

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 24 日

長野地方裁判所伊那支部

裁判所書記官 春 原 良 行

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 5 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 長野地方裁判所伊那支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 45 分 場 所 長野地方裁判所伊那支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 日 午後 5 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 7 年 4 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1	所	在	伊那市西町
	地	番	5 2 4 6 番
	地	目	宅地
	地	積	4 2 7 . 7 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

長野地方裁判所伊那支部

裁判所書記官 細 田 与 市

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

本件土地上に、現存しない建物（家屋番号5246番）の登記が存在する。

本件土地上に、鉄骨・鉄筋コンクリート製の倉庫（構築物・約150㎡）が設置されている。

《 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	伊那市西町
	地	番	5 2 4 6 番
	地	目	宅地
	地	積	4 2 7 . 7 8平方メートル



令和6年(ケ)第15号
令和6年12月19日受理
令和7年2月 日提出
(評価人 矢崎敏臣)

現況調査報告書

長野地方裁判所伊那支部

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 所 在 伊那市西町
 地 番 5 2 4 6 番
 地 目 宅地
 地 積 4 2 7 . 7 8 平方メートル

- 2 所 在 伊那市西町 5 2 4 6 番地
 家屋 番号 5 2 4 6 番
 種 類 居宅
 構 造 木・鉄筋コンクリート造鉄板葺 3 階建
 床 面 積

1 階	3 3 . 1 2 平方メートル
2 階	5 3 . 5 2 平方メートル
3 階	4 0 . 5 7 平方メートル

(附属建物)

- | | | |
|---|-----|---------------------|
| 符 | 号 | 1 |
| 種 | 類 | 工場 |
| 構 | 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| 床 | 面 積 | 4 6 . 3 7 平方メートル |
| 符 | 号 | 2 |
| 種 | 類 | 油庫 |
| 構 | 造 | コンクリートブロック造スレート葺平家建 |
| 床 | 面 積 | 9 . 9 3 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」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 □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 ■土地現況図（概略図）のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地を所有し、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）	■なし □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	南側に鉄骨・鉄筋コンクリート製の倉庫（構築物・約150㎡）が設置されている
建物	物件2 ※平成28年10月頃までに取り壊し
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： その他の事項記載のとおり □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	□建物所有者 □その他の者 □「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 ■土地現況図（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 (本件所有者)	1 私は本件土地建物の所有者です。私の祖父母が住んでいた当時遊びに来たことはありますが、私自身は本件土地建物に住んだことがありません。2年前まで毎年夏頃に、元の従業員に頼んで、敷地内の草刈りをするなどして管理していました。 2 本件土地(物件1)の敷地内には、かつて債務者会社の工場と倉庫(物件2の附属建物)などが建っており、昭和49年頃までトリクロロエチレンという化学薬品を扱っていたそうです。当時、薬品をどのように処理していたかについては、元の従業員から話を聞くことができないので、わかりません。土壌調査や汚染について、行政から指導などを受けたことはないと聞いています。 3 見てのとおり、本件土地は周囲よりも低くなっています。工場が操業していた当時、本件土地には北側の角から入っていました。それとは別に、南側に鉄筋コンクリート製の駐車場を建てて、東側の堤防道路からも入れるようにしていました。その駐車場の上に2階建ての事務所兼居宅(物件2)が建っていました。駐車場から階段を下って工場などに行けるようにしてありました。 4 事務所兼建物は老朽化が進み、壁にひび割れが入るなどして倒壊のおそれがあったので、平成28年の10月頃に取り壊しました。工場や倉庫もその頃までに取り壊しました。西側と南側のブロック塀は、隣の駐車場からの落下防止のために残しました。 5 駐車場下に倉庫や車庫があることは承知していますが、その一部が事務所兼居宅の1階部分だったという明確な認識はありません。 (令和7年1月21日に聴取した。)
■B (長野県上伊那地域振興局環境・廃棄物対策課環境保全係主任)	1 本件土地建物の所在地については、債務者会社から昭和46年9月に特定施設使用の届出がなされ、同61年8月に廃止の届出がなされています。当時は、トリクロロエチレンは対象薬品となっておらず、届出にある取扱薬品はメタノールとなっています。 2 現行法の施行前に廃止が届けられており、メタノールについては、当時の法律では土壌調査の義務はありませんでした。現行法でも、敷地面積が基準以下なので、本件土地単独では調査義務はありませんが、他の土地と併せて造成し全体の面積が3000㎡を超える場合には、その一部になった場合でも、土壌調査の義務が生じます。 (令和7年1月21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

