

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 17 日から 令和 7 年 4 月 24 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 4 月 30 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 5 月 15 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 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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1,050,000 840,000	一括	210,000	29,590	5,353
1	580,000				
2	470,000				



物 件 目 録

1 所 在 諏訪市大字上諏訪字東踊場
 地 番 9 0 4 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 1 0 . 0 0 平方メートル

2 所 在 諏訪市大字上諏訪字東踊場 9 0 4 4 番地 1
 家屋 番号 9 0 4 4 番 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 6 7 . 9 0 平方メートル
 2 階 1 9 . 8 7 平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付
 2 階建
 床 面 積 1 階 約 7 9 . 8 2 平方メートル
 2 階 1 9 . 8 7 平方メートル
 地下 1 階 約 1 9 . 8 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月22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 諏訪市大字上諏訪字東踊場

地 番 9 0 4 4 番 1

地 目 宅地

地 積 3 1 0 . 0 0 平方メートル

2 所 在 諏訪市大字上諏訪字東踊場 9 0 4 4 番地 1

家屋 番号 9 0 4 4 番 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 6 7 . 9 0 平方メートル
2 階 1 9 . 8 7 平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付
2 階建床 面 積 1 階 約 7 9 . 8 2 平方メートル
2 階 1 9 . 8 7 平方メートル
地下 1 階 約 1 9 . 8 3 平方メートル

令和 6 年 (ケ) 第 13 号
令和 6 年 12 月 6 日受理
令和 7 年 1 月 9 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 諏訪市大字上諏訪字東踊場
 地 番 9 0 4 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 1 0 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 諏訪市大字上諏訪字東踊場 9 0 4 4 番地 1
 家屋 番号 9 0 4 4 番 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	6 7 . 9 0 平方メートル
2 階	1 9 . 8 7 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
■近隣住人（女性）	1 本件建物は、空家になっています。本件所有者は、家族と本件建物に住んでいましたが、奥さんと子供が先に転居し、所有者も昨年の2月頃に転居しています。 2 所有者は、本件物件で大型犬を飼っていました。排泄物の処理がされていなかったため、暖かい季節には、酷い匂いがしました。 3 所有者は、本件物件で自動車の修理の仕事をしていました。夜中に4トン車等を修理する騒音がありました。

