

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	2,900,000 2,320,000	一括	580,000	72,688	12,242
1	1,710,000				
2	640,000				
3	550,000				

物 件 目 録

1 所 在 佐久市下平尾字杵仏
 地 番 7 6 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 3 0 . 9 3 平方メートル

所有者 B

2 所 在 佐久市下平尾字杵仏 7 6 3 番地 2
 家屋 番号 7 6 3 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 2 . 2 7 平方メートル
 2 階 4 3 . 0 0 平方メートル

所有者 B

3 所 在 佐久市下平尾字杵仏 7 6 3 番地 2
 家屋 番号 7 6 3 番 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 7 9 . 4 9 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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2, 3】

本件各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763番6及び763番14の土地を除く。)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登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 佐久市下平尾字杵仏
 地 番 763番2
 地 目 宅地
 地 積 630.93平方メートル

所有者 B

2 所 在 佐久市下平尾字杵仏 763番地2
 家屋 番号 763番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 112.27平方メートル
 2階 43.00平方メートル

所有者 B

3 所 在 佐久市下平尾字杵仏 763番地2
 家屋 番号 763番2の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 79.49平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第10号
令和7年9月10日受理
令和7年10月16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 佐久市下平尾字杵仏
 地 番 7 6 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 3 0 . 9 3 平方メートル
 所有者 B

2 所 在 佐久市下平尾字杵仏 7 6 3 番地 2
 家屋 番号 7 6 3 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 2 . 2 7 平方メートル
 2 階 4 3 . 0 0 平方メートル
 所有者 B

3 所 在 佐久市下平尾字杵仏 7 6 3 番地 2
 家屋 番号 7 6 3 番 2 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 7 9 . 4 9 平方メートル
 所有者 A

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(A) 本土地上に、土地所有者が物件2の建物を所有し、その他の者が物件3の建物を所有し、それぞれ占有している ☐ 「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	北東隅付近に電柱があると思われる。	
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 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 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)

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) ☐ 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		
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 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 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
(3枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部 (物件3の建物の敷地部分)	
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 (債務者兼所有者) ☒ B (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13年9月29日 (登記記録上の新築日)	
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
(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
■D (隣地所有者)	1 お尋ねの物件（本件物件）の水道が、亡くなった父のC名義のままになっている私の土地を通っています。先代のころからのことなので、やむを得ませんでしたが、所有者の方が変わるのであれば、水道管を移設していただきたいと思います。 2 はっきりしませんが、うちの工場の屋根の上を通っている電線がAさんのところのものかもしれないので、もしそうであれば、屋根の吹き替えができないので、電線も移していただきたいと思います。 （令和7年9月17日に聴取した。）
■A (債務者兼所有者)	1 私の家（物件3）が、父であるBの土地（物件1）を利用していますが、利用に関して何か決めたり地代を払っていたりはしませんでした。 2 私があの家（物件3）を出て12年くらいになります。それからは、父が物置代わりに使っていたと思います。 3 私の家の西側にある物置は父のものです。 4 父と私の家の屋根にソーラーパネルがあるようですが、私が家を出た後に付けたものなので、詳しいことは分かりません。 5 うちの水道が、お隣の土地を通っています。どうしてそこを通したのか、先々代のころのことだと思うので、私には分かりません。 6 私は、決定はまだですが、破産を申し立てています。 （令和7年9月30日に電話で聴取した。）
■B (所有者)	1 競売になるということで、今年の4月にあそこ（本件物件）を退去しました。 2 退去のとき、妻名義でローンを組んだソーラーパネルを持っていこうかとも考えましたが、費用が掛かってしまうので諦めました。 3 そのソーラーパネルは、Aの家（物件3）の屋根にも付いていますが、私の家（物件2）の方で使うようになっているので、Aの家では使えません。 4 Aから賃料等は受け取っていません。 5 最短距離でということで、Cさんの家の庭をうちの水道が通っていますが、通したのはもう80年も前のことだと思います。ただ、退去のときに、Dさんから、住む人が変わるのなら、水道を付け替えてほしいと言われました。 （令和7年10月1日に電話で聴取した。）

(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)

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 本件土地は、本件各建物の敷地として、利用されている。
- 3 本件土地と 763-6、14 の土地（登記名義上の所有者：いずれも C）との間にはコンクリートブロック塀が設置される等し、境界は明らかと思われるが、その余の部分の隣接地との境界は、いずれも判然としない。
- 4 物件 2 の建物の北西側、物件 3 の建物の西側に、物置がある。同物置は、その構造上、工作物と認められる南側部分と、2 棟分のいわゆるプレハブ物置（動産）の北側部分からなる。前者南側の工作物部分は、所有関係、用途等から、物件 2 の建物の附属工作物とすることが相当と判断した。
- 5 本件建物の南側に、軽量鉄骨組の簡易な温室（動産）がある。
- 6 本件各建物の屋根に、ソーラーパネルが設置されており、双方建物の屋根の間には、黒いケーブルが確認できる。B の陳述によれば、物件 2、3 のそれぞれの建物に設置されたソーラーパネルの電力は、物件 2 の建物のみで利用されていたとのことであり、現地の調査でも、物件 3 の建物内でいわゆるパワーコンディショナーを確認することはできなかった。同ソーラーシステムは、B の妻名義でローンが組まれている。
- 7 本件各建物の水道管が、763-6、あるいは 763-14 のいずれかの土地を通っているものと思われる。
- 8 現地での調査。関係人の陳述を踏まえ、本件物件の占有状況等について、2～4 枚目のとおり認定した。

