

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。

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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 240, 000 3, 392, 000	一括	848, 000	42, 146	7, 917
1	1, 910, 000				
2	2, 330, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 駒ヶ根市下市場 |
| | 地 番 | 1 0 6 9 0 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 1. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駒ヶ根市下市場 1 0 6 9 0 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 6 9 0 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 6. 3 3 平方メートル
2 階 3 4. 7 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月17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 | 駒ヶ根市下市場 |
| | 地 番 | 1 0 6 9 0 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 1 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 駒ヶ根市下市場 1 0 6 9 0 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 6 9 0 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 6 . 3 3 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |



令和8年(ケ)第8号
令和8年7月17日受理
令和8年9月15日提出
(評価人 矢崎 敏臣)

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 駒ヶ根市下市場
地 番 1 0 6 9 0 番 1 2
地 目 宅地
地 積 3 2 1 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 駒ヶ根市下市場 1 0 6 9 0 番地 1 2
家屋 番号 1 0 6 9 0 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 6 . 3 3 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	駒ヶ根市下市場29番47号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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
(2枚目)

その他の事項	
南・東側の隣接地（道路地）について 所 在 駒ヶ根市下市場 地 番 1 0 6 9 0 番 1 地 目 公衆用道路 地 積 1 4 3 4 平方メートル 所有者 駒ヶ根市	
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)	1 ここ（本件物件）は、リフォーム済で購入しました。 2 家の不具合はありませんが、風で屋根の瓦 1 枚が落ちてしまったのと外壁に剥がれているところがあります。雨漏りはありません。 3 境界争いはありません。 4 駐車場を誰かに貸したりもしていません。 5 家の中で犬を飼っています。1 匹です。 (令和 8 年 7 月 3 1 日に聴取した。)
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、本件建物の敷地として利用されている。 3 本件土地と周囲の土地との間には、境界杭、プレートが確認でき、コンクリート擁壁が設置される等していることから、境界は明らかと思われる。 4 本件建物の 2 階に、1 階部分の天井裏を利用した屋根裏収納がある。 5 本件建物の屋根瓦 1 枚の欠損、外壁の一部に塗料の剥がれが確認できる。 6 本件建物の東側に、物置（動産）がある。 7 現地での調査、関係人の陳述を踏まえ、本件物件の占有状況等について、2 枚目のとおり認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

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7月17日(金)	当 庁	駒ヶ根市関係資料請求(郵送)
令和8年7月24日(金) 10:20-10:25	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和8年7月24日(金) 12:45-12:50	長野地方法務局伊那支局	地積測量図等請求
令和8年7月31日(金) 9:50-10:20	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、Aから聴取、評価人同行
(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
(4枚目)

10690-28

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です

赤

記項
補事

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和49年12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。
令和8年7月24日 長野地方建設局伊那支局 登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小

