

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 6月18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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月14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 8月 4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 7月17日 午前 9時00分から 令和 8年 7月17日 午後 4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 6月18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 | 上伊那郡南箕輪村字西川原 |
| | 地 番 | 4 1 5 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 3 1平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上伊那郡南箕輪村字西川原 4 1 5 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 1 5 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2 . 4 9平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 上伊那郡南箕輪村字西川原 |
| | 地 番 | 4 1 5 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上伊那郡南箕輪村字西川原 4 1 5 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 1 5 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2 . 4 9 平方メートル |



令和8年(ケ)第1号
令和8年2月3日受理
令和8年3月26日提出
(評価人 矢崎敏臣)

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 | 上伊那郡南箕輪村字西川原 |
| | 地 番 | 4 1 5 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上伊那郡南箕輪村字西川原 4 1 5 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 4 1 5 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2 . 4 9 平方メートル |

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	■宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 (物件2) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■債務者兼所有者A、■占有者B) / ■提示文書 (建物賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	令和元年7月27日 (契約による賃貸借期間の始期)	
最初の契約等	契約日	令和元年7月18日
	期間	令和元年7月27日から ■令和3年7月26日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年7月27日から ■令和9年7月26日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金6万0000円 (毎月末日限り翌月分支払)	
	<input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円	
敷金・保証金	■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		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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
■B (占有者)	<p>1 現在、本件建物には私たち家族が住んでいます。</p> <p>2 本件建物は私が賃借しています。家賃は月額6万円です。</p> <p>3 本件建物はリノベーションしたものを賃借したもので、入居当時からこの状態です。入居後に私の方で手を入れた箇所はありません。修繕など建物の管理は家主さんがしていました。</p> <p>4 本件建物に雨漏りや白アリの被害はないと思います。水回りの設備等にも不具合はありません。</p> <p>5 1階のウッドデッキは、入居したときからありました</p> <p>6 建物の北側にある小さい物置は家主さんが設置したものです。南側にある大きな物置は私が設置しました。ボルトで固定してありますが、基礎はありません。</p> <p>7 契約で禁止されているので、建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>8 私としては、本件建物を買い取りたいと考えています。競売にかかる以前に、買い取りを持ちかけられたことがありましたが、成約に至りませんでした。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年3月17日に聴取した。)</p>
■C (上伊那土地改良区 担当者)	<p>1 本件土地の西側にある水路は当改良区が管理しています。当該水路は占有許可が必要です。占有許可は永年で、許可を受けた方に許可証を発給しています。</p> <p>2 許可を受けた後に使用者が変わったときは許可証の名義を書き換える対応をしています。書換には使用者に交付した許可証と500円の手数料が必要です。許可証が手元にない場合には当改良区に相談してください。</p> <p>3 許可を受ける際に使用料を納めてもらいます。使用料は4mまでが2万4000円、8mまでが4万8000円です。永年許可なので、使用料は一度納めてもらえればよく、その後使用者が変わった場合でも追加の納付は必要ありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年3月19日に電話で聴取した。)</p>
■A (債務者兼所有者)	<p>1 西側の水路の使用については、本件土地建物を取得した時に占有許可をとりました。使用料は支払っていません。許可証の有無については、記憶が曖昧です。探してみます。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年3月23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 本件土地は西側で水路を介して道路と接している。西側及び北側の隣地とは等高に接しているが、東側及び南側は本件土地よりも低く、段差があり、本件土地側にコンクリート擁壁が設置されている。
- 4 本件土地は、周囲をコンクリート擁壁や水路で区切られており、その範囲は明らかである。なお、水路を跨ぐため、2箇所水路が暗渠（蓋が被されている）となっている。
- 5 本件土地と西側の水路との境界は、現地を確認したところ、建物脇のコンクリート擁壁の縁ではなく、水路（コンクリート製U字溝）の縁であると思われる。
- 6 本件建物に白アリの被害の跡は見られない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである（B談）。
- 7 本件土地西側の水路は上伊那土地改良区が管理している。担当者によれば、占用許可が必要であり、使用料が発生するが、永年許可であるため、使用料は一度納めればよく、使用者が変わっても再度納める必要はない。使用者の変更は許可証の名義書換で対応しており、使用者に交付した許可証と手数料が必要になる。許可証が手元にない場合は改良区に相談してもらいたいとのことである。
Aによれば、本件土地建物取得時に水路の占用許可を受けたが、使用料を支払った記憶がない、許可証の有無は記憶が曖昧であるとのことである。
以上のことから、少なくとも水路の占用許可はされていると推測される。
- 8 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、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

