

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 1 9 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 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 7 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 4 月 6 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 3 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 9 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 8 年 2 月 1 9 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）
1～3	1,140,000 912,000	一括	228,000	60,764	0
1	860,000				
2	260,000				
3	20,000				



物 件 目 録

1 所 在 上伊那郡宮田村

地 番 5 7 3 4 番 1

地 目 宅地

地 積 9 1 5 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分6分の4

2 所 在 上伊那郡宮田村5 7 3 4 番地、5 7 5 7 番地1、5 7
6 2 番地1

家屋 番号 5 7 3 4 番の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

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

共有者 A 持分6分の4

3 所 在 上伊那郡宮田村5 7 3 4 番地

家屋 番号 5 7 3 4 番の2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 1 0 . 9 0 平方メートル
2階 1 0 . 9 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6.62平方メートル

共有者 A 持分6分の4



物 件 明 細 書

令和 7年 9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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

亡Cの推定相続人が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

同人所有の売却対象外建物（未登記、種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）が本件土地上に存在する。

【物件番号2，3】

本件共有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

本件土地建物は、共有持分についての売却であり、買受人は当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 上伊那郡宮田村
地 番 5 7 3 4 番 1
地 目 宅地
地 積 9 1 5 . 1 7 平方メートル
共有者 A 持分6分の4
- 2 所 在 上伊那郡宮田村5 7 3 4 番地、5 7 5 7 番地1、5 7
6 2 番地1
家屋 番号 5 7 3 4 番の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 3 8 . 2 2 平方メートル
2階 3 4 . 2 1 平方メートル
共有者 A 持分6分の4
- 3 所 在 上伊那郡宮田村5 7 3 4 番地
家屋 番号 5 7 3 4 番の2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 0 . 9 0 平方メートル
2階 1 0 . 9 0 平方メートル
(附属建物)
符 号 3
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6.62平方メートル

共有者 A 持分6分の4



令和7年(ヌ)第2号
令和7年2月26日受理
令和7年4月18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 上伊那郡宮田村

地 番 5 7 3 4 番 1

地 目 宅地

地 積 9 1 5 . 1 7 平方メートル

共有者 A 持分6分の4

2 所 在 上伊那郡宮田村5 7 3 4 番地、5 7 . 5 7 番地1、5 7
6 2 番地1

家屋 番号 5 7 3 4 番の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

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

共有者 A 持分6分の4

3 所 在 上伊那郡宮田村5 7 3 4 番地

家屋 番号 5 7 3 4 番の2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 1 0 . 9 0 平方メートル
2階 1 0 . 9 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 3

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 6.62平方メートル

共有者 A 持分6分の4

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	☒ 土地共有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有（共有）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	北東側に未登記建物1棟が建っている 南側境界の中央付近に電柱1基が立っている 西側境界付近に祠がある	
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	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	2階廊下の南北に公簿面積に含まれない収納スペースがある 1階南側にポリカーボネート製の底がある	
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	
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

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		
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 ☐ 「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		
建物	物件3	
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	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が倉庫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	1階東側に下屋（約4.4m×3.3m・構築物）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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	長野県上伊那郡宮田村5734番1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概 略)	1階 101.40㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 不明 (亡Cの推定相続人)
建 築 時 期	☒ 昭和46年ころ (課税台帳上の建築年) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡C) ☐ 不明
その他の事項	本建物の建築者亡Cは本件土地の前所有者である

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 - 1 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (目的外建物の敷地部分)
占有者		☐ 債務者 ☐ その他の者 ☒ 不明 (亡Cの推定相続人)
占有状況		☒ 宅地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(■土地共有者A/ ☐ 提示文書 ())の要旨		
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 不明
占有開始時期		昭和46年ころ (目的外建物の建築年 (課税台帳による))
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 (毎年末限り 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		目的外建物の建築者亡Cは本件土地の前所有者である
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
目的外建物の建築当時、目的外建物と物件1の所有者は同一 (亡C) であったと思われること、その後物件1が現所有者らに贈与されたこと、亡Cと現所有者らが親族であること、物件1の使用につき、特段の契約関係の存在が伺えないことなどから、占有権限は使用借権であると認めた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5-2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
■A (債務者)	1 私は本件土地建物の共有者です。共有者のBは私の父で、すでに亡くなっています。本件土地建物の前の所有者のCはBの兄弟で、私の叔父に当たります。 2 現在、本件土地建物には私が一人で住んでいます。10年以上一人暮らしです。 3 居宅（物件2）の玄関の天井に雨漏りの跡がありますが、修繕済みです。そのほかに白アリや雨漏りの被害はないと思います。水回りの設備等にも不具合はないと思います。ただ、古い建物なので、建付けの悪い戸などがあります。雨漏りの修繕以外に居宅の内装などに手を加えたことはありません。 4 公共の下水管が北側の道路を通っていますが、接続していません。浄化槽也没有ありません。トイレは汲み取りです。 5 南側の水路沿いに電柱が1基建っており、電力会社から2年で数千円程度の使用料を受け取っています。 6 西側の道路沿いの本件土地上に祠が祀ってあります。 7 本件土地の北側にある建物はCが建てた工場です。工場の経営に私やBが関与したことはありません。現在は車庫や物置として使っているほか、建物の一角を知り合いの資材置き場として使わせたり、兄の趣味の作業場として使わせています。固定資産税は私が負担しています。 (令和7年3月19日に聴取した。)

の(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（本件住宅）及び物件3（本件倉庫）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（㎡）	権利者その他の事項（所有者）	備考
5750 番 31	用悪水路	292	上伊那郡宮田村	上伊那郡宮田村
5759 番 2	公衆用道路	73	同上	同上
5760 番 2	同上	37	同上	同上
5758 番 2	同上	25	同上	同上
5987 番 13	同上	60	同上	同上
5761 番 2	同上	184	同上	同上

