

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)

長野地方裁判所飯田支部 執行官室 Tel 0265-52-3019

告 知

本件は民事執行規則第30条の3第1項により売却基準価額を変更した。

※ 民事執行規則第30条の3第1項とは、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった場合において、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、当該売却基準価額により更に売却を実施させても売却の見込みがないと認めるときは、執行裁判所は、評価書の記載を参考にして、売却基準価額を変更することができる、とする規定です。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 5日

長野地方裁判所飯田支部

裁判所書記官 中 島 敦 子

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11月20日から 令和 7年11月27日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 2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12月16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12月 4日から 令和 7年12月 4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11月 5日から当庁に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 飯田市上殿岡7 1 2番地1

家屋 番号 7 1 2番1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 166.81平方メートル
2階 92.74平方メートル



物件明細書

令和 7年 7月15日

長野地方裁判所飯田支部

裁判所書記官 増 田 滋

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

本件建物のために、その敷地（地番712番1、地積742.00平方メートル、所有者五嶋恒実）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾または裁判等を要する。

地代代払の許可あり。

《 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。

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	飯田市上殿岡712番地1		
家屋 番号	712番1		
種 類	居宅・店舗		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	166.81	平方メートル
	2階	92.74	平方メートル



令和7年(ケ)第1号
令和7年2月13日受理
令和7年4月3日提出
(評価人 今牧一宏)

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	飯田市上殿岡7 1 2番地1		
家屋 番号	7 1 2番1		
種 類	居宅・店舗		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	166.81	平方メートル
	2階	92.74	平方メートル

(建物用〈単独〉)

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：	
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある	
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が、空き家の状態で、本建物を居宅兼店舗として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	建物の1階北東側に下屋 (約7.4m×2.0m) が設置されている 建物の北西側にスチール製物置1棟 (約2.4m×1.6m) が設置されている	
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	
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	☒ 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

(2 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在	飯田市上殿岡	
地 番	7 1 2 番 1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 公衆用道路	
地 積	7 4 2 . 0 0 m ² (☒ 全部 ☐ 一部)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人(■A (建物所有者) ■B (土地所有者)) の陳述／■提示文書 (土地賃貸借契約書) 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8年7月1日	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成8年7月1日
	期 間	平成8年7月1日から ☒ 令和8年6月30日まで30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	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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (C (現所有者Bの父))
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	年額56万1150円 毎年1月及び7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56万1150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 年 月現在 金 円)	
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐継続中 ☐終局 ()	
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	
契約による賃貸借期間は20年と定められているが、借地借家法第3条に従い、30年と認めた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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)	1 私は本件建物の所有者です。本日は調査に立ち会えないので、親族が代わりに立ち会います。 2 現在、私たち家族は別のところに住んでおり、空き家になっています。 3 私は本件建物で飲食店を営んでいましたが、昨年12月までに営業を終了し、今年の2月初めに県外に転出しました。 4 本件建物の敷地は借地で、敷地の現所有者Bさんのお父さんのCさんとの間で賃貸借契約を結んで、本件建物を建てました。契約更新はしていません。Cさんは自動更新だと言っていました。 5 本件建物に雨漏りはありません。水回りの設備等にも不具合はありませんでした。店舗の入口付近に白アリの被害がありましたが、駆除済みです。 6 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 7 屋外にある物置は私が設置したものです。 (令和7年3月5日に電話で聴取した。)
■B (土地所有者)	1 私は、本件建物の敷地所有者です。本件土地の賃貸借契約をしたのは私の父のCです。本件土地を含めて私が父の財産を相続しました。 2 本件土地の賃貸借契約は、私の代では更新していません。父の代で更新したという書類も残っていません。当初の契約内容のとおり賃借を続けています。本件土地の賃貸借期間についても、明確な認識は持っていません。従前どおりと考えています。 3 従前と同じ内容で賃貸しているのは、相手がAさんだからで、別の方が建物を取得した場合は、契約内容を更改したいと考えています。 4 現在、本件土地を含め、私が相続した賃貸借物件(土地)について、地代の見直し等を含めて契約内容を更新する手続きを弁護士に相談しています。本件土地については、競売にかかっているという事情もあるので、その結果が出るまでは契約内容の更改はしません。 5 本件土地の地代について、未払いはありません。先日、遅れていた地代の振り込みがありました。振込人はAさんではありません。 (令和7年3月24日に電話で聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件建物の状況は、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「712 番 1」）を敷地とし、同土地は北東側と南側で公衆用道路等と接している。
- 3 目的外土地に隣接ないし存在する公共物等の状況は下記のとおりである。

記

地番	地目	地積 (㎡)	権利者その他の事項 (所有者)	備考
710 番 2	用悪水路	946	飯田市	飯田市上殿岡
716 番 2	公衆用道路	34	同上	同上
722 番 2	同上	151	同上	同上
712 番 3	同上	64	同上	同上
712 番 4	宅地	1 18	B	同上

- 4 本件建物は1階の南東側が店舗、それ以外の部分は居宅であり、建物内で行き来できる（写真No.15）。
- 5 本件建物に白アリの被害や雨漏りの跡は見られない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである。なお、店舗入口付近に白アリの被害があったが、駆除したとのことである（A談）。
- 6 本件建物1階の北東側に下屋が設置されており、中に業務用冷蔵庫が置かれている（写真No.8）。また、建物北西側にスチール製物置1棟が設置されている（写真No.6）。
- 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

(5 枚目)

