

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 10 月 22 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 11 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 10 月 22 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8年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,450,000 2,760,000	一括	690,000	55,716	0
1	820,000				
2	160,000				
3	2,470,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 上伊那郡飯島町田切 |
| | 地 番 | 1 8 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 1. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上伊那郡飯島町田切 1 8 3 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8 3 3 番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 3. 1 8 平方メートル
2 階 2 3. 1 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 7. 3 2 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上伊那郡飯島町田切 1 8 3 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8 3 3 番の 2 |

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	99.37 平方メートル
	2 階	33.12 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 3 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

【物件番号 1】

隣地（地番 1 8 3 7 - 6 及び地番 1 9 0 0 - 2 以外）との境界が不明確である。

《 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 上伊那郡飯島町田切
地 番 1 8 3 3 番
地 目 宅地
地 積 7 2 1. 1 3 平方メートル
- 2 所 在 上伊那郡飯島町田切 1 8 3 3 番地
家屋 番号 1 8 3 3 番
種 類 倉庫
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 3. 1 8 平方メートル
2 階 2 3. 1 8 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 2 7. 3 2 平方メートル
符 号 3
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 1. 2 8 平方メートル
- 3 所 在 上伊那郡飯島町田切 1 8 3 3 番地
家屋 番号 1 8 3 3 番の 2



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 99.37平方メートル 2階 33.12平方メートル



令和8年(ケ)第5号
令和8年5月27日受理
令和8年7月24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 | 上伊那郡飯島町田切 |
| | 地 番 | 1 8 3 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 1. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上伊那郡飯島町田切 1 8 3 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8 3 3 番 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 3. 1 8 平方メートル
2 階 2 3. 1 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 7. 3 2 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1. 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上伊那郡飯島町田切 1 8 3 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 8 3 3 番の 2
(1 枚目) |

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	99.37平方メートル
	2階	33.12平方メートル

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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、下記2棟の建物を所有し、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	北側の隣接地(道路地)について 所 在 上伊那郡飯島町田切 地 番 1900番2 地 目 公衆用道路 地 積 5744平方メートル 所有者 上伊那郡飯島町	
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫として、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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として、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)

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。
- 3 本件土地の周囲の一部には境界を示すと思われるコンクリート杭、あるいは石垣が組まれる等していることから、本件土地と 1837-6（所有者：B）1900-2 の土地との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。
- 4 物件2の建物の主である建物と符号3の附属建物との間に、下屋がある。
- 5 物件3の建物の2階部分に、1階の屋根裏を利用した収納がある。
- 6 本件土地上の北東隅付近と西側に、それぞれ電柱がある。
- 7 債務者兼所有者であるAに対し、調査日時を知らせる通知書を本件物件に残したが、調査当日Aは不在であり、その後にも連絡等がないことから、Aとは一切接触できていない。
- 8 本件物件の占有状況等については、現地での調査等を踏まえ、第三者が本件物件を使用占有する徴憑はみられなかったことから、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5月27日(水)	当 庁	飯島町関係資料請求(郵送)
令和8年5月27日(水) 13:15-13:20	長野地方法務局伊那支局	登記事項証明書請求
令和8年6月5日(金) 9:40-9:50	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和8年6月12日(金) 9:45-10:50	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、評価人同行、全戸不在

(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8年6月12日
目的物件は不在だったので、立会人Cを立ち会わせ、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

(6枚目)

イ 1761
ロ 1818-4

ハ 1901-16

(座標値種別：図上測定)

-50264.181

-33929.003

N

1773

1768

1770

1769-1

1767

1900-2

1828

1832-2

1818-3

1818-2

1900-21

1830

1833

1837-6

1835

1837-3

1757-3

1757-1

1831-2

1831-1

1837-5

1900-14

1756-1

1756-2

1819

1832-3

1900-15

1826-2

1829

1826-1

1832-1

1838

1836-1

-50389.181

(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

田切

請 求 部 分	所 在 上伊那郡飯島町田切					地 番		1833番	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和57年1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5月13日

長野地方法務局

請求番号：7-1

(1/1)

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年10月30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。
(長野地方方法務局伊那支局筆跡)

令和8年5月13日 長野地方方法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：7-2

201412 各 階 平 面 図

家屋番号 1833番

建築物 図 面

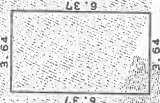
建築物の所在 上伊那郡 飯島町 田切 1833番地

主たる建物1階2階(各階別型)

