

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 5月20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 6月 4日から 令和 8年 6月11日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 6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 6月18日から 令和 8年 6月18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 5月20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	1,944,000 1,555,200	一括	388,800	128,298	18,328
1	1,169,000				
2	769,000				
3	6,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2146番1
地 目 宅地
地 積 1087.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2190番1
地 目 宅地
地 積 718.73平方メートル

所有者 A

3 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2190番14
地 目 公衆用道路
地 積 8.46平方メートル

所有者 B

物件明細書

令和 8年 5月 1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, 2】

賃借権

範囲 一部 (物件1につき922.97平方メートル、物件2につき627.96平方メートル)

賃借人 株式会社メルセン

期限 賃借人が事業を継続するために必要な期間の全て

賃料 89万0623円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

- ・上記賃借人が占有している。同社所有の売却対象外建物 (家屋番号2145番6、2052番2) が本件土地上に存在する。

- ・本件所有者Aが占有している。

【物件番号3】

本件所有者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， 2】

本件土地の一部は通路（私道）として利用されている。

《 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 飯田市羽場町五丁目
地 番 2 1 4 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 8 7 . 6 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2 1 9 0 番 1
地 目 宅地
地 積 7 1 8 . 7 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2 1 9 0 番 1 4
地 目 公衆用道路
地 積 8 . 4 6 平方メートル

所有者 B

令和 7年(ケ)第 6号
令和 7年11月26日受理
令和 8年 1月16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 巻 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 飯田市羽場町五丁目
地 番 2146番1
地 目 宅地
地 積 1087.60平方メートル

所有者 A

2 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2190番1
地 目 宅地
地 積 718.73平方メートル

所有者 A

3 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2190番14
地 目 公衆用道路
地 積 8.46平方メートル

所有者 B

(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	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東側建物敷地部分 約1550.93㎡ (物件1-922.97㎡、物件2-627.96㎡)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株メルセン
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■D(占有者代表者) ■A(土地所有者))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書等)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 所有権
占有開始時期	昭和49年 1月 1日ころ
最初の契約日	昭和49年 1月 1日
契約等期間	昭和49年 1月 1日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借人が事業を継続するために必要な期間
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金89万0623円 (毎年 12月末日限り 当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
上記占有権原は、担保権(平成16年3月12日設定根抵当権)に優先し、買受人に対抗できるものと思料する	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1、2関係)	
所 在	飯田市松川町 2145番地6、2134番地5、2145番地2 等 飯田市羽場町五丁目 2054番地11、2146番地1、2190番地1 等
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2145番6
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床面積 (概略)	2075.55㎡
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 株メルセン <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和39年 7月20日新築 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> メルクス株 <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	(附属建物の表示) 符 号 5 ①種 類 工場 ②構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ③床面積 347.28㎡ 符 号 8 ①種 類 工場 ②構 造 鉄骨造スレート葺平家建 ③床面積 624.51㎡ 符 号 9 ①種 類 機械室 ②構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建 ③床面積 36.64㎡ 符 号 12 ①種 類 工場 ②構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ③床面積 273.87㎡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)	
所在地	飯田市松川町 2052番地2、2052番地3、2134番地5 等 飯田市羽場町五丁目 2146番地1
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 2052番2
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	鉄骨造スレート葺平家建
床面積 (概略)	1709.15㎡
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 株メルセン <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和43年12月 1日新築 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> メルクス株 <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	(附属建物の表示) 符号 1 ①種類 便所 ②構造 木造スレート葺平家建 ③床面積 3.59㎡

(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
<p>■ A (本物件1及び2の土地所有者)</p>	<p>【令和7年12月10日 (■口頭 □電話) 聴取した。】</p> <p>(1) 本物件1及び2の土地 (以下「宅地」という。) は、(株)メルセン (以下「メルセン」という。) が建物の敷地として賃借しています。</p> <p>(2) 宅地は、平成18年に祖母のCから遺贈を受けた土地です。Cが生前に賃貸したものなので、契約書等は持っていません。契約内容等のことは分かりません。メルセンから聴いていただければと思います。よろしくお願いします。</p> <p>(3) 宅地の境界に関する争いなどはありません。</p> <p>(4) 本物件3の土地「以下「公衆用道路」という。) は、兄のBが所有する土地です。道路の一部になっていると思いますが、土地の位置などは分かりません。</p>
<p>■ D (本物件1及び2の土地占有者代表者)</p>	<p>【令和7年12月10日 (■口頭 □電話) 聴取した。】</p> <p>(1) 宅地は、私が代表取締役を務めるメルセンが「家屋番号2145番6」の建物と「家屋番号2052番2」の建物の敷地として現在賃借しています。</p> <p>(2) 宅地には、上記建物の一部 (家屋番号2145番6の符号8工場、符号9機械室、符号12工場、家屋番号2052番2の符号1便所、主である建物工場の一部) があります。</p> <p>(3) 土地賃貸借の契約者は、建物の前所有者メルクス(株) (以下「メルクス」という。) です。メルセンが工場を買い受けた際、メルクスの借地権をメルセンが平成28年3月29日に譲渡を受けました。</p> <p>(4) 譲渡を受ける際の借地権の対象地は、「2146番1 (物件1)」、「2190番1 (物件2)」、「2190番14 (物件3)」、「2191番6」の4筆でしたが、「2146番1 (物件1)」の西側部分と「2190番1 (物件2)」の西側部分、それに「2190番14 (物件3)」と「2191番6」の土地は、公衆用道路部分になっているため、公衆用道路部分を借地権の対象地から外し、その分の賃料を減額させて貰っています。</p> <p>(5) 公衆用道路部分の地積と宅地部分の地積について、測量などはしていません。具体的な地積は確認していません。大凡の面積で賃料額を決めさせて貰い、借地権の譲渡を承諾しました。</p>

(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
	<p>(6) 上記公衆用道路部分を除いたメルセンの賃料額は、89万623円です。Aさんに支払っています。賃料の滞納はありません。</p> <p>(7) 上記公衆用道路部分と宅地部分の間にはコンクリートの塀（擁壁）があり、コンクリートの塀（擁壁）によって明確に区分されています。コンクリートの塀（擁壁）は、メルセンが所有する物です。</p> <p>(8) 借地に関する最初の賃貸借契約は、Aさんの祖母であるCさんと明治製革㈱との間で締結した昭和38年7月31日付の賃貸借契約が元になります。その後昭和49年1月1日に新たに契約し直したものをメルクスが譲渡を受け、メルクスが破産したことにより、メルセンが借地権の譲渡を受けて現在賃借しています。</p>

(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) 本物件1ないし3の土地(以下「本土地」という。)の状況は、公図(法第14条第1項地図)、建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図(概略図)及び添付写真のとおりである。

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

記

No.	地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
①	2191番6	公衆用道路	23	所有者 F	
②	2134番5	宅地	68.50	所有者 ㈱メルセン	
③	2146番5	公衆用道路	1.18	所有者 飯田市	現況宅地
④	2146番3	宅地	44.00	所有者 ㈱メルセン	
⑤	2154番1	宅地	62.85	所有者 同上	
⑥	2154番2	宅地	6.57	所有者 同上	
⑦	2054番11	宅地	4.34	所有者 同上	
⑧	2054番10	公衆用道路	1.53	所有者 飯田市	上河原線
⑨	2054番9	公衆用道路	5.59	所有者 同上	同上
⑩	2190番13	宅地	7.20	所有者 ㈱サンフード	
⑪	2190番8	宅地	142.14	所有者 同上	
⑫	2190番4	宅地	103.93	所有者 同上	
⑬	2146番4	宅地	23.14	所有者 ㈱サンフード	7(ク)5物件2
⑭	2197番7	宅地	132.24	所有者 同上	7(ク)5物件3
⑮	2191番8	宅地	201.52	所有者 第三者個人	
⑯	2134番3	公衆用道路	2.52	所有者 飯田市	飯田199号線

