

## 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

- 2 所 在 小諸市己字高峯  
地 番 77番1  
地 目 宅地  
地 積 943.08平方メートル
- 3 所 在 小諸市己字高峯  
地 番 77番2  
地 目 宅地  
地 積 612.24平方メートル
- ☆4 所 在 小諸市己字高峯  
地 番 78番1  
地 目 畑  
地 積 1411平方メートル
- 5 所 在 小諸市己字高峯 77番地1、77番地2  
家屋 番号 77番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 212.74平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置

## 物件目録

構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 34.78平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約27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2～5】

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2～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

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2～4】

本件各土地間、本件各土地と隣地との間の境界がいずれも不明確である。

【物件番号4】

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掲載されています。

## 物 件 目 録

- |   |        |                     |
|---|--------|---------------------|
| 2 | 所 在    | 小諸市己字高峯             |
|   | 地 番    | 77番1                |
|   | 地 目    | 宅地                  |
|   | 地 積    | 943.08平方メートル        |
| 3 | 所 在    | 小諸市己字高峯             |
|   | 地 番    | 77番2                |
|   | 地 目    | 宅地                  |
|   | 地 積    | 612.24平方メートル        |
| 4 | 所 在    | 小諸市己字高峯             |
|   | 地 番    | 78番1                |
|   | 地 目    | 畑                   |
|   | 地 積    | 1411平方メートル          |
| 5 | 所 在    | 小諸市己字高峯 77番地1、77番地2 |
|   | 家屋 番号  | 77番1                |
|   | 種 類    | 居宅                  |
|   | 構 造    | 木造瓦葺平家建             |
|   | 床 面 積  | 212.74平方メートル        |
|   | (附属建物) |                     |
|   | 符 号    | 1                   |
|   | 種 類    | 物置                  |

## 物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 34.78平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約27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2～5)

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

- 2 所 在 小諸市己字高峯  
地 番 77番1  
地 目 宅地  
地 積 943.08平方メートル
- 3 所 在 小諸市己字高峯  
地 番 77番2  
地 目 宅地  
地 積 612.24平方メートル
- 4 所 在 小諸市己字高峯  
地 番 78番1  
地 目 畑  
地 積 1411平方メートル
- 5 所 在 小諸市己字高峯 77番地1、77番地2  
家屋 番号 77番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 212.74平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置

## 物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 34.78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2、3
現況地目	■宅地(物件2、3) □公衆用道路(物件 )
形状	■公図のとおり(物件2、3) ■ほぼ地積測量図のとおり(物件2、3) □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5
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 □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	□ない 種類:物置 ■ある { 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約27平方メートル
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)

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4
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4)
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)等として占有し、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	南東側の隣接地(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
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

(4枚目)

その他の事項

1 物件2の土地の西側の隣接地(道路地)について

所 在 小諸市己字高峯  
地 番 77番3  
地 目 公衆用道路  
地 積 11平方メートル  
所有者 小諸市

2 物件3の土地の南側の隣接地(道路地)について

所 在 小諸市己字高峯  
地 番 79番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 438平方メートル  
所有者 小諸市

