

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 7 月 2 9 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 8 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 2 0 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 8 日 午前 1 1 時 0 0 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 8 月 2 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 2 7 日 午後 4 時 0 0 分まで
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 7 月 2 9 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	12,753,000 10,202,400	一括	2,550,600	155,634	0
1	931,000				
2	1,024,000				
3	10,798,000				
		</			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 下伊那郡松川町大島 |
| | 地 番 | 1 9 5 7 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下伊那郡松川町大島 |
| | 地 番 | 1 9 5 7 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 6 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下伊那郡松川町大島 1 9 5 7 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 9 5 7 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 7 7 平方メートル
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9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。
- 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 | 下伊那郡松川町大島 |
| | 地 番 | 1 9 5 7 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下伊那郡松川町大島 |
| | 地 番 | 1 9 5 7 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 6 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下伊那郡松川町大島 1 9 5 7 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 9 5 7 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 7 7 平方メートル
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル |

令和 8年(ケ)第 2号
令和 8年 3月19日受理
令和 8年 4月10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 | 下伊那郡松川町大島 |
| | 地 番 | 1 9 5 7 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5 . 4 8 平方メートル |
| 2. | 所 在 | 下伊那郡松川町大島 |
| | 地 番 | 1 9 5 7 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 6 . 8 0 平方メートル |
| 3. | 所 在 | 下伊那郡松川町大島 1 9 5 7 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 9 5 7 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 7 7 平方メートル
2 階 7 9 . 4 9 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	(住居表示未実施)	
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(土地所在図)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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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の建物の敷地として一体利用されている (2) 土地に定着した引込電柱がある(写真No.7) (3) 移動可能なプレハブ構造の物置兼駐輪場(約7.20㎡、写真No.6)及び移動可能な犬小屋(写真No.7)がある	
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 ☐ 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) 屋根上に定格出力3.8kWの太陽光発電モジュール(15枚)がある(写真No.12) (2) 若干の家財道具等が残置されている(写真No.13～20)	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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

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（男性）	【令和8年4月9日に（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 本建物は、A（本件債務者兼所有者）さんと家族の方が居住していましたが、今年（令和8年）の2月末に全員引っ越しています。現在は空き家になっています。 (2) Aさんの居場所は分かりません。本日（9日）の午前中、Aさんのお母さんが本建物に来ていました。お母さんの名前は、「B」さんです。建物内の荷物を片付けたいようでした。電話番号を知っていますので、電話してあげてください。
■B (本件債務者兼所有者Aの母)	【令和8年4月9日に（☐口頭 ☒電話）聴取した。】 (1) 私は、Aの母です。Aが東京の方に居ることは分かっていますが、住所や連絡先は分かりません。競売や（現況）調査等の連絡は受けていません。 (2) 本建物は、今年の2月末まで、Aの娘（孫）が2人と娘の子供（ひ孫）が1人、それに私の4人が居住していました。いずれも退去して、3月から空き家になっています。Aは、私が本建物に同居した昨年（令和7年）の7月には、既に東京の方で足場の仕事をしていました。破産（の申立て）をするようなことを言っていました。 (3) 本土地の庭にある犬小屋で、ペットの中型犬を1頭飼っていました。犬種は黒柴です。 (4) 建物内では、中型犬を1頭飼っていました。犬種は分かりませんが、コリーに似た毛の長い犬です。また、建物内で一時、猫を2匹飼っていたことがありますが、猫は直ぐに亡くなってしまいました。

(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

■上記のとおり

■下記のとおり

(1) 本土地建物の状況は、別紙公図（法第14条第1項地図）、地積測量図（土地所在図）、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) 本土地に隣接又は周囲に存在する公共用物等の状況は、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	1957番4	公衆用道路	32	所有者 下伊那郡松川町	
②	1957番19	公衆用道路	23	所有者 同上	
③	1957番20	公衆用道路	127	所有者 同上	
④	1957番24	公衆用道路	22	所有者 同上	
⑤	1957番30	公衆用道路	40	所有者 同上	
⑥	1952番4	公衆用道路	204	所有者 同上	
⑦	1958番2	公衆用道路	281	所有者 第三者（個人）	私道
⑧	1957番8	畑	91	所有者 同上	
⑨	1952番1	田	215	所有者 同上	
⑩	1957番17	畑	332	所有者 第三者（個人）	

(3) 本土地と隣地との間にはプラスチック杭（写真No.8～10）又はコンクリート杭（写真No.11）があり、隣地との筆界は判然としている。

(4) 上記⑦地番1958番2の未舗装の公衆用道路及び⑩地番1957番17の畑と本土地との間の、本土地上に生垣が植栽されている（写真No.3）。

(5) 本建物の増改築は無く、雨漏り跡やシロアリの被害は見られない。

(6) 本建物室内の床にペット（犬）の毛が若干散らかっているが、ペット（犬）飼育による動物臭はない。

(7) 本件債務者兼所有者Aの住所地（物件所在地）宛に占有照会書（封書郵便）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、回答書の提出は無く、連絡が無い状況である。

