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　℡０２６６－５３－６７００

令和　８年（ケ）第　　３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２日　午前１０時００分 長野地方裁判所諏訪支部
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１５日　午前１０時００分 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１２月２４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２４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１１月２５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	1,910,000 1,528,000	一括	382,000	174,238	26,692
1	490,000				
2	100,000				
3	40,000				
4	510,000				
5	30,000				
6	20,000				
7	580,000				
8	140,000				
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

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　　８２６１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３８．６６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　　８２６１番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７．９１平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　　８２６１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．５８平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　　８２６６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５１．９６平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第　　３号

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

令和　８年（ケ）第　　３号

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

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

（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

（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）

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

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（エアーレシーバー付）ＢＭ２９４	アネスト岩田（株）	２００３年１月

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

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

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　兒　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。

物　件　目　録

1　所　　在　　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　　８２６１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３８．６６平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　　８２６１番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７．９１平方メートル

　　所有者　A

3　所　　在　　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　　８２６１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．５８平方メートル

　　所有者　A

4　所　　在　　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　　８２６６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５１．９６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　　４ｉ．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

令和　8年（ケ）第　　3号

物　件　目　録

（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

（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）

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

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（エアーレシーバー付）ＢＭ２９４	アネスト岩田（株）	２００３年１月

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

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１９日受理
令和　８年　６月３０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　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

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　　８２６１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３８．６６平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　　８２６１番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７．９１平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　　８２６１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７．５８平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　　８２６６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５１．９６平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　８年（ケ）第　　３号

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

（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

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

令和　８年（ケ）第　　３号

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

（土地・建物用）

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

（建物用（単独））

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が異なる（■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　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

（建物用（単独））

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が異なる（□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　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

（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㈲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
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　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、㈲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㈲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(有)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。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。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、スワプ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、いずれもスワプ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、スワプ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はスワプ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プ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

（執行官の意見用）

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　㎡	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	シシド静電気㈱	1985年	１１	１円	物件８（工場）
スクリーン印刷機②	1	ＬＳ-１５０　064-1624	ニューロング精密工業㈱	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	ニューロング精密工業㈱	1982年 9月	１１	１円	同上
スクリーン印刷機⑥	1	ＬＳ-７ＡＮ　63-1353	ニューロング精密工業㈱	1990年 8月	１１	１円	同上
スクリーン印刷機⑦	1	ＬＳ-７ＡＮ　183	ニューロング精密工業㈱	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
タンポ印刷機	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	ニューロング精密工業㈱	1986年 7月	１１	１円	同上
スクリーン自動張機	1	型式不明	ニューロング精密工業㈱	1979年 2月	１１	１円	同上
コンプレッサー	1	ＳＬＰ-75ＣＤ（エアーレシーバー付）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 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。

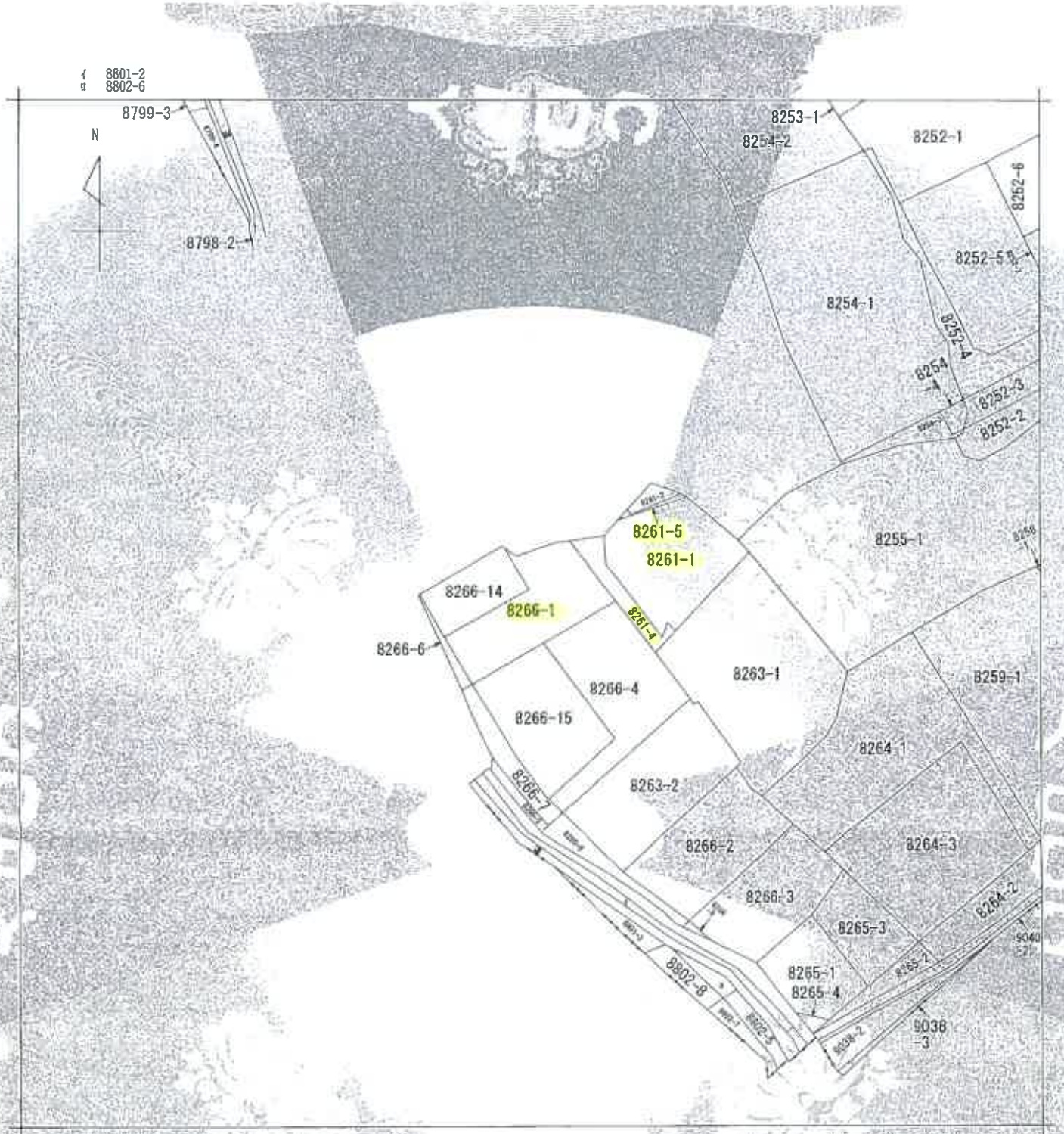
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人（評価人）を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和 8年 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



（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で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



調査部分	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				派生年月日（旧図）		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書面である。

（長野地方法務局諏訪支局管轄）

令和8年3月25日

長野地方法務局

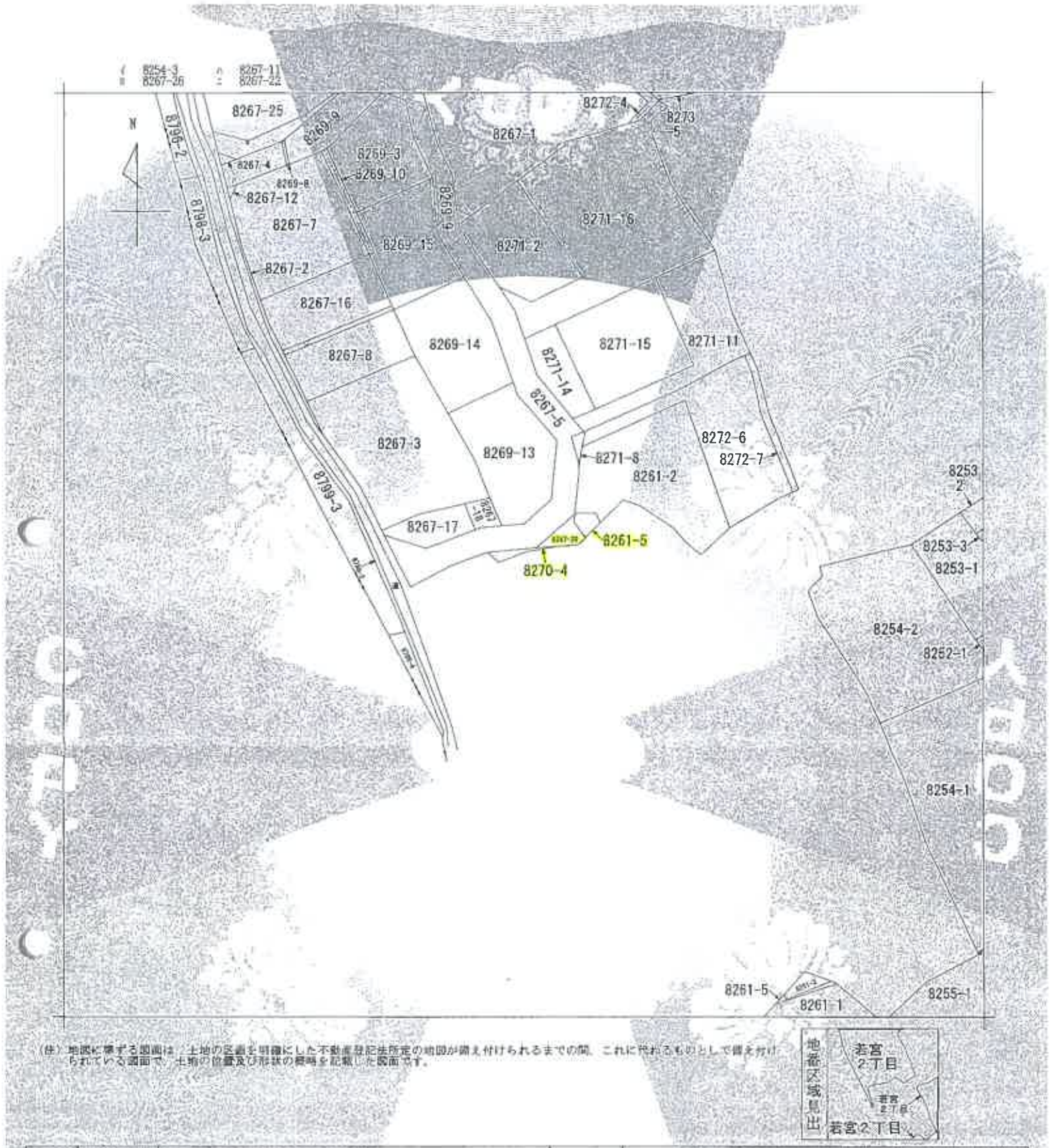
登記官 [redacted]

