

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）
2	6,210,000 4,968,000		1,242,000	328,607	46,943
					</

物 件 目 録

2 所 在 佐久市田口字五箇 5 5 4 6 番地 1

家屋 番号 5 5 4 6 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 9 5 . 2 4 平方メートル
2 階 5 5 . 5 2 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2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が1階の「作業所（製パン工場）」、「店舗」の一部及び「パントリー」部分を、Cが上記本件所有者占有部分を除くその余の建物部分をそれぞれ占有している。Cの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

- (1) 本件建物のために、その敷地（地番5546番1，地積2594.24平方メートルの一部，所有者B，賃借人（転貸人）株式会社デリシア）につき借地権（賃借権（転貸借））が存する。買受人は，地主等の承諾又は裁判等を要する。
- (2) 上記借地権につき，賃借人（転貸人）から転貸借契約解除の意思表示あり。
- (3) 地代の滞納あり。

《 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

2 所 在 佐久市田口字五箇 5546番地1

家屋 番号 5546番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 295.24平方メートル
2階 55.52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2)

長野地方裁判所佐久支部

執行官 藤 巻 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

2 所 在 佐久市田口字五箇 5 5 4 6 番地 1

家屋 番号 5 5 4 6 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 9 5 . 2 4 平方メートル
2 階 5 5 . 5 2 平方メートル

(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録2」のとおり		
住居表示	住居表示なし		
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積： {		
占有者及び 占有状況	☒ 建物所有者 ☒ C 建物所有者が本建物1階の「作業所（製パン工場）」、「店舗」の一部及び「パントリー」部分をパン製造販売の店舗（空き家）として使用している Cが上記建物所有者占有部分を除くその余の建物部分を飲食店の店舗（レストラン）等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階の「作業所（製パン工場）」部分に建物所有者の什器備品等が存在する（写真No.8）		
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

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件2関係）									
占有範囲		1階の「作業所（製パン工場）」、「店舗」の一部及び「パントリー」を除いた建物全部							
占有者		☐ 債務者 ☒ C							
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗（レストラン） ☐ 倉庫 ☐							
■関係人（ ☒ C（占有者） ☐ （所有者））の陳述／■提出文書（建物賃貸借契約書写し）の要旨									
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐							
占有開始時期		平成27年8月1日頃							
最初の契約等	契約日	平成27年7月31日							
	期間	平成27年8月1日から ☒ 平成30年7月31日まで 3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	令和6年8月1日から ☒ 令和7年7月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし							
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）							
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）							
	賃料・支払時期等	毎月 金18万円（別途消費税）（毎月 末日限り 翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）							
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金30万円 ☐ 保証金 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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(その1)(物件2関係)		
所	在	佐久市田口字五箇
地	番	5 5 4 6 番 1
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
地	積	2 5 9 4 . 2 4 m ² (☐ 全部 ☒ 一部 (7 9 3 . 1 6 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(その2) (物件2関係)			
占有範囲		■全部	☐ 全部 ■一部 (793.16㎡)
占有者		☐ 債務者 ■原賃借人(株)デリシア	■債務者 ☐
占有状況		■店舗用地 ■駐車場用地	■店舗敷地 ■駐車場
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■D(原賃借会社開発課担当者)) ■文書(■土地賃貸借予約契約書写し等)	■陳述(■D(転賃貸会社開発課担当者)) ■文書(■転賃貸契約書写し等)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		平成8年1月14日頃	平成12年2月24日頃
最初の契約等	契約日	平成8年1月14日	平成12年1月17日(承諾)
	期間	平成9年11月28日から ■平成29年11月27日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	平成12年1月17日から ■平成29年11月27日まで 約18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	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成29年11月28日から ■令和19年11月27日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	平成29年11月28日から ■令和19年11月27日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	■転貸人 ☐ その他()
	借主	■賃借人 ☐ その他()	■占有者(転借人) ☐ その他()
地代・支払時期		毎月 金20万113円(非課税) (毎月 末日限り 翌月分払)	毎月 金8万840円 (毎月 末日限り 翌月分払)
地代前払		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 万円	■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
地代滞納		■ない ☐ ある(年 月 日現在 金 円)	☐ ない ■ある(令和7年2月5日現在 金24万2520円)
契約解除		■ない ☐ ある	☐ ない ■ある(令和6年12月24日)
訴訟提起等		■ない ☐ ある	■ない ☐ ある
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	■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
■ C (本建物占有者)	【令和7年1月29日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物北東側の「作業所(製パン工場)」とそれに面した「店舗」の一部、西側の「パントリー」を除いた本建物は、私が建物所有者の有限会社高原のパンやさん(以下「高原のパン屋さん」という。)から賃借して「レストラン一花」の名称でカフェ・レストランを営んでいます。 (2) 建物賃貸借契約書の賃料額は、月15万円の消費税別途です。毎月末日までの翌月分支払です。敷金は30万円です。 (3) 当初の契約は、平成28年8月1日から平成30年7月31日までの3年間です。その後別段の意思表示をしていないので、本契約と同一条件で更に1年間ずつ更新してきました。 (4) 賃料は、昨年(令和6年)7月末に8月分まで支払っています。手渡しで支払っていました。 (5) その後8月から高原のパンやさんと連絡が取れなくなったため、9月分からの賃料は支払っていません。賃料が支払えない状況になったため、賃料について、高原のパンやさんに書面で通知書を送付し、店舗維持にかかる費用を賃料に充当することにさせていただきました。また、高原のパンやさんが行うべき店舗に関する各種手続、連絡や確認が行われなため、高原のパンやさん代わってレストラン一花が行わせていただくことにしました。通知に対して、高原のパンやさんからは何の連絡もありません。 (6) 現在の賃料は、月18万円の消費税別途になっています。賃料には電気代やガス代等が含まれています。電気代やガス代等は、賃料の中から私が支払っています。
D (目的外土地の原賃借人 兼転貸人㈱デリシア開発 部開発課担当者)	【令和7年1月30日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、本建物の敷地である「地番5546番1」の土地(以下「目的外土地」という。)の賃借人㈱デリシアの開発部開発課の担当者です。 (2) 目的外土地は、高原のパンやさんに建物の敷地等として転貸しています。転貸借等の内容については、契約書類を執行官室宛にファックス送信させていただきます。不明な点については電話連絡をお願いします。 【令和7年2月5日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 目的外土地に関する転貸借契約等の内容は、送信させていただいた「賃料および費用に関する合意書」、「テナント従業員駐車場使用に関する覚書」、「不動産売買契約書」、「転貸借契約書」及び「土地賃貸借予約契約書」等のとおりです。