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某 (近隣居住者)	<p>1 お尋ねの家(本件建物)は、Aさんの家です。</p> <p>2 Aさんのところは、デイサービスが迎えに来ているのを見かけますし、知人の方も週に一度程度様子を見に来ているようで、ちょうど昨日もその方が来ていたと思います。</p> <p>(令和7年10月14日に聴取した。)</p>
■A (債務者)	<p>1 今もここ(本件建物)に住んでいます。</p> <p>2 漏電のためか、家(本件建物)の一部でしか電気が使えません。</p> <p>3 向かいにある建物(符号1の附属建物)横の物置は、昭和40年代くらいに建てたのではないかと思います。その横の車庫は、その後に建てました。</p> <p>4 車庫にある自動車は2台とも息子のものです。</p> <p>5 息子は別のところにいますが、必要なときに買い物をしてくれる等しています。</p> <p>6 裏(西側)の道は、前(南東側)の道ができるまでは普通に利用されていました。</p> <p>7 水道は、水利組合の水道で、使用量に応じた料金を払っています。</p> <p>8 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。</p> <p>(令和7年10月20日に聴取した。)</p>
■某 (近隣居住者)	<p>1 近くの10軒ほどで、水利組合の水道を使っています。</p> <p>2 一番の責任者の方の家は、あちらに見える家です。</p> <p>(令和7年10月20日に聴取した。)</p>
■B (水利組合関係者)	<p>1 Aさんの家(本件建物)の水道は、水利組合の水道を利用しています。</p> <p>2 水道は古くからあるもので、滅菌等の飲用処理をしていません。</p> <p>3 先日も、地下60メートルに設置しているモーターが故障してしばらく断水しましたし、近頃の大きな重機が土を動かしてしまったり、気づかずに水道管を引っかけてしまったりして断水することがあり、そのたびに大変なことになっています。</p> <p>4 ですので、仮にAさんの家を建て替えるときなどは、水道管を切らなければならぬので、相談してほしいと思います。</p> <p>5 現在、水利組合を管理しているのは実質3人だけで、近い将来維持できなくなって解散することも考えています。新たな加入者の方を受け入れることは難しいと思いますので、市の水道を引いていただくようになると思います。</p> <p>6 今、組合の代表をしているのはCさんという方です。</p> <p>(令和7年10月23日に聴取した。)</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  
(6枚目)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■某 (株式会社水みらい小諸担当者)</p>	<p>1 お尋ねの家(本件建物)に水道を引く場合、西側にも水道管があるようですが、利用不可となっているようです。</p> <p>2 そうなると、物件の北東側百数十メートルほどのところにある南東—北西方向に通る道路付近の本管から引き込むことになると思います。</p> <p>(令和7年10月23日に聴取した。)</p>
<p>■D (小諸市役所建設課担当者)</p>	<p>1 お尋ねの箇所(物件2、3の西側)には2項道路が通っているようになっていますが、公図上、この道路が分筆されていない理由は分かりません。</p> <p>2 現況で確認できるという道が、本件物件側なのか、西側の隣地側なのか、それとも両方なのかは現地で確認しなければわかりませんが、当時の記録があるかもしれません。</p> <p>3 14条地図が備えられているようですが、作成年月日から備付年月日まで10年近くを要していることから推測すると、整合性等に問題があったのかもしれません。</p> <p>4 小諸市が所有する77-3の土地が分筆された経緯も分かりません。</p> <p>5 お時間をいただいて調べてみますので、また連絡します。</p> <p>(令和7年10月23日に聴取した。)</p>
<p>■D (小諸市役所建設課担当者)</p>	<p>1 該当する道路部分の記録は見つかりませんでした。</p> <p>2 認定道路が通っていることにはなっていますので、場合によっては、道路後退が必要になることも考えられます。</p> <p>(令和7年10月27日に電話で聴取した。)</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  
(7枚目)

