

## 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 4月23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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 3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 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月22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 4月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- 1 所 在 駒ヶ根市赤穂  
地 番 6971番1  
地 目 宅地  
地 積 2141.78平方メートル
- 2 所 在 駒ヶ根市赤穂6971番地1  
家屋 番号 6971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 474.18平方メートル  
2階 440.01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 53.17平方メートル





物 件 目 録

- 1 所 在 駒ヶ根市赤穂  
地 番 6971番1  
地 目 宅地  
地 積 2141.78平方メートル
- 2 所 在 駒ヶ根市赤穂6971番地1  
家屋 番号 6971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 474.18平方メートル  
2階 440.01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 53.17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 6971番1  
地 目 宅地  
地 積 2141.78平方メートル
- 2 所 在 駒ヶ根市赤穂6971番地1  
家屋 番号 6971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 474.18平方メートル  
2階 440.01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 53.17平方メートル



(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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社コムフレンド) <input type="checkbox"/> 不明	
占有状況	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■債務者代表者Aの陳述/□提示文書( ) )の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の 契約等	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 約 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
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粟田町93 京都リサーチパーク4号館3階	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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)	<p>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ため、建物を開錠して、調査に立ち会います。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月13日に聴取した。)</p>
■ A (債務者兼所有者 代表者)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月19日に電話で聴取した。)</p>

(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

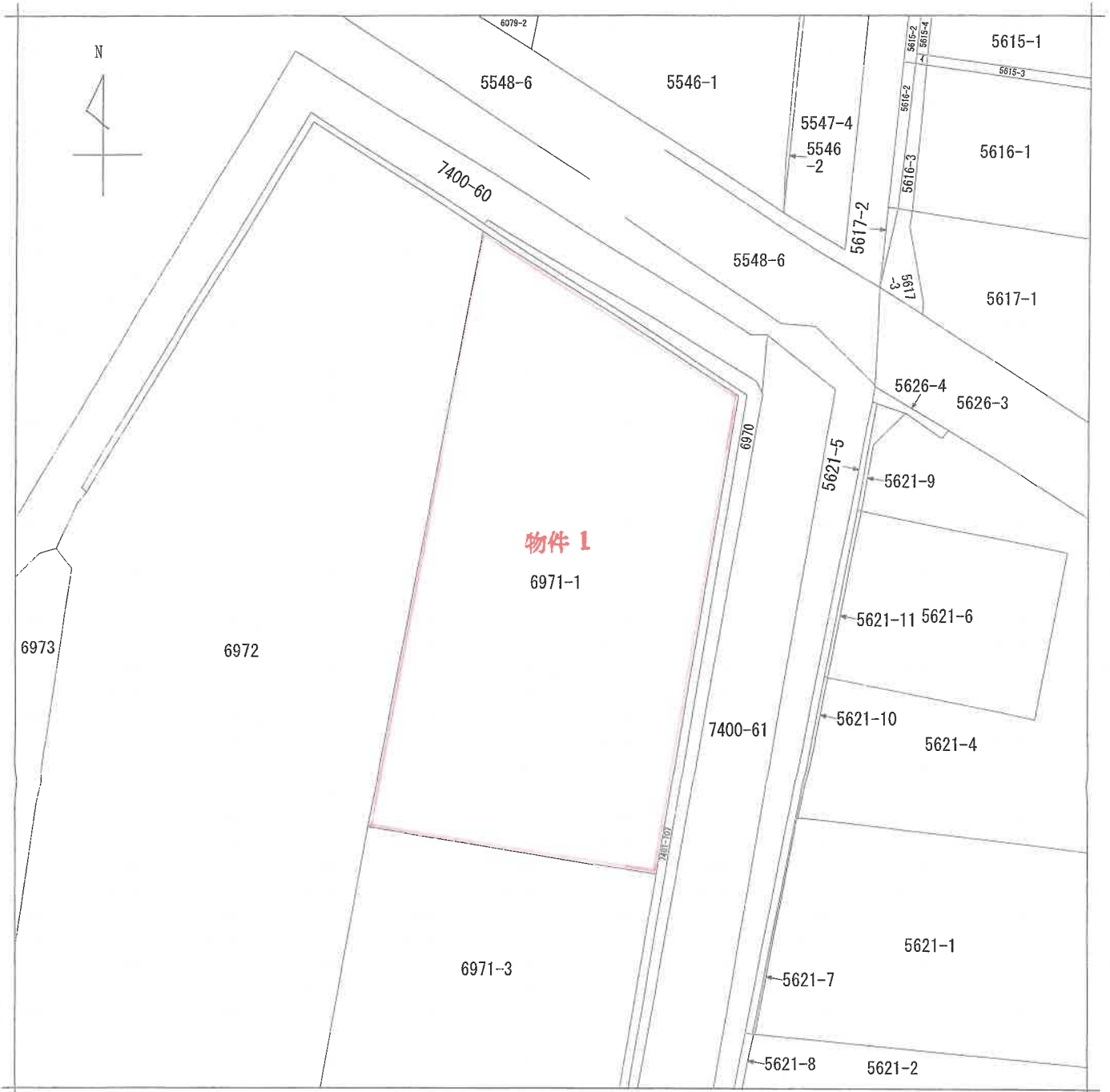
地番	地目	地積 (m <sup>2</sup> )	権利者その他の事項 (所有者)	備考
6970 番	公衆用道路	161	駒ヶ根市	駒ヶ根市赤穂
7400 番 60	同 上	1315	建設省	同 上
7400 番 61	同 上	1122	駒ヶ根市	同 上
7401 番 107	用悪水路	190	同 上	同 上

- 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 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)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p>■ 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) を立ち合わせ、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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。



請求部	所在	駒ヶ根市赤穂			地番	6971番1		
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

登記年月日：平成10年10月9日

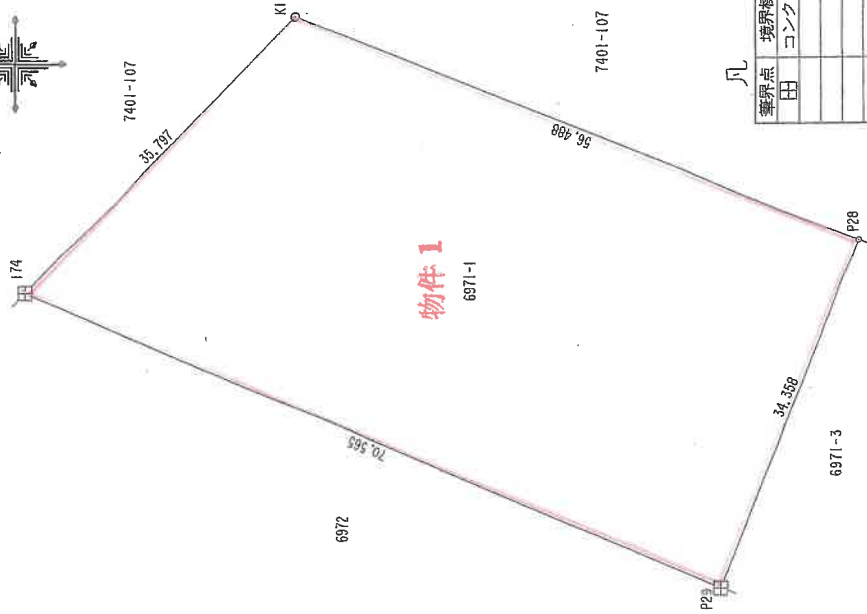
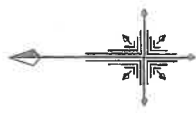
地積測量図  
土地所在

