

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 7 年 6 月 4 日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 児 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 7 年 6 月 19 日から 令和 7 年 6 月 26 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 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 7 年 7 月 3 日から 令和 7 年 7 月 3 日まで
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 7 年 6 月 4 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	7,800,000 6,240,000	一括	1,560,000	96,401	17,113
1	660,000				
2	930,000				
3	650,000				
4	540,000				
5	5,020,000				



物 件 目 録

1 所 在 諏訪市大字湖南字砥澤

地 番 3 0 3 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 0 . 7 4 平方メートル

共有者 B 持分 7 分の 1

共有者 C 持分 7 分の 1

共有者 A 持分 7 分の 5

2 所 在 諏訪市大字湖南字砥澤

地 番 3 0 3 4 番 3

地 目 宅地

地 積 2 5 3 . 4 1 平方メートル

(現況)

地 積 約 3 7 8 . 7 6 平方メートル

共有者 B 持分 7 分の 1

共有者 C 持分 7 分の 1

共有者 A 持分 7 分の 5

3 所 在 諏訪市大字湖南字砥澤

地 番 3 0 3 4 番 4

地 目 宅地

地 積 2 6 5 . 0 6 平方メートル

共有者 B 持分 7 分の 1

共有者 C 持分 7 分の 1

共有者 A 持分 7 分の 5



11

物 件 目 録

4 所 在 諏訪市大字湖南 3 0 3 4 番地

家屋 番号 3 0 3 4 番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 1 1 9 . 6 6 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 3 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造石葺 2 階建

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

(現況)

構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 3 8 平方メートル
2 階 約 4 3 平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造石葺平家建

床 面 積 4 . 9 5 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在

所有者 A

5 所 在 諏訪市大字湖南字砥澤 3 0 3 4 番地 3、3 0 3 4 番地
4

家屋 番号 3 0 3 4 番 3

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

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

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 4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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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 諏訪市大字湖南字砥澤

地 番 3 0 3 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 0 . 7 4 平方メートル

共有者 B 持分 7 分の 1

共有者 C 持分 7 分の 1

共有者 A 持分 7 分の 5

2 所 在 諏訪市大字湖南字砥澤

地 番 3 0 3 4 番 3

地 目 宅地

地 積 2 5 3 . 4 1 平方メートル

(現況)

地 積 約 3 7 8 . 7 6 平方メートル

共有者 B 持分 7 分の 1

共有者 C 持分 7 分の 1

共有者 A 持分 7 分の 5

3 所 在 諏訪市大字湖南字砥澤

地 番 3 0 3 4 番 4

地 目 宅地

地 積 2 6 5 . 0 6 平方メートル

共有者 B 持分 7 分の 1

共有者 C 持分 7 分の 1

共有者 A 持分 7 分の 5

物 件 目 録

4 所 在 諏訪市大字湖南 3 0 3 4 番地

家屋 番号 3 0 3 4 番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 1 1 9 . 6 6 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 1 3 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造石葺 2 階建

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

(現況)

構 造 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 3 8 平方メートル
2 階 約 4 3 平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造石葺平家建

床 面 積 4 . 9 5 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

不存在

所有者 A

5 所 在 諏訪市大字湖南字砥澤 3 0 3 4 番地 3、3 0 3 4 番地
4

家屋 番号 3 0 3 4 番 3

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

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

所有者 A



令和 6 年(ケ)第 8 号
令和 6 年 10 月 10 日受理
令和 7 年 3 月 14 日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所諏訪支部

執行官 合 津 英 樹 (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 諏訪市大字湖南字砥澤

地 番 3 0 3 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 0 . 7 4 平方メートル

共有者 B 持分 7 分の 1

共有者 C 持分 7 分の 1

共有者 A 持分 7 分の 5

2 所 在 諏訪市大字湖南字砥澤

地 番 3 0 3 4 番 3

地 目 宅地

地 積 2 5 3 . 4 1 平方メートル

共有者 B 持分 7 分の 1

共有者 C 持分 7 分の 1

共有者 A 持分 7 分の 5

3 所 在 諏訪市大字湖南字砥澤

地 番 3 0 3 4 番 4

地 目 宅地

地 積 2 6 5 . 0 6 平方メートル

共有者 B 持分 7 分の 1

共有者 C 持分 7 分の 1

共有者 A 持分 7 分の 5

4 所 在 諏訪市大字湖南 3 0 3 4 番地

家屋 番号 3 0 3 4 番

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 119.66 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造石葺2階建

床 面 積 1階 26.11 平方メートル
2階 16.52 平方メートル

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造石葺平家建

床 面 積 4.95 平方メートル

所有者 A

5 所 在 諏訪市大字湖南字砥澤3034番地3、3034番地
4

家屋 番号 3034番3

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 76.18 平方メートル
2階 66.24 平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
土地	物件 1～3
現 況 地 目	■宅地(物件1～3) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形 状	■ほぼ公図のとおり(物件1～3) ■地積測量図のとおり(物件1、3) □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地共有者A □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	
建 物	物件 4
種 類 , 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	■公簿上の記載と次の点異なる。 ■主である建物 □種 類 : ■構 造 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ■床面積 : 約 1 3 5 m ² ■附属建物符号 1 □種 類 : ■構 造 : 木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 ■床面積 : 1 階約 3 8 m ² 、2 階約 4 3 m ²
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が主である建物を居宅(空家)、附属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	附属建物符号 2 の便所は、存在しない。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ■配置概況図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1乃至3の土地は一団の土地で、各土地間の境界は判然としない。
- 2 物件1の土地の北側に電柱が、西側にスチール製物置がある。
- 3 物件3の土地の西側にカーポート、木造構築物の物置及び祠がある。
- 4 物件3の土地の中央やや北側にコンクリートブロック製の焼却炉がある。

(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
■ B (土地共有者)	1 Aは兄です。A所有の物件4及び物件5の建物が本件土地上に存在していますが、Aから地代等金銭の支払いはありません。 2 本件土地と隣地との間に境界の争いはありません。
■ C (土地共有者)	1 Aは父親です。A所有の物件4及び物件5の建物が本件土地上に存在していますが、Aから地代等金銭の支払いはありません。 2 本件土地と隣地との間に境界の争いはないと思います。
■ A (土地共有者、建物所有者)	1 物件4の主である建物は、空家になっています。建物内にハクビシンやネズミが入り込んだことがあります。床に糞があります。 2 物件5の建物に住んでいるのは、私一人です。1階と2階の洗面所の蛇口は水漏れがあります。洗面台が廃盤になっており、修理できないと聞いています。 3 物件3の土地の西側にある祠は、白狐を祀った祠です。 4 物件3の土地にあるブロックを積んで緑色のシートを掛けてある物は、ゴミを焼くための焼却炉です。役所からゴミを燃やすと違反になると言われたので利用していません。 5 物件2の土地と地番3025番1の土地の間には石垣があります。石垣の下が境界になると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

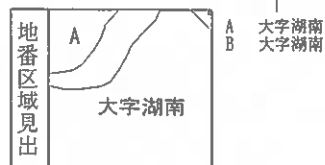
執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図、地積測量図、配置関係図、建物図面（各階平面図）及び建物間取図及び添付した写真のとおりである。尚、評価人によると簡易現況測量を実施したところ、物件2の土地の地積は、約378.76㎡とのことであった。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を3枚目及び4枚目記載のとおり認めた。

（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
6年10月10日（木）	執行官室	諏訪市役所に図面等申請
6年10月22日（火） 9：35－10：05	法務局	登記事項証明書等申請
6年10月22日（火） 10：50－11：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 全戸不在
6年11月19日（火）	執行官室	調査期日通知発送
6年11月21日（木） 13：25－13：30	執行官室	Bから電話聴取
6年11月21日（木） 14：20－14：23	執行官室	Cから電話聴取
6年11月29日（金） 9：50－11：50	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 Aから事情聴取 評価人同行
(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、立会人及び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 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。		
☐		

(8 枚目)



請求 部 分	所 在	諏訪市大字湖南字砥澤				地 番	3034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	昭和31年6月1日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

(9 枚目)

