

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 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, 2	1,080,000 864,000	一括	216,000	31,100	0
1	460,000				
2	620,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊那市西春近 |
| | 地 番 | 6 9 9 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊那市西春近 6 9 9 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 9 9 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 7 9 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1月29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

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 | 伊那市西春近 |
| | 地 番 | 6 9 9 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊那市西春近 6 9 9 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 9 9 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 7 9 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



令和7年(ケ)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 林 克彦)

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 | 伊那市西春近 |
| | 地 番 | 6 9 9 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊那市西春近 6 9 9 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 9 9 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 7 9 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 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	西側に倉庫（工作構築物：約 24.75 m ² ）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 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	建物北東側に下屋（工作構築物：約 3.0m×1.4m）が設置されている 2階屋根上に太陽熱温水器が設置されている		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■G(近隣居住者)	1 今年(令和7年)のお盆の頃までは、Aさんの姿を見かけましたが、その後は見かけません。 2 以前はAさんにご両親(EとF)が住んでいましたが、ご両親が亡くなって、近くに身寄りもなく、Aさん一人になってしまったようです。 3 Aさんの土地と私どもの土地(地番「6992番」)との間には昔の道があります。私どもの土地側には境界標があり、Aさんの土地側には石垣があります。石垣はAさんの父親(E)が勝手に築いたもので、境界どおりかどうかはわかりませんが、西側の隣地(地番「6994番1」)との間に境界標が埋まっているので、大体合っているのではないかと思います。 (令和7年11月4日に聴取した。)
■C(近隣居住者)	1 今年の夏ころまでAさんの姿を見かけましたが、最近は見かけません。Aさん以外の外の人間がこの家に出入りしているのも見たことがありません。 2 庭先に停まっているのはE(Aの父)さんが使っていた自動車です。Aさんは運転免許を持っていませんでした。 3 南側の道路からAさんの家の前を通って奥(東側)の家に行く道は、道路を利用する私やEさんを含めた3軒の共有名義になっている部分があります。道幅が足りず、市道認定が受けられません。以前、Eさんが存命中に測量をやってEさんの土地(物件1)の道路に面した部分を2メートル幅で譲ってもらう約束をしました。Eさんの念書もあります。その約束どおりにはなっていません。 (令和7年11月4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、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

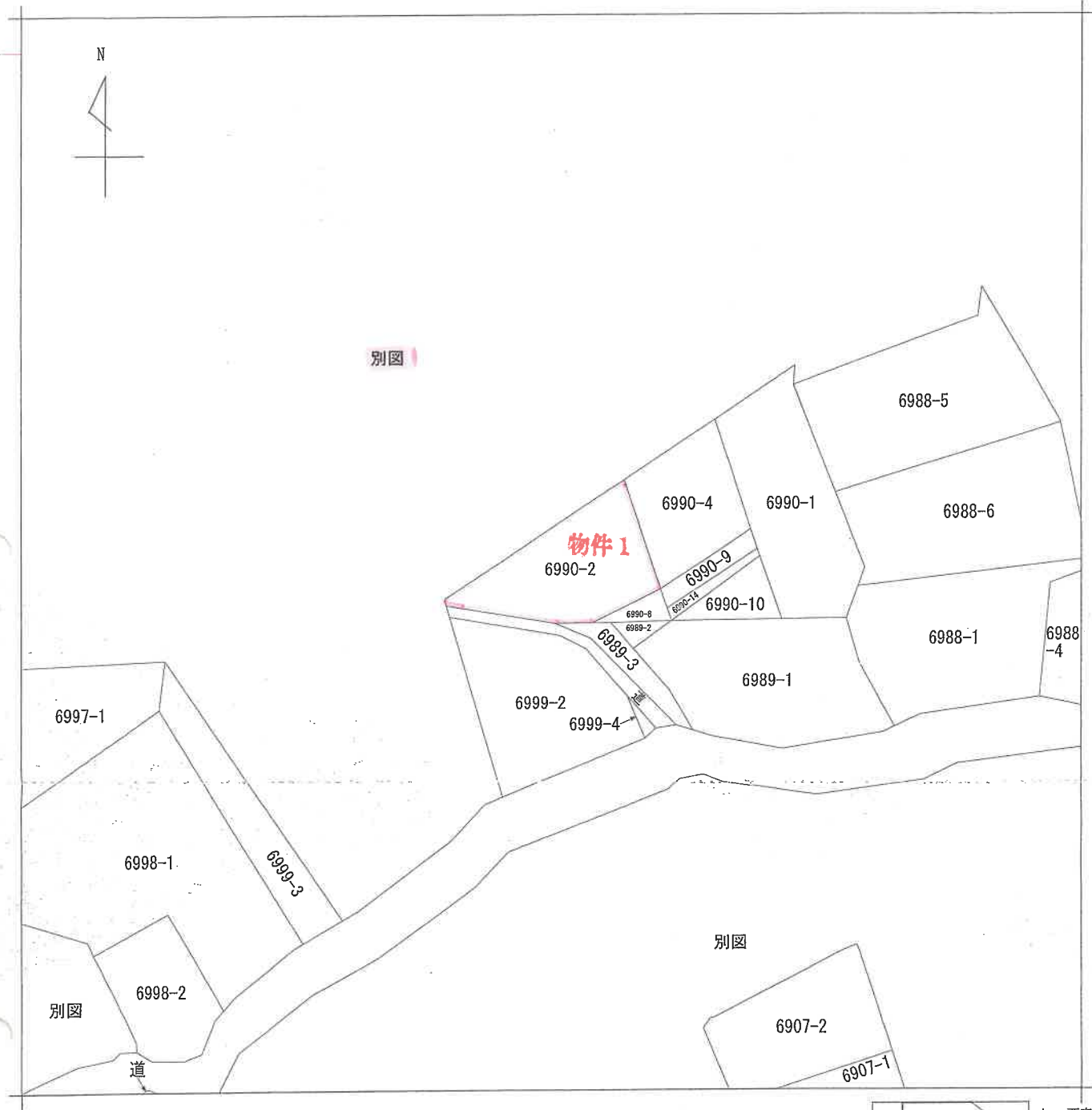
地番	地目	地積（m）	権利者（所有者）その他の事項	備 考
7000 番 30	公衆用道路	100	伊那市	伊那市西春近
6999 番 4	宅地（現況：道路）	5 46	C、D、E	同上
6989 番 2	山林（現況：道路）	7 81	C、D、E	同上
6989 番 3	山林（現況：道路）	49	C、D、E	同上
6990 番 8	山林（現況：道路）	24	C、D、E	同上
6990 番 9	宅地（現況：道路）	43 05	C、D	同上
6990 番 14	宅地（現況：道路）	22 57	C	同上
6994 番 3	原 野	18	B	同上

