

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)
1,2	1,407,000 1,125,600	一括	281,400	96,524	0
1	175,000				
2	1,232,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 上伊那郡箕輪町大字中箕輪字マチヤ

地 番 1 5 7 9 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 3 4 . 4 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 8 2 分の 1 9 7

共有者 B 持分 2 8 2 分の 5 1

共有者 C 持分 2 8 2 分の 1 7

共有者 D 持分 2 8 2 分の 1 7

2 所 在 上伊那郡箕輪町大字中箕輪字マチヤ 1 5 7 9 7 番地 2

家屋 番号 1 5 7 9 7 番 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル

2 階 7 6 . 1 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 1 3 平方メートル

2 階 約 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 1 0

共有者 B 持分 1 5 分の 3

共有者 C 持分 1 5 分の 1

共有者 D 持分 1 5 分の 1



物 件 明 細 書

令和 6年 2月14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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地の南東角付近について、隣地との境界が不明確である。

《 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中箕輪字マチヤ
地 番 1 5 7 9 7 番 2
地 目 宅地
地 積 4 3 4 . 4 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 8 2 分の 1 9 7
共有者 B 持分 2 8 2 分の 5 1
共有者 C 持分 2 8 2 分の 1 7
共有者 D 持分 2 8 2 分の 1 7

2 所 在 上伊那郡箕輪町大字中箕輪字マチヤ 1 5 7 9 7 番地 2
家屋 番号 1 5 7 9 7 番 2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
2 階 7 6 . 1 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 3 平方メートル
2 階 約 1 3 平方メートル
共有者 A 持分 1 5 分の 1 0
共有者 B 持分 1 5 分の 3
共有者 C 持分 1 5 分の 1
共有者 D 持分 1 5 分の 1



令和5年(ケ)第9号
令和5年12月11日受理
令和6年2月5日提出
(評価人 今牧一宏)

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中箕輪字マチヤ
地 番 1 5 7 9 7 番 2
地 目 宅地
地 積 4 3 4 . 4 2 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 8 2 分の 1 9 7
共有者 B 持分 2 8 2 分の 5 1
共有者 C 持分 2 8 2 分の 1 7
共有者 D 持分 2 8 2 分の 1 7
- 2 所 在 上伊那郡箕輪町大字中箕輪字マチヤ 1 5 7 9 7 番地 2
家屋 番号 1 5 7 9 7 番 2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル
2 階 7 6 . 1 8 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 5 分の 1 0
共有者 B 持分 1 5 分の 3
共有者 C 持分 1 5 分の 1
共有者 D 持分 1 5 分の 1

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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <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 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者B <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"/> なし <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	南西角付近にカーポート(構築物・約6m×5.4m)が設置されている 北東角付近に下記の未登記附属建物が建っている
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input 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 type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:物置 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積:1階 約13㎡ 2階 約13㎡
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <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	建物の北東側及び北西側に沿って下屋が設置されている (北東側:約4.5m×1.8m、北西側:約5.4m×1.8m)
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 (債務者兼共有者)	<p>1 私は本土地建物の共有者です。共有者Bは私たちの父、CとDは私の姉たちです。本土地建物の前共有者の亡Eは私の母です。</p> <p>2 現在、本土地建物にはBが一人で住んでいます。</p> <p>3 本土地は傾斜地にあり、周囲がコンクリートブロックの法面で囲まれているので、境界について隣地の方とトラブルになったことはありません。</p> <p>4 本建物に雨漏りやシロアリの被害はないと思います。設備に関しては、2階のトイレの排水管が壊れているらしく、流すと1階の天井から水が落ちてくるので、現在は使用していません。</p> <p>5 本土地の北東の角にある物置や南西にあるカーポートは、本建物を建てた後に姉の夫に頼んで建ててもらったものです。本建物の周囲の下屋も設置してもらいました。</p> <p>6 Eの生前、本建物の中で猫を飼っていました。建物内に猫の爪とぎの跡が残っています。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月11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。なお、本土地付近は公図が備付けられていない。</p> <p>2 物件1(本土地)は、物件2(本建物)の敷地として利用されている。</p> <p>3 本土地の南西側に接する地番「15797番1」の帯状の土地は第三者が所有する宅地(81.62㎡、現況:道路)である。</p> <p>4 本土地は、北西側に向かって緩やかに下る傾斜地にあり、南西側で前記道路と接しており、主同道路から出入りしている。周囲との高低差は北東角付近で約1.8m、北西角付近で約0.4m、南西角付近で約1.5m、南東角付近で約1.5mである。周囲はコンクリート擁壁で囲まれており、土地の範囲は概ね明らかであるが、南東角付近の境界については不明確である(写真No.1、2)。</p> <p>5 本建物に白アリの被害や雨漏りの跡は確認できなかったが、猫の爪とぎの跡と思われる痕跡が散見された(写真No.15、16)。なお、2階のトイレの排水管からの漏水があり使用していないとのことである(A談)。</p> <p>6 本土地の北東側角に傾斜を利用した半地下の物置(未登記)が設置されている(写真No.4、5)。</p> <p>7 本土地の南西角付近にカーポート(構築物・約6m×5.4m)が設置されている(写真No.6)。</p> <p>8 本建物の北東側と北西側の壁に沿って、幅約1.8mの下屋が設置されている(写真No.7、8)。</p> <p>9 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。</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13日(水)	当 庁	■箕輪町関係資料請求 (郵送)
令和5年12月20日(水) 9:45-10:15	長野地方法務局伊那支局	■公函、登記事項要約書請求 (公函の備付なし)
令和6年1月11日(木) 13:50-15:00	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
<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><input type="checkbox"/> 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。</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

