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　℡０２６５－５２－３０１９

令和　８年（ケ）第　　４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４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１１月１９日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２６日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　１日　午前１０時００分 長野地方裁判所飯田支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１５日　午前１１時００分 長野地方裁判所飯田支部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３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１１月　４日から当庁に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	33, 817, 000 27, 053, 600	一括	6, 763, 400	349, 199	49, 885
1	11, 597, 000				
2	22, 220, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　4号

物　件　目　録

1　所　　在　　飯田市下殿岡

　　地　　番　　７４５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８３６．９４平方メートル

2　所　　在　　飯田市下殿岡７４５番地１

　　家屋　番号　　７４５番１

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４６．４７平方メートル
　　２階　１７５．８７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１９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１】
本件土地の一部が株式会社ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬの駐車場等として使用されている。この占有は、建物賃借権に付随したものである。
【物件番号２】
⑴　１階西側事務室・倉庫及び１階南側トイレ・洗面所・通路・ＰＳ
本件所有者が占有している。
⑵　⑴以外の部分
株式会社ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　８年（ケ）第　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　飯田市下殿岡

　　地　　番　　７４５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８３６．９４平方メートル

２　所　　在　　飯田市下殿岡７４５番地１

　　家屋　番号　　７４５番１

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４６．４７平方メートル
　　２階　１７５．８７平方メートル

令和　８年(ケ)第　　４号
令和　８年　８月　６日受理
令和　８年　９月１０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　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

令和　８年（ケ）第　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　飯田市下殿岡

　　地　　番　　７４５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８３６．９４平方メートル

２　所　　在　　飯田市下殿岡７４５番地１

　　家屋　番号　　７４５番１

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４６．４７平方メートル
　　２階　１７５．８７平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録１、２」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（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　■㈱ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ㈱ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬが自動車駐車場等として使用し、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) 電柱及び支柱が存在する（写真№５） (2) ㈱ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬの目的外のキュービクル式高圧受電設備、空気圧縮機（コンプレッサー）及び第二種圧力容器が存在する（写真№６、７）
建物	物件２
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が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類：　□構　造：　□床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　■㈱ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬ 建物所有者が本建物１階西側の「事務室及び倉庫」及び１階南側の「トイレ・洗面所・通路・ＰＳ」部分を事務所及び倉庫等として使用している ㈱ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬが上記建物部分を除くその余の建物の１階部分と２階部分全部を切削工具の製造及び研磨等の工場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	㈱ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬの目的外の機械器具等が存在する（写真№１１～１６）
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 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

占有者及び占有権原（物件１、２関係）

占有範囲	■建物１階西側の「事務室及び倉庫」及び１階南側の「トイレ・洗面所・通路・ＰＳ」部分を除くその余の建物部分全部（物件２） ■建物敷地部分を除く建物周り部分（物件１）
占有者	□債務者　■㈱ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬ
占有状況	■工場（物件２） ■駐車場及び出入口等（物件１）

■関係人（■Ｃ（占有者代表者）　■Ｂ（債務者兼所有者代表者Ａの息子））の陳述
■提示文書（事業用建物賃貸借契約書写し・回答書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		２０１７年　１月　１日
最初の契約等	契約日	２０１７年　１月　１日
	期間	２０１７年　１月　１日から　■２０２１年１２月３１日まで　５年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　■法定更新
現在の契約等	期間	２０２２年　１月　１日から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　）
	借主	■占有者　□その他の者（　）
賃料・支払時期等		毎月　金３８５，０００円（税込）（毎月　末日限り　翌月分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金６００，０００円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　■下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

上記占有権原（賃借権）は、担保権（物件2－平成2年12月25日設定根抵当権）に後れるものと思料する。
なお、物件１の土地占有については、物件２の建物賃借権に付随したものである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （本件債務者兼所有者代表者Aの息子）	【令和８年９月３日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　私は、本件債務者兼所有者国際自動機械株式会社（以下「**国際自動機械**」という。）の代表者代表取締役Aの息子です。現在、国際自動機械の取締役はしていません。 (2)　国際自動機械の住所は、私が代表取締役を務める株式会社コクサイ（以下「**コクサイ**」という。）の本店住所内になっています。**コクサイ**の代表取締役はAでしたが、今年（令和８年）の５月に私がAに代わって代表取締役に就任しました。 (3)　本建物の増改築はありません。雨漏りについては、３、４年前に全て修繕しています。現在雨漏りはありません。 (4)　土地の境界に関する争いはありません。 (5)　本建物１階西側の「事務室及び倉庫」と１階南側の「トイレ・洗面所・通路・ＰＳ」部分は、国際自動機械が使用する食品の包装・検査の事務室及び倉庫とその外便所等です。現在営業はしていません。コクサイが建物を占有していないかとの執行官のお尋ねですが、コクサイは建物は占有していません。私が時々換気に来る程度です。 (6)　「事務室及び倉庫」部分に工場に関連する機械器具等はありません。 (7)　事務室及び倉庫とその外便所等を除いた、その余の建物の１階部分と２階部分全部は、株式会社ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬ（以下「ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬ」という。）が賃借して工場として使用しています。 (8)　ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬが使用する建物部分に国際自動機械の機械器具等はありません。機械器具等は全てＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬの物です。 (9)　土地上にあるキュービクルやコンプレッサー等の機械器具もＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬが設置した物です。 (10)　ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬとの建物賃貸借契約については、提出した「回答書」と「事業用建物賃貸借契約書」の写しのとおりです。２０１７年（平成２９年）１月１日に期間５年の契約書を作成し、その後契約書は作成していません。従前と同一条件で更新されています。 (11)　契約当初の賃料は税込金３２万４０００円でしたが、現在の賃料は税込金３８万５０００円になっています。敷金は金６０万円です。 (12)　建物の賃貸借に付随して、本土地の建物周り部分をＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬが自動車の駐車場や出入口として使用しています。

（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
■C （本件占有者代表者）	【令和８年９月３日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　私は、本建物を賃借するＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬの代表者代表取締役です。 (2)　本建物は、ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬが切削工具の製造や研磨等の工場として営業しています。賃貸借契約の内容については、Ｂさんが述べたとおりです。賃料は、賃料金３５万円に消費税金３万５０００円を加えた合計金３８万５０００円です。 (3)　建物の工場内にある機械器具等は、建物を賃借した後にＤＡＩＫＯＴＯＯＬが新規に設置した機械器具等です。

