

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 8年 2月19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 3月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 3月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 3月17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	日 時 場 所 令和 8年 4月 6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 8年 3月19日 午前 9時00分から 令和 8年 3月19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 8年 2月19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	55, 280, 000 44, 224, 000	一括	11, 056, 000	1, 367, 303	0
1	10, 920, 000				
2	44, 360, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 駒ヶ根市赤穂
 地 番 6 9 7 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 1 4 1 . 7 8 平方メートル

- 2 所 在 駒ヶ根市赤穂 6 9 7 1 番地 1
 家屋 番号 6 9 7 1 番 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7 4 . 1 8 平方メートル
 2 階 4 4 0 . 0 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 5 3 . 1 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月17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】

株式会社コムフレンドが占有している。株式会社コムフレンドの占有権原は使用
借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

《 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 6 9 7 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 1 4 1 . 7 8 平方メートル

- 2 所 在 駒ヶ根市赤穂 6 9 7 1 番地 1
 家屋 番号 6 9 7 1 番 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7 4 . 1 8 平方メートル
 2 階 4 4 0 . 0 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建
 床 面 積 5 3 . 1 7 平方メートル



令和7年(ケ)第10号
令和7年10月21日受理
令和7年11月26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 6 9 7 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 1 4 1 . 7 8 平方メートル
- 2 所 在 駒ヶ根市赤穂 6 9 7 1 番地 1
家屋 番号 6 9 7 1 番 1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 7 4 . 1 8 平方メートル
2 階 4 4 0 . 0 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 5 3 . 1 7 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	北西角付近に電柱2基（柵外に1基、柵内に1基）が立っている 柵内の電柱の近くに受電設備が設置されている		
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	■建物所有者 ■その他の者（株式会社コムフレンド） 上記の者らが本件建物を事務所（空き家）等として占有している ■「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	建物北側屋外にエアコン室外機7基が設置されている		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2 関係）		
占有範囲	■全部 □一部	
占有者	□債務者 ■その他の者（株式会社コムフレンド） □不明	
占有状況	□宅地 □駐車場 □ □居室 □事務所 □店舗 ■倉庫 □	
■関係人（■債務者代表者Aの陳述／□提示文書（ ））の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □不明	
占有開始時期	平成25年8月8日（本建物の新築時（登記記録による））	
最初の 契約等	契約日	平成 年 月 日
	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
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	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 約 年間 □期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	□所有者 □その他の者（ ）
	借主	□占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎年 金 円（毎年未限り 翌年分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		占有者の代表者は本建物の所有者の代表者と同一人である 占有者 株式会社コムフレンド 本店所在地 京都市下京区中堂寺栗田町93 京都リサーチパーク4号館3階
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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2-1 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
■B (債権者の従業員)	1 私はアルプス信用金庫（債権者）の融資部の職員で、本件の担当をしています。当金庫で本件建物（物件2）の鍵を預かっているので、建物を開錠して、調査に立ち会います。 2 債務者会社は血管内視鏡を製作していた会社で、京都市内から当地に本店を移転して事業を展開していました。本店移転後もA（代表取締役）は京都にお住まいで、月に一度の割合で当地を訪れて、金融機関や得意先回りをしていたようです。当金庫にもよく顔を出していました。 3 債務者会社の事業は軌道に乗らず、本件建物での操業は終了しました。操業を止めて2年以上になります。本件建物での操業は終了しましたが、会社としてはまだ存続しています。 4 操業終了後、Aは本件土地建物の任意売却を業者に依頼していたようですが、買い手がつかなかったようです。 5 本件建物内には、Aが代表者を務める別会社である株式会社コムフレンドの物品が残置されています。 （令和7年11月13日に聴取した。）
■A (債務者兼所有者 代表者)	1 債務者会社は本件建物内で主に血管内視鏡とその周辺機器を製造していましたが、2022年（令和4年）9月に税務署に休業届を提出し、本件建物での操業を終了しました。 2 操業終了後、本件建物を任意で処分（売却）する努力しました。不動産業者に斡旋を依頼していた時期もあります。条件面で折り合わず、任意での処分を諦め、債権者に合鍵を預けました。 3 本件建物内には、私が代表者を務める別会社である株式会社コムフレンドの製品の部材を残置しています。組み立て式の箱部屋や仕切りの部材です。本件建物内でこれらの部材の製造や加工を行ったことはありません。建物の一角を在庫の保管場所として利用していました。一時期、本件建物内の展示室に製品を展示して販促活動をしたことはあります。 4 株式会社コムフレンドについては、既に売り渡した製品のメンテナンスを行っているだけで、新規に製品を売ることはしていません。したがって、本件建物内にある部材を売りに出すことはありません。 5 本件建物内の残置物については、株式会社コムフレンドのものも含めて、私の方で片付けることはできませんので、処分してください。 （令和7年11月19日に電話で聴取した。）

(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 本件土地に隣接ないし存在する公共物等の状況は下記のとおりである。

記

地番	地目	地積 (m ²)	権利者その他の事項 (所有者)	備考
6970 番	公衆用道路	161	駒ヶ根市	駒ヶ根市赤穂
7400 番 60	同 上	1315	建設省	同 上
7400 番 61	同 上	1122	駒ヶ根市	同 上
7401 番 107	用悪水路	190	同 上	同 上

- 4 本件土地は、東側から北東側にかけて上記の公衆用道路等に接する交差点の角に位置している。周囲をフェンスなどで囲まれており、その範囲はおおむね明らかである。西側に向かって緩やかに上る地形で、西側隣地の方が高く、隣地側に法面が築かれている。北西角にコンクリート製の境界標が設置されている（地積測量図には南西角にもコンクリート製の境界標が示されているが、現地において確認することはできなかった。）。
- 5 本件建物（附属建物を含む。）は債務者会社の事業拠点として、事務所、会議室、ショールーム、製品製作所、食堂、倉庫などを兼ねた建物となっていたと思われる。躯体全体や設備、室内の内装などに特段の損傷の跡は見られない。
- 6 本件建物内（附属建物を含む）に債務者代表者が代表を務める別会社（株式会社コムフレンド）の製品の部材と思われるものが残置されている。
- 7 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枚目及び2－1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10月22日(水)	当 庁	■駒ヶ根市関係資料請求(郵送)
令和7年10月23日(木) 13:00-13:20	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年11月6日(木) 11:20-11:30	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書請求
令和7年11月13日(木) 10:00-11:00	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
令和7年11月19日(木) 16:30-16:50	当 庁	■Aから聴取(電話)

(特記事項)

