

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なになります。

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 9 月 3 0 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 1 0 月 1 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 2 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 9 日 午後 4 時 0 0 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 3 3 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 9 月 3 0 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	3,720,000 2,976,000	一括	744,000	56,750	9,818
1	1,460,000				
2	2,190,000				
3	70,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 諏訪市大字豊田字下村 |
| | 地 番 | 3 2 9 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 3 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諏訪市大字豊田字下村 3 2 9 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 9 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 9 . 4 4 平方メートル
2 階 8 3 . 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 諏訪市大字豊田字下村 3 2 9 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 9 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 7 . 7 3 平方メートル
2 階 7 6 . 0 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 不存在 | |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造板葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1 階	1 6 . 5 2 平方メートル
	2 階	1 4 . 8 7 平方メートル

(現況)

種 類 物置

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

(4)



物 件 明 細 書

令和 8年 8月24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



11

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 | 諏訪市大字豊田字下村 |
| | 地 番 | 3 2 9 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 3. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諏訪市大字豊田字下村 3 2 9 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 9 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 9. 4 4 平方メートル
2 階 8 3. 2 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 諏訪市大字豊田字下村 3 2 9 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 9 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 7. 7 3 平方メートル
2 階 7 6. 0 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 不存在 | |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造板葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1 階	1 6 . 5 2 平方メートル
	2 階	1 4 . 8 7 平方メートル

(現況)

種 類 物置

構 造 土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



令和 8 年(ヌ)第 5 号
令和 8 年 4 月 2 4 日受理
令和 8 年 5 月 2 5 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 | 諏訪市大字豊田字下村 | |
| | 地 番 | 3 2 9 9 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 0 3. 2 7 平方メートル | |
-
- | | | | |
|---|-------|-------------------------|-------------------|
| 2 | 所 在 | 諏訪市大字豊田字下村 3 2 9 9 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 3 2 9 9 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 2 9. 4 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 8 3. 2 9 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|-------------------------|-------------------|
| 3 | 所 在 | 諏訪市大字豊田字下村 3 2 9 9 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 3 2 9 9 番 1 の 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 7. 7 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 6. 0 3 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | | |
|--|-------|------------|-----------------|
| | 符 号 | 1 | |
| | 種 類 | 倉庫 | |
| | 構 造 | 土蔵造板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 6. 5 2 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 4. 8 7 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	(住居表示未実施)
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(物件2) ☒ 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建建物(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	(1) 南東隅に土地に定着した構築物の下屋(約22㎡)がある(写真No.9) (2) 東側に利用されていない井戸がある(写真No.10)
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

(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録2」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 () 第 号		
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	(住居表示未実施)			
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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物） ☒ 主である建物（居宅）は取壊し滅失により存在しない ☒ 種類：物置（附属建物） ☒ 構造：土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建（附属建物） ☐ 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 上記の者が附属建物を物置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 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

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5月14日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 物件2の建物は、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) 物件2の建物の増改築は無く、雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (3) 物件3の主である建物(居宅)は、物件2の建物を建築する際(平成10年10月10日新築)に取り壊しています。物件3の附属建物(倉庫)を残したまま、物件3の主である建物(居宅)の跡地に物件2の建物を新築しました。 (4) 物件3の附属建物(倉庫)は、屋根を「板葺」から「亜鉛メッキ鋼板葺」に葺き替えています。また、1階の外壁に板を張っています。 (5) 物件2の建物の東側には、井戸の設備が残っています。昔使用していたもので、30年近く使用していません。使用はできないと思います。 (6) 土地の境界に関する争いなどはありません。

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存在する公共用物等の状況は、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	3 2 9 9 番 2	公衆用道路	1 6	所有者 諏訪市	
②	3 7 3 1 番 2	公衆用道路	1 3	所有者 同上	
③	3 2 9 8 番 1	畑	4 5 9	所有者 第三者(個人)	
④	3 3 0 0 番	畑	4 3 6	所有者 同上	