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）、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 ㎡	権利者その他の事項	備考
①	７４５番４	公衆用道路	１０	所有者　飯田市	
②	７４４番８	公衆用道路	１４	所有者　同上	
③	５９２番３	公衆用道路	６０９８	所有者　同上	
④	７３９番４	公衆用道路	７：８２	所有者　同上	
⑤	７３９番５	公衆用道路	０：５０	所有者　同上	
⑥	７４３番２	公衆用道路	１０	所有者　同上	
⑦	７４５番５	公衆用道路	１０３	所有者　第三者個人	私道
⑧	７４５番３	公衆用道路	４６	所有者　飯田市	
⑨	１０２８番３	公衆用道路	５２７３	所有者　同上	

(3)　本土地建物に備え付けられた機械器具等は、全て本件占有者ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬが２０１７年（平成29年）以降に新たに設置して所有する目的外の機械器具等であることから、本土地建物には工場抵当法が適用される機械・器具その他工場の用に供する物は存在しないものと認定した。

(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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 8月 6日（木）	当庁（執行官室）	飯田市長宛関係資料請求（郵便）
8年 8月18日（火）	当庁（執行官室）	本件債務者兼所有者(本店住所)宛照会書送付（郵便） 本件債務者兼所有者(代表者住所)宛照会書送付（郵便） 本件占有者㈱DAIKO TOOL(飯田工場)宛照会書送付（郵便）
8年 8月18日（火） 16：05－16：20	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 8月24日（月） 13：15－14：15	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
8年 8月26日（水）	当庁（執行官室）	本件債務者兼所有者(㈱ｺｸｻｲ内)宛照会書送付（郵便） 本件関係人㈱コクサイ(本店住所)宛照会書送付（郵便） 本件占有者㈱DAIKO TOOL(本店住所)宛照会書送付（郵便）
8年 8月27日（木） 10：20－10：25	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 9月 3日（木） 13：45－14：40	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 本件債務者兼所有者代表者Ａの息子Ｂから意見聴取 本件占有者代表者Ｃから意見聴取
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。

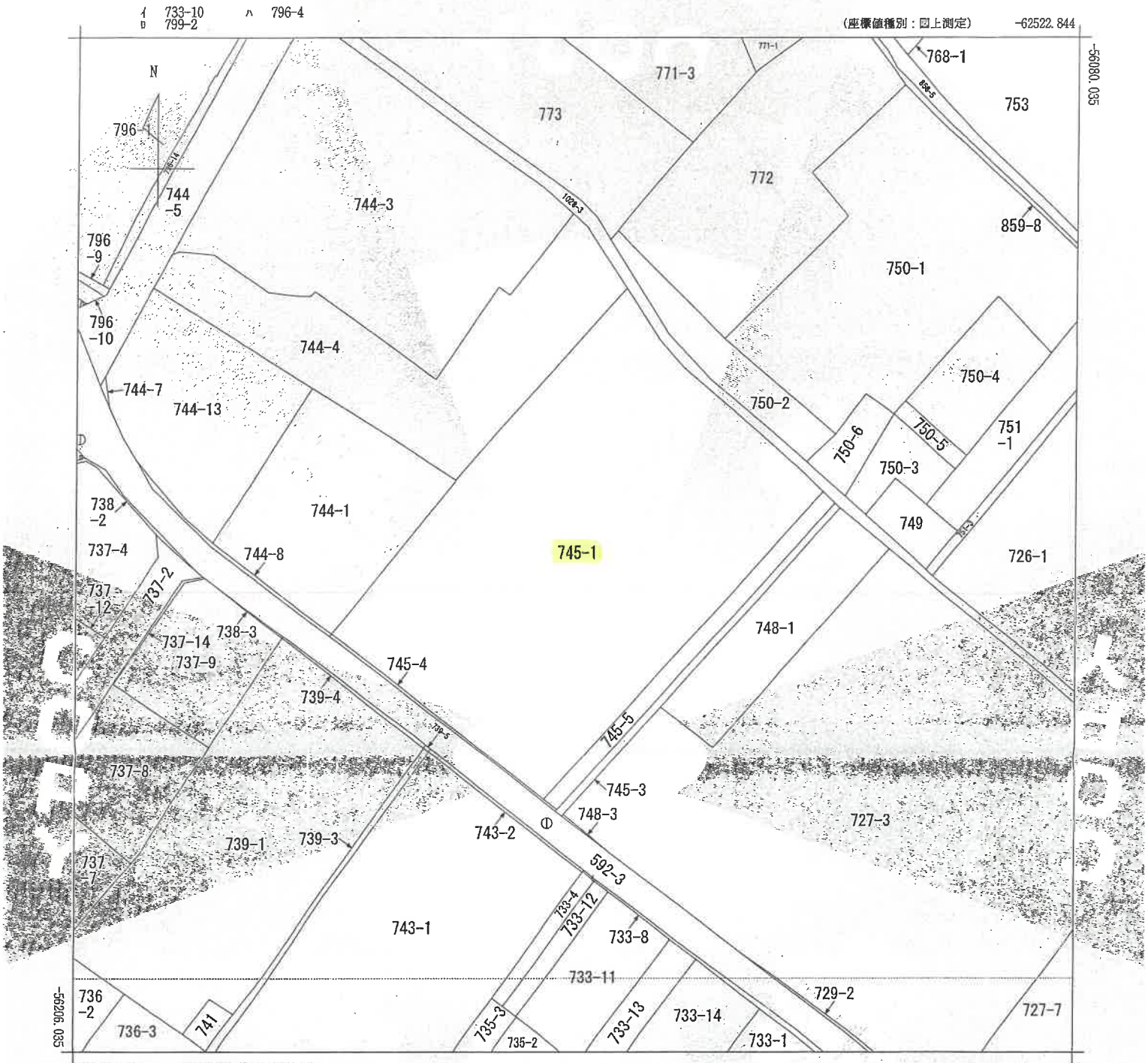
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人（評価人）を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■　令和　８年　９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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	下殿岡

請求部分	所在	飯田市下殿岡		地番	745番1		
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)	種類	地籍図
作成年月日				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。

(長野地方法務局飯田支局管轄)

令和8年6月9日

長野地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：7-1

(1/1)

(-7 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年12月12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。
（長野地方法務局飯田支局管轄）
令和8年6月9日　長野地方法務局
登記官