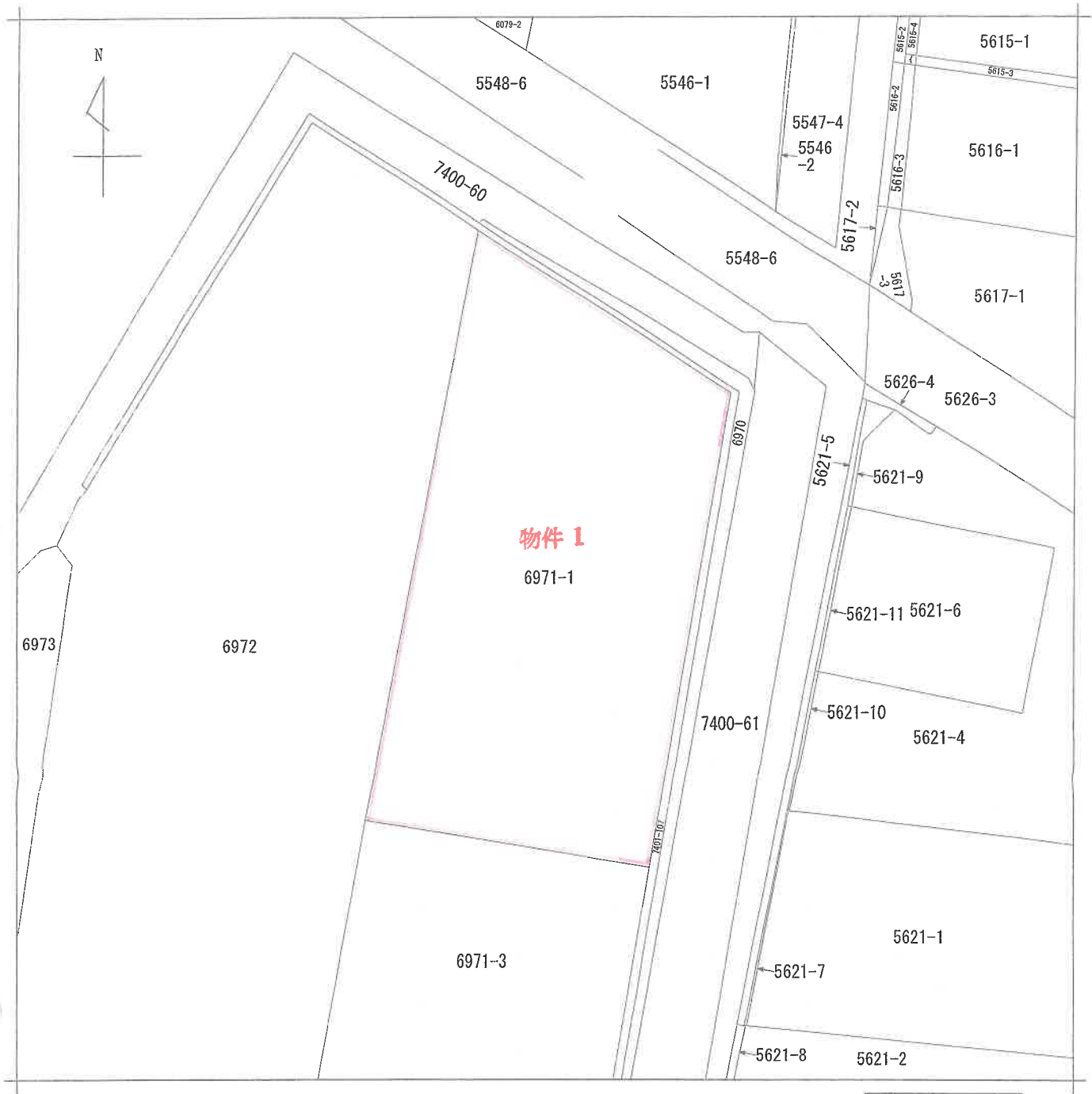
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年11月13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)を立ち会わせ、債権者が預かり保管中の合鍵を用いて解錠し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。



A 赤穂

請求部	所在	駒ヶ根市赤穂				地番	6971番1			
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49年7月25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9月8日
長野地方法務局伊那支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成10年10月9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9月10日 長野地方広務局伊那支局

登記官

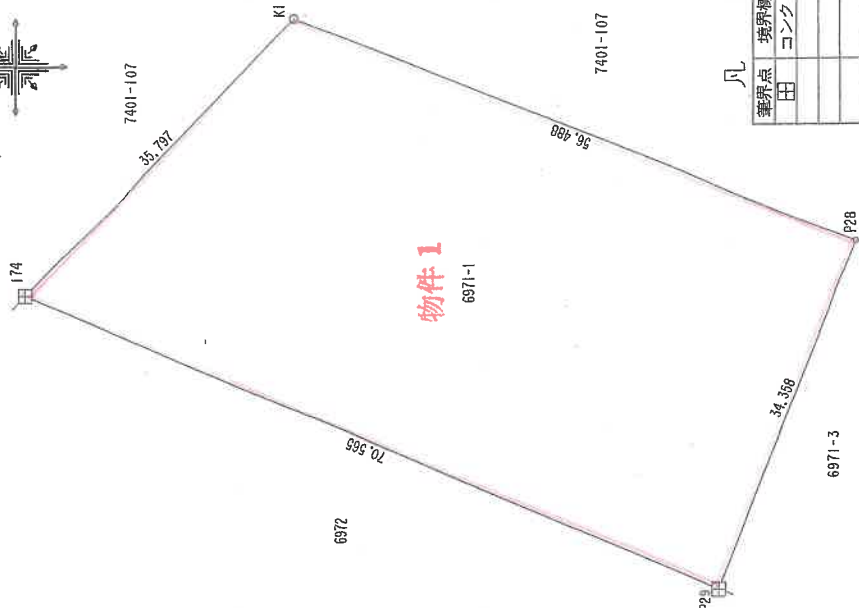
(7枚目)

10、10、9
地積測量図
土地所在図

地番 6971-1

土地の所在 駒ヶ根市赤穂

147966



凡例

筆界品	境界線の種類
田	コンクリート杭

地番	6971-1	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	X_n			
174	575.018	496.562	-52.654	-30276.897772
P29	508.893	466.394	-4.805	2450.035865
P28	497.314	501.367	52.654	26185.571356
K1	548.880	522.048	-4.805	-2642.173400
		合計		-4283.503951
		合計面積	2141.7819755	m ²

作製者

成10年10月7日(作製)

申請人

縮尺 1/500

土地家屋調査士会連合会(用紙)

登記年月日：平成25年9月4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9月8日

長野地方方法務局伊那支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：16-2

(1/2)

建物図面

家屋番号 6971番1

建物の所在 駒ヶ根市赤穂6971番地1



6972

附属建物 1

0.85

①

6971-3

6971-1

物件 2

13.80

20.95

20.95

8.90

6.00

7401-107

----- 2階の形状を示す

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成25年9月4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9月8日 長野地方支務局伊那支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：16-2

