

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 令和 8年 2月17日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所飯田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月 3日 午前11時00分 場 所 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,790,000 1,432,000	一括	358,000	72,600	0
1	1,070,000				
2	410,000				
3	310,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 下伊那郡高森町吉田 |
| | 地 番 | 1 5 8 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 2. 5 6平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|--|
| 2 | 所 在 | 下伊那郡高森町吉田 1 5 8 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造板葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 0 9. 2 5平方メートル
2階 9 9. 1 7平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 5 7. 0 1平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 0. 1 6平方メートル
2階 2 0. 1 6平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺 2階建 |

物 件 目 録

床 面 積 1階 33.05平方メートル
2階 33.05平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 鶏舎

構 造 木造板葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床 面 積 3.30平方メートル

3 所 在 下伊那郡高森町吉田1584番地

家屋 番号 1584番の2

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.54平方メートル
2階 47.33平方メートル

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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番１５８６番１）の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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。

- 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 | 下伊那郡高森町吉田 |
| | 地 番 | 1 5 8 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 3 2. 5 6平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下伊那郡高森町吉田 1 5 8 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 8 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 0 9. 2 5平方メートル
2階 9 9. 1 7平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 5 7. 0 1平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 0. 1 6平方メートル
2階 2 0. 1 6平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 33.05平方メートル
2階 33.05平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3

種 類 鶏舎

構 造 木造板葺平家建

床 面 積 16.52平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床 面 積 3.30平方メートル

3 所 在 下伊那郡高森町吉田1584番地

家屋 番号 1584番の2

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.54平方メートル
2階 47.33平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 4 号
令和 7 年 8 月 1 9 日受理
令和 7 年 9 月 1 9 日提出
評 価 人 下 平 智 行

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 下伊那郡高森町吉田
地 番 1 5 8 4 番
地 目 宅地
地 積 1 1 3 2 . 5 6 平方メートル
- 2 所 在 下伊那郡高森町吉田 1 5 8 4 番地
家屋 番号 1 5 8 4 番
種 類 居宅
構 造 木造板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 9 . 2 5 平方メートル
2 階 9 9 . 1 7 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 . 1 6 平方メートル
2 階 2 0 . 1 6 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 3 . 0 5 平方メートル
2 階 3 3 . 0 5 平方メートル
符 号 3
種 類 鶏舎

(1 枚図)



物 件 目 録

構 造 木造板葺平家建

床 面 積 16.52 平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床 面 積 3.30 平方メートル

3 所 在 下伊那郡高森町吉田1584番地

家屋 番号 1584番の2

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 49.54 平方メートル
2階 47.33 平方メートル



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
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に後記建物（3枚目）を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
後 記（3 枚 目） 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	本土地の東側に物件2（主である建物）の附属構築物（従物）である物置（約24.84㎡）がある

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物） ☒ 構 造：主である建物－木造瓦葺 2 階建 ☒ 床面積：主である建物－増築により 1 階約 257.01 m ² ☒ 附属建物符号 3（鶏舎）－倒壊崩落により滅失している	
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 A ☐ その他の者 上記の者が本主である建物を住居として使用し、附属建物（符号 1、4）を倉庫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	附属構築物（従物）の物置（約 24.84 m ² ）がある	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない [☐ ある [	地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 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	
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 A ☐ 土地所有者 上記の者が本建物 2 階部分を住居、1 階部分を物置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 年（ ）第 号 保管開始日 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

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	下伊那郡高森町吉田		
地 番	1 5 8 6 番 1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 0 8 m ² (☐ 全部 ☒ 一部約3 8 m ²)		
所 有 者	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ A (建物所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成2 8 年 1 月 2 3 日 (相続) 頃		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 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		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年 () 第 号] ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☒ 「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
■ A (本件債務者)	【令和7年8月22日に（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 物件2の主である建物（居宅、以下「母屋」という。）は、私が住居として使用しています。私と妻、子供が2人、それに実母の計5名が居住しています。第三者の占有はありません。 (2) 物件2の附属建物符号1の2階建の倉庫（以下「土蔵①」という。）と附属建物符号2の2階建の倉庫（以下「土蔵②」という。）は、本土地の西側にある建物です。附属建物符号4の平家建の倉庫（以下「土蔵④」という。）は、土蔵①の南東側部分に接した突き出た部分の建物です。 (3) 土蔵①と土蔵④は、倉庫として使用しています。昔からの荷物が置いてあります。 (4) 土蔵②は、建物全体が腐食し、南西側の土壁、柱、屋根、床等が崩れて大変危険な状態です。倉庫として利用できる状態ではありません。業者の見積では、取壊しに200万から300万円掛かると言われています。手作業による解体が必要で、費用が掛かるようです。 (5) 物件2の附属建物符号3の鶏舎（以下「鶏舎」という。）は、土蔵②と物件3の建物（居宅・物置、以下「離れ」という。）の間にあった木造板葺平家建の建物残骸部分です。老朽化と腐食によって建物全体が崩落、倒壊し、その残骸が残っているだけです。 (6) 離れは、私が母屋に付随した住居と農作業用の物置等として使用しています。2階部分に子供が寝泊まりし、1階部分を農作業の資機材や集荷物置場、出荷作業の作業場として使用しています。 (7) 離れの東側にあるトタン製の「物置」は、建物としての基礎はありません。農作業用の物置として使用しています。 (8) 母屋は、昭和56年に南側部分を亡父が増築しています。離れの増築はありません。 (9) 母屋、土蔵①、土蔵④及び離れの雨漏りは見られません。母屋については、1階の台所にシロアリがあるかも知れません。 (10) 本土地と、南東側に隣接する「地番1586番1」の土地、西側に隣接する「地番1016番」の土地及び北側に隣接する「地番1015」の土地は、いずれも私が所有する一団の土地になっています。 (11) 土地の境界については、一部ハッキリしないところがありますが、土地の境界に関する争いなどはありません。