(3) 本土地の北東端に植栽されている木の枝が上記地番3300番の土地及び赤道(赤線)を挟んだ上記3298番1の土地に越境している(写真No.5)。

(4) 本土地の南側と北側に各隣接する赤道(赤線)は判然としない。

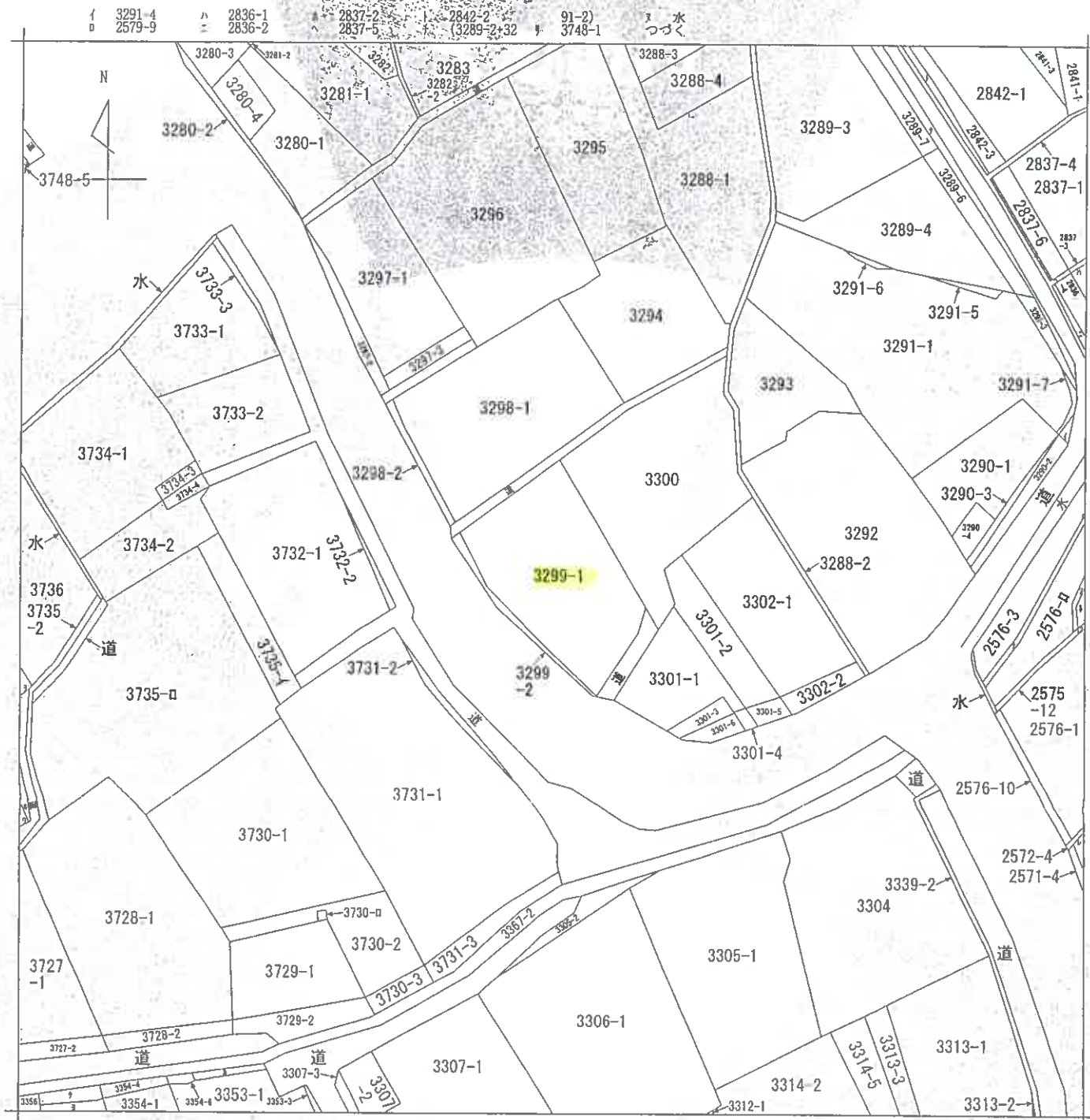
(5) 本物件2の建物(居宅)と本物件3の附属建物(倉庫)は、各独立した建物として外壁が接着しており、それぞれの1階で行き来ができるようになっている(写真No.18)。

