

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 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 1 1 6 0 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 0 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 1 1 6 0 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 6 0 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9 4 . 6 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月30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 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 11605番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 350.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂11605番地1 |
| | 家屋 番号 | 11605番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 194.60平方メートル |



令和7年(ヌ)第7号
令和8年1月15日受理
令和8年3月12日提出
(評価人 寺沢秀文)

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 | 11605番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 350.41平方メートル |
| 2. | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂11605番地1 |
| | 家屋 番号 | 11605番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 194.60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)	<p>1 私は本件土地建物の所有者です。昨年12月に同居していた母が亡くなり、その後、本件建物には私が一人で住んでいます。</p> <p>2 本件土地(物件1)の周囲の畑や田圃も私の所有なので、境界のことでトラブルになったことはありません。</p> <p>3 本件土地と東側や南側の隣地(地番「11603番1」、「同番2」、「11604番1」と)との境界について、意識したことはありません。一体の土地として、居宅や土蔵の敷地だと認識しています。</p> <p>4 本件建物(物件2)は、父の代に南側に増築していますが、私の代になってから手を加えたことはありません。</p> <p>5 本件建物に雨漏りや白アリの被害はありません。水回り等の設備にも特段の不具合はありません。</p> <p>6 本件建物内で犬を飼っています。建物内のあちこちに犬の糞が落ちているので注意してください。</p> <p>7 本件土地に電力会社等から使用料が支払われている電柱はありません。</p> <p>(令和8年3月3日に聴取した。)</p>
執行官の意見	
<p>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。</p> <p>2 物件1は(本件土地)は、東側及び南側に隣接する債務者所有地(地番「11603番1」、「同番2」、「11604番1」と)一体の土地として、物件2(本件建物)及び目的外建物(土蔵)の敷地等として利用されている。なお、現地において、各土地間の境界は判然としない。</p> <p>3 本件土地の北側で接する地番「11605番2」の土地は第三者所有の公衆用道路である(所有名義はBであり、債務者の親族(先祖)の可能性が高い)。</p> <p>4 本件土地は、北側で上記の公衆用道路と等高に接している。東側は水路等を隔てて隣地(地番「11599番1」)に接し、西側は畔を隔てて債務者所有の田(旧地番「11607番1」、換地処分により地番「17065番」となる。)と接している。東側隣地よりは高く、西側隣地よりは低い。</p> <p>5 本件建物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、経年相応に劣化が進んでいると思われる。また、建物内で犬を飼っているとのことであり(A談)、建物内のいたるところに犬の糞と思われる排せつ物が散乱し、動物臭が強く感じられる。</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

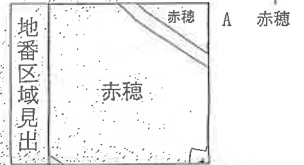
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月16日(金)	当 庁	■駒ヶ根市関係資料請求 (郵送)
令和8年1月27日(火) 10:00-10:15	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書請求 ■地積測量図請求 (備付なし)
令和8年2月17日(火) 15:15-15:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和8年3月3日(火) 10:00-11:00	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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

イ 11481-15 ハ 11600-7 ホ 11595-5 ト 11613-2
 ロ 11481-18 ニ 11601-4 ヘ 11481-5 テ 11477-5



(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。
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	駒ヶ根市赤穂			地番	11605番1	
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		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。

(長野地方務局伊那支局管轄)

