

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10月23日

長野地方裁判所伊那支部

裁判所書記官 松 村 卓 也

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11月 6日 午前 9時00分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所伊那支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月 3日 午前 9時45分 場 所 長野地方裁判所伊那支部
特別売却 実施期間	令和 7年11月21日 午前 9時00分から 令和 7年11月21日 午後 5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 7年10月23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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,610,000 2,088,000	一括	522,000	70,020	0
1	1,570,000				
2	1,040,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 1 3 4 7 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 3. 2 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂1 3 4 7 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 7 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 7. 0 9平方メートル
2階 6 2. 1 0平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3日

長野地方裁判所伊那支部

裁判所書記官 松 村 卓 也

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2】

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 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 1 3 4 7 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 3. 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 1 3 4 7 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 7 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 7. 0 9 平方メートル
2 階 6 2. 1 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第4号
令和7年6月20日受理
令和7年8月5日提出
(評価人 下平智行)

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 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 1 3 4 7 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 3 . 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 1 3 4 7 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 4 7 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 7 . 0 9 平方メートル
2 階 6 2 . 1 0 平方メートル |

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	
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 ☐ 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)	☒ なし ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
そ の 他 の 事 項	下記建物の南東角付近に物置（構築物）・約2m×4m1棟が建っている	
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		
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 私は本件土地建物の所有者です。現在、私は別の場所にアパートを借りて、家族と一緒に住んでいます。先月（6月）末に本件建物から退去しました。 2 本件土地建物は、中古の建売住宅を購入したもので、購入時、業者による建物のリフォームがされていました。 3 本件建物に白アリの被害や雨漏りはないと思います。水回りの設備などにも不具合はありませんでしたが、建付けが悪いのか、窓のサッシがうまく開け閉めできない箇所があります。また、2階の南側の軒先の東側半分の雨どいが壊れています。1階東側の広縁は傾いていたのをジャッキアップして板を挟んでであると（業者から）聞きました。 4 本件建物内で犬や猫を飼ったことはありません。 5 本件土地の境界について、周囲の所有者の方との間でトラブルはありませんでした。 6 本件土地の西側の境界は西側の建物の基礎とプレハブ物置を結んだ線の辺りです。プレハブ物置は私のものではありません。 7 庭先にある物置は、知り合いが持ってきて、建てていったものです。 (令和7年7月16日に聴取した。)
■近隣居住者	1 本件建物は、以前の所有者が手放した後、業者がリフォームをして、今の所有者に売ったもののようです。 2 道路（地番「13590 番地20」）の東側の境界ですが、南の角に境界標が埋まっています。南の角の境界標の脇に集水桝がありますが、その桝は越境していません。 3 対応する北の角にも境界標が埋まっていると思いますが、埋もれてしまって見つかりません。 4 北（東）の角から西側のアスファルト舗装の端に向かって境界があると思います。市の職員が来て確認していました。

(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

- 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は（本件土地）は物件2（本件建物）の敷地として利用されている。
- 3 本件土地の北側で接する地番「13591 番 38」の土地は建設省が所有する用悪水路（145 m²）、その北側の地番「13590 番地 36」の土地は建設省が所有する公衆用道路（2717 m²）である。また、本件土地の南西角で接する地番「13590 番地 20」の土地は建設省が所有する公衆用道路（1011 m²）である。
- 4 本件土地は北側で、水路を挟んで、上記公衆用道路と等高に接しており、本件土地側にフェンスが設置されている。東側及び南東角付近は本件土地側が2メートル以上高く、石垣等が築かれ、フェンスが設置されている。南側は隣地（地番「12479 番 1」）側に境界に沿って列石と生垣がある。西側は隣地（地番「13476 番 2」）との境界を明確に示すものは見当たらない。なお、南西角で等高に接する公衆用道路は、位置指定道路ではないとのことである（評価人談）。
- 5 本件土地は北側で公衆用道路と接しているが、水路を挟んでおり、人が通行できる簡易な橋は渡してあるが、車両で入ることはできない。もっぱら南道角で接する公衆用道路側から出入りしている。
- 6 本件建物は中古の建売住宅を購入したもので、購入前（平成27年4月頃）にリフォーム工事が行われている（業者作成の中古住宅再生要綱による。）。
- 7 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かったとのことであるが、窓の開閉がスムーズに行かない箇所や襖の開閉ができない箇所（1階南東角の和室とその北隣の和室の間）がある。また、本件建物1階の東側の広縁の床板の下が割れていたり、2階南側の軒先の雨どいの一部（東側半分）が無くなっていることが、屋外から確認できる（前記再生要綱によれば、広縁は床の傾き解消、床組遣り替え工事が行われているようである。）。
- 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
令和7年6月24日(火)	当 庁	■駒ヶ根市関係資料請求(郵送)
令和7年6月30日(月) 11:30-11:45	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年7月3日(木) 9:15-9:30	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書請求
令和7年7月16日(水) 15:00-16:30	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)

