

## 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 場 所	令和 8年 6月30日 午前10時00分 長野地方裁判所諏訪支部
売却決定 期日 場 所	令和 8年 7月17日 午前10時00分 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   | 岡谷市長地梨久保二丁目                                  |
|   | 地 番   | 4 2 6 3 番 5                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 0 8 . 7 2 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 岡谷市長地梨久保二丁目 4 2 6 3 番地 5                     |
|   | 家屋 番号 | 4 2 6 3 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 6 2 . 9 3 平方メートル<br>2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9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, 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   | 岡谷市長地梨久保二丁目                                |
|   | 地 番   | 4 2 6 3 番 5                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 0 8 . 7 2 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 岡谷市長地梨久保二丁目 4 2 6 3 番地 5                   |
|   | 家屋 番号 | 4 2 6 3 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 6 2 . 9 3 平方メートル<br>2階 4 0 . 5 7 平方メートル |



令和 8年(ケ)第 2号  
令和 8年 3月 5日受理  
令和 8年 3月 26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 岡谷市長地梨久保二丁目  
地 番 4 2 6 3 番 5  
地 目 宅地  
地 積 3 0 8 . 7 2 平方メートル
- 2 所 在 岡谷市長地梨久保二丁目 4 2 6 3 番地 5  
家屋 番号 4 2 6 3 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 6 2 . 9 3 平方メートル  
2 階 4 0 . 5 7 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 (本件債務者兼所有者)	【令和8年3月24日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物は、私と妻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が、1階「LD」の北側の部屋を畳の和室からフローリングの「洋室」に改装しています。改装したのは、10年以上前です。 (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中型犬を1頭飼育しています。犬種はボーダーコリーです。 (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(法第14条第1項地区)、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 <sup>2</sup>	権利者その他の事項	備考
①	4182番3	公衆用道路	2718	所有者 岡谷市	
②	4183番1	用悪水路	578	所有者 同上	

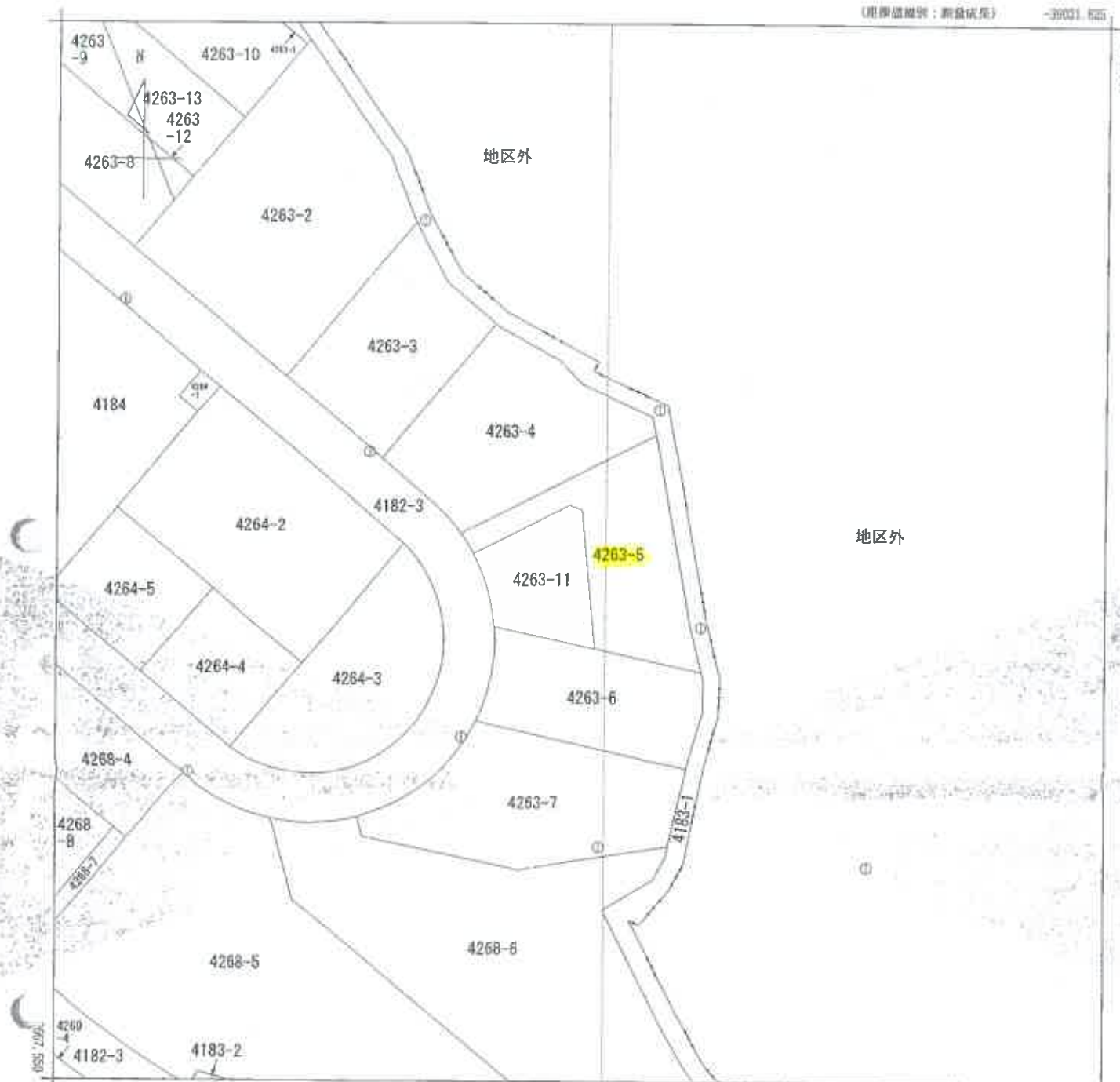
(3) 本建物室内でペットの中型犬(ボーダーコリー)を1頭飼育している。なお、ペット飼育による動物臭はない。

