

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 00 分から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 9 月 30 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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 18 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 8 月 20 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 伊那市高遠町長藤
- 地 番 6 7 9 3 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 6 0 3 . 0 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 8 分の 2
- 共有者 B 持分 8 分の 4
- 共有者 C 持分 8 分の 1
- 共有者 D 持分 8 分の 1
- 2 所 在 伊那市高遠町長藤 6 7 9 3 番地 1
- 家屋 番号 6 7 9 3 番 1 の 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 1 3 9 . 7 8 平方メートル
- 共有者 A 持分 8 分の 2
- 共有者 B 持分 8 分の 4
- 共有者 C 持分 8 分の 1
- 共有者 D 持分 8 分の 1
- 3 所 在 伊那市高遠町長藤 6 7 9 3 番地 1
- 家屋 番号 6 7 9 3 番 1 の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 1 3 7 . 6 7 平方メートル



物 件 目 録

共有者 C 持分4分の3
共有者 D 持分4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 2, 3】

本件共有者 D が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

売却対象外の建物(家屋番号 6 7 9 4) がはみ出している可能性がある。

《 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 伊那市高遠町長藤
- 地 番 6 7 9 3 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 6.03.00 平方メートル
- 共有者 A 持分 8 分の 2
共有者 B 持分 8 分の 4
共有者 C 持分 8 分の 1
共有者 D 持分 8 分の 1
- 2 所 在 伊那市高遠町長藤 6 7 9 3 番地 1
- 家屋 番号 6 7 9 3 番 1 の 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 139.78 平方メートル
- 共有者 A 持分 8 分の 2
共有者 B 持分 8 分の 4
共有者 C 持分 8 分の 1
共有者 D 持分 8 分の 1
- 3 所 在 伊那市高遠町長藤 6 7 9 3 番地 1
- 家屋 番号 6 7 9 3 番 1 の 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 137.67 平方メートル



物 件 目 録

共有者 C 持分4分の3
共有者 D 持分4分の1



令和8年(ケ)第2号
令和8年4月7日受理
令和8年5月27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 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 伊那市高遠町長藤

地 番 6 7 9 3 番 1

地 目 宅地

地 積 6 0 3 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 2

共有者 B 持分 8 分の 4

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

2 所 在 伊那市高遠町長藤 6 7 9 3 番地 1

家屋 番号 6 7 9 3 番 1 の 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 3 9 . 7 8 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 2

共有者 B 持分 8 分の 4

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

3 所 在 伊那市高遠町長藤 6 7 9 3 番地 1

家屋 番号 6 7 9 3 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 3 7 . 6 7 平方メートル

物 件 目 録

共有者 C 持分4分の3
共有者 D 持分4分の1

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	
現況地目	■宅地(物件1)	☐ 公衆用道路(物件)	
形状	☒ 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 ☐ その他の者 本土地上に、AないしDが物件2の建物を共有し、C、Dが物件3の建物を共有し、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	「その他の事項」のとおり		
建物		物件2	
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 □附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ 種類: ☐ ある ☐ 構造: ☐ 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(D) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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)

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	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件)	
形状	☐ 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	☐ 土地所有者 ☐ 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異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物 ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ 種類: ☐ ある ☐ 構造: ☐ 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(D) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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
(4枚目)

その他の事項	
1 南東側の隣接地（道路地）について 所 在 伊那市高遠町長藤 地 番 6 2 4 6 番 5 地 目 公衆用道路 地 積 9 9 平方メートル 所有者 長野県 2 南西側の隣接地（道路地）について 所 在 伊那市高遠町長藤 地 番 6 7 6 9 番 2 地 目 公衆用道路 地 積 1 2 1 平方メートル 所有者 高遠町	
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (債務者兼所有者)	1 私の義理の姉妹になるAは、小さい頃はここ（本件物件）にいましたが、今は荷物もありません。義理の母のBは施設にいます。息子のCは別の場所で生活しており、私も別のところに転居したので、今ここ（本件物件）には誰も住んでいません。 2 前の方の家（物件2）は、亡くなった義理の父のEが購入したもので、その後、隣（6794）に建てた家と、中で行き来ができるようになっていきます。 3 前の家は古いので、床が抜けそうになっていたりします。 4 後ろの方（物件3）は、これまで頑張ってきた義理の父たちをいい家に住まわせてあげようと建てた家です。 5 特に不具合はありませんが、以前猫を飼っていたので、障子が破けたりしたことがありました。 6 裏の土地との境界は、石垣の下のところですよ。 7 家の中や周りにあるものは片づけきれないので、処分してもらって構いません。 8 ここを買われる方の希望があれば、6794 の土地建物も処分してもいいと思っています。 （令和8年5月12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 本件土地は、本件各建物の敷地として利用されている。物件2と3の建物の間の敷地部分には一定程度の高低差があり、石垣、フェンスが設置される等している。
- 3 本件土地と6792の土地（所有者：F）との間には石垣が組まれる等しており、境界は明らかと思われるが、その余の部分の隣接地との境界は、いずれも判然としない。ただ、本件土地は、いわゆる14条地図が備え付けられた地域にあり、境界の復元は可能と思われる。
- 4 物件2の建物は、床の沈み込み等、経年の老朽化が顕著である。
- 5 物件2の建物の北側と西側に下屋がある。同下屋の一部には、いわゆる波板等で周壁が設けられている。
- 6 物件2の建物と目的外である6794の土地（登記名義人：E）上に建つ家屋番号6794の建物（登記名義人：E）とは、外観上、接合されているようにも見えるが、実際には、両建物の上に床板様のものを置き、波板等で簡易な壁が設置されるものの、屋根は、もともとある双方の屋根を利用する等しており、合体、接合等はされていないと判断した。
- 7 6の目的外建物が、本件土地にはみ出している可能性がある。
- 8 本件各建物の水道管が、東側に隣接する複数の目的外土地を通っていると思われる。
- 9 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。

