

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 Tel 0266-53-6700

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 3 0 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 1 0 月 1 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 2 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 長野地方裁判所諏訪支部
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 2 9 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 9 月 3 0 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)
1～8	3,160,000 2,528,000	一括	632,000	174,238	26,692
1	810,000				
2	160,000				
3	60,000				
4	850,000				
5	50,000				
6	30,000				
7	960,000				
8	240,000				
備考	別紙(1)物件7における工場抵当法第2条による機械器具等の目録記載の機械器具等の売却基準価額は0円 別紙(2)物件8における工場抵当法第2条による機械器具等の目録記載の機械器具等の売却基準価額は0円				

物 件 目 録

1 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 8 . 6 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 1 番 4
地 目 宅地
地 積 4 7 . 9 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 1 番 5
地 目 宅地
地 積 1 7 . 5 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 5 1 . 9 6 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 7 番 2 0
地 目 宅地
地 積 1 4 . 9 2 平方メートル

所有者 A

6 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 7 0 番 4
地 目 宅地
地 積 6 . 7 4 平方メートル

所有者 A

7 (一棟の建物の表示)

所 在 岡谷市若宮二丁目 8 2 6 1 番地 1、8 2 6 1 番地 4、
8 2 6 6 番地 1

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 5 9 . 3 1 平方メートル
2 階 2 0 0 . 5 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 3 1 3 . 8 0 平方メートル
2 階 約 2 5 4 . 3 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮二丁目 8 2 6 1 番 1 の 1

種 類 居宅・工場

物 件 目 録

構 造 木造 2 階建

床 面 積	1 階部分	1 0 0 . 0 5 平方メートル
	2 階部分	1 9 7 . 3 3 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階部分	1 0 0 . 0 5 平方メートル
	2 階部分	約 2 0 4 . 8 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 木造 1 階建

床 面 積	1 階部分	4 1 . 2 7 平方メートル
-------	-------	------------------

(現況)

種 類 事務所・居宅・倉庫・車庫

構 造 木造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階部分	約 9 5 . 7 6 平方メートル
	2 階部分	約 4 6 . 4 0 平方メートル

所有者 A

(工場抵当法第 2 条による機械器具等の目録は別紙 (1) のとおり)

8 (一棟の建物の表示)

所 在	岡谷市若宮二丁目 8 2 6 1 番地 1、8 2 6 1 番地 4、 8 2 6 6 番地 1
-----	---

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階	2 5 9 . 3 1 平方メートル
	2 階	2 0 0 . 5 2 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1 階	約 3 1 3 . 8 0 平方メートル
	2 階	約 2 5 4 . 3 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮二丁目 8 2 6 1 番 1 の 2

種 類 工場

構 造 木造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 1 1 . 0 4 平方メートル

所有者 有限会社スワプリント工業

(工場抵当法第 2 条による機械器具等の目録は別紙 (2) のとおり)

物件 7 における工場抵当法第 2 条による機械器具等の目録

種類 (名称)	個数	型式・製造番号・記号番号等		製作者	製造年月
乾燥機	1	DR		不明	1979年5月
乾燥機	1	SF-60	465	(有) マキタ技研	1985年5月
乾燥機	1	型式不明 (第81-8286号認可表示付)		不明	1979年4月
乾燥機	1	SF-60	534	(有) マキタ技研	1990年7月
大型スクリーン印刷機	1	LS-77A	002-110	ニューロング精密工業 (株)	1986年7月
スクリーン自動張機	1	型式不明		ニューロング精密工業 (株)	1979年2月
コンプレッサー	1	SLP-75CD	(エアレシーバー付) BM294	アネスト岩田 (株)	2003年1月

物件8における工場抵当法第2条による機械器具等の目録

種類(名称)	個数	型式・製造番号・記号番号等	製作者	製造年月
スクリーン印刷機	1	エリミノスタットSH-3	シシド静電気(株)	1985年
スクリーン印刷機	1	LS-150	ニューロング精密工業(株)	2008年5月
スクリーン印刷機	1	型式不明(CCT63-50 コンバーター付)	不明	不明
スクリーン印刷機	1	Navitas T-5JA/CSA 12A0010465	ナビタス(株)	1997年9月
スクリーン印刷機	1	LS-7A	ニューロング精密工業(株)	1982年9月
スクリーン印刷機	1	LS-7AN	ニューロング精密工業(株)	1990年8月
スクリーン印刷機	1	LS-7AN	ニューロング精密工業(株)	1981年1月
パッド印刷機	1	T-5E	ナビタス(株)	1988年6月
タンポ印刷機	1	T-5GA	ナビタス(株)	1998年9月

物 件 明 細 書

令和 8年 7月14日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 児 玉 暢

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7】

本件債務者有限会社スワプリント工業が、主たる建物1階部分及び附属建物の車庫部分を除くその余の1階部分を占有している。

本件所有者Aが、有限会社スワプリント工業占有部分以外の部分を占有している。

【物件番号8】

本件所有者有限会社スワプリント工業が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～6】

隣地との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 8 . 6 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 1 番 4
地 目 宅地
地 積 4 7 . 9 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 1 番 5
地 目 宅地
地 積 1 7 . 5 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 5 1 . 9 6 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8267番20
地 目 宅地
地 積 14.92平方メートル
所有者 A

6 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8270番4
地 目 宅地
地 積 6.74平方メートル
所有者 A

7 (一棟の建物の表示)

所 在 岡谷市若宮二丁目 8261番地1、8261番地4、
8266番地1

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 259.31平方メートル
2階 200.52平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約313.80平方メートル
2階 約254.39平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮二丁目 8261番1の1

種 類 居宅・工場



物 件 目 録

構 造 木造 2 階建

床 面 積	1 階部分	100.05 平方メートル
	2 階部分	197.33 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階部分	100.05 平方メートル
	2 階部分	約 204.80 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 木造 1 階建

床 面 積	1 階部分	41.27 平方メートル
-------	-------	--------------

(現況)

種 類 事務所・居宅・倉庫・車庫

構 造 木造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階部分	約 95.76 平方メートル
	2 階部分	約 46.40 平方メートル

所有者 A

(工場抵当法第 2 条による機械器具等の目録は別紙 (1) のとおり)

8 (一棟の建物の表示)

所 在	岡谷市若宮二丁目 8261 番地 1、8261 番地 4、 8266 番地 1
-----	--

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階	259.31 平方メートル
	2 階	200.52 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1 階	約 3 1 3 . 8 0 平方メートル
	2 階	約 2 5 4 . 3 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮二丁目 8 2 6 1 番 1 の 2

種 類 工場

構 造 木造 1 階建

床 面 積	1 階部分	1 1 1 . 0 4 平方メートル
-------	-------	--------------------

所有者 有限会社スワプリント工業

(工場抵当法第 2 条による機械器具等の目録は別紙 (2) のとおり)



物件7における工場抵当法第2条による機械器具等の目録

種類(名称)	個数	型式・製造番号・記号番号等	製作者	製造年月
乾燥機	1	DR	不明	1979年5月
乾燥機	1	SF-60 465	(有) マキタ技研	1985年5月
乾燥機	1	型式不明(第81-8286号認可表示付)	不明	1979年4月
乾燥機	1	SF-60 534	(有) マキタ技研	1990年7月
大型スクリーン印刷機	1	LS-77A 002-110	ニューロング精密工業(株)	1986年7月
スクリーン自動張機	1	型式不明	ニューロング精密工業(株)	1979年2月
コンプレッサー	1	SLP-75CD (エアレシーバー付) BM294	アネスト岩田(株)	2003年1月

物件8における工場抵当法第2条による機械器具等の目録

種類(名称)	個数	型式・製造番号・記号番号等	製作者	製造年月
スクリーン印刷機	1	エリミノスタットSH-3 530030	シシド静電気(株)	1985年
スクリーン印刷機	1	LS-150 064-1624	ニューロング精密工業(株)	2008年5月
スクリーン印刷機	1	型式不明(CCT63-50 コンバーター付)	不明	不明
スクリーン印刷機	1	Navitas T-5JA/CSA 12A0010465	ナビタス(株)	1997年9月
スクリーン印刷機	1	LS-7A 1078	ニューロング精密工業(株)	1982年9月
スクリーン印刷機	1	LS-7AN 63-1353	ニューロング精密工業(株)	1990年8月
スクリーン印刷機	1	LS-7AN 183	ニューロング精密工業(株)	1981年1月
パッド印刷機	1	T-5E 01823	ナビタス(株)	1988年6月
タンポ印刷機	1	T-5GA 808.07625	ナビタス(株)	1998年9月

令和 8 年(ケ)第 3 号
令和 8 年 5 月 1 9 日受理
令和 8 年 6 月 3 0 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 卷 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 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 8 . 6 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 1 番 4
地 目 宅地
地 積 4 7 . 9 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 1 番 5
地 目 宅地
地 積 1 7 . 5 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 5 1 . 9 6 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 6 7 番 2 0
地 目 宅地
地 積 1 4 . 9 2 平方メートル

所有者 A

6 所 在 岡谷市若宮二丁目
地 番 8 2 7 0 番 4
地 目 宅地
地 積 6 . 7 4 平方メートル

所有者 A

7 (一棟の建物の表示)

所 在 岡谷市若宮二丁目 8 2 6 1 番地 1、8 2 6 1 番地 4、
8 2 6 6 番地 1

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 5 9 . 3 1 平方メートル
2 階 2 0 0 . 5 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮二丁目 8 2 6 1 番 1 の 1

種 類 居宅・工場

構 造 木造 2 階建

床 面 積 1 階部分 1 0 0 . 0 5 平方メートル
2 階部分 1 9 7 . 3 3 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 木造1階建

床 面 積 1階部分 41.27平方メートル

所有者 A

8 (一棟の建物の表示)

所 在 岡谷市若宮二丁目 8261番地1、8261番地4、
8266番地1

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 259.31平方メートル
2階 200.52平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 若宮二丁目 8261番1の2

