

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 8 年 1 0 月 2 2 日

長野地方裁判所伊那支部

裁判所書記官 松 村 卓 也

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 1 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 2 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 1 2 月 2 日 午前 9 時 4 5 分 場 所 長野地方裁判所伊那支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 1 月 2 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 0 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 1 0 月 2 2 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 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 |
| | 地 | 番 | 8 1 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 6 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 |
| | 地 | 番 | 8 2 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 5 . 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 |
| | 地 | 番 | 1 8 7 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 7 . 4 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 |
| | 地 | 番 | 1 8 7 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 2 . 4 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 |
| | 地 | 番 | 1 8 7 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 0 . 2 5 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字ヤケン

地 番 7 1 6 番 3

地 目 宅地

地 積 1 6 7 . 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字ヤケン

地 番 7 1 6 番 4

地 目 宅地

地 積 2 2 5 . 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 8 2 2 番地 2、1
8 7 3 番地、1 8 7 5 番地イ

家屋 番号 8 2 2 番 2

種 類 工場

構 造 鉄筋コンクリート造鉄板葺平家建

床 面 積 4 2 2 . 1 8 平方メートル

(現況)

種 類 事務所、工場



物 件 目 録

床 面 積 約457.28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 7 日

長野地方裁判所伊那支部

裁判所書記官 松 村 卓 也

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 8】

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 ～ 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6 ～ 8】

合同会社ワンダーファーム夢有が占有している。同人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

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所
8 1 9 番 1
宅地
4 0 6 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所
8 2 2 番 2
宅地
1 5 5 . 9 7 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所
1 8 7 3 番
宅地
9 7 . 4 1 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所
1 8 7 5 番 1
宅地
6 2 . 4 4 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所
1 8 7 5 番 3
宅地
9 0 . 2 5 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字ヤケン

地 番 7 1 6 番 3

地 目 宅地

地 積 1 6 7 . 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字ヤケン

地 番 7 1 6 番 4

地 目 宅地

地 積 2 2 5 . 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 8 2 2 番地 2、1
8 7 3 番地、1 8 7 5 番地イ

家屋 番号 8 2 2 番 2

種 類 工場

構 造 鉄筋コンクリート造鉄板葺平家建

床 面 積 4 2 2 . 1 8 平方メートル

(現況)

種 類 事務所、工場



物 件 目 録

床 面 積 約 4 5 7 . 2 8 平 方 メ ー ト ル



令和8年(ヌ)第2号
令和8年3月17日受理
令和8年6月15日提出
(評価人 下平智行)

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 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 |
| | 地 | 番 | 8 1 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 6 . 4 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 |
| | 地 | 番 | 8 2 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 5 . 9 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 |
| | 地 | 番 | 1 8 7 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 7 . 4 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 |
| | 地 | 番 | 1 8 7 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 2 . 4 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 |
| | 地 | 番 | 1 8 7 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 0 . 2 5 平方メートル |

物 件 目 録

- 6 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字ヤケン
地 番 7 1 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 2 5 平方メートル
- 7 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字ヤケン
地 番 7 1 6 番 4
地 目 宅地
地 積 2 2 5 . 6 3 平方メートル
- 8 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 8 2 2 番地 2、1
8 7 3 番地、1 8 7 5 番地イ
家屋 番号 8 2 2 番 2
種 類 工場
構 造 鉄筋コンクリート造鉄板葺平家建
床 面 積 4 2 2 . 1 8 平方メートル

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録1～5、8」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
土 地	物件1～5
現 況 地 目	■宅地(物件1～5) □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 ■その他の者(合同会社ワンダーファーム夢有) 上記の者が本件土地上の下記建物を占有し、本土地を占有している ■「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	6枚目記載のとおり
建 物	物件8
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:約457.28㎡
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 ■その他の者(合同会社ワンダーファーム夢有) 上記の者が工場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	
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

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録6、7」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件6、7
現況地目	☒ 雑種地(物件6、7) ☐ ☐
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 ☒ その他の者(合同会社ワンダーファーム夢有) ☐ 上記の者が、本件土地に下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が、本件土地を駐車場として使用し、占有している ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	・物件5の北西側に物置(構築物:約6m×9m)、北東角付近に沈殿槽(建屋付、構築物:約3.6m×4.5m)が設置されている ・物件6の東の角付近に焼却炉跡と思われるコンクリートブロックが積まれたものがある ・土壤汚染対策法等に基づく要措置区域等の指定の有無等について上伊那地域振興局環境・廃棄物対策課から6枚目記載のとおり回答がある(評価人の調査による)
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のとおり(概略図)

(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1～8関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ その他の者（（合同会社ワンダーファーム夢有）	
占有状況	☒ 宅地 ☒ 雑種地 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☒ 工場 ☐	
■関係人(■A（占有者代表者）／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明	
占有開始時期	平成31年1月頃（本土地建物取得時）	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 約 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	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 約 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎年金 円（毎年末限り 翌年分支払）	
	☐ 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	占有者は本土地建物の所有者が代表者を務める法人である	
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

(5 枚目)

その他の事項

- ・長野県地域振興局環境・廃棄物対策課からの回答（評価人の照会に対する）

【対象土地】

上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 819 番 1、822 番 2、1873 番、1875 番 1、1875 番 3
 上伊那郡辰野町大字伊那富字ヤケン 716 番 3、716 番 4