(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
C (本建物占有者)	(2) 地代の滞納については、昨年（令和6年）9月分から11月分の地代合計金24万2520円が滞納になっています。また、従業員の自動車3台分の駐車場使用料月額金9900円（消費税込）の3か月分、合計金2万9700円（消費税込）の滞納があります。地代と駐車場使用料を合わせた合計滞納額は、金27万2220円です。 (3) 地代滞納により、転貸借契約について昨年12月24日に契約解除の通知をしています。 【令和7年2月5日に（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 先日（1月29日）執行官に述べたとおりです。電気代やガス代等に加え、サニタリー関係の費用を含めた建物の維持費用が約18万円になります。その全額を賃料と相殺させて貰っています。手許にお金は残りません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■上記のとおり

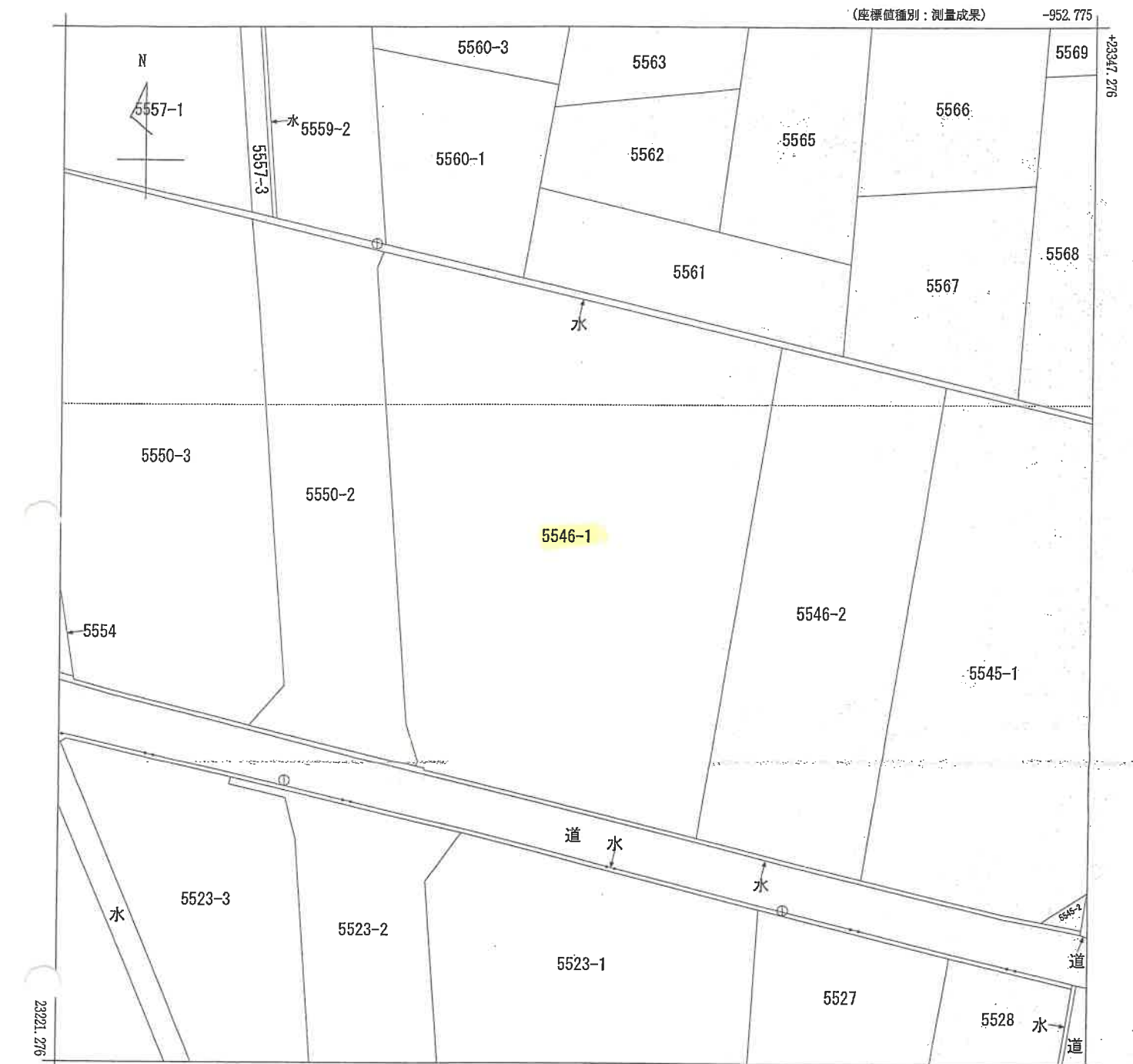
■下記のとおり

- (1) 本建物及び目的外土地（４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) 上記目的外土地の西側に隣接する「地番５５５０番２」の土地は、長野県が所有する公衆用道路（９３１㎡）である。
- (3) 本建物の外壁及び目的外土地上に「高原のパンやさん」及び「レストランー花」の各看板等が存在する。
- (4) 本建物北側「風除室」の出入口自動ドア脇の窓ガラスに「７月２０日をもちまし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、「風除室」の床上に「ご来店ありがとうございます 高原のパンやさんの営業は終了しました レストランはパン屋さん売場奥にて営業中です レストランー花」と書かれた案内板が置かれている。
- (5) 本建物が存在する目的外土地の原賃借人（転貸人）㈱デリシアに対する本件債務者兼所有者(有)高原のパンやさんの地代滞納額は、合計金２４万２５２０円（令和６年９月分から１１月分までの３か月分）である。
また、上記地代の外に「テナント従業員駐車場使用に関する覚書」に基づく自動車３台分の従業員駐車場使用料金９９００円（消費税込）の３か月分合計金２万９７００を滞納している。
地代滞納額及び従業員駐車場使用料を合わせた合計滞納額は「金２７万２２２０円」である。
- (6) 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。
- (7) 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)	佐久市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 1月15日 (水) 8:55 - 9:00	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
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) 15:15 - 15:25	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
7年 1月17日 (金)	当庁 (執行官室)	目的外土地所有者 B 宛照会書送付 (郵便)
7年 1月29日 (水) 11:35 - 12:20	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 本建物占有者 C から意見聴取
7年 1月30日 (木) 11:45 - 11:50	当庁 (執行官室)	㈱デリシア開発部開発課担当者 D から電話聴取
7年 2月 5日 (水) 15:05 - 15:15	当庁 (執行官室)	㈱デリシア開発部開発課担当者 D から電話聴取
7年 2月 5日 (水) 15:50 - 15:55	当庁 (執行官室)	本建物占有者 C から電話聴取
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたで、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



(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	所在地	佐久市田口字五箇					地番	5546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)国調法19-5指定		種類	地籍図
作成年月日	平成28年2月				備付年月日(原図)	令和3年7月15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6年12月3日
長野地方法務局
登記官

請求番号: 17-1
(1/1)

10枚目

A3をA4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。
(長野地方事務局佐久支局管轄)
令和6年12月3日 長野地方事務局

長野地方法務局

(11 枚目)

