

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 場 所	令和 7 年 11 月 18 日 午前 10 時 00 分 長野地方裁判所伊那支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 12 月 3 日 午前 9 時 45 分 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	10, 100, 000 8, 080, 000	一括	2, 020, 000	78, 481	12, 281
1	1, 700, 000				
2	8, 400, 000				



物 件 目 録

1 所 在 駒ヶ根市赤穂

地 番 4 5 8 9 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 4 1 . 4 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

2 所 在 駒ヶ根市赤穂 4 5 8 9 番地 1 0

家屋 番号 4 5 8 9 番 1 0

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 4 1 . 4 0 平方メートル

2 階 3 9 . 7 4 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 9月30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】

本件共有者B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 4 5 8 9 番 1 0

地 目 宅地

地 積 2 4 1 . 4 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

2 所 在 駒ヶ根市赤穂 4 5 8 9 番地 1 0

家屋 番号 4 5 8 9 番 1 0

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 4 1 . 4 0 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 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7年(ケ)第2号
令和7年6月3日受理
令和7年7月8日提出
(評価人 矢崎敏臣)

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 4 5 8 9 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 2 4 1 . 4 0 平方メートル

 共有者 A 持分2分の1
 B 持分2分の1

- 2 所 在 駒ヶ根市赤穂4 5 8 9 番地1 0
 家屋番号 4 5 8 9 番 1 0
 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 4 1 . 4 0 平方メートル
 2階 3 9 . 7 4 平方メートル

 共有者 A 持分2分の1
 B 持分2分の1

以 上

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	☒ 土地共有者A及びB ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有（共有）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	北側境界線に沿って木造の物置（構築物・約2.4m×1.5m）1棟が設置されている 北東角付近にスチール製物置（動産・約1.8m×1.2m）1棟が設置されている	
