

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）
1～4	14,640,000 11,712,000	一括	2,928,000	87,277	14,037
1	2,850,000				
2	420,000				
3	170,000				
4	11,200,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐久市平賀字上吉田 |
| | 地 番 | 2 6 1 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 9. 9 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐久市平賀字上吉田 |
| | 地 番 | 2 6 1 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4 7平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐久市平賀字上吉田 |
| | 地 番 | 2 6 1 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9. 2 1平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐久市平賀字上吉田 2 6 1 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 6 1 3 番 6 |
| | 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 7 2. 8 7平方メートル
2階 5 5. 7 5平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月17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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

公衆用道路として使用されている。

【物件番号4】

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

【物件番号1】

隣地(地番2613番7)との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地(地番2613番9)との境界が不明確である。

《 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 | 佐久市平賀字上吉田 |
| | 地 番 | 2 6 1 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 9 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐久市平賀字上吉田 |
| | 地 番 | 2 6 1 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐久市平賀字上吉田 |
| | 地 番 | 2 6 1 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 2 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐久市平賀字上吉田 2 6 1 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 6 1 3 番 6 |
| | 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 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 5 5 . 7 5 平方メートル |

令和7年（ケ）第9号
令和7年8月12日受理
令和7年10月2日提出
（評価人 高畑 登）

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 | 佐久市平賀字上吉田 |
| | 地 番 | 2 6 1 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 9 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐久市平賀字上吉田 |
| | 地 番 | 2 6 1 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐久市平賀字上吉田 |
| | 地 番 | 2 6 1 3 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 . 2 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐久市平賀字上吉田 2 6 1 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 6 1 3 番 6 |
| | 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 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 5 5 . 7 5 平方メートル |

(土地・建物用)

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、3
現況地目	■宅地(物件1、3) □公衆用道路(物件)
形状	■公図のとおり(物件1、3) ■地積測量図のとおり(物件1、3) □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4
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:
物件目録にない附属建物	■ない □ある 「その他の事項」のとおり
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 〔 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)

(土地用)

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 2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐田（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ 雑種地（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 ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☐その他の者 ☐ 上記の者が本土地を更地の状態で、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 土地所有者が田として占有している ☒ 物件 2 の土地については、公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	東側の隣接地（道路地）について 所 在 佐久市平賀字上吉田 地 番 2 6 1 3 番 3 地 目 公衆用道路 地 積 1 2 平方メートル 所有者 佐久市
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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）
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

(3枚目)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某 (Aの妻)	1 私はAの妻ですが、Aは仕事で留守ですので、連絡をさせます。 2 家(本件建物)の間取りは変えていません。 (令和7年8月20日に聴取した。)
■A (債務者兼所有者)	1 ここ(本件物件)には家族と住んでいます。 2 家の不具合というと、排水が悪く、トイレの水が流れないことがあったので工事をしてもらいましたが、流れなくはなくなった感じです。 3 裏の物置は、ここに来るときに持ってきたものですが、ここは風が強く、持ってきて早々風で倒れてしまい、倒したままにしています。 4 屋根のソーラーパネルは、この家(本件建物)建てたときの設備になっていましたので、別にローンを組んだりはしていません。 (令和7年8月27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 物件1、3の土地は、本件建物の敷地として一体利用され、物件2の土地は、目的外である2613-9の土地(地目:公衆用道路、所有者:B)とともに、公衆用道路として利用されている。 3 本件土地の周囲のうち、凡そ北側を除く部分には、コンクリート擁壁(土留め)が設置される等しており、境界は明らかと思われるが、本件各土地間の境界、物件1の土地と2613-7の土地(所有者:B)、物件2の土地と2613-9の土地との境界は、いずれも判然としない。ただ、本件土地はいわゆる14条地図が備え付けられた地域にあり、境界の復元は可能と思われる。 4 本件建物の2階部分の東側に、1階部分の小屋裏を利用した収納がある。 5 本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されている。Aの陳述を踏まえ、同ソーラーパネルは、本件建物の従物と認めた。 6 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
(4枚目)

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8月12日(火)	当 庁	佐久市関係資料請求 (郵送)
令和7年8月12日(火) 14:25-14:35	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20日(水) 15:40-15:50	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年8月27日(水) 9:50-10:30	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、Aから聴取、評価人同行

