

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 小深田 涼

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 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 6 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 1. 9 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 7 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0. 8 3 平方メートル |
| 1 1 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 5 7 4 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 7 4 6 番 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	94.93平方メートル
	2階	96.56平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 8年 5月12日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 小深田 涼

1 不動産の表示

【物件番号1～4, 11】

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1～4, 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4, 11】

本件所有者が占有している。

【物件番号11】

101号室をB及びCが、102号室をDが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 6 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 1. 9 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 7 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0. 8 3 平方メートル |
| 1 1 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 5 7 4 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 7 4 6 番 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	94.93平方メートル
	2階	96.56平方メートル

令和 7年(ケ)第 10号
令和 8年 1月13日受理
令和 8年 3月 9日提出
評 価 人 官 坂 祐 里

現況調査報告書

(物件1～4、11)

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 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 6 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 5.9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 1. 9 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 7 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0. 8 3 平方メートル |
| 1 1 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 5 7 4 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 7 4 6 番 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4. 9 3 平方メートル
2 階 9 6. 5 6 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
<p>■ A (本件債務者兼所有者代表者)</p>	<p>【令和8年2月16日に(■口頭 □電話)聴取した。】</p> <p>(1) 私は、本件債務者兼所有者(株)横谷温泉旅館(以下「横谷温泉旅館」という。)の代表者代表取締役です。</p> <p>(2) 物件2と4の土地は、本建物の敷地と駐車場になっています。</p> <p>(3) 本建物は、横谷温泉旅館の従業員社員寮として使用しています。1階は、101号室と102号室の2室です。2階は、当初201号室から204号室の4室でしたが、201号室を無くして202号室の1室に改装し、203号室を無くして204号室の1室に改装されています。2階も2室になっています。改装は、前所有者が行ったものです。建物の増築はありません。</p> <p>(4) 102号室には単身世帯の元従業員が居住し、101号室には夫婦世帯の元従業員が居住しています。横谷温泉旅館が今年(令和8年)の7月31日まで休館しているので、両世帯とも他の場所で働いています。横谷温泉旅館が稼動した際には、再び従業員として働くことを希望しています。従業員として居住しているので、独立した占有権原はありません。横谷温泉旅館が社員寮として使用しています。</p> <p>(5) 2階の202号室と204号室は空き室になっています。</p> <p>(6) 雨漏りやシロアリの被害は見られません。</p> <p>(7) 物件1と3の土地は、家庭菜園として自家用野菜などを作っていました。現在は使用していません。放置したままになっています。</p> <p>(8) 物件3と4の課税上の(現況)地目が「公衆用道路」になっているというお話ですが、道路拡幅のため分筆されたものと思っていました。分筆は前所有者が行ったものなので、分筆した経緯は分かりません。</p> <p>(9) 土地の境界に関する争いはありません。</p>
<p>■ 茅野市役所建設課管理 係</p>	<p>【令和8年2月19日に(■口頭 □電話)聴取した。】</p> <p>(1) お尋ねの土地(物件1ないし4、以下「本土地」という。)の東側に隣接する道路地は、茅野市道「2-831」号線です。南側に隣接する道路地は、市道「2-829」号線です。いずれも昭和62年3月19日付で市道認定されています。</p> <p>(2) 物件3と物件4の土地は、茅野市の市道にはなっていません。また、同土地を道路拡幅用地とする予定はありません。物件3の土地が物件1の土地から分筆され、物件4の土地が物件2の土地から分筆された経緯は把握していません。</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
■ A (本件債務者兼所有者代表者)	【令和8年3月3日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 2月16日の(現況)調査時に述べたとおりです。執行官に読み聞かせて貰ったとおり、間違いありません。

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、別紙地積測量図(土地所在図)、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土地の状況は、下記のとおりである。

記

地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
4035番 30	用悪水路	21716	所有者 茅野市滝之湯堰土地改良区	(市道2-831)
5747番 1	雑種地	104	所有者 第三者個人	
5748番 口	原野	145	所有者 第三者個人	

- (3) 本土地の南側に隣接する「道」は、茅野市道「2-829」号線である。
- (4) 本物件1及び3の土地と本物件2及び4の土地は、地目及び利用状況が異なるが、隣接した一団の土地として一括売却するのが相当と思料する。
- (5) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2、3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14日 (水)	当庁 (執行官室)	茅野市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 1月28日 (水)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者宛照会書送付 (郵便)
8年 2月16日 (月) 10:25-11:05	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 本件債務者兼所有者代表者Aから意見聴取
8年 2月16日 (月) 12:30-12:40	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 2月16日 (月) 15:35-15:40	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 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 2月19日 (木) 9:10-9:20	茅野市役所建設課管理係	接面道路について意見聴取
8年 3月 3日 (火) 8:45-8:50	物件所在地	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)を立ち合わせ、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 2月16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	所在	茅野市北山字蕨原			地番	5746番2			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	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。

(長野地方法務局諏訪支局管轄)

令和7年10月17日
東京法務局

地図整理番号：M93417

登記官



(1/1)

(7 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成33年12月17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。
 (長野地方司法務局副支庁高層課)
 令和7年10月17日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M93413