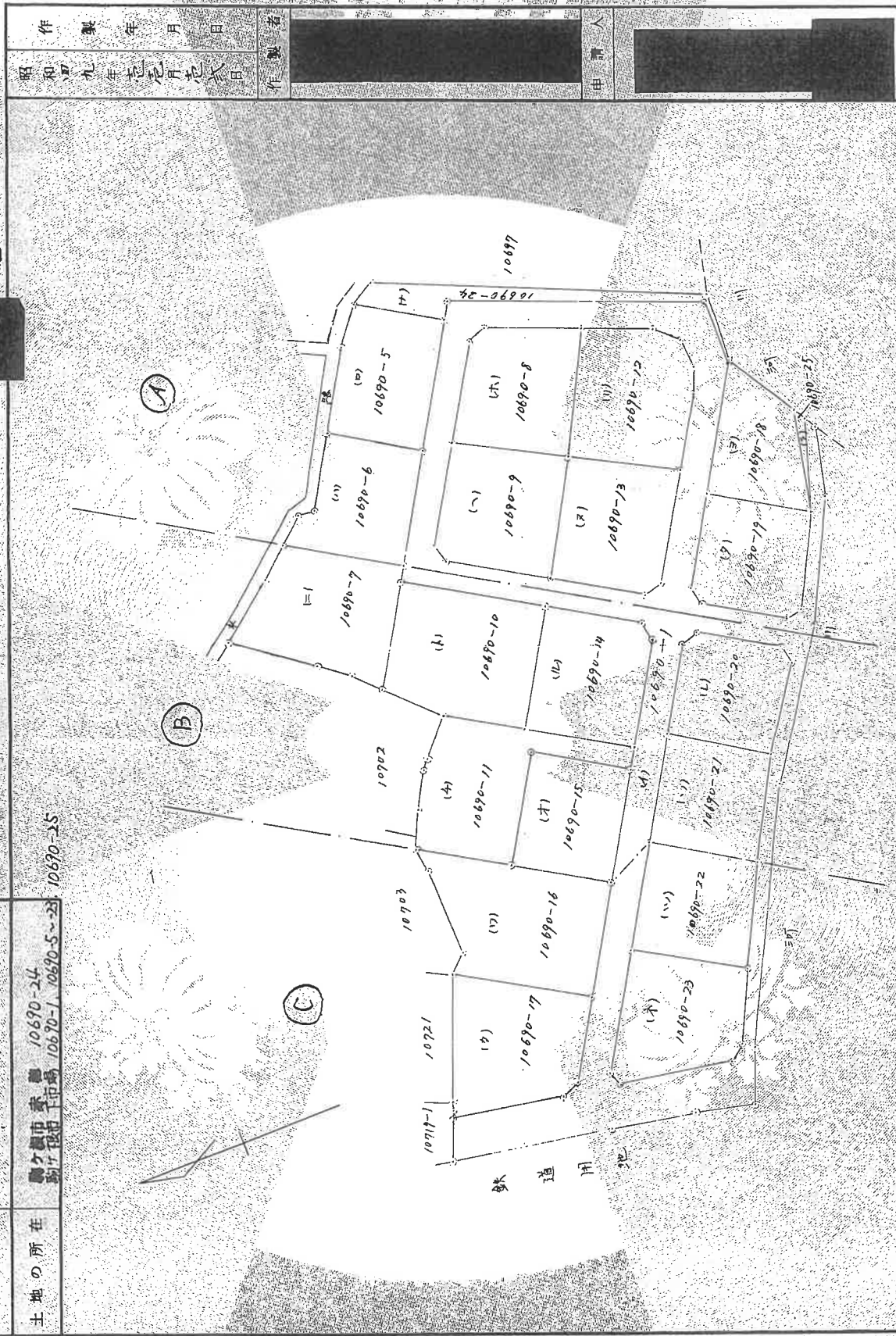
請求番号：14-1

(1/4)

49.12.10 150521

地番	10690-1 10690-5~10690-25
土地の所在	長野県伊那市 10690-24 駒ヶ根市 10690-1 10690-5~25 10690-25

地積測量図



縮尺 1/600

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
令和8年7月24日 長野地方法務局伊那支局

令和8年7月24日

長野地方法務局伊那支局

改訂品

(一枚目)

A 3をA 4に縮小

請求番号: 14-1

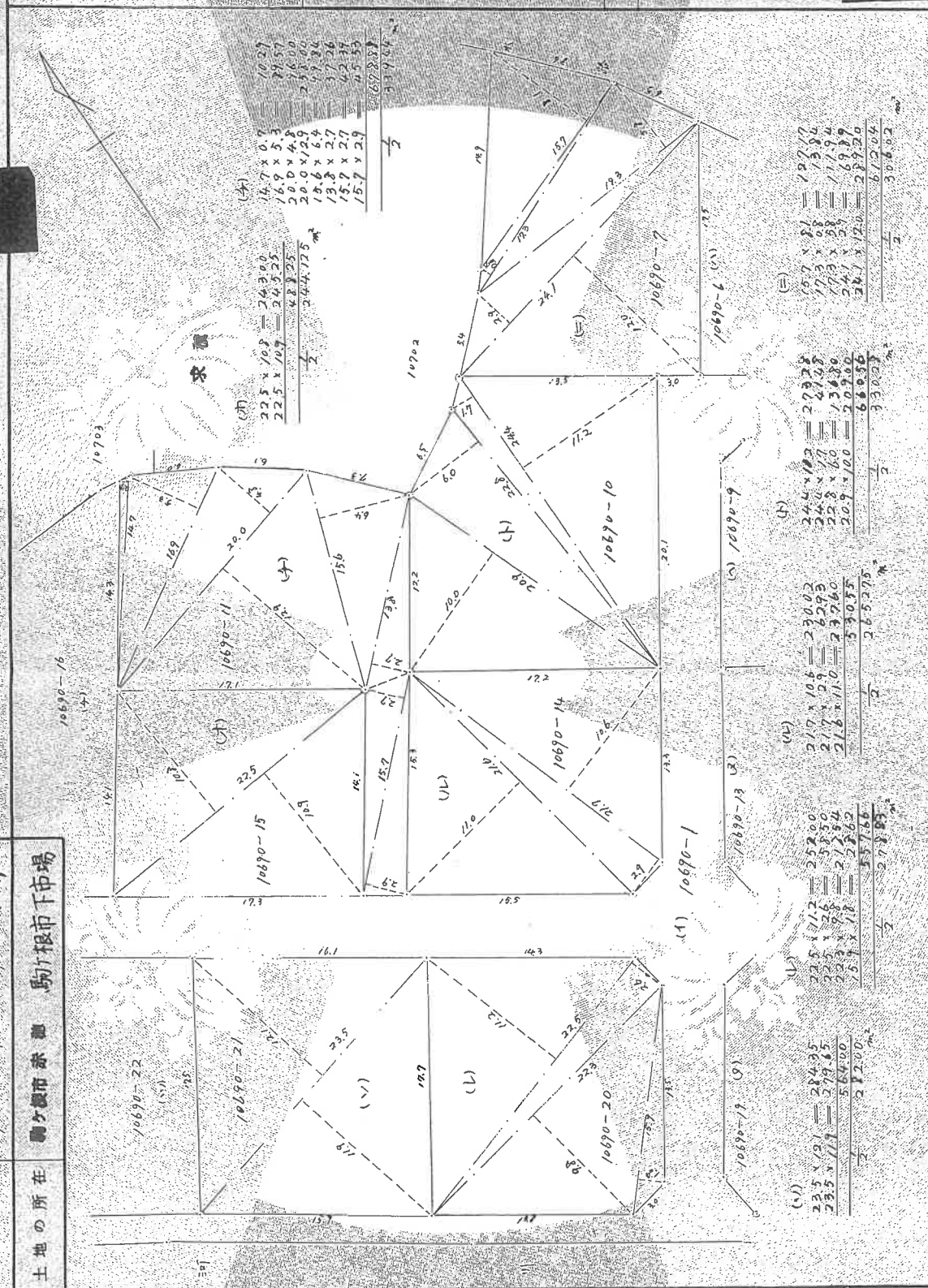
$$(2/4)$$
 $\frac{1}{2}$

150522 1510

地 權 利 圖 說

土地の所在	島々銀市 赤 穂	駒ヶ根市下市場
地 番	10690-7 10690-10 10690-11 10690-14 10690-5 10690-20 10690-21 -)	