請求番号：12-1

(1/1)

（10枚目）

A3をA4に縮小



(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で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

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					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書面である。

(長野地方法務局諏訪支局管轄)

令和8年3月25日

長野地方法務局

登記官 [redacted]

(11枚目)

請求番号：10-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日　昭和63年9月28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。
（長野地方法務局諏訪支局管轄）
令和8年3月25日　長野地方法務局

登記官

（12枚目）

A3をA4に縮小

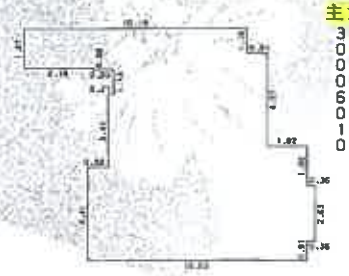
請求番号：10-3

各階平面図

S63.9.28

家屋番号	若宮 一丁目 8261番1の1
建物の所在	岡谷市若宮二丁目8261-1,8261-4,8266-1

建物図面



主たる建物　一階

3.16	X 1.87	=	5.9092
0.93	X 4.41	=	4.1013
0.27	X 7.82	=	2.1114
0.93	X 1.96	=	1.8228
6.10	X 10.91	=	66.5510
0.91	X 9.73	=	8.8543
1.82	X 5.36	=	9.7552
0.36	X 2.63	=	0.9468
	計		100.0520
	床面積		100.05㎡



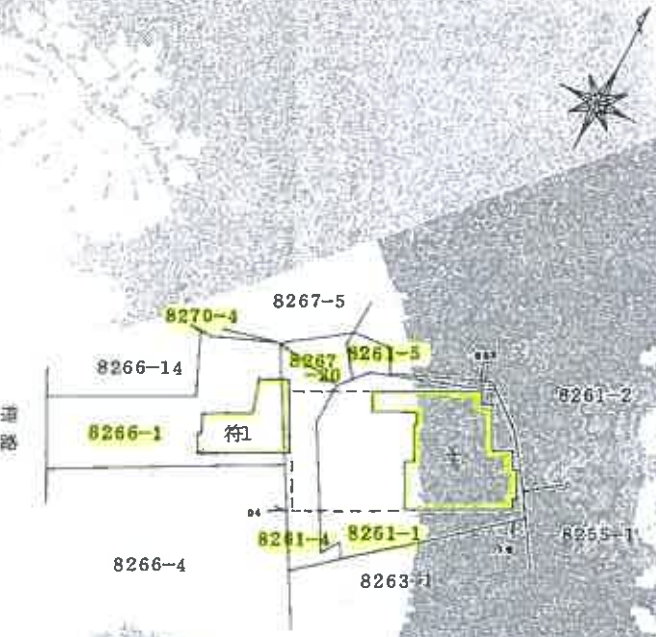
主たる建物　二階

1.90	X 1.72	=	3.2680
13.15	X 10.91	=	143.4665
4.55	X 10.00	=	45.5000
0.91	X 4.45	=	4.0495
0.40	X 2.63	=	1.0520
	計		197.3360
	床面積		197.33㎡



附属建物　符号1

0.46	X 1.91	=	0.8786
5.21	X 3.73	=	19.4333
2.90	X 6.92	=	20.0680
0.56	X 3.19 /2	=	0.8932
	計		41.2731
	床面積		41.27㎡



79526

作製者	長野 土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

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。
（長野地方法務局諏訪支局管轄）
令和8年3月25日　長野地方法務局
登記官
（13枚目）
A3をA4に縮小

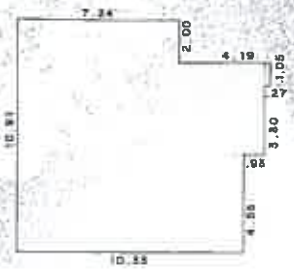
登記年月日：昭和59年4月12日

S59.4.12

各階平面図

建物図面

家屋番号	若宮二丁目 8261番1の2
建物の所在	岡谷市若宮二丁目8261番地1・8261番地4



求積

(1) 7.34 × 2.00 = 14.6800
(2) 11.26 × 4.35 = 48.9810
(3) 0.27 × 1.05 = 0.2835
(4) 10.33 × 4.56 = 47.1048
111.0493

床面積 111.04 ㎡

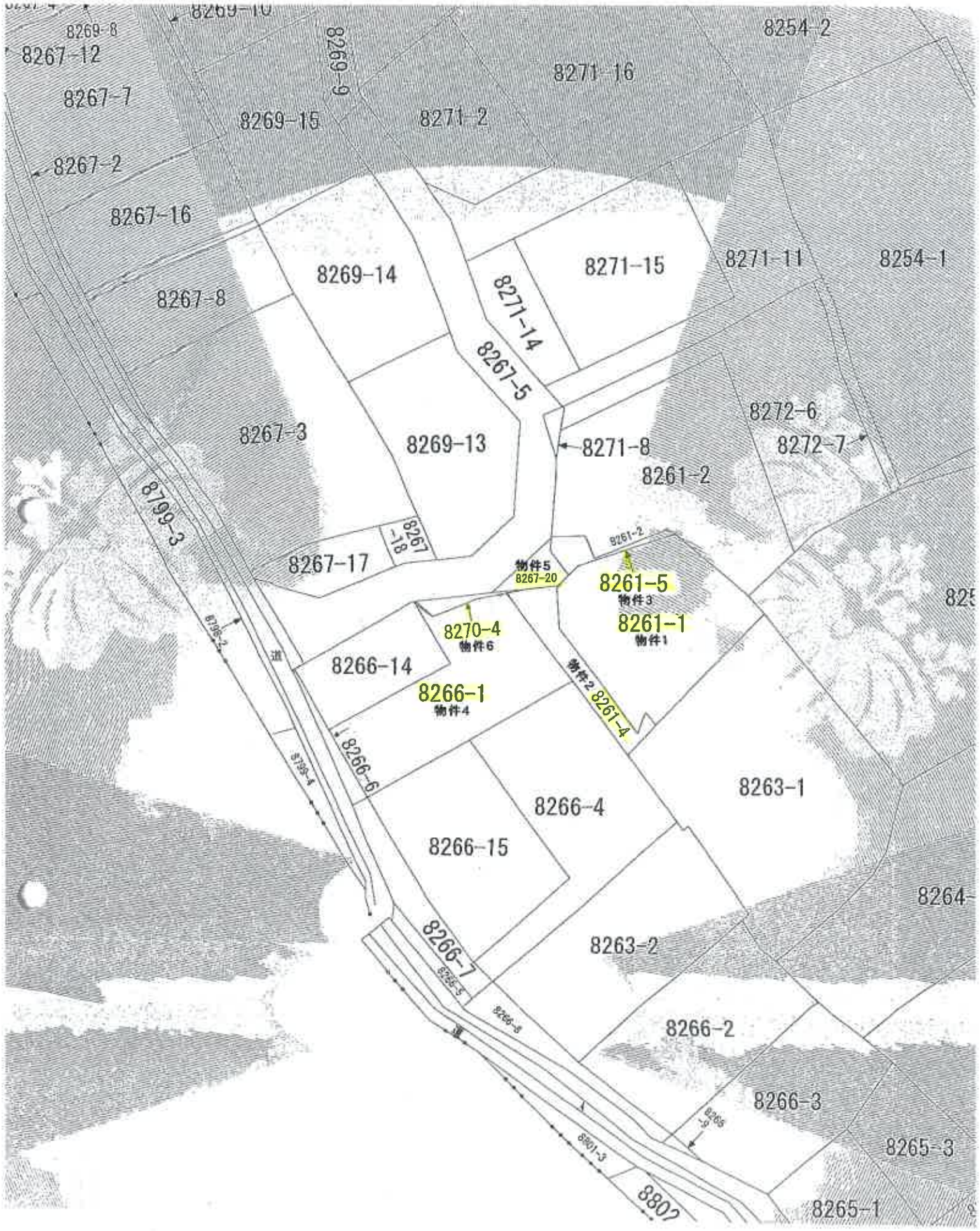


79527

作製者	岡谷市 [redacted] 土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	[redacted] 縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：10-2