- 1 土壌汚染対策法に基づく要措置区域の指定 無
- 2 水質汚濁防止法に基づく特定施設の届出 過去に届出あり
- 3 水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の届出 過去に届出あり
- 4 P C B保管の届出 過去に届出あり

2及び3の届出内容

事業所名：中條光学株式会社

特定施設の種類 5 3 ガラス又はガラス製品の製造の用に供する施設

イ 研磨洗浄施設

使用有害物質 カドミウム及びその化合物、鉛及びその化合物、六価クロム化合物

使用廃止日 平成 1 8 年 9 月 1 日

- ・当該土地は、716 番 3 を除き、土壌汚染対策法第 3 条第 1 項ただし書の確認を受け、土壌汚染調査が一時免除になっている土地に該当する
- ・現在は P C B保管の届出は提出されていない

(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 (債務者)	1 本件建物（物件8）は私が裁判所の競売で所有権を取得し、現在は、私が代表者を務める法人の作業所兼事務所兼倉庫として使っています。 2 本件建物は、私が取得後に事務所部分を改装しましたが、それ以外は取得した当時の建物をそのまま使っています。建物全体に雨漏りが酷く、屋根の修理に350万円ほどかかると言われたので、そのままにしています。 3 本件建物内にある工作機械は私が運び込んで設置したもので、農業機械を製作したり、修理したりするのに使っています。 4 本件建物は、かつてはレンズを研磨する工場で、研磨の際に出る有害物質を水路で排出して沈殿槽に沈めていました。建物の南側にある水路が道路を挟んで東側の土地（物件7）まで繋がっていて、その先に沈殿槽があります。沈殿槽に沈めた有害物質を含む汚泥は運び出して処理するはずでしたが、運び出す先が見つからず、そのまま放置されたと聞いています。 5 私が本件土地建物を取得した2年後（令和2年）に、西側の道路が拡幅されることになり、本件土地（物件1と4）の西側の土地を売却することになったのですが、その際に専門業者に検査してもらったところ、有害物質が出ているという結果が出ました。それから5年以上経ちますが、まだ有害物質が出ていると思います。 6 道を挟んで東側にある土地（物件6と7）については、調査はしていませんが、沈殿槽が設置されていたことやこれまでの経緯から、おそらく有害物質が出ると思います。建物の敷地部分よりも強く出るかもしれません。 （令和8年5月13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）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。

【物件1～5及び8（工場とその敷地）について】

2 物件1から5（本件敷地）は、一体画地として、物件8（本件建物）の敷地として利用されている。現地において、各物件の境界は判然としない。

3 本件敷地の西側で接する地番「819番2」（52.53㎡）及び地番「1875番4」（43.98㎡）の各土地は、いずれも国土交通省（国）が所有する宅地（現況：公衆用道路）である。

4 本件敷地は上記公衆用道路と北側の公衆用道路が交差するT字路交差点の角地に位置し、東側も公衆用道路に接している。南側の隣地との境界付近には隣地側に塀が築かれている。南西角の境界付近は、壁等の構築物はないが、建物（物件8）に沿って、排水路が設置されており、その範囲はおおむね明らかである。

5 本件敷地の南側境界線に沿って排水路が設置されており、西側の道路の下を潜って物件7の北東角付近に接続している。

6 本件建物は、所有者Aが代表者を務める農産物加工などを行う会社の工場兼事務所兼倉庫となっている。Aが本件建物取得後に北西側の事務所部分を改装したが、それ以外は元の建物をそのまま利用しているとのことである。

7 本件建物は傷みが酷く、特に屋根（天井）部分は数か所にわたって雨漏りの跡があり、相当部分に穴が空いていると予測される（天井材が剥がれたり、改装に伴って天井が抜けている箇所もある。）

【物件6及び7（雑種地）について】

8 物件6及び物件7（本件雑種地）は、現地において、両物件の境界が判然とせず、外観上一体の土地として利用されている。東側から南側にかけては水路、西側は道路であり、北側の隣地との間には本件敷地から続く水路が設置されており、その範囲はおおむね明らかである。

9 物件6は、東の角に焼却炉の跡と思われるものが存在するが、大部分が空き地である。物件7は大部分が物置（資材置場）と沈殿槽の敷地となっている。Aによれば、沈殿槽に溜まった有害物質をこの土地の上に放置していたのではないかとのことである。

【土壌汚染の可能性について】

10 Aによれば、本件建物は元レンズ研磨工場であり、研磨の過程で有害物質が排出され、上記5の水路を経て、本件雑種地の北東角に設置された沈殿槽に蓄積されていたとのことである。本件敷地の西側道路を拡幅する際、専門業者に測定してもらったところ、有害物質が検出されたとのことであり、現在も有害物質が残っている可能性が否定できない。本件雑種地については、測定はしていないが、本件敷地よりも高濃度の有害物質が検出される可能性があるとのことである。

【まとめ】

11 本件各物件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、3枚目から5枚目記載のとおり認定した。

12 本件各物件の位置関係及び利用状況等にかんがみ、物件1ないし8については、一括して売却するのが相当であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月18日(水)	当 庁	■辰野町役場に関係資料請求(郵送)
令和8年4月16日(木) 13:00—13:10	長野地方法務局	■登記事項証明書請求
令和6年4月22日(水) 13:30—15:20	物件所在地	■物件確認 ■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和6年5月13日(水) 10:00—10:15	物件所在地	■Aから聴取