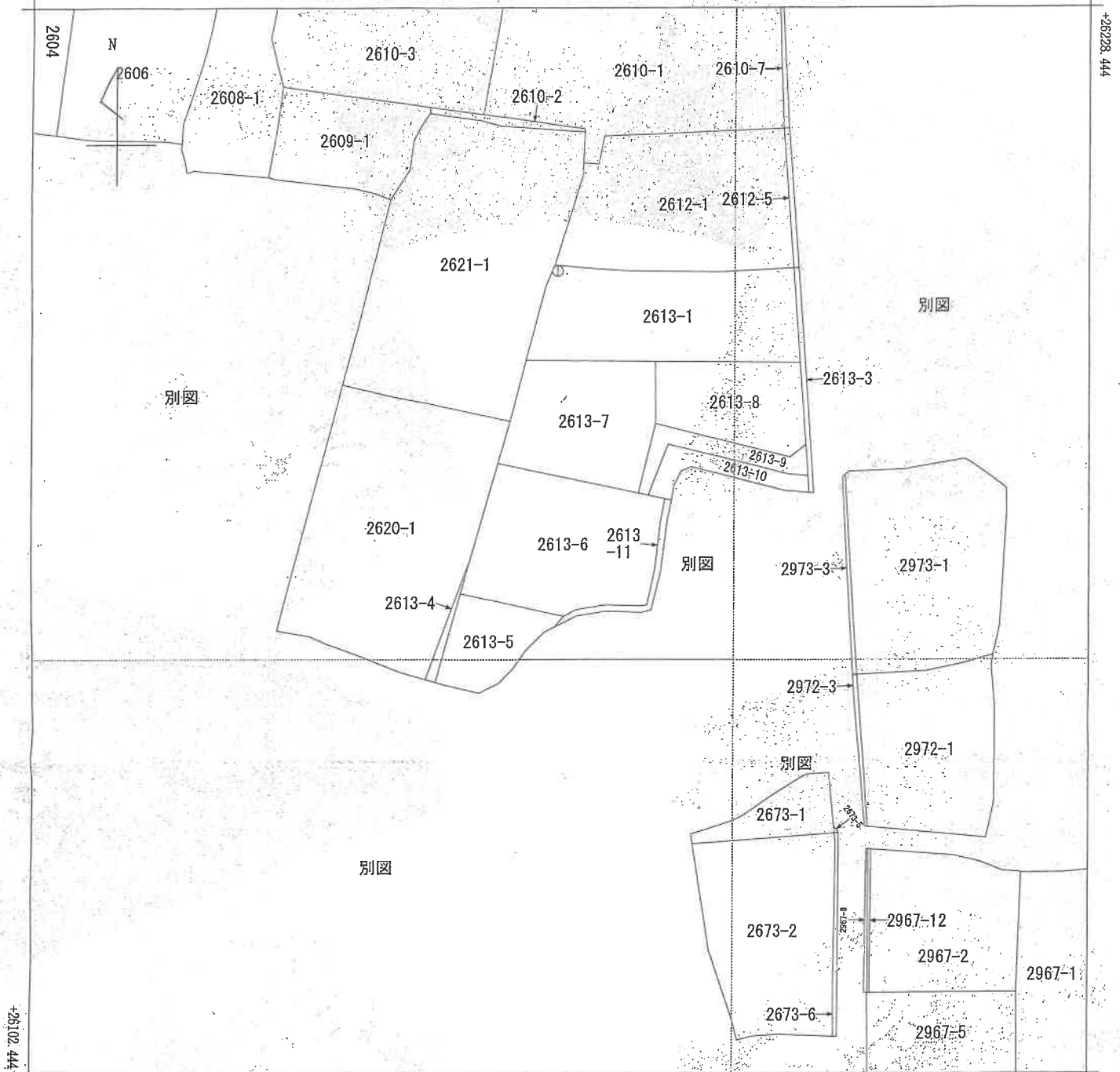
(特記事項)

☐ 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 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
(5枚目)



-1164.187

(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	所在	佐久市平賀字上吉田				地番	2613番6			
出力尺	1/500	精度分		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	昭和38年11月				備付年月日(原図)	昭和46年4月16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7年5月28日

長野地方方法務局佐久支局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(0 枚目

A 3 を A 4 に縮小

令和7年5月28日

長野地方法務局佐久支局

藥師品第三

(7 枚目)

A3をA4に縮小

 $(1/3)$

A

地積測量圖

地 帯 (A) 2613-1			Y 座 標			Yn+1 - Yn-1			Xn (Yn+1 - Yn-1)		
No.	X 座 標	Y 座 標	Y 座 標	Yn+1 - Yn-1	Xn (Yn+1 - Yn-1)						
124	26186.626	-1106.038	-13.035	-3413442	6699110						
56	26195.105	-1103.836	3.359	97989	357695						
86	26198.112	-1102.679	5.339	193871	719968						
33	26197.593	-1098.497	9.370	245471	446410						
34	26197.322	-1093.909	15.730	413083	875090						
85	26197.326	-1082.767	18.821	493058	872646						
36	26197.611	-1074.488	9.191	240782	251832						
125	26186.422	-1073.576	-16.313	-427179	102038						
126	26186.530	-1090.801	-32.462	-850067	136680						
			倍面積	669.614815							
			地	334	8074075						

地 帯 (B) 2613-4			Y 座 標			Yn+1 - Yn-1			Xn (Yn+1 - Yn-1)		
No.	X 座 標	Y 座 標	Y 座 標	Yn+1 - Yn-1	Xn (Yn+1 - Yn-1)						
93	26148.914	-1117.952	4.297	113361	883453						
54	26163.577	-1112.458	4.196	109782	369032						
140	26159.058	-1111.755	-4.297	-113405	472226						
143	26148.612	-1116.755	-4.196	-107119	575952						
			倍面積	19.204372							
			地	9.60	2021860						

地 帯 (C) 2613-5			Y 座 標			Yn+1 - Yn-1			Xn (Yn+1 - Yn-1)		
No.	X 座 標	Y 座 標	Y 座 標	Yn+1 - Yn-1	Xn (Yn+1 - Yn-1)						
143	26148.612	-1116.755	-2.232	-53363	701984						
140	26159.058	-1113.756	15.249	398899	475442						
141	26156.400	-1101.506	11.255	294390	282000						
88	26154.960	-1102.501	-2.318	-60627	197280						
43	26154.252	-1103.824	3.370	83139	829240						
49	26152.157	-1105.871	3.742	97861	371494						
50	26149.915	-1107.566	-3.271	-85336	371965						
61	26148.274	-1109.142	3.958	103494	869492						
62	26147.290	-1111.524	-7.613	-199059	318770						
			倍面積	207.098217							
			地	103	5491085						