求積表

3.64 x 5.37 = 23.1868

床面積 23.18 m²



附属建物(符号2)

求積表

2.73 x 9.10 = 24.8430
0.91 x 2.73 = 2.4843
計 27.3273

床面積 27.32 m²



附属建物(符号3)

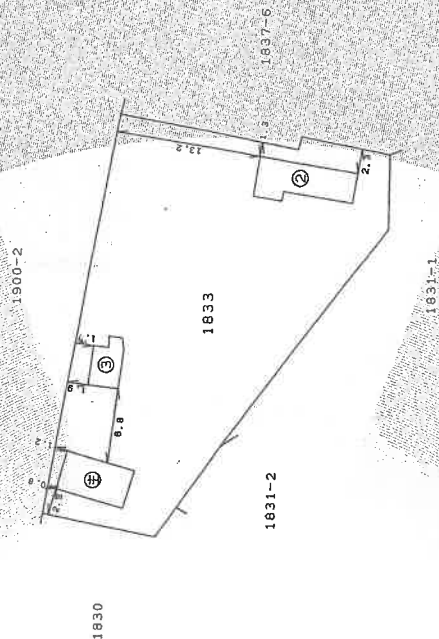
求積表

(1.21+1.36) x 1.05 / 2 = 1.34925
3.64 x 2.73 = 9.9372
計 11.28645

床面積 11.28 m²



平成14年10月30日登記



作製者

14年10月23日作製
土地家屋調査士会連合会(用紙)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成14年10月30日

201413

各階平面図

家屋番号
1833番の2

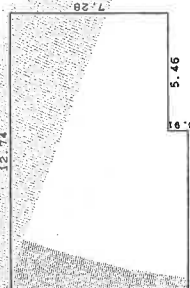
建物図面

建物の所在
上伊那郡 飯島町 田切 1833番地

平成14年10月30日登記



1階

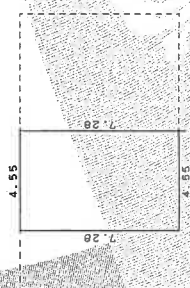


求積表

12.74	x	7.28	=	92.7472
7.28	x	0.91	=	6.6218
計				99.3720

床面積 99.37 m²

2階



求積表

4.55	x	7.28	=	33.1240
------	---	------	---	---------

床面積 33.12 m²

1830

1831-2

1833

1831-1

1837-6

1900-2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

0月28日作製

土地家屋調査士会連合会(用紙)