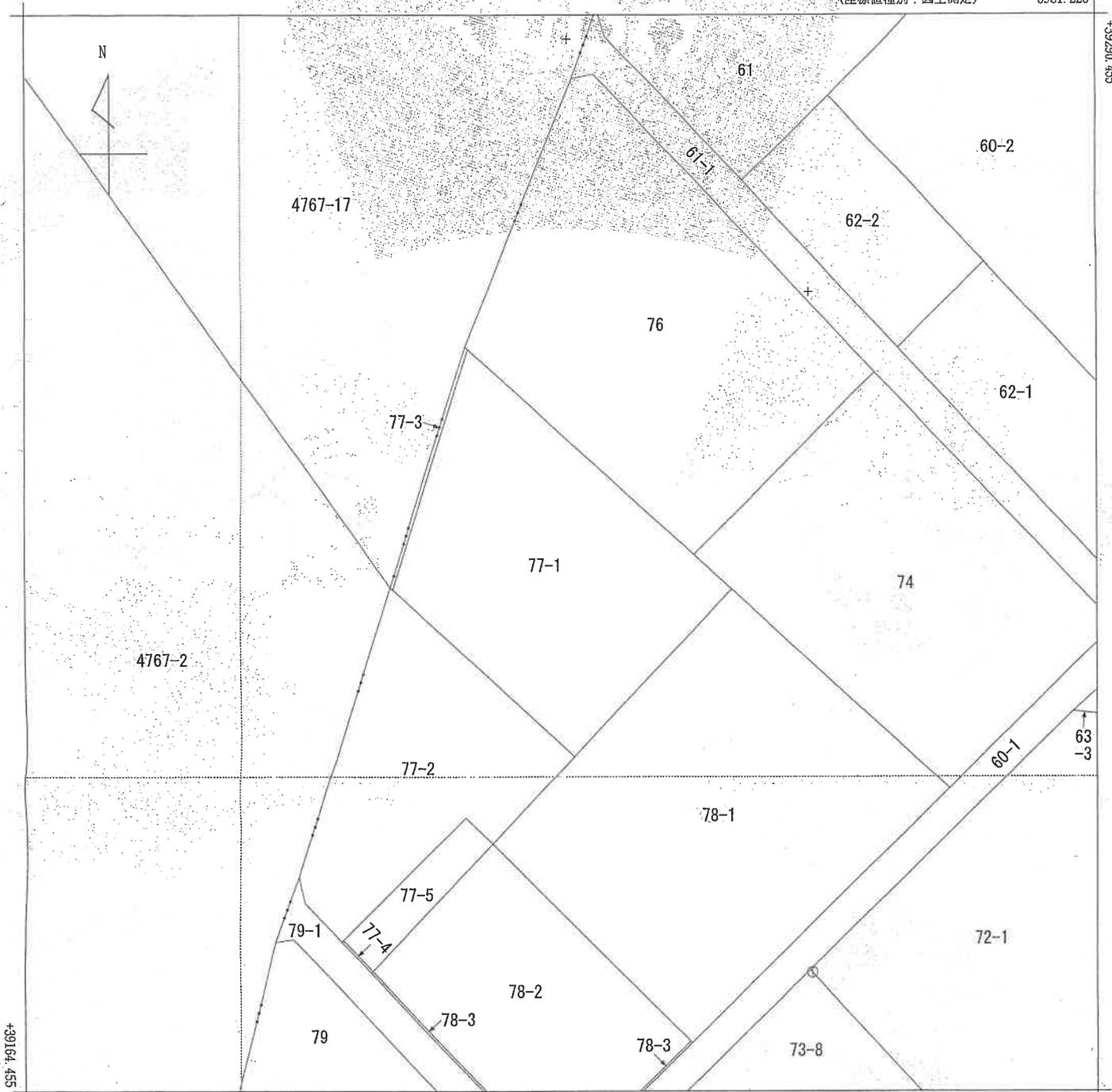
執行官の意見

- 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 物件2、3の土地は、本件建物の敷地として一体利用され、物件4の土地は、休耕畑であるとともに、一部は上記物件と道路との出入りのための通路として利用されている。
- 3 本件各土地の境界、本件土地と周囲の土地との境界はいずれも判然としないが、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 本件建物は増築が重ねられ、いわゆるコの字型の建物になったと考えられるが、このうち、最も建築が古いと思われる北西側部分は、屋根の歪み、雨漏りや床の抜け落ち等、相当程度の老朽化が進んでおり、北西側以外の部分も、雨漏りや床の傷みが著しい。このため、特に北西側部分での間取りの確認は目視できる範囲にとどまっている。
- 5 本件建物の符号1の附属建物の北西側に、その構造から建物と認められる物置がある。所有関係、位置的關係、用途等から、本件建物の未登記附属建物と認めた。
- 6 上記の符号1の附属建物と5の未登記附属建物の床下部分は、ともにほぼ床部分全体が掘り下げられ、地下階のようにして利用されている。
- 7 5の未登記附属建物の北西側に、土地に定着した車庫がある。
- 8 物件2の土地上の東隅付近に、物置（動産）がある。
- 9 物件2、3の土地の西側境界線に沿うように、いわゆる42条2項が通るとされるが、同道路は公図上は現れておらず、公衆用道路とされる77-3の土地が公図で確認できるものの、同土地のみでは、幅員が満たないことは明らかである。現地での調査では、同道路部分は、日常的に人や車の往来があるような状況ではないものの、草刈り等の手入れがされている様子も窺え、一見して道路（通路）として他の部分とは区別できるような状況にはある。現地での概則では、物件2、3の土地がほぼ公図に近いものであることは確認したが、境界が判然としないため、今後、同道路部分を分筆することになるときは、同道路、あるいはその一部が、本件土地上に存在することになる可能性も否定できない。
- 10 本件各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、3、4枚目のとおり認定した。

