

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 8 年 8 月 5 日 .

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 中 村 有 香

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 8 年 8 月 2 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 2 7 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 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 8 年 9 月 1 8 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 8 年 9 月 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 4 時 0 0 分まで
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 8 年 8 月 5 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	2, 190, 000 1, 752, 000	一括	438, 000	32, 791	5, 604
1	1, 280, 000				
2	910, 000				



物 件 目 録

1 所 在 諏訪市大字豊田字平林
 地 番 3 5 9 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 3 7 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 諏訪市大字豊田字平林 3 5 9 7 番地 3
 家屋 番号 3 5 9 7 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 6 . 3 3 平方メートル
 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 分の 3 4
 共有者 B 持分 4 0 分の 3
 共有者 C 持分 4 0 分の 3



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 2 日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 中 村 有 香

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】

本件共有者 A 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 諏訪市大字豊田字平林
地 番 3 5 9 7 番 3
地 目 宅地
地 積 2 3 7 . 0 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 諏訪市大字豊田字平林 3 5 9 7 番地 3
家屋 番号 3 5 9 7 番 3
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 6 . 3 3 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 分の 3 4
共有者 B 持分 4 0 分の 3
共有者 C 持分 4 0 分の 3



令和 8 年(ケ)第 1 号
令和 8 年 3 月 1 8 日受理
令和 8 年 4 月 1 6 日提出
評 価 人 矢 崎 敏 臣

現 況 調 査 報 告 書

長野地方裁判所諏訪支部
執行官 藤 巻 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 諏訪市大字豊田字平林

地 番 3 5 9 7 番 3

地 目 宅地

地 積 2 3 7 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 諏訪市大字豊田字平林 3 5 9 7 番地 3

家屋 番号 3 5 9 7 番 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階	9 6 . 3 3 平方メートル
	2 階	4 4 . 7 1 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 分の 3 4

共有者 B 持分 4 0 分の 3

共有者 C 持分 4 0 分の 3

不動産の表示	「物件目録1、2」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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 A ☒ B・C 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 「執行官の意見」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	移動可能なスチール製のプレハブ物置が2台ある (写真No.4)		
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A ☐ その他の者 上記の者が本建物1階「事務室」をプリント配線盤の設計・製造等の事務所として使用し、その余の部分に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	建物内でペット(猫)を1匹飼育している。壁等にペット(猫)による引っ掻き傷(損傷)がある (写真No.14)		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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
■ A (本件債務者兼所(共)有者)	【令和8年4月9日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物共有者 B と C は、私の双子の娘です。 B が長女で、 C が二女になります。 (2) 本建物の住居部分は、私と亡妻の D が居住していました。 D が亡くなった後は、私が1人で居住しています。第三者の占有はありません。 (3) 本建物1階南側の「事務室」は、私個人がプリント配線盤の設計・製造等の事務所として使用しています。 (4) 亡妻 D の本建物持分については、私と双子の娘が相続したことになります。本土地の使用について、私と B・C との間に賃料のやり取りなどはありません。 (5) 建物の増改築はありません。 (6) 雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (7) 建物内でペットの猫を1匹飼っています。 (8) 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。

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、別紙公図（地図に準ずる図面）、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) 本土地に隣接又は周囲に存在する公共用物の状況は、下記のとおりである。