(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 4月24日 (金)	当庁 (執行官室)	諏訪市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 4月28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 4月28日 (火) 15:00-15:30	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 5月 1日 (金)	当庁 (執行官室)	本件債務者 A 宛照会書送付 (郵便)
8年 5月14日 (木) 9:40-10:30	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
8年 5月14日 (木) 12:30-12:35	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 ☐
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 5月14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	諏訪市大字豊田字下村				地番	3299番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		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
作成年月日	明治24年11月15日			備考年月日(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。

(長野地方税務局諏訪支局管轄)

令和8年3月2日
東京法務局

地図整理番号：M98145

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

3737
3737
3738
3354-5
3355-1
3355-3
2571-2
2575-15
2576-7
2576-8
2579-8

COPY

COPY

COPY

登記年月日：平成10年10月12日

これは図面に記載された内容の正確性を証明する旨の図面である。
(長野地方建設局建設課より提供)
令和3年3月2日 建設課建設課

(9 枚目)

建築物図面

各階平面図

H10.10.12

家屋番号

3299番1

建築物の所在
長野市大平田町下村3299番地1

1 階



2 階



50506

作製者

縮尺

1/250

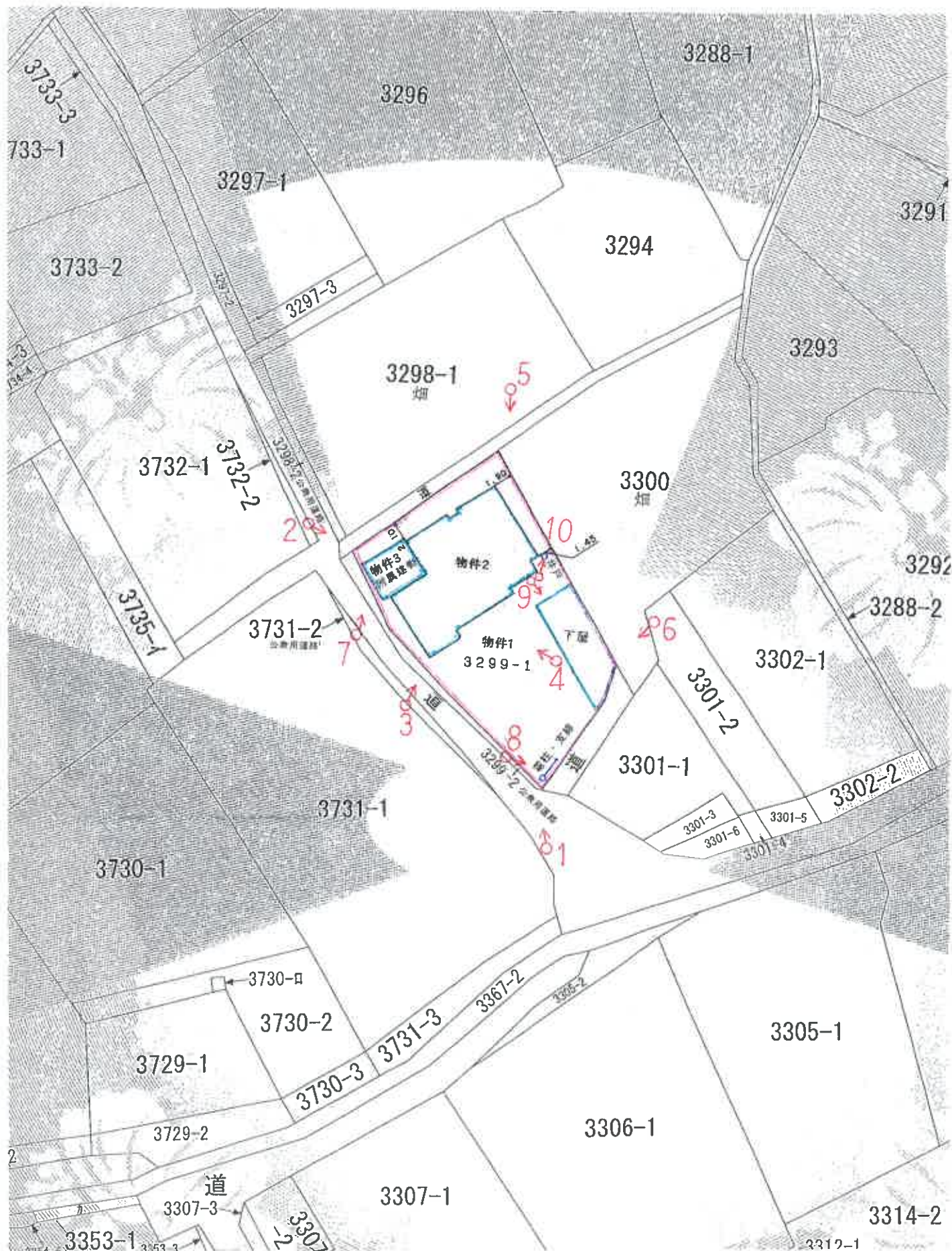
申請人

縮尺

1/500

地図整理番号：M98146

A3をA4に縮小

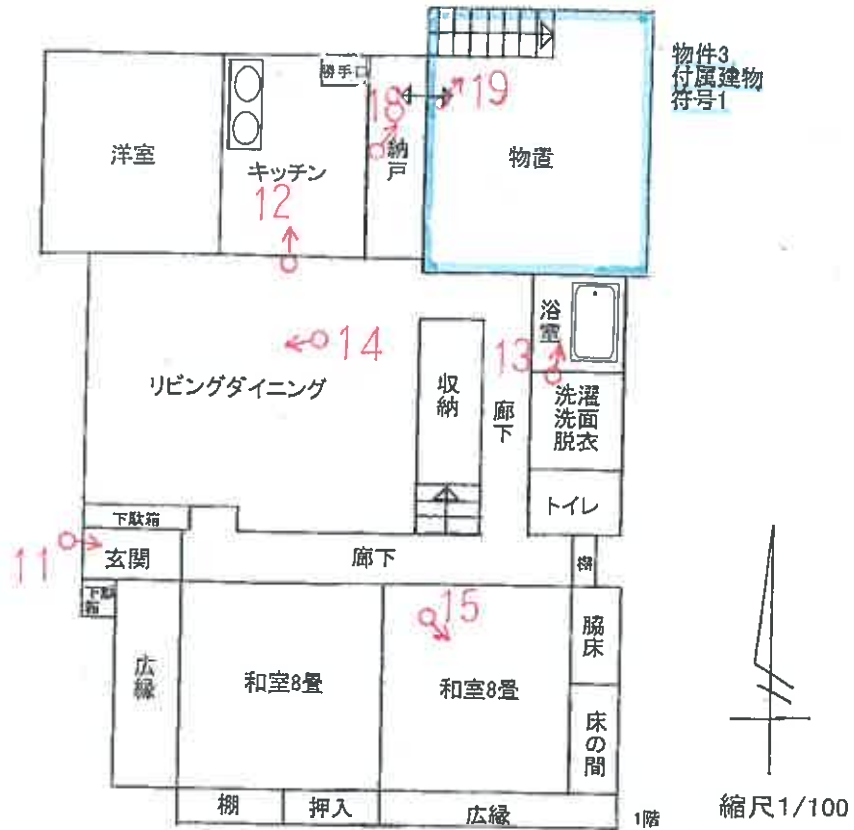


♂ 写真摄影位置·方向

土地建物位置関係図（概略図）
令和8年（又）第5号
物件1（宅地）
物件2（居宅）
物件3（居宅）

建物間取り図
物件2建物

建物間取り図（概略図）
令和8年(又)第5号
物件2（居宅）
物件3 附属建物（倉庫）



写真撮影位置・方向
A3をA4に縮小

令和8年（又）第5号



NO. 1

物件 1、 2、 3



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5

隣地（3298-1、3300）上に越境した木の枝

（ 13枚目）



NO. 6



NO. 7

物件3 附属建物



NO. 8

電柱・支線



NO. 9

下屋 (構築物)