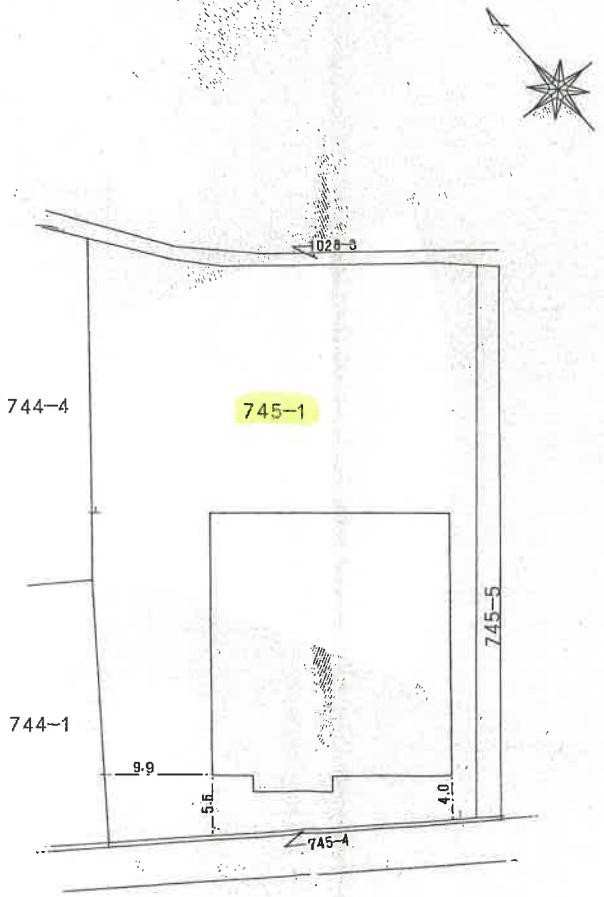
2,12,12

各階平面図

家屋番号	745番1
建物の所在	飯田市下殿岡745番地1

建物図面

107912



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（8枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：7-2

(1/2)

登記年月日：平成2年12月12日

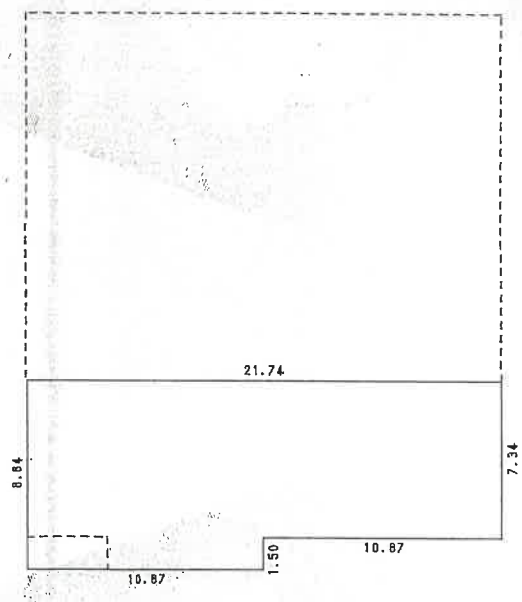
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（長野地方法務局飯田支局管轄）
令和8年6月9日　長野地方法務局
登記官