前 3034-1 後・新

地 番 3034-1, -3
土地の所在 諏訪市大字湖南字砥沢

測量所 図 図

求 積

④ 3034-1

M	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
1	-	-29.23	-20.80	607.9840
2	3.65	-18.64	-	127.6840
3	3.62	-12.36	3.29	-40.6644
4	2.36	-9.86	2.19	-21.5934
5	1.43	-8.20	3.46	-28.3720
6	-1.10	-4.46	16.58	-73.9468
7	-15.15	-13.90	2.13	-29.6070
合 計				541.4844
1 地				270.7422
2 積				270.7422

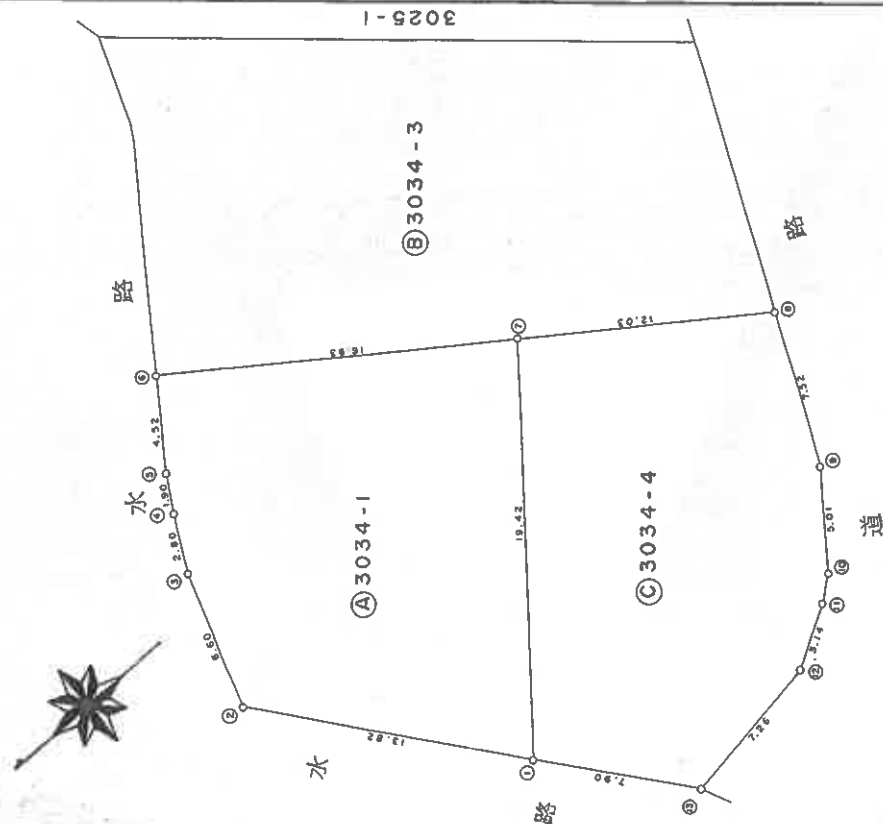
④ 3034-4

M	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
1	3.23	-29.23	6.84	-199.9332
7	-15.15	-13.90	21.91	-304.5490
8	-25.14	-20.61	7.06	-145.5066
9	-22.21	-27.53	5.89	162.1517
10	-19.25	-31.57	4.02	126.9114
11	-18.19	-32.49	3.78	122.8122
12	-15.47	-34.05	9.88	336.4140
13	-8.31	-35.28	12.24	431.8272
合 計				530.1277
1 地				265.0635
2 積				265.0635

④ 3034-3

$$789.22 - (270.7422 + 265.06385) = 253.41395$$

地 積 253.41 m^2



269366

⑦, ⑮
②, ⑤, ⑥, ⑧, ⑩, ⑫
合成樹脂杭
---刻み標

作製者

諏訪市

昭和57年3月9日(作製)

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書面である。

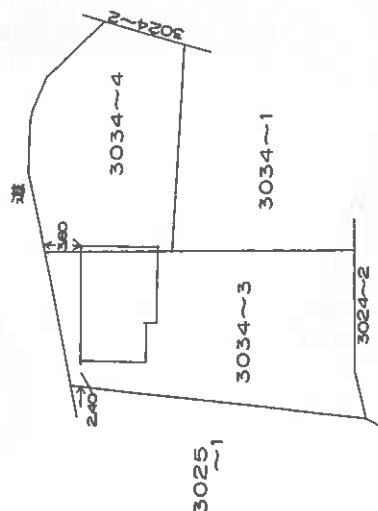
(長野地方方法務局諏訪支局管轄)

令和6年6月6日

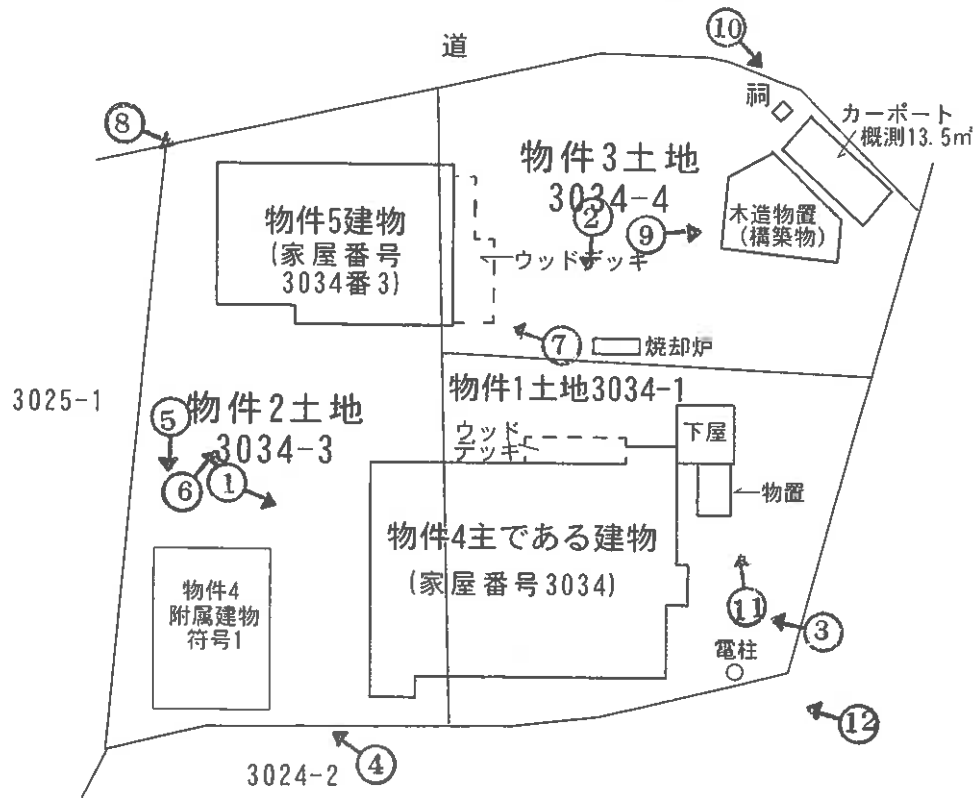
東京法律局中野出張所

登記号

(10枚目)