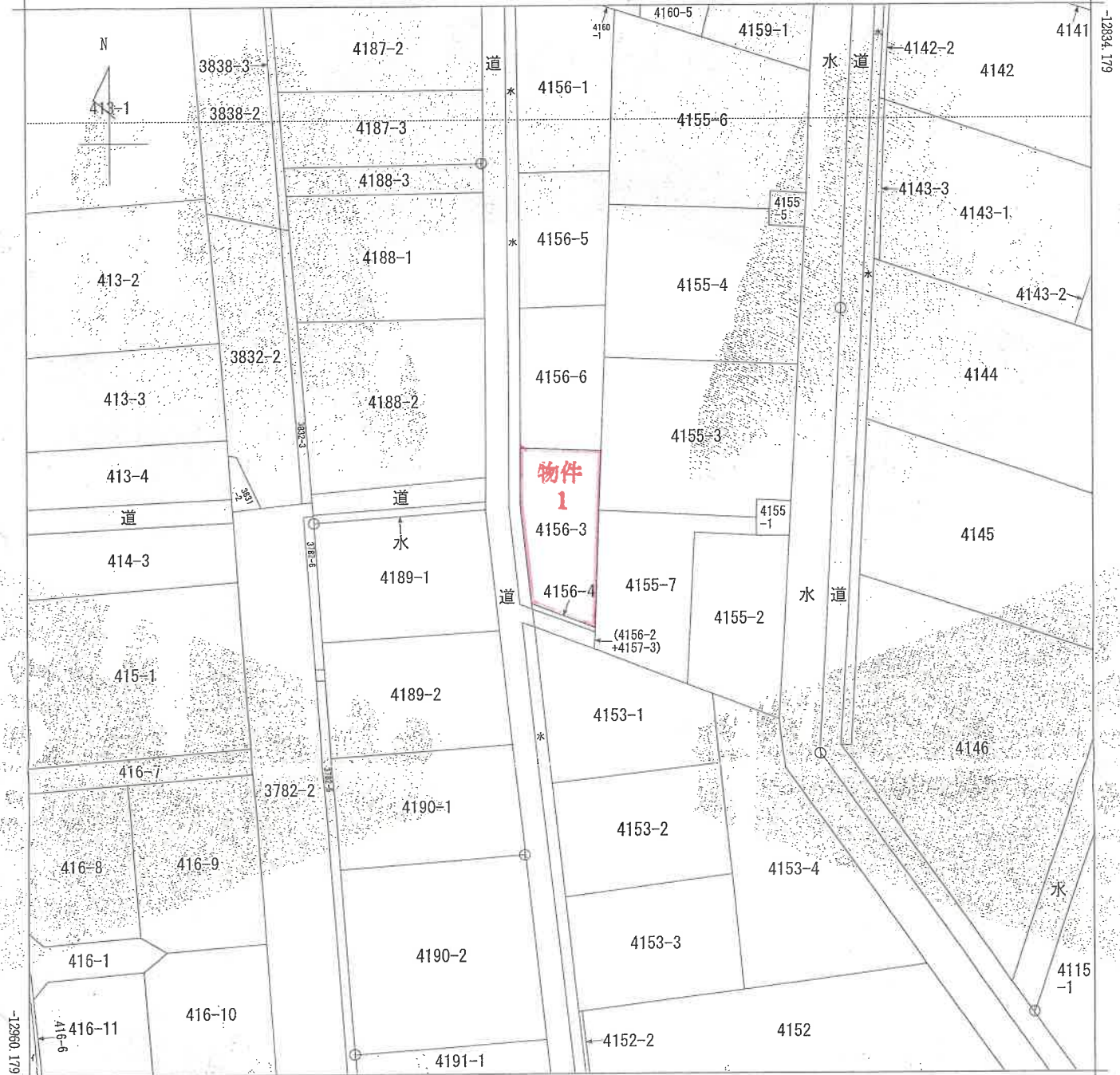
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月3日(火)	当庁	■南箕輪村関係資料請求(郵送)
令和8年2月10日(火) 10:00-10:10	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書等請求
令和8年3月5日(木) 13:40-13:55	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和8年3月17日(火) 14:00-14:40	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8年3月19日(木)	当庁	■上伊那土地改良区職員から聴取(電話)
令和8年3月23日(月)	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 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



