

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12月25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 8年 1月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月 4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 8年 1月23日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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12月25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, 290, 000 1, 832, 000	一括	458, 000	34, 117	0
1	1, 610, 000				
2	680, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字青木
地 番 8 1 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 5 3. 7 4 平方メートル
- 2 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字青木 8 1 2 9 番地 1
家屋 番号 8 1 2 9 番 1
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 1. 1 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3 7. 0 8 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 0. 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月14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 上伊那郡辰野町大字伊那富字青木
地 番 8 1 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 5 3 . 7 4 平方メートル
- 2 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字青木 8 1 2 9 番地 1
家屋 番号 8 1 2 9 番 1
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 1 . 1 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3 7 . 0 8 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 0 . 8 平方メートル



令和7年(ケ)第9号
令和7年9月30日受理
令和7年10月28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 上伊那郡辰野町大字伊那富字青木
地 番 8 1 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 5 3 . 7 4 平方メートル
- 2 所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字青木 8 1 2 9 番地 1
家屋 番号 8 1 2 9 番 1
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 1 . 1 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3 7 . 0 8 平方メートル

(土地・建物用)

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 上記の者が本件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	南西角付近に電柱1基が立っている 電柱の根元付近に消火栓とホース収納庫が設置されている	
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 ☒ ある $\left\{ \begin{array}{l} \text{種類：物置} \\ \text{構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建} \\ \text{床面積：約10.8 m}^2 \end{array} \right.$	
	占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居（空き家）として所有し、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	建物北西角付近に物置（構築物：約3.6m×1.8m）が設置されている 建物南東側にサンルーム（約3.6m×1.8m）が設置されている	
	執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある $\left\{ \begin{array}{l} \text{地方裁判所} \quad \text{支部} \quad \text{令和} \quad \text{年} (\quad) \quad \text{第} \quad \text{号} \\ \text{保管開始日} \quad \text{令和} \quad \text{年} \quad \text{月} \quad \text{日} \end{array} \right.$	
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

(2 枚目)

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、本件土地建物には誰も住んでいません。今年（令和7年）の5月1日に私が退去して以降、ずっと空き家のままです。私は別の場所に引っ越して、家族と一緒に住んでいます。 2 本件土地の境界については、角に杭が打ち込んであり、去年の4月に隣地の方々と確認しています。境界のトラブルはありません。 3 本件土地の道路側の角（北西角）に電柱1基が立っていて、数年に一度、2000円くらいの使用料が振込まれています。 4 電柱の根元にある消火栓とホースの収納庫は、私が本件土地建物に住み始めたころに設置されたものです。以前は、東側の本道脇にあったものを、家が建つからということで、この場所に移してくれました。 5 本件建物は玄関を挟んで東側の一角で美容室をやっていました。直接出入りできるよう、下はコンクリートのたたきでしたが、その後、フローリング材を直接敷き詰めました。美容室をやっていた頃の名残で、天井に照明の取り付け器具やアームを取り付ける鉄骨が残っていたり、角に水回りの配管があったりします。今は、器具や鉄骨の下に天井を張ったり、配管の回りを囲ったりして隠してあります。 6 本件建物内で猫を放し飼いにしていました。最初は2匹だったのが、多い時で20数匹まで増えてしまいました。かわいそうなので、全部面倒を見ていました。そういった次第で、建物内は猫の引っ掻き痕で一杯、排泄物のシミだらけ、臭いも相当にきつい状態です。行政などに相談して引き取ってもらったので、今は1匹もいません。 7 外の物置（附属建物）は、夫が作業所として使うために建てたものですが、親会社の承諾が得られず、作業所としては使われませんでした。その隣の建物（未登記）は、事務所として使うために夫が建てたものです。 8 南側の道路に公共下水道が通っていて、公共樹もありますが、事情があり、接続はされていません。 （令和7年10月7日に聴取した。）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

