

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) 長野地方裁判所伊那支部執行官室 ☎0265-76-2386

長野地方裁判所飯田支部執行官室 ☎0265-52-3019

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月18日

長野地方裁判所伊那支部

裁判所書記官 諸 橋 高 志

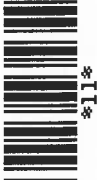
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 2日 午前 9時00分から 令和 6年 5月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月14日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所伊那支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 5月29日 午前 9時45分 場 所 長野地方裁判所伊那支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月17日 午前 9時00分から 令和 6年 5月17日 午後 5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 6年 4月18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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	1,890,000 1,512,000	一括	378,000	74,463	11,843
1	540,000				
2	860,000				
3	440,000				
4	50,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田
 地 番 1714番3
 地 目 宅地
 地 積 225.91平方メートル
- 2 所 在 上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田1714番地3、1710番地8、1710番地7
 家屋 番号 1714番3
 種 類 居宅・工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
 床 面 積 1階 113.40平方メートル
 2階 125.82平方メートル
 3階 44.55平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約140.17平方メートル
 2階 約131.22平方メートル
 3階 44.55平方メートル
- 3 所 在 上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田
 地 番 1708番8
 地 目 宅地
 地 積 132.62平方メートル
- 4 所 在 上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田
 地 番 1714番6



物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	15.69平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月22日

長野地方裁判所伊那支部

裁判所書記官 諸 橋 高 志

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～4】
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1～4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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 上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田
地 番 1714番3
地 目 宅地
地 積 225.91平方メートル
- 2 所 在 上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田1714番地3、1710番地8、1710番地7
家屋 番号 1714番3
種 類 居宅・工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 113.40平方メートル
2階 125.82平方メートル
3階 44.55平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約140.17平方メートル
2階 約131.22平方メートル
3階 44.55平方メートル
- 3 所 在 上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田
地 番 1708番8
地 目 宅地
地 積 132.62平方メートル
- 4 所 在 上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田
地 番 1714番6



物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	15.69平方メートル



令和5年(ケ)第13号
令和5年12月18日受理
令和6年2月9日提出
(評価人 真子 浩)

現況調査報告書

長野地方裁判所伊那支部

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 | 上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田 |
| | 地 番 | 1714番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 225.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田1714番地3、1710番地8、1710番地7 |
| | 家屋 番号 | 1714番3 |
| | 種 類 | 居宅・工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 113.40平方メートル
2階 125.82平方メートル
3階 44.55平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田 |
| | 地 番 | 1708番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.62平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田 |
| | 地 番 | 1714番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.69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)
土地	物件1、3、4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(一部通路及び駐車場) <input type="checkbox"/> 公衆用道路
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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は地番「1710番7」及び地番「1710番8」を合筆している(平成31年2月1日国土調査の成果による・不動産登記記録)
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階・約140.17㎡、2階・約131.22㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
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、空き家の状態で、本建物を住居兼工場として所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	2階屋上のベランダが撤去されている 建物内1階に印刷用の機材等が多数残置されている
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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	<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

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 私は本土地建物の所有者です。高齢のため、1月18日の現況調査には立ち会えません。</p> <p>2 私の亡き夫Bは、本土地建物で印刷業を営んでいましたが、経営不振で廃業しました。その当時は、私と夫、息子の3人で本土地建物に住んでいました。私は、Bが亡くなったのを機に、本件土地建物を出て、今の町営住宅に引っ越しました。</p> <p>3 本建物は1階が印刷工場、2階と3階が住居になっています。建物の北(西)側に物置を増築したり、2階の北(西)側の風呂場の辺りを改装したりしています。</p> <p>4 引っ越しに当たって、大型の印刷機械や整理し切れなかったり、処分しきれなかった物が建物内に大量に残っています。印刷機械はどれも古いもので、何年も動かしていないので、使えるものではありません。申し訳ありませんが、処分していただくと助かります。</p> <p>5 本建物にシロアリの被害はないと思いますが、元が古い建物なので、よくわかりません。2階の住居部分は天井から雨漏りしている所がたくさんあります。</p> <p>6 本土地の(北)東側の境界について、隣地の方との間でトラブルがありました。ずいぶん前に解決済みです。</p> <p>7 本土地の北側の部分は駐車場として使っていました。南(東)側の道路から建物の西側の細い通路を通して出入りしていました。 (令和6年1月5日に電話で聴取した。)</p> <p>8 令和元年の年末に、当時、印刷会社を夫と共同経営をしていた息子が、増築した北側の物置の中で首を吊って自殺しました。仕事上の支払いの決済ができなくなったと話していた矢先のことでした。当時は大騒ぎになり、ご近所の皆さんにご迷惑をおかけしました。息子が自殺して4、5か月くらい後に、夫のBも亡くなってしまいました。そのような経緯があつて、私としてもそのまま住み続けるのは、気持ち的に辛かったので、娘の嫁ぎ先の近くに引っ越すことにしたのです。 (令和6年1月19日に電話で聴取した。)</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