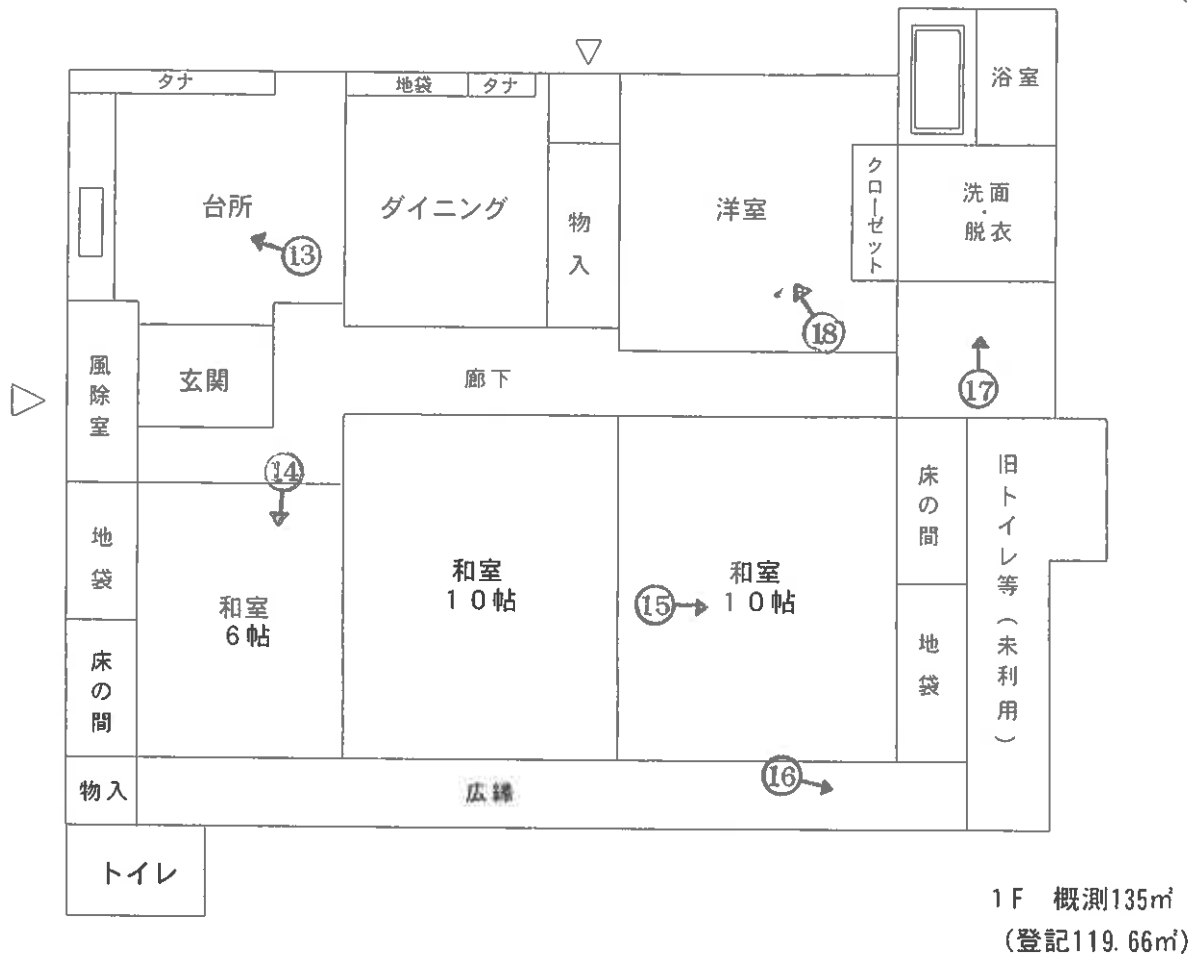


配置概況図



○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

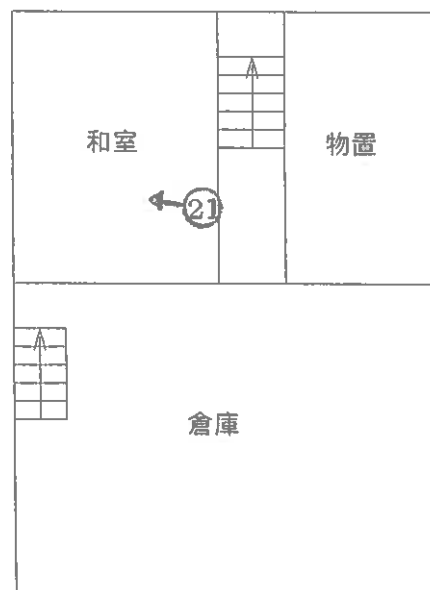
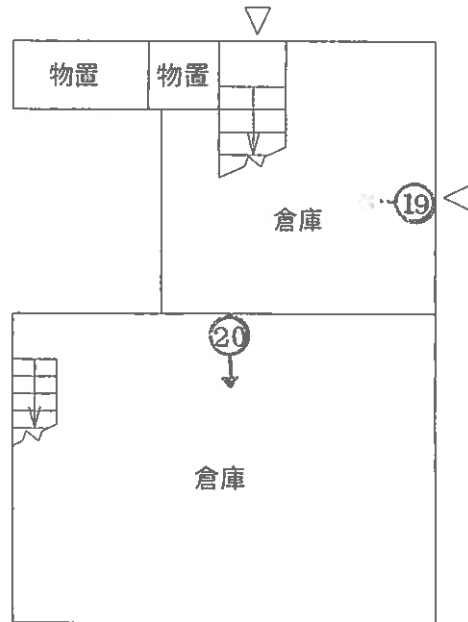
物件 4 主である建物間取図



○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

物件 4 附属建物間取図

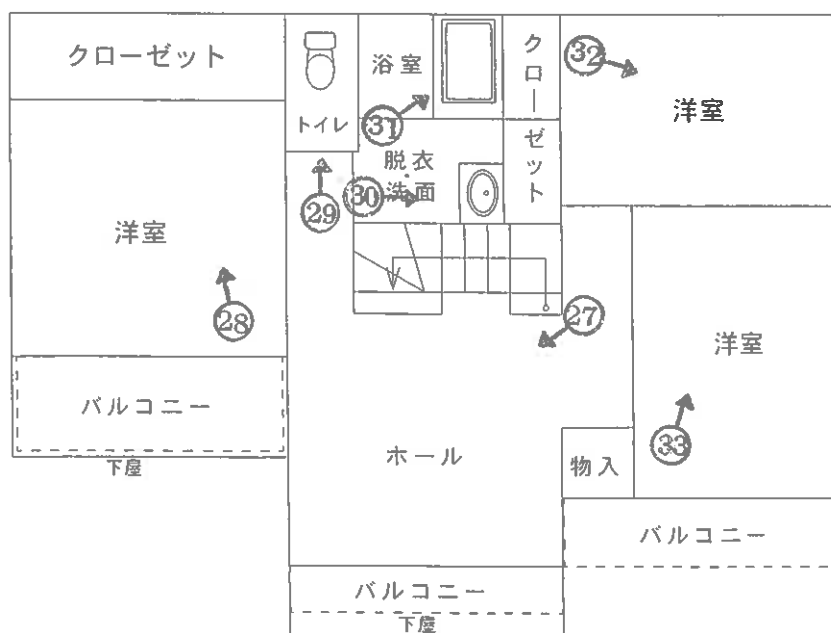
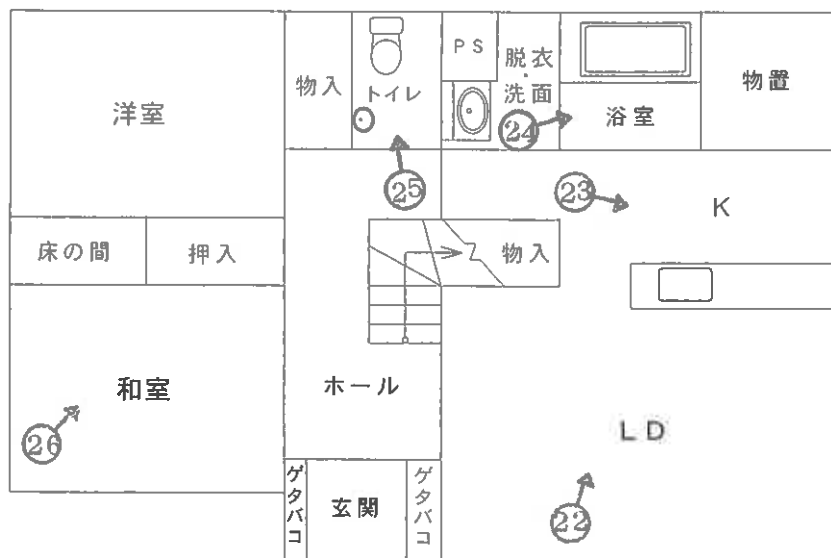
符号 1



符号 2 : 現存しない

○ → 印は写真撮影位置方向番号を示す。

物件 5 建物間取図



○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



NO 4



NO 5



NO 6



NO 7



NO 8



NO 9



NO 10



NO 11



NO 12



NO 13



NO 14



NO 15



(20 枚目)

NO 16 動物の糞



NO 17



NO 18



(21 枚目)

NO 19



NO 20



NO 21



(22 枚目)

NO 22



NO 23



NO 24



(23 枚目)

NO 25



NO 26



NO 27



(24 枚目)

NO 28



NO 29



NO 30



(25 枚目)

NO 31



NO 32



NO 33



(26 枚目)



