

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。	

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, 2	12, 500, 000 10, 000, 000	一括	2, 500, 000	119, 829	18, 539
1	3, 370, 000				
2	9, 130, 000				



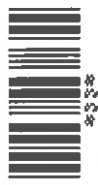
物 件 目 録

1 所 在 岡谷市長地権現町一丁目
地 番 1 2 9 2 番 5
地 目 宅地
地 積 1 9 4 . 4 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡谷市長地権現町一丁目 1 2 9 2 番地 5
家屋 番号 1 2 9 2 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 1 . 2 5 平方メートル
2 階 8 7 . 4 9 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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Bが2階部分を占有している。

Aが1階部分を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 岡谷市長地権現町一丁目
地 番 1 2 9 2 番 5
地 目 宅地
地 積 1 9 4 . 4 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡谷市長地権現町一丁目 1 2 9 2 番地 5
家屋 番号 1 2 9 2 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 1 . 2 5 平方メートル
2 階 8 7 . 4 9 平方メートル

所有者 B



令和 7 年(ケ)第 3 号
令和 7 年 6 月 5 日受理
令和 7 年 7 月 7 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 岡谷市長地権現町一丁目
地 番 1 2 9 2 番 5
地 目 宅地
地 積 1 9 4 . 4 8 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 岡谷市長地権現町一丁目 1 2 9 2 番地 5
家屋 番号 1 2 9 2 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 1 . 2 5 平方メートル
2 階 8 7 . 4 9 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録 1、2」のとおり		
住居表示	岡谷市長地権現町一丁目 8 番 18 号		
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 ☒ 建物所有者 B 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 B ☒ 土地所有者 A 建物所有者 B が本建物 2 階部分を住居として使用している 土地所有者 A が本建物 1 階部分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 [地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者B ☐ その他の者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■C(土地所有者Aの妻))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成23年12月7日(新築)頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 土地所有者A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C(占有者Aの妻) ☒ B(建物所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成23年12月7日(新築)頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ C (本件土地所有者 A の妻・本件債務者兼建物所有者 B の母)	【令和 7 年 7 月 1 日に (■口頭 □電話) 聴取した。】 (1) 本件土地所有者 A は夫です。本件債務者兼建物所有者 B は息子になります。 (2) A は、怪我で退院したばかりで、ベッドで寝ています。A に代わって私が立ち会わせていただきます。 (3) 本建物は 2 世帯住宅です。玄関が別になっていて、玄関ホールで室内の行き来ができるようになっています。1 階部分に A と私が居住し、2 階部分に B が居住しています。 (4) 建物の増改築はなく、雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (5) 本建物の 1 階部分の使用と本土地の使用については、賃料や地代等のやり取りはありません。親子間なのでお互い無償で使用しています。 (6) 土地の境界に関する争いなどはありません。境界はハッキリしています。
■ B (本件債務者兼建物所有者)	【令和 7 年 7 月 1 日に (■口頭 □電話) 聴取した。】 (1) C が述べたとおりです。 (2) 建物の増改築はなく、雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (3) 建物と土地の使用について、賃料や地代等のやり取りはありません。親子間でお互い無償で使用しています。
■岡谷市役所土木課	【令和 7 年 7 月 4 日に (□口頭 ■電話) 聴取した。】 (1) 岡谷市が所有する「地番 1 2 9 3 番 2」の用悪水路については、土地所有者の A さんが水路の占用許可を取っています。公共物占用使用料は年額 3 9 0 0 円です。
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 1 2 9 3 番 2」の長狭物土地は、岡谷市が所有する用悪水路（3 6 m ² ）である。 (3) 上記用悪水路に隣接する「地番 1 2 9 1 番 2」の土地は、D が所有する公衆用道路（1 0 6 m ² ）である。 (4) 本土地は、上記用悪水路（幅員約 0.8 m）を介して、幅員約 4. 0 m の上記公衆用道路（未舗装私道、42 条 1 項 5 号道路）に接面している。 (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

