

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

物件明細書等写

長野地方裁判所佐久支部

＜注 意＞ 必ずご覧ください。

この競売事件において、裁判所が一般の買受希望者に提示できる資料は本ファイルのみです。入札を希望される場合は下記の点に留意し、調査検討してください。

記

- 1 現況調査報告書や評価書に今回の売却の対象ではない物件の記載のある場合や複数の物件を分割して売却が実施される場合があります。売却実施命令に添付されている物件目録の物件番号等を確認してください。
- 2 買受希望者が入札手続を済ませた場合でも、事件の取り下げや停止などにより売却が中止になる場合があります。
- 3 競売事件は、一般の不動産売買のように売主（又は業者）による現地の案内や説明、隣地所有者との境界の確認を行っておりません。必ず自身で物件の確認をしてください。ただし、現地確認をされる場合でも敷地や建物への立ち入りを居住者に求めることはできません。これらの点をふまえて買受申出を検討してください。
- 4 物件の占有者に対して明け渡しを求めるために、裁判所に対し引渡命令の申立や明渡の訴訟を提起しなければならない場合があります。
- 5 裁判所の掲示板等に競売事件についての説明や注意が記載されていますのでご覧ください。
- 6 物件の内容について、電話での照会には応じていません。

※ 事件の利害関係人（当事者や担保権者等、裁判所が利害関係を有すると認める者）以外の方は、公告期間以外には物件の資料を閲覧することはできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 17 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 3 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 8 年 2 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 19 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 1 月 21 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	980,000 784,000	一括	196,000	69,016	不明
1	270,000				
2	450,000				
3	260,000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 南佐久郡佐久穂町大字穂積
地 番 1 4 8 8 番 4
地 目 宅地
地 積 3 9 2. 1 4 平方メートル

- 2 所 在 南佐久郡佐久穂町大字穂積
地 番 1 4 8 8 番 1
地 目 田
地 積 6 5 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

- 3 所 在 南佐久郡佐久穂町大字穂積 1 4 8 8 番地 4
家屋 番号 1 4 8 8 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 1 9. 4 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 28 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】

本件所有者及び本件債務者が占有している。本件債務者の代表者は本件所有者である。本件債務者の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1～2】

周囲の土地との境界が不明確である。

【物件番号 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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登載されています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字穂積 |
| | 地 番 | 1 4 8 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 2. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字穂積 |
| | 地 番 | 1 4 8 8 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 6 5 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字穂積 1 4 8 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 9. 4 9 平方メートル |

令和7年(ケ)第5号
令和7年7月2日受理
令和7年8月26日提出
(評価人 塚田栄二郎)

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 | 南佐久郡佐久穂町大字穂積 |
| | 地 番 | 1 4 8 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 2 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字穂積 |
| | 地 番 | 1 4 8 8 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 6 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字穂積 1 4 8 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 9 . 4 9 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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(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	「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(☐ 主である建物 ☐ 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 ☒ その他の者(有限会社出浦建設) 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)

占有者及び占有権原（物件３関係）					
占有範囲		☒ 全部 ☐ 一部（ ）			
占有者		☒ 債務者 ☐ その他の者			
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館			
☒ 関係人（ ☒ A（債務者会社代表者、所有者） ☐ （ ）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３年３月２９日（登記記録上の設立日）			
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日			
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新			
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）			
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）			
賃料・支払時期等		毎月金 円（毎月末限り 翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）			
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 権利金 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
(3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 ） ☒ 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 ☐
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駐車場等として使用し、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 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	南側の隣接地（水路敷）について 所在 南佐久郡佐久穂町大字穂積 地 番 4 3 2 9 番地 地 目 廃水路敷 地 積 1 8 3 平方メートル 所有者 南佐久郡八千穂村
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

(4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 (近隣業者)	1 お尋ねの生垣(本件物件周囲の生垣)は、Aさんの土地にある生垣です。 2 Aさんは今年の初めに救急車で運ばれ、その後、施設に入られたと聞いています。 3 近くに義理のお姉さんがいらっしゃるので、聞いてみるとよいと思います。 (令和7年7月25日に聴取した。)
■A (債務者会社代表者、所有者)	1 境界争いはありません。 2 債務者の出浦建設は、設立の平成3年当時から、あそこ(本件物件)を利用してきました。 3 出浦建設が私個人の物件を利用することについては、契約書は作っておらず、賃料のやり取りも会計上はありましたが、実際にはありません。 4 あそこ(本件物件)に第三者の利用等はありません。 5 玄関前の軽トラックは、会社か私のものかのどちらかです。 6 裏の倉庫が、1488-1の土地にはみ出しているかどうか分かりません。 (令和7年8月7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の土地は本件建物の敷地として、物件2の土地は、駐車場等として、それぞれ利用されている。 3 本件各土地間の境界、本件各土地とその周囲の土地との境界は、いずれも判然としない。 4 物件2の土地上の複数の箇所に、債務者の事業のための資材や、事業により排出された廃棄物と思われるものが確認できるほか、放置された小型重機や木組みの物置のような工作物が、物件2の土地にはみ出している可能性がある。 5 本件建物の北側に倉庫がある。同倉庫は、その構造から建物の可能性があり、Aの所有物として課税もされているが、その所在は目的外である1487-1の土地(所有者:A)であり、本件手続においては、同倉庫を目的外建物とすることが相当と判断した。同目的外建物が、物件2の土地にはみ出している可能性がある。 6 債務者会社が本件建物を利用する権原については、同社の代表者が所有者であるという一定の身分関係を前提とした使用借権であると判断し、本件物件の占有状況等について、3、4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
(5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2日(水)	当 庁	佐久穂町関係資料請求(郵送)
令和7年7月14日(月) 12:20-12:35	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年7月14日(月) 13:50-14:00	長野地方法務局佐久支局	登記事項証明書請求
令和7年7月25日(金) 13:30-14:55	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、評価人同行、全戸不在
令和7年8月7日(木) 13:30-14:10	債務者住所地	Aから聴取