10.10.9

147966

地番 6971-1

土地の所在 駒ヶ根市赤穂



凡例

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭

縮尺 1/500

地番	6971-1				
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
174	575.018	486.562	-52.854	-30276.987772	
P29	509.893	466.394	-4.805	2450.035865	
P28	487.314	501.367	52.654	26185.571356	
K1	549.880	522.048	-4.805	-2642.179400	
			合計	-4283.563951	
			合計面積	2141.7819755	m <sup>2</sup>
				2141.78	m <sup>2</sup>

申請人

成10年10月7日(作製)

土地家屋調査士会連合会用紙

作製者

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 長野地方事務所伊那支局

登記官

(7枚目)

請求番号：19-1

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

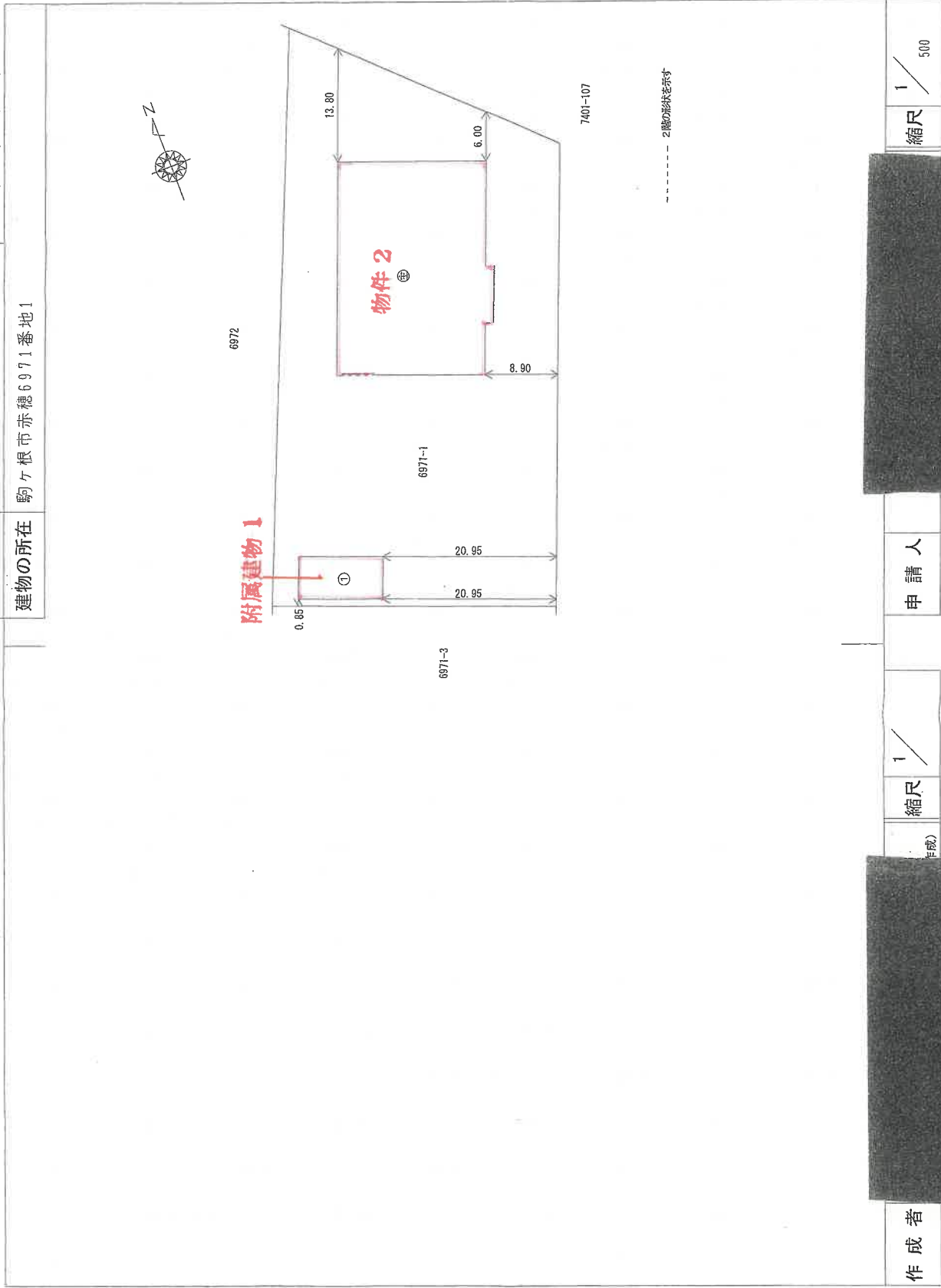
登記官

( 8 枚目)

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



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 長野地方務局伊那支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：16-2

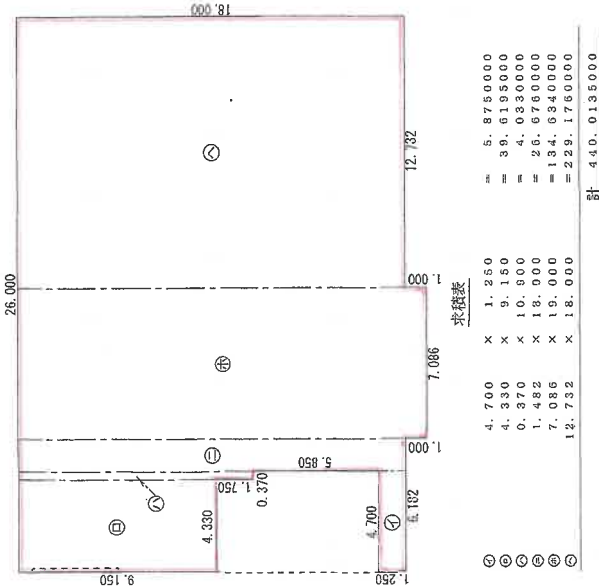
各階平面図

家屋番号 6971番1

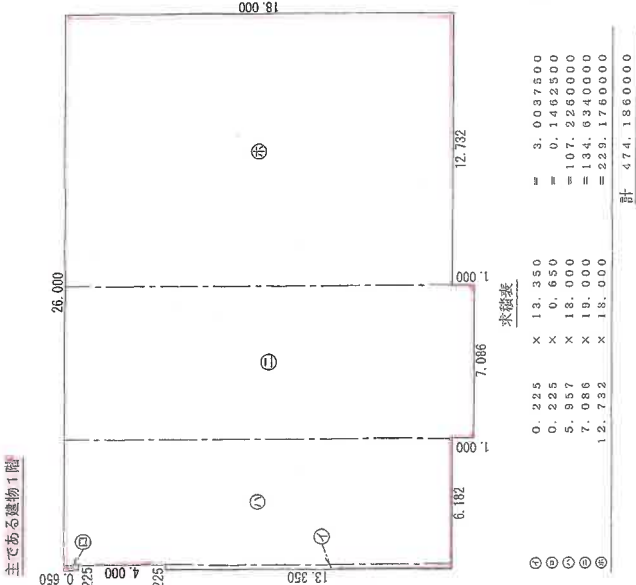
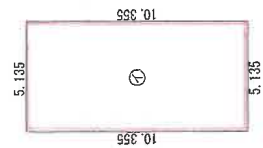
建物の所在 駒ヶ根市赤穂6971番地1

