

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）
1～5	1,317,000 1,053,600	一括	263,400	24,698	0
1	9,000				
2	56,000				
3	195,000				
4	661,000				
5	396,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 | 番 | 9 7 0 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2. 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 | 番 | 9 7 6 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 6 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 | 番 | 9 7 6 2 番 4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 5 5 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 | 番 | 9 7 6 2 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8 6. 2 3 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 駒ヶ根市赤穂 9 7 6 2 番地 5

家屋 番号 9 7 6 2 番 5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9 1 . 0 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 | 9703番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.52平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 | 番 | 9762番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 16平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 | 番 | 9762番4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 55平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 | 番 | 9762番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 286.23平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 駒ヶ根市赤穂9762番地5

家屋 番号 9762番5

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 91.09平方メートル



令和7年(ヌ)第4号
令和7年6月20日受理
令和7年7月29日提出
(評価人 今牧一宏)

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 | 9 7 0 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2. 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 9 7 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 9 7 6 2 番 4 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 5 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 9 7 6 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6. 2 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 9 7 6 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 9 7 6 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

(1 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 91.09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、2、3、4	
現 況 地 目	■宅地(物件1、2、3、4) ☐	
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	物件4の南東角付近に屋根付きカーポート(間口約5.6m×奥行約3.6m)が設置されている 物件2と4の境目付近に電柱が1基立てられている	
建 物	物件5	
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	建物南西角付近に下屋(約4.6m×3.6m)が建てられている	
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
■B (債務者の母)	1 私は債務者（本件土地建物所有者）の母です。本件建物に債務者と2人で住んでいます。 2 本件建物（物件5）は、ここ5年以内にトイレやお風呂等をリフォームしています。 3 本件建物に雨漏りや白アリの被害はありません。リフォームしてからは水回り等の設備にも特段の不具合はありません。 4 本件土地（物件1から4）の境界について、隣地の所有者の方たちとトラブルになったことはありません。 5 建物の玄関横にあるカーポートは債務者が建てました。建物の南側の下屋も債務者が建てました。 6 本件建物内で犬と猫を1匹ずつ飼っています。 (令和7年7月10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から4（本件土地）は、一体の土地として、物件5（本件建物）の敷地及び公道からの通路として利用されている（以下、物件1から3を「本件通路部分」、物件4を「本件敷地部分」という。）。現地において、各土地間の境界は判然としない。 3 本件通路部分の北側で接する地番「9703 番4」の土地は駒ヶ根市が所有する公衆用道路（390 m²）である。また、本件敷地部分の南側で接する地番「9709 番2」の土地は東海旅客鉄道株式会社が所有する鉄道用地（794 m²、J R飯田線軌道敷の一部）である。 4 本件土地は、本件通路部分を介して北側で前記の公衆用道路と等高に接している。西側は隣地側が高く、コンクリート擁壁やフェンスが築かれている。東側は概ね等高に接しており、隣地側に低いコンクリート擁壁やフェンスが築かれ、一部生垣となっている。南側は崖地となっている。 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（B談）が、新築後30年以上が経過し、トイレや水回り等のリフォームを行っているものの、建物全体の老朽化が進んでいると思われる。 6 本件建物内で大型犬1匹と猫1匹が飼われており、動物臭が若干感じられる。 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、3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) 11:00-11:15	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年7月1日(火) 9:20-9:30	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書請求
令和7年7月10日(木) 15:00-15:40	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■B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

(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	所在地	駒ヶ根市赤穂				地番	9703番5			
出力縮	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16日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：24-1

(1/2)

A3をA4に縮小

(6 枚目)

ア 9707-4
カ 9647-7
キ 9647-1
ク 9658-7
コ 9658-5

A3をA4に縮小

登記年月日：平成7年2月11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。
(長野県地方事務局伊那支局管轄)
令和7年4月16日 東京法務局立川出張所

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：24-2

149637

地積測量図
土地所在図

地番	8703-5 9703-6	9703-7 -3
土地の所在	駒ヶ根市赤穂	

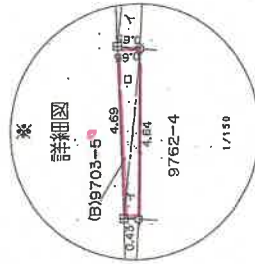
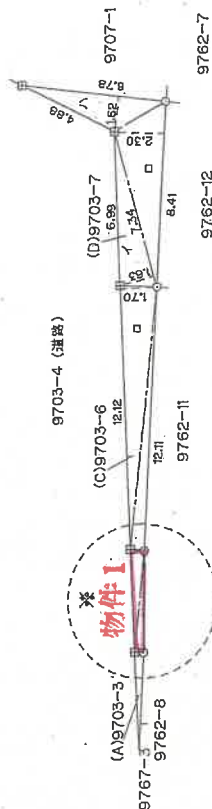
地番 (A)9703-3
41.63 - 21.1454
= 14.23775
= 3.725
= 3.72 m²

物件1

地番 (B)9703-5
41.63 - 21.1454
= 14.23775
= 3.725
= 3.72 m²

地番 (C)9703-6
41.63 - 21.1454
= 14.23775
= 3.725
= 3.72 m²

地番 (D)9703-7
41.63 - 21.1454
= 14.23775
= 3.725
= 3.72 m²



境界点の座標	
コンクリート杭	
境界点の座標	

作製者

(平成7年1月12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

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。
(長野地方支務局伊那支局管轄)
令和7年4月16日 東京法務局立川出張所

登記書

(9枚目)

A3をA4に縮小

149665

68.30

地積測量図

9762-9

地番

駒ヶ根市赤穂

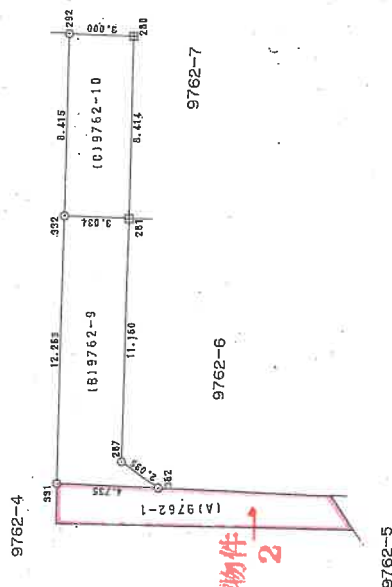
土地の所在

地積測量点 (C) 9762-10 座標 X Y
281 132.541
280 140.947
292 141.129
332 132.724
座標 X Y
1.504
1.126
4.120
4.532
X-X
-3.406
2.616
3.406
-2.616
座面積
25.38 m²

地積測量点 (B) 9762-9 座標 X Y
362 120.143
287 121.396
281 132.541
382 132.724
331 120.476
座標 X Y
0.409
2.088
1.504
4.532
5.132
X-X
-1.044
-1.095
2.444
3.528
-4.123
座面積
37.97 m²

