

## 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 3月18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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4月30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 4月16日から 令和 8年 4月16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 3月18日から当庁に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 下伊那郡根羽村            |
|   | 地 番   | 5 7 8 番            |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 6 8 6 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在   | 下伊那郡根羽村 5 7 8 番地   |
|   | 家屋 番号 | 5 7 8 番            |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建            |
|   | 床 面 積 | 1 2 3 . 8 9 平方メートル |

## 物件明細書

令和 8年 2月25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, 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】

本件債務者が占有している。

---

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   | 下伊那郡根羽村            |
|   | 地 番   | 5 7 8 番            |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 6 8 6 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在   | 下伊那郡根羽村 5 7 8 番地   |
|   | 家屋 番号 | 5 7 8 番            |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建            |
|   | 床 面 積 | 1 2 3 . 8 9 平方メートル |

令和 7年(ヌ)第 6号  
令和 7年11月27日受理  
令和 8年 1月 8日提出  
評価人 今 牧 一 宏

## 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   | 下伊那郡根羽村            |
|   | 地 番   | 5 7 8 番            |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 6 8 6 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在   | 下伊那郡根羽村 5 7 8 番地   |
|   | 家屋 番号 | 5 7 8 番            |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建            |
|   | 床 面 積 | 1 2 3 . 8 9 平方メートル |





関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者（女性）	【令和7年12月24日に（ <input checked="" type="checkbox"/> 口頭 <input type="checkbox"/> 電話）聴取した。】 (1) お尋ねの建物（物件2）には、Aさんが居住されていると思います。 「B」と言うのは、Aさんのお父さんです。既に亡くなられています。

執行官の意見

- 上記のとおり
- 下記のとおり

- 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。
- 本土地に隣接又は周囲に存在する公共用物及び隣地の状況は、下記のとおりである。

記

地番	地目	地積 m <sup>2</sup>	権利者その他の事項	備考
555番4	公衆用道路	123	所有者 下伊那郡根羽村	
553番4	公衆用道路	23	所有者 同上	
581番4	公衆用道路	121	所有者 同上	
555番3	用悪水路	66	所有者 同上	
553番3	用悪水路	21	所有者 同上	
581番3	用悪水路	71	所有者 同上	
580番	宅地	442.53	所有者 A	
577番	田	605	所有者 同上	
597番3	宅地	186.69	所有者 同上	

- 本土地、上記地番580番及び577番の土地は、本件債務者Aが所有する一団の土地である。
- 本件債務者A宛に照会書を本建物「玄関」内に差し置いて現況調査に対する立会を求めたが、立会は得られなかった。また、照会書に対して、回答・連絡がない状況である。
- 本建物の郵便受け内にA宛の葉書及び封書類等が存在する。
- 本建物の「玄関」及び「ホール」内にA宛の宅配物が存在する。
- 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、所有者以外の使用占有は認められず、所有者が所有権に基づき占有するものとして、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11月27日(木)	当庁(執行官室)	根羽村長宛関係資料請求(郵便)
7年12月1日(月) 12:00-12:10	長野地方法務局諏訪支局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input type="checkbox"/> 建物図面写し請求 <input type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
7年12月11日(木) 8:20-9:00	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 本件債務者A宛照会書差置(玄関内)
7年12月24日(水) 12:35-13:15	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 近隣居住者(女性)から意見聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月24日 目的物件は不在で施錠されていなかったため、立会人(評価人)を立ち合わせ、建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月24日 評価人同行		
<input type="checkbox"/>		

(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：昭和51年11月30日

6198 51.11.30

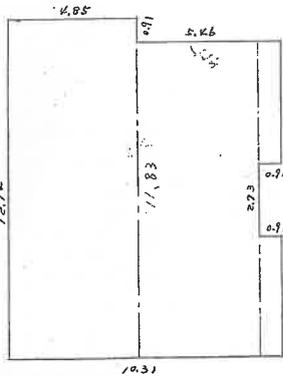
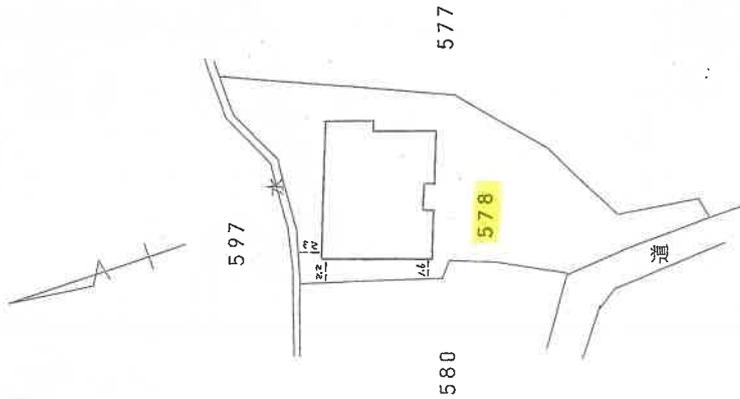
家屋番号 578

