

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 8 月 5 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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 27 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 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 9 月 18 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 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 8 月 5 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	7,440,000 5,952,000	一括	1,488,000	78,481	14,184
1	4,860,000				
2	710,000				
3	1,870,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 岡谷市加茂町二丁目
地 番 7 1 8 7 番 1
地 目 宅地
地 積 3 2 1. 6 4 平方メートル
- 2 所 在 岡谷市加茂町二丁目 7 1 8 7 番地 1
家屋 番号 7 1 8 7 番 1
種 類 店舗
構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 5 3. 9 1 平方メートル
- 3 所 在 岡谷市加茂町二丁目 7 1 8 7 番地 1
家屋 番号 7 1 8 7 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 9. 1 0 平方メートル
2 階 6 8. 0 0 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 4. 9 6 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 店 舗



物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 1 7 日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 児 玉 暢

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

【物件番号 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 2】

本件所有者が占有している。

【物件番号 3】

本件所有者が、主たる建物及び附属建物を占有している。

B が、主たる建物を占有している。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

【物件番号 1】

隣地（地番 7 1 8 7 番 3）との境界が不明確である。

《 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



11

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 岡谷市加茂町二丁目
地 番 7 1 8 7 番 1
地 目 宅地
地 積 3 2 1 . 6 4 平方メートル
- 2 所 在 岡谷市加茂町二丁目 7 1 8 7 番地 1
家屋 番号 7 1 8 7 番 1
種 類 店舗
構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 5 3 . 9 1 平方メートル
- 3 所 在 岡谷市加茂町二丁目 7 1 8 7 番地 1
家屋 番号 7 1 8 7 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 9 . 1 0 平方メートル
2 階 6 8 . 0 0 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 4 . 9 6 平方メートル

(現況)



11

物 件 目 録

種 類 店 舗



令和 8 年(ヌ)第 4 号
令和 8 年 3 月 1 7 日受理
令和 8 年 4 月 1 6 日提出
評 価 人 茅 野 武 弘

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 | 岡谷市加茂町二丁目 |
| | 地 番 | 7 1 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 1. 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 岡谷市加茂町二丁目 7 1 8 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 1 8 7 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 3. 9 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 岡谷市加茂町二丁目 7 1 8 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 1 8 7 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9. 1 0 平方メートル
2 階 6 8. 0 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 4. 9 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録1、2、3」のとおり		
住居表示	岡谷市加茂町二丁目7番15号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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 ☐		
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後頁建物（3、4枚目）を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が公衆用道路として一般交通の用に供している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	移動可能なプレハブ物置（動産、約2.04㎡）がある（写真No.7）		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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）		
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

不動産の表示	「物件目録2」のとおり	
住居表示	岡谷市加茂町二丁目7番15号	
建物	物件2	
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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カフェ（喫茶店）の店舗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	(1) 北西端にタキロンで囲われた下屋（約4.96㎡）がある (2) 南西側「客室」の天井部分に雨漏り跡があり、天井が一部崩落している（写真No.15）	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

不 動 産 の 表 示	「物件目録3」のとおり
住 居 表 示	岡谷市加茂町二丁目7番15号
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（ ☐ 主である建物 ☒ 附属建物） ☒ 種 類：店舗 ☐ 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 ☒ B 建物所有者及びBが本主である建物を住居として共同使用している 建物所有者が本附属建物をコインランドリーの店舗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	(1) 主である建物の屋根上に太陽光発電モジュール（サンテックパワーソリューション製）が10枚固定設置されている（写真No.10） (2) 附属建物内に業務用洗濯乾燥機2台及び小型洗濯機1台がある（写真No.23）
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [保管開始日 令和 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3主である建物関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 物置	
■関係人(■B(建物占有者・本件債務者Aの兄) ■A(建物所有者))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11年11月27日(新築)ころ	
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	
更新の種類別		☐ 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	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ A (本件債務者)	【令和8年3月24日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 物件2の建物(以下「店舗」という。)は、「cafe HEY SUN」の名称で、私がカフェ(喫茶店)の店舗として使用しています。 (2) 物件3の主である建物(以下「居宅」という。)は、住居として、私と兄のBが共同で使用しています。Bとの間に賃料のやり取りなどはありません。兄弟間なので、無償で使用しています。 (3) 居宅の屋根上には、太陽光発電のパネルがあります。 (4) 本土地は、物件2と3の建物(以下「本建物」という。)の敷地です。 (5) 本土地の南側に隣接する土地(7187-3)は、Bの所有する宅地です。 (6) 土地の境界に関する争いなどはありません。
■ B (本物件3の主である建物占有者・本件債務者Aの兄)	【令和8年4月7日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 私は、本件債務者とされるAの兄です。居宅は、建築当初から私も住居として使用しています。また、私は、居宅の南西側の「洋室」部分で整体院を営んでいました。病気になってしまい、現在は整体院としては使用していません。 (2) 物件3の附属建物(以下「物置」という。)は、Aがコインランドリーの店舗として使用しています。
■ A (本件債務者)	【令和8年4月7日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 居宅と物置の増改築はありません。店舗については、増改築を2度行っています。2度目の増改築は、20年以上前になります。建物図面作成(平成11年8月30日)後に増改築はありません。 (2) 居宅と物置に雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (3) 店舗南西側の「客室」の天井部分に雨漏りがあります。 (4) 店舗北側の「客室」は、防音対策をしたカラオケができる客室になっています。

