

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 1 2 月 2 5 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 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 4 5 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 2 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 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 1 2 月 2 5 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	490,000 392,000		98,000	21,461	3,065
	420,000		(法63Ⅱ①申出額)		



物 件 目 録

1 所 在 伊那市荒井 3 6 4 3 番地 4

家屋 番号 3 6 4 3 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 4 . 7 8 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 4 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】

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

本件所有者の相続財産清算人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

本件建物につき、その敷地（地番 3 6 4 3 番 4、地積 2 7 5. 0 9 平方メートルの一部）に関連して、建物収去土地明渡等訴訟における原告勝訴判決が確定している。

《 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 伊那市荒井3643番地4
- 家屋 番号 3643番4
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 34.78平方メートル



令和6年(ヌ)第6号
令和7年5月8日受理
令和7年6月13日提出
(評価人 寺沢秀文)

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 伊那市荒井 3 6 4 3 番地 4

家屋 番号 3 6 4 3 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 4 . 7 8 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル

(建物用〈単独〉)

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)
建 物	物件1
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
占有者及び 占有状況	■建物所有者の相続財産清算人 □その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家)として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	亡Aの相続財産清算人が、財産管理の一環として、本件建物を管理している 北東側の外壁に補修の跡がある 1階南西側のサッシにひび割れがある 建物の南西側にプレハブ物置2棟が設置されている
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
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在	伊那市荒井	
地 番	3 6 4 3 番 4	
地 目	☒ 宅地 ☐	
地 積	2 7 5 . 0 9 m ² (☐ 全部 ☒ 一部)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)	
そ の 他 の 事 項	本件土地の北西側の一角 (約 50 m ²) を駐車場 (4 区画) として第三者に貸している	
■関係人(■B(土地所有者代理人)の陳述/□提示文書の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権	
占 有 開 始 時 期	平成 1 2 年 2 月 1 0 日 (登記記録上の建物新築時)	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成 1 2 年 1 月
	期 間	平成 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現 在 の 契 約 等	期 間	平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契 約 等 当 事 者	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
	借 主	☒ 建物所有者 (亡A) ☐ その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	年額 1 0 万 1 5 0 0 円 毎月末日までに分割払い	
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (円)	
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (□敷金 万 円 □保証金 円)	
特 約 等	☐ 譲渡・転貸を認める	
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和 7 年 6 月現在 金 3 9 万 7 5 4 0 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☒ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☒ 長野地方裁判所伊那支部 令和 5 年 (ワ) 第 3 1 号 ☒ ある ☐ 係属中 ☒ 終局 (原告勝訴 (本件債務名義))	
そ の 他	建物所有者亡Aと土地所有者Bとの間では本土地の賃貸借契約が締結されていたが、賃料の不払いによりBから建物収去土地明渡請求訴訟が提起され、本件建物を収去して本土地を明け渡せとの判決が確定している。	
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	
本土地の賃貸借契約は上記の判決により解除が認められ、本土地の占有権限は無くなったと認められる。買受人が本土地を占有するには、土地所有者との間で賃貸借契約等を締結する必要がある。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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
■C (本件申立債権者B 代理人弁護士)	1 私は本件申立債権者Bの代理人です。Bは本件建物の敷地（目的外土地）の所有者です。 2 本件建物の敷地（目的外土地）はBが亡Aに貸したものです。契約書はないとBから聞いています。 3 Bと亡Aは古くからの知り合いで、Bは債務者のお店の常連だった縁で、債務者に土地を貸したそうです。 4 亡Aの相続人は全員相続を放棄しました。 5 亡Aは本件建物で一人暮らしだったとBから聞いています。 (令和7年5月15日に電話で聴取した。)
■D (亡A相続財産清算人)	1 私は亡Aさんの相続財産清算人に選任されています。 2 私は本件建物の鍵は預かっておらず、建物内の状況については把握していません。 (令和7年5月15日に電話で聴取した。)
■B (本件申立債権者)	1 目的外土地の賃貸借契約書はあると思いますが、荷物に埋もれてしまって、すぐには探し出せません。 2 目的外土地の西側の道路沿いの一部を駐車場として、近所の方に貸しています。亡Aも車一台分を借りていました。 3 亡Aに貸している土地の範囲は、駐車場の部分も含めて一筆の土地全部であると認識しています。 4 目的外土地の南西の角付近に置かれている物置2棟は亡Aが設置したものです。私が設置したものではありません。 (令和7年6月9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

