

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 7 年 1 月 2 9 日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 松 山 ゆかり

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 4 月 1 7 日から 令和 7 年 4 月 2 4 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 4 月 3 0 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 7 年 7 月 1 7 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 7 年 5 月 2 日から 令和 7 年 5 月 2 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 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 7 年 1 月 2 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|------|----|-----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 |
| | 地 | 番 | 6 8 0 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 1 . 5 2 平方メートル |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 |
| | 地 | 番 | 6 8 0 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 8 . 1 2 平方メートル |
| | | | |
| ☆ 3 | 所 | 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 |
| | 地 | 番 | 6 8 1 1 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3 3 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 畑一部宅地 |
| | | | |
| 4 | 所 | 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 6 8 0 7 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 6 8 0 7 番の 1 の 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | | 8 5 . 2 8 平方メートル |
| | (現況) | | |



11

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積	1 階	1 7 . 3 5 平方メートル
	2 階	1 2 . 3 9 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 明 細 書

令和 6年 4月15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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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

【物件番号1～4】

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 |
| | 地 番 | 6 8 0 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 |
| | 地 番 | 6 8 0 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 . 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 |
| | 地 番 | 6 8 1 1 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 3 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 畑一部宅地 |
| 4 | 所 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 6 8 0 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 8 0 7 番の 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 5 . 2 8 平方メートル |
| | (現況) | |

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積	1 階	17.35 平方メートル
	2 階	12.39 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



令和 5 年 (ケ) 第 9 号
令和 5 年 1 2 月 1 9 日受理
令和 6 年 1 月 3 1 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 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 |
| | 地 番 | 6 8 0 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1 . 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 |
| | 地 番 | 6 8 0 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 . 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 |
| | 地 番 | 6 8 1 1 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 3 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 6 8 0 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 6 8 0 7 番の 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 5 . 2 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	17.35平方メートル
	2階	12.39平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者破産管財人 弁護士) ■ A (所有者)	1 本件物件は、当職が管理占有しています。第三者が使用していることはありません。 2 本件建物は、長期間空家です。建物内への立ち入りは、倒壊の危険があることから遠慮するのが無難です。 3 本件物件を第三者が使用していることはありません。 4 本件土地と隣地との間に境界の争いはありません。物件3の土地と地番6805番1の土地及び地番6812番2の土地との境界にはコンクリートの境界杭があります。物件1の土地と地番6807番2の土地との境界は、石積みの上の辺りになると思います。物件1の土地の北東端にある石段の上の方にある石塀の根元部分の東端が、地番6807番2の土地との境になると思います。 5 課税上、物件1の土地の一部の7㎡が現況地目を公衆用道路として非課税扱いになっているとのことですが、この7㎡部分が何処になるのか分かりません。 6 本件建物は、物件1の土地に収まって建っているのか否か、分かりません。公図に照らして建物を見ると、物件2の土地や物件3の土地も敷地として利用しているかもしれません。 7 本件建物は空家です。私が、本件物件を買い受けたのは平成11年ですが、それ以前も空家になっていたので、空家になっている期間は40年以上になると思います。 8 平成11年頃、本件建物は侵入盗の被害に遭いました。防犯や野生動物が入り込まないように玄関や窓にベニヤ板を打ち付けてあります。 9 ベニヤ板で建物の出入口を塞いでありますから、これを撤去しないと立ち入ることができません。仮に撤去して立ち入ったとしても、長期間手入れもしていないので床が抜けたり、建物そのものが倒壊するかもしれず危険です。 10 建物内部は、本件物件を買い受けた後に立ち入っています。評価人に見せてもらった間取図の間取りと同様の間取りになっていると思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