令和7年12月15日

新潟地方務局

登記官

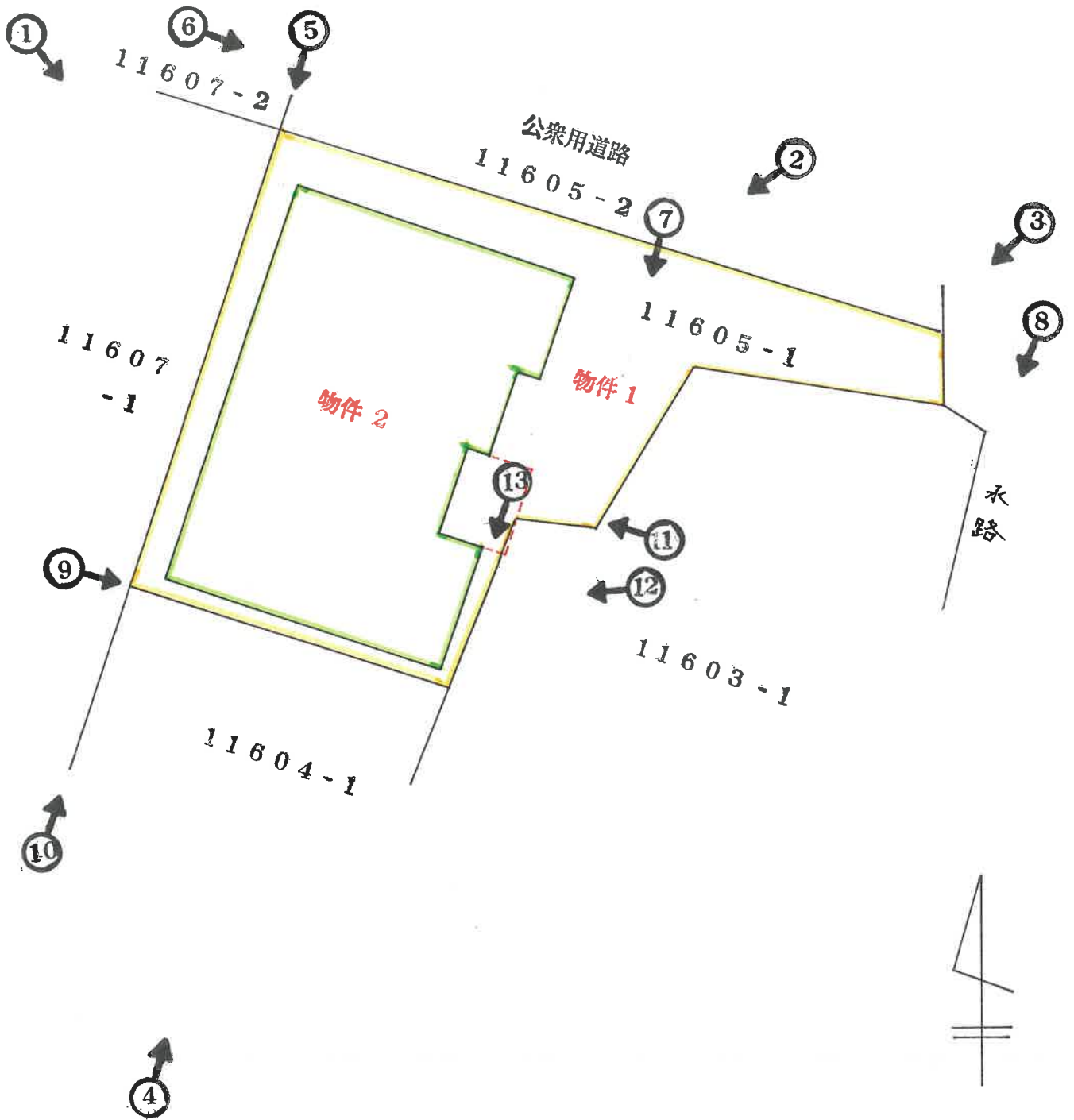
請求番号：15-1

(1/1)

(5枚目)