(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8年4月22日
目的物件は不在であったので、立会人 下平智行(評価人)を立ち会わせ、無施錠の入口(シャッター)から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



-46863.578 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

中央
大字伊那富
地番区域見出

請求部	所在	上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所				地番	1875番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成9年10月			備付年月日(原図)				補記事項		

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。

(長野地方法務局伊那支局管轄)

令和8年2月26日

長野地方法務局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

A3をA4に縮小

(9 枚目)

登記年月日：昭和44年11月10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。

(長野地方方法務局伊那支局管轄)

令和8年2月26日

長野地方方法務局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

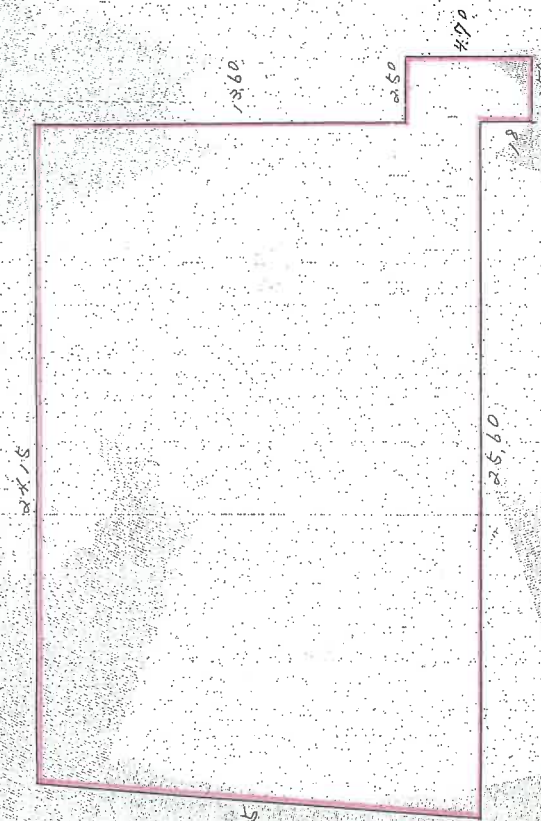
請求番号：19-2

280229 S44.11.10

建物階平面図

家屋番号	8222~2
建物の所在	長野県上伊那郡長野町大字(千那路) 8222~2 1873 1875m

物件 8



赤面積

$$(25.15 + 25.60) \div 2 = 25.375m$$

$$25.375m \times 16.50 = 419.4875m^2$$

$$4.70 \times 0.50 = 2.3500m^2$$

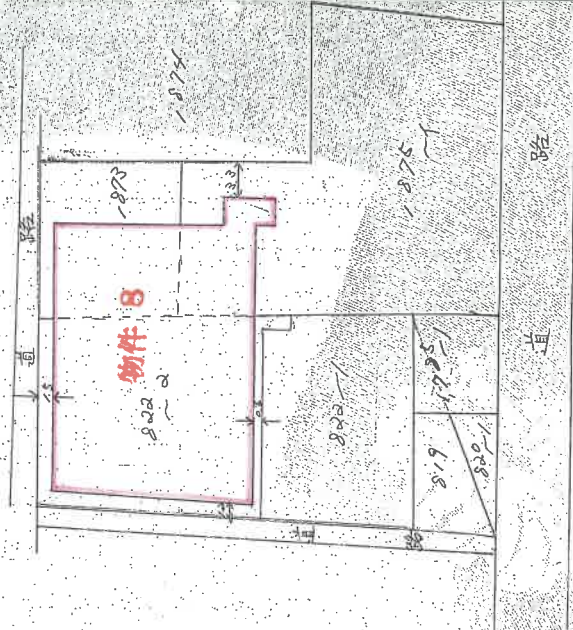
$$\frac{419.4875m^2 + 2.3500m^2}{2} = 210.91875m^2$$

(日割書 15)