2,12,12

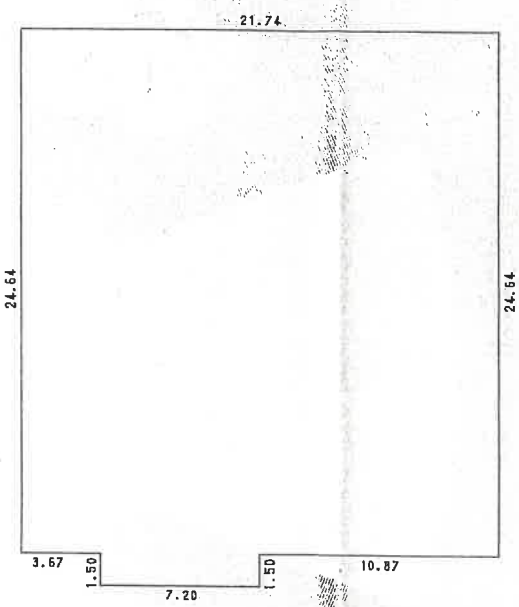
各階平面図

家屋番号	745番1
建物の所在	飯田市下殿岡745番地1

107913



2階
10.87 X 1.50 = 16.3050
21.74 X 7.34 = 159.5716
計 175.8766
床面積 175.87 m²



1階
7.20 X 1.50 = 10.8000
21.74 X 24.64 = 535.6736
計 546.4736
床面積 546.47 m²

作製者	土地家屋調	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（7日作製）
会連合会用紙）

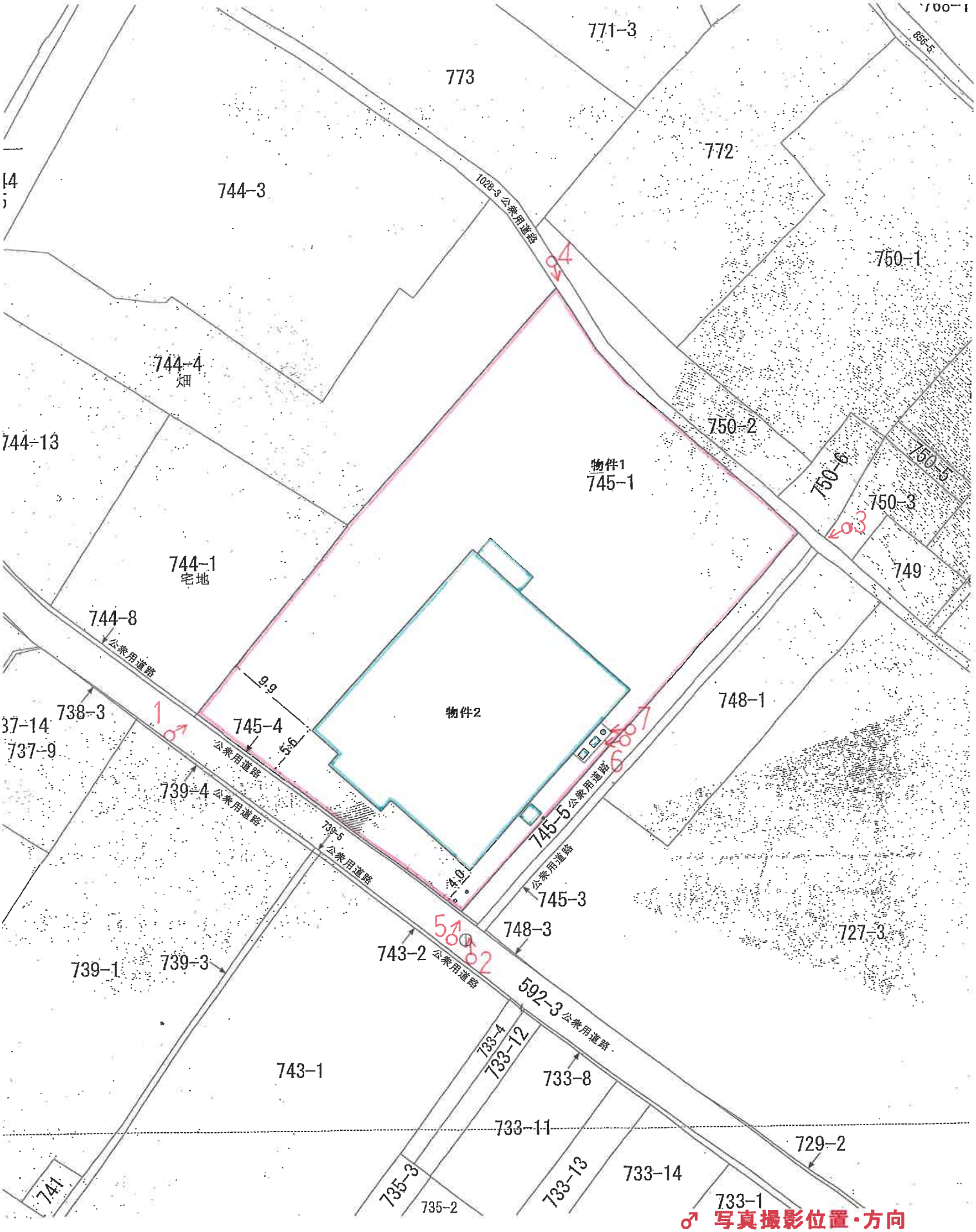
（2/2）

請求番号：7-2

（9枚目）

[redacted]

A3をA4に縮小

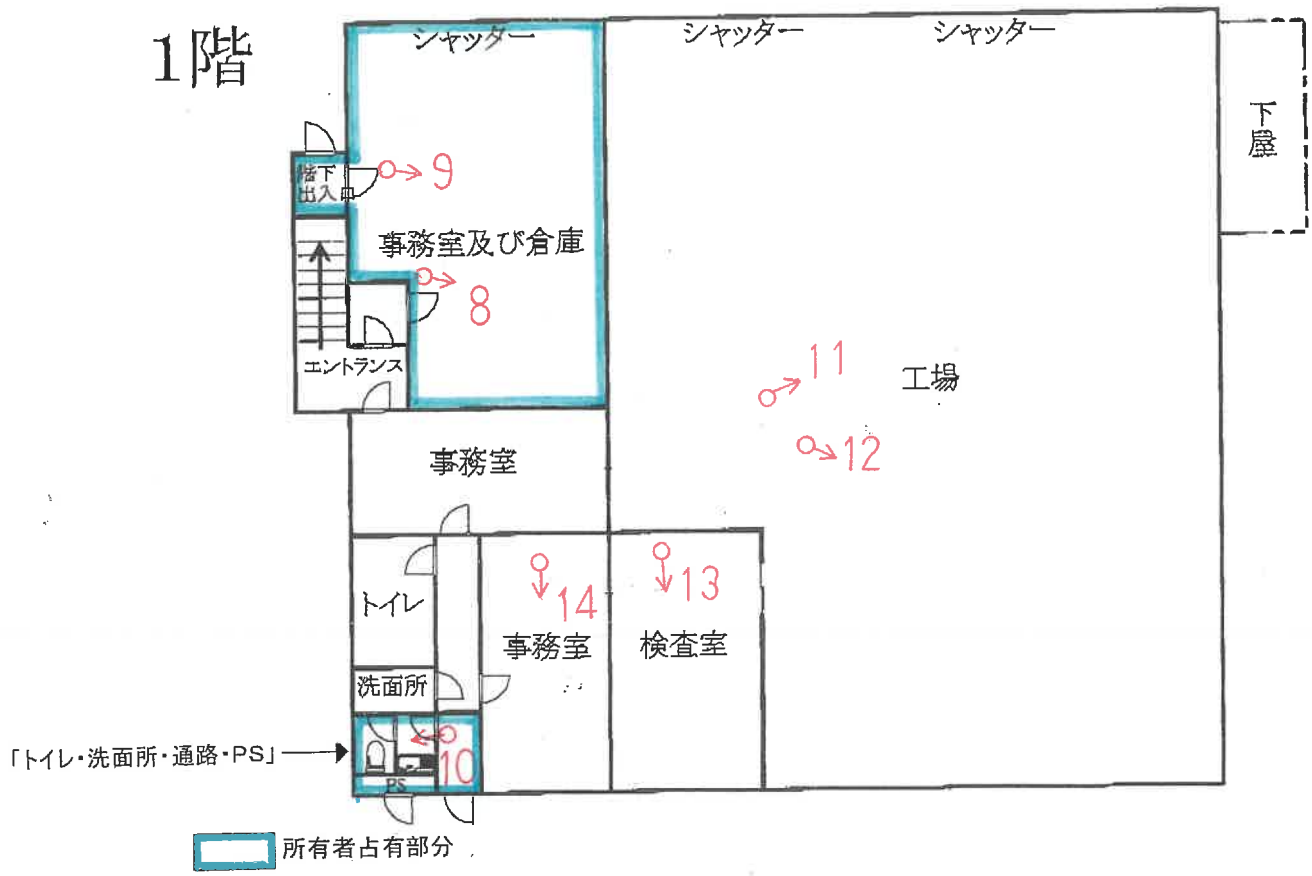


♂ 写真撮影位置・方向

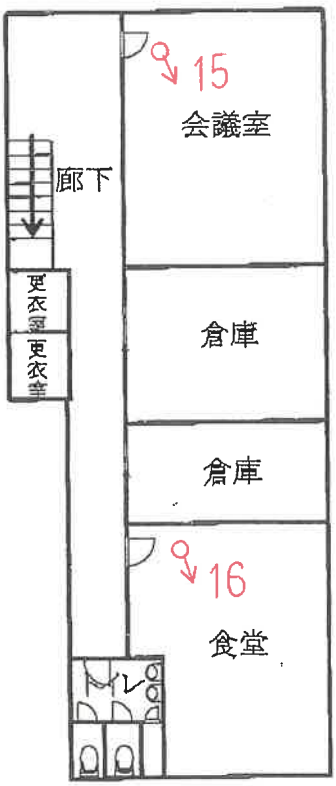
土地建物位置関係図（概略図）
令和８年(ケ)第４号
物件１（宅地）
物件２（工場）

