

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,734,000 1,387,200		346,800	47,019	6,717



物 件 目 録

1 所 在 飯田市駄科 8 1 9 番地 7

家屋 番号 8 1 9 番 7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 3 . 9 1 平方メートル
2 階 7 8 . 8 2 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 中 島 敦 子

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

本件建物のために、その敷地（地番819番7，地積293.33平方メートル，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 飯田市駄科 8 1 9 番地 7

家屋 番号 8 1 9 番 7

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 3 . 9 1 平方メートル
2 階 7 8 . 8 2 平方メートル

令和6年(ケ)第9号
令和7年1月23日受理
令和7年3月14日提出
(評価人 下平智行)

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	飯田市駄科 8 1 9 番地 7
	家屋 番号	8 1 9 番 7
	種 類	居宅
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
	床 面 積	1 階 1 2 3. 9 1 平方メートル 2 階 7 8. 8 2 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	☒ 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 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在	飯田市駄科	
地 番	8 1 9 番 7	
地 目	☒ 宅地 ☐	
地 積	2 9 3 . 3 3 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	本土地とは別に地番「816 番 4」及び「816 番 23」を駐車場として利用している (同一当事者間で別の賃貸借契約を締結している)	
■関係人(■A (建物所有者) ■B (土地所有者)の陳述/■提示文書 (賃貸借更新契約書) の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権	
占 有 開 始 時 期	昭和50年12月21日 (賃貸借期間の開始日)	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	昭和52年5月18日 (公正証書作成日)
	期 間	昭和50年12月21日から 昭和70年12月20日まで20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	平成27年12月21日から 平成47年12月20日まで20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21万8742円毎年6月及び12月25日限り各6か月分を前払い	
地 代 前 払	☐ ない ☒ ある (金10万9371円 令和7年6月分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 万 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 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他	平成7年12月8日 合意更新 賃貸借期間 平成7年12月21日から 平成27年12月20日まで 地代の額及び支払時期 上記に同じ	
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	
旧借地法第6条第1項により、合意更新期間経過後の平成27年12月21日から法定更新 (期間20年) されている		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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)	1 私は本件建物の所有者です。本件建物には私たち家族が4人で住んでいます。 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。それとは別に、庭先の土地を駐車場として借りています。 3 敷地の賃貸借契約の詳細はよく覚えていません。地代は、駐車場の分を合せて、半年分が16万円弱で、6月と12月に翌半年分を前払いで支払っています。昨年の12月に今年の6月までの半年分を支払いました。契約書があると思いますが、探してみないとわかりません。 4 本件土地の北側の部分は道路に出るための通路になっています。通路の真ん中に境界線があつて、西側は北隣の方の所有だと聞いています。北隣のお宅と共通の通路として使っています。通行について、お互いにお金をやり取りするなどのことはしていません。 5 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、大体の範囲はわかります。隣地の方との間でトラブルになったことはありません。 6 本件建物に雨漏りや白アリの被害はないと思います。水回りの設備等にも不具合はないと思います。 7 本件建物内でペット猫1匹を飼っています。 (令和7年2月18日に聴取した。)
■B (土地所有者)	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、契約内容は平成7年に更新したときのままで変更していません。地代もそのとき決めた額のままです。 2 契約による賃貸期間が経過しているとのことですが、その後は特に更新の手続をすることなく、従前の内容で賃貸借を続けています。 3 Aさんの言うとおりの、昨年12月に約束どおり半年分の地代が前払いされています。 (令和7年3月4日に聴取した。)

おの(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「819 番 7」）を敷地とし、その北側で接するBほか1名所有の地番「816 番 5」の公衆用道路（168 m²）を介して、北側の道路と接している。
- 3 上記地番「816 番 5」の公衆用道路の北側で接する地番「818 番 4」の土地は長野県が所有する公衆用道路（2487 m²）である。
- 4 目的外土地の境界付近の状況は以下のとおりである。
 - ・ 東側は等高に接しており、現地において、境界を明確に示すものは確認できない。
 - ・ 南側は隣地より高くなっていて、境界に沿って段差がある。
 - ・ 西側はコンクリート製の水路で隣地と隔てられている。
 - ・ 建物敷地部分の北側は、通路部分の入口付近までブロック塀が設置されている。通路部分の北側は、北側の隣地が舗装されているが、明確ではない。通路部分の西側は判然としない。
- 5 本件建物に白アリの被害や雨漏りの跡は確認できない。水回りの設備等に不具合はないとのことである（A談）が、2階ベランダ下の化粧板が剥がれている箇所がある（写真No.15、16）。
- 6 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7年1月23日(木)	当 庁	■飯田市関係資料請求（郵送）
令和7年1月29日(水) 13：10－13：20	長野地方法務局飯田支局	■登記事項要約書等請求
令和7年1月29日(水) 13：40－14：00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年2月18日(火) 13：30－14：30	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7年3月4日(火) 13：30－13：50	資料収集地（飯田市駄科）	■B（土地所有者）から聴取

