

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,370,000 2,696,000		674,000	184,340	不明

物 件 目 録

1 所 在 南佐久郡小海町大字豊里字屋敷割 2098番地1、
2099番地、2099番地先

家屋 番号 2098番1

種 類 店舗・作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 399.95平方メートル

(現況)

床 面 積 約421.24平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月16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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

(1) 本件建物等のために、次の敷地につき借地権(賃借権)が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

ア 地番2099番, 地積481平方メートル, 所有者B

イ 地番2102番, 地積499平方メートル, 所有者B

ウ 地番2098番1, 地積585平方メートル, 所有者C

エ 地番2103番1, 地積536平方メートル, 所有者D

(2) 上記(1)アないしエの敷地につき、いずれも地代の滞納あり。

(3) 上記(1)ウの借地権につき、地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。

《 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 南佐久郡小海町大字豊里字屋敷割 2098番地1、
2099番地、2099番地先

家屋 番号 2098番1

種 類 店舗・作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 399.95平方メートル

(現況)

床 面 積 約421.24平方メートル

令和 6年(ケ)第 21号
令和 7年 1月10日受理
令和 7年 2月13日提出
評 価 人 高 畑 登

現況調査報告書

(物件1)

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 | 南佐久郡小海町大字豊里字屋敷割 2098番地1、
2099番地、2099番地先 |
| | 家屋 番号 | 2098番1 |
| | 種 類 | 店舗・作業所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 399.95平方メートル |

不動産の表示	「物件目録1」のとおり			
住居表示	住居表示なし			
建物	物件1			
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：年月日不詳増築により約421.24㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ┌ 種類： ├ 構造： └ 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者がパン菓子製造販売の店舗・作業所（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			
その他の事項	(1) 土地定着性のない附属工作物（従物）の（ウッド）テラス（約40㎡）及びテラスルーム（非建物、約18㎡）がある（写真No.8） (2) 附属設備（従物）のキュービクル式高圧変電設備がある（写真No.7）			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ┌ 地方裁判所 支部 年（ ）第 号 └ 保管開始日 年 月 日			
敷地 （目的外土地）	「目的外土地①②、③、④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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地①②の概況(その1)(物件1関係)		
①	所 在	南佐久郡小海町大字豊里字屋敷割
	地 番	2 0 9 9 番
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	4 8 1 . 0 0 m ² (■全部 □約 m ²)
	所 有 者	□建物所有者 ■B
	そ の 他 の 事 項	(1) 本建物の附属設備(従物)となるキュービクル式高圧変電設備がある(写真No.7) (2) 移動可能なプレハブ倉庫がある(写真No.7) (3) 土地定着性のない焼却炉がある(写真No.7)
②	所 在	南佐久郡小海町大字豊里字屋敷割
	地 番	2 1 0 2 番
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	4 9 9 . 0 0 m ² (■全部 □約 m ²)
	所 有 者	□建物所有者 ■B
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地①②の概況(その2) (物件1関係)

■関係人(□ (占有者) ■B(土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨

占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期	不明(平成5年2月20日新築以前)		
最初の契約日	不明(平成5年2月20日新築以前)		
契約等	期間	不明(平成5年2月20日新築以前)から ■不明 □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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者()	
	借主	■建物所有者 □その他の者()	
地代・支払時期等	毎年 金42万円(毎年 11月末日限り 当年分支払)		
地代前払	■ない □ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等			
地代滞納	□ない ■ある(令和7年2月4日現在 金42万円)		
契約解除	■ない □ある()		
訴訟提起等	■ない □ある [地方裁判所 支部 年()第 号 □係属中 □終局()		
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

目的外土地③の概況 (物件1関係)			
所 在	南佐久郡小海町大字豊里字屋敷割		
地 番	2098番1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	585.00㎡ (☒ 全部 ☐ 約 ㎡)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ C		
そ の 他 の 事 項	(1) 土地定着性のない附属工作物(従物)の(ウッド)テラス(約40㎡)の一部及びテラスルーム(非建物、約18㎡)の一部がある(写真No.8) (2) 土地に定着した案内看板の鉄柱がある(写真No.1、2、4)		
■関係人 (☐ (占有者) ☒ C(土地所有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	不明(平成5年2月20日新築以前)		
最 初 の 契 約 日	不明(平成5年2月20日新築以前)		
契 約 等 期 間	不明(平成5年2月20日新築以前)から ☒ 20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	最初の契約から20年経過した日から ☒ 20年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者()		
地代・支払時期等	毎年 金25万円(毎年 11月末日限り 当年分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある(令和7年2月4日現在 金50万円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