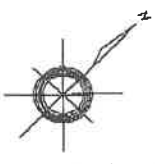
建物間取り図（概略図）
令和8年(ケ)第4号
物件2（工場）

1階



2階





縮尺＝1/200

♂ 写真撮影位置・方向

令和８年（ケ）第４号



NO. 1

物件１、２



NO. 2

令和８年（ケ）第４号



NO. 3



NO. 4



NO. 5

物件１、２

キュービクル式高圧受電設備

電柱・支柱



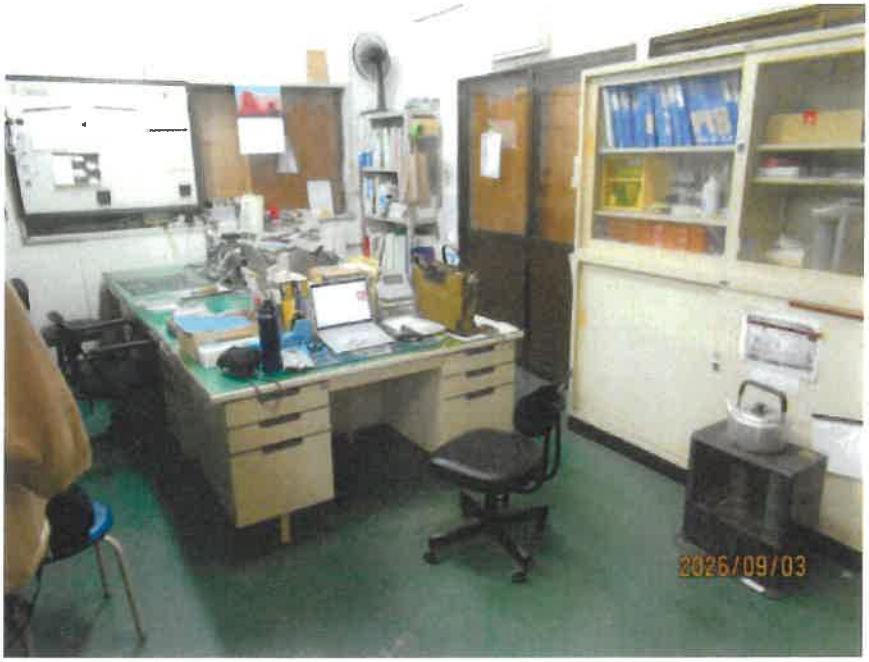
NO. 6

空気圧縮機（コンプレッサー）



NO. 7

第二種圧力容器



NO. 8

物件２

１階

所有者占有部分



NO. 9



NO. 10



NO. 11

１階

㈱ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬ占有部分



NO. 12



NO. 13



NO. 14



NO. 15

２階

㈱ＤＡＩＫＯ　ＴＯＯＬ占有部分



NO. 16

令和８年（ケ）第　４　号
令和８年９月３日現地調査
令和８年９月18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

令和　８年（ケ）第　　４号

物　件　目　録

１　所　　在　　飯田市下殿岡

　　地　　番　　７４５番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８３６．９４平方メートル

２　所　　在　　飯田市下殿岡７４５番地１

　　家屋　番号　　７４５番１

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４６．４７平方メートル
　　２階　１７５．８７平方メートル

第1 評価額

一　括　価　格	
金 33,817,000円	
内　訳　価　格	
物件1　（　土地　）	金 11,597,000円
物件2　（　建物　）	金 22,220,000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		
	本件土地建物の一部は第三者との賃貸借契約に基づき家賃収入が得られている状況にあるも、現況調査報告書記載のとおり当該賃貸借契約が根抵当権設定契約に劣後するため、評価にあたっては当該収益性並びに占有減価の有無については考慮外とした。また、屋内外の賃貸部分に存するキュービクル・コンプレッサー・その他の機械器具類はいずれも賃借人が設置したものであるため、評価対象外とした。		

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「切石」駅の南方約3,400m（道路距離）に位置する。 中央自動車道「飯田」ICの南東方約1,800m（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	農地が多いなかに一般戸建て住宅・農家住宅・中小工場が見受けられる住・工混在地域	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	60%
	容積率	100%
	防火規制	なし
	その他の規制	飯田市景観計画、宅地造成等工事規制区域、文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地「公文所前遺跡」の指定を受けている。
画地条件	地積	物件1　1,836.94㎡（ 登記数量 ） 合計　1,836.94㎡
	形状	ほぼ長方形状の二方路画地（南東側私道は考慮外とした。）
	間口・奥行	間口 約33m 奥行 約52m
	地勢	概ね平坦
	その他	南東側で他人所有で未舗装の私道（地目：公衆用道路）に対して概ね等高に接している。
接面道路の状況	南西側　現況幅員約4m内外の舗装市道（伊賀良66号線）に対して等高に接面する。 北東側　現況幅員約1～1.2m内外の市道（伊賀良88号線）に対して土手下で等高に接面する模様である。	
土地の利用状況等	土地所有者が同土地上に物件2の建物を一部自用一部貸家の状態で所有している。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関係位置図のとおり。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	有
	ガス配管	無
	下水道	有

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）	平成2年10月4日　新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕様	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	外壁	サイディング、モルタル外
	内壁	ビニルクロス外
	天井	ビニルクロス、合板外
	床	コンクリート土間、ビニルタイル外
	設備	電気、給排水、換気、上下水道、LPG
	その他	その他詳細不明
床面積（現況）	1　階　546.47㎡（登記記載と同じ）	
	2　階　175.87㎡（登記記載と同じ）	
	延べ　722.34㎡	
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	工場
	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1階西側の「事務所及び倉庫」及び1階南側の「トイレ・洗面・通路・パイプスペース」部分を事務所及び倉庫等として使用している。その他の者が前記建物部分を除くその余の建物の1階部分と2階部分全部を切削工具の製造及び研磨等の工場として使用している。	
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	16,700	0.90	1,836.94	0.80	22,090,000

