

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)

長野地方裁判所佐久支部 執行官室 Tel 0267-67-7383

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 細 谷 信 弘

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 7 年 5 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 長野地方裁判所佐久支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 長野地方裁判所佐久支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 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 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,880,000 4,704,000	一括	1,176,000	46,662	8,175
1	1,300,000				
2	4,580,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 佐久市矢島字柳原
地 番 181 番 1
地 目 宅地
地 積 504.31 平方メートル
- 2 所 在 佐久市矢島字柳原 181 番地 1
家屋 番号 181 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 115.50 平方メートル
2 階 61.00 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 54.65 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 25 日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 井 上 美 樹

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。このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 佐久市矢島字柳原 |
| | 地 番 | 1 8 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 4 . 3 1 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 佐久市矢島字柳原 1 8 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 8 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 5 . 5 0 平方メートル
2 階 6 1 . 0 0 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|--------------------|
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 5 4 . 6 5 平方メートル |

令和 6年(ヌ)第 12号
令和 6年12月20日受理
令和 7年 1月21日提出
評 価 人 宮 本 吉 豊

現況調査報告書

長野地方裁判所佐久支部

執行官 藤 巻 正 弘 (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 | 佐久市矢島字柳原 |
| | 地 番 | 181番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 504.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐久市矢島字柳原 181番地1 |
| | 家屋 番号 | 181番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 115.50平方メートル
2階 61.00平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録1、2」のとおり		
住 居 表 示	住居表示なし		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	移動可能なプレハブ物置がある（写真No.6）		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある { 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺平家建（附属一般） 床面積：約54.65㎡（昭和58年建築） }		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本主である建物を住居として使用し、未登記附属建物を居宅（空き家）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	室内で猫を複数匹（4匹以上）飼育している		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 保管開始日 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		

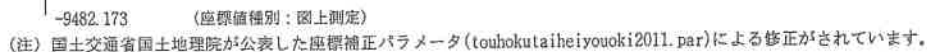
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者（女性）	【令和7年1月15日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1) お尋ねの建物（物件2）は、Aさんが居住する建物に間違いありません。Aさんとその奥さん、それに娘さんが居住していると思います。
執行官の意見	
■上記のとおり ■下記のとおり (1) 本土地建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取り図（概略図）及び添付写真のとおりである。 (2) 本土地の南側に隣接する「地番182番4」の土地は、本件債務者Aが所有する公簿地目が畑（390㎡）、現況は本土地に隣接した庭等として利用されている。 (3) 本土地の西側に隣接する「地番2288番1」の土地は、佐久市が所有する公衆用道路（669㎡）である。 (4) 本建物の北側に存在するAが所有する未登記建物は、「附属一般」建物として課税され、本建物の「離れ家」として本建物と一体利用関係にあることが窺えることから、本建物に関する未登記附属建物と認定した。 (5) 本件債務者A宛に照会書（現況調査実施通知書）を送付して現況調査に対する立会を求めたところ、調査日前日に「答弁書」と題する書面が提出され、立会いは得られなかった。 また、上記「答弁書」と題する書面と共に「強制競売開始決定正本」、照会書（現況調査実施通知書）及び「不動産差押通知書兼振込依頼書」が当職宛に送付されたことから、本件債務者Aの手許に本件強制競売に関する書類は残っていない（存在しない）ものと思料する。 なお、上記「答弁書」と題する書面の要旨は以下のとおりである。 ① 本件申立債権者に対する債務はない。 ② 1月15日（水）の（現況調査）立会いはできない。 ③ 異常なくらいの嫌がらせは辞めて頂きたい。 ④ 本建物には精神障害の娘も居住している。 (6) 本建物内で猫を複数匹飼育している。確認できた数だけで4匹であることから、4匹以上飼育しているものと思料する。 (7) 本建物内には、本件債務者A宛の郵便物（封書・葉書）等が多数存在すると共に、令和7年1月15日付の朝刊が玄関ホールに置かれていた。 (8) 上記関係人の陳述、本件債務者A提出の「答弁書」と題する書面の記載内容及び本土地建物の状況等から、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
6年12月20日 (金)	当庁 (執行官室)	佐久市長宛関係資料請求 (郵便)
6年12月23日 (月) 13:35-14:00	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影
6年12月23日 (月) 16:25-16:30	長野地方法務局佐久支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
7年 1月 6日 (月)	当庁 (執行官室)	本件債務者 A 宛照会書送付 (郵便)
7年 1月15日 (水) 9:20-10:35	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 全戸不在 近隣居住者 (女性) から意見聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 1月15日 目的物件 (未登記附属建物) は不在で施錠されていなかったため、立会人 (評価人) を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 7年 1月15日 目的物件 (主である建物) は不在で施錠されていたので、立会人 (評価人) を立ち会わせ、解錠技術者に解錠着手させたところ、解錠困難と判断したため、無施錠の2階サッシ扉から建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 1月15日 評価人同行 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