図面測量積地所在

H3、12、17
 5746-3、2

地番

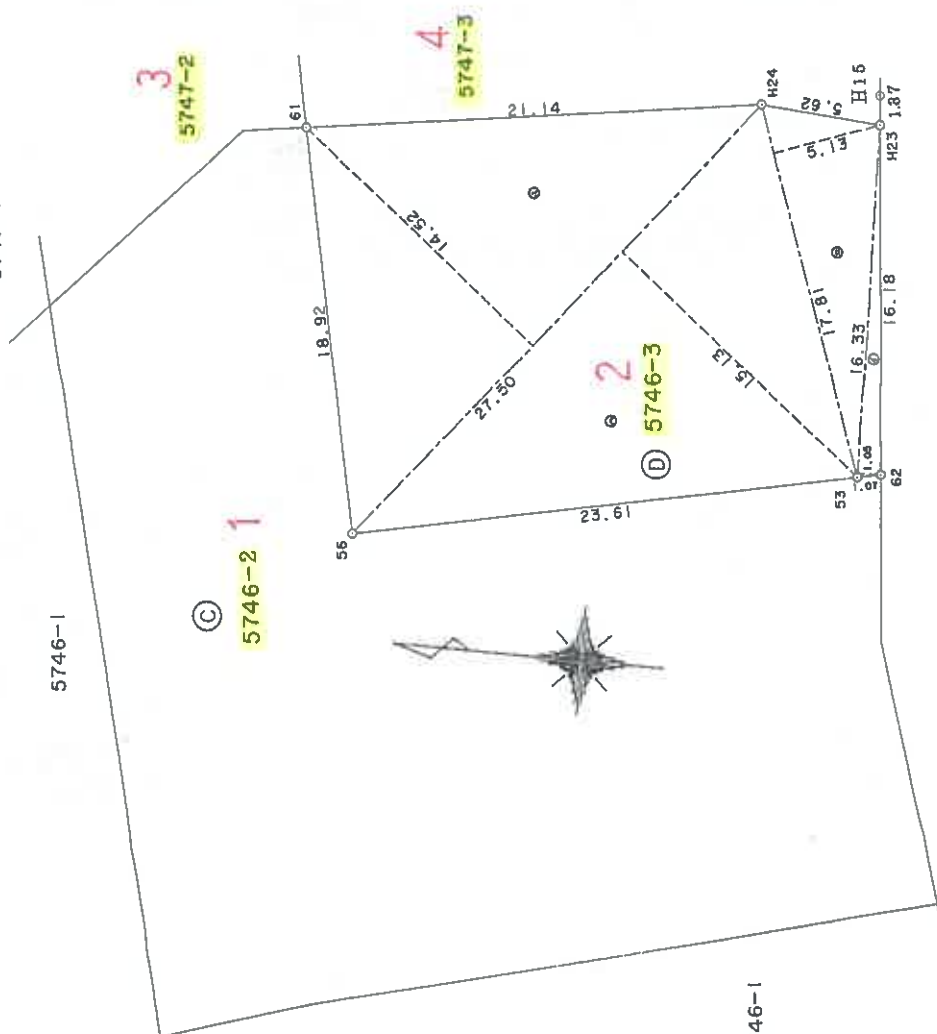
土地の所在
 茅野市北山字藤原

前 5746-2

5747-1

5746-1

5746-1



三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	積面	積
2	1	16.33	1.05	17.1465	
	2	17.81	5.13	91.3653	
	3	27.50	15.13	416.0750	
	4	27.50	14.52	399.3000	
			底面積	923.8868	
			地積	461.94340	m ²

残地番	公算	積計	残地積	積
1	1421.8403	461.94340	959.89690	m ²
			959	m ²

境界の種類	面	点
コンクリート境		H15
合成樹脂板		
刻印		
コンクリート角	61.56.53	

株式会社

作製者
 土地調査士
 藤原 隆雄

作成 8 年 12 月 6 日 (作製)
 会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/250

214034

道 路

登記年月日：平成3年12月17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。
 (長野地方方法務局諏訪支局管轄)
 令和7年10月17日 東京法務局

登記官

(9枚図)

A3をA4に縮小

図
積
測
所
在
地
主
地
積
測
所
在
地
主
地
積
測
所
在
地
主

H3、12、17

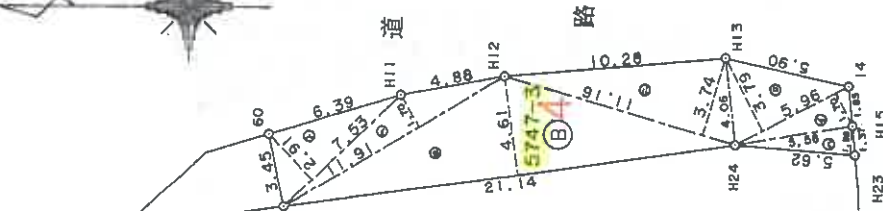
番
5747-3、2

茅野市北山字殿原

地
番
土地の所在

前
5747-2

5747-1



三斜求積表

地番	④	5747-3	底	辺	高さ	積	面積	積
1			5.96		1.70		10.1320	
2			5.96		3.79		22.5884	
3			5.62		1.35		7.5870	
4			11.16		3.74		41.7384	
5			21.14		4.61		97.4554	
6			11.91		1.70		20.2470	
7			7.53		2.91		21.9123	
					底面積		221.6605	
					面積		110.83025	
					地積		110	m ²

地番	④	5747-2	積	計	積	地積	積	地積
1			156.1483			110.83025		
						45.31805		
						45		m ²

境界線の種類

境界線の種類	測	点
コンクリート杭		H12, H13
合成樹脂杭		14, H15
刻印		
コンクリート角	60	

214036

縮尺 1/250

申請人

号

平成3年12月6日作製

(日本土地改良工学会連合会用紙)

土地調査士
家庭

作製者

登記年月日：平成33年12月17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。
(長野地方法務局記録支局管理)

令和7年10月17日 東京法務局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号

5746-8

建物の所在

茅野市北山字藤原 5746-3

H3 12.17

1階求積

1	7.28 X 13.04	=	94.9312
合 計			94.93120
床 面 積			94.93 ㎡

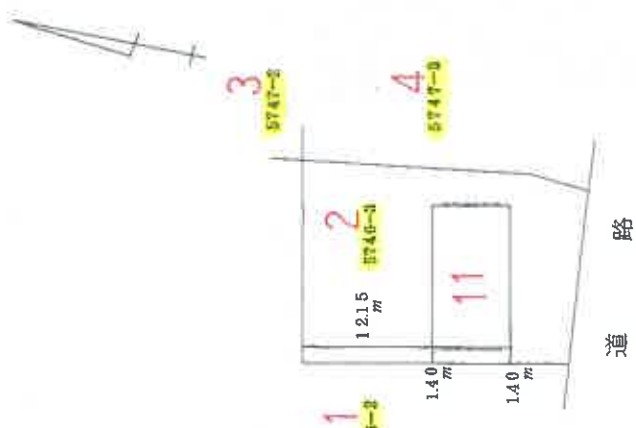
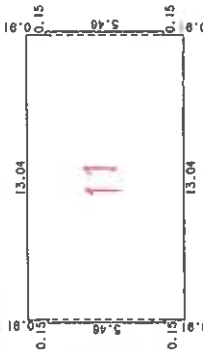
1階



