

## 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 3月18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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 7月21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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21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 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

☆1 所 在 小諸市己字高峯  
地 番 73番2  
地 目 畑  
地 積 1482平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月30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】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

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 | 小諸市己字高峯    |
|   | 地 | 番 | 73番2       |
|   | 地 | 目 | 畑          |
|   | 地 | 積 | 1482平方メートル |

令和7年(又)第9号  
令和7年10月7日受理  
令和7年11月28日提出  
(評価人 金子 剛)

## 現況調査報告書

(物件1)

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 | 小諸市己字高峯    |
|   | 地 | 番 | 73番2       |
|   | 地 | 目 | 畑          |
|   | 地 | 積 | 1482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	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 田(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件1)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地を更地の状態で、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者が畑(休耕地)として占有し、使用している <input type="checkbox"/> 物件 の土地については、通路として使用されている <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 北西側の隣接地(道路地)について 所在 小諸市己字高峯 地番 60番1 地目 公衆用道路 地積 740平方メートル 所有者 小諸市 2 南西側の隣接地(道路地)について 所在 小諸市己字高峯 地番 73番1 地目 公衆用道路 地積 603平方メートル 所有者 小諸市
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)

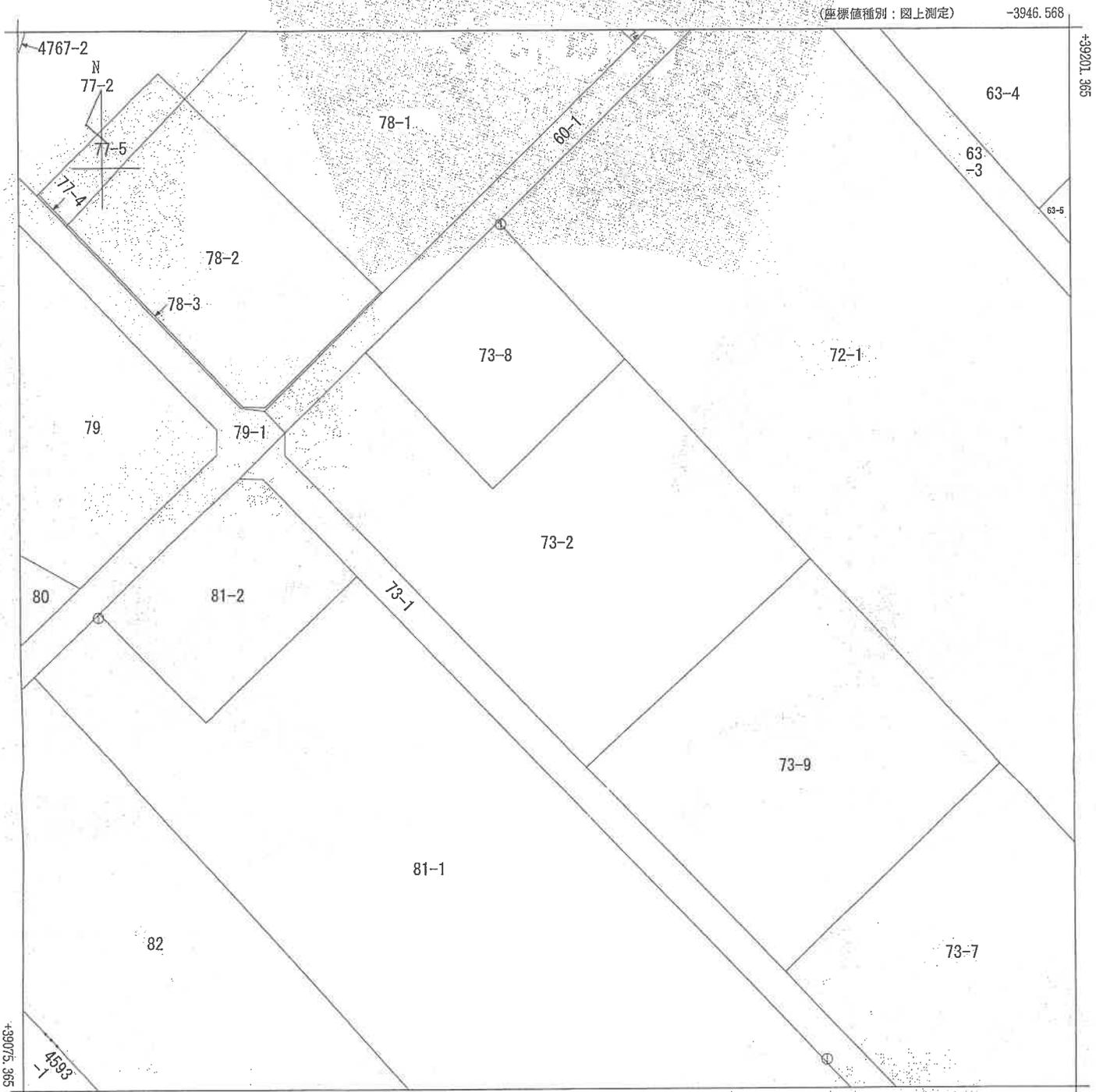
関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者)	家の隣の畑(物件4)と道の向こうの畑(物件1)では、以前、トウモロコシ等を育てる家庭菜園をしていましたが、体調を崩してから耕作はしていません。耕作をしなくなって、もう10年くらいになると思います。 (令和7年10月20日に聴取した。)
執行官の意見	
1 本件物件の状況は、添付した写真のとおりである。 2 本件土地は、休耕畑であり、現在は耕作等はされていない。 3 本件土地と周囲の土地との境界は判然としないが、本件土地はいわゆる14条地図が備え付けられた地域にあり、境界の復元は可能と思われる。 4 本件物件の占有状況等については、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  
(3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10月7日(火)	当 庁	佐久市関係資料請求 (郵送)
令和7年10月9日(木) 14:15-14:25	長野地方法務局佐久支 局	登記事項証明書請求
令和7年10月14日(火) 14:45-14:55	物件所在地	占有調査、写真撮影、某から聴取
令和7年10月20日(月) 9:40-11:40	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、Aから聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、解錠技術者に解 錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p>		