- 4 本件土地付近はおおむね西側に向かって上る傾斜地であり、本件土地は南東側の道路とは等高に接するが、それ以外は隣地との間に段差があり、石垣等が築かれている(写真No.1～14)。
- 5 本件土地の境界付近は、上記3の道路敷や石垣等で区切られ、その範囲はおおむね明らかである。なお、道路敷との境界については、現状と異なるとの主張がある（前葉参照）。
- 6 本件建物に雨漏りや白アリの被害の跡は見られないが、建物内にゴミ等が散乱しており、内装や建具等に傷みが目立つ(写真No.15～26)。
- 7 本件土地建物の所在地に臨場時、本件建物は不在であったので、評価人を立会人として、無施錠の窓から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、回答書の提出などではなく、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10月28日(火) 11:45-12:00	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影
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4日(火) 10:00-11:00	物件所在地	☒ 占有調査 ☒ 立入調査 ☒ 写真撮影 ☒ 近隣居住者から聴取 ☒ 評価人同行
令和7年11月7日(金) 11:30-11:40	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11月12日(水) 9:30-9:40	長野地方法務局松本支局	☒ 登記事項証明書等請求
(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7年11月4日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 林 克彦(評価人)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。



A 西春近
B 西春近

請 求 部 分	所 在	伊那市西春近				地 番	6990番2			
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			

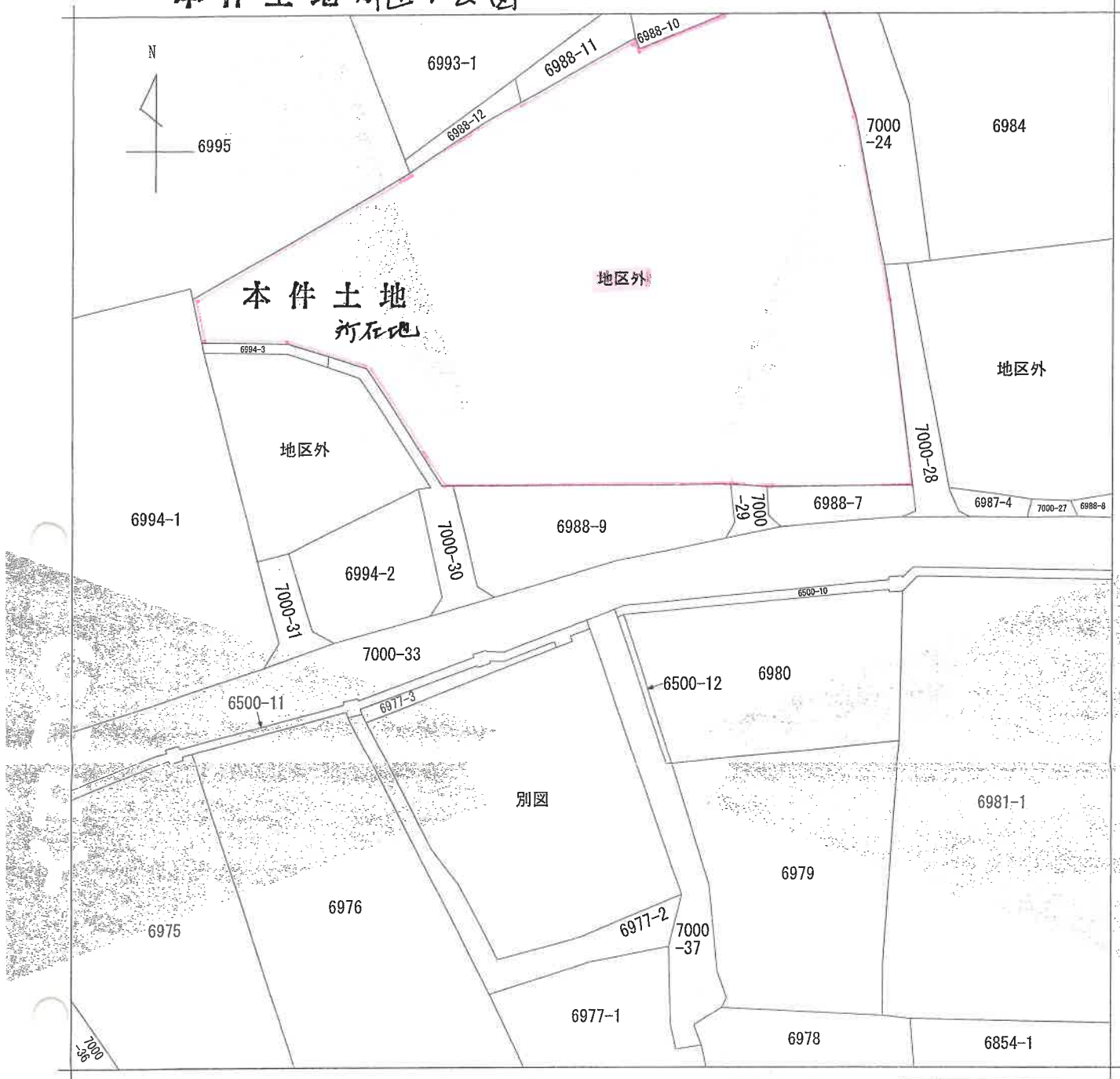
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月6日
長野地方法務局伊那支局
登記官

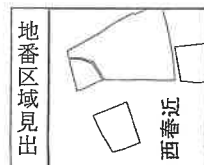
請求番号：8-1
(1/1)

(6 枚目)

本件土地周辺の公園



(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 伊那市西春近					地 番	6988番9				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 座 番 号 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61年1月30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。

(長野地方法務局伊那支局管轄)

令和7年11月10日

長野地方法務局松本支局

登記官

請求番号：11-2

(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成1年8月14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。
(長野地方方法務局伊那支局管轄)
令和7年11月7日 長野地方方法務局松本支局

(9 枚目)

登記簿

請求番号：10-3

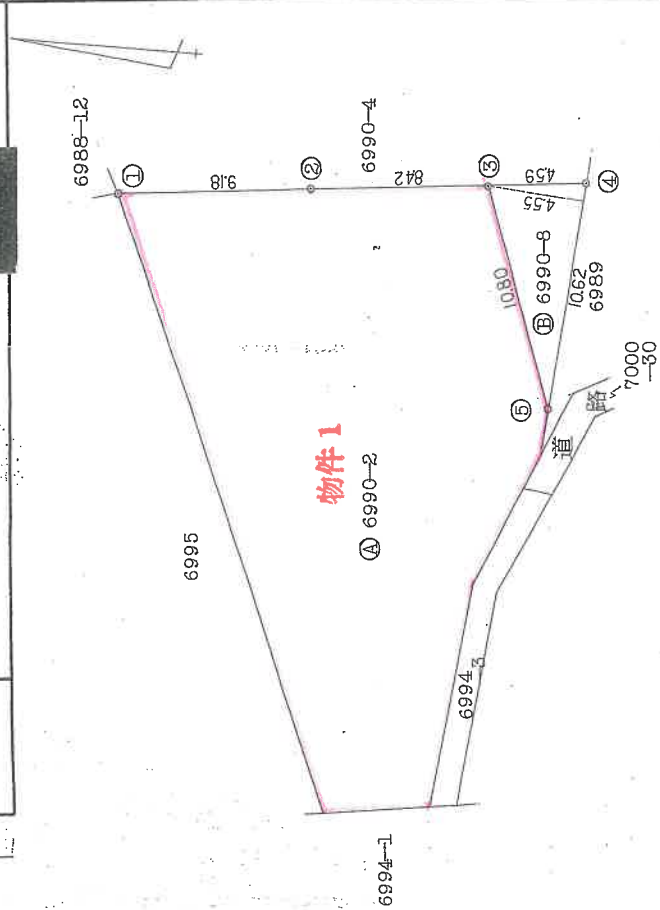
056236

1、8、14

地積
土地

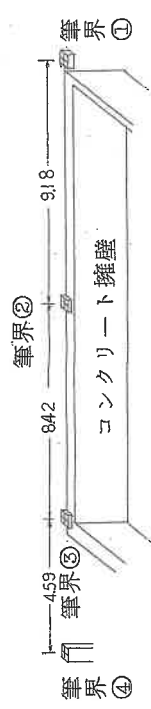
地番
6990番8、-2

土地の所在
伊那市西春近幸新義郷



求積③ $10.62 \times 4.55 \div 2 = 24.1605 \text{ m}^2$
求積④ $4.21 - 24.1605 = 396.8395 \text{ m}^2$