(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
令和7年2月18日(火)	当 庁	■飯田市関係資料請求（郵送）
令和7年2月25日(火) ： — ：	長野地方法務局飯田支局	■登記事項要約書請求
令和7年2月25日(火) 9：30—9：50	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年3月5日(水) 8：20—8：40	当 庁	■Aから聴取（電話）
令和7年3月5日(水) 9：30—10：30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年3月24日(月) 16：55—17：05	当 庁	■B（土地所有者）から電話で聴取

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

463916

47.5.19

地積測量図

地番

712-3-1

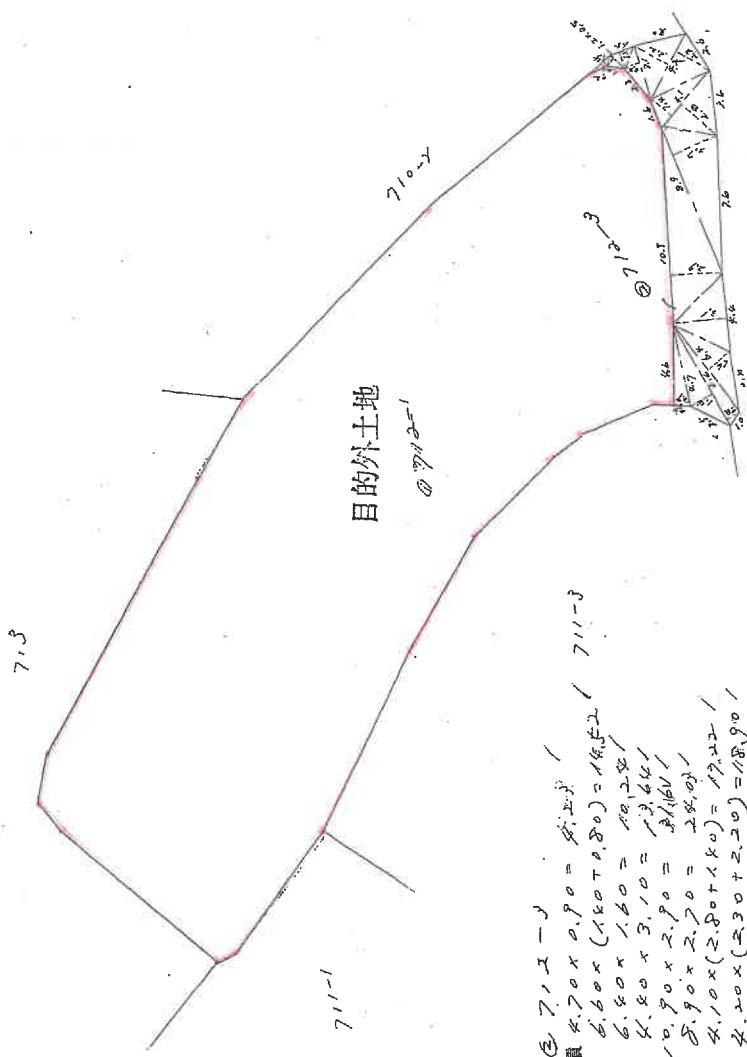
土地の所在

飯田市上殿岡

昭和47年5月19日
作製年 月 日

作製者

申請人



求積
① 712-3-1
4.70 x 0.90 = 4.23
6.60 x (1.40 + 0.80) = 14.40
6.40 x 1.60 = 10.24
4.80 x 3.10 = 14.88
10.90 x 2.90 = 31.61
8.90 x 2.70 = 24.03
4.10 x (2.80 + 1.40) = 17.22
4.20 x (2.30 + 2.20) = 18.90
3.10 x 0.90 = 2.79
1.50 x 1.10 = 1.65
1.20 x 0.50 = 0.60
1.40 x 0.20 = 0.28
139.71
地積 69.855
求積 812.00 - 69.855 = 742.145
地積 742.145

縮尺

1/300

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(長野地方裁判所飯田支部管轄)
令和7年1月6日 福岡法務局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成8年11月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(長野地方公務局 飯田支局 倉庫)
令和7年1月6日 信濃法務局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M67215

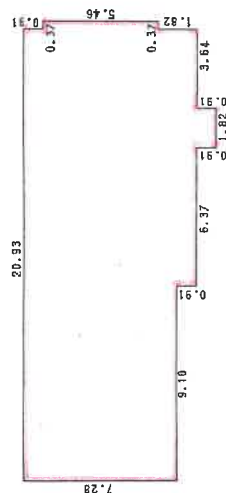
各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 712番1

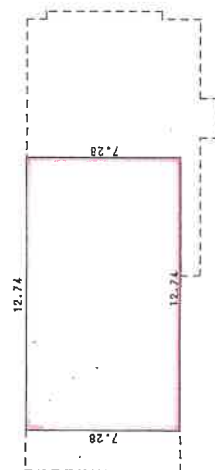
建物の所在 飯田市上殿岡712番地1

107682

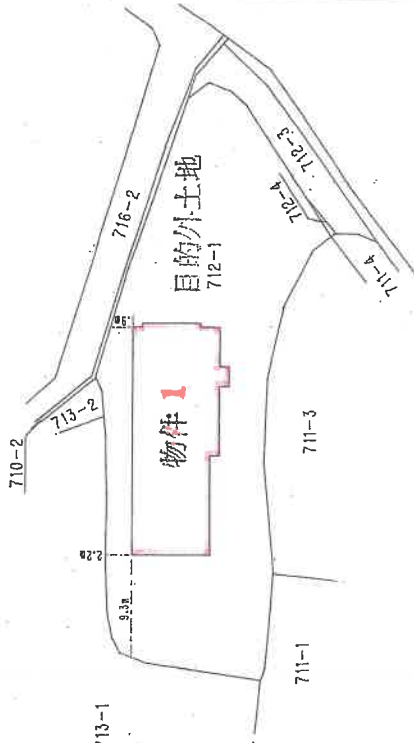
物件1



1 階
9.10 X 7.28 = 66.2480
11.83 X 8.19 = 96.8877
1.82 X 0.91 = 1.6562
0.37 X 5.46 = 2.0202
計 166.8121
床面積 166.81 m²



