

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 8 月 20 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 9 月 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 0 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 5 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 9 月 3 0 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 9 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 8 日 午後 4 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 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 8 月 2 0 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,812,000 1,449,600	一括	362,400	28,803	6,375
1	580,000				
2	297,000				
3	935,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 駒ヶ根市中央
地 番 1 6 3 0 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 2 7 平方メートル
共有者 亡A相続人 B 持分2分の1
共有者 亡A相続人 C 持分2分の1
- 2 所 在 駒ヶ根市中央
地 番 1 6 3 0 7 番 3
地 目 宅地
地 積 1 0 2 . 0 0 平方メートル
共有者 亡A相続人 B 持分2分の1
共有者 亡A相続人 C 持分2分の1
- 3 所 在 駒ヶ根市中央1 6 3 0 7 番地
家屋 番号 1 6 3 0 7 番
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 1 2 2 . 3 1 平方メートル
2階 3 4 . 7 1 平方メートル
(現況)
種 類 店舗・居宅
床 面 積 1階 1 2 2 . 3 1 平方メートル
2階 約1 0 7 . 9 7 平方メートル
(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6. 6 1 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 4. 5 4 平方メートル
2 階 1 9. 8 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 2 6. 4 9 平方メートル
2 階 約 2 6. 4 9 平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床 面 積 4. 9 5 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5. 7 8 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)



11

物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積	1 階	約 2 9 . 5 6 (概測)	平方メートル
	2 階	約 3 5 . 2 3 (概測)	平方メートル

共有者 亡A相続人 B 持分 2 分の 1

共有者 亡A相続人 C 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 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 3】

1 階店舗部分につき本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分につき本件共有者 B 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 駒ヶ根市中央
地 番 1 6 3 0 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 2 7 平方メートル

共有者 亡A相続人 B 持分2分の1
共有者 亡A相続人 C 持分2分の1

- 2 所 在 駒ヶ根市中央
地 番 1 6 3 0 7 番 3
地 目 宅地
地 積 1 0 2 . 0 0 平方メートル

共有者 亡A相続人 B 持分2分の1
共有者 亡A相続人 C 持分2分の1

- 3 所 在 駒ヶ根市中央1 6 3 0 7 番地
家屋 番号 1 6 3 0 7 番
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 1 2 2 . 3 1 平方メートル
2階 3 4 . 7 1 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

床 面 積 1階 1 2 2 . 3 1 平方メートル
2階 約1 0 7 . 9 7 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6. 6 1 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 4. 5 4 平方メートル
2 階 1 9. 8 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 2 6. 4 9 平方メートル
2 階 約 2 6. 4 9 平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床 面 積 4. 9 5 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5. 7 8 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 29.56 (概測) 平方メートル
2 階 約 35.23 (概測) 平方メートル

共有者 亡A相続人 B 持分 2 分の 1

共有者 亡A相続人 C 持分 2 分の 1



令和8年（ケ）第 3 号
令和8年4月 7 日受理
令和8年5月**27**日提出
（評価人 今牧 一宏）

現況調査報告書

長野地方裁判所伊那支部

執行官 松 葉 豊（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 駒ヶ根市中央
地 番 1 6 3 0 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 2 7 平方メートル
共有者 亡 A 相続人 B 持分 2 分の 1
共有者 亡 A 相続人 C 持分 2 分の 1
- 2 所 在 駒ヶ根市中央
地 番 1 6 3 0 7 番 3
地 目 宅地
地 積 1 0 2 . 0 0 平方メートル
共有者 亡 A 相続人 B 持分 2 分の 1
共有者 亡 A 相続人 C 持分 2 分の 1
- 3 所 在 駒ヶ根市中央 1 6 3 0 7 番地
家屋 番号 1 6 3 0 7 番
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 2 . 3 1 平方メートル
2 階 3 4 . 7 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 6. 6 1 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 4. 5 4 平方メートル
2 階 1 9. 8 3 平方メートル

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺平家建

床 面 積 4. 9 5 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5. 7 8 平方メートル

共有者 亡 A 相続人 B 持分 2 分の 1
共有者 亡 A 相続人 C 持分 2 分の 1

(土地・建物用)

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、2					
	現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路(物件)					
	形状	■ほぼ公図のとおり □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(B、C) □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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)	■ない □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 ■主である建物 ■種類：店舗・居宅 ■床面積：2階 約107.97平方メートル ■符号2の附属建物 ■床面積：1階 約26.49平方メートル 2階 約26.49平方メートル					
	物件目録にない附属建物	□ない { ■ある { ■種類：居宅・物置 ■構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ■床面積：1階 約29.56平方メートル 2階 約35.23平方メートル					
	占有者及び占有状況	■建物共有者(B) ■その他の者(有限会社古島屋) 本建物を、建物共有者が居宅として、その他の者が本建物を店舗として、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						
執行官保管の仮処分		■ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 └─ 保管開始日 平成 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
(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件3関係）		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階店舗部分	
占有者	☒ 債務者 ☐ その他の者	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☒ B（債務者会社代表者兼所有者） ☐ （ ）の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成3年4月6日（登記記録上の設立日）	
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	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 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（毎年未限り 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		
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 所有者と占有者は、個人と同人が代表を務める法人という関係にあり、賃料等のやり取り等もないことから、債務者（占有者）の占有は、黙示による使用借権によるものと判断した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4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 (債務者会社代表者兼所有者)	1 ここ（本件物件）には家族で住んでいます。 2 Cが共有者になっていることは知りませんでしたが、Cは私の姉妹で、ここには住んでおらず、帰省等でここを訪れることもなく、荷物も置いてありません。 3 店以外に登記に4つの建物があるとのことですが、裏にあるのは、1つ・・・、2つだと思います。 (令和8年5月8日に聴取した。)
■B (債務者会社代表者兼所有者)	1 境界争いはありません。 2 お勝手に雨漏りがあります。 3 私が物心ついたときには、建物はこのような配置でした。 4 裏の土蔵等の建物は、しばらく中に入っていません。 5 裏の水路に関して、許可を取ったり、お金を払ったりはしていません。 6 1階の店舗は、古島屋が使用していますが、私個人との間で、賃料をやり取りしたりしていません。 (令和8年5月14日に聴取した。)
■某 (駒ヶ根市役所建設課担当者)	1 お尋ねの水路（物件1と2の間の水路）は、占用許可が取られていません。 2 その水路に建物がのっている可能性があるとのことですが、そうであれば、占用許可が必要になりますので、新しい所有者の方は、市役所建設課に申し出ていただくことになります。 3 占用の状況によっては、占用料が必要になる場合があります。 (令和8年5月19日に聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件各土地は、本件建物の敷地として一体利用されている。
- 3 本件土地の周囲には、ブロック塀やコンクリート擁壁（土留め）等が確認できることから、本件土地と周囲の土地との境界は明らかと思われる。
- 4 本件建物の主である建物の1階部分で、雨漏りの跡と思われるものが確認できる。
- 5 本件土地を概観すると、本件建物の主である建物のほかに2つの建物が存在する。本件建物の登記記録によれば、4つの附属建物が存在するものの、建物図面は備え付けられておらず、現認できる2つの建物が登記記録上の4つの附属建物のいずれに該当するのか明らかでないが、構造、床面積を考慮すると、2つの建物のうち、東側の建物が、符号2と3の附属建物と思われる。両附属建物は、壁の一部を共用している。もう一方の西側の建物は、いずれの附属建物にも該当せず、その所有関係を合わせ考慮して、本件建物の未登記附属建物として扱うことが相当と判断した。
- 6 5の符号3の附属建物と未登記附属建物との間に、物置がある。一定程度朽廃がすすんでいるが、かつては板材の壁があった痕跡もみられることから、同物置は、本件建物の符号1の附属建物と認めた。
- 7 5、6により、本件建物の附属建物のうち、符号4の附属建物は、存在しないものと認めた。
- 8 本件建物の主である建物、現存する附属建物等の間に、下屋、あるいは上屋がある。
- 9 本件建物の主である建物の一部が、本件土地間にある水路にかかっている可能性が高い。
- 10 現地での調査、関係人の陳述を踏まえ、本件物件は、共有者の共有持分権に基づく使用占有等がされているものと判断し、その占有状況等について、3、4枚目のとおり認定した。

