

## 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   | 上伊那郡辰野町大字伊那富字西浦                   |
|   | 地 番   | 6004番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 89.13平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 上伊那郡辰野町大字伊那富字西浦                   |
|   | 地 番   | 6005番                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 613.27平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 上伊那郡辰野町大字伊那富字西浦6005番地、6004番地2     |
|   | 家屋 番号 | 6005番の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 122.62平方メートル<br>2階 72.20平方メートル |





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   | 上伊那郡辰野町大字伊那富字西浦                   |
|   | 地 番   | 6004番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 89.13平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 上伊那郡辰野町大字伊那富字西浦                   |
|   | 地 番   | 6005番                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 613.27平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 上伊那郡辰野町大字伊那富字西浦6005番地、6004番地2     |
|   | 家屋 番号 | 6005番の2                           |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 122.62平方メートル<br>2階 72.20平方メートル |



令和7年(ケ)第12号  
令和7年12月16日受理  
令和8年2月3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 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   | 上伊那郡辰野町大字伊那富字西浦                   |
|    | 地 番   | 6004番2                            |
|    | 地 目   | 宅地                                |
|    | 地 積   | 89.13平方メートル                       |
| 2. | 所 在   | 上伊那郡辰野町大字伊那富字西浦                   |
|    | 地 番   | 6005番                             |
|    | 地 目   | 宅地                                |
|    | 地 積   | 613.27平方メートル                      |
| 3. | 所 在   | 上伊那郡辰野町大字伊那富字西浦6005番地、6004番地2     |
|    | 家屋 番号 | 6005番の2                           |
|    | 種 類   | 居宅                                |
|    | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                    |
|    | 床 面 積 | 1階 122.62平方メートル<br>2階 72.20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、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	北東角に電柱1基が立っている 南東角付近に旧バス待待合所(工作構築物、約2.47㎡)が設置されている 南側境界に沿ってプレハブ物置2棟(①約2.1m×1.6m、②約2.7m×1.8m、いずれも動産)が設置されている
建物	物件3
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    { 種類: <input type="checkbox"/> ある    { 構造: 床面積:
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住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	建物西側に差掛け屋根(工作構築物、約19.44㎡)が設置されている
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所    支部 令和    年( ) 第    号 保管開始日    令和    年    月    日
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

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)	<p>1 私は本件土地建物の所有者です。現在、本件土地建物には私たち家族4人が住んでいます。</p> <p>2 本件土地の南側の境界は、コンクリート擁壁より南側にあります。コンクリート擁壁は本件土地側に少し入ったところに立ててあります。隣地の先代の方がうるさい人で、トラブルにならないように配慮したためです。</p> <p>3 本件土地の北東の角に電柱が1基立っています。3年か4年ごとに9000円の使用料が電力会社から支払われています。</p> <p>4 本件土地の南東角にある建屋は、路線バスのバス停の待合所です。区(自治会)から頼まれて、私の父の代に設置されました。バス路線は廃線になり待合所だけが残っています。正式な賃貸借ではありませんが、今でも、区から年に200円か300円のお金をもらっています。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月13日に聴取した。)</p> <p>5 本件建物は親との同居を前提として建てたので、部屋数が多くあります。親が亡くなった後、使わなくなった部屋は物置状態です。</p> <p>6 本件建物に雨漏りや白アリの被害はありません。水回り等の設備にも不具合はありません。建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>7 建物の西側にある差し掛け屋根は私が設置しました。南側のプレハブ物置2棟も私が設置しました。</p> <p>8 冬場の結露がひどく、建物の1階の南側のカーテンやクロスに黒い染みがあります。</p> <p>9 昨年8月頃、上水道の水道管を修繕しました。引込管の接合部分が外れて水漏れを起こしていました。屋外の配管のことで、建物内には被害はありませんでした。修繕後は特にトラブルはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月20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

