

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

3点セットを閲覧される皆様へ

【注意】

本3点セットの現況調査報告書及び評価書には物件番号6及び7についての記載がありますが、物件番号6及び7は売却の対象ではありません。

については、入札にあたり、入札書には「期間入札の公告」の物件番号2～5を記載してください。

お間違えのないようご注意ください。

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 目 録

2 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2 1 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 2 3 . 1 4 平方メートル

所有者 株式会社サンフード

3 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2 1 9 1 番 7
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 2 4 平方メートル

所有者 株式会社サンフード

4 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2 1 9 1 番 9
地 目 宅地
地 積 7 6 . 3 8 平方メートル

所有者 株式会社サンフード

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

所有者 株式会社サンフード

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2～5】

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2～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～5】

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2～5】

売却対象外の土地(地番2146番1、2190番1、2190番14)を通行のため無償で利用している。

【物件番号3】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号2191番7)の登記が存在する。

【物件番号4】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号2191番9)の登記が存在する。

《 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

2 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2 1 4 6 番 4
地 目 宅地
地 積 2 3 . 1 4 平方メートル

所有者 株式会社サンフード

3 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2 1 9 1 番 7
地 目 宅地
地 積 1 3 2 . 2 4 平方メートル

所有者 株式会社サンフード

4 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2 1 9 1 番 9
地 目 宅地
地 積 7 6 . 3 8 平方メートル

所有者 株式会社サンフード

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

所有者 株式会社サンフード

令和 7年(ケ)第 5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

(物件2～7)

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

2 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2146番4
地 目 宅地
地 積 23.14平方メートル

所有者 株式会社サンフード

3 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2191番7
地 目 宅地
地 積 132.24平方メートル

所有者 株式会社サンフード

4 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2191番9
地 目 宅地
地 積 76.38平方メートル

所有者 株式会社サンフード

5 所 在 飯田市羽場町五丁目
地 番 2191番10
地 目 宅地
地 積 8.71平方メートル

所有者 株式会社サンフード



物 件 目 録

6 所 在 飯田市羽場町五丁目2191番地7

家屋 番号 2191番7

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 74.12平方メートル

所有者 株式会社サンフード

7 所 在 飯田市羽場町五丁目2191番地9

家屋 番号 2191番9

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 59.62平方メートル

所有者 株式会社サンフード



建 物		物件6の建物は火災による滅失により存在しない			
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (□主である建物 □附属建物)				
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 土地所有者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略図)のとおり				
建 物		物件7の建物は火災による滅失により存在しない			
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (□主である建物 □附属建物)				
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 土地所有者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■弁護士法人はら協同法律事務所</p>	<p>【令和7年12月1日に（<input type="checkbox"/>口頭 <input checked="" type="checkbox"/>電話）聴取した。】</p> <p>(1) 本土地建物は、弁護士Eが破産管財人として管理していましたが、平成6年12月24日財団放棄許可を得て破産財団から放棄しています。</p> <p>(2) 本建物は、今年（令和7年）の4月頃、火災で焼失し利用できるような状態ではありません。</p>
<p>■A (本土地建物所有者元取締役)</p>	<p>【令和7年12月10日に（<input checked="" type="checkbox"/>口頭 <input type="checkbox"/>電話）聴取した。】</p> <p>(1) 私は、本土地建物所有者サンフードの取締役をしていました。</p> <p>(2) サンフードの代表取締役であったBは、私の兄です。</p> <p>(3) 本建物は、いずれも火災で焼失しています。物件6の建物は、全焼でコンクリートの基礎部分が残っているだけです。物件7の建物は、黒焦げの残骸が残っているだけです。屋根、柱、壁等の殆どが燃え、建物として利用できるような状態ではありません。</p> <p>(4) 火災の原因は、南側に隣接する「地番2191番8」の土地で鉄の裁断作業をしていた火花が物件6の建物に飛び移り、物件7の建物や北側に隣接する建物（2190-5、2190-6）に延焼しました。</p> <p>(5) 鉄を裁断していたのは、サンフードの関係者ではありません。サンフードは、破産申立（令和6年2月15日）のころから本建物を使用していませんでした。出火元は第三者です。</p> <p>(6) 本土地の北東側に存在する構造物には、調味料等を置いたりしていました。かなり古い物で、火災の延焼もあって使用はできません。</p> <p>(7) 物件2の土地と北側に隣接する「地番2190番4」の土地にある冷蔵庫は、サンフードの物です。冷蔵庫は移動が可能な物です。北側に隣接する土地（2190-4、2190-8、2190-13）もサンフードの所有地です。</p> <p>(8) 本土地の南側に位置する「地番2191番6」の土地所有者とされるFは、亡父です。</p> <p>(9) 本土地は、公道と接していません。北側の公道（2054-10）等に至るため、本土地の東側に隣接する私の「地番2146番1」と「地番2190番1」の土地のコンクリート塀（擁壁）から西側の道路部分と、Bが所有する「地番2190番14」の土地を道路として使用しています。</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

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)	<p>(10) サンフードとの間に、賃料等のやり取りなどはありません。私とBがサンフードの役員であったことから、無償で使用していました。</p> <p>【令和7年12月10日に(■口頭 □電話)聴取した。】</p> <p>(1) お尋ねの建物(物件6、7)が火事になったのは、今年(令和7年)の4月16日です。私の家(2191-2)も被害を受けましたが、火災保険で修理しました。</p>