地 帯 (D) 2613-6			Y 座 標			Yn+1 - Yn-1			Xn (Yn+1 - Yn-1)		
No.	X 座 標	Y 座 標	Y 座 標	Yn+1 - Yn-1	Xn (Yn+1 - Yn-1)						
140	26159.058	-1113.756	-10.952	-286494	003216						
54	26163.577	-1112.458	4.426	115799	991802						
127	26174.012	-1109.330	19.711	515325	076725						
130	26171.012	-1092.747	17.757	464718	650084						
154	26170.767	-1091.573	3.132	81966	842244						
129	26170.358	-1089.615	1.473	33548	937334						
106	26167.775	-1090.100	-1.172	-39668	632300						
109	26161.865	-1090.787	-1.583	-44414	232255						
110	26157.767	-1091.583	-1.469	-38425	759733						
111	26157.617	-1092.558	-4.932	-123005	367044						
112	26157.723	-1086.615	-7.832	-204867	333528						
113	26157.158	-1100.988	-4.891	-127934	659778						
114	26156.400	-1101.506	-13.668	-357505	575200						
			倍面積	639.845105							
			地	319	9225525						

電子基準点座標

婦 恋	X Y	57126.229 - 114711.285
東 部	X Y	42861.542 - 15921.659
八千穂	X Y	14495.115 - 3512.398

境界標の種類

◎ プラスチック杭

金属·纸

平成25年2月5日測量 公共施設 VE系

作者

(平成25年2月18日作成)

人
禮
申

縮尺

1/500

(1) 平成28年1月19日
2613番5は、2554番2を合筆

(8 枚目)

A3をA4に縮小

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7年5月28日 長野地方方法務局佐久支局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図

2613-1
2613-42613-11

地番
2613-11

土地の所在
佐久市平賀字上吉田

地番 (I) 2613-11

No.	X座標	Y座標
83	26154.960	-1102.501
141	26156.400	-1101.506
113	26157.158	-1100.088
112	26157.729	-1096.615
111	26157.617	-1092.256
110	26157.767	-1091.583
109	26151.865	-1090.787
108	26157.775	-1090.100
129	26170.388	-1089.615
128	26170.194	-1088.831
42	26167.883	-1089.306
43	26161.734	-1089.997
44	26157.117	-1091.006
45	26156.815	-1092.163
46	26156.928	-1096.560
47	26156.330	-1099.827

No.	X座標	Y座標
127	26174.475	-1109.330
93	26178.911	-1107.911
124	26186.626	-1106.038
126	26186.530	-1090.801
106	26178.215	-1090.725
130	26171.012	-1092.747

No.	X座標	Y座標
127	26174.475	-1109.330
93	26178.911	-1107.911
124	26186.626	-1106.038
126	26186.530	-1090.801
106	26178.215	-1090.725
130	26171.012	-1092.747

No.	X座標	Y座標
106	26175.216	-1090.725
126	26186.530	-1090.801
125	26186.422	-1073.576
91	26176.741	-1072.786
162	26175.227	-1074.802

No.	X座標	Y座標
106	26175.216	-1090.725
126	26186.530	-1090.801
125	26186.422	-1073.576
91	26176.741	-1072.786
162	26175.227	-1074.802

No.	X座標	Y座標
106	26175.216	-1090.725
126	26186.530	-1090.801
125	26186.422	-1073.576
91	26176.741	-1072.786
162	26175.227	-1074.802

地番 (C) 2613-9

No.	X座標	Y座標
130	26171.012	-1092.747
106	26173.216	-1090.725
162	26175.227	-1074.802
91	26176.741	-1072.786
189	26173.031	-1072.484
188	26173.245	-1075.122
190	26176.788	-1089.263
154	26170.767	-1091.573

No.	X座標	Y座標
130	26171.012	-1092.747
106	26173.216	-1090.725
162	26175.227	-1074.802
91	26176.741	-1072.786
189	26173.031	-1072.484
188	26173.245	-1075.122
190	26176.788	-1089.263
154	26170.767	-1091.573

No.	X座標	Y座標
130	26171.012	-1092.747
106	26173.216	-1090.725
162	26175.227	-1074.802
91	26176.741	-1072.786
189	26173.031	-1072.484
188	26173.245	-1075.122
190	26176.788	-1089.263
154	26170.767	-1091.573

No.	X座標	Y座標
130	26171.012	-1092.747
106	26173.216	-1090.725
162	26175.227	-1074.802
91	26176.741	-1072.786
189	26173.031	-1072.484
188	26173.245	-1075.122
190	26176.788	-1089.263
154	26170.767	-1091.573

No.	X座標	Y座標
130	26171.012	-1092.747
106	26173.216	-1090.725
162	26175.227	-1074.802
91	26176.741	-1072.786
189	26173.031	-1072.484
188	26173.245	-1075.122
190	26176.788	-1089.263
154	26170.767	-1091.573

No.	X座標	Y座標
130	26171.012	-1092.747
106	26173.216	-1090.725
162	26175.227	-1074.802
91	26176.741	-1072.786
189	26173.031	-1072.484
188	26173.245	-1075.122
190	26176.788	-1089.263
154	26170.767	-1091.573

地番 (H) 2613-10

No.	X座標	Y座標
134	26170.767	-1091.573
150	26176.788	-1089.263
158	26173.245	-1075.122
199	26173.031	-1072.484
37	26171.010	-1072.319
38	26171.268	-1075.154
39	26173.986	-1089.387
40	26173.580	-1087.924
41	26171.819	-1088.523
128	26170.194	-1088.831
129	26170.358	-1089.615

No.	X座標	Y座標
134	26170.767	-1091.573
150	26176.788	-1089.263
158	26173.245	-1075.122
199	26173.031	-1072.484
37	26171.010	-1072.319
38	26171.268	-1075.154
39	26173.986	-1089.387
40	26173.580	-1087.924
41	26171.819	-1088.523
128	26170.194	-1088.831
129	26170.358	-1089.615