(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。

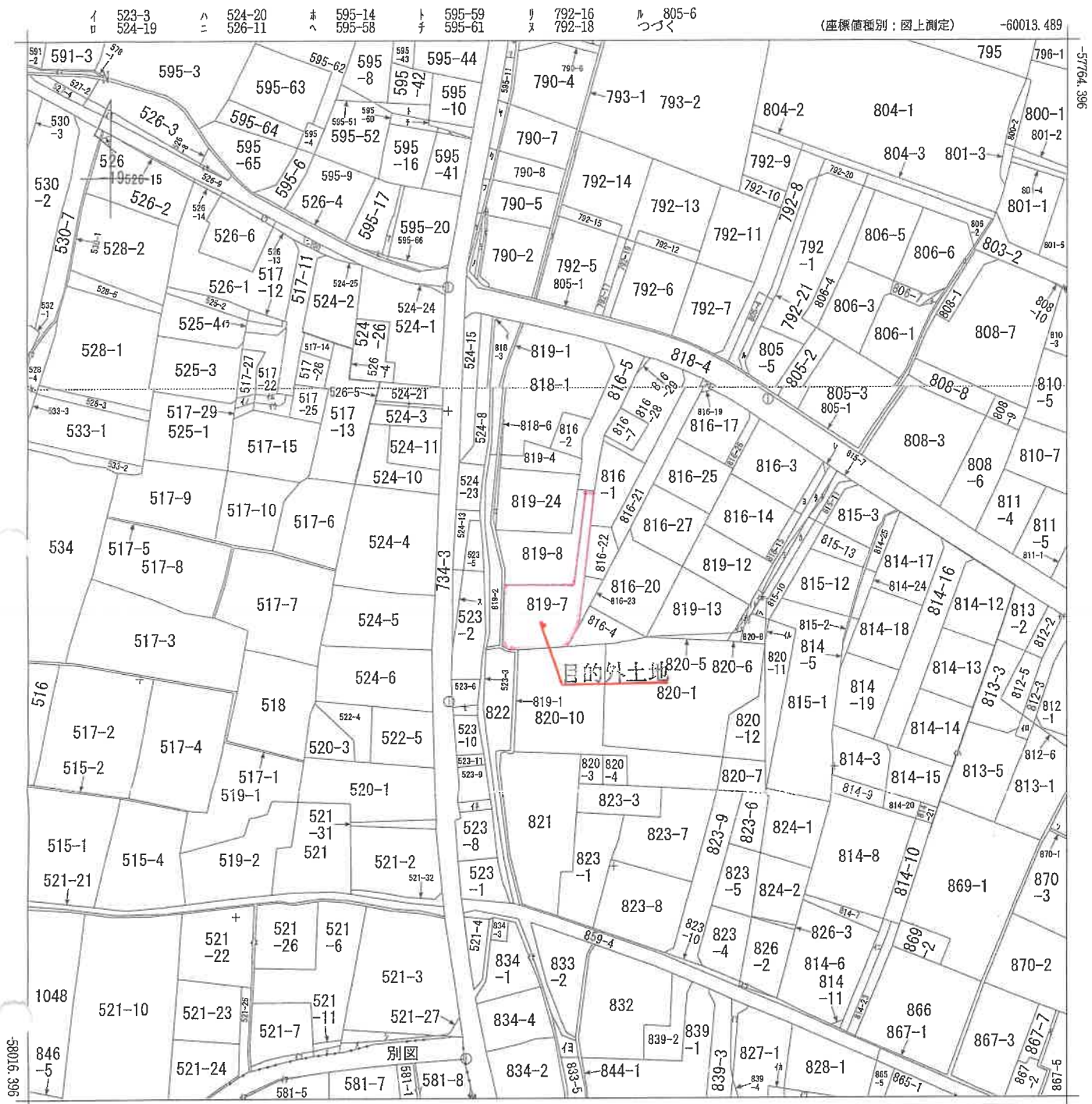
□ 令和 年 月 日

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



-60263.489 (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
駄科
A 長野原

請求 部分	所在	飯田市駄科		地番	819番7			
出力 縮尺	1/1000	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				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。

(長野地方法務局飯田支局管轄)
令和6年12月6日
東京法務局新宿出張所
登記官

請求番号：2-1
(1/2)

(7枚目)

A3をA4に縮小

ヲ 806-8
ワ 815-4
カ 815-6
コ 816-11
タ 816-12
レ 816-13
ソ 816-17
ツ 816-19
ネ 816-8
ナ 524-22
ラ 790-9
ム 790-13
ウ 790-12
ノ 790-11
オ 790-10
タ 595-48
ヤ 595-47
マ 595-37
ケ 595-19
フ 595-18
コ 819-23
エ 789
テ 595-68
ア 595-67
サ 810-2
キ 810-1
ユ 805-1
メ 521-28
ミ 521-30
シ 521-5
ヒ 861-1
モ 867-6
セ 523-7
ス 524-14
ン 892
イ 812-4
ロ 813-4
ハ 814-1
ニ 814-22
イ 15-8
イ 15-9
イ 816-10
イ 816-16
イ 819-10
イ 819-22
イ 820-9
イ 827-2
イ 829-1
イ 829-2
イ 833-4
イ 836-2
イ 836-4
イ 581-9
イ 826-1
イ 523-12
イ 845-5
イ 517-20
イ 517-23
イ 517-24
イ 517-28
イ 526-16
イ 526-17
イ 526-18
イ 590-3
イ 533-3
イ 515-6
ロ 521-29
仁 1050-1
イ 581-11
イ 47-3

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 飯田支局管轄)
令和6年12月6日 東京法務局新宿出張所

登記證

請求番号：2-2

各建階平面圖

10.3.12

819番7

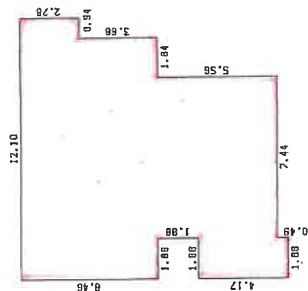
家臣番号

飯田市駄科819番地7

圖
面
平
階
各

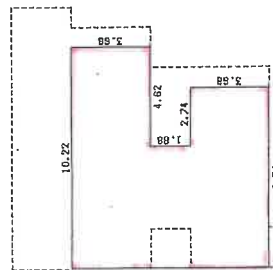
121915

物件



一階	0.49	0.9212
1.88 X	3.68	34.2976
9.32 X	1.88	13.9872
7.44 X	3.68	41.0688
11.16 X	2.78	33.6380
12.10 X		123.9128
	計	123.91 m