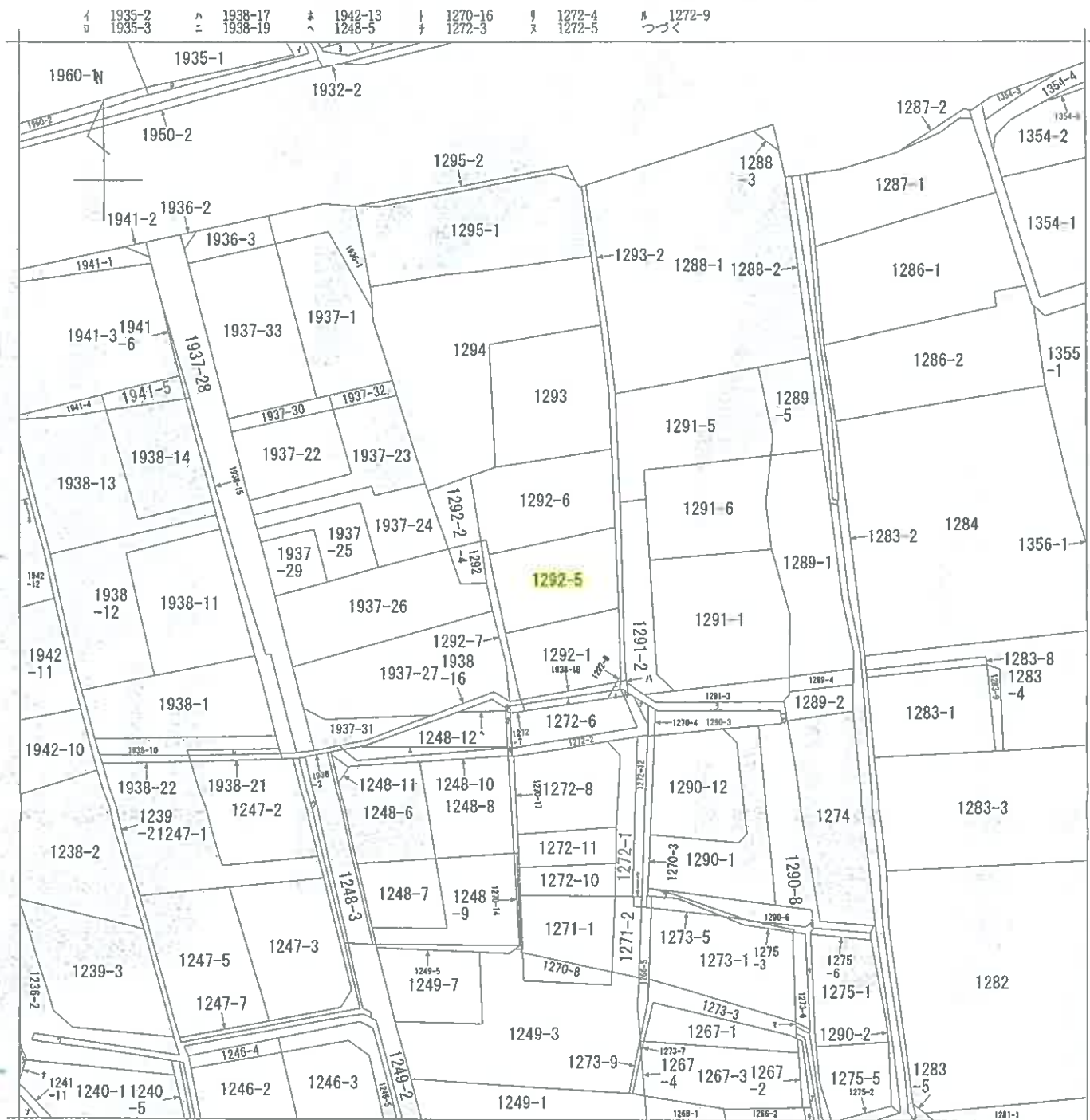
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月 6日 (金)	当庁 (執行官室)	岡谷市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 6月11日 (水) 8:30 - 8:35	長野地方法務局松本支局	☒ 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 6月12日 (木) 8:45 - 8:55	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 6月16日 (月)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼建物所有者 B 宛照会書送付 (郵便) 本件土地所有者 A 宛照会書送付 (郵便)
7年 7月 1日 (火) 13:45 - 14:15	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 B から意見聴取 C から意見聴取
7年 7月 4日 (金) 9:15 - 9:20	当庁 (執行官室)	岡谷市役所土木課から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

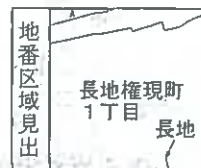
(特記事項)

- ☐ 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 7年 7月 1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。



A 長地権現町 1丁目

請求部	所在	岡谷市長地権現町一丁目				地番	1292番5			
出力縮	1/600	精度区		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5月21日

長野地方法務局

請求番号：13-1

登記官

(1/2)

(7 枚目)