(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

■前記のとおり

■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）、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位置する公共用物等の土地の状況は、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	7 1 8 7 番 2	用悪水路	3 4 7	所有者 岡谷市	市道466号線
②	7 2 8 4 番 2	用悪水路	1 3 9	所有者 同上	
③	7 2 2 9 番 5	宅地	2 2 9 9	所有者 同上	市道468号線
④	7 1 8 7 番 3	宅地	1 9 5 3 1	所有者 B	

- (3) 本土地とBが所有する上記④「地番7 1 8 7 番 3」の宅地との間の筆界は判然としない（写真No. 9）。不明確である。
- (4) 本附属建物内に固定設置されている業務用洗濯乾燥機2台及び小型洗濯機1台（写真No. 2 3）は取外し移動が可能なもの（動産）と認定した。
- (5) 本物件3の主である建物内には、生活ゴミによるものと思われる腐敗臭がある。
- (6) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2ないし4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

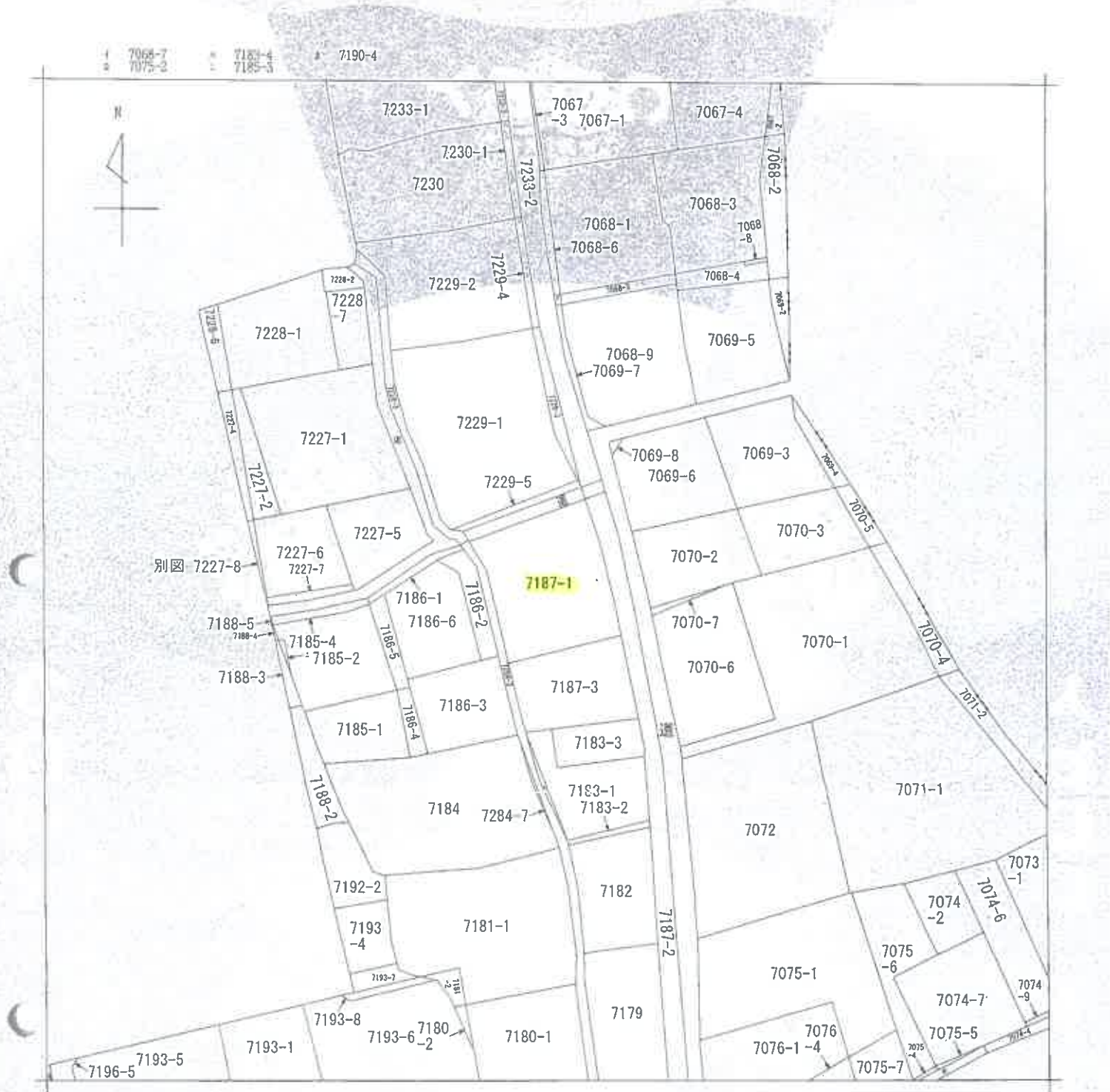
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月17日 (火)	当庁 (執行官室)	岡谷市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 3月24日 (火) 12:45-12:50	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 3月24日 (火) 14:40-15:10	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 本件債務者 A から意見聴取
8年 3月26日 (木)	当庁 (執行官室)	本件債務者 A 宛照会書送付 (郵便)
8年 4月 7日 (火) 14:00-14:45	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 B から意見聴取 A から意見聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