（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

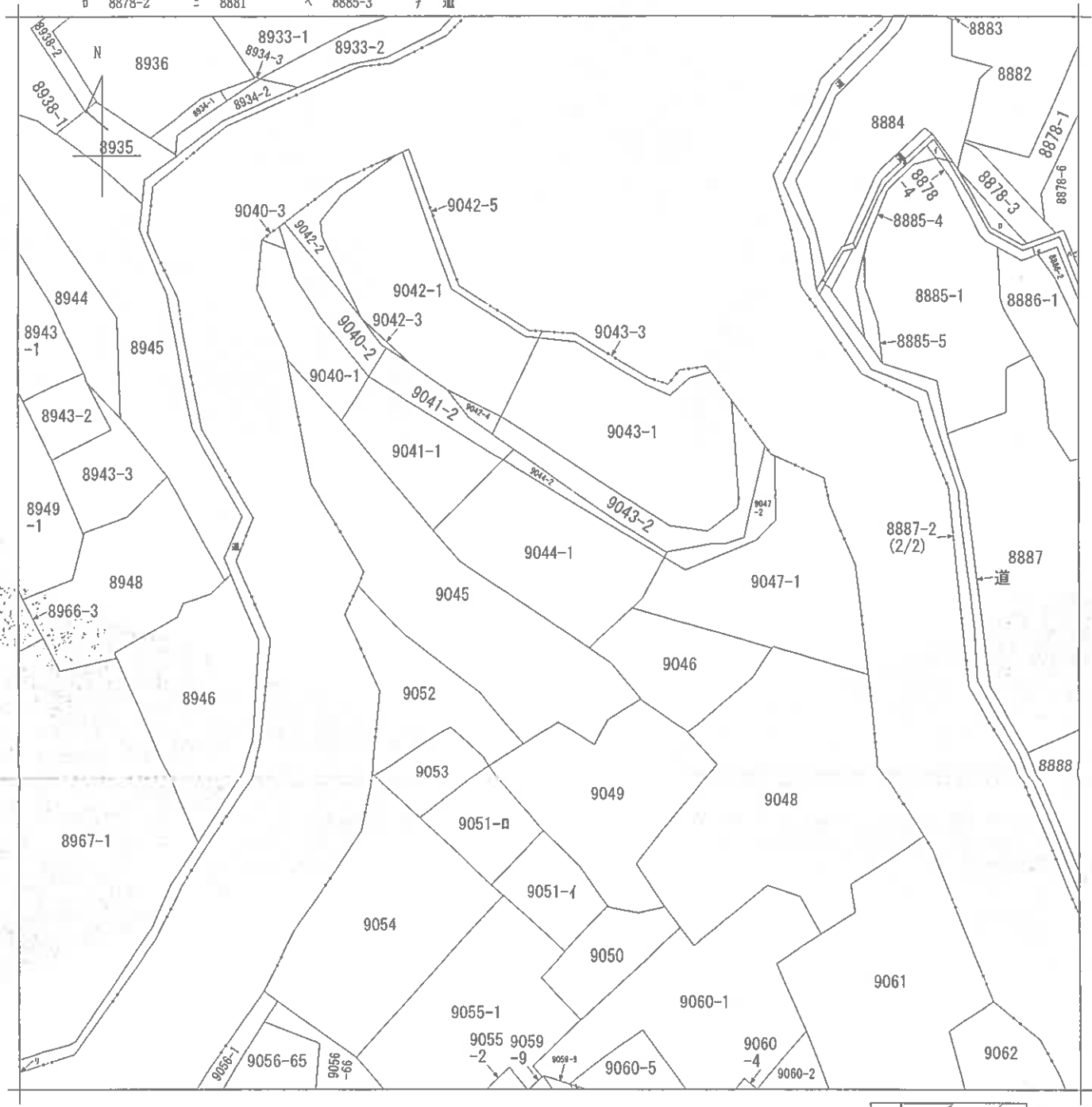
- 1 本件物件の状況は、別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、写真撮影位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件所有者は、調査に立ち会わず応答もない。諏訪市水道局に本件物件に関して水道供給契約の有無を照会したところ、本件所有者を使用者として、平成29年9月に水道供給が開始され、令和6年5月に供給停止し、現在は水道使用者が無い旨の回答があった。
- 3 所有者から事情を聴取できないが、近隣住人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。尚、本件物件を本店所在地とするWhole repair tec株式会社の登記があるが、代表者は本件所有者である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

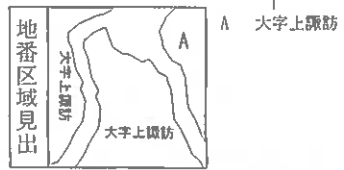
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月 6日（金）	執行官室	諏訪市役所に図面等申請
6年12月12日（木）	法務局	登記事項証明書等申請
6年12月17日（火） 13：00－13：12	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 全戸不在
6年12月18日（水）	執行官室	諏訪市上下水道局に水道供給契約照会
6年12月24日（火）	執行官室	調査期日通知発送
7年 1月 7日（火） 9：40－10：57	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 近隣住人から事情聴取、評価人同行 全戸不在
年 月 日（ ） ： - ：		
（特記事項） ☐ 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 1月 7日 目的物件は不在で無施錠だったので、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。 ☐		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 道 8878-2 ハ 8878-5 8881 ヘ 8885-2 8885-3 ト 9059-7 チ 道 ツ 8967-1



(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 分	所 在		諏訪市大字上諏訪字東踊場				地 番		9044番1		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 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 項 事		

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6年11月5日

東京法務局

地図整理番号: M80148

登記官

(1/1)

(6枚目)