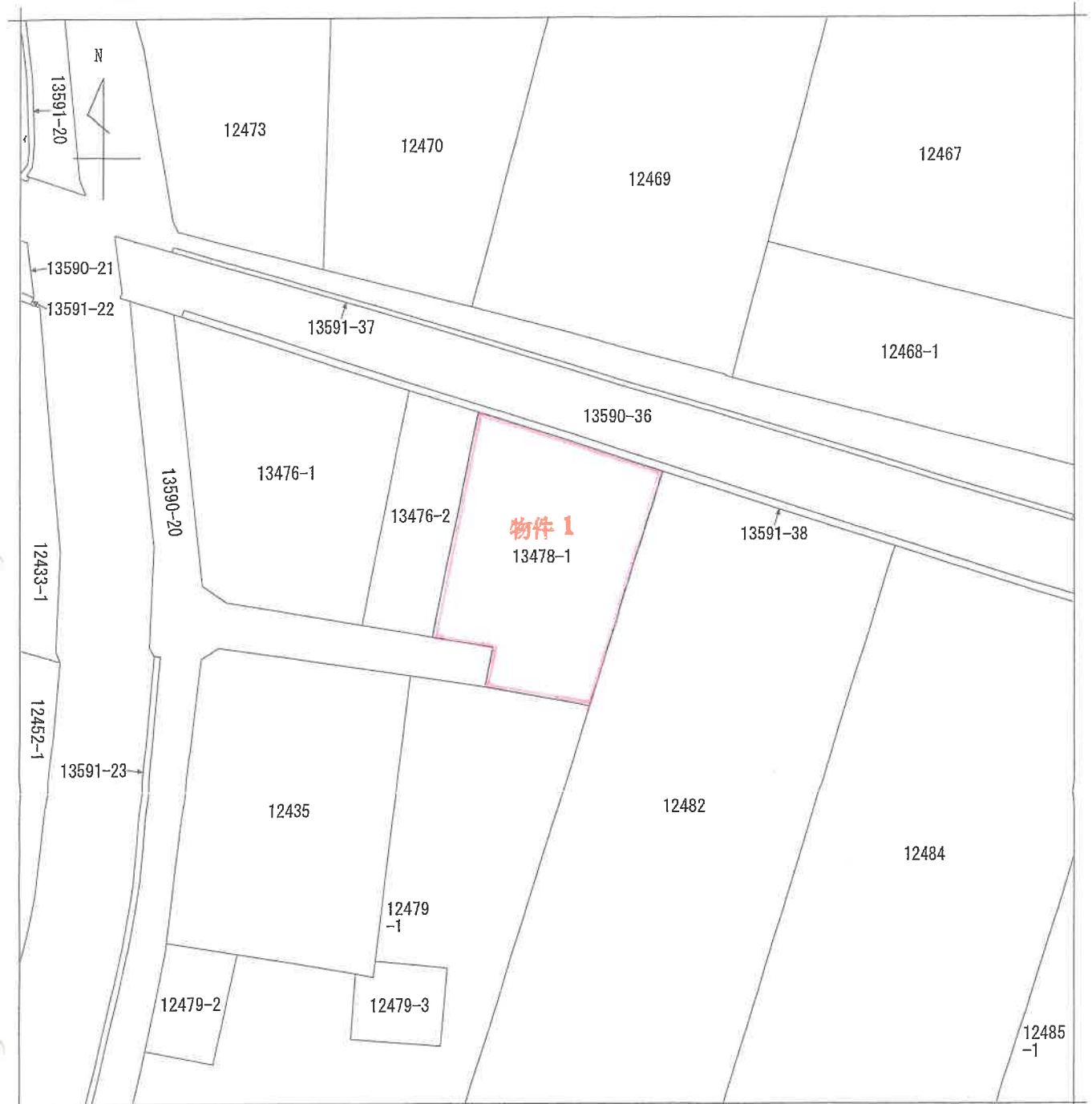
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在かつ施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

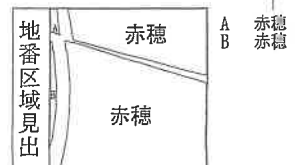
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



(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。



請求部	所在	駒ヶ根市赤穂			地番	13478番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年8月26日			備付年月日(原図)			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。

(長野地方務局伊那支局管轄)

令和7年5月27日

長野地方務局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

A3をA4に縮小

(6 枚目)

