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　℡０２６６－５３－６７００

令和　７年（ケ）第　　１０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２日　午前１０時００分 長野地方裁判所諏訪支部
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１５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１２月２４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２４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１１月２５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）
5, 12	630, 000 504, 000	一括	126, 000	240, 871	35, 644
5	230, 000				
12	400, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

５　所　　在　　茅野市北山字下島

　　地　　番　　６８２５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８６．８２平方メートル

１２　所　　在　　茅野市北山字下島６８２８番地１、６８２５番地３、
６８２８番地２

　　家屋　番号　　６８２８番１

　　種　　類　　旅館

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　　２１７．９４平方メートル
２階　　２５５．５１平方メートル
３階　　１９６．５７平方メートル

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　明　細　書

令和　8年　4月22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5，12】
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5，12】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5，12】
本件所有者が占有している。
【物件番号5】
北西部分（車両放置部分）を氏名不詳者が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号5】
隣地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

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。

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

5　所　　在　茅野市北山字下島

　　地　　番　６８２５番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５８６．８２平方メートル

12　所　　在　茅野市北山字下島６８２８番地１、６８２５番地３、
６８２８番地２

　　家屋　番号　６８２８番１

　　種　　類　旅館

　　構　　造　鉄筋コンクリート・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　１階　２１７．９４平方メートル
２階　２５５．５１平方メートル
３階　１９６．５７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　宮　坂　祐　里

現況調査報告書

（物件５、１２）

長野地方裁判所諏訪支部
執行官　藤　巻　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

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

5　所　　在　茅野市北山字下島

　　地　　番　６８２５番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５８６．８２平方メートル

１２　所　　在　茅野市北山字下島６８２８番地１、６８２５番地３、
６８２８番地２

　　家屋　番号　６８２８番１

　　種　　類　旅館

　　構　　造　鉄筋コンクリート・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　１階　　２１７．９４平方メートル
２階　　２５５．５１平方メートル
３階　　１９６．５７平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録５、１２」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件５
現況地目	■宅地（物件５）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（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下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	放置自動車（H27.6車検切れ）が１台存在する（写真№２）
建物	物件１２
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（□主たる建物　□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倉庫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)　什器備品等が存在する (2)　１階室内の壁及び床にカビ跡がある（写真№１１、１２） (3)　２階玄関の屋根天井に雨漏りがあり、屋根天井及び外壁が腐蝕により一部崩落している（写真№２４～２６）
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　年（　）第　号 保管開始日　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 （本件債務者兼所有者代表者）	【令和８年２月１６日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　私は、本件債務者兼所有者㈱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。 (2)　本建物は、元は旅館ですが、横谷温泉旅館の従業員社員寮として使用していました。主に外国人の労働者が居住していました。社員寮としては２０年以上使用していません。現在は倉庫として使用しています。横谷温泉旅館の古い什器備品等が置いてあります。 (3)　建物の増築はありません。 (4)　２階の玄関周りに雨漏りがあり、屋根と壁が抜け落ちています。シロアリの被害は見られません。 (5)　本土地の北西側にある自動車は、誰かが放置したものです。誰かは分かりません。 (6)　土地の境界に関する争いはありません。
■茅野市役所建設課管理係	【令和８年２月１９日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　お尋ねの土地（物件５）の北側に隣接する道路地は、茅野市道「３－９７２」号線です。 (2)　北西側に位置する道路地は市道「３－１０１４」号線で、南側に隣接する道路は市道「３－１０１８」号線です。 (3)　上記市道は、いずれも昭和６２年３月１９日付で市道認定されています。 (4)　茅野市道「３－９７２」は、公図上では茅野市が所有する「地番６８２４番１」及び「地番６８２５番２」の鉄道用地と、（第三者）個人が所有する「地番６８２５番１」及び「地番６８２９番１」の畑にあるというお話ですが、その経緯等について直ぐにはお調べできません。
■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。

（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)　本土地は、公図（地図に準ずる図面）及び地積測量図（土地所在図）上では、下記の土地と隣接しているが、現況は茅野市道に隣接している。

記

地　番	地　目	地　積　㎡	権利者その他の事項	備　考
６８２４番　１	鉄道用地	１３５４	所有者　茅野市	(市道3-972、3-1014)
６８２５番　２	鉄道用地	４２９	所有者　同上	(市道3-972)
６８２５番　１	畑	３３	所有者　第三者個人	(市道3-972)
６８２９番　１	畑	１４９２	所有者　同上	(市道3-972)

(3)　本土地の南側に隣接する「道」は、茅野市道「３－１０１８」号線である。

(4)　本建物の公簿上の「所在」は「６８２８番地１、６８２５番地３、６８２８番地２」の３筆であるが、合筆により現況の「所在」は「６８２５番地３」の１筆である。

(5)　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

（調査経過用）

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） 11：15－12：15	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） 15：40－15：45	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 2月19日（木） 9：20－ 9：30	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） 8：50－ 8：55	物件所在地	Aから意見聴取
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。

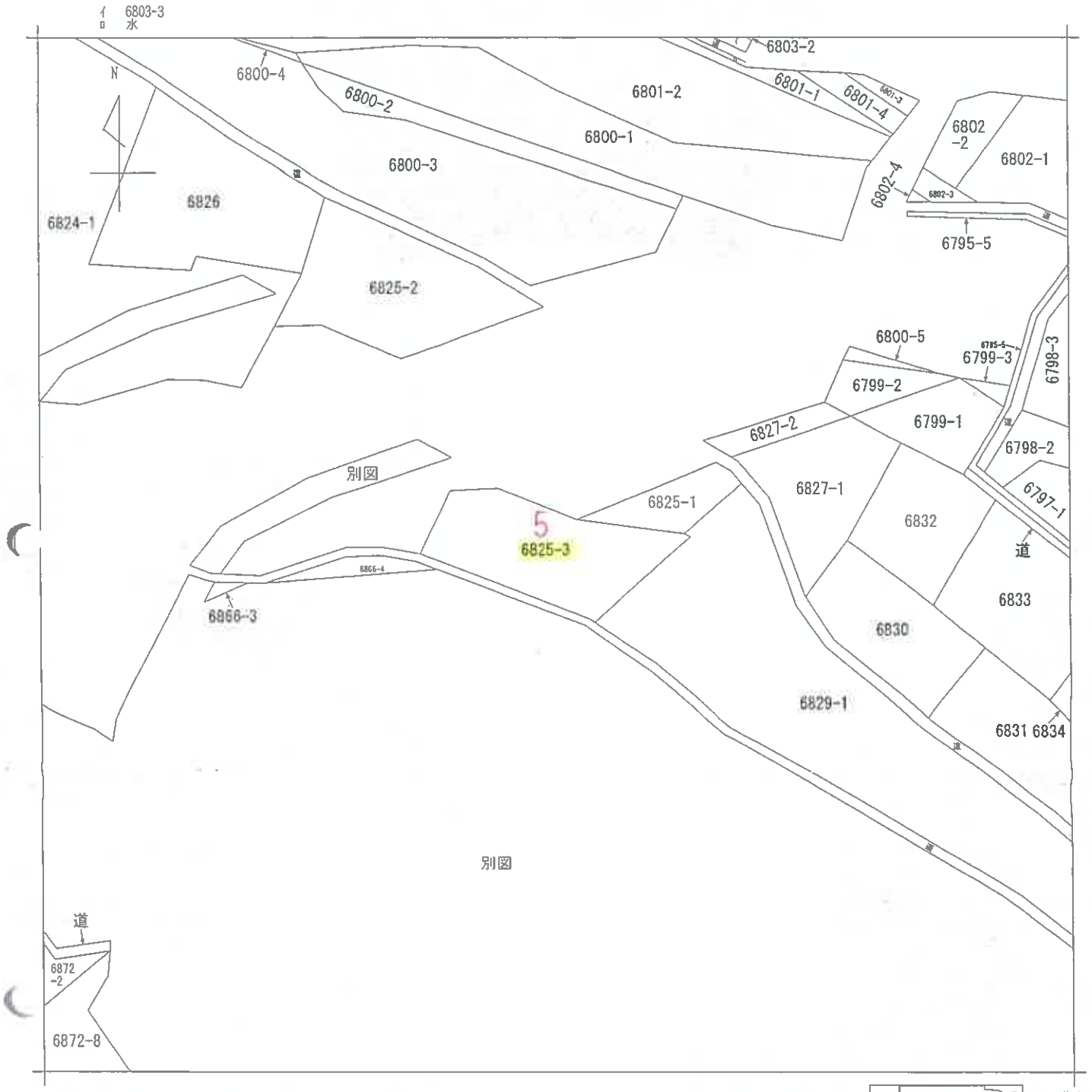
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人（評価人）を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

