

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 8 年 8 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 8 年 9 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 11 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 長野地方裁判所松本支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 7 日 午前 9 時 30 分 場 所 長野地方裁判所松本支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 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）
1～3	6,660,000 5,328,000	一括	1,332,000	106,421	18,688
1	5,250,000				
2	580,000				
3	830,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 塩尻市大門五番町
 地 番 6 5 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 9 5 . 8 6 平方メートル

- 2 所 在 塩尻市大門五番町 6 5 3 番地 2
 家屋 番号 6 5 3 番 2
 種 類 工場
 構 造 軽量鉄骨造鉄板・スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9 . 6 0 平方メートル
 2 階 3 8 . 8 8 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 床 面 積 1 階 約 1 2 0 . 1 4 平方メートル
 2 階 3 8 . 8 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 2 . 1 8 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

- 3 所 在 塩尻市大門五番町 6 5 3 番地 2



物 件 目 録

家屋 番号 6 5 3 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 9 3 . 2 4 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 9 5 . 6 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造鉄板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 1 . 5 9 平方メートル
2 階 2 5 . 9 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 3 1 . 5 9 平方メートル
2 階 約 3 8 . 8 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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 塩尻市大門五番町
 地 番 6 5 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 9 5. 8 6 平方メートル

- 2 所 在 塩尻市大門五番町 6 5 3 番地 2
 家屋 番号 6 5 3 番 2
 種 類 工場
 構 造 軽量鉄骨造鉄板・スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9. 6 0 平方メートル
 2 階 3 8. 8 8 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 床 面 積 1 階 約 1 2 0. 1 4 平方メートル
 2 階 3 8. 8 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 2. 1 8 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

- 3 所 在 塩尻市大門五番町 6 5 3 番地 2



物 件 目 録

家屋 番号 6 5 3 番 2 の 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 9 3 . 2 4 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 9 5 . 6 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造鉄板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 1 . 5 9 平方メートル
2 階 2 5 . 9 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 3 1 . 5 9 平方メートル
2 階 約 3 8 . 8 8 平方メートル



令和 8年(ケ)第 7号
令和 8年 4月 7日受理
令和 8年 5月 1日提出
評 価 人 宮 坂 祐 里

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

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

物 件 目 録

- 1 所 在 塩尻市大門五番町
地 番 6 5 3 番 2
地 目 宅地
地 積 4 9 5. 8 6 平方メートル
- 2 所 在 塩尻市大門五番町 6 5 3 番地 2
家屋 番号 6 5 3 番 2
種 類 工場
構 造 軽量鉄骨造鉄板・スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 9. 6 0 平方メートル
2 階 3 8. 8 8 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 便所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 2. 1 8 平方メートル
- 3 所 在 塩尻市大門五番町 6 5 3 番地 2
家屋 番号 6 5 3 番 2 の 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 9 3. 2 4 平方メートル
(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造鉄板葺 2 階建

床 面 積 1 階 31.59 平方メートル
2 階 25.92 平方メートル

(2 枚目)

不動産の表示	「物件目録2」のとおり
住居表示	塩尻市大門五番町11番8号
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異なる（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物） ☒ 種類：倉庫（主である建物） ☒ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（附属建物） ☒ 床面積：増築により1階約120.14㎡（主である建物）
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（破産者）A ☐ その他の者 上記の者が本主である建物を倉庫として使用している 上記の者が附属建物を便所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階東側「倉庫」の中央部分の天井に雨漏り跡がある（写真No.13）
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3」のとおり		
住居表示	塩尻市大門五番町11番8号		
建物	物件3		
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（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦葺平家建（主である建物） ☒ 床面積：増築により約95.67㎡（主である建物） 増築により2階約38.88㎡（附属建物）		
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（破産者）A ☐ その他の者 上記の者が本主である建物を住居として使用している 上記の者が附属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	主である建物1階北東側「和室8帖」内のケージでペット（猫）を1匹飼育している（写真No.19）		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件所有者破産者 A破産管財人・本件債務 者破産者(有)大下製作所破 産管財人)の法律事務所	【令和8年4月17日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 本土地と物件2及び3の建物(以下「本建物」という。)は、弁護士 Bが破産管財人として管理しています。本建物は、現在もAさんが住居 等として使用しています。
■ A (本件所有者破産者・本 件債務者破産者(有)大下製 作所前代表者)	【令和8年4月22日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 物件2の主である建物(工場)は、私が「倉庫」として使用していま す。工場にはなっていません。 (2) 倉庫は増改築があります。1階南西側「物置」の南側を増築していま す。また、1階東側「倉庫」の中央部分の天井に雨漏り跡があります。 シロアリの被害は見られません。 (3) 物件2の附属建物(便所)は、外便所です。特に利用はしていないの で、実際に使用できるかどうかは分かりません。 (4) 外便所の増改築は無く、雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (5) 物件3の主である建物(居宅、以下「主屋」という。)と附属建物(居 宅、以下「離れ」という。)は、住居として使用しています。昨年(令 和7年)の12月に母が施設に入所したため、私と妻が居住していま す。 (6) 主屋の北東側「和室8帖」内にあるケージで、ペットの猫を1匹飼っ ています。飼育は、ケージ内だけでなく、ケージから出すこともありま す。 (7) 主屋は増改築があります。1階「DK」の南西側部分と南東側の「縁 側」部分を増築しています。雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (8) 離れも増改築があります。2階西側の「洋室・押入・タンス」部分を 増築しています。雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (9) 増改築の時期は、倉庫が45年位くらい前で、主屋と離れが40年く らい前です。 (10) 土地の境界に関する争いなどはありません。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位置する公共用物等の土地の状況は、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	6 5 3 番 3	畑	1 0 2	所有者 塩尻市	市道「西小東1号線」
②	6 5 2 番 5	公衆用道路	9 9	所有者 同上	同上
③	6 5 2 番 9	畑	2 4 0	所有者 同上	
④	6 5 7 番 7	公衆用道路	8 2	所有者 同上	

(3) 本物件3主である建物1階北東側「和室8帖」内のケージで、ペット（猫）を1匹飼育している（写真No.19）。なお、ペット飼育による動物臭はない。

(4) 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 4月 7日 (火)	当庁 (執行官室)	塩尻市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 4月10日 (金) 16:20-16:30	長野地方法務局佐久支局	☒ 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 4月13日 (月)	当庁 (執行官室)	本件所有者破産者 A破産管財人 B宛照会書送付(郵便) 本件債務者破産者(拘)大下製作所破産管財人 B 宛照会書送付(郵便)
8年 4月14日 (火) 13:45-14:15	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 4月17日 (金) 14:10-14:15	当庁 (執行官室)	破産管財人 B の法律事務所から電話聴取
8年 4月22日 (水) 9:25-10:25	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 4月22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