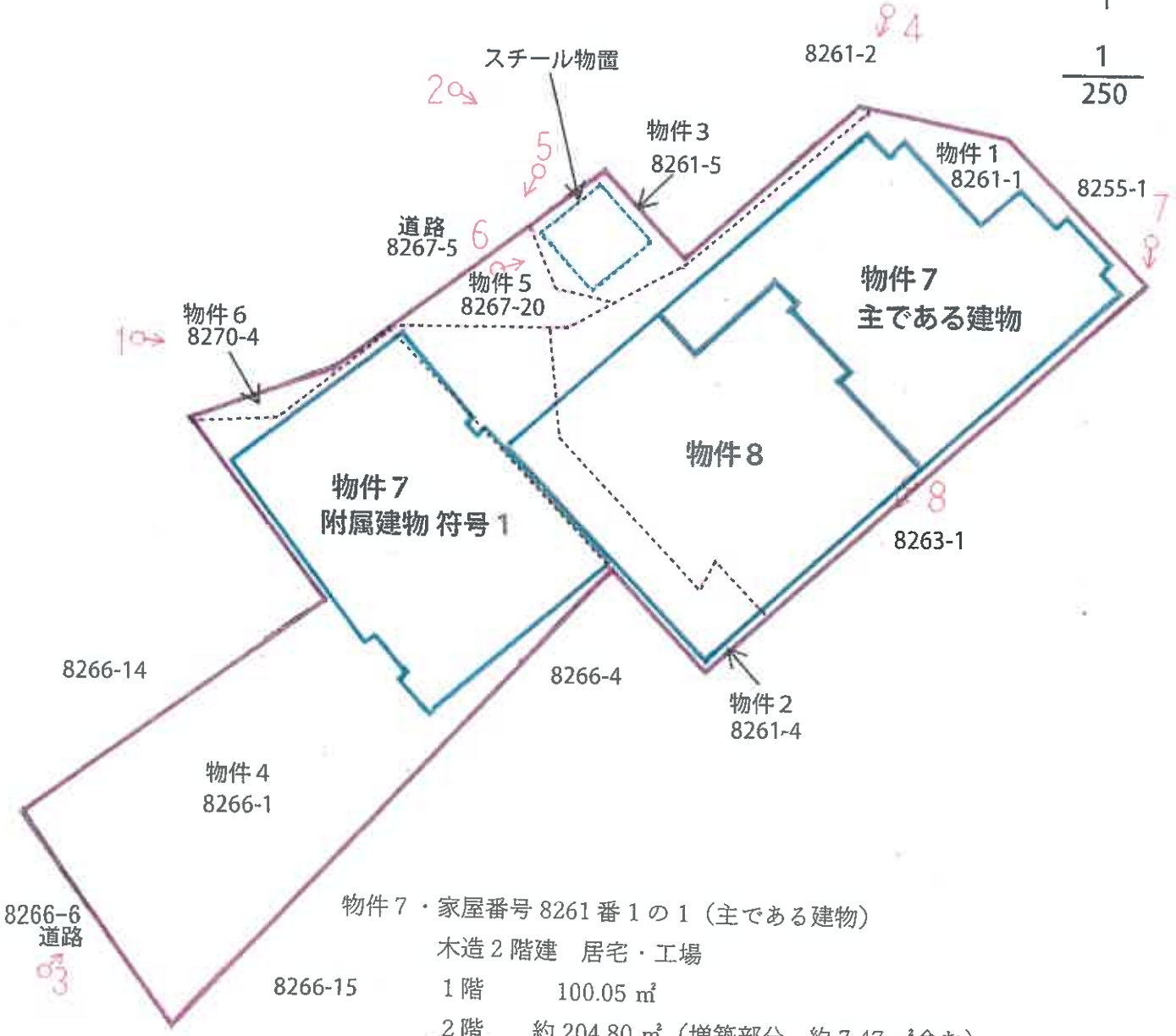


公図（地図に準ずる図面）合成図
令和８年（ケ）第３号
物件１～６（宅地）

500分の1に拡大

建物配置図

1/250



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 ㎡
2 階	約 204.80 ㎡（増築部分　約 7.47 ㎡含む）
計	約 304.85 ㎡（増築部分　約 7.47 ㎡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 ㎡（増築部分　約 54.49 ㎡含む）
2 階	約 46.40 ㎡（増築部分　約 46.40 ㎡）
計	約 142.16 ㎡(増築部分　約 100.89 ㎡含む）