(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)



(座標値種別：図上測定)

-3946.568

+39201.365

-4071.568 (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。

地番区域見出

己

A B 甲 甲

請求部	所在	小諸市己字高峯				地番	73番2		
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1.4条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和46年3月			備付年月日(原図)	昭和55年8月1日		補記事項		

これは地図に記載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7月30日  
 大阪法務局

この証明書に記載されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A3をA4に縮小

請求番号：10-2  
 (1/1)

登記官

(5枚目)



登記年月日：平成30年12月25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。  
 (長野地方事務所 佐久支局 管轄)  
 令和7年7月30日 大阪事務所

登記官  
 ( 6 枚組)

A3をA4に縮小

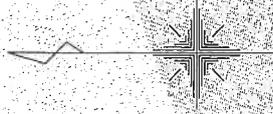
請求番号：10-3

土地積測量図

9/12/25

地番 73-8-2  
 土地の所在 小諸市己子高峯

213361

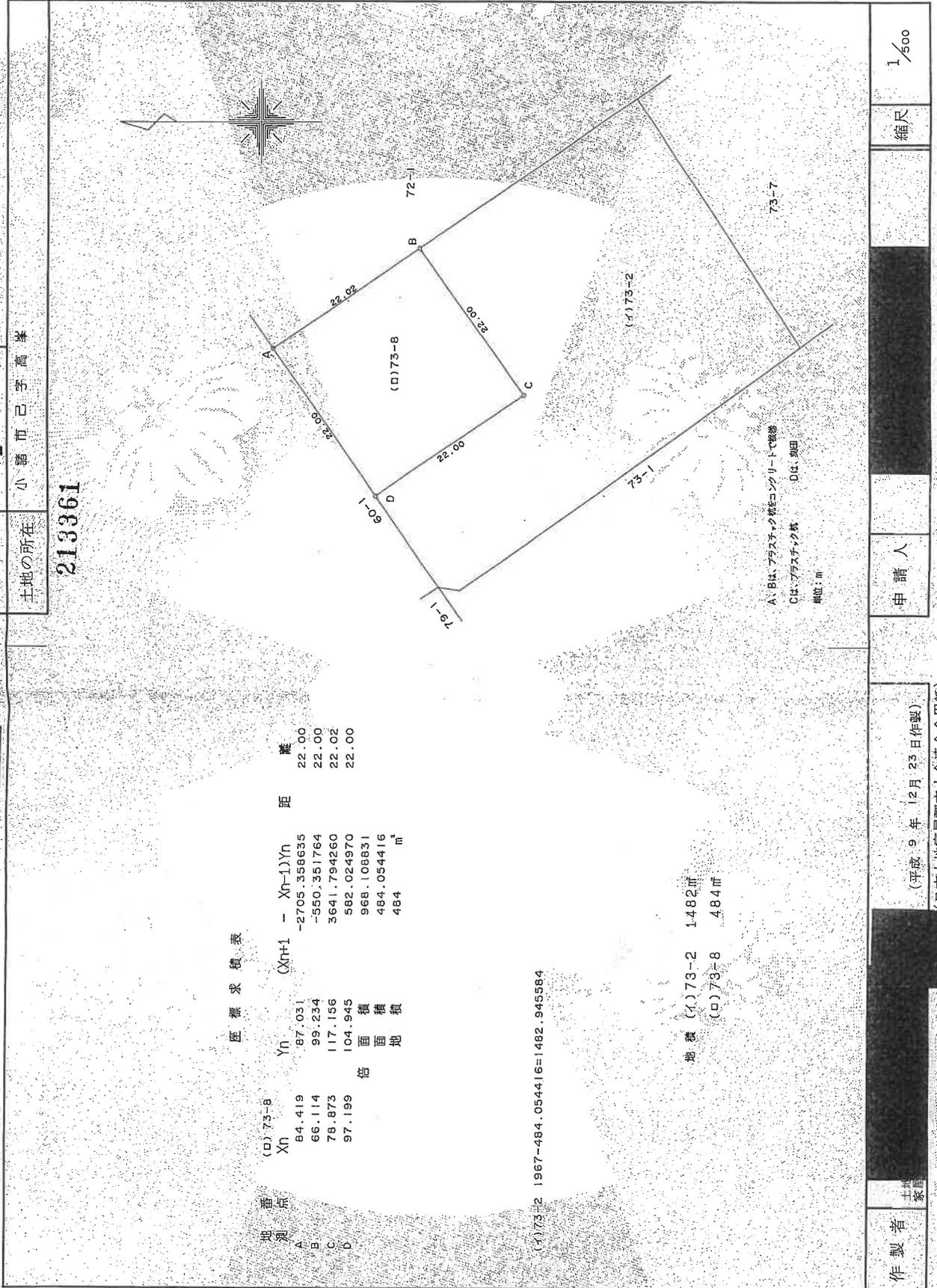


座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn	距離	面積
(口)73-8					
A	84.419	87.031	-2705.358635	22.00	22.00
B	66.114	99.234	-550.351764	22.00	22.00
C	78.873	117.156	3641.794260	22.02	22.02
D	97.199	104.945	582.024970	22.00	22.00
		倍面積	968.106831		
		面積	484.054416		
		面積	484		

