

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 7 月 2 日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 工 藤 賢

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 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 29 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 8 月 19 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 7 月 31 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 31 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 7 月 2 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）
1～3	12,540,000 10,032,000	一括	2,508,000	112,859	16,122
1	1,660,000				
2	6,910,000				
3	3,970,000				

物 件 目 録

1 所 在 佐久市内山字扇田
地 番 7 1 7 4 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 3 . 0 3 平方メートル
所有者 佐久総合資源センター協同組合

2 所 在 佐久市内山字扇田
地 番 7 1 7 5 番 3
地 目 雑種地
地 積 7 9 2 平方メートル
所有者 佐久総合資源センター協同組合

3 所 在 佐久市内山字扇田 7 1 7 4 番地 3、7 1 7 5 番地 3
家屋 番号 7 1 7 4 番 3
種 類 店舗
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 9 9 . 3 7 平方メートル
所有者 株式会社グリム

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

建物敷地部分を除く部分を駐車場として株式会社グリムが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号 3】

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登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 佐久市内山字扇田
地 番 7 1 7 4 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 3. 0 3 平方メートル
所有者 佐久総合資源センター協同組合

2 所 在 佐久市内山字扇田
地 番 7 1 7 5 番 3
地 目 雑種地
地 積 7 9 2 平方メートル
所有者 佐久総合資源センター協同組合

3 所 在 佐久市内山字扇田 7 1 7 4 番地 3、7 1 7 5 番地 3
家屋 番号 7 1 7 4 番 3
種 類 店舗
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 9 9. 3 7 平方メートル
所有者 株式会社グリム

令和 6年(ケ)第 22号
令和 7年 1月31日受理
令和 7年 2月20日提出
評 価 人 金 子 剛

現況調査報告書

長野地方裁判所佐久支部

執行官 藤 卷 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 佐久市内山字扇田
地 番 7 1 7 4 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 3 . 0 3 平方メートル

所有者 佐久総合資源センター協同組合

2 所 在 佐久市内山字扇田
地 番 7 1 7 5 番 3
地 目 雑種地
地 積 7 9 2 平方メートル

所有者 佐久総合資源センター協同組合

3 所 在 佐久市内山字扇田 7 1 7 4 番地 3、7 1 7 5 番地 3
家屋 番号 7 1 7 4 番 3
種 類 店舗
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 9 9 . 3 7 平方メートル

所有者 株式会社グリム

不 動 産 の 表 示	「物件目録1、2、3」のとおり			
住 居 表 示	住居表示なし			
土 地	物件1、2			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件2）			
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 ☒ 建物所有者(株)グリム 上記の者が本物件1の土地及び本物件2の東端土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が上記建物敷地部分を除くその余の土地部分を駐車場等として使用し占有している ☒ 「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	本物件1の北側に移動可能なプレハブ倉庫がある			
建 物	物件3			
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 { 種 類： ☐ ある { 構 造： 床面積：			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者(株)グリム ☐ その他の者 上記の者が本建物を洋菓子製造・販売の店舗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 [地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある [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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件1、2関係）									
占有範囲			■全部　□						
占有者			■債務者(株)グリム　□						
占有状況			■敷地（物件1、2）　■駐車場（物件2）　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□						
■関係人(■C(占有者代表者Aの妻)　■B(土地所有者代表者))の陳述／□提示文書(　)の要旨									
占有権原			□賃借権　■使用借権　□						
占有開始時期			平成29年　4月　8日（新築）頃						
最初の契約等		契約日	年　月　日						
契約等		期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　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	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし						
契約等		貸主	□所有者　□その他の者（　）						
当事者		借主	□占有者　□その他の者（　）						
賃料・支払時期等			毎年　金　円（毎月末日限り　年分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）						
敷金・保証金			□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）						
特約等			□譲渡・転貸を認める　□						
その他									
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (本件土地所有者佐久総合資源センター協同組合代表者代表理事)	【令和6年2月17日 (■口頭 □電話) 聴取した。】 (1) 私は、本件土地所有者佐久総合資源センター協同組合 (以下「佐久総合資源センター」という。) の代表者代表理事です。 (2) 本件債務者兼建物所有者㈱グリム (以下「グリム」という。) の代表者代表取締役 A は、私の実弟です。 (3) 本物件1及び2の土地 (以下「本土地」という。) は、本建物の敷地や駐車場等としてグリムが使用しています。賃料の取決めではなく、私とグリムの代表者代表取締役 A が兄弟であることから、無償で使用していました。 (4) 土地の境界に関する争いなどはありません。
■ C (本件債務者兼建物所有者㈱グリム代表者代表取締役 A の妻)	【令和7年2月17日 (■口頭 □電話) 聴取した。】 (1) 私は、グリムの代表者代表取締役 A の妻です。A は、都合で、本日の (現況) 調査に立ち会うことができません。私が代わりに立ち会わせていただきます。よろしくお願いします。 (2) 本建物は、「ブレーメン」の呼称で、グリムが洋菓子製造・販売の店舗として現在営業していますが、来月3月22日をもって営業を終了します。什器備品等は片付けさせていただきます。 (3) 本建物の増改築はなく、雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (4) 本土地は、本建物の敷地や駐車場等として借りていました。佐久総合資源センターの代表者代表理事 B と A が兄弟であったことから、無償で使用していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 本土地は、本建物の敷地及び駐車場等として利用されている。
- (3) 本物件2の西側に隣接する「地番7176番3」の土地は、本件土地所有者佐久総合資源センター協同組合が所有する雑種地（941㎡）である。
- (4) 本土地に隣接又は周囲に存在する公共用物の状況は、下記のとおりである。

