

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**入札書面に必要**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）

長野地方裁判所松本支部 執行官室 TEL 0263-33-7837

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月20日

長野地方裁判所松本支部執行係

裁判所書記官 岡村 充朗

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12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月17日 午前10時00分 長野地方裁判所松本支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 1月 7日 午前 9時30分 長野地方裁判所松本支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年12月19日 午前 9時00分から 令和 7年12月19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11月20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）
1～5	6,900,000 5,520,000	一括	1,380,000	213,022	非課税
1	600,000				
2	580,000				
3	520,000				
4	40,000				
5	5,160,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字唐沢 |
| | 地 番 | 7 2 2 8 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 4 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字唐沢 |
| | 地 番 | 7 2 2 8 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 5 . 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字唐沢 |
| | 地 番 | 7 2 2 8 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5 . 5 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字唐沢 |
| | 地 番 | 7 2 2 8 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 4 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字唐沢 7 2 2 8 番地 1 1、7 2 2 8 番地 1 0、7 2 2 8 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 7 2 2 8 番 1 1 |
| | 種 類 | 工場 |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 408.56平方メートル
2階 117.64平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月10日

長野地方裁判所松本支部執行係

裁判所書記官 岡村 充朗

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5】

本件所有者が占有している。

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 | 東筑摩郡山形村字唐沢 |
| | 地 番 | 7 2 2 8 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 4 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字唐沢 |
| | 地 番 | 7 2 2 8 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 5 . 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字唐沢 |
| | 地 番 | 7 2 2 8 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 5 . 5 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字唐沢 |
| | 地 番 | 7 2 2 8 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 4 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 東筑摩郡山形村字唐沢 7 2 2 8 番地 1 1、7 2 2 8 番地 1 0、7 2 2 8 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 7 2 2 8 番 1 1 |
| | 種 類 | 工場 |



物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	408.56	平方メートル
	2階	117.64	平方メートル



令和7年(ケ)第18号
令和7年7月7日受理
令和7年9月4日提出
(評価人 茅野 武弘)

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

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 東筑摩郡山形村字唐沢
地 番 7228番10
地 目 宅地
地 積 294.84平方メートル
- 2 所 在 東筑摩郡山形村字唐沢
地 番 7228番11
地 目 宅地
地 積 285.28平方メートル
- 3 所 在 東筑摩郡山形村字唐沢
地 番 7228番12
地 目 宅地
地 積 255.58平方メートル
- 4 所 在 東筑摩郡山形村字唐沢
地 番 7228番13
地 目 宅地
地 積 19.40平方メートル
- 5 所 在 東筑摩郡山形村字唐沢7228番地11、7228番地10、7228番地12
家屋 番号 7228番11
種 類 工場

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 408.56平方メートル
2階 117.64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、2、3、4																
現況地目	■宅地(物件1～4) □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(破産管財人) □その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、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	破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している 北西角付近及び南西側に電柱各1基が立っている																
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 □ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:																
{	構造:																
{	床面積:																
占有者及び占有状況	■建物所有者(破産管財人) □その他の者 上記の者が本件建物を工場(空き家)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	破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している 建物東側に沿って建屋(構築物)が3棟建てられている 建物南西角付近に変圧器(キュービクル)と専用電柱が設置されている																
執行官保管の仮処分	■ない □ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日	
{	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (債務者会社元従業員)	1 私は債務者会社の元従業員で、本件工場で働いていました。今年（令和7年）の7月9日に、突然、本社から破産するという連絡があり、その日で本件工場の操業を停止しました。 2 本件工場では、射出成型機でプラスチック製部品を製造していました。 3 本件土地の南西側のクランクの角に消火栓と消火器具入があります。以前からあるもので、設置の経緯についてはわかりません。 4 本件土地内に電柱がいくつか立っていますが、電力会社からお金が支払われているかどうかについては、本社が管理していたので、私にはわかりません。
■厚木市役所担当職員	1 厚木市は、本件建物内にある射出成型機及び附属機器（リフター）について、滞納差押の手続きをとっています。本日は、破産管財人の協力の下、差押物件の確認と評価（査定）を実施します。査定の結果、価値のあるものについては換価手続を行います。基本的に、差押物件の全てについて換価を行う方針です。 2 債務者会社は今年の7月11日に破産申立てを行い、同14日に破産手続が開始されていると承知しています。 3 本件土地内にある電柱については、電力会社から使用料が支払われていることを確認しています。
■破産管財人B	1 私は、債務者会社の破産管財人に選任されています（横浜地方裁判所小田原支部令和7年（フ）第426号）。本日は、財団資産の調査を行います。 2 本件建物内に残置されている動産については、滞納差押物件を除き、基本的に破産手続の中で換価し、破産財団に組み入れて清算原資に充てる方針です。 (以上、令和7年8月27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、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。
- 2 物件1から4（以下、併せて「本件土地」という。）は、物件5（本件建物）の敷地として利用されている。現地において、各土地間の境界は判然としない。なお、公図上、物件3と4の間には道路が存在するが、現地においてその痕跡を確認することはできない。
- 3 本件土地の西側で接する地番「7228 番 5」の長狭物土地は、山形村が所有する公衆用道路（8.29 m²）である。
- 4 本件土地は、西側に向かって上る傾斜地にあり、北側及び西側で公衆用道路と接する丁字路交差点の角地に位置する。公衆道路側とはおおむね等高に接するが、東側は、隣地（地番「7228 番 1」）よりも3m以上高く、コンクリート擁壁が築かれており、南側は隣地（地番「7224 番」）側に向かって下る法面となっている。南側を除き、コンクリート擁壁と道路舗装等で区切られ、南西角付近では、西側隣地（地番「7228 番 14」）との間に鉄製のフェンスが建てられており、その範囲はおおむね明らかである。
- 5 本件建物は1階の北側に事務スペース、中央部に生産スペースと倉庫、南側に休憩等のスペースが配置されていたと思われる。2階は倉庫となっている。建物内には多数の物品が残置されている。
- 6 本件建物1階の中央部に、南から順に1号機から7号機と名付けられた射出成型機及び支援機器（リフター等）が据え付けられている。いずれも、厚木市により滞納差押の処分が行われている。
- 7 本件建物の東側に建屋（構築物）3棟があり、いずれも建屋内に機械設備が据え付けられている。
- 8 建物南西角付近に設置されている変圧器（キュービクル）は公図上存在する物件3と4の間の道路に越境していると思われる。
- 9 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枚目記載のとおり認定した。

の(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所に記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月7日(月)	当 庁	■山形村役場関係資料請求(郵送)
令和7年7月25日(金) 13:15-13:30	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書等請求
令和7年7月28日(月) 11:30-12:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年8月1日(金) 10:00-11:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年8月27日(水) 13:00-14:00	物件所在地	■機械・器具類調査 ■写真撮影 ■破産管財人Bから聴取 ■Cから聴取 ■厚木市職員から聴取 ■評価人同行
(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が予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年8月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 茅野武弘(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。		