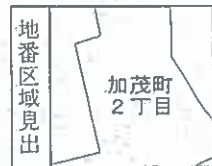
(特記事項)

- ☐ 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 4月 7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 部 分	所 在	岡谷市加茂町二丁目				地 番	7187番1			
出 力 縮	1/600	精 度 分		座 標 系 番 号 又 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 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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8年2月9日

東京法務局

請求番号：2-1

(1/1)

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年8月30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。

(長野地方広務局調査支局管轄)

令和8年2月9日

東京法務局

登記簿

(10枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図

H11.8.30

7187番1

家屋番号

建物の所在
岡谷市加茂町二丁目7187番地1

建物

縮尺

作製者

土地
家屋

年 8月26日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺

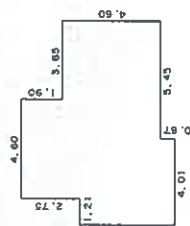
申請人

縮尺 1/500

66651

求積表

4.42 X	1.21	5.3482
7.17 X	2.80	20.0760
6.50 X	1.80	11.7000
4.60 X	3.65	16.7900
合 計		53.9142
原面積		53.914



登記年月日：平成26年4月30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8年2月9日

東京法務局

登記官

請求番号：2-3

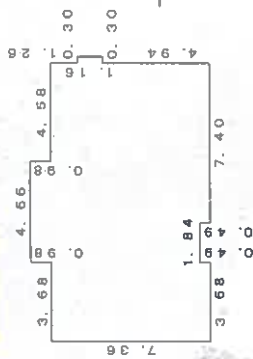
各階平面図

建物図面

家屋番号 7187番1の2

建物の所在 岡谷市加茂町二丁目7187番地1

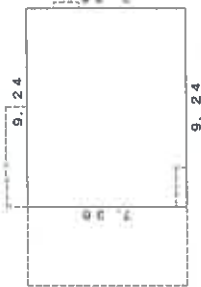
主である建物1階



求積表

3.68 X	7.36	27.0848
4.56 X	0.98	4.5688
1.84 X	6.87	12.6408
7.40 X	7.36	54.4640
0.30 X	1.16	0.3480
計		99.104
床面積		99.10㎡

主である建物2階



求積表

9.24 X	7.36	68.0064
床面積		68.00㎡

附属建物 (符号1)