- 4 本件土地は、おおむね西側に向かって緩やかに上る傾斜地に位置し、北側で前記の公衆用道路敷と等高に接し、南側で前記の用悪水路とおおむね等高に接している。西側は南側の一部で公衆用道路と接しているが、道路側が高く、石段を築いて出入りできるようにしてある。なお、祠が祀られている部分は道路と等高に接している（写真No.17、30）。
- 5 公衆用道路及び用悪水路に接する部分以外の本件土地と隣地との境界については、西側隣地（地番「5758 番 1」）との境界は、境界の角々に境界標が埋設されており、おおむね明らかである。東側は石垣やアスファルト舗装されている箇所はある（写真No.23）が、境界を明確に示すものは見当たらない。
- 6 本件住宅の玄関の天井に雨漏りの跡が見られる（写真No.15）が、修繕済みとのことである（A談）。それ以外に雨漏りや白アリの被害の跡は見当たらない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである（A談）が、建物全体が老朽化しており、風呂場の引き戸がうまく開け閉めできない等の不具合がある。
- 7 本件倉庫は、北側の附属建物（倉庫）や東側の下屋と一体となっており、外見上は一棟の建物となっている（写真No.16～18）。
- 8 本件土地の北側に未登記の目的外建物が存在する（写真No.23）。課税上は工場であるが、長らく工場としては利用されておらず、現況は倉庫（一部は車庫）であると認めた。本建物は、本件土地建物の前所有者のCが工場として建設、使用していたものであり、本件土地建物がCからAらに贈与されたことに伴い、現在は、Aが事実上管理、使用しているものと思われる。なお、固定資産税はAが負担している。
- 9 本件各物件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、3枚目及び4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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月27日(木)	当 庁	■宮田村役場関係資料請求(郵送)
令和7年2月28日(金) 14:30-14:40	長野地方法務局伊那支局	■登記事項要約書請求
令和7年3月14日(金) 15:00-15:20	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年3月19日(水) 15:00-16:00	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

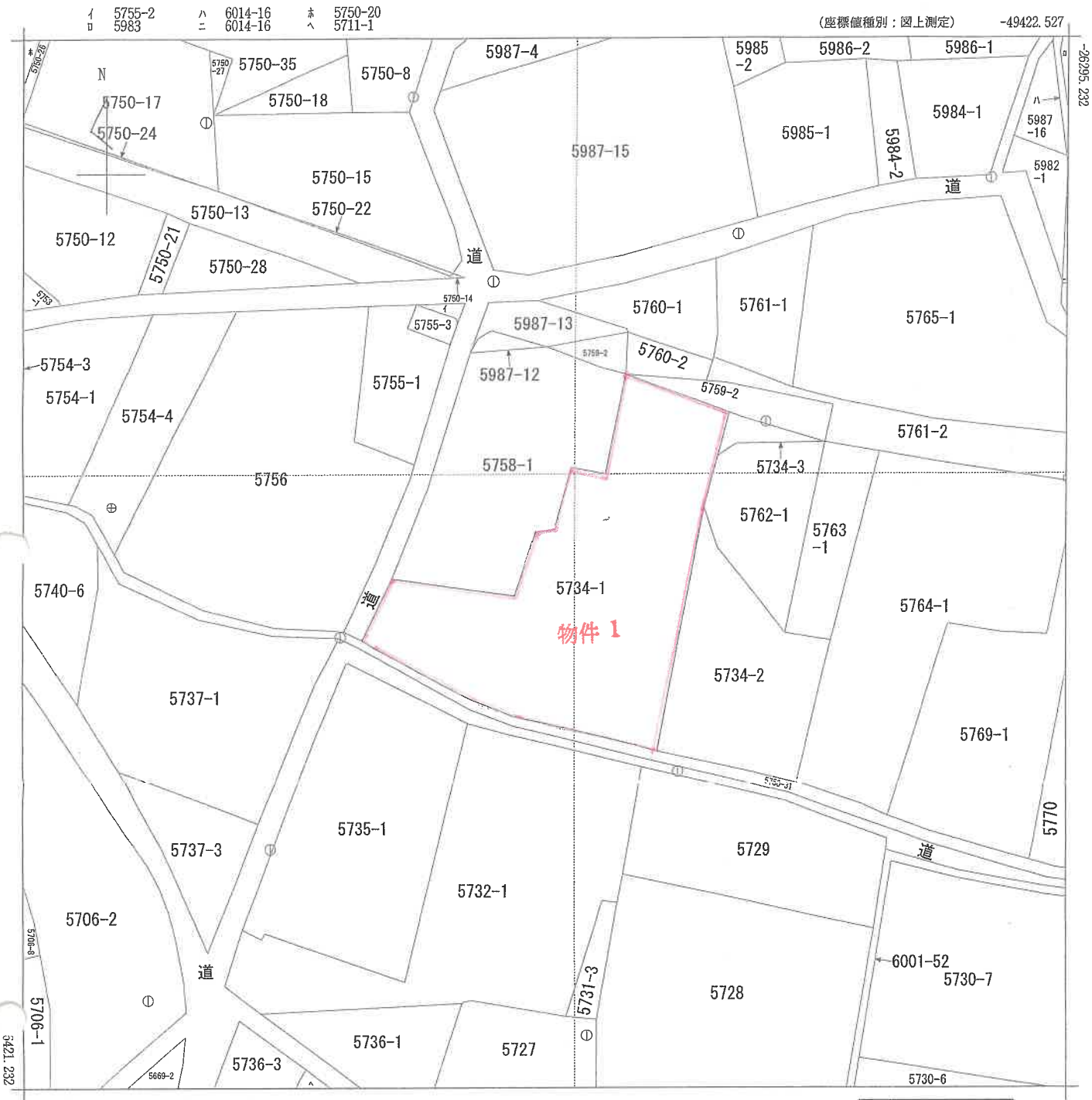
(特記事項)

☐ 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 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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
上伊那郡宮田村

請求部	所在	上伊那郡宮田村				地番	5734番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成2年10月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図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1月31日

東京法務局

地図整理番号：M83911

登記官

(1/1)

(9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。
(長野地方法務局伊那支局管轄)
令和7年1月31日 東京法務局

產品圖

若月健

(10枚目)