測算 (A) 9762-1
80 - 25.381048 - 37.971828
= 16.547124
地積 16.54 m²

物件2



凡例

境界点	境界点の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭

作製者

平成6年8月8日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成6年8月30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。
(長野地方支務局伊那支局管轄)
令和7年4月16日 東京支務局立川出張所

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：24-4

149666



6.8.30

地積測量図
土地所在図

地番	9762-11
土地の所在	駒ヶ根市赤穂

地積点
332
292
279
340
339

座標 X
4.532
4.120
7.115
7.491
7.642

座標 Y
132.724
141.129
141.311
135.323
132.913

X-X
-3.523
3.553
3.327
-0.527
-2.559

面積
-457.453928
964.536207
476.399381
71.315221
-333.289567
331.47314
25.733657
25.733657

地積点
329
331
332
339

座標 X
8.402
5.132
4.532
7.642

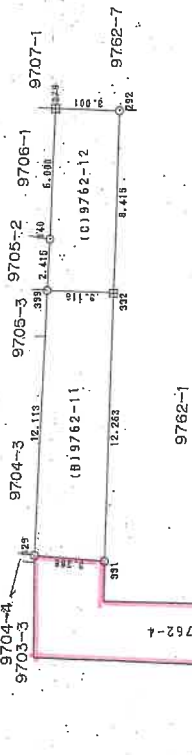
座標 Y
120.824
120.476
132.724
132.913

X-X
-2.510
-3.870
2.510
3.870

面積
-303.263240
-466.243120
393.137240
514.373310
78.000190
39.000095
39.000095

物件 3

地番 (A)9762-4
120 - 25.733657 = 39.000095
面積 55.266248
55.26 m²



物件 3

境界点の種類	例
中	コンクリート杭
外	プラスチック杭

作製者

平成6年8月8日作製

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

149663

地積測量図

62/12/14

地番 9762-5、-6、-7

土地の所在 駒ヶ根市赤穂

A 地番 9762-1
座標 X 286.234528 - 291.526556
座標 Y 973.000000 - 973.832920
面積 251.405996

B 地番 9762-5
座標 X 286.234528 - 291.526556
座標 Y 973.000000 - 973.832920
面積 251.405996

C 地番 9762-6
座標 X 286.234528 - 291.526556
座標 Y 973.000000 - 973.832920
面積 251.405996

D 地番 9762-7
座標 X 286.234528 - 291.526556
座標 Y 973.000000 - 973.832920
面積 251.405996

辺号
1. 1.72
2. 18.13
3. 14.80
4. 1.26
5. 3.78
6. 14.39
7. 18.39

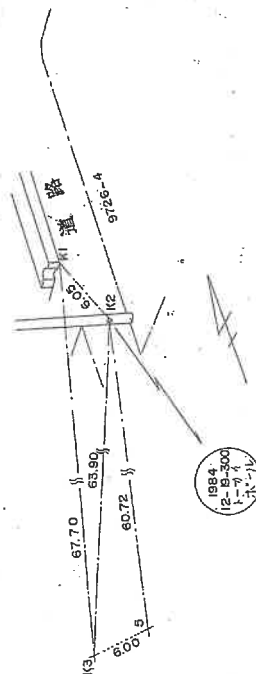
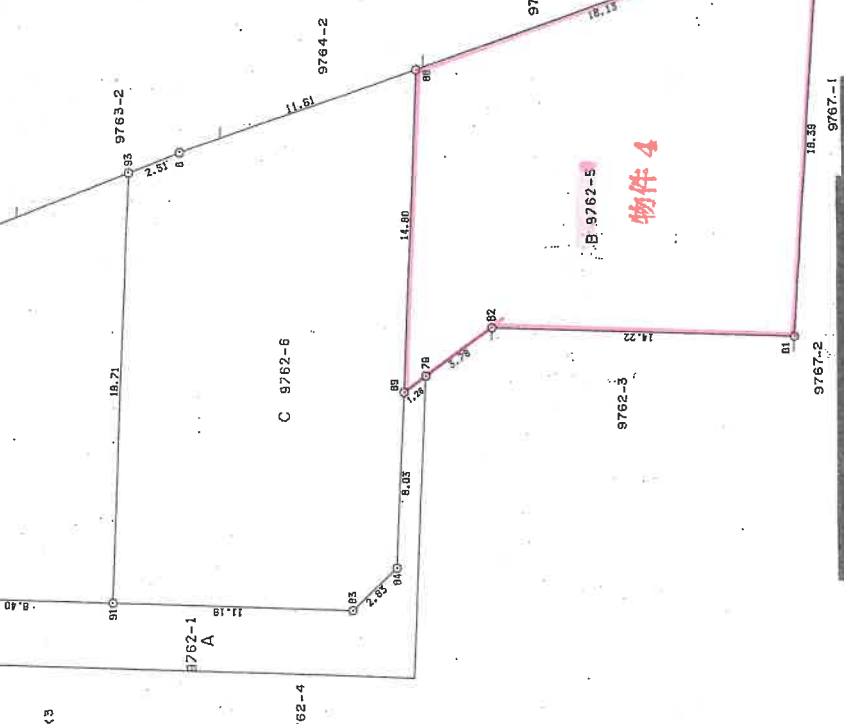
辺号
1. 1.81
2. 19.71
3. 11.16
4. 8.03
5. 14.80

辺号
1. 1.81
2. 19.71
3. 11.16
4. 8.03
5. 14.80

面積
638.272106
139.476452
-139.476452
-231.526556
22.700360
522.700360
286.234528
286.234528

面積
181.534380
-22.700360
-52.068813
-32.068813
19.716820
142.253112
349.253112
583.526556
291.526556

面積
40.145189
274.250400
235.198535
-19.461835
-41.516339
-17.103672
31.294719
502.811982
251.405996



5. K3: コンクリート杭
他点: プラスチック杭

和72年11月28日作製

作製者

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16日

東京法律事務所

登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年7月20日

これは図面に記載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16日

東京法務局立川出張所

登記官

(12枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：24-6

164700 各 階 平 面 図

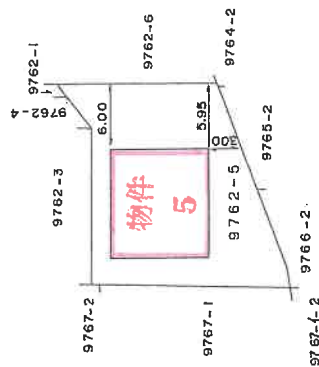
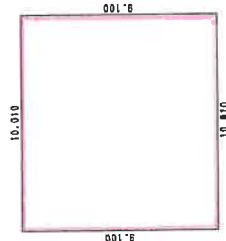
家屋番号 9762番5