NO. 10

井戸



NO. 11

物件 2

1 階



NO. 12



NO. 13



NO. 14



NO. 15



NO. 16

2階



NO. 17



NO. 18

物件 2

物件 3 附属建物

往来部分



NO. 19

物件 3 附属建物

1 階



NO. 20

2 階



令和8年（ヌ）第 5 号
令和8年5月14日 現地調査
令和8年5月26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 ⑩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,720,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,460,000円
物件2（建物）	金 2,190,000円
物件3（建物）	金 70,000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	諏訪市大字豊田字下村 3 2 9 9 番 1 宅地 4 0 3. 2 7 平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	諏訪市大字豊田字下村 3 2 9 9 番地 1 3 2 9 9 番 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 2 9. 4 4 平方メートル 2 階 8 3. 2 9 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	諏訪市大字豊田字下村 3 2 9 9 番地 1 3 2 9 9 番 1 の 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 0 7. 7 3 平方メートル 2 階 7 6. 0 3 平方メートル (附属建物) 1 倉庫 土蔵造板葺 2 階建 1 階 1 6. 5 2 平方メートル 2 階 1 4. 8 7 平方メートル	主たる建物は滅失し ており現存しない 種類：物置 構造：土蔵造亜鉛メ ッキ鋼板葺 2 階建
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	JR中央本線「上諏訪」駅の南西方約4.9km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	市街地南西郊外丘陵地の緩傾斜地勢に、旧来からの戸建住宅が集落を形成する住宅地域	
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1種住居地域 60% 200% なし 諏訪市景観条例（一般地区） 諏訪市屋外広告物条例（高速道から見えるもの禁止地域）
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	403.27㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約30m、奥行約18m 東方下り傾斜地勢の影響で、西側道路とは等高から最大約1.1m低く、東側隣接地より約1.0～1.5m高い。 なお画地内は平坦。 なし
接面道路の状況	西側 現況幅員約3.6m舗装市道（33099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附属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に。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水	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 公図では、画地の南側と北側に道路状の土地があるが、赤線であり、現況判然としない。 ② 敷地の東側から北側にかけて石積の土留めが築造されている。 ③ 敷地の東側に井戸があるが利用されていない（写真5） ④ 敷地北東端の植栽が繁茂し、隣接地に越境している（写真4）	

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10年10月10日新築 新築後約27年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 モルタル吹付 砂壁、ビニールクロス貼等 ボード、敷目板張等 畳、フローリング、クッションフロアー等 電気、上水道、下水道、プロパンガス なし
床面積(現況)	1階 129.44㎡ 2階 83.29㎡ 延212.73㎡	
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	普通	
建物の利用状況	所有者Aが居宅として使用している。	
特 記 事 項	① 建物南東側に軽量鉄骨造の下屋(構築物 約22㎡)が存する(写真6) ② 物件3附属建物符号1の物置と隣接しており、建物1階北西端で行き来が出来るようになっている。	

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	詳細不明。公課証明によれば明治9年新築の由 約149年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	土蔵造 城壁 土壁 なし 1階土間 2階合板 電気 なし
床面積(現況)	1階 16.52㎡ 2階 14.87㎡ 延31.39㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	物置 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者Aが物置として使用している。	
特 記 事 項	なし	

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。

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

◎物件2 帰属分

物件 番号	登記地積 (㎡)	按分比 (㎡)	帰属地積 (㎡)
1	403.27	$\times \frac{129.44}{129.44 + 16.52}$	$\div 357.62$

◎物件3 帰属分

$$403.27\text{㎡} - 357.62\text{㎡} = 45.65\text{㎡}$$

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	12,500	0.96	357.62	0.90	3,860,000
			45.65	0.90	490,000
小 計					4,350,000

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：高低差△3%、要セットバック△1% 計△4%

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2 (主)	200,000	212.73	0.08	3,400,000
3 (附1)	250,000	31.39	0.01	80,000

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 27 年、経済的残存耐用年数約 3 年、観察減価 20%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 3 \text{ 年} \div (27 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \doteq 0.08 \end{aligned}$$

ウ 現価率：物件 3 (附属建物符号 1)

- ・経過年数約 149 年、経済的残存耐用年数約 3 年、観察減価率 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 3 \text{ 年} \div (149 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.50) \doteq 0.01 \end{aligned}$$