地图整理番号: M83912

地積測量圖

5.11.25
5734-2-3 -1

土地の所在	上伊郡郡富田村
地番	5734-2-3 一

226643



附件 1

地帶 5734-1	1310.580000	-	370.489920	-	24.912689
				=	915.177391
					915.17 m ²

物件 1
イ5734-1



A 宮田村国禰多角点B' B' 254-4 設置点村道の擁壁上

B 宮田村国禰多角点B' B' 254-5 設置点村道の路肩上

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	杭	④	プラスチック杭	
②	コンクリート杭	⑤	金属標	
③	金原錠	⑥	刻印	

作製者	土地	申請人	縮尺	1/500
-----	----	-----	----	-------

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1月31日 東京法務局

製品名

物圖面圖

55. 5.15

230598

圖面平階各

寧番國城

上田郡宮田村	5734	5742	5757
--------	------	------	------

光

物体 2

床面積 $7.23 \times 2.73 = 19.8744 \text{ m}^2$
 $1031 \times 4.55 = 4691.05$
 $509 \times 2.19 = 1114.71$
 $106 \times 4.82 = 510.92$
 合計 13822.9 m^2

13

44

4

物件

(日調連12)

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

2022年2月22日(製作)

無
人
由

縮尺 $\frac{1}{400}$

(日加納)

地圖整理番号: M83913

登記年月日：昭和53年5月15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。

(長野地方司法務局伊那支局管轄)

令和7年1月31日

東京法務局

登記官

(12枚用)

230599

各階平面図

建物図面
各階平面図

553.5.15
5734

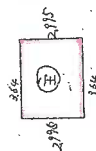
家屋番号

建物の所在

上伊那郡宮田村 5734

物件3

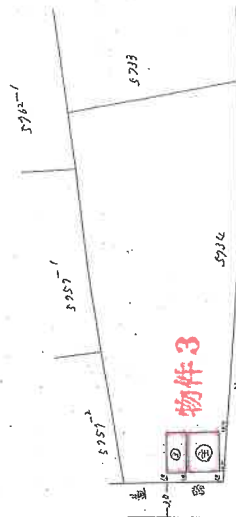
一階 = 階平面図



床面積 $364 \times 2985 = 10,901.80 \text{ m}^2$



床面積 $364 \times 182 = 6624.8 \text{ m}^2$



(日調連12)

(日加紙)

作製者

3年4月22日作製

縮尺 1/250

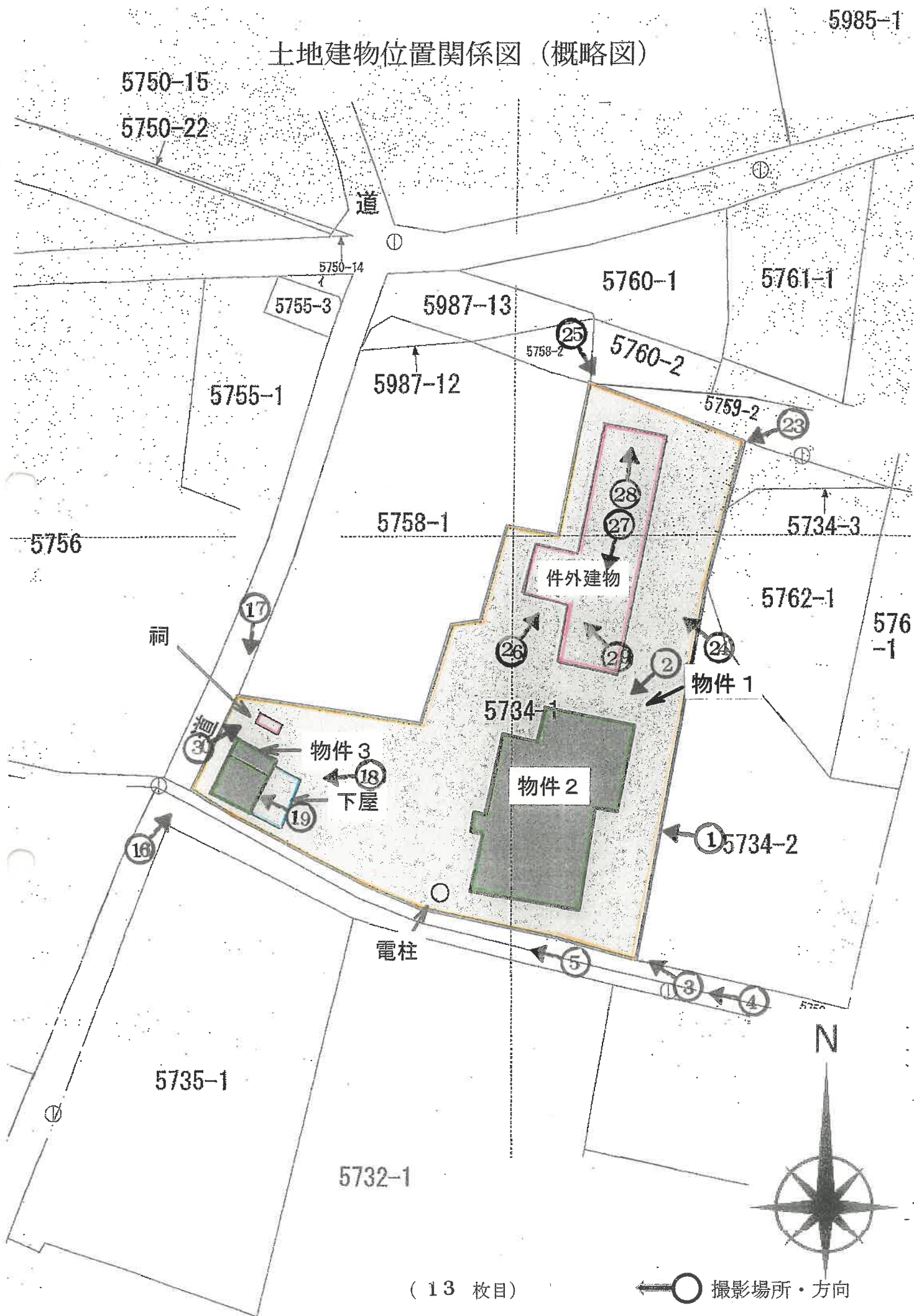
申請人

縮尺 1/500

(日本工務店建築士会連合会用紙)

