

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 場 所	令和 8年 1月20日 午前10時00分 長野地方裁判所伊那支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 2月 4日 午前 9時45分 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 目 録

1 所 在 駒ヶ根市赤穂
地 番 8 5 2 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 8 4 . 2 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 駒ヶ根市赤穂 8 5 2 1 番地 1
家屋 番号 8 5 2 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 4 . 9 4 平方メートル
2 階 5 0 . 1 0 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年10月23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, 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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番8521番2)の一部を通行のため無償で利用している。

《 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 駒ヶ根市赤穂
地 番 8 5 2 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 8 4 . 2 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 駒ヶ根市赤穂 8 5 2 1 番地 1
家屋 番号 8 5 2 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 4 . 9 4 平方メートル
2 階 5 0 . 1 0 平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第8号
令和7年9月2日受理
令和7年10月14日提出
(評価人 寺沢秀文)

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 駒ヶ根市赤穂
地 番 8 5 2 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 8 4 . 2 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 駒ヶ根市赤穂 8 5 2 1 番地 1
家屋 番号 8 5 2 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 4 . 9 4 平方メートル
2 階 5 0 . 1 0 平方メートル

所有者 B

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（建物所有者B） 上記の者が本件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：	
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 上記の者が本件建物を住居（空き家）として所有し、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	2階屋上にソーラーパネル（定格出力4kw）が設置されている	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	■全部 □一部	
占有者	■債務者兼建物所有者B □その他の者 □不明	
占有状況	■宅地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■債務者兼建物所有者B) / □提示文書 () の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □不明	
占有開始時期	平成19年9月28日 (建物の新築時 (登記記録による))	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 約 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	□所有者 □その他の者 ()
	借主	□占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金 円 (毎年未限り 翌年分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他	土地の現所有者Aは債務者兼建物所有者Bの義母 (元妻の母) である	
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
■ B (債務者兼建物所有者)	1 私は本件建物（物件2）の所有者です。本件土地（物件1）の所有者 Aは私の義母（元妻の母）です。 2 現在、本件土地建物には誰も住んでいません。今年（令和7年）の7月10日に私が退去して以降、ずっと空き家のままです。以前は、私たち親子とAが住んでいましたが、。現在、Aは特別養護老人ホームに入所しています。私も、別の施設に入所しています。 3 本件土地の境界については、東西は建物の幅とほぼ同じくらい、北側も建物から1mもないくらいです。北側の東西に境界標が埋まっていると思います。 4 本件土地と道路から入れる通路がありません。隣地（地番「8521 番2」の一部（南西の一角）を通路として使わせてもらっています。地代など金銭のやり取りはなく、その代わりに周辺の草刈りなどをして管理しています。 5 本件土地の使用について、Aとの間で取り決めはありません。本件建物に同居していたこともあり、地代などの金銭のやり取りをしたことはありません。 6 本件土地は、元々義父であるCの土地（田：地番「8521 番」）の一部で、本件建物を建てるために分筆して地目変更したものです。その後、周囲の土地は公売で別の方に所有権が移りましたが、そのような経過もあり、土地の利用について、特に取り決めなどはありませんでした。 7 上下水道は、通路として使わせてもらっている部分を通して引き込んでいます。 8 本件建物に雨漏りや白アリの被害はありません。水回り等の設備にも不具合はありません。 9 本件建物はオール電化で、2階の屋根にソーラーパネルが設置されています。ソーラーパネルは建物を建てる時に同時に設置しました。発電した電力は本件建物で使用し、余った電力を電力会社に売っていました。定格出力はよく覚えていませんが、発電時には、室内ユニットに常時2.7から2.8kwが表示されていました。 (令和7年10月7日に聴取した。)

(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、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（本件建物）の敷地として利用されている。
- 3 本件土地の南東側で接する地番「8000 番 24」は駒ヶ根市が所有する公衆用道路（698 m²）である。
- 4 本件土地は、南東（公衆用道路）側を除き、地番「8521 番 2」の土地に囲まれている。現地において、北東角を示すと思われる境界標以外に境界を明確に示すものは見当たらず、境界は判然としない。
- 5 本件土地は西側に向かって上る傾斜地にあり、南東側で上記の公衆用道路に接しているが、おおむね本件土地側が高く、道路との間に土手が築かれている。そのため、公衆用道路から本件土地に車両等で直接出入りすることは困難で、道路と等高に接する地番「8521 番 2」の南西の一角を通路として無償で利用している。
- 6 本件建物はオール電化住宅である。本件建物に白アリの被害の跡は見られない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである（B談）。
- 7 本件建物の2階屋上にソーラーパネルが設置されている。室内ユニットには定格出力4kwの表示がある。建物建築と同時に設置されており、建物の附合物であると認めた。
- 8 本件建物への上水道の配管は、南東側の公衆用道路から上記の地番「8521 番 2」を通過して引き込まれている（評価人の調査結果）。
- 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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9月4日(木)	当 庁	■駒ヶ根市関係資料請求(郵送)
令和7年9月9日(火) 11:30-11:40	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書・公図写し請求
令和7年9月9日(火) 14:15-14:40	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年9月11日(木) 13:40-13:50	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書請求
令和7年10月7日(火) 13:30-14:30	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
(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が予想されたので、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 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