物件2

主である建物2階



附属建物(符号1)



作成者

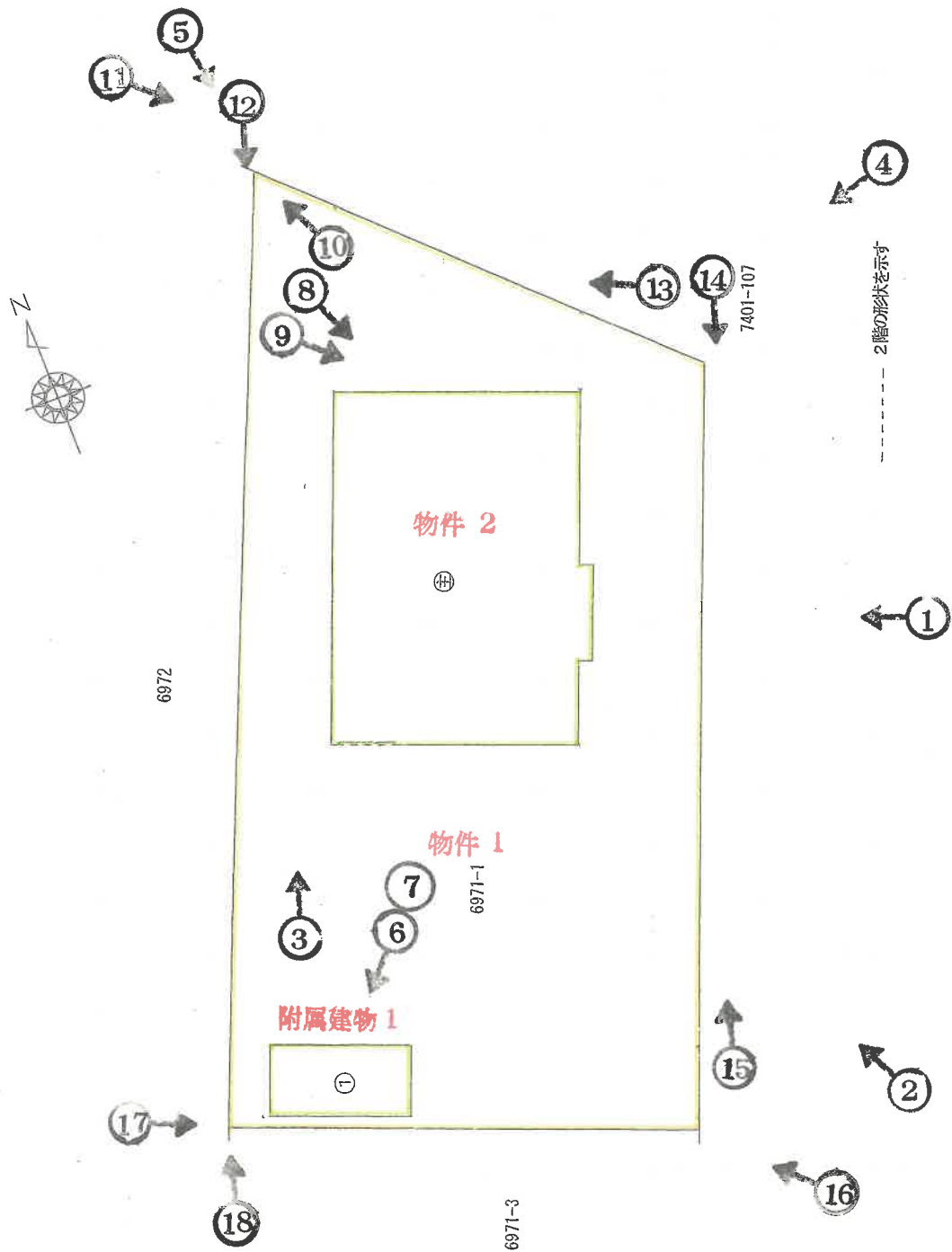
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(2/2)