目的外土地④の概況 (物件1関係)			
所 在	南佐久郡小海町大字豊里字屋敷割		
地 番	2 1 0 3 番 1		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	5 3 6 . 0 0 m ² (■全部 □約 m ²)		
所 有 者	□建物所有者 ■D		
そ の 他 の 事 項	土地定着性のない附属工作物 (従物) の (ウッド) テラス (約 4 0 m ²) の一部及びテラスルーム (非建物、約 1 8 m ²) の一部がある (写真No.8)		
■関係人(□(占有者) ■F(土地所有者Dの息子))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書写し)の要旨			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占 有 開 始 時 期	平成4年1月1日頃		
最 初 の 契 約 日	平成4年1月15日		
契 約 等 期 間	平成4年1月1日から ■平成23年12月31日まで 20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	平成24年1月1日から ■平成43(令和13)年12月31日まで 20年間 □期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	■土地所有者 □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	■建物所有者 □その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎年 金21万円 (毎年 10月末日限り 当年分支払)		
地 代 前 払	■ない □ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	■ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	□ない ■ある (令和7年2月7日現在 金21万円)		
契 約 解 除	■ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	■ない □ある [□係属中 □終局 () 地方裁判所 支部 年()第 号		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「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 (目的外土地①②所有者)	【令和7年1月23日に(□口頭 ☒ 電話)聴取した。】 (1) 私は、本建物が存在する「地番2099番」の土地(以下「目的外土地①」という。)とその南側に隣接する「地番2102番」の土地(以下「目的外土地②」という。)の所有者です。 (2) 目的外土地①と目的外土地②は、本建物所有者の有限会社高原のパン屋さん(以下「高原のパン屋さん」という。)に建物の敷地や駐車場等として賃貸しています。 (3) 私は、目的外土地①と目的外土地②を昨年(令和6年)2月21日に相続したばかりです。高原のパン屋さんに貸していることは知っていましたが、契約書類等は持っていません。探しましたが見つかりません。 (4) 地代は1年間金42万円です。通帳に42万円と記帳され、毎年11月末までに入金されています。 (5) 契約日や契約期間はわかりません。契約日は、本建物を建てた頃だと思います。 (6) 地代の滞納については、昨年の令和6年分を貰っていません。1年分金42万円が滞納となっています。
■ E (隣地営業者代表者)	【令和7年1月29日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 私は、目的外土地②と目的外土地④の南側の隣地「2110番地」で自動車販売修理業を営む合同会社新和オート(以下「新和オート」という。)の代表社員です。 (2) 目的外土地②と目的外土地④の南端部分に自動車を止めているのは、新和オートです。土地が空いているので便宜利用させて貰っています。土地所有者の承諾を得ています。高原のパンやさんが営業している頃から数台止めさせて貰っていました。
■ C (目的外土地③所有者)	【令和7年1月29日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 私は、本建物が存在する「地番2098番1」の土地(以下「目的外土地③」という。)所有者です。 (2) 目的外土地③は、高原のパンやさんに建物の敷地や駐車場等として貸しています。田圃を宅地として貸しました。田圃を宅地にしたので税金が高くなってしまいました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(3) 目的外土地③の賃貸借契約書はありません。自分の家を新築したときに無くしてしまいました。 (4) 契約したのは、本建物を新築したとされる平成5年2月20日よりも前からです。 (5) 地代は1年間金25万円です。毎年11月末日までの当年分払いになっています。11月は米の収穫で米代が入る時期なので、11月末日に支払うことになりました。 (6) 契約期間は20年だと記憶しています。契約の更新手続等はしていません。特に何もせず、同じ条件で使用させていました。 (7) 高原のパンやさんを営むAさんとは現在連絡が取れていません。Aさんとは一回会っただけです。 (8) 地代の滞納については、令和5年分と令和6年分の2年分合計金50万円が滞納になっています。2年分を貰っていません。2年分が滞納になっています。 (9) 目的外土地③の契約については、建物を壊し更地にして、土地を返して貰いたいです。高原のパンやさんが境界の杭を一部抜いているので、抜いた杭は戻して貰います。
■B (目的外土地①②所有者)	【令和7年2月4日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 1月23日に執行官に述べたとおりです。地代は、2筆合わせて42万円です。契約書が見つからないので、契約内容等はわかりません。
■C (目的外土地③所有者)	【令和7年2月4日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 1月29日に執行官に述べたとおりです。高原のパンやさんの前代表者にも責任があると思います。とにかく更地にして土地を返して貰いたいです。
■F (目的外土地④所有者Dの息子)	【令和7年2月7日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、本建物等が存在する「地番2103番1」の土地(以下「目的外土地④」という。)所有者Dの息子です。 (2) 先日(2月4日)、「回答書」と「土地賃貸借契約書」の写しを書記