(調査経過用)

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	伊那市関係資料請求(郵送)
令和8年4月14日(火) 15:25-15:45	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) 15:05-15:25	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和8年5月12日(火) 9:10-10:40	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮 影、Dから聴取、評価人同行
令和8年5月12日(火) 15:35-15:40	長野地方法務局伊那支 局	建物図面等請求

(特記事項)

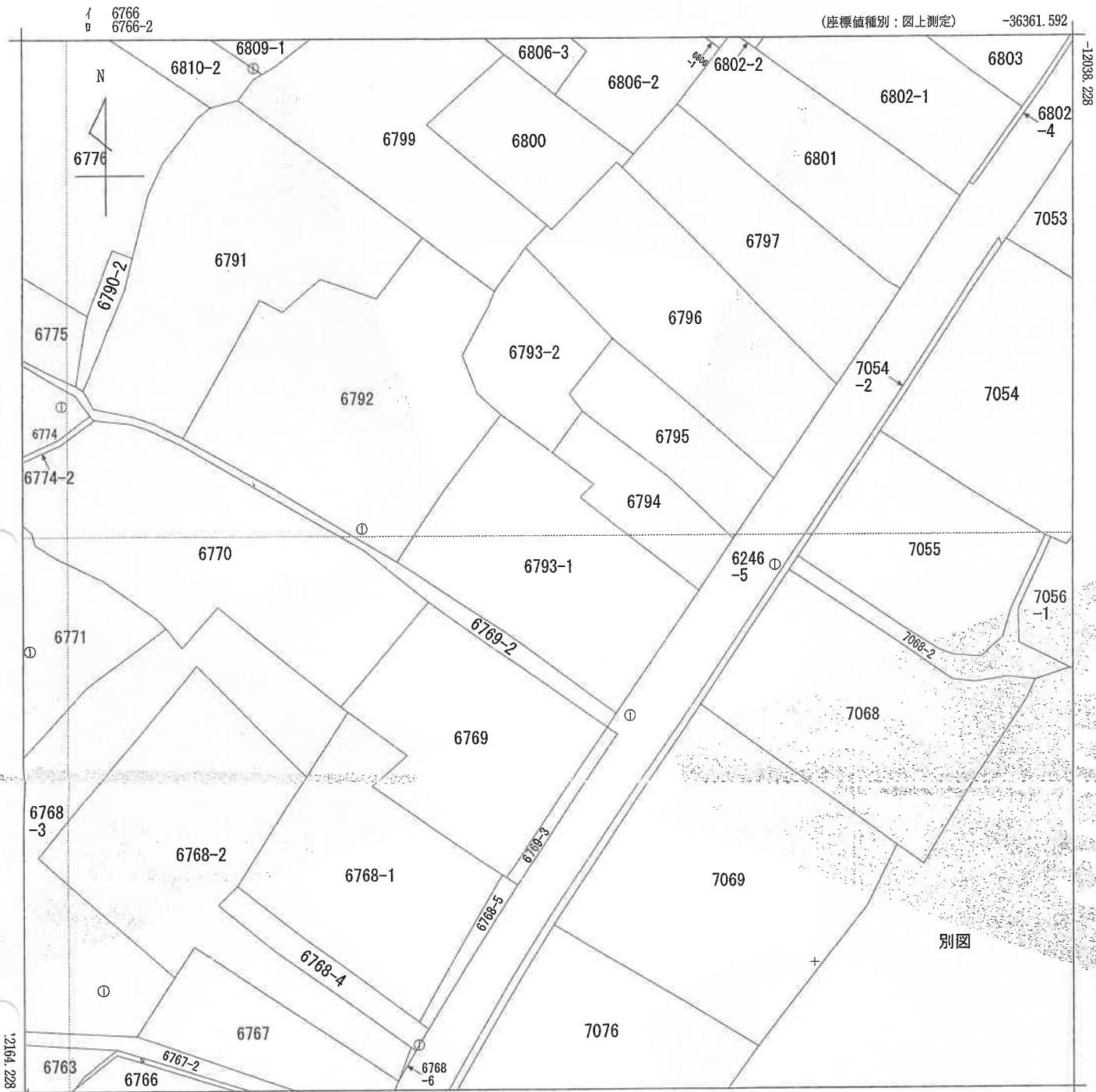
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して
臨場した。

☐ 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。

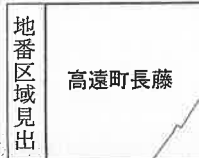
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 を立ち会わせ、建物内に
立ち入った。

(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)



(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請求 部 分	所 在	伊那市高遠町長藤				地 番	6793番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		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32年10月				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項			

これは地図に記録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1月13日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：23-1
(1/1)

(8 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23年1月31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。

(長野地方方法務局伊那支局管轄)

