

## 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)
1~3	7,800,000 6,240,000	一括	1,560,000	101,131	0
1	1,190,000				
2	180,000				
3	6,430,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺                 |
|   | 地 番   | 864番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 274.02平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺                 |
|   | 地 番   | 864番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 41.10平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺864番地3           |
|   | 家屋 番号 | 864番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 73.50平方メートル<br>2階 72.00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1～3】  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
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   | 上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺                 |
|   | 地 番   | 864番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 274.02平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺                 |
|   | 地 番   | 864番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 41.10平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺864番地3           |
|   | 家屋 番号 | 864番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 73.50平方メートル<br>2階 72.00平方メートル |



令和5年(ケ)第14号  
令和5年12月18日受理  
令和6年2月7日提出  
(評価人 矢崎敏臣)

## 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  | 上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺       |
|   | 地  | 番  | 864番3                  |
|   | 地  | 目  | 宅地                     |
|   | 地  | 積  | 274.02平方メートル           |
| 2 | 所  | 在  | 上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺       |
|   | 地  | 番  | 864番9                  |
|   | 地  | 目  | 宅地                     |
|   | 地  | 積  | 41.10平方メートル            |
| 3 | 所  | 在  | 上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺864番地3 |
|   | 家屋 | 番号 | 864番3                  |
|   | 種  | 類  | 居宅                     |
|   | 構  | 造  | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建         |
|   | 床  | 面積 | 1階 73.50平方メートル         |
|   |    |    | 2階 72.00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、2
現況地目	■宅地          □公衆用道路
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、本土地上に下記建物を所有し、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)	■なし □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件3
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                      種類: □ある                    構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者    □その他の者 上記の者が、本建物を空き家の状態で、居宅として占有している □「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 令和    年( )第          号 保管開始日          令和    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

( 2 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
■近隣居住者 (女性)	<p>1 お尋ねのAさん宅は、以前はAさんとそのご家族が住んでいましたが、今は、時折、Aさんの姿を見かけるくらいで、ほかの皆さんが住んでいる様子はありません。以前は、Aさんの奥さんや私の子供たちと同じくらいのお子さんが一緒に住んでいましたが、そのうちに姿を見なくなりました。</p> <p>2 Aさんは、自動車をお持ちでないのか、時折、徒歩でやって来ます。Aさんがその家に滞在しているかどうかまではわかりません。</p> <p>3 Aさん宅にAさん以外の人が出入りしているのを見たことはありません。</p> <p>(令和6年1月18日に聴取した。)</p>
執行官の意見	
<p>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。</p> <p>2 物件1及び2 (以下、合せて「本件土地」という。) は、一体画地として、物件3 (本件建物) の敷地として利用されている。現地において、物件1と2の境界は判然としない。</p> <p>3 本件土地は、南側と西側で公衆用道路に接している。それぞれの道路との境界は境界標等により概ね明らかである (写真No.1、2)。東側隣地 (地番「864番10」外) のとの境界付近には、隣地側に一部コンクリート塀が設置されている。北側隣地 (地番「864番11」外) との境界付近はコンクリート擁壁が設置され、本土地の方が高くなっている (写真No.4)。</p> <p>4 本件建物に白アリの被害や雨漏りの跡は確認できなかった。</p> <p>5 本件建物内は、いたるところにゴミなどが散乱し (写真No.5~15)、悪臭が漂っている。</p> <p>6 本件所有者あてに現況調査期日通知書を送付して現況調査に対する立会を求めたが、立会は得られなかった。また、占有照会書を送付して回答を求めたが、回答書の提出などはなく、連絡が取れない状況である。</p> <p>7 本件土地建物の所在地に臨場時、本件建物は施錠されていなかったが、人が居住している気配がないので、立会人の立会いの下、屋内に立入って調査したところ、第三者が占有しているような状況が伺えなかった。関係人の陳述などを併せ考えると、本件建物は、本件所有者 (債務者) が空き家の状態で、居宅として占有しているものと認めた。</p> <p>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、本件所有者以外の使用占有は認められず、本件所有者が所有権に基づき占有するものとして、2枚目記載のとおり認定した。</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

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	■箕輪町関係資料請求(郵送)
令和6年1月11日(木) 15:15-15:30	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) 13:40-14:30 14:40-14:50	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■近隣居住者から聴取 ■評価人同行
令和6年1月18日(木) 15:00-15:10	長野地方法務局伊那支局	■登記事項要約書請求
令和6年1月29日(月) 15:30-15:40	長野地方法務局伊那支局	■地積測量図請求
<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>■ 令和6年1月18日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 矢崎敏臣(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



-11964.870

-46013.501

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 大字三日町

請求部	所在	上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺			地番	864番3	
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	昭和37年1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。

(長野地方法務局伊那支局管轄)

令和5年11月16日

長野地方法務局

請求番号：4-1

登記官

(1/2)

(5枚目)

