

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 4 月 2 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 4 月 1 7 日から 令和 7 年 4 月 2 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 4 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 長野地方裁判所諏訪支部
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 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 4 月 2 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
12, 13	3,670,000 2,936,000	一括	734,000	61,919	8,844
12	3,200,000				
13	470,000				
			</		



物 件 目 録

1 2 所 在 諏訪郡下諏訪町字久保

地 番 5 7 2 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 4 . 2 5 平方メートル

所有者 株式会社サトー

1 3 所 在 諏訪郡下諏訪町字久保 5 7 2 4 番地 1

家屋 番号 5 7 2 4 番 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4 9 . 5 6 平方メートル

所有者 株式会社サトー



物 件 明 細 書

令和 7年 2月10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

1 不動産の表示

【物件番号12、13】

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12、13】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13】

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 2 所 在 諏訪郡下諏訪町字久保

地 番 5 7 2 4 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 4 . 2 5 平方メートル

所有者 株式会社サトー

1 3 所 在 諏訪郡下諏訪町字久保 5 7 2 4 番地 1

家屋 番号 5 7 2 4 番 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4 9 . 5 6 平方メートル

所有者 株式会社サトー



令和5年(ケ)第8号
令和6年3月28日受理
令和6年6月21日提出
(評価人 矢崎敏臣)

現況調査報告書
(物件12、13)

長野地方裁判所諏訪支部
執行官 上野原 一 敏 (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 2	所 在	諏訪郡下諏訪町字久保
	地 番	5 7 2 4 番 1
	地 目	宅地
	地 積	2 5 4 . 2 5 平方メートル
	所有者	株式会社サトー
1 3	所 在	諏訪郡下諏訪町字久保 5 7 2 4 番地 1
	家屋番号	5 7 2 4 番 1
	種 類	倉庫
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	4 9 . 5 6 平方メートル
	所有者	株式会社サトー

不動産の表示	「物件目録12、13」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件12	
現況地目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路	
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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本件土地上的下記建物を所有し、本件土地を占有している ☐ 「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	破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している	
建物	物件13	
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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本件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	破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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
■C (破産管財人)	1 私は本件土地建物の所有者の破産管財人です。 2 本件土地建物の調査については、債務者会社の代表者が立ち会いますので、その者から説明を受けてください。 3 本件建物（物件13）内に、債務者会社で使っていた機械などを保管しています。鍵は私が管理しています。調査当日は、債務者会社の代表者に鍵を貸し出しますので、その者に開錠してもらってください。 （令和6年4月11日に電話で聴取した。）
■B (債務者会社代表者)	1 私は、本件土地建物の所有者である債務者会社の代表者です。破産管財人から本件土地建物の事実上の管理を任されています。 2 債務者会社は服飾関係の製造を行っていましたが、令和4年11月に操業を停止し、現在は破産手続に入っています。 3 本件土地建物は債務者会社の倉庫及び駐車場として利用していました。 4 本件土地の西側の隣地について、所有者の承諾を得て、本件土地と地続きの駐車場として利用していました。境界に沿って、コンクリート擁壁が設置（埋設）されています。 5 本件建物内には、破産管財人の指示で、工場から運び出した機械類等が保管されています。 （令和6年4月25日に聴取した。）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件12の土地（本件土地）は、物件13の建物（本件建物）の敷地及び駐車場として利用されている。なお、本件土地の西側に隣接する地番「5724 番4」を本件土地と地続きの駐車場として利用していた。
- 3 本件土地は北側で公衆用道路と等高に接している（写真No.1）。それ以外の境界はコンクリート擁壁等で区切られており（写真No.4～7）、その範囲は概ね明らかである。
- 4 本件建物内に、大型の機械類が置かれてい（写真No.8、9）る。
- 5 本件各物件の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から、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
令和6年4月3日(水)	当 庁	■下諏訪町役場関係資料請求 (郵送)
令和6年4月11日(木) 13:30-13:40	当 庁	■Cから聴取 (電話)
令和6年4月11日(木) 17:15-17:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和6年4月23日(火) 11:30-11:50	長野地方法務局諏訪支局	■登記事項要約書請求
令和6年4月25日(木) 10:00-10:10 11:20-11:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■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ことも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