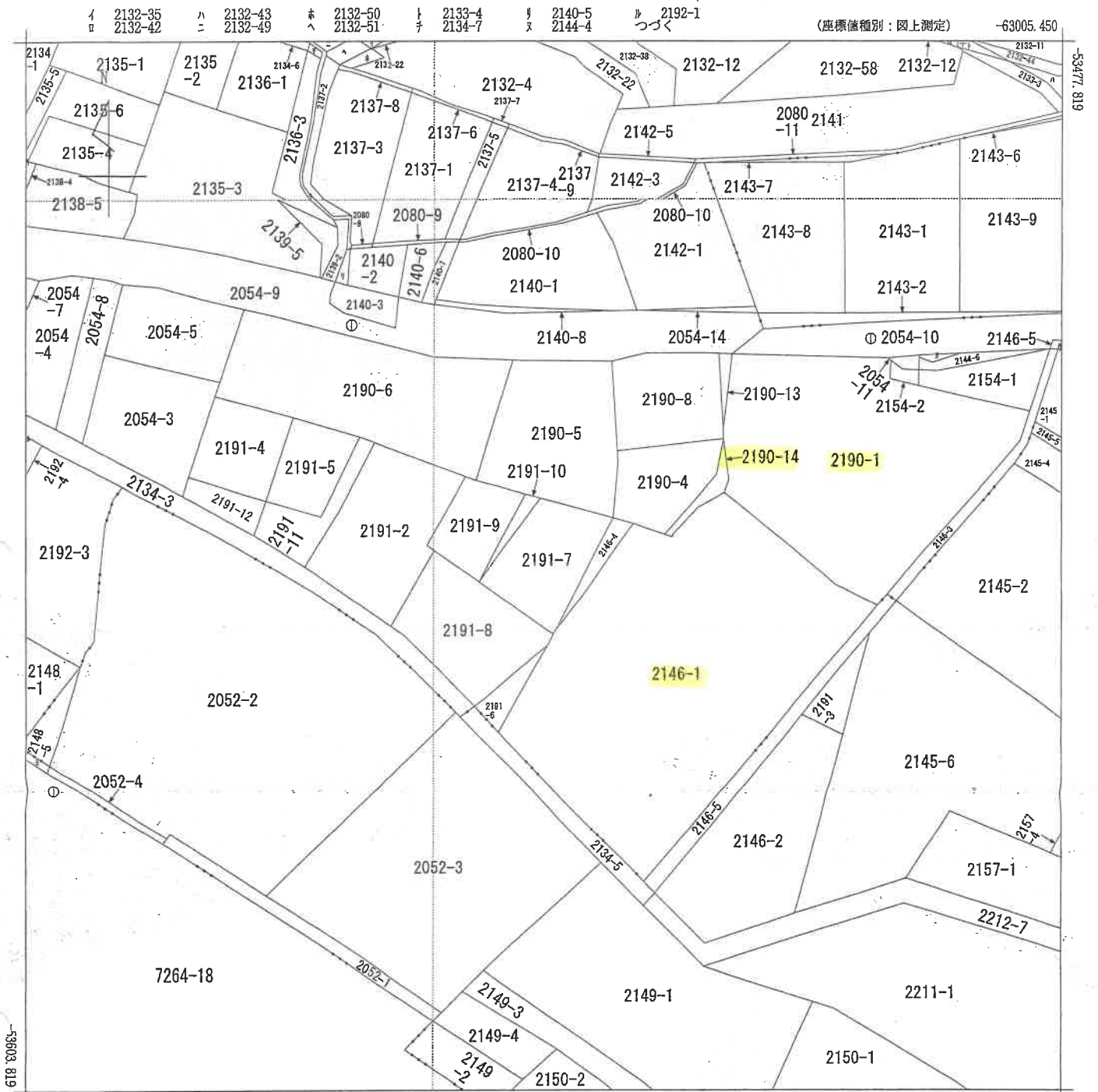
(3) 本物件3の土地所有者B(本件債務者㈱サンフードの元代表者代表取締役)宛に照会書を送付して現況調査に対する立会を求めたが、立会は得られなかった。また、上記占有照会に対する回答書の提出はなく、連絡がない状況である。

(4) 上記関係人の陳述、本土地及び目的外建物の状況等から、2、6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26日(水)	当庁(執行官室)	飯田市長宛関係資料請求(郵便)
7年11月28日(金)	当庁(執行官室)	本件所有者A宛照会書送付(郵便) 本件所有者B宛照会書送付(郵便)
7年12月1日(月) 12:10-12:20	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 checked="" 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2日(火) 14:55-15:05	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影
7年12月3日(水) 12:25-12:30	長野地方法務局松本支局	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
7年12月10日(水) 8:45-10:20 10:30-10:45	物件所在地 (5号事件の物件2~7と共通)	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 Dから意見聴取
7年12月10日(水) 11:00-11:05	長野地方法務局飯田支局	<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"/>
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 type="checkbox"/> 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。 <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10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



-63130.450 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	飯田市羽場町五丁目		地番	2191番7	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和29年1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。

令和7年7月23日
 長野地方務局飯田支局
 登記官

請求番号：2-1
 (1/2)

(11枚目)

A3をA4に縮小

ヲ 2080-2
リ 2143-2
カ 2138-6
エ 2148-3

登記年月日 平成15年5月12日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した面であり、
(長野地方事務所飯田支店管轄)
令和7年12月1日 長野地方事務所助産局 登記官

(15枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：19-2

各階平面図

各階平面図

家屋番号

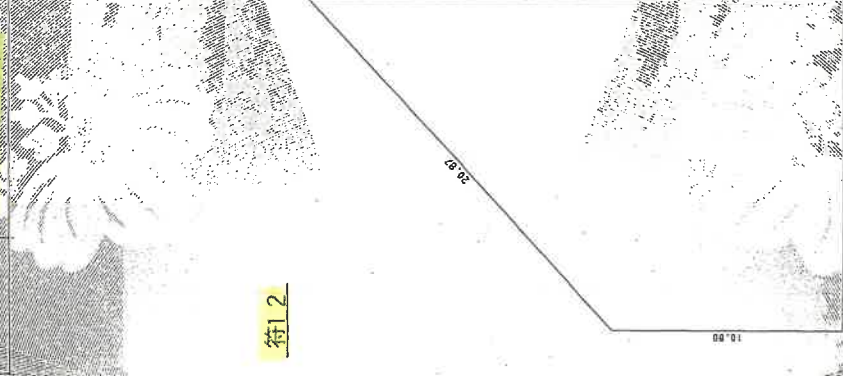
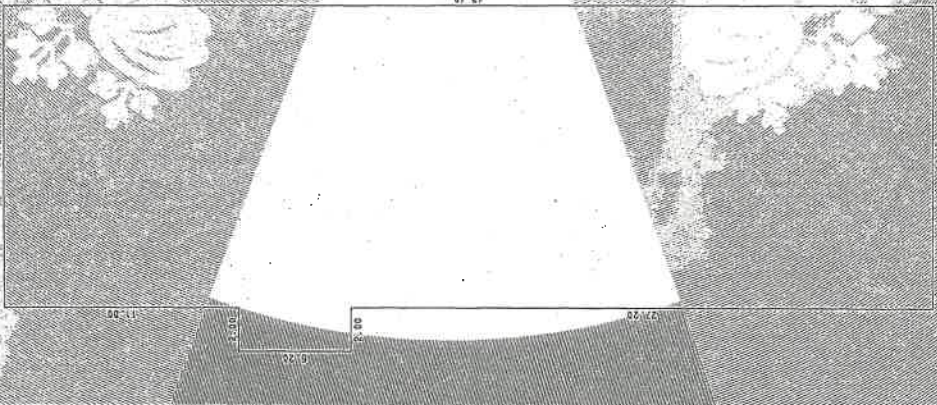
2145番6

建物

図面

建物の所在	飯田市 松川町
建物の種類	2145番地1、2145番地2、2145番地3、2145番地4、2145番地5、2145番地6、2145番地7、2145番地8、2145番地9、2145番地10、2145番地11、2145番地12、2145番地13、2145番地14、2145番地15、2145番地16、2145番地17、2145番地18、2145番地19、2145番地20、2145番地21、2145番地22、2145番地23、2145番地24、2145番地25、2145番地26、2145番地27、2145番地28、2145番地29、2145番地30、2145番地31、2145番地32、2145番地33、2145番地34、2145番地35、2145番地36、2145番地37、2145番地38、2145番地39、2145番地40、2145番地41、2145番地42、2145番地43、2145番地44、2145番地45、2145番地46、2145番地47、2145番地48、2145番地49、2145番地50、2145番地51、2145番地52、2145番地53、2145番地54、2145番地55、2145番地56、2145番地57、2145番地58、2145番地59、2145番地60、2145番地61、2145番地62、2145番地63、2145番地64、2145番地65、2145番地66、2145番地67、2145番地68、2145番地69、2145番地70、2145番地71、2145番地72、2145番地73、2145番地74、2145番地75、2145番地76、2145番地77、2145番地78、2145番地79、2145番地80、2145番地81、2145番地82、2145番地83、2145番地84、2145番地85、2145番地86、2145番地87、2145番地88、2145番地89、2145番地90、2145番地91、2145番地92、2145番地93、2145番地94、2145番地95、2145番地96、2145番地97、2145番地98、2145番地99、2145番地100

