

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) 長野地方裁判所伊那支部執行官室 ☎0265-76-2386

長野地方裁判所飯田支部執行官室 ☎0265-52-3019

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 24 日

長野地方裁判所伊那支部

裁判所書記官 春 原 良 行

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 7 年 5 月 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 長野地方裁判所伊那支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 4 5 分 長野地方裁判所伊那支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 2 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 5 月 2 3 日 午後 5 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 3 3 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 7 年 4 月 2 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	11,590,000 9,272,000	一括	2,318,000	133,679	20,101
1	1,030,000				
2	350,000				
3	10,210,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 伊那市上の原
地 番 8 4 6 8 番 1 7
地 目 宅地
地 積 1 7 7 . 4 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊那市上の原
地 番 8 4 6 9 番 1
地 目 宅地
地 積 6 0 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊那市上の原 8 4 6 8 番地 1 7、8 4 6 9 番地 1
家屋 番号 8 4 6 8 番 1 7
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 1 . 5 0 平方メートル
2 階 8 0 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月10日

長野地方裁判所伊那支部

裁判所書記官 細 田 与 市

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

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 伊那市上の原
地 番 8468番17
地 目 宅地
地 積 177.45平方メートル

所有者 A

2 所 在 伊那市上の原
地 番 8469番1
地 目 宅地
地 積 60.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 伊那市上の原8468番地17、8469番地1
家屋 番号 8468番17
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 81.50平方メートル
2階 80.50平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第14号
令和6年12月13日受理
令和7年1月24日提出
(評価人 真子 浩)

現況調査報告書

長野地方裁判所伊那支部

執行官 上野原 一 敏 (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 伊那市上の原
地 番 8468番17
地 目 宅地
地 積 177.45平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 伊那市上の原
地 番 8469番1
地 目 宅地
地 積 60.00平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 伊那市上の原8468番地17、8469番地1
家屋 番号 8468番17
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 81.50平方メートル
2階 80.50平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」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 ☐ 公衆用道路	
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A ☒ その他の者(建物所有者B) 上記の者らが、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)	☒ なし ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	北西角付近に電柱1基が設置されている 北西角付近にスチール製物置(動産:約2.2m×1.9m)1棟が置いてある 北東角付近に自転車置場(構築物:約2.7m×1.8m)が設置してある	
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A及びB ☐ その他の者 上記の者らが本建物を、空き家の状態で、住居として占有している ☐ 「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	建物南西角付近にサンルーム(約3.0m×1.5m)が設置してある	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者)	1 私は本件土地（物件1及び物件2）の所有者です。本件建物（物件3）は私と息子（B）の共有です。 2 本件土地建物には、以前私と息子の家族が住んでいましたが、今は誰も住んでいません。私は令和6年の1月に、息子は3月に他所へ引っ越ししました。息子の家族はそれ以前に退去しています。 3 本件土地（物件1）には、以前別の建物が建っていました。本件建物に建て替える際に、本件土地の東側部分（物件2）を買い足しました。その部分（物件2）には、周辺4軒の上水道の水道管が埋設されています。それとは別に、本件土地の西側の境界の内側に、南の道路側から延びる下水管が埋設されています。この下水管に接続しているお宅はないと聞いています。 4 本件土地の境界について、隣地の方々との間でトラブルになったことはありません。 5 本件建物は二世帯住宅として建てたので、キッチンやお風呂などの水回りの設備が複数あります。本件建物に住んでいた当時は電気の引き込みも別々にしていました。 6 本件建物に住んでいた当時、雨漏りや白アリの被害には気が付きませんでした。水回りの設備等の不具合にも気が付きませんでした。 7 本件建物の2階で小型犬を飼っていた時期があります。 8 本件土地（物件1）の北西の角に電柱が1基立っています。電力会社から使用料が支払われていたと思いますが、よく覚えていません。

(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

- 1 本件各物件の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1及び2（以下、併せて「本件土地」という。）は、物件3（本件建物）の敷地として利用されている。
- 3 本件土地の南側に接する地番「8474 番 4」の帯状の土地は伊那市が所有する公衆用道路（727 m²）である。
- 4 本件土地は、南側で公衆用道路に等高に接している。東側はコンクリート擁壁等により隣地と区切られている。西側は境界を明確に示すものは見当たらないが、境界に沿って、隣地側に植栽が並んでいる。なお、北西角に境界標が埋設されている。北側は境界に沿って隣地側にフェンスや鉄柱等が設置されており、北東角付近がコンクリート擁壁で区切られている。以上のような状況から、本件土地の範囲はおおむね明らかである。
- 5 本件建物に雨漏りや白アリの被害の跡は見当たらない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである（A談）。
- 6 本件建物内で小型犬が飼われていたとのことであり、その痕跡も残されているが、それが原因と思われる損傷の痕は見当たらない。
- 7 本件土地の東側の境界に沿って上水道の引き込み管が、西側の境界に沿って下水道の引き込み管が埋設されている。上水道については周辺の家で利用しているとのことであるが、下水道については接続（利用）している家があるかどうか不明であるとのことである（A談）。
- 8 本件各物件の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から、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
令和6年12月13日(金) 10:40-11:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和6年12月17日(火)	当 庁	■伊那市関係資料請求(郵送)
令和6年12月25日(水) 13:10-13:20	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書、地積測量図写し請求
令和7年1月10日(金) 9:50-10:50	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び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。