建物の所在 岡ヶ崎市赤羽9762番地5

建 物 図 面

物件 5

一階
10.010 X 9.100
計 91.091000
床面積 91.09 m²



作 製 者

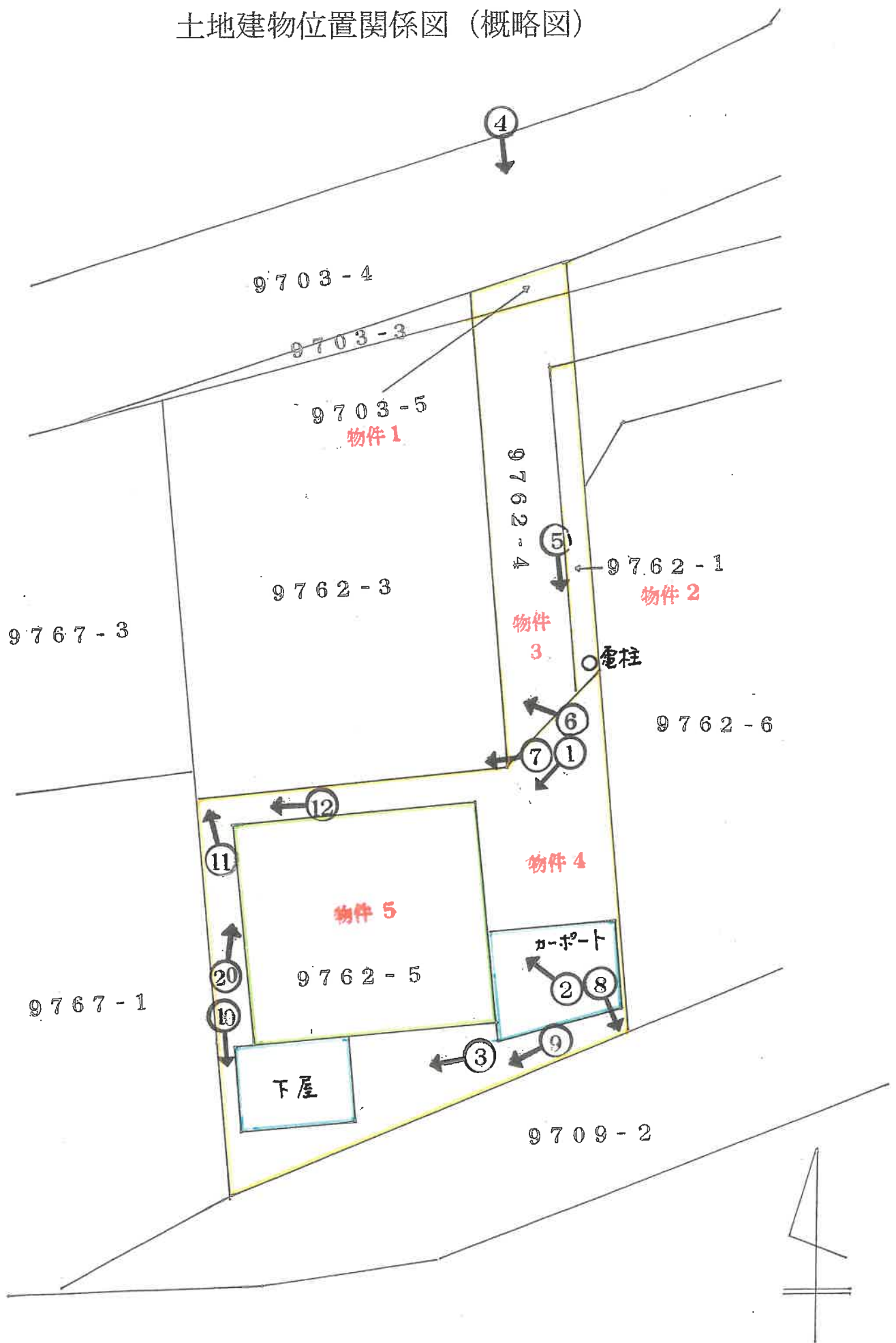
縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

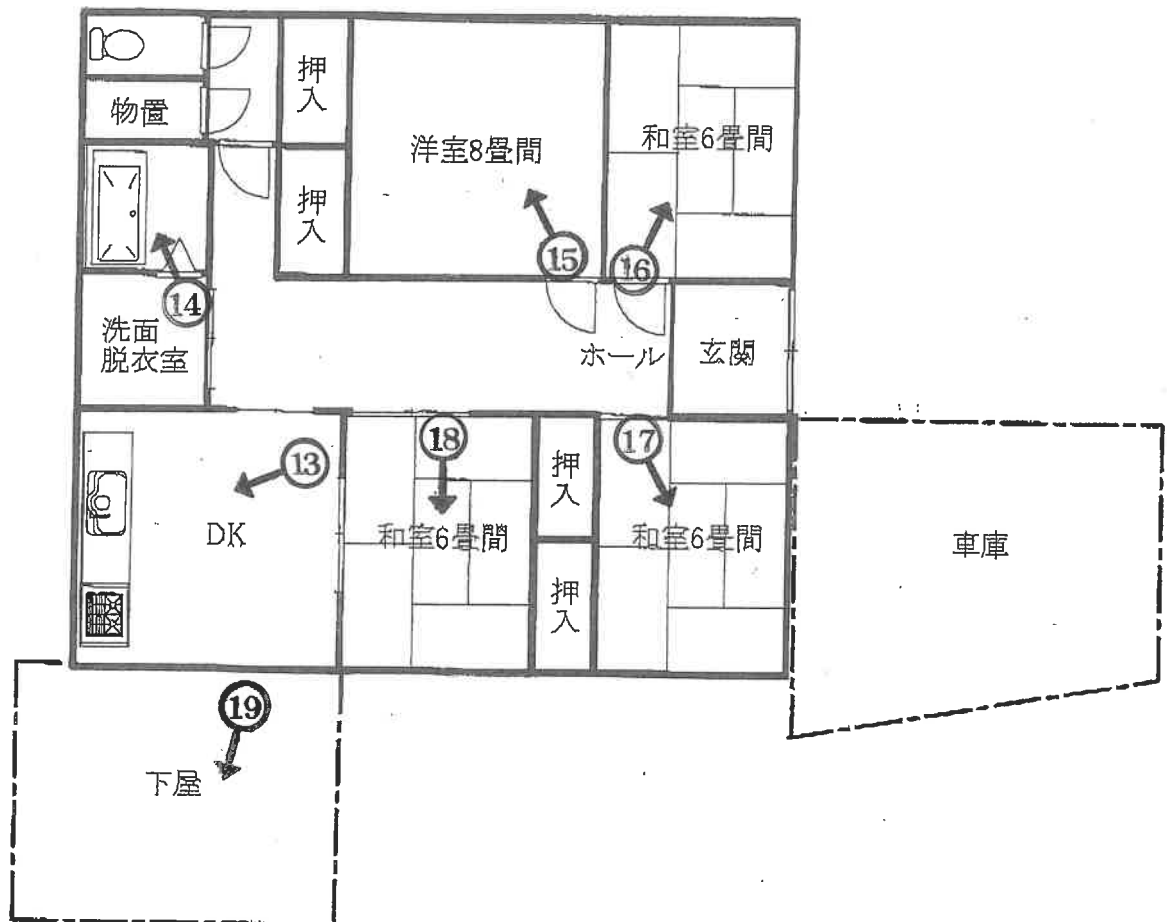
土地建物位置関係図（概略図）



(13 枚目)

