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　℡０２６６－５３－６７００

令和　８年（ヌ）第　　１１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５日
長野地方裁判所諏訪支部執行係
裁判所書記官　兒　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　８年１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月２２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　９年　１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　８年１２月２４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２４日　午後　４時００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　８年１１月２５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, 2	8, 310, 000 6, 648, 000	一括	1, 662, 000	152, 532	24, 635
1	2, 650, 000				
2	5, 660, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　諏訪郡下諏訪町字五三枚

　　地　　番　　４６１１番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５０．７６平方メートル

２　所　　在　　諏訪郡下諏訪町字五三枚４６１１番地１６

　　家屋　番号　　４６１１番１６

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　７７．２３平方メートル
　　２階　７７．２３平方メートル
　　３階　７７．２３平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　機械室

　　構　　造　　鉄骨造鋼板葺平家建

　　床　面　積　　４．３５平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　11号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月25日
長野地方裁判所諏訪支部執行係
裁判所書記官　兒　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】
別紙買受人が負担することとなる他人の権利のとおり

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、附属建物を占有している。

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。

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　諏訪郡下諏訪町字五三枚

　　地　　番　　４６１１番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５０．７６平方メートル

２　所　　在　　諏訪郡下諏訪町字五三枚４６１１番地１６

　　家屋　番号　　４６１１番１６

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　７７．２３平方メートル
　　２階　７７．２３平方メートル
　　３階　７７．２３平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　機械室

　　構　　造　　鉄骨造鋼板葺平家建

　　床　面　積　　４．３５平方メートル

別　紙

買受人が負担することとなる他人の権利

賃借権

範囲　　物件１　別紙駐車配置図の１番及び２番部分
　　物件２　１階部分
賃借人　　Ｂ
期限　　令和９年７月３１日まで
賃料　　月額７万円
敷金　　９万５０００円
上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範囲　　物件１　別紙駐車配置図の３番及び４番部分
　　物件２　２階部分
賃借人　　Ｃ
期限　　令和９年１２月２３日まで
賃料　　月額６万円
敷金　　６万円
上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

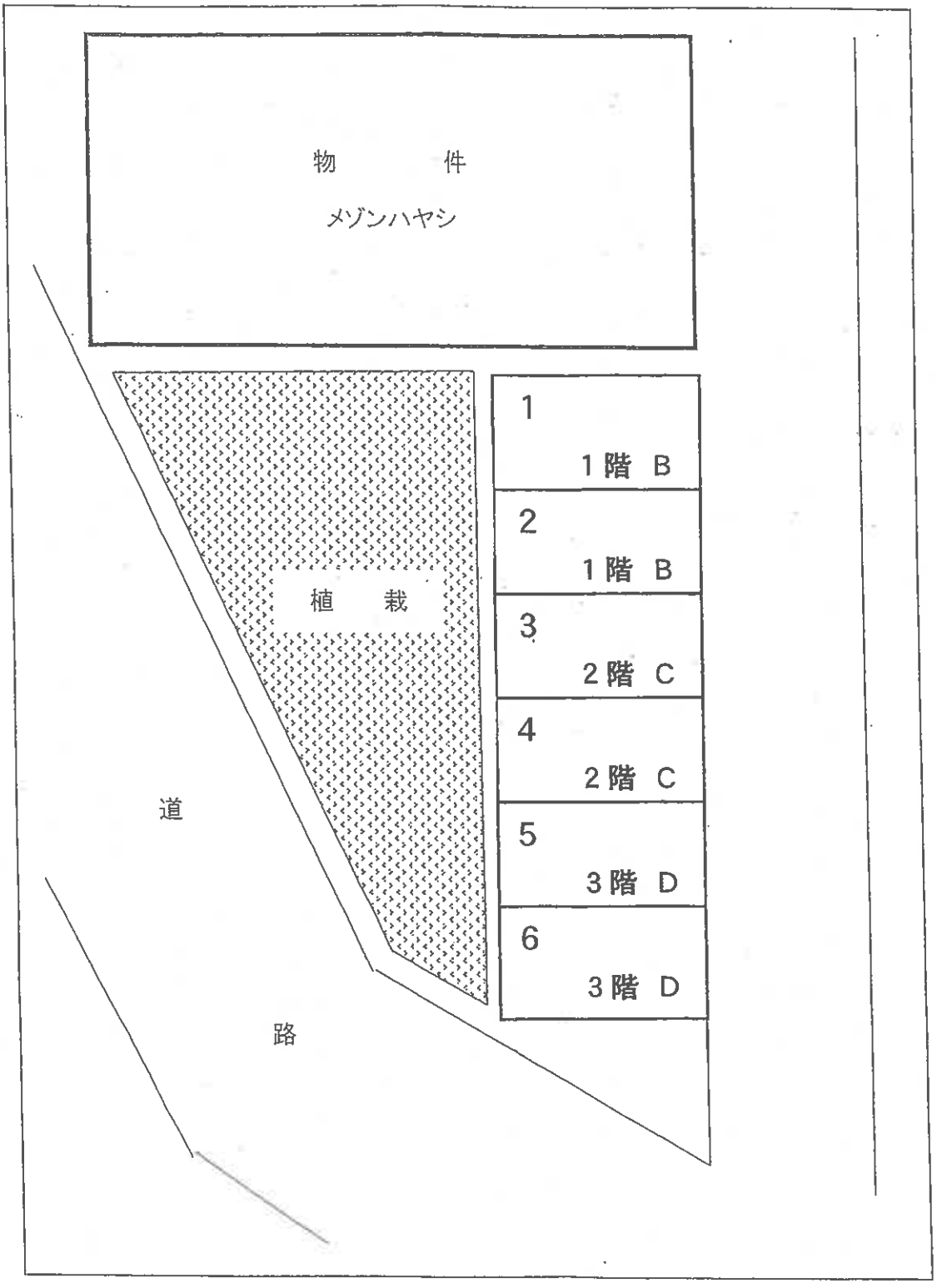
賃借権

範囲　　物件１　別紙駐車配置図の５番及び６番部分
　　物件２　３階部分
賃借人　　Ｄ
期限　　令和９年８月３１日まで
賃料　　月額７万円
敷金　　なし
上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

別　紙

【駐車配置図】

物件名：メゾンハヤシ



令和　８年(ヌ)第　　１１号
令和　８年　８月　４日受理
令和　８年　９月　８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

令和　８年（ヌ）第　　１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　諏訪郡下諏訪町字五三枚

　　地　　番　　４６１１番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５０．７６平方メートル

２　所　　在　　諏訪郡下諏訪町字五三枚４６１１番地１６

　　家屋　番号　　４６１１番１６

　　種　　類　　共同住宅

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　７７．２３平方メートル
　　２階　７７．２３平方メートル
　　３階　７７．２３平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　機械室

　　構　　造　　鉄骨造鋼板葺平家建

　　床　面　積　　４．３５平方メートル

（土地・建物用）

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　■その他の者（Ｂ・Ｃ・Ｄ） 土地所有者Ａが本土地の北側部分に下記建物を所有し、占有している その他の者（Ｂ・Ｃ・Ｄ）が本土地の南東側部分を自動車駐車場として各使用し、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	(1) 土地に定着した構築物の駐輪場（附属設備）がある（写真No.８） (2) 移動可能なスチール製のプレハブ物置（附属設備）が３台ある（写真No.９、１０） (3) 移動可能な石油タンク（附属設備）が３台ある（写真No.９、１０）
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（Ｂ・Ｃ・Ｄ） 建物所有者Ａが本附属建物を機械室として使用している その他の者（Ｂ・Ｃ・Ｄ）が本主である建物を住居として各使用している ■「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 □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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件１、２関係）

占有範囲		■１階部分（物件２） ■１番及び２番部分（物件１）	■２階部分（物件２） ■３番及び４番部分（物件１）
占有者		□債務者　■B	□債務者　■C
占有状況		■居宅（物件２） ■駐車場（物件１）	■居宅（物件２） ■駐車場（物件１）
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■E（占有者Bの妻）） ■文書（■賃貸借契約変更契約書写・回答書）	■陳述（■C（占有者）） ■文書（■賃貸借契約変更契約書写・回答書）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	■賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		平成２９年　８月　１日	平成２７年１２月２１日
最初の契約等	契約日	平成２９年　８月　１日	平成２７年１２月２１日
	期間	平成２９年　８月　１日から ■平成３１年　７月３１日まで　２年間 □期間の定めなし	平成２７年１２月２４日から ■平成２９年１２月２３日まで　２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	■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　７年　８月　１日から ■令和　９年　７月３１日まで　２年間 □期間の定めなし	令和　７年１２月２４日から ■令和　９年１２月２３日まで　２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　　）	■所有者　□その他（　　）
	借主	■占有者　□その他（　　）	■占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎月　　金７０，０００円 （毎月　　末日限り　　翌月分払） □前払（　　）　□相殺（　　）	毎月　　金６０，０００円 （毎月　　２７日限り　　翌月分払） □前払（　　）　□相殺（　　）
敷金・保証金		□ない ■ある　■敷金　□保証金　金９５，０００円	□ない ■ある　■敷金　□保証金　金６０，０００円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		駐車料２台分は月額賃料に含む 駐車位置は別紙「駐車配置図」の１番及び２番部分を使用 区費実費	駐車料２台分は月額賃料に含む 駐車位置は別紙「駐車配置図」の３番及び４番部分を使用 区費実費
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	■上記のとおり　■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
		上記占有権原（賃借権）は差押えに優先するものと思料する	上記占有権原（賃借権）は差押えに優先するものと思料する