2階求積

1	5.46 X 0.15	=	0.8190
2	7.28 X 13.04	=	94.9312
3	5.46 X 0.15	=	0.8190
合 計			96.56920
床 面 積			96.56 ㎡

2階



(点線は2階の形状を示す)

1036C

製作者

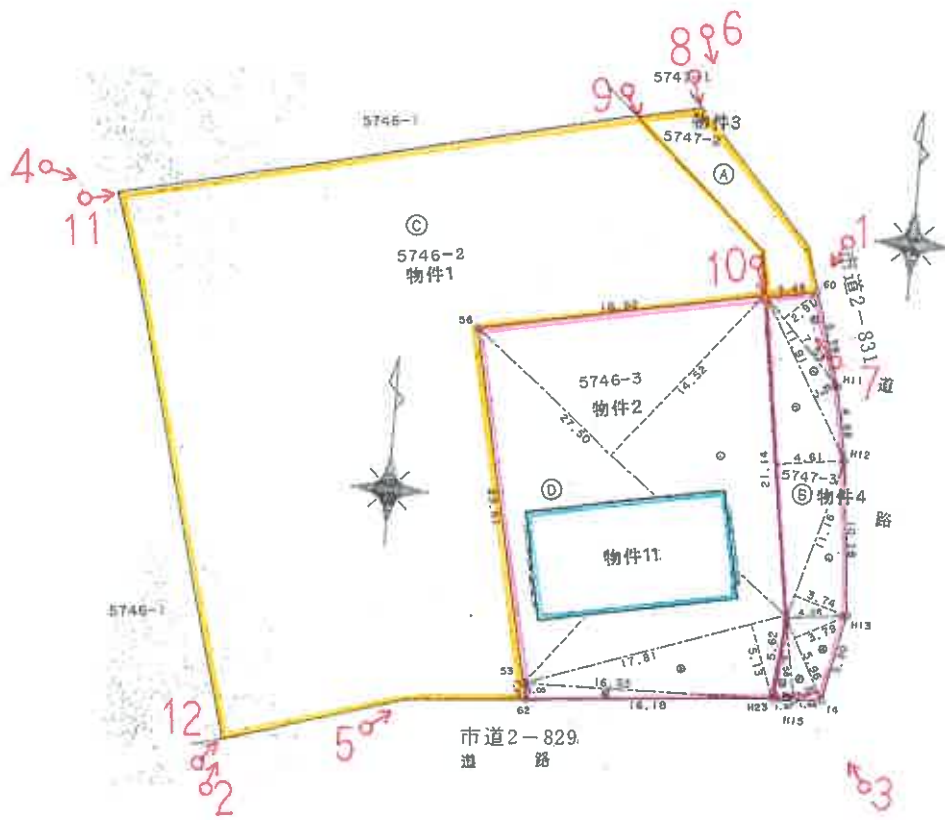
土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

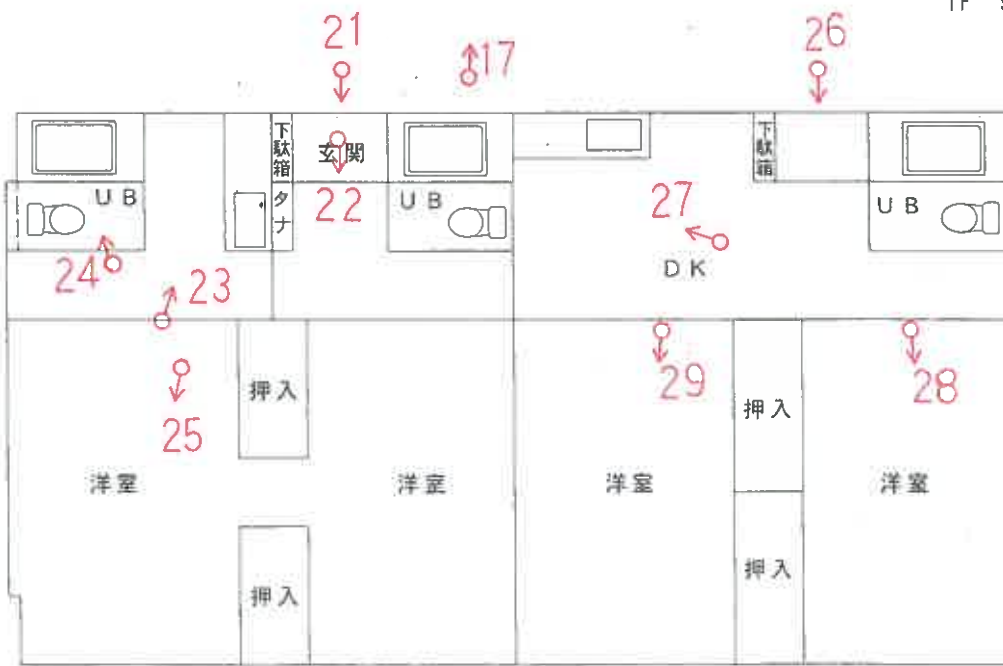
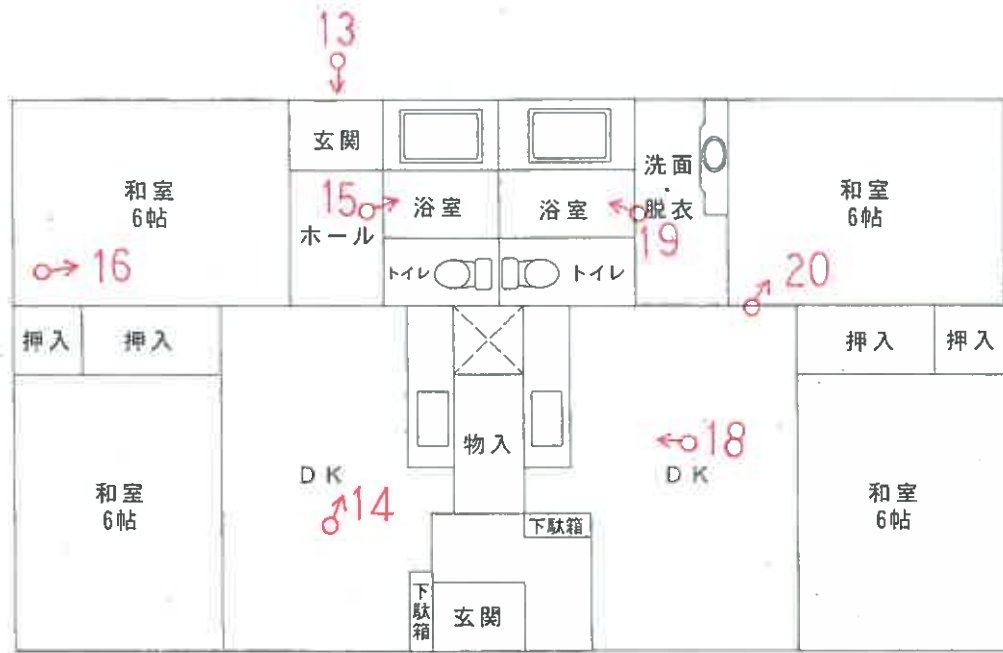
12月6日作成
調査士会連合会用紙