地図整理番号：M83914

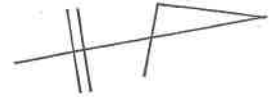
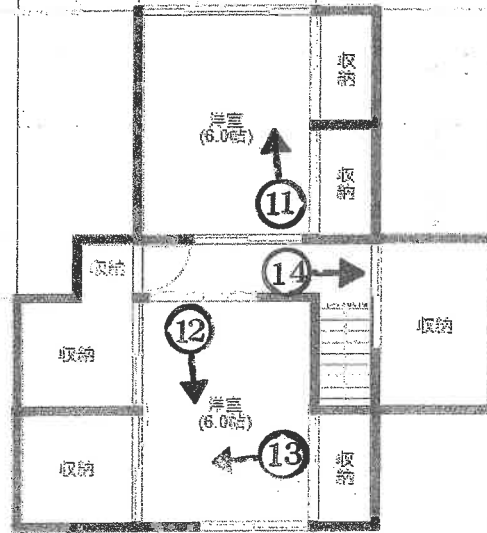
土地建物位置関係図（概略図）



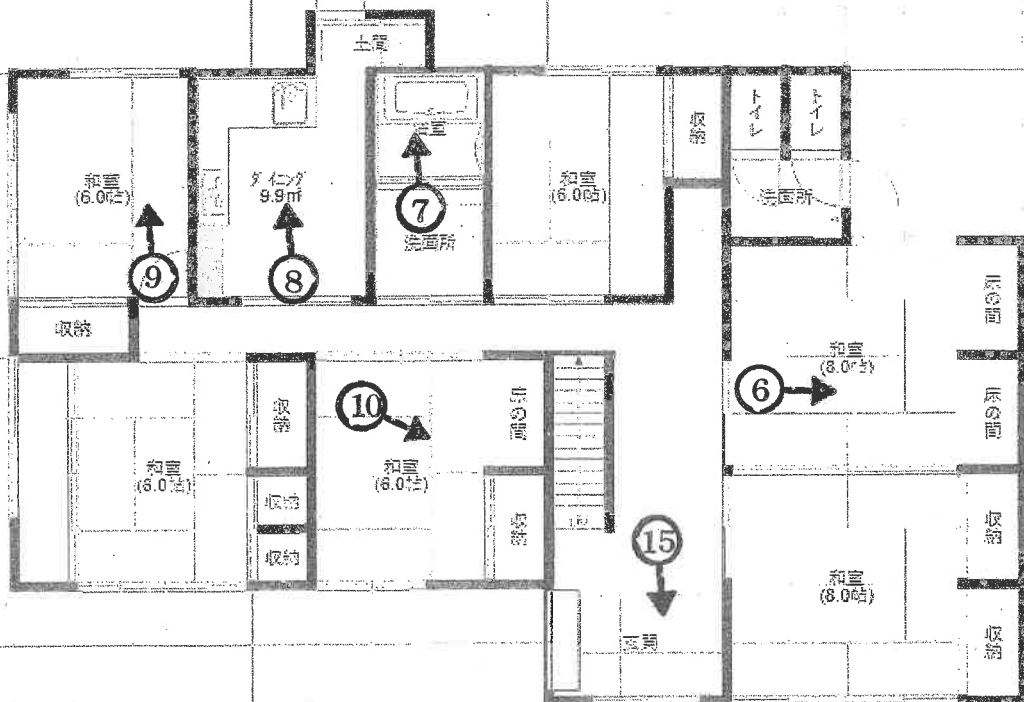
建物間取図（概略図）

物件 2

2階



1階



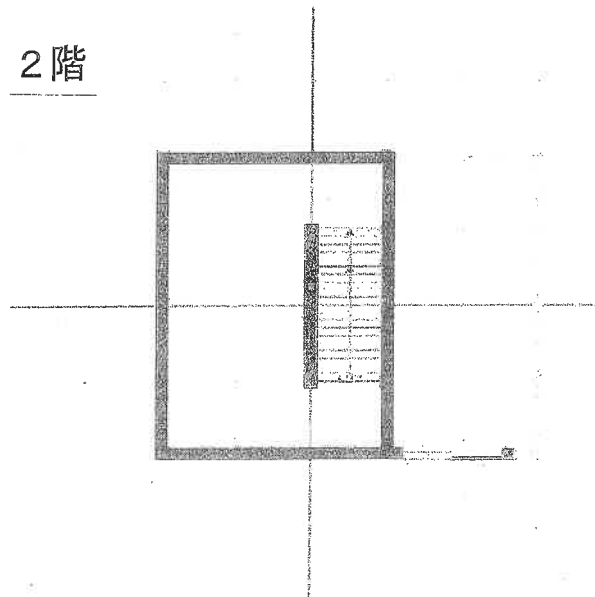
(14 枚目)

