

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 7年12月25日

長野地方裁判所伊那支部

裁判所書記官 松 村 卓 也

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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月 4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 8年 1月23日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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 7年 12月25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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,410,000 3,528,000	一括	882,000	92,790	17,329
1	1,930,000				
2	1,510,000				
3	970,000				

物 件 目 録

1 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字北原

地 番 4 7 1 3 番 1

地 目 宅地

地 積 7 3 7. 9 8 平方メートル

2 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字北原 4 7 1 3 番地 1

家屋 番号 4 7 1 3 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 9. 0 3 平方メートル

2 階 7 5. 4 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 1 5 0. 9 0 (概測) 平方メートル

2 階 8 2. 1 0 (概測) 平方メートル

3 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字北原 4 7 1 2 番地 2

家屋 番号 4 7 1 2 番 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 8 6. 8 0 平方メートル

(現況)

所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字北原 4 7 1 3 番地 1

(未登記附属建物)

種 類 工場・事務所

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 64.69 (概測) 平方メートル
2階 76.83 (概測) 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 26.49 (概測) 平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等は別紙目録のとおり)

機械・器具等目録

番号	種 類	構造・型番号等	機械番号	個数	製作者	製造年月
1	三次元測定機	RVF400A-C3	GB17018C	一式	不明	平成20年2月
2	測定顕微鏡	88589	不明	一式	(株)ニコン	不明
3	石定盤	不明	不明	一式	大西測定工具製作所	昭和62年5月
4	表面粗さ測定器	サーフコーダ SE-30D	不明	一式	(株)小坂研究所	不明
5	オートマツチングマシン 卓上面取機	CC02型	不明	一式	日本オートマチック マシン(株)	不明
6	オートマツチングマシン 卓上面取機	CC02型	不明	一式	日本オートマチック マシン(株)	不明
7	エンドレス研磨機	不明	不明	一式	村橋製作所	不明
8	万能ノコ	U-300 SXIII	60046	一式	(株)ラクソー	不明
9	フライス盤	MS-V	N-17811	一式	日立精機(株)	昭和52年
10	ラム型フライス	NK-2RB	438	一式	(株)イワシタ	昭和63年
11	ラム型フライス	NK-2RB	375	一式	(株)イワシタ	昭和62年
12	平面研削盤	GS-BMH	890	一式	黒田精工(株)	昭和63年9月
13	パレットバイス	不明	不明	2個	北川製作所	不明
14	投影機	不明	不明	一式	(株)ミツトヨ	不明
15	メタル切断機	H-12B	581820	一式	日立工機(株)	昭和51年5月

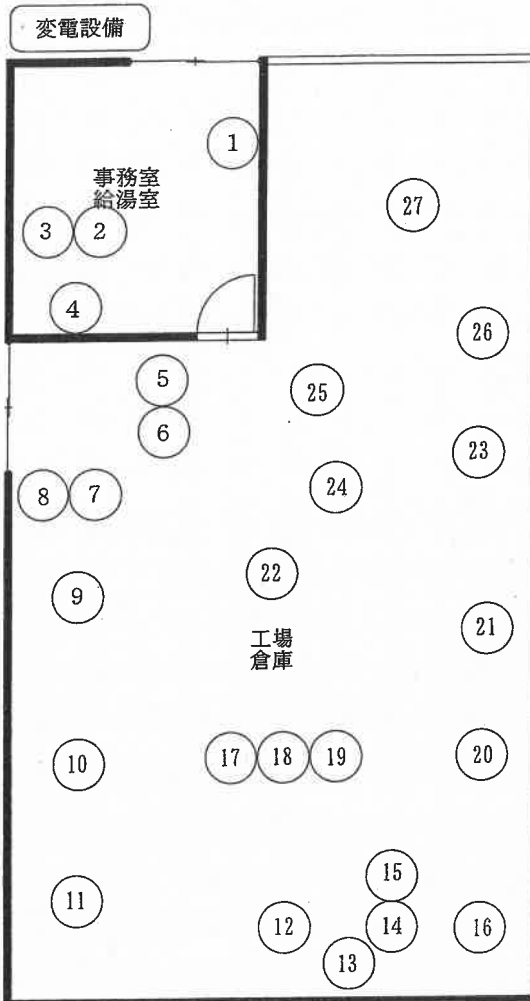
番号	種 類	構造・型番号等	機械番号	個数	製作者	製造年月
16	フライス盤	BLUE MAC	6-5387	一式	昭和機械工業(株)	昭和44年頃
17	ボール盤	KRT-340	53734	一式	(株)キラ・コーポレーション	不明
18	ボール盤	RRD-13R	143313	一式	(株)キラ・コーポレーション	不明
19	ボール盤	ASD-360	86903	一式	(株)アシナ	不明
20	フライス盤	NKV-1	1037	一式	(株)イワシタ	不明
21	ドリル研磨機	DOL-KEN	不明	一式	シージーケー(株)	不明
22	立フライス盤	2MV	A11109-1	一式	日立精工(株)	昭和53年
23	CNC旋盤	LCS-15	2828	一式	オークマ(株)	不明
24	キャリア	不明	不明	一式	不明	不明
25	立型マシニングブラザー	TC-218N CNC-620	111256	一式	ブラザー工業(株)	平成8年8月
26	鉄定盤	不明	不明	一式	不明	不明
27	ワイヤー放電加工機 NC電源装置	Sodick-MARK20 A500	W741	一式	(株)ソディック	平成4年6月
28	立型マシニングセンター	MCV520	MA43740 22926	一式	ニデックオーケーケー (株)	平成2年7月
29	立型マシニングセンター	VM4	MA61209 1120	一式	ニデックオーケーケー (株)	平成12年3月
30	マシニングセンター	MCV450	MA 50022119	一式	ニデックオーケーケー (株)	平成7年3月

番号	種 類	構造・型番号等	機械番号	個数	製作者	製造年月
31	立型マシニングセンター	ZV4	M441021	一式	(株)日平トヤマ	不明
32	ボール盤	FBD-10T	12432	一式	富士電動工機	不明
33	ボール盤	ATD-360	24300	一式	(株)アシナ	不明
34	ボール盤	FS-132A	94666	一式	GOOD	不明
35	リフトラ	5005-ST 500kg	4888	一式	(株)カントー	平成15年3月
36	コンプレッサー	2V11AS-R	3Q35359Y -4375	一式	三井精機(株)	不明
37	コンプレッサー	8SA6-22D	15-R1035	一式	IHI	平成10年11月

上記番号は、別添「機械・器具配置図」に記載

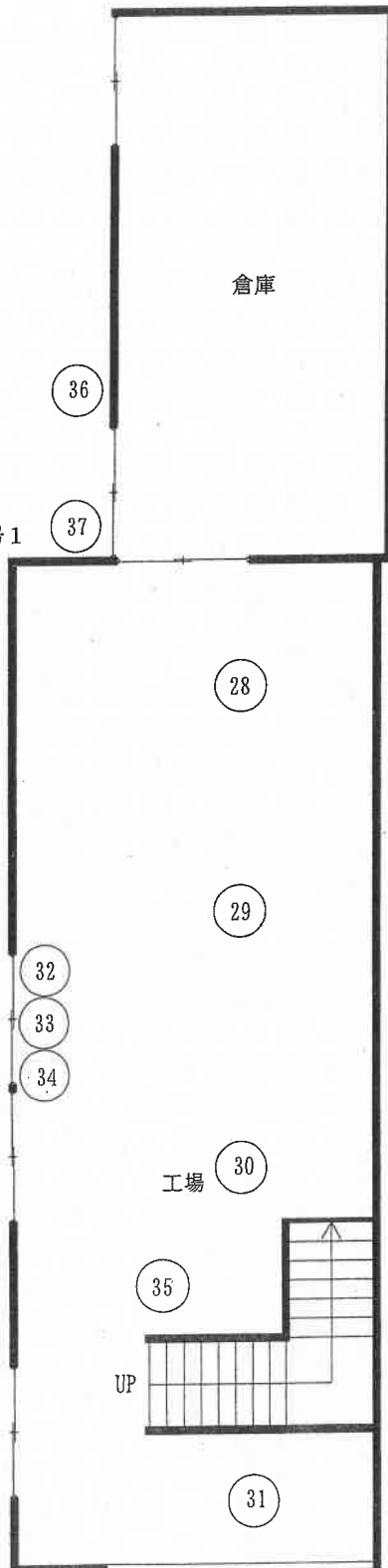
機械・器具配置図

物件3 主である建物



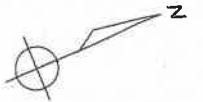
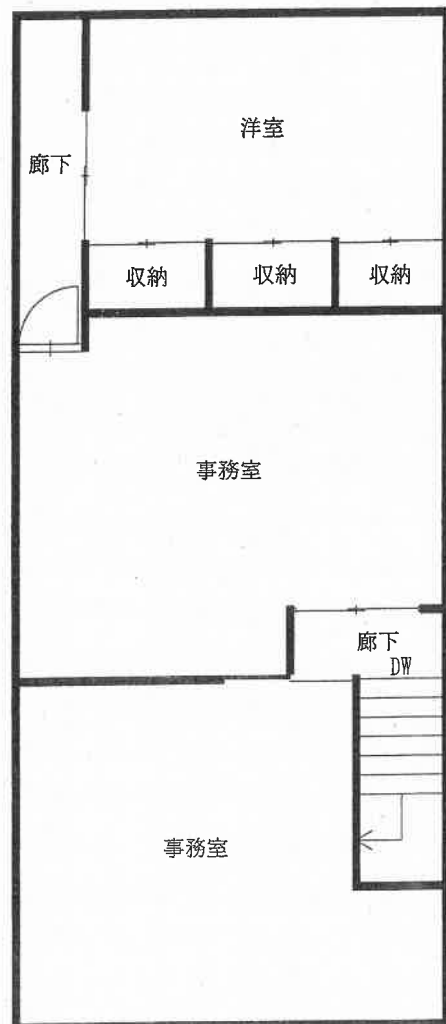
機械・器具配置図

物件3
未登記附属建物 符号2



物件3
未登記附属建物 符号1
1階

物件3
未登記附属建物 符号1
2階



物 件 明 細 書

令和 7年12月10日

長野地方裁判所伊那支部

裁判所書記官 松 村 卓 也

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2, 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 上伊那郡辰野町大字伊那富字北原
地 番 4 7 1 3 番 1
地 目 宅地
地 積 7 3 7 . 9 8 平方メートル

2 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字北原 4 7 1 3 番地 1
家屋 番号 4 7 1 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 9 . 0 3 平方メートル
2 階 7 5 . 4 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 1 5 0 . 9 0 (概測) 平方メートル
2 階 8 2 . 1 0 (概測) 平方メートル

