

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 9 月 3 0 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

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 1 0 月 1 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 2 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 7 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 1 1 月 1 3 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 1 0 月 2 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 9 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 9 月 3 0 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	13,700,000 10,960,000	一括	2,740,000	143,956	24,715
1	4,580,000				
2	3,090,000				
3	640,000				
4	4,750,000				
5	640,000				



物 件 目 録

1 所 在 岡谷市長地鎮一丁目
地 番 4 0 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 3 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡谷市長地鎮一丁目
地 番 4 0 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 5 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡谷市長地鎮一丁目
地 番 4 0 6 2 番 8
地 目 宅地
地 積 5 3 . 6 6 平方メートル

所有者 A

4 所 在 岡谷市長地鎮一丁目 4 0 6 2 番地 1
家屋 番号 4 0 6 2 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 3 . 6 4 平方メートル
2 階 8 7 . 6 2 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 岡谷市長地鎮一丁目 4 0 6 2 番地 2, 4 0 6 2 番地 1

家屋 番号 4 0 6 2 番 2

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 0 3 . 2 3 平方メートル

所有者 有限会社紫光ジェニーロール

(工場抵当法第 2 条による機械器具等の目録は別紙のとおり)



物件5における工場抵当法第2条による機械器具等の目録

種類 (名称)	個数	型式・製造番号・記号番号等	製作者	製造年月
業務用ミキサー	1	08型201・5019	関東混合機工業 (株)	昭54年
大型オーブン	1	不明	不明	平2年頃
ホイロ付デッキオーブン	1	EAQS-22P・9871	(株) フジサワ	1990年10月
業務用大型冷蔵庫	1	不明	日立冷機 (株)	平2年頃
業務用大型冷蔵庫	1	ARD-180RM・71-51062	福島工業 (株)	平2年頃
業務用大型冷蔵庫	1	リターダー・KPL-40W	(株) 東京コトブキインダストリー	平6年11月7日
パイローラー	1	KY301・03C324	(株) 鎌田機械製作所	1998年

物 件 明 細 書

令和 8年 8月24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1～5】

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1～5】

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】

Aが占有している。

【物件番号1～3, 5】

有限会社紫光ジェニーロールが占有している。同人の物件1～3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

【物件番号1～5】

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



11

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 岡谷市長地鎮一丁目
地 番 4 0 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 3 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡谷市長地鎮一丁目
地 番 4 0 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 5 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡谷市長地鎮一丁目
地 番 4 0 6 2 番 8
地 目 宅地
地 積 5 3 . 6 6 平方メートル

所有者 A

4 所 在 岡谷市長地鎮一丁目 4 0 6 2 番地 1
家屋 番号 4 0 6 2 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 3 . 6 4 平方メートル
2 階 8 7 . 6 2 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 岡谷市長地鎮一丁目4062番地2, 4062番地1

家屋 番号 4062番2

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 103.23平方メートル

所有者 有限会社紫光ジェニーロール

(工場抵当法第2条による機械器具等の目録は別紙のとおり)



物件5における工場抵当法第2条による機械器具等の目録

種類 (名称)	個数	型式・製造番号・記号番号等	製作者	製造年月
業務用ミキサー	1	08型201・5019	関東混合機工業 (株)	昭54年
大型オーブン	1	不明	不明	平2年頃
ホイロ付デッキオーブン	1	EAQS-22P・9871	(株) フジサワ	1990年10月
業務用大型冷蔵庫	1	不明	日立冷機 (株)	平2年頃
業務用大型冷蔵庫	1	ARD-180RM・71-51062	福島工業 (株)	平2年頃
業務用大型冷蔵庫	1	リターダー・KPL-40W	(株) 東京コトブキインダストリー	平6年11月7日
パイローラー	1	KY301・03C324	(株) 鎌田機械製作所	1998年

令和 8 年(ケ)第 5 号
令和 8 年 6 月 3 0 日受理
令和 8 年 7 月 2 1 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 岡谷市長地鎮一丁目
地 番 4 0 6 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 3 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡谷市長地鎮一丁目
地 番 4 0 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 5 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡谷市長地鎮一丁目
地 番 4 0 6 2 番 8
地 目 宅地
地 積 5 3 . 6 6 平方メートル

所有者 A

4 所 在 岡谷市長地鎮一丁目 4 0 6 2 番地 1
家屋 番号 4 0 6 2 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 3 . 6 4 平方メートル
2 階 8 7 . 6 2 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 岡谷市長地鎮一丁目4062番地2, 4062番地1

家屋 番号 4062番2

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 103.23平方メートル

所有者 有限会社紫光ジェニーロール



不動産の表示	「物件目録1、2、3、4、5」のとおり
住居表示	岡谷市長地鎮一丁目2番31号
土地	物件1～3
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 債務者(有)紫光ジェニーロール ☒ 土地所有者Aが本土地上に後頁建物（3枚目）を所有し、占有している ☒ (有)紫光ジェニーロールが本土地上に後頁建物（4枚目）を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が公衆用道路として一般交通の用に供している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	(1) 本物件1ないし3の土地は本物件4及び5の建物の敷地として一体利用されている (2) 土地所有者Aの移動可能なプレハブ物置が2台（①約7.2㎡、②約14.5㎡）存在する（写真No.5） (3) 債務者(有)紫光ジェニーロールの移動可能なプレハブ簡易トイレ（約0.8）が存在する（写真No.6）
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
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）
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

不動産の表示	「物件目録4」のとおり
住居表示	岡谷市長地鎮一丁目2番31号
建 物	物件4
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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A ☐ その他の者 上記の者が本建物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	(1) 建物の室内でペットの猫を3匹飼育している (2) 2階南側「洋室」の「クローゼット」上に床面積に算入されないロフト（約6.62㎡）がある（写真No.22）
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