積	384.8800
14.15 X 27.20	= 384.8800
16.15 X 5.20	= 83.9800
14.15 X 11.00	= 155.6500
計	624.5100
床面積	624.51 ㎡



申請人	飯田 社会調査士 飯田 社会調査士
積戸	積戸 1/250
床面積	床面積 273.87 ㎡
縮尺	縮尺 1/250

目的外建物

日本土地建物株式会社

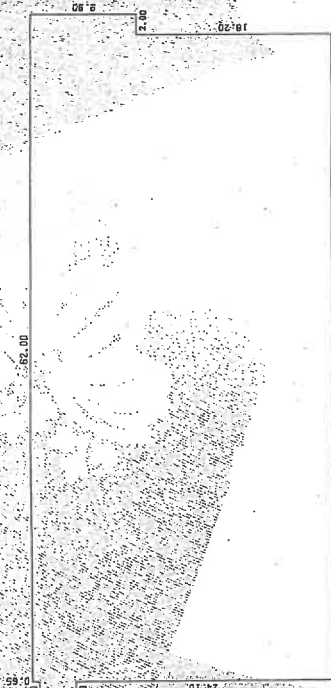
(3/3)

登記年月日：平成2年3月29日

各階平面図 建築物図面

82453

主



主	求	積
1.00 X	3.35	= 3.3500
60.00 X	28.10	= 1686.0000
2.00 X	9.90	= 19.8000
計		1709.1500
床面積		1709.15 m ²

SCALE 1:500

符1

符1	求	積
3.95 X	0.91	= 3.5945
計		3.5945
床面積		3.59 m ²

SCALE 1:250

飯田
土地調査士
家屋

申請人

縮尺 1/1000

歩引(6号作製)
調査士会連合会(用紙)

目的外建物

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庁管轄)

令和7年12月1日

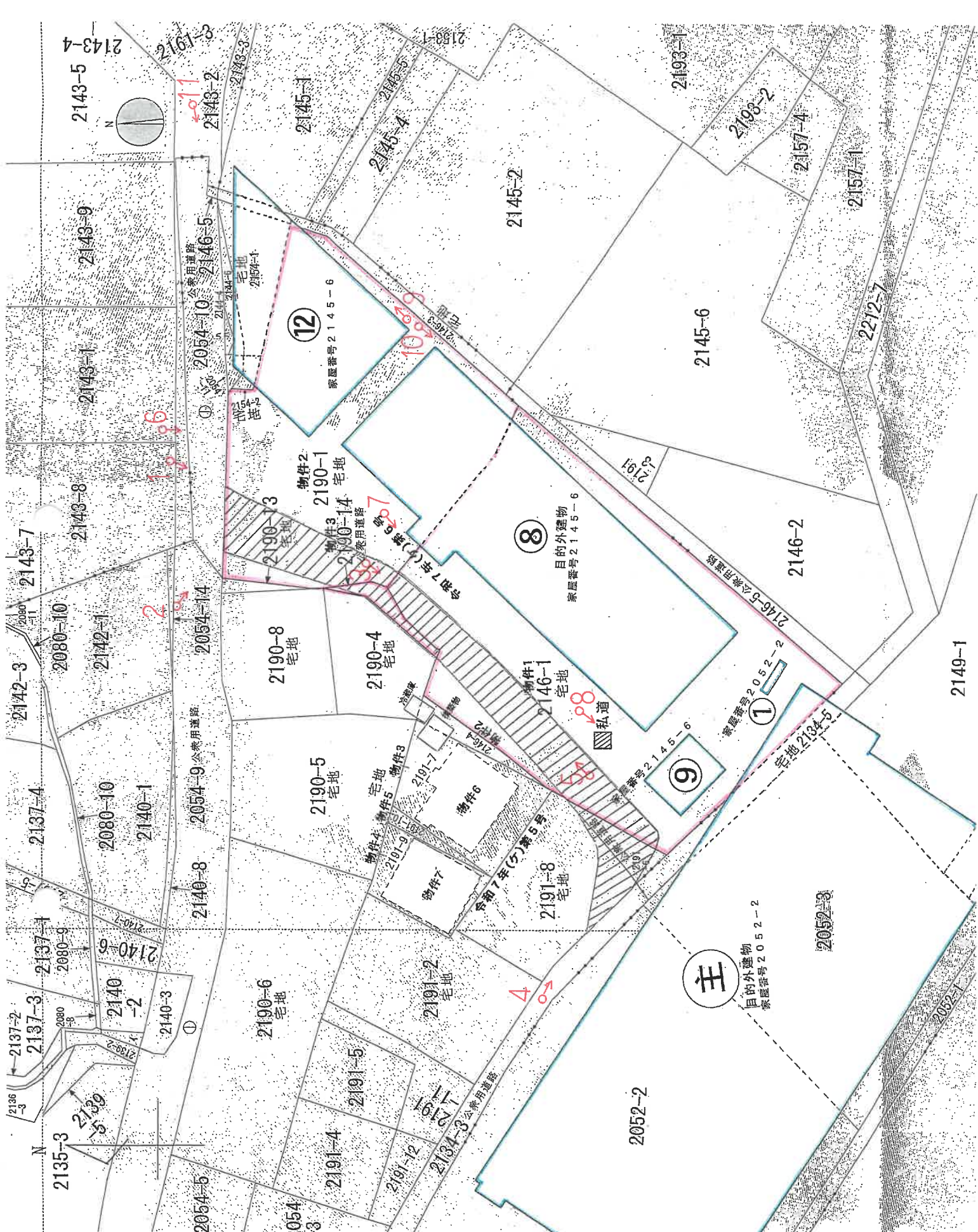
長野地方方法務局飯田支庁

登記官

(16枚目)

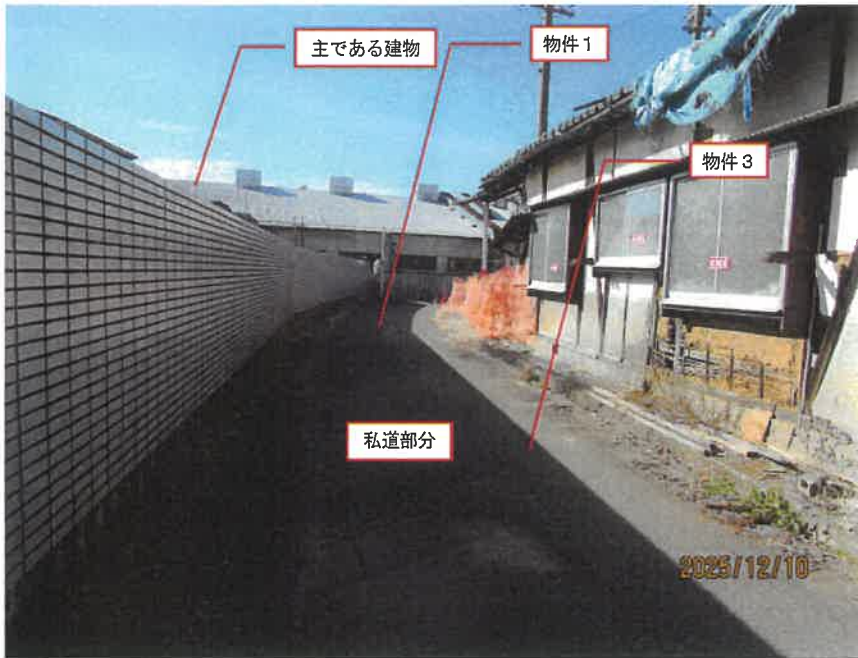
A3をA4に縮小

請求番号：19-3



♂ 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6号
 物件1、2(宅地)
 物件3(公共用道路)
 目的外建物