記

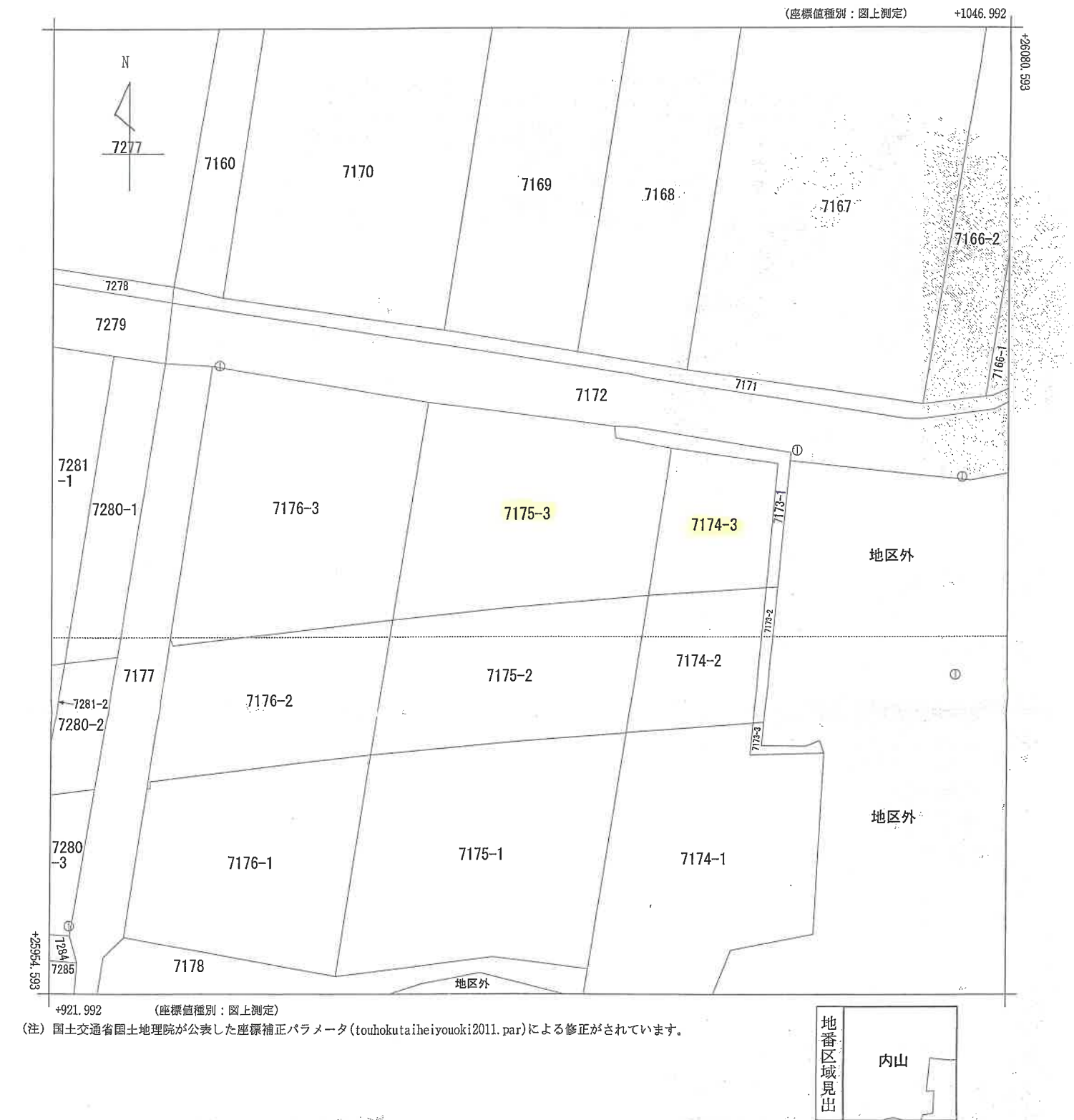
地 番	地 目	地 積 ㎡	権利者その他の事項	備 考
7172番	公衆用道路	1575	所有者 国土交通省	
7171番	用悪水路	952	所有者 佐久平土地改良区	
7173番 1	用悪水路	67	所有者 同上	
7173番 2	公衆用道路	25	所有者 国土交通省	
7173番 3	用悪水路	14	所有者 佐久平土地改良区	
7174番 2	公衆用道路	271	所有者 国土交通省	
7175番 2	公衆用道路	564	所有者 同上	
7176番 2	公衆用道路	501	所有者 同上	
7177番	用悪水路	530	所有者 佐久市	

- (5) 上記関係人の陳述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
7年 1月31日 (金)	当庁 (執行官室)	佐久市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 1月31日 (金) 16:40-16:45	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 2月 3日 (月)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼建物所有者(株)グリム宛照会書送付(郵便) 本件土地所有者佐久総合資源センター協同組合宛照会書送付(郵便)
7年 2月 4日 (火) 8:30-8:50	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
7年 2月 4日 (火) 9:10-9:15	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 2月17日 (月) 9:15-9:50	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 Bから意見聴取 C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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(評価人)を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 2月17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



請求部	所在	佐久市内山字扇田				地番	7175番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年3月			備付年月日(原図)	平成1年8月24日			補記事項		

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6年12月11日
長野地方法務局佐久支局
登記官

請求番号：13-5
(1/1)

(7 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成16年3月5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6年12月11日 長野地方事務所佐久支局

登記号

請求番号：13-2

16.3.5 登記

地積測量図

地番 7174-23

土地の所在 佐久市大字内山字扇田

910385

地籍図番号
佐久 54-1-2
佐久 54-3-2

地番	(B)7174-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	(Yn+1-Yn-1)
NO						
K46	25638.774	1294.815	6.055	155242.776570		
K69	25655.898	1296.472	0.988	25348.027224		
366.0R	25655.882	1295.803	-7.125	-182798.016750		
372.4R	25655.481	1289.347	-14.119	-362229.736239		
380.0R	25654.961	1281.684	-8.334	-213808.444974		
K24	25654.905	1281.013	-3.291	-84430.292355		
K47	25637.627	1278.393	1.900	48711.491300		
380.0L	25638.008	1282.913	12.024	308271.384144		
372.4L	25638.515	1290.417	11.902	305149.605530		
				-843.208550		
				271.6027750		
				271.60		

地番	(C)7174-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	(Yn+1-Yn-1)
NO						
K69	25655.898	1296.472	0.808	20678.653788		
K70	25657.308	1296.609	1.602	41103.007416		
201	25672.087	1298.074	-12.639	-324469.507593		
204	25674.187	1283.970	-17.061	-438027.304407		
K24	25654.905	1281.013	-2.286	-58847.112830		
380.0R	25654.961	1281.684	8.334	213808.444974		
372.4R	25655.481	1289.347	14.119	362229.736239		
366.0R	25655.862	1295.803	7.125	182798.016750		
				-526.065663		
				263.0328315		
				263.03		