矢島

請 求 部 分	所 在	佐久市矢島字柳原				地 番	181番1	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区	乙一	座 標 系 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	昭和51年9月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和58年10月6日		補 記 事 項	

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年3月9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。

(長野地方裁判所佐久支部管轄)

令和6年11月8日

東京法務局

登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：4-2

6.3.9.

各階平面図

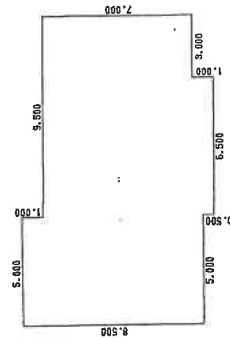
家屋番号 181番1

建築物の所在 北佐久郡深井村大字天島字柳原181番地1
佐久市

711759

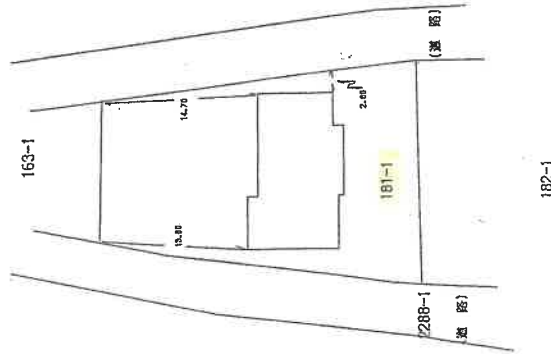
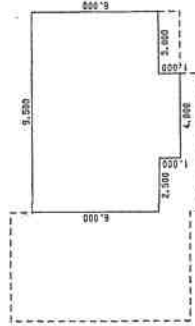
1階

1階求積			
1	5.000X 8.500	=	42.500000
2	6.500X 8.000	=	52.000000
3	3.000X 7.000	=	21.000000
合 計			115.500000
床 面 積			115.50 m ²



2階

2階求積			
1	9.500X 6.000	=	57.000000
2	4.000X 1.000	=	4.000000
合 計			61.000000
床 面 積			61.00 m ²



作製者

土地調査
家屋

平成6年3月(3作製)