NO. 3

物件 1 ~ 3

目的外建物

家屋番号2052番2

主である建物



NO. 4

目的外建物

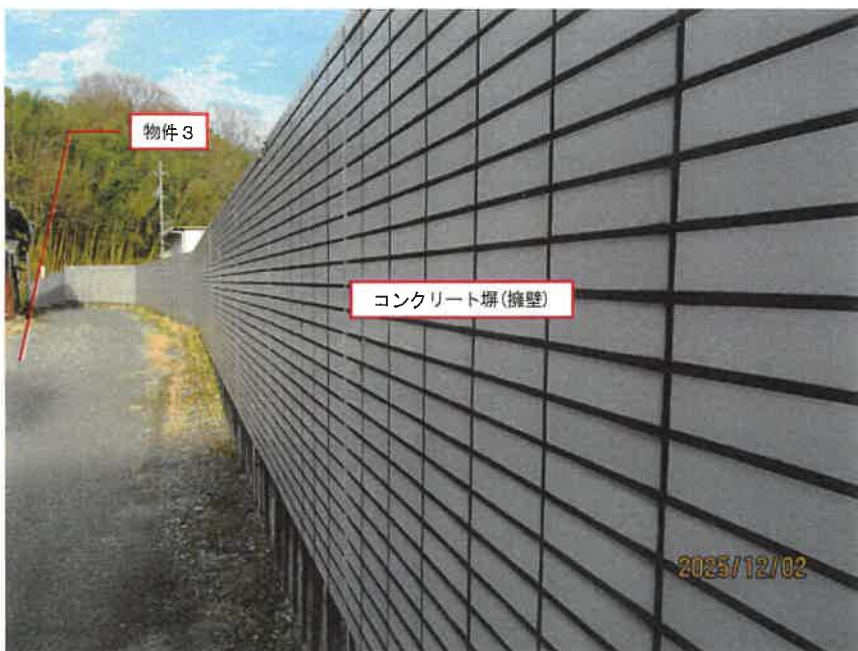
家屋番号2145番6

附属建物符号 8

附属建物符号 9

家屋番号2052番2

主である建物



NO. 5



NO. 6



NO. 7

物件 1、2

目的外建物

家屋番号2145番6

附属建物符号 8

附属建物符号 9

家屋番号2052番2

主である建物



NO. 8

物件 1



NO. 9

物件 2

目的外建物

家屋番号2145番6

附属建物符号12



NO. 10

物件 1、2

目的外建物

家屋番号2145番6

附属建物符号 8

家屋番号2052番2

附属建物符号 1



NO. 11

物件 2

目的外建物

家屋番号2145番6

附属建物符号12



令和8年1月16日 提出

令和7年(ケ)第6号

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

令和7年 (ケ) 第 6号

令和7年12月10日調査

令和8年 1月15日評価

令和8年 1月16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

合 計 価 格	
金 1,944,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,169,000 円
物件2 (土地)	金 769,000 円
物件3 (土地)	金 6,000 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。

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 地目 地積	飯田市羽場町五丁目 2146番1 宅地 1,087.60 m ²	[現況地目と現況面積] (宅地部分) 約970.77 m ² (私道敷部分) 約116.83 m ²
2	所在地 地目 地積	飯田市羽場町五丁目 2190番1 宅地 718.73 m ²	[現況地目と現況面積] (宅地部分) 約645.46 m ² (私道敷部分) 約73.27 m ²
3	所在地 地目 地積	飯田市羽場町五丁目 2190番14 公衆用道路 8.46 m ²	(同左)
番号	特記事項		
	<p>1). 物件1及び2と物件3とは異なる所有者である。</p> <p>2). 物件1及び2のそれぞれの一部並びに物件3は私道敷であり、道路位置指定等も受けていない全くの私道である。</p>		

* 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「切石」駅の北西方約700m(道路距離)付近に位置。同駅よりは徒歩約10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	飯田市中心市街地に近接する羽場町五丁目地区内において、周辺は小・中規模工場及び一般住宅等が混在する市街地外延部の住・工混在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の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 工業地域 60% 200% なし なし
画地条件 (規模、形状)	東西 : 約 41.0 m 南北 : 約 35.0 m 規模 : やや大規模(工場用地としては概ね標準的) 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦	

<p>接面道路の状況</p>	<p>対象物件単独筆としては公図上無道路地となるも、北東側隣接の物件2を介してその北側約4.5m舗装市道(上河原線)に接続しているほか、対象物件の西側一部は私道敷となっており、当該私道に接面している(後記「特記事項」参照)。但しコンクリート擁壁により同私道からの出入りは南端部を除き不可能である。</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>後記「特記事項」の通り、対象地のうち私道敷部分の東側約922.97㎡は株式会社メルセンに賃貸され、同社所有の工場の敷地となっている。また西側一部の概測約116.83㎡は幅員約3.8～4m程度の舗装私道となっており、不特定多数の一般通行の用に供されている。また、同私道の西側に宅地約47.80㎡が対象物件の飛び地として存在する模様である。</p> <p>目的外建物 あり</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 物件2に接面する市道に本管あり</p> <p>下水道 物件2に接面する市道に本管あり</p> <p>ガ ス プロパンガス使用</p>
<p>特記事項</p>	<p>1). 対象物件1はそのうちの西側に位置する私道敷及び飛び地を除く概測約922.97㎡が物件2の一部と共に(株)メルセンに賃貸されており、(株)メルセンは同社所有の件外建物・家屋番号「松川町2145番6」の附属建物・符号8の一部並びに符号9、また件外建物・家屋番号「松川町2052番2」の主たる建物の北東端部の一部及びその附属建物・</p>

符号 1 の敷地の用に供されている。

[主たる建物の表示]

◎ 2 1 4 5 番 6 …主たる建物は本件対象地外に存在

* 所在地番：飯田市松川町 2 1 4 5 番地 6 外

* 家屋番号：2 1 4 5 番 6

* 種類：工場

* 構造：鉄骨造スレート葺平家建

* 床面積：2, 0 7 5. 5 5 m²

* 建築時期：昭和 3 9 年 7 月新築

◎ 2 0 5 2 番 2 …主たる建物の北東端部の一部が跨
がる。

* 所在地番：飯田市松川町 2 0 5 2 番地 2 外

* 家屋番号：2 0 5 2 番 2

* 種類：工場

* 構造：鉄骨造スレート葺平家建

* 床面積：1, 7 0 9. 1 5 m²

* 建築時期：昭和 4 3 年 1 2 月新築

[対象物件 1 に存在する附属建物]

(2 1 4 5 番 6 の符号 8) …物件 1 及び 2 に跨がる

* 種類：工場

* 構造：鉄骨造スレート葺平家建

* 床面積：6 2 4. 5 1 m²

(2 1 4 5 番 6 の符号 9) …物件 1 に所在

* 種類：機械室

* 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建

* 床面積：3 6. 6 4 m²

(2 0 5 2 番 2 の符号 1) …物件 1 に所在

* 種類：便所

* 構造：木造スレート葺平家建

* 床面積：3.59㎡

2). 対象地のうちの(株)メルセンへの借地部分の借地契約内容等については後記「2. 物件1及び2についての権利利用関係等」にて記載の通りである。両土地の賃貸は上記件外建物群の前所有者・明治製革株式会社(後にメルクス株式会社と商号変更。既に破産し事業等は現(株)メルセンが継承)に対して昭和38年7月当時に開始されたとのことであり、現在は(株)メルセンが借地権も継承して現在に至っているとのことである。

3). 対象物件1及び2のそれぞれの西側一部及び物件3は幅員約3.8～北端部約6.5m(平均約3.8m前後)の舗装私道敷となっている。同道路は南西方にて市道飯田199号線に接続し、通り抜け可能な道路となっており、不特定多数の一般通行の用に供されている。

4). しかしながら、同私道部分は建築基準法に基づく道路位置指定を受けていない全くの私道であり、現状のままではこの道路のみに接面する画地での建築許可は得られないとのことである(飯田市建設部にて確認)。

5). 現地状況等に基づき道路台帳、法務局公図、法務局建物図面等より、物件1及び2の利用現況を概測してみるに以下の通りであった。

(物件1) 2146番1

- ①. 登記面積 1,087.60㎡
- ②. うち私道敷部分 約116.83㎡
- ③. 私道敷西側飛地 約47.80㎡

④. ① - (① + ②) 約 922.97 m²

((株)メルセン借地分)

⑤. (③ + ④) 宅地部分 約 970.77 m²

(物件 2) 2190 番 1

①. 登記面積 718.73 m²

②. うち私道敷部分 約 73.27 m²

③. 私道敷西側飛地 約 17.50 m²

④. ① - (② + ③) 約 627.96 m²

((株)メルセン借地分)

⑤. (③ + ④) 宅地部分 約 645.46 m²

6). 以上より物件 1 及び 2 の (株)メルセン借地分を合計すると約 1,550.93 m²となる。

7). なお、飯田市の固定資産税評価台帳上では両物件のうち道路敷部分は課税地目「公衆用道路」として下記の通りの面積にて評価額は 0 円 (非課税) となっている。

* 物件 1 のうち公衆用道路 128 m²

* 物件 2 のうち公衆用道路 67 m²

但し、上記の公衆用道路部分の地積は測量等に基づくものではなく、正確なものでは無い模様であり、実態とは異なる可能性がある。

8). 上記私道部分と (株)メルセンへの借地部分との境には堅牢なコンクリートブロック擁壁が築かれており、同私道側からの (株)メルセン借地部分への出入りは南端部の一部を除いては不可能となっている。