境界標の種類	
①～④	コンクリート境界標
⑤	プラスチック境界標



恒久的地物は、コンクリート擁壁に埋設されたコンクリート境界標(但し、筆界①②③④は、直線上にある。)

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

登記年月日：平成2年12月19日

令和7年2月6日 長野地方方法務局伊那支局

登記官

(10枚目)

請求番号：8-2

061352 各階平面図



2.12.19

家屋番号

6990番2

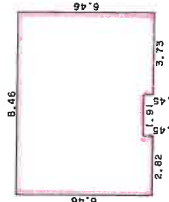
建物図面

建物の所在

伊那市大字西春近幸新築地6990番地2

物件2

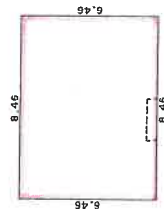
1 階



求積表

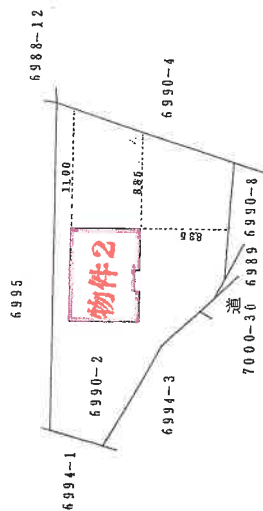
6.46 X 2.82	=	18.2172
6.01 X 1.91	=	11.4791
6.46 X 3.73	=	24.0958
合計		53.7921
床面積		53.79 m ²

2 階



求積表

6.46 X 8.46	=	54.6516
		54.6516
床面積		54.65 m ²



作製者

縮尺 1/250

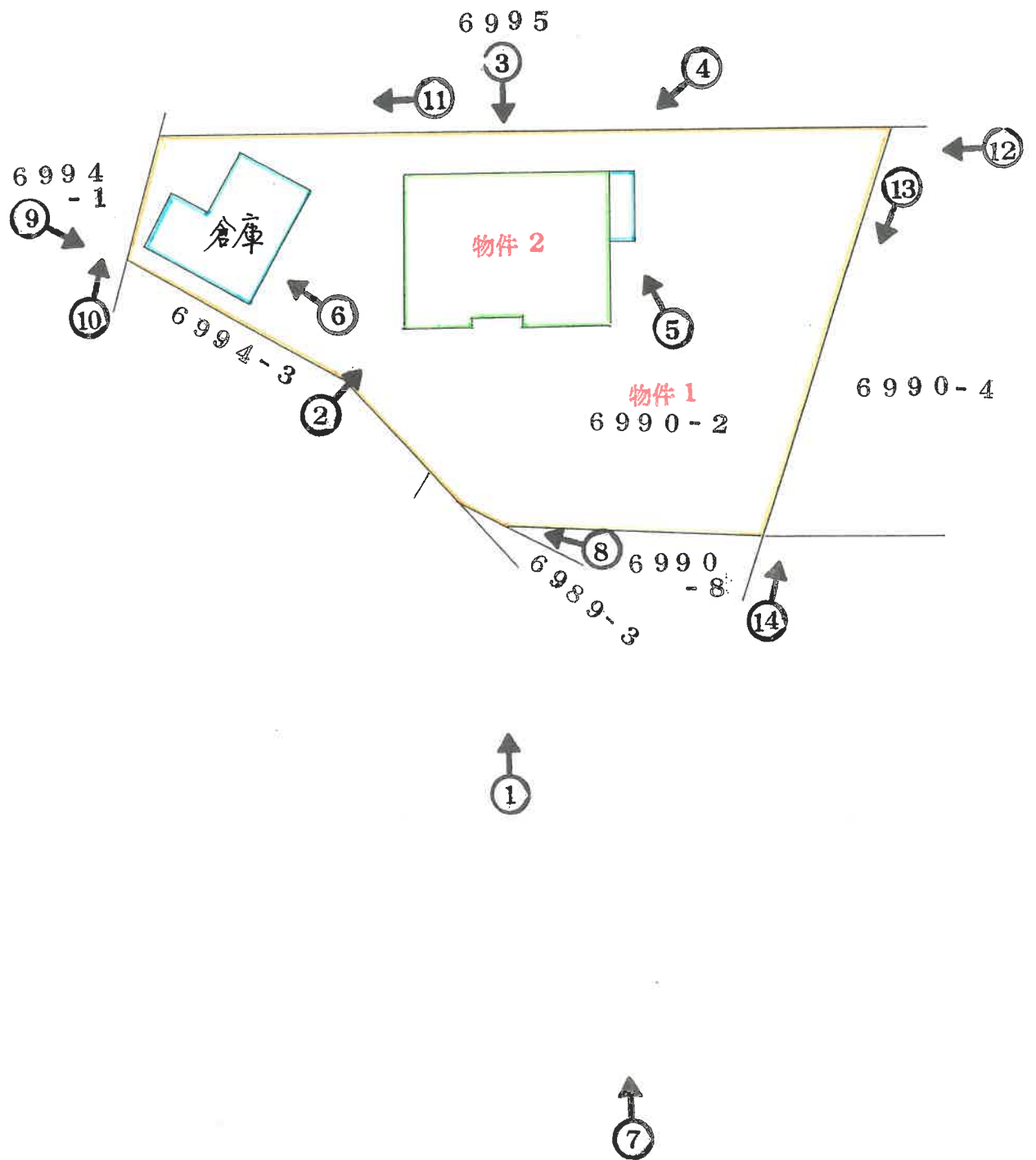
月 8 日(作製)