A3をA4に縮小

ヲ 1290-5
ワ 1290-7
カ 1296-1
コ 1296-2
ク 1296-4
レ 1938-20
ソ 1235
フ 1240-2
ト 1240-3
ナ 1241-11
ラ 1241-12
ム 1248-1
カ 1248-2
ノ 1248-4
オ 1270-15
ク 1270-5
ヤ 1271-3
マ 1273-2
ケ 1275-2
フ 1275-4
コ 1276-5
エ 1283-7
テ 1290-10
フ 1276-2
キ 1266-3
キ 1270-2

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(長野地方方法務局課防室(同管轄))

令和7年5月21日

長野地方方法務局

登記簿

(9 枚目)

A3をA4に縮小

S48.6.25

地番

① 1292-1
1292-5, -6, -7

土地の所在

岡谷市長地家屋調査士会連合会用地(長地権現町一丁目)

地積測量図

求積⑧ 1292-5

$$20.80 \times (10.00 + 0.90) = 300.96$$
$$\frac{1}{2} = 194.48 \text{ m}^2$$

求積⑨ 1292-6

$$\begin{aligned} 10.60 \times 3.40 &= 36.04 \\ 14.70 \times 4.40 &= 64.68 \\ 23.20 \times (4.80 + 0.40) &= 120.64 \\ 22.30 \times 7.20 &= 160.56 \\ 10.20 \times 2.00 &= 50.96 \\ 10.00 \times 1.30 &= 23.40 \\ \text{計} &= 456.28 \\ \frac{1}{2} &= 228.14 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

求積⑩ 1292-7

$$21.20 \times (1.00 + 1.00) = 42.40$$
$$\frac{1}{2} = 21.20 \text{ m}^2$$

求積⑪ 1292-1

$$519. - (194.48 + 228.14 + 21.20) = 75.18 \text{ m}^2$$

地積①

$$75.18 \text{ m}^2$$

地積②

$$194.48 \text{ m}^2$$

地積③

$$228.14 \text{ m}^2$$

地積④

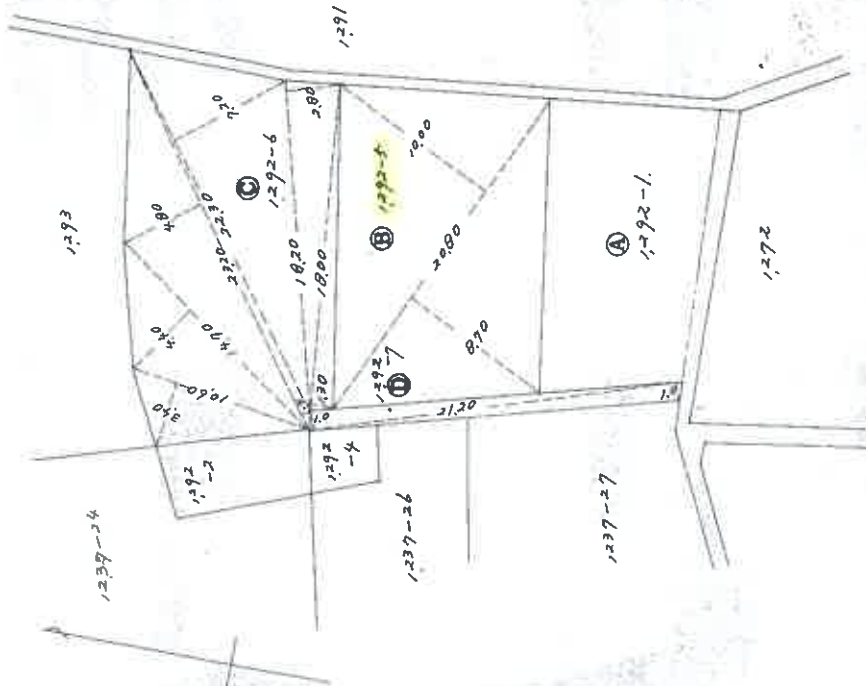
$$21.20 \text{ m}^2$$

308638

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1/300

縮尺



(日積延9)

