

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 | 伊那市ますみヶ丘 |
| | 地 番 | 1095番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 661.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊那市ますみヶ丘1095番地37 |
| | 家屋 番号 | 1095番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.21平方メートル
2階 63.21平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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 | 伊那市ますみヶ丘 |
| | 地 番 | 1095番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 661.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊那市ますみヶ丘1095番地37 |
| | 家屋 番号 | 1095番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.21平方メートル
2階 63.21平方メートル |



令和7年(ケ)第14号
令和8年1月6日受理
令和8年3月5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 | 伊那市ますみヶ丘 |
| | 地 番 | 1095番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 661.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊那市ますみヶ丘1095番地37 |
| | 家屋 番号 | 1095番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.21平方メートル
2階 63.21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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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上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	下記建物西側にプレハブ物置(動産・約1.5m×2.2m)が設置されている 下記建物南西側にヒートポンプ式太陽熱温水器(動産)が設置されている 北側境界付近に北側隣地に繋がる水道管が埋設されていると思われる
建物	物件2
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が異なる(<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 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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	2階の居間に薪ストーブが設置されている 2階の納戸と階段の上にロフトが設けられている 1階南東側屋外に足湯の設備がある
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> 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 私は本件建物（物件2）の所有者です。現在、本件土地建物には家族4人で住んでいます。</p> <p>2 本件土地の境界ですが、東側は石垣の線になります。その東側の石垣と道路の間の幅1メートル位の土地は市の土地になります。石垣の北東の角に境界標があります。南側は隣の建物のすぐ北側の線になります。南東の角に境界標があったと思いますが、今は確認できません。西側は並木の線の外側（西側）で、南西の角に鉄製のポールが立っています。北西の角は特に目印になるものはありません。境界のことで隣地の方たちとトラブルになったことはありません。</p> <p>3 本件土地周辺には公営の上下水道は引かれていません。地区には地区の水道が引かれていますが、接続していません。上水道については、南側（地番「1095番34」）と北側（地番「1095番7」）の家と3軒共同で井戸水を利用しています。井戸は南側の家の南西角にあり、ポンプで水を汲み上げています。井戸の土地（地番「1095番35」）とポンプの施設は南側の家の所有です。水道代はかかりませんが、ポンプの電気代を3軒で負担しています。そのほかにポンプ等施設の修繕に備えて、1軒当たり年額5000円の積立をしています。数年前にポンプが壊れたときは直すのに70万円くらいかかり、それを3軒で負担しました。</p> <p>4 井戸からの配管は西側の境界に沿って本件土地の北側付近で東側に折れ、本件土地の下を通過して、本件建物の北西角付近で北側に折れて北側の家に引かれています。配管が北側に折れる辺りに止水栓がありますが、本件建物への給水を止めるもので、北側の家とは関係ありません。</p> <p>5 公共下水道は通っていないので、トイレ等の下水は汲み取りです。</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、今のところ不具合はありません。</p> <p>7 建物1階北西側のクローゼットの天井の一部に染みがあります。上（2階）に風呂と洗濯機があり、洗濯機の排水管から水が漏れた跡だと思います。跡はありますが、水が垂れてくることはありません。</p> <p>8 建物の南西側に太陽熱温水器を設置してあります。夏場は100度近くまで水温が上がりますが、冬場は40度程度にしかありません。主に風呂の給湯に使っていますが、プロパンガスも併用しています。</p> <p>9 建物の南東側の屋根下に足湯の設備を設けましたが、温水器から繋げた配管が凍結するので、今は使っていません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年2月12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