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5月13日

長野地方方法務局

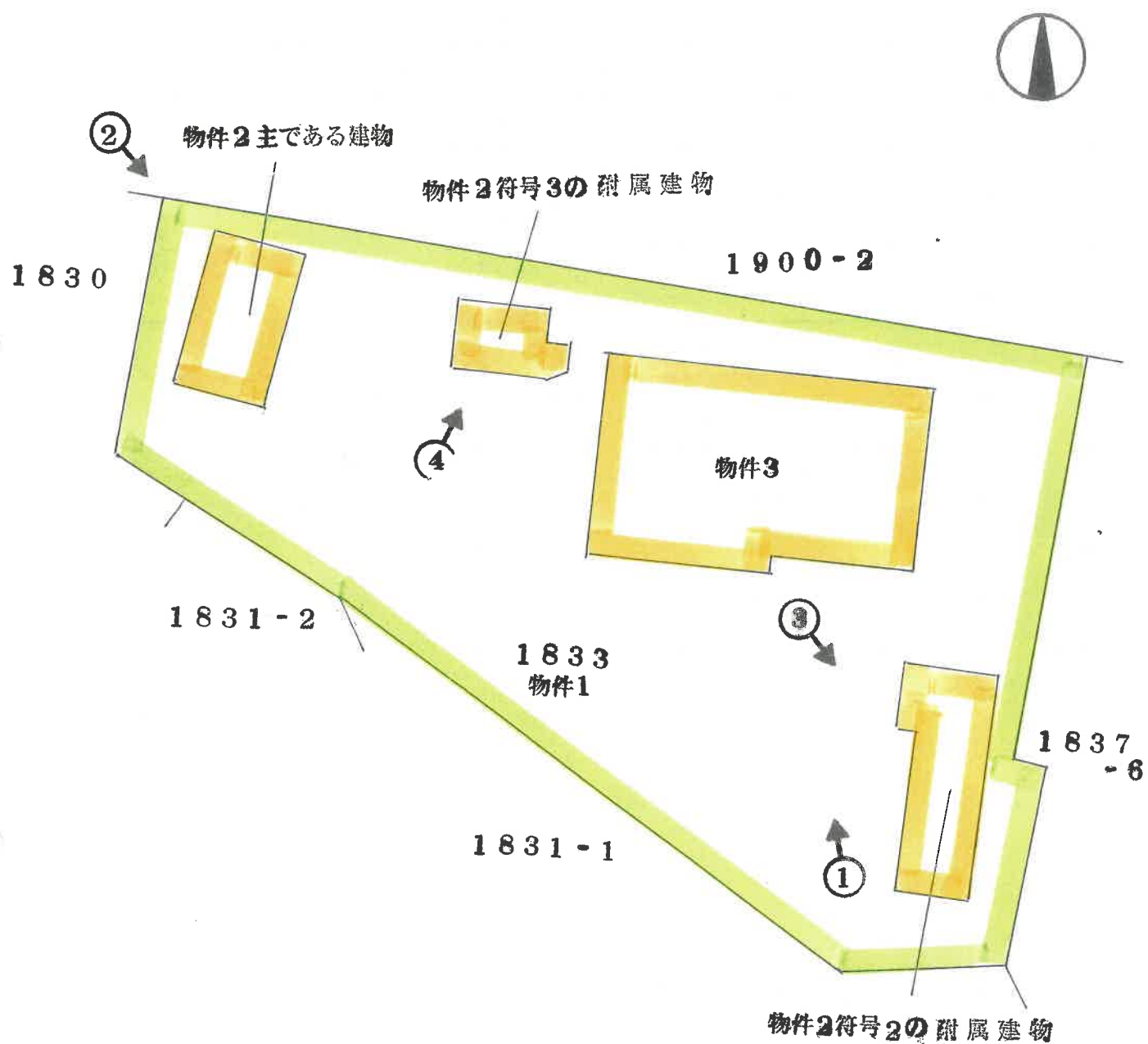
登記号

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：7-3

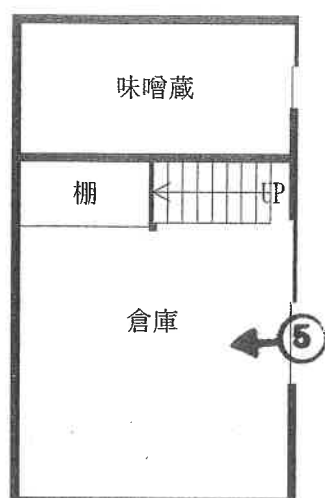
土地建物位置関係図（概略図）



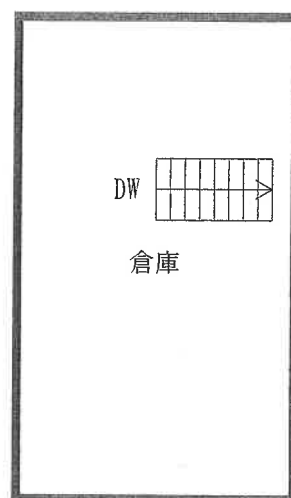
←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

