

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 9 月 16 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 10 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 13 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 10 月 27 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 15 日 午後 4 時 00 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 9 月 16 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	2,490,000 1,992,000	一括	498,000	49,141	0
1	1,180,000				
2	10,000				
3	1,300,000				

物 件 目 録

1 所 在 下伊那郡高森町下市田
地 番 4 3 8 2 番 5
地 目 宅地
地 積 2 4 6 . 2 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 下伊那郡高森町下市田
地 番 4 3 8 2 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 6 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 下伊那郡高森町下市田 4 3 8 2 番地 5
家屋 番号 4 3 8 2 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 8月31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 下伊那郡高森町下市田
地 番 4 3 8 2 番 5
地 目 宅地
地 積 2 4 6 . 2 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 下伊那郡高森町下市田
地 番 4 3 8 2 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 6 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 下伊那郡高森町下市田 4 3 8 2 番地 5
家屋 番号 4 3 8 2 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル

所有者 A

令和 8 年(ケ)第 3 号
令和 8 年 6 月 8 日受理
令和 8 年 7 月 6 日提出
評 価 人 林 克 彦

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 下伊那郡高森町下市田
地 番 4 3 8 2 番 5
地 目 宅地
地 積 2 4 6 . 2 7 平方メートル
所有者 A

2 所 在 下伊那郡高森町下市田
地 番 4 3 8 2 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 6 0 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 下伊那郡高森町下市田 4 3 8 2 番地 5
家屋 番号 4 3 8 2 番 5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル
所有者 A



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) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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 ☐ その他の者 上記の者が本物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者らが本物件2の土地を公衆用道路(私道)として通行の用に供している ☐ 「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			
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	室内でペットの猫を4匹飼育している 壁紙クロス等にペットによる損傷(引っ掻き傷)がある 1階の「ウッドデッキ」に腐蝕が見られる		
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
■A (本件債務者兼所有者)	【令和8年6月17日に（ ☒ 口頭 ☐ 電話）聴取した。】 (1) 本建物は、私と妻、それに息子の計3名が居住しています。第三者の占有はありません。 (2) 建物の増改築はありません。 (3) 雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (4) 建物の室内でペットの猫を4匹飼育しています。 (5) 物件2の土地は、同土地に隣接する宅地所有者が共有する出入口通路部分です。 (6) 土地の境界に関する争いなどはありません。本土地は分譲地のため、境界に問題はありません。 (7) 7月3日の（現況）調査には、仕事の都合で立ち会うことができません。建物の鍵を置いておきますので、解錠して調査をお願いします。

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	4312番8	公衆用道路	956	所有者 下伊那郡高森町	
②	4313番15	用悪水路	99	所有者 同上	
③	4313番13	用悪水路	243	所有者 同上	
④	4344番2	公衆用道路	65	所有者 同上	
⑤	4343番2	公衆用道路	62	所有者 同上	