(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9月10日(水)	当 庁	佐久市関係資料請求(郵送)
令和7年9月12日(金) 13:25-13:40	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年9月16日(火) 15:15-15:20	長野地方法務局佐久支局	登記事項証明書請求
令和7年9月17日(水) 13:20-15:20	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9月30日(火) 14:15-14:25	当 庁	Aから聴取(電話)
令和7年10月1日(水) 10:05-10:10	当 庁	Bから聴取(電話)

(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9月17日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち合わせ、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 を立ち合わせ、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

(7枚目)

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7年6月11日

東京法務局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

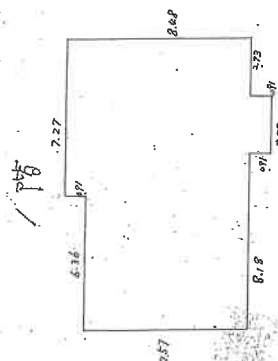
家屋番号

763~2

建物の所在

佐久市央字下平尾字李佛 763番地2

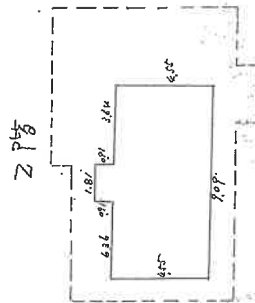
969474



1階

床積
 $8.48 \times 7.27 = 61.6496$
 $7.57 \times 6.36 = 48.1452$
 $2.72 \times 0.71 = 2.8752$
 112.27

床面積 = $112.27m^2$



2階

床積

$9.09 \times 4.55 = 41.3595$
 $1.87 \times 0.71 = 1.6471$
 43.0066

床面積 = $43.00m^2$

作製者

土地調査士
家屋

11月26日作製

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)

登記年月日：平成13年10月17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。

(長野地方司法書局 佐久支局 審判)