(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) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域見出
上の原

請求部	所在	伊那市上の原				地番	8468番17			
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図		
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和47年12月28日		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月5日
長野地方方法務局伊那支局
地図整理番号：M05966
登記官

A 3 を A 4 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。
令和6年11月5日 長野地方裁判所伊那支部 登記官

(7 枚目)

A 3をA 4に縮小

006333

縮小率 1/2

直角座標法求積

地番 8468-10				
測点名	X座標	Y座標	Y'	X' X' Y'
5	28.357	-18.193	10.210	289.524970
6	39.380	-13.204	-19.278	-759.167640
10	32.875	1.085	-14.787	-486.122625
11	31.550	1.583	4.078	128.692450
9	21.437	-2.994	19.776	423.938112
			倍面積	403.134733
			面積	201.5673665
			地積	201.56 ㎡
地番 8468-11				
測点名	X座標	Y座標	Y'	X' X' Y'
6	39.380	-13.204	8.743	344.299340
2	51.635	-7.658	-22.623	-1168.138505
13	43.893	9.419	-11.518	-505.559574
12	31.610	3.860	8.334	263.437740
10	32.875	1.085	17.064	560.979000
			倍面積	504.982099
			面積	252.4910495
			地積	252.49 ㎡
地番 8468-12				
測点名	X座標	Y座標	Y'	X' X' Y'
13	43.893	9.419	-18.474	-810.879282
27	38.038	22.334	-7.789	-296.277982
26	26.632	17.208	6.446	171.669872
25	26.134	15.888	10.572	276.288648
20	30.347	6.636	12.028	365.013716
12	31.610	3.860	-2.783	-87.970630
			倍面積	382.155658
			面積	191.0778290
			地積	191.07 ㎡
地番 8468-13				
測点名	X座標	Y座標	Y'	X' X' Y'
27	38.038	22.334	-16.097	-612.297686
3	33.064	33.305	-4.678	-154.673392
29	18.871	27.012	27.493	518.820403
19	28.525	5.812	20.376	581.225400
20	30.347	6.636	-10.076	-305.776372
25	26.134	15.888	-10.572	-276.288648
26	26.632	17.208	-6.446	-171.669872
			倍面積	420.660167
			面積	210.3300835
			地積	210.33 ㎡

作製者

年 11 月 2 日 (作製)

申請人

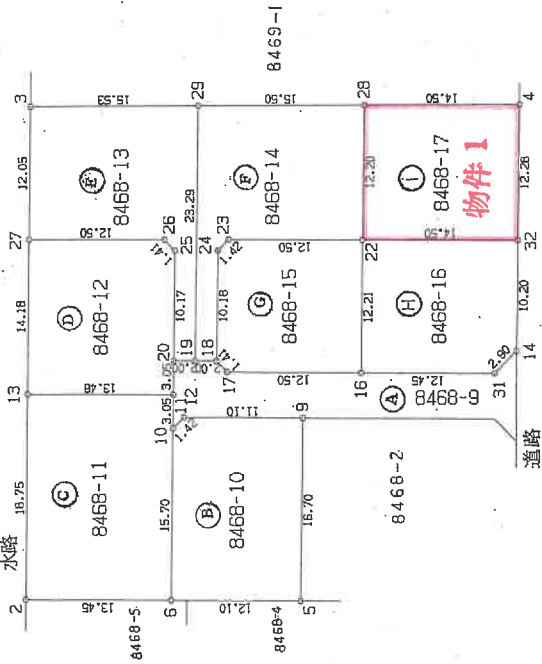
縮尺 1/500

地積測量図 1/2
土地所在図

62.11.5 -9
地番 8468番10-8468番17
土地の所在

伊那市大字美濃寺前原

伊那市上の原



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6年11月5日 長野地方支務局伊那支局

(8 枚目)

登記官

A3をA4に縮小

006334

62.11.5

-9

地積測量図
土地所在図

地番 8468番10~8468番17

伊那市大字美盛字新原

伊那市美盛 伊那市上の原

地番 8468-14

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標	X x Y	X' x Y'
18	26.703	4.967	8.437	225.293211	-628.263125	-281.517578
19	18.871	5.812	-22.025	-14.918	81.753674	58.362598
28	20.730	27.012	17.387	5.981	-97.839216	219.498570
22	4.702	9.625	-4.624	9.762	422.711866	211.359330
23	21.159	14.749	倍面積	地積	211.359330	211.35 m ²
24	22.485	14.249				

地番 8468-15

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標	X x Y	X' x Y'
17	26.206	3.665	-6.476	-159.710056	-282.624552	-219.498570
18	26.703	4.967	-10.584	-9.762	97.839216	158.450404
24	22.485	14.249	4.624	16.238	88.315280	327.228278
23	21.159	14.749	5.960	163.6141390	163.61 m ²	
22	9.758	9.625	倍面積	地積	163.6141390	163.61 m ²
16	14.818	-1.489				

地番 8468-16

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標	X x Y	X' x Y'
16	14.818	-1.489	-16.248	-240.762864	-50.448860	-52.807236
22	9.758	9.625	-5.170	15.227	7.820736	-14.296788
32	-3.468	3.681	10.304	350.495012	175.2475060	175.24 m ²
14	0.759	-5.602	-4.113	倍面積	175.2475060	175.24 m ²
31	3.476	-6.623				