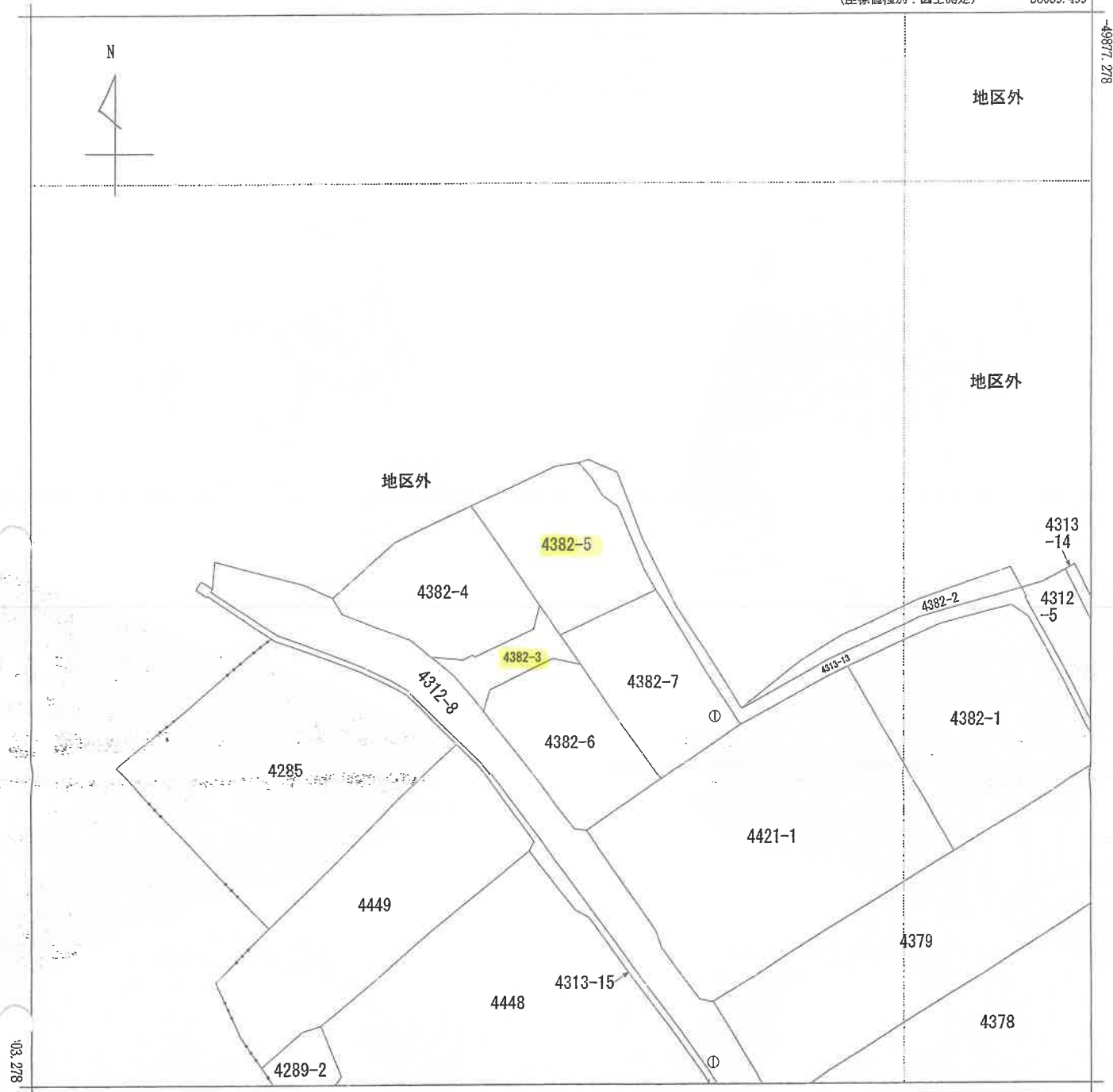
(3) 本建物の室内でペットの猫を4匹飼育しており、ペットによる動物臭がある。

(4) 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 6月 8日 (月)	当庁 (執行官室)	高森町長宛関係資料請求 (郵便)
8年 6月10日 (水) 16:40-16:45	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 ☐
8年 6月15日 (月)	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 6月17日 (水) 12:35-13:00	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 A から意見聴取
8年 7月 3日 (金) 12:45-13:10	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
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 8年 7月 3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、A が差し置いた鍵により解錠し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 7月 3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



-58184.499 (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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	下伊那郡高森町下市田				地番	4382番5			
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55年8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。

(長野地方方法務局飯田支局管轄)

令和8年4月1日

長野地方方法務局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

(5枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成16年8月26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管轄)

令和8年4月1日 長野地方方法務局

登記号

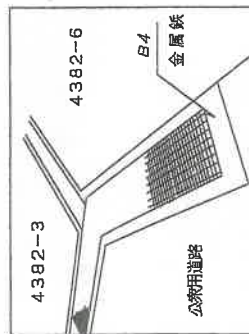
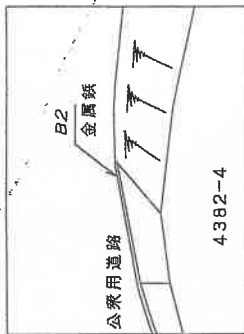
(6枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：10-2

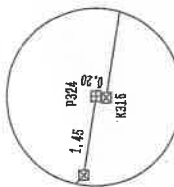
550598

引張点概略図



点名 X座標 Y座標
B2 -50297.232 -57068.159
B4 -50311.619 -57849.662

拡大図
Scale=1:100



境界	境界線の種類
□	コンクリート杭
⊕	金属板
田	合成樹脂杭
図	金属プレート
田	合成樹脂杭

地番	地積
① 4382-3	80 m ²
② 4382-4	263.99 m ²
③ 4382-5	246.27 m ²
④ 4382-6	231.60 m ²
⑤ 4382-7	232.13 m ²

製作者
土地家屋調査士

(平成16年8月1日測量 旧測地系)