合计	123.9128
床面积	123.91 m ²

123.91 m²

一階	8.34	X	3.68	=	30.6912
	5.60	X	1.88	=	10.5280
	10.22	X	3.68	=	37.6096
			計		78.8288
			東西壁		78.62 m ²

肝 表面積 78.8288
78.62 m²

78.8288
78.62 m²

作者

3月5日作製)

縮尺 1/250

人請申

尺蠖

(9 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和51年1月17日

新 816-1

51.1.17

番 819~7-3 819~8 842~9

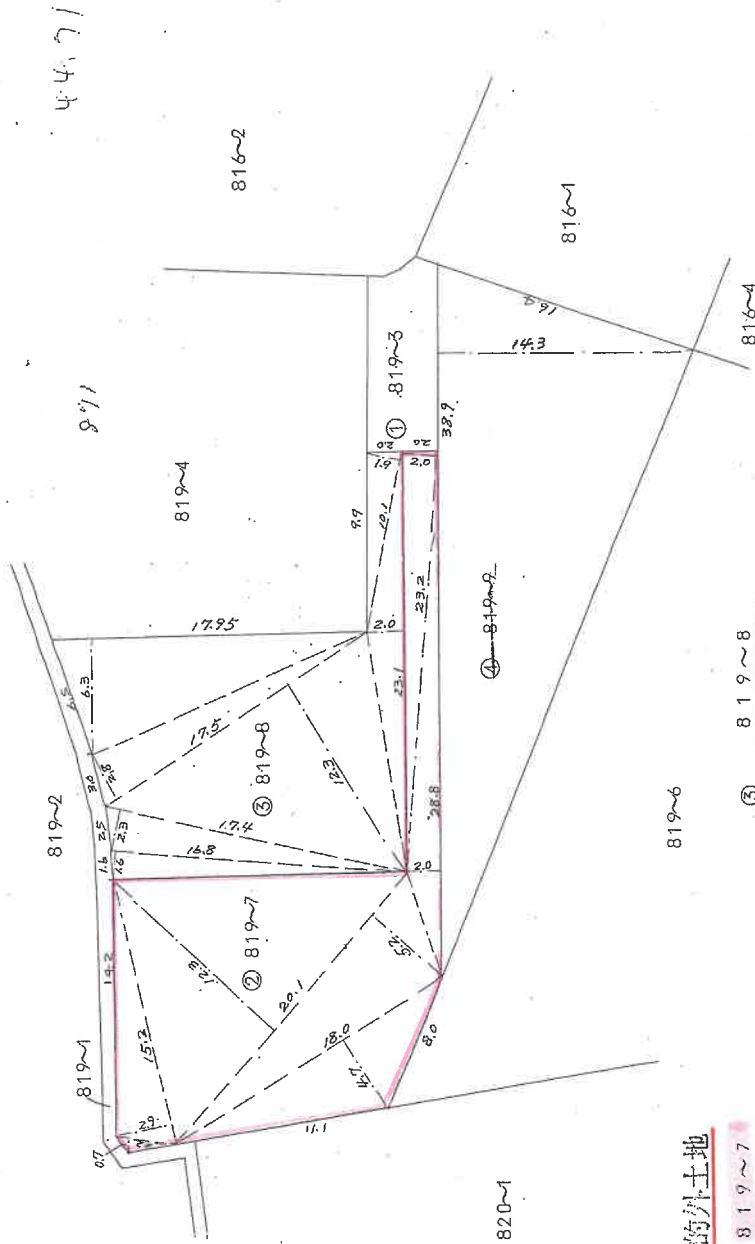
土地の所在 飯田市駄科

485717

地 積 測 量 図

昭和 51 年 1 月 17 日 作成
製作年月日
製作者

申請人



目的外土地

② 819~7

180	×	4.7	=	846.0
20.1	×	(5.2+1.2)	=	351.75
15.2	×	2.9	=	44.08
3.2	×	0.7	=	2.24
28.8	×	2.0	=	57.60
23.2	×	2.0	=	46.40
				計 586.67
				2 除 293.335

③ 819~8

16.8	×	1.6	=	26.88
17.4	×	2.3	=	40.02
17.5	×	(12.3+2.8)	=	264.25
17.95	×	6.3	=	113.085
23.1	×	2.0	=	46.20
10.1	×	1.9	=	19.19
				計 509.625
				2 除 254.8125