建物の所在 下伊那郡根羽村字勤兵衛田578番地

各階平面図 建築物図面

登記 51.11.30

作製年月日	昭和51年11月21日
作製者	土地
申請人	



$12.74 \times 4.55 = 61.7890$   
 $11.83 \times 4.55 = 53.8265$   
 $4.55 \times 0.91 = 4.1405$   
 $4.55 \times 0.91 = 4.1405$   
 計 123.8965

床面積 123.89 m<sup>2</sup>

縮尺 1/200

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。  
 (長野地方法務局飯田支局管轄)

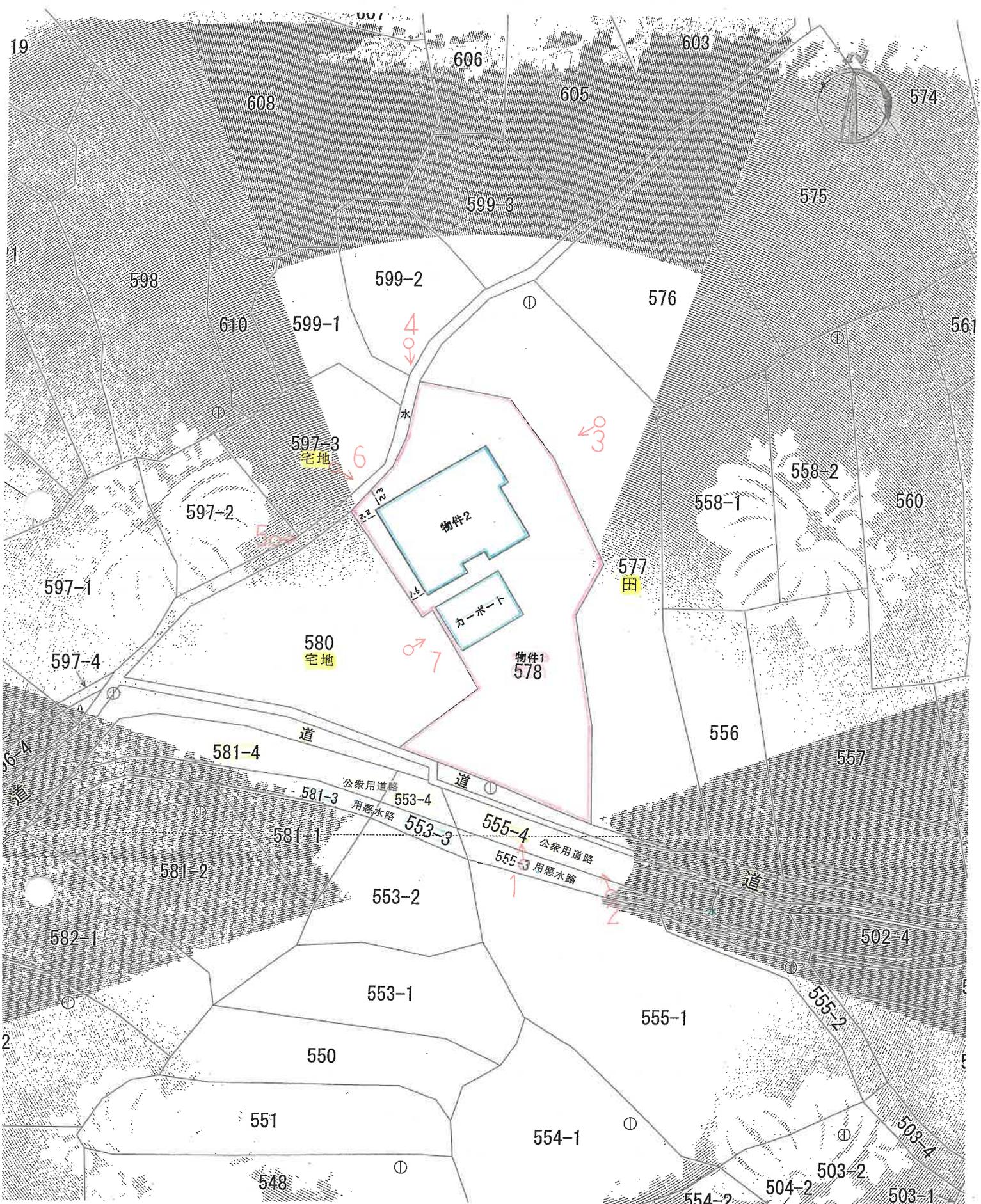
令和7年9月18日 東京法務局

登記官

(6枚用)

請求番号：4-2

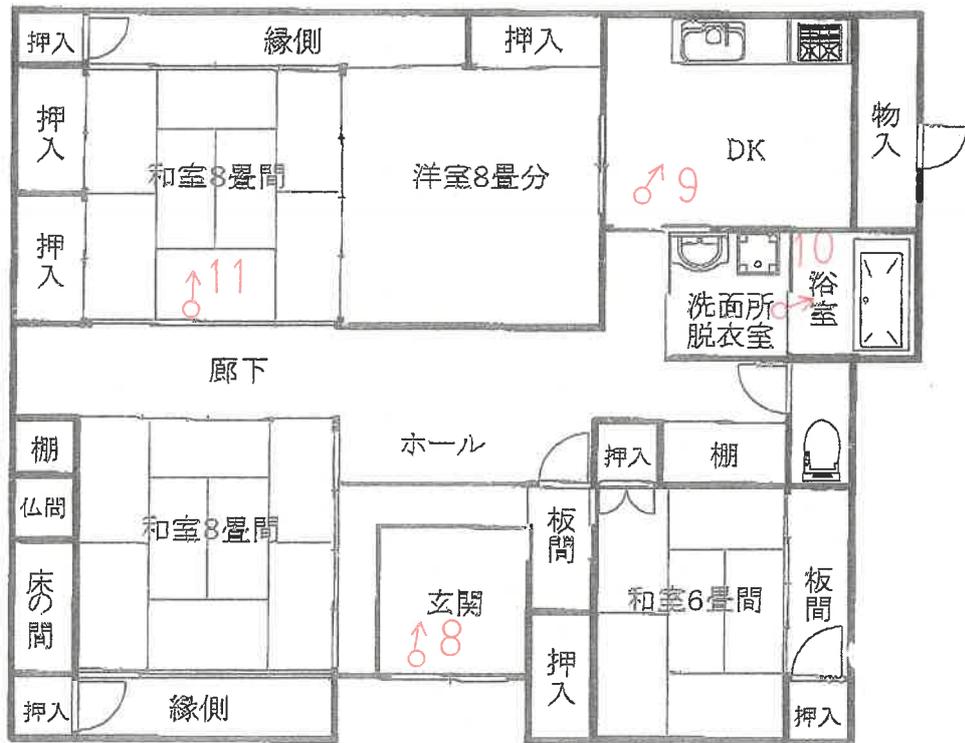
A3をA4に縮小



♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図 (概略図)  
 令和7年(又)第6号  
 物件1(宅地)  
 物件2(居宅)