3 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字北原 4 7 1 2 番地 2
家屋 番号 4 7 1 2 番 2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 6 . 8 0 平方メートル

(現況)

所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字北原 4 7 1 3 番地 1

(未登記附属建物)

種 類 工場・事務所



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 6 9 (概測) 平方メートル
2 階 7 6 . 8 3 (概測) 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 6 . 4 9 (概測) 平方メートル

(工場抵当法第 2 条の適用を受ける機械器具等は別紙目録のとおり)

機械・器具等目録

番号	種 類	構造・型番号等	機械番号	個数	製作者	製造年月
1	三次元測定機	RVF400A-C3	GB1701BC	一式	不明	平成20年2月
2	測定顕微鏡	88589	不明	一式	(株)ニコン	不明
3	石定盤	不明	不明	一式	大西測定工具製作所	昭和62年5月
4	表面粗さ測定器	サーフコーダ SE-30D	不明	一式	(株)小坂研究所	不明
5	オートマツチングマシン 卓上面取機	CC02型	不明	一式	日本オートマチック マシン(株)	不明
6	オートマツチングマシン 卓上面取機	CC02型	不明	一式	日本オートマチック マシン(株)	不明
7	エンドレス研磨機	不明	不明	一式	村橋製作所	不明
8	万能ノコ	U-300 SXⅢ	60046	一式	(株)ラクソー	不明
9	フライス盤	MS-V	N-17811	一式	日立精機(株)	昭和52年
10	ラム型フライス	NK-2RB	438	一式	(株)イワシタ	昭和63年
11	ラム型フライス	NK-2RB	375	一式	(株)イワシタ	昭和62年
12	平面研削盤	GS-BMH	890	一式	黒田精工(株)	昭和63年9月
13	パレットバイス	不明	不明	2個	北川製作所	不明
14	投影機	不明	不明	一式	(株)ミツトヨ	不明
15	メタル切断機	H-12B	581820	一式	日立工機(株)	昭和51年5月

番号	種 類	構造・型番号等	機械番号	個数	製作者	製造年月
16	フライス盤	BLUE MAC	6-5387	一式	昭和機械工業(株)	昭和44年頃
17	ボール盤	KRT-340	53734	一式	(株)キラ・コーポレーション	不明
18	ボール盤	RRD-13R	143313	一式	(株)キラ・コーポレーション	不明
19	ボール盤	ASD-360	86903	一式	(株)アシナ	不明
20	フライス盤	NKV-1	1037	一式	(株)イワシタ	不明
21	ドリル研磨機	DOL-KEN	不明	一式	シージーケー(株)	不明
22	立フライス盤	2MV	A11109-1	一式	日立精工(株)	昭和53年
23	CNC旋盤	LCS-15	2828	一式	オークマ(株)	不明
24	キャリア	不明	不明	一式	不明	不明
25	立型マシニングブラザー	TC-218N CNC-620	111256	一式	ブラザー工業(株)	平成8年8月
26	鉄定盤	不明	不明	一式	不明	不明
27	ワイヤー放電加工機 NC電源装置	Sodick-MARK20 A500	W741	一式	(株)ソディック	平成4年6月
28	立型マシニングセンター	MCV520	MA43740 22926	一式	ニデックオーケーケー (株)	平成2年7月
29	立型マシニングセンター	VM4	MA61209 1120	一式	ニデックオーケーケー (株)	平成12年3月
30	マシニングセンター	MCV450	MA 50022119	一式	ニデックオーケーケー (株)	平成7年3月

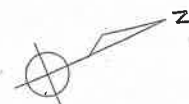
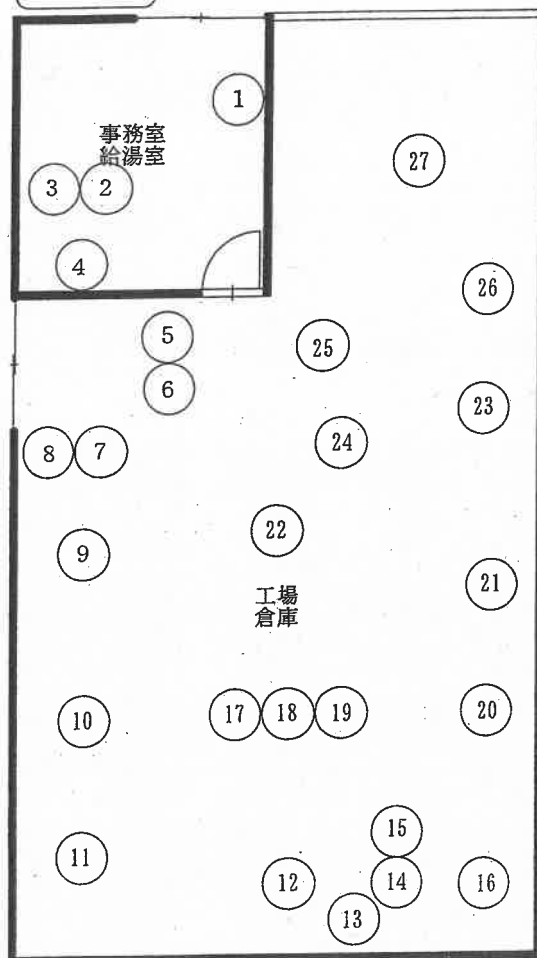
番号	種 類	構造・型番号等	機械番号	個数	製作者	製造年月
31	立型マシニングセンター	ZV4	M441021	一式	(株)日平トヤマ	不明
32	ボール盤	FBD-10T	12432	一式	富士電動工機	不明
33	ボール盤	ATD-360	24300	一式	(株)アシナ	不明
34	ボール盤	FS-132A	94666	一式	GOOD	不明
35	リフトラー	5005-ST 500kg	4888	一式	(株)カントー	平成15年3月
36	コンプレッサー	2V11AS-R	3Q35359Y -4375	一式	三井精機(株)	不明
37	コンプレッサー	8SA6-22D	15-R1035	一式	IHI	平成10年11月

上記番号は、別添「機械・器具配置図」に記載

機械・器具配置図

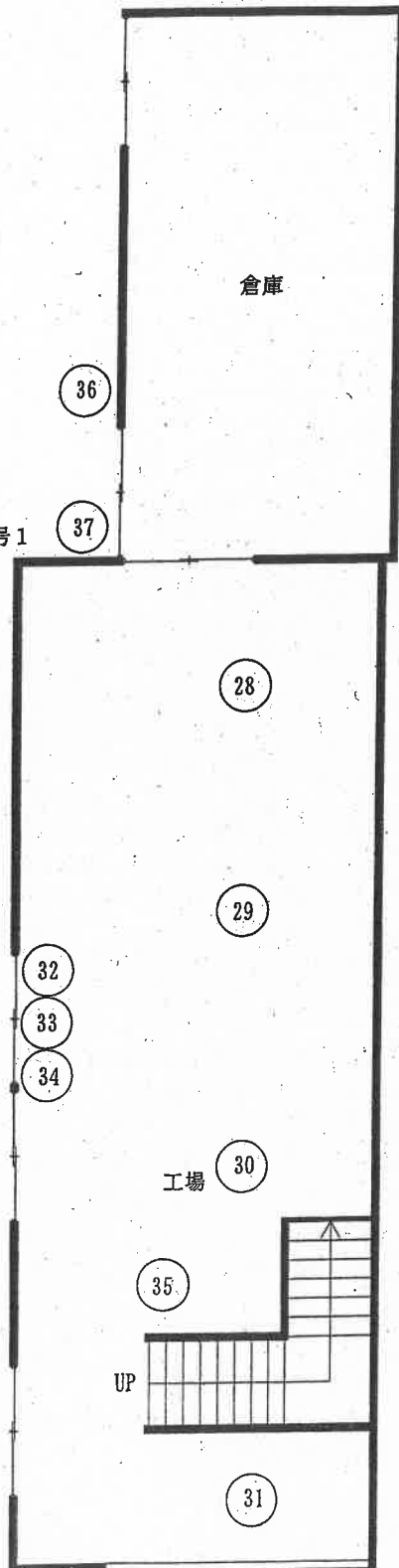
物件3 主である建物

変電設備



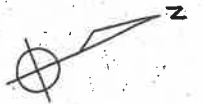
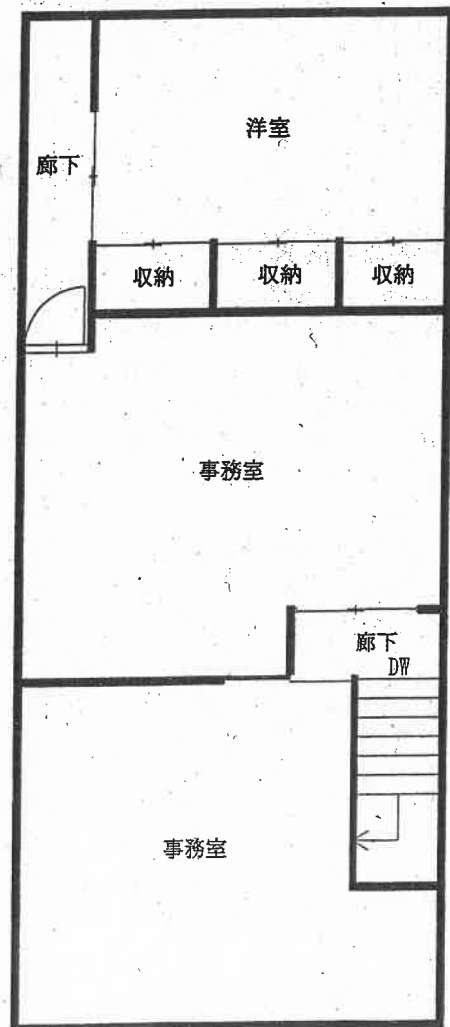
機械・器具配置図

物件3
未登記附属建物 符号2



物件3
未登記附属建物 符号1
1階

物件3
未登記附属建物 符号1
2階



令和7年(ケ)第3号
令和7年6月17日受理
令和7年9月2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伊那富字北原
 地 番 4 7 1 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 3 7 . 9 8 平方メートル

- 2 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字北原 4 7 1 3 番地 1
 家屋 番号 4 7 1 3 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 9 . 0 3 平方メートル
 2 階 7 5 . 4 8 平方メートル

- 3 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字北原 4 7 1 2 番地 2
 家屋 番号 4 7 1 2 番 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 8 6 . 8 0 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	
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 土地所有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	物件3の南西角付近に電柱1基が立っている	
建 物	物件2	
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：1階 150.90 m ² 2階 82.10 m ² （いずれも概略）	
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 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

(土地・建物用)

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							
現況地目 形状 占有者及び 占有状況 下記以外の建物 (目的外建物) その他の事項	☐宅地 ☐公衆用道路						
	☐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 ☐						
	☐土地所有者 ☐その他の者 ☐「占有者及び占有権原」のとおり						
	☐なし ☐ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）						
							