(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③	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (本件債務者)	【令和7年9月4日に（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 8月22日（金）に述べたとおりです。 (2) 西側に隣接する「地番1016番」の土地は、竹木等が生い茂った土手部分の土地です。本土地よりも高くなっており、本土地との間には石垣があります。同土地と西側の土地（1704-1）との境界はハッキリしません。 (3) 南東側に隣接する「地番1586番1」の土地は、畑です。同土地の西側部分には、母屋の増築部分が掛かっていると思います。 (4) 離れの東側にあるトタン葺の「物置」は、農家住宅であった母屋に付随した物置として、離れの建築前から使用していました。 (5) 離れの屋根上に設置されている太陽光発電のソーラーパネルは、18枚です。 (6) ソーラーパネルは、7、8年前に設置したものです。後付けで設置したものです。離れの瓦屋根に固定設置され、簡単に取り外すことは出来ません。発電容量までは分かりません。現在も売電をしています。 (7) 太陽光発電のパワーコンディショナは、母屋の北側、2階の外壁に固定設置されています。

(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

■上記のとおり ■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
1780番 45	公衆用道路	921	所有者 下伊那郡高森町	
1015番	田	508	所有者 A	現況地目:畑
1016番	山林	68	所有者 同上	
1586番 1	畑	108	所有者 同上	現況地目:一部宅地
1585番 1	宅地	827.85	所有者 第三者個人	

(3) 本土地と上記地番1015番、地番1016番及び地番1586番1の土地は、いずれも本件債務者Aが所有する隣接した一団の土地であり、各土地間の筆界は判然としない。

(4) 本土地と南側に隣接する上記地番1585番1の土地との間には、ブロック塀があり、両土地間の筆界は明確なものと思料する。

(5) 本物件2の主である建物は、老朽化により腐食し、床にきしみやたわみがあり、一部にぬけた箇所がある。また、建て付けが悪く、一部に扉の開閉が困難な箇所がある。なお、雨漏り箇所は見られなかったが、シロアリの被害は確認できなかった。

(6) 本物件2の附属建物符号2の倉庫は、建物全体の腐食が著しく、南西側の土壁、木骨、屋根及び床等が崩落している。建物として利用できない危険な状態であり、朽廃により建物の効用を喪失しているものと思料する。

(7) 本物件2の附属建物符号3の鶏舎は、老朽化と腐食によって建物全体が崩落倒壊し、建物の残骸が残っているだけである。建物としては滅失したものと思料する。なお、課税上は滅失建物として確認されており、名寄帳〔課税(補充)台帳〕には登載されていない。

(8) 本物件2の2階「DK(ダイニングキッチン)」の内壁には、破損による壁穴が複数存在する。

(9) 本物件3の瓦葺屋根上には、シャープ(株)製の太陽光発電モジュール18枚（定格出力:4.0kW）が固定設置され、本物件2（主である建物）の2階北側の外壁にシャープ(株)製のパワーコンディショナ（最大出力:4.0kW）が固定設置されている。

(10) 上記太陽光発電モジュール及びパワーコンディショナは、本建物に電力供給を目的とした太陽光発電システムとして建物に一定の強度で後付け固定設置され、容易に取り外すことが出来ないことから、建物の付加一体物（民法370条）あるいは従物（民法87条）として、本建物とともに売却するのが相当と思料する。

(11) 地番1586番1の目的外土地（4枚目）の一部につき、本物件2の建物のため、法定地上権が成立するものと思料する。

(12) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2、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
7年 8月19日 (火)	当庁 (執行官室)	高森町長宛関係資料請求 (郵便)
7年 8月20日 (水) 16:50～17:00	長野地方法務局松本支局	☒ 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 8月22日 (金) 12:05～13:45	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 本件債務者 A 宛照会書交付 A から意見聴取
7年 9月 4日 (木) 14:15～15:40	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 A から意見聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