(6 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	駒ヶ根市赤穂				地番	8521番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和49年7月25日			備付年月日(原図)		補事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記年月日：平成19年5月16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7年7月10日 長野地方方法務局伊那支局

土地積測量図

9.5.16
8521-1
8521-2

地番

土地の所在
駒ヶ根市赤穂

148671

直角座標求積表

地番	① 8521-1	X座標	Y座標	Y'	X x Y'
測点名					
P71	18.232	-7.024	-15.714	-286.497648	
P61	-3.536	-8.261	13.489	-47.697104	
P65	0.028	6.465	15.714	0.439992	
P70	17.409	7.453	-13.489	-234.830001	
			積面積	568.584761	
			地積	284.2923805	
			地積	284.29	m

地番	② 8521-2	X座標	Y座標	Y'	X x Y'
測点名					
C46	99.715	-10.520	-35.863	-3576.079045	
P68	-5.530	-16.497	2.439	-12.492270	
P61	-3.536	-8.261	9.473	-33.496528	
P71	18.232	-7.024	15.714	286.497648	
P70	17.409	7.453	13.489	234.830001	
P65	0.028	6.465	7.246	0.202888	
C4	2.021	14.699	-25.219	-2387.507949	
C26	94.671	19.366	12.901	5451.972334	
			積面積	2730.9861670	
			地積	2730.98	m

合 計 (①+②)	
面積	3015.2785470
地積	3015.27 m ²

座標一覧表
(恒久的地線)

点名	X座標	Y座標	備 考
④ C39	103.473	-35.747	コンクリート杭
⑤ C57	-10.794	-42.509	コンクリート杭

測地系

任意座標

境界線の種類	
□	コンクリート杭
○	プラスチック杭

製作者

平成19年 5月10日作製
土地家屋調査士会連合会(用紙)

申請人

縮尺

1/1000

平成九年五月廿六日登記

物件1

登記年月日：平成20年1月22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7年7月10日 長野地方方法務局伊那支局

登記官

(9 枚目)

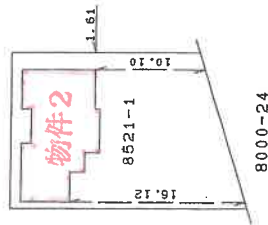
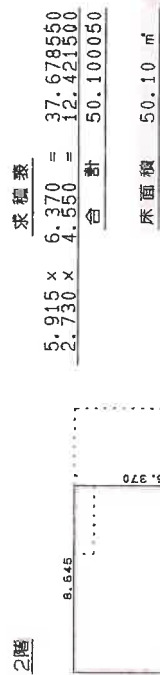
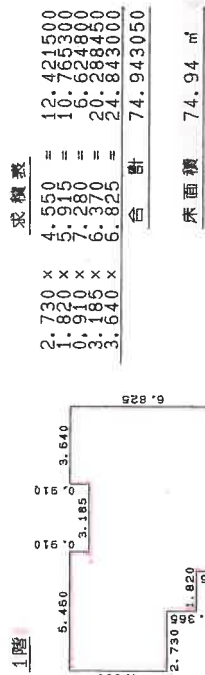
A3をA4に縮小