令和6年(ケ)第8号
令和6年11月29日 現地調査
令和6年12月13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 7, 800, 000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 660, 000 円
物件2 (土地)	金 930, 000 円
物件3 (土地)	金 650, 000 円
物件4 (建物)	金 540, 000 円
物件5 (建物)	金 5, 020, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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～物件3の内訳価格は物件4及び物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4及び物件5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き、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 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者	諏訪市大字湖南字砥澤 3 0 3 4 番 1 宅地 2 7 0 . 7 4 平方メートル B 持分7分の1 C 持分7分の1 A 持分7分の5	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者	諏訪市大字湖南字砥澤 3 0 3 4 番 3 宅地 2 5 3 . 4 1 平方メートル B 持分7分の1 C 持分7分の1 A 持分7分の5	注) 現況測量 約378.76㎡
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者	諏訪市大字湖南字砥澤 3 0 3 4 番 4 宅地 2 6 5 . 0 6 平方メートル B 持分7分の1 C 持分7分の1 A 持分7分の5	
番号	特 記 事 項		
2	注)登記上の地積は残地測量によるものであったため、簡易現況測量を行ったところ、約378.76㎡（登記地積の約150%）であった。		

* 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。

番号	所 在 等	登 記	現 況
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	諏訪市大字湖南 3 0 3 4 番地 3 0 3 4 番 居 宅 木造草葺平家建 1 1 9 . 6 6 平方メートル 1 倉庫 土蔵造石葺 2 階建 1 階 2 6 . 1 1 平方メートル 2 階 1 6 . 5 2 平方メートル 2 便所 木造石葺平家建 4 . 9 5 平方メートル A	構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：概測135㎡ 構造：木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床面積：1 階 概測38㎡ 2 階 概測43㎡ 現存しない
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	諏訪市大字湖南字砥澤 3 0 3 4 番地 3、3 0 3 4 番地 4 3 0 3 4 番 3 居 宅 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル 2 階 6 6 . 2 4 平方メートル A	
番号	特 記 事 項		
4	主である建物及び附属建物符号 1 の屋根材が登記と異なる。また、いずれも増築が施されている。附属建物符号 2 は現存しない。		

* 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～物件3土地）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線上諏訪駅の南西方約5.8km（道路距離）に位置する。 湖南小学校へ徒歩6分（約400m）、諏訪西中学校へ徒歩5分（約300m） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	県道岡谷茅野線背後にあって、一般住宅、農家住宅等が建ち並び、農地も介在する住宅地域。全体的に概ね北東向き傾斜地域。	
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 第1種低層住居専用地域 50％ 80％ なし ・ 土砂災害防止法：土砂災害警戒区域（土石流、地すべり） ・ 2022年版諏訪市ハザードマップ（令和4年4月27日更新）によると、洪水浸水想定区域外 ・ 諏訪市立地適正化計画・・・居住誘導区域外 ・ 諏訪市景観計画
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	3筆合計 約914.56㎡ （登記：789.21㎡、特記事項①参照） 台形に近いやや不整形地 北東側市道からみた間口約32m、奥行約30m 北西側一部に傾斜があるが、大部分はおおむね平坦 特になし
接面道路の状況	北東側 幅員約4.0m舗装市道（62274号線）に約0.5m～約1.3m高く接面（建築基準法第42条1項1号道路に該当） 北西側 幅員約4.6m舗装市道（62272号線）に等高～1m程度低く接面（建築基準法第42条1項1号道路に該当） 南西側 幅員約3.0m舗装市道（62276号線）に一部は概ね等高に、一部は低く接面（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 ～ 3 土地は一体で、物件 4、5 建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属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	あり
	都市ガス	なし
	下水道	あり（特記事項②参照）
特記事項	① 物件 2、3 土地は、昭和 57 年に物件 1 土地から分筆されているが、物件 2 土地については残地測量であり、現況と異なる可能性があったため簡易現況測量を行ったところ、約 378.76㎡（登記地積の約 150%）であった。立ち合いを行ったものではないため、確定的な数量ではないが、本評価においては、当該数量を採用する。 ② 諏訪市水道局施設課下水道係担当者によると、物件 1 及び物件 2 土地については、下水道負担金賦課済であるが、物件 3 土地は除外となっているとのことであった。 ③ 物件 1 ～ 3 土地は一体利用されており、各土地の境界は判然としない。 ④ 物件 2 土地と南東側で隣接する 3025 番 1 土地（宅地、第三者所有）との間は約 2.6m の高低差があり（物件 2 土地のほうが高い。）、石積みの擁壁が設置されている。A によると、両土地の間の境界は、当該擁壁の下になると思うとのことである。 ⑤ 物件 1 土地の北側に電柱が、西側にスチール製物置及び木造の柱に屋根が設置された下屋部分が存する。 ⑥ 物件 1 及び 3 土地の北西側一部分は傾斜地（法）となっている。 ⑦ 物件 3 土地の西側一部分は一段高くなっており、当該部分にカーポート及び祠が所在する。また、当該高低差を利用した木造の構築物（物置、定着性に欠ける。）が存する。物件 3 土地中央やや北側にコンクリートブロックを積んだ焼却炉が存する。 ⑧ 諏訪市生涯学習課文化財係教育委員会によると、物件 1 ～ 3 土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していないとのことである。したがって、埋蔵文化財については、物件 1 ～ 3 土地の価格形成に影響はないものと判断した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4、5建物）

（1）物件4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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	明治9年月日不詳新築（公課証明書） 約148年 経済的耐用年数をほぼ満了している
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平家建 モルタル塗り、サイディング張等 繊維壁、ビニールクロス等 竿縁天井、ビニールクロス、ボード等 フローリング、タタミ敷、クッションフロア等 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）	概測135㎡（公簿：119.66㎡）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が居宅（空家）として占有している。	
特 記 事 項	・Aによると、増改築が度々行われてきたとのことであり、増築部分や現在入ることができない部分等が存する。東側玄関部分、キッチン、洗面・脱衣、浴室は、比較的新しい時期（Aによると、物件5建物新築時期くらい）に改築された模様である。 ・物件4主である建物は、新築後相当年数が経過しており、内外装の劣化、床のたわみなどが見受けられる。また、北東側の広縁の天井に穴が開いており、動物が侵入した形跡があった。 ・建物所有者の敷地共有者（建物所有者以外）の共有持分に係る敷地利用権原は使用借権と推測される。 ・附属建物符号2は現存しない。	

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	明治9年月日不詳新築(公課証明書) 約148年 経済的耐用年数をほぼ満了している
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木・土蔵造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 漆喰塗、サイディング張等 ボード張等 石膏ボード張等 土間コンクリート、板張り等 なし 特になし
床面積(現況)	1階 概測38㎡ 2階 概測43㎡ 延 概測81㎡ (公簿: 1階26.11㎡ 2階16.52㎡ 延42.63㎡)	
現況用途等	現況用途 間 取 り	倉庫 添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が倉庫として占有している。	
特 記 事 項	・当該建物は、土蔵に木造の倉庫を増築したものと見られるが、増築時期は不明。	

(2) 物件5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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成20年1月13日新築 約17年 18年程度
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 サイディング張 ビニールクロス貼 ビニールクロス貼 フローリング、畳等 システムキッチン、ユニットバス、トイレ、洗面台等 特にない
床面積(現況)	1階 76.18㎡ 2階 66.24㎡ 延142.42㎡(公簿面積と同じ)	
現況用途等	現況用途 間 取 り	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	所有者が居宅として占有している。	
特 記 事 項	・ユニットバス、トイレ、洗面台は1階と2階にそれぞれ設置されている。 ・Aによると、1階と2階の洗面台に水漏れがあるとのこと。 ・建物所有者の敷地共有者(建物所有者以外)の持分に係る敷地利用権原は使用借権と推測される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地（物件1～3土地）

物件1～3土地は、物件4、5建物の敷地として利用されている現況から3筆1画地として一体評価する。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
1	13,000	0.71	270.74	0.70	1,750,000
2	13,000	0.71	378.76	0.70	2,450,000
3	13,000	0.71	265.06	0.70	1,710,000

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：規模大－20%（0.80）、形状－3%（0.97）、三方路＋3%（1.03）、高低差－5%（0.95）、セットバック－2%（0.98）、一部傾斜地－4%（0.96）
⇒ 個別格差（相乗積）0.71