(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7月25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。

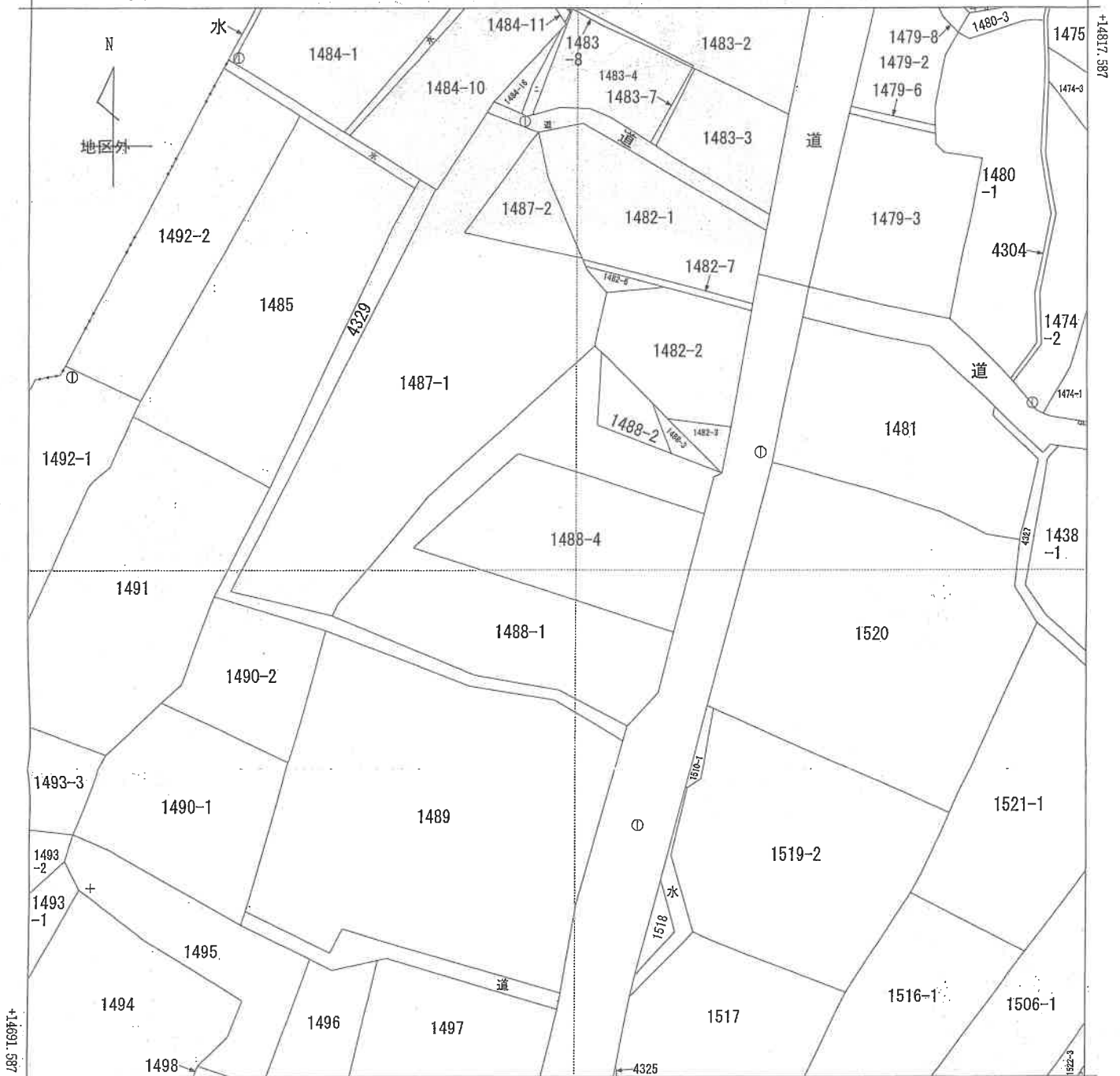
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

イ 1477 ハ 4316 ホ 1484-17
ロ 4315 ニ 1484-15 ヘ 1522-1

(座標値種別：図上測定)

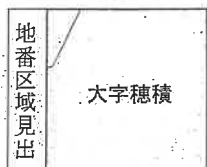
-2221.154



-2346.154

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	南佐久郡佐久穂町大字穂積				地 番	1488番4			
出 力 縮	1/500	精 度 区		座 標 系 番 号 又 記 号	Ⅷ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和37年9月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和54年3月10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4月7日

長野地方法務局

登記官

請求番号：24-1

(1/1)

(7 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和57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。

(長野地方方法務局佐久支局管轄)