←○→ 撮影場所・方向

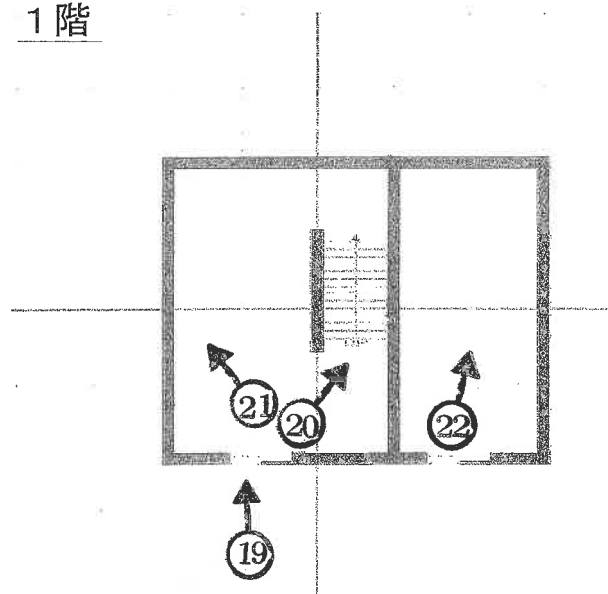
建物間取図（概略図）

物件 3

2階



1階





NO. 1

撮影日: 令和7年3月14日

物件 2



NO. 2

撮影日: 令和7年3月14日



NO. 3

撮影日: 令和7年3月14日



NO. 4

撮影日: 令和7年3月14日



NO. 5

撮影日: 令和7年3月14日



NO. 6

撮影日: 令和7年3月19日

物件2の建物内



NO. 7

撮影日: 令和7年3月19日



NO. 8

撮影日: 令和7年3月19日



NO. 9

撮影日: 令和7年3月19日



NO. 10

撮影日: 令和7年3月19日



NO. 11

撮影日: 令和7年3月19日



NO. 12

撮影日: 令和7年3月19日



NO. 13

撮影日：令和7年3月19日



NO. 14

撮影日：令和7年3月19日

2階収納入口



NO. 15

撮影日：令和7年3月19日

1階玄関天井のシミ



NO. 16

撮影日: 令和7年3月14日

物件 3



NO. 17

撮影日: 令和7年3月14日



NO. 18

撮影日: 令和7年3月14日



NO. 19

撮影日:令和7年3月19日

物件3の下屋の内部



NO. 20

撮影日:令和7年3月19日

物件3の建物内



NO. 21

撮影日:令和7年3月19日



NO. 22

撮影日: 令和7年3月19日

物件3 (附属建物) の建物内



NO. 23

撮影日: 令和7年3月14日

目的外建物 (未登記)



NO. 24

撮影日: 令和7年3月19日



NO. 25

撮影日：令和7年3月14日



NO. 26

撮影日：令和7年3月14日



NO. 27

撮影日：令和7年3月19日

目的外建物の内部



NO. 28

撮影日: 令和7年3月19日



NO. 29

撮影日: 令和7年3月19日



NO. 30

撮影日: 令和7年3月14日

副 本

令和 7 年 (又) 第 2 号
令和 7 年 3 月 1 9 日 現地調査
令和 7 年 3 月 2 4 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 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,430,000円
物件2（建物）	金 430,000円
物件3（建物）	金 30,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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乃至3の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2乃至3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	所在地目地積	上伊那郡宮田村 5734番1 宅地 915.17平方メートル 共有者A 持分6分の4	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上伊那郡宮田村5734番地、57 57番地1、5762番地1 5734番の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 138.22平方メートル 2階 34.21平方メートル 共有者A 持分6分の4	同左

3	所 在 上伊那郡宮田村 5 7 3 4 番地 5 7 3 4 番の 2 家屋番号 倉庫 種 類 土蔵造瓦葺 2 階建 構 造 1 階 1 0 . 9 0 平方メートル 床 面 積 2 階 1 0 . 9 0 平方メートル (附属建物) 符 号 3 種 類 倉庫 構 造 木造瓦葺平家建 床 面 積 6 . 6 2 m² 共有者 A 持分 6 分の 4	主たる建物の東側に、約 1 4 . 5 平方メートルの下 屋がある。 同左
番号	特 記 事 項	
件外建 物 1	・以下の未登記件外建物 1 が存する。 所在：上伊那郡宮田村 5 7 3 4 番地 1 種類：倉庫、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 1 0 1 . 4 0 平方メートル 共有者 A によると、当該建物は亡 C が建てたもので、現在まで地代の支払はないとのことである。 なお、当該建物にかかる公租公課は A が支払っており、未納はない（宮田村役場税務課にて聴取）。 ・物件 1 ～ 3 は A と亡 B の共有で、亡 B の相続登記は行っていないとのことである。	

* 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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 飯田線「宮田」駅の南東方約1.9km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ農村集落地域。	
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 用途地域の指定はない 60% 200% 特になし 令和6年3月宮田村ハザードマップによる と、北側一部が土砂災害警戒区域「つつじが 丘」に、南西側一部が土砂災害警戒区域「大 原」に該当する。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	915.17㎡（登記数量） 不整形 間口約13m、奥行約42m ほぼ平坦であるが、画地内に南北に延びるコンクリート擁 壁があり、南東端で最大約1mの段差がある。 特になし
接面道路の状況	北側 現況幅員約4.4m舗装村道265号線にほぼ等高に接面する。 建築基準法第42条第1項1号道路に該当。 西側 現況幅員約2.5m舗装村道226号線にほぼ等高に接面する。 建築基準法第42条第2項道路に該当。 セットバックを要する。 南側 現況幅員約0.5mの水路を隔て、約1.5mの未舗装道路（村道認定 されていない）にほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件2乃至3、件外建物1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（特記事項参照） （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 2 の建物に下水道設備は備わっていない。物件 1 の東側に下水道支線31号が設置され、引き込みがあるものの接続はされていない。 なお、受益者負担金は完納されている（宮田村役場建設課にて聴取）。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 物件 3 の北側に祠がある。祠の東側に堀井戸と思われる穴があり（所有者 A に聴取）、鉄板の蓋がかけられている。 ・ 南端の東西中央付近に電柱がある。
---------	--

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	昭和47年3月8日新築 約53年 ほぼ満了
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺 2 階建 サイディング ビニールクロス貼、砂壁等 ビニールクロス貼、ボード、ベニヤ等 フローリング、カーペット敷、畳等 電気、汲み取り式トイレ等 1 階南側にポリカーボネート波板屋根の庇がある。 2 階廊下の南北にそれぞれ登記されない屋根裏収納がある。
床面積(現況)	1階 138.22㎡ 2階 34.21㎡ 延 172.43㎡	
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	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	建物所有者Aが居住している。	
特 記 事 項	・廊下の玄関付近の天井部分に雨漏りの痕跡がある。所有者Aによれば、当該部分に係る補修は完了したとのことである。 ・内外装の変色、傷みが散見される。	