求積表

1.82 X	2.73	4.9686
床面積		4.96㎡

単位はメートルです

作成者

土地

家屋

3月17日作成

(長野県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

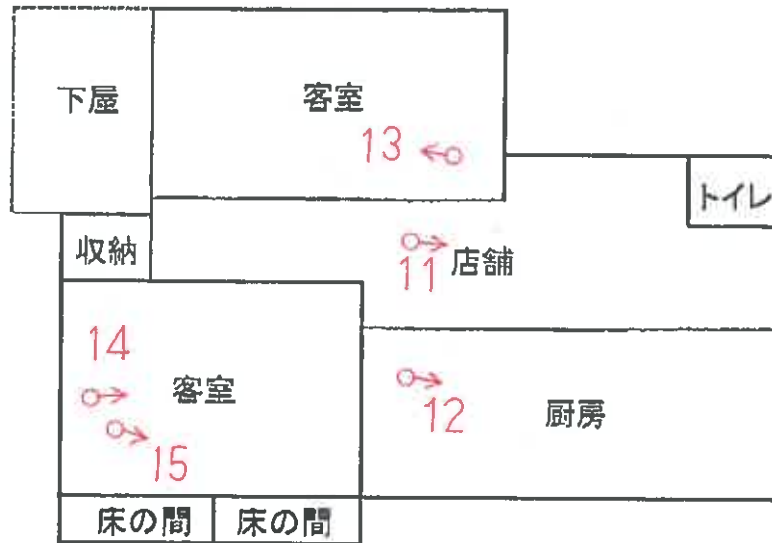
申請人

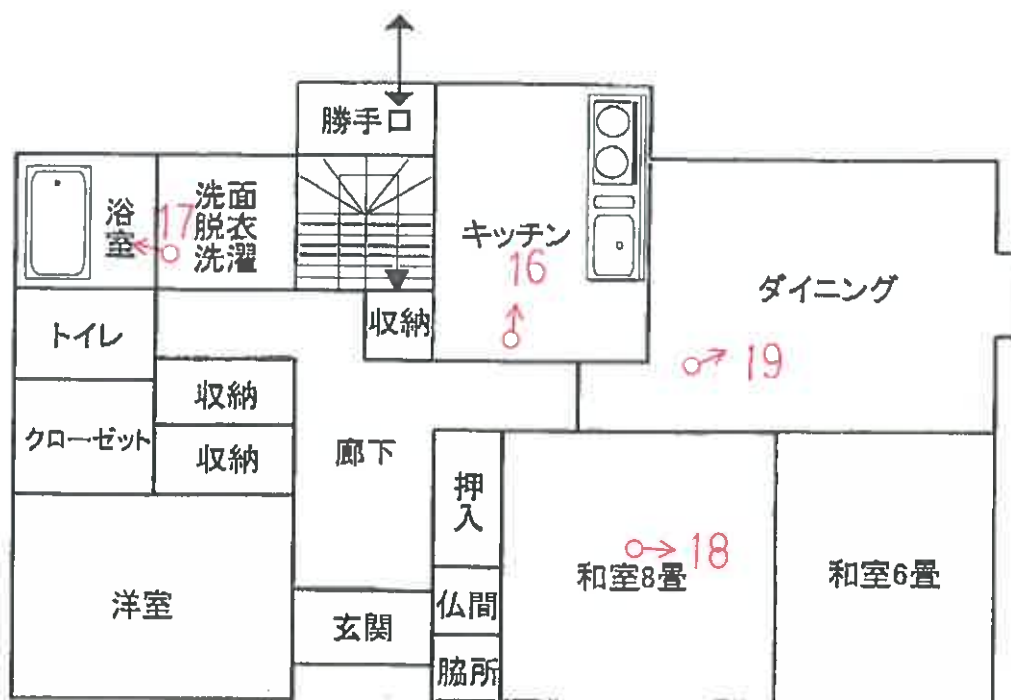
縮尺 1/500



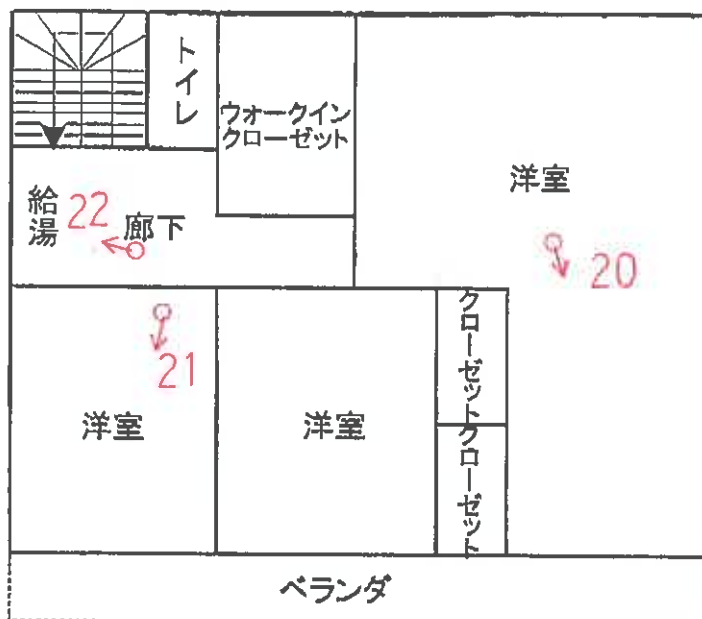
♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図 (概略図)
 令和8年(又)第4号
 物件1(宅地)
 物件2(店舗)
 物件3(居宅)



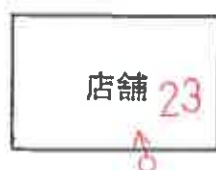


1階



2階

物件3 家屋番号7187番1の2附属建物符号1



令和8年（又）第4号



NO. 1

物件 1、2、3



NO. 2



NO. 3

物件 1、2、3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7

移動可能なプレハブ物置



NO. 8



NO. 9



NO. 10

物件 3 主である建物

太陽光発電モジュール 10 枚



NO. 11

物件 2



NO. 12



NO. 13



NO. 14



NO. 15

雨漏り跡・天井崩落



NO. 16

物件3 主である建物

1 階



NO. 17



NO. 18



NO. 19



NO. 20

2階



NO. 21



NO. 22



NO. 23

物件 3 附属建物符号 1



令和8年（又）第4号
令和8年4月7日 現地調査
令和8年4月28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