➤ 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10号
 物件1、3(雑種地)
 物件2、4(宅地)
 物件11(共同住宅)

物件 1 1 建物間取図



♂ 写真撮影位置・方向





NO. 3

物件1~4、11

電柱・支線



NO. 4



NO. 5



NO. 9

物件 3、1



NO. 10

物件 4、2

物件 3、1



NO. 11

物件 1



NO. 12

物件 1



NO. 13

物件 1 1

1階101号室



NO. 14



NO. 15



NO. 16



NO. 17

1階102号室



NO. 21

2階202号室



NO. 22



NO. 23

(21枚目)



NO. 27



NO. 28



NO. 29

令和 7年(ケ)第 10号
令和 8年 4月21日受理
令和 8年 5月12日提出

補充現況調査報告書

(物件1～4、11)

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 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 6 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 9 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 1 . 9 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 7 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 |
| | 地 番 | 5 7 4 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0 . 8 3 平方メートル |
| 1 1 | 所 在 | 茅野市北山字蕨原 5 7 4 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 7 4 6 番 3 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	94.93平方メートル
	2階	96.56平方メートル



占有者及び占有権原 (物件11関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B、C	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(債務者兼所有者代表者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 在留カード、運転免許証)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> A(債務者兼所有者代表者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(<input checked="" type="checkbox"/> 運転免許証)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 7年 2月 26日	令和 7年 7月 11日
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 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	<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	<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ A (本件債務者兼所有者代表者)</p>	<p>【令和8年5月1日に(□口頭 ■電話)聴取した。】</p> <p>(1) 物件11の建物の101号室と102号室に居住するのは、いずれも本件債務者兼所有者(株)横谷温泉旅館(以下「横谷温泉旅館」という。)の元従業員です。</p> <p>(2) 101号室に居住している夫婦世帯の元従業員は、ミャンマー国籍のBさんとその夫のCさんです。Bさんは、「就労活動」の在留資格で横谷温泉旅館の従業員として働いていました。Cさんの在留資格は「家族滞在」であったため、労働時間の制限があり、纏まった仕事をすることはできませんでした。</p> <p>(3) 退職したのは、昨年(令和7年)2月25日です。</p> <p>(4) 従業員当時は、従業員の社員寮として使用していたので、賃料などのやり取りはありませんでした。横谷温泉旅館が稼動した際には、2人とも再び従業員として働くことを希望しているため、賃料等のやり取りなく、現在も無償で使用させています。</p> <p>(5) 101号室は、現在BさんとCさんの2人が共同で使用しています。</p> <p>(6) 102号室に居住している単身世帯の元従業員は、Dさんです。</p> <p>(7) Dさんが退職したのは、昨年の7月10日です。</p> <p>(8) 従業員当時は、従業員の社員寮として使用していたので、賃料などのやり取りはありませんでした。横谷温泉旅館が稼動した際、再び従業員として働くことを希望しているか否かは分かりませんが、条件面さえ折り合えば、再び従業員として雇いたいと思っています。</p> <p>(9) Dさんとの間に賃料等のやり取りはなく、現在もそのまま無償で使用しています。</p>
執行官の意見(補充調査結果)	
<p>■上記のとおり ■下記のとおり</p> <p>本件物件11の「占有者」及び「占有権原」については、本件物件の状況、上記関係人の陳述及び提示文書の要旨等から、101号室をB及びCが住居として共同使用し、102号室をDが住居として使用しているものとして、2枚目記載のとおり認定した。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 4月23日 (木) 17:15	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者代表者 A宛電話照会 (依頼)
8年 4月27日 (月)	当庁 (執行官室)	関係資料提出 (持参)
8年 5月 1日 (金) 17:15-17:30	当庁 (執行官室)	Aから電話聴取
年 月 日 () : - :		
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人 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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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



令和7年(ケ)第10号-I
令和8年2月16日 現地調査
令和8年3月16日 評 価

長野地方裁判所 諏訪支部 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

(物件1～4土地、物件11建物)