(B)+(C) 271.6027750 + 263.0328315 = 534.6356065

地番 (A)7174- / 1441
534.6356065
地積 906.36439
906.36

引張点	境界点	X座標	Y座標	距離	方向角
≧6	K7	25673.369	1299.624	39.01	5°22'45"
≧6	K46	25638.774	1294.815	4.40	344°48'24"
≧6	K69	25655.898	1296.472	21.37	1°21'14"
≧6	366.0R	25655.862	1295.803	21.33	359°33'34"
≧6	372.4R	25655.481	1289.347	21.97	342°27'47"
≧6	380.0R	25654.961	1281.684	24.93	325°02'28"
≧6	K24	25654.905	1281.013	25.27	323°43'15"
≧6	K47	25637.627	1278.393	17.84	278°59'17"
≧6	380.0L	25638.008	1282.913	13.51	284°54'09"
≧6	372.4L	25638.515	1290.417	6.83	305°39'55"
≧6	K70	25657.308	1296.609	22.79	1°36'53"
≧6	201	25672.087	1298.074	37.61	3°12'40"
≧6	204	25674.187	1283.970	41.43	343°10'03"

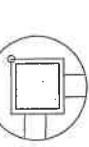
地籍図の縮小
15年6月10日測量

製作者

平成16年3月 / 日(作製)

申請人

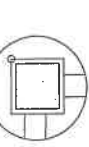
縮尺 1/500



境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭

固定点
7123番地内
北側の森水井の角

固定点
7123番地内
南側の森水井の角

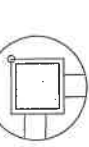


境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭

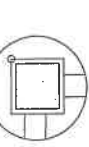
固定点
7123番地内
北側の森水井の角

固定点
7123番地内
南側の森水井の角

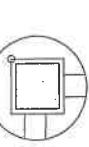
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



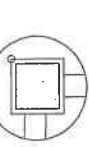
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



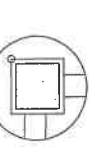
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



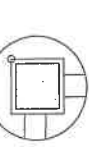
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



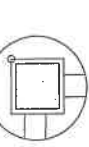
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



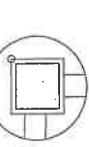
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



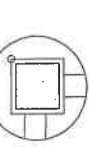
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



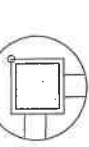
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



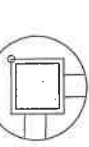
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



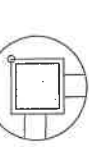
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



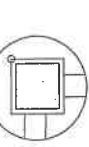
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



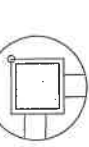
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



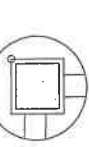
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



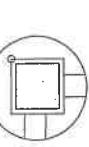
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



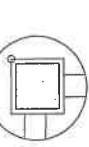
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



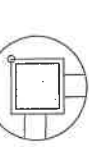
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



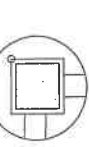
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



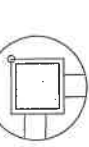
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



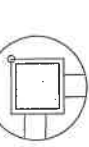
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



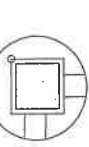
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



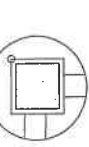
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



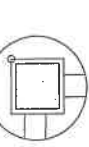
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



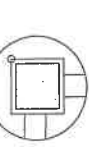
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



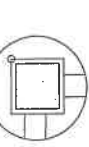
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



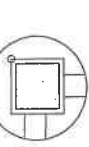
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



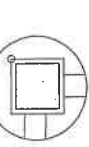
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



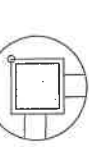
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



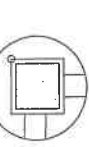
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



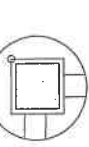
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



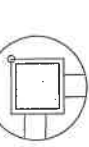
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



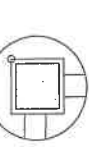
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



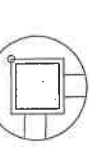
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



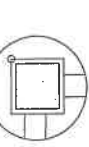
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



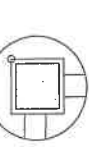
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



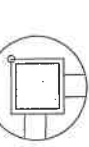
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



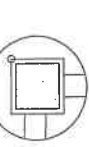
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



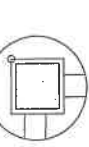
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



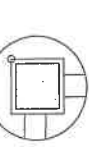
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



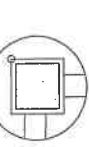
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



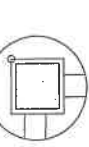
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



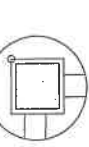
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



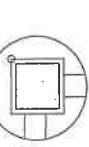
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



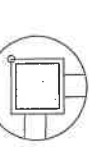
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



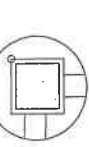
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



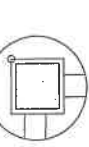
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



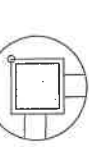
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



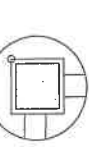
境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



境界点	境界線の種類
⊗	プラスチック杭
①	木杭



登記年月日：平成16年4月15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6年12月11日 長野地方支務局 佐久支局

登記号

(9 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：13-3

平成16年4月15日 登記

地番 7175-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

土地の所在 佐久市大字内山字扇田

910386

地籍図番号
佐久R' 54-1-2
佐久R' 54-3-2

地番	(B)7175-2	X n	Y n+1-Y n-1	X n-(Y n+1-Y n-1)
NO	25637.627	1278.393	17.847	457554.729069
K47	25654.905	1281.013	-16.822	-431566.811910
K24	25653.277	1261.571	-33.015	-846942.940155
400.0R	25651.875	1247.998	-16.256	-416996.880000
K25	25634.508	1245.315	15.168	388824.217344
K48	25636.352	1263.166	33.078	847999.251456
400.0L			合計	-1128.434196
			合計面積	564.2170980
			合計面積	564.21 m ²

地番	(C)7175-3	X n	Y n+1-Y n-1	X n-(Y n+1-Y n-1)
NO	25654.905	1281.013	22.399	574644.217095
K24	25674.187	1283.970	-4.553	-116894.573411
204	25675.667	1276.460	-7.484	-192156.891828
206	25677.164	1276.466	-24.027	-616945.219428
207	25680.365	1252.433	-28.488	-731582.238120
142	25651.875	1247.998	9.138	234406.833750
K25	25653.277	1281.571	33.015	846942.940155
400.0R			合計	-1584.731787
			合計面積	792.3658935
			合計面積	792.36 m ²