A3をA4に縮小

面
圖
物
建

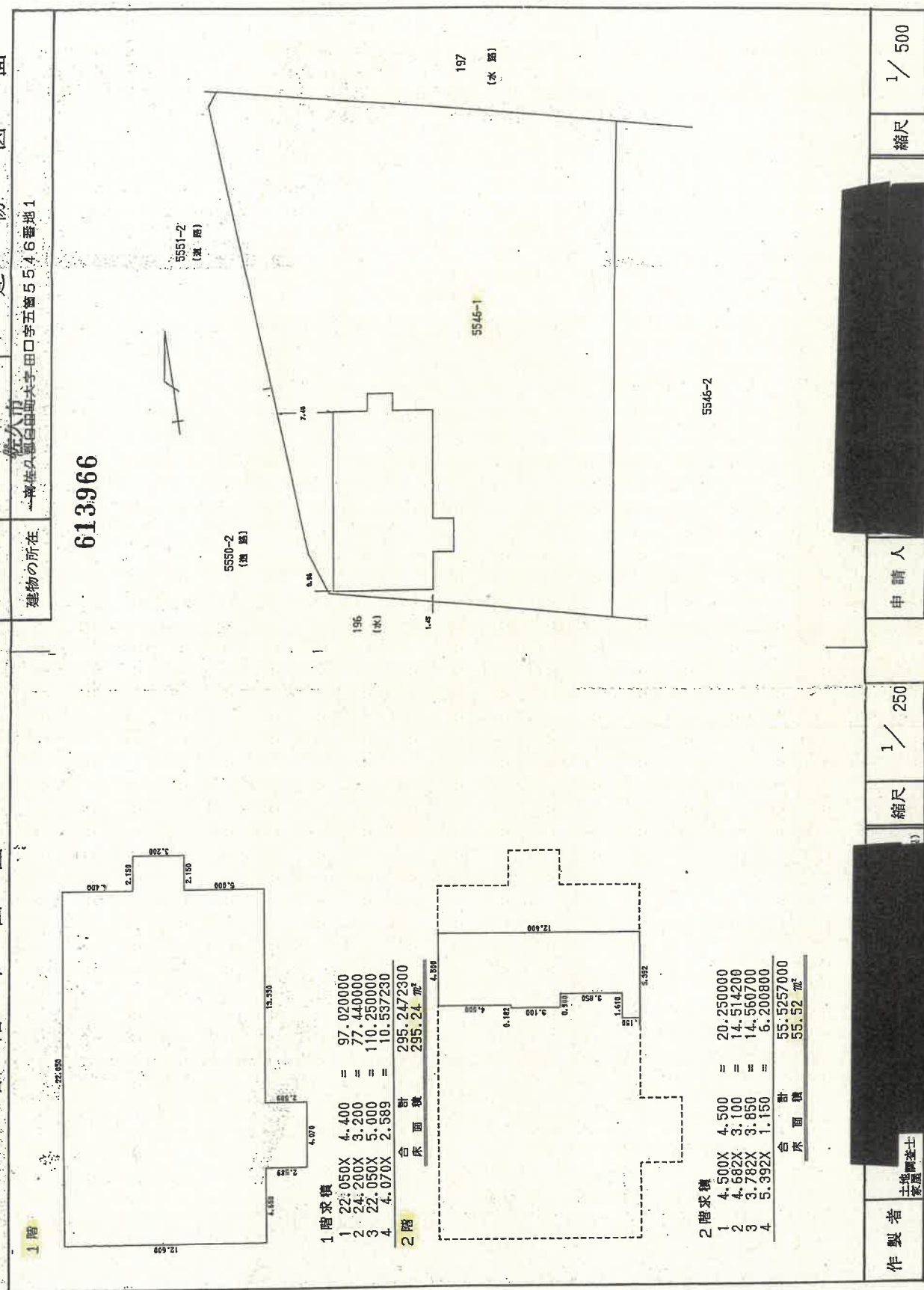
H12.7.7

5546番1

家屋番号

建造物の所在
南佐久郡白田町大字田口字五箇5546番地1

613966



作者

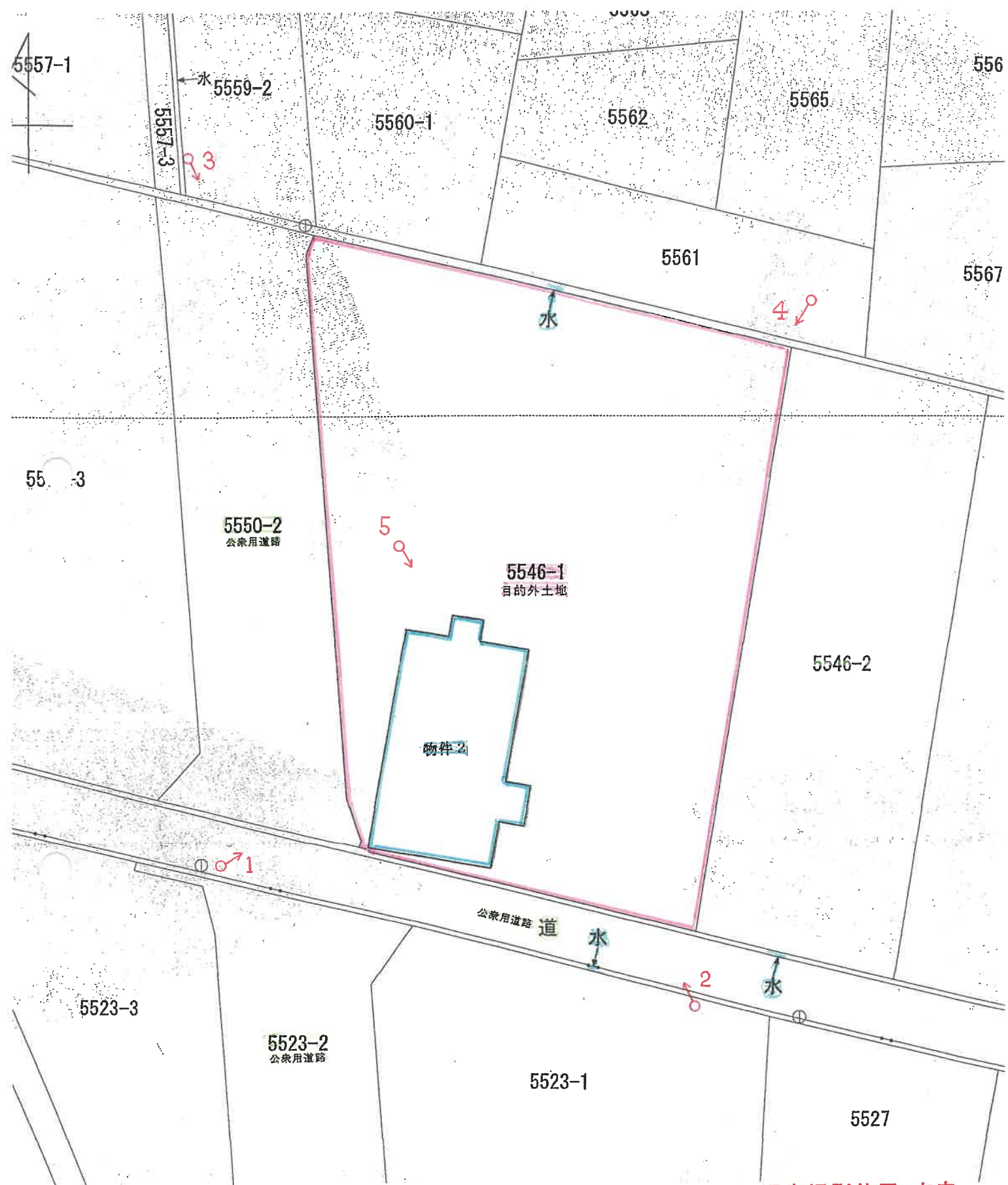
土地調查士

 $\frac{1}{250}$

由讀人

品

 $1/500$



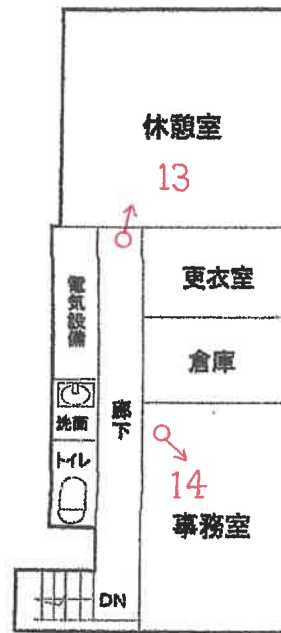
♂ 写真撮影位置・方向
 土地建物位置関係図(概略図)
 令和6年(ケ)第21号
 物件2(店舗)
 目的外土地