種 類 工場

構 造 木造1階建

床 面 積 1階部分 111.04平方メートル

所有者 有限会社スワプリント工業

不動産の表示	「物件目録1、2、3、4、5、6、7、8」のとおり
住居表示	岡谷市若宮二丁目2番16号
土地	物件1～6
現況地目	☒ 宅地（物件1～6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ ㈱スワプリント工業 ☒ 土地所有者Aが本土地上に後頁建物（3枚目）を所有し、占有している ☒ ㈱スワプリント工業が本土地上に後頁建物（4枚目）を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が公衆用道路として一般交通の用に供している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	(1) 本物件1ないし6の土地は本物件7及び8の建物の敷地として一体利用されている (2) 土地所有者Aの移動可能なプレハブのスチール物置がある
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（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7」のとおり			
住居表示	岡谷市若宮二丁目2番16号			
建 物	物件7			
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：附属建物符号1－事務所・居宅・倉庫・車庫 ☒ 構 造：附属建物符号1－木造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：主である建物－2階 約204.80㎡ 附属建物符号1－1階 約95.76㎡ 2階 約46.40㎡ ☒ 一棟の建物の表示 床面積：1階 約313.80㎡ 2階 約254.39㎡			
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 ☒ ㈱スワプリント工業 建物所有者Aが本主である建物2階及び本附属建物2階を住居（空き家）として使用し、本附属建物1階「車庫」部分を自動車駐車場として使用している ㈱スワプリント工業が本主である建物1階を金属製品等の特殊印刷（スクリーン印刷）の工場（空き家）として使用し、本附属建物1階「車庫」部分を除くその余の建物1階部分を印刷業の事務所及び倉庫等（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	(1) 本主である建物2階及び本附属建物2階にAの衣類家財道具等が存在する (2) 本主である建物1階に㈱スワプリント工業の機械器具等が存在し、本附属建物1階に㈱スワプリント工業の帳簿類及び事務機材等が存在する			
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日 地方裁判所 支部 令和 年()第 号			
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8」のとおり				
住居表示	岡谷市若宮二丁目2番16号				
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異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： ☒ 一棟の建物の表示 床面積：1階 約313.80㎡ 2階 約254.39㎡				
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(㈱スワプリント工業) ☐ その他の者 上記の者が本建物を金属製品等の特殊印刷(スクリーン印刷)の工場(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	機械器具等が存在する				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号				
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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～6、7関係)			
占有範囲		☒ 全部 (物件1～6) ☒ 一部 (物件7主である建物1階) ☒ 一部 (物件7附属建物1階「車庫」部分を除くその余の建物1階部分)	
占有者		☒ 債務者(有)スワプリント工業 ☐ その他の者	
占有状況		☒ 敷地 (物件1～6) ☒ 工場 (物件7主である建物1階) ☒ 事務所・倉庫 (物件7附属建物1階)	
☒ 関係人(☐ (占有者) ☒ A (土地所有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 5 年 1 月 3 日 (相続) 頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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			
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	
本物件7の主である建物1階及び同附属建物1階「車庫」部分を除く1階全部の使用について、(有)スワプリント工業の取締役で実母のCと息子のBを代表者とする(有)スワプリント工業との間で月額1万円の賃料のやり取りがなされていた事実が窺える。 しかし、賃料月額1万円というのは、固定資産税の負担等からしても、使用の対価に見合った金額とは言えず、身内という特殊な関係に基づく謝礼に過ぎないものと思われることから、使用貸借とするのが相当と思料する。			

(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
■ A (本件所有者)	【令和8年6月5日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本件債務者兼所有者(株)スワプリント工業(以下「スワプリント工業」という。)の代表者代表取締役であったBは、私の実兄です。 (2) 本物件1ないし6の土地(以下「本土地」という。)は、私の実母のCと実兄のB、それに私の3名で共有していました。先ずCが亡くなり次にBが亡くなって、令和6年4月3日の相続で私の単独所有になりました。 (3) 私が所有する物件7の主である建物(居宅・工場)は、2階が居宅で1階が工場です。居宅部分は、Bが亡くなった後、Bの嫁と子供が半年くらい居住していました。現在は空き家になっています。私が所有者として占有しています。工場部分は、スワプリント工業がスクリーン印刷の工場として使用していましたが、代表者のBが亡くなってから使用していません。空き家になっています。 (4) 居宅部分には、私が相続した家財道具等が残っています。また、工場部分には、スワプリント工業の機械器具や什器備品等がそのまま残っています。 (5) 物件7の主である建物は、何度か改築をしています。雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (6) 物件7の附属建物(事務所)は、1階北側の「会議室」、「倉庫」及び「車庫」部分、それに2階部分を増築しています。 (7) 「事務室」、「会議室」及び「倉庫」部分は、スワプリント工業が使用していましたが、現在は空き家になっています。2階の居宅部分は、私が空き家として使用しています。1階の「車庫」は、BとCが自動車の駐車場として使用していましたが、2人が亡くなってからは使用していません。私が駐車場として使用しています。 (8) 「事務室」と「会議室」には、雨漏り跡があります。以前雨漏りがありましたが、修繕しました。現在雨漏りはしていません。シロアリの被害は見られません。 (9) 本土地、物件7の主である建物の工場部分と附属建物1階の事務所部分の使用については、Cが賃料を受け取っていたようです。契約書などは見当たらず、金額等の詳しいことは分かりません。Cが亡くなってからは賃料のやり取りはありません。 (10) 物件8の建物は、スワプリント工業がスクリーン印刷の工場として使用していましたが、Bが亡くなってからは使用していません。現在空き家になっています。

(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
	(11) 物件8の建物の増改築は無く、雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (12) 物件7の主である建物の1階部分と物件8の建物、物件8の建物と物件7の附属建物の1階部分は、建物内部の扉で往来ができるようになっています。また、物件7の主である建物の2階増築部分と附属建物の2階増築部分も建物内部の扉で往来が可能になっています。 (13) 物件7の主である建物の1階工場部分と物件8の建物には、スクリーン印刷に関する機械器具や什器備品等がそのまま残っています。Bが亡くなった令和6年4月から使用していません。また、工場内ではシンナー等の有機溶剤を使用していました。 (14) 本土地の北側にあるプレハブの物置の中には、スワブリント工業の物は入っていません。私が所有する物置になります。 (15) 土地の境界に関する争いなどはありません。
■ A (本件所有者)	【令和8年6月23日に（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 6月5日に執行官にお話しした内容は、執行官に読み聞かせて頂いたとおりで間違いありません。 (2) 物件7の主である建物の1階工場部分と物件8の建物内にある機械器具等は、いずれもスワブリント工業が所有し、金属製品等の特殊印刷の営業のために使用していたものです。リース物件等の第三者が所有するものではありません。 (3) スクリーン印刷機は分かりますが、パッド印刷機やタンポ印刷機がどれなのか分かりません。 (4) 本土地、物件7の主である建物1階の工場部分と附属建物1階の事務所部分の使用に関する契約書は見つかりませんでしたが、Cの令和3年分の確定申告書の写しがありました。それによると、スワブリント工業から物件7の主である建物1階工場等の賃料として月額1万円、年12万円を貰っていたようです。 (5) Cはスワブリント工業の取締役になっており、息子のBが代表者であるスワブリント工業から賃料を貰っていたことになります。親子間で金額も月1万円という謝礼程度のものであり、実質的な賃料のやり取りは無かったと思います。

(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) 本物件1ないし6の土地（以下「本土地」という。）並びに本物件7及び8の建物（以下「本建物」という。）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）、機械器具等写真撮影場所位置図（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	8267番5	公衆用道路	305	所有者 岡谷市	
②	8266番6	公衆用道路	15	所有者 岡谷市	
③	8798番2	用悪水路	112	所有者 岡谷市	
④	8799番4	公衆用道路	38	所有者 岡谷市	
⑤	8799番3	公衆用道路	169	所有者 岡谷市	

(3) 本土地の位置・形状は、現況の位置・形状と公図（地図に準ずる図面）及び建物図面（各階平面図）の位置・形状が一致せず、隣地との筆界は不明確であり、本土地間の筆界は不明である。

(4) 本物件1ないし6の土地は、本物件7及び8の建物の敷地として一体利用されている。

(5) 本物件7の1階工場及び本物件8の工場（以下「工場建物」という。）内にその存在を確認できた機械器具は、下記のとおりである。

記

種類（名称）	個数	型式・製造番号・記号番号等	製作者	製造年月	耐用年数	簿価	備考
スクリーン印刷機①	1	エリミノスタットSH-3 530030	シンド静電気㈱	1985年	11	1円	物件8（工場）
スクリーン印刷機②	1	LS-150 064-1624	ニューロンテック精密工業㈱	2008年 5月	11	1円	同上
スクリーン印刷機③	1	型式不明（CCT63-50 コンバーター付）	不明	不明	11	1円	同上
スクリーン印刷機④	1	Navitas T-5JA/CSA 12A0010465	ナビタス㈱	1997年 9月	11	1円	同上
スクリーン印刷機⑤	1	LS-7A 1078	ニューロンテック精密工業㈱	1982年 9月	11	1円	同上
スクリーン印刷機⑥	1	LS-7AN 63-1353	ニューロンテック精密工業㈱	1990年 8月	11	1円	同上
スクリーン印刷機⑦	1	LS-7AN 183	ニューロンテック精密工業㈱	1981年 1月	11	1円	同上
パッド印刷機	1	T-5E 01823	ナビタス㈱	1988年 6月	11	1円	同上
タンボ印刷機	1	T-5GA 808.07625	ナビタス㈱	1998年 9月	11	1円	同上
乾燥機①	1	DR	不明	1979年 5月	11	1円	物件7（1階工場）
乾燥機②	1	SF-60 465	㈱マキタ技研	1985年 5月	11	1円	同上
乾燥機③	1	型式不明（第81-8286号認可表示付）	不明	1979年 4月	11	1円	同上
乾燥機④	1	SF-60 534	㈱マキタ技研	1990年 7月	11	1円	同上
大型スクリーン印刷機	1	LS-77A 002-110	ニューロンテック精密工業㈱	1986年 7月	11	1円	同上
スクリーン自動張機	1	型式不明	ニューロンテック精密工業㈱	1979年 2月	11	1円	同上
コンプレッサー	1	SLP-75CD（エアレシーバー付）BM294	アネスト岩田㈱	2003年 1月	11	1円	同上

(6) 上記機械器具は、スワプリント工業が所有し、営業のため金属製品等の特殊印刷を目的とする工場建物内にあり（工場抵当法1条）、抵当権の目的である工場建物に備え付けられた機械器具その他工場の用に供するもの（工場供用物件）として、抵当権の効力が及ぶものと思料する（工場抵当法2条）。

なお、いずれの機械器具も建物定着性を有していない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- (7) 上記機械器具は、工場建物とこれに備え付けられた工場供用物件として工場建物と共に包括して売却されるべきものと思料する。

なお、同機械器具は、供用開始から古いもので47年、新しいもので23年経過している旧型のものである。耐用年数をはるかに経過し、固定資産台帳上の期末帳簿価額（簿価）が1円とされていることから、換価価値は見込めないものと思料する。

- (8) 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 の 経 過

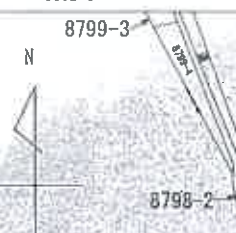
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月19日 (火)	当庁 (執行官室)	岡谷市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 5月25日 (月)	当庁 (執行官室)	本件所有者 A 宛照会書送付 (郵便)
8年 5月26日 (火) 8 : 30 - 9 : 00	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影
8年 5月26日 (火) 11 : 30 - 11 : 45 12 : 25 - 12 : 30	長野地方法務局諏訪支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☒ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
8年 6月 5日 (金) 13 : 30 - 16 : 05	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
8年 6月19日 (金)	当庁 (執行官室)	本件所有者 A 宛照会書送付 (速達)
8年 6月23日 (火) 12 : 50 - 13 : 35	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 () : - :		

(特記事項)

- ☒ 令和 8年 6月 5日
 目的物件 (物件 8) 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) を立ち合わせ、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 6月 5日・6月 23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

8801-2
8802-6



(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所定の地図が揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして揃え付けられている図面で、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。