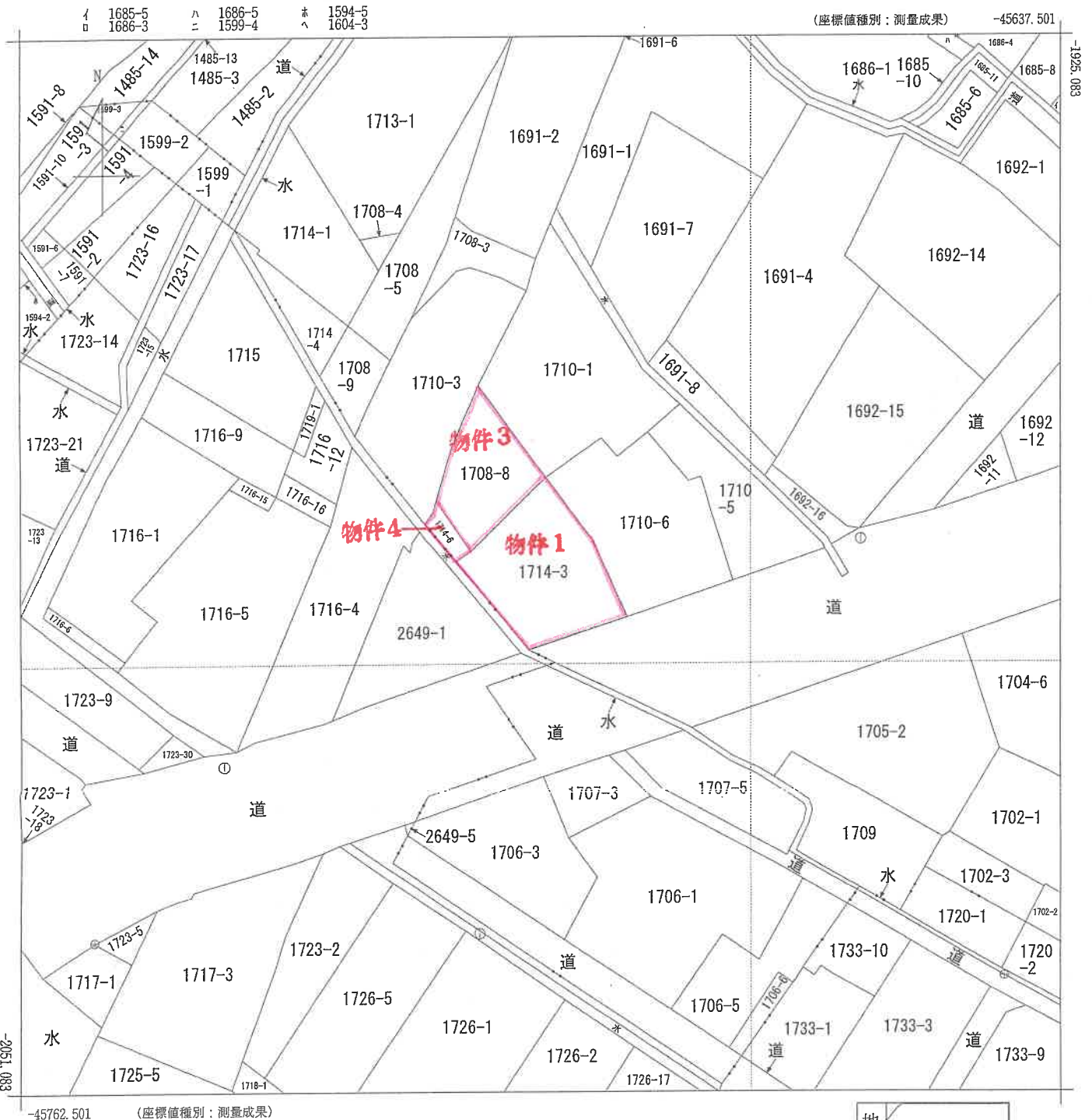
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、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 物件1、3、4（以下、合せて「本件土地」という。）は、一体画地として、物件2（本件建物）の敷地及び駐車場として利用されている。現地において、各物件の境界は判然としない。なお、駐車場部分には物件1の南東側の道路から出入りしている。
- 3 本件土地は、南東側で公衆用道路と接している（写真No.1～3）。北西側で接する地番「1710番3」はJRの線路敷である（写真No.8）。南西側は水路に接し、北東側の隣地との間には塀が築かれている。塀の北の角には、国土調査の際の境界を示す紙が打ち込まれている。南西側の水路との間にはかなりの高低差がある。
- 4 本件土地は、本件建物の北西側の増築部分付近で段差があり（写真No.26）、増築部分内にはコンクリート擁壁がある。増築部分の北西側は緩やかなスロープになっている。
- 5 本件建物に白アリの被害の痕跡は見当たらないが、増築した物置部分や改装した2階北西側部分以外を除き、建物全体が老朽化していることが伺われる。2階の住居部分は、屋根からの雨漏りの跡があちこちに見られ（写真No.20）、天井が剥がれていたり（写真No.19）、床板が腐りかけている箇所もある（写真No.23）。
- 6 本件建物1階は印刷工場として使われていたとのことである（A談）が、操業当時の印刷用の機械類や事務用品等が大量に残置されている（写真No.11、12）。また、2階、3階の住居部分にも家具等が大量に残置されている（写真No.25）。
- 7 本建物北西側の物置（増築部分）の中で、令和元年の年末、Aの子が首吊り自殺したとのことである（A談）。
- 8 本件各物件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。
- 9 本土地建物の位置関係及び利用状況等を踏まえ、物件1ないし4については、一括して売却するのが相当であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月19日(火)	当 庁	■辰野町関係資料請求 (郵送)
令和6年1月5日(金) 9:30-9:50	当 庁	■Aから聴取 (電話)
令和6年1月11日(木) 12:50-13:10	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和6年1月18日(木) 10:00-11:00	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和6年1月18日(木) 13:15-13:25	長野地方方法務局伊那支局	■登記事項要約書請求
令和6年1月19日(金) 16:30-16:40	当 庁	■Aから聴取 (電話)
<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>■ 令和6年1月18日 目的物件は不在かつ施錠されていなかったため、立会人 真子 浩 (評価人) を立ち会わ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



地番区域見出
大字辰野

請求部	所在	上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田				地番	1714番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成26年3月			備付年月日(原図)	平成31年2月7日			補記事項		

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5年11月10日
長野地方法務局伊那支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和50年5月20日

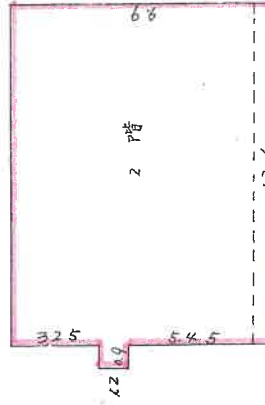
290896 S50.5.20

建物階平面図

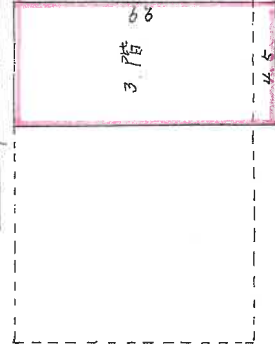
家屋番号	1714-3
建物の所在	1714-3 1714-8 1710-7 長島町上伊那郡辰野町大字辰野字荻井田