申請人

縮尺

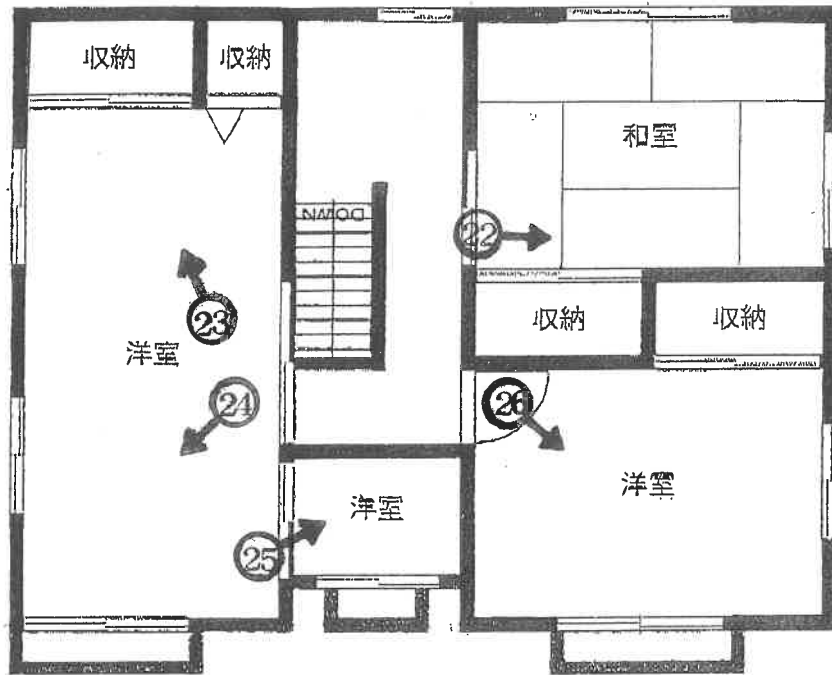
1/500

土地建物位置関係図（概略図）

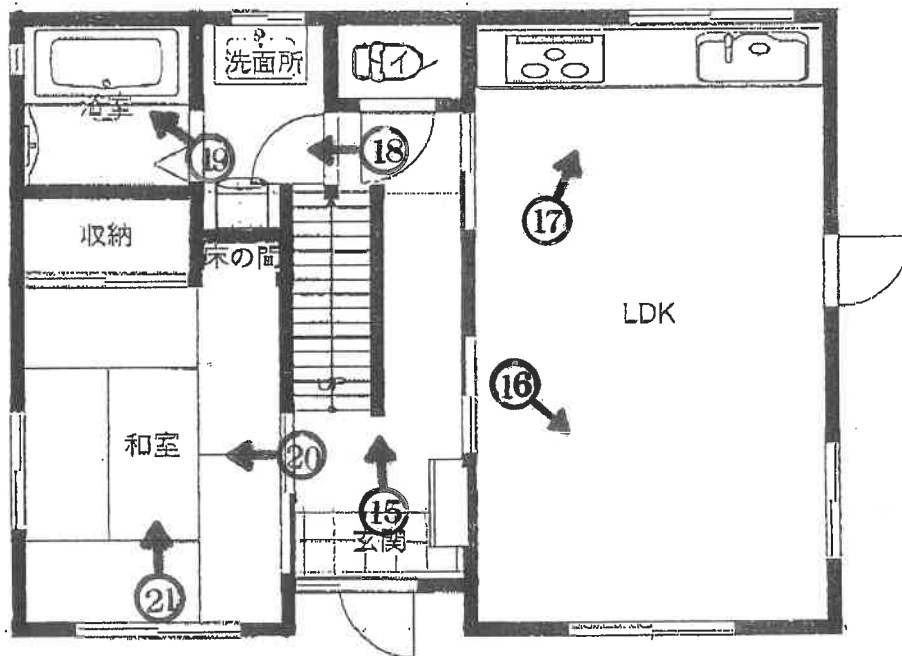


（ 11 枚目）

建物間取図（概略図）



【2階】



【1階】

○ → 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28日



NO. 2

撮影日：令和7年10月28日



NO. 3

撮影日：令和7年10月28日



NO. 4

撮影日：令和7年10月28日

(14枚目)



NO. 5

撮影日：令和7年10月28日

建物北東側の下屋



NO. 6

撮影日：令和7年10月28日

簡易倉庫（工作構築物）



NO. 7

撮影日：令和7年10月28日



NO. 8

撮影日：令和7年10月28日



NO. 9

撮影日：令和7年11月4日



NO. 10

撮影日：令和7年11月4日



NO. 11

撮影日：令和7年10月28日



NO. 12

撮影日：令和7年11月4日



NO. 13

撮影日：令和7年11月4日



NO. 14

撮影日：令和7年10月28日



NO. 15

撮影日：令和7年11月4日



NO. 16

撮影日：令和7年11月4日



NO. 17

撮影日：令和7年11月4日



NO. 18

撮影日：令和7年11月4日



NO. 19

撮影日：令和7年11月4日



NO. 20

撮影日：令和7年11月4日



NO. 21

撮影日:令和7年11月4日



NO. 22

撮影日:令和7年11月4日



NO. 23

撮影日:令和7年11月4日



NO. 24

撮影日:令和7年11月4日



NO. 25

撮影日:令和7年11月4日



NO. 26

撮影日:令和7年11月4日

副本

令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 11 月 4 日 現地調査
令和 7 年 11 月 23 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
林 克 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 460,000円
物件2（建物）	金 620,000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の内訳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、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 地目 地積	伊那市西春近 6990番2 宅地 396.00平方メートル	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊那市西春近6990番地2 6990番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 53.79平方メートル 2階 54.65平方メートル	同左
番号	特記事項		
1～2	特にない。		

* 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「赤木」駅の北西方約1.8km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	農地が広がる中に農家住宅、一般住宅がみられる住宅地域	
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	非線引都市計画区域 用途地域の指定は無い 60% 200% 特になし 伊那市立地適正化計画： 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 伊那市屋外広告物条例：第1種規制地域 （道路等接続地域） 景観計画区域：田園地域 伊那市防災マップ：土砂災害特別警戒区域、 土砂災害警戒区域のいずれにも該当しない。
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積 状 行 勢 他 396.00㎡（登記数量） ほぼ台形 間口約15.0m、奥行約14.5m ほぼ平坦 北側隣接地より約1m高く、東側隣接地より0.4m高い。南 西側里道より約0.3m低い。
接面道路の状況	現況南東側幅員約3.8m舗装私道とほぼ等高に接面する。当該私道は物件1の南側で北東方向へ直角に折れ曲がり、幅員約4.0m舗装私道として地番6990番1の手前まで続く。また、当該私道は物件1の南側から南東方向へ約31.5m延伸し、幅員約4.5m舗装市道（I 8227号線、建築基準法第42条第2項道路）に接続する。 私道部分の登記記録上の所有者等は、以下のとおりである。 7000番3：公衆用道路 100㎡ 所有者伊那市 6994番3：原野 18㎡ 所有者B 6999番4：宅地 5.46㎡ 所有者C、D、Eの各人持分1/3の共有 6989番3：山林 49㎡ 所有者C、D、Eの各人持分1/3の共有 6989番2：山林 7.81㎡ 所有者C、D、Eの各人持分1/3の共有 6990番8：山林 24㎡ 所有者C、D、Eの各人持分1/3の共有 6990番9：宅地 43.05㎡ 所有者C、Dの各人持分1/2の共有 6990番14：宅地 22.57㎡ 所有者C 当該私道は道路法上の道路、建築基準法上の道路のいずれにも該当しない、所謂「宅地延長部分」である。 当該私道に関連し建築確認申請を受けている者は、少なくともC、D、Eの3名であるが、今後建物の建て替えや増改築等建築確認申請を必要とする場合は、最低でも2m×3名＝6mになるよう私道の拡幅が必要とのことである（伊那市役所都市整備課建築係に聴取）。	
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図面・各階平面図写のとおり。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり（農村集落排水） （注）敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、ない場合を「なし」とした。
特記事項	・ 物件1の西端に約24.75㎡（間口約5.5m×奥行約3.8m～5.2m）の簡易倉庫がある。 ・ 軽乗用車1台（所有者はEと思われる）が放置されている。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 物件1は実質的に無道路地の状態にあることから、物件1への出入りに関し通行権の問題が生じる可能性がある。私道部分について、所有者から通行に関する承諾を得るか、共有持分の当該部分をE（又は相続人A）から取得する必要がある。 ・ 私道の共有者Cの話では、平成19年1月に私道の共有持分登記を行うにあたり、Eは登記費用を負担する代わりに物件1の南東側部分（奥行2m）を抛出するとの話があったとのことであるが、その手続きがどの程度進んでいたのかは確認できておらず、真偽の程は定かではない。	