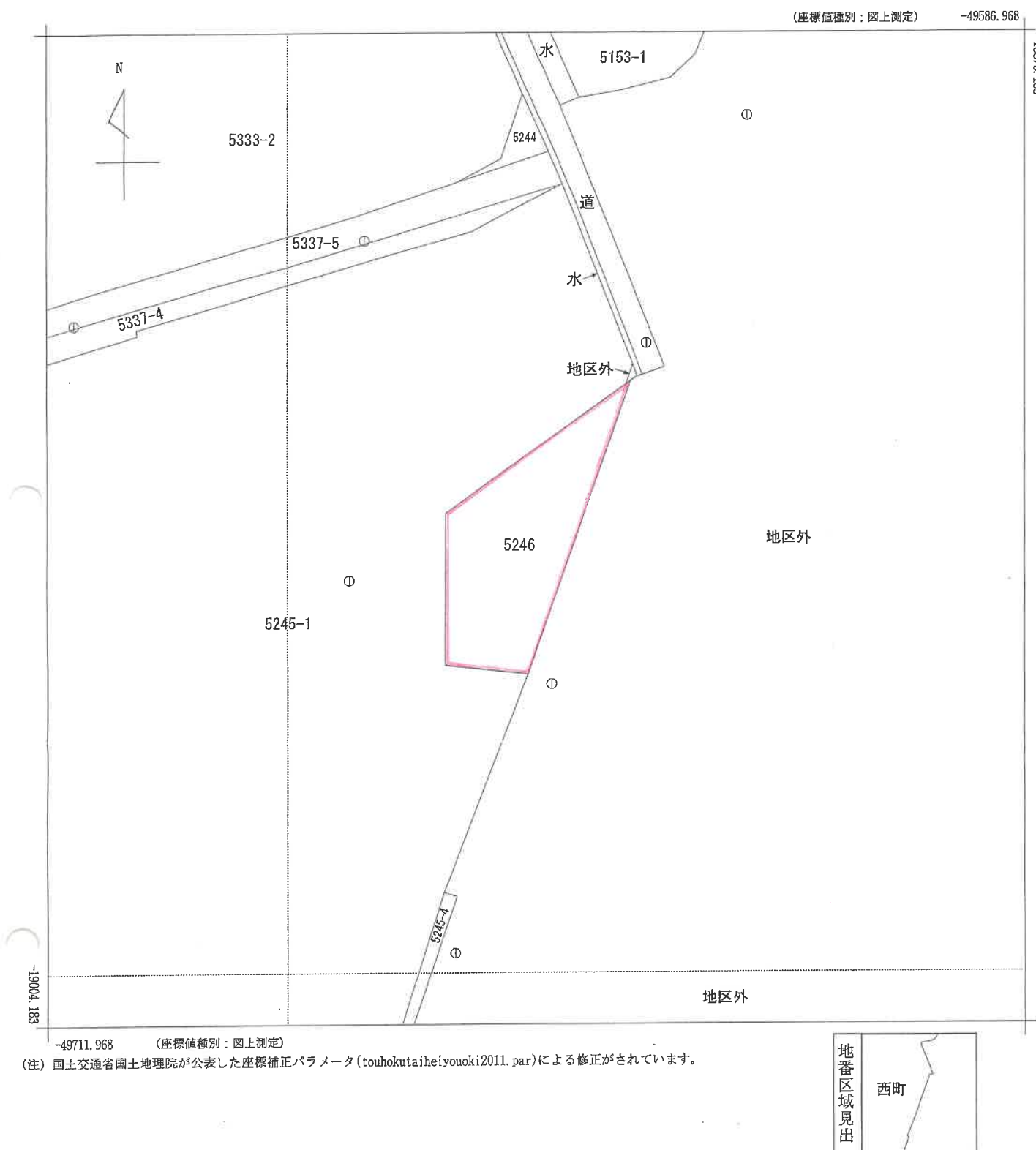
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、別紙公図写し、土地現況図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1の土地（本件土地）は、物件2（本件建物）の敷地として利用されていたが、物件2は取り壊され、現在は、南側に構築物が存在するが、ほとんどが更地の状態である。
- 3 本件土地は周囲の土地から2メートル以上低くなっており、コンクリート擁壁で囲まれている。出入りは、もっぱら北の角付近の道路（斜面）から行っていたようである（現在は閉鎖）。他方、南側に周囲の土地と等高に鉄骨・鉄筋コンクリート製の倉庫（構築物・約150㎡）が設置されており、東側の堤防道路から倉庫の屋上に出入りし、中央付近に設けられた階段を使って出入りすることも可能である（現在は閉鎖）（写真No.1、3、9）。
- 4 本件土地の東側には公図上道路が存在し、その道路敷を含めて堤防道路の法面の下になっていると思われる。本件土地と東側の道路との境界は明確ではないが、本件土地の南東角付近（法面の上）に堤防道路との間に段差があり（写真No.8）、段差の角と北の角付近のコンクリート擁壁の角を結んだ線が境界線であると思われる。
- 5 本件土地の南側に設置されている上記鉄筋コンクリート製の倉庫が東側の道路に越境していると思われる。
- 6 本件土地の西側から南側にかけてブロック塀が存在する。なお、ブロック塀の南西角付近に境界標が埋設されている（写真No.4～6）。
- 7 上記のとおり、本件土地の南側に鉄骨・鉄筋コンクリート製の倉庫が設置されており、建物図面の記載などから西側部分の一部が本件建物の1階部分であると評価することもできるが、現地を確認した限りでは内部の形状が一致せず、建物の同一性を確認することはできない。現状では住居としての使用はできないと思われることも踏まえ、本件建物は滅失していると認定した。
- 8 本件土地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。
- 9 本件土地付近の公図について、地番や形状が一致しない複数の公図が存在するが、本報告書には法14条1項の地図のみを添付する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月13日(金) 10:40-11:00	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影
令和6年12月17日(火)	当 庁	☒ 伊那市関係資料請求(郵送)
令和6年12月25日(水) 13:10-13:20	長野地方法務局伊那支局	☒ 登記事項証明書、地積測量図写し請求
令和7年1月10日(金) 9:50-10:50	物件所在地	☒ 立入調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ Aから聴取 ☒ 評価人同行
令和7年1月27日(月) 15:10-15:20	長野地方法務局伊那支局	☒ 登記事項証明書請求
(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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