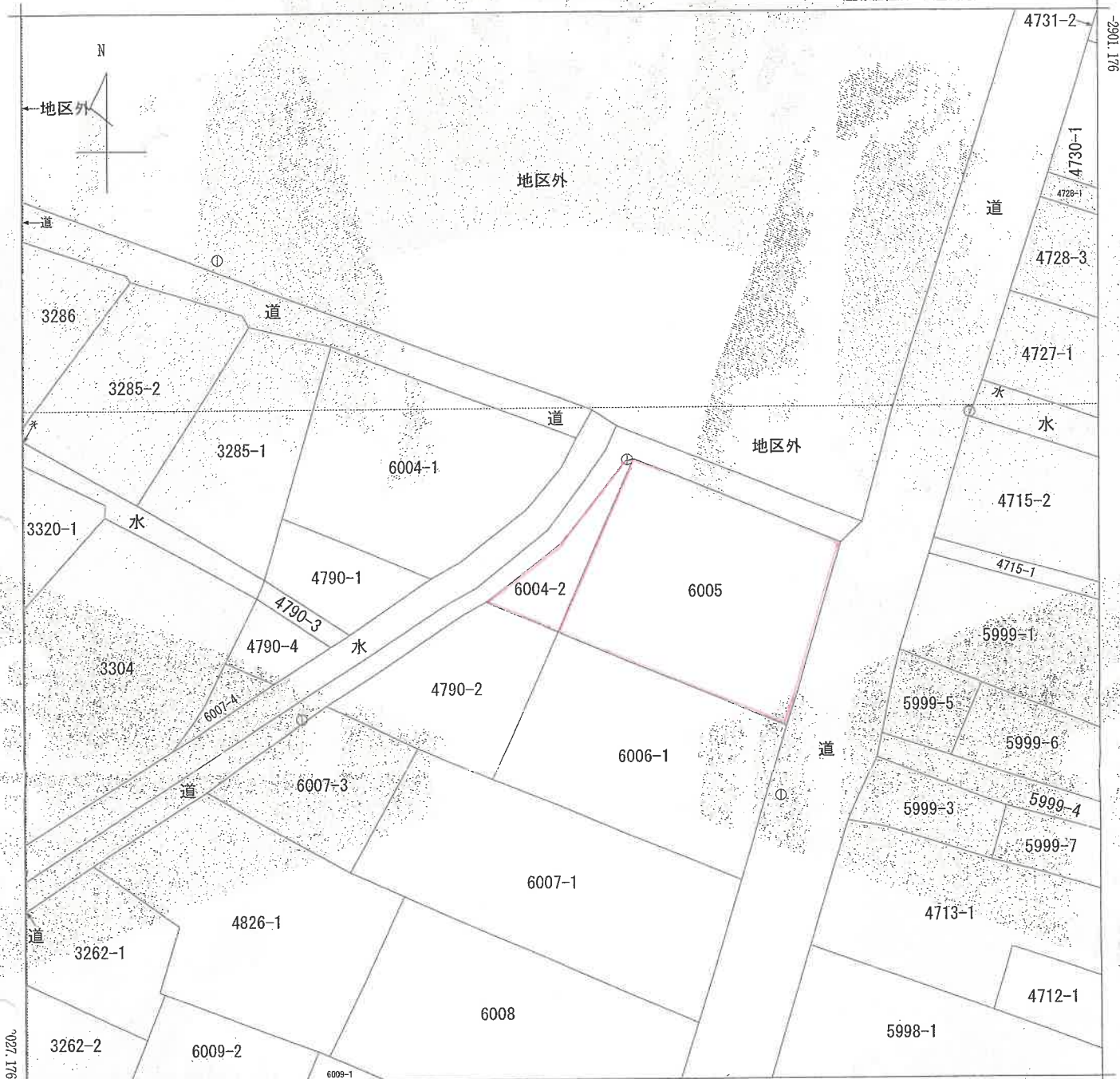
執行官の意見

- 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 物件1及び2（以下、併せて「本件土地」という。）は、一体の土地として、物件3（本件建物）の敷地として利用されている。現地において物件1と物件2の境界は判然としない。
- 3 本件土地は、南側を除き、道路とおおむね等高に接している。
  - ・南側の境界の西側は本件土地側が高く、コンクリート擁壁が設置されている。
  - ・南側の境界の東側は隣地とおおむね等高に接している。
  - ・南側の境界については、コンクリート擁壁よりも隣地側にあるとのことである。南西角にコンクリート製の境界標、南東角にプラスチック製の境界標が設置されており、境界はおおむね明らかである（国土調査実施済）。
- 4 本件土地はおおむね西側が高く、南東側の一角に段差（およそ1m）があり、土手が築かれている。
- 5 本件建物に雨漏りや白アリの被害の跡は見られない。水回りの設備等にも、今のところ不具合はないとのことである（A談）。
- 6 本件建物内の南側のリビングのクロスやカーテンに多数の染みが見られる。結露の影響とのことである（A談）。
- 7 本件各物件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