No.	X座標	Y座標
134	26170.767	-1091.573
150	26176.788	-1089.263
158	26173.245	-1075.122
199	26173.031	-1072.484
37	26171.010	-1072.319
38	26171.268	-1075.154
39	26173.986	-1089.387
40	26173.580	-1087.924
41	26171.819	-1088.523
128	26170.194	-1088.831
129	26170.358	-1089.615

No.	X座標	Y座標
134	26170.767	-1091.573
150	26176.788	-1089.263
158	26173.245	-1075.122
199	26173.031	-1072.484
37	26171.010	-1072.319
38	26171.268	-1075.154
39	26173.986	-1089.387
40	26173.580	-1087.924
41	26171.819	-1088.523
128	26170.194	-1088.831
129	26170.358	-1089.615

No.	X座標	Y座標
134	26170.767	-1091.573
150	26176.788	-1089.263
158	26173.245	-1075.122
199	26173.031	-1072.484
37	26171.010	-1072.319
38	26171.268	-1075.154
39	26173.986	-1089.387
40	26173.580	-1087.924
41	26171.819	-1088.523
128	26170.194	-1088.831
129	26170.358	-1089.615

No.	X座標	Y座標
134	26170.767	-1091.573
150	26176.788	-1089.263
158	26173.245	-1075.122
199	26173.031	-1072.484
37	26171.010	-1072.319
38	26171.268	-1075.154
39	26173.986	-1089.387
40	26173.580	-1087.924
41	26171.819	-1088.523
128	26170.194	-1088.831
129	26170.358	-1089.615

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成25年 月 日作成)

登記年月日：平成28年10月18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7年5月28日 長野県地方事務局佐久支局

登記番号

(10枚目)

A3をA4に縮小

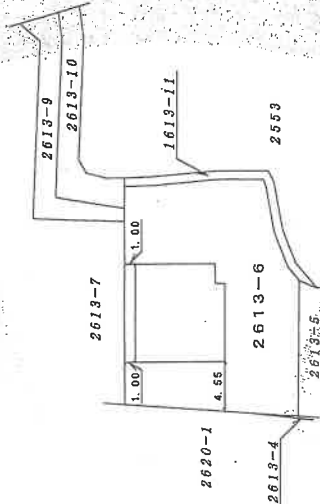
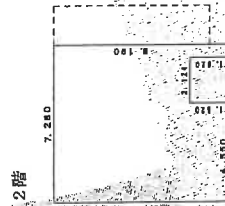
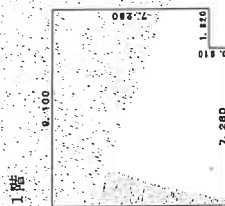
請求番号：8-3