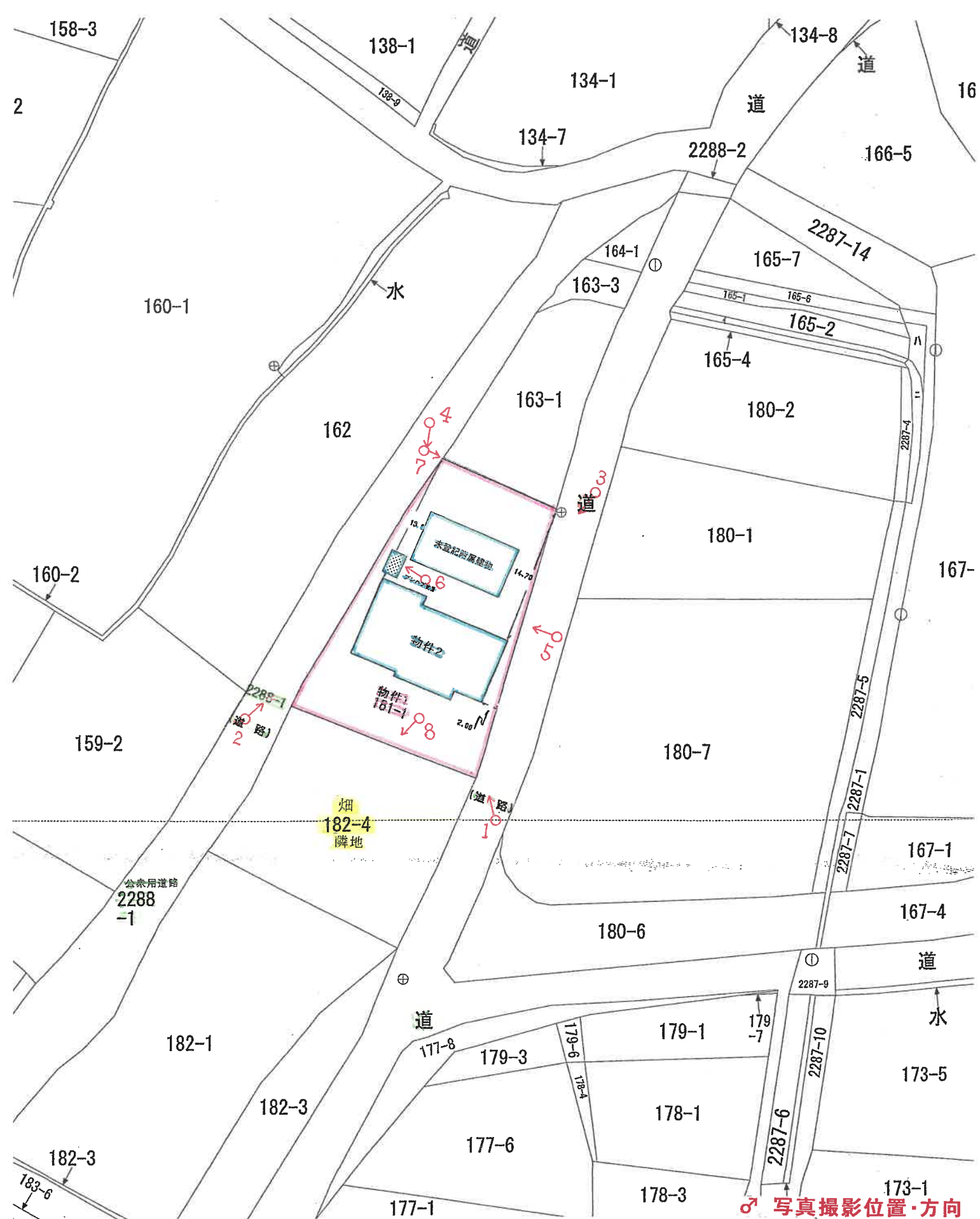
縮尺 1/250

申請人

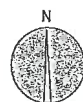
縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



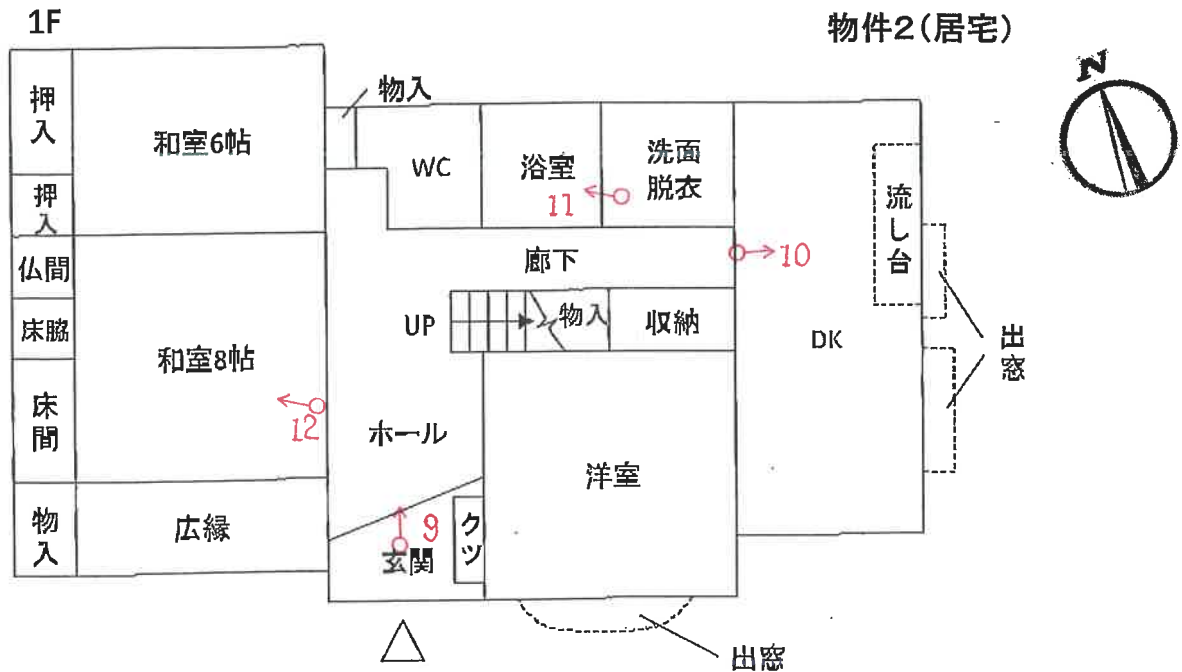
土地建物位置関係図(概略図)
 令和6年(又)第12号
 物件1(土地)
 物件2(建物)