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	昭和46年10月30日主たる建物に変更 約50年超 ほぼ満了
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	土蔵造瓦葺 2 階建 漆喰等 板張り等 仕上げ無し 板張り等 電気等 特になし
床面積(現況)	1階 10.90㎡ 2階 10.90㎡ 延 21.80㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	土蔵 倉庫
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	倉庫として使用されている。	
特 記 事 項	・ 1 階東側に間口約4.4m、奥行約3.3m、概測14.5㎡の下屋がある。 ・ 内外装の汚れ、変色、雨樋の損傷等がみられる。	

区 分	附属建物符号 3	
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	昭和48年5月日不詳新築 約50年超 ほぼ満了
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺平家建 漆喰等 板張り等 仕上げ無し 板張り等 電気等 特になし
床面積(現況)	1階 6.62㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	倉庫 倉庫
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	倉庫として使用されている。	
特 記 事 項	内外装の汚れ、変色等がみられる。	

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	9,000	0.86	915.17	0.80	5,670,000

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：セットバック－1%（0.99）、形状－10%（0.90）、三方路＋2%（1.02）、供給処理施設－5%（0.95）、相乗積 0.86

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	180,000	172.43	0.04	1,240,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：（主である建物）経過年数約53年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率20%

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= 3 \text{ 年} \div (53 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.2) \\
 &\approx 0.04
 \end{aligned}$$

③ 物件 3（建物）

前記②と同様にして建物価額を求めた。

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
3（主である建物）	185,000	21.80	0.015	60,000
3（附属建物符号 3）	150,000	6.62	0.015	10,000
計				70,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：建物の経済的残存耐用年数は既に到来しているので、市場性、残価の程度、経済的価値等を考慮して、
現価率を 1.5%と査定した。

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	物件 番号 (建物)	建付地価格(円) ア	面積割合 イ	土地利用権等割合(注) ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ＝エ
1	2	5, 670, 000	53. 8%	0. 10	場所的利益	310, 000
	3		6. 8%	0. 10	場所的利益	40, 000
	件外 建物 1		39. 4%	0. 10	使用借権	220, 000
計						570, 000

イ 土地利用権等割合：物件番号2、3については、法定地上権は発生しないが場所的利益が発生するものと解し、件外建物1については使用借権と判定し、その割合をそれぞれ10%、10%、10%と査定した。

物件番号	敷地利用権	建築面積 (㎡)	建築面積割合
2	場所的利益	138.22	53.8%
3	場所的利益	17.52	6.8%
件外建物1	使用借権	101.40	39.4%
計			100.0%

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	持分	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市 場修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	5,670,000	－ 570,000	$\frac{4}{6}$		0.7	0.6	1,430,000
2	1,240,000	＋ 310,000	$\frac{4}{6}$	1.00	0.7	0.6	430,000
3	70,000	＋ 40,000	$\frac{4}{6}$	1.00	0.7	0.6	30,000
一括価格（合計）							1,890,000

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：入口部分に件外建物が存在すること、共有持分のみの売却であること等市場性の減退を考慮した。

カ 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 地価調査価格（宮田－1）

所 在：上伊那郡宮田村6 1 9 5 番 1 5 2

価 格：15,700円／m²

位 置：JR飯田線「宮田」駅より1,700m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：300m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側4.7m村道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、

第一種低層住居専用地域（建ぺい率50％，容積率80％）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 5,410,668円（約5,912円／m²）

物件2 2,688,383円

物件3 45,563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

公図写

地積測量図

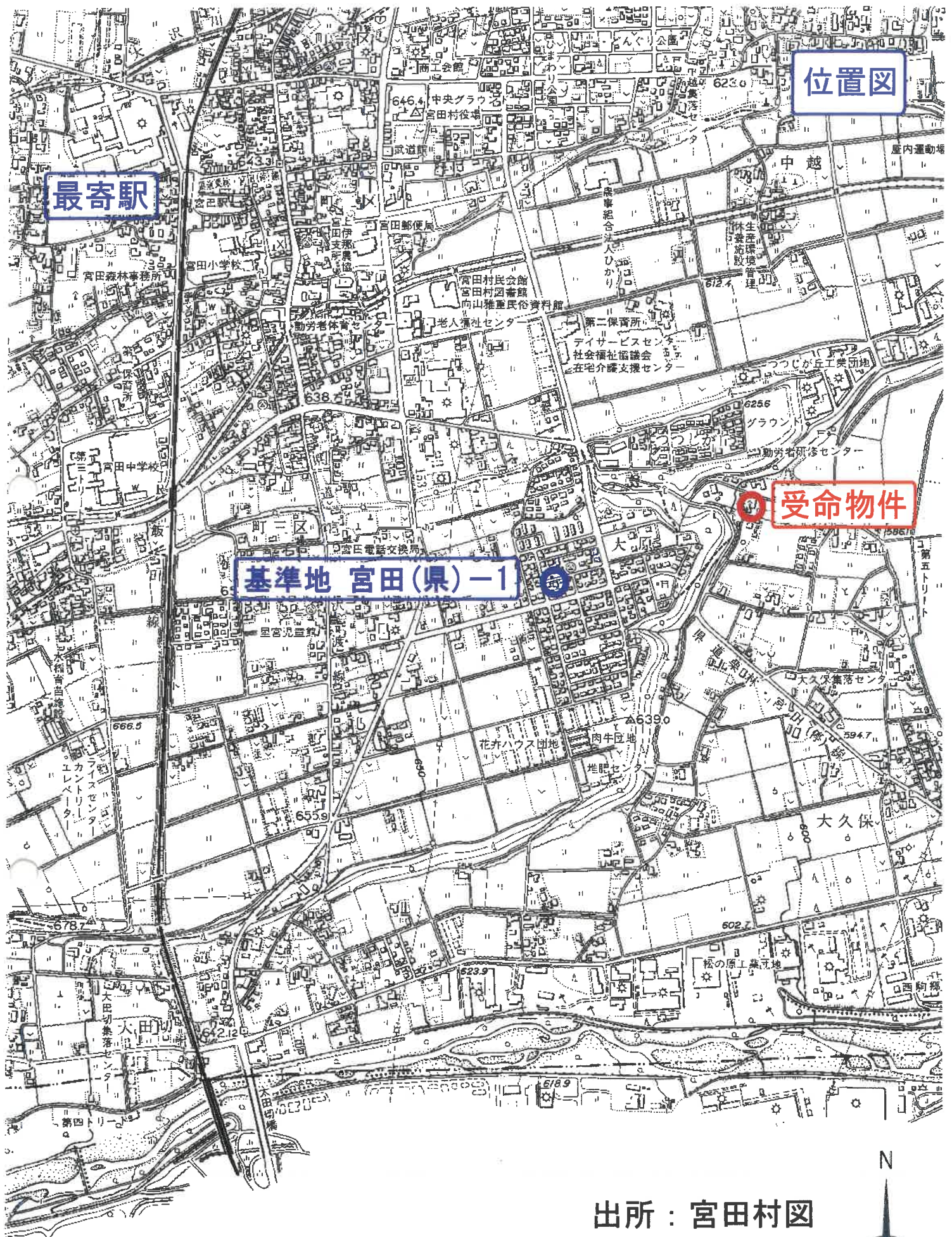
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