物件 1

地番 8468-17

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標	X x Y	X' x Y'
22	9.758	9.625	-17.049	-156.364142	-24.582056	-145.837146
28	4.702	20.730	-5.228	17.049	5.228	354.914048
4	-8.554	14.853	5.228	177.4570240	177.45 m ²	
32	-3.468	3.681	倍面積	地積	177.4570240	177.45 m ²

残地計算
地番 8468-9

1640	1583.1409305 =	56.8590695
	地積	56.85 m ²

作製者

申請人

(昭和62年11月 2日作製)

縮尺 1/

登記年月日：平成28年3月2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6年11月5日 長野地方方法務局伊那支局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M05968

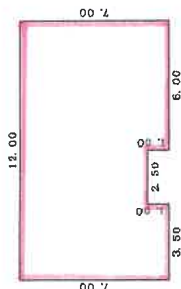
各階平面図 建物図面

家屋番号 8468番17

建物の所在 伊那市上の原8468番地17、8469番地1

物件3

1階

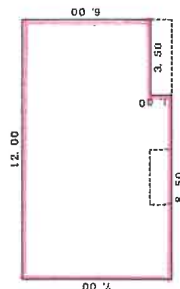


求積表

12.00	×	6.00	=	72.0000
3.50	×	1.00	=	3.5000
6.00	×	1.00	=	6.0000
計				81.5000

床面積 81.50 m²

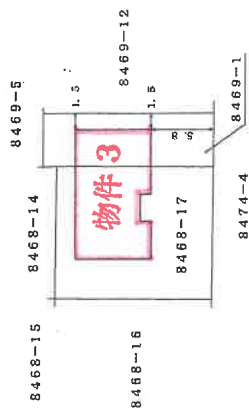
2階



求積表

3.50	×	6.00	=	21.0000
8.50	×	7.00	=	59.5000
計				80.5000

床面積 80.50 m²



作成者

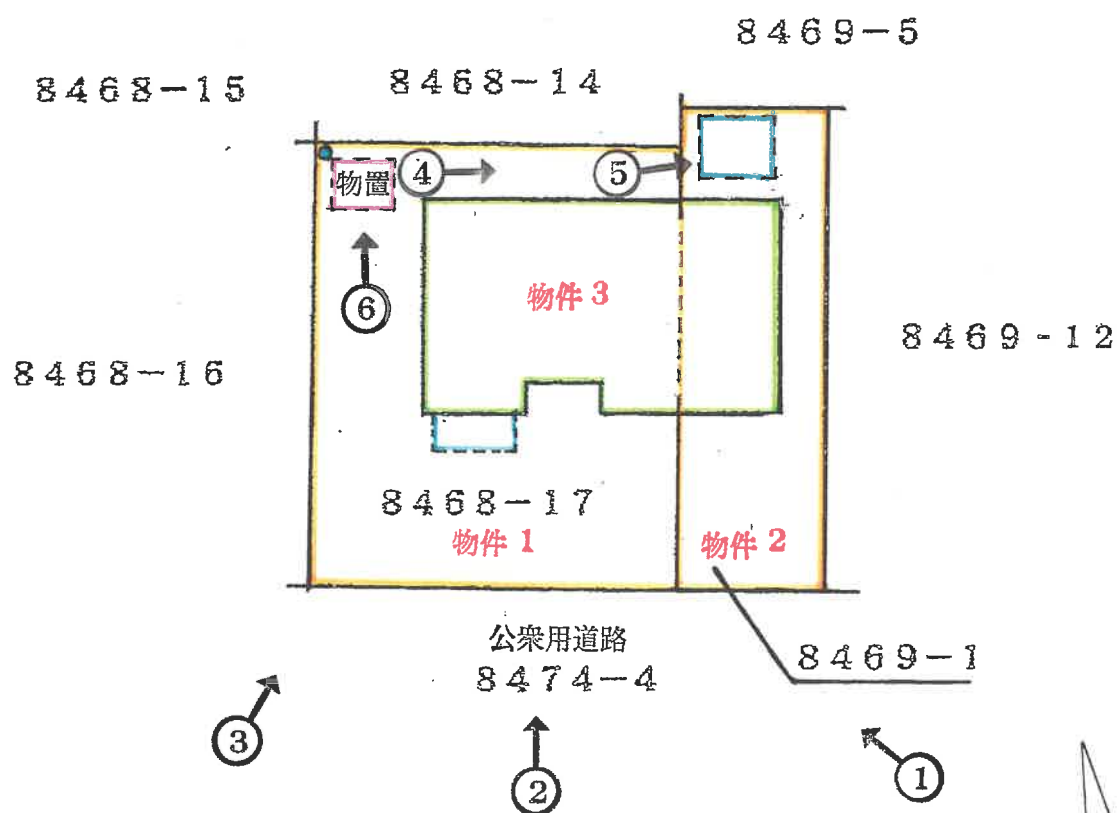
2.29

縮尺 1/250

申請人

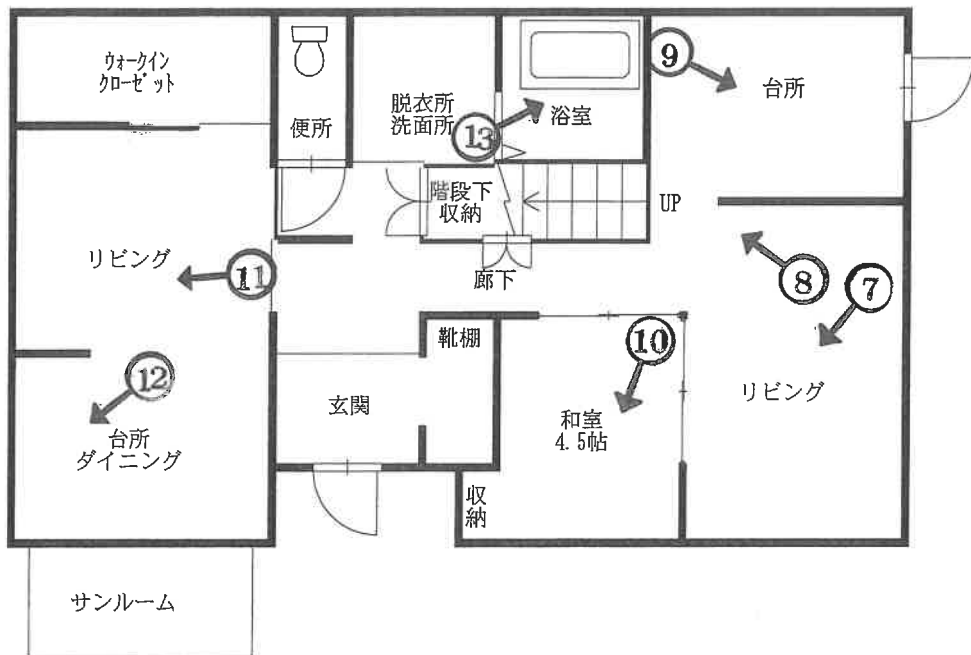
縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略図）

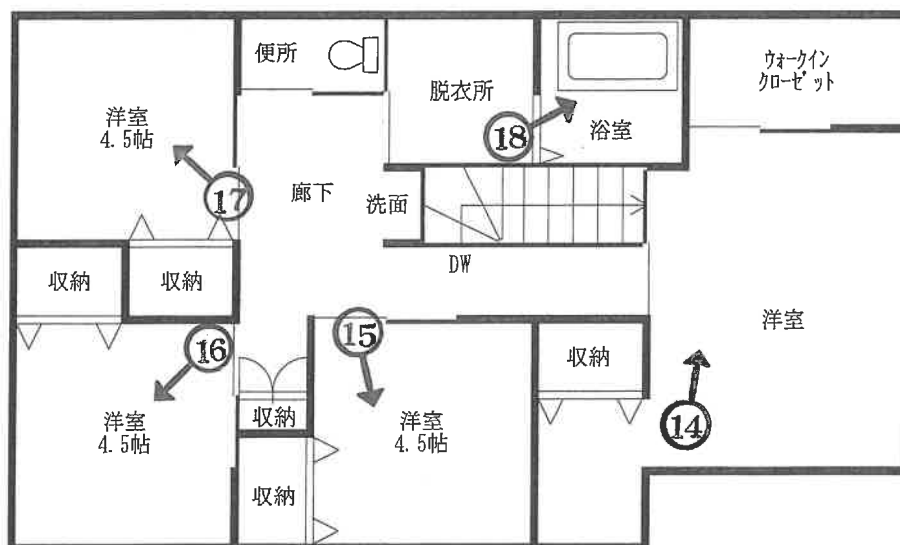


建物間取図（概略図）

物件3 主である建物
1階



2階



(12 枚目)

←○ 撮影場所・方向