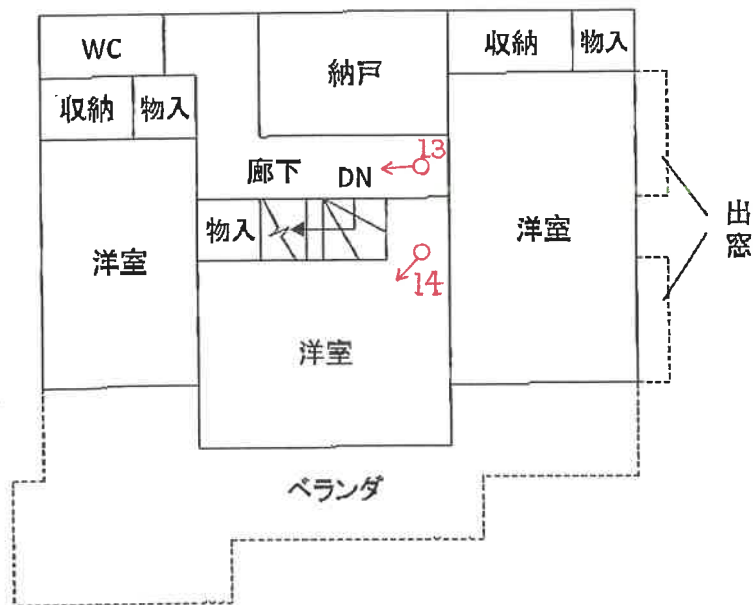
建物間取り図（概略図）

令和6年(又)第12号

物件2(居宅)



2F



未登記附属建物



令和6年（又）第12号



NO. 1
物件 1、2



NO. 2



NO. 3

物件 1、2

未登記附属建物



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1

プレハブ物置



NO. 7



NO. 8



NO. 9

物件 2

1 階



NO. 10



NO. 11



NO. 12

物件 2

1 階



NO. 13

2 階



NO. 14



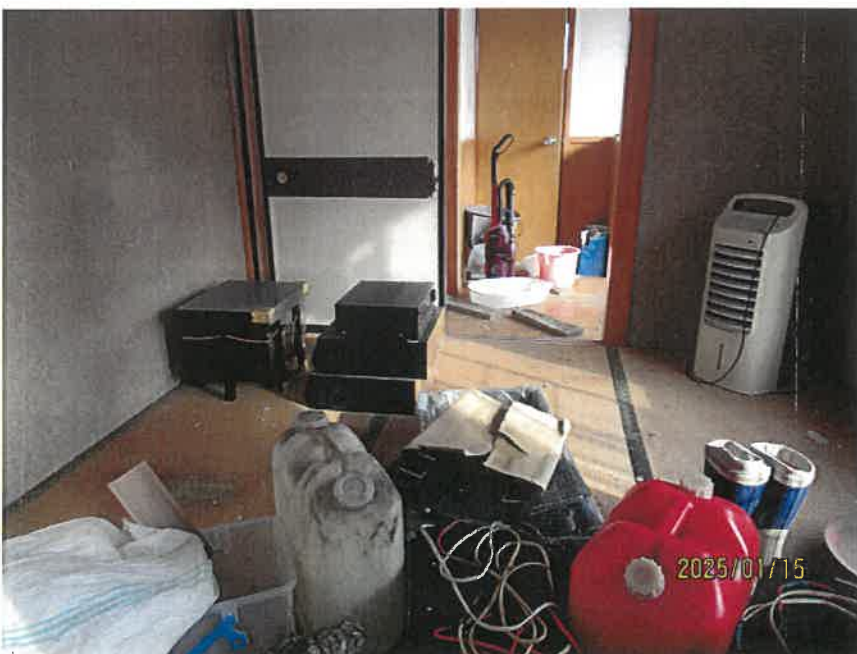
NO. 15

物件 3

未登記附属建物



NO. 16



NO. 17

令和 6年 (ヌ) 第 12 号
令和 7年 1月 15日 現地調査
令和 7年 1月 20日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