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△10%、二方路±0%、合計（相乗積）△10%

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	300,000	722.34	12.1%	26,220,000
合 計				26,220,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・経過年数 約36年、経済的残存耐用年数 約4年、残価率 3%、観察減価率 △5%

・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。

現価率＝{残価率 3%＋(1−残価率 3%)×(経済的残存耐用年数 4年÷経済的全耐用年数 40年)}

×(1−観察減価 5%)≒0.121

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	22,090,000	25%	法定地上権	5,523,000
合　計				5,523,000

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	22,090,000	－ 5,523,000	1.00	1.00	0.70	11,597,000
2	26,220,000	＋ 5,523,000	1.00	1.00		22,220,000
一　括　価　格　（　合　計　）						33,817,000

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　（飯田(県)9－1）

所在	：	松尾明7709番1外
価格	：	12,100 円/㎡
位置	：	JR飯田線「伊那八幡」駅南東方道路距離約1,600mに位置する。
価格時点	：	令和8年7月1日
地積	：	6,657 ㎡
形状	：	ほぼ整形(間口3:奥行1)
供給処理施設	：	水道、下水
接面街路	：	北西4m市道に接面
用途指定等	：	非線引き都市計画区域　工業(建ぺい率60%、容積率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 固定資産評価額　（令和8年度）

物件1(土地)	21,493,961 円
物件2(建物)	9,897,114 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①　（出典:地理院地図）