物件8・家屋番号 8261 番 1 の 2

木造 1 階建　工場

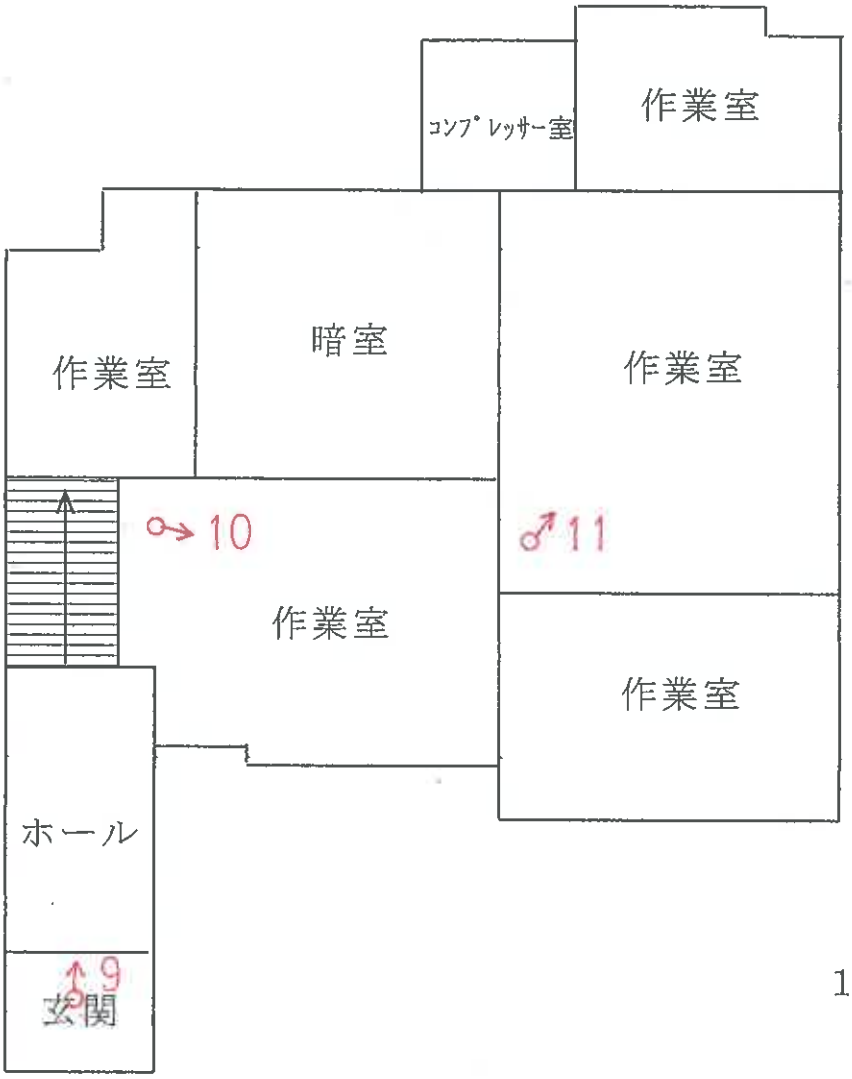
床面積　111.04 ㎡

♂ 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】



１階

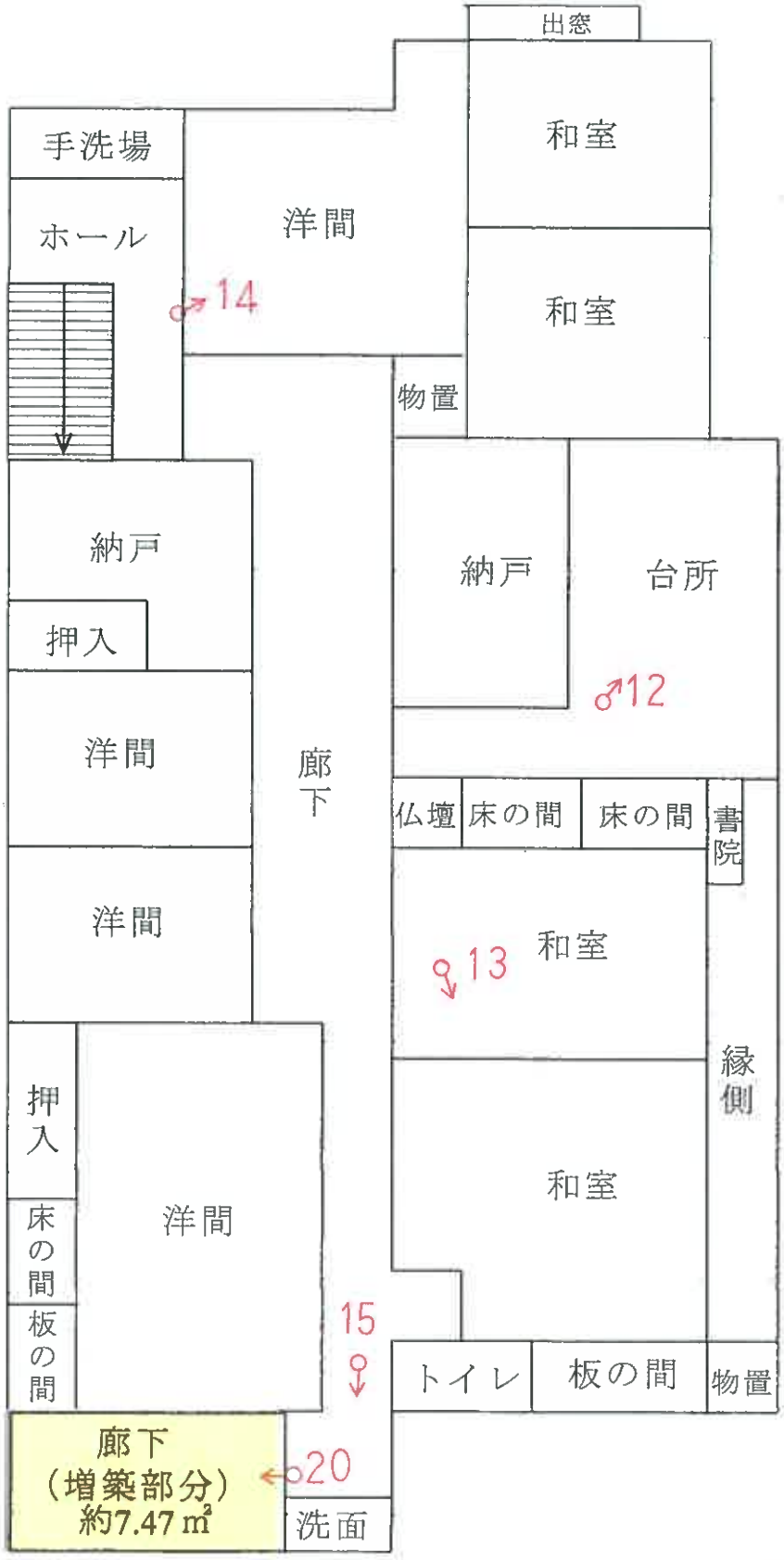
物件７（主である建物）

１階	100.05㎡	
２階	約204.80㎡	（増築部分約7.47㎡含む）
計	約304.85㎡	（増築部分約747㎡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）