NO. 1

撮影日:令和6年12月13日



NO. 2

撮影日:令和6年12月13日



NO. 3

撮影日:令和6年12月13日



NO. 4

撮影日:令和7年1月10日



NO. 5

撮影日:令和7年1月10日

自転車置場



NO. 6

撮影日:令和6年12月13日

物置



NO. 7

撮影日:令和7年1月10日



NO. 8

撮影日:令和7年1月10日



NO. 9

撮影日:令和7年1月10日



NO. 10

撮影日:令和7年1月10日



NO. 11

撮影日:令和7年1月10日



NO. 12

撮影日:令和7年1月10日



NO. 13

撮影日:令和7年1月10日



NO. 14

撮影日:令和7年1月10日



NO. 15

撮影日:令和7年1月10日



NO. 16

撮影日:令和7年1月10日



NO. 17

撮影日:令和7年1月10日



NO. 18

撮影日:令和7年1月10日



令和6年(ケ)第14号
令和7年1月10日現地調査
令和7年2月7日評 価

長野地方裁判所 伊那支部 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

真子 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,030,000円
物件2 (土地)	金 350,000円
物件3 (建物)	金 10,210,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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及び2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。

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	伊那市上の原 8468番17 宅地 177.45㎡	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	伊那市上の原 8469番1 宅地 60.00㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊那市上の原8468番地17、8469番地1 8468番17 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 81.50㎡ 2階 80.50㎡ 延床 162.00㎡	同左