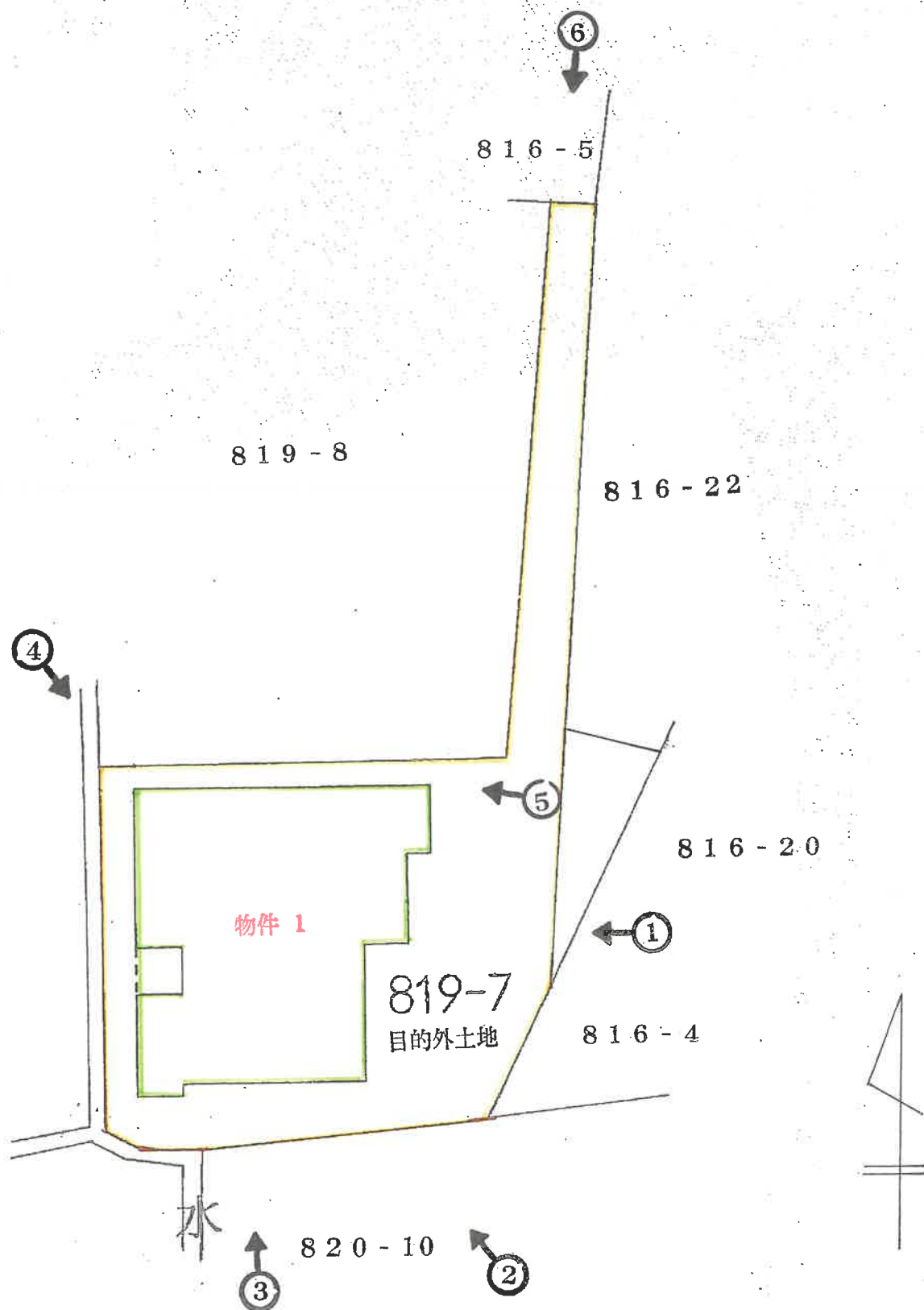
④ 819~9 927.14815-10合算

38.0	×	1.43	=	55.627
				2 除 278.135

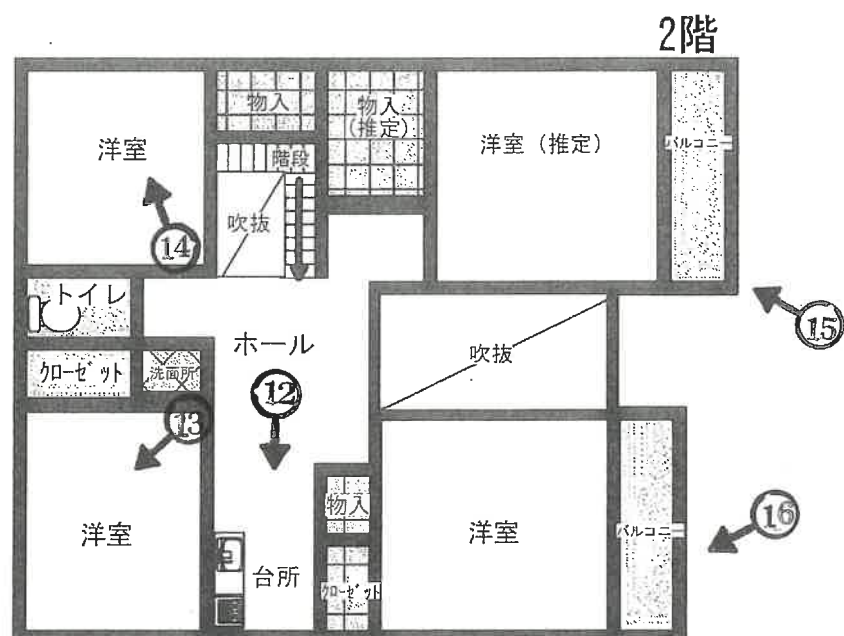
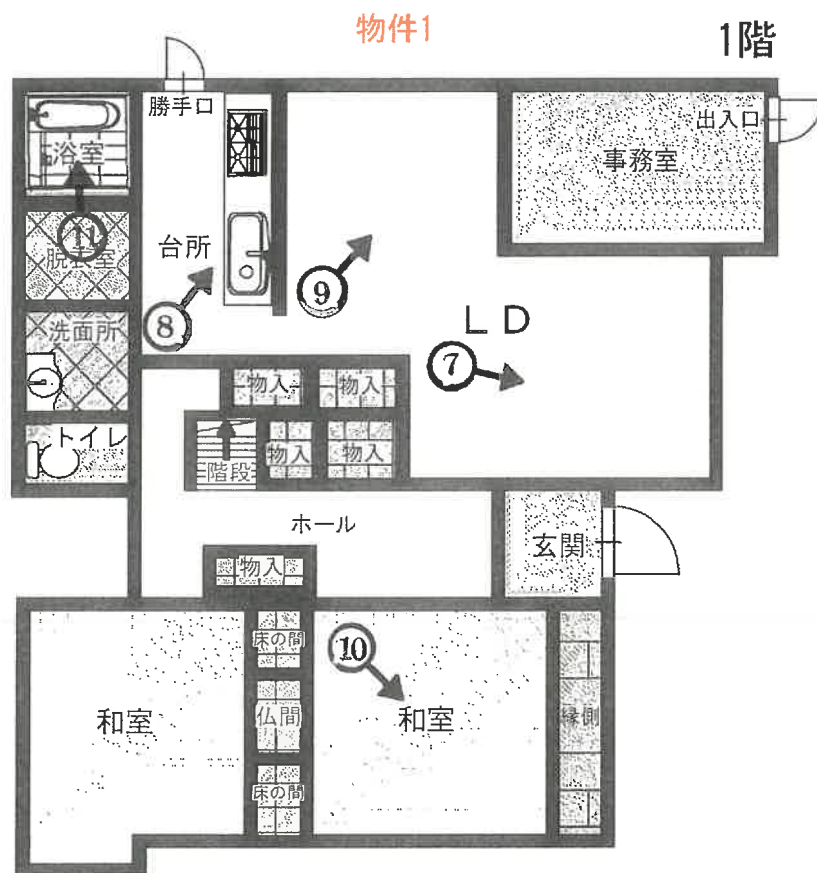
縮 尺 1/300