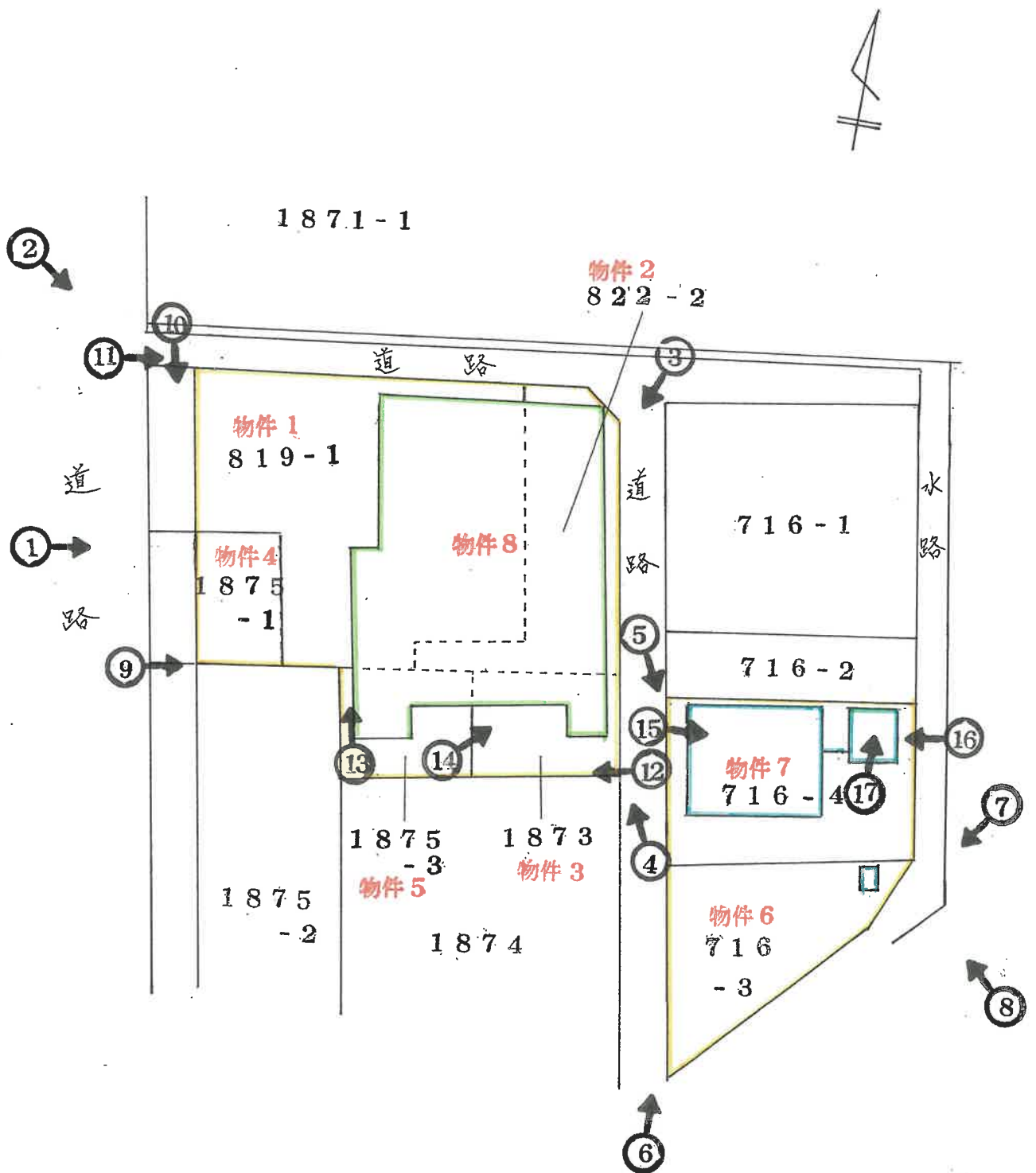
縮尺	1/3	1/6	1/10
----	-----	-----	------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和44年10月28日	製作年月日
申請人	製作者