							
建物		物件3					
種類、構造及び 床面積の概略 物件目録にない 附属建物 占有者及び 占有状況 上記以外の敷地 (目的外土地) その他の事項	■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：						
	☐ ない ■ある 種類、構造、床面積等は次葉「その他の事項」に記載のとおり						
	■建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が倉庫（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり						
	■ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）						
	次葉のとおり						
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

(3 枚目)

その他の事項

1 物件3の未登記の附属建物は概略以下のとおり

附属建物 符号1

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建

床面積 1階 64.69 m² (概測)2階 76.83 m² (概測)

附属建物 符号2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 26.49 m² (概測)

2 物件3及び未登記附属建物1の建物内に残置された主な機械器具類は別紙目録記載のとおり

(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(債務者破産管財人)	1 本件居宅(物件2)にはA(本件所有者兼債務者代表者)の母Bが住んでいます。Bにはいずれ居宅から退去しなければならないと説明してあります。 2 本件倉庫(物件3)とその附属建物内には工作機械等が残置してあります。 (令和7年6月30日に電話で聴取した。)
■B(本件居宅居住者)	1 私は本件土地建物の所有者Bの母親で、本件居宅に一人で住んでいます。 2 本件居宅に住むに当たって、管財人の弁護士さんから、台所やお風呂等の水回りと居室の一部屋以外の場所はそのままにしておくようにと言われていました。 3 奥の工場(物件3及び附属建物)に入る通路部分が狭く、車で出入りできないので、お隣の家敷地(地番「4712番1」)の一部を通路として使わせてもらっていました。 4 敷地の境界について、隣地の方たちの間でトラブルになったことはありません。 5 以前、本件居宅内で犬を飼っていたことがあります。 (令和7年7月10日に聴取した。)
■C(債務者破産管財人)	1 工場内に残置してある工作機械等については、以下の理由で換価の見込みがないことから、裁判所の許可をもらって、財団から放棄しました。 ・ 工作機械については、いずれも古く、交換部品もないことから修理不可能であること ・ 工場に至る通路が狭く、分解しなければ搬出できないが、分解・搬出の費用が数百万円単位でかかること ・ 分解・搬出しなければ、鉄屑として業者に引き取ってもらうほかないが、引取り費用も賄えない程度の価値しかないこと (令和7年7月24日に電話で聴取した。)
■A(所有者兼債務者会社代表者)	1 私たち夫婦は昨年の6月に本件土地建物から退去し、現在は別のところに住んでいます。 2 本件居宅の1階の屋根上に太陽熱温水器が設置してありますが、今は使用できません。

(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
	3 本件敷地内に電柱が立っていますが、工場に電線を引き込むためだけのもので、電力会社から使用料等の金銭は受け取っていません。 4 本件敷地の南側はかぎ型に折れ曲がっており、自動車で出入りすることができないので、隣地（地番「4714 番 1」）の所有者に年額 5000 円を支払って、通行に必要な部分を貸してもらっていましたが、今後は通路として使うこともないので、お返ししました。隣地所有者は、境界に沿って石を積み直して、元に戻すと言っていました。 5 本件倉庫の隣の 2 階建ての建物と平屋の建物は、いずれも私が建てたものです。 6 本件倉庫等の建物内にある機械器具類は、いずれも会社で使っていたもので、ほとんど価値がないと管財人の弁護士から聞いています。現在の状況では、搬出することもできません。 (令和 7 年 8 月 5 日に電話で聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

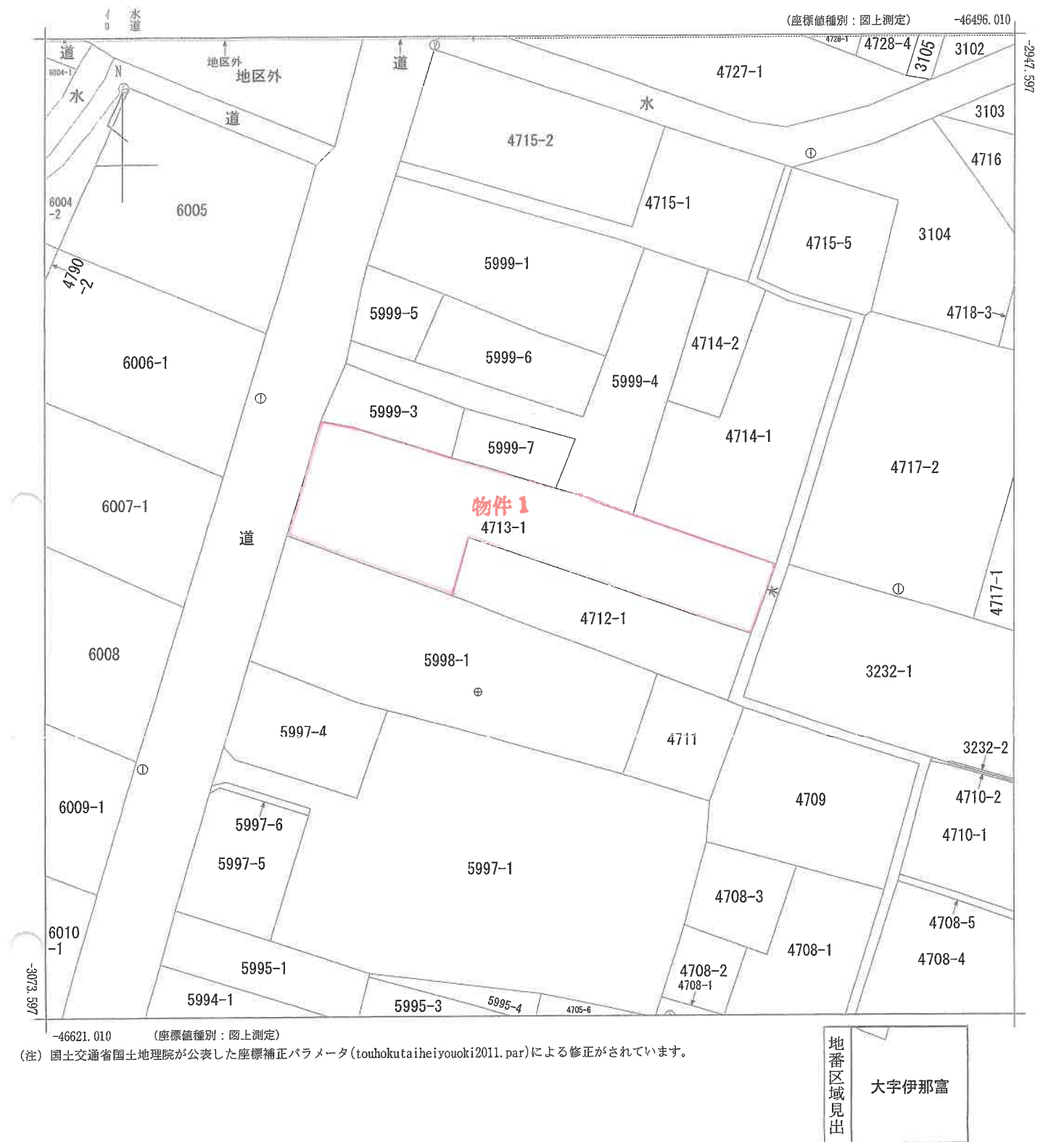
執 行 官 の 意 見

- 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（本件土地）は、物件2（本件居宅）及び物件3（本件倉庫）等の敷地として利用されている。
- 3 本件土地は西側で公衆用道路と等高に接している。
- 4 本件土地と周囲の隣地との境界の状況は以下のとおり。
 - ・ 東側 隣地との間に水路が設置されている。
 - ・ 南側 隣地側に鉄製のフェンス等が立てられ、フェンスに沿ってプラスチック製の境界標が打ち込まれている。南西角付近に門柱が立てられ、道路側（西側）に境界鉋が打ち込まれている。
 - ・ 北側 境界に沿って、プラスチック製の境界標が打ち込まれている箇所があるが、それ以外に境界を示すものは見当たらない。
 - ・ 西側 境界に沿ってブロック塀が立てられている。
- 5 本件居宅に雨漏りや白アリの被害の跡は見当たらない。水回り等の設備にも不具合はないとのことである（B談）が、壁のクロスが破れがいたるところにある。動物臭も感じられる。
- 6 本件倉庫の本件居宅側に未登記の附属建物2棟（工場・事務所、倉庫）が建てられ、1階で互いに行き来できる。
- 7 本件倉庫等の建物内には、工作機械や器具類が多数残置されている。破産管財人によれば、換価の見込みがないため、裁判所を許可を得て、破産財団から放棄したとのことである。
- 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枚目及び3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6月18日(水)	当 庁	■辰野町関係資料請求(郵送)
令和7年6月30日(月) 13:30-13:40	当 庁	■破産管財人Cから聴取(電話)
令和7年6月30日(月) 14:15-14:25	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書請求
令和7年7月8日(火) 11:15-12:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年7月10日(木) 10:00-12:00	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■評価人同行
令和7年7月24日(木) 14:00-14:15	当 庁	■破産管財人Cから聴取(電話)
令和7年8月5日(火) 10:40-10:50	当 庁	■Aから聴取(電話)
令和7年8月7日(木) 10:00-12:00	物件所在地	■立入調査(機械器具類) ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
(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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人を立ち会わ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



請求部	所在	上伊那郡辰野町大字伊那富字北原				地番	4713番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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13年9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。

(長野地方務局伊那支局管轄)

令和7年4月30日

長野地方務局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

A3をA4に縮小

(9 枚目)

登記年月日：昭和56年7月31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。

(長野地方支務局伊那支局管轄)
令和7年4月30日 長野地方支務局

登記官

(10枚目)

請求番号：14-2

A3をA4に縮小

281622

各階平面図

家屋番号

4713の1

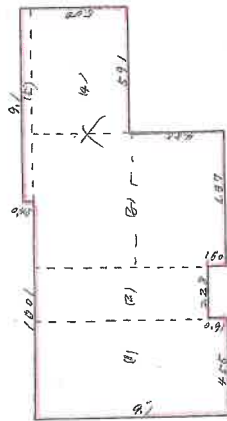
物 図 面

建物の所在

上伊那郡辰野町大字伊那富字北原4713-1

物件2

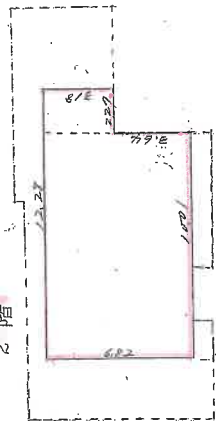
1 階



- 1) $9.10 \times 4.55 = 41.405$
 - 2) $8.19 \times 2.28 = 18.6732$
 - 3) $6.37 \times 4.55 = 28.9835$
 - 4) $4.55 \times 12.28 = 55.870$
 - 5) $9.10 \times 0.45 = 4.095$
- 計 = 149.0307