作製年月日	昭和四九年九月八日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------



足 1/300

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
令和8年7月24日 長野地方方法務局伊那支局

令和8年7月24日

長野地方法務局伊那支局

(8 枚 目)

A 3をA 4に縮小

請求番号: 14-1

土地の所在
駒ヶ根市赤穂 駒ヶ根市下市場

番地
10690-16 10690-17 10690-22 10690-23

地積測量図

作製年月日
昭和四九年七月廿八日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

求積

求積	計算式	結果
(1)	$16.0 \times 4.9 =$	78.40
(2)	$16.0 \times 6.4 =$	102.40
(3)	$24.2 \times 10.4 =$	251.68
(4)	$24.2 \times 10.3 =$	249.26
(5)	$24.2 \times 9.1 =$	220.18
(6)	$24.2 \times 10.9 =$	263.78
(7)	$\frac{1}{2} \times 682.54 =$	341.27
(8)	$27.4 \times 13.3 =$	364.42
(9)	$27.4 \times 1.0 =$	27.40
(10)	$23.6 \times 6.9 =$	162.84
(11)	$27.9 \times 8.2 =$	228.78
(12)	$27.9 \times 0.6 =$	16.74
(13)	$27.9 \times 1.3 =$	36.27
(14)	$\frac{1}{2} \times 814.05 =$	407.025
(15)	$13.9 \times 1.3 =$	18.07
(16)	$25.4 \times 8.3 =$	210.32
(17)	$25.3 \times 2.0 =$	50.60
(18)	$25.8 \times 0.6 =$	15.48
(19)	$25.3 \times 12.4 =$	313.72
(20)	$\frac{1}{2} \times 612.11 =$	306.055
(21)	$23.7 \times 12.1 =$	286.77
(22)	$23.7 \times 11.9 =$	282.03
(23)	$\frac{1}{2} \times 564.06 =$	282.03

(24) $71.25 \times 57 - 5693.265 = 1434.705$

足 1/300

 $(3/4)$

登記年月日：昭和49年12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。
令和8年7月24日 長野地方建設局市郡庁