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	☒ 建物共有者A及びB ☐ その他の者 上記の者ら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	建物北側に鉄パイプを組んだ棚（構築物・約1.8m×0.7m）が設置されている	
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

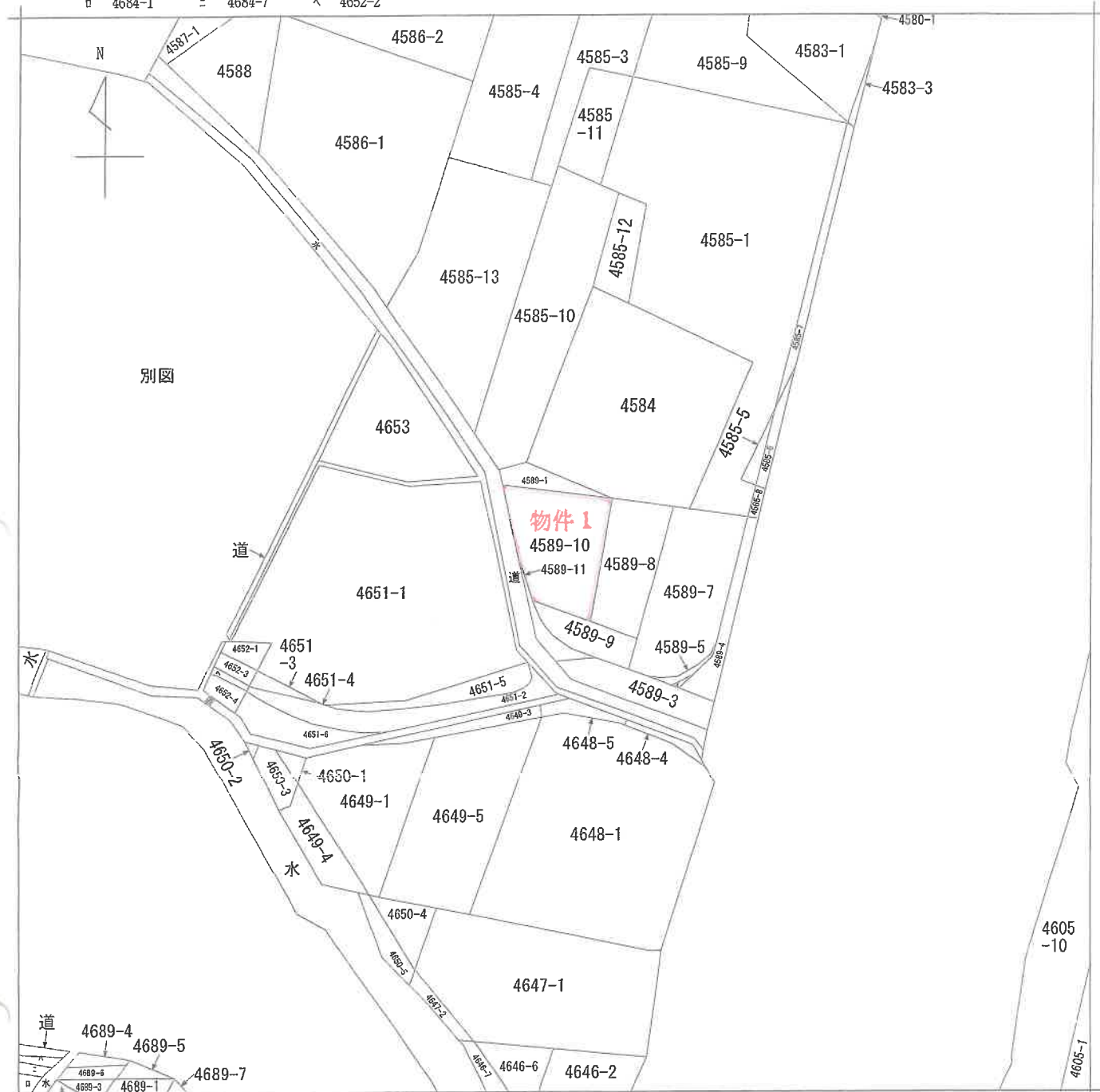
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 私は本件土地建物の共有者です。もう一人の共有者Bは私の夫です。 2 現在、私はBと別居しており、本件土地建物には住んでいません。本件建物の鍵も所持していません。 3 本件土地建物にはBが一人で住んでいると思います。私の荷物は、必要なものは全部運び出しました。 (令和7年6月9日に電話で聴取した。)
■ 某 (隣地所有者)	1 お隣の家にはBさんが住んでいます。昨日も夕方帰宅していました。以前はご家族で住んでいて、お付き合いもありましたが、最近はBさんの姿しか見かけません。 2 お隣の家の方のフェンスの南側の空地(地番「4589番9」)もBさん達の所有地ですが、Bさん達の承諾をもらって、私どもの家に車に入る通路として使わせてもらっています。 (令和7年6月17日に聴取した。)
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(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 本件土地は西側で公衆用道路と等高に接している。 4 本件土地と周囲の隣地との間には鉄製のフェンス等が設置されており、その範囲は概ね明らかである。なお、北西以外の各境界の角に境界標が埋設されているのが確認できる。 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が、2階南西側の洋間の壁に損傷の跡(穴)が見られる。 6 本件土地建物の所在地に臨場時、本件建物は不在かつ無施錠されていたので、評価人を立会人として、屋内に立入って調査したところ、第三者が占有しているような状況は伺えなかった。 7 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。 8 本件共有者兩名あてに現況調査期日通知書を送付して現況調査に対する立会いを求めたが、立会いは得られなかった。また、本件各物件を占有するBとは連絡が取れない状況にある。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3日(火)	当 庁	■駒ヶ根市関係資料請求(郵送)
令和7年6月9日(月) 12:15-12:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年6月9日(月) 15:30-15:40	当 庁	■Aから聴取(電話)
令和7年6月10日(火) 11:00-11:10	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書請求
令和7年6月17日(火) 13:30-14:00	物件所在地	■立入調査(外構のみ) ■占有調査 ■写真撮影 ■隣地居住者から聴取 ■評価人同行
令和7年6月20日(金) 15:15-15:40	物件所在地	■立入調査(建物内) ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
(特記事項) ■ 令和7年6月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、外構のみを調査した。 ■ 令和7年6月20日 目的物件は不在で施錠されていることが予測されたため、解除技術者を同行したが、無施錠であったので、立会人 矢崎敏臣(評価人) を立ち会わ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