建物間取図

現況写真

以 上



位置図

最寄駅

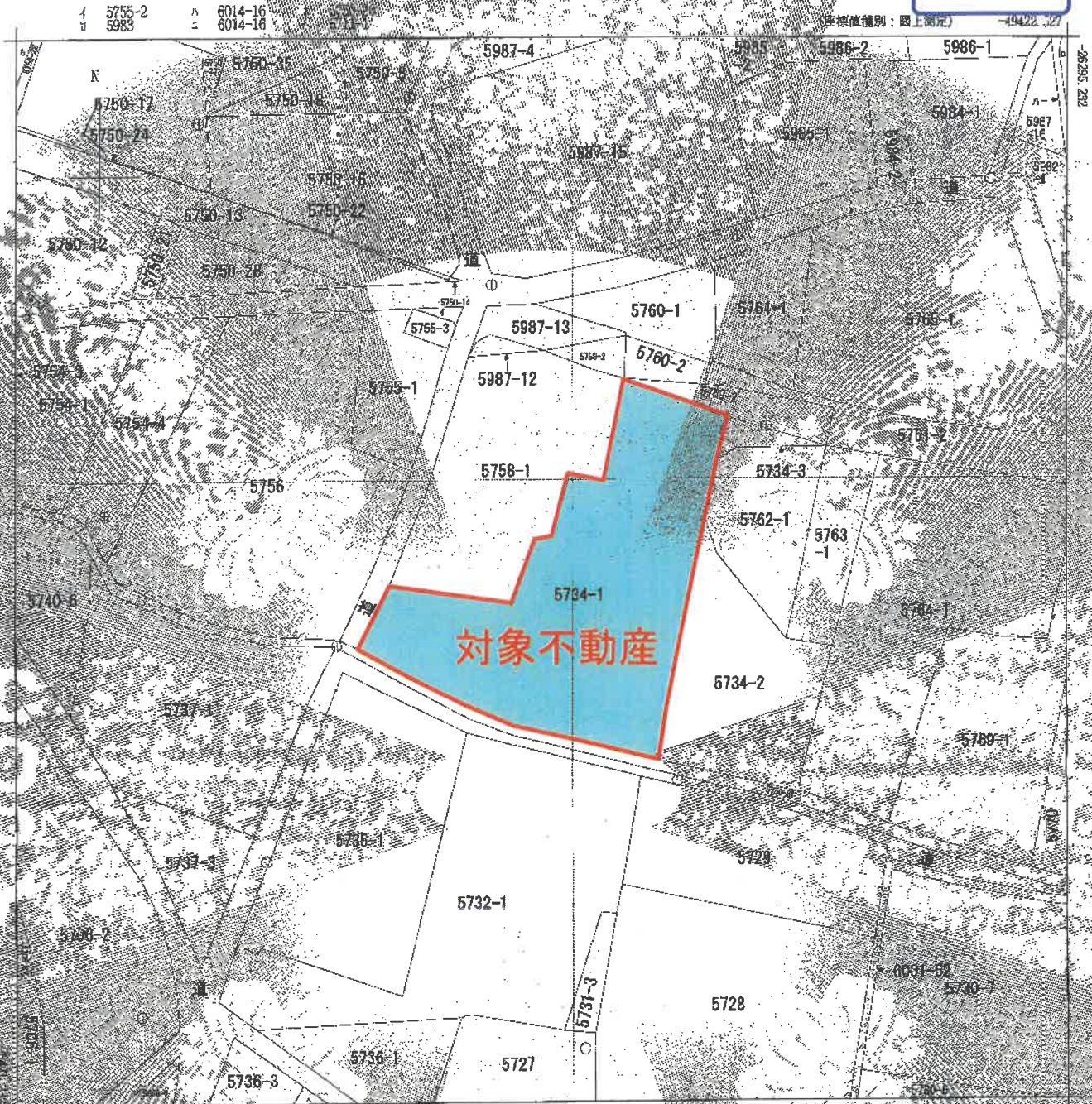
基準地 宮田(県)ー1

受命物件

出所：宮田村図

1：10,000





対象不動産

地番
5734番1
上伊那郡宮田村

所在地	上伊那郡宮田村	地番	5734番1
出典	1/500	縮尺	1/500
作成年月	平成24年10月	作成者	国土院

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(長野地方支務局伊那支局官印)
令和7年1月31日
東京法務局

地図整理番号：M83911
(1/1)

A3をA4に縮小

建物図面

(正投影)

建物図面
各階平面図

553-515
5712 5713 5714
上野区本郷5丁目5番地5712号

対象不動産

各階平面図

330598

登記年月日：昭和53年6月15日

これは図面に記載されたものとは異なる場合があります
(登記簿と実地調査結果を照合)