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

東筑摩郡山形村

請求部	所在地	東筑摩郡山形村字唐沢				地番	7228番11	
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系 番号 は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和48年2月				備付年月日 (原図)	昭和49年4月5日	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。

(長野地方法務局松本支局管轄)

令和7年5月9日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

請求番号：34-1

(1/1)

A3をA4に縮小

(7 枚目)

登記年月日：昭和56年9月9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。
(長野地方裁判所松本支部管轄)
令和7年5月9日 横浜地方裁判所神奈川出張所

登記官

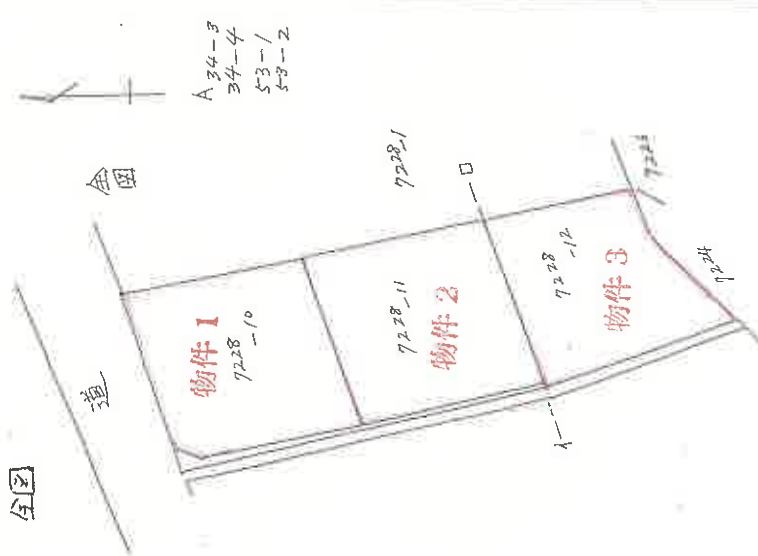
(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：36-1

(1/3)

地番	56-9-9 7228-10-5	地積測量図
土地の所在	東筑摩郡山形村字高沢 215468	



作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

登記年月日：昭和56年9月9日

これは前面に貼着されている計算を証明した図面である。

(重畳地と並存地を以て示す)

令和7年5月9日

横濱地方方法務局外案川出張所

登記官

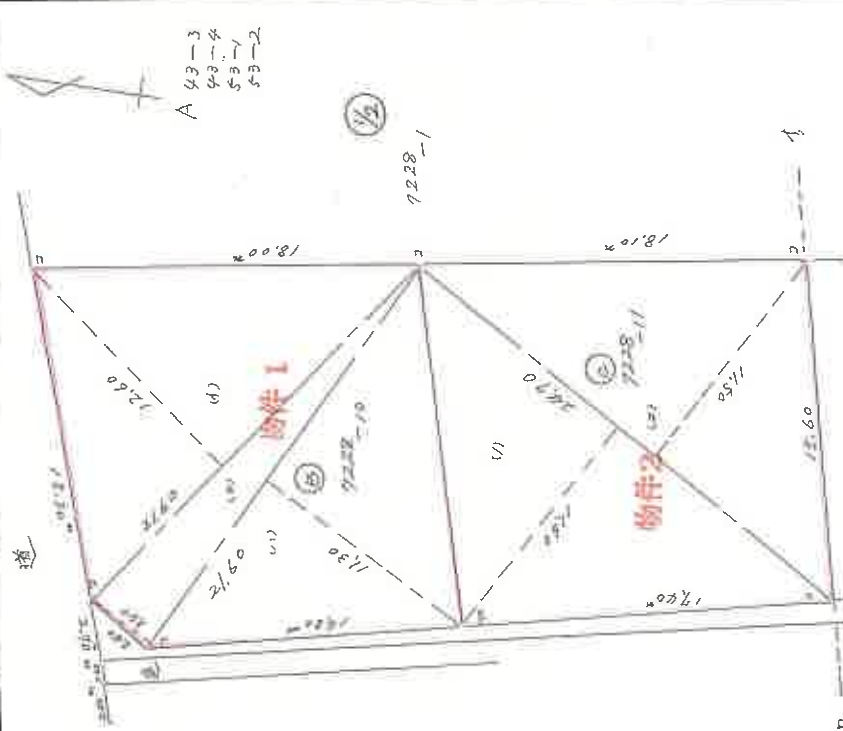
(9 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：36-1

(2/3)

地番	56-8-9 72-28-10 72-28-11	土地積測量図
土地の所在	東筑摩郡山形村孝慮沢 214168	



求積

物件1

$$\begin{aligned} (1) & 21.60 \times 11.60 = 250.56 \\ (2) & 21.60 \times 11.60 = 250.56 \\ (3) & 21.60 \times 11.60 = 250.56 \\ (4) & 21.60 \times 11.60 = 250.56 \\ (5) & 21.60 \times 11.60 = 250.56 \end{aligned}$$

物件2

$$\begin{aligned} (1) & 21.60 \times 11.60 = 250.56 \\ (2) & 21.60 \times 11.60 = 250.56 \\ (3) & 21.60 \times 11.60 = 250.56 \\ (4) & 21.60 \times 11.60 = 250.56 \\ (5) & 21.60 \times 11.60 = 250.56 \end{aligned}$$

住所	東筑摩郡山形村
番地	56-8-9
用途	住宅

製作者	申請人	縮尺
		1/250

登記年月日：昭和56年9月9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。

(長野地方法務局松本文局管轄)
令和7年5月9日 横浜地

令和7年5月9日 横浜地方法務局神奈川出張所

炎陽品出

(10 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：36-1

(3/3)

地	番	5629	積測量	図	図	図	図
地	番	7228-12	積測量	図	図	図	図

土地の所在

04/25/12

3
初

水

Q

A $\begin{matrix} 43-3 \\ 43-4 \\ 53-1 \\ 53-2 \end{matrix}$

2/2

7228-1

7228-5
A

$\frac{800}{100} = \frac{1600}{x}$

[illegible]

著者

1966年9月5日作製

人
請
申

以

 $\frac{1}{250}$

(3/3)

請求番号：36-1

登記年月日：昭和56年9月11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。
(長野地方方法務局松本支局管轄)
令和7年5月9日 横浜地方方法務局神奈川出張所

(11枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：36-2

56.9.11

7228-13-7
7228-14

地番

土地の所在

214169

東筑摩郡山形村享磨沢

A 43-3
43-4
53-1
53-2

求積

② 物件A

$19.40 \times 2.00 = 38.80$

$19.40 \times 2.00 = 38.80$

①

$19.50 \times 2.00 = 39.00$

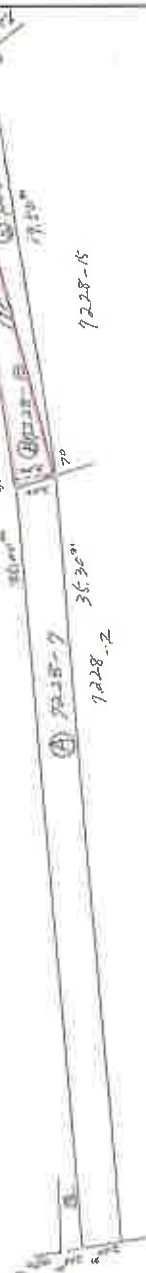
$19.50 \times 2.00 = 39.00$

④ 7228-7

$10.7 \times 19.40 = 207.58$

$10.7 \times 19.40 = 207.58$

物件A



土地	地籍調査簿
区	区
町	町
番	番

作製者

昭和56年9月10日(作製)

