

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なになります。

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)

長野地方裁判所飯田支部 執行官室 Tel 0265-52-3019

期間入札の公告

令和 7年 3月19日

長野地方裁判所飯田支部

裁判所書記官 笠井 悠司

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 4月 3日から 令和 7年 4月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所飯田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 4月30日 午前11時00分 場 所 長野地方裁判所飯田支部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月17日から 令和 7年 4月17日まで
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 3月19日から当庁に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在	飯田市松尾水城1652番地3
家屋 番号	1652番3
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 56.87平方メートル 2階 56.31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

長野地方裁判所飯田支部

裁判所書記官 笠 井 悠 司

1 不動産の表示

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

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

地代の滞納あり。

地代代払の許可あり。

本件建物のために、その敷地（地番1652番3，地積200平方メートル，地番1652番5，地積93平方メートル，両敷地ともに所有者B）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 飯田市松尾水城1652番地3
- 家屋 番号 1652番3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 56.87平方メートル
2階 56.31平方メートル



令和6年(ケ)第8号
令和6年11月1日受理
令和6年12月18日提出
(評価人 寺沢秀文)

現況調査報告書

長野地方裁判所飯田支部
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	飯田市松尾水城1652番地3
家屋 番号	1652番3
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 56.87平方メートル 2階 56.31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)												
建物	物件1												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>												
その他の事項	建物の1階北東側に差掛け屋根が設置されている												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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									
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり												
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(目的外土地用 (単独))

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在	飯田市松尾水城	
地 番	1 6 5 2 番 3、同番 5	
地 目	■宅地 (1 6 5 2 番 3) ■公衆用道路 (1 6 5 2 番 5)	
地 積	2 9 3 m ² (2 0 0 m ² +9 3 m ²) (■全部 □一部)	
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (土地所有者 B)	
そ の 他 の 事 項	上記公衆用道路は隣地 (地番「1 6 5 2 番 1」) 所有者と共用	
■関係人(■A (建物所有者) ■B (土地所有者)の陳述/■提示文書 (公正証書) の要旨		
占 有 権 原	□所有権 ■賃借権 □使用借権	
占 有 開 始 時 期	平成 1 5 年 6 月 1 日	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成 1 5 年 7 月 1 日 (公正証書作成日)
	期 間	2 0 0 3 (平成 1 5) 年 6 月 1 日 から ■ 2 0 3 3 年 5 月 3 1 日 まで 3 0 年 間 □期限の定めなし
更 新 の 種 別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現 在 の 契 約 等	期 間	令和 年 月 日 から □令和 年 月 日 まで 年 間 □期間の定めなし
契 約 等 当 事 者	貸 主	□土地所有者 ■その他の者 (C (現所有者の父))
	借 主	■建物所有者 □その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	年額 1 9 万 5 6 4 0 円 毎年 5 月 及 び 1 1 月 末 日 限 り 各 6 か 月 分 を 前 払 い	
地 代 前 払	■ない □ある (金 円 分 まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	□ない ■ある (■敷金 1 9 万 5 6 4 0 円 □保証金 円)	
特 約 等	□譲渡・転貸を認める □	
地 代 滞 納	□ない ■ある (令和 6 年 1 1 月 現 在 金 5 5 万 6 9 2 0 円)	
契 約 解 除	■ない □ある	
訴 訟 提 起 等	■ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号]	
	□ある [□継続中 □終局 ()]	
そ の 他	地番 1 6 5 2 番 3 (建物敷地)	年 1 8 万 1 5 0 0 円 (坪 3 0 0 0 円)
	地番 1 6 5 2 番 5 (公衆用道路)	年 1 万 4 1 4 0 円 (坪 5 0 0 円)
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者)	<p>1 私は本件建物の所有者です。本件建物には私と私の妻が住んでいますが、妻は息子の家と行ったり来たりで、いつもいるわけではありません。</p> <p>2 本件建物の敷地（目的外土地）はBさんから借りています。</p> <p>3 本件建物の敷地はコンクリート擁壁やブロック塀で区切られているので、はっきりしています。隣地の方との間でトラブルになったことはありません。</p> <p>4 本件建物に雨漏りや白アリの被害はないと思います。1階の流し台の下や洗面台の下の配管がズレていて水浸しになることがありましたが、自分で修繕して使っています。</p> <p>5 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 (令和6年11月7日に聴取した。)</p>
■A (債務者兼所有者)	<p>6 敷地の賃貸借契約の詳細はよく覚えていません。地代は年に20万円弱で、2回に分割して支払っています。地代には南側の道路の分も含まれています。公正証書が作成されていたと思いますが、すぐにはお見せできません。</p> <p>7 地代については、ここ数年支払っていません。こちらからお願いして分割払いにしてもらった分も一部支払っていません。金額についてはよく覚えていません。</p> <p>8 本件建物の1階リビングの壁にひび割れが入っていたり、ベランダの雨水の排水がうまくいかずに建物側に浸水している可能性があるなど、修繕が必要な箇所があります。以前に見てもらった業者によれば、建物全体を修繕・リフォームすると600万円くらいかかるとのことでした。 (令和6年11月26日に聴取した。)</p>
■B (土地所有者)	<p>1 私は目的外土地の所有者です。Aさんに目的外土地を貸したのは私の父の代で、その後、私が相続しましたが、契約内容は当初のままで、変更していません。地代も当初と同じ額です。</p> <p>2 目的外土地の地代については、ここ数年払われていません。Aさんからの申し入れで分割にしましたが、それも一部払われていません。未払分の詳細は、調べてお知らせします。 (令和6年12月3日に聴取した。)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