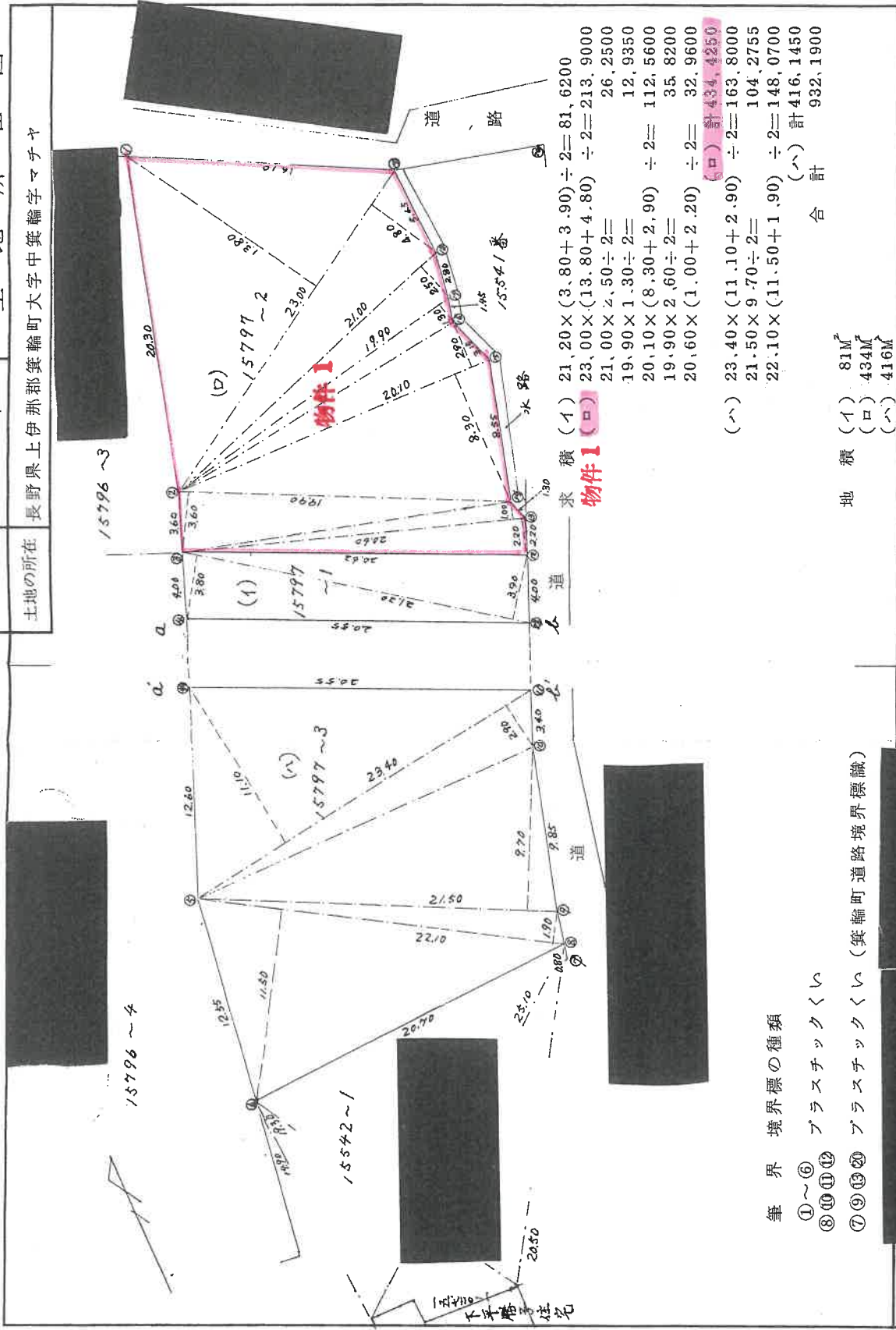
登記年月日：平成5年10月27日

248651

5.10.27

土地積測量図

地番	15797~1, 2, 3
土地の所在	長野県上伊那郡箕輪町大字中箕輪字マチャ



求積 (1) $21.20 \times (3.80 + 3.90) \div 2 = 81.6200$
 物件1 (口) $23.00 \times (13.80 + 4.80) \div 2 = 213.9000$
 $21.00 \times 2.50 \div 2 = 26.2500$
 $19.90 \times 1.30 \div 2 = 12.9850$
 $20.10 \times (8.30 + 2.90) \div 2 = 112.5600$
 $19.90 \times 2.60 \div 2 = 35.8200$
 $20.60 \times (1.00 + 2.20) \div 2 = 32.9600$
 (口) 計 434.4250
 (ハ) $23.40 \times (11.10 + 2.90) \div 2 = 163.8000$
 $21.50 \times 9.70 \div 2 = 104.2755$
 $22.10 \times (11.50 + 1.90) \div 2 = 148.0700$
 (ハ) 計 416.1450
 合計 932.1900

- 筆界境界標の種類
- ①~⑥ プラスチックくし
 - ⑧⑩⑫ プラスチックくし
 - ⑦⑨⑬⑭ プラスチックくし (箕輪町道路境界標識)

地積	(1) 81M ² (口) 434M ² (ハ) 416M ²
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250