請 求 部 分	所 在				伊那市西町				地 番	5246番					
出 力 縮 小 率	1/500		精 度 区 分	甲 三		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅷ		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種 類	地籍図	
作 成 年 月 日	平成14年2月					備 付 年 月 日 (原 図)					補 事 記 項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方務局伊那支局管轄)

令和6年10月22日
福岡法務局

地図整理番号：M64566

登記官

(1/1)

(6 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

福州送務同

A 3をA 4に縮小

日本土地家屋調査士会連合会(紙)

067845

5246番地

家屋番号 5246番

建物の所在

伊那市伊那谷西町
伊那大寺(伊那)5246番地

一階

(主)一階床面積計算

$$7.28 \times 4.55 = 33.1240 \text{ m}^2$$

二階

(主)二階床面積計算

$$\begin{aligned} & 3.64 \times 0.91 \times 1.82 = 1.6662 \\ & 2.73 \times 3.64 \times 2.73 = 9.9372 \\ & 0.91 \times 5.15 \times 3.64 = 18.7460 \\ & 0.91 \times 6.37 \times 3.64 = 23.2888 \\ & \text{計 } 53.6222 \end{aligned}$$

三階

(主)三階床面積計算

$$6.37 \times 6.37 = 40.5769 \text{ m}^2$$

2.73

(主)四階床面積計算

$$2.73 \times 3.64 = 9.9372 \text{ m}^2$$

建物各階平面図

(主)一階床面積計算

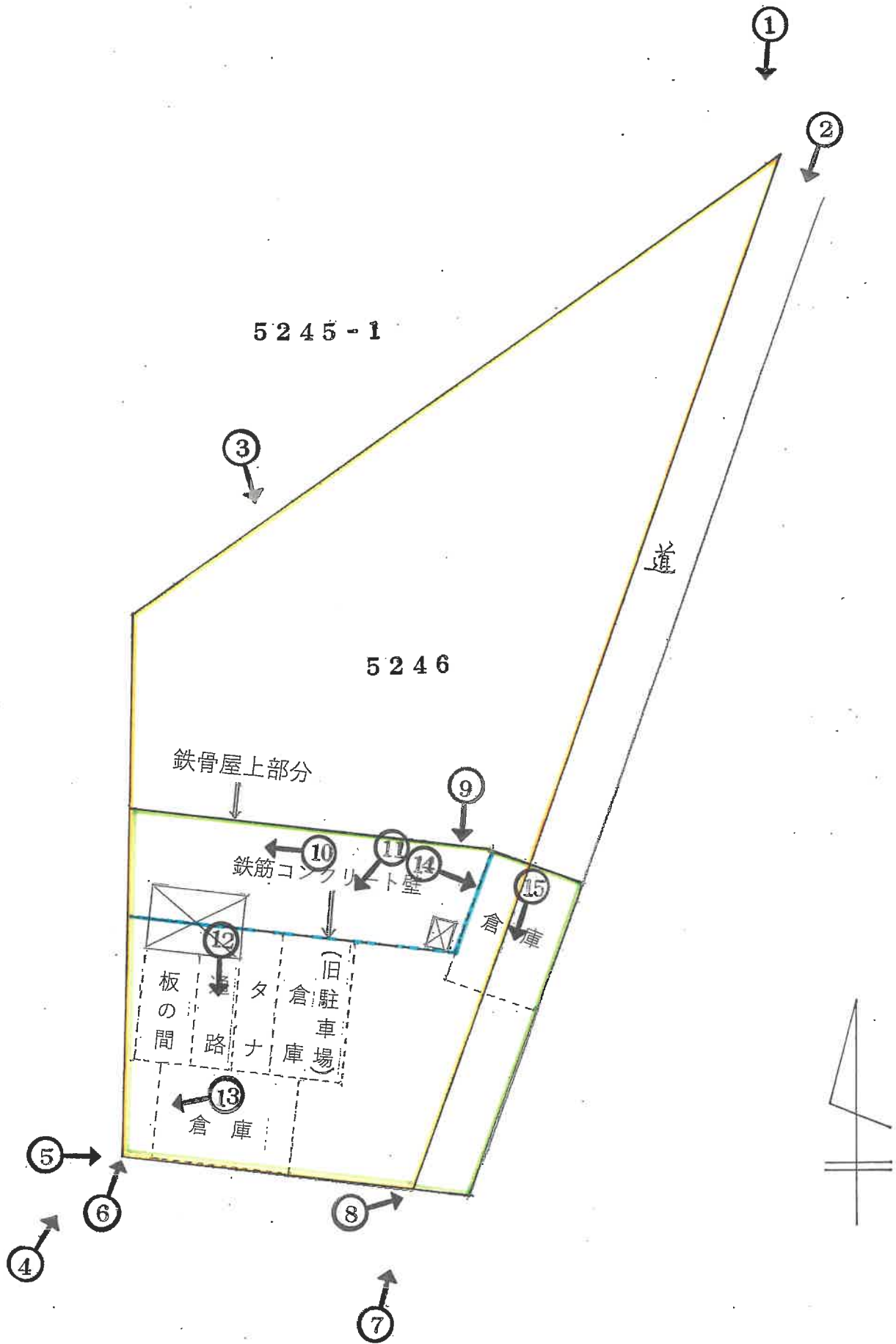
$$\begin{aligned} & 5.46 \times 3.64 = 19.8744 \\ & 7.28 \times 3.64 = 26.4992 \\ & \text{計 } 46.3736 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

非住地域

道路

縮尺 $\frac{1}{200}$ $\frac{1}{500}$

土地現況図（概略図）



(8 枚目)

