

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 11 月 19 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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 13 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 12 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 18 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 11 月 19 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,000,000 1,600,000	一括	400,000	33,957	5,781
1	1,010,000				
2	60,000				
3	930,000				
	</				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1. 6 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|-----------------|
| 2 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0. 8 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----------|--|
| 3 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 6 1 1 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 7 6 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 6 5. 3 8 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 3. 7 3 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月15日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 工 藤 賢

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 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1. 6 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|-----------------|
| 2 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0. 8 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----------|--|
| 3 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 6 1 1 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 7 6 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 6 5. 3 8 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 3. 7 3 平方メートル |

令和7年（ケ）第6号
令和7年7月31日受理
令和7年9月10日提出
（評価人 羽田 富雄）

現況調査報告書

長野地方裁判所佐久支部

執行官 松 葉 豊（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 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 番 | 6 1 1 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 . 8 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 6 1 1 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 6 1 1 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 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	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件)			
形状	☒ 公図のとおり(物件1、2) ☒ ほぼ地積測量図のとおり(物件1、2) ☐ 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	「その他の事項」のとおり			
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異なる ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約65.38平方メートル			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約3.73平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約3.73平方メートル
{	種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約3.73平方メートル			
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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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
(2枚目)

その他の事項	
南側の隣接地（道路地）について 所 在 佐久市取出町字橋詰 地 番 611番2 地 目 公衆用道路 地 積 1218平方メートル 所有者 佐久市	
関係人の陳述	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某 (近隣居住者)	1 ここ（本件物件）はAさんのお宅です。娘さん2人と住んでいたと思いますが、5月の末くらいから、人の出入りがなくなりました。 2 夜も帰ってきてはいないと思います。 (令和6年8月19日に聴取した。)
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 本件各土地は、本件建物の敷地として一体利用されている。 3 本件土地の周囲には境界を示すと思われる境界杭やコンクリート擁壁（土留め）等が確認でき、境界は明らかと思われる。 4 本件建物の北側に、物置がある。基礎にはいわゆる束石を利用する等、一定程度簡易なものではあるが、Aの課税台帳に附属家として記載されるものとほぼ同じ床面積のものであること等を考慮して、本件建物の未登記附属建物と認めた。 5 本件建物の南側に、サンルーム、屋根をかけたウッドデッキがある。 6 物件1の土地上の南東隅付近に、物置（動産）がある。 7 物件1と物件2の土地の北東側に、袋地になると考えられる目的外の611-27の土地（地目：畑、所有者：中島不動産株式会社）があり、同目的外土地には、蓋付きのコンクリート製の柵様のものが設置されている。これと同じものと思われる柵様のものが、同目的外土地の東隣り（611-20の土地の北西隅付近）にも確認できるが、その設置部分は、上記目的外土地のように、公図上は区別されていない。 8 調査日の1週間前に通知書を投函したが、調査日現在、未開封のまま、ポストに残されている等、Aとは一切接触できていない。 9 本件各物件の占有状況等については、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
(3枚目)

(調査経過用)

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7月31日(木) 14:45-14:50	長野地方法務局佐久支局	登記事項証明書請求
令和7年8月1日(金)	当 庁	佐久市関係資料請求(郵送)
令和7年8月12日(火) 14:00-14:05	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年8月19日(火) 13:15-13:40	物件所在地	占有調査、図面作成・写真撮影、某から聴取、評価人同行、全戸不在
令和7年8月20日(水) 14:05-15:05	物件所在地	占有調査、図面作成・写真撮影、評価人同行、全戸不在

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和7年8月20日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

A 3をA 4に縮小

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。
(長野地方法務局佐久支局管轄)