7 879-4  
リ 1086-5  
カ 1084-5  
ヨ 1086-4  
タ 水

登記年月日：平成24年6月18日

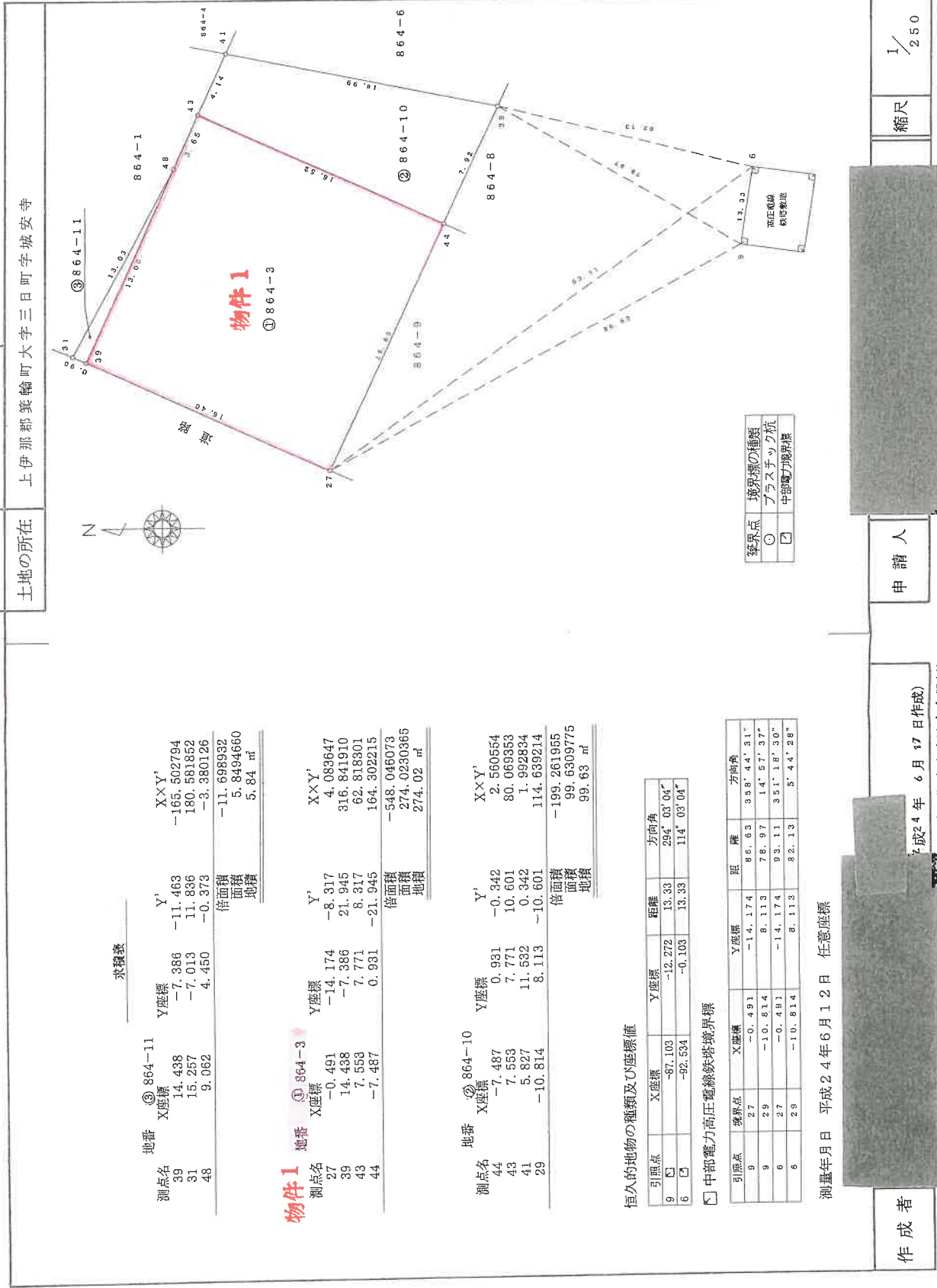
令和6年1月29日 長崎地方法務局伊那支局

公用

地積測量図  
土地所在図

地番 864-3、-10、-11

土地の所在 上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺



求積表

地番	③ 864-11	Y座標	X座標	Y'	X'Y'
測点名	39	-7.386	-11.463	-11.463	-165.502794
	31	-7.013	11.836	11.836	180.581852
	48	4.450	-0.373	-0.373	-3.380126
				倍面積	-11.698932
				面積	5.8494660
				地積	5.84 m <sup>2</sup>

物件1 地番 ① 864-3

測点名	27	Y座標	X座標	Y'	X'Y'
	39	-14.174	-0.491	-8.317	4.083647
	43	-7.386	14.438	21.945	316.841910
	44	7.771	7.553	8.317	62.818301
		0.931	-7.487	-21.945	164.302215
				倍面積	-548.046073
				面積	274.0230365
				地積	274.02 m <sup>2</sup>

地番 ② 864-10

測点名	44	Y座標	X座標	Y'	X'Y'
	43	0.931	-7.487	-0.342	2.560554
	41	7.771	7.553	10.601	80.063853
	29	11.532	5.827	0.342	1.992834
		8.113	-10.814	-10.601	114.639214
				倍面積	-199.261955
				面積	99.6309775
				地積	99.63 m <sup>2</sup>

恒久的地物の種類及び座標値

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
9	-87.103	-12.272	13.33	294° 03' 04"
6	-92.534	-0.103	13.33	114° 03' 04"

中部電力高圧電線鉄塔境界線

引照点	境界点	X座標	Y座標	距離	方向角
9	27	-0.491	-14.174	86.63	338° 44' 31"
9	29	-10.814	8.113	78.97	14° 57' 37"
6	27	-0.491	-14.174	93.11	351° 18' 30"
6	29	-10.814	8.113	82.13	5° 44' 28"