不動産の表示	「物件目録5」のとおり			
住居表示	岡谷市長地鎮一丁目2番31号			
建 物	物件5			
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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(株)紫光ジェニーロール ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置等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	(1) 東側の出入口扉が一部破損している (2) パン菓子製造販売に関する移動可能な機械器具及び什器備品等が残置されている（写真No.25～29）			
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号			
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1～3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (建物敷地部分)	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (占有者代表者清算人・土地所有者) ☐ ())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 2年 7月 7日 (会社成立) 頃	
最初の契約等	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	
更新の種類別		☐ 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	
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
■ A (本件所有者・本件債務者兼所有者代表者清算人)	【令和8年7月16日に（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 物件4の建物（以下「居宅」という。）は、私と妻、娘夫婦、それに孫（娘夫婦の子）の5人が居住しています。 (2) 居宅の増改築はありません。 (3) 居宅は、以前雨漏りがありましたが、現在雨漏りはありません。シロアリの被害は見られません。 (4) 居宅の室内でペットの猫を3匹飼育しています。 (5) 物件5の建物（以下「工場」という。）は、私が代表者代表取締役をしていた本件債務者恊紫光ジェニーロール（以下「紫光ジェニーロール」という。）がパン製造販売の工場として使用していました。工場を閉鎖し、現在は物置になっています。工場としては、20年以上使用していません。 (6) 工場の屋根が一部めくり上がっていて、雨漏りがあります。工場にシロアリの被害は見られません。 (7) 工場内にある機械器具は、会社を立ち上げ工場を新築した平成2年以降に設置したもので、設置してから20年以上は経っています。建物に固定された機械器具はありません。移動や搬出は可能ですが、移動や搬出にかなりの費用が掛かると思います。旧型の古いものなので、稼働できるようなものはないと思います。 (8) 居宅の西側にある2台のプレハブ物置は、私が所有するものです。土地には固定されていません。移動が可能なものです。 (9) 工場の西側にあるプレハブのトイレは20年以上使用していません。使用はできません。土地に置いてあるだけなので移動は可能です。 (10) 物件1ないし3の土地は一団の土地です。工場に関する土地の使用について、私と紫光ジェニーロールとの間に地代のやり取りなどはありませんでした。私が紫光ジェニーロールの代表者であったことから、無償で使用していました。 (11) 土地の境界に関する争いはありません。コンクリート擁壁等により、境界はハッキリしています。

(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

■前記のとおり

■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等の状況は、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	4062番6	公衆用道路	32	所有者 岡谷市	市道
②	4062番5	公衆用道路	20	所有者 岡谷市	市道
③	4061番4	公衆用道路	28	所有者 岡谷市	市道
④	4049番9	畑	27	所有者 岡谷市	現況市道
⑤	4048番3	公衆用道路	54	所有者 岡谷市	市道
⑥	3931番5	公衆用道路	33	所有者 岡谷市	市道
⑦	3931番3	公衆用道路	853	所有者 岡谷市	市道
⑧	4080番5	宅地	18645	所有者 第三者(個人)	
⑨	4082番1	畑	366	所有者 第三者(個人)	

(3) 本土地の北側に位置する上記⑥ないし⑧の土地は、平成14年8月13日土地区画整理法による換地処分により、本土地の北側に新しく区画整理され割り当てられた土地（換地）である。

(4) 本物件4の建物（居宅）の室内でペットの猫を3匹飼育している。なお、ペットによる動物臭はない。

(5) 本物件5の建物（工場）内に存在する機械器具等は下記のとおりである。

記

種類(名称)	個数	型式	製造(記号)番号	製造(設置)年月	製作者	備考
業務用ミキサー	1	08型201	5019	昭54年	関東混合機工業㈱	
大型オープン	1	不明	不明	平2年頃	不明	
ホイロ付デッキオープン	1	EAQS-22P	9871	1999年10月	㈱フジサワ	
業務用大型冷蔵庫	1	不明	不明	平2年頃	日立冷機(株)	
業務用大型冷蔵庫	1	ARD-180RM	71-51062	平2年頃	福島工業(株)	
業務用大型冷蔵庫	1	リターダー	KPL-40W	平6年11月7日	㈱東京コプキンダストリー	
パイローラー	1	KY301	03C324	1998年	㈱鎌田機械製作所	

(6) 上記機械器具等は、抵当権の目的たる土地又は建物に備え付けられた機械・器具その他工場の用に供する物（工場共用物件）として抵当権の効力が及ぶ（工場抵当法2条）ものと思料する。

なお、同機械器具等は、建物に固定されておらず、いずれも移動が可能なもの（動産）である。

(7) 上記機械器具等は、紫光ジェニーロールが成立した平成2年以降に設置し、少なくとも製造から27年以上経過した旧型のものである。耐用年数をはるかに経過し、本体が錆びたり配線が切断されたりして稼動は困難と思われることから、換価価値は無いものと思料する。