2 階
12.74 X 7.28 = 92.7472
計 92.7472
床面積 92.74 m²



作製者

8年11月5日(製)

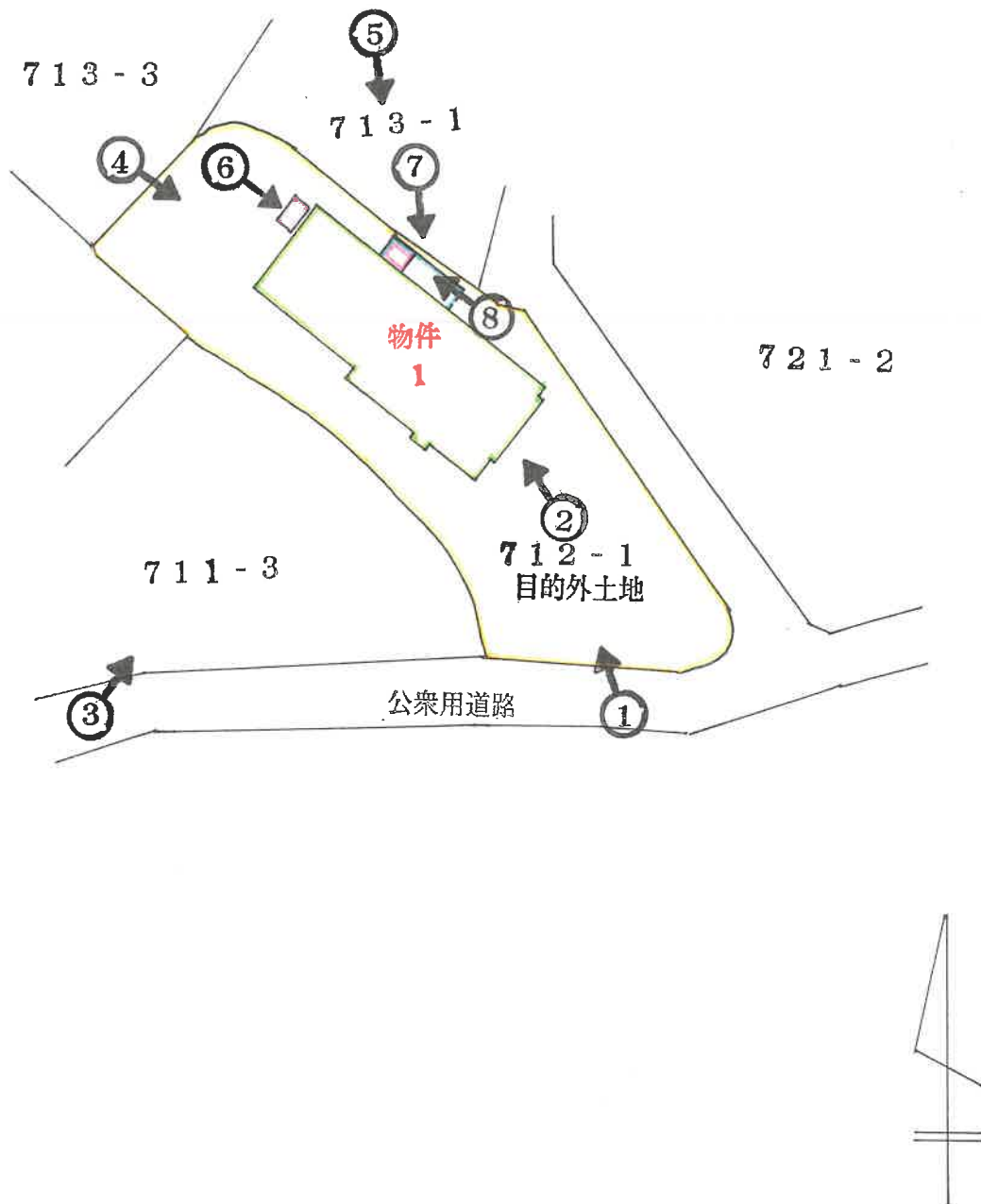
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