請求 部分	所 在			岡谷市若宮二丁目		地 番		8266番1				
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	旧土地台帳附属地区	
作 成 年 月 日					備 付 年月日 (印)					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図面である。

(長野地方方法務局諏訪支局管轄)

令和8年3月25日

長野地方方法務局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

【10枚目】

A3をA4に縮小



(注) 地籍に準ずる図面は、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製図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	岡谷市若宮二丁目			地 番	8270番4		
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 考 年 月 日 (長野)			補 記 年 月	

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図面である。

(長野地方裁判所諏訪支庁管轄)

令和8年3月25日

長野地方裁判所

請求番号：10-1

(1/1)

登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和53年9月28日

各階平面図

建物図面

863.9.28

家屋番号
8261番1の1

建物の所在
岡谷市石宮 丁目8261-1, 8261-4, 8266-1

主たる建物 一階

5.16 X 4.41	22.87
0.93 X 4.41	4.11
0.91 X 1.96	1.80
6.10 X 0.71	0.43
0.91 X 0.71	0.65
1.52 X 2.52	3.83
0.56 X 2.52	1.41
延床面積	
100.3520	100.35㎡



主たる建物 二階

1.90 X 1.72	3.2680
13.15 X 10.91	143.4665
4.55 X 10.91	49.6500
0.91 X 4.45	4.0495
0.40 X 2.53	1.0120
延床面積	
197.3360	197.33㎡



附属建物 符号1

0.46 X 1.91	0.8786
5.21 X 3.73	19.4333
2.50 X 3.15	7.8750
0.56 X 3.15	1.7640
延床面積	
41.9469	41.95㎡



道路



79526

作製者
士田建築士
事務所

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(日本土地建物調査士会連合会印)

これは図面に記述されている建築を建築した図面である。
(長野県庁在籍建築士会印)

令和8年3月6日 長野県庁在籍建築士

(12枚目)

A3をA4に縮小

附録第10-3

これは既述に記述されている内容を証明した書面である。

(原散件及烟盒盒底均含烟碱)

中國銀行

中国农村出版社

제출

各階平面図

859, 4, 12-

家屋番号	若宮二丁目 0261番1の2
建物の所在	岡谷市若宮二丁目

面
区
物
建

岡谷市若宮二丁目8261番地1・8261番地4



求理

650	11
8901	7P
588	O
0188	e
580	1
	=
	050
	050
	244
	X X X
	525
	525
	1
	1
	1

床面積 111.04 m²

79527

上卷
下卷

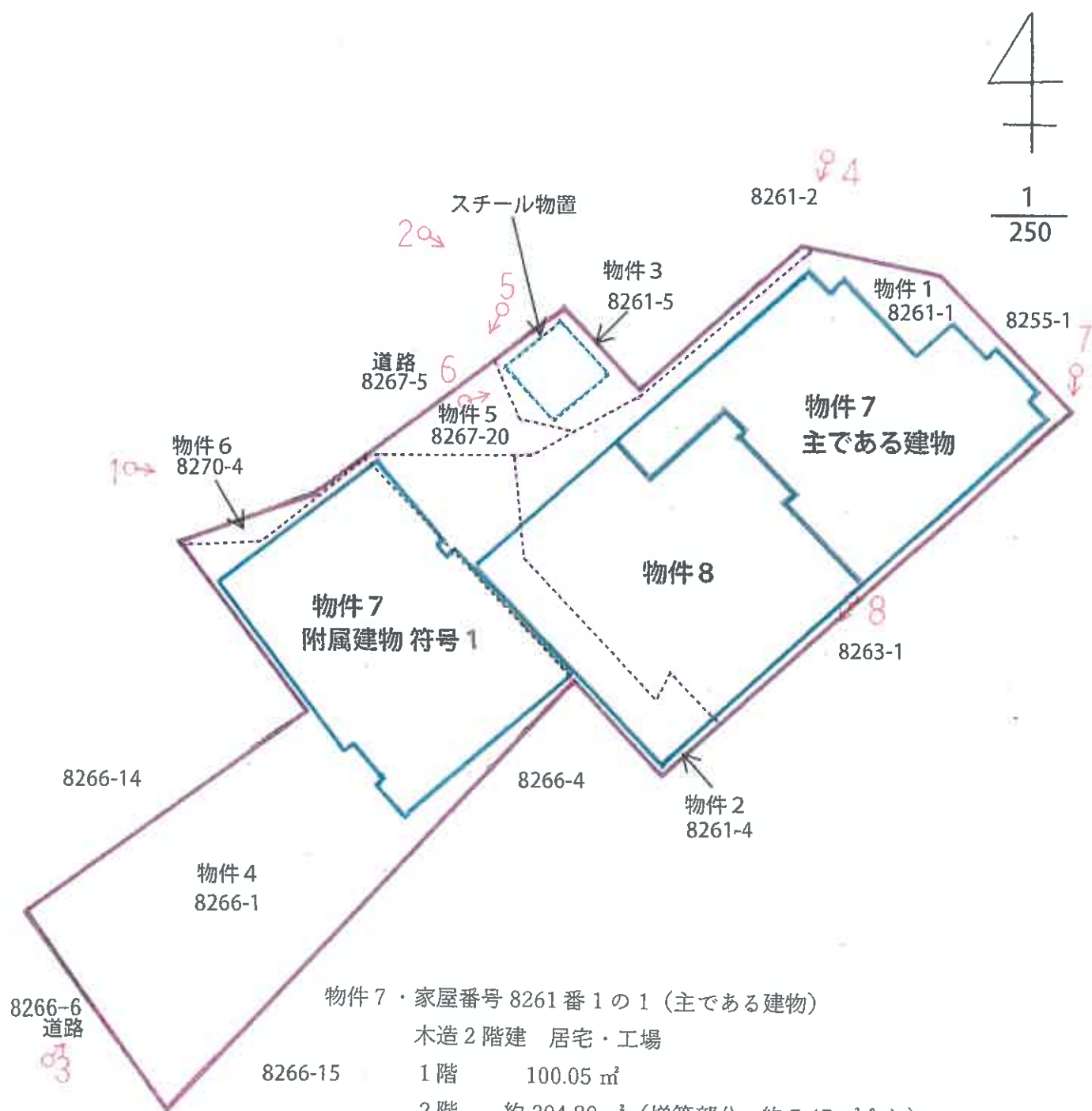
1/250

申請人

譜尺

505

（蘇州金匱張士直醫家譜圖）



物件7・家屋番号 8261 番 1 の 1 (主である建物)

木造 2 階建 居宅・工場

1 階	100.05 m ²
2 階	約 204.80 m ² (増築部分 約 7.47 m ² 含む)
計	約 304.85 m ² (増築部分 約 7.47 m ² 含む)

・ (付属建物 符号 1) 木造、鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
事務所・居宅・倉庫・車庫

1 階	約 95.76 m ² (増築部分 約 54.49 m ² 含む)
2 階	約 46.40 m ² (増築部分 約 46.40 m ²)
計	約 142.16 m ² (増築部分 約 100.89 m ² 含む)

物件8・家屋番号 8261 番 1 の 2

木造 1 階建 工場

床面積 111.04 m²

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 3 号

物件 1 ~ 6 (宅地)

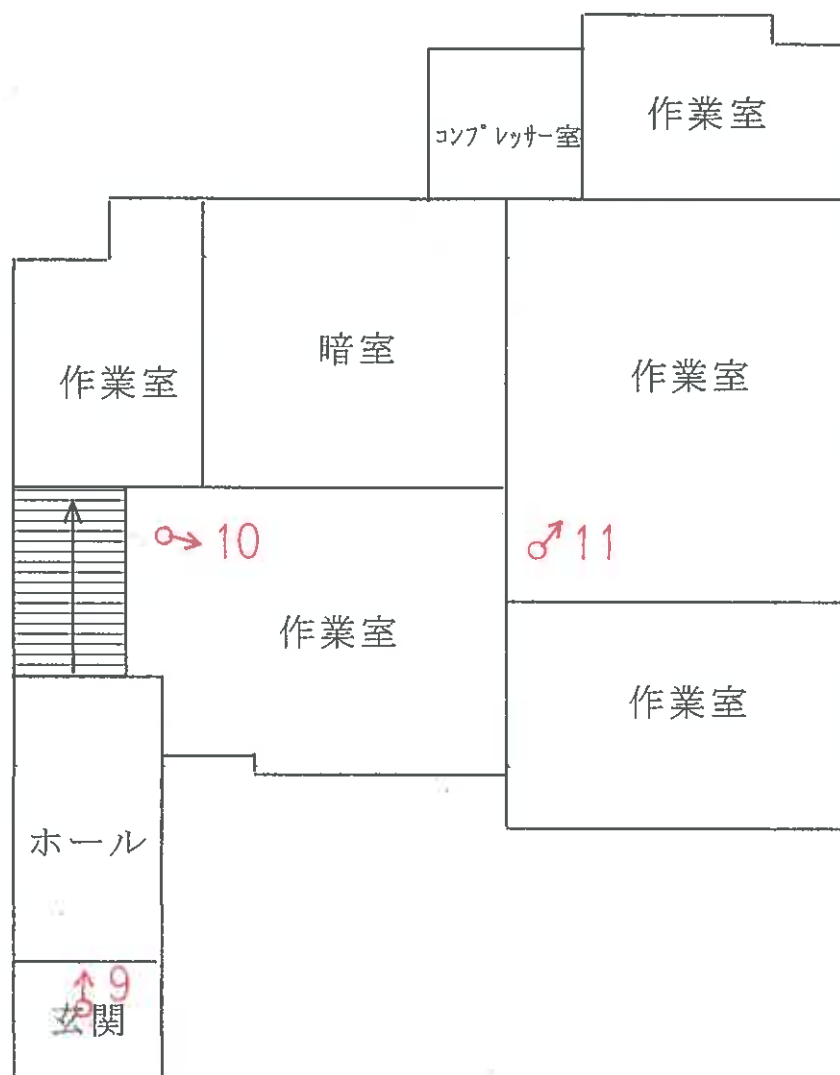
物件 7 (居宅・工場)

附属建物符号 1 (事務所)

物件 8 (工場)

物件 7

【主である建物】



物件 7 (主である建物)