(2/2)

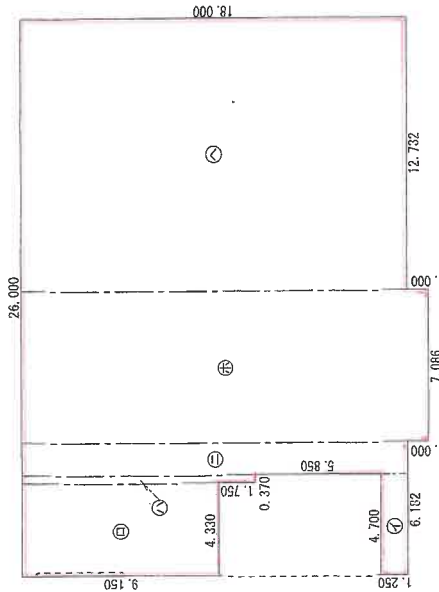
各 階 平 面 図

家屋番号 6971番1

建物の所在 駒ヶ根市赤穂6971番地1

物件2

主である建物2階



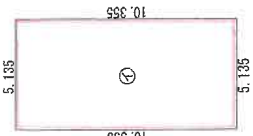
求積表	
①	4.700 × 1.250 = 5.8750000
②	4.330 × 9.150 = 39.6195000
③	0.370 × 10.900 = 4.0330000
④	1.482 × 18.000 = 26.6760000
⑤	7.086 × 19.000 = 134.6340000
⑥	12.732 × 18.000 = 229.1760000
計 440.0135000	

床面積 440.01 m²

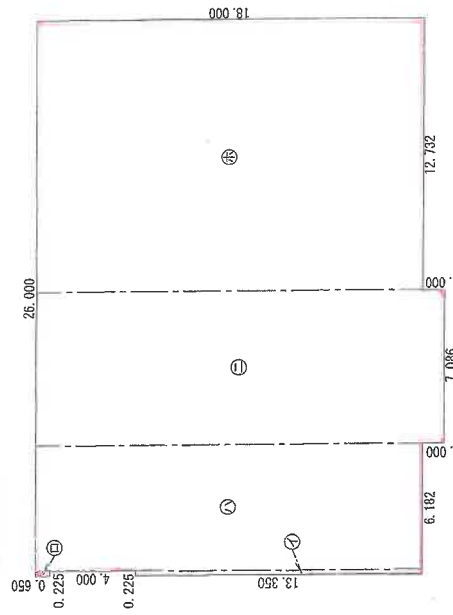
附属建物(符号1)

① 5.135 × 10.355 = 53.1729250

床面積 53.17 m²



主である建物1階



求積表	
①	0.225 × 13.350 = 3.0037500
②	0.225 × 0.650 = 0.1462500
③	5.957 × 18.000 = 107.2260000
④	7.086 × 19.000 = 134.6340000
⑤	12.732 × 18.000 = 229.1760000
計 474.1860000	

床面積 474.18 m²

作成者

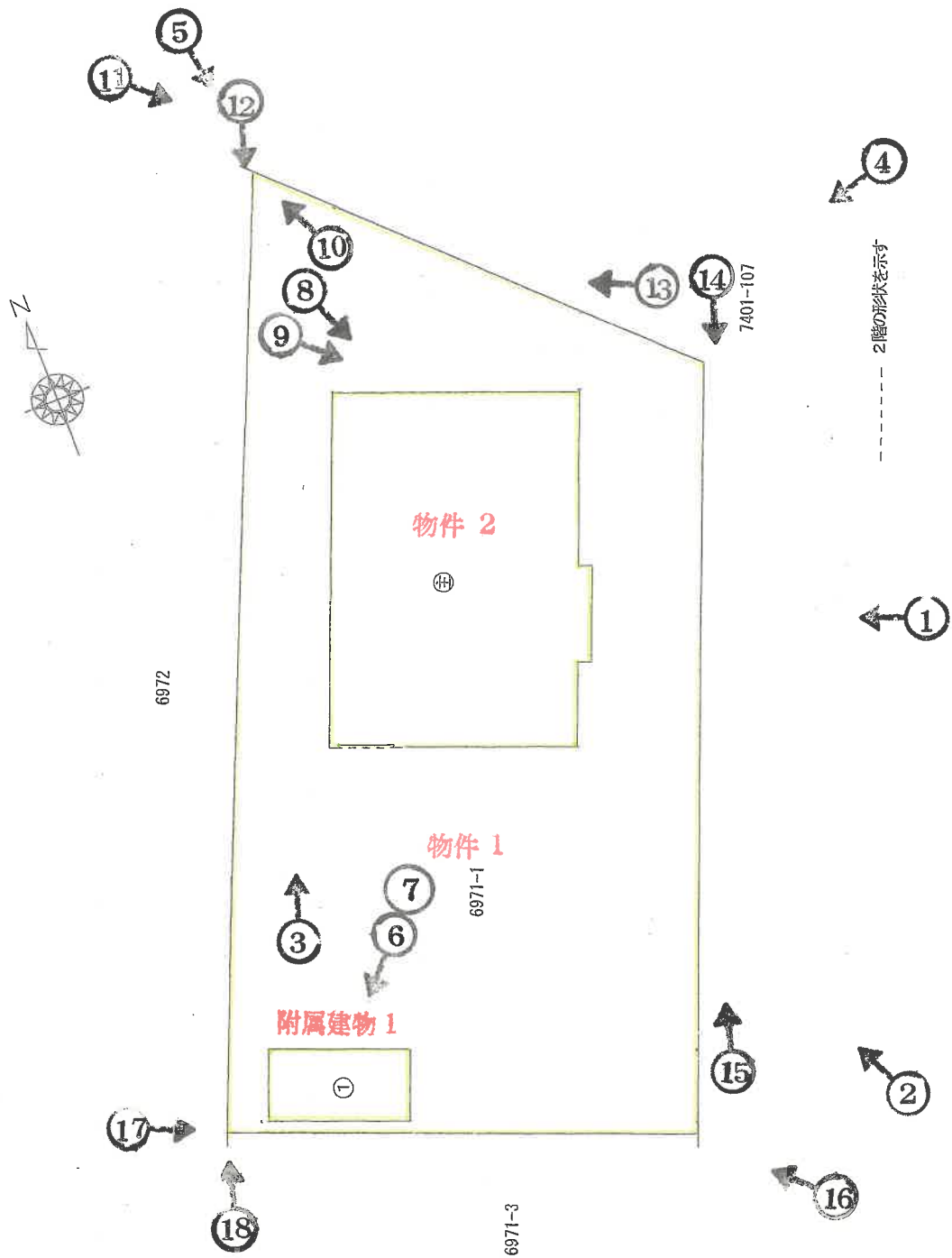
作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