登記年月日：平成25年4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。
(長野地方事務局伊那支局管轄)

令和7年5月27日 長野地方法務局

炎明品知

(7 枚目)

請求番号：13-2

A3をA4に縮小

各階平面図	家屋番号	13478番1	建物図面
-------	------	---------	------

13478番1

家屋番号

駒ヶ根市赤穂 13478番地1

建物の所在

作者

縮尺

縮尺 $\frac{1}{250}$

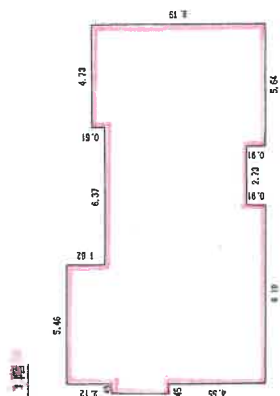
人請申

縮尺

 $\frac{1}{500}$

物件 2

融：



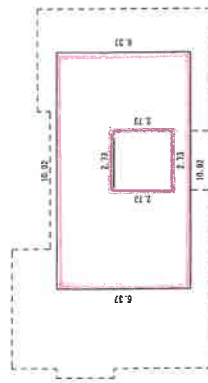
求積表

0.45 x	2.73	=	1.2255
5.46 x	1.32	=	9.932
6.56 x	6.67	=	110.4352
19 x	0.91	=	7.4559
5.64 x	0.91	=	5.1344
4.73 x	0.91	=	2.893
			137.0815

計

床面積

24



求積表

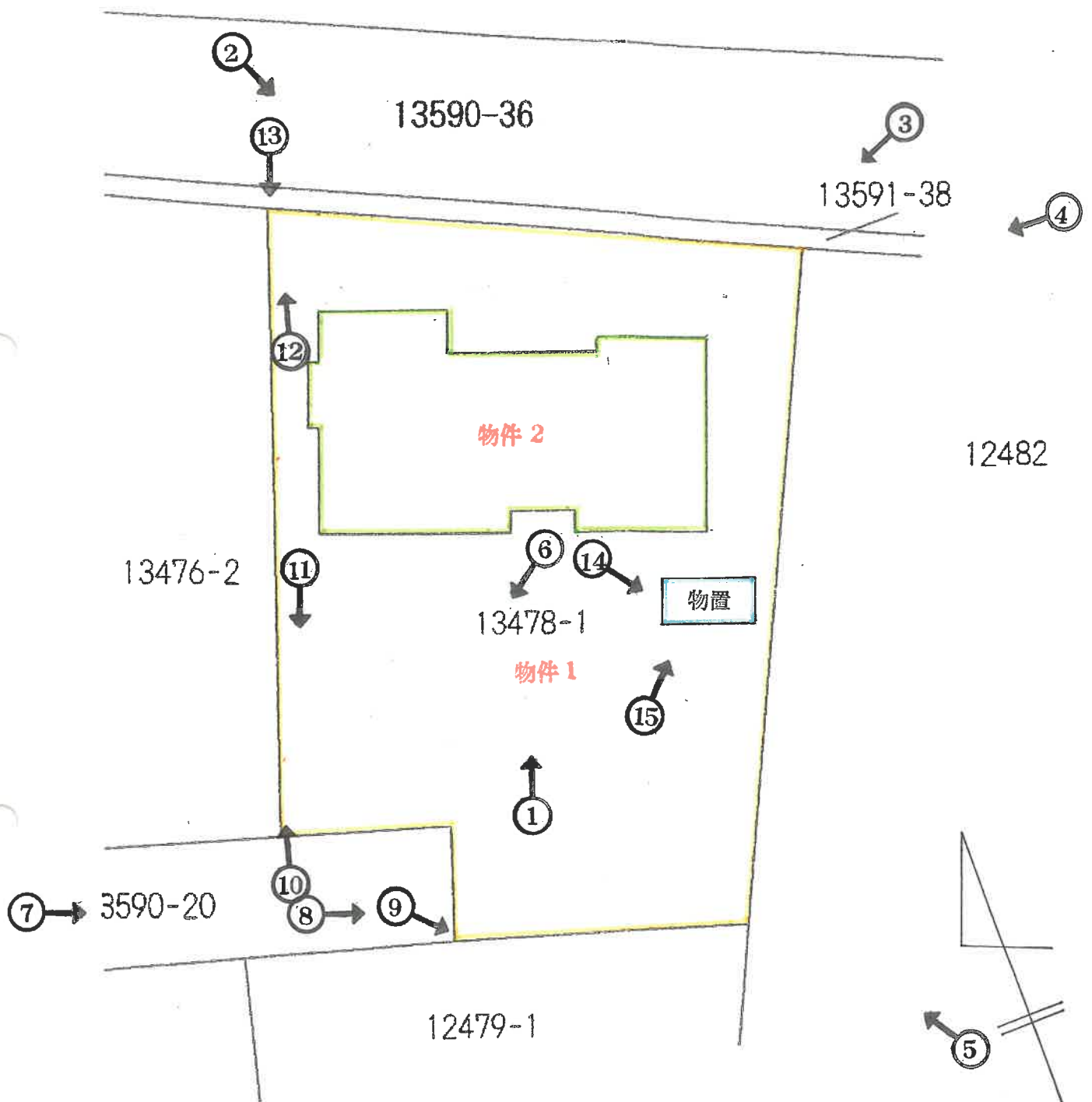
10.92 X	5.37	=	59.5604
2.75 X	2.73	=	-7.4529
			62.1075