12.6 x 9.0 = 113.40 m²



2階求積
12.6 x 9.9 = 124.74
1.2 x 0.9 = 1.08
合計 125.82 m²



3階求積

4.5 x 9.9 = 44.55 m²

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日測速 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

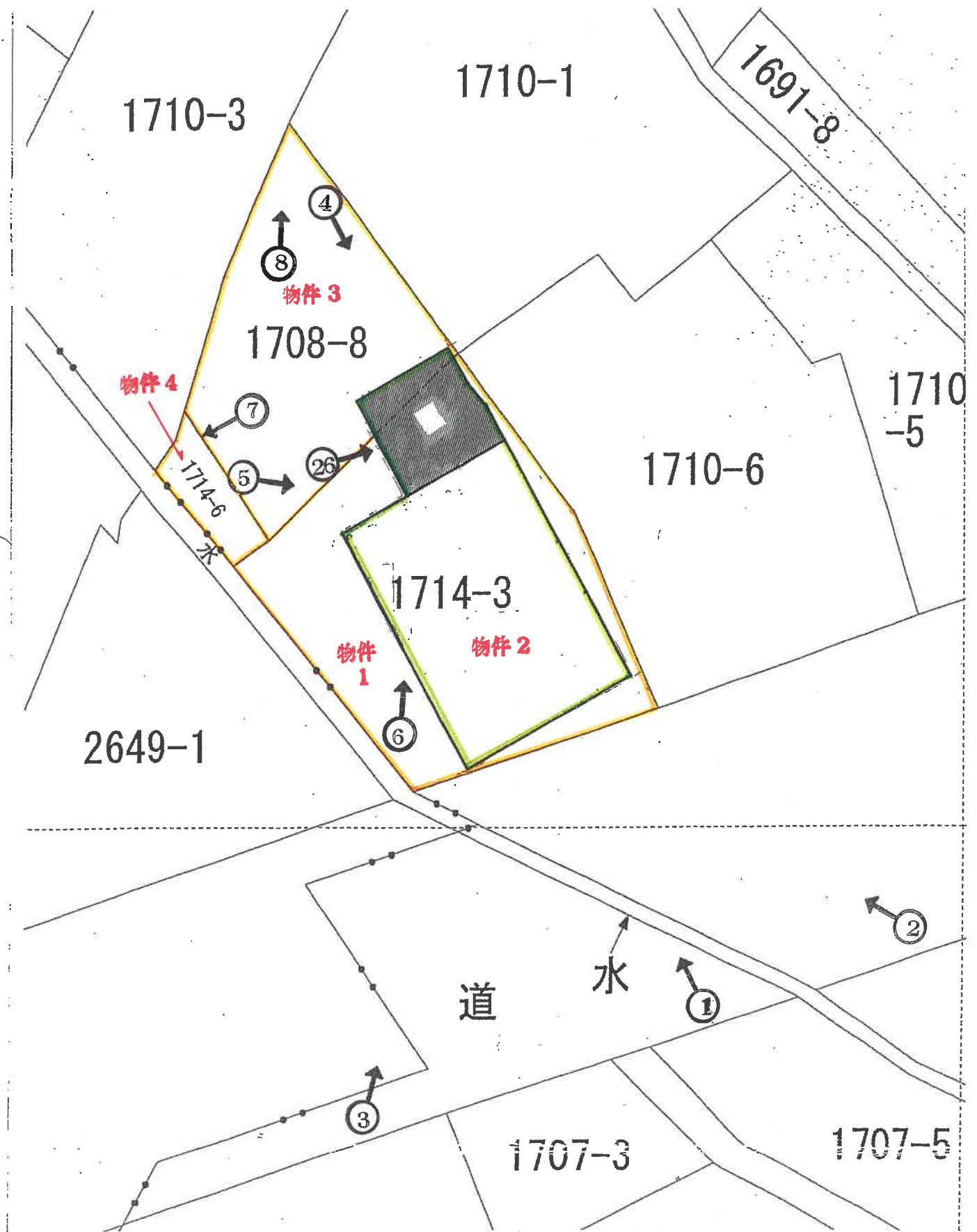
作製者	昭和50年5月15日
作製年月日	

申請人