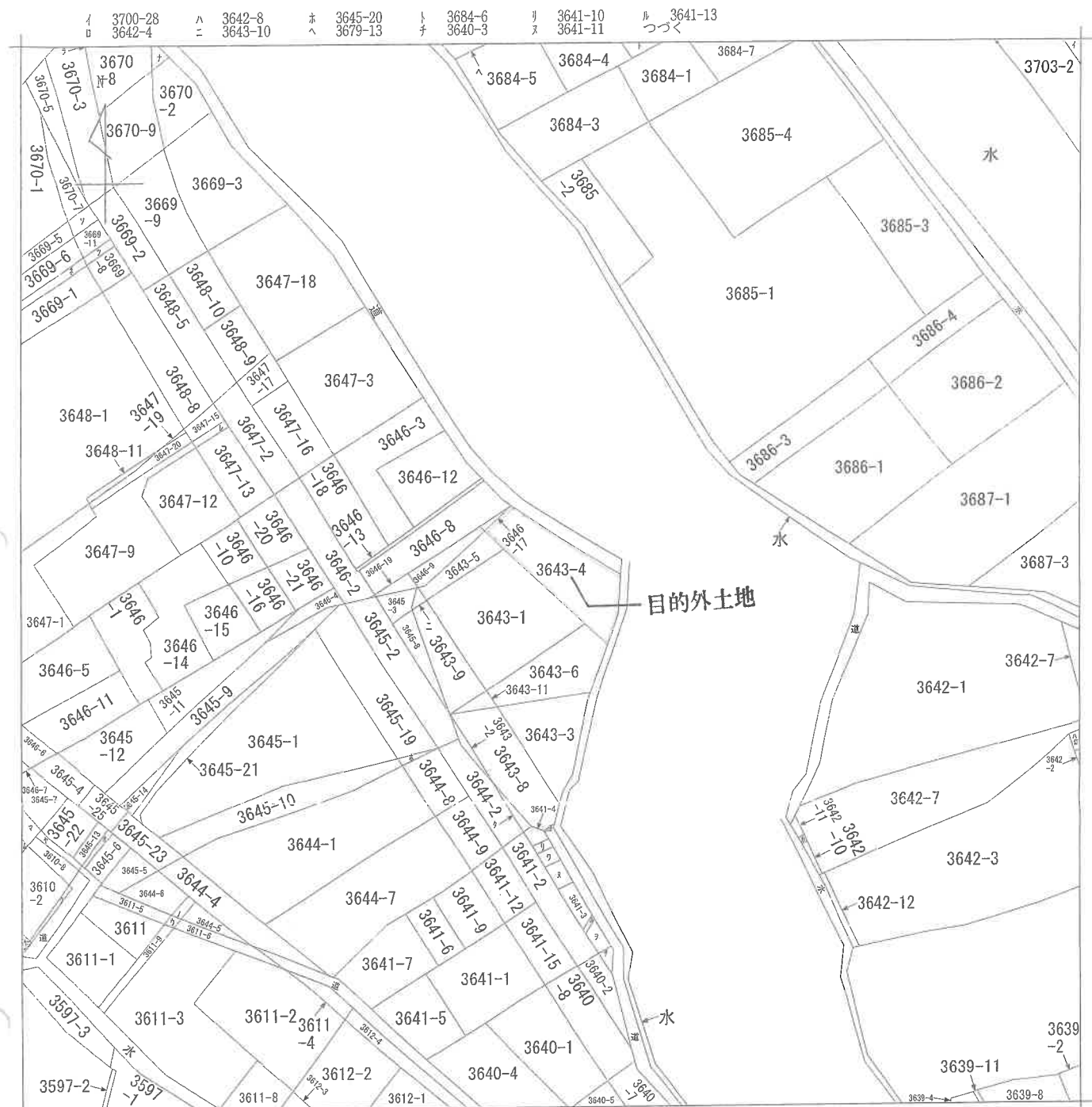
- 1 本件建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物はB所有の目的外土地（地番「3643 番 4」）を敷地としている。
- 3 目的外土地の境界付近の状況は以下のとおりである。
 - ・ 南東側はコンクリート製の水路と通路（赤道）で隣地と隔てられている。
 - ・ 南西側は隣地側（地番「3643 番 1」ほか）にブロック塀が築かれている。
 - ・ 北東側はコンクリート製の水路で隣地と隔てられている。地図上では、水路との間に通路が示されているが、現地において、北西側の駐車場の車止めの列以外に、通路と明確に区別できる痕跡は見当たらない。
 - ・ 北西側は地番「3646 番 17」（宅地：同一所有者）を介して公衆用道路（地番「3646 番 8」）と等高に接している。
- 4 本件建物は、目的外土地の南東側に建てられており、西側の空き地の北西側部分は駐車場として第三者が占有している。
- 5 目的外土地の南東角付近に設置されているプレハブ物置2棟は土地との定着性がなく動産であると認められ、かつ、亡Aが設置したのであることから、本件建物の附属物であると認めた。
- 6 本件建物に白アリの被害や雨漏りの跡は確認できない。建物内には、亡Aの所有物と思われる荷物が散乱しており、壁紙が剥離している箇所が散見される。
- 7 本件土地建物の所在地に臨場時、本件建物は不在で施錠されていなかったもので、立会人の立会いの下、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。
- 8 本件建物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。
- 9 本件建物による目的外土地の占有範囲について、Bは目的外土地全体を貸していると述べているが、現地の状況等から、北西側の駐車場部分（約10m×5m）を除いた範囲と考えるのが相当である。

(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5月9日(金)	当 庁	■伊那市関係資料請求(郵送)
令和7年5月13日(火) 11:30-11:50	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年5月15日(木) 10:40-10:50	当 庁	■C(本件申立債権者B代理人)から聴取(電話)
令和7年5月15日(木) 11:30-11:40	当 庁	■D(亡A相続財産清算人)から聴取(電話)
令和7年5月16日(金) 13:30-13:40	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書等請求
令和7年5月29日(木) 10:00-10:40	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年6月9日(月) 16:00-16:20	当 庁	■B(本件申立債権者)から聴取
(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7年5月29日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 寺沢秀文 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



(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	伊那市荒井			地番	3643番4		
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治23年3月			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。

令和6年9月19日
長野地方法務局伊那支局
登記官

請求番号：33-1
(1/2)

(7 枚目)

A3をA4に縮小

ヲ 3641-14
ワ 3641-8
カ 3642-9
コ 3643-7
タ 3644-3
レ 3647-14
ソ 3669-10
ツ 3669-12
ネ 3669-7
ナ 3670-4
ラ 3670-6
ム 3610-3
リ 3611-7
ノ 3644-10
オ 3645-24
ク 3610-4
ヤ 3610-6
マ 3610-5
ケ 3609-1
フ 3609-3