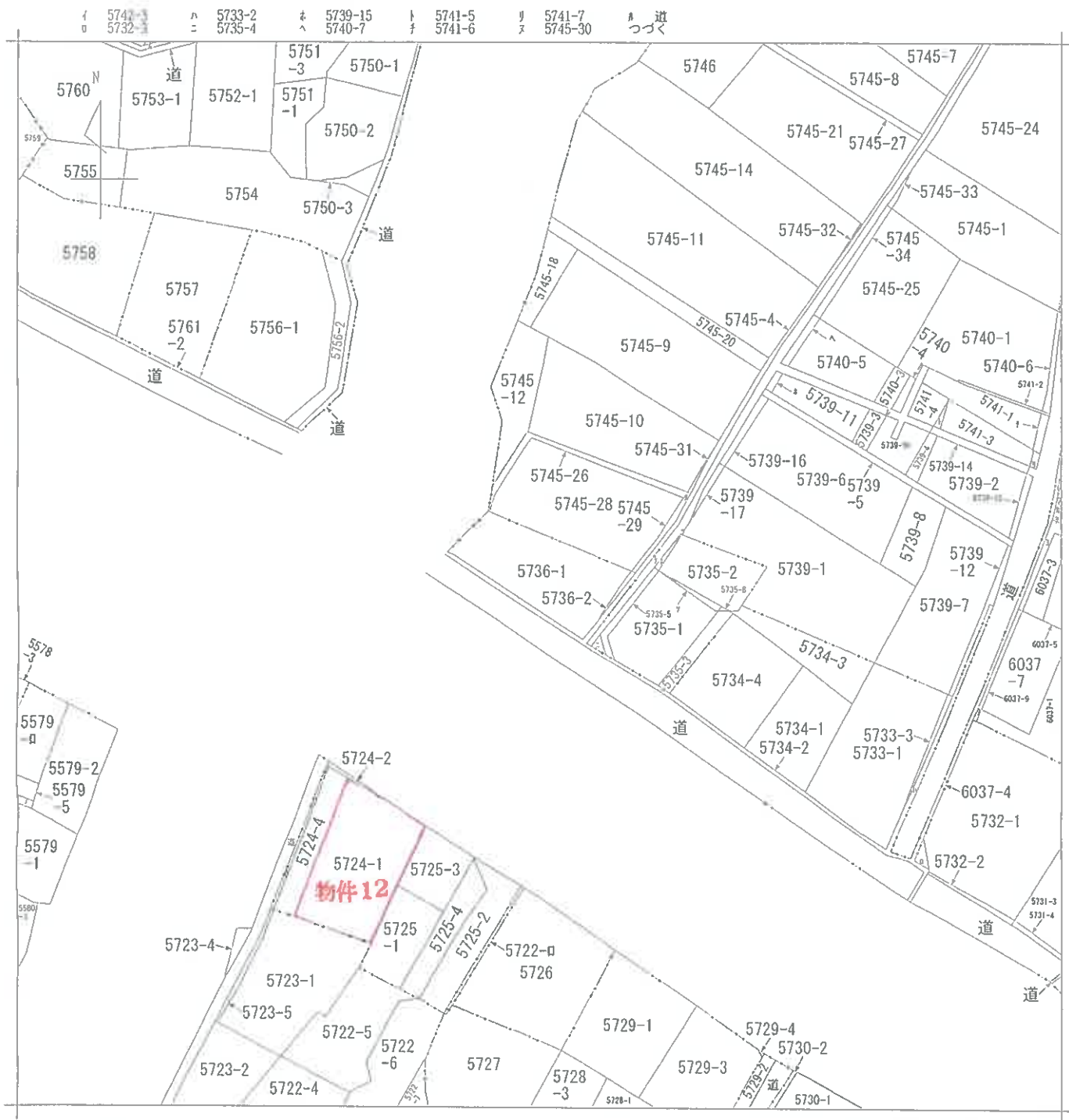
☐ 令和 年 月 日

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。

(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。

地番区域見出し

C