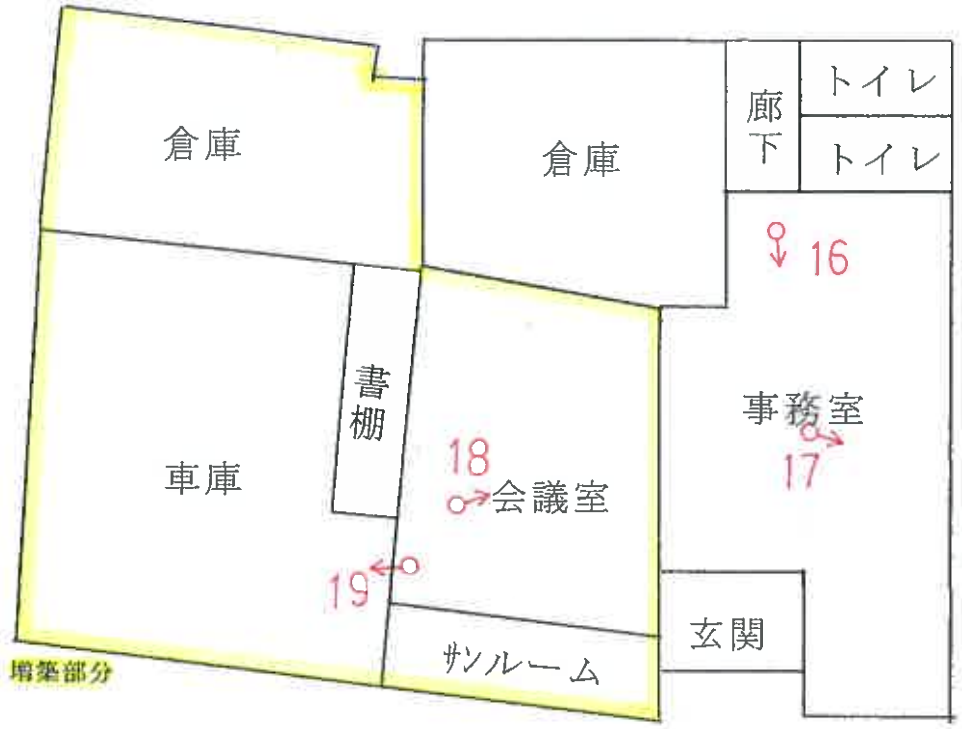
２階

♂ 写真撮影位置・方向

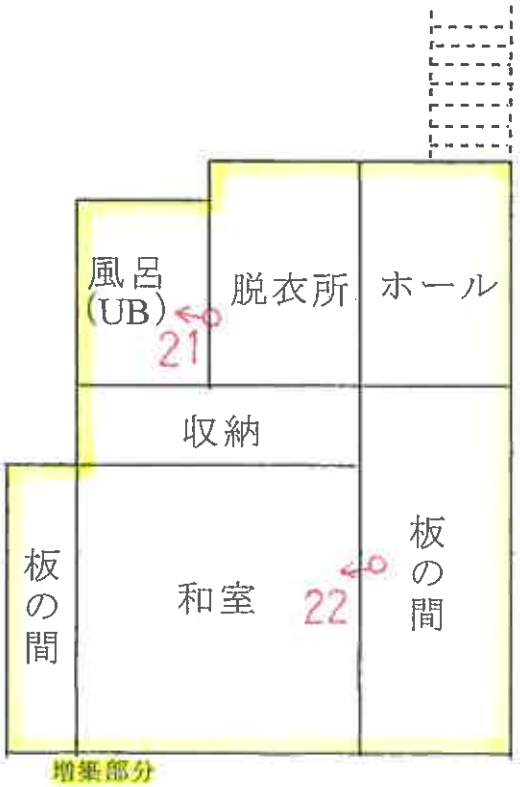
建物間取り図（概略図）
令和8年(ケ)第3号
物件7（居宅・工場）

物件７

【附属建物　符号１】



１階



２階

附属建物符号1　登記面積　41.27㎡

未登記増築面積　約100.89㎡

計　約142.16㎡

１階　約95.76㎡

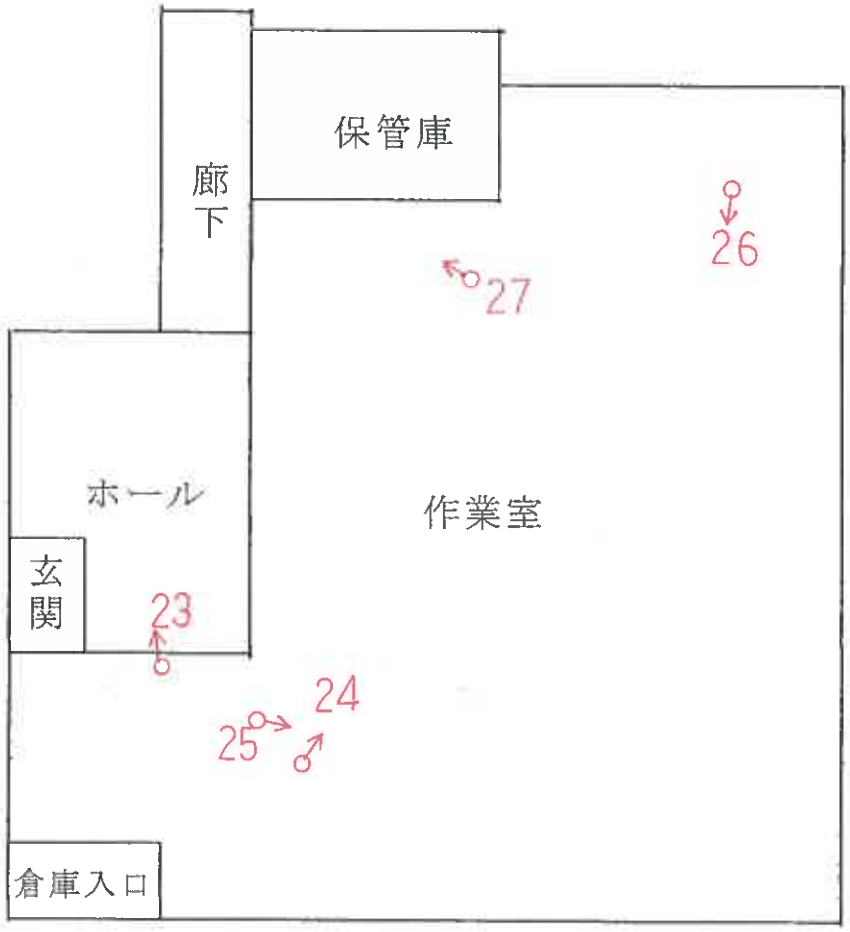
２階　約46.40㎡

♂ 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）



１階

物件８

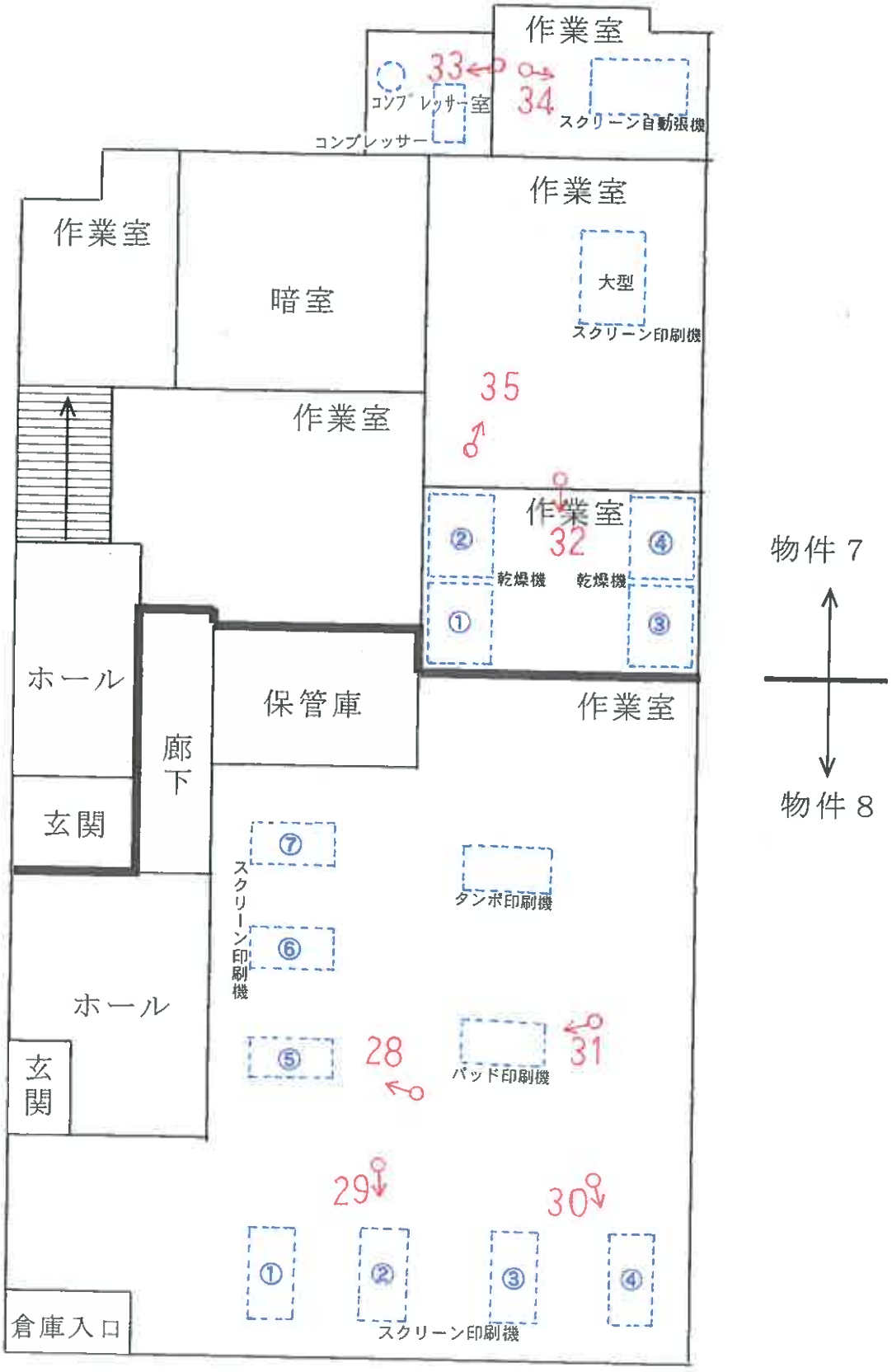
登記面積　111.04㎡

♂ 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



１階

♂ 写真撮影位置・方向

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

求　意　見　書

矢　崎　敏　臣　殿

令和　8年10月29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につき，売却基準価額を，別紙のとおり変更することについて，意見を求めます。

本書面を受け取った日から１０日以内に，下記欄に記載をして提出してください。

意　見　書

売却基準価額の変更は，

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 11 月 2 日
評価人　矢崎敏臣

令和　8年（ケ）第　　3号

物　件　目　録

1　所　　在　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　８２６１番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３８．６６平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　８２６１番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４７．９１平方メートル

　　所有者　A

3　所　　在　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　８２６１番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７．５８平方メートル

　　所有者　A

4　所　　在　岡谷市若宮二丁目

　　地　　番　８２６６番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２５１．９６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、8.２６１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

令和　8年（ケ）第　　3号

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

令和　8年（ケ）第　　3号

物　件　目　録

（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

（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）

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

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（エアーレシーバー付）ＢＭ２９４	アネスト岩田（株）	２００３年１月

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

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

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	810,000	490,000	1
2	160,000	100,000	1
3	60,000	40,000	1
4	850,000	510,000	1
5	50,000	30,000	1
6	30,000	20,000	1
7	960,000	580,000	1
8	240,000	140,000	1
1～8	3,160,000	1,910,000	一括

（備　　考）

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	所在 地番 地目 地積	岡谷市若宮二丁目 8261番1 宅地 238.66㎡	同左
2	所在 地番 地目 地積	岡谷市若宮二丁目 8261番4 宅地 47.91㎡	同左
3	所在 地番 地目 地積	岡谷市若宮二丁目 8261番5 宅地 17.58㎡	同左
4	所在 地番 地目 地積	岡谷市若宮二丁目 8266番1 宅地 251.96㎡	同左
5	所在 地番 地目 地積	岡谷市若宮二丁目 8267番20 宅地 14.92㎡	同左
6	所在 地番 地目 地積	岡谷市若宮二丁目 8270番4 宅地 6.74㎡	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 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積 1階 259.31㎡、2階 200.52㎡	床面積 その他	1階 約313.80㎡、2階 約254.39㎡ 同左
	(専有部分の建物の表示) (主である建物) 家屋番号 若宮二丁目 8261番1の1 種類 居宅・工場 構造 木造2階建 床面積 1階部分 100.05㎡、2階部分 197.33㎡	床面積 その他	1階部分 100.05㎡、2階部分 約204.80㎡ 同左
	(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㎡	種類 構造 床面積 その他	事務所・居宅・倉庫・車庫 木造、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階部分約95.76㎡、2階部分約46.40㎡ 同左
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㎡、2階 200.52㎡	床面積 その他	1階 約313.80㎡、2階 約254.39㎡ 同左
	(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㎡	同左	

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。

＊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	ＪＲ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 ㎡ 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 ㎡（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 ㎡（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 ㎡（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 ㎡（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 都 市 ガ ス 下　水　道	あり なし 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	約 55 年（建築当初より）
	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	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	外壁	サイディング貼り
	内壁	ボード貼り、ビニールクロス貼り、砂壁
	天井	敷目天井、合板貼り
	床	畳、フローリング、ビニールシート貼り
	設備	電気、便所（水洗）等
	その他	特になし
床面積（現況）	1 階部分 100.05 ㎡　2 階部分約 204.80 ㎡ 延約 304.85 ㎡	
現況用途等	現況用途	居宅・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 2 階を住居（空き家）として使用している。また、㈲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）	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。
	経過年数	約 38 年（建築当初より）
	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。
仕　　様	構　造	木造、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
	外　壁	サイディング貼り
	内　壁	ビニールクロス貼り
	天　井	石膏ボード貼り、ビニールクロス貼り
	床	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
	設　備	電気、風呂、便所（水洗）等
	その他	特になし
床面積（現況）	１階部分約 95.76 ㎡　２階部分約 46.40 ㎡ 延約 142.16 ㎡	
現況用途等	現況用途	事務所・居宅・倉庫・車庫
	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、㈲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 ㎡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） 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	昭和 55 年 11 月 1 日新築 約 46 年 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１階建 サイディング貼り 化粧合板貼り、ビニールクロス貼り 合板貼り ビニールシート貼り 電気等 特になし
床面積（現況）	１階部分　111.04 ㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	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/㎡） ア	現況専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） 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） ア	土地利用権等割合 イ		面積割合 ウ	土地利用権等価格（円） 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）（アエイ）×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壌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）