評価人 不動産鑑定士

宮 坂 祐 里 ㊞

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 8 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9 4 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 5 5 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 1 3 0, 0 0 0 円
物件11 (建物)	金 2, 2 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4及び物件11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2及び物件4の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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	茅野市北山字蕨原 5746番2 雑種地 959平方メートル	
2	所在地 地目 地積	茅野市北山字蕨原 5746番3 宅地 461.94平方メートル	
3	所在地 地目 地積	茅野市北山字蕨原 5747番2 雑種地 45平方メートル	
4	所在地 地目 地積	茅野市北山字蕨原 5747番3 宅地 110.83平方メートル	
11	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	茅野市北山字蕨原5746番地3 5746番3 共同住宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 94.93平方メートル 2階 96.56平方メートル	
番号	特記事項		

*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1～4土地）

位置・交通	JR中央本線茅野駅の北東方約12km（道路距離） 蓼科中央高原観光案内所へ約1.2km （別添位置図参照）	
付近の状況	茅野市街地の北東方、蓼科中央高原に位置し、国道299号線（メルヘン街道）背後に農地が広がるうちに一般住宅、別荘等が散在する地域。東方には蓼科ビレッジ滝見平別荘地が近接する。	
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 用途無指定 30% 50% なし ・茅野市防災マップ：浸水想定区域外 ・茅野市文化財課によると、物件1～4土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。したがって、埋蔵文化財については物件1～4土地の価格形成には影響がないものと判断した。

（1）宅地部分（物件2、4）

画地条件	地積 形状 間口・奥行等 地勢 その他	2筆合計572.77㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約27.5m、奥行約23m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東側 幅員約3.5m舗装市道（2-831号線）ほぼ等高に接面 南側 幅員約3.5m舗装市道（2-829号線）ほぼ等高に接面 （建築基準法第42条2項道路）	
土地の利用状況等	物件11建物の敷地として利用されている。 ・建物の配置は添付資料配置概況図及び建物図面のとおりに。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり（㈱蓼科ビレッジ上水道、特記事項参照） なし なし

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件4土地の公租公課証明書上の現況地目は「公衆用道路」で非課税とされている。これについて、茅野市役所建設課管理係に確認したところ、当該地は市道にはなっておらずその予定もないとのことである。現地にて地積測量図及び建物図面を基に、境界杭や奥行との照合を行い、物件4土地は道路ではなく、物件2土地と共に物件11建物の敷地として一体利用されているものと認めた。 ・上水道は、(株)蓼科ビレッジが供給する別荘地用の上水道を使用している。 ・南東隅付近に電柱及び支線が存する。 ・物件1、3土地との間に最大約1.3mの段差があり、擁壁がたてられている。 ・公図上東側で隣接する「4035番30」土地は、地目：用悪水路、地積：21,716㎡、所有者：茅野市滝之湯堰土地改良区である。
------	---

(2) 雑種地部分 (物件1、3)

画地条件	地積形状	2筆合計1,004㎡ (登記数量)	
	間口・奥行等	不整形	間口約15m、奥行約44m (東側市道からみて)
	地勢	西向き緩傾斜地	
	その他	画地内に段差あり	
接面道路の状況	東側 幅員約3.5m舗装市道(2-831号線) ほぼ等高に接面 南側 幅員約3.5m舗装市道(2-829号線) ほぼ等高に接面 (建築基準法第42条2項道路)		
土地の利用状況等	本件所有者が未利用地として占有している(一部に樹木、灌木が存し、その他の部分は雑草が生い茂っている。)		
供給処理施設	上水道	可	
	都市ガス	なし	
	下水道	なし	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件3土地の公租公課証明書上の現況地目は「公衆用道路」で非課税とされているが、上記物件4土地と同様、当該地は道路ではなく、物件1土地との一体利用地と判断した。 ・物件1土地と西側隣接地(5746番1、雑種地、273㎡、所有者：第三者個人)との間に約0.5mの段差があり、擁壁がたてられている。 ・物件3土地と北側隣接地(5747番1、雑種地、104㎡、所有者：第三者個人)との境界と思われる位置にコンクリートの境界杭を確認した。 ・Aによると、以前は家庭菜園として使用していたが、現在は使用していないとのこと。 		

2 建物の概況及び利用状況（物件1 1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	平成3年10月28日新築 約34年 6年程度
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 窯業系サイディング塗装仕上 ビニールクロス、フレキシブルボード等 ビニールクロス、化粧石膏ボード、杉板ベニア等 フローリング、畳、カーペット等 キッチンセット、ユニットバス、トイレ、洗面台等 4室の共同住宅
床面積（現況）	1階94.93㎡ 2階96.56㎡ 延191.49㎡（公簿も同様）	
現況用途等	現況用途 間 取	共同住宅 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	本件所有者が従業員の社員寮（4室）として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・1階は、北側玄関の101号室及び南側玄関の102号室の2室、2階は202号室と204号室の2室で、いずれもリフォームが施されている。 ・2階は、当初4室であったものを2室にリフォームしているため、使用されていないドアが2つ残されている。また、202号室には、ユニットバスが2か所存する。 ・2階の202号室及び204号室には従業員が使用していた家財道具等が残置されていた。 ・1階102号室の南側外部にウッドデッキが存する。また、101号室の南側外部には目隠し用の囲いが設置されている。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地（物件1～4土地）

物件1、3土地と物件2、4土地とは地目及び利用状況が異なるが、隣接した一団の土地として一括売却するのが相当と思料する。

評価に当たっては、目的土地の用途毎に区分し、建付地（土地）価格を次のとおり求めた。

① 宅地部分（物件2、4）

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=オ
2	4,500	1.00	461.94	0.80	1,660,000
4	4,500	1.00	110.83	0.80	400,000

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：角地+2%（1.02）、セットバック-2%（0.98）
⇒個別格差（相乗積）1.00

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（建物の築年数等を考慮）。

② 雑種地部分（物件1、3）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	1,800	0.91	959	1,570,000
3	1,800	0.91	45	70,000