登記年月日：昭和44年12月9日

S44.12.9

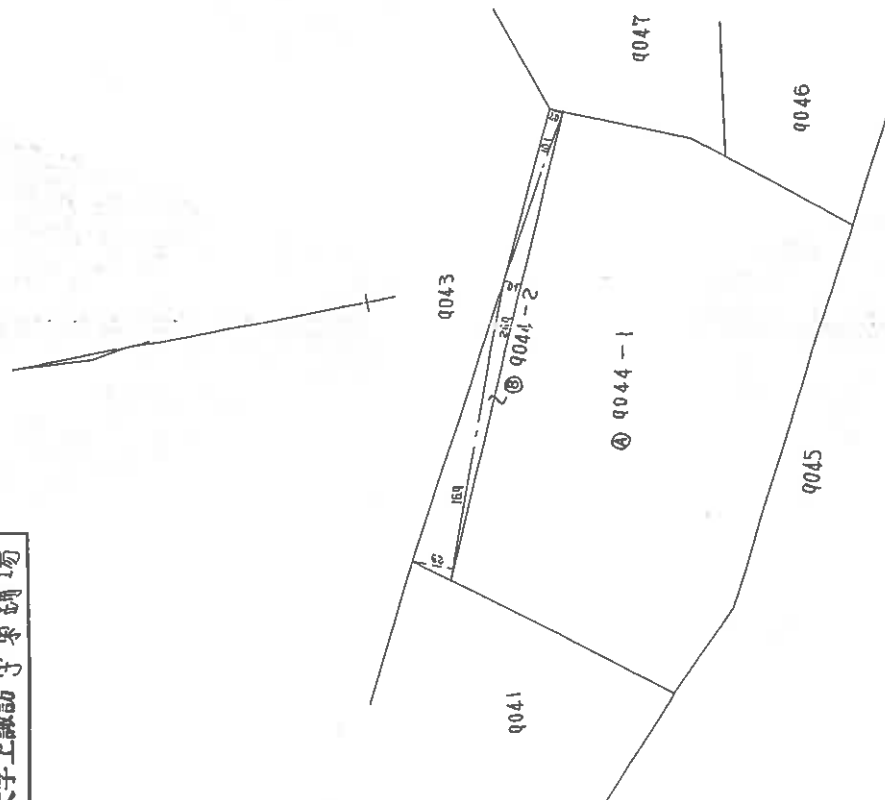
地番	Q044-2-1
土地の所在	諏訪市大字上諏訪町東踊場

地積測量図 前 9044 後・新

作製年月日
昭和四十四年九月参日

作製者
諏訪市役所財政課財産管理系
事務吏員

略記者
諏訪市長



求積表

16.00	x	2.3	=	36.80
26.00	x	1.0	=	26.00
10.10	x	0.7	=	7.07
				72.84

$\frac{1}{2} 36.42 \text{ m}^2$

264013

縮尺 1/300

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11月5日 東京法務局

登記官

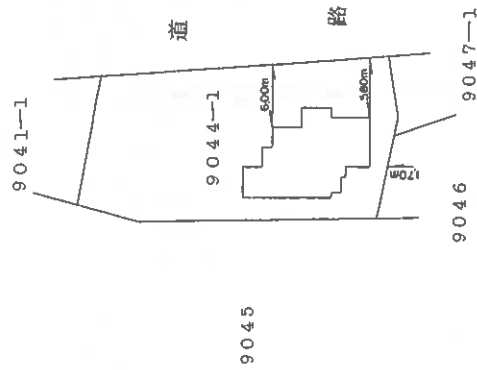
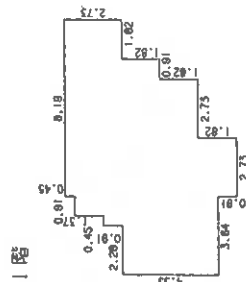
(7 枚目)

A3版をA4版に縮小

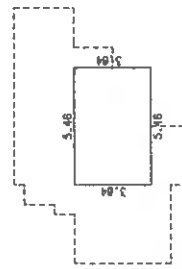
各階平面 家屋番号 9044番1 建物図面

563. 3. 22

家屋番号	9044番1
建物の所在	諏訪市大字

[illegible]

之階求積		
1	$3.64 \times$	5.46
		= 19.0744
	合計	19.87440
	面積	19.87 ㎡



00673

[illegible]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(長野地方法務局諏訪支局管轄)