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、公図(法第14条第1項地図)、地積測量図、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	2054番10	公衆用道路	153	所有者 飯田市	上河原線
②	2054番9	公衆用道路	559	所有者 同上	同上
③	2190番1	宅地	718.73	所有者 A	7(ケ)6物件2
④	2146番1	宅地	1087.60	所有者 同上	7(ケ)6物件1
⑤	2190番14	公衆用道路	8.46	所有者 B	7(ケ)6物件3
⑥	2191番6	公衆用道路	23	所有者 F	
⑦	2134番3	公衆用道路	252	所有者 飯田市	飯田199号線
⑧	2134番5	宅地	68.50	所有者 ㈱メルセン	
⑨	2190番13	宅地	7.20	所有者 ㈱サンフード	
⑩	2190番8	宅地	142.14	所有者 同上	
⑪	2190番4	宅地	103.93	所有者 同上	
⑫	2190番5	宅地	248.00	所有者 ㈱宮下商店	
⑬	2190番6	宅地	413.00	所有者 同上	
⑭	2191番2	宅地	210.82	所有者 第三者個人	
⑮	2191番8	宅地	201.52	所有者 同上	

(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

- (3) 本物件2ないし5の土地は、本物件6及び7の建物の一体とした敷地である。
- (4) 本土地は、公道と接面していない無道路地である。北側に位置する上記①地番2054番10の公衆用道路又は南側に位置する上記⑦地番2134番3の公衆用道路に至るため、本土地の東側に隣接する私道部分等（上記③地番2190番1、④地番2146番1、⑤地番2190番14、⑥地番2191番6、⑮地番2191番8）を使用している。
- (5) 本物件2及び3の北東側には、サンフードの朽廃した構築物の倉庫（非建物）がある（写真No.5）。
- (6) 本物件2の土地と北側に隣接する地番2190番4の目的外土地に跨がり、サンフードの移動可能な冷蔵庫がある（写真No.5）。
- (7) 本物件3の土地には、本物件6の火災焼失後のコンクリート基礎部分が存在する（写真No.4、6）。
- (8) 本物件4の土地には、本物件7の火災による黒焦げ状態の建物の残骸が存在する（写真No.7～11）。同建物は、不燃材の外壁と鉄骨柱が一部残っているものの、主要構造部分（壁、柱、床、梁、屋根）の殆どが焼失し、建物としての効用を喪失していることから、滅失建物と認定した。
- (9) サンフードの元代表者代表取締役B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。
- (10) 上記関係人の陳述、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

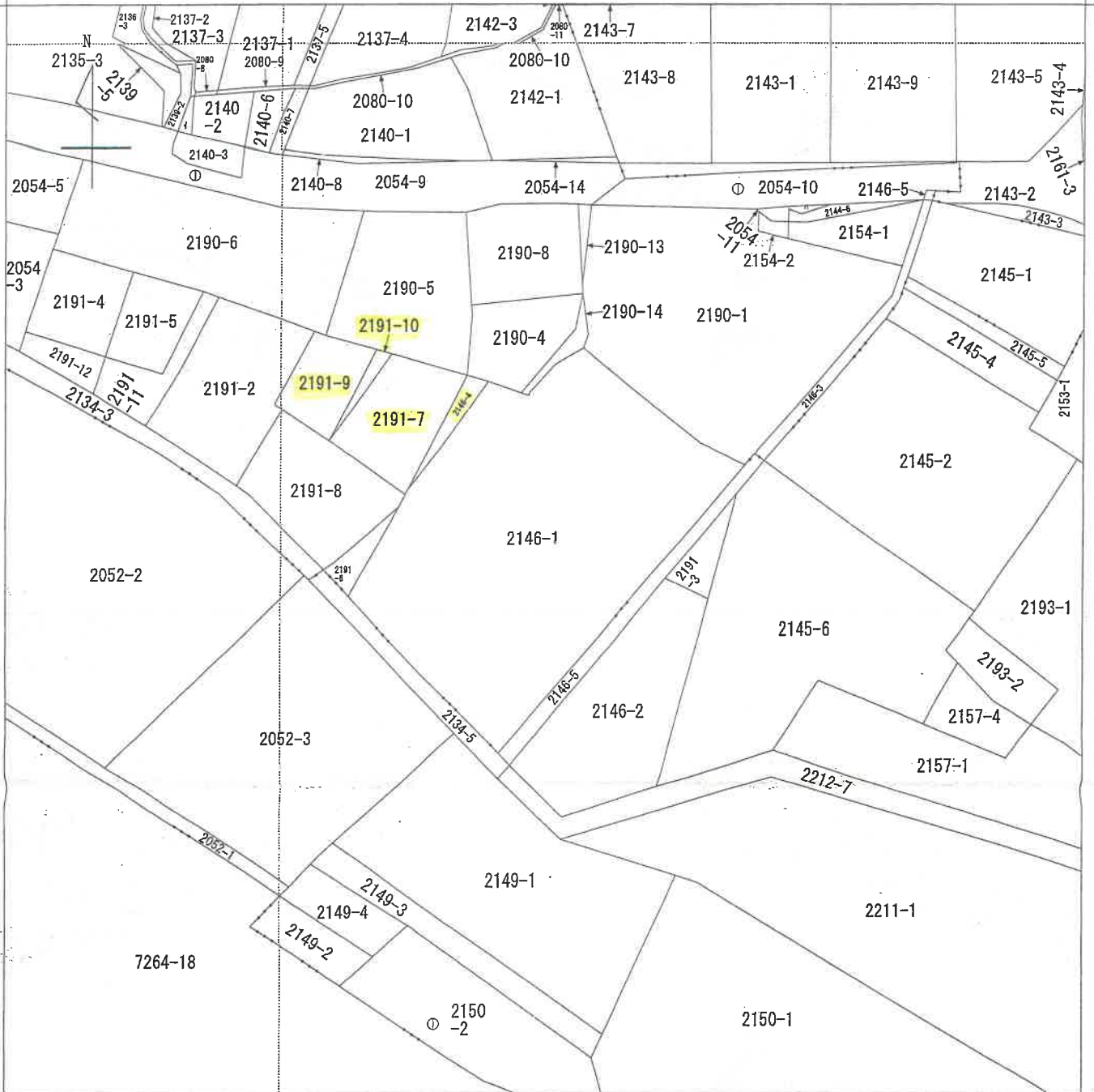
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月26日(水)	当庁(執行官室)	飯田市長宛関係資料請求(郵便)
7年11月28日(金)	当庁(執行官室)	A(本件債務者兼所有者元取締役)宛照会書送付(郵便) B(本件債務者兼所有者元代表者)宛照会書送付(郵便)
7年12月1日(月) 12:20-12:30	長野地方法務局諏訪支局	■登記事項証明書請求 □公図写し請求 □地積測量図写し請求 □建物図面写し請求 □履歴事項証明書請求 □
7年12月1日(月) 16:10-16:20	当庁(執行官室)	弁護士法人はら協同法律事務所から電話聴取
7年12月2日(火) 14:00-14:55	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10日(水) 8:45-10:20 10:30-10:45	物件所在地 (6号事件の物件1~3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 近隣居住者(女性)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	■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 □
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和 7年12月10日 評価人同行</p> <p><input type="checkbox"/></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

