

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

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	8,320,000 6,656,000	一括	1,664,000	84,726	12,799
1	920,000				
2	100,000				
3	150,000				
4	830,000				
5	6,320,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 飯田市丸山町四丁目 |
| | 地 番 | 5 5 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 0 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 飯田市丸山町四丁目 |
| | 地 番 | 5 5 3 0 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 . 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 飯田市丸山町四丁目 |
| | 地 番 | 5 5 3 0 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 . 9 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 飯田市丸山町四丁目 |
| | 地 番 | 5 5 3 0 番 5 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 0 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 飯田市丸山町四丁目 5 5 3 0 番地 5 8、5 5 3 0 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 5 5 3 0 番 5 8 |
| | 種 類 | 居宅 |



11

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 43.06平方メートル
2階 44.71平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月21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

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

なし

《 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 | 飯田市丸山町四丁目 |
| | 地 番 | 5 5 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 0 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 飯田市丸山町四丁目 |
| | 地 番 | 5 5 3 0 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 . 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 飯田市丸山町四丁目 |
| | 地 番 | 5 5 3 0 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 . 9 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 飯田市丸山町四丁目 |
| | 地 番 | 5 5 3 0 番 5 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 0 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 飯田市丸山町四丁目 5 5 3 0 番地 5 8、5 5 3 0 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 5 5 3 0 番 5 8 |
| | 種 類 | 居宅 |



11

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき 2階建

床 面 積 1階 43.06平方メートル
2階 44.71平方メートル



令和 7 年(ケ)第 2 号
令和 7 年 6 月 1 7 日受理
令和 7 年 7 月 2 4 日提出
評 価 人 林 克 彦

現 況 調 査 報 告 書

長野地方裁判所飯田支部

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 | 飯田市丸山町四丁目 |
| | 地 | 番 | 5 5 3 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 9 0 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 飯田市丸山町四丁目 |
| | 地 | 番 | 5 5 3 0 番 2 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 . 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 飯田市丸山町四丁目 |
| | 地 | 番 | 5 5 3 0 番 2 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 1 . 9 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 飯田市丸山町四丁目 |
| | 地 | 番 | 5 5 3 0 番 5 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7 1 . 0 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 飯田市丸山町四丁目 5 5 3 0 番地 5 8、5 5 3 0 番地 2 5 |
| | 家屋 | 番号 | 5 5 3 0 番 5 8 |
| | 種 | 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積	1階	43.06平方メートル
	2階	44.71平方メートル



不動産の表示	「物件目録1、2、3、4、5」のとおり		
住居表示	飯田市丸山町四丁目5530番地58		
土地	物件1、2、3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ その他の者 上記の者が本物件2及び4の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本物件1の南側部分及び本物件3の土地を宅地延長土地部分として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	物件1の北側部分に土地に定着した（付属）構築物のカーポート（屋根の面積約60㎡）がある 物件4の土地上に（移動可能な）犬小屋がある		
建物	物件5		
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 { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者及びその家族が本建物を住居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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (本件債務者兼所有者の長女)	【令和7年7月4日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、本件債務者兼所有者 A の娘です。 A は日本語の理解に乏しく、話すことが出来ません。私が通訳しないと理解できません。7月10日(木)の(現況)調査は、私が不在のため、一度延期をお願いします。
■E (本件債務者兼所有者の長男)	【令和7年7月18日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 私は、 A の息子です。現在別の場所に居住しています。 C は妹です。 A は日本語がよく理解できないので、私が通訳として立ち会わせて頂きます。
■A (本件債務者兼所有者)	【令和7年7月18日にEの通訳を介して(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物は、私が住居として使用しています。私の妻の B と娘の C と D の計4名が居住しています。 C が姉で、 D が妹です。私を含めた家族の氏名は、いずれも通称名です。第三者の占有はありません。 (2) 建物の増改築はありません。 (3) 雨漏り箇所やシロアリの被害は見られません。 (4) 建物の西側にあるのはカーポートです。 (5) 土地の境界に関する争いなどはありません。境界はハッキリしています。

執行官の意見

■上記のとおり

■下記のとおり

(1) 本土地建物の状況は、別紙建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図(概略図)、建物間取り図(概略図)及び添付写真のとおりである。

(2) 本土地の南側に隣接又は位置する公共用物の状況は、下記のとおりである。

記

地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
5530番31	公衆用道路	48	所有者 飯田市	
5530番16	同上	305	所有者 同上	
5615番9	同上	32	所有者 同上	
5530番37	同上	25	所有者 同上	

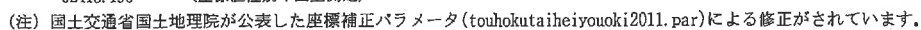
(3) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2枚目記載のとおり認定した。

(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
7年 6月16日 (月)	当庁 (執行官室)	飯田市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 6月20日 (金) 15:15-15:25	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 全戸不在
7年 6月23日 (月) 17:00-17:05	長野地方法務局松本支局	☒ 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 ☐
7年 6月24日 (火)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A宛照会書送付 (郵便)
7年 7月 4日 (金) 9:00-9:05	当庁 (執行官室)	C から電話聴取
7年 7月18日 (金) 10:45-11:30	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 E 立会い (通訳)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件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 7年 7月18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