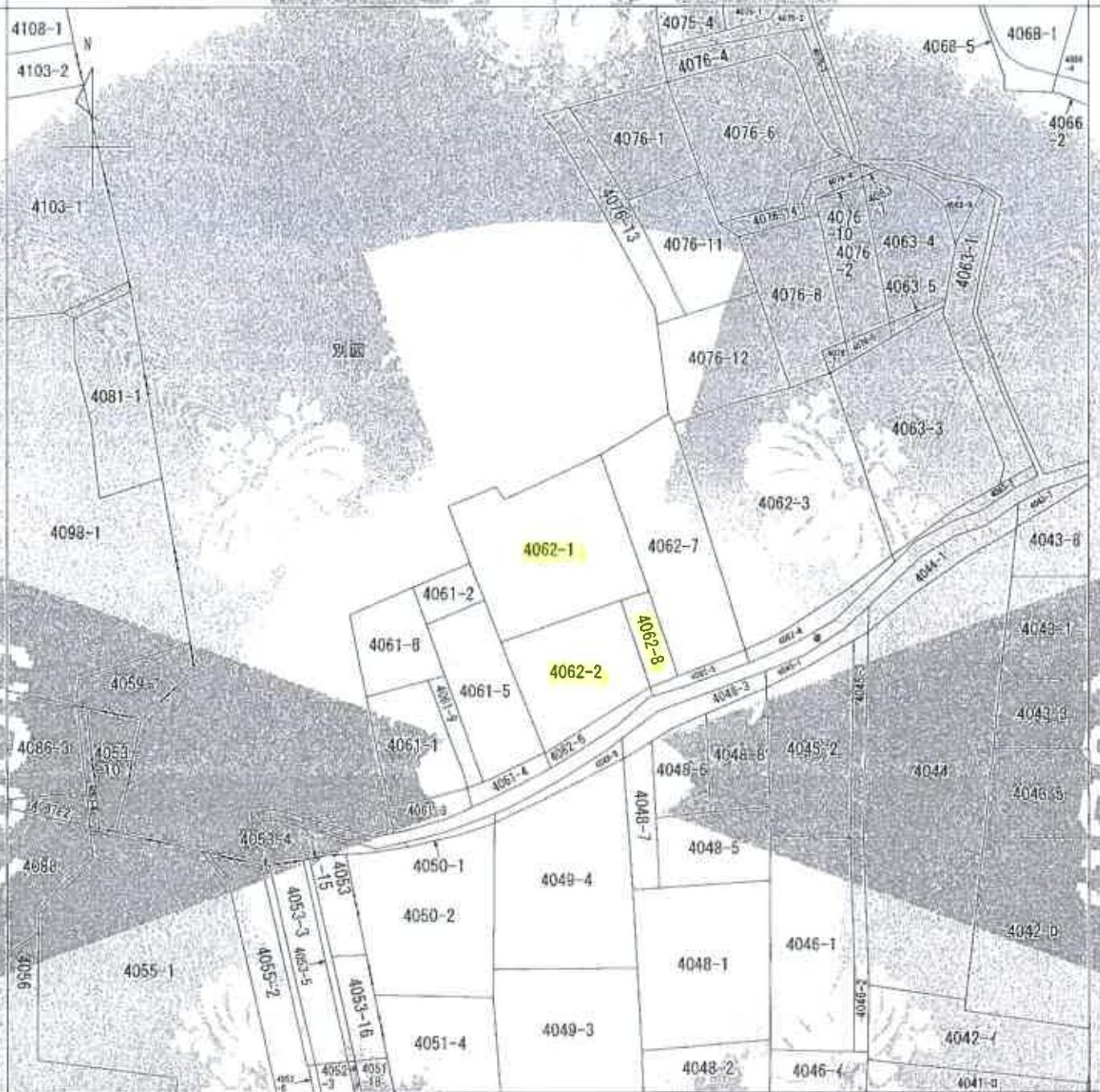
(8) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2ないし4枚目記載のとおり認定した。

(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 6月30日 (火)	当庁 (執行官室)	岡谷市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 6月30日 (火) 16:10-16:20	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 7月 2日 (木) 8:35-9:20	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 7月 2日 (木) 9:45-9:50	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 7月 6日 (月)	当庁 (執行官室)	本件所有者 A 宛照会書送付 (郵便) 本件債務者兼所有者宛照会書送付 (郵便)
8年 7月16日 (木) 9:15-10:25	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) を立ち会わせ、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 7月16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

4051-7
4052-2
4050-6



(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図面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	岡谷市長地鎮一丁目			地番	4062番1		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	変換 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8年5月19日

長野地方務局

請求番号: 28-1

(1/1)

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年5月15日

（これは図面に記載されている内容を示した縮小図である。）
（登記簿及び建築関係書類等）
平成6年5月15日 登記簿及び建築関係

（10枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：28-3

各 平 面 図 建 物 図 面

H6-5-18

系 号	4062番
建物の所在	同谷市長谷中町4062番地

長地鎮一丁目

求積表

0.98 x 4.58	4.5284
0.90 x 1.88	1.6920
0.90 x 8.26	7.4340
6.46 x 9.73	62.8558
4.17 x 1.39	5.7963
3.68 x 8.34	30.6892
2.78 x 7.44	20.6592
計	133.8409

求積表

計	133.8409
---	----------

求積表

7.36 x 9.24	68.0064
3.68 x 8.48	31.1728
3.68 x 0.90	3.3120
0.90 x 0.94	0.8460
計	103.3372