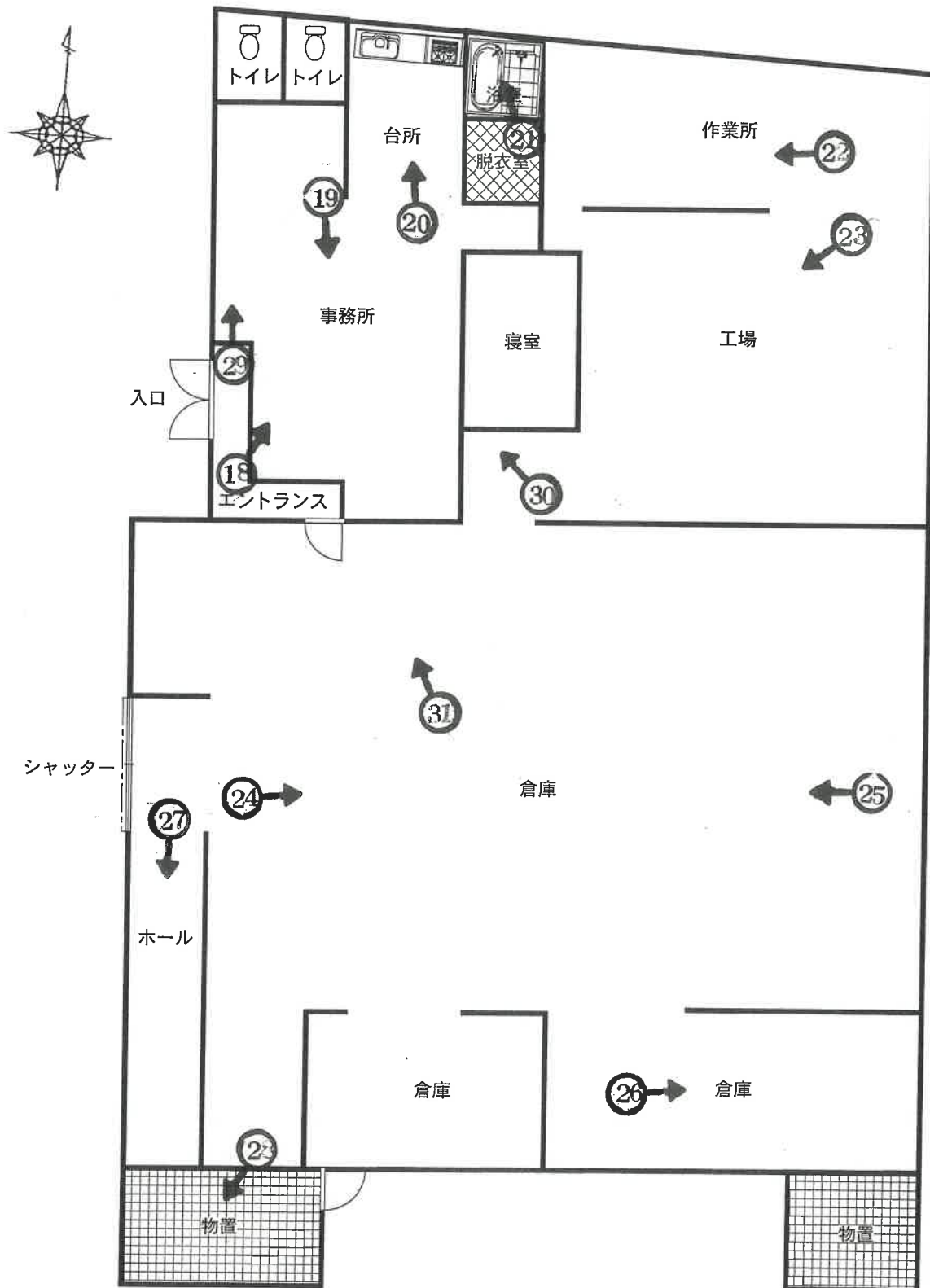
土地建物位置関係図（概略図）



印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）

物件8



○→ 印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1

撮影日:令和8年4月22日



NO. 2

撮影日:令和8年4月22日



NO. 3

撮影日:令和8年4月22日



NO. 4

撮影日:令和8年4月22日



NO. 5

撮影日:令和8年4月22日



NO. 6

撮影日:令和8年4月22日



NO. 7

撮影日：令和8年4月22日



NO. 8

撮影日：令和8年4月22日



NO. 9

撮影日：令和8年4月22日



NO. 10

撮影日：令和8年4月22日



NO. 11

撮影日：令和8年4月22日



NO. 12

撮影日：令和8年4月22日
南側境界に沿った排水路（有蓋）



NO. 13

撮影日：令和8年4月22日



NO. 14

撮影日：令和8年4月22日
工場脇の水槽



NO. 15

撮影日：令和8年4月22日
物置（構築物）



NO. 16

撮影日：令和8年4月22日
沈殿槽の建屋



NO. 17

撮影日：令和8年4月22日
No.14の建屋の内部



NO. 18

撮影日：令和8年4月22日



NO. 19

撮影日：令和8年4月22日



NO. 20

撮影日：令和8年4月22日



NO. 21

撮影日：令和8年4月22日



NO. 22

撮影日：令和8年4月22日



NO. 23

撮影日：令和8年4月22日



NO. 24

撮影日：令和8年4月22日



NO. 25

撮影日：令和8年4月22日



NO. 26

撮影日：令和8年4月22日



NO. 27

撮影日：令和8年4月22日



NO. 28

撮影日：令和8年4月22日



NO. 29

撮影日：令和8年5月13日
事務室入口天井の雨漏りの跡



NO. 30



NO. 31

撮影日：令和8年4月22日
寝室脇の天井の状況

撮影日：令和8年4月22日
倉庫の西側の天井の状況

令和8年（ヌ）第 2 号
令和8年4月22日現地調査
令和8年5月29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

下平 智行

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 720,000円
物件2 (土地)	金 280,000円
物件3 (土地)	金 170,000円
物件4 (土地)	金 110,000円
物件5 (土地)	金 160,000円
物件6 (土地)	金 590,000円
物件7 (土地)	金 480,000円
物件8 (建物)	金 750,000円

- ① 一括価格は、物件1～8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1～5の内訳価格は物件8建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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、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 番 地 目 地 積	上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 819番1 宅地 406.47㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 822番2 宅地 155.97㎡	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 1873番 宅地 97.41㎡	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 1875番1 宅地 62.44㎡	同左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 1875番3 宅地 90.25㎡	同左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	上伊那郡辰野町大字伊那富字ヤケン 716番3 宅地 167.25㎡	雑種地
7	所 在 地 番 地 目 地 積	上伊那郡辰野町大字伊那富字ヤケン 716番4 宅地 225.63㎡	雑種地
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上伊那郡辰野町大字伊那富字タツ所 822番地2、1873番地、1875番地イ 822番2 工場 鉄筋コンクリート造鉄板葺平家建 1階 422.18㎡ 延床 422.18㎡	事務所、工場 1階 457.28㎡（概測） 延床 457.28㎡（概測）
番号	特 記 事 項		
	物件8の床面積については、公簿数量422.18㎡に未登記の増築部分約35.1㎡を加えて457.28㎡（概測）とした。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 ①対象土地の概況及び利用状況等（物件1～5）