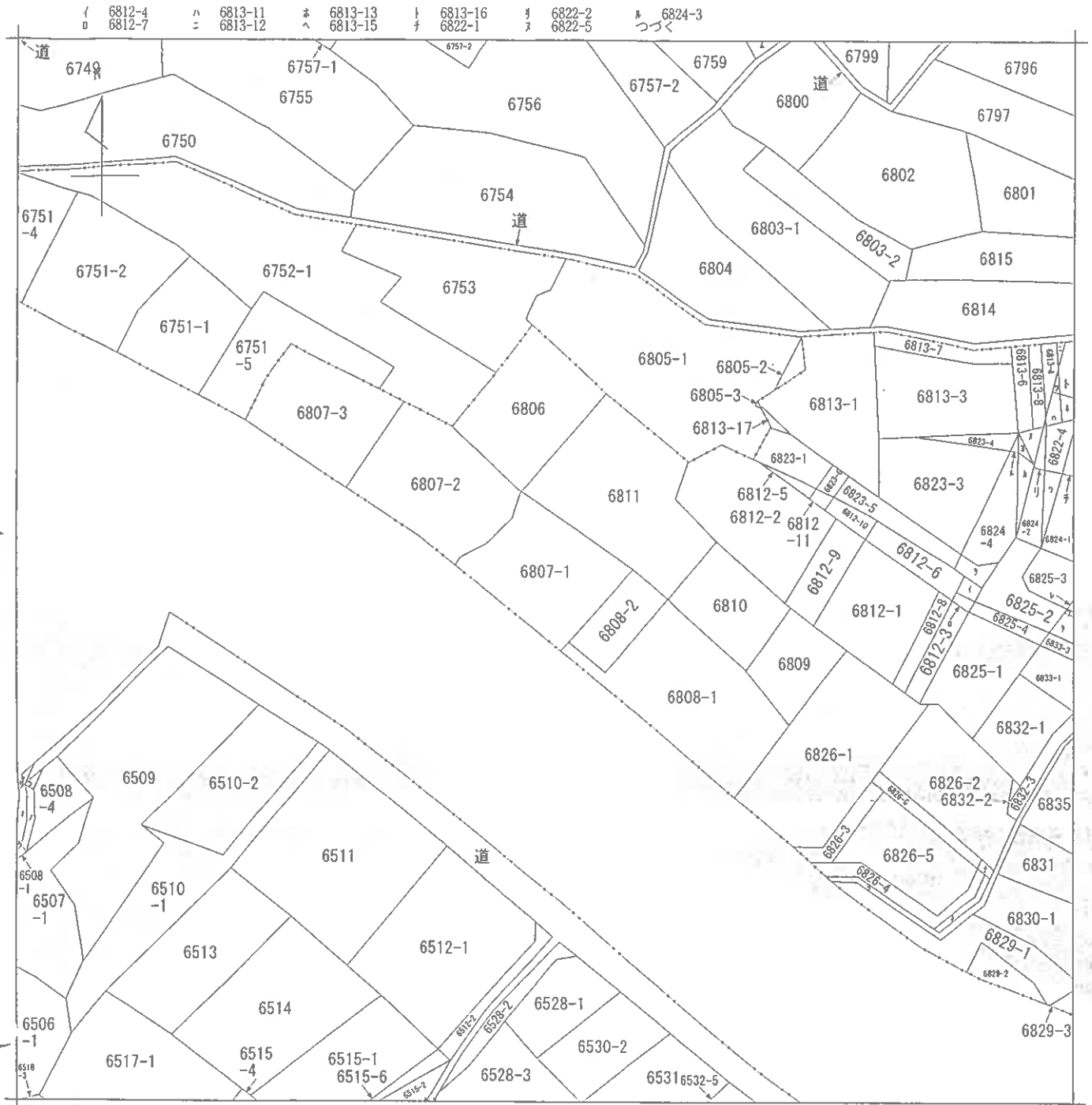
執 行 官 の 意 見

- 1 本件土地は一団の土地で、各土地間の境界は不明確である。公道には物件1の土地の南西側が接面している。公道との接面部分は高さ約1.5mの石垣で、石垣の北西側が石段となっており、車両で本件土地に進入することはできない。尚、石垣は隙間が空いており崩落の危険がある。
- 2 執行裁判所から交付を受けた公課証明書によると、物件1の土地の一部7㎡は現況地目を公衆用道路として非課税と記載されている。下諏訪町役場から交付を受けた航空写真によると、物件1の土地の南西側部分（公道側）に細長く带状に非課税部分の土地が確認できるものの、現地に境界標等土地を区分する徴憑がなく、物件1の土地の一部（7㎡）が道路敷なのか否か不明である。
- 3 物件3の土地は北東側部分と南西側に分かつよう高さ約2mから約3mの石垣があり、南西側部分が低い。
- 4 物件3の南西側部分及び物件2の土地も本件建物の敷地として利用されている。
- 5 物件3の公簿上の地目は畑であるところ、本件建物は同土地の一部に跨がっていることから、現況地目を農地一部宅地と認定した。
- 6 本件土地と周辺隣地との境界は不明確である。