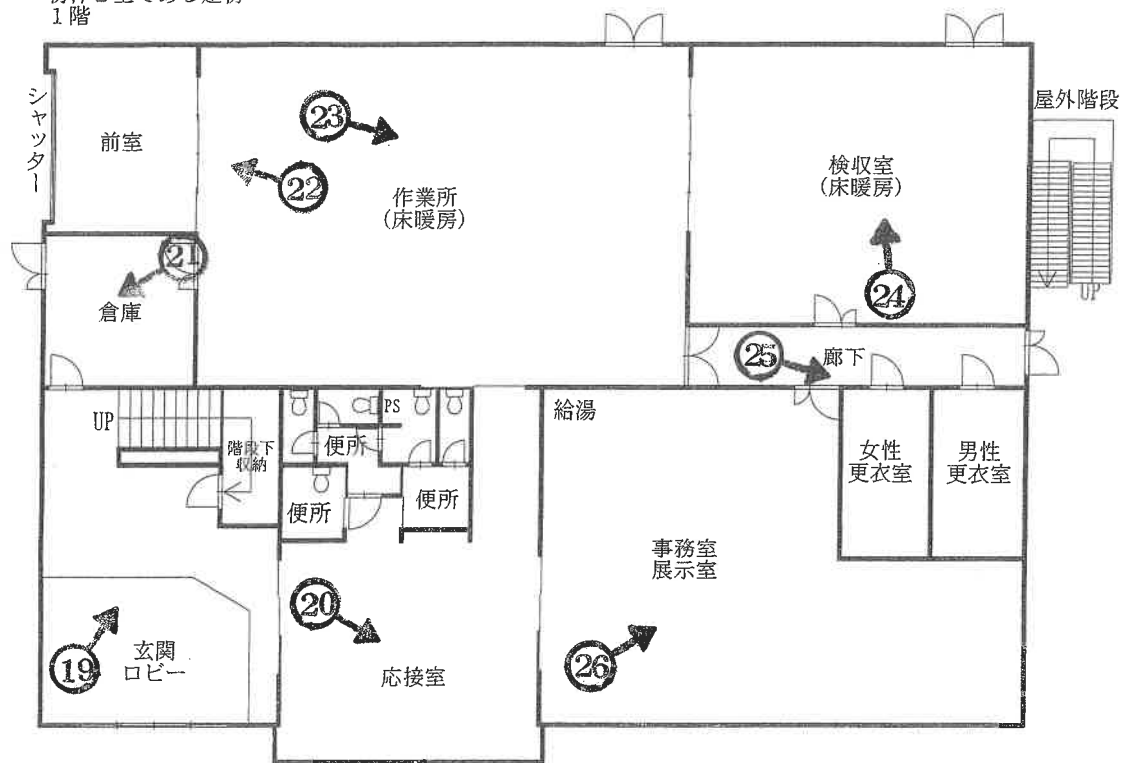
土地建物位置関係図（概略図）



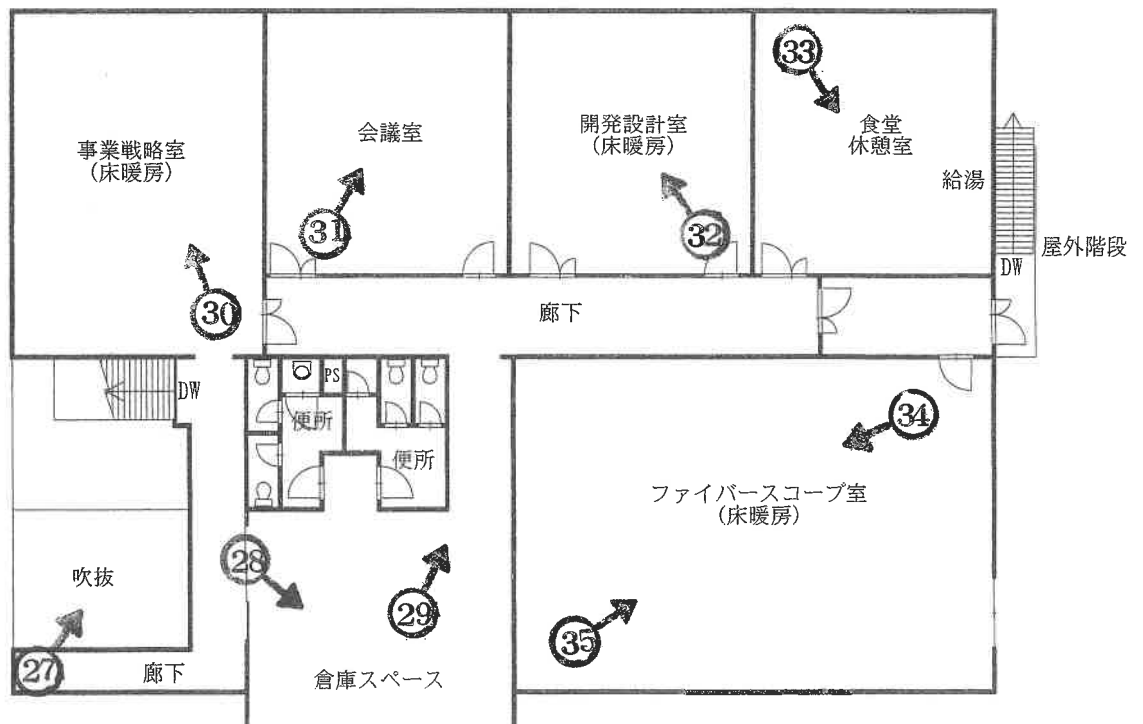
○→印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）

物件2主である建物
1階



2階



(11 枚目)

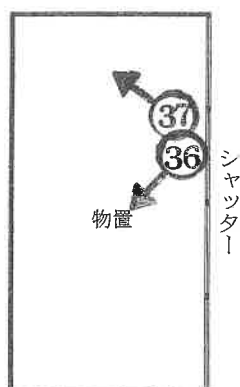


印は写真撮影位置方向番号を示す



建物間取図（概略図）

物件2 附属建物符号1
1階



(12 枚目)