登記年月日：昭和49年11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。
(長野地方方法務局伊那支局管轄)
令和7年5月16日 長野地方方法務局松本支局

000455 49.11.20 3643番~5 3646番~14 土地積測量図

土地の所在 伊那市大字子甲字 伊那市荒井

昭和四十九年拾月拾八日 製作年月日 製作者 申請人

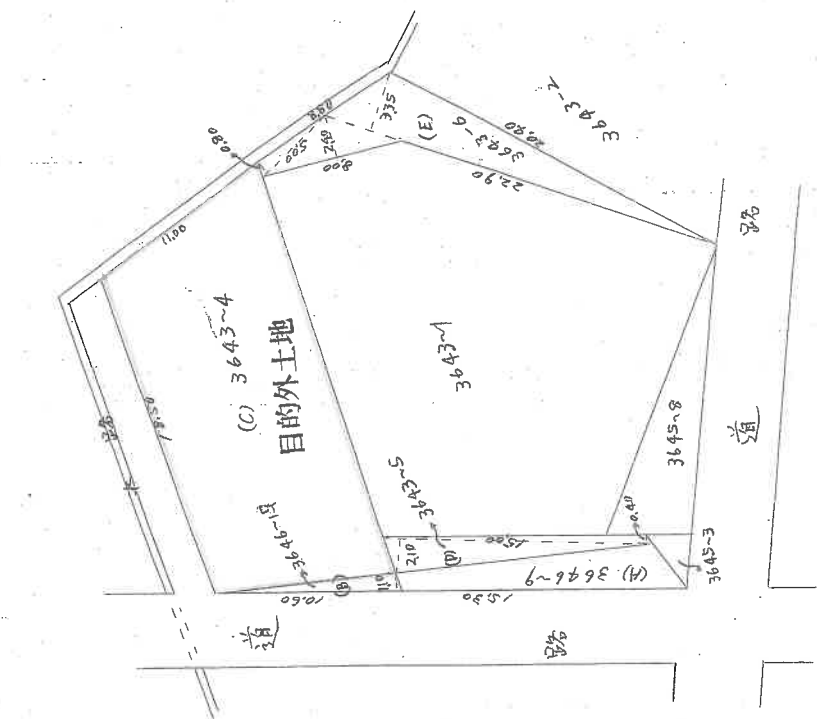
(B) 求積
 $10.60 \times 1.10 = 11.66$
 $\frac{1}{2} \underline{5.03}$

$33.05 \text{ m}^2 - 5.03 \text{ m}^2 = 27.22 \text{ m}^2$
A. 面積 27.22
B. " 5.03

(D) 求積
 $15.00 \times (2.10 + 0.40) = 37.50$
 $\frac{1}{2} \underline{18.75}$

(E) 求積
 $5.00 \times 0.80 = 4.000$
 $8.00 \times 2.40 = 19.200$
 $22.90 \times 3.35 = 76.7150$
TOTAL 99.9150
 $\frac{1}{2} \underline{49.9575}$

$343.80 \text{ m}^2 - (18.75 + 49.9575) = 275.0925 \text{ m}^2$
C. 面積 275.0925
D. " 18.75
E. " 49.9575



(日調連 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300 1/

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9月19日 長野地方司法務局伊那支局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

003442

各階平面図

家屋番号

3643番4

建物の所在

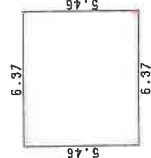
伊那市大字伊那町露井 3643番地4

伊那市伊那

伊那市荒井

物件1

1階

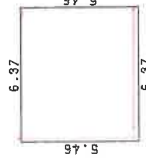


求積表

$$6.37 \times 5.46 = 34.780200$$

床面積 34.78m²

2階



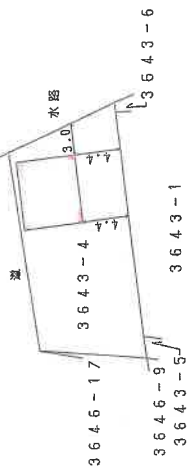
求積表

$$6.37 \times 5.46 = 34.780200$$

床面積 34.78m²



物件1



作製者

縮尺

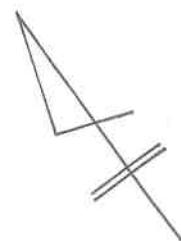
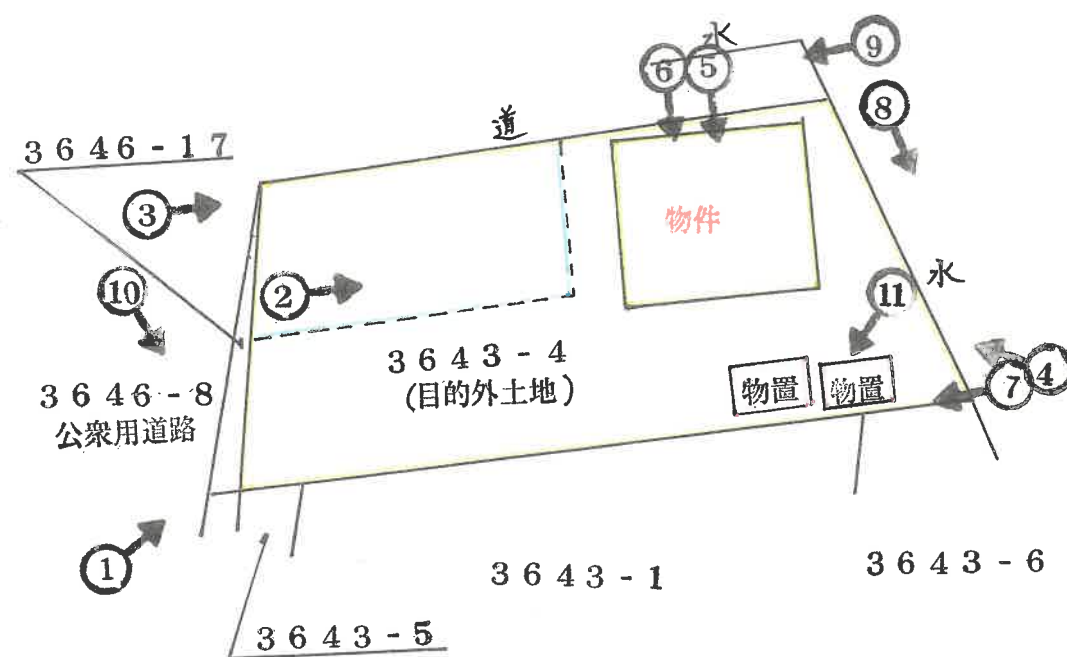
1/250

