

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 4月23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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 3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 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月22日 午後 5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 4月23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 上伊那郡飯島町飯島1167番地1、1167番地1
7

家屋 番号 1167番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 239.46平方メートル
2階 186.08平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月16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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番1167番1・地積147.64平方メートル・所有者B、地番1167番19・地積153.15平方メートル・所有者B、地番1167番27・地積20.07平方メートル・共有者BとC、地番1167番29・地積110.25平方メートル・所有者D）につき、借地権が存する。買受人は地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。

《 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 上伊那郡飯島町飯島1167番地1、1167番地1
7

家屋 番号 1167番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 239.46平方メートル
2階 186.08平方メートル



令和7年(ケ)第11号
令和7年11月13日受理
令和7年12月25日提出
(評価人 下平智行)

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 上伊那郡飯島町飯島1167番地1、1167番地1
7
家屋 番号 1167番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 239.46平方メートル
2階 186.08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)												
建物	物件1												
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を店舗(空き家)として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>												
その他の事項	建物北東側2階の屋外(1階の屋根上)にプレハブ物置(約2.4m×1.8m)が置かれている												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年()</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	令和	年()	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
地方裁判所	支部	令和	年()	第	号								
保管開始日	令和	年	月	日									
敷地(目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり												
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在	上伊那郡飯島町飯島	
地 番	①1167番1、②同番19、③同番27	
地 目	■宅地 □	
地 積	320.86 m ² (147.64 m ² +153.15 m ² +20.07 m ²) (■全部 □一部)	
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (B (①、②)、B及びC (③))	
その他の事項		
■関係人(■A(建物所有者代表者)の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	□所有権 ■賃借権 □使用借権	
占有開始時期	平成23年10月1日	
最初の契約等	契約日	平成23年9月1日
	期間	平成23年10月1日から30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23年10月1日から30年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	□土地所有者 ■その他の者(前土地所有者C)
	借主	■建物所有者 □その他の者()
地代・支払時期等	年額21万3880円 毎年12月25日限り当年分払い	
地代前払	■ない □ある()円	
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 万円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める	
地代滞納	□ない ■ある(令和7年12月現在64万1640円・令和4年～6年)	
契約解除	□ない □ある ■不明	
訴訟提起等	□ない □ある [裁判所 支部 年 第 号 □係属中 □	
その他	建物所有目的の賃貸借	
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	

(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)

(目的外土地用 (単独))

目的外土地の概況 (物件 1 関係)		
所 在	上伊那郡飯島町飯島	
地 番	1 1 6 7 番 2 9	
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/>	
地 積	1 1 0 . 2 5 m ² (契約書上の面積は99m ²) (<input checked="" type="checkbox"/>全部 <input type="checkbox"/>一部)	
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D)	
そ の 他 の 事 項	東側半分を店舗用の駐車場として利用している	
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/>A (建物所有者代表者) の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/>提示文書 (土地賃貸借契約書) の要旨		
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権	
占 有 開 始 時 期	平成23年10月1日	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成23年9月27日
	期 間	平成23年10月1日から 30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現 在 の 契 約 等	期 間	平成23年10月1日から 30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 当 事 者	貸 主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借 主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地 代 ・ 支 払 時 期 等	年額4万8000円 毎年12月末日限り当年分払い	
地 代 前 払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある () 円	
敷 金 ・ 保 証 金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 万 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特 約 等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和7年12月現在14万4000円・令和4年～6年)	
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [裁判所 支部 年 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/>	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者の 元代表者)	<p>1 私は本件債務者兼所有者の元代表者です。債務者兼所有者は昨年6月に破産手続きが終了しています。本件建物の鍵は、債権者に任意売却の斡旋を依頼をしていた関係で、債権者の支店に預けてあります。</p> <p>2 債務者は、破産手続が始まる前日まで、本件建物で飲食店をやっていました。破産手続が始まってからは、建物内には立ち入らず、中の荷物の片付けもしていません。</p> <p>3 本件建物は、前所有者が中華料理屋をやっていたのを買い取りました。南側の道路沿いにそば打ち場を作り、入口の位置を変えた以外に間取りの変更や改装はしていません。</p> <p>4 飲食店をやっていた当時、本件建物に設備等の不具合はありませんでした。2階の天窓から雨水が漏れたことがありましたが、業者に点検してもらい、その後雨漏りはありません。業者からは、天窓の開閉操作はしないようにと言われました。</p> <p>5 1階の厨房設備等で換価できるものは破産手続の中で持ち出されていて、今残っているのは換価の見込みのないものか私物です。私物については、今後、債権者の了解をもらって、担当者立ち会いの下、少しずつ運び出すつもりです。</p> <p>6 一年ほど前、1階の食品庫(北西角)のガラスが割られて、空き巣に入られました。</p> <p>7 本件建物の敷地は借地で、地代は破産手続を始める前年の令和3年度分までを支払ってあります。賃貸借契約の内容は、契約書の写しを提出しますので、それを見てください。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月11日に聴取した。)</p>
■F (債権者支店長)	<p>1 当支店では、任意売却の斡旋をしていましたが、買い手が付きませんでした。</p> <p>2 任意売却を斡旋する中で、土地所有者の方たちとも相談しましたが、いずれの所有者の方も、本件建物はそのまましておいてよいということでした。買い手が付いて、新しい所有者の方が決まれば、改めて土地を貸すなり、条件次第で売却することも検討するという意向を伺っています。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月11日に聴取した。)</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

執行官の意見

- 1 本件建物の状況は、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。
- 2 本件建物はBが所有する目的外土地（地番「1167番1」、同番「19」）、BとCが共有する目的外土地（地番「1167番27」）及びDが所有する目的外土地（地番「1167番29」）の一部を敷地としている。
- 3 目的外土地付近の公共物等の隣接ないし存在する公共物等の状況は下記のとおりである。

記

地番	地目	地積	権利者その他の事項（所有者）	備考
1160番3	公衆用道路	248	E	上伊那郡飯島町飯島
1155番3	同上	183	長野県	同上
1167番12	同上	1.47	上伊那郡飯島町	同上
1164番2	同上	371	E	同上

- 4 目的外土地4筆は東側で地番「1160番3」の公衆用道路と、南側で地番「1155番3」の公衆用道路と接する十字路交差点の北西側に位置する。公衆用道路とは等高に接するが、隣地との間には高低差があり、公衆道路と接する場所以外は、コンクリート擁壁等で区切られている。道路沿いには境界を示すプレートが見られるほか、境界標が設置されている箇所もある。
- 5 本件建物は、大部分がB所有の目的外土地上に建てられており、D所有の目的外土地上には建物の一部が建っているほか、東側は駐車場となっている。
- 6 本件建物は飲食店として営業していたが、令和4年2月に営業を終了し、その後は破産管財人の管理下に置かれていた。建物内には、営業していた当時の什器備品や調度品等が多数残置されている。なお、厨房設備等の大部分は、破産手続中に運び出された（換価された）ようである。
- 7 本件建物に白アリの被害は確認できない。2階の天窓付近に雨漏りの跡が見られるが、Aによれば、業者に点検してもらった後は、天窓の開閉操作はせず、それ以上の雨漏りはなかったとのことである。また、店舗営業中、水回り等の設備に不具合はなかったとのことである。
- 8 本件建物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。