1 階 100.05 m²

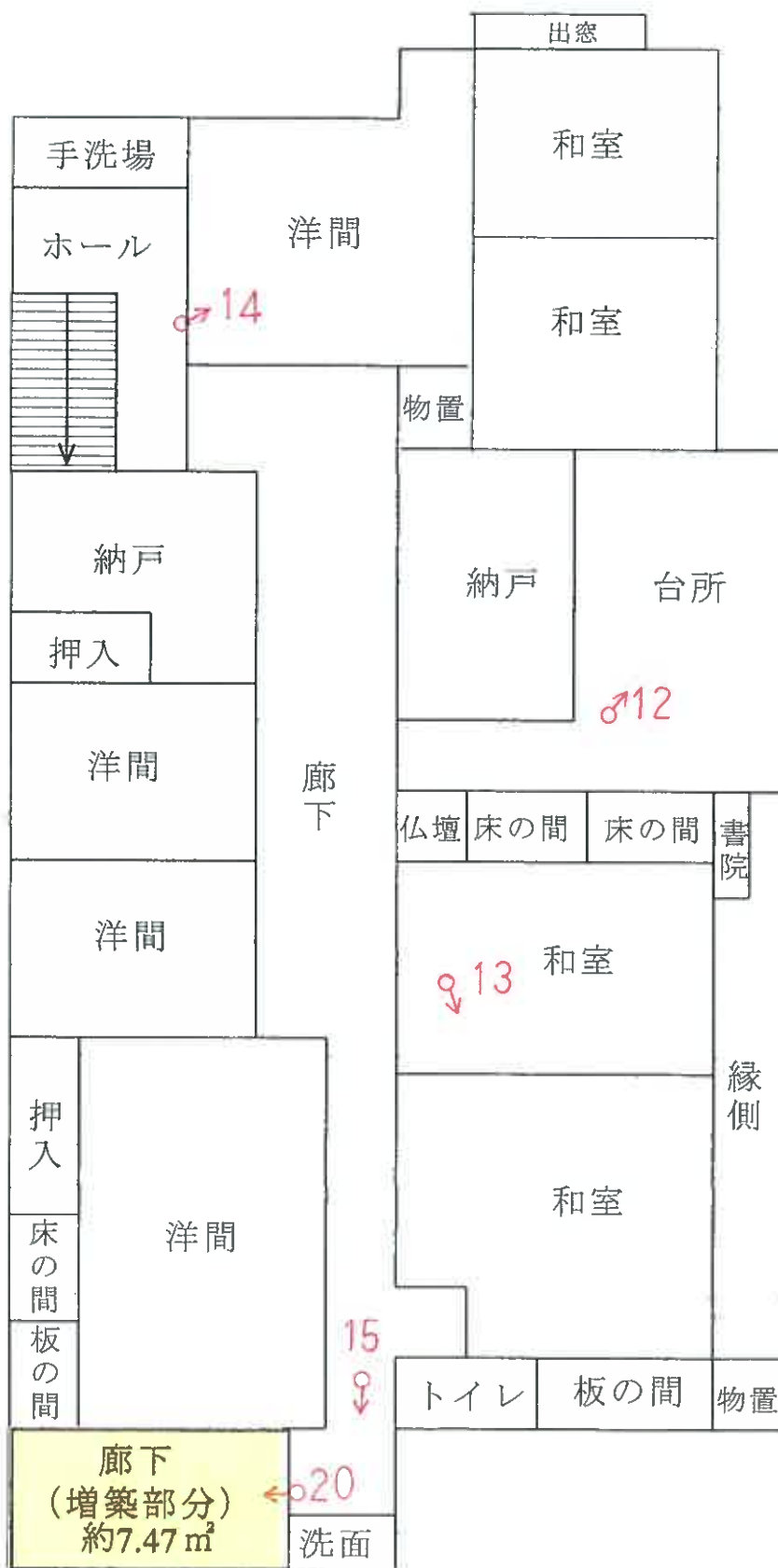
2 階 約204.80 m² (増築部分約7.47 m²含む)

計 約304.85 m² (増築部分約7.47 m²含む)

♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図 (概略図)
令和8年(ケ)第3号
物件7 (居宅・工場)

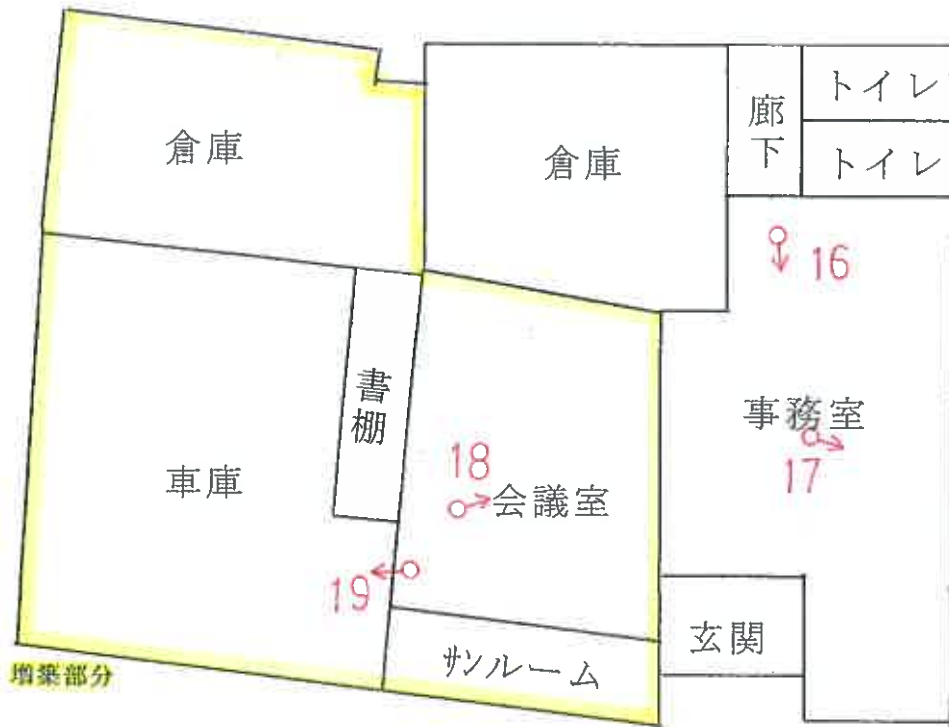
物件 7
(主である建物)



2 階

写真撮影位置・方向

建物間取り図 (概略図)
令和8年(ケ)第3号
物件7 (居宅・工場)



1 階



← 外階段

2 階

附属建物符号1	登記面積	41.27 m ²
	未登記増築面積	約100.89 m ²
計		約142.16 m ²

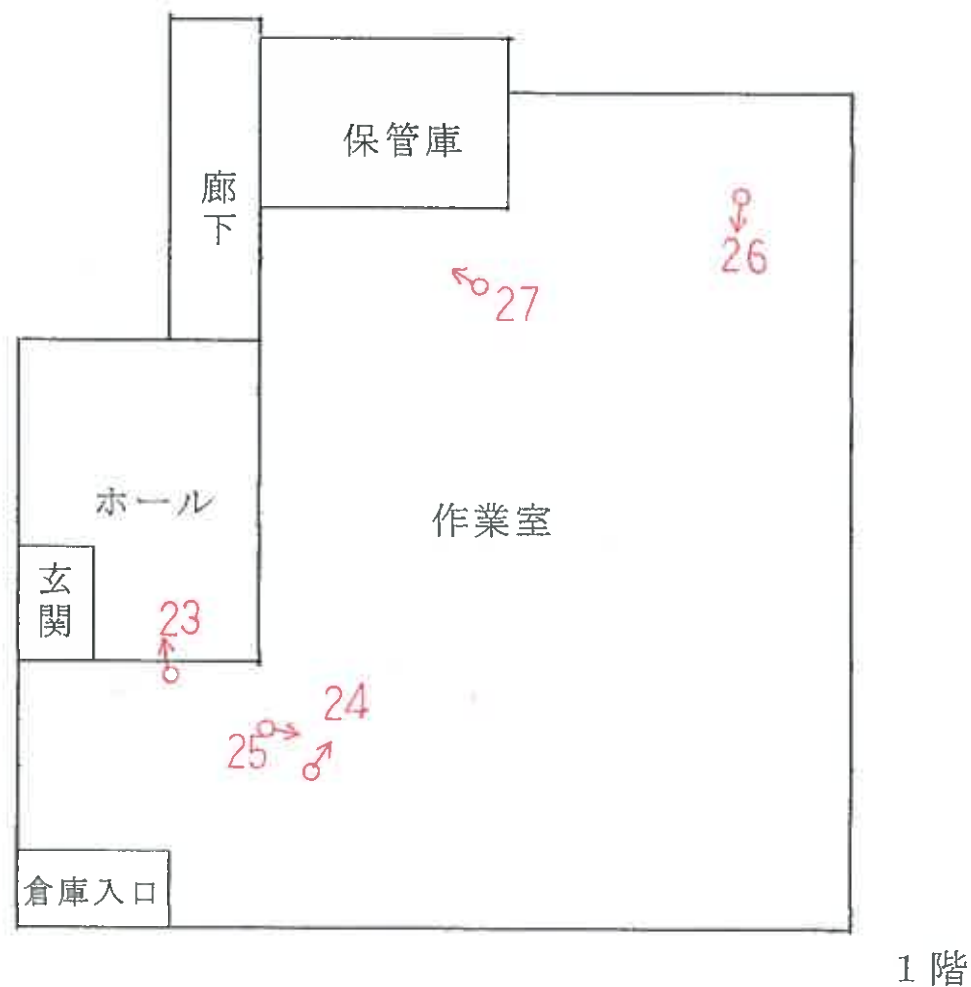
1 階 約95.76 m²

2 階 約46.40 m²

♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図 (概略図)
令和8年(ケ)第3号
物件7 (居宅・工場)

物件 8
(主である建物)