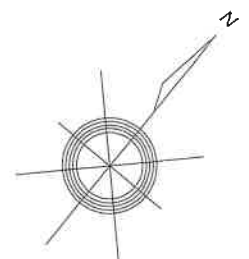
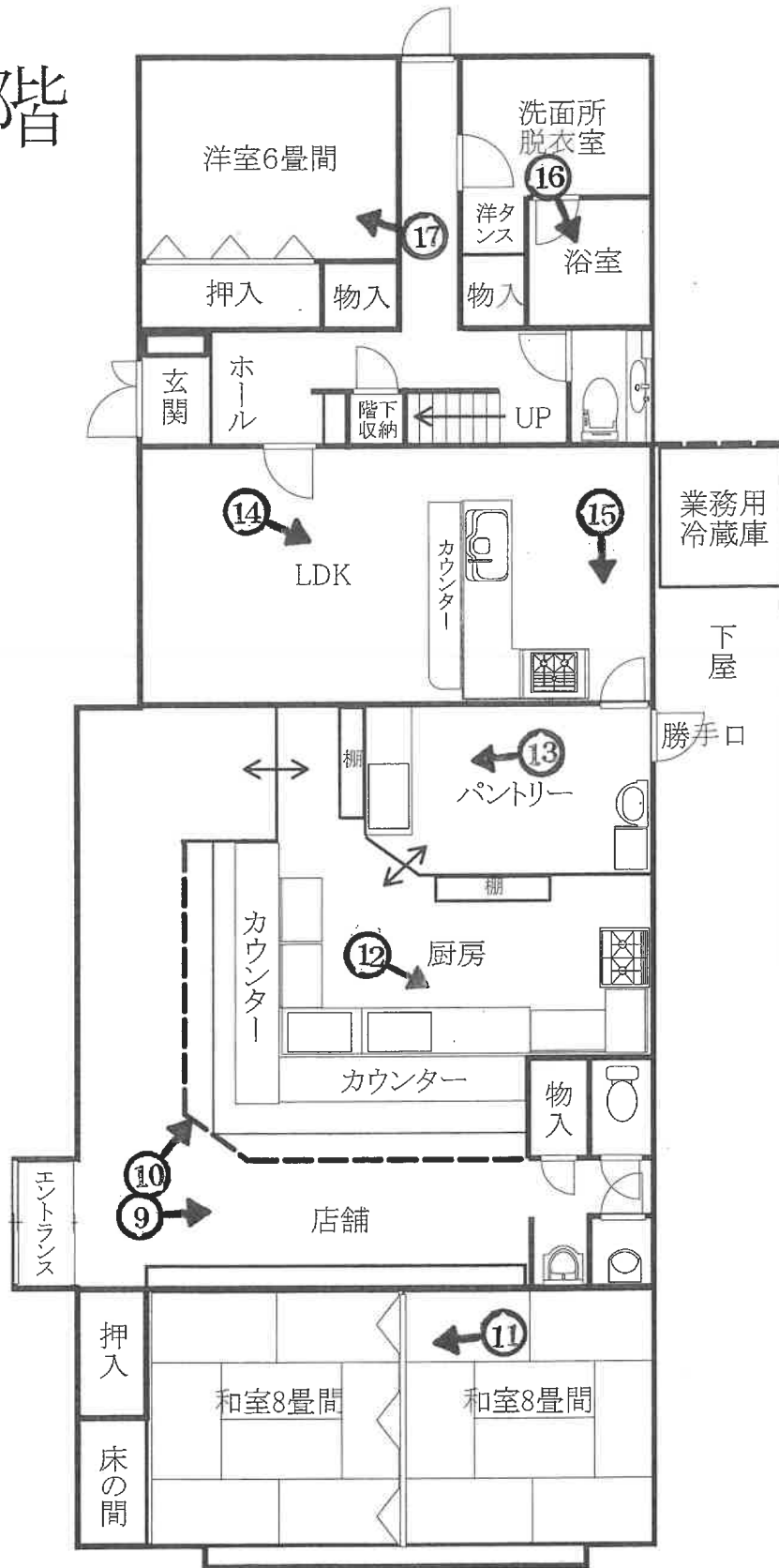
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図（概略図）



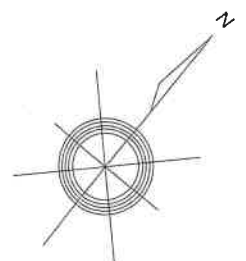
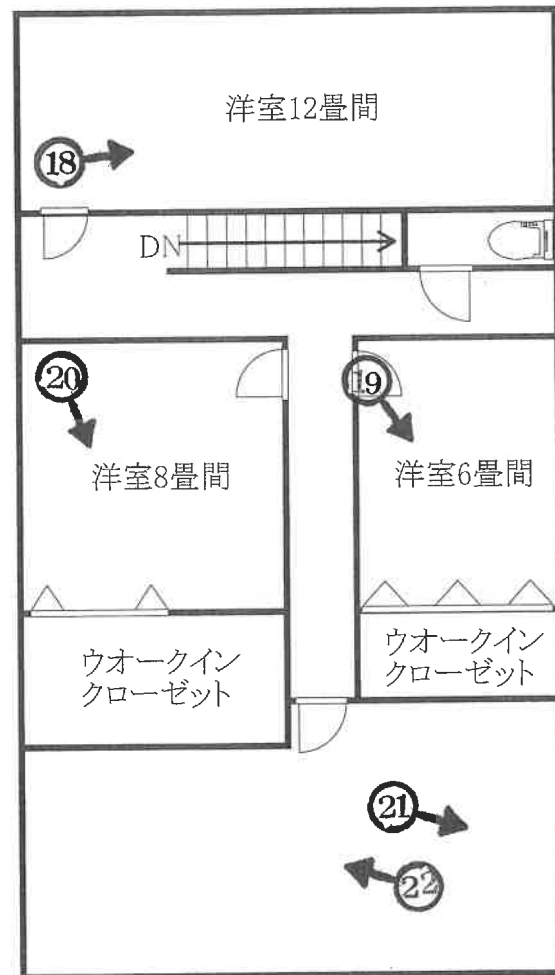
建物間取図（概略図）

1階



建物間取図（概略図）

2階



(12 枚目)