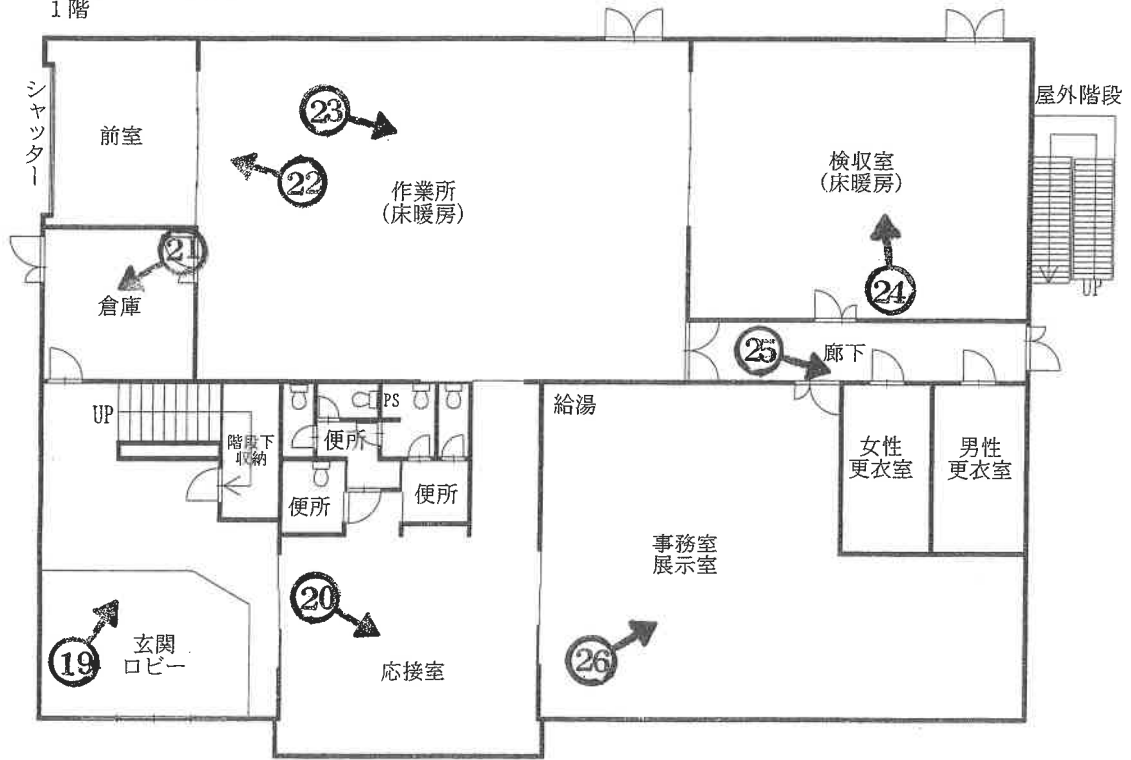
# 土地建物位置関係図（概略図）



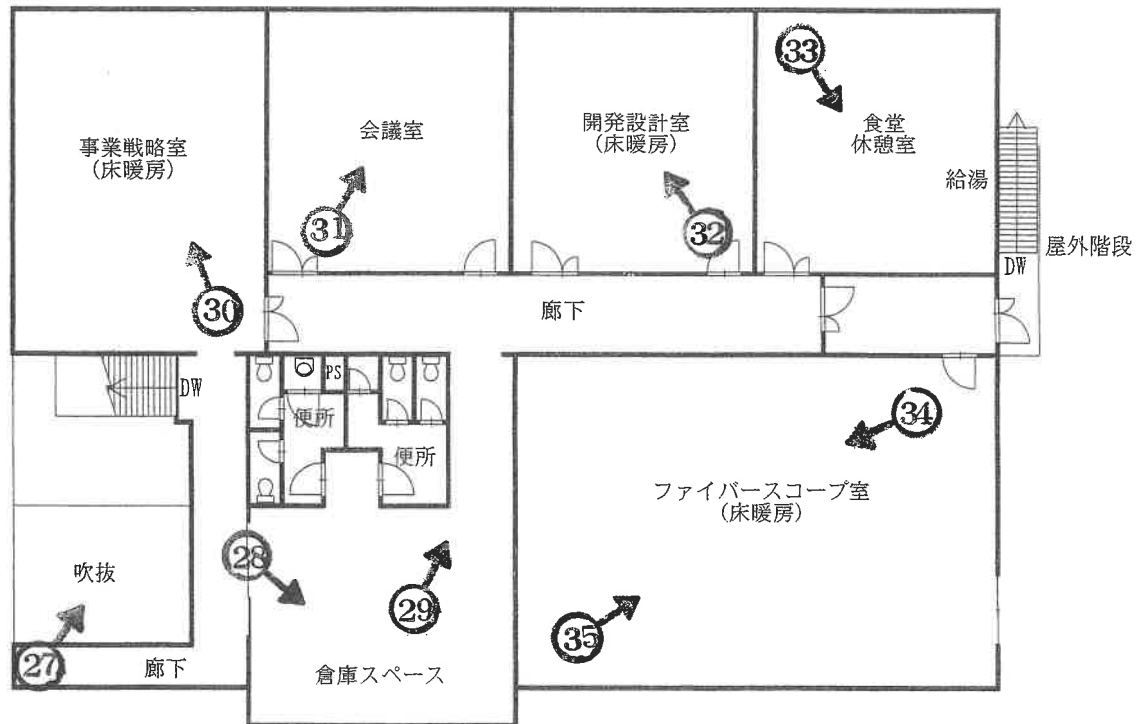
○→印は写真撮影位置方向番号を示す

# 建物間取図 (概略図)

物件 2 主である建物  
1 階



2 階



( 11 枚目)

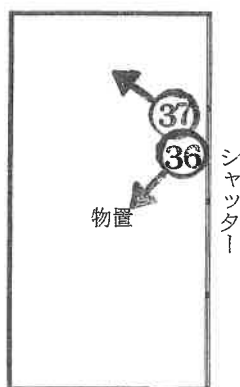


印は写真撮影位置方向番号を示す



# 建物間取図（概略図）

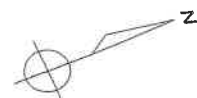
物件2 附属建物符号1  
1階



( 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



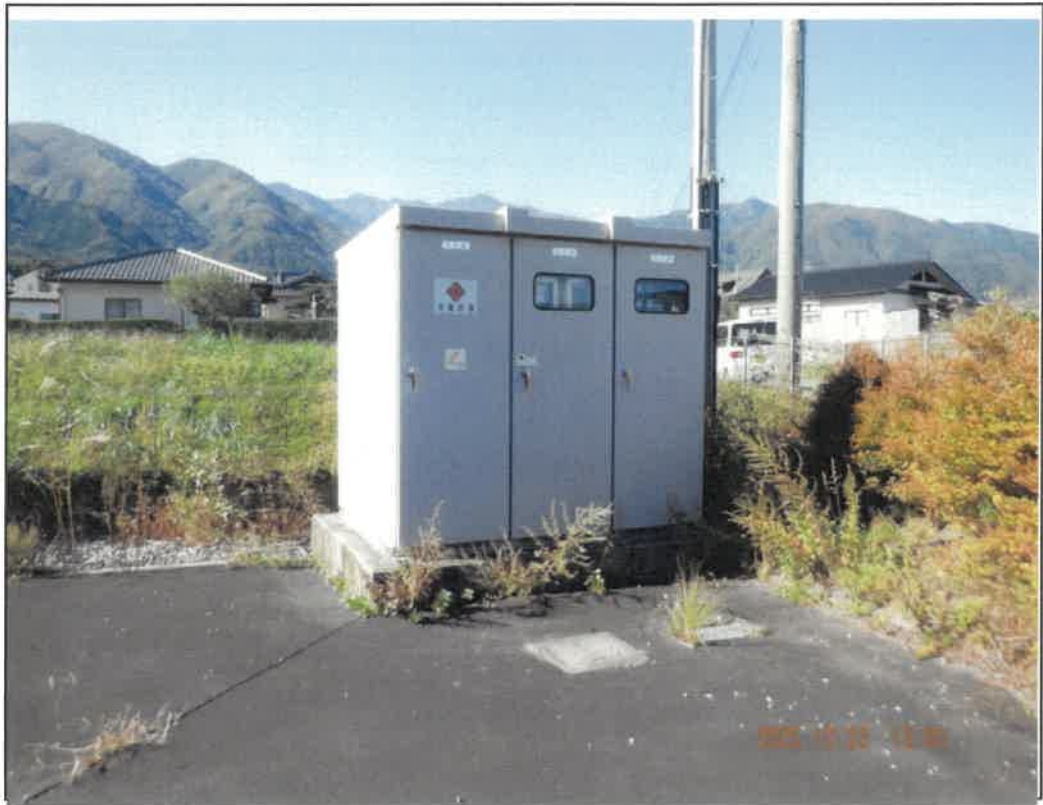
**NO. 8**

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

和光



**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

求 意 見 書

真 子 浩 殿

令和 8年 3月24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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 3 月 24日  
評価人

