

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 令和 8年 3月17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 4月 6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 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	402,000 321,600		80,400	21,902	0
備考					



物 件 目 録

1 所 在 伊那市西箕輪4071番地1

家屋 番号 4071番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階59.62平方メートル
2階55.48平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約67.07平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地(地番4071番1の一部、所有者城取勝茂)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 伊那市西箕輪4071番地1

家屋 番号 4071番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階59.62平方メートル
2階55.48平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約67.07平方メートル



令和7年(ヌ)第6号
令和7年10月28日受理
令和7年12月 4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 伊那市西箕輪4071番地1

家屋 番号 4071番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階59.62平方メートル
2階55.48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：1階 約67.07㎡
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	建物の東側が隣接する目的外建物（家屋番号「4071番1の1」と接続し、1階の建物内で往来が可能。また、2階には同建物の屋根裏に通じる入口がある
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

(2 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在 地	番	伊那市西箕輪
地 目		■宅地 □公衆用道路
地 積		4 1 3 . 2 9 m ² (□全部 ■一部 (建物の敷地部分 : 約 1 1 2 m ²))
所 有 者		□建物所有者 ■その他の者 (B)
そ の 他 の 事 項		
■関係人(■A (建物所有者) 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7年6月22日 (建物新築時 (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 □令和 年 月 日まで 年間 □期限の定めなし
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	年 月 日から □ 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 □その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	月額 円 毎月 限り 分支払い	
地 代 前 払	□ない □ある (金 円 分まで)	
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 □	
地 代 滞 納	□ない □ある (令和 年 月現在 金 円)	
契 約 解 除	□ない □ある	
訴 訟 提 起 等	□ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □継続中 □終局 ()	
そ の 他	土地所有者BはAの父である	
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	

(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
■ A (債務者)	1 私は本件建物の所有者です。現在、本件建物には私と息子の2人で住んでいます。 2 本件建物は独立した建物として新築しましたが、新築直後に東側の建物（家屋番号「4071 番 1 の 1」）と繋いで棟続きにしました。建物東側の廊下部分の東半分が棟続きにするための増築した部分で、西側半分が元々の建物の廊下になります。 3 本件建物の1階北西側の道路に面した部分は、新築当初は車庫でしたが、5年後くらいに改装して、今は息子が事務所として使っています。 4 本件建物の敷地所有者Bは私の父です。父の了解をもらって、この場所に家を建てさせてもらいました。地代など金銭のやり取りはありません。 5 本件建物内に雨漏りはありません。水回りの設備等にも不具合はありません。軒下が少し浸みっていますが、建物内に雨漏りの跡はありません。 6 本件建物内で犬を1匹を飼っています。 7 本件建物は電気も上下水道も独立して引き込んではいません。棟続きの東側の建物から引き込んでいます。ガスの引き込みはありません。給湯器は石油を使っています。 (令和7年11月18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「4071 番 1」）を敷地とし、同土地は西側で用悪水路（地番「4550 番 12」：長野県西部伊那土地改良区所有、141 m²）を挟んで公衆用道路（地番「4549 番 16」：建設省所有、605 m²）と接している。
- 3 目的外土地は、北側に向かって緩やかに上る傾斜地にあり、南（道路側）、北、西側隣地とはおおむね等高に接するが、東側は段差があり、低いコンクリート擁壁等が築かれている。また、東側と北側の一部にブロック塀が立てられている。
- 4 本件建物は東側に隣接する目的外建物（家屋番号「4071 番 1 の 1」）と棟続きとなっており、建物 1 階の南東角付近で目的外建物と行き来ができるほか、2 階の東側で目的外建物の屋根裏に入れるようになっている。
- 5 本件建物に白アリの被害や雨漏りの跡は見られない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである。なお、軒下に雨が浸みた痕はあるが、建物内に漏れた形跡はないとのことである（A談）。
- 6 本件建物は電気と上下水道を東側の目的外建物から引き込んでいるとのことである（A談）。
- 7 本件建物内で犬が 1 匹飼われている。
- 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。

(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29日(水)	当 庁	■伊那市関係資料請求（郵送）
令和7年11月6日(木) 14：10－14：20	長野地方法務局伊那支局	■全部事項証明書（周辺土地）請求 ■地積測量図（建物敷地）請求
令和7年11月13日(木) 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11月18日(火) 13：30－14：00	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
令和7年11月18日(火) 14：30－14：40	長野地方法務局伊那支局	■全部事項証明書（目的外建物）請求 ■建物図面（目的外建物）請求

(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
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

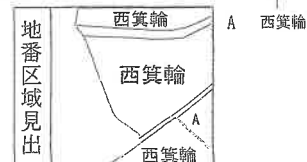
☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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 分	所 在				伊那市西箕輪		地 番		4071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51年8月25日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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。