(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
8年 3月 5日 (木)	当庁 (執行官室)	岡谷市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 3月 9日 (月) 16:45-16:50	長野地方法務局松本支局	<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 3月 10日 (火) 12:45-13:05	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 3月 11日 (水)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A 宛照会書送付 (郵便)
8年 3月 24日 (火) 9:20-9:40	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 3月 24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



地区外

地区外

4263-5

-39146.625 (国庫縮刷図：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した測量補正パラメータ(touhoku/ai/heiyosoki/2011.par)による修正がされています。



請求分	所在	岡谷市長地梨久保二丁目				地番	4263番5			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号又は 記号	Ⅴ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年8月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記載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8年2月17日

長野地方法務局

請求番号：18-1

登記官



( 5 枚目 )

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年2月12日

平成15年2月12日登記

地積測量図

地番 426-5-11

土地の所在 岡谷市長地梨久保二丁目

拡大図1/10



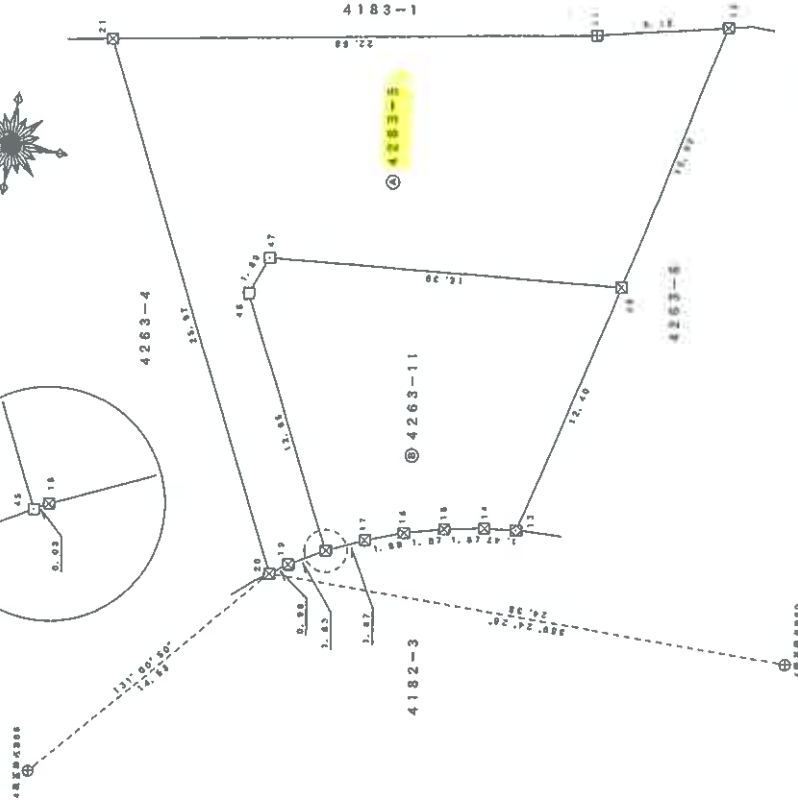
求積表

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・{Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>}</sub>
46	9378.840	-38816.949	-12.232	-114721.970880
19	9380.410	-38816.891	-1.516	-14220.701800
20	9381.211	-38817.466	22.613	212137.324343
21	9392.927	-38794.278	27.327	256680.516129
11	9370.724	-38790.188	5.577	52280.827748
12	9364.734	-38788.701	-11.174	-104641.537716
48	9367.549	-38801.312	-14.191	-132934.387859
47	9382.871	-38802.882	-3.347	-31407.816237
46	9384.546	-38804.659	-13.067	-122634.004065
合計				617.449903
合計面積				308.7249515 ㎡

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・{Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1</sub>}</sub>
13	9370.263	-38813.422	-12.273	-115001.115069
14	9371.721	-38813.585	-0.524	-4910.781804
15	9373.559	-38813.946	-0.871	-8164.369889
16	9375.365	-38814.466	-1.183	-11091.056795
17	9377.122	-38815.129	-1.478	-13859.386316
18	9378.814	-38815.934	-0.820	-7690.627480
45	9378.840	-38815.949	11.276	105746.421000
46	9384.546	-38804.659	13.087	122634.004065
47	9383.871	-38802.882	3.347	31407.816237
48	9367.549	-38801.312	-10.530	-98640.280970
合計				330.619979
合計面積				165.3064896

