

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。

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	8,030,000 6,424,000	一括	1,606,000	76,632	0
1	1,980,000				
2	6,050,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 1 6 0 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 1 6 0 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 6 0 8 番 9 |
| | 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 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



裁判所書記官 松 村 卓 也

- 1 ページ

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 6 0 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 1 6 0 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 6 0 8 番 9 |
| | 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 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第7号
令和7年9月2日受理
令和7年10月2日提出
(評価人 真子 浩)

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 6 0 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 1 6 0 8 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 6 0 8 番 9 |
| | 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 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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	南西角付近に電柱1基が立っている	
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
■近隣居住者	1 本件土地建物は、近くで自動車修理工場をやっているAさんの自宅です。北側の隣地（地番「1608 番 8」）もAさんの会社のもので、時折、自動車が置いてあったこともあります。 2 以前はAさんの姿を見かけましたが、最近は見かけません。Aさん以外の人間がAさんの自宅に出入りしているのも見たことがありません。 3 目の前の道路の通行について、特に規制はなく、使用料等金銭のやり取りもありません。この分譲地の共通の通路として使っています。ここを分譲した不動産業者の所有のまままだとは知りませんでした。 (令和7年9月16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 本件土地の西側で接する地番「1608 番 11」の帯状の土地は第三者が所有する雑種地（現況：公衆用道路、433 m²）である。本件土地は同土地を介し、用悪水路（暗渠、地番「1001 番 53」）を挟んで南側の公衆用道路（地番「1000 番 57」、駒ヶ根市所有、2090 m²）に接している。 4 本件土地付近は西側に向かって上る傾斜地であり、本件土地は西側の道路及び北側の隣地（地番「1608 番 8」）と等高に接するが、東側は本件土地側が80 cmほど高く、コンクリート擁壁が築かれ、南側も上記公衆用道路（用悪水路）に面してコンクリート擁壁が築かれている。 5 本件土地の境界付近は、東西南側は上記のとおり道路敷やコンクリート擁壁等で区切られ、北側は本件土地側がコンクリート等で舗装されており、その範囲はおおむね明らかである。なお、北西角及び南西角（電柱の根元）付近に境界標（金属プレート）が打設されている。 6 本件建物に雨漏りや白アリの被害の跡は見られない。 7 本件土地建物の所在地に臨場時、本件建物は不在かつ施錠されていたので、評価人を立会人として、技術者に解錠させ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。 8 本件土地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 本件所有者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を求めたが、立会は得られなかった。また、占有照会書を送付して回答を求めたが、回答書の提出ではなく、連絡が取れない状況である。	

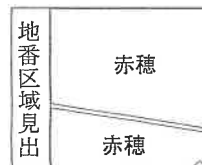
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 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4日(木)	当 庁	■駒ヶ根市に關係資料請求(郵送)
令和7年9月9日(火) 11:30-11:40	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書請求
令和7年9月9日(火) 14:30-15:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年9月16日(火) 13:30-14:10 14:20-14:25	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■近隣居住者から聴取
(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9月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 真子 浩(評価人)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



(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 分	所 在	駒ヶ根市赤穂				地 番	1608番9			
出 力 縮	1/500	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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和51年6月7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。

A3をA4に縮小

令和7年7月10日

長野地方法務局伊那支局

地図整理番号：M06298

登記官

(1/1)

(5 枚目)

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7月10日 長野地方方法務局伊那支局

登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図

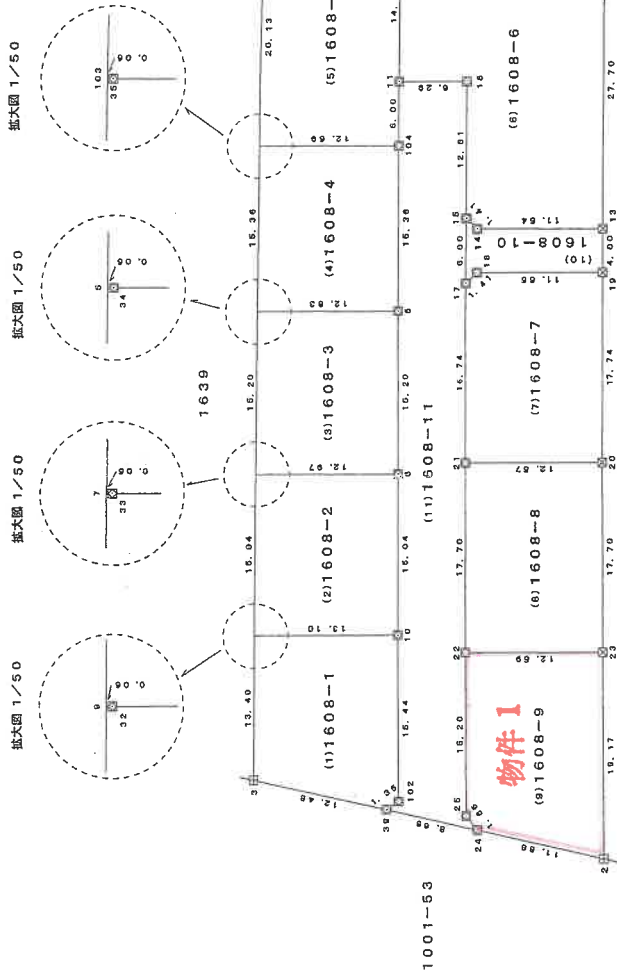
平成23年4月12日登記

地番
1608番1
乃至1608番11

土地の所在
駒ヶ根市赤穂

51
田

1/3



境界標の種類及び座標値

境界標の種類	
田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金 属 標

引照点	種 類	X 座 標	Y 座 標
49	コンクリート杭	81.919	163.245
51	コンクリート杭	118.451	73.097

任意座標

(平成23年4月9日測量)