(長野地方務局伊那支局管轄)

令和7年9月8日

仙台法務局名取出張所

地図整理番号：M06885

登記官

登記年月日：平成7年6月26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。

(長野地方税務局伊那支局管轄)

令和7年9月8日

仙台法務局名取出張所

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M06884

078818

各 階 平 面 図

家屋番号

4071番1の2

建 物 図 面

建物の所在

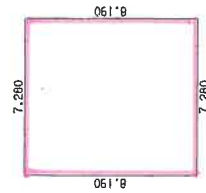
伊那市大字西箕輪字神木4071番地1 伊那市西箕輪

物件 1

1 階

1 階求積

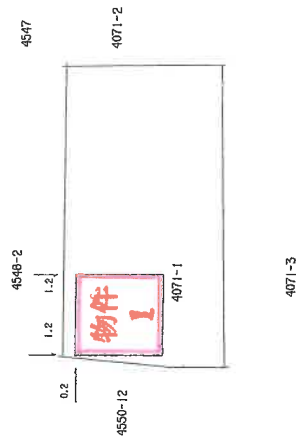
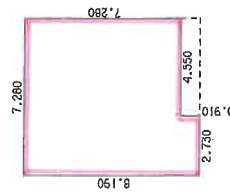
1	8.190X	7.280	=	59.623200
		合 計		59.6232000
		床 面 積		59.62 m ²



2 階

2 階求積

1	8.190X	2.730	=	22.358700
2	7.280X	4.550	=	33.124000
		合 計		55.4827000
		床 面 積		55.48 m ²



作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

登記年月日：平成3年7月29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11月6日 長野地方裁判所伊那支部

(9 枚目)

登記官

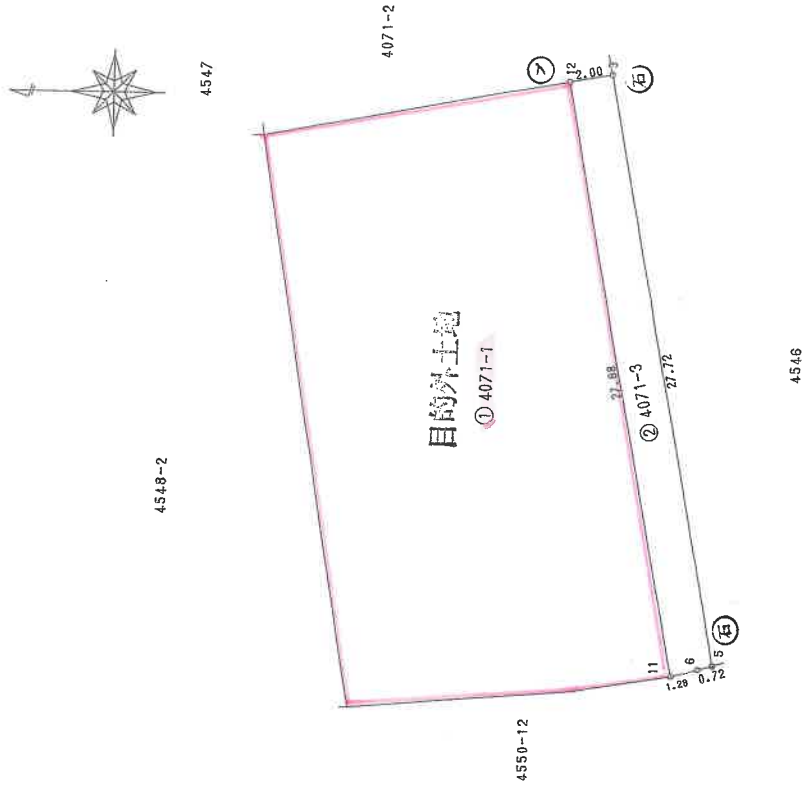
071887

3.7.29

地積測量図

地番	4071番3、-
土地の所在	伊那市大字西箕輪

伊那市西箕輪



座標求積表

地番	②4071-3	X	Y	X-X	Y(X-X)
11		67.709	46.550	-6.572	-305.926600
6		66.467	46.885	-1.938	-90.863130
5		65.771	47.078	4.804	216.751716
3		71.071	74.286	7.268	539.983328
12		73.039	73.325	-3.362	-248.535850
				包囲積	111.409484
				面積	55.704732
				地積	55.70 ^{m²}