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23日



NO. 2

撮影日:令和7年10月23日



NO. 3

撮影日：令和7年10月23日



NO. 4

撮影日：令和7年10月23日



NO. 5

撮影日：令和7年10月23日



NO. 6

撮影日: 令和7年10月23日



NO. 7

撮影日: 令和7年11月13日



NO. 8

撮影日: 令和7年10月23日



NO. 9

撮影日: 令和7年10月23日



NO. 10

撮影日：令和7年10月23日



No.11

撮影日：令和7年10月23日



No.12

撮影日：令和7年10月23日



No.13

撮影日：令和7年10月23日



No.14

撮影日：令和7年10月23日



No.15

撮影日：令和7年11月13日



No.16

撮影日：令和7年10月23日



No.17

撮影日：令和7年11月13日



No.18

撮影日：令和7年11月13日

新発



NO. 19

撮影日：令和7年11月13日



NO. 20

撮影日：令和7年11月13日



NO. 21

撮影日：令和7年11月13日



NO. 22

撮影日：令和7年11月13日



NO. 23

撮影日：令和7年11月13日



NO. 24

撮影日：令和7年11月13日



NO. 25

撮影日：令和7年11月13日



NO. 26

撮影日：令和7年11月13日



NO. 27

撮影日：令和7年11月13日



NO. 28

撮影日：令和7年11月13日



NO. 29

撮影日：令和7年11月13日



NO. 30

撮影日：令和7年11月13日



NO. 31

撮影日：令和7年11月13日



NO. 32

撮影日：令和7年11月13日



NO. 33

撮影日：令和7年11月13日



NO. 34

撮影日：令和7年11月13日



NO. 35

撮影日：令和7年11月13日



NO. 36

撮影日:令和7年11月13日



NO. 37

撮影日:令和7年11月13日



令和7年(ケ)第10号
令和7年11月13日現地調査
令和7年11月25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 55,280,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,920,000円
物件2 (建物)	金 44,360,000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 6971番1 宅地 2,141.78㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	駒ヶ根市赤穂6971番地1 6971番1 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 474.18㎡ 2階 440.01㎡ 延床 914.19㎡	同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1階 53.17㎡	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「小町屋」駅の西方約2.7km(道路距離)に位置する。 (別添「所在位置図」参照)	
付 近 の 状 況	広域農道沿いに一般住宅や事業所、店舗等が建ち並ぶ地域	
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 北側一部が砂防指定地に該当 宅地造成等工事規制区域(盛土規制法)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2,141.78㎡ （ 登記数量 ） ほぼ台形 間口 約56.5m 奥行 約34.5m 平坦 なし
接 面 道 路 の 状 況	東側 現況幅員約9.5mの舗装の市道(建築基準法第42条1項)に約0.6m の水路を介して接面する。 北側 現況幅員約4.6mの舗装の市道(建築基準法第42条1項)に約0.6m 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 無

特 記 事 項	・ 当土地の北西隅に電柱が2基、存している。 ・ 当土地の北西隅付近に受変電設備、エアコン室外機が設置されている。 ・ 東及び北側道路の間には駒ヶ根市所有の用悪水路(地番7401番107)が介在する。 ・ 用悪水路については、下記の内容で水路占用許可を得ている。 許 可 番 号 : DA411-31 許 可 年 月 日 : 平成12年2月7日(その後3年毎更新) 占 用 料 : 無料 占 用 面 積 : 20㎡(東側2か所、北側1か所の合計)
---------	--

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	平成25年8月8日 新築
	経 過 年 数	約12年
	経済的残存耐用年数	約23年
仕 様	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	外 壁	金属サイディング等
	内 壁	ボード等
	天 井	岩綿吸音板、ボード等
	床	ビニルクロス等
	設 備 そ の 他	水道、電気、便所、一部床暖房設備等 特にない
床面積（現況）	1 階	474.18㎡
	2 階	440.01㎡
	延 床	914.19㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	事務所
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	株式会社コムフレンドが、本建物を事務所等（空き家状態）として占有している。	
特記事項	特にない。	

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	平成25年8月8日
	経 過 年 数	約12年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板
	内 壁	表し
	天 井	表し
	床	コンクリート
	設 備	電気
	そ の 他	特にない
床面積（現況）	1 階 53.17㎡	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	物置
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	株式会社コムフレンドが、本建物を物置等（空き家状態）として占有している。	
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	19,000	0.71	2,141.78	0.90	26,000,000

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+1%、地積過大△30%、形状±0%
合計(相乗積)△29%

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主	210,000	914.19	0.337	64,700,000
2附1	90,000	53.17	0.301	1,440,000
合 計(物件2)				66,140,000

イ 現況延床面積:登記数量

ウ 現価率:

【物件2 主である建物】

- ・ 経過年数 約12年、経済的残存耐用年数 約23年、残価率 5%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 23\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 35\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 50\%) \div 0.337 \end{aligned}$$

【物件2 附属建物符号1】

- ・ 経過年数 約12年、経済的残存耐用年数 約8年、残価率 5%、観察減価率 △30%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 8\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 20\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 30\%) \div 0.301 \end{aligned}$$

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	26,000,000	0.30	法定地上権	7,800,000
合 計				7,800,000

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	26,000,000	△ 7,800,000		1.00	0.60	10,920,000
2	66,140,000	+ 7,800,000	1.00	1.00	0.60	44,360,000
一 括 価 格 (合 計)						55,280,000

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 地価調査基準地 (駒ヶ根5-3)

所 在 : 駒ヶ根市赤穂6325番外

価 格 : 19,700円/㎡

位 置 : JR飯田線「小町屋」駅 800m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 1,941㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 東12m国道、三方路

用 途 指 定 等 : 準工業地域(60、200)

地 域 の 概 要 : 国道沿いに、店舗、営業所、住宅等が混在する地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(土地) 27,838,856円

物件2(建物) 78,177,397円 (主である建物)

927,780円 (附属建物)

(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(「地理院地図」写)