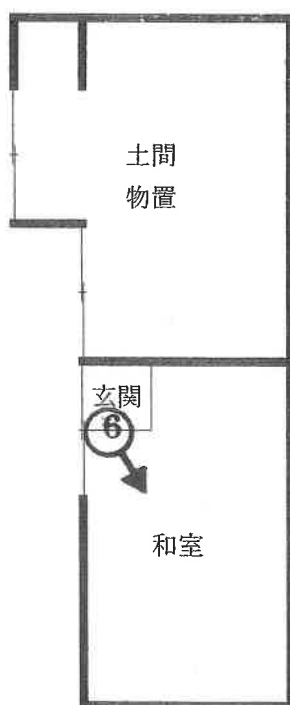
物件2 主である建物
1階



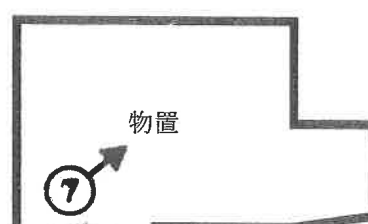
2階



物件2 附属建物 符号2
1階



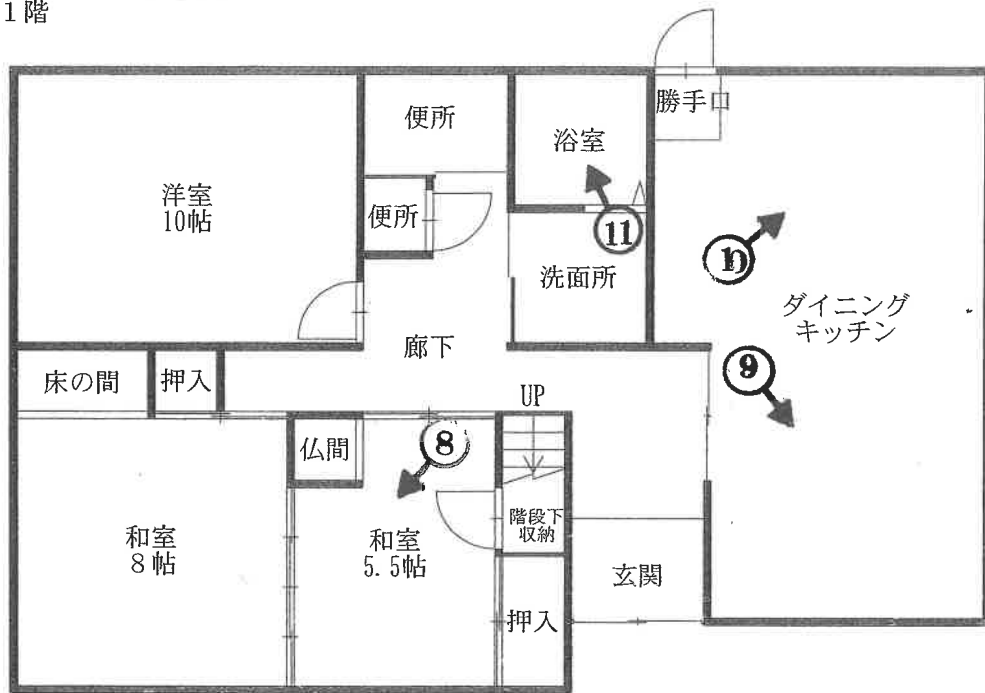
物件2 附属建物 符号3
1階



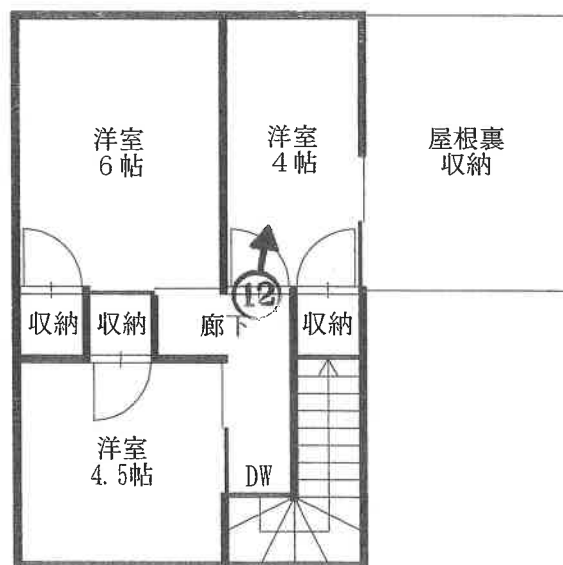
←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

物件3 主である建物
1階



2階



←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



(16 枚目)



令和8年(ケ)第 5 号
令和8年6月12日現地調査
令和8年7月9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 3,450,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 820,000円
物件2 (建物)	金 160,000円
物件3 (建物)	金 2,470,000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	上伊那郡飯島町田切 1833番 宅地 721.13㎡	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上伊那郡飯島町田切1833番地 1833番 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 23.18㎡ 2階 23.18㎡ 延床 46.36㎡	同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 物置 木造瓦葺平家建 1階 27.32㎡	同左
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 物置 木造瓦葺平家建 1階 11.28㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上伊那郡飯島町田切1833番地 1833番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 99.37㎡ 2階 33.12㎡ 延床 132.49㎡	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「田切駅」駅の南東方約1.4km(道路距離)に位置する。 (別添「所在位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地が広がる中に農家集落が点在する地域	
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 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 周知の埋蔵文化財包蔵地(日方磐神社遺跡) 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	721.13㎡ (登記数量) 台形 間口 約37m 奥行 約20m 平坦 特にない
接 面 道 路 の 状 況	北側 現況幅員約3.5mの舗装の町道(建築基準法第42条2項)に路面と ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2及び3建物を所有して、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 無
特 記 事 項	・ 現況は件外土地(1831番1)の一部を利用し、東方町道からの出入りもされている。また、上水道も当該土地をとって引き込まれている。当該土地の概要は次のとおりである。 1831番1(地目:畑、地積:673㎡、所有者:債務者) ・ 別添「現況建物等配置図」のとおり、本件土地の北東隅付近と西側付近に各々電柱が存している。	