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	非線引き都市計画区域 工業地域 60% 200% なし なし
画地条件 (規模、形状)	間口 : 約 18.5 m 奥行 : 約 28.5 m 規模 : やや大規模(工場用地として概ね標準的) 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦	
接面道路の状況	北側約 4.5 m 舗装市道(上河原線)にほぼ等高に接面する 他、対象物件の西側一部は私道敷となっており、当該私道にも接面している(但しコンクリート擁壁により出入り不可能) (前記物件 1 の「特記事項」参照)。	
土地の利用状況等	前記物件 1 の「特記事項」の通り、対象地のうち私道敷部分の東側約 627.96 m ² は株式会社メルセンに賃貸され、同社所有の工場の敷地となっている。また西側一部の概測約 7	

	<p>3.27㎡は幅員約3.8～6.5m程度の舗装私道となっており、不特定多数の一般通行の用に供されている。また、同私道の西側に宅地約17.50㎡が対象物件の飛び地として存在する模様である。</p> <p>目的外建物 あり</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 接面市道に本管あり</p> <p>下水道 接面市道に本管あり</p> <p>ガ ス プロパンガス使用</p>
<p>特記事項</p>	<p>1). 対象物件2はそのうちの西側に位置する私道敷を除く概測約627.96㎡が物件1の一部と共に(株)メルセンに賃貸されており、(株)メルセンは同社所有の件外建物・家屋番号「松川町2145番6」の附属建物のうち、下記の附属建物2棟の敷地の用に供している。</p> <p> [主たる建物の表示]</p> <p> ◎2145番6…本件対象地外に所在</p> <p> *所在地番：飯田市松川町2145番地6外</p> <p> *家屋番号：2145番6</p> <p> (明細は前記物件1の「特記事項」の通り)</p> <p> [対象物件2に存在する附属建物]</p> <p> (2145番6の符号8)…物件1及び2に跨がる</p> <p> (明細は前記物件1の「特記事項」の通り)</p> <p> (2145番6の符号12)……物件2及び件外土地に跨がる。</p> <p> *種類：工場</p>

* 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

* 床面積：273.87㎡

2). 対象地のうちの(株)メルセンへの借地部分の借地契約内容等については後記「2. 物件1及び2についての権利利用関係等」にて記載の通りである。

3). 対象地の一部が私道敷となっていること等については前記の物件1の「特記事項」にて記載の通りである。

③. 物件 3

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	非線引き都市計画区域 工業地域 60% 200% なし なし
画地条件 (規模、形状)	東西 : 約 2.0 m 南北 : 約 13.0 m 規模 : 小規模 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦	
接面道路の状況	対象物件単独筆としては公図上無道路地となるも、対象物件自体が東側に隣接する物件 1 及び 2 のそれぞれの私道敷部分と共に平均幅員約 3.8 m 程度の舗装私道の一部となっている。	
土地の利用状況等	上記通り舗装私道の一部として不特定多数の一般通行の用に供されている。	

	目的外建物 なし
供給処理施設	<p>上水道 物件2に接面する市道に本管あり</p> <p>下水道 物件2に接面する市道に本管あり</p> <p>ガ ス プロパンガス使用</p>
特 記 事 項	<p>1). 対象地は私道敷であり、その私道としての内容等については前記物件1の「特記事項」にて記載の通りである。</p> <p>2). 対象地は飯田市による固定資産課税上「公衆用道路」として評価額は0円(非課税)となっている。</p>

2. 物件1及び2についての権利利用関係等

権利内容	<p>○ 土地賃借権（旧借地法に基づく借地権）</p> <p>※. 旧借地法時代に契約された借地契約をそのまま継承、譲渡されているところから旧借地法の適用対象と思料される。</p>
契約書等の有無	○ 有り
契約年月日	<p>○ 昭和49年1月1日</p> <p>※. 当初は昭和38年7月31日に当時の明治製革(株)が借地したものを継承し、その後、同社(後にメルクス(株)と改称。既に破産)が昭和49年1月1日付で契約を締結し直している。当該契約を現借地人の(株)メルセンが平成28年3月29日付にて譲渡を受け、地主よりの書面による承諾を得ている。</p>
占有開始時期	<p>○ 昭和49年1月1日</p> <p>※. 実際には上記通り昭和38年7月頃より借地が開始されている。</p>
貸借目的	<p>○ 建物所有目的</p> <p>※. 旧借地法規程に基づけば堅固建物所有目的と解される。</p>
貸借面積	<p>(現行契約上)</p> <p>前記の平成28年3月29日付の借地権の譲渡承諾に際し、下記内容とされている。</p> <p>○ 賃貸借面積 : 1,837.79㎡</p> <p>○ 地代 : 年額1,040,832円</p> <p>しかしながら、現借地人の(株)メルセンに拠れば、借地して</p>

	<p>いない私道敷部分等を考慮し、現在の支払地代は年額890,623円となっているとのことである。但し、同変更後の借地面積等については明確にはされていないとのことである。</p>
貸借期間	<p>前記の昭和49年1月1日付の土地賃貸借契約書では契約期間は「(賃借人が)事業を継続するために必要な期間」とのみ記載され、終了期間等の記載は無い。したがって、旧借地法の法定期間規定に基づくものと思料される。</p>
賃料(地代)	<p>○現行地代 年額890,623円</p>
権利金等	<p>○無し</p>
敷金等	<p>○無し</p>
利用現況	<p>○土地賃借人所有の件外建物が存している。</p>
特記事項	<p>○現借地人等関係者に拠れば、現況私道部分の面積等は正確には把握されていないとのことである。</p>

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の借地部分はその利用状況等よりして一体画地であるものとして評価した。また、私道敷部分については概測面積に基づき別途評価を行った。また、宅地部分のうち借地対象部分も別途評価した。

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	①借地分	12,300	0.87	約922.97	(1-0.5)	4,938,000
	②私道敷	12,300	0.1	約116.83	-----	144,000
	③飛地分	17,800	0.2	約 47.80	-----	170,000
	小計			1,087.60		5,252,000
2	①借地分	12,300	0.87	約627.96	(1-0.5)	3,360,000
	②私道敷	12,300	0.1	約 73.27	-----	90,000
	③飛地分	17,800	0.2	約 17.50	-----	62,000
	小計			718.73		3,512,000
3		17,800	0.1	8.46	-----	15,000
計				1,814.79		8,779,000

※. 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1-①(宅地部分)

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。なお、物件1及び2の借地部分は工場敷地であり、かつ中規模工場地としての評価を基準とした。

イ 個別格差 : 物件1及び2の借地部分は一体画地状態にあるところから、一体画地として評価し、以下の通りと判定した。なお合計は相乗積である。

奥行長大▲10%、やや不整形▲3% (相乗積▲13%)

※. $(1-0.1) \times (1-0.03) = 0.873 \doteq 0.87$ (▲13%)

ウ 地積 : 約922.97㎡ (借地部分)

エ 建付減価補正率 : 地上建物の構造、総床面積、築後経過年数、敷地面積等を考慮し、その将来の建物取壊費用の期間割引現価相当額等を勘案の上、建付減価率を▲50%と判定した。

物件1-② (私道敷部分)

ア 標準画地価格 : 1-①に準ずる。

イ 個別格差 : 不特定多数者の通行する私道敷であることを勘案して、対象部分の私道敷減価率を▲90%と判定した。

※. 固定資産課税評価上では0円(非課税)となっているも、それはあくまで固定資産課税上の取り扱いであり、資産価値が全く無しとすることでは無い。土地収用裁決事例等においても準公道の私道を周辺宅地価格の10%とした例等がある。

ウ 地積 : 約116.83㎡ (私道部分)

エ 建付減価補正率 : 建付減価は無し。

物件1-③ (飛地部分)

ア 標準画地価格 : 対象飛地部分の存する付近は物件1及び2の借地部分と異なり比較的小規模な一般住宅敷地、工場敷地等の存する地域であるところから、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前表の通り査定した。

イ 個別格差 : 飛地減価▲80% (地積規模、形状、利用の不効率性等含む)

ウ 地積 : 47.80㎡ (飛地部分)

エ 建付減価補正率 : 建付減価なし。

物件2-① (宅地部分)

- 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(▲13%)
- ウ 地積 : 約627.96㎡ (借地部分)
- エ 建付減価補正率 : 物件1に準ずる(▲50%)

物件2-② (私道敷部分)

- ア 標準画地価格 : 1-②に準ずる。
- イ 個別格差 : 1-②に準ずる(▲90%)。
- ウ 地積 : 約73.27㎡ (私道部分)
- エ 建付減価補正率 : 建付減価無し。