-62163. 196



丸山町4丁目

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。

A3をA4に縮小

ヲ 7530-5
ワ 7463-9
カ 7463-17
コ 7490-27
タ 6964-15
レ 7470-5
ソ 7473-1
ツ 7531-18
ネ 7531-24
ナ 5520-20
ラ 5530-19
ム 5530-28
ウ 5530-29
ノ 5530-31
オ 5530-54
ク 7490-21
キ 5530-25
マ 7537-18
ケ 5751-11
フ 5751-13
コ 5751-18
エ 5774-23
テ 5774-25
ア 5774-26
チ 5774-8
キ 6078-127
ユ 7531-9
メ 5523-10
ミ 5523-6
シ 5523-8
ヒ 5529-26
モ 5529-46
セ 5569-74
ス 5751-12
ン 5748-18
イ 5751-20
イ 5751-21
ハ 5751-19
仁 5530-61
ハ 5530-42
ハ 6971-2
ハ 6978-86

登記年月日：平成29年3月1日

令和7年4月3日 長野地方延務局飯田支局

登記号

(7 飯田)

A3をA4に縮小

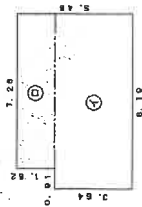
請求番号：10-2

各階平面図 建物図面

家屋番号 5530-58

建物の所在 飯田市丸山町四丁目 5530番地58、5530番地25

1階

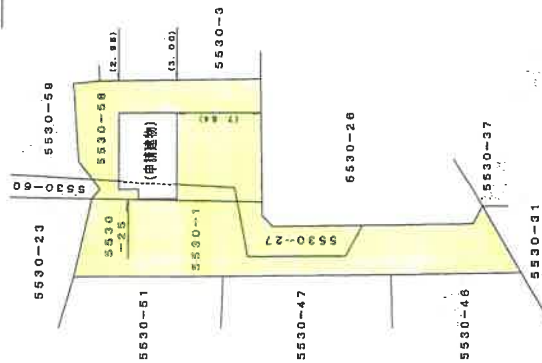
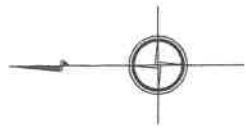