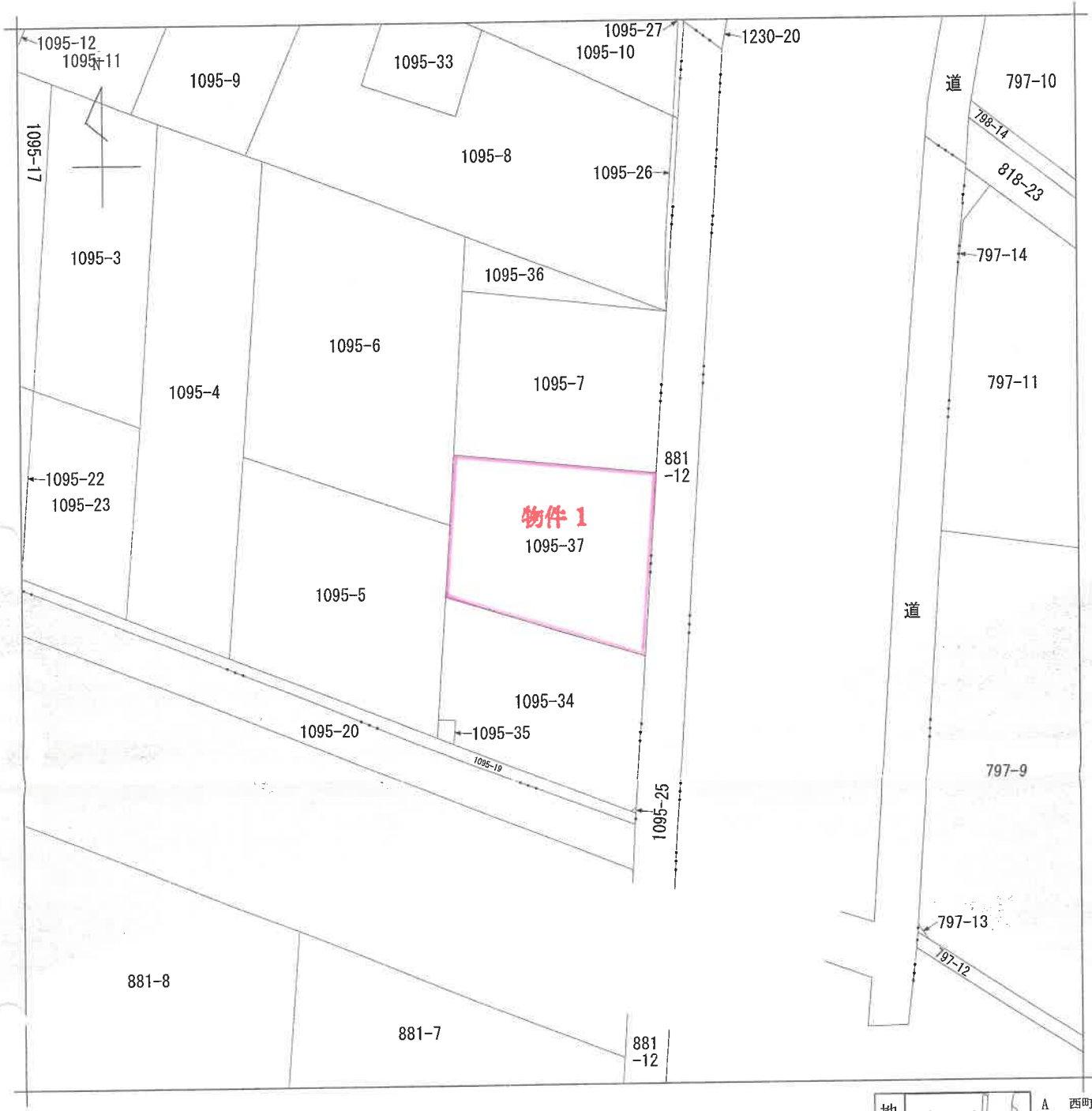
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件1（本件土地）は、物件2（本件建物）の敷地として利用されている。
- 3 本件土地の東側で接する地番「881番12」は伊那市が所有する公衆用道路（1779㎡）である。
- 4 本件土地は西側に向かって緩やか上る傾斜地にあり、周囲の土地とおおむね等高に接している。建物の基礎部分の周囲（北側と南側、東側境界沿い）に石垣が築かれ、南東側の駐車場スペースとの間に段差がある。西側境界付近に樹木が数本植えられている。
- 5 本件土地の境界については、東側道路との境界は境界標等により明らかであるが、それ以外は、現地において境界を明確に示すものは見当たらない。なお、北東角の石垣下にプラスチック製の境界標が設置され、南西角付近に境界の角を示すと思われる鉄製ポールが立てられている。
- 6 本件建物に白アリの被害の跡は見られない。水回りの設備等にも不具合はないとのことである（A談）。
- 7 本件土地建物は公共上下水道の引き込みがなく、周辺3軒共同で井戸水を利用しているとのことである。井戸は南側隣地（地番「1095番34」）の南西角にあり、ポンプで汲み上げている。井戸所在地（地番「1095番35」）及びポンプ施設は南側隣地の所有で、利用している3軒で電気代と施設の修繕維持にかかる費用を負担しているとのことである。修繕費等に充てるため、1軒当たり年額5000円の積立も行っているとのことである（A談）。
- 8 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

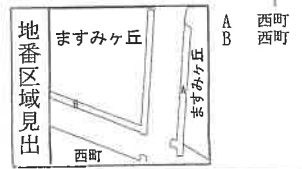
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月7日(水)	当 庁	■伊那市関係資料請求(郵送)
令和8年1月20日(火) 14:40-15:00	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和8年1月27日(火) 10:15-10:30	長野地方法務局伊那支局	■登記事項証明書、地積測量図請求
令和8年2月12日(木) 10:00-10:40	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、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