2 公図写・写真撮影位置図

3 地積測量図

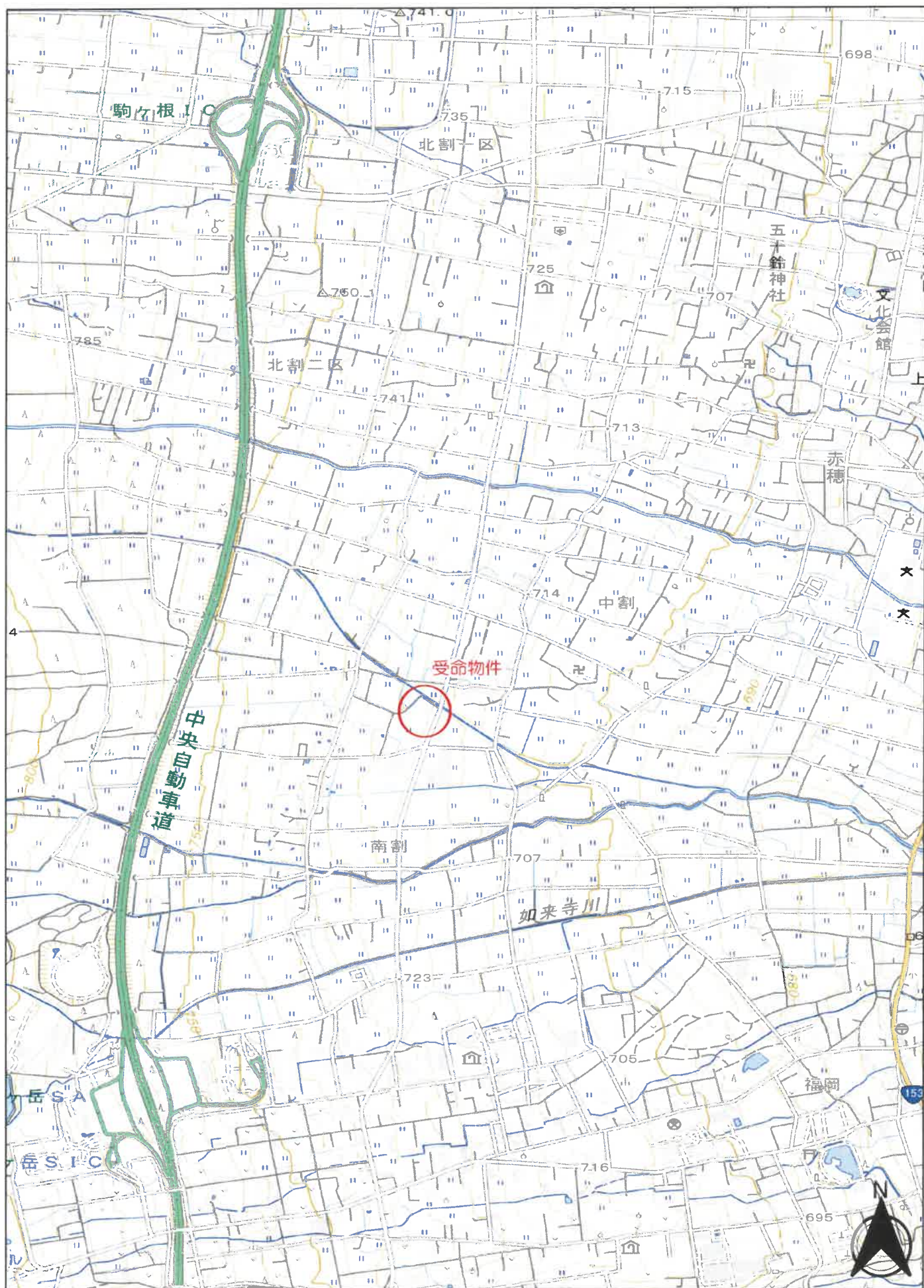
4 建物図面・各階平面図

5 建物間取図

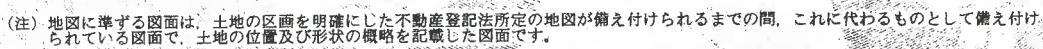
6 写真

以上

所在位置図



国土地理院「地理院地図」を加工して作成



請 求 部 分	所 在 駒ヶ根市赤穂				地 番 6971番1	
出 力 縮		精 度 区 分		座 標 系 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49年7月25日			備 付 年 月 日 (原図)	補 事 記 項	

令和7年9月8日
長野地方法務局伊那支局
登記官

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成10年10月9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
令和7年9月10日 長野地方裁判所伊那支部 登記官

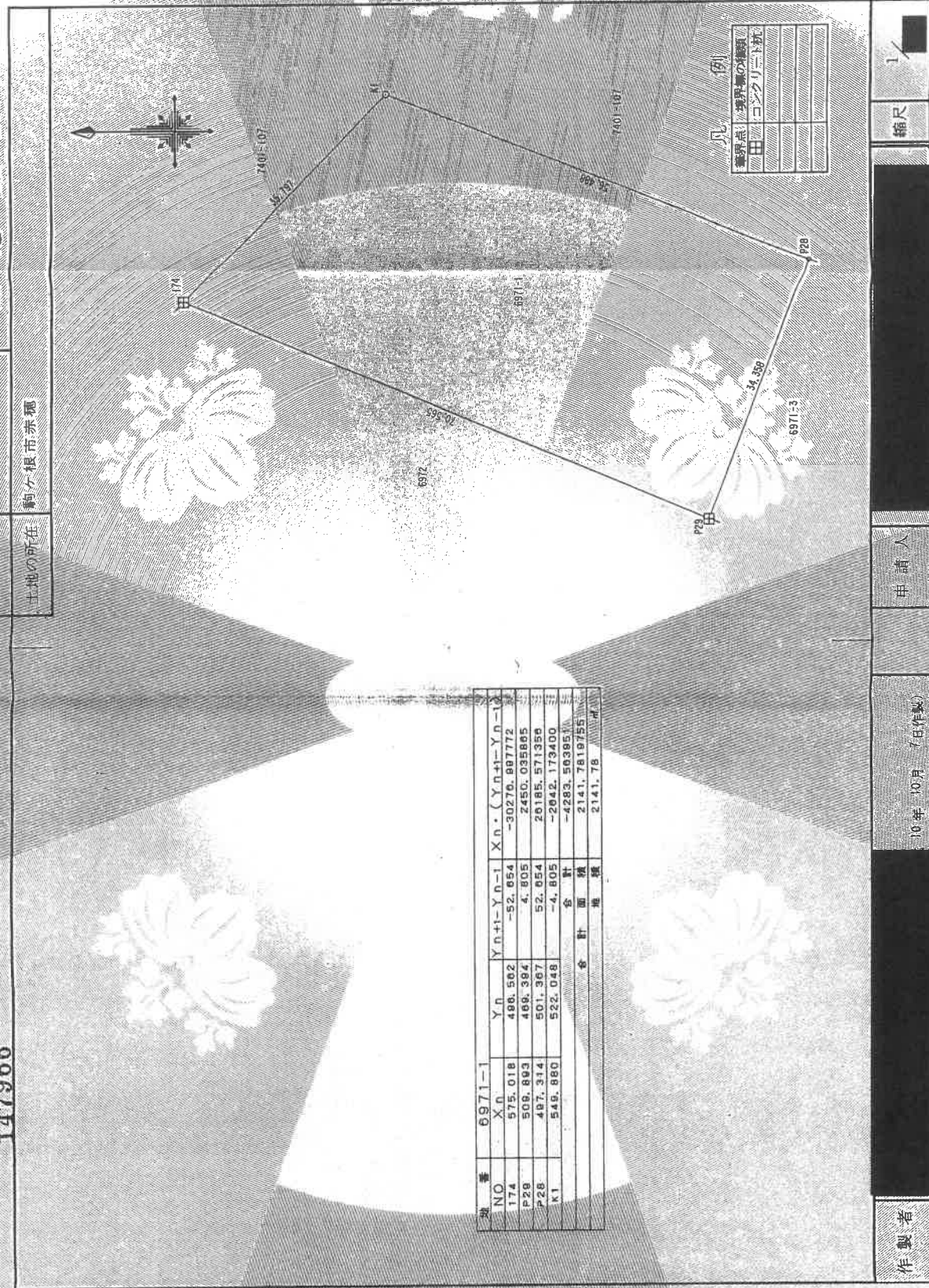
図 地積測量 図
土地所在地

10.10.9

地番 6971-1

土地の所在 駒ヶ根市赤穂

147966



作製者

申請人

縮尺 1/

10年 10月 7日(作成)
日本土地家屋調査士会連合会(用紙)