(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
	官室に提出したのは私です。 (3) Dは、耳が遠く身体の具合も良くないので、電話に出ることはありません。私がDに代わってお話しさせていただきます。 (4) 目的外土地④は、高原のパンやさんに建物の敷地や駐車場等として貸しています。契約内容については、提出した土地賃貸借契約書のとおりです。 (5) 地代の滞納については、令和6年分の金21万円を滞納しています。 (6) 契約期間は、期間満了時に特に異議なく更新しています。期間は、当初の契約と同じ20年間と理解しています。 (7) 契約の解除はしていません。地代をしっかりと払っていただけるのであれば、契約を継続したいと考えています。
執行官の意見	
■上記のとおり ■下記のとおり (1) 本建物及び目的外土地①ないし④（3ないし6枚目）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) 上記目的外土地①ないし④は、本建物の敷地及び駐車場等として一体利用されている。 (3) 本建物内には、パン菓子製造販売の什器備品等が多数存在する。建物に固定設置された機械器具として「ベーカリーオープン」1台及び「冷蔵庫」3台が存在する。 (4) 本建物東側の店舗出入口ドア脇の窓ガラスに「7月18日をもって休業することとなりました。再開については未定でございます。」と書かれた2024年7月8日付の案内書が貼付され、建物内には2024年7月のカレンダーが掲示されている。また、「事務室」内には、高原のパンやさん宛の郵便物及び見積書等が存在すると共に高原のパンやさん名義の書類等が存在する。 (5) 本件債務者兼所有者(有)高原のパンやさんの①法人本店住所及び②代表者役員住所宛に各照会書を送付して現況調査に対する立会を求めたが、①法人本店住所宛の照会書は「あて所に尋ねあたらず」の理由で返送され送付できなかった。また、②代表者役員住所宛の照会書は送付されたものの、立会は得られず、前記照会に対して回答（連絡）がない状況である。 (6) 上記関係人の陳述、本建物及び目的外土地の状況等から、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10日 (金)	当庁 (執行官室)	小海町長宛関係資料請求 (郵便)
7年 1月15日 (水) 8:45 - 8:50	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 1月16日 (木)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 (①法人本店住所・②代表者役員住所) 宛照会書送付 (郵便)
7年 1月17日 (金) 16:00 - 16:30	物件所在地	本件物件及び占有確認、目的外土地立入調査、写真撮影 全戸不在
7年 1月17日 (金)	当庁 (執行官室)	目的外土地①及び②所有者 B 宛照会書送付 (郵便) 目的外土地③所有者 C 宛照会書送付 (郵便)
7年 1月21日 (火) 11:30 - 11:35	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 1月23日 (木) 12:10 - 12:15	当庁 (執行官室)	目的外土地①②所有者 B から電話聴取
7年 1月27日 (月)	当庁 (執行官室)	目的外土地④所有者 D 宛照会書送付 (郵便)
7年 1月29日 (水) 9:10 - 10:25	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 隣地営業者代表者 E から意見聴取
7年 1月29日 (水) 10:30 - 11:00	C 住所地	目的外土地③所有者 C から意見聴取
7年 2月 4日 (火) 14:00 - 14:05	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

(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 2月 4日 (火) 14:00-14:05	当庁 (執行官室)	目的外土地①②所有者 B から電話聴取
7年 2月 4日 (火) 15:05-15:30	当庁 (執行官室)	目的外土地③所有者 C から電話聴取
7年 2月 5日 (水)	当庁 (執行官室)	目的外土地④所有者 D 宛照会書再送付 (速達郵便)
7年 2月 7日 (金) 13:00-13:10	当庁 (執行官室)	目的外土地④所有者 D の息子 F から電話聴取
年 月 日 () : - :		
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 7年 1月29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 1月29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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大字豊里

請求部	所在	南佐久郡小海町大字豊里字屋敷割				地番	2098番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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50年3月			備付年月日(原図)	昭和52年2月9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。
(長野地方務局佐久支局管轄)
令和6年12月3日
長野地方務局

請求番号：17-3
(1/1)

登記官

(12 枚目)



A3をA4に縮小

長野地方法務局

藥品類

(13 枚目)

請求番号：17-4

A3をA4に縮小

登記年月日：平成5年3月1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留轄)
令和6年12月3日 長野地方法務局