位 置 ・ 交 通	JR飯田線「宮木」駅の北西方約1,900m(道路距離)に位置する。 (別添「所在位置図」参照)	
付 近 の 状 況	工場や戸建住宅等が混在する国道沿いの地域	
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 第一住居地域 60% 200% なし ・ 盛土規制法(宅地造成等工事規制区域) ・ 辰野町防災ハザードマップ令和6年版によれば、浸水想定区域に指定されていない。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	812.54㎡ (登記数量) 不整形 間口 約21m 奥行 平均約33m 概ね平坦 特にない
接 面 道 路 の 状 況	南西側：現況幅員約12.4mの舗装国道(153号)に路面とほぼ等高に接面する。 北西側：現況幅員約4mの舗装町道(1213号線)に路面とほぼ等高に接面する。 北東側：現況幅員約4mの舗装町道(1215号線)に路面とほぼ等高に接面する。	
接 面 道 路 の 状 況	三方路	
土地の利用状況等	土地所有者が物件8建物を所有し、土地所有者が代表を務める法人が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 有 下水道受益者負担金は納付済とのことである。

特 記 事 項	・南西側国道は都市計画道路(3・4・3「神戸宮所線」、計画幅員16m)で、計画決定のみである。 ・物件2及び物件3のそれぞれ東側の一部が、第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)に跨っている。用途境のラインは、上記都市計画道路計画線路端より東方へ25mであり、現況国道中心線より東方へ約33m程度である。 ・辰野町教育委員会担当部署によると、物件1～5の土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地(遺跡番号:39「タツ所遺跡」)に該当しているとのことである。よって工事等に際しては、文化財保護法の届出が必要であり、遺跡や文化財等が出土して調査が必要となった場合は、期間や費用等の損失が発生する可能性がある。しかし、調査方法は個別性が強く、不確定要素も多いため、存否も含めてこれらを事前に把握することは困難である。物件1～5土地には建物が既に建築済みであること等を鑑み、本件においては埋蔵文化財の影響は考慮外とする。 ・長野県上伊那地域振興局 環境・廃棄物対策課からの聴取によれば、物件1～5は、土壤汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域の指定はないが、対象地上の後期建物(物件8)は、水質汚濁防止法に基づく有害物質特定施設の届出が過去に行われており、届出の内容(概要)は、以下のとおりである。 ○事業場名:N株式会社 ○特定施設の種類:別表第一 五十三 ガラス又はガラス製品の製造業の用に供する施設 イ 研磨洗浄施設 ○使用有害物質:カドミウム及びその化合物、鉛及びその化合物、六価クロム化合物 ○使用廃止日:平成18年9月1日 なお、物件1～5の土地は、土壤汚染対策法第3条第1項ただし書きの確認を受け、土壤汚染状況調査が一時免除となっている土地に該当することである。 ・その他、現況調査報告書記載のとおりである。
----------------	--

②対象土地の概況及び利用状況等（物件6～7）

位 置 ・ 交 通	JR飯田線「宮木」駅の北西方約1,800m(道路距離)に位置する。 (別添「所在位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層の戸建住宅が中心の住宅地域	
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 第一低層住居専用地域 50% 80% なし ・盛土規制法(宅地造成等工事規制区域) ・辰野町防災ハザードマップ令和6年版によれば、浸 水想定区域に指定されていない。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	392.88㎡ （ 登記数量 ） ほぼ台形 間口 約27m 奥行 平均約19m 概ね平坦 特にない
接 面 道 路 の 状 況	南西側：現況幅員約4mの舗装町道(1215号線)に路面とほぼ等高に接面 する。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件6及び7を所有し、土地所有者が代表を務める法人が占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 有 ※特記事項参考

特 記 事 項	・物件7の西側部分に縦約6m、横約9m、面積約54㎡の構築物(軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、用途:物置)、東側部分に縦約3.6m、横約4.5m、面積約16.2㎡の構築物(木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、用途:沈殿槽)の構築物がそれぞれ存する。いずれも一部に壁が存せず、経年劣化・老朽化が著しい。沈殿槽は、現地確認したところ管路の状態から物件8の建物の工場廃液の受槽とみられる。既述のとおり物件8はかつて水質汚濁防止法上の有害物質使用特定施設としての届出が行われており、所有者からのヒアリングによれば、東側構築物内の沈殿槽は、当時の物件8より排出された有害物質を含む工場廃液のため槽で、現在も廃液はそのままになっているとのことである。なお、上伊那地域振興局 環境・廃棄物対策課からの聴取によれば、物件7の土地は、土壤汚染対策法第3条第1項ただし書きの確認を受け、土壤汚染状況調査は一時免除となっている。 ・辰野町役場建設水道課より取得した下水道台帳写しによれば、下水道公共枿が敷地内に存し、現地においても確認できた。ただし、現在の土地の利用状況により引込は行われていないものと推定される。また、下水道受益者負担金は納付済とのことである。 ・物件6は公簿地目は宅地、現況は雑種地であるが、一部で花や野菜が栽培されている。辰野町役場産業振興課内農業委員会からの聴取によれば、物件6及び物件7いずれも農地台帳には記載がないとの回答を得た。 ・前記物件1～5の土地と同様に、物件6及び7も周知の埋蔵文化財包蔵地(遺跡番号:39「タツ所遺跡」)に該当しているとのことである。前記物件1～5と同様の理由により、本件においては埋蔵文化財の影響は考慮外とする。 ・物件6及び7の北東方に町道1216号が存するが、敷地と道路との間に水路が介在しており直接接道はしていない。現況では水路の一部に鉄板が敷設されており、ここをすることで人の往来は可能となっている。 ・その他、現況調査報告書記載のとおりである。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和44年9月10日 新築 約57年 -
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造鉄板葺平家建 モルタル吹付等 ビニルクロス、木板、鋼板等 石膏ボード等 コンクリート等 水道、電気、浴室、便所等 ガス給湯器 他
床面積（現況）	1 階 457.28㎡ 延 床 457.28㎡（概測）	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	平家建 事務所、工場 別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を事務所、工場として所有し、建物所有者が代表を務める法人が占有している。	
特 記 事 項	・壁や天井に穴が散見され、雨漏りの跡が随所に見られる。水回り関係の程度・状態は不明である。 ・全体としての建物の程度はかなり劣化しており、外壁、内壁、天井、床、建具等傷みや不具合が多くみられる。また、各設備が正常に動作するかどうかは未確認である。 ・建物内には建物所有者等のものと思われる事業用の資材、工作機械等の動産が多く見られる。 ・長野県上伊那地域振興局 環境・廃棄物対策課からの聴取によれば物件8建物において、過去にPCB保管届出が行われていたが、現在は提出されていないとのことである。現地調査時においては、建物内の細部まで確認することができず、現在の建物内におけるPCBの存否は不明である。 ・その他、現況調査報告書記載のとおりであるが、建物占有者である法人の占有の権原は使用借権である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1～5 (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	13,000	1.01	406.47	0.60	3,200,000
2	13,000	1.01	155.97	0.60	1,230,000
3	13,000	1.01	97.41	0.60	770,000
4	13,000	1.01	62.44	0.60	490,000
5	13,000	1.01	90.25	0.60	710,000
小計(物件1～物件5)					6,400,000