評 価 書
<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

宮 本 吉 豊

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5,880,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,300,000円
物件2（建物）	金 4,580,000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の内訳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、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	所在地 地目 積	佐久市矢島字柳原 181番1 宅地 504.31平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐久市矢島字柳原181番地1 181番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 115.50平方メートル 2階 61.00平方メートル	
番号	特記事項		
	ない		

* 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	・ JR北陸新幹線「佐久平」駅の南西方約7.8km（道路距離） ・ 中部横断自動車道「佐久南」ICの北西方約6km（道路距離） （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	畑、原野、雑木林に新旧の住宅が散在する地域。国道142号線から近くまで幅の広い市道が通じており、車両での交通の便は良い。北東向き微傾斜地勢で日当たり概して良好。市営水道、特定環境公共下水整備済み。700m～1kmに日用品店あり。小学校約1.6km。	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 60% 100% なし 権現山遺跡群 （佐久市の洪水ハザードマップによると洪水 浸水想定区域に指定されていない。）
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	504.31㎡ 台形 南東側間口約29m 奥行13～21m ほぼ平坦 北東－南西の中ほどに0.2～0.3m の段差あり 特になし
接面道路の状 況	南東側が幅員4m程の市道(61-002号線 両側開渠)に0～0.3m高位にて接面。北西側が幅員約3.5mの市道(61-027号線 両側開渠)に1.5～1.8m高位にて接面。両市道とも公図幅員が4m以上あり、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状 況等	物件1は物件2の建物敷地である。物件2の建物は敷地の中程から南東側部分に建てられ、その北東側には附属建物と認められる未登記の木造平家建居宅(54.65㎡)が存する。南西側部分は駐車場として利用されている。北西側市道境にはコンクリート擁壁あり(高さ1.5～1.8m)。未登記居宅の南西脇にはスチール製物置(非建物)がある。 建物の配置は、附属資料建物図面写(概略配置図)のとおり。	
供給処理施設	上 水 道 都市ガス 下 水 道	あり(13mmメータ使用) なし あり(受益者負担金支払い済み)
特 記 事 項	*建物再建築可 *標高約680m	

2 建物の概況及び利用状況(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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成6年3月1日新築 約31年 15年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造瓦葺2階建 モルタル樹脂吹付 繊維壁、京壁、ビニクロ、P合板外 敷目張り、竿縁、ビニクロ外 カーペット、畳、パンチ、MP、タイル外 給水、排水、電気、衛生、ガス、換気 なし
床面積(現況)	1階 115.50㎡ 2階 61.00㎡ 延 176.50㎡ (公簿と同じ)	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者及びその家族が居住している。	
特 記 事 項	継続使用上特に顕著な損傷箇所はない。変色、汚れ、傷みの程度は経年相応。室内で猫を数匹飼っている。南西部分に下屋あり。雨漏り跡、シロアリ被害は見られない。 未登記居宅(木造瓦葺平家建 居宅54.65㎡)は昭和58年に建てられている(課税台帳記載)。仕様は以下のとおりで独立した居宅としての機能を有している。 構 造 木造瓦葺平家建 外 壁 サイディング、モルタル吹付 内 壁 繊維壁、漆喰、ビニクロ、P合板外 天 井 敷目張り、ビニクロ、ボード貼り外 床 畳、フローリング、MP、タイル外 設 備 給水、排水、電気、衛生、ガス、換気 (下水道工事未了) 数年使われていない模様。内部は荒れ、汚れている。軒天に剥離が数箇所見られる。間取りは附属資料の建物間取図のとおり。	

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	8,000	1.02	504.31	0.90	3,700,000

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(4m市道等高接面 500㎡ ほぼ平坦矩形地 水道・下水整備済み)

同一需給圏内の取引事例をもとに、類似性の高い地価調査基準地等より比較検討した価格との均衡に留意して評定。

イ 個別格差 : 二方路+2% 路面高低差±0% 段差±0% 遺跡群±0%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 建付地価格 : 3,700,000円

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2・主	177,000	176.50	0.20	6,250,000
附属建物	154,000	54.65	0.11	930,000
				7,180,000

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現価率 : 主

経過年数約31年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率40%

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)

$$= 15年 \div (31年 + 15年) \times (1 - 0.40) \div 0.20$$

現価率：附属

経過年数約42年、経済的残存耐用年数8年、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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 8\text{年} \div (42\text{年} + 8\text{年}) \times (1 - 0.30) \div 0.11\end{aligned}$$