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5年11月10日 長野地方務局伊那支局 登記官

登記官

土地建物位置関係図（概略図）

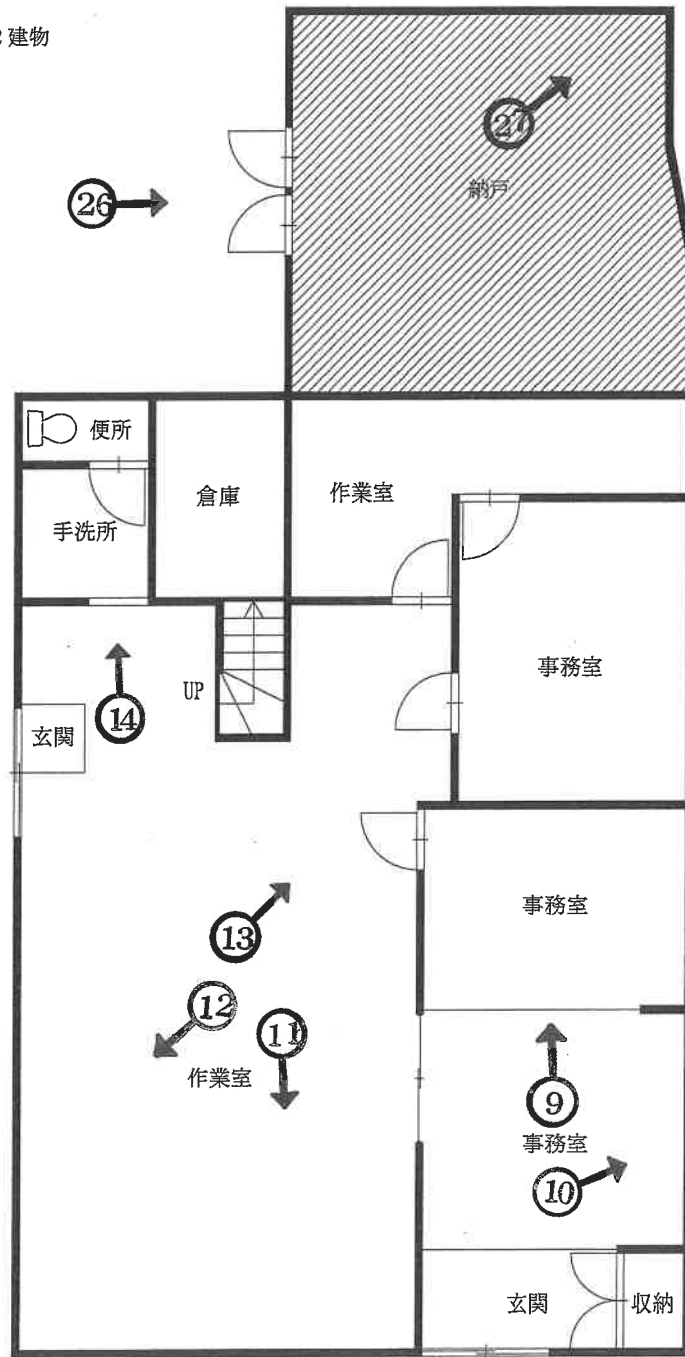



(8 枚目)

←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

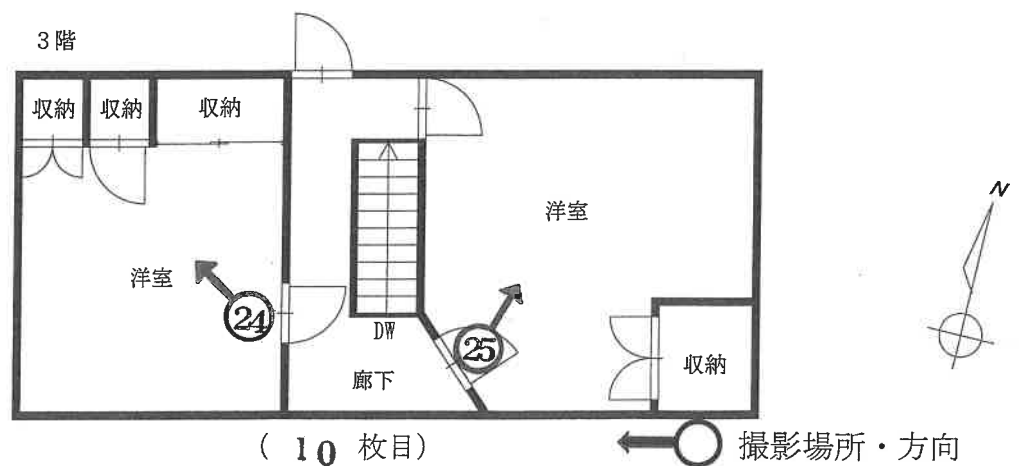
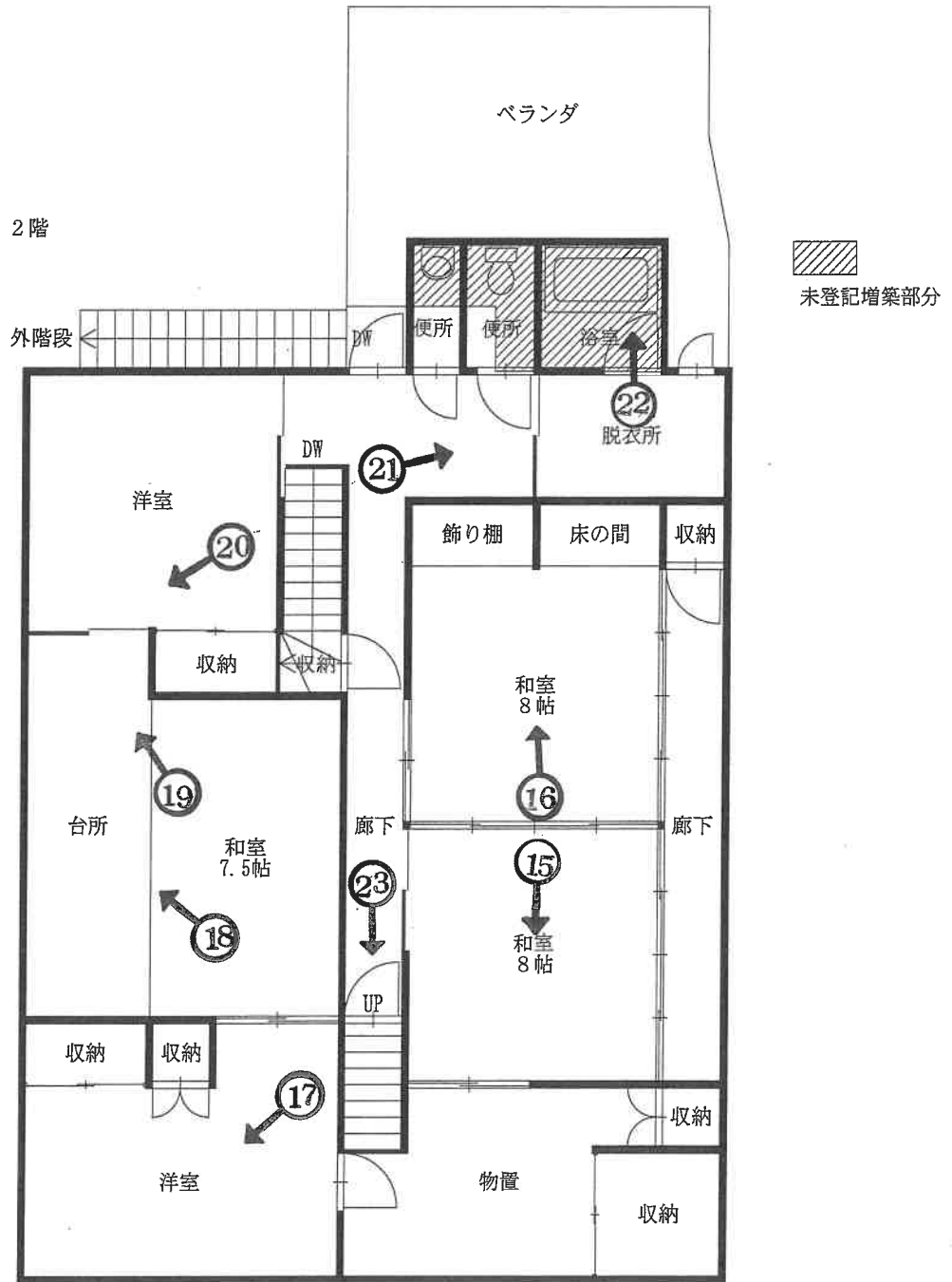
物件 2 建物
1 階