☒ 令和 7年 9月 4日
評価人同行

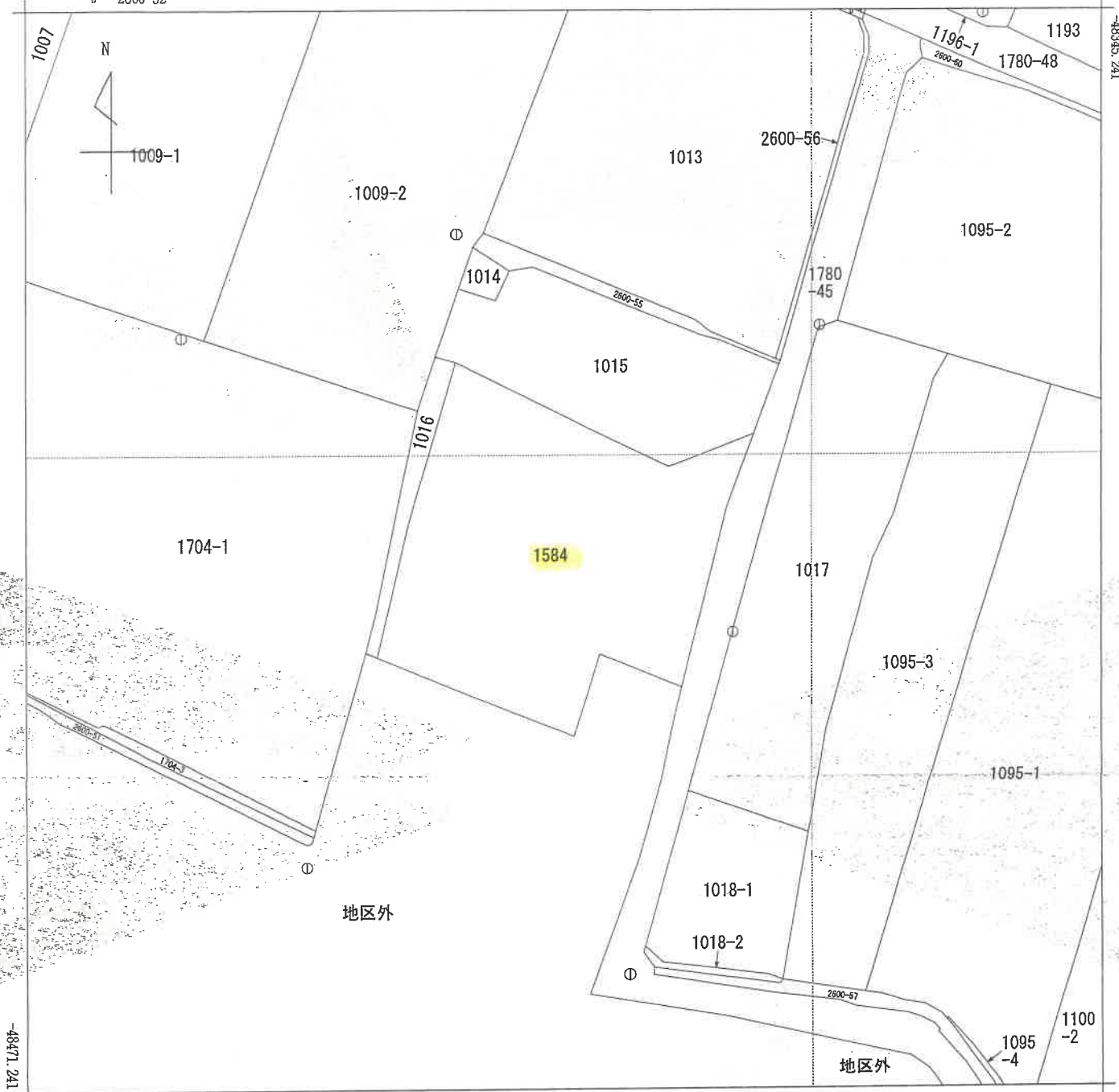
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1780-43
2600-52

(座標値種別：図上測定)

-56647.707



-56772.707

(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。



請求部分	所在地	下伊那郡高森町吉田					地番	1584番		
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)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和56年7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。

(長野地方務局飯田支局管轄)

令和7年6月24日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(9枚図)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年4月17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。

(長野地方法務局飯田支局管轄)

令和7年6月24日

東京法務局立川出張所

登記官

(10枚目)

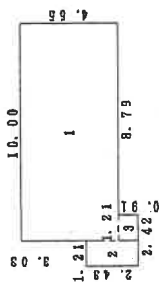
A3をA4に縮小

請求番号：17-2

各階平面図

170489

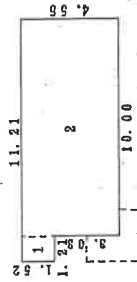
1階



求積表

1	10.00 × 4.55 =	45.5000
2	1.21 × 2.43 =	2.9409
3	1.21 × 0.91 =	1.1011
合計		49.5414
床面積		49.5414

2階



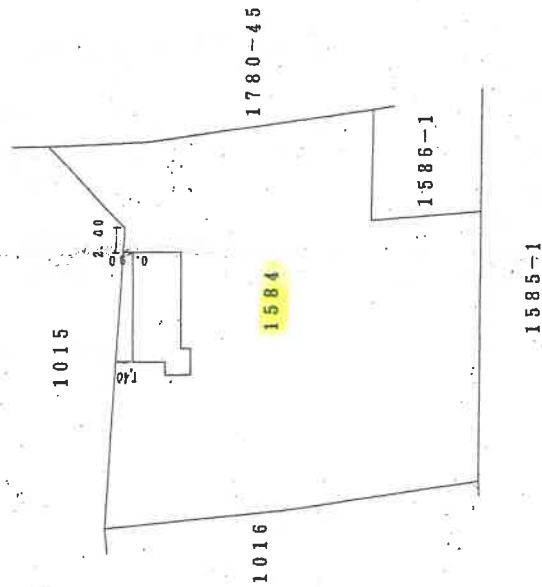
求積表

1	11.21 × 4.55 =	51.0055
2	1.21 × 2.43 =	2.9409
3	1.21 × 0.91 =	1.1011
合計		55.0475
床面積		55.0475