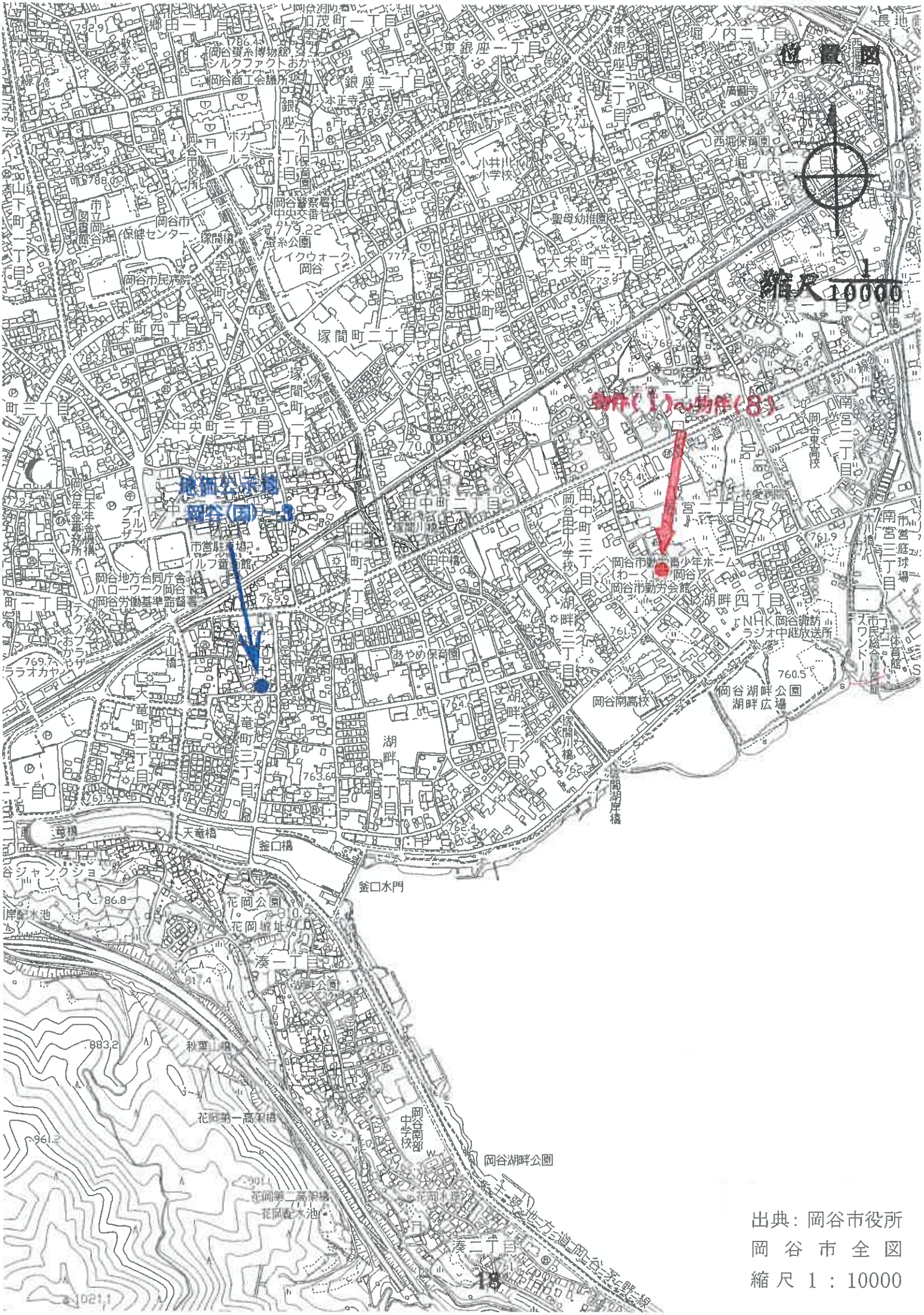
物件１	4,502,215 円	（約 18,864 円/㎡）
物件２	903,801 円	（約 18,864 円/㎡）
物件３	331,638 円	（約 18,864 円/㎡）
物件４	5,651,765 円	（約 22,431 円/㎡）
物件５	281,459 円	（約 18,864 円/㎡）
物件６	151,186 円	（約 22,431 円/㎡）
物件７(主である建物)	3,629,816 円	
物件７(附属建物　符号 1)	2,177,310 円	
物件８	1,254,981 円	