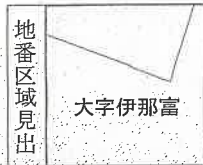
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月17日(水)	当 庁	■辰野町関係資料請求 (郵送)
令和7年12月23日(火) 11:15-11:25	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書・公図写し請求
令和8年1月8日(木) 13:50-14:20	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和8年1月13日(火) 13:30-14:00	物件所在地	■立入調査 (外構のみ) ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから調査 ■評価人同行
令和7年1月20日(火) 13:30-14:10	物件所在地	■立入調査 (外構・建物内) ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><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が予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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



-46681.382 (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。



請求部分	所在 上伊那郡辰野町大字伊那富字西浦			地番	6004番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	平成13年9月			備付年月日(原図)			補事項		

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。

令和7年11月13日  
 長野地方務局伊那支局  
 登記官

請求番号：12-1  
 (1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成9年12月10日

H9.12.10

建物図面

6005番の2

家屋番号

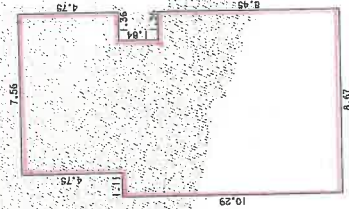
上伊那郡長野町大字伊那富字西浦6005番地、6004番地2

建物の所在

各階平面図

281846

1階

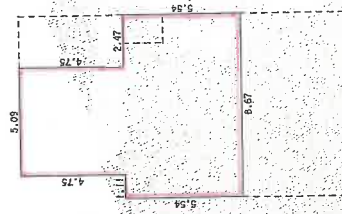


1階求積

7.56 X 4.75 = 35.9100  
 7.31 X 1.84 = 13.4504  
 8.67 X 8.45 = 73.2615

合計 122.62190  
 床面積 122.62 ㎡

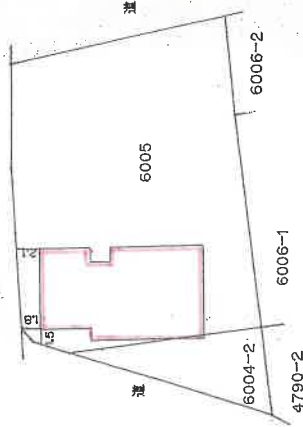
2階



2階求積

5.09 X 4.75 = 24.1775  
 8.67 X 5.54 = 48.0318

合計 72.20930  
 床面積 72.20 ㎡



製作者 土地家屋

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士協会用紙)