-46636.158 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
上伊那郡南箕輪村

請求部	所在	上伊那郡南箕輪村字西川原		地番	4156番3				
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	昭和56年1月		備付年月日(原図)			補記事項			

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。

令和8年1月7日
長野地方務局伊那支局
登記官

請求番号：14-3
(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和58年9月8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8年2月10日 長野地方支庁局伊那支庁局 登記官

地積測量図

58.9.8
地番 4156-3-4-1
土地の所在 上伊那郡南箕輪村字西川原

128167



地積計算

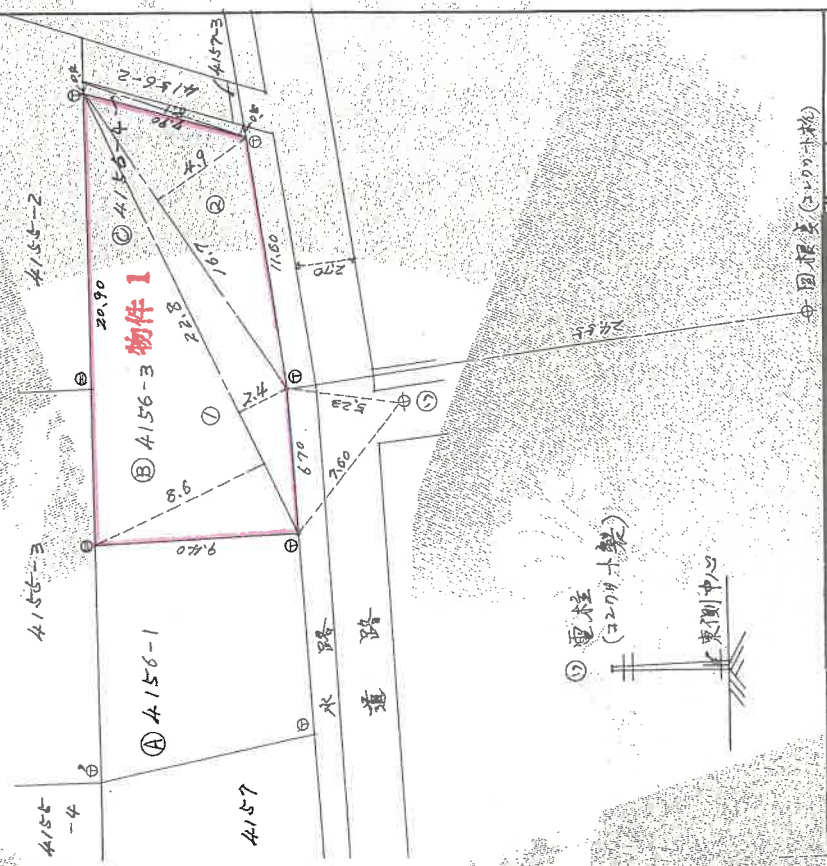
$$\begin{aligned} & \rightarrow \textcircled{B} \textcircled{C} 22.8 \times (8.6 + 2.4) = 250.80 \\ & \textcircled{A} 16.7 \times 4.9 = 81.83 \\ & \text{計} = 332.63 \\ & \frac{1}{2} = 166.315 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} -4 \textcircled{C} 8.1 \times (0.5 + 0.4) &= 7.29 \\ \frac{1}{2} &= 3.645 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