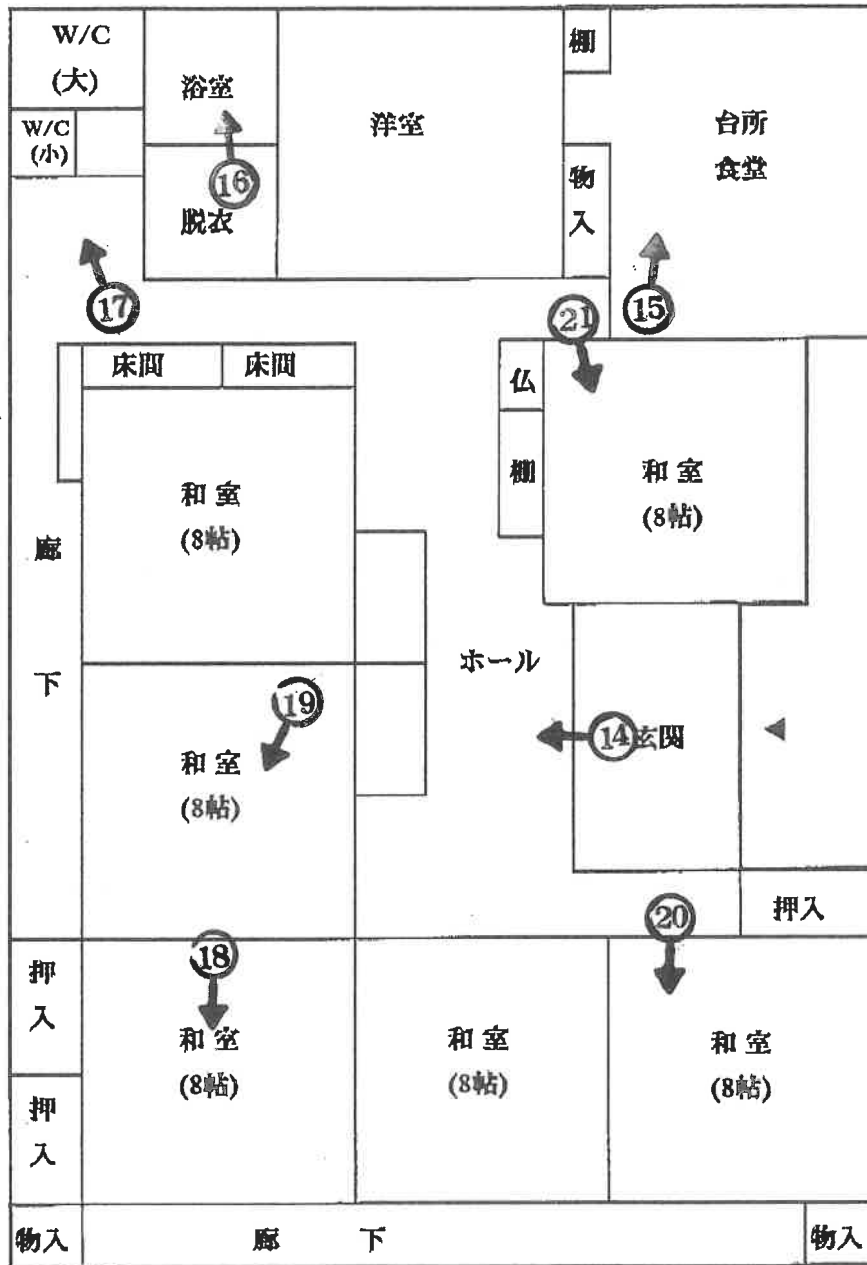
A3をA4に縮小

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2月17日



NO. 2

撮影日：令和8年2月17日



NO. 3

撮影日：令和8年3月3日



NO. 4

撮影日：令和8年2月17日



NO. 5

撮影日：令和8年2月17日



NO. 6

撮影日：令和8年2月17日



NO. 7

撮影日：令和8年3月3日



NO. 8

撮影日：令和8年3月3日



NO. 9

撮影日：令和8年3月3日



NO. 10

撮影日：令和8年3月3日



NO. 11

撮影日：令和8年3月3日



NO. 12

撮影日：令和8年3月3日



NO. 13

撮影日：令和8年3月3日



NO. 14

撮影日:令和8年3月3日



NO. 15

撮影日:令和8年3月3日



NO. 16

撮影日:令和8年3月3日



NO. 17

撮影日:令和8年3月3日



NO. 18

撮影日:令和8年3月3日



NO. 19

撮影日:令和8年3月3日



NO. 20

撮影日：令和8年3月3日



NO. 21

撮影日：令和8年3月3日

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂 |
| | 地 番 | 11605番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 350.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駒ヶ根市赤穂11605番地1 |
| | 家屋 番号 | 11605番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 194.60平方メートル |

令和7年（ヌ）第7号
令和8年 3月 3日調査
令和8年 3月13日評価
令和8年 3月16日提出

長野地方裁判所 伊那 支部

評 価 書

評価人・不動産鑑定士

寺 沢 秀 文 印

第1. 評価額

一 括 価 格 (合計)	
金 1,626,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 564,000 円
物件2 (建物)	金 1,062,000 円

- 1 一括価格は物件1・2の各不動産について一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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土地の内訳価格は物件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、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、調査日以降に発生した物件の現状変更について考慮していない。
- 3 現地での物件調査は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、民事執行法第58条4項に定める場合を除き、原則として公開された資料等に基づくものである。

第3. 目的物件

番号	所在等	登記上	現況
1	所在地番 地目 地積	駒ヶ根市赤穂 11605番1 宅地 350.41 m ²	(同左)
2	所在地番 家屋番号 種類 構造 床面積	駒ヶ根市赤穂11605 番地1 11605番1 居宅 木造瓦葺平家建 194.60 m ²	(同左)
番号	特記事項		
	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. 対象土地の概況及び利用状況等

①. 物件1

位置・交通	<p>J R飯田線「小町屋」駅の東方約1.0 km (道路距離) 付近に位置。同駅よりは車約2～3分程度前後の時間距離である。</p> <p>(添付資料1. 「受命物件位置図」参照)</p>	
付近の状況	<p>駒ヶ根市の竜西地域の赤穂地区北東部付近にあって、周辺は水田等農地の中に農家住宅、一般住宅等が介在する農村住宅地域を形成している。</p>	
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)	<p>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</p>	<p>非線引き都市計画区域 用途無指定 60% 200% なし なし</p>
画地条件 (規模、形状)	<p>間口：約 22.5 m 奥行：約 20.0 m (中間部) 規模：概ね標準的 形状：(対象地単独筆としては) 不整形 地勢：概ね平坦</p>	
接面道路の状況	<p>北々東側現況幅員約3 m舗装市道(1587号線)にほぼ等高に接面。</p>	

<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件 2 建物の敷地の用に供されているほか、北東側一部は庭木等が植栽されている。</p> <p>目的外建物 なし</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 接面市道に本管あり</p> <p>下水道 接面市道に本管あり</p> <p>ガ ス プロパンガス</p>
<p>特記事項</p>	<p>1). 対象地は駒ヶ根市の固定資産課税評価上では、その東側隣地の件外地 1 1 6 0 3 番 1 (宅地。2 6 3. 9 6 m²。所有者は本物件所有者と同一) と同一画地として認定、評価されており、同件外地にはやはり同一者所有の建物 (家屋番号 1 1 6 0 3 番 1。土蔵造瓦葺 2 階建倉庫延 8 3. 9 8 m²) 等が存している。</p> <p>2). 対象地の接面市道は現況幅員約 3 m であり、建築基準法に基づくセットバック義務として、道路中心線から 2 m、したがって約 0. 5 m 程度のセットバックする必要がある。</p> <p>3). 対象地の北側に隣接する 1 1 6 0 5 番 2 (登記地目・公衆用道路。8 2 m²。但し、登記上所有者は本件物件所有者の亡父とのこと) は現況市道敷であるにも関わらず、登記上所有者が個人である。駒ヶ根市建設課にて聴取したところ、「相続等何らかの原因で所有権移転登記がなされていないものと推定され、現況市道敷にて、市道認定もしてあるので問題は無いと思う」とのことであった。</p>