2 建物の概況及び利用状況（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	平成2年12月6日新築 約35年 約3年
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2階建 サイディング ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、ボード等 フローリング、カーペット敷等 電気設備、給排水設備、冷暖房設備等 2階屋根上に太陽熱温水器がある。
床 面 積	1階 53.79㎡ 2階 54.65㎡ 延 108.44㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 添付間取図のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態	下位	
建物の利用状況	所有者Aが空き家として管理している。	
特 記 事 項	2階南面の外壁に亀裂（クラック）がある。 物件2の1階東側に約3.0m×約1.4m＝約4.2㎡の下屋がある。 近隣の住民の話では、令和7年の盆頃から空き家の状態になっているとのことである。	

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	10,000	0.46	396.00	0.80	1,460,000

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：方位+3%（1.03）、無道路地-50%（0.50）、不整形-10%（0.90）

個別格差率相乗積 $1.03 \times 0.50 \times 0.90 \div 0.46$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の築年数を考慮のうえ、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、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
2	170,000	108.44	0.06	1,110,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現価率：経過年数約35年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率30%

現価率＝経済的残存耐用年数÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

＝3年÷（35年＋3年）×（1－0.3）

＝0.06

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 (注) イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,460,000	0.25	法定地上権	370,000

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	1,460,000	－ 370,000		0.7	0.6	460,000
2	1,110,000	＋ 370,000	1.00	0.7	0.6	620,000
一括価格（合計）						1,080,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：通行権の確保が必要となること、接面する私道部分の登記費用の負担等について、事実の確認と共有者間の調整が必要であること、今後建築確認申請等を必要とする場合、私道の拡幅が必要になること等を考量。

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 地価調査基準地価格（伊那－2）

所 在：伊那市東春近10746番55

価 格：9,200円／㎡

位 置：JR飯田線「沢渡」駅より1.6km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：760㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側5.0m市道、西側道

用途指定等：用途地域の指定は無い（建ぺい率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,805,264円（7,084円／㎡）