164188 各階平面図 建物図面

家屋番号	8521番1
建物の所在	駒ヶ根市赤穂8521番地1



物件2



平成20年宵月式吉日登記

縮尺 1/500

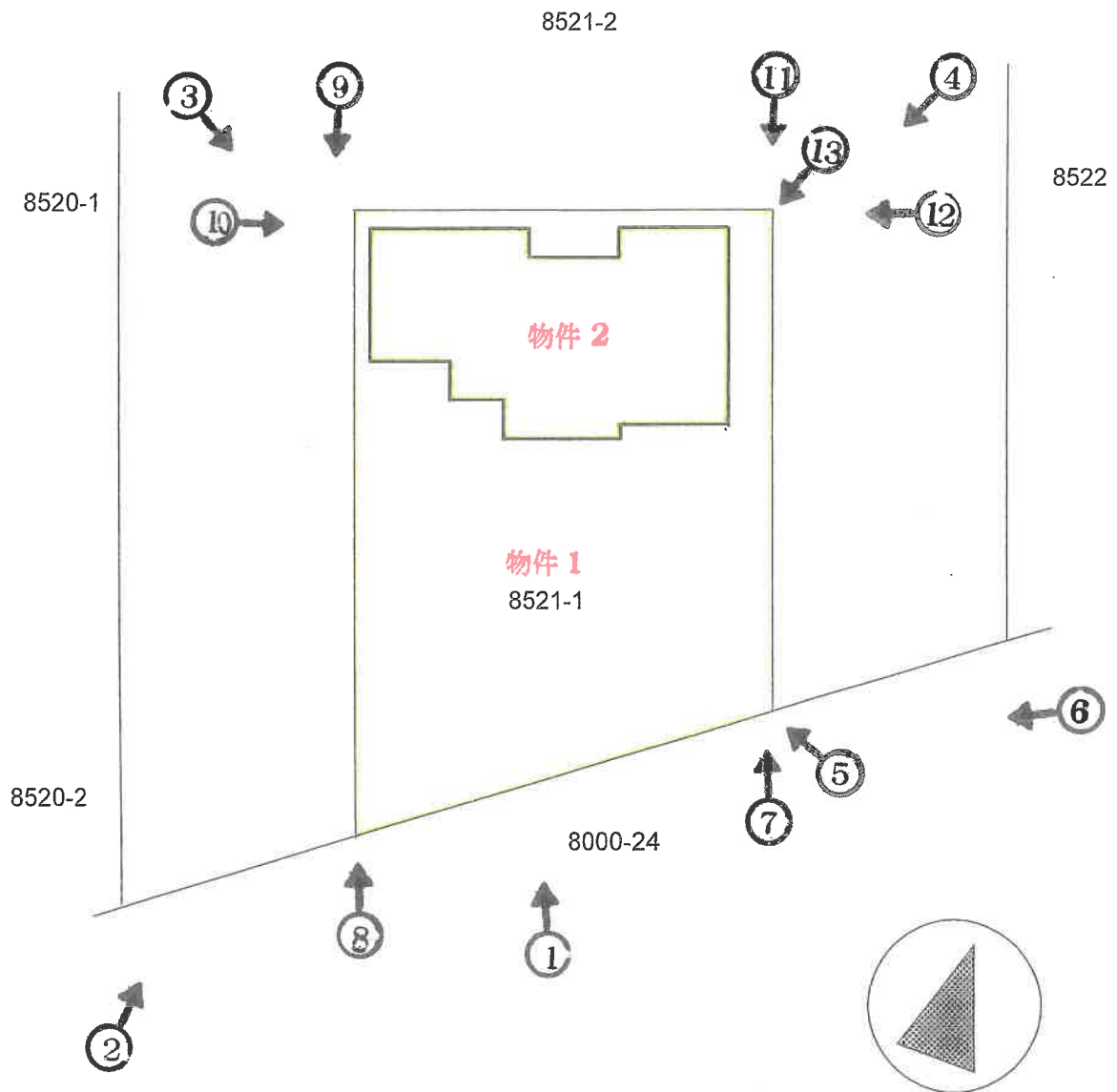
申請人

縮尺 1/250

作成者

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

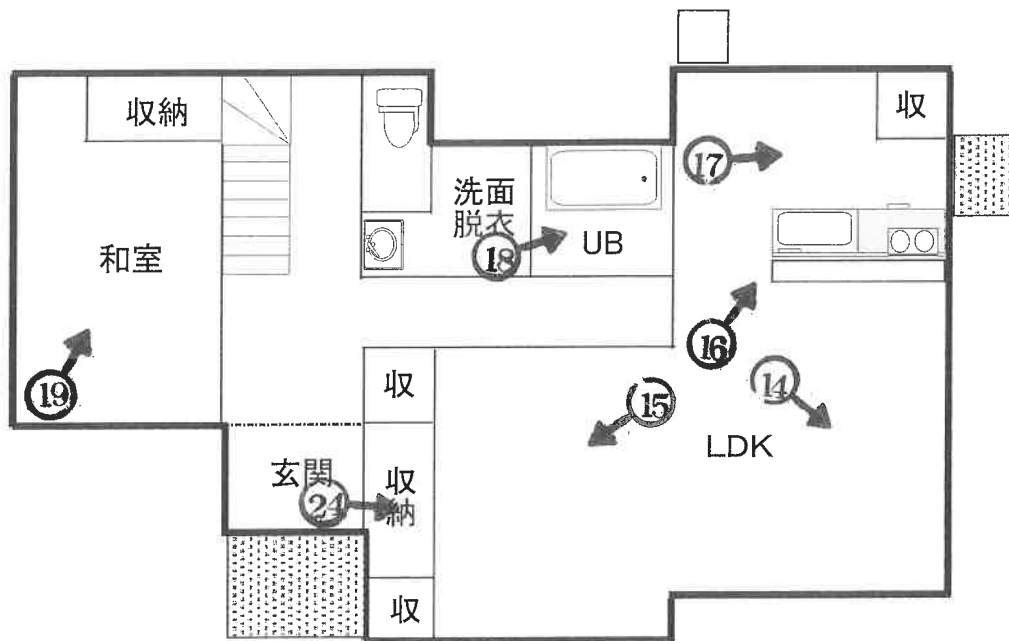
土地建物位置関係図（概略図）



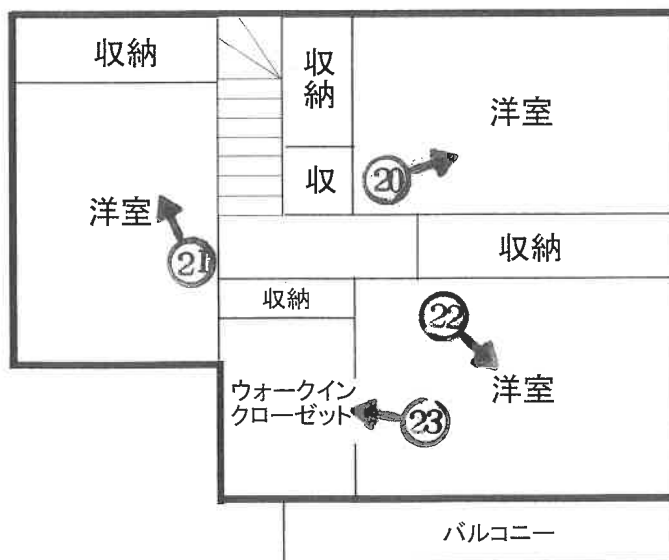
○→印は写真撮影位置方向番号を示す

（ 10 枚目）

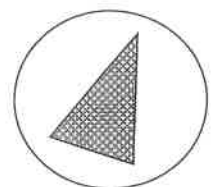
建物間取図（概略図）



1階



2階



○➡印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1

撮影日:令和7年9月9日



NO. 2

撮影日:令和7年9月9日



NO. 3

撮影日：令和7年9月9日



NO. 4

撮影日：令和7年9月9日



NO. 5

撮影日：令和7年9月9日



NO. 6

撮影日：令和7年9月9日



NO. 7

撮影日：令和7年9月9日

南東角付近

(南側から)