令和7年6月10日

東京司法書局

登記簿

(10 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：18-2

各 階 平 面 図

家屋番号

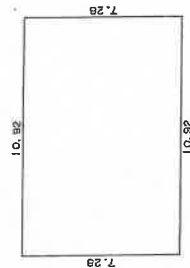
763番2の2

建物の所在

佐久市大字下平尾字釜広763番地2

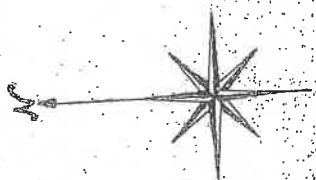
平成13年10月17日 登記
969475

1階平面図



求 積 表

7.28 × 10.92	=	79.4976
合 計		79.4976
床面積		79.49㎡



763-10

763-12

763-4

763-6

763-2

763-14

763-3

763-9

764-1

作 製 者

縮尺 1/250

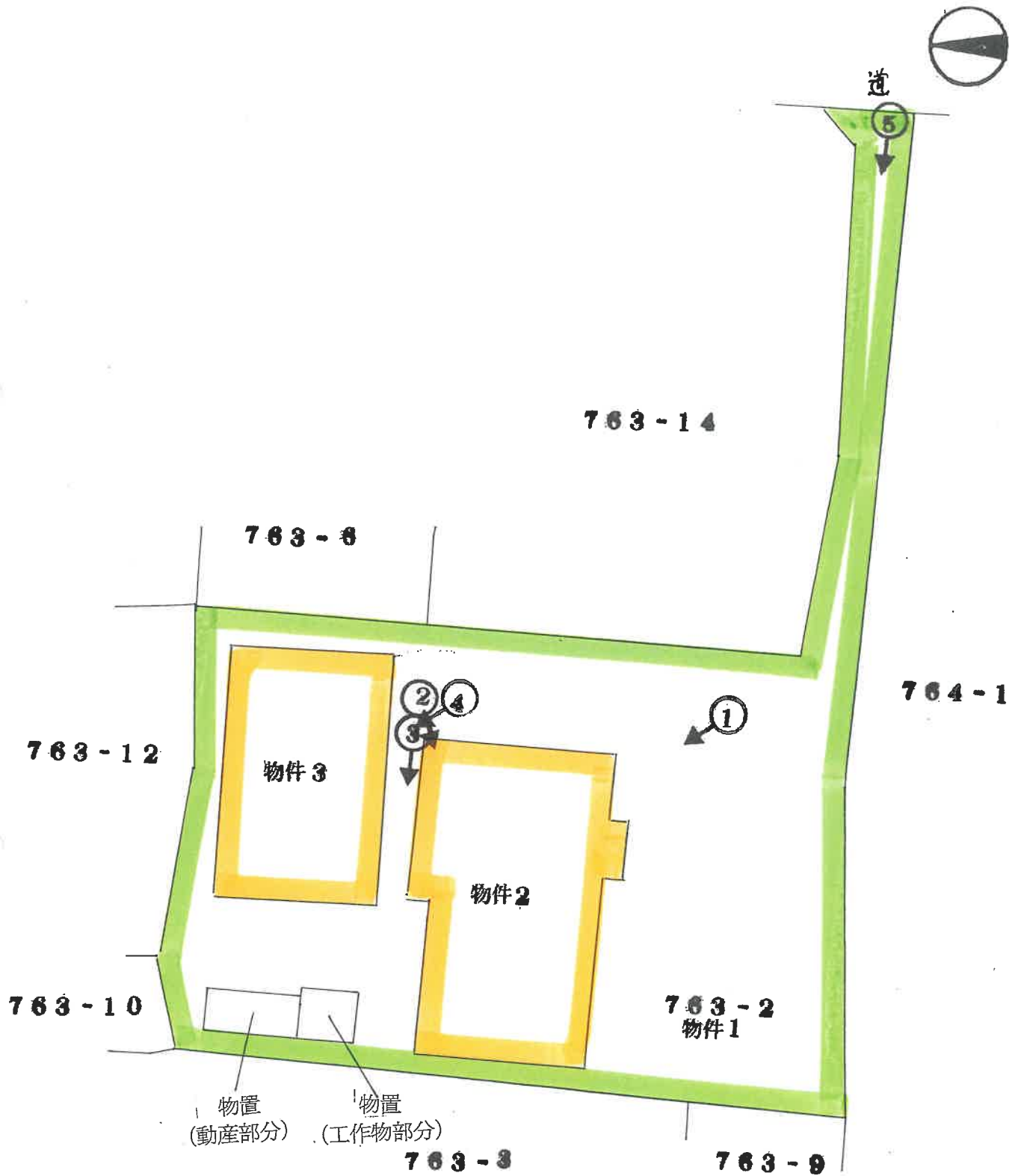
申 請 人

縮尺

1/500

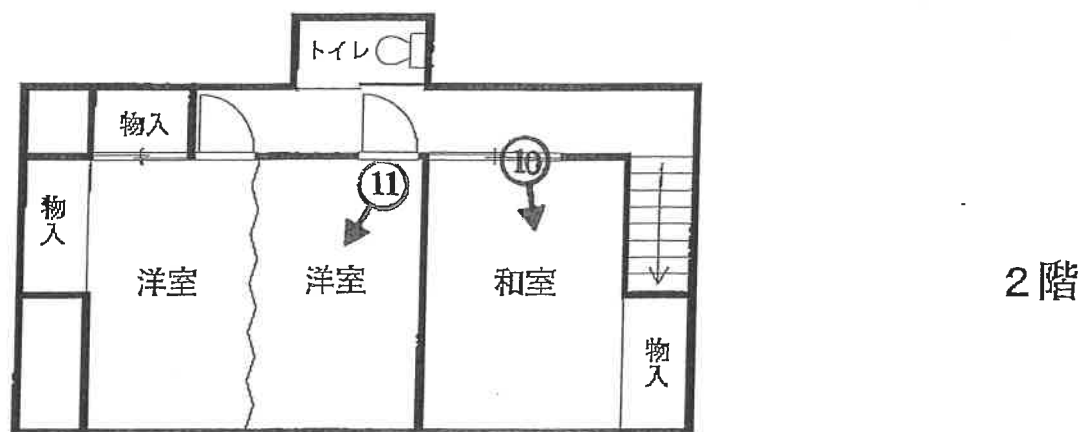
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図 (概略図)

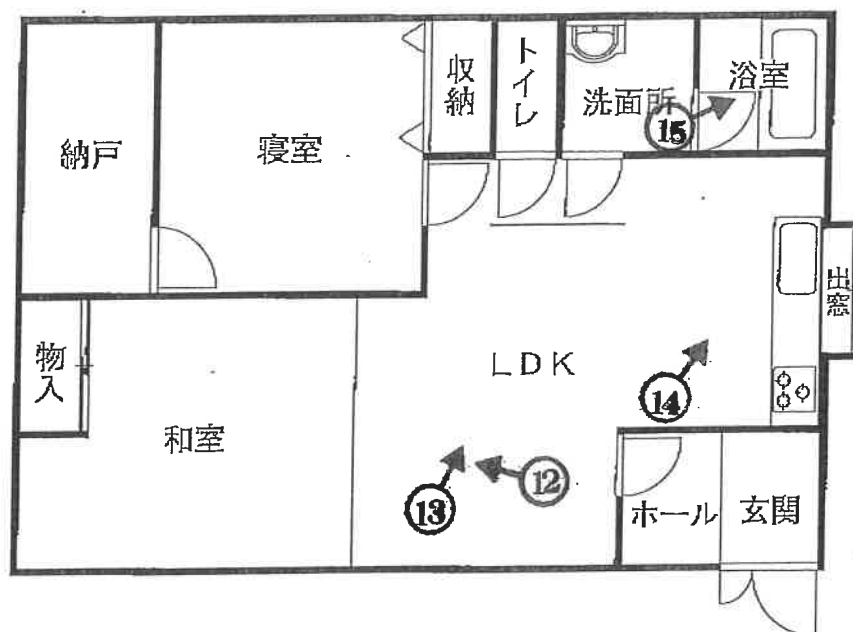
(物件 2)