境界点	境界線の種類
○	プラスチック杭
□	中部電力境界線

測量年月日 平成24年6月12日 任意座標

作成者

申請人

縮尺 1/250

平成24年 6月 17日作成  
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成24年6月21日

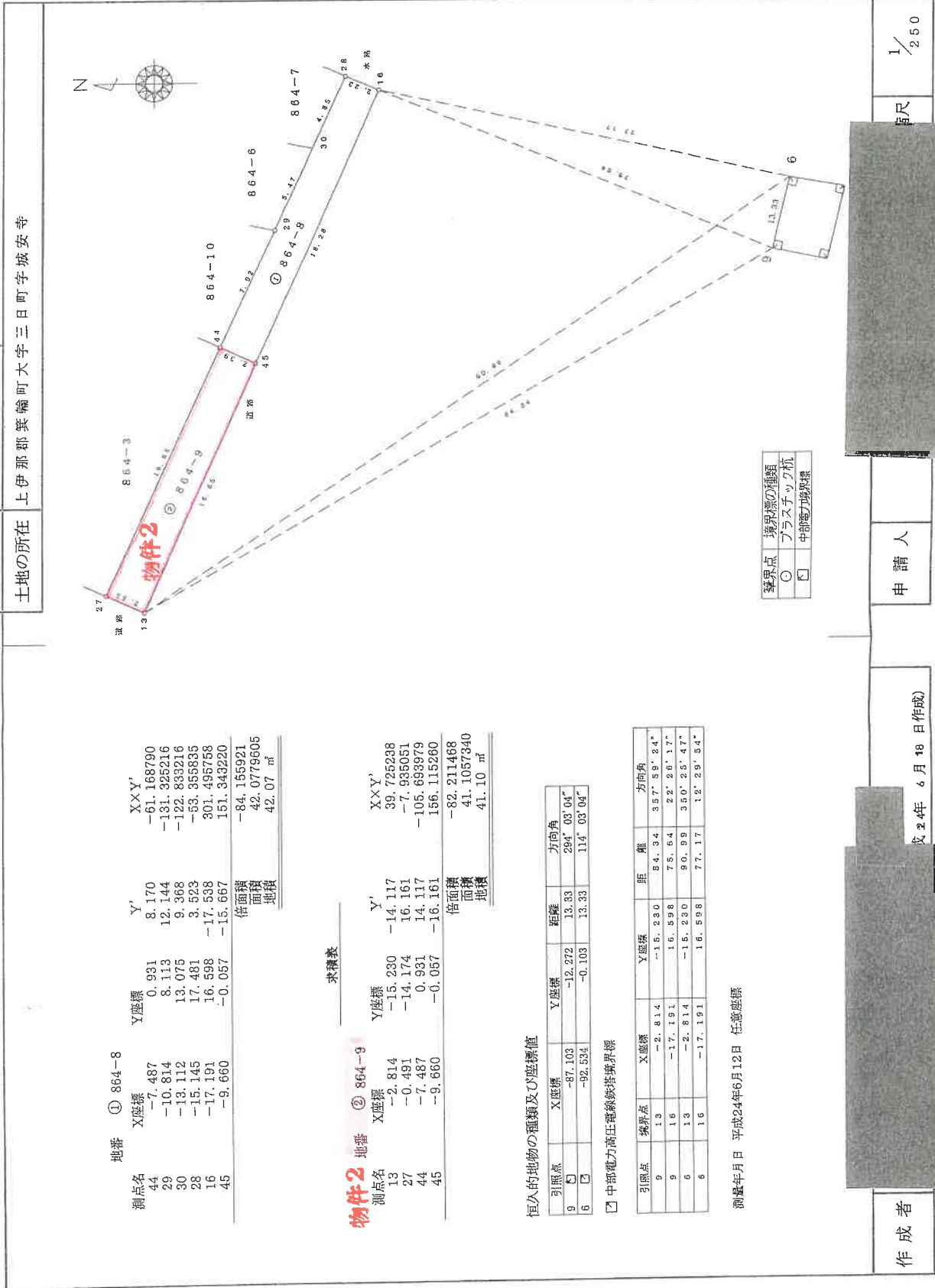
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年1月29日 長野地方方法務局伊那支局

公用

# 土地積測量図

地番 864-8, 864-9

土地の所在 上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺



測点名	地番	X座標	Y座標	Y'	X×Y'
44	① 864-8	-7.487	0.931	8.170	-61.168790
29		-10.814	8.113	12.144	-131.325216
30		-13.112	13.075	9.368	-122.833216
28		-15.145	17.481	3.523	-53.355835
16		-17.191	16.598	-17.538	301.495753
45	-9.660	-0.057	-15.667	151.343220	
		倍面積		-84.155921	
		面積		42.0779605	
		地積		42.07 m <sup>2</sup>	

### 求積表

測点名	地番	X座標	Y座標	Y'	X×Y'
13	② 864-9	-2.814	-15.230	-14.117	39.725238
27		-0.491	-14.174	16.161	-7.935051
44		-7.487	0.931	14.117	-105.693979
45		-9.660	-0.057	-16.161	156.115260
		倍面積		-82.211468	
		面積		41.1057340	
		地積		41.10 m <sup>2</sup>	

### 恒久的地物の種類及び座標値

参照点	X座標	Y座標	距離	方向角
9	-87.103	-12.272	13.33	294° 03' 04"
6	-92.534	-0.103	13.33	114° 03' 04"

中部電力高圧電線塔境界線

参照点	境界点	X座標	Y座標	距離	方向角
9	13	-2.814	-15.230	54.34	357° 59' 24"
9	16	-17.191	16.598	75.64	22° 26' 17"
6	13	-2.814	-15.230	90.99	850° 25' 47"
6	16	-17.191	16.598	77.17	12° 29' 54"

測量年月日 平成24年6月12日 任意座標

境界点	境界線の種類
○	プラスチック杭
□	中部電力境界線

作成者

申請人

縮尺 1/250

平成24年 6月 18日 作成

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成24年11月15日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(長野地方方法務局伊那支局管轄)

令和5年11月16日 長野地方方法務局

登記官

(9枚目)

請求番号：4-2

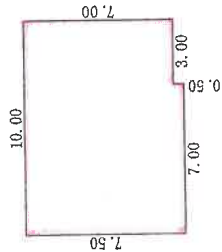
建物図面

家屋番号 864番3

建物の所在 上伊那郡箕輪町大字三日宇城安寺864番地3

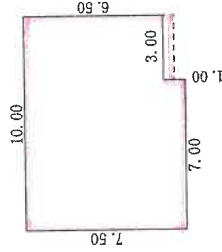
各階平面図

1階

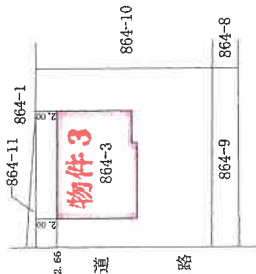


求積表	
7.00 × 7.50	= 52.5000
3.00 × 7.00	= 21.0000
合計	73.5000
床面積	73.50 m <sup>2</sup>