請求番号：19-1

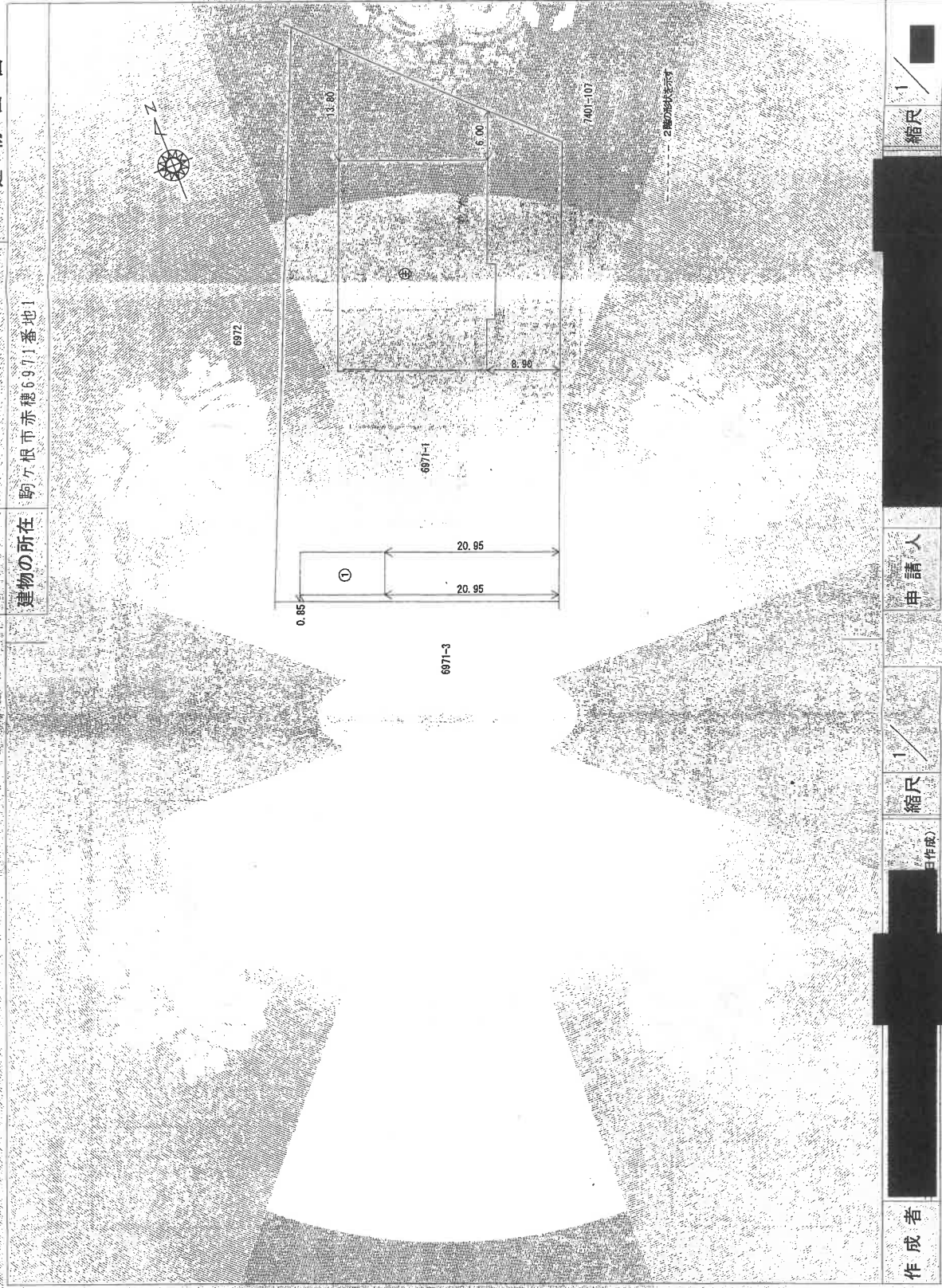
A3をA4に縮小

登記年月日：平成25年9月4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。
令和7年9月8日 長野地方支務局伊那支局 書記官

建物図面

家屋番号	6971番
建物の所在	駒ヶ根市赤穂6971番地1



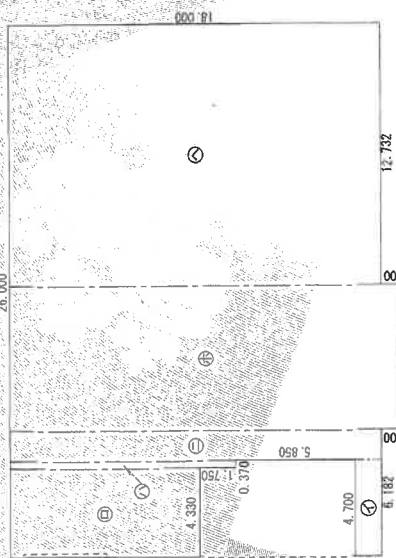
登記年月日：平成25年9月4日

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。
令和7年9月8日 長野地方広域圏伊那支庁 登記官

家屋番号 6971番1 各階平面図

建物の所在 駒ヶ根市赤穂6971番地1

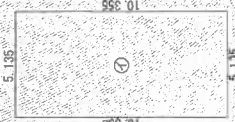
主である建物2階



求積表	
①	4.700 x 1.250 = 5.8750000
②	4.330 x 9.150 = 39.6185000
③	0.370 x 10.900 = 4.0330000
④	1.482 x 18.000 = 26.6760000
⑤	7.086 x 19.000 = 134.6340000
⑥	12.732 x 18.000 = 229.1760000
計 440.0135000	

床面積 440.01 m²

附属建物(符号1)