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8月25日 長野地方公務局伊那支局 登記官

登記年月日：平成6年11月24日

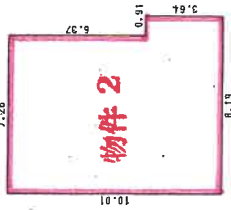
261854 各階平面図

家屋番号 15797-2

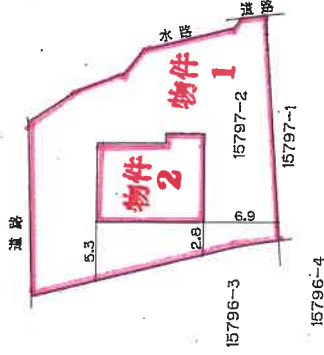
建物の所在

上伊那郡箕輪田大字中箕輪字マチヤ 15797 番地 2

図面



一階二階(各階同型)
 8.19 X 3.54 = 28.8116
 7.28 X 6.87 = 49.9736
 面積 76.1652
 76.16 m²



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

6.11.24(製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

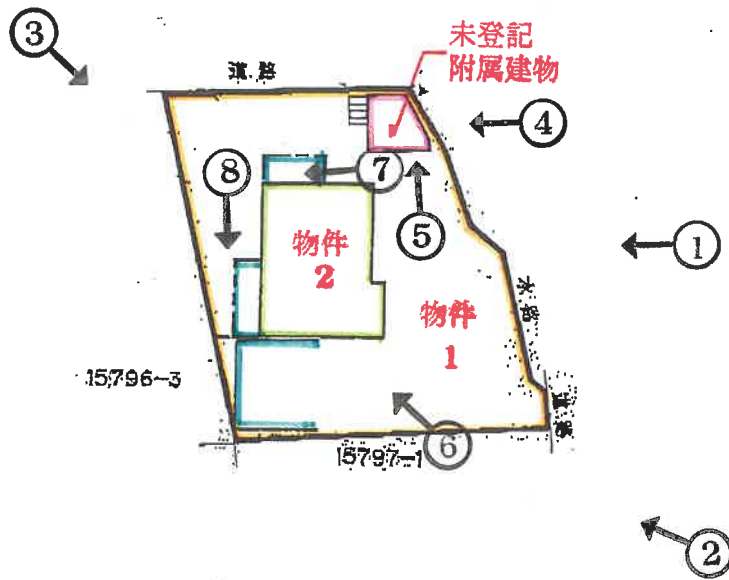
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年8月25日

長野地方建設局伊那支局

登記官

土地建物位置関係図（概略図）

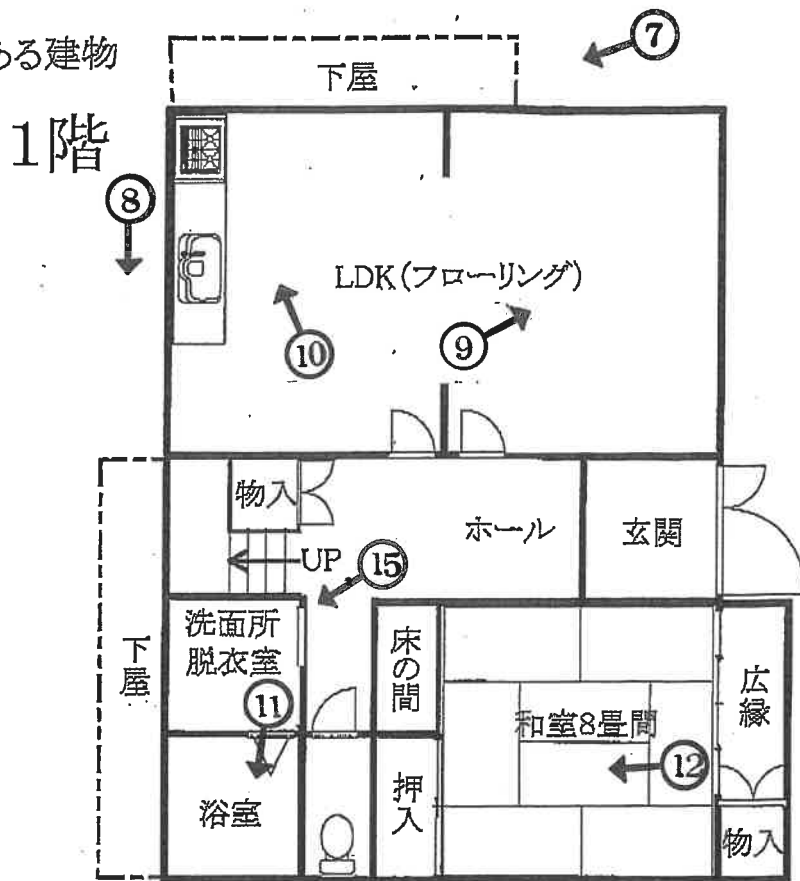


(7 枚目)

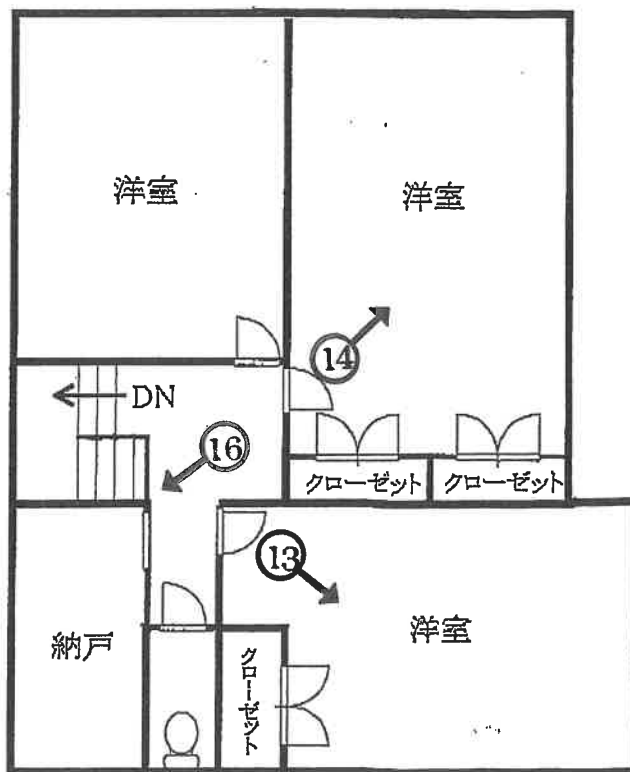
←○ 撮影場所・方向

建物間取図（概略図）

物件2・主である建物



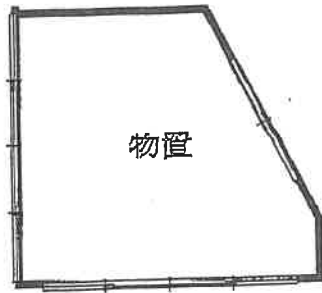
2階



建物間取図 (概略図)