申請人

縮尺

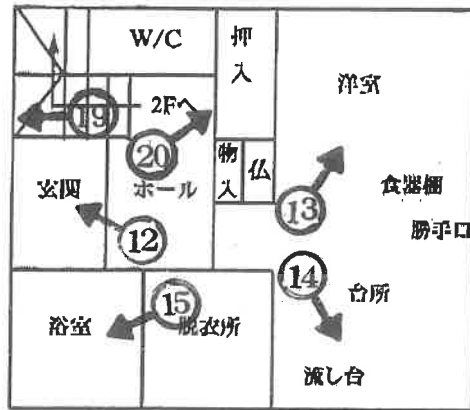
1/500

土地建物位置関係図（概略図）

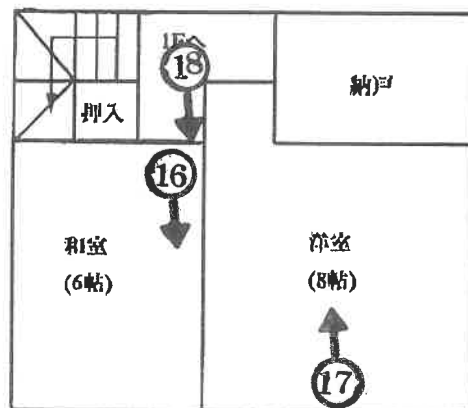


建物間取図（概略図）

1階



2階





NO. 1

撮影日: 令和7年5月29日



NO. 2

撮影日: 令和7年5月13日



NO. 3

撮影日: 令和7年5月29日



NO. 4

撮影日:令和7年5月13日



NO. 5

撮影日:令和7年5月29日

建物外壁の補修跡 (1階)



NO. 6

撮影日:令和7年5月29日

建物外壁の補修跡 (2階)



NO. 7

撮影日:令和7年5月29日



NO. 8

撮影日:令和7年5月29日



NO. 9

撮影日:令和7年5月29日



NO. 10

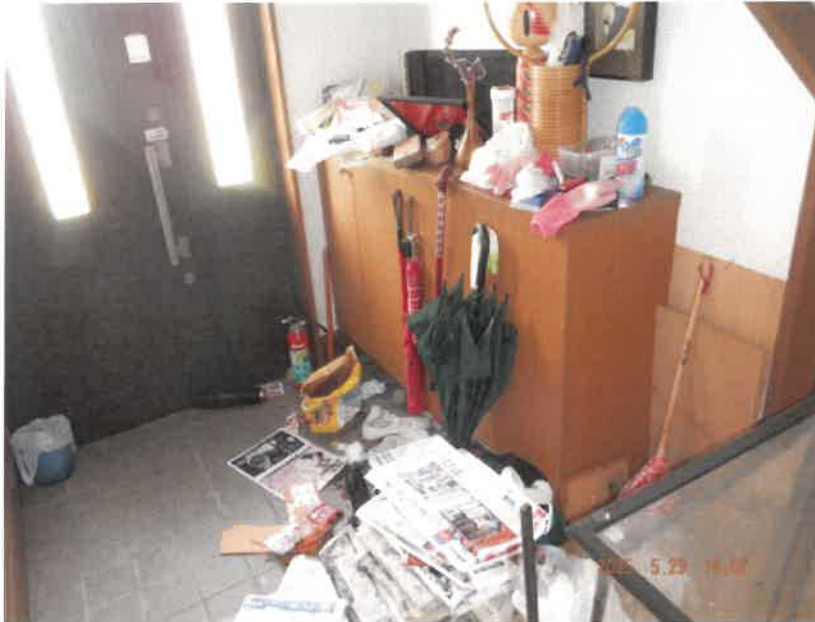
撮影日:令和7年5月29日



NO. 11

撮影日:令和7年5月29日

プレハブ物置 2 棟



NO. 12

撮影日:令和7年5月29日



NO. 13

撮影日:令和7年5月29日



NO. 14

撮影日:令和7年5月29日



NO. 15

撮影日:令和7年5月29日



NO. 16

撮影日:令和7年5月29日



NO. 17

撮影日:令和7年5月29日



NO. 18

撮影日:令和7年5月29日

建物内壁クロスの損傷 1



NO. 19

撮影日:令和7年5月29日

建物内壁クロスの損傷 2



NO. 20

撮影日:令和7年5月29日

建物内壁クロスの損傷 3

求 意 見 書

寺 沢 秀 文 殿

令和 7年 9月22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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

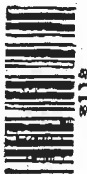
(3) その他

令和 7年 10月 3日
評価人

寺沢秀文

物 件 目 録

1 所 在 伊那市荒井 3 6 4 3 番地 4
家屋 番号 3 6 4 3 番 4
種 類 居 宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 4 . 7 8 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル



(別紙)

[illegible]



令和7年6月16日 提出

令和6年（又）第6号

長野地方裁判所 伊那 支部

評 価 書

評価人・不動産鑑定士

寺 沢 秀 文

令和6年（ヌ）第6号

令和7年5月29日調査

令和7年6月13日評価

令和7年6月16日提出

長野地方裁判所 伊那 支部

評 価 書

評価人・不動産鑑定士

寺 沢 秀 文 印

第 1. 評価額

評 価 額	
金 818,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (建物)	金 818,000 円

注記. 上記評価額は建物自体の価格に敷地についての場所的利益を加算した価格である。

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、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

査日以降に発生した物件の現状変更について考慮していない。

- 3 現地での物件調査は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、民事執行法第58条4項に定める場合を除き、原則として公開された資料等に基づくものである。

第3. 目的物件

番号	所 在 等	登記上	現 況
1	所在地番 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊那市荒井 3 6 4 3 番地 4 3 6 4 3 番 4 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 3 4 . 7 8 m ² <u>2 階 3 4 . 7 8 m²</u> 延 6 9 . 5 6 m ²	(同 左)
番号	特 記 事 項		
	対象建物の敷地利用権原は以前は借地権であったが、建物所有者死去後、地代不払いを原因とする建物収去土地明渡訴訟が提起され、建物収去土地明渡の判決が出されている。		

* 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. 対象物件の概況及び利用状況等

①. 物件1

位 置 ・ 交 通	J R飯田線「伊那市」駅の北西方約600m(道路距離)付近に位置。同駅よりは徒歩約7～8分程度の距離である。 (添付資料1.「受命物件位置図」参照)	
付 近 の 状 況	伊那市中心市街地の一画の荒井地区内に位置しており、周辺は県道沿い及びその背後に店舗兼住宅、事業所、一般住宅、共同住宅等が混在する住・商混在地域を形成している。	
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 近隣商業地域 80％ 200％ 準防火地域 0.5m未満の浸水想定区域内
特 記 事 項	特になし	

2. 建物の概況・利用状況

①. 物件 1

区 分	主である建物
建築時期及び 残存耐用年数	建築年月日 : 平成12年2月 新築 経済的全耐用年数 : 30年 経過年数 : 約25年(25年4ヶ月) 経済的残存耐用年数 : 5年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 内 壁 : ビニールクロス張り、京壁等 天 井 : ビニールクロス張り、桎目天井等 床 : 畳敷、羽目板張り等 開口部 : アルミサッシ 設 備 : 上水道、公共下水道、プロパンガス、電気等 その他 : 特になし
床面積(現況)	登記面積にほぼ一致している。
現況用途等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 居宅 間 取 り : 添付資料「建物間取図」参照
建物の品等	総 合 普通 使用資材 普通 施 工 普通

保守管理の状態	普通程度であるも築後約 25 年を経ており、経年程度の物理的損耗の進捗等が認められる。また、所有者死去により現在は空家未利用状態にて十分な管理がされているとは言い難い。
建物の利用状況	所有者が専用住宅として居住の用に供していたが、現在は空家未利用状態にて実態ある賃貸借等の存在の事実とは認められない。
特 記 事 項	1. 対象物件の敷地利用権原は借地権であったが、所有者死去後、地代不払いを原因とする建物収去土地明渡訴訟が提起され、建物収去土地明渡の判決が出されている。したがって、建物の敷地利用権原は無いものの、過去の判例等に基づき建物価格に場所的利益を加算するものとする。

3. 敷地 (従前は借地) の概要等について

権 利 内 容 等	以前は下記内容の土地賃借権（借地借家法に基づく普通借地権）が存していたが現在は解約され占有権原を有しない。
土 地 の 表 示	対象建物の所在敷地の登記上の表示は下記の通りである。 [地番] 3 6 4 3 番 4 [地目] 宅 地 [地積] 2 7 5 . 0 9 m²
画 地 条 件 等	間 口 ： 約 1 0 . 6 m 奥 行 ： 約 2 5 . 0 m（中間部付近） 規 模 ： ほぼ標準的 形 状 ： ほぼ台形 地 勢 ： 概ね平坦
接面道路の状況	対象敷地の北西側に存する約4m舗装市道（I 1 3 8 9号線）に件外地（3 6 4 6 番 1 7。宅地。5 . 8 3 m ² 。登記上所有者は本件敷地と同一）を介してほぼ等高に接面している。
土地の利用状況等	1. 対象敷地（3 6 4 3 番 4）内に本件対象建物が存するほか南東端部に簡易物置（非建物）2棟が存する。 2. 敷地内における建物の配置状況は添付資料、「建物配置図」及び「建物概略位置図」の通りである。 3. なお、当該土地のうち北西側約50m ² （約10m×約5m）が駐車場として第三者に賃貸されており、対象建物の敷地範囲はこれを除いた約225.09m ² であるものと認められる。