ウ 地 積：物件1、3土地は登記数量、物件2土地は簡易現況測量の数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した（建物の築年数等を考慮）。

(2) 建物（物件4、5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。

① 物件4建物

物件 番号	主附 の別	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
4	主	170,000	135	0.03	690,000
	附1	80,000	81	0.03	190,000
	合計				880,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現価率：主である建物、附属建物ともに3%と査定した。

② 物件 5 建物

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
5	180,000	142.42	0.46	11,790,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 17 年，経済的残存耐用年数約 18 年，観察減価率 10%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 18 \text{ 年} \div (17 \text{ 年} + 18 \text{ 年}) \times (1 - 0.10) = 0.46 \end{aligned}$$

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			敷地利用 地積割合 ウ	土地利用権等 価格(円) ア×イ×ウ＝エ
1	1,750,000	物件 4	0.10	場所的利益	0.70	120,000
		物件 5	0.10	場所的利益	0.30	50,000
		計				170,000
2	2,450,000	物件 4	0.10	場所的利益	0.70	170,000
		物件 5	0.10	場所的利益	0.30	70,000
		計				240,000
3	1,710,000	物件 4	0.10	場所的利益	0.70	120,000
		物件 5	0.10	場所的利益	0.30	50,000
		計				170,000

イ 土地利用権等割合：抵当権設定当時の所有関係等から物件 4、5 建物について法定地上権は成立しないが、いわゆる場所的利益相当額を計上することが妥当と判断し、その割合を 10% (0.10) と判定した。

ウ 敷地利用地積割合：物件4、5建物の建築面積（水平投影面積）の比により按分して敷地利用地積割合を査定した。

建物	建築面積※	敷地利用権割合
物件4建物	178㎡	0.70
物件5建物	76.18㎡	0.30
合 計	254.18㎡	1.00

※建築

面積

物件4建物：主である建物概測床面積＋附属建物2階概測床面積
 $135\text{㎡} + 43\text{㎡} = 178\text{㎡}$

エ 各建物に配分される土地利用権等価格

物件4建物：120,000円＋170,000円＋120,000円＝410,000円

物件5建物：50,000円＋70,000円＋50,000円＝170,000円

（2）内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修 正	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	1,750,000	－170,000		0.70	0.60	660,000
2	2,450,000	－240,000		0.70	0.60	930,000
3	1,710,000	－170,000		0.70	0.60	650,000
4	880,000	＋410,000	1.0	0.70	0.60	540,000
5	11,790,000	＋170,000	1.0	0.70	0.60	5,020,000
一括価格（合計）						7,800,000

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、土地の規模が大きいこと、建物が複数棟存し一部築後相当年数を経過していること等による市場性の減退を考慮して30%の減価を行った。

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 地価調査基準地価格（諏訪-3）

所 在：諏訪市大字豊田字藻池1960番3
価 格：33,400円／㎡
位 置：J R 中央本線上諏訪駅の南西方約4 k m
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：248㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東側7.2m市道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第一種低層住居専用地域
（建ぺい率50%、容積率80%）
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並びつつある新興住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	2,304,538 円（8,512 円／㎡）
物件2	2,157,025 円（8,512 円／㎡）
物件3	2,256,190 円（8,512 円／㎡）
物件4	165,615 円
物件5	5,048,505 円

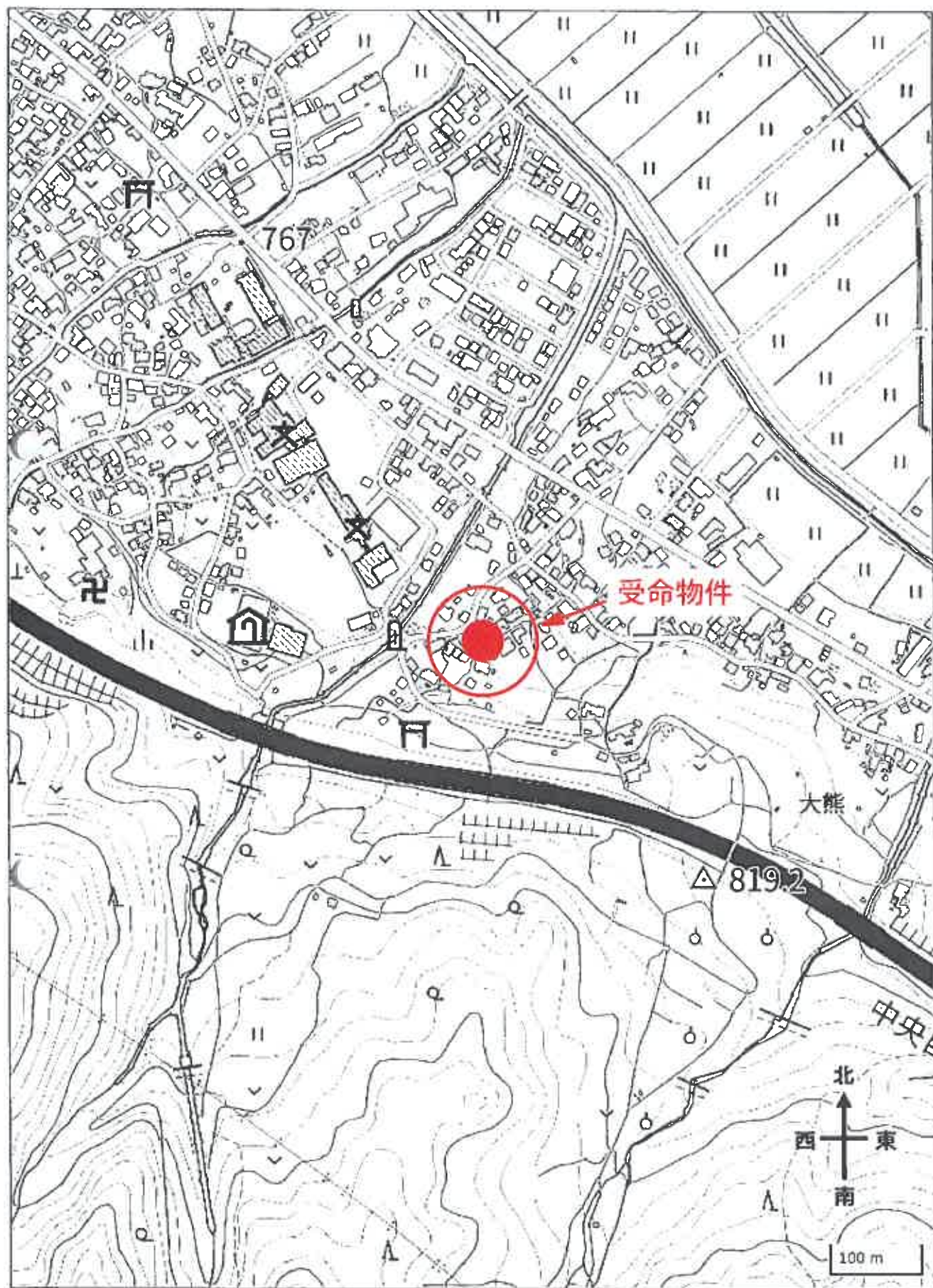
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