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1～2）

位 置 ・ 交 通	JR飯田線「伊那北」駅の東方約2.5km(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大規模工場に隣接した戸建住宅が多い地域	
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	非線引き都市計画区域 工業地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	237.45㎡ (登記数量) 不整形 間口 約16.7m 奥行 約14.0m～約15.5m 平坦 なし
接 面 道 路 の 状 況	南側 現況幅員約5.0mの舗装の市道(建築基準法第42条1項1号)に路面とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件3建物を他の者と共有して、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 有
特 記 事 項	・ 現況建物等配置図のとおり、建物の北西隅付近に電柱がある。また、北西隅付近にスチール製物置が北東隅付近に自転車置き場が各々存する。 ・ 本件土地内に他人地のための上水道と下水道の引き込み管が埋設されている。上水道の引き込み管は本件土地の東側に下水道の引き込み管は本件土地の西側に埋設されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成28年2月24日 新築 約9年 約21年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 サイディング等 ビニルクロス、板張り等 ビニルクロス、合板等 板張り、畳等 水道、電気、浴室、便所等 2世帯住宅
床面積（現況）	1 階 81.50㎡ 2 階 80.50㎡ 延 床 162.00㎡	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階建 居宅 別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	建物共有者兩名が、本建物を空き家の状態で居宅として所有している。	
特 記 事 項	1階南西部分にサンルームがある。	

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/㎡) 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	18,000	0.80	177.45	0.90	2,300,000
2	18,000	0.80	60.00	0.90	780,000

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:他人の上下水引き込み管の埋設状況 △20%

ウ 地積: 登記数量

エ 建付減価: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、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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	200,000	162.00	0.501	16,230,000

イ 現況延床面積:登記数量

ウ 現価率:

【物件3】

- ・経過年数 約9年、経済的残存耐用年数 約21年、残価率 5%、観察減価率 △30%
- ・耐用年数に基づく方法と、観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 21\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 30\text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 30\%) \div 0.501$$

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	2,300,000	0.25	法定地上権	580,000
2	780,000	0.25	法定地上権	200,000
合 計				780,000

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 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,300,000	△ 580,000		1.00	0.60	1,030,000
2	780,000	△ 200,000		1.00	0.60	350,000
2	16,230,000	+ 780,000	1.00	1.00	0.60	10,210,000
一 括 価 格 (合 計)						11,590,000

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」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 (伊那-3)

所 在 : 伊那市前原8365番5

価 格 : 16,900円/㎡

位 置 : JR飯田線「伊那北」駅 3.6km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 232㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北西4m市道

用 途 指 定 等 : 無指定(60、200)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い新興住宅地域

2 固定資産評価額 (令和6年度)

物件1(土地) 2,253,615円

物件2(土地) 762,000円

物件3(建物) 9,045,968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 附属資料の表示

1 位置図(「伊那市1:10,000市街地図」写)