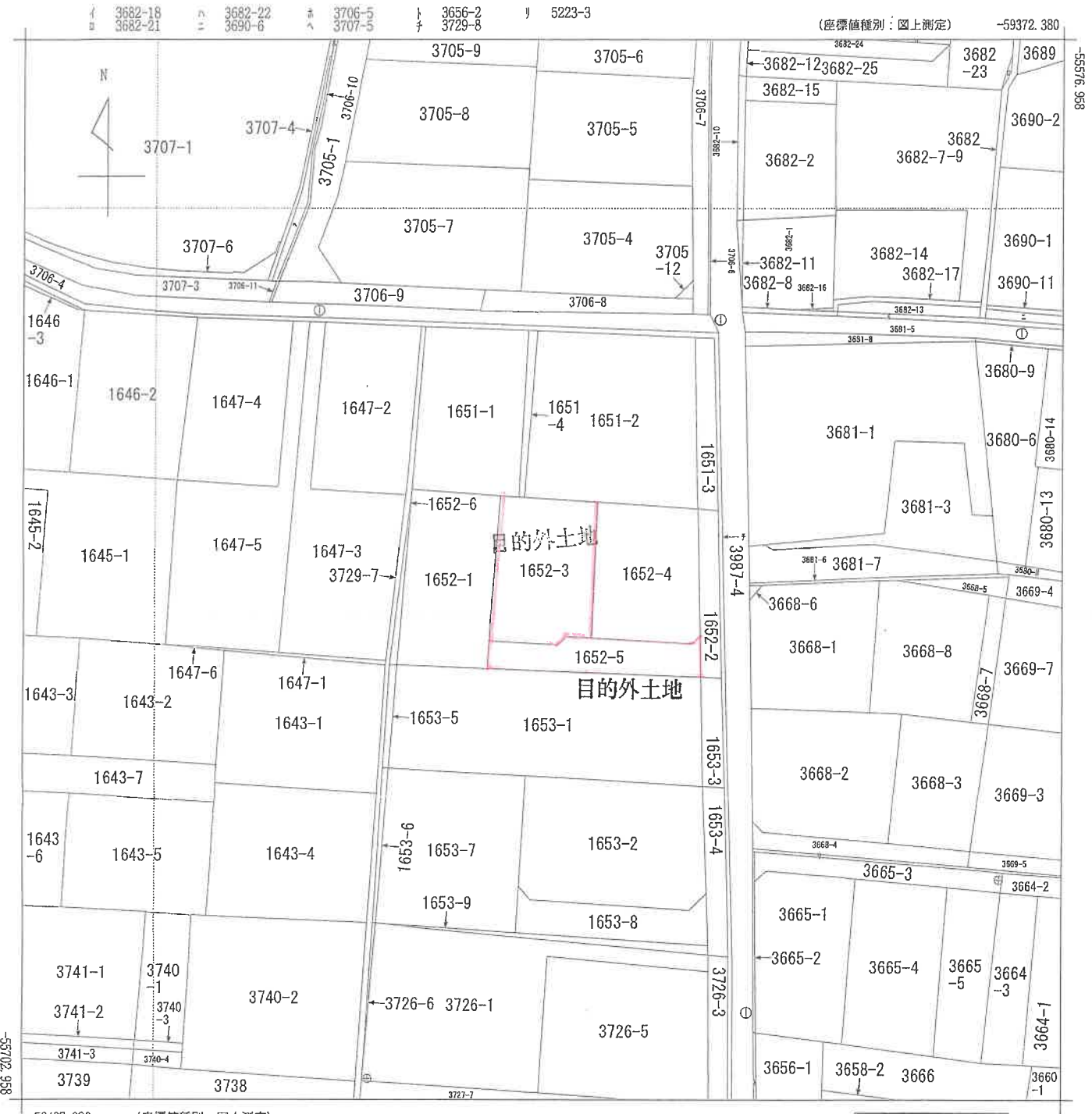
執 行 官 の 意 見

- 1 本件建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物はB所有の目的外土地（地番「1652番3」）を敷地とし、その南側で接するB所有の地番「1652番5」の公衆用道路を介して、東側の道路敷と接している。
- 3 上記地番「1652番5」の公衆用道路の東側で接する地番「1652番2」及び「1653番3」の各土地はいずれも飯田市が所有する公衆用道路（40㎡、29㎡）である。
- 4 本件建物に白アリの被害や雨漏りの跡は確認できない。なお、1階リビングの壁にひび割れが見られる（写真No.16、17）。
- 5 Aによると、水回りに配管の不備があったが自分で修繕し、今のところは大きなトラブルはないようである。また、ベランダの排水がうまくゆかず、雨水が建物側に浸水している可能性があるとのことである（写真No.15、18）。
- 6 本件建物1階の北側に差し掛け屋根が設置されている（写真No.5）。
- 7 本件建物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、2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
令和6年11月1日(金)	当 庁	■飯田市関係資料請求(郵送)
令和6年11月7日(木) 10:30-10:40	長野地方法務局飯田支局	■登記事項要約書請求
令和6年11月7日(木) 11:30-12:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取
令和6年11月12日(火) 13:50-14:00	長野地方法務局飯田支局	■登記事項証明書請求
令和6年11月26日(火) 10:00-10:40	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
令和6年12月3日(火) 13:00-13:10	当 庁	■B(土地所有者)から電話で聴取
令和6年12月3日(火) 13:50-14:00	長野地方法務局飯田支局	■登記事項要約書書請求
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-59497.380 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 松尾水城