NO. 8

撮影日：令和7年9月9日

南西角付近

(南側から)



NO. 9

撮影日：令和7年9月9日

西側境界付近

(北側から)



NO. 10

撮影日：令和7年9月9日

北側境界付近

(西側から)



NO. 11

撮影日：令和7年9月9日

西側境界付近

(北側から)



NO. 12

撮影日：令和7年9月9日

北側境界付近

(東側から)



NO. 13

撮影日：令和7年10月7日

北東角付近



NO. 14

撮影日:令和7年10月7日



NO. 15

撮影日:令和7年10月7日



NO. 16

撮影日:令和7年10月7日



NO. 17

撮影日:令和7年10月7日



NO. 18

撮影日:令和7年10月7日



NO. 19

撮影日:令和7年10月7日



NO. 20

撮影日: 令和7年10月7日



NO. 21

撮影日: 令和7年10月7日



NO. 22

撮影日: 令和7年10月7日



NO. 23

撮影日:令和7年10月7日



NO. 24

撮影日:令和7年10月7日

太陽光発電の室内ユニット



令和7年10月15日 提出

令和7年(ケ)第8号

長野地方裁判所 伊那 支部

評 価 書

評価人・不動産鑑定士

寺 沢 秀 文

令和7年（ケ）第8号
令和7年10月 7日調査
令和7年10月11日評価
令和7年10月15日提出

長野地方裁判所 伊那 支部

評 価 書

評価人・不動産鑑定士

寺 沢 秀 文 印

第 1. 評価額

一 括 価 格 (合計)	
金 4,304,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,388,000 円
物件 2 (建物)	金 2,916,000 円

- 1 一括価格は物件 1・2 の各不動産について一括売却 (民事執行法第 6 1 条本文) を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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 土地の内訳価格は物件 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、瑕疵担保責任がないこと)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、調査日以降に発生した物件の現状変更について考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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、民事執行法第58条4項に定める場合を除き、原則として公開された資料等に基づくものである。

第3. 目的物件

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	駒ヶ根市赤穂 8 5 2 1 番 1 宅地 2 8 4 . 2 9 m ²	(同 左)
2	所在地番 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	駒ヶ根市赤穂 8 5 2 1 番 地 1 8 5 2 1 番 1 居宅 木造スレート葺2階建 1階 7 4 . 9 4 m ² <u>2階 5 0 . 1 0 m²</u> 延 1 2 5 . 0 4 m ²	(同 左)
番号	特 記 事 項		
	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. 対象土地の概況及び利用状況等

①. 物件1

位置・交通	J R飯田線「伊那福岡」駅の北西方約1.0km(道路距離)付近に位置。同駅よりは徒歩約15分程度前後の時間距離である。 (添付資料1.「受命物件位置図」参照)	
付近の状況	駒ヶ根市の南部に位置する同市赤穂の伊那福岡地区内にあって、周辺は国道153号線背後の畑等農地の中に農家住宅、一般住宅等が介在する郊外の農村住宅地域を形成している。	
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 なし
画地条件 (規模、形状)	間口：約15.4m 奥行：約22m(南西端部) 規模：概ね標準的 形状：ほぼ台形状 地勢：概ね平坦(南側一部に法地あり)	
接面道路の状況	南側台帳幅員約4m舗装市道(1183号線)よりも南西端部	

況	で約0.5m高く、また南東端部で約1.5m高く接面。道路との高低差があるため対象地への車の出入り等は隣接の件外土地(8521番2)の南西端部を使用貸借にて出入りさせてもらっている。
土地の利用状況等	物件2建物の敷地の用に供されている。 目的外建物 なし
供給処理施設	上水道 接面市道に本管あり 下水道 接面市道に本管あり ガ ス プロパンガス
特記事項	前記通り物件1土地への出入りは隣接の件外土地(8521番2。第三者所有地)の南西端部を使用貸借にて使用させてもらっている。

2. 建物の概況・利用状況

①. 物件 2

区 分	主である建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日 : 平成19年9月 新築 経済的全耐用年数 : 27年 経過年数 : 約18年 経済的残存耐用年数 : 9年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : スレート葺 内 壁 : クロス貼り等 天 井 : クロス貼り等 床 : 羽目板張り、クロス貼り等 設 備 : 電気、上水道、下水道等 その他 : なし
床面積(現況)	ほぼ登記通り。
現況用途等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 居宅 間 取 り : 添付資料「建物間取図」参照
建物の品等	総 合 普 通