登記証

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：14-1

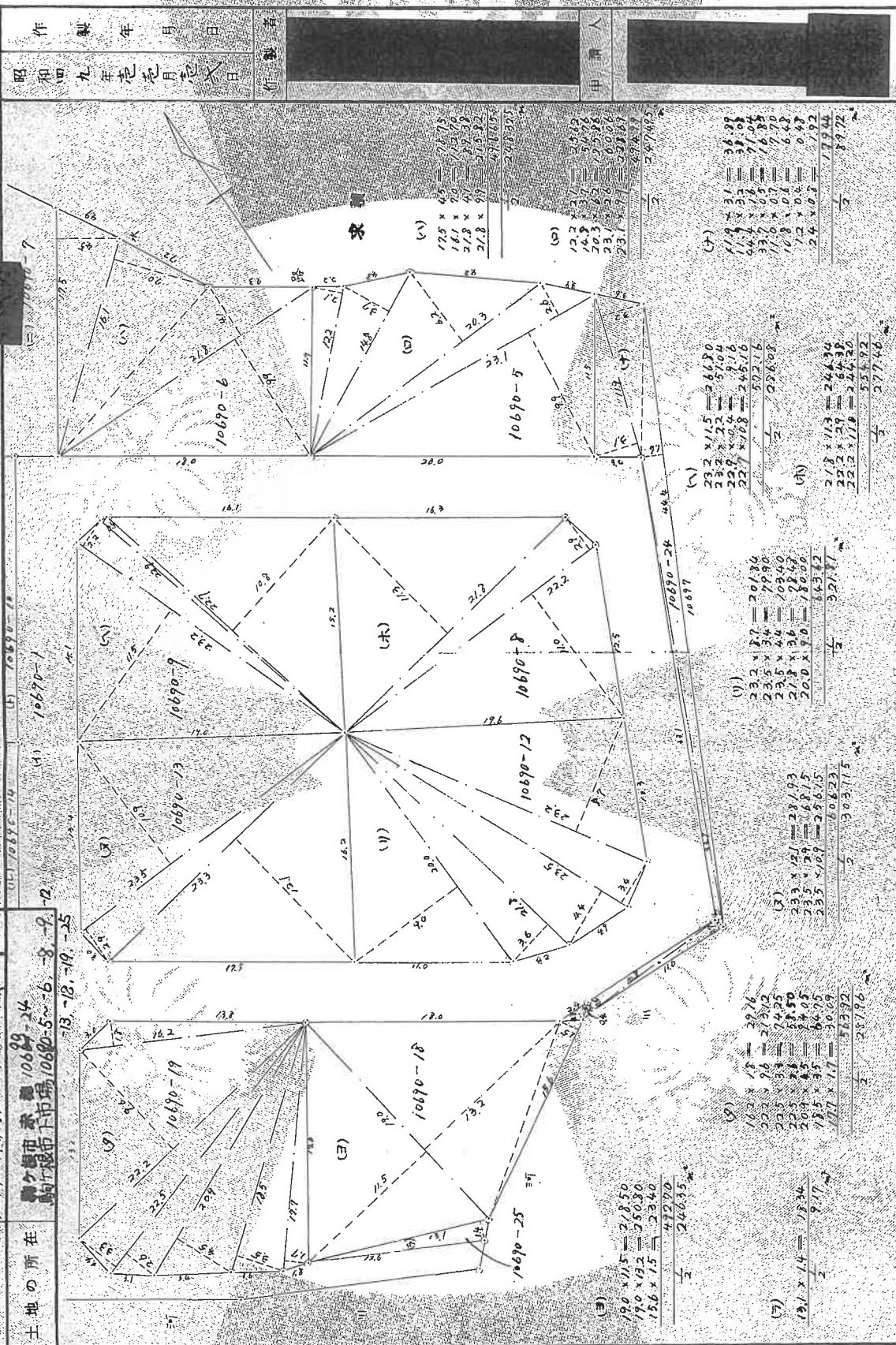
49 12-10 150524

地積測量図

(A)



地番	10690-5 10690-6 10690-7 10690-8 10690-9 10690-10 10690-11 10690-12 10690-13 10690-14 10690-15 10690-16 10690-17 10690-18 10690-19 10690-20 10690-21 10690-22 10690-23 10690-24 10690-25
土地の所在	長野県市町村 10690-24 10690-25 10690-26 10690-27 10690-28 10690-29 10690-30 10690-31 10690-32 10690-33 10690-34 10690-35 10690-36 10690-37 10690-38 10690-39 10690-40 10690-41 10690-42 10690-43 10690-44 10690-45 10690-46 10690-47 10690-48 10690-49 10690-50 10690-51 10690-52 10690-53 10690-54 10690-55 10690-56 10690-57 10690-58 10690-59 10690-60 10690-61 10690-62 10690-63 10690-64 10690-65 10690-66 10690-67 10690-68 10690-69 10690-70 10690-71 10690-72 10690-73 10690-74 10690-75 10690-76 10690-77 10690-78 10690-79 10690-80 10690-81 10690-82 10690-83 10690-84 10690-85 10690-86 10690-87 10690-88 10690-89 10690-90 10690-91 10690-92 10690-93 10690-94 10690-95 10690-96 10690-97 10690-98 10690-99 10690-100



縮尺 1/300

(4/4)

これは図面に記録されている内容を証明した書面でもある。

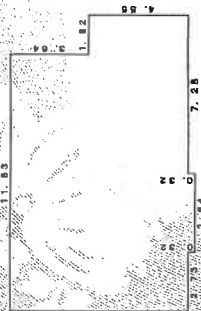
(長野地方法務局伊那支局管轄)

令和8年7月1日

長野地方法務局

各階平面圖

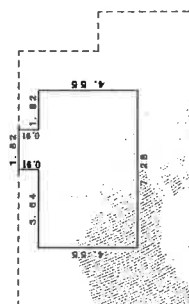
1 隋



求積表

11. 83 × 3. 64	= 43. 0612
13. 65 × 4. 55	= 62. 1075
3. 64 × 0. 32	= 1. 1648
合計	106. 3335
床面積	106. 33 m ²

隨
2



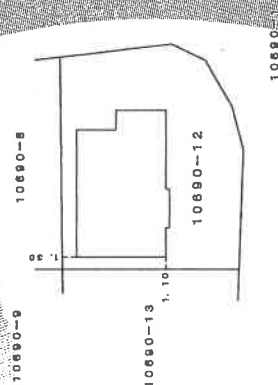
惠 積 水

7.28 × 4.55	= 33.1240
1.82 × 0.91	= 1.6562
合計	34.7802
床面積	34.78 ㎡

面
圖
物
建

房屋番号 10690番12

建物の所在
陶ヶ根市下市場10690番地12



(单位: m)

作者

縮尺 $1/250$

申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

4月24日作成)

(長野県土地家屋調査士会用紙)