未登記附属建物

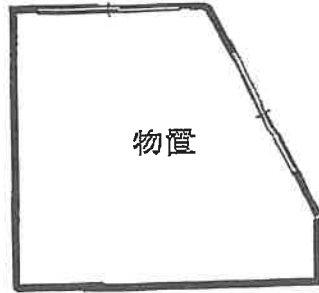
1階



物置



半地下
1階



物置





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

未登記附属建物 (物置)



NO. 5

撮影日:令和6年1月11日

同上



NO. 6

撮影日:令和6年1月11日

カーポート



NO. 7

撮影日：令和6年1月11日

北東側下屋



NO. 8

撮影日：令和6年1月11日

北西側下屋



NO. 9

撮影日：令和6年1月11日

1階LDK



NO. 10

撮影日:令和6年1月11日

1階LDK



NO. 11

撮影日:令和6年1月11日

1階浴室



NO. 12

撮影日:令和6年1月11日

1階和室(8畳)



NO. 13

撮影日:令和6年1月11日

2階南東角洋室



NO. 14

撮影日:令和6年1月11日

2階北東角洋室



NO. 15

撮影日:令和6年1月11日

爪とぎ跡と思われる痕跡

1階階段脇



NO. 16

撮影日：令和6年1月11日

爪とぎの跡と思われる痕跡

2階階段脇

令和5年(ケ)第9号
令和6年1月11日現地調査
令和6年1月29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

今牧 一宏

物 件 目 録

1 所 在 上伊那郡箕輪町大字中箕輪字マチヤ

地 番 1 5 7 9 7 番 2

地 目 宅地

地 積 4 3 4 . 4 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 8 2 分の 1 9 7

共有者 B 持分 2 8 2 分の 5 1

共有者 C 持分 2 8 2 分の 1 7

共有者 D 持分 2 8 2 分の 1 7

2 所 在 上伊那郡箕輪町大字中箕輪字マチヤ 1 5 7 9 7 番地 2

家屋 番号 1 5 7 9 7 番 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 7 6 . 1 8 平方メートル

2 階 7 6 . 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 分の 1 0

共有者 B 持分 1 5 分の 3

共有者 C 持分 1 5 分の 1

共有者 D 持分 1 5 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,407,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 175,000円
物件2 (建物)	金 1,232,000円

- ① 一括価格は、物件1～2の不動産について、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の内訳価格は物件2の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の建物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 地目 地積	物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	
2 未登記 附属建物	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	未登記のため該当なし	上伊那郡箕輪町中箕輪15797番地2 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約13㎡（概測面積） 2階 約13㎡（概測面積）
番号	特記事項		
2	建物2階の北東側軒下付近において、比較的大きなハチの巣が存するため注意を要する。		

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）

(1) 付近の環境等

位 置 ・ 交 通	JR飯田線「木ノ下」駅の西方約5,600m(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地のなかに農家住宅並びに一般住宅等が散見される農家住宅地域	
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% 200% なし 文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地「J木遺跡」 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	434.42㎡（ 登記数量 ） ほぼ長方形の中間画地 間口 約2m 奥行 約20.6m 概ね平坦地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側 現況幅員約2.6m内外の舗装町道(679号)に対して概ね等高に間 口約2m接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1共有者が同土地に同2並びに未登記附属建物を、それぞれ共有し 占有している。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 土地建物位置関係図のとおり。その他土地占有状況等については、現況調 査報告書記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 有
特 記 事 項	南西側で幅およそ4m程度の認定外道路※に、北東側で幅およそ1.8m内外 の未舗装の赤線に、それぞれ接面しいずれも建築基準法の道路ではない (箕輪町役場建設課にて聴取確認済)。また、周辺土地の地勢は東向き緩 傾斜地となっている。そのため北西側隣接地に対しておよそ1.5m程度低く、 東側水路(地籍図上)に対しておよそ1.5m程度高く、それぞれ接面している 。※本件土地の接道要件を満たす接道間口部分(およそ2～2.2m)は南西 側で接面する認定外道路(幅およそ4m)とともに全体の幅は概ね6～6.2mの 道路状の土地を構成している模様である(添付地積測量図写ご参照)。その 他、現況調査報告書記載のとおり。	

2 ① 建物の概況及び利用状況（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（登記記載）	平成6年11月18日 新築
	経 過 年 数	約29年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	外 壁	モルタル外
	内 壁	ビニルクロス、合板、板張り外
	天 井	ビニルクロス、合板外
	床	畳、縁甲板、フローリング、ビニルタイル、角タイル外
	設 備	電気、給排水、換気、上下水道、LPG
	そ の 他	その他詳細不明
床面積（現況）	1 階	76.18㎡（登記記載と同じ）
	2 階	76.18㎡（登記記載と同じ）
	延べ	152.36㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅（4LDK+納戸）
	間 取 り	添付「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	建物共有者の一人が本建物を住居として使用・占有している。	
特 記 事 項	<p>屋内壁面等はずかつてペットとして買っていた猫によるものと見られる傷あとが随所に見受けられる。現在は屋内にてペットの飼育はしていない模様である。建物2階の北東側軒下付近において、比較的大きなハチの巣が存するため注意を要する。</p> <p>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。</p>	

② 建物の概況及び利用状況（物件2未登記附属建物）

区 分	附属建物	
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平成6年月日不詳新築
	経 過 年 数	約29年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約1年
仕 様	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	外 壁	モルタル外
	内 壁	合板外
	天 井	合板外
	床	畳、板張り外
	設 備	電気、その他不詳
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	1 階	約13㎡ (概測面積による)
	2 階	約13㎡ (概測面積による)
	延べ	約26㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	物置
	間 取 り	添付「建物間取図」のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状態	建物所有者本建物を物置として使用・占有している。	
特 記 事 項	建物内部には階段はなく、外階段並びに北東側で接する未舗装の赤線を介して往来している。 その他占有者及び占有状況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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1 (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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	共有持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	5,800	0.77	434.42	該当なし	0.2	388,000

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：規模大△5%、セットバックの程度-1%、接面状況(南西側認定外道路並びに北東側赤線)+1%、接道間口狭小△5%、隣接地等との高低差△10%、規制の程度(周知の埋蔵文化財包蔵地)△5%、合計(相乗積)△23%