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、某から聴取
令和7年10月22日(水) 15:40	関係人住所地	某から聴取
令和7年10月23日(木) 12:00-12:20	関係人住所地	Bから聴取
令和7年10月23日(木) 12:40-12:50	株式会社水みらい小諸	担当者某から聴取
令和7年10月23日(木) 13:00-13:20	小諸市役所建設課	担当者Dから聴取
令和7年10月27日(月) 11:30-11:35	当 庁	小諸市役所建設課Dから聴取 (電話)
令和7年10月28日(火) 13:45-14:00	物件所在地	図面作成・写真撮影
<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

(9枚目)



(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	所在	小諸市己字高峯				地番	77番1			
出力尺	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。

(長野地方務局佐久支局管轄)

令和7年7月30日  
大阪法務局

登記官

(10枚目

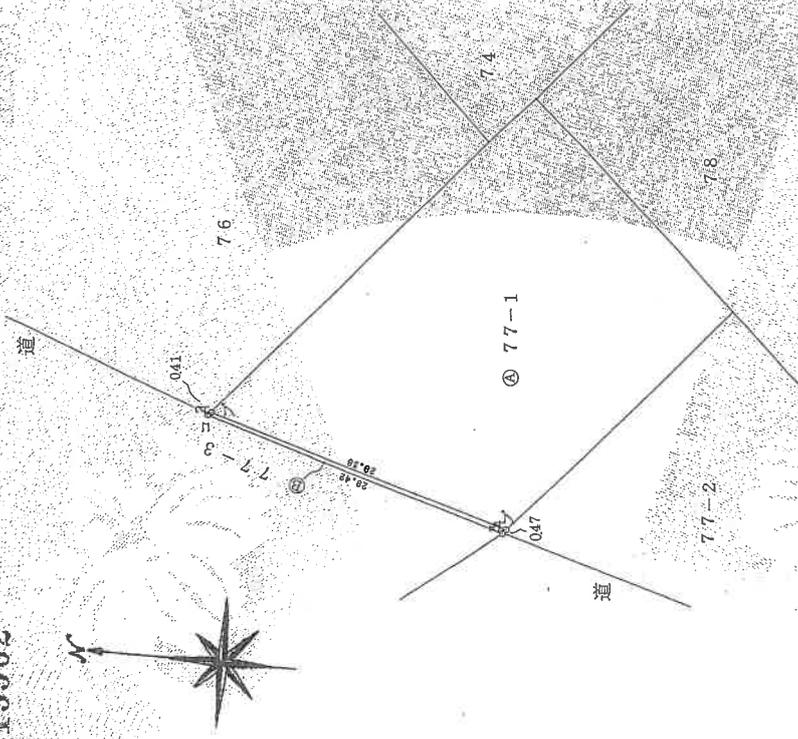
この証明書に記載されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和63年2月29日

土地積測量図

地番 77-3  
土地の所在 小諸市己字高峰  
213362



境界	境界標の種類
コ	コンクリート杭
プ	プラスチック杭

No	地番(B)	X	Y	Y'	Xn	Yn
1	4.216	3.532	-10.659	-10.659	-44.938344	
2	4.548	3.291	11.241	11.241	51.124068	
3	-22.743	-7.709	10.659	10.659	-242.417637	
4	-23.070	-7.368	-11.241	-11.241	259.329670	
		倍面積		23.097957		
		地積		11.5489765		

地番(A)	X	Y	地積
77-1	954.63	11.5489765	943.0810215
			943.08

縮尺 1/500

申請人

昭和62年9月10日(作製)

製作者

土地測量士

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。

(長野地方事務局長 佐久支局長 謹) 令和7年7月30日 大阪法務局

登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：10-4

登記年月日：平成29年5月21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。  
 (長野地方方法務局 佐久支局 管轄)  
 令和7年7月30日 大阪方法務局

(12枚用)