地積測量所在地

H5.7.23

611-26, 611-27

地番

土地の所在 佐久市大字取出町字橋詰

928800

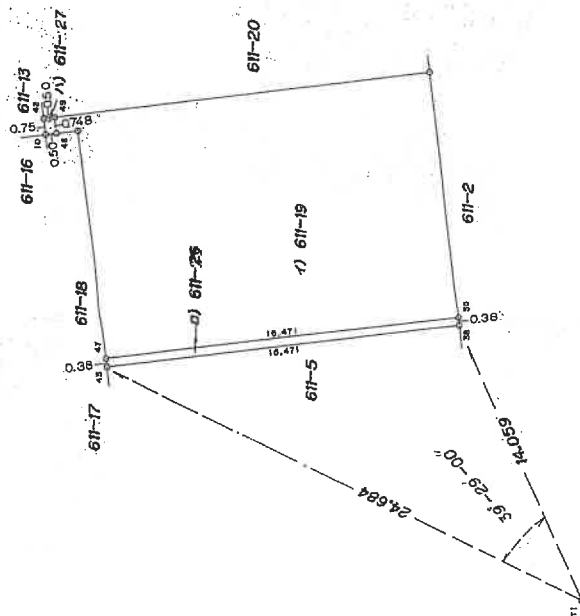
座標求積表

地番	測点	Xn	611-26	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離	離
50		102.434		1879.371997	114.533	16.471	
47		118.800		1839.226671	112.677	0.380	
43		118.737		-1842.730700	112.300	16.471	
38		102.391		-1863.368388	114.156	0.380	
				12.499380			
				6.2497900			
				6.24			m ²

地番	測点	Xn	611-27	Xn+1 - Xn-1	Yn	距離	離
49		121.126		72.336308	124.076	0.500	
42		121.623		30.972220	124.020	0.750	
40		121.537		-71.869325	123.275	0.500	
48		121.040		-50.689863	123.333	0.748	
				0.749340			
				0.3746700			
				0.37			m ²

残地番	611-19
公簿	198.323112

計地積	6.6244600
残地積	191.6986320
地積	191.69
	m ²



境界線の種類	杭
石	杭
コンクリート杭	杭
金属杭	杭
プラスチック杭	杭
木杭	杭

製作者 土地調査家

作成 5 年 月 日 (製作)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(長野地方法務局佐久支局管轄)

令和7年5月29日

東京法務局台東出張所

炎時品也

(7 枚目)

A3をA4に縮小

9-3 哈羅求體

地積測量區圖

45.7.23

84

78
611-24, 611-25

佐久市大字取出町字橋詰

928799

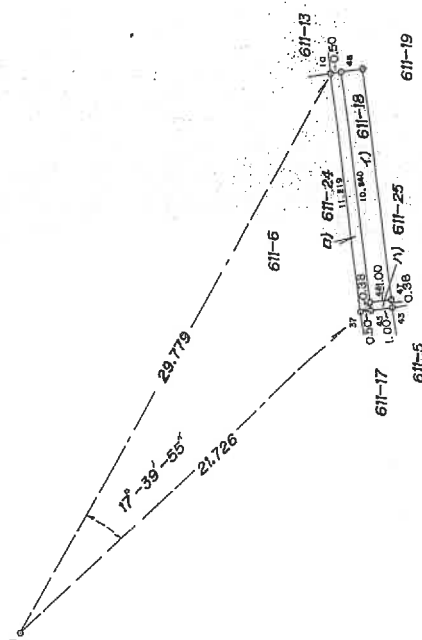
藏書室

地 點	口 611-24	Xn	Yn	X _{n+1}	- X _n -1	Yn	離 距
10		121.537	123.275		-97.757075	11.219	
37		120.247	112.131		-200.378097	0.500	
45		119.750	112.187		-50.820711	0.380	
46		119.794	112.564		145.207360	10.840	
48		121.040	123.333		214.969419	0.500	
	倍		積		11.221096		
			面		5.6105480		
			地		5.61		坪

地 點	測 點	入 611-25	X _n	Y _n	X _{n+1}	— X _{n-1}	Y _n	離 距
46		119.794	112.564		106.953800		0.380	
45		119.750	112.187		-116.337919		1.000	
48		118.757	112.330		-106.685000		0.380	
47		118.800	112.677		116.846049		1.000	
	倍		積	面	0.758930			
	地		積	積	0.3794650			
	面		積	積	0.37	呎 ²		

殘地番號 611-18
公 16,828,300

雑	界	標	の	種	別
	石			杭	
	コンクリート			杭	
	金			風	
	デューズ			クック	
				杭	
				杭	



作者

地

(日本土地家

5 年 7 月 1 日 (製作)

人證由

尺縮

1/250.