←○ 撮影場所・方向



NO. 1

撮影日：令和6年12月27日



NO. 2

撮影日：令和7年1月21日



NO. 3

撮影日：令和6年12月27日



NO. 4

撮影日: 令和6年12月27日



NO. 5

撮影日: 令和7年1月21日



NO. 6

撮影日: 令和7年1月21日

境界標 (拡大)

(10 枚目)

NO. 7

撮影日: 令和6年12月27日



NO. 8

撮影日: 令和7年1月21日



NO. 9

撮影日: 令和7年1月21日





NO. 10

撮影日:令和7年1月21日



NO. 11

撮影日:令和7年1月21日



NO. 12

撮影日:令和7年1月21日



NO. 13

撮影日:令和7年1月21日



NO. 14

撮影日:令和7年1月21日



NO. 15

撮影日:令和7年1月21日

令和6年(ケ)第15号
令和7年1月21日 現地調査
令和7年2月10日 評 価

長野地方裁判所伊那支部 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

物件 1 (土地)	金 940,000 円
-----------	-------------

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 目 地 積	伊那市西町 5246 番 宅地 427.78 m ²	同左
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	伊那市西町 5246 番地 5246 番 居宅 木・鉄筋コンクリート造鉄板葺 3 階建 1 階 33.12 m ² 、2 階 53.52 m ² 、3 階 40.57 m ²	滅失
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 工場 コンクリートブロック造スレート葺平家建 46.37 m ²	滅失
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 油庫 コンクリートブロック造スレート葺平家建 9.93 m ²	滅失
番号	特 記 事 項		
1	物件 1 の土地の南側に鉄骨・鉄筋コンクリート製の倉庫（構築物 約 150 m ² ）が設置されている。		

*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

土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 飯田線「伊那市」駅の南西方約 1.8km(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道 153 号線の西側に位置し、幹線道路沿いに大型小売店舗、事業所等の建ち並ぶ地域	
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% — ・伊那市景観計画 ・令和 5 年 3 月発行の「伊那市防災ハンドブック」によれば、浸水想定区域 3.0m～5.0m 未満の区域及び浸水想定区域 0.5m～3.0m 未満の区域に指定されている。 ・河川保全区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	427.78 m ² 不整形地形 南北距離：約 40m、 東西距離(最大)：約 15m ほぼ平坦 国道及び西側隣接地(5245 番 1)より約 2m 以上低い地勢を有する。
接面道路の状況	東側 現況幅員約 2m の未舗装道路 建築基準法上の道路に該当しない	
土地の利用状況等	構築物の敷地として利用されている。なお、物件 2 の建物は滅失しており現存しない。 構築物の配置は附属資料土地現況図（概略図）のとおり。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	伊那市担当課によれば、管路図の図面上では北西側市道より上水道が引き込まれているが、実際に水道管が存在するか否かについては不明である。 なし なし
特記事項	・ 物件 1 の土地の南側に鉄骨・鉄筋コンクリート製の倉庫（構築物 約 150 m²）が設置されている。 ・ 国道 153 号線と、物件 1 の土地との間には公図上幅約 2m の未舗装道路が介在している。尚、物件 1 の土地と国道とは道路を介して約 2m 以上低くなっている。 ・ 物件 1 の土地の南側に存する構築物は上記道路に一部越境している。 ・ 物件 1 の土地は河川保全区域内に存し、工作物の設置、土地の掘削等を行う場合は、河川法の許可が必要となる。 ・ 上伊那地域振興局の環境・廃棄物対策課によれば、昭和 46 年 9 月にメタノールの蒸留施設として水質汚濁防止法に係る届出がなされており、昭和 61 年 8 月に廃止届出が提出されている。なお、当時、シンナー及びトリクロロエチレンを使用したとの報告がなされている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の土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	土 地 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	21,000	0.31	427.78	0.8	2,230,000

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：0.31(相乗積)

[内訳]接道義務 0.60、形状 0.80、高低差 0.80、土壤汚染の可能性 0.80

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：0.8(構築物の存在)

オ 土地価格

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	2,230,000	—		0.7	0.6	940,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：過去において化学工場として利用されていた履歴と構築物が残置されている土地である点を考慮し、市場性修正として30%の減価を行った。