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

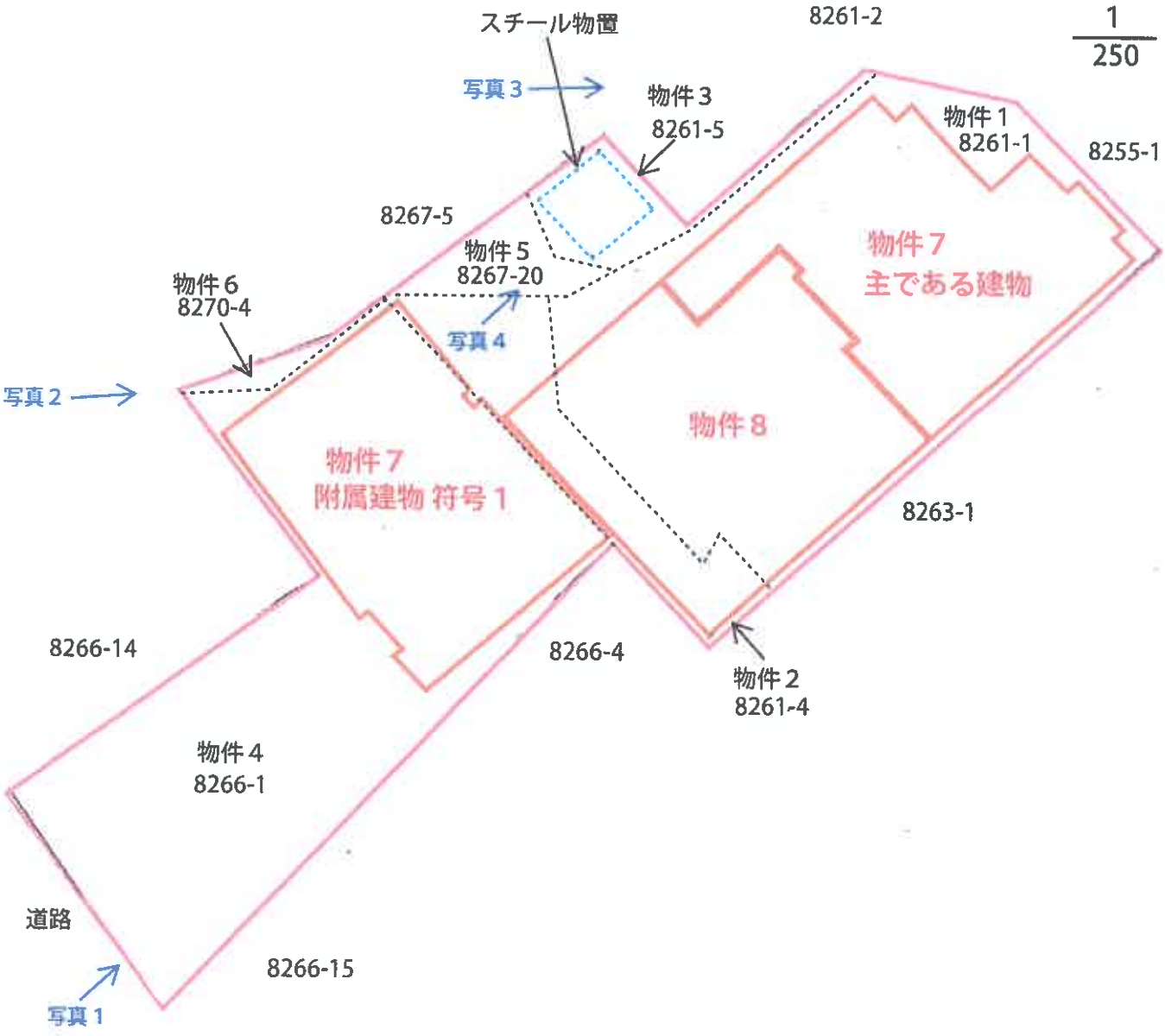
公 図 写



公図不連続のため
貼り合わせ済み

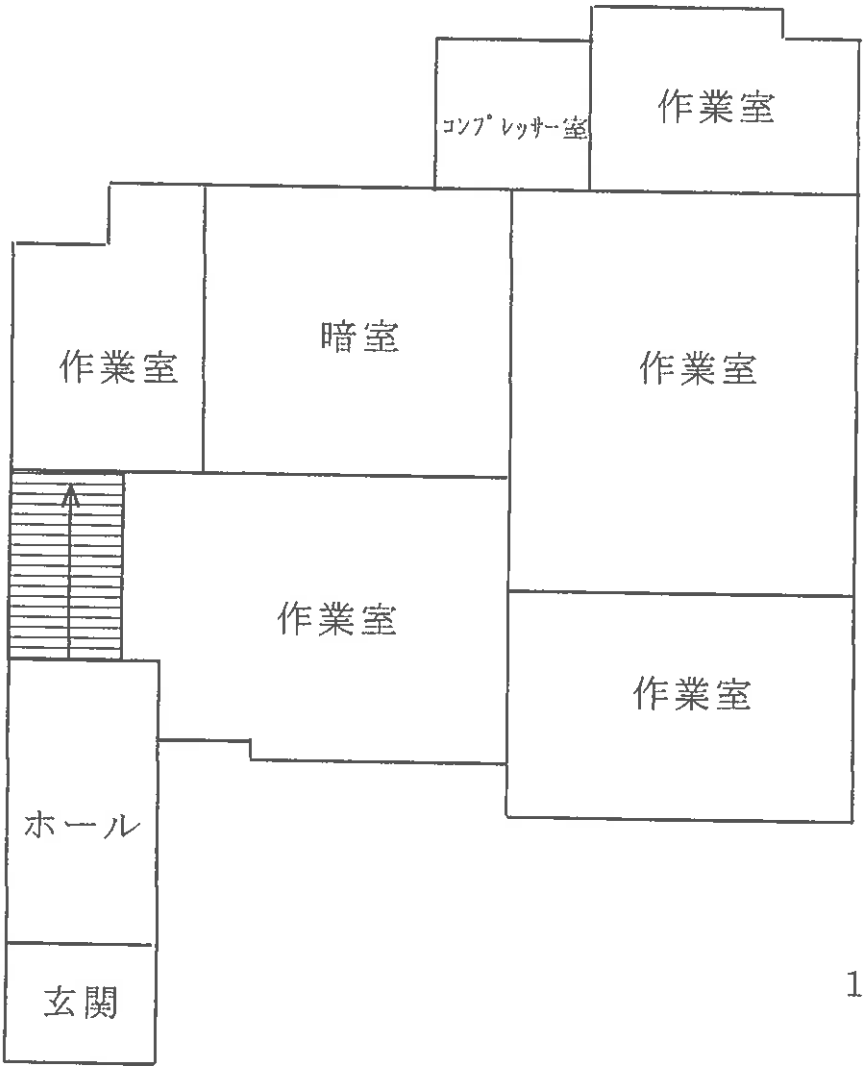
建物配置図

1/250


スチール物置
8261-2
写真３
物件３
8261-5
物件１
8261-1
8255-1
8267-5
物件５
8267-20
物件７
主である建物
物件６
8270-4
写真４
写真２
物件８
物件７
附属建物 符号１
8263-1
8266-14
8266-4
物件２
8261-4
物件４
8266-1
道路
8266-15
写真１