(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7年11月14日(金)	当 庁	■飯島町関係資料請求 (郵送)
令和7年11月18日(火) 14:30-14:40	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書等請求
令和7年12月2日(火) 12:30-13:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年12月11日(木) 11:00-12:10	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
令和7年12月11日(木) 12:20-12:30	債権者支店所在地	■Fから聴取
令和7年12月17日(水)	当 庁	■土地賃貸人C及びDに照会書送付 12月23日回答(D)、12月24日回答(C)
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 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て建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

14.6.12 別途保管

地番 1167-28

地積測量図

土地の所在 上伊那郡飯島町飯島

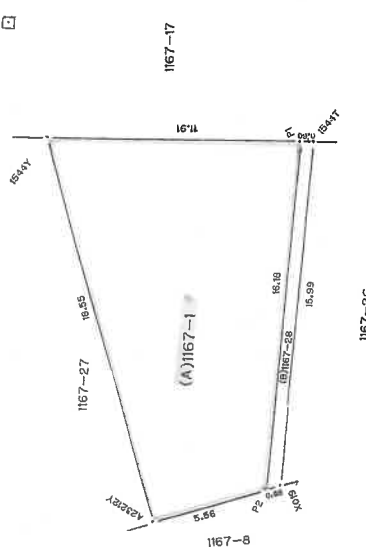
求積	地番(B) 1167-28	座標X	座標Y	X-X	積	辺長m
	測点 15441	-35874.754	-51590.739	0.543	-28013.77128	15.99
	P1	-35874.154	-51590.743	-1.762	90902.88917	0.60
	P2	-35872.992	-51606.882	-0.543	28022.53693	16.18
	X019	-35873.611	-51606.687	1.762	-90930.98249	0.65
				倍面積	19.327679	
				面積	9.6638395	
				地積	9.66 m ²	

地番(A) 1167-1
157.3050375 -9.6638395

= 地積
147.6411980
147.64 m²

国土調査成果一致

目的外土地



不動点
V2201 座標X -35883.500 座標Y -51573.702 (国土調査基準点)
C23209 -35860.323 -51585.495 (コンクリート杭)

回
V2201
(金属釘)

境界	境界標の種類
□	コンクリート杭
○	合成樹脂杭
△	金属標
◎	木杭

縮尺 1/250

嘱托者
申請人

14年4月15日作製

作製者

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7年10月1日 長野地方支庁伊那支局

登記官

登記年月日：平成26年8月4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。
 令和7年10月1日 長野地方事務局伊那支局 登記官

地積測量図

地番 1197-17
1167-29
土地の所在 上伊那郡飯島町飯島

座標求積一覽表

地番	(A) 1167-17			
	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点				
PK201	-35875.357	-51590.735	-13.960	720206.650600
PK202	-35875.300	-51586.263	-0.343	17694.088209
PK203	-35875.700	-51586.258	-0.342	17642.500236
AK204	-35875.842	-51577.854	1.219	-62873.404026
C815	-35874.481	-51577.903	15.952	-822770.708658
A22821	-35859.890	-51577.991	14.158	-730241.196578
C23200	-35880.323	-51585.495	-1.850	85116.066750
1544	-35861.340	-51590.820	-15.034	775616.387880
			倍面積	390.394415
			面積	185.1972075
			地積	185.19 m ²

地番	(B) 1167-29			
	X	Y	X-X	Y (X-X)
測点				
PK201	-35875.357	-51590.735	2.600	-134135.911000
PK202	-35875.300	-51586.263	-0.343	17694.088209
PK203	-35875.700	-51586.258	-0.342	17642.500236
AK204	-35875.842	-51577.854	-3.880	188806.502720
C814	-35879.380	-51577.697	-8.370	432109.523163
H067	-35884.021	-51577.742	-4.668	240784.898556
H068	-35884.048	-51583.386	-0.041	2114.918826
P23405	-35884.062	-51584.346	-0.021	1083.271266
H065	-35884.069	-51587.800	-0.054	2783.741200
P23406	-35884.116	-51590.688	6.169	-318262.928427
P23406K	-36877.900	-51590.720	8.759	-451893.116480
			倍面積	-250.505631
			面積	110.958185
			地積	110.95 m ²

合計面積 305.450023m²

引照点座標一覽表

測点	X	Y	引照点の種類
VF111-2	-36831.071	-51577.792	(B) 設置点 (仮プレート)
MH41Z	-36897.476	-51575.249	(B) 設置点 (仮プレートの別)

引照点からの距離及び角度

地番	距離	夾角	測点	距離	夾角	基準点
MH41Z	66.45	0-00-00	C814	66.45	0-00-00	VF111-2
	18.36	354-29-20	C814	48.30	2-04-49	
	24.95	323-52-25	P23406K	48.58	17-37-34	

平成26年7月31日測量 座標系：任意座標 (日本測地系)

作成者

平成26年 7月31日作成

申請人

縮尺 1/250

*MH41Z

目的外土地

*VF111-2



境界標の種類

田	コンクリート杭
□	プラスチック杭
⊗	鉄釘
⊙	金属プレート標
⊕	刻み

登記年月日：平成11年3月1日

200004 各階平面図

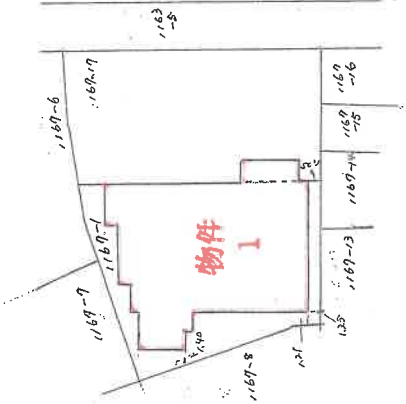
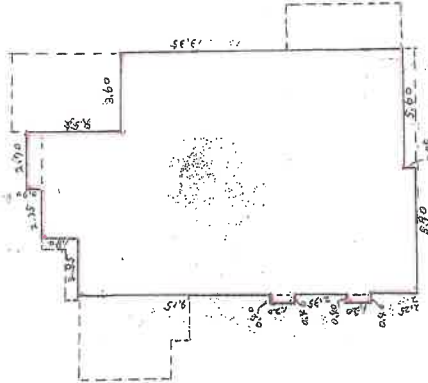
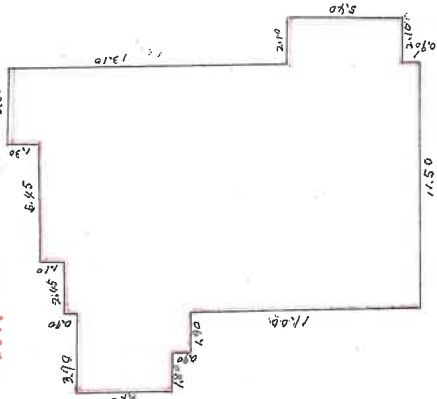
建物