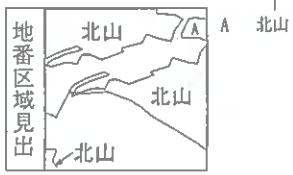
■ 令和 8年 2月16日
評価人同行

□

（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。



請求部分	所在	茅野市北山字下島				地番	6825番3		
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				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：M93418　　登記官 [redacted]

（1/1）

（6 枚目）

A3をA4に縮小

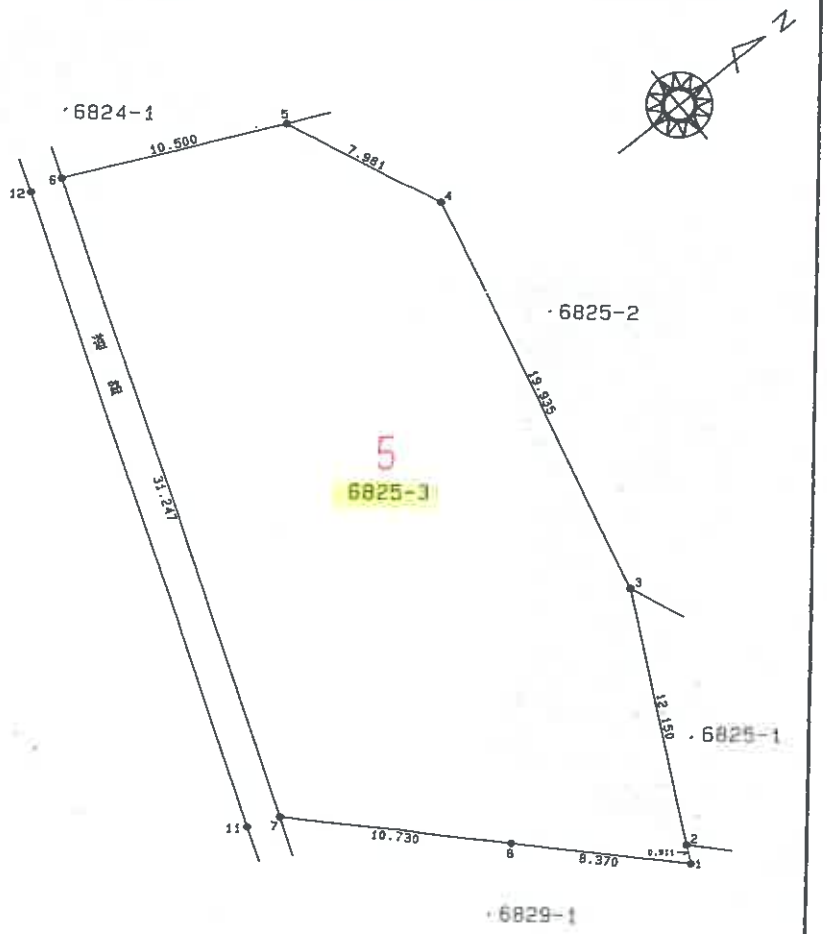
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（長野地方法務局諏訪支局管轄）
令和7年10月17日　東京法務局
登記官
（7枚目）
A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年8月25日

H6.8.25

地積測量図
土地所在図

地番	6825-3
土地の所在	茅野市北山字下島



求積表

5

地番	6825-3			
NO.	X a	Y a	Y a+1 − Y a-1	X a・(Y a+1 − Y a-1)
1	-4.466	-4.389	5.182	-23.142812
2	-4.056	-5.202	-11.662	47.301072
3	1.415	-16.051	-30.285	-42.853275
4	5.848	-35.487	-26.747	-156.416456
5	2.647	-42.798	-11.840	-31.340480
6	-6.826	-47.327	24.729	-168.800154
7	-17.795	-18.069	36.943	-657.400685
8	-10.307	-10.384	13.680	-140.999760
			合計	-1173.652550
			合計の絶対値	586.8262750
			面積	586.82 ㎡

境界点	境界標の種類
⊠	鋲
⊕	金属標
⊞	コンクリート杭
◎	プラスチック杭
△	コンクリート標

214510

作製者	土地家屋 [redacted]	（平成 6年 7月 28日作製）
		（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地図整理番号：M93415

登記年月日：昭和51年7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。
（長野地方法務局諏訪支局管轄）
令和7年10月17日　東京法務局

登記官

[redacted]

S51.7.17 1/2

建物図面
各階平面図

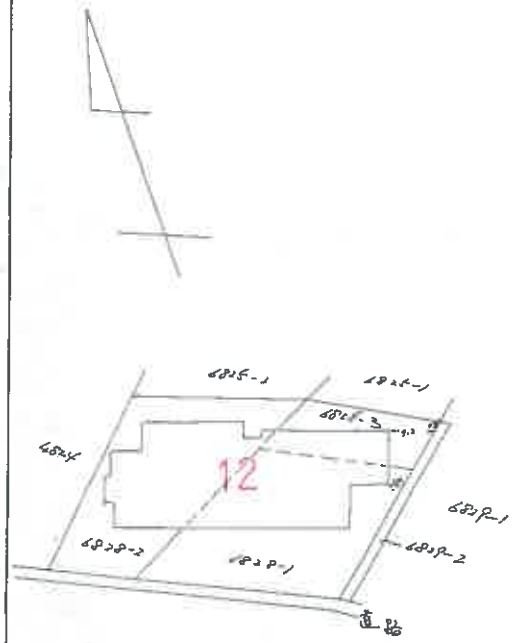
家屋番号	6828-1
建物の所在	茅野市北山字下島　6828-1　6828-2　6825-3

[redacted]

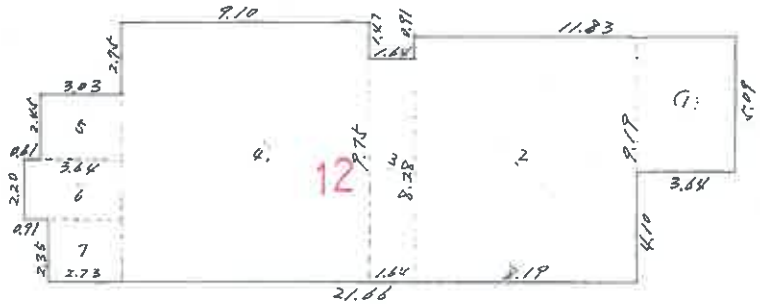
昭和51年7月10日　作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]