作成者

申請人

(平成23年4月9日作成)
(長野県土地家屋調査士会用品)

縮尺

1/500

登記年月日：平成23年4月12日

令和7年7月10日
長野地方方法務局伊那支局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M06299

(2/3)

平成23年4月12日登記

地積測量図

土地

地番 1608番1
乃至1608番11

土地の所在 駒ヶ根市赤穂

求積表

地番	(1)1608-1	X座標	Y座標	X	x	Y	Y
測点No	10	117.951	117.438	-1234.829019			
32	120.039	104.508	-12.987	-1558.946493			
9	120.048	104.451	-2.311	-277.439028			
3	106.843	102.197	9.299	993.533057			
39	102.136	113.750	12.780	1305.298080			
102	102.709	114.977	3.688	378.790792			
				倍面積	-393.584511		
				地積	196.7922555		

地番	(2)1608-2	X座標	Y座標	X	x	Y	Y
測点No	9	120.048	104.451	-296.998752			
32	120.039	104.508	12.987	1558.946493			
10	117.951	117.438	15.328	1807.952928			
8	132.799	119.836	-10.403	-1381.507997			
33	134.866	107.035	-12.854	-1733.567564			
7	134.875	106.982	-2.584	-348.517000			
				倍面積	-393.691892		
				地積	196.8459460		

地番	(3)1608-3	X座標	Y座標	X	x	Y	Y
測点No	7	134.875	106.982	-337.727000			
33	134.866	107.035	12.854	1733.567564			
8	132.799	119.836	15.223	2021.599177			
6	147.803	122.258	-10.243	-1513.946129			
34	149.848	109.593	-12.719	-1905.916712			
5	149.857	109.539	-2.611	-391.276627			
				倍面積	-393.699727		
				地積	196.8498655		

地番	(4)1608-4	X座標	Y座標	X	x	Y	Y
測点No	5	149.857	109.539	-379.138210			
34	149.848	109.593	12.719	1905.916712			
6	147.803	122.258	15.114	2233.894542			
104	162.967	124.707	-10.080	-1642.707360			
35	164.990	112.178	-12.584	-2076.234160			
103	164.999	112.123	-2.639	-435.432361			
				倍面積	-393.700837		
				地積	196.8504185		

地番	(5)1608-5	X座標	Y座標	X	x	Y	Y
測点No	104	162.967	124.707	-2197.609995			
35	164.990	112.178	-12.584	-2076.234160			
103	164.999	112.123	3.332	549.776668			
4	184.841	115.510	15.777	2916.236457			
12	182.746	127.900	10.153	1855.420138			
11	168.890	125.663	-3.193	-539.265770			
				倍面積	508.323338		
				地積	254.1616690		

地番	(6)1608-6	X座標	Y座標	X	x	Y	Y
測点No	11	168.890	125.663	3.968	670.155520		
16	167.888	131.868	4.163	698.917744			
15	155.244	129.826	-1.214	-188.466216			
14	154.098	130.654	12.223	1883.539854			
13	152.259	142.049	15.777	2402.190243			
108	179.612	146.431	-14.149	-2541.330188			
12	182.746	127.900	-20.768	-3795.268928			
				倍面積	-870.261971		
				地積	435.1309855		

地番	(7)1608-7	X座標	Y座標	X	x	Y	Y
測点No	17	149.321	128.870	-3.815	-569.659615		
21	132.799	126.202	9.740	1293.462260			
20	130.796	138.610	15.214	1989.930344			
19	148.309	141.416	-8.593	-1274.419237			
18	150.149	130.017	-12.546	-1883.769354			
				倍面積	-444.455602		
				地積	222.2278010		

地番	(8)1608-8	X座標	Y座標	X	x	Y	Y
測点No	21	132.799	126.202	-15.230	-2022.528770		
22	115.322	123.380	9.608	1108.013776			
23	113.315	135.810	15.230	1725.787450			
20	130.796	138.610	-9.608	-1256.687968			
				倍面積	-445.415512		
				地積	222.7077560		

作成者

土地家屋

申請人

縮尺

1/

(平成23年4月9日作成)

(長野県土地家屋調査士会用品)

2/3

令和7年7月10日 長野地方裁判所伊那支部

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

平成23年4月12日登記

地積測量図

地番 1608番1
乃至1608番11

土地の所在 駒ヶ根市赤穂

物件 1

地番 (9)1608-9		X座標		Y座標		X座標		Y座標	
測点No.		X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
22	115.322	123.380	-14.852	-1712.762344					
25	100.318	120.958	-1.607	-161.211026					
24	98.867	121.773	11.819	1168.509073					
2	94.383	132.777	14.037	1324.854771					
23	113.315	135.810	-9.397	-1064.821055					
倍		面積		面積		面積		面積	
		222.7153905		222.7153905		222.7153905		222.7153905	
地積		222.7153905		222.7153905		222.7153905		222.7153905	
地番 (10)1608-10		X座標		Y座標		X座標		Y座標	
測点No.		X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
15	155.244	129.826	-1.784	-276.955296					
17	149.321	128.870	0.191	28.520311					
18	150.149	130.017	12.546	1883.769354					
19	148.309	141.416	12.032	1784.453888					
13	152.259	142.049	-10.762	-1638.611358					
14	154.098	130.654	-12.223	-1883.638854					
倍		面積		面積		面積		面積	
		51.1814775		51.1814775		51.1814775		51.1814775	
地積		51.1814775		51.1814775		51.1814775		51.1814775	
地番 (11)1608-11		X座標		Y座標		X座標		Y座標	
測点No.		X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
39	102.136	113.750	6.796	694.116256					
24	98.867	121.773	7.208	712.633336					
25	100.318	120.958	1.607	161.211026					
22	115.322	123.380	5.244	604.748568					
21	132.799	126.202	5.490	729.066510					
17	149.321	128.870	3.624	541.139304					
15	155.244	129.826	2.998	465.421512					
16	167.888	131.868	-4.163	-698.917744					
11	168.890	125.663	-7.161	-1209.421290					
104	162.967	124.707	-3.405	-554.902635					
6	147.803	122.258	-4.871	-718.948413					
8	132.799	119.836	-4.820	-640.091780					
10	117.951	117.438	-4.859	-573.123909					
102	102.709	114.977	-3.688	-378.790792					
倍		面積		面積		面積		面積	
		433.4297255		433.4297255		433.4297255		433.4297255	
地積		433.4297255		433.4297255		433.4297255		433.4297255	