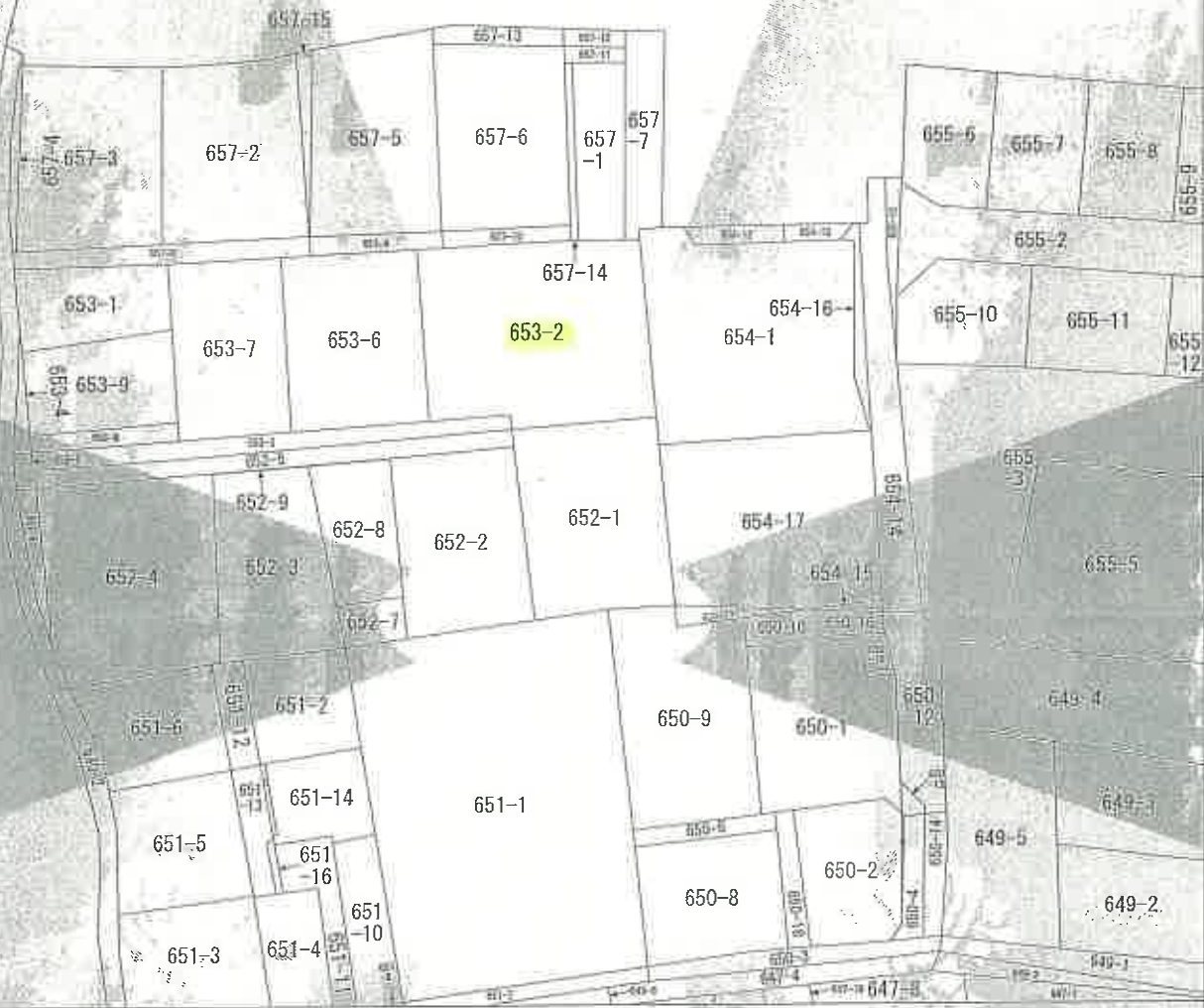
647-2
651-15

650-19

別図

N

別図



(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。土地の位置及び形状の概略を記載した図面である。

地籍区別
大門五番町

納付 書 番号	所在地塩尻市大門五番町				地番	653番2			
出力 図 尺	1/600	精度 区分	座標 方式 座標 形式	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載されている内容を証明した書面である。

令和8年3月18日

長野地方方法務局松本支局
登記官

請求番号：24-1

(1/1)

(8 枚図)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和15年2月24日

令和8年3月18日

45.2.24

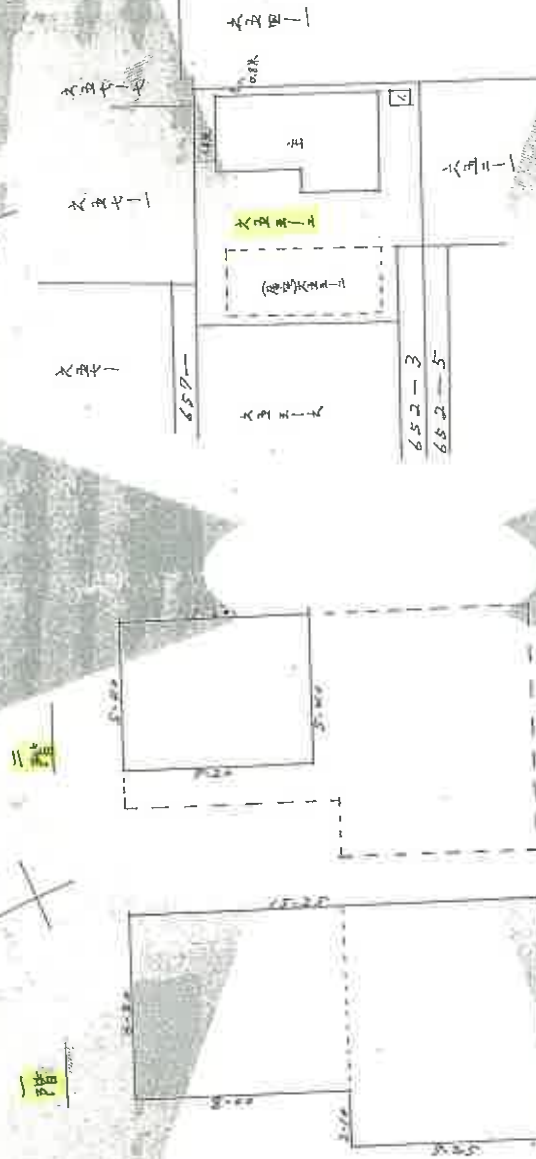
家屋 653番202

所在地 塩浜市大門5番町653-2

土地所有権 建物所有権 図面 面積

081924

作製年月日
昭和15年2月24日
作製者
申請人



1階
8.75 X 6.80 = 59.50
2.90 X 3.25 = 9.38
合計 119.605 M²

2階
8.75 X 5.50 = 48.13
合計 38.88 M²

使用木材費
1.82 X 1.12 = 2.04

縮尺 1/200 1/500

全日本測量士会会報

48.3.12

家屋番号 653-6 202

建物の所在 塩尻市大町5番町653番地2

正面図



求積

$9.90 \times 6.20 = 62.3700$
 $5.60 \times 5.60 = 31.3600$
 $3.60 \times 2.70 = 9.7200$
 $1.80 \times 1.40 = 2.5200$
 $2.70 \times 0.90 = 2.4300$
 $5.60 \times 0.90 = 5.0400$
 計 93.2400