2 公図写・写真撮影位置図

3 地積測量図

4 現況建物等配置図

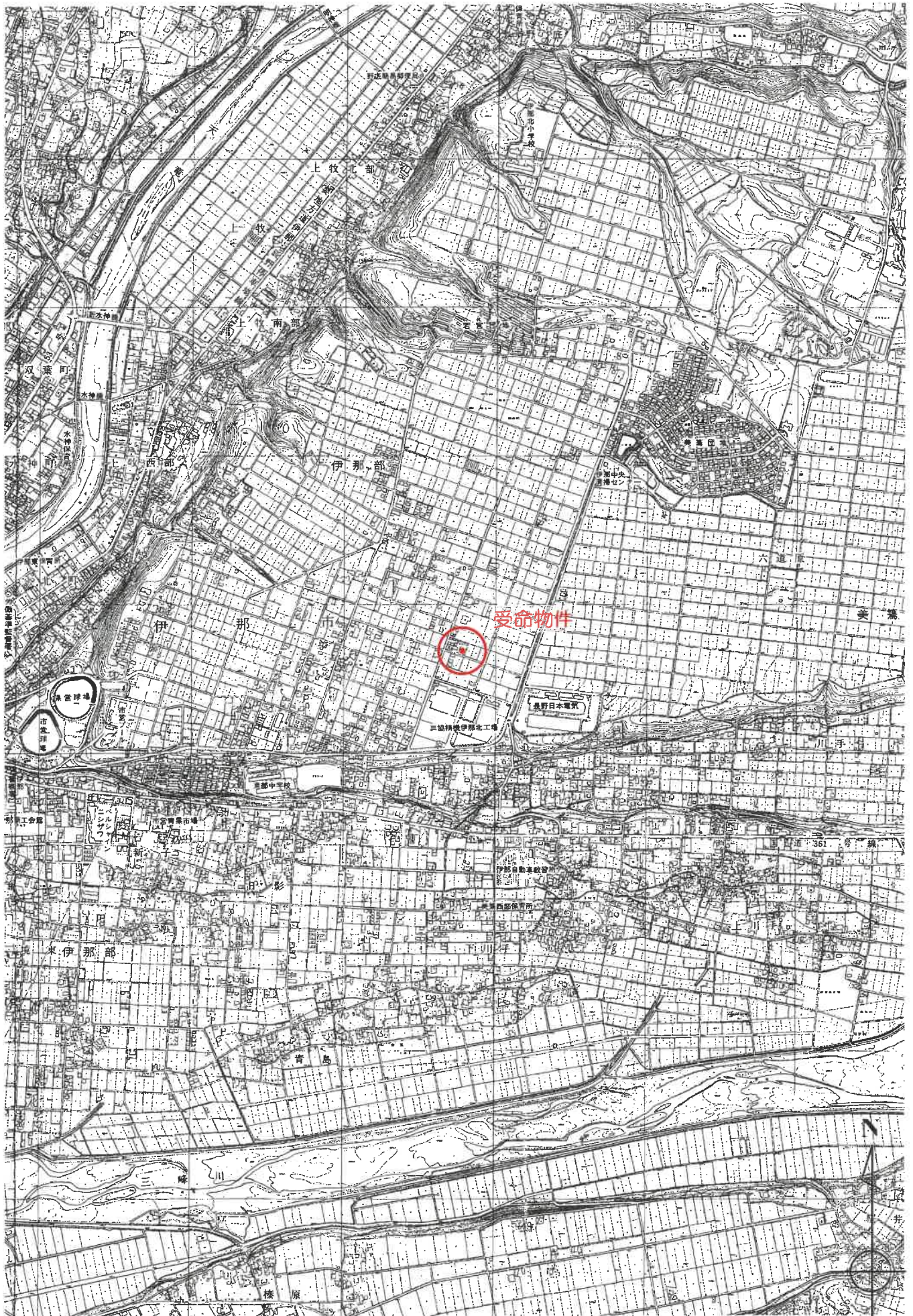
5 建物図面・各階平面図

6 建物間取図

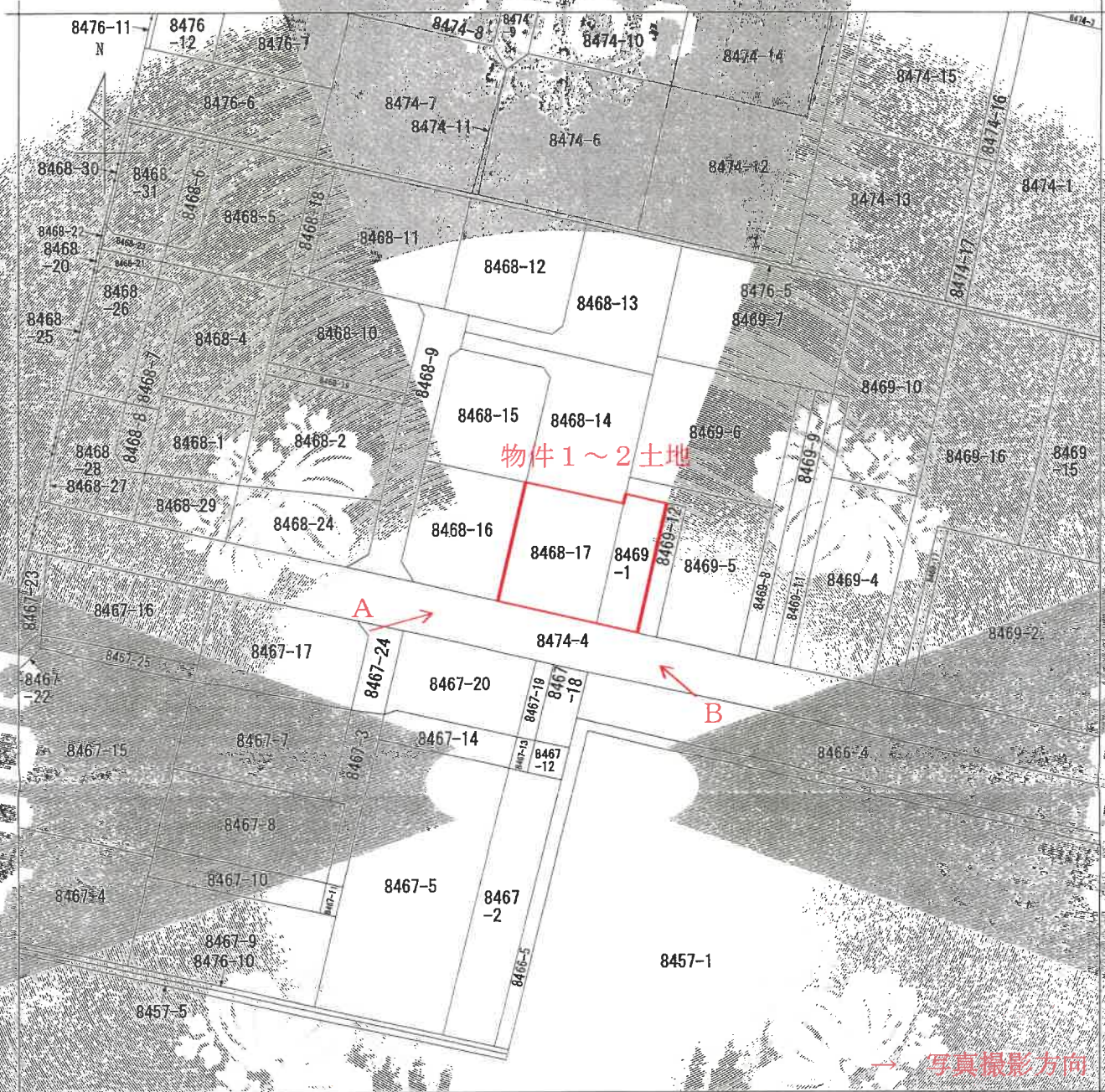
7 写真

以上

位置図



4 8476-8



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
上の原

請求部	所在	伊那市上の原				地番	8468番17			
出力縮尺		精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地改良所在図	
作成年月日				備付年月日 (原図)	昭和47年12月28日			備考	事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月5日
長野地方方法務局伊那支局
登記官