請求部分	所在	飯田市松尾水城		地番	1652番3				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和34年10月		備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月28日
 長野地方法務局飯田支局
 登記官

請求番号：19-2
 (1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

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6年8月28日 長野地方務局 飯田支局

登記簿

土地積量所在図

地番 1852-2-4-153
土地の所在 飯田市松尾水城

459750 目的外土地

地番	標識	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
CA156	木杭	2885.954	5041.934	4.218	12513.358028
CA149	木杭	2885.748	5044.428	11.849	34530.215807
CA155	木杭	2885.320	5053.277	8.150	24197.358000
CA157	木杭	2849.320	5062.576	-3.697	-10903.958040
CA180	木杭	2849.500	5048.580	-4.055	-11880.222500
CA192	木杭	2848.582	5048.521	-6.373	-27836.871828
CA198	木杭	2848.082	5040.207	-6.887	-20310.188884
併面積				400.013373	
面積				200.0068865	
地積				200.00㎡	

地番	標識	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
CA156	木杭	2885.320	5063.277	12.867	37521.014540
CA144	新設金属板	2884.738	5065.283	12.204	38181.862552
CA159	新設金属板	2849.544	5065.481	-0.787	-2292.300248
CA154	木杭	2848.803	5084.496	-12.905	-38051.721715
CA157	木杭	2849.320	5062.576	-11.219	-33086.421080
併面積				400.234348	
面積				200.1171745	
地積				200.11㎡	

目的外土地

地番	標識	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
CA194	木杭	2848.071	5038.954	-25.345	-74898.189485
CA168	木杭	2849.092	5040.207	8.597	25284.814154
CA182	木杭	2848.582	5048.521	9.373	27836.871828
CA190	木杭	2849.500	5048.580	4.055	11880.222500
CA157	木杭	2849.320	5052.576	14.918	43892.057120
CA154	木杭	2848.803	5084.496	12.905	38051.721715
CA155	新設金属板	2848.544	5085.481	1.069	3114.718484
CA145	新設金属板	2844.531	5085.552	-26.527	-76165.042837
併面積				186.983247	
面積				93.4896235	
地積				93.49㎡	

地番	標識	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
CA152-1	738				
公集	493	0204845			
残地	245	5785155			
地積	245.37㎡				



測点名	X座標	Y座標	夾角	点間距離	標識
NS1	2812.423	5085.937			刻印
NS2	2880.488	5070.838		48.33 m	刻印
CA144	2884.738	5085.283	353°19'32"	52.81 m	新設金属板
CA145	2844.531	5085.552	353°22'36"	32.11 m	新設金属板

NS1は、1753番地4の道路南側に設けた多角点

申請人

縮尺 1/250

製作者

(平成15年3月9日作製)

合会用紙

登記年月日：平成15年11月10日

令和6年8月28日 長野地方建設局飯田支局

登記官

請求番号：19-1

(9 枚目)

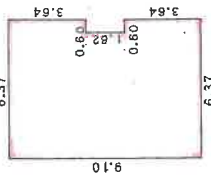
A3をA4に縮小

建物各階平面図

15、11、10
家屋番号 1652番3
建物の所在 飯田市松尾水城1652番地3

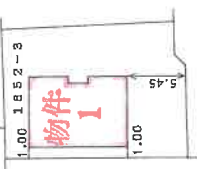
104183

物件1
1階



求積表			
イ)	3.64 x 6.37 =	23.1868	
ロ)	1.82 x 5.77 =	10.5014	
ハ)	3.64 x 6.37 =	23.1868	
計		56.8750	
床面積		56.87 m ²	

1651-1 1651-2

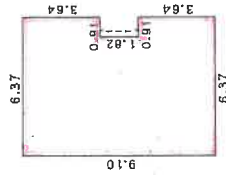


1652-1

1652-4

1652-5

2階



求積表			
イ)	3.64 x 6.37 =	23.1868	
ロ)	1.82 x 5.46 =	9.9372	
ハ)	3.64 x 6.37 =	23.1866	
計		56.3108	
床面積		56.31 m ²	

平成15年11月10日発行

製作者

10月10日(作製)