地番	① 4071-1	公簿	489.00
		合計	55.704732
		面積	413.295268
		地積	413.29 m²

① コンクリート杭
② プラスチック杭

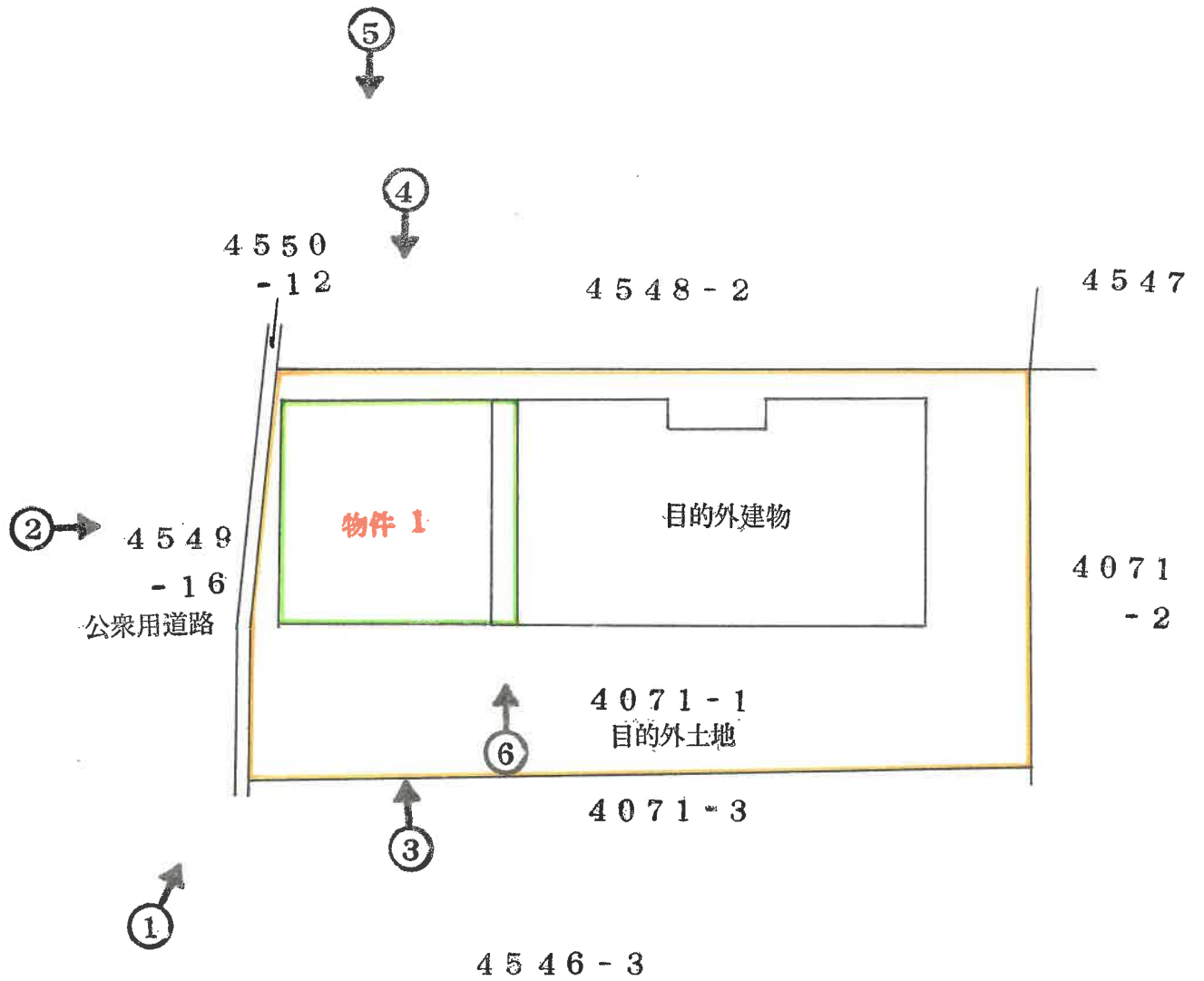
作製者

申請人

日作製)

