

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 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 | 伊那市日影 |
| | 地 番 | 650番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊那市日影650番地2 |
| | 家屋 番号 | 650番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 53.82平方メートル |

※
※
※

物 件 明 細 書

令和 8年 5月27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】

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 | 伊那市日影 |
| | 地 番 | 650番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊那市日影650番地2 |
| | 家屋 番号 | 650番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 53.82平方メートル |



令和8年(ケ)第4号
令和8年3月26日受理
令和8年5月27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 | 伊那市日影 |
| | 地 番 | 650番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊那市日影650番地2 |
| | 家屋 番号 | 650番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 53.82平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者)	<p>1 現在、本件土地建物には私たち家族が二人で住んでいます。</p> <p>2 本件土地 (物件1) は分譲地で、隅に境界標もありますので、境界について、隣地の所有者の方とトラブルになったことはありません。</p> <p>3 北側と西側の境界沿いに立っている柵は、それぞれの隣地の所有者の方のものです。</p> <p>4 本件建物 (物件2) は高気密住宅で、常時、空調機を動かしています。</p> <p>5 本件建物はオール電化です。太陽光発電の設備はありません。</p> <p>6 本件建物に白アリの被害や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。</p> <p>7 本件建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年5月15日に聴取した。)</p>
執行官の意見	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 本件土地の東側で接する地番「650 番9」の土地は伊那市が所有する宅地 (現況 : 公衆用道路、673.00 m²) である。本件土地は同土地を介して北側の公衆用道路と接している。</p> <p>4 本件土地の北側と西側には境界に沿って隣地側に柵が設置されている。東側は道路敷である。南側は境界を示す構築物等はないが、東西の角にそれぞれ境界標 (プレートとプラスチック杭) が設置されている。北側の東西の角にも境界標 (プレートと鋳) が設置されている。以上のことから、本件土地の範囲は明らかである。</p> <p>5 本件建物は高気密・オール電化住宅である。建物内にビルドイン式の空調機が設置され、24時間稼働させている。雨漏りや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。</p> <p>6 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。</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

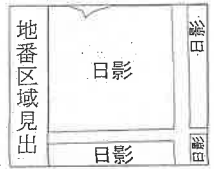
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月26日(木)	当庁	■伊那市関係資料請求(郵送)
令和8年4月16日(木) 11:00-11:10	長野地方法務局	■登記事項証明書等請求
令和8年4月22日(水) 11:30-11:50	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和8年5月15日(金) 9:30-10:30	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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

(4 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	所在	伊那市日影		地番	650番2		
出方寸縮	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和47年11月10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。

A3をA4に縮小

(長野地方務局伊那支局管轄)
令和8年3月12日
長野地方務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

(5枚目)

登記年月日：平成29年9月20日

公用

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
(長野地方裁判所伊那支部管轄)
令和8年5月25日 長野地方裁判所伊那支部

(6枚目)

登記簿

③ 地積測量図

地番 650-17ないし650-14

土地の所在 伊那市日影



境界点 境界線の種類

田	境界線の種類
区	境界線の種類
田	境界線の種類
区	境界線の種類
田	境界線の種類
区	境界線の種類
田	境界線の種類
区	境界線の種類
田	境界線の種類
区	境界線の種類

作成者

申請人

平成29年9月13日作成

縮尺 1/500

請求番号：5-1

(1/3)

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
650-1	B-1	495.166	315.689	14.537	-7198.228742
650-2	PL-1	489.910	319.017	0.862	-422.043020
650-3	H19	480.548	316.551	-18.173	-8703.016877
650-4	H16	484.700	300.844	-12.071	-5855.900090
650-5	K11	493.650	304.400	14.845	7395.036750
合計					4307.391645
合計面積					215.9796025
合計地積					215.19

物件1

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
650-2	H20	467.829	313.088	-19.169	-8967.814101
650-3	H18	472.071	297.392	-12.244	-5780.037324
650-4	H16	484.700	300.844	19.169	9292.939510
650-5	H19	480.549	316.551	12.244	5883.841956
合計					428.930041
合計面積					214.4650205
合計地積					214.46

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
650-3	K14	458.791	293.768	-7.677	-3522.138507
650-4	H18	472.071	297.392	19.320	9120.411720
650-5	H20	467.829	313.088	13.336	6238.967544
650-6	H8	459.120	310.718	-8.029	-3686.274480
650-7	H7	455.843	305.059	-16.950	-7725.538850
合計					424.427427
合計面積					212.2137739
合計地積					212.21