令和7年4月7日

長野地方方法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：24-2

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号

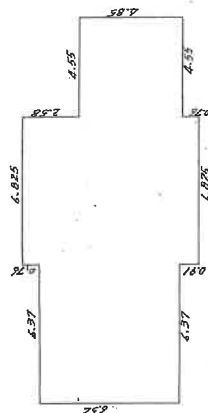
1488番4、

建物の所在

南佐久郡久穂村大字穂積1488番地4

南佐久郡佐久穂町大字穂積

158728



求 積

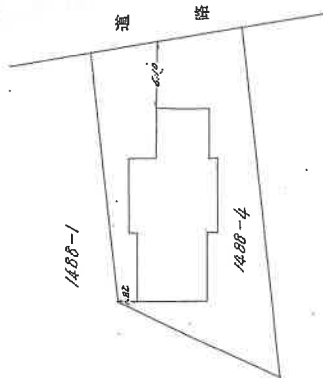
$$(1) 6.52 \times 6.37 = 41.5324$$

$$(2) 8.19 \times 6.825 = 55.89675$$

$$(3) 4.85 \times 4.55 = 22.0675$$

合 計 119.49665

床面積 119.49 m²



作 製 者

縮 尺

1/250

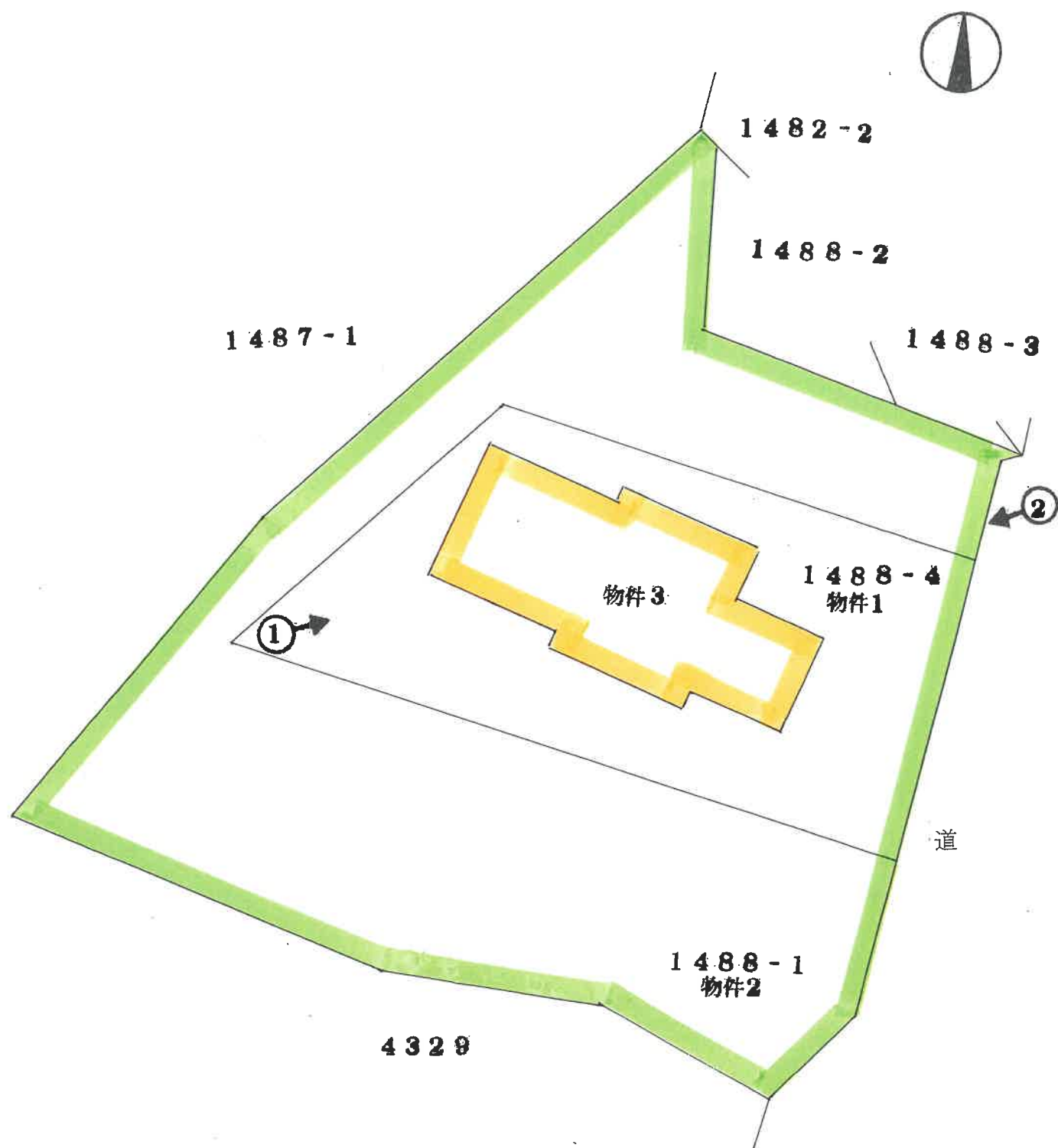
申 請 人

縮 尺

1/500

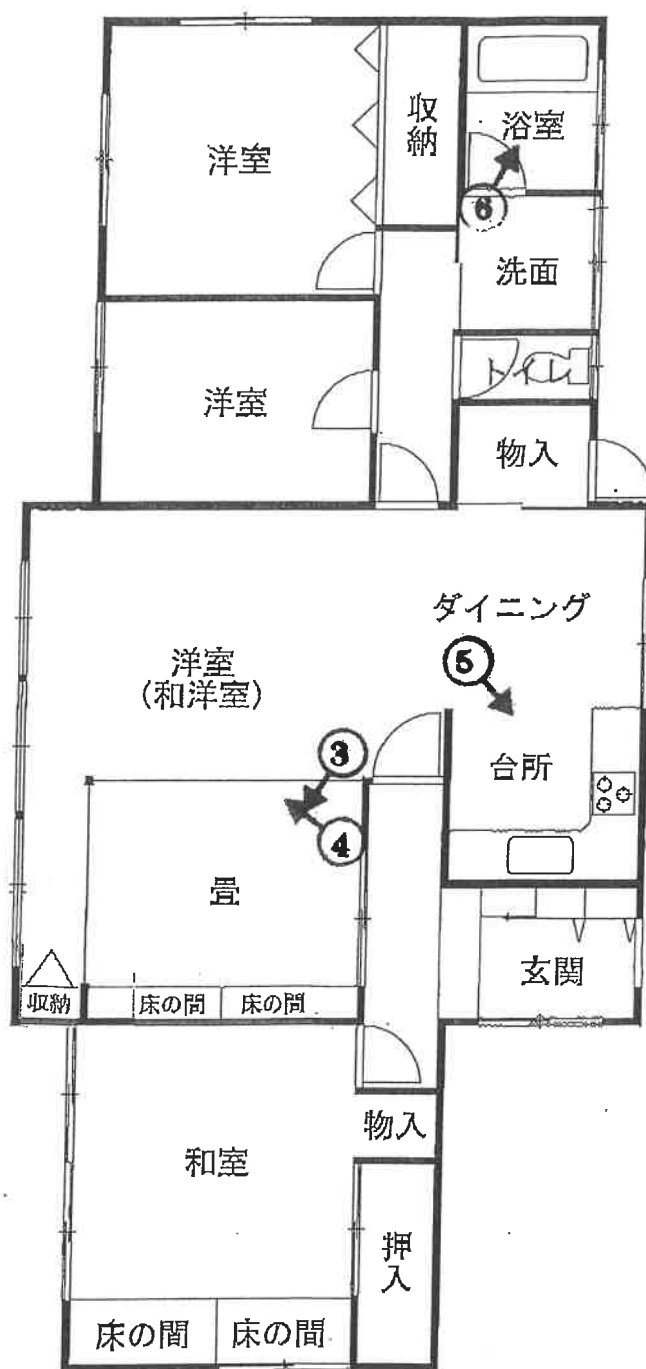
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図（概略図）



←○ 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



(11 枚目)

NO. 4



NO. 5



NO. 6



令和7年（ケ）第5号
令和7年 7月25日 現地調査
令和7年 8月29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
塚田 栄二郎

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 980,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 270,000 円
物件 2 (土地)	金 450,000 円
物件 3 (建物)	金 260,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2，3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	所在地目地積	南佐久郡佐久穂町大字穂積 1 4 8 8 番 4 宅地 392.14 平方メートル	
2	所在地目地積	南佐久郡佐久穂町大字穂積 1 4 8 8 番 1 田 658 平方メートル	雑種地
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	南佐久郡佐久穂町大字穂積 1 4 8 8 番地 4 1 4 8 8 番 4 居宅 木造瓦葺平家建 1 階 119.49 平方メートル	
番号	特記事項		
	・物件2は、登記簿上の地目は田であるが、農地法上の転用許可がなされており、現況地目を雑種地と把握した（詳細は「1 土地の概況及び利用状況等（物件1及び2）」「特記事項」参照）。 ・物件1及び物件2は、物件2の西側で隣接する件外土地の1487番1（登記簿地目：田・現況地目：雑種地、地積1,005㎡、物件1～物件3と同一所有者が所有）と本件建物の敷地等として一体利用されており、敷地内外周部は生垣で囲まれている。 ・件外土地の1487番1上に存する件外建物（課税資料によると、物件1～物件3の所有者と同一人が所有する平成11年12月8日築、床面積約40㎡の倉庫）が物件2へ越境している可能性がある。 ・物件3は、居宅として利用されてきたほか、有限会社出浦建設の事務所としても利用されてきた様子である。有限会社出浦建設の代表者が物件3の所有者であること等から、有限会社出浦建設の利用権限を使用借権と推定した。		