縮尺 1/250

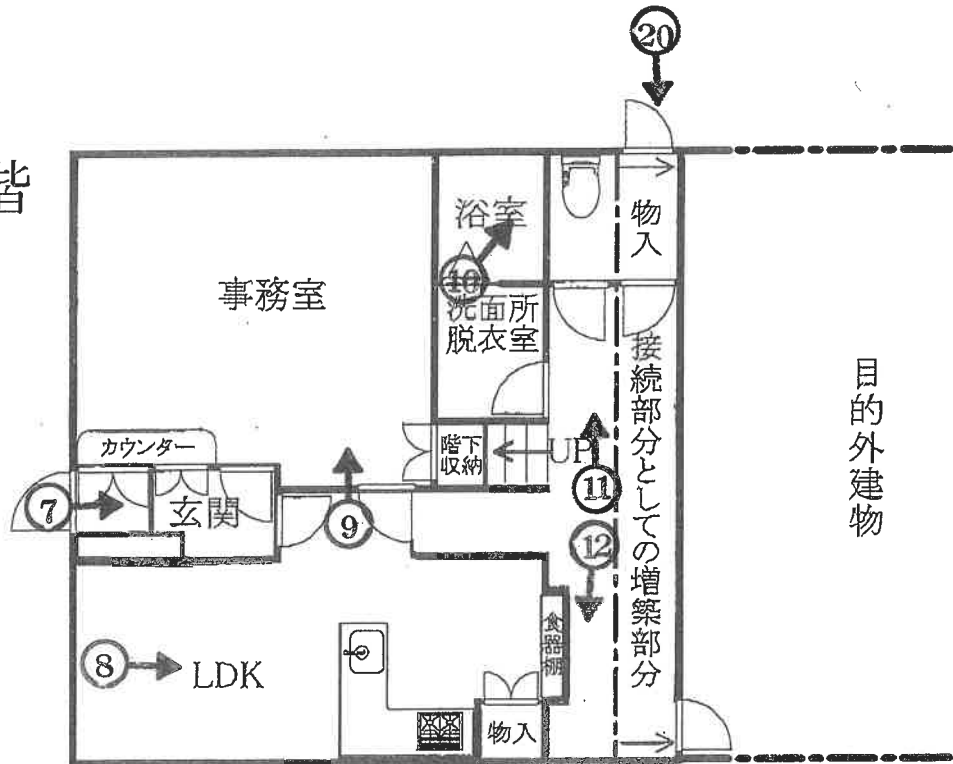
土地建物位置関係図（概略図）



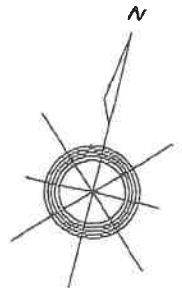
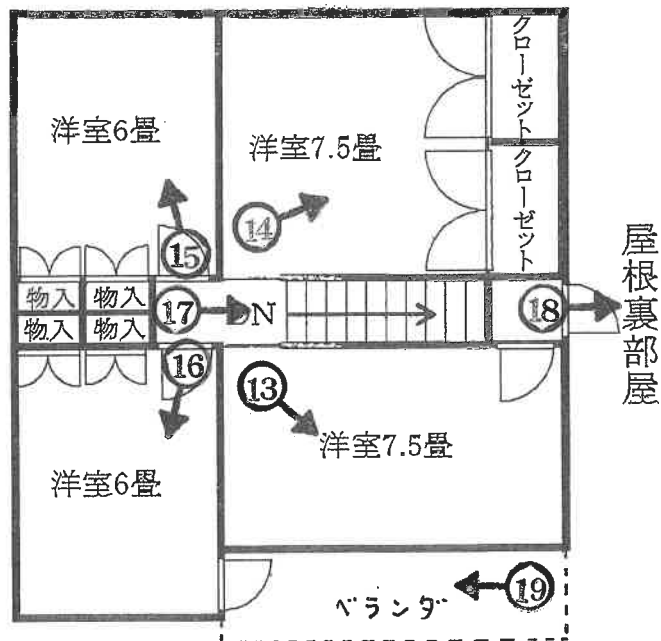
印は写真撮影位置方向番号を示す