ア 標準画地価格：同一需給圏内の類似地域における、造成を要する宅地、宅地見込地、農地等の取引事例価格に基づき、周辺宅地の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：二方路+2%（1.02）、形状-5%（0.95）、傾斜-5%（0.95）、
セットバック-1%（0.99） ⇒個別格差（相乗積）0.91

ウ 地 積：登記数量による。

(2) 建物（物件1 1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
1 1	180,000	191.49	0.08	2,760,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約34年，経済的残存耐用年数約6年，観察減価率（周辺環境との適合性）50%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 6 \text{年} \div (34 \text{年} + 6 \text{年}) \times (1 - 0.50) = 0.08 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2、4土地については土地利用権等価格を控除し、物件1 1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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
2	1,660,000	0.45	法定地上権	750,000
4	400,000	0.45	法定地上権	180,000
合計				930,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を45%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	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,570,000	—		1.00	0.60	940,000
2	1,660,000	-750,000		1.00	0.60	550,000
3	70,000	—		1.00	0.60	40,000
4	400,000	-180,000		1.00	0.60	130,000
1 1	2,760,000	+930,000	1.0	1.00	0.60	2,210,000
一括価格 (合計)						3,870,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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（茅野(県)－1）

所 在 : 茅野市北山字南山栗平ヨリ三室大萱迄4035番616
価 格 : 4,570円/㎡
位 置 : JR中央本線茅野駅の北東方約17km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 1,067㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東4.3m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域内、用途無指定（建ぺい率30%、容積率50%）
国定公園（第2種特別地域）
地域の概要 : 戸建別荘、保養所等が建ち並ぶ別荘地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 土地 4,210,010円（4,390円/㎡）
物件2 土地 2,027,916円（4,390円/㎡）
物件3 土地 非課税
物件4 土地 非課税
物件1 1 建物 2,540,435円

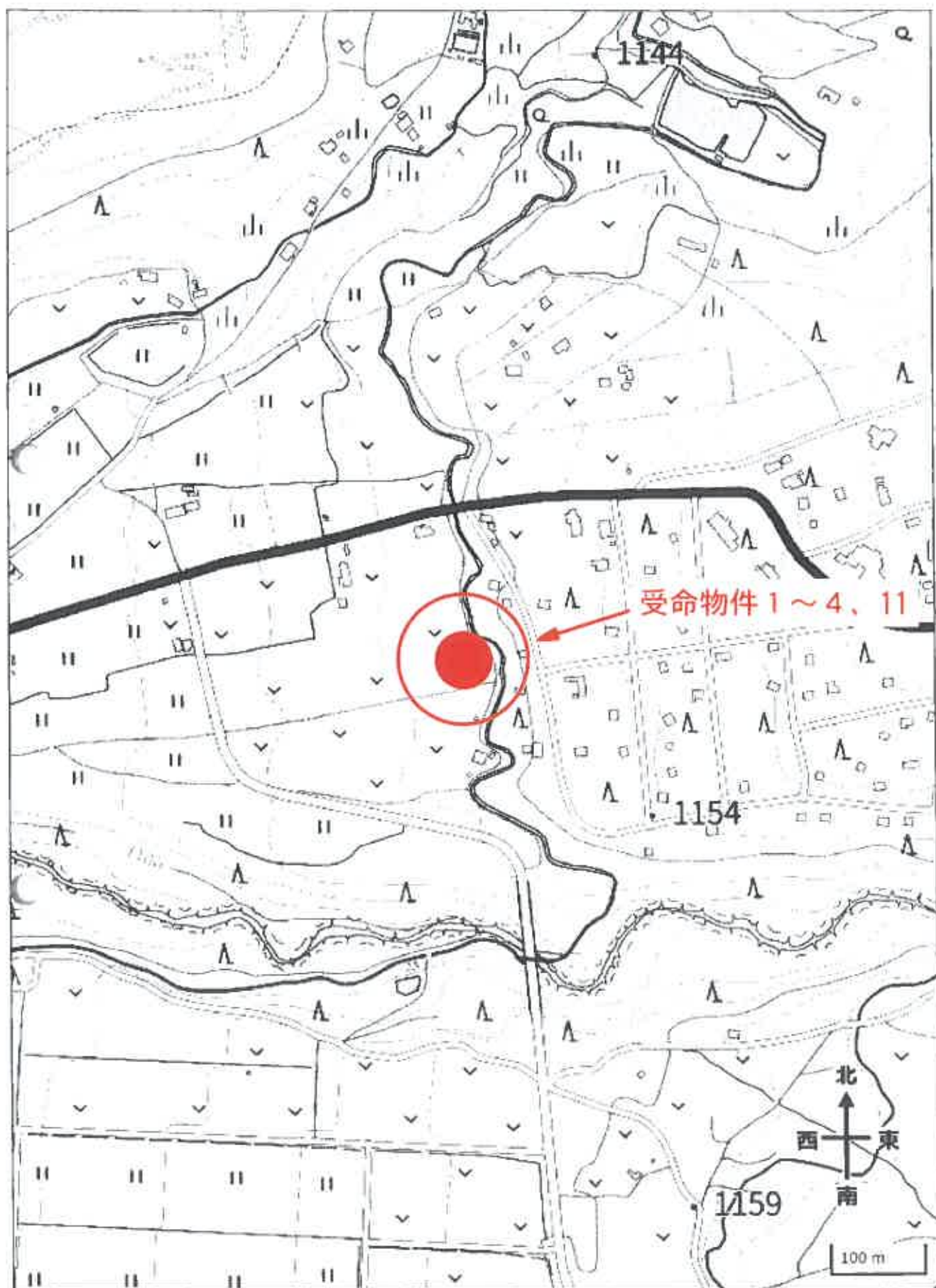
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