* 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及び2）

位 置・交 通	JR小海線「八千穂」駅の西方約600m（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	河川（千曲川）に近く、農地の中に農家住宅が散在する農家住宅地域	
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	非線引き都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	指 定 建 ぺ い 率	70%
	指 定 容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	・ 佐久穂町 洪水・土砂災害ハザードマップ（令和5年7月作成）によると、物件1及び2が浸水深3.0～5.0m未満の浸水域及び氾濫流により家屋倒壊のおそれのある区域に指定に指定されている。 ・ 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	1,050.14 m ² （登記数量）
	形 状	やや不整形地
	間 口 ・ 奥 行	間口約31m、奥行最大約40m
	地 勢	平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	東側 幅員約5m舗装町道（森下線。路線番号203400） 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当 物件1、2とほぼ等高に接面する	
土地の利用状況等	・ 物件3の建物の敷地として利用されている。 ・ 建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	あり
	都 市 ガ ス	なし
	下 水 道	なし（前面道路に下水道管があり接続可能） （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。
特 記 事 項	・ 物件1は、物件3に係る建物の敷地として利用されている。 ・ 物件2は、物件1の東側以外の外周を囲んでおり、主として住宅（物件1及び物件3）に関連する駐車場、庭等として利用されている。 ・ 物件1及び物件2には、同物件の所有者が代表を務める有限会社出浦建設のための資材（木材等）や事業により排出された廃棄物（ドラム缶等）と思われるもの等が散在している。 ・ 物件2は、農業振興地域に所在する非農地である。登記簿上の地目は田となっているが、佐久穂町農業委員会によると、下記のとおり転用許可がなされ、雑種地として把握されており、利用及び売買に当たって農地法による制限はない。 転用許可の有無：有り 許可年月日：平成9年11月2日 許可条項：特になし 転用目的：資材置場・駐車場 許可申請者：申請人（受人）有限会社出浦建設 申請人（渡人）A ・ 河川（千曲川）に近いが、河川保全区域には該当しない。	