物件 8

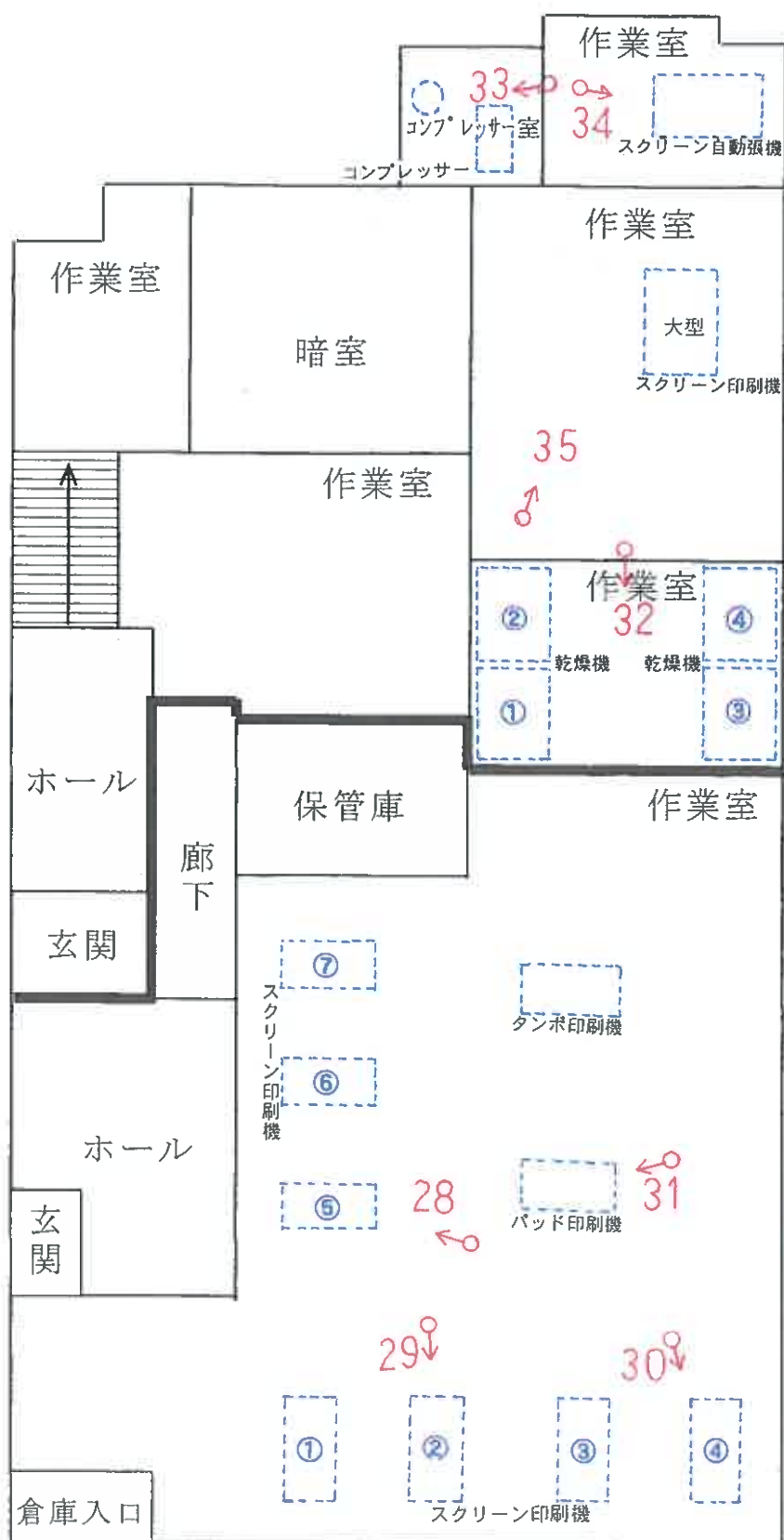
登記面積 111.04 m²

♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図（概略図）
令和8年(ケ)第3号
物件8（工場）

機械器具等写真撮影場所位置図（概略図）

物件 7 ・ 物件 8



物件 7



物件 8

1 階

♂ 写真撮影位置・方向

(20 枚目)

令和8年（ケ）第3号



NO. 1
物件 1 ～ 8



NO. 2



NO. 3

物件 1 ~ 8



NO. 4



NO. 5



NO. 6

移動可能なプレハブスチール物置



NO. 7



NO. 8



NO. 9

物件 7 主である建物

1 階部分 (工場)



NO. 10



NO. 11



NO. 12

物件7主である建物

2階部分 (居宅)



NO. 13



NO. 14



NO. 15

物件7主である建物

2階部分 (居宅)



NO. 16

物件7附属建物符号1

事務所 (1階部分)



NO. 17

雨漏り跡



NO. 18

物件 7 附属建物符号 1

増築 (1 階部分)

雨漏り跡



NO. 19

物件 7 附属建物符号 1

増築 (1 階部分)



NO. 20

物件 7 主である建物

増築 (2 階部分)



NO. 21

物件7 附属建物符号1

増築（2階部分）



NO. 22



NO. 23

物件8

1階部分（工場）



NO. 24



NO. 25



NO. 26



NO. 27



NO. 28

物件8 作業室

スクリーン印刷機



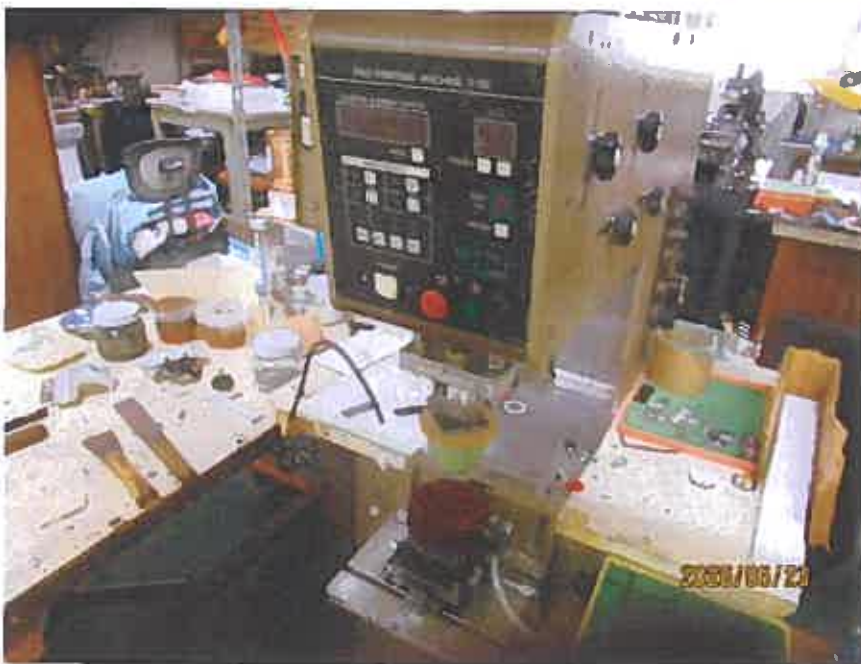
NO. 29

スクリーン印刷機



NO. 30

スクリーン印刷機



NO. 31

パッド印刷機



NO. 32

物件 7 作業室

乾燥機



NO. 33

物件7 コンプレッサー室

コンプレッサー



NO. 34

物件7 作業室

スクリーン自動張機



NO. 35

物件7 作業室

スクリーン印刷機

令和8年（ケ）第3号
令和8年6月5日 現地調査
令和8年6月23日 現地調査
令和8年7月10日 評 価

長野地方裁判所諏訪支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
矢 崎 敏 臣

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3,160,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 810,000 円
物件 2	(土地)	金 160,000 円
物件 3	(土地)	金 60,000 円
物件 4	(土地)	金 850,000 円
物件 5	(土地)	金 50,000 円
物件 6	(土地)	金 30,000 円
物件 7	(建物)	金 960,000 円
物件 8	(建物)	金 240,000 円

- 1 一括価格は、物件1～8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1～6の内訳価格は物件7、8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7、8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 地 地 地 在 番 目 積	岡谷市若宮二丁目 8261 番1 宅地 238.66 m ²	同左
2	所 地 地 地 在 番 目 積	岡谷市若宮二丁目 8261 番4 宅地 47.91 m ²	同左
3	所 地 地 地 在 番 目 積	岡谷市若宮二丁目 8261 番5 宅地 17.58 m ²	同左
4	所 地 地 地 在 番 目 積	岡谷市若宮二丁目 8266 番1 宅地 251.96 m ²	同左
5	所 地 地 地 在 番 目 積	岡谷市若宮二丁目 8267 番20 宅地 14.92 m ²	同左
6	所 地 地 地 在 番 目 積	岡谷市若宮二丁目 8270 番4 宅地 6.74 m ²	同左

7	(一棟の建物の表示)		所 在	岡谷市若宮二丁目 8261 番地 1、 8261 番地 4、8266 番地 1	床 面 積	1階 約 313.80 m ² 、 2階 約 254.39 m ²
			構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	そ の 他	同左
	(専有部分の建物の表示)		床 面 積	1階 259.31 m ² 、2階 200.52 m ²	そ の 他	同左
	(主である建物)		家屋番号	若宮二丁目 8261 番 1 の 1	床 面 積	1階部分 100.05 m ² 、 2階部分 約 204.80 m ²
			種 類	居宅・工場	そ の 他	同左
			構 造	木造 2 階建	種 類	事務所・居宅・倉庫・ 車庫
			床 面 積	1 階部分 100.05 m ² 、 2 階部分 197.33 m ²	構 造	木造、鉄骨造亜鉛メッ キ鋼板葺 2 階建
					床 面 積	1 階部分約 95.76 m ² 、 2 階部分約 46.40 m ²
	(附属建物)		符 号	1	そ の 他	同左
			種 類	事務所		
			構 造	木造 1 階建		
			床 面 積	1 階部分 41.27 m ²		
8	(一棟の建物の表示)		所 在	岡谷市若宮二丁目 8261 番地 1、 8261 番地 4、8266 番地 1	床 面 積	1階 約 313.80 m ² 、 2階 約 254.39 m ²
			構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	そ の 他	同左
			床 面 積	1 階 259.31 m ² 、2 階 200.52 m ²		
	(専有部分の建物の表示)		家屋番号	若宮二丁目 8261 番 1 の 2	同左	
			種 類	工場		
			構 造	木造 1 階建		
			床 面 積	1 階部分 111.04 m ²		

番号	特 記 事 項
1～8	・物件1～物件6の土地は、物件7、8の建物の敷地として一体利用されている。 ・物件1～物件6の土地と隣接地との境界は不明確であり、また、物件1～6の土地の間での境界も不明確である。 ・物件7の主である建物の1階部分には乾燥機4台、大型スクリーン印刷機1台、スクリーン自動張機1台、コンプレッサー1台が存する。いずれの機械器具についても、型式及び供用開始からの経過年数を勘案するに、換価価値は見込めないものと思料する。 ・物件8の建物の内部にはスクリーン印刷機7台、パット印刷機1台、タンボ印刷機1台が存する。いずれの機械器具についても、型式及び供用開始からの経過年数を勘案するに、換価価値は見込めないものと思料する。

＊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1～6）

位置・交通	J R 中央本線「岡谷」駅の東方約 2.2km(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	工場、一般住宅及び共同住宅等の混在する地域	
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% 準防火地域 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 湖畔若宮地区地区計画 岡谷市防災ガイド(ハザードマップ)<2025年改訂版>によれば、浸水想定区域 0.5m 以上 3.0m 未満の区域に指定されている。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	577.77 m ² 不整形地形 間口：約 10.5m、奥行：約 47m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西側	現況幅員約 5.4m の舗装市道(104 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。
	北西側	現況幅員約 4.2m の舗装市道(1-84 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。
土地の利用状況等	物件 1～物件 6 の土地は物件 7 及び物件 8 の建物の敷地として一体利用されている。建物の占有の状況を検討した結果、物件 1 における物件 7 の占有面積を約 151.66 m ² (約 63.5%) と認定し、物件 1 における物件 8 の占有面積を約 87.00 m ² (約 36.5%) と認定した。また、物件 2 における物件 7 の占有面積を約 23.87 m ² (約 49.8%) と認定し、物件 2	

	における物件 8 の占有面積を約 24.04 m² (約 50.2%) と認定した。物件 3～6 の土地についてはすべて物件 7 の敷地と認定した。 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	あり
	都市ガス	なし
	下水道	あり
特記事項	・岡谷市担当課によれば、敷地内を地番 8263 番 1 のための上水道管及び下水道管が通過している可能性があるとのことであった。 ・物件 1～物件 6 の土地と隣接地との境界は不明確であり、また、物件 1～6 の土地の間での境界も不明確である。 ・南西側舗装市道(104 号線)については一方通行路である。 ・物件 1～6 の土地の中央部分に都市計画道路 3・6・18 小井川西町線の計画区域が指定されている。 ・物件 1～6 の土地の前面道路には、都市ガスのガス管が埋設されているが、敷地内には引き込まれていない。 ・物件 1～6 の土地の北側に、スチール製の物置が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等
(物件7 主である建物)