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
650-4	K13	433.843	309.020	-11.205	-4861.9210815
650-5	K19	435.922	301.820	-3.339	-1455.008316
650-6	K39	450.513	305.681	11.205	5047.998165
650-7	K39	448.593	313.035	3.339	1497.852027
合計					2229.830058
合計面積					114.8150206
合計地積					114.81

登記年月日 平成29年9月20日

地積測量図

番 660-1-1-1650-14

所在地 伊那市日影

地番	① 650-5	Xn	Yn	Ym-Yn-1	Xn · (Ym-Yn-1)
K17	450.513	305.681	11.069	4,866.728397	
K18	455.782	301.830	-18.750	-8,170.537500	
K19	439.739	286.931	-11.069	-4,867.470991	
K20	454.409	280.761	18.750	8,509.169750	
合計				469.888666	
合計面積				234.44	
地積				234.44	

地番	① 650-6	Xn	Yn	Ym-Yn-1	Xn · (Ym-Yn-1)
K21	443.571	271.881	-11.353	-5,037.973221	
K41	457.339	275.578	4.928	2,253.765922	
K40	458.051	276.809	15.183	6,954.588333	
K20	454.409	280.761	10.122	4,599.527888	
K19	439.739	286.931	-18.880	-8,302.272320	
合計				467.637282	
合計面積				233.8186410	
地積				233.81	

地番	① 650-7	Xn	Yn	Ym-Yn-1	Xn · (Ym-Yn-1)
K42	459.602	270.909	16.843	7,741.076888	
K43	460.305	272.137	0.965	444.194325	
K23	459.340	271.874	4.672	2,146.036490	
K40	458.051	276.809	3.704	1,696.620804	
K41	457.339	275.578	-4.928	-2,253.765922	
K21	443.571	271.881	-24.287	-10,777.526259	
A1	449.233	251.281	-16.587	-7,451.759551	
K24	453.838	255.284	19.618	8,909.573644	
合計				644.449717	
合計面積				322.2248385	
地積				322.22	

地番	① 650-8	Xn	Yn	Ym-Yn-1	Xn · (Ym-Yn-1)
H14	478.859	275.826	12.958	6,092.879022	
K43	460.305	272.137	-4.917	-2,263.319685	
K42	459.602	270.909	-16.843	-7,741.076888	
K24	463.838	255.284	-17.630	-8,170.537500	
H13	478.363	259.279	20.532	9,827.174916	
合計				651.799027	
合計面積				325.6980135	
地積				259.89	

地番	① 650-9	Xn	Yn	Ym-Yn-1	Xn · (Ym-Yn-1)
K39	448.593	313.035	-19.353	-8,681.820229	
K17	450.513	305.681	-22.274	-10,064.726692	
K20	454.409	290.761	-28.872	-13,118.696648	
K40	458.051	276.809	-18.887	-8,651.209237	
K23	459.340	271.874	-4.672	-2,146.036490	
K43	460.305	272.137	3.952	1,819.125160	
H14	473.859	275.826	17.650	8,365.021850	
H12	468.471	279.187	6.971	3,278.315709	
H10	439.280	282.745	-0.305	-132.280400	
H9	504.805	279.492	10.459	5,279.755495	
H3	501.152	229.004	8.085	4,056.825440	
H4	497.993	287.571	-8.087	-4,017.309531	
H15	489.031	285.137	-5.901	-2,885.771931	
H17	476.313	281.576	-5.904	-2,812.151952	
H6	467.340	279.233	0.800	375.872000	
H5	461.740	282.476	14.535	6,711.390600	
K14	458.791	293.768	22.583	10,360.877153	
H7	455.843	305.059	16.960	7,726.538650	
H8	463.120	310.718	8.029	3,726.274480	
H20	467.829	313.088	5.833	2,728.846557	
H19	460.549	316.551	5.929	2,748.175021	
PL-1	468.610	319.017	-0.862	-422.043820	
B-1	485.166	315.089	6.017	2,918.473822	
CG	492.678	325.034	-2.654	-1,307.567412	
合計				1,946.017835	
合計面積				673.0089175	
地積				673.00	

地番	① 650-10	Xn	Yn	Ym-Yn-1	Xn · (Ym-Yn-1)
H11	492.907	352.271	20.508	10,108.536756	
H12	488.411	319.897	18.555	9,042.000105	
H14	473.859	275.826	17.650	8,365.021850	
H13	478.363	259.279	21.555	10,317.900972	
合計				5,605.847465	
合計面積				516.789024	
地積				258.39	

地番	① 650-11	Xn	Yn	Ym-Yn-1	Xn · (Ym-Yn-1)
H9	504.805	279.492	15.328	7,733.651040	
H10	468.280	282.745	-0.305	-142.280400	
H12	468.471	279.187	-19.474	-9,151.315811	
CG	492.907	352.271	12.370	6,092.879022	
CG	508.012	267.417	16.211	8,235.463807	
合計				1,621.516815	
合計面積				258.40	