11、3、1
1167巻1

家屋番号

建物の所在
長野県上伊那郡飯島町飯島1167巻地1 同巻地17

物件 I



本件建物

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

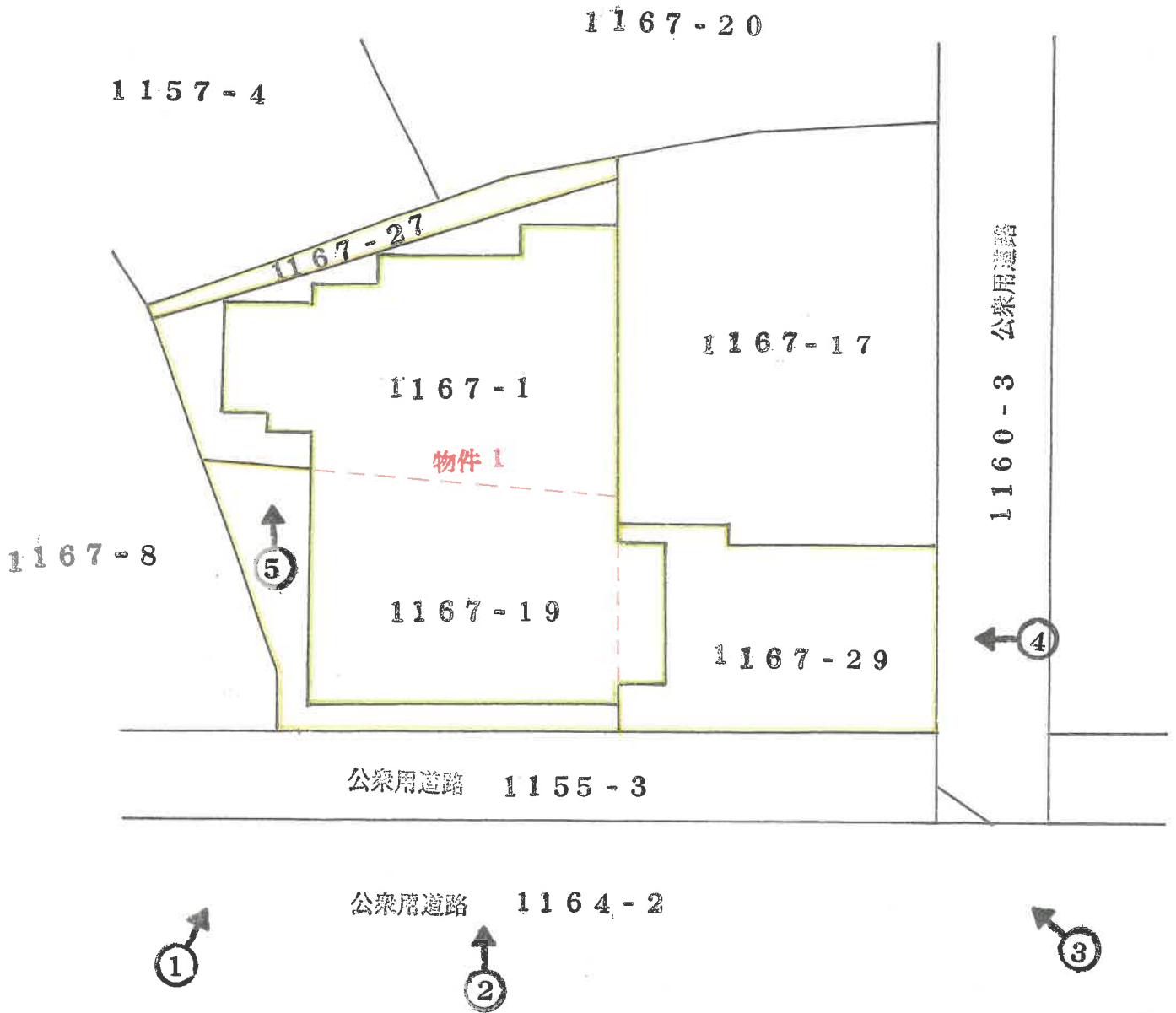
作製者

(作製)
（混合用紙）

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7年10月1日 長野地方裁務局伊那支局

