

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)

長野地方裁判所飯田支部 執行官室 Tel 0265-52-3019

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 日

長野地方裁判所飯田支部

裁判所書記官 中 島 敦 子

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 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 17 日 午前 10 時 00 分 長野地方裁判所飯田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 3 日 午前 11 時 00 分 長野地方裁判所飯田支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 19 日から 令和 8 年 2 月 19 日まで	
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 8 年 1 月 21 日から当庁に備え置きます。		

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	2,301,000 1,840,800	一括	460,200	63,143	0
1	251,000				
2	208,000				
3	1,842,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 飯田市下久堅知久平
地 番 850番1
地 目 宅地
地 積 272.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯田市下久堅知久平
地 番 1455番7
地 目 宅地
地 積 226.03平方メートル

所有者 A

3 所 在 飯田市下久堅知久平1455番地7、850番地1
家屋 番号 1455番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺高床式2階建
床 面 積 1階 120.82平方メートル
2階 115.93平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約14.87平方メートル

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6日

長野地方裁判所飯田支部

裁判所書記官 中 島 敦 子

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1, 2】

本件所有者A及び本件債務者Bが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

本件所有者A及び同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】

隣地（地番917番1、916番及び909番1）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。



11

物 件 目 録

1 所 在 飯田市下久堅知久平
地 番 8 5 0 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 2 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯田市下久堅知久平
地 番 1 4 5 5 番 7
地 目 宅地
地 積 2 2 6 . 0 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 飯田市下久堅知久平 1 4 5 5 番地 7、8 5 0 番地 1
家屋 番号 1 4 5 5 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺高床式 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 0 . 8 2 平方メートル
2 階 1 1 5 . 9 3 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 4 . 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3
共有者 B 持分 5 分の 2



令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年 7月25日受理
令和 7年 9月12日提出
評 価 人 寺 沢 秀 文

現況調査報告書

長野地方裁判所飯田支部

執行官 藤 卷 正 弘 (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 飯田市下久堅知久平
地 番 850番1
地 目 宅地
地 積 272.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯田市下久堅知久平
地 番 1455番7
地 目 宅地
地 積 226.03平方メートル

所有者 A

3 所 在 飯田市下久堅知久平1455番地7、850番地1
家屋 番号 1455番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺高床式2階建
床 面 積 1階 120.82平方メートル
2階 115.93平方メートル

共有者 A 持分5分の3
共有者 B 持分5分の2

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録1、2、3」のとおり			
住居表示	住居表示なし			
土地	物件1、2			
現況地目	■宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ☐ ） ☐ （物件 ☐ ）			
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A ■債務者B 上記の者が本土地上に下記建物を所（共）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）	■ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	(1) 物件1及び2の土地（以下「 本土地 」という。）は、物件3の建物（以下「 本建物 」という。）の敷地として一体利用されている (2) 物件1の土地上に移動可能な簡易物置（非建物）が3台（②、③、④）ある (3) 物件2の土地上に移動可能な簡易物置（非建物）が2台（⑤、⑥）ある			
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が異なる（ ☐ 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 $\left\{ \begin{array}{l} \text{種類：物置} \\ \text{構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建} \\ \text{床面積：約14.87m}^2 \end{array} \right.$			
占有者及び占有状況	■建物所（共）有者A・B ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（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			
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	(1) 1階床下ピロティー（地階）の天井部分に破損箇所がある (2) ピロティー（地階）部分は、駐車場及び荷物置き場等として使用されている (3) 家庭ゴミの散乱・山積による異臭がある (3) ペット（犬）飼育及びペットの排泄物等による顕著な動物臭がある			
執行官保管の仮処分	■ない $\left[\begin{array}{l} \text{地方裁判所} \\ \text{保管開始日} \end{array} \right.$ 支部 年（ ）第 号 ☐ ある 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、2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者B ☐ その他の者	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ☐ (土地所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年 9月 4日 (財産分与) 頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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			
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 (本件債務者兼所有者)	【令和7年8月6日に (□口頭 ■電話) 聴取した。】 【令和7年8月8日に (□口頭 ■電話) 聴取した。】 (1) 本件所有者 A は、父です。 A は、去年 (令和6年) の11月に病院に入院し、現在は病院内の施設に入所しています。本建物に戻ることはありません。 (2) 私は、現在病院に入院しています。住所地のアパートは引き払いました。病院に入院するために、本土地建物所在地を便宜住所と定めましたが、本建物に戻ることはありません。本建物内の荷物は、殆どが不要な物です。 (3) 本建物は、現在空き家になっています。空き家になる前は、私と A が居住していました。 (4) 本建物内でペットの犬を飼っていました。最後は1匹でしたが、多いときで6匹飼育していました。 (5) 本建物の増改築はありません。雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (6) 本建物の2階中央の東側には、物件1の土地 (崖上) に往き来するための橋が設置されています。 (7) 私の建物持分 (持分5分の2) に関する本土地の使用について、賃料のやり取りなどはありません。親子間なので、無償で使用しています。 (8) 物件1の土地には、プレハブ構造の建物があります。コンクリートの基礎があったと思います。本建物に関する物置として利用していました。 (9) 本土地には、簡易な物置が複数あります。 (10) 土地の境界に関する争いはありません。本土地と南側の隣地 (917-1) との境界線は、石垣の法面ではありません。石垣の法面からは南側になります。 (11) 8月8日 (金) の (現況) 調査は、入院中のため立ち会うことが出来ません。友人の Cさんを立ち合わせます。調査中は Cさんの携帯と私の携帯を繋いでおきますので、よろしくお願いします。
■ C (本件債務者兼所有者 B の友人)	【令和7年8月8日に (■口頭 □電話) 聴取した。】 (1) 私は、本件債務者兼所有者 B の友人です。 B が入院中で立ち会うことが出来ないため、私が代わりに立ち会うよう依頼されました。

(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

■前記のとおり

■下記のとおり

(1) 本土地建物の状況は、別紙地図（法第14条第1項）、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取り図（概略図）及び添付写真のとおりである。

(2) 本土地に隣接あるいは周囲に存在する土地の状況は、下記のとおりである。

記

地 番	地 目	地 積 m ²	権利者その他の事項	備 考
9 1 7 番 3	公衆用道路	9 0	所有者 旧内務省	
9 1 7 番 2	公衆用道路	4 5	所有者 第三者個人	
1 4 5 5 番 3	公衆用道路	1 0 4	所有者 第三者個人	
9 1 7 番 1	宅地	3 2 8	所有者 第三者個人	2 2
9 1 6 番	原野	1 5 6	所有者 同上	
9 0 9 番 1	畑	8 5 6	所有者 第三者個人	
8 5 0 番 4	畑	1 8 9	所有者 国土交通省	
1 4 5 5 番 2	宅地	1 0 0	所有者 第三者個人	3 1

(3) 本土地と南側に隣接する上記地番9 1 7 番1及び地番9 1 6 番の土地との筆界は判然としない。

(4) 本土地と東側に隣接する上記地番9 0 9 番1の土地との筆界は判然としない。

(5) 本土地の北側に隣接する上記地番8 5 0 番4の土地には、一部未舗装の道路部分がある。

(6) 本物件1の土地は、元は畑であり、崖地の西側に間知石練り積みの擁壁が築造されている。同擁壁の崖上に未登記附属建物（物置）、移動可能な簡易物置（非建物）3台（②、③、④）及び廃材等が存在し、崖下の平坦地に本建物の一部が存在する。