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）	昭和57年4月12日 新築
	経 過 年 数	約 43 年
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕 様	構 造	木造瓦葺平家建
	外 壁	リシン吹付
	内 壁	クロス、砂壁
	天 井	板
	床	畳、カーペット
	設 備	電気、浴室、便所等
	そ の 他	特にない
床面積(現況)	1 階	119.49㎡ 延 119.49㎡
現況用途等	現 況 用 途	住宅
	間 取	3LDK（LDKは畳コーナーを含む）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者が住宅として利用している。 なお、一部が事務所として利用されてきた様子であるが、利用状況等は不明である。	
特 記 事 項	・洗面所の洗面台は撤去されている。 ・所有者の所有物が室内等に散在している。	

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	12,000	0.64	392.14	1.00	3,010,000
2	12,000	0.64	658.00	1.00	5,050,000

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：0.64

		増減価率	個別格差
(画地条件)	規模大のやや不整形地	-20%	0.80
(その他条件)	件外建物が物件2へ越境している可能性がある。	-20%	0.80
合計	各条件の総乗積	-	0.64

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	150,000	119.49	0.01	180,000
合計				180,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約43年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価率50%
- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 1\text{年} \div (43\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.50) = 0.01 \end{aligned}$$

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	3,010,000	0.25	法定地上権	750,000
2	5,050,000	0.25	法定地上権	1,260,000

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25%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	3,010,000	－ 750,000		0.20	0.60	270,000
2	5,050,000	－ 1,260,000		0.20	0.60	450,000
3	180,000	＋ 2,010,000	1.00	0.20	0.60	260,000
一 括 価 格 (合計)						980,000

ウ 占有減価修正：なし。なお、物件3は、その一部が有限会社出浦建設の事務所として利用（使用貸借）されてきた様子であるが、有限会社出浦建設の代表者が物件3の所有者であるため占有関係に問題が生じる蓋然性は低く、占有減価は発生しないと判断した。

エ 市場性修正：建物が築年が古く維持管理の状態が劣るため、建物に市場性を見出すのが困難であり、建物の撤去解体費用等の発生等が見込まれること等を考慮した。

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（佐久穂（県）－2）

所 在 : 長野県南佐久郡佐久穂町大字畑143番8
価 格 : 16,300円/㎡
位 置 : 八千穂駅より約920m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 273㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側5.0m町道
用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域、
用途地域の指定なし（建ぺい率70%，容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ新興の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	3,176,573円	(4,828円/㎡)
物件2	3,306,987円	(8,433円/㎡)
物件3	1,884,947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（「佐久穂町役場：白図」写）