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(登記記載)	昭和63年7月31日増築 なお、令和7年度固定資産公課証明書によれば、昭和46年、昭和50年、昭和55年が建築年となっている。
	経過年数 経済的残存耐用年数	約55年(建築当初より) 経済的耐用年数はほぼ満了している。
	構造 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 サイディング貼り ボード貼り、ビニールクロス貼り、砂壁 敷目天井、合板貼り 畳、フローリング、ビニールシート貼り 電気、便所(水洗)等 特になし
床面積(現況)	1階部分 100.05 m ² 2階部分約 204.80 m ² 延約 304.85 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅・工場 附属資料の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2階を住居(空き家)として使用している。 また、(有)スワプリント工業が1階を工場(空き家)として使用している。	
特記事項	・物件7の主である建物の2階部分について一部(廊下部分)が増築されている。 ・物件7の主である建物の2階部分には衣類家財道具等が存在している。 ・物件7の主である建物の1階部分には乾燥機4台、大型スクリーン印刷機1台、スクリーン自動張機1台、	

	コンプレッサー 1 台が存する。いずれの機械器具についても、型式及び供用開始からの経過年数を勘案するに、換価価値は見込めないものと思料する。 ・ 物件 7 の主である建物の 1 階において、有機溶剤を使用していた形跡が認められた。
--	--

(物件 7 附属建物 符号 1)

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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 63 年 7 月 31 日新築 なお、令和 7 年度固定資産公課 証明書によれば、平成 3 年頃に 増築が行われており、未登記増 築部分として(居宅・工場・車庫) が存する。 約 38 年(建築当初より) 経済的耐用年数はほぼ満了して いる。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 サイディング貼り ビニールクロス貼り 石膏ボード貼り、ビニールクロス貼り ビニールシート貼り、フローリング、コンクリ ート打ち放し 電気、風呂、便所(水洗)等 特になし
床面積(現況)	1 階部分約 95.76 m ² 2 階部分約 46.40 m ² 延約 142.16 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	事務所・居宅・倉庫・車庫 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	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が 2 階を住居(空き家)として使用しており、 1 階車庫を自動車駐車場として使用している。また、(有)ス ワプリント工業が駐車場以外の部分を事務所及び倉庫等 (空き家)として使用している。	
特 記 事 項	・物件 7 の附属建物の 1 階部分及び 2 階部分に増築が認 められ、合計で約 142.16 m ² となっている。 ・物件 7 の附属建物の会議室の天井が落ちている。 ・物件 7 の主である建物の 2 階部分と附属建物の 2 階部 分はつながっている。	

(物件 8 主である建物)

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(登記記載)	昭和 55 年 11 月 1 日新築
	経 過 年 数	約 46 年
建築時期及び経済的残存耐用年数	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
	構 造	木造 1 階建
建築時期及び経済的残存耐用年数	外 壁	サイディング貼り
	内 壁	化粧合板貼り、ビニールクロス貼り
建築時期及び経済的残存耐用年数	天 井	合板貼り
	床	ビニールシート貼り
建築時期及び経済的残存耐用年数	設 備	電気等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	1 階部分	111.04 m ²
現況用途等	現況用途	工場
	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	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が工場(空き家)として使用している。	
特 記 事 項	・物件 8 の建物と物件 7 の主である建物の 1 階部分は一体として工場(空き家)として使用されている。 ・物件 8 の建物の内部にスクリーン印刷機 7 台、パッド印刷機 1 台、タンポ印刷機 1 台が存する。いずれの機械器具についても、型式及び供用開始からの経過年数を勘案するに、換価価値は見込めないものと思料する。 ・物件 8 の建物には有機溶剤の保管庫(第二種有機溶剤等)があり、有機溶剤を使用していた形跡が認められた。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6（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	36,000	0.64	238.66	0.5	2,750,000
2	36,000	0.64	47.91	0.5	550,000
3	36,000	0.64	17.58	0.5	200,000
4	36,000	0.64	251.96	0.5	2,900,000
5	36,000	0.64	14.92	0.5	170,000
6	36,000	0.64	6.74	0.5	80,000

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：0.64(相乗積)
 [内訳]二方路 1.03、形状 0.75、一方通行路 0.97、
 都市計画道路の存在 0.90、
 隣地の供給処理施設の埋設の可能性 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等を考慮した。

オ 建付地価格

② 物件 7～8（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、これに観察減価法を中心に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/㎡)	現況専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
7 (主である建物)	180,000	304.85	0.01	550,000
7 (附属建物 符号 1)	180,000	142.16	0.005	130,000
8	180,000	111.04	0.01	200,000
合 計				880,000

ア 再調達原価：採用する面積に応じて求めた。

イ 現況専有面積：（物件 7 主である建物）

現況数量による。

（物件 7 附属建物 符号 1）

現況数量による。

（物件 8）

登記数量による。

ウ 現価率：（物件 7 主である建物）

観察減価法を中心に、利用可能期間、経済的残存価値等を考慮して 0.01 と査定。

（物件 7 附属建物 符号 1）

観察減価法を中心に、利用可能期間、経済的残存価値等を考慮して 0.005 と査定。

（物件 8）

観察減価法を中心に、利用可能期間、経済的残存価値等を考慮して 0.01 と査定。

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)	土地利用権等割合		面積 割合	土地利用権等価格 (円)
		ア	イ		ウ	ア×イ×ウ＝エ
1	物件 7	2,750,000	0.30	場所的利益	63.5%	520,000
	物件 8		0.30	場所的利益	36.5%	300,000
2	物件 7	550,000	0.30	場所的利益	49.8%	80,000
	物件 8		0.30	場所的利益	50.2%	80,000
3		200,000	0.30	場所的利益	—	60,000
4		2,900,000	0.30	場所的利益	—	870,000
5		170,000	0.30	場所的利益	—	50,000
6		80,000	0.30	場所的利益	—	20,000
合 計						1,980,000

イ 土地利用権等割合 : 物件 7 及び 8 の建物のための土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 30%と査定した。

ウ 面 積 割 合 : (物件 1) 建物の状況に鑑みて物件 1 における物件 7 の占有面積割合を 63.5%と認定し、物件 1 における物件 8 の占有面積割合を 36.5%と認定した。

(物件 2) 建物の状況に鑑みて物件 2 における物件 7 の占有面積割合を 49.8%と認定し、物件 2 における物件 8 の占有面積割合を 50.2%と認定した。

(物件 3～6) 物件 3～6 については全て物件 7 の敷地と判定した。

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	2,750,000	- 820,000		0.7	0.6	810,000
2	550,000	- 160,000		0.7	0.6	160,000
3	200,000	- 60,000		0.7	0.6	60,000
4	2,900,000	- 870,000		0.7	0.6	850,000
5	170,000	- 50,000		0.7	0.6	50,000
6	80,000	- 20,000		0.7	0.6	30,000
7	680,000	+ 1,600,000	1.00	0.7	0.6	960,000
8	200,000	+ 380,000	1.00	0.7	0.6	240,000
一 括 価 格 (合計)						3,160,000

ウ 占有減価修正 : なし。

エ 市場性修正 : 有機溶剤の使用による土壤汚染の可能性により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 地価公示価格（岡谷－3）

所 在 岡谷市天竜町3丁目5289番1「天竜町3－3－13」
価 格 39,900 円/㎡
位 置 JR 中央本線「岡谷」駅 800m
価 格 時 点 令和8年1月1日
地 積 246 ㎡
供給処理施設 上水道・ガス・下水道
接 面 街 路 南側幅員 6.9m 市道
用 途 指 定 等 第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）、準防火地域
地 域 の 概 要 中規模一般住宅等が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1	4,502,215 円	（約 18,864 円/㎡）
物件 2	903,801 円	（約 18,864 円/㎡）
物件 3	331,638 円	（約 18,864 円/㎡）
物件 4	5,651,765 円	（約 22,431 円/㎡）
物件 5	281,459 円	（約 18,864 円/㎡）
物件 6	151,186 円	（約 22,431 円/㎡）
物件 7（主である建物）	3,629,816 円	
物件 7（附属建物 符号 1）	2,177,310 円	
物件 8	1,254,981 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