2階



求積表	
7.00 × 7.50	= 52.5000
3.00 × 6.50	= 19.5000
合計	72.0000
床面積	72.00 m <sup>2</sup>



作製者

土地家屋課

0日(作製)

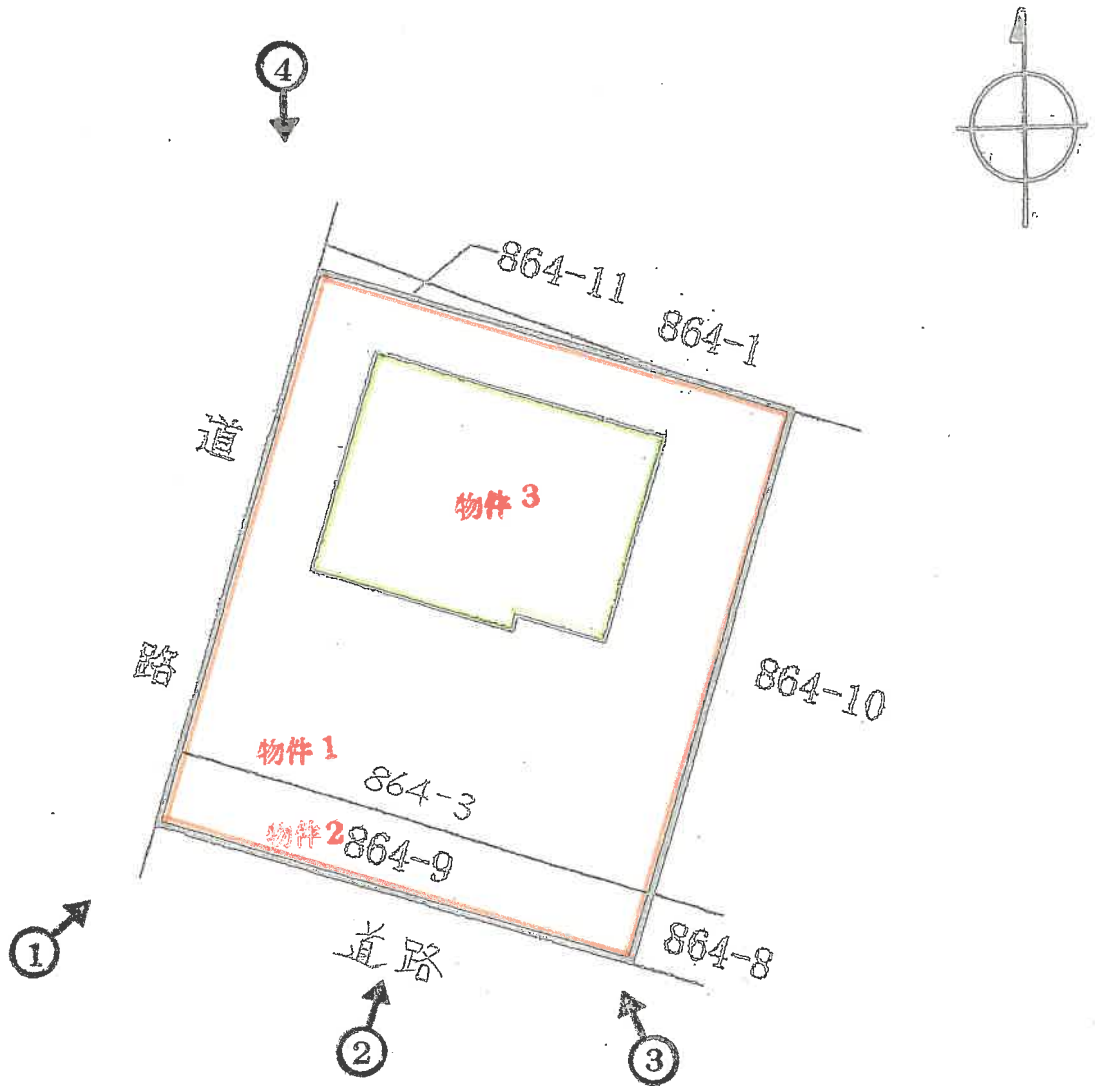
縮尺 1/250

申請人

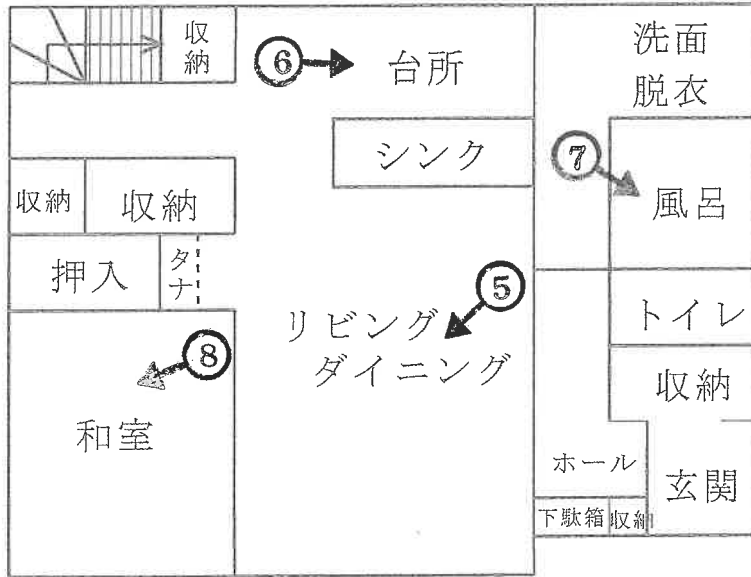
縮尺 1/500



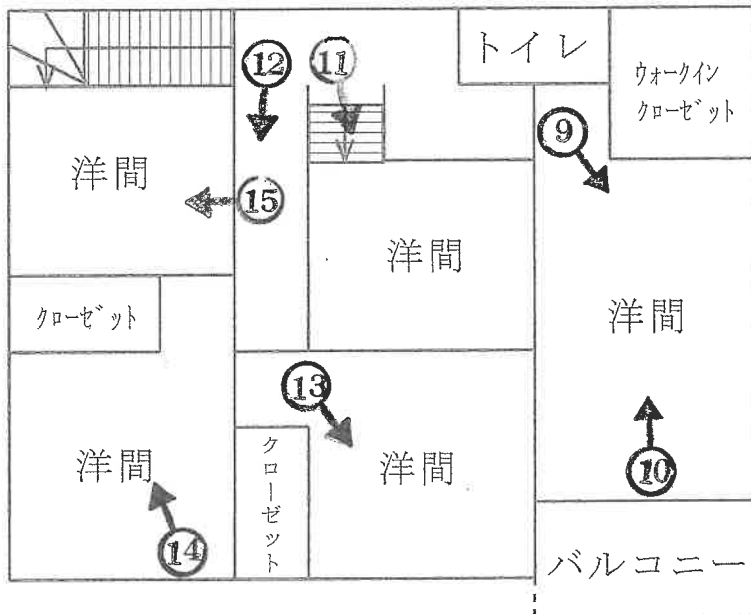
土地建物位置関係図（概略図）



# 建物間取図（概略図）



1 階



2 階

( 11 枚目)

←○ 撮影場所・方向



**NO. 1**

---

撮影日:令和6年1月18日

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 2**

---

撮影日:令和6年1月18日

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 3**

---

撮影日:令和6年1月18日

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 4**

---

撮影日:令和6年1月18日

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 5**

---

撮影日:令和6年1月18日

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 6**

---

撮影日:令和6年1月18日

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 7**

撮影日：令和6年1月18日

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 8**

撮影日：令和6年1月18日

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 9**

撮影日：令和6年1月18日

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 10**

撮影日：令和6年1月18日

---

---

---

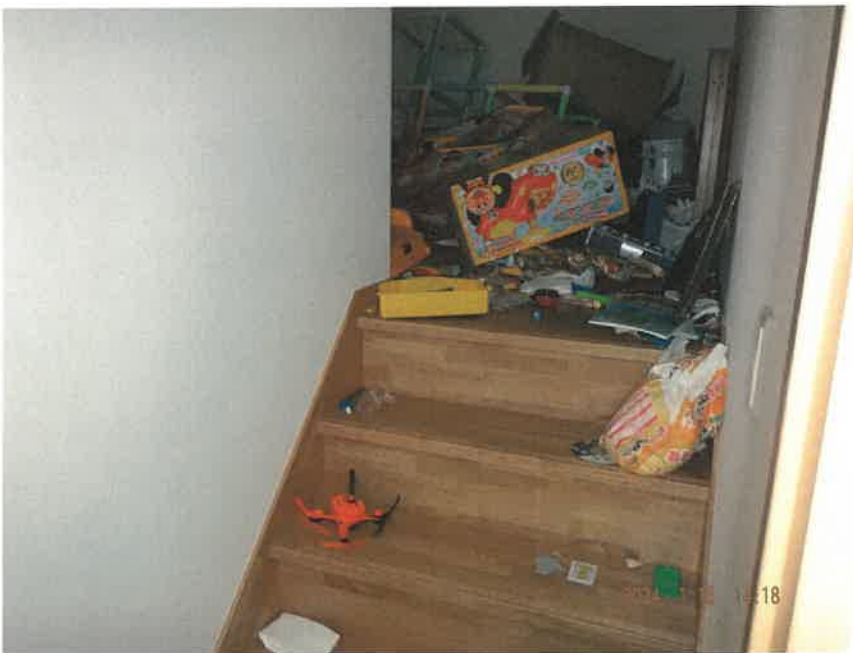
---

---

---

---

---



**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

---

---

---

---

---

---

---

---

( 15 枚目 )



**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

---

---

---

---

---

---

---

---

( 16枚目 )

令和5年(ケ)第14号  
令和6年1月18日 現地調査  
令和6年2月6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  
矢崎 敏 臣