床面積 43.06 m²

2階



床面積 44.71 m²



作成者 長野県
土地家屋
調査課

29年 2月 1日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

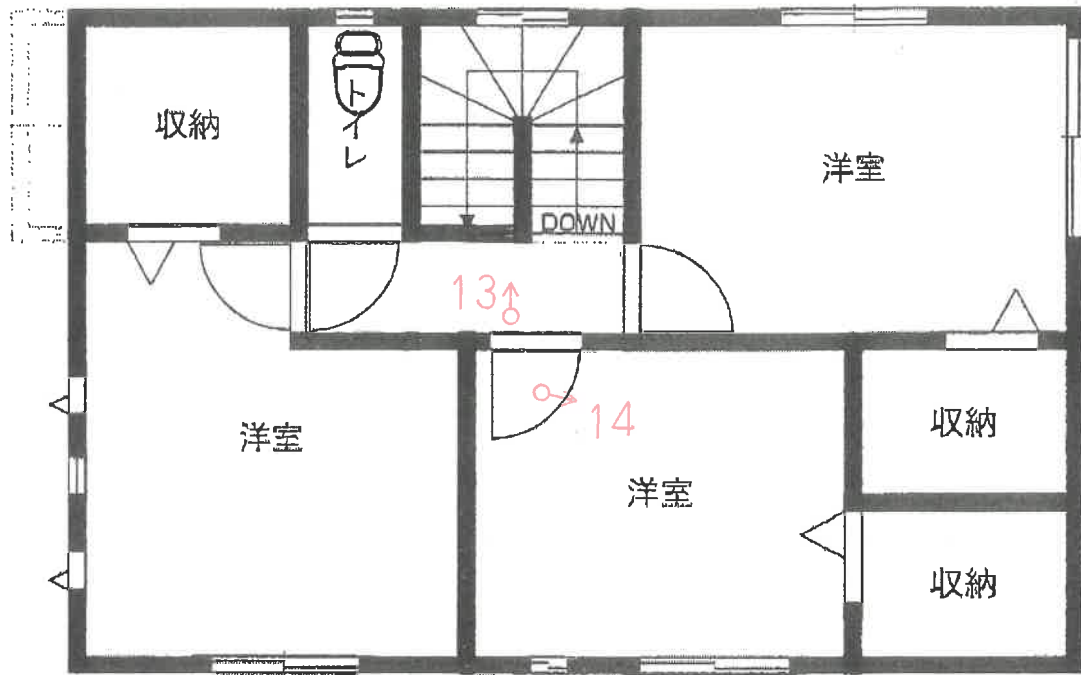
1/500



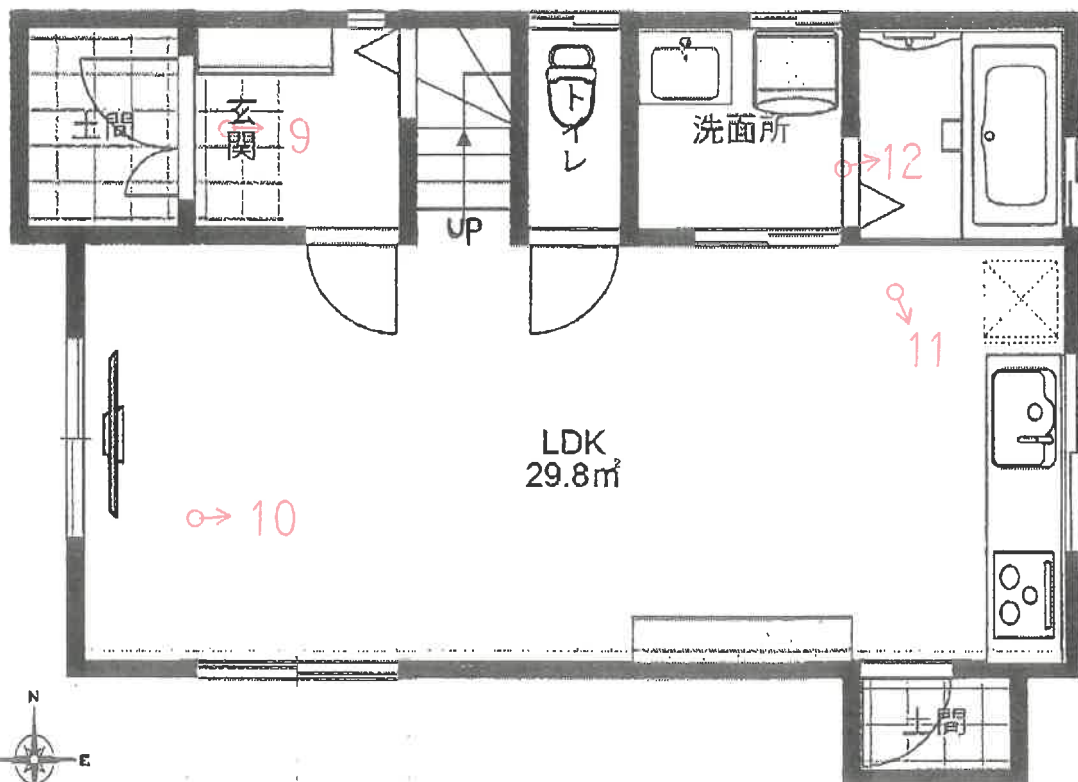
♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図（概略図）
 令和7年(ㄴ)第2号
 物件1～4(宅地)
 物件5(居宅)

建 物 間 取 図



【2階】



【1階】

♂ 写真撮影位置・方向

令和7年（ケ）第2号



NO. 1
物件 1 ～ 5



NO. 2



NO. 3



NO. 4

物件 1、3



NO. 5



NO. 6

物件 1



NO. 7

物件 4



NO. 8

物件 3



No.9

物件 5

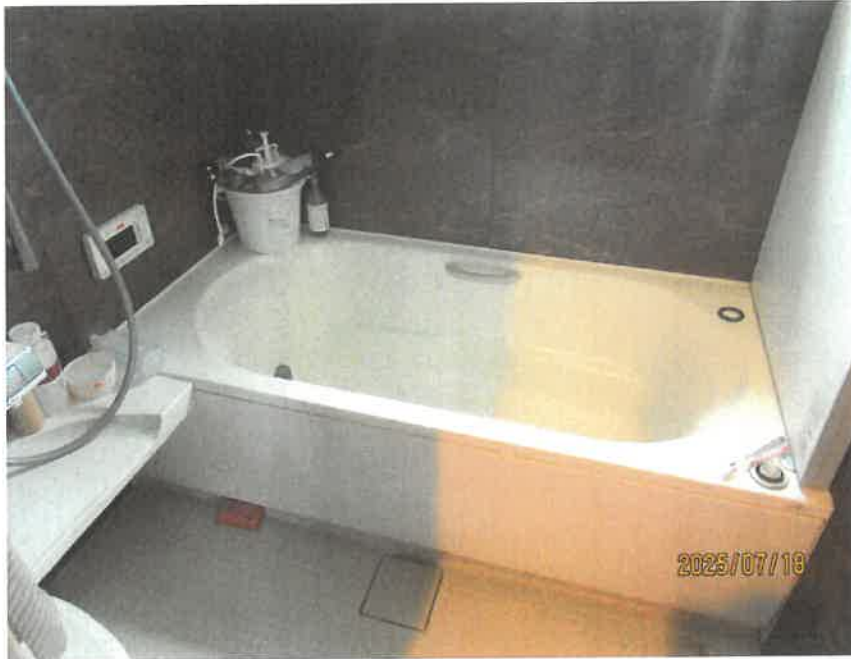
1 階



No.10



No.11



No.12



No.13

2階



No.14

副 本

令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 7 月 1 8 日 現地調査
令和 7 年 7 月 2 0 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
林 克 彦

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8,320,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	920,000円
物件2（土地）	金	100,000円
物件3（土地）	金	150,000円
物件4（土地）	金	830,000円
物件5（建物）	金	6,320,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳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 地目 地積	飯田市丸山町四丁目 5530番1 宅地 190.21平方メートル	同左
2	所在地 地目 地積	飯田市丸山町四丁目 5530番25 宅地 20.35平方メートル	同左
3	所在地 地目 地積	飯田市丸山町四丁目 5530番27 宅地 31.91平方メートル	同左
4	所在地 地目 地積	飯田市丸山町四丁目 5530番58 宅地 171.01平方メートル	同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	飯田市丸山町四丁目5530番地 58、5530番地25 5530番58 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 43.06平方メートル 2階 44.71平方メートル	同左
番号	特記事項		
1～5	特にない。		