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、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	3,700,000	0.35	法定地上権	1,300,000

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35%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	3,700,000	-1,300,000	1.0	0.9	0.6	1,300,000
2	7,180,000	+1,300,000	1.0	0.9	0.6	4,580,000
一括価格（合計）						5,880,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：地域性個別性に留意

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を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地 (佐久-11)
所 在 : 布施字道陸神坂1190番1
価 格 : 7,500円/㎡
位 置 : 佐久平駅より10km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 住宅敷地 513㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東7.8m県道、南側道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途指定なし
(建ぺい率60%, 容積率100%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

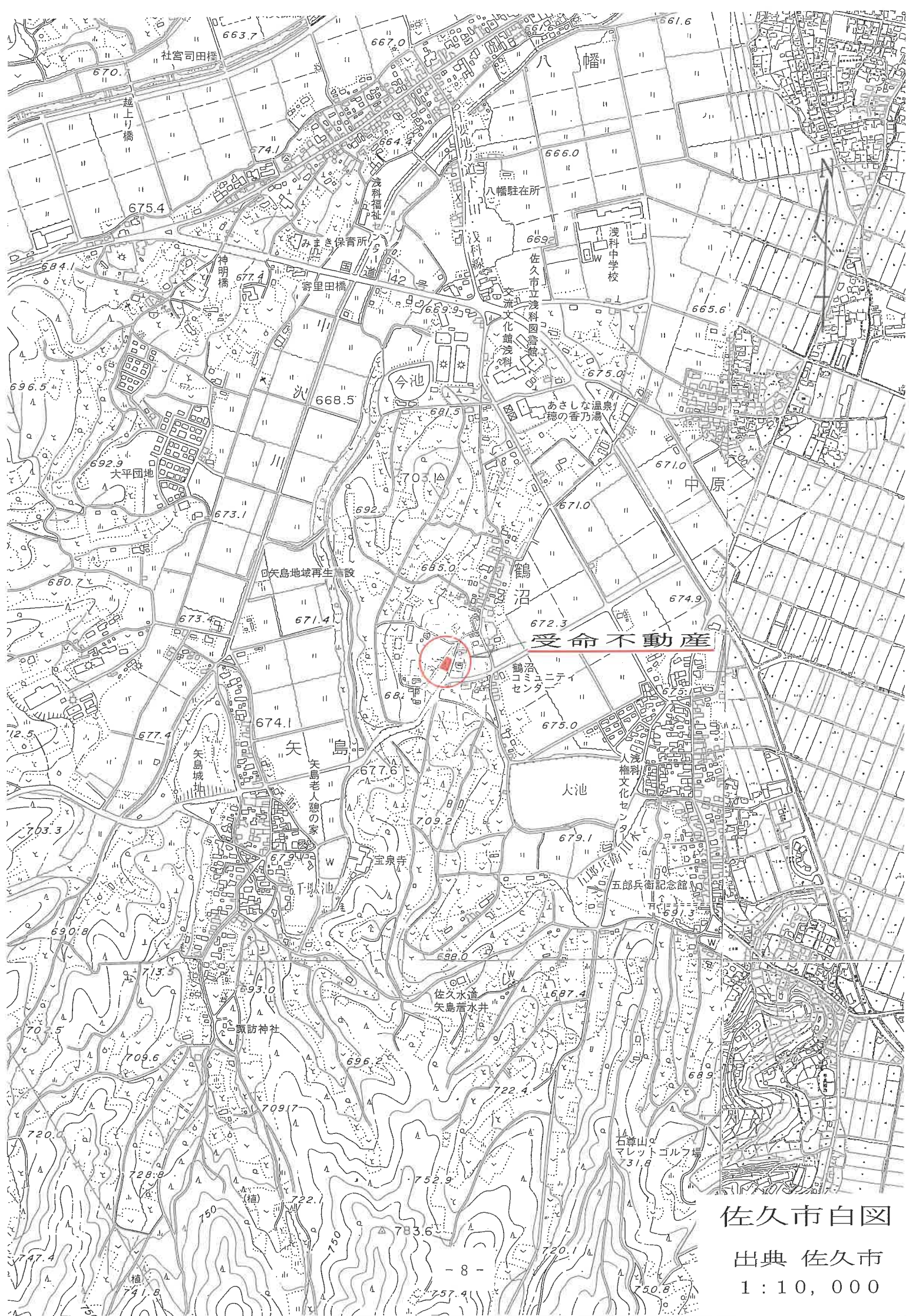
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 2,825,684円 (5,603円/㎡)
物件2 2,577,977円
附属建物 473,192円