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7年5月21日 長野地方方法務局

登記官

(10 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：13-3

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 1292番5

建物の所在 岡谷市長地権現町一丁目1292番地5

求 積 表

3.90 x 5.68 = 26.0520
7.43 x 7.43 = 55.2049
合計 81.2569

床 面 積 81.26㎡

求 積 表

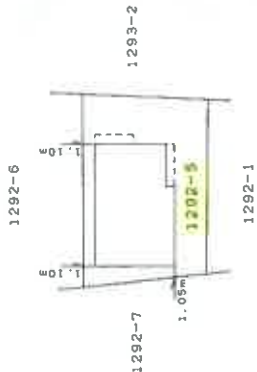
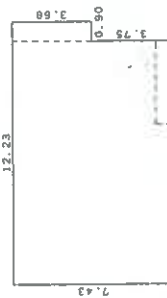
0.90 x 3.68 = 3.3120
11.33 x 7.43 = 84.1619
合計 87.4939

床 面 積 87.49㎡

1階



2階



点線部分は2階の形状を示す。

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

平成23年12月12日作成
(長野県土地家屋調査士会用紙)



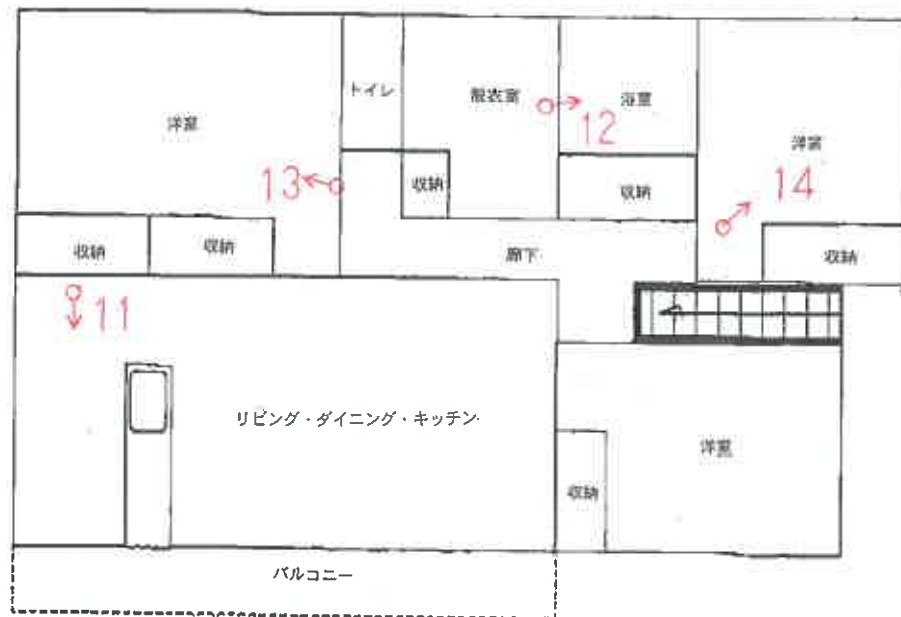
点線部分は2階の形状を示す。

♂ 写真撮影位置・方向

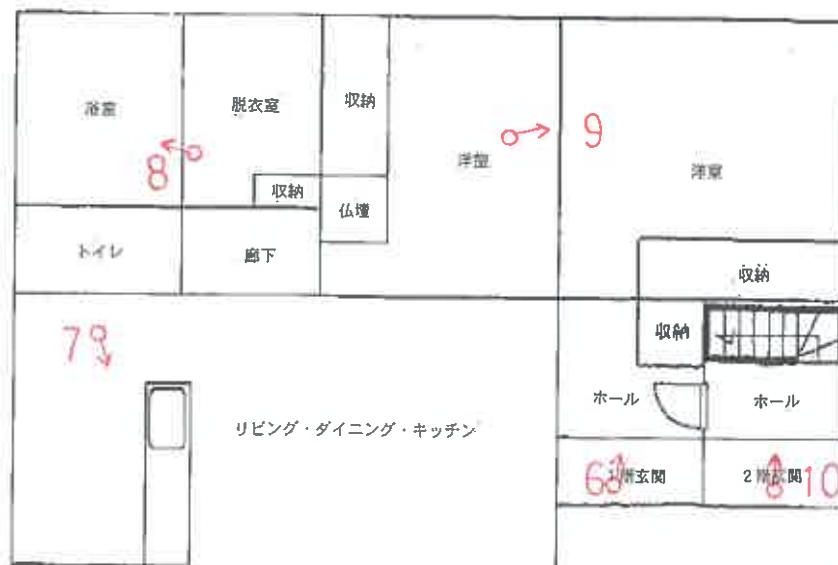
土地建物位置関係図（概略図）
 令和7年(ケ)第3号
 物件1(宅地)
 物件2(居宅)