令和8年1月13日

東京法務局中野出張所

登記書

(9 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：23-2

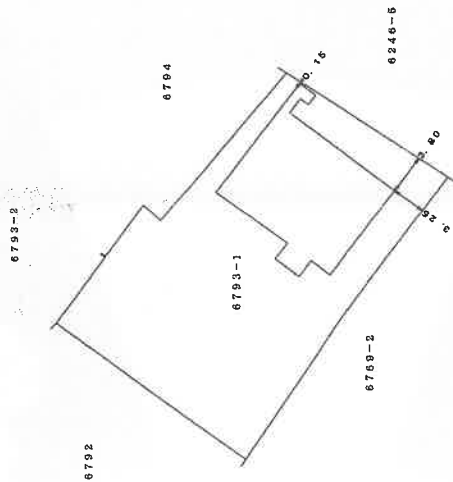
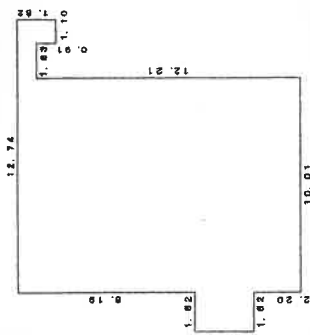
平成23年1月31日登記

各階平面図 建物図面

家屋番号 6793番1の1

建物の所在 伊那市高遠町長瀬6793番地1

求積表			
1.82 X	2.73	=	4.9686
10.01 X	13.12	=	131.3312
1.63 X	0.91	=	1.4833
1.10 X	1.82	=	2.0020
計			139.7851
床面積			139.78㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成23年1月31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。
(長野地方裁判所伊那支部管轄)
令和8年1月13日 東京法務局中野出張所

登記官

(10 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：23-3

各 階 平 面 図 建 物 図 面

平成23年1月31日登記

家屋番号 6793番102

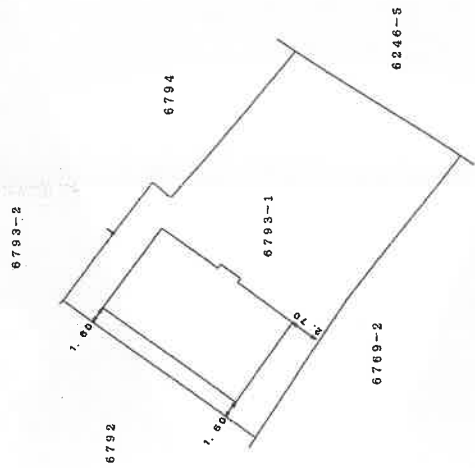
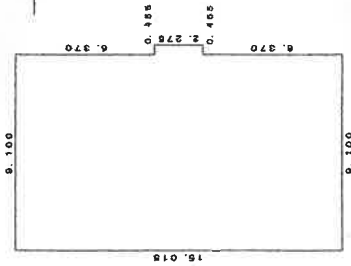
建物の所在 伊那市高遠町長瀬6793番地1