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件１、２関係）

占有範囲		■３階部分（物件２） ■５番及び６番部分（物件１）	□ □
占有者		□債務者　■D	□債務者　□
占有状況		■居宅（物件２） ■駐車場（物件１）	□駐車場　□居宅 □駐車場　□居宅
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■D（占有者）） ■文書（■賃貸借契約変更契約書写・回答書）	□陳述（□　　（　　）） □文書（□　　）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□	□賃借　□使用借　□転借　□
占有開始時期		令和　元年　８月２９日	年　月　日
最初の契約等	契約日	令和　元年　８月２９日	年　月　日
	期間	令和　元年　９月　１日から ■令和　３年　８月３１日まで　２年間 □期間の定めなし	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	□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　７年　９月　１日から ■令和　９年　８月３１日まで　２年間 □期間の定めなし	年　月　日から □平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　　）	□所有者　□その他（　　）
	借主	■占有者　□その他（　　）	□占有者　□その他（　　）
賃料・支払時期		毎月　金７０，０００円 （毎月　２７日限り　翌月分払） □前払（　）　□相殺（　）	毎　金　円 （毎　限り　分払） □前払（　）　□相殺（　）
敷金・保証金		■ない □ある［□敷金　□保証金　金　円	□ない □ある［□敷金　□保証金　金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		駐車料２台分は月額賃料に含む 駐車位置は別紙「駐車配置図」の５番及び６番部分を使用 区費実費	
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	□上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
		上記占有権原（賃借権）は差押えに優先するものと思料する	

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■㈱諏訪貸家アパートセンター　管理担当者	【令和８年８月７日に（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1)　競売物件とされる「ハイツハヤシ」（物件１、２）は、㈱諏訪貸家アパートセンター（以下「**アパートセンター**」という。）が管理するアパートです。 (2)　１階から３階に各賃借人がいます。賃借人の氏名や契約書の写しの交付については、書面で申請をお願いします。なお、１２日から１６日はお盆休みになりますので、取りあえず書面を送付してください。よろしくお願いします。
■E （本建物１階占有者Bの妻）	【令和８年８月１２日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　私は、本建物の１階部分を住居として使用しているBの妻です。 (2)　本建物の１階部分は、３５年くらい前から居住しています。当初は社宅として使用していました。 (3)　本建物は、アパートセンターが管理しています。 (4)　８月２４日（月）午前９時３０分からの（現況）調査ということですが、仕事の関係で８時３０分からにして頂けないでしょうか。よろしくお願いします。
■C （本建物２階占有者）	【令和８年８月１２日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　本建物の２階部分は、私が１０年くらい前から居住しています。 (2)　本建物は、アパートセンターが管理しています。 (3)　８月２４日（月）午前９時３０分からの（現況）調査ということですが、夜勤と昼間の仕事を掛け持ちしているため、立ち会うことができません。９月２日（水）の午前１０時か午後１時、９月９日（水）の午前１０時か午後１時なら立ち会うことができます。それ以外は立ち会うことができません。よろしくお願いします。
■㈱諏訪貸家アパートセンター　管理担当者	【令和８年８月１８日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　本土地建物は、アパートセンターが貸主のAさんから管理委託を受けて管理しています。①家賃や敷金に関する収納事務、②賃貸借契約の更新及び終了事務、③建物及び設備の点検維持管理その他の事務を行っています。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■E （本建物１階占有者Bの妻）	【令和８年８月２４日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　本建物について、特に不具合はありません。 (2)　階段下にある機械室は、鍵が掛かっていません。機械室にあるのは，貯水槽だと思います。 (3)　本土地の南側は、計６台分の自動車駐車場になっています。駐車位置が各階の居住者毎に指定されています。北側の１番と２番部分を１階の居住者であるBが使用しています。中央の３番と４番部分を２階の居住者が使用し、南側の５番と６番部分を３階の居住者が使用しています。
■D （本建物３階占有者）	【令和８年８月２４日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　本建物の３階部分は、私が７年前から居住しています。 (2)　建物の不具合は特にありません。 (3)　自動車の駐車位置については、南側の５番と６番部分に駐車するよう指定されています。現在は１台を駐車しています。
■下諏訪町役場建設水道課 担当職員	【令和８年９月２日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　お尋ねの土地（物件１）の東側に接面する道路は、「町道東鷹野町２号線」です。幅員は３．１ｍから３．４ｍです。宅地（4915-1、4916-13、4916-1）の一部西端部分は、町道認定がなされた舗装道になっています。
■C （本建物２階占有者）	【令和８年９月２日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　建物の不具合は特にありません。 (2)　自動車の駐車場については、駐車位置が指定されています。２階の私が使用する駐車場所は、中央部分の３番と４番部分です。

（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）、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、駐車配置図、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　㎡	権利者その他の事項	備　考
①	４６１１番６５	公衆用道路	５６	所有者 長野県	
②	４６１１番６１	公衆用道路	１３	所有者 長野県	
③	４６１１番５６	宅地	２２８　６０	所有者 諏訪郡下諏訪町	現況公衆用道路
④	４６１１番６７	公衆用道路	４１０	所有者 長野県	
⑤	４９１３番８	公衆用道路	２２	所有者 長野県	
⑥	４９１３番９	公衆用道路	９９	所有者 諏訪郡下諏訪町	
⑦	４６１１番１２	宅地	３３２　１５	所有者 第三者個人	
⑧	４９１６番１	宅地	２４３　７６	所有者 第三者個人	西端部分町道東鷹野町２号線（幅員3.1m～3.4m）
⑨	４９１６番１３	宅地	８９　９８	所有者 第三者個人	
⑩	４９１５番１	宅地	２０２　７８	所有者 第三者個人	
⑪	４９１３番７	用悪水路	５２	所有者 諏訪郡下諏訪町	

(3)　本土地の北側に存在する移動可能なスチール製のプレハブ物置３台及び移動可能な石油タンク３台（写真№９、１０）は、いずれも本件債務者Ａの所有に属し、本建物各階占有者（賃借人）の常用に供され本建物と一体利用関係にあることから、本建物の附属設備（従物）として本建物とともに売却されるべきものと思料する（民法第８７条第２項）。

(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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 8月 4日（火）	当庁（執行官室）	下諏訪町長宛関係資料請求（郵便）
8年 8月 5日（水） 16：40－16：50	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
8年 8月 6日（木） 12：30－12：55	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
8年 8月 7日（金）	当庁（執行官室）	本件債務者A宛照会書送付（郵便）
8年 8月 7日（金） 16：25－16：30	当庁（執行官室）	㈱諏訪貸家アパートセンター管理担当者から電話聴取
8年 8月12日（水）	当庁（執行官室）	㈱諏訪貸家アパートセンター宛照会書送付（郵便）
8年 8月12日（水） 16：30－17：10	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 E及びCから各意見聴取、3階居住者宛照会書差置（郵便受け）
8年 8月18日（火） 10：15－10：25	㈱諏訪貸家アパートセンター（大字四賀）	管理担当者から意見聴取 回答書及び契約書写し提出
8年 8月18日（火） 16：45－16：50	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 C及びD宛各照会書差置（郵便受け）
8年 8月24日（月） 8：25－ 8：55	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 E及びDから意見聴取
8年 8月27日（木） 10：25－10：30	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
8年 9月 2日（水） 9：40－ 9：50	下諏訪町役場建設水道課	道路について担当職員から意見聴取
8年 9月 2日（水） 9：50－10：00	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 Cから意見聴取　　（道路調査 9：25－9：35）