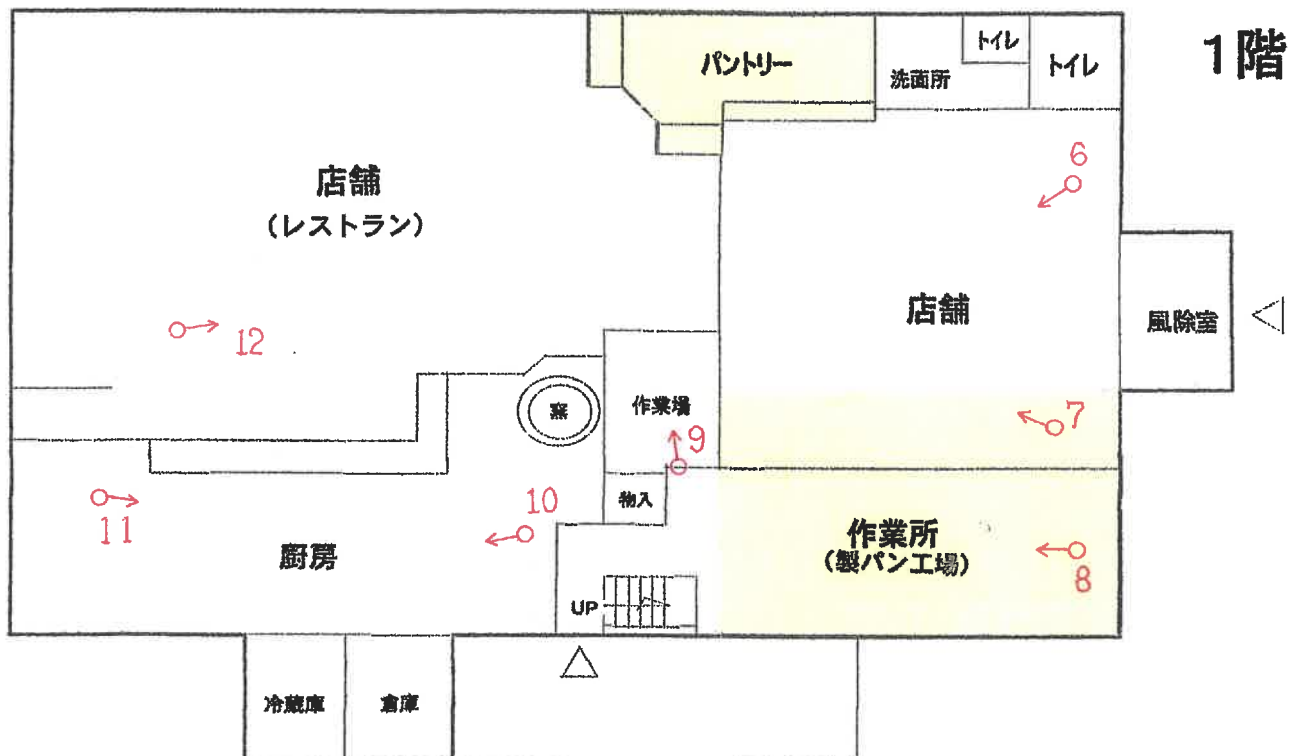
建物間取り図（概略図）
令和6年（ケ）第21号
物件2（店舗）



2階



1階



♂ 写真撮影位置・方向
縮尺 1/150

令和6年（ケ）第21号



NO. 1
物件 2
店舗



NO. 2
物件 2
目的外土地 (5546-1)



NO. 3

物件 2



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 2

1 階

店舗



NO. 7



NO. 8

作業所 (製パン工場)

所有者占有部分



NO. 9

物件 2

1 階

作業場



NO. 10

厨房



NO. 11



NO. 12

物件 2

1 階

店舗 (レストラン)



NO. 13

2 階

休憩室



NO. 14

事務室



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－2>

評価人 不動産鑑定士

高畑 登

第1 評価額

物件2（建物）	金6,210,000円
---------	-------------

- 1 物件2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																		
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐久市田口字五箇 5 5 4 6 番地 1 5 5 4 6 番 1 店 舗 鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 295.24㎡ 2階 55.52㎡																			
番 号	特 記 事 項																				
	・ 建物所有者が、本建物1階の「作業所（製パン工場）」、「店舗」の一部および「パントリー」部分をパン製造販売の店舗（空き家）として使用している。 ・ 建物賃借人が、本建物所有者が占有している部分を除く建物部分を店舗（レストラン）等として使用している。 ・ 建物に係る占有権原等は次の通りである。 <table><tr><td>占有権原</td><td>賃借権</td></tr><tr><td>占有開始時期</td><td>平成27年8月1日頃</td></tr><tr><td>契 約 日</td><td>平成27年7月31日</td></tr><tr><td>契約期間</td><td>平成30年7月31日までの3年間</td></tr><tr><td>現在の契約等</td><td>令和7年7月31日までの1年間</td></tr><tr><td>貸 主</td><td>建物所有者</td></tr><tr><td>借 主</td><td>建物占有者</td></tr><tr><td>賃 料</td><td>月額18万円</td></tr><tr><td>敷 金 等</td><td>30万円</td></tr></table>			占有権原	賃借権	占有開始時期	平成27年8月1日頃	契 約 日	平成27年7月31日	契約期間	平成30年7月31日までの3年間	現在の契約等	令和7年7月31日までの1年間	貸 主	建物所有者	借 主	建物占有者	賃 料	月額18万円	敷 金 等	30万円
占有権原	賃借権																				
占有開始時期	平成27年8月1日頃																				
契 約 日	平成27年7月31日																				
契約期間	平成30年7月31日までの3年間																				
現在の契約等	令和7年7月31日までの1年間																				
貸 主	建物所有者																				
借 主	建物占有者																				
賃 料	月額18万円																				
敷 金 等	30万円																				