記

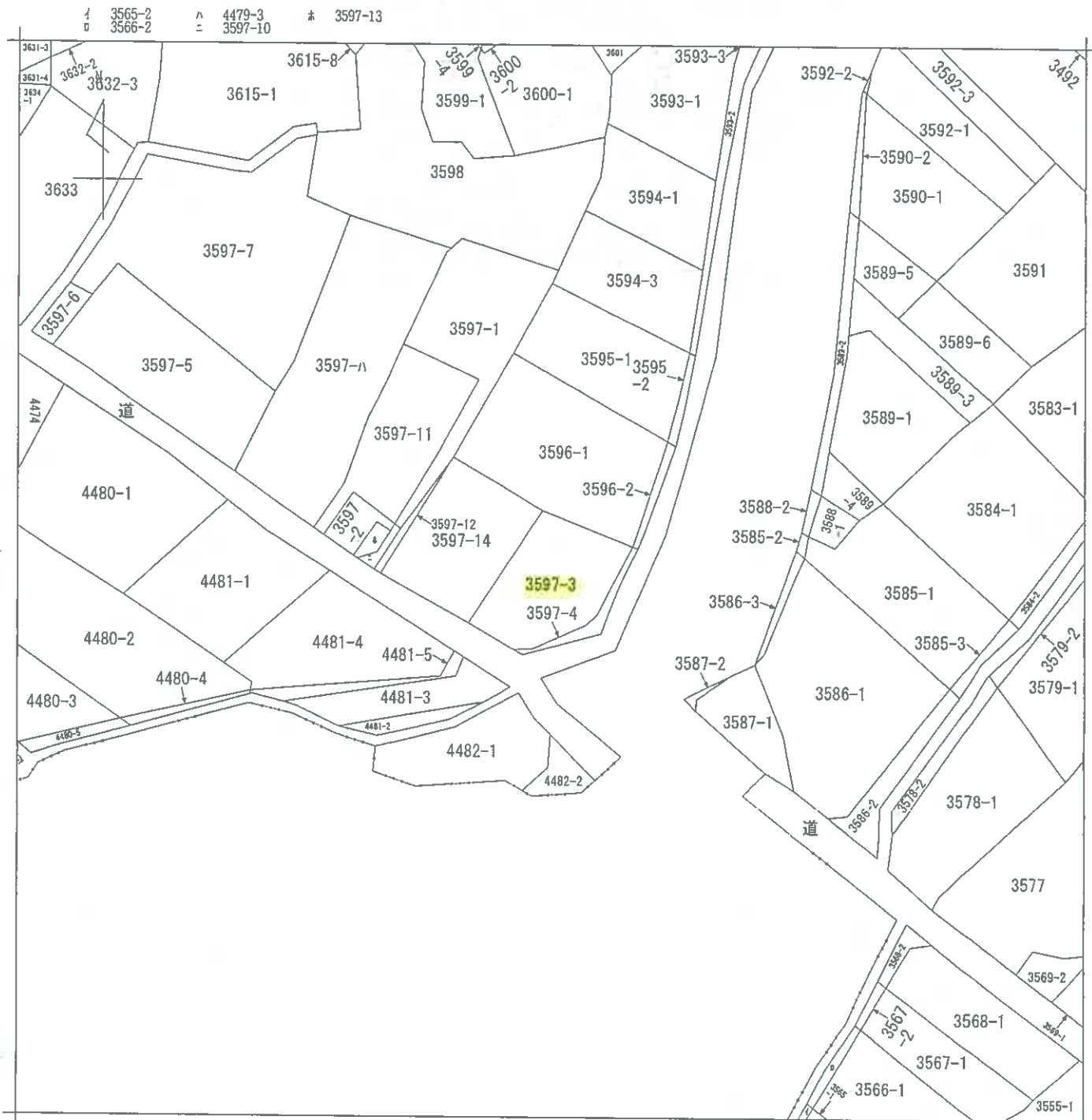
No.	地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
①	3597番4	公衆用道路	36	所有者 諏訪市	
②	3587番2	公衆用道路	308	所有者 同上	
③	3586番3	畑	14	所有者 同上	現況公衆用道路
④	3596番2	公衆用道路	16	所有者 同上	

- (3) 本建物共有者 **B** 及び **C** の本土地占有権原については、親子間で賃料等のやり取りが無いことから「使用借権」と認定した。
(4) 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
8年 3月24日 (火)	当庁 (執行官室)	諏訪市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 3月24日 (火) 12:40-12:45	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 ☐
8年 3月26日 (木) 9:00-9:20	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
8年 3月27日 (金)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所(共)有者 A 宛照会書送付 (郵便) 本件債務者兼建物共有者 B 宛照会書送付 (郵便) 本件債務者兼建物共有者 C 宛照会書送付 (郵便)
8年 4月 8日 (水) 18:52	当庁 (執行官室)	B 回答書提出 (Fax)
8年 4月 9日 (木) 8:45-9:10	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 A から意見聴取
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 8年 4月 9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。



請求部	所在	諏訪市大字豊田字平林				地番	3597番3			
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	明治24年11月15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。

令和7年2月17日
 長野地方方法務局諏訪支局
 登記官

請求番号：14-1
 (1/1)

(5 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年9月13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2月17日 長野県地方務局建設部

登記官

請求番号：14-2

(6 枚用)