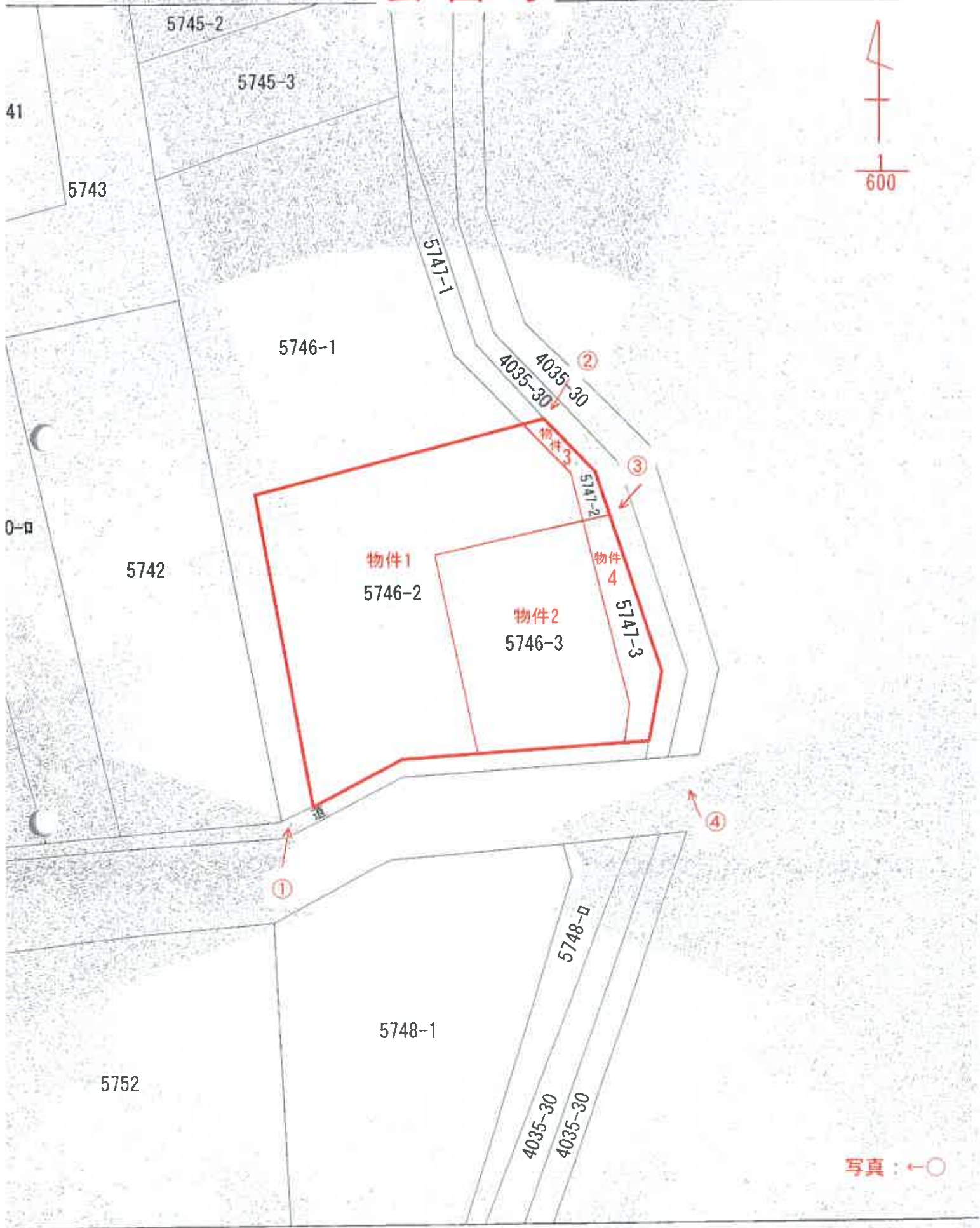
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 配置概況図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

物件位置図



公 図 写



写真：←○

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	北山
------	----

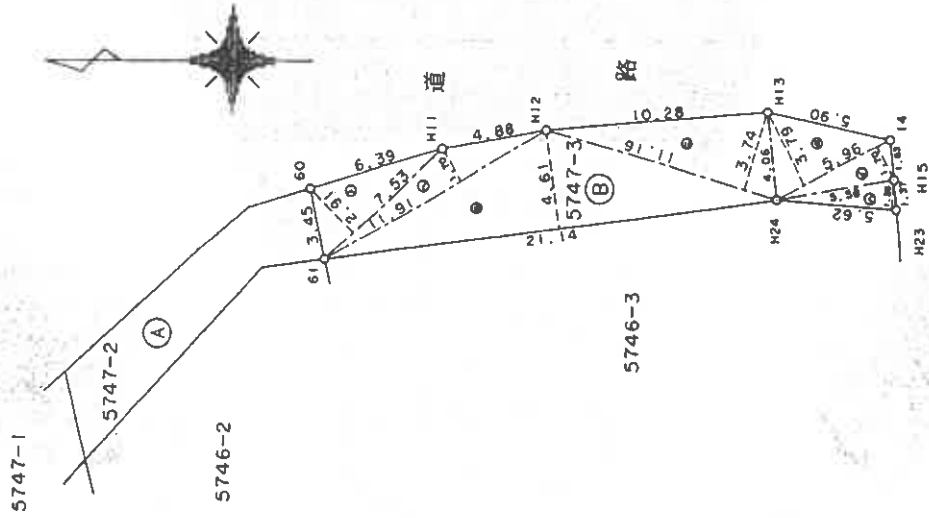
前 5747-2

H3 12.17

地番 5747-3、2

土地の所在 茅野市北山字巖原

地主 積地所 在 図 物件3.4



三斜求積表

地番	⑥	5747-3	底辺	高さ	底面積
1			5.96	1.70	10.1320
2			5.96	3.79	22.5884
3			5.62	1.35	7.5870
4			11.16	3.74	41.7384
5			21.14	4.61	97.4554
6			11.91	1.70	20.2470
7			7.53	2.91	21.9123
				倍面積	221.6605
				倍面積	110.83025
				面積	110
				面積	m ²