求積表

計	103.3372
---	----------

当建築物は、2階の形状を示す。



64599

1/500

申請人

縮尺

作製者

土地調査士会

土地調査士会

土地調査士会

土地調査士会

登録年月日：平成29年9月18日

これは図面に記録された（又は書き加えられた）図面である。

（長野地方振興局建設支庁事務所）

令和8年5月19日

長野地方振興局

建設部

（11枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：28-4

各階平面図

172.918
家屋番号 4062番2

建物図面

建物の所在 岡谷市長地字横海戸4062番地2、4062番地1

長地頭一丁目

1階



1階求積

1 7.28 X 7.28 = 52.9984
2 5.46 X 9.20 = 50.2320

合 計 103.23040
床面積 103.23 ㎡



64600

作製者

士業調査士

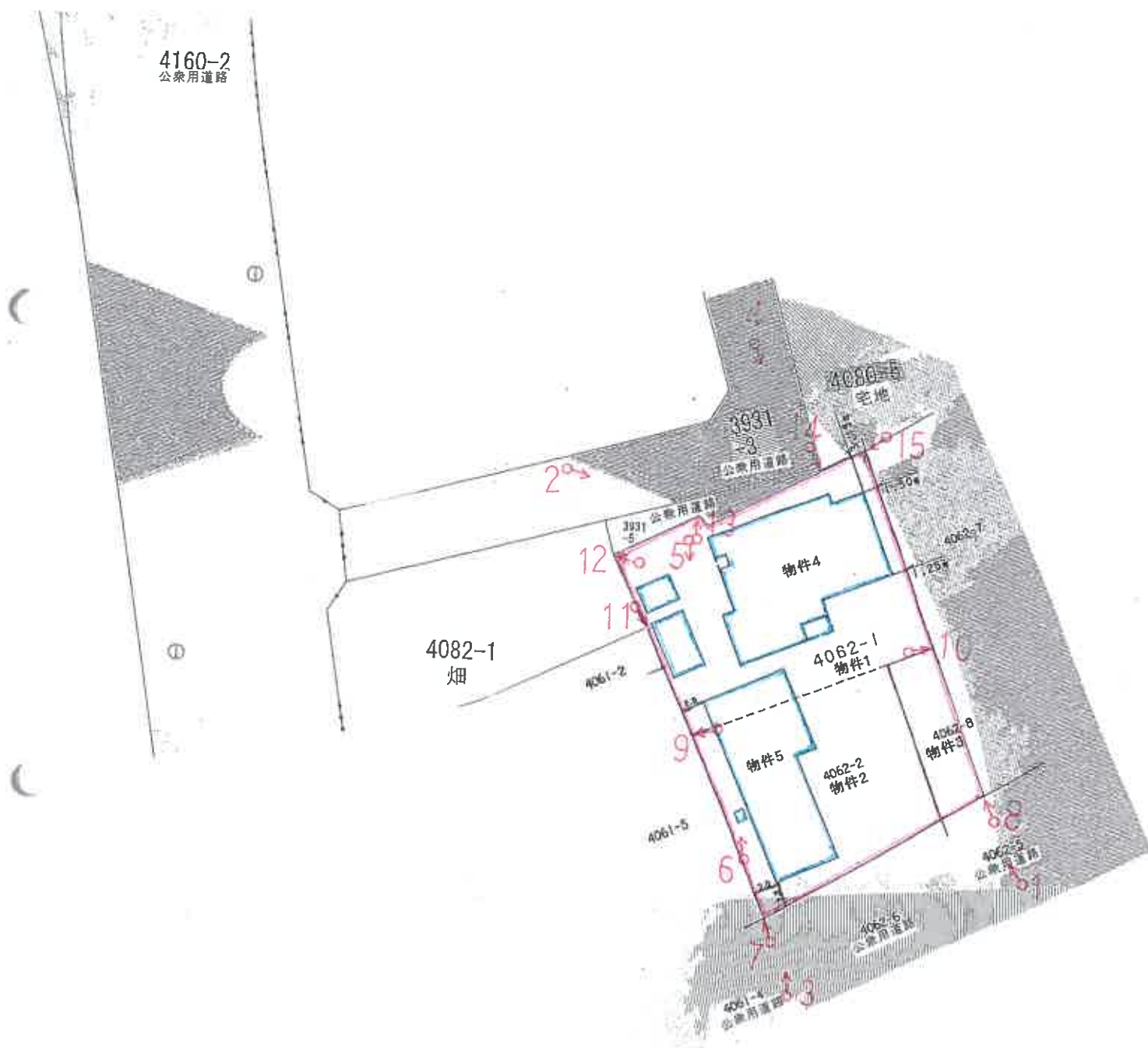
1/500
縮尺

申請人

縮尺 1/500



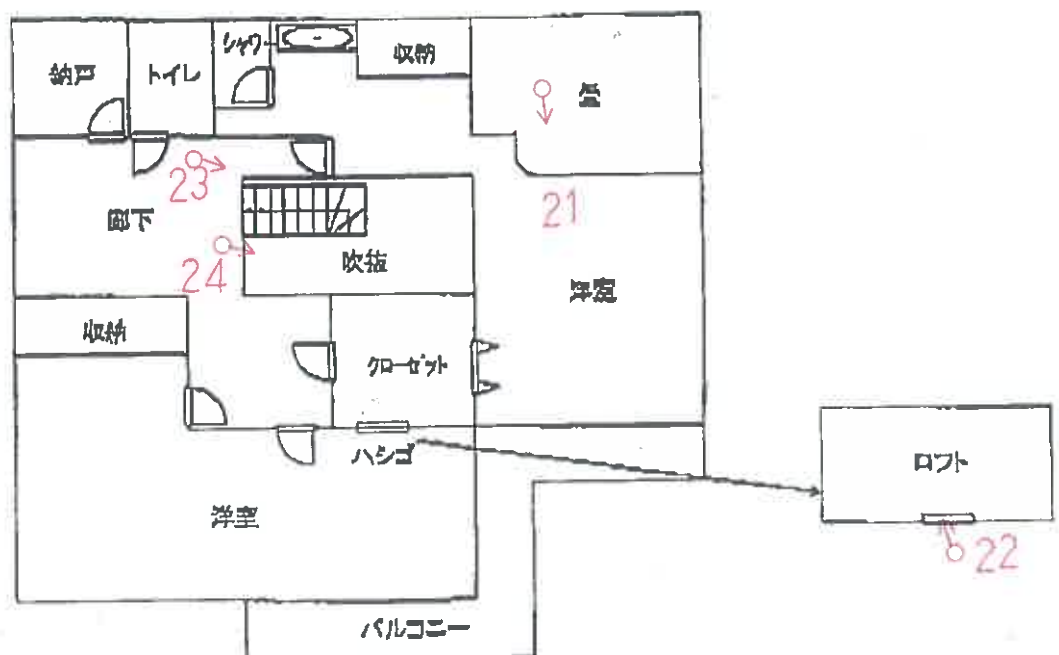
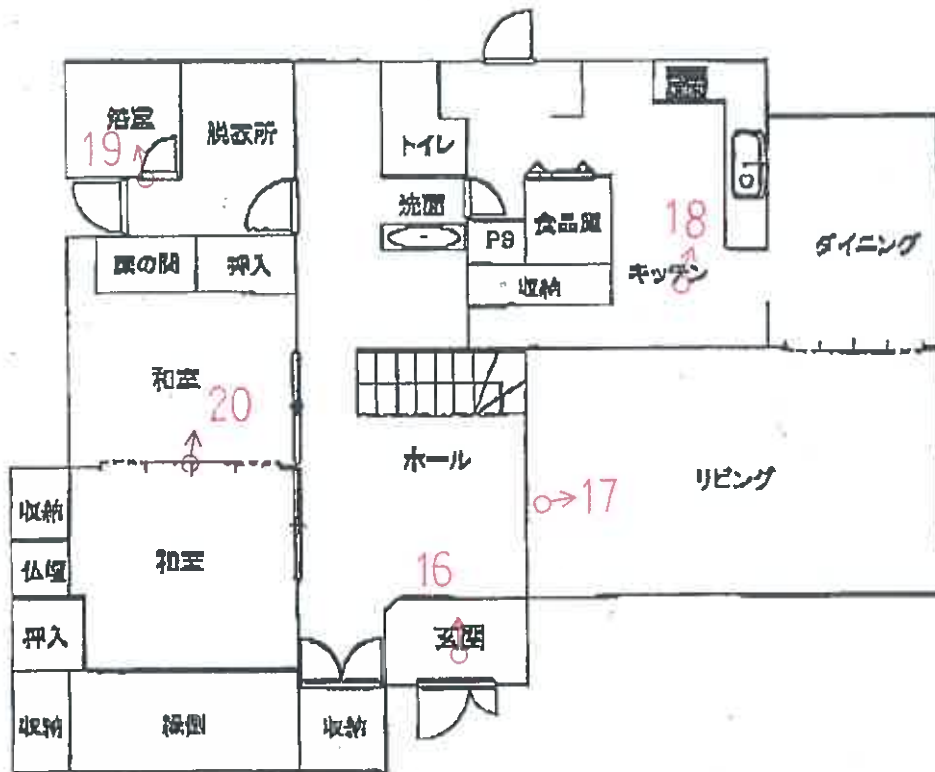
公図合成図（地図に準ずる図面・
法第14条第1項地図）
令和8年(ケ)第5号
物件1～3（宅地）



♂ 写真撮影位置・方向

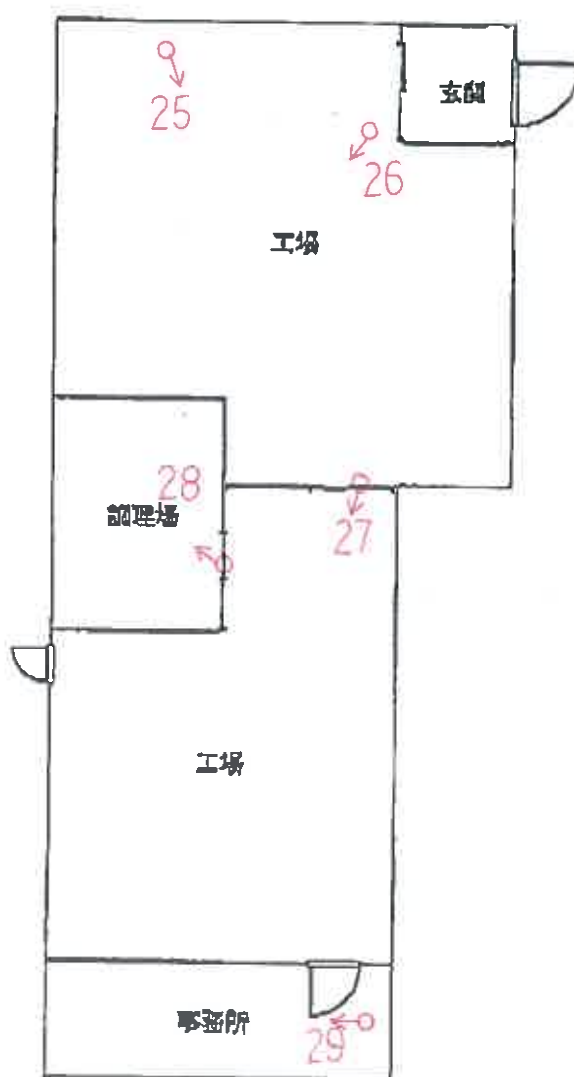
土地建物位置関係図（概略図）
 令和 8 年(ケ)第 5 号
 物件 1 ～ 3 （宅地）
 物件 4 （居宅）
 物件 5 （工場）

建物間取り図(物件4)



♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図(物件5)