物件2 1,522,529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

位置図（「伊那市地形図5」写）

公図写

地積測量図写

合成図

建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

現況写真

以 上

位置図

○ 地価調査基準地 伊那-2

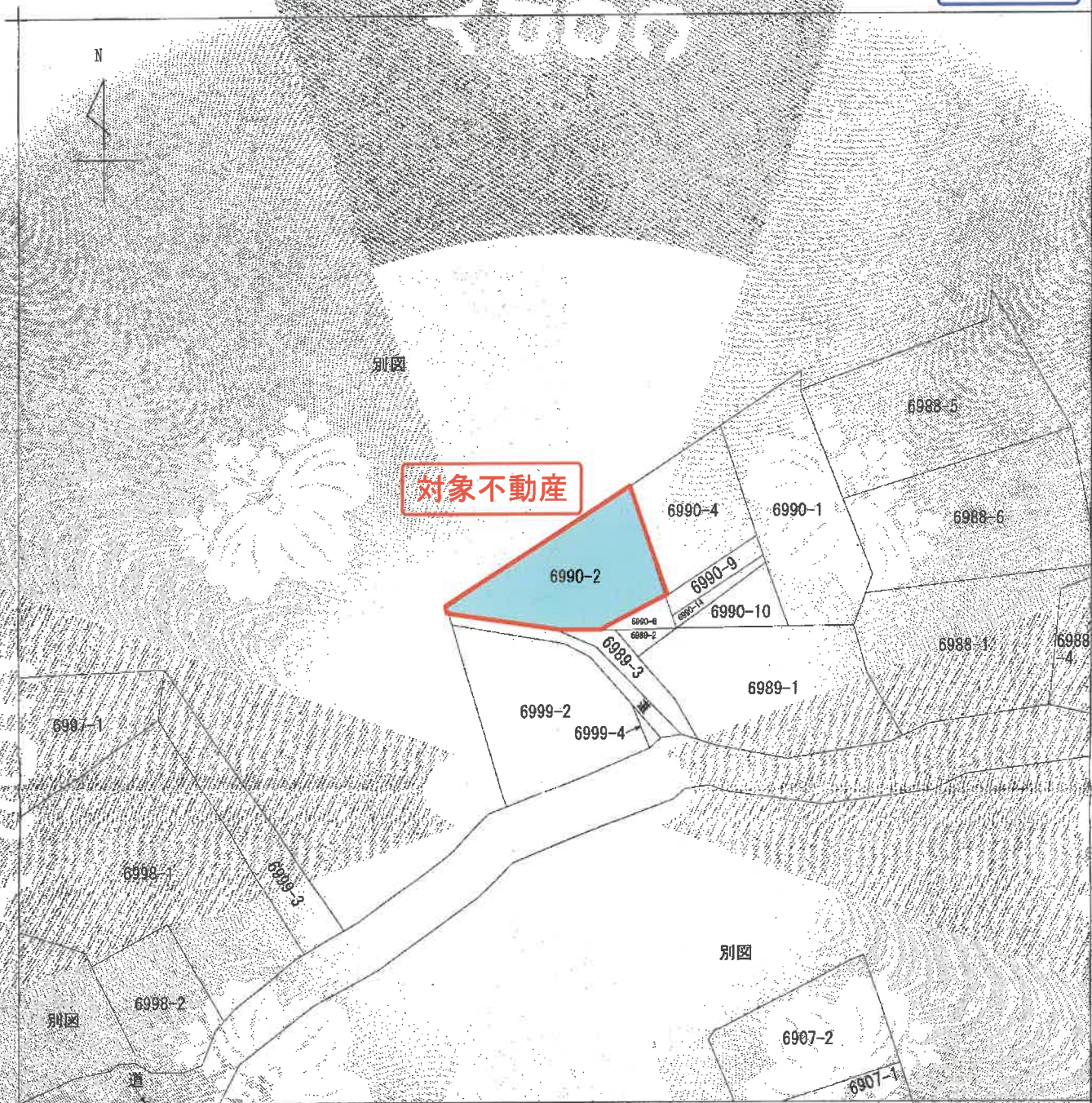
○ 受命物件

出典：伊那市地形図 5

S = 1:10,000

- 10 -





(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 西春近
B 西春近

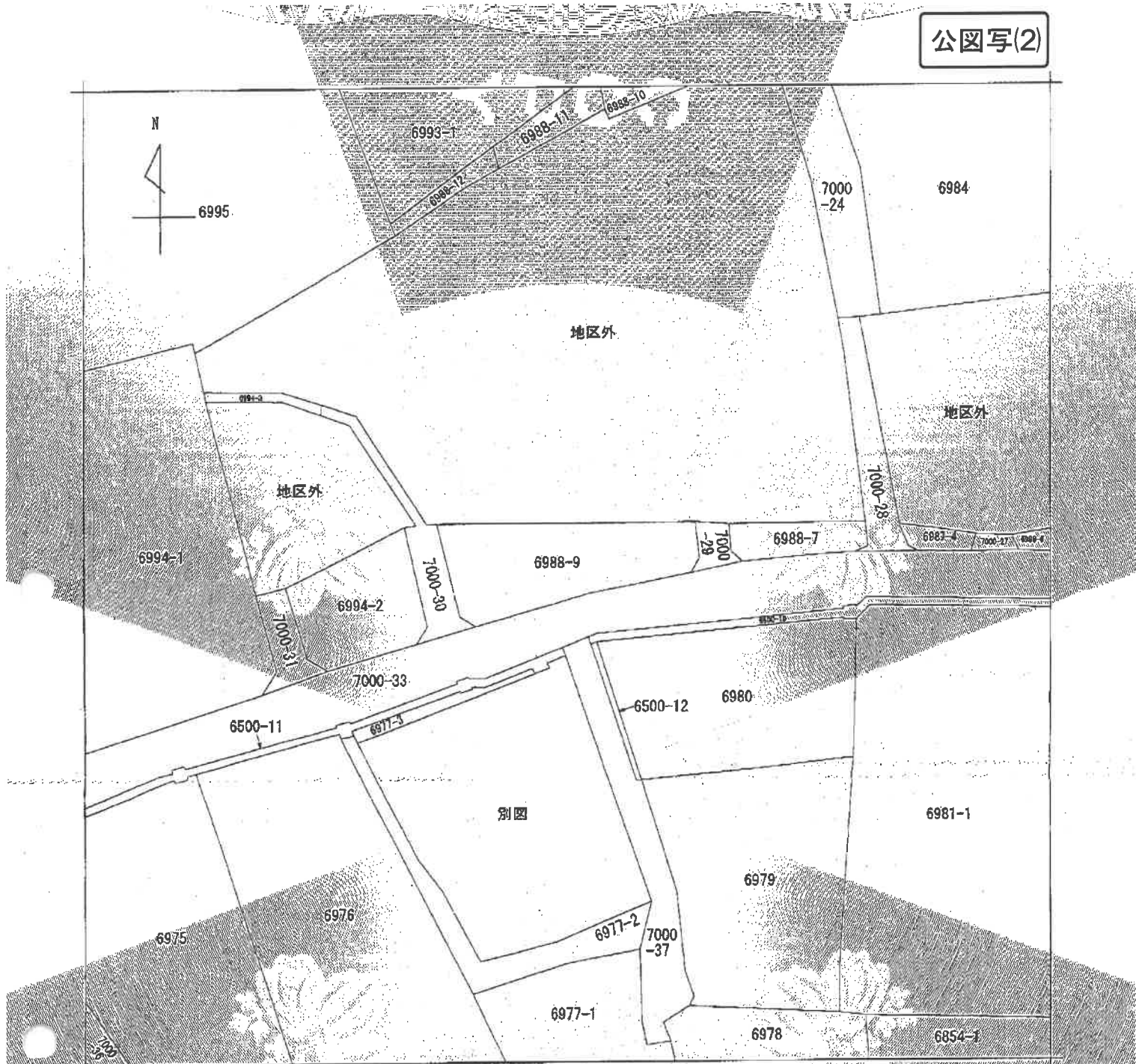
請求 番号	所 在	伊那市西春近				地 番	6990番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系又 は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年月日	明治23年8月			備 付 年月日 (原図)				補 記 事項		

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。

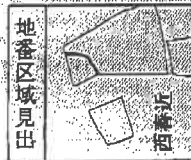
令和7年2月6日
長野地方法務局伊那支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

A3版をA4版に縮小



(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	伊那市西春近			地番	6988番9		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	昭和61年1月30日			縮付年月日(原図)	補記事項	種類 土地改良所在図		

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。

(長野地方法務局伊那支局管轄)