なお、本建物の郵便受け内には、当職がA宛に送付した上記占有照会書（封書郵便）は存在しなかった。

(8) 本建物の郵便受け内には、B（本件債務者兼所有者Aの母）宛の郵便葉書が1通存在した。

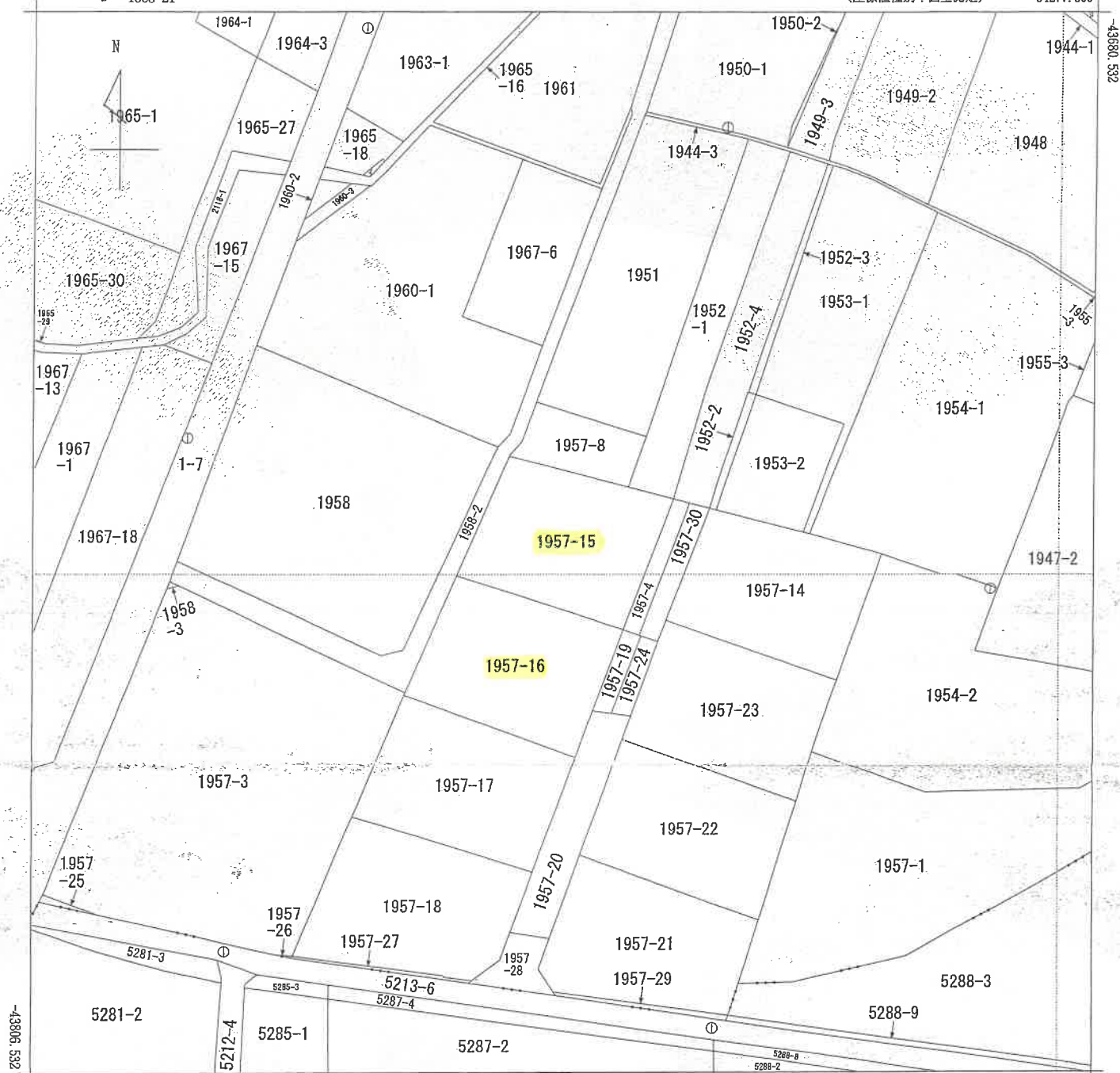
(9) 本建物1階の「LDK」のダイニングテーブル上に置かれたダンボール箱の中には、A宛の封書郵便物、郵便葉書及び上下水道使用料金納付額通知書等が存在すると共に、Aの家族宛の封書郵便物及び郵便葉書等が存在する。

(10) 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。

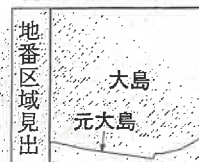
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月19日 (木)	当庁 (執行官室)	松川町長宛関係資料請求 (郵便)
8年 3月26日 (木) 14:45-15:25	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
8年 3月26日 (木)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A宛照会書送付 (郵便)
8年 3月27日 (金) 13:55-14:00	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 ☐
8年 4月 9日 (木) 13:50-14:40	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 全戸不在 近隣居住者 (男性) から意見聴取
8年 4月 9日 (木) 16:35-16:45	当庁 (執行官室)	B (本件債務者兼所有者 Aの母) から電話聴取
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 8年 4月 9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 8年 4月 9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



(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。



請求部分	所在地 下伊那郡松川町大島				地番 1957番15				
出力尺 縮	1/500	精度区	乙一	座標系又は記号 Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年1月				備考 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。

(長野地方法務局飯田支局管轄)

令和8年1月21日

東京法務局

地圖整理番号：M96460

登記官

(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

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8年1月21日 東京法務局

如何如何

(7枚目)

A3をA4に縮小

地圖整理番号：M96458

921109

地 墨

土地の所在

57 6.11

土地積地測量圖

人中

縮尺 1/500

昭和57年-5月25日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会会紙)

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。

(長野地方裁判所 飯田支庁管轄)

令和8年1月21日

東京法務局

登記簿

(8 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M06461

(1/3)

製作者

昭和57年5月25日(作製)

申請人

縮尺 1/250

求積 601177

① 1957-4

$296306375 - 35613 \div 31548 - 34680$

$- 33291 - 379365 - 45765 - 167305$

$333815 - 327075 - 32604 = 3237875$

② 1957-14

$2750 \times 1330 = 3657500$

$2750 \times 1090 = 2997500$

$1670 \times 240 = 400800$

$1670 \times 040 = 66800$

合計 7122600

二除 35613 m²

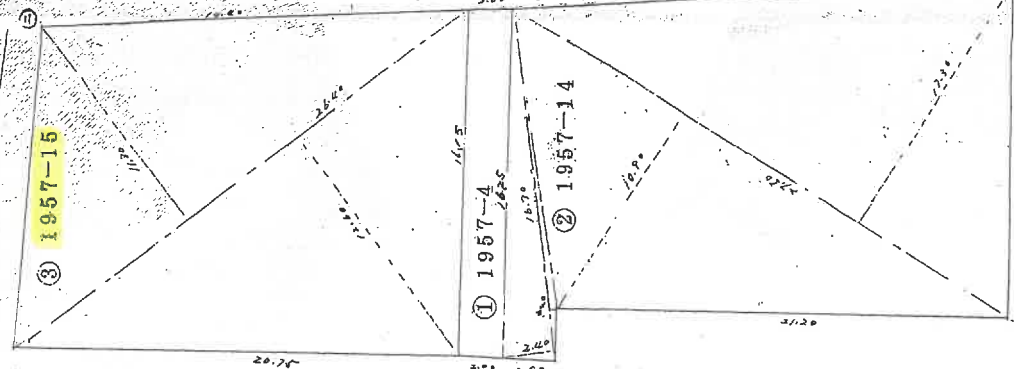
③ 1957-15

$2640 \times 1130 = 2983200$

$2640 \times 1260 = 3326400$

合計 6309600

二除 31548 m²



境界線の種類	
①	石
②	コンクリート
③	金
④	合成樹脂

1/8

地番 57.6.11
1957-4
1957-14 同15

土地の所在 下伊那郡松川町大島

図 土地積測量図

登記年月日：昭和57年6月11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。

(長野地方支務局飯田支局管轄)

令和8年1月21日

東京法務局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M96461

(2/3)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和57年 5月25日(作製)