（特記事項）

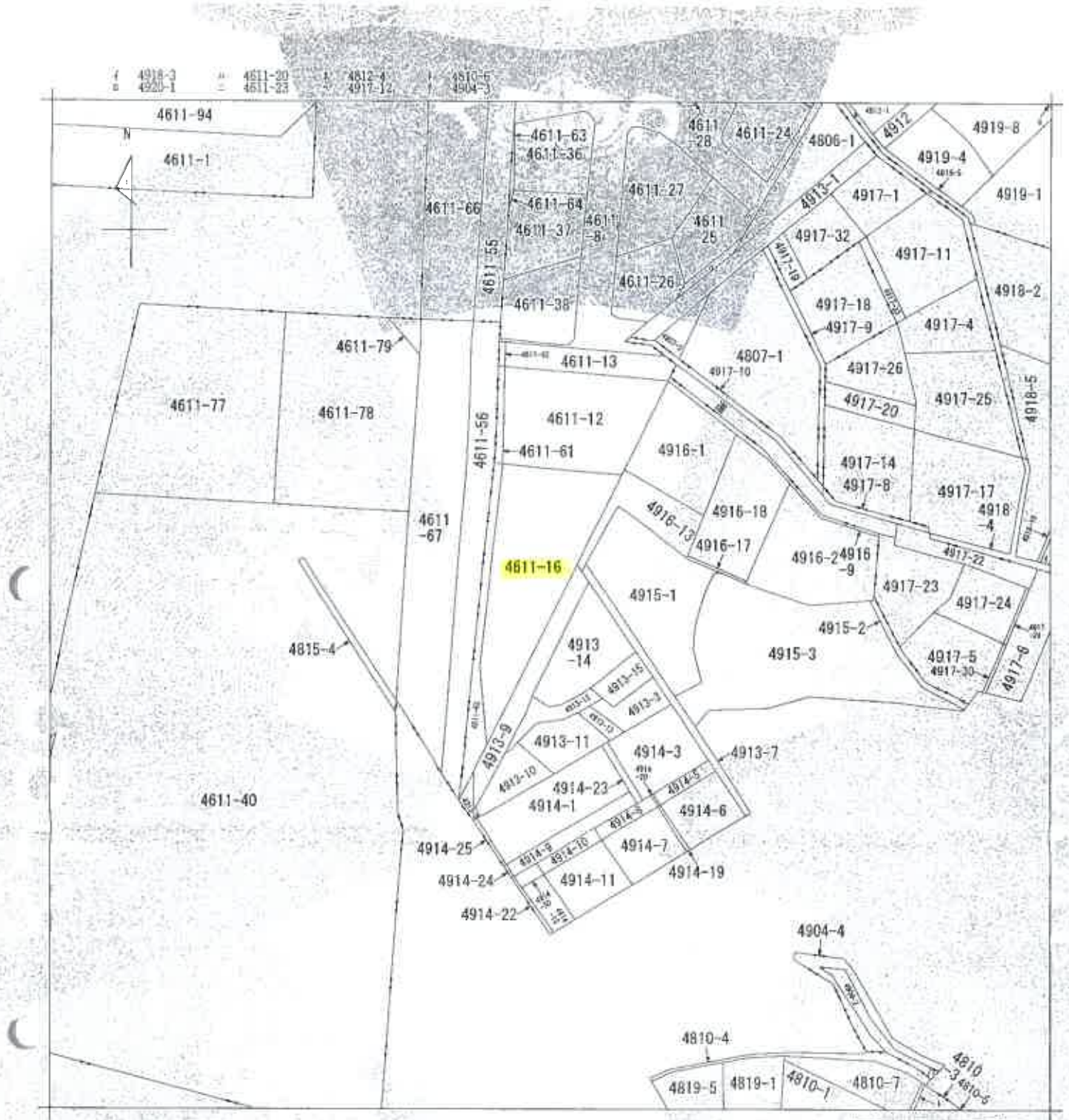
■　令和　8年　8月２４日

目的物件（物件２附属建物符号１）は不在で施錠されていなかったので、立会人（評価人）を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

■　令和８年８月２４日・９月２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。



請求部分	所在	諏訪郡下諏訪町字五三枚			地番	4611番16			
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			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。

(長野地方法務局諏訪支局管轄)

令和8年6月15日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M57551

登記官 [redacted]

(1/1)

(9 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和50年6月4日

地積測量図

地番	4611-65 -16
土地の所在	鹿沼郡下諏訪町字五ヶ枝

昭和	昭和六年	年	月	日
作製者	[redacted]			

所在	長野	[redacted]

縮尺	1/800

345294

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
（長野地方法務局諏訪支局管轄）
令和8年6月15日　東京法務局港出張所　登記官

地図整理番号：M57552

（10枚目）

A3をA4に縮小

登記年月日　平成2年10月4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。
（長野地方法務局諏訪支局管轄）
令和8年6月15日　東京法務局港出張所

[redacted]

各階平面図

家屋番号	4611番16
建物の所在	諏訪郡下諏訪町字五三枚4611番地16

建物図面

1～3階同型



1～3階求積

1	9.80 X 3.63	=	35.5740
2	11.20 X 3.72	=	41.6640
	合計		77.23800
	床面積		77.23 ㎡



附属　1階



附属　1階求積

1	1.45 X 3.00	=	4.3500
	合計		4.35000
	床面積		4.35 ㎡

84225

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

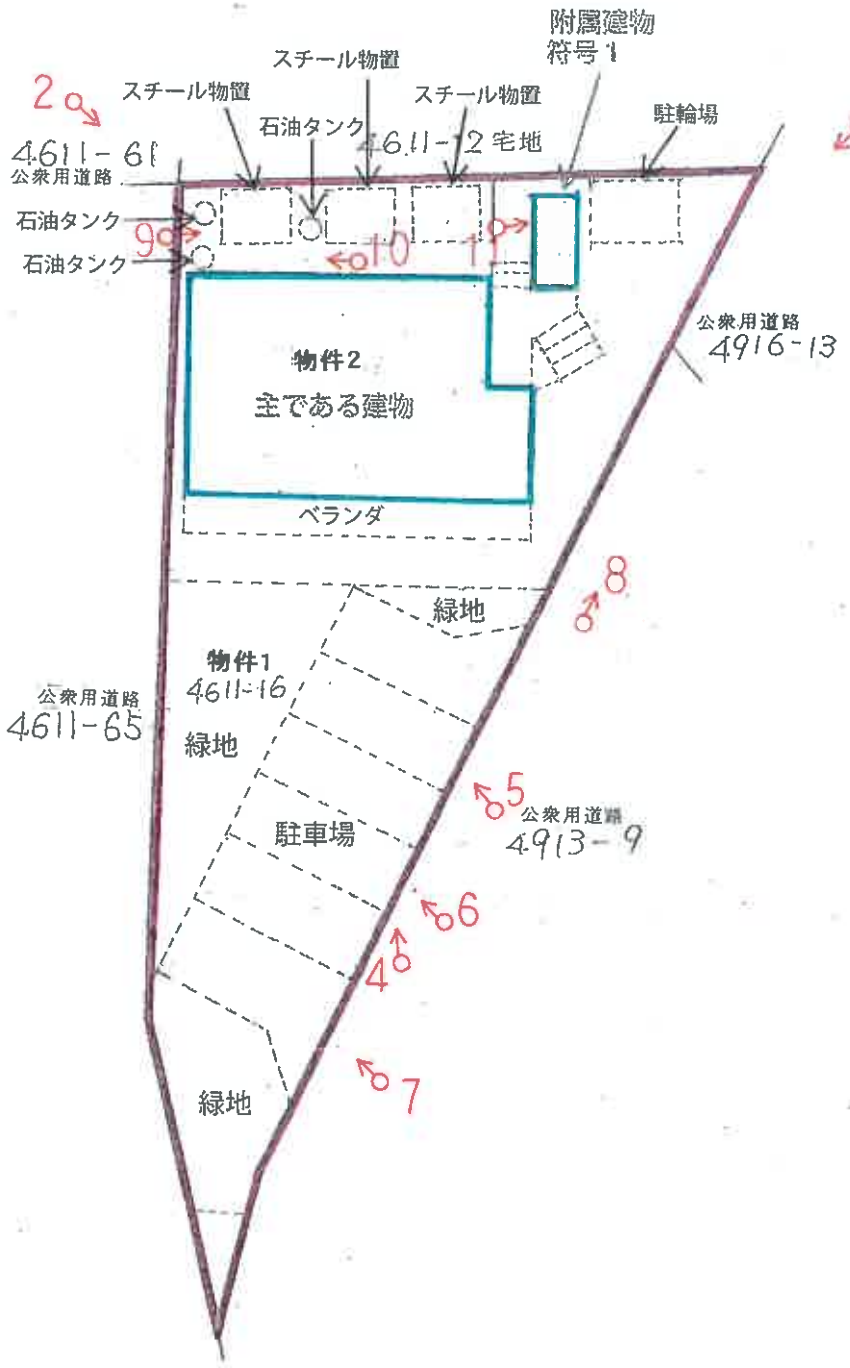
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（11枚目）