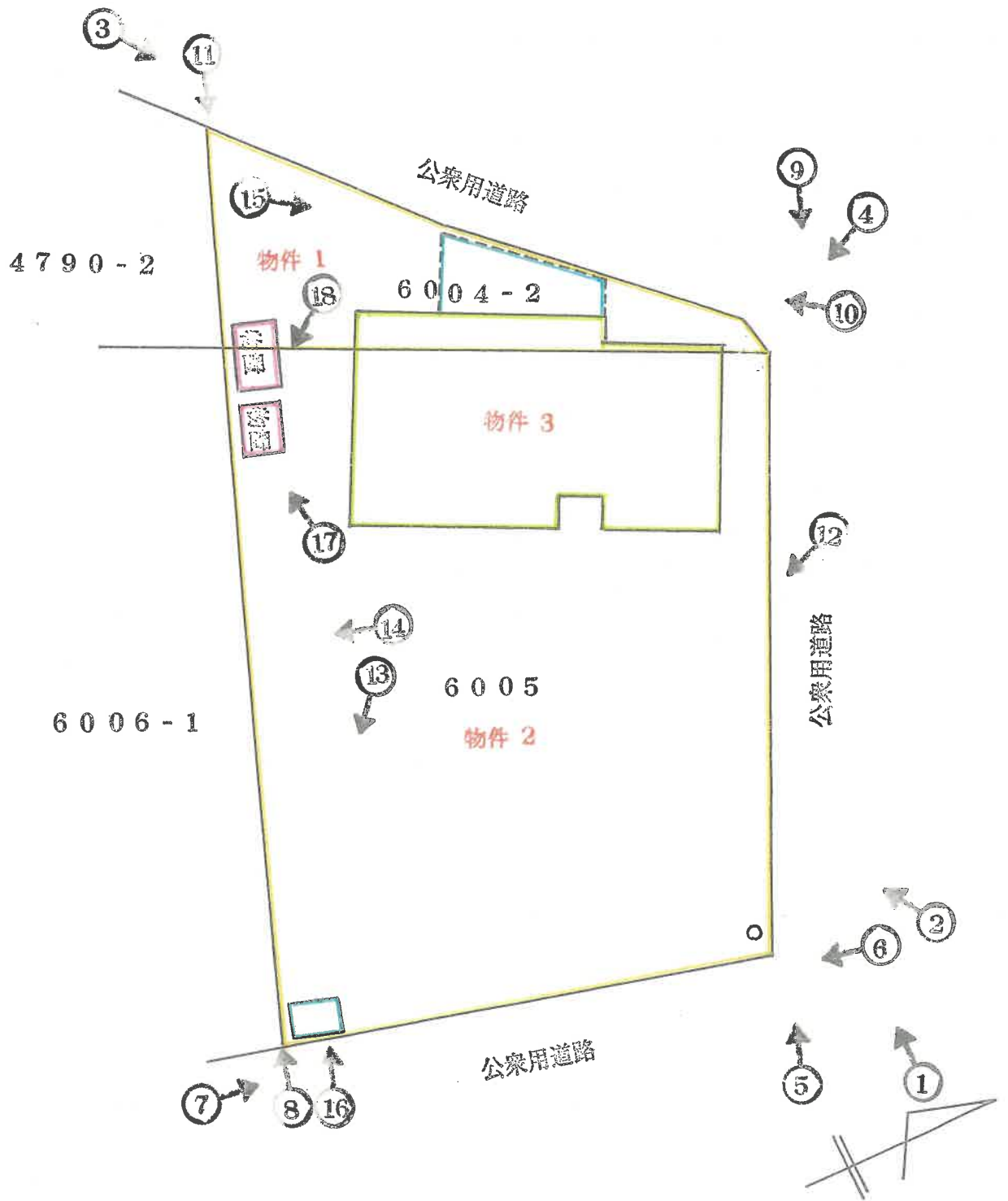
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和7年11月13日 長野地方事務所伊那支局 登記官