(7) 本物件3の中央東側と本物件1の擁壁の崖上は、軽量鉄骨の「渡り橋」によって往来が可能になっている。

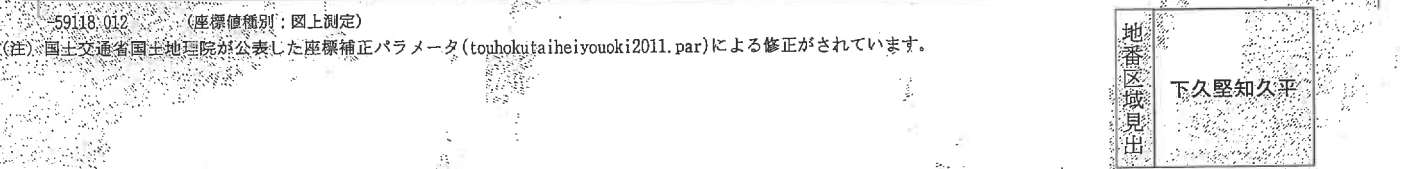
(8) 本物件2の土地上に移動可能な簡易物置（非建物）が2台（⑤、⑥）存在する。

(9) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月25日 (金) 15:00-15:05	長野地方法務局飯田支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
7年 7月25日 (金) 15:20-15:55	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影 全戸不在
7年 7月25日 (金)	当庁 (執行官室)	飯田市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 7月29日 (火)	当庁 (執行官室)	本件所有者 A 宛照会書送付 (郵便) 本件債務者兼所有者 B 宛照会書送付 (郵便)
7年 8月 6日 (水) 12:30-12:35	当庁 (執行官室)	A から電話聴取
7年 8月 8日 (金) 8:50- 9:50	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 A から (携帯) 電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 (評価人) を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 8月 8日 評価人同行 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



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。
(長野地方務局飯田支局管轄)
令和7年5月21日
長野地方務局

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年6月25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。

(長野県地方事務局 飯田支庁管轄)

令和7年5月21日 長野県地方事務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号

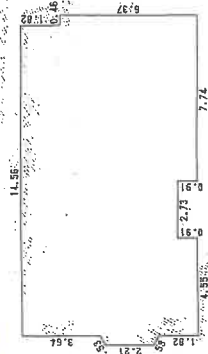
1455-7

建物の所在

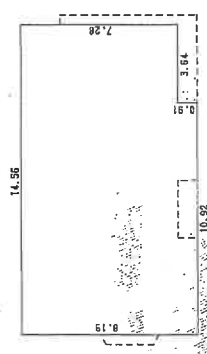
飯田市下久堅和久平1455番地7、850番地1

150682

1 階



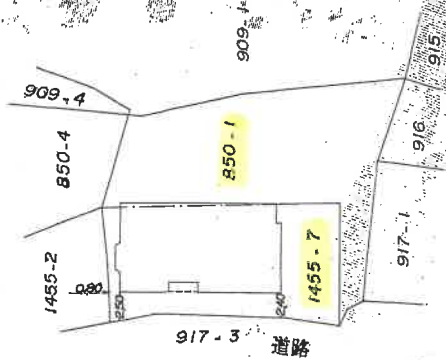
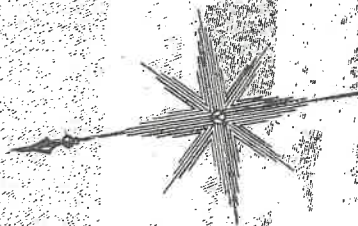
2 階



2 階求積

1	10.92 × 8.19	=	89.4348
2	3.64 × 7.28	=	26.4992
合計			115.93400
床面積			115.93 m ²

破綻部分は2階の形状



平成19年6月25日登記

申請人

申請人

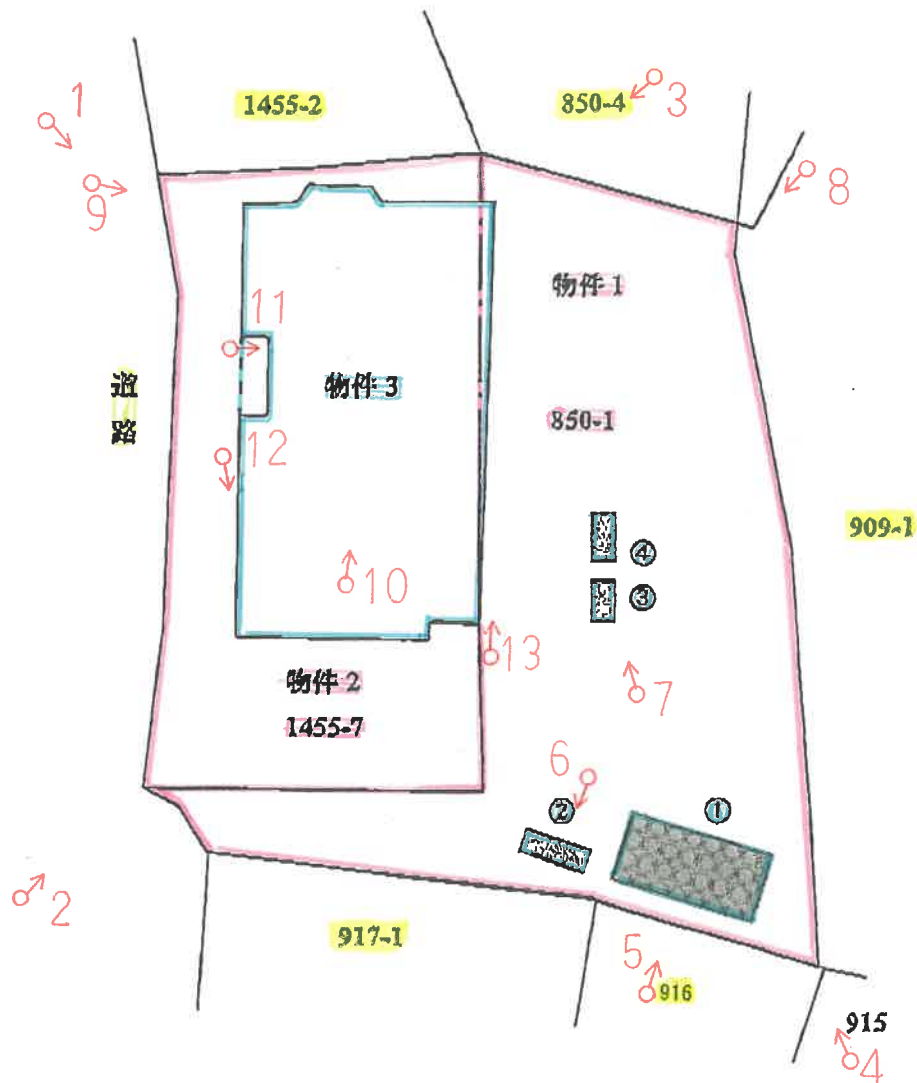
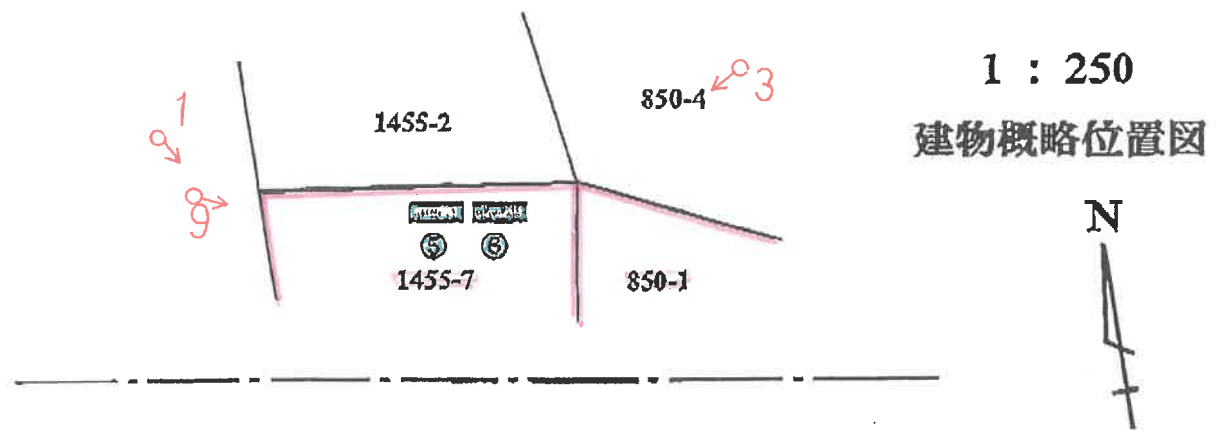
縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者 土地調査士