* 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。

- 本件建物は、下記の目的外土地の一部（793.16㎡）を敷地として利用している。 地番 5546番1 地目 宅地 地積 2594.24㎡ - 目的外土地に係る占有権原等は次の通りである。		
占有範囲	全 部	一 部
占有者	原賃借人（株）デリシア	債務者
占有状況	店舗用地、駐車場用地	店舗敷地、駐車場
占有権原	賃借権	賃借権（転借）
占有開始時期	平成8年1月14日頃	平成12年2月24日頃
契 約 日	平成8年1月14日	平成12年1月17日
契約期間	20年間	18年間
現在の契約等	令和19年11月27日までの20年間	令和19年11月27日までの20年間
貸 主	所有者	転貸人
借 主	賃借人	占有者（転借人）
賃 料	月額20万113円	月額8万840円
敷 金 等	な い	な い
滞 納 額	な い	24万2520円（令和7年2月5日現在）
契約解除	な い	令和6年12月24日

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2）

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12年6月16日新築 経 過 年 数 : 約25年 経済的残存耐用年数 : 約15年
仕 様	構 造 : 登記の記載と同じ 外 壁 : サイディングボード、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 : ー
床面積（現況）	1階 295.24 m ² 、2階 55.52 m ² 、延べ 350.76 m ²
現 況 用 途 等	現況用途: 登記の通り 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	パン製造販売の店舗（空き家）および飲食店の店舗（レストラン）等。前記特記事項の通り。
特 記 事 項	1階の「作業所（製パン工場）」部分に、建物所有者の什器備品等が存在する。 本件建物の敷地は、3頁記載の目的外土地の一部である。

2 目的外土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R小海線「龍岡城駅」北西方約600m（直線距離）、道路距離では同駅から約770mに位置する（別添「位置図」参照）。
-----------	---

付 近 の 状 況	当市中南部、旧臼田町地区の東寄り郊外で、県道 2 号川上佐久線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 60% 200% 無指定 —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2,594.24 m ² (登記面積) 公図等の通り 約 35m (南側)・約 60m (東側) 平坦地 東側で下記の公衆用道路に等高に接道する 南側で下記の公衆用道路に等高に接面する
接面道路の状況	東側：幅約 12mの舗装県道 2 号川上・佐久線（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）、都市計画道路（5.5.15：幅員 12m） 南側：幅員 6mの舗装市道（43-001 号線：同上）	
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 2 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（LPG） 下 水 道 ： な し（浄化槽） (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	目的外土地は、埋蔵文化財包蔵地「中反田遺跡群」の指定地内に存する。	

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2）

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
2	150,000	350.76	0.3	15,784,000

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現価率

- ・経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 15 年、観察減価及び中古建物の市場性△20%、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 15 年／(25 年＋15 年)×(1－観察減価 0.2)＝0.3

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	17,000	1.0	793.16	1.0	13,484,000

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 90%と査定し、時点修正（△0.4%）も考慮して 17,000 円/㎡と決定した。

イ 個別格差：なし（標準的画地と判定）

ウ 地 積：契約面積

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	13,484,000	0.2	賃借権	2,697,000

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20%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
2	15,784,000	+2,697,000	0.8	0.7	0.6	6,210,000

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：建物賃借権による占有を考慮

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 地価調査価格（佐久－6）

所 在：佐久市田口字羽毛田端 5002 番 8

価 格：19,000円/㎡

位 置：JR小海線「龍岡城駅」約370m（道路距離）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：317 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側・幅員約 5.4m 市道

用 途 指 定 等：無指定（建ぺい率 60%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 2 23,471,937 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