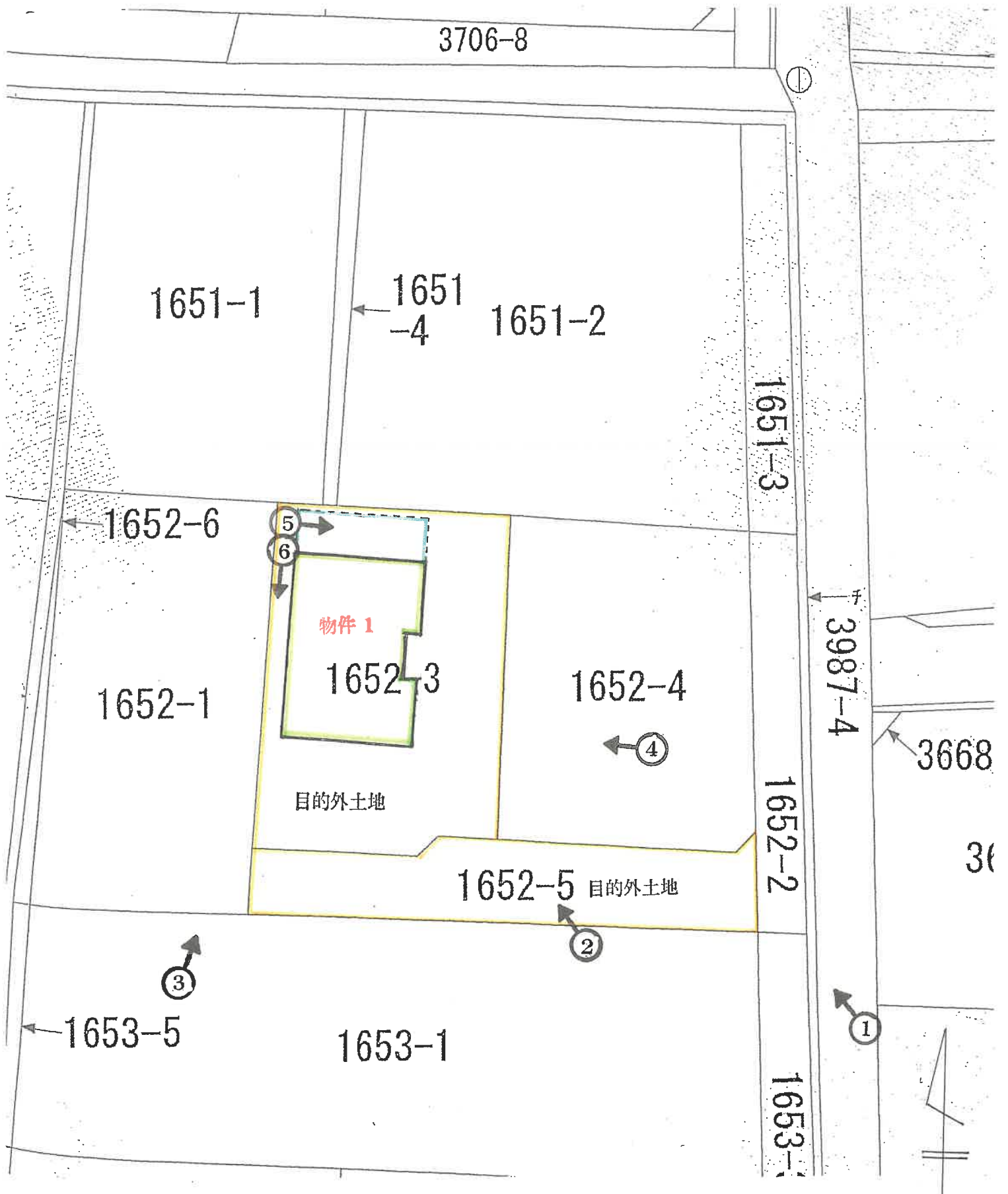
縮尺 1/500

申請人

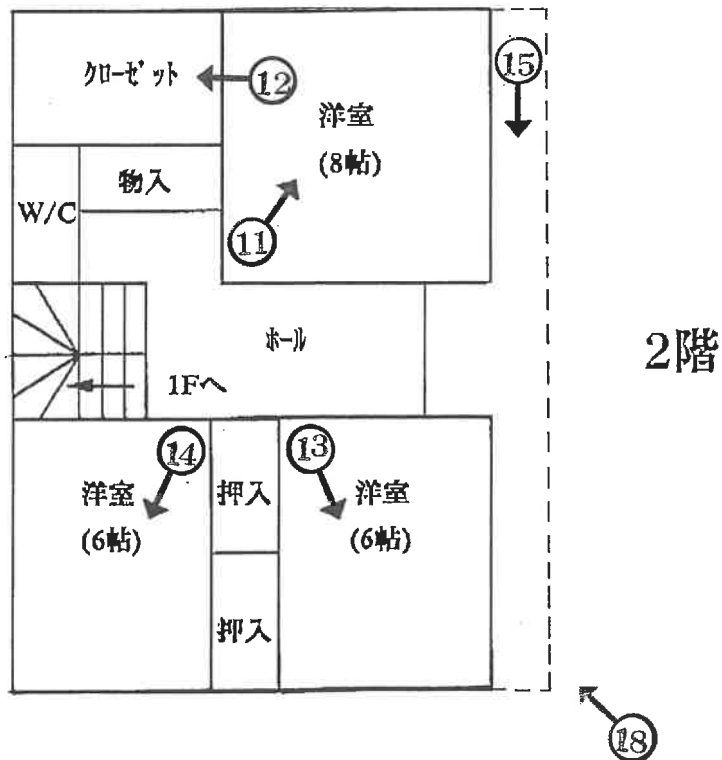
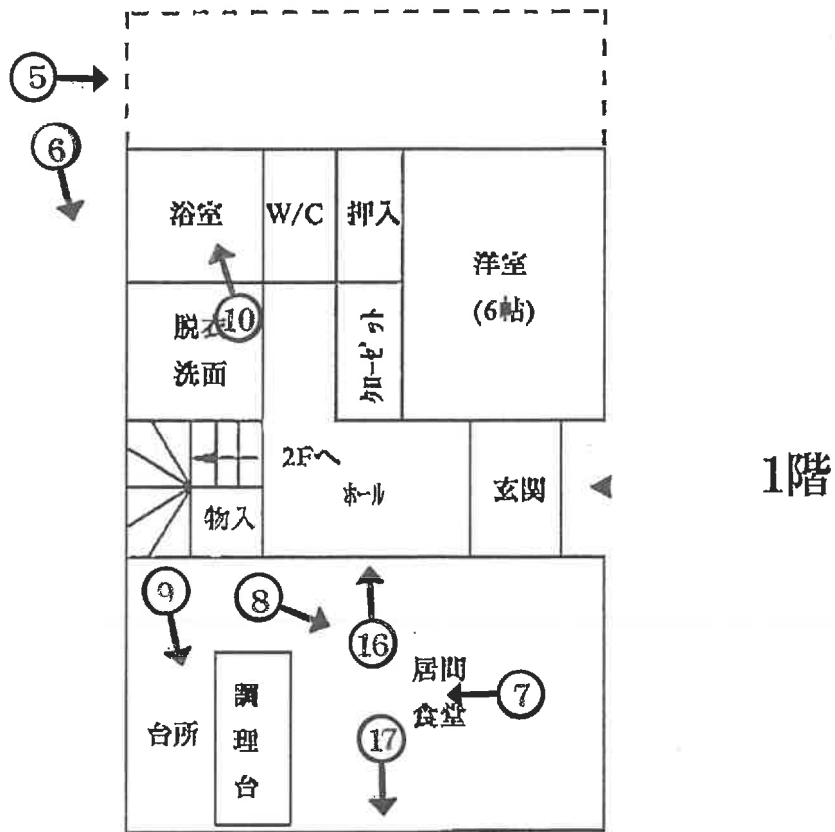
縮尺 1/500