物件2-③ (飛地部分)

- ア 標準画地価格 : 1-③に準ずる。
- イ 個別格差 : 1-③に準ずる(▲80%)。
- ウ 地積 : 約17.50㎡ (飛地部分)
- エ 建付減価補正率 : 建付減価なし。

物件3 (私道敷)

- ア 標準画地価格 : 1-③に準ずる。
- イ 個別格差 : 私道敷減価▲90%、不整形▲5% (相乗積▲90%)
※. $(1-0.9) \times (1-0.05) = 0.095 \approx 0.1$ (▲90%)
- ウ 地積 : 8.46㎡
- エ 建付減価補正率 : 建付減価なし。

2. 評価額の判定

前記により求めた建付地価格等より、借地等については土地利用権等価格を控除し、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		建付地価格等 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	①借地分	4,938,000	0.5	借地権	2,469,000
	②私道敷	144,000	-----	-----	-----
	③飛地分	170,000	-----	-----	-----
	小計	5,252,000	-----	-----	-----
2	①宅地	3,360,000	0.5	借地権	1,680,000
	②私道敷	90,000	-----	-----	-----
	③飛地分	62,000	-----	-----	-----
	小計	3,512,000	-----	-----	-----
3	15,000	-----	-----	-----	
(小計)	8,779,000			4,149,000	

イ 土地利用権等割合 : 対象借地は当初は昭和38年当時に締結され継承、譲渡されてきた長期にわたる借地権であること等を考慮し、かつ地域における借地慣行等をも勘案の上、本件における借地権割合を50%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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,252,000	-2,469,000		(1-0.3)	(1-0.4)	1,169,000
2	3,512,000	-1,680,000		(1-0.3)	(1-0.4)	769,000

3	15,000	-----	/	(1-0.3)	(1-0.4)	6,000
一括価格 (合計)						1,944,000

ウ 市場性修正率 : 対象物件は借地権の負担のある土地、並びに全部または一部が私道敷に供されている土地等であって市場性が劣ると判定。

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)9-1
所在地番 : 飯田市松尾明7709番1外
標準価格 : 12,000 円/m² (令和7年7月1日)
位置 : JR飯田線「伊那八幡」駅より1,600m
地積 : 6,657 m²
供給処理施設 : 上水道・公共下水道
接面街路 : 北西4m舗装市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域・工業地域(60%、200%)
地域の概要 : 中小規模の工場、事業所、資材置場のほかに農地も見られる工業地域

(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 : 40% (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)

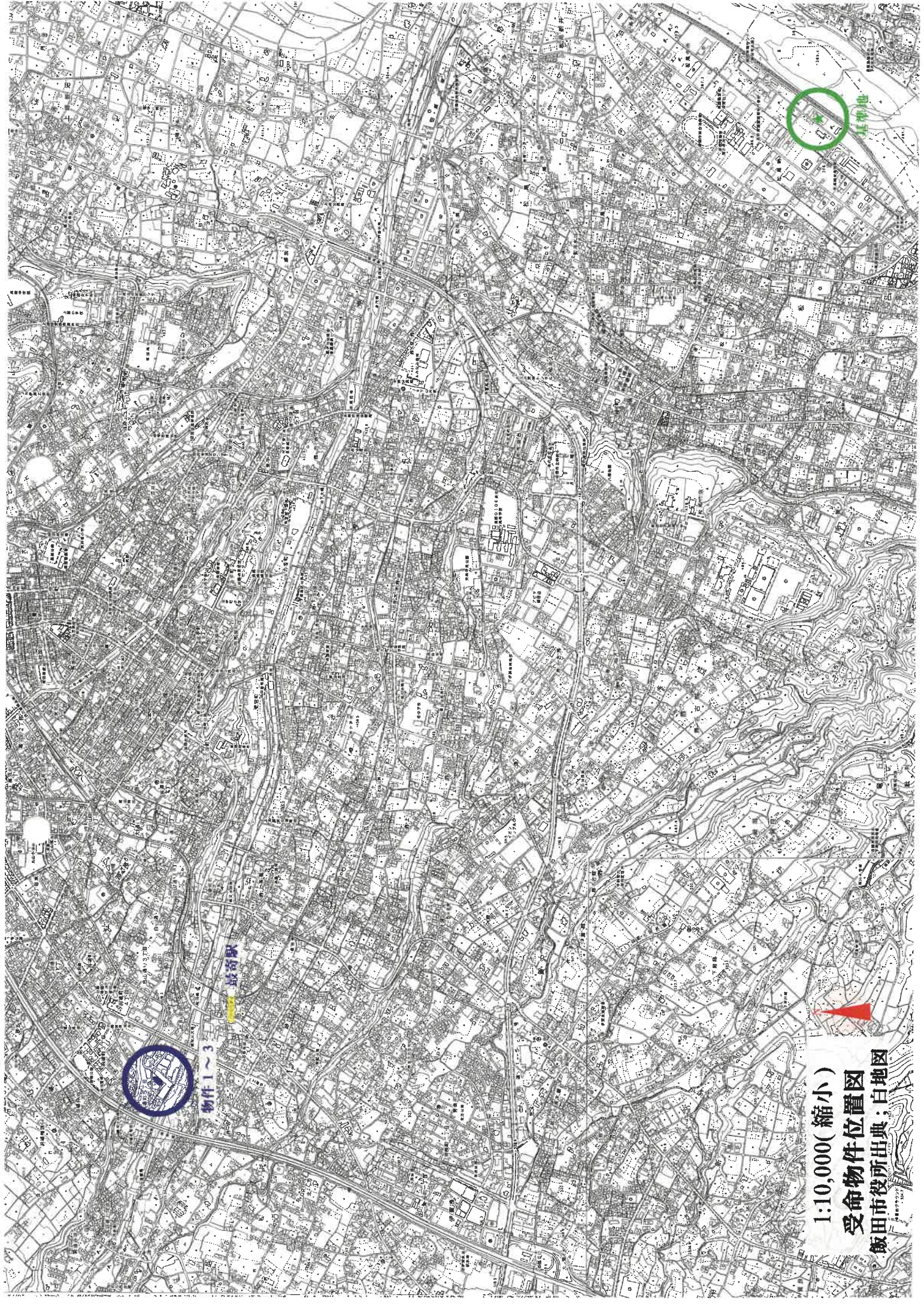
	〔課税評価額〕	〔固定資産税・都市計画税〕
(1)-①(宅地)	7,796,577 円 (8,125 円/m ²)	87,321 円
(1)-②(私道敷)	0 円	(非課税)
(2)-①(宅地)	5,295,188 円 (8,125 円/m ²)	59,305 円
(2)-②(私道敷)	0 円	(非課税)
(3)	0 円	(非課税)

(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 道路台帳図写
- 4 私道概略位置図
- 5 建物概略位置図
- 6 建物平面図・同配置図写
- 7 現況写真

以 上



1:10,000(縮小)