ウ 地積：登記数量による

オ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等(建物解体の必要性含む)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	共有持分 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	160,000	152.36	該当なし	0.098	2,389,000
未登記 附属建物	100,000	26	該当なし	0.031	81,000
合 計(物件2)					2,470,000

イ 現況延床面積： 物件2は登記面積、未登記附属建物は概測面積による。

エ 現価率：

【物件2建物】

- ・経過年数 約29年、経済的残存耐用年数 約6年、残価率 3%、観察減価率 △50%
- ・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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 35\text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 50\%) \doteq 0.098$$

【物件2未登記附属建物】

- ・経過年数 約29年、経済的残存耐用年数 約1年、残価率 3%、観察減価率 △50%
- ・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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 30\text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 50\%) \doteq 0.031$$

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
1	388,000	0.25	法定地上権	97,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ(2①ウ)	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	388,000	- 97,000	1.00	1.00	0.60	175,000
2	2,470,000	+ 97,000	1.00	0.80		1,232,000
一 括 価 格 (合 計)						1,407,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：屋内にてペットを飼育していたことによる心理的嫌悪感等や維持管理状況等に基づく物件の相対的競争力の程度を判定した。

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 地価調査基準地 (伊那(県)一1)

所 在 : 伊那市西箕輪7127番4

価 格 : 15,800 円/m²

位 置 : JR飯田線「伊那北駅」駅の北西方道路距離約4,100mに位置する。

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 261 m²

形 状 : ほぼ長方形(間口1:奥行1.5)

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東8m市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域・用途無指定(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が散在する住宅地域

2 固定資産評価額 (令和5年度)