イ 4589-6 ハ 4684-3 ホ 4688
ロ 4684-1 ニ 4684-7 ヘ 4652-2



(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	4589番10			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					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。

(長野地方法務局伊那支局管轄)

令和7年4月15日
東京法務局

地図整理番号：M86741

登記官

(1/1)

(5 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和1年12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。
(長野地方方法務局伊那支局管轄)
令和7年4月15日 東京法務局

登記官

(6 枚目)

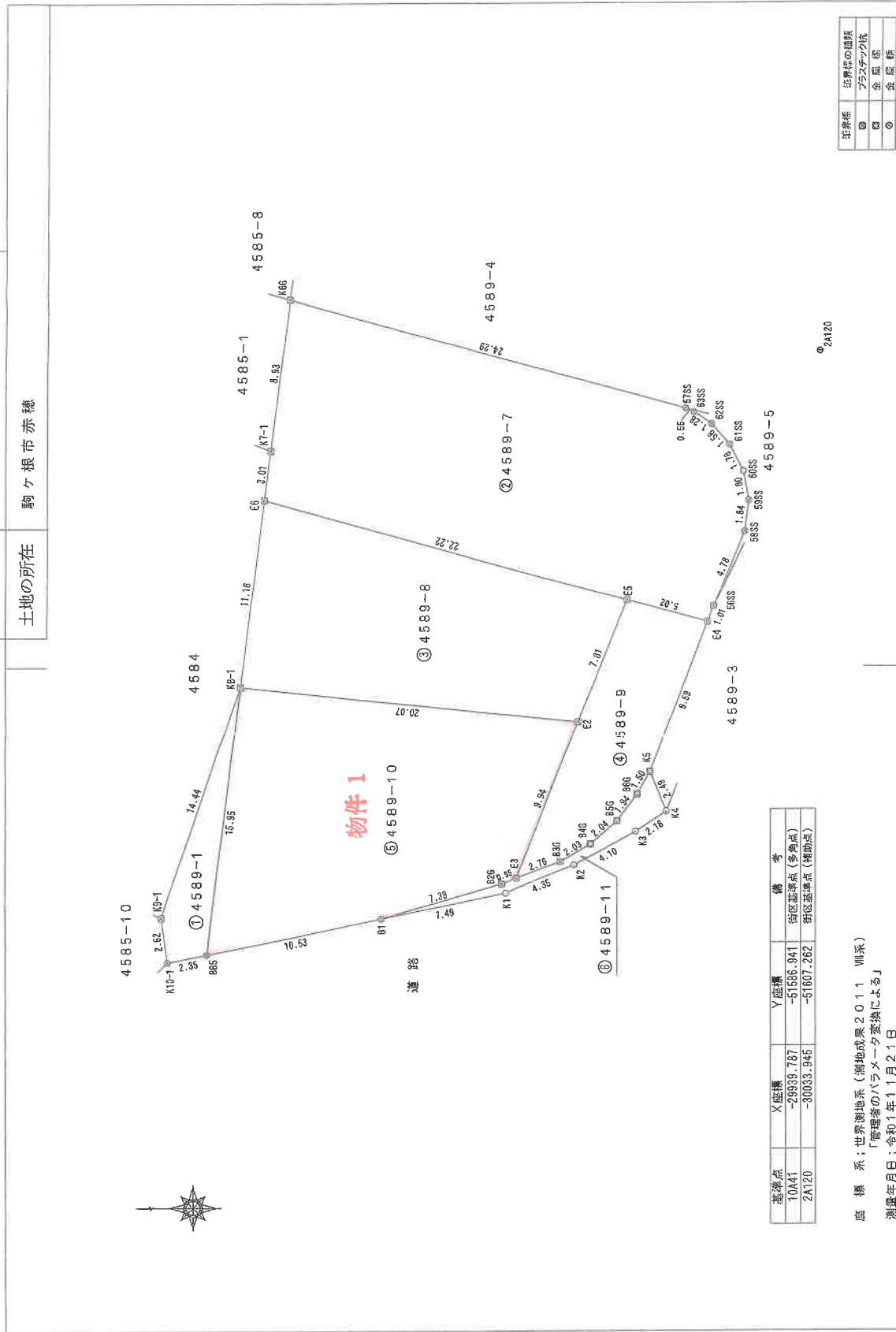
A3をA4に縮小

地図整理番号：N86742

(1/2)

地積測量図 ①/②

地番	4589-1, 4589-7, 4589-8 4589-9, 4589-10, 4589-11
土地の所在	駒ヶ根市赤穂



境界線	境界線の種類
①	境界線
②	境界線
③	境界線
④	境界線

作成者	申請人	縮尺	1 / 250
-----	-----	----	---------

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。
(長野地方裁判所伊那支部管轄)
令和7年4月15日 東京法務局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 4589-1, 4589-7, 4589-8, 4589-9, 4589-10, 4589-11

土地の所在 駒ヶ根市赤穂

求積表

地番	① 4589-1	② 4589-7
NO	X _n	X _n
K8-1	-29999.750	-29999.750
K9-1	-29995.143	-29995.143
K10-1	-29995.498	-29995.498
B85	-29997.803	-29997.803
合計	-1622.018	-1622.018
合計面積	26.22 m ²	26.22 m ²

地番	③ 4589-7	④ 4589-9
NO	X _n	X _n
E4	-30027.374	-30027.374
E5	-30022.531	-30022.531
E6	-30001.113	-30001.113
K7-1	-30001.481	-30001.481
K66	-30002.574	-30002.574
57SS	-30025.986	-30025.986
62SS	-30027.575	-30027.575
61SS	-30028.664	-30028.664
60SS	-30029.480	-30029.480
59SS	-30029.796	-30029.796
58SS	-30029.560	-30029.560
56SS	-30027.740	-30027.740
合計	-1622.018	-1622.018
合計面積	330.58 m ²	330.58 m ²

物件1

地番	⑤ 4589-10	⑥ 4589-11
NO	X _n	X _n
K8-1	-29999.750	-29999.750
B85	-29997.803	-29997.803
B1	-30008.134	-30008.134
B25	-30015.239	-30015.239
E3	-30016.132	-30016.132
E2	-30018.715	-30018.715
合計	-1622.018	-1622.018
合計面積	241.40 m ²	241.40 m ²

地番	⑦ 4589-10	⑧ 4589-11
NO	X _n	X _n
B1	-30008.134	-30008.134
K1	-30015.480	-30015.480
K2	-30019.492	-30019.492
K3	-30023.066	-30023.066
K4	-30024.905	-30024.905
K5	-30023.915	-30023.915
B66	-30023.157	-30023.157
B66	-30021.904	-30021.904
B46	-30020.443	-30020.443
B36	-30018.709	-30018.709
E3	-30016.132	-30016.132
B26	-30015.239	-30015.239
合計	-1622.018	-1622.018
合計面積	12.11 m ²	12.11 m ²

合計面積 884.1657060 m²

作成者

令和1年11月26日作成

申請人

縮尺 1/

登記年月日：令和2年12月8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。

(長野地方司法務局伊那支局管轄)

令和7年4月15日

東京司法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

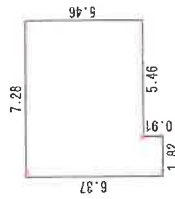
各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 4589番10