1階床面積 149.03m²

2 階



- 1) $10.01 \times 6.82 = 68.2682$
 - 2) $3.18 \times 2.27 = 7.2186$
- 計 = 75.4868

2階床面積 75.48m²



道

路

5999-3

物件2

4713-1

4712-2

4712-1

5998-1

作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

(自製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和62年5月7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。
(長野地方法務局伊那支局管轄)
令和7年4月30日 長野地方法務局

(11 枚目)

登記簿

請求番号：14-3

281621

各 階 平 面 図

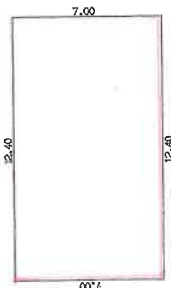
家屋番号 4712 番 2

建物の所在 上伊那郡辰野町大字伊那富字北原 4712 番地 2

図 面

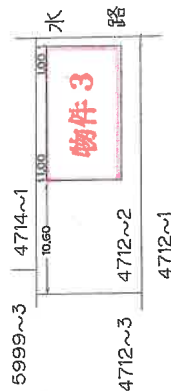
物件 3

1 階



1 階 求 積

1 12.40 × 7.00 = 86.8000
合 計 86.8000
床 面 積 86.80 ㎡



単位 = m

作 製 者

縮 尺 1/250

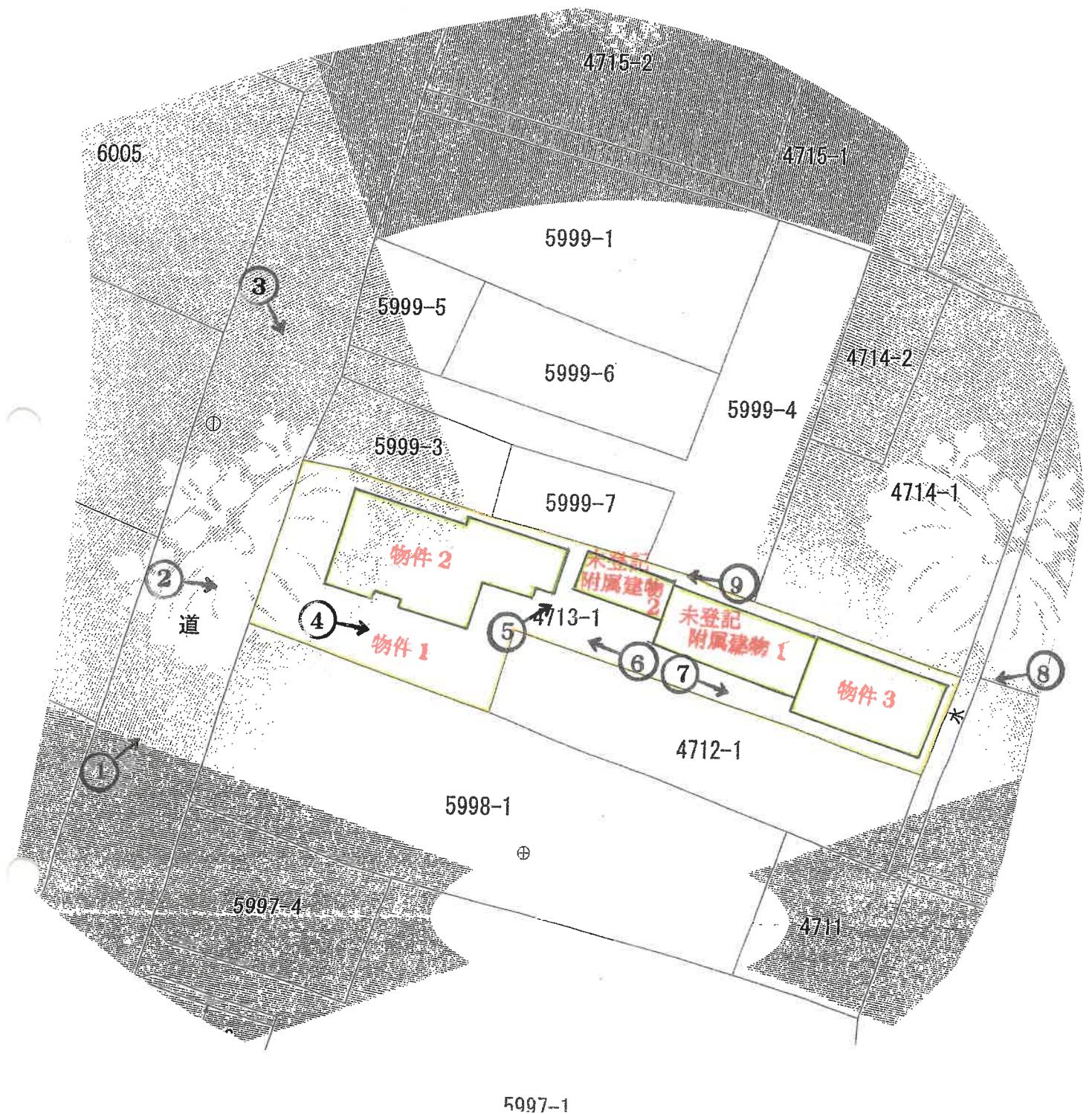
申 請 人

縮 尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

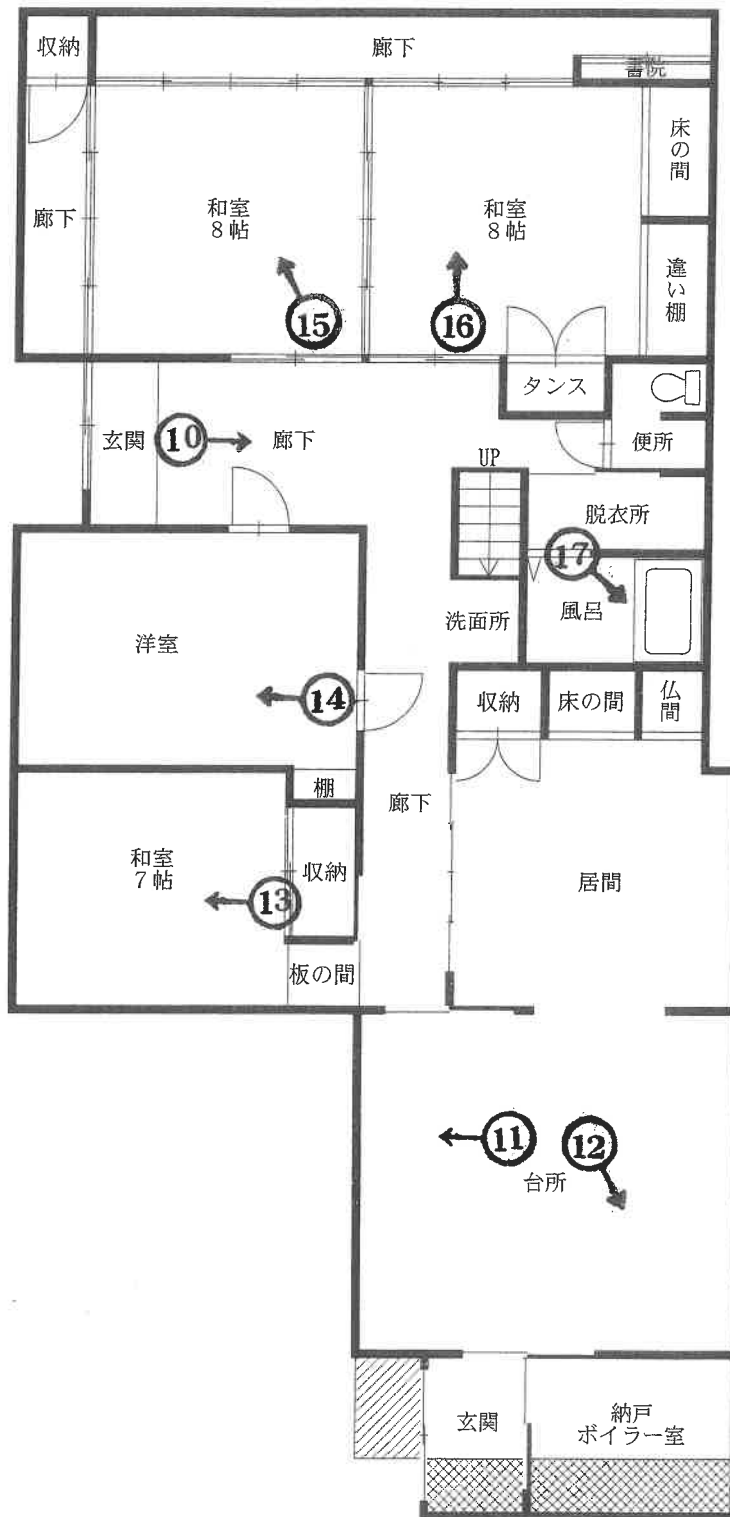
A3をA4に縮小

土地建物位置関係図（概略図）



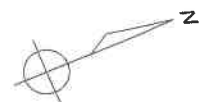
建物間取図（概略図）

物件2 主である建物
1階



 未登記取壊し部分

 未登記増築部分



(13 枚目)