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

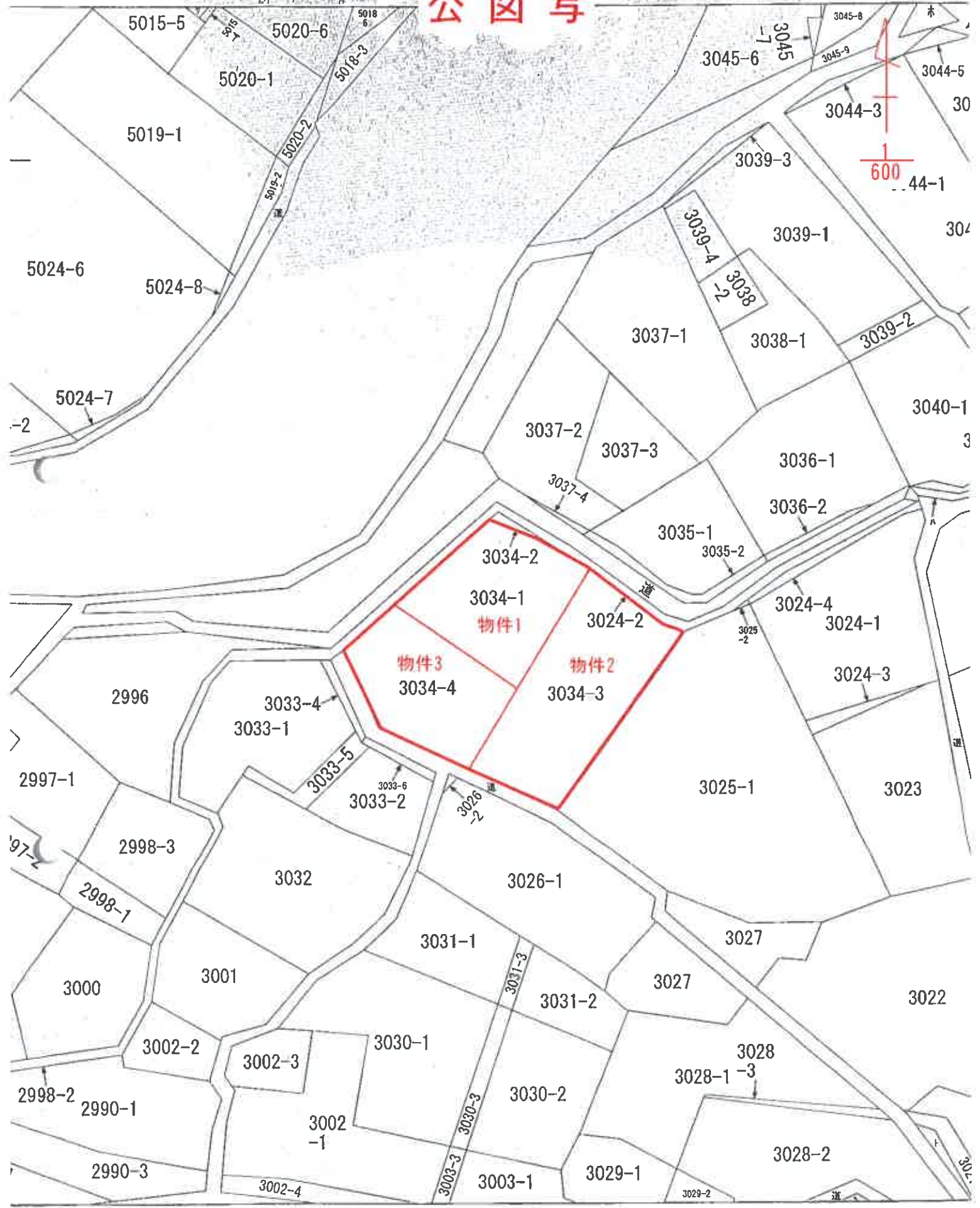
以 上

物件位置図



16-2 19-4 ハニ 3040-2 3042-2 3043-10 3004-1 3021-3 2992-3

公 図 写



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
 1で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

A

大字

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6年6月6日 東京法務局中野出張所

前 3034-1 後・新

地積測量図

S57.3.10

3034-1, -4

番

土地の所在 諏訪市大字湖南字砥沢

求積

④ 3034-1

$\frac{1}{n}$	X_n	Y_n	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-1})$
1	-3.23	-29.23	-20.80	607.9840
2	3.65	-18.64	-	127.6840
3	2.36	-12.36	3.29	-40.6644
4	3.36	-9.86	2.19	-21.5934
5	1.43	-8.20	3.46	-28.3720
6	-1.10	-4.46	16.58	-73.9468
7	-15.15	-13.90	2.13	29.6070
合 計				541.4844
1 地				270.7422
2 積				270.7422

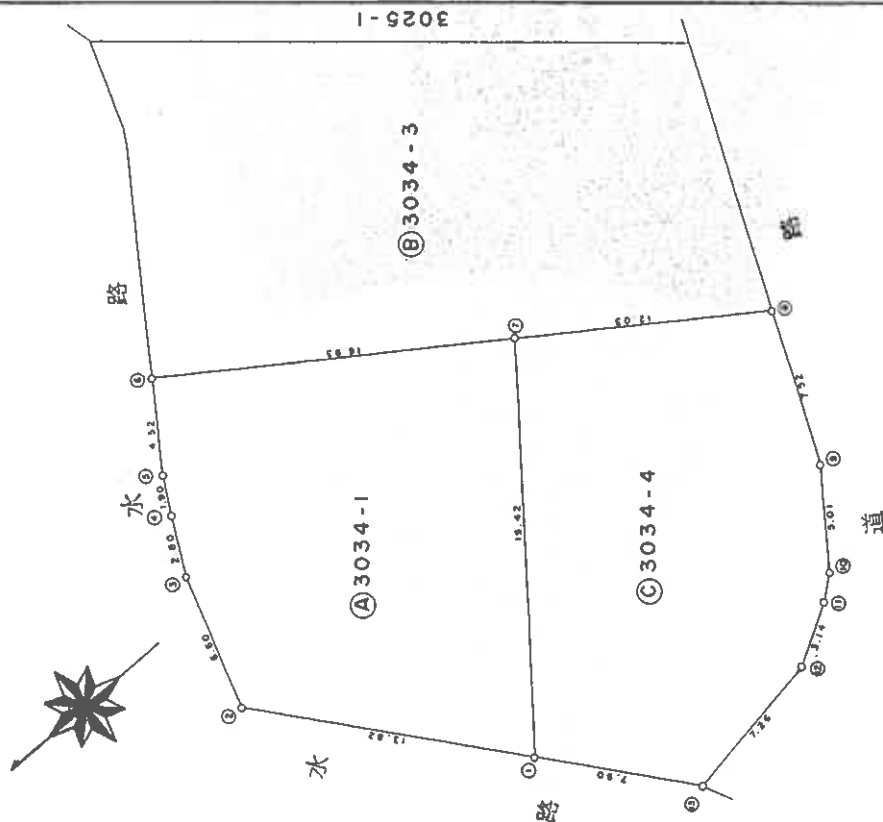
⑤ 3034-4

$\frac{1}{n}$	X_n	Y_n	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n-1} - X_{n-1})$
1	3.23	-29.23	6.84	-199.9332
7	-15.15	-13.90	21.91	-304.5490
8	-25.14	-20.61	7.06	-145.5066
9	-22.21	-27.53	5.89	162.1517
10	-19.25	-31.57	4.02	126.9114
11	-18.19	-32.49	3.78	122.8122
12	-15.47	-34.05	9.88	336.4140
13	-8.31	-35.28	12.24	431.8272
合 計				530.1277
1 地				265.06385
2 積				265.06385

⑥ 3034-3

789.22 - (270.7422 + 265.06385)
= 253.41395

地 積 253.41 m^2



⑦, ⑧ -----合成樹脂杭
②, ⑤, ⑥, ③~⑫-----刻み 標

A3をA4に縮小

作製者

申請人

1/250

求積表

地番	3034-1	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
1		84 645	92 823	-6 145	-520 143525
2		94 226	102 384	16 364	1541 914564
3		92 628	109 181	8 983	832 073224
4		91 541	111 767	4 300	393 626300
5		90 726	113 487	5 623	510 152298
6		88 457	117 390	-4 558	-403 187006
7		73 797	108 929	-24 567	-1817 970889
	合計				541 468756
	合計面積				270 7343780
					270 73