建物の所在 駒ヶ根市赤穂4589番地10

物件 2

1 階



求積表

$$\begin{array}{l} 1.82 \times 0.91 = 1.6562 \\ 7.28 \times 5.46 = 39.7488 \end{array}$$

合 計 41.4050
床面積 41.40㎡

2 階

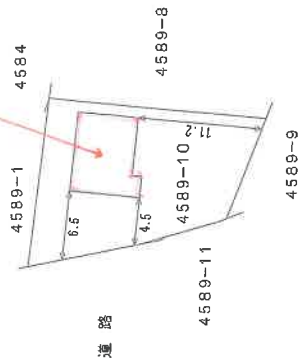


求積表

$$\begin{array}{l} 7.28 \times 5.46 = 39.7488 \\ \text{床面積 } 39.74\text{㎡} \end{array}$$



物件 2



作成者

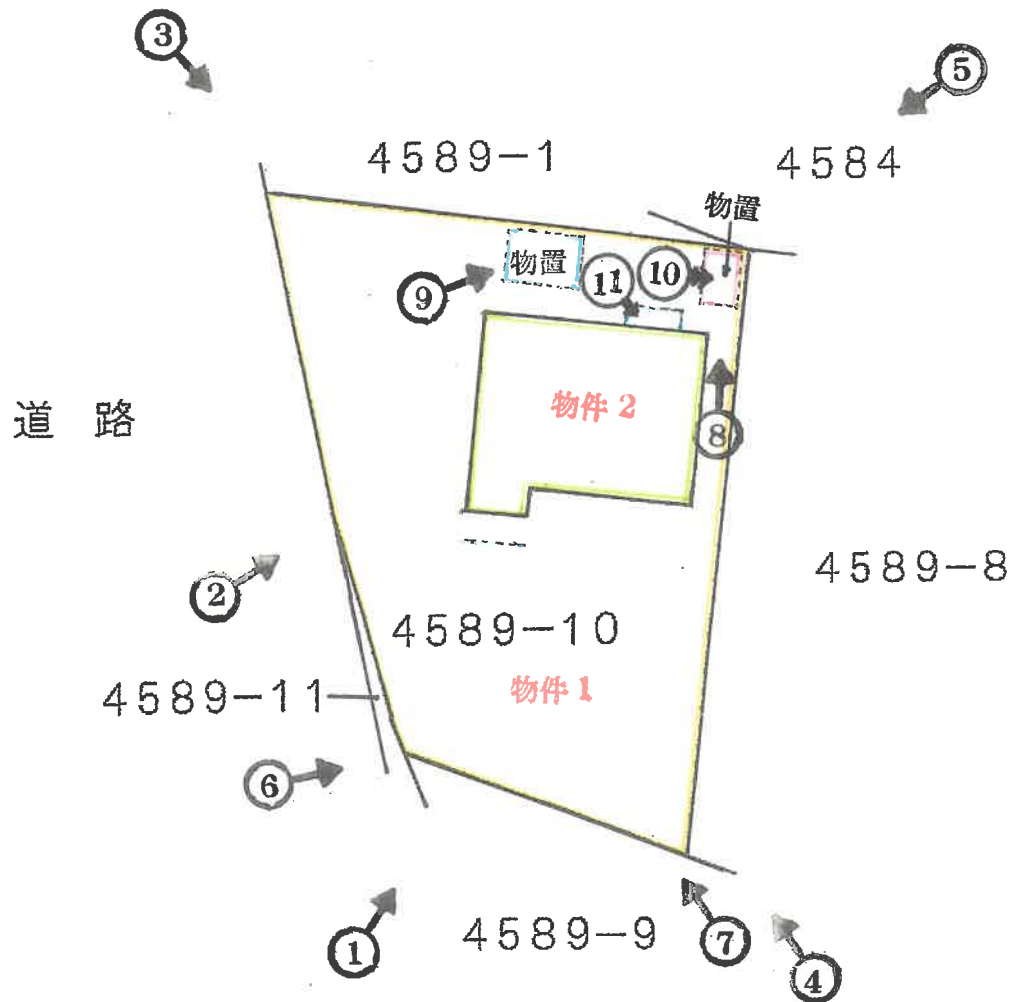
申請人

縮尺 1/250

(成)

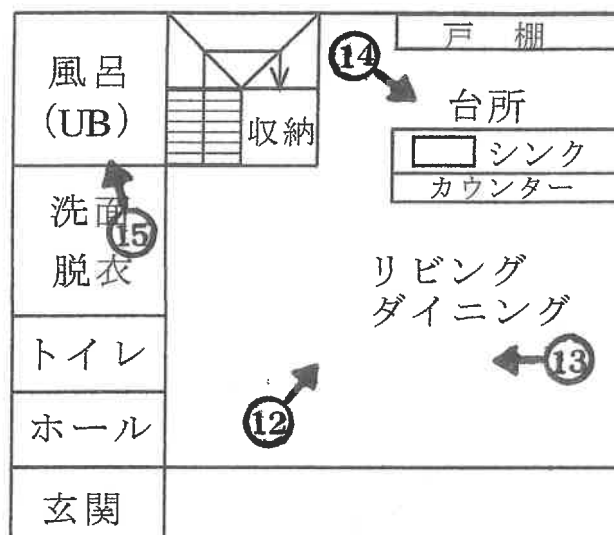
縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略図）