D

A

B

A 諏訪郡下諏訪町
B 諏訪郡下諏訪町
C 諏訪郡下諏訪町
D 諏訪郡下諏訪町

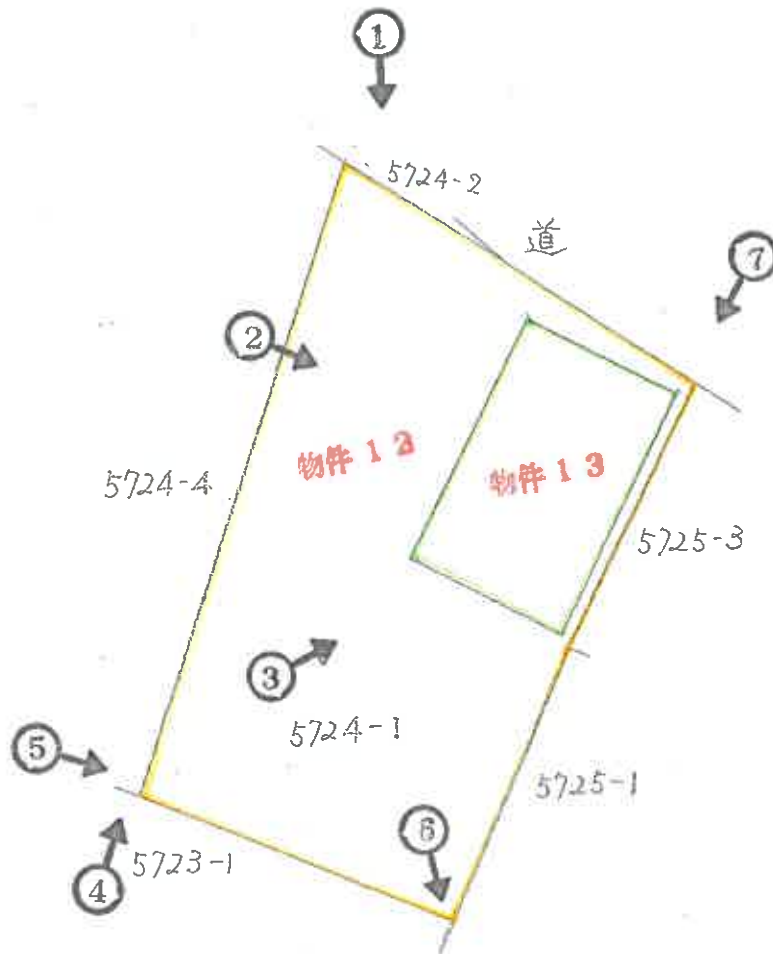
請求部	所在	諏訪郡下諏訪町字久保				地番	5736番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。