令和6年12月3日

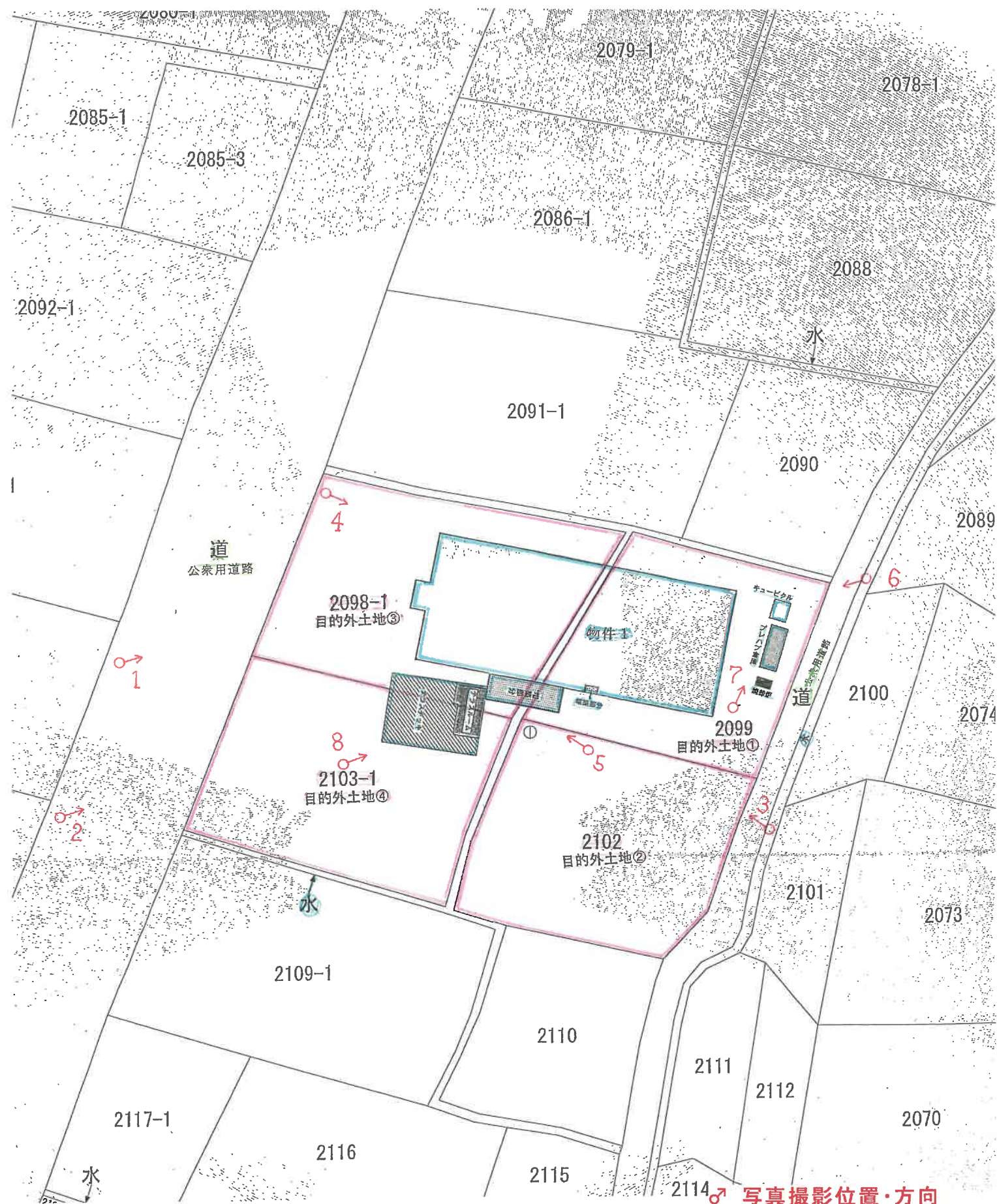
長野地方法務局

藥品類

(13 枚目)

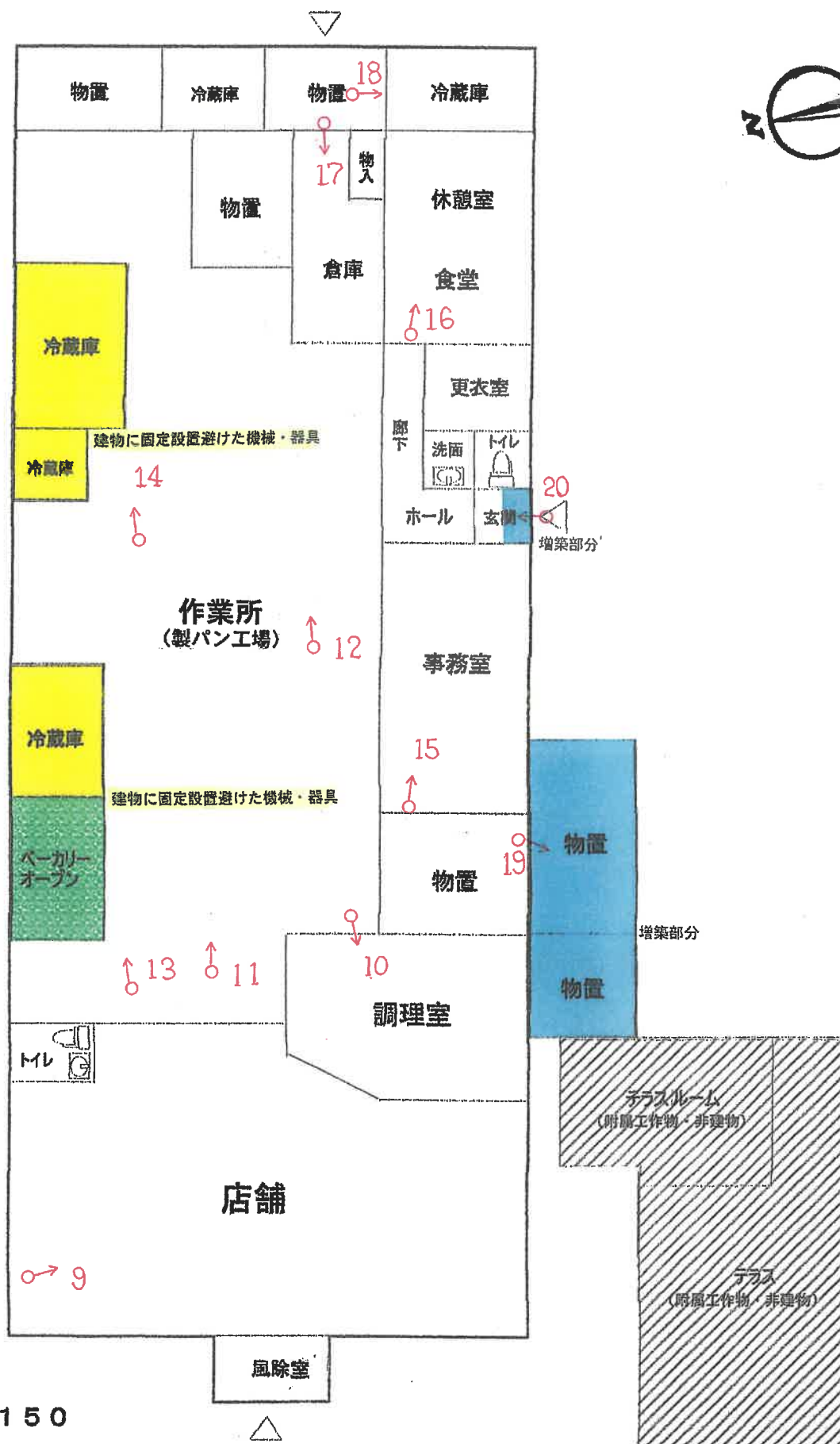
請求番号：17-4

A3をA4に縮小



写真撮影位置・方向
 土地建物位置関係図(概略図)
 令和6年(ケ)第21号
 物件1(店舗・作業所)
 目的外土地

建物間取り図（概略図）
令和6年（ケ）第21号
物件1（店舗・作業所）



縮尺 1/150

令和6年（ㄗ）第21号



NO. 1
物件 1
店舗・作業所



公衆用道路(道)