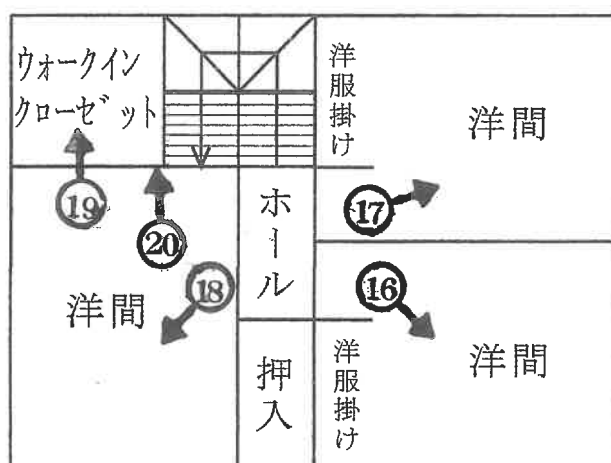


建物間取図（概略図）

物件 2



1 階



2 階



NO. 1

撮影日：令和7年6月9日



NO. 2

撮影日：令和7年6月9日



NO. 3

撮影日：令和7年6月9日



NO. 4

撮影日：令和7年6月9日



NO. 5

撮影日：令和7年6月9日



NO. 6

撮影日：令和7年6月9日



NO. 7

撮影日：令和7年6月17日



NO. 8

撮影日：令和7年6月17日



NO. 9

撮影日：令和7年6月17日



NO. 10

撮影日：令和7年6月17日



NO. 11

撮影日：令和7年6月17日



NO. 12

撮影日: 令和7年6月20日



NO. 13

撮影日: 令和7年6月20日



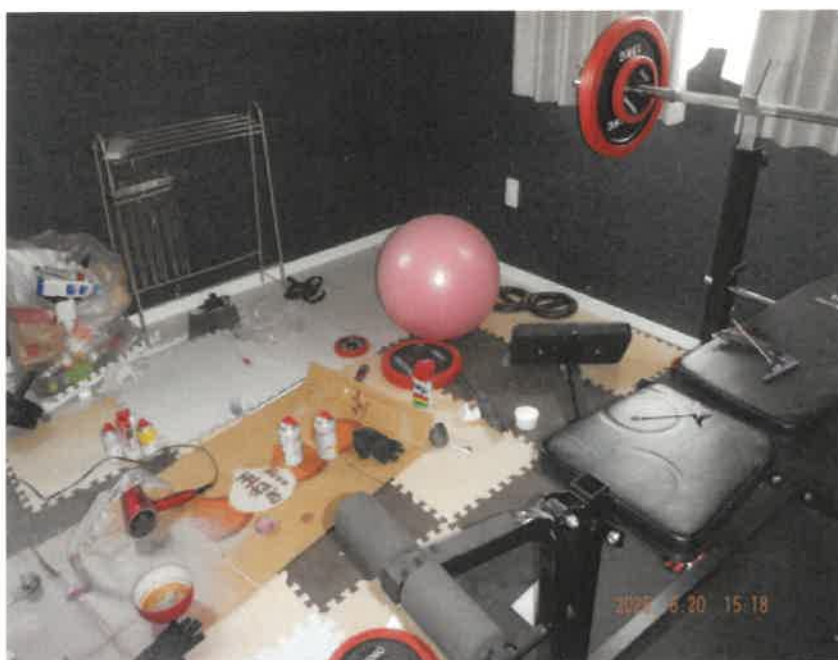
NO. 14

撮影日: 令和7年6月20日



NO. 15

撮影日：令和7年6月20日



NO. 16

撮影日：令和7年6月20日



NO. 17

撮影日：令和7年6月20日



NO. 18

撮影日：令和7年6月20日



NO. 19

撮影日：令和7年6月20日



NO. 20

撮影日：令和7年6月20日

2階南西側洋間の壁

損傷の跡

(17枚目)

令和7年(ケ)第2号
令和7年6月17日 現地調査
令和7年6月20日 現地調査
令和7年7月3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
矢 崎 敏 臣

第1 評価額

一括価格	
金 10,100,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,700,000 円
物件 2 (建物)	金 8,400,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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の内訳価格は物件2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き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 番 地 目 地 積	駒ヶ根市赤穂 4589 番 10 宅地 241.40 m ²	同左
2	所 在 番 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	駒ヶ根市赤穂 4589 番地 10 4589 番 10 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 41.40 m ² 、2 階 39.74 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1、2	特になし		