建物間取図（概略図）

1階



2階





NO. 1

撮影日：令和7年11月13日



NO. 2

撮影日：令和7年11月18日



NO. 3

撮影日: 令和7年11月13日



NO. 4

撮影日: 令和7年11月13日



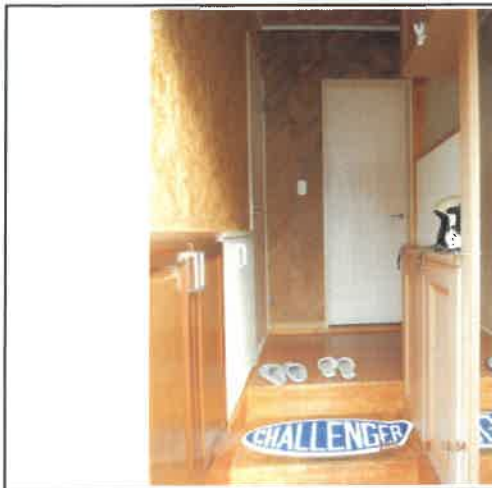
NO. 5

撮影日：令和7年11月13日



NO. 6

撮影日：令和7年11月18日
目的外建物との接合部分（南側から）



NO. 7

撮影日：令和7年11月18日
玄関



NO. 8

撮影日：令和7年11月18日



NO. 9

撮影日：令和7年11月18日



NO. 10

撮影日：令和7年11月18日



NO. 11

撮影日：令和7年11月18日



NO. 12

撮影日：令和7年11月18日
向かって左奥に目的外建物への出入口



NO. 13

撮影日: 令和7年11月18日



NO. 14

撮影日: 令和7年11月18日



NO. 15

撮影日: 令和7年11月18日



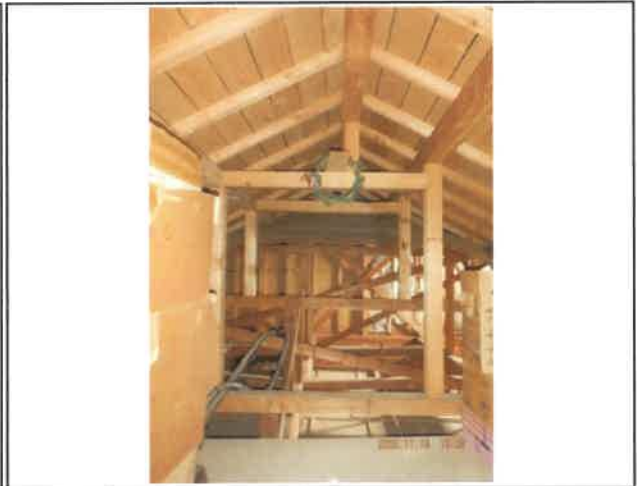
NO. 16

撮影日: 令和7年11月18日



NO. 17

撮影日: 令和7年11月18日
中央上に屋根裏入口



NO. 18

撮影日: 令和7年11月18日



NO. 19

撮影日：令和7年11月18日



NO. 20

撮影日：令和7年11月18日

令和7年(ヌ)第6号
令和7年11月18日現地調査
令和7年12月5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 伊那市西箕輪4071番地1

家屋 番号 4071番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階59.62平方メートル
2階55.48平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 402,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	金 402,000円

物件1の価格は競売を前提とした当該敷地利用権付建物の売却価格である。

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 目的物件並びに目的外土地

番号	所在等	登記	現況
1	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	1階 約67.07m ²
目的外 土地	所在 地番 地目 地積	伊那市西箕輪 4071番1 宅地 413.29m ²	左記のうち 約112m ²
番号	特記事項		
1	現況調査報告書添付資料・土地建物位置関係図(概略図)のとおり、東側で隣接する目的外建物(家屋番号「4071番1の1」)と棟続きとなっており、物件1の1階の南東角付近で目的外建物と行き来ができるほか、2階の東側で目的外建物の屋根裏に入れるようになっている。		

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（目的外土地）

(1) 付近の環境等

位 置 ・ 交 通	JR飯田線「伊那北」駅の北西方約5,400m(道路距離)に位置する。 (別添「物件所在位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地等が見られる住宅地域	
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 用途無指定 60% 200% なし 本件土地のおよそ30m離れた至近個所で文化財保護法上の周知の埋蔵文化財包蔵地「上戸(あがつと)遺跡」の指定がなされるも、本件土地には該当していない模様である(ただし、詳細は伊那市教育委員会に別途確認のこと)。土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律上、敷地の全部が土砂災害警戒区域(いわゆるイエローゾーン・土石流)に指定されている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	目的外土地 413.29㎡ (登記数量) 上記のうち 約112㎡ (評価対象数量※) ※適法維持面積:建築面積約67.07㎡÷0.6(建ぺい率)÷111.78㎡÷約112㎡ ほぼ長方形の中間画地 間口 約15m 奥行 約7m ほぼ平坦 全体画地については、形状:ほぼ長方形、間口約15m、奥行き約28m、地勢:ほぼ平坦。
接 面 道 路 の 状 況	東側 現況幅員約5.3m内外の舗装市道(梨の木4号線)に対して概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1の敷地として利用されている。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現況調査報告書添付資料・土地建物位置関係図(概略図)のとおり。土地占有権原の概要、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	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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7年6月22日 新築
	経 過 年 数	約30年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	木造瓦葺2階建
	外 壁	カラーサイディング、モルタル外
	内 壁	ビニルクロス、合板張り等
	天 井	ビニルクロス、合板等
	床	縁甲板、フローリング、ビニルタイル等
	設 備	電気、給排水、換気、上下水道、LPG、洋式トイレ等
床面積（現況）	1 階 約67.07㎡（登記数量と異なる）	
	2 階 55.48㎡（登記数量と同じ）	
	延 床 約122.55㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅（5LDK）
	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	建物所有者が本建物を居宅として占有している。	
特記事項	建物占有状況等については、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。屋内で1匹の犬を飼育している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地（土地）

目的外土地の更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	持分割合 エ	更地価格価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外 土地	11,600	1.00	112	100%	1,300,000

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：規制の程度(イエローゾーン・土石流)±0%、合計(相乗積)△0%

ウ 地積：物件1の存立を適法に維持するための実質的な敷地数量(適法維持面積)による。

② 物件 1(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	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	180,000	122.55	3.10%	680,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記の通り査定した。

- ・経過年数 約30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及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 31\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 50\%) \div 0.031 \end{aligned}$$

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	更地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
目的外 土地	1,300,000	0.05	使用借権	65,000