 未登記増築部分



建物間取図 (概略図)





NO. 1

撮影日：令和6年1月11日



NO. 2

撮影日：令和6年1月11日



NO. 3

撮影日：令和6年1月11日



NO. 4

撮影日：令和6年1月11日



NO. 5

撮影日：令和6年1月11日



NO. 6

撮影日：令和6年1月11日

(12 枚目)



NO. 7

撮影日:令和6年1月11日



NO. 8

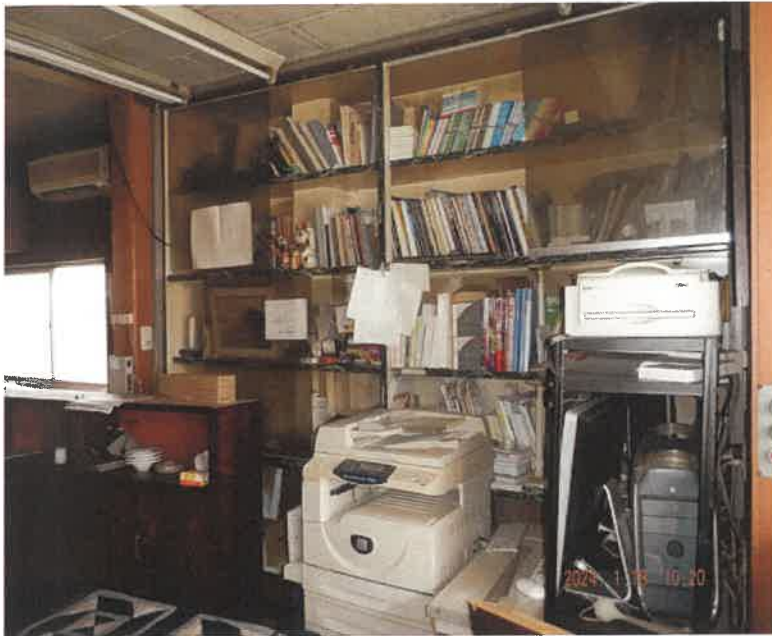
撮影日:令和6年1月11日



NO. 9

撮影日:令和6年1月18日

(13枚目)



NO. 10

撮影日：令和6年1月18日



NO. 11

撮影日：令和6年1月18日



NO. 12

撮影日：令和6年1月18日



NO. 13

撮影日：令和6年1月18日



NO. 14

撮影日：令和6年1月18日



NO. 15

撮影日：令和6年1月18日



NO. 16

撮影日:令和6年1月18日



NO. 17

撮影日:令和6年1月18日



NO. 18

撮影日:令和6年1月18日

(16 枚目)