令和6年11月5日

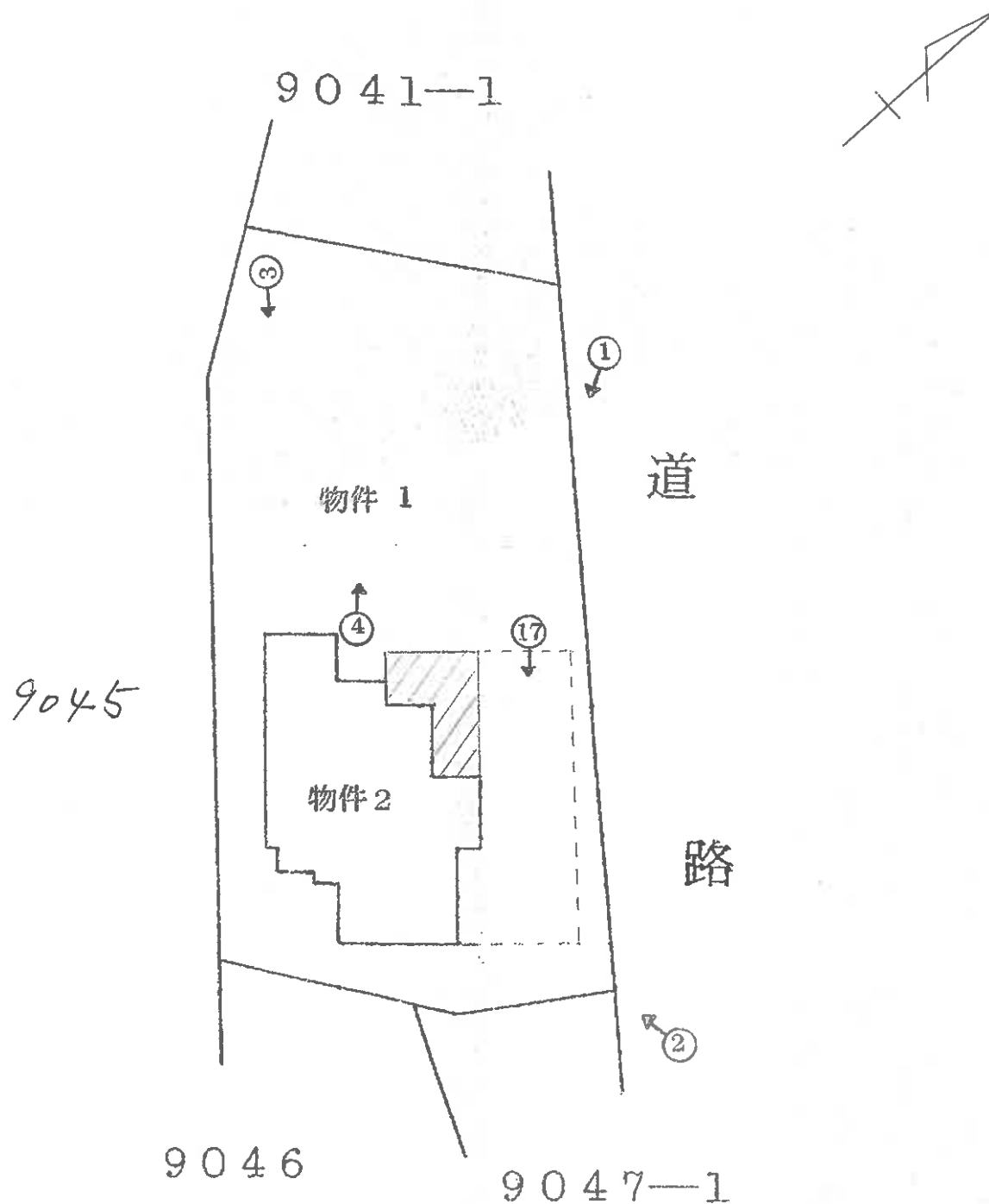
東京法務局

정리: 김민준

(8枚目)