←○撮影場所・方向



NO. 1

撮影日：令和7年2月25日



NO. 2

撮影日：令和7年2月25日



NO. 3

撮影日：令和7年2月25日



NO. 4

撮影日:令和7年2月25日



NO. 5

撮影日:令和7年2月25日



NO. 6

撮影日:令和7年3月5日



NO. 7

撮影日: 令和7年3月5日



NO. 8

撮影日: 令和7年3月5日



NO. 9

撮影日:令和7年3月5日



NO. 10

撮影日:令和7年3月5日



NO. 11

撮影日:令和7年3月5日



NO. 12

撮影日:令和7年3月5日



NO. 13

撮影日:令和7年3月5日



NO. 14

撮影日：令和7年3月5日



NO. 15

撮影日：令和7年3月5日



NO. 16

撮影日：令和7年3月5日



NO. 17

撮影日:令和7年3月5日



NO. 18

撮影日:令和7年3月5日



NO. 19

撮影日:令和7年3月5日



NO. 20

撮影日:令和7年3月5日



NO. 21

撮影日:令和7年3月5日



NO. 22

撮影日:令和7年3月5日

令和7年(ケ)第 1 号
令和7年3月5日現地調査
令和7年3月28日評価

長野地方裁判所 飯田支部 御中

評価書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

今牧 一宏

物 件 目 録

1	所 在	飯田市上殿岡7 1 2番地1		
	家屋 番号	7 1 2番1		
	種 類	居宅・店舗		
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	床 面 積	1階	166.81平方メートル	
		2階	92.74平方メートル	

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,360,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金 2,360,000円

物件1の価格は競売を前提とした当該敷地利用権付建物の売却価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件並びに目的外土地

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床面積	物件目録記載のとおり	
目的外 土地	所 在 地 番 地 目 地 積	飯田市上殿岡 712番1 宅地 742.00㎡	
番号	特 記 事 項		
1	本件土地は借地借家法上の賃借権(普通借地)である。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（目的外土地）

(1) 付近の環境等

位 置 ・ 交 通	JR飯田線「切石」駅の南方約2,300m(道路距離)に位置する。 (別添「物件所在位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地等が見られる住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域 用途無指定 60% 100% なし 文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地「円通寺北遺跡」の指定を受けている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	目的外土地 742.00㎡ (登記数量) ほぼ長方形状の中間画地 間口 約19m 奥行 約48m ほぼ平坦 周辺土地が北東方に向かって下り勾配緩傾斜となっているため、目的外土地は南西側隣接地に対して土手を介してやや低く、北東側隣接地(一部市道)に対して土手を介してやや高く、それぞれ接面している。
接 面 道 路 の 状 況	南側	現況幅員約4m内外の舗装市道(伊賀良80号)に対して概ね等高に間口約19m程度接面する。
	北東側	現況幅員約4m内外の未舗装市道(伊賀良81号)に対して、本件目的外土地並びに公図上用悪水路を介して概ね等高に約26m程度接面する。
土地の利用状況等	物件1の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有
	ガ ス 配 管 下 水 道	無 有 ただし宅内配管の接続はされておらず、現況合併処理浄化槽を利用中の模様である。
特 記 事 項	建物の配置状況は附属資料建物図面・各階平面図写並びに土地建物関係位置図のとおり。土地占有権原の概要、占有状況等については、現況調査報告書記載のとおり。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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)	平成8年11月1日 新築
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	約2年
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	外 壁	カラーサイディング、モルタル外
	内 壁	ビニルクロス、合板張り等
	天 井	ビニルクロス、合板等
	床	縁甲板、フローリング、ビニルタイル等
	設 備	電気、給排水、換気、上水道、合併処理浄化槽、LPG、トイレ(ウオシュレット)等
	そ の 他	特になし
床 面 積（現 況）	1 階	166.81㎡（登記数量と同じ）
	2 階	92.74㎡（登記数量と同じ）
	延 床	259.55㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅(5LDK)・店舗
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	建物占有状況等については、現況調査報告書記載のとおり。床下部分へのシロアリ被害の有無並びに被害状況の程度については不明である。物件1の北西側にスチール製物置が、北東側に下屋が、それぞれ存し、いずれも経済的残存耐用年数は満了しているものと見られ、経済価値はゼロ評定と判定した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地（土地）

目的外土地の更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	持分割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外 土地	20,300	0.80	742.00	該当なし	12,050,000

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又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：形状(接道間口との関係位置)△5%、規模大△10%、隣接地との高低差△1%、規制の程度(埋蔵文化財包蔵地)△5%、合計(相乗積)△20%

ウ 地積： いずれも登記数量による。

② 物件 1(建物)

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求めこれに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	180,000	259.55	4.70%	2,200,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

- ・ 経過年数 約28年、経済的残存耐用年数 約2年、残価率 3%、観察減価率 △50%
- ・ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 2\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 30\text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 50\%) \approx 0.047$$

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、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	更地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
目的外 土地	12,050,000	20%	賃借権	2,410,000

② 名義変更料相当額

物件 番号	更地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		名義変更 料相当率 ウ	名義変更料相当額 (円) ア×イ×ウ=エ
目的外 土地	12,050,000	20%	賃借権	10%	241,000

ウ 名義変更料相当率: 名義変更料を賃借権価格の10%と判定した。

③ 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②エ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加算 (円) イ(2①ウ)	名義変更料 相当額 (円) ウ(2②エ)	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア+イ-ウ)×エ×オ×カ
1	2,200,000	+ 2,410,000	241,000	1.00	0.90	0.60	2,360,000

エ 占有減価修正: なし

オ 市場性修正: 敷地利用権(賃借権)付建物であることの法的・経済的地位の不安定性等を総合的に勘案し市場性減価を査定した。

カ 競売市場修正: 「第2評価の条件」記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 (飯田(県)ー7)