建物間取り図（概略図）
令和7年(ケ)第3号
物件2（居宅）

建物間取り図



2階



1階

縮尺 1/100



写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第3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 2

1 階

玄関



NO. 7



NO. 8



NO. 9

物件 2

1 階



NO. 10

1 階 (2 階用玄関)



NO. 11

2 階



NO. 12

物件 2

2階



NO. 13



NO. 14

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 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 12,500,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,370,000円
物件2（建物）	金 9,130,000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き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瑕疵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	岡谷市長地権現町一丁目 1292番5 宅地 194.48㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	岡谷市長地権現町一丁目1292番地5 1292番5 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 81.25㎡ 2階 87.49㎡	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「下諏訪」駅の南西方約2.2km（道路距離）に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後に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 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 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 居住誘導区域、長野県屋外広告物条例、長野 県景観条例、 岡谷市洪水・土砂災害ハザードマップによる と浸水想定区域（想定最大規模降雨）0.5～3. 0m未満に指定されている。
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12.0m、奥行約18.0m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	東側：岡谷市が所有する用悪水路（現況幅員約0.8m）を介してDが所有 する未舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路に該当）に接面する。 岡谷市都市計画課によると、建築基準法上の道路に直接接面していないが、建 築基準法43条但書の許可は不要と判断し、物件2は建築されたとのことである。	
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（引き込み可）。 あり。下水道負担金は精算済み。 (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	岡谷市役所土木課によると、上記東側の用悪水路に関して、公共物占用使用料 として年額3,900円をAが岡谷市に支払っている。	

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23年12月7日新築 約14年 約16年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 電気、上下水道 なし
床面積（現況）	1 階 81.25㎡ 2階 87.49㎡ 延 168.74㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	住宅（二世帯住宅） 1 階 2 L D K、2 階 3 L D K 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	本建物1階部分を土地所有者Aが居宅として使用している。 本建物2階部分を建物所有者Bが居宅として使用している。	
特 記 事 項	玄関扉は2箇所あるが、1 階と2階は玄関ホールで行き来可能となっている。	

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	35,000	1.02	194.48	0.90	6,250,000

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：1.02 接面道路の方位

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 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	180,000	168.74	0.48	14,580,000

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約14年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率10%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 16 \text{ 年} \div (14 \text{ 年} + 16 \text{ 年}) \times (1 - 0.1) = 0.48 \end{aligned}$$

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	6,250,000	0.10	使用借権	630,000
合計				630,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	6,250,000	-630,000		1.00	0.60	3,370,000
2	14,580,000	+630,000	1.00	1.00	0.60	9,130,000
一括価格（合計）						12,500,000

ウ 占有減価修正：物件2を利用するAの占有権原は使用借権に該当すると思われる。

よって買受人に対抗できないと思われるので占有減価は考慮しなかった。

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（岡谷-4）

所 在：岡谷市長地権現町1丁目1938番11

価 格：41,800円／㎡

位 置：岡谷駅より2.8km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：248㎡

供給処理施設：上水道、下水道、ガス

接 面 街 路：北東4.6m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,264,946円（21,930円／㎡）