イ 2140-5 ハ 2144-4
 □ 2142-5 ニ 2080-2

(座標値種別：図上測定)

-62988.212



-63113.212 (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	2146番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地図図
作成年月日	昭和29年1月			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に記載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：2-4
 (1/1)

(8 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和43年4月15日

各建物平面図

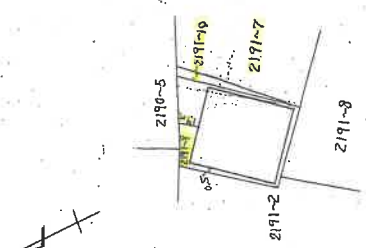
43, 4, 15

家屋番号	2191-9
建物の所在	飯田市上飯田 2191-9
81826	飯田市羽場町5丁目

7.28 x 3.19 = 59.62㎡

縮尺 1/200

製作年月日	昭和四十四年四月八日
製作者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]



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。
令和7年7月23日 長野地方建設局飯田支局

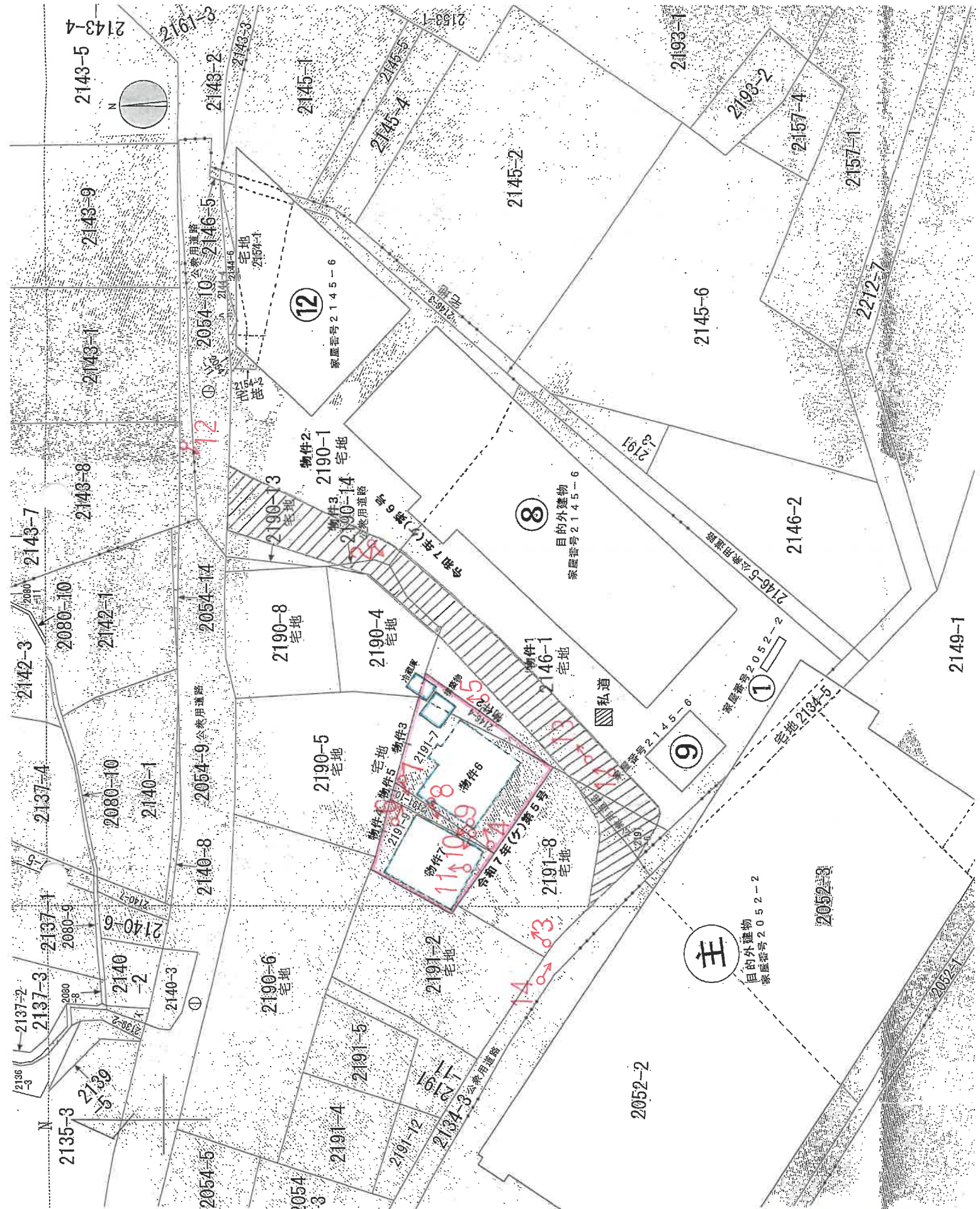
登記官



請求番号：2-3

(10枚目)

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(ケ)第5号
- 物件2~5(宅地)
- 物件6(居宅)
- 物件7(工場)

令和7年（ケ）第5号



NO. 1
物件 2～7



NO. 2
目的外土地(2191-6)
目的外土地(2146-1) 7/6 物件1
目的外土地(2190-14) 7/6 物件3
目的外土地(2190-1) 7/6 物件2



NO. 3

物件 2～7



NO. 4

物件 2、3

物件 6



NO. 5

物件 2、3

目的外土地(2190-4)

移動可能な冷蔵庫

朽廃した倉庫(構築物)

電柱



NO. 6

NO. 7

物件 4、5

物件 7



NO. 8





NO. 9

物件 7



NO. 10



NO. 11



令和8年1月16日 提出

令和7年(ケ)第5号-②

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5号-②

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

一 括 価 格 (合計)	
金 819,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 79,000 円
物件3 (土地)	金 450,000 円
物件4 (土地)	金 260,000 円
物件5 (土地)	金 30,000 円
物件6 (建物)	金 (焼失) 0 円
物件7 (建物)	金 (焼失) 0 円

- 1 一括価格は物件2～5 (物件6及び7は火災により焼失) 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