茅野 武 弘 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,860,000円
物件2（建物）	金 710,000円
物件3（建物）	金 1,870,000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の内訳価格は物件2及び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2及び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	所在地目地積	岡谷市加茂町二丁目 7 1 8 7 番 1 宅地 3 2 1. 6 4 平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡谷市加茂町二丁目 7 1 8 7 番地 1 7 1 8 7 番 1 店舗 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 5 3. 9 1 平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	岡谷市加茂町二丁目 7 1 8 7 番地 1 7 1 8 7 番 1 の 2 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 9 9. 1 0 平方メートル 2 階 6 8. 0 0 平方メートル (附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 4. 9 6 平方メートル	種類：店舗
番号	特記事項		
	ない		

* 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	J R 中央本線「岡谷」駅の北東方約2.3km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路背後に戸建住宅建ち並び、共同住宅と事業所が散在する住宅地域	
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	非線引き都市計画区域内 第一種中高層住居専用地域 60％ 200％ なし 準防火地域 岡谷市立地適正化計画（居住誘導区域内）
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 所 の 他	積 状 321.64㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約21m、奥行約12m 平坦 なし
接面道路の状況	東側 現況幅員約4.3m舗装市道（466号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 北側 現況幅員約3.4m舗装市道（468号線） 建築基準法第42条2項道路に該当	
土地の利用状況等	物件1は物件2及び3建物の敷地として機能している。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり （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	① 敷地の西側にプレハブ物置（約2.04㎡）が1棟設置されている。土地との定着性がないので動産扱い。 ② 南側にBが所有する宅地があるが、兄弟関係の所有であることから境界が判然としない。 隣接地登記概要 所 在 岡谷市加茂町二丁目 地 番 7187番3 地 目 宅地 地 積 195.31㎡ 所有者 B	

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	平成1年1月21日新築 平成5年5月31日増築 新築後約37年 増築後約33年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木・軽量鉄骨造 金属サイディング 合板、ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、ボード、敷目板張等 フローリング、コンクリート等 電気、上水道、下水道、都市ガス なし
床面積(現況)	53.91㎡	
現況用途等	現況用途 問 取 り	店舗 別添問取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者Aが店舗（喫茶店）として使用している。	
特 記 事 項	① 北西端にタキロンで囲われた下屋（概測4.96㎡）がある。基礎がないので建物とは認定できない（構築物） ② 南西側客室の天井部分に雨漏り跡があり、天井一部が崩落している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	平成11年11月27日新築 新築後約26年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 サイディング ビニールクロス、ボード貼等 ビニールクロス貼、敷目板張等 フローリング、畳、クッションフロア等 電気、上水道、下水道、都市ガス なし
床面積（現況）	1階 99.10㎡ 2階 68.00㎡ 延167.10㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者A、占有者Bが居宅として共同使用している。	
特 記 事 項	① 屋根上に太陽光発電モジュール（サンテックパワージャパン(株)製）が10枚固定設置されている。 ② 建物所有者Aと占有者Bは兄弟であり、建物利用に際し家賃等の授受は行われていない。尚、Bは建物新築時から居住している。 ③ 建物内は、家財道具、多数の日用品が散在しているほか、生活ごみ等と思われる腐敗臭がある。 ④ 外壁に整体院の看板がある。建物利用者Bが、かつて南西洋室で整体院を営んでいたもので、Bが体調を崩してから休業している。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	附属建物符号1	
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	平成17年月日不詳新築 約21年 約4年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 合板 なし なし コンクリート 電気、上水道、下水道 なし
床面積(現況)	4.96㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	店舗 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者Aが店舗（コインランドリー）として使用している。	
特 記 事 項	業務用洗濯乾燥機2台及び小型洗濯機1台がある。いずれも取り外し移動可能な動産である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1は物件2、3建物の敷地として機能している現況から土地地積を各建物敷地部分に按分する必要がある。本件では次式により按分した。

$$\text{物件1地積} \times \frac{\text{物件2、3の1階床面積}}{\text{物件2、3の1階床面積の合計値}}$$

◎物件2 帰属分

物件 番号	登記地積 (㎡)	按分比 (㎡)	帰属地積 (㎡)
1	321.64	$\times \frac{53.91}{53.91 + 99.10 + 4.96}$	$\div 109.76$

◎物件3 帰属分

$$321.64\text{㎡} - 109.76\text{㎡} = 211.88\text{㎡}$$

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
1	36,000	1.00	109.76	1.00	3,950,000
			211.88	1.00	7,630,000
小 計					11,580,000

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：画地条件（角地+2%、セットバック△2%）計±0%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 2, 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
2 (主)	180,000	53.91	0.05	490,000
3 (主)	180,000	167.10	0.07	2,110,000
3 (附 1)	100,000	4.96	0.11	50,000
物件 3 小 計				2,160,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：物件 2 (主たる建物)