① 819-3 871-(293.335+254.8125+278.135)=447.175

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図（概略図）



(12 枚目)

←○ 撮影場所・方向



NO. 1

撮影日:令和7年1月29日



NO. 2

撮影日:令和7年1月29日



NO. 3

撮影日:令和7年1月29日



NO. 4

撮影日: 令和7年1月29日



NO. 5

撮影日: 令和7年1月29日



NO. 6

撮影日: 令和7年1月29日



NO. 7

撮影日:令和7年2月18日



NO. 8

撮影日:令和7年2月18日



NO. 9

撮影日:令和7年2月18日



NO. 10

撮影日:令和7年2月18日



NO. 11

撮影日:令和7年2月18日



NO. 12

撮影日:令和7年2月18日



NO. 13

撮影日:令和7年2月18日



NO. 14

撮影日:令和7年2月18日



NO. 15

撮影日:令和7年2月18日

北東側ベランダ下



NO. 16

撮影日:令和7年2月18日

南東側ベランダ下

令和6年(ケ)第9号
令和7年2月18日現地調査
令和7年3月6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

下平 智行

第1 評価額

評 価 額
金 2,890,000円

評価額は借地権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	飯田市駄科819番地7	同左
	家屋番号	819番7	
	種 類	居宅	
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建	
	床 面 積	1階 123.91㎡ 2階 78.82㎡ 延床 202.73㎡	
件外土地	所 在	飯田市駄科	同左
1	地 番	819番7	
	地 目	宅地	
	地 積	293.33㎡	
番号	特 記 事 項		
件外1	・ 件外土地1の内、建物の敷地として利用されている面積は約241.33㎡、通路部分は約52㎡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 建物の概況及び利用状況（物件1）

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	平成10年3月5日 新築
	経 過 年 数	約27年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造スレート葺2階建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニルクロス等
	天 井	ビニルクロス等
	床	板張り、畳等
	設 備	水道、電気、ガス、浴室、便所等
	そ の 他	特になし
床 面 積（現 況）	1 階	123.91㎡
	2 階	78.82㎡
	延 床	202.73㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	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	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者及び同居親族が本建物を居宅として使用して、占有している。	
特 記 事 項	・ 本物件の建物内一部の部屋には建物所有者等の所有する動産が散乱している。 ・ 各設備が正常に動作するか否かは未確認である。 ・ 建具や天井、壁等に傷やシミ、カビが散見される。 ・ 2階北東側の部屋は内覧が叶わず、状況は不明である。 ・ その他、現況調査報告書記載のとおりであるが、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。	

2 件外土地の概況及び利用状況等（件外土地1）

位 置 ・ 交 通	JR飯田線「駄科」駅の北西方約400m(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	駄科駅に近い一般住宅が中心の住宅地域	
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 用途指定無 60% 100% 無し 飯田市景観計画 浸水想定区域指定無「飯田市ハザードマップ竜丘1」
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	293.33㎡ （登記数量） 不整形 間口 約2.0m 奥行 約36.5m ほぼ平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側 現況幅員約4mの舗装の私道(建築基準法第42条1項5号、位置指 定番号:飯田17号、昭和51年12月2日指定)にほぼ等高に接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地賃借人が物件1建物を所有して、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 プロパンガス 有