所 在 : 飯田市上殿岡129番7

価 格 : 24,000 円/㎡

位 置 : JR飯田線「切石」駅南西方道路距離約2,500mに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 176 ㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東4.2m市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域 1住居(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産評価額 (令和6年度)

物件1(建物) 3,011,274 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 物件所在位置図 (出典:地形図データ地理院タイル・国土地理院)

2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

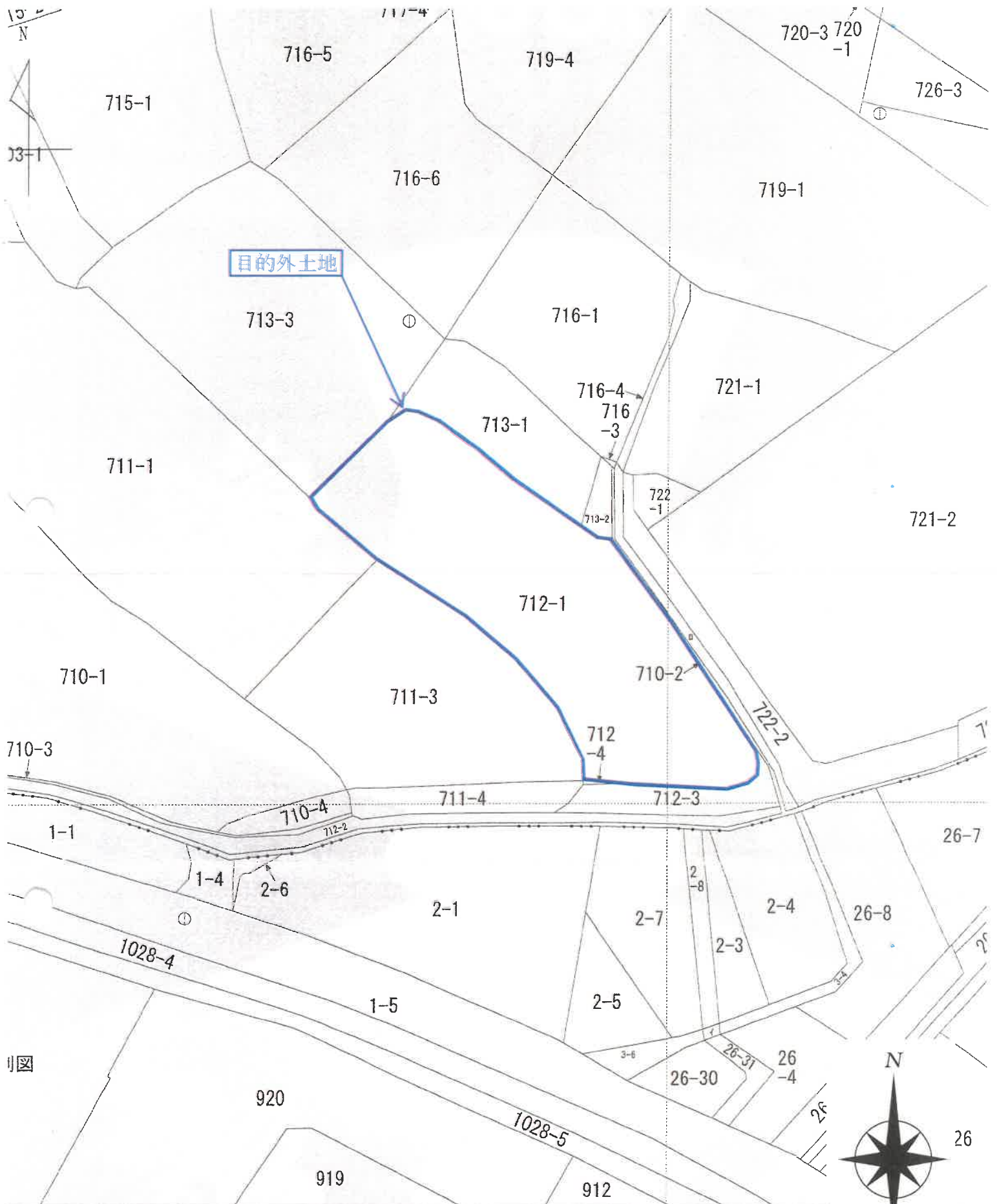
5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以上





登記年月日：昭和47年5月19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。
(長野地方法務局飯田支局登録)
令和7年1月6日 福岡法務局

登記簿

463916

47.5.19

地積測量図

地番	712-3
土地の所在	飯田市上殿岡

昭和四十七年五月四日
作製年月日

作製者

由記入

7.3

711-1

712-1

710-2

求積
③ 712-3
4.70 x 0.90 = 4.23
6.60 x (1.80 + 2.80) = 14.40
6.40 x 1.20 = 7.68
4.40 x 3.10 = 13.64
10.90 x 2.90 = 31.61
5.90 x 2.50 = 14.75
4.10 x (2.80 + 1.40) = 17.20
4.20 x (2.30 + 2.20) = 18.90
3.10 x 0.90 = 2.79
1.50 x 1.10 = 1.65
1.20 x 0.50 = 0.60
1.20 x 0.20 = 0.24
139.71
地積 69.85 m²

③ 712-3
求積 812.00 - 69.85 = 742.15 m²
地積 742.15 m²

縮尺 1/100

A3をA4に縮小 目的外土地

地図整理番号：M67214

登記年月日：平成8年11月6日

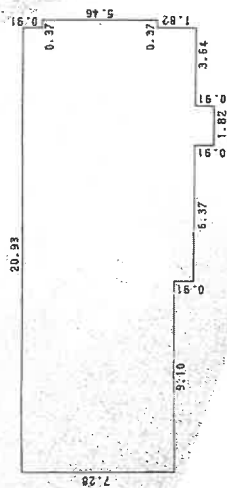
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(長野地方支務局 飯田支局管轄)
令和7年1月6日 福岡支務局