2	所在地 地目積	飯田市羽場町五丁目 2146番4 宅地 23.14 m ²	(同左)
3	所在地 地目積	飯田市羽場町五丁目 2191番7 宅地 132.24 m ²	(同左)
4	所在地 地目積	飯田市羽場町五丁目 2191番9 宅地 76.38 m ²	(同左)
5	所在地 地目積	飯田市羽場町五丁目 2191番10 宅地 8.71 m ²	(同左)
6	所在地番	飯田市羽場町五丁目 2191番地7	同物件は火災により焼失し、 コンクリート基礎程度しか残

	家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	2 1 9 1 番 7 居 宅 木造セメント瓦葺平家建 7 4 . 1 2 m ²	っておらず、滅失している。
7	所在地番 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	飯田市羽場町五丁目 2 1 9 1 番地 9 2 1 9 1 番 9 工 場 軽量鉄骨造スレート葺平 家建 5 9 . 6 2 m ²	同物件は火災により建物のほ ぼ全体が焼失し、柱、壁の一 部が焼け焦げて残っているの みであり、実質「滅失」状態 にある。
番号	特 記 事 項		
	物件 6 及び 7 の建物は火災により焼失し「滅失」または実質的に「滅失」状態にある。		

* 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2

位置・交通	J R飯田線「切石」駅の北西方約750m(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地区内において、周辺は中小規模工場及び一般住宅、事業所等が混在する市街地外延の住・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 2.4 m(北東端部) 南北 : 約 15.0 m(南東端部) 規模 : (単独筆としては)小規模 形状 : (単独筆としては)三角形状 地勢 : 概ね平坦	
接面道路の状況	対象筆単独としては2146番1の西側飛地を挟んで南東側	

況	幅員約3.8～4m舗装私道に接面する。同私道は道路位置指定の無い全くの私道であるが、北々東方約30m付近で市道上河原線に接続している。
土地の利用状況等	<p>物件3～5と共に一体画地をなし、本物件と同一人の所有する物件6及び7建物の敷地の用に供されていたが、両建物は火災により「滅失」状態にあり、焼け残った残骸等が放置されたままにて、現在は未利用状態となっている。</p> <p>目的外建物 なし</p>
供給処理施設	<p>上水道 近接私道に本管あり</p> <p>下水道 近接市道に本管あり</p> <p>ガス プロパンガス使用</p>
特記事項	<p>1). 物件2～5の4筆にて一体画地をなしており、一体画地としては下記の通りである。</p> <p>地積 : 240.47㎡ (4筆計)</p> <p>間口 : 約 15 m</p> <p>奥行 : 約 19.5 m (中間部付近)</p> <p>規模 : ほぼ標準的規模</p> <p>形状 : 略台形</p> <p>2). 物件2～5の4筆により構成される上記画地には物件6及び7建物が存していたが、令和7年4月発生の火災により「滅失」または「滅失」状態となっている。</p> <p>3). 対象地群が接面する私道は対象地群の北々東方約30m</p>