1階



求積

1	5.09	×	3.64	=	18.5276
2	9.19	×	8.19	=	75.2661
3	8.28	×	1.64	=	13.5792
4	9.75	×	9.10	=	88.7250
5	2.45	×	3.03	=	7.4235
6	2.20	×	3.64	=	8.0080
7	2.35	×	2.73	=	6.4155

合計　217.9449

床面積　217.94 m²

10540

（日調連15）

縮尺	1/500	1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地図整理番号：M93420　(1/2)

（8枚目）-1

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和51年7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。
（長野地方法務局諏訪支局管轄）
令和7年10月17日　東京法務局
登記官

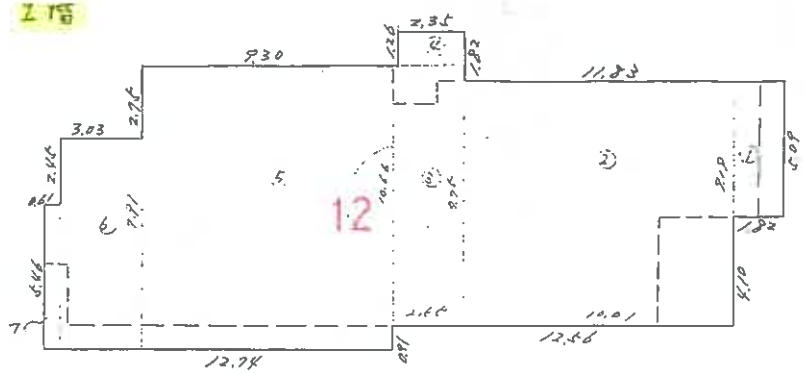
（8枚目）-2

A3をA4に縮小

建物図面
各階平面図

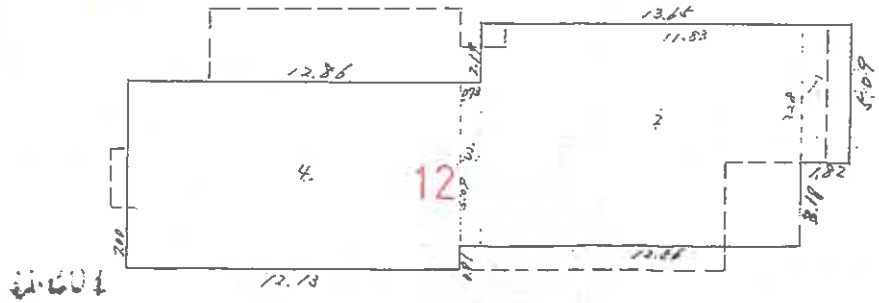
家屋番号	1828-1
建物の所在	茅野市北山字下島 1828-1 1828-2 1828-3

1階



求積				
1	4.09	× 1.82	=	7.4638
2	9.19	× 10.01	=	91.9919
3	9.76	× 2.45	=	24.8620
4	1.26	× 2.44	=	2.7610
5	10.66	× 9.30	=	99.1380
6	7.91	× 3.03	=	23.9673
7	4.46	× 0.61	=	2.7206
合計				255.4151
床面積				255.41㎡

2階



求積				
1	4.09	× 1.82	=	7.4638
2	8.28	× 11.83	=	97.9524
3	6.09	× 0.73	=	4.4457
4	7.00	× 12.13	=	84.9100
合計				194.5719
床面積				194.57㎡

10541

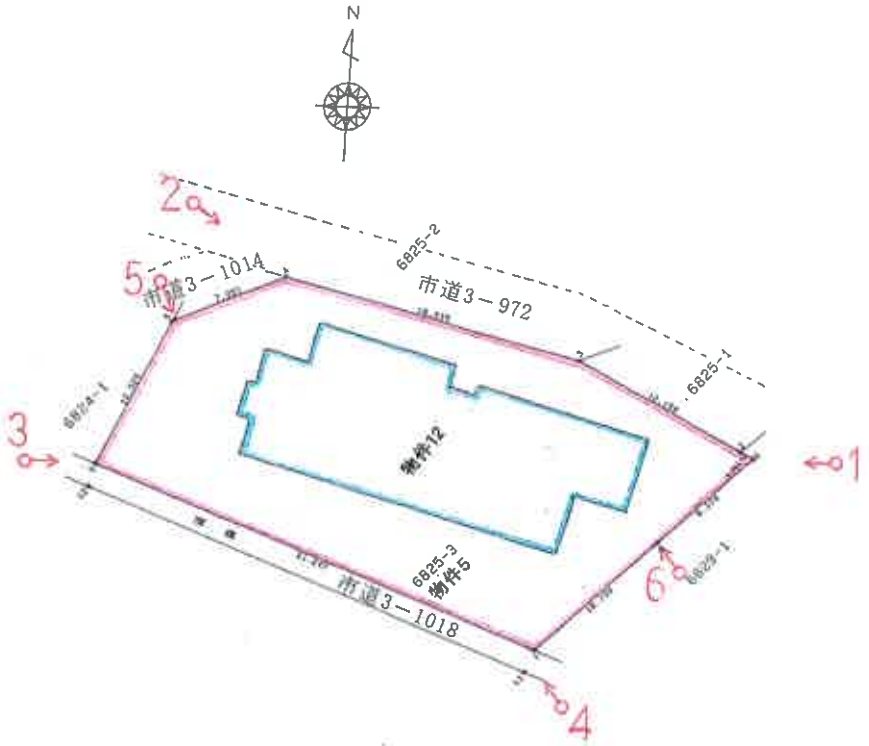
縮尺	1/200	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連15）

作製年月日	昭和51年7月10日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

地図整理番号：M93420　(2/2)



♂ 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５(宅地)
物件１２(旅館)

建物間取り図（概略図）
令和7年(ケ)第10号
物件12（旅館）

建 物 間 取 図　　物件 １２　　1:200

種類　旅館
構造　鉄筋コンクリート・木造
瓦・亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床面積　１階　217.94 ㎡
　　２階　255.51 ㎡
　　３階　196.57 ㎡