総面積 2628.8934885 m²

作成者 土地調査士

(平成23年4月9日作成)
(長野県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺

1/

3/3

登記年月日：平成23年12月27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7月10日 長野地方方法務局伊那支局 登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M06300

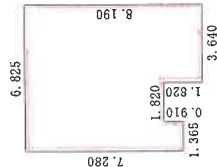
各階平面図 建物図面

家屋番号
1608番9

建物の所在
駒ヶ根市赤穂1608番地9

物件 2

1 階

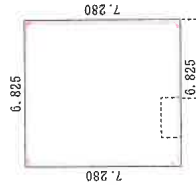


求積表

$$\begin{aligned} 6.825 \times 6.370 &= 43.475250 \\ 1.365 \times 0.910 &= 1.242150 \\ 3.640 \times 1.820 &= 6.624800 \end{aligned}$$

合 計 51.342200
床面積 51.34 m²

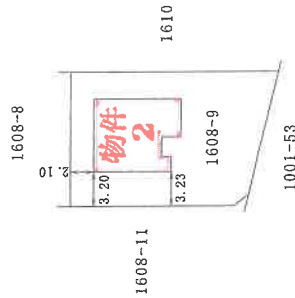
2 階



求積表

$$6.825 \times 7.280 = 49.686000$$

合 計 49.686000
床面積 49.68 m²



作成者

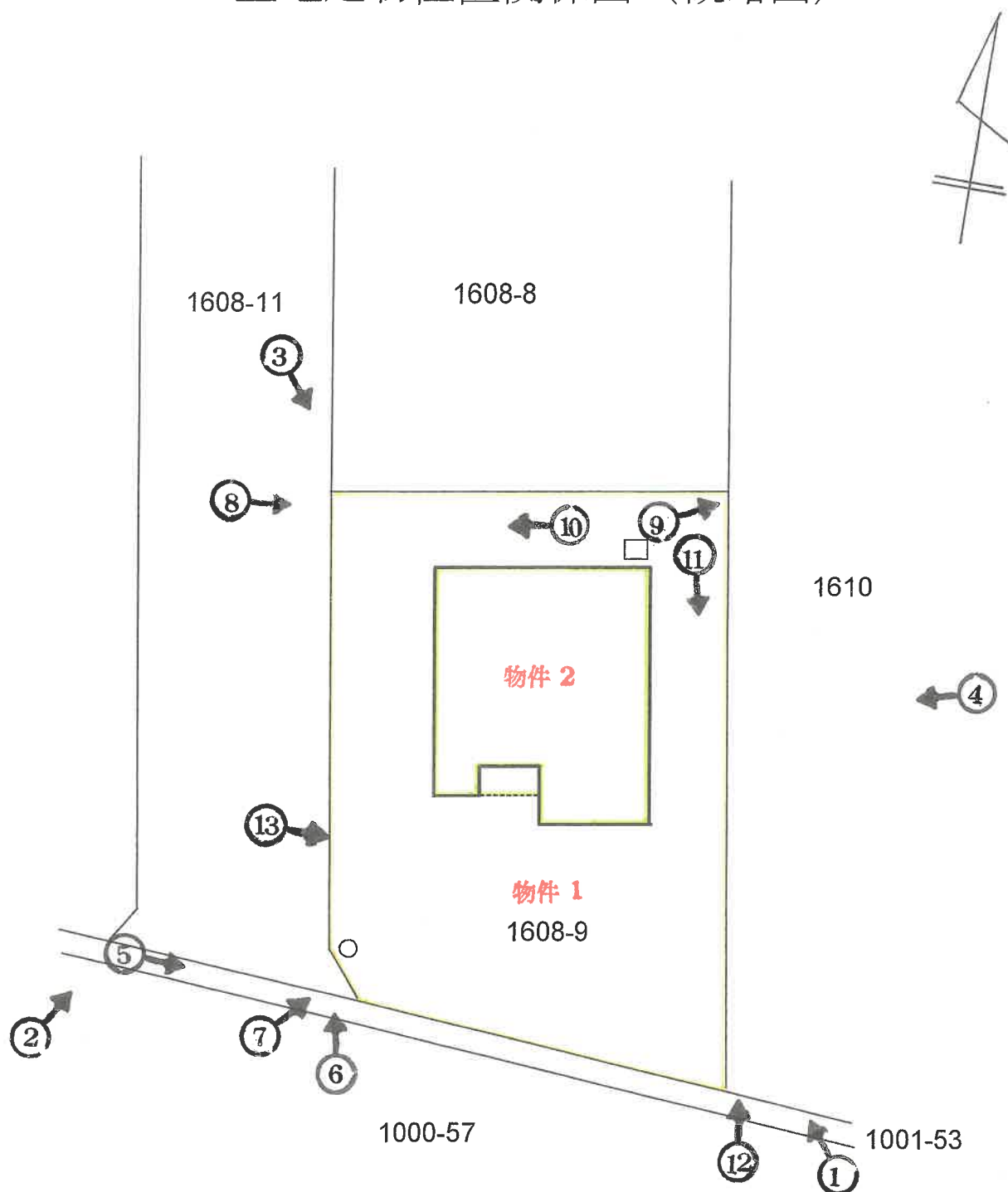
平成23年 12月26日 (作成)