申請人

縮尺

1/2500

登記年月日：平成28年9月8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。

(長野地方方法務局松本支局管轄)

令和7年5月9日 横浜地方方法務局神奈川出張所

登記官

(12 枚目)

A3をA4に縮小

建物図面

7228-11

家屋番号

東筑摩郡山形村寺窪沢 7228番地11, 7228番地10, 7228番地12

建物の所在



道路

7228-10

7228-5

道路

7228-1

7228-11

物件 5

7228-12

7226

7224

(長紙納)

申請人

縮尺

1/

縮尺

1/500

作成者

(1/2)

請求番号：35-1

登記年月日：平成28年9月8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。
(長野地方公務局松本文庫電帳)

登記簿

請求番号: 35-1

(13 枚目)

A3をA4に縮小

(2/2)

各階平面圖

圖面階各

7228-11

家屋番号

東筑摩郡山形村字唐沢 7228番地11, 7228番地10, 7228番地12

建物の所在

1階平面図

海華

2 墙平面图

求積表

$$\begin{aligned} 12.30 \times 8.55 &= 105.165 \\ 9.30 \times 27.60 &= 256.680 \\ 9.20 \times 4.55 &= 41.860 \\ 3.74 \times 1.30 &= 4.862 \\ &= 408.5670 \text{ m}^2 \end{aligned}$$
床面積 408.56m²

求積表

$$9.30 \times 12.65 = 117.645$$
$$= 117.645 \text{ m}^2$$

床面積 117.64 m²

床面積 117.64m²

作者

曰作成)