建物間取り図（概略図）  
 令和7年(又)第6号  
 物件2（居宅）



♂ 写真撮影位置・方向





NO. 3

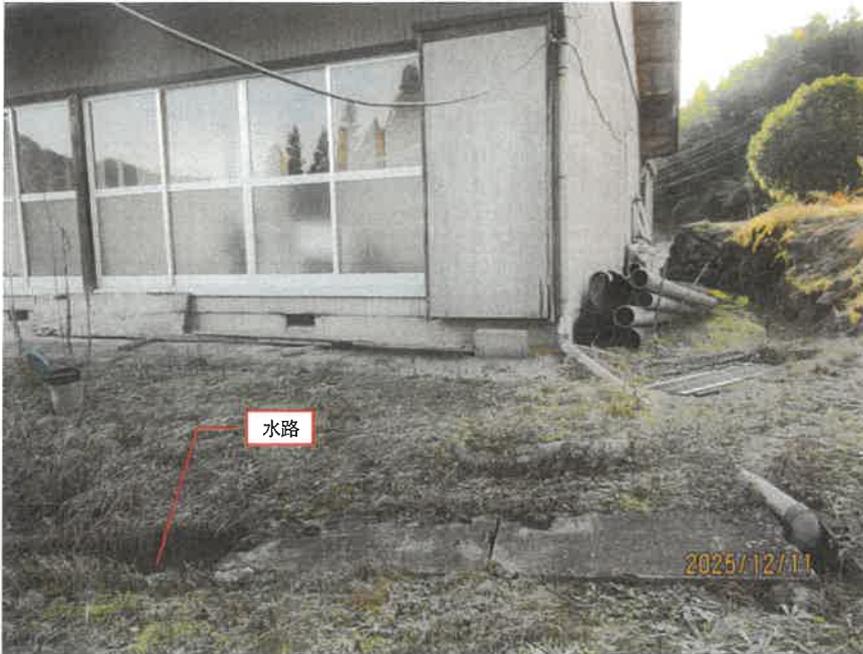
物件 1、2

NO. 4



NO. 5





NO. 6

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 7

カーポート(構築物)

---

---

---

---

---

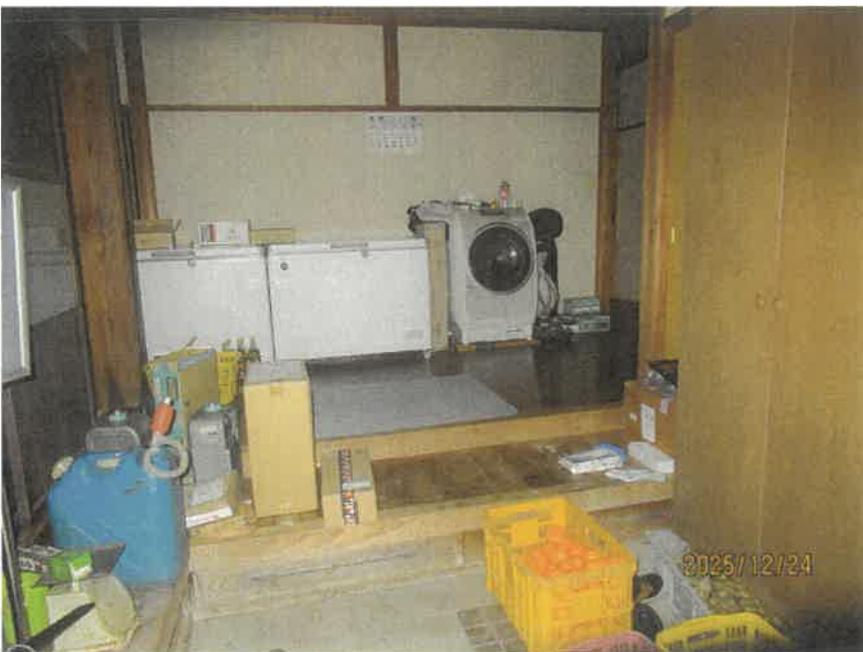
---

---

---

---

---



NO. 8

物件2

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



令和7年(又)第6号  
令和7年12月24日現地調査  
令和8年1月7日評価

長野地方裁判所 飯田支部 御中

# 評 価 書

< 土地・建物用 >

( 受命物件1~2 )

評価人 不動産鑑定士

今牧 一宏

## 物 件 目 録

- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 下伊那郡根羽村            |
|   | 地 番   | 5 7 8 番            |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 6 8 6 . 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在   | 下伊那郡根羽村 5 7 8 番地   |
|   | 家屋 番号 | 5 7 8 番            |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建            |
|   | 床 面 積 | 1 2 3 . 8 9 平方メートル |



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 666,000円	
内 訳 価 格	
物件1 ( 土地 )	金 289,000円
物件2 ( 建物 )	金 377,000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 地番 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	
番号	特記事項		
2	附属構築物のカーポート(約40㎡)については、経済的残存耐用年数満了につき、ゼロ評定と判断した。		