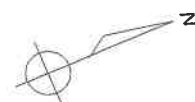
 撮影場所・方向

建物間取図（概略図）

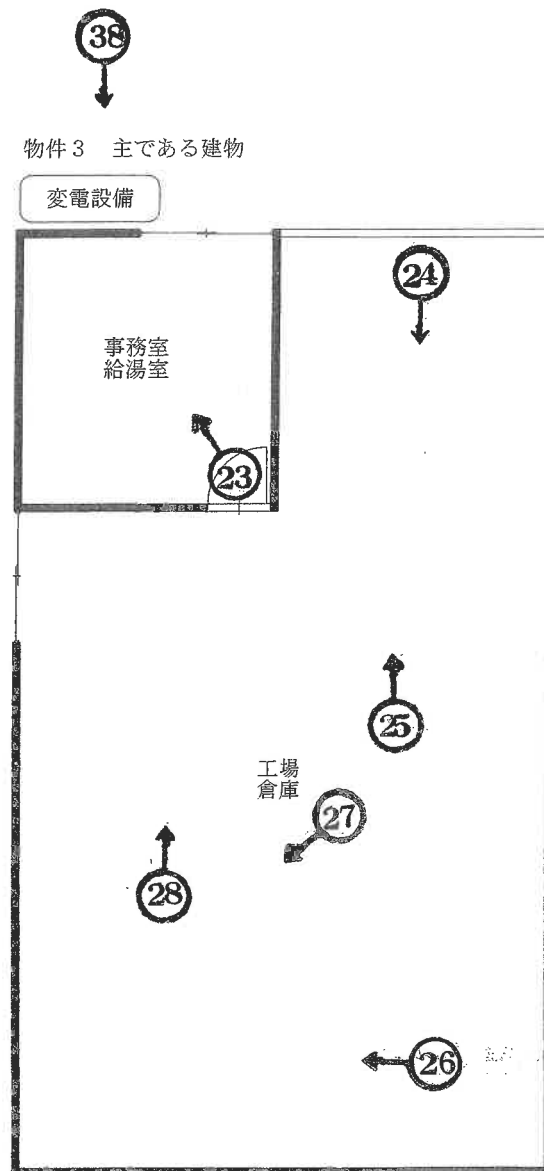
物件2 主である建物
2階



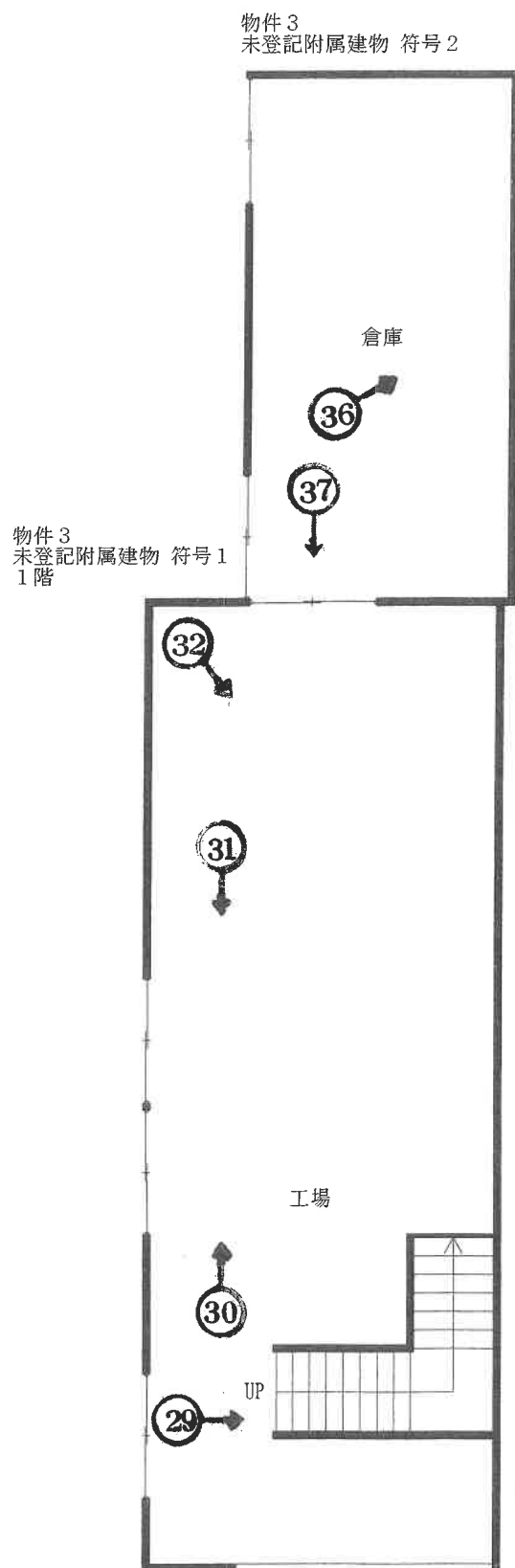
 未登記増築部分



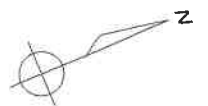
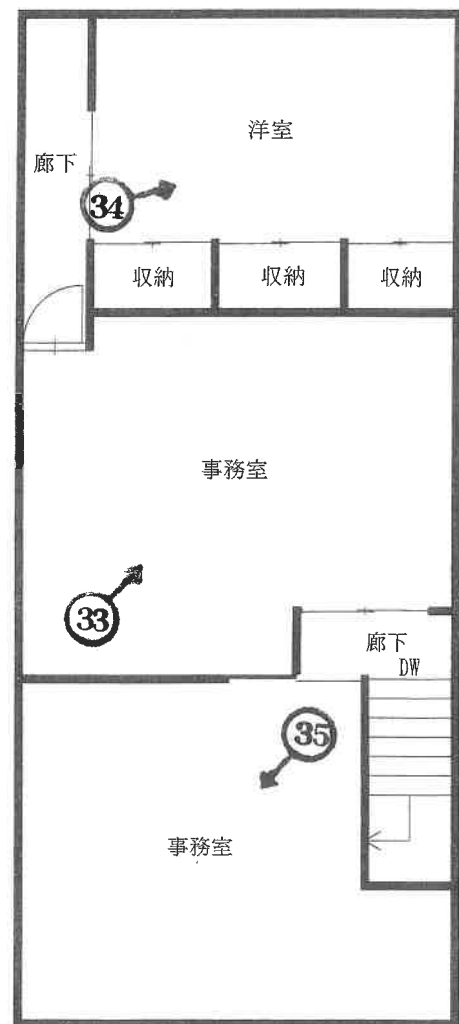
建物間取図（概略図）



建物間取図（概略図）



物件3
未登記附属建物 符号1
2階





NO. 1

撮影日：令和7年7月10日



NO. 2

撮影日：令和7年7月10日



NO. 3

撮影日：令和7年7月10日



NO. 4

撮影日：令和7年7月10日



NO. 5

撮影日：令和7年7月10日

物件 2 と未登記附属建物 2



NO. 6

撮影日：令和7年7月10日

未登記附属建物 2



NO. 7

撮影日: 令和7年7月10日



NO. 8

撮影日: 令和7年7月10日

物件3と未登記附属建物1



NO. 9

撮影日: 令和7年7月10日



NO. 10

撮影日:令和7年7月10日



NO. 11

撮影日:令和7年7月10日



NO. 12

撮影日:令和7年7月10日



NO. 13

撮影日:令和7年7月10日



NO. 14

撮影日:令和7年7月10日



NO. 15

撮影日:令和7年7月10日



NO. 16

撮影日：令和7年7月10日



NO. 17

撮影日：令和7年7月10日



NO. 18

撮影日：令和7年7月10日



NO. 19

撮影日:令和7年7月10日

屋根裏収納



NO. 20

撮影日:令和7年7月10日



NO. 21

撮影日:令和7年7月10日



NO. 22

撮影日：令和7年7月10日



NO. 23

撮影日:令和7年7月10日

物件 3 建物内

(以下、No.28まで)



NO. 24

撮影日:令和7年7月10日



NO. 25

撮影日:令和7年7月10日



NO. 26

撮影日：令和7年7月10日



NO. 27

撮影日：令和7年7月10日



NO. 28

撮影日：令和7年7月10日



NO. 29

撮影日：令和7年7月10日

物件3 未登記附属建物

1 階

(以下、No.32まで)



NO. 30

撮影日：令和7年7月10日



NO. 31

撮影日：令和7年7月10日



NO. 32

撮影日:令和7年7月10日



NO. 33

撮影日:令和7年7月10日

物件3 未登記附属建物 1

2階

(以下、No.35まで)



NO. 34

撮影日:令和7年7月10日



NO. 35

撮影日:令和7年7月10日



NO. 36

撮影日:令和7年7月10日

物件3 未登記附属建物2



NO. 37

撮影日:令和7年7月10日

前同



NO. 38

撮影日:令和7年7月10日

変電設備

機械・器具等目録

番号	種 類	構造・型番号等	機械番号	個数	製作者	製造年月
1	三次元測定機	RVF400A-C3	GB1701BC	一式	不明	平成20年2月
2	測定顕微鏡	88589	不明	一式	(株)ニコン	不明
3	石定盤	不明	不明	一式	大西測定工具製作所	昭和62年5月
4	表面粗さ測定器	サーフコーダ SE-30D	不明	一式	(株)小坂研究所	不明
5	オートマッチングマシン 卓上面取機	CC02型	不明	一式	日本オートマチック マシン(株)	不明
6	オートマッチングマシン 卓上面取機	CC02型	不明	一式	日本オートマチック マシン(株)	不明
7	エンドレス研磨機	不明	不明	一式	村橋製作所	不明
8	万能ノコ	U-300 SXIII	60046	一式	(株)ラクソー	不明
9	フライス盤	MS-V	N-17811	一式	日立精機(株)	昭和52年
10	ラム型フライス	NK-2RB	438	一式	(株)イワシタ	昭和63年
11	ラム型フライス	NK-2RB	375	一式	(株)イワシタ	昭和62年
12	平面研削盤	GS-BMH	890	一式	黒田精工(株)	昭和63年9月
13	パレットバイス	不明	不明	2個	北川製作所	不明
14	投影機	不明	不明	一式	(株)ミットヨ	不明
15	メタル切断機	H-12B	581820	一式	日立工機(株)	昭和51年5月

番号	種 類	構造・型番号等	機械番号	個数	製作者	製造年月
16	フライス盤	BLUE MAC	6-5387	一式	昭和機械工業(株)	昭和44年頃
17	ボール盤	KRT-340	53734	一式	(株)キラ・コーポレーション	不明
18	ボール盤	RRD-13R	143313	一式	(株)キラ・コーポレーション	不明
19	ボール盤	ASD-360	86903	一式	(株)アシナ	不明
20	フライス盤	NKV-1	1037	一式	(株)イワシタ	不明
21	ドリル研磨機	DOL-KEN	不明	一式	シージーケー(株)	不明
22	立フライス盤	2MV	A11109-1	一式	日立精工(株)	昭和53年
23	CNC旋盤	LCS-15	2828	一式	オークマ(株)	不明
24	キャリア	不明	不明	一式	不明	不明
25	立型マシニングブラザー	TC-218N CNC-620	111256	一式	ブラザー工業(株)	平成8年8月
26	鉄定盤	不明	不明	一式	不明	不明
27	ワイヤー放電加工機 NC電源装置	Sodick-MARK20 A500	W741	一式	(株)ソディック	平成4年6月
28	立型マシニングセンター	MCV520	MA43740 22926	一式	ニデックオーケーケー (株)	平成2年7月
29	立型マシニングセンター	VM4	MA61209 1120	一式	ニデックオーケーケー (株)	平成12年3月
30	マシニングセンター	MCV450	MA 50022119	一式	ニデックオーケーケー (株)	平成7年3月