地図（不動産登記法第14条第1項）写

地積測量図写

建物図面写・各階平面図写

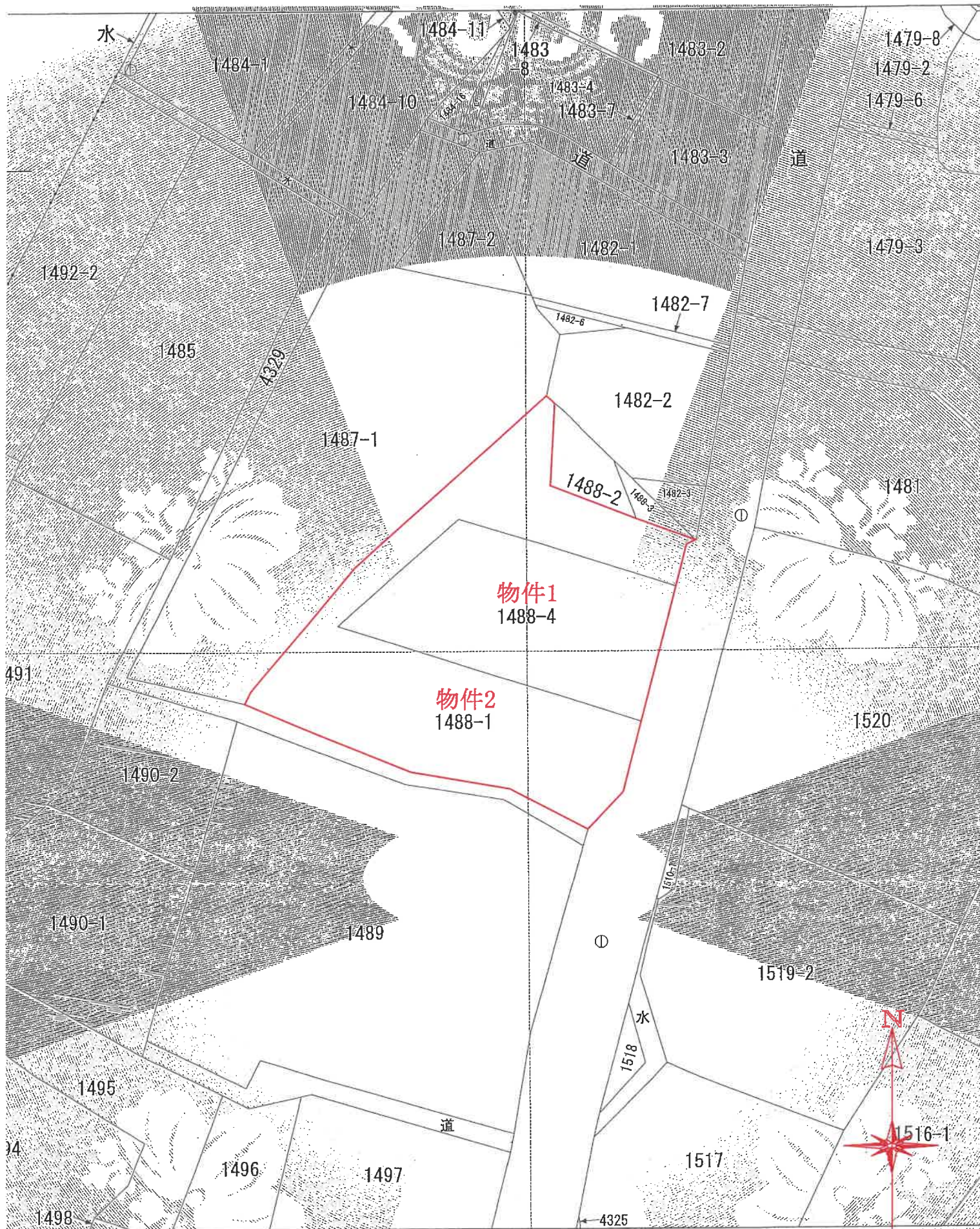
配置図

建物間取図

写真撮影方向

現況写真

以 上



1
500

地図(不動産登記法
第14条第1項)写

地積測量図
土地所在図

5-6-5-25

1488番4

南佐久郡八千穂村大字穂積

南佐久郡佐久穂町大字穂積

143550

求積

②

$$\begin{aligned} (1) & 27.67 \times 11.775 = 325.81425 \\ (2) & 32.33 \times 14.181 = 458.47173 \\ \hline \text{合計} & 784.28598 \\ (1/2) & 392.14299 \end{aligned}$$

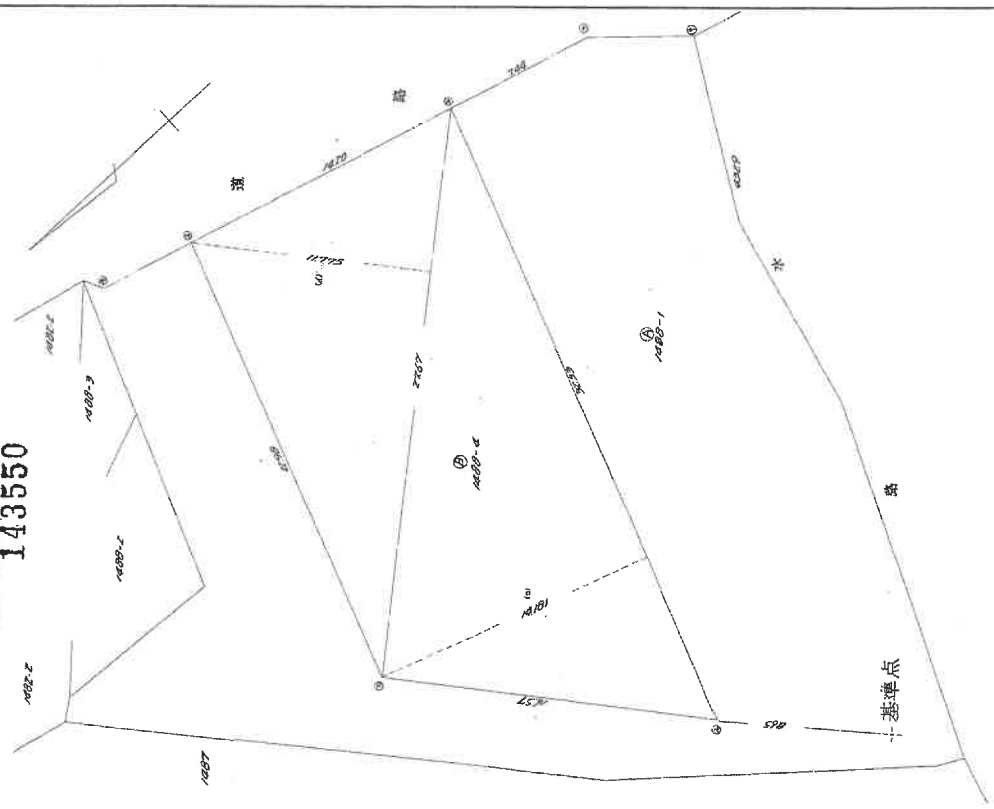
③

$$1051.005 - 392.14299 = 658.86201$$

地積

① 1488-1	658 m ²
② 1488-4	392 m ²

境界	境界標の種類
①	プラスチック柱
②	木
③	堀



作製者
土地調査士
家

昭和56年5月21日(発)

申請人

縮尺

1/250

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
(長野地方公務局佐久支局管轄)
令和7年4月7日 長野地方公務局

令和7年4月7日

長野地方方法務局

登記簿

原図を70%に縮小

各階平面図写

24-2

求積

(1) $6.52 \times 6.37 = 41.5324$
 (2) $8.19 \times 6.825 = 55.89675$
 (3) $4.85 \times 4.55 = 22.0675$