総合計面積 474.0314410 ㎡

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
46(梨久保)B990	9386.832	-38817.213	36.72	341°41'45"
46(梨久保)B886	9390.750	-38828.433	35.72	161°41'45"



312352

測量基準面の国別	日本
測量基準面の種類	コンクリート製
測量基準面の形状	フラット
測量基準面の位置	測量所
測量基準面の形状	測量所
測量基準面の位置	測量所

縮尺 1/250

申請人

平成15年2月6日(作製)

製作者 長野県土地家屋

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)

令和8年2月18日 長野県土地家屋調査士会

登記簿

(6枚組)

A3をA4に縮小

請求番号：31-1

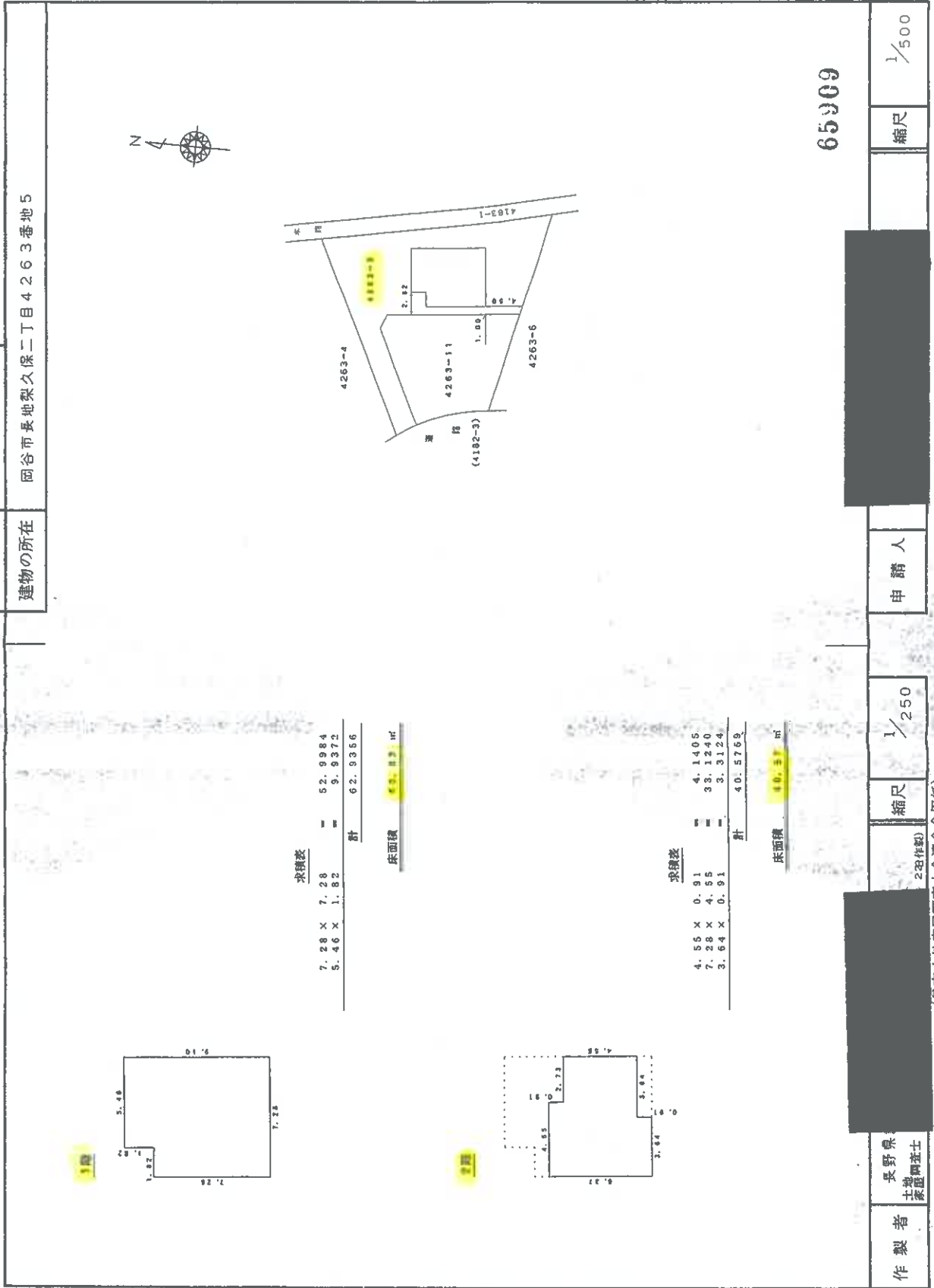
登記年月日：平成15年9月24日

平成15年9月24日登記

各階平面図 建築物図面

家屋番号 4263-5

建築物の所在 岡谷市長地梨久保二丁目4263番地5



申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

長野県  
土地家屋  
調査士

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。

(長野地方事務所 庶務支局管轄)