登記年月日：平成5年12月21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。

(長野地方支務局佐久支局管轄)

令和7年5月29日

東京支務局長官出願所

登記簿

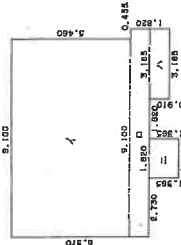
(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：9-4

各階平面図

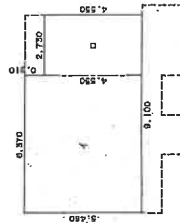
1 階



求積表

イ	5.460 X 9.100	=	49.686000
ロ	0.910 X 9.555	=	8.695050
ハ	0.910 X 3.185	=	2.898350
ニ	1.365 X 1.820	=	2.484300
合計			63.763700
床面積			63.76 ㎡

2 階



求積表

イ	5.460 X 6.370	=	34.780200
ロ	4.550 X 2.730	=	12.421500
合計			47.201700
床面積			47.20 ㎡

作製者
士 寮

縮尺
1/250

(日本建築士会連合会用紙)

申請人

縮尺

1/500

建物図面

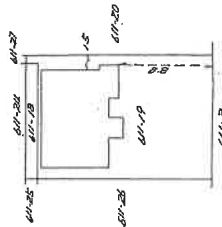
家屋番号

611-19

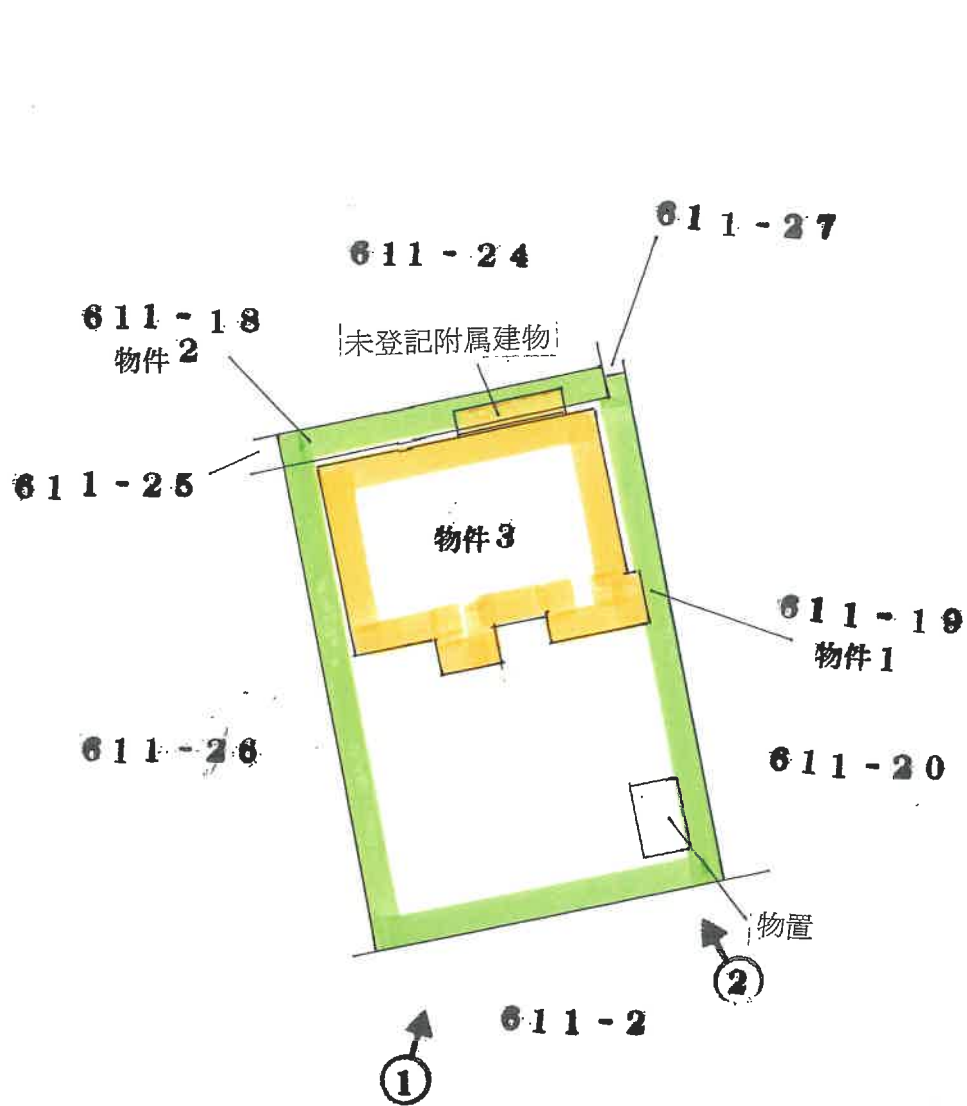
建物の所在

佐久市大字取出町字橋詰 611-19

972422

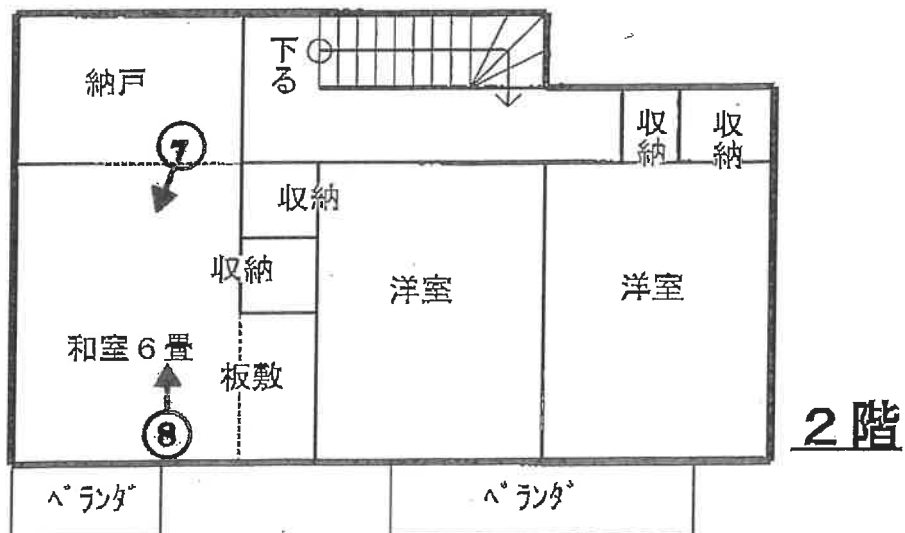
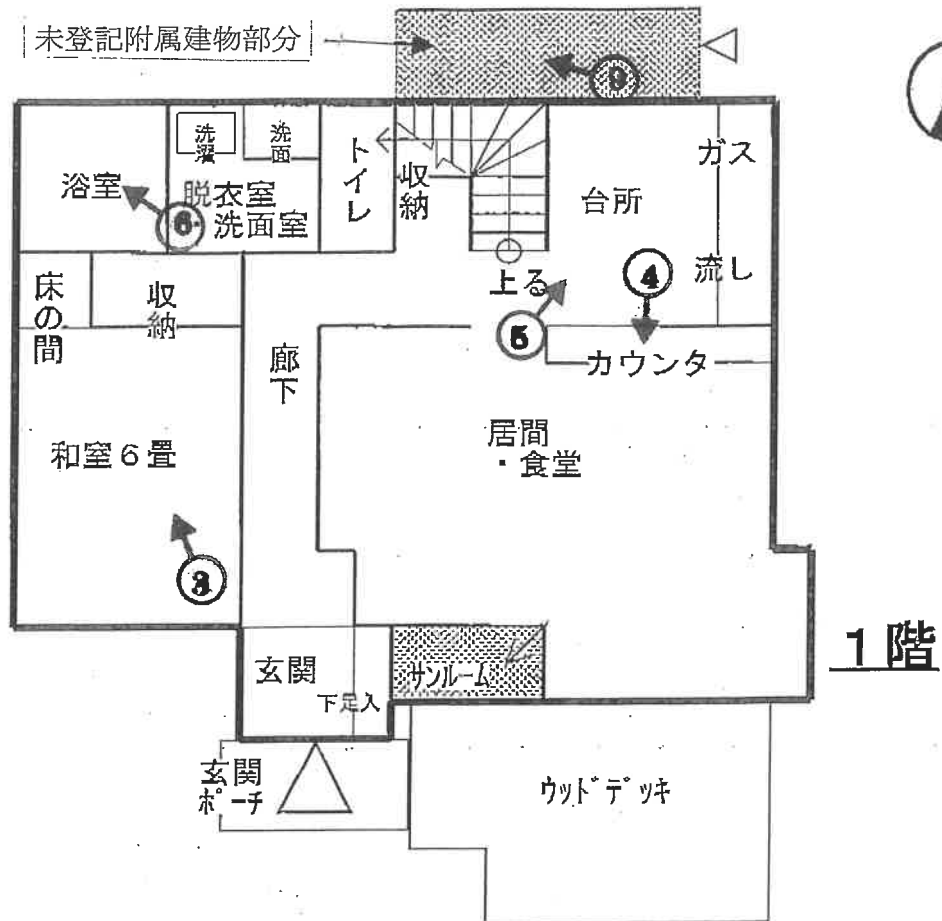