A3をA4に縮小

地図整理番号：M57553

建物配置図



縮尺 1/250

♂ 写真撮影位置・方向

物件２

主である建物

鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

共同住宅

１階	77.23㎡
２階	77.23㎡
３階	77.23㎡
計	231.69㎡

附属建物符号１

鉄骨造鋼板葺平家

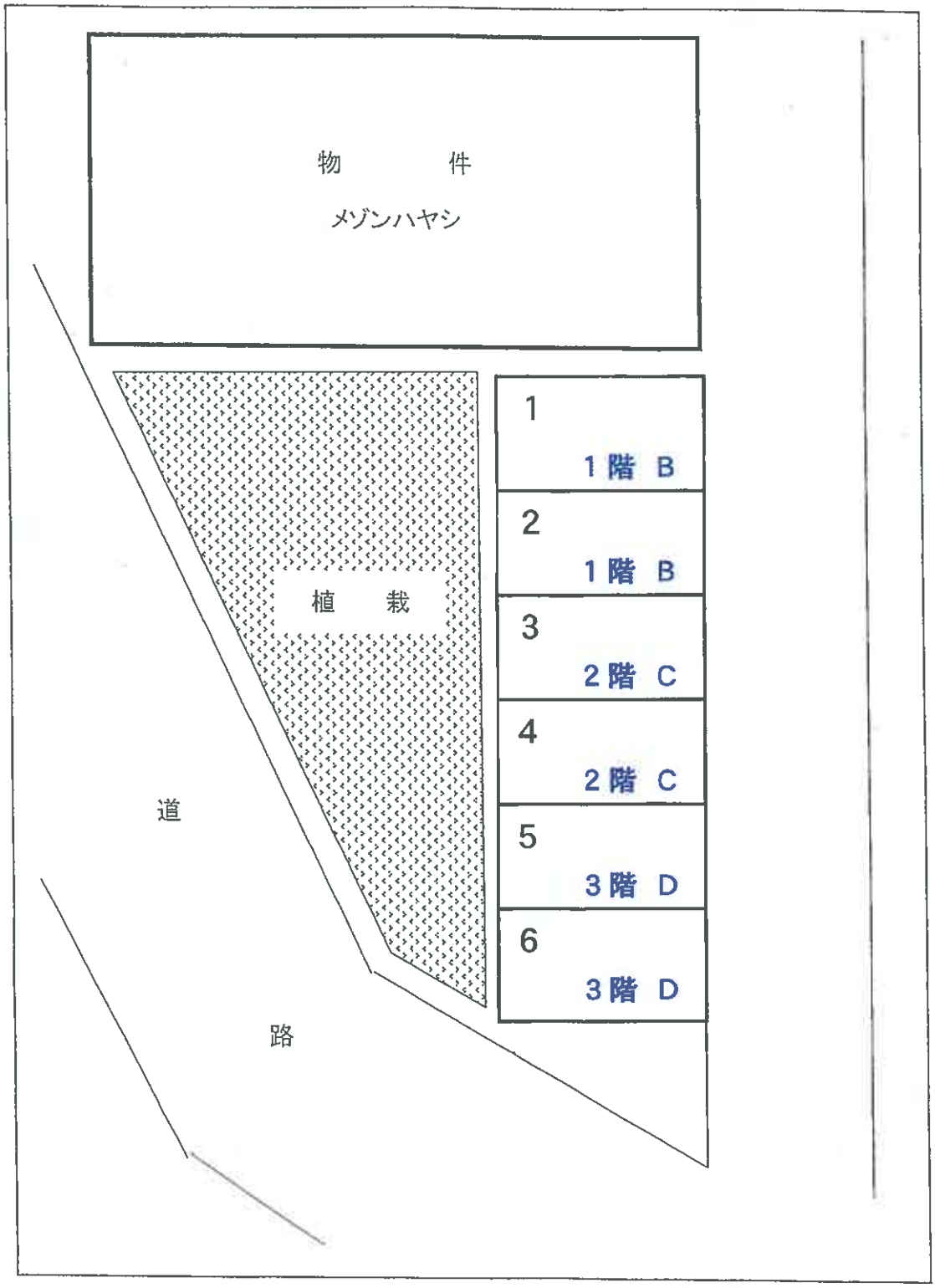
機械室

床面積　4.35㎡

土地建物位置関係図（概略図）
令和８年(ヌ)第１１号
物件１（宅地）
物件２（共同住宅）

【駐車配置図】

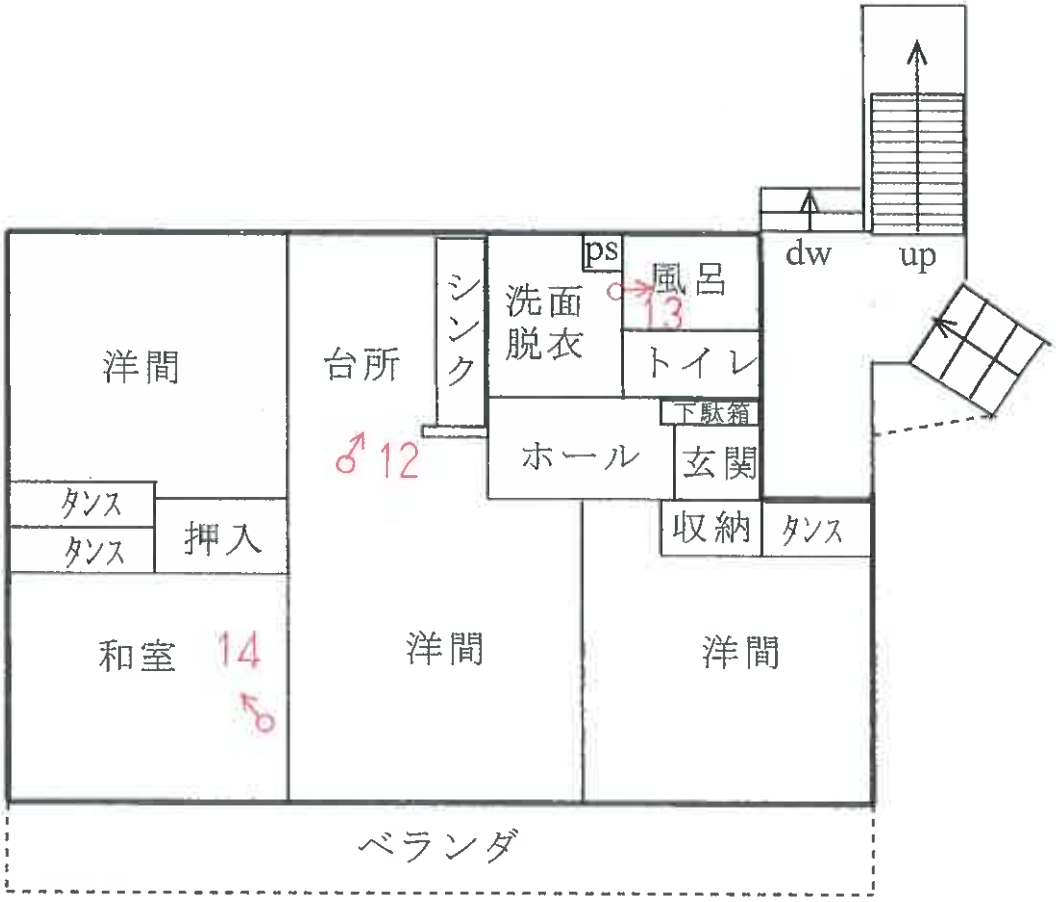
物件名：メゾンハヤシ



メゾンハヤシ

建物間取り図（概略図）
令和8年(ヌ)第11号
物件2（共同住宅）

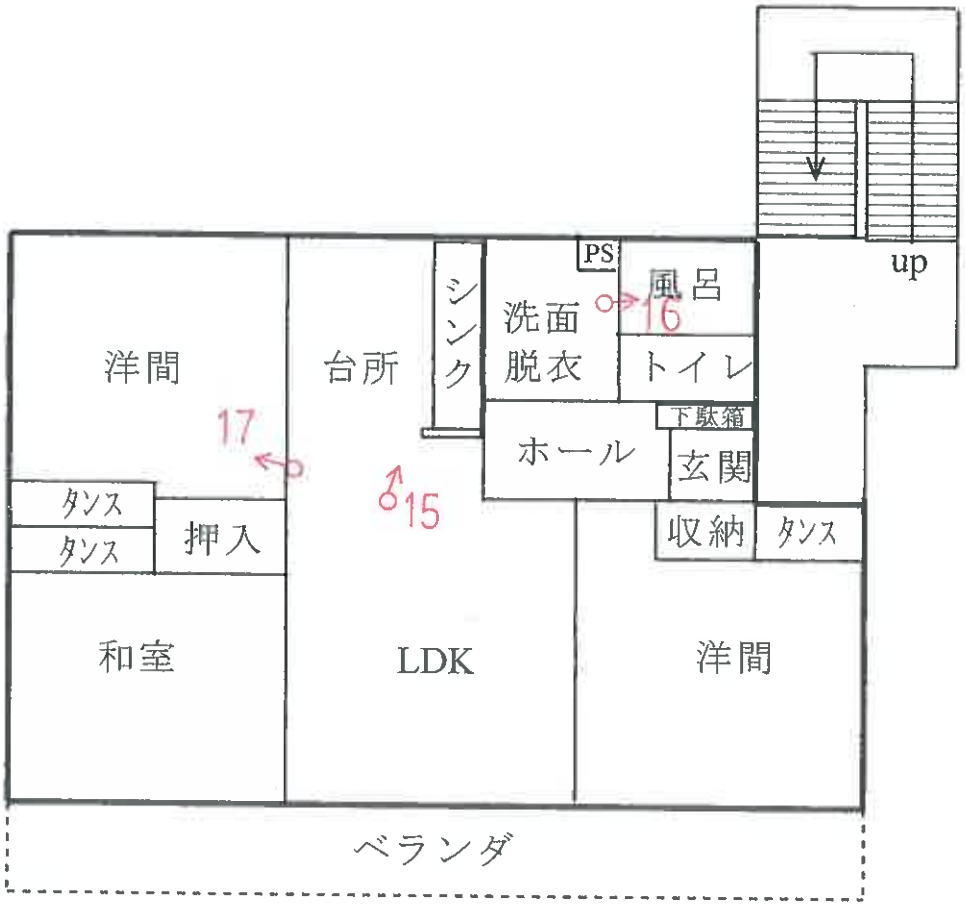
建 物 間 取 図



1 階

♂ 写真撮影位置・方向

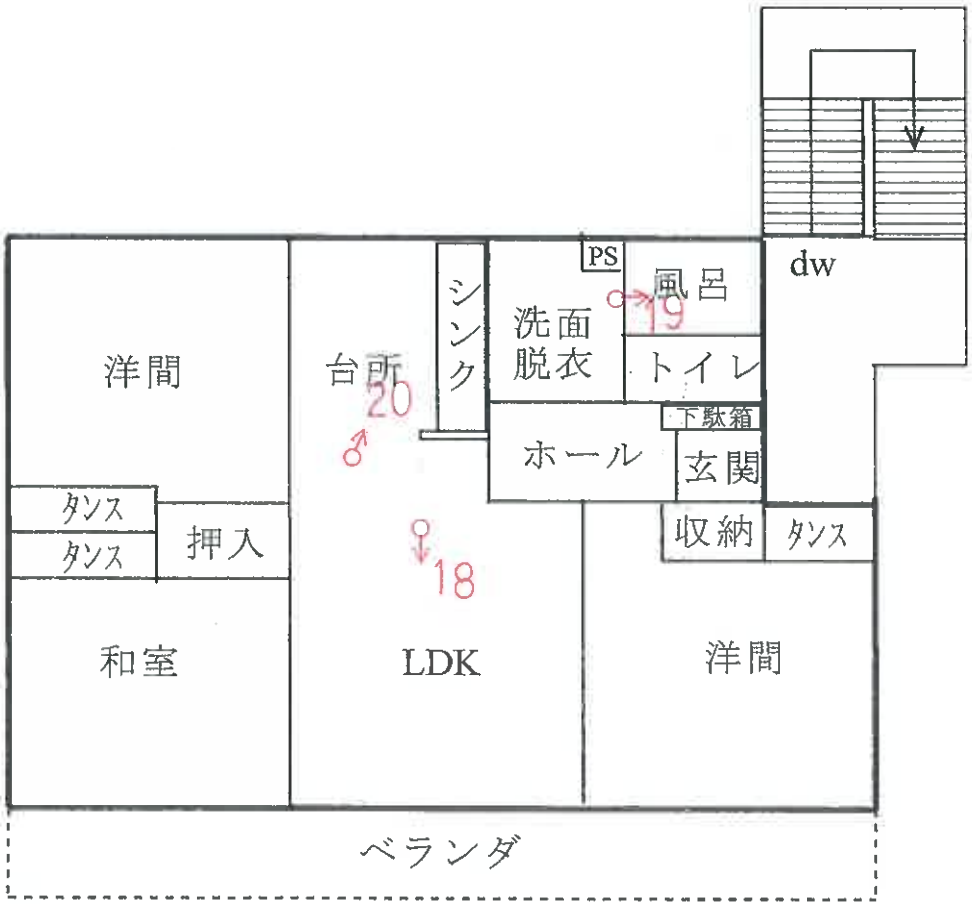
建物間取り図（概略図）
令和8年(ヌ)第11号
物件2（共同住宅）



2階

♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図（概略図）
令和8年(ヌ)第11号
物件2（共同住宅）



3階

♂ 写真撮影位置・方向

令和８年（ヌ）第１１号



NO. 1

物件１、２



NO. 2



NO. 3

物件１、２



NO. 4



NO. 5

物件１

駐車場

No. 1

No. 2



NO. 6

駐車場

No. 3

No. 4

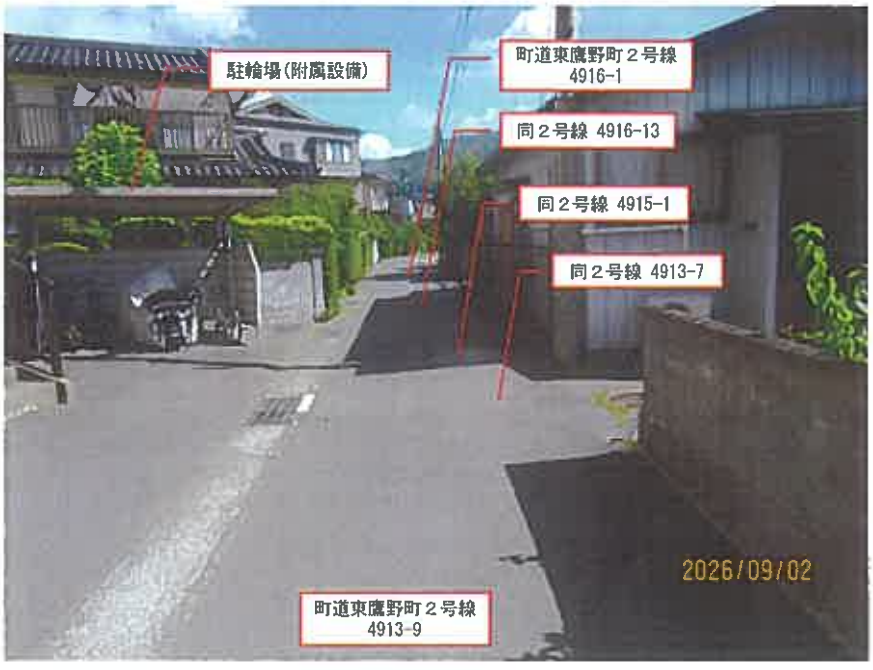


NO. 7

駐車場

No. 5

No. 6



NO. 8



NO. 9

プレハブ物置(附属設備) 3台

石油タンク(附属設備) 3台



NO. 10



NO. 11

物件 2

附属建物符号 1



NO. 12

物件２

１階



NO. 13



NO. 14



NO. 15

2階



NO. 16



NO. 17



NO. 18

3階



NO. 19



NO. 20

令和８年（ヌ）第11号
令和８年８月24日　現地調査
令和８年９月２日　現地調査
令和８年９月15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　８，３１０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件　１　　（土地）	金　２，６５０，０００　円
物件　２　　（建物）	金　５，６６０，０００　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 地番 地目 地積	諏訪郡下諏訪町字五三枚 4611番16 宅地 350.76㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	諏訪郡下諏訪町字五三枚4611番地16 4611番16 共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階77.23㎡、2階77.23㎡、3階77.23㎡ 1 機械室 鉄骨造鋼板葺平家建 4.35㎡	同左
番号	特記事項		