(5 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	伊那市ますみヶ丘			地番	1095番37		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和31年5月16日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方法務局伊那支局管轄)
令和7年12月1日
長野地方法務局

請求番号：6-1
(1/1)

登記官

(6枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成21年4月20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1月27日 最勝地方事務所伊那支局 登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：6-1

平成21年4月20日登記

地積測量図

地番	1095-7 1095-37
土地の所在	伊那市ますみヶ丘

座標求積表

地番	① 1095-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点 K5	1052.962	986.038	27853.601424	
測点 A7	1075.638	980.536	16761.282384	
測点 K30	1070.056	952.406	-26903.564688	
測点 K4	1047.390	957.959	-16375.351146	
	倍面積	1335.967974		
	面積	667.9839870		
	地積	667.98	㎡	
	坪数	202.06		

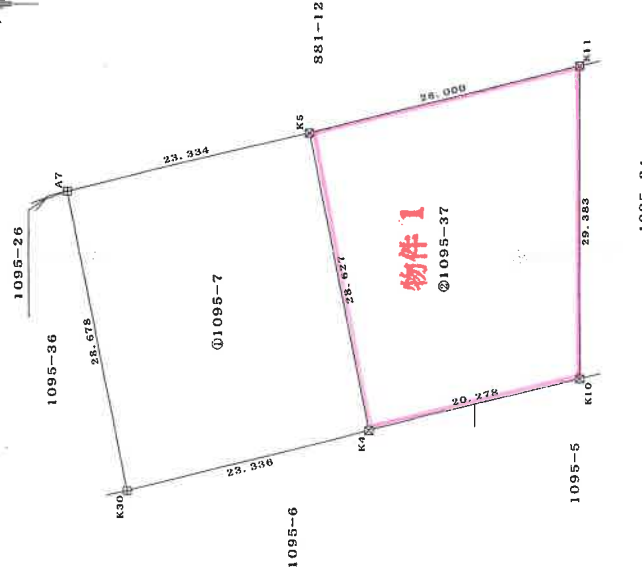
地番	② 1095-37	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点 K4	1047.390	957.959	-24204.750053	
測点 K10	1027.695	962.785	-18962.050575	
測点 K11	1027.695	982.168	25069.108856	
測点 K5	1052.962	986.038	19420.018410	
	倍面積	1322.326638		
	面積	661.1633190		
	地積	661.16	㎡	
	坪数	200.00		

総計 1329.1473060

参照点表

P1 A2	X座標	Y座標	境界点	点	距離	方位
	1098.520	981.696	P1			2
P2 A53	X座標	1097.791	K4		53.558	
	Y座標	976.076	K5		45.764	45.923

A2.A53A881-127-107-107



作成者

21年4月16日作成

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成22年2月23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。
(長野地方務局伊那支局管轄)

令和7年12月1日 長野地方務局

登記号

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：6-2

平成22年2月23日登記

家屋番号 1095番37

建物図面

建物の所在 伊那市ますみヶ丘1095番地37

各階平面図

物件2

1階、2階同型

求積表

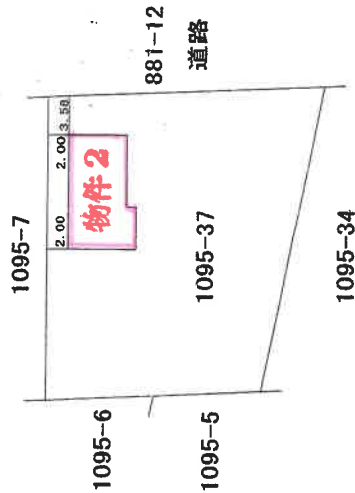
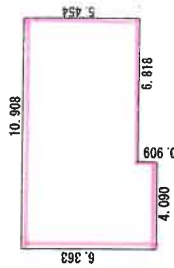
4.090 x 0.909 = 3.717810

10.908 x 5.454 = 59.492232

合計 63.210042

1階床面積 63.21㎡

2階床面積 63.21㎡



(単位メートル)