合計	119.49665
床面積	119.49 m ²

計積

作者

13日作

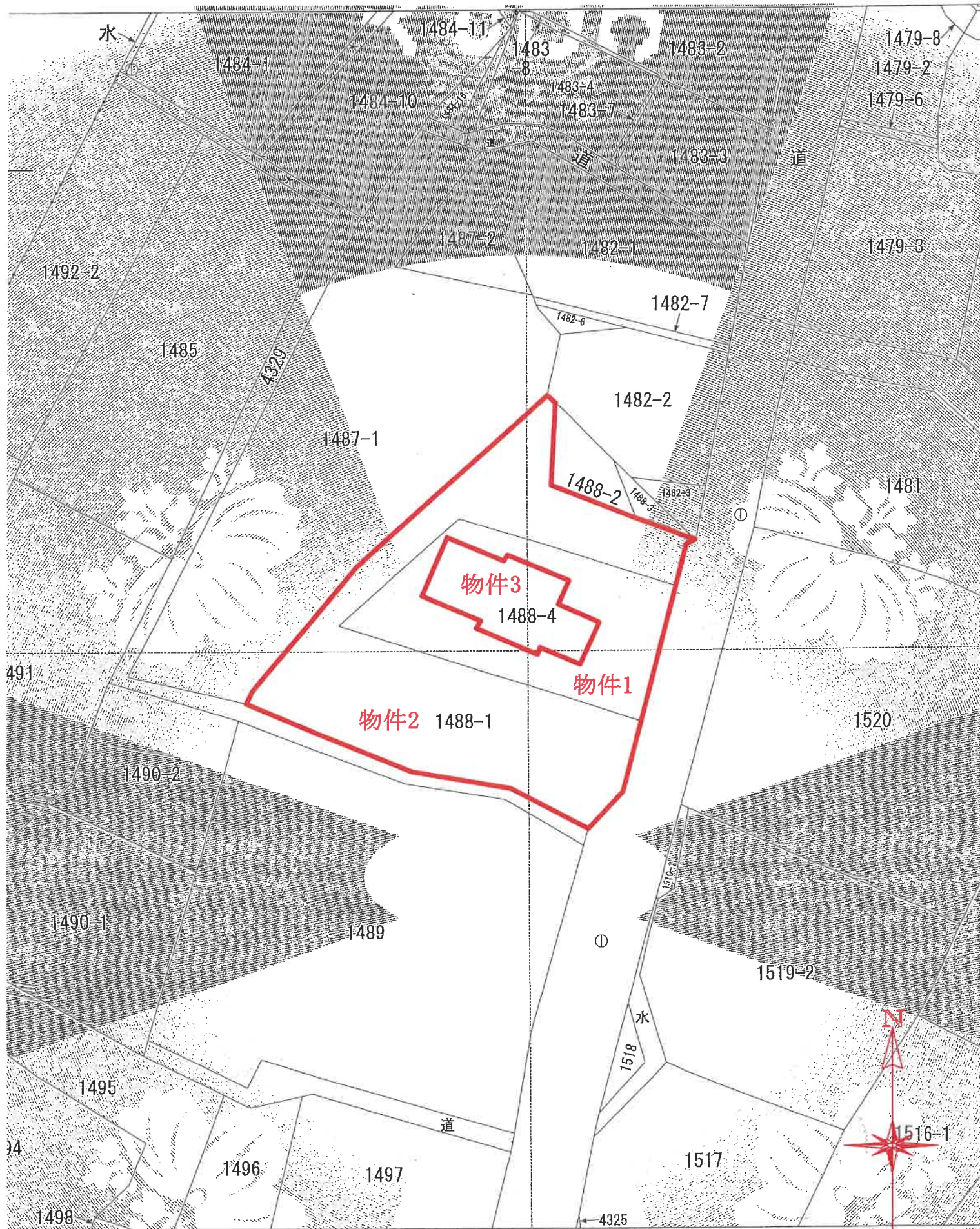
縮尺 1/250

申請

500/1

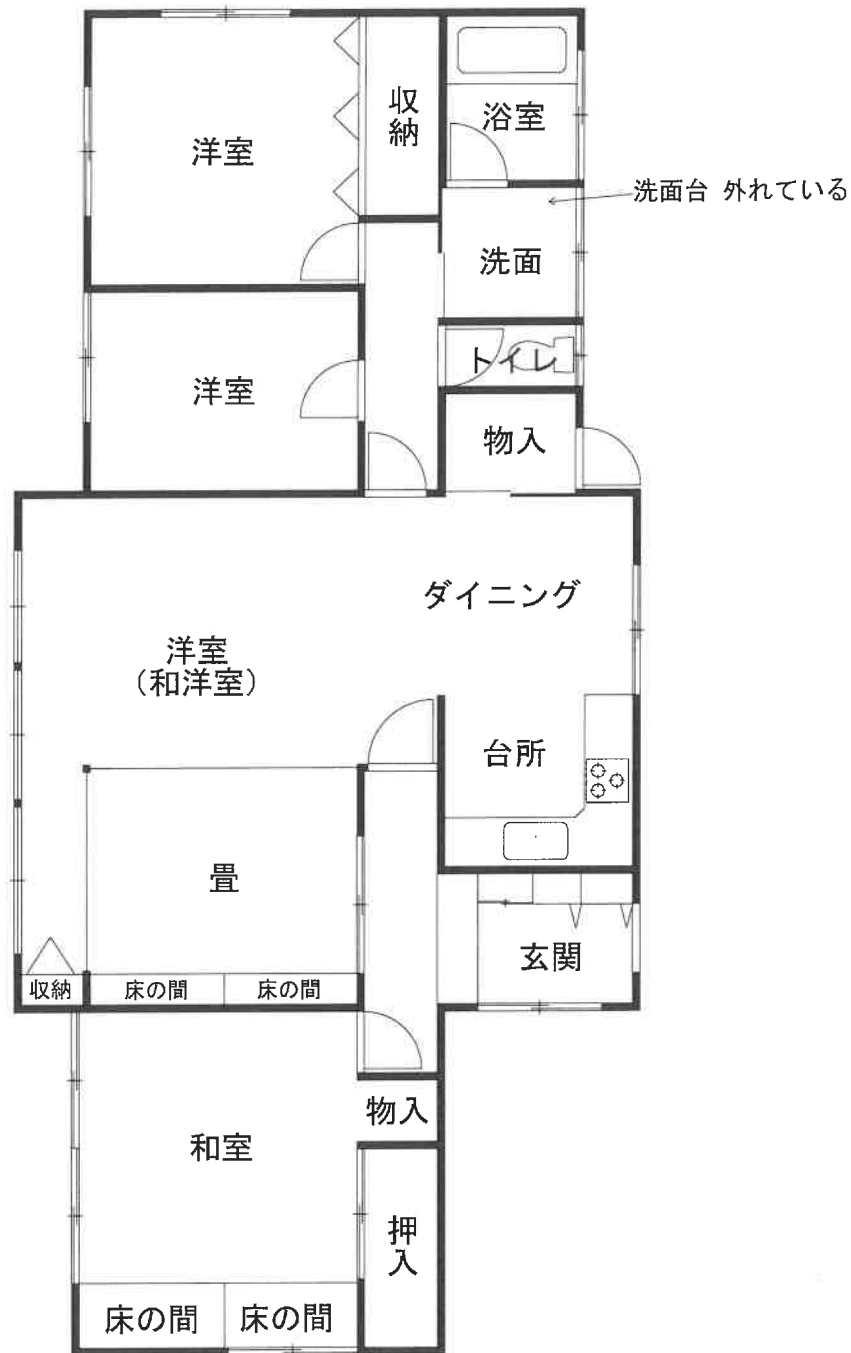
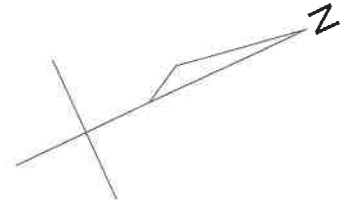