令和7年11月10日

長野地方法務局松本支局

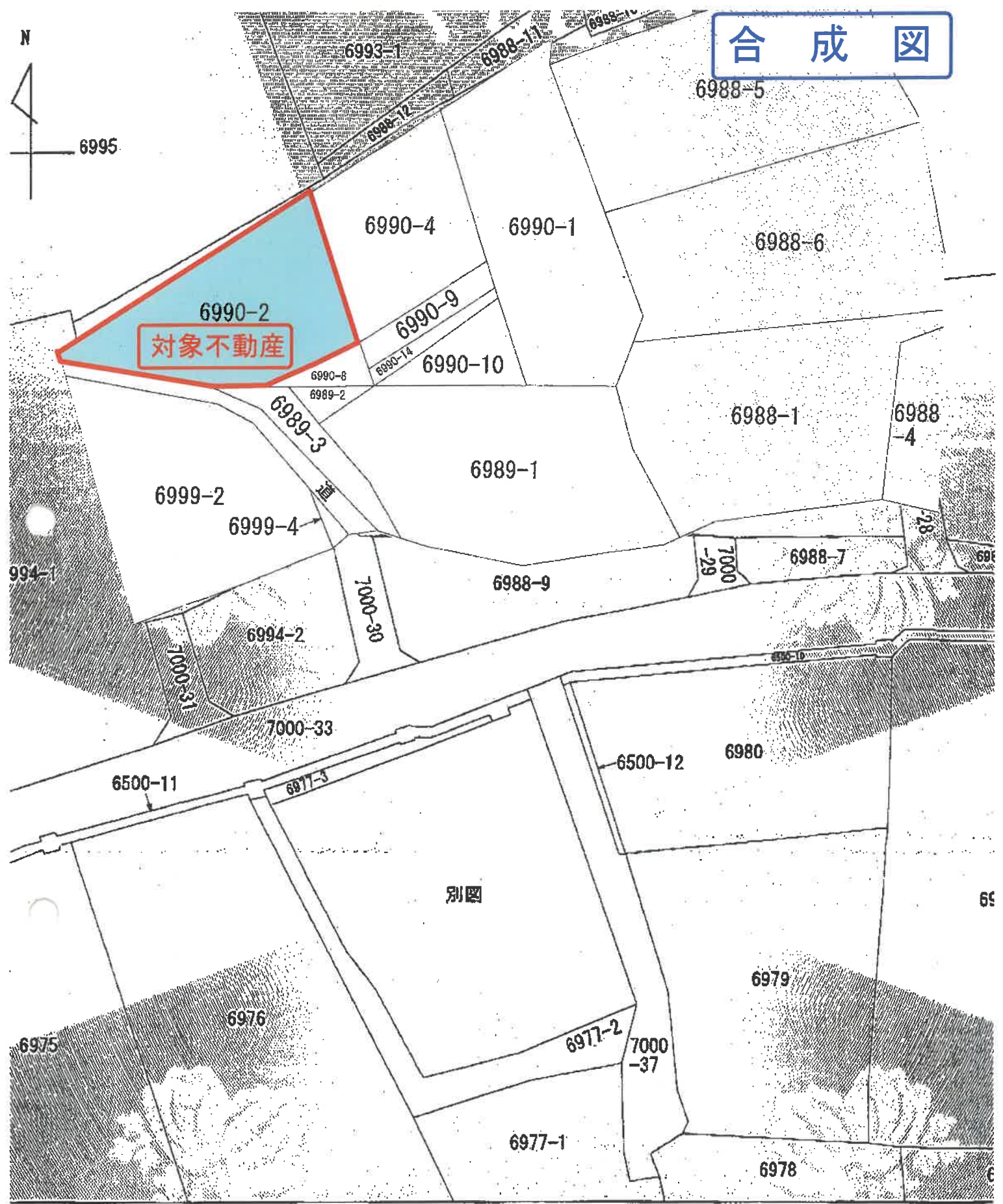
登記官

請求番号: 11-2
(1/1)

A3版をA4版に縮小

公用

合 成 図



・境界は隣地立ち会いによるものではなく、2つの公図等の位置から推定したものであり、境界を保証するものではない。

S = 1 : 500

地番区域見出

登記年月日：平成1年8月14日

056236

公用

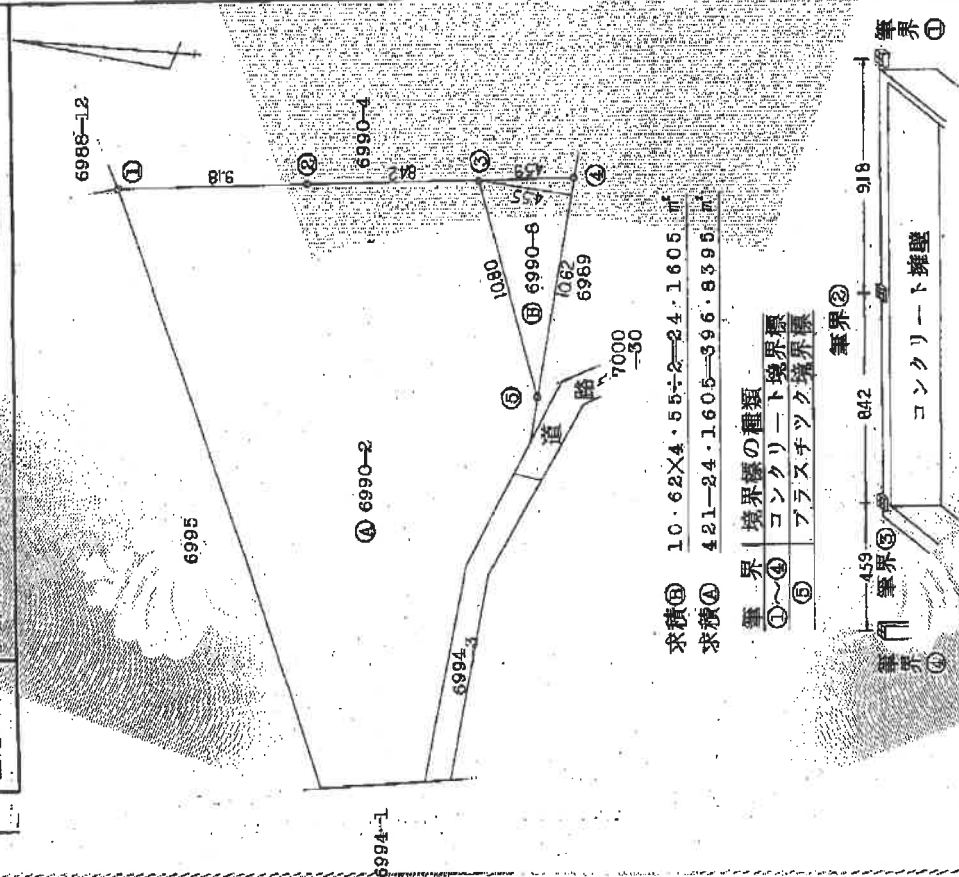
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(長野地方裁判所伊那支部管轄)
令和7年11月7日 長野地方裁判所伊那支部

登記簿

地積測量図

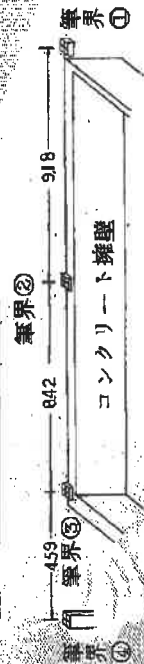
地番 69990番8-1

土地の所在 伊那市西春近 新井町



求積⑮ $10.62 \times 4.55 \div 2 = 24.1605 \text{ m}^2$
求積④ $421 - 24.1605 = 396.8395 \text{ m}^2$

境界 | 境界線の種類
①～④ コンクリート境界線
⑤ プラスチック境界線



恒久的の地物は、コンクリート擁壁に埋設されたコンクリート境界線(旧①、筆界②③④は、直線上にある。)

作製者	申請人	縮尺	1/250

平成元年8月9日(製)

請求番号：10-3

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成29年12月19日

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
令和7年2月6日 長野地方建設部登録

A3版をA4版に縮小

-15-

建物図面

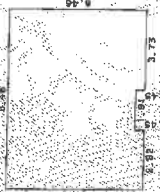
2.12.19

家屋番号 6990番2

建物の所在 伊那市大井町西善近平新築地 6990番地2

061352 各階平面図

1 階



本算表

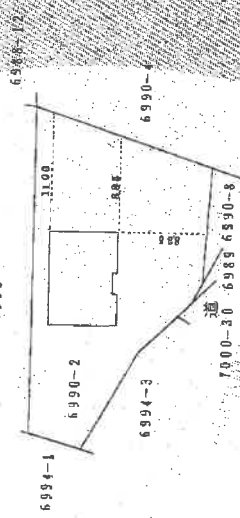
6.46 X 2.82	=	18.2172
6.01 X 1.91	=	11.4791
6.46 X 3.73	=	24.0958
合計		53.7921
床面積		53.79 m ²