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理)

令和 8 年 5 月 25 日

長野地方方法務局 佐久文 官

登記官

(7 枚目)

作成者

申請人

縮尺

(平成 29 年 9 月 13 日作成)

(2/3)

請求番号 : 5-1

登記年月日 平成29年9月20日

地積測量図

3/3

地番 650-1ないし650-14

土地の所在 伊那市旧影

地番	①650-12	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
H7	507.152	283.204	16.903	-8470.97256	3805.86600
H13	485.190	304.480	7.640	-9377.29310	-19.343
H15	488.031	300.844	285.137	-13.267	-6407.974277
H4	497.993	287.577	8.067	428.880540	4017.309531
合計				合計面積	214.44
				合計面積	214.4402700

地番	①650-13	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
H7	476.313	281.676	-12.245	-5832.452685	9373.746208
H15	488.031	285.137	19.168	5946.253530	-19.168
H16	484.790	300.844	12.245	-9048.656928	428.880145
H18	472.071	297.382	-19.168	214.4450725	214.44
合計				合計面積	214.44
				合計面積	214.4402700

地番	①650-14	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
H6	467.340	279.233	-0.800	-373.872000	6844.004637
H17	476.313	281.676	18.149	5708.282532	-14.906
H18	472.071	297.382	12.092	-6838.738646	-8711.390900
K14	458.791	293.768	-14.535	428.885623	214.4428119
H6	461.740	282.476			
合計				合計面積	214.44
				合計面積	214.4402700

合計面積 3698.21692200㎡

引換点	X座標	Y座標	種類
K2-1	488.350	325.350	コンクリート構造物別み
K2-2	505.904	257.463	

測量年月日 平成29年9月11日
 測量系 任意基準

作成者

申請人

縮尺 1/

平成29年9月11日作成

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8年5月25日 長野地方裁判所 佐々木 文

登記官

(8枚目)