一 差引計算

$$\begin{aligned} & 263. \text{ m}^2 \\ & \textcircled{B} 166.315 \text{ m}^2 \\ & - \textcircled{C} 3.645 \text{ m}^2 \\ & \text{---} \\ & \textcircled{A} 93.040 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

境界	流石源水原の権限
②	前主(コエカトノ型)
④	ポラスチック板
⑤	ポラスチック板(柱礎)



作製者

昭和58年9月2日作成

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和59年8月31日

136403

各階平面図

建物図面

家屋番号

4156-3

建物の所在

上伊那郡南箕輪村字西川原4156番地3

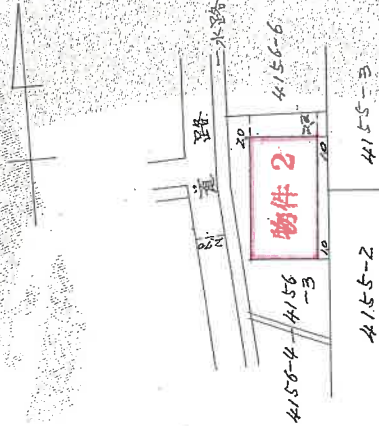
平面図

物件2



床面積

$$11.38 \times 6.37 = 72.4906 \text{ m}^2$$



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（複製）
（複合用紙）

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8年1月7日

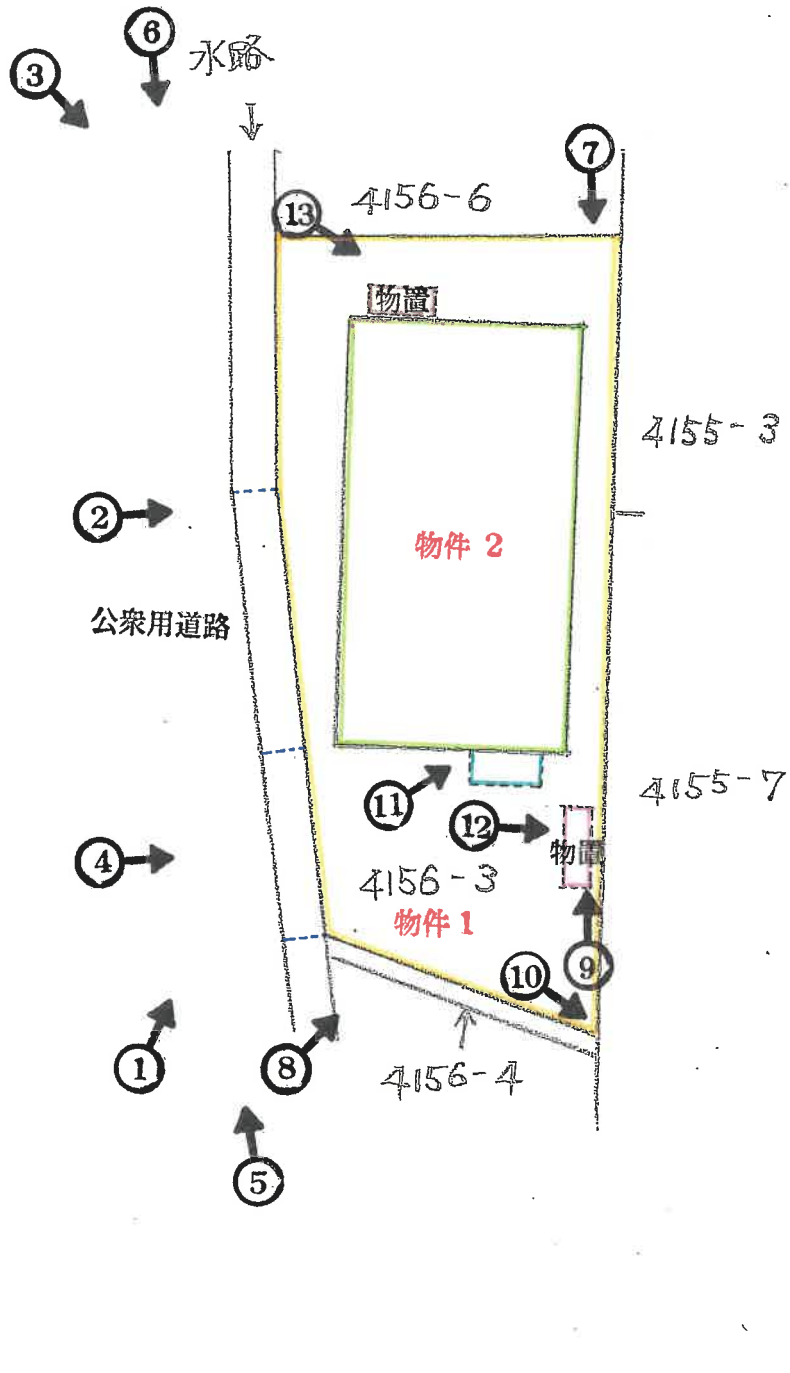
長野地方支庁伊那支局

登記官

（9枚目）