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 (伊那 5-3)

所 在 伊那市西町 5237 番 1

価 格 26,000 円/㎡

位 置 JR 飯田線 「伊那市」 駅 1.6km

価 格 時 点 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 435 ㎡

供給処理施設 水道・下水

接 面 街 路 北東側 幅員 6m 市道

用 途 指 定 等 準工業地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要 小売、飲食店舗を中心に一般住宅のほか工場等も混在する
地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 1 6,417,074 円 (約 15,000 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

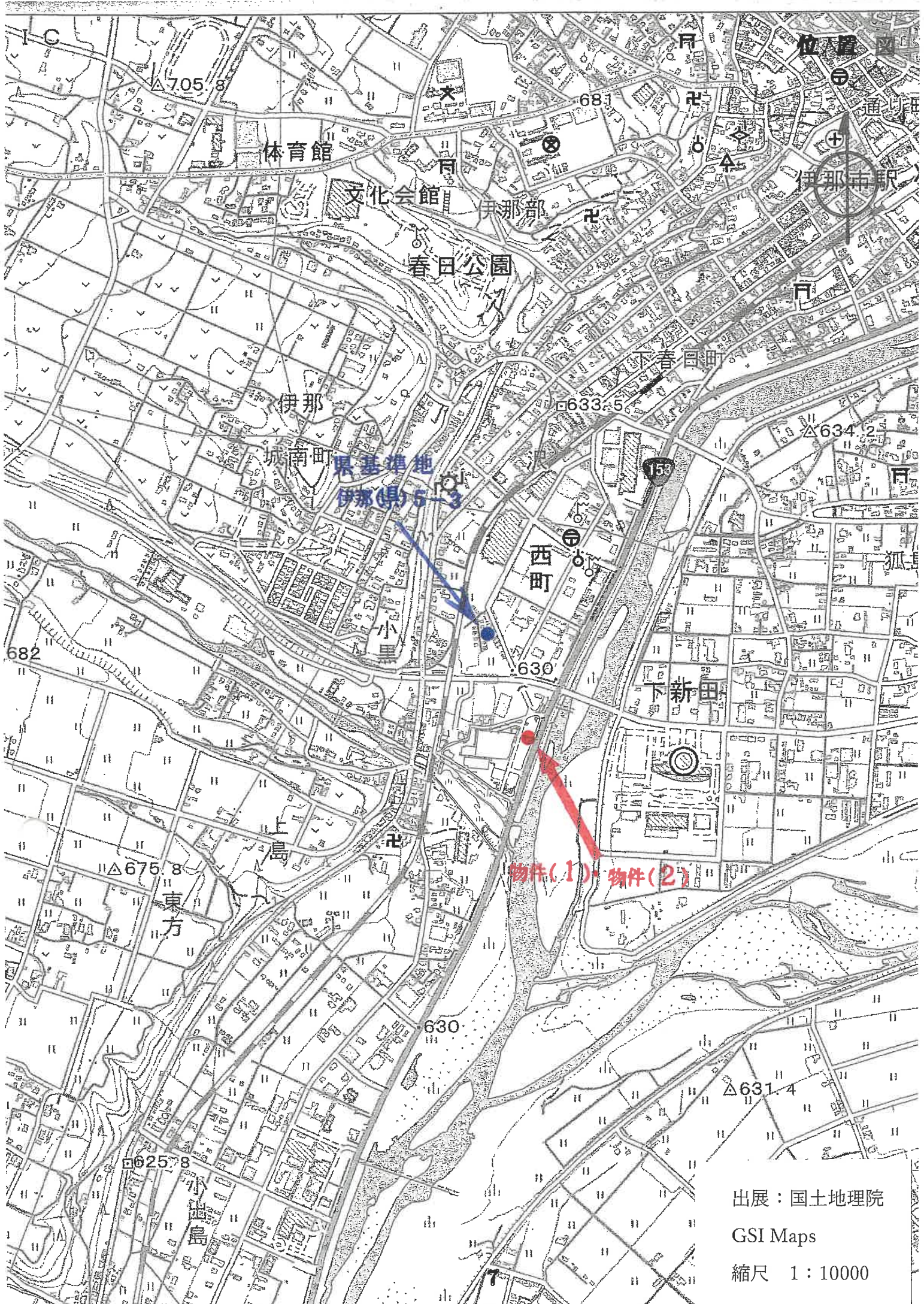
位置図

公図写

土地現況図 (概略図)