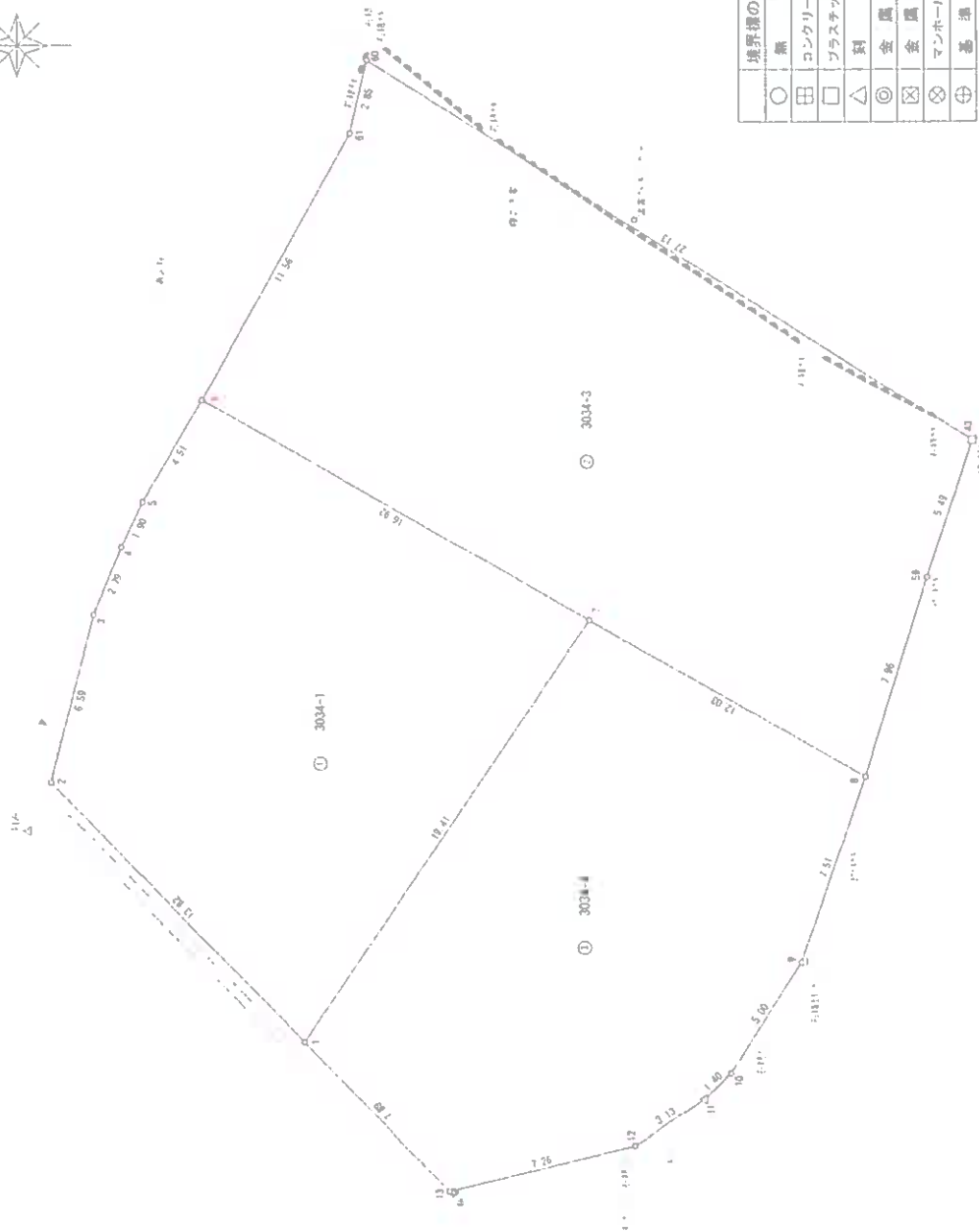
地番	3034-3	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
5		88 457	117 390	-18 567	-1642 381119
7		73 797	108 929	-14 475	-1068 211575
8		63 373	102 915	1 601	101 460173
59		61 021	110 500	12 800	782 899420
43		59 274	115 745	19 747	1170 483678
60		82 186	130 277	11 751	965 767686
61		82 839	127 496	-12 887	-1067 546193
	合計				-757 527920
	合計面積				378 7639600
					378 76

地番	3034-4	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
1		84 645	92 823	21 796	1844 922420
7		73 797	108 929	10 092	744 759324
8		63 373	102 915	-13 118	-831 327014
9		65 825	95 811	-11 336	-746 192200
10		68 503	91 579	-5 222	-357 722666
11		69 498	90 589	-2 732	-189 688536
12		72 106	88 847	-3 456	-249 198336
13		79 165	87 133	3 976	314 760040
	合計				530 133032
	合計面積				265 0665160
					265 06

座標系 任意座標系



図に記述事項



境界線の種類	記号
無	○
コンクリート杭	□
プラスチック杭	△
刷印	◎
金属板	⊗
金属棒	⊙
マンホール中心	⊕
基準点	⊖

図面の名称	現況測量図
地域の名称	霞訪市大字湖南字砥澤
作成年月日	令和 6 年 12 月 11 日
縮 尺	1 / 200
作成者	

A 3 を A 4 に縮小

配置概況図

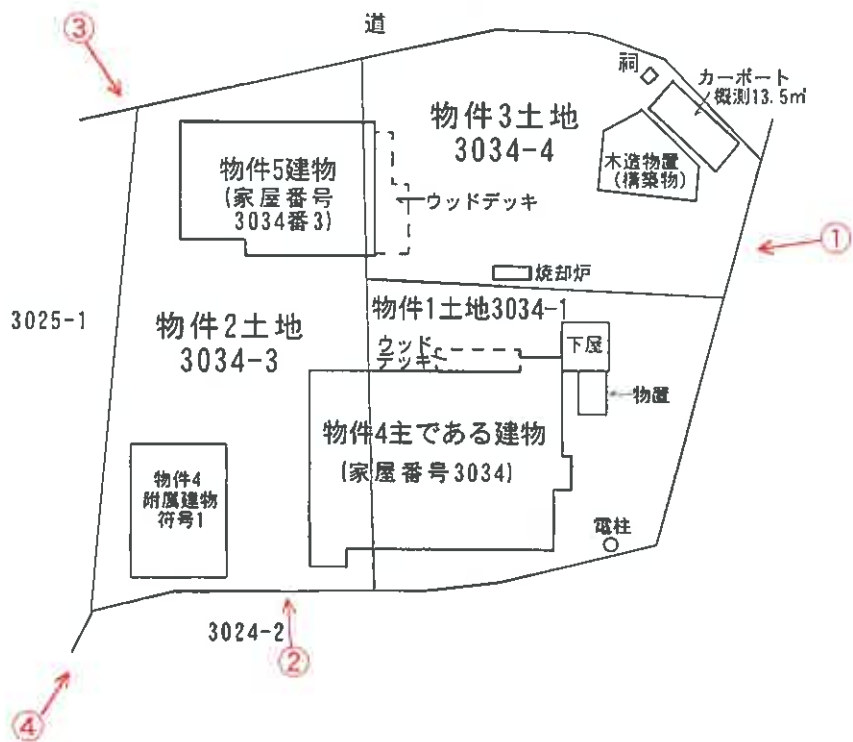


写真: ←○

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。

(長野県地方自治局 登記部 提出)

令和6年6月6日

東京法務局 中野出張所

登記官

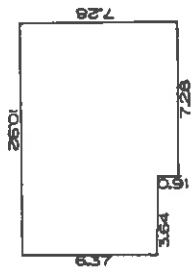
各階平面図

家屋番号 3034番3

建物図面

建物の所在 諏訪市大字湖南字砥湊3034番地3, 3034番地4

1階

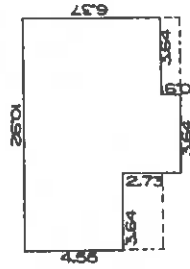


求積計算書

$$\begin{array}{r} 7.28 \times 7.28 = 52.9984 \\ 6.37 \times 3.64 = 23.1868 \\ \hline \text{計} \quad 76.1852 \end{array}$$

76.18㎡

2階



求積計算書

$$\begin{array}{r} 6.37 \times 3.64 = 23.1868 \\ 7.28 \times 3.64 = 26.4992 \\ 4.55 \times 3.64 = 16.5620 \\ \hline \text{計} \quad 66.2480 \end{array}$$