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

# 土地建物位置関係図（概略図）

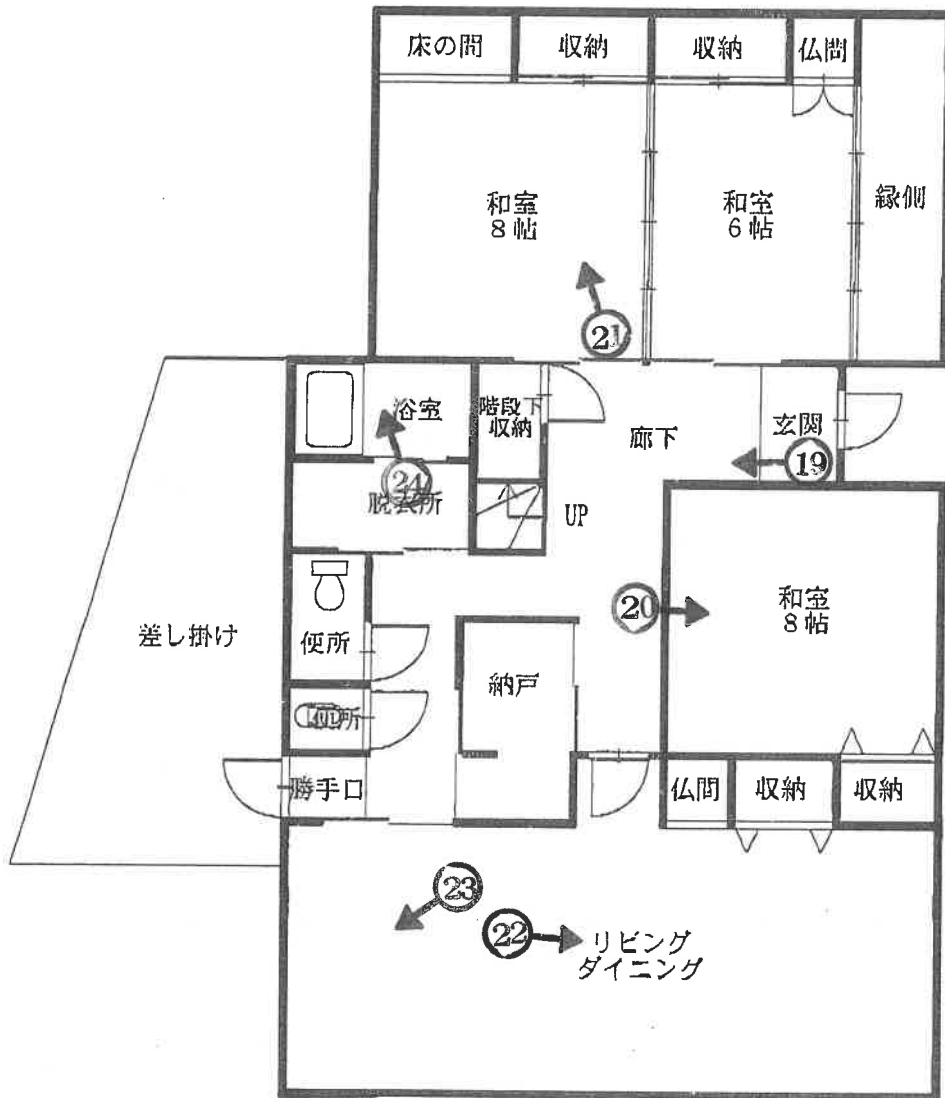


○➔ 印は写真撮影位置方向番号を示す

( 8 枚目)

# 建物間取図（概略図）

1階

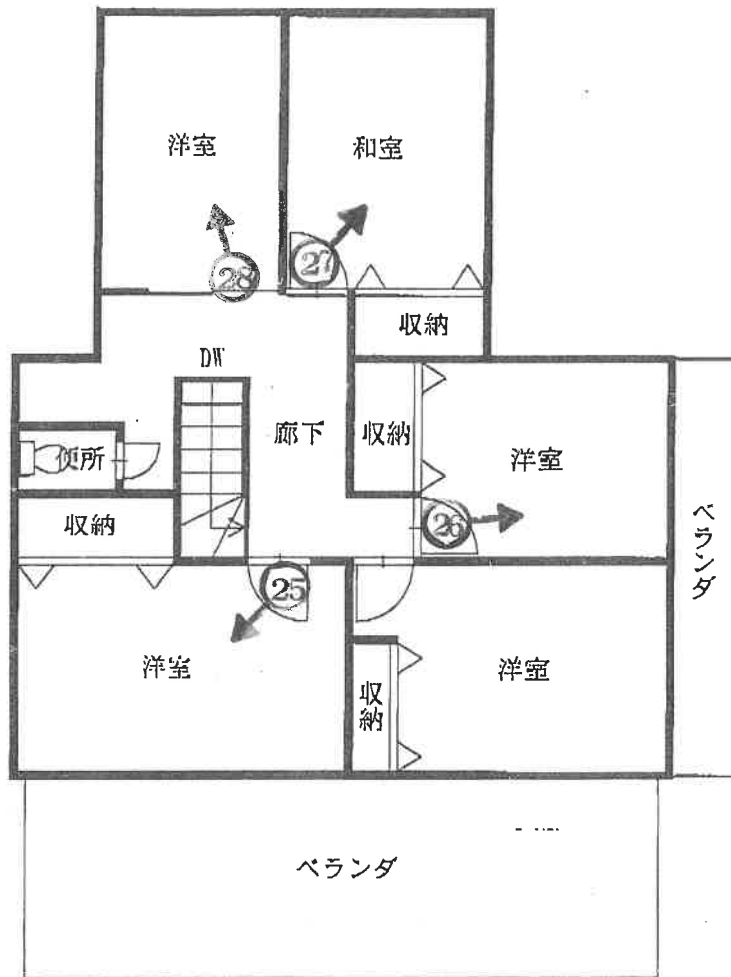


印は写真撮影位置方向番号を示す

( 9 枚目)

# 建物間取図（概略図）

2階



印は写真撮影位置方向番号を示す

( 10 枚目)



NO. 1

撮影日：令和8年1月8日



NO. 2

撮影日：令和8年1月8日



NO. 3

撮影日: 令和8年1月8日



NO. 4

撮影日: 令和8年1月8日

( 12 枚目 )