付近で市道上河原線に接続する他、同私道は南西方至近地で市道「飯田199号線」に接続し、通り抜け可能となっている。しかしながら、対象私道部分は「道路位置指定」も受けていない全くの私道であり、現状のままではこの私道のみで接面する画地では建物等建築不可能である。したがって、対象地群もこれ単独画地としては現状のままでは建築不可能な画地となる。

4). 物件2及び3の北東側部分に本件所有者の所有する朽廃状態の構築物の倉庫(非建物)が存する。

5). 物件2とその北側の件外土地(2190番4)に跨がって、本件所有者の所有する移動可能な冷蔵庫が存する。

②. 物件 3

位置・交通	物件 2 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 2 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 15.0 m (北東端部) 南北 : 約 9.0 m (南東端部) 規模 : (単独筆として) やや小規模 形状 : (単独筆として) 略台形 地勢 : 概ね平坦	
接面道路の状況	対象筆単独としては無道路地であるも、物件 2 などを挟んで南東方にある幅員約 3.8 ~ 4 m 舗装私道に接続し、同私道は北々東方約 30 m 付近で市道上河原線に接続している(以下、物件 4、5 も同様)。	
土地の利用状況等	物件 2、4、5 と共に一体画地をなし、主に本物件と同一所有者の所有する物件 6 建物の敷地の用に供されていたが、同建物は火災により「滅失」しており、現在は未利用状態となっている。	

	目的外建物 なし
供給処理施設	上水道 近接私道に本管あり 下水道 近接市道に本管あり ガ ス プロパンガス使用
特 記 事 項	1). 物件2の「特記事項」を参照。

③. 物件4

位置・交通	物件2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2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 7.4 m (北東端部) 南北 : 約 12.0 m (南東端部) 規模 : (単独筆として) 小規模 形状 : (単独筆として) 略台形 地勢 : 概ね平坦	
接面道路の状況	対象筆単独としては無道路地であるも、物件2、3、5などを挟んで南東方にある幅員約3.8~4m舗装私道に接続する。	
土地の利用状況等	物件2、3、5と共に一体画地をなし、主に本物件と同一所有者の所有する物件7建物の敷地の用に供されていたが、同建物は火災により「滅失」状態となっており、現在は未利用状態となっている。	

	目的外建物 なし
供給処理施設	上水道 近接私道に本管あり 下水道 近接市道に本管あり ガ ス プロパンガス使用
特記事項	1). 物件2の「特記事項」を参照。

④. 物件5

位置・交通	物件2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2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 (北東端部) 南北 : 約 12.4 m (南東端部) 規模 : (単独筆として) 小規模 形状 : (単独筆として) 三角形状 地勢 : 概ね平坦	
接面道路の状況	対象筆単独としては無道路地であるも、物件2及び3などを挟んで南東方にある幅員約3.8～4m舗装私道に接続する。	
土地の利用状況等	物件2～4と共に一体画地をなし、本物件と同一所有者の所有する物件7建物の敷地の用に供されていたが、同建物は火災により「滅失」状態となっており、現在は未利用状態となっている。 目的外建物 なし	

供給処理施設	上水道 近接私道に本管あり 下水道 近接市道に本管あり ガス プロパンガス使用
特記事項	1). 物件2の「特記事項」を参照。

2. 建物の概況・利用状況

①. 物件6

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 : 昭和41年10月 新築 滅失時期 : 令和7年4月発生 of 火災により滅失
建物の利用状況	所有者自ら居宅等の用に供していたが、令和7年4月発生 of 火災により焼失している。
特 記 事 項	対象建物は物件3土地等に存在していたが、令和7年4月発生 of 火災により全焼し、コンクリート基礎部分が残っているのみである。

②. 物件 7

区 分	主である建物
建築時期及び 残存耐用年数	<p>建築年月日 : 昭和42年12月 新築</p> <p>滅失時期 : 令和7年4月発生 of 火災によりほぼ全焼状態となり、滅失状態となっている。</p>
建物の利用状況	<p>所有者自ら工場等の用に供していたが、令和7年4月発生 of 火災によりほぼ全焼状態となり、柱等一部が焼け残っているも実質「滅失状態」となっている</p>
特 記 事 項	<p>対象建物は物件4土地等に存在していたが、令和7年4月発生 of 火災によりほぼ全焼し、柱等一部が焼け残ったまま放置状態となっている。</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、評価に際しては対象地群は一体画地として利用されている現況にあるところから一体画地として評価した。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	17,800	0.7	23.14	(1-0.35)	187,000
3	17,800	0.7	132.24	(1-0.35)	1,071,000
4	17,800	0.7	76.38	(1-0.35)	619,000
5	17,800	0.7	8.71	(1-0.35)	71,000
計			240.47		1,948,000

※. 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2

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 : 4筆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。

道路系統劣る▲30% (接面道路が全くの私道であり現状のままでは建築不可能)