A3をA4に縮小

建築物図面

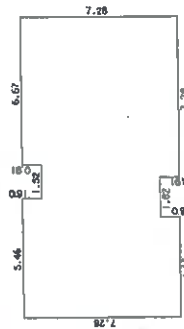
H1.9.13

家屋番号 3597番3

建築物の所在 諏訪市大字豊田字平林3597番地3

各階平面図

1 階

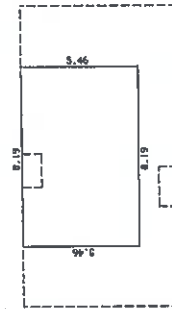


1 階 求積

1 7.28 X 0.91 = 6.6298
2 4.55 X 0.91 = 4.1405
3 13.65 X 5.46 = 74.5290
4 5.46 X 0.91 = 4.9686
5 6.67 X 0.91 = 6.0697

合 計 96.33260
床 面 積 96.33 m²

2 階



2 階 求積

1 8.19 X 5.46 = 44.7174
合 計 44.71740
床 面 積 44.71 m²



50601

(日国建12)

作 製 者 長野県
士 地 図 技 士
家 屋

元 年 9 月 11 日 作 製

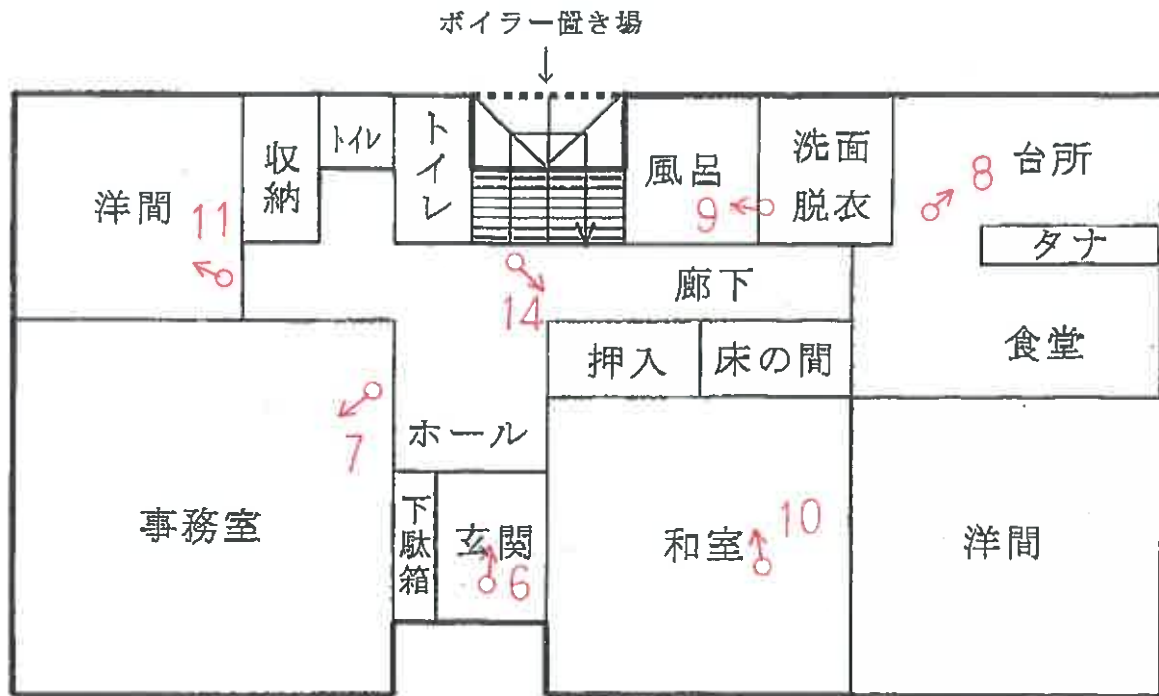
縮 尺 1/250

申 請 人

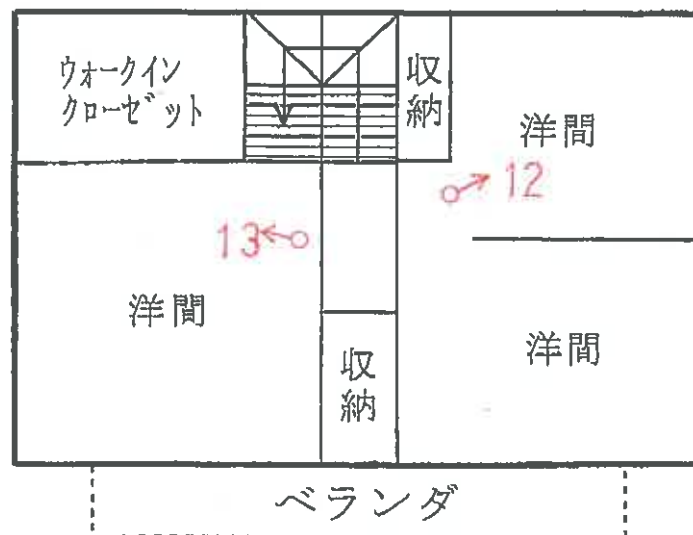
縮 尺 1/500

(基準地)

建物間取り図（概略図）
令和8年(ケ)第1号
物件2（居宅）



1 階



2 階

♂ 写真撮影位置・方向

令和8年（ケ）第1号



NO. 1
物件 1、2



NO. 2

NO. 3

物件 1、2



NO. 4

移動可能なプレハブ物置(2台)



NO. 5

物件 1





NO. 6

物件 2

1 階



NO. 7

事務室



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



NO. 13



NO. 14

ペット(猫)による引っ掻き傷

令和8年（ケ）第1号
令和8年4月9日 現地調査
令和8年4月17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, 190, 000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1, 280, 000 円
物件 2 (建物)	金 910, 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	所在地 地番 地目 地積	諏訪市大字豊田字平林 3597 番 3 宅地 237.00 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	諏訪市大字豊田字平林 3597 番地 3 3597 番 3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 96.33 m ² 、2 階 44.71 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 の建物は大部分が居宅として使用されているが、1 階の一部について事務室として使用されている。		

* 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」駅の南西方約 5.1km(道路距離)に位置する。(別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	高台に低層一般住宅が建ち並びつつある住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% — ・ 諏訪市景観計画 一般地区 ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法 宅地造成等 工事規制区域 ・ 土砂災害防止法 警戒区域（土石流） ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地である清水遺跡(遺 