	目的外建物 なし
供給処理施設	上水道 最寄市道に本管あり 下水道 最寄市道に本管あり ガ ス プロパンガス
特 記 事 項	1. 対象建物敷地の南東部に所有者所有と認められる下記の簡易物置 (非建物) 2 棟が存する。 ①. 簡易物置 約 3. 6 8 m² ②. 簡易物置 約 2. 9 9 m² 2. 前記通り、建物敷地の筆 (3 6 4 3 番 4) と北西側市道 (I 1 3 8 9 号線) との間には件外地 (3 6 4 6 番 1 7。宅地。5. 8 3 m²。登記上所有者は本件敷地と同一) が存するも、賃貸借契約書の存在が不明確とのことにて、当該件外地も土地賃貸借対象となっているかどうかは不明である。しかしながら、本件の従前土地賃貸借は 3 6 4 3 番 4 のみであったとしても、当然に件外地 (3 6 4 6 番 1 7) の通過を前提としてのものであり、あるいは使用貸借等により、または暗黙の了承により使用許諾されていたものと推定される。よって本件では、場所的利益の範囲は 3 6 4 3 番 4 より駐車場部分 (約 5 0 m²) を除いた部分とした。 3. また、駐車場部分については、土地所有者側では「1 筆全体を貸していた」との陳述等からすると、転貸借であった可能性もあるも、現在は所有者からの直接賃貸とも考えられる。いずれにしても駐車場部分は場所的利益の範囲より除くこととした。

4. 物件1建物の敷地についての権利利用関係等

権 利 内 容	○ 以前は下記内容の土地賃借権（借地借家法に基づく普通借地権）であったものと認められる。
契約書等の有無	○ 存在を確認出来ず。
契 約 年 月 日	○ 平成12年1月
占有開始時期	○ 平成12年2月10日（対象建物の登記上新築時期）
賃 借 目 的	○ 建物所有目的
賃 借 面 積	○ 登記地積275.09㎡のうち前記の駐車場部分約50㎡を除く約225.09㎡であると認められる。
賃 借 期 間	○ 平成12年から30年間と推定
賃 料（地 代）	○ 年額101,500円
権 利 金 等	○ 無し
敷 金 等	○ 無し
地 代 滞 納	○ 有り（令和7年6月現在397,540円）
利 用 現 況	○ 土地賃借人所有の物件1建物が存している。
特 記 事 項	○ 前記地代未払いに基づき長野地方裁判所伊那支部・令和5年(ワ)第31号建物収去土地明渡請求訴訟が提訴され、原告勝訴により建物収去土地明渡の判決が確定している。

第5．評価額算出の過程

1．基礎となる価格

(1)．建物物件の評価

①. 物件 1

当該建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向等も考慮したうえ、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を評定した。

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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} = \text{エ}$
1	178,000	延69.56	0.1333	1,650,000

ウ. 現価率

- ・ 経済的全耐用年数30年、経過年数25年、経済的残存耐用年数5年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。
- ・ 現価率 = (経済的残存耐用年数5年 / 経済的耐用年数30年) $\times$ (1 - 0.2) = 0.1333

(2)．敷地利用権等の評価

①. 建付地価格の評価

敷地についての建付地価格等を以下の通りと評定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格等 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
物件 1 敷地	21,000	0.9	約225.09	0.7	2,978,000
小計					2,978,000

(物件 1 建物敷地)

イ 個別格差 : 形状劣る ▲ 10 %

ウ 地積 : 約 225.09 ㎡ (駐車場部分を除く)

エ 建付減価補正率 : 建物規模・構造・経過年数等を考慮のうえ ▲ 30 % と判定。

2. 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、建物占有権原は無いものの場所的利益を加算することが相当と判定し、場所的利益価格を加算し、さらに競売市場減価修正を施して、下記の通り評価額を求めた。

①. 場所的利益価格

物件 番号	建付地価格等 (円) ア	場所的利益割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
物件 1 敷地等	2,978,000	0.1	場所的利益	298,000

イ 場所的利益割合 : 過去の判例、評価先例等に基づき、本件における場所的
利益割合を 10 % と判定した。

(この頁、以下余白)

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 修正率 エ	競売市場 減価率 オ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	1,650,000	+ 298,000		0.7	(1-0.4)	818,000
一 括 価 格 (合 計)						818,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 建物収去土地明渡の判決が確定しており敷地利用権原が無いところから、市場性減価率を30%と判定し、修正を加えることとした。

第6．参考価格資料

(1)．地価公示価格

公示地番号：伊那(国)5－2

所在地番：伊那市荒井3624番1外

公示価格：27,800円/㎡（令和7年1月1日）

位置：JR飯田線「伊那市」駅より350m

地積：132㎡

供給処理施設：上水道・公共下水道

接面街路：南東12m舗装市道

用途指定等：非線引都市計画区域

商業地域(80%、400%)