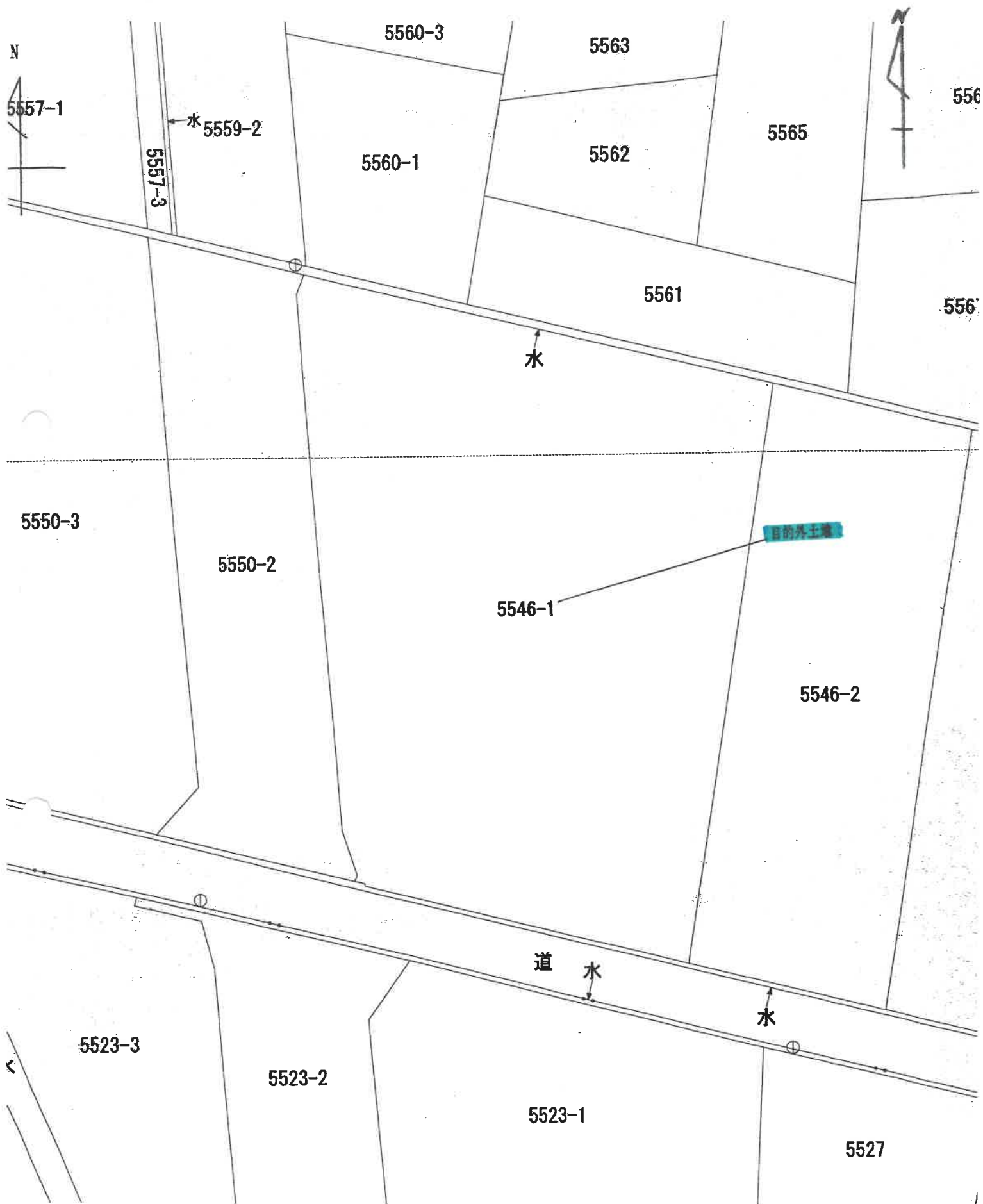
以 上

位置図



佐久市全図（縮尺 1/10,000 白図）：佐久市役所

公 図 写



縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

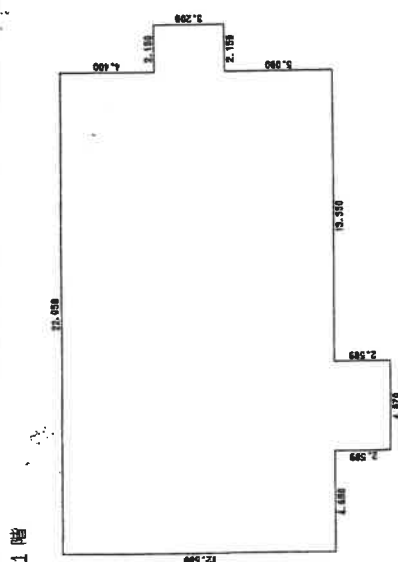
記年月日：平成12年7月7日

各階平面図 建物図面

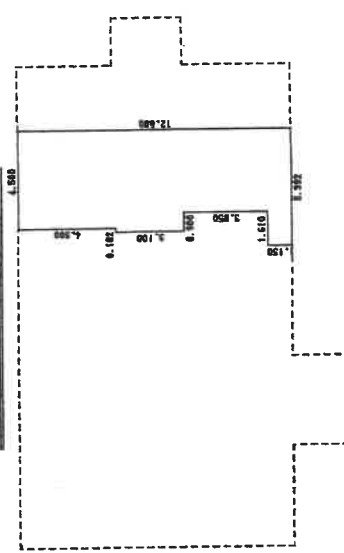
家屋番号 5546番1

建物の所在 埼玉県川口市大字田口字五番5546番地1

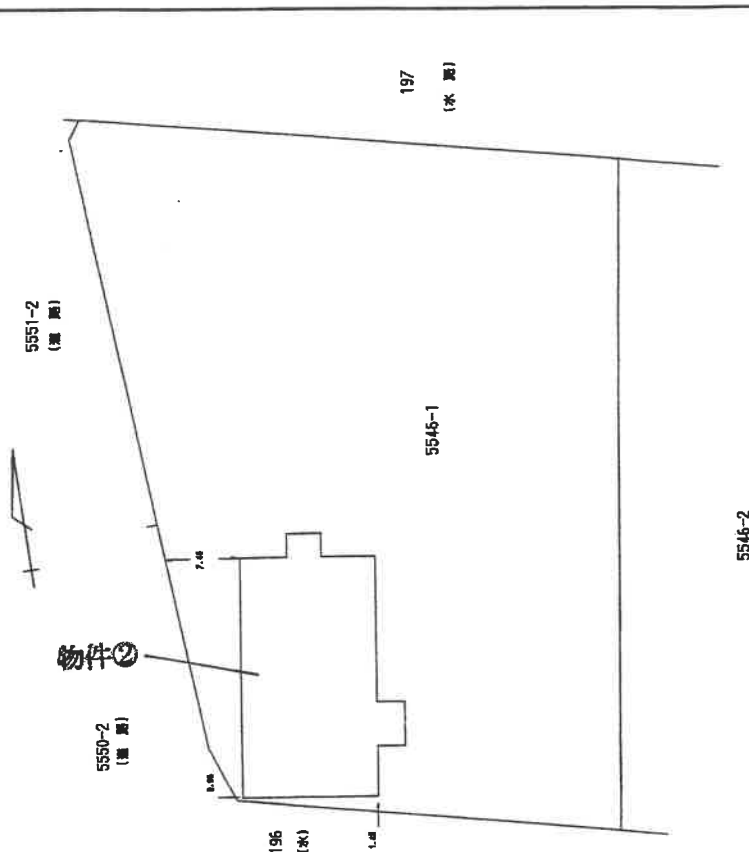
613966



1階求積		
1	22.050X 4.400	= 97.020000
2	24.200X 3.200	= 77.440000