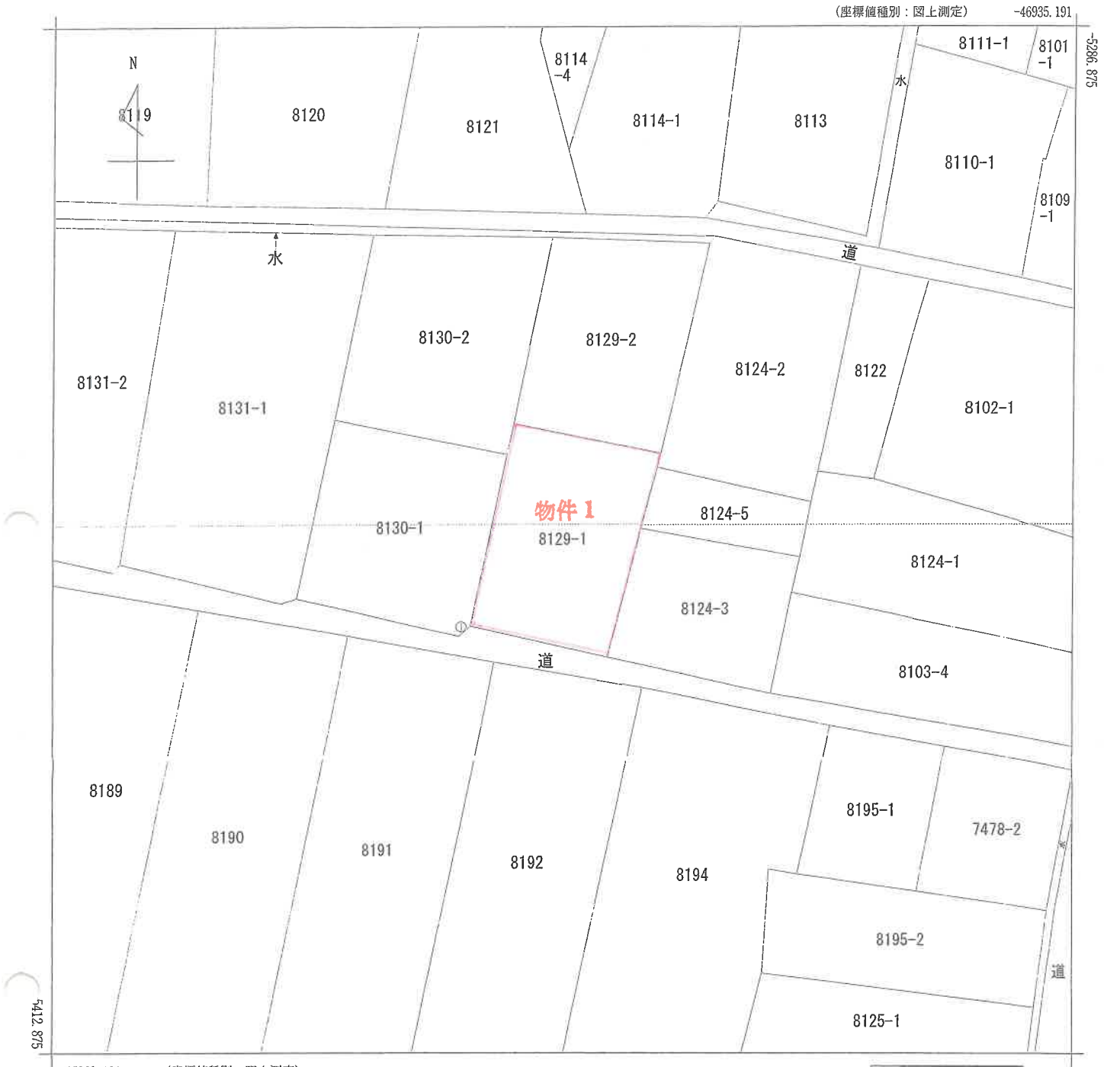
執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、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、おおむね西側に向かって緩やかに上る傾斜地にあり、南側で公衆用道路と接している。西側は隣地が高く、隣地側にコンクリート擁壁が築かれている。東側は本件土地側が高く、低い法面となっている。北側は隣地と等高に接し、境界付近の隣地側に田の畔が築かれている。
- 4 境界については、南東角付近の道路敷に境界を示すと思われる鋲が打設されている。南西角付近のコンクリート擁壁の下に境界標が設置されている。北東角及び北西角については、境界標が設置されているとのことであった（A談）が、現地において、境界標を確認することはできなかった。
- 5 本件建物は店舗（美容室）兼住宅として使用されていた平家の建物であるが、建物内で猫を多頭飼育した影響で、建物内は荒廃した状況で、臭気も強く、現状のままでは、住居としての使用は極めて困難であると言わざるを得ない。なお、調査時、猫の姿は1匹も見かけなかった。
- 6 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7年9月30日(火)	当 庁	■辰野町関係資料請求(郵送)
令和7年10月2日(木) 11:00-11:10	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書・地積測量図請求
令和7年10月7日(火) 16:30-16:50	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年10月14日(火) 13:30-14:20	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が予想されたので、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