準防火地域

地域の概要：低層の小売店舗、旅館等が混在する商業地域

(2)．相続税課税評価額（令和6年）

*路線価：21,000円/㎡

*借地権割合：40%（あくまで課税上の割合である）

(3)．固定資産課税評価額（令和6年度）

〔課税評価額〕

〔固定資産税・都市計画税〕

(1) 1,532,942 円

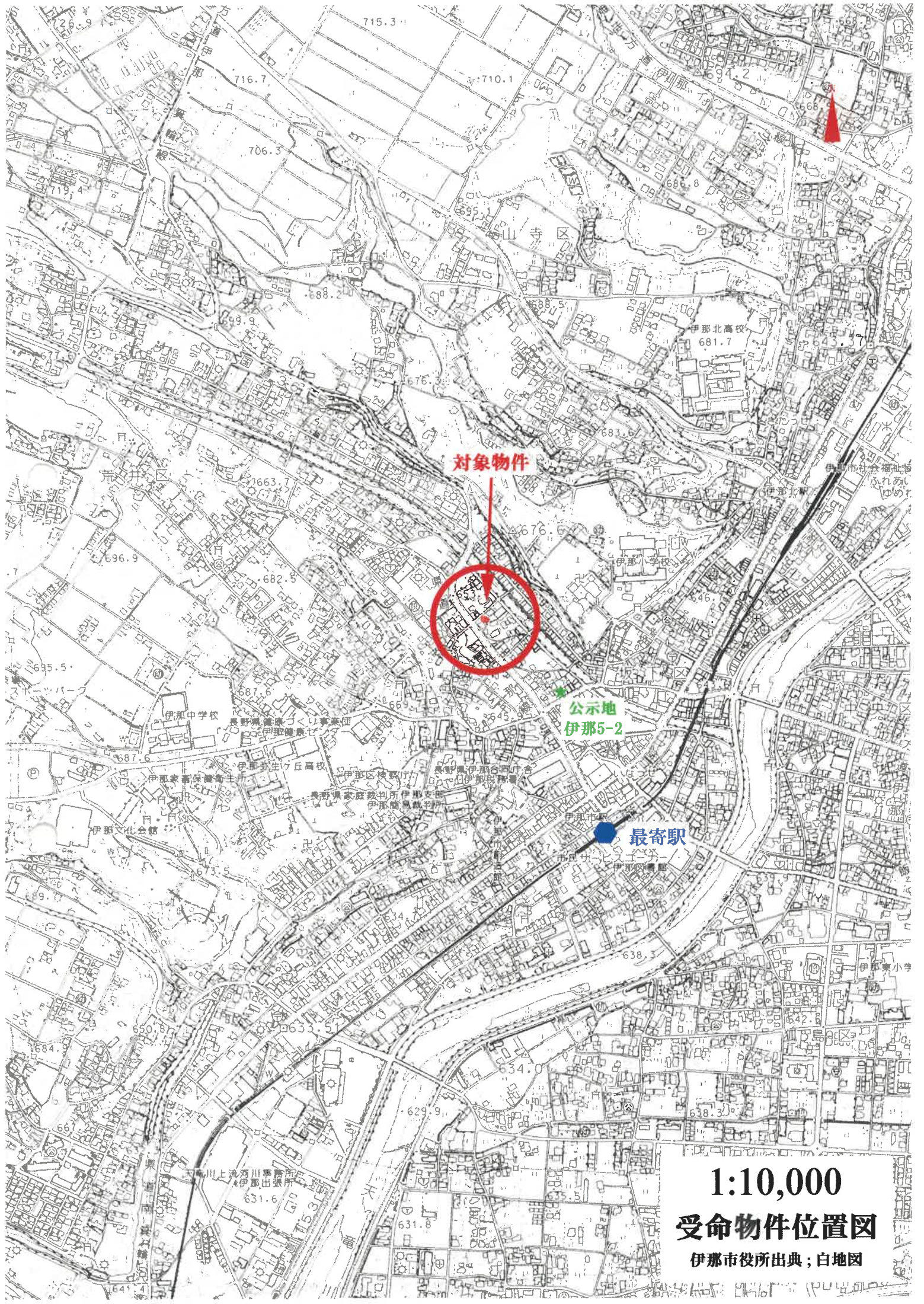
24,526 円

（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ので注意を要する。

第 7. 附属資料の表示

- 1 受命物件位置図（「伊那市出典白図」写）
- 2 公図写
- 3 土地測量図写
- 4 建物平面図・同配置図写
- 5 建物概略位置図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上



対象物件

公示地
伊那5-2

最寄駅

1:10,000
受命物件位置図
伊那市役所出典；白地図



1 : 600

公 凶 写

田

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土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：昭和49年11月20日

000455 49.11.20

地番 3643番5 3646番14

土地の所在 伊那市大字子那字

伊那市伊那 伊那市荒井

土地積測量図

昭和四十九年十一月八日

作製者

申請人

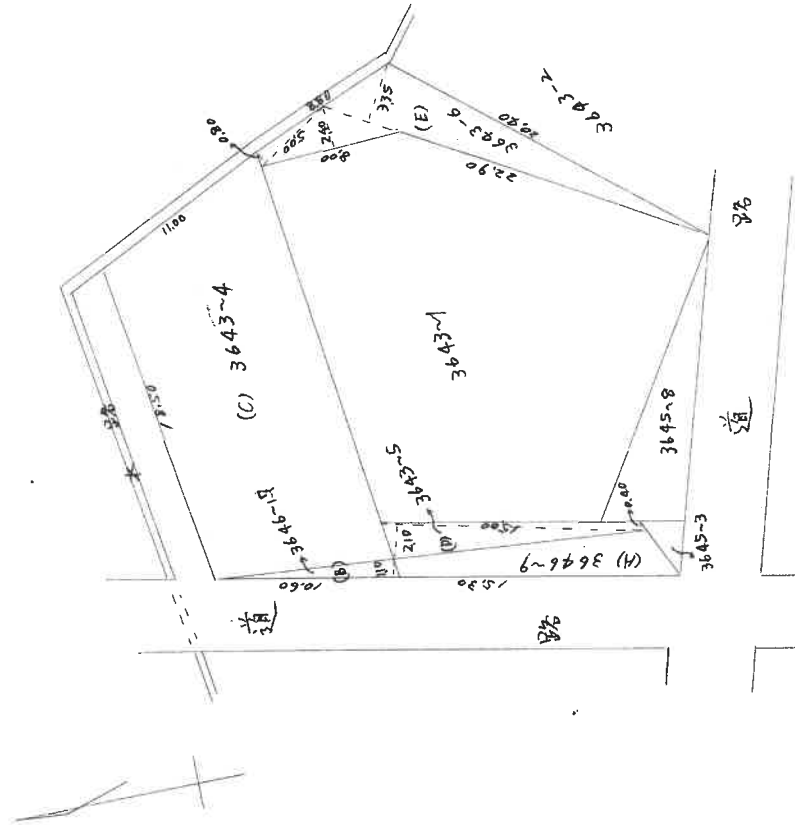
(B) 求積
 $10.60 \times 1.10 = 11.66$
 $\frac{1}{2} \underline{5.03} \text{m}^2$