土地建物位置関係図（概略図）



←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)



←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



令和 7 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 8 月 1 9 日 現地調査
令和 7 年 8 月 2 0 日 現地調査
令和 7 年 8 月 2 9 日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

評 価 書

（発行番号 競売第 0 8 0 8 号）

評価人 不動産鑑定士
羽 田 富 雄 ㊞

第1 評価額

一括価格	
金2,000,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,010,000円
物件2（土地）	金60,000円
物件3（建物）	金930,000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 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価額である。
- 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の建物のための土地利用権等価格を控除した底地としての価格である。
- ④ 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。
- 5 評価数量は、現況欄に記載がある場合を除き、登記数量を採用する。

第3 目的物件

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。

	番号	所在等	登 記	現 況
土地	1	所 在 地 番 地 目 地 積	佐久市取出町字橋詰 6 1 1 番 1 9 宅地 191.69m ²	
	2	所 在 地 番 地 目 地 積	同所 6 1 1 番 1 8 宅地 10.83m ²	
	以上地積合計		202.52m ²	
建物	3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	同所6 1 1 番地 1 9 6 1 1 番 1 9 居宅 木造瓦葺2階建 1階 63.76m ² 2階 47.20m ² 延 110.96m ²	未登記附属建物が1棟ある 概測 65.38m ² 登記 47.20m ² 概測 112.58m ²
	番号	特記事項		
—	—	—		

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	JR 小海線「中込」駅から南西方へ道路距離約 3.1km・直線距離約 2.2km に位置する（所在位置略図）。
付 近 の 状 況	佐久市中央部を南北に縦貫する千曲川と国道 141 号に挟まれる地域で、既成住宅地域に近接して農地の宅地化により小規模住宅団地・共同住宅等が多く見られる地域。南東方に圃場整備された水田地域が広がる。 目的物件付近は、標高は約 690m、地勢は平坦。 道路は、幅員 5m 程度の舗装市道が標準。 格別の地域要因の変動はなく、当面現状維持と予測する。
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：非線引都市計画区域 用 途 地 域：無指定 指定建ぺい率：60% 指 定 容 積 率：200% 防 火 規 制：無指定 その他の規制：佐久市千曲川洪水ハザードマップ（令和 2 年 3 月公表）によると、浸水想定区域（想定浸水深 0.5m 未満…1000 年に 1 回程度の降雨時）に指定されている。
画 地 条 件	地 積：登記数量 202.52 m² 形 状：長方形 間口×奥行：約 11.5m × 約 17.5m 地 勢：平坦 そ の 他：－
接 面 道 路	南側：幅員約 5m（対面側幅約 50cm の有蓋水路を含む）の舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に等高に接面する。
利 用 状 況 等	物件 3 建物（居宅）の敷地
供給処理施設	上 水 道：ある 都市ガス：ない 下 水 道：ある

特 記 事 項	・ 目的土地北東隅隣接地 611-27 は公道に接しない袋地となる（公図）。現況は無蓋コンクリート柵が設置されている。減価の程度は僅少であると判断し、評価上は考慮しない。 ・ 普通車 2 台程度の駐車スペースがある（建物図面）。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件 3）

区 分	主である建物
建 築 時 期 等	建 築 時 期：登記記載平成 5 年 12 月 16 日新築 経 過 年 数：新築後約 32 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：木造瓦葺 2 階建 外 壁：モルタルシ吹付ほか 天 井：目透かし天井・ビニールクロス貼ほか 内 壁：ビニールクロス貼ほか 床：畳・フローリングほか 設 備：電気・浴室・便所（水洗）ほか その他：－
床面積（現況）	第 3 「目的物件」欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図のとおり。未登記増築部分（サルーム）がある。
品 等	劣る
保 守 管 理	劣る
利 用 状 況	空き家
特 記 事 項	・ 下記未登記附属建物がある（建物図面）。 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置 概測 3.73 m² ・ 屋根付きウッドデッキ・プレハブ物置がある（建物図面）。

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
1・2	20,000	1.00	202.52	0.70	2,840,000

万円未満を四捨五入した(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等に基づき、地価公示標準地価格等・競売不動産評価先例価格との均衡に留意して査定した。

イ 個別格差：ない。

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、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。未登記附属建物も考慮した。

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
3	110,000	112.58	0.07	870,000