-47060.191 (座標値種別：図上測定)
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字伊那富

請求部	所在	上伊那郡辰野町大字伊那富字青木				地番	8129番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成2年10月				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。

登記年月日：昭和58年12月1日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年10月2日 長野地方裁判所伊那支部

(7枚目)

登記官

A3をA4に縮小

282306

各階平面図

家屋番号

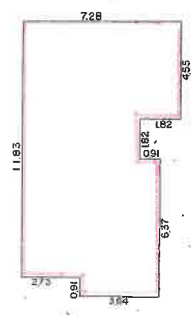
8129番1

建物図面

建物の所在

上伊那郡辰野町大字伊那富字青木8129番地1

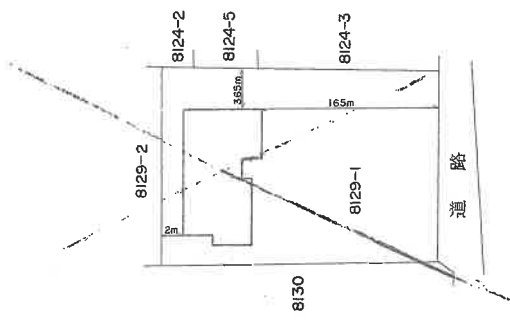
物件2



求積

0.91×8.64= 3.3124
5.46×6.87=84.7802
1.82×5.46= 9.9872
4.55×7.28=33.1240
計 81.1538

床面積=81.15㎡



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

（白作製）
（連合会用紙）

登記年月日：平成14年3月7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7年10月2日 長野地方裁判所伊那支部

(8 枚目)

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：11-2

282305

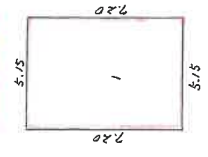
各 階 平 面 図

家屋番号
8129番1

建 物 図 面

建物の所在
上伊那郡辰野町大字伊那郡寄木81-29番地1

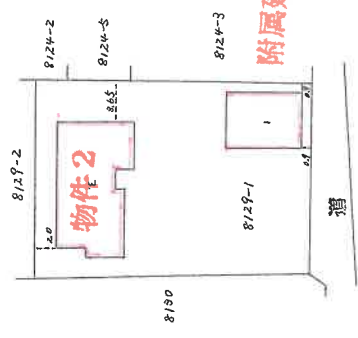
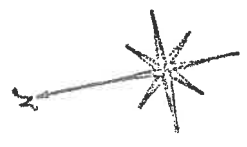
物件2
附属建物1