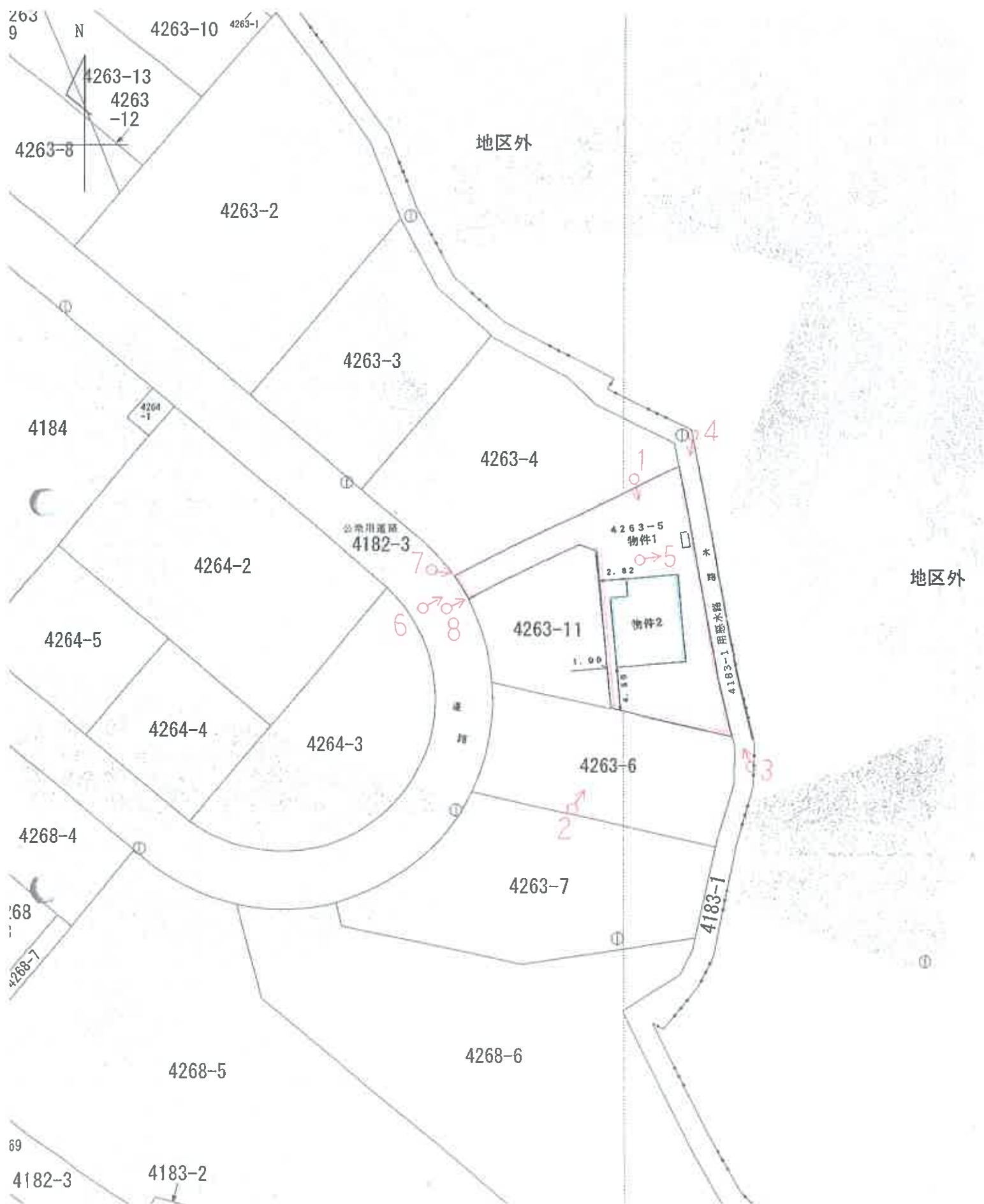
令和8年2月17日 長野地方事務所

登記官

(7枚用)

A3をA4に縮小

請求番号：18-2



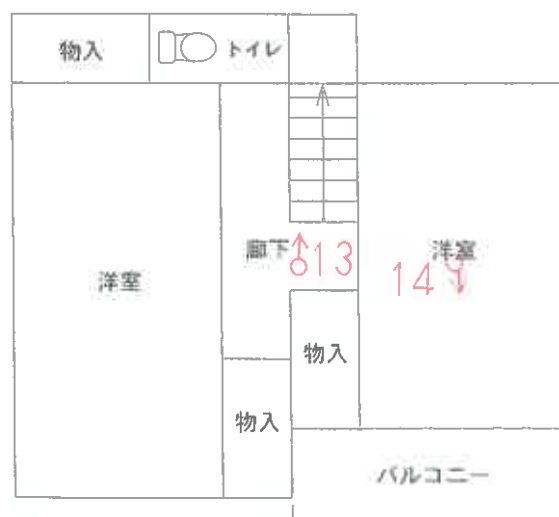
♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図 (概略図)  
 令和8年(ケ)第2号  
 物件1 (宅地)  
 物件2 (居宅)

### 物件 2 建物間取図



1F 62.93㎡



2F 40.57㎡

♂ 写真撮影位置・方向





NO. 3

物件 1、2



用器水路  
(4183-1)