作製者

申請人

縮尺 1/250

601178

求積

④ 1957-16

$27.20 \times 12.30 = 334.5600$

$27.20 \times 13.20 = 359.0400$

合計 693.6000

二除 34680 m²

⑤ 1957-17

$27.40 \times 12.60 = 345.2400$

$27.40 \times 11.70 = 320.5800$

合計 665.8200

二除 33291 m²

⑥ 1957-18

$30.70 \times 13.50 = 414.4500$

$30.70 \times 8.70 = 267.0900$

$24.90 \times 3.10 = 77.1900$

合計 758.7300

二除 379365 m²

⑦ 1957-19

$11.30 \times 4.30 = 48.5900$

$11.30 \times 3.80 = 42.9400$

合計 91.5300

二除 45765 m²

⑧ 1957-20

$32.70 \times 4.40 = 143.8800$

$32.70 \times 4.40 = 143.8800$

$10.00 \times 3.50 = 35.0000$

$7.90 \times 1.50 = 11.8500$

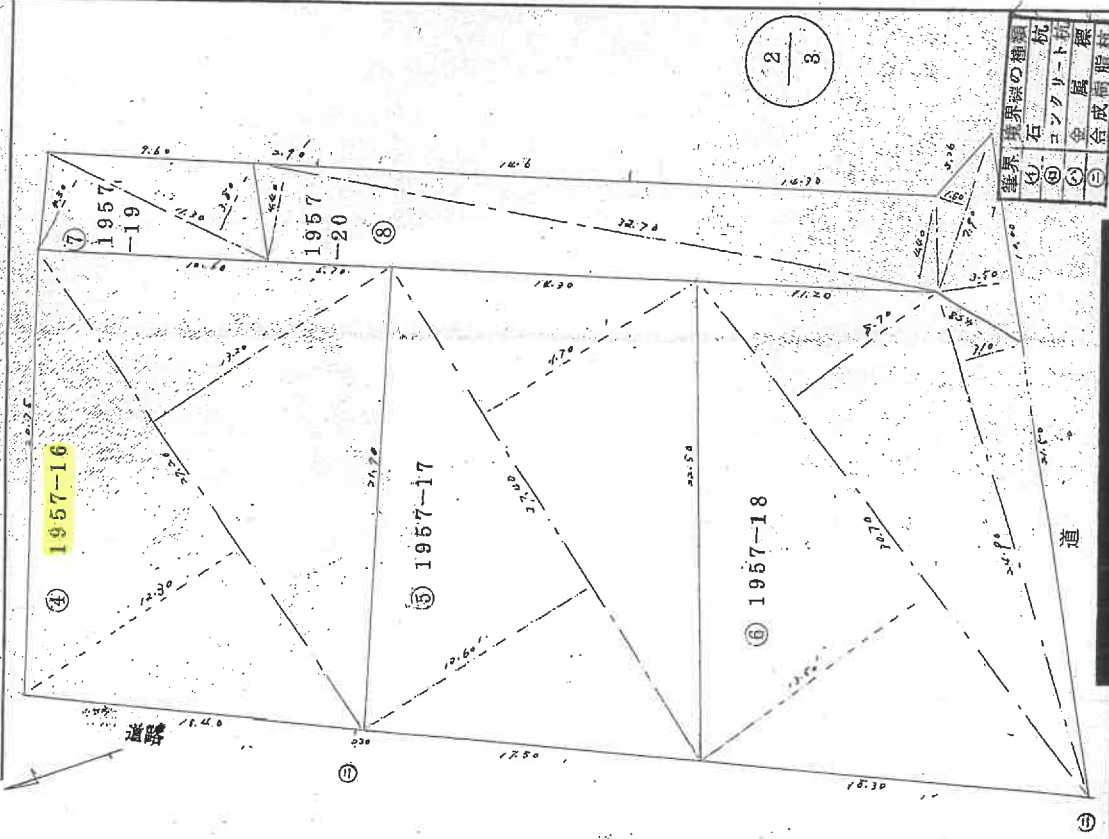
合計 334.6100

二除 167305 m²

図 土地所在 図 地積測量

地番 1957-16 同17
同-18同-19同-20

土地の所在 下伊那郡松川町大島



境界線の種類
(1) 杭
(2) コンクリート杭
(3) 金風
(4) 合成樹脂板

登記年月日：昭和57年6月11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審判)

令和8年1月21日

東京法務局

登記簿

(10枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M96461

(3/3)

(日本土地家産調査士会連合会用紙)

昭和57年5月25日(作製)

作製者

申請人

縮尺 1/250

601179

求積

⑨ 1957-21

$2290 \times 270 = 618300$

$260 \times 1260 = 327600$

$260 \times 1070 = 278200$

合計 6676300

二除 333815^m2

⑩ 1957-22

$2670 \times 1220 = 3257400$

$2670 \times 1230 = 3284100$

合計 6541500

二除 327075^m2

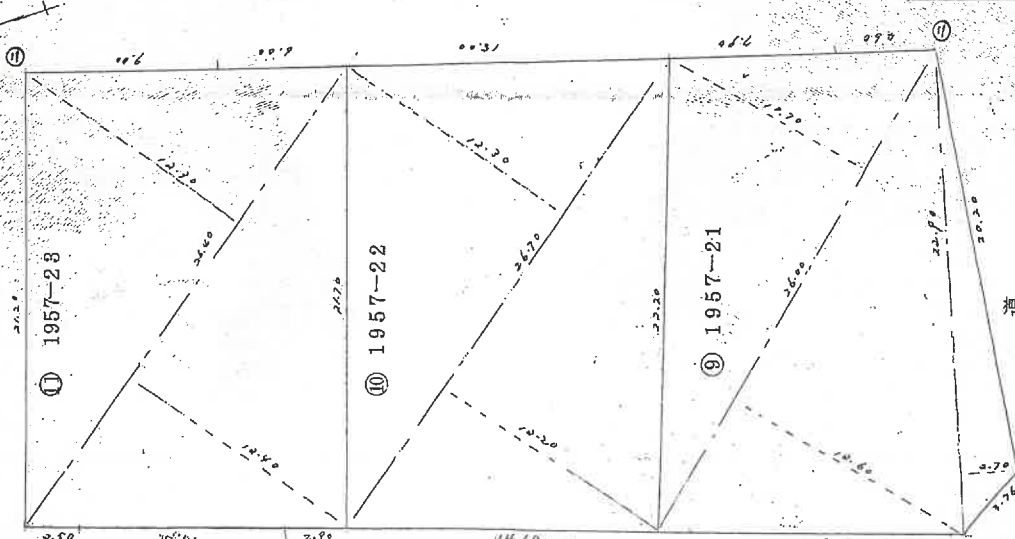
⑪ 1957-23

$2640 \times 1240 = 3273600$

$2640 \times 1230 = 3247200$

合計 6520800

二除 32604^m2



境界線の種類	
①	石
②	コンクリート杭
③	金風
④	合成樹脂杭



土地積測量図

33-4

地番 1957-21
同-22 同-23 1957-24

土地の所在 下伊那郡松川町大島

登記年月日：令和2年10月16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。

(長野地方司法務局飯田支局鑑印)