(日本土地家屋調査士会) 総合用紙

人 工 日 工 價

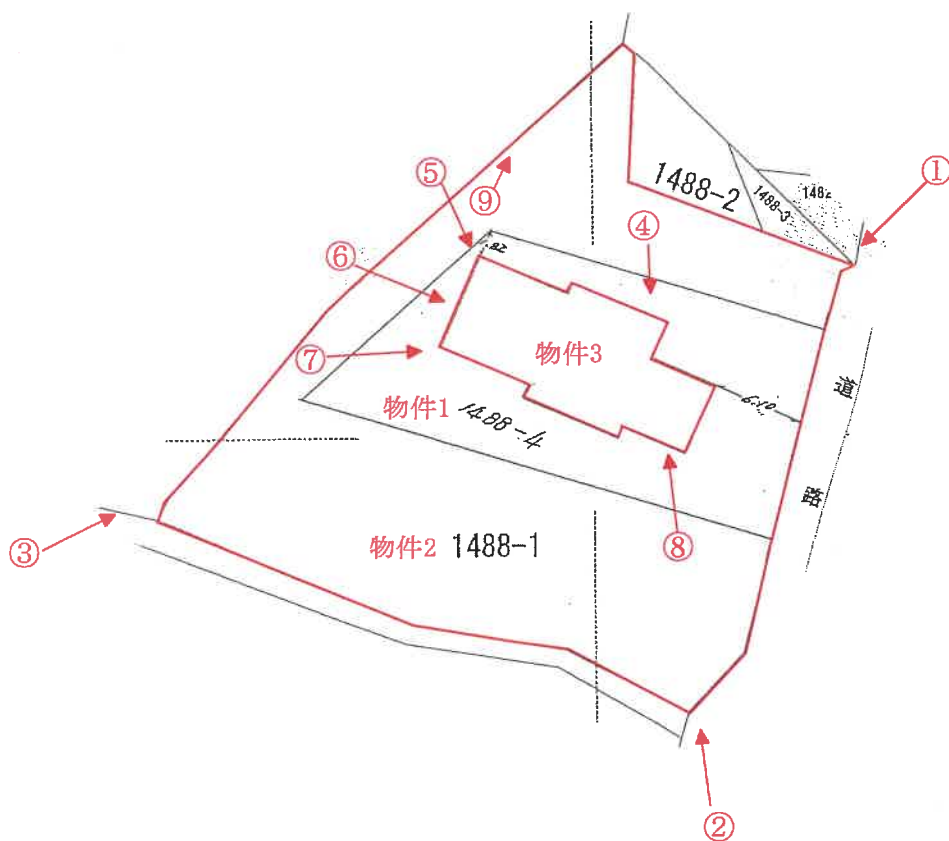


配置図

1階



建物間取図





①



②



③

現況写真



④



⑤



⑥

現況写真



⑦



⑧



⑨

現況写真