ウ 地積 : 23.14 m²

- エ 建付減価補正率 : 対象地群に存在した物件6及び7建物は火災により「滅失」または「滅失」状態となっているも、焼け跡のまま放置されており、焼けた建物残存物等が介在しているところから、これら処理・処分費用を建付減価対象とし、処理費用等を勘案の上、減価率を▲35%と判定した。

物件3

- ア 標準画地価格 : 物件2に準ずる。
イ 個別格差 : 物件2に準ずる(▲30%)。
ウ 地積 : 132.24 m²
エ 建付減価補正率 : 物件2に準ずる(▲35%)。

物件4

- ア 標準画地価格 : 物件2に準ずる。
イ 個別格差 : 物件2に準ずる(▲30%)。
ウ 地積 : 76.38 m²
エ 建付減価補正率 : 物件2に準ずる(▲35%)。

物件5

- ア 標準画地価格 : 物件2に準ずる。
イ 個別格差 : 物件2に準ずる(▲30%)。
ウ 地積 : 8.71 m²
エ 建付減価補正率 : 物件2に準ずる(▲35%)。

(2). 建物物件の評価

物件6及び7建物は火災焼失により「滅失」または「滅失」状態となっているところから、いずれも評価額は無しとした。

物件番号	建物価格(円)
6	0 円
7	0 円

2. 評価額の判定

前記により求めた価格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。

[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
2	187,000			(1-0.3)	(1-0.4)	79,000
3	1,071,000			(1-0.3)	(1-0.4)	450,000
4	619,000			(1-0.3)	(1-0.4)	260,000
5	71,000			(1-0.3)	(1-0.4)	30,000
6	0					0
7	0					0
一 括 価 格 (合 計)						819,000

エ 市場性減価率 : 接面する私道の道路系統等が劣り、再建築が現状ではほぼ不可能なこと等から▲30%の市場性減価を施した。

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) - 2
所在地番 : 飯田市滝の沢6991番89
標準価格 : 20,400 円/m² (令和7年7月1日)
位置 : JR飯田線「飯田」駅より1.9 km
地積 : 167 m²
供給処理施設 : 上水道・公共下水道
接面街路 : 南東4m舗装市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
第1種低層住居専用地域(50%、80%)
地域の概要 : 中小規模の一般住宅が密集する住宅地域

(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 : 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〕
(2)	275,264 円 (11,896 円/m ²)	3,082 円
(3)	1,573,074 円 (11,896 円/m ²)	17,618 円
(4)	908,585 円 (11,896 円/m ²)	10,176 円
(5)	103,610 円 (11,896 円/m ²)	1,160 円

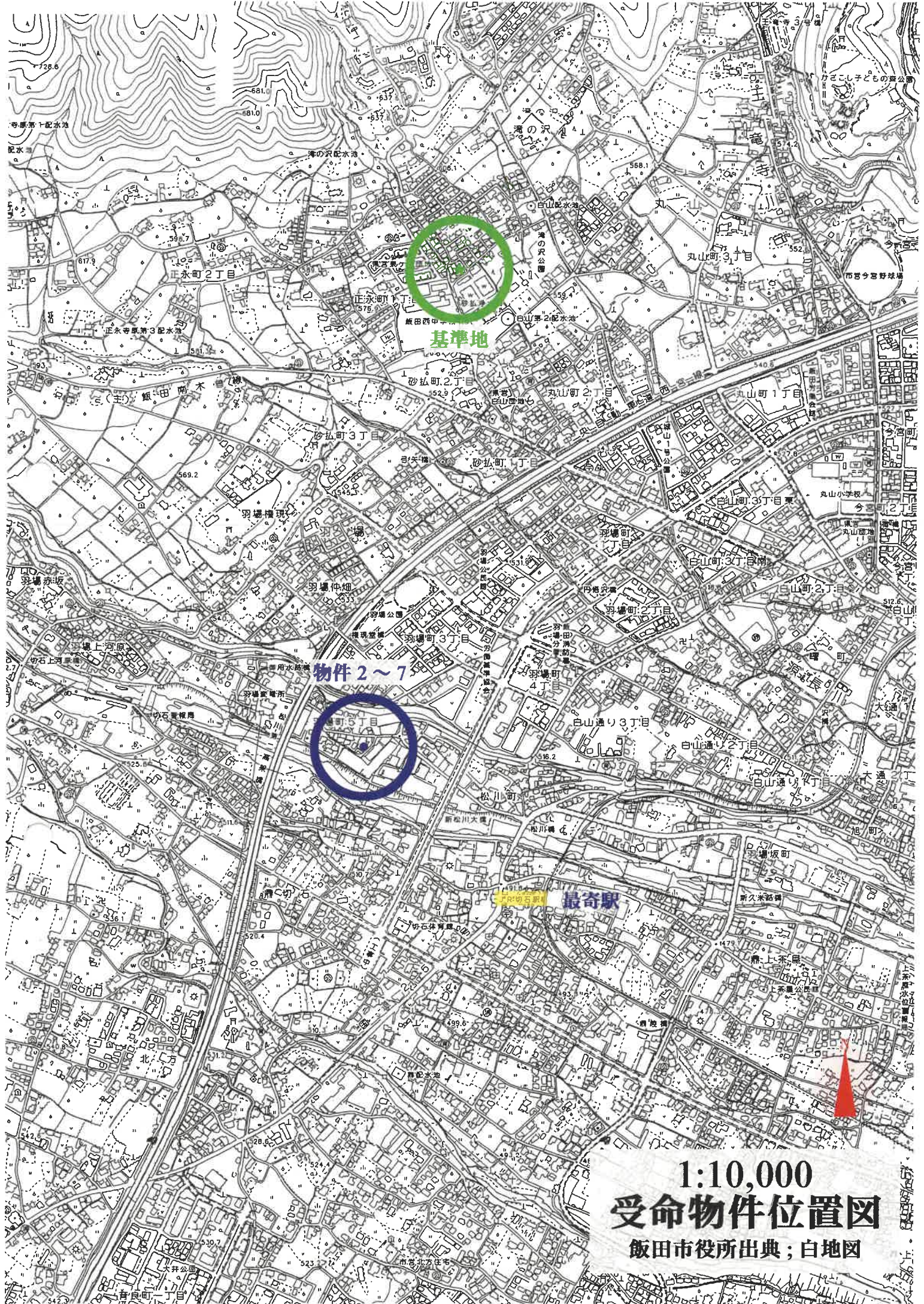
(6)	437,072 円	6,993 円
(7)	283,743 円	4,539 円