←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

(物件 3)



←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



NO. 13



NO. 14



NO. 15



令和7年（ケ）第10号
令和7年 9月17日 現地調査
令和7年10月30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 2,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,710,000 円
物件 2 (建物)	金 640,000 円
物件 3 (建物)	金 550,000 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及び物件3のための土地利用権等価格を控除した価格2及び物件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 番 地 目 地 積	佐久市下平尾字杵仏 7 6 3 番 2 宅地 630.93 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐久市下平尾字杵仏 7 6 3 番地 2 7 6 3 番 2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 112.27 平方メートル 2 階 43.00 平方メートル	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐久市下平尾字杵仏 7 6 3 番地 2 7 6 3 番 2 の 2 居宅 木造瓦葺平家建 1 階 79.49 平方メートル	
番号	特 記 事 項		
	物件 1 と物件 2 は同一所有者、物件 3 は別所有者（物件 1 と物件 2 の所有者の子）となっているが、物件 3 の建物が物件 1 の土地を敷地として利用するに当たり、特に賃貸借契約の設定等はないとのことであり、本件では物件 3 の建物の物件 1 の土地に係る利用権限を使用借権と判定した。		

*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）

位 置・交 通	J R小海線「岩村田」駅の東方約2.8km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅の他に農地等が見られる住宅地域	
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 用 途 地 域 指 定 建 ぺ い 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 60% 100% － ・周知の埋蔵文化財包蔵地「東大久保遺跡群」（散布地、縄文～平安時代）に該当する。物件1及び周辺での発掘履歴・出土履歴はない、とのことである。 ・佐久市の洪水ハザードマップ（令和4年9月作成）によると、洪水浸水想定区域に指定されていない。 ・宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	630.93 m ² （登記数量） 不整形地（旗竿地状で路地状部分の幅約2m、長さ約24m） 間口約2m（すみ切り部分を含めると約4m）、奥行約43m 平坦 特になし
接面道路の状況	東側 幅員約3.0m舗装市道（佐久市道38-024号線） 建築基準法第42条2項道路に該当 等高に接面する セットバック面積を約4m ² と推定 （机上概測による。物件1側へ一方後退。）	
土地の利用状況等	・物件2及び物件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「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 なし 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。
特 記 事 項	・上水道管は、前面道路から件外の地番763番6若しくは763番14の地中を経て物件1に引き込まれている。763番14の所有者によると、地縁関係から件外物件を経ている経緯があるが、第三者が本物件を取得した場合は引込管を移設して欲しいとのこと。 ・公共下水道は供給区域外で、物件1内に個別浄化槽が存する。 ・北西端付近に、物置（定着性がないため動産と把握）が存し、その南側に物置（構築物と把握）が存する。 ・北東端付近に中部電力パワーグリッド株式会社所有の電柱（1本）及び支線（2本）が存する。 ・佐久市建築住宅課への聴取によると、1筆（物件1）上に2棟の建物が存することについて、建築当時は建築基準法上の許可が不要であったと推定されるが、現在は、物件1の通路状部分の幅が約2mであることから、物件1上に現状建物の規模等と類似する2棟の建物を建築することは困難である、とのことである。	

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）		昭和56年11月25日 新築			
	経 過 年 数		約 44 年			
	経済的残存耐用年数		約 3 年			
仕 様	構 造	木造瓦葺 2 階建				
	外 壁	リシン吹付				
	内 壁	クロス				
	天 井	板				
	床	畳、カーペット、板				
	設 備	電気、浴室、トイレ等				
	そ の 他	特にない				
床面積(現況)	1 階	112.27㎡	2 階	43.00㎡	延 155.27㎡	
現況用途等	現 況 用 途	住宅				
	間 取	6DK				
品 等	普通					
保守管理の状態	普通					
建物の利用状況	所有者が、住宅として利用していた。					
特 記 事 項	・ 2 階洋室はブラインドによって 2 室に隔てられている（1 室として扱っている）。 ・ 屋上にソーラーパネル（所有者の妻が所有。動産と把握）が設置されているとのことである。					