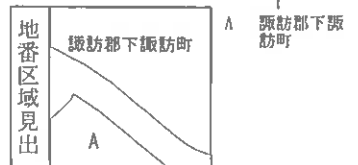
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年12月20日（水）	執行官室	下諏訪町役場に図面等申請
5年12月26日（火） 14：15－14：25	執行官室	Bと立入調査期日打ち合わせ
5年12月27日（水）	法務局	登記事項証明書等申請
6年 1月12日（金） 13：00－13：15	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年 1月17日（水） 13：40－16：25	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 A及びBから事情聴取 評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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。 ☒ 令和 6年 1月17日 目的建物 は長期間空家の朽廃した建物で、倒壊等の危険があることから、評価人と協議のうえ、建物内の立ち入りはしなかった。		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	諏訪郡下諏訪町字鮎沢				地番	6807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					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。

(長野地方務局諏訪支局管轄)

令和5年11月14日

長野地方務局松本支局

請求番号：34-1

登記官

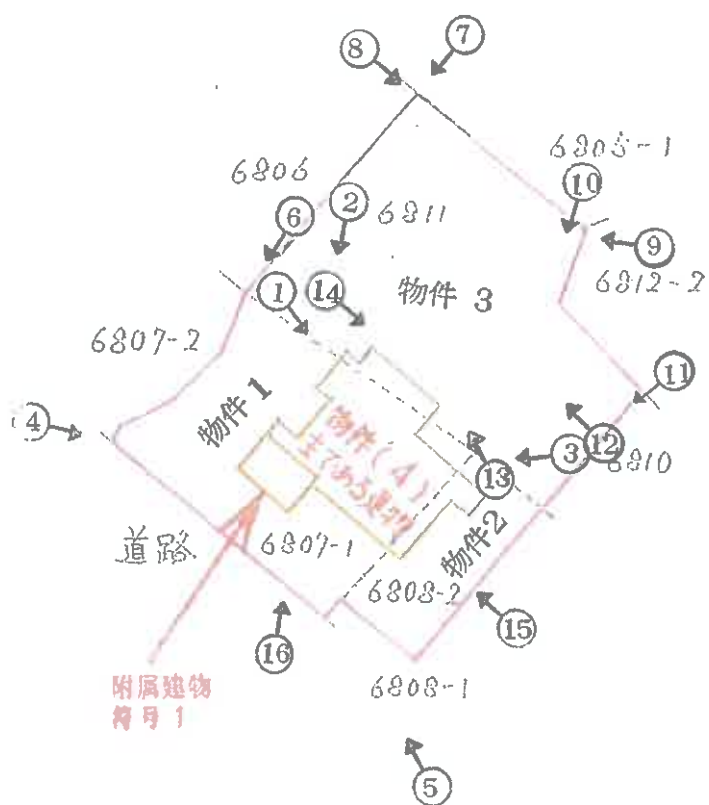
(1/2)

(7 枚目)