平成19年6月19日作成 (土地調査士会連合会用紙)

請求番号: 11-1



①軽鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置

(未登記建物) 約 14.87 m²

②簡易物置

(非建物) 約 1.3 m²

③簡易物置

(非建物) 約 1.6 m²

④簡易物置

(非建物) 約 1.6 m²

⑤簡易物置

(非建物) 約 1.4 m²

⑥簡易物置

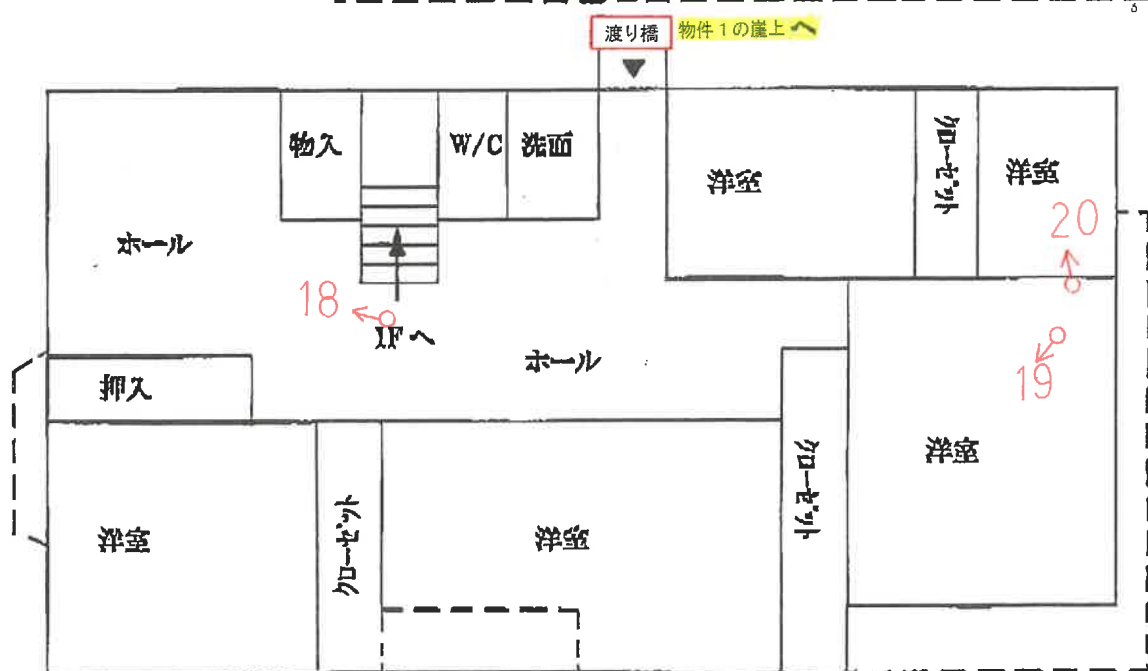
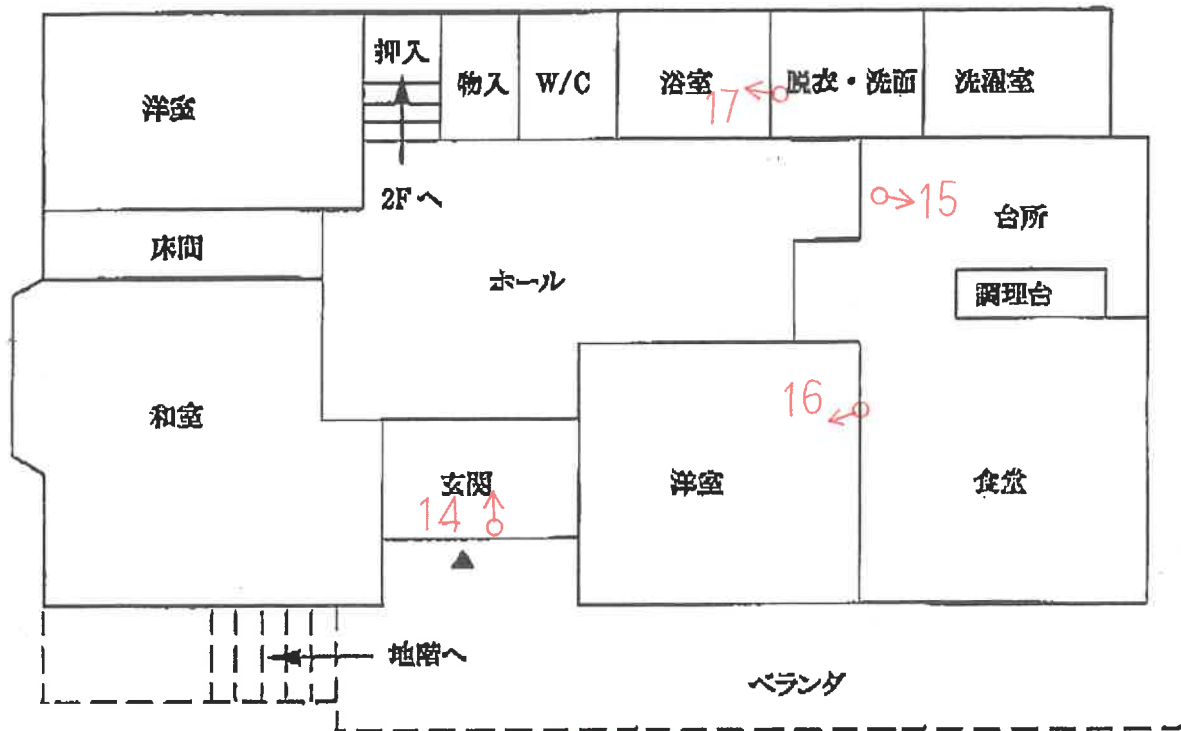
(非建物) 約 1.4 m²

♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図 (概略図)
令和 7 年(ケ)第 3 号
物件 1、2 (宅地)
物件 3 (居宅)



1 階 (2階)



♂ 写真撮影位置・方向

2 階 (3階)