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「飯田」駅の南西方約47,000m(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅等が散在する農家住宅地域	
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	都 市 計 画 区 域 外 なし なし なし なし なし
画 地 条 件	地 積  形 状 間 口 ・ 奥 行  地 勢  そ の 他	物件1 686.46㎡ ( 登記数量 ) 合計 686.46㎡  不整形状の中間画地  間口 約21m 奥行 約43m  概ね平坦  西側隣接地(地番580番)に対して約1m内外低く、 東側隣接地(地番577番)に対して約1m内外高く、 それぞれ接している。北西側で公図上水路に接して いる。
接 面 道 路 の 状 況	南側 現況幅員約6m内外の舗装村道(幹Ⅱ-10号線)に対して等高に接 面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が同土地上に物件2の建物を居宅として所有・占有している。建 物等の配置状況は添付建物図面・各階平面図写並びに土地建物位置関係 図のとおり。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 無 合併浄化槽

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)	昭和51年3月30日 新築
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	木造瓦葺平家建
	外 壁	カラー鋼板、モルタル外
	内 壁	ビニルクロス、合板フローリング外
	天 井	ビニルクロス、合板外
	床	縁甲板、フローリング、畳、ビニルタイル外
	設 備 そ の 他	電気、給排水、換気、上水道、合併浄化槽、LPG ヒートポンプ、その他詳細不明
床面積（現況）	123.89㎡（登記記載と同じ）	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	居宅(4DK)
	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	建物所有者が本建物を居宅として管理・占有している。	
特 記 事 項	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/㎡) 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	2,440	0.92	686.46	0.50	770,000

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%、形状△3%、合計(相乗積)△8%

ウ 地積: 登記数量による。

エ 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	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	123.89	2.5%	560,000
合 計				560,000

イ 現況延床面積: 登記数量による。

ウ 現価率:

- ・経過年数 約50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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 51\text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 50\%) \div 0.025$$

## 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	770,000	25%	法定地上権
合 計				193,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) 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	770,000	- 193,000	1.00	1.00	0.50	289,000
2	560,000	+ 193,000	1.00	1.00		377,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						666,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 特になし

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 (根羽(県)ー1)

所 在 : 根羽村2136番16

価 格 : 4,100 円/㎡

位 置 : JR飯田線「飯田」駅南西方道路距離約44,000mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 249 ㎡

形 状 : 台形(間口1:奥行1.5)

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東側10.5m国道に接面

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 村役場等の公共施設に近い一般住宅を主体とした国道沿いの住宅地域