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

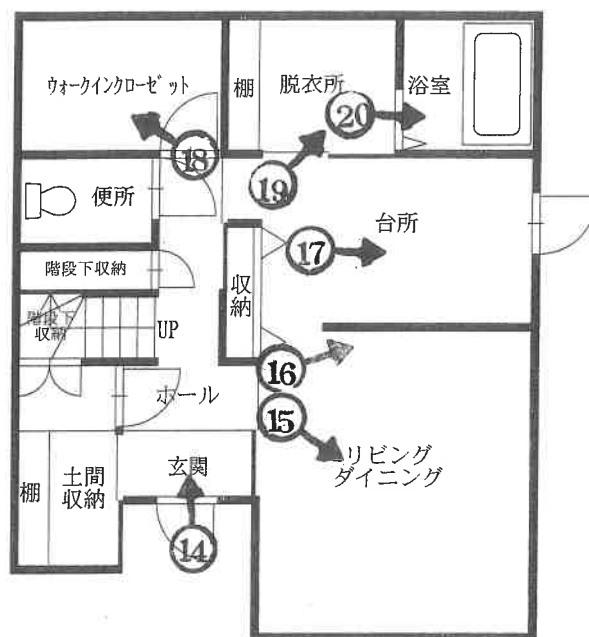
土地建物位置関係図（概略図）



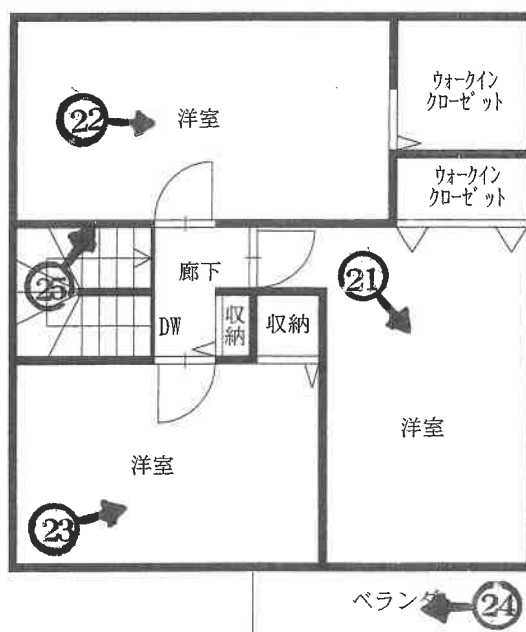
○→印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）

物件 2 主である建物
1 階



2 階



○→ 印は写真撮影位置方向番号を示す

(11 枚目)



NO. 1
撮影日:
令和7年9月16日



NO. 2
撮影日:
令和7年9月9日



NO. 3
撮影日:
令和7年9月16日



NO. 4
撮影日:
令和7年9月16日



NO. 5

撮影日：令和7年9月9日



NO. 6

撮影日：令和7年9月9日



NO. 7

撮影日：令和7年9月16日



NO. 8

撮影日：令和7年9月9日



NO. 9

撮影日：令和7年9月9日



NO. 10

撮影日：令和7年9月9日

(15 枚目)



NO. 11

撮影日：令和7年9月9日



NO. 12

撮影日：令和7年9月9日



NO. 13

撮影日：令和7年9月16日



NO. 14

撮影日:令和7年9月16日



NO. 15

撮影日:令和7年9月16日



NO. 16

撮影日:令和7年9月16日



NO. 17

撮影日:令和7年9月16日



NO. 18

撮影日:令和7年9月16日



NO. 19

撮影日:令和7年9月16日



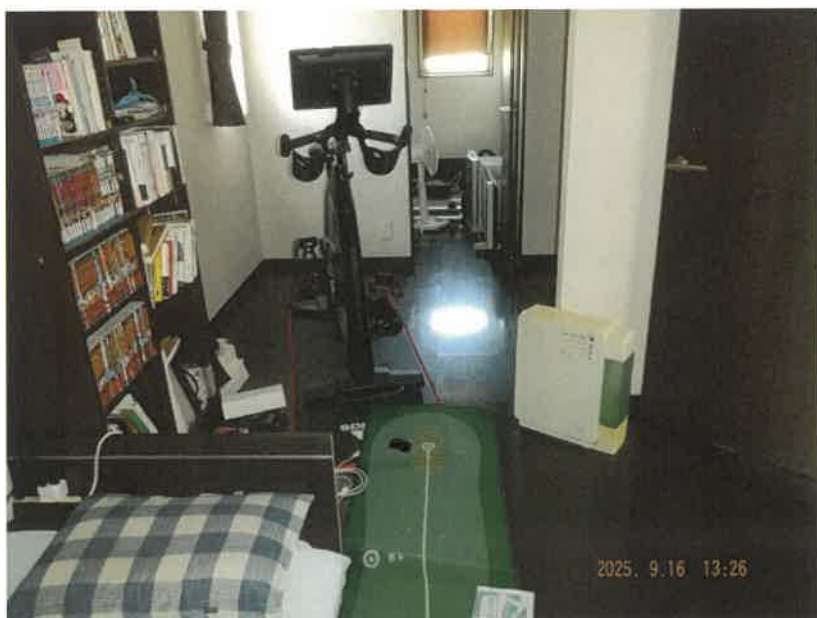
NO. 20

撮影日：令和7年9月16日



NO. 21

撮影日：令和7年9月16日



NO. 22

撮影日：令和7年9月16日



NO. 23

撮影日: 令和7年9月16日



NO. 24

撮影日: 令和7年9月16日



NO. 25

撮影日: 令和7年9月16日

階段脇 クロスの損傷



令和7年(ケ)第7号

令和7年9月16日現地調査

令和7年10月14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

真子 浩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,030,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,980,000円
物件2 (建物)	金 6,050,000円