1:100

建物間取り図

令和7年（ケ）第3号



NO. 1

物件 1、2、3



NO. 2

公衆用道路
917-3
917-2
道
1455-3

2025/08/08



NO. 3

物件 1、2、3



NO. 4



NO. 5

未登記附属建物



NO. 6

物件 1

移動可能な簡易物置②



NO. 7

移動可能な簡易物置③、④



NO. 8



NO. 9

物件 2、3

移動可能な簡易物置⑤、⑥



NO. 10

物件 3

1 階床下ピロティー部分

移動可能な簡易物置⑤、⑥

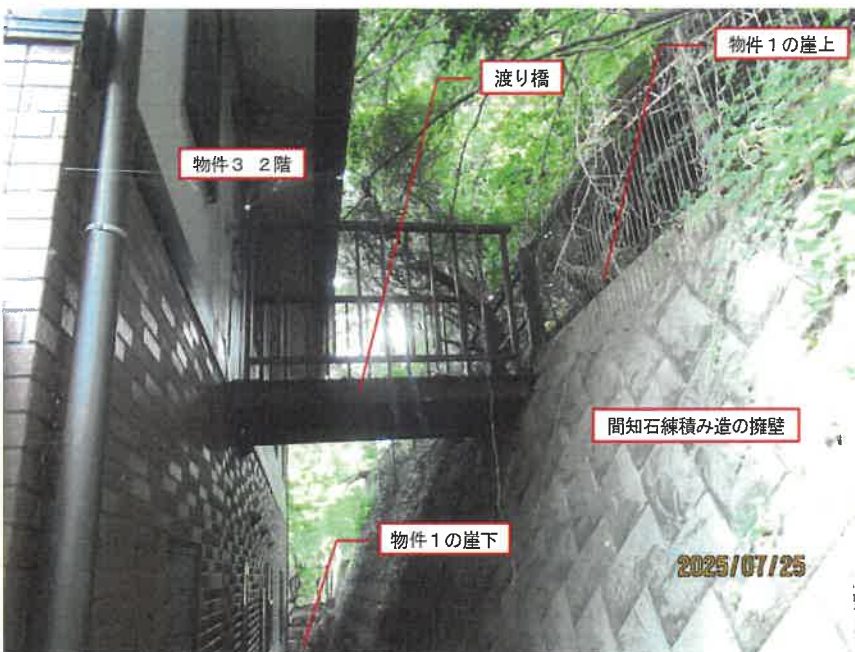


NO. 11

ピロティーの天井破損部分



NO. 12



NO. 13

物件1、2、3



NO. 14

物件3

1階



NO. 15



NO. 16

ペット(犬)の紙オムツ

餌の空き袋

ケージ



NO. 17

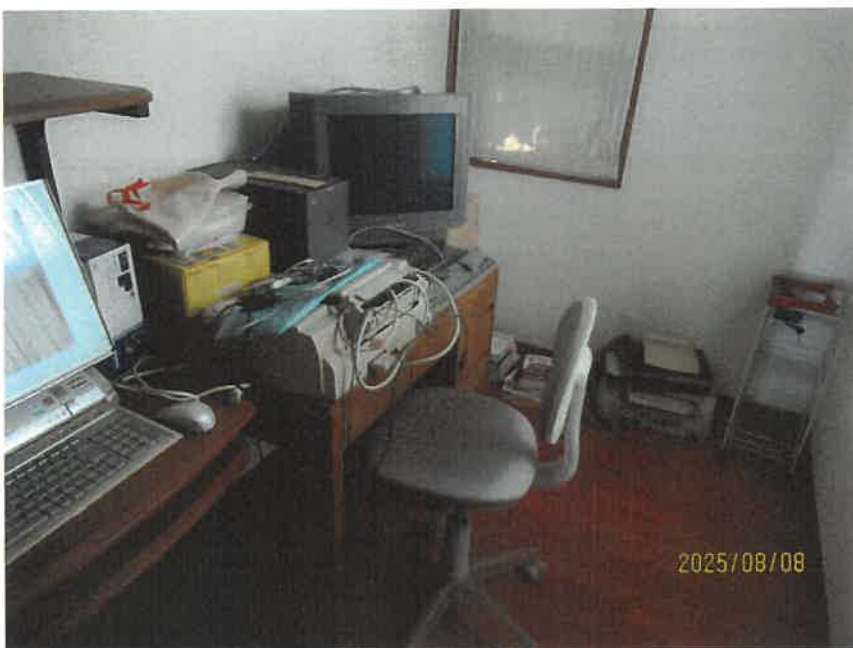


NO. 18

2階



NO. 19



NO. 20

令和7年（ケ）第3号

令和7年 8月 8日調査

令和7年 9月24日評価

令和7年 9月26日提出

長野地方裁判所 飯田 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 2,301,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 251,000 円
物件2 (土地)	金 208,000 円
物件3 (建物)	金 1,842,000 円

- 1 一括価格は物件1～3の各不動産について一括売却(民事執行法第61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1～2土地の内訳価格は物件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、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	飯田市下久堅知久平 8 5 0 番 1 宅地 2 7 2 . 0 0 m ²	(同 左)
2	所 在 地 番 地 目 地 積	飯田市下久堅知久平 1 4 5 5 番 7 宅地 2 2 6 . 0 3 m ²	(同 左)
3	所在地番 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	飯田市下久堅知久平 1 4 5 5 番地 7、 8 5 0 番地 1 1 4 5 5 番 7 居宅 木造瓦葺高床式 2 階建 1 階 1 2 0 . 8 2 m ² <u>2 階 1 1 5 . 9 3 m²</u> 延 2 3 6 . 7 5 m ²	(未登記附属建物) 軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺 平家建 物置 約 1 4 . 8 7 m ² (その他は同左)
番号	特 記 事 項		
	物件 3 建物は共有であり、物件 1 及び 2 所有者 (父) が持分 5 分の 3、 実娘が持分 5 分の 2 となっている。		

* 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「駄科」駅の東方約 1.4 km (道路距離) 付近に位置。同駅よりは車約 5 分程度の距離である。 (添付資料1. 「受命物件位置図」 参照)	
付近の状況	飯田市南東部に位置する同市下久堅知久平地区内にあって、国道 256 号線沿いに一般住宅、旧来の店舗兼住宅等が建ち並び、その背後には農地、山林原野の中に農家住宅等が介在する農村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	都市計画区域外 無し 土砂災害特別警戒区域 (一部急傾斜) 土砂災害警戒区域 (一部急傾斜) 埋蔵文化財等包蔵地外
画地条件 (規模、形状)	間口 : 約 2.0 m 奥行 : 約 21.0 m (南端部) 規模 : (単独筆としては) ほぼ標準的	

	形 状 : 不整形(旗竿状地) 地 勢 : 大半が西側に向けての傾斜地(一部のみ概ね平坦地)
接面道路の状況	西側約 6 m 舗装国道(256 号線)に平面的には一部のみ接面(約 2 m)。但し、同筆の地盤面の大半は同国道より約 3 ～ 4 m 高く位置。
土地の利用状況等	1. かつては畑であったが、現在の登記上地目は「宅地」である。 2. 物件(2)土地と共に一体画地を形成し、物件(3)建物の東側一部が僅かに跨がって存している。 3. 同物件内は傾斜等あり、一部は山林原野状化している。 4. 同物件の南東端部に後記の未登記附属建物 1 棟が存している他、非建物である 3 個の簡易物置(②③④)が存している。 5. 同物件に至るには、主として物件(2)に建つ物件(3)建物の 2 階東側部分に存する幅員約 2 m の鉄製の橋に拠っている。 6. 物件(2)土地の地盤面よりは約 3 ～ 4 m 程度高く段差がある。 目的外建物 なし。
供給処理施設	上水道 あり 下水道 あり