NO. 2
物件 1
目的外土地①
目的外土地②
目的外土地③
目的外土地④



NO. 3

物件 1



NO. 4



NO. 5

増築部分 (物置)



公衆用道路(道)

NO. 6

物件 1



キュービクル式高圧変電設備

プレハブ倉庫

焼却炉

NO. 7



NO. 8

(ウッド)テラス (附属工作物)

テラスルーム (非建物)



NO. 9

物件 1

店舗



NO. 10

調理室



NO. 11

作業所 (製パン工場)



NO. 12

物件 1

作業所（製パン工場）



NO. 13

建物に固定設置された機械器具

冷蔵庫

ベーカリーオープン



NO. 14

建物に固定設置された機械器具

冷蔵庫

冷蔵庫



NO. 15

物件 1

事務室



NO. 16

休憩室・食堂



NO. 17

倉庫



NO. 18

物件 1

冷蔵庫



NO. 19

物置 (増築部分)



NO. 20

玄関 (増築部分)



令和 6 年 (ケ) 第 21 号
令和 7 年 1 月 29 日 現地調査
令和 7 年 2 月 17 日 評 価

長野地方裁判所佐久支部 御中

評 価 書

<分冊－1>

評価人 不動産鑑定士

高畑 登

第1 評価額

物件1（建物）	金3,370,000円
---------	-------------

- 1 物件1の評価額は、本件建物の敷地である目的外土地に係る土地利用権等価格を加算した、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	南佐久郡小海町大字豊里字屋敷割 2098番地1、2099番地、2099番地先	特記事項参照

	家屋番号	2098番1	
	種 類	店舗・作業所	
	構 造	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建	
	床 面 積	399.95㎡	
番号	特 記 事 項		
	・ 床面積は、年月日不詳増築により約421.24㎡となっている。 ・ 土地定着性のない、従物である附属工作物の（ウッド）テラス（約40㎡）及びテラスルーム（非建物、約18㎡）がある。 ・ 従物である附属設備のキュービクル式高圧変電設備がある。 ・ 下記目的外土地（①ないし④）は、本件建物の敷地および駐車場等として一体利用されている。 ・ 本件建物は2099番先（水：公図記載）の一部にも架かっている。 ① 地 番 2099番 地 目 宅 地 地 積 481.00㎡ ② 地 番 2102番 地 目 宅 地 地 積 499.00㎡ ③ 地 番 2098番1 地 目 宅 地 地 積 585.00㎡ ④ 地 番 2103番1 地 目 宅 地 地 積 536.00㎡		

* 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。

・ 目的外土地に係る占有権原等は次の通りである。			
土地の番号	① ・ ②	③	④
占有権原	賃借権	賃借権	賃借権
占有開始時期	不 明	不 明	平成4年1月1日頃
契 約 日	不 明	不 明	平成4年1月15日
契約期間	不 明	20年間	20年間
現在の契約等	不 明	20年間	令和13年12月31日までの20年間
貸 主	土地所有者	土地所有者	土地所有者
借 主	建物所有者	建物所有者	建物所有者
賃 料	年額42万円	年額25万円	年額21万円
敷 金 等	な い	な い	な い
滞 納 額	42万円(令和7年2月4日現在)	50万円(令和7年2月4日現在)	21万円(令和7年2月7日現在)
契約解除	な い	な い	な い

第4 目的物件の位置・環境等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物
建築時期および 経済的残存耐用 年数	建 築 年 月 日 : 平成5年2月20日新築 経 過 年 数 : 約32年 経済的残存耐用年数 : 約8年
仕 様	構 造 : 登記の記載と同じ 外 壁 : ALCボード等 内 壁 : ビニールクロス、ボード張り等 天 井 : ビニールクロス、石膏ボード等

	床 : フローリング、シート貼り等 設 備 : 給排水等 その他 : -
床面積（現況）	399.95 m ² （登記面積）、21.29 m ² （増築面積）、合計 421.24 m ²
現 況 用 途 等	現況用途： 登記の記載と同じ 間取り : 間取図（概略）参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が、パン菓子製造販売店舗・作業所（空き家）として使用している。
特 記 事 項	本件建物内には、パン菓子製造販売の什器備品等が多数存在する。建物に固定設置された機械器具として「ベーカリーオープン」1台および「冷蔵庫」3台が存在する。 トイレ付近で水道管が水漏れを起こしている模様である。 本件建物の敷地は、2頁記載の目的外土地①・③である。

2 目的外土地（①・③）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R小海線「松原湖駅」北東方約 930m（直線距離）、道路距離では同駅から約 970mに位置する（別添「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	当町中南部の郊外で国道 1 4 1 号沿いにスーパーマーケットや事業所等が見られる地域である。	
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 70% 200% 無指定 -