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,190,000 円
物件 2 (土地)	金 180,000 円
物件 3 (建物)	金 6,430,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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1～2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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、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 地積	上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺 864番3 宅地 274.02 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 地積	上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺 864番9 宅地 41.10 m <sup>2</sup>	同左
3	家屋番号 種類 構造 床面積	上伊那郡箕輪町大字三日町字城安寺 864番地3 864番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 73.50 m <sup>2</sup> 、2階 72.00 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
1~3	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1～2）

位置・交通	JR飯田線「木ノ下」駅の南東方約2.1km(道路距離)に位置する。(別添「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路の背後において、新興分譲住宅が多くみられる地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 60% 200% — 令和4年度箕輪町防災ハザードマップによると、浸水想定区域(浸水の深さ0.5m～1m未満の区域または0.5m未満の区域)に指定されている。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	315.12㎡ 長方形地形 間口：約16.5m、奥行：約19m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南側 現況幅員約2.4mの舗装町道(513号線) 建築基準法第42条2項道路に該当 ほぼ等高に接面する。 セットバックを要する。	
	西側 現況幅員約3mの舗装町道(505号線) 建築基準法第42条2項道路に該当 ほぼ等高に接面する。 セットバックを要する。	
土地の利用状況等	物件3の建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料建物配置図のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり
特記事項	物件1～2の北東方至近に高圧送電線が通過している。	