	ガ ス プロパンガス
特 記 事 項	前記の「土地の利用状況等」を参照。

②. 物件 2

位置・交通	物件 1 に準ずる。(添付資料 1. 「受命物件位置図」参照)	
付近の状況	物件 1 に準ずる。	
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	都市計画区域外 なし 土砂災害特別警戒区域(一部急傾斜) 土砂災害警戒区域(急傾斜) 埋蔵文化財等包蔵地外
画地条件 (規模、形状)	間口：約 21 m 奥行：約 12 m 規模：(単独筆としては)ほぼ標準的 形状：ほぼ長方形 地勢：概ね平坦	
接面道路の状況	西側現況幅員約 6 m の舗装国道(256 号線)と南西端部でほぼ等高に、また北西端部分で約 0.5 m 高く接面。	
土地の利用状	1. 物件(1)土地と共に一体画地を形成し、主として当該	

況等	物件（２）に物件（３）建物が存している。 ２．物件（３）建物は登記上高床式２階建であり、外見上の１階部分は高床式の吹き抜けの床下で登記面積不算入の駐車場となっている。 ３．床下の北西端部分に鉄製の外階段があり、これにより登記上の１階部分の玄関等に至る。 ４．同物件の北端部に非建物である２個の簡易物置（⑤⑥）が存している。 目的外建物 なし。
供給処理施設	上水道 接面国道に本管あり（引込済み） 下水道 接面国道に本管あり（引込済み） ガ ス プロパンガス
特 記 事 項	前記の「土地の利用状況等」を参照。

2. 建物の概況・利用状況

①. 物件 3

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13年6月 新築 経済的全耐用年数 : 約27年 経過年数 : 約24年 経済的残存耐用年数 : 約 3年
仕 様	構 造 : 木造高床式2階建 屋 根 : 瓦葺 内 壁 : クロス張り等 天 井 : クロス張り等 床 : クロス張り、畳敷、羽目板張り等 設 備 : 通常程度 その他 : 特になし
床面積(現況)	現況面積は登記面積に概ね一致しているものと認められる。
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	普通であるも築後約24年を経た木造中古住宅であるところから、築年程度の老朽化並びに物理的損耗の進捗が認められる。
建物の利用状況	以前は所有者自ら居住の用に供していたが、現在は空家、未利用状態となっている。賃貸借等の存在の事実とは認められない。
特記事項	1). 現在は未利用空家状態にあり、屋内各所に相当量のゴミ等が山積し、汚れ、悪臭が認められる。 2). 未登記附属建物として下記の物置1棟が物件(1)土地の南東側部分に存する。 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 物置 約14.87㎡ 2. 物件3建物は共有であり、物件1及び2所有者(父)が持分5分の3、その実娘が持分5分の2を持ち、実娘の敷地に対する敷地利用権原は親族間の使用貸借である。

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

各物件土地の建付地価格等を次の通り求めた。なお、評価に際しては物件1と2とはその利用状況等よりして一体の画地であることを前提として一律評価とした。

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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
1	12,300	0.4	272.00	0.6	803,000
2	12,300	0.4	226.03	0.6	667,000
計			498.03		1,470,000

※. 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、かつ地価公示価格又は県地価調査価格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 : 物件(1)(2)で一体画地を形成していることから一律価格とした。
面大減価▲10%、傾斜地含む▲30%、画地内段差あり▲20%、
一部山林原野状▲20% (相乗積▲60%)

ウ 地積 : 272.00 ㎡

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経過年数、規模、構造並びに敷地との関係等を考慮のうえ建付減価率を40%と判定。

物件 2

ア 標準画地価格 : 物件 1 に準ずる。

イ 個別格差 : 物件 1 に準ずる。(相乗積▲60%)

ウ 地積 : 226.03 m²

エ 建付減価補正率 : 物件 1 に準ずる。(建付減価率▲40%)

(2). 建物物件の評価

対象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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	主	207,000	延236.75	0.0667	3,269,000
	未附	124,000	延約14.87	0.03	55,000
	計				3,324,000

物件 3・主建物

ウ 現価率

- ・ 経済的全耐用年数27年、経過年数24年、経済的残存耐用年数3年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を判定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数3年} / \text{経済的耐用年数27年}) \times (1 - 0.4)$$

$$= 0.0667$$

物件 3・未登記附属建物

ウ 現価率

- ・ 品等、現状等を勘案し、現価率を3%と判定した。

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、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	803,000	0.35	法定地上権	281,000
2	667,000	0.35	法定地上権	233,000
(合計)				514,000

イ 土地利用権等割合 : 法定地上権割合を35%と判定した。

②. 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) 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 減価修正 オ	評価額 (円) (7±1)×ウ ×エ×オ
1	803,000	－ 281,000		(1-0.2)	(1-0.4)	251,000
2	667,000	－ 233,000		(1-0.2)	(1-0.4)	208,000
3	3,324,000	＋ 514,000		(1-0.2)	(1-0.4)	1,842,000
一 括 価 格 (合 計)						2,301,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 傾斜地の土地建物であり、市場性が劣る。

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). 長野県地価調査価格

基準地番号 : 飯田(県)－6
所在地番 : 飯田市龍江4464番2外
標準価格 : 9,060 円/㎡ (令和7年7月1日)
位置 : JR飯田線「天竜峡」駅より1.4km
地積 : 228 ㎡
供給処理施設 : 上水道・公共下水道
接面街路 : 北東5.3m舗装市道
用途指定等 : 都市計画区域外
地域の概要 : 一般住宅等を主体とした郊外の住宅地域

(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% (あくまで課税上の割合である)

(3). 固定資産課税評価額 (令和7年度)