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）	平成13年9月29日 新築
	経 過 年 数	約 24 年
	経済的残存耐用年数	約 5 年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺平家建 サイディング（タイル調） クロス クロス フローリング、畳 電気、浴室、トイレ等
床面積（現況）	1 階	79.49㎡ 延 79.49㎡
現況用途等	現 況 用 途 間 取	住宅 2SLDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が、住宅として利用していた。	
特 記 事 項	・屋上にソーラーパネル（物件2の所有者の妻が所有。動産と把握）が設置されているが、物件2及び物件3の屋根の間のケーブルにより、物件2建物のために電力が移送され、使用されているとのことである。	

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	17,000	0.50	630.93	1.00	5,360,000

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：0.50

		増減価率	個別格差
(画地条件)	袋地状の不整形地	-30%	0.70
(画地条件)	規模	-20%	0.80
(画地条件)	総乗積	-	0.56
(その他条件)	上水道管が他人地を通過	-10%	0.90
(その他条件)	総和	-	0.90
合計	各条件の総乗積	-	0.50

※なお、物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するが、遺跡の性格や周辺での出土状況等から特に減価要因とはならないと判断した。

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2及び物件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
2	130,000	155.27	0.02	400,000
3	160,000	79.49	0.09	1,140,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

物件2

- ・経過年数約44年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率70%
- ・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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= 3\text{年} \div (44\text{年} + 3\text{年}) \times (1 - 0.7) = 0.02$$

物件3

- ・経過年数約24年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率50%
- ・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。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$= 5\text{年} \div (24\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.5) = 0.09$$

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	物件 番号	敷地の 面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	5,360,000	2	70%	0.30	法定地上権	1,130,000
		3	30%	0.10	使用借権	160,000

イ 敷地の面積割合：建物の配置の状況等を考慮して推定した。

ウ 土地利用権等割合：物件2は法定地上権、物件3は使用借権と判定した。

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	5,360,000	－ 1,290,000		0.70	0.60	1,710,000
2	400,000	＋ 1,130,000	1.00	0.70	0.60	640,000
3	1,140,000	＋ 160,000	1.00	0.70	0.60	550,000
一 括 価 格 (合計)						2,900,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：袋地状の土地に2棟の戸建住宅が存することから需要が限定的で市場性が劣ることを考慮した。

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（県）－4）

所 在 : 長野県佐久市下平尾字下大久保604番5外

価 格 : 23,100円/㎡

位 置 : 岩村田駅より約2.5km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 355㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 西側7m市道

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60%，容積率100%）

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の他に農地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 4,082,085円 (6,470円/㎡)