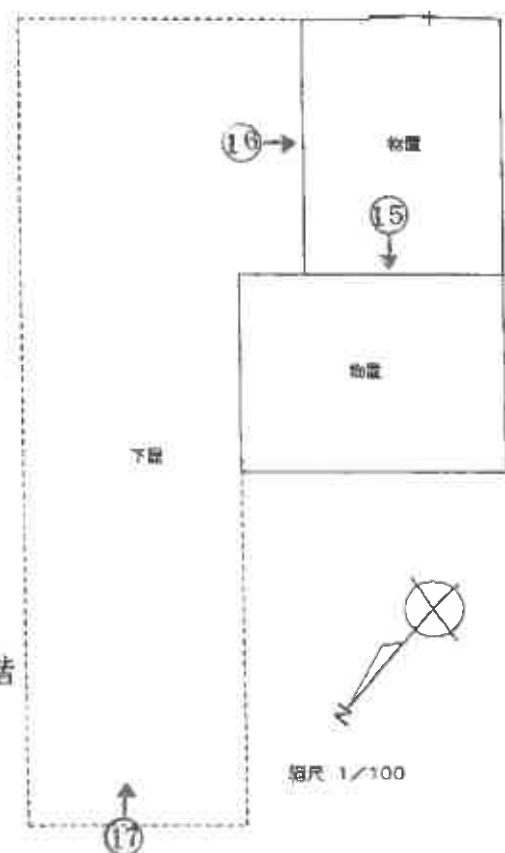
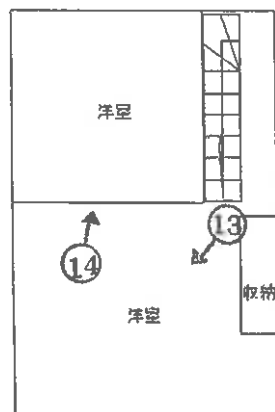
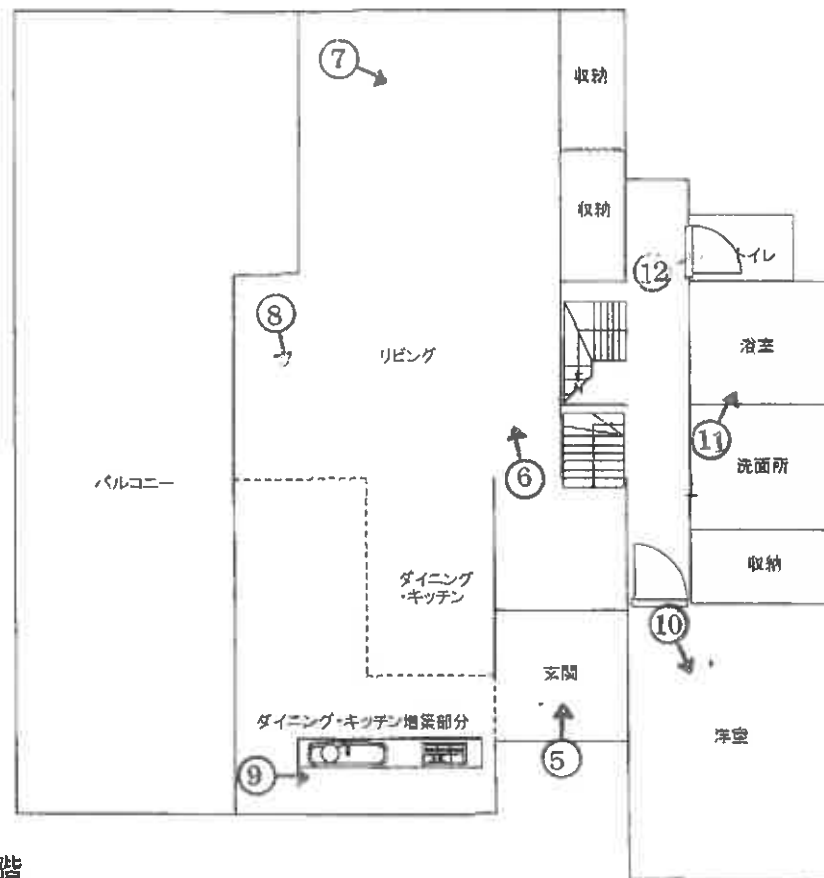
写真撮影位置関係図

印は写真撮影位置方向番号を示す。



- ※1 斜線部分は、1階増築部分（未登記）。
- ※2 点線部分は、下屋部分。

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



(12 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(13 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



NO 13



NO 14



NO 15



(15 枚目)

NO 16



NO 17



(16 枚目)

令和6年（ケ）第13号
令和7年1月7日 現地調査
令和7年1月13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



第1 評価額

一括価格		
金 1,050,000円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	580,000円
物件2（建物）	金	470,000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	諏訪市大字上諏訪字東踊場 9044番1 宅地 310.00㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	諏訪市大字上諏訪字東踊場9044番地1 9044番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 67.90㎡ 2階 19.87㎡	構造：木・鉄筋コンクリート 造亜鉛メッキ鋼板葺地 下1階付2階建 床面積：1階 約79.82㎡ 2階 19.87㎡ 地下1階 約19.83㎡ その他：同左
番号	特記事項		
2	・物件2の建物については、1階北側のダイニングキッチンと地下1階の物置が増築されている。いずれも未登記である。		