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 4 月 8 日 (水)	当 庁	駒ヶ根市関係資料請求 (郵送)
令和 8 年 4 月 14 日 (火) 15:05-15:25	長野地方法務局伊那支局	地積測量図等請求
令和 8 年 5 月 8 日 (金) 13:35-13:45	物件所在地	占有調査、B から聴取
令和 8 年 5 月 14 日 (木) 13:50-14:55	物件所在地	占有調査、立入調査、写真撮影・図面作成、B から聴取、評価人同行
令和 8 年 5 月 19 日 (火) 13:55-14:05	駒ヶ根市役所	担当者某から聴取

(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 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

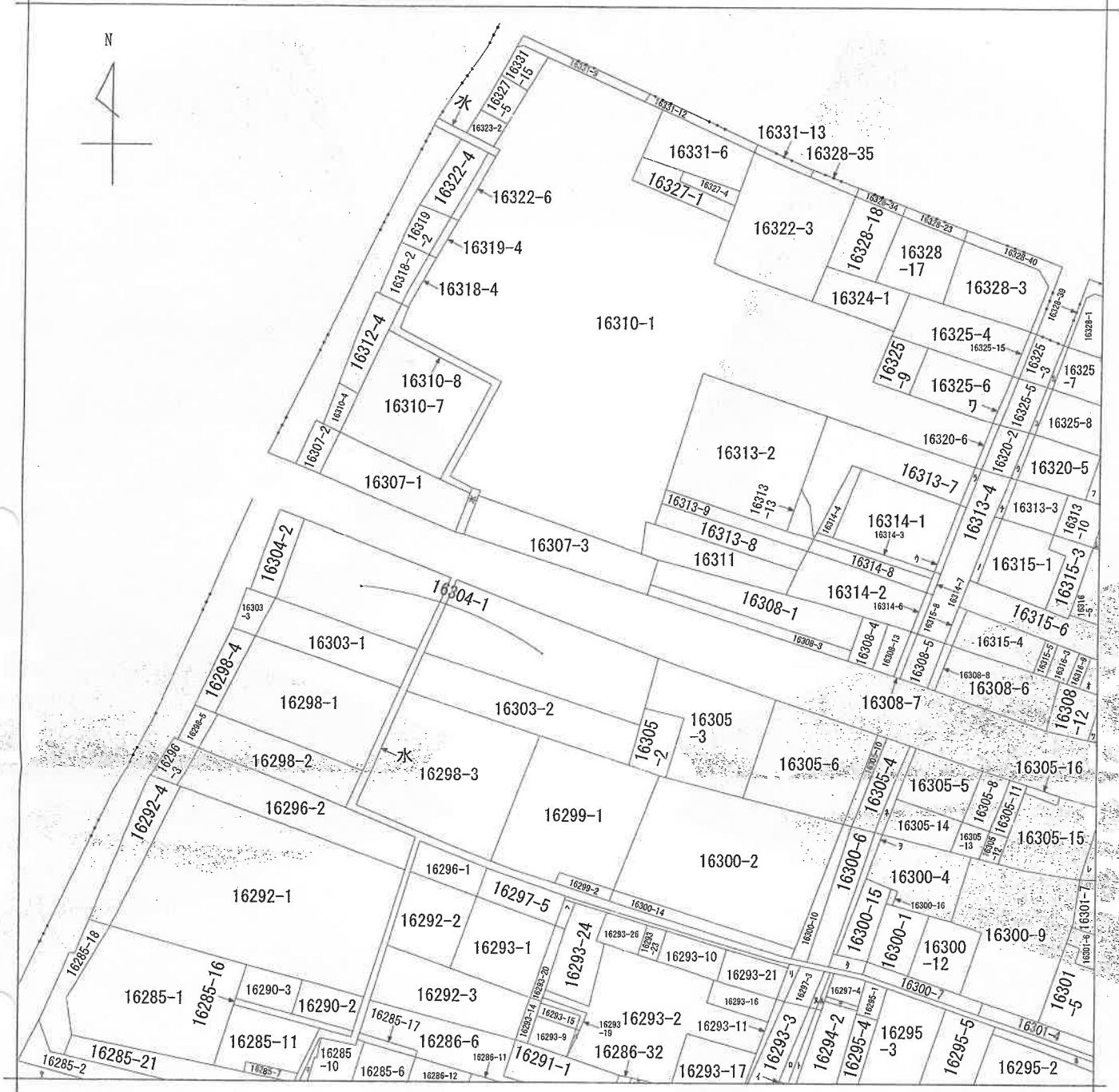
☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