求積表

$9.100 \times 15.015 = 136.6365$
 $0.455 \times 2.275 = 1.0351$

計 137.6716

床面積 137.67 m²



作成者

縮尺 1/250

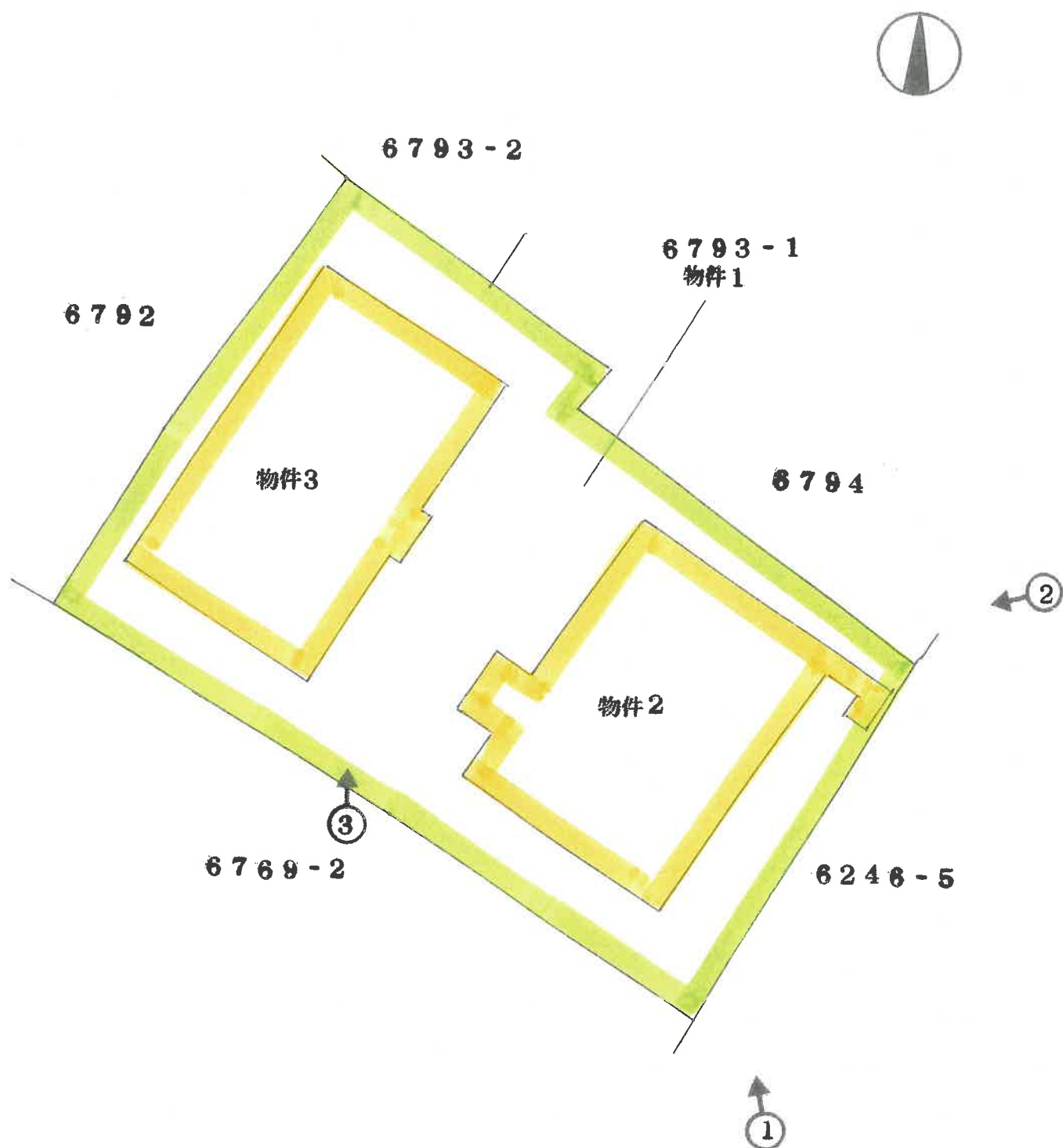
申請人

縮尺

1/500

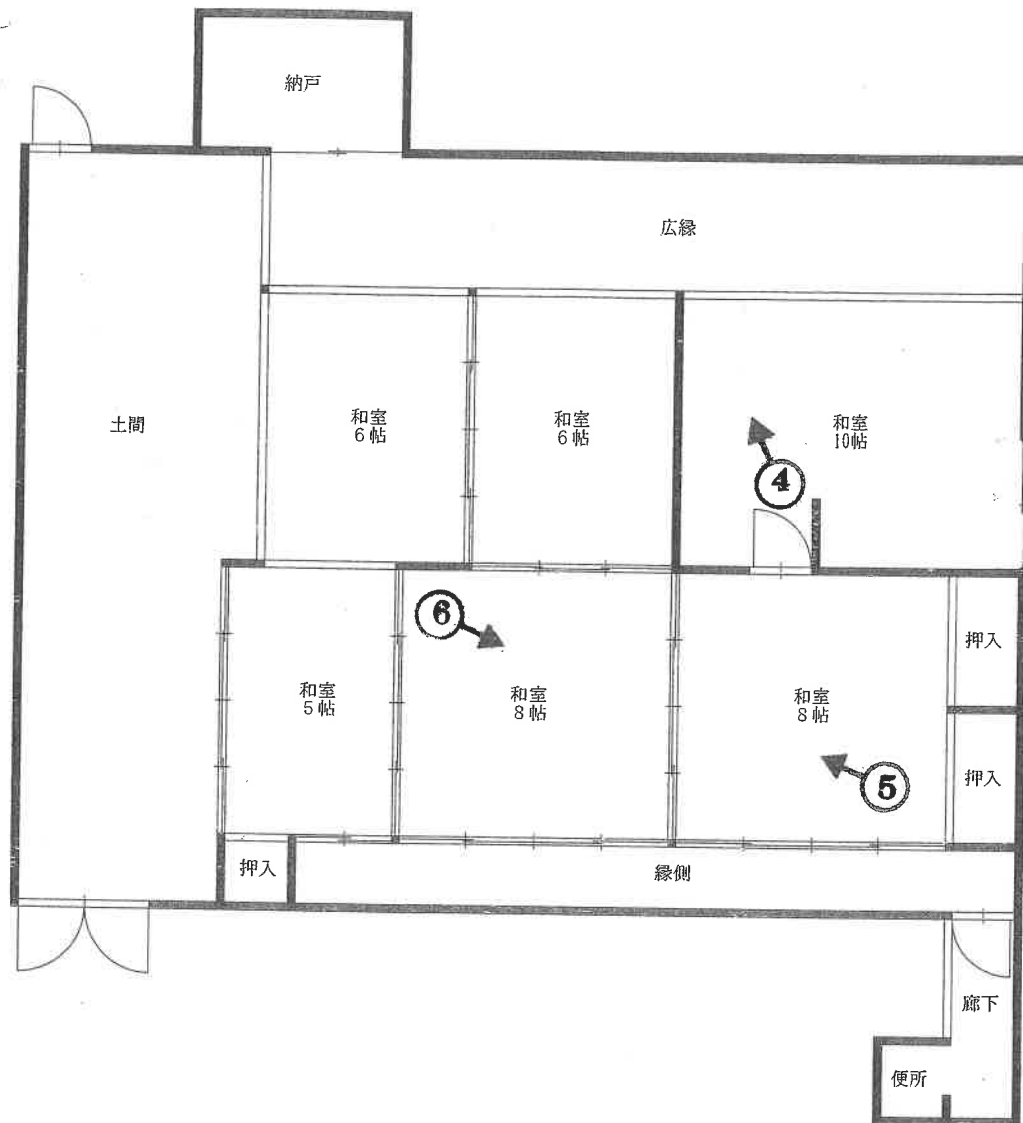
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図（概略図）