NO. 4



プレハブ物置

NO. 5



NO. 6

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 7

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 8

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 9

物件 2

1 階



NO. 10



NO. 11



NO. 12

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 13

2階

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 14

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



令和8年(ケ)第2号  
令和8年3月24日 現地調査  
令和8年4月2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 4, 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 3 8 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3, 0 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び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	岡谷市長地梨久保二丁目 4263番5 宅地 308.72平方メートル	住居表示： 岡谷市長地梨久保2-25-21
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡谷市長地梨久保二丁目4263番 地5 4263番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 62.93平方メートル 2階 40.57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土地）

位置・交通	J R 中央本線下諏訪駅の北西方約 3.2 km（道路距離） 長地小学校へ徒歩約15分（約1.2km） 東部中学校へ徒歩約25分（約1.9km）  （別添位置図参照）	
付近の状況	国道 20 号下諏訪岡谷バイパス背後の南西向き傾斜地に一般住宅が建つうちに農地が介在する住宅地域。北側は林地となっている。また、東方で国道 142 号線湖北トンネルに近接する。	
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 第1種住居地域 60% 200% 建築基準法 22 条指定区域 ・岡谷市立地適正化計画： 居住誘導区域外、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 ・土砂災害防止法： 土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊） ・岡谷市ハザードマップ：浸水想定区域外
画地条件	地積 形状 間口・奥行等  地勢 その他	308.72㎡（登記数量） 不整形（旗竿地） 通路状部分：間口約2.8m、奥行約13m 宅地部分：東西約11m、南北約25m ほぼ平坦 傾斜地域のため、周辺土地との間に段差あり
接面道路の状況	西側 幅員約 6m舗装市道（長地 314 号線）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 土地は、物件 2 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 なし あり（下水道の受益者負担金は精算済である。）

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 物件1土地は、ほぼ全範囲が土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊「中村4」）に指定されている。同区域は、土砂災害警戒区域のうち急傾斜地の崩壊等が発生したとき、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域で、建築物の構造規制等がある（居室を有する建築物を建築等の場合に、建築物の外壁又は門、塀が構造耐力に関する基準を満たす必要がある。）。なお、土砂災害特別警戒区域指定の告示日は平成21年3月26日である（諏訪建設事務所維持管理課）。</p> <p>② 物件1土地が存する地域は、南西向き傾斜地域を造成した住宅地域で、各土地間には段差がある。物件1土地は、北西側隣接地（4263番4）との間に約2mの段差が、南側隣接地（4263番6）との間に約1mの段差があり、それぞれ擁壁がたてられている。西側隣接地（4263番11）とは概ね等高で、擁壁により境界は明確である。</p> <p>③ 物件1土地の東側境界にはフェンスがたてられており、その東側には岡谷市所有の水路（4183番1）が存する。水路の東側は南西向きの急傾斜地にスギ、雑木等が植生する林地となっている。本件債務者兼所有者であるAによると、水路の上流には砂防ダムがあるとのことである。</p> <p>④ 岡谷市教育委員会文化財担当によると、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「清水田遺跡」に該当しているとのことである。工事等に際しては文化財保護法の届出が必要であり、遺跡や文化財等が出土して調査が必要となった場合は、期間や費用等の損失が発生する可能性がある。しかしながら、調査方法は非常に個別性が強く、不確定要素も多いため、事前の査定は困難である。また、本件土地上には建物が建築済みであるので、本件においては埋蔵文化財の影響は考慮外とする。</p> <p>⑤ 物件1土地の北東部分に移動可能なプレハブ物置が存した。</p>
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2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15年9月18日新築 約22年 13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 サイディング張 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 システムキッチン、ユニットバス、洗面台、トイレ等 特にない
床面積（現況）	1階62.93㎡ 2階40.57㎡ 延103.50㎡（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>・土地の概況、特記事項①に記載のとおり、物件1土地は土砂災害特別警戒区域に指定されている。物件2建物は木造で、外壁の補強や外部に塀等も設置されていないが、特別警戒区域の指定日以前に建築された建物である。諏訪建設事務所建設課担当者によると、区域の指定前に建築された建物で構造規制に合致していない建物は、既存不適格建築物であり現状での使用継続は可能であるが、増築や建替え等の際には構造規制に合ったものとする必要があるとのことであった。</li> <li>・Aによると、10年以上前に1階LD北側の部屋を和室から洋室に改装したとのこと。</li> <li>・室内で中型犬を飼育している。</li> <li>・建物の南側外部にウッドデッキが設置されている。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 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	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	25,000	0.63	308.72	0.90	4,380,000

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% (0.90)、土砂災害特別警戒区域の指定-30% (0.70)  
⇒ 個別格差 (相乗積) 0.63

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：-10% ⇒ 90% 建物等と敷地との適応の状態

#### (2) 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	103.50	0.33	6,150,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約22年、経済的残存耐用年数約13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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 13 \text{年} \div (22 \text{年} + 13 \text{年}) \times (1 - 0.10) = 0.33 \end{aligned}$$