① 床面積 93.24 m²



求積

$11.70 \times 3.270 = 38.2710$
 ① 床面積 38.27 m²



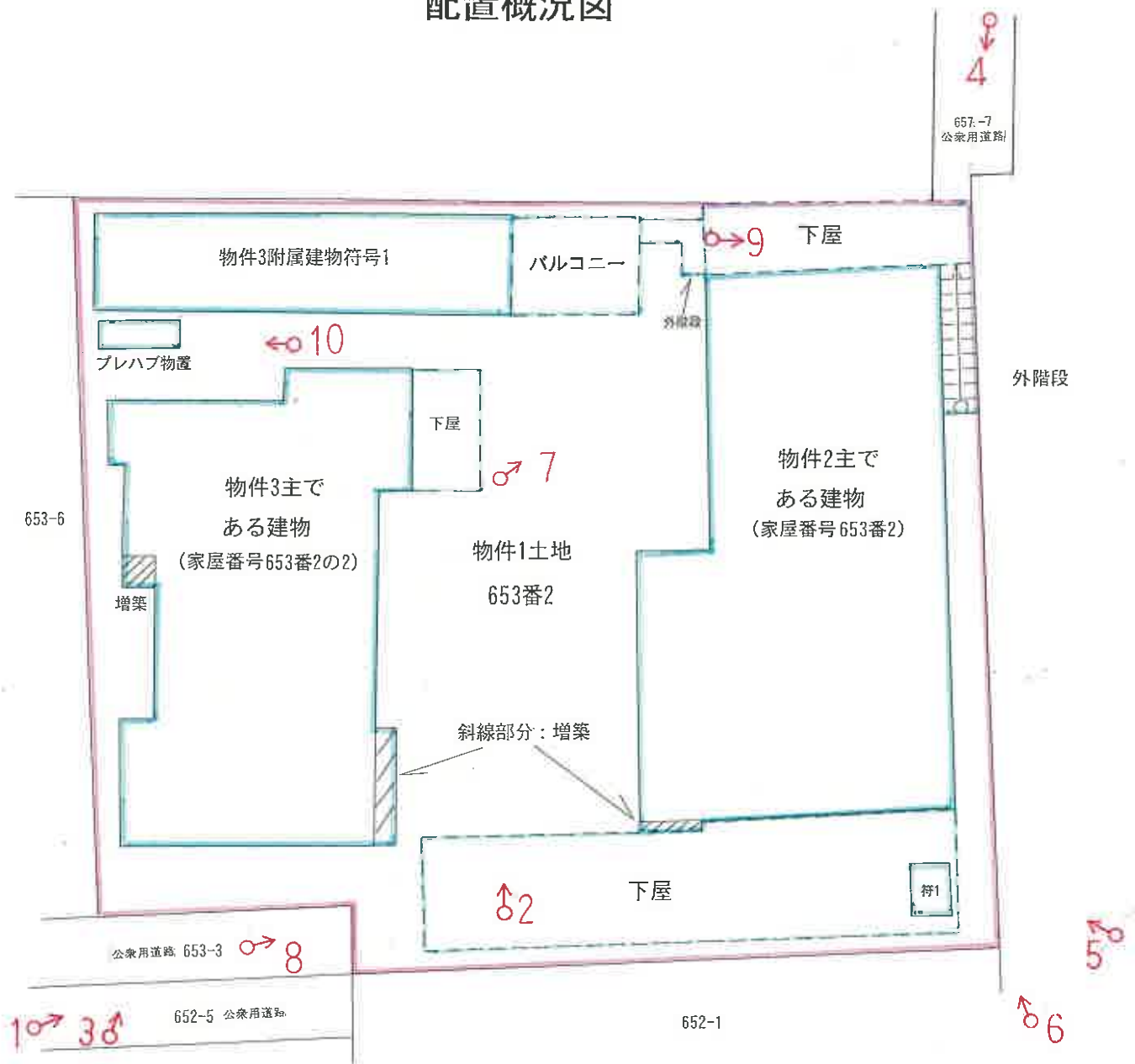
求積

$11.20 \times 3.100 = 34.7200$
 ① 床面積 34.72 m²

附尺 1/200 1/500

全国土地開発促進士会連合会(市紙)

配置概況図



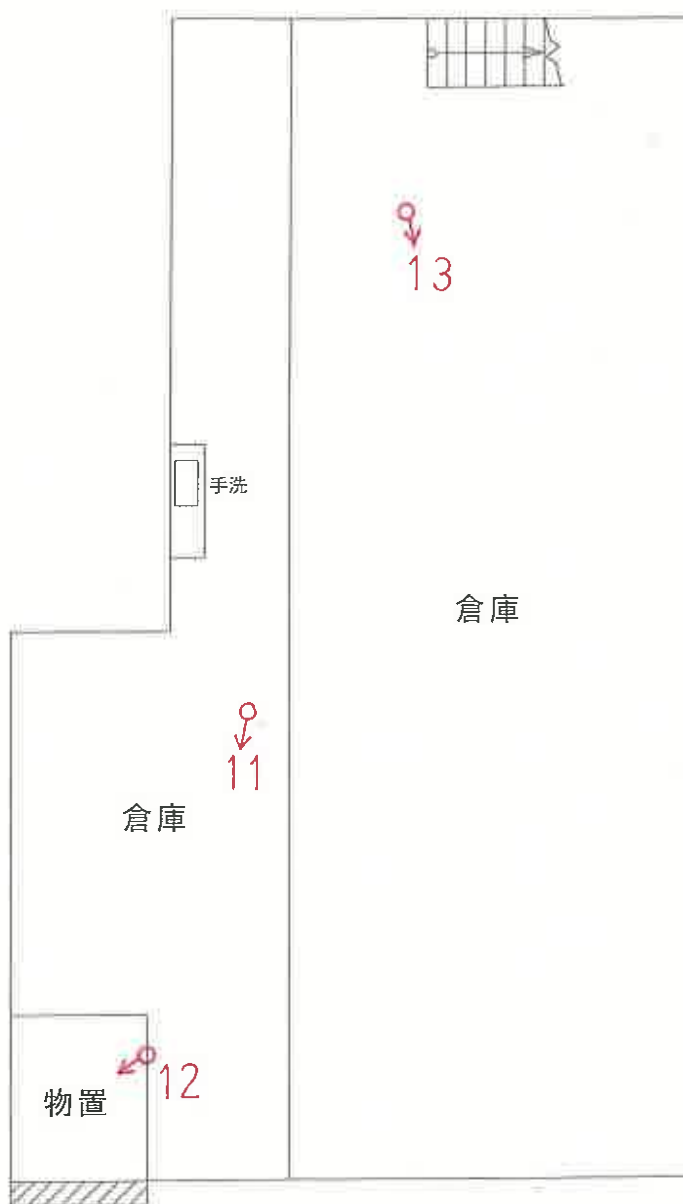
写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図 (概略図)
 令和8年(ケ)第7号
 物件1 (宅地)
 物件2 (工場)
 物件3 (居宅)