計

床面積

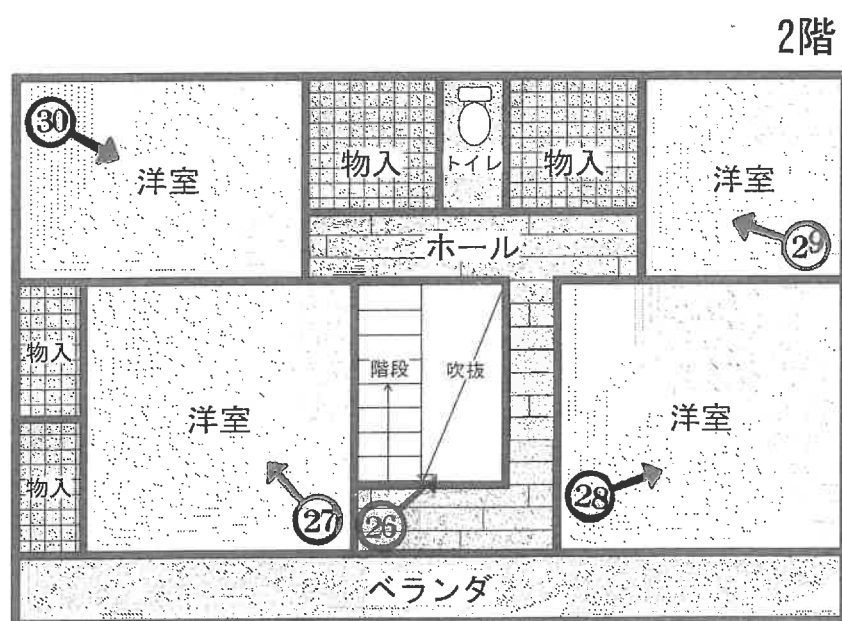
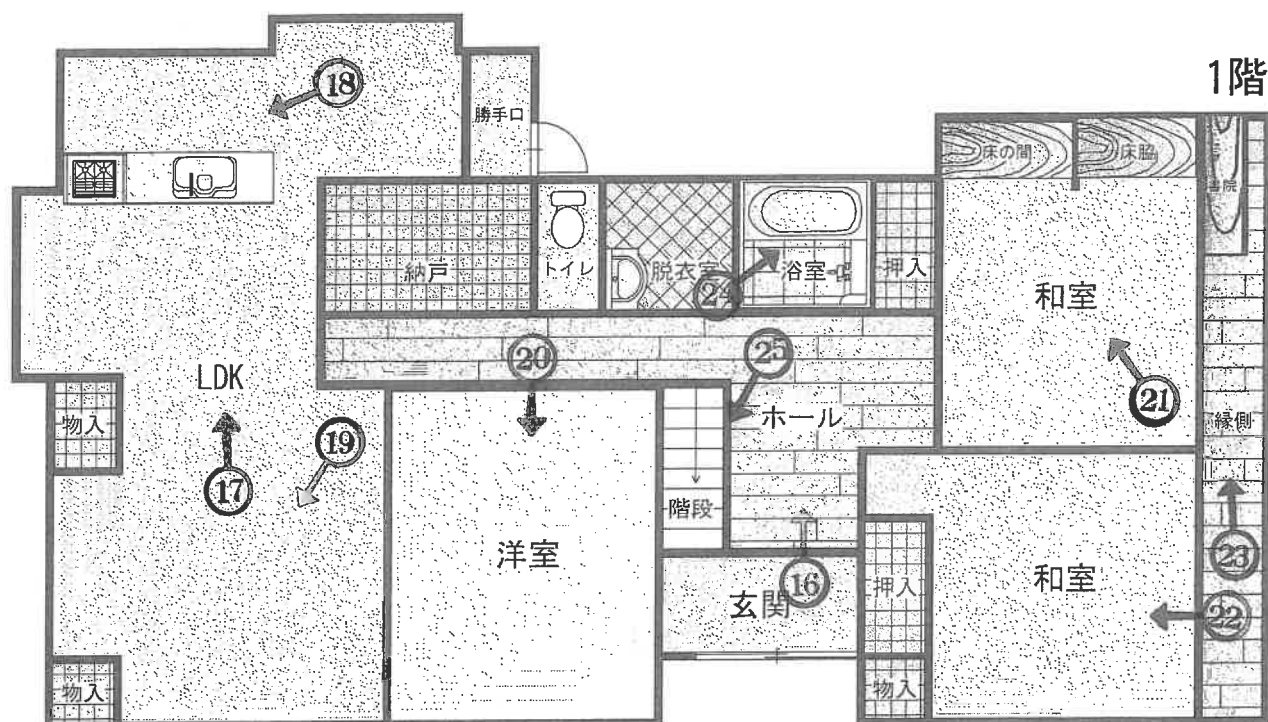
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図（概略図）