$33.05 \text{m}^2 - 5.03 \text{m}^2 = 27.22 \text{m}^2$
A. 面積 $\underline{27.22}$
B. " $\underline{5.03}$

(D) 求積
 $15.00 \times (2.10 + 0.40) = 37.50$
 $\frac{1}{2} \underline{18.75} \text{m}^2$

(E) 求積
 $5.00 \times 0.80 = 4.0000$
 $8.00 \times 2.40 = 19.2000$
 $22.90 \times 3.35 = 76.7150$
 $\underline{707.40}$
 $\frac{1}{2} \underline{499.575} \text{m}^2$

$343.20 \text{m}^2 - (18.75 + 499.575) = 275.0925 \text{m}^2$
C. 面積 $\underline{275.0925}$
D. " $\underline{18.75}$
E. " $\underline{499.575}$



(日調連 10)

縮尺 1/300 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図写

登記年月日：平成12年2月21日

令和6年9月19日 長野地方支務局伊那支局

登記官

寺井寿治

003442

各階平面図

建物平面図
各階平面図

H12.2.21

家屋番号

3643番4

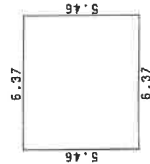
建物の所在

伊那市大字伊那町大字3643番地4

伊那市伊那

伊那市荒井

1階

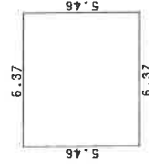


求積表

$$6.37 \times 5.46 = 34.780200$$

床面積 34.78m²

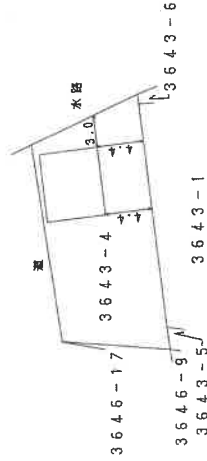
2階



求積表

$$6.37 \times 5.46 = 34.780200$$

床面積 34.78m²



建物平面図

建物配置図

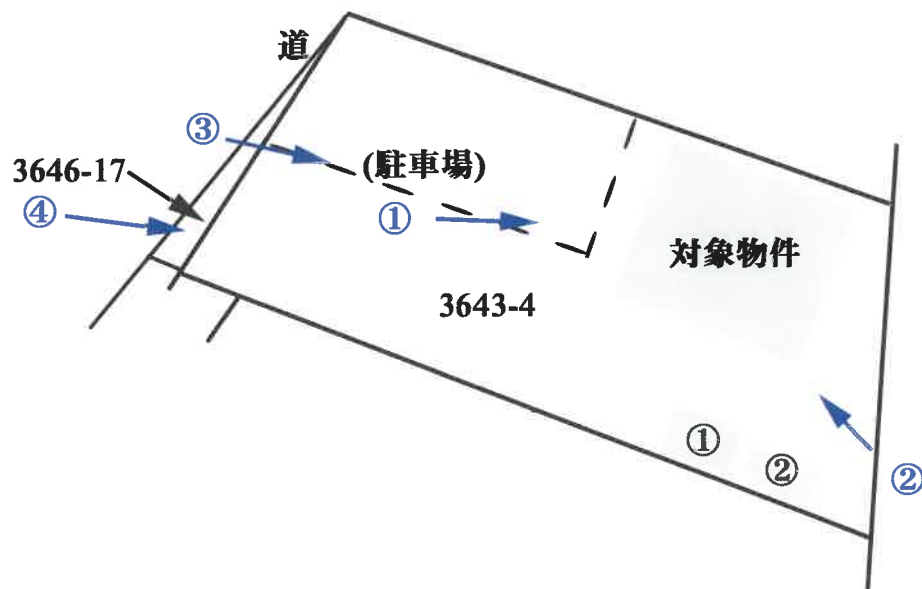
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500



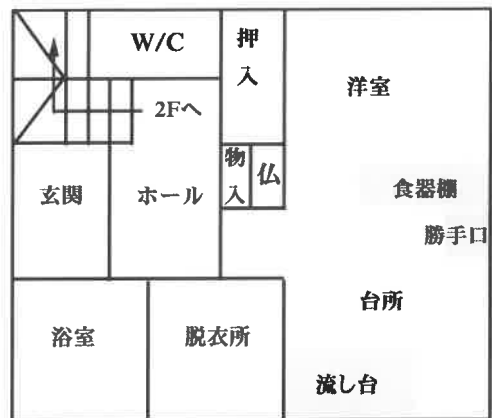
① 簡易ハウス 約3.68㎡

② 簡易ハウス 約2.99㎡

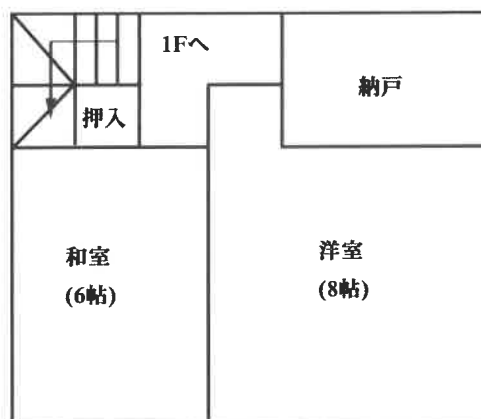
1:250

建物概略位置図

1階



2階



現況写真No.1

対象物件



現況写真No.2

対象物件



現況写真No.3



現況写真No.4