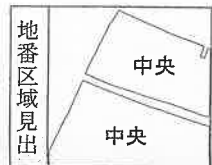
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

イ 16293-12 ハ 16293-18 ホ 15102-6 ト 16293-6 リ 16297-7 ル 16297-9
ロ 16293-13 ニ 16293-22 ヘ 16293-25 チ 16294-3 ス 16297-8 ヅ 16297-9



(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 分	所 在 駒ヶ根市中央				地 番 16307番3		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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 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8年1月22日
長野地方法務局伊那支局
登記官

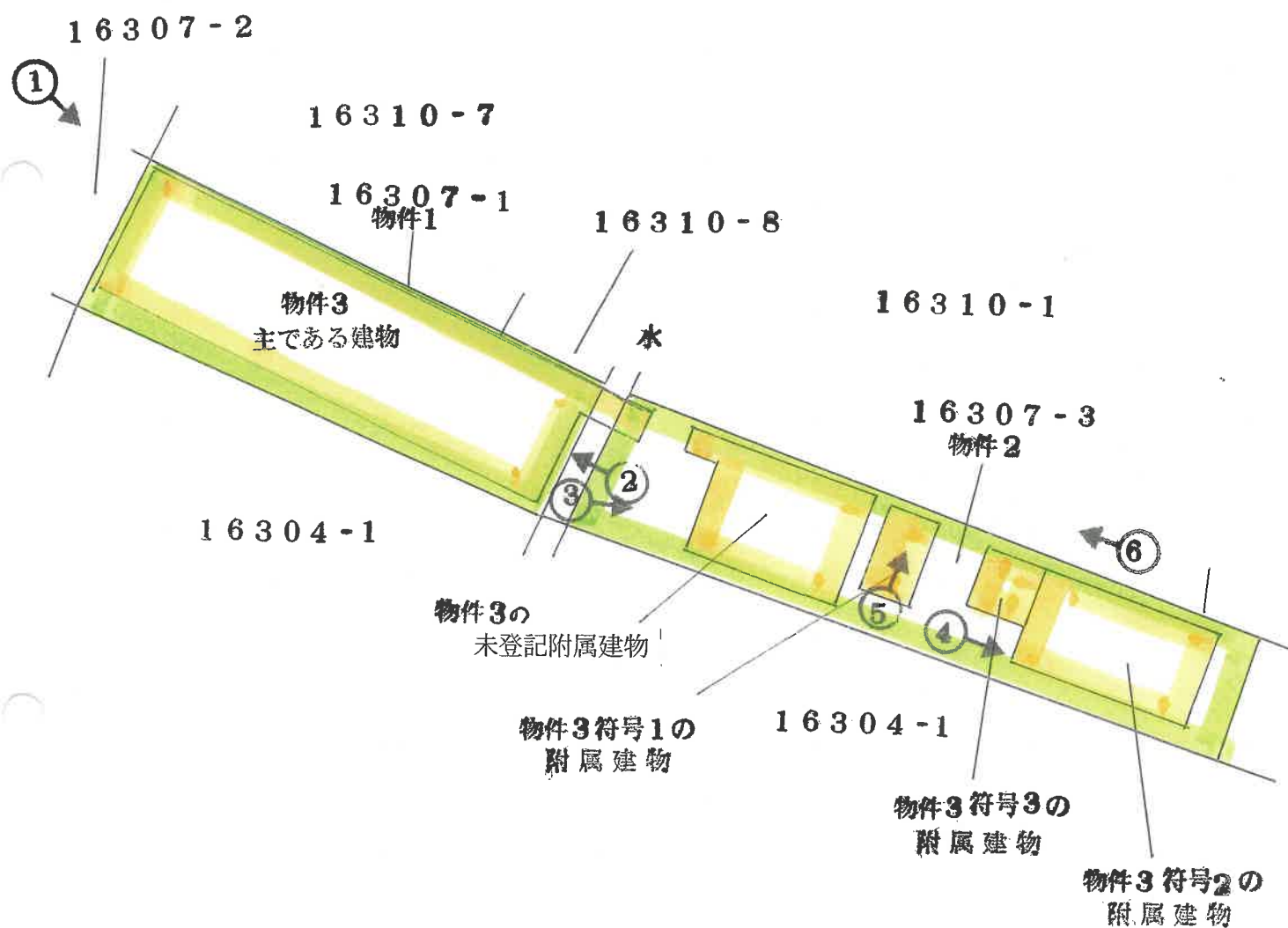
請求番号：13-1
(1/2)

(8 枚目)

A 3をA 4に縮小

ヲ 16300-11
ワ 16325-16
カ 16325-17
コ 16325-19
ク 16300-8
レ 16305-1
ソ 16308-10
ツ 16308-11
ネ 16305-9
ナ 16313-11
ラ 16313-12
ム 16313-5
ウ 16314-5
ノ 16315-7
オ 16316-2
ク 16320-7
ヤ 16280-3
マ 16285-13
ケ 16286-15
フ 16320-9
コ 16325-18