14.4.17建物各階平面図

家屋番号 1584番の2

建物の所在 下伊那郡高森町吉田1584番地



平成14年4月17日登記

作製者

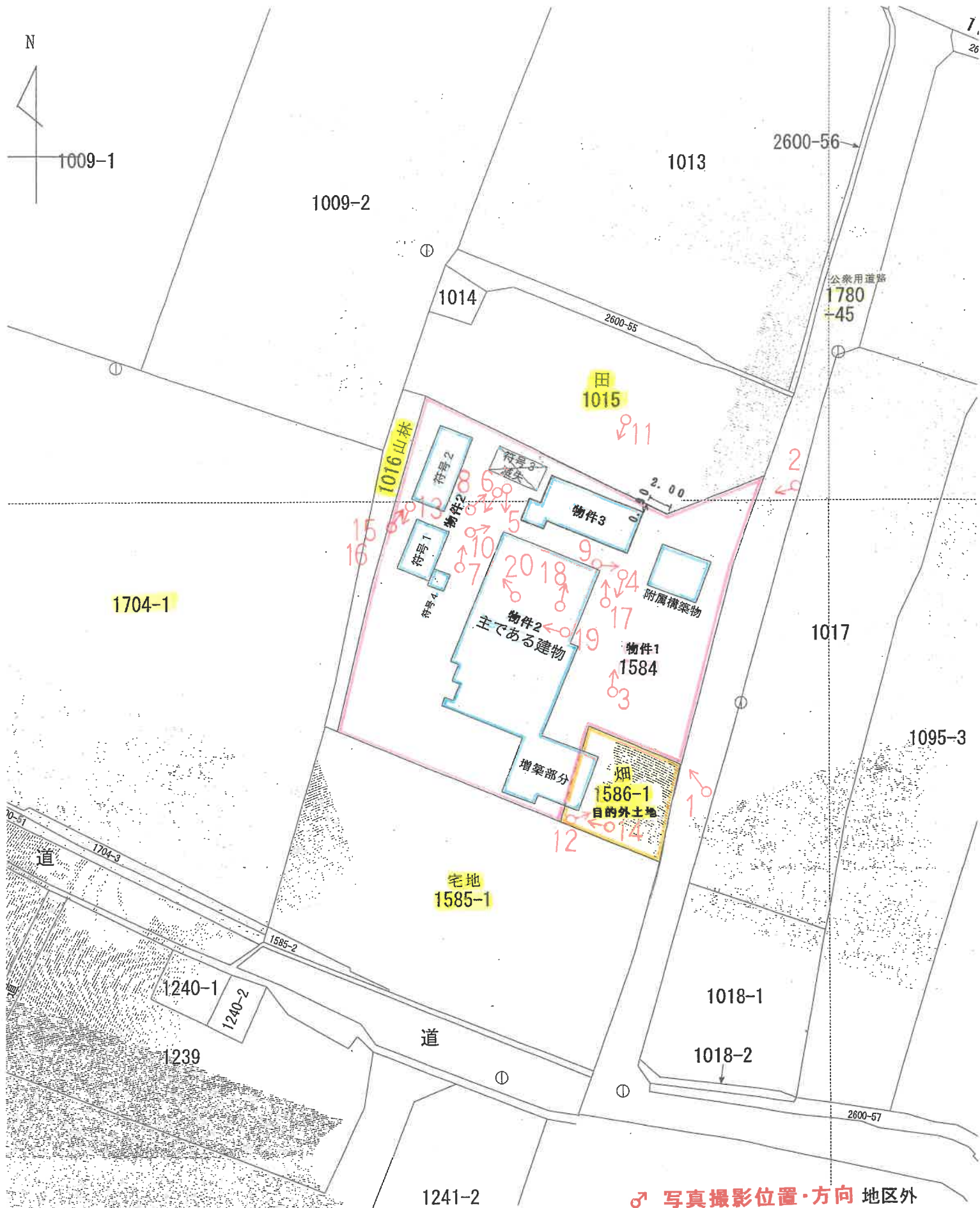
月12日(作製)

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)

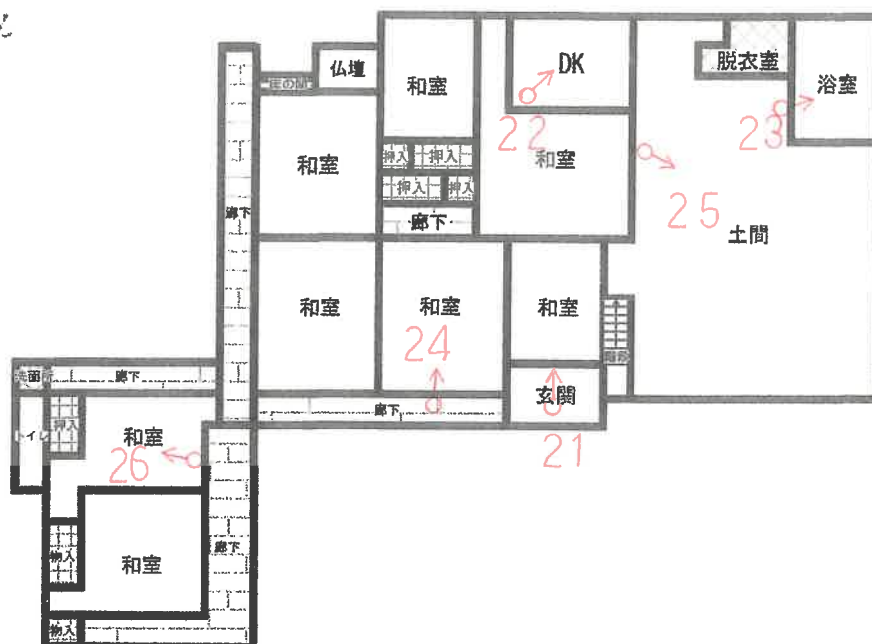


♂ 写真撮影位置・方向 地区外

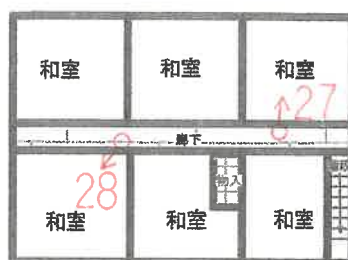
土地建物位置関係図 (概略図)
 令和7年(又)第4号
 物件1(宅地)
 物件2(居宅)
 物件3(居宅・物置)

建物間取り図（概略図）
令和7年(又)第4号
物件2（居宅）

物件2 1階



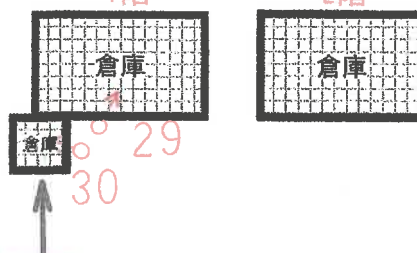
物件2 2階



物件2附属建物符号1

1階

2階

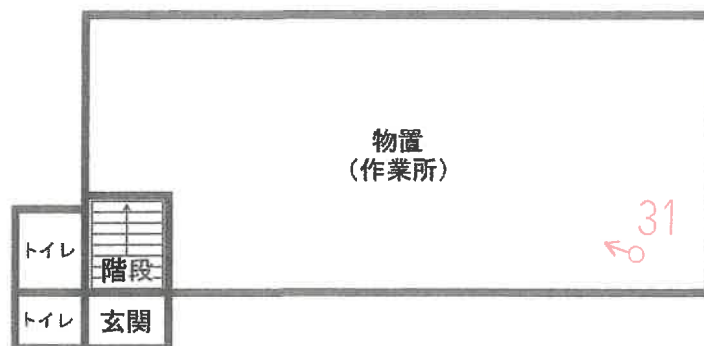


物件2附属建物符号4

♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図（概略図）
令和7年(又)第4号
物件3（居宅・物置）