令和7年10月31日 東京法務局

A3をA4に縮小

登記簿

地図整理番号：M3913

登記年月日：昭和53年5月15日

230599

各階平面図

建物図面

553.5.15

6.5.3.4

上伊那郡宮田村 553.5.15

建物図面

(日加割)

対象不動産

1階=18号型



床面積 36.0 x 2.0 = 10.90 ㎡



床面積 36.0 x 2.0 = 10.90 ㎡

本図面は図面に記載され、この図面に記載された事項は、

(長野地方裁判所伊那支庁管轄)

令和7年1月31日

東京地方法務局

登記簿

A3をA4に縮小

5985-1

5987-15

土地建物位置関係図

5750-15

5750-22

3

-28

道

5750-14

5755-3

5755-1

写真⑧

5987-13

5760-1

5761-1

5758-2

5987-12

5760-2

写真①

5759-2

写真②

5758-1

5756

写真⑦

5734-3

5762-1

576-1

祠

写真⑥

件外建物

写真③

5734-1

物件 3

下屋

物件 2

写真⑤

5734-2

写真④

電柱

5735-1

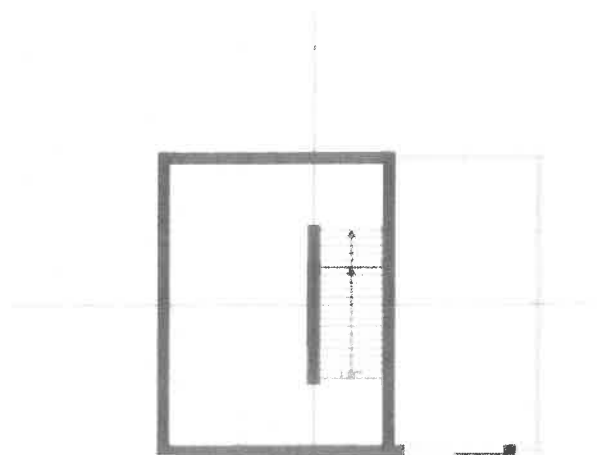
5732-1

1/500 × 141%

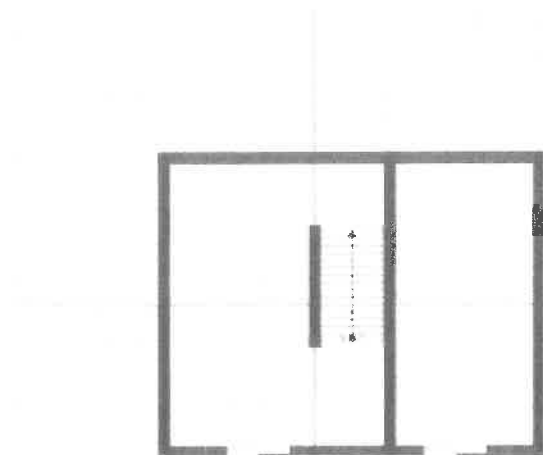
N

- ・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。

【建物間取図（物件3）】



【 2階 】



【 1階 】



写真①（北東方向から撮影）



写真②（東方向から撮影）



写真③（北方向から撮影）



写真④（南東方向から撮影）



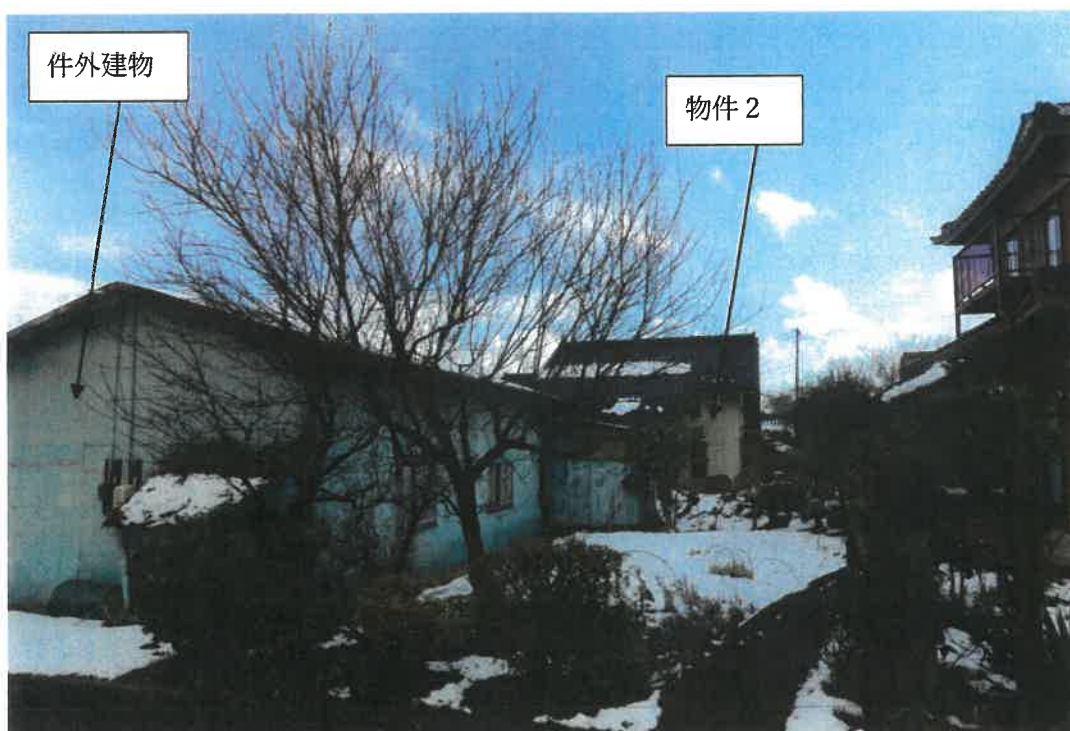
写真⑤（西方向から撮影）



写真⑥（祠：南西方向から撮影）



写真⑦（北方向から撮影）



写真⑧（北方向から撮影）



写真⑨（物件2の1階和室）



写真⑩（物件2の1階台所）



写真⑪（物件2の玄関付近1階天井）



写真⑫（物件3の1階倉庫）