

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10月 1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10月16日から 令和 7年10月23日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月28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11月14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10月30日から 令和 7年10月30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10月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525

物 件 目 録

- 1 所 在 諏訪郡原村字武兵尾根日影
地 番 1 8 0 4 0 番 1
地 目 宅地
地 積 4 1 1 . 0 8 平方メートル
- 2 所 在 諏訪郡原村字武兵尾根日影 1 8 0 4 0 番地 1
家屋 番号 1 8 0 4 0 番 1
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 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月11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, 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 | 諏訪郡原村字武兵尾根日影 |
| | 地 番 | 1 8 0 4 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 1 1 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諏訪郡原村字武兵尾根日影 1 8 0 4 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 8 0 4 0 番 1 |
| | 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 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 2 号
令和 7 年 7 月 2 日受理
令和 7 年 7 月 2 9 日提出
評 価 人 橋 本 毅一郎

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 諏訪郡原村字武兵尾根日影

地 番 18040番1

地 目 宅地

地 積 411.08平方メートル

2 所 在 諏訪郡原村字武兵尾根日影18040番地1

家屋 番号 18040番1

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 57.96平方メートル
2階 44.71平方メートル

不動産の表示		「物件目録1、2」のとおり			
住居表示		住居表示無し			
土地		物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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					
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	室内でペット（猫）を飼育している				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 保管開始日 支部 年 月 日 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者（男性）	【令和7年7月24日に（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) お尋ねの建物（物件2）には、A（本件債務者兼所有者）さんと奥さん、それに子供さんが居住しています。
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) 本土地の東側に隣接する地番18040番2の土地は、諏訪郡原村が所有する公衆用道路（31㎡）である。 (3) 本土地と周辺隣地（18040-2、18040-3、18041）との境界地点には、コンクリート杭（写真No.6）又はプラスチック杭（写真No.7～10）の境界標が設置されていることから、周辺隣地との筆界は明確である。 (4) 本建物の増築は無く、雨漏り箇所やシロアリの被害は見られない。 (5) 本件債務者兼所有者A宛に照会書を送付して現況調査に対する立会を求めたが、照会書は未開封の状態で1階「リビング・ダイニング」内の壁掛け型レターラックに放置されており、立会は得られなかった。また、照会書に対する回答書の提出は無く、連絡がない状況である。 (6) 上記レターラック内には、A宛の封書及び書類等が多数存在する。 (7) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、本件債務者兼所有者A以外の占有は認定できないことから、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
7年 7月 2日 (水)	当庁 (執行官室)	原村長宛関係資料請求 (郵便)
7年 7月 3日 (木) 11:15-11:20	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 ☐
7年 7月 4日 (金) 15:00-15:20	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 全戸不在
7年 7月 9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)
7年 7月 24日 (木) 9:50-10:15	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 全戸不在 近隣居住者 (男性) 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 7年 7月 24日 目的物件は不在で施錠されていなかったもので、立会人 (評価人) を立ち合わせ、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 7年 7月 24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。

地番区域抽出	諏訪郡原村	A 諏訪郡原村
--------	-------	---------

請求部	所在	諏訪郡原村字武兵衛根日影				地番	18040番1			
出力 力尺	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				備考 付年月日 (原図)			補注 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。

令和7年7月3日
長野地方方法務局諏訪支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(5 枚目)

A3をA4に縮小

公用

これは図面に記載されている内容を証明し、地理とする。
令和7年3月13日 長野地方建設局 登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図

地番	18040-1 18040-3
土地の所在	諏訪郡原村字武氏尾根田影



地番	(イ)18040-1		
測点名	X座標	Y座標	Xn(Yn+1-Yn-1)
15	309.089	293.220	9477.624120
11	299.505	281.197	-1312.153120
12	297.794	288.856	9622.915316
13	304.544	282.883	9539.926863
14	307.003	257.521	506.554950
15	316.899	260.533	11312.977401
面積	面積		822.166175
面積	面積		411.0830875
地積	地積		411 m ²

測点名	(a) 18040-3	Y 座標	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
2	X座標	294.408	-16097.935032
3		306.682	-15101.941726
4		318.818	1716.197294
5		321.355	6296.308515
15		316.899	4949.962380
14		307.003	-506.554950
13		304.544	9539.926860
12		297.794	9622.915316
11		299.305	403.163635
		倍面積	822.042492
		面積	411.0212460
		地積	411 m ²