## 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	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
		0.25	法定地上権	
1	4,380,000	0.25	法定地上権	1,100,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権（25%）と判定した。

### (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	4,380,000	-1,100,000	/	0.70	0.60	1,380,000
2	6,150,000	+1,100,000	1.0	0.70	0.60	3,050,000
一括価格（合計）						4,430,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：傾斜地域に存すること、土砂災害特別区域の指定があることによる市場性の減退 -30% (0.70)

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 : JR中央本線岡谷の北東方約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  
接 面 街 路 : 南東3.5m市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内、第1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）

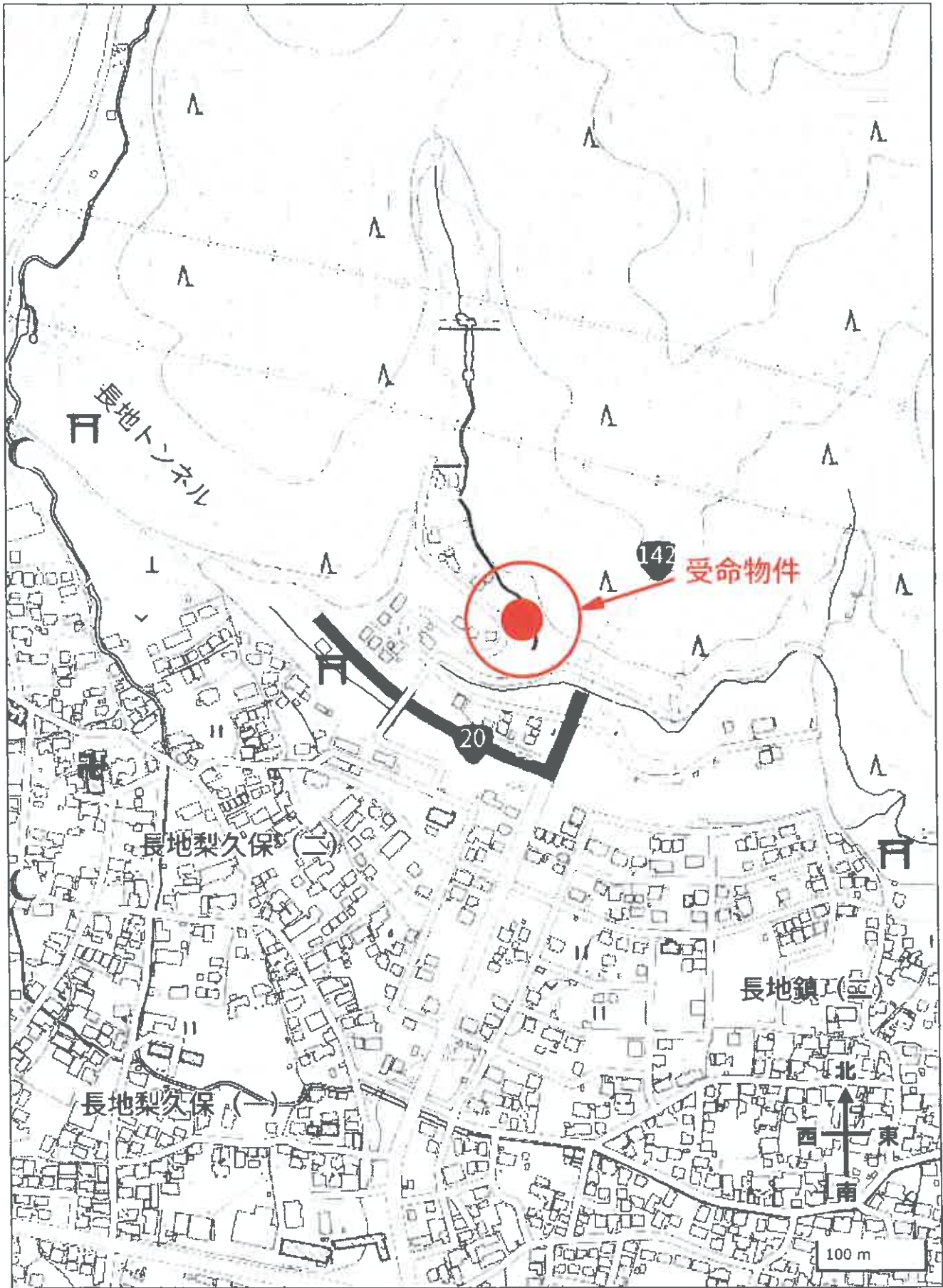
物件1 土地 2,708,536円 (8,773円/㎡)  
物件2 建物 1,812,154円