* 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）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「上諏訪」駅の北東方約2.7km（道路距離）に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後の傾斜地に一般住宅、農地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	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% なし 諏訪市景観条例、諏訪市屋外広告物条例 2022年版諏訪市マルチ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。 居住誘導区域
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 所 そ の 他	積 状 勢 他 ほぼ登記と同じ ほぼ長方形 間口約26m、奥行約12m 北東側に向かって低く傾斜している。 特になし
接面道路の状況	東側：現況幅員約4.0m舗装市道（12293号線） 建築基準法第42条第2項道路に該当。 敷地北東側の道路と敷地との高低差約2m。	
土地の利用状況等	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。 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	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	昭和63年2月10日新築、 1階の増築時期は課税台帳によると昭和63年。地下1階は課税台帳に記載なく不詳。 増築部分はいずれも未登記。 約37年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付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、敷目板張り等 フローリング等 電気、上水道、下水道 なし
床面積（現況）	1階 約79.82㎡ 2階 19.87㎡ 地下1階 約19.83㎡ 延 約119.52㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	住宅 3LDK+物置
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が家族と本建物を居宅として使用していたが、現在空家となっている。	
特 記 事 項	物件2の建物内部において、大型犬が飼育されていた模様。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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/㎡) 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	11,700	0.63	310.00	0.60	1,370,000

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：0.63（相乗積）〔内訳〕傾斜0.70 形状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等を考慮した。

② 物件2（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。

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
3	160,000	119.52	0.02	380,000

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約37年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率70%
- ・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）

$$= 3 \text{ 年} \div (37 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.70) = 0.02$$

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	1,370,000	0.30	法定地上権	410,000

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	1,370,000	-410,000		1.00	0.60	580,000
2	380,000	+410,000	1.00	1.00	0.60	470,000
一括価格(合計)						1,050,000

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（諏訪-3）

所 在：諏訪市大字上諏訪字菅平9 2 8 9 番 2

価 格：19,500円／㎡

位 置：上諏訪駅より1.6km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：200㎡

供給処理施設：上水道、下水道、ガス

接 面 街 路：北東6.0m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率100%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,494,415 円（8,047 円／㎡）