- ① 一括価格は、物件1及び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 1608番9 宅地 222.71㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	駒ヶ根市赤穂1608番地9 1608番9 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 51.34㎡ 2階 49.68㎡ 延床 101.02㎡	同左

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「駒ヶ根」駅の北西方約2.5km(道路距離)に位置する。 (別添「所在位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ市街地近郊の分譲住宅地域	
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 無指定地域 60% 200% なし 看護大学周辺地域景観形成住民協定
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	222.71㎡ （ 登記数量 ） ほぼ台形 間口 約15.5m 奥行 約12.7m 平坦 特にない
接 面 道 路 の 状 況	西側 現況幅員約6.0mの舗装の位置指定道路(建築基準法第42条1項5号)に路面とほぼ等高に接面する。 南側 現況幅員約6.5mの舗装の市道(建築基準法第42条1項)に約0.8mの水路を介して接面する。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2建物を所有して、占有している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 有
特 記 事 項	・ 当土地の南西隅に電柱が存している。 ・ 前面道路の位置指定道路の概要は以下のとおりである。 許 可 番 号：上伊那第522号 許 可 年 月 日：平成23年4月19日 幅 員：6.0m 延 長：69.7m	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成23年11月25日 新築 約14年 約16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 サイディング等 ビニルクロス、板張り等 ビニルクロス、合板等 板張り等 水道、電気、浴室、便所 家庭用ヒートポンプ給湯器等 オール電化
床面積（現況）	1 階 51.34㎡ 2 階 49.68㎡ 延 床 101.02㎡	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階建 居宅 別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	建物所有者が、本建物を空き家の状態で居宅として所有している。	
特 記 事 項	特にない。	

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	21,500	1.02	222.71	0.90	4,400,000

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:角地+2%

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	200,000	101.02	0.445	8,990,000

イ 現況延床面積:登記数量

ウ 現価率:

【物件2】

- ・経過年数 約14年、経済的残存耐用年数 約16年、残価率 5%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 16\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 30\text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 20\%) \div 0.445$$

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	4,400,000	0.25	法定地上権	1,100,000
合 計				1,100,000

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	4,400,000	△ 1,100,000		1.00	0.60	1,980,000
2	8,990,000	+ 1,100,000	1.00	1.00	0.60	6,050,000
一 括 価 格 (合 計)						8,030,000

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」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 (駒ヶ根一2)

所 在 : 駒ヶ根市上穂北77番
価 格 : 24,900円/㎡
位 置 : JR飯田線「駒ヶ根」駅 800m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 312㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北6m市道
用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域(60、100)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(土地) 2,574,171円