* 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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 飯田線「飯田」駅の北西方約2.1km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	緩傾斜地に一般住宅のほか共同住宅等もみられる住宅地域	
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	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60％ 200％ 特になし 飯田市景観条例：景観計画区域（周辺市街地） 飯田市屋外広告物条例：禁止地域（第一種中 高層住居専用地域） 飯田市防災ハザードマップ（丸山地区）及び 長野県統合型地理情報システム「信州くらし のマップ」によると、以下の区域に該当する。 なお、土砂災害特別警戒区域には該当しない。 ・土砂災害警戒区域「王竜寺川」「丸山川」 「押洞沢川」（いずれも土石流） ・砂防指定地「王竜寺川」
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 地 所 そ の 他	積 状 行 勢 他 413.48㎡（登記数量） 不整形（旗竿状地） 間口約18m（接道間口約4.7m）、奥行約16m ほぼ平坦 北側隣接地より約2.0～3.0m低い。
接面道路の状況	東 側	現況幅員約5.6m舗装市道「飯田405号線」にほぼ等高に接面する。 建築基準法第42条第1項1号道路に該当する。
土地の利用状況等	物件5の建物の敷地として利用されている。 物件1の南側約半分及び物件3は宅地延長（通路）として使用している。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし あり （注）敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合 を「あり」、ない場合を「なし」とした。

特 記 事 項	・ 物件 1 の北側部分に間口約10m、奥行約 6 mのカーポートがある。 ・ 小型犬 1 匹が飼育されており、物件 4 の土地に犬小屋（移動可能な構築物）がある。 ・ 宅地延長（路地状）部分は、緩傾斜で未舗装である。 ・ 以下の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がある。 「押洞遺跡」No.123、縄文・弥生・古墳時代、その他の遺跡
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件５）

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	平成29年2月15日新築 約8年 約14年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造かわら葺2階建 サイディング ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、ボード等 フローリング、カーペット敷等 電気設備、給排水設備、冷暖房設備等 オール電化住宅である。
床 面 積	1階 43.06㎡ 2階 44.71㎡ 延 87.77㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 添付間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者Aとその家族B・C・Dが、住宅として使用している。	
特 記 事 項	所有者Aの説明では、当初建築以降に増改築や改装等はないとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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	14,200	0.76	190.21	1.00	2,050,000
2	14,200	0.76	20.35	1.00	220,000
3	14,200	0.76	31.91	1.00	340,000
4	14,200	0.76	171.01	1.00	1,850,000
計					4,460,000

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：宅地延長部分：概測111㎡、標準画地価格の50%と査定 $111\text{㎡} \times (1-0.5) / 413.48\text{㎡} \approx -13\%$ (0.87)、有効宅地部分：不整形-1% (0.99)、方位+4 (1.04)、奥行逓減-15 (0.85)、相乗積 0.76
ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の築年数を考慮のうえ、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件5（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
5	185,000	87.77	0.58	9,420,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現価率：経過年数約8年、経済的残存耐用年数約17年、観察減価率15%

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= 17\text{年} \div (17\text{年} + 8\text{年}) \times (1 - 0.15) \\
 &\approx 0.58
 \end{aligned}$$

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、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 (注) イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2, 050, 000	0. 25	法定地上権	510, 000
2	220, 000	0. 25	法定地上権	60, 000
3	340, 000	0. 25	法定地上権	90, 000
4	1, 850, 000	0. 25	法定地上権	460, 000
計				1, 120, 000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

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, 050, 000	－ 510, 000		1. 0	0. 6	920, 000
2	220, 000	－ 60, 000		1. 0	0. 6	100, 000
3	340, 000	－ 90, 000		1. 0	0. 6	150, 000
4	1, 850, 000	－ 460, 000		1. 0	0. 6	830, 000
5	9, 420, 000	＋ 1, 120, 000	1. 00	1. 0	0. 6	6, 320, 000
一括価格（合計）						8, 320, 000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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 地価調査価格（飯田－2）

所 在：飯田市滝の沢6991番89

価 格：20,400円／m²

位 置：JR飯田線「飯田」駅より1.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：167m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側4m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

地 域 の 概 要：中小規模住宅が密集する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 416,179円（約2,188円／m²）

物件2 222,629円（約10,940円／m²）

物件3 69,819円（約2,188円／m²）

物件4 1,870,849円（約10,940円／m²）

物件5 5,362,869円（約61,101円／m²）

（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

位置図（「飯田市地形図」写）

公図写

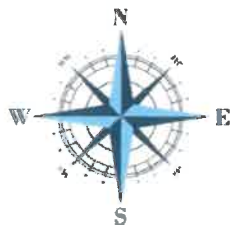
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