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 (注) イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,860,000	0.30	法定地上権	1,160,000
	490,000	0.30	法定地上権	150,000
小 計				1,310,000

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	4,350,000	－ 1,310,000		0.80	0.60	1,460,000
2	3,400,000	＋ 1,160,000	1.00	0.80	0.60	2,190,000
3	80,000	＋ 150,000	1.00	0.50	0.60	70,000
一括価格 (合計)						3,720,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：外部からの新規参入が難しい地域であること、建物は規模がやや大きく需要者が限定される点と明治年代の物置で経済価値に乏しい点を考慮した。

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 地価調査価格 岡谷（県）－3

所 在：岡谷市湊3丁目3014番1外「湊3-9-26」

価 格：19,900円／㎡

位 置：岡谷駅より3.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：232㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北東側7.5m市道

用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅のほかに小規模工場等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,415,696円（8,469円／㎡）

物件2 3,144,907円

物件3 52,511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



3291-4
2579-9

ハ 2836-1
ニ 2836-2

ホ 2837-2
ヘ 2837-5

ト 2842-2
チ 3289-2+32

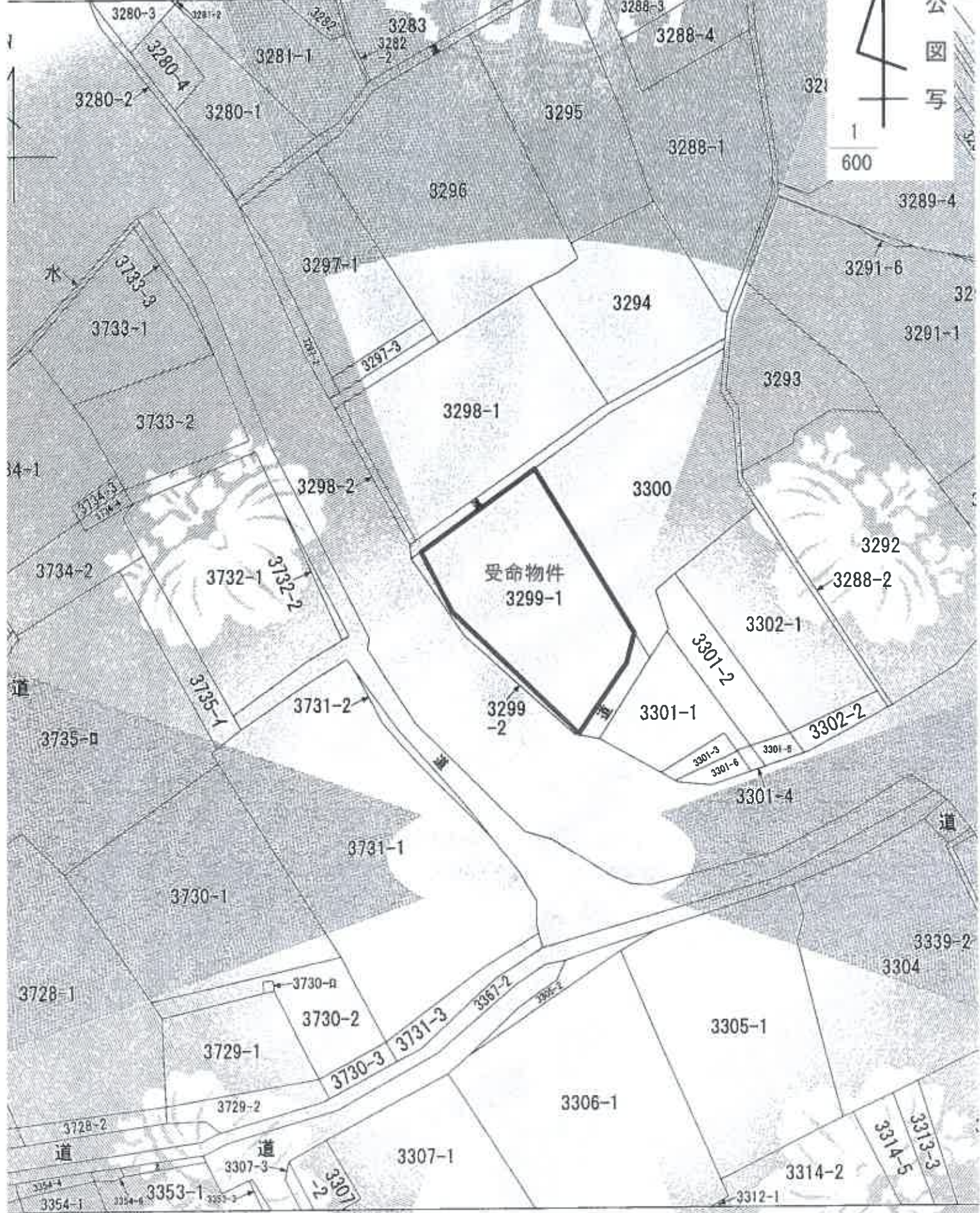
リ 91-2
3748-1

水
つばき



公
図
写

1
600



この図面は、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図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区画

大字

登記年月日 平成10年10月12日

各階平面図

建物図面

H10.10-12

家屋番号 3299番1

建物の所在 豊後市大字豊田字7丁3299番地1

1 階

収積表

7.13	X	3.64	=	26.1532
6.22	X	0.46	=	2.8612
10.01	X	4.85	=	48.5495
9.56	X	1.06	=	10.1336
10.01	X	0.46	=	4.6046
9.40	X	3.18	=	29.8920
8.19	X	0.91	=	7.4529
合 計				129.4460
床面積				129.44 m ²