物件 2 建物間取図

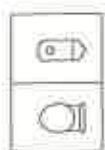
建物間取り図（概略図）
令和8年(ケ)第7号
物件2（工場）

主である建物



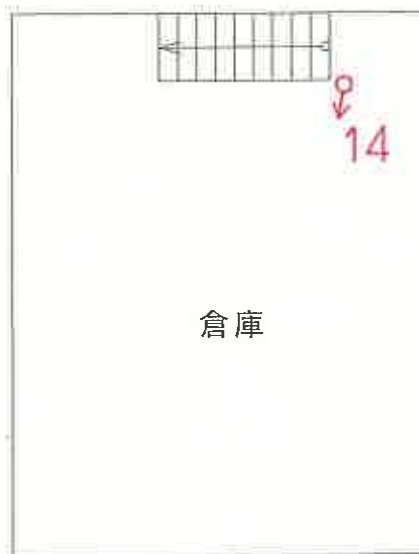
斜線部分：増築

附属建物符号 1



便所

2.18㎡



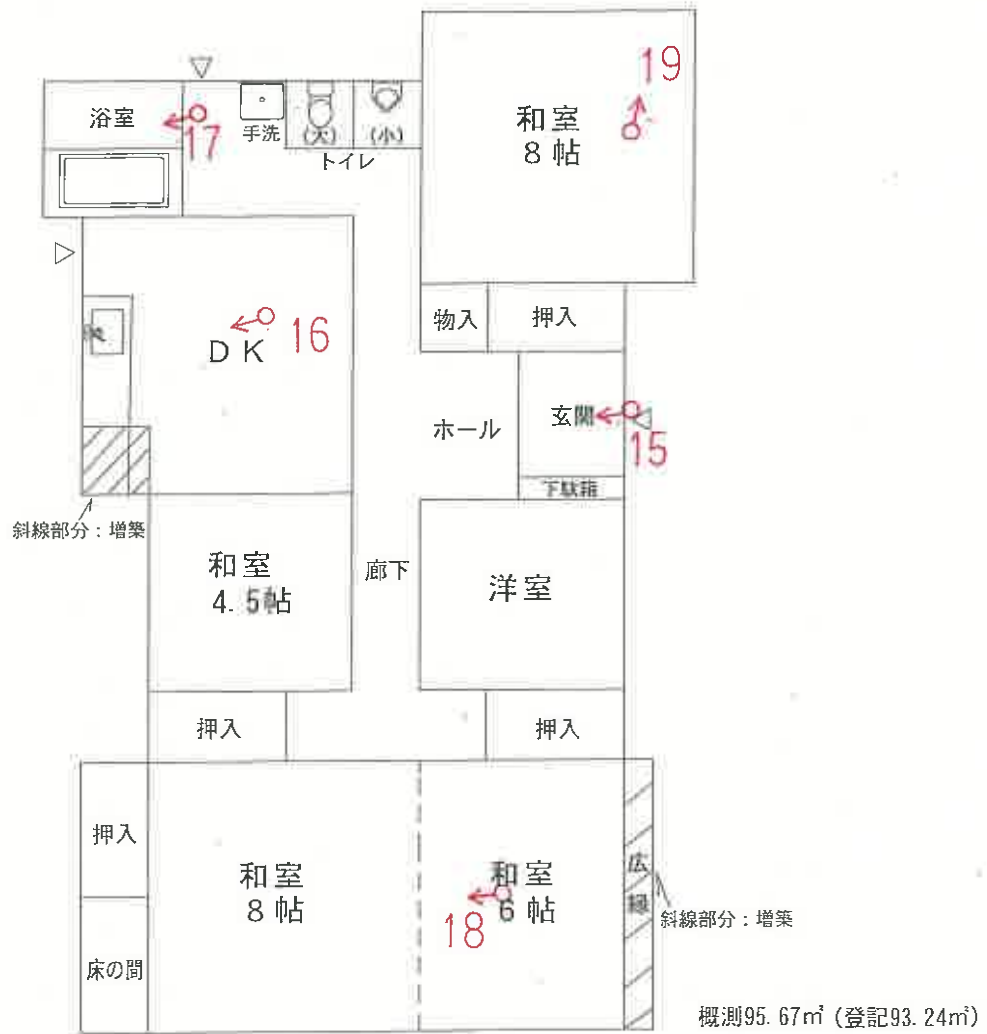
写真撮影位置・方向

(12枚目)

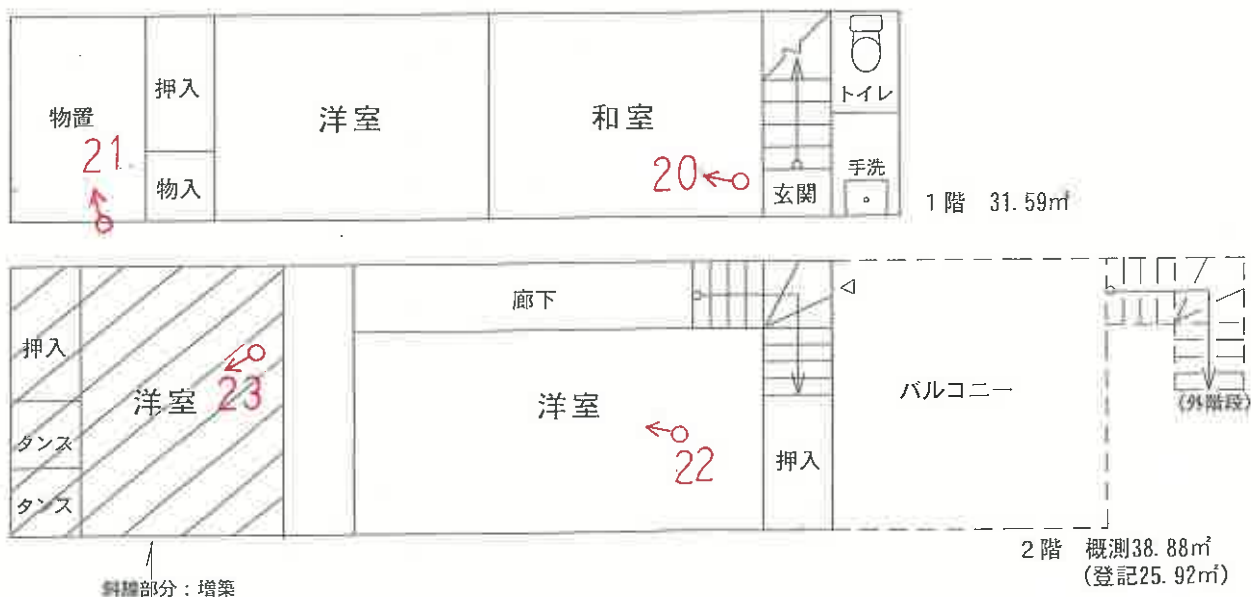
物件 3 建物間取図

建物間取り図（概略図）
令和8年(ケ)第7号
物件3（居宅）

主である建物



附属建物符号 1



♂ 写真撮影位置・方向

（13枚目）

令和8年（ケ）第7号



NO. 1
物件 1、 2、 3



NO. 2



NO. 3

物件 1、2、3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10

移動可能なプレハブ物置



NO. 11

物件2 主である建物

1 階



NO. 12



NO. 13



NO. 14

2階



NO. 15

物件3 主である建物

1階



NO. 16



NO. 17



NO. 18



NO. 19

ペット(猫)のケージ



NO. 20

物件2 附属建物

1 階



NO. 21



NO. 22



NO. 23

2階 増築部分



令和8年(ケ)第7号
令和8年4月22日 現地調査
令和8年5月14日 評 価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

宮 坂 祐 里 ㊞

第1 評価額

一括価格	
金 6, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5, 2 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 8 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～物件3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及び物件3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及び物件3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、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考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除き、原則として公開された資料等に基づくものである。

第3 目的物件等

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	塩尻市大門五番町 6 5 3 番 2 宅地 4 9 5 . 8 6 平方メートル	
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	塩尻市大門五番町 6 5 3 番地 2 6 5 3 番 2 工場 軽量鉄骨造鉄板・スレート葺 2 階建 1 階 1 1 9 . 6 0 平方メートル 2 階 3 8 . 8 8 平方メートル 1 便所 木造スレート葺平家建 2 . 1 8 m ²	倉庫 1 階 概測 1 2 0 . 1 4 m ² 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
3	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	塩尻市大門五番町 6 5 3 番地 2 6 5 3 番 2 の 2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 9 3 . 2 4 平方メートル 1 居宅 木造鉄板葺 2 階建 1 階 3 1 . 5 9 m ² 2 階 2 5 . 9 2 m ²	木造瓦葺平家建 概測 9 5 . 6 7 m ² 2 階 概測 3 8 . 8 8 m ²
番号	特 記 事 項		
2	主である建物は現況倉庫として利用されており、増築部分が存した。附属建物符号 1 は屋根材が登記と異なっていた。		
3	主である建物は増築されていた。また、屋根材が異なる。附属建物符号 1 は、2 階部分が増築されていた。		