物件1(土地) 1,780,774 円

物件2(主である建物) 6,437,678 円

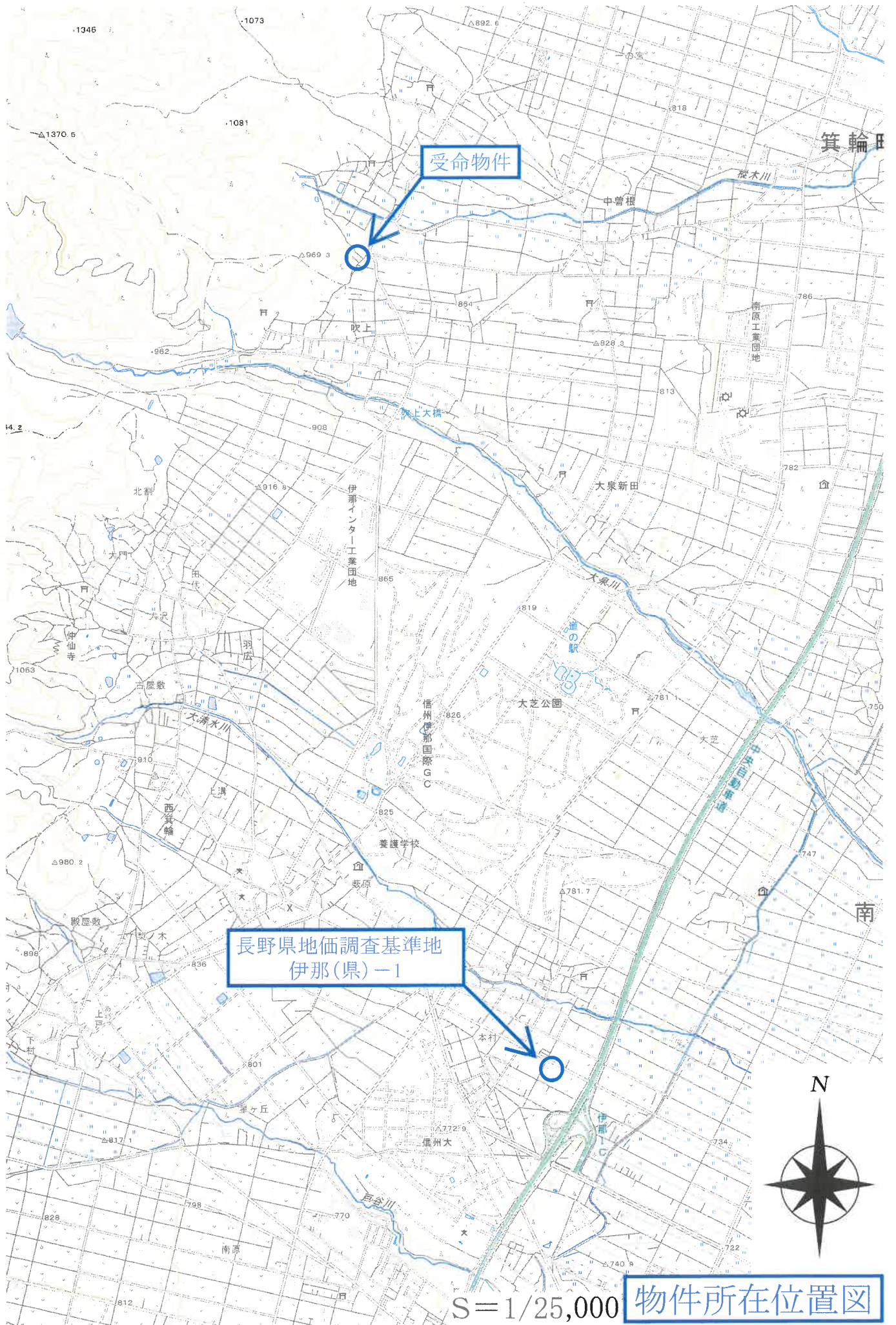
物件2(未登記附属建物) 該当なし 円

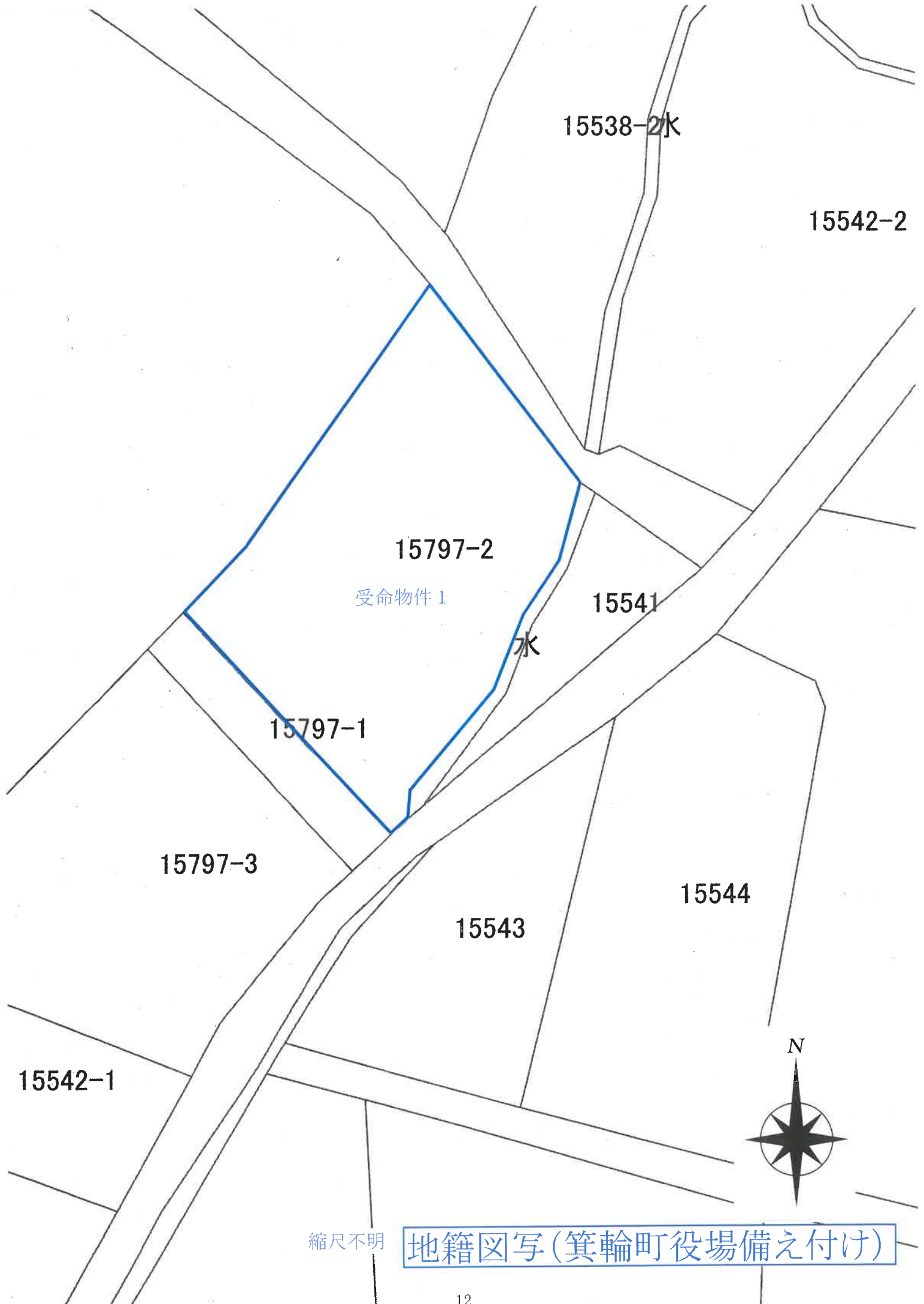
(注)ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

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 地籍図写(箕輪町役場備え付け)
- 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





15538-2水

15542-2

15797-2

受命物件 1

15541

水

15797-1

15797-3

15544

15543

15542-1

N



縮尺不明

地籍図写(箕輪町役場備え付け)