登記簿

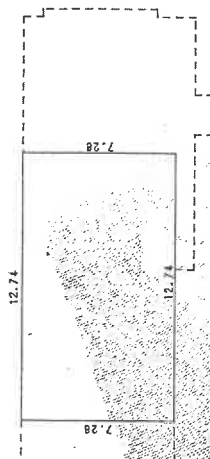
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

107682

各階平面図



2階
12.74 X 7.28 = 92.7472
計 92.7472
床面積 92.74 m²



3階
12.74 X 7.28 = 92.7472
計 92.7472
床面積 92.74 m²

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小

受命物件1

建物図面

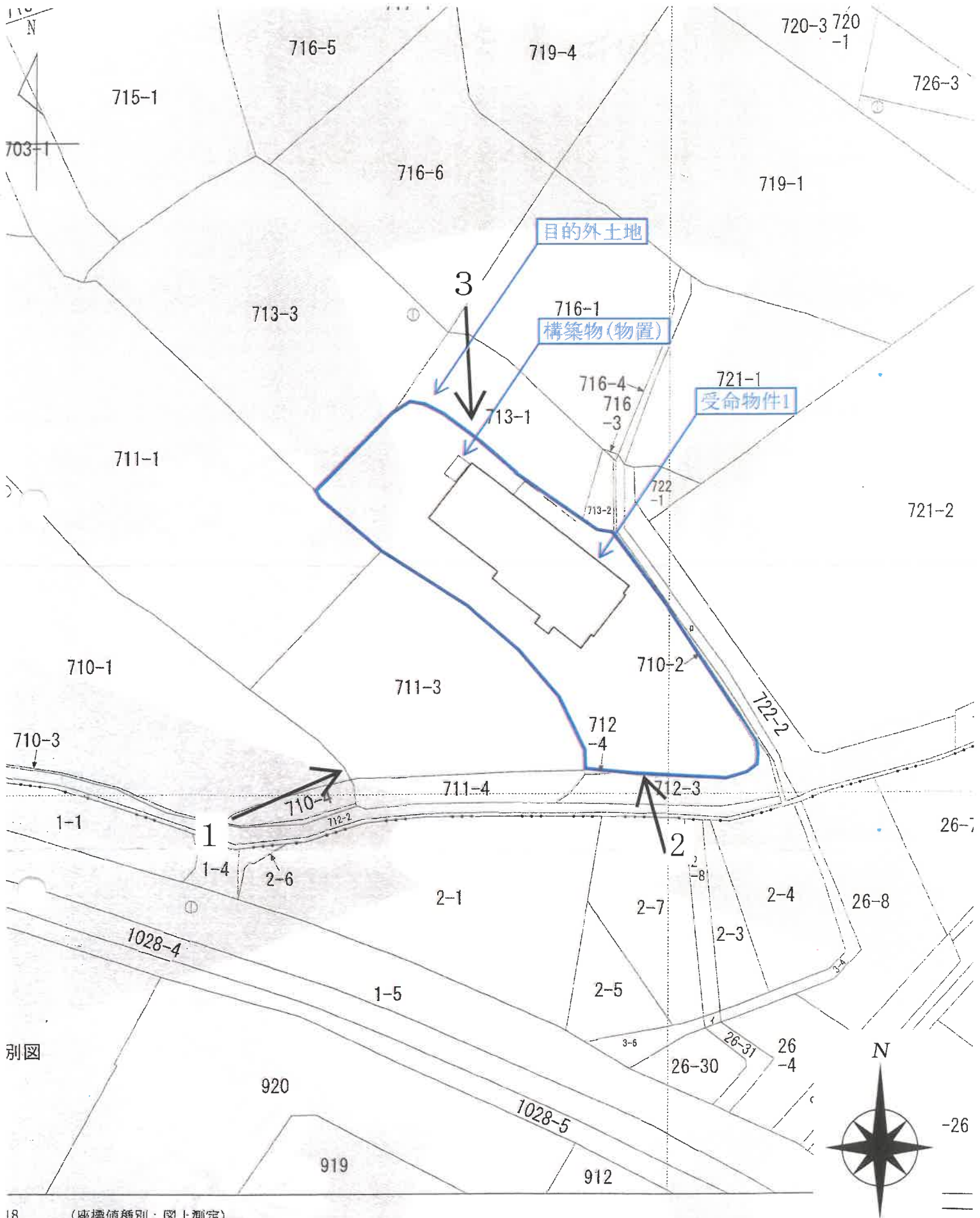
家屋番号 712番1