2 物件所在位置図②　（出典:地形図データ地理院タイル・国土地理院）

3 公図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

6 現況写真

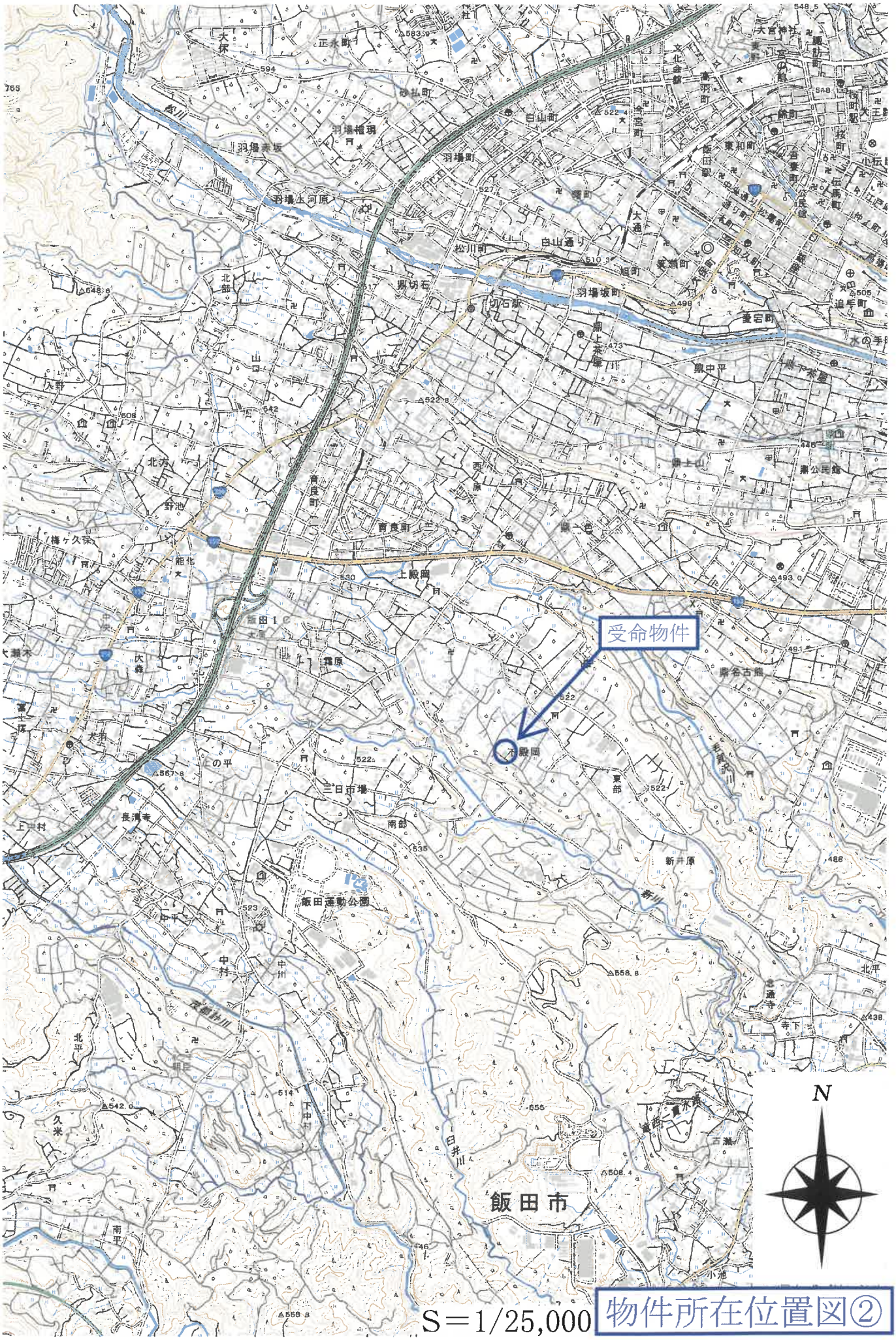
以上

地理院地図
GSI Maps



S≒1/64,517

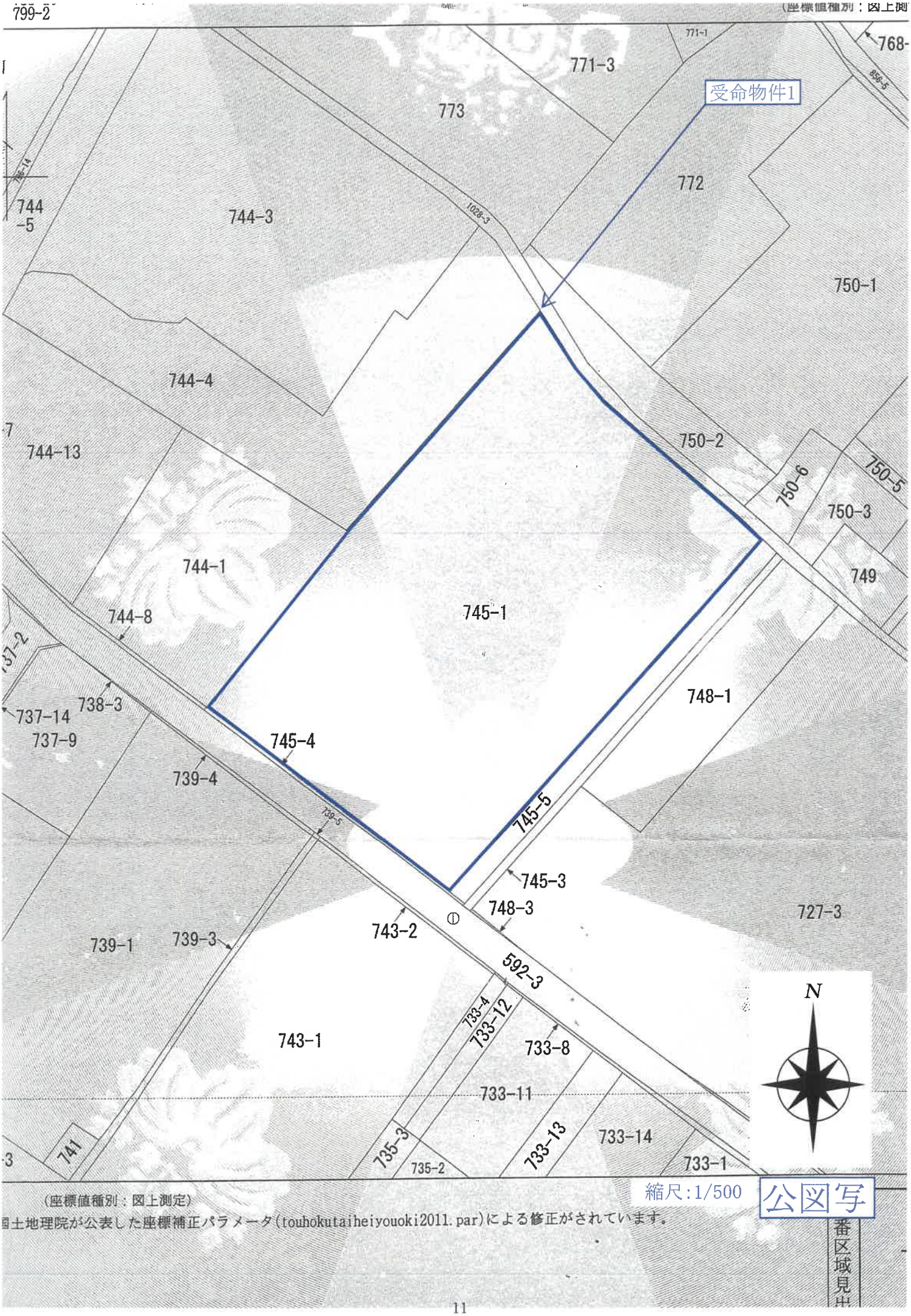
物件所在位置図①



縮尺：1 / 25,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 500 1000m


799-2
(座標値種別：図上測
771-1
768-
771-3
受命物件1
773
772
744-5
744-3
1028-3
750-1
744-4
744-13
750-2
750-6
750-5
750-3
744-1
749
745-1
744-8
748-1
738-3
737-14
737-9
745-4
739-4
745-5
739-5
745-3
748-3
727-3
743-2
739-1
739-3
592-3
733-4
733-12
733-8
743-1
733-11
735-3
733-13
733-14
741
735-2
733-1
N
縮尺:1/500
公図写
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。
番区域見出

登記年月日　平成2年12月12日

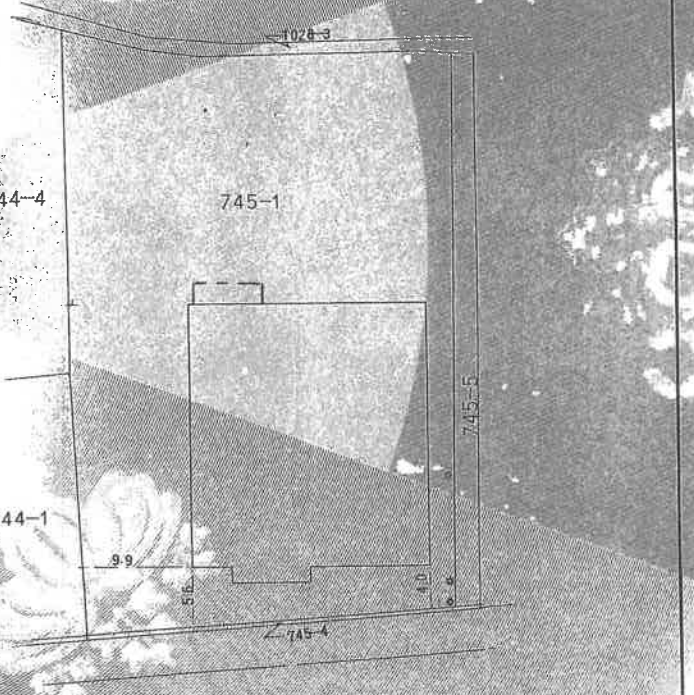
2.12.12

各階平面図

107912

家屋番号	745番1
建物の所在	飯田市下殿岡745番地1

建物図面



作製者	[redacted]	縮尺	1/	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

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6月9日　長野地方法務局

登記官

[redacted]

A3をA4に縮小

受命物件2

請求番号：7-2

登記年月日：平成2年12月12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。
（長野地方法務局飯田支局管轄）
令和8年6月9日　長野地方法務局