♂ 写真撮影位置・方向

令和8年（ケ）第5号



NO. 1
物件 1 ～ 5



NO. 2



NO. 3

物件 1 ～ 5



NO. 4



NO. 5

プレハブ物置 2 台



NO. 6

プレハブ簡易トイレ



NO. 7

物件 2



NO. 8

物件 3



NO. 9

物件 1、2



NO. 10

物件 1、3



NO. 11



NO. 12



NO. 13



NO. 14

物件 1



NO. 15



NO. 16

物件 4

1 階



NO. 17



NO. 18



NO. 19



NO. 20



NO. 21

2階



NO. 22

ロフト



NO. 23



NO. 24



NO. 25

物件 5



NO. 26



NO. 27



NO. 28



NO. 29

令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 7 月 16 日 現地調査
令和 8 年 7 月 28 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 13,700,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,580,000円
物件2 (土地)	金 3,090,000円
物件3 (土地)	金 640,000円
物件4 (建物)	金 4,750,000円
物件5 (建物)	金 640,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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乃至3の内訳価格は物件4及び5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及び5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	所在地目地積所有者	岡谷市長地鎮一丁目 4062番1 宅地 383.00m ² A	同左
2	所在地目地積所有者	岡谷市長地鎮一丁目 4062番2 宅地 258.00m ² A	同左
3	所在地目地積所有者	岡谷市長地鎮一丁目 4062番8 宅地 53.66m ² A	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	岡谷市長地鎮一丁目4062番地1 4062番1 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 133.64m ² 2階 87.62m ² A	同左

5	所 在 岡谷市長地鎮一丁目4062番地2、40 62番地1 家屋番号 4062番2 種 類 工場 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 103.23㎡ 所 有 者 B	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乃至3）

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「下諏訪」駅の北西方約2.4km（道路距離）に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後に主として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 準工業地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 居住誘導区域、都市機能誘導区域、長野県屋 外広告物条例、長野県景観条例、 岡谷市防災ガイド2025年改訂版によると、浸 水想定区域（想定最大規模降雨）について、0. 5m未満（敷地南西側の一部は0.5m以上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23m、奥行約37m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東側：現況幅員約5.8m舗装市道（長地180号線） 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 北西側：現況幅員約6.0m～7.2m舗装市道（長地303号線） 北西側市道のうち地番3931番5については未舗装 建築基準法第42条1項1号道路に該当 北西側市道より約1.2m低く接面する	
土地の利用状況等	物件1乃至3の土地は、物件4及び5の建物の敷地として一体利用され 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（供給エリア内ではある）。 あり。下水道負担金は清算済み。 (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	岡谷市教育委員会によると周知の埋蔵文化財包蔵地である榎垣外遺跡に該当す るため、建替えなどにより土木工事を行う場合には事前に相談が必要とのこと。	

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成6年2月14日新築 約32年 約8年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造スレート葺2階建 モルタル等 ビニールクロス、砂壁等 ビニールクロス、敷目板張り等 フローリング、畳等 電気、上下水道 なし
床面積（現況）	1階 約133.64㎡ 2階 約87.62㎡ 延 約221.26㎡	
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	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者Aが居宅として使用している。	
特 記 事 項	物件4の西側に移動可能なプレハブ物置が2台（①約7.2㎡、②約14.5㎡）存在する。 2階南側「洋室」の「クローゼット」上に床面積に算入されないロフト（約6.62㎡）がある。	

3 建物の概況及び利用状況（物件5）

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2年6月30日新築 約36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 鋼板張り等 石膏ボード等 石膏ボード等 コンクリート等 電気、上下水道 なし
床面積（現況）	1 階 約103.23㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	物置等 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者であるBが、本建物を物置等として使用している。	
特 記 事 項	東側の出入口扉が一部破損している。 物件5の西側に移動可能なプレハブ簡易トイレ（約0.8㎡）が存在する。 現況調査報告書記載のとおり、パン菓子製造販売に関する移動可能な機械器具及び什器備品等が残置されているが、旧型で稼働に疑問があることから、換価価値は認められない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地（物件1乃至3）

物件1乃至3の土地は、物件4及び5の建物の敷地として利用されている現況から、3筆1画地として一体評価する。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	37,000	0.95	383.00	0.90	12,120,000
2	37,000		258.00		8,160,000
3	37,000		53.66		1,700,000

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：0.95（相乗積）〔内訳〕規模 0.90、二方路 1.03、方位 1.03

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4及び5）

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
4	200,000	221.26	0.14	6,200,000
5	180,000	103.23	0.02	370,000

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：

（物件4）

- ・経過年数約32年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率30%
- ・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。

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)

$$=8 \text{ 年} \div (32 \text{ 年} + 8 \text{ 年}) \times (1 - 0.3) = 0.14$$

(物件 5)

・経過年数約 36 年，経済的残存耐用年数約 5 年，観察減価率 80%

・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)

$$=5 \text{ 年} \div (36 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.8) = 0.02$$

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)			土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ＝エ
		イ		ウ	
1	12, 120, 000	0. 30	法定地上権	0. 56	2, 040, 000
		0. 10	使用借権	0. 44	530, 000
2	8, 160, 000	0. 30	法定地上権	0. 56	1, 370, 000
		0. 10	使用借権	0. 44	360, 000
3	1, 700, 000	0. 30	法定地上権	0. 56	290, 000
		0. 10	使用借権	0. 44	70, 000
合計					4, 660, 000

イ 土地利用権等割合：物件4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。
物件5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。