(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

- 1 位置図(佐久市白図写)
- 2 公図写
- 3 建物図面(概略配置図)・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上



佐久市白図

出典 佐久市

1:10,000

165-3
2287-13

ハ 2287-15
ニ 2287-8

(座標値種別：図上測)



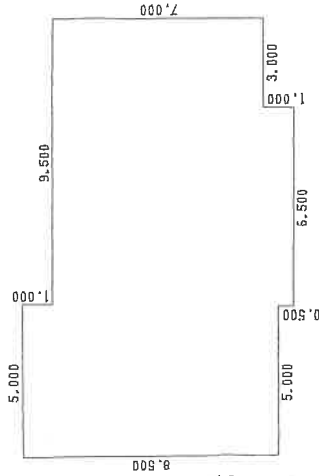
(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011)による修正がされています。

各階平面図写

建物図面写
(概略配置図)

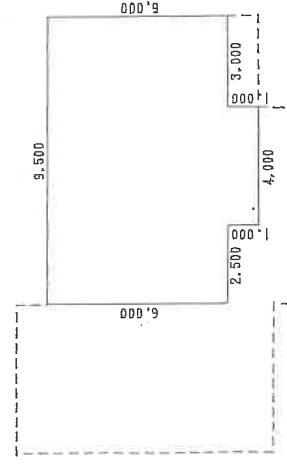
1 階



1 階求積

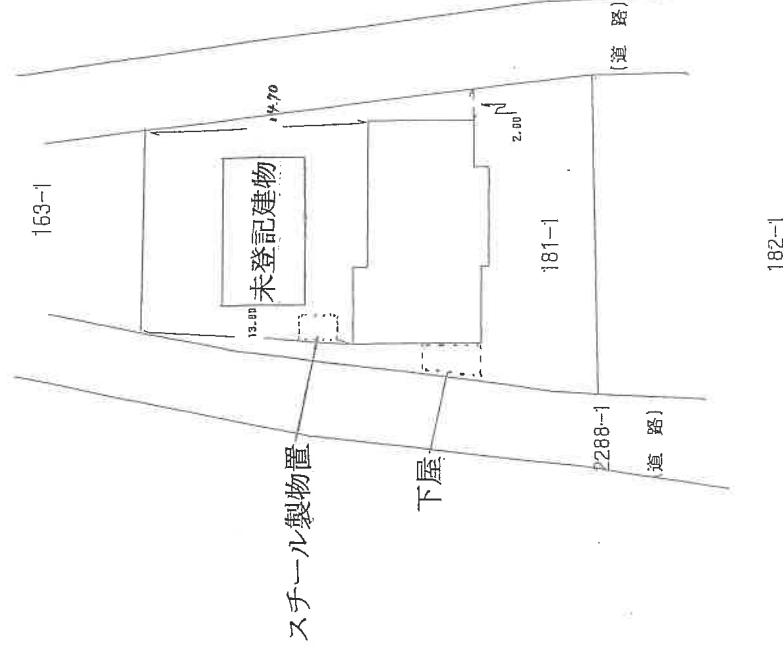
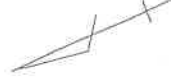
1	5.000X	8.500	=	42.500000
2	6.500X	8.000	=	52.000000
3	3.000X	7.000	=	21.000000
合 計				115.500000
床 面 積				115.50 m ²