特 記 事 項	・建物所有者からのヒアリングによれば、かつて件外土地1西側に隣接する水路が大雨時(時期は不明)に溢れ、床下浸水が発生したとのことである。 ・件外土地に対する物件1建物の使用権原は、以下のとおりである。 占 有 範 囲：件外土地1の全部(293.33㎡) 占 有 者：債務者(建物所有者) 占 有 状 況：居宅 占 有 権 原：賃借権 占有開始時期：昭和50年12月21日 契 約 日：昭和52年5月18日 期 間：昭和50年12月21日から20年間 更 新 の 種 別：法定更新 現在の契約等：平成27年12月21日から平成47年12月20日まで20年間 貸 主：その他の者(現土地所有者の父) 借 主：債務者(建物所有者) 賃 料：年額218,742円(毎年6月及び12月に6ヵ月分を前払い) 敷金・保証金：ない 特 約 (概 要) ・建物が朽廃した場合、賃借権は消滅する。 ・建物が滅失した場合、借主から貸主へ速やかに通知する。 ・借主が建物を再建築する場合は貸主の承諾が必要。 ・土地の全部又は一部の滅失・毀損、及び法令等による使用制限又は収用により賃貸借の目的が達せられない場合は双方協議の上解約できる。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 件外 1 (土地)

件外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
件外 1	20,500	0.75	293.33	0.90	4,060,000

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:不整形△25%

ウ 地積:登記数量

エ 建付減価:建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1主	190,000	202.73	0.160	6,160,000
合 計(物件1)				6,160,000

イ 現況延床面積:登記数量又は概測数量

ウ 現価率:

【物件3】

- ・ 経過年数 約27年、経済的残存耐用年数 約8年、残価率 5%、観察減価率 △40%
- ・ 耐用年数に基づく方法と、観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 35\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 40\%) \div 0.16 \end{aligned}$$

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	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 (※) イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
件外 1	4,060,000	0.18	借地権	730,000
合 計				730,000

※ 名義変更料(建付地価格の10%)を考慮、借地権割合×(1-名義変更料)

$$20\% \times (1 - 10\%) = 18\%$$

② 評価額

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	6,160,000	+ 730,000	1.00	0.70	0.60	2,890,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物のみの売買であることから、購入者が限られる等市場が極めて限定されることを考慮して、市場性修正を行った。

オ 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－3)

所 在 : 飯田市長野原700番243

価 格 : 20,700円/㎡

位 置 : JR飯田線「時又」駅 1,000m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 265㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北西5.5m市道

用途指定等 : 用途指定無

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅と共に農地も見られる郊外の住宅地域

2 固定資産評価額 (令和6年度)

物件1(建物) 3,358,513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 附属資料の表示

1 所在位置図(「飯田市役所地形図」写)