面積合計

$$\begin{aligned} & \text{(イ) 18040-1} \quad \text{(ロ) 18040-3} \\ & 411.0830875 + 411.0212460 = 822.1043335 \\ & \text{地積} \quad 822\text{m}^2 \end{aligned}$$

平成31年 2月 18日 測量 (任意測量)			
測点名	修測	X座標	Y座標
T11	合測入金属釘	322.768	305.036
T12	合測入金属釘	282.471	297.504

境界線の種類
田 ---コンクリート杭
田 □---プラスチック杭

縮尺 1/500

(平成31年 2月18日作成)

登記年月日：令和1年10月15日

これは図面に記載されている地籍を証明した図面である。
令和7年5月16日 茨城県土地建物課登記係

登記簿

(7枚目)

A3をA4に縮小

建築物平面図

家屋番号	18040番1
建築物の所在	鹿嶋市鹿嶋村手武三尾権日影18040番地1

表積算

9.10×6.37= 57.9670

底面積 57.98㎡

表積算

9.10×6.37= 57.9670

2.64×0.64= 1.6896

計 59.6566

底面積 59.66㎡

1階



2階



18040-2

作成者

令和1年10月15日 2日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

500

地図整理番号：M13621



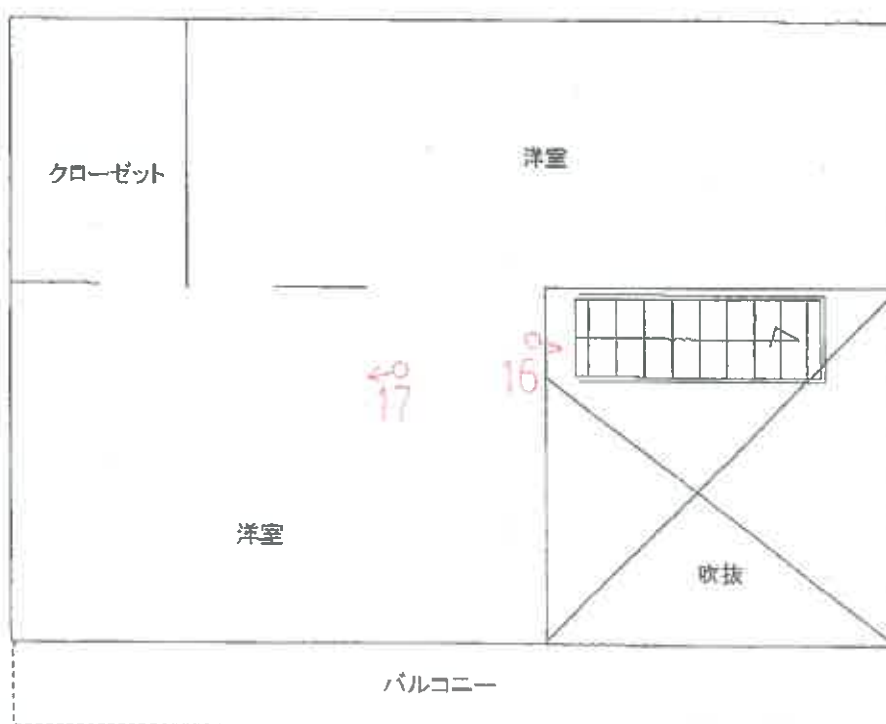
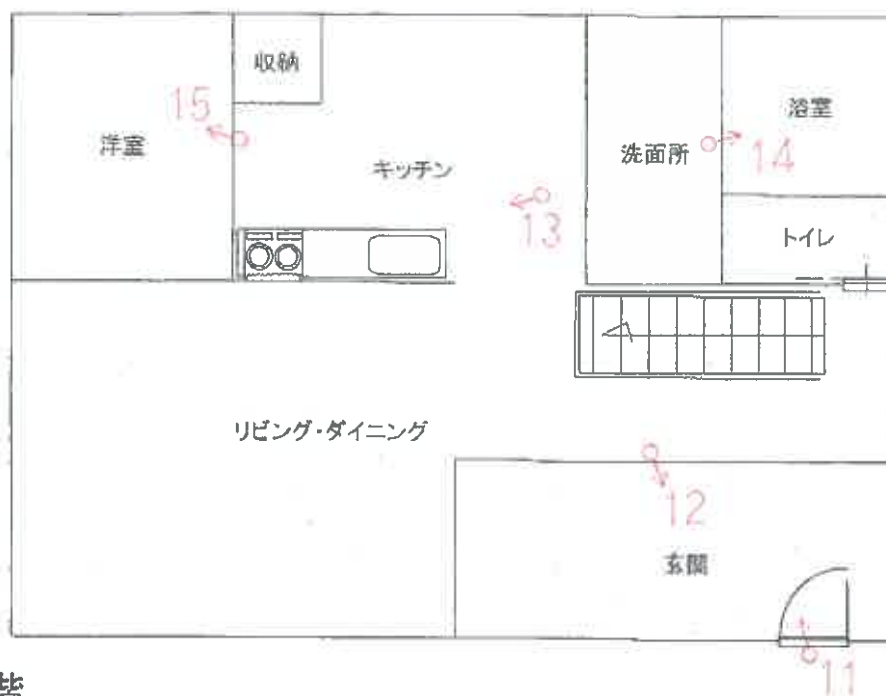
境界標の種類