② 名義変更料相当額

物件 番号	更地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		名義変更 料相当率 ウ	名義変更料相当額 (円) ア×イ×ウ=エ
目的外 土地	1,300,000	0.05	使用借権	0.00	0

ウ 名義変更料相当率：名義変更料を賃借権価格の0%と判定した。

③ 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②エ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加算 (円) イ(2①ウ)	名義変更料 相当額 (円) ウ(2②エ)	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (ア+イ-ウ)×エ×オ×カ
1	680,000	+ 65,000	0	1.00	0.90	0.60	402,000

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：物件1が敷地利用権(使用借権)付建物であることの権利の不安定性並びに物件1が目的外建物と内外ともに接続していることの物件としての独立性の弱さ、ペットとして犬1匹を屋内飼育していること等を勘案し市場性減価を査定した。

カ 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 (伊那(県)－1)

所 在 : 伊那市西箕輪7127番4

価 格 : 15,600 円/㎡

位 置 : JR飯田線「伊那北」駅北西方道路距離約4,100mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 261 ㎡

形状区分(比率) : ほぼ整形(間口:奥行=1:1.5)

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東側8m市道に接面

用途指定等 : 非線引き都市計画区域 用途無指定(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住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(建物) 1,564,438 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

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)

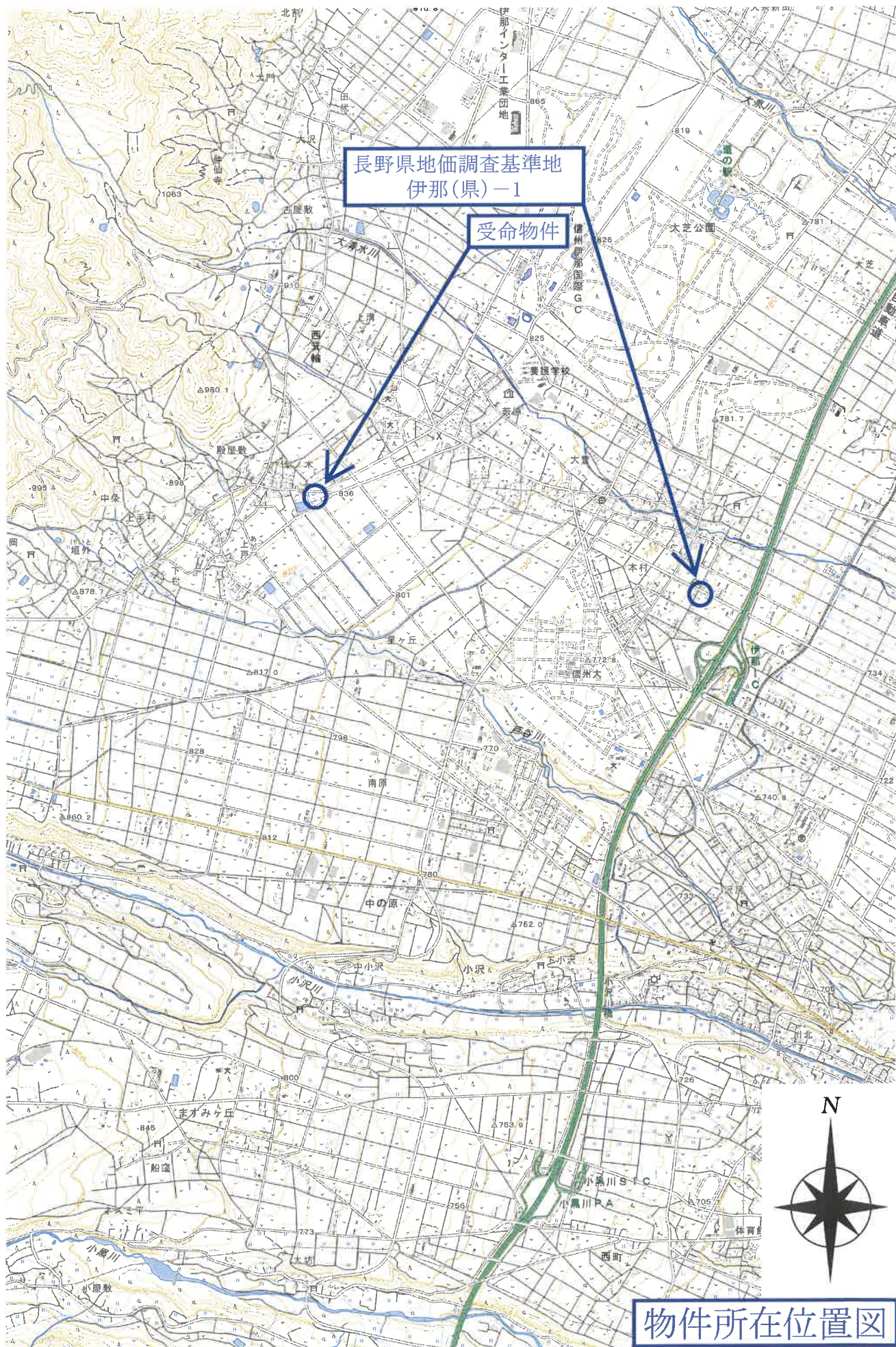
2 公図写

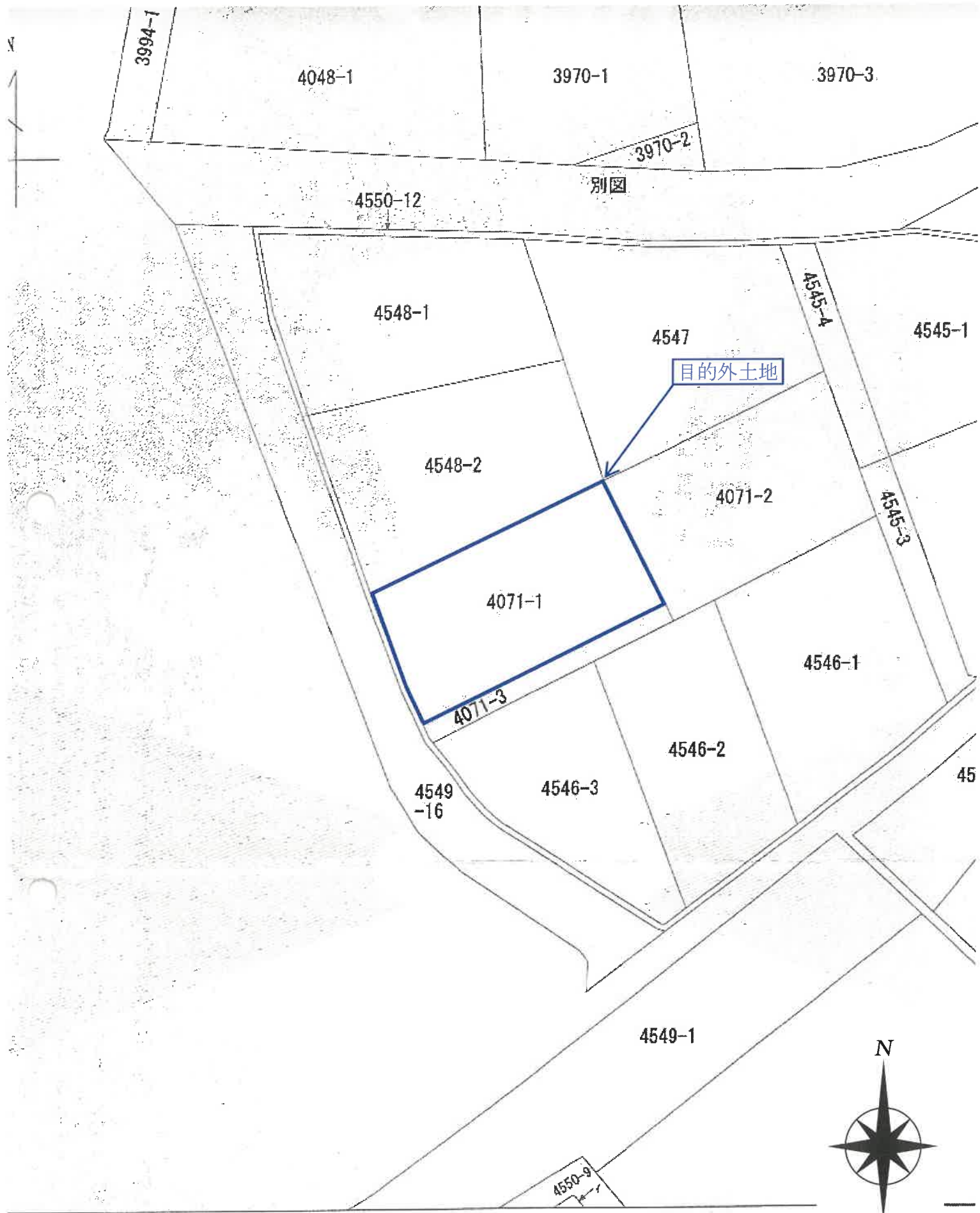
3 建物図面・各階平面図写

4 建物間取図

5 現況写真

以上





この図面は、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、これに代わつてのレシートとして備え付け
 図面で、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

地番区域見出

登記年月日：平成7年6月26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。
(長野地方広務局伊那支局管轄)