(平成16年8月23日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺
1/250

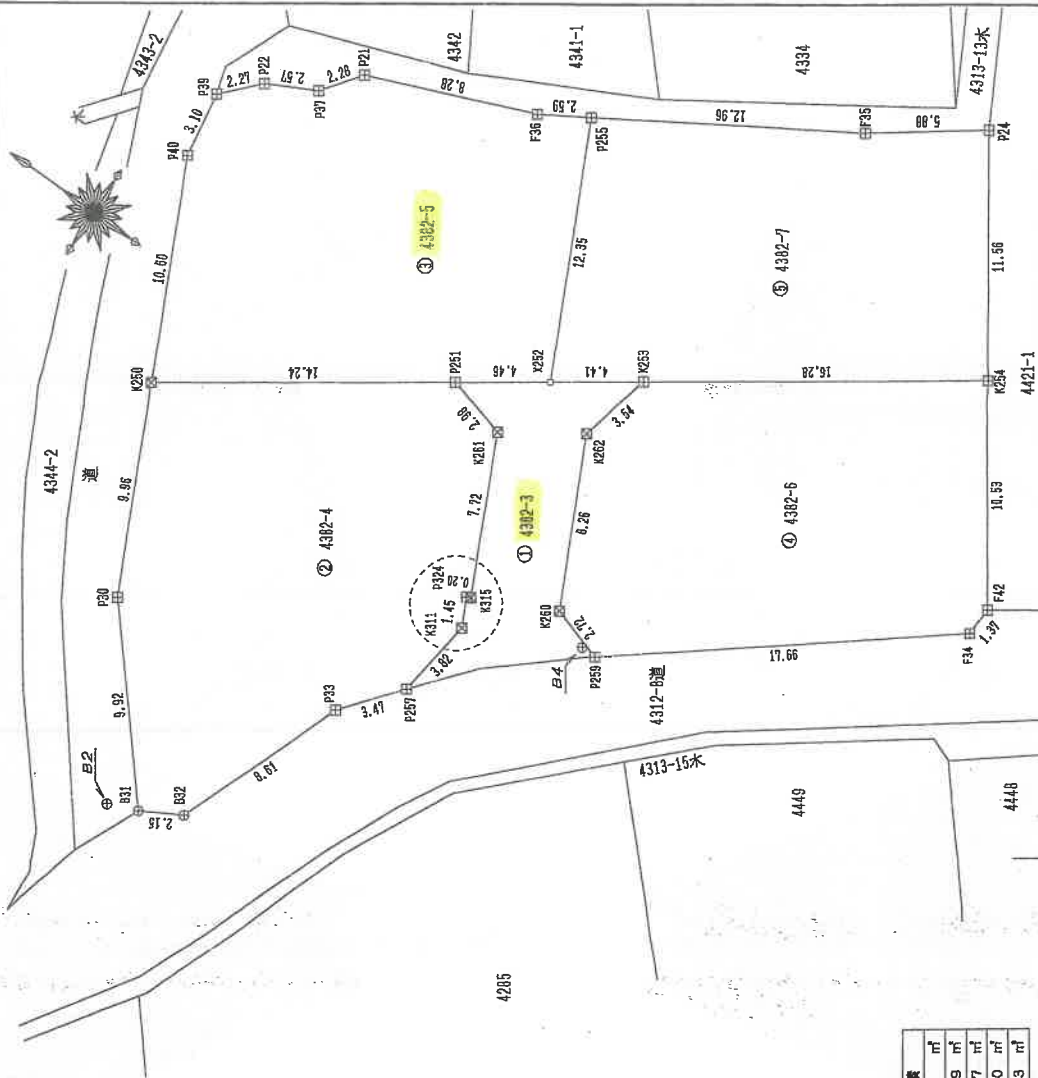
平成16年8月26日登記

地積測量図
土地所在図

地番
4382-4, -5, -6, -7

土地の所在
下伊那郡高森町下市田

1/2



登記年月日：平成16年8月26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 飯田支局管轄)

令和8年4月1日

長野地方方法務局

登記書

(7 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：10-2

地積測量図
土地所在図

地番 4382-4、-5、-6、-7

土地の所在 下伊那郡高森町下市田 2/2

550599

座標求積表

地番	地積	X n	Y n	X n + 1 - Y n - 1	後点への距離
④ 4382-4					
B31	-50298.661	-57867.635	-57867.635	329306.333567	2.15
B32	-50300.540	-57866.593	-57866.593	-456024.695640	8.51
P33	-50303.662	-57858.569	-57858.569	-537092.199174	3.47
P257	-50305.898	-57855.916	-57855.916	-324221.512610	3.92
K311	-50306.398	-57852.124	-57852.124	-256462.006808	1.45
P324	-50305.771	-57850.818	-57850.818	-70126.244774	0.20
K315	-50306.948	-57850.730	-57850.730	-355159.982860	7.72
K261	-50302.632	-57843.768	-57843.768	-387078.753240	2.98
P251	-50299.741	-57843.035	-57843.035	367439.608005	14.24
K250	-50287.984	-57851.063	-57851.063	855448.895824	9.96
P30	-50292.275	-57850.046	-57850.046	833443.581300	9.92
		合計		-527.986430	
		合計面積		263.9932150	㎡
				263.99	

地番	地積	X n	Y n	X n + 1 - Y n - 1	後点への距離
④ 4382-5					
K250	-50287.984	-57851.063	-57851.063	77393.207378	14.24
P251	-50299.741	-57843.035	-57843.035	-530813.166773	4.46
X252	-50303.416	-57840.510	-57840.510	-687194.993298	12.35
P255	-50298.083	-57829.374	-57829.374	-492518.828735	2.59
F36	-50295.869	-57830.718	-57830.718	223464.545967	8.28
P21	-50288.189	-57833.817	-57833.817	248713.855234	2.28
P37	-50286.799	-57836.624	-57836.624	149955.234618	2.57
P22	-50284.509	-57836.799	-57836.799	141148.616763	2.27
P39	-50282.937	-57838.431	-57838.431	236178.955089	3.10
P40	-50283.409	-57841.496	-57841.496	635180.022488	10.60
		合計		-492.551272	
		合計面積		246.27	㎡

地番	地積	X n	Y n	X n + 1 - Y n - 1	後点への距離
④ 4382-6					
K253	-50307.053	-57838.014	-57838.014	634321.631277	3.54
K262	-50306.179	-57841.441	-57841.441	546928.778088	8.26
K260	-50308.757	-57848.885	-57848.885	416508.293063	2.72
P259	-50312.356	-57849.700	-57849.700	-503022.935288	17.66
F34	-50326.321	-57838.888	-57838.888	-612924.263459	1.37
F42	-50326.442	-57837.521	-57837.521	-506082.700752	10.53
K254	-50320.501	-57838.932	-57838.932	24808.008993	16.28
		合計		-463.200078	
		合計面積		231.6000390	㎡
				231.60	

地番	地積	X n	Y n	X n + 1 - Y n - 1	後点への距離
④ 4382-7					
X252	-50303.418	-57840.510	-57840.510	434521.531520	4.41
K253	-50307.053	-57838.014	-57838.014	-687485.764934	16.28
K254	-50320.501	-57828.832	-57828.832	-942251.381226	11.56
P24	-50313.977	-57819.289	-57819.289	-309380.644573	5.88
F35	-50309.178	-57822.683	-57822.683	507368.060130	12.96
P255	-50298.083	-57829.374	-57829.374	896683.925641	12.35
		合計		-464.279441	
		合計面積		232.1367206	㎡
				232.13	