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）	明治元年建築（課税資料による）
	経過年数	約159年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	土蔵造瓦葺2階建
	外 壁	金属板等
	内 壁	板張り等
	天 井	合板等
	床	板張り等
	設 備	特になし
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1 階	23.18㎡
	2 階	23.18㎡
	延 床	46.36㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	倉庫
	間 取 り	別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を倉庫として使用している。	
特 記 事 項	当建物と附属建物符号3との間に下屋が設けられている。	

区 分	附属建物符号2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	明治元年建築(課税資料による)
	経 過 年 数	約159年
	経済的残存耐用年数	—
仕 様	構 造	木造瓦葺平家建
	外 壁	金属板等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、板張り等
	床	コンクリート、板張り、畳等
	設 備	電気等
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	1 階 27.32㎡	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	現 況 用 途	物置
	間 取 り	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	建物所有者が、本建物を物置として使用している。	
特 記 事 項	特にない。	

区 分	附属建物符号3	
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	明治元年建築(課税資料による) 約159年 —
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺平家建 金属板等 クロス等 板張り等 板張り等 電気等 特になし
床面積(現況)	1 階 11.28㎡	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 物置 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	建物所有者が、本建物を物置として使用している。	
特 記 事 項	特にない。	

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14年10月20日 新築 約24年 約6年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 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 特になし
床面積（現況）	1 階 99.37㎡ 2 階 33.12㎡ 延 床 132.49㎡	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階建 居宅 別添「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を居宅として使用している。	
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	4,400	0.77	721.13	0.70	1,710,000

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: 地積過大△5%、形状△10%、上水道配管△10%、要セットバック±0
合計(相乗積)△23%

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主	155,000	46.36	0.010	70,000
2附2	155,000	27.32	0.010	40,000
2附3	155,000	11.28	0.010	20,000
3	175,000	132.49	0.168	3,900,000

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 主である建物】

- ・ 経過年数 約24年、経済的残存耐用年数 約6年、残価率 5%、観察減価率 △30%
- ・ 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 6\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 30\text{年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 30\%) \div 0.168 \end{aligned}$$

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	1,710,000	0.20	法定地上権	38.3%	130,000
		0.20	法定地上権	61.7%	210,000
合 計					340,000

※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	61.78	38.3%
3	法定地上権	99.37	61.7%

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	1,710,000	△ 340,000		1.00	0.60	820,000	
2	130,000	+ 130,000		1.00	1.00	0.60	160,000
3	3,900,000	+ 210,000		1.00	1.00	0.60	2,470,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						3,450,000	

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 地価公示標準地 (飯島-2)

所 在 : 上伊那郡飯島町七久保4455番2
価 格 : 7,880円/㎡
位 置 : JR飯田線「七久保」駅 1.2km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 557㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西4.5m町道
用 途 指 定 等 : 1低専(50、80)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅が混在する農村住宅地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(土地) 1,414,626円
物件2(建物) 67,867円 (主である建物)
11,929円 (附属建物符号2)
3,817円 (附属建物符号3)
物件3(建物) 3,467,429円