物件3 1階



物件3 2階



写真撮影位置・方向

令和7年（又）第4号



NO. 1
物件 1、2、3



NO. 2



NO. 3

物件 1

物件 2 主である建物（居宅）

附属構築物（物置）

物件 3（居宅）



NO. 4

物件 1、2

主である建物（居宅）



NO. 5



NO. 6

物件 1、2

附属建物符号 1 (倉庫)

附属建物符号 2 (倉庫)

附属建物符号 4 (倉庫)



NO. 7



NO. 8

物件 1、2、3

附属建物符号 3 (鶏舎) 滅失

崩落倒壊後の残骸



NO. 9

物件 1

物件 2 附属構築物（物置）



NO. 10

物件 1、3



NO. 11

目的外土地（1015）



NO. 12

物件 1

目的外土地 (1586-1)



NO. 13

目的外土地 (1016)



NO. 14

隣地 (1585-1)

(18枚目)



NO. 15

物件 2

附属建物符号 2 (倉庫)

外壁、床、壁、天井等に腐食・

損傷・崩落 (朽廃)



NO. 16



NO. 17

物件 3

太陽光発電モジュール 18 枚

定格出力：4.0kW

シャープ(株)



NO. 18



NO. 19

物件 2

パワーコンディショナ

形名：JH-4QFB2

最大出力：4.0kW

製造番号：FY701425

シャープ(株)



NO. 20

㊦附属建物符号 1 (倉庫)

㊦附属建物符号 2 (倉庫)



NO. 21

物件 2

主である建物 1 階



NO. 22



NO. 23



NO. 24



NO. 25



NO. 26

増築部分



NO. 27

2階



NO. 28



NO. 29

附属建物符号 1



NO. 30

附属建物符号 4



NO. 31

物件 3

1 階



NO. 32

2 階

壁穴破損箇所

令和7年(ヌ)第4号

令和7年9月4日現地調査

令和7年9月24日評価

長野地方裁判所 飯田支部 御中

評価書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

下平 智行

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,790,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,070,000円
物件2 (建物)	金 410,000円
物件3 (建物)	金 310,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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2～3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2～3の内訳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	下伊那郡高森町吉田 1584番 宅地 1,132.56㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	下伊那郡高森町吉田 1584番地 1584番 居宅 木造板葺2階建 1階 209.25㎡ 2階 99.17㎡ 延床 308.42㎡	木造瓦葺2階建 1階 257.01㎡ (概測) ※ 2階 99.17㎡ 延床 356.18㎡ (概測)
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 20.16㎡ 2階 20.16㎡ 延床 40.32㎡	同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 33.05㎡ 2階 33.05㎡ 延床 66.10㎡	滅失※
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 鶏舎 木造板葺平家建 1階 16.52㎡ 延床 16.52㎡	滅失※
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	4 倉庫 土蔵造瓦葺平家建 1階 3.30㎡ 延床 3.30㎡	同左

3	所 在	下伊那郡高森町吉田 1584番地	同左
	家屋番号	1584番の2	
	種 類	居宅・物置	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階 49.54㎡ 2階 47.33㎡ 延床 96.87㎡	
件外土地 ※	所 在	下伊那郡高森町吉田	
	地 番	1586番1	
	地 目	畑	畑、一部宅地
	地 積	108㎡	38㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
2 ※	・ 1階面積について、公簿面積209.25㎡に昭和56年増築未登記部分47.76㎡ (概測面積)を加えた257.01㎡を本件評価数量とする。 ・ 附属建物符号2及び3については一部倒壊・崩落・朽廃により滅失と判断し、目的物件外とする。 ・ 物件2建物の1階南東増築部分が件外土地に一部はみ出して建築されているが、当該部分の地積を件外土地公簿地積(108㎡)のうち38㎡ (概測)とした。件外土地所有者はAである。		

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「市田」駅の北西方約2,400m(道路距離)に位置する。 (別添「所在位置図」参照)	
付 近 の 状 況	低層の戸建住宅が中心の住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域 用途指定無 60% 200% なし ・ 高森町景観計画 ・ 高森町洪水・土砂災害ハザードマップによれば、 0.5m未満の洪水浸水想定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	1,132.56㎡（登記数量） やや不整形 間口 約31m 奥行 約35m 概ね平坦 特にない
接 面 道 路 の 状 況	南東側：現況幅員約3.3mの舗装の町道(5091号線)に路面とほぼ等高に 接面する。	
土地の利用状況等	Aが物件2～3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 南東側前面路地下に管有 無 有 南東側前面路地下に管有

特 記 事 項	・高森町役場建設課からのヒアリングによれば、南東側町道は42条2項道路扱いとなり、中心線から2mセットバックが必要とのことである。 ・敷地内は概ね平坦であるが、所々に庭木等が散在する。また南側境界はブロック塀、西側境界は石垣で、北側境界は判然としない。 ・敷地内東側付近に件外附属構築物(概測約24.84㎡)の物置が存する。 ・高森町教育委員会からのヒアリングによれば、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「広庭遺跡」に該当しているとのことである。工事等に際しては文化財保護法の届出が必要であり、遺跡や文化財等が出土して調査が必要となった場合は、期間や費用等の損失が発生する可能性がある。しかし、調査方法は個別性が強く、不確定要素も多いことから事前の査定は困難である。また、本件土地には建物が建築済みであることから、本件においては、埋蔵文化財の影響は考慮外とする。 ・件外土地(地番1586番1)の公簿地目は畑で、高森町役場産業課農業委員会事務局からのヒアリングによれば、件外土地は農地台帳に記載されており、宅地転用には権利関係の整理や農振除外等のいくつかのプロセスを経る必要があるとのことである。 ・その他、現況調査報告書記載のとおりである。
----------------	--