物件2





NO. 1

撮影日:令和7年7月16日



NO. 2

撮影日:令和7年6月30日



NO. 3

撮影日:令和7年6月30日



NO. 4

撮影日：令和7年6月30日



NO. 5

撮影日：令和7年7月16日



NO. 6

撮影日：令和7年7月16日



NO. 7

撮影日：令和7年6月30日



NO. 8

撮影日：令和7年7月16日



NO. 9

撮影日：令和7年7月16日



NO. 10

撮影日：令和7年7月16日



NO. 11

撮影日：令和7年7月16日



NO. 12

撮影日：令和7年7月16日



NO. 13

撮影日：令和7年7月16日



NO. 14

撮影日：令和7年7月16日



NO. 15

撮影日：令和7年7月16日



NO. 16

撮影日:令和7年7月16日



NO. 17

撮影日:令和7年7月16日



NO. 18

撮影日:令和7年7月16日



NO. 19

撮影日:令和7年7月16日



NO. 20

撮影日:令和7年7月16日



NO. 21

撮影日:令和7年7月16日



NO. 22

撮影日:令和7年7月16日



NO. 23

撮影日:令和7年7月16日



NO. 24

撮影日:令和7年7月16日



NO. 25

撮影日: 令和7年7月16日



NO. 26

撮影日: 令和7年7月16日



NO. 27

撮影日: 令和7年7月16日



NO. 28

撮影日:令和7年7月16日



NO. 29

撮影日:令和7年7月16日



NO. 30

撮影日:令和7年7月16日

令和7年（ケ）第 4 号
令和7年7月16日現地調査
令和7年7月25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

下平 智行

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,610,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,570,000円
物件2 (建物)	金 1,040,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至2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、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	駒ヶ根市赤穂 13478番1 宅地 593.22㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	駒ヶ根市赤穂 13478番地1 13478番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 137.09㎡ 2階 62.10㎡ 延床 199.19㎡	同左
番号	特 記 事 項		
特にない。			

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）

位 置 ・ 交 通	JR飯田線「伊那福岡」駅の東方約1,300m（道路距離）に位置する。 （別添「所在位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層の戸建住宅や事業所等が見られる地域	
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	非線引き都市計画区域
	用 途 地 域	用途指定無
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	・ 駒ヶ根市景観計画 ・ 駒ヶ根市ハザードマップによれば、浸水想定区域 には指定されていない。
画 地 条 件	地 積	593.22㎡ （ 登記数量 ）
	形 状	ほぼ整形
	間 口 ・ 奥 行	間口 約23m（北東側） 奥行 最大約30m
	地 勢	ほぼ平坦
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側：現況幅員約4.7mの舗装の市道（建築基準法第42条1項1号）に、 水路を介してほぼ等高に接面する。なお、水路は、物件1及び道 路より最大約0.8m程度低い。 南西側：現況幅員約6.5mの舗装の道路（建築基準法外）に、ほぼ等高に 接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物の敷地の用に供されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有 南西側道路下に私設管有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有 北東側市道下に本管有