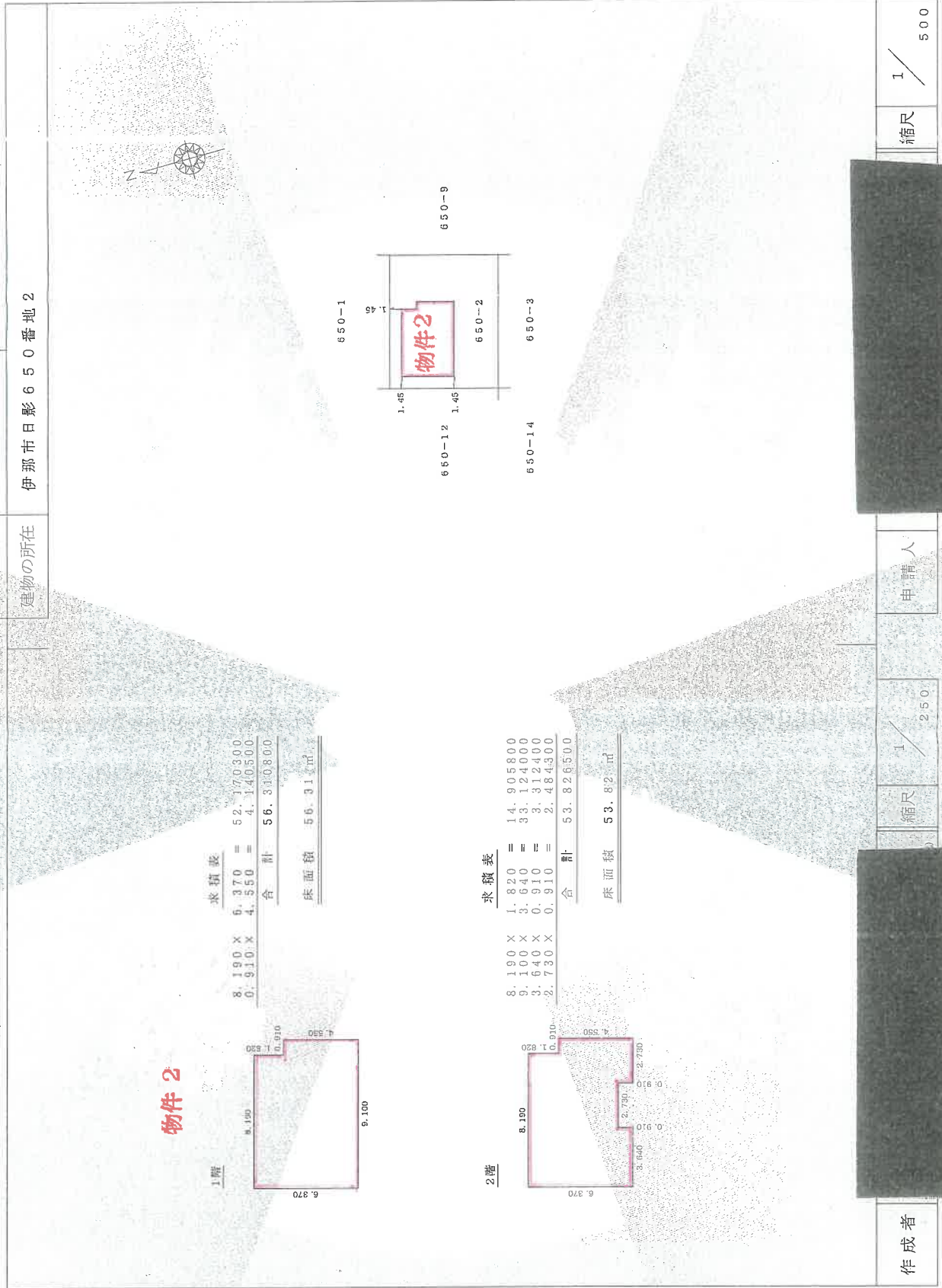
登記年月日：平成31年4月11日

各階平面図

家屋番号 650番2

建物図面

建物の所在 伊那市日影650番地2



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。

(長野地方公務局伊那支局管轄)

令和8年3月12日

長野地方公務局

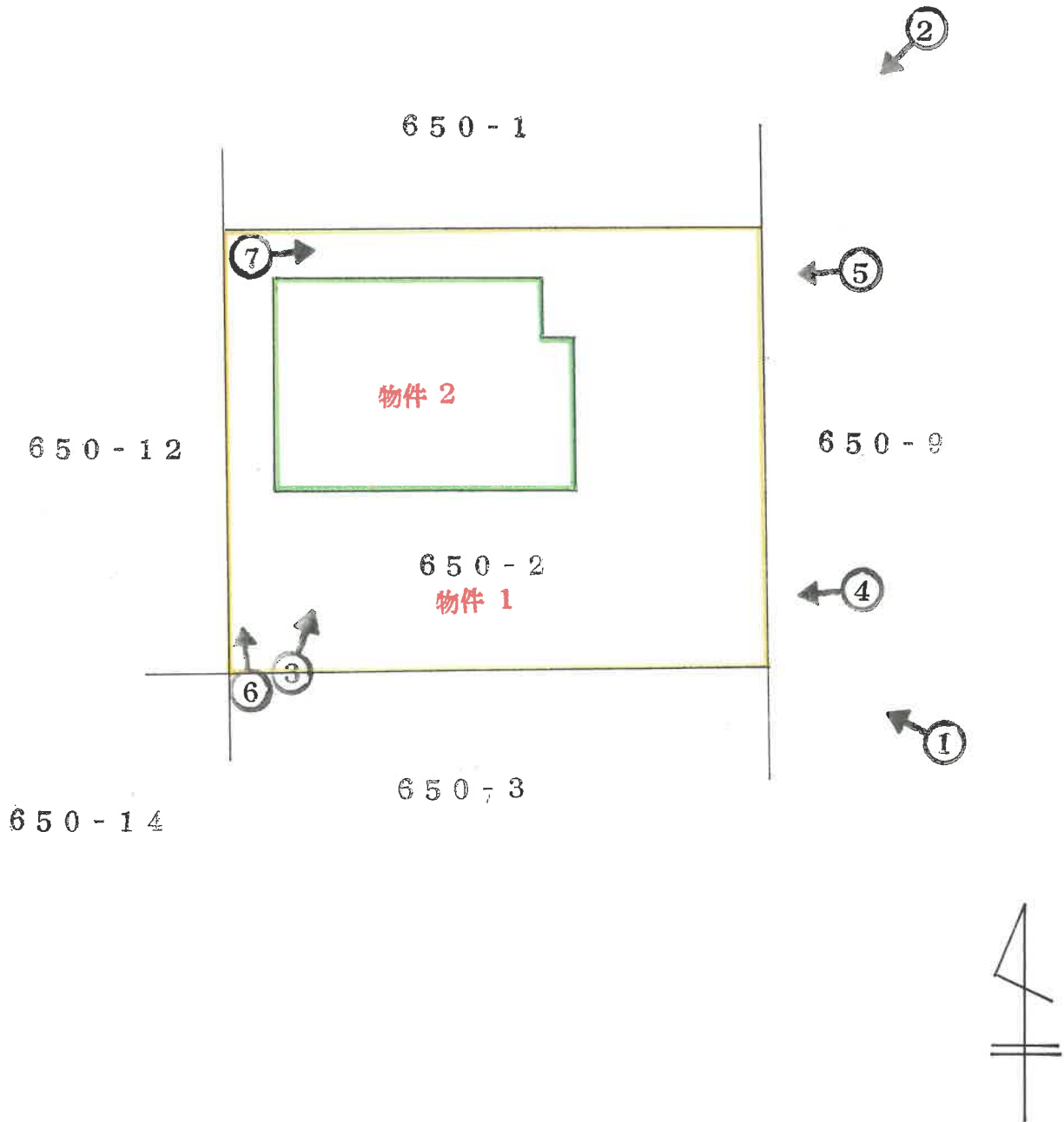
登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：6-2