登記官

土地建物位置関係図（概略図）



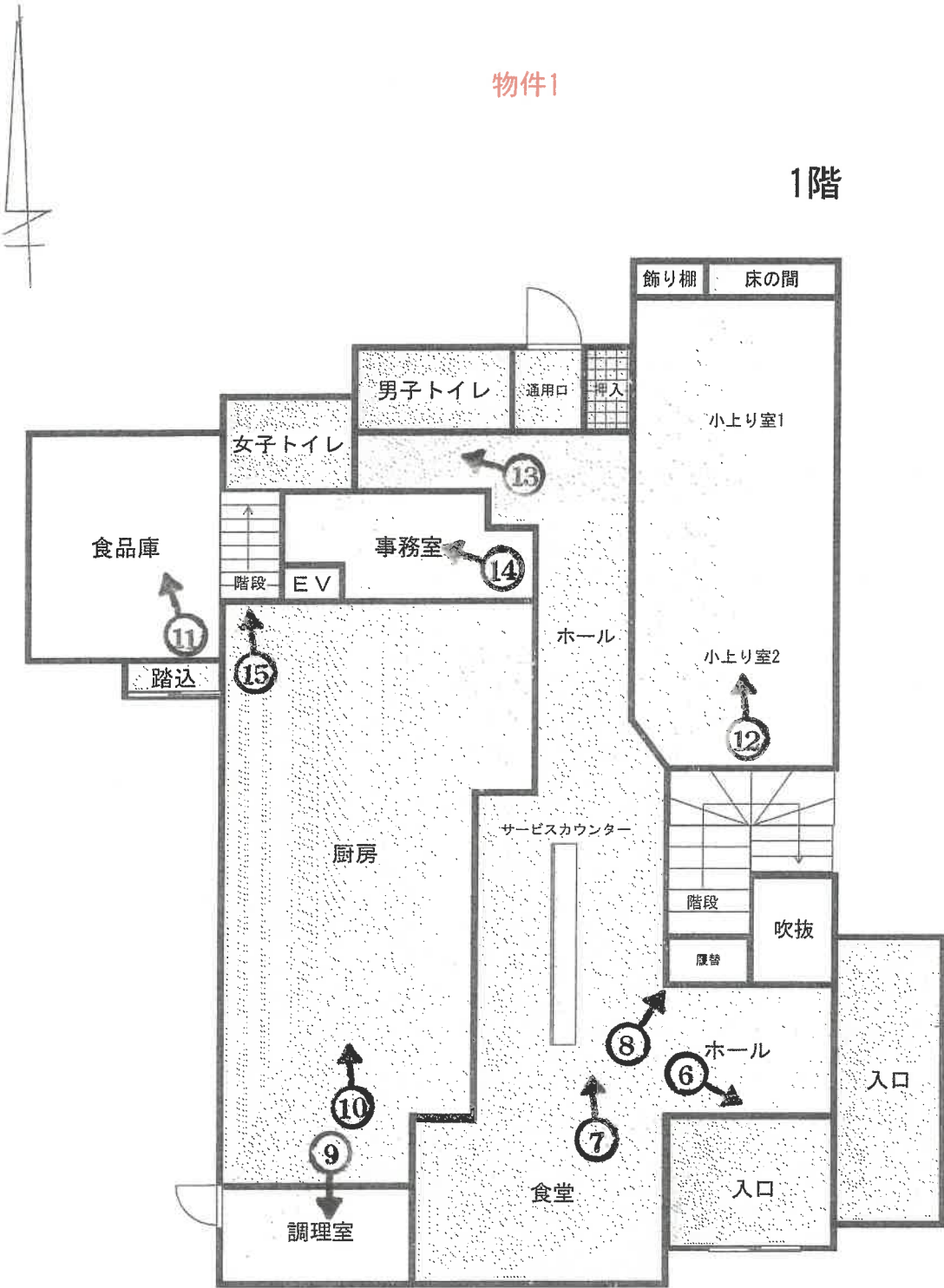
印は写真撮影位置方向番号を示す

(12 枚目)

建物間取図（概略図）

物件1

1階



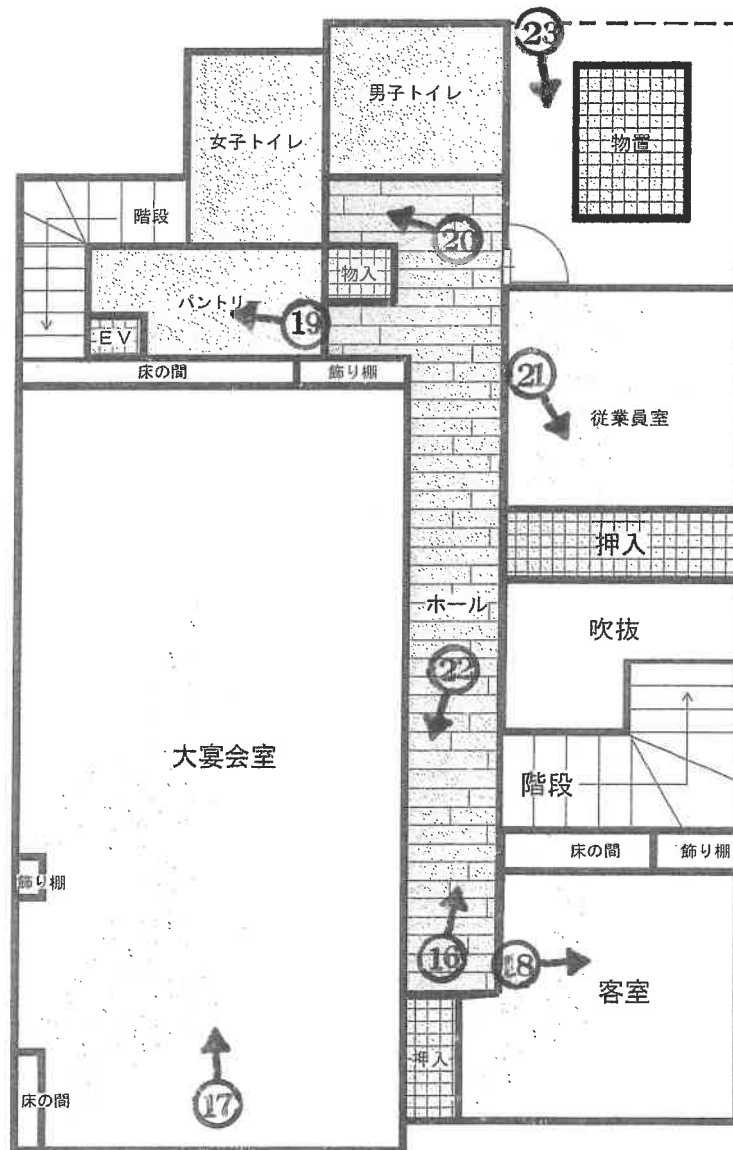
印は写真撮影位置方向番号を示す

(13 枚目)

建物間取図（概略図）

物件1

2階



印は写真撮影位置方向番号を示す

(14 枚目)