令和8年1月21日 東京司法務局

登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小

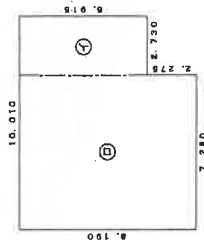
各階平面図

建物図面

家屋番号 1957-15

建物の所在 下伊那郡松川町大島 1957番地15

1階



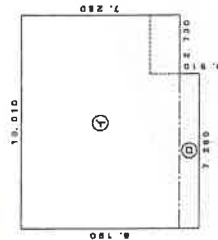
求積表

① 2.730 x 5.915 = 16.147950
② 7.280 x 6.190 = 59.632000

計 75.77150

床面積 75.77 m²

2階

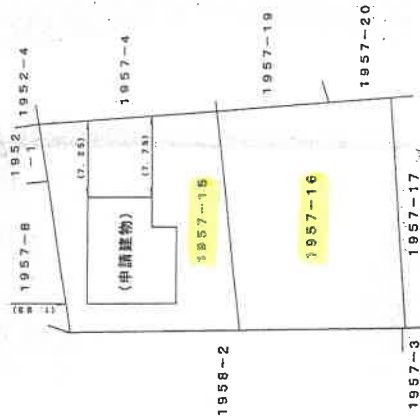


求積表

① 10.010 x 7.280 = 72.872800
② 7.280 x 0.910 = 6.624800

計 79.497600

床面積 79.49 m²



作成者 長野県
土地調査
家屋

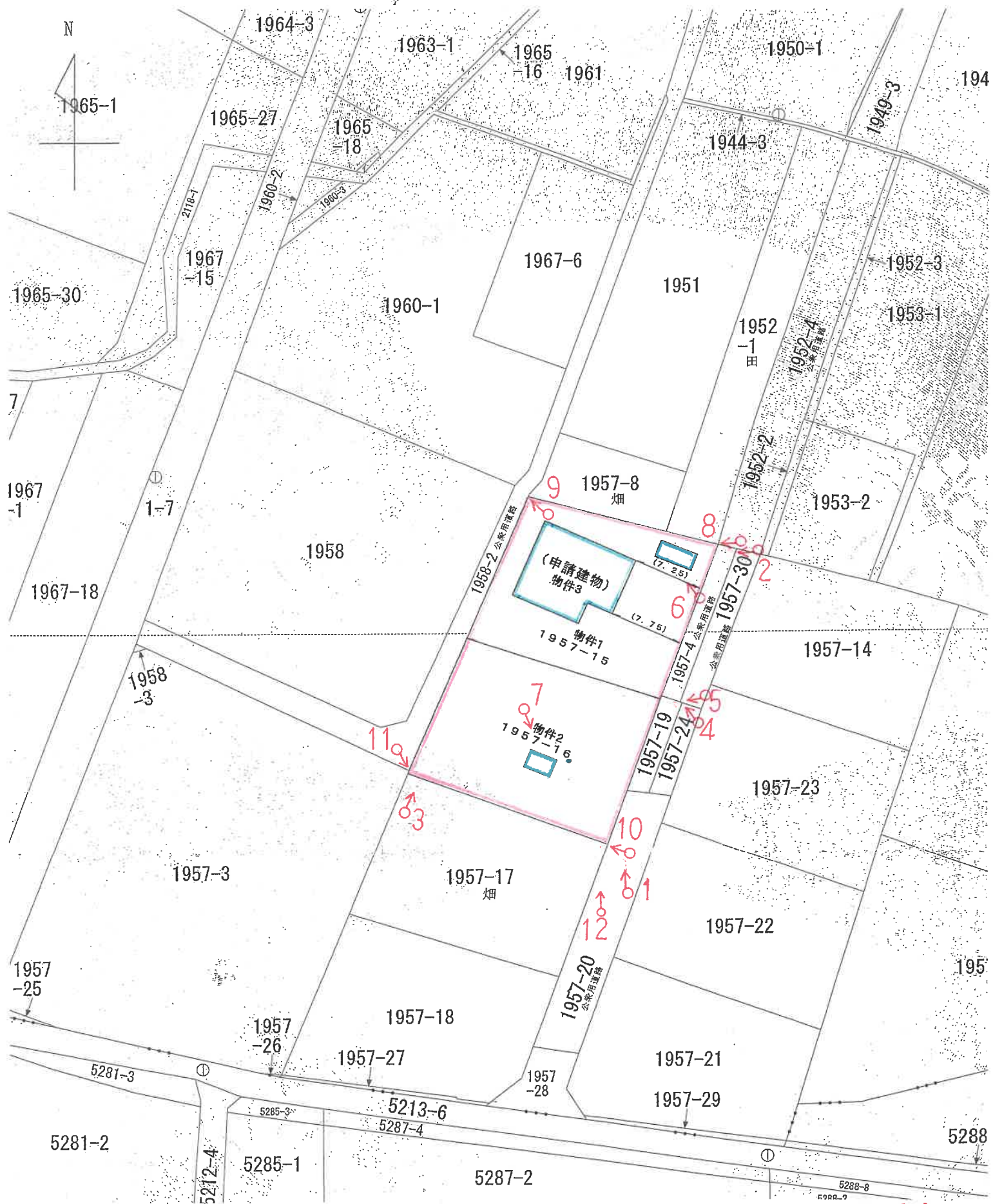
02年10月15日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