建物の品等	<p>総 合 普通</p> <p>使用資材 普通</p> <p>施 工 普通</p>
保守管理の状態	<p>やや劣る。築後43年以上が経過して老朽化が進捗しているほか、飼い犬の糞が屋内各所に放置状態であり、汚損、悪臭がややひどい。</p>
建物の利用状況	<p>所有者が居住の用に供している。実態ある賃貸借等の存在の事実は認められない。</p>
特記事項	<p>特になし</p>

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1). 土地物件の評価

①. 物件1

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	12,000	0.86	350.41	0.5	1,808,000

※. 総額については地域性等を勘案し千円未満四捨五入とした(以下同じ)。

物件1

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、かつ長野県地価調査価格等との均衡に留意して標準画地価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差 : 対象地単独筆として判定した。

形状不整形▲10%、セットバック▲4% (相乗積▲14%)

ウ 地積 : 350.41 m²

エ 建付減価補正率 : 建物規模・構造・経過年数等を考慮してみるに、建物の老朽化が進捗しており、かつ建物面積と敷地面積の関係等よりして建付減価率を▲50%と判定した。

(2). 建物物件の評価

①. 物件2

目的建物の再調達原価を現在の建物建築費の推移動向等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	延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ＝エ
2	173,000	194.60	0.0469	1,579,000

物件 2

ウ 現価率

- ・ 経済的全耐用年数48年、経過年数43.5年、経済的残存耐用年数4.5年、観察減価及び老朽建物の市場性減価50%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を判定した。なお、前記通り建物内は犬の糞が散乱し、汚損、悪臭がややひどいこと等も考慮して観察減価率を判定した。

$$\text{現価率} = (\text{経済的残存耐用年数}4.5\text{年} / \text{経済的耐用年数}48\text{年}) \times (1 - 0.5)$$

$$= 0.0469$$

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、更にそれぞれに競売市場減価修正を施して、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	1,808,000	0.35	法定地上権	633,000

イ 土地利用権等割合 : 本件における法定地上権割合を35%と判定。

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 修正率 エ	競売市場 減価率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	1,808,000	-633,000		(1-0.2)	(1-0.4)	564,000
2	1,579,000	+633,000		(1-0.2)	(1-0.4)	1,062,000
一 括 価 格 (合 計)						1,626,000

ウ 占有減価率 : 必要なしと判定。

エ 市場性修正率 : 同一敷地内に本件対象外の倉庫が存すること、物件建物内に犬の糞が散乱し汚損、悪臭等あるところから市場性が落ちる。

オ 競売市場減価修正率 : 周辺地域状況等を勘案の上、競売市場減価率は40%減と判定。

第6. 参考価格資料

(1). 長野県地価調査価格

基準地番号 : 駒ヶ根(県) - 1
所在地番 : 駒ヶ根市下平731番40
標準価格 : 14,100 円/m² (令和7年7月1日)
位置 : JR飯田線「駒ヶ根」駅より2.2 km
地積 : 325 m²
供給処理施設 : 上水道、下水道
接面街路 : 南4 m舗装市道
用途指定等 : 非線引き都市計画区域
用途無指定(60%、200%)
地域の概要 : 中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の分譲住宅地域

(2). 相続税課税評価額 (令和7年)

- *路線価 : (未付設地区)
- *固定資産税評価額に乗ずる倍率 : 1.1倍
- *借地権割合 : 30%

(3). 固定資産課税評価額 (令和5年度)