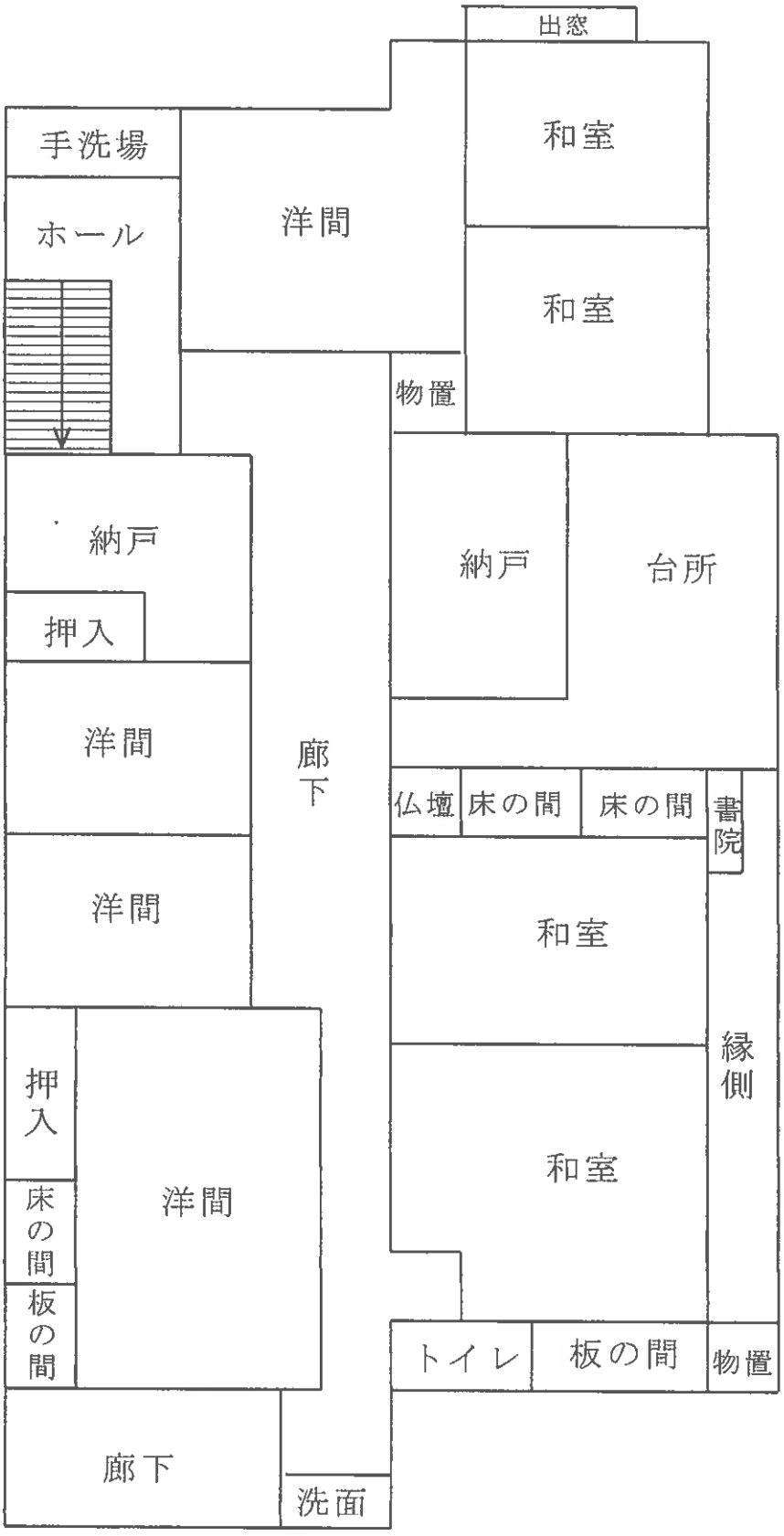
物件７

【主である建物】



１階

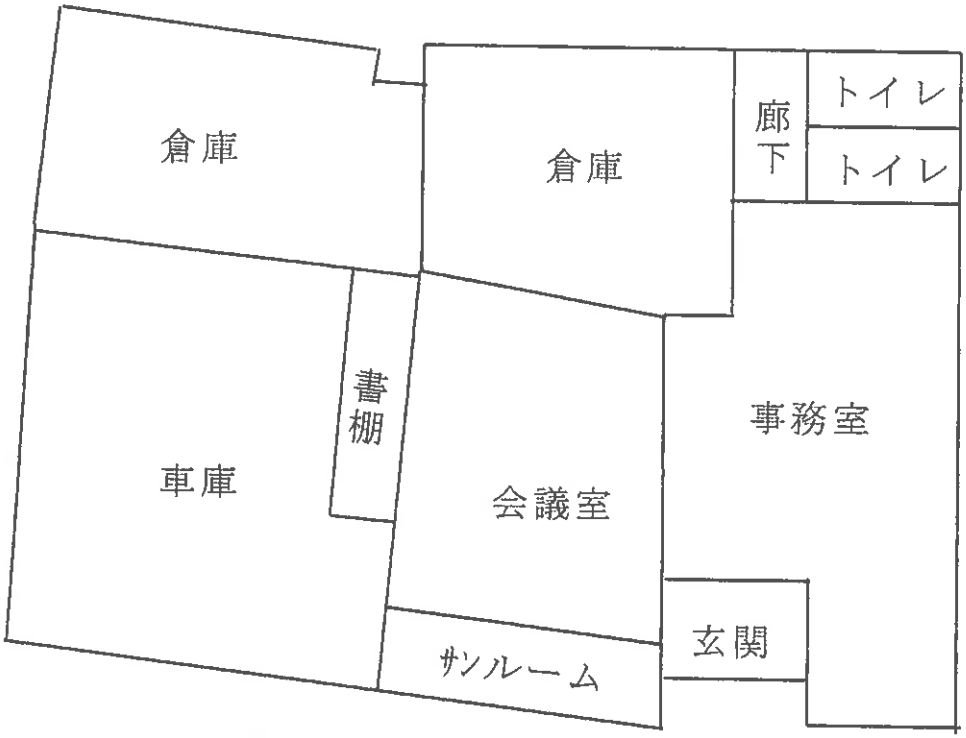
物件７
（主である建物）



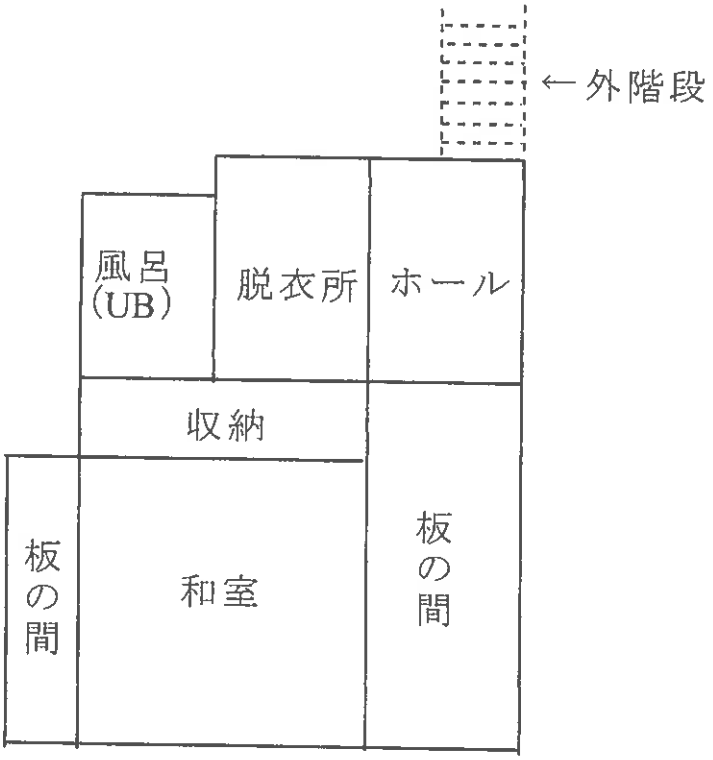
２階

物件７

【附属建物　符号１】



１階

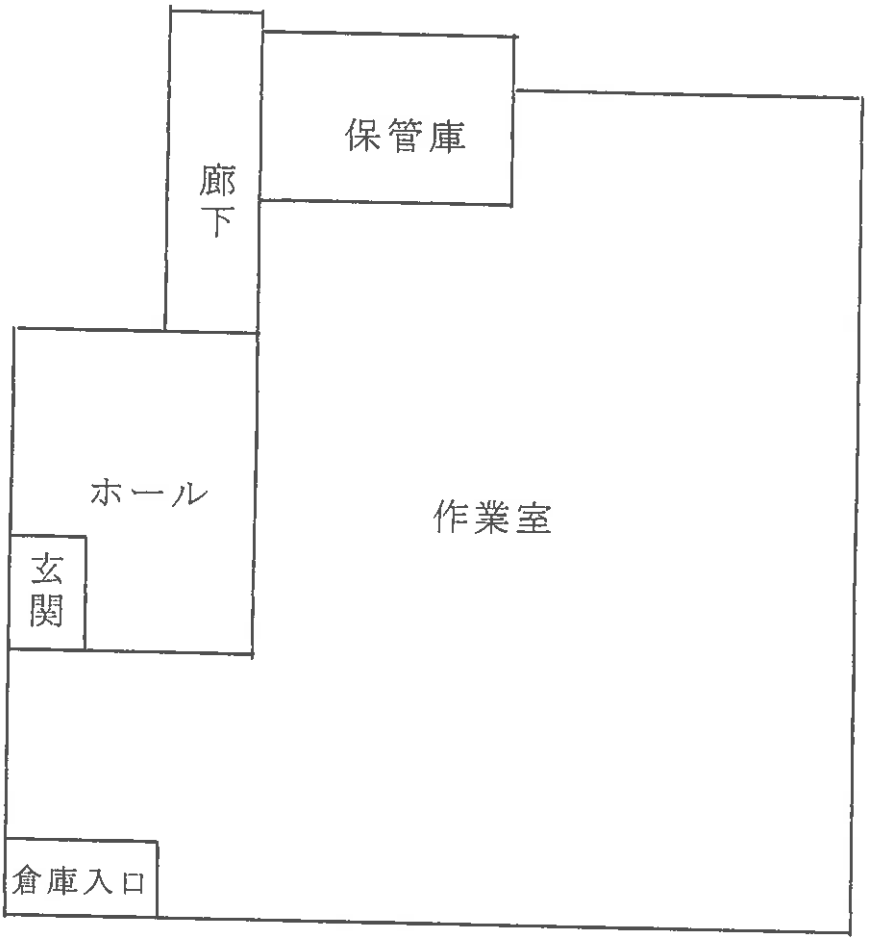


２階

建物間取図

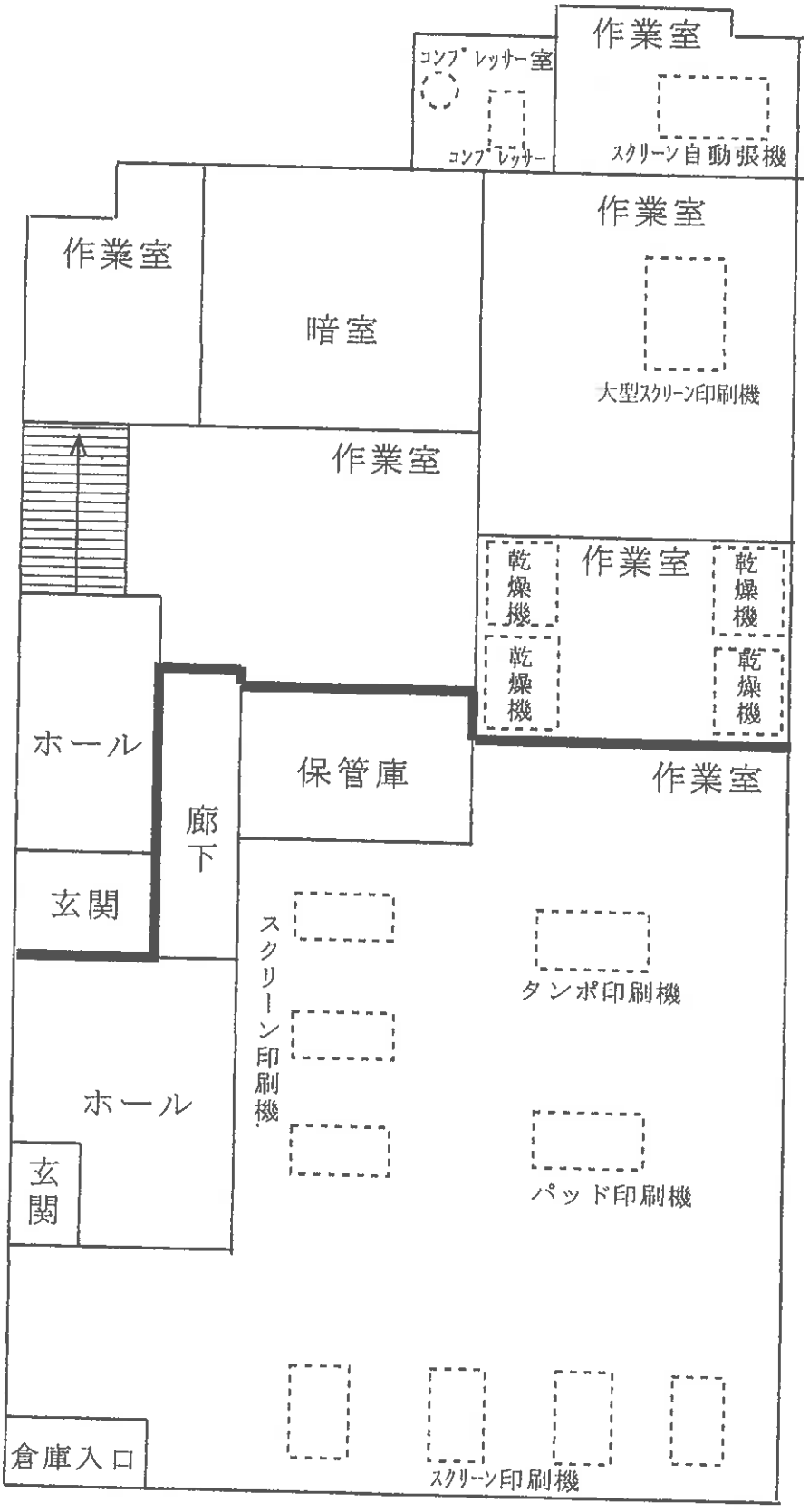
物件８

（主である建物）



１階

（物件７・物件８内）


作業室
コンプレッサー室
コンプレッサー
スクリーン自動張機
作業室
作業室
暗室
大型スクリーン印刷機
作業室
乾燥機
作業室
乾燥機
乾燥機
乾燥機
ホール
廊下
保管庫
作業室
玄関
スクリーン印刷機
タンポ印刷機
ホール
玄関
パッド印刷機
倉庫入口
スクリーン印刷機
物件７
物件８

１階

写真1



写真2



写真3



写真4