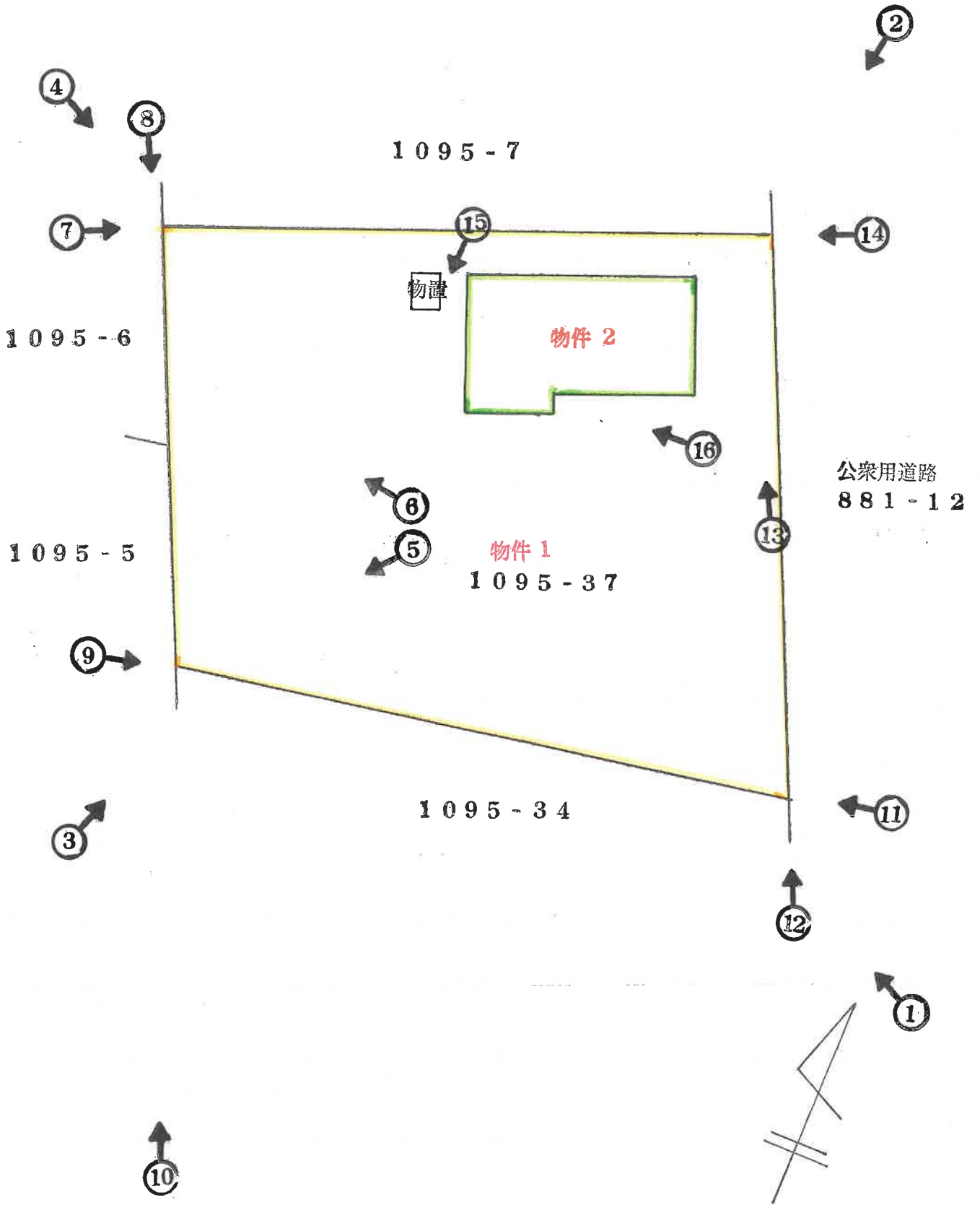
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