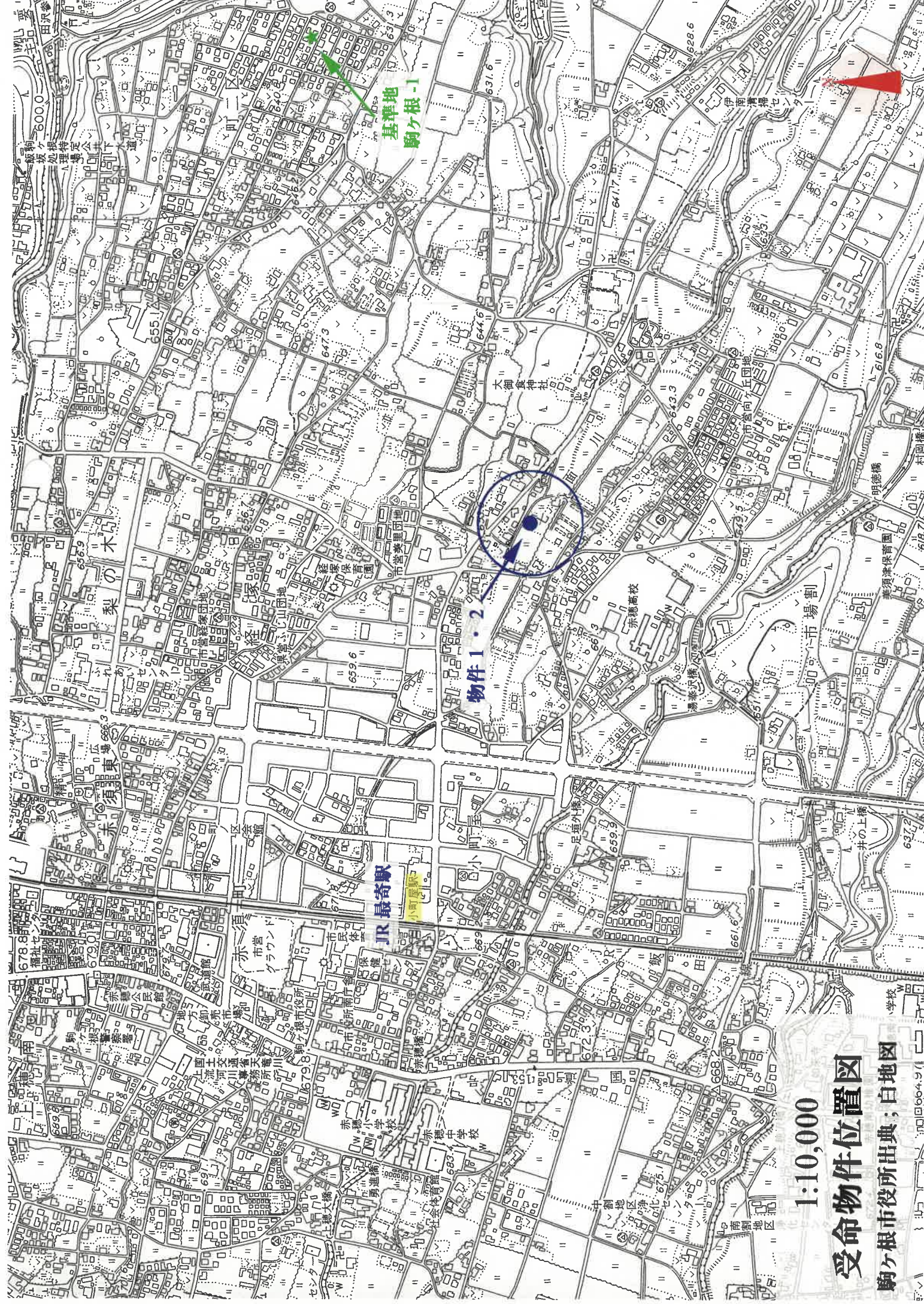
	〔課税評価額〕	〔固定資産税〕
(1)	3,017,030 円 (8,610 円/m ²)	11,911 円
(2)	2,623,477 円	11,967 円

(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ので注意を要する。

第7. 附属資料の表示

- 1 受命物件位置図（「駒ヶ根市出典白図」写）
- 2 公図写
- 3 同一画地内建物概略配置図
- 4 対象建物平面図・同配置図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