(口)73-2 1967-484.054416=1482.945584

面積 (口)73-2 1482㎡  
 (口)73-8 484㎡

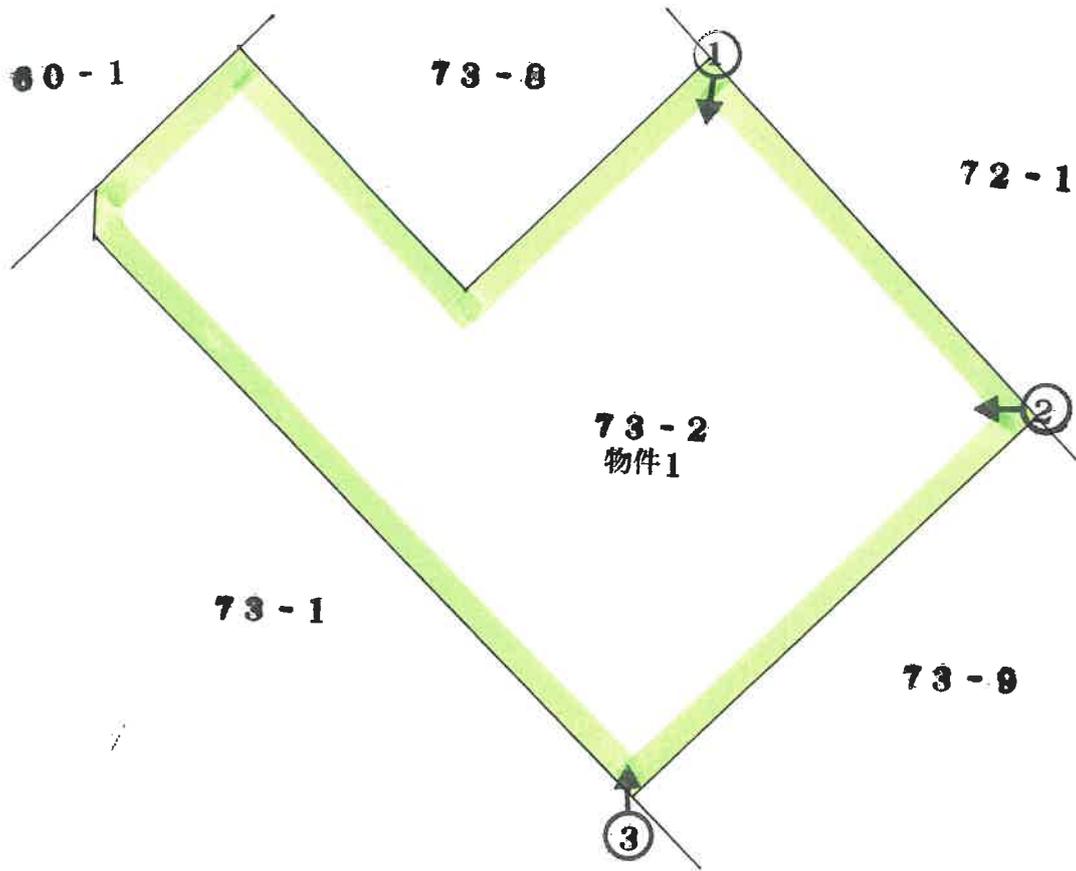


A: Bは、アラスチック製コンクリートで構築  
 Cは、アラスチック製 Dは、雑田  
 単位: m

製作者 土家	申請人	縮尺 1/500
-----------	-----	-------------

(平成9年12月23日作製)  
 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

写真撮影位置図 (概略図)



( 7 枚目)

←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



令和 7 年 (又) 第 9 号  
令和 7 年 10 月 20 日 現地調査  
令和 7 年 11 月 27 日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

評 価 書  
〈農 地 用〉

評価人 不動産鑑定士  
金子 剛

## 第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金510,000円

## 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 地番 地目 地積	小諸市己字高峯 73番2 畑 1,482平方メートル	
番号	特記事項		
	ない		

\*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	しなの鉄道「小諸」駅の北東方約5.8km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる農地地域。	
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 建ぺい率 容積率 農地法上の規制  その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 100% 農業振興地域の整備に関する法律上、農振地域内の農用地である。 小諸市ハザードマップ(想定最大規模降雨)(令和5年3月作成)によると、浸水想定区域に指定されていない。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 その他	1,482㎡(登記数量) 不整形 間口約14.0m、奥行約54.0m なし
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易度	西緩傾斜地 やや優れる 劣る 普通 やや劣る
接面道路の状況	北西側  南西側	現況幅員約3.6m舗装市道 建築基準法第42条2項道路に該当。 約0.3m低く～1.0m高く接面する。 現況幅員約2.5～2.8m舗装又は未舗装市道 建築基準法第42条2項道路に該当。 約0～1.2m高く接面する。
土地の利用状況等	所有者が畑(休耕地)として占有し、使用している。	
特記事項	なし	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 物件1（土地）