ウ 土地利用権等割合：法定地上権と使用借権の割合を1階床面積で按分し、下記のとおり査定した。

(物件 4・法定地上権) 1 階床面積 133.64 m²÷ 1 階床面積合計 236.87 m²=0.56

(物件 5・使用借権) 1 階床面積 103.23 m²÷ 1 階床面積合計 236.87 m²=0.44

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	12,120,000	－2,570,000		0.80	0.60	4,580,000
2	8,160,000	－1,730,000		0.80	0.60	3,090,000
3	1,700,000	－360,000		0.80	0.60	640,000
4	6,200,000	＋3,700,000	1.00	0.80	0.60	4,750,000
5	370,000	＋960,000	1.00	0.80	0.60	640,000
一括価格（合計）						13,700,000

イ 土地利用権等価格：各物件の土地利用権等価格を、下記の通り査定した。

（物件1）法定地上権 2,040,000 円＋使用借権 530,000 円＝2,570,000 円

（物件2）法定地上権 1,370,000 円＋使用借権 360,000 円＝1,730,000 円

（物件3）法定地上権 290,000 円＋使用借権 70,000 円＝ 360,000 円

（物件4）物件1乃至3の法定地上権の土地利用権等価格合計 3,700,000 円

（物件5）物件1乃至3の使用借権の土地利用権等価格合計 960,000 円

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：長期間使用していない工場（物件5、現況物置等）に、換価価値のない機械器具等が多く残置されている点を考慮。

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-1）

所 在：岡谷市長地小萩2丁目4676番23外

価 格：36,900円／㎡

位 置：岡谷駅より4.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：上水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南東3.5m市道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（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住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 7,086,166 円（18,502 円／㎡）

物件2 6,392,620 円（24,778 円／㎡）

物件3 992,803 円（18,502 円／㎡）

物件4 3,063,450 円

物件5 668,208 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

建物間取図

現況写真

仮名一覧表

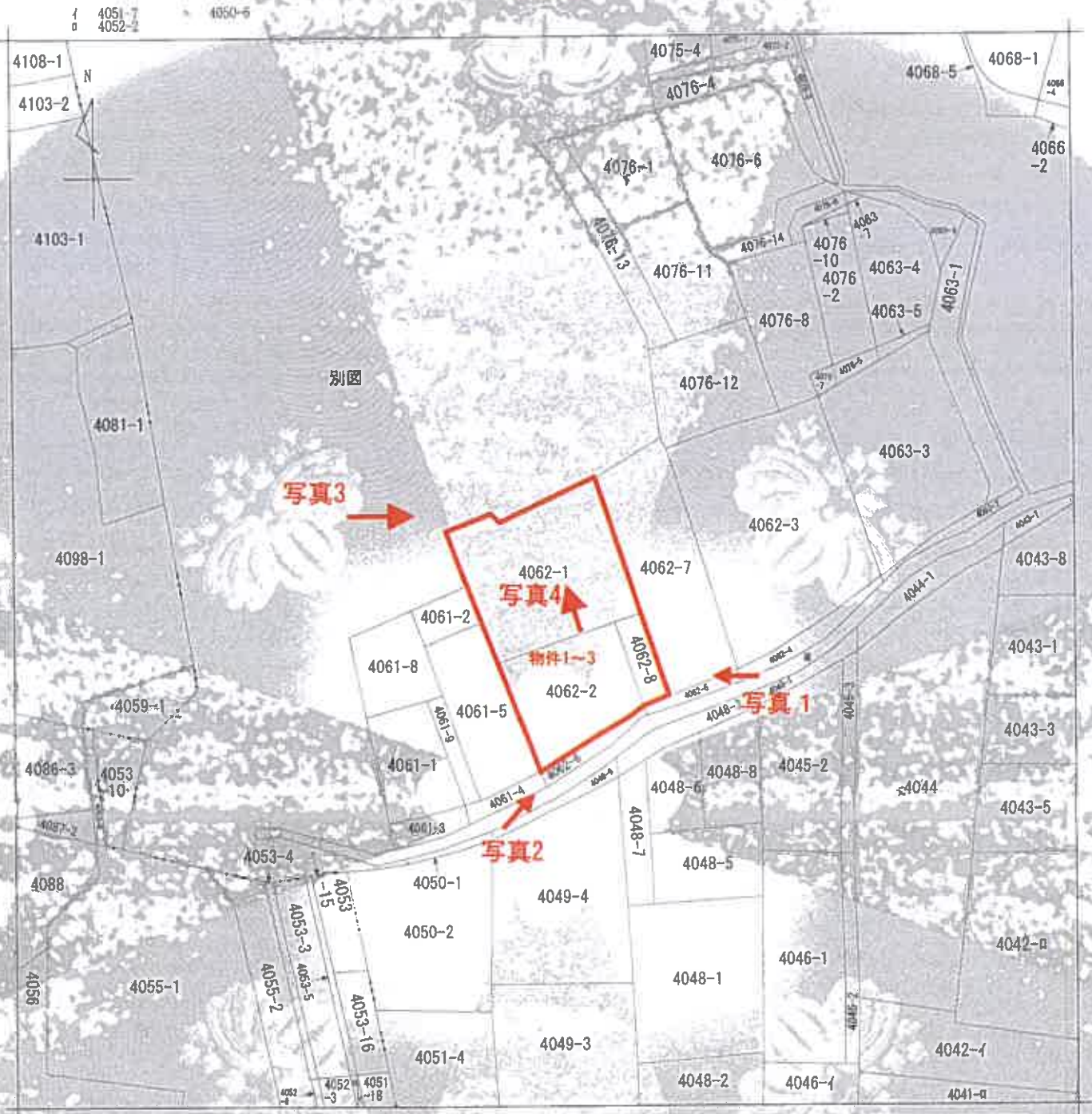
以 上

位置図

地理院地図 Vector



公図



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上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