(B)+(C) 564.2170980 + 792.3658935 = 1356.5829915

地番 (A)7175-1 2321 1356.5829915 面積 964.41 m²

地番	地籍図	X座標	Y座標	距離	方向角
7175-2	7175-2	25637.627	1278.393	21.31	99°55'37"
7175-3	7175-3	25654.905	1281.013	39.42	180°20'45"
7175-4	7175-4	25653.277	1261.571	22.27	173°51'31"
7175-5	7175-5	25651.875	1247.998	29.26	215°40'19"
7175-6	7175-6	25634.508	1245.315	39.65	230°35'37"
7175-7	7175-7	25636.352	1263.166	54.03	218°04'13"
7175-8	7175-8	25674.187	1283.970	43.53	200°48'35"
7175-9	7175-9	25675.667	1276.460	6.05	118°08'37"
7175-10	7175-10	25677.164	1276.466	2.57	237°37'59"
7175-11	7175-11	25680.365	1252.433	2.15	273°13'43"
7175-12	7175-12			26.41	277°13'36"

旧測地系
平成15年12月：5日測量

作製者

申請人

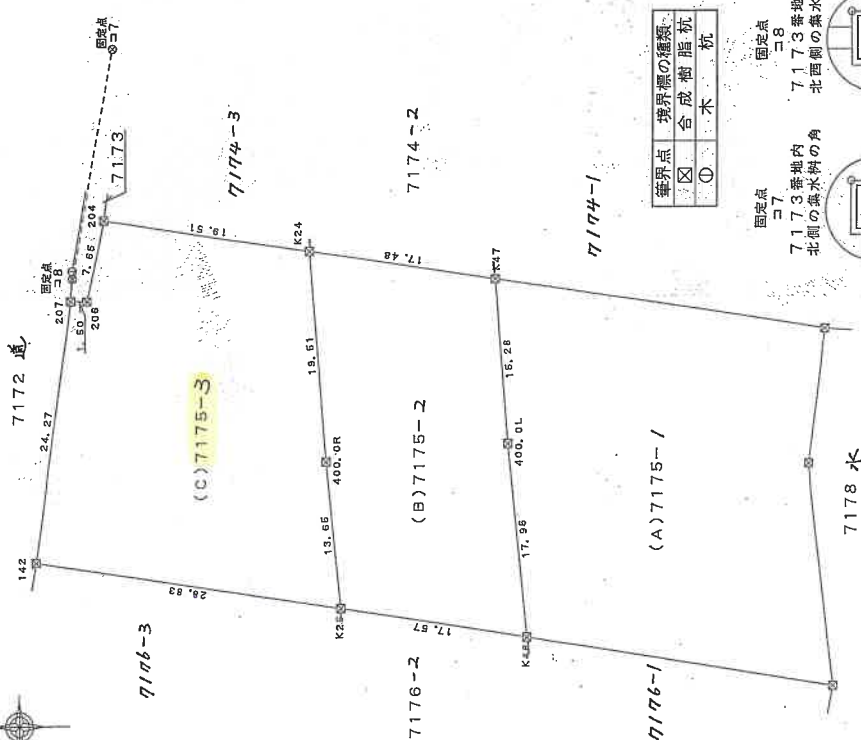
縮尺

1/500

測量図

地籍図番号

佐久R' 54-1-2
佐久R' 54-3-2



境界点	境界線の種類
①	合成樹根杭
②	木杭

固定点
コ7
コ8

7173 番地内
北側の集水線の角

7173 番地内
北側の集水線の角

登記年月日：平成29年4月19日

令和6年12月11日 長野地方延務局佐久支局

登記証

(10枚目)