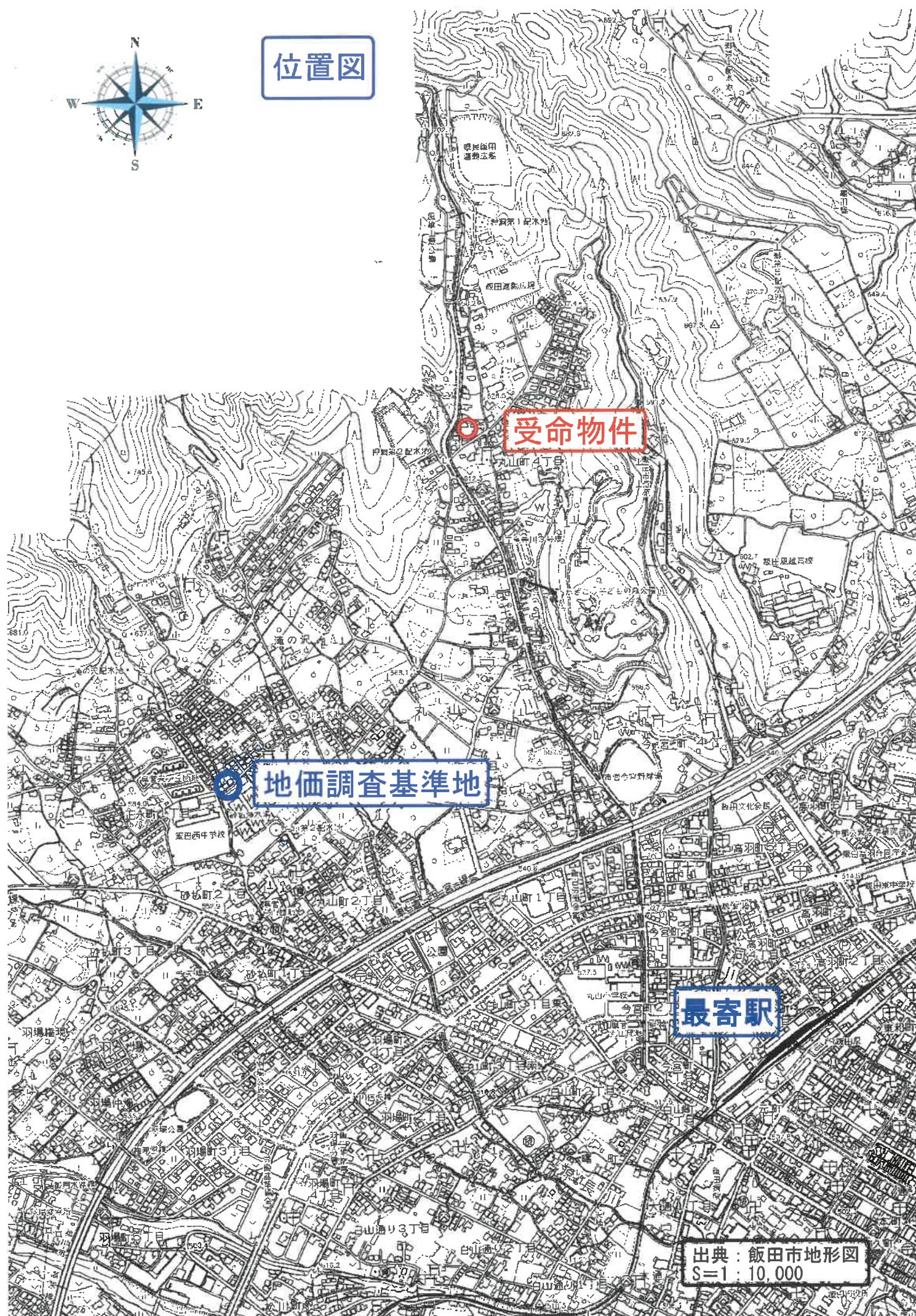
建物間取図

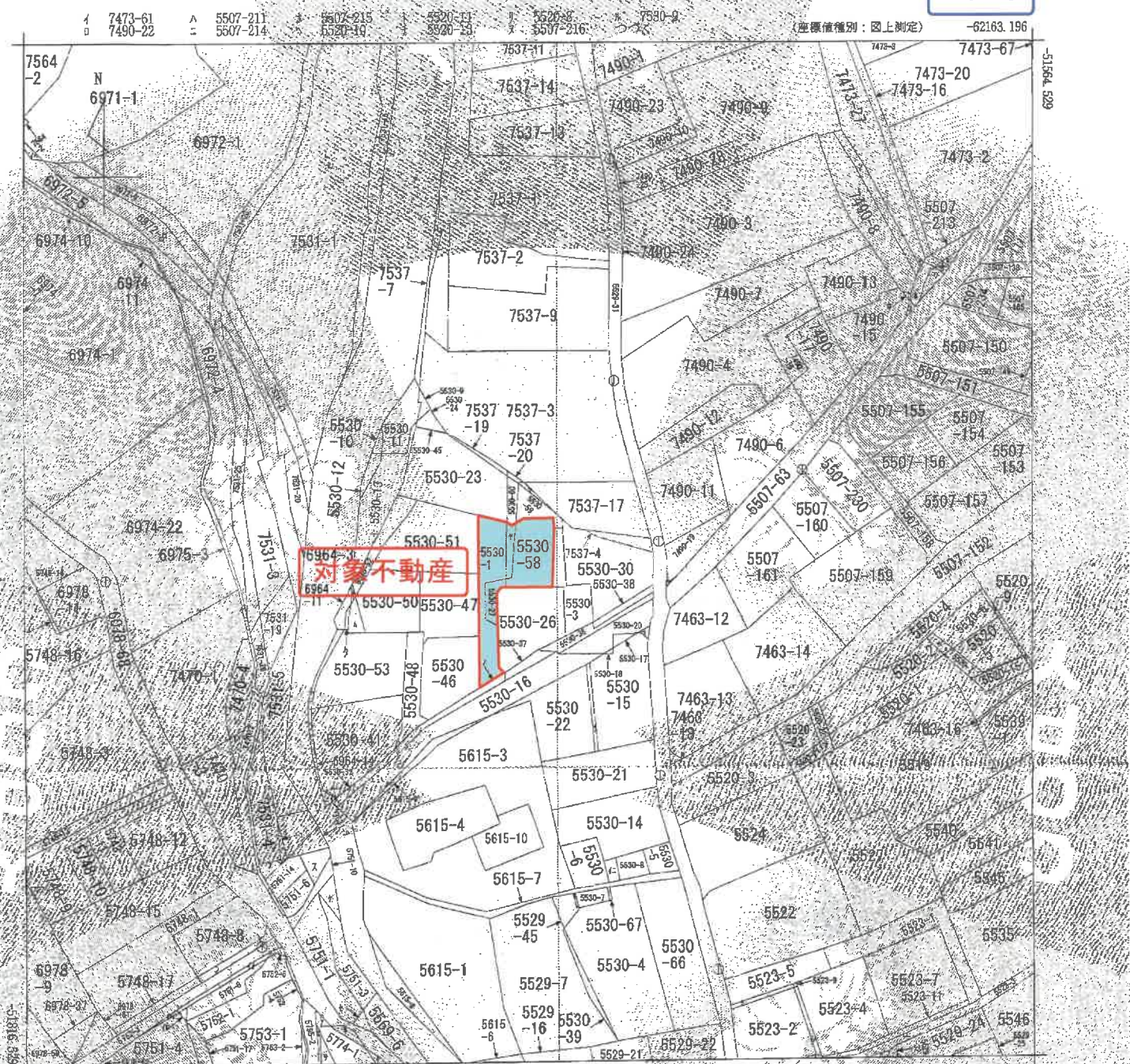
現況写真

以 上



位置図





(注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ (tomokuni-theiyouoki2011.par) による修正がされています。

地番
5530番58
山田町4丁目

請求 番号	所在 地	地番	5530番58
比例 尺	1/1000	精度 区分	Ⅶ
作成 年月日	昭和29年11月	補 正 事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年4月3日
長野地方方法務局第一支局