地番	地積	X n	Y n	X n + 1 - Y n - 1	後点への距離
④ 4382-3					
	1035	-	974.0056105	=	50.9943895
			地積		50
					㎡

作製者 土地家屋調査士

(平成16年8月23日測量 旧測地系)
(平成 16 年 8 月 23 日作製)
日本土地家屋調査士会連合会(用紙)

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成17年8月19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。
(長野地方広務局飯田支局管轄)

令和8年4月1日 長野地方広務局

登記官

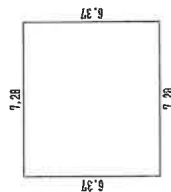
(8枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図

162768

1階～2階(各階同型)



求積表

$$7.28 \times 6.37 = 46.3736$$

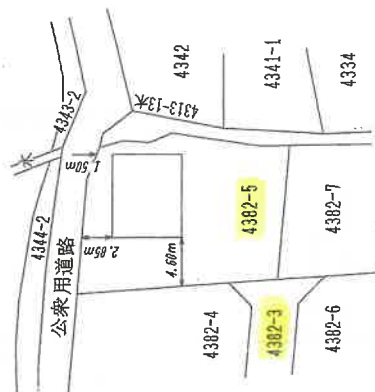
床面積 46.37 m²

建物図面

17.8.19

家屋番号 4382番5

建物の所在 下伊那郡高森町下市田4382番地5



平成廿七年八月十九日登記

作製者

土地調査士
家屋調査士

17年8月12日作成

土地調査士会連合会(用紙)

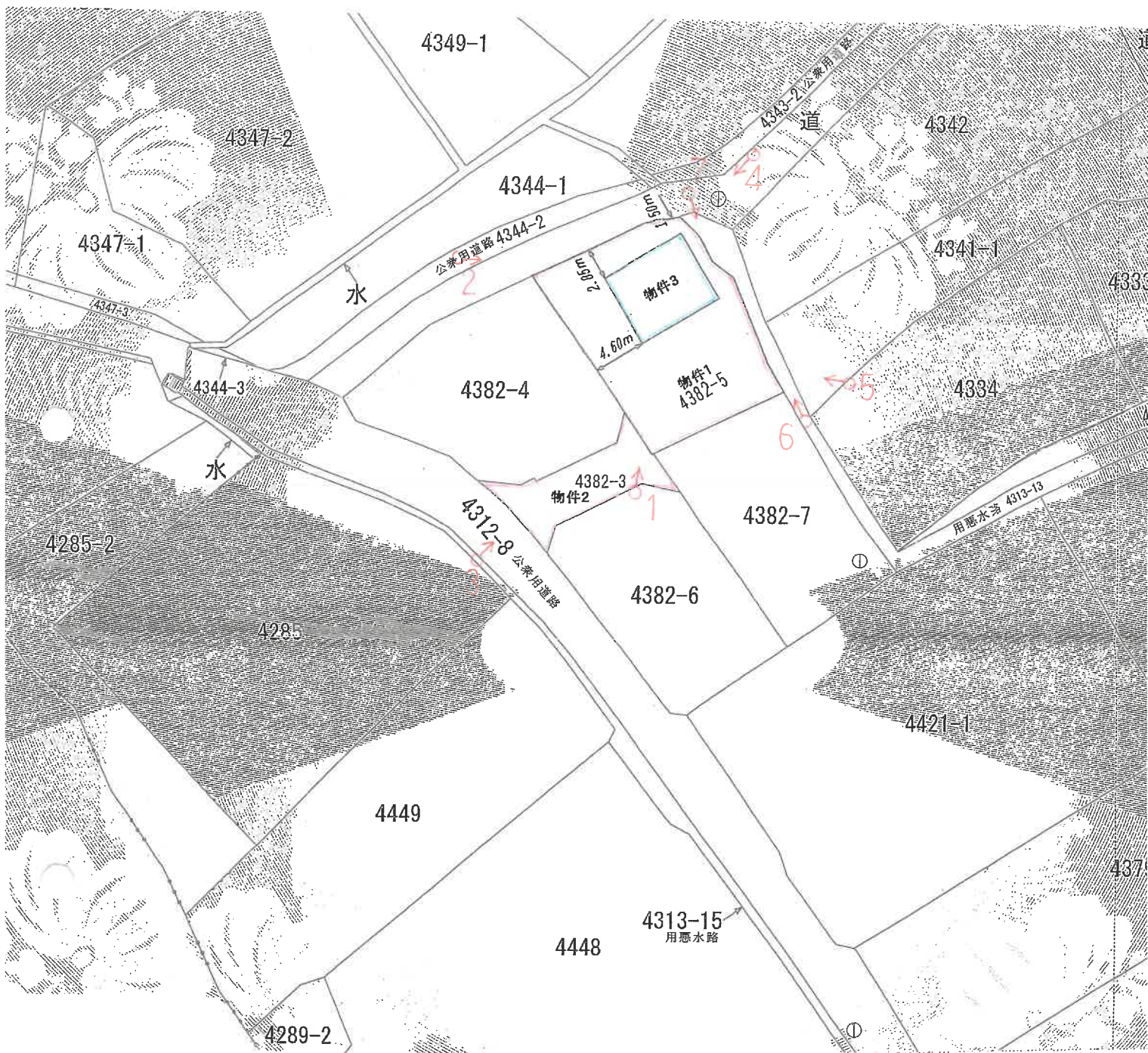
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