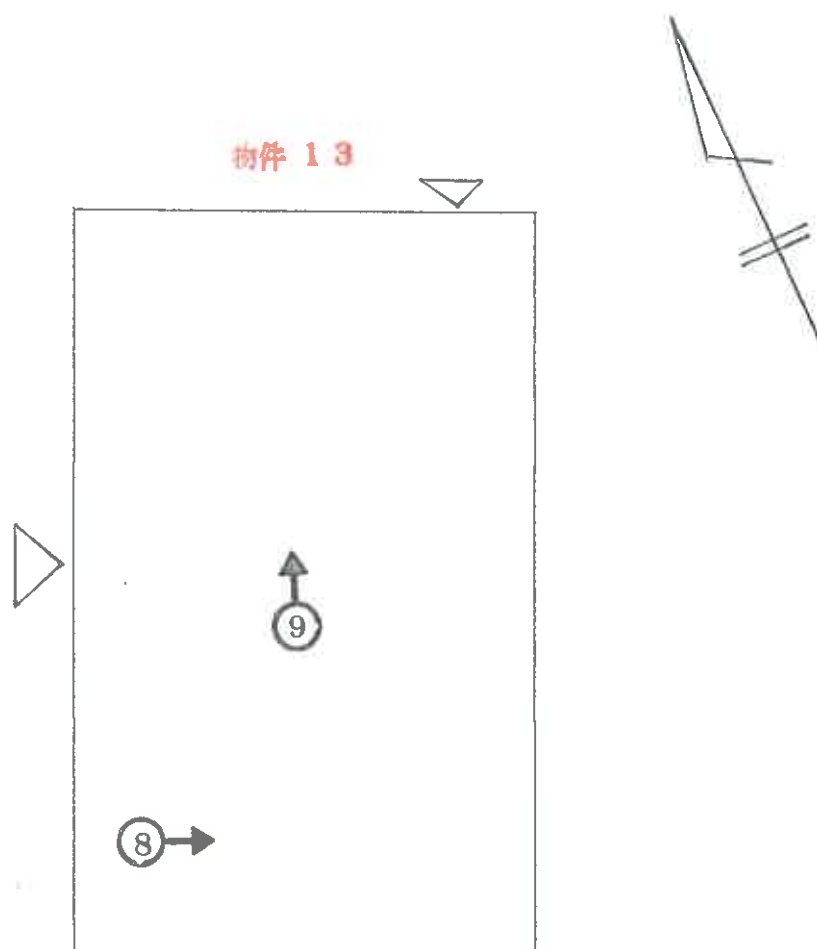
(長野地方方法務局諏訪支局管轄)
令和5年11月14日
長野地方方法務局松本支局
登記官

フ 道
ワ 6036-1
カ 6036-3
コ 6037-10
ク 6037-13
ケ 6036-5
コ 5735-7
ク 5739-18
ネ 5735-6
ナ 道
テ 5751-2
ム 5767-2
リ 5724-3
ノ 5579-3

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図（概略図）



（ 10 枚目）

←○ 撮影場所・方向



No. 1

撮影日: 令和6年4月25日



No. 2

撮影日: 令和6年4月25日



No. 3

撮影日: 令和6年4月25日



No. 4

撮影日：令和6年4月25日



No. 5

撮影日：令和6年4月25日



No. 6

撮影日：令和6年4月25日

(12枚目)



No. 7

撮影日：令和6年4月25日



No. 8

撮影日：令和6年4月25日



No. 9

撮影日：令和6年4月25日

(13 枚目)

令和5年(ケ)第8号
令和5年4月25日 現地調査
令和5年6月18日 評 価

長野地方裁判所諏訪支部 御中

評 価 書

＜土地・建物用＞
3群(物件12～物件13)

評価人 不動産鑑定士
矢 崎 敏 臣

第1 評価額

一括価格	
金 3,670,000 円	
内訳価格	
物件 12 (土地)	金 3,200,000 円
物件 13 (建物)	金 470,000 円

- 1 一括価格は、物件 12～13 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 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 12 の内訳価格は物件 13 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 13 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
12	所 在 番 地 目 地 積	諏訪郡下諏訪町字久保 5724 番 1 宅地 254.25 m ²	同左
13	所 在 番 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	諏訪郡下諏訪町字久保 5724 番地 1 5724 番 1 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 49.56 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
12 ～ 13	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 12）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「下諏訪」駅の北東方約 800m (道路距離) に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層の一般住宅が建ち並ぶ地域であり、工場、倉庫も介在する。	
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 準工業地域 60% 200% — 下諏訪町景観計画 土砂災害防止法土砂災害警戒区域(土石流) 尚、令和元年 12 月下諏訪町総合ハザードマ ップによれば、浸水想定区域に指定されて いない。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	254.25 m ² ほぼ台形地形 間口：約 13.5m、奥行：約 20m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北東側 現況幅員約 4.8m の舗装町道(1-001 宮街道線) 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当 ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件 13 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配置図のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	なし なし なし
特 記 事 項	・ 前面道路に上下水道及び都市ガスの配管が埋設されてい るが接続はされていない。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件 13）