NO. 19

撮影日：令和6年1月18日



NO. 20

撮影日：令和6年1月18日



NO. 21

撮影日：令和6年1月18日



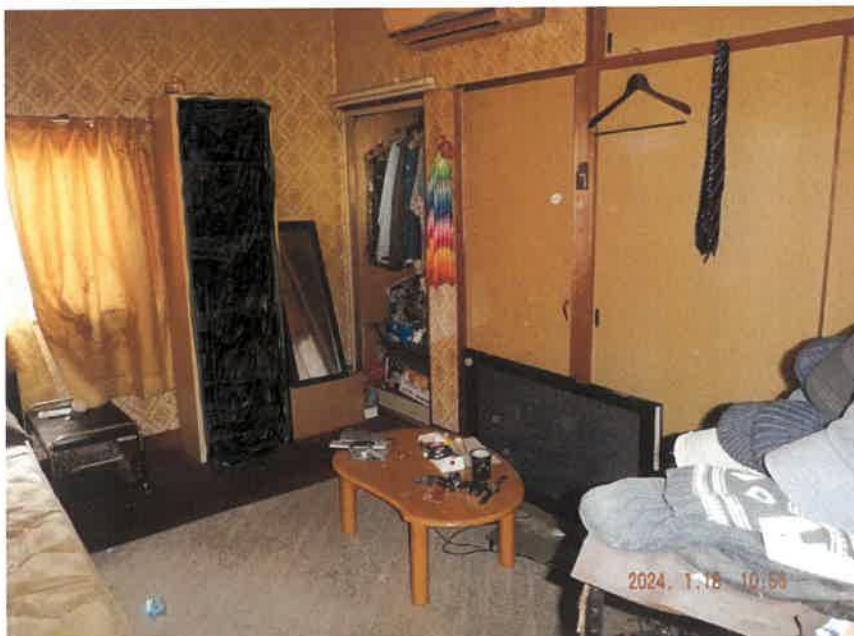
NO. 22

撮影日:令和6年1月18日



NO. 23

撮影日:令和6年1月18日



NO. 24

撮影日:令和6年1月18日



NO. 25

撮影日:令和6年1月18日



NO. 26

撮影日:令和6年1月18日



NO. 27

撮影日:令和6年1月18日



令和5年(ケ)第13号
令和6年1月18日現地調査
令和6年2月13日評価

長野地方裁判所 伊那支部 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

真子 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 540,000円
物件2 (建物)	金 860,000円
物件3 (土地)	金 440,000円
物件4 (土地)	金 50,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至4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、3及び4の内訳価格は物件2建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田 1714番3 宅地 225.91㎡	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田 1714番地3、1710番地8、1710番地7 1714番3 居宅・工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 113.40㎡ 2階 125.82㎡ 3階 44.55㎡ 延床 283.77㎡	同左 1階 140.17㎡ (概測) 2階 131.22㎡ (概測) 3階 44.55㎡ 延床 315.94㎡ (概測)
3	所在地目地積	上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田 1708番8 宅地 132.62㎡	同左
4	所在地目地積	上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田 1714番6 宅地 15.69㎡	同左
番号	特記事項		
2	・物件2建物の1階、2階部分にはそれぞれ未登記増築部分が存する		

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（物件1、3～4）

位置・交通	JR中央本線「辰野」駅の南西方約500m(道路距離)に位置する。 (別添「所在位置図」参照)	
付近の状況	駅に近い中小規模小売店舗が多い商業地域	
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 商業地域 80% 400% なし ・洪水浸水想定区域に指定されているものの、洪水浸水の深さの判定はできなかった(辰野町防災ハザードマップ)。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	374.22㎡ (登記数量) 台形 間口 約12.4m 奥行 平均約26m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東側 現況幅員約15.0mの舗装の県道(建築基準法第42条1項1号)に路面とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2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 有
特記事項	なし	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

物件 2

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和50年4月30日 新築 約49年 —
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ALC等 ビニルクロス、板張り等 ビニルクロス、合板等 板張り、畳等 水道、電気、浴室、便所等 特にない
床面積（現況）	1 階 140.17㎡（概測） 2 階 131.22㎡（概測） 3 階 44.55㎡ 延 床 315.94㎡（概測）	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	3階建 居宅・工場 1階部分（印刷工場）、2・3階部分（住居） 別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状態	建物所有者が、本建物を住居兼工場（空き家状態）として所有して、占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工場部分には印刷機械等の動産が、住居部分にも所有者の残した残置物が多く存在する。 ・ 2階の住居部分には雨漏りが確認できる箇所が多く存在している。 ・ 令和元年の年末に1階増築部分（納戸）にて、所有者の息子が首吊り自殺をして、亡くなっている。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1、3～4 (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	22,800	0.90	225.91	0.60	2,780,000
3	22,800	0.90	132.62	0.60	1,630,000
4	22,800	0.90	15.69	0.60	190,000

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△10%、合計(相乗積)△10%

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 2(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
2	180,000	315.94	0.030	1,710,000

イ 現況延床面積:概測数量

ウ 現価率:

【物件2主である建物】

・経済的耐用年数が満了していると認められることから、建物の損傷、中古不動産市場の市場性等を考慮して、現価率を上記のとおり査定した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	2,780,000	0.35	法定地上権	970,000
3	1,630,000	0.10	場所的利益	160,000
4	190,000	0.10	場所的利益	20,000
合 計				1,150,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,780,000	△ 970,000		0.50	0.60	540,000
2	1,710,000	+ 1,150,000	1.00	0.50	0.60	860,000
3	1,630,000	△ 160,000		0.50	0.60	440,000
4	190,000	△ 20,000		0.50	0.60	50,000
一 括 価 格 (合 計)						1,890,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

エ 市場性修正：前記記載のとおりいわゆる事故物件であること、また建物内に動産が多く残されているが、処分が買受人負担となると考えられることを考慮して減価した。

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 地価公示標準地 (辰野5-1)
所 在 : 上伊那郡辰野町大字辰野字小荒井田1635番12
価 格 : 24,600円/m²
位 置 : JR中央本線「辰野」駅 270m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 119m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西15m県道
用 途 指 定 等 : 商業(80、400)
地 域 の 概 要 : 中小規模小売店舗が建ち並ぶ中心業業地域

- 2 固定資産評価額 (令和5年度)
物件1(土地) 3,248,495円
物件2(建物) 86,577円 (住宅部分)
3,570,580円 (工場部分)
物件3(土地) 1,351,742円
物件4(土地) 159,921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