地図整理番号：M05966
(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和62年11月5日

これは図面に記録され、その旨を証明したものである。
令和6年11月5日 長野地方建設局 伊那支局 登記官

000333

地積測量図 1/2

地番 8468-10-8468-17

伊那市長官署

伊那市上原

直角座標法求積

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
5	28,357	10,210	289,152	19,770
6	39,380	19,278	359,165	16,640
10	32,875	1,085	366,131	1,525
11	31,568	1,588	358,032	1,430
12	21,437	2,594	423,536	1,112

倍面積 403.13723
地面積 201.5673655
地積 201.56 ㎡

地番 8468-11

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
5	39,380	13,204	344,299	8,743
6	51,635	7,658	-1168,138	605
13	43,848	9,419	-505,559	574
12	31,610	3,860	263,437	740
10	32,875	1,088	550,979	900

倍面積 504.982099
地面積 252.4910495
地積 252.49 ㎡

地番 8468-12

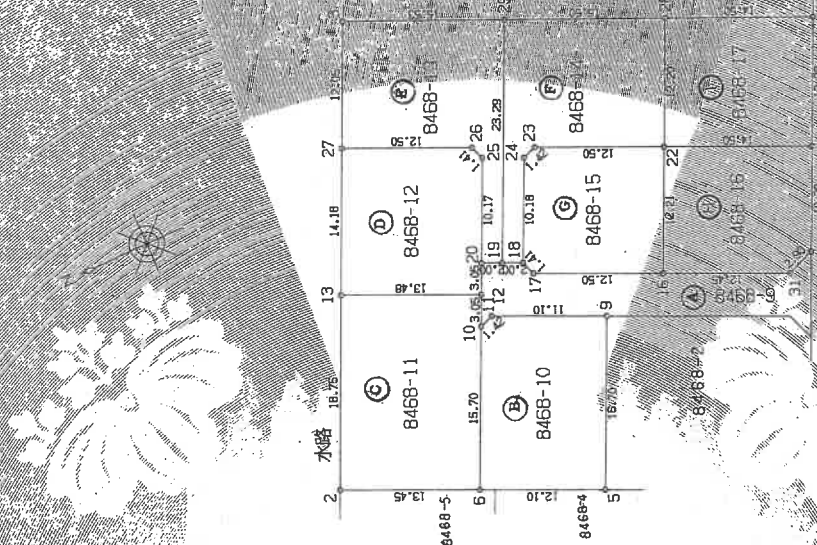
測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
13	43,893	9,419	-810,879	282
27	38,038	22,334	-296,277	982
26	17,208	17,789	171,569	872
25	26,632	15,888	276,288	648
20	26,134	15,888	365,013	716
12	30,347	6,636	-87,970	630

倍面積 382.155658
地面積 191.0778290
地積 191.07 ㎡

地番 8468-13

測点名	X座標	Y座標	X'座標	Y'座標
27	38,038	22,334	-612,297	686
26	33,064	31,305	-154,673	392
25	19,571	27,012	518,820	403
19	38,575	27,812	581,225	400
20	30,347	6,636	-305,775	972
25	26,134	15,888	-276,288	648

倍面積 420.050157
地面積 210.025059
地積 210.02 ㎡



作製者

申請人

縮尺

地図整理番号：M05967

(1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和62年11月5日

これは図面に記録された測量結果を証明した書面である
令和6年11月5日 豊前地方建設局 登記官

006334

地積測量図 1/2

地番 8468-10~8468-17

土地所在図

伊那市大字美郷字神倉

土地の所在

地番 8468-14

測点名	X座標	Y座標
18	26.703	4.987
19	26.525	5.812
20	18.871	27.012
21	4.702	20.730
22	9.758	9.625
23	21.159	14.749
24	22.485	14.249

倍面積
面積
地積

地番 8468-15

測点名	X座標	Y座標
17	26.206	3.665
18	26.703	4.987
24	22.485	14.249
23	21.159	14.749
22	9.758	9.625
16	14.818	-1.489

倍面積
面積
地積

地番 8468-16

測点名	X座標	Y座標
16	14.818	-1.489
22	9.758	9.625
32	-3.468	3.681
14	0.758	-5.602
31	3.476	-6.623