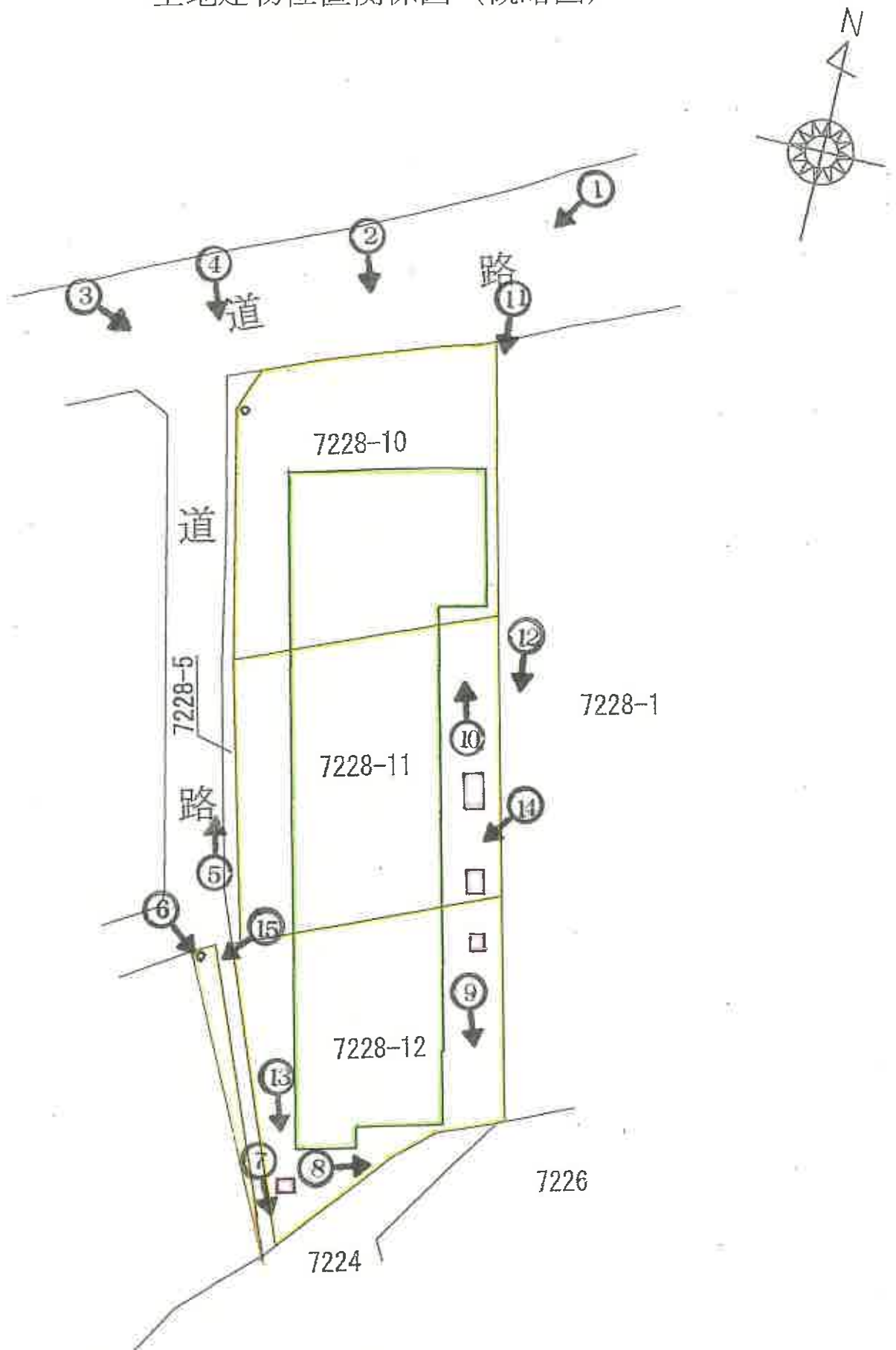
縮尺 1/250

人
世
中

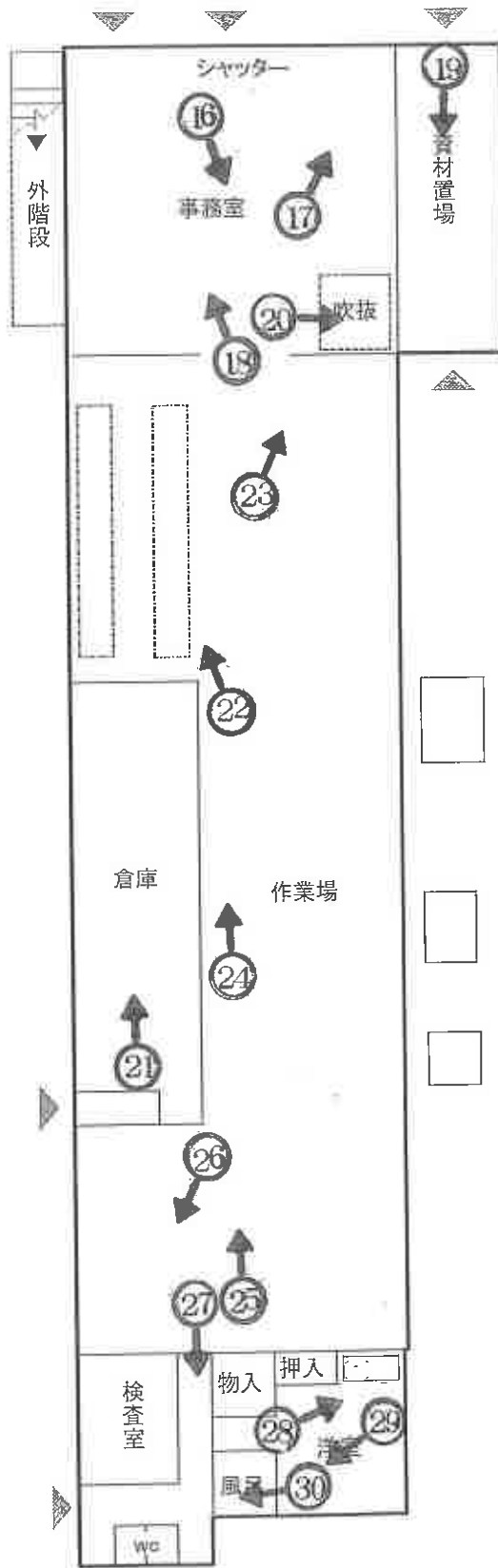
縮尺 1/250

(長源純)

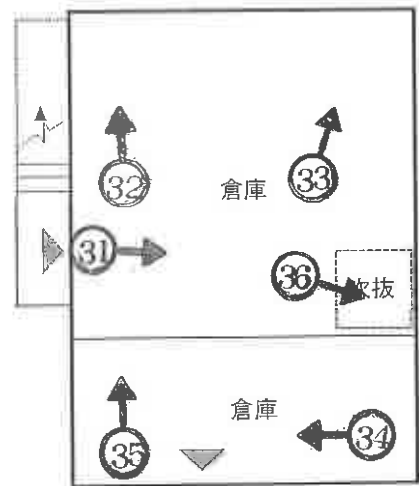
土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図(概略図)

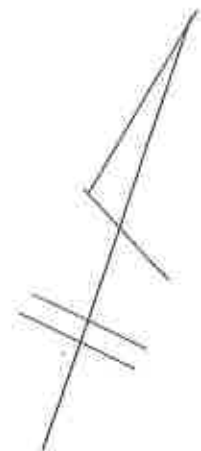


1階



2階

物件5





NO. 1

撮影日: 令和7年7月28日



NO. 2

撮影日: 令和7年7月28日



NO. 3

撮影日: 令和7年7月28日



NO. 4

撮影日: 令和7年7月28日



NO. 5

撮影日: 令和7年7月28日



NO. 6

撮影日: 令和7年7月28日



NO. 7

撮影日: 令和7年7月28日



NO. 8

撮影日: 令和7年7月28日



NO. 9

撮影日: 令和7年7月28日



NO. 10

撮影日: 令和7年7月28日



NO. 11

撮影日: 令和7年7月28日



NO. 12

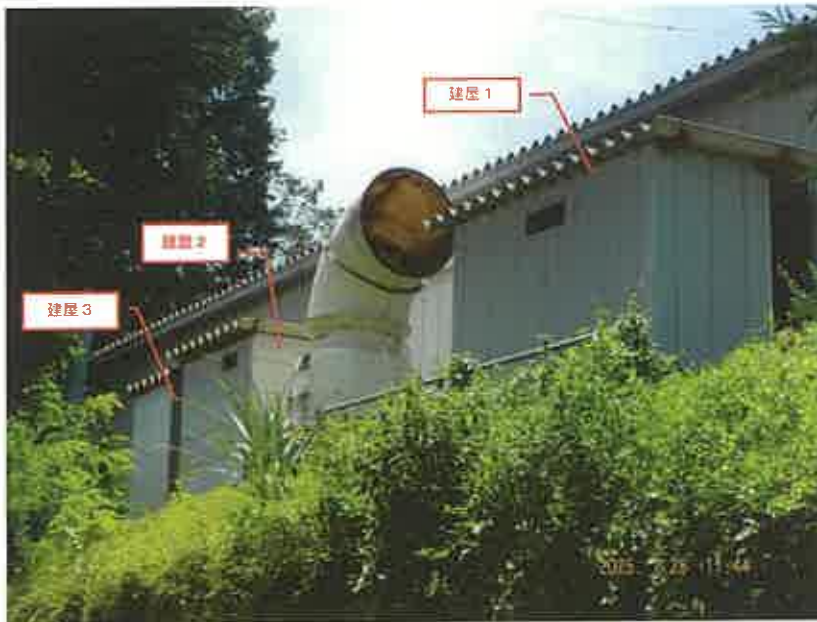
撮影日: 令和7年7月28日



NO. 13

撮影日：令和7年7月28日

変電施設（キュービクル）



NO. 14

撮影日：令和7年7月28日



NO. 15

撮影日：令和7年7月28日

消火器具入れ



NO. 16

撮影日:令和7年8月1日



NO. 17

撮影日:令和7年8月1日



NO. 18

撮影日:令和7年8月1日



NO. 19

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 20

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 21

撮影日: 令和7年8月1日

(22 枚目)



NO. 22

撮影日:令和7年8月1日



NO. 23

撮影日:令和7年8月1日



NO. 24

撮影日:令和7年8月1日



NO. 25

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 26

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 27

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 28

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 29

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 30

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 31

撮影日:令和7年8月1日



NO. 32

撮影日:令和7年8月1日



NO. 33

撮影日:令和7年8月1日



NO. 34

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 35

撮影日: 令和7年8月1日



NO. 36

撮影日: 令和7年8月1日

(27 枚目)

令和7年 (ケ) 第 18 号
令和7年 8月 1日 現地調査
令和7年 8月 27日 現地調査
令和7年 9月 2日 評価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

茅 野 武 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 6,900,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 600,000円
物件2 (土地)	金 580,000円
物件3 (土地)	金 520,000円
物件4 (土地)	金 40,000円
物件5 (建物)	金 5,160,000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1～4の内訳価格は物件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 地番 地目 地積	東筑摩郡山形村字唐沢 7228番10 宅地 294.84平方メートル	
2	所在地 地番 地目 地積	東筑摩郡山形村字唐沢 7228番11 宅地 285.28平方メートル	
3	所在地 地番 地目 地積	東筑摩郡山形村字唐沢 7228番12 宅地 255.58平方メートル	
4	所在地 地番 地目 地積	東筑摩郡山形村字唐沢 7228番13 宅地 19.40平方メートル	
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	東筑摩郡山形村字唐沢7228番地11、7228番地10、7228番地12 7228番11 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 408.56平方メートル 2階 117.64平方メートル	
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）