	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	現在は空家未利用状況であるも、維持管理の程度は概ね普通程度である。
建物の利用状況	所有者が居住の用に供していたが、現在は空家未利用となっている。実態ある賃貸借等の存在の事実は認められない。
特 記 事 項	対象建物の敷地である物件1土地は物件2建物の元妻の母親の所有地であり、地代等金銭の支払い関係は無く、親族間の使用貸借であったとのことである。

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1). 土地物件の評価

①. 物件1

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	13,300	0.85	284.29	0.8	2,571,000

※. 総額については地域性等を勘案し千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

物件1

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、かつ長野県地価調査価格等との均衡に留意して標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差 : 道路との高低差▲15%

ウ 地積 : 284.29 ㎡

エ 建付減価補正率 : 建物規模・構造・経過年数等を考慮のうえ▲20%と判定。

(2). 建物物件の評価

①. 物件2

目的建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向等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	延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	158,000	延125.04	0.233	4,603,000

物件 2

ウ 現価率

- ・ 経済的全耐用年数 27 年、経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 9 年、観察減価及び中古建物の市場性減価 30%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を判定した。
- ・ 現価率 = (経済的残存耐用年数9年／経済的耐用年数27年) × (1－0.3)
= 0.233

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、更にそれぞれに競売市場減価修正を施して、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	2,571,000	0.1	使用借権	257,000

イ 土地利用権等割合 : 本件における使用借権割合を 10%と判定。

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 修正率 エ	競売市場 減価率 オ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ$ $\times エ \times オ$
1	2,571,000	－ 257,000			(1-0.4)	1,388,000
2	4,603,000	＋ 257,000			(1-0.4)	2,916,000
一 括 価 格 (合 計)						4,304,000

ウ 占有減価率 : 必要なしと判定。

エ 市場性修正率 : 必要なしと判定。

オ 競売市場減価修正率 : 周辺地域状況等を勘案の上、競売市場減価修正率は40%減と判定。

第6. 参考価格資料

(1). 地価公示価格

標準地番号 : 駒ヶ根(国)－1
所在地番 : 駒ヶ根市赤穂9140番
公示価格 : 16,700 円/㎡ (令和7年1月1日)
位置 : JR飯田線「伊那福岡」駅より370m
地積 : 333㎡
供給処理施設 : 上水道
接面街路 : 南5.3m舗装市道
用途指定等 : 非線引き都市計画区域
用途無指定(60%、200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

(2). 相続税課税評価額 (令和7年)

- *路線価 : (未付設地区)
- *固定資産税評価額に乗ずる倍率 : 1.1倍
- *借地権割合 : 30%

(3). 固定資産課税評価額 (令和7年度)

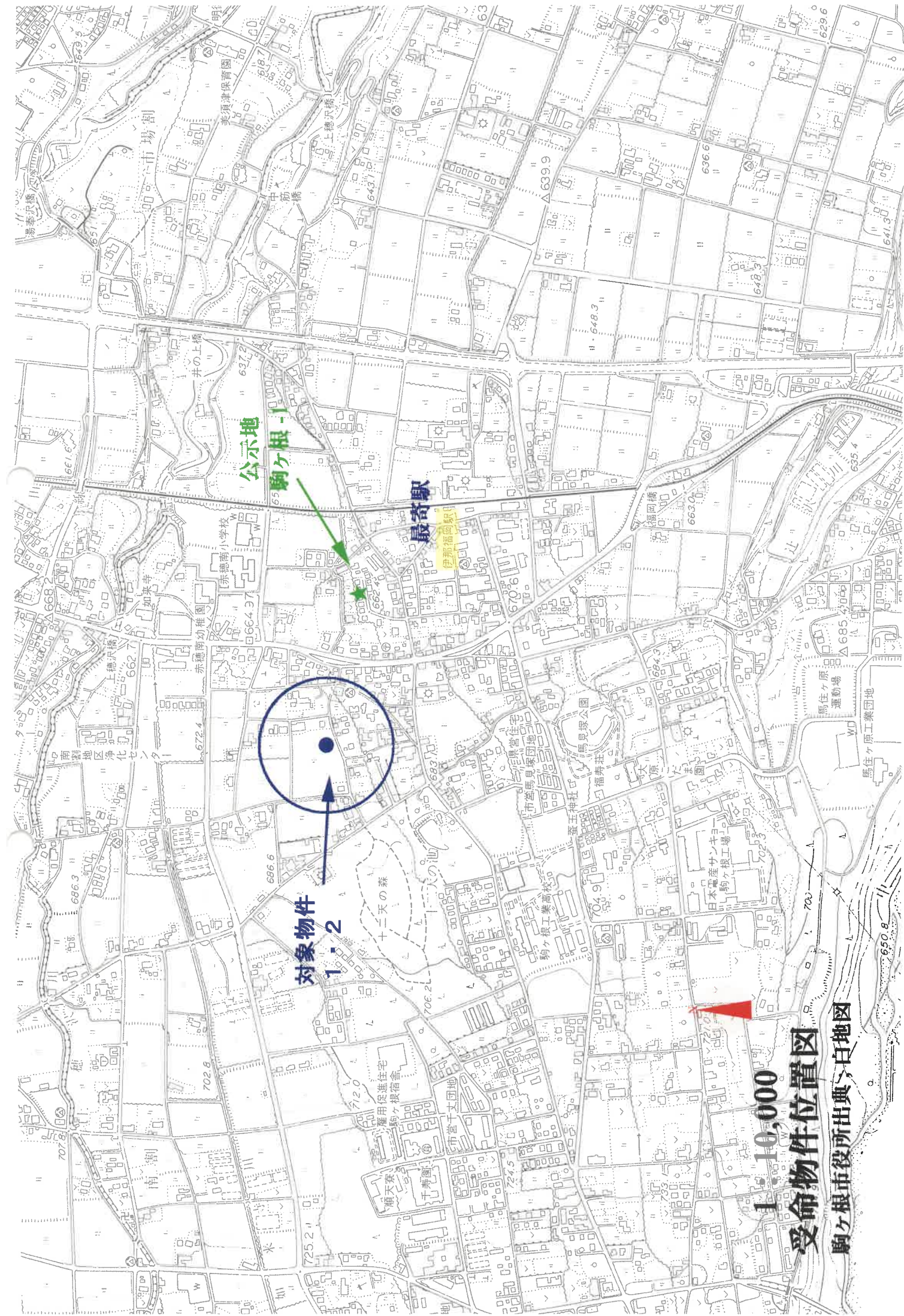
	〔課税評価額〕	〔固定資産税・都市計画税〕
(1)	2,364,155 円 (8,316 円/㎡)	7,151 円
(2)	4,699,044 円	65,786 円