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又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: 物件1～5: 三方路+3%、形状不整形△2%、合計(相乗積)+1%

ウ 地積: 登記数量

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 6～7 (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
6	12,200	0.97	167.25	-	1,980,000
7	12,200	0.97	225.63	0.60	1,600,000
小計(物件6～物件7)					3,580,000

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又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: 物件6～7: 形状ほぼ台形△3%、合計(相乗積)△3%

ウ 地積: 登記数量

エ 建付減価: 建物(構築物)と敷地との適応の状態等を考慮した。

③ 物件 8(建物)

目的建物の再調達原価を、現在の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	持分割合 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
8	200,000	457.28	0.010	該当なし	910,000
合計(物件8)					910,000

イ 現況延床面積 概測数量

ウ 現価率:以下のとおり。

【物件8】

・経済的耐用年数が満了していると認められることから、建物の損傷、中古不動産市場の市場性等を考慮して、現価率を上記のとおり査定した。

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、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		割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	3,200,000	0.25	法定地上権	該当なし	800,000
2	1,230,000	0.25	法定地上権	該当なし	310,000
3	770,000	0.25	法定地上権	該当なし	190,000
4	490,000	0.25	法定地上権	該当なし	120,000
5	710,000	0.25	法定地上権	該当なし	180,000
合 計					1,600,000

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	3,200,000	△ 800,000		0.50	0.60	720,000
2	1,230,000	△ 310,000		0.50	0.60	280,000
3	770,000	△ 190,000		0.50	0.60	170,000
4	490,000	△ 120,000		0.50	0.60	110,000
5	710,000	△ 180,000		0.50	0.60	160,000
6	1,980,000	± 0		0.50	0.60	590,000
7	1,600,000	± 0		0.50	0.60	480,000
8	910,000	+ 1,600,000	1.00	0.50	0.60	750,000
一 括 価 格 (合 計)						3,260,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 土壌汚染やPCBの存在が疑われる等特殊な物件であり、需要者が限定されること、建物内に動産が多く残されているが、処分が買受人負担となることも考えられる等を考慮して減価した。

オ 競売市場修正: 「第2評価の条件」記載欄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 地価調査基準地 (辰野5-1)

所 在 : 上伊那郡辰野町大字伊那富字前田2835番6
価 格 : 21,100円/㎡
位 置 : JR飯田線「宮木」駅 400m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 112㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北16m県道
用途指定等 : 非線引き都市計画区域、近隣商業地域(建蔽率80%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模小売店舗のほかに住宅、工場等が混在する商業地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(土地) 3,649,645円
物件2(土地) 1,400,435円
物件3(土地) 874,632円
物件4(土地) 560,641円
物件5(土地) 810,343円
物件6(土地) 1,418,219円
物件7(土地) 1,913,261円
物件8(建物) 4,710,277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。

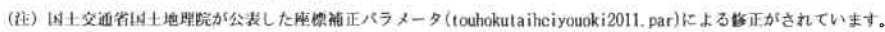
第7 附属資料の表示

- 1 所在位置図(「辰野町役場・白図」写)
- 2 公図写・写真撮影位置図
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 写真