位 置 ・ 交 通	アルピコ交通上高地線「波田」駅の南方約2.8km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	村北西郊外、松本市波田地区との行政境に位置する。幹線県道背後の東方下り傾斜地勢内に、農地が広がり、在来の農家住宅と戸建住宅が散在する地域。	
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	都市計画区域外 — — — — ハザードマップポータルサイトによると、洪水浸水想定 区域（浸水深さ3.0m～20.0m未満、想定最大規模）に指 定されている。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 294.84㎡（登記数量） ほぼ整形 東西約15.30m、南北約14.80～18.00m 敷地内は平坦だが、東向下り緩傾斜地勢の影響で東側隣地 より約3m高い 特になし
接面道路の状況	北側 現況幅員約5.9m舗装道路（村道1級6号線） 西側 現況幅員約4.2m舗装道路（特記事項③、法定外道路） ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1～4は一体として物件5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図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり （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	① 破産管財人Bが管財業務の一環として管理し占有している。 ② 北西角付近及び南西側に電柱各1基が立っている。本件土地にある電柱につい ては、電力会社から使用料が支払われているとのこと。 ③ 西側道路は山形村管理の公衆用道路であるが村道認定はされていない。	

1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	アルピコ交通上高地線「波田」駅の南方約2.8km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	村北西郊外、松本市波田地区との行政境に位置する。幹線県道背後の東方下り傾斜地勢内に、農地が広がり、在来の農家住宅と戸建住宅が散在する地域。	
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	都市計画区域外 — — — — ハザードマップポータルサイトによると、洪水浸水想定 区域（浸水深さ3.0m～20.0m未満、想定最大規模）に指 定されている。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	285.28㎡（登記数量） ほぼ整形 東西約15.60m、南北約17.40～18.10m 敷地内は平坦だが、東向下り緩傾斜地勢の影響で東側隣地 より約3m高い 特になし
接面道路の状況	西側 現況幅員約4.2m舗装道路（法定外道路） ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1～4は一体として物件5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図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり （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	① 破産管財人Bが管財業務の一環として管理し占有している。 ② 本件土地の西側に隣接する地番7228番5土地は山形村所有の公衆用道路（8.29㎡）である。南北に長い帯状地で、北東端で隅切りがあることを考えると、上記道路敷の一部に該当すると思われる。	

1 土地の概況及び利用状況等（物件3）

位 置 ・ 交 通	アルピコ交通上高地線「波田」駅の南方約2.8km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	村北西郊外、松本市波田地区との行政境に位置する。幹線県道背後の東方下り傾斜地勢内に、農地が広がり、在来の農家住宅と戸建住宅が散在する地域。	
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	都市計画区域外 — — — — ハザードマップポータルサイトによると、洪水浸水想定区域（浸水深さ3.0m～20.0m未満、想定最大規模）に指定されている。
画 地 条 件	地 形 積 間 口 ・ 奥 状 地 行 勢 そ の 他	255.58㎡（登記数量） ほぼ整形 東西約15.50m、南北約14.10～19.20m 敷地内は平坦だが、地勢の影響で東隣地より約3m高く、南方は下り傾斜の法面となっている。 特になし
接面道路の状況	西側 現況幅員約4.2m舗装道路（法定外道路） ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1～4は一体として物件5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図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり （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	① 破産管財人Bが管財業務の一環として管理し占有している。 ② 物件3と4の間には道路（赤線）が存在するが、現地においてその痕跡を確認できなかった。 ③ 敷地の南西端に変圧器（キュービクル）が設置されている。	

1 土地の概況及び利用状況等（物件4）

位 置 ・ 交 通	アルピコ交通上高地線「波田」駅の南方約2.8km（道路距離）に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	村北西郊外、松本市波田地区との行政境に位置する。幹線県道背後の東方下り傾斜地勢内に、農地が広がり、在来の農家住宅と戸建住宅が散在する地域。	
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	都市計画区域外 — — — — ハザードマップポータルサイトによると、洪水浸水想定 区域（浸水深さ3.0m～20.0m未満、想定最大規模）に指 定されている。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 地 行 そ の 他 積 状 行 勢 特 になし	19.40㎡（登記数量） 三角形 東西約2.0m、南北約19.20～19.40m 敷地内は平坦
接面道路の状況	北側 現況幅員約4.2m舗装道路（法定外道路） ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1～4は一体として物件5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図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり (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	① 破産管財人Bが管財業務の一環として管理し占有している。 ② 物件3と4の間には道路（赤線）が存在するが、現地においてその痕跡を確認 できなかった。 ③ 敷地の北側に消火栓が設置されている。	

2 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11月25日新築 平成13年4月8日増築 平成15年不詳増築 新築後約35年 最終増築後約22年 約3年（新築後） 約16年（増築後）
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 サイディング サイディング、ビニールクロス貼等 ジブトーン、敷目板張、ビニールクロス貼等 コンクリート、フローリング、畳等 電気、上・下水道、プロパンガス なし
床面積（現況）	1階408.56㎡ 2階117.64㎡ 延526.20㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	工場 別添間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	破産管財人Bが操業を停止した空家状態で占有している。	
特 記 事 項	① 債務者会社元従業員Cによれば、本件工場では射出成型機でプラスチック製品部品を製造していたとのこと。 ② 長野県松本地方事務所環境廃棄物対策課によれば、受命物件は土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設の台帳に記載はない。また水質汚濁防止法の特定施設の台帳にも記載がない。 ③ 建物南西角付近にキュービクルと専用電柱が設置されている。キュービクルは公図上存在する物件3と4の間の道路に越境していると思われる。 ④ 建物東側に沿って構築物が3棟建てられている。 ⑤ 建物1階内部中央に1号機から7号機と名付けられた射出成型機及び支援機器（リフター）が備付けられている。いずれも厚木市により滞納差押の処分が行われている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

物件1～4は一体として物件5建物の敷地として機能している現況から4筆一体画地を前提に評価する。

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	14,500	0.68	294.84	0.70	2,030,000
2		0.68	285.28		1,970,000
3		0.68	255.58		1,760,000
4		0.68	19.40		130,000

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：画地条件（規模大△30%、角地+2%、敷地内に道路（赤線）介在△3%、消火栓負担△1%）
計△32%

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 物件5（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
5（新築）	120,000	177.36	0.06	1,280,000
5（増築）	140,000	348.84	0.29	14,160,000
			小計	15,440,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・新築後経過年数約35年、経済的残存耐用年数約3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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 3 \text{ 年} \div (35 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \div 0.06 \end{aligned}$$

- ・最終増築後経過年数約22年、経済的残存耐用年数約16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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 16 \text{ 年} \div (22 \text{ 年} + 16 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \div 0.29 \end{aligned}$$

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) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	2,030,000	0.30	法定地上権	610,000
2	1,970,000	0.30	法定地上権	590,000
3	1,760,000	0.30	法定地上権	530,000
4	130,000	0.30	法定地上権	40,000
小計				1,770,000