番号	種 類	構造・型番号等	機械番号	個数	製作者	製造年月
31	立型マシニングセンター	ZV4	M441021	一式	(株)日平トヤマ	不明
32	ボール盤	FBD-10T	12432	一式	富士電動工機	不明
33	ボール盤	ATD-360	24300	一式	(株)アシナ	不明
34	ボール盤	FS-132A	94666	一式	GOOD	不明
35	リフトラー	5005-ST 500kg	4888	一式	(株)カントー	平成15年3月
36	コンプレッサー	2V11AS-R	3Q35359Y -4375	一式	三井精機(株)	不明
37	コンプレッサー	8SA6-22D	15-R1035	一式	IHI	平成10年11月

上記番号は、別添「機械・器具配置図」に記載

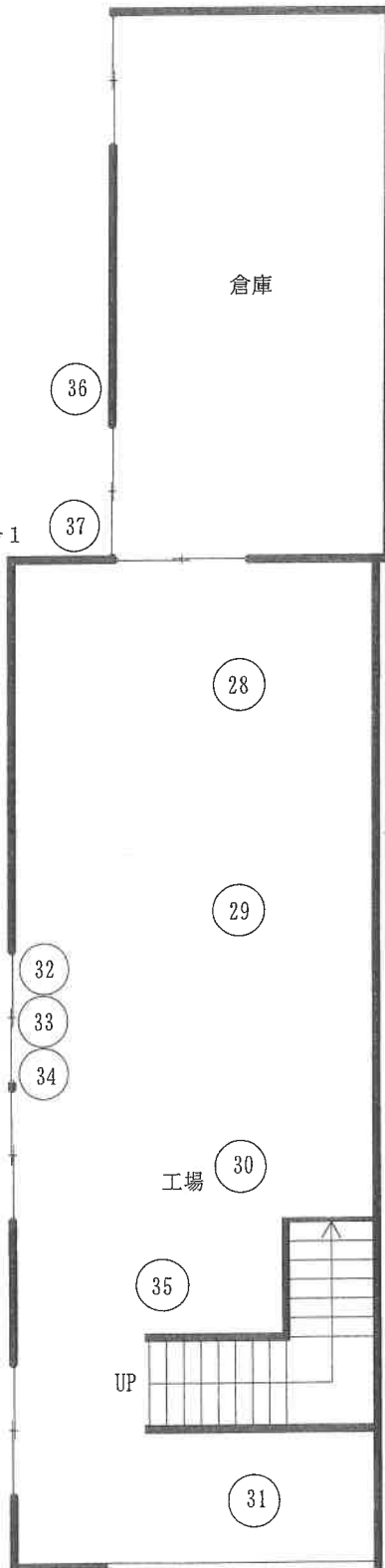
機械・器具配置図

物件3 主である建物



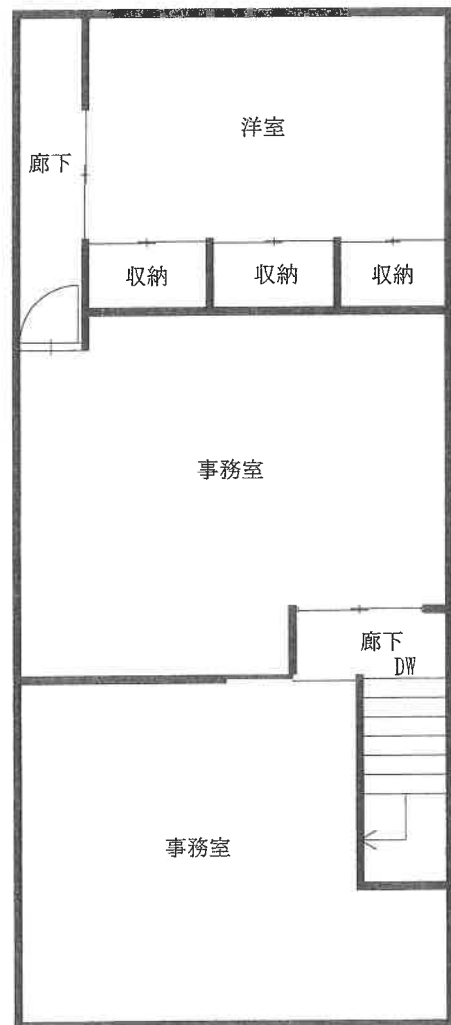
機械・器具配置図

物件 3
未登記附属建物 符号 2



物件 3
未登記附属建物 符号 1
1 階

物件 3
未登記附属建物 符号 1
2 階



1



三次元測定機

2、3

測定顕微鏡
右定盤

4



表面粗さ測定器

5、6



卓上面取機 2台

7、8

エンドレス研磨機
万能ノコ

9



フライス盤

10



ラム型フライス

11



ラム型フライス

12



平面研削盤

13



パレットバイス 2個

14



投影機

15



メタル切断機

16



フライス盤

17、18、19



ボール盤 3台

20



フライス盤

2 1



ドリル研磨機

2 2



立フライス盤

2 3



CNC旋盤

2 4



キャリア

2 5



立型マシニングブラザー

2 6



鉄定盤

2 7

ワイヤー放電加工機
NC電源装置

2 8



立型マシニングセンター

2 9



立型マシニングセンター

3 0



マシニングセンター

3 1



立型マシニングセンター

3 2、3 3、3 4



ボール盤 3台

3 5



リフトラー

3 6



コンプレッサー

3 7



コンプレッサー

(3 7 枚目)



令和7年(ケ)第 3 号
令和7年7月10日現地調査
令和7年8月7日現地調査
令和7年8月28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 4,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土 地)	金 1,930,000円
物件2 (建 物)	金 1,510,000円
物件3 (建 物)	金 970,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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及び3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及び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 番 地 目 地 積	上伊那郡辰野町大字伊那富字北原 4713番1 宅地 737.98㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上伊那郡辰野町大字伊那富字北原 4713番地1 4713番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 149.03㎡ 2階 75.48㎡ 延床 224.51㎡	 1階 150.90㎡ (概測) 2階 82.10㎡ (概測) 延床 233.00㎡ (概測)
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上伊那郡辰野町大字伊那富字北原 4712番地2 4712番2 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 86.80㎡	上伊那郡辰野町大字伊那富字北原 4713番地1
未登記 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積		1 工場・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 64.69㎡ (概測) 2階 76.83㎡ (概測) 延床 141.52㎡ (概測)
未登記 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積		2 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1階 26.49㎡ (概測)

番号	特 記 事 項
2	・ 物件2建物の床面積が登記と異なる
3	・ 未登記附属建物(工場・事務所及び倉庫)の2棟が存する。 ・ 物件3建物には、後記「機械・器具等目録」のと通りの機械・器具が備え付けられている。

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）

位 置 ・ 交 通	JR飯田線「伊那新町」駅の北方約400m(道路距離)に位置する。 (別添「所在位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道153号沿いに一般住宅のほか、店舗事業所等も混在する地域	
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 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 第一種住居地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	737.98㎡ （ 登記数量 ） やや不整形 間口 約15m 奥行 約61m 平坦 特にない
接 面 道 路 の 状 況	西側 現況幅員約10.0mの舗装の国道(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及び3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	・ 前面道路には都市計画道路(拡幅)の計画があり、本件土地の西側部分が都市計画道路予定地に含まれる。都市計画道路予定地に含まれる面積は本件土地の約12%(約90㎡)である。 尚、都市計画道路の概要については以下のとおりである。 名 称：3・4・3神戸宮所線 予 定 幅 員：16m 都 市 計 画 決 定：昭和31年5月30日（当初） 事 業 認 可：なし(未定)	

2 建物の概況及び利用状況（物件2及び3）

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	昭和56年7月18日 新築
	経 過 年 数	約44年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造瓦葺2階建
	外 壁	モルタル吹付け
	内 壁	ビニルクロス、板張り等
	天 井	ビニルクロス、合板等
	床	板張り、畳等
	設 備	水道、電気、浴室、便所等
床面積（現況）	そ の 他	特になし
	1 階	150.90㎡（概測）
	2 階	82.10㎡（概測）
延 床		233.00㎡（概測）
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	普通	
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を居宅として占有している。	
特 記 事 項	・ 本建物の1階屋根には太陽熱温水器が設置してあるものの、今は使用できないとのことである。	

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	昭和62年4月29日 新築
	経 過 年 数	約38年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	外 壁	金属板等
	内 壁	板張り等
	天 井	板張り等
	床	コンクリート等
	設 備	水道、電気
	そ の 他	無し
床 面 積（現 況）	1 階 86.80㎡（概測）	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建 物 の 利 用 状 態	建物所有者が、本建物を倉庫（空き家状態）として使用している。	
特 記 事 項	特にない。	

区 分	未登記附属建物符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（推定）	平成2年頃 新築 (課税資料)
	経過年数 経済的残存耐用年数	約36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ぶき2階建 金属板等 板張り等 板張り等 板張り、コンクリート等 電気 特に無し
床面積（現況）	1 階	64.69㎡（概測）
	2 階	76.83㎡（概測）
	延 床	141.52㎡（概測）
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	工場・事務所
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状態	建物所有者が、本建物を工場事務所（空き家状態）として使用している。	
特 記 事 項	特にない。	

区 分	未登記附属建物符号2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（推定） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成2年頃 新築 （符号1と同時期と推定） 約36年 ー
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ぶき平家建 金属板等 表し等 表し等 コンクリート等 電気 特に無し
床面積（現況）	1 階 26.49㎡（概測）	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 倉庫 別添「建物間取図」のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状態	建物所有者が、本建物を倉庫（空き家状態）として使用している。	
特 記 事 項	特にない。	

3 機械・器具等目録

番号	種 類	構造・型番号等	機械番号	個数	製作者	製造年月
1	三次元測定機	RVF400A-C3	GB1701BC	一式	不明	平成20年2月
2	測定顕微鏡	88589	不明	一式	(株)ニコン	不明
3	石定盤	不明	不明	一式	大西測定工具製作所	昭和62年5月
4	表面粗さ測定器	サーフコーダ SE-30D	不明	一式	(株)小坂研究所	不明
5	オートマッチングマシーン 卓上面取機	CC02型	不明	一式	日本オートマチック マシン(株)	不明
6	オートマッチングマシーン 卓上面取機	CC02型	不明	一式	日本オートマチック マシン(株)	不明
7	エンドレス研磨機	不明	不明	一式	村橋製作所	不明
8	万能ノコ	U-300 SXⅢ	60046	一式	(株)ラクソー	不明
9	フライス盤	MS-V	N-17811	一式	日立精機(株)	昭和52年
10	ラム型フライス	NK-2RB	438	一式	(株)イワシタ	昭和63年
11	ラム型フライス	NK-2RB	375	一式	(株)イワシタ	昭和62年
12	平面研削盤	GS-BMH	890	一式	黒田精工(株)	昭和63年9月
13	パレットバイス	不明	不明	2個	北川製作所	不明
14	投影機	不明	不明	一式	(株)ミツトヨ	不明
15	メタル切断機	H-12B	581820	一式	日立工機(株)	昭和51年5月