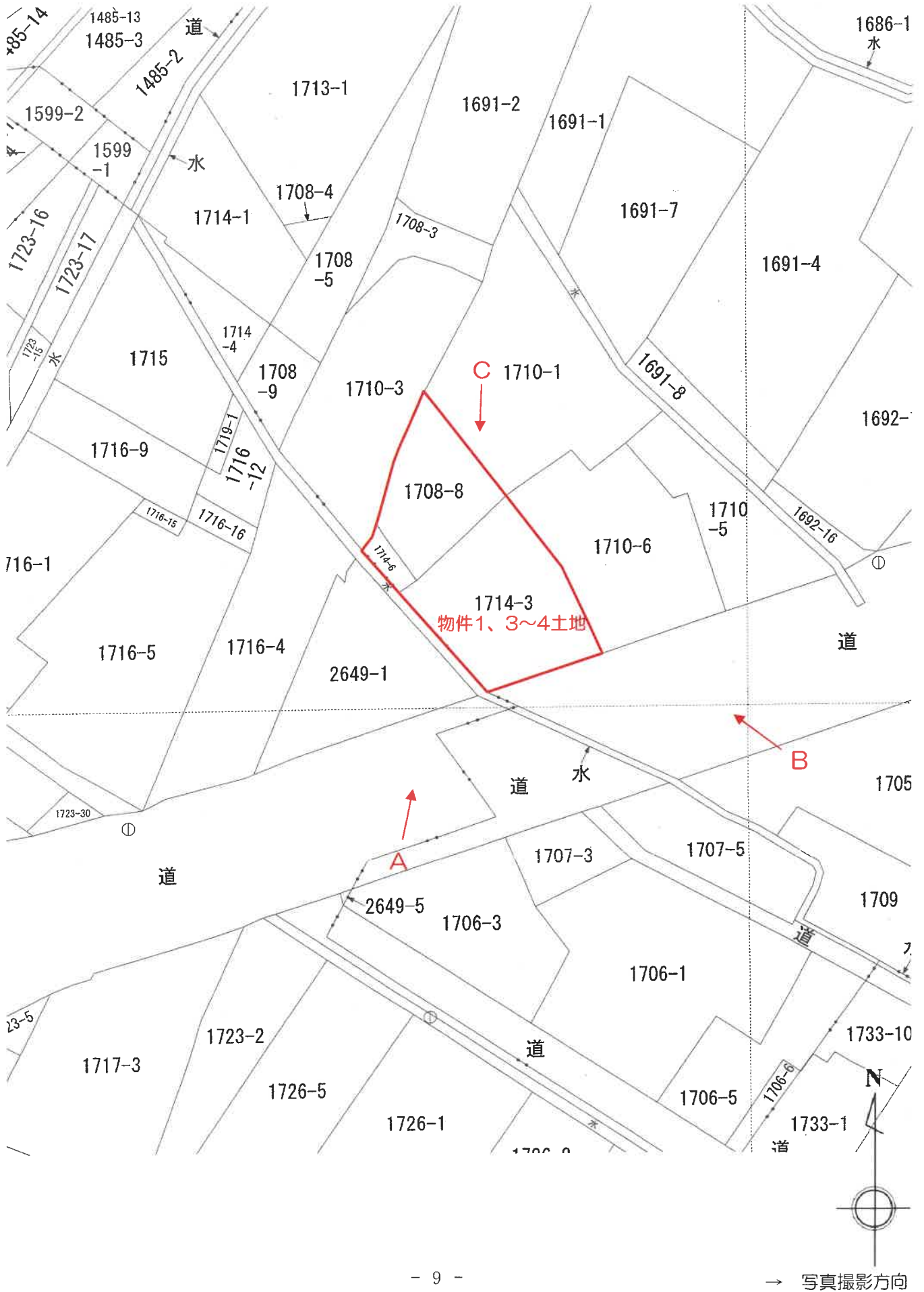
- 1 所在位置図(「辰野町図2」写)
- 2 公図写・写真撮影位置図
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 写真

以上

所在位置図



公図写
写真撮影位置図



登記年月日：昭和50年5月20日

290896 S50.5.20

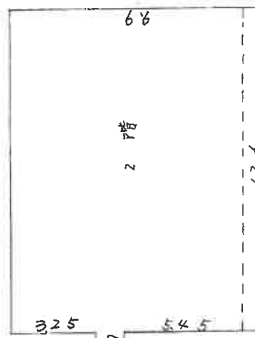
建物平面図
各階平面図

家屋番号	1714-3
建物の所在	1714-3 長野県上伊那郡辰野町大字辰野字荒井田 1719-8 1710-7

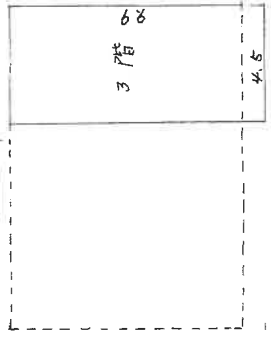
昭和50年5月15日	作製年月日
申請人	作製者



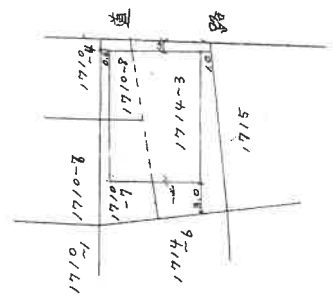
12.6 x 13.40 = 169.08 m²



12.6 x 12.474 = 157.2024 m²



3階床積
6.8 x 4.5 = 30.6 m²



(日 測 量 15)

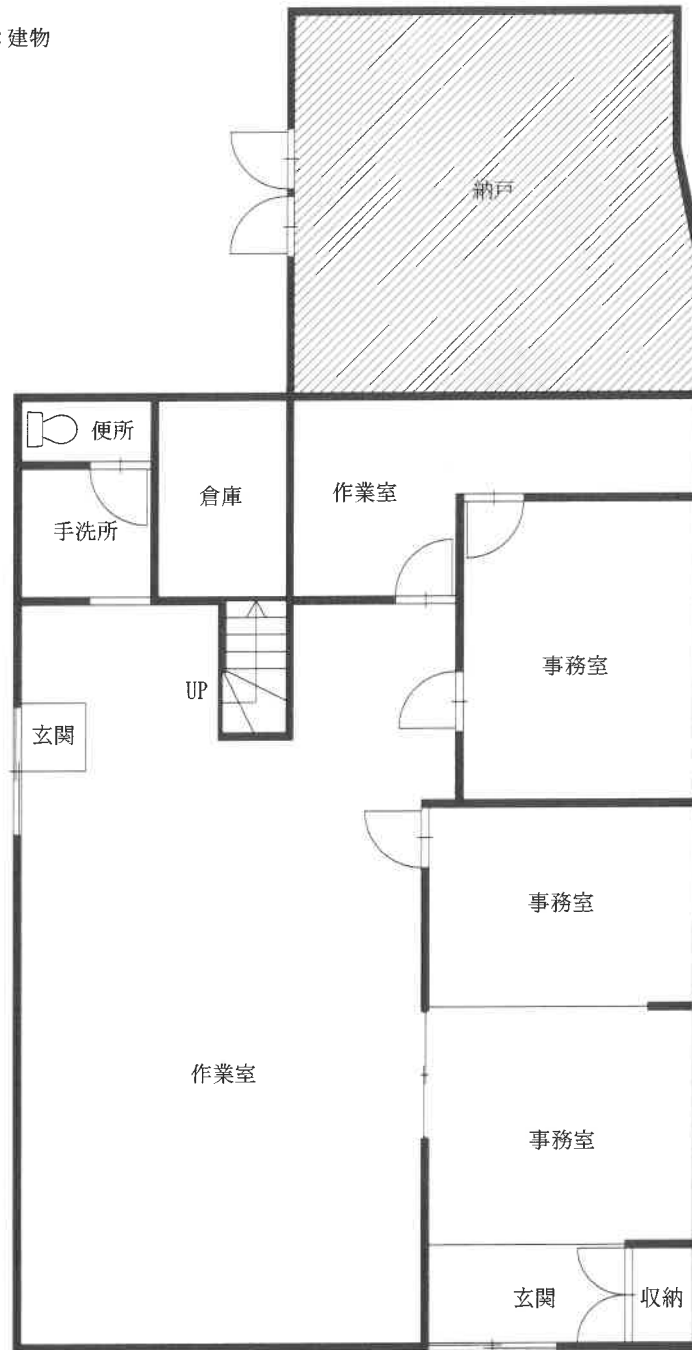
縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------