- ・経過年数約 37 年、経済的残存耐用年数約 3 年、観察減価率 30%
 - ・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。
- $$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$
- $$= 3 \text{ 年} \div (37 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \approx 0.05$$

ウ 現価率：物件 3 (主たる建物)

- ・経過年数約 26 年、経済的残存耐用年数約 3 年、観察減価率 30%
 - ・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。
- $$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$
- $$= 3 \text{ 年} \div (26 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \approx 0.07$$

ウ 現価率：物件 3 (附属建物符号 1)

- ・経過年数約 21 年、経済的残存耐用年数約 4 年、観察減価率 30%
 - ・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。
- $$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$
- $$= 4 \text{ 年} \div (21 \text{ 年} + 4 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \approx 0.11$$

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 (注) イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,950,000	0.30	法定地上権	1,190,000
	7,630,000	0.30	法定地上権	2,290,000
小 計				3,480,000

イ 土地利用権等割合：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) 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	11,580,000	－ 3,480,000		1.00	0.60	4,860,000
2	490,000	＋ 1,190,000	1.00	0.70	0.60	710,000
3	2,160,000	＋ 2,290,000	1.00	0.70	0.60	1,870,000
一括価格 (合計)						7,440,000

ウ 占有減価修正：物件3を占有するBの占有権原は使用借権に該当し、買受人に対抗できないと思われるので、評価上考慮しなかった。

エ 市場性修正：建物については、物件2は汎用性に乏しい店舗であることと、天井の一部が崩落する等の損傷が見られること、物件3は管理状態が劣る点を考慮した。

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 地価公示価格 岡谷ー1

所 在：岡谷市郷田1丁目376番2外「郷田1-7-26」
価 格：40,400円／㎡
位 置：岡谷駅より1.8km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：229㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側5.7m市道
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60％，容積率200％）準防火地域
地 域 の 概 要：一般住宅が多い中に、小工場も混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	7,294,151円（22,677円／㎡）
物件2	291,347円
物件2	106,592円
物件2	187,304円
物件3	3,012,203円
物件3	126,350円

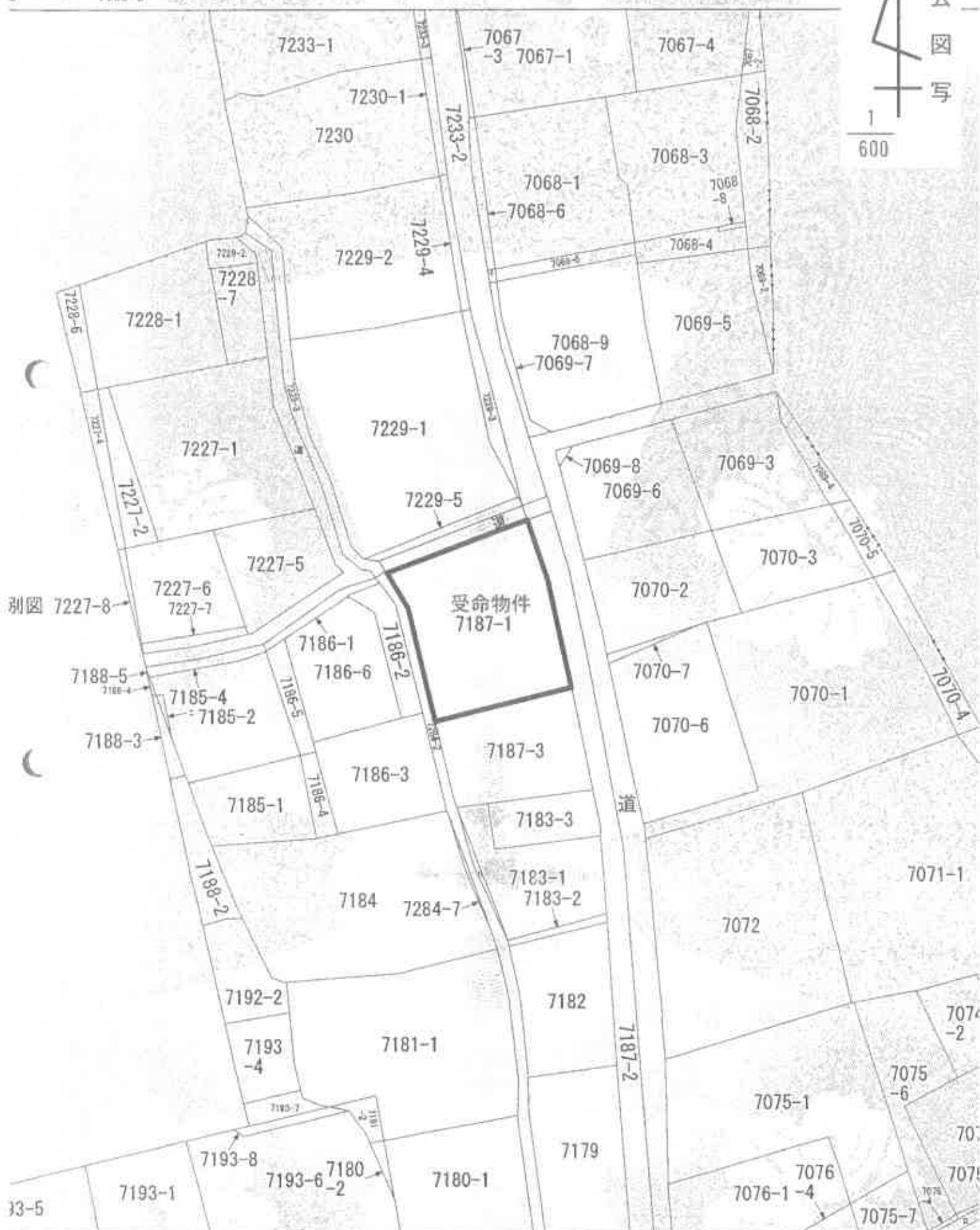
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