田-----コンクリート杭
 田-----プラスチック杭

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2号
 物件1(宅地)
 物件2(住宅)

建物間取り図



♂ 写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第2号



NO. 1
物件 1、2



NO. 2



NO. 3

物件 1、2

NO. 4



NO. 5

物件 1





NO. 6

物件 1



NO. 7



NO. 8



NO. 9

物件 1



NO. 10



NO. 11

物件 2

1 階



NO. 12



NO. 13



NO. 14



NO. 15

ペット（猫）のケージ



NO. 16

2階



NO. 17

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 7 月 24 日 現地調査
令和 7 年 8 月 29 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

橋 本 毅 一 郎 印

第1 評価額

一括価格	
金 10,650,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,490,000円
物件2（建物）	金 9,160,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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	諏訪郡原村字武兵尾根日影 18040番1 宅地 411.08㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	諏訪郡原村字武兵尾根日影 18040番地1 18040番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.96㎡ 2階 44.71㎡	同左
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「すずらんの里」駅の北東方約7.3km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	八ヶ岳エコーラインの背後に住宅、店舗、山林等が混在する住宅地域	
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	都市計画区域外 なし なし なし なし 原村防災ガイドブックによると、浸水想定区 域（想定最大規模降雨）の指定はない。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 所 の 他	ほぼ登記と同じ ほぼ長方形 間口約11m、奥行約34m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東側：現況幅員約7.5m舗装村道（原村道5567号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当	
土地の利用状況等	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として一体利用されている。建物 の配置は附属資料建物図面写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり。 なし。 なし。 （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	ない	

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	令和元年10月1日新築 約6年 約29年
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 サイディング等 ビニールクロス、石膏ボード等 ビニールクロス等 フローリング等 電気、上水道 なし
床面積(現況)	1階 約57.96㎡ 2階 約44.71㎡ 延 約102.67㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	住宅 3LDK 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物所有者が家族と本建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	ない	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1）

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	8,500	1.02	411.08	1.00	3,560,000

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、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：接面道路の方位 1.02

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：なし

② 建物（物件2）

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	175,000	102.67	0.79	14,190,000

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約6年，経済的残存耐用年数約29年，観察減価率5%
- ・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。

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)

$$=29\text{年} \div (6\text{年} + 29\text{年}) \times (1 - 0.05) = 0.79$$

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	3,560,000	0.30	法定地上権	1,070,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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	3,560,000	-1,070,000		1.00	0.60	1,490,000
2	14,190,000	+1,070,000	1.00	1.00	0.60	9,160,000
一括価格（合計）						10,650,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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（原村-1）

所 在：諏訪郡原村字水掛尾根 1 1 0 4 4 番 7

価 格：15,100円／㎡

位 置：茅野駅より8.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：300㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 街 路：南5.0m村道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 1,537,439円（3,740円／㎡）