(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

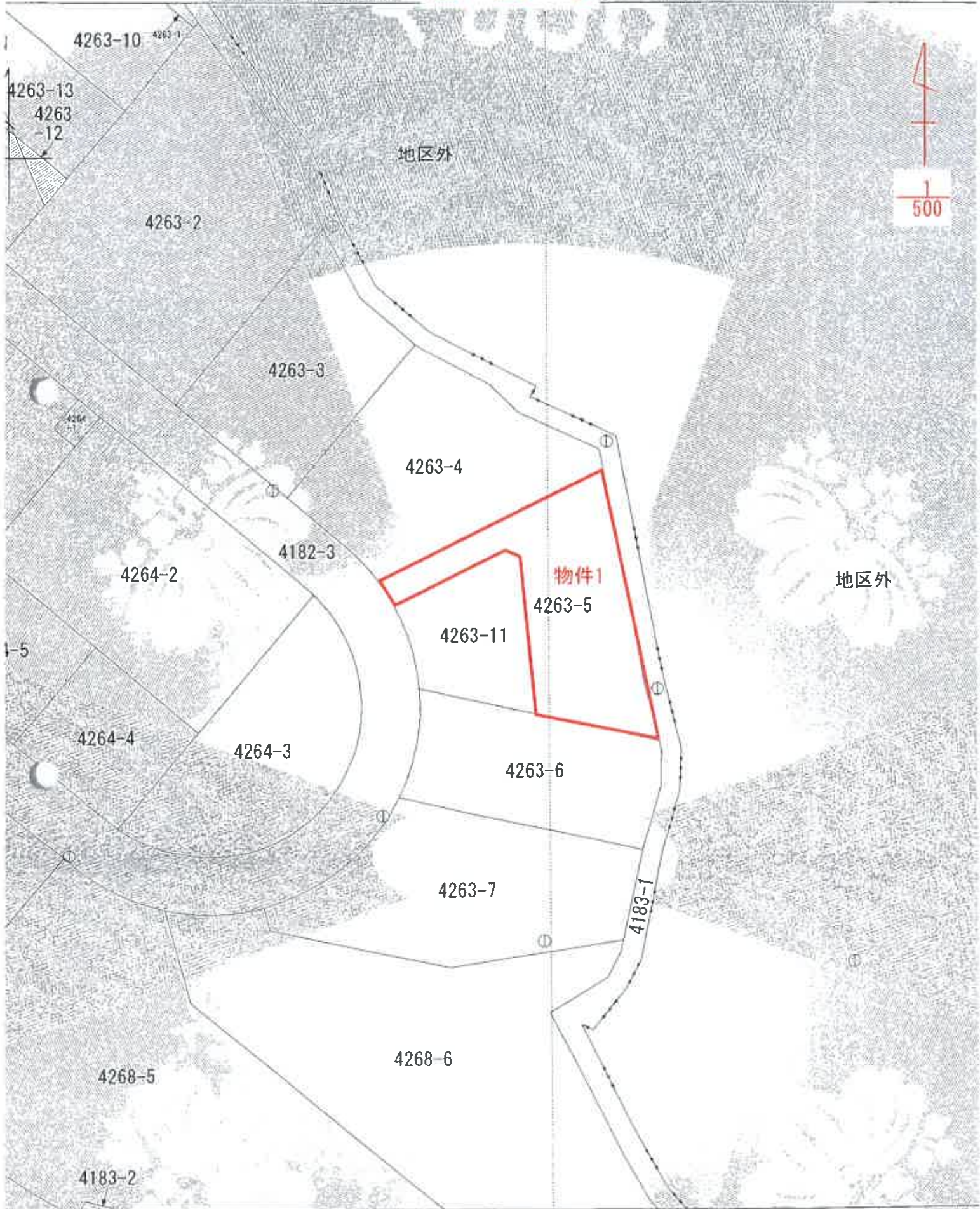
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上



# 公図写

座標値種別：測量成果



(座標値種別：測量成果)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tabokutaiteiyouoki2011.par) による修正がされています。