NO. 1

撮影日：令和7年12月2日



NO. 2

撮影日：令和7年12月2日



NO. 3

撮影日：令和7年12月2日



NO. 4

撮影日：令和7年12月2日



NO. 5

撮影日：令和7年12月11日



NO. 6

撮影日: 令和7年12月11日



NO. 7

撮影日: 令和7年12月11日



NO. 8

撮影日: 令和7年12月11日



NO. 9

撮影日: 令和7年12月11日



NO. 10

撮影日: 令和7年12月11日



NO. 11

撮影日: 令和7年12月11日



NO. 12

撮影日：令和7年12月11日



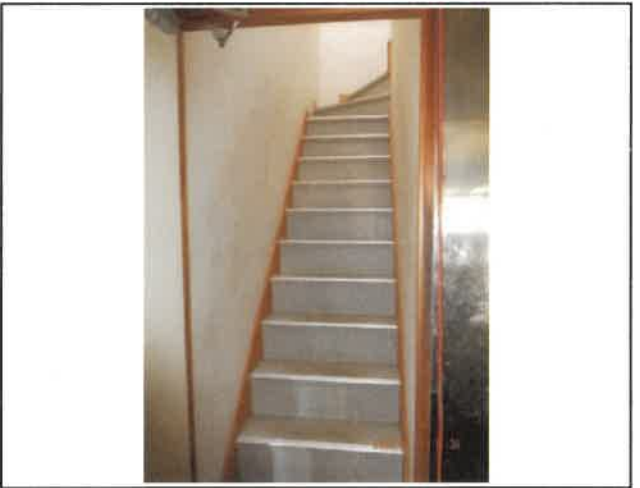
NO. 13

撮影日：令和7年12月11日



NO. 14

撮影日：令和7年12月11日



NO. 15

撮影日：令和7年12月11日



NO. 16

撮影日：令和7年12月11日



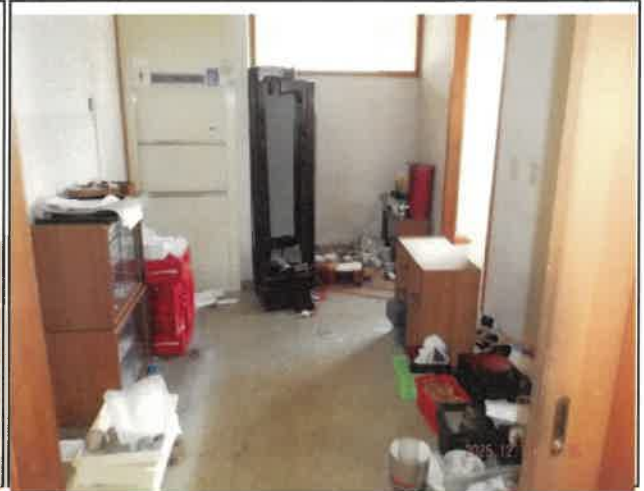
NO. 17

撮影日：令和7年12月11日



NO. 18

撮影日:令和7年12月11日



NO. 19

撮影日:令和7年12月11日



NO. 20

撮影日:令和7年12月11日



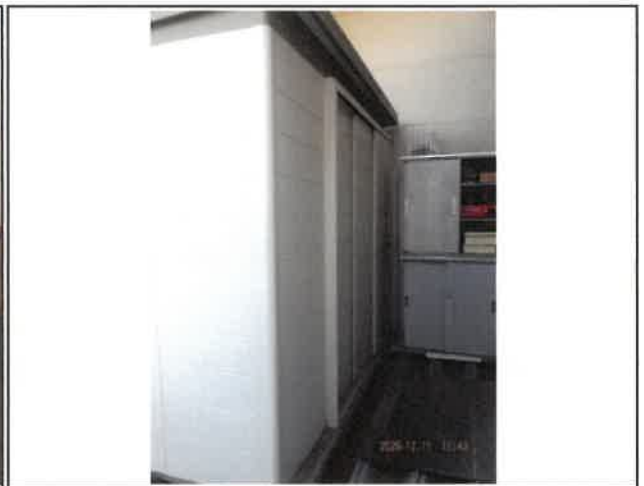
NO. 21

撮影日:令和7年12月11日



NO. 22

撮影日:令和7年12月11日



NO. 23

撮影日:令和7年12月11日

令和7年(ケ)第11号
令和7年12月11日現地調査
令和7年12月23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

下平 智行

第1 評価額

評 価 額
金 6,060,000円

評価額は借地権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、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 家屋番号 種類 構造 床面積	上伊那郡飯島町飯島1167番地1、同番地17 1167番1 店舗 鉄骨造瓦葺2階建 1階 239.46㎡ 2階 186.08㎡ 延床 425.54㎡	同左
件外土地 1	所在 地番 地目 地積	上伊那郡飯島町飯島 1167番1 宅地 147.64㎡	同左
件外土地 2	所在 地番 地目 地積	上伊那郡飯島町飯島 1167番19 宅地 153.15㎡	同左
件外土地 3	所在 地番 地目 地積	上伊那郡飯島町飯島 1167番27 宅地 20.07㎡	同左
件外土地 4	所在 地番 地目 地積	上伊那郡飯島町飯島 1167番29 宅地 110.25㎡	99㎡ (30坪、契約数量)
番号	特記事項		
件外土地4	登記数量は110.25㎡であるが、契約書記載では99㎡(契約締結時の地番は1167番17)。		

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 建物の概況及び利用状況（物件1）

物件 1

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	平成11年2月15日 新築
	経 過 年 数	約27年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	鉄骨造瓦葺2階建
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニルクロス等
	天 井	天井板、ビニルクロス等
	床	板張り、畳等
	設 備	水道、電気、ガス、便所等
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1 階	239.46㎡
	2 階	186.08㎡
	延 床	425.54㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	店舗
	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	やや劣る	
建物の利用状態	建物所有者が本建物を店舗として占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の建物内の各部屋には建物所有者等の所有する動産が残置されている。 ・ 各設備が正常に動作するか否かは未確認である。 ・ 建具や天井、壁等に傷や剥がれ、シミが散見される。 ・ 2階天窓付近に一部雨漏りの跡が認められる。 ・ 2階北東方屋外に鉄製の物置(約2.4m×約1.8m)が存する。その他、現況調査報告書記載のとおりであるが、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。 	

2 件外土地の概況及び利用状況等（件外土地1～4）

位 置 ・ 交 通	JR飯田線「飯島」駅の北西方約190m(道路距離)に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	飯島駅に近い店舗併用住宅が中心の商業地域	
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 蔽 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% 建築基準法第22条区域 飯島町景観計画 浸水想定区域指定無「2025年更新総合ハザードマップ」
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	419.86㎡ （登記数量及び契約数量合計） 不整形 間口 約26m 奥行 約20m ほぼ平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側 現況幅員約16mの舗装の県道(建築基準法第42条1項1号、飯島停車場線)にほぼ等高に接面 東側 現況幅員約4.0mの舗装の町道(建築基準法第42条1項1号、相生町線)に路面とほぼ等高に接面	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地賃借人が物件1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 南側県道地下に本管有 無 有 南側県道地下に本管有

<p>特記事項 1</p>	<p>・件外土地1～3(1167番1、同19、同27)に対する物件1建物の使用権原は、以下のとおりである。</p> <p>占有範囲：件外土地1～3(1167番1、同19、同27)の全部(契約記載数量は320.85㎡となっているが、320.86㎡(登記数量)の誤りと推定)</p> <p>占有者：債務者(建物所有者)</p> <p>占有状況：店舗</p> <p>占有権原：賃借権</p> <p>占有開始時期：平成23年10月1日</p> <p>契約日：平成23年9月1日</p> <p>期間：平成23年10月1日から30年間</p> <p>貸主：C(契約上。現在の貸主の地位はBへ移転しているものと推定)</p> <p>借主：債務者(建物所有者)</p> <p>賃料：年額213,880円(毎年12月25日までに1年分を支払い)</p> <p>敷金・保証金：ない</p> <p>特約その他(概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃借権を譲渡又は転貸する場合、貸主の書面による同意が必要。 ・借主が建物を造・改築する場合、貸主の書面による承諾が必要。 ・契約満了、解除等により賃貸借が終了した際の借主による現状回復義務有。 ・更新料・承諾料は、発生時の公示価格の10%相当額を借主が貸主に支払う。 ・地代の滞納有(641,640円、令和7年12月現在)。
<p>特記事項 2</p>	<p>・件外土地4(1167番29)に対する物件1建物の使用権原は、以下のとおりである。</p> <p>占有範囲：件外土地4(1167番29、分筆前は1167番17)のうち99㎡</p> <p>占有者：債務者(建物所有者)</p> <p>占有状況：駐車場、一部店舗</p> <p>占有権原：賃借権</p> <p>占有開始時期：平成23年10月1日</p> <p>契約日：平成23年9月27日</p> <p>期間：平成23年10月1日から30年間</p> <p>貸主：D</p> <p>借主：債務者(建物所有者)</p> <p>賃料：年額48,000円(毎年12月末日までに1年分を支払い)</p> <p>敷金・保証金：ない</p> <p>特約その他(概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物を造・改築する場合や賃借権を譲渡又は転貸する場合、貸主の書面による同意が必要。 ・契約解除により賃貸借が終了した際の借主による現状回復義務有。 ・更新料・承諾料の取り決めは無し。 ・地代の滞納有(144,000円、令和7年12月現在)。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 件外 1～4 (土地)