位置図（「地理院地図」写）
公図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図
現況写真
仮名一覧表

以 上





登記年月日：平成26年4月30日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(長野県土地建物調査士会用紙)
令和8年2月9日 東京地籍部

登記官

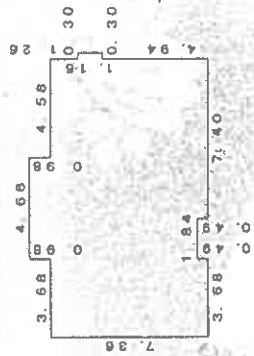
請求番号 2-3

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 7187番1の2

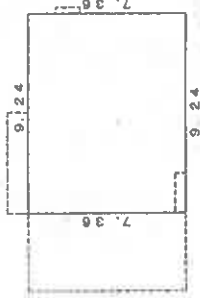
建物の所在 岡谷市加茂町二丁目7187番地1

主である建物1階



求積表	
3.68 x 7.36	= 27.0848
4.68 x 4.58	= 4.5668
1.84 x 7.40	= 12.6408
7.40 x 7.36	= 54.4640
0.30 x 1.16	= 0.3480
計	99.1044
床面積	99.10㎡

主である建物2階



求積表	
9.24 x 7.36	= 68.0064
床面積	68.00㎡

附属建物 (符号1)



求積表	
1.82 x 2.73	= 4.9686
床面積	4.96㎡



単位はメートルです

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容の正確性を保証する図面である。
昭和8年3月9日 東京法務局

登記簿

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 7187番1の2

建物の所在 岡谷市加茂町二丁目7187番地1

主である建物1階



主である建物2階



附属建物(寄附)



主である建物1階

寸法	面積
3.68 x 4.38	16.10
1.84 x 7.80	14.35
2.68 x 0.30	0.80
合計	31.25

主である建物2階

寸法	面積
3.68 x 4.38	16.10
1.84 x 7.80	14.35
2.68 x 0.30	0.80
合計	31.25

附属建物(寄附)

寸法	面積
2.73 x 2.73	7.46



単位はメートルです

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(長野県土地家屋調査士会)

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。
(長野地方方法務局課訪文局管轄)
令和8年2月9日 東京法務局