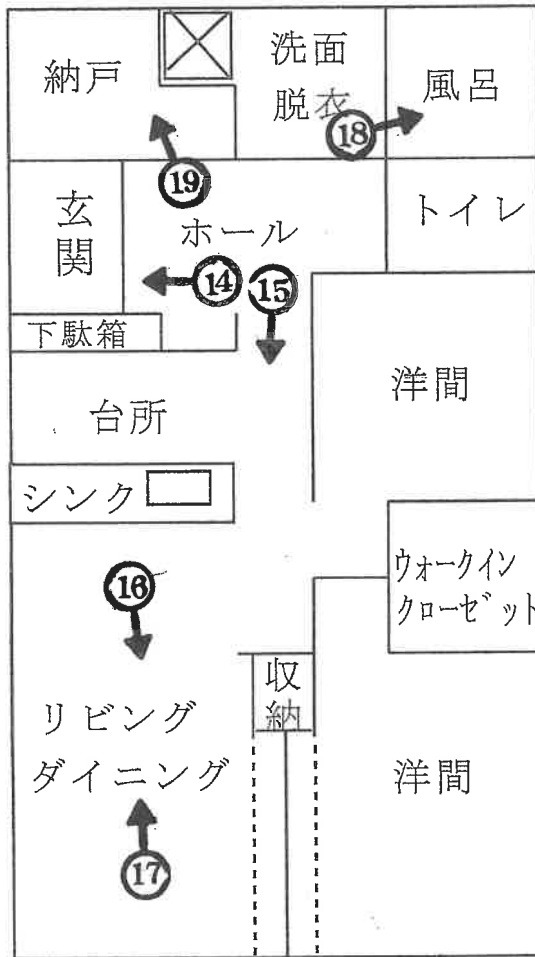
A3をA4に縮小

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）



印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1

撮影日：令和8年3月5日



NO. 2

撮影日：令和8年3月5日

(12枚目)



NO. 3

撮影日：令和8年3月5日



NO. 4

撮影日：令和8年3月5日



NO. 5

撮影日：令和8年3月5日



NO. 6

撮影日：令和8年3月5日



NO. 7

撮影日：令和8年3月5日



NO. 8

撮影日：令和8年3月5日



NO. 9

撮影日：令和8年3月5日



NO. 10

撮影日：令和8年3月5日



NO. 11

撮影日：令和8年3月5日
ウッドデッキ



NO. 12

撮影日：令和8年3月5日
プレハブ物置（大）



NO. 13

撮影日：令和8年3月5日
プレハブ物置（小）



NO. 14

撮影日：令和8年3月17日



NO. 15

撮影日：令和8年3月17日



NO. 16

撮影日：令和8年3月17日



NO. 17

撮影日：令和8年3月17日



NO. 18

撮影日：令和8年3月17日



NO. 19

撮影日：令和8年3月17日

令和8年(ケ)第1号
令和8年3月17日 現地調査
令和8年3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
矢崎敏臣