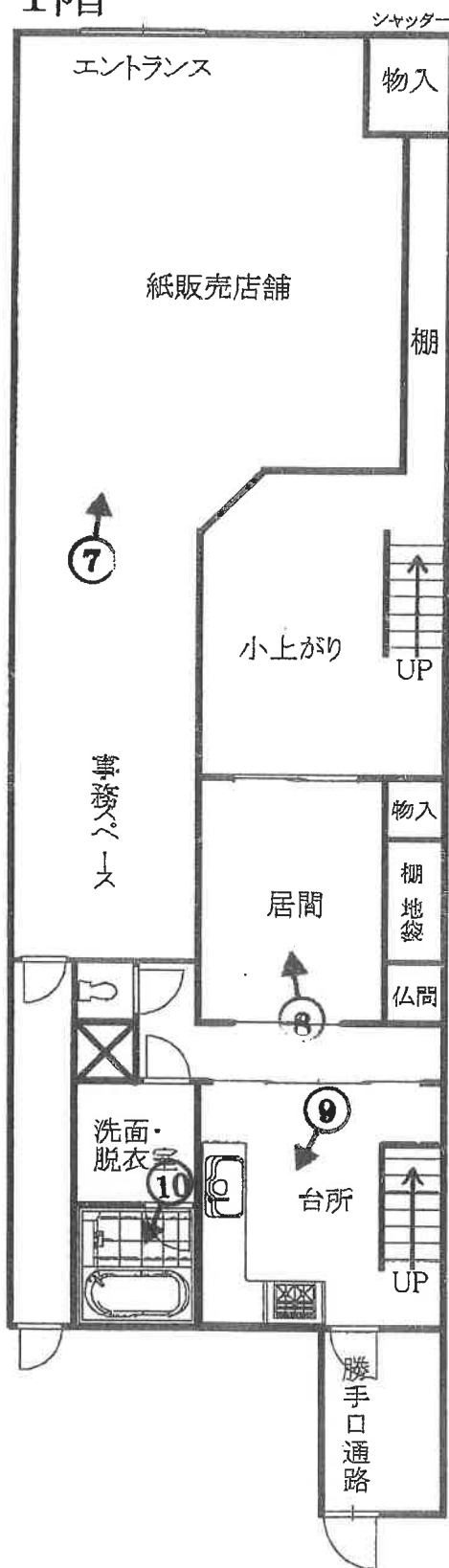
土地建物位置関係図（概略図）



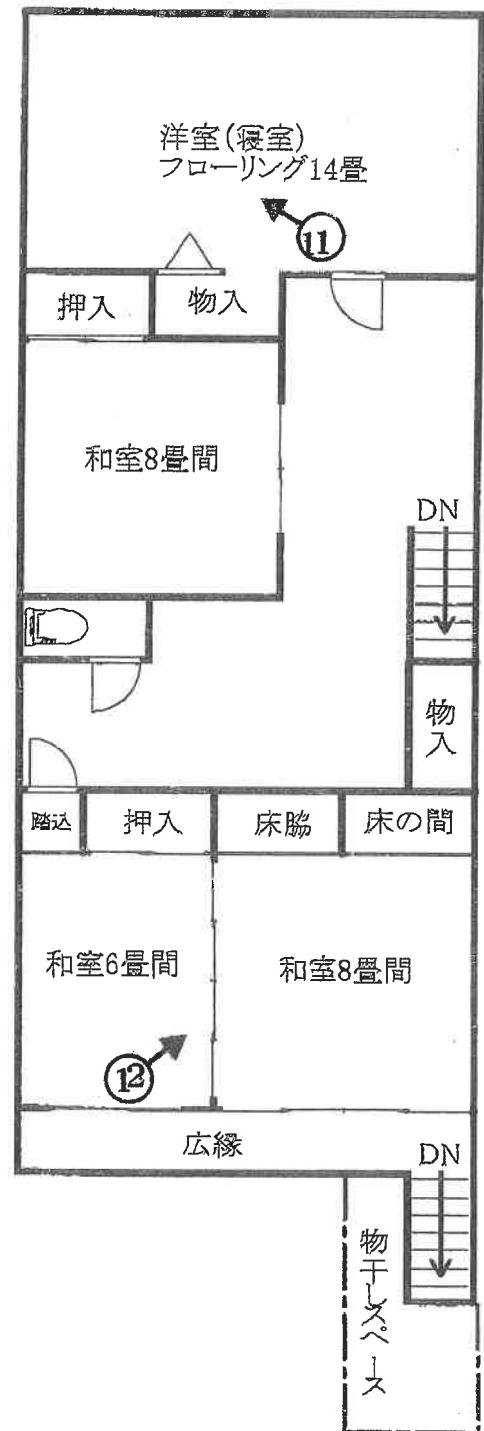
建物間取図（概略図）

（主である建物）

1階



2階



（ 11 枚目）

←○ 撮影場所・方向

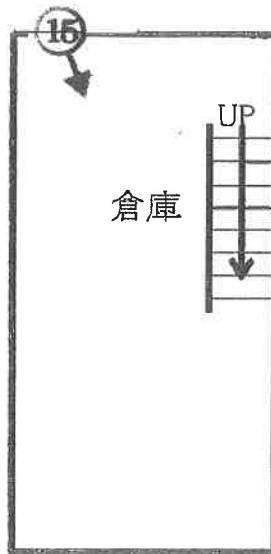
建物間取図（概略図）

（符号 1 の附属建物）

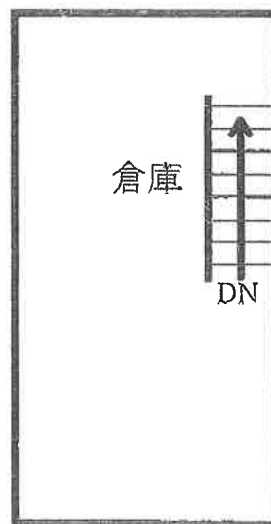


（符号 2 の附属建物）

1階



2階



（符号 3 の附属建物）



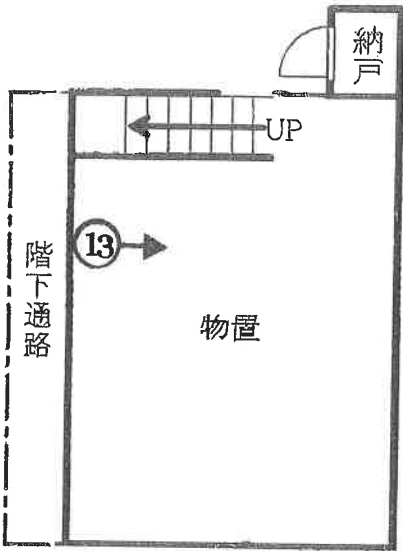
（ 12 枚目）

←○ 撮影場所・方向

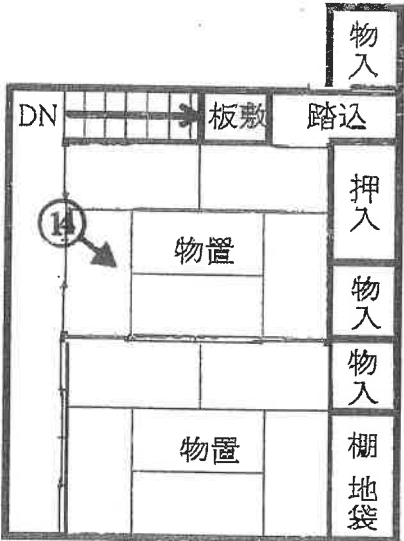
建物間取図（概略図）

（未登記附属建物）

1階



2階



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



(15 枚目)

NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



(17 枚目)

NO. 1 3



NO. 1 4



NO. 1 5



令和8年（ケ）第 3 号
令和8年5月14日現地調査
令和8年5月22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