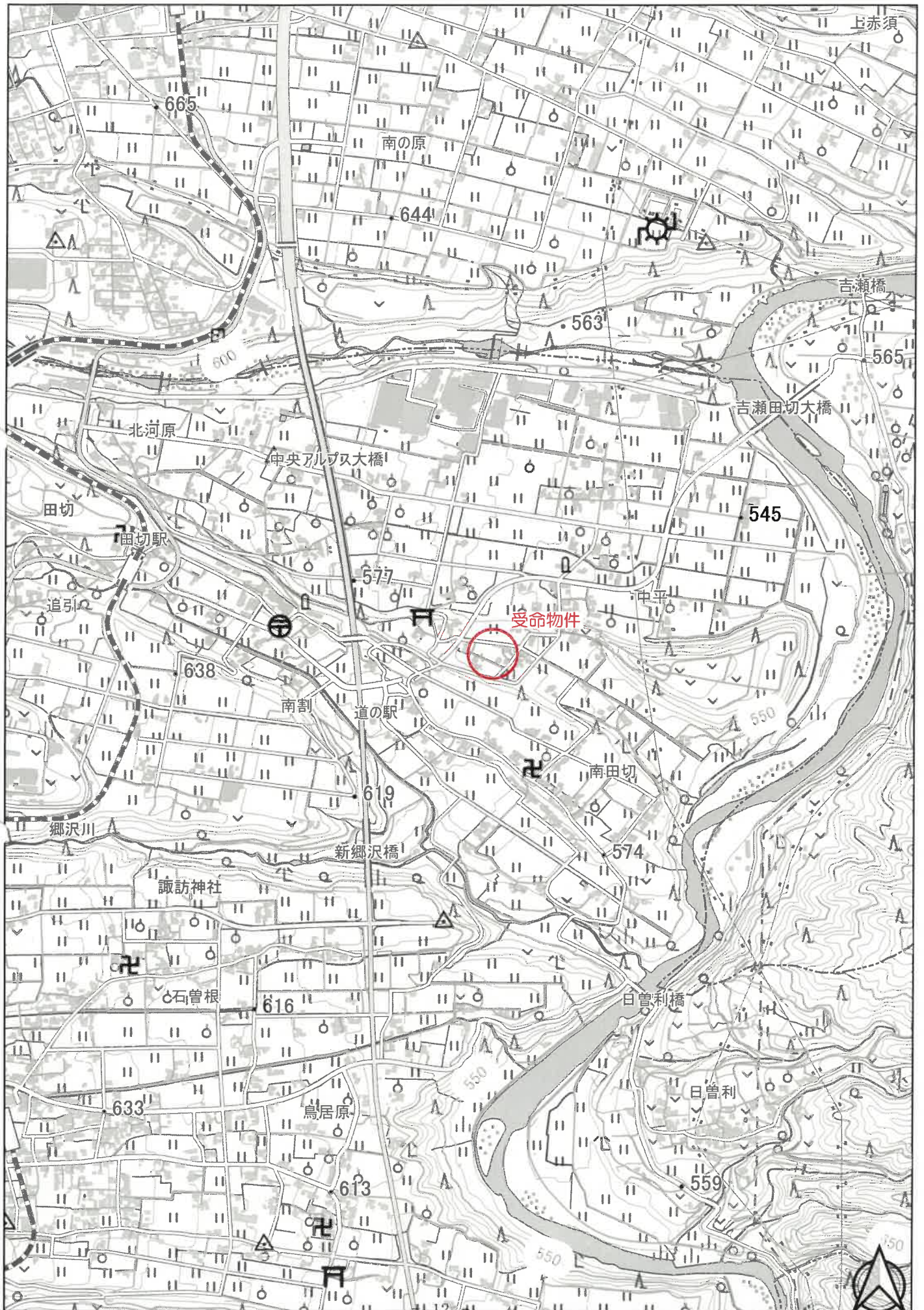
(注)ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

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



1761
1818-4

1901-16

座標値種別：図上測定

-50264.181

-33929.003

N

1773

1769-1

1768

1779

1767

A

C

E

1900-2

物件1土地

1833

B

1828

1832-2

1830

1818-3

1818-2

1900-21

1831-2

1831-1

1837-5

1837-4

1837-3

1757-1

1756-1

1756-2

1819

1832-3

1900-15

1826-2

1829

1826-1

1838

1832-1

1836-1

写真撮影方向

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正データ(tondokuaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
田切

請求部	所在	上伊那郡飯島町田切				地番	1833番	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 文部省記号	分類	地区(法第14条第1項)申請法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年1月				備考(付年月日)	備考(付年月日)		