特 記 事 項	・上記のとおり、北東側道路と物件1との間に幅約0.6m程度の水路が介在し、現況では、この水路上に幅約0.8m、長さ約2.7mの鉄板を橋渡しして物件1と道路の往来ができる。 ・後記物件2の建物の建築経緯は不明であるが、駒ヶ根市役所建設課及び伊那建設事務所建築課からのヒアリングによれば、南西側道路は、管理は駒ヶ根市が行っているが市道認定のない建築基準法外の道路とのことである(但し、当該道路に接している土地への通行は妨げられない)。また、調査時点現在、北東側の水路上に占用使用許可を得られていないことから、今後物件1上で再建築等を行う場合は、北東側の水路上に占用使用許可を市役所から得た上で橋梁を築造するなどして、43条2項2号許可を適用する等の手続きが必要となる。 ・敷地内は概ね平坦で、東側の隣地境界部分は石垣となっており、隣地より最大約2m程度高い。また、物件2の建物周辺は草が生い茂り、ゴミも多く残置されている。 ・物件2建物の南西外側に不凍栓及び量水器があり、その横に人為的に小さな穴が掘られているが、理由は不明である。 ・その他、現況調査報告書記載のとおりである。
----------------	---

2 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	昭和54年月日不詳 新築（課税台帳記載）
	経 過 年 数	約46年
	経済的残存耐用年数	-
仕 様	構 造	木造瓦葺2階建
	外 壁	鋼板等
	内 壁	ビニルクロス等
	天 井	ビニルクロス等
	床	板張り、畳等
	設 備	水道、電気、浴室、便所等
	そ の 他	ガス湯沸かし器 他
床面積（現況）	1 階	137.09㎡
	2 階	62.10㎡
	延 床	199.19㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状態	建物所有者が、本建物を居宅として使用していたが、調査時点現在空き家である。	
特 記 事 項	・所有者からのヒアリングによれば、建物全体に歪みが生じており、玄関は施錠ができず、調査時点現在無施錠である。 ・所有者によれば、調査時点現在、上下水・電気・ガスは停止しており、各設備の作動状況については未確認である。 ・建物東側の縁側部分の支柱が脆弱で、縁側の床下の一部が損壊している。 ・二階の雨樋の一部が破損している。 ・建物南東方に鉄製の物置（約2m×約4m）があり、ペットボトルのゴミ等が充満している。 ・建物内には多くの残留物があり、建具や壁等にキズ・剥がれが散見される。 ・その他、現況調査報告書記載のとおりであるが、床下部分へのシロアリ被害の有無及び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	14,500	0.81	593.22	0.50	3,480,000

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:二方路+1%、再建築等に条件有△20%、合計(相乗積)△19%

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 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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	175,000	199.19	0.030	1,050,000
合 計(物件2)				1,050,000

イ 現況延床面積:登記数量

ウ 現 価 率 : 経済的耐用年数が満了していると認められることから、建物の損傷、中古不動産市場の市場性等を考慮して、現価率を上記のとおり査定した。

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	3,480,000	0.25	法定地上権	870,000
合 計				870,000

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	3,480,000	△ 870,000		1.00	0.60	1,570,000
2	1,050,000	+ 870,000	1.00	0.90	0.60	1,040,000
一 括 価 格 (合 計)						2,610,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 建物内に残留物が多く残されているが、処分が買受人負担となると考えられること等を考慮して減価した。

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 地価公示標準地 (駒ヶ根-1)

所 在 : 駒ヶ根市赤穂9140番18

価 格 : 16,700円/㎡

位 置 : JR飯田線「伊那福岡」駅 370m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 333㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南5.3m市道

用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域、第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(土地) 6,059,386円

物件2(建物) 3,322,210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 所在位置図(「駒ヶ根市役所・白図」写)