2 公図写・写真撮影位置図

3 地積測量図

4 建物図面・各階平面図

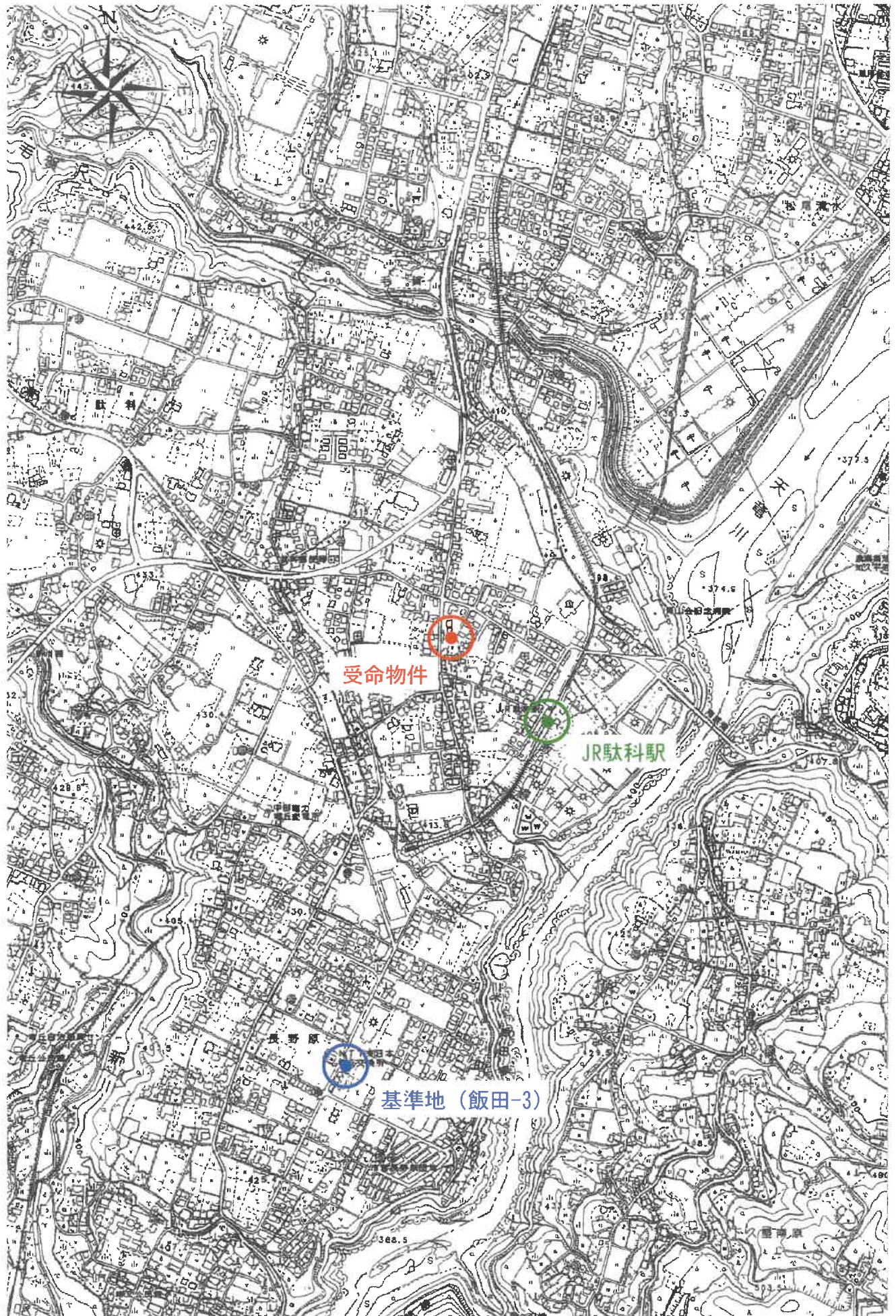
5 現況建物等配置図

6 建物間取図

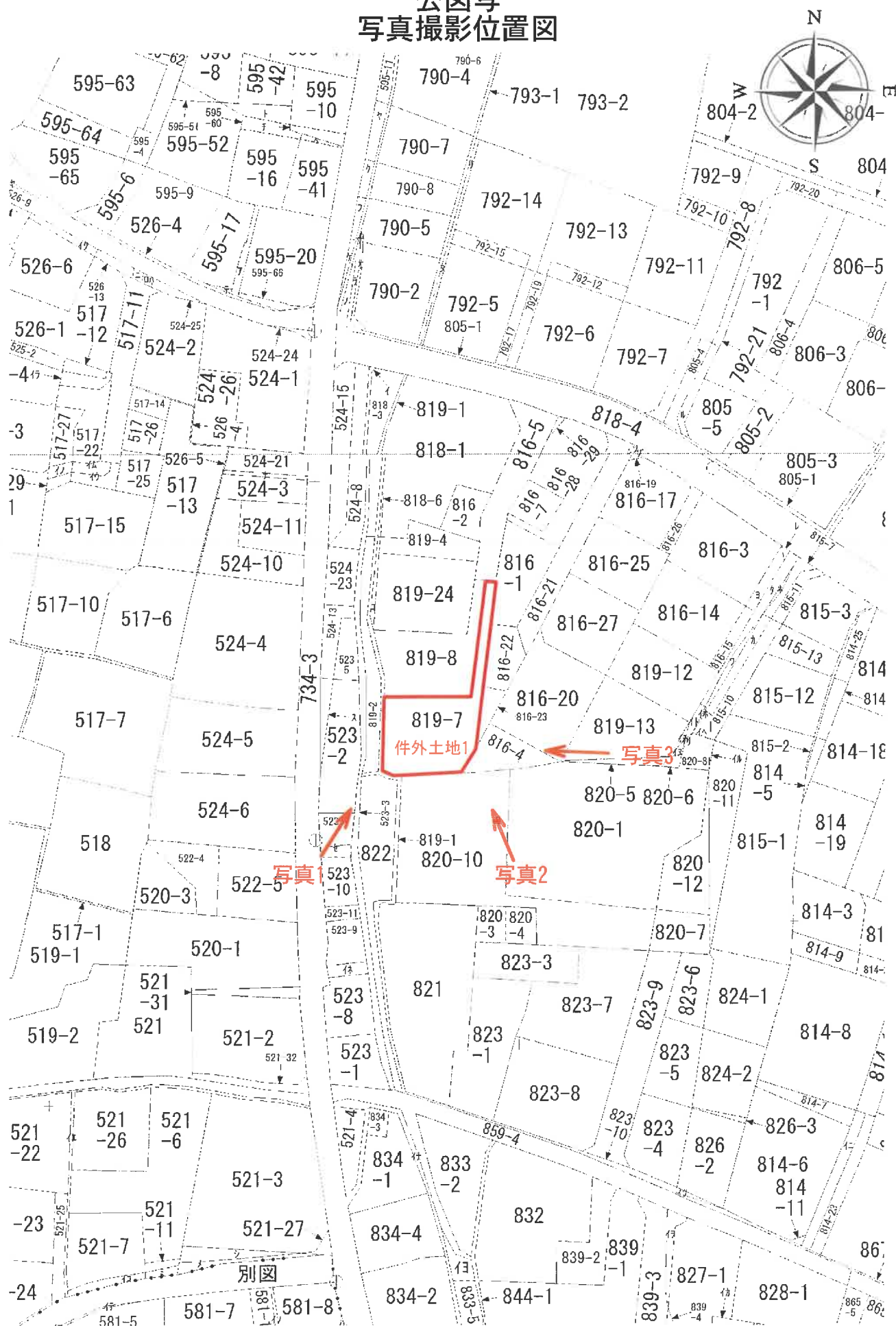
7 写真

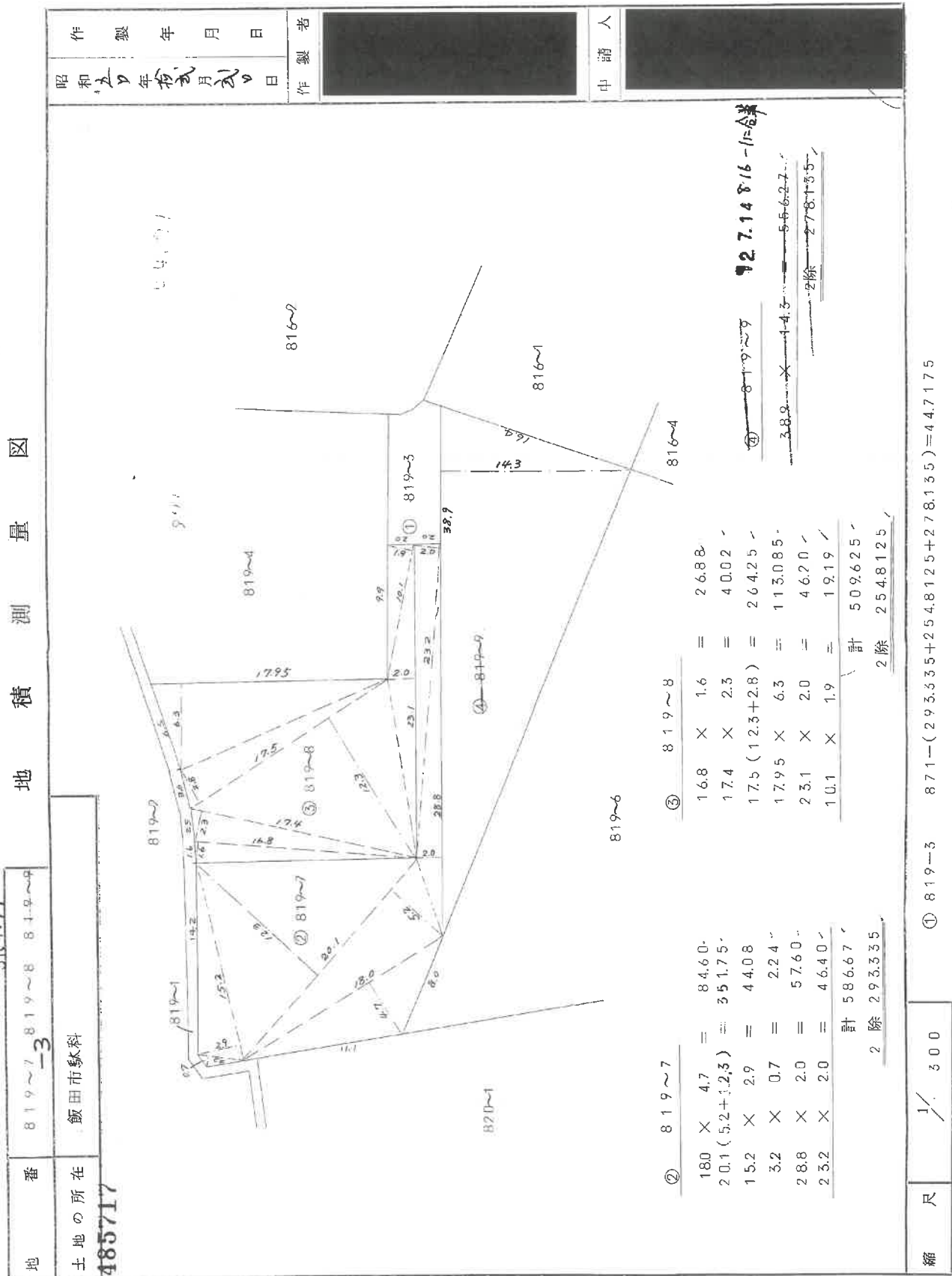
以上

所在位置図



公図写 写真撮影位置図





各階平面図

1/2, 3, 12

家屋番号
819番7

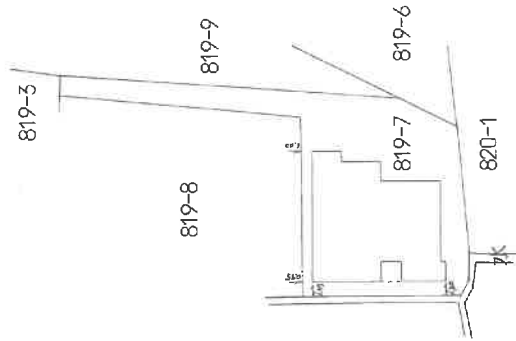