画地の状況 (①・③)	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,066.00 m ² (登記面積：2筆合計) ほぼ公図等の通り 約 20m (西側)・約 53m (南側) ほぼ平坦地 西側で、下記の公衆用道路にほぼ等高に接道する。東側で、下記の公衆用道路にほぼ等高ないし約 0.5m 低位に接道する。
接面道路の状況	西側：幅約 10m (道路との間に約 3m の路肩あり) の舗装国道 141 号 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当) 東側：幅員 3m 前後の舗装町道 729 号網付線：建築基準法第 42 条 2 項道路に該当)	
土地の利用状況等	目的外土地 (借地) 上に、建物所有者が物件 1 建物を所有し、占有している。その他、特記事項参照	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：あり (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	目的外土地①に、移動可能なプレハブ倉庫および土地定着性のない焼却炉がある。 目的外土地③に、定着した案内看板の鉄柱がある。 目的外土地①の東側 (町道寄りの一部) は、土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊) に指定されている。	

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的建物 (物件 1)

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 (附属施設および従物を考慮して) 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
1	150,000	421.24	0.14	8,846,000

イ 現況延床面積：増築を含む概測面積による

ウ 現価率

- ・経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 8 年、観察減価及び中古建物の市場性△30%、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 8 年／(32 年＋8 年)×(1－観察減価 0.3)＝0.14

② 建物の敷地（目的外土地）の建付地価格

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
目的 外	10,000	0.9	1,066	1.0	9,594,000

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 45%と査定し、時点修正（△2.1%）も考慮して 10,000 円/㎡と決定した。

イ 個別格差： $\left[\begin{array}{ll} \text{間口・奥行き等（奥行き長い）} & \Delta 10\% \\ \text{規模、形状等（標準的）} & \pm 0\% \end{array} \right]$

総合格差：上記格差の相乗積（0.9）

ウ 地 積：目的外土地①・③の合計（1,066 ㎡）

エ 建付減価：－

2 評価額の判定

前記により求めた本件建物価格に、目的外土地に係る土地利用権等価格を加算し更に、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（目的外土地）

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
目的 外	9,594,000	0.25	賃借権	2,399,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を賃借権と判定し、その割合を25%と査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の加算 (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	8,846,000	+2,399,000	1.0	0.5	0.6	3,370,000

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：借地上の物件（敷地利用権等付建物として）の一般市場性・滞納地代を考慮

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（小海5－1）

所 在：南佐久郡小海町大字豊里字西川原 300 番 1

価 格：22,700円/㎡

位 置：JR小海線「小海駅」約870m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：174㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側・幅員約13.5m国道

用途指定等：無指定（建ぺい率70%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模の店舗等が見られる国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 13,167,156円

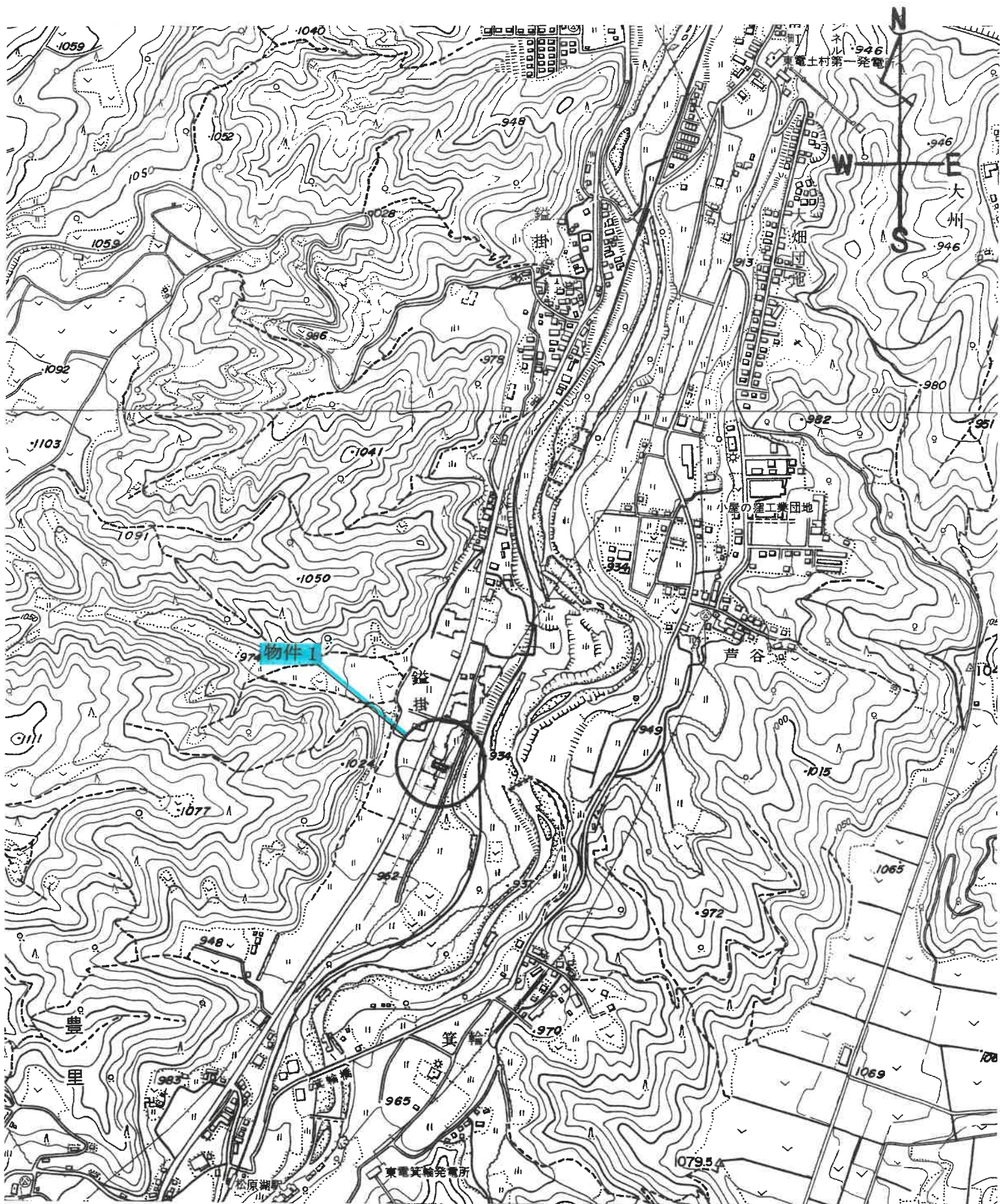
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