物件2 1,550,486 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

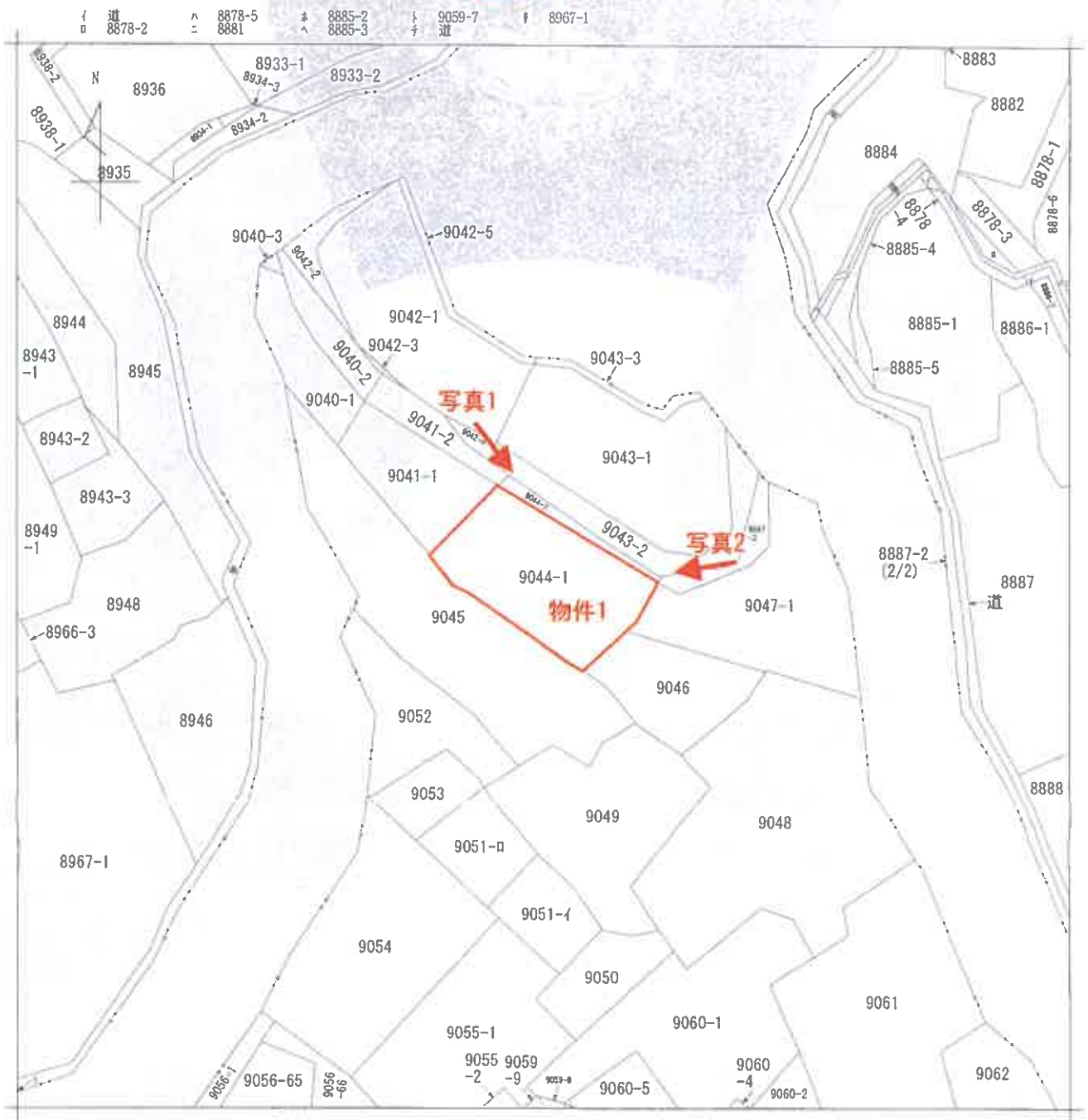
以 上

地理院地図 Vector

位置図



公図



(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簡略を記載した図面です。



A 大字上諏訪

請求部	所在	諏訪市大字上諏訪字東踊場				地番	9044番1			
出力縮	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。

(長野地方方法務局諏訪支局管轄)

令和6年11月5日

東京法務局

地図整理番号：M80148

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和63年3月22日

これは図面に記録されている内容を証明した建面である。
(長野地方支務局 諏訪支局 蔵橋)

令和6年11月5日 東京支務局

蔵橋

各階平面

家屋番号 9044番1

建物図面

建物の所在 諏訪市大字上諏訪字東頭場9044番地1

1階



1階求積

1	4.55	X	2.28	=	10.3740
2	5.48	X	0.45	=	2.4670
3	8.68	X	0.91	=	6.2153
4	8.19	X	2.71	=	22.3587
5	6.37	X	2.75	=	17.5901
6	4.55	X	0.91	=	4.1405
7	2.75	X	1.62	=	4.9888
合 計				=	67.90420
延 面積				=	67.90 ㎡

2階



2階求積

1	3.84	X	5.48	=	19.8744
合 計				=	19.87440
延 面積				=	18.87 ㎡

A3をA4に縮小



3790J

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物調査士会連合会用紙)

地図整理番号：W60150

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。
(長野地方裁判所 登記部 電話)