調査士会連合会用紙

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図 (概略図)





NO. 1

撮影日：令和6年11月7日



NO. 2

撮影日：令和6年11月7日



NO. 3

撮影日：令和6年11月7日



NO. 4

撮影日：令和6年11月7日



NO. 5

撮影日：令和6年11月26日



NO. 6

撮影日：令和6年11月26日



NO. 7

撮影日：令和6年11月26日



NO. 8

撮影日：令和6年11月26日



NO. 9

撮影日：令和6年11月26日



NO. 10

撮影日：令和6年11月26日



NO. 11

撮影日：令和6年11月26日



NO. 12

撮影日：令和6年11月26日



NO. 13

撮影日：令和6年11月26日



NO. 14

撮影日：令和6年11月26日



NO. 15

撮影日：令和6年11月26日

(16枚目)



NO. 16

撮影日：令和6年11月26日



NO. 17

撮影日：令和6年11月26日



NO. 18

撮影日：令和6年11月26日

(17 枚目)

令和6年（ケ）第8号

令和6年11月25日調査

令和7年1月6日評価

令和7年1月8日提出

長野地方裁判所 飯田 支部

評 価 書

評価人・不動産鑑定士

寺 沢 秀 文 印

第1. 評価額

評 価 額	
金 1,778,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金 1,778,000 円

注記. 上記評価額は建物自体の価格に敷地利用権である借地権価格を加算した価格である。

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、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

査日以降に発生した物件の現状変更について考慮していない。

- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第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

番号	所在等	登記上	現況
1	所在地番 家屋番号 種類 構造 床面積	飯田市松尾水城 1652番地3 1652番3 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 56.87㎡ 2階 56.31㎡ 延 113.18㎡	(同左)
番号	特記事項		
	特になし		

* 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. 対象物件の概況及び利用状況等

①. 物件1

位置・交通	J R飯田線「伊那八幡」駅の東方約550m(道路距離)付近に位置。同駅よりは徒歩約5～6分程度の距離である。 (添付資料1.「受命物件位置図」参照)	
付近の状況	飯田市の松尾水城地区内に位置しており、周辺は低層一般住宅、共同住宅等を主体とし農地も介在する郊外の住宅地域を形成している。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 埋蔵文化財包蔵地(「水城遺跡」)
特記事項	特になし	

2. 建物の概況・利用状況

①. 物件 1

区 分	主である建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日 : 平成15年10月 新築 経済的全耐用年数 : 27年 経過年数 : 21年 経済的残存耐用年数 : 6年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 内 壁 : クロス張り等 天 井 : クロス張り等 床 : 羽目板張り等 開口部 : アルミサッシ 設 備 : 上水道、公共下水道、プロパンガス、電気等 その他 : 特になし
床面積(現況)	登記面積にほぼ一致している。
現況用途等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 居宅 間 取 り : 添付資料「建物間取図」参照
建物の品等	総 合 : 普通 使用資材 : 普通 施 工 : 普通

保守管理の状態	普通程度であるも築後約21年を経ており、経年程度の物理的損耗の進捗等が認められる。
建物の利用状況	所有者が専用住宅として居住の用に供しており、実態ある賃貸借等の存在の事実認められない。
特記事項	1. 対象物件の敷地は借地である。