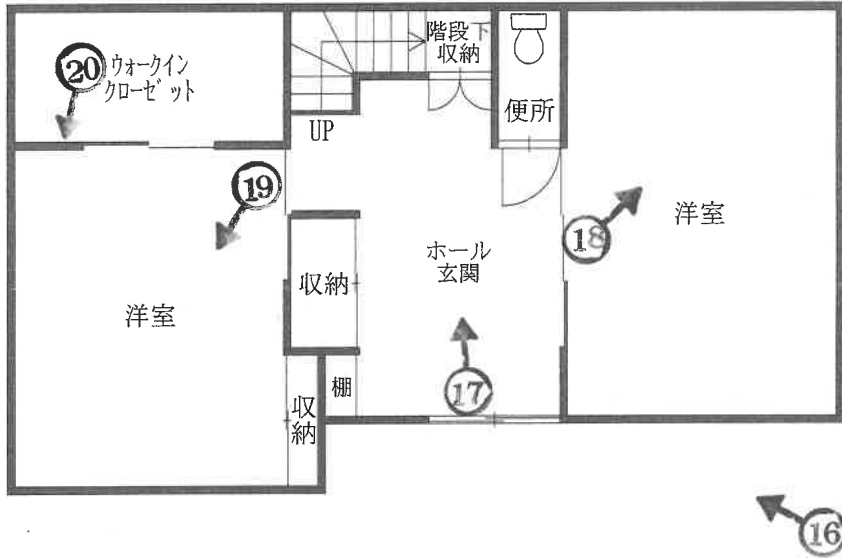
土地建物位置関係図（概略図）



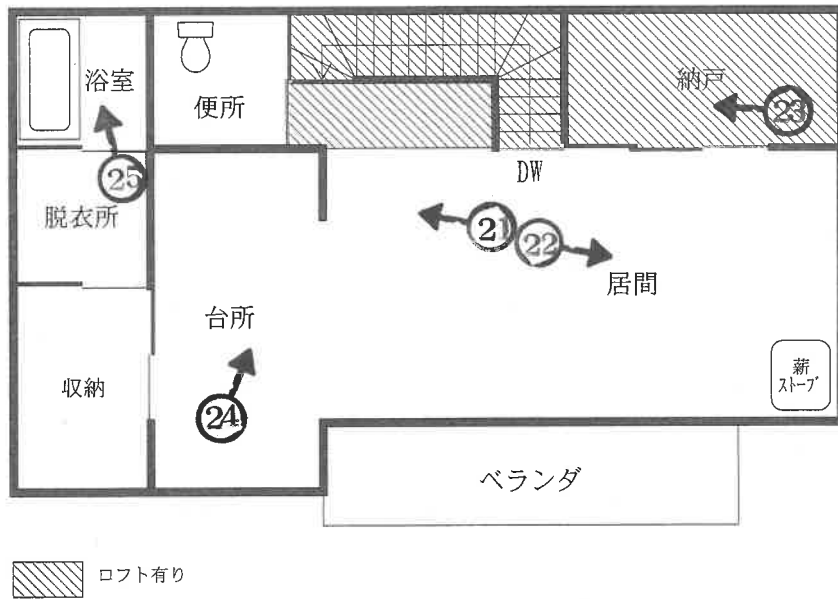
○➔印は写真撮影位置方向番号を示す


建物間取図（概略図）


物件2 主である建物
1階



2階



 ロフト有り

 印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1

撮影日：令和8年1月20日



NO. 2

撮影日：令和8年1月20日



NO. 3

撮影日：令和8年1月20日



NO. 4

撮影日：令和8年1月20日



NO. 5

撮影日：令和8年2月12日



NO. 6

撮影日：令和8年2月12日

(13 枚目)



NO. 7

撮影日：令和8年1月20日
北西角付近から北側境界



NO. 8

撮影日：令和8年1月20日
北西角付近から西側境界



NO. 9

撮影日：令和8年1月20日
南西角付近から南側境界



NO. 10

撮影日：令和8年1月20日
西側境界 奥にポール 手前は井戸と境界標



NO. 11

撮影日：令和8年2月12日
南東角付近から南側境界



NO. 12

撮影日：令和8年2月12日
南西角付近から東側境界



NO. 13

撮影日：令和8年2月12日
東側境界



NO. 14

撮影日：令和8年1月20日
北東角境界付近から北側境界



NO. 15

撮影日：令和8年2月12日
物置



NO. 16

撮影日：令和8年2月12日
足湯の設備とベンチ



NO. 17

撮影日：令和8年2月12日



NO. 18

撮影日：令和8年2月12日



NO. 19

撮影日：令和8年2月12日



NO. 20

撮影日：令和8年2月12日
1階 北西角 クローゼット天井の染み



NO. 21

撮影日：令和8年2月12日



NO. 22

撮影日：令和8年2月12日



NO. 23

撮影日:令和8年2月12日
2階 ロフト



NO. 24

撮影日:令和8年2月12日



NO. 25

撮影日:令和8年2月12日



令和7年(ケ)第14号
令和8年2月12日現地調査
令和8年3月4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 7,630,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,900,000円
物件2 (建物)	金 5,730,000円

- ① 一括価格は、物件1及び2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	伊那市ますみヶ丘 1095番37 宅地 661.16㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	伊那市ますみヶ丘1095番地37 1095番37 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 63.21㎡ 2階 63.21㎡ 延床 126.42㎡	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」駅の西方約4.2km(道路距離)に位置する。 (別添「所在位置図」参照)	
付近の状況	市街地から離れた農地が多く広がる山裾の地域	
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 60% 200% なし 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	661.16㎡ (登記数量) ほぼ台形 間口 約26.0m 奥行 約29.0m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況	東側 現況幅員約4.7mの舗装の市道(建築基準法第42条1項1号)に路面とほぼ等高乃至0.5m高く接面する。	
土地の利用状況等	土地所有者が物件2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	無 (特記事項参照) 無 無 (汲み取り)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路に上下水道本管は存しない。 ・ 上水道は、南側土地(地番1095番34)と北側土地(地番1095番7)に存する家と3軒共同で井戸水を利用している。井戸は地番1095番35土地にポンプ施設が設置され、そこから各戸に引き込まれている。井戸からの配管は、1095番34土地をとって物件1土地に引き込まれており、1095番7土地にも引き込まれている。 ・ 物件2建物の西側にプレハブ物置(動産)が、南東側にヒートポンプ式太陽光温水器(動産)が各々設置されている。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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	平成22年2月16日 新築
	経 過 年 数	約16年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	外 壁	モルタル吹付け
	内 壁	ビニルクロス、板張り等
	天 井	ビニルクロス、合板等
	床	板張り等
	設 備 そ の 他	水道、電気、浴室、便所等 薪ストーブ、ロフト
床面積（現況）	1 階	63.21㎡
	2 階	63.21㎡
	延 床	126.42㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	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、本建物を住居として使用、占有している。	
特 記 事 項	足湯設備が設けられているが現在は使用されていない。	