2	物件2の建物は共同住宅であり、現在3世帯が居住している。		

＊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	ＪＲ中央本線「下諏訪」駅の南西方約 600m(道路距離)に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	下諏訪町役場付近の幹線道路沿いに、中小規模の一般住宅のほか下諏訪総合文化センター、下諏訪商工会議所会館等が建ち並ぶ地域	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% ― 下諏訪町景観計画 令和元年 12 月発行下諏訪町総合ハザードマップによれば、浸水想定区域 3.0m以上 5.0m未満（２階浸水）に指定されている。 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
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	350.76 ㎡ 不整形地形（三角形） 間口：約 42m、奥行：約 19m（最長部分） ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東側	現況幅員約 3.1mの舗装町道(東鷹野町２号線(3-062 号線))尚、一部幅員約 3.4mの部分が存する。 建築基準法第 42 条２項道路に該当 ほぼ等高に接面する。 セットバックを要する。
	西側	現況幅員約 12mの舗装県道(岡谷下諏訪線（185 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が、フェンス等により、当該県道側から出入りすることは現況においては出来ない。

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 あり あり
特 記 事 項	・物件１の土地の南東側は自動車駐車場となっており、６台が駐車可能であり、賃借人が各使用し占有している。 ・物件１の土地の北東側に構築物である駐輪場がある。 ・移動可能なスチール製のプレハブ物置が３台ある。 ・移動可能な石油タンクが３台ある。	

2　建物の概況及び利用状況等（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)	平成2年9月28日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕　　様	構　造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
	外　壁	ALC板貼り
	内　壁	ビニールクロス貼り
	天　井	ビニールクロス、敷目天井
	床	フローリング、畳
	設　備	電気、風呂、便所(水洗)等
	その他	特になし
床面積（現況）	1階77.23㎡　2階77.23㎡　3階77.23㎡　延231.69㎡	
現況用途等	現況用途	共同住宅
	間取り	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	建物所有者が附属建物を機械室として使用しており、主である建物はその他の者が共同住宅として使用している。 尚、建物の賃貸借関係については、別紙の建物の占有者等の状況一覧の通りである。	
特記事項	物件1の土地の北側に下記の附属建物が存する。 符　　号　1 種　　類　機械室 構　　造　鉄骨造鋼板葺平家建 床面積　4.35㎡ 尚、附属建物符号1は貯水槽置場として使用されている。	