真 子 浩

物 件 目 録

- 1 所 在 駒ヶ根市赤穂  
地 番 6971番1  
地 目 宅地  
地 積 2141.78平方メートル
- 2 所 在 駒ヶ根市赤穂6971番地1  
家屋 番号 6971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 474.18平方メートル  
2階 440.01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 53.17平方メートル





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

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当土地の北西隅に電柱が2基、存している。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>許 可 番 号 : DA411-31</li> <li>許 可 年 月 日 : 平成12年2月7日(その後3年毎更新)</li> <li>占 用 料 : 無料</li> <li>占 用 面 積 : 20㎡(東側2か所、北側1か所の合計)</li> </ul> </li> </ul>
----------------	--

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25年8月8日 新築 約12年 約23年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 金属サイディング等 ボード等 岩綿吸音板、ボード等 ビニルクロス等 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 現 況 用 途 間 取 り	2階建 事務所 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	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 そ の 他	電気 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	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	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/m<sup>2</sup>  
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 : 1,941m<sup>2</sup>  
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)

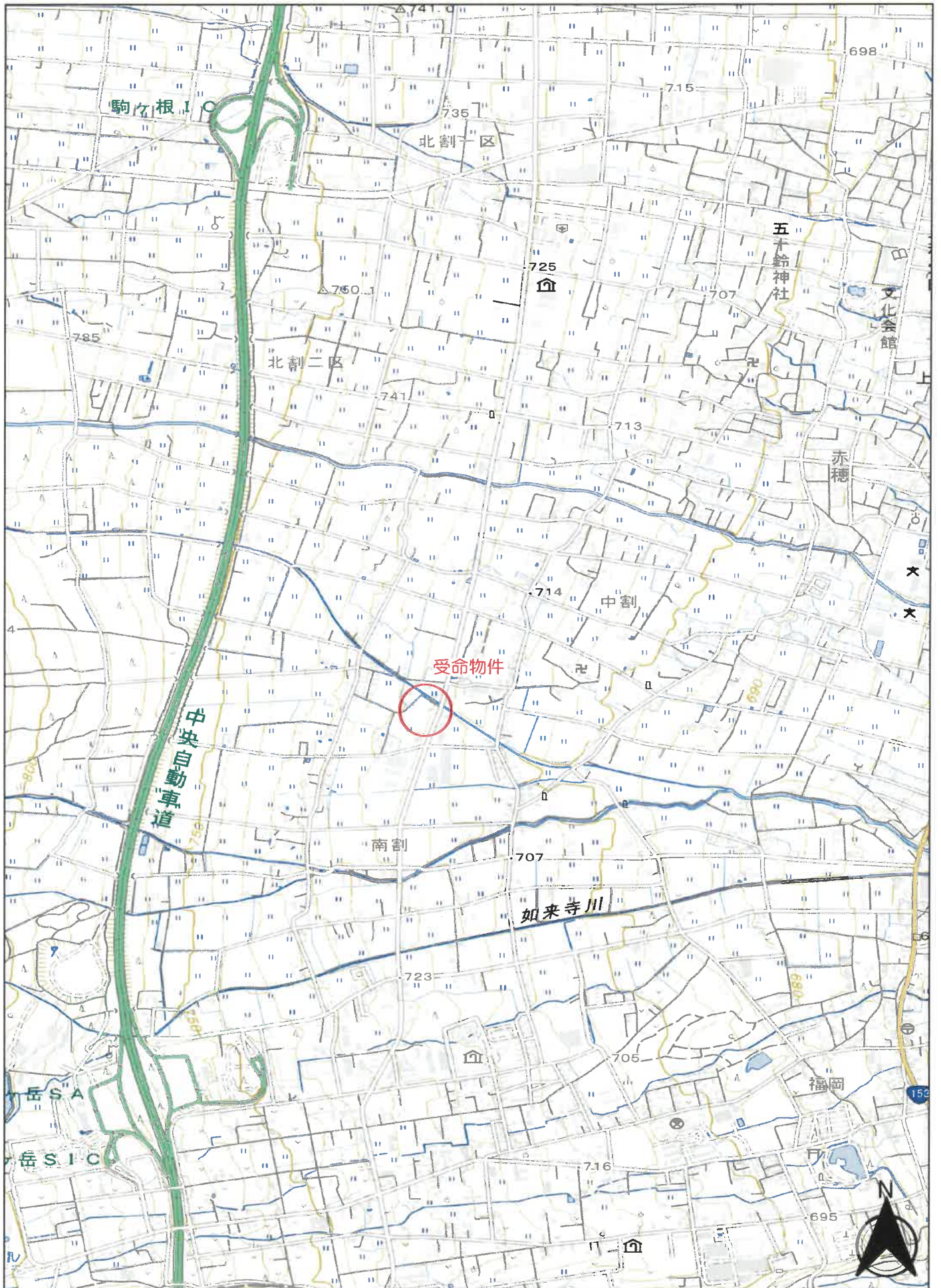
(注)ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。  
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