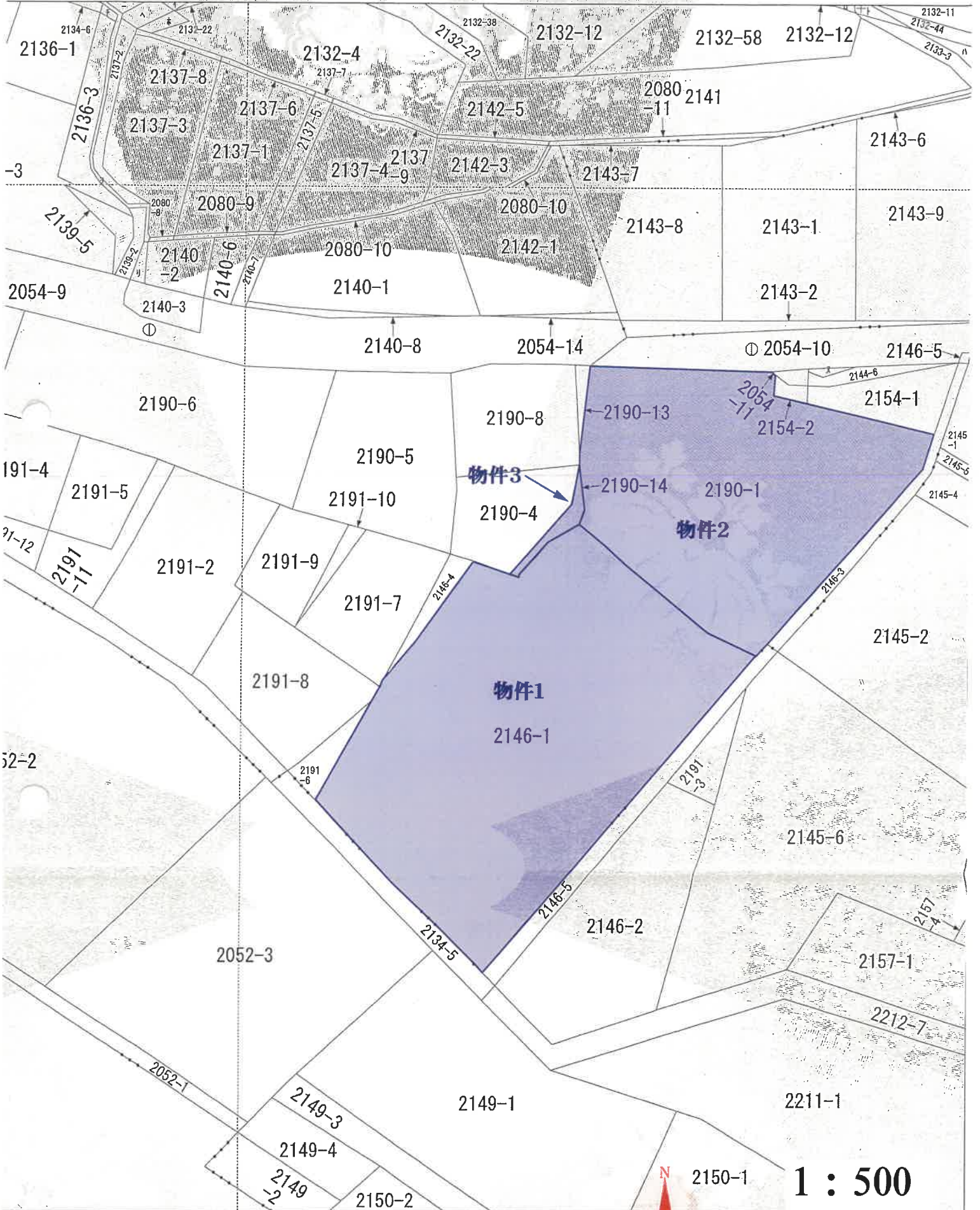
受命物件位置図

飯田市役所出典；白地図



物件1~3
最寄駅

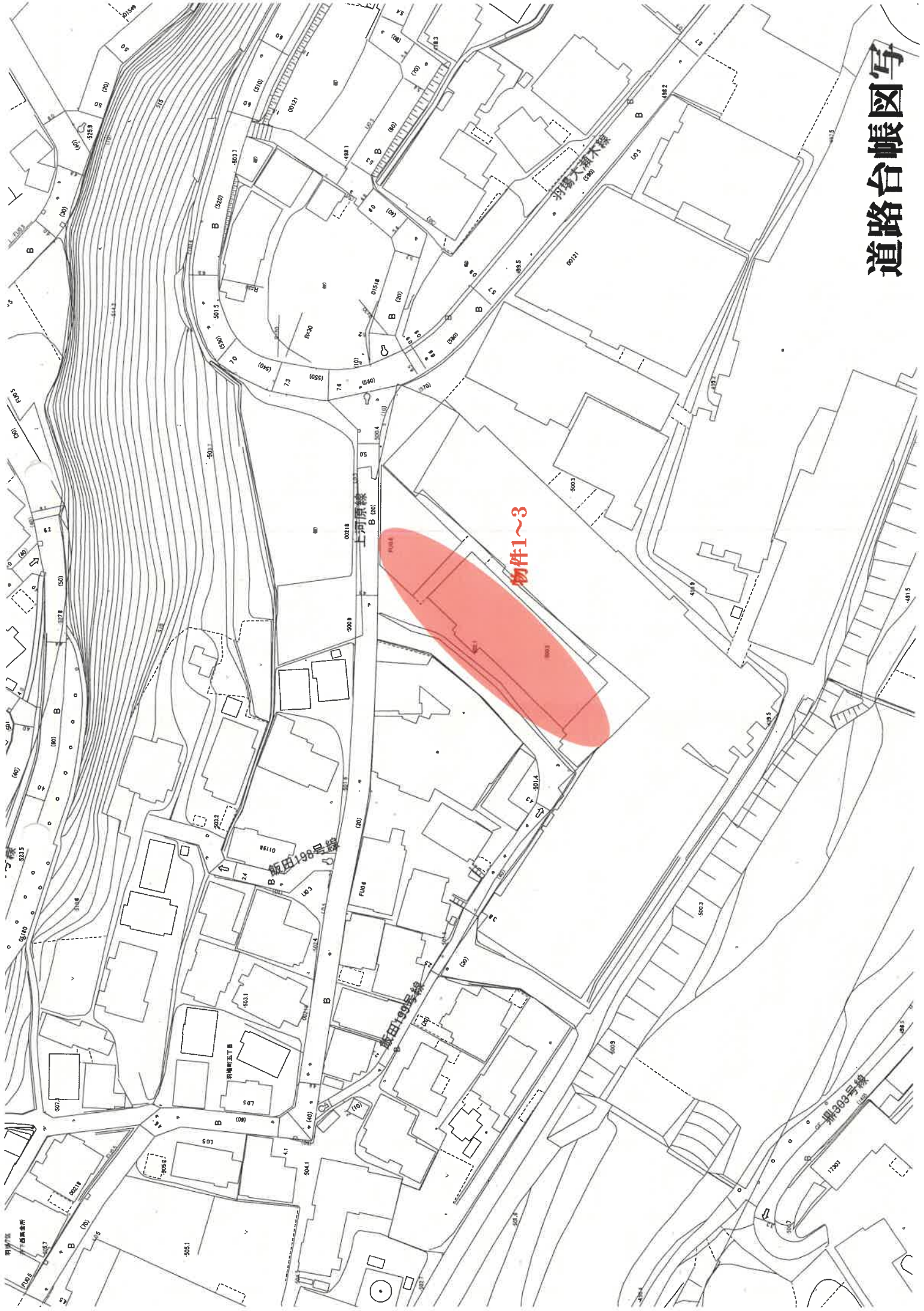


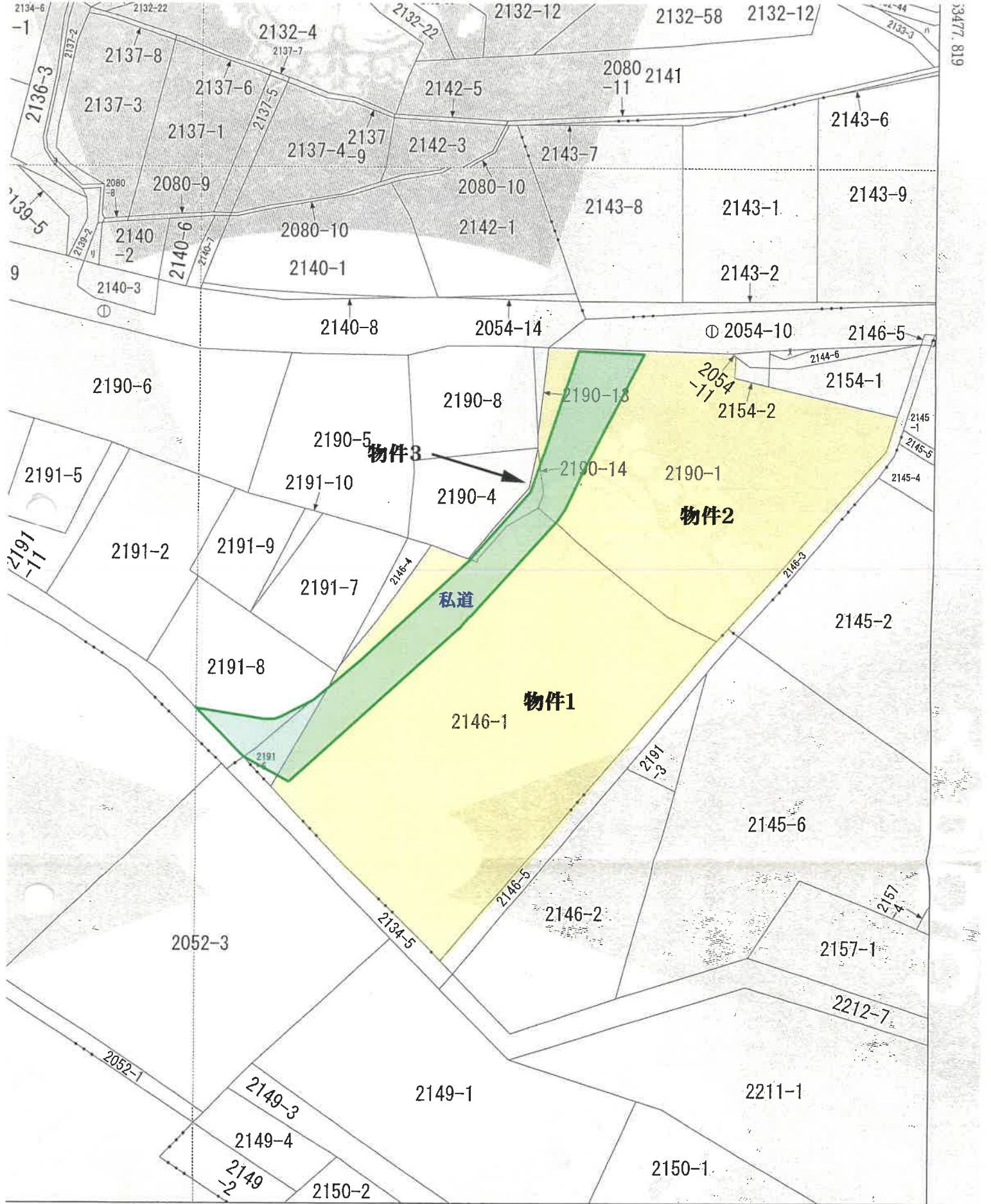


1上測定)
座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



道路台帳図写



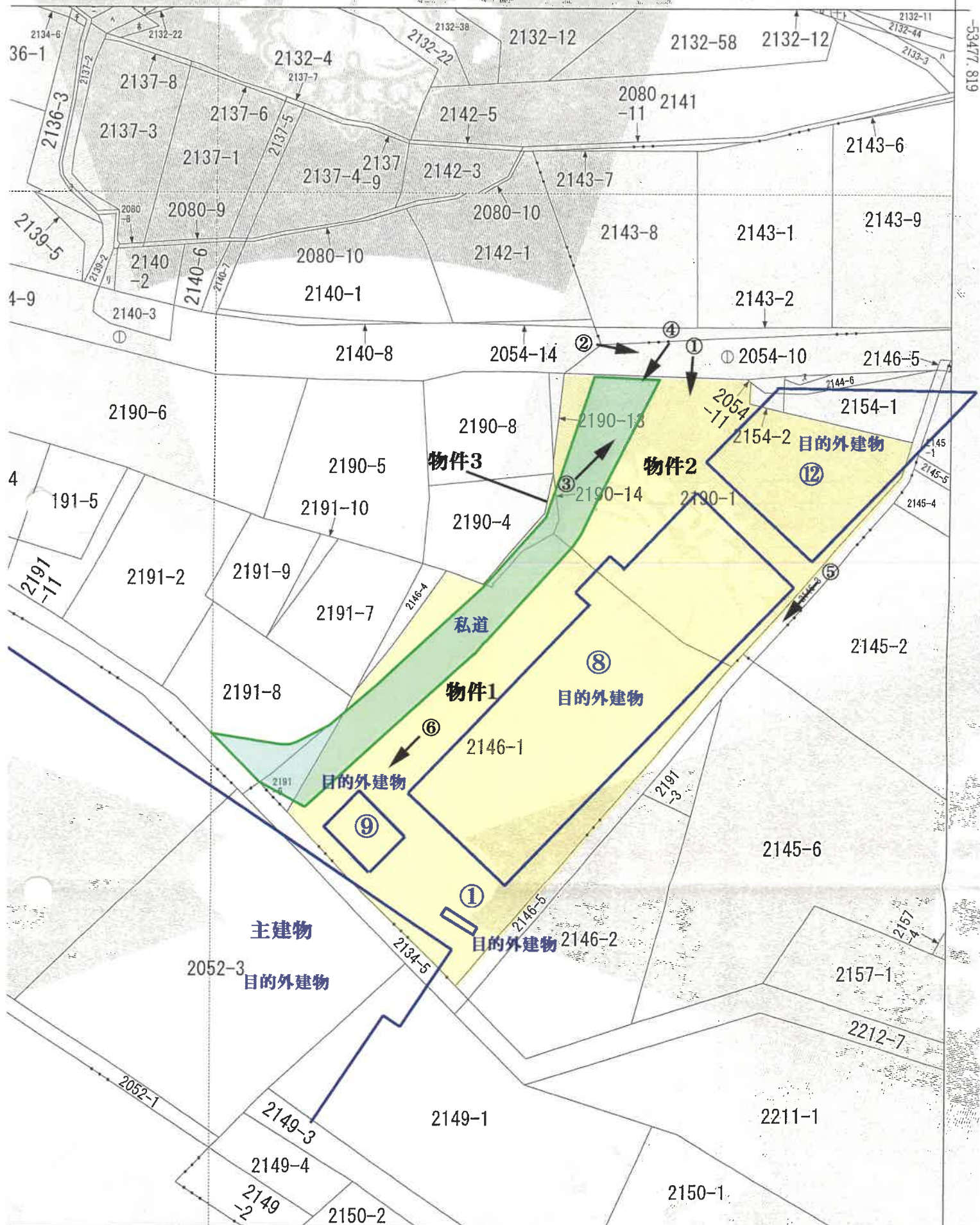