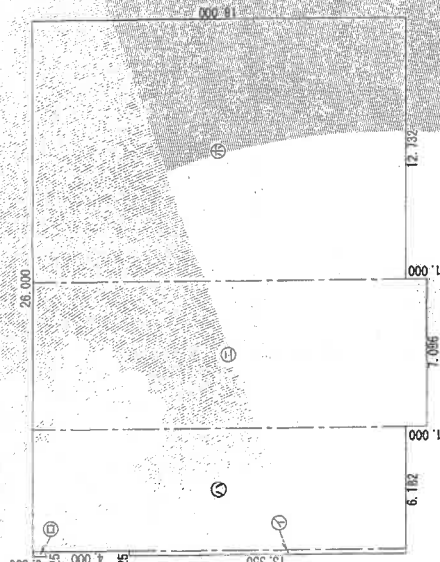


求積表

①	5.135 x 10.355 = 53.1729250
---	-----------------------------

床面積 53.1729250 m²

主である建物1階



求積表	
①	0.225 x 13.350 = 3.0037500
②	0.225 x 0.650 = 0.1462500
③	5.957 x 18.000 = 107.2260000
④	7.086 x 19.000 = 134.6340000
⑤	12.732 x 18.000 = 229.1760000
計 475.9895000	

床面積 475.9895000 m²

作成者

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

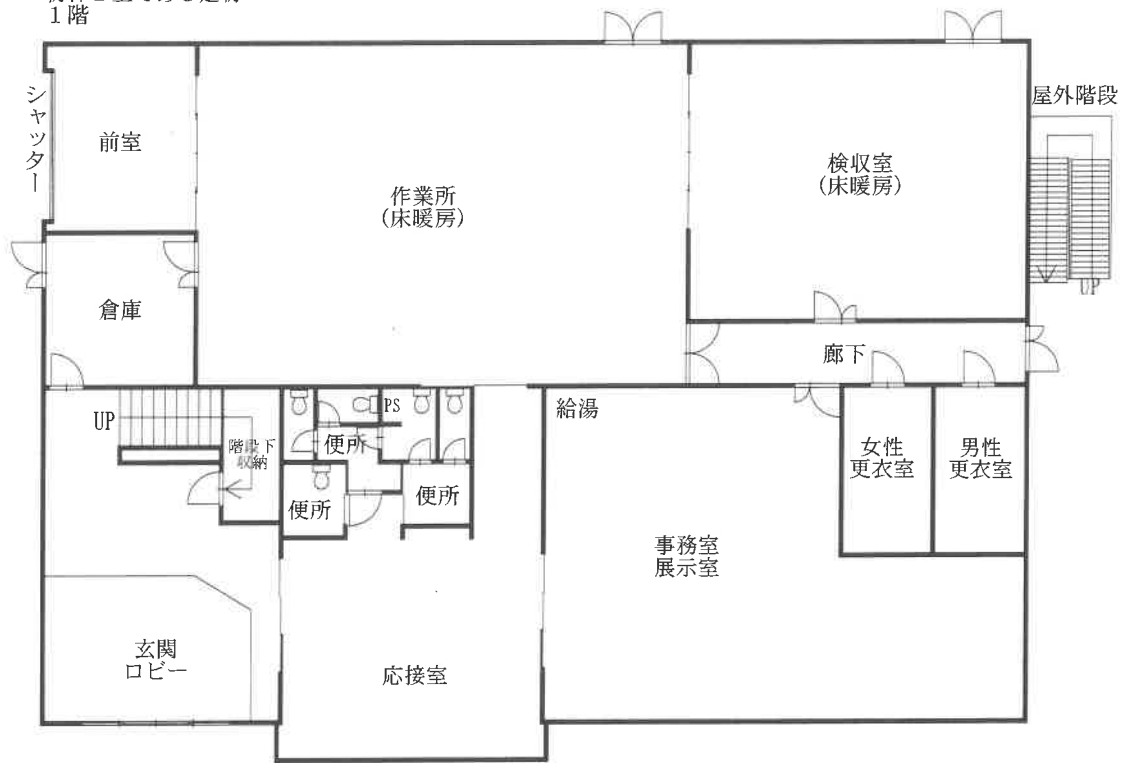
(2/2)

請求番号：16-2

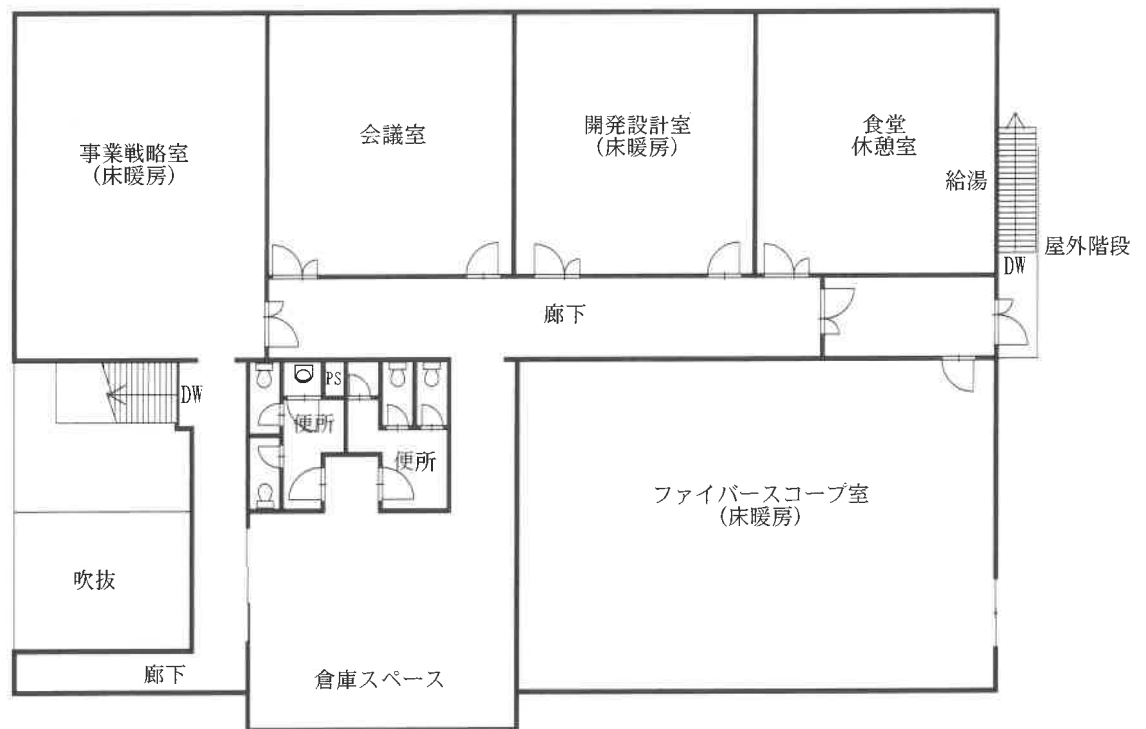
A3をA4に縮小

建物間取図

物件2主である建物
1階



2階



建物間取図

物件 2 附属建物符号 1
1 階



写真

A



物件 1 土地

B



物件 1 土地

写真

物件2 主である建物

C



物件2 附属建物符号1

D