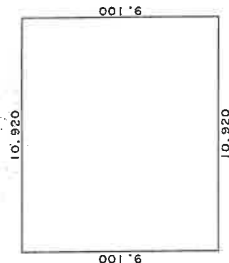
A3をA4に縮小

請求番号：13-1

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 7174番3

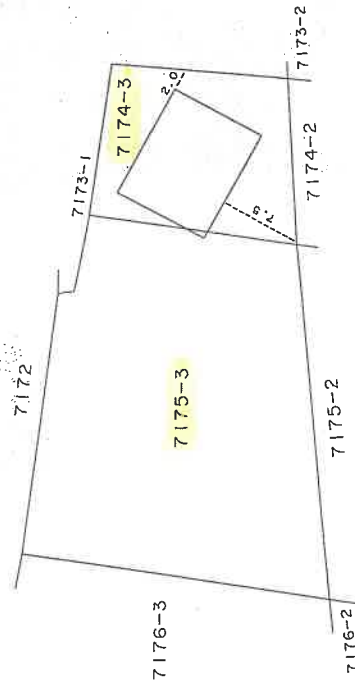
建物の所在 佐久市内山字願田7174番地3、7175番地3



求積表

10.920 x 9.100 = 99.372000

床面積 99.37 m²



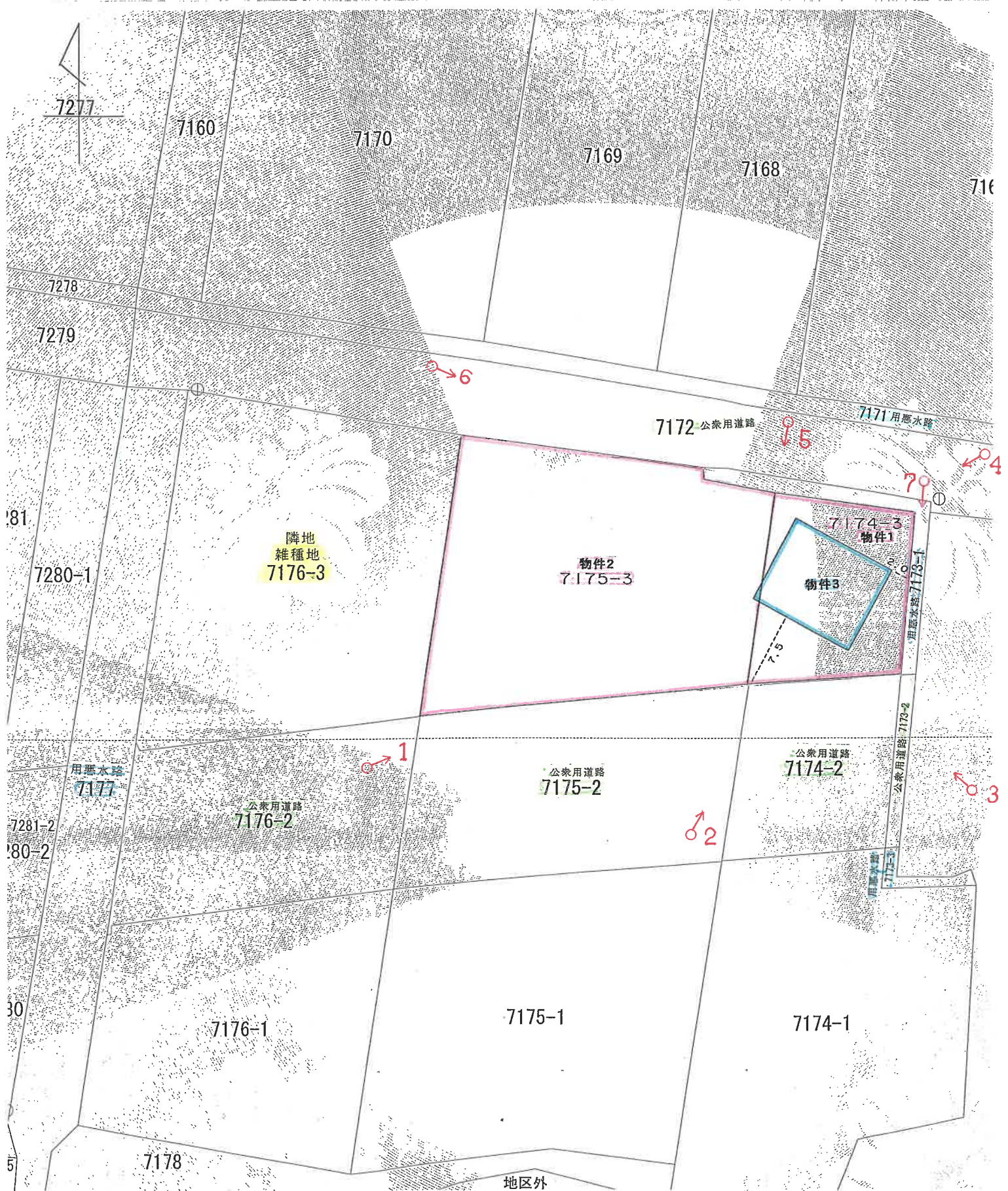
作成者 長野県土地調査士会

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

29年 4月17日作成
(長野県土地調査士会用紙)

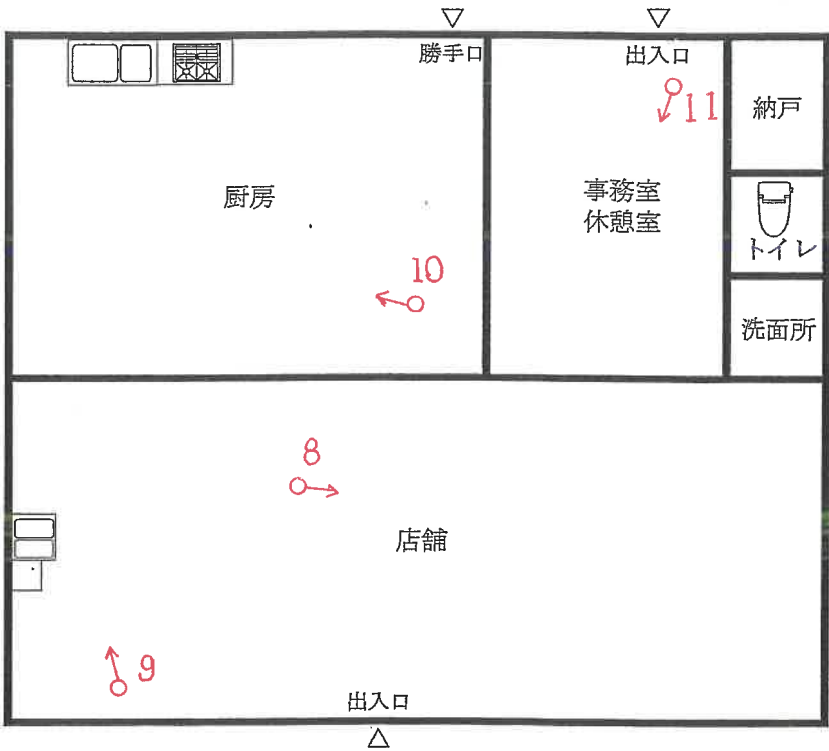


♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図(概略図)
 令和6年(ㄎ)第22号
 物件1、2(土地)
 物件3(建物)



建物間取り図（概略図）
令和6年(ケ)第22号
物件3(店舗)



建物間取り図

♂ 写真撮影位置・方向

令和6年（ㄗ）第22号



NO. 1
物件1、2、3



NO. 2

公衆用道路
7173-2
7174-2
7175-2



NO. 3

物件 1、2、3



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1、2、3



NO. 7



NO. 8

物件 3



NO. 9

物件 3



NO. 10



NO. 11

令和6年（ケ）第 22号
令和7年2月17日 現地調査
令和7年3月10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
金 子 剛

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1 2, 5 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6, 9 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 9 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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、2 の内訳価格は物件 3 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 番 地 目 地 積	佐久市内山字扇田 7 1 7 4 番 3 宅地 2 6 3. 0 3平方メートル	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	佐久市内山字扇田 7 1 7 5 番 3 雑種地 7 9 2平方メートル	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐久市内山字扇田 7 1 7 4 番地 3、7 1 7 5 番地 3 7 1 7 4 番 3 店舗 木造かわらぶき平家建 9 9. 3 7 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、2）

位 置 ・ 交 通	J R小海線「中込」駅の東方約3.4km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地利用が多い中、国道に沿って事業所、店舗等が建ち、一般住宅も混在する地域。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60% 100% なし 佐久市洪水ハザードマップ浸水想定区域図(想定最大規模降雨(1,000年確率)(令和4年6月作成))によると、想定最大規模降雨における想定浸水深は、0.5～3.0m未満区域に指定されている。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 1,055.03m ² (登記数量) ほぼ台形 間口約48.5m、奥行約16.0～29.0m ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	南側 北側	現況幅員約16.5m(前面約4.0m、対面約3.5m歩道付) 舗装国道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高接面する。 現況幅員約4.5m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 一部幅約1.2m水路を隔てほぼ等高接面する。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1の土地及び物件2の土地の東側の一部分は物件3の建物の敷地として利用され、その他の部分は駐車場として利用されている。 なお、物件3建物の土地利用に関する賃貸借契約の定めはない。建物の配置は附属資料「建物図面写」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり

	都 市 ガ ス 下 水 道	なし あり (注)敷地内までの引き込みがある場合を「あり」、ない場合 を「なし」とした。
特 記 事 項	①物件 1 の土地の北側部分に移動可能なプレハブ倉庫が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成29年4月8日新築 約8年 約12年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造かわらぶき平家建 サイディングボード、タイル張り等 ビニールクロス、ベニヤ等 化粧ボード、ビニールクロス、ベニヤ等 フローリング、Pモルタル等 電気、便所(水洗)等 なし
床面積（現況）	延 99.37㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	店舗 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	所有者が洋菓子製造・販売の店舗として使用している。	
特 記 事 項	なし	

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	14,000	1.04	263.03	0.9	3,450,000
2	14,000	1.04	792	1.0	11,530,000

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：二方路地＋2％、間口大＋2％(相乗積)

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。

② 物件3（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
3	124,000	99.37	0.48	5,910,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：

・経過年数：約8年、経済的残存耐用年数：約12年、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。

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)

＝12年÷(8年＋12年)×(1－0.20)＝0.48

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(注) イ			土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	3,450,000	0.2	使用借権	$\frac{263.03}{263.03}$	690,000
2	11,530,000	0.2	使用借権	$\frac{6}{792}$	20,000
合 計					710,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を20%と査定した。なお、使用借権の及ぶ範囲はその利用状況等により、物件1が263.03㎡、物件2が約6㎡と判定した。

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	3,450,000	-690,000		1.0	0.6	1,660,000
2	11,530,000	-20,000		1.0	0.6	6,910,000
3	5,910,000	+710,000	1.0	1.0	0.6	3,970,000
一括価格（合計）						12,540,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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（佐久（県）5－3）

所 在：佐久市協和字上沖 1 1 8 番 5

価 格：24,200円／㎡

位 置：佐久平駅より約11.0km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,570㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北東側16.5m国道（北西側道）

用 途 指 定 等：指定なし（建ぺい率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模店舗等が多い国道沿いの路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件 1 2,138,749円（8,131円／㎡）

物件 2 3,116,646円（3,935円／㎡）

物件 3 4,382,712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

位置図（佐久市役所『白図』写）

公図写

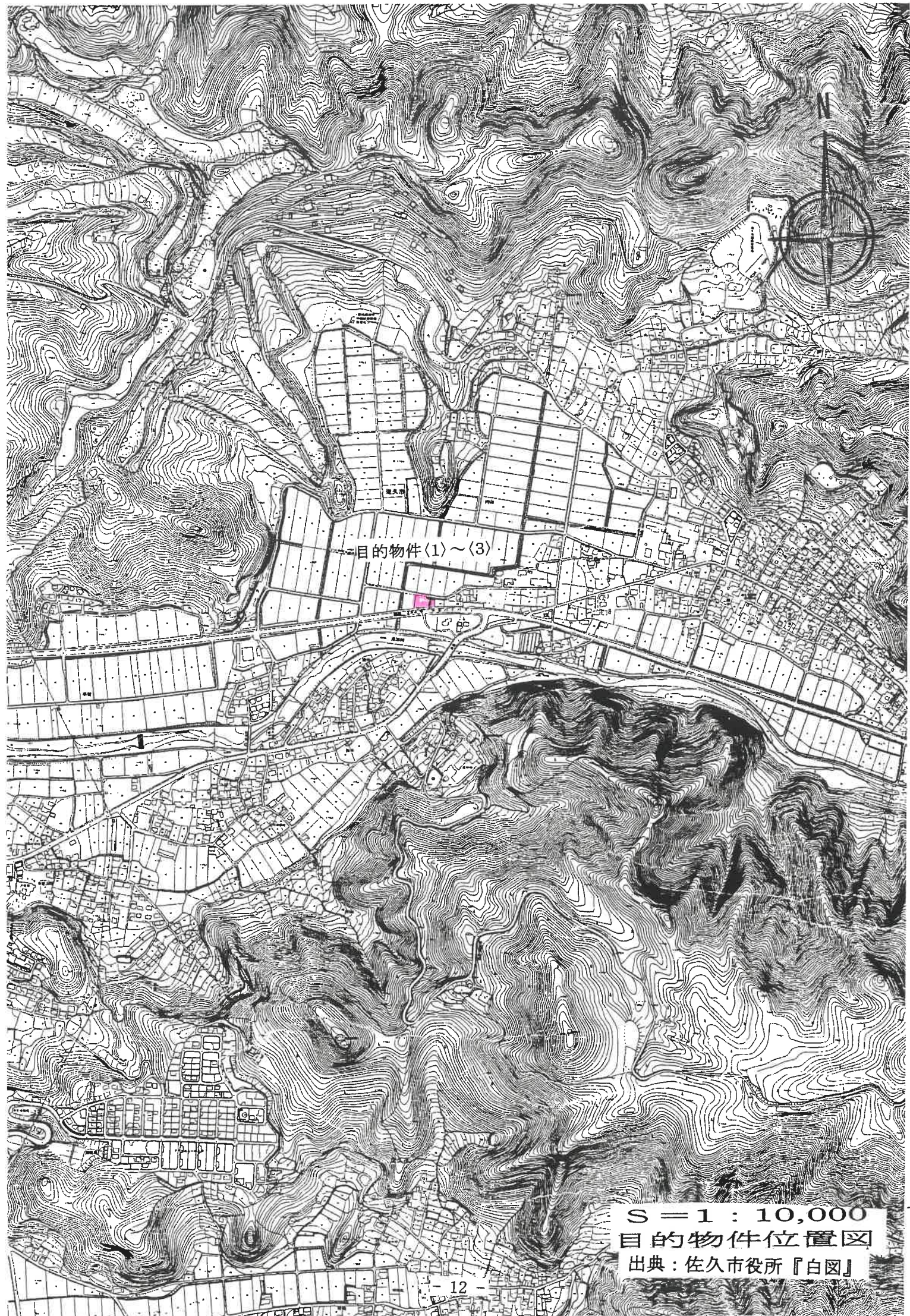
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