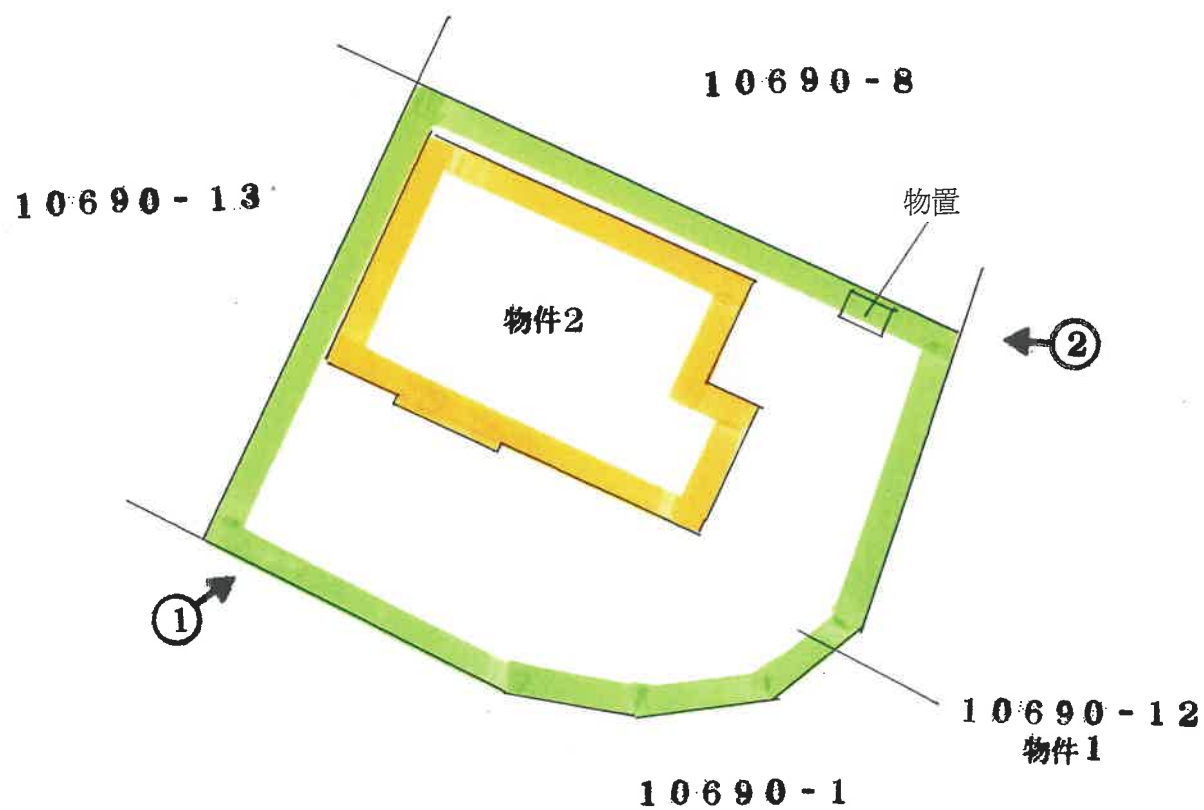
製品名

(10枚目)

A 3 を A 4 に縮小

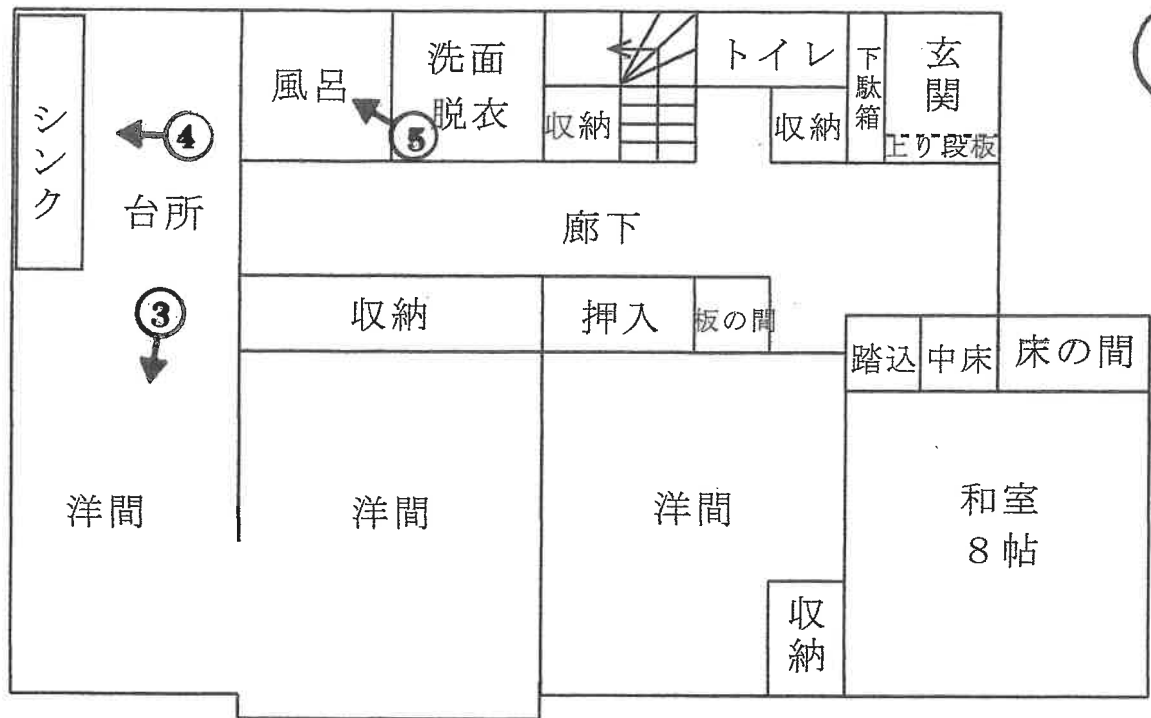
請求番号: 7-2

土地建物位置関係図（概略図）

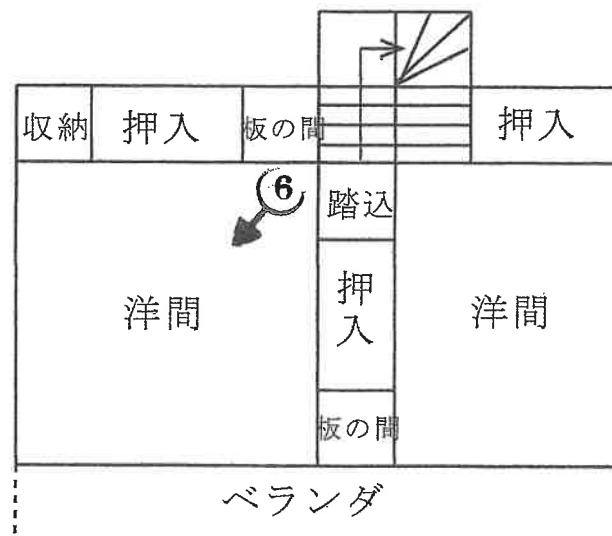


←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)