各階平面図

家屋番号 2613-6

建物図面

建物の所在 佐久市平賀字上吉田2.6.13番地6



作成者

1/4日作成

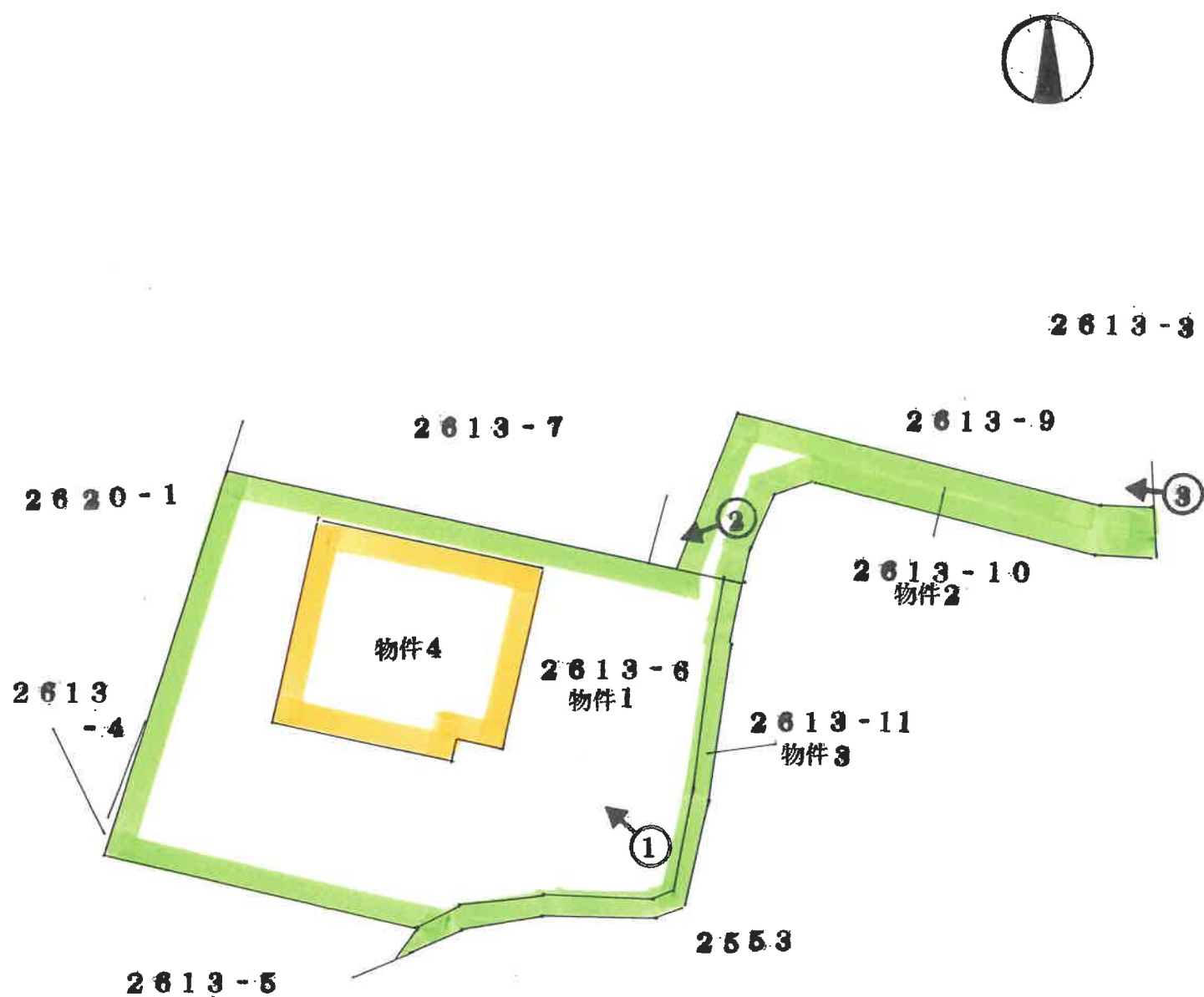
縮尺 1/250

申請人

縮尺

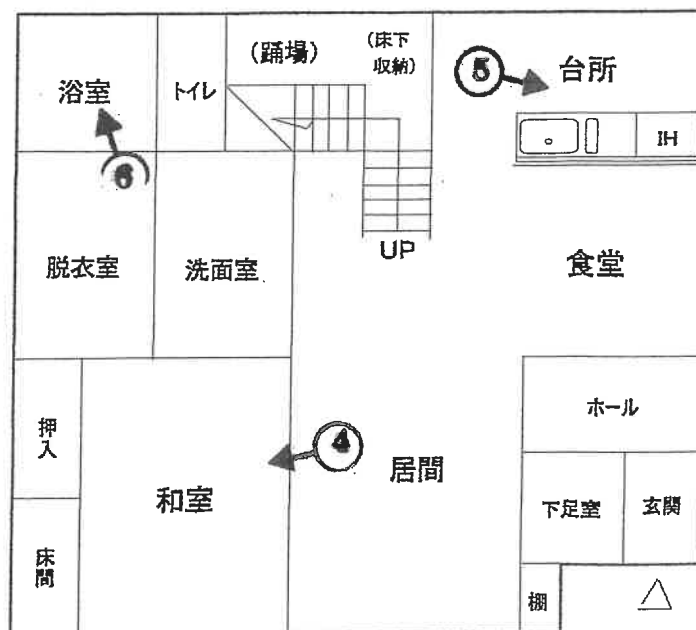
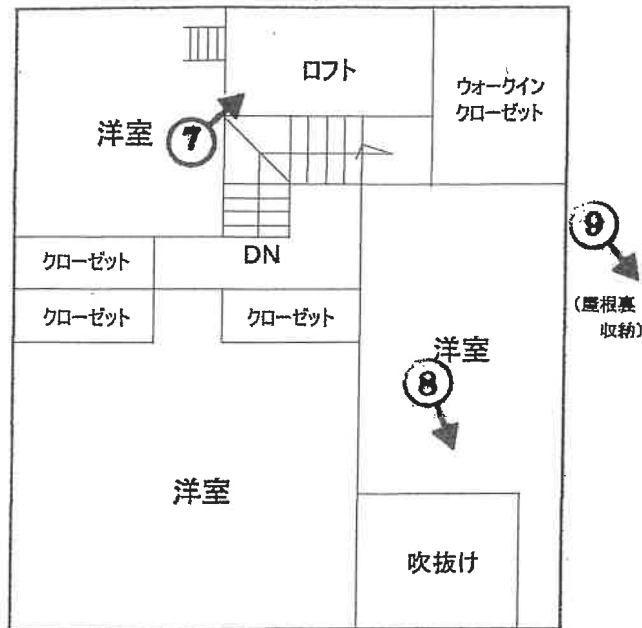
1/500

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 9 号
令和 7年 8月 27日 現地調査
令和 7年 9月 22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

高 畑 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金14,640,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,850,000円
物件2（土地）	金420,000円
物件3（土地）	金170,000円
物件4（建物）	金11,200,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件4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～物件3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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に特有の各種の制約（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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類または品質に関する不適合には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

降に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 地積	佐久市平賀字上吉田 2613番6 宅地 319.92㎡	
2	所在地 地目 地積	佐久市平賀字上吉田 2613番10 公衆用道路 47㎡	
3	所在地 地目 地積	佐久市平賀字上吉田 2613番11 宅地 19.21㎡	
4	所在地 家屋番号	佐久市平賀字上吉田 2613番地6 2613番6	

	種 類 構 造 床 面 積	居 宅 木造 合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 72.87㎡ 2階 55.75㎡	
番号	特 記 事 項		
	・ 物件2は、物件1土地および物件3土地の延長部分の様にも見受けられるが公衆用道路となっている。		

* 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～物件3）

位 置 ・ 交 通	J R小海線「中込駅」の北東方約960m（直線距離）、道路距離では同駅から約1.8kmに位置する（別添「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	国道254号（平賀バイパス）背後で、一般住宅や事業所等が散在し、農地（水田）も介在する地域である。	
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 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 無指定 60% 200% 無指定 —
画 地 の 状 況 （物件1・3）	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	339.13㎡（登記数量） 公図等の通り 約2.5m（北東側）・約16m（西側） 平坦地 北東側で、物件2の土地に等高接面