- 1 位置図（「小海町役場：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



小海町基本図（縮尺 1/10,000 白図）：小海町役場

公 図 写



縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

月日：平成5年3月1日

各階平面図

家屋番号

2098番1

建物図面

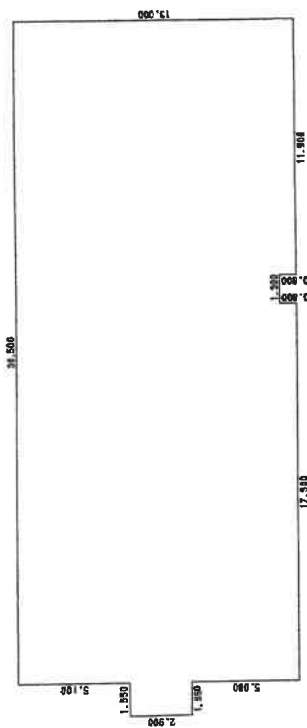
建物の所在

南佐久郡小畑町大字豊里字屋敷割2098番地1, 2099番地, 同番地先

155103



1 階



1 階求積

1	30.500X 13.000	=	396.500000
2	1.550X 2.900	=	4.495000
3	-1.300X 0.800	=	-1.040000
合 計			399.955000
床 面 積			399.95 ㎡

(注 記)

物件①

(水 漏)

(水 漏)