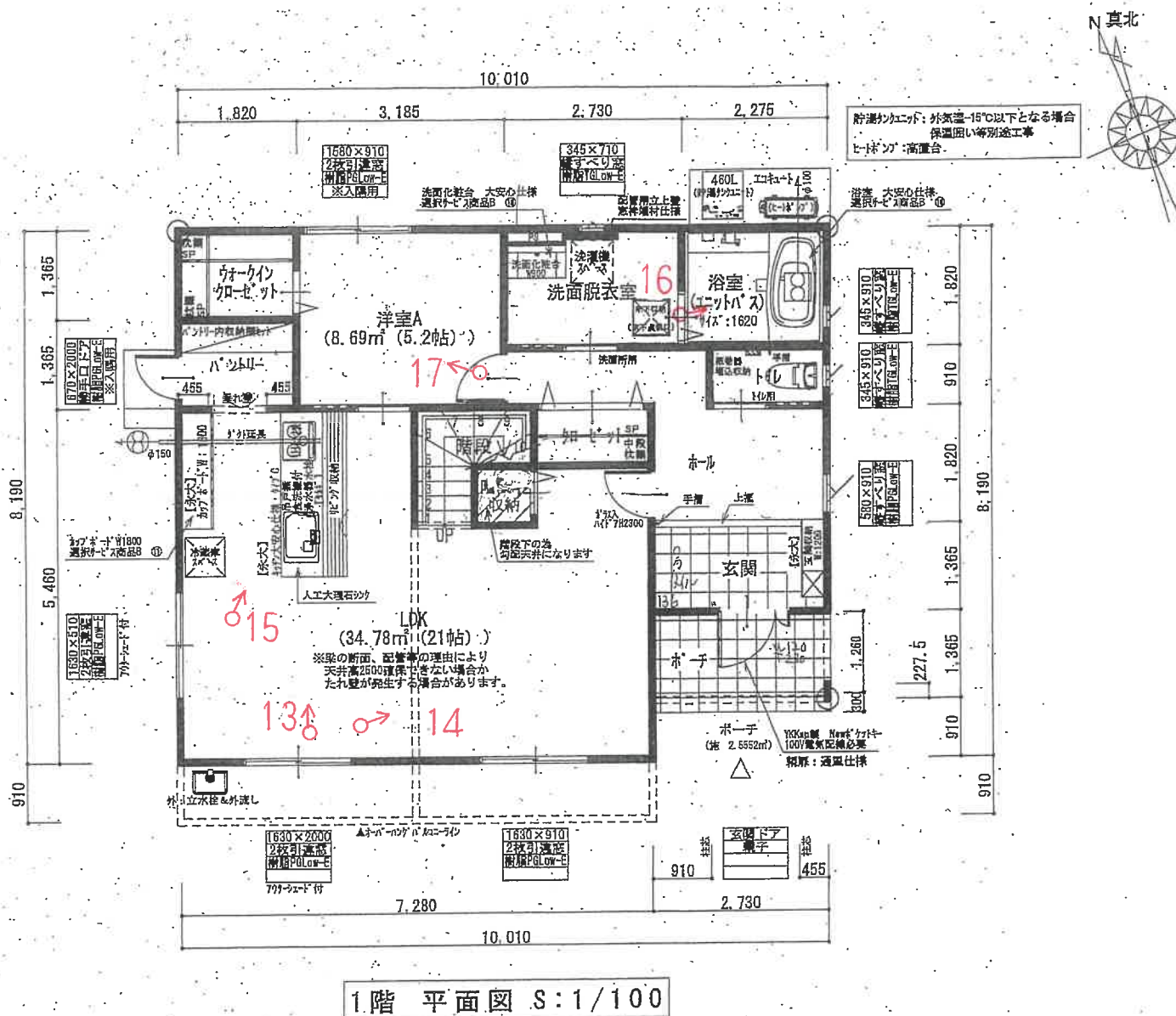
1/500



♂ 写真撮影位置・方向

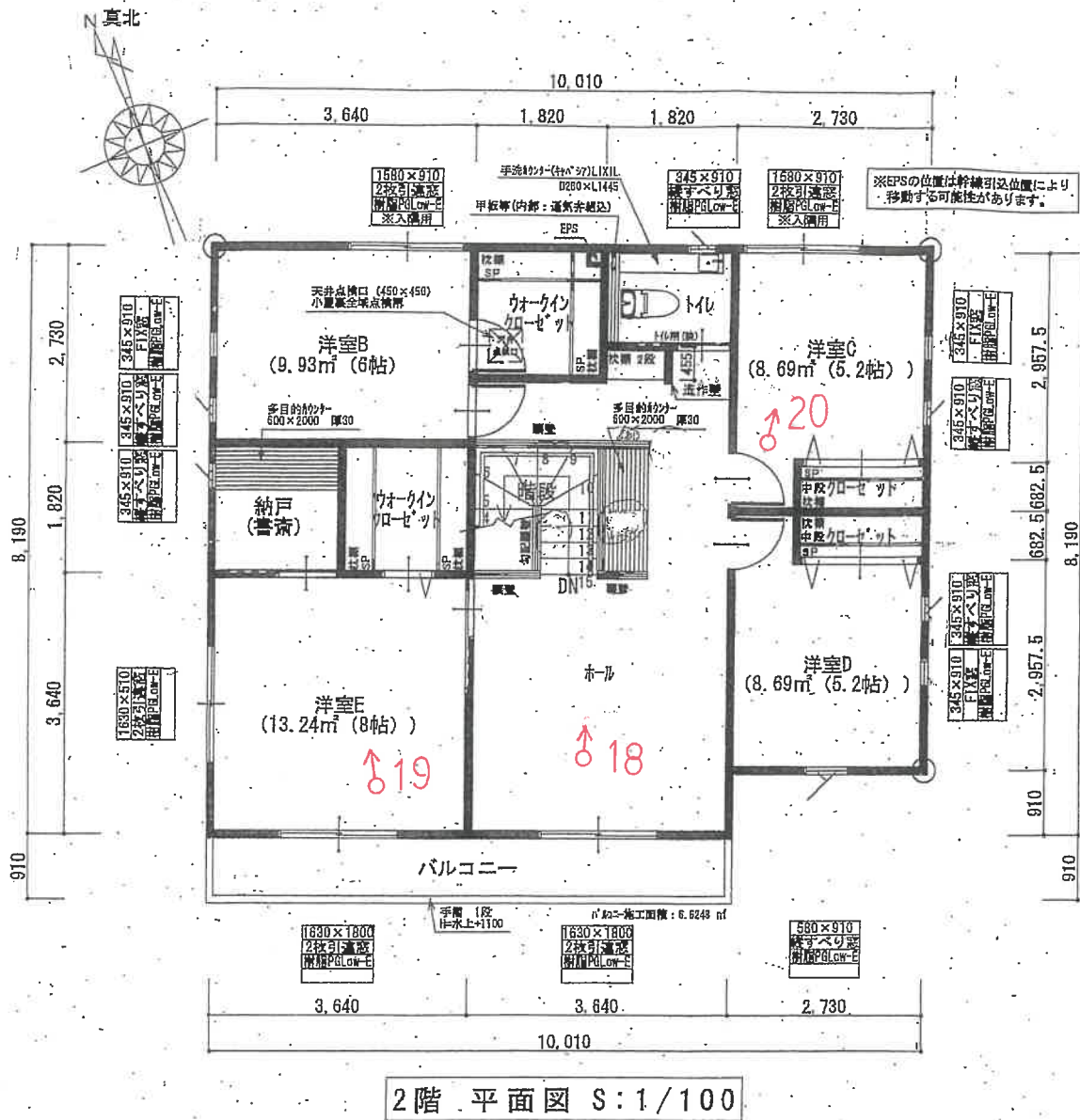
土地建物位置関係図 (概略図)
 令和8年(ケ)第2号
 物件1、2(宅地)
 物件3(居宅)

建物間取り図（概略図）
令和8年(ケ)第2号
物件3（居宅）



♂ 写真摄影位置·方向

建物間取り図（概略図）
令和8年(ケ)第2号
物件3（居宅）



写真撮影位置・方向

令和8年（ケ）第2号



NO. 1
物件 1、2、3



NO. 2



NO. 3

物件 1、2、3



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1

物置兼駐輪場



NO. 7

物件 2

引込電柱

犬小屋



NO. 8

物件 1



NO. 9



NO. 10

物件 2



NO. 11

(18 枚目)



NO. 12

物件 3

太陽光発電モジュール15枚



NO. 13

物件 3

1階



NO. 14



NO. 15



NO. 16



NO. 17



NO. 18

2階



NO. 19



NO. 20

令和8年 (ケ) 第 2号

令和8年 4月 8日調査

令和8年 5月 11日評価

令和8年 5月 12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 2, 7 5 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 3 1, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 2 4, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1 0, 7 9 8, 0 0 0 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 6 1 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 及び物件 2 の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。
- 4 物件 2 土地の価格は現況更地ではあるものの、法定地上権が成立することを前提として、敷地利用権等の価格を考慮した価格である。