今牧 一宏

物 件 目 録

- 1 所 在 駒ヶ根市中央
地 番 1 6 3 0 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 2 7 平方メートル
共有者 亡A相続人 B 持分2分の1
共有者 亡A相続人 C 持分2分の1
- 2 所 在 駒ヶ根市中央
地 番 1 6 3 0 7 番 3
地 目 宅地
地 積 1 0 2 . 0 0 平方メートル
共有者 亡A相続人 B 持分2分の1
共有者 亡A相続人 C 持分2分の1
- 3 所 在 駒ヶ根市中央 1 6 3 0 7 番地
家屋 番号 1 6 3 0 7 番
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 1 2 2 . 3 1 平方メートル
2階 3 4 . 7 1 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積	6. 6 1 平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 5 4. 5 4 平方メートル 2 階 1 9. 8 3 平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	土蔵造瓦葺平家建
床 面 積	4. 9 5 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	5. 7 8 平方メートル

共有者	亡 A 相続人	B	持分 2 分の 1
共有者	亡 A 相続人	C	持分 2 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,812,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 580,000円
物件2 (土地)	金 297,000円
物件3 (建物)	金 935,000円

- ① 一括価格は、物件1～3の不動産について、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1～2の内訳価格は物件3の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3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 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	店舗・居宅 1階 122.31㎡ 2階 約107.97㎡
3 附属 建物1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	
3 附属 建物2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	1階 約26.49㎡ 2階 約26.49㎡
3 附属 建物3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	

番号	所 在 等	登 記	現 況
3 附属 建物4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	存在せず
3未登記 附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	未登記のため該当なし	未登記附属建物 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約29.56㎡（概測） 2階 約35.23㎡（概測）
番号	特 記 事 項		
3	物件3附属建物1は一定程度朽廃が進んでいる模様である。物件3附属建物2並びに3は壁の一部を共有している。物件3附属建物4は存在しないものと思料される。		

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1～2）

(1) 付近の環境等

位 置 ・ 交 通	JR飯田線「駒ヶ根」駅の概ね西方約350m(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中低層の店舗兼住宅ビル等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駒ヶ根市景観計画、駒ヶ根市景観計画(市街地地域)
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件1 199.27㎡（登記数量） 物件2 102.00㎡（登記数量） 合計 301.27㎡ ほぼ長方形状の中間画地 間口 約6.5m 奥行 約46.5m 概ね平坦地。 物件1と物件2の間に現況並びに登記上水路が介在している。
接 面 道 路 の 状 況	西側 現況幅員約15.5m内外の舗装国道(153号)に対して等高に接面する。	
土地の利用状況等	土地共有者が同土地上に同3建物(附属建物1～3を含む)並びに未登記附属建物を所有し占有している。建物の配置状況は附属資料建物図面・各階平面図写並びに土地建物関係位置図のとおり。土地占有状況等については、現況調査報告書記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	有 無 有
特 記 事 項	物件1ないし2の土地上に、物件3主である建物が、物件2の土地上に、物件3附属建物符号1～3並びに未登記附属建物合計4棟が、それぞれ存する。なお、物件3附属建物1は一定程度朽廃が進んでいる模様である。物件3附属建物2並びに3は壁の一部を共有している。物件3附属建物4は存在せず。	

2 ① 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）	昭和40年頃建築（公課証明書記載による）
	経 過 年 数	約61年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	外 壁	モルタル外
	内 壁	ビニルクロス、板張り外
	天 井	ビニルクロス、合板外
	床	フローリング、ビニルタイル、畳外
	設 備	電気、給排水、換気、上下水道、LPG
	そ の 他	その他詳細不明
床 面 積（現 況）	1 階	122.31㎡（登記記載と同じ）
	2 階	約107.97㎡（登記記載と異なる）
	延 べ	約230.28㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	店舗・居宅（登記記載と異なる）
	間 取 り	添付「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	建物共有者が本建物を店舗・居宅として使用・占有している。	
特 記 事 項	建物占有状況等については、現況調査報告書記載のとおり。 物件3附属建物1：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、6.61㎡（登記記載と同じ）、 物件3附属建物2：土蔵造瓦葺2階建、倉庫、1階、2階各約26.49㎡（登記記載と異なる）、同附属建物3：土蔵造瓦葺平家建、倉庫、4.95㎡（登記記載と同じ）。物件3附属建物1ないし3につき床下部分へのシロアリ被害の有無並びに被害状況の程度については不明である。また、いずれの建物も建築年月日は不明であるが、物件3附属建物1については残価率をゼロと、物件3附属建物2並びに3についてはいずれも残価率を3%と、それぞれ判断した。	

② 建物の概況及び利用状況（物件3・未登記附属建物）

区 分	未登記附属建物	
建 築 時 期 及 び 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 昭和40年頃建築（建物共有者の証言による） 経 過 年 数 約61年 経済的残存耐用年数 約1年	
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外 壁 サイディングボード、板張り等外 内 壁 合板、板張り外 天 井 合板外 床 ビニルクロス、板敷、畳等 設 備 電気外 そ の 他 その他詳細不明。	
床 面 積（現 況）	1 階 約29.56㎡（概測） 2 階 約35.23㎡（概測） 延べ 約64.79㎡	
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 物置 間 取 り 添付「建物間取図」のとおり	
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	
建 物 の 利 用 状 態	建物共有者が本建物を物置として使用している。	
特 記 事 項	占有者及び占有状況については現況調査報告書記載のとおり。床下部分へのシロアリ被害の有無並びに被害状況の程度については不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件 1～2 (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	持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	23,400	0.92	199.27	0.30	-	1,290,000
2	23,400	0.92	102.00	0.30	-	660,000

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:形状△3%、水路介在△5%、合計(相乗積)△8%

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価:建物と敷地との適応の状態等(建物解体の必要性含む)を考慮した。

② 物件 3(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	持分割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3・主である 建物	180,000	230.28	0.023	-	950,000
3・附属建物 1	160,000	6.61	0.00	-	0
3・附属建物 2	160,000	52.98	0.03	-	250,000
3・附属建物 3	160,000	4.95	0.03	-	20,000
3・未登記 附属建物	160,000	64.79	0.023	-	240,000
合 計(物件3)					1,460,000

イ 現況延床面積: 登記数量を採用した。

ウ 現価率:

【物件3主である建物】

・経過年数 約61年、経済的残存耐用年数 約1年、残価率 3%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= (\text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 62\text{年})) \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 50\%) \approx 0.023 \end{aligned}$$

【物件3附属建物1】

- ・ 残価率を0%と判断した。

【物件3附属建物2並びに3】

- ・ いずれの建物も残価率を3%とそれぞれ判断した。

【物件3未登記附属建物】

- ・ 経過年数 約61年、経済的残存耐用年数 約1年、残価率 3%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 3\% + (1 - \text{残価率 } 3\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 1\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 62\text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 50\%) \approx 0.023$$

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	1,290,000	0.25	法定地上権	323,000
2	660,000	0.25	法定地上権	165,000
合 計				488,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ(2①ウ)	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	1,290,000	－ 323,000	1.00	1.00	0.60	580,000
2	660,000	－ 165,000	1.00	1.00		297,000
3	1,460,000	＋ 488,000	1.00	0.80		935,000
一 括 価 格 (合 計)						1,812,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 物件3:店舗兼居宅という用途の特殊性による市場性の低減を考慮した。

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 地価公示標準地 (駒ヶ根(国)5-1)

所 在 : 駒ヶ根市中央1番4外

価 格 : 33,100 円/㎡

位 置 : JR飯田線「駒ヶ根」駅西方道路距離約160mに位置する。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 73 ㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北16m県道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域・商業(建ぺい率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要 : 中層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域

2 固定資産評価額 (令和8年度)

物件1(土地) 3,290,561 円

物件2(土地) 1,684,334 円

物件3(建物) 926,589 円(但し主である建物のみ)

(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

1 物件所在位置図 (出典:地形図データ地理院タイル・国土地理院)