附属建物1. 床面積計算

$5.15\text{ m} \times 7.20\text{ m} = 37.0800\text{ m}^2$

床面積 37.08 m²



附属建物1

作製者

縮尺

1/250

申請人

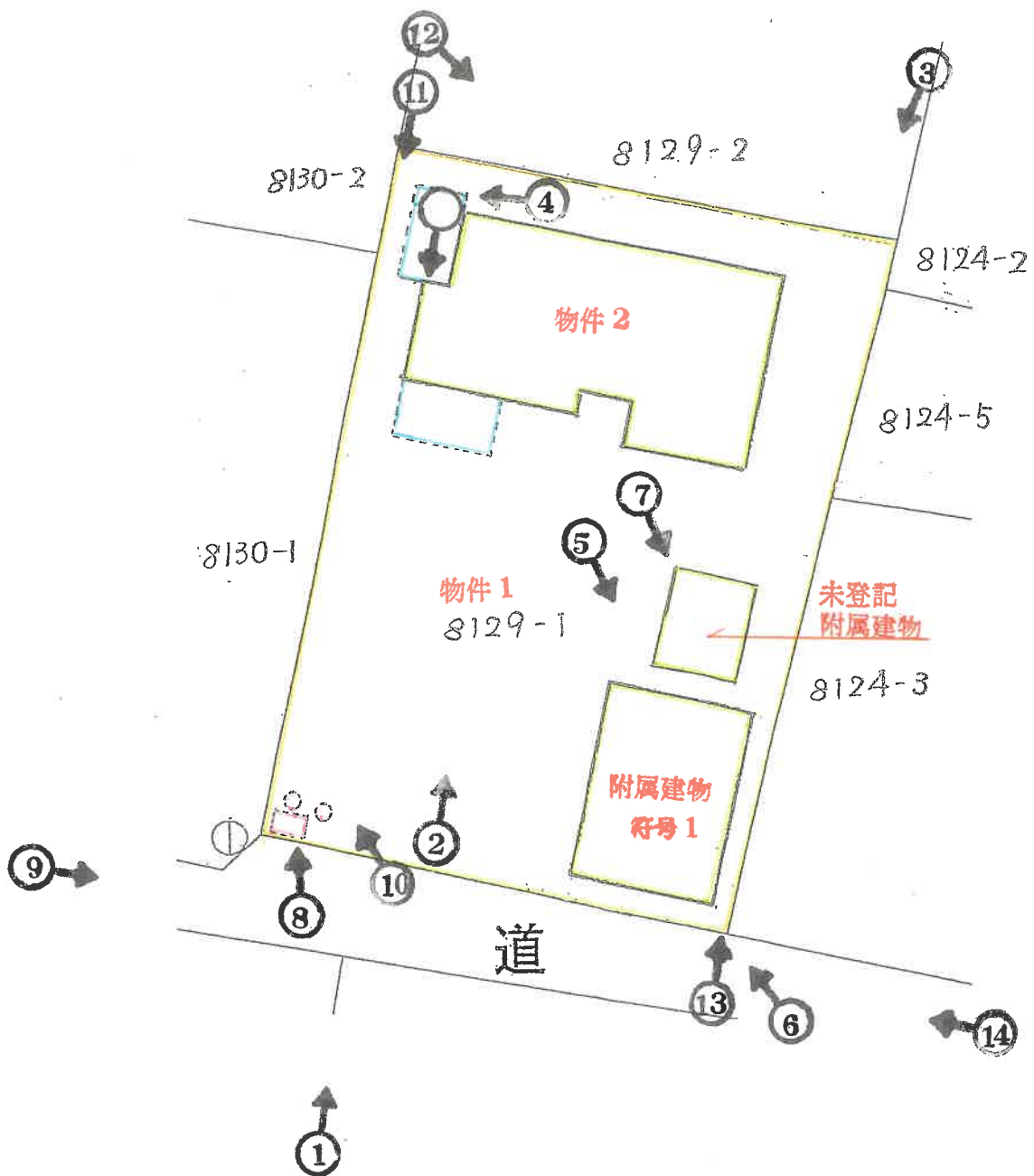
縮尺

1/500

(工作製) 会連合会用紙)