←○ 撮影場所・方向

建物間取図（概略図）





NO. 1

撮影日:令和7年6月30日

本件建物 (物件5)



NO. 2

撮影日:令和7年6月30日

前同



NO. 3

撮影日:令和7年7月10日

本件建物南西側の下屋

(15枚目)



NO. 4

撮影日:令和7年6月30日

本件通路部分 (物件1～3)



NO. 5

撮影日:令和7年6月30日

前同



NO. 6

撮影日:令和7年7月10日

本件通路部分西側境界



NO. 7

撮影日:令和7年7月10日

本件敷地部分 (物件 4)

北側境界



NO. 8

撮影日:令和7年7月10日

本件敷地部分南東角境界



NO. 9

撮影日:令和7年7月10日

本件敷地部分南側の状況



NO. 10

撮影日:令和7年7月10日

本件敷地部分西側境界

(南西角方向)



NO. 11

撮影日:令和7年7月10日

本件敷地部分北西角



NO. 12

撮影日:令和7年7月10日

本件敷地部分北側境界

(北西角方向)



NO. 13

撮影日:令和7年7月10日

本件建物（物件5）内

（以下、No.18まで）



NO. 14

撮影日:令和7年7月10日



NO. 15

撮影日:令和7年7月10日



NO. 16

撮影日:令和7年7月10日



NO. 17

撮影日:令和7年7月10日



NO. 18

撮影日:令和7年7月10日

(20枚目)



NO. 19

撮影日:令和7年7月10日

本件建物南西角付近の

下屋の内部



NO. 20

撮影日:令和7年7月10日

給湯設備

令和7年（ヌ）第 4 号
令和7年7月10日現地調査
令和7年7月24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

今牧 一宏

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 9 7 0 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2. 5 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 9 7 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 9 7 6 2 番 4 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 5 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 9 7 6 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6. 2 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 9 7 6 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 9 7 6 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 91.09平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,317,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,000円
物件2 (土地)	金 56,000円
物件3 (土地)	金 195,000円
物件4 (土地)	金 661,000円
物件5 (建物)	金 396,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～4の内訳価格は物件5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5の建物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 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
5	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		
	特になし		

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1～4）

(1) 付近の環境等

位 置 ・ 交 通	JR飯田線「伊那福岡」駅の南方約1,500m(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地の背後で一般住宅等が建ち並ぶ新興住宅地域	
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 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 無指定 60% 200% なし 駒ヶ根市景観計画周辺田園・河岸段丘地域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件1 2.52㎡（登記数量） 物件2 16㎡（登記数量） 物件3 55㎡（登記数量） 物件4 286.23㎡（登記数量） 合計 359.75㎡ ほぼ旗竿状(いわゆる袋地)の中間画地 間口 約4.6m 奥行 約39m 概ね平坦地 有効宅地部分である物件4につき、北側隣接地に対しておよそ0.5m低く、西側隣接地に対しておよそ1.5m程度低く、東側隣接地に対して概ね等高に、それぞれ接している。
接 面 道 路 の 状 況	北側 現況幅員約5m内外の舗装市道(Ⅱ-5辻沢線)に対して等高に接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～4の土地所有者が同土地上に同5の建物を、それぞれ所有し占有している。建物の配置状況は附属資料建物図面・各階平面図写並びに土地建物位置関係図のとおり。その他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 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 有
特 記 事 項	南側でJR飯田線の鉄道用地(地番9709番2、地目:鉄道用地、地積:794㎡、所有者:東海旅客鉄道株式会社)に接している。	

2 ① 建物の概況及び利用状況（物件5）

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1年6月20日 新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	外 壁	カラーサイディング、モルタル外
	内 壁	ビニルクロス、合板、板張り外
	天 井	ビニルクロス、合板外
	床	畳、縁甲板、フローリング、ビニルタイル、角タイル外
	設 備	電気、給排水、換気、上下水道、LPG、ヒートポンプ
	そ の 他	その他詳細不明
床面積（現況）	91.09㎡（登記記載と同じ）	
	延べ	91.09㎡
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	居宅（4DK）
	間 取 り	添付「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用・占有している。	
特 記 事 項	屋内にて大型犬（ゴールデンレトリバー）1頭並びに猫1匹を飼育しており、1階玄関ホール付近の柱、壁紙等に相応の損傷部分が見受けられた。所有者の家族（母親）によれば、ここ5年以内のうちに浴室並びにトイレ等の水周りにつき、リフォーム工事を施しているとのこと。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 1～4（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	共有持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	11,600	0.68	2.52	－	1.0	20,000
2	11,600	0.68	16	－	1.0	126,000
3	11,600	0.68	55	－	1.0	434,000
4	11,600	0.68	286.23	－	0.65	1,468,000
合 計						2,048,000

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：旗竿状敷地△30%、周辺隣接地との高低差△3%、合計(相乗積)△32%

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 5(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	共有持分 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
5	170,000	91.09	-	0.028	430,000.

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1年、残価率 3%、観察減価率 △50%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 37\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 50\%) \div 0.028 \end{aligned}$$

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、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	20,000	0.25	法定地上権	5,000
2	126,000	0.25	法定地上権	32,000
3	434,000	0.25	法定地上権	109,000
4	1,468,000	0.25	法定地上権	367,000
合 計				513,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ,1②オ) 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	20,000	－ 5,000	1.00	1.00	0.60	9,000
2	126,000	－ 32,000	1.00	1.00		56,000
3	434,000	－ 109,000	1.00	1.00		195,000
4	1,468,000	－ 367,000	1.00	1.00		661,000
5	430,000	＋ 513,000	1.00	0.70		396,000
一 括 価 格 (合 計)						1,317,000

ウ 占有減価修正： なし

エ 市場性修正： 屋内にて大型犬(ゴールデンレトリバー)1頭並びに猫1匹を飼育していることによる心理的嫌悪感による市場性の低減を勘案した。

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 地価調査基準地 (駒ヶ根(県)ー2)

所 在 : 駒ヶ根市赤穂14番1185
価 格 : 15,400 円/㎡
位 置 : JR飯田線「伊那福岡」駅南西方道路距離約1,000mに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 396 ㎡
形 状 : 台形(間口1.2:奥行1)
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南7.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域・1中専(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が散在する新興住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