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	新築年次不詳、昭和56年増築 150年以上(推定) -
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 金属板等 板貼り等 木板等 板貼り等 水道、電気、浴室、便所等 石油給湯器 他
床面積（現況）	1 階 257.01㎡ 2 階 99.17㎡ 延 床 356.18㎡（概測）	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階建 居宅 別添「建物間取図」のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	Aが本建物を居宅として使用している。	
特 記 事 項	・所有者からの話によれば、江戸時代末期～明治初期新築とのことであり、築後150年以上経過しているものと推定される。建物内部の造りは当時の雰囲気は漂っており、所々にリフォームの跡が散見されるが、全体としての建物の程度はかなり劣化しており、内壁、床、建具等傷みや不具合が多くみられる。また、各設備が正常に動作するか否かは未確認である。 ・第3記載のとおり、南東側昭和56年増築部分(47.76㎡)の一部が件外土地にはみ出して建築されている。 ・建物内の各部屋には建物所有者等の所有する動産が散乱している。 ・その他、現況調査報告書記載のとおりであるが、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。	

②建物の概況及び利用状況（物件2附属建物）

区 分	符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	新築年次不詳
	経 過 年 数	-
	経済的残存耐用年数	-
仕 様	構 造	土蔵造瓦葺2階建
	外 壁	金属板等
	内 壁	木板等
	天 井	木板等
	床	板貼り等
	設 備	不詳
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1 階	20.16㎡
	2 階	20.16㎡
	延 床	40.32㎡
現況用途等	階 層	2階
	現 況 用 途	倉庫
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	Aが本建物を倉庫として使用している。	
特 記 事 項	・建築年次は不明であるが、状態から見て、物件2主である建物と同時期と推定され、経年相応の劣化が各所に見られる。その他、現況調査報告書記載のとおりである。	

③建物の概況及び利用状況（物件2 附属建物）

区 分	符号4	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	新築年次不詳
	経 過 年 数	-
	経済的残存耐用年数	-
仕 様	構 造	土蔵造瓦葺平家建
	外 壁	金属板等
	内 壁	木板等
	天 井	木板等
	床	板貼り等
	設 備	不詳
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1 階	3.30㎡
	延 床	3.30㎡
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	劣る	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	Aが本建物を倉庫として使用している。	
特記事項	・建築年次は不明であるが、状態から見て、物件2主である建物と同時期と推定され、経年相応の劣化が各所に見られる。その他、現況調査報告書記載のとおりである。	

④建物の概況及び利用状況（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	平成13年11月30日 新築
	経 過 年 数	約24年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木造瓦葺2階建
	外 壁	鋼板等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	コンクリート等
	設 備	水道、電気、便所等
床 面 積（現 況）	そ の 他	特になし
	1 階	49.54㎡
	2 階	47.33㎡
延 床		96.87㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階
	現 況 用 途	住居・物置
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり※特記事項参照
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	Aが本建物を住居、物置として使用している。	
特 記 事 項	・所有者の事情により、1階の一部及び2階は内覧できなかったため正確な間取及び建物内部の状態は不明であるが、窓から見る限り、内壁等に多くの損傷が存することが推定される。また、各設備が正常に動作するか否かは未確認である。 ・屋根にはソーラーパネルが18枚設置されている。所有者からの話によれば売電は10年契約、受益者は建物所有者とのことであるが、詳細は契約書等を確認できず不明である。なお、物件2建物の屋根に設置されているパワーコンディショナーの記載によれば出力は4kwである。以上を踏まえ、不確実性は認められるものの、建物の付加一体物あるいは従物として評価して差し支えないと判断した。 ・その他、現況調査報告書記載のとおりであるが、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/㎡) 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	11,500	0.73	1,132.56	0.50	4,750,000
件外 土地	1,200	1.00	38.00	0.50	20,000

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：物件1：規模△20%、セットバック△1%、形状△3%、地上建物一部越境△5%、合計(相乗積)△27%
件外土地：なし

ウ 地積：登記数量、概測数量

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 2～3(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	持分割合 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	165,000	356.18	0.005	該当なし	290,000
附属建物 符号1	250,000	40.32	0.010	該当なし	100,000
附属建物 符号4	250,000	3.30	0.010	該当なし	10,000
物件2計(物件2+附属建物符号1+附属建物符号4)					400,000
3	185,000	96.87	0.045	該当なし	810,000

イ 現況延床面積: 登記数量、概測数量

ウ 現価率: 以下のとおり。

【物件2、附属建物符号1、附属建物符号4建物】

- ・ 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。

【物件3建物】

- ・ 経過年数 約24年、経済的残存耐用年数 約6年、残価率 3%、観察減価率 △80%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 30\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 80\%) \approx 0.045 \end{aligned}$$

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		割合 ※ ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	4,750,000	0.25	法定地上権	80.5%	960,000
		0.25	法定地上権	19.5%	230,000
物件1計					1,190,000
件外 土地	20,000	0.25	法定地上権	100.0%	10,000

※割合について(物件2建物の延床面積(399.80㎡)＝主である建物(356.18㎡)＋附属建物符号1(40.32㎡)＋附属建物符号4(3.30㎡))

物件 番号	土地利用権	延床面積(㎡)	延床面積割合
2	法定地上権	399.80	80.5%
3	法定地上権	96.87	19.5%
合計		496.67	100.0%