第1 評価額

一括価格	
金 3,360,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,030,000 円
物件 2 (建物)	金 2,330,000 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の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	上伊那郡南箕輪村字西川原 4156番3 宅地 166.31㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上伊那郡南箕輪村字西川原4156番地3 4156番3 居宅 木造瓦葺平家建 72.49㎡	同左
番号	特記事項		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2の建物には、令和元年7月27日より当該建物を賃借している賃借人が居住している。 ・物件2の建物内部について、間取りの設計変更を伴うリフォームが行なわれている。 		

*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「北殿」駅の北方約 400m(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	低層の一般住宅が建ち並びつつある住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定地域 60% 200% — ・南箕輪村景観計画 ・宅地造成及び特定盛土等規制法 宅地造成等工事規制区域 ・南箕輪村防災ハザードマップ【令和6年1月発行】によれば、洪水浸水想定区域(想定最大規模)0.5m未満の区域と 0.5m～3.0m未満の区域が混在したエリアに指定されている。
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	166.31 m ² (登記数量) やや不整形 間口約 18.3m、奥行約 7.9m～約 9.4m ほぼ平坦 物件1の西側の水路沿いの一部において、やや低い地勢を有している。
接面道路の状況	西側 現況幅員約 2.7m～4.0m(北側一部)の舗装村道(1021号線) 建築基準法第42条2項道路に該当 尚、担当官庁によれば、物件1の土地と村道との間に水路が介在し、当該水路を含めることで4mとなるためセットバックは必要ないとのことである。 ほぼ等高に接面する。 尚、物件1の北側の一部は幅員4mの村道と接面し、中央部分はやや低く開渠の水路沿いとなっており、南側の一部が水路占用により車の出入りが可能となっている。	

土地の利用状況等	<p>物件 1 の土地は物件 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配置図のとおり。</p>	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし
	下水道	あり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件 1 の土地の北西側部分と南東側境界部分に定着性のないスチール製の物置がそれぞれ設置されている。 ・物件 1 の南側接道部分については、上伊那土地改良区より水路占用を受けて、車の出入りが可能となっている。 	

2 建物の概況及び利用状況等（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59年7月30日新築 約42年 経済的耐用年数は約15年と認定した。
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造瓦葺平家建 モルタル吹付 クロス貼り クロス貼り フローリング 電気、風呂、便所（水洗）等 特になし
床面積（現況）	72.49 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 附属資料の建物間取図のとおり
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	第三者が賃借し住宅として使用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件2の建物内部について、間取りの設計変更を伴うリフォームが行なわれている。 ・物件2の建物については、第三者が令和元年7月27日より賃借している。 <p>（賃貸借契約の概要）</p> <p>契約日 令和元年7月18日</p> <p>当初期間 令和元年7月27日から令和3年7月26日まで2年間</p> <p>現在期間 令和7年7月27日から令和9年7月26日まで2年間（自動更新）</p> <p>賃料 毎月60,000円</p> <p>敷金等 ない</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件2の建物の南東角付近にウッドデッキが設置されている。 	

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	18,000	0.96	166.31	0.8	2,300,000

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：0.96(相乗積) [内訳] 水路の介在 0.98、地形 0.98

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態を考慮した。

オ 建付地価格

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/m ²) ア	現況延床面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	220,000	72.49	0.22	3,510,000

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現価率 :

- ・経過年数約 42 年, 経済的残存耐用年数約 15 年, 観察減価率 15%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 15 \text{ 年} \div (42 \text{ 年} + 15 \text{ 年}) \times (1 - 0.15) = 0.22 \end{aligned}$$

エ 建物価格

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
		0.25	イ 法定地上権	
1	2,300,000	0.25	法定地上権	580,000