これは地区に記録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5月13日

長野地方方法務局

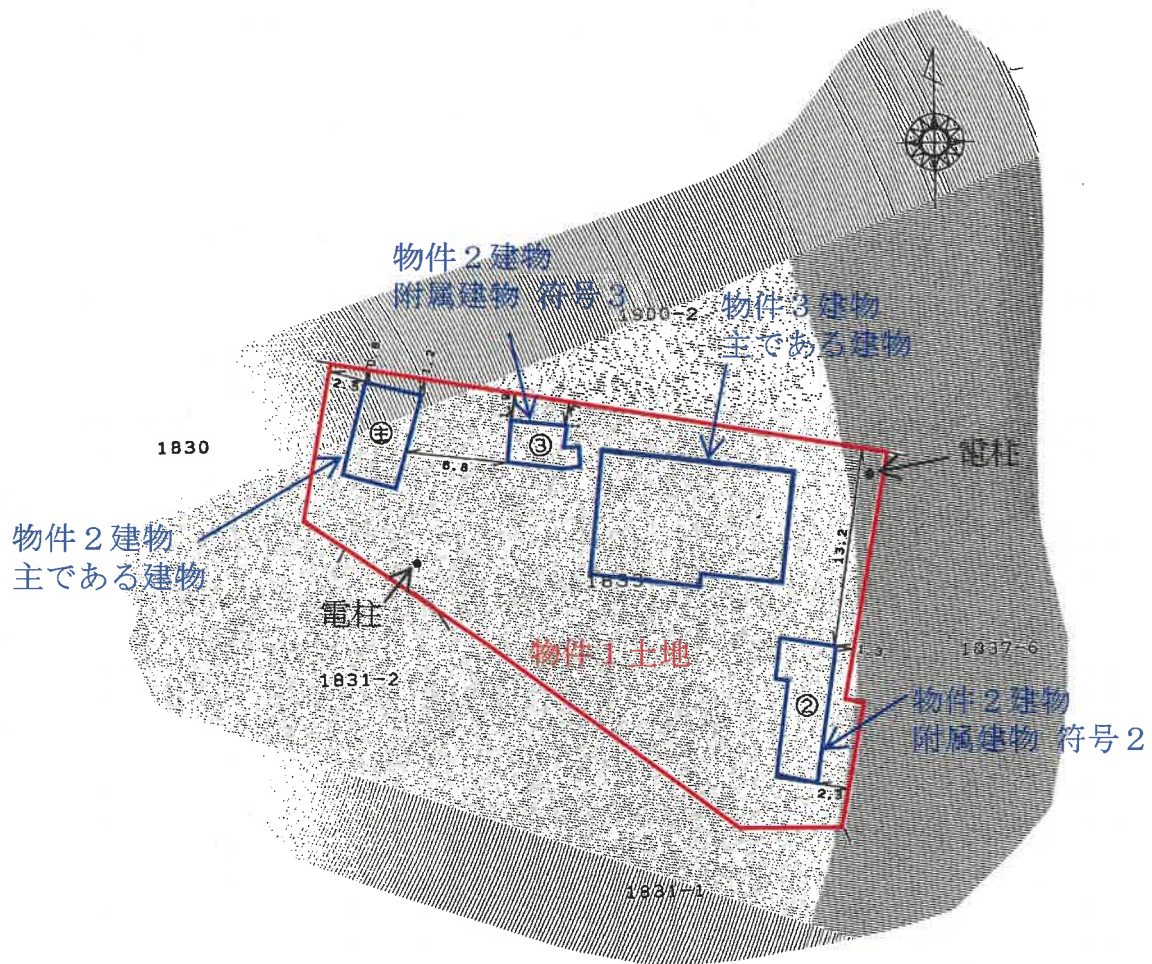
登記官

請求番号：7-1

(1/1)