物件2(建物) 5,001,021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。

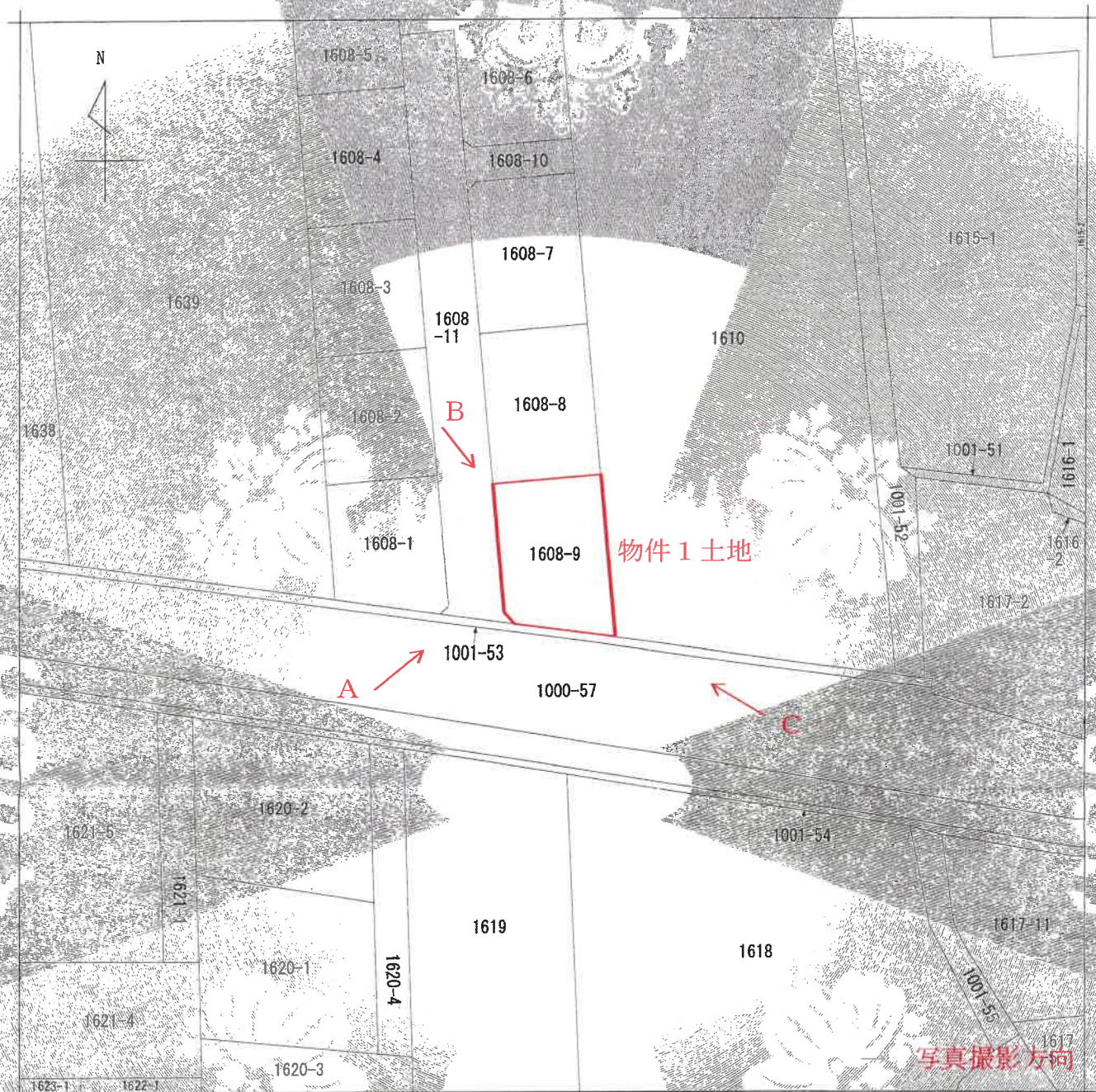
第7 附属資料の表示

- 1 所在位置図(「駒ヶ根都市計画図」写)
- 2 公図写・写真撮影位置図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 写真

以上

所在位置図





(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。

地番区域見出し	赤穂
	赤穂

部 分	所 在	駒ヶ根市赤穂			地 番		1608番9		
出 力 縮 尺	1/500	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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和51年6月7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。

令和7年7月10日
長野地方法務局伊那支局
登記官

地図整理番号：M06298
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23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。
令和7年6月4日 長野地方方法務局伊那支局

登記官

平成23年4月12日登記

地積測量図

地番
1608番1
乃至1608番11

土地の所在
駒ヶ根市赤穂

51
田

1/3

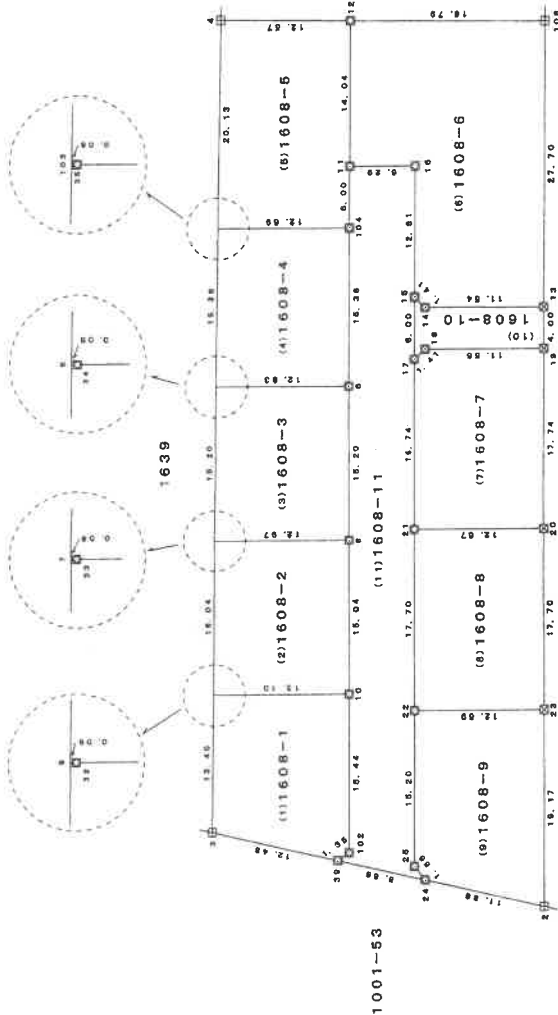
縮尺図 1/50

縮尺図 1/50

縮尺図 1/50

縮尺図 1/50

縮尺図 1/50



引照点の種類及び座標値

引照点	種類	X 座標	Y 座標
49	コンクリート杭	81.919	163.245
51	コンクリート杭	118.451	73.097

任意座標

(平成23年4月9日測量)