建物の所在

飯田市上殿岡712番地1

8.11.6

建物図面



18 (座標値種別：図上測定)
省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

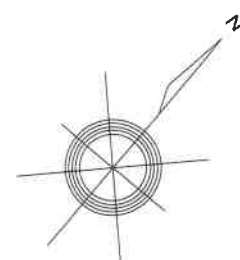
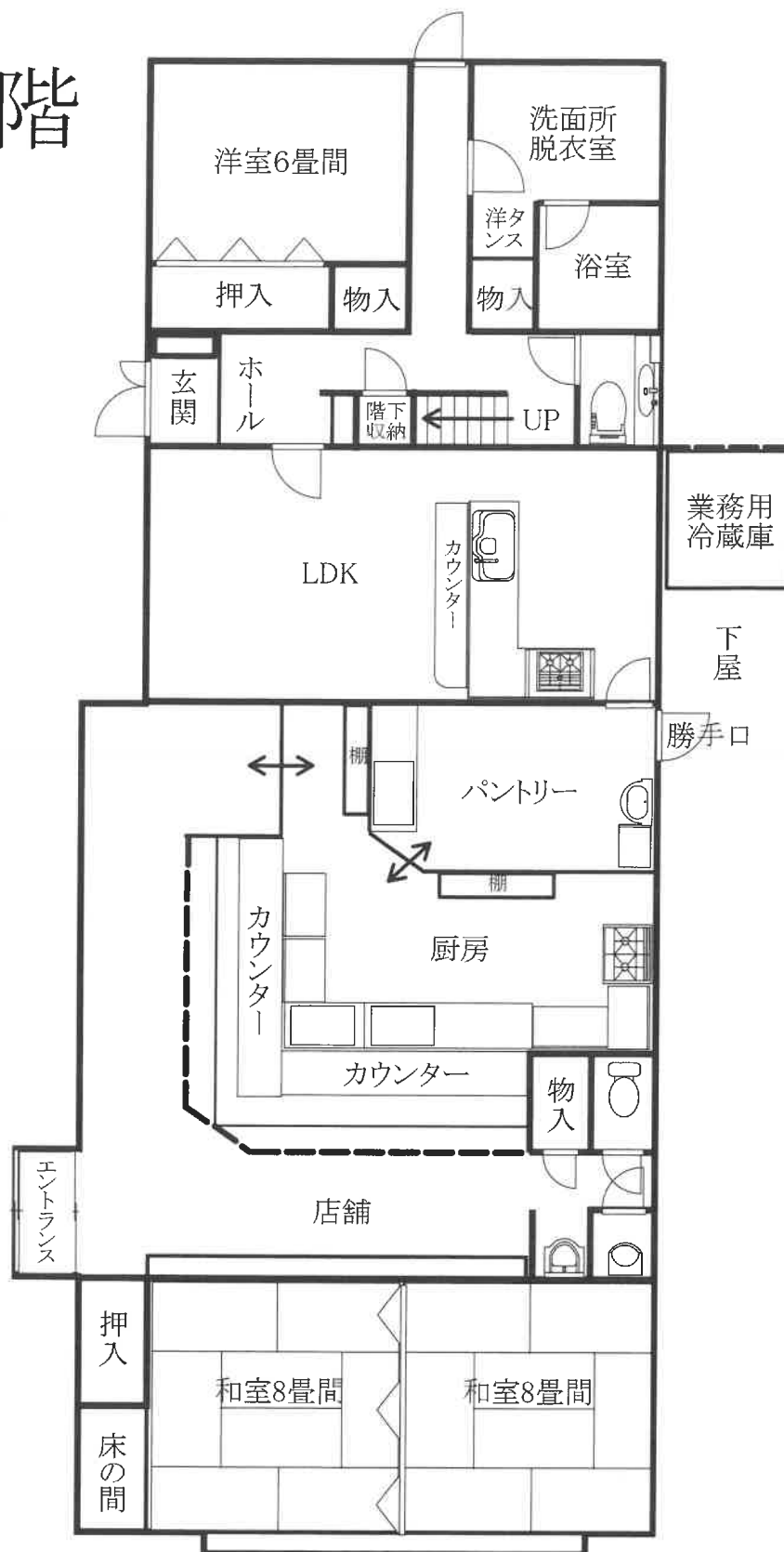
※黒色矢印は写真撮影位置

縮尺:1/500

土地建物位置関係図

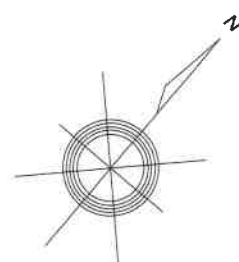
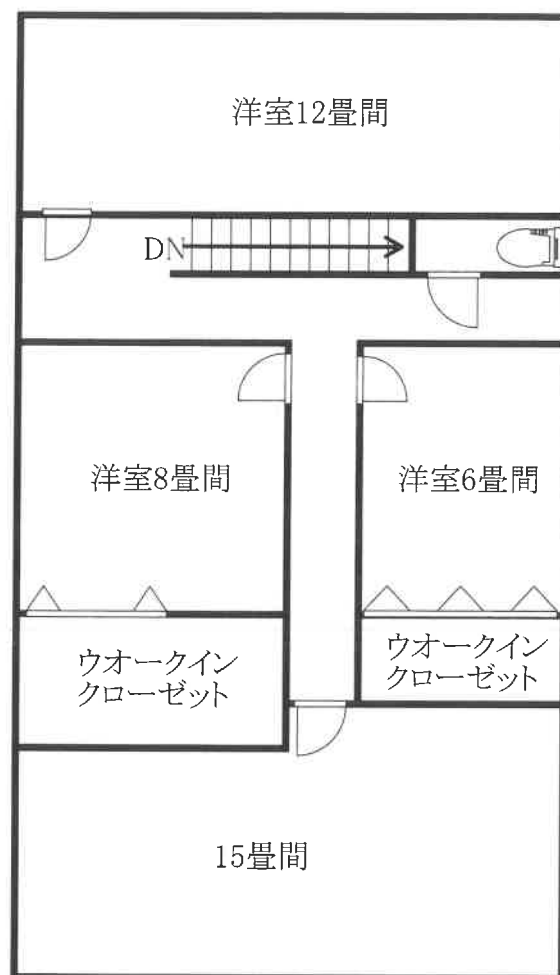
番
出

1階



S=1/100

2階



S=1/100