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 番 地 目 地 積	下伊那郡松川町大島 1 9 5 7 番 1 5 宅地 3 1 5 . 4 8 m ²	(同 左)
2	所 在 地 番 地 目 地 積	下伊那郡松川町大島 1 9 5 7 番 1 6 宅地 3 4 6 . 8 0 m ²	(同 左)
3	所在地番 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	下伊那郡松川町大島 1 9 5 7 番地 1 5 1 9 5 7 番 1 5 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 7 5 . 7 7 m ² <u>2階 7 9 . 4 9 m²</u> 延 1 5 5 . 2 6 m ²	(同 左)
	特 記 事 項		
	特にない。		

* 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「伊那大島」駅の北西方約2.1km(道路距離)付近、中央高速道「松川インター」の東方約1.6km(同)付近に位置。同駅並びに同インターよりは共に車約3～4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	下伊那郡松川町大島地区の河岸段丘上に位置する原田区内にあって、主要幹線道路の町道東原線(通称「広域農道」)の背後に位置し、県道松川インター・大鹿線等にも比較的近い等の良好な立地条件を有する。周辺は幹線道路の背後の農地の中に一般住宅、農家住宅等が介在する農村住宅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	非線引き都市計画区域 用途無指定 60% 100% なし なし
画地条件 (規模、形状)	間口：約16.5m 奥行：約21.4m 規模：(単独筆としては)概ね標準的	

	形 状 : ほぼ長方形 地 勢 : 概ね平坦
接面道路の状況	東側現況幅員約4m(道路台帳幅員4.4～4.5m)舗装町道とほぼ等高に接面する他、公図上において幅員約1.8mの第三者個人所有の公衆用道路(1958番2)が存するもあくまで私道である。
土地の利用状況等	物件2と共に一体画地をなし、物件1の土地上に物件3建物が存している。 目的外建物 なし
供給処理施設	上水道 接面町道に町営水道の本管あり 下水道 接面町道に「農集排」の本管あり ガ ス プロパンガス使用
特 記 事 項	1). 物件1と2は一体画地として利用されているところから、2筆一体として物件3建物の敷地の用に供されており、両筆とも法定地上権対象となるものと認められる。 2). なお、2筆一体画地としては登記地積計662.28㎡となり、一体画地としては地域の標準的地積規模に対してやや過大であることは否めない。

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 用途無指定 6 0 % 1 0 0 % なし なし
画 地 条 件 (規模、形状)	間 口 : 約 1 6 . 5 m 奥 行 : 約 2 1 . 4 m 規 模 : (単独筆としては) 概ね標準的 形 状 : ほぼ長方形 地 勢 : 概ね平坦	
接面道路の状 況	東側現況幅員約 4 m (道路台帳幅員 4 . 4 ~ 4 . 5 m) 舗装町道 とほぼ等高に接面する他、公図上において幅員約 1 . 8 m の 第三者個人所有の公衆用道路 (1 9 5 8 番 2) が存するもあく まで私道である。	
土地の利用状 況等	物件 1 と共に一体画地をなし物件 3 建物の敷地の用に供され ているも、物件 2 は主には庭地であり、ほぼ更地状態であ る。	

	目的外建物 なし
供給処理施設	上水道 接面町道に町営水道の本管あり 下水道 接面町道に「農集排」の本管あり ガ ス プロパンガス使用
特 記 事 項	物件 1 に準ずる。

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 : 令和2年10月 新築 経済的全耐用年数 : 約30年 経過年数 : 約5.5年 経済的残存耐用年数 : 約24.5年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 内 壁 : ビニールクロス張り等 天 井 : ビニールクロス張り等 床 : 羽目板張り等 設 備 : 上水道・公共下水道(農集排) その他 : 特になし
床面積(現況)	下記の登記床面積にほぼ一致する。 1階 75.77 m ² <u>2階 79.49 m²</u> 延 155.26 m ²
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	現在は空家未利用状況であるも築後約 5.5 年と比較的新しい木造中古住宅であり、屋内も比較的管理状態が良く、特に劣化、損傷等も認められない。
建物の利用状況	所有者及びその家族が居住の用にしていたが、現在は空家未利用状況である。特に賃貸借等の存在の事実は認められない。
特 記 事 項	1). 物件 1 土地の北東端部にプレハブ物置兼駐輪場 (約 7.2 m²) が、また物件 2 土地に犬小屋が存するも、いずれも移設可能な非建物である。 2). 物件 3 建物の屋根上に太陽光発電板 (出力 3.8 k w) が設置されている。

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と認められるところから一体画地あることを前提として評価した。

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 オ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	9,340	0.81	315.48	1.0	2,387,000
2	9,340	0.81	346.80	1.0	2,624,000
計			662.28		5,011,000

※. 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と②とは一体画地であることを前提として以下の通りと判定。
地積規模(面大減価) ▲20%、二方路加算+1%
(計▲19%) ※. 相乗積

ウ 地積 : 315.48 ㎡

エ 建付減価補正率 : 地上建物は築後6年未満であること等から建付減価は無しと判定。

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。

地積規模(面大減価)▲20%、二方路加算+1%

(計▲19%) ※. 相乗積

ウ 地積 : 346.80 m²

エ 建付減価補正率 : 物件1及び2を敷地として物件3建物が存在するも、同建物は築後6年未満であること等から建付減価は無しと判定。

(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	延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	183,000	延155.26	0.5717	16,243,000

物件3

ウ 現価率

- ・ 経済的全耐用年数30年、経過年数5.5年、経済的残存耐用年数24.5年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を判定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= (\text{経済的残存耐用年数}24.5\text{年} / \text{経済的耐用年数}30\text{年}) \times (1 - 0.3) \\ &= 0.5717\end{aligned}$$

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、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	土地利用権割合 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	2,387,000	0.35	法定地上権	835,000
2	2,624,000	0.35	法定地上権	918,000
計				1,753,000

イ 土地利用権等割合 : 本件における法定地上権割合を35%と判定。

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	2,387,000	－ 835,000	1.0	1.0	(1-0.4)	931,000
2	2,624,000	－ 918,000	1.0	1.0	(1-0.4)	1,024,000
3	16,243,000	+1,753,000	1.0	1.0	(1-0.4)	10,798,000
一 括 価 格 (合 計)						12,753,000

ウ 占有減価率 : 無し

エ 市場性修正率 : 無し

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 : 松川(県) - 2
所在地番 : 下伊那郡松川町元大島 3 3 2 1 番 5
標準価格 : 13,600 円/㎡ (令和7年7月1日)
位置 : JR飯田線「伊那大島」駅より1.2 km
地積 : 536 ㎡
供給処理施設 : 上水道・公共下水道
接面街路 : 西6m舗装町道外
用途指定等 : 非線引き都市計画区域
第1種低層住居専用地域(50%、80%)
地域の概要 : 一般住宅と農家住宅が散在する住宅地域