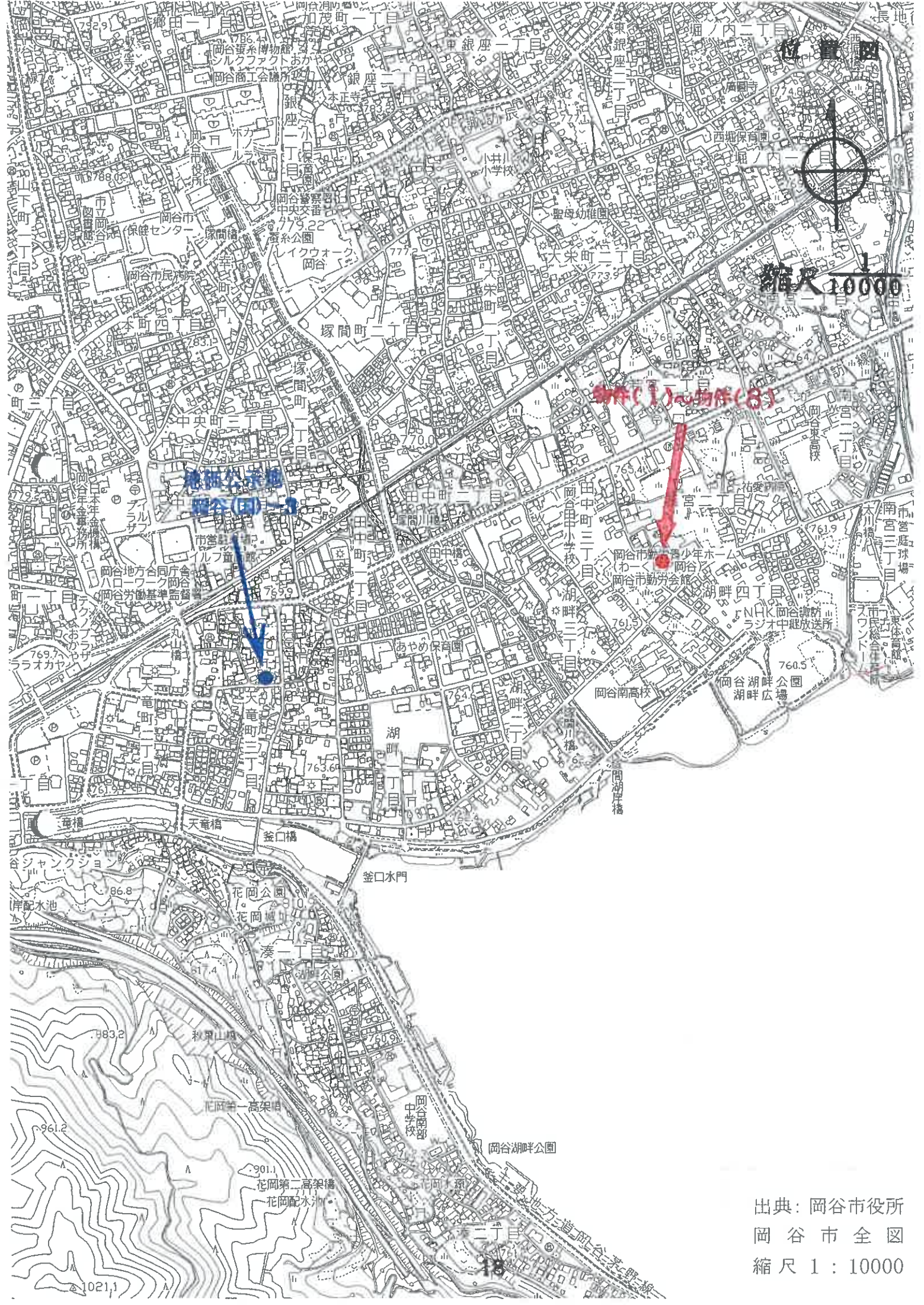
建物配置図

建物間取図

機械配置図

現況写真

以 上

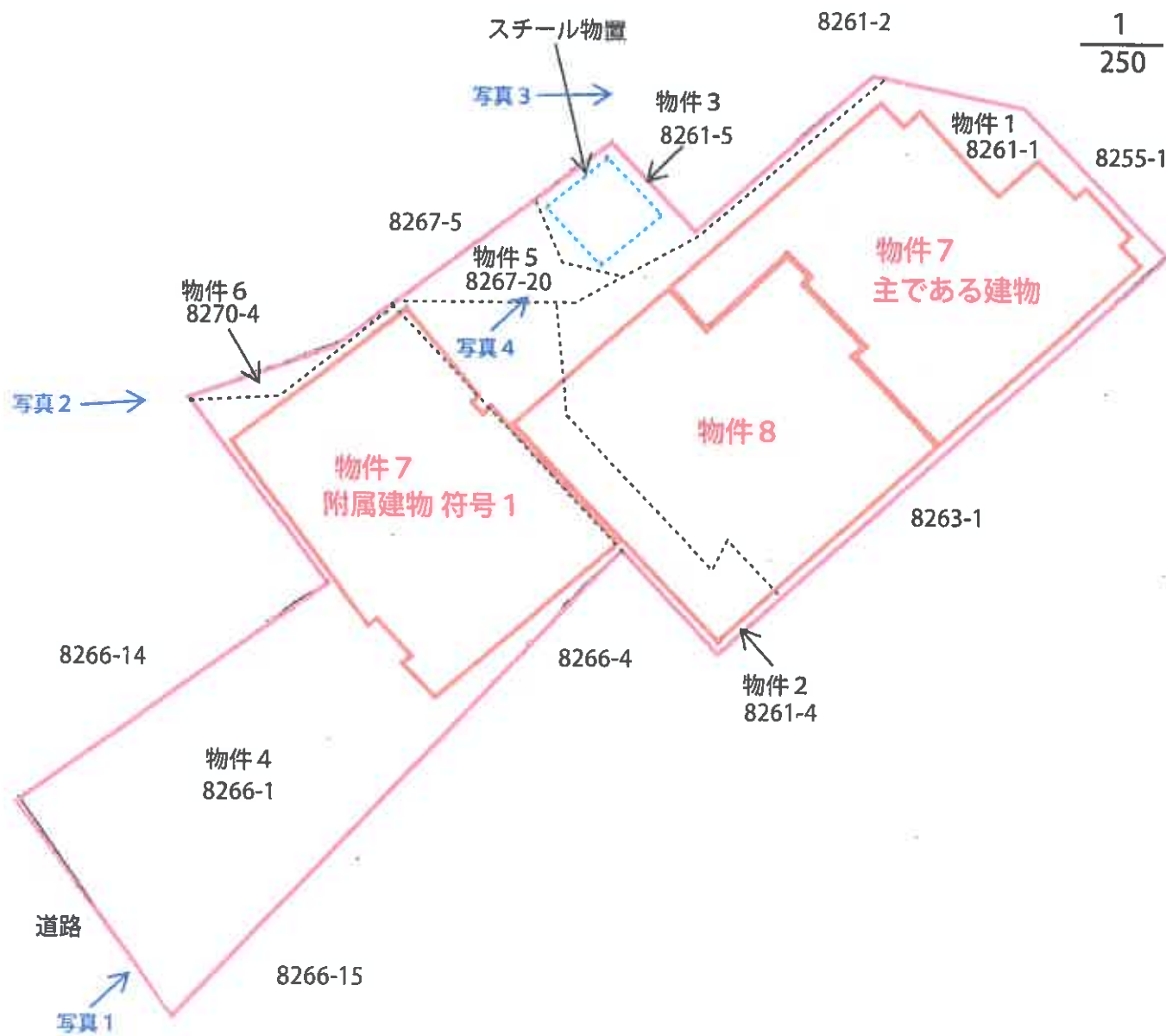


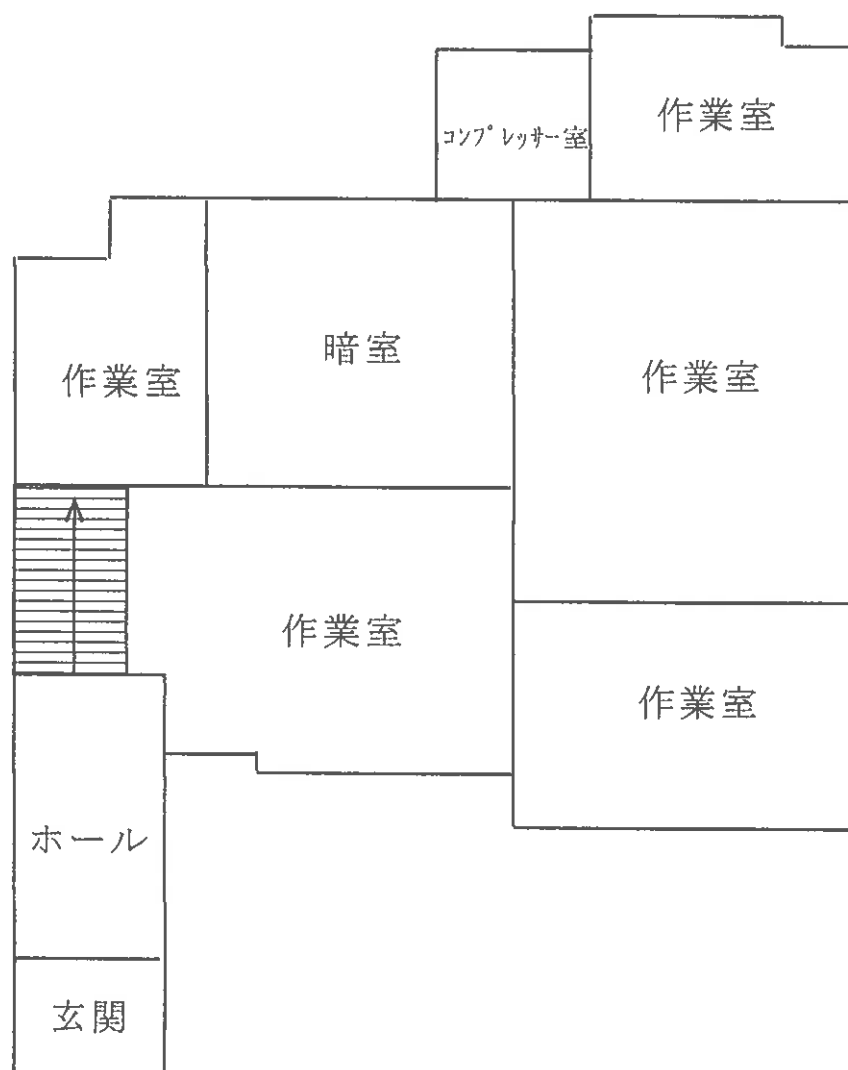
出典: 岡谷市役所
岡谷市全図
縮尺 1 : 10000





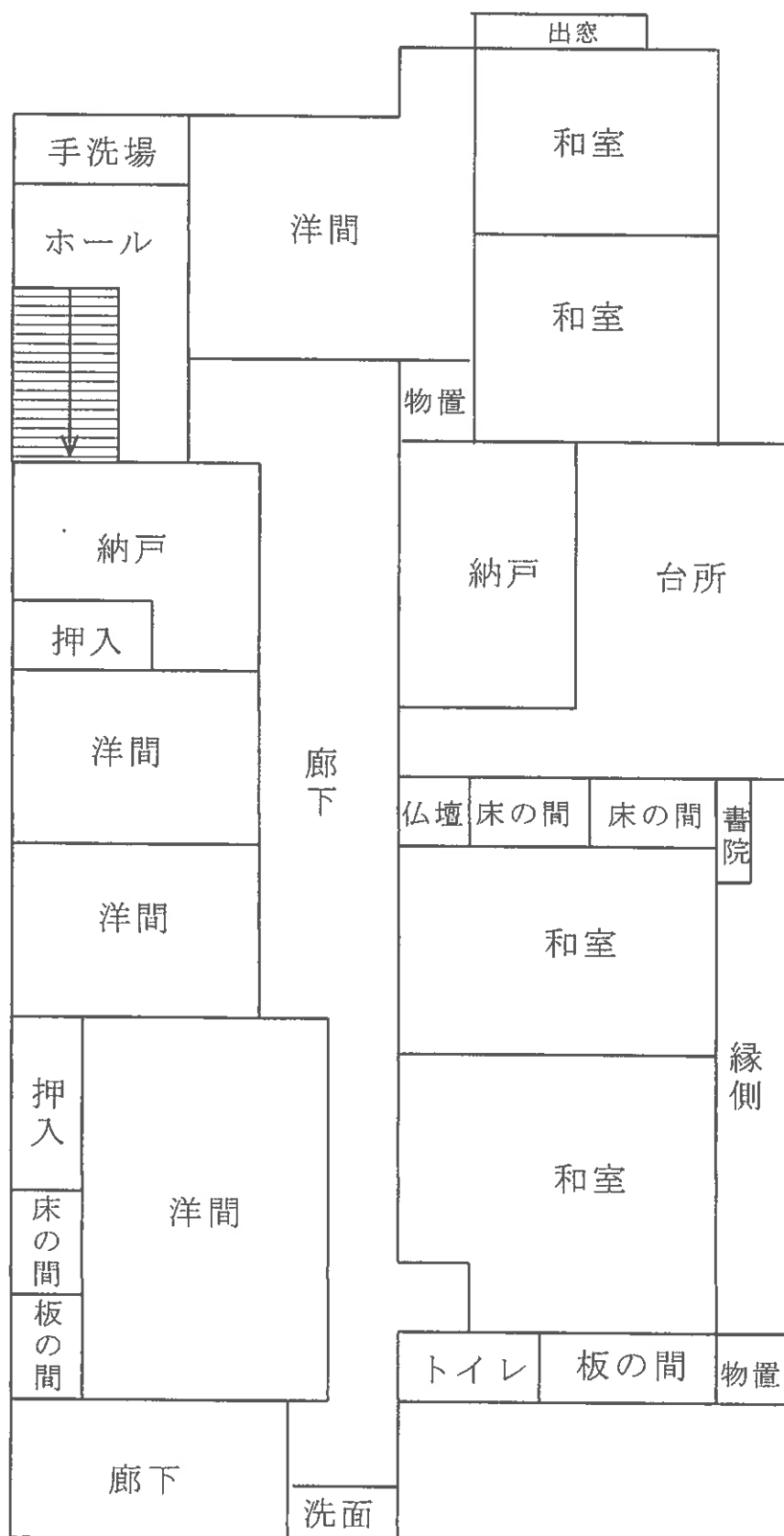
1
250





1 階

物件 7
(主である建物)