平成14年3月7日登記

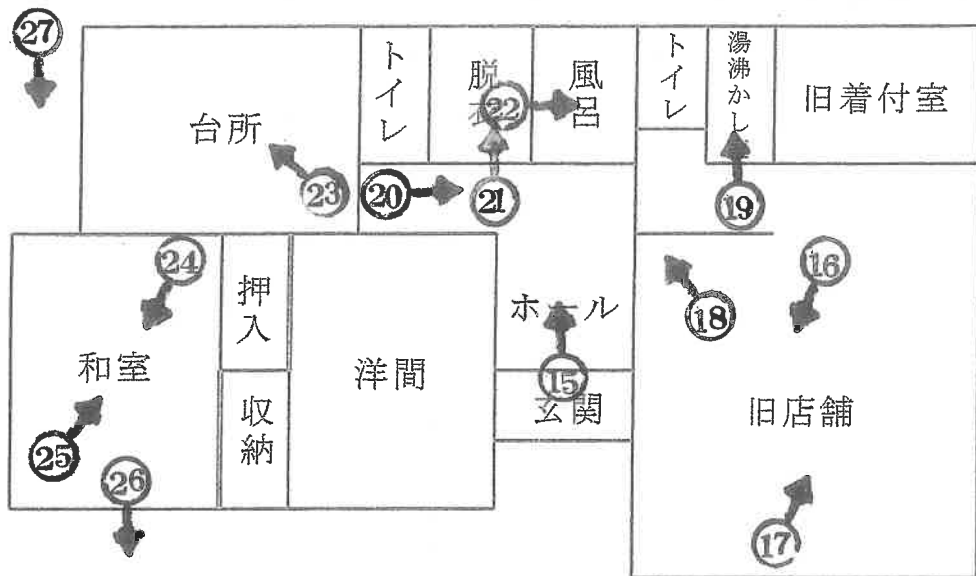
土地建物位置関係図（概略図）



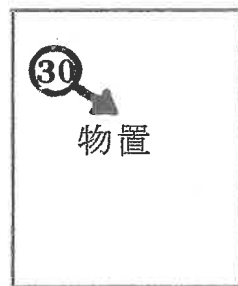
○→印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）

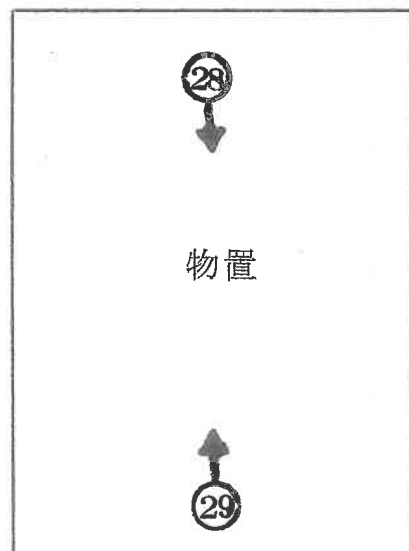
【主である建物】



【未登記附属建物】



【附属建物符号 1】



○→印は写真撮影位置方向番号を示す

NO. 1



撮影日:令和7年10月7日

本件土地建物 全景

NO. 2



撮影日:令和7年10月7日

物件2 主である建物

NO. 3



撮影日:令和7年10月14日

物件 2 主である建物

NO. 4



撮影日:令和7年10月14日

主である建物 北西角の物置 (入口)

(12 枚目)

NO. 5



撮影日:令和7年10月7日

物件2 附属建物符号1と未登記附属建物

NO. 6



撮影日:令和7年10月7日

物件2 附属建物符号1

NO. 7



撮影日:令和7年10月14日

未登記附属建物

NO. 8



撮影日:令和7年10月14日

南西角付近の電柱、消火栓、ホース収納箱

NO. 9



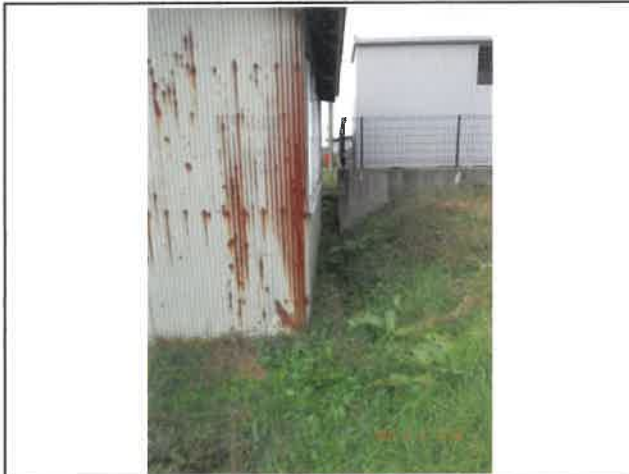
撮影日：令和7年10月14日
南側境界 道路 西側から

NO. 10



撮影日：令和7年10月14日
西側境界 南側（道路）から

NO. 11



撮影日：令和7年10月14日
西側境界 北側から

NO. 12



撮影日：令和7年10月14日
北側境界 北西側から

NO. 13



撮影日：令和7年10月14日
東側境界 南側から

NO. 14



撮影日：令和7年10月7日
南側境界 道路 東側から

NO. 15



撮影日：令和7年10月14日
物件 2 建物内 (以下、No.25まで)