* 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

位 置 ・ 交 通	J R 篠ノ井線塩尻駅の東方約 1.4 km（道路距離） 塩尻西小学校へ徒歩約3分（約200m） 塩尻中学校へ徒歩約26分（約1.8km） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	国道 153 号線背後に一般住宅を中心に、共同住宅等も見受けられる住宅地域。塩尻西小学校に近接しているほか、周辺には市役所等の公共公益施設が多く存する。	
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 等 その他の規制	市街化区域内 第 1 種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法 22 条区域 ・ 塩尻市立地適正化計画： 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 ・ 盛土規制法：宅地造成等工事規制区域 ・ 塩尻市防災ハザードマップ：洪水浸水想定区域外
画 地 条 件	地 積 形 状 間口・奥行等 地 勢 そ の 他	495.86㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約9m、奥行約20m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西側 幅員約 4.0m舗装市道（西小東 1 号線）ほぼ等高に接面 （建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路、特記事項①参照） 北東側で塩尻市所有の公衆用道路（657 番 7）が隣接するが、市道認定はない（特記事項②参照）。	
土地の利用状況等	物件 1 土地は、物件 2 及び物件 3 建物の敷地として利用されている。 ・ 建物の配置は添付資料配置概況図及び建物図面のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり（下水道の受益者負担金は精算済である。）

特記事項

- ① 塩尻市建設課担当者によると、西側で接面する道路状土地「652番5」（地目：公衆用道路、所有者：塩尻市）、「653番3」（地目：畑、所有者：塩尻市）、「652番9」（地目：畑、所有者：塩尻市）について、一部地目が「畑」となっているが、いずれも塩尻市道「西小東1号線」に認定されている土地と思われるとのことであった。
当該市道は、公図上直線状となっているが、現況は物件1土地の入口付近で幅員が広がっており（道路台帳上も同様）、物件1土地の一部が道路の一部となっている可能性がある。
- ② 物件1土地の北東側に塩尻市所有の公衆用道路（657番7、市道認定なし）が隣接する。物件1土地の接面間口は約1.5mで、出入りは可能（電柱の支線や隣接地の工作物等が存するため、徒歩でかろうじて出入り可能な状態。）。当該道路は、北方にある市道大門原16号線に接続している。
- ③ 物件3附属建物符号1の南西側に移動可能なプレハブ物置（約1.76㎡）が存する。
- ④ 物件2主である建物の南側に軽量鉄骨造の骨組みに屋根と一部壁が設置された下屋部分が存する（駐車場、物置）。また、同建物の北側に、軽量鉄骨の骨組みにポリカーボネイト波板の簡易な屋根が設置された下屋部分が、物件3主である建物の北東側にも同様の下屋部分が存する。
- ⑤ 塩尻市教育委員会によると、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していないが、「大門遺跡」に近接するとのことである。工事等に際して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。しかしながら、調査方法は非常に個別性が強く、不確定要素も多いため、事前の査定は困難である。また、本件土地には建物が建築済みであるので、本件においては埋蔵文化財の影響は考慮外とする。
- ⑥ 物件2主である建物は工場として利用されていた経緯があるため、土壤汚染対策法等に関して長野県松本地域振興局 環境・廃棄物対策課に確認した内容は次のとおり。
 - ・水質汚濁防止法に規定する「有害物質使用特定施設」の届け出はなく、届出履歴もない。
 - ・土壤汚染対策法第3条第1項ただし書きの確認（土壤汚染状況調査の免除の確認）を受けている土地を含まない。
 - ・土壤汚染対策法第6条に規定する要措置区域の指定、第11条に規定する形質変更時要届出区域の指定はいずれもない。

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件2建物

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	昭和44年10月30日新築
	経 過 年 数	約56年
	経済的残存耐用年数	3年程度
仕 様	構 造	軽量鉄骨造鉄板・スレート葺2階建
	外 壁	モルタル、スレート、鉄板張等
	内 壁	ボード等
	天 井	ボード等
	床	土間コンクリート、フローリング等
	設 備	電気、給排水衛生設備等
	そ の 他	特にない
床面積(現況)	1階概測120.14㎡ 2階38.88㎡ 延159.02㎡ (公簿: 1階119.60㎡)	
現況用途等	現況用途	倉庫
	間 取	添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	Aが倉庫として占有している。	
特記事項	・登記の種類は工場であるが、現況は倉庫として利用されている。 ・Aによると、数回にわたり増改築が行われてきた経緯があり、増築したつなぎ目の部分(1階)に雨漏りが発生しているとのこと。当該部分の天井には剥がれが数か所見受けられた。 ・1階部分の南西側に増築部分が存した。Aによると、増築時期は45年程前と思われるとのこと。 ・建物の北東側に外階段が設置されている。 ・建物建築時期、用途、現地調査での目視による確認から、外壁材等にアスベストが使用されている可能性を否定できないが、設計図書等はなく、Aへのヒアリングからも使用の有無は確認できず、不確定である。	

区 分	附属建物符号 1	
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	新築年月日不詳 不明 経済的耐用年数を満了している
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 モルタル 合板 モルタル 土間コンクリート 排水衛生設備 特にない
床面積（現況）	2.18㎡ （公簿も同様）	
現況用途等	現況用途 間 取	便所 添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	Aが便所として占有している。	
特 記 事 項	・登記事項証明書によると新築年月日は不詳であるが、主である建物と同 時期である可能性が高い。また、Aによると、長年使用していないとの ことである。以上の事実及び現地調査の結果から、当該建物の経済価値 は乏しい。	

(2) 物件3建物

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	昭和38年月日不詳新築（公課証明書に基づく）
	経 過 年 数	約63年
	経済的残存耐用年数	3年程度
仕 様	構 造	木造瓦葺平家建
	外 壁	モルタル等
	内 壁	ビニールクロス、聚楽壁、繊維壁等
	天 井	ビニールクロス、竿縁天井、ボード等
	床	フローリング、畳、クッションフロアー等
	設 備 そ の 他	電気、給排水衛生設備等 特にない
床面積（現況）	概測95.67㎡（公簿：93.24㎡）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取	添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	Aが居宅として占有している。	
特 記 事 項	・ダイニングキッチンに増築部分が存した。また、南東側和室の東側に増築部分（広縁）が存した。Aによると、いずれも増築時期は40年程前と思われるとのこと。 ・新築後相当年数が経過しており、内外装に劣化や損傷が見受けられた。 ・建物内で猫を1匹飼育している。	

区 分	附属建物符号 1	
建築時期及び 経済的残存耐用 年 数	建 築 年 月 日	昭和48年1月30日新築
	経 過 年 数	約53年
	経済的残存耐用年数	3年程度
仕 様	構 造	木造鉄板葺 2 階建
	外 壁	モルタル等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、ボード等
	床	カーペット敷、畳、土間コンクリート等
	設 備	電気、給排水衛生設備
	そ の 他	特にない
床面積（現況）	1 階 31.59㎡、2 階 概測 38.88㎡ 延 70.47㎡ （公簿：2 階 25.92㎡）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取	添付間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	Aが居宅として占有している。	
特 記 事 項	・ 2 階の西側に増築部分が存した。Aによると、増築時期は40年程前と思われるとのこと。 ・ 2 階の東側に軽量鉄骨の骨組みのバルコニーが設置されており、外階段により出入りできるようになっている。 ・ 新築後相当年数が経過しており、内外装の劣化や損傷が見受けられた。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号等	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	50,000	0.70	495.86	0.80	13,880,000