画地の状況 (物件2)	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	47 m ² (登記数量) 公図等の通り 約 2m (東側)・約 21m (延長) 平坦地 東側で、下記の公衆用通路に等高接面
接面道路の状況	幅員約 4mの市道 33-015 号線 (建築基準法 42 条 1 項 1 号道路に該当。地番 2 6 1 3 - 3、佐久市所有)	
土地の利用状況 等	本件土地所有者が、物件 4 建物の敷地として利用している。 建物等の位置は概ね見取図の通りである。 目的外建物はない。その他、前記特記事項参照	
占有状況等 (物件 1・3)	土地所有者が、物件 4 本件建物を所有し、占有している (一体利用)。	
占有状況等 (物件 2)	目的外である地番 2 6 1 3 - 9 の土地とともに、公衆用道路として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 : あ り 都市ガス : な し 下 水 道 : な し (注) 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、ない場合を「なし」とした (以下同じ)。	
特 記 事 項	本件各土地間の境界および物件 1 の土地と地番 2 6 1 3 - 7、物件 2 の土地と地番 2 6 1 3 - 9 との境界は判然としない。 埋蔵文化財包蔵地 (樋村遺跡) の指定地内に存する。	

3 建物の概況及び利用状況 (物件 4)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日 (登記記載) : 平成 2 8 年 1 0 月 1 3 日新築 経 過 年 数 : 約 9 年 経済的残存耐用年数 : 約 3 1 年

仕 様	構 造 : 登記の記載と同じ 外 壁 : サイディングボード等 内 壁 : クロス貼り等 天 井 : クロス貼り等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : ソーラーパネル（従物）、エコキュート等 その他 : -
床面積（現況）	1階 72.87 m ² 、2階 55.75 m ² 、延べ 128.62 m ²
現況用途等	現況用途： 居 宅 間取り : 間取図（概略）参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	居 宅
占有状況等	建物所有者が、居宅として使用している。
特 記 事 項	2階部分の東側に、1階部分の小屋裏を利用した収納（屋根裏収納）がある。物件目録にない附属建物はない。 物件1・3土地以外の敷地（目的外土地）はない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～物件3（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	23,600	0.9	319.92	1.0	6,795,000
2	23,600	0.9	47	1.0	998,000

3	23,600	0.9	19.21	1.0	408,000
---	--------	-----	-------	-----	---------

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：近隣地域における宅地の価格水準を、参考価格資料による価格の80%と査定し、時点修正（+0.4%）も考慮して23,600円/㎡と決定した。

イ 個別格差（一体として）： $\left[\begin{array}{ll} \text{形状（不整形）} & \Delta 5\% \\ \text{間口（狭い）・その他} & \Delta 5\% \end{array} \right]$

総合格差：上記格差率の相乗積（ $\div 0.9$ ）

ウ 地 積：登記面積

エ 建付減価：なし（建物と敷地との適応の状態等を考慮）

② 物件4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およ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
4	180,000	128.62	0.7	16,206,000

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現価率

- ・経過年数9年、経済的残存耐用年数31年、観察減価及び中古建物の市場性 $\Delta 10\%$ 、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。
- ・現価率＝経済的残存耐用年数31年/（9年+31年） $\times$ （1－観察減価0.1） $\div 0.7$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～物件3土地については土地利用権等価格を控除し、物件4建物については土地利用権等価格を加算して、更に競売市場修正等を施して下記の通り評価額を求めた。

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	6,795,000	0.3	法定地上権	2,039,000
2	998,000	0.3	法定地上権	299,000
3	408,000	0.3	法定地上権	122,000
土地利用権等価格の合計				2,460,000

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30%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	6,795,000	－2,039,000		1.0	0.6	2,850,000
2	998,000	－299,000		1.0	0.6	420,000
3	408,000	－122,000		1.0	0.6	170,000
4	16,206,000	＋2,460,000	1.0	1.0	0.6	11,200,000
	一 括 価 格 (合 計)					14,640,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした。

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」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（佐久－1）

所 在：佐久市中込字前林 1843 番 22

価 格：29,400 円／㎡

位 置：JR 小海線「中込駅」約 1 km（道路距離）

価 格 時 点：令和 7 年 1 年 1 日

地 積：244 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側・幅員約 5m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 2,633,123 円

物件 2 386,836 円

物件 3 158,109 円

物件 4 5,449,271 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（「佐久市役所：白図」写）