2 階

収積表

4.40	X	2.28	=	10.0320
8.19	X	5.91	=	48.4229
6.83	X	3.64	=	24.8612
合 計				83.3161
床 面 積				83.32 m ²



A...物件3附属建物符号1
B...下屋
C...井戸

59306

作成者

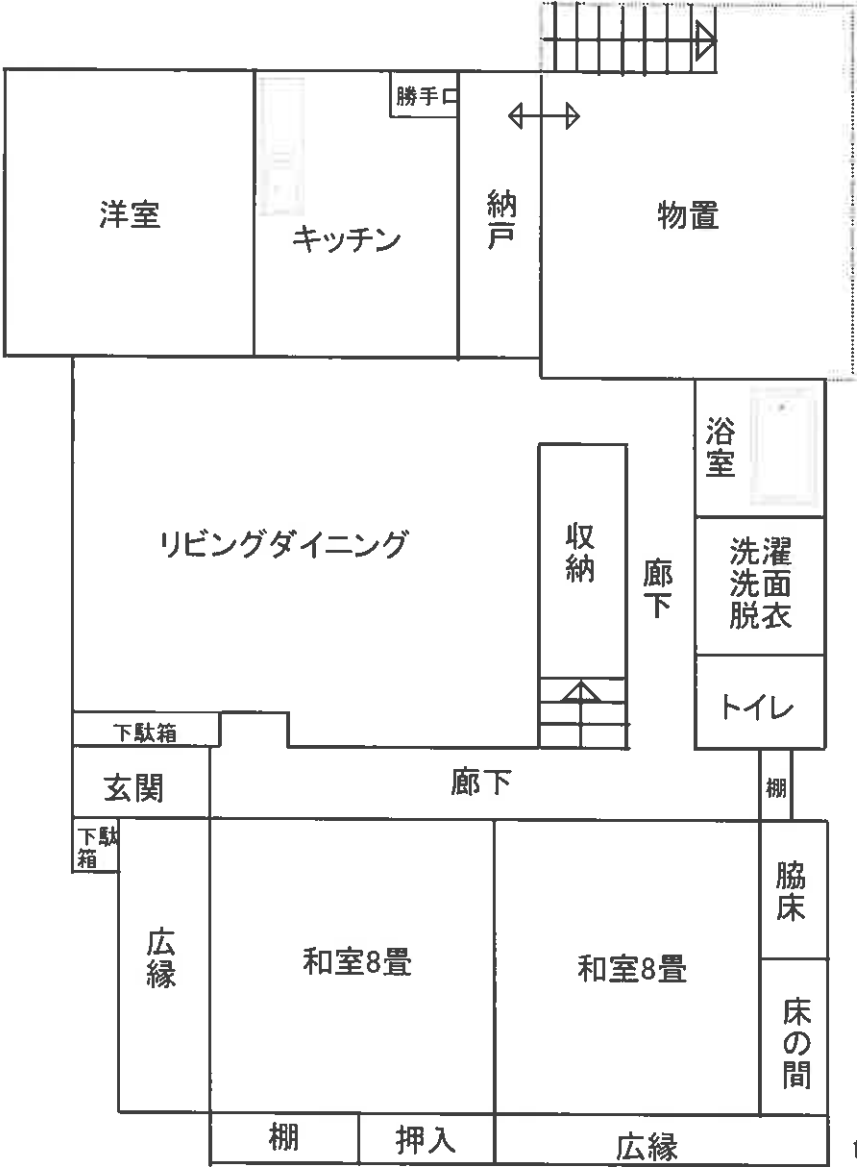
縮尺 1/250

申請人

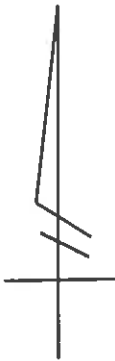