A3をA4に縮小

現況建物等配置図



登記年月日：平成14年10月30日

201412 各階平面図

家屋番号 1833番

建物図面

建物の所在 上伊那郡 飯島町 田切 1833番地

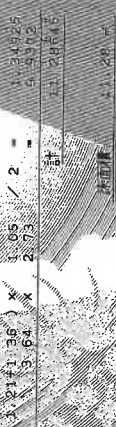
主たる建物の階2階（5階01型）



附属建物（符号2）



附属建物（符号3）



作製者

縮尺

申請人

縮尺

土地家屋調査士公団会津支部

請求番号：7-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年10月30日

201413

各階平面図

1833番の2

建物

図面

1833番の2
上伊那郡 飯島町 田切 1833番地

平成十四年十月三十日登記



求積表

12.74 x 7.28
1.26 x 0.91

計 52.7472
5.6248
58.3720

床面積

58.37㎡

求積表

4.55 x 7.28

計 33.1240

床面積

33.12㎡

製作者

申請人

縮尺

土地家屋調査士会館合同印刷

請求番号：7-3

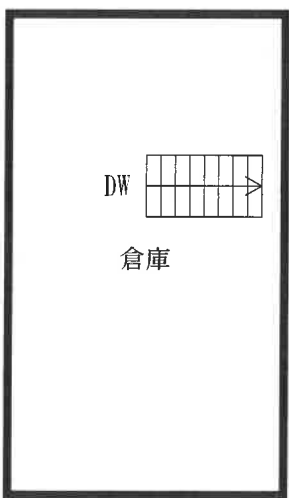
A3をA4に縮小

建物間取図

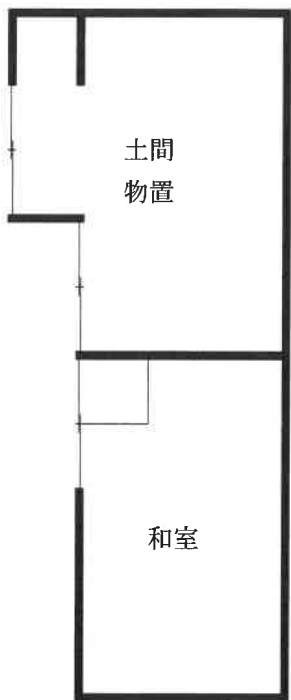
物件 2 主である建物
1 階



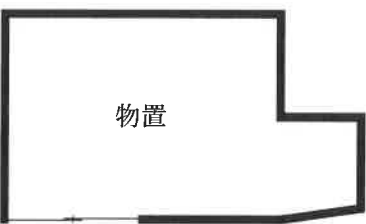
2 階



物件 2 附属建物 符号 2
1 階

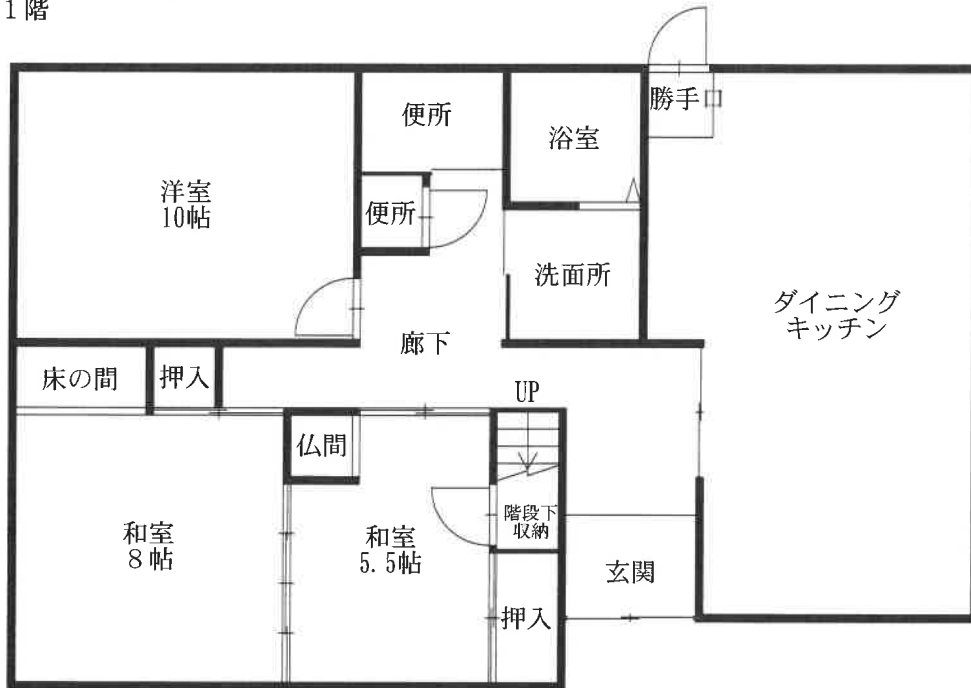


物件 2 附属建物 符号 3
1 階

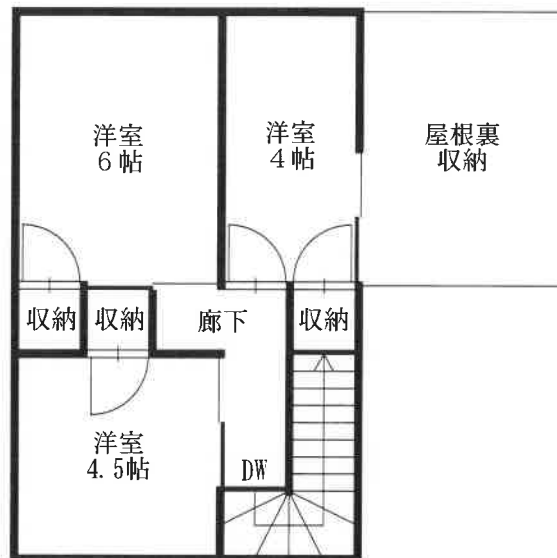


建物間取図

物件 3 主である建物
1 階



2 階



写真

A



物件1 土地

B



物件1 土地

写真

物件2建物 主である建物

C



D

物件2 附属建物符号2



写真

E

物件2 附属建物符号3



F

物件3 主である建物