(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。
 令和5年11月10日 長野地方公務局伊那支局 登記官

建物間取図

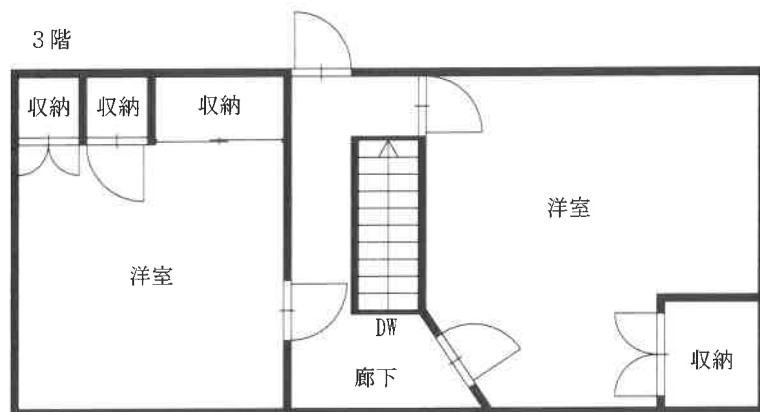
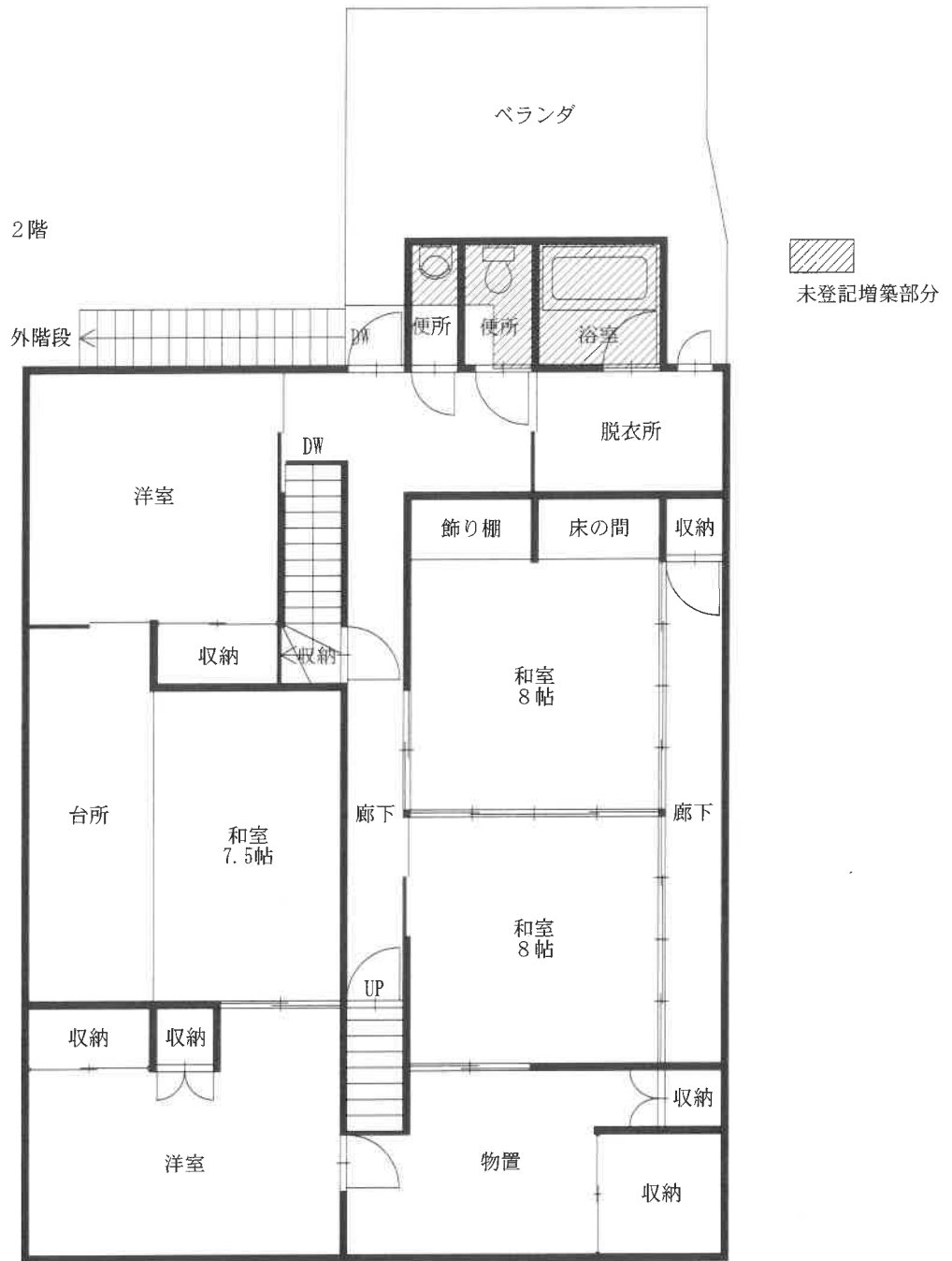
物件 2 建物
1 階



 未登記増築部分



建物間取図



写真

A



物件2建物

物件1、3~4土地

B



物件2建物

写真

C

物件2建物