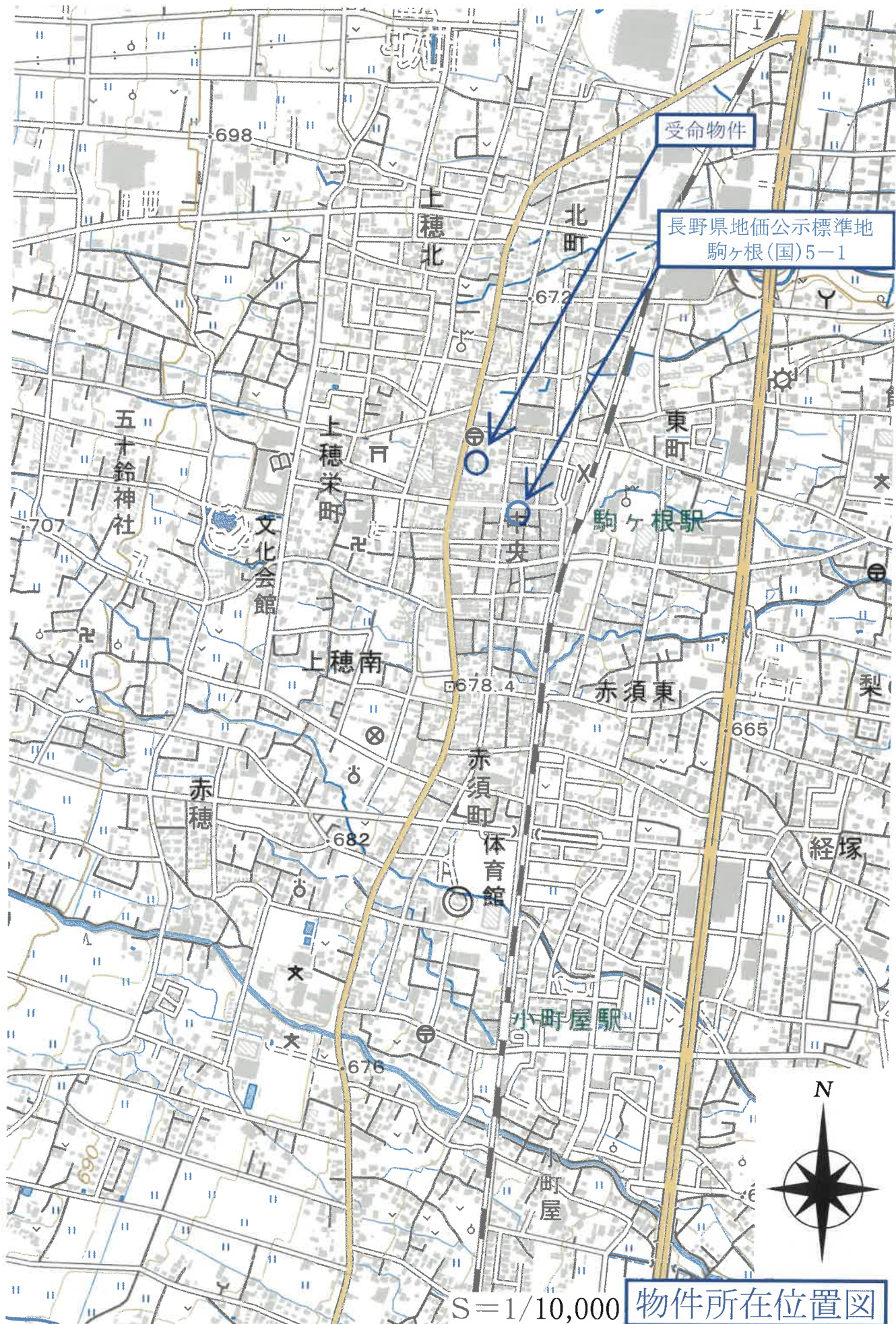
2 公図写

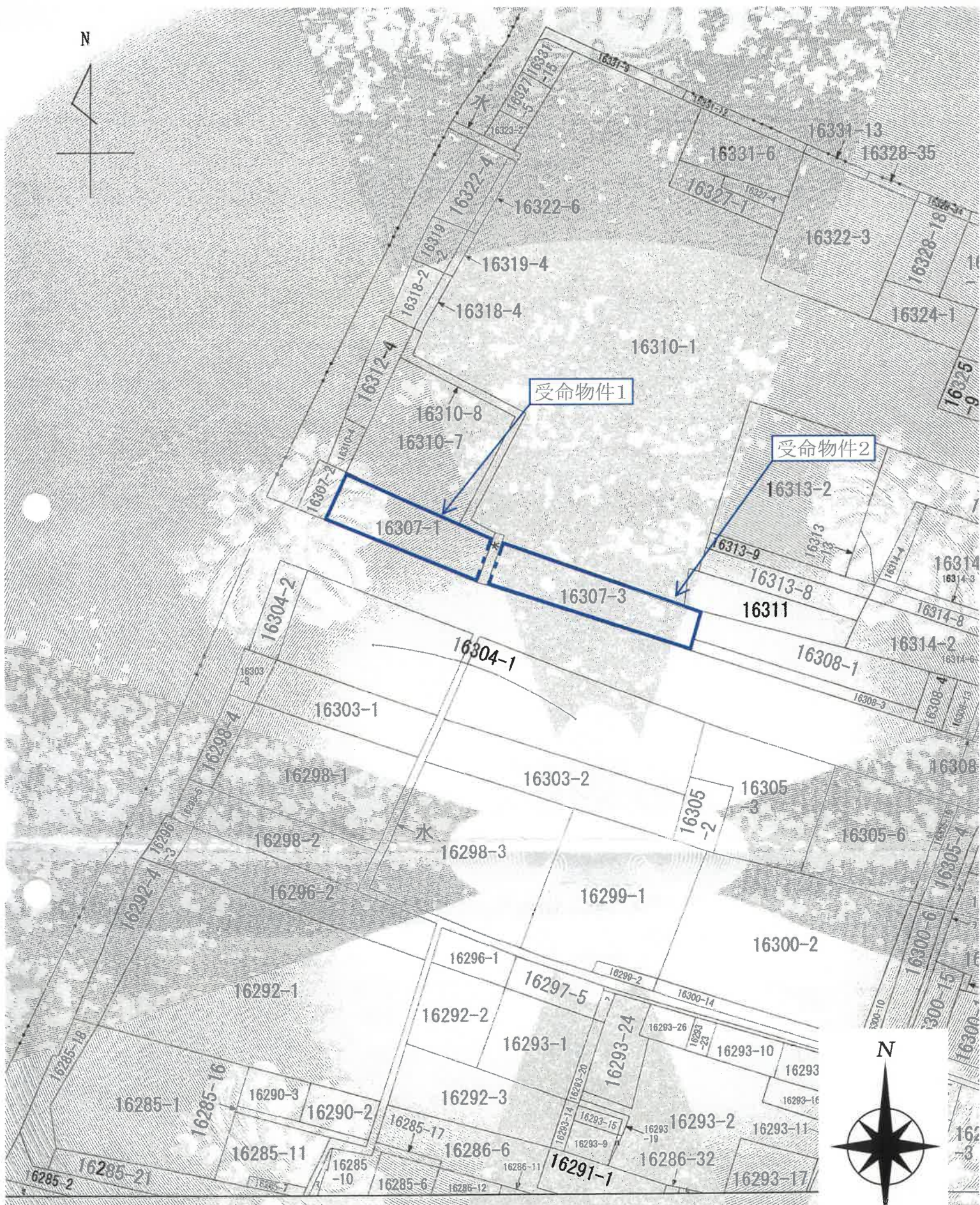
3 土地建物位置関係図

4 建物間取図

5 現況写真

以上



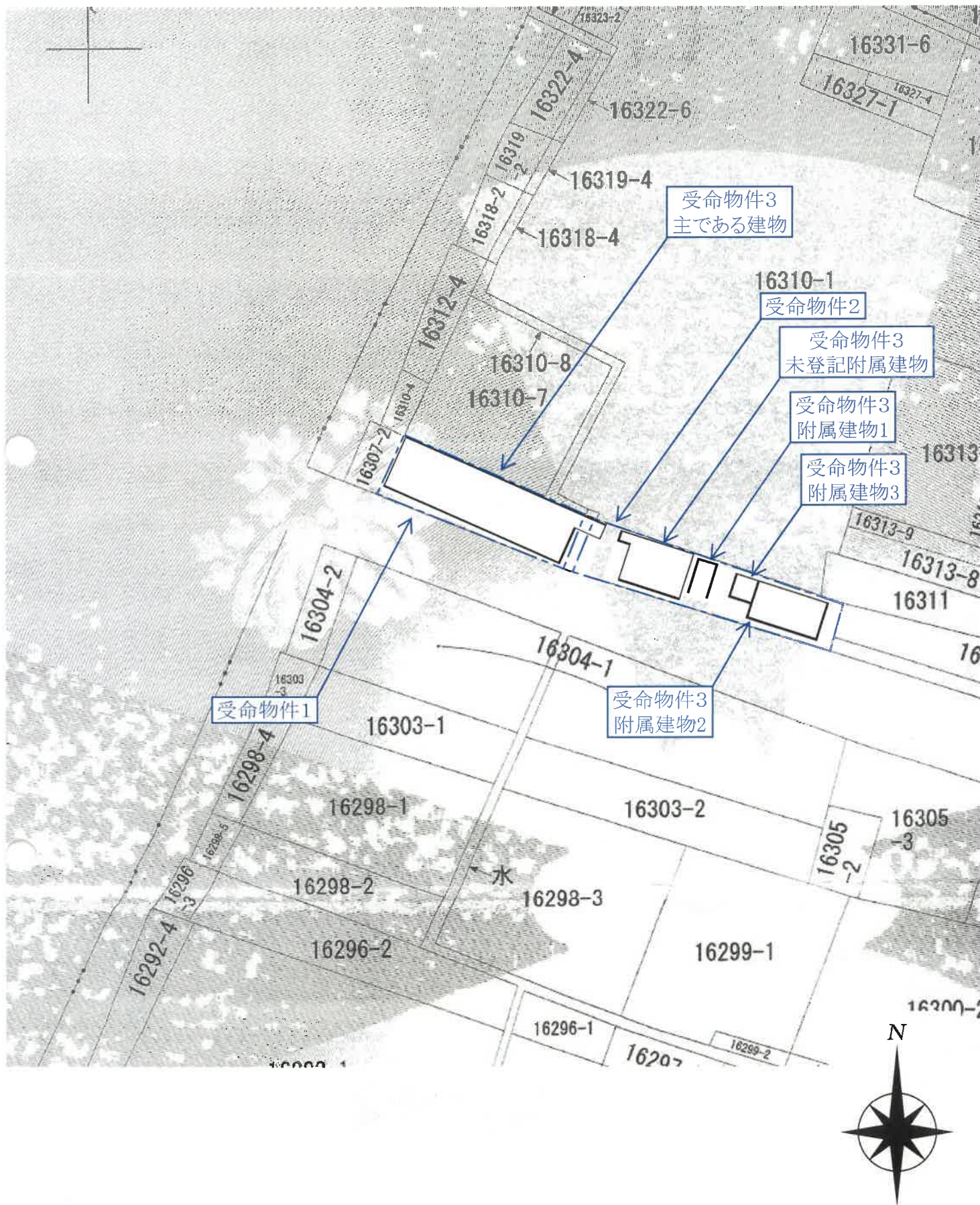


地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

縮尺:1/600

公図写

地番区域見出し

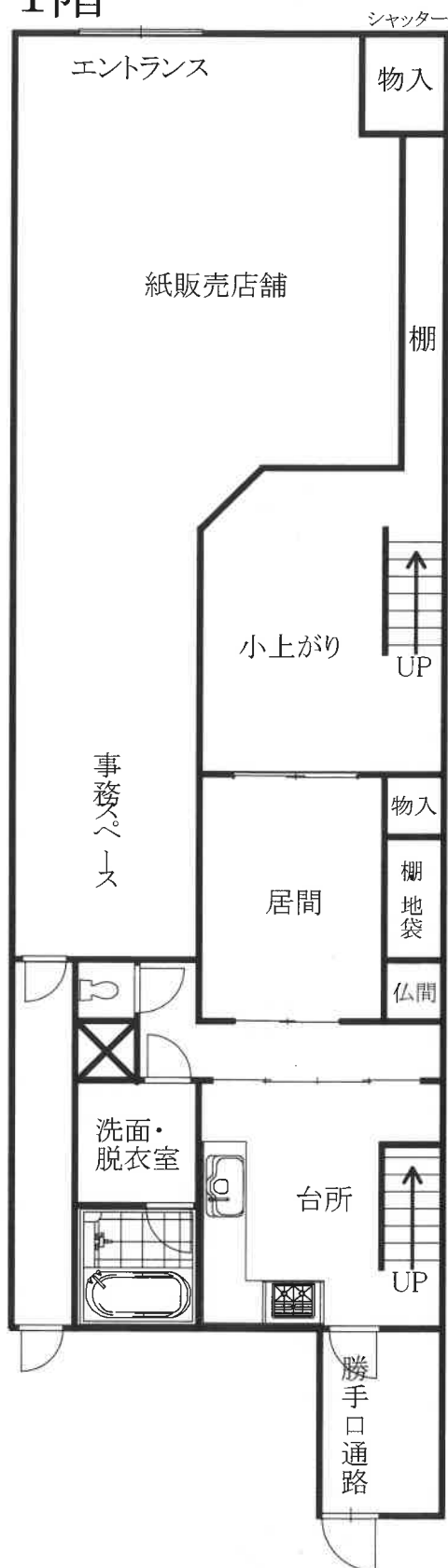


※黒色矢印・番号は写真撮影位置

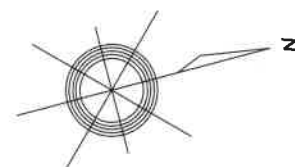
縮尺:1/500

土地建物位置関係図

1階



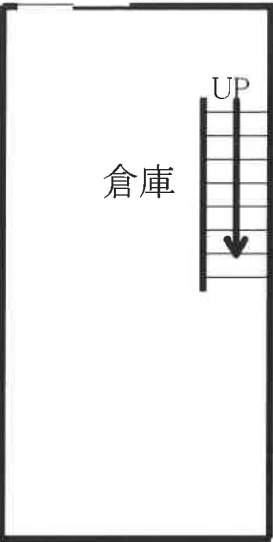