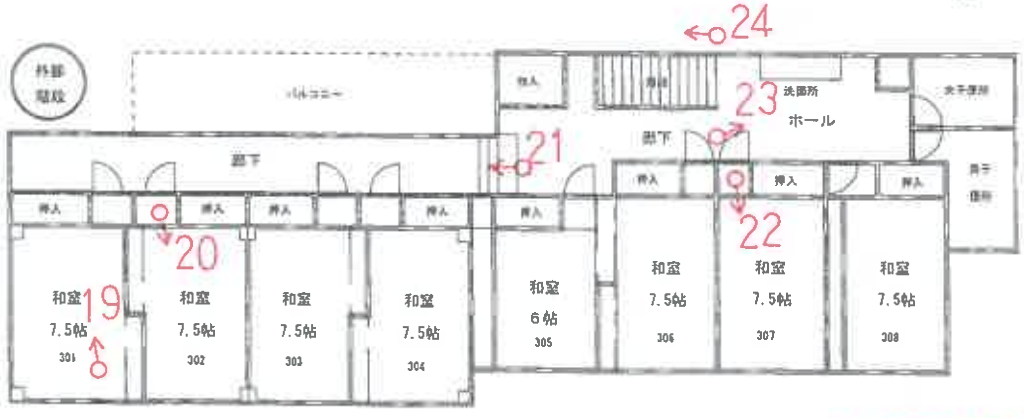
１ 階



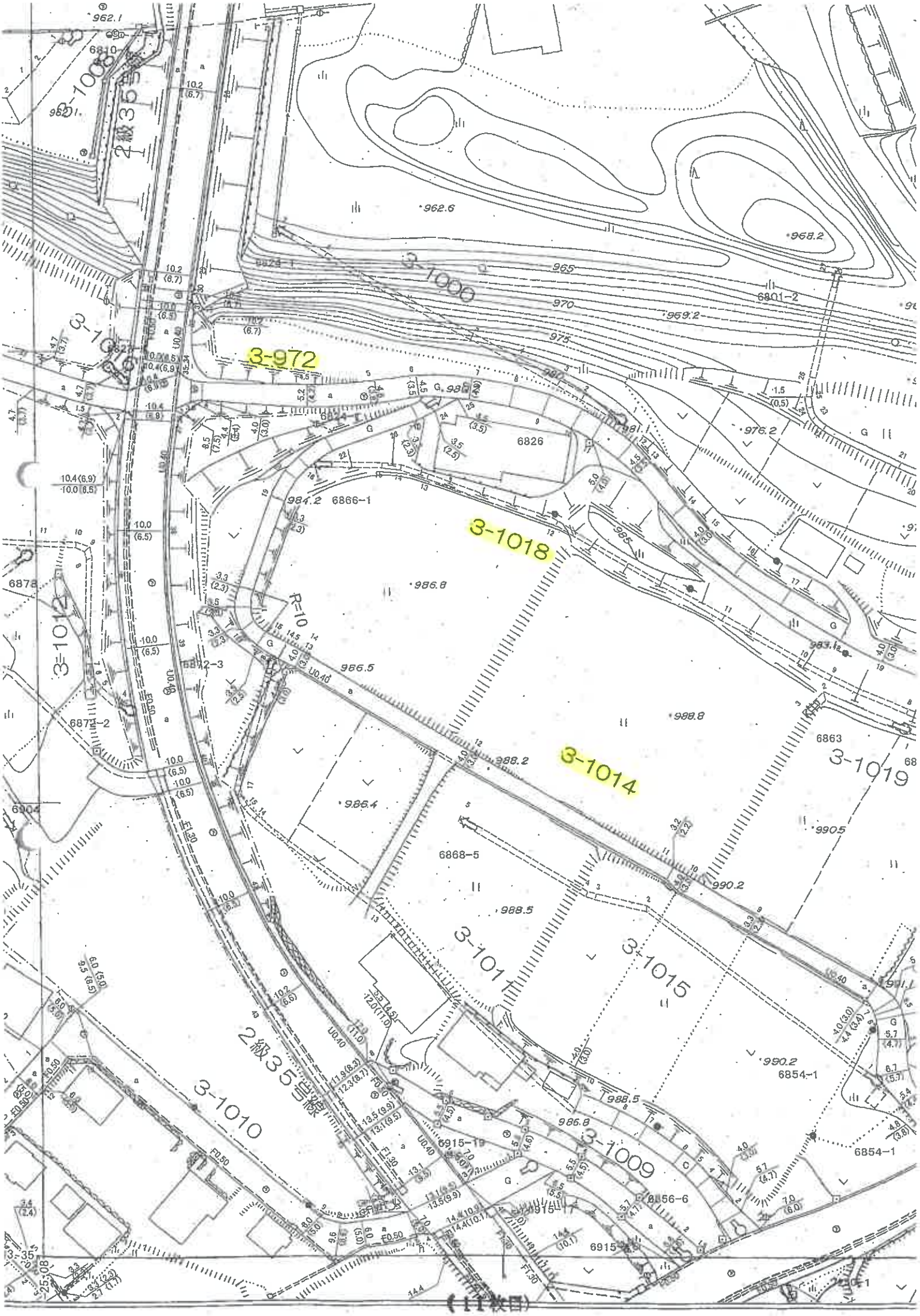
２ 階



３ 階



♂ 写真撮影位置・方向


3-972
3-1018
3-1014
3-1019
3-1015
3-1011
3-1010
3-1009
3-1000
3-1012
2級35号線
6826
6866-1
6868-5
6863
6854-1
6801-2
6915-19
6915-17
6856-6
R=10
962.6
968.2
965
970
975
980
976.2
986.8
986.5
988.8
988.2
986.4
988.5
990.2
990.5
984.2

令和７年（ケ）第１０号



NO. 1

物件５、１２



NO. 2

放置自動車



NO. 3

物件５、１２



NO. 4



NO. 5

物件５



NO. 6



NO. 7

物件１２

１階



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11

カビ跡



NO. 12

カビ跡



NO. 13



NO. 14

2階



NO. 15



NO. 16



NO. 17



NO. 18



NO. 19

3階



NO. 20



NO. 21



NO. 22



NO. 23



NO. 24

２階玄関

屋根･外壁-雨漏りによる崩落

鉄骨腐蝕



NO. 25



NO. 26

令和　7年（ケ）第　　10号

求　意　見　書

宮　坂　祐　里　殿

令和　8年　9月　4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

長野地方裁判所諏訪支部
受付
8. 9. -9
午前 時 分
( )第

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 9 月 7 日

評価人　宮坂祐里

令和　７年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

５　所　　在　　茅野市北山字下島

　　地　　番　　６８２５番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５８６．８２平方メートル

１２　所　　在　　茅野市北山字下島６８２８番地１、６８２５番地３、
６８２８番地２

　　家屋　番号　　６８２８番１

　　種　　類　　旅館

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　　２１７．９４平方メートル
２階　　２５５．５１平方メートル
３階　　１９６．５７平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
5	380,000	230,000	4
12	670,000	400,000	4
5, 12	1,050,000	630,000	一括

（備　　考）

令和　7年（ケ）第　　10号

求　意　見　書

宮　坂　祐　里　殿

令和　8年　7月　7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

長野地方裁判所諏訪支部
受付
8. 7. -9
午前　時　分
第　号

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 7 月 7 日
評価人　宮坂 祐里

令和　7年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

5　所　　在　茅野市北山字下島

　　地　　番　６８２５番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５８６．８２平方メートル

12　所　　在　茅野市北山字下島６８２８番地１、６８２５番地３、
６８２８番地２

　　家屋　番号　６８２８番１

　　種　　類　旅館

　　構　　造　鉄筋コンクリート・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　１階　　２１７．９４平方メートル
２階　　２５５．５１平方メートル
３階　　１９６．５７平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
5	630,000	380,000	2
12	1,110,000	670,000	2
5,12	1,740,000	1,050,000	一括

（備　　考）

令和７年（ケ）第１０号－Ⅱ
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５土地、物件１２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１，７４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件５（土地）	金　　６３０，０００　円
物件１２（建物）	金　１，１１０，０００　円

１　一括価格は、物件５及び物件１２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５の内訳価格は物件１２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件１２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
５	所在 地番 地目 地積	茅野市北山字下島 ６８２５番３ 宅地 ５８６．８２平方メートル	
１２	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	茅野市北山字下島６８２８番地１、６８２５番地３、６８２８番地２ ６８２８番１ 旅館 鉄筋コンクリート・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺３階建 １階　２１７．９４平方メートル ２階　２５５．５１平方メートル ３階　１９６．５７平方メートル	茅野市北山字下島6825番地3

番号	特記事項
１２	建物新築後に土地が合筆されており、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５土地）