件外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
件外 1	18,000	0.82	147.64	0.90	1,960,000
件外 2	18,000	0.82	153.15	0.90	2,030,000
件外 3	18,000	0.82	20.07	0.90	270,000
件外 4	18,000	0.82	99.00	0.90	1,320,000
				件外1～4 建付地価格計	5,580,000

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+3%、不整形△20%、合計(相乗積)△18%

ウ 地積: 件外1～3:登記数量、件外4:契約数量

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 1(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
1主	220,000	425.54	0.179	16,760,000
合 計(物件1)				16,760,000

イ 現況延床面積:登記数量

ウ 現価率:以下のとおり

【物件1】

- ・ 経過年数 約27年、経済的残存耐用年数 約13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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 13\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 40\text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 50\%) \doteq 0.179$$

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
件外 1~4	5,580,000	0.10	借地権	560,000
合 計				560,000

※ 名義変更料(建付地価格の10%)を考慮(借地権割合 - 名義変更料)

$$20\% - 10\% = 10\%$$

② 評価額

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	16,760,000	+ 560,000	1.00	0.70	0.50	6,060,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 建物のみでの売買であることから、購入者が限られる等市場が極めて限定されることを考慮して、市場性修正を行った。

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 (飯島5-1)
- 所 在 : 上伊那郡飯島町飯島1150番1外
- 価 格 : 18,800円/㎡
- 位 置 : JR飯田線「飯島」駅 290m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 656㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水
- 接 面 街 路 : 西16m国道
- 用途指定等 : 商業地域(建蔽率80%、容積率200%)
- 地 域 の 概 要 : 小売店舗・住宅等が混在する国道沿いの商業地域

2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(建物) 26,266,841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(「飯島町役場白図」写)
- 2 公図写・写真撮影位置図
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 現況建物等配置図
- 6 建物間取図
- 7 写真

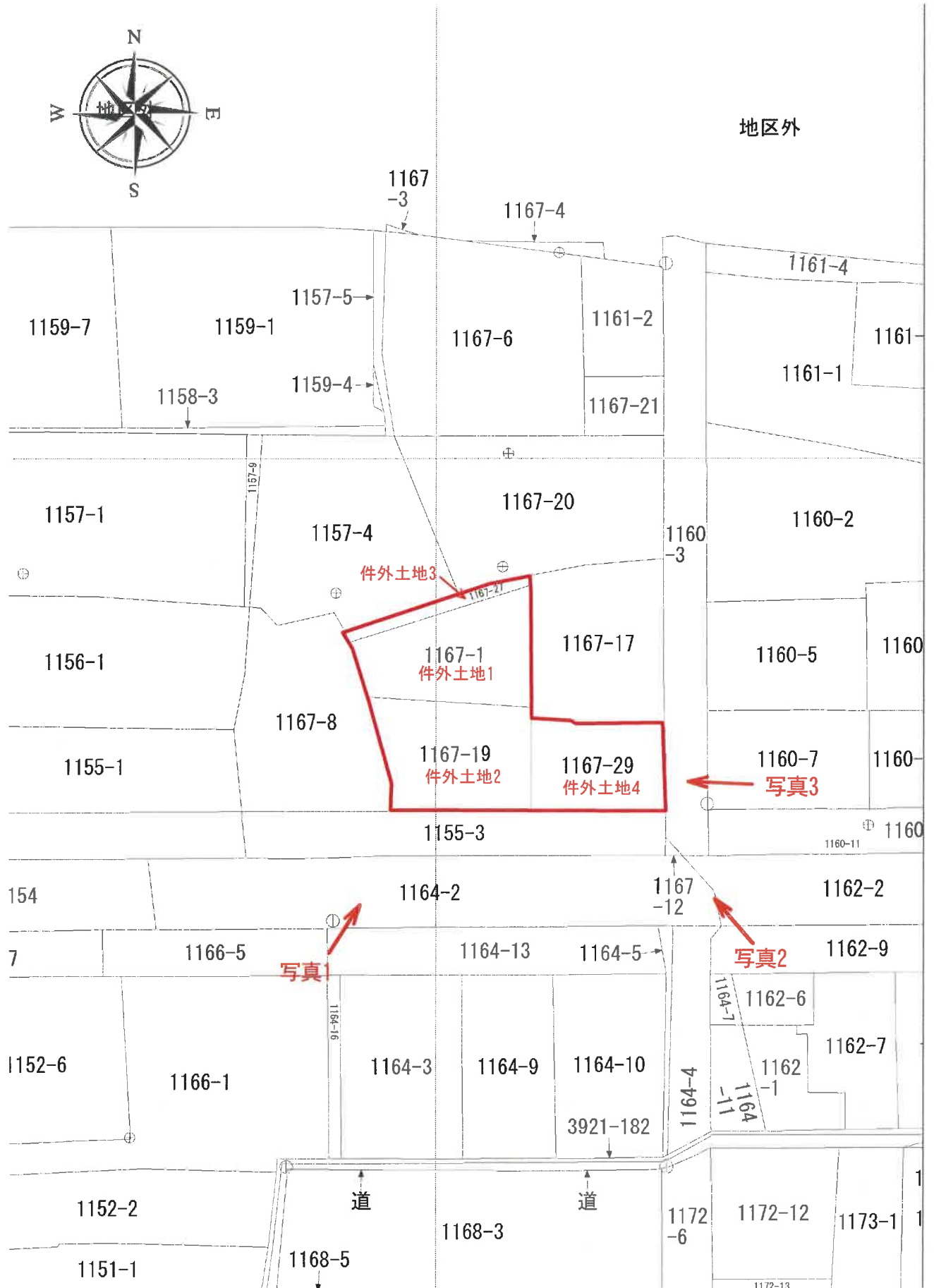
以上

所在位置図



写真撮影位置図

公図写



縮尺 : 1/500

14.0.12 別途保管

地番 1167-28

地積測量図

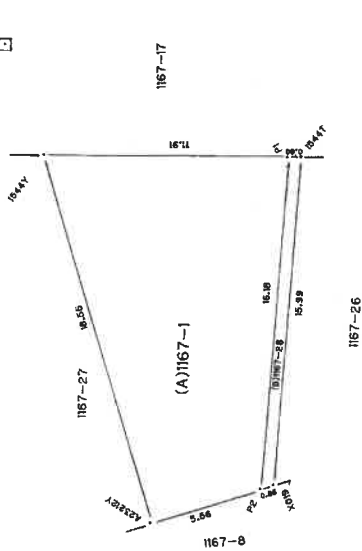
土地の所在 上伊那郡飯島町飯島

求積

地番(B)	1167-28	座標X	座標Y	X-X	積	辺長m
15441	-35874.754	-51590.739	0.543	-28013.77128	15.99	
P1	-35874.154	-51590.743	-1.762	90902.88917	0.60	
P2	-35872.992	-51606.882	-0.543	28022.53693	16.18	
X019	-35873.611	-51606.687	1.762	-90930.98249	0.65	
			估面積	19.327679		
			面積	9.6638395		
			地積	9.66 m ²		