（物件 2）

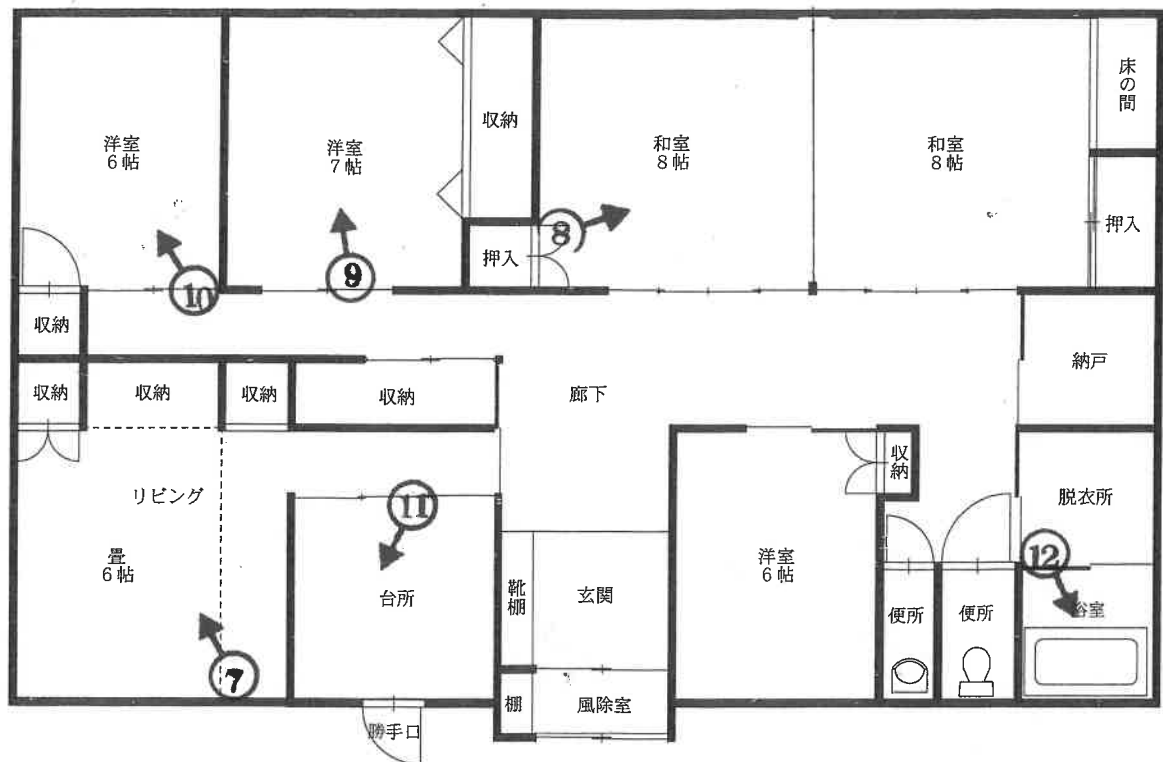


（ 12 枚目）

←○ 撮影場所・方向

建物間取図（概略図）

（物件 3）



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12





令和8年(ケ)第2号

令和8年5月12日現地調査

令和8年5月29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 4,100,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 730,000円
物件2 (建物)	金 220,000円
物件3 (建物)	金 3,150,000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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及び3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及び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	伊那市高遠町長藤 6793番1 宅地 603.00㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊那市高遠町長藤6793番地1 6793番1の1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1階 139.78㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	伊那市高遠町長藤6793番地1 6793番1の2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1階 137.67㎡	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「伊那市」駅の北東方約17.9km(道路距離)に位置する。 (別添「所在位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地から離れた郊外の山村集落地域	
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 土砂災害警戒区域(土石流) 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	603.00㎡ (登記数量) ほぼ台形 間口 約17.5m 奥行 約31.5m 平坦 特にない
接 面 道 路 の 状 況	南東側 現況幅員約6.6mの舗装の市道(建築基準法第42条1項1号)に路面とほぼ等高に接面する。 南西側 現況幅員約2.1mの舗装の道路(建築基準法適用外)と等高乃至1.6m低く接面	
土地の利用状況等	本件土地に、土地共有者4名が物件2建物を共有し、土地共有者のうち2名が物件3建物を共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 (特記事項参照) 無 有

特 記 事 項	・ 物件2建物と物件3建物の敷地部分には約1.6mの高低差があり、物件3建物の敷地部分が高くなっている。 ・ 上水道の引き込み管は北東側に位置する複数の土地をとって引き込まれている。 ・ 北東側隣接地(地番6794番)上に存する家屋番号6794番の建物が、本件土地にはみ出している可能性がある。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2～3）

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（推定）	明治5年頃 新築 (課税資料による推定)
	経過年数	約155年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	外 壁	板張り等
	内 壁	板張り等
	天 井	合板等
	床	板張り、畳等
	設 備	電気、便所等
	その他の	特になし
床面積（現況）	1 階 139.78㎡	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	居宅
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状態	建物共有者のうち1名が、本建物を空き家の状態で居宅として所有している。	
特 記 事 項	・ 築年が古いことから大部分の床が抜けそうな状態となっている。 ・ 物件2建物の北西側、南西側には下屋が設けられている。	