建物配置図



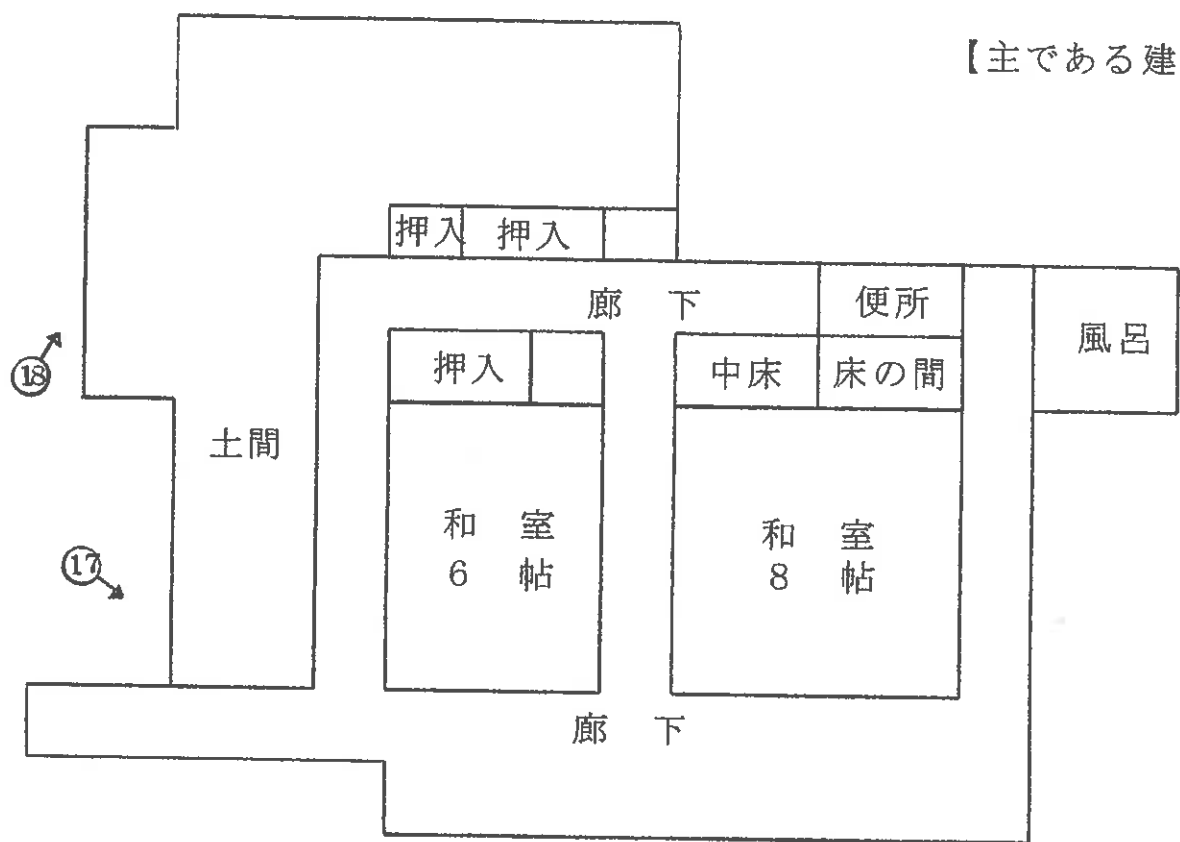
縮尺 $\frac{1}{500}$



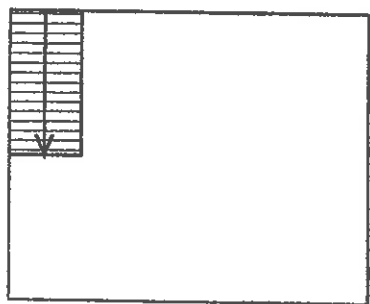
○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物間取図

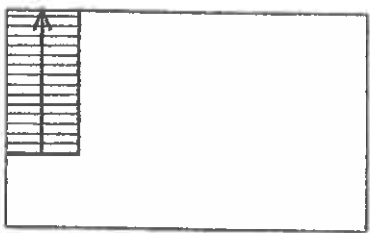
【主である建物】



【附属建物 符号1】



1 階



2 階

NO 1



NO 2



NO 3



(10 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(11 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



NO 10



NO 11



NO 12



(13 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(14 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(15 枚目)

求意見書

矢崎敏臣殿

令和 6 年 9 月 9 日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 松 山 ゆかり

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

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 6 年 9 月 12 日

評価人

天晴暖日



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|----|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 |
| | 地 | 番 | 6807番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 161.52平方メートル |
| | | | |
| 2 | 所 | 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 |
| | 地 | 番 | 6808番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 88.12平方メートル |
| | | | |
| ☆3 | 所 | 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢 |
| | 地 | 番 | 6811番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 330平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 畑一部宅地 |
| | | | |
| 4 | 所 | 在 | 諏訪郡下諏訪町字鮎沢6807番地 |
| | 家屋 | 番号 | 6807番の1の1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | | 85.28平方メートル |
| | (現況) | | |



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家

(附属建物)

符 号 1 .

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1 階	1 7 . 3 5 平方メートル
	2 階	1 2 . 3 9 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建



(別紙)

[illegible]

令和5年(ケ)第9号
令和6年1月17日 現地調査
令和6年2月8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
矢 崎 敏 臣