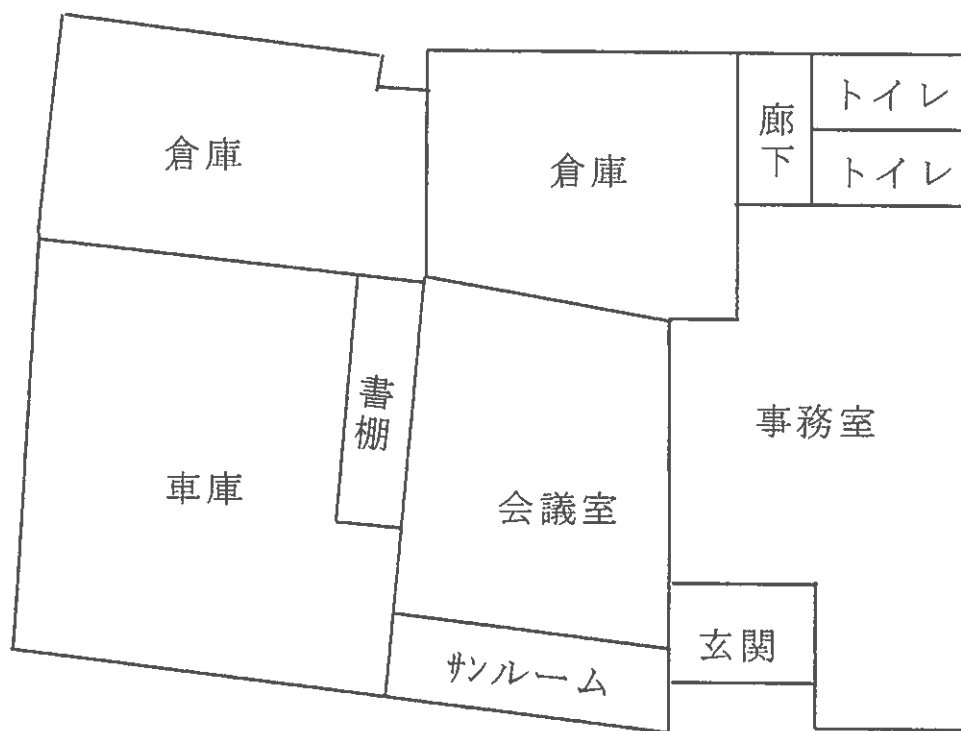


2 階

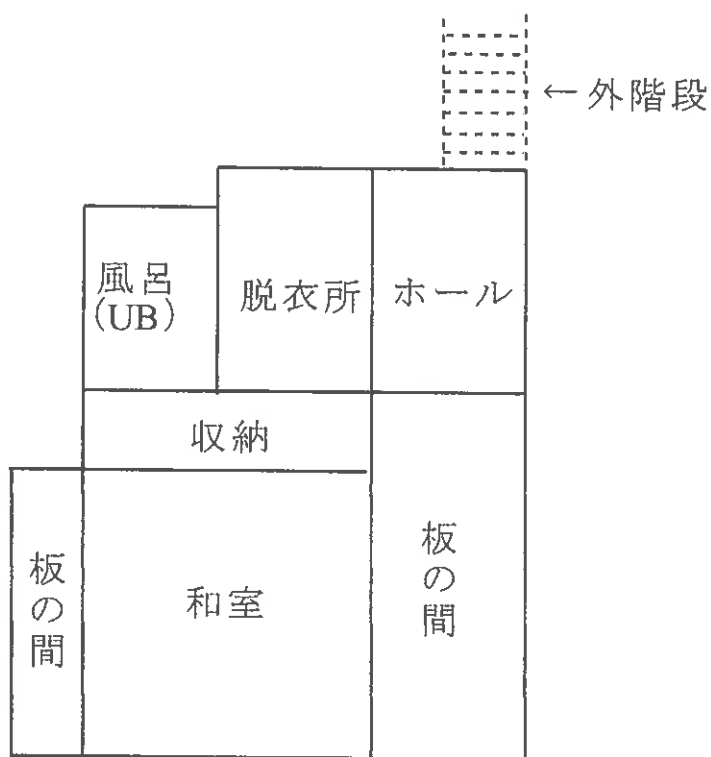
建物間取図

物件 7

【附属建物 符号 1】

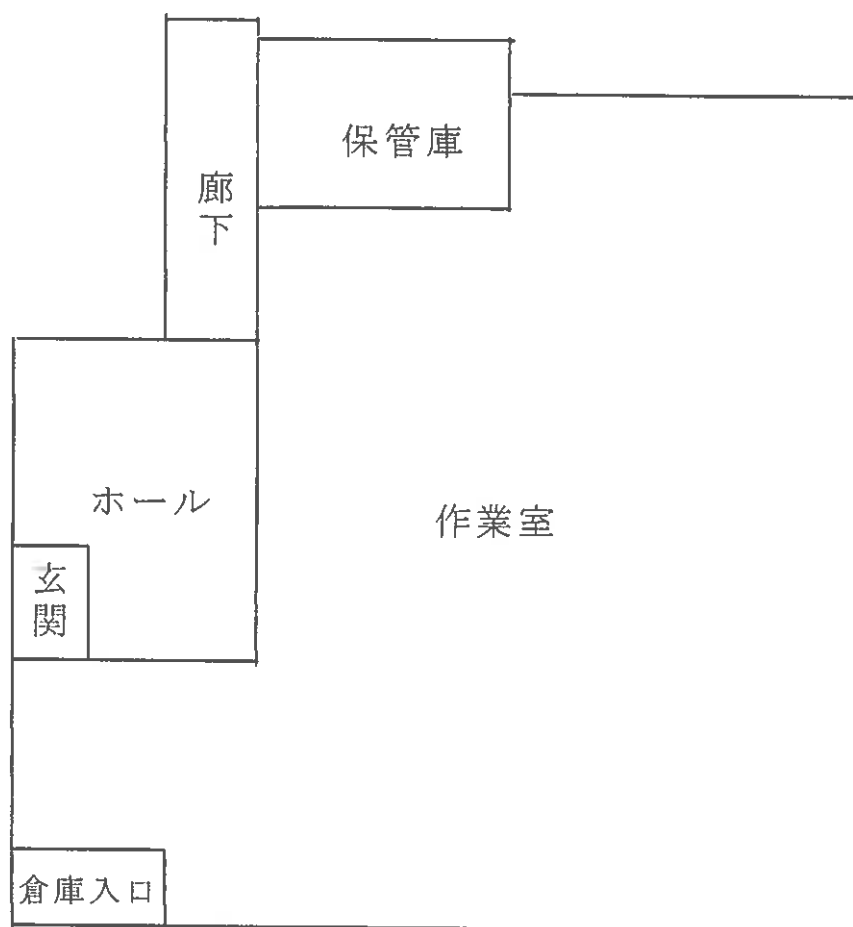


1 階



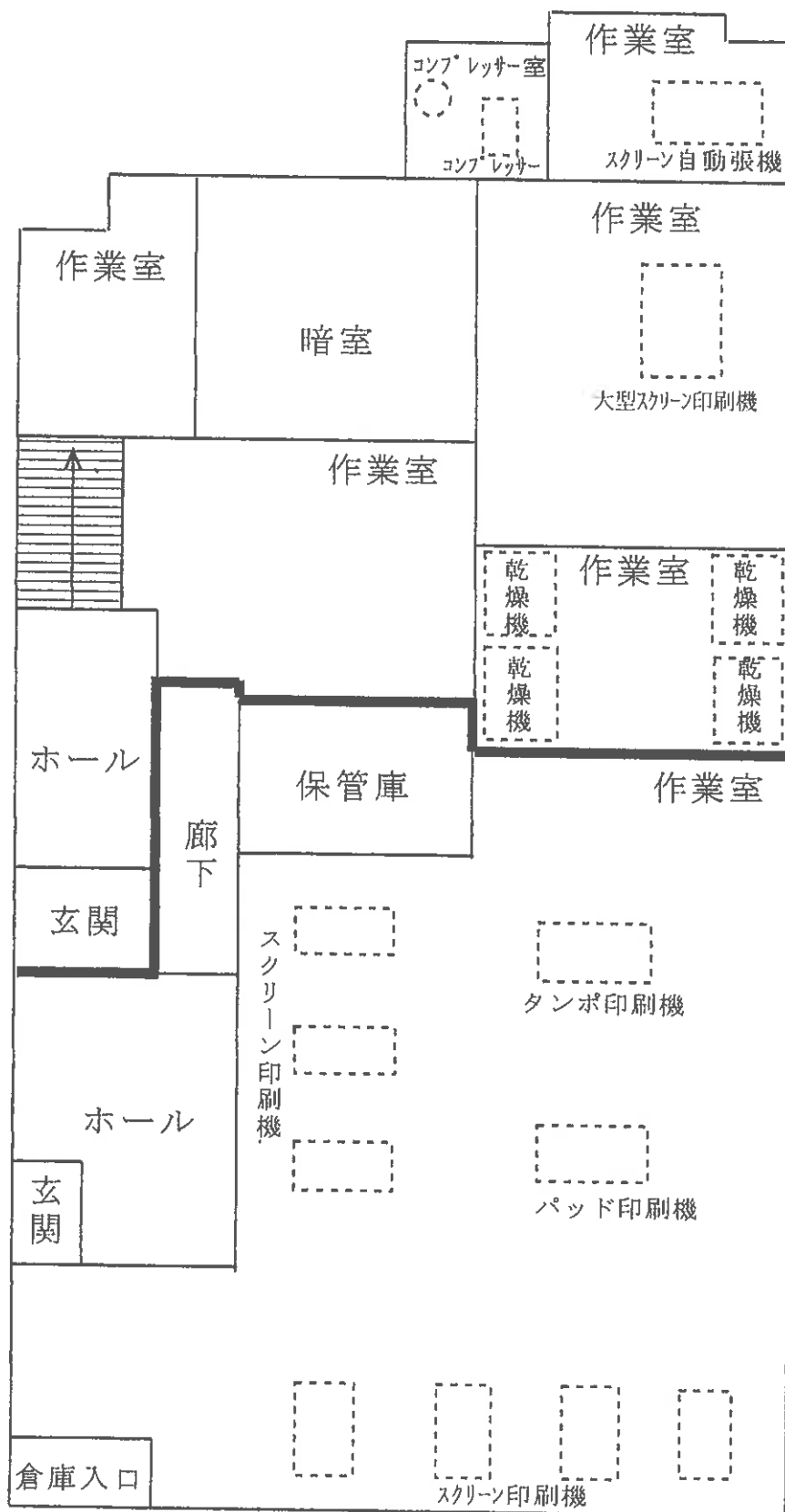
2 階

物件 8
(主である建物)



1 階

(物件7・物件8内)



物件7
↑
↓
物件8

1階

写真1



写真2



写真3



写真4