NO. 16



撮影日：令和7年10月14日

NO. 17



撮影日：令和7年10月14日

NO. 18



撮影日：令和7年10月14日
天井の剥がれ

NO. 19



撮影日：令和7年10月14日

NO. 20



撮影日：令和7年10月14日

NO. 21



撮影日：令和7年10月14日

NO. 22



撮影日：令和7年10月14日

NO. 23



撮影日：令和7年10月14日

NO. 24



撮影日：令和7年10月14日

NO. 25



撮影日：令和7年10月14日

NO. 26



撮影日：令和7年10月14日
サンルーム 内部

NO. 27



撮影日：令和7年10月14日
物置（構築物）内部

NO. 28



撮影日：令和7年10月14日
附属建物符号1 内部

NO. 29



撮影日：令和7年10月14日
附属建物符号1 内部

NO. 30



撮影日：令和7年10月14日
未登記附属建物 内部

令和7年（ケ）第9号
令和7年10月14日 現地調査
令和7年11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
矢 崎 敏 臣

第1 評価額

一括価格	
金 2,290,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,610,000 円
物件 2 (建物)	金 680,000 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1～2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 地 番 地 目 地 積	上伊那郡辰野町大字伊那富字 青木 8129 番 1 宅地 453.74 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	上伊那郡辰野町大字伊那富字 青木 8129 番地 1 8129 番 1 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 81.15 m ² 1 物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 37.08 m ²	(未登記附属建物) 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 床 面 積 約 10.8 m ² そ の 他 同左
番号	特 記 事 項		
2	物件 2 の主である建物の南東側に木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置(未登記附属建物)が存する。		

* 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「羽場」駅の南西方約 900m(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後において一般住宅及び農地が混在する地域。	
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 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 用途無指定地域 60% 200% — ・辰野町景観計画 ・土砂災害防止法土砂災害警戒区域(土石流) ・宅地造成及び特定盛土等規制法 宅地造成等工事規制区域 ・防災ハザードマップ【令和6年】によれば、洪水浸水想定区域に指定されていない。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	453.74 m ² 長方形地形 間口：約 17m、奥行：約 26m 西側に向かって緩やかに上る地勢を有している。 特になし
接面道路の状況	南側 現況幅員約 2.6mの舗装町道(1453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 但し、公共桟はあるが建物に接続していない
特記事項	・ 物件 1 の土地の南西隅に消火栓と消防ホースの格納庫が設置されている。 ・ 物件 1 の土地の南西隅に電柱が 1 基設置されている。 ・ 物件 1 の土地の西側隣接地(地番：8130 番 1)側にコンクリート擁壁が存する。	

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	昭和 56 年 8 月 30 日新築 約 44 年 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 サイディング ビニールクロス貼り、繊維壁、ボード貼り ビニールクロス貼り、石膏ボード貼り、数目天井 フローリング、畳 電気、風呂、便所(汲み取り) 特になし
床面積（現況）	81.15 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅・店舗 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	建物所有者が空き家として所有し、占有している。	
特 記 事 項	・ 物件 2 の主である建物の内部は荒れており、猫の多頭飼い(約 20 匹)のため臭いが強く床は汚れている。また、壁には多くのひっかいたような傷があり、臭気と傷によりそのままの状態では使用は不可能である。 ・ 物件 2 の主である建物の旧店舗部分は美容院として使用されていたことから、基礎についてはコンクリートのたたきとなっており、その上にフローリング材が貼られている。 ・ 物件 2 の主である建物の南西側にサンルーム(約 3.6m×1.8m)が設置されている。 ・ 物件 2 の主である建物の北西角付近に物置(構築物：約 3.6m×1.8m)が設置されている。	

区 分	附属建物 符号 1	
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	平成 9 年 5 月 1 日新築 約 28 年 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 金属サイディング貼り あらわし あらわし コンクリート張り 特になし 特になし
床 面 積 (現 況)	37.08 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物置 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	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者が空家として所有し、占有している。	
特 記 事 項	(未登記附属建物) 物件 2 の附属建物符号 1 の北側に未登記附属建物が存する。その概要は下記のとおりである。 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積 約 10.8 m ² 建物所有者が空家として所有し、占有している。尚、間取りについては、附属資料の建物間取図のとおり。	

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	15,000	0.88	453.74	0.6	3,590,000

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：0.88(相乗積) [内訳]規模0.90、セットバック0.98

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、これに観察減価法を中心と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 (主である建物)	185,000	81.15	0.01	150,000
2 (附属建物 符号 1)	120,000	37.08	0.02	90,000
2 (未登記附属建物)	60,000	10.8	0	0
合 計				240,000