### 2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(土地) 1,206,110 円

物件2(建物) 1,505,274 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 公図写

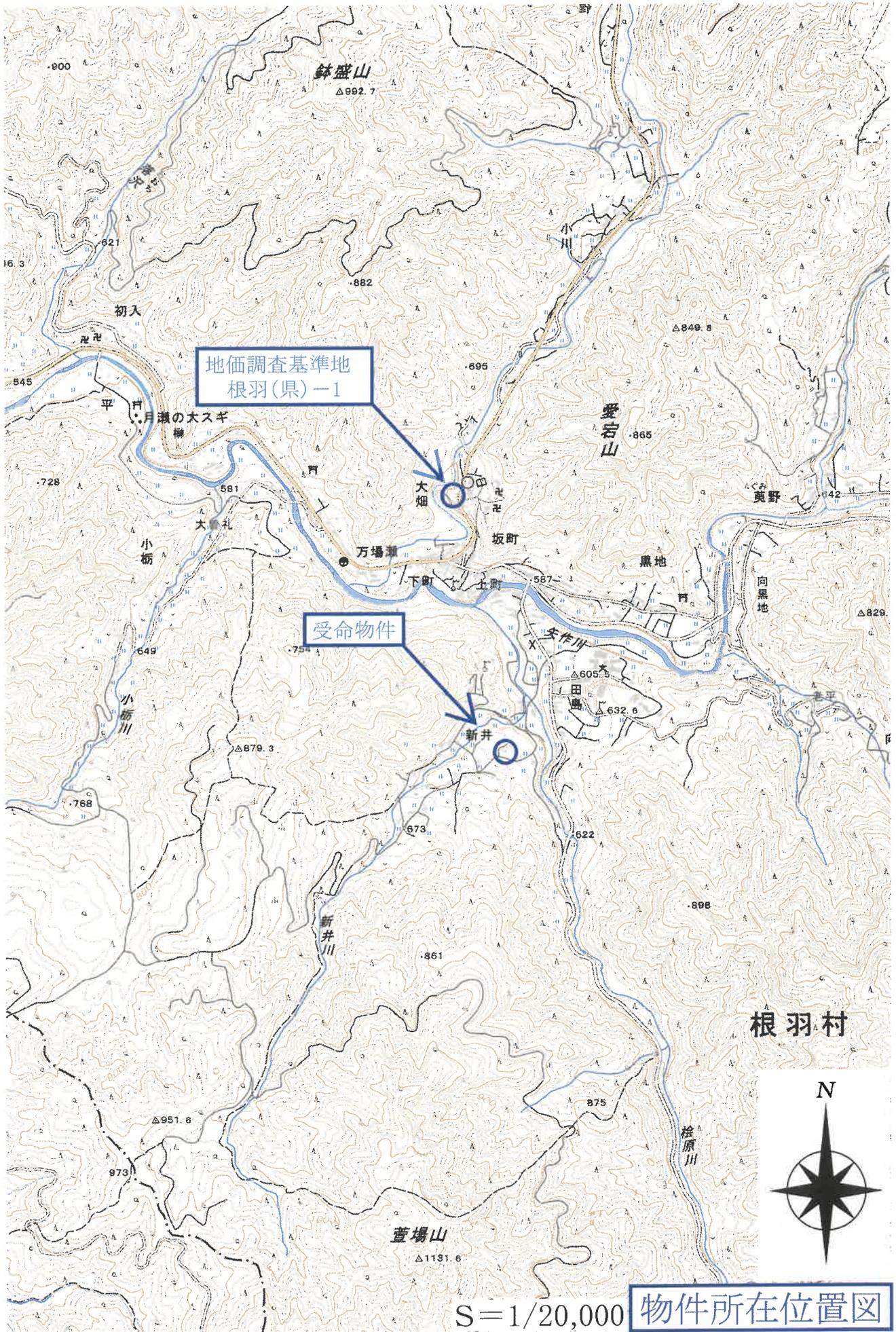
3 建物図面・各階平面図写

4 土地建物位置関係図

5 建物間取図

6 現況写真

以上



地価調査基準地  
根羽(県)ー1

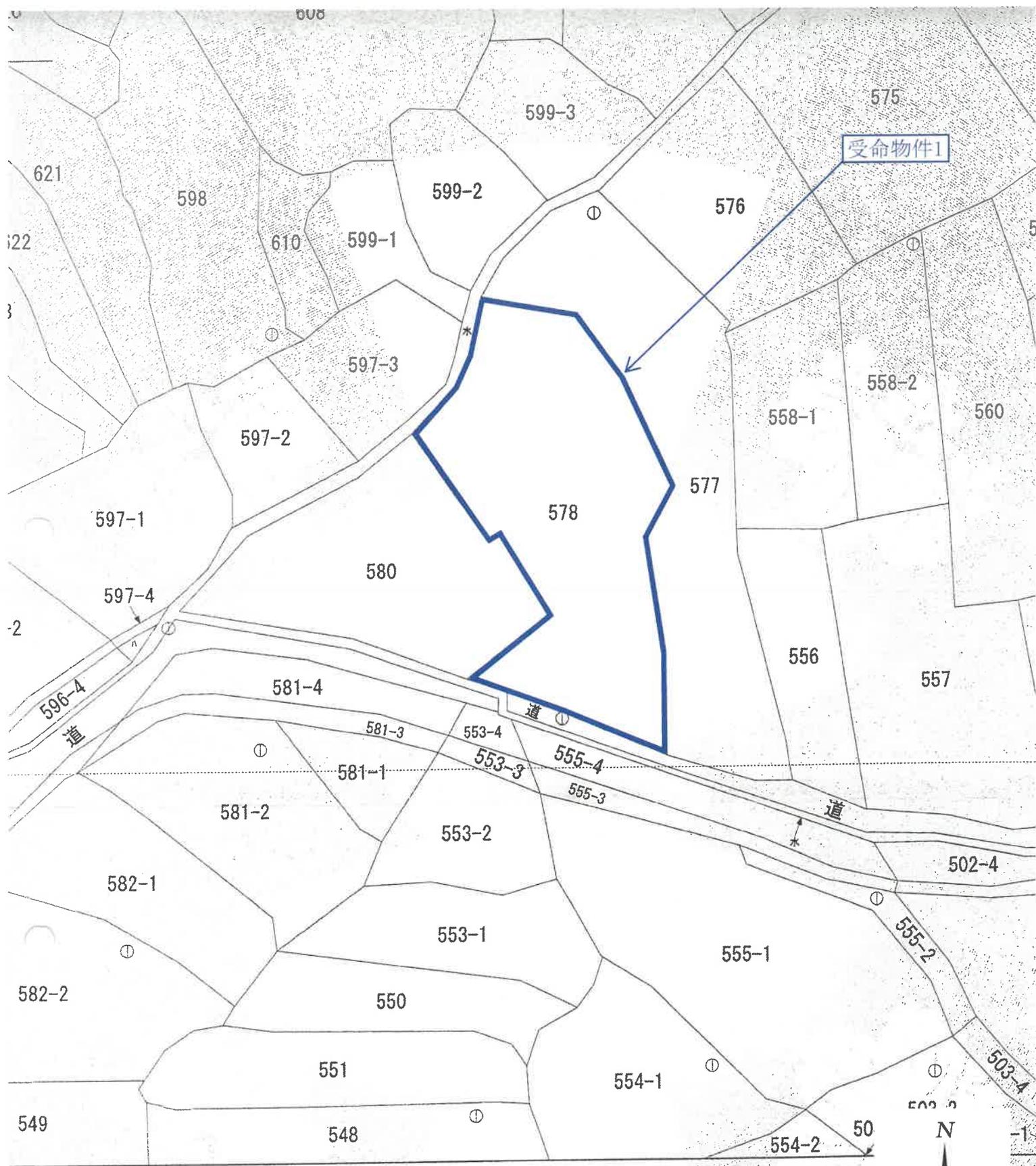
受命物件

S=1/20,000 物件所在位置図