跡番号 311)が確認されている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	237.00 m ² （登記数量） やや不整形 間口約 21m、奥行約 10m～16.5m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東側 現況幅員約 4.0m～約 4.6mの舗装市道(33070 号線) 建築基準法第 42 条 2 項道路に該当 中央部分はほぼ等高、北側部分は約 1.5m 高く、南側部 分は約 1.0m 低く接面する。 現況幅員が 4m を確保しているためセットバックは必 要ない。 南西側 現況幅員約 3.3m の舗装市道(1-30 号線) 建築基準法第 42 条 2 項道路に該当 約 1.5m 低く接面する。 セットバックを要する。	
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の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 あり
特記事項	物件1の土地の北東部分にスチール製物置2台(定着性なし)が 存している。	

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1年8月30日新築 約37年 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ALC板貼、樹脂吹付 ビニールクロス貼 クロス貼、数目天井 フローリング、ビニールシート貼 電気、風呂、便所（水洗）等 特になし
床面積（現況）	1階 96.33 m ² 2階 44.71 m ² 延 141.04 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅（一部事務室） 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	土地所有者兼建物共有者の1人が、1階の一部を事務室として使用し、その他の部分を居宅として使用している。	
特 記 事 項	・物件2の建物は大部分が居宅として使用されているが、1階の一部について事務室として使用されている。 ・建物内でペット(猫)1匹を飼育し、壁等にペット(猫)による引っ掻き傷(損傷)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（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	14,500	0.93	237.00	0.7	2,240,000

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：0.93（相乗積） [内訳] 角地 1.02、地形 0.97、高低差 0.95
セットバック 0.99

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/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	141.04	0.05	1,410,000

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0.05と査定した。

エ 建 物 価 格

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
1	2,240,000	0.05	場所的利益	110,000

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
1	2,240,000	－ 110,000		1.0	0.6	1,280,000
2	1,410,000	＋ 110,000	1.00	1.0	0.6	910,000
一 括 価 格 (合計)						2,190,000