2110

作 製 者

土地調査士
青島

縮 尺

1/250

申 請 人

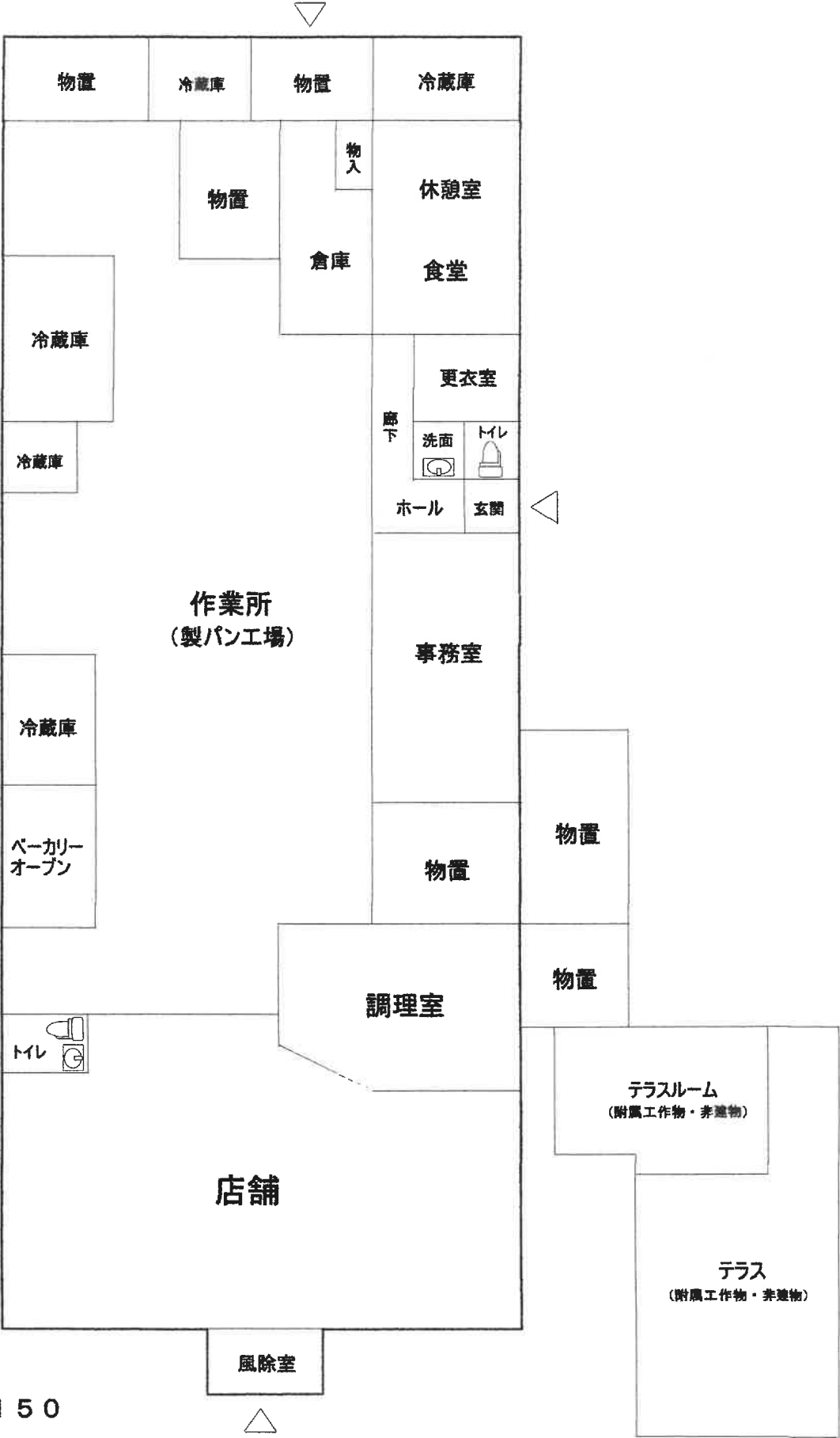
縮 尺

1/500

平成 5 年 2 月 2 日 (制作日)
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

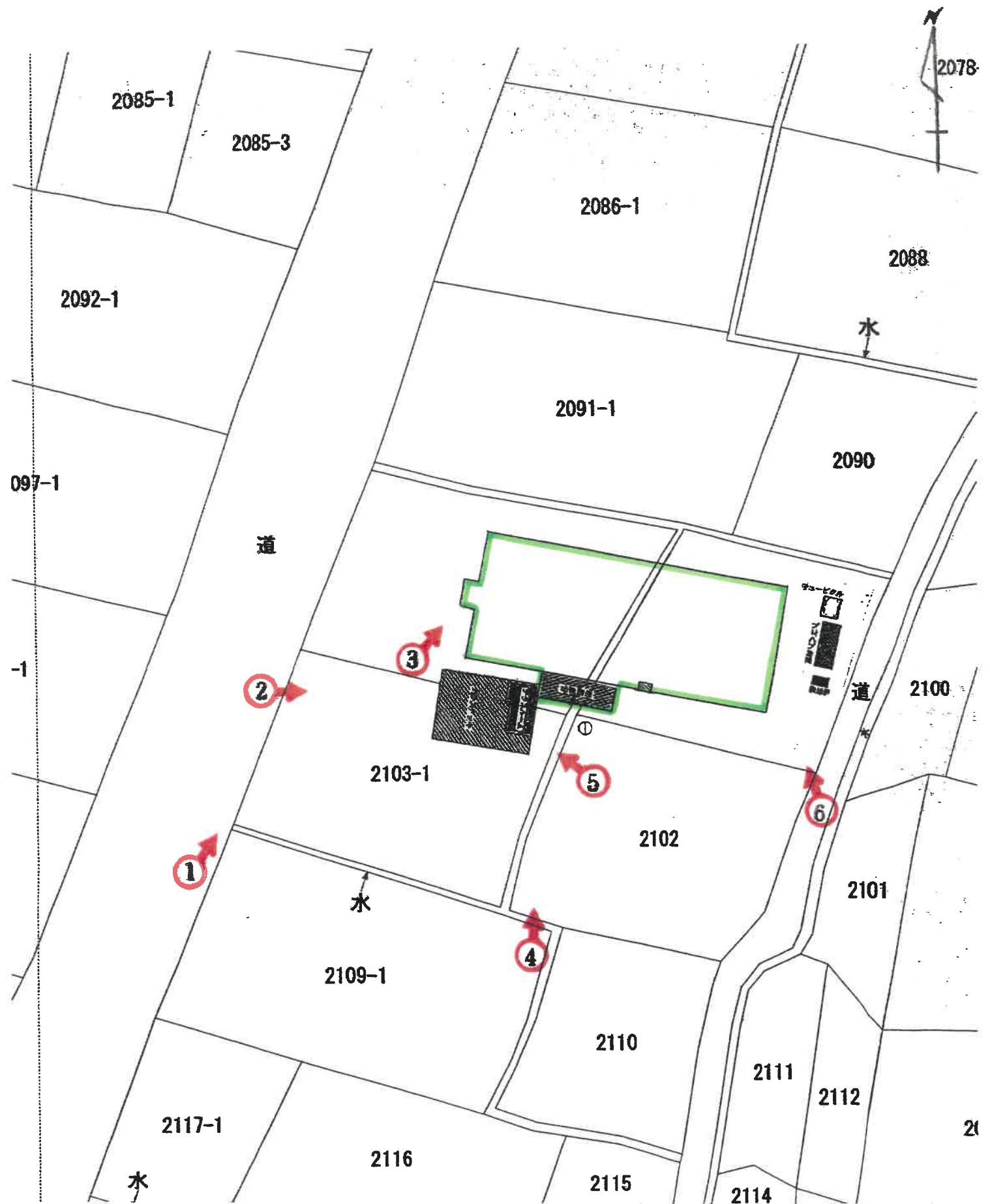
本図面はA3版の図面をA4版に縮尺複写したものである。

間 取 図（概 略）



縮尺 1／150

見 取 図（写真撮影方向）



縮尺 1 / 500



1



2



3



4



5



6