建物の占有者等の状況一覧

占有範囲	占有者	占有状況	占有開始日	現在の契約	月額賃料(円)	敷金等(円)
1階	賃借人 (個人)	居宅	H29.8.1	R7.8.1 ～ R9.7.31	70,000	95,000
	尚、駐車場2台分は、月額賃料に含まれる。					
2階	賃借人 (個人)	居宅	H27.12.21	R7.12.24 ～ R9.12.23	60,000	60,000
	尚、駐車場2台分は、月額賃料に含まれる。					
3階	賃借人 (個人)	居宅	R1.8.29	R7.9.1 ～ R9.8.31	70,000	なし
	尚、駐車場2台分は、月額賃料に含まれる。					

第５　評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

Ⅰ　積算価格の試算

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	41,400	0.81	350.76	0.7	8,230,000

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　：　0.81（相乗積）　［内訳］地形 0.85、セットバック 0.95

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/㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
2 主である建物	290,000	231.69	0.15	10,080,000
2 附属建物符号１	150,000	4.35	0.15	100,000
合　計				10,180,000

イ　現況延床面積　：　登記数量による。

ウ　現　価　率　：

（物件２主である建物）

・経過年数約 36 年、経済的残存耐用年数約 10 年、観察減価率 30%

・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）

＝ 10 年÷（36 年＋10 年）×（1－0.3）＝0.15

（物件２附属建物）

・経過年数約 36 年、経済的残存耐用年数約 10 年、観察減価率 30%

・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）

＝ 10 年÷（36 年＋10 年）×（1－0.3）＝0.15

2　積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	8,230,000	0.30	法定地上権	2,470,000

イ　土地利用権等割合　：　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　積算価格

物件番号	基礎となる価額 (円) ア	土地利用権等価額の控除及び加算(円) イ	占有減価修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ≒エ	価格構成比
1	8,230,000	－　2,470,000		5,760,000	31.3%
2	10,180,000	＋　2,470,000	1.00	12,650,000	68.7%
積算価格（合計）				18,410,000	100.0%

ウ　占有減価修正　：　なし。

Ⅱ　収益価格の試算

目的建物は、賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

有効総収益 (円) ア	総費用 (円) イ	純収益 (円) アーイ＝ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ＝オ
2,200,800	988,258	1,212,542	12.4%	9,780,000

ア　有効総収益　：　可能総収益から標準的な空室損失を控除した有効総収益

イ　総　費　用　：　修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等の合計額

エ　還元利回り　：　投資対象としての危険性、流動性、資産としての安定性等を勘案して査定

Ⅲ　評価の判定

1　試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、積算価格に見合った賃料を徴収できないことから、収益価格が低く試算された。実際に賃貸されていることから積算価格と収益価格を同等と判定し、調整後の価格を決定した。

	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有減価修正 (率) イ	試算価格 (円) ア×イ＝ウ
①積算価格	18,410,000	1.00	18,410,000
②収益価格	9,780,000	1.00	9,780,000
③調整後の価格			14,100,000

イ　占有減価修正　：　なし。

2　評価額の判定

以上において求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件番号	調整後の価格(円) ア	価格構成比 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	引受債務相当額(円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ−オ
1	14,100,000	31.3%	1.0	0.6		2,650,000
2		68.7%	1.0	0.6	155,000	5,660,000
一括価格(合計)						8,310,000

イ　価格構成比　：　前記積算価格で判定した構成比

ウ　市場性修正　：　なし。

エ　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。

オ　引受債務相当額　　敷金を考慮した。

第６　参考価格資料

１　地価調査価格　（下諏訪－3）

所在	諏訪郡下諏訪町字汐ノ内 4896 番 9
価格	43,300 円/㎡
位置	JR 中央本線　「下諏訪」駅　800m
価格時点	令和 7 年 7 月 1 日
地積	137 ㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接面街路	北側幅員　8.5m町道
用途指定等	準工業地域　（建蔽率 60%、容積率 200%）
地域の概要	中小規模の一般住宅が多く店舗併用住宅も混在する地域

２　固定資産税評価額（令和 8 年度）

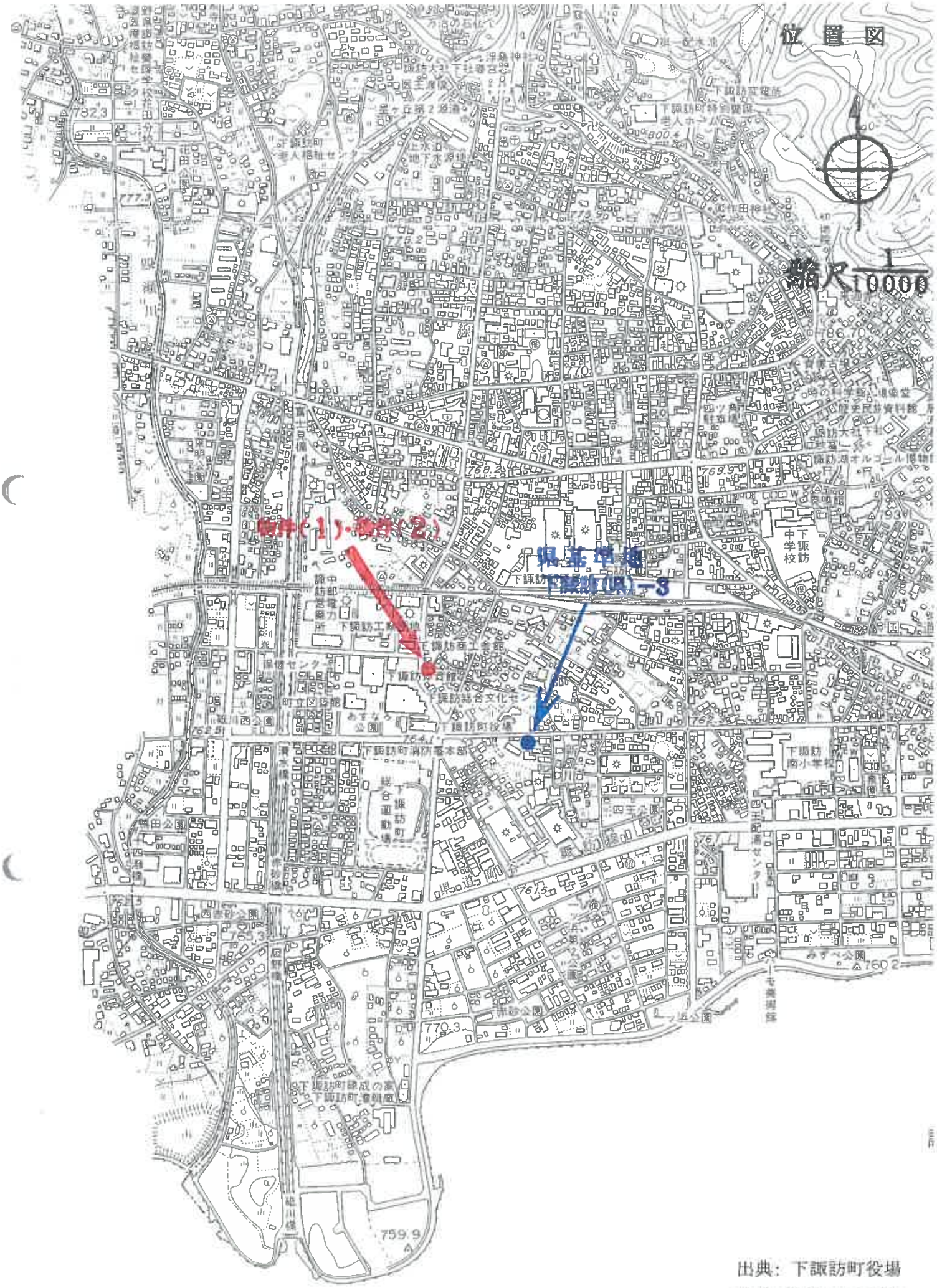
物件 1	8,537,529 円	（約 24,340 円/㎡）
物件 2	9,472,304 円	