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：10-5

土地積測量所  
 2/2

地番 77-4, 1-5

土地の所在 小諸市巳字高峯

213363

4767-17

77-3

77-1

4767-2

A 77-2

基準点

78

79-1 道

B 77-4

道路上の基準点 A.4 の  
 磁方位角 306°13'16"  
 距離 42.134 m

境界	境界標の種類
④	合成距離-杭

座標求積表

地番 (B) 77-4	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	K.4	8.435	-47.392	-194.496768
	K.3	12.475	-50.332	-200.271028
	A3	12.414	-50.412	206.890848
	103	8.371	-47.469	188.879151
			倍面積	1.002203
			面積	0.5011015
			地積	0.50 m <sup>2</sup>

地番 (C) 77-5	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	K.3	12.475	-50.332	828.565384
	K.4	8.435	-47.392	-431.504160
	A1	21.580	-31.469	-518.042678
	A4	24.897	-33.991	309.488055
			倍面積	188.506601
			面積	94.2533005
			地積	94.25 m <sup>2</sup>

地番 (A) 77-2	公簿	707.00	総計	94.7544020
			残地積	612.2455980
			地積	612.24 m <sup>2</sup>

作製者

(平成29年 5月 17日作製)

(日本土地測量調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成24年5月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書画である。

(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

登記簿

(13枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：10-6 (1/2)