位置・交通	ＪＲ中央本線茅野駅の北東方約 8.2 ㎞（道路距離） 北山小学校へ徒歩約 13 分（約 900m） （別添位置図参照）	
付近の状況	茅野市街地の北東方郊外に位置し、国道 152 号線背後に農地等が広がるうちに一般住宅等が散在する地域。	
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 用途無指定 60% 200% 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５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５土地の価格形成には影響がないものと判断した。但し、「下島・下ッ原遺跡」に近接する。
画地条件	地積 形状 間口・奥行等 地勢 その他	586.82㎡（登記数量） ほぼ台形 間口約38m、奥行約18m ほぼ平坦 二方路画地
接面道路の状況	北側　幅員約 3.6m未舗装市道（３－９７２号線、特記事項①参照） ほぼ等高に接面（建築基準法第 42 条 2 項道路） 南西側　幅員約 1.5m未舗装市道（３－１０１８号線、特記事項②参照） （建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況等	物件１２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。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし 可（下水道計画区域内であり、付近まで本管が敷設されているが、接続なし）

特　記　事　項	① 公図（地図に準ずる図面）上、物件５土地は北、西側で目的外の土地「６８２４番１」及び「６８２５番２」（いずれも茅野市所有の鉄道用地）に隣接し、北、東側で「６８２５番１」及び「６８２９番１」（いずれも第三者個人所有の畑）に隣接するが、現況は北側で市道「３－９７２号線」に接面しているものと見られる。茅野市役所建設課管理係によると、鉄道用地や民地が道路の一部となっている可能性もあるが、詳細は不明とのことであった。 ② 公図上南側で接面する「道」は、市道「３－１０１８号線」であるが、茅野市役所建設課管理係によると未供用路線であり、建築基準法上の道路ではないとのこと。現地では、当該道路がどの部分であるか明確に確認することはできなかったが、物件５土地より5m程度高い位置にある畦道状の土地である可能性が高いものと認めた。 ③ 物件５土地の北西側に市道「３－１０１４号線」が存し、物件５土地に隣接している可能性があるが、判然としない。 ④ 境界の一部にあるプラスチック杭を確認し、土地の形状は概ね地積測量図の通りであるものと認めた。 ⑤ 北向きに傾斜する法を切土した画地と見られ、南側隣接地は5m程度、東西隣接地は1m～3m程度高くなっている。 ⑥ 当該地の西側に放置自動車が1台存した。

2　建物の概況及び利用状況（物件１２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	昭和48年6月30日新築、 昭和51年6月30日変更、増築
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	3年程度
仕　　様	構　造	鉄筋コンクリート・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺３階建
	外　壁	モルタル刷毛引塗装仕上
	内　壁	ビニールクロス貼、フレキシブルボード、磁器質タイル等
	天　井	石膏ボード張、杉板ベニヤ、フレキシブルボード等
	床	長尺塩ビシート、畳、磁器質タイル貼等
	設　備	厨房設備、浴室、洗面台、トイレ、キッチンセット等
	その他	特にない
床面積（現況）	１階217.94㎡　２階255.51㎡　３階196.57㎡ 延670.02㎡（公簿も同様）	
現況用途等	現況用途	旅館
	間　取	添付間取図のとおり
品　　等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	本件所有者が倉庫として占有している。	
特記事項	・Ａによると、元々は旅館として建築された建物を平成６年に購入し、横谷温泉旅館の従業員寮として使用していた。寮としては20年ほど前から使用しておらず、現在は古い什器備品の倉庫として使用しているとのことである。長年人の手が入っていない模様で、内外装の損傷、劣化や汚れ等が著しいほか、設備は陳腐化している。 ・2 階玄関部分は屋根が一部崩落し、外部にむき出しになっている状態であったほか、天井のシミ、内装の剥がれ、カビ等が見られた。 ・土地の概況で記載したとおり、隣接地より低いため、1 階部分は採光が十分でなく、湿気も多い模様であり、壁や床にカビ跡が多く見られた。 ・建物の東側及び南側外部につる性の植物が繁茂している。 ・3階北西側に外階段とバルコニーが設置されている。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）　土地（物件５土地）

目的土地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/㎡） 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
5	7,000	0.81	586.82	0.60	2,000,000

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：接面道路に不確定要素あり（一部民地の可能性等）-10%（0.90）、
隣接地との高低差大-5%（0.95）、下水引込なし-5%（0.95）
⇒個別格差（相乗積）0.81

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建付減価：－40%　⇒　60%　建物等と敷地との適応の状態（建物の用途、築年数等を考慮）。

（２）　建物（物件１２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
１２	160,000	670.02	0.02	2,140,000

イ　現況延床面積：登記数量による。

ウ　現価率：・経過年数約53年，経済的残存耐用年数約3年，観察減価率60%
・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。
現価率＝経済的残存耐用年数÷(経過年数＋経済的残存耐用年数)×(1－観察減価率)
＝　3年÷(53年＋3年)×(1－0.60)＝　0.02

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
5	2,000,000	0.25	法定地上権	500,000

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25%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
5	2,000,000	−500,000		0.70	0.60	630,000
12	2,140,000	＋500,000	1.0	0.70	0.60	1,110,000
一括価格（合計）						1,740,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：建物の用途・規模・損傷の程度、当該地及び周辺地域の状況と用途との不適合、隣地との高低差、接面道路に不確定要素あり等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（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17㎞
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５土地　　3,708,702 円（6,320 円／㎡）
物件１２建物　16,587,112 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。