第1 評価額

一括価格	
金 2,540,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 600,000 円
物件 2 (土地)	金 330,000 円
物件 3 (土地)	金 1,270,000 円
物件 4 (建物)	金 340,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4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の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、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 番 地 目 地 積	諏訪郡下諏訪町字鮎沢 6807 番 1 宅地 161.52 m ²	同左
2	所 在 番 地 目 地 積	諏訪郡下諏訪町字鮎沢 6808 番 2 宅地 88.12 m ²	同左
3	所 在 番 地 目 地 積	諏訪郡下諏訪町字鮎沢 6811 番 畑 330 m ²	地 目 畑一部宅地 その他 同左
4	所 在 番 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	諏訪郡下諏訪町字鮎沢 6807 番地 6807 番の 1 の 1 居宅 木造スレート葺平家建 85.28 m ²	所 在 諏訪郡下諏訪町 字鮎沢 6807 番 地 1、6808 番地 2、6811 番地 構 造 木造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 その他 同左
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 17.35 m ² 、2 階 12.39 m ²	構 造 木造亜鉛メッキ 鋼板葺 2 階建 その他 同左
番号	特 記 事 項		
3	・物件 3 の土地における宅地部分と畑部分については、物件 3 の土地における物件 4 の建物の建築面積を 10.00 m ² と査定し、建蔽率 60%で割戻して物件 3 の宅地部分を約 16.70 m ² と認定し、畑部分は残余の 313.30 m ²		

	と認定した。 ・下諏訪町農業委員会によれば、物件3の土地は農地法第5条第1項による転用許可(許可年月日:平成11年3月16日、転用目的:住宅)を受けているが、事業を行っていないため買受人決定後に農地転用許可申請(計画変更)が必要である。
--	---

* 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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「下諏訪」駅の南東方約 1.4km(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧道に沿って比較的規模の大きな一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 南東側が第一種住居地域、北東側が用途無指定地域 60% 200% — 下諏訪町の令和元年 12 月発行の下諏訪町総合ハザードマップによると、洪水浸水想定区域に指定されていない。 下諏訪町景観計画
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	579.64 m ² 不整形地形 間口：約 20m、奥行：約 32m 緩やかな傾斜地で、段差をもって南西方に傾斜している。 特になし
接面道路の状況	南西側 現況幅員約 5mの舗装町道(宮街道線) 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当 約 1.5m高く接面する。	
土地の利用状況等	物件 4 の建物の敷地として利用されている。尚、物件 3 については、宅地部分以外は休耕地として土地所有者が占有している。 建物の配置は附属資料建物配置図のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし(但し、前面道路にガス管が埋設されている。) あり

特 記 事 項	・物件 1～3 の土地と町道の接面部分は約 1.5m 程度の石垣で、出入りは南西側の石段より行われており、車両で進入することはできない。 ・町道沿いの石垣は石積みが緩んでいるため注意が必要である。 ・下水道については、現在休止中であり、建物に接続しているかについては不明である。 ・物件 1～3 の土地には雑草が繁茂しており、高さの高い樹木もあり、除却するには費用がかかる。 ・下諏訪町農業委員会によれば、物件 3 の土地は農地法第 5 条第 1 項による転用許可(許可年月日:平成 11 年 3 月 16 日、転用目的:住宅)を受けているが、事業を行っていないため買受人決定後に農地転用許可申請(計画変更)が必要である。 ・物件 4 の建物は物件 1～2 及び物件 3 の土地の南西側一部に跨って建築されている。 ・物件 3 の土地における宅地部分と畑部分については、物件 3 の土地における物件 4 の建物の建築面積を 10.00 m² と査定し、建蔽率 60%で割戻して物件 3 の宅地部分を約 16.70 m²と認定し、畑部分は残余の 313.30 m²と認定した。 ・物件 1～3 の土地は、埋蔵文化財包蔵地相沢遺跡に該当している。 ・物件 1～3 の土地と隣接地の境界は不明確である。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件 4）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	築年不詳 不明 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	主である建物は、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の居宅であるが、建物について北側の屋根が全体的に傾いており、又、基礎部分において腐食が相当進行しているため、内覧については行うことができなかった。	
床面積（現況）	85.28 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 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	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空家）として使用している。	
特 記 事 項	・物件 4 の建物は、長期間空家であり、倒壊の恐れがあることから、立ち入り調査を行うことが出来なかった。 ・建物間取図は物件 4 の建物の所有者の陳述及び、下諏訪町役場税務課の保有する図面をもとに作成した。 ・物件 4 の附属建物の概要は下記のとおり。 符 号 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 17.35 m²、2 階 12.39 m²、 延 29.74 m² 附属建物についても保守管理の状態は劣り、倒壊の恐れがある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建 付 地 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1	32,000	0.65	161.52	0.4	1,340,000
2	32,000	0.65	88.12	0.4	730,000
3 (宅地)	32,000	0.65	16.70	0.4	140,000
3 (畑)	32,000	0.2	313.30	—	2,010,000