物件2 7,848,468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

地積測量図写

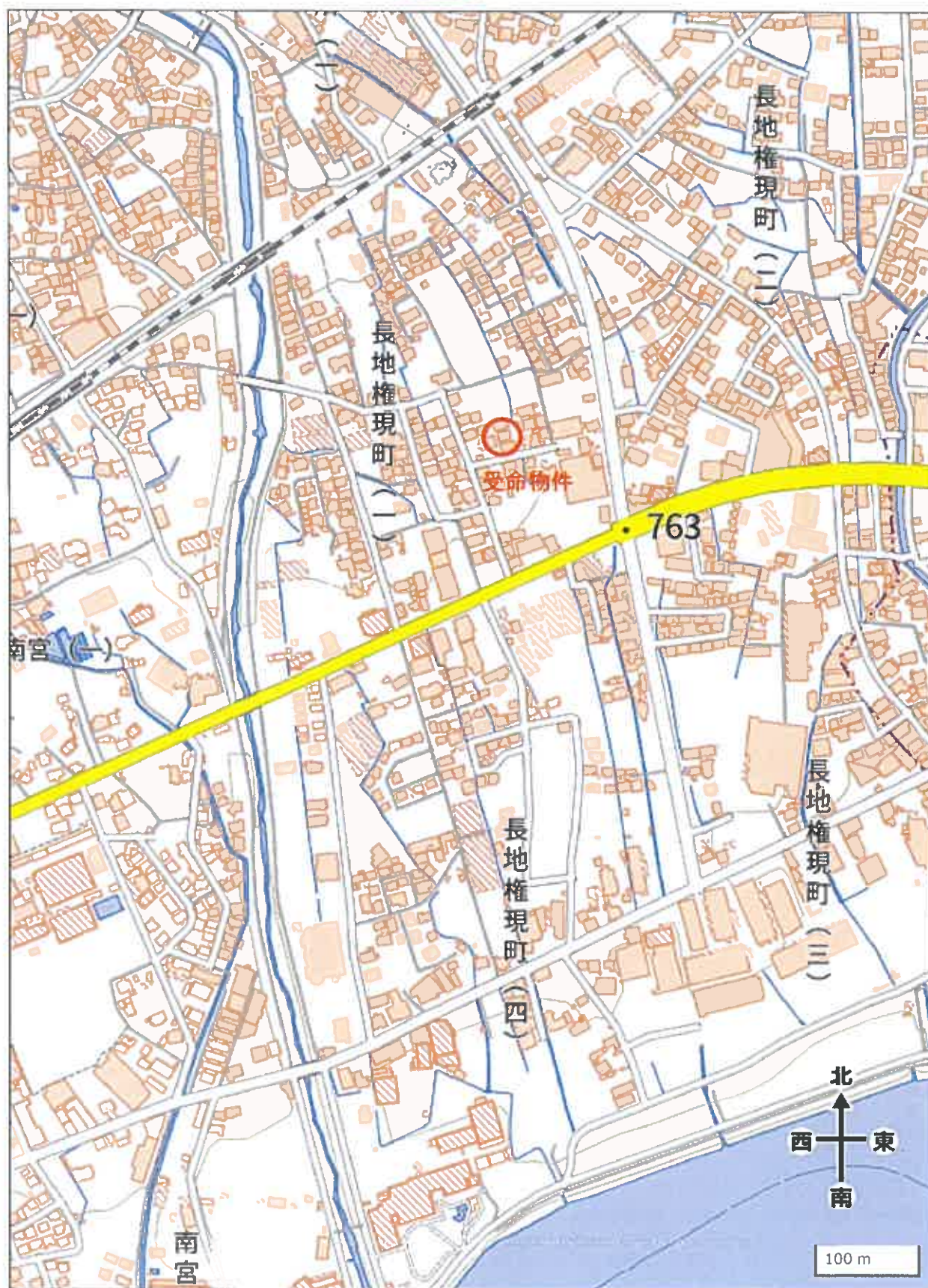
建物図面写

建物間取図

現況写真

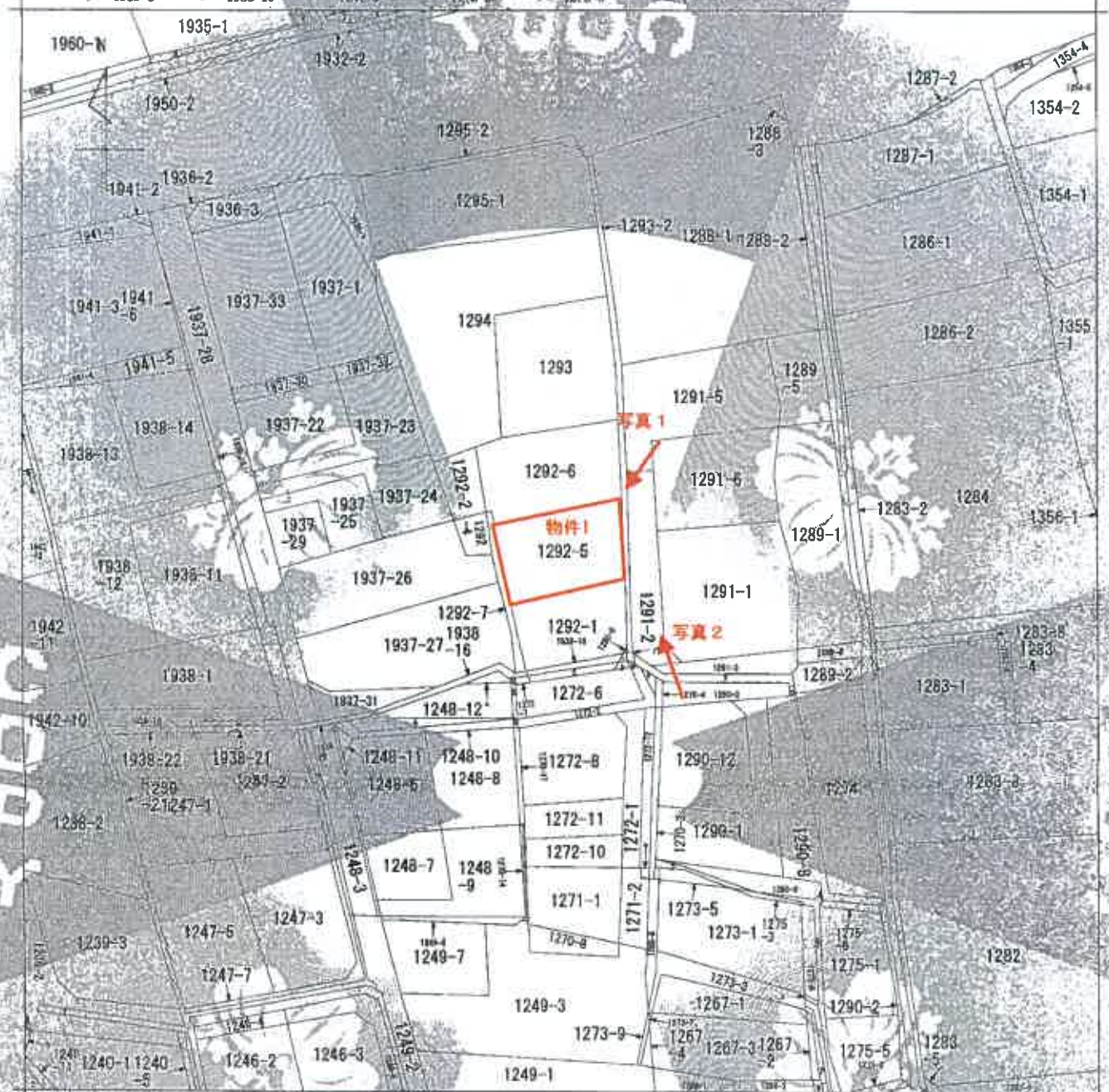
仮名一覧表

以 上



1935-2 1935-3 1938-17 1938-19 1945-13 1945-16 1945-17 1972-1 1972-2

公園



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にし、不動産登記法所定の地図が提出されるまでの間、これに代わるものとして提出されている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在地	岡谷市長地権現町一丁目		地番	1292番5	
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分組	地籍に準ずる図面
作成年月日					種類	旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を印刷した図面である。
 (長野市地方事務局調査支局管轄)
 令和7年5月21日
 長野市地方事務局

A3をA4に縮小

請求番号: 13-1
 (1/2)

登記簿

登記年月日：昭和48年6月25日

S48.6.25