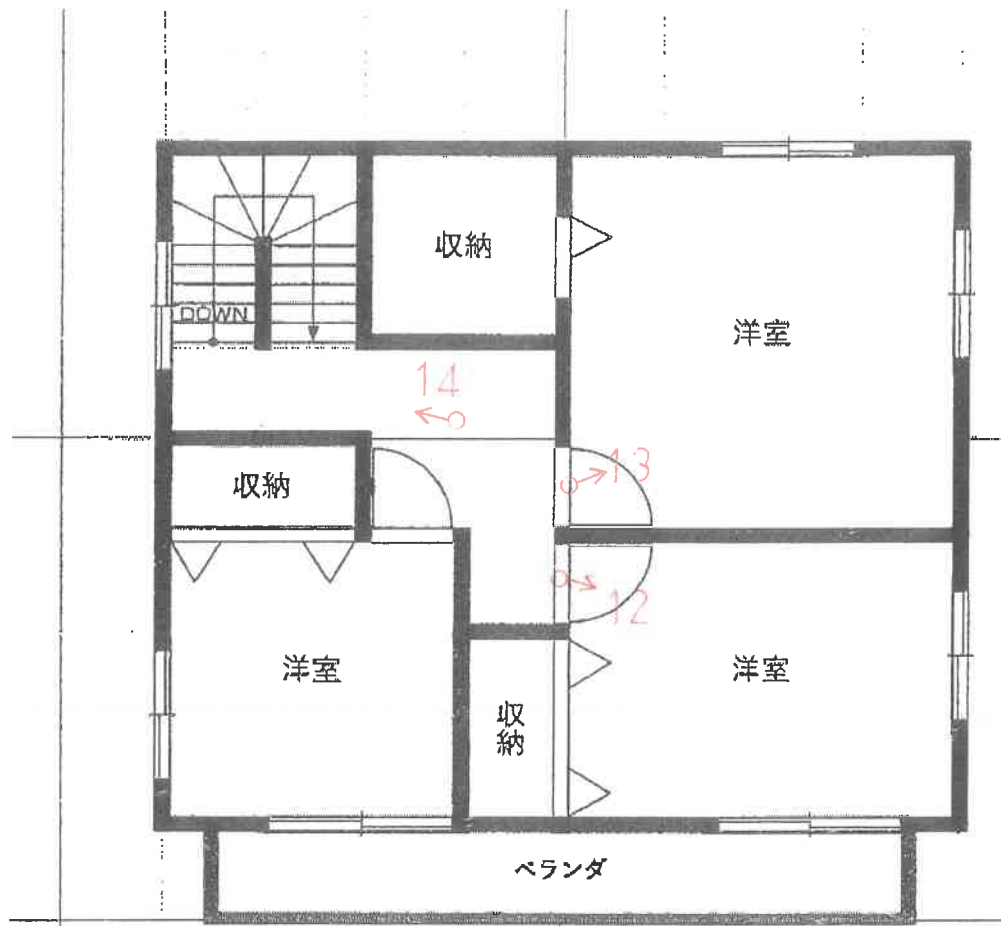
請求番号：10-3



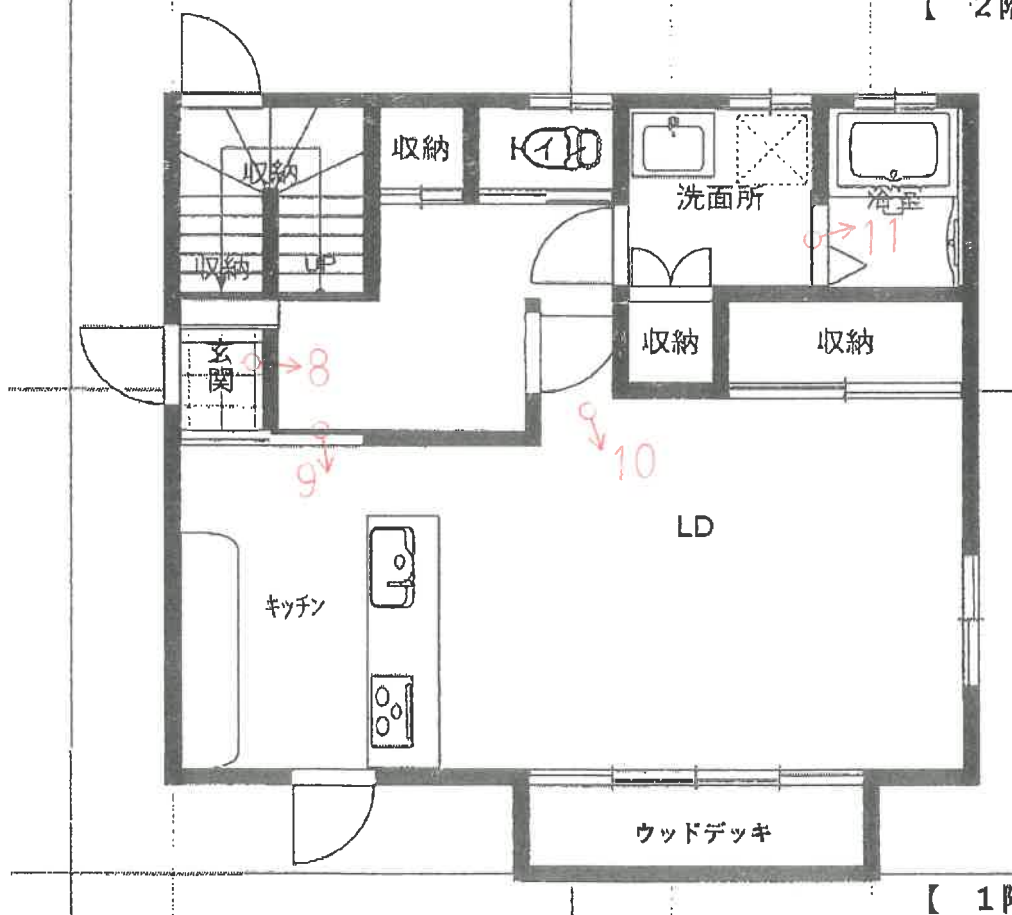
♂ 写真撮影位置・方向

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

間 取 図



【 2階 】



【 1階 】

令和8年（ケ）第3号



NO. 1

物件 1、2、3



NO. 2



NO. 3

物件 1、2、3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8

物件 3

1 階



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12

2階



NO. 13



NO. 14

ペットによる損傷(引っ掻き傷)

副 本

令和8年（ケ）第3号
令和8年7月3日 現地調査
令和8年7月5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
林 克 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,490,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,180,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（建物）	金 1,300,000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1～2の内訳価格は物件3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、目的物の種類又は品質に関する不適合には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 地目 地積	下伊那郡高森町下市田 4382番5 宅地 246.27平方メートル	同 左
2	所在地 地目 地積	下伊那郡高森町下市田 4382番3 公衆用道路 60平方メートル 共有者 A 持分4分の1	同 左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下伊那郡高森町下市田4382番地5 4382番5 居宅 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1階 46.37平方メートル 2階 46.37平方メートル	同 左
番号	特記事項		
1～3	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 土地の概況及び利用状況等（物件1～2）

位 置 ・ 交 通	J R 飯田線「下市田」駅の北西方約3.1km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	緩傾斜地の田園地帯の中に小規模住宅団地や農家住宅が散在する地域	
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	非線引都市計画区域 用途地域の指定はない 60％ 100％ 特になし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	246.27㎡（宅地部分・登記数量） 60㎡（公衆用道路部分・持分1/4 登記数量） ほぼ長方形地 間口約18.5m、奥行約14m ほぼ平坦 特記事項欄参照
接面道路の状況	・ 南西側幅員約4.2m舗装私道を介して幅員約4.0m舗装町道（1174号線） にはほぼ等高に接面する。 上記私道は、建築基準法第42条第1項第5号道路（位置指定道路、No.5-44、 平成16年9月7日許可）に、町道は、建築基準法第42条第2項道路に該当す る。 なお、公図上北西側で幅員約4.0m舗装町道（1172号線）に接するが、 道路より約0.8m～1.0m低く出入りできない。	
土地の利用状況等	物件1は物件3の建物の敷地として、物件2は敷地への進入路として利 用されている。 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし なし （注）敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合 を「あり」、ない場合を「なし」とした。
特 記 事 項	・ 高森町教育委員会文化財保護係に聴取したところ、物件1～2は周知の埋蔵 文化財包蔵地「No.90 新井遺跡」に該当する。 ・ 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域には該当しない。	

