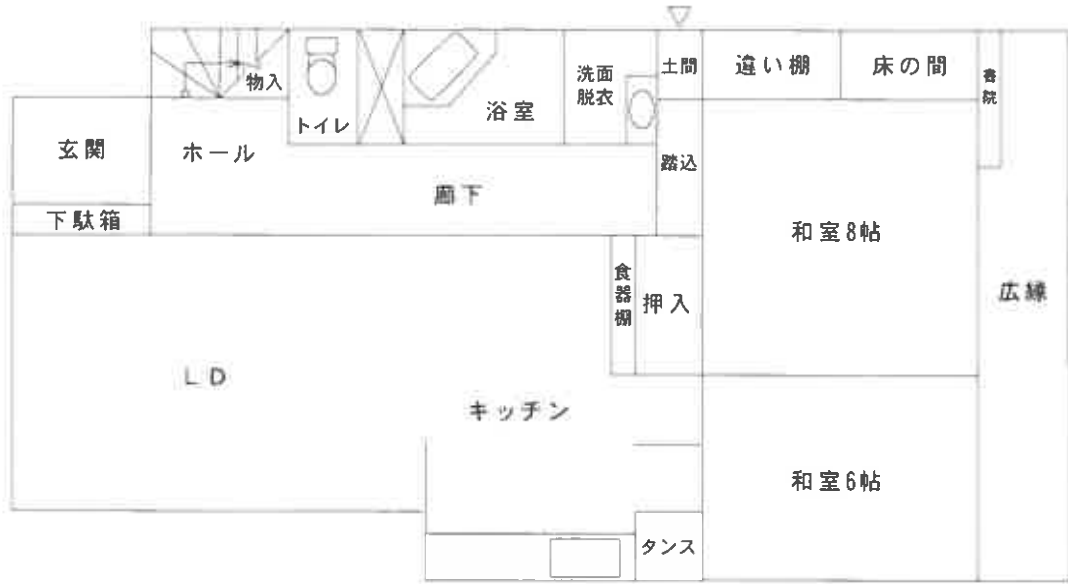
写真：1-0

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

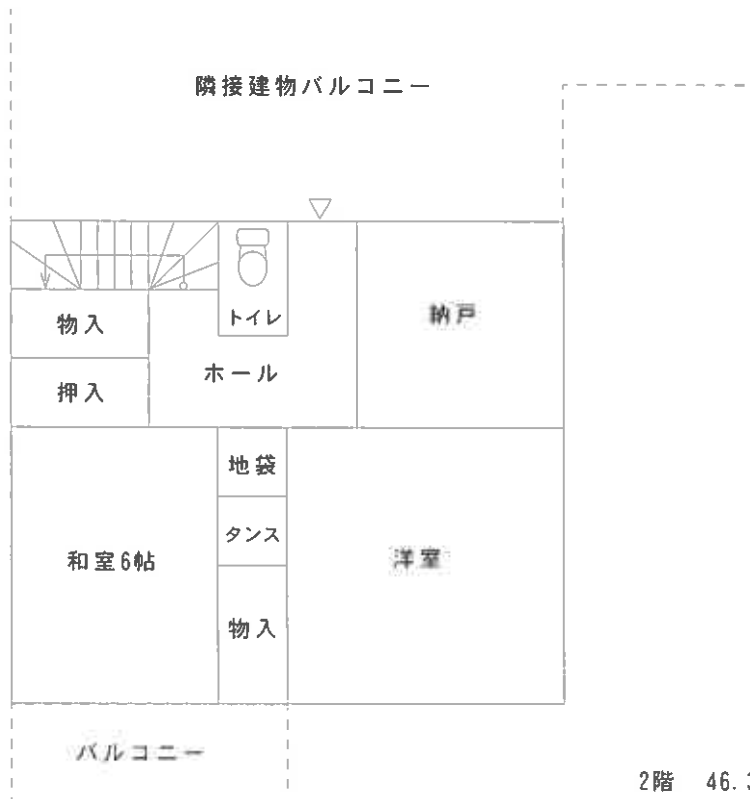
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 長野地方支務局 諏訪支局 菅野 寛  
 令和7年12月4日 東京法務局台東出張所

登記簿

# 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