A 長久保1丁目
B 長久保2丁目
C 長久保3丁目
D 長久保4丁目
E 長久保5丁目

長久保1丁目

長久保2丁目

長久保3丁目

長久保4丁目

長久保5丁目

請求部	所在	岡谷市長久保1丁目			地番	4062番1		
出力	1/600	精度	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			備考 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) **A3をA4に縮小**
 令和8年5月19日
 長野地方方法務局

COPY

COPY

写真3 →

物件1-1

地番	4079番2
所在地	長野県佐田郡佐田町
地目	雑種地
面積	1,000.00㎡
作成年月日	平成14年3月

これは地籍図です。

令和8年6月30日 A3をA4に縮小
長野地方方法務局佐田支店

登記年月日：平成2年9月1日

これは図面に記載されている内容と異なる可能性があります。
(長野地方裁判所民事部より提供)
令和5年5月19日 長野地方裁判所 登記係

142.918

各階平面図

家屋番号

4062番2

建物図面

建物の所在
岡谷市長地字横海戸4062番地2、4062番地1

長地頭一丁目



1階求積

1	7.28 X 7.28	=	52.9984
2	5.46 X 9.20	=	50.2320
合 計			103.23040
床 面 積			103.23 ㎡



64600

作製者

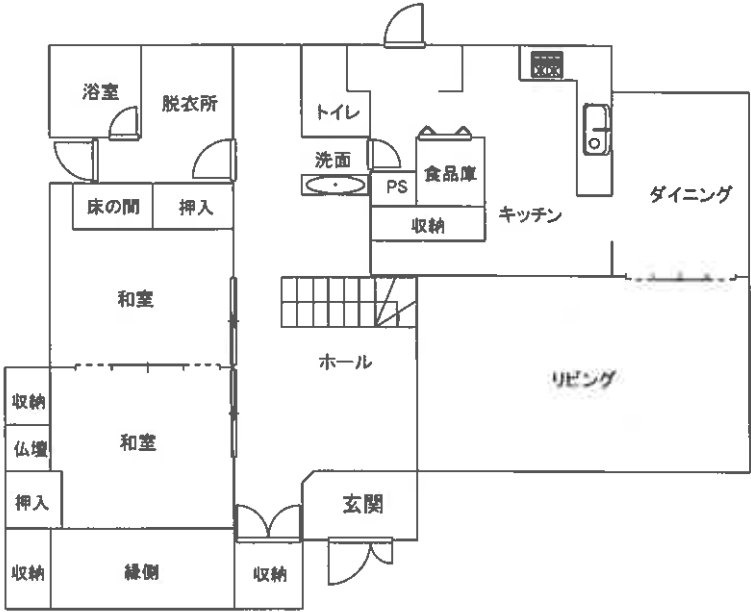
縮尺 1/250

申請人

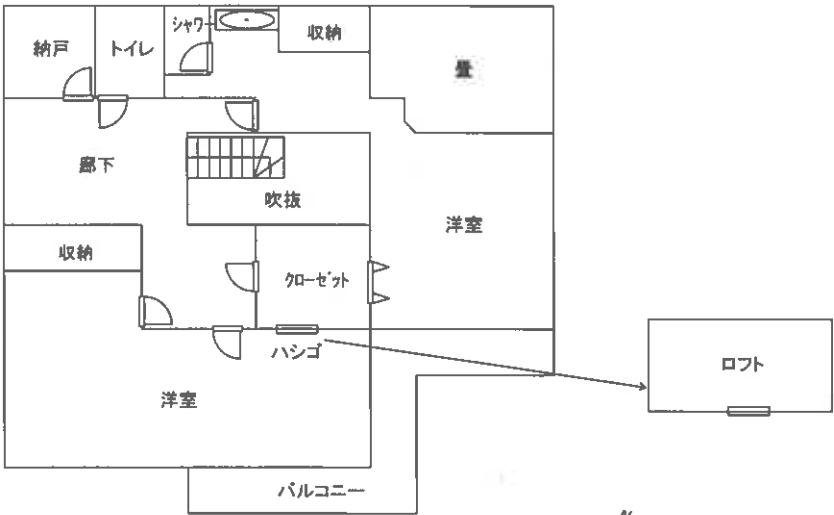
縮尺 1/500

A3をA4に縮小

建物間取図(物件4)



1階



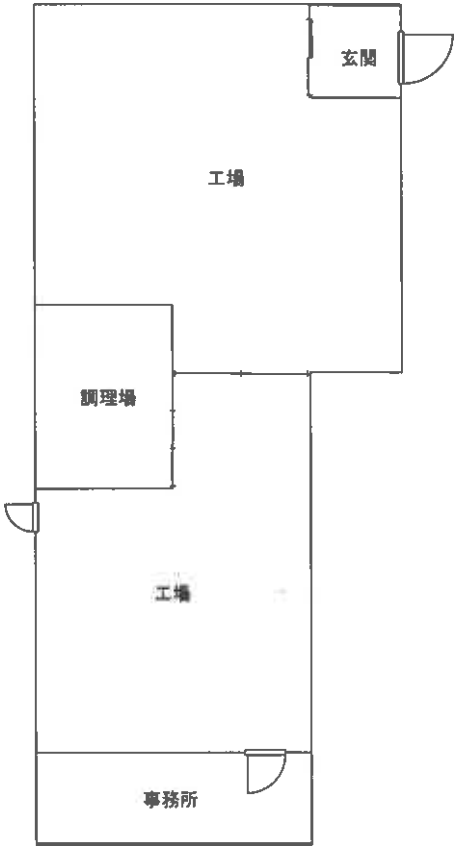
2階



縮尺 1/150

建物間取図(物件5)

1階



N
縮尺 1/150

写真1



写真2



写真3



写真4