2 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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成17年1月15日新築 約21年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造合金メッキ鋼板葺2階建 サイディング等 化粧合板、ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、ボード等 フロアタイル、フローリング、カーペット敷等 電気設備、給排水設備、冷暖房設備等
床 面 積	1階 46.37㎡ 2階 46.37㎡ 延 92.74㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 添付間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者が居宅として管理している。	
特 記 事 項	・室内で小動物（猫）が複数匹飼育されている。糞尿の影響から、1階LDKの床が湿っており粘着性を帯びている。また、建物全体に強烈な刺激臭が漂っているほか、床・壁のかかなりの部分に引っ掻き傷等がみられる。 ・室内の壁は、煙草によると思われる茶褐色の変色が見られ、外壁の一部にカビ・藻・コケの繁殖による変色がある。 ・1階のウッドデッキは腐食している。 ・外壁、内装いずれも適切な維持管理ができておらず劣化が進んでおり、専門業者の調査が必要と思われる。 ・建物は、新築年次が平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量1重量%超の建材禁止以降の建築物である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～2（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/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)		持分	建付減価	建 付 地 価 格(円)
	ア	イ	ウ		エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	11,500	1.03	246	27	1/1	0.90	2,630,000
2	11,500	0.20	60		1/4	—	30,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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また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：〔物件番号1〕方位 ＋3（1.03）

〔物件番号2〕道路位置指定を受けた共同利用する行き止まり舗装私道 －80（0.20）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の築年数を考慮のうえ、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格（円）
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
2	185,000	92.74	0.0875	1,500,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率： 経過年数約21年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率30%

現価率＝経済的残存耐用年数÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

＝3年÷（21年＋3年）×（1－0.3）

＝0.0875

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、さらに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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	2,630,000	0.25	法定地上権	660,000
2	30,000	0.25	法定地上権	10,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	2,630,000	－ 660,000		1.00	0.60	1,180,000
2	30,000	－ 10,000		1.00	0.60	10,000
3	1,500,000	＋ 670,000	1.00	1.00	0.60	1,300,000
一括価格（合計）						2,490,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（高森－2）

所 在：下伊那郡高森町下市田2463番2外

価 格：13,100円／㎡

位 置：JR飯田線「市田」駅より2.5km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：286㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西4m町道