2階



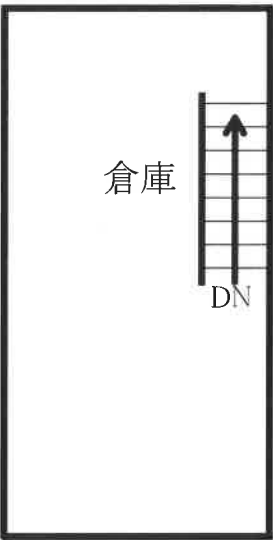
附属建物符号1
(朽廃)



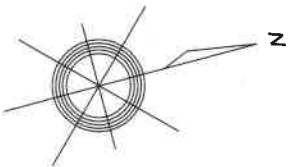
附属建物符号2
1階



2階

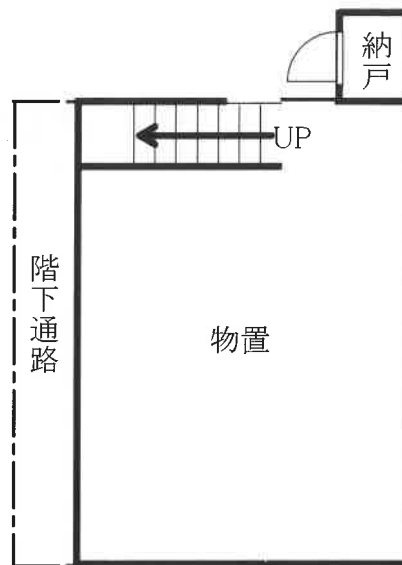


附属建物符号3

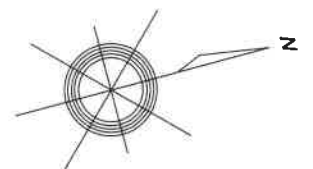
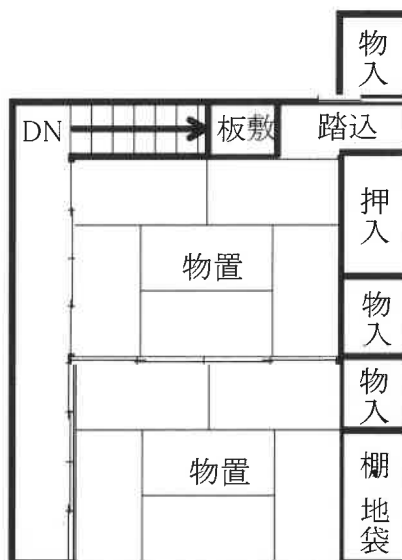


縮尺:1/100

1階



2階



縮尺: 1/100

受命物件の現況写真



受命物件の現況写真

受命物件3 記附属建物符号1		4
		受命物件3 記附属建物符号3

受命物件3 記附属建物符号3		5

受命物件3 記附属建物符号2		6