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成22年12月12日 新築 約15年 約10年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 サイディング等 クロス等 クロス、板張り等 板張り、畳等 水道、電気、便所等 オール電化
床面積（現況）	1 階 137.67㎡	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	平家建 居宅 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	建物共有者のうち1名が、本建物を空き家の状態で居宅として所有している。	
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	4,600	0.86	603.00	0.60	1,430,000

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±0、敷地内高低差△5%、上水道配管△10%、合計(相乗積)△14%

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 2～3(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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	155,000	139.78	0.010	220,000
3	175,000	137.67	0.215	5,180,000

イ 現況延床面積:登記数量

ウ 現価率:

【物件2】

- ・ 経済的耐用年数が満了していると認められることから、建物の損傷、中古不動産市場の市場性等を考慮して、現価率を上記のとおり査定した。

【物件3】

- ・ 経過年数 約15年、経済的残存耐用年数 約10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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 25\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 50\%) \div 0.215 \end{aligned}$$

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	敷地利用権等割合 イ		割合 ※ ウ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	1,430,000	0.20	法定地上権	50.4%	144,000
		0.10	場所的利益	49.6%	71,000
合 計					215,000

※割合について

物件番号	敷地利用権	建築面積	建築面積割合
2	法定地上権	139.78	50.4%
3	場所的利益	137.67	49.6%

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	1,430,000	△ 215,000		1.00	0.60	730,000
2	220,000	+ 144,000	1.00	1.00	0.60	220,000
3	5,180,000	+ 71,000	1.00	1.00	0.60	3,150,000
一 括 価 格 (合 計)						4,100,000

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 (伊那-5)

所 在 : 伊那市高遠町東高遠2161番

価 格 : 6,890円/㎡

位 置 : JR飯田線「伊那市」駅 11.0km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 573㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北5m市道、東側道

用 途 指 定 等 : 1住居(60、200)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(土地) 1,997,136円

物件2(建物) 109,734円

物件3(建物) 6,395,765円

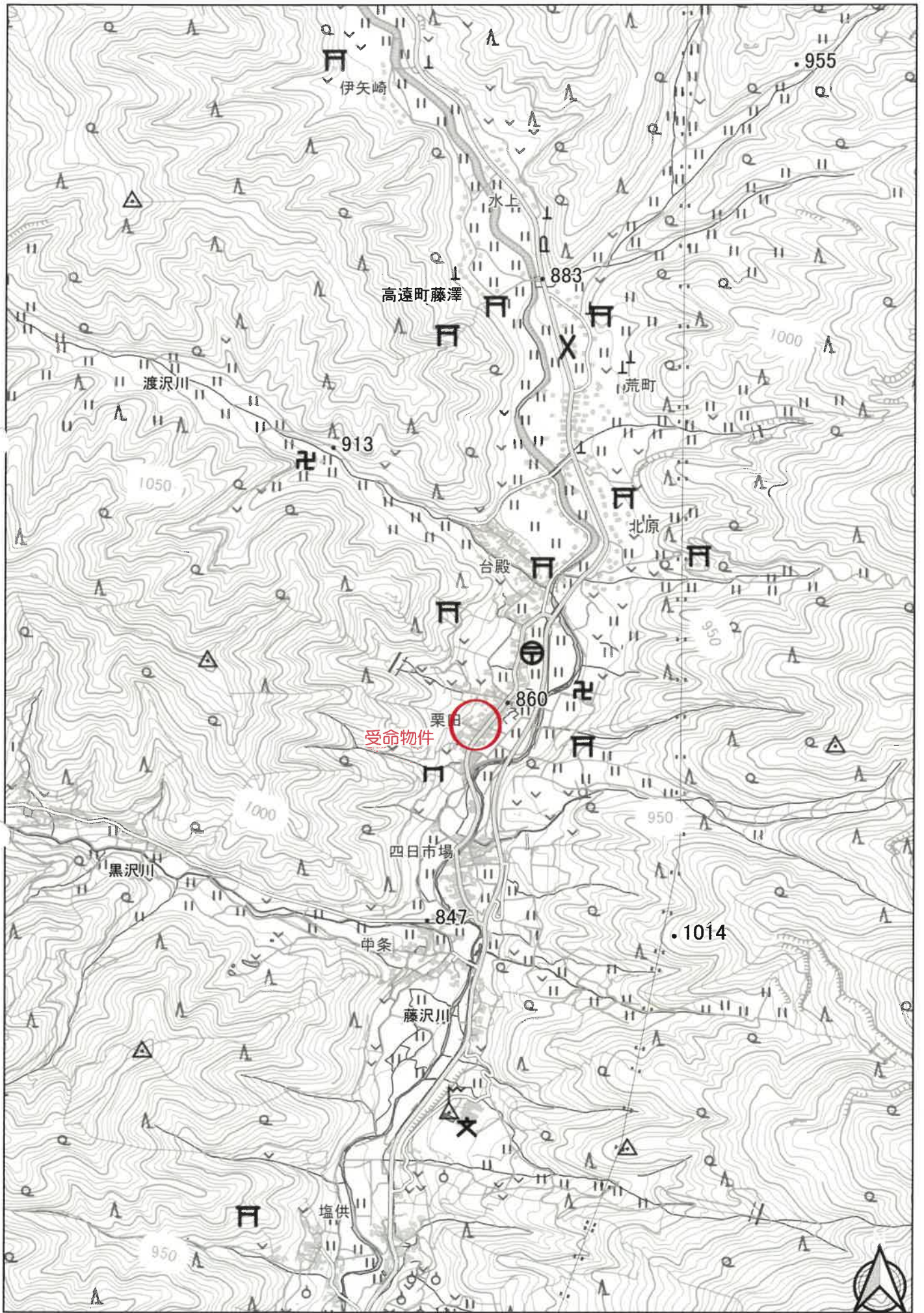
(注)ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