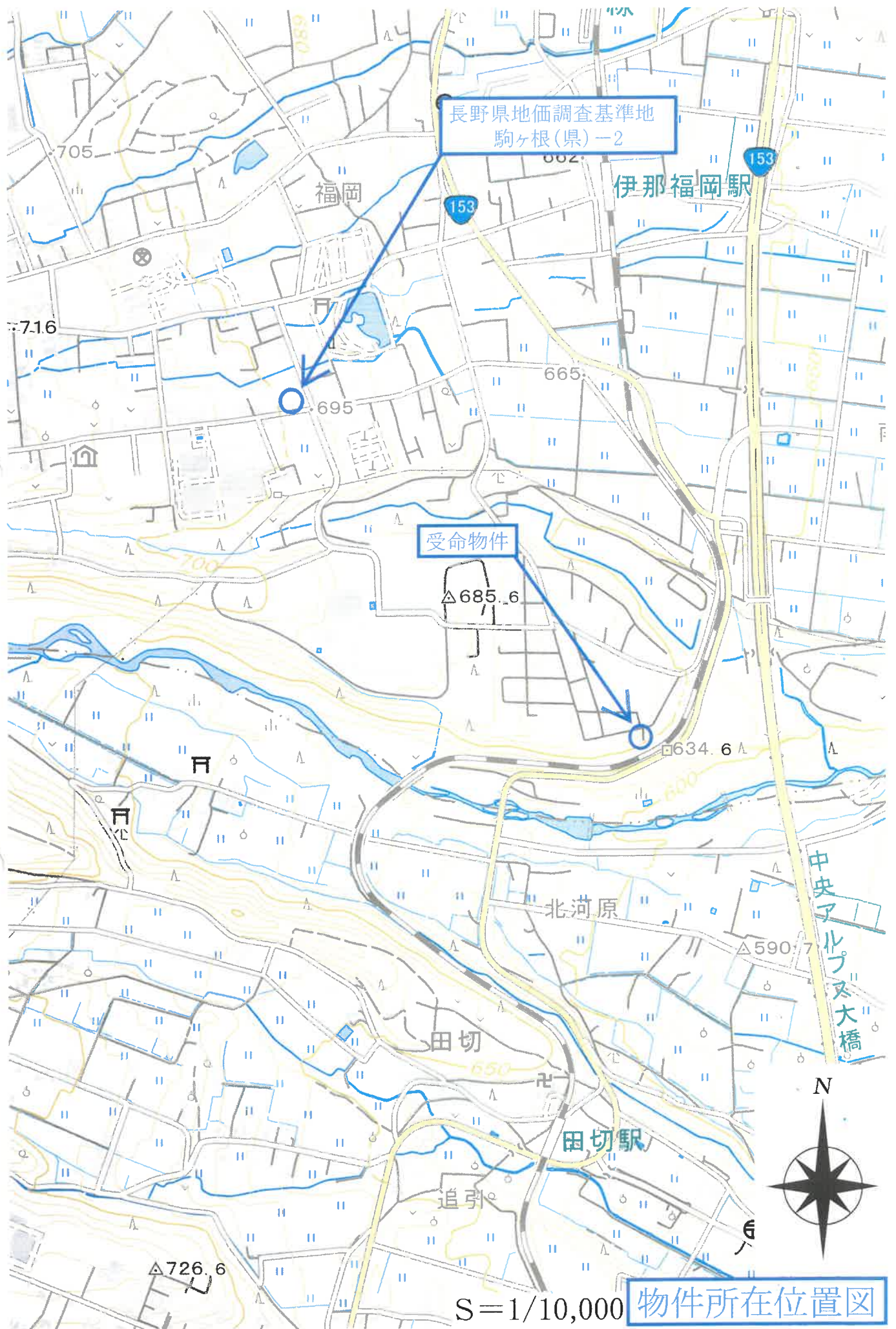
物件1(土地)	14,581 円
物件2(土地)	92,578 円
物件3(土地)	318,239 円
物件4(土地)	1,656,174 円
物件5(建物)	1,263,332 円

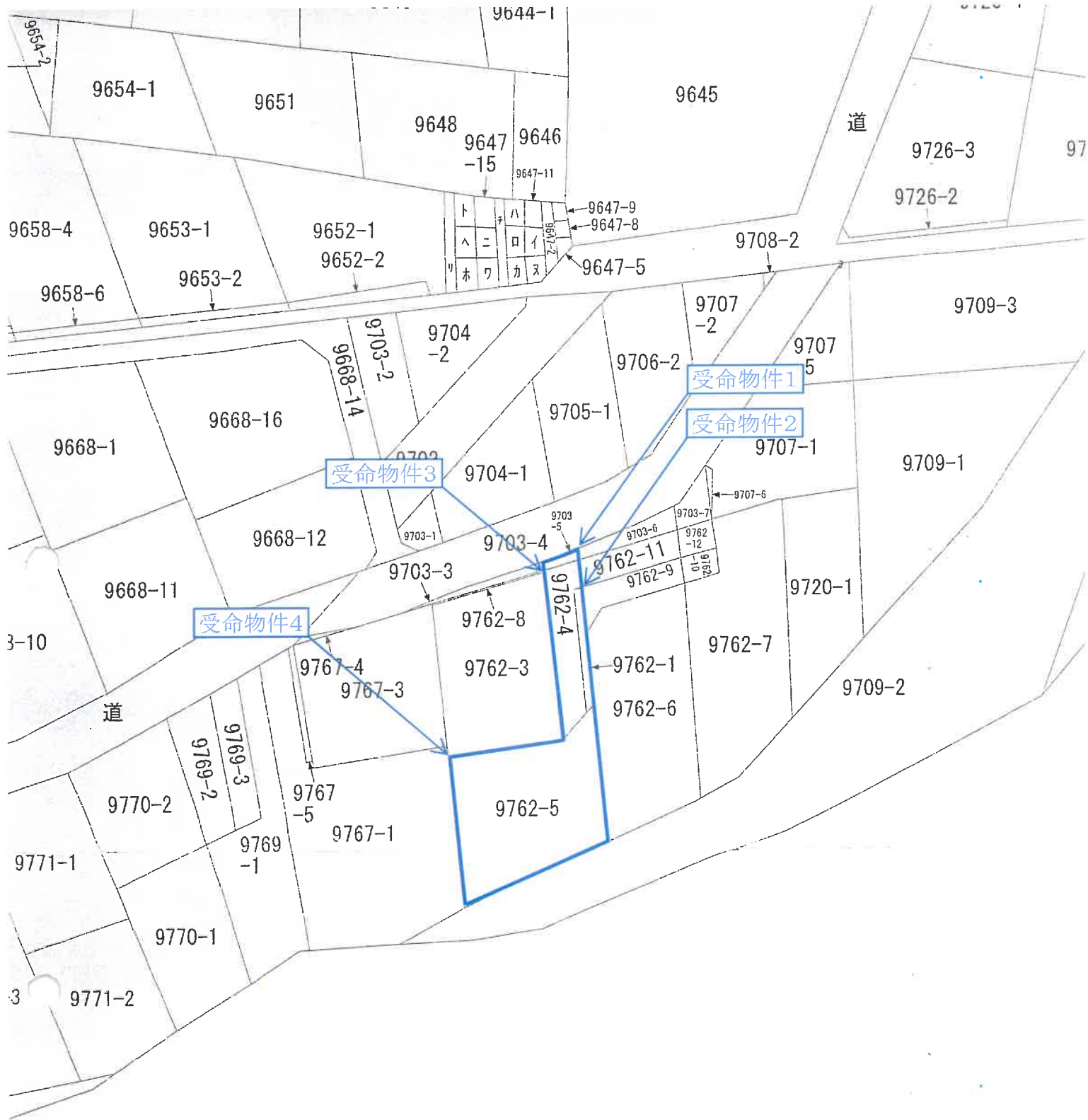
(注)ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なる