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：二方路+1% (1.01)、一部市道の可能性-1% (0.99)
規模大-30% (0.70) ⇒ 個別格差(相乗積) 0.70

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：-20% ⇒ 80% 建物等と敷地との適応の状態

(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	主附 の別	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	150,000	159.02	0.03	720,000
	附属 符号1	100,000	2.18	0.00	0
	合計				720,000
3	主	190,000	95.67	0.04	730,000
	附属 符号1	180,000	70.47	0.04	510,000
	合計				1,240,000

イ 現況延床面積：

物件2（主である建物）、物件3（主である建物、附属建物符号1）：概測数量による
物件2（附属建物符号1）：登記数量による

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記式により査定した。

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)

物件 2（主である建物）

・経過年数約 56 年，経済的残存耐用年数約 3 年，観察減価率 40%

$$= 3 \text{ 年} \div (56 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.40) = 0.03$$

物件 2（附属建物符号 1）

・経済的残存耐用年数 0 年

$$= 0.00$$

物件 3（主である建物）

・経過年数約 63 年，経済的残存耐用年数約 3 年，観察減価率 10%

$$= 3 \text{ 年} \div (63 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.10) = 0.04$$

物件 2（主である建物）

・経過年数約 53 年，経済的残存耐用年数約 3 年，観察減価率 20%

$$= 3 \text{ 年} \div (53 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) = 0.04$$

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 イ			敷地利用 地積割合 ウ	土地利用権等 価格(円) ア×イ×ウ＝エ
1	13,880,000	物件 2	0.10	場所的利益	0.472	660,000
		物件 3	0.10	場所的利益	0.528	730,000
計						1,390,000

イ 土地利用権等割合：抵当権設定当時の所有関係から物件 2、3 建物について法定地上権は成立しないが、いわゆる場所的利益相当額を計上することが妥当と判断し、その割合を 10%（0.10）と判定した。

ウ 土地利用地積割合：物件 2、3 建物の建築面積（水平投影面積）の比により按分して土地利用地積割合を査定した。

建 物	床面積（㎡）	土地利用権割合
物件 2	122.32	0.472
物件 3	136.98	0.528
合 計	259.30	1.000

(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	13,880,000	-1,390,000		0.70	0.60	5,250,000
2	720,000	+660,000	1.0	0.70	0.60	580,000
3	1,240,000	+730,000	1.0	0.70	0.60	830,000
一括価格 (合計)						6,660,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の用途、規模（以前は工場として利用されていた建物が存すること、築年数が経過した住宅用建物が2棟存すること）、当該建物にアスベストの可能性を否定できないこと等による市場性の減退 -30% (0.70)

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。

以下余白

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（塩尻－1）

所 在 : 塩尻市大門六番町146番6「大門六番町3-16」
価 格 : 61,500円／㎡
位 置 : J R篠ノ井線塩尻駅の東方約750m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 177㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西8m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域内、第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
準防火地域
地 域 の 概 要 : 商店街、公共施設等に近い利便性の良い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

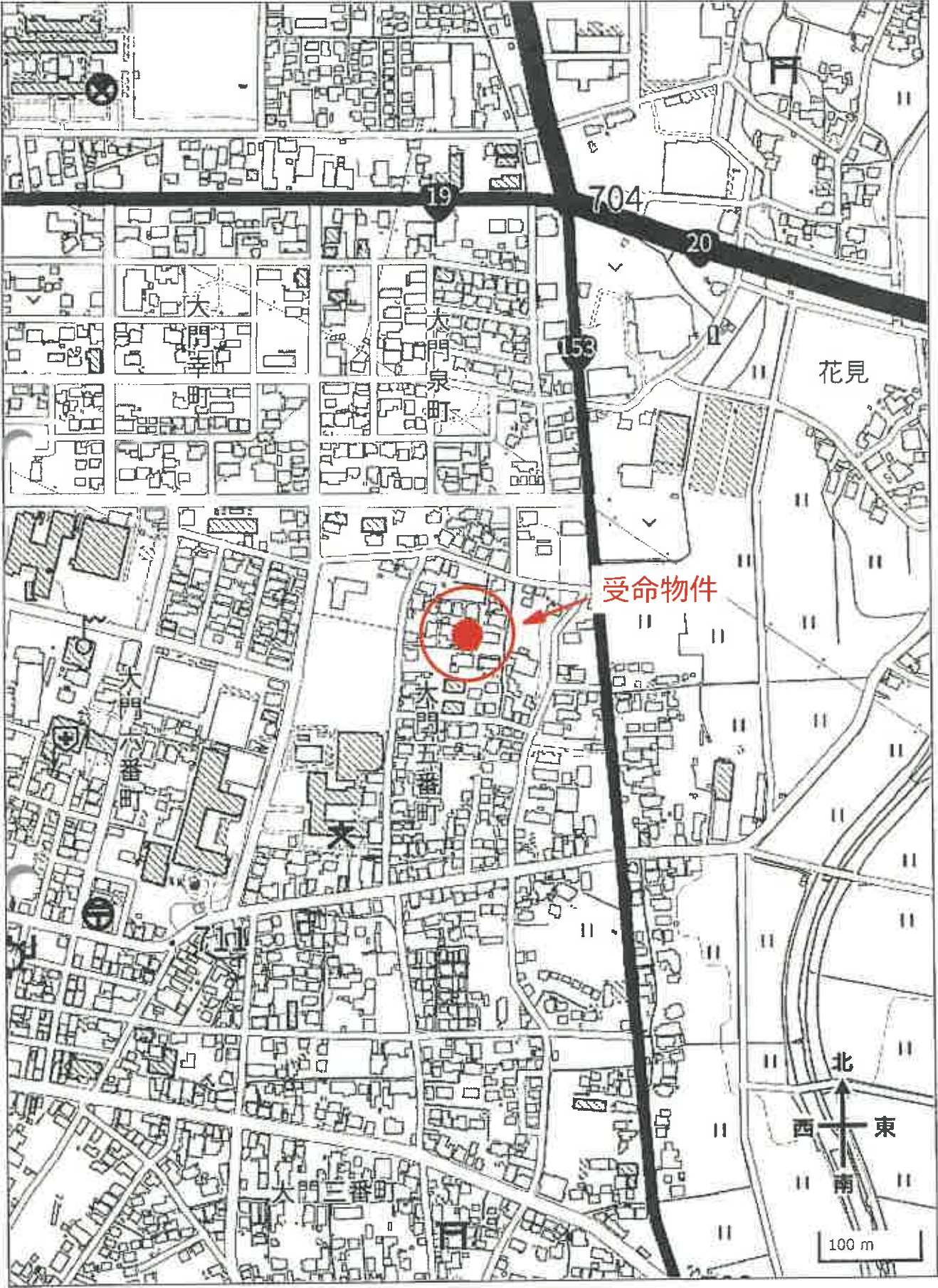
物件1 土地 15,695,952 円 (31,654 円／㎡)
物件2 建物 485,903 円
物件3 建物 768,325 円

(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

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 配置概況図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上