(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 道路台帳図写
- 4 建物概略配置図写
- 5 建物平面図・同配置図写（但し、火災により「滅失」）
- 6 現況写真

以 上



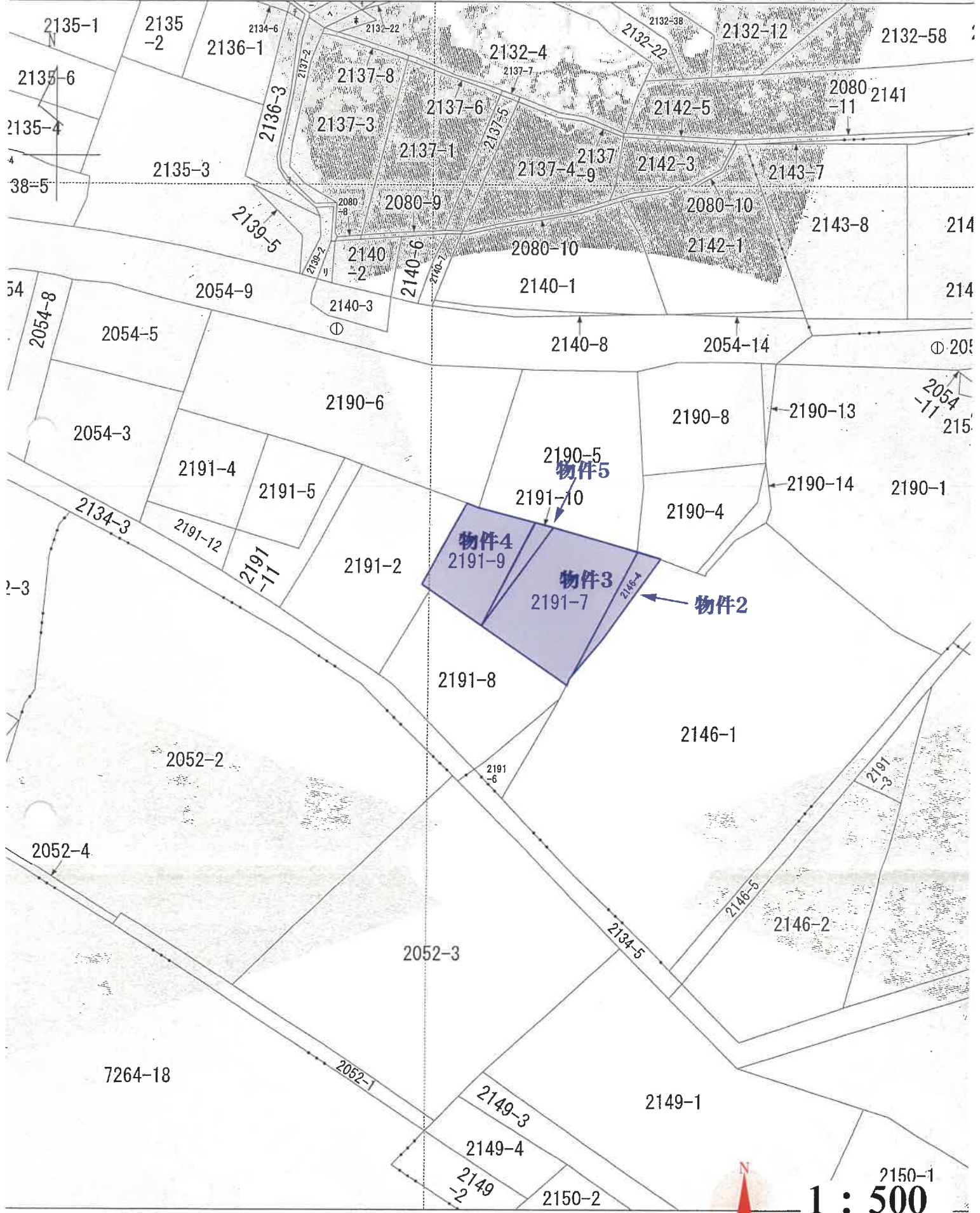
基準地

物件2~7

最奇駅

1:10,000
受命物件位置図
飯田市役所出典；白地図

イ 2132-35 ハ 2132-43 ホ 2132-50 ト 2133-4 リ 2140-5 ル 2192-1
 ロ 2132-42 ニ 2132-49 ヘ 2132-51 チ 2134-7 ス 2144-4 ヅ 2192-1 ヲ (座標値種別：陸)