1 階



2 階

←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



令和 8 年（ケ）第 8 号
令和 8 年 7 月 31 日 現地調査
令和 8 年 8 月 17 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
矢 崎 敏 臣

第1 評価額

一括価格	
金 4,240,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,910,000 円
物件 2 (建物)	金 2,330,000 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、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 等 地 番 地 目 地 積	駒ヶ根市下市場 10690 番 12 宅地 321.81 m ²	同左
2	所 在 等 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	駒ヶ根市下市場 10690 番地 12 10690 番 12 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 106.33 m ² 、2 階 34.78 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1～2	特になし。		

* 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	J R 飯田線「小町屋」駅の南方約 350m(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ、区画整然とした閑静な住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 駒ヶ根市景観計画 駒ヶ根市防災ハザードマップ（令和6年3月発行）によれば、浸水想定区域は、0.5m未満の区域に指定されている。 宅地造成及び特定盛土等規制法 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	321.81 m ² ほぼ長方形地形 間口：約 20m、奥行：約 17m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南東側 現況幅員約 4mの舗装市道(1518 号線) 建築基準法第 42 条 2 項道路に該当 ほぼ等高に接面する。	
	南西側 現況幅員約 4mの舗装市道(1518 号線) 建築基準法第 42 条 2 項道路に該当 ほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件 1 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配置図のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし
	下水道	あり

特 記 事 項	・ 物件 1 の土地については、準角地となっている。 ・ 物件 1 の建物の東側にスチール製の物置が存する。 ・ 物件 1 の土地の接面道路である市道 1518 号線については、一部に 4m に満たない部分が存在するため建築基準法第 42 条 2 項道路となっているが、物件 1 の土地の前面については、4m の幅員が確保されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（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	昭和 50 年頃新築（課税台帳記載） 平成 12 年月日不詳増築（登記記載）
	経 過 年 数	約 52 年
	経済的残存耐用年数	約 8 年
仕 様	構 造	木造かわらぶき 2 階建
	外 壁	金属サイディング貼り
	内 壁	ビニールクロス貼り
	天 井	敷目天井、ビニールクロス貼り
	床	フローリング、畳
	設 備	電気、風呂、便所（水洗）
	そ の 他	特になし
床 面 積（現 況）	1 階 106.33 m ² 2 階 34.78 m ² 延 141.11 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	附属資料の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	建物所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・ 物件 2 の建物はリフォーム済みの物件として購入されたものである。 ・ 物件 2 の建物の内部で犬を 1 匹飼育している。 ・ 物件 2 の建物の屋根瓦が一枚欠損している。 ・ 物件 2 の建物の外壁に一部剥がれが確認できる。 ・ 物件 2 の 2 階部分に、1 階部分の天井裏を利用した小屋根裏収納がある。	

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	18,700	1.01	321.81	0.7	4,250,000

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：1.01 [内訳] 準角地 1.01

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ 建付地価格

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設費に比準して求め、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、建物の価格を求めた。

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	200,000	141.11	0.1	2,820,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約52年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率25%
- ・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。

現価率＝経済的残存耐用年数÷(経過年数＋経済的残存耐用年数)×(1－観察減価率)

$$= 8 \text{ 年} \div (52 \text{ 年} + 8 \text{ 年}) \times (1 - 0.25) = 0.1$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,250,000	0.25	法定地上権	1,060,000

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) 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	4,250,000	- 1,060,000		1.0	0.6	1,910,000
2	2,820,000	+ 1,060,000	1.00	1.0	0.6	2,330,000
一 括 価 格 (合計)						4,240,000

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（駒ヶ根－3）

所 在 駒ヶ根市下市場 5 番 14 「下市場 5-23」
価 格 25,100 円/㎡
位 置 JR 飯田線 「小町屋」 駅 500m
価 格 時 点 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 381 ㎡
供給処理施設 水道・下水
接 面 街 路 北西側幅員 6m市道
用 途 指 定 等 第一種中高層住居専用地域 （建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 区画整理事業を終えた閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 8 年度）