以上

所在位置図





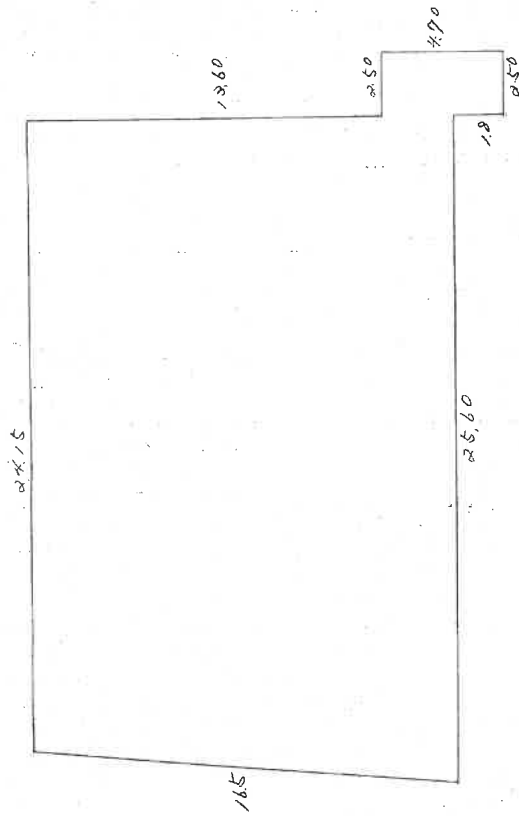
中央

A3→A4へ縮小

280229 544.11.10

建物階平面図

家屋番号	822-2
建物の所在	長野県上伊那郡長野町大字千手町 822-2 1,875㎡ 1,875㎡



床面積
(24.15 + 25.60) × 2 = 24.875

24.875^m × 16.50 = 410.4375^m
4.70 × 25.60 = 11.7500^m
計 422.1875^m

物件8

昭和44年10月28日
製作年月日

製作者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日調連 15)

A3→A4へ縮小

建物間取図

物件8

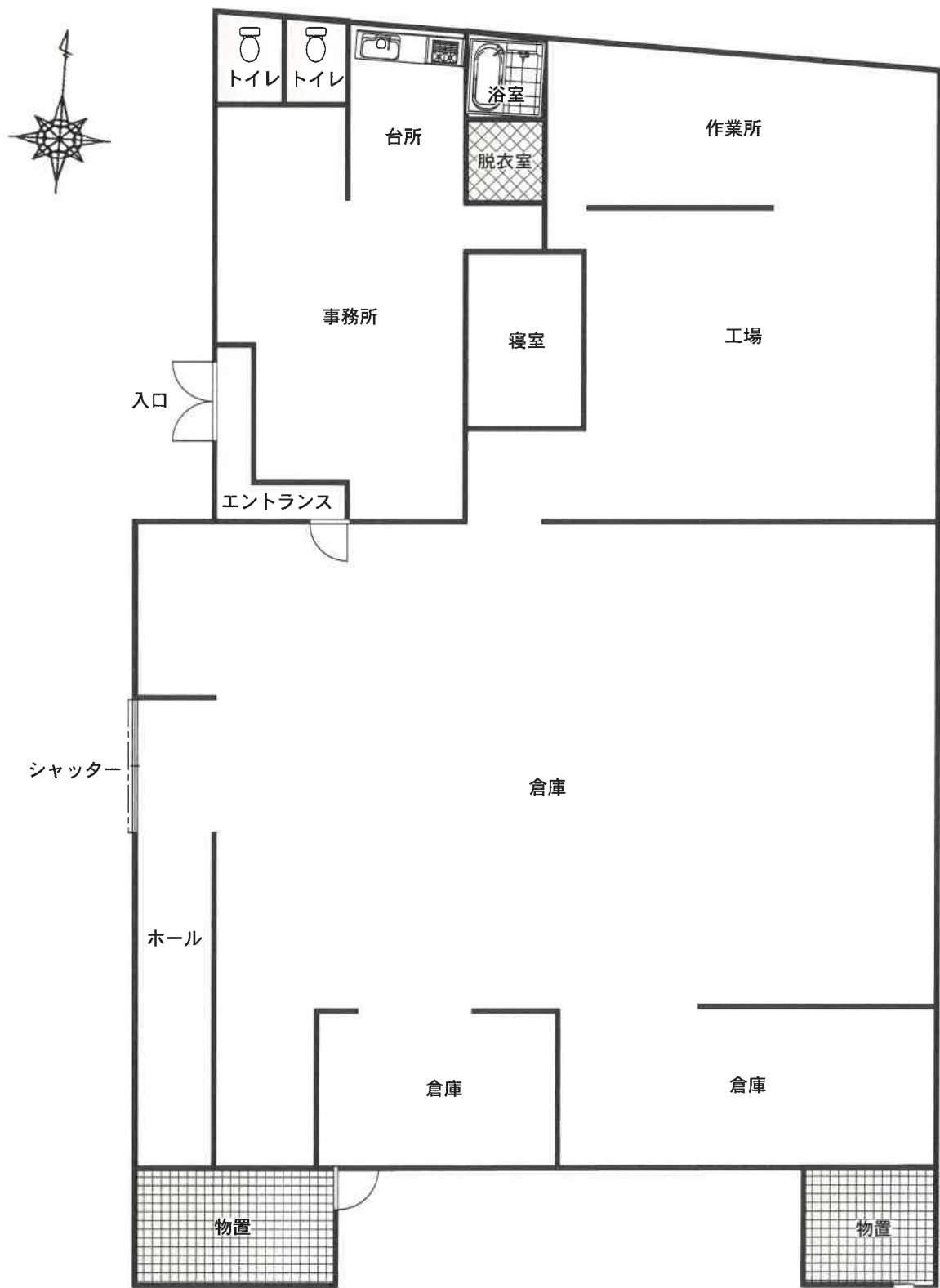


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5