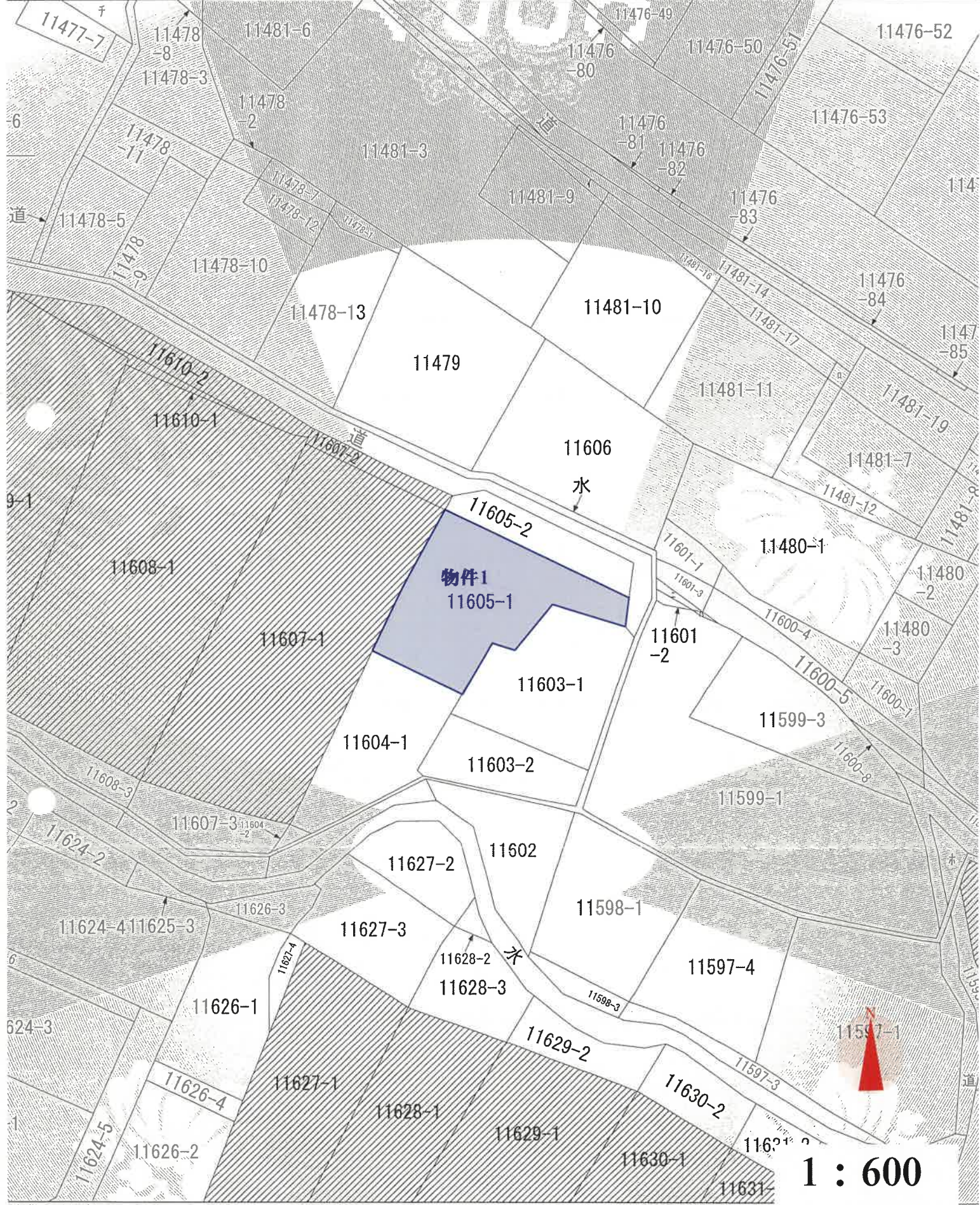


1:10,000

受命物件位置図

駒ヶ根市役所出典；白地図

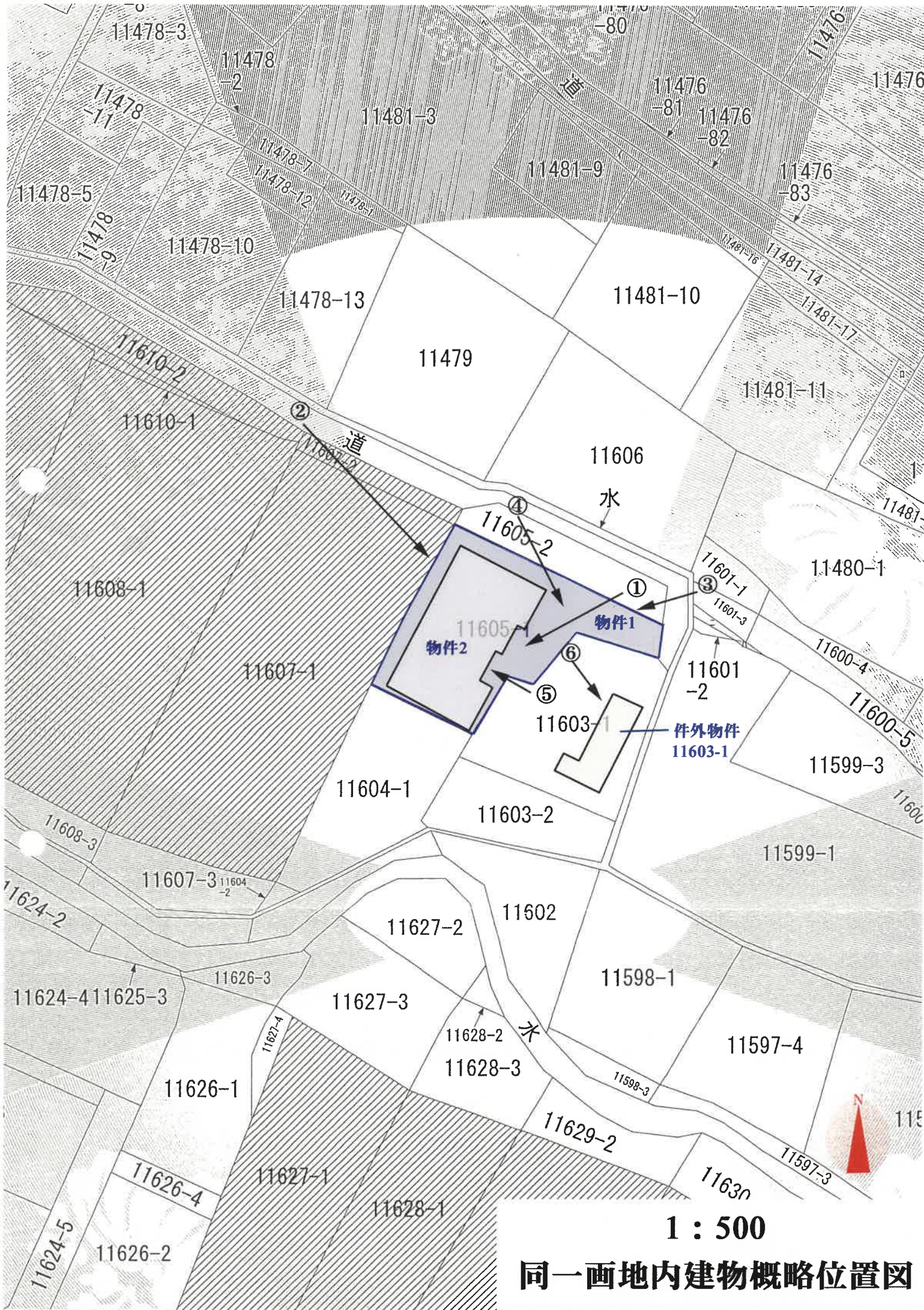
1481-15 ハ 11600-7 ホ 11595-5 ト 11613-2
1481-18 ニ 11601-4 ヘ 11481-5 チ 11477-5