物件 1 4,128,024 円 （約 12,827 円/㎡）
物件 2 2,062,117 円

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、上記参考資料とはその性質上異なるものである。

第7 附属資料

位置図

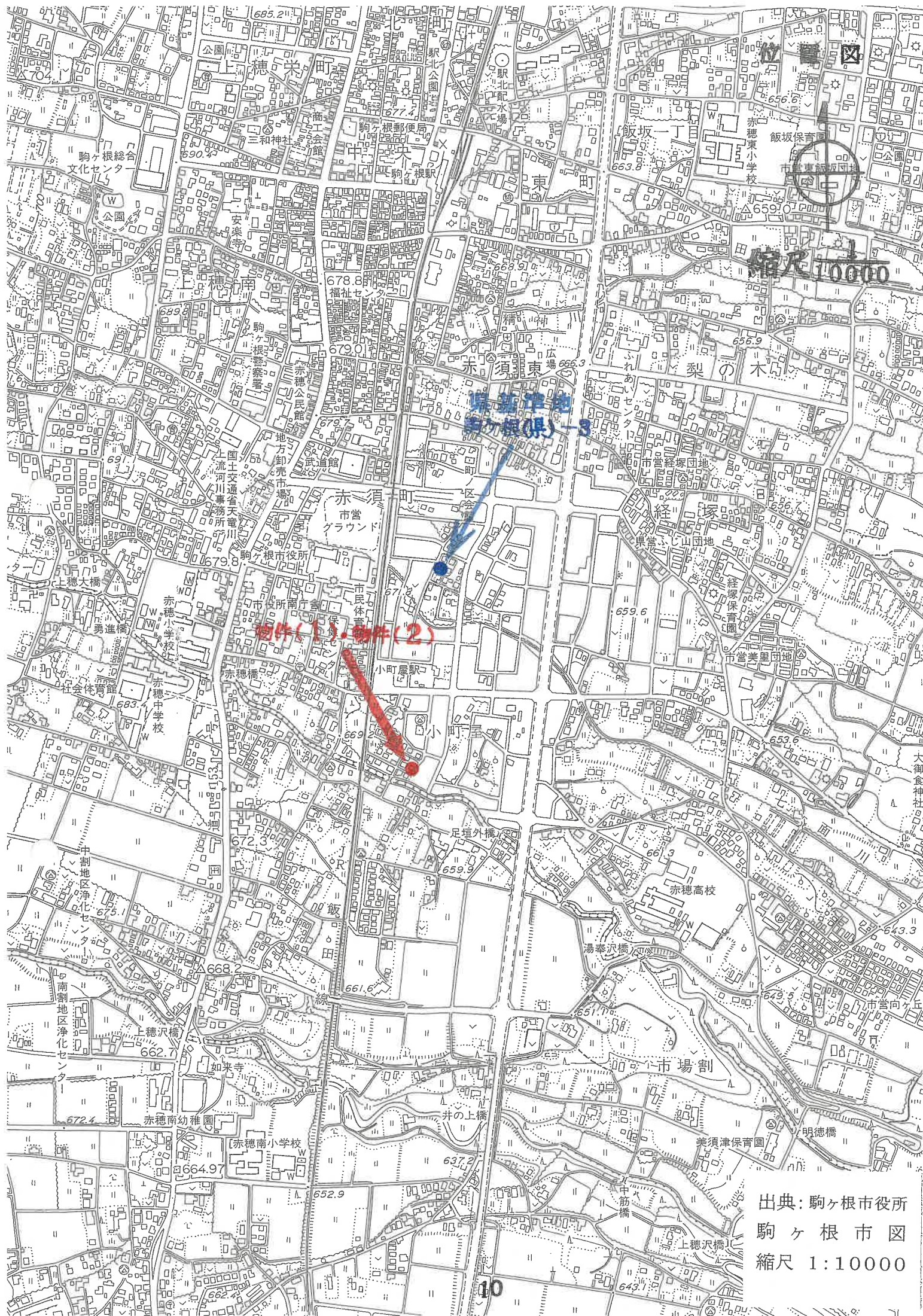
公図写

建物配置図

建物間取図

現況写真

以 上



位置図

縮尺 1:10000

物件(1)・物件(2)

東須津地区(赤根)