地番(A) 1167-1
 157.3050375 -9.6638395
 =
 147.6411980
 147.64m²

国土調査成果一致



不動点
 V2201 座標X -35883.500 座標Y -51573.702 (国土調査基準点)
 C23209 -35860.323 -51585.495 (コンクリート杭)

回
 V2201
 (金属板)

境界	境界標の種類
□	コンクリート杭
○	合成樹脂杭
△	金属標
◎	木杭

編託者
 申請人

作製者

縮尺 1/250

地積測量図

地番 1167-17
1167-29

土地の所在 上伊那郡飯島町飯島

座標求積一覽表

地番	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
(A) 1167-17					
PK201	-35875.357	-51590.733	-13.960	720206.600500	4.47
PK202	-35875.300	-51586.283	-0.343	17894.088209	0.40
PK203	-35875.700	-51586.258	-0.342	17843.500236	8.40
AK204	-35875.642	-51577.854	1.219	-62873.404026	1.16
C815	-35874.481	-51577.003	15.952	-822770.708956	14.79
A22821	-35859.690	-51577.991	14.158	-730261.196578	7.53
C23209	-35860.323	-51585.495	-1.650	85116.066750	3.42
1544	-35861.340	-51690.820	-15.034	775516.387880	14.01
倍面積					390.394415
面積					195.1972075
地積					195.19 m ²

座標求積一覽表

地番	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
(B) 1167-29					
PK201	-35875.357	-51590.733	2.800	-134135.911000	4.47
PK202	-35875.300	-51586.283	-0.343	17094.088209	0.40
PK203	-35875.700	-51586.258	-0.342	17642.500236	8.40
AK204	-35875.642	-51577.854	-3.680	168906.502720	3.74
C814	-35879.380	-51577.697	-8.379	432164.523163	4.64
H097	-35884.021	-51577.742	-4.568	240764.896656	5.64
H086	-35884.048	-51583.386	-0.041	2114.918826	0.96
P23405	-35884.069	-51584.346	-0.021	1083.271266	3.45
H065	-35884.069	-51587.800	-0.054	278.741200	2.88
P23406	-35884.116	-51590.883	6.169	-518284.928427	5.21
P23406K	-35877.900	-51590.720	8.759	-451883.116480	2.54
倍面積					-220.305631
面積					110.2581195
地積					110.25 m ²

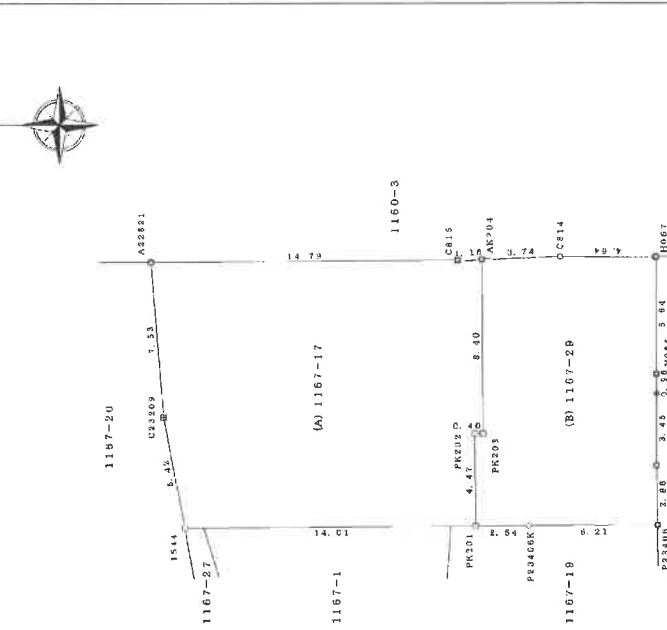
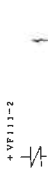
合計面積 305.450023 m²

引照点座標一覽表

測点	X	Y	引照点の種類
VF111-2	-35881.071	-51577.792	国土地院測量(地籍ノード)
NH41Z	-35887.476	-51575.249	飯島町下水道センター測量(地籍)

引照点からの距離及び角度

基準点	距離	夾角	測点	距離	夾角	基準点
NH41Z	66.45	0-00-00	C814	66.45	0-00-00	VF111-2
	18.26	394-29-20	P23406K	48.30	2-04-49	
	24.95	323-52-25		48.58	17-37-34	



境界線の種類

田	コンクリート杭
□	プラスチック杭
△	金属線
◎	金属プレート標
⊕	刻み

↑NH41Z

作成者

申請人

縮尺 1/250

平成26年7月31日測量 座標系：任意座標（日本測地系）

登記年月日：平成11年3月1日

200004 各階平面図

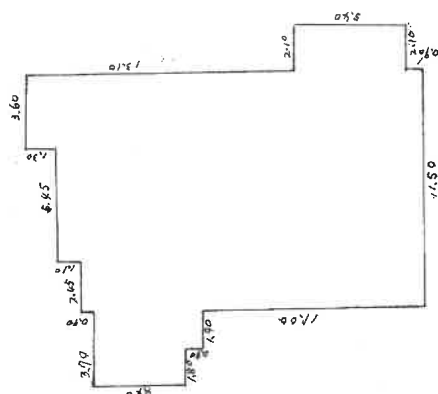
建物

家屋番号
11、3、1
1167参1

建物の所在
長野県上伊那郡飯島町飯島1167参地1 同巻地1

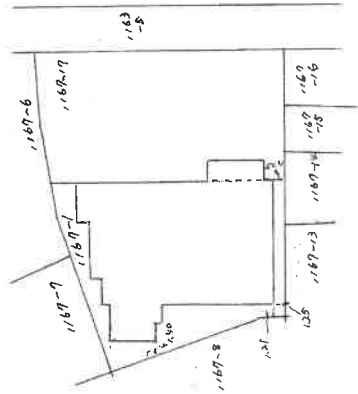
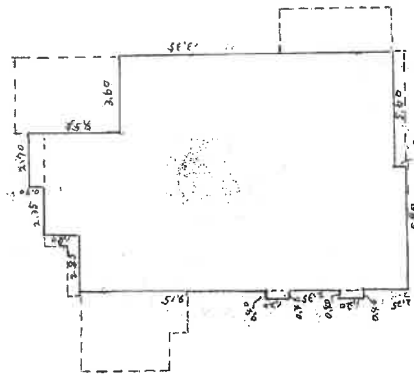
収積
 $16.30 \times 11.50 = 187.65$
 $4.80 \times 3.70 = 176.28$
 $0.90 \times 4.90 = 4.41$
 $0.70 \times 2.85 = 1.995$
 $1.80 \times 5.45 = 9.81$
 $3.10 \times 3.60 = 11.16$
 $2.40 \times 2.10 = 5.04$
 計 239.665

床面積 239.66 m^2



収積
 $13.35 \times 3.60 = 48.06$
 $15.40 \times 7.90 = 121.66$
 $0.70 \times 2.70 = 1.89$
 $1.80 \times 5.05 = 9.09$
 $0.75 \times 5.70 = 4.275$
 $1.20 \times 0.40 = 0.48$
 $1.20 \times 0.80 = 0.96$
 計 186.085