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 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	2,030,000	－ 610,000		0.70	0.60	600,000
2	1,970,000	－ 590,000		0.70	0.60	580,000
3	1,760,000	－ 530,000		0.70	0.60	520,000
4	130,000	－ 40,000		0.70	0.60	40,000
5	15,440,000	＋ 1,770,000		0.50	0.60	5,160,000
一括価格（合計）						6,900,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：市場性の乏しい地域に存することに加え、建物は耐用年数を満了した中古工場で保守管理の劣る点を考慮した。

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 山形（県）－1

所 在：東筑摩郡山形村字屋敷添3794番3外

価 格：16,600円／㎡

位 置：波田駅より4.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：595㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：東側5.5m村道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,529,284円（8,578円／㎡）

物件2 2,447,274円（8,578円／㎡）

物件3 2,192,493円（8,578円／㎡）

物件4 166,422円（8,578円／㎡）

物件5 401,518円

物件5 2,726,088円

物件5 4,201,841円

物件5 2,107,679円

物件5 723,854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（「山形村都市計画白図」）

公図写

土地所在図写

地積測量図写

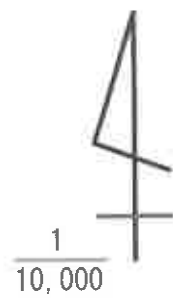
建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

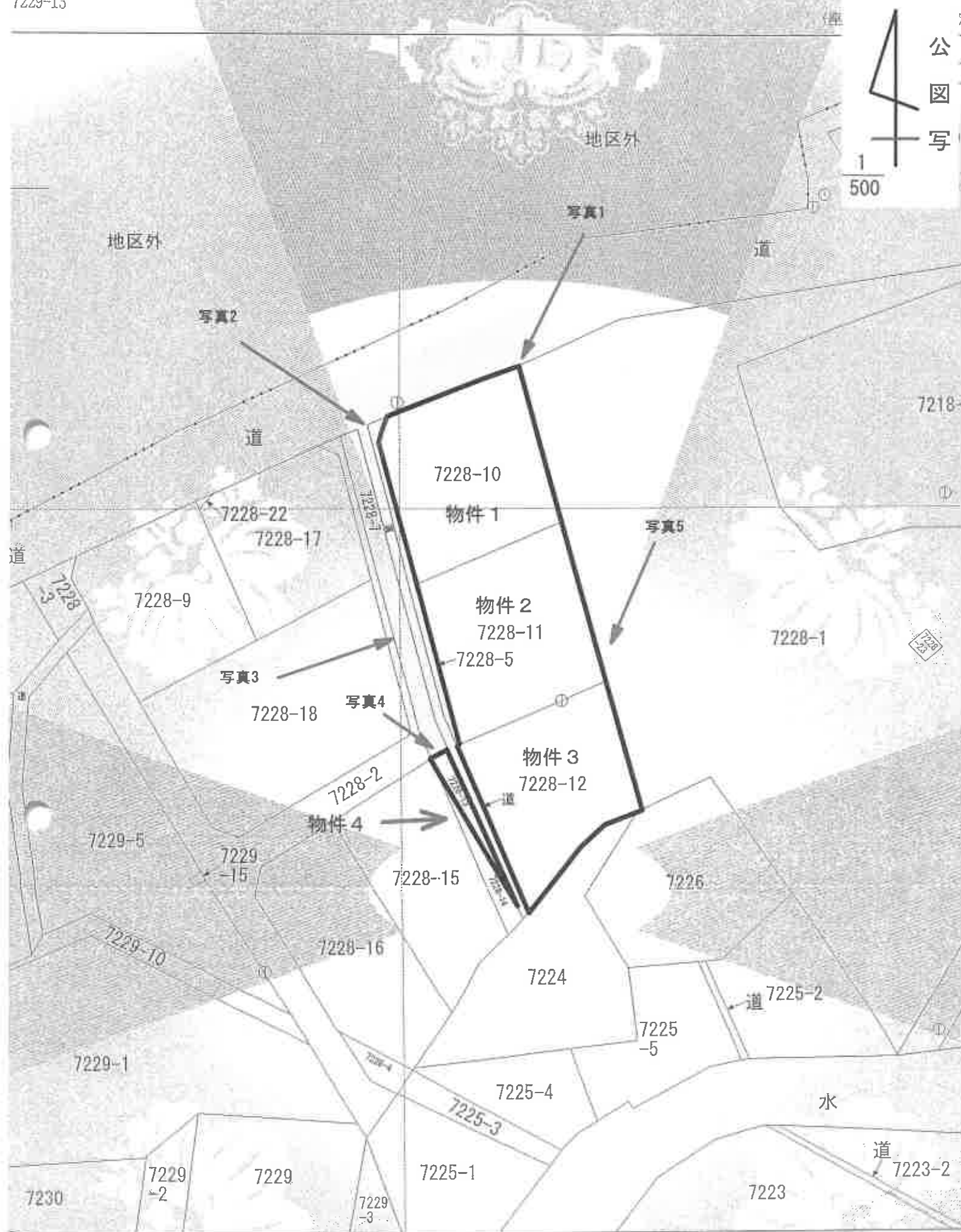
仮名一覧表

以 上



受命物件





(座標値種別：国土地院)

国土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokunaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地積測量図