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	8,300	0.90	661.16	0.80	3,950,000

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:水道なし(井戸水) △10%

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(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	175,000	126.42	0.396	8,760,000

イ 現況延床面積:登記数量

【物件2 主である建物】

- ・ 経過年数 約16年、経済的残存耐用年数 約19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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - \text{残価率 } 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 19\text{年} \div \text{経済的全耐用年数 } 35\text{年}) \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 30\%) \doteq 0.396$$

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
1	3,950,000	0.20	法定地上権	790,000

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	3,950,000	△ 790,000		1.00	0.60	1,900,000
2	8,760,000	+ 790,000	1.00	1.00	0.60	5,730,000
一 括 価 格 (合 計)						7,630,000

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-2)
所 在 : 伊那市東春近10746番55
価 格 : 9,200円/㎡
位 置 : JR飯田線「沢渡」駅 1.6km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 760㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道
接 面 街 路 : 北5m市道、西側道
用 途 指 定 等 : 用途地域無指定(60、200)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産評価額 (令和7年度)

物件1(土地) 3,820,975円

物件2(建物) 4,125,725円

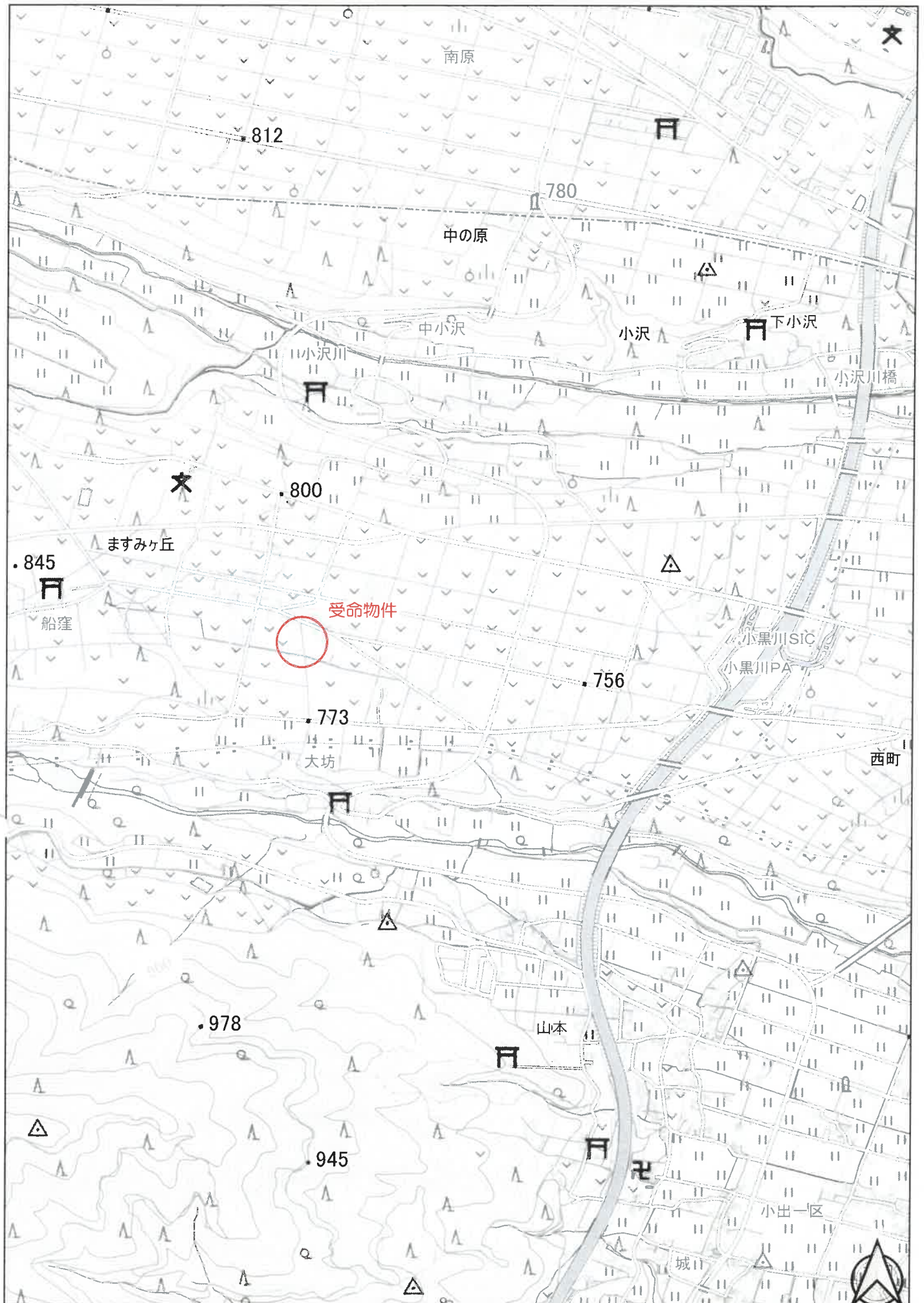
(注)ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。
決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