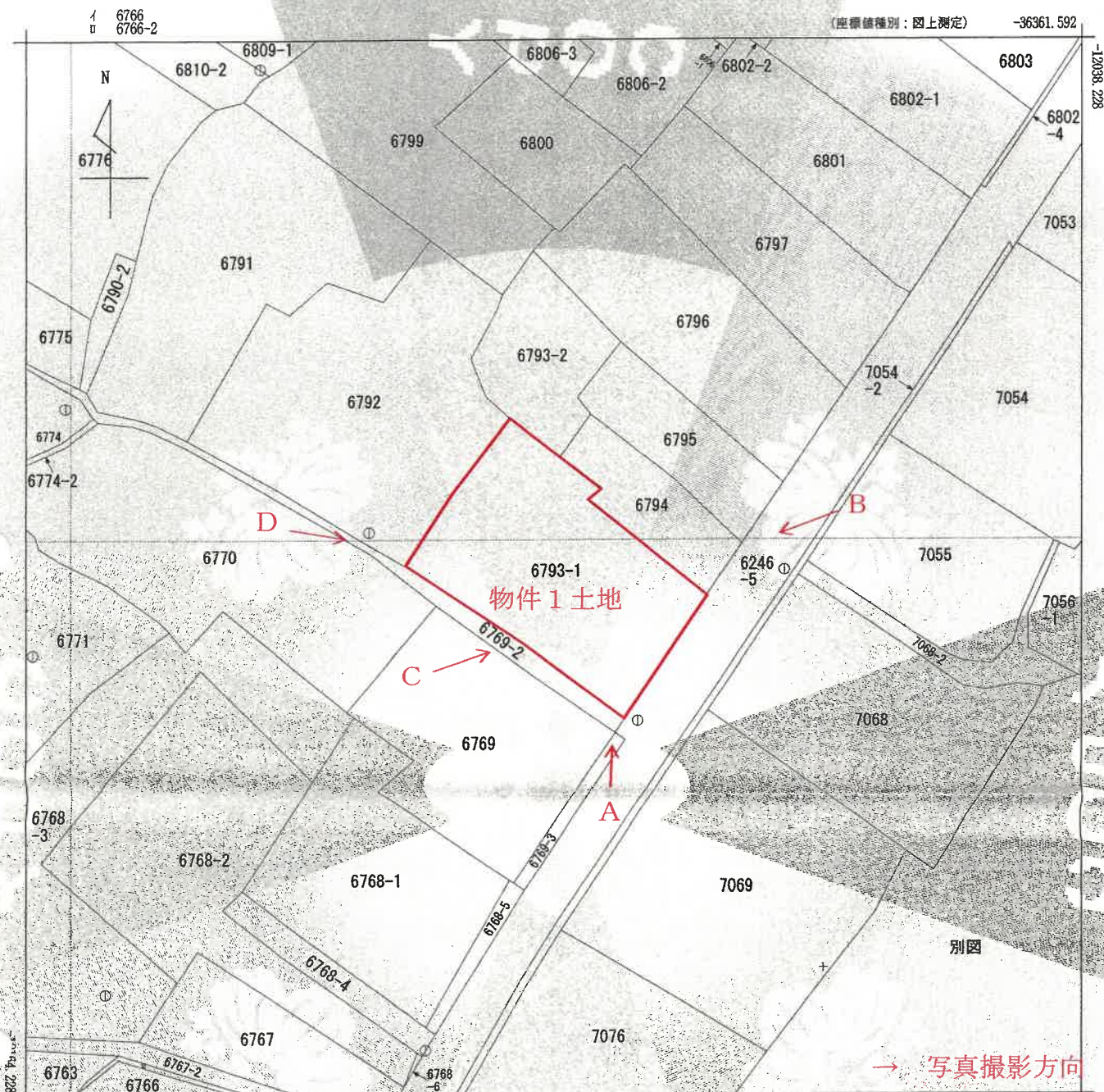
第7 附属資料の表示

- 1 所在位置図(「地理院地図」写)
- 2 公図写・写真撮影位置図
- 3 現況建物等配置図
- 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





-36486.592 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 高速町長藤

請求部	所在	伊那市高速町長藤		地番	6793番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和32年10月		備付年月日(原図)			補記事項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方司法局伊那支局管轄)

令和8年1月13日

東京司法局中野出張所

登記官

請求番号：23-1
 (1/1)

A3をA4に縮小

現況建物等配置図



登記年月日：平成23年1月31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。

(長野地方法律局伊那支局管轄)

令和8年1月13日

東京法律局中野出張所

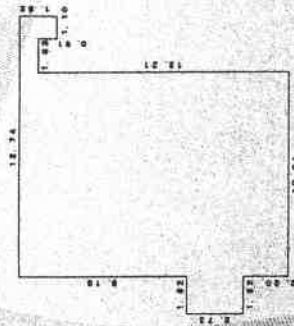
登記証

平成23年1月31日登記

各階平面図 建築物図面

家屋番号	6793番1の1
建物の所在	伊那市高遠町長藤6793番地1

本棟表	
1.82 × 2.73	= 4.9866
10.71 × 13.12	= 131.3312
1.63 × 0.91	= 1.4833
1.10 × 1.82	= 2.0020
計	139.7851
床面積	139.78㎡