縮尺 1/500

建物間取図

物件2建物



物件3
付属建物
符号1

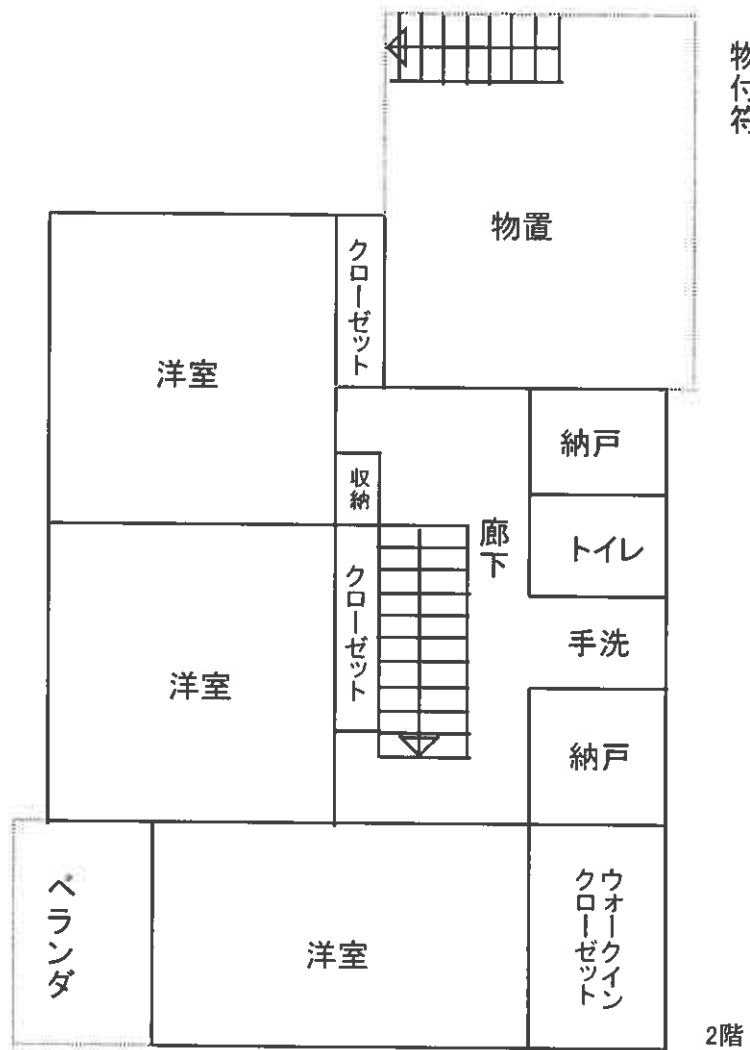


縮尺1/100

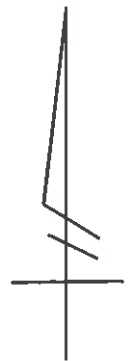
1階

建物間取図

物件2建物



物件3
付属建物
符号1



縮尺1/100

受命物件



写真1

物件3附属建物符号1

物件2建物



写真2



写真3



写真4



写真5

敷地内の井戸



写真6

下屋