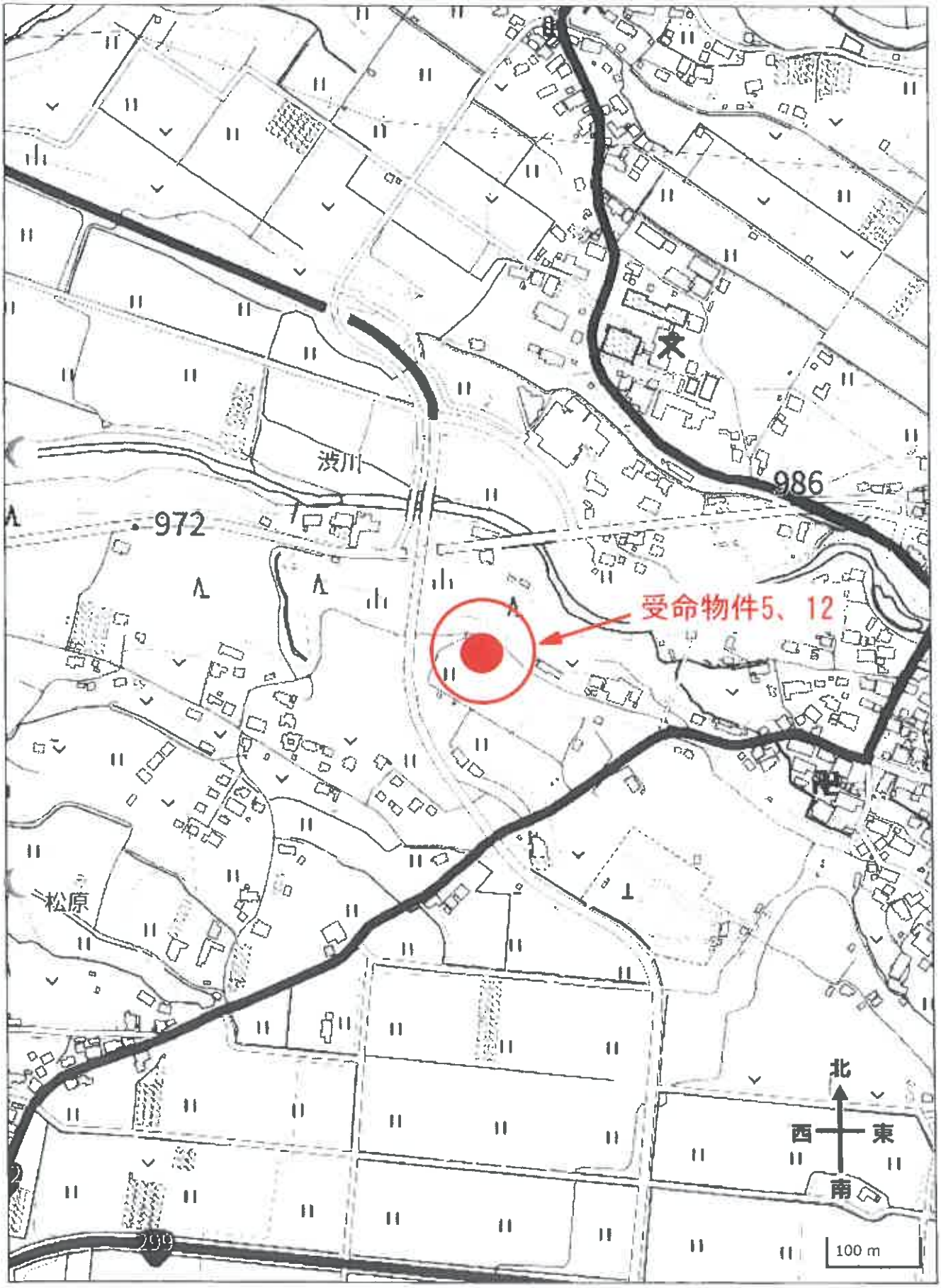
第７　附属資料

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

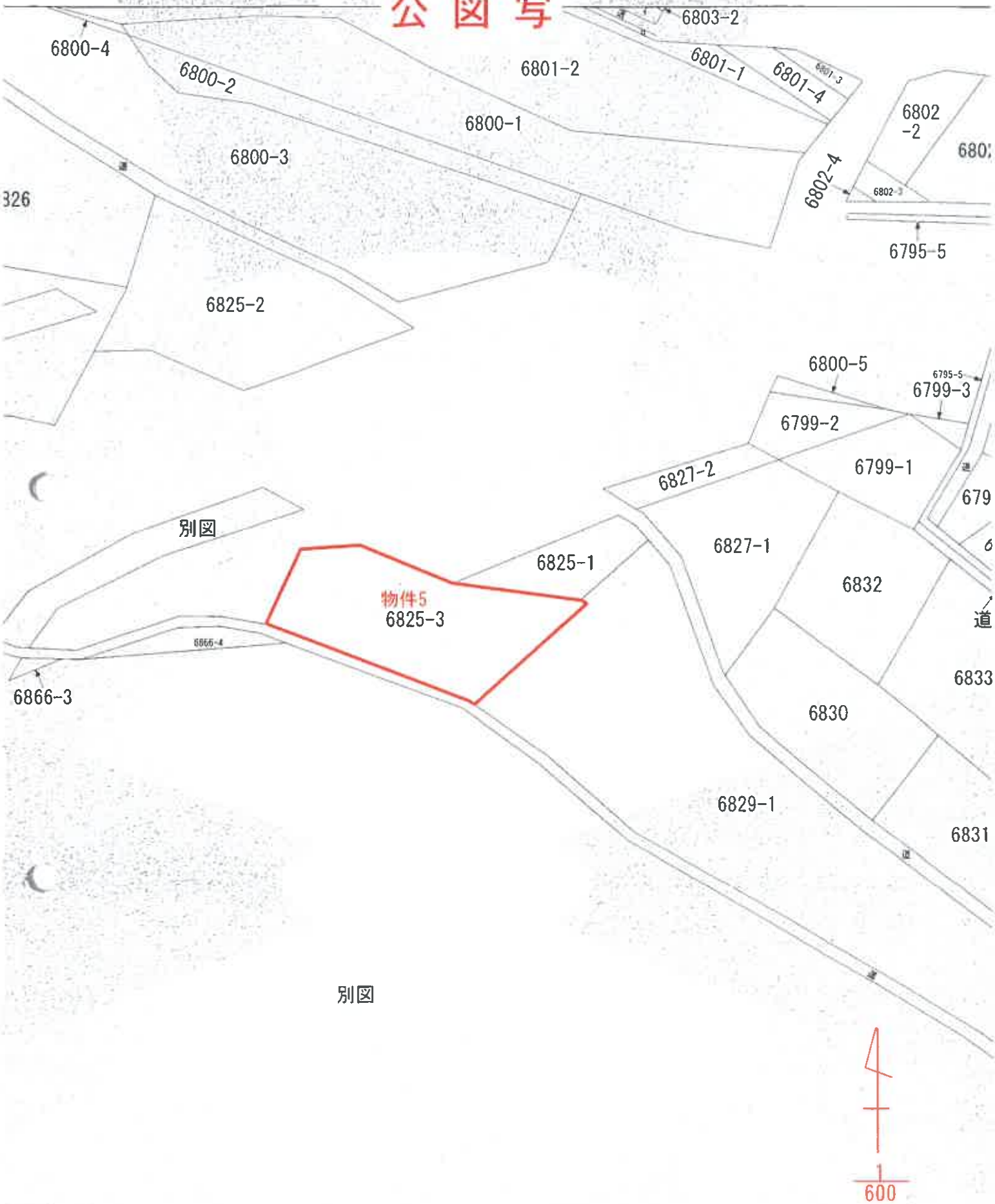
以　上

地理院地図
Vector

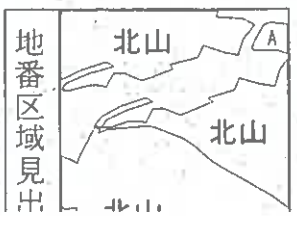
物件位置図



公図写



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
位置及び形状の概略を記載した図面です。



登記年月日：平成6年8月25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。
（長野地方法務局諏訪支局管轄）
令和7年10月17日　東京法務局

登記官 [redacted]