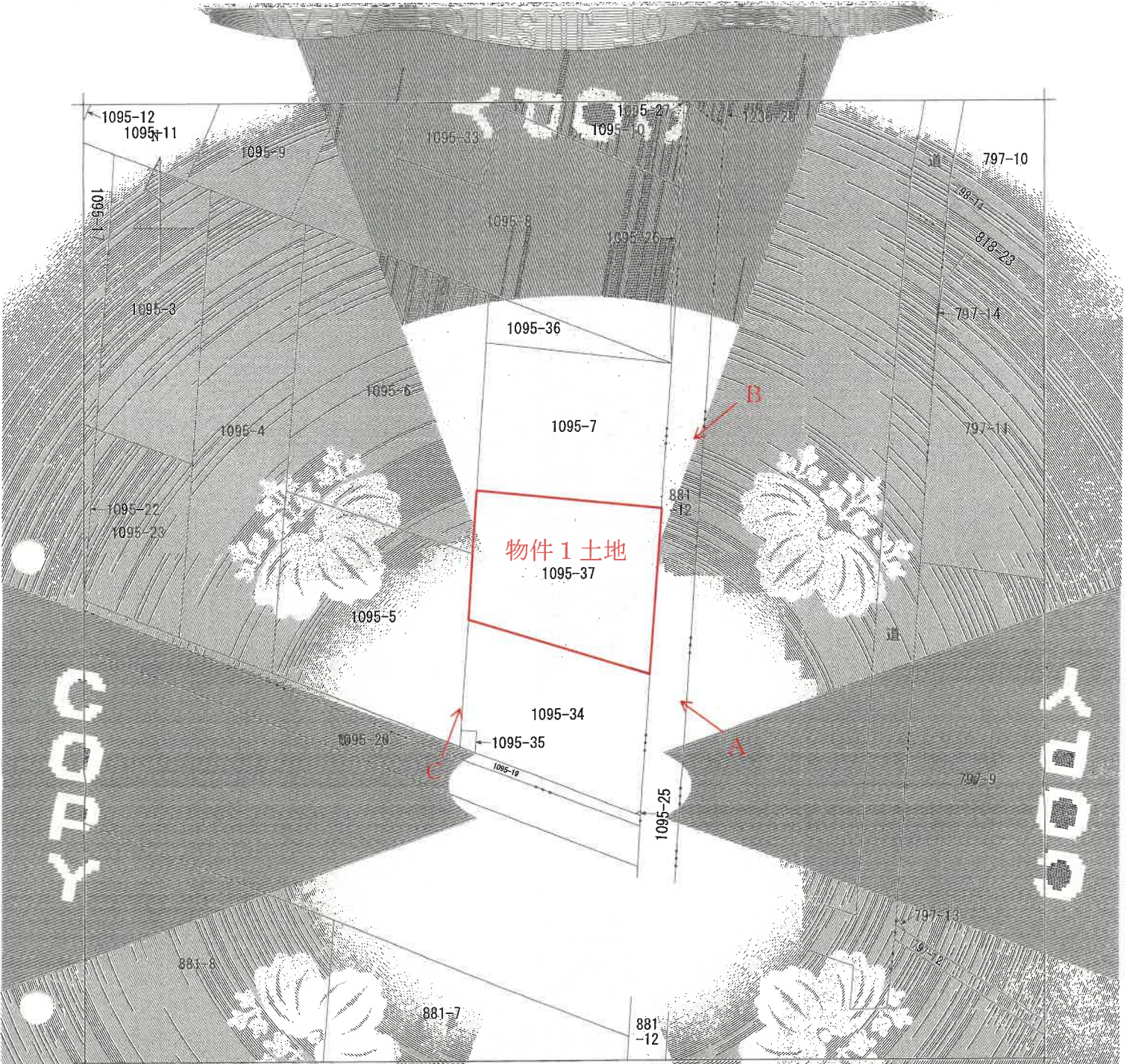
第7 附属資料の表示

- 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

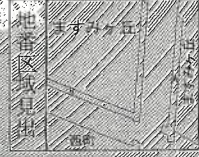
所在位置図





物件1土地
1095-37

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられている図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	伊那市ますみヶ丘	地番	1095番37			
出縮	力尺	1	精度	区分	地区に在する図面	種類	その他
作成年月日	昭和31年5月16日	申請年月日	令和7年12月1日	補正年月日			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (長野地方務局伊那支局管轄)
 令和7年12月1日
 長野地方務局
 登録官

→ 写真撮影方向
 A 3 を A 4 に縮小

請求番号 : 6-1
 (1/1)

登記年月日：平成22年2月23日

平成22年2月23日登記