請求番号：10-1
(1/2)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成29年1月1日

これは図面に記録されている内容と説明した書面である
 令和7年4月3日 長野地方建設局 登記官

各階平面図

登録番号 5530-58

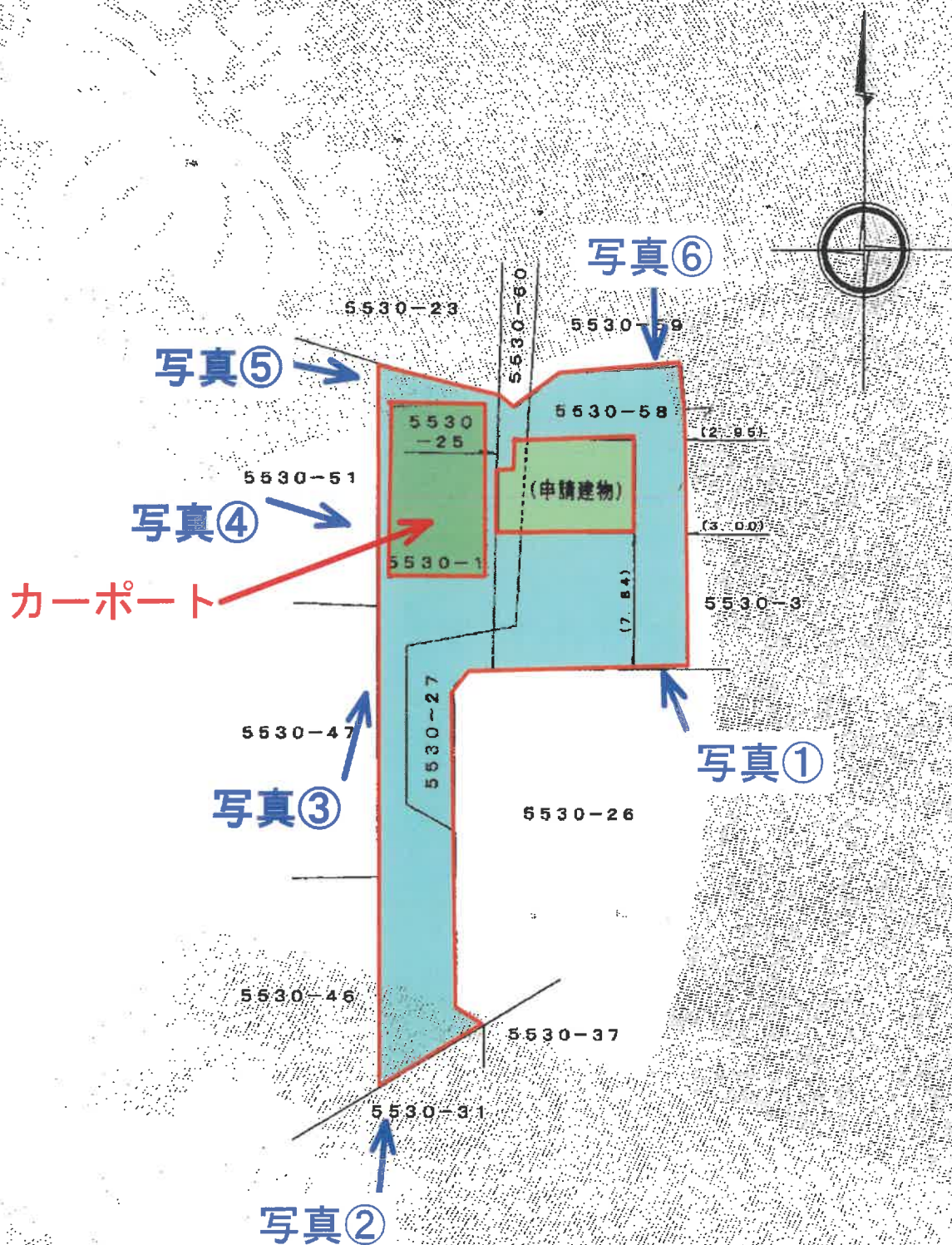
建物図面

建物の所在 飯田市内丸山町四丁目 5530番地58 5530番地25



作成者	縮尺	1/500
申請人		
戸数	25.0	
平成28年 2月 1日現在		

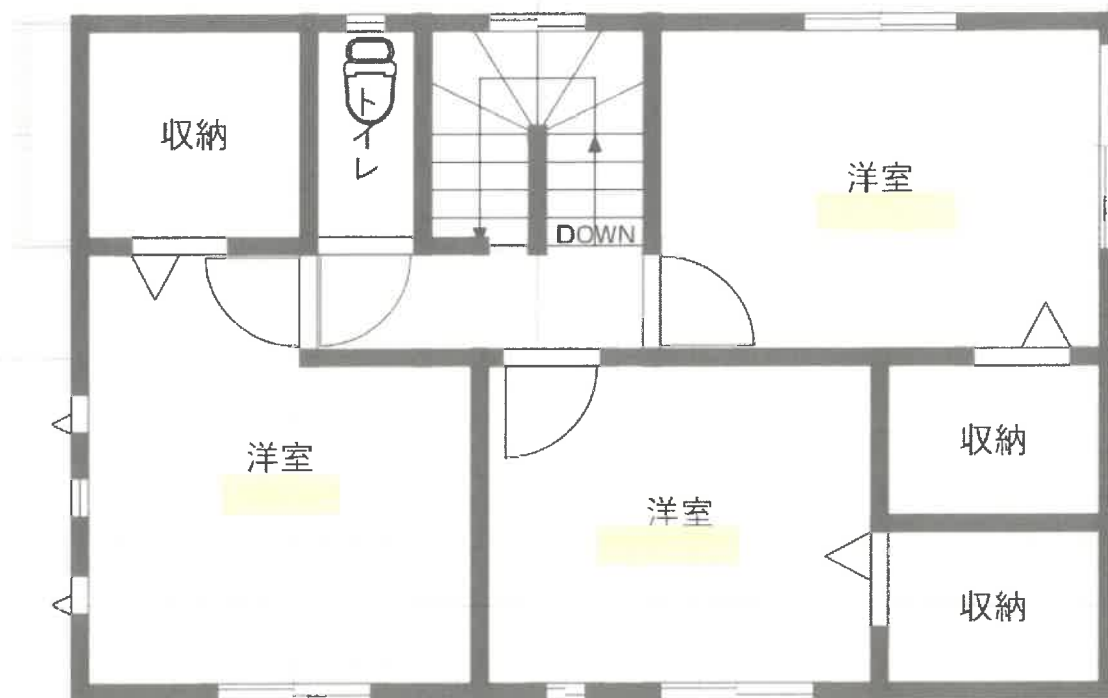
土地建物位置関係図