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（諏訪-3）

所	在	諏訪市大字豊田字藻池 1960 番 3
価	格	33,200 円/㎡
位	置	J R 中央本線「上諏訪」駅 4 km
価	格	時 点 令和 7 年 7 月 1 日
地	積	248 ㎡
供給処理施設		水道・下水
接 面 街 路		北東側幅員 7.2m市道
用 途 指 定 等		第 1 種低層住居専用地域（建蔽率：50%、容積率：80%）
地 域 の 概 要		中小規模の一般住宅が建ち並びつつある新興住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1	2,388,960 円（10,080 円/㎡）
物件 2	1,881,967 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 $\frac{1}{10000}$

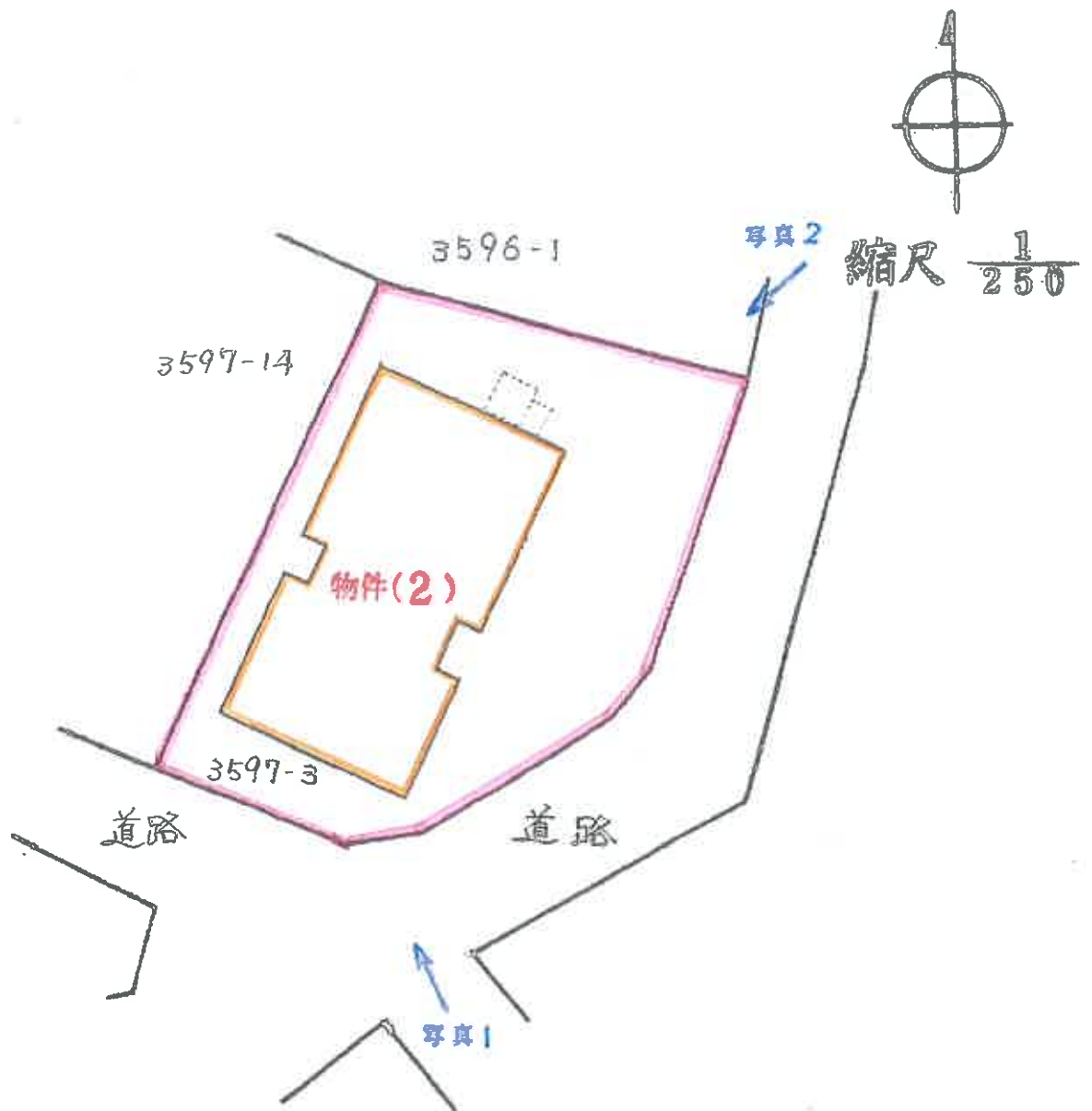
県基準地
諏訪(県)-3

物件(1)・物件(2)