地番	⑧ 1292-1 1292-5, 1292-6, 1292-7
土地の所在	岡谷市長地字中野1丁目長地権現町一丁目

地積測量図

求積⑧ $1292-5$
 $20.00 \times (1000 + 0.70) = 500.70$
 $\frac{1}{2} = 19.50 \text{ m}^2$

求積⑨ $1292-6$
 $10.60 \times 8.40 = 36.04$
 $14.70 \times 4.60 = 64.60$
 $22.20 \times (2.00 + 0.00) = 12.00$
 $22.30 \times 7.20 = 160.56$
 $10.20 \times 5.00 = 54.96$
 $10.00 \times 1.30 = 23.00$
 $\frac{1}{2} = 456.20$
 $\frac{1}{2} = 220.5 \text{ m}^2$

求積⑩ $1292-7$
 $21.20 \times (100 + 100) = 4240$
 $\frac{1}{2} = 2120 \text{ m}^2$

求積⑪ $1292-1$
 $519. - (194.40 + 220.14 + 2120) = 75.10 \text{ m}^2$

地積⑧	25.10 m ²
地積⑨	298.40 m ²
地積⑩	220.14 m ²
地積⑪	2120 m ²

308638

長野県土地建物課測量課（兼測量課）

1/300

これは図面に記載されている測量結果の図面であり、
(長野地方広域行政局測量課)