647-2
651-15

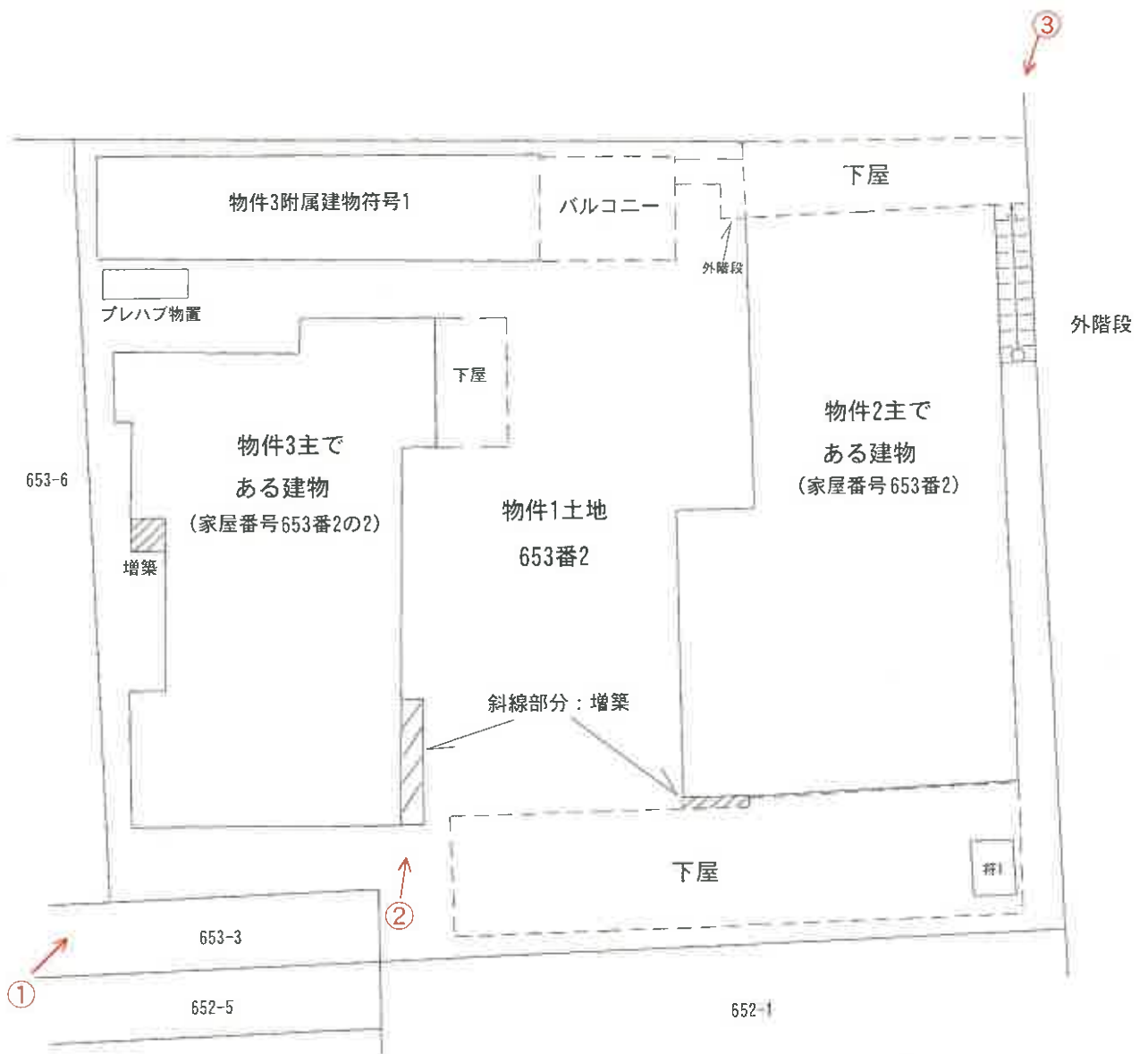
△ 650-19

公 図 写

別図



配置概況図



写真：←○

登記年月日：昭和45年2月24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。
令和8年3月18日 長野地方支局松本支局 登記官

45.2.24

地家屋番 653番2口2

所在地 塩尻市大門5番町653-2

主建地各積階面
図面在量

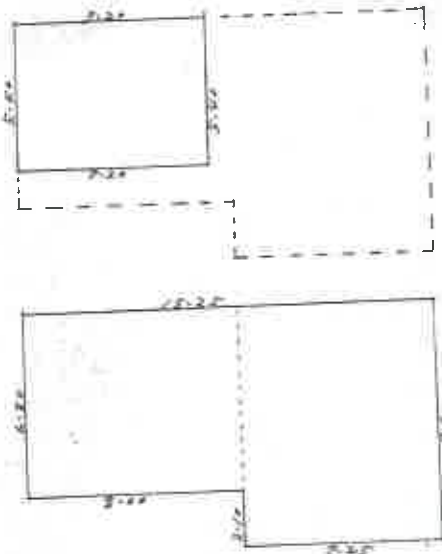
061924 物件2

作製年月日
昭和四五年式月式日

作製者

申請人

一階



便所 1.20 x 1.20

1階床積
 $8.10 \times 6.80 = 55.08$
 $8.90 \times 7.25 = 64.525$
合計 119.605

2階床積
 $7.20 \times 5.40 = 38.88 \text{ m}^2$

便所床積
 $1.20 \times 1.20 = 2.184 \text{ m}^2$

A3をA4に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

登記年月日：昭和48年3月12日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年3月18日 長野地方方法務局松本支局 登記官

48.3.12

家屋番号 653番292

建物の所在 塩尻市大門5番町 653番地2

建 物 平 面 図

各 階 平 面 図



求 積

9.90 x 6.30 = 62.3700
3.60 x 3.60 = 12.9600
3.60 x 2.70 = 9.7200
1.80 x 1.40 = 2.5200
2.70 x 0.90 = 2.4300
3.60 x 0.40 = 1.4400