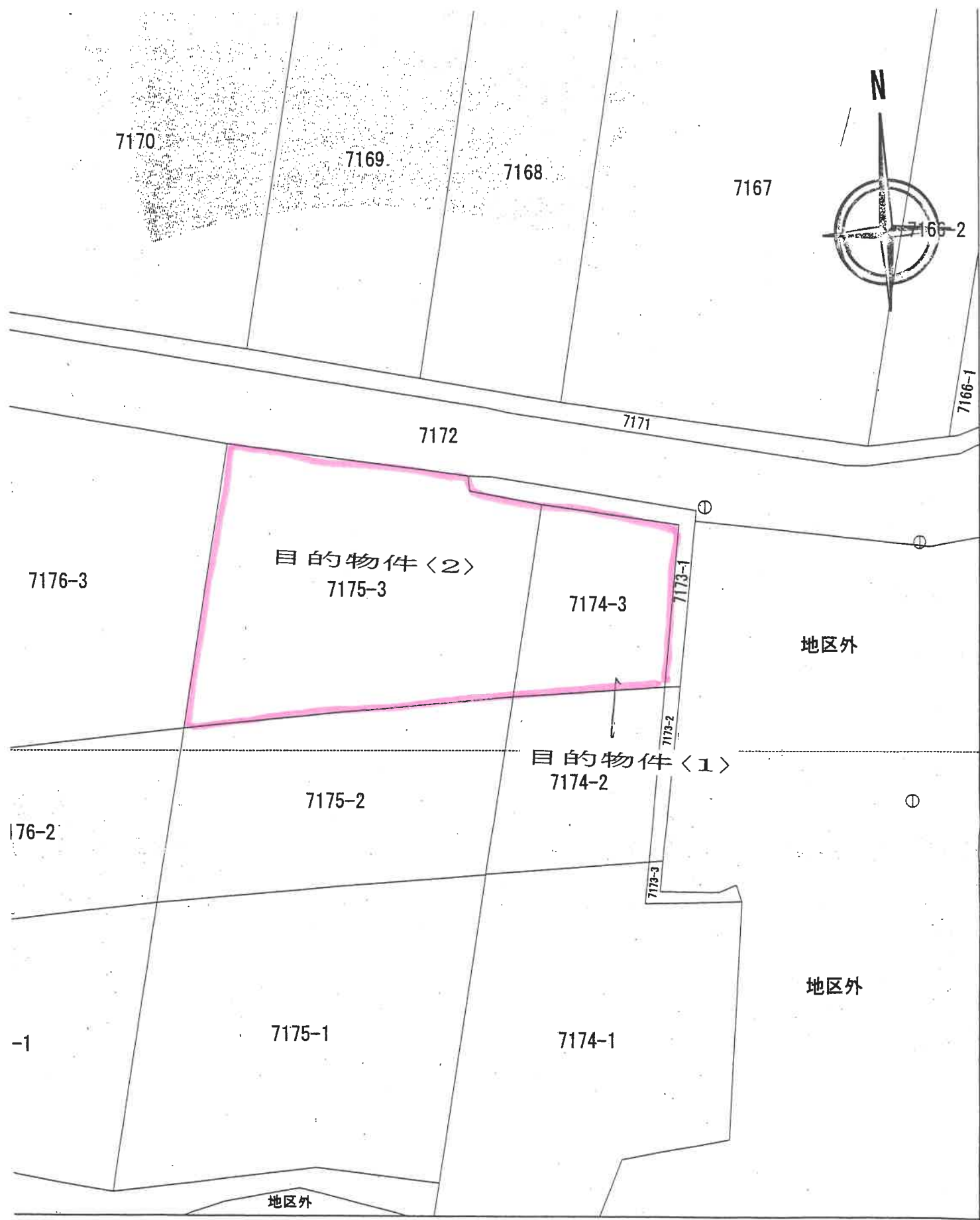
建物間取図

現況写真

以 上



S = 1 : 10,000
目的物件位置図
出典：佐久市役所『白図』



(決定)
補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



登記年月日：平成16年3月5日

令和6年12月11日
長野地方建設局佐久支局

登記官

16.3.5 登記

積測量図

地番 7174-2, 3, 4

土地の所在 佐久市大寺内山字扇田

910385

地籍図番号
佐R' 54-1 $\frac{1}{2}$
佐R' 54-3 $\frac{1}{2}$

地番	(B)7174-2	X n	Y n	Y n+1-Y n-1	X n · (Y n+1-Y n-1)
NO	25638.774	1294.815	1296.472	6.055	155242.776570
K46	25638.774	1296.472	1296.472	0.988	25348.027224
K69	25655.882	1296.803	1296.803	-7.125	-162798.016750
386.0R	25655.882	1296.347	1296.347	-14.119	-362229.736239
372.4R	25654.981	1281.684	1281.684	-8.334	-213608.444974
380.0R	25654.981	1281.013	1281.013	-3.291	-84430.282355
K24	25654.905	1278.393	1278.393	1.900	45711.491300
K47	25637.827	1282.813	1282.813	12.024	308271.384144
380.0L	25638.006	1290.417	1290.417	11.902	305148.606530
372.4L	25638.515	1290.417	1290.417	-643.205550	-271.8027750
		合計	合計	合計	271.60 m

地番	(C)7174-3	X n	Y n	Y n+1-Y n-1	X n · (Y n+1-Y n-1)
NO	25656.898	1296.472	1296.472	0.808	20678.653788
K69	25657.308	1296.803	1296.803	1.602	41103.007418
K70	25672.087	1298.074	1298.074	-12.639	-324469.507593
204	25674.187	1283.970	1283.970	-17.081	-438027.304407
K24	25654.905	1281.013	1281.013	-2.286	-58647.112830
380.0R	25654.981	1281.684	1281.684	6.334	213608.444974
372.4R	25656.481	1289.347	1289.347	14.119	362229.736239
366.0R	25656.862	1295.803	1295.803	7.125	182798.016750
		合計	合計	合計	-626.065663
				合計	263.0328315 m

(B)+(C) 271.8027750 + 263.0328315 = 534.8356065

地番 (A)7174- / 1441
534.8356065 地積 = 906.36439
906.36 m

引換点	境界点	X座標	Y座標	距離	方向角
≧6	≧7	25673.369	1299.624	39.01	5° 22' 45"
≧8	K49	25638.774	1294.815	4.40	344° 48' 24"
≧6	K69	25655.888	1286.472	21.37	1° 21' 14"
≧6	386.0R	25655.882	1296.803	21.33	358° 33' 34"
≧6	372.4R	25655.481	1289.347	21.97	342° 27' 47"
≧8	380.0R	25654.981	1281.684	24.93	325° 02' 26"
≧8	K24	25654.905	1281.013	25.27	323° 43' 15"
≧6	K47	25637.827	1278.393	17.84	279° 59' 17"
≧8	380.0L	25638.006	1282.813	13.51	284° 54' 09"
≧6	372.4L	25638.515	1290.417	6.83	305° 39' 55"
≧6	K70	25657.308	1296.803	22.79	1° 36' 53"
≧6	204	25672.087	1298.074	37.61	3° 12' 40"
≧6	204	25674.187	1283.970	41.43	343° 10' 03"