なお、件外土地の土地利用権割合は、物件2建物のみが対象と判断し100%とした。

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 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,750,000	△ 1,190,000		0.50	0.60	1,070,000
2	400,000	+ 970,000	1.00	0.50	0.60	410,000
3	810,000	+ 230,000	1.00	0.50	0.60	310,000
一 括 価 格 (合 計)						1,790,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算： 物件2については、物件1の割合分(960,000円)+件外土地分(10,000円)

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 特殊な要因が混在している物件であり、需要者が限定されることによる市場性減価を考慮した。

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 地価公示標準地 (高森-2)

所 在 : 下伊那郡高森町下市田2463番2外
価 格 : 13,200円/㎡
位 置 : JR飯田線「市田」駅 2,500m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 286㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西4.0m町道
用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域、第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 住宅のほかに農地等も見られる丘陵地の住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(土地) 9,209,071円
物件2(建物)※ 1,007,572円 ※主である建物及び附属建物の合計金額
物件3(建物) 1,370,898円

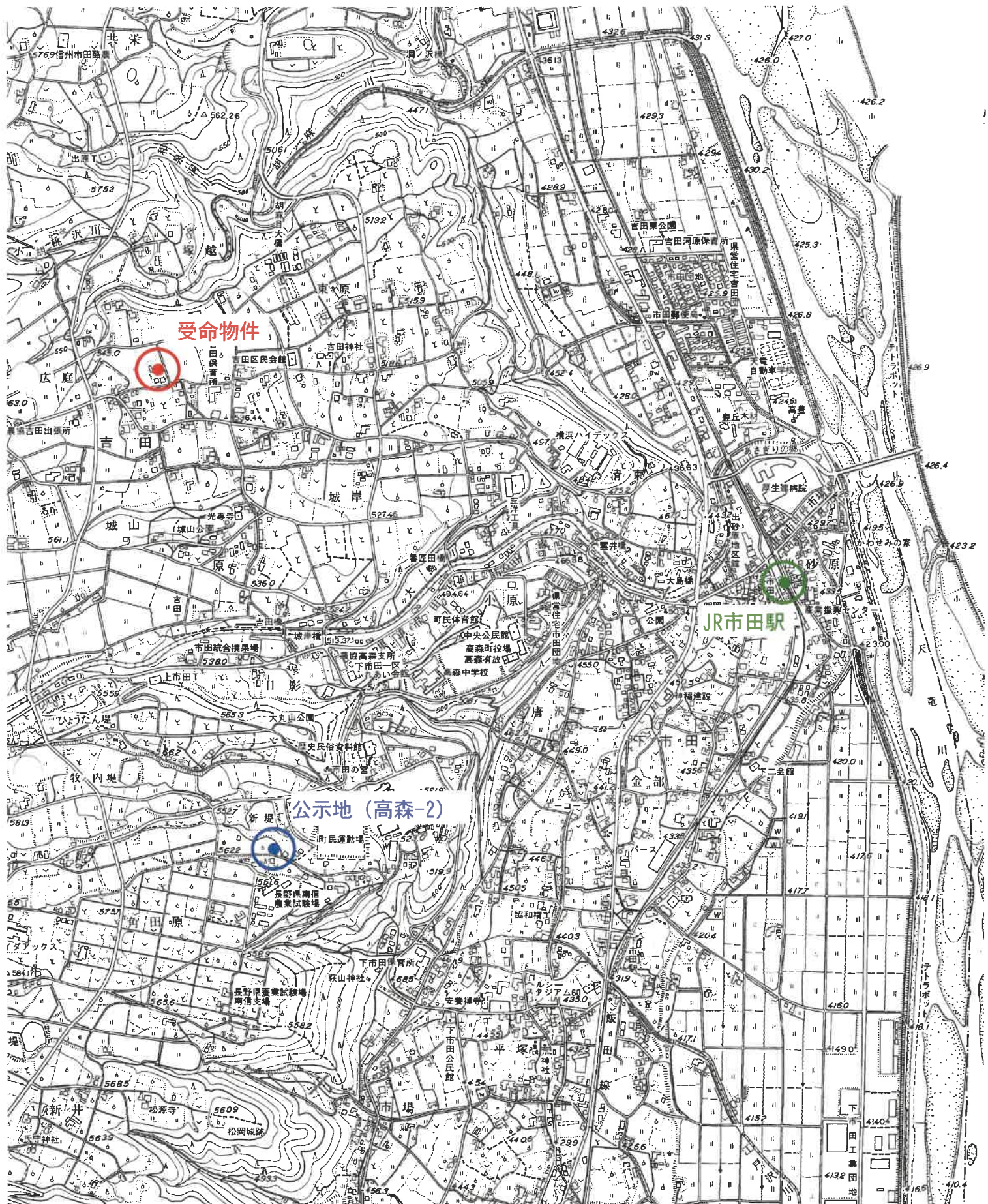
(注)ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 所在位置図(「高森町役場・白図」写)
- 2 公図写・写真撮影位置図
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 写真