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。

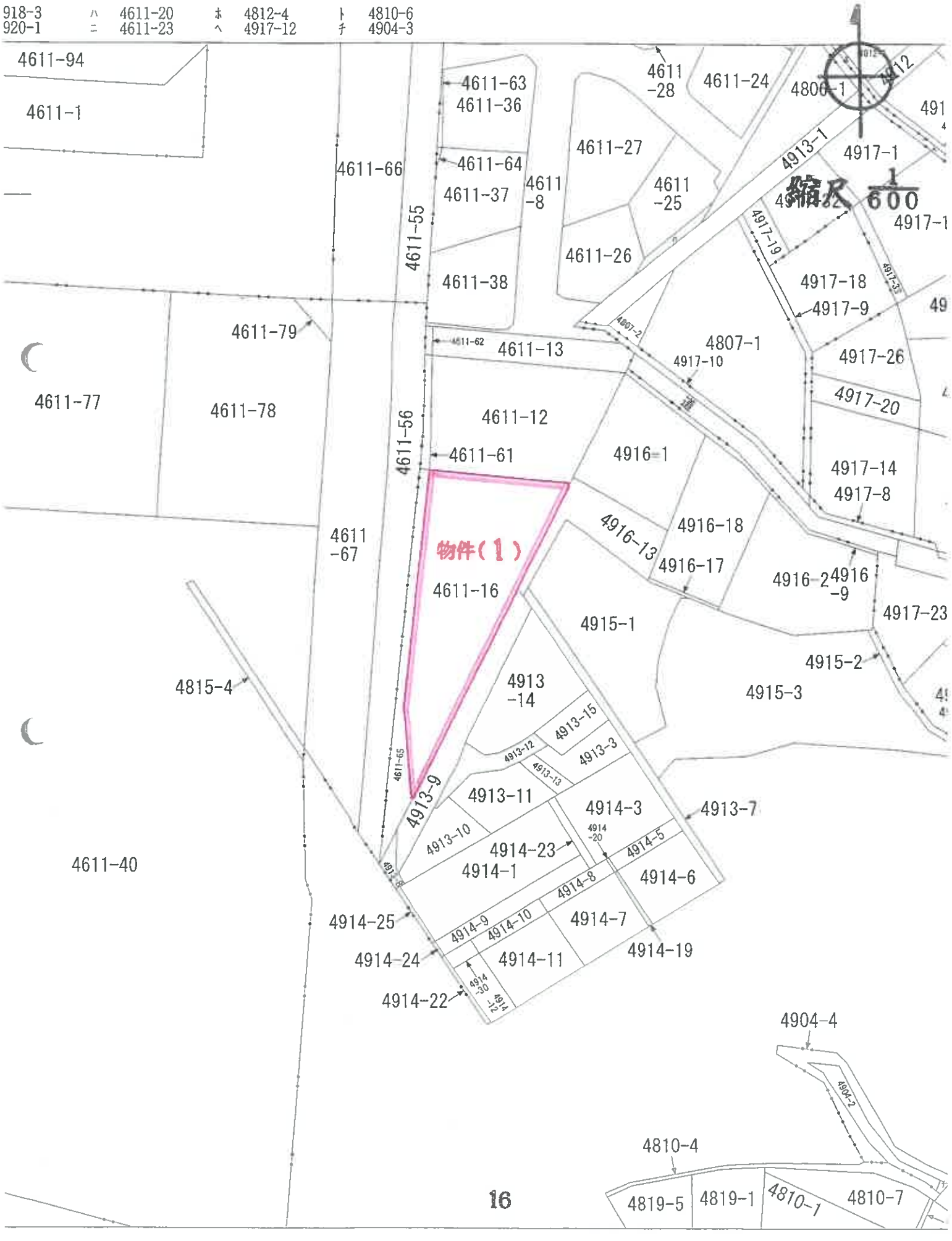
第７　附属資料

位置図
公図写
建物配置図
建物間取図
現況写真

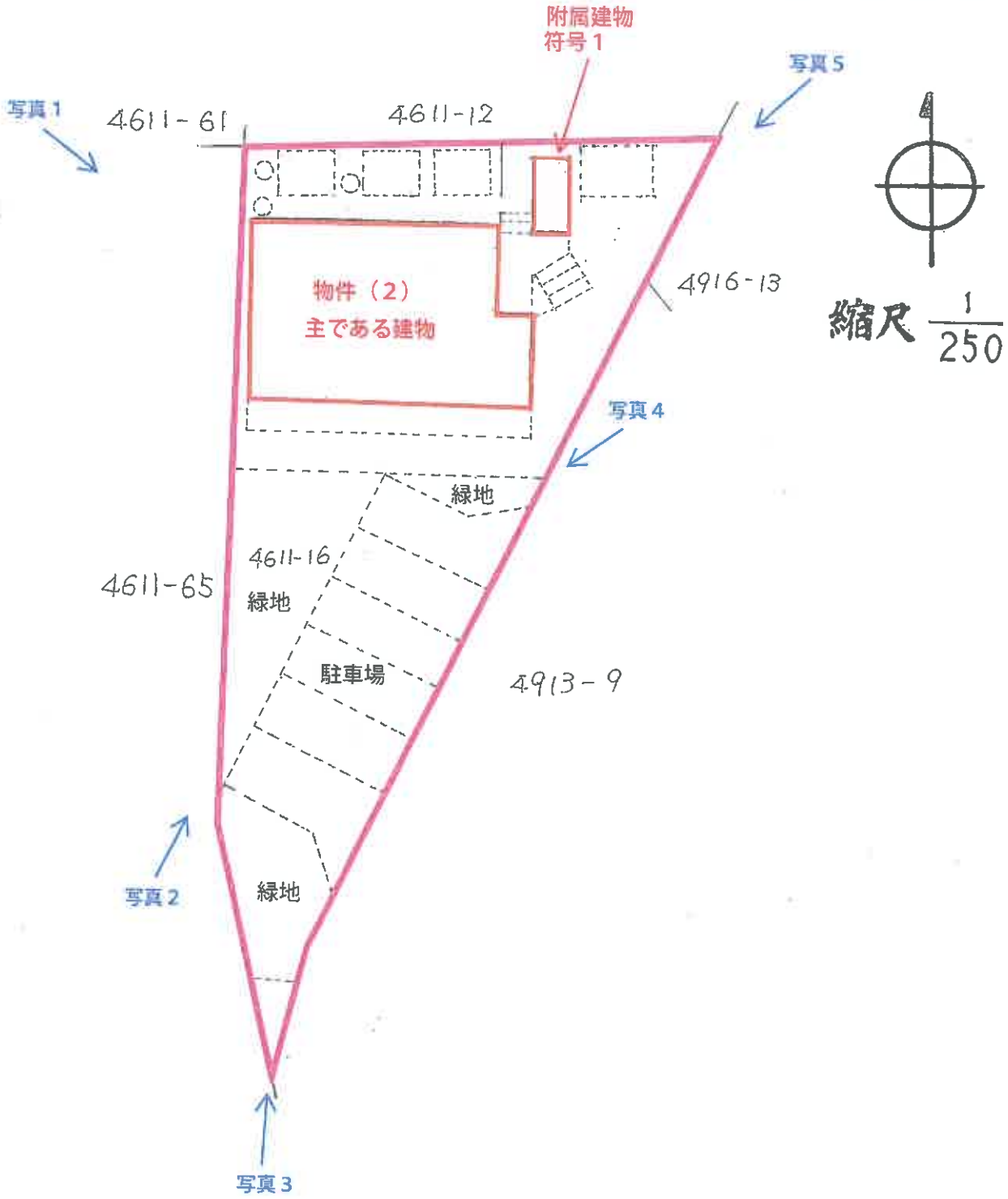
以　上


位置図
縮尺1:10000
諏訪(1)・諏訪(2)
現地
諏訪(1)・諏訪(2)−3
下諏訪中学校
下諏訪南小学校
下諏訪町役場
下諏訪町消防本部
下諏訪町総合運動場
下諏訪町総合文化センター
下諏訪商工会館
下諏訪町体育館
下諏訪町公園
下諏訪町諏訪の森
下諏訪町御田園
下諏訪オルゴール博物館
下諏訪郵便局
下諏訪警察署
下諏訪町特別養護老人ホーム
下諏訪町老人福祉センター
下諏訪町老人ホーム
下諏訪町営駐車場
下諏訪町営駐車場
下諏訪町営駐車場