2 階



本算表

6.46 X 8.46	=	54.6516
		54.6516
床面積		54.65 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号：8-2

建物間取図

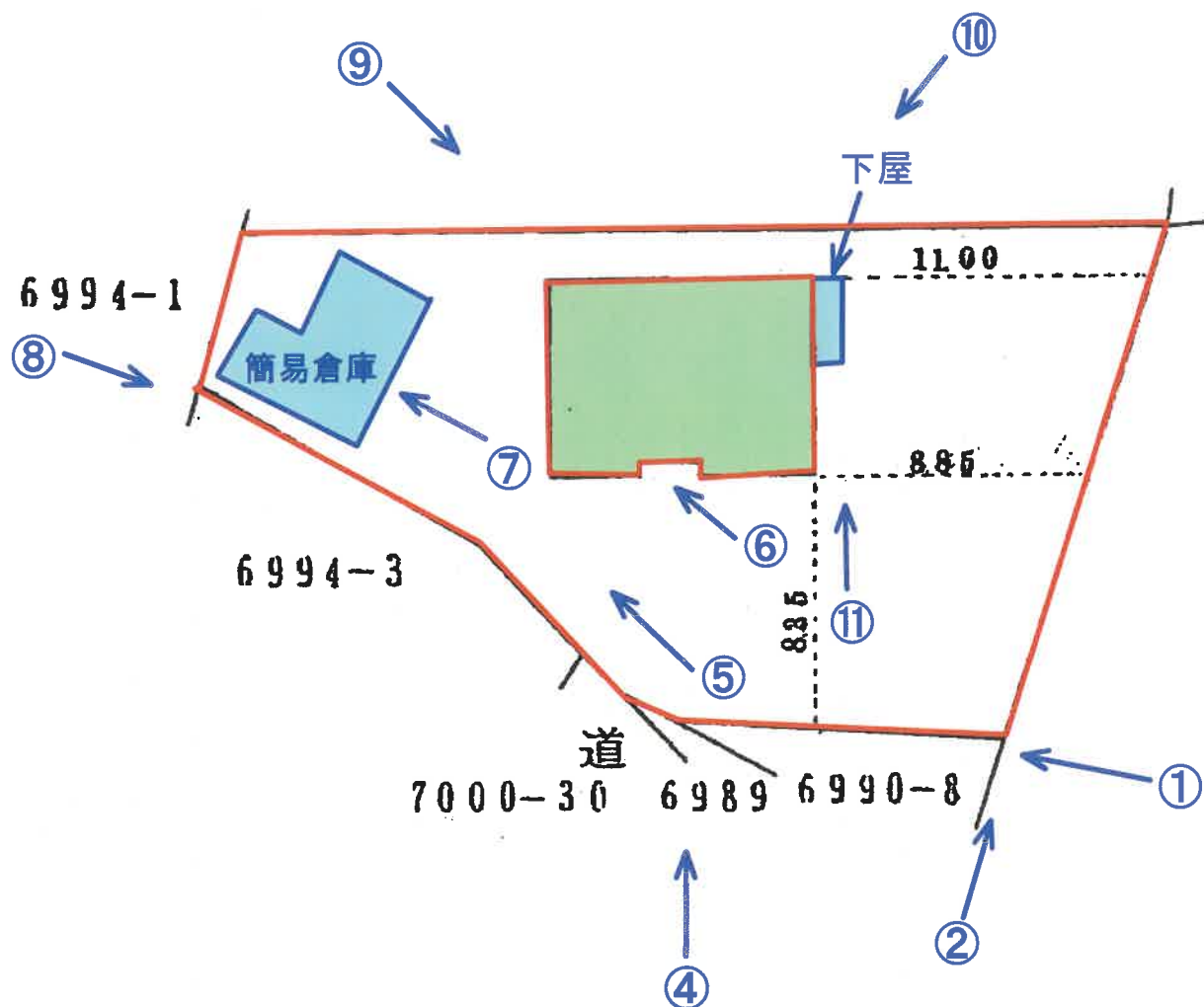


【2階】



【1階】

土地建物位置関係図



- ・写真撮影の位置、方向及びその番号を示す。
- ・境界は隣地立ち会いによるものではなく、公図等の位置から推定したものであり、境界を保証するものではない。

1/500 × 300%



写真①（南東方向から撮影）



写真②（南方向から撮影）



写真③（南方向から撮影・遠景）



写真④（南東方向から撮影）



写真⑤（東方向から撮影）



写真⑥（南東方向から撮影）



写真⑦（東方向から撮影）



写真⑧（西方向から撮影）



写真⑨（北西方向から撮影）



写真⑩（北方向から撮影）



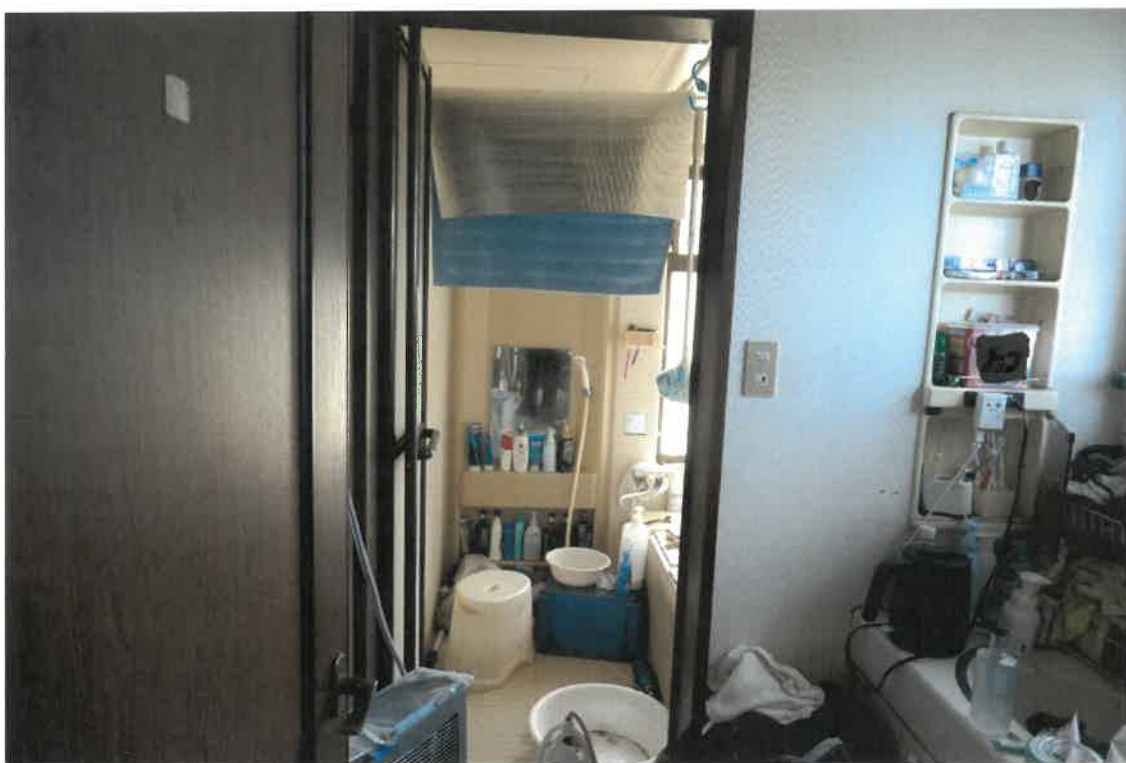
写真⑪（南東方向から撮影）



写真⑫（1階和室）



写真⑬ (1階ダイニングキッチン)



写真⑭ (1階洗面所・浴室)



写真⑮ (2階洋室)



写真⑯ (2階洋室)