H6.8.25

地積測量図
土地所在図

物件5

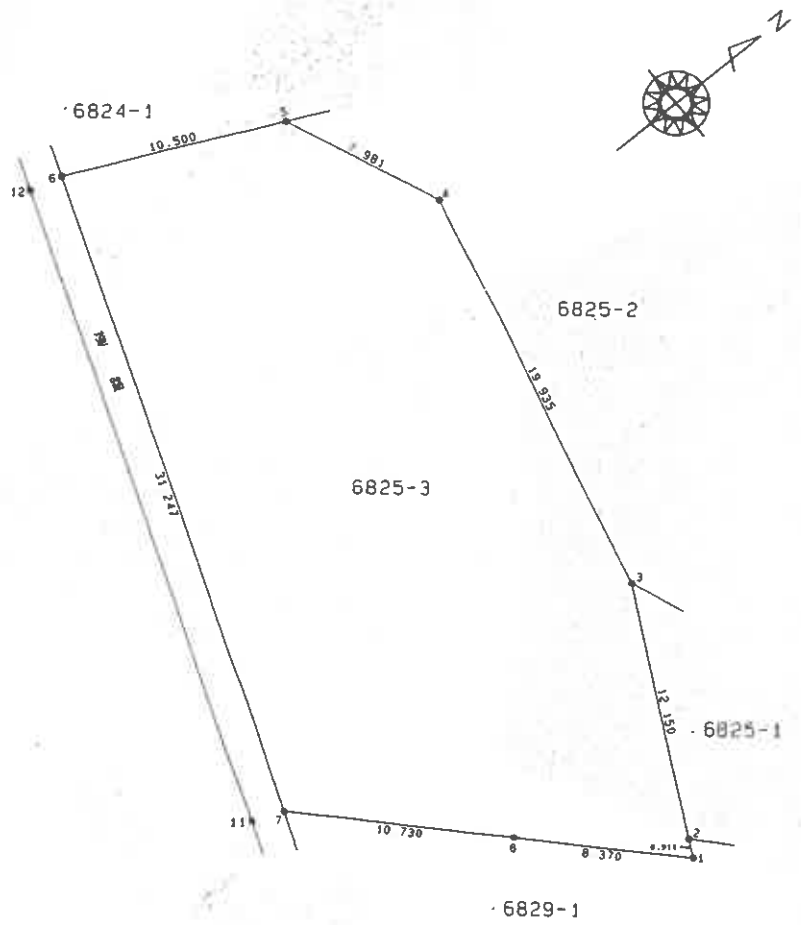
地番	6825-3
土地の所在	茅野市北山字下島

前　　新

求積表

地番	6825-3			
NO.	X n	Y n	Y n+1 − Y n-1	X n ・ (Y n+1 − Y n-1)
1	-4.466	-4.389	5.182	-23.142812
2	-4.056	-5.202	-11.662	47.301072
3	1.415	-16.051	-30.285	-42.853275
4	5.848	-35.487	-26.747	-156.416456
5	2.647	-42.798	-11.840	-31.340480
6	-6.826	-47.327	24.729	-168.800154
7	-17.795	-18.069	36.943	-657.400685
8	-10.307	-10.384	13.680	-140.999760
			2倍	-1173.652550
			合計	586.8262750
			地積	586.82 m²

境界点	境界標の種類
⊠	鉄　　杭
⊕	金　属　標
⊞	コンクリート杭
◎	プラスチック杭
△	コンクリート鋲



A3をA4に縮小

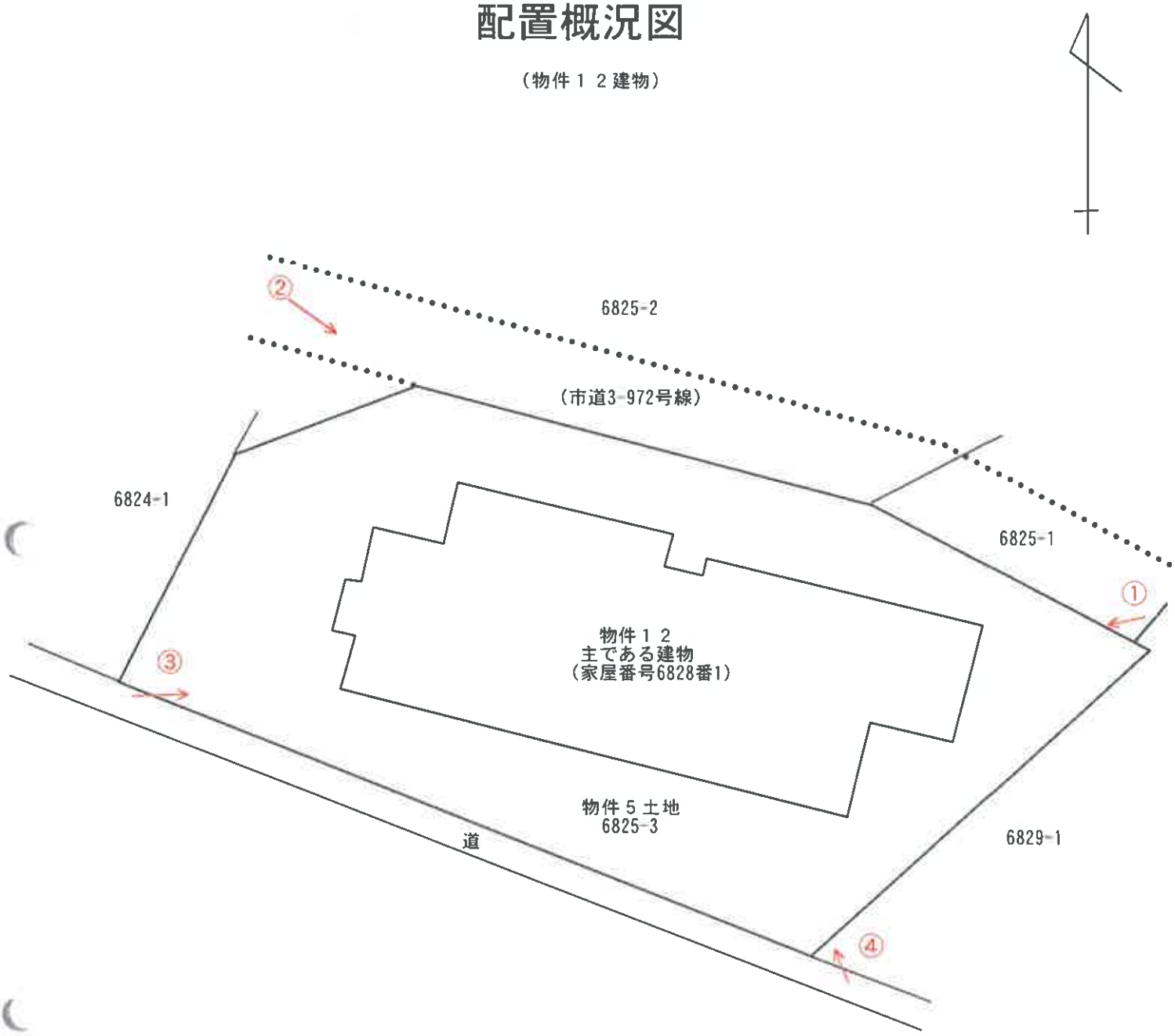
214510

作製者	[redacted] （平成 6年 7月 20日作製） （日本土地家屋調査士会連合会用紙）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地図整理番号：M93415

配置概況図

（物件１２建物）



写真：←○

登記年月日　昭和51年7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。
（長野地方法務局諏訪支局管轄）
令和7年10月17日　東京法務局

[redacted]