計 93.2400

① 床面積 93.24 m²



求 積

11.70 x 2.70 = 31.5900

② 一階床面積 31.59 m²



求 積

7.20 x 3.60 = 25.9200

③ 二階床面積 25.92 m²

A3をA4に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/200 1/500

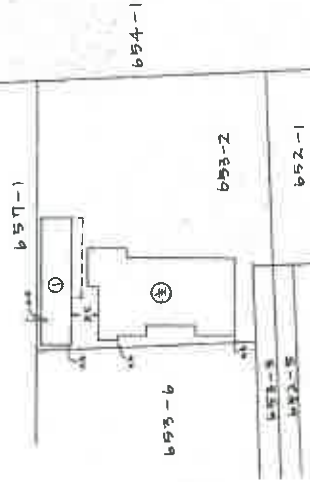
061925 物件3

作 製 年 月 日
昭和 48 年 3 月 10 日

作 製 者

申 請 人

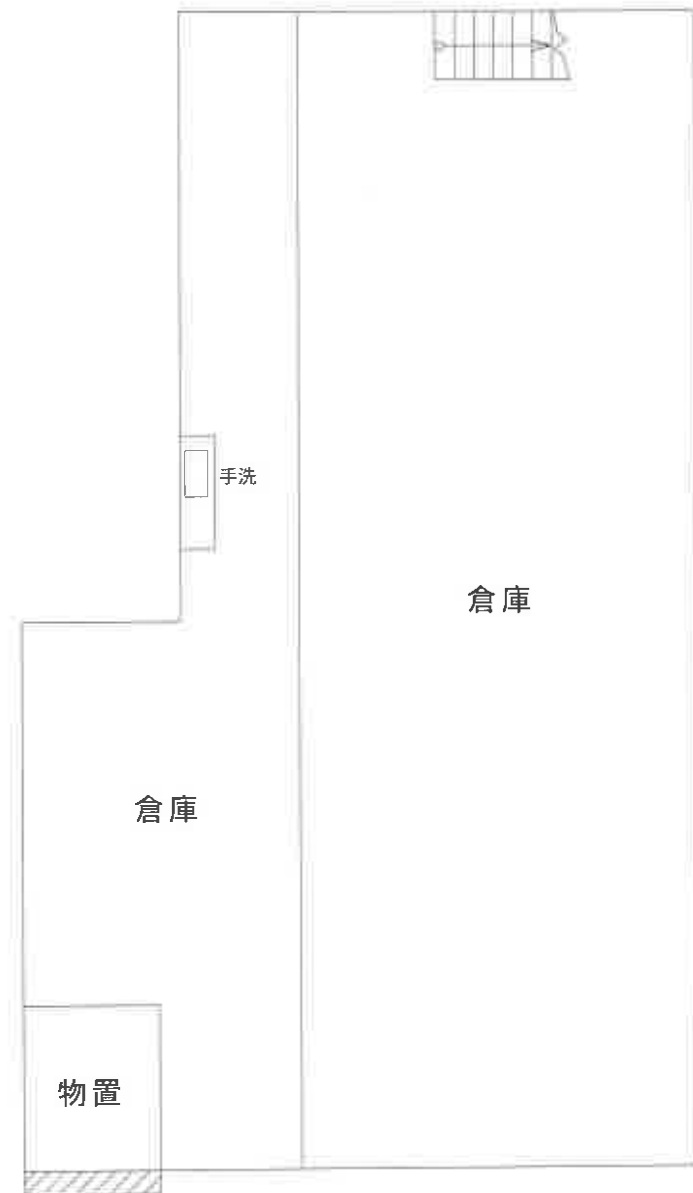
建 物 図 面



実線部分は工場の形状

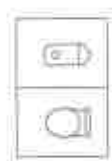
物件 2 建物間取図

主である建物



1階 概測120.14㎡
(登記119.60㎡)

附属建物符号 1



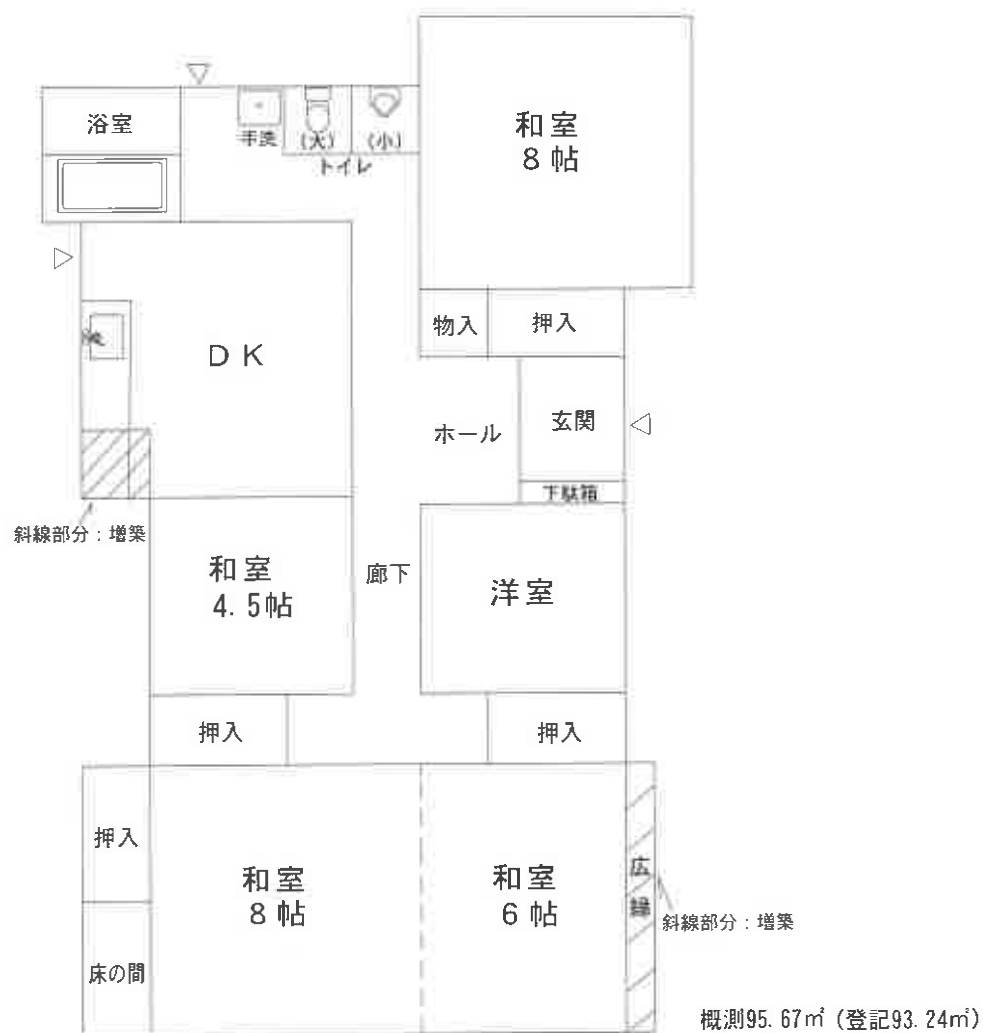
便所 2.18㎡



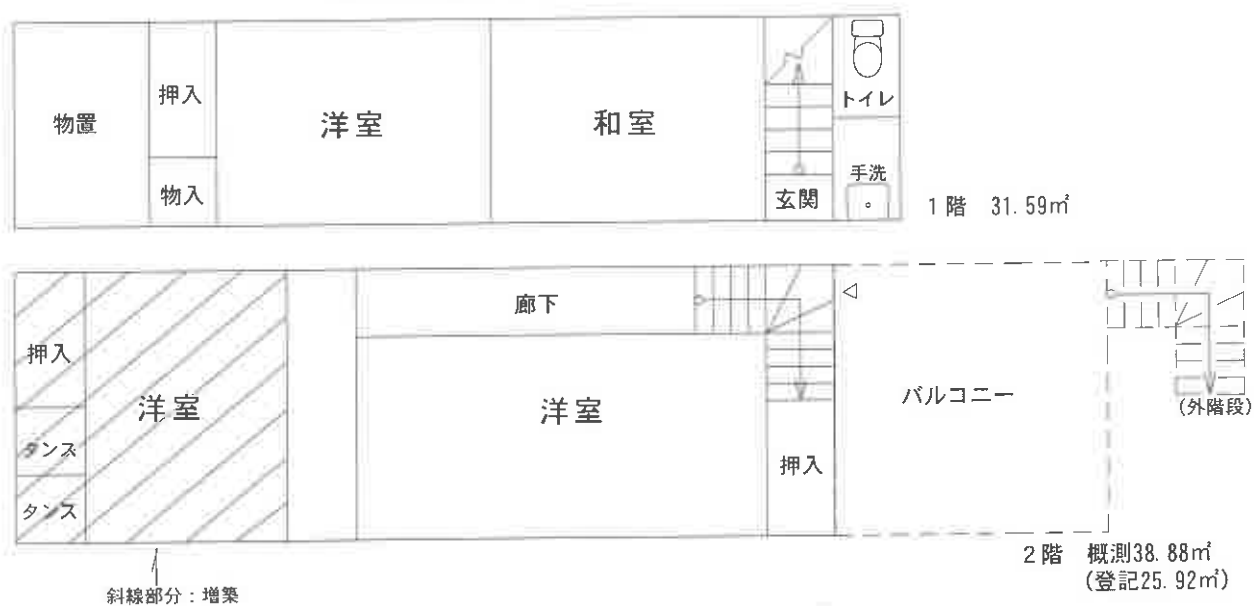
2階 38.88㎡

物件 3 建物間取図

主である建物



附属建物符号 1





物件1土地

写真①



物件1土地

物件2建物

写真②



写真③