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 16 年 12 月 8 日新築 約20年 約 5 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葺平家建 サイディング、シャッター シャッター、サイディング(裏地) あらわし コンクリート打放ち なし 特になし。
床面積（現況）	1 階 49.56 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	倉庫 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	建物所有者が倉庫として使用している。	
特 記 事 項	特になし。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件12（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
12	35,000	0.90	254.25	0.7	5,610,000

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：0.90 [内訳]供給処理施設の未整備 0.90

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13（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
13	100,000	49.56	0.10	500,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・経過年数約20年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率50%

・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)

＝5年÷(20年＋5年)×(1－0.5)＝0.10

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
12	5,610,000	0.05	場所的利益	280,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を5%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
12	5,610,000	- 280,000		1.0	0.6	3,200,000
13	500,000	+ 280,000	1.00	1.0	0.6	470,000
一 括 価 格 (合計)						3,670,000

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 地価公示価格（下諏訪 ー1）

所 在 諏訪郡下諏訪町字上町5 5 2 5 番2 外
価 格 38,900 円/㎡
位 置 JR 中央本線「下諏訪」駅 400m
価 格 時 点 令和6 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 12 5,743,507 円（22,590 円/㎡）
物件 13 402,358 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

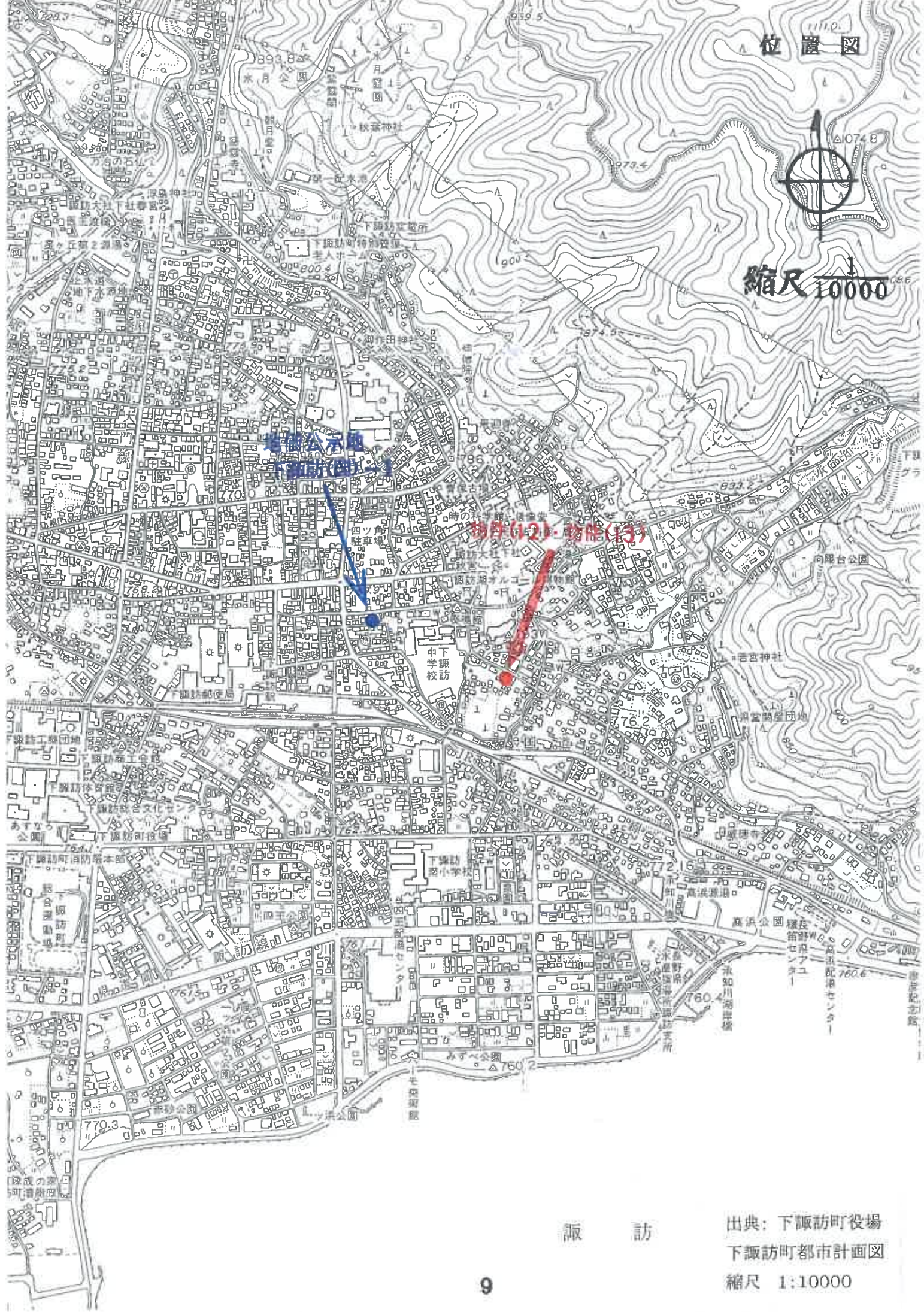
公図写

建物配置図

建物間取図

現況写真

以 上



位置図



縮尺 10000

下諏訪公園

物産(12)・物産(13)