出典：駒ヶ根市役所
駒ヶ根市図
縮尺 1:10000

69-1
90-23

32-8

0702-4

10702-14

10702-2

10690-7

10970-1

10971

10690-6

10690-11

10690-10

10690-5

10690-15

10690-14

10690-9

10690-8

10690-13

物件(1)
10690-12

90-21

10690-20

10690-19

10693-2

10690-18

10690-27

10690-28

10694-3

10695-2

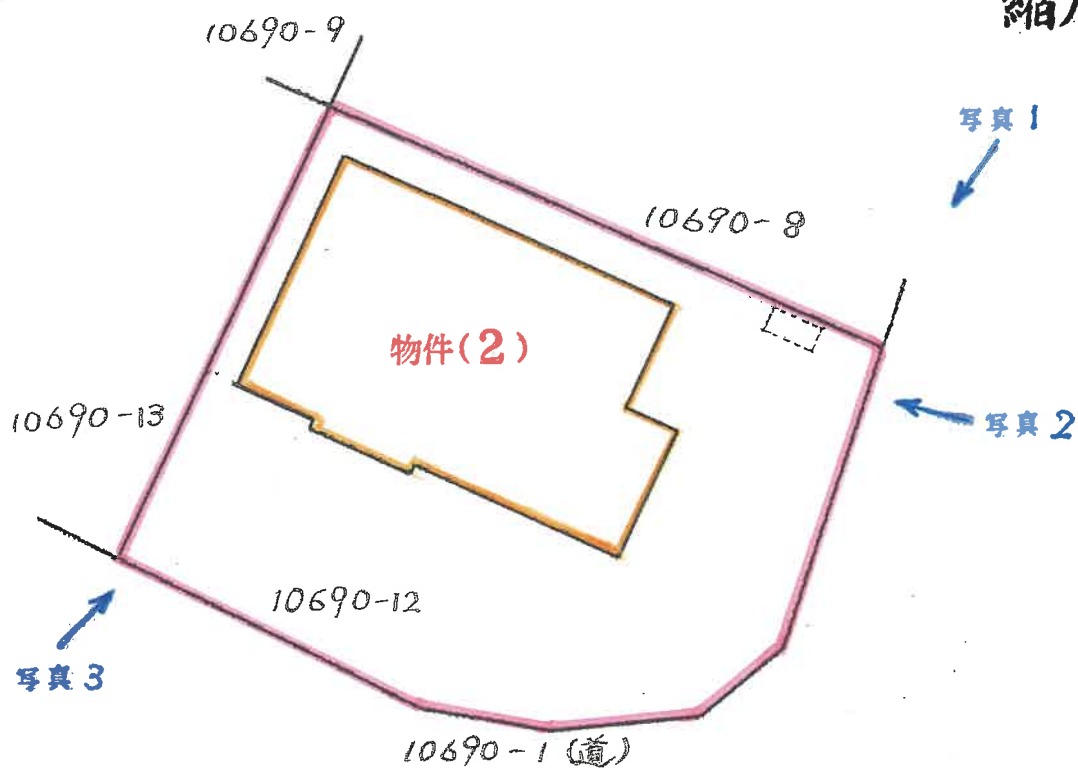
10690-25

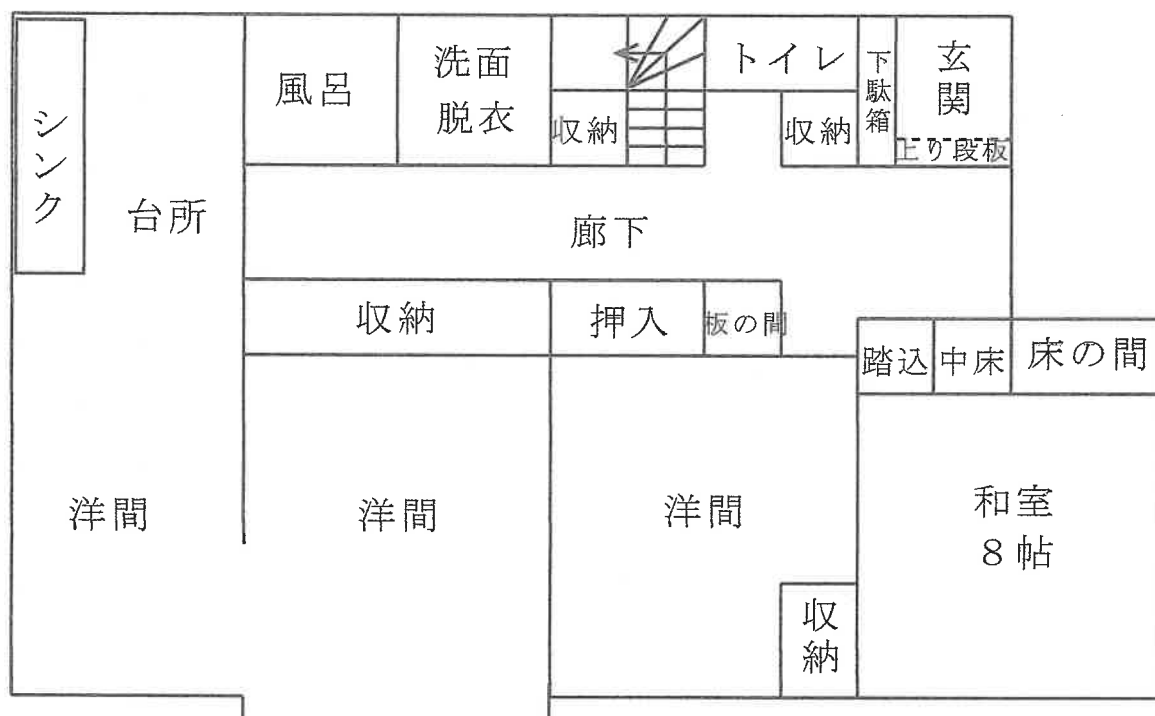


縮尺 $\frac{1}{600}$

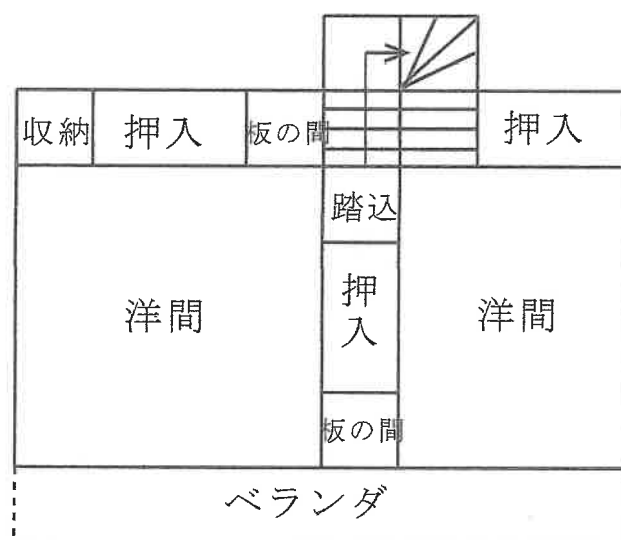


縮尺 $\frac{1}{250}$





1 階



2 階

写真1



写真2



写真3