(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ので注意を要する。

第 7. 附属資料の表示

- 1 受命物件位置図（「駒ヶ根市市出典白図」写）
- 2 公図写
- 3 建物平面図・同配置図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上



対象物件
1・2

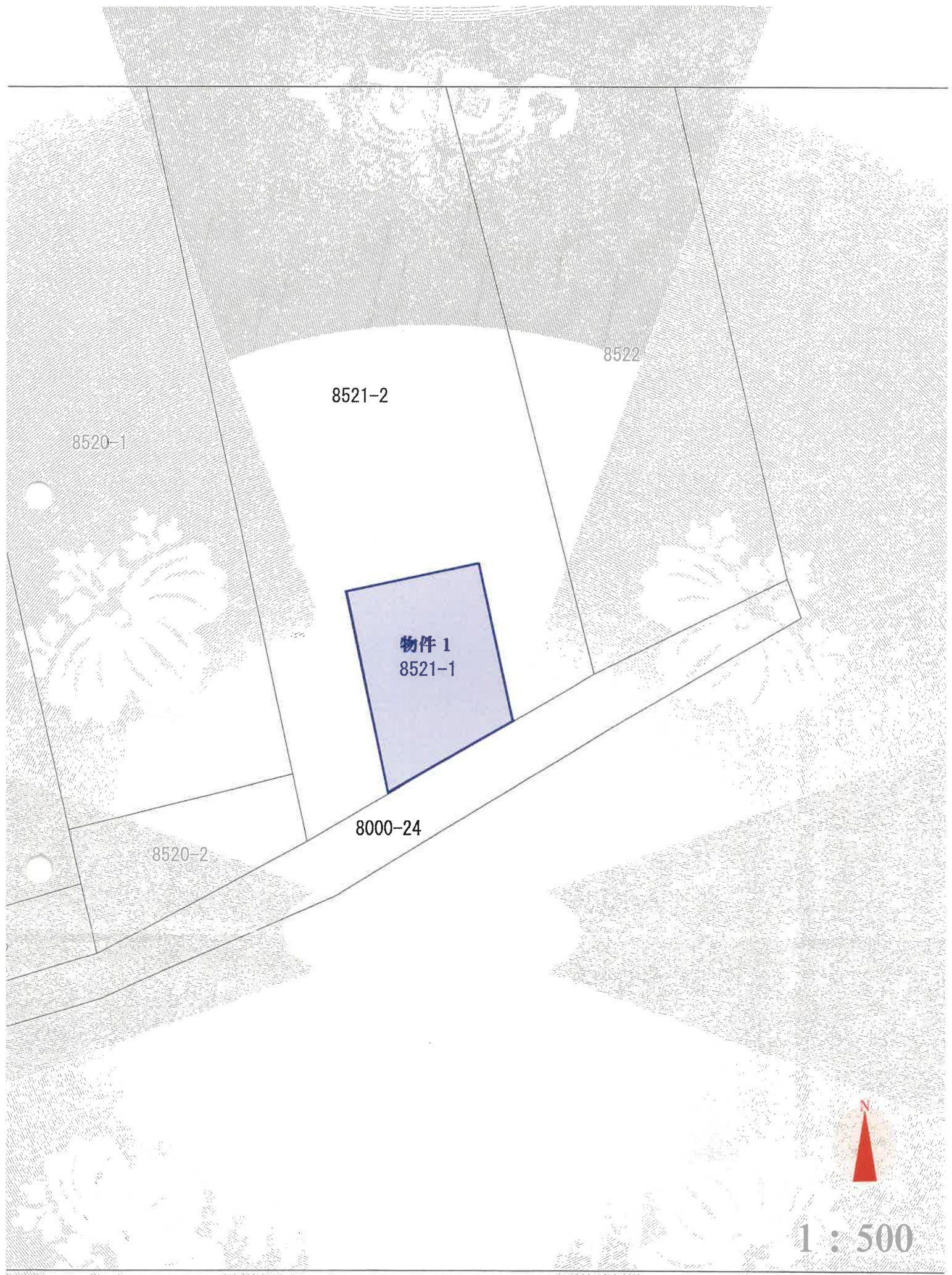
公示地
駒ヶ根-1

最寄駅

1・10,000

受命物件位置図

駒ヶ根市役所出典、白地図



地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けの位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：平成20年1月22日