**NO. 5**

撮影日:令和8年1月8日



**NO. 6**

撮影日:令和8年1月8日



**NO. 7**

撮影日:令和8年1月8日



**NO. 8**

撮影日:令和8年1月8日



**NO. 9**

撮影日:令和8年1月8日



**NO. 10**

撮影日:令和8年1月8日



**NO. 11**

撮影日:令和8年1月8日



**NO. 12**

撮影日:令和8年1月8日



**NO. 13**

撮影日:令和8年1月13日



**NO. 14**

撮影日:令和8年1月13日



**NO. 15**

撮影日:令和8年1月13日



**NO. 16**

撮影日:令和8年1月20日



**NO. 17**

撮影日:令和8年1月13日



**NO. 18**

撮影日:令和8年1月13日



**NO. 19**

撮影日：令和8年1月20日



**NO. 20**

撮影日：令和8年1月20日



**NO. 21**

撮影日：令和8年1月20日



**NO. 22**

撮影日：令和8年1月20日



**NO. 23**

撮影日：令和8年1月20日



**NO. 24**

撮影日：令和8年1月20日



**NO. 25**

撮影日：令和8年1月20日



**NO. 26**

撮影日：令和8年1月20日



**NO. 27**

撮影日：令和8年1月20日



**NO. 28**

撮影日：令和8年1月20日



令和7年(ケ)第12号  
令和8年1月13日現地調査  
令和8年1月20日  
令和8年2月2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 7,490,000円	
内 訳 価 格	
物件1 ( 土地 )	金 400,000円
物件2 ( 土地 )	金 2,800,000円
物件3 ( 建物 )	金 4,290,000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及び2の内訳価格は物件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	所在地目地積	上伊那郡辰野町大字伊那富字西浦 6004番2 宅地 89.13㎡	同左
2	所在地目地積	上伊那郡辰野町大字伊那富字西浦 6005番 宅地 613.27㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上伊那郡辰野町大字伊那富字西浦 6005番地、6004番地2 6005番の2 居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 122.62㎡ 2階 72.20㎡ 延床 194.82㎡	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1～2）

位置・交通	JR飯田線「伊那新町」駅の北方約500m(道路距離)に位置する。 (別添「所在位置図」参照)	
付近の状況	国道153号沿いに一般住宅のほか、店舗事業所等も混在する地域	
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	非線引き都市計画区域 第一種住居地域 60% 200% なし 一部、第一種低層住居専用地域(50。80) 宅地造成等工事規制区域(盛土規制法)
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	702.40㎡ (登記数量) ほぼ台形 間口 約23.0m 奥行 約31.0m 敷地内に一部高低差(約1m)あり なし
接面道路の状況	東側 現況幅員約10.0mの舗装の国道(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。 北側 現況幅員約3.0m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。 西側 現況幅員約2.5m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 無 有

<p style="text-align: center;">特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当土地の北東隅に電柱が1基、存している。</li> <li>・南東隅付近にバス停待合所として利用されていた自治会の構築物(約2.47㎡)が設置されている。</li> <li>・物件3建物の南側にプレハブ物置(動産)2棟が存している。</li> <li>・前面道路には都市計画道路(拡幅)の計画がある。尚、都市計画道路の概要については以下のとおりである。</li> </ul> <p style="margin-left: 40px;">名 称 : 3・4・3神戸宮所線</p> <p style="margin-left: 40px;">予 定 幅 員 : 16m</p> <p style="margin-left: 40px;">都 市 計 画 決 定 : 昭和31年5月30日(当初)</p> <p style="margin-left: 40px;">事 業 認 可 : なし(未定)</p>
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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9年12月6日 新築 約28年 約7年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 サイディング等 ビニルクロス、板張り等 ビニルクロス、合板等 板張り、畳等 水道、電気、浴室、便所等 特にない
床面積（現況）	1 階 122.62㎡ 2 階 72.20㎡ 延 床 194.82㎡	
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	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状態	建物所有者が、本建物を住居として使用、占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当建物の1階南側の部屋を中心にクロスやカーテンに結露が原因と思われる黒い染みが目立つ。</li> <li>・建物の西側に差し掛けが設けられている。</li> </ul>	

## 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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,500	0.73	89.13	0.80	750,000
2	14,500	0.73	613.27	0.80	5,190,000

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:三方路+2%、地積過大△20%、形状±0%、要セットバック△10%  
一部旧バス停待合所△1%、合計(相乗積)△27%

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 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
3主	175,000	194.82	0.192	6,550,000