(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 : 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)

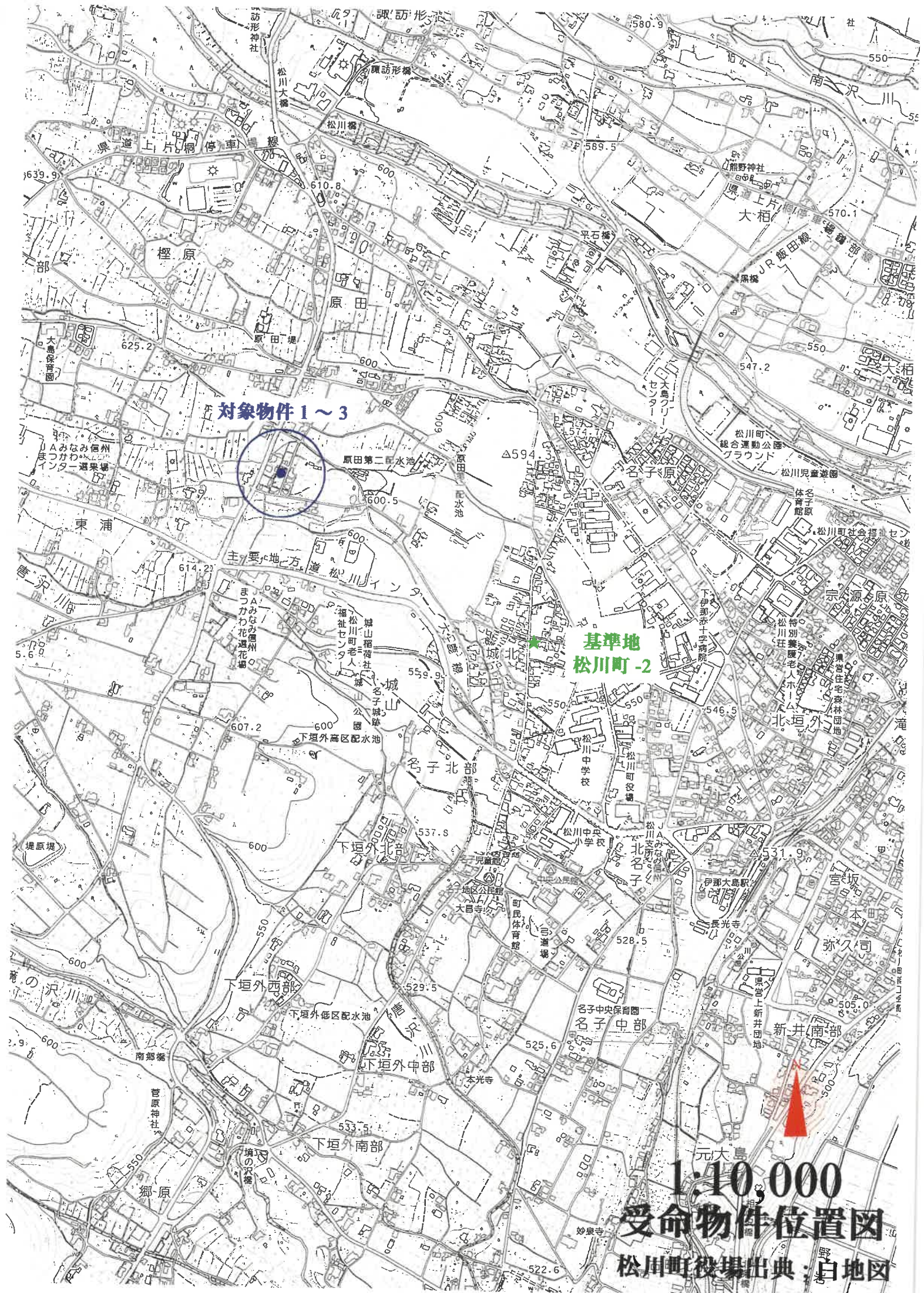
	〔課税評価額〕	〔固定資産税・都市計画税〕
(1)	2,120,025 円 (6,720 円/㎡)	8,399 円
(2)	2,330,496 円 (6,720 円/㎡)	9,233 円
(3)	9,857,305 円	138,002 円

(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（「松川町出典白図」写）
- 2 公図写
- 3 （法務局）建物図面写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上