物件2 2,246,550円

物件3 2,016,184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）

地図（不動産登記法第14条第1項）写

建物図面写・各階平面図写

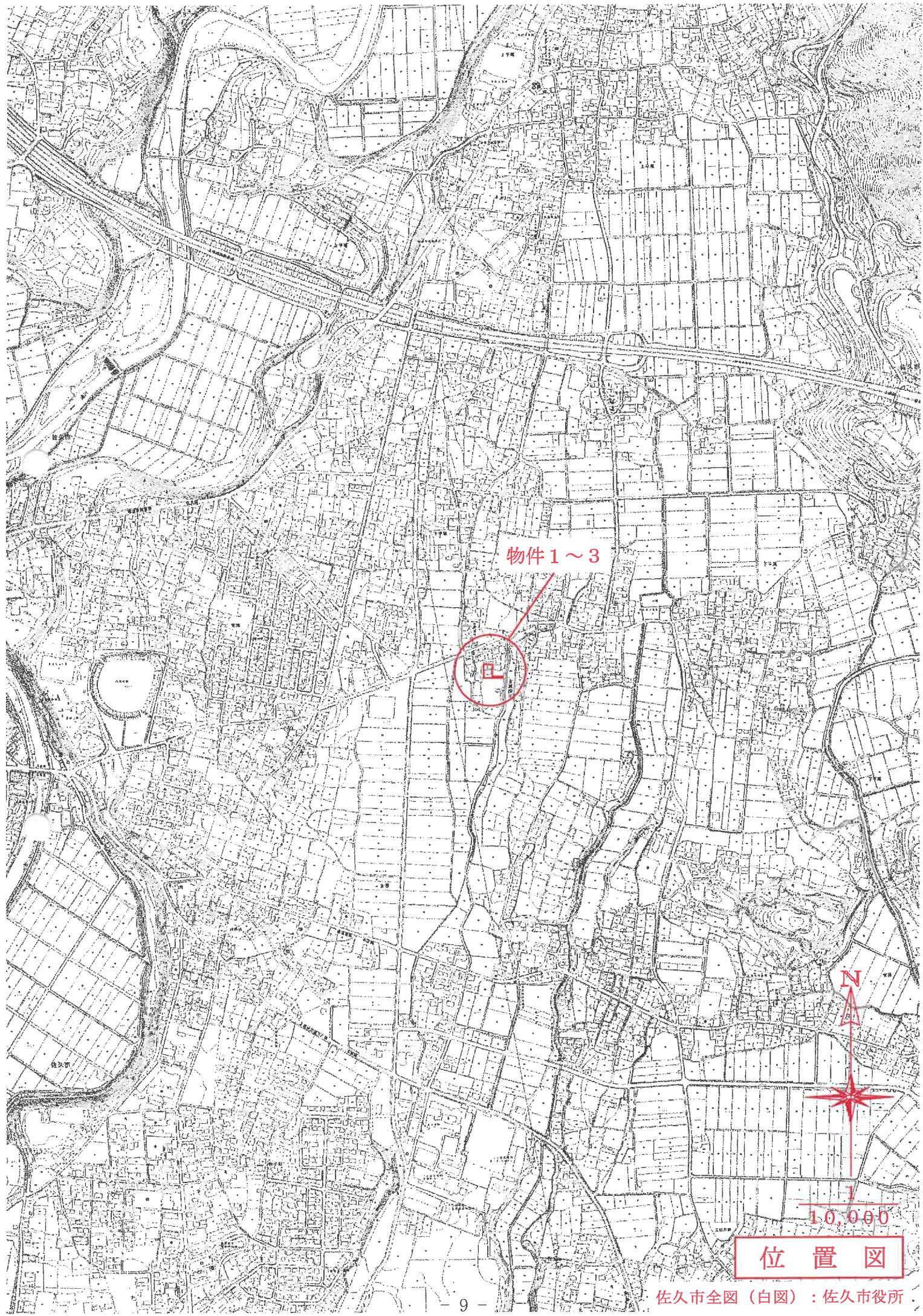
配置図

建物間取図

写真撮影方向

現況写真

以 上



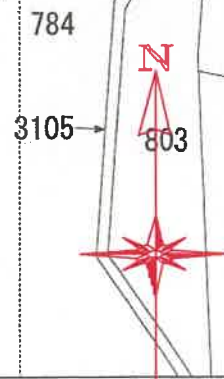
物件1~3

N

10,000

位置図

佐久市全図（白図）：佐久市役所



地図 (不動産登記法 第14条第1項) **写**

登記年月日：昭和56年11月26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。

(長野地方法務局佐久支局管轄)

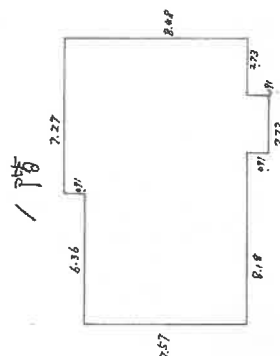
令和7年6月11日

東京法務局

登記官

各階平面図 建物図面

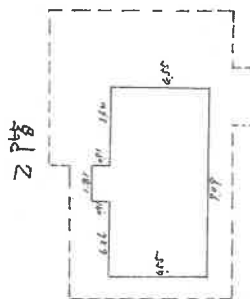
家屋番号	S56、11、26 763~2
建物の所在	佐久平尾字空佛763番地2
969474	



不積

$$\begin{aligned} 8.48 \times 7.27 &= 61.6296 \\ 7.57 \times 6.36 &= 48.1452 \\ 2.22 \times 0.71 &= 2.5752 \\ \hline &112.27 \end{aligned}$$

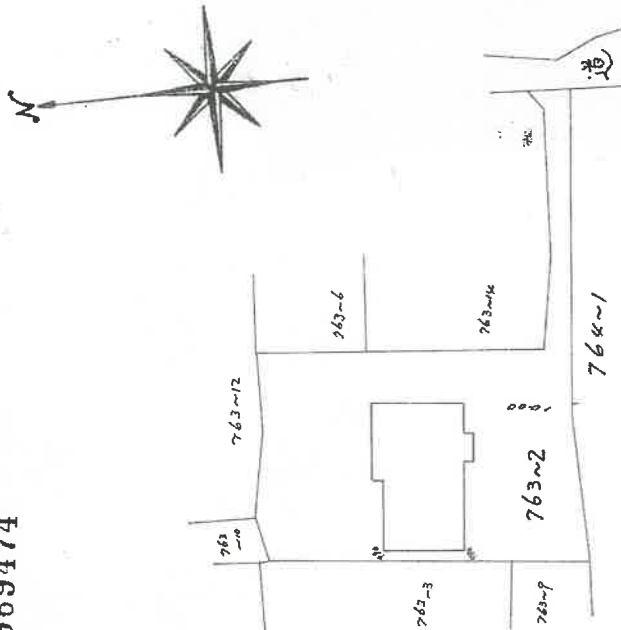
$$\text{床面積} = 112.27 \text{ m}^2$$



不積

$$\begin{aligned} 8.09 \times 4.55 &= 41.3595 \\ 1.81 \times 0.71 &= 1.6471 \\ \hline &43.0066 \end{aligned}$$

$$\text{床面積} = 43.00 \text{ m}^2$$



作製者
土地調査
家屋

11月26日作製

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)