登記年月日：平成5年10月27日

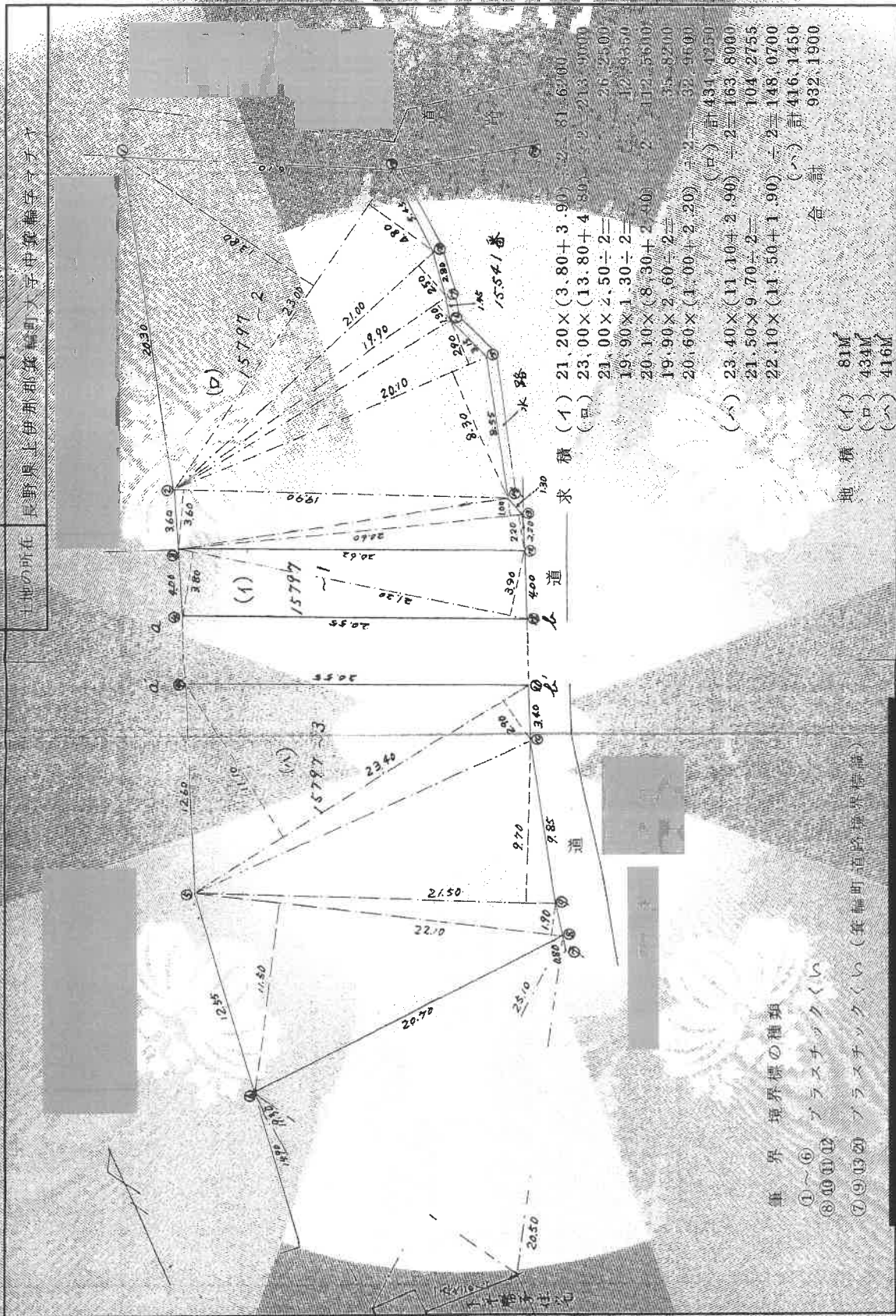
248651

5.10.27

地積測量図
土地所在地

地番 1-1-2-3

土地の所在 長野県上伊那郡箕輪町大字甲第輪字ノナ



求積 (1) $21.20 \times (3.80 + 3.90) \div 2 = 81.6260$
 (A) $23.00 \times (13.80 + 4.80) \div 2 = 213.9000$
 (B) $21.00 \times 4.50 \div 2 = 47.2500$
 $19.90 \times 1.30 \div 2 = 12.9350$
 $20.10 \times (8.30 + 2.90) \div 2 = 112.5600$
 $19.90 \times 2.60 \div 2 = 25.8200$
 $20.60 \times (1.00 + 2.20) \div 2 = 32.9600$
 (口) 計 434.4250
 (ハ) $23.40 \times (11.10 + 2.90) \div 2 = 163.8000$
 $21.50 \times 9.70 \div 2 = 104.2750$
 $22.10 \times (11.50 + 1.90) \div 2 = 148.0700$
 (ハ) 計 416.1450
 合計 932.1900

地積 (1) 81M²
 (A) 434M²
 (ハ) 416M²

- 境界標の種類
 ①～⑥ プラスチックくい
 ⑧⑩⑪⑫ プラスチックくい
 ⑦⑨⑬⑭⑮ プラスチックくい (箕輪町道路境界標)

作製者	申請人	縮尺	1/250
		受命物件1	

(日本土地家屋調査士会連合会印)

登記年月日 平成6年11月24日

261854 各階平面図

建物図面

系番号

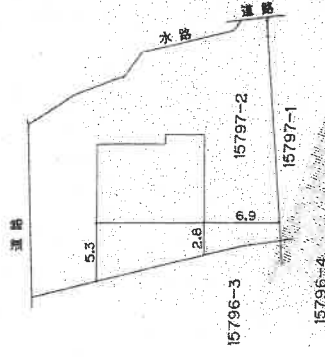
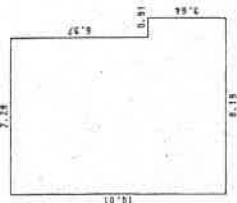
建物の所在