第7 附属資料

- 1 物件所在位置図 (出典:地形図データ地理院タイル・国土地理院)
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以上





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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



縮尺: 1/500 公図写

駒ヶ根市赤穂	地番	9703番5
座標系	12	

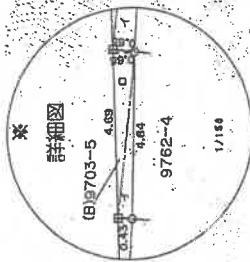
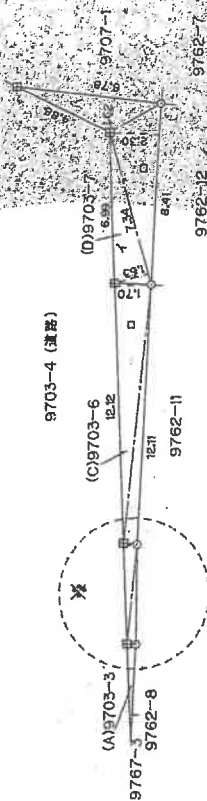
登記年月日：平成29年2月1日

149637

地積測量図
土地所在図

地番	9703-5 9703-7 9703-5
土地の所在	駒ヶ根市赤穂

地番(A)9703-3		面積	14.23775
地積		面積	3.725
地積		面積	3.72
地積(B)9703-5		面積	1.9952
地積		面積	3.0485
地積		面積	3.0437
地積		面積	2.52185
地積		面積	2.52
地積(C)9703-6		面積	7.8715
地積		面積	20.6040
地積		面積	28.4755
地積		面積	14.23775
地積		面積	14.23
地積(D)9703-7		面積	11.9542
地積		面積	19.3430
地積		面積	10.9886
地積		面積	42.2808
地積		面積	21.1454
地積		面積	21.14



測量点の座標	
北緯	
東経	
高さ	
傾斜	
方位	
距離	

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地測量士会連合会印)

A3をA4に縮小 受命物件1

請求番号：24-2

登記官

621214

番地

駒ヶ根市赤穂

1/250

由濟入

A3をA4に縮小

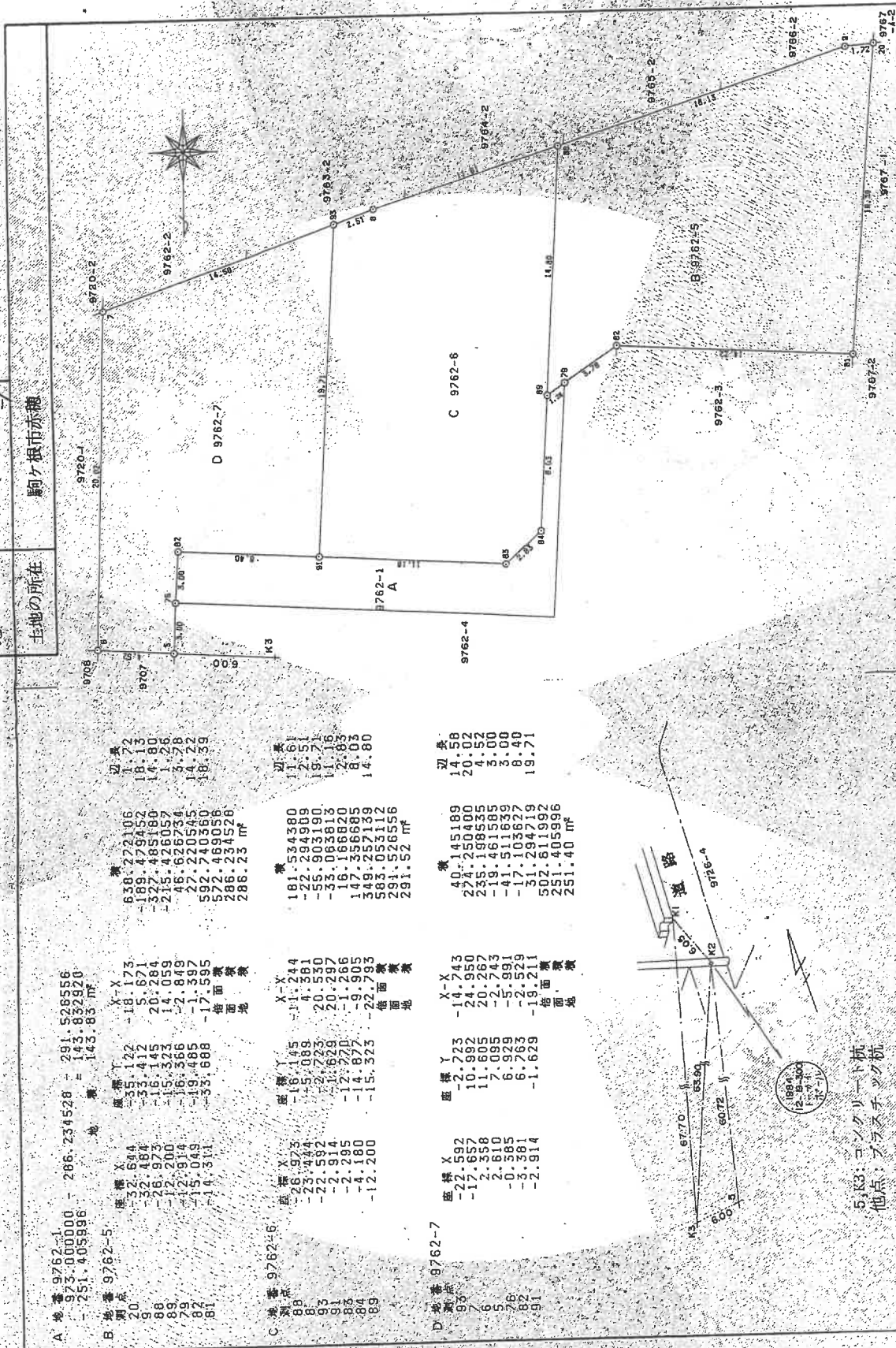
(長野地方法務局伊那支局管轄)

令和7年4月16日

東京法務局立川出張所

登記證

請求番号：24-5



登記年月日：平成6年8月30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。
(長野地方法律局伊那支局管轄)
令和7年4月16日 東京法律局立川出張所 登記官