建物図面写

原図を70%に縮小

各階平面図写

登記年月日：平成13年10月17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7年6月10日

東京法務局

登記官

H13.10.17

建物図面

建物図面

各階平面図

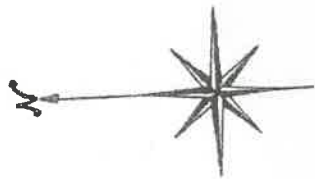
家屋番号

763番2の2

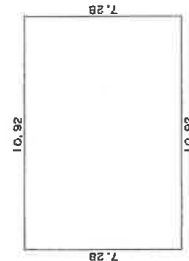
建物の所在

佐久市大字下平尾字空仏763番地2

平成13年10月17日登記
969475

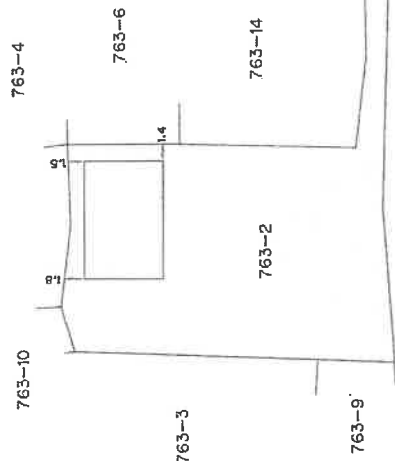


1階平面図



求積表

7.28 x 10.92	79.4976
合計	79.4976
床面積	79.49m ²



道

764-1

作製者
土家

縮尺
1/250

縮尺
1/500

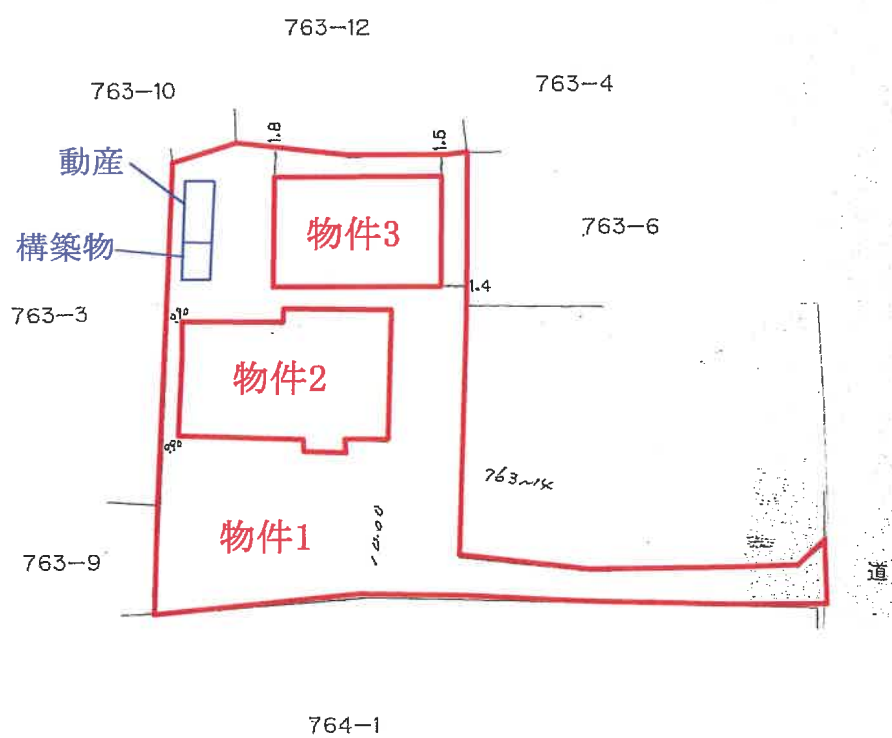
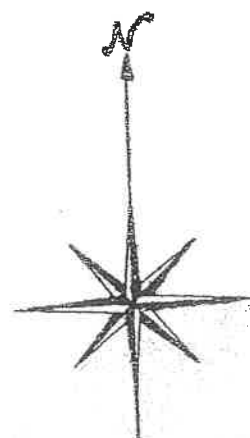
申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面写