縮尺: 1 / 20,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m



(座標値種別：図上測定)

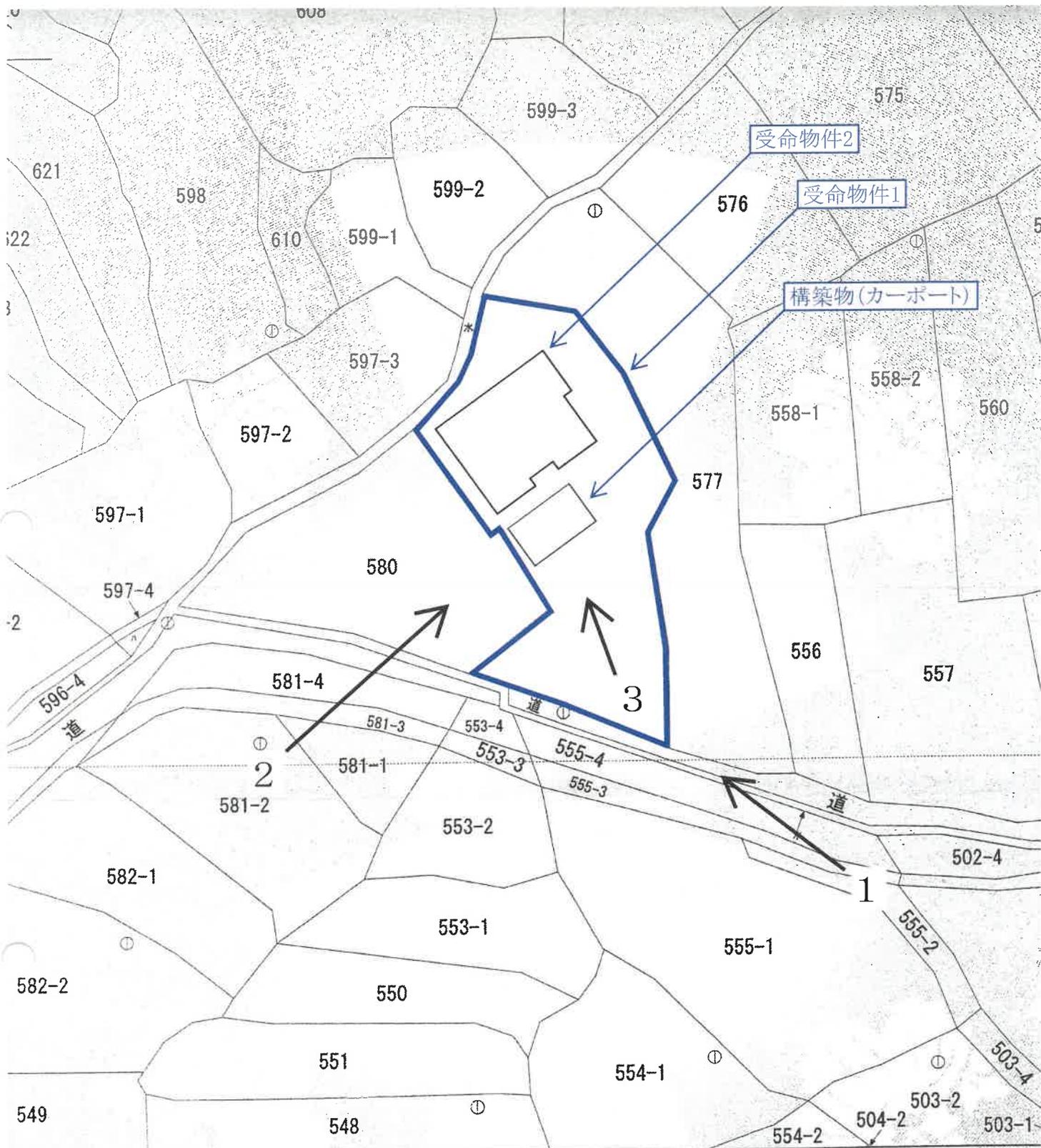
国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