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準的画地の標準画地価格を査定し、次に対象地の個別的要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	750	0.95	1,482	1.0	0.8	0.6	510,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした。

ア 標準画地価格：取引事例、競落事例を参考に収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差：角地±0%、接面状況-2%、形状-3%（相乗積）

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：なし。

オ 市場性修正：農地の売買については、農業委員会の許可を要する等。

カ 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 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1            31,122円（21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（小諸市役所『小諸市都市計画図』写）

公図写

地積測量図写

現況写真

以上

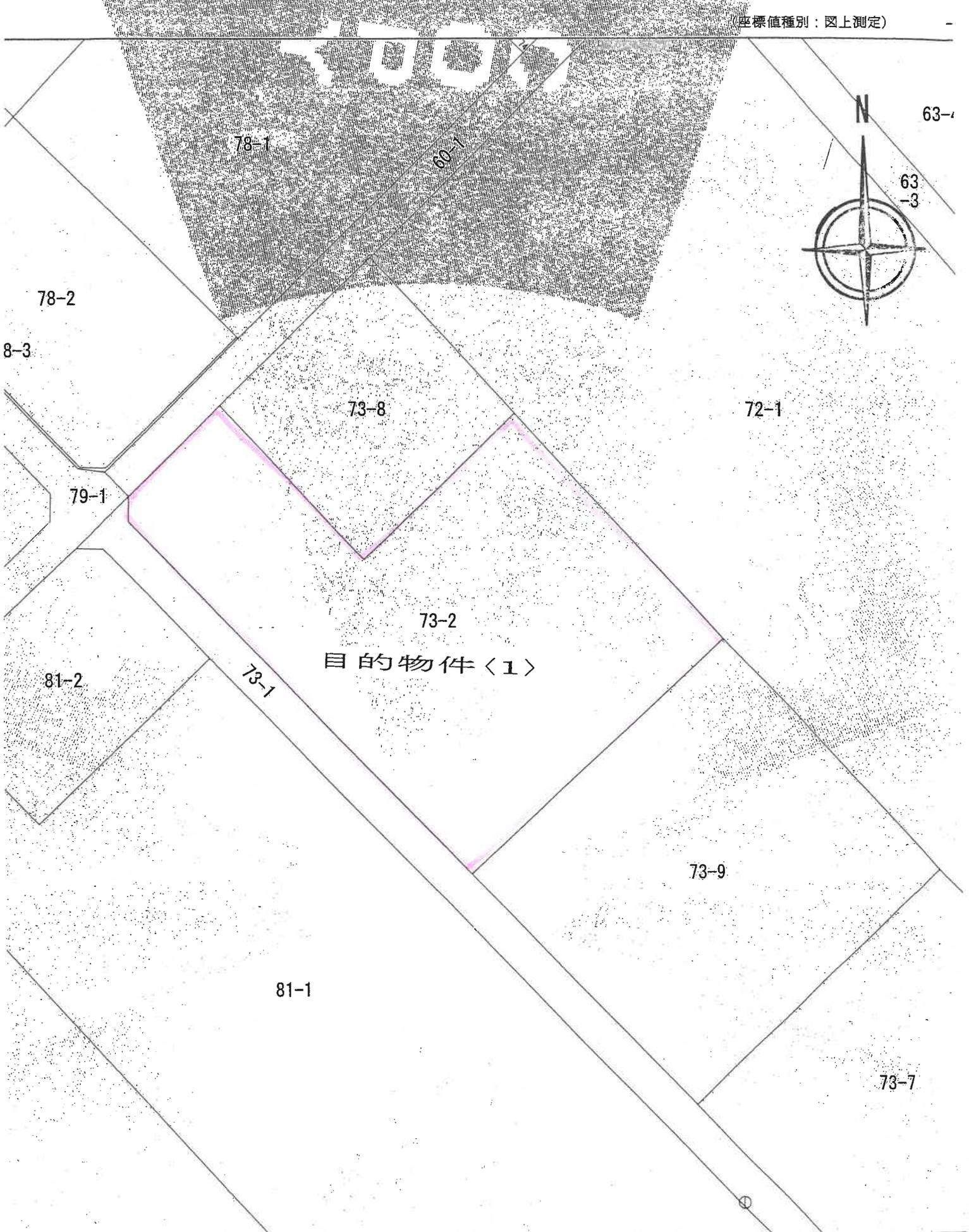


目的物件<1>



S = 1 : 10,000  
 目的物件位置図

出典：小諸市役所『小諸市都市計画図』



(種別：図上測定)

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。