原図を70%に縮小

各階平面図写

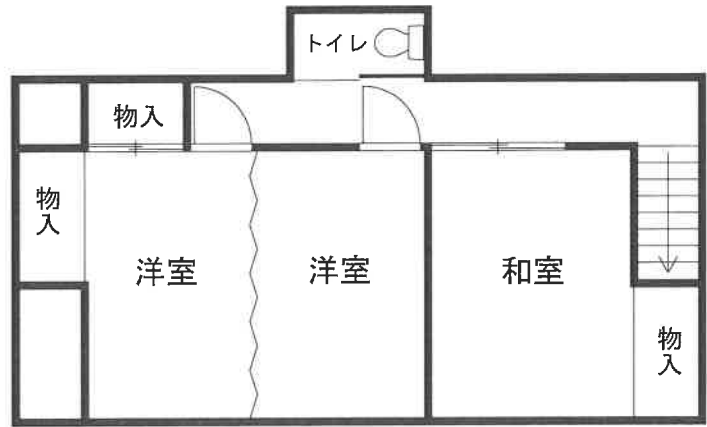


配置図

物件 2

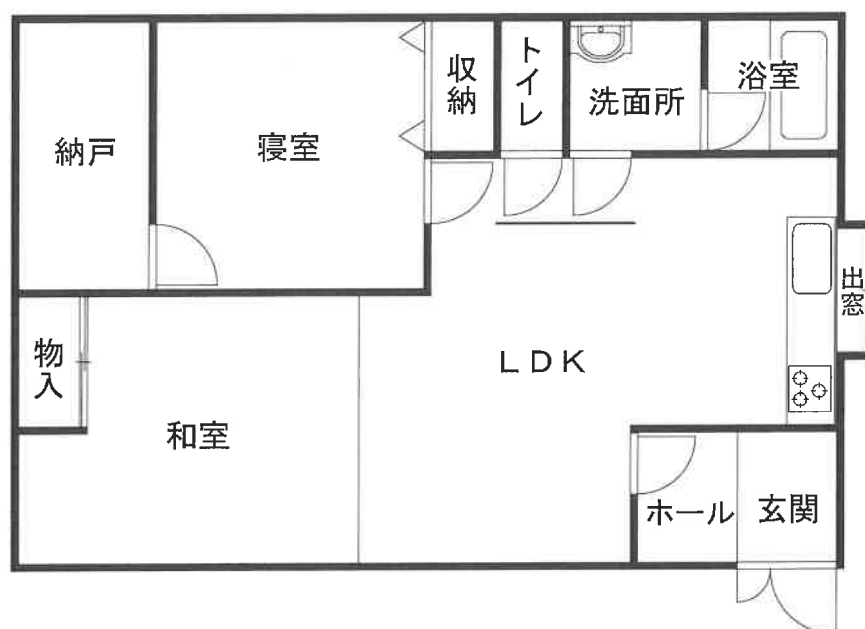


1 階

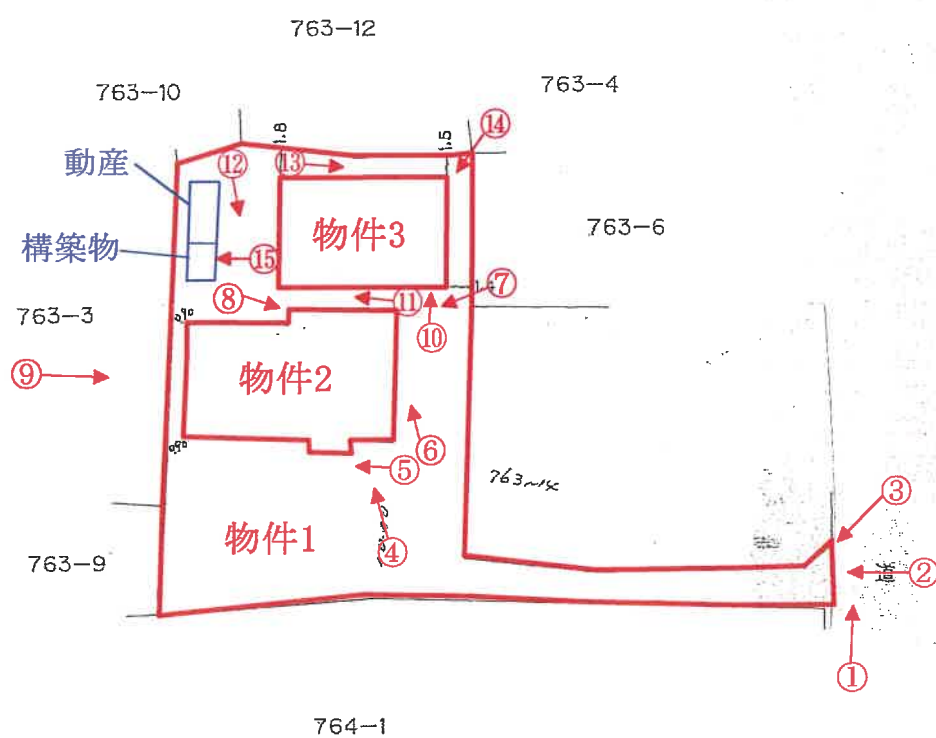
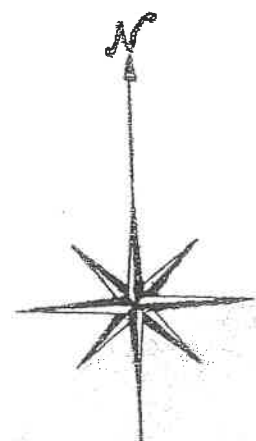


2 階

物件 3



建物間取図



写真撮影方向



①



②



③

現況写真



④



⑤



⑥

現況写真



⑦



⑧



⑨

現況写真



⑩



⑪



⑫

現況写真



⑬



⑭



⑮

現況写真