下諏訪中学校

向陽台公園

下諏訪神社

下諏訪公園

下諏訪公園

下諏訪公園

下諏訪公園

下諏訪公園

下諏訪公園

下諏訪公園

下諏訪公園

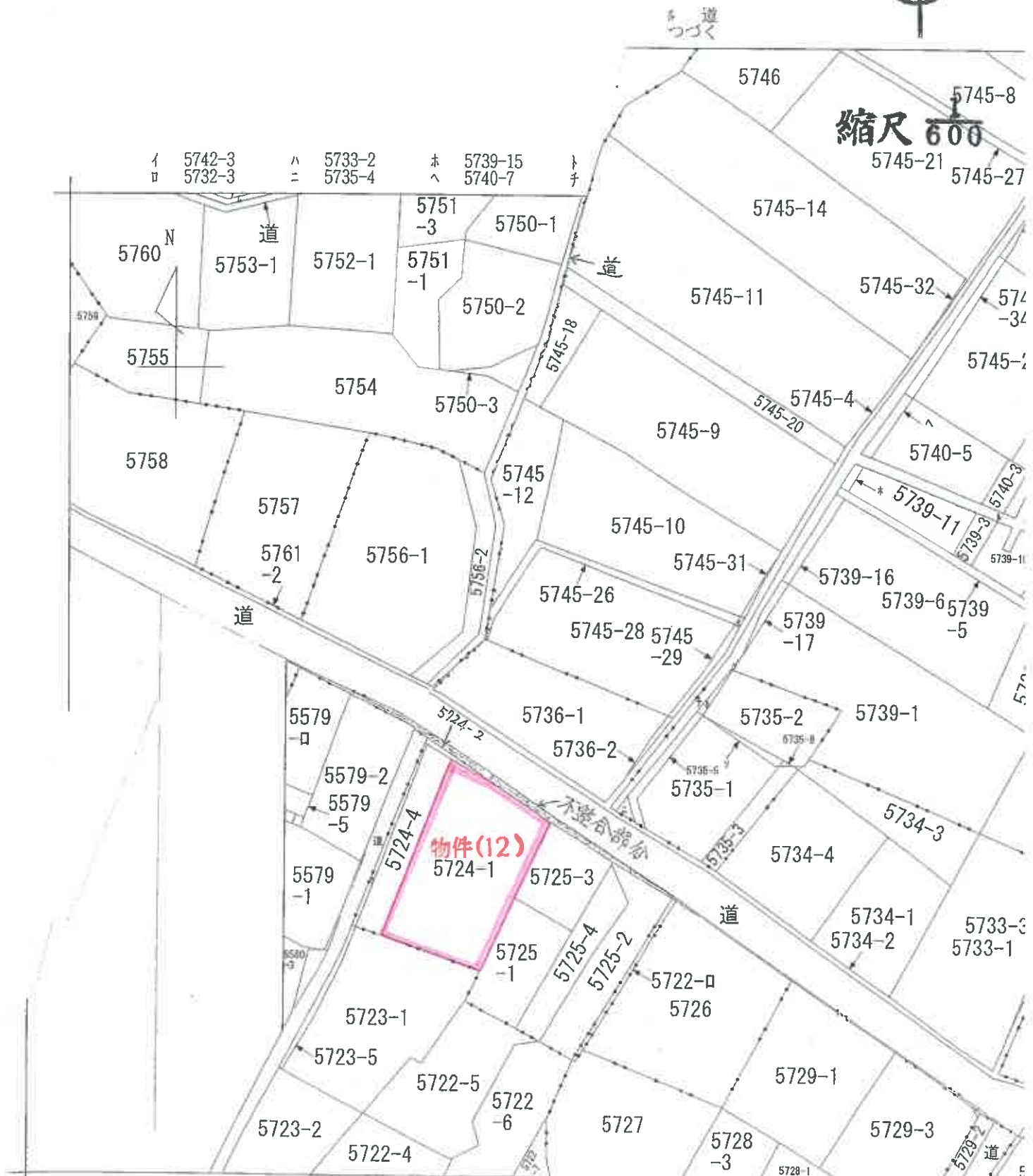
下諏訪公園

下諏訪公園

下諏訪公園