S51.7.17 1/2

建物図面
各階平面図

物件12

家屋番号	6828-1
建物の所在	茅野市北山字下島　6828-1　6828-2　6828-3

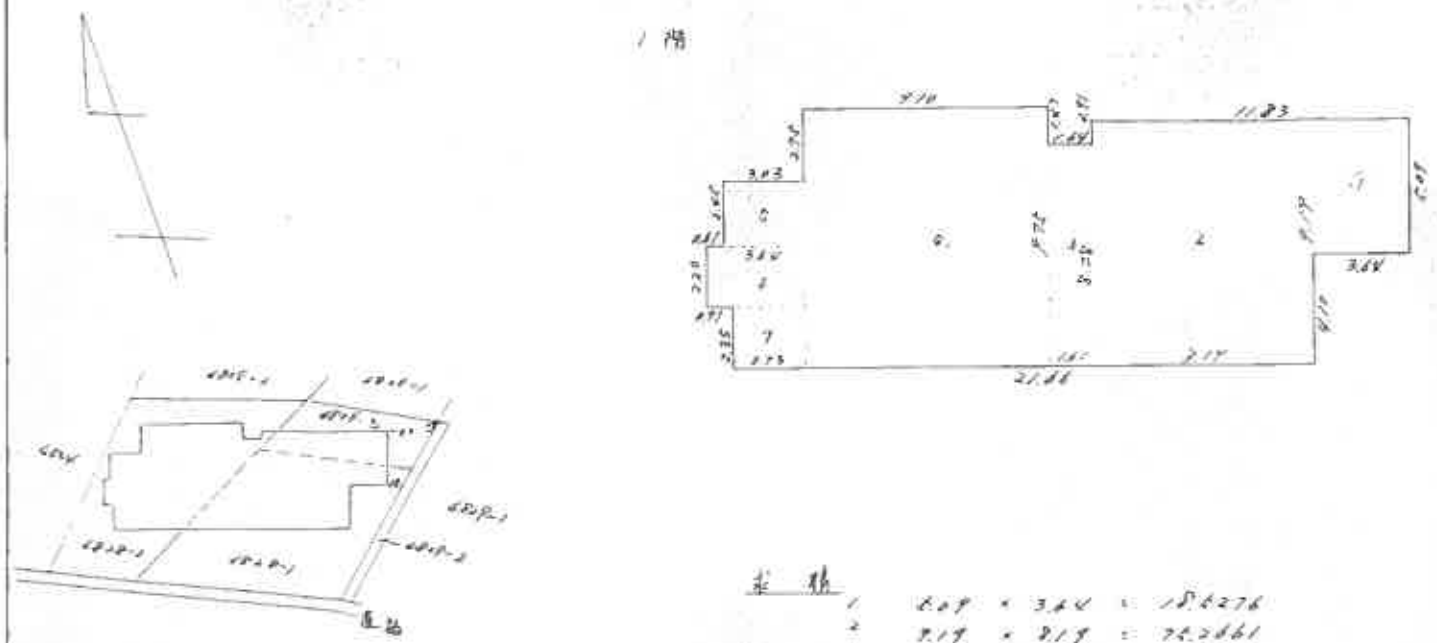
昭和51年7月10日　日本年月日

作製者

[redacted]

申請人

[redacted]



求積				
1	5.09	× 3.64	=	18.5276
2	9.19	× 8.19	=	75.2661
3	8.28	× 1.64	=	13.5792
4	9.75	× 9.10	=	88.7250
5	2.45	× 3.03	=	7.4235
6	2.20	× 3.64	=	8.0080
7	2.35	× 2.73	=	6.4155
合計				217.9449
床面積				217.94

10540

A3をA4に縮小

縮尺	1/500	1/200

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連15）

地図整理番号：M93420　(1/2)

登記年月日　昭和51年7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。
（長野地方法務局諏訪支局管轄）
令和7年10月17日　東京法務局

登記官

[redacted]

2/2

建物図面
各階平面図

[redacted]

物件12

家屋番号	6828-1
建物の所在	茅野市北山字下野　6828-1　6828-2　6828-3

昭和51年7月10日　作製年月日

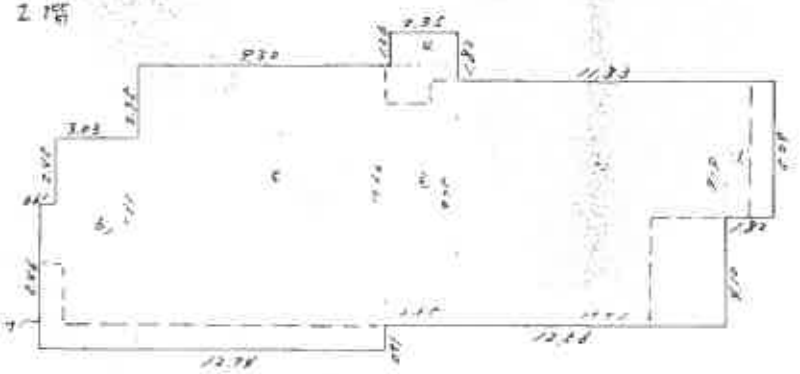
作製者

[redacted]

申請人

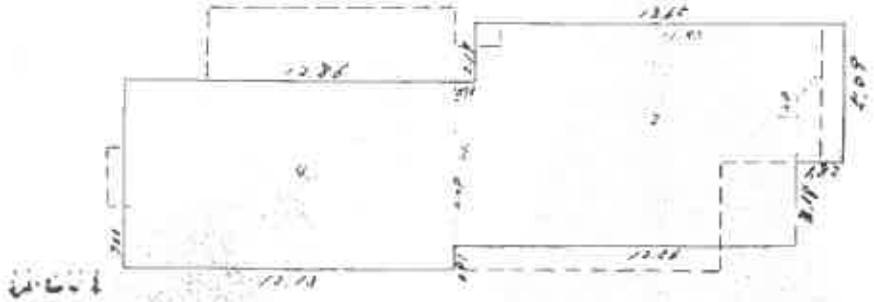
[redacted]

2階



本積				
1	5.09	×	1.82	= 9.2638
2	9.19	×	10.01	= 91.9919
3	9.75	×	2.55	= 24.8625
4	1.26	×	2.35	= 2.9610
5	10.66	×	9.30	= 99.1380
6	7.91	×	3.03	= 23.9673
7	5.46	×	0.61	= 3.3306
合計				255.5151
床面積				255.51

3階



本積				
1	5.09	×	1.82	= 9.2638
2	8.28	×	11.83	= 97.9524
3	6.09	×	0.73	= 4.4457
4	7.00	×	12.13	= 84.9100
合計				196.5719
床面積				196.5719

10541

A3をA4に縮小

縮尺	1/200	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連15）

地図整理番号：M93420　(2/2)

建 物 間 取 図　　物件 １２　　1:200

種類　旅館

構造　鉄筋コンクリート・木造

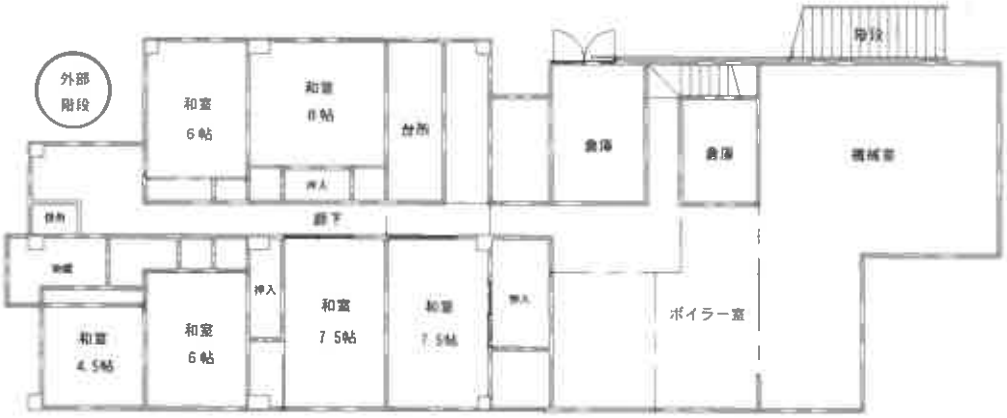
亜鉛メッキ鋼板葺　　３階建

床面積　１階　217.94 ㎡

２階　255.51 ㎡

３階　196.57 ㎡

１　階



２　階



３　階



物件12建物



物件5土地

写真①

物件12建物



物件5土地

写真②

物件12建物



物件5土地

写真③

物件12建物



写真④