番号	種 類	構造・型番号等	機械番号	個数	製作者	製造年月
16	フライス盤	BLUE MAC	6-5387	一式	昭和機械工業(株)	昭和44年頃
17	ボール盤	KRT-340	53734	一式	(株)キラ・コーポレーション	不明
18	ボール盤	RRD-13R	743313	一式	(株)キラ・コーポレーション	不明
19	ボール盤	ASD-360	86903	一式	(株)アシナ	不明
20	フライス盤	NKV-1	1037	一式	(株)イワシタ	不明
21	ドリル研磨機	DOL-KEN	不明	一式	シージーケー(株)	不明
22	立フライス盤	2MV	A11109-1	一式	日立精工(株)	昭和53年
23	CNC旋盤	LCS-15	2828	一式	オークマ(株)	不明
24	キャリア	不明	不明	一式	不明	不明
25	立型マシニングブラザー	TC-218N CNC-620	111256	一式	ブラザー工業(株)	平成8年8月
26	鉄定盤	不明	不明	一式	不明	不明
27	ワイヤー放電加工機 NC電源装置	Sodick-MARK20 A500	W741	一式	(株)ソディック	平成4年6月
28	立型マシニングセンター	MCV520	MA43740 22926	一式	ニデックオーケーケー (株)	平成2年7月
29	立型マシニングセンター	VM4	MA61209 1120	一式	ニデックオーケーケー (株)	平成12年3月
30	マシニングセンター	MCV450	MA50022 119	一式	ニデックオーケーケー (株)	平成7年3月

番号	種 類	構造・型番号等	機械番号	個数	製作者	製造年月
31	立型マシニングセンター	ZV4	M441021	一式	(株)日平トヤマ	不明
32	ボール盤	FBD-10T	12432	一式	富士電動工機	不明
33	ボール盤	ATD-360	24300	一式	(株)アシナ	不明
34	ボール盤	FS-132A	94666	一式	GOOD	不明
35	リフター	5005-ST 500kg	4888	一式	(株)カントー	平成15年3月
36	コンプレッサー	2V11AS-R	3Q35359Y -4375	一式	三井精機(株)	不明
37	コンプレッサー	8SA6-22D	15-R1035	一式	IHI	平成10年11月

上記番号は、別添「機械・器具配置図」に記載

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/㎡) 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	14,500	0.67	737.98	0.60	4,300,000

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: 地積過大△20%、形状△5%、奥行長大△10%、一部都市計画道路予定地△2%
合計(相乗積)△33%

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及び3(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	175,000	233.00	0.050	2,040,000
3主	120,000	86.80	0.030	310,000
3未附1	150,000	141.52	0.030	640,000
3未附2	90,000	26.49	0.030	70,000
合 計(物件2及び3)				3,060,000

イ 現況延床面積:登記数量(物件3主)、概測数量(物件2、物件3未附1、物件3未附2)

ウ 現価率:

【物件2乃至3】

・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。

③ 機械・器具等

物件3建物に備付けられた機械・器具については、耐用年数を満了しており、搬出費用もかかること及び汎用性が認められないことから市場価値は無いものと判断した。

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) ア	敷地利用権等割合 イ		割合 ※ ウ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	4,300,000	0.25	法定地上権	44.2%	480,000
		0.25	法定地上権	55.8%	600,000
					1,080,000

※割合について

物件番号	敷土地利用権	建築面積	建築面積割合
2	法定地上権	150.90	44.2%
3	法定地上権	190.12	55.8%

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	4,300,000	△ 1,080,000		1.00	0.60	1,930,000
2	2,040,000	+ 480,000	1.00	1.00	0.60	1,510,000
3	1,020,000	+ 600,000	1.00	1.00	0.60	970,000
一 括 価 格 (合 計)						4,410,000

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」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 (辰野5-1)

所 在 : 上伊那郡辰野町大字伊那富字前田2835番6
価 格 : 21,700円/㎡
位 置 : JR飯田線「宮木」駅 400m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 112㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北16m県道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(80、200)
地 域 の 概 要 : 中小規模小売店舗のほかに住宅、工場等が混在する商業地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(土地) 7,068,077円
物件2(建物) 3,683,657円
物件3(建物) 907,504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。

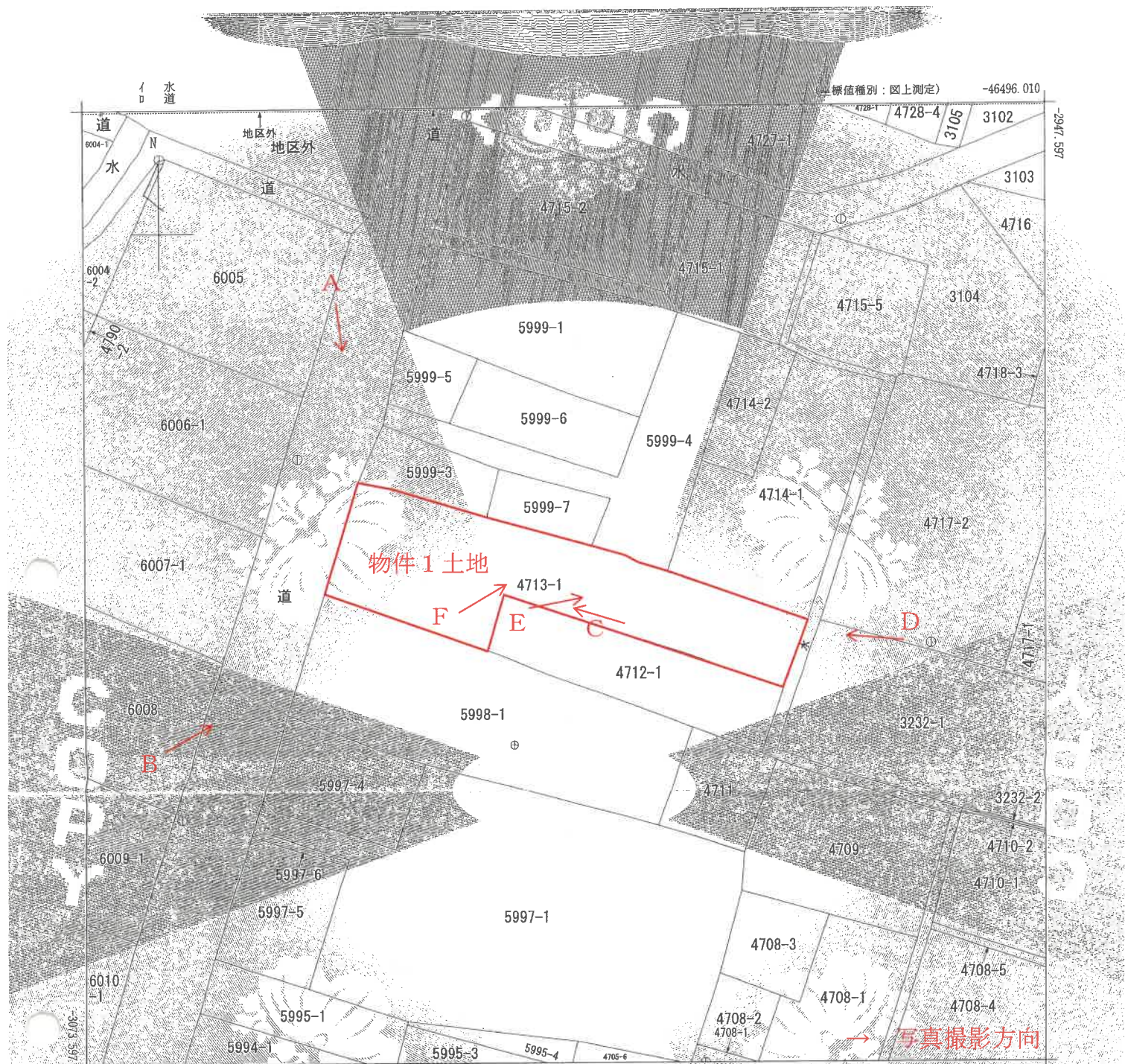
第7 附属資料の表示

- 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 現況建物配置図
- 5 建物間取図
- 6 機械・器具配置図
- 7 写真

以上

所在位置図





-46621-010 (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。

地番区域見出し
 大字伊那富

請求部	所在	上伊那郡辰野町大字伊那富字北原				地番	4713番1		
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VII	分類	地区(法第14条第1項)		
作成年月日	平成13年9月	補正年月日	(京区)	補正事項		種類	地籍図		

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

(長野地方税務局伊那支局管轄)

令和7年4月30日

長野地方税務局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

登記年月日：昭和56年7月31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
(長野地方方法務局伊那支局管轄)
令和7年4月30日 長野地方方法務局

281622

各階平面図

556.7.31

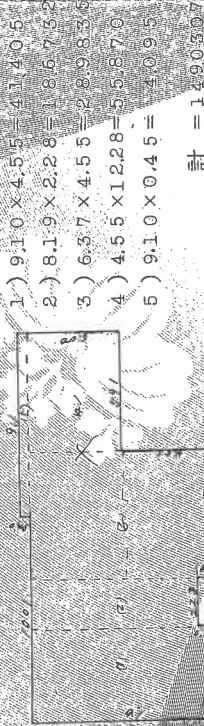
4713の1

家屋番号

建物図面

建物の所在 上伊那郡長野町大字伊那富字北原4713-1

1 階

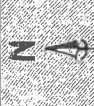


1階床面積 149.03㎡

2 階

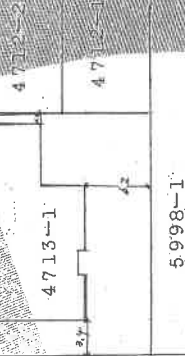


2階床面積 75.48㎡



道

路



作製者

縮尺

申請人

縮尺

(日本土地家産調査士会連合会印)