倍面積
面積
地積

地番 8468-17

測点名	X座標	Y座標
22	9.758	9.625
28	4.702	20.730
4	-8.554	14.853
32	-3.468	3.681

倍面積
面積
地積

地積計算
地番 8468-9

1583.1409305 = 56.8596856
地積 56.85 m²

申請人

2年11月2日作製

作製者

縮尺

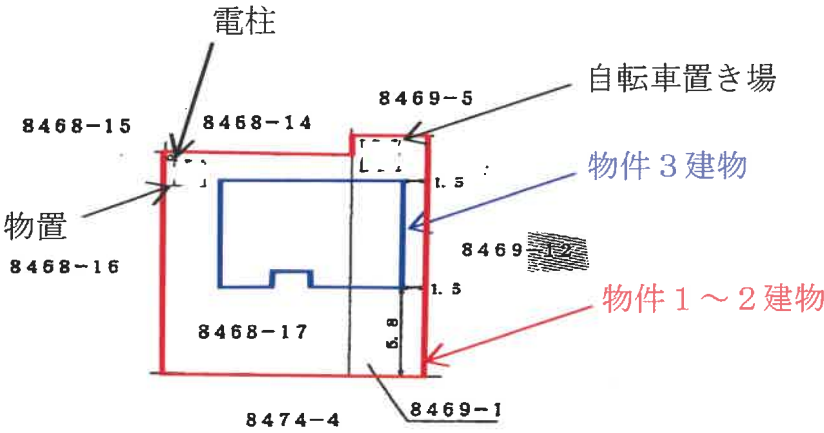
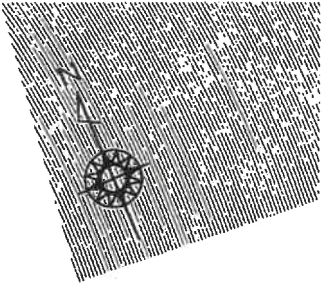
1/

(2)

地図整理番号：M05967

A3をA4に縮小

現況建物等配置図



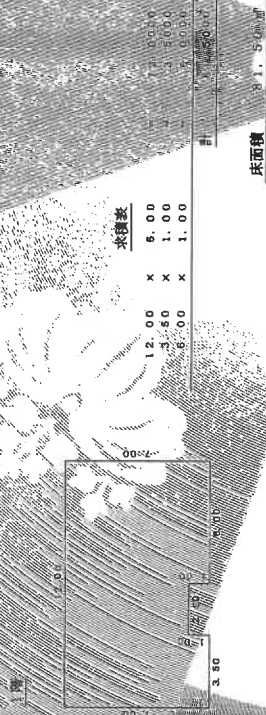
登記年月日 平成18年12月

これは図面に記載された内容の証明となる
令和6年11月5日 東京都建設局 図文課 登記係

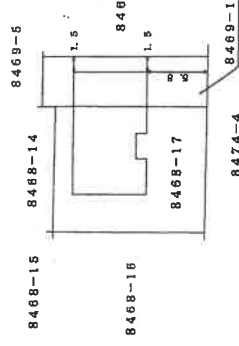
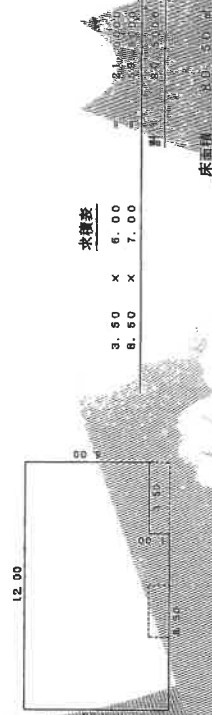
各階平面図 建築物図面

建物番号 8468-17

建物の所在 伊重町上の原8468番地1（8469番地）



2階



作成者

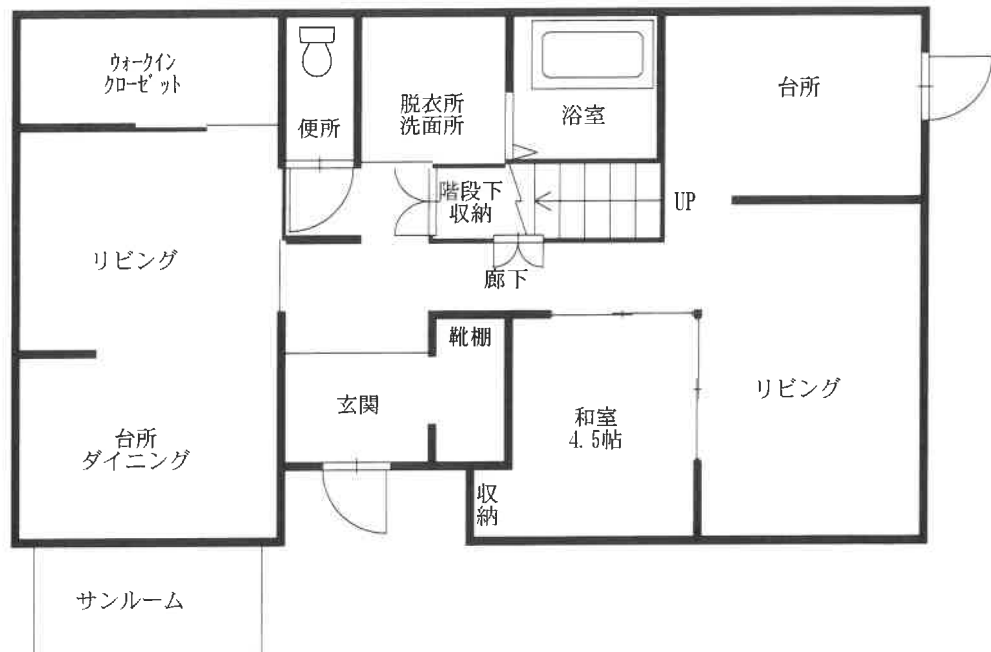
縮尺

申請人

縮尺

建物間取図

物件3 主である建物
1階



2階



写真

A



物件3建物

物件1～2土地

物件3建物

B



物件1～2土地