3. 敷地(借地)の概要及び権利利用関係等

権利内容等	土地賃借権（借地借家法に基づく普通借地権）												
土地の表示	<p>対象建物の所在敷地の登記上の表示は下記の通りであるも、また建物敷地の他に、下記1652番5が公衆用道路(共用私道と認められる)として利用されている。両筆とも所有者は同一である。</p> <table data-bbox="510 739 1276 940"> <thead> <tr> <th>[地番]</th> <th>[登記地目]</th> <th>[登記地積]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1652番3</td> <td>宅地</td> <td>200.00 m²</td> </tr> <tr> <td>1652番5</td> <td>公衆用道路</td> <td>93 m² ※</td> </tr> <tr> <td></td> <td>計</td> <td>293.00 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>※. 1652番5は公衆用道路であるため、登記数量と賃貸借契約書記載の実測数量とに小数点以下の違いがある。</p>	[地番]	[登記地目]	[登記地積]	1652番3	宅地	200.00 m ²	1652番5	公衆用道路	93 m ² ※		計	293.00 m ²
[地番]	[登記地目]	[登記地積]											
1652番3	宅地	200.00 m ²											
1652番5	公衆用道路	93 m ² ※											
	計	293.00 m ²											
画地条件等	<p>間口：約 12.0 m 奥行：約 17.4 m (西端部) 規模：ほぼ標準的 形状：ほぼ長方形 地勢：概ね平坦</p>												
接面道路の状況	<p>対象敷地の南側に現況幅員約3～4m舗装私道(1652番5)が存し、当該私道は対象地の東方約15m前後付近を通過する幅員約4.8m舗装市道(00254号線)に接続している。なお、当該私道は対象地の西側件外土地(1652番1)までの行き止まり路であり、同件外土地との共用私道となっているものと認められる。</p>												

<p>土地の利用状況等</p>	<p>建物敷地（1652番3）に本件対象建物が存するほか、南側隣接土地（1652番5）は共同私道として利用され、同私道には西側隣接の件外物件も使用する上・下水道の共同管が埋設されている。</p> <p>敷地内における建物の配置状況は添付資料、「建物平面図・同配置図写し」の通りである。</p> <p>目的外建物 なし</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 最寄市道に本管あり (接面私道には西側隣接件外土地との共同管あり)</p> <p>下水道 最寄市道に本管あり (接面私道には西側隣接件外土地との共同管あり)</p> <p>ガ ス プロパンガス</p>
<p>特記事項</p>	<p>1. 対象建物の接面私道（1652番5）は「位置指定道路」ではない私道である。</p> <p>2. 当該接面私道の登記上面積数量は93㎡であるも、賃貸借契約書では実測面積93.49㎡を採用している（不動産登記法に基づく）。本件では実測数量を採用する。</p>

4. 物件1建物の敷地についての権利利用関係等

権利内容	<input type="radio"/> 土地賃借権（借地借家法に基づく普通借地権）
契約書等の有無	<input type="radio"/> 有り
契約年月日	<input type="radio"/> 平成15年7月 1日
占有開始時期	<input type="radio"/> 平成15年6月 1日
貸借目的	<input type="radio"/> 建物所有目的等
貸借面積	<input type="radio"/> 200.00㎡（建物敷地） <input type="radio"/> 93.49㎡（公衆用道路）※.実測面積
貸借期間	<input type="radio"/> 平成15年6月 1日から30年間
賃料（地代）	<input type="radio"/> （建物敷地） 年額181,500円（3,000円/坪） <input type="radio"/> （公衆用道路） 年額 14,140円（ 500円/坪） <input type="radio"/> 合計 年額195,640円（2,204円/坪）
権利金等	<input type="radio"/> 無し
敷金等	<input type="radio"/> 195,640円（賃料1年分）
利用現況	<input type="radio"/> 土地賃借人所有の物件1建物が存している。
特記事項	<input type="radio"/> 公衆用道路の賃貸借面積は実測面積93.49㎡を採用している。 <input type="radio"/> 令和6年11月現在、556,920円の地代滞納がある。

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1). 建物物件の評価

①. 物件1

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向等も考慮したうえ、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	178,000	延113.18	0.1556	3,135,000

ウ 現価率

- ・ 経済的全耐用年数27年、経過年数21年、経済的残存耐用年数6年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。
- ・ 現価率 = (経済的残存耐用年数6年 / 経済的耐用年数27年) × (1 - 0.3) = 0.1556

(2). 土地物件の評価

①. 建付地価格等の評価

敷地等についての建付地価格等を以下の通りと評定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
物件1敷地	27,500	0.99	200.00	0.7	3,812,000
共用私道	27,500	0.1	93.49	-----	257,000
小計			293.49		4,069,000

(物件1建物敷地)

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、かつ地価公示価格又は県地価調査価格との均衡に留意して標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差 : 道路系統連続性劣る▲5%、画地方位(南) + 4%
(相乗積▲1%)

ウ 地積 : 200.00㎡

エ 建付減価補正率 : 建物規模・構造・経過年数等を考慮のうえ▲30%と判定。

(共用私道)

イ 個別格差 : 共用私道減価 ▲90%

ウ 地積 : 93.49㎡ (実測面積を採用)

エ 建付減価補正率 : 無し

2. 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、敷地利用権等である借地権価格を加算し、かつ借地権譲渡承諾料を控除し、さらに競売市場減価修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

①. 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格等 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
物件1敷地等	3,812,000	0.3	借地権	1,144,000