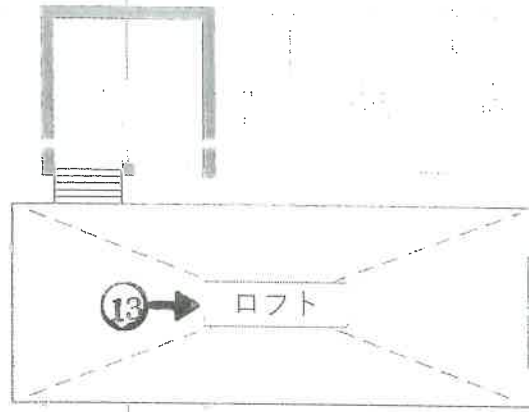
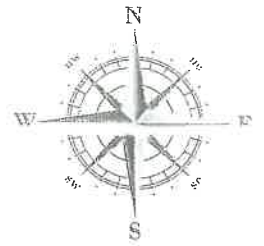
土地建物位置関係図（概略図）



○➡印は写真撮影位置方向番号を示す

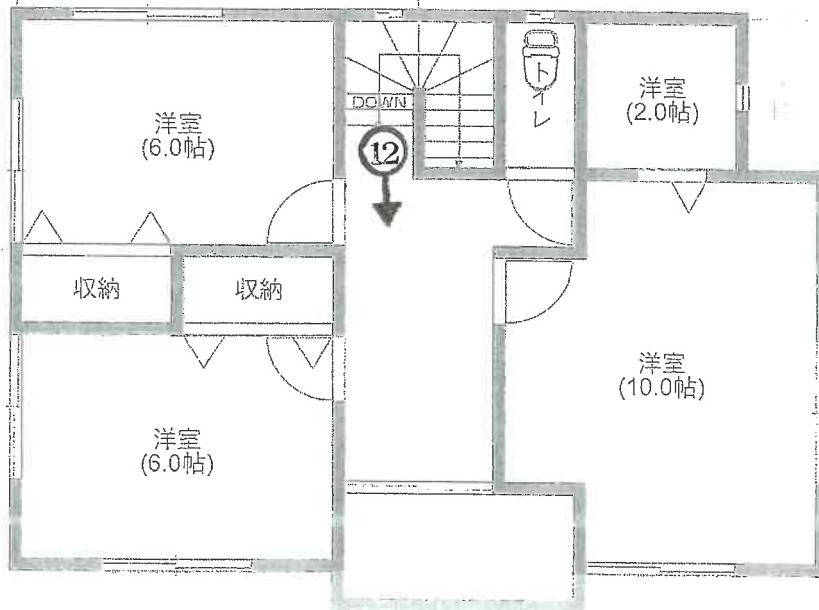
(10 枚目)

建物間取図（概略図）

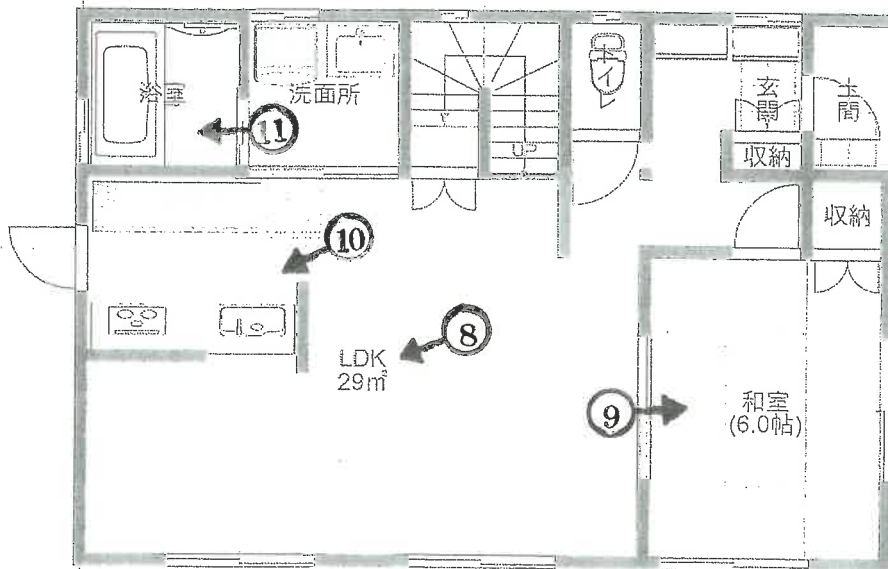


ロフト

物件-2



2階



1階

○➡印は写真撮影位置方向番号を示す (11 枚目)