1 : 600

公図写

この図面は、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作成されたもので、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。この図面の一部は、閉鎖された部分です。



1 : 500

同一画地内建物概略位置図

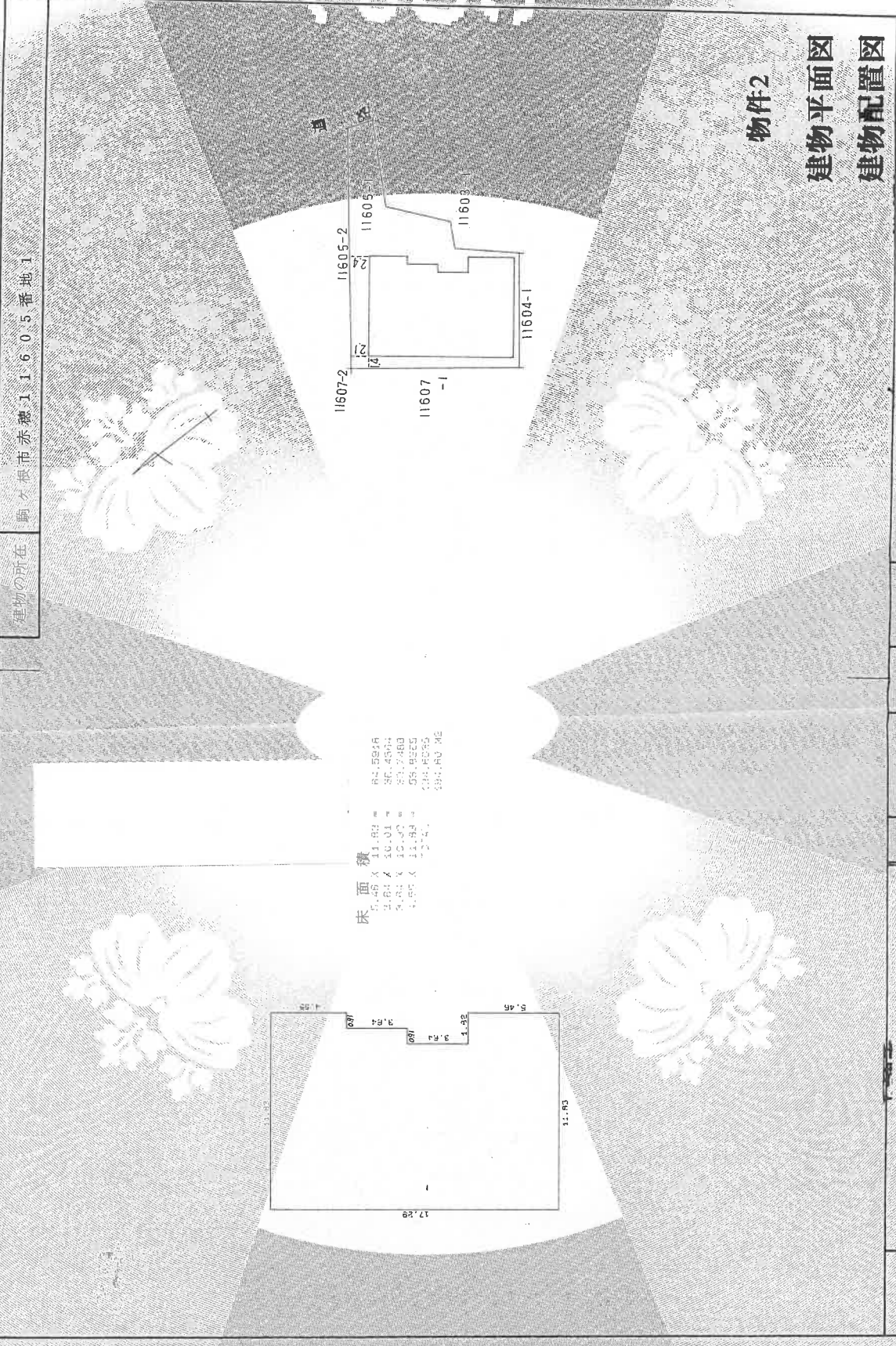
登記年月日：昭和58年8月10日

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
(長野県地方務局伊那支局管理)
令和7年12月15日 新潟地方務局