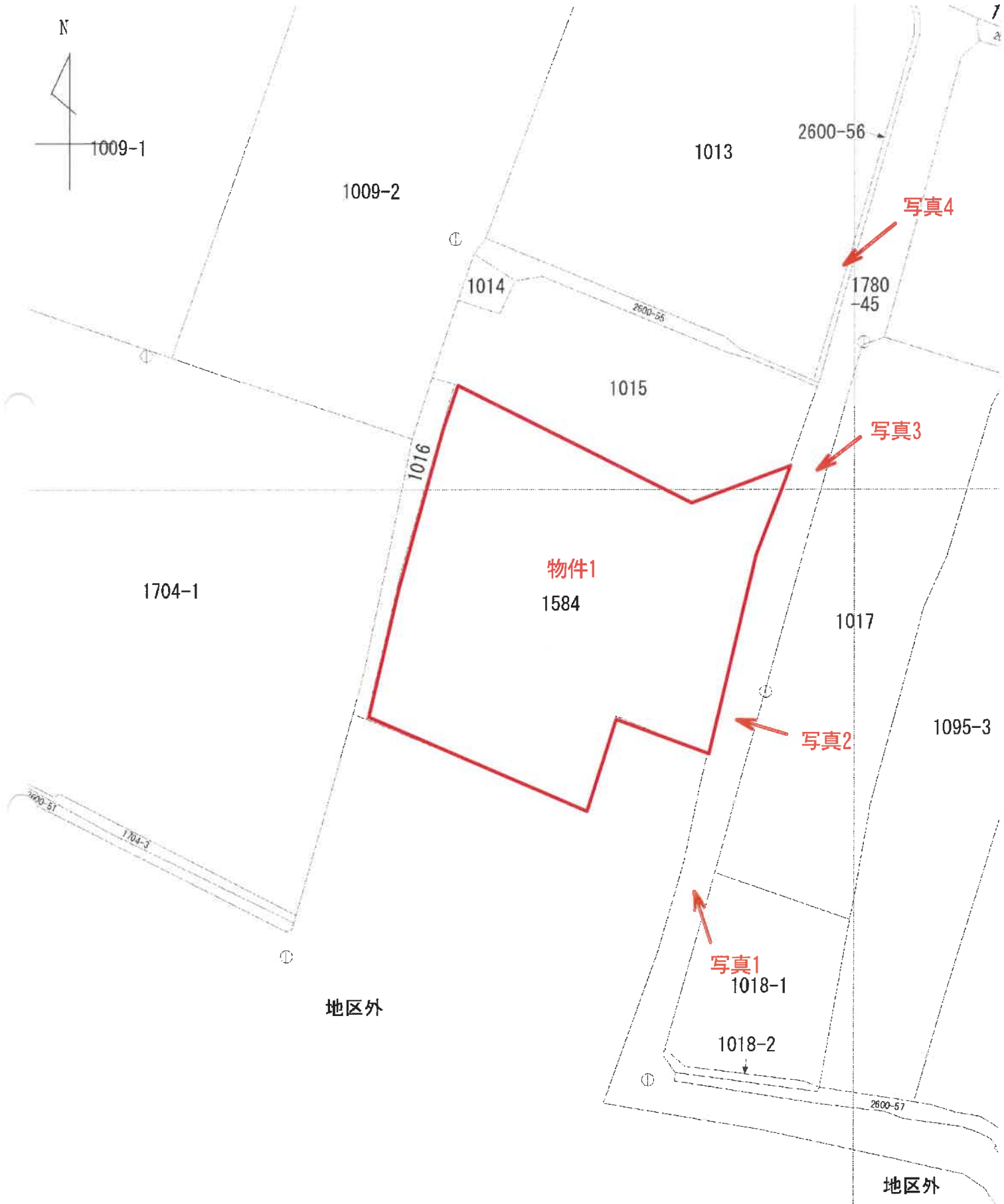
以上

所在位置図



高森町役場・白図より複写
(縮尺任意)

写真撮影位置図 公園図

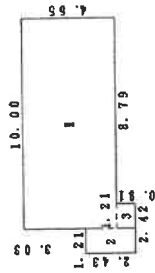


登記年月日：平成14年4月17日

各階平面図

170489

1階



求積表

1	10.00 × 4.55 =	45.5000
2	1.21 × 2.43 =	2.9403
3	1.21 × 0.91 =	1.1011
合計		49.5414
床面積		49.54㎡

2階



求積表

1	1.21 × 1.52 =	1.8392
2	10.00 × 4.55 =	45.5000
合計		47.3392
床面積		47.33㎡

(日本)

製作者
七城

縮尺
1/250

申請人

平成14年4月17日登記

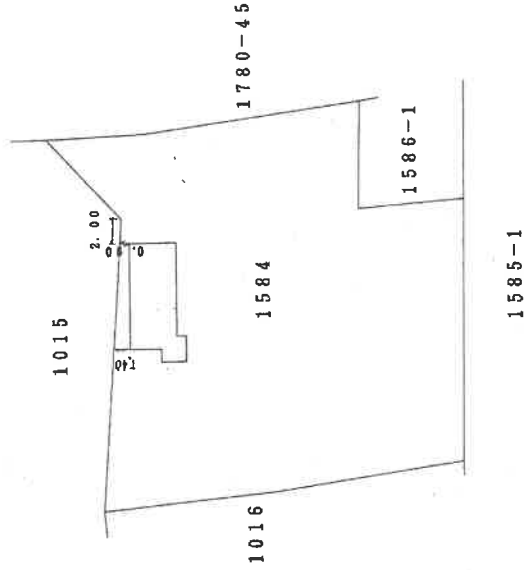
縮尺
1/500

家屋番号
1584番の2

建物の所在
下伊那郡高森町吉田1584番地

14.4.17建物各階平面図

物件3



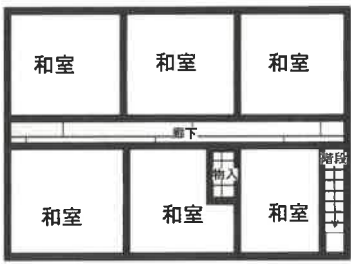
A3→A4へ縮小

建物間取図

物件2 1階



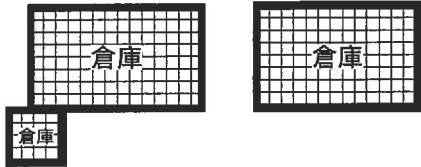
物件2 2階



物件2附属建物符号1

1階

2階



物件2附属建物符号4

物件3 1階



物件3 2階



写真1



写真2



写真3



写真4