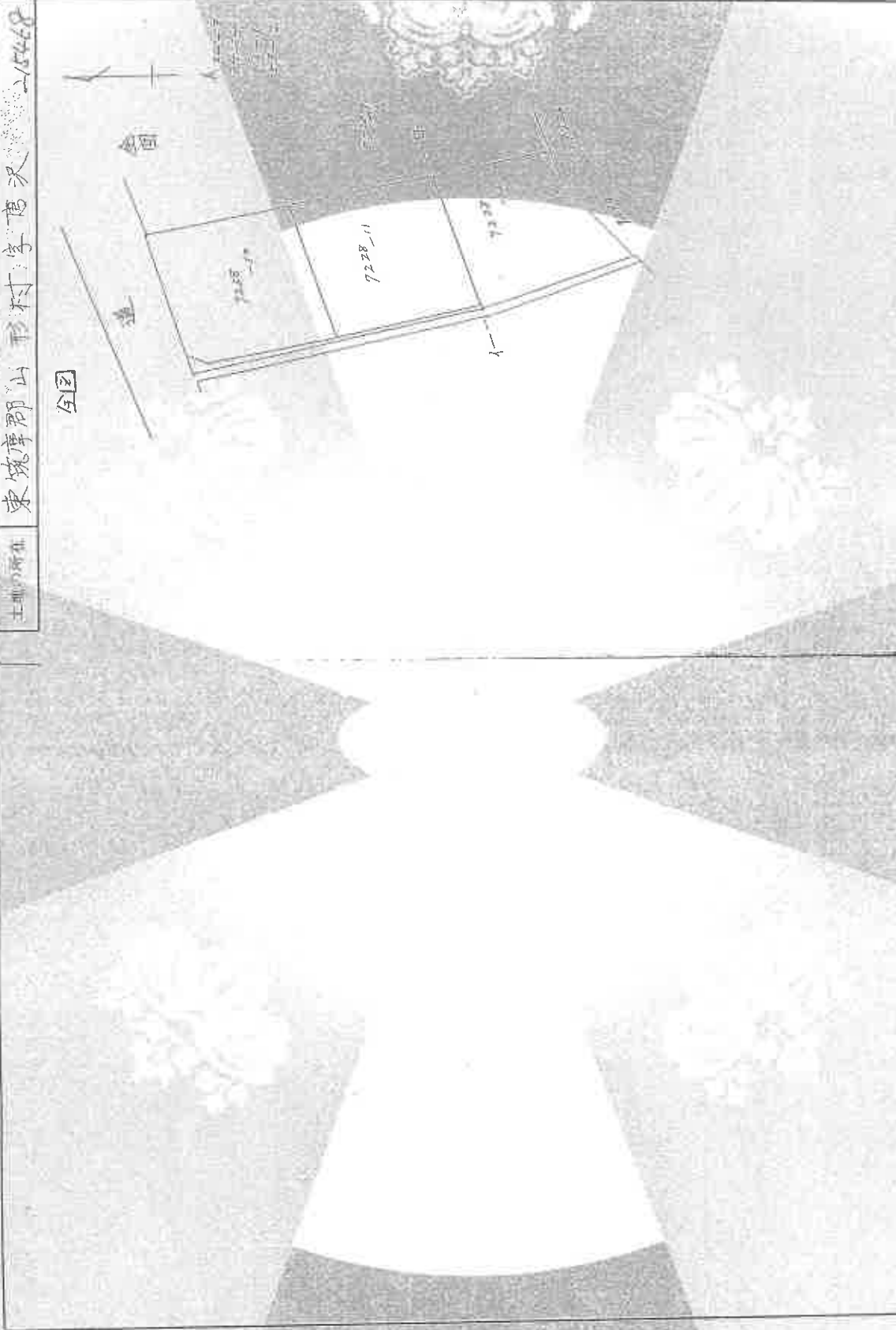
7228-11
7-5-11

地番

東筑摩郡山形村字唐沢 215448

土地所在

全図



作製者

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：昭和56年9月9日

これは図面に記載されている内容を証明し、
(長野地方裁判所松本支局書記)
令和7年5月9日

田原の山に併せて

15

$$\begin{array}{r} 0.91 \times 0.91 = 0.8281 \\ 0.91 \times 0.91 = 0.8281 \\ 0.91 \times 0.91 = 0.8281 \end{array}$$

⑤

$$\begin{aligned} (1) & 24,70 \times 11,60 = 286,52 \\ (2) & 24,70 \times 11,60 = 286,52 \end{aligned}$$

コトリノト梳

作者

人 生

箱尺 $\frac{1}{250}$

1670

: 36-1

登記年月日：昭和56年9月9日

地積測量

5699
7228-12

東筑摩郡山形村喜萬次

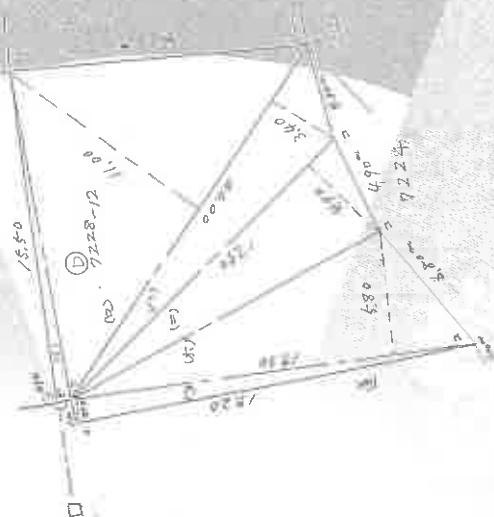
血 毒

主地(500)所注

求 證

$$\begin{array}{l} 1) \quad 5 \cdot 0,01 \cdot 0 = 0 \\ 2) \quad 5 \cdot 0,01 \cdot 0 = 0 \\ 3) \quad 5 \cdot 0,01 \cdot 0 = 0 \\ 4) \quad 5 \cdot 0,01 \cdot 0 = 0 \\ 5) \quad 5 \cdot 0,01 \cdot 0 = 0 \end{array}$$

7228-5

$$V_{\text{eff}}^{\text{eff}} = \log_2 V_{\text{eff}}^{\text{eff}} = \log_2 V_{\text{eff}}^{\text{eff}} - \log_2 V_{\text{eff}}^{\text{eff}} = 0.27$$


17	17
----	----

作者

Figure 1

箱尺 $\frac{1}{250}$

これは図面に記録されている内容を証明
(長野地方法務局松本支局管轄)
令和7年5月9日 横浜地方法務局 第三部 第三課 第三係

令和7年の取組

横浜地方公務員会館

485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

登記年月日：昭和50年9月11日

(長野県地方税務局松本支局登録)