3	22.050X 5.000	= 110.250000
4	4.070X 2.589	= 10.537230
2階	合計	295.2472300
	床面積	295.24 ㎡



2階求積		
1	4.500X 4.500	= 20.250000
2	4.682X 3.100	= 14.514200
3	3.782X 3.850	= 14.560700
4	5.392X 1.150	= 6.200800
	合計	55.5257000
	床面積	55.52 ㎡



作製者

土橋 隆基士

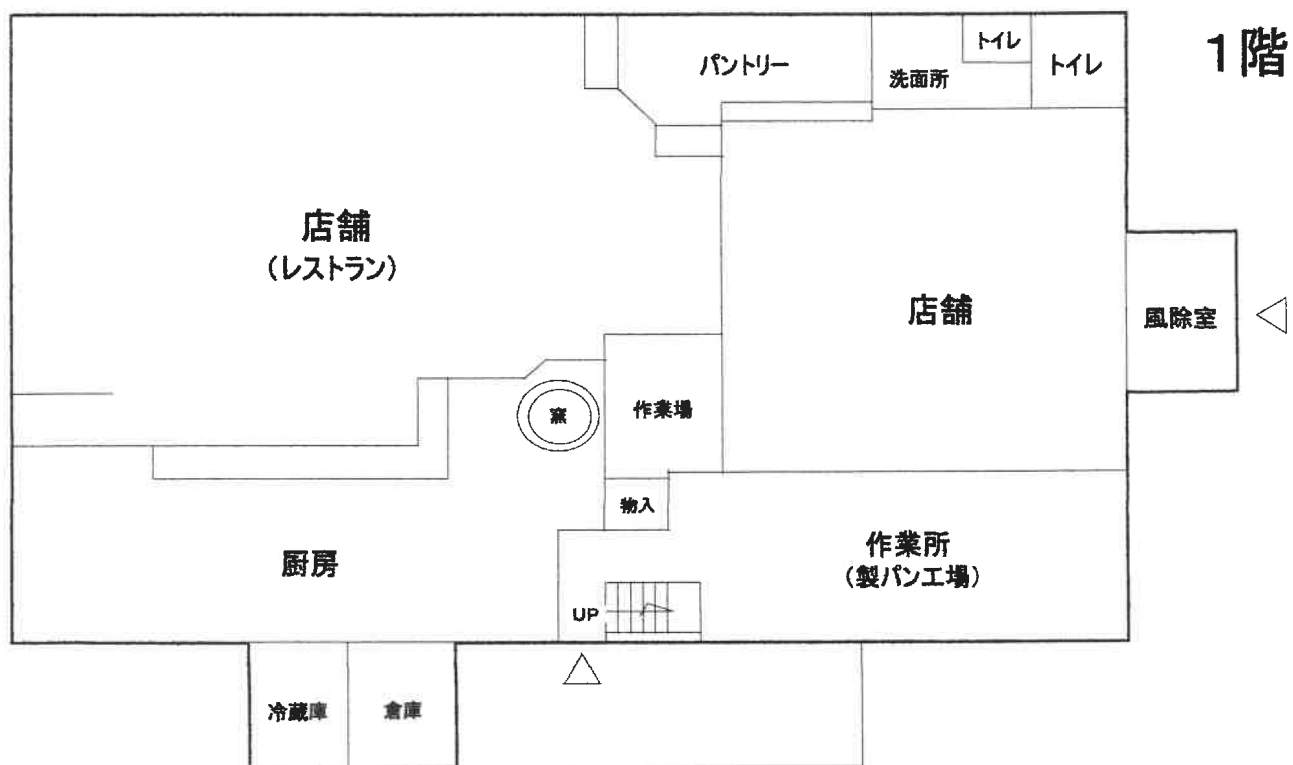
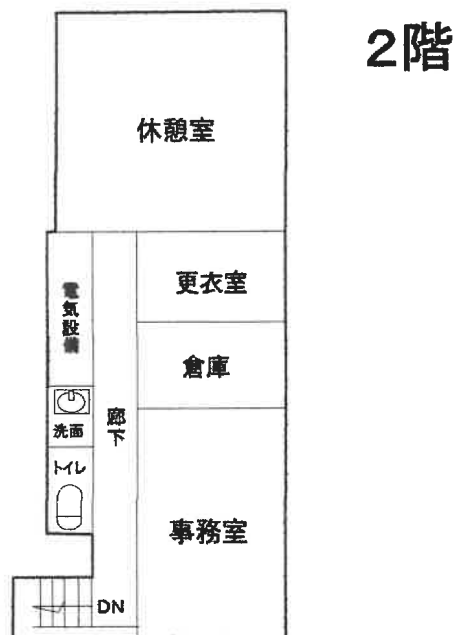
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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