境界標の種類

田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
区	金属標

作成者

土地家

(平成23年4月9日作成)
(長野県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺

1/

請求番号：9-2

(1/3)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23年4月12日

令和7年6月4日 長野地方建設局伊那支局

23年4月12日登記

地積測量図

地番	1608番1 乃至1608番11
土地の所在	駒ヶ根市赤穂

求積表

地番 (1)1608-1									
測点No	X座標	Y座標	Y	X	X	Y	Y座標	X座標	倍
10	117.951	117.438	-10.469	-1234.829019	-1234.829019	-10.469	117.438	117.951	10
32	120.039	104.508	-12.987	-1558.946493	-1558.946493	-12.987	104.508	120.039	32
9	120.048	104.451	-2.311	-277.430928	-277.430928	-2.311	104.451	120.048	9
3	106.843	102.197	9.299	993.533057	993.533057	9.299	102.197	106.843	3
39	102.136	113.750	12.780	1305.298080	1305.298080	12.780	113.750	102.136	39
102	102.709	114.977	3.688	378.790792	378.790792	3.688	114.977	102.709	102
倍面積 393.584511									
地積 196.7922555									
地積 196.7922555									
地番 (2)1608-2									
測点No	X座標	Y座標	Y	X	X	Y	Y座標	X座標	倍
9	120.048	104.451	-2.474	-296.998752	-296.998752	-2.474	104.451	120.048	9
32	120.039	104.508	12.987	1558.946493	1558.946493	12.987	104.508	120.039	32
10	117.951	117.438	15.328	1807.952928	1807.952928	15.328	117.438	117.951	10
8	132.799	119.836	-10.403	-1381.507997	-1381.507997	-10.403	119.836	132.799	8
33	134.866	107.035	-12.854	-1733.567564	-1733.567564	-12.854	107.035	134.866	33
7	134.875	106.982	-2.584	-348.517000	-348.517000	-2.584	106.982	134.875	7
倍面積 393.691892									
地積 196.8459460									
地積 196.8459460									
地番 (3)1608-3									
測点No	X座標	Y座標	Y	X	X	Y	Y座標	X座標	倍
7	134.875	106.982	-2.504	-337.727000	-337.727000	-2.504	106.982	134.875	7
33	134.866	107.035	12.854	1733.567564	1733.567564	12.854	107.035	134.866	33
8	132.799	119.836	15.223	2021.599177	2021.599177	15.223	119.836	132.799	8
6	147.803	122.258	-10.243	-1513.946129	-1513.946129	-10.243	122.258	147.803	6
34	149.848	109.593	-12.719	-1903.916712	-1903.916712	-12.719	109.593	149.848	34
5	149.857	109.539	-2.611	-391.276627	-391.276627	-2.611	109.539	149.857	5
倍面積 393.699727									
地積 196.8498635									
地積 196.8498635									
地番 (4)1608-4									
測点No	X座標	Y座標	Y	X	X	Y	Y座標	X座標	倍
5	149.857	109.539	-2.530	-379.138210	-379.138210	-2.530	109.539	149.857	5
34	149.848	109.593	12.719	1905.916712	1905.916712	12.719	109.593	149.848	34
6	147.803	122.258	15.114	2233.894542	2233.894542	15.114	122.258	147.803	6
104	162.967	124.707	-10.080	-1642.707360	-1642.707360	-10.080	124.707	162.967	104
35	164.990	112.178	-12.584	-2076.294160	-2076.294160	-12.584	112.178	164.990	35
103	164.999	112.123	-2.639	-435.432361	-435.432361	-2.639	112.123	164.999	103
倍面積 393.700837									
地積 196.8504185									
地積 196.8504185									
地番 (5)1608-5									
測点No	X座標	Y座標	Y	X	X	Y	Y座標	X座標	倍
104	162.967	124.707	-13.485	-2197.609995	-2197.609995	-13.485	124.707	162.967	104
35	164.990	112.178	-12.584	-2076.234160	-2076.234160	-12.584	112.178	164.990	35
103	164.999	112.123	3.332	549.776688	549.776688	3.332	112.123	164.999	103
4	184.841	115.510	15.777	2916.236457	2916.236457	15.777	115.510	184.841	4
12	182.746	127.900	10.153	1855.420138	1855.420138	10.153	127.900	182.746	12
11	168.890	125.663	-3.193	-539.265770	-539.265770	-3.193	125.663	168.890	11
倍面積 508.323338									
地積 254.1616890									
地積 254.1616890									
地番 (6)1608-6									
測点No	X座標	Y座標	Y	X	X	Y	Y座標	X座標	倍
11	168.890	125.663	3.968	670.155520	670.155520	3.968	125.663	168.890	11
16	167.888	131.868	4.163	698.917744	698.917744	4.163	131.868	167.888	16
15	155.244	129.826	-1.214	-188.466216	-188.466216	-1.214	129.826	155.244	15
14	154.098	130.654	12.223	1883.539554	1883.539554	12.223	130.654	154.098	14
13	152.259	142.049	15.777	2402.190243	2402.190243	15.777	142.049	152.259	13
108	179.612	146.431	-14.149	-2541.330188	-2541.330188	-14.149	146.431	179.612	108
12	182.746	127.900	-20.768	-3795.268928	-3795.268928	-20.768	127.900	182.746	12
倍面積 870.261971									
地積 435.1309855									
地積 435.1309855									
地番 (7)1608-7									
測点No	X座標	Y座標	Y	X	X	Y	Y座標	X座標	倍
17	149.321	128.870	-3.815	-569.659615	-569.659615	-3.815	128.870	149.321	17
21	132.799	126.202	9.740	1293.462260	1293.462260	9.740	126.202	132.799	21
20	130.796	138.610	15.214	1989.930344	1989.930344	15.214	138.610	130.796	20
19	148.309	141.416	-8.593	-1274.419237	-1274.419237	-8.593	141.416	148.309	19
18	150.149	130.017	-12.546	-1883.769354	-1883.769354	-12.546	130.017	150.149	18
倍面積 444.455602									
地積 222.2278010									
地積 222.2278010									
地番 (8)1608-8									
測点No	X座標	Y座標	Y	X	X	Y	Y座標	X座標	倍
21	132.799	126.202	-15.230	-2022.528770	-2022.528770	-15.230	126.202	132.799	21
22	115.322	123.380	9.608	1108.013776	1108.013776	9.608	123.380	115.322	22
23	113.315	135.810	15.230	1725.787450	1725.787450	15.230	135.810	113.315	23
20	130.796	138.610	-9.608	-1256.687968	-1256.687968	-9.608	138.610	130.796	20
倍面積 445.415512									
地積 222.7077560									
地積 222.7077560									

縮尺 1/

申請人

作成者

(平成23年4月9日作成)

(長野県土地家屋調査士会用紙)