## 第7 附属資料の表示

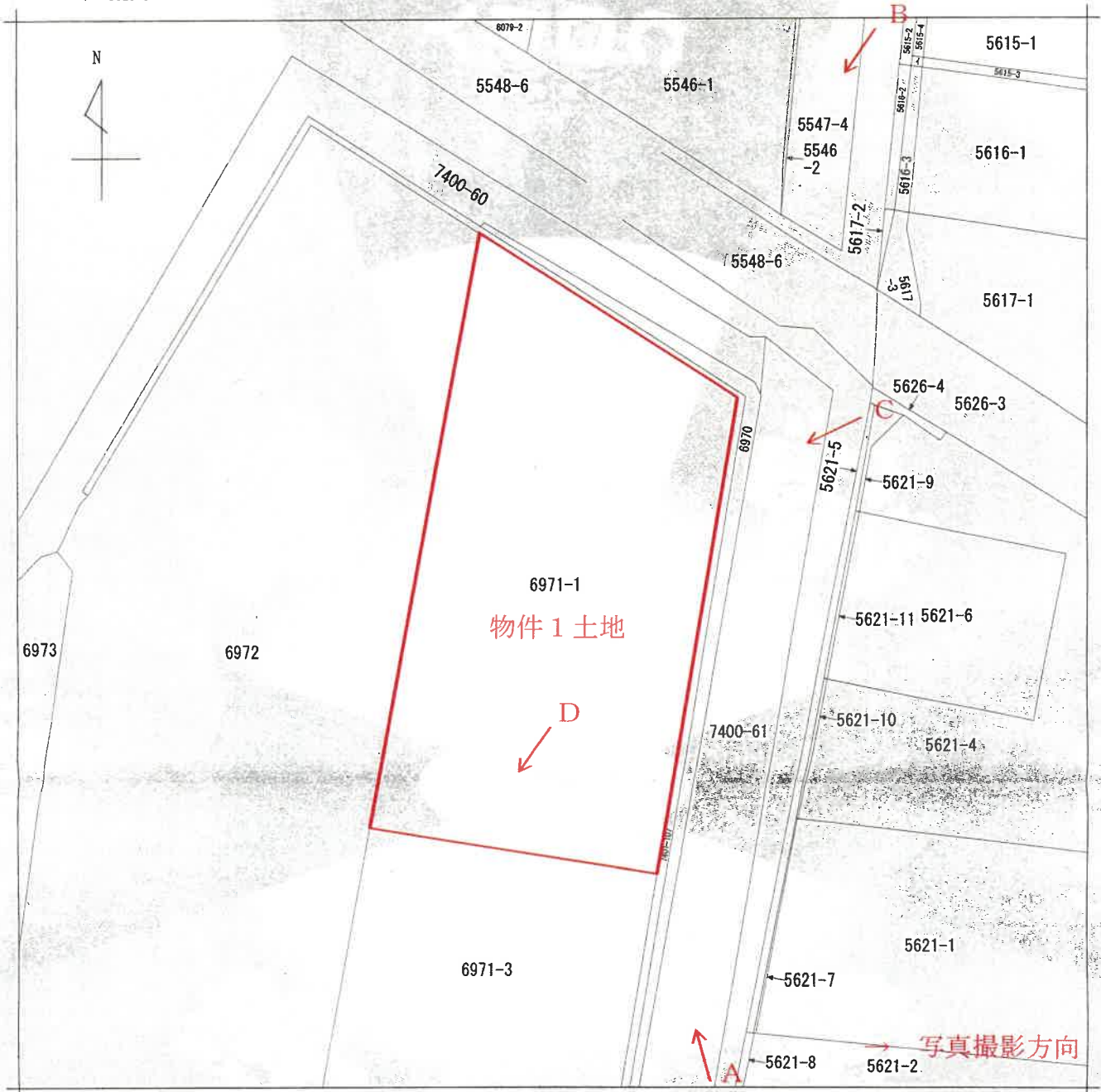
- 1 所在位置図(「地理院地図」写)
- 2 公図写・写真撮影位置図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図
- 6 写真

以上

所在位置図



国土地理院「地理院地図」を加工して作成



(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	駒ヶ根市赤穂		地番	6971番1	
出力尺	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)

A 3をA 4に縮小

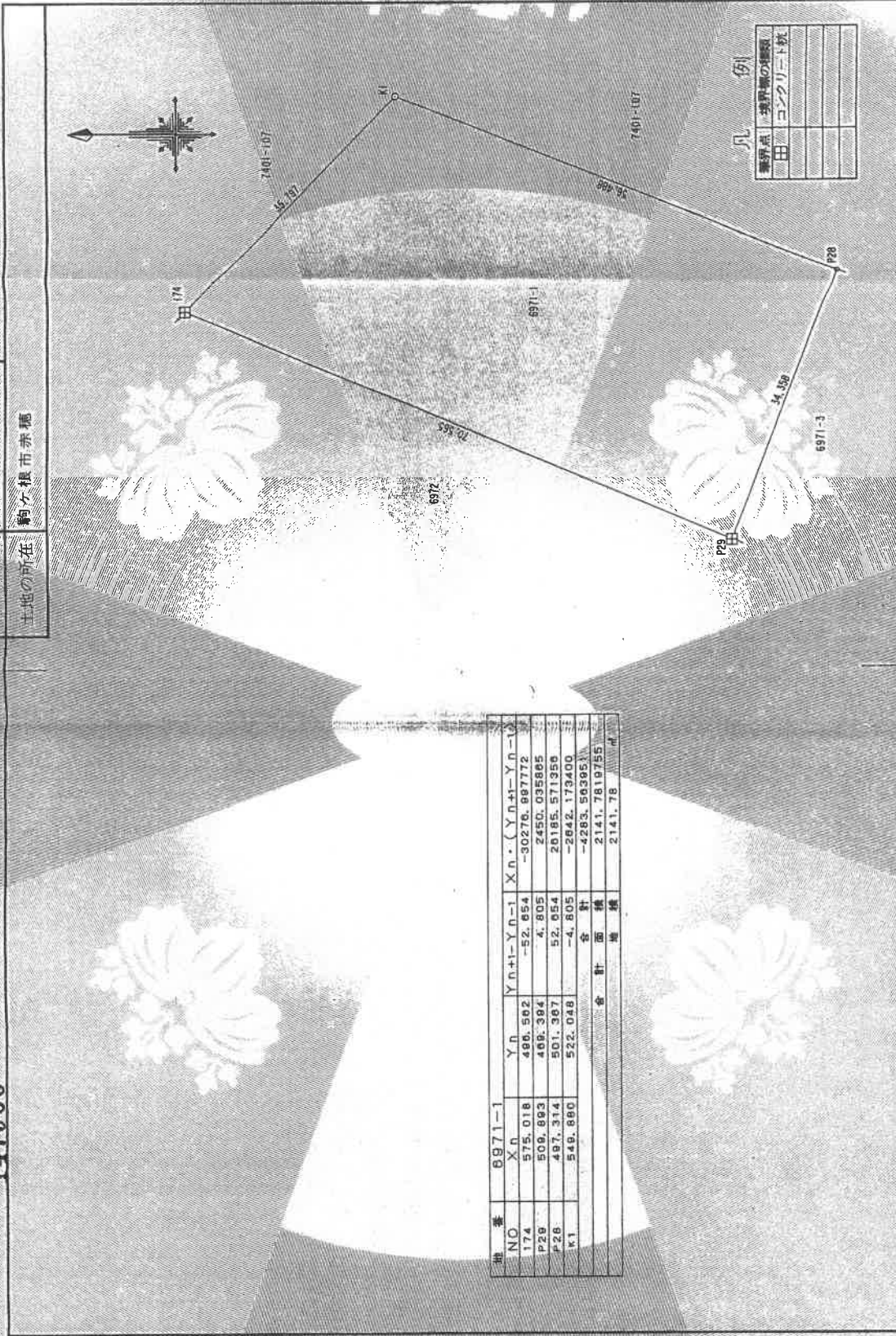
登記年月日：平成10年10月9日

147966

土地積測量所 在 図

10.10.9

地番 6971-1  
土地の所在 駒ヶ根市赤穂



地番	6971-1		Xn · (Yn+1 - Yn-1)		Yn · (Xn+1 - Xn-1)	
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	Xn+1 - Xn-1	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
174	575.018	490.502	-52.654	-30276.987772	4.805	2450.035665
P29	509.893	406.384	52.054	26185.571356	-4.805	-2642.173400
P26	497.314	501.367	-4.805	-2428.593651	4.805	2314.7819755
P21	549.890	522.048	4.805	2642.173400	-4.805	-2314.7819755
			合計	-4283.593651	合計	2141.78
					面積	2141.78