イ 現況延床面積:登記数量

【物件3 主である建物】

- ・ 経過年数 約28年、経済的残存耐用年数 約7年、残価率 5%、観察減価率 △20%
- ・ 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 7\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 35\text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 20\%) \div 0.192$$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	750,000	0.10	場所的利益	80,000
2	5,190,000	0.10	場所的利益	520,000
合 計				600,000

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	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	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	750,000	△ 80,000		1.00	0.60	400,000
2	5,190,000	△ 520,000		1.00	0.60	2,800,000
2	6,550,000	+ 600,000	1.00	1.00	0.60	4,290,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						7,490,000

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 (辰野5-1)  
所 在 : 上伊那郡辰野町大字伊那富字前田2835番6  
価 格 : 21,200円/㎡  
位 置 : JR飯田線「宮木」駅 400m  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 112㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北16m県道  
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(80、200)  
地 域 の 概 要 : 中小規模小売店舗のほかに住宅、工場等が混在する商業地域

- 2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(土地)	1,051,448円
物件2(土地)	7,234,623円
物件3(建物)	3,285,610円

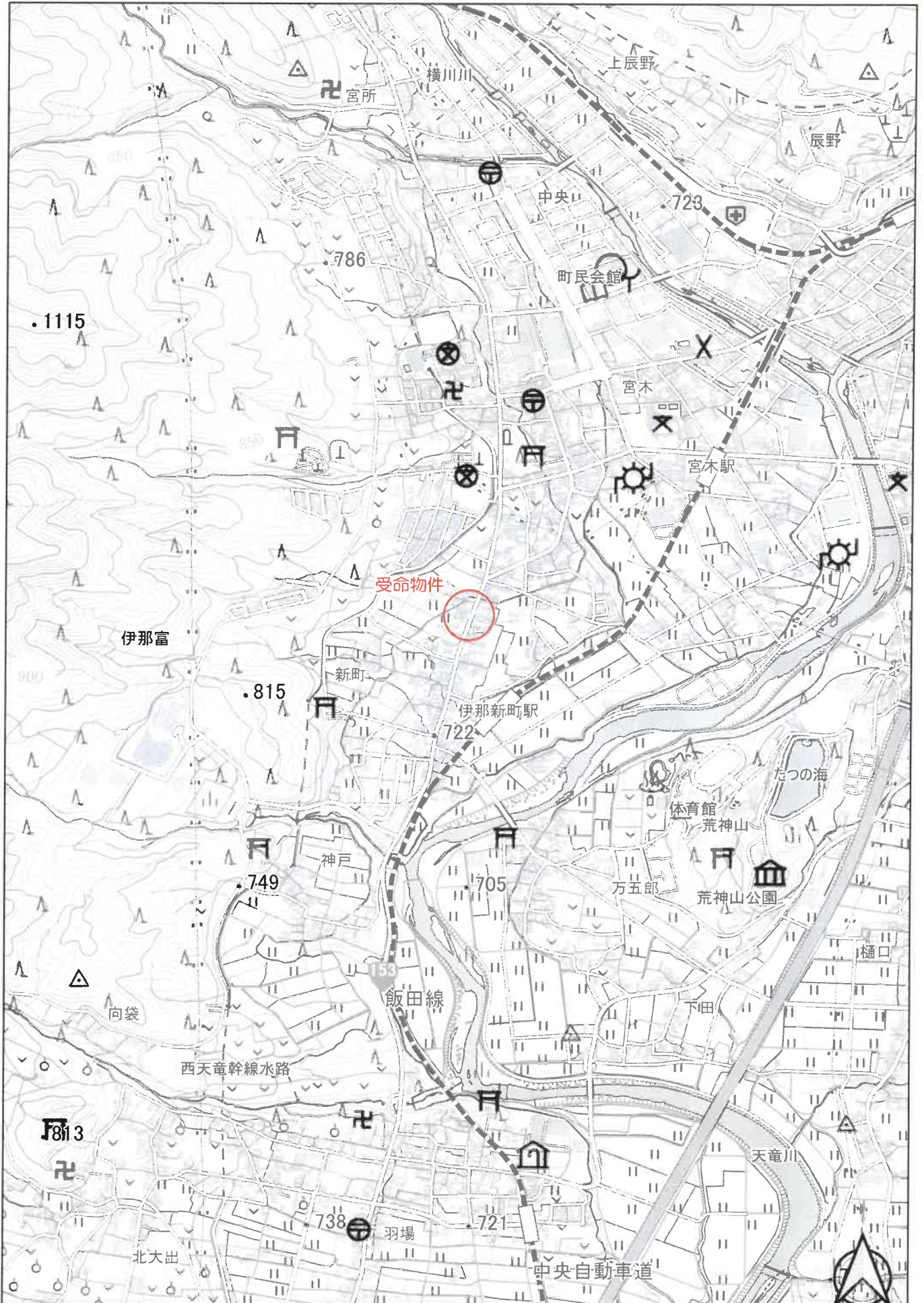
(注)ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。  
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