*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）

位置・交通	J R 飯田線「小町屋」駅の北西方約 900m (道路距離) に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	市立の小中学校に近接した中小規模の戸建住宅が建ち並びつつある住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% — 駒ヶ根市景観計画
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	241.40 m ² 不整形地形 間口：約 19m、奥行(中間部分)：約 13m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西側 現況幅員約 3.2m の舗装市道(1152 号線) 建築基準法第 42 条 2 項道路に該当 ほぼ等高に接面する。 セットバックを要する。	
土地の利用状況等	物件 2 の建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料建物配置図のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり
特記事項	・物件 1 の土地は、埋蔵文化財包蔵地「赤穂小学校」遺跡に該当しており、建築・土木工事などを行うときには、文化財保護法による工事前の届出義務がある。 ・物件 1 の土地の北側から北東側にかけて、構築物である木造の物置、構築物である鉄パイプ棚、スチール製物置が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等（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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年11月28日新築 約5年 約25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 金属サイディング貼り ボード貼り、ビニールクロス貼り 石膏ボード貼り フローリング 電気、風呂、便所(水洗) 特になし
床面積(現況)	1階 41.40 m ² 2階 39.74 m ² 延 81.14 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物共有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	物件2の2階南西側洋間の壁に一部破損箇所があり、穴があいている。	

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	建 付 地 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	20,000	0.87	241.40	0.9	3,780,000

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：0.87(相乗積) [内訳]地形0.90、セットバック0.97

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ 建付地価格

② 物件2（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設費に比準して求め、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、建物の価格を求めた。

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	240,000	81.14	0.67	13,050,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約5年、経済的残存耐用年数約25年、観察減価率20%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 25 \text{ 年} \div (5 \text{ 年} + 25 \text{ 年}) \times (1 - 0.2) = 0.67 \end{aligned}$$

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、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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	3,780,000	0.25	法定地上権	950,000

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) 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	3,780,000	- 950,000		1.0	0.6	1,700,000
2	13,050,000	+ 950,000	1.00	1.0	0.6	8,400,000
一 括 価 格 (合計)						10,100,000

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（駒ヶ根（県）－3）

所	在	駒ヶ根市下市場5番14「下市場5-23」
価	格	25,200 円/㎡
位	置	JR 飯田線 「小町屋」 駅 500m
価 格 時 点		令和6年7月1日
地	積	381 ㎡
供給処理施設		上水道・下水道
接 面 街 路		北西側 幅員6m市道
用 途 指 定 等		第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要		区画整理事業を終えた閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

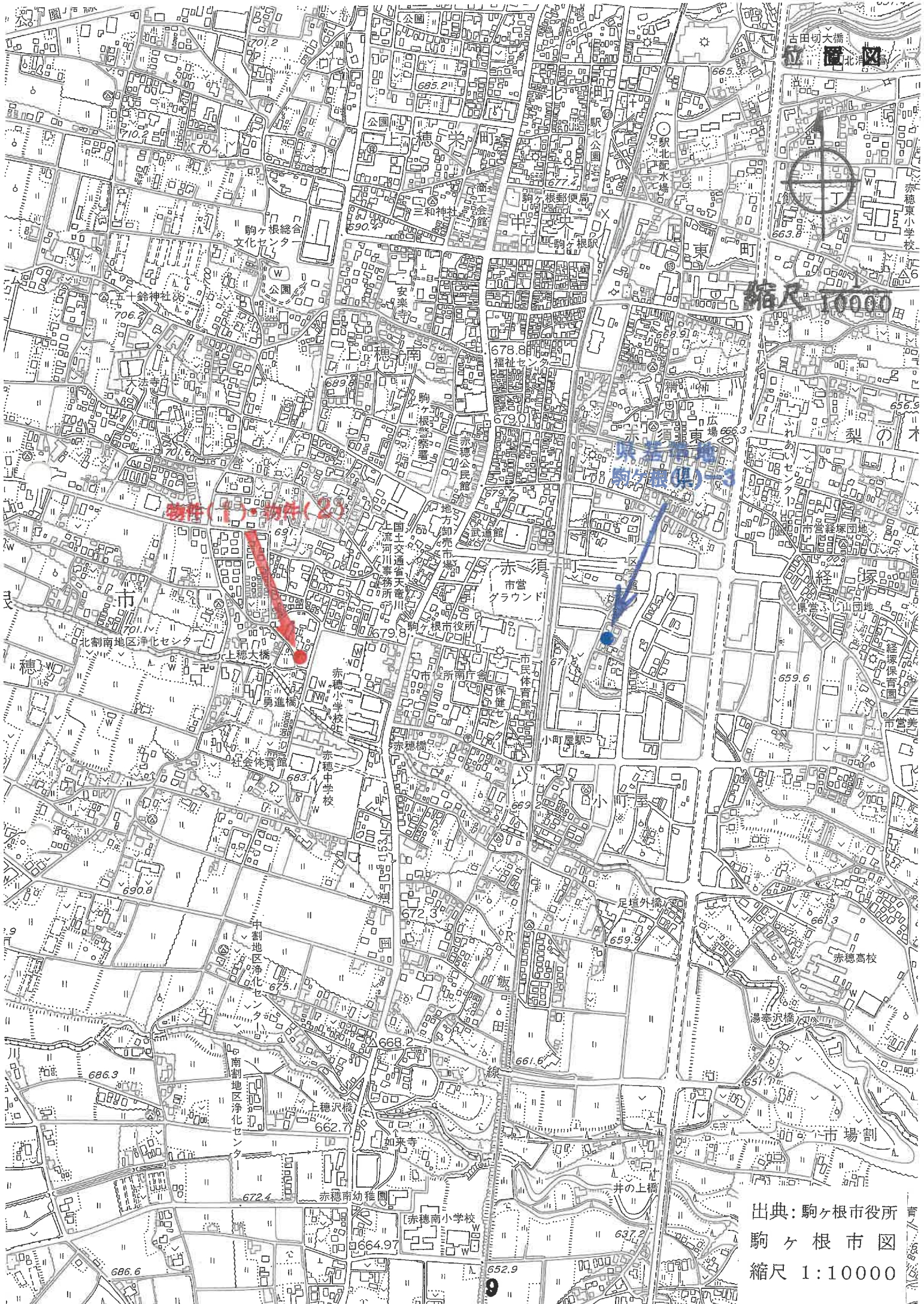
物件1	2,740,372 円（11,352 円/㎡）
物件2	5,070,787 円