凡例

境界点	境界線の種類
田	コンクリート敷

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/ [Redacted]

10年10月7日(作製)

日本土地家屋調査士全連合会(用紙)

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 長野地方支務局伊那支局 登記官

A3をA4に縮小

請求番号：19-1

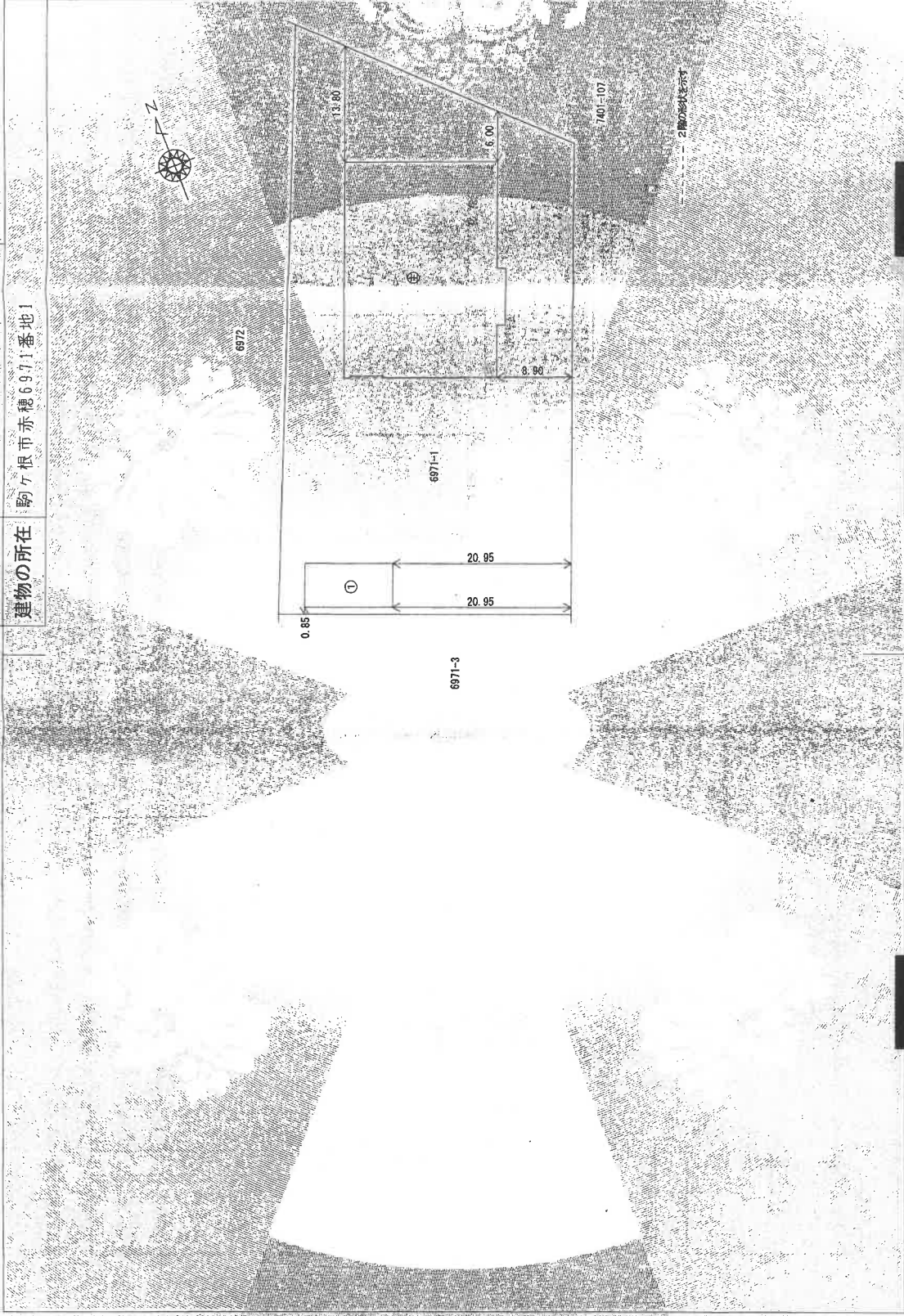
登記年月日：平成25年9月4日

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 長野地方方法務局伊那支局 登記官

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