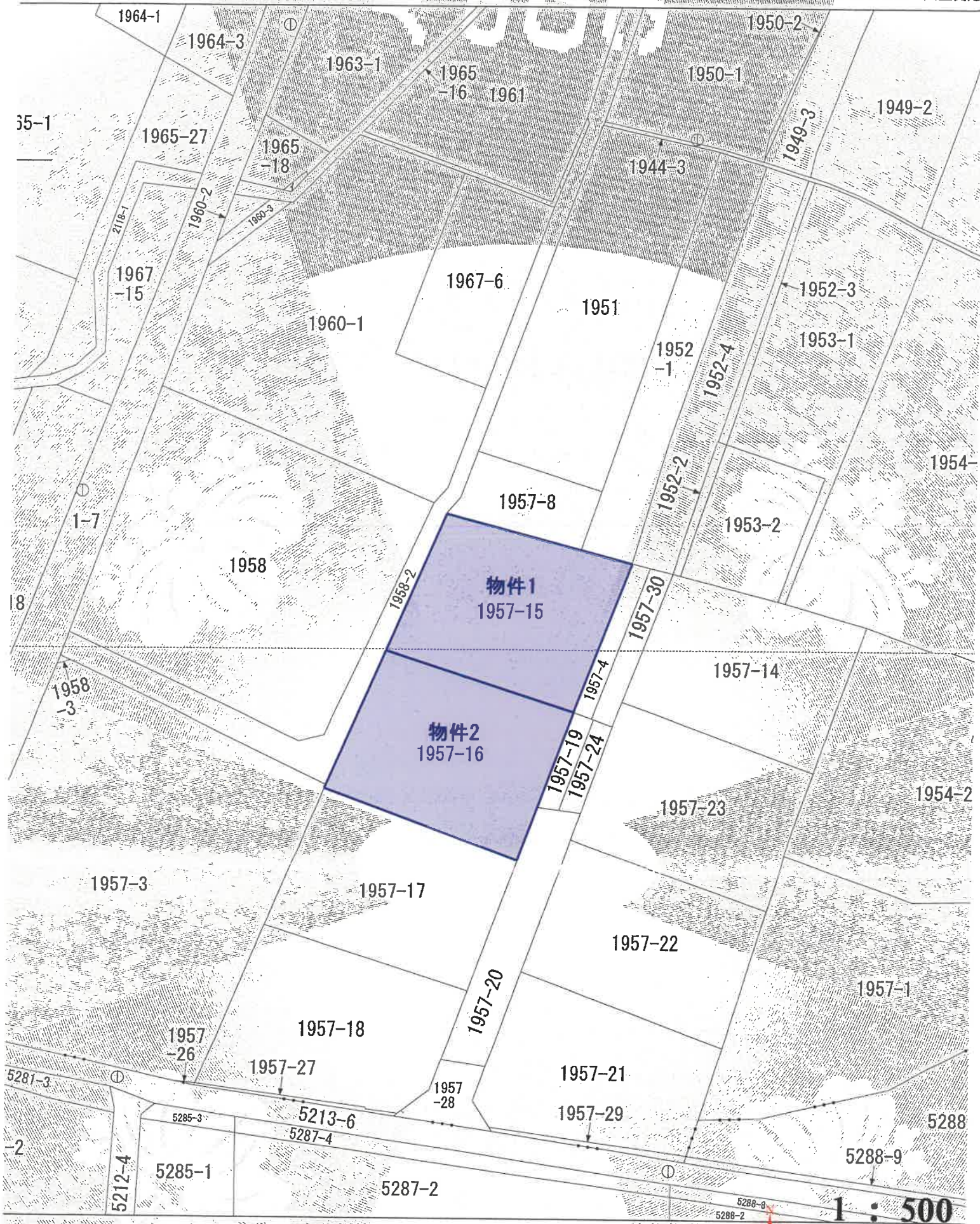
対象物件 1~3

基準地
松川町-2

1:10,000
受命物件位置図
松川町役場出典：白地図

1965-28
1883-21

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

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

大
元大島

登記年月日：令和2年10月16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。
(長野地方支務局飯田支局管轄)
令和8年11月21日 東京支務局

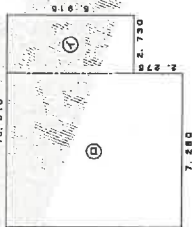
各階平面図

建物図面

家屋番号 1957-15

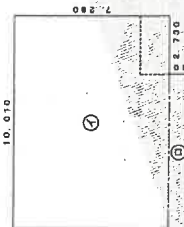
建物の所在 下伊那郡松川町大島 1957番地15

1階

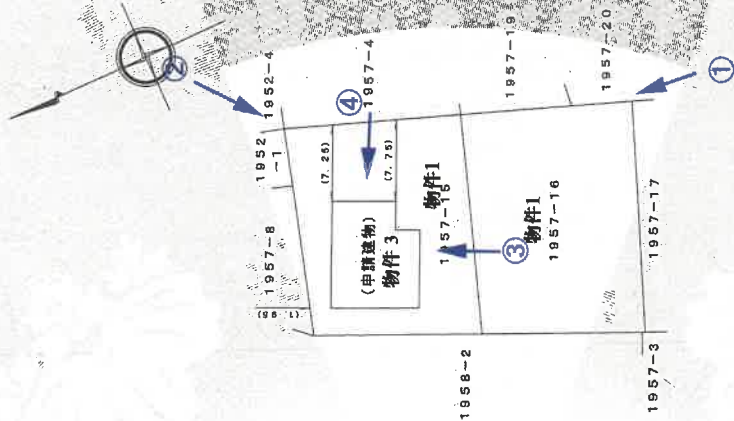


求積表

2階



求積表



物件3

建物平面図

建物配置図

作成者

縮尺 1/250

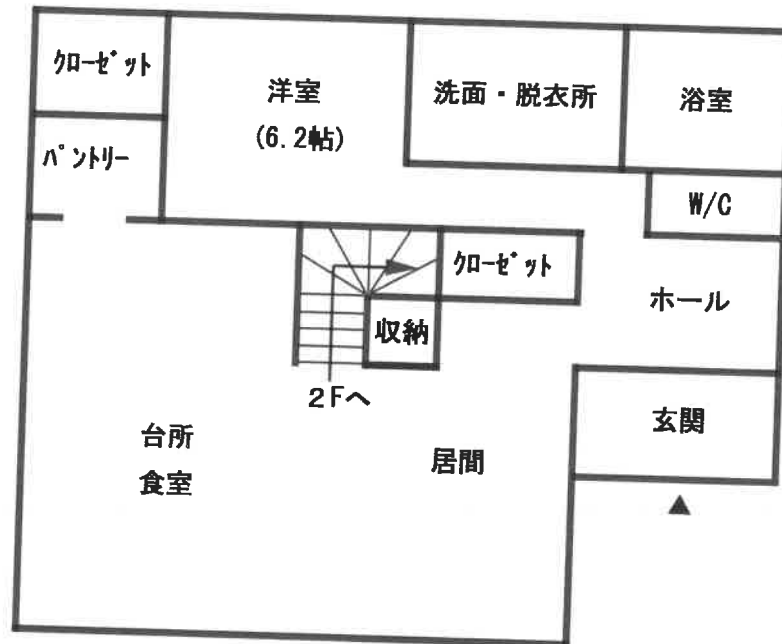
申請人

A3→A4 縮小

縮尺 1/500

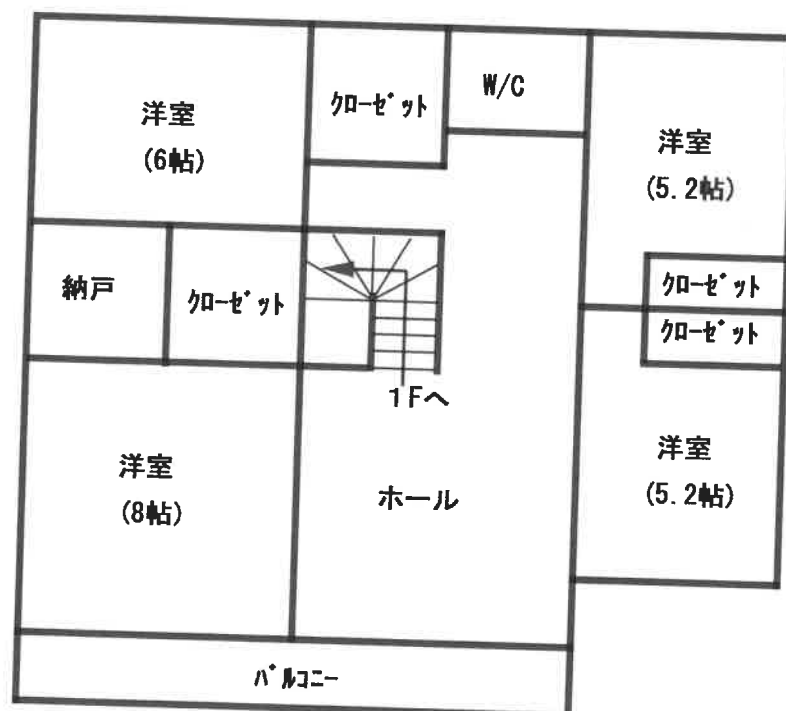
1:100

建物間取図



1 階

2 階



現況写真No.1



現況写真No.2



現況写真No.3



現況写真No.4