15797-2

上伊那郡豊後町入子中裏崎ヤマヤ 15797 番地2

一階二階 (各階同型)
8.19 X 3.54 =
7.28 X 6.97 =

29.8116
46.3726
76.1852
床面積



作製者

縮尺 1/250

申請人

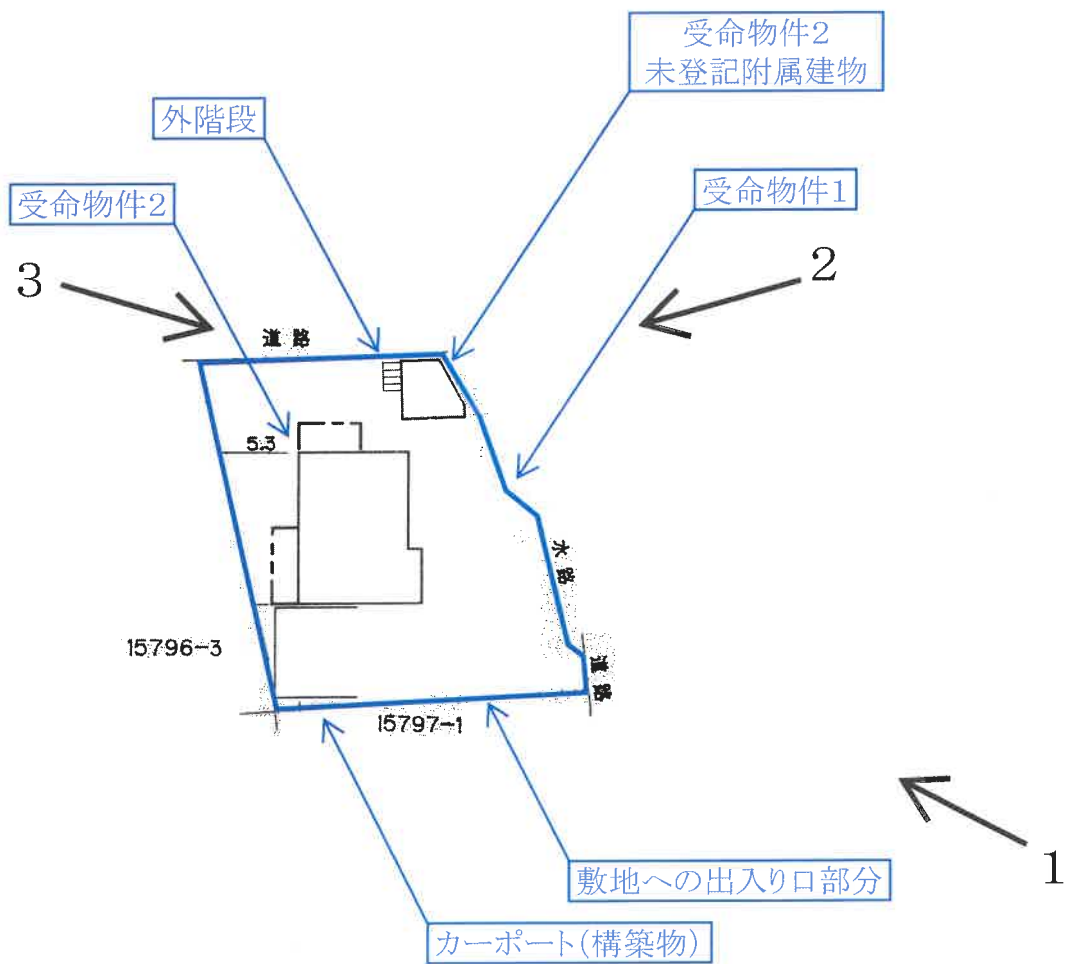
縮尺 1/500

A3をA4に縮小 受命物件2

令和5年8月25日

長野地方建設局 地之部

登記簿



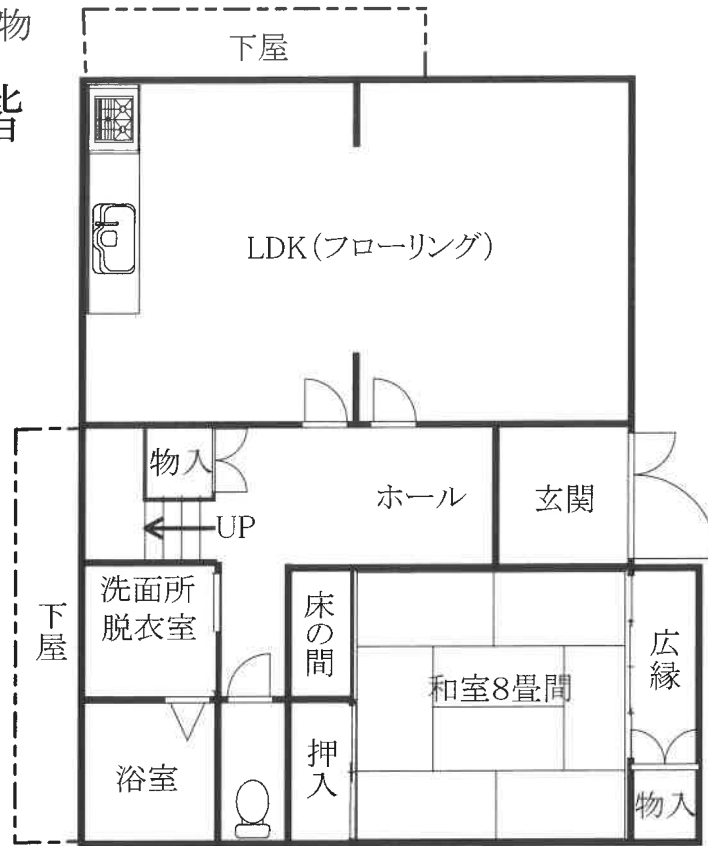
※黒色矢印は写真撮影位置

縮尺:1/500

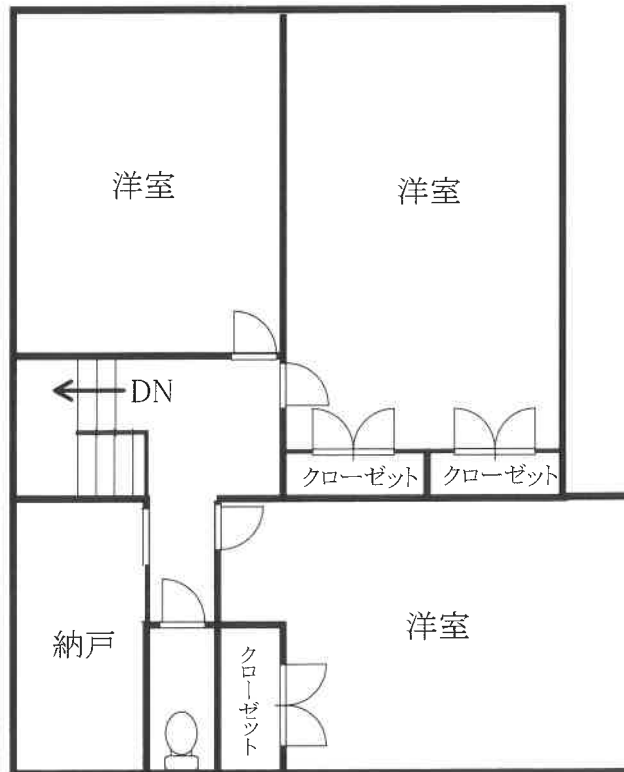
土地建物位置関係図

物件2・主である建物

1階

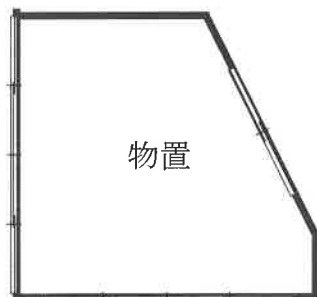


2階

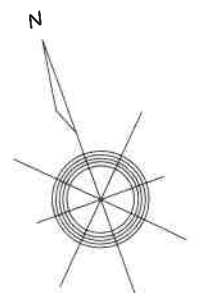


未登記附属建物

1階



半地下
1階



S=1/100

受命物件の現況写真