6793-2

6792

6793-1

6760-2

6764

6760-2



作成者

縮尺

申請人

縮尺

(日本工務店調査士会連合会用紙)

請求番号：23-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成23年1月31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。

(長野県地方裁判所伊那支部管轄)

令和8年1月13日

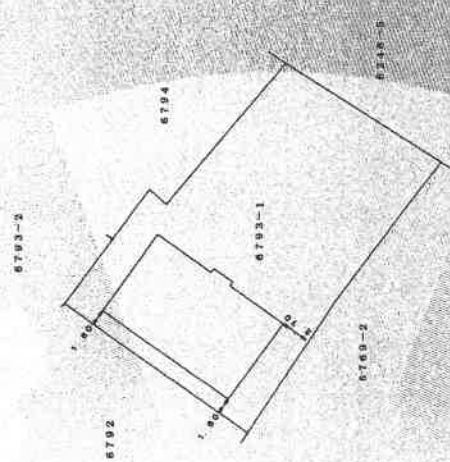
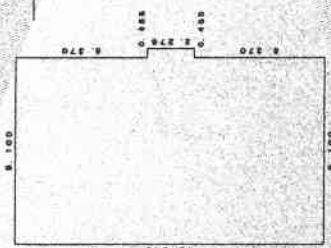
東京法務局中野出張所

登記官

各階平面図

求積表

8,100 × 15,015
= 136,6365
0.458 × 2,275
= 1,0351
計 137,6716
床面積 137.67 m²



平成23年1月31日登記

家屋番号 6793番102

建物の所在 伊那市高遠町長瀬6793番地1

建物図面

作成者

縮尺

申請人

縮尺

(長野県地方裁判所伊那支部管轄)

請求番号：23-3

A3をA4に縮小

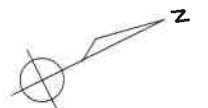
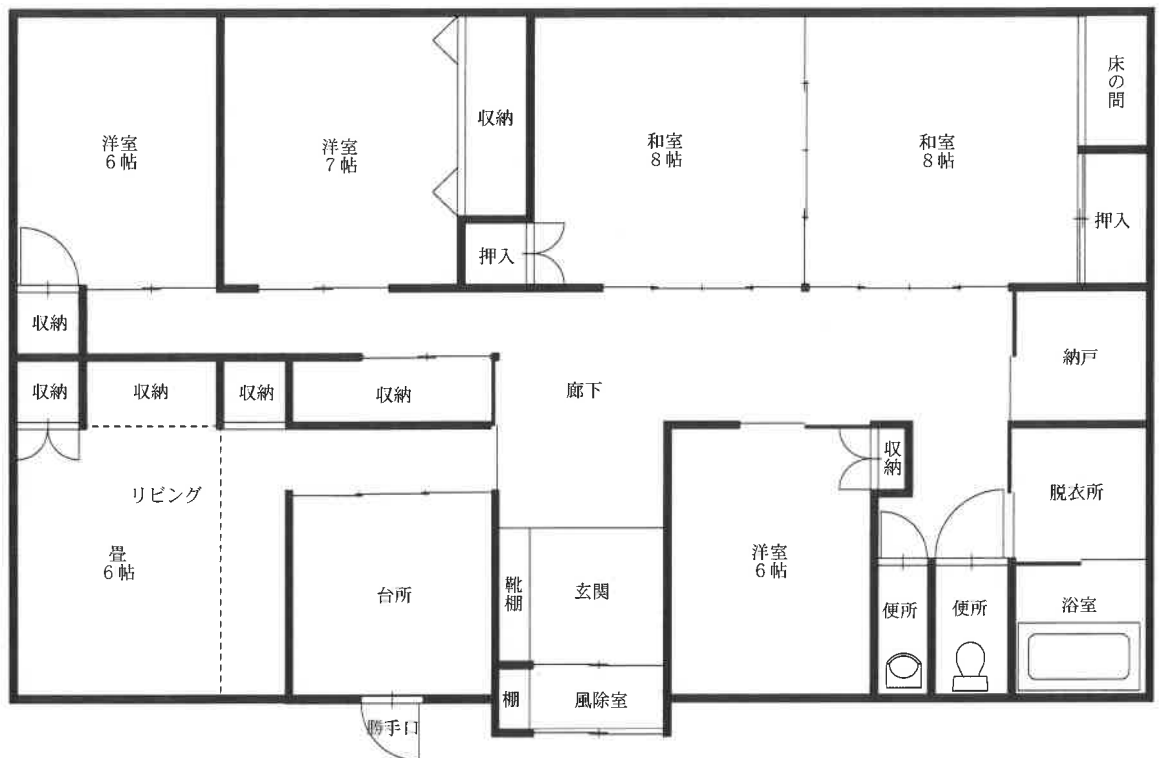
建物間取図

物件 2 主である建物
1 階



建物間取図

物件 3 主である建物
1 階



写真

A



物件1 土地

物件2 建物

B



物件1 土地

写真

物件2建物

C



D

物件3建物