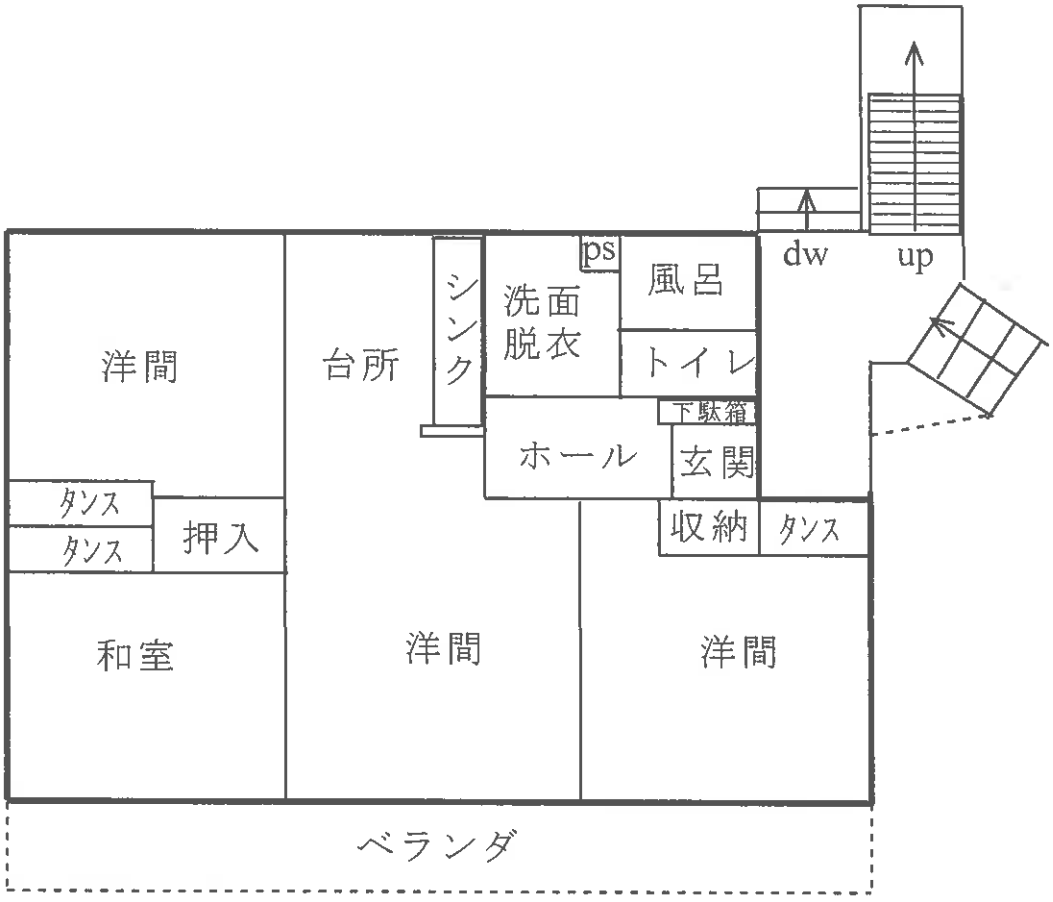
公図写


918-3 ハ 4611-20 ホ 4812-4 ト 4810-6
920-1 ニ 4611-23 ヘ 4917-12 チ 4904-3
縮尺 1/600
物件(1)
4611-94
4611-1
4611-63
4611-36
4611-64
4611-37
4611-66
4611-55
4611-8
4611-28
4611-24
4611-27
4611-25
4611-26
4611-38
4806-1
4913-1
4917-1
4917-19
4917-33
4917-18
4917-9
4611-79
4611-62
4611-13
4807-1
4917-10
4917-26
4917-20
4611-77
4611-78
4611-12
4611-56
4611-61
4916-1
4917-14
4917-8
4611-67
4916-18
4916-13
4916-17
4916-2
4916-9
4917-23
4611-16
4915-1
4915-2
4915-3
4815-4
4913-14
4913-15
4913-12
4913-3
4913-13
4913-11
4914-3
4913-7
4913-10
4914-23
4914-20
4914-5
4914-1
4914-8
4914-6
4914-25
4914-9
4914-10
4914-7
4914-24
4914-11
4914-19
4914-22
4914-30
4914-12
4611-40
4904-4
4904-2
4810-4
4819-5
4819-1
4810-1
4810-7
16

建物配置図

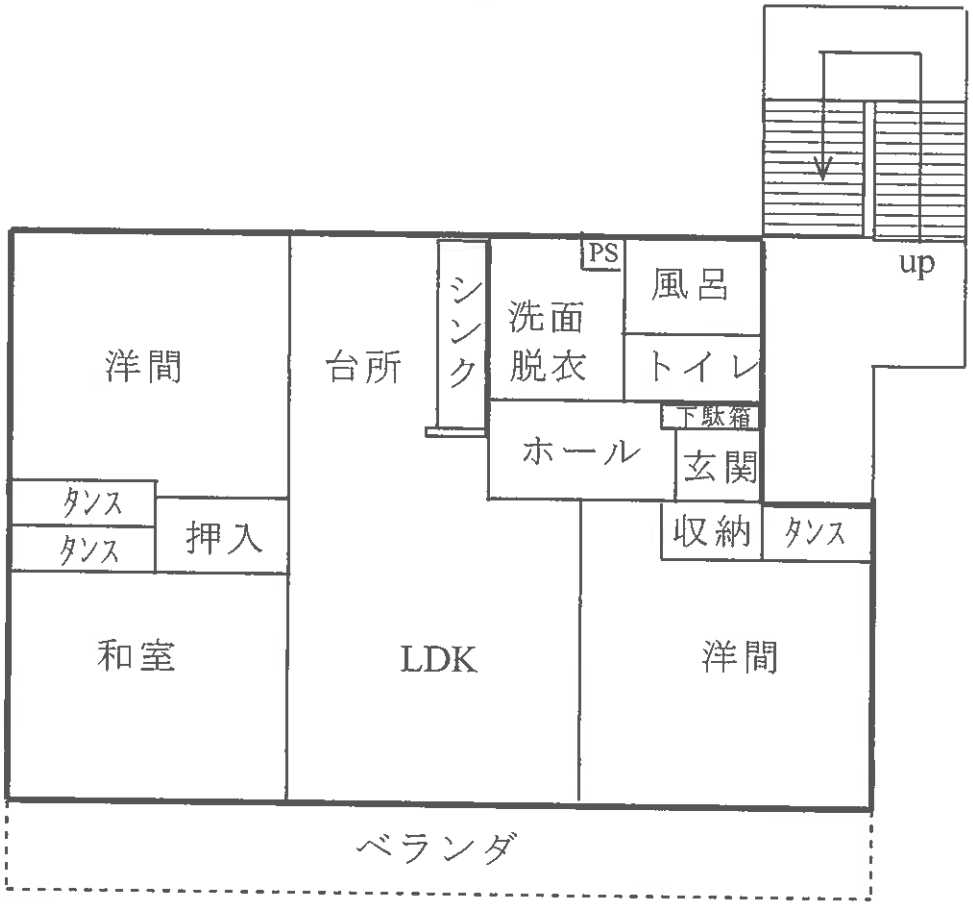

附属建物
符号1
写真5
写真1
4611-61
4611-12
物件（2）
主である建物
4916-13
縮尺 1/250
写真4
緑地
4611-16
4611-65
緑地
駐車場
4913-9
写真2
緑地
写真3

主である建物


洋間
台所
シンク
ps
洗面
脱衣
風呂
トイレ
dw
up
下駄箱
ホール
玄関
タンス
タンス
押入
収納
タンス
和室
洋間
洋間
ベランダ

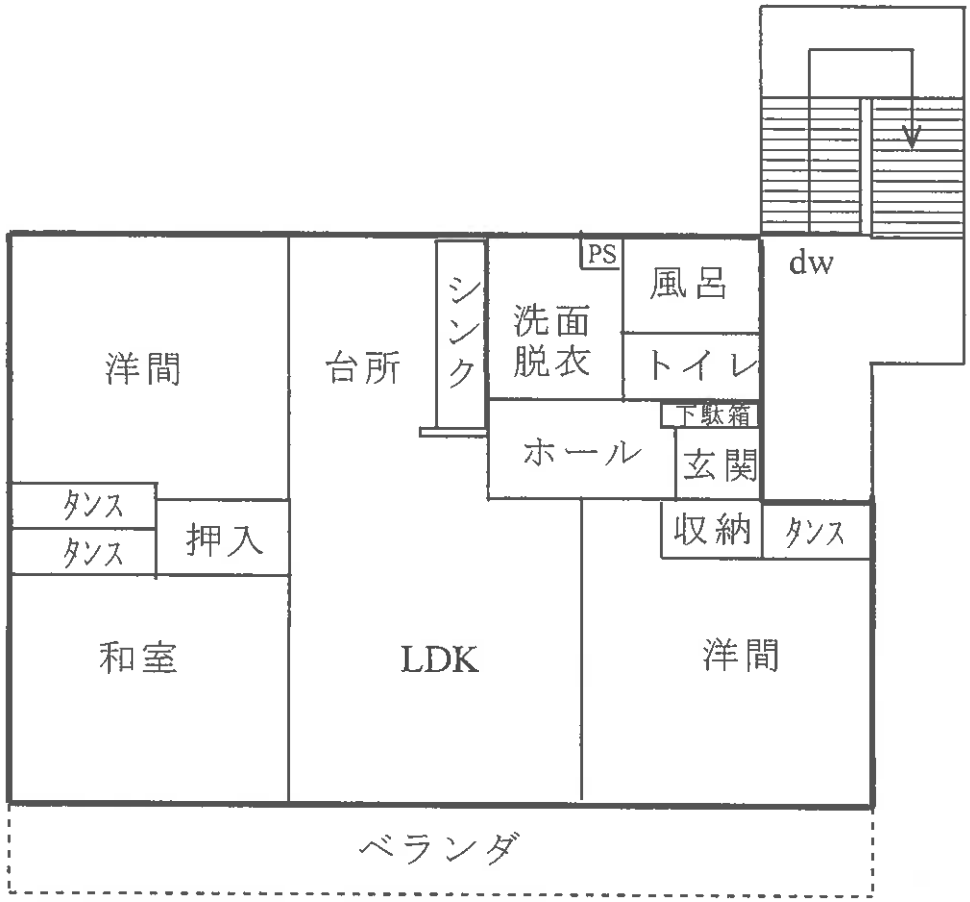
1階

主である建物


up
PS
風呂
洗面
脱衣
トイレ
シンク
洋間
台所
下駄箱
ホール
玄関
タンス
タンス
押入
収納
タンス
和室
LDK
洋間
ベランダ

２階

主である建物



3階

附属建物　符号1

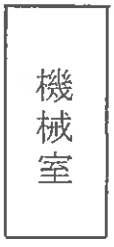


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5