地番

地積測量図

地番 426(前)5-11

土地の所在 岡谷市長地梨久保二丁目

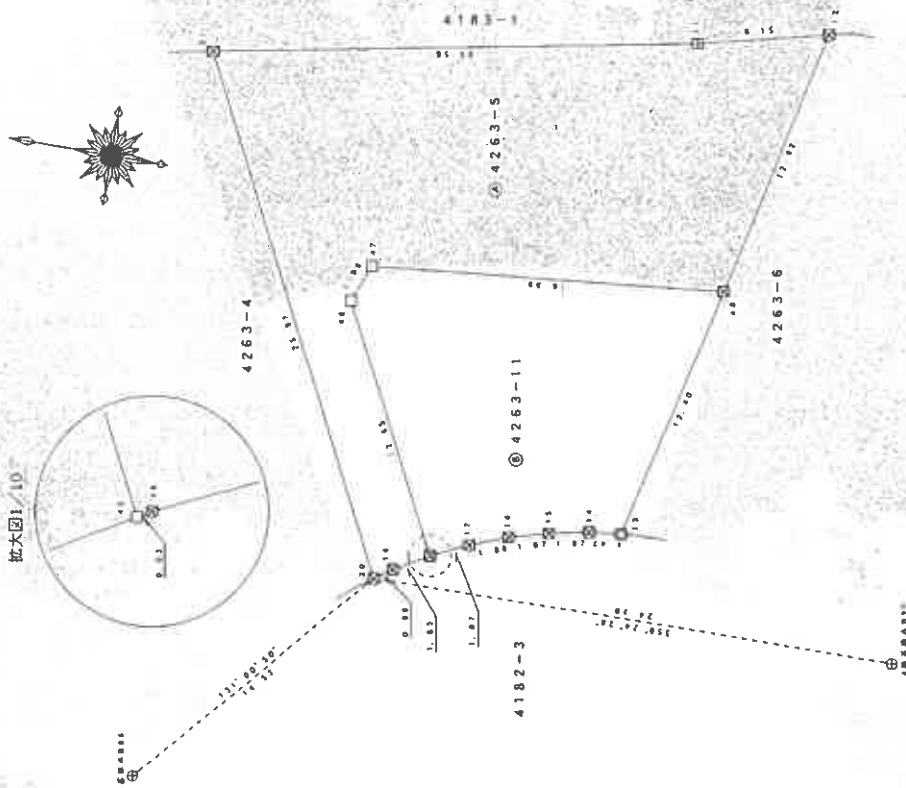
求積表

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>
1	3378.840	38815.949	-12.232	-11.411	37788.0
18	3385.416	-38816.891	-1.516	-1422.0	48160
20	3361.311	38817.465	22.613	2113.3	4340
22	3357.877	38194.278	27.377	35680	516129
11	3370.724	38780.138	5.577	52860	527248
13	3385.734	38788.701	-11.174	-104641	-637716
48	3387.389	-38801.312	-14.191	-132934	887859
47	3385.871	-38802.892	-3.347	-31407	816237
46	3384.565	-38804.659	-13.057	-122534	-994065
合計					617 449003
合計面積					308 72 m <sup>2</sup>

NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n+1}-X<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>
72	3378.232	-38813.422	-12.273	-115001	115069
14	3371.751	38813.585	-0.524	4910	781904
15	3373.838	-38813.916	-0.871	-8164	369889
16	3374.385	-38814.436	-1.183	-11091	58795
17	3377.122	-3885.129	-1.478	-13859	386316
18	3378.818	-38815.934	-0.820	-7850	627480
45	3386.843	-38804.659	13.057	105746	421000
47	3383.871	-38802.892	3.347	31407	816237
48	3387.389	-38801.312	-10.530	-98840	290970
合計					330 612979
合計面積					165 3064895

総合面積 474 0314410 m<sup>2</sup>

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
4番地中央D9*	9316.932	38817.213	35.72	341°41'45"
4番地中央B86	9390.113	-38828.433	35.72	161°41'45"



312352

測図の種別	
<input type="checkbox"/>	田
<input type="checkbox"/>	コンクリート敷
<input type="checkbox"/>	アスファルト敷
<input type="checkbox"/>	舗
<input type="checkbox"/>	道
<input type="checkbox"/>	フェルト等

A3をA4に縮小

製作者

平成15年2月6日作製

申請人

縮尺

1/250

各階平面図



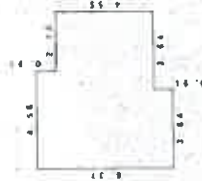
求積差

3.28 x 7.28	=	52.9584
3.46 x 1.82	=	9.9372
計		62.9356

床面積

62.9356

2階



求積差

4.55 x 0.91	=	4.1405
7.28 x 4.55	=	33.3124
3.64 x 0.91	=	3.3124
計		40.7653

床面積

40.7653

建物図面

平成15年9月24日登記

家屋番号 4263-5

建物の所在 開成市長地契久保 丁目4番3番地5

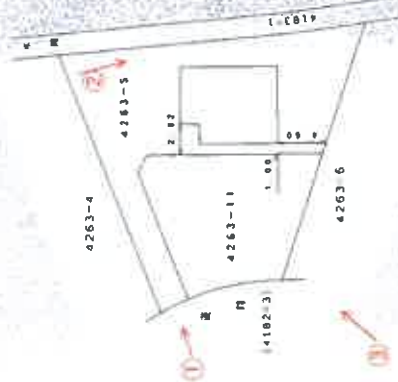


写真: 1-0

65909

製作者

縮尺

申請人

縮尺

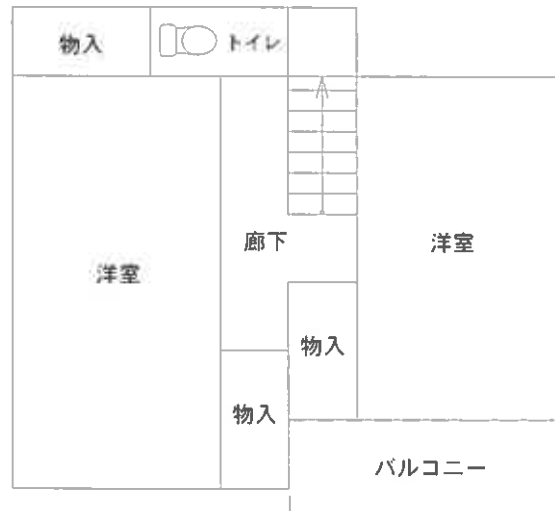
1/500

A3をA4に縮小

# 物件 2 建物間取図



1F 62.93㎡



2F 40.57㎡

物件2建物



物件1土地

写真①

物件2建物



物件1土地

写真②

物件2建物



物件1土地

写真③