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 間取図

5 見取図（写真撮影方向）

6 現況写真

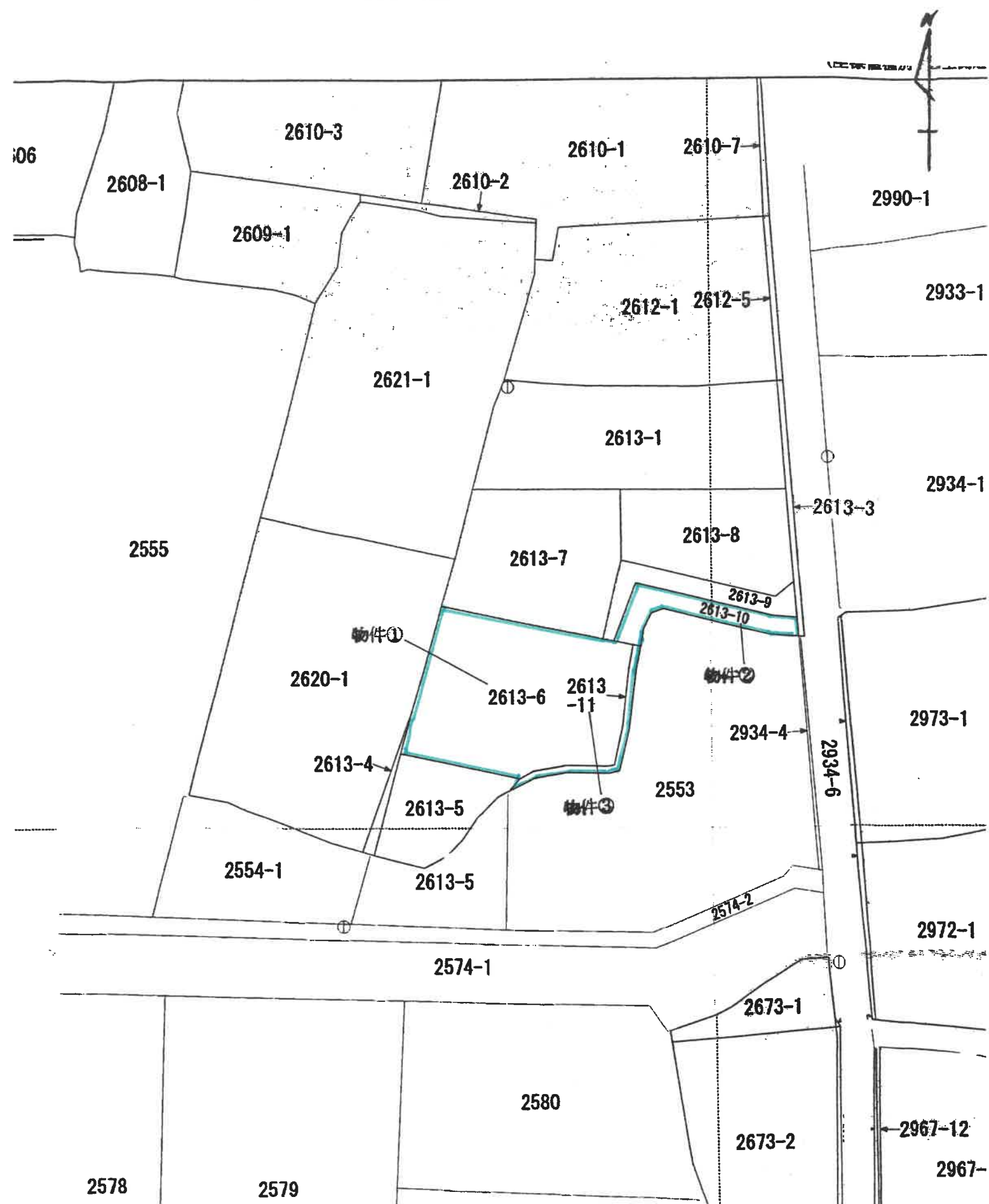
以 上

位置図



佐久市全図（縮尺 1/10,000 白図）：佐久市役所

公 図 写 (集 成 図)



縮尺 1 / 500

日：平成28年10月18日

各階平面図

佐久市平賀字上吉田2613番地6

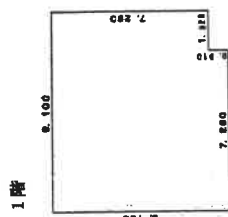
申請人

縮尺 $1/250$

縮尺 $1/500$

作者

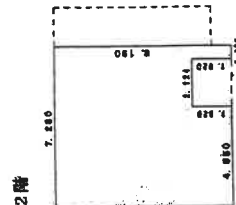
庚辰年 10月 (女日作成)



求積表

$$\begin{array}{r} 9.100 \times 7.280 = 66.248000 \\ 7.280 \times 0.910 = 6.624800 \end{array}$$

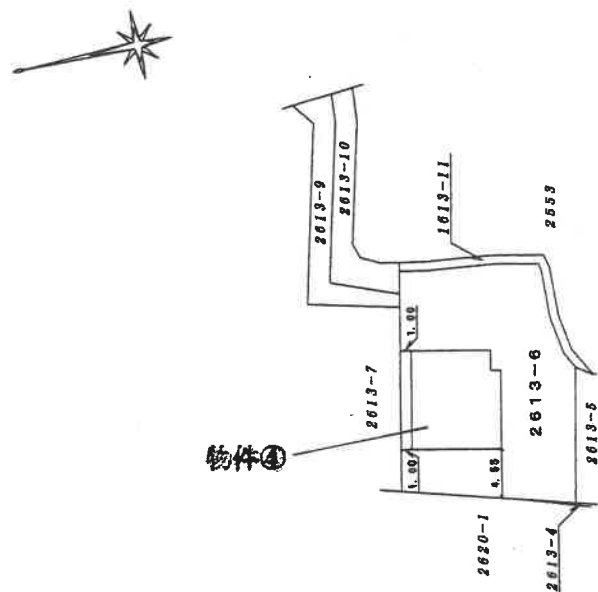
合計	72.872800
床面積	72.87 m ²



求 積 表

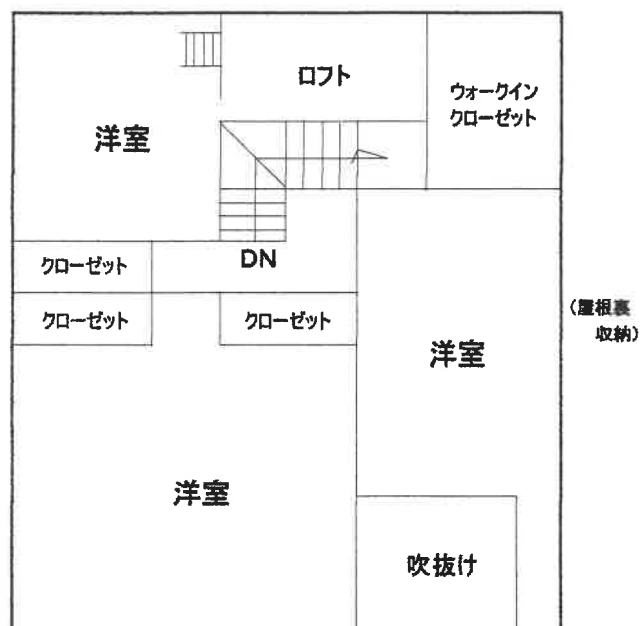
7.	280	x	6.	370	=	46.	373600
4.	550	x	1.	820	=	8.	281000
0	606	x	1.	820	=	1.	102920