NO. 1

撮影日：令和8年4月22日



NO. 2

撮影日：令和8年4月22日



NO. 3

撮影日：令和8年5月15日

(13 枚目)



NO. 4

撮影日:令和8年4月22日



NO. 5

撮影日:令和8年4月22日



NO. 6

撮影日:令和8年4月22日



NO. 7

撮影日:令和8年5月15日



NO. 8

撮影日：令和8年5月15日



NO. 9

撮影日：令和8年5月15日



NO. 10

撮影日：令和8年5月15日



NO. 11

撮影日：令和8年5月15日



NO. 12

撮影日：令和8年5月15日



NO. 13

撮影日：令和8年5月15日

副本

令和8年(ケ)第4号
令和8年5月15日 現地調査
令和8年5月15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 10,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,300,000円
物件2 (建物)	金 8,010,000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	伊那市日影 650番2 宅地 214.46平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊那市日影650番地2 650番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 56.31平方メートル 2階 53.82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	JR飯田線「伊那市」駅の南東方約2.1km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ中に農地もみられる地域	
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 第1種住居地域 60% 200% 特になし ・天竜川上流河川事務所が令和8年3月に公表した三峰川の浸水想定区域によると、1.0m～3.0m未満の浸水想定区域に該当する。 ・伊那市立地適正化計画：居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 ・屋外広告物条例：第4種許可地域 ・宅地造成等工事規制区域
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	214.46㎡（登記数量） 長方形地 間口約13m、奥行約16m ほぼ平坦 特記事項欄参照
接面道路の状況	・東側幅員約5m舗装市道（No.1 2539号線）にほぼ等高に接面する。 当該道路は建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1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 （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	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域には該当しない。 ・下水道受益者負担金は、平成30年に納入済みである（伊那市下水道課）。 ・北側隣地との境界にあるフェンスは隣地所有者のものである（所有者Aの説明）。 	

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30年9月25日新築 約8年 約22年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造合金メッキ鋼板葺2階建 サイディング等 化粧合板、ビニールクロス貼等 ビニールクロス貼、ボード等 畳、フロアタイル、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
床 面 積	1階 56.31㎡ 2階 53.82㎡ 延 110.13㎡	
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	経年相当の劣化は多少見られるが、管理状況は概ね良好である。	
建物の利用状況	所有者が居宅として管理している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者Aの説明によると、新築後大規模修繕は行っておらず、現在は2名で居住しており小動物は飼育していないとのことである。また、建物はオール電化住宅、24時間全館空調の高気密住宅である。なお、太陽光発電設備はない。 ・建物は、新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物である。 ・2階屋根裏に約2.53m×約5.26m、面積約13.3㎡、天井高約***1.33mの屋根裏収納（ロフト）がある。 ・屋根、外壁、内装いずれも目立った損傷箇所は無く、比較的丁寧に扱われており使用感は少ない。 	

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/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格(円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	23,400	1.02	214.46	1.00	5,120,000

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 +2 (1.02)

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	166,000	110.13	0.66	12,070,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率： 経過年数約8年、経済的残存耐用年数約22年、観察減価率10%

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\
 &= 22 \text{年} \div (22 \text{年} + 8 \text{年}) \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.66
 \end{aligned}$$

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、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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	5,120,000	0.25	法定地上権	1,280,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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	(ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	5,120,000	- 1,280,000		1.00	0.60	2,300,000
2	12,070,000	+ 1,280,000	1.00	1.00	0.60	8,010,000
一括価格(合計)						10,310,000

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」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（伊那(県)－4）

所 在：伊那市日影244番2

価 格：22,500円/㎡

位 置：JR飯田線「伊那市」駅より2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：217㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西4.0m市道

用途指定等：非線引都市計画区域、第1種住居地域

建ぺい率：60%、容積率：200%

地域の概要：中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,302,684円（約15,400円/㎡）

物件2 7,430,228円（約67,467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（地理院地図 Vector）