## 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 建物図面・各階平面図
- 4 建物間取図
- 5 写真

以上

所在位置図



水

標値種別：図上測定)

-46556.382

4731-2

2901.176

N

地区外

地区外

道

4728-3

3286

道

3285-2

3285-1

6004-1

6004-2

6005

地区外

水 B 水

4715-2

道

5999-1

5999-5

5999-6

5999-3

5999-4

5999-7

4713-1

4712-1

5998-1

4711-1

4710-1

4709-1

4708-1

4707-1

4706-1

4705-1

4704-1

4703-1

4702-1

4701-1

4000

C

道

D

水

物件 1 ~ 2 土地

A

YPOCC

YPOCC

-46556.382

(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(rouhokurita/heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地区域見出し

大字伊那郡

請求部	所在	上伊那郡辰野町大字伊那富守西浦		地番	6004番2
出縮尺	精度	区分	乙	座標系	番号及記号
作年	平成13年9月	指	年月日	種	地籍図

これは地図に記録されている内容を証明する書面である。

令和7年11月13日  
長野地方方法務局伊那支局  
登記官

請求番号：12-1  
(1/1)

→ 写真撮影方向  
A 3 を A 4 に縮小



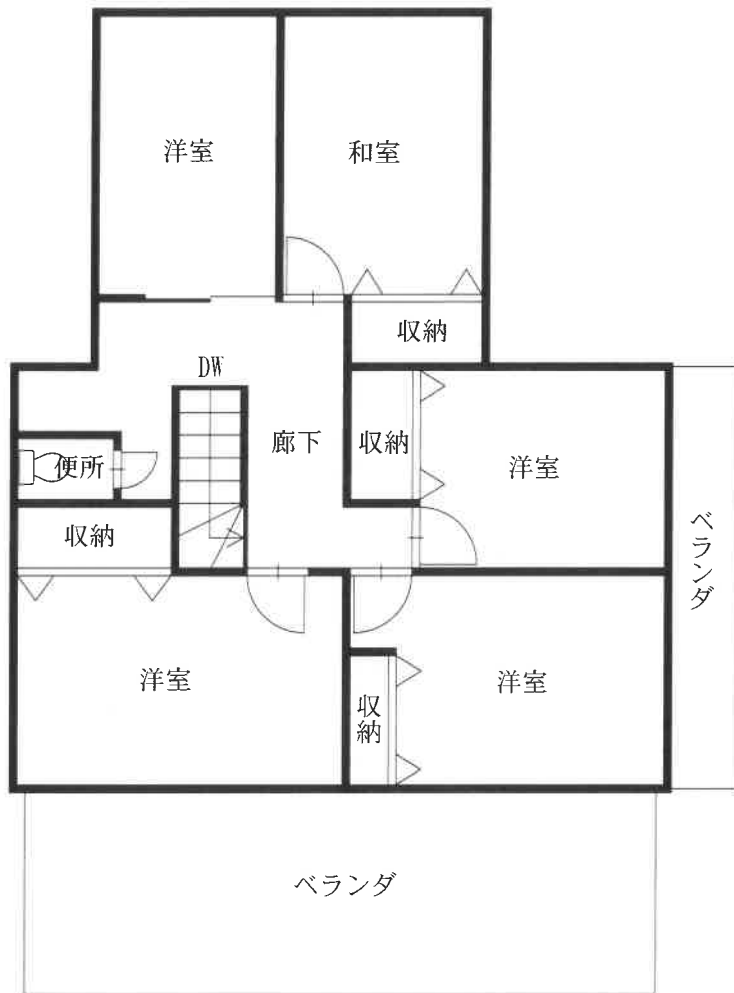
# 建物間取図

物件3 主である建物  
1階



# 建物間取図

物件3 主である建物  
2階



写真

A



物件1～2土地

B



物件1～2土地

写真

C

物件3 主である建物



D

物件3 主である建物