66.24㎡

A3をA4に縮小

製作者

縮尺

1/250

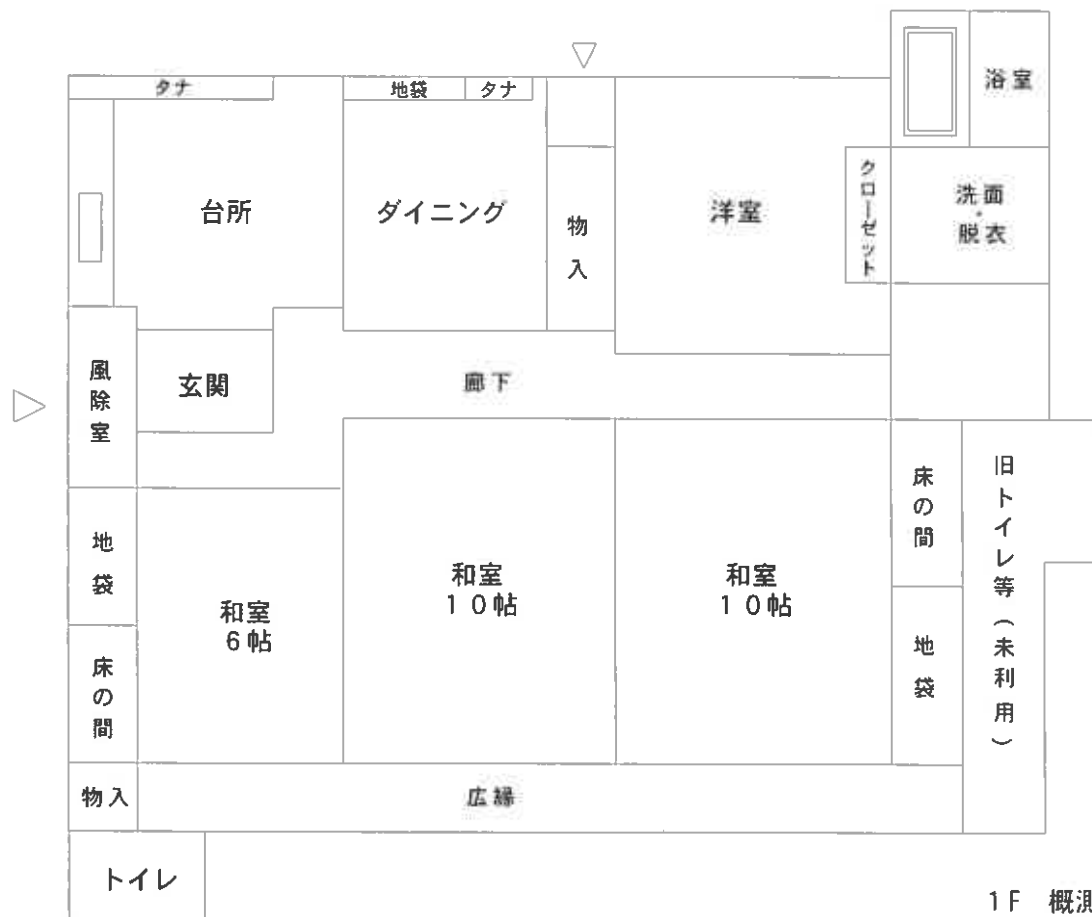
申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 会印)

物件 4 主である建物間取図

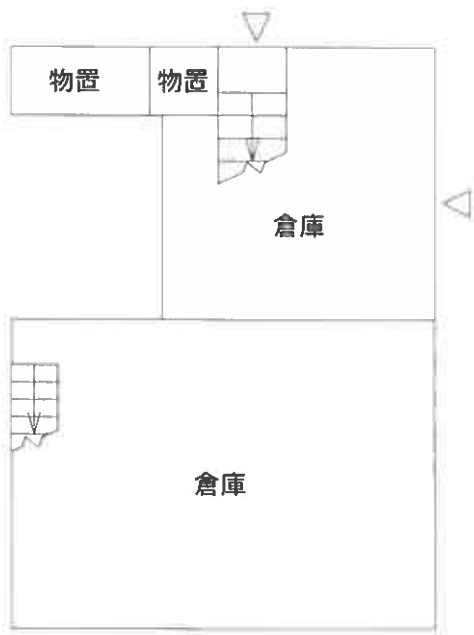


1F 概測135㎡
(登記119.66㎡)

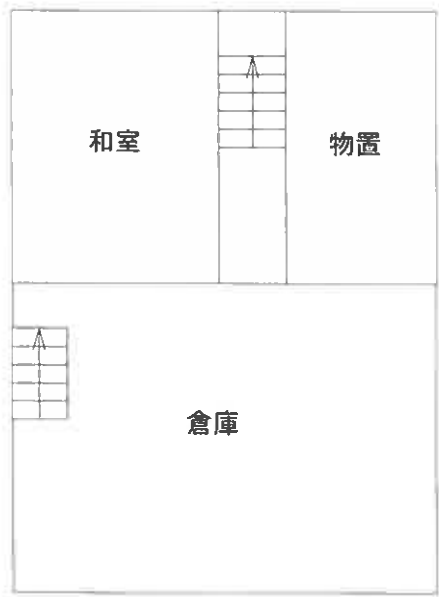
物件 4 附属建物間取図



符号 1



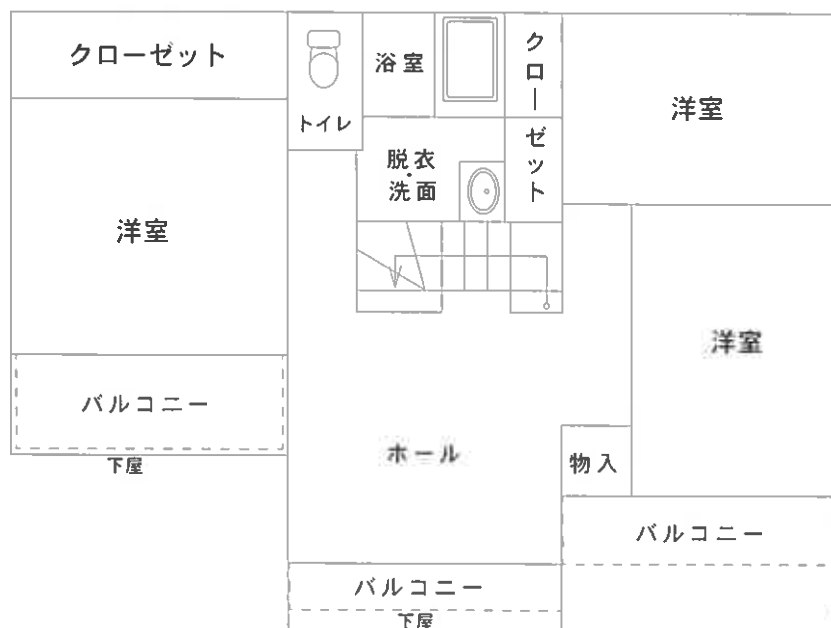
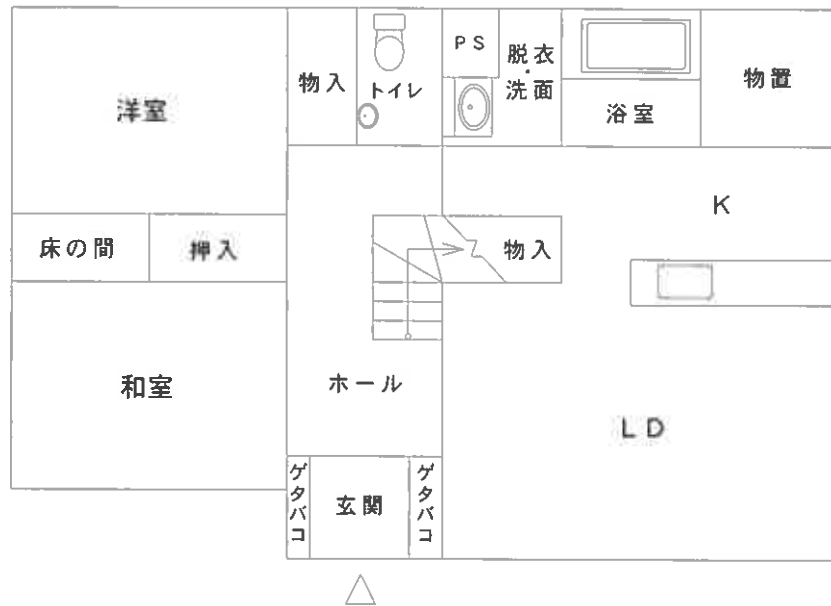
1 F 概測38㎡
(登記26.11㎡)



2F 概測43㎡
(登記16.52㎡)

符号 2 : 現存しない

物件 5 建物間取図



物件4建物

物件5建物



物件1~3土地

写真①

物件5建物

物件4建物



物件4附属建物符号1

物件1~3土地

写真②



物件1〜3土地

写真③



物件1土地

写真④