旧測量家 佐久支局
平成15年6月10日測量

作製者

成/6年3月 / 日(作製)

申請人

境界点の種別
プラスチック杭
木杭

縮尺

1/500

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものです

登記年月日：平成16年4月15日

平成16年4月15日 登記

地積測量図

地番 7175-3

土地の所在 佐久市大字内山字扇田

地籍図番号
佐R' 54-1 $\frac{1}{2}$
佐R' 54-3 $\frac{1}{2}$

910386

地番	(B)7175-2	X n	Y n	Y n+1-Y n-1	X n - (Y n+1-Y n-1)
NO	25837.627	1278.393	17.847	467554.729089	
K47	25854.905	1281.013	-16.822	-431566.811910	
K24	25853.277	1281.571	-33.015	-846942.940155	
400.0R	25851.875	1247.996	-16.256	-416996.880000	
K25	25834.508	1245.315	15.188	388824.217344	
K48	25836.352	1283.166	33.078	847999.251456	
400.0L			合計	-1128.434196	
			合計面積	564.21	m ²

地番	(C)7175-3	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO	25854.905	1281.013	22.399	574644.217095	
K24	25874.187	1283.970	-4.553	-116894.573411	
204	25876.667	1278.460	-7.484	-192156.691828	
206	25876.667	1278.460	-7.484	-192156.691828	
207	25877.164	1276.486	-24.027	-616945.219428	
142	25880.365	1252.433	-28.488	-731582.238120	
K25	25851.875	1247.998	9.138	234406.833750	
K48	25853.277	1281.571	33.015	846842.940155	
400.0R			合計	-1584.731787	
			合計面積	792.3658936	
				792.36	

(B)+(C) 564.2170980 + 792.3658935 = 1356.5829915

地番 (A)7175-1 2321 - 1356.5829915 地積 = 964.4170085
964.41 m²

引地番	境界点	X座標	Y座標	距離	方向角
コ8	コ7	25673.389	1298.624	21.31	99°55'37"
コ8	K47	25637.927	1278.393	39.42	180°20'45"
コ8	K24	25854.905	1281.013	22.27	173°51'31"
コ8	400.0R	25853.277	1281.571	29.26	215°40'19"
コ8	K25	25651.875	1247.998	39.55	230°35'37"
コ8	K48	25834.508	1245.315	54.03	218°04'13"
コ8	400.0L	25836.352	1283.166	43.53	200°48'35"
コ8	204	25674.187	1283.970	6.05	118°08'37"
コ8	206	25675.687	1278.460	2.57	237°37'59"
コ8	207	25677.164	1276.486	2.15	273°13'43"
コ8	142	25680.365	1252.433	26.41	277°13'36"

旧測量系
平成15年12月15日測量

製作者

申請人

平成16年3月26日(作製)

縮尺 1/500

請求番号：13-3

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの

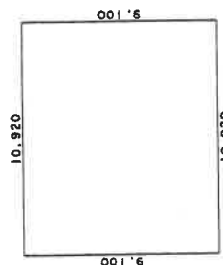
登記年月日：平成29年4月19日

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6年12月11日 長野地方法務局佐久支局 登記官

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 7174番3

建物の所在 佐久市内山字爾田7174番地3、7175番地3



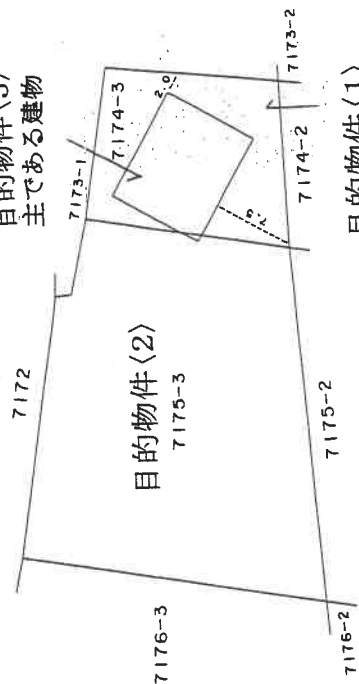
求積表

10.920 x 9.100 = 99.372000

床面積 99.37 m²



目的物件(3)
主である建物



目的物件(1)

作成者

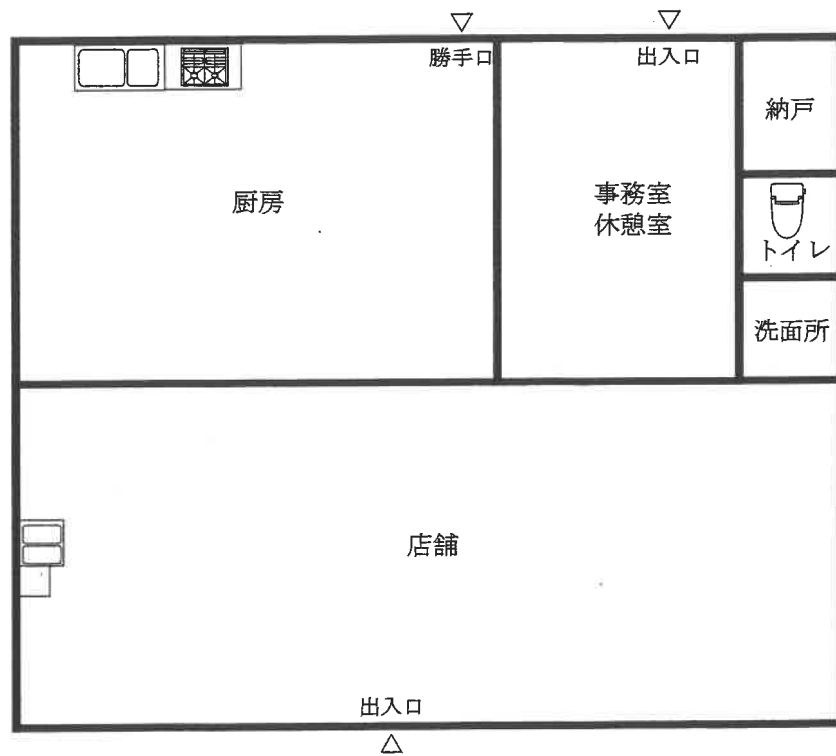
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

29年 4月17日作成
(長野県土地家屋調査士会用品)

目的物件〈3〉
主である建物





〈1〉～〈3〉



〈1〉～〈3〉

現況写真



〈1〉～〈3〉



〈1〉、〈3〉

現況写真



〈3〉



〈3〉

現況写真