イ 現況延床面積：登記数量。

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 n & \text{ 経過年数 } 32\text{年} \\
 n' & \text{ 経済的残存耐用年数 } 5\text{年} \\
 N & \text{ 経済的通算耐用年数 } 37\text{年} \\
 & = n + n' \\
 r & \text{ 観察減価率 } 50\% \\
 \text{ウ} & = (n' / N) \times (1 - r) \\
 & = \frac{5}{37} \times (1 - 0.50) \div 0.07
 \end{aligned}$$

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。建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1・2全体と判断した。

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
1・2	2,840,000	0.30	法定地上権	850,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等の種類・性質等を考慮した。

② 底地価格・土地利用権等付建物価格

	物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除・加算 (円) イ	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (円) ア＋イ
土地	1・2	2,840,000	－850,000	1,990,000
建物	3	870,000	＋850,000	1,720,000
一括価格（合計）				3,710,000

③ 内訳価格及び一括価格

	物件 番号	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (円) ア	占有 減価 修正 イ	市場 性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
土地	1・2	1,990,000		0.90	0.60	1,070,000
建物	3	1,720,000	1.0	0.90	0.60	930,000
一括価格（合計）						2,000,000

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：総額、建物及びその敷地一体としての市場性、付近の同種不動産市場の推移・動向等を考慮した。

エ 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。

（土地の内訳価格）

上記物件1・2の評価額を、それぞれの地積で按分して、内訳価格を次のとおり求めた。

物件 番号	一体地 評価額 (円) ア	地積 (㎡) イ	内訳価格 (円) ア×イ／イ計
1	1,070,000	191.69	1,010,000
2		10.83	60,000
計	1,070,000	202.52	1,070,000

第6 参考価格資料

1 基準地 佐久（県）－10

所在 取出町字東田787番4

価格時点 令和6年7月1日

価格 27,400円/㎡（前年27,200円/㎡、対前年+0.7%）

地積 272㎡

形状 台形（1.5：1）

利用の現況 鉄筋コンクリート造地下1階付2階建住宅の敷地

周辺の概況 中規模一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域

道路事情 北東5m市道

供給処理施設 水道、ガス、下水

交通 JR小海線「中込」駅から南西方へ2.1km

公法上の規制 非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域、準防火地域、指定建ぺい率50%、指定容積率80%