イ 現況延床面積 : 物件 2 の主である建物及び附属建物 符号 1 は登記数量により、未登記附属建物は概測数量による。

ウ 現価率 :

(物件 2 の主である建物)

- ・観察減価法を中心に、利用可能期間、経済的残存価値等を考慮して 0.01 と査定。

(物件 2 の附属建物 符号 1)

- ・観察減価法を中心に、利用可能期間、経済的残存価値等を考慮して 0.02 と査定。

(物件 2 の未登記附属建物)

- ・観察減価法を中心に、利用可能期間、経済的残存価値等を考慮して 0 と査定。

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	3,590,000	0.25	法定地上権	900,000

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	3,590,000	- 900,000		1.0	0.6	1,610,000
2	240,000	+ 900,000	1.00	1.0	0.6	680,000
一 括 価 格 (合計)						2,290,000

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（辰野－3）

所 在 上伊那郡辰野町大字伊那富字鞍掛 7675 番 1
価 格 13,200 円/㎡
位 置 JR 飯田線 「羽場」 駅 720m
価 格 時 点 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 204 ㎡
供給処理施設 水道・下水
接 面 街 路 南側幅員 5.9m町道
用 途 指 定 等 用途無指定地域 （建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 農家住宅及び一般住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1	4,759,732 円 （約 10,490 円/㎡）
物件 2（主である建物）	1,040,443 円
物件 2（附属建物 符号 1）	159,662 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



位置図

縮尺 1/10000

県基準地
辰野(県) 3

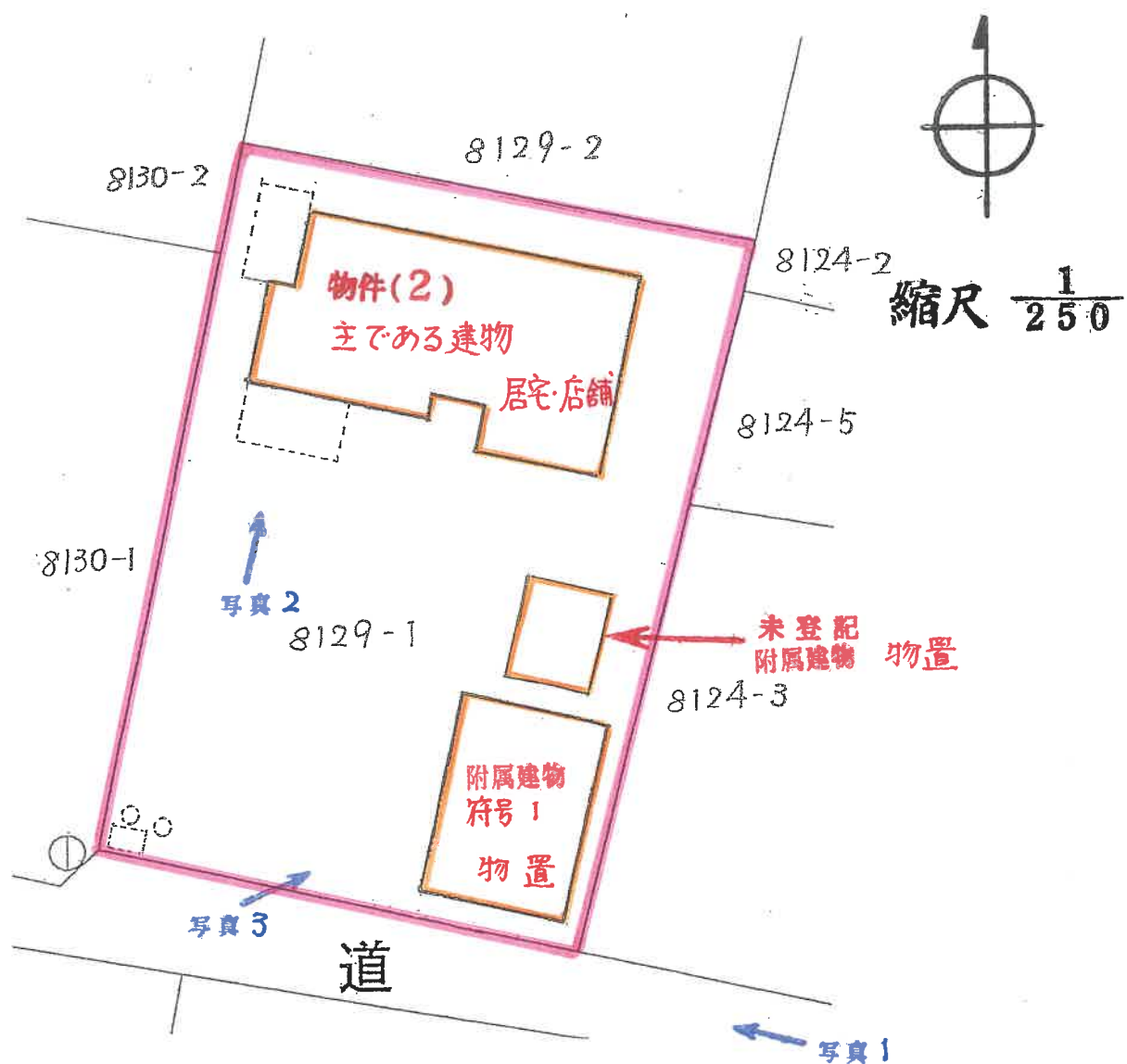
物件(1)・物件(2)