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：(物件1、2、3(宅地)について)

0.65(相乗積) [内訳] 傾斜及び高低差 0.80、石積みの劣化 0.90、
管理の状態 0.90

(物件3(畑)について)

物件3の畑部分の価格については、宅地部分の価格の30%と判定した。

$0.65 \times 0.3 = 0.2$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の適応の状態を考慮した。

オ 建 付 地 価 格

② 物件 4 (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設費に比準して求め、これに観察減価法を中心として求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
4 主	200,000	85.28	0.05%	10,000
4 附属	200,000	29.74	0.05%	0
合 計				10,000

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現価率 : 観察減価法を中心に、利用可能期間、経済的残存価値等を考慮して 0.05%と査定。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	1,340,000	0.25	法定地上権	340,000
2	730,000	0.25	法定地上権	180,000
3 (宅地)	140,000	0.25	法定地上権	40,000
合 計				560,000

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 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
1	1,340,000	- 340,000		1.0	0.6	600,000
2	730,000	- 180,000		1.0	0.6	330,000
3 (宅地)	140,000	- 40,000		1.0	0.6	60,000
3 (畑)	2,010,000	—		1.0	0.6	1,210,000
4	10,000	+ 560,000	1.00	1.0	0.6	340,000
一 括 価 格 (合計)						2,540,000

※ 物件3(宅地)の評価額60,000円と物件3(畑)の評価額1,210,000円の合計評価額は1,270,000円となる。

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 地価公示価格（下諏訪ー1）

所	在	諏訪郡下諏訪町字上町5525番2外
価	格	39,300 円/㎡
位	置	JR 中央本線「下諏訪」駅 400m
価 格 時 点		令和5年1月1日
地	積	183 ㎡
供給処理施設		上水道・ガス・下水道
接 面 街 路		北側 幅員 6m 町道 背面道
用 途 指 定 等		第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要		一般住宅等が建ち並ぶ交通至便な既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件 1	3,430,344 円	(22,200 円/㎡)
但し、物件1のうち7.00㎡については非課税となっている。		
物件 2	1,956,264 円	(22,200 円/㎡)
物件 3	7,326,000 円	(22,200 円/㎡)
物件 4	157,597 円	