諏訪

出典：下諏訪町役場
下諏訪町都市計画図
縮尺 1:10000



公図不連続のため
貼り合わせ済み



縮尺 $\frac{1}{250}$

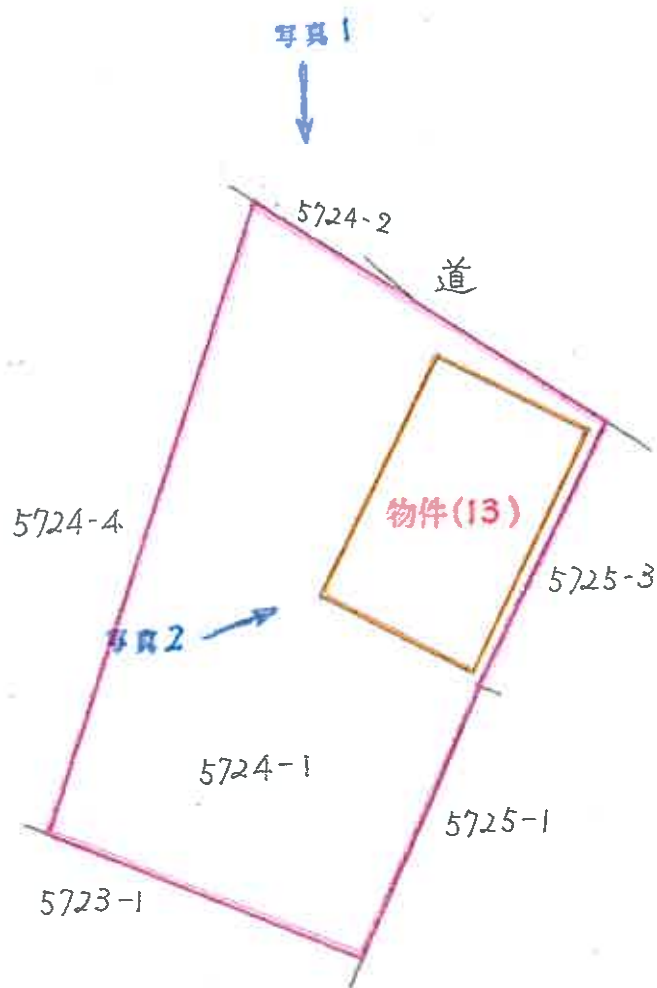




写真1



写真2