令和7年7月10日
長野県地方裁量官伊藤玄信

164188 各階平面図 建物平面図

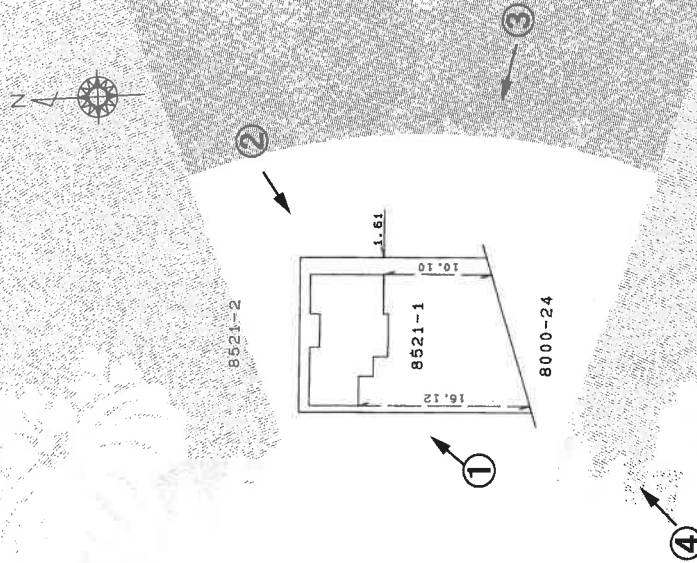
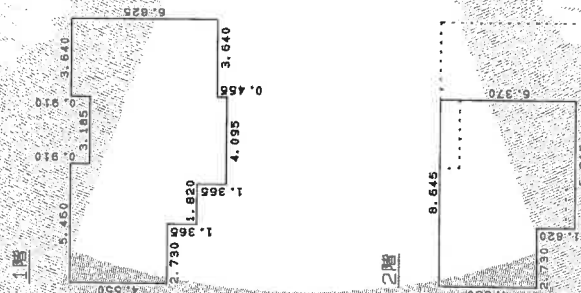
家屋番号	8521番1
建物の所在	町・根巾赤地8521番地1

求積表
2.730 x 4.550 = 12.421500
1.820 x 5.915 = 10.765300
0.910 x 7.280 = 6.624800
3.185 x 6.370 = 20.288450
3.640 x 6.825 = 24.843000
合計 74.943050

床面積 74.94 m ²

求積表
5.915 x 6.370 = 37.678550
2.730 x 4.550 = 12.421500
合計 50.100050

床面積 50.10 m ²



建物平面図
建物配置図

平成20年 豊月 式 日 登

作成者	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)