558.8.10

165626 各階平面図 建物図面

家屋番号	11605番1
建物の所在	駒ヶ根市赤穂11605番地1

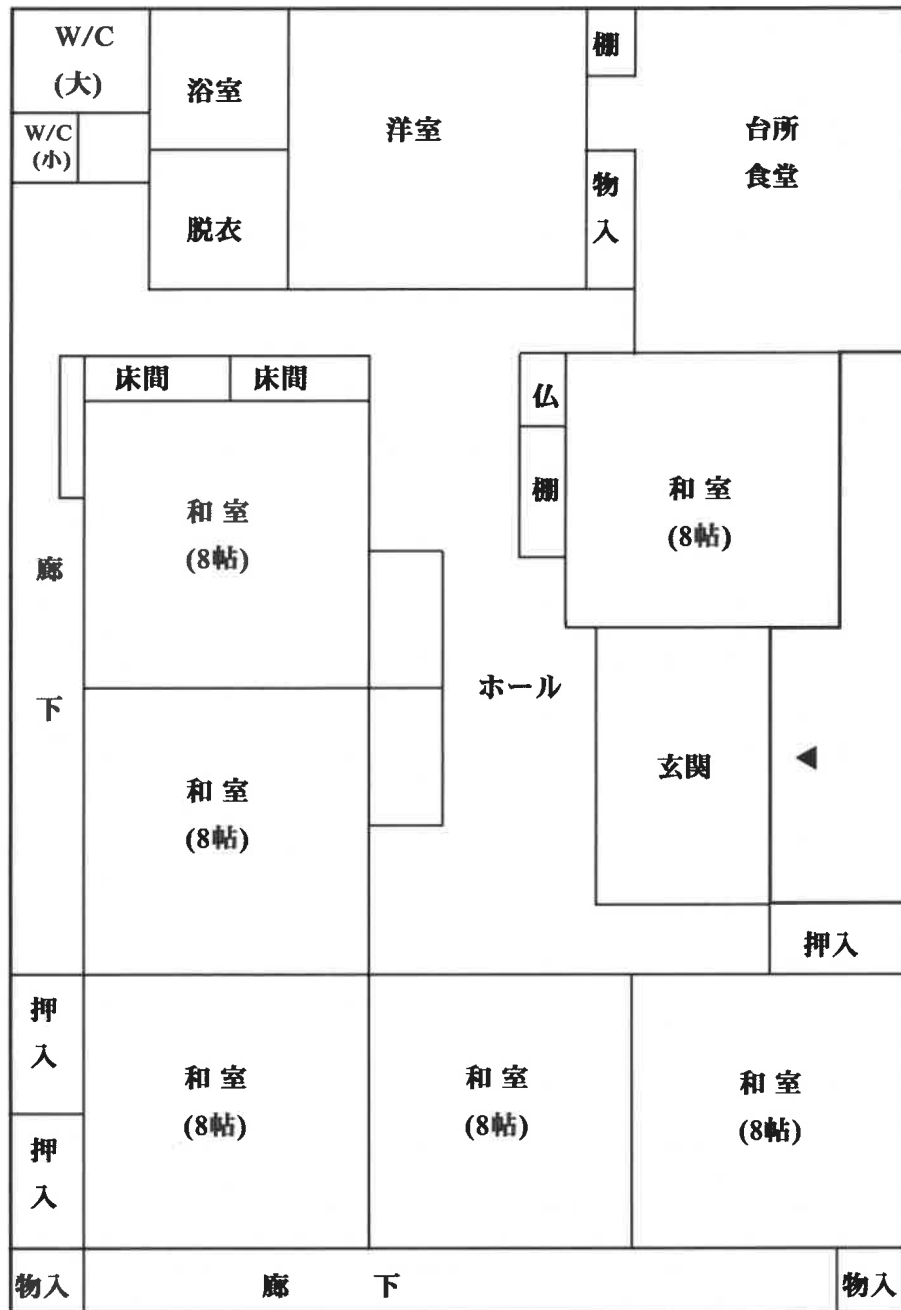


物件2
建物平面図
建物配置図

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

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3→A4 縮小



1:100

建物間取図

現況写真No.1



現況写真No.2



現況写真No.3



現況写真No.4



現況写真No.5

物件2



現況写真No.6

件外建物



件外土地