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、上記参考資料とはその性質上異なるものである。

第7 附属資料

位置図

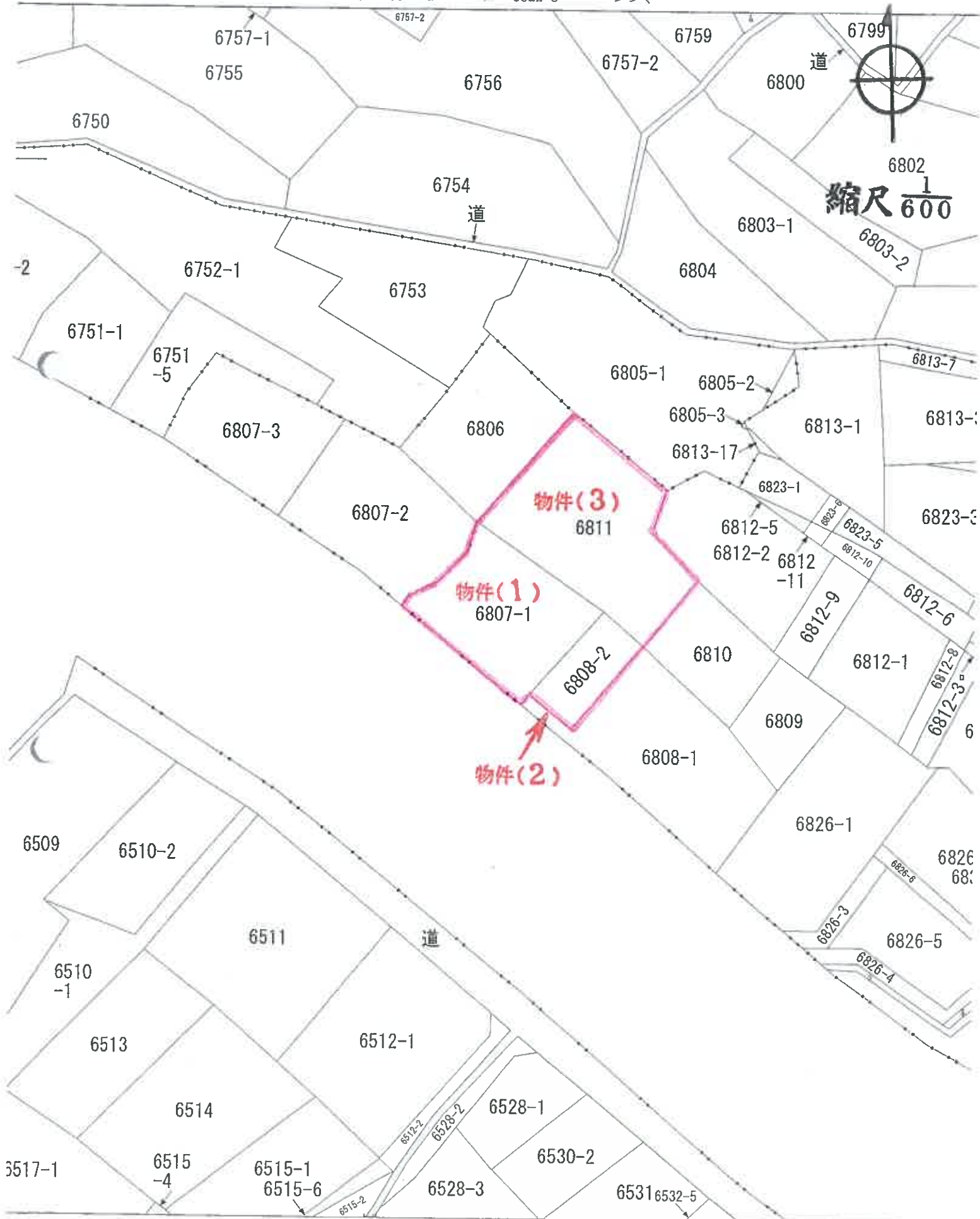
公図写

建物配置図

建物間取図

現況写真

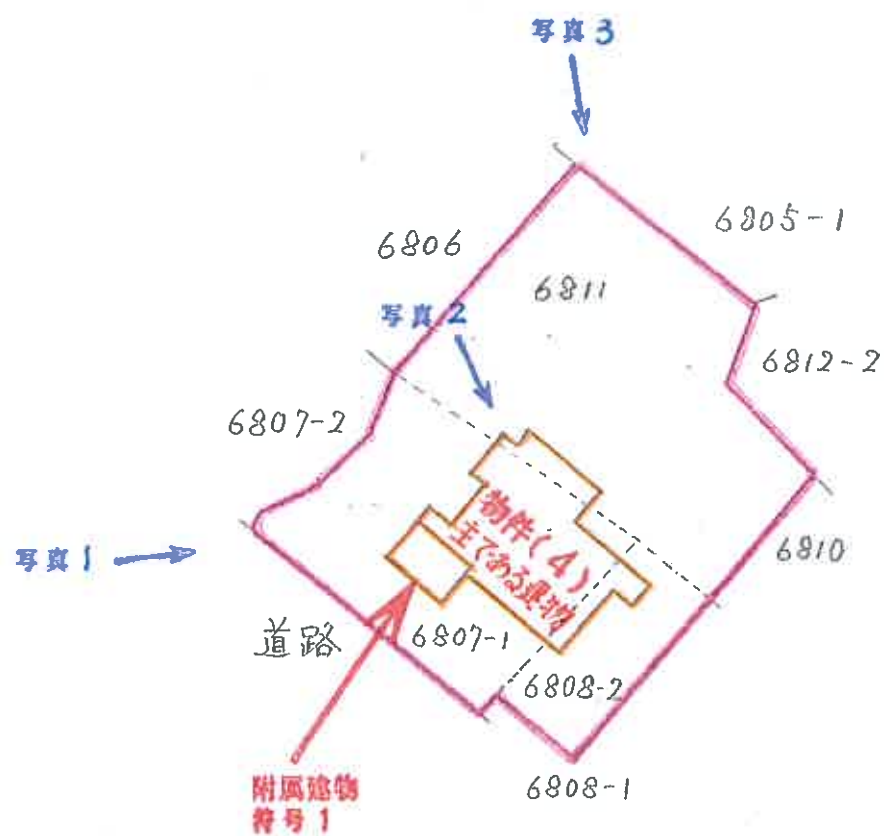
以 上



建物配置図