登記官

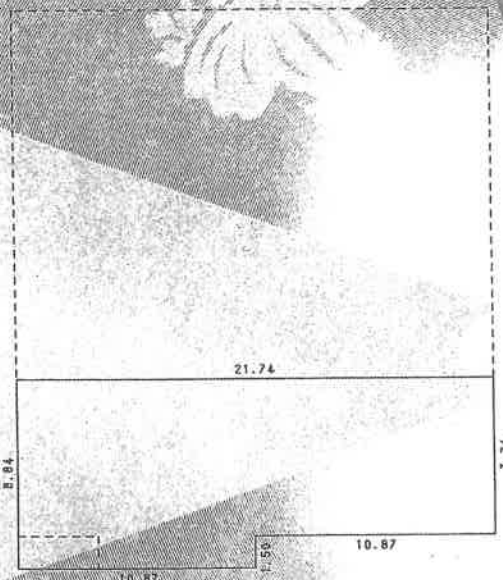
2、12、12

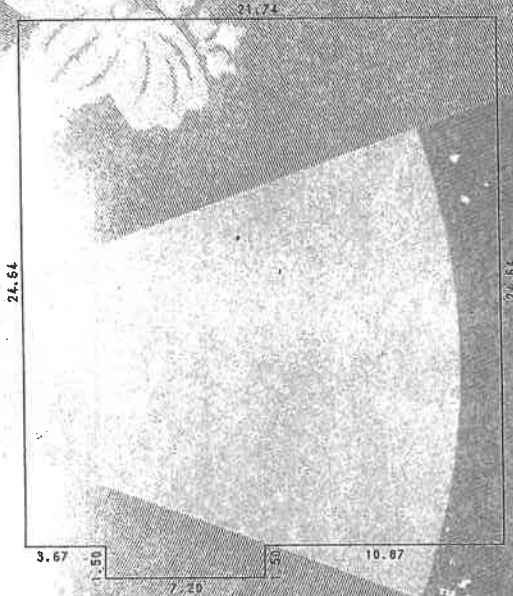
各階平面図

107913

家屋番号	745番1
建物の所在	飯田市下殿岡745番地1

建物図面　各階平面図





2階
10.87 X 1.50 = 16.3050
21.74 X 7.34 = 159.5716
計 175.8766
床面積 175.87 ㎡

1階
7.20 X 1.50 = 10.8000
21.74 X 24.64 = 535.6736
計 546.4736
床面積 546.47 ㎡

[redacted]

作製者 [redacted]　縮尺 1/250　申請人 [redacted]　縮尺 1/250

（全用紙）

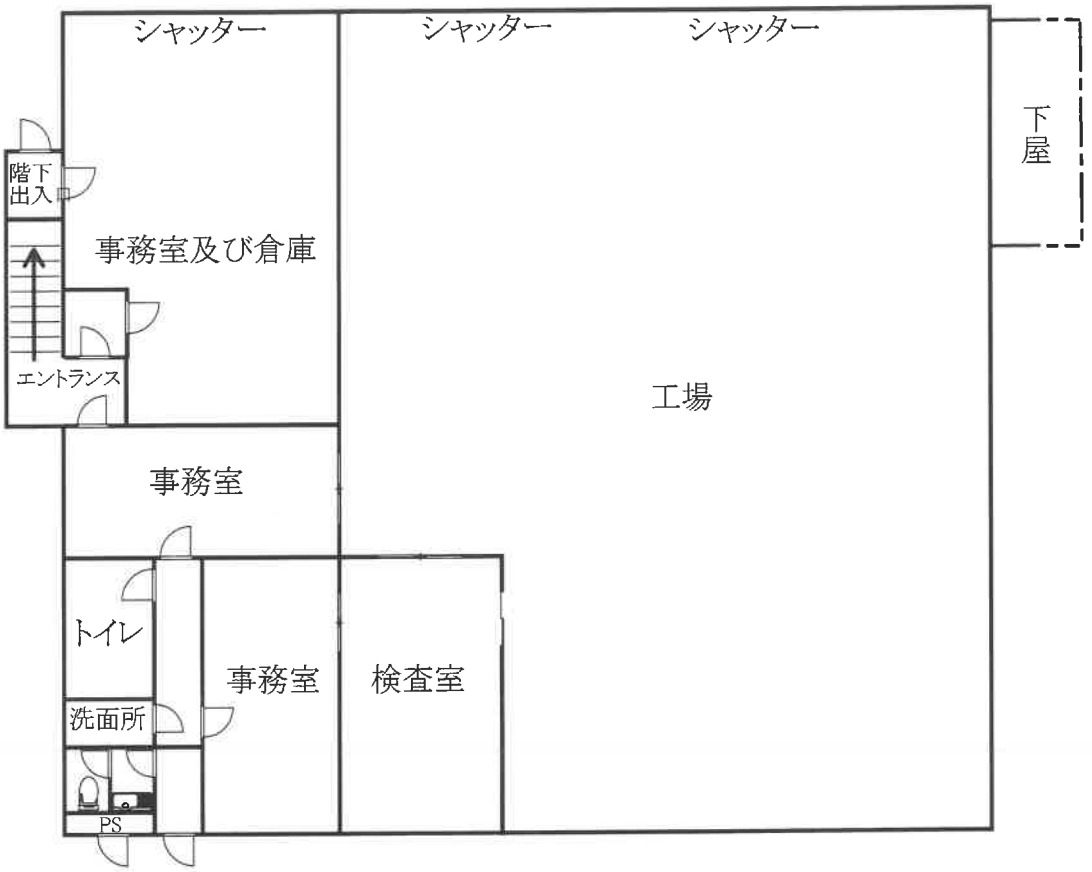
A3をA4に縮小　受命物件2

請求番号：7-2

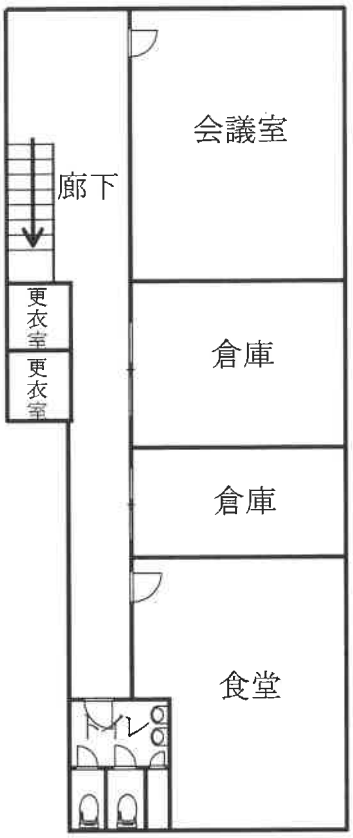
(2/2)

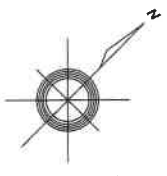
13

1階


シャッター
シャッター
シャッター
下屋
階下出入
事務室及び倉庫
エントランス
工場
事務室
トイレ
事務室
検査室
洗面所
PS

2階


会議室
廊下
更衣室
更衣室
倉庫
倉庫
食堂
トイレ



縮尺＝1/200

受命物件の現況写真

1



2



3