合計	55.757520
床面積	55.76 m ²

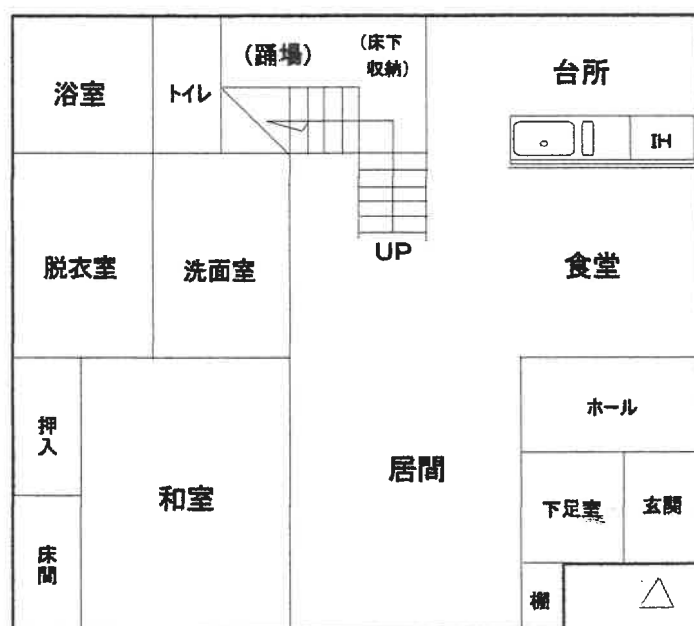


本図面はA3版の図面をA4版に縮尺複写したものである。

間 取 図（概 略）



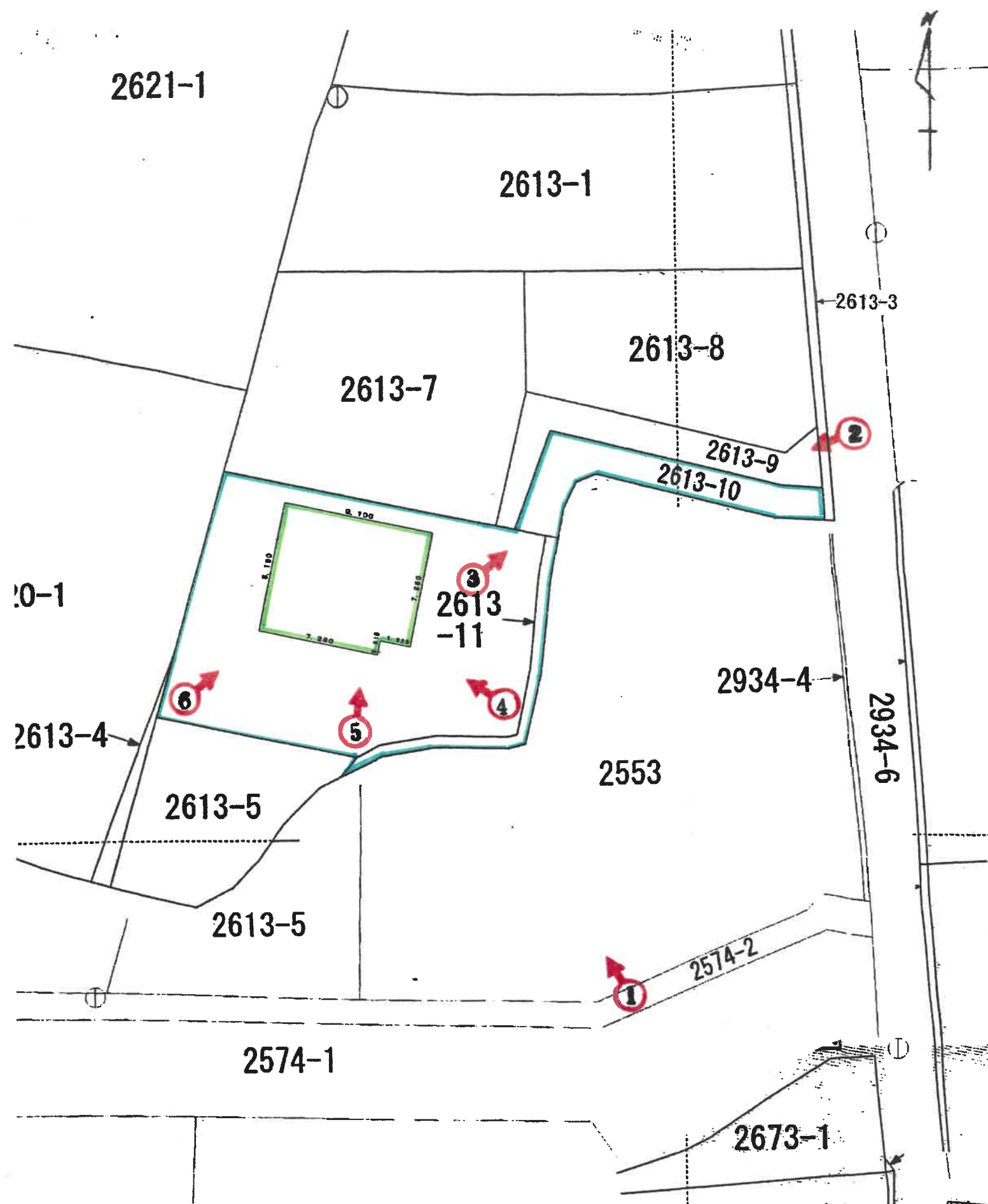
2階



1階

縮尺 1/100

見 取 図 (写真撮影方向)





1



2



3



4



5



6