令和7年9月8日 仙台法務局名取出張所

登記官

078818 各階平面図

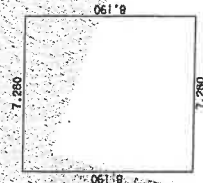
家屋番号 4071番1の2

建物図面

建物の所在 伊那市大字西箕輪字神木4071番地1 伊那市西箕輪

7.6.26

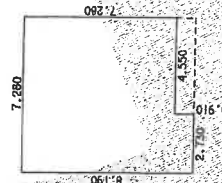
1階



1階求積

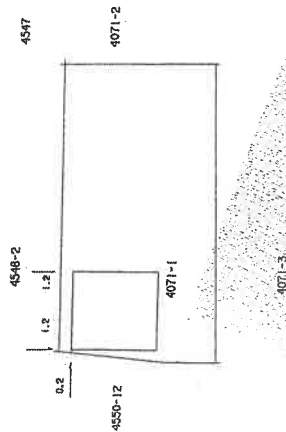
1	8.190X 7.280	=	59.623200
合 計			59.623200
床 面 積			59.62 ㎡

2階



2階求積

1	8.190X 2.730	=	22.358700
2	7.280X 4.550	=	33.124000
合 計			55.482700
床 面 積			55.48 ㎡



作製者

申請人

縮尺 1/250

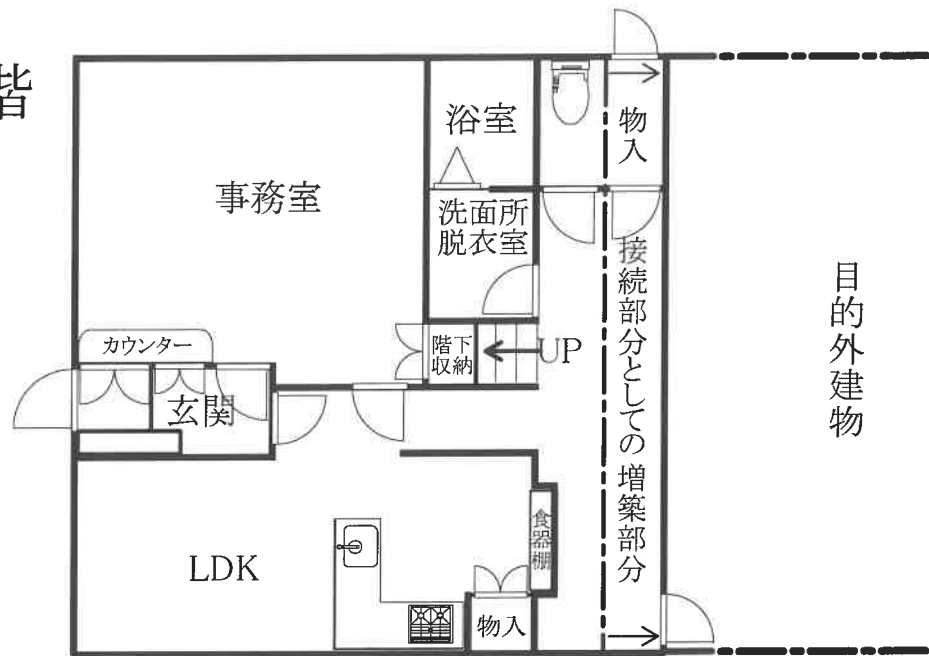
縮尺 1/500

地図整理番号：M06884

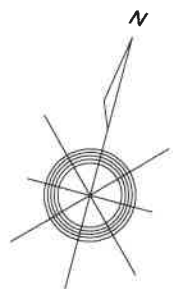
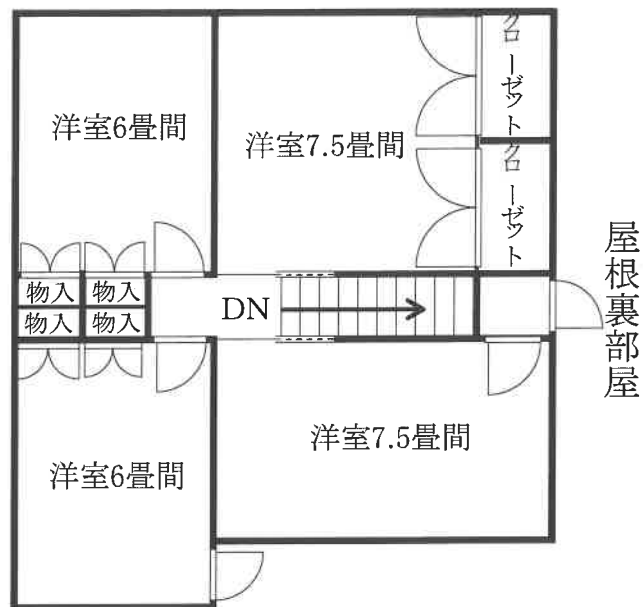
A3をA4に縮小

受命物件1

1階



2階



S=1/100

建物間取図

受命物件の現況写真