現況写真

以 上

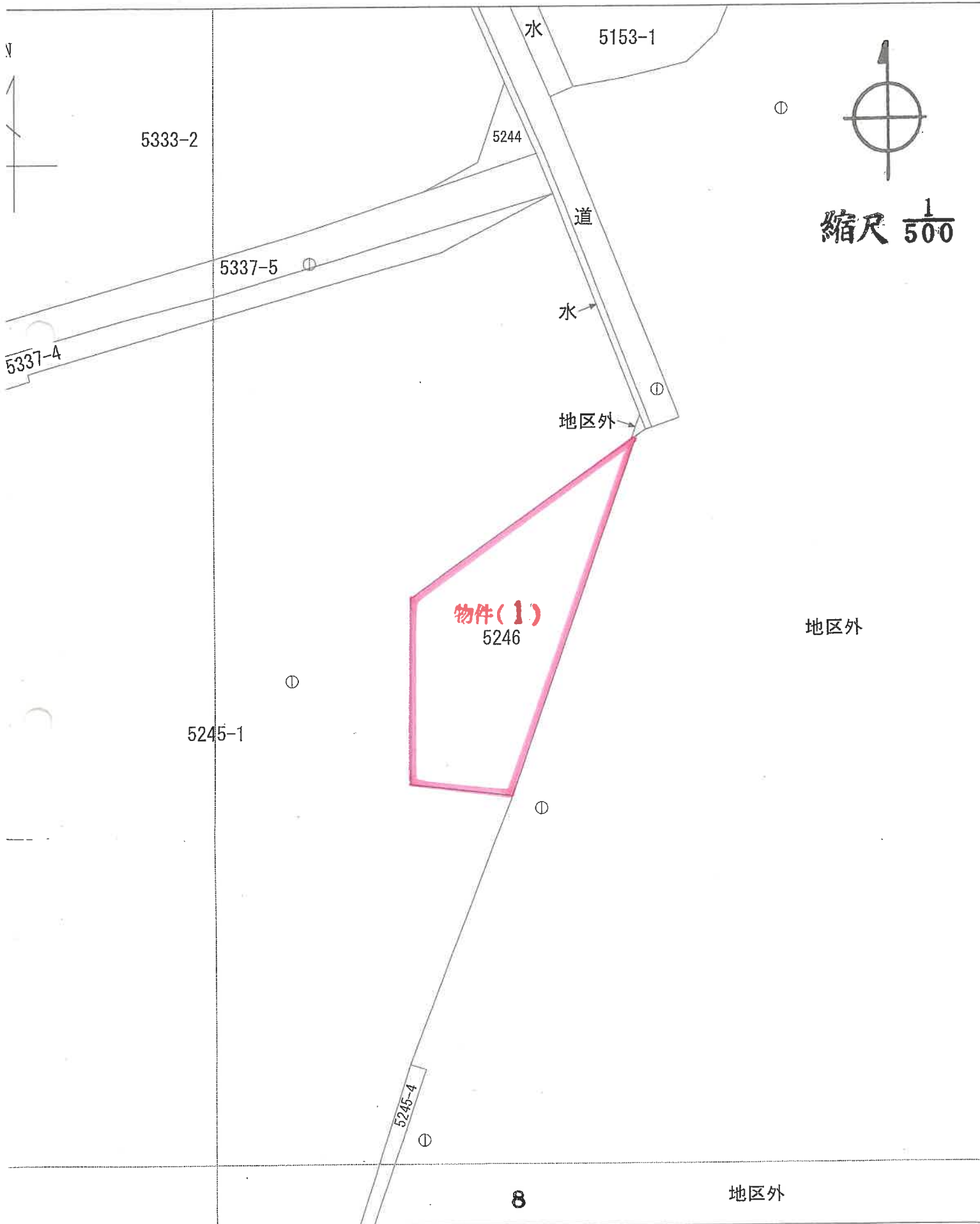


出展：国土地理院

GSI Maps

縮尺 1：10000

(座標値種別：図上測定)