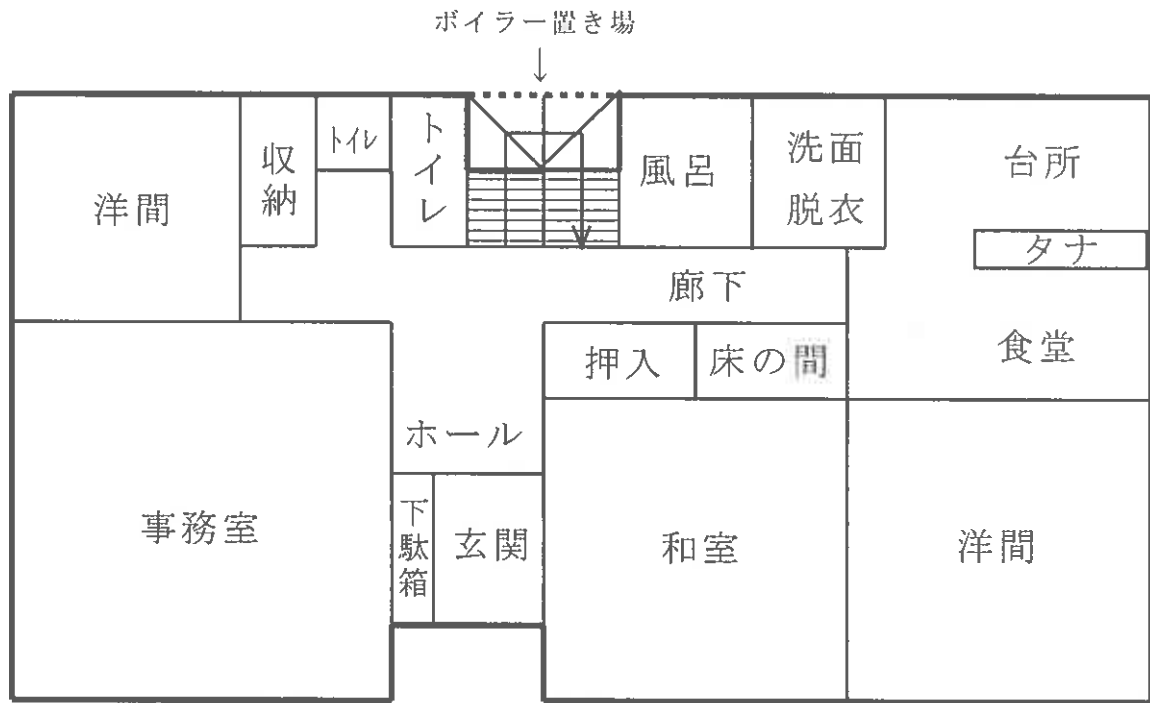
出典：諏訪市役所
諏訪市全図
縮尺 1 : 10000



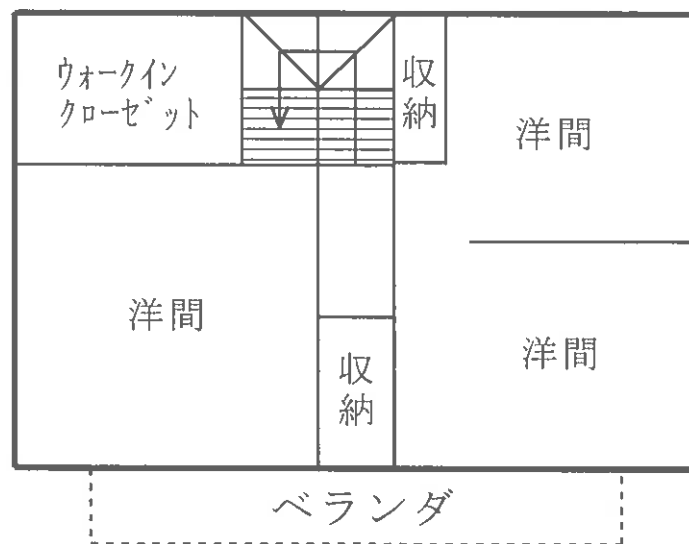
建物配置図



建物間取図



1 階



2 階

写真1



写真2