149665

6.8.30

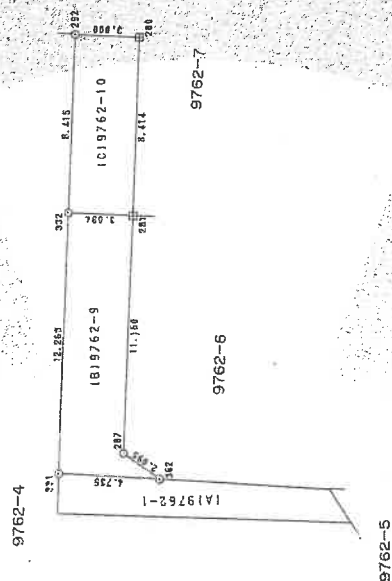
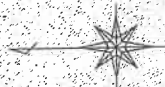
地積測量図
土地所在図

地番	9762-9 9762-10-7
土地の所在	駒ヶ根市赤穂

地番 (C)9762-10-7
地積点
281
280
282
332
座標 X
1.504
1.126
4.120
4.532
座標 Y
132.541
140.947
141.129
132.124
X-X
-3.406
2.616
2.406
3.616
面積換算
25.581018
25.38 m²

地番 (B)9762-9
地積点
362
287
281
332
331
座標 X
0.409
2.098
1.594
4.532
5.132
座標 Y
120.143
121.896
132.571
132.724
120.475
X-X
-3.044
1.095
2.444
3.628
-4.123
面積換算
36.5715292
132.928620
323.930204
481.522672
-496.722548
75.943656
37.971828
37.97 m²

地番 (A)9762-1
80
座標 X
25.381048
座標 Y
37.971828
面積換算
16.647124
16.64 m²



例	境界点の種類の
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年8月30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。

(長野地方法務局伊那支局管轄)

令和7年4月16日

東京法務局立川出張所

製品名

請求番号: 24-4

149666

6. 8. 30

圖 圖
地 積 測 量 所 在 地 生

地番	9762-11 9762-12-4
土地の所在	駒ヶ根市赤穂

[illegible]

X-X 2.22
-3.5283
2.371
0.527
-2.959
路面·横·續·續
路面地

座標 Y
1132.724
1141.129
1141.311
1135.323
1132.913

地點	標高	標高 X
332	4.532	
292	4.120	
279	7.115	
340	7.491	
339	7.642	

X-X 2.22
-3.5283
2.371
0.527
-2.959
路面·横·續·續
路面地

座標 Y
1132.724
1141.129
1141.311
1135.323
1132.913

地址	姓名	年龄	性别	职业	文化程度	政治面貌	备注
339	王	42	男	工人	小学	党员	
339	王	45	男	工人	小学	党员	
339	王	51	男	工人	小学	党员	
339	王	53	男	工人	小学	党员	
339	王	74	男	工人	小学	党员	

低面額	高面額
3.870	2.510
2.510	3.870
-2.510	-3.870
-X-X	

座 額	Y
120.	824
120.	476
132.	724
132.	913

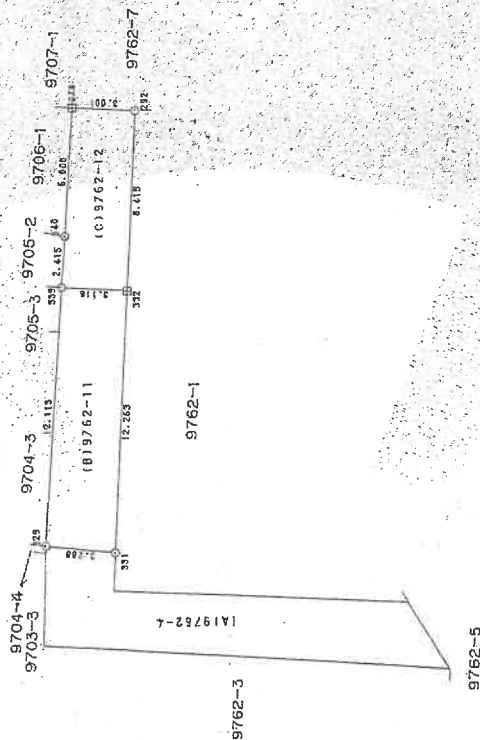
地盤	(B) 9762-11	座標 X	8.402
埋点	329		5.132
埋点	331		4.532
埋点	333		7.642

低面額	高面額
3.870	2.510
2.510	3.870
-	-2.510
-	-X-X

座 額	Y
120.	824
120.	476
132.	724
132.	913

地 管	(A)9762-4	-	25.733657	-	39.000095
	120			=	55.266248
					55.26 m ²

39.00095
55.266248
55.26 m²



10

■	早稲	筆界点の種類
田	コンクリート杭	
×	プラスチック杭	

作者製

人譜

縮尺

1/250

A3をA4に縮小

日本土地家産調査士会連合会

登記年月日：平成1年7月20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。

(長野県地方事務局伊那支局管轄)