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,539,892円

物件2 143,497円

物件3 1,960,117円

未登記
附属建物 23,757円

計 4,667,263円

第7 附属資料

位置図（佐久市役所白図写）

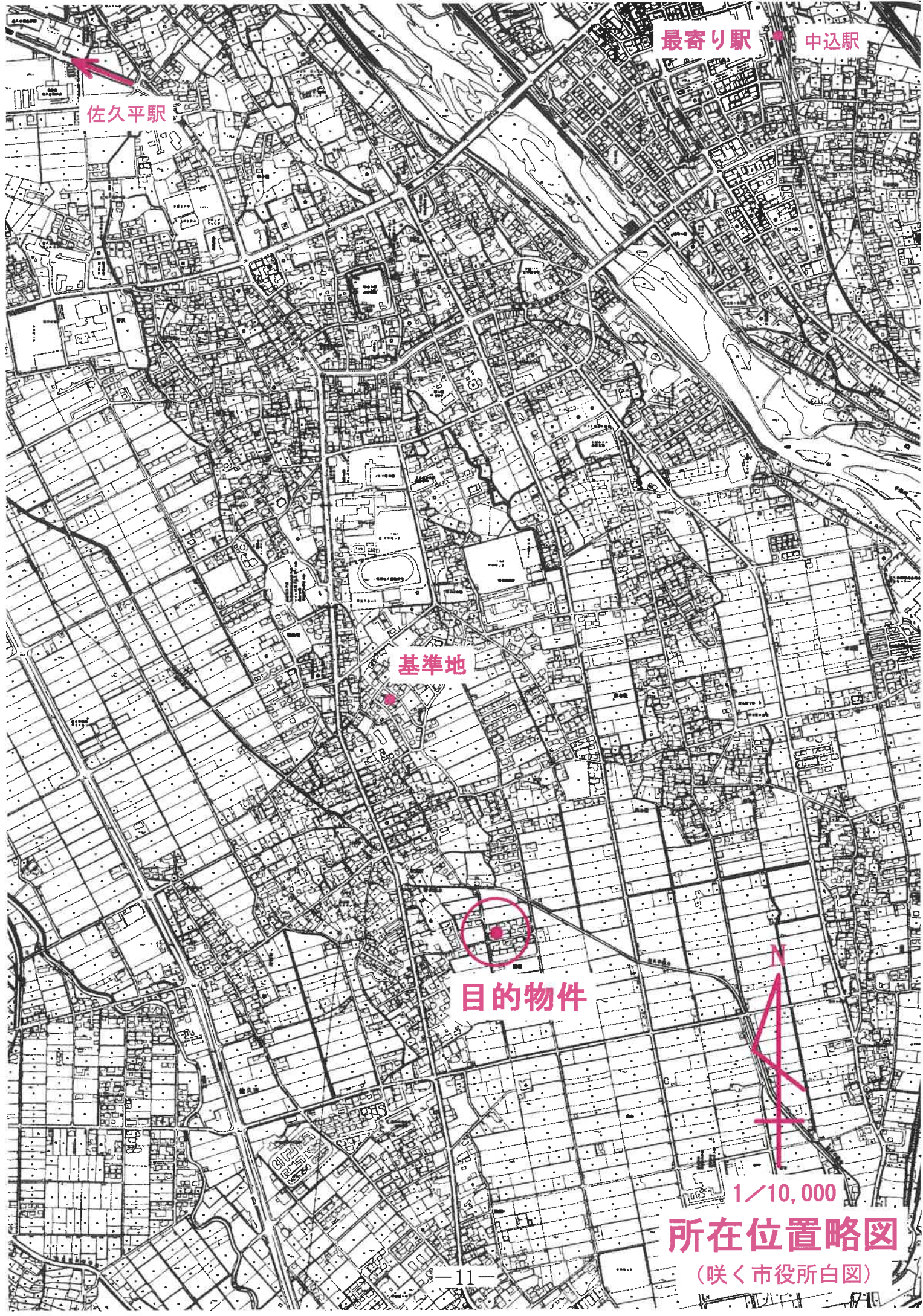
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

以上



最寄り駅

中込駅

佐久平駅

基準地

目的物件

1/10,000

所在位置略図

(咲く市役所白図)

物件②

物件①

-2528.120

(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(tounokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

取出町
鍛冶屋

請求部	所在	佐久市取出町字橋詰				地番	611番19			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年1月			備付年月日(原図)	昭和50年10月8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。

(長野地方法務局佐久支局管轄)

令和7年5月29日

東京法務局台東出張所
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

A3をA4に縮小
公図写

登記年月日：平成5年12月21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。
(長野地方方法務局佐久支局管轄)
令和7年5月29日 東京法務局台東出張所