地番	①	5747-2	總計	面積
公			156.1483	110.83025
				45.31805
				45
				m ²

境界線の種類	測点
コンクリート杭	H12, H13
合成樹脂杭	14, H15
角印	
コンクリート角	60

A3をA4に縮小

214038

製作者

申請人

縮尺

1/250

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(長野県測量士事務所)

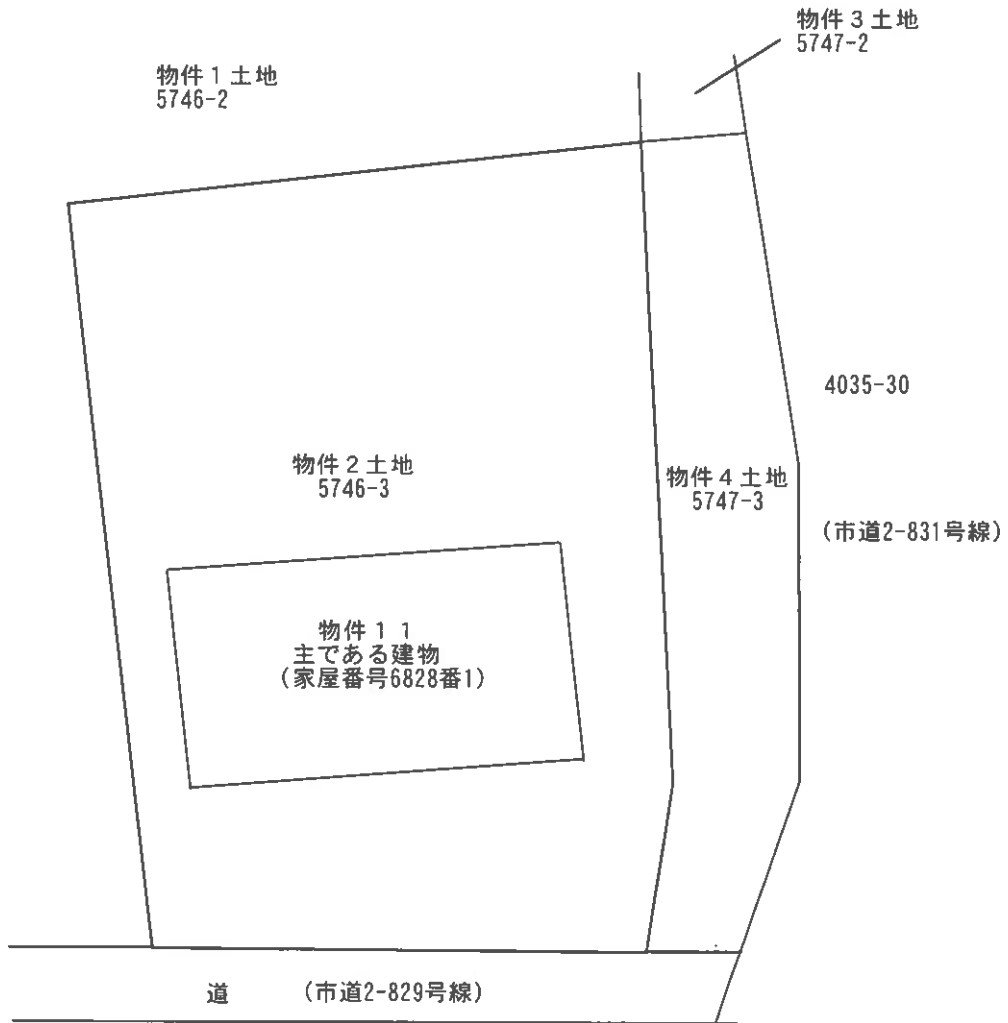
令和 年 10 月 17 日

測量士 姓名

測量士 姓名

配置概況図

(物件1 1建物)



各階平面図

建物図面

物件11

H3.12.17

家賃番号	5746-8
建物の所在	茅野市北山字原原 5746-8

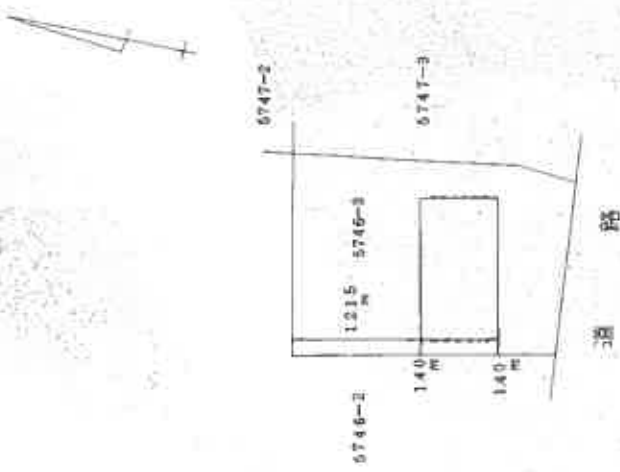
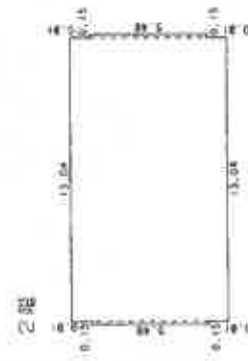
1階床積

1	7.20 x 13.04	=	94.9312
合計			94.9312
延床積			94.93 ㎡



2階床積

1	5.48 x 0.15	=	0.8190
2	7.20 x 13.04	=	94.9312
3	5.48 x 0.15	=	0.8190
合計			96.5692
延床積			96.56 ㎡



(点線は2階の形状を示す)

1036C

A3をA4に縮小

製作者

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。
 各府地方自治体建築委員会登録
 令和7年10月17日 東京五橋協

登記簿

物件11建物



物件1土地

写真①

物件11建物



物件1、3土地

写真②



物件2、4土地

写真③



物件2、4土地

写真④