物件1敷地等	257,000	0.3	借地権	77,000
計				1,221,000

イ 敷地利用権割合 : 借地開始時(平成15年6月)よりの借地経過期間、建物の耐用年数等を勘案し、本件における借地権割合を30%と判定した。

②. 借地権譲渡承諾料(名変料)相当額

借地権譲渡承諾料(名変料)相当額の率を借地権価格の10%相当額と判定し、借地権譲渡承諾料相当額を122,000円と評定した。

$$\begin{array}{l} \text{[借地権価格]} \\ 1,221,000 \text{ 円} \end{array} \times 0.1 \cong \begin{array}{l} \text{[名変料相当額]} \\ 122,000 \text{ 円} \end{array}$$

③. 修正前評価額

上記評価額を加減することにより、競売市場減価修正前の評価額を下記の通りと評定した。

建物価額	3,135,000 円	
敷地利用権価額	1,221,000 円	(借地権価格)
小計	4,356,000 円	
名変料相当額	▲ 122,000 円	
合計	4,234,000 円	

④. 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	市場性修正率 エ	競売市場減価率 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,234,000	(加算済み)		0.7	(1-0.4)	1,778,000
一括価格(合計)						1,778,000

- ウ 占有減価率 : 必要なし
- エ 市場性修正 : 敷地利用権が借地権であること等から、市場性減価率を30%と判定し、修正を加えることとした。
- オ 競売市場減価修正 : 競売評価であるところから、これに拠る減価率を40%と判定した。

第6. 参考価格資料

(1). 地価公示価格

公示地番号 : 飯田(国) - 1
所在地番 : 飯田市松尾水城3668番2
公示価格 : 27,600 円/m² (令和6年1月1日)
位置 : JR飯田線「伊那八幡」駅より550m
地積 : 264 m²
供給処理施設 : 上水道・公共下水道
接面街路 : 西5m舗装市道、南側道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
第1種中高層専用住居地域(60%、200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

(2). 相続税課税評価額 (令和6年)

- * 路線価 : (未付設地区)
- * 固定資産税評価額に乗ずる倍率 : 1.1倍
- * 借地権割合 : 40% (あくまで課税上の割合である)

(3). 固定資産課税評価額 (令和6年度)

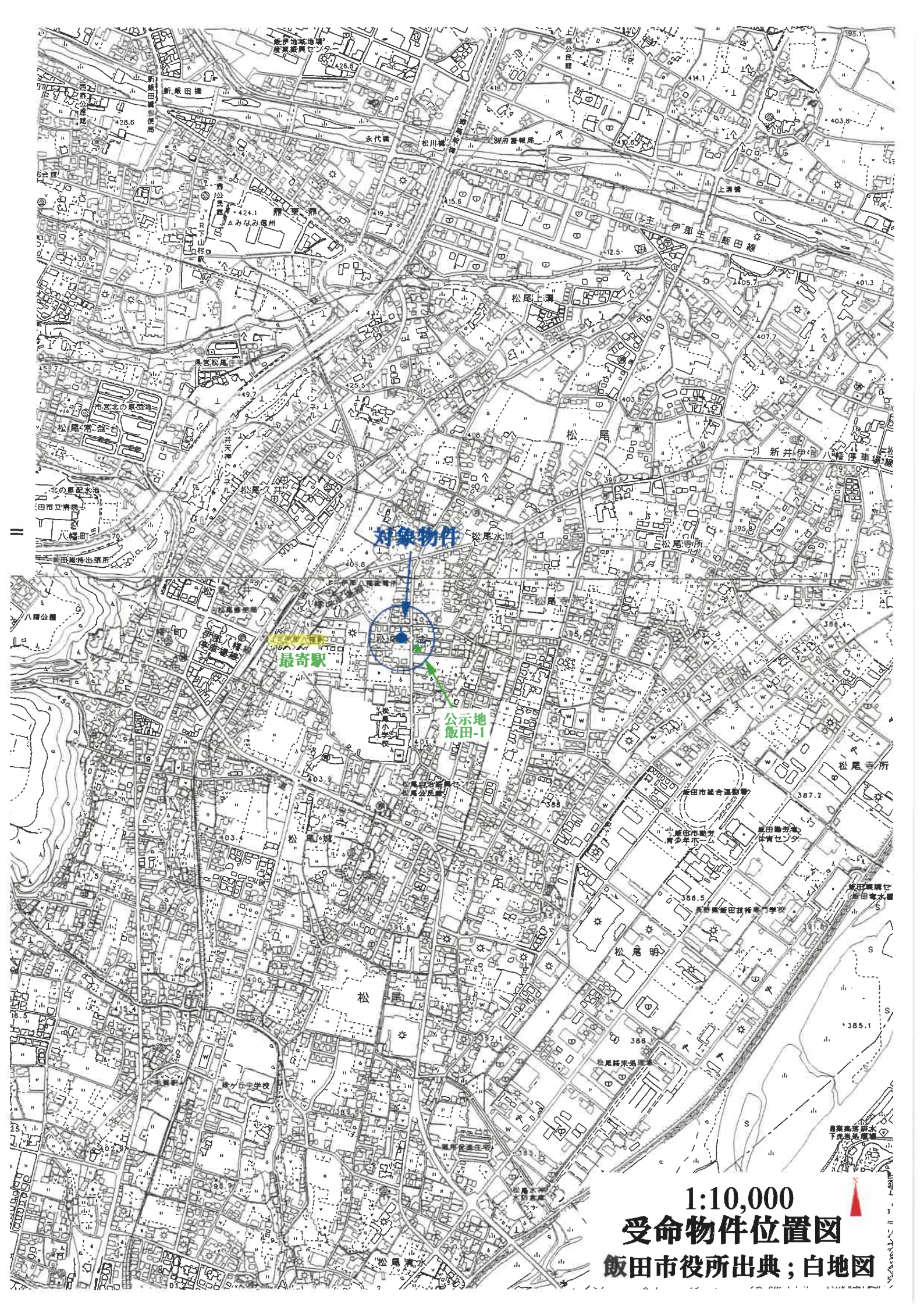
	〔課税評価額〕	〔固定資産税・都市計画税〕
(1)	1,920,346 円	30,724 円