公図写

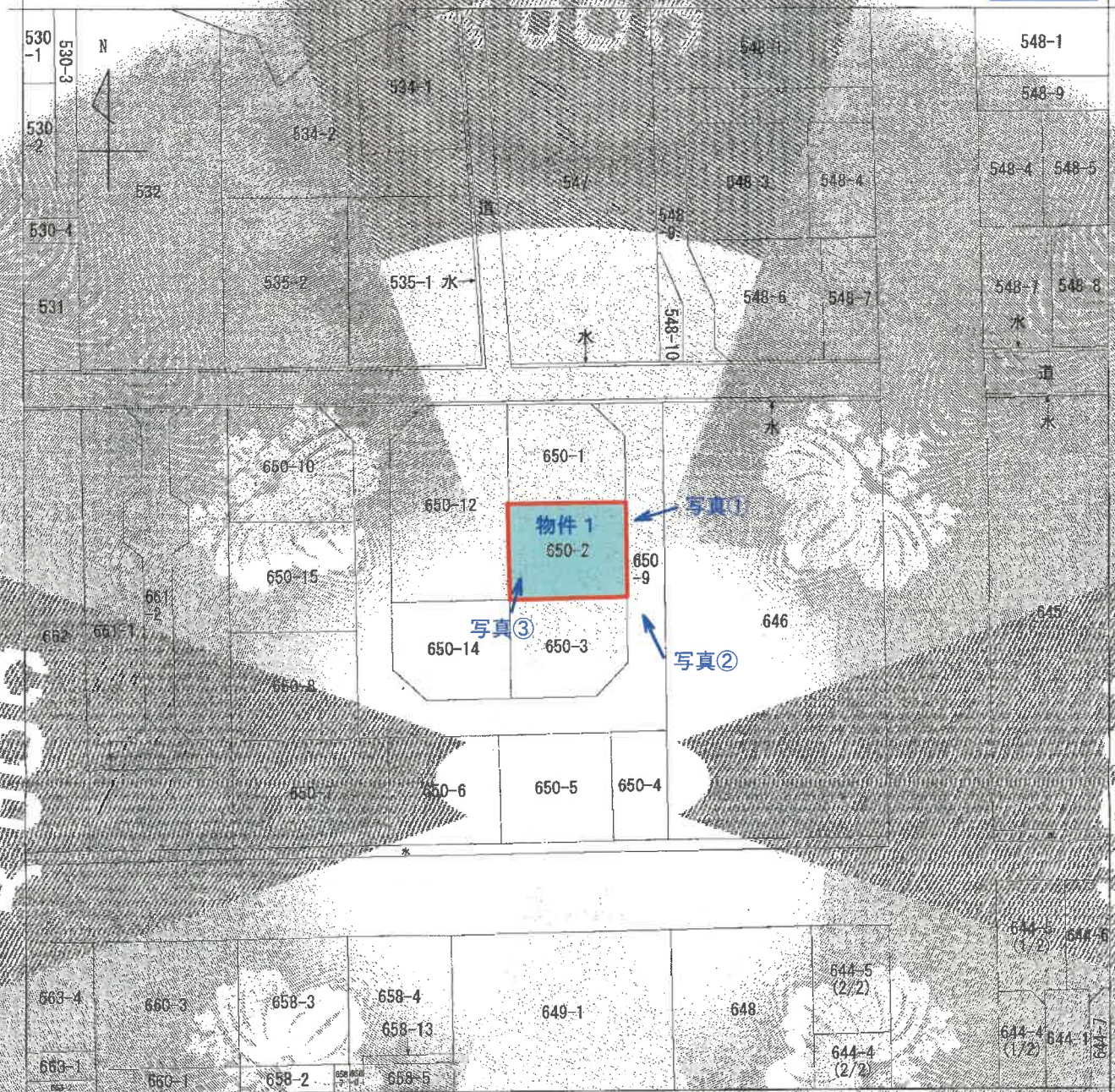
建物図面・各階平面図写

間取図

現況写真

以 上





(注) 本図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿記載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た図面で、上述の位置及び形状の概略を記載した図面です。

日影	日影
日影	日影

部 分	所在	伊那市日影	地 番	650番2			
出 尺	1/600	精 度	座標系 国土地院 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47年11月10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載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8年3月12日
 長野地方法務局

請求番号：6-1
 (1/1)