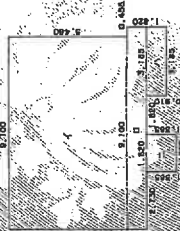
登記号

請求番号：9-4

家屋番号	H5-12-21 61-19	建物図面
建物の所在	佐久市木下町出町字橋詰 611-19 972422	

各階平面図

1 階

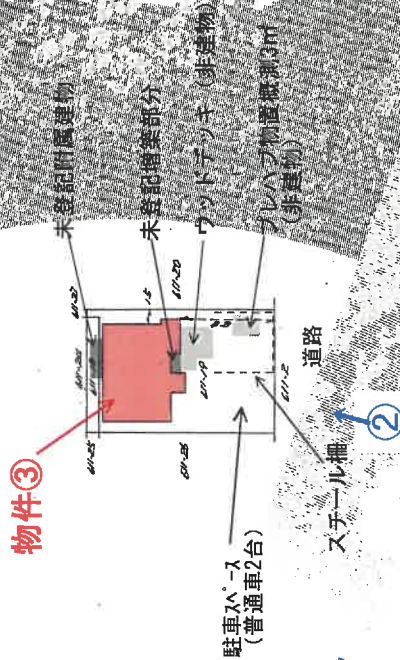


2 階

2 階

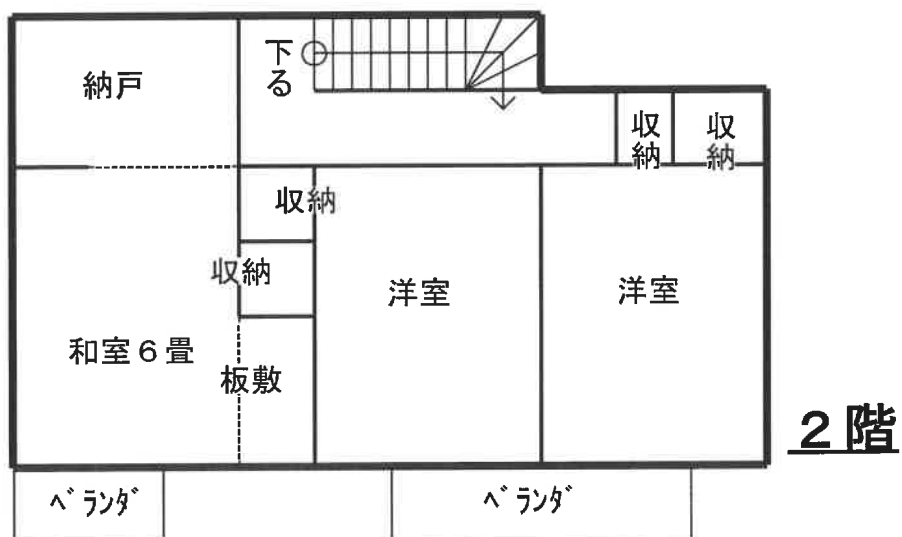
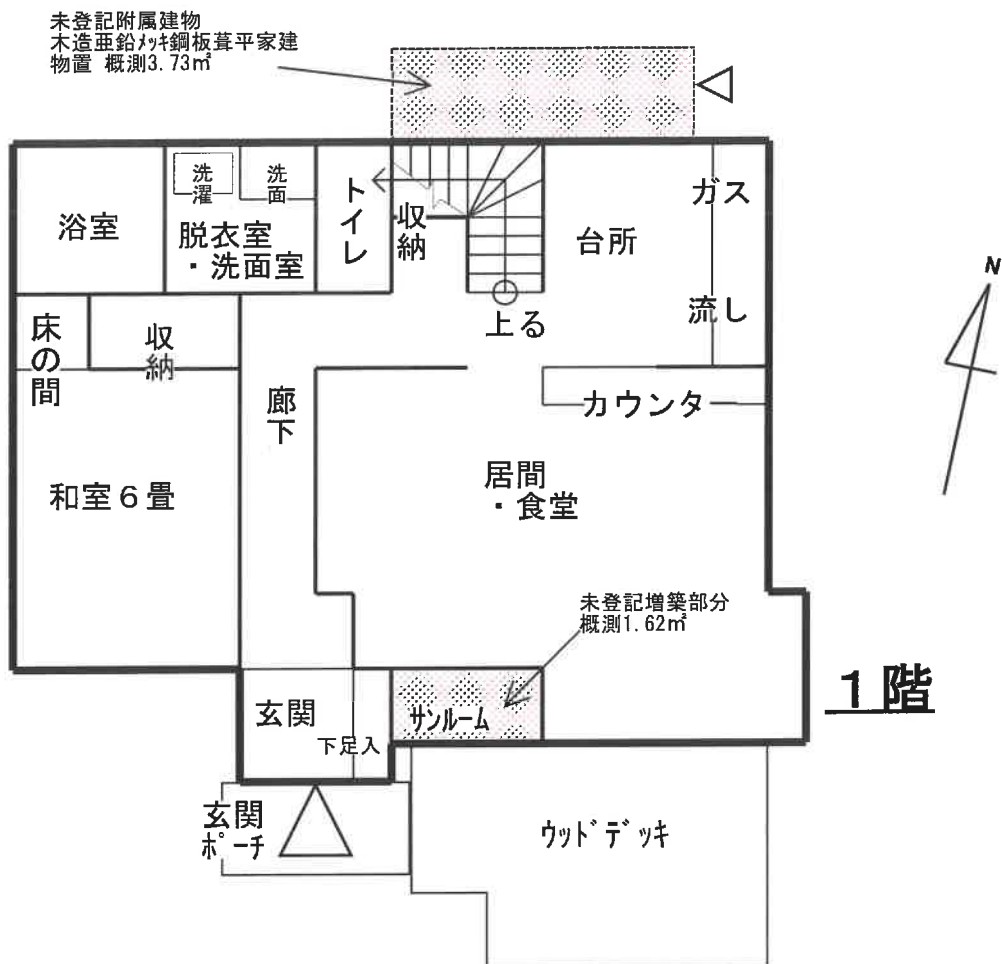


物件③
建物図面写
各階平面図写



土地台合(全用紙)

A3をA4に縮小



物件③ 建物間取図