(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ので注意を要する。

第7. 附属資料の表示

- 1 受命物件位置図（「飯田市出典白図」写）
- 2 公図写
- 3 建物平面図・同配置図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上



対象物件

最寄駅

公示地
飯田-1

1:10,000

受命物件位置図

飯田市役所出典; 白地図

登記年月日：平成15年11月10日

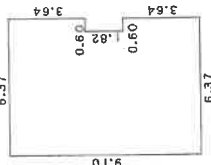
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和6年8月28日 長野地方裁判所飯田支部 登記官

家屋番号	15-11-10 1652番3
建物の所在	飯田市松尾水城1652番地3

各階平面図

104183

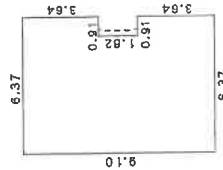
1階



求積表

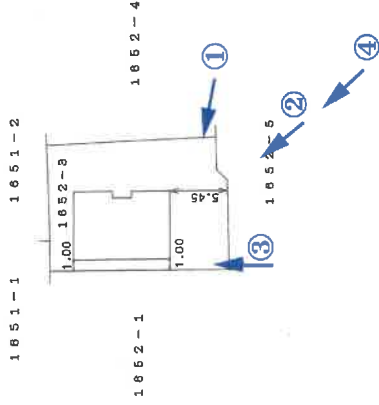
イ)	3.64 x 6.37 =	23.1868
ロ)	1.82 x 5.77 =	10.5014
ハ)	3.64 x 6.37 =	23.1868
計		56.8750
床面積		56.87 m ²

2階



求積表

イ)	3.64 x 6.37 =	23.1868
ロ)	1.82 x 5.46 =	9.9372
ハ)	3.64 x 6.37 =	23.1868
計		56.3108
床面積		56.31 m ²



平成15年11月10日交付

建物平面図

申請人

縮尺 1/500

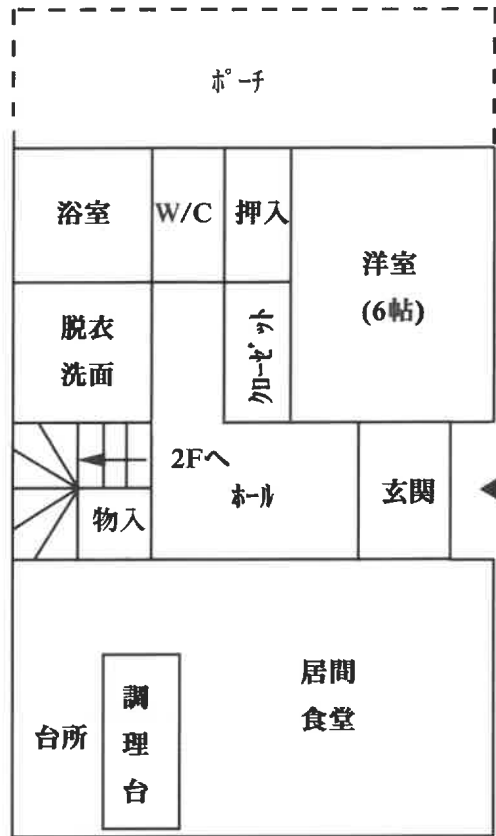
作製者

縮尺 1/500

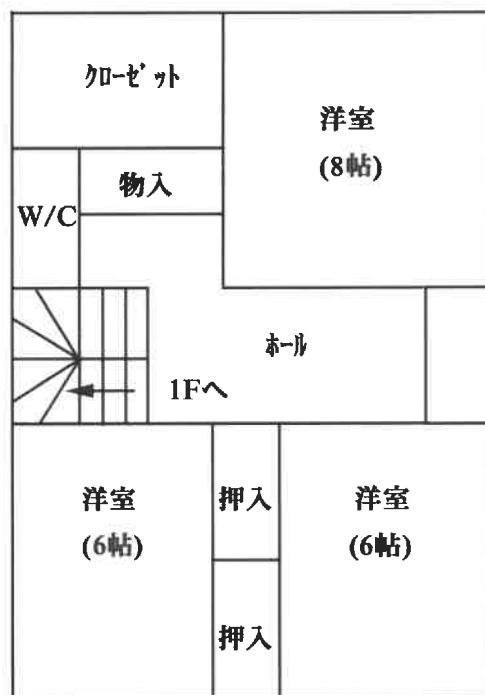
建物配置図

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(A3縮小→A4)



1階



2階

1 : 100

建物間取図

現況写真No.1



現況写真No.2



現況写真No.3



現況写真No.4