令和7年5月9日

横浜地方方法務局松本支局登録

登記官

土地積測量図

214169

土地の所在

東馬場郡山形町字宮前

地番

56911

7228-7
7228-2



求積

②

$$19.50 \times 20.00 = 390.00$$

①

$$19.50 \times 20.00 = 390.00$$

① 7228-7

$$109 \text{ m}^2 - 19.50 \times 20.00 = 90.10 \text{ m}^2$$

$$7228-2$$

土地積測量図	7228-7
土地積測量図	7228-2

作製者

申請人

縮尺 1/250

各階平面図

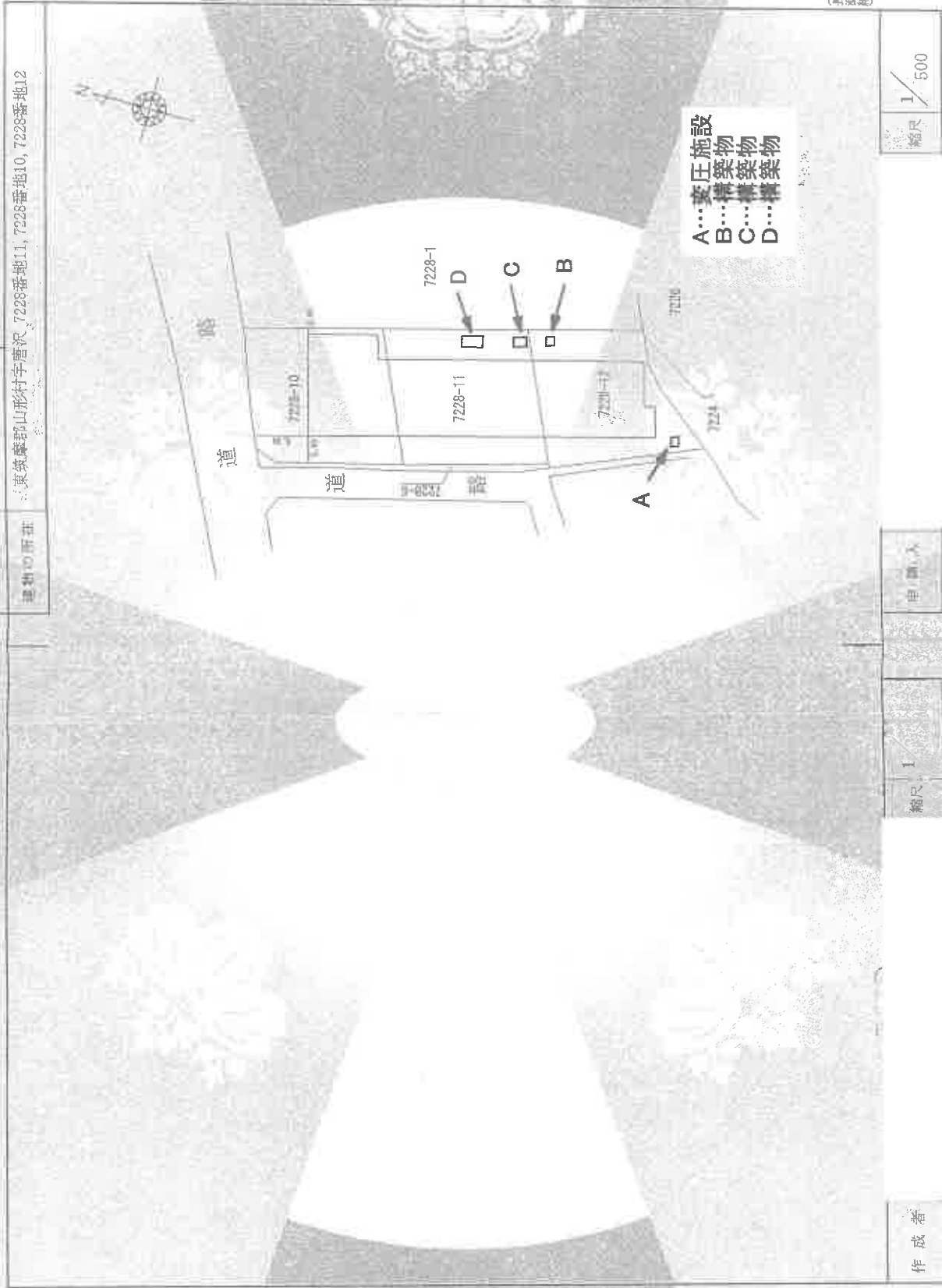
建物図面

家屋番号

7228-11

建物の所在

東筑摩郡山形村字唐沢 7228番地11, 7228番地10, 7228番地12



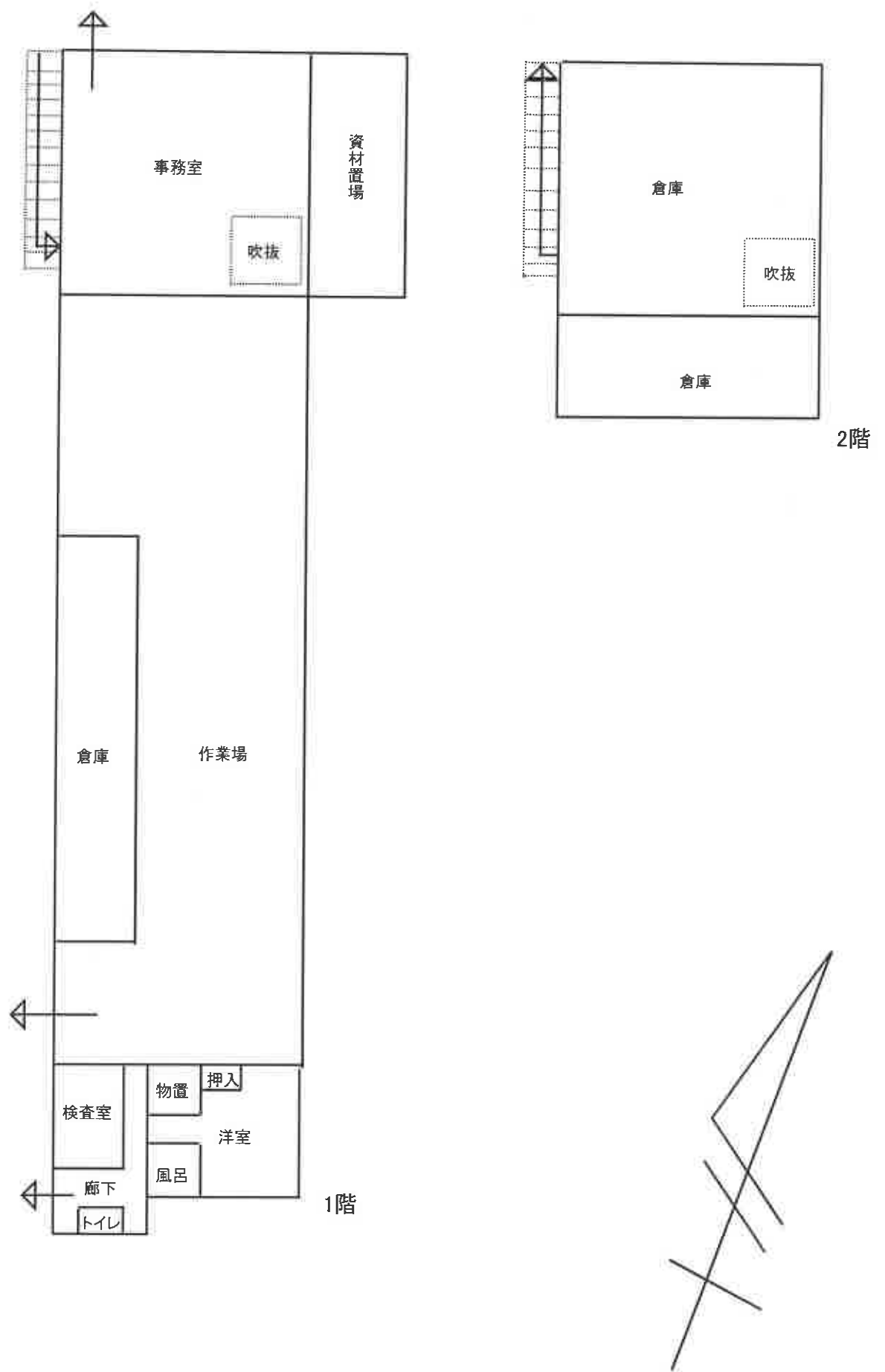
作成者

縮尺 1

申請人

これは図面に記録されている内容を証明
(長野地方建設局松本支局重鑑)
令和7年5月9日 横濱地方建設局松本支局重鑑

建物間取図



縮尺 1/200

受命物件



写真1

受命物件



写真2



変圧器(キュービクル)

消火栓

物件4土地

写真3

変圧器(キュービクル)

消火栓



写真4

構築物

構築物



写真5