2 公図写・写真撮影位置図

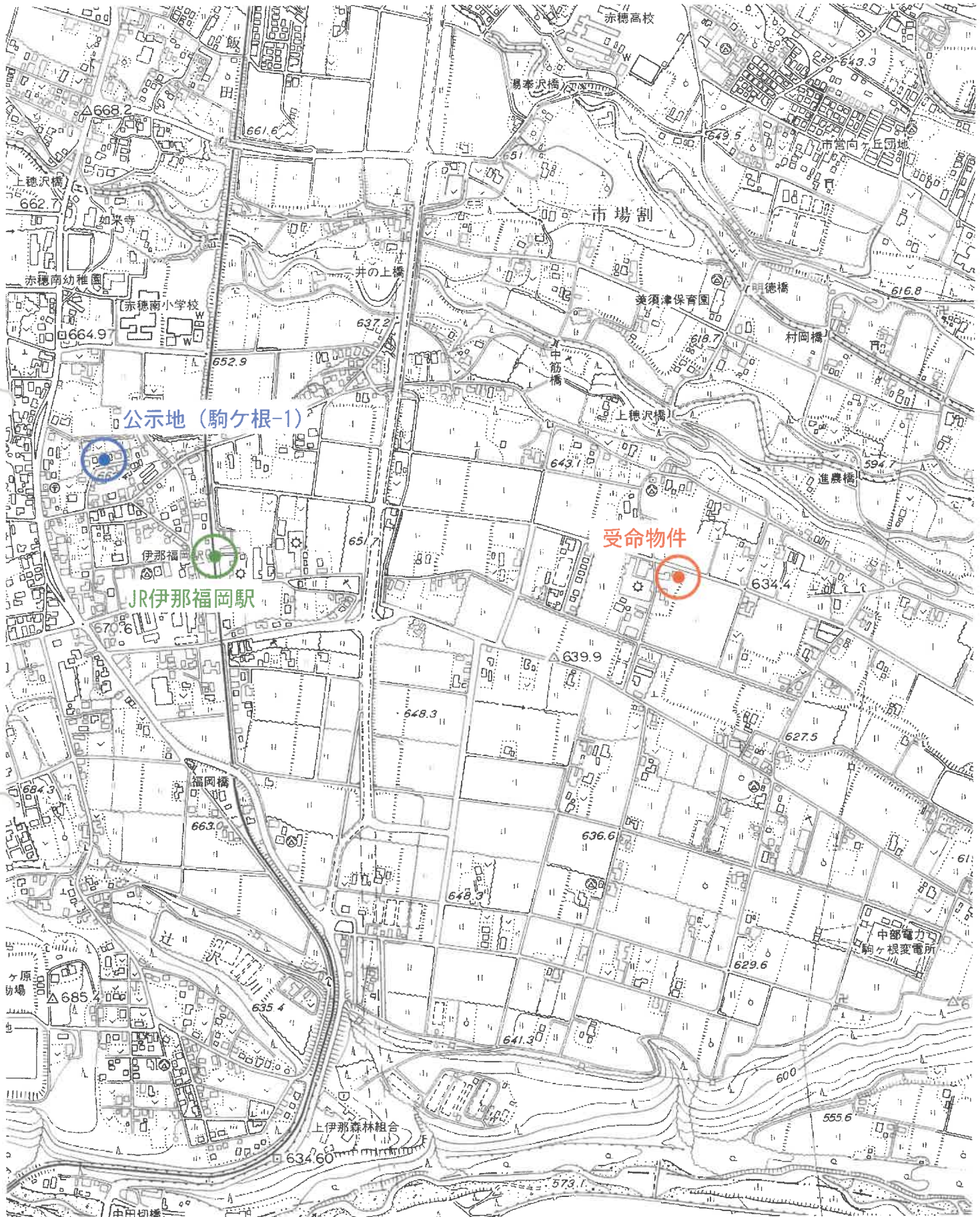
3 建物図面・各階平面図

4 建物間取図

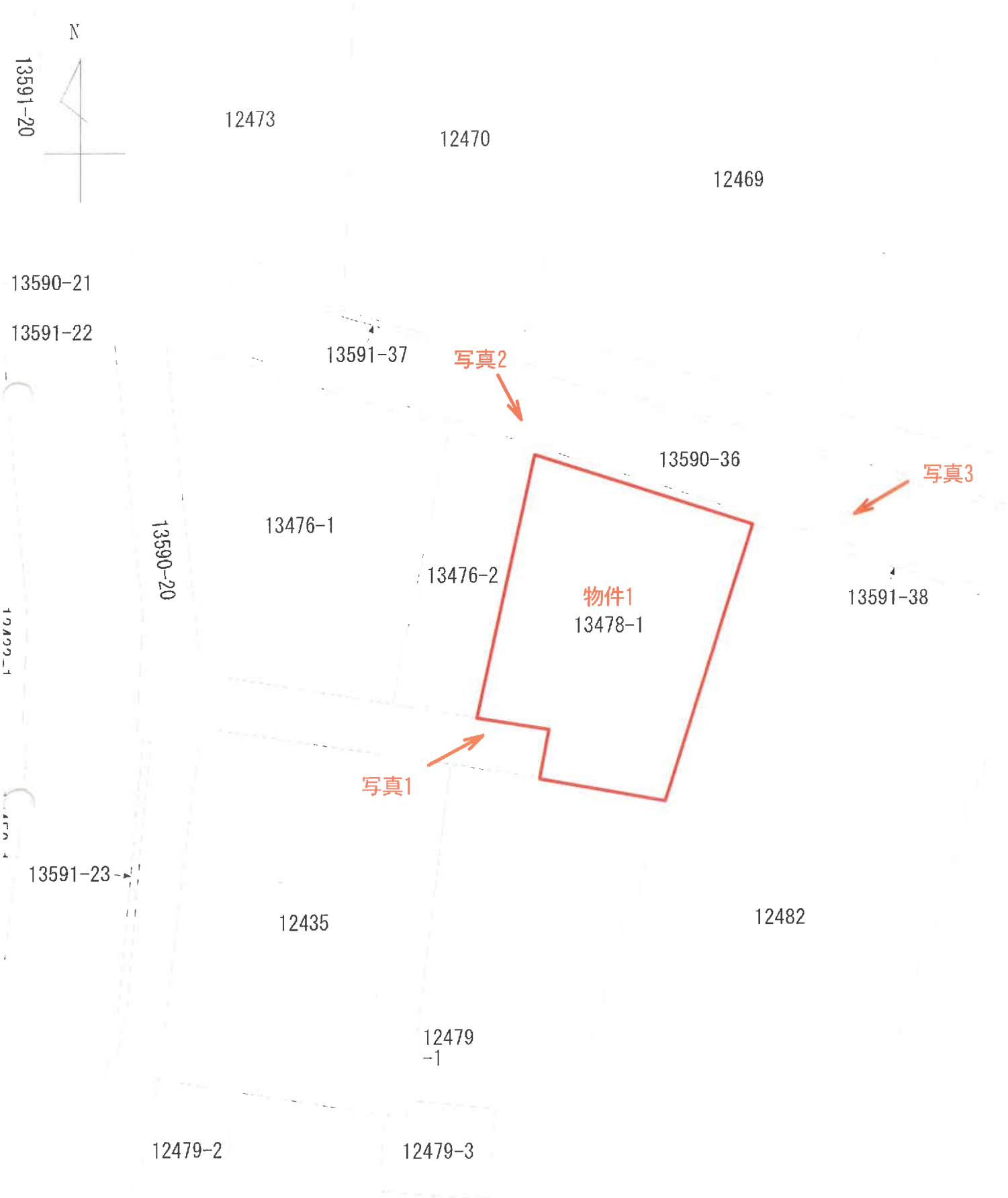
5 写真

以上

所在位置図



写真撮影位置図
写眞撮影位置図

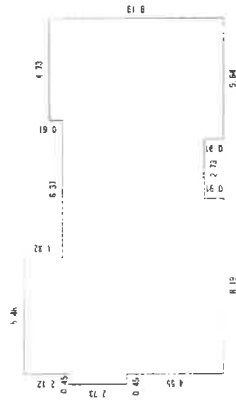


各階平面図

建物図面

家屋番号	13478番1
建物の所在	駒ヶ根市赤穂 13478番地1

1階

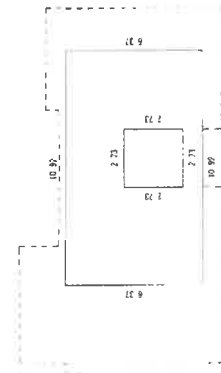


求積表

0.40 × 2.12	0.85