作成者

作成日

縮尺 1/

申請人

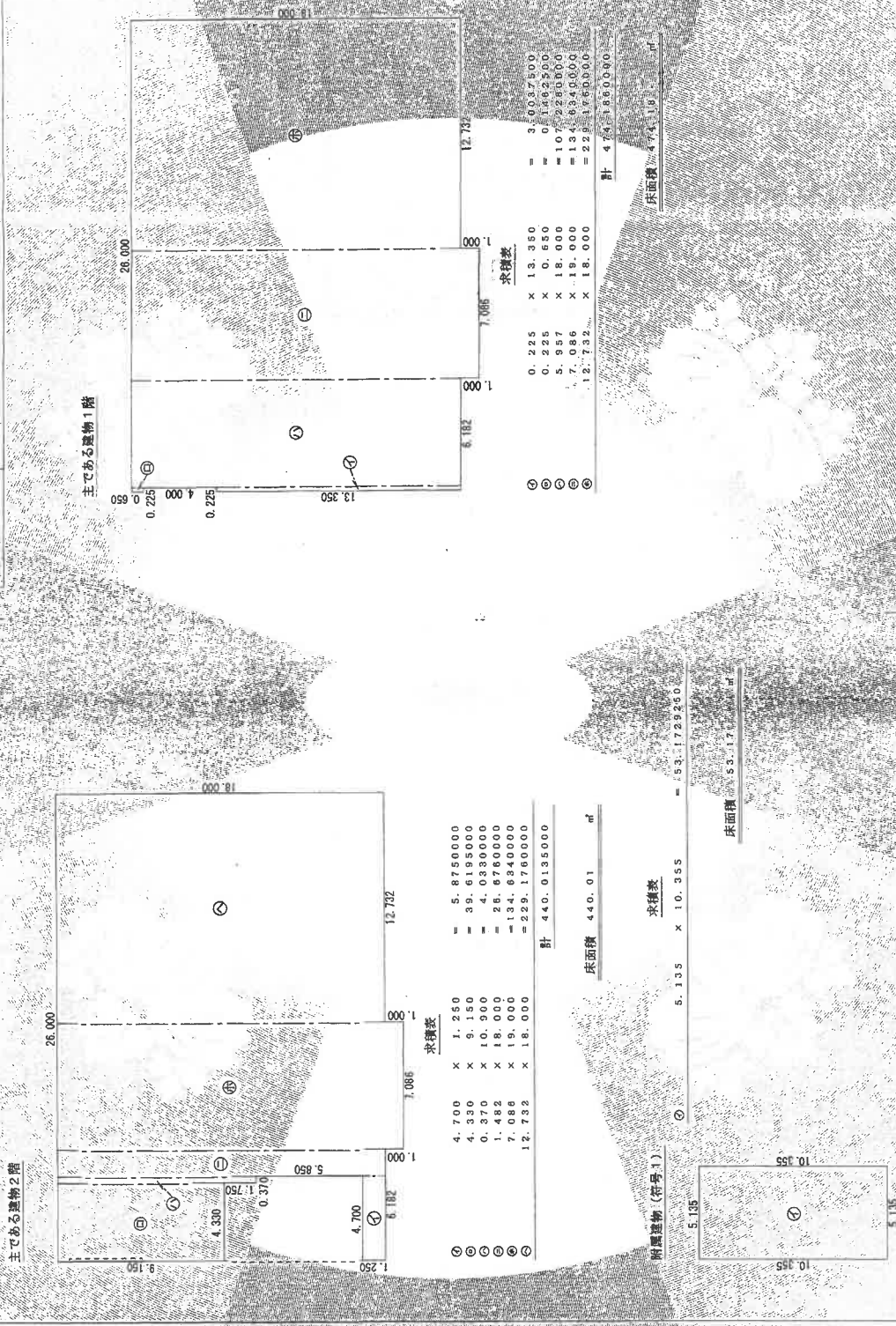
縮尺 1/

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

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



作成者 [Redacted]

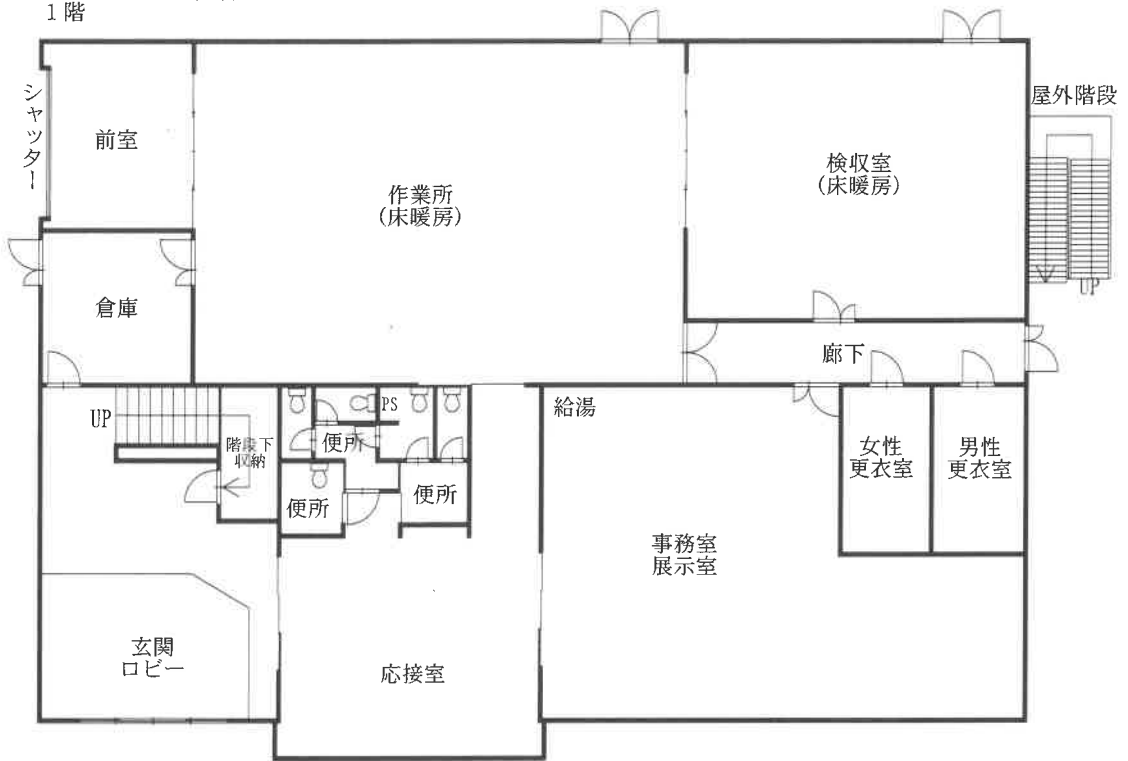
縮尺 1/ [Redacted]

申請人 [Redacted]

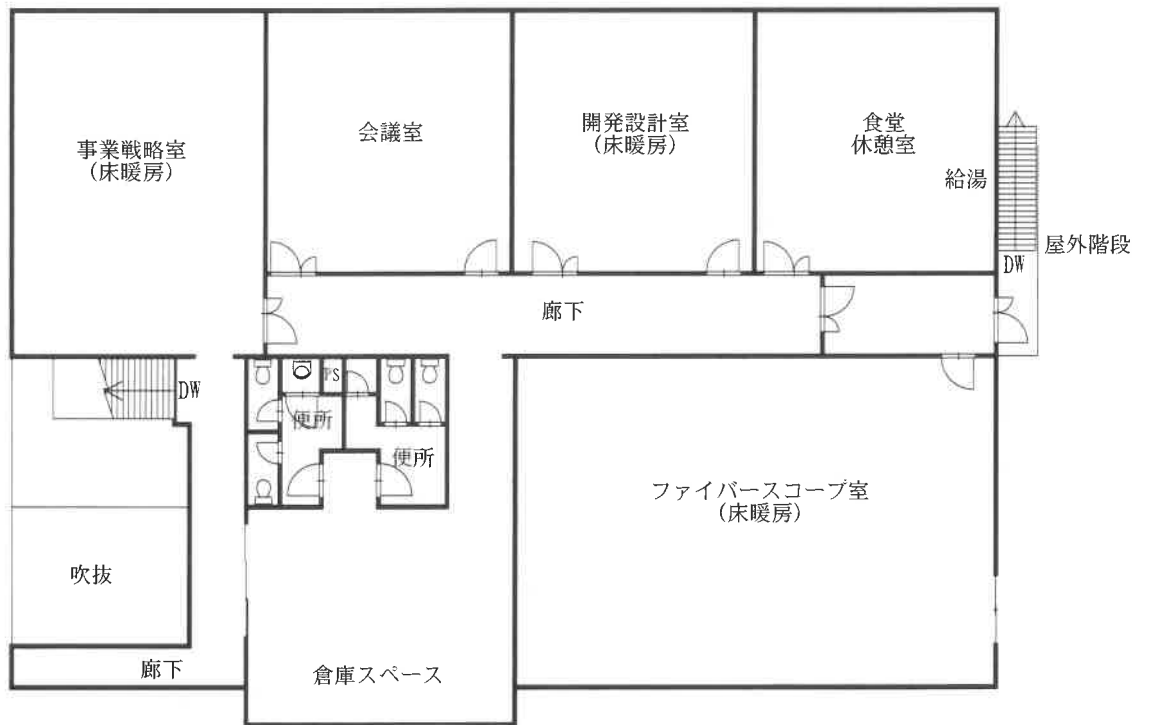
縮尺 1/ [Redacted]

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