請求番号：14-2

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和62年5月7日

（これは図面に記録されている内容を証明したものであり、
（長野地方方法務局伊那支局管轄）
令和7年4月30日 長野地方方法務局

物件3

362-5-7

281621

各階平面図

4712番2

図面

712番地2

上伊那郡辰野町大字伊那

家屋番号

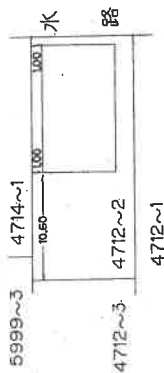
建物の所在

1階



±階差値

1	12.40 X 7.00	=	86.8000
合計			86.80000
底面積			86.80 ㎡



単位＝m

作製

3

縮尺

申請

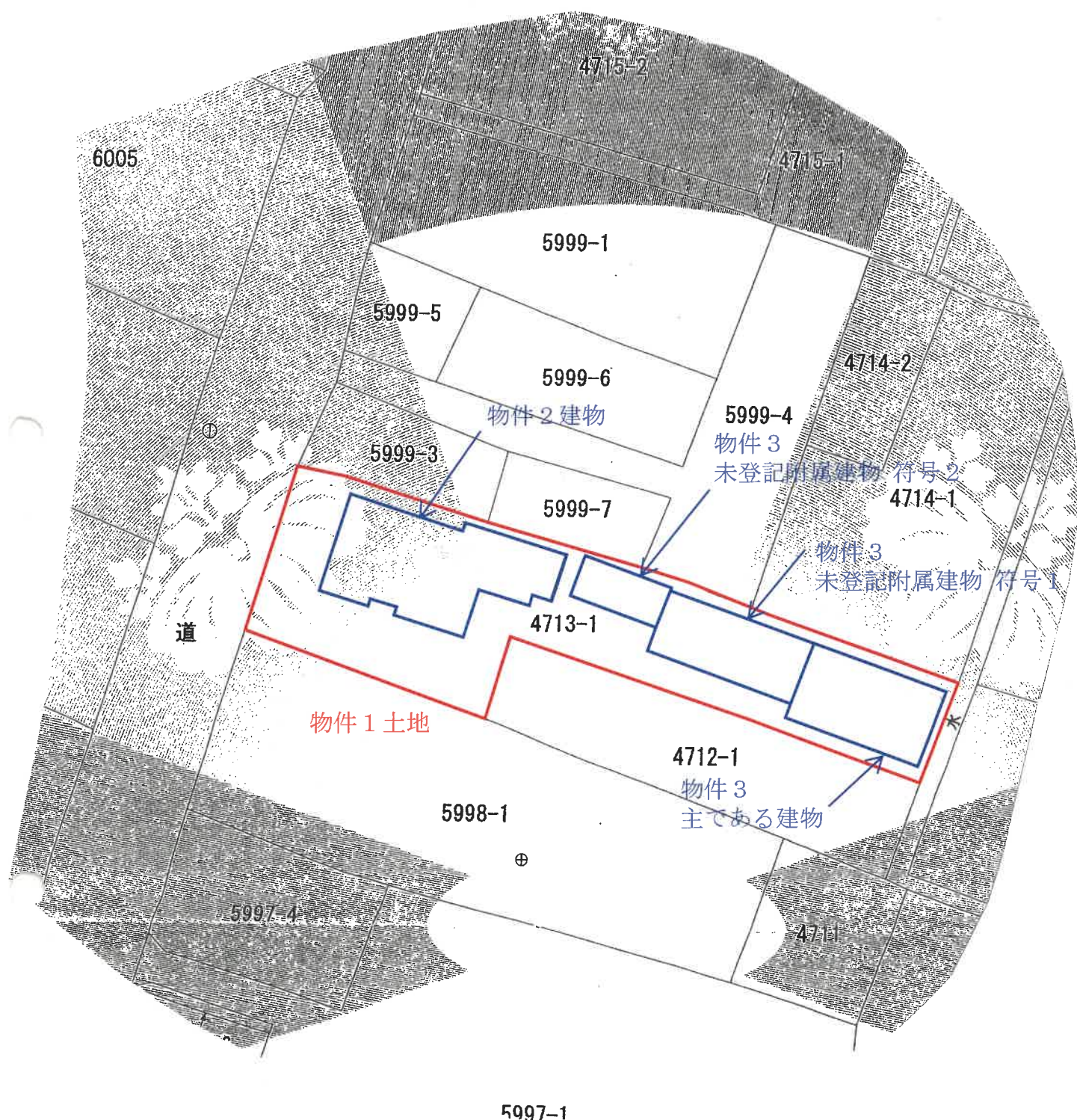
縮尺

（日本土地家屋調査士会連合会印）

請求番号：14-3

A3をA4に縮小

現況建物配置図



建物間取図

物件2 主である建物
1階



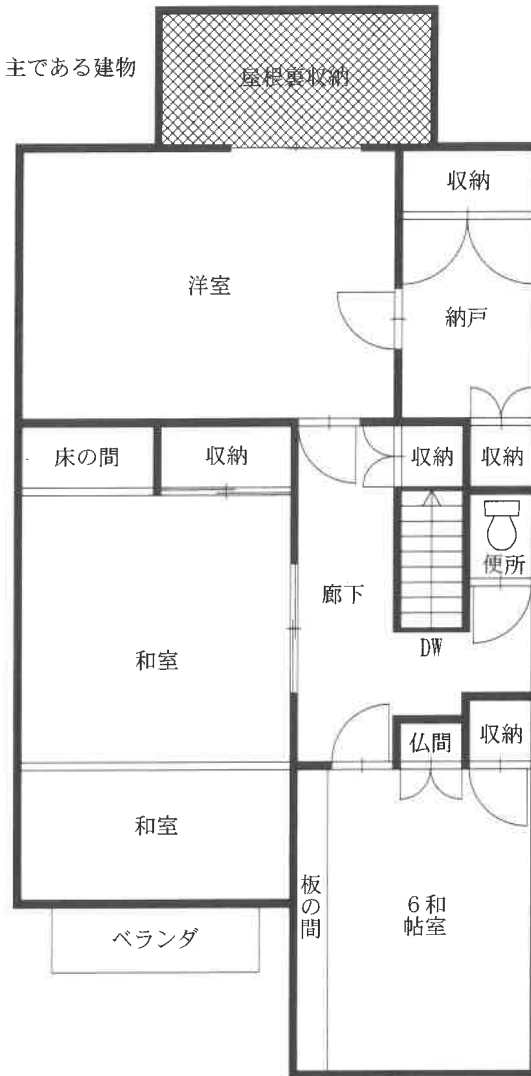
未登記取壊し部分

未登記増築部分

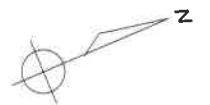


建物間取図

物件2 主である建物
2階



 未登記増築部分



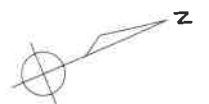
建物間取図

物件3 主である建物

変電設備

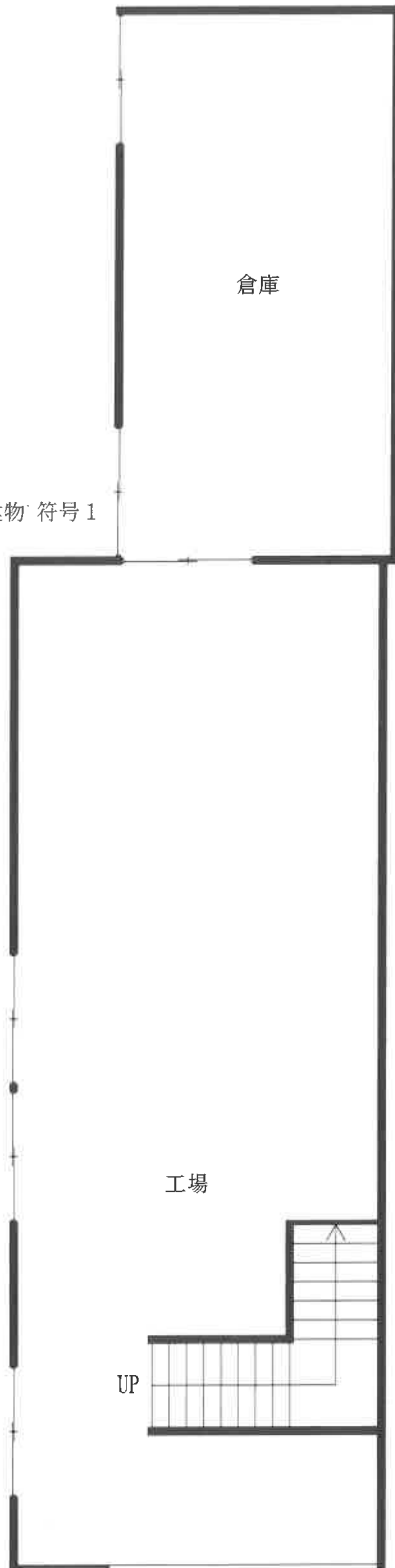
事務室
給湯室

工場
倉庫



建物間取図

物件 3
未登記附属建物 符号 2



物件 3
未登記附属建物 符号 1
1 階

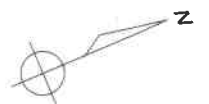
物件 3
未登記附属建物 符号 1
2 階



機械・器具配置図

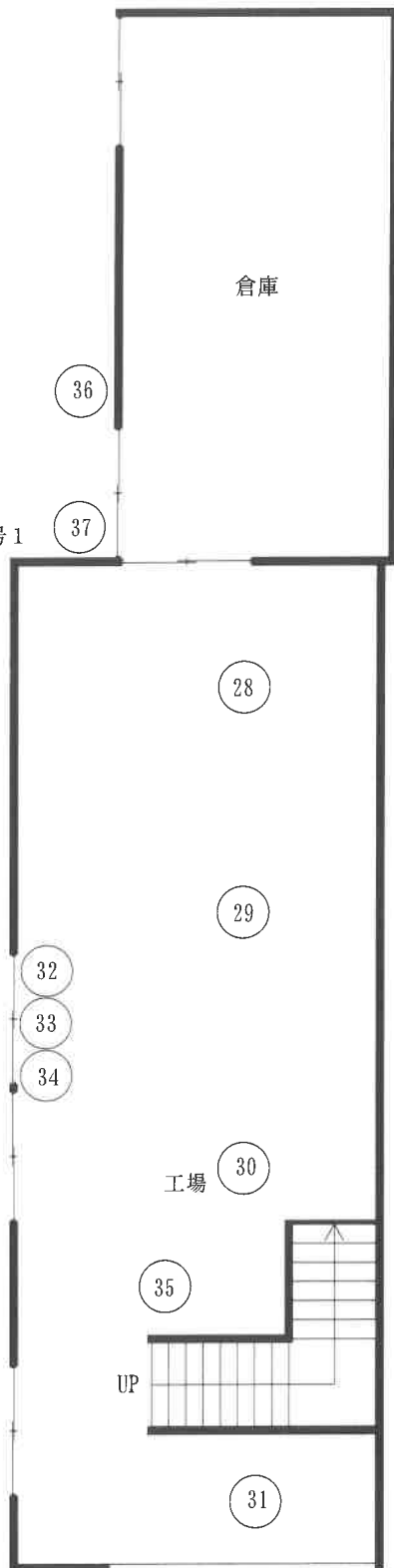
物件3 主である建物

変電設備



機械・器具配置図

物件3
未登記附属建物 符号2



物件3
未登記附属建物 符号1
1階

物件3
未登記附属建物 符号1
2階



写真

A



物件1 土地

B



物件2 建物

物件1 土地

写真



写真

E 物件3 未登記附属建物符号1



F 物件3 未登記附属建物符号2