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、上記参考資料とはその性質上異なるものである。

第7 附属資料

位置図
公図写
建物配置図
建物間取図
現況写真

以 上



古田切大橋
位置図

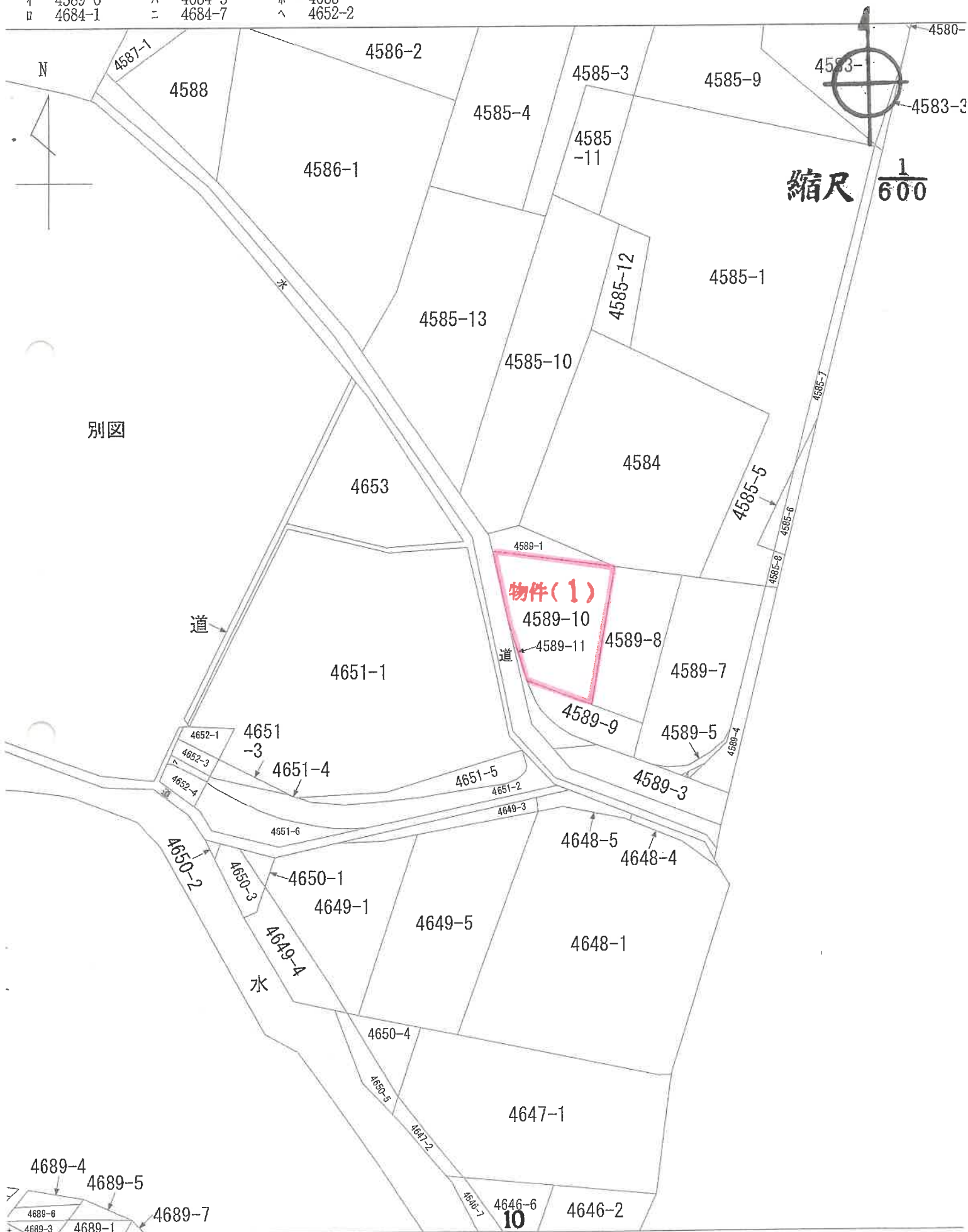
縮尺 10000

物件(1)・物件(2)