A3をA4に縮小

建物図面

建物図面

図面番号 6-50番

建物の所在 伊豫市町野6-50番地

各階平面図

床面積

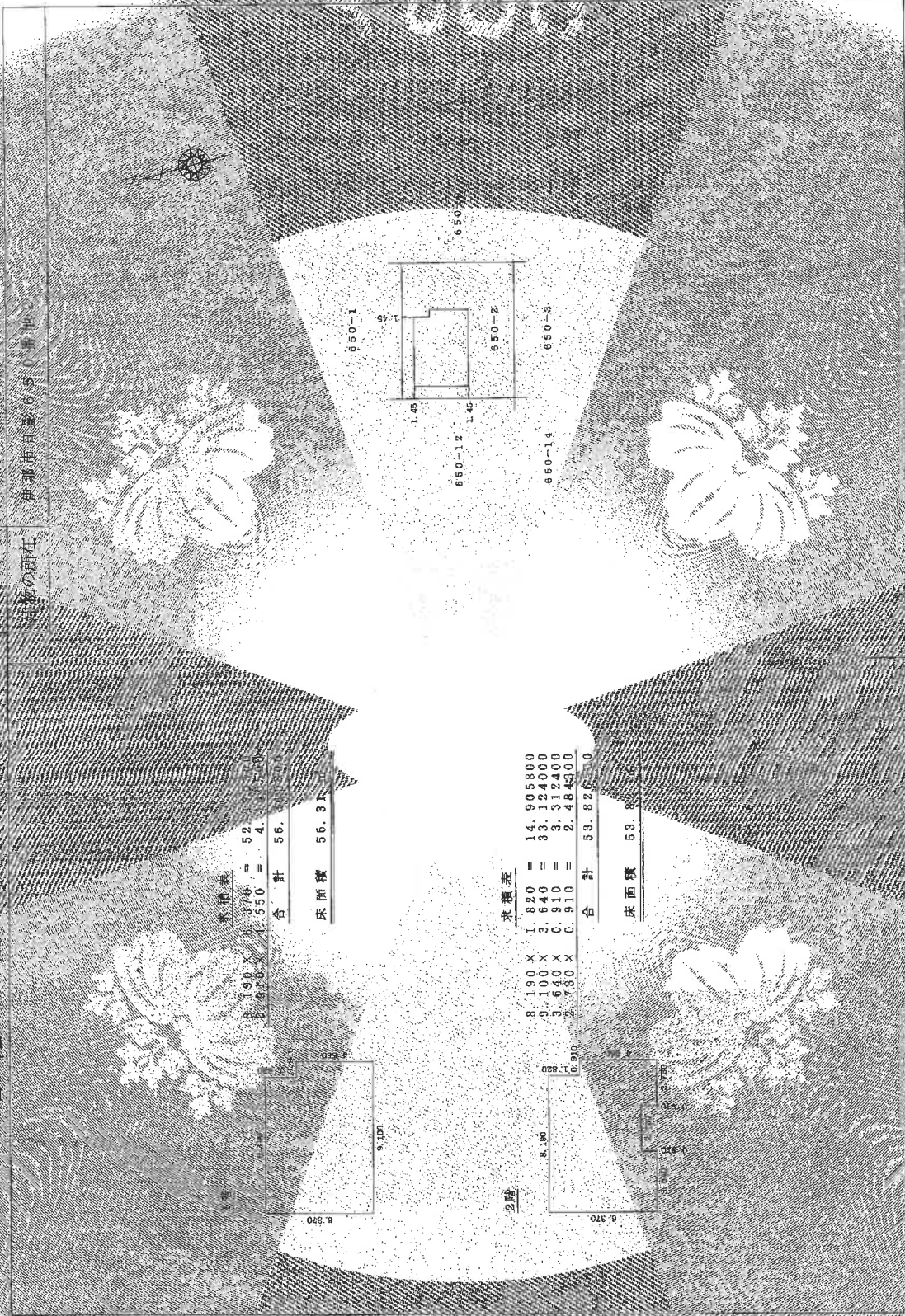
8.190 X 3.370 =	27.591
8.370 X 4.650 =	38.920
合計	66.511

床面積 56.31㎡

床面積

8.190 X 1.820 =	14.905800
8.100 X 3.640 =	29.680000
8.640 X 0.910 =	7.864400
8.730 X 0.910 =	7.944300
合計	59.396500

床面積 53.82㎡



作成者	上田 聖一
確認者	伊藤 隆夫
図面番	6-50
縮尺	1/500

登記年月日 平成9年6月11日付

これは図面に記載されている内容と一致するものと見做すこと。
 (長野地方建設局伊那支庁管理課)
 令和8年3月12日 長野地方建設局

A3をA4に縮小

縮尺番号 : 6-2

間取図





写真①（北東方向から撮影）



写真②（南東方向から撮影）



写真③（南西方向から撮影）



写真④（玄関）



写真⑤ (1階LDK)



写真⑥ (1階和室)



写真⑦ (風呂・洗面所)



写真⑧ (2階から1階・ロフトへ繋がる階段)