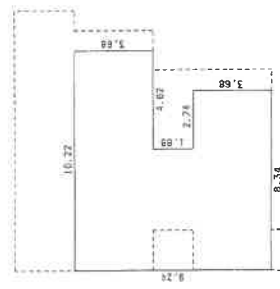
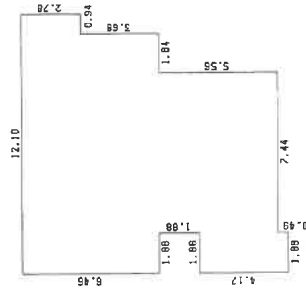
建各階平面図

建物図面図

121915

飯田市駄科819番地7

建物の所在



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1階



2階

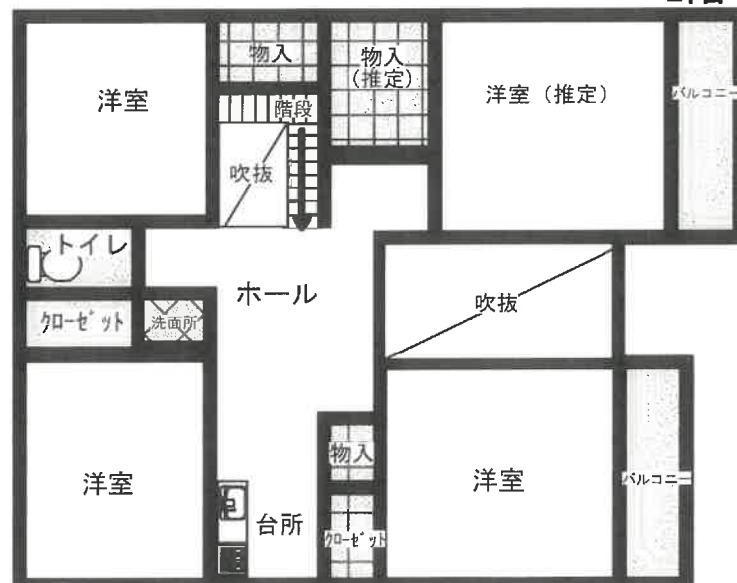


写真1



写真2



写真3