用途指定等：非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域

建ぺい率：60%、容積率：200%

地 域 の 概 要：住宅のほか農地等も見られる丘陵地の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,093,492円（約8,500円／㎡）

物件2 66,528円（持分4/4、免税点未満）

物件3 3,049,165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

位置図（高森全図）

公図写

地積測量図

建物図面・各階平面図写

間取図

現況写真

以 上

位置図

地価公示 高森-2

最寄駅

受命物件

高森全図 S=1:10,000

4382-5
物件 1

4382-4

4382-3

物件 2

4382-7

4382-6

4312-8

4313-14

4312-5

4382-1

4421-1

4449

4313-15

4448

4379

4378

4289-2

-58184.199

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正ファイル(C:\0\shikufa\heiyouchi2011.par)による修正がされています。



所在地	伊那郡高森町下市田				地番	4382番5			
面積	1,500	積換区分	地番系番号 (町地番)	分類	地図(法第14条第1項)同類(9)5指定			種類	土地改良所管区
作成年月日	昭和55年8月			備付年月日 (原図)	他事項				

これは地図に記載されている内容を印刷した書面である。

(長野地方方法務局飯田支局管轄)

令和8年4月1日

長野地方方法務局

登録官

請求番号：10-1

(1/1)

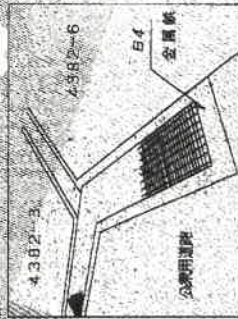
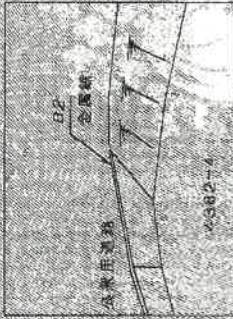
A3をA4に縮小

地積測量図
所在地図

16.8.16
番 4382-4、5、6、7
土地の所在 下伊都郡高森町下所田(072)

550598

引揚点標高図



点 名 X座標 Y座標
B2 -50297.232 -57868.159
B4 -50311.615 -57849.662

縮大図
Scale=1:100



地積	面積	用途
① 4382-3	60.00㎡	住宅
② 4382-4	263.00㎡	住宅
③ 4382-5	246.27㎡	住宅
④ 4382-6	231.00㎡	住宅
⑤ 4382-7	232.33㎡	住宅

地積	面積	用途
① 4382-3	60.00㎡	住宅
② 4382-4	263.00㎡	住宅
③ 4382-5	246.27㎡	住宅
④ 4382-6	231.00㎡	住宅
⑤ 4382-7	232.33㎡	住宅

平成16年8月26日測量(市外測量)

(222) 16.8.16 8月26日測量

(日本土地家屋調査士会連合会)

平成16年8月26日登記

3/250

登記年月日：平成16年8月26日

これは図面に記録されている内容を確認し、お世直しをします。
(長野地方裁判所 飯田支部 審判部)

令和8年4月1日 長野地方裁判所

今日出市

長野地方道第

地土 積地 所 在 量 因 因

4382-4, -5, -6, -7

下伊那郡高森町下市田 (2/2)

550599

上海文化出版社

年	月	日	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

合 計	263.9932150	263.99
-----	-------------	--------

5-284 4382-5

年次	X ₁	Y ₁	X ₂	Y ₂	X ₃	Y ₃	決定係數
1950	-50267.984	-67851.003	77363.207978	14.24			
1951	-50269.741	-57843.036	-330013.166773	4.48			
1952	-50303.418	-57840.510	-867194.989298	12.36			
1953	-50286.089	-57829.374	-867216.828736	2.59			
1954	-50285.869	-57830.718	223464.548987	8.28			
1955	-50268.166	-57833.817	246713.855234	2.28			
1956	-50266.799	-57835.624	149956.234618	2.57			
1957	-50264.509	-57836.788	141148.616763	2.27			
1958	-50282.937	-57836.431	236176.985089	3.10			
1959	-50283.409	-57841.496	935180.022468	10.50			
合計			-492.651272				
合計			248.2756350				
合計			246.27				

合計	246.27	m
面積	246.2756350	m ²

[illegible][illegible]