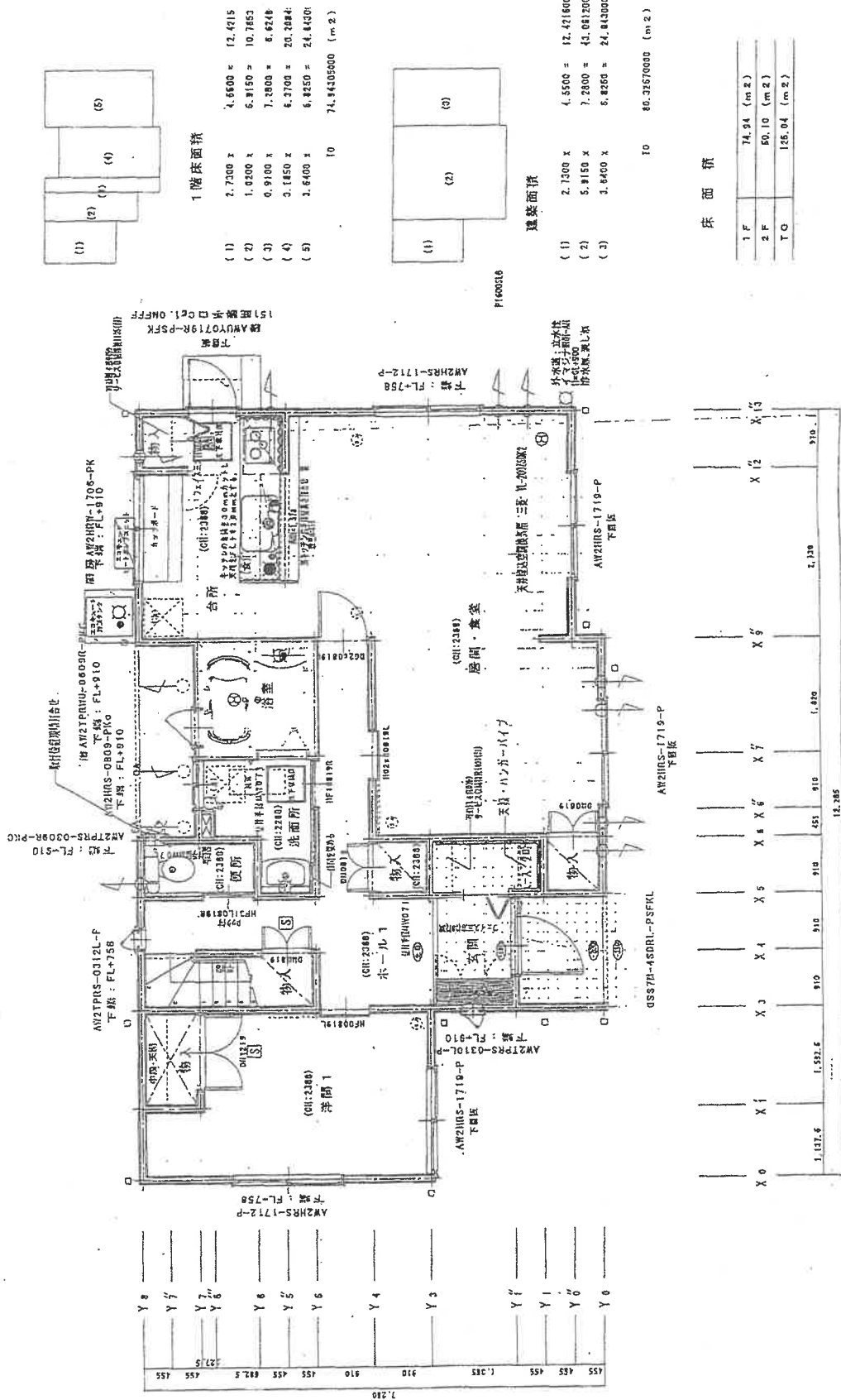
● びんす丸餅

[illegible]

空調ダクト経路、梁断面により天井高が変わる場合があります。ご了承ください。

1:100

建物取図



日期	2011.11.15	星期	一	住址	
----	------------	----	---	----	--



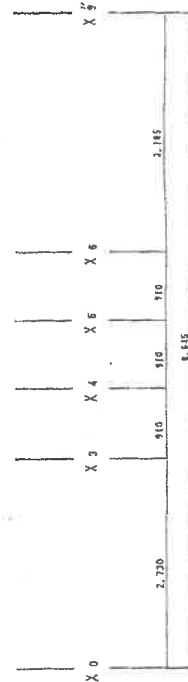
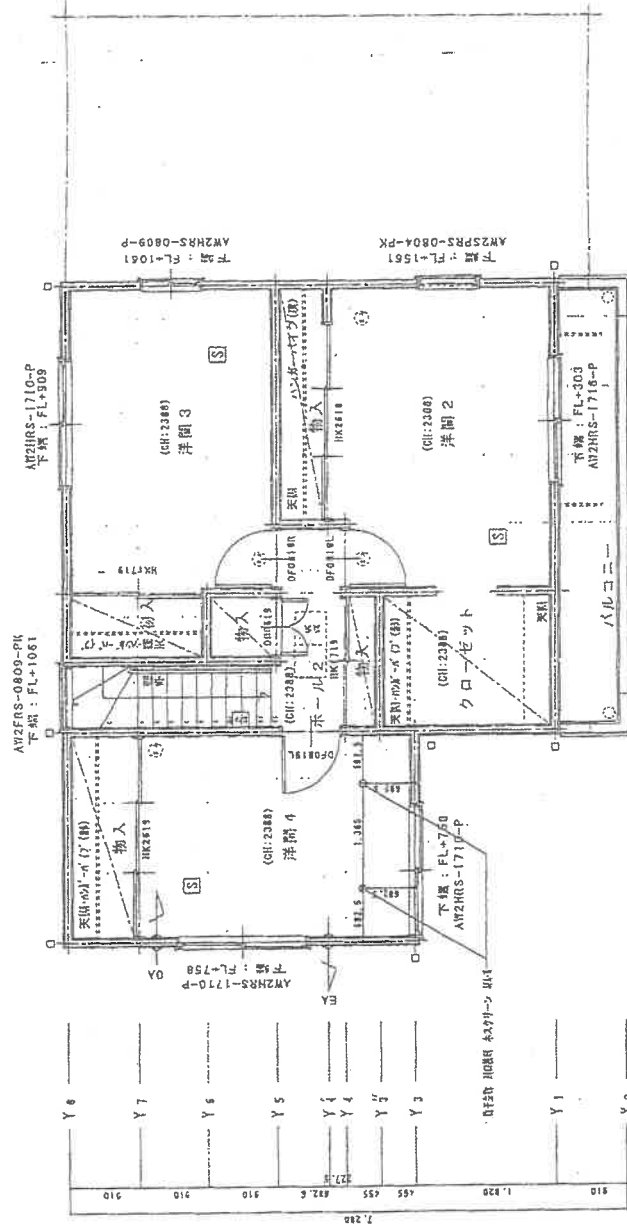
(FL+OOO)は、構造体における、床～窓下(腰窓高さ)の寸法

[illegible]

※ROH=○○○○は、構造体における
床一下がり壁下端までの寸法

※CH=○○○○は、設計上の天井高さ
（仕上がり寸法）

空調ダクト経路、梁断面により
天井高が変わる場合があります。
ご了承ください。



階2

1:100

図取問建物

类别	特征	特征

現況写真No.1



現況写真No.2



現況写真No.3



現況写真No.4