令和6年11月5日 東京法務局

登記官

S44.12.9

地 番	Q044-2, -1..
土地の所在	諏訪市大字上諏訪町東踊場

地 積 測 量 図 前 9044 後・新

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和44年9月20日	

A3をA4に縮小



求積表

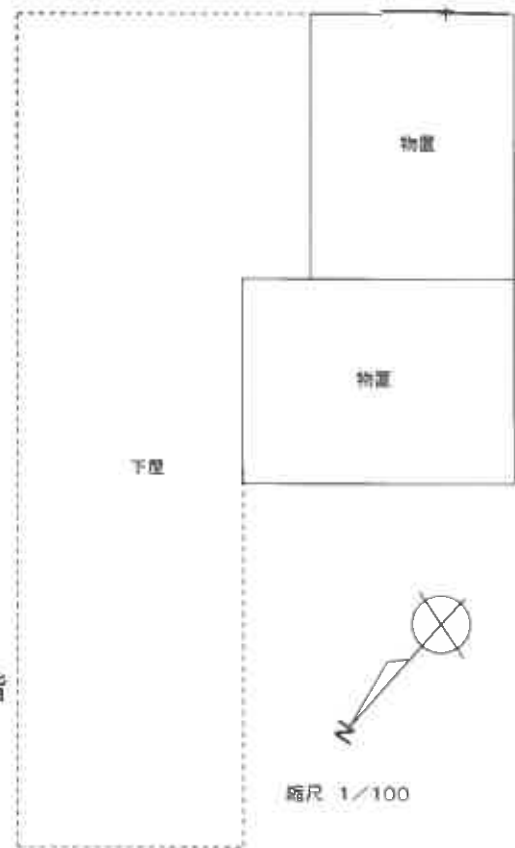
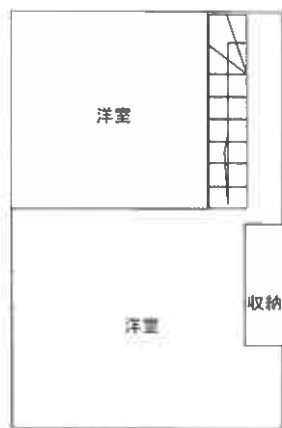
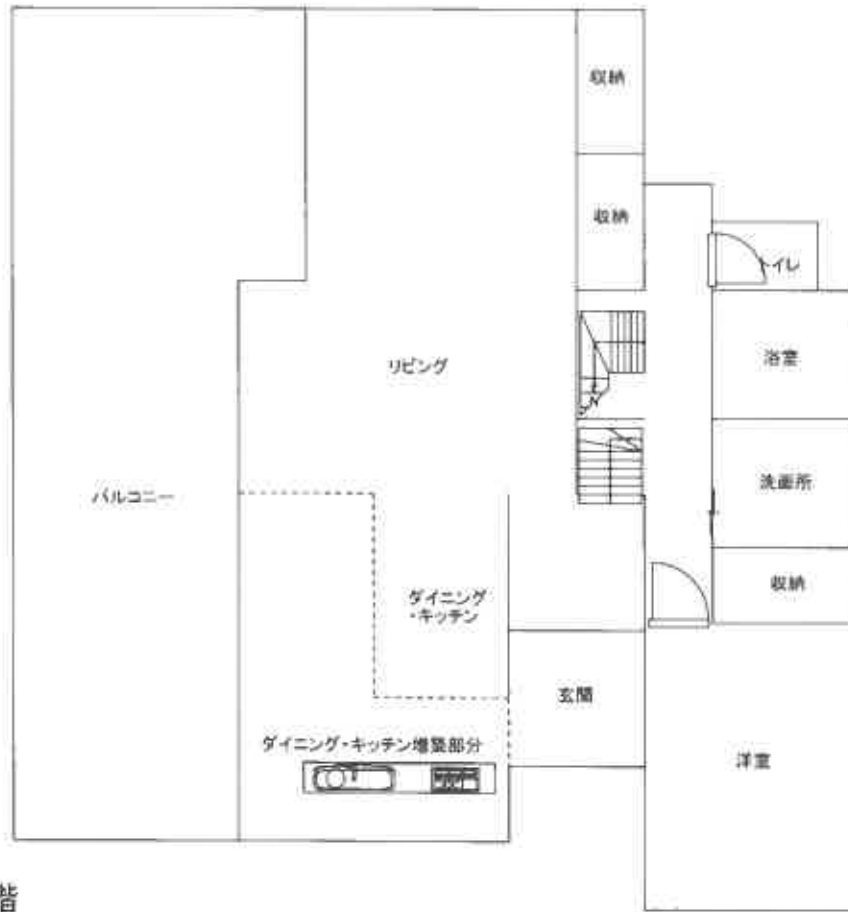
16.00	x	2.3	=	36.87
26.00	x	1.0	=	26.00
10.10	x	0.7	=	7.07
				72.84

$\frac{1}{2} \times 36.42 \text{ m}^2$

264013

縮 尺 1/300

建物間取図



縮尺 1/100

写真1



写真2