令和7年4月16日

東京法務局立川出張所

登記簿

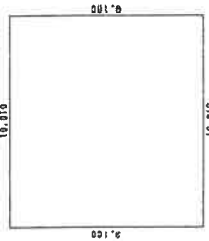
164700 各階平面図

建物図面

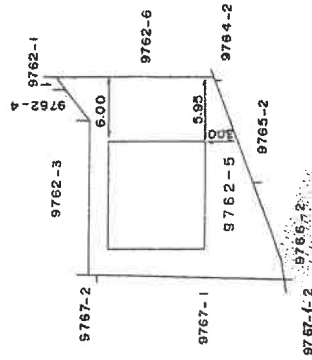
H17.20

家屋番号 9762番5

建物の所在 岡谷県市赤穂9762番地5



一階
10.010 X 9.100
= 91.091000
計
床面積
91.09 m²



作製者

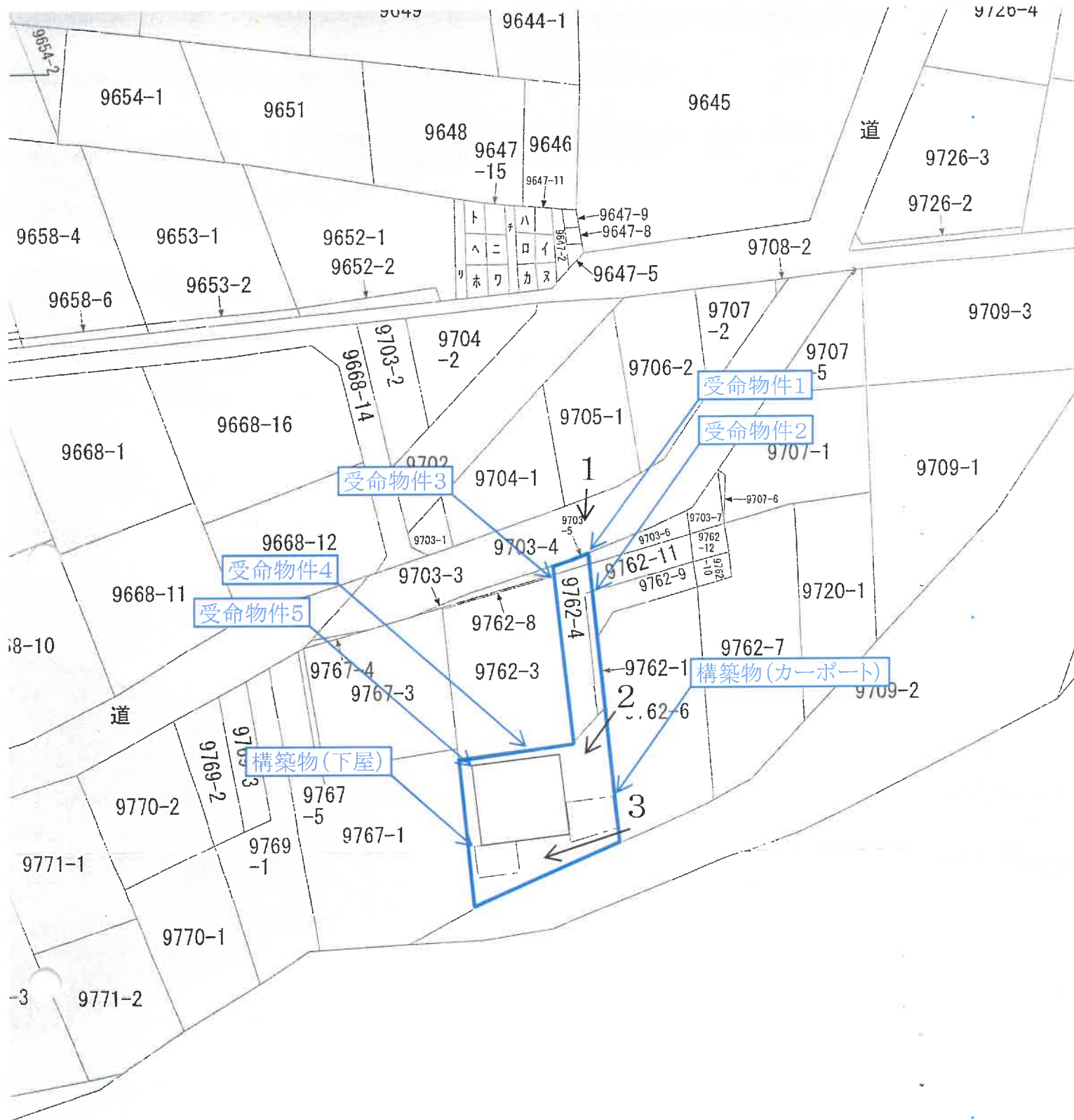
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小 受命物件5



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
面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

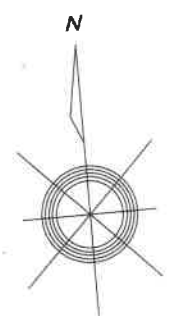
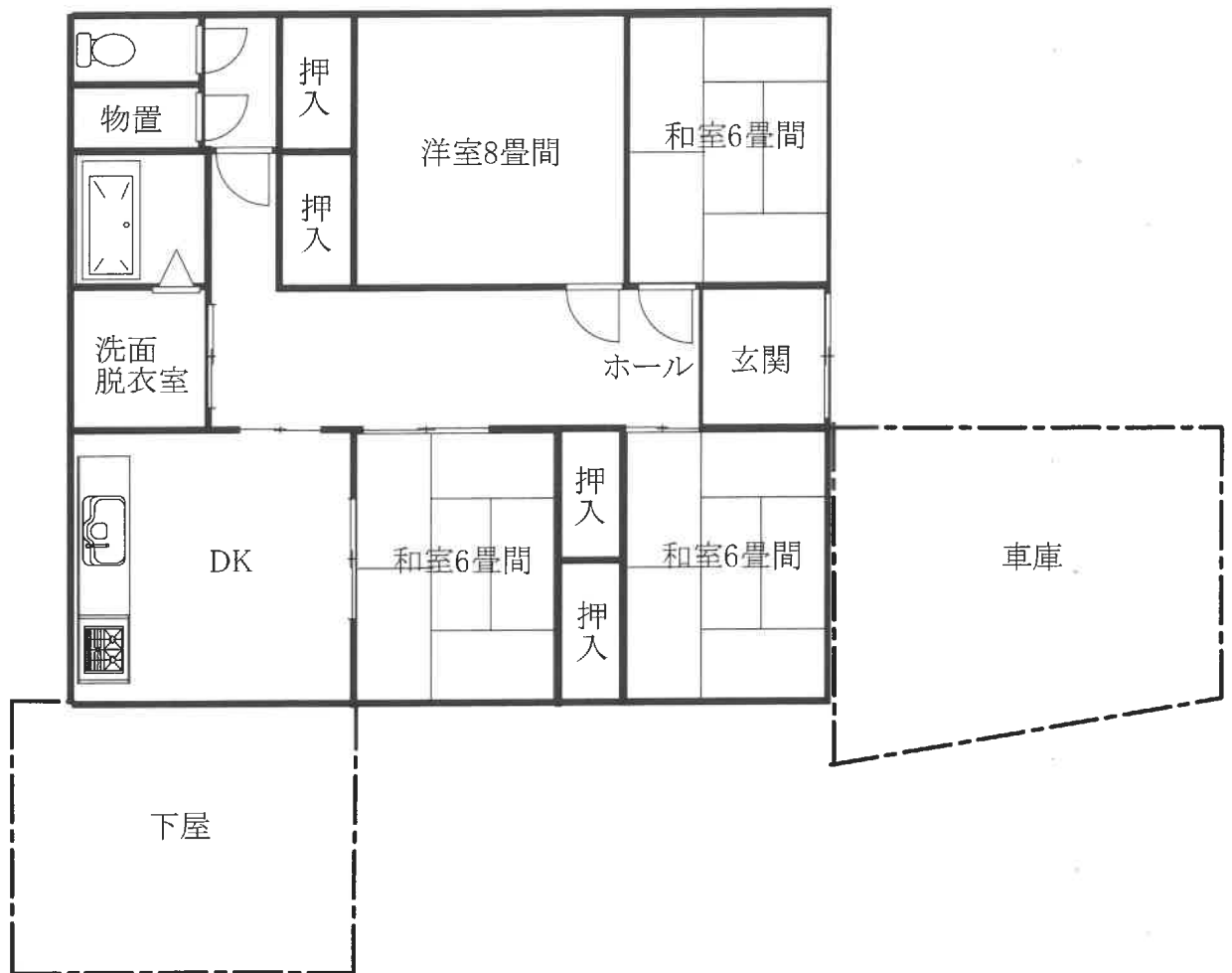
※黒色矢印・番号は写真撮影位置

縮尺:1/500

土地建物位置関係図

駒ヶ根市赤穂

地 番 9703番5



S=1/100

間取り図