正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

1 : 500

私道概略位置図

3477.819
町5町
田



定)
 補正パラメータ (touhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

1 : 500

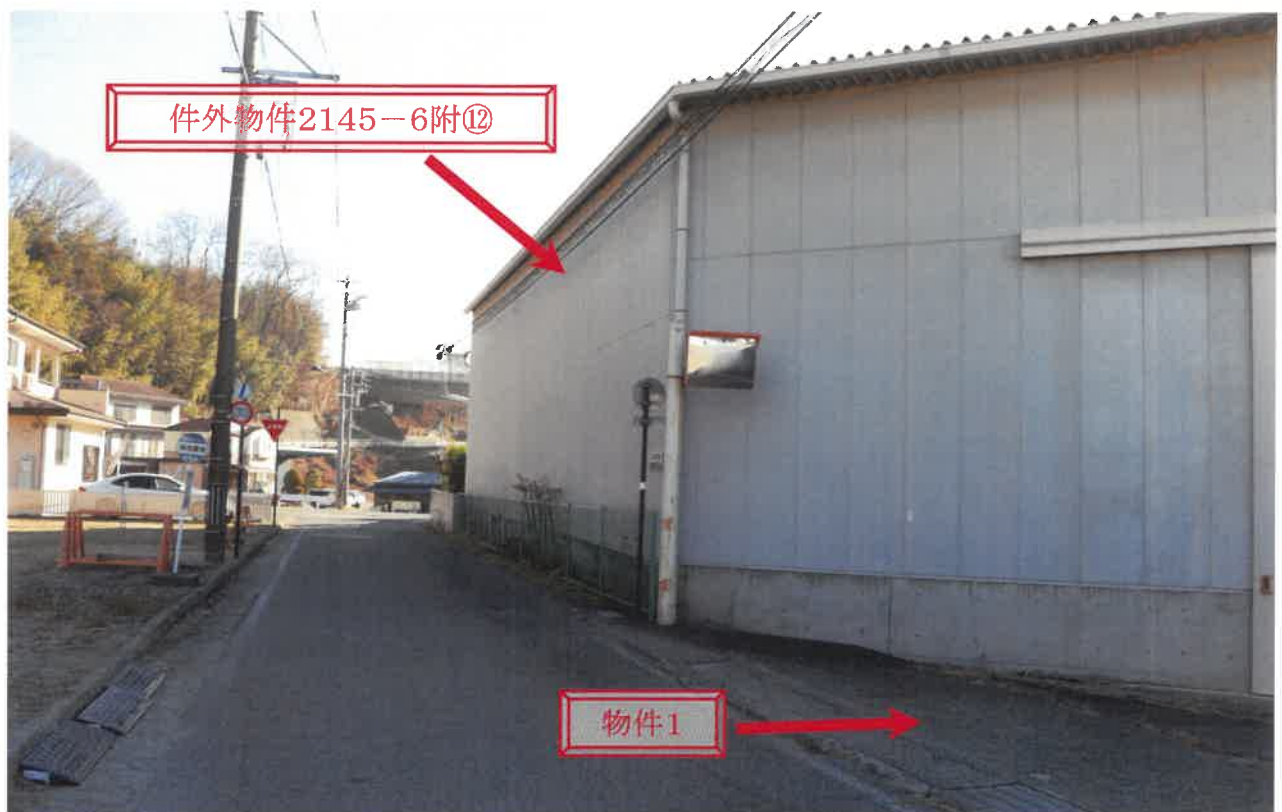
建物概略位置図

町
 田

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