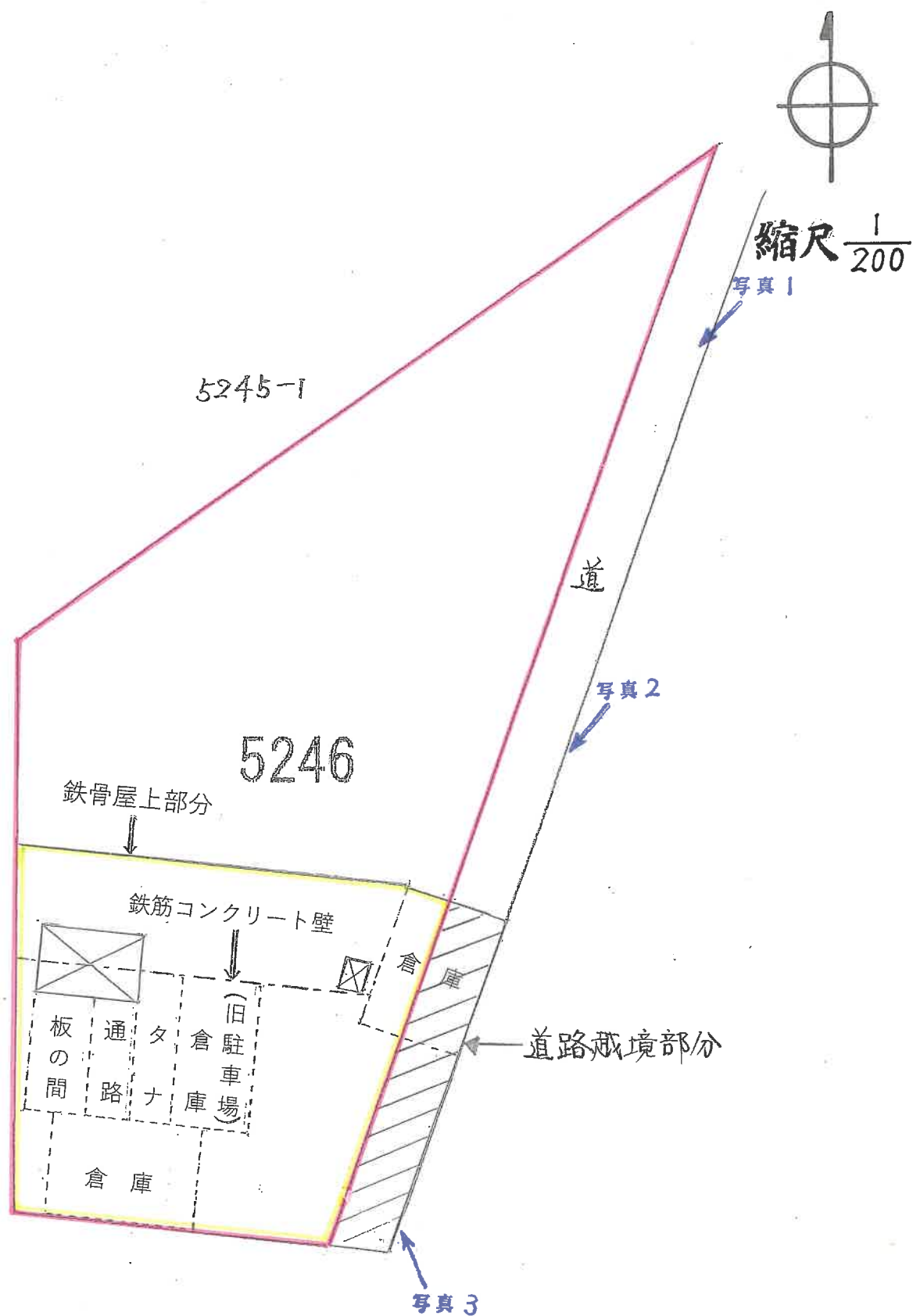


写真1



写真2



写真3