令和7年5月21日

長野地方広域行政局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23年12月15日

各階平面図

家屋番号 1292番5

建物図面

建物の所在 岡谷市長池根町一丁目1292番地5

求積表

1.90 x 6.68	=	26.0520
7.43 x 7.43	=	55.2049
合計		81.2569

床面積 81.26㎡

求積表

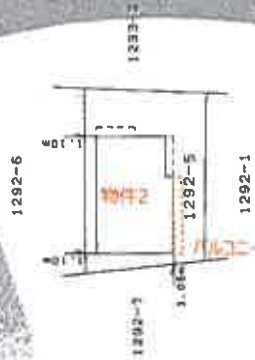
0.90 x 3.68	=	3.3120
11.33 x 7.43	=	84.1819
合計		87.4939

床面積 87.49㎡

1階



2階



尺数部分は2角の形状を示す。

作成者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

長野県土地建物調査会

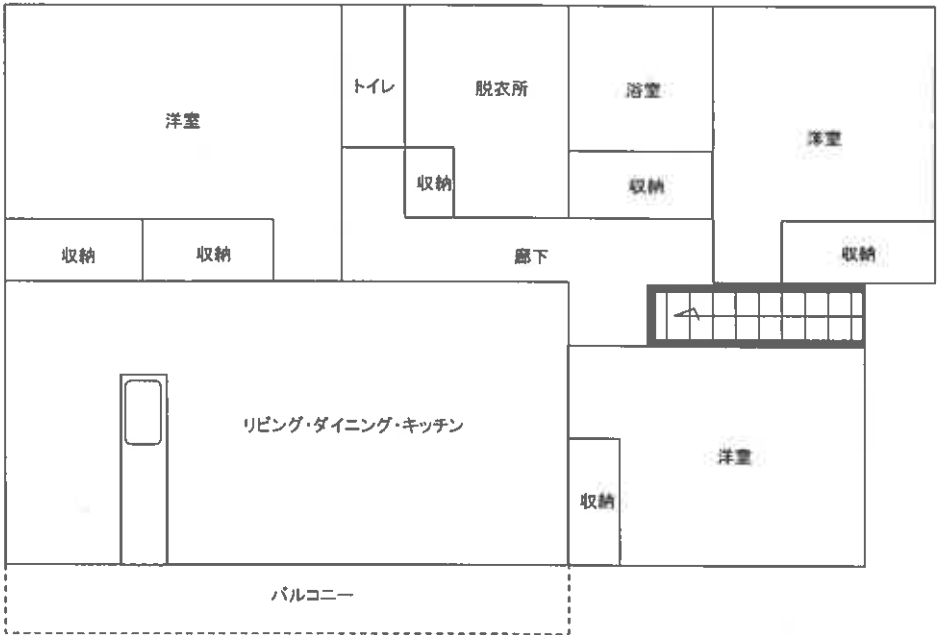
これは図面に記載されている内容を証明する書類です。
(長野地方事務所課 登録係 担当)

令和7年5月21日

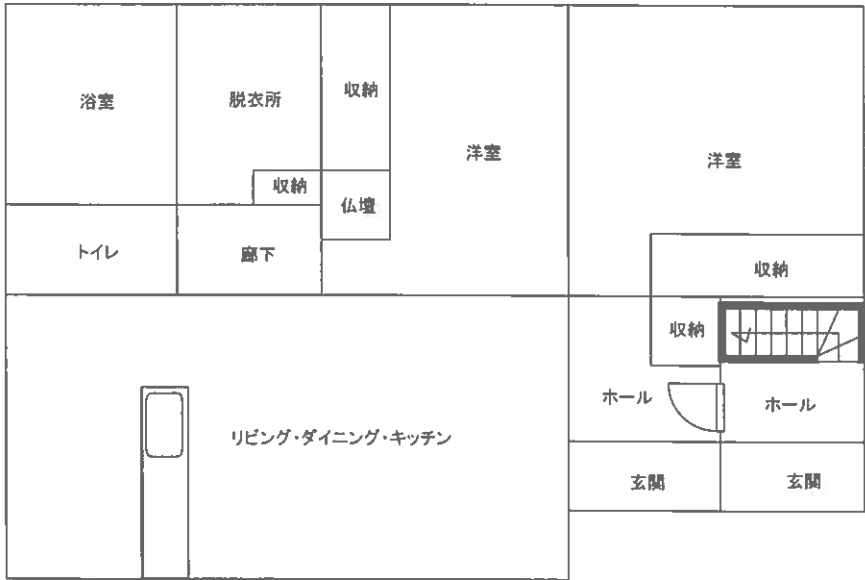
長野地方事務所

A3をA4に縮小

建物間取図



2階



1階

縮尺 1/100



写真1



写真2