物件2 4,754,288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Vector」写）

公図写

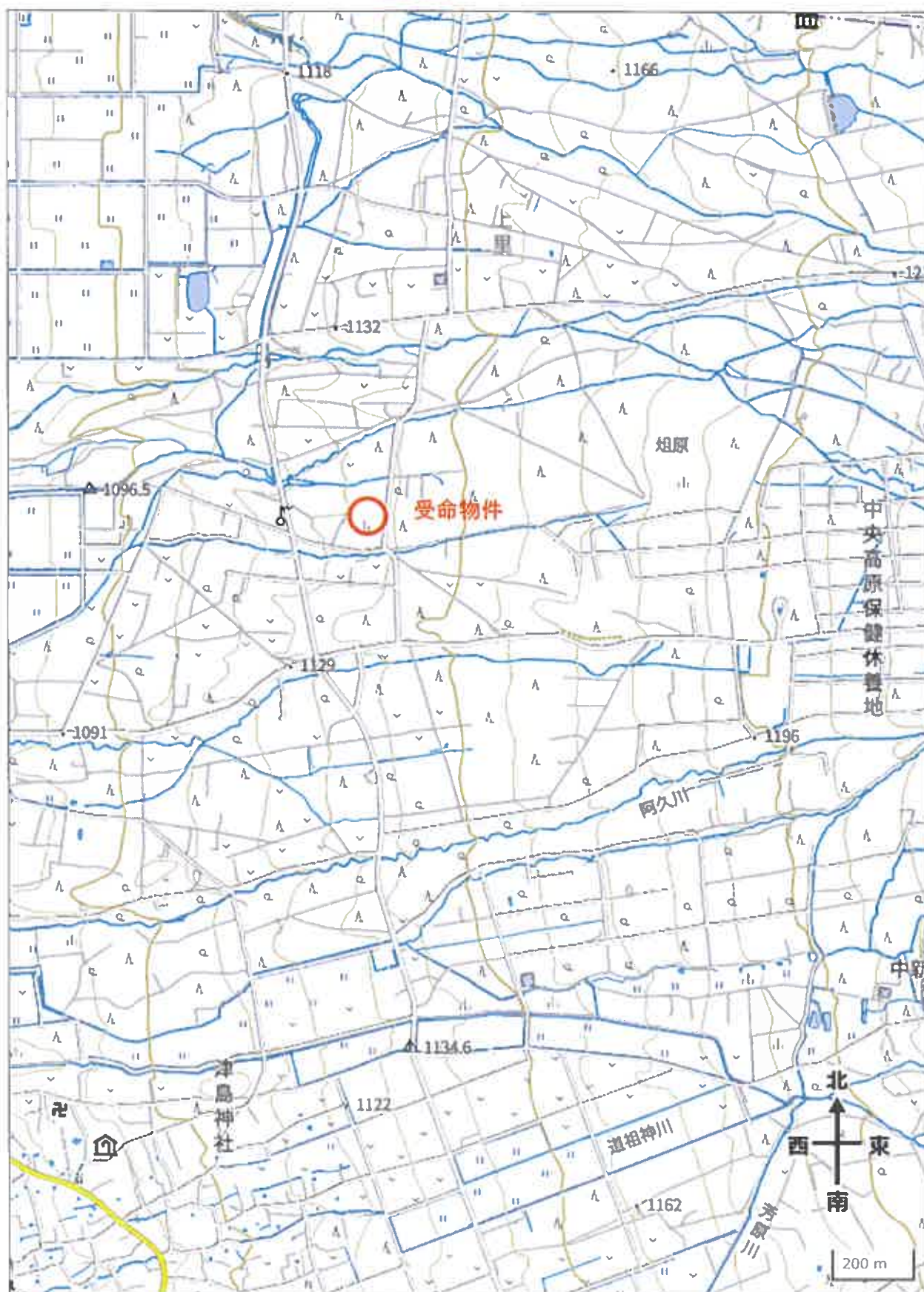
建物図面写

地積測量図写

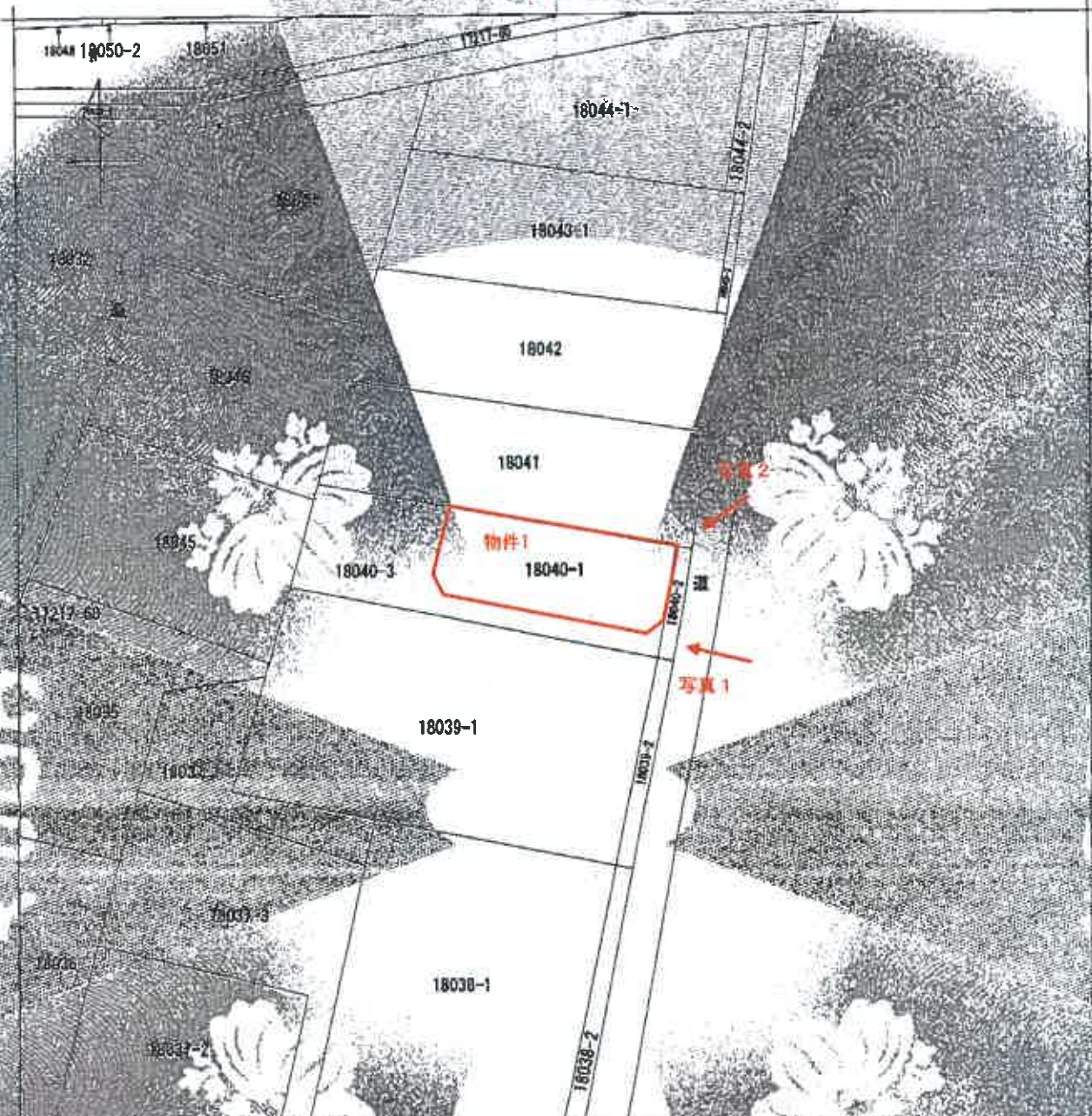
建物間取図

現況写真

以 上



公図



注 地籍図に示す地籍番号は、土地の位置関係を示すものであり、土地の形状や面積を示すものではありません。また、地籍図に示す地籍番号は、土地の位置関係を示すものであり、土地の形状や面積を示すものではありません。



請求 部 分	注 地籍図に示す地籍番号は、土地の位置関係を示すものであり、土地の形状や面積を示すものではありません。	地 番	18040番1
作成 期 日	地 区 画	分類	地籍に準ずる図面
作 成 年 月 日	補 正 年 月 日 (原図)	補 記 事 項	

これは地籍に準ずる図面に準拠している内容を証明した書面である。

令和7年7月3日
長野地方方法務局諏訪支局
登記官

A3をA4に縮小

請求番号：12-1
(1/1)

公用

登記年月日：令和1年10月15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。
令和7年5月16日 長野地方広域消防支局

A3をA4に縮小

登記官

建物図面図

18040番1

家屋番号

諏訪郡原村字武兵衛相日影18040番地1

建物の所在

1階

床面積

9.10 x 6.37 = 57.9670

床面積 57.96㎡



2階

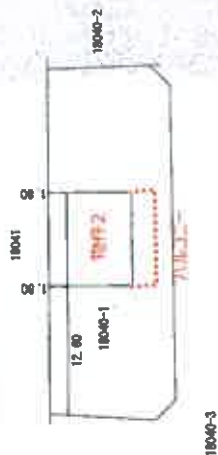
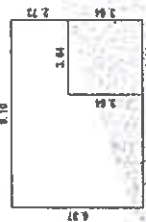
床面積