至	下伊那郡根羽村	地番	578番	縮尺:1/500	公図写
		10			

精度	座標系	公類	地種(法第14条第1項)	種類	地籍図
----	-----	----	--------------	----	-----





(座標値種別：図上測定)

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。



主	下伊那郡根羽村	地番	578番
---	---------	----	------

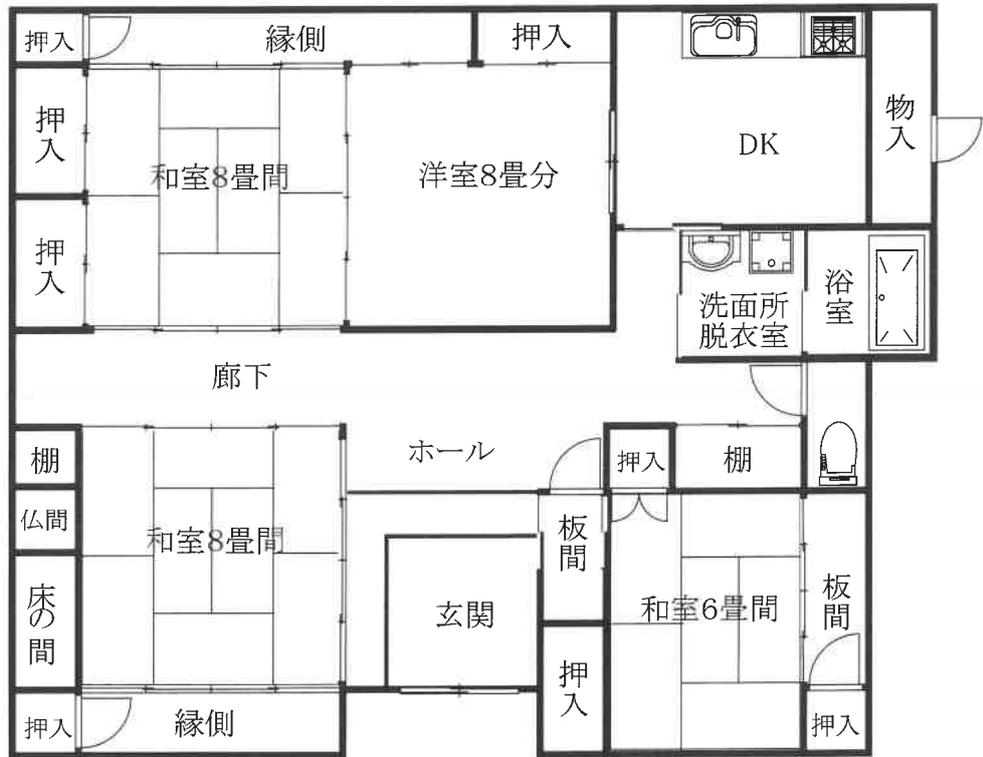
※黒色矢印は写真撮影位置

縮尺：1/500

土地建物位置関係図

精度

公類 地図(法第14条)



受命物件の現況写真