東若津橋
駒ヶ根(県)道

出典：駒ヶ根市役所
駒ヶ根市図
縮尺 1:10000

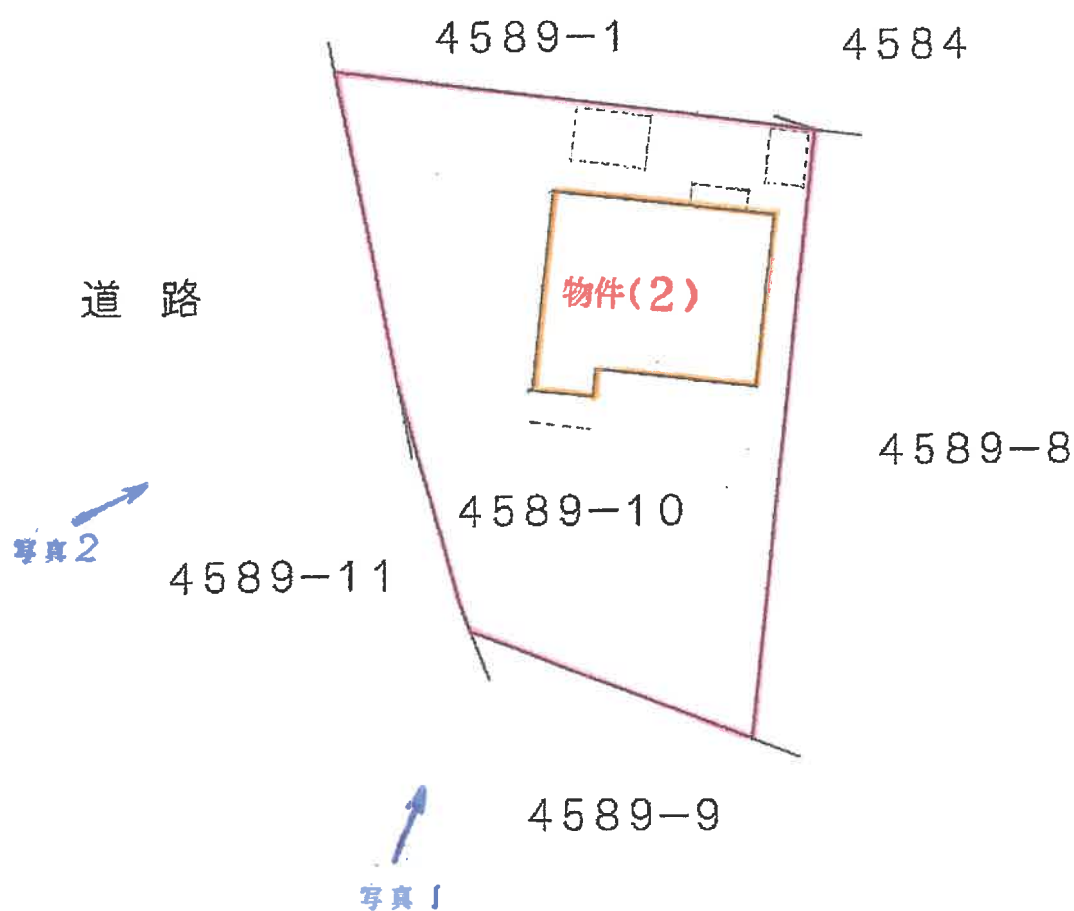
イ 4589-6 ハ 4684-3 ホ 4688
ロ 4684-1 ニ 4684-7 ヘ 4652-2

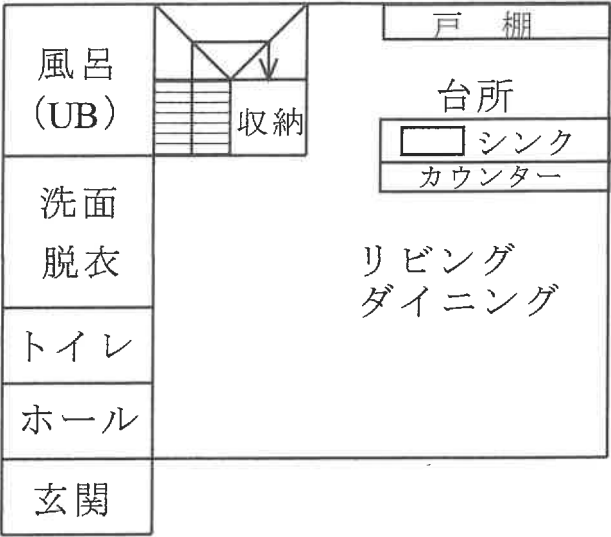


建物配置図

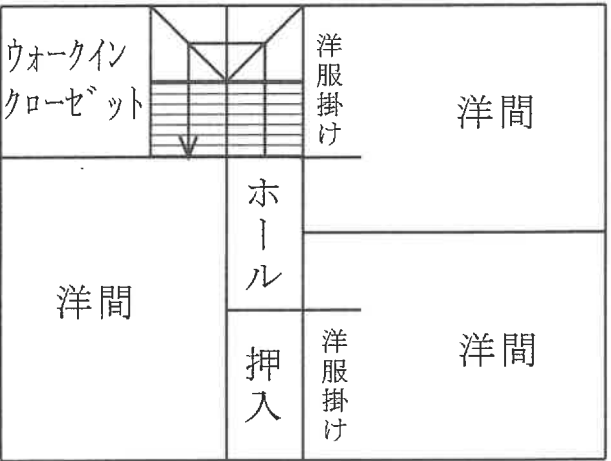


縮尺 $\frac{1}{250}$





1 階



2 階

写真1



写真2