9.10 x 6.37 = 57.9670

3.64 x 3.64 = 13.2496

計 44.7174

床面積 44.71㎡



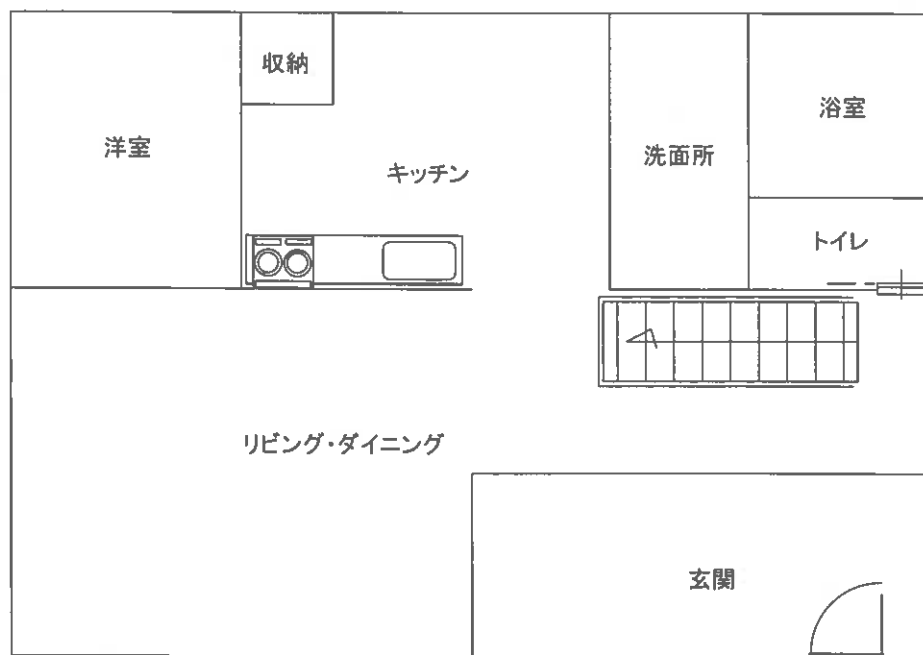
作成者

縮尺 1/250

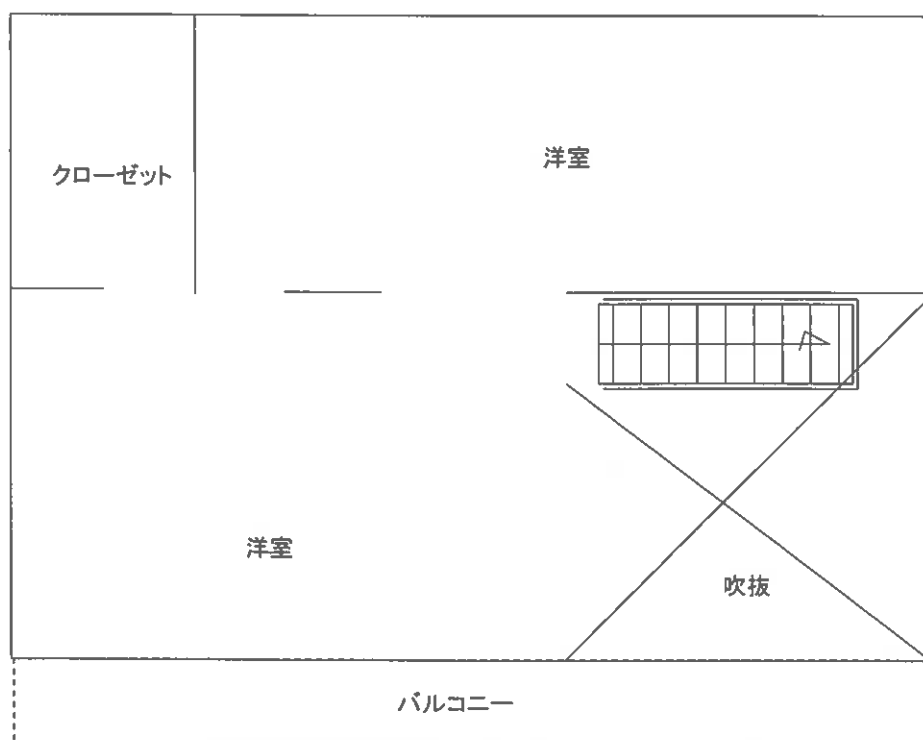
申請人

縮尺 1/500

建物間取図



1階



2階

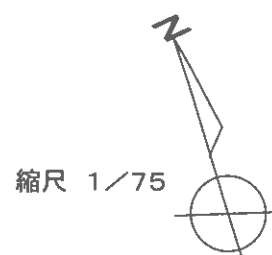


写真1



写真2