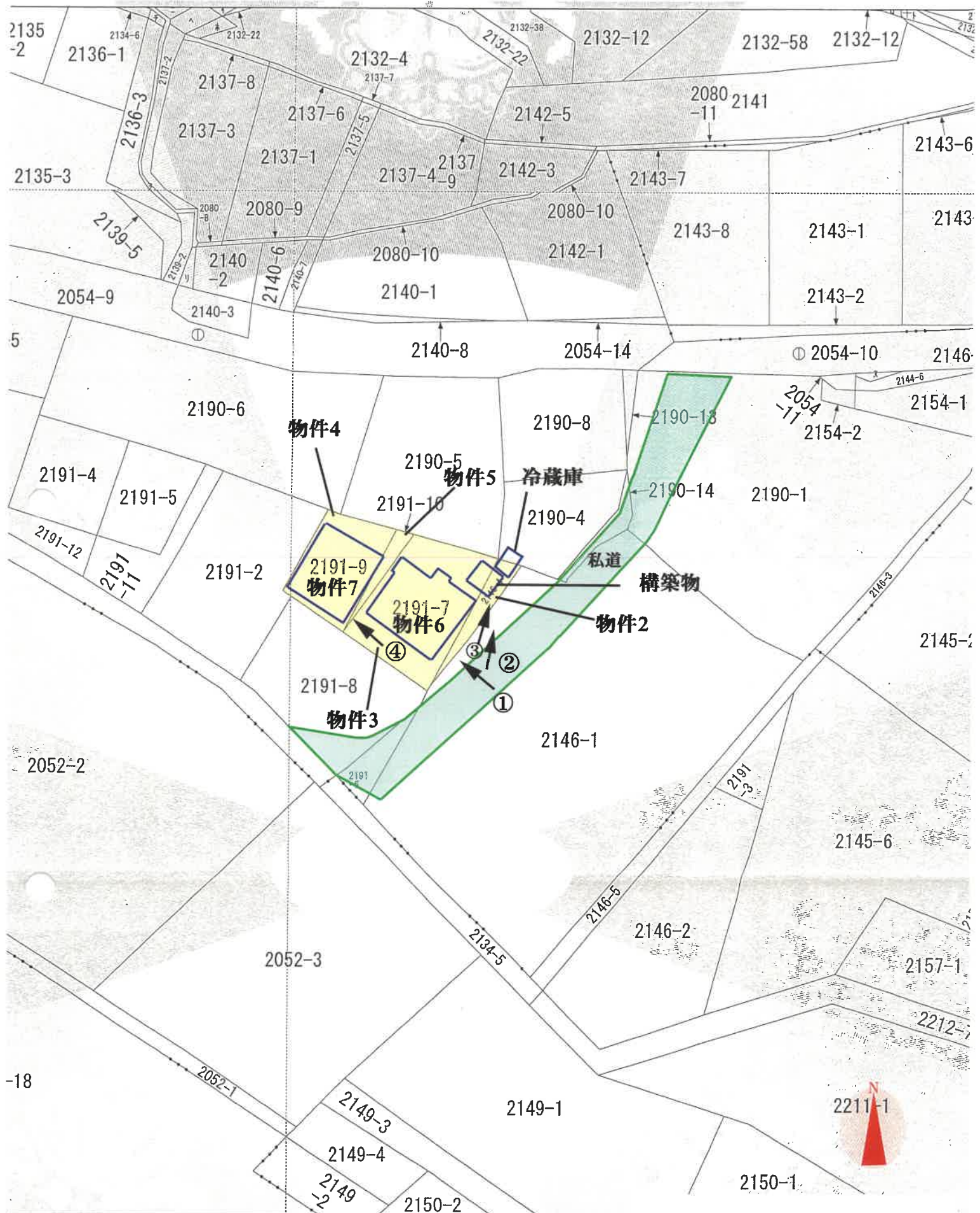
1 : 500

450 (座標値種別：図上測定)

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。

公図写

城



図別：図上測定)
 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。

*** 現況建物滅失**
1 : 500

建物概略位置図

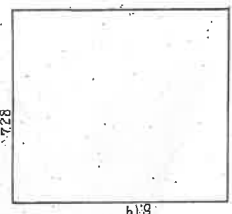
登記年月日：昭和43年4月15日

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23日 長野地方司法務局飯田支局 登記官

建築物平面図

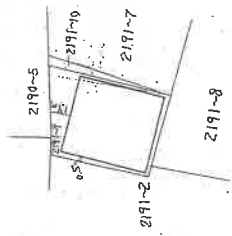
43.4.15

家屋番号	2191-9
建築物の所在	飯田市上飯田 2191-9
81826 飯田市羽場町5丁目	



7.28 x 8.19 = 59.62㎡

S = 1/500



作製年月日	昭和43年4月15日
作製者	
申請人	

縮尺 1/200

*物件7_現況建物滅失のため参考 建物平面図
建物配置図

現況写真No.1



現況写真No.2



現況写真No.3



現況写真No.4