5.40 × 2.32	12.53
4.73 × 2.34	11.06
2.12 × 2.32	4.92
2.32 × 2.34	5.44
計	30.80

床面積 30.80 m²

2階



求積表

6.12 × 2.73	16.71
6.12 × 2.71	16.59
計	33.30

床面積 33.30 m²



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物間取図

物件2

1階



2階

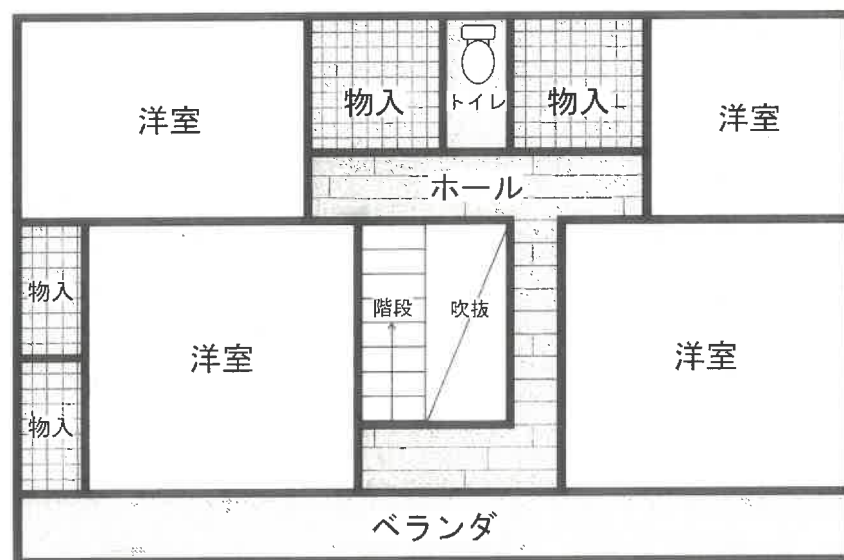


写真1



写真2



写真3