床面積 186.08 m^2



作製者

縮尺 1/250

申請人

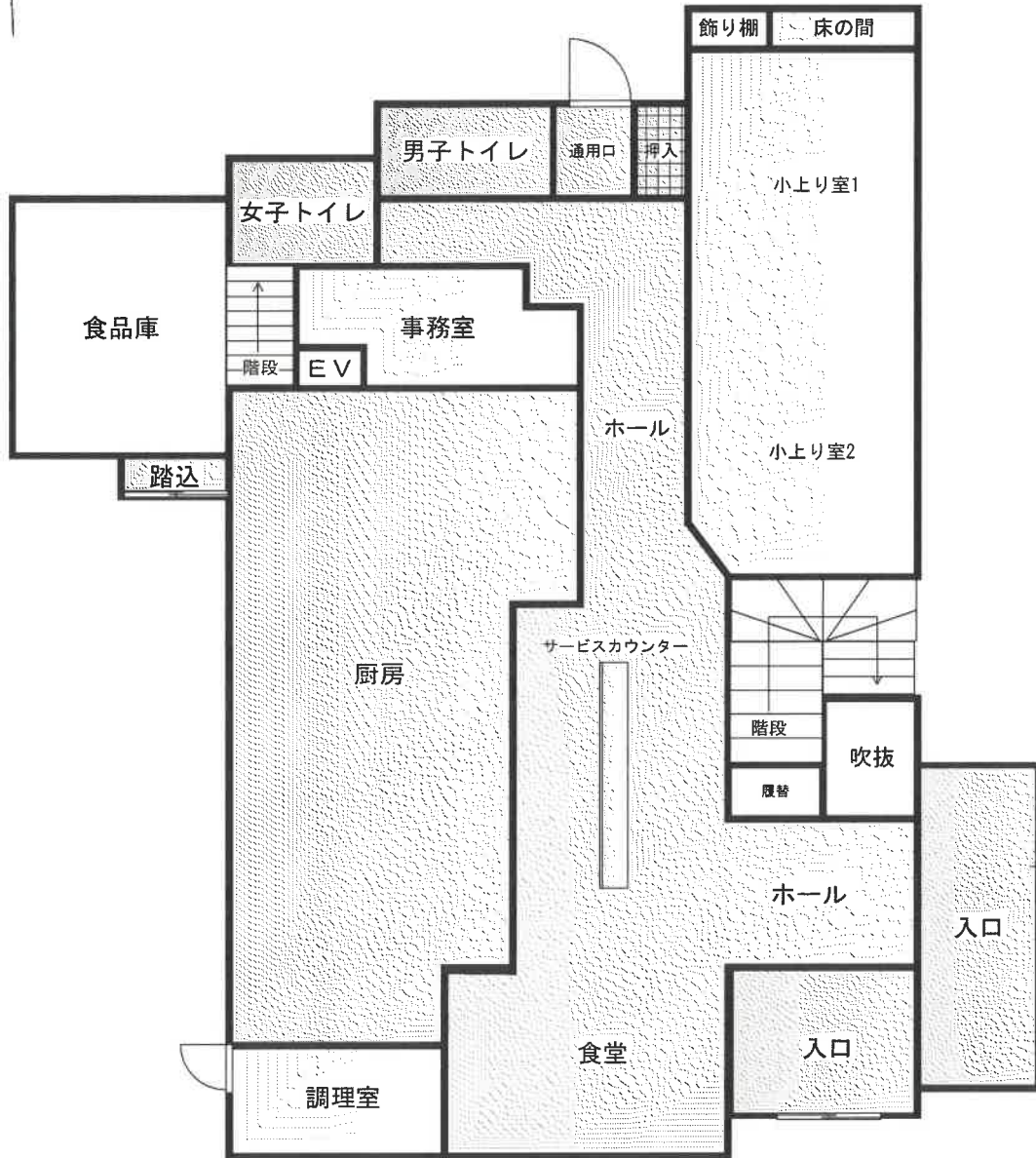
縮尺 1/500

(日本工地上屋調査士会連合用紙)

建物間取図

物件1

1階



建物間取図

物件1

2階

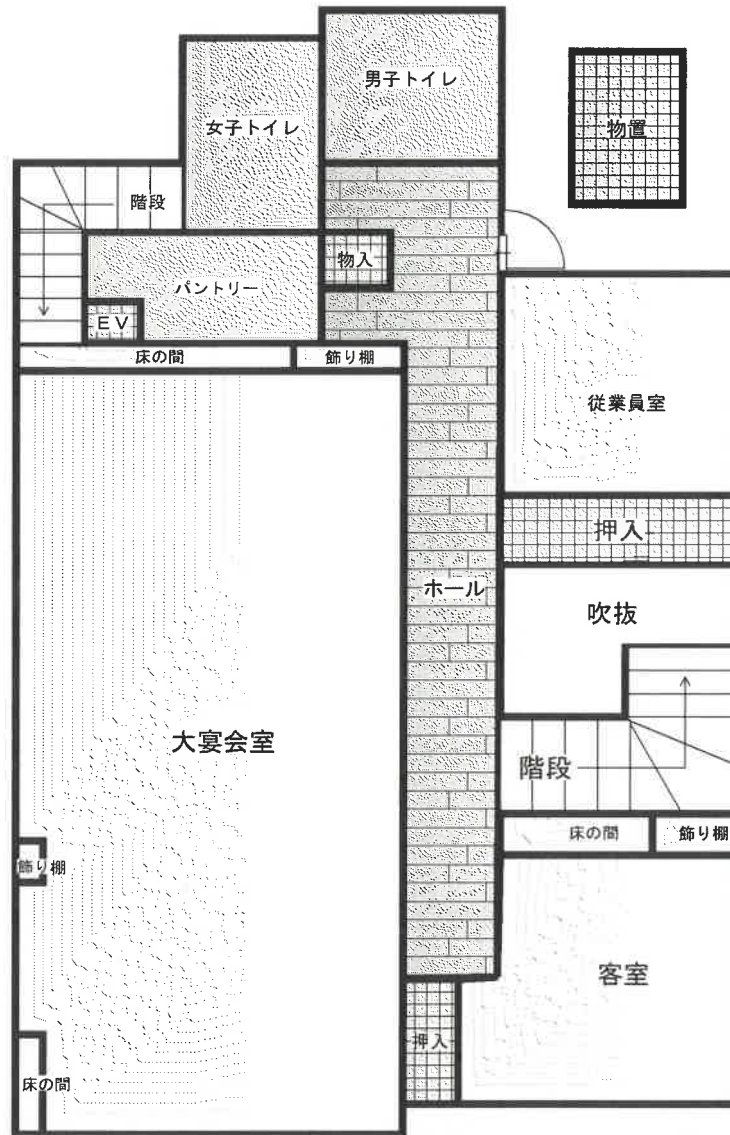


写真1



写真2



写真3