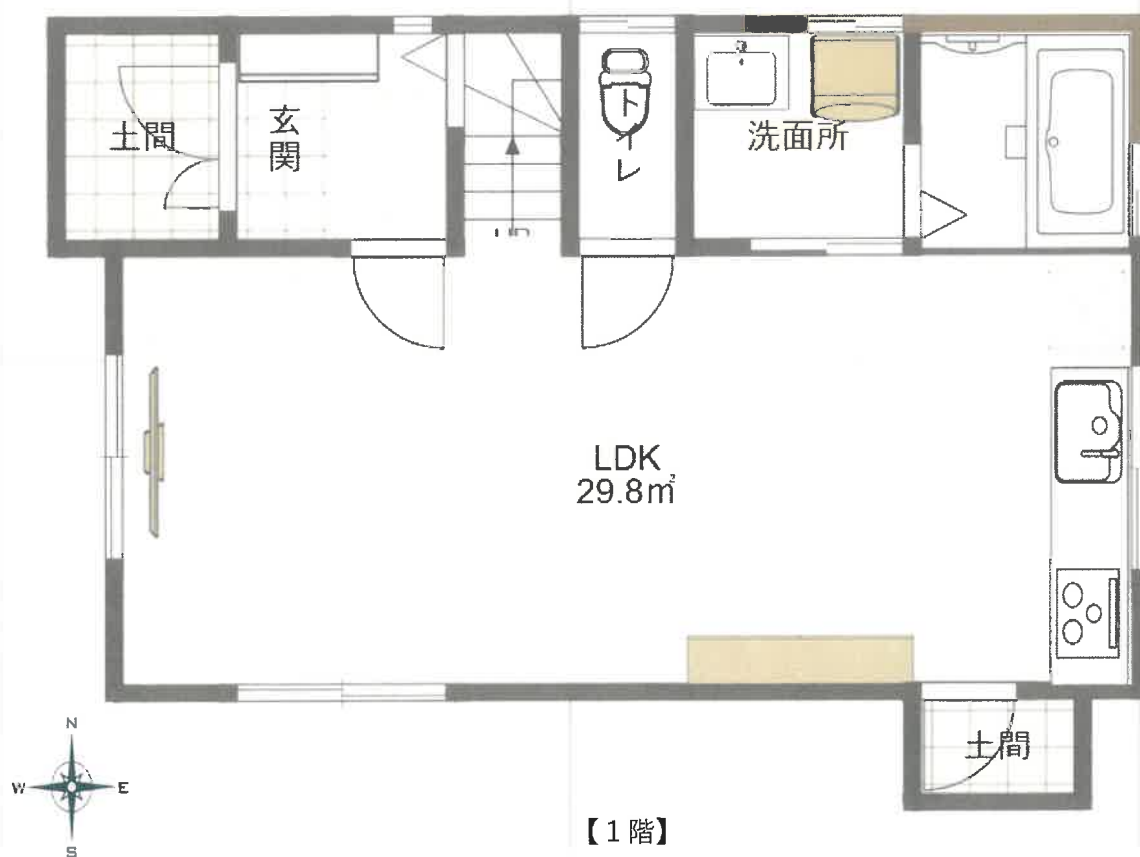
・写真撮影の位置、方向及びその番号を示す。
 ・境界は隣地立ち会いによるものではなく、
 公図等の位置から推定したものであり、境界
 を保証するものではない。

1/500 × 142%

建 物 間 取 図



【2階】



【1階】



写真①（南東方向から撮影）



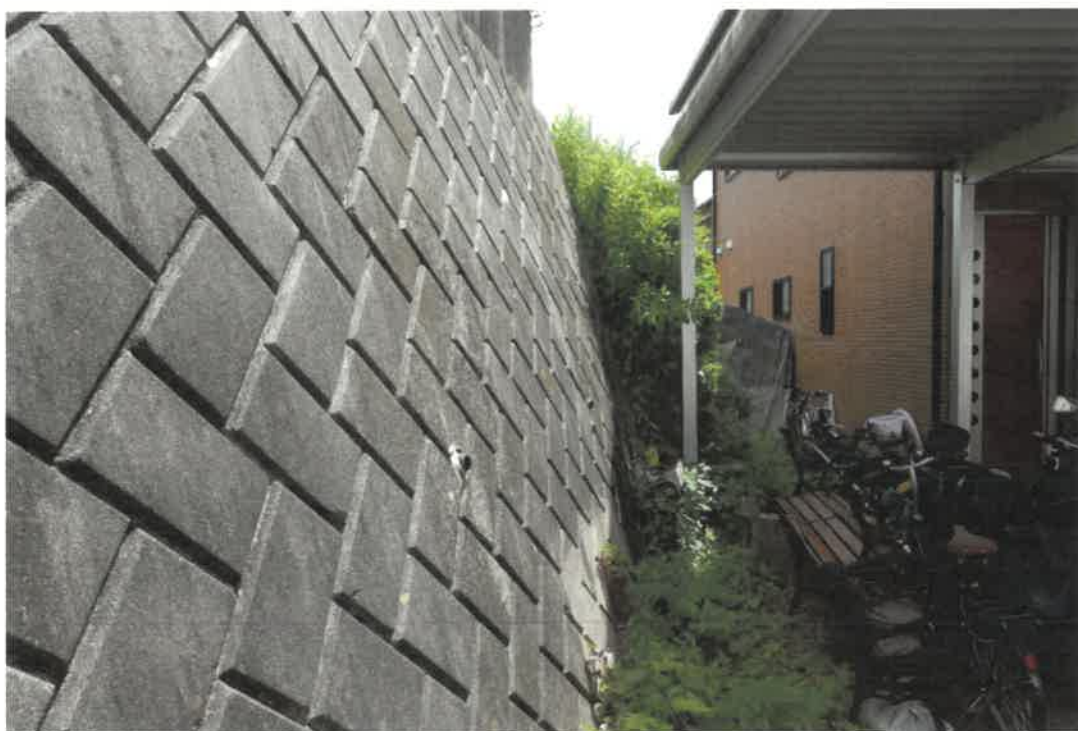
写真②（南方向から撮影）



写真③（南西方向から撮影）



写真④（北西方向から撮影）



写真⑤（西方向から撮影）



写真⑥（北方向から撮影）



写真⑦（1階LDK）



写真⑧（1階浴室）



写真⑨（2階洋室）



写真⑩（2階廊下）