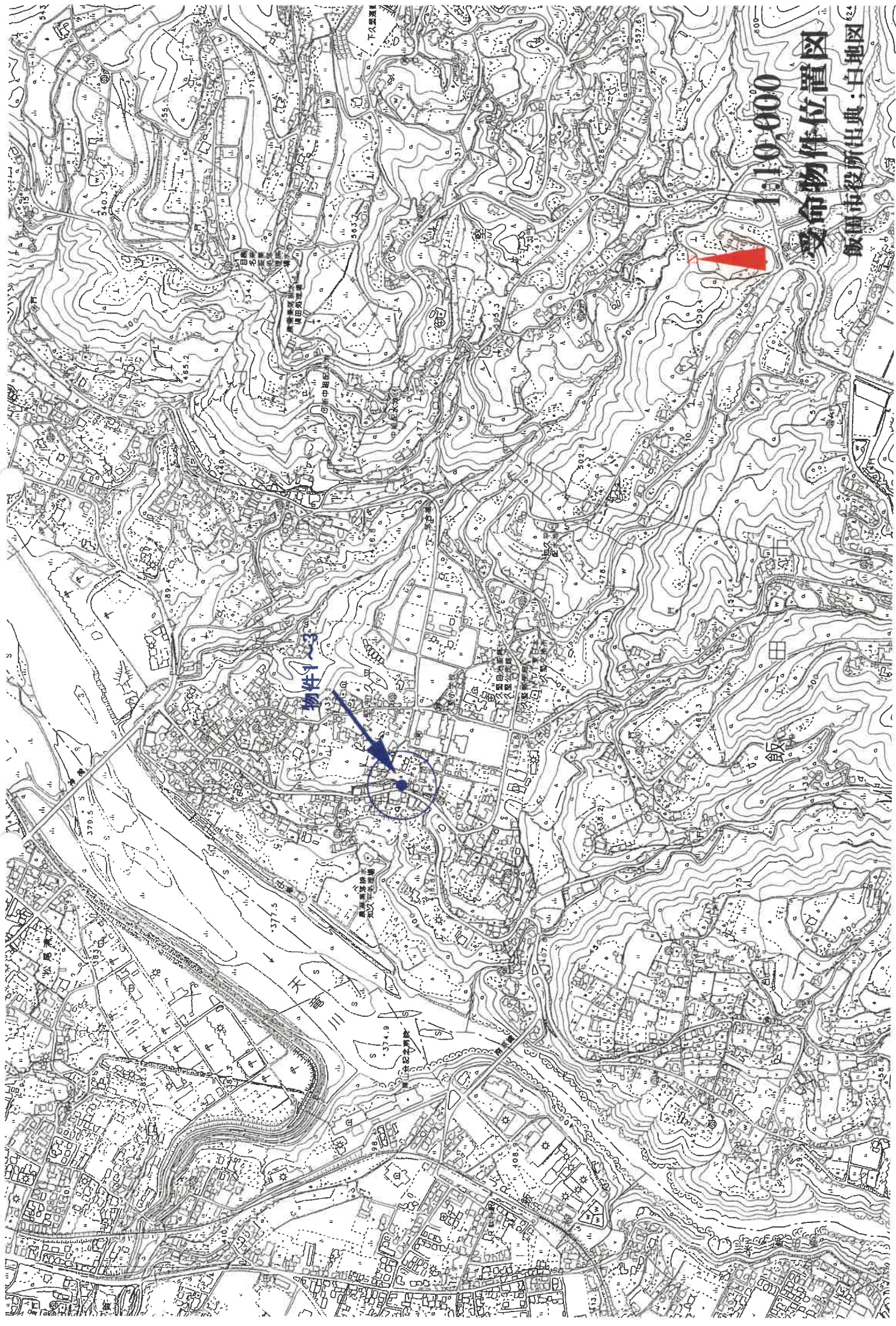
	〔課税評価額〕	〔固定資産税〕
(1)	1,462,214 円 (5,376 円/㎡)	5,453 円
(2)	1,215,089 円 (5,376 円/㎡)	4,531 円
(3)	3,797,089 円	53,159 円

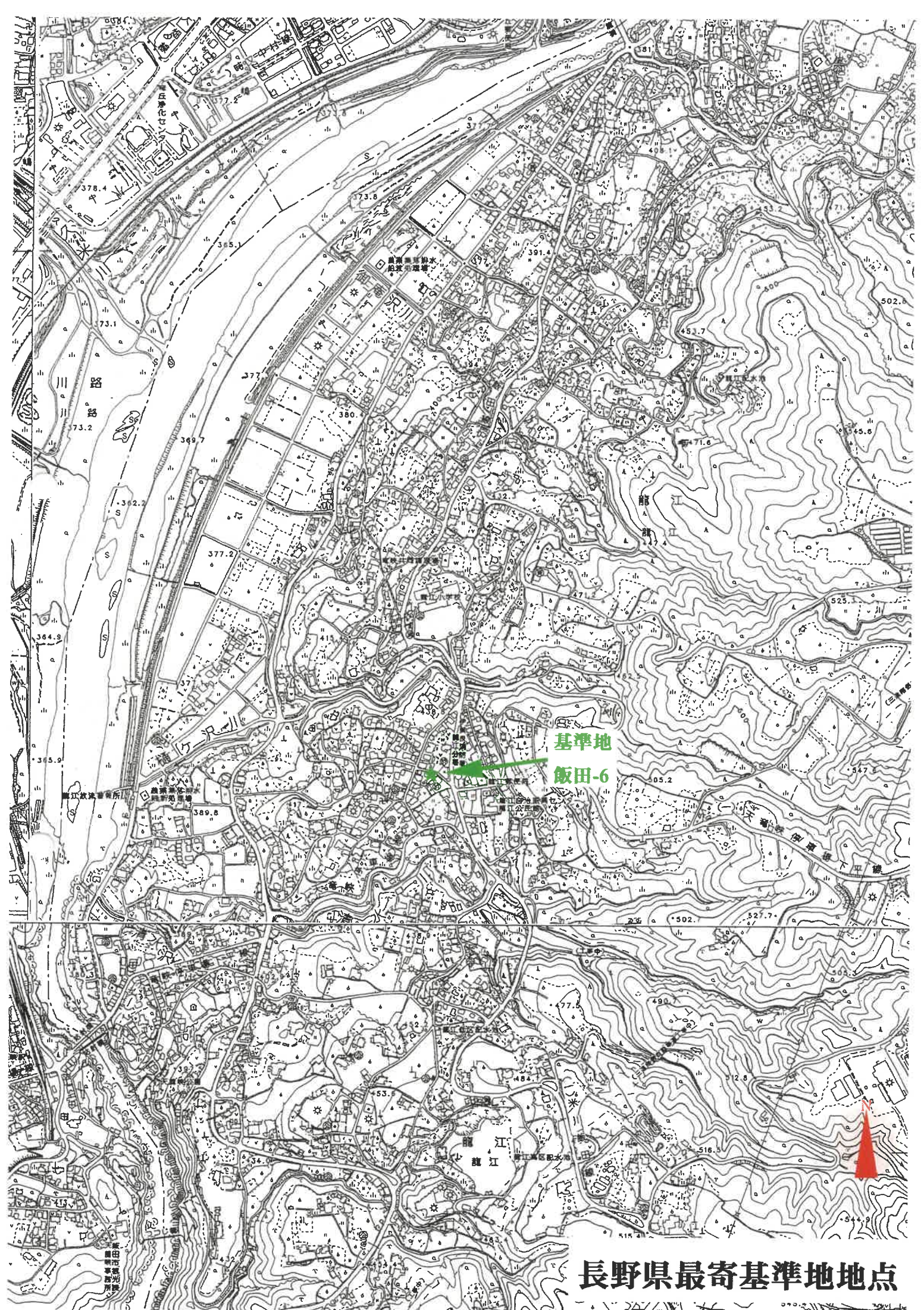
(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものであるので注意を要する。

第7. 附属資料の表示

- 1 受命物件位置図（「飯田市出典白図」写）
- 2 公図写
- 3 建物概略配置図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