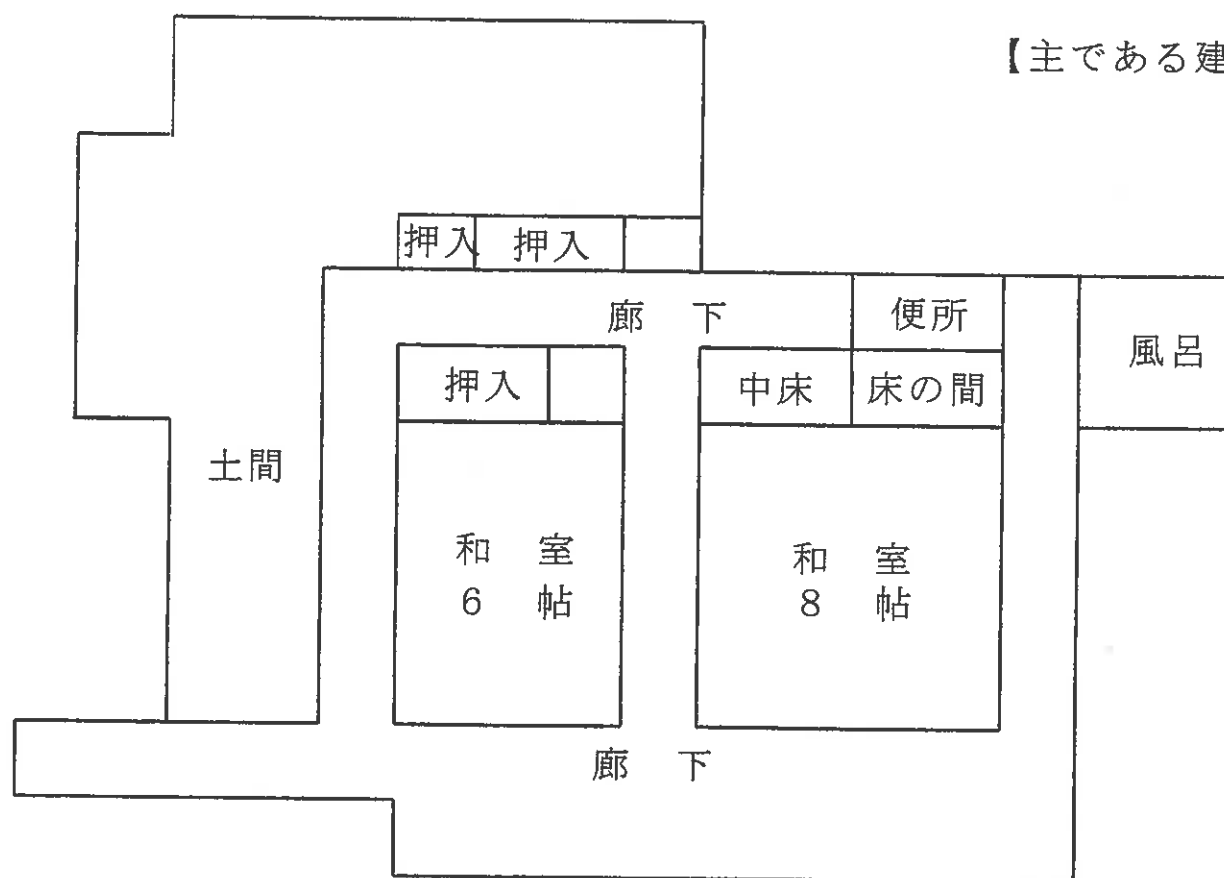


縮尺 $\frac{1}{500}$

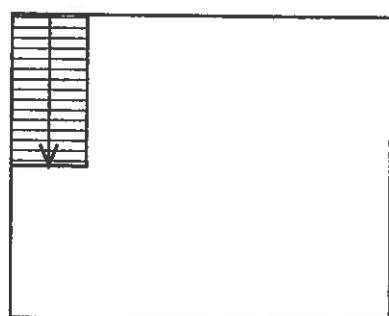


建 物 間 取 図

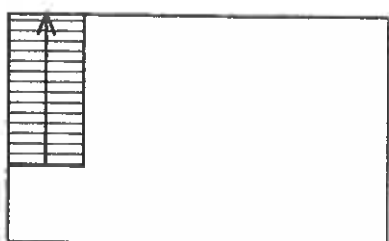
【主である建物】



【附属建物 符号1】



1 階



2 階

写真1



写真2



写真3