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	2,300,000	- 580,000	/	1.0	0.6	1,030,000
2	3,510,000	+ 580,000	0.95	1.0	0.6	2,330,000
一括価格(合計)						3,360,000

ウ 占有減価修正：物件2の建物には明渡猶予が認められる賃借権にもとづく占有者がおり、占有減価として△5%を考慮。

エ 市場性修正：なし

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 地価調査価格 (南箕輪-1)

所	在	上伊那郡南箕輪村字稲荷 3177 番 30
価	格	19,800 円/m ²
位	置	J R 飯田線「北殿」駅 800m
価	格	時 点 令和 7 年 7 月 1 日
地	積	263 m ²
供	給	処 理 施 設 上水・下水
接	面	街 路 南側幅員 4.0m 村道
用	途	指 定 等 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率：60%、容積率：200%)
地	域	の 概 要 中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 1	1,938,575 円 (約 11,656 円/m ²)
物件 2	1,006,860 円

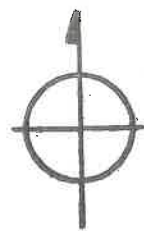
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当って参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とはその性質上異なるものである。

第7 附属資料

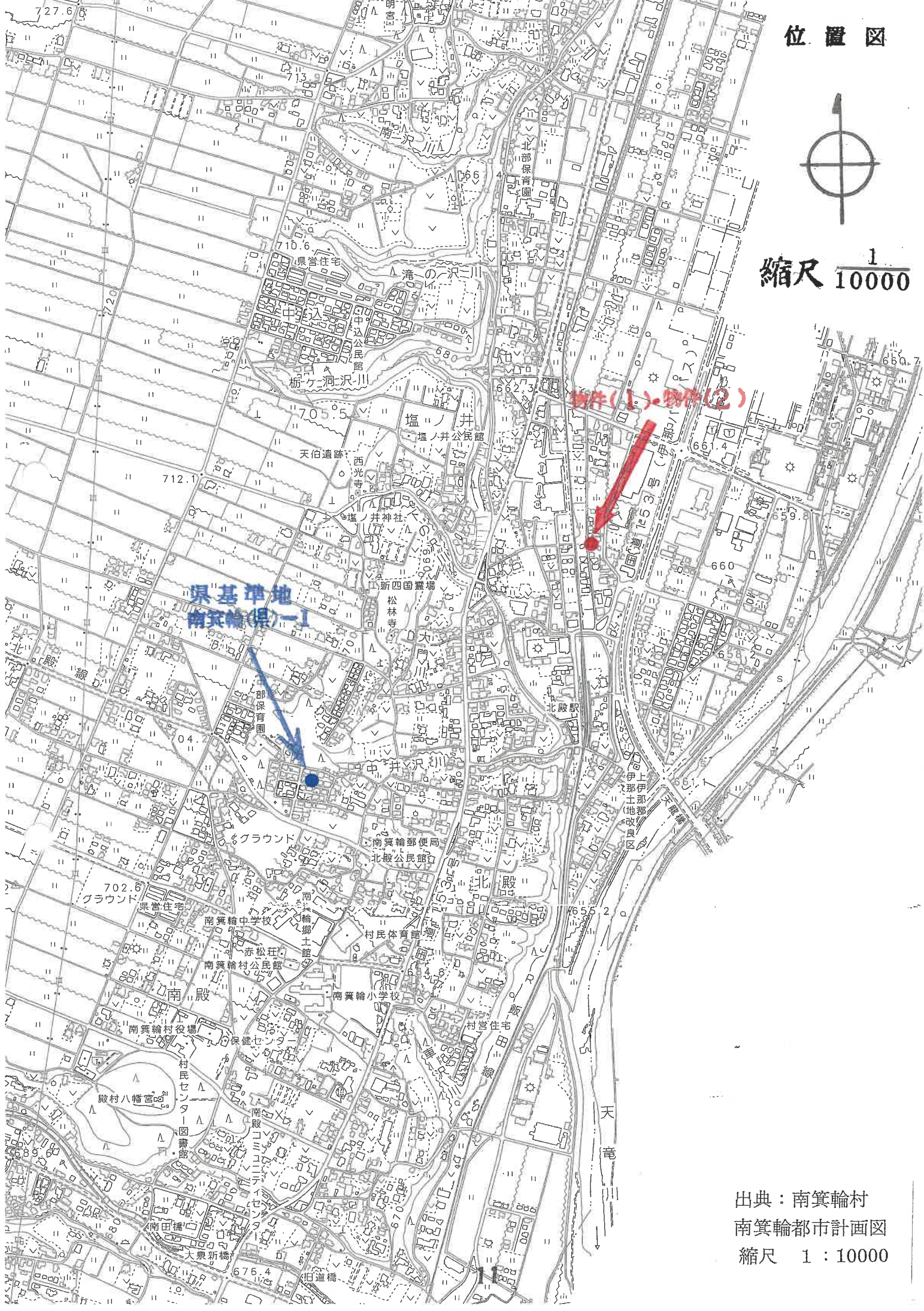
位置図
公図写
建物配置図
建物間取図
現況写真

以 上

位置図



縮尺 $\frac{1}{10000}$



県基礎地
南箕輪(渠)一

物件(1)、物件(2)

出典：南箕輪村
南箕輪都市計画図
縮尺 1 : 10000

建物配置図



縮尺 $\frac{1}{250}$

写真1



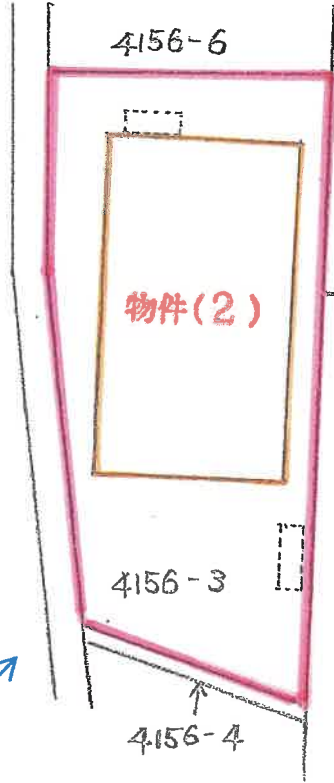
写真2



写真3



水路



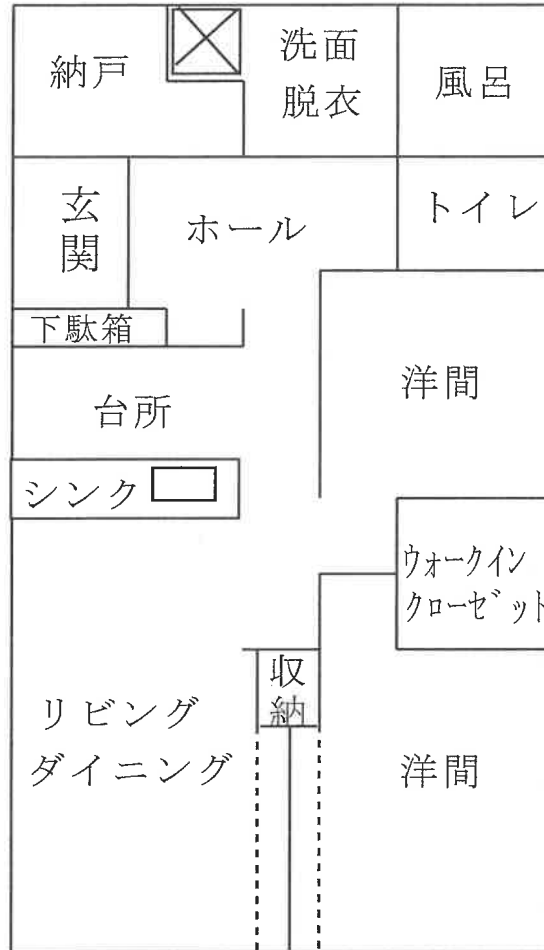


写真1



写真2



写真3