家屋番号 1095番37

建物図面

建物の所在 伊那市ますみヶ丘1095番地37

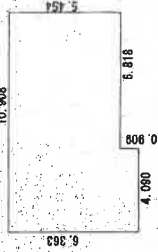
各階平面図

1階、2階同型

求積表

4,090	x	0.909	=	3.717810	
10,908	x	5.454	=	59.492232	
				合計	63.210042

1階床面積	63.21㎡
2階床面積	63.21㎡



1095-7

1095-6

1095-5

1095-37

1095-34

881-12
道路

(単位メートル)

作成者

縮尺

申請人

縮尺

平成22年2月11日作成

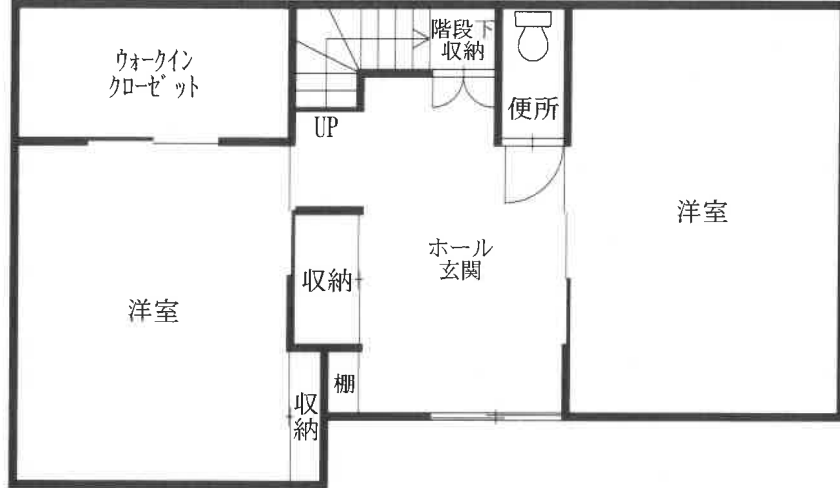
これは図面に記録された内容であり、
(長野地方司法書局伊那支局管理)
令和7年12月1日 長野地方司法書局

請求番号：6-2

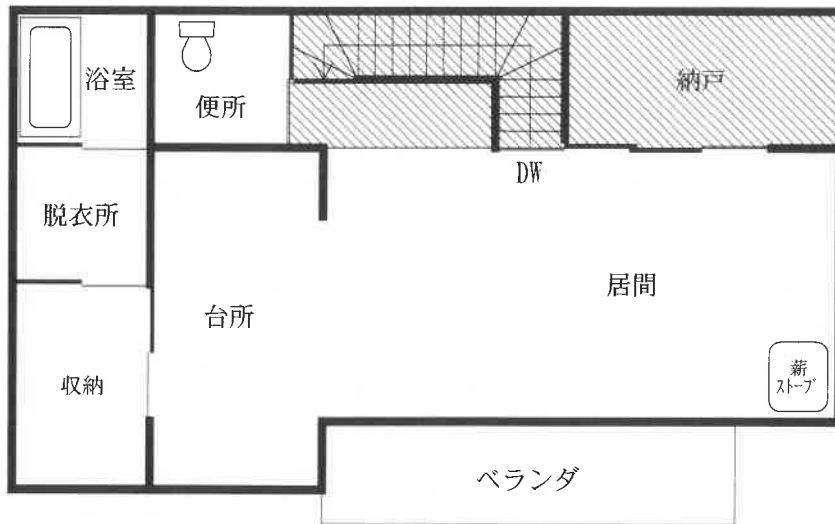
A3をA4に縮小

建物間取図

物件2 主である建物
1階



2階



 ロフト有り



写真

A



物件1 土地

物件2 主である建物

B



物件1 土地

写真

物件2 主である建物

C