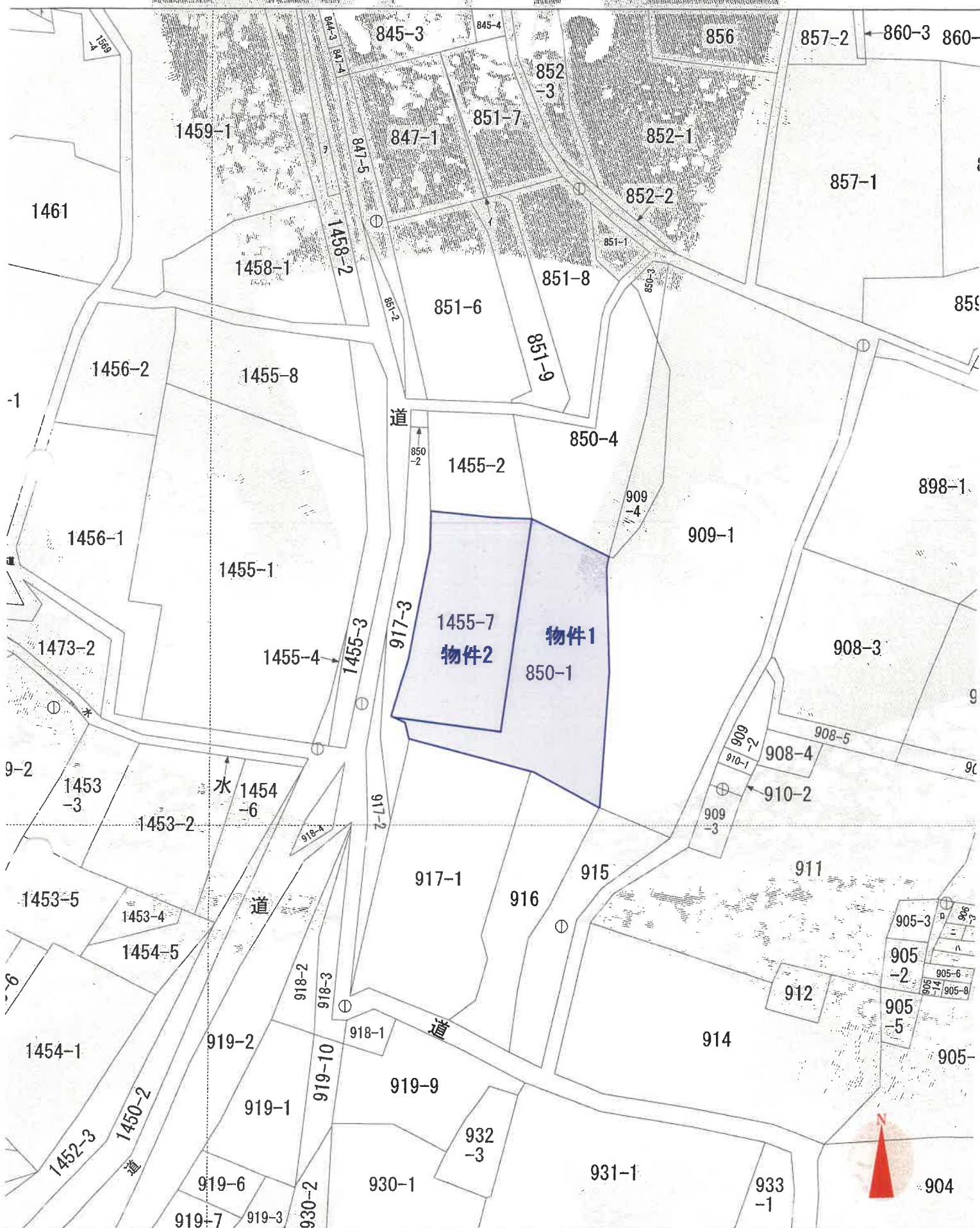
以 上





長野県最寄基準地地点

(座標值種別：図上測定)



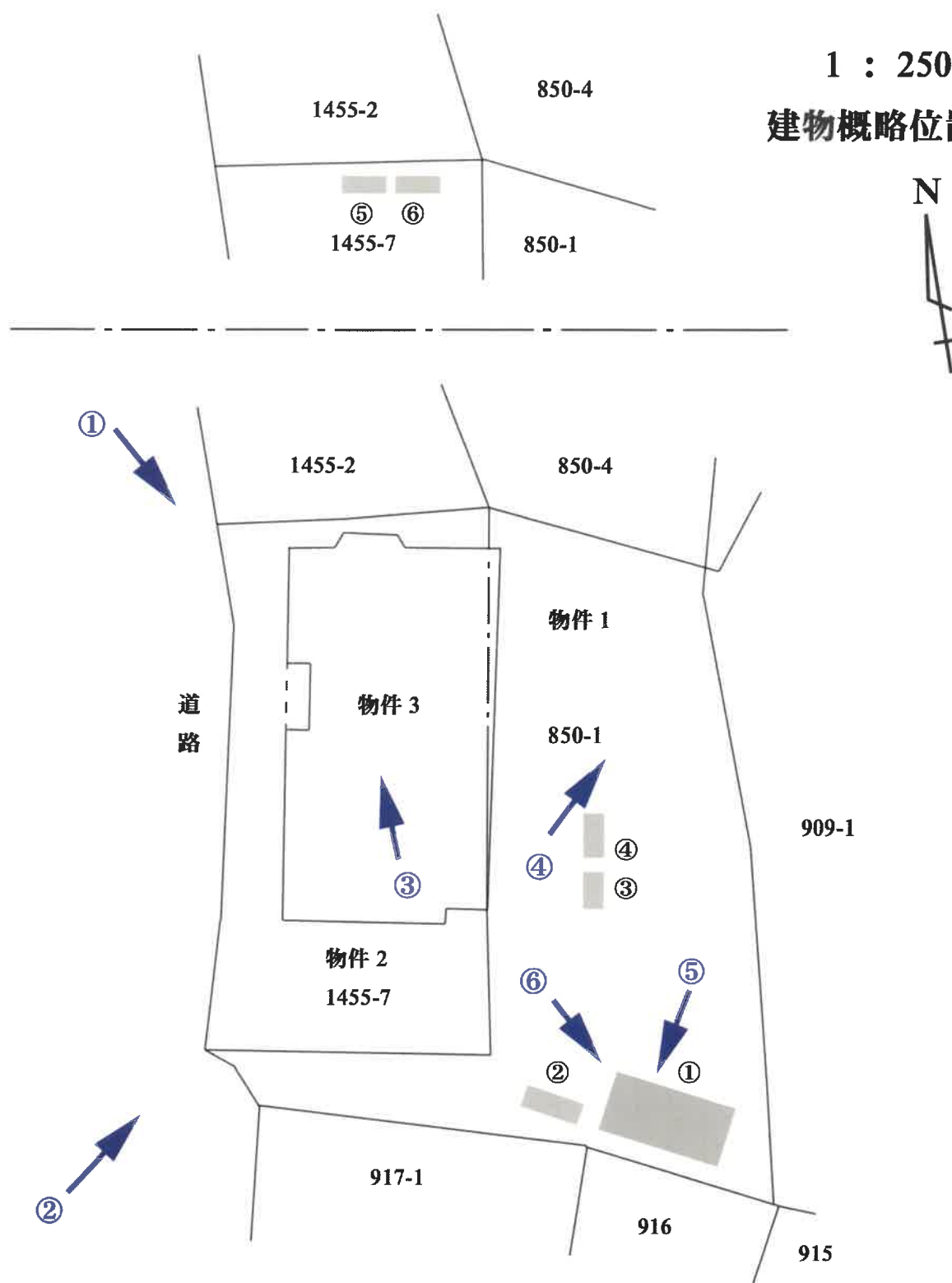
〔標値種別：図上測定〕

完が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

1 : 500

公 函 写

1 : 250
建物概略位置図



①軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置

(未登記建物) 約 14.87 m²

②簡易物置 (非建物) 約 1.3 m²

③簡易物置 (非建物) 約 1.6 m²

④簡易物置 (非建物) 約 1.6 m²

⑤簡易物置 (非建物) 約 1.4 m²

⑥簡易物置 (非建物) 約 1.4 m²

登記年月日：平成13年6月25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。

(長野地方方法務局飯田支局管轄)

令和7年5月21日

長野地方方法務局

登記官

請求番号：11-1

各階平面図

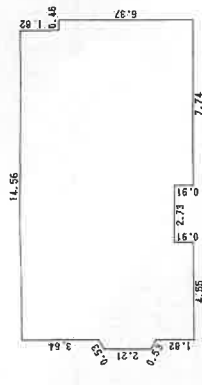
家屋番号 1455-7

建物図面

150682

建物の所在 飯田市下久堅知久平1455番地7、850番地1

1階

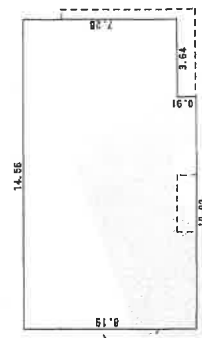


1階求積

1 (2.21 + 2.73) X 0.45 / 2 = 1.13620
2 4.55 X 8.19 = 37.2645
3 2.73 X 7.28 = 19.8744
4 7.28 X 8.19 = 59.6232
5 0.45 X 6.37 = 2.9302