(2/3)

請求番号：9-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23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。
令和7年6月4日 長野地方裁判所伊那支部

登記官

請求番号：9-2

(3/3)

平成23年4月12日登記

地積測量図

地番 1608番1 乃至1608番11

土地の所在 駒ヶ根市赤穂

3/3

地番	(9)1608-9	X座標	Y座標	X	x	Y	Y
測点No							
22	115.322	123.380	-14.852	-1712.762344			
25	100.318	120.958	-1.607	-161.211026			
24	98.867	121.773	11.819	1168.509073			
2	94.383	132.777	14.037	1324.854171			
23	113.315	135.810	-9.397	-1064.821055			
併				-445.431181			
面積				222.7155905			
地				222			

地番	(10)1608-10	X座標	Y座標	X	x	Y	Y
測点No							
15	155.244	129.826	-1.784	-276.955296			
17	149.321	128.870	0.191	28.520311			
18	150.149	130.017	12.546	1883.769354			
19	148.309	141.416	12.032	1784.453888			
13	152.259	142.049	-10.762	-1638.611358			
14	154.098	130.654	-12.223	-1883.539854			
併				-102.362955			
面積				51.1814775			
地				51			

地番	(11)1608-11	X座標	Y座標	X	x	Y	Y
測点No							
39	102.136	113.750	6.796	694.116256			
24	98.867	121.773	7.208	712.633336			
25	100.318	120.958	1.607	161.211026			
22	115.322	123.380	5.244	604.748568			
21	132.799	126.202	5.490	729.066510			
17	149.321	128.870	3.624	541.139304			
15	155.244	129.826	2.998	465.421512			
16	167.888	131.868	-4.163	-698.911744			
11	168.890	125.663	-7.161	-1209.421290			
104	162.967	124.707	-3.405	-554.902635			
6	147.803	122.258	-4.871	-719.948413			
8	132.799	119.836	-4.820	-640.091180			
10	117.951	117.438	-4.859	-573.123909			
102	102.709	114.977	-3.688	-378.790792			
併				-866.859451			
面積				433.4297255			
地				433			

総合計面積 2628.8934885 m²

作成者

(平成23年4月9日作成)

(長野県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺

1/

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23年10月27日

これは図面に記載されている内容に準拠した書面である。
令和7年7月10日

長野地方建設局 建築課

登記簿

各階平面図 建物図面

家屋番号 1608番9

建物の所在 駒ヶ根市赤穂1608番地9

1階

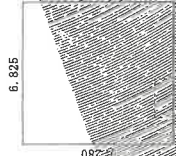


求積表

$6.825 \times 6.370 = 43.47375$
 $1.365 \times 0.910 = 1.24215$
 $3.640 \times 1.820 = 6.62480$

合 計 51.34070
床面積 51.34㎡

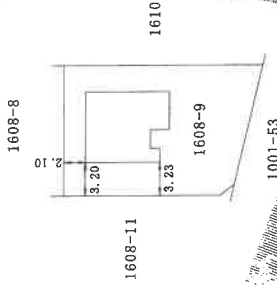
2階



求積表

$6.825 \times 7.280 = 49.68700$

合 計 49.68700
床面積 49.6870㎡



作成者

098624 1279508

箱入

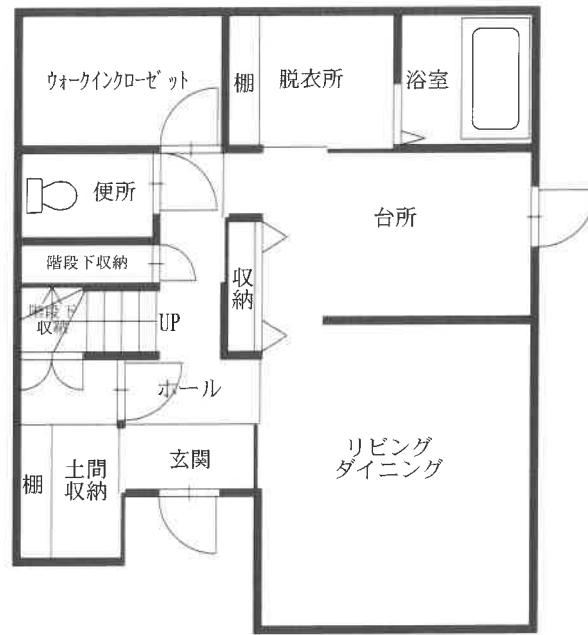
申請人

箱入

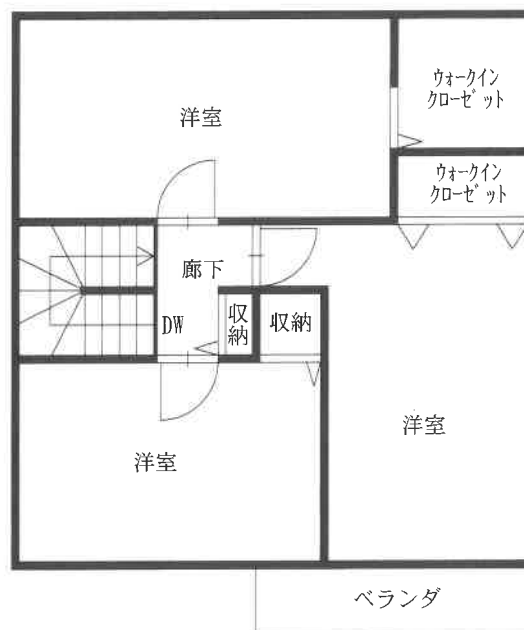
1/

建物間取図

物件 2 主である建物
1 階



2 階



写真

A



B



写真

物件2建物

C