令和8年2月9日 東京法務局

2003

請求番号：2-2

图 面 平 阶 各

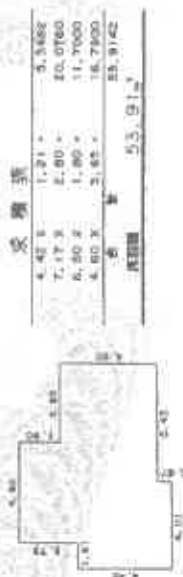
家退番号

1番2812

物

岡谷市環境部 第二担当 7月18日 確認

建物の所在



66651

作 者 著

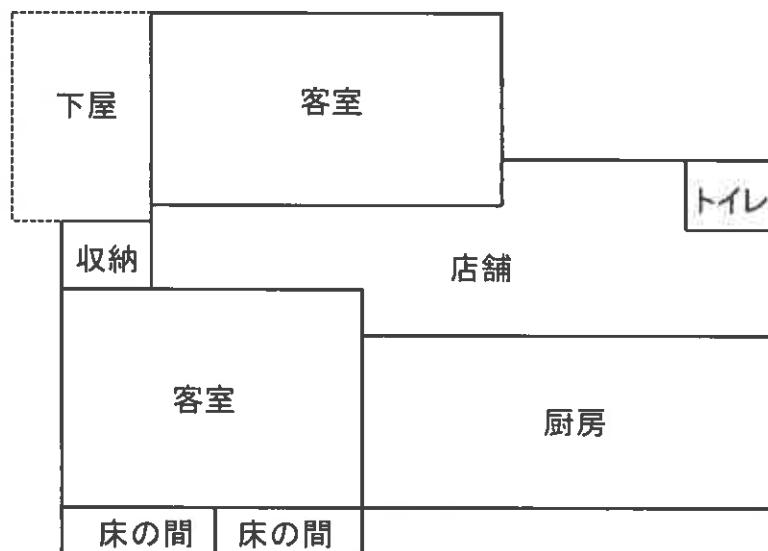
1/250

申請人

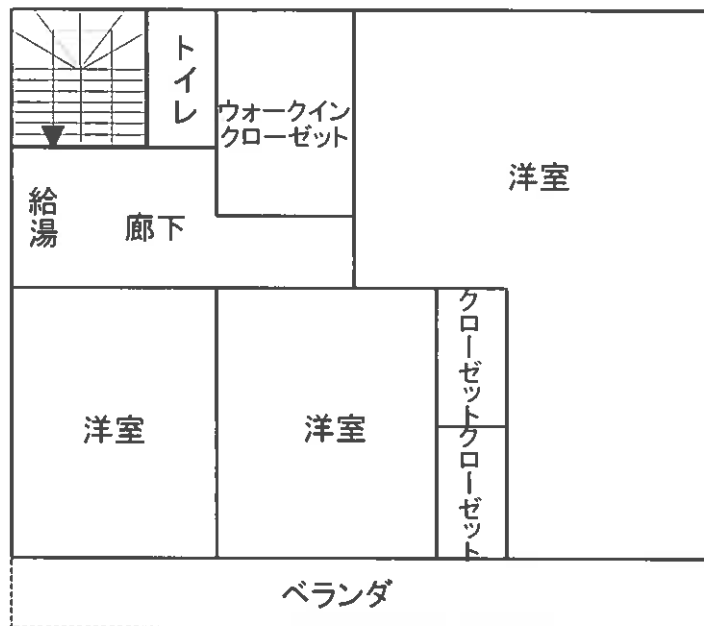
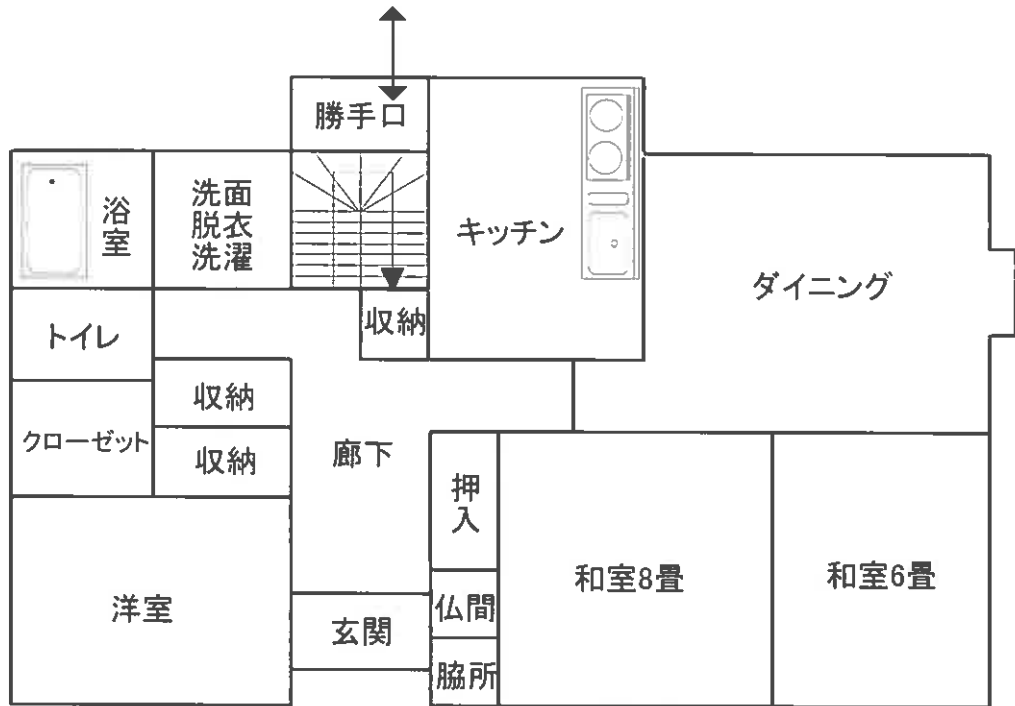
短尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物間取図
物件2 家屋番号7187番1



建物間取図
 物件3 家屋番号7187番1の2主たる建物



物件3 家屋番号7187番1の2附属建物符号1



縮尺1/100





写真1



写真2



写真3 物件3 符号1



写真4 プレハブ物置