2 階

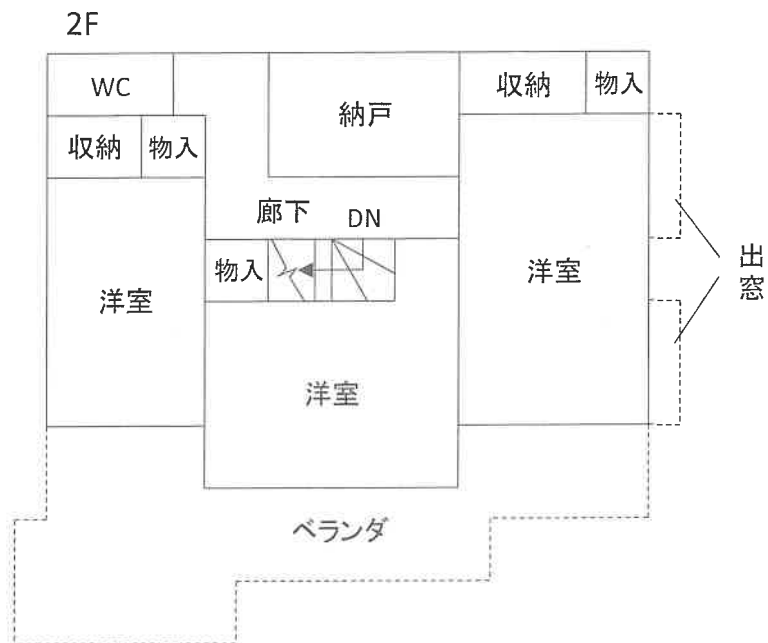
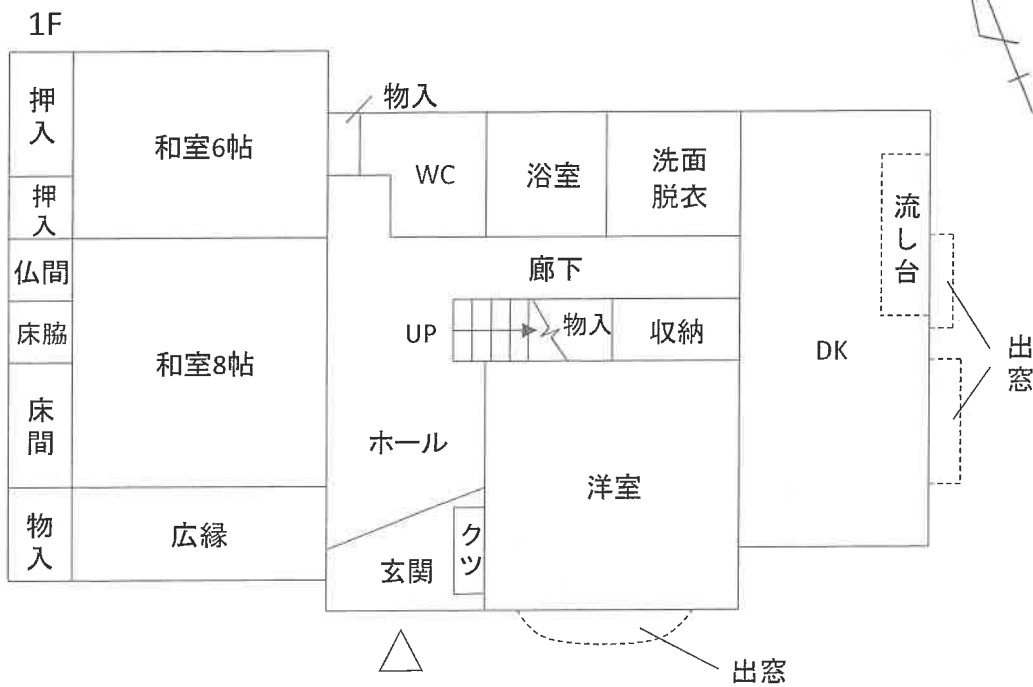


2 階求積

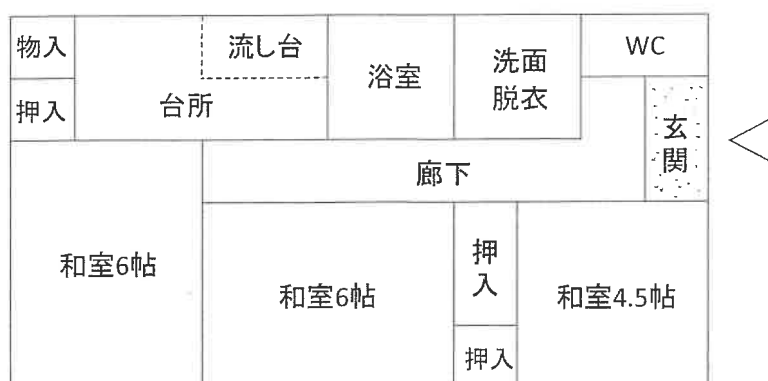
1	9.500X	6.000	=	57.000000
2	4.000X	1.000	=	4.000000
合 計				61.000000
床 面 積				61.00 m ²



間取図



未登記附属建物



現 況 写 真



南方より写



北々東方より写