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件 3）

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 24 年 11 月 4 日新築 約 11 年 約 19 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 耐火ボード貼り ビニールクロス貼り ビニールクロス貼り、敷目天井 フローリング、畳 電気、風呂、便所(水洗) エコキュート 他
床面積(現況)	1 階 73.50 m <sup>2</sup> 、2 階 72.00 m <sup>2</sup> 、延 145.50 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で居宅として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オール電化住宅であるが正常に動作するかどうかは未確認である。</li> <li>・ 物件 3 の建物内にはゴミが散乱している。</li> </ul>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～2（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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建 付 地 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,000	0.99	274.02	0.7	2,660,000
2	14,000	0.99	41.10	0.7	400,000

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：0.99(相乗積) [内訳]角地 1.02、セットバック 0.97

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態を考慮した。

オ 建付地価格

② 物件3（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設費に比準して求め、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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> )	現況延床面積 (m <sup>2</sup> )	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
3	180,000	145.50	0.38	9,950,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約11年、経済的残存耐用年数約19年、観察減価率40%
- ・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。

現価率＝経済的残存耐用年数÷(経過年数＋経済的残存耐用年数)×(1－観察減価率)

$$= 19 \text{年} \div (11 \text{年} + 19 \text{年}) \times (1 - 0.4) = 0.38$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	2,660,000	0.25	法定地上権	670,000
2	400,000	0.25	法定地上権	100,000
合 計				770,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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
	ア	イ				
1	2,660,000	- 670,000		1.0	0.6	1,190,000
2	400,000	- 100,000		1.0	0.6	180,000
3	9,950,000	+ 770,000	1.00	1.0	0.6	6,430,000
一 括 価 格 (合計)						7,800,000

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 (箕輪-3)

所 在 上伊那郡箕輪町大字中箕輪字箕輪坂 1 1 8 0 9 番 3  
価 格 19,200 円/m<sup>2</sup>  
位 置 JR 飯田線「木ノ下」駅 550m  
価 格 時 点 令和5年7月1日  
地 積 330 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 上水道・下水道  
接 面 街 路 西側幅員 5m町道  
用途指定等 第一種住居地域 (建蔽率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 国道背後の中規模一般住宅が多い住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和5年度)

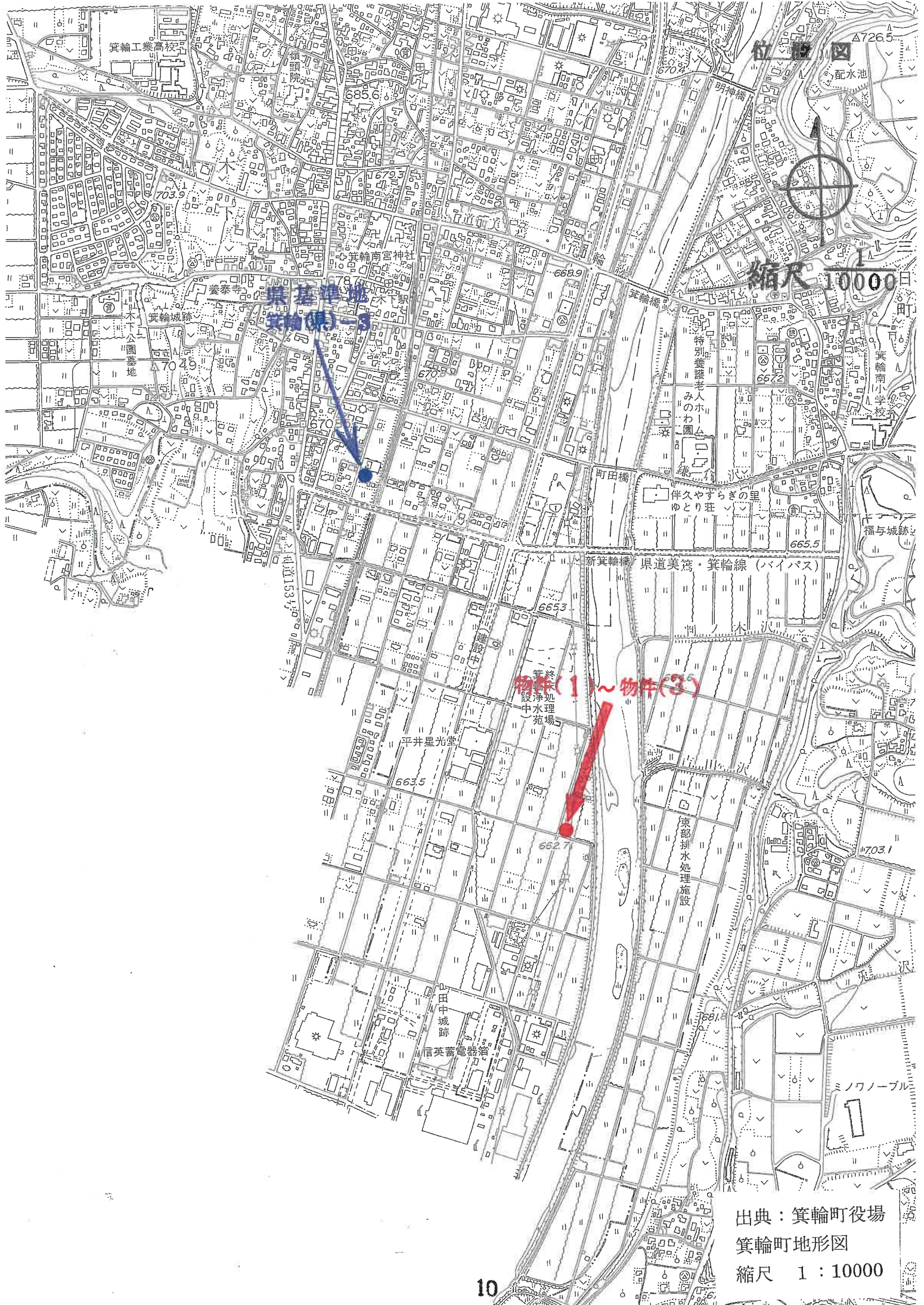
物件1	2,838,847 円	(10,360 円/m <sup>2</sup> )
物件2	425,796 円	(10,360 円/m <sup>2</sup> )
物件3	6,480,858 円	