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

（守成）16年8月23日作樂。

地產

具

由讀人

皇

登記年月日：平成27年8月19日

これは図面に記載された内容に基いて作成されたものであり、
（長野地方裁判所飯田支庁管轄）
令和8年4月1日 長野地方裁判所

各階平面図

建物図面

家屋番号	1382番5
建物所在地	下伊那郡高森町下市田4-3-2番地5

162768

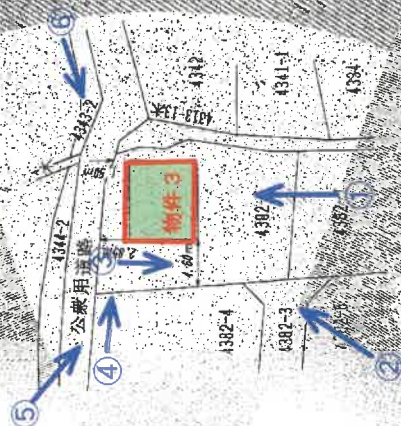
1階～2階（各階同型）



求積表

7.28 × 6.37 = 46.3736

取引量 46.37 m



写真撮影の位置、方向及びその番号を示す。

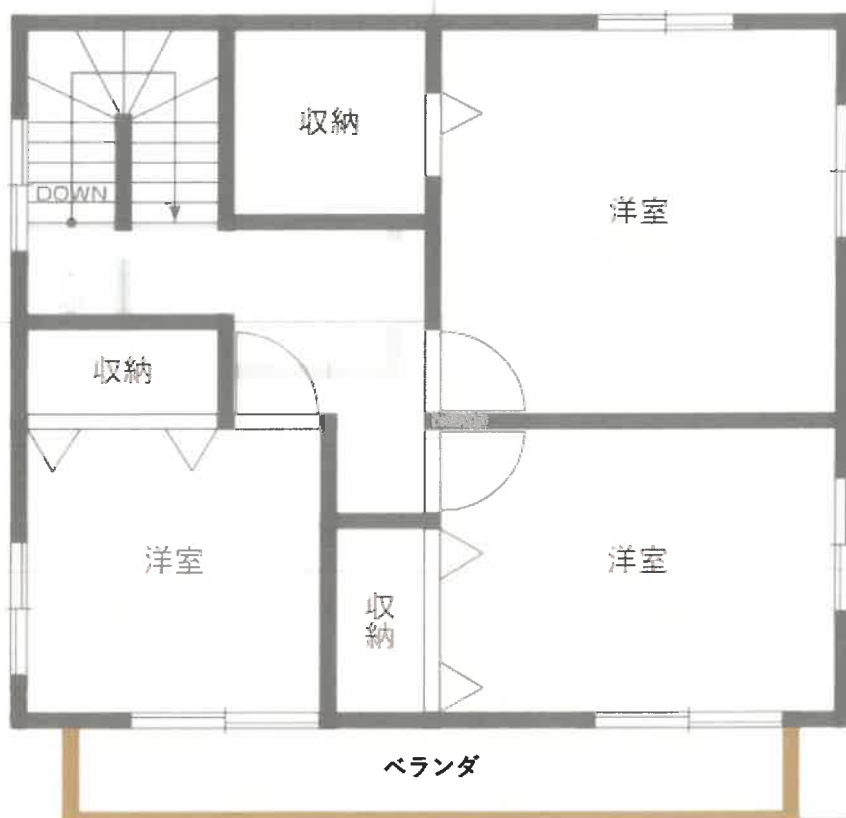
作成者	上田政雄二	縮尺	1/200	申請人	黒田 隆	縮尺	1/500
-----	-------	----	-------	-----	------	----	-------

7年8月12日現在

請求番号：10-3

A3をA4に縮小

間 取 図



【 2階 】



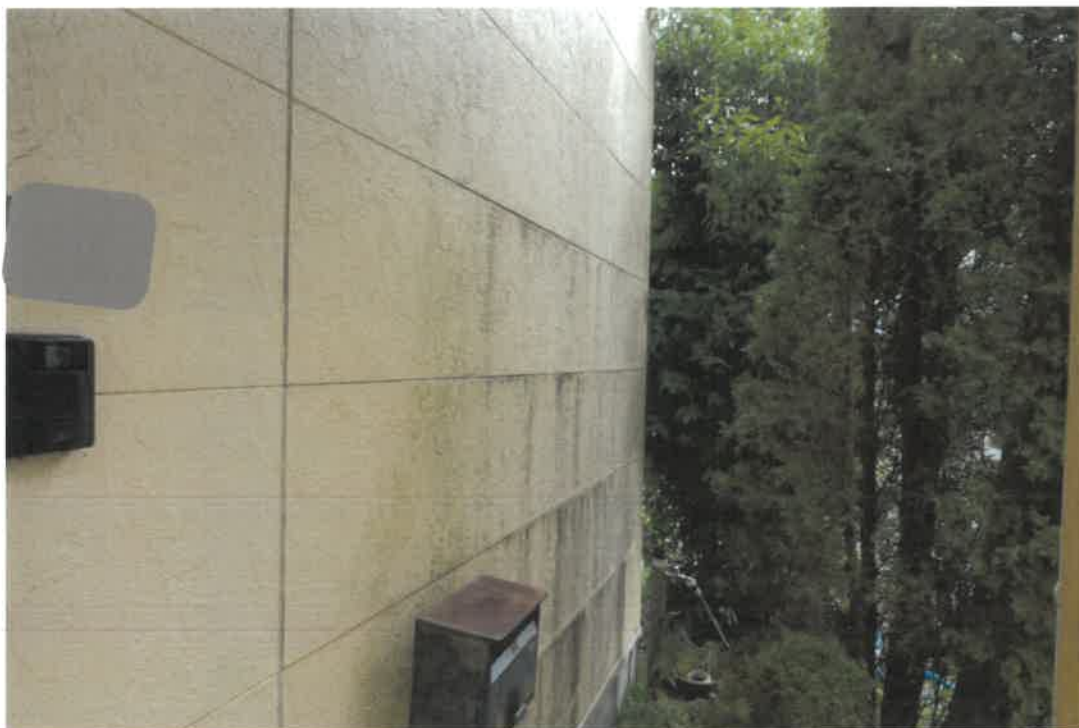
【 1階 】



写真①（南東方向から撮影）



写真②（南方向から撮影）



写真③（北西方向から撮影）



写真④（南西方向から撮影）



写真⑤（南西方向から撮影）



写真⑥（北方向から撮影）



写真⑦ (1階・リビング)



写真⑧ (階段)



写真⑨（2階・廊下）



写真⑩（2階・洋室）