合計 120.82850
床面積 120.82 ㎡

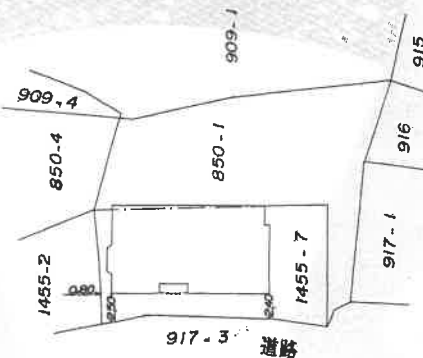
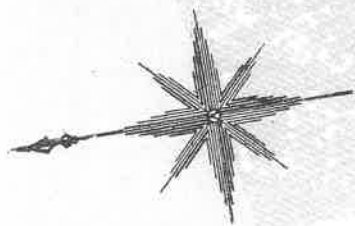
2階



2階求積

1 10.92 X 8.19 = 89.4348
2 3.64 X 7.28 = 26.4992
合計 115.93400
床面積 115.93 ㎡

破綻部分は2階の形状



平成13年6月25日登記

建物平面図

申請人

建物配置図

申請人

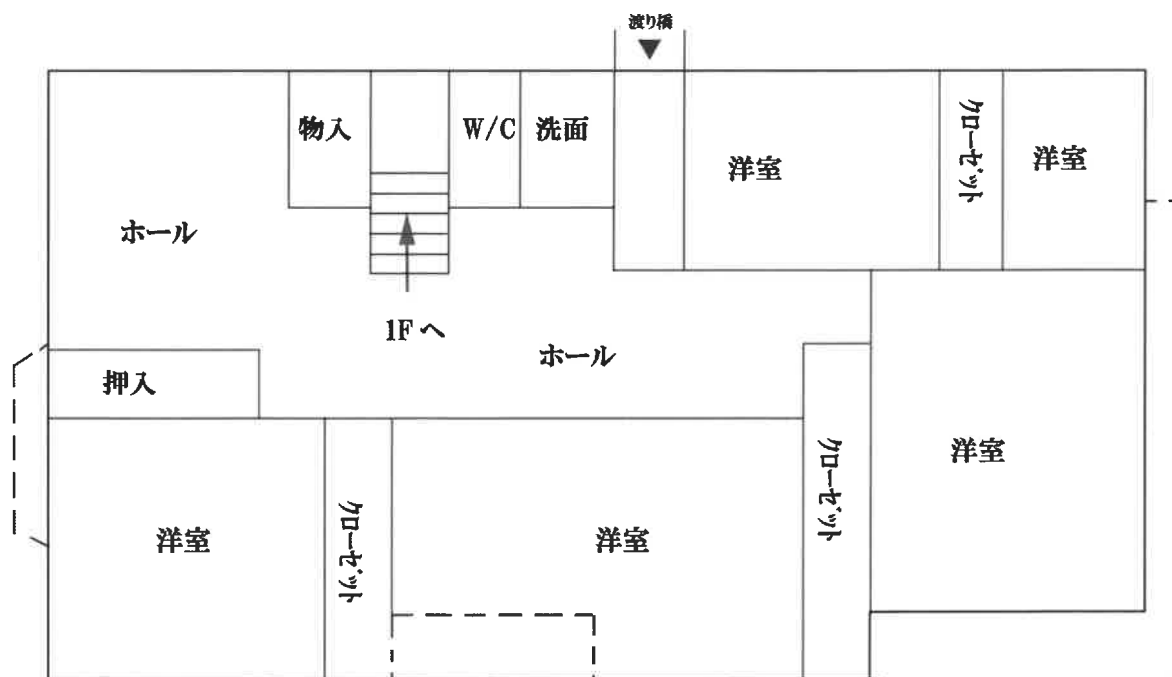
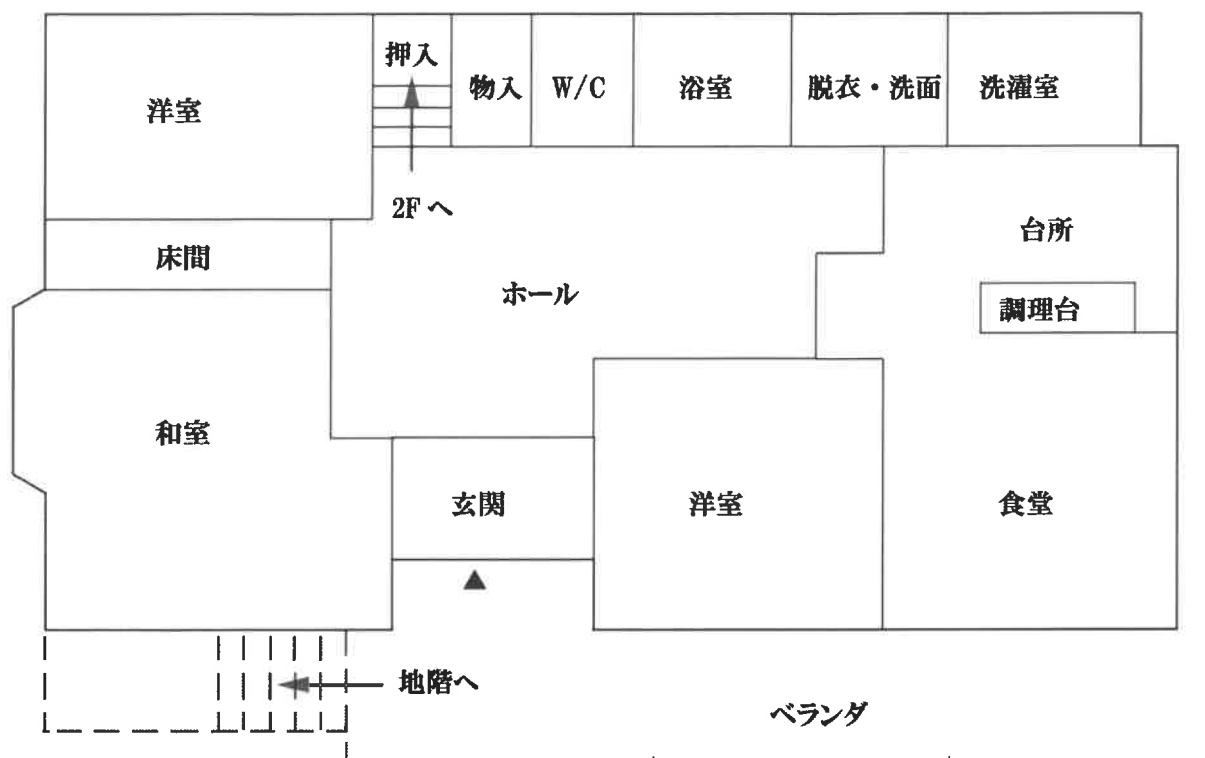
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本工務家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4 縮小

1 階 (2階)



2 階 (3階)

1:100

建物間取図

現況写真No.1



現況写真No.2



現況写真No.3



現況写真No.4



現況写真No.5



現況写真No.6