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、上記参考資料とはその性質上異なるものである。

## 第7 附属資料

位置図  
公図写  
建物配置図  
建物間取図  
現況写真

以 上



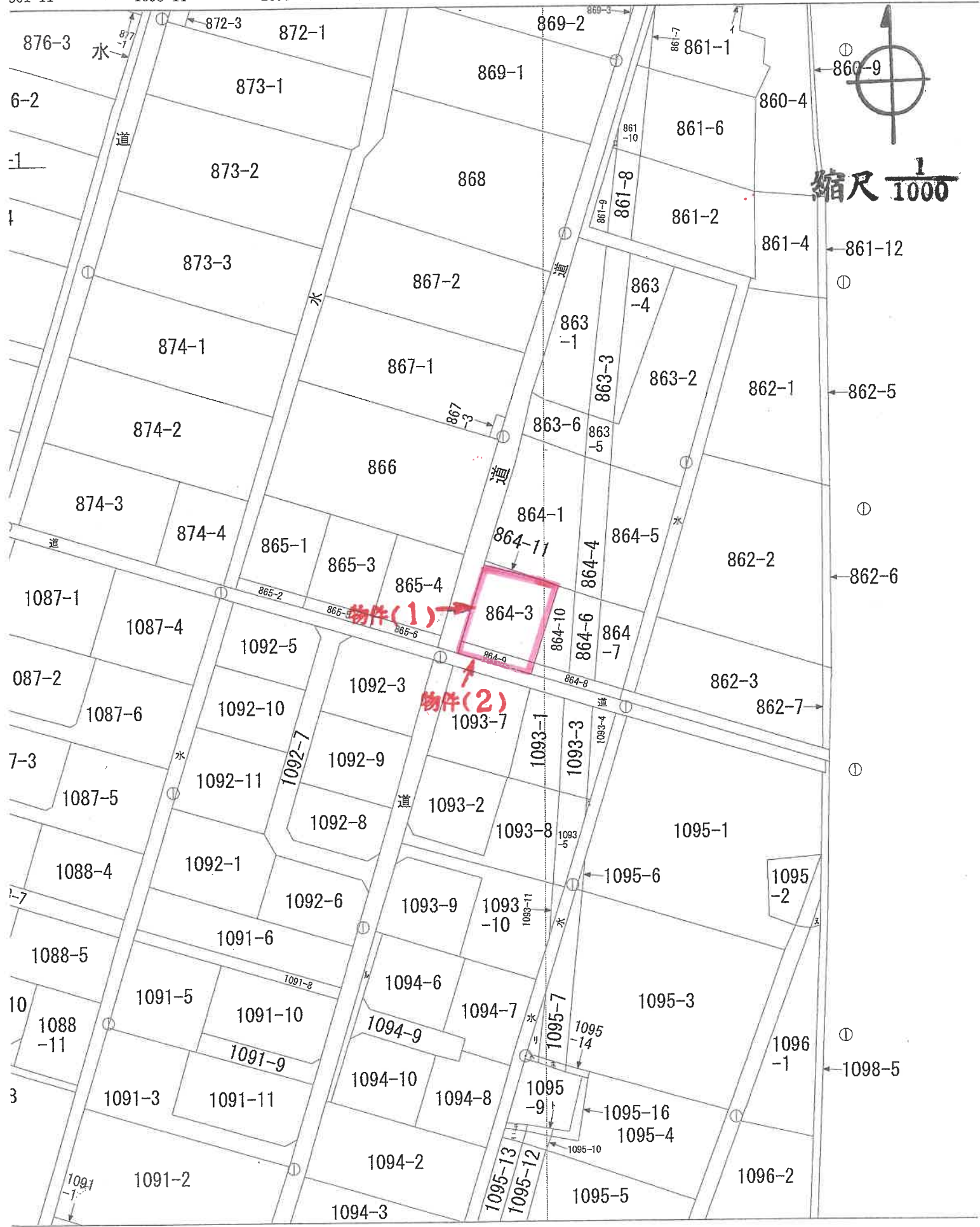
縮尺 10000

物件(1)~物件(3)

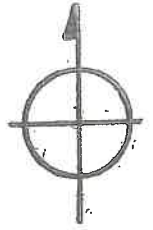
出典：箕輪町役場  
箕輪町地形図  
縮尺 1 : 10000

860-3	ハ	1093-6	ホ	1095-17	ト	1095-19	リ	1095-8	ル	1094-1
861-11	ニ	1095-11	ヘ	1095-18	チ	1095-20	ヌ	1096-3	ツ	づく