出典：辰野町役場
辰野町図
縮尺 1 : 10000

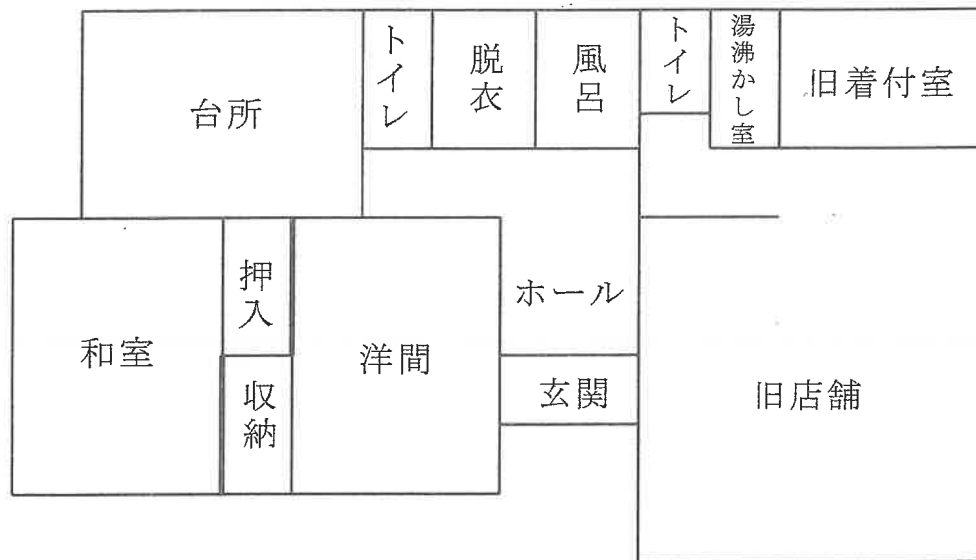
(座標値種別：図上測定)



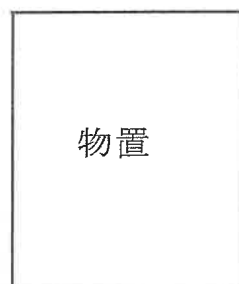
建物配置図



【主である建物】



【未登記附属建物】



【附属建物符号 1】

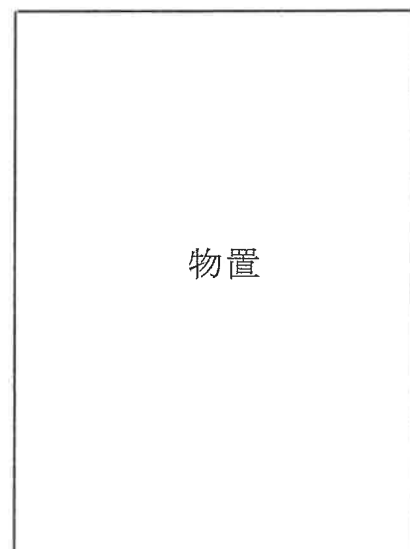


写真1



写真2



写真3