地番  
区域  
見出

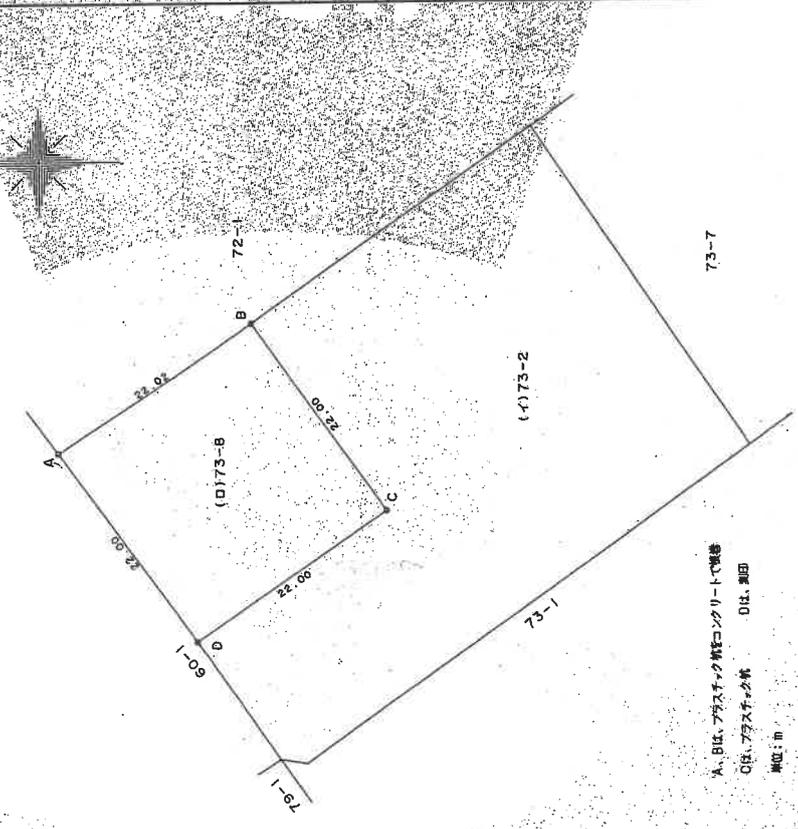
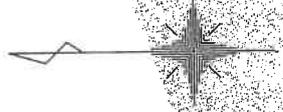
1 : 500  
公図写

登記年月日：平成9年12月25日

図 積 測 量 地 主 所 在 図

9/2.25

地番 73-8  
土地の所在 小諸市己字高峯  
213361



A, Bは、プラスチック製コンクリートで築き  
Cは、プラスチック製 Dは、鋼  
単位：m

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	座標
(0)73-8				
A	84.419	87.031	-2705.358635	22.00
B	66.114	99.234	-550.351764	22.00
C	78.873	117.156	3641.794260	22.02
D	97.199	104.945	582.024970	22.00
		総面積	968.108831	
		総面積	484.054416	
		地	484	m <sup>2</sup>

(0)73-2 1967-484.054416=1482.945584

地積 (0)73-2 1482㎡  
(0)73-8 484㎡

製作者	申請人	縮尺
		1/500

(平成9年12月23日作製)  
本土地家屋調査士会連合会用紙

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7月30日 大阪法務局

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものです



〈1〉



〈1〉

現況写真



〈1〉



〈1〉

現況写真