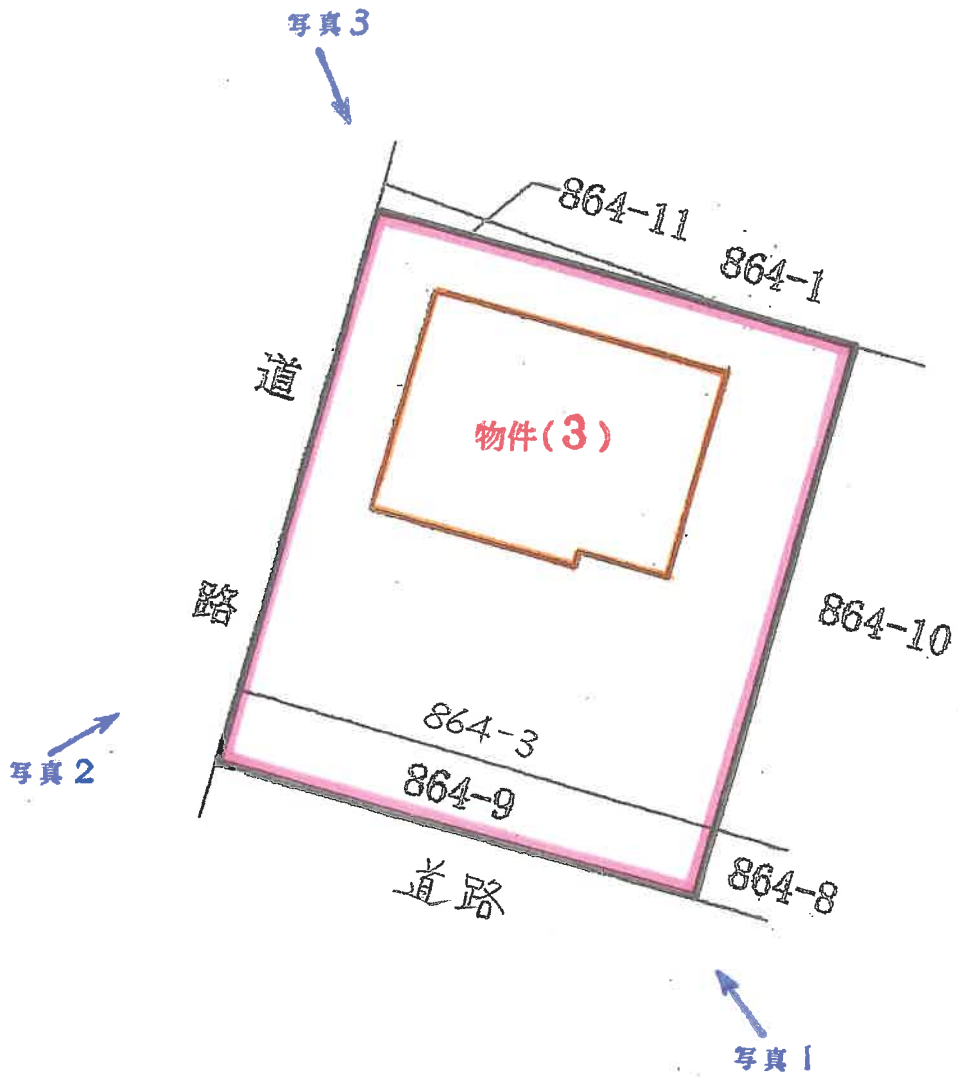
(座標値種別：図上測定)



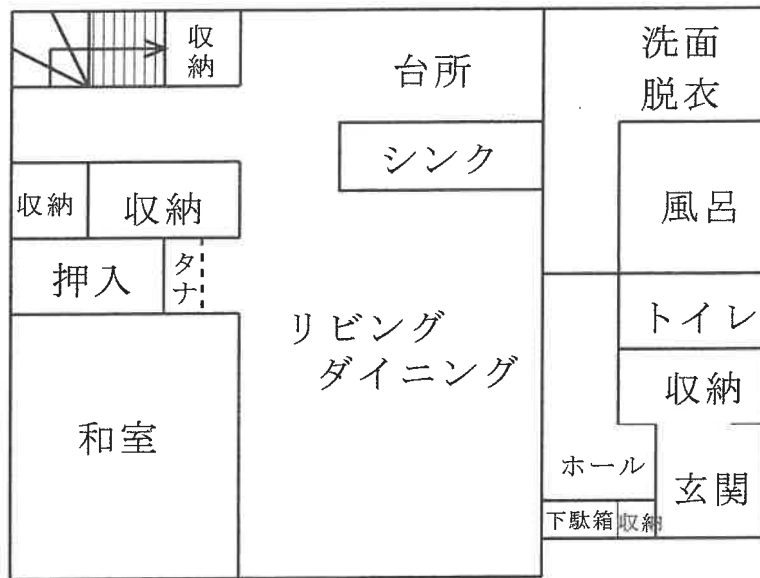
建物配置図



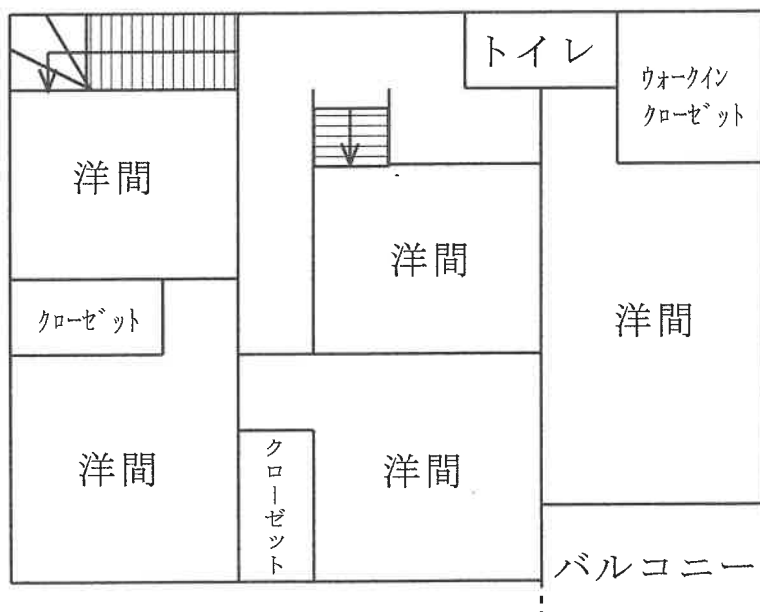
縮尺  $\frac{1}{250}$



建物間取図



1階



2階

写真1



写真2



写真3