地主積測量図

2.5.2/

地番 78-2, -3

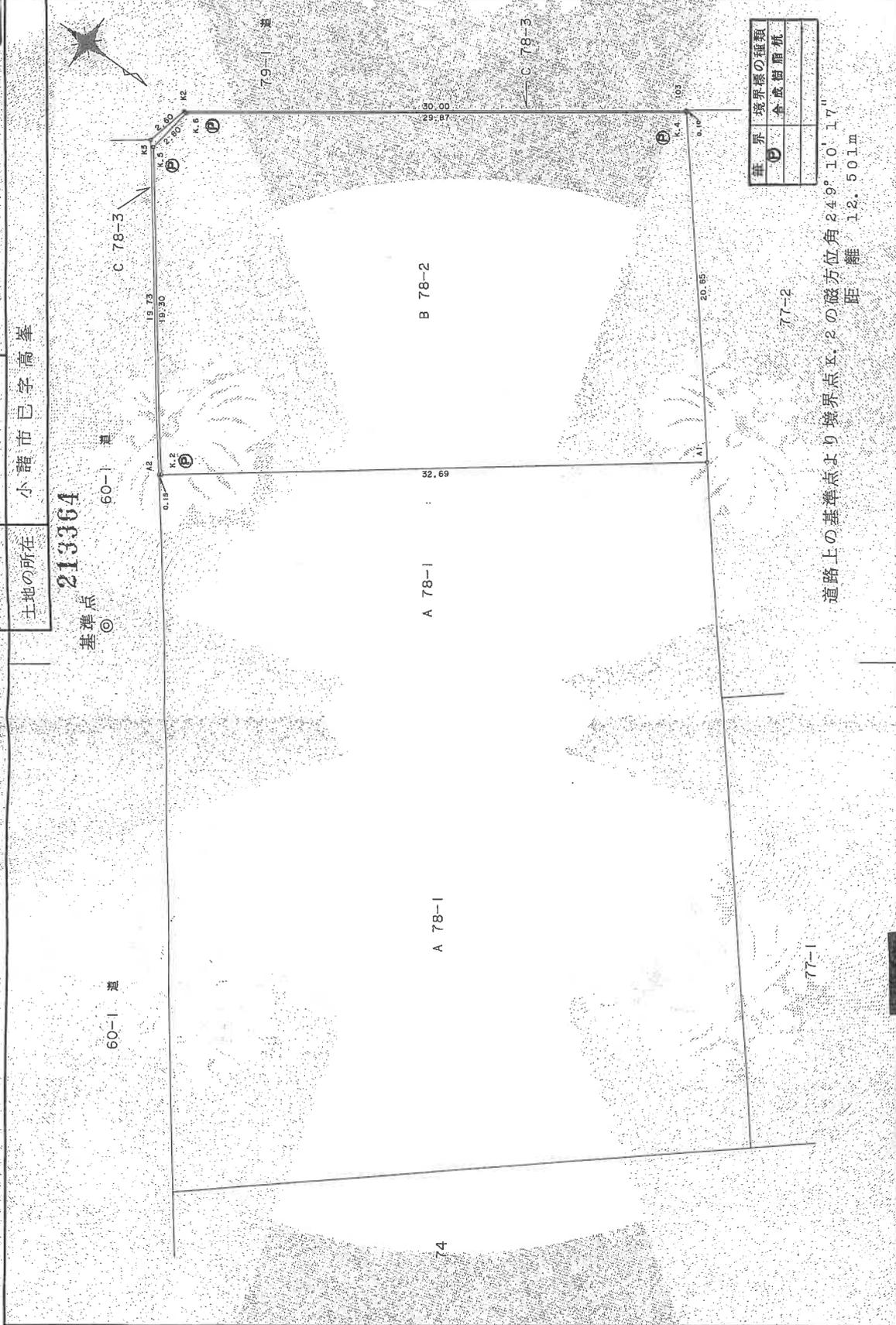
土地の所在 小諸市巳字高峯

213364

基準点

60-1 道

60-1 道



製作者

(平成24年5月17日作製)

(日本土地建物測量士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成2年5月21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庁管轄)  
令和7年7月30日 大阪法務局

(14枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：10-6

測量所  
積地  
土地

2.5.2/

番 78-2, -9  
土地の所在 小諸市巴字高峯  
213365

座標求積表

地番	(B) 78-2		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A.1	21.580	-31.468	-405.320720
K.4	8.435	-47.392	1767.579424
K.6	-15.717	-29.814	732.202026
K.5	-16.124	-27.045	-304.851240
K.2	-4.445	-11.684	-440.533536
倍面積			1349.075954
面積			674.5379770
地積			674.53 m <sup>2</sup>

地番	(C) 78-3		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K.2	-4.564	-11.593	-139.776801
K.5	-4.445	-11.684	135.067040
K.6	-16.124	-27.045	304.851240
K.4	-15.717	-29.814	-732.202026
K.4	8.435	-47.392	-1141.578496
I.03	8.371	-47.469	1154.256204
K.2	-15.881	-29.819	741.687987
K.3	-16.502	-27.296	-808.908832
倍面積			13.396316
面積			6.6981580
地積			6.69 m <sup>2</sup>

残地番	(A) 78-1	
公算	2093	総計
		残地積
		681.2361350
		1411.7638650
		地積
		1411.76 m <sup>2</sup>

製作者 土地調査士 氏名 [ ]

申請人 [ ]

縮尺 1/ [ ]

号 [ ] (平成2年5月17日作製)  
測量士会連合会用紙

(2/2)

登記年月日：平成25年8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。

(長野地方公務局 佐久支局 管理)

令和7年7月30日

大阪法務局

登記官

(15枚目)

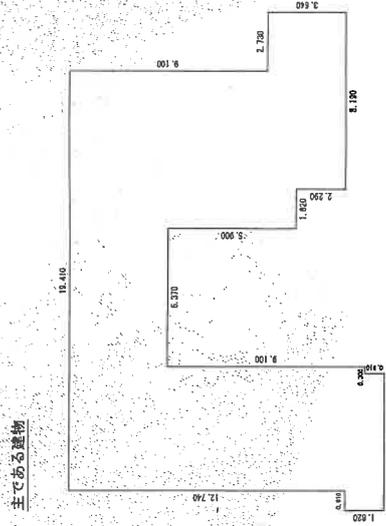
A3とA4に縮小

請求番号：10-7

# 建物図面各階平面図

家屋番号 77番1

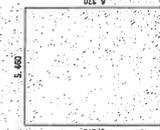
建物の所在 小諸市己字高峯77番地1、77番地2



### 求積表

0.910 × 1.820	=	1.6562
13.950 × 4.550	=	63.4725
5.460 × 10.010	=	54.6546
0.300 × 9.100	=	2.7300
1.820 × 5.900	=	10.7380
5.460 × 12.740	=	69.5604
2.730 × 3.640	=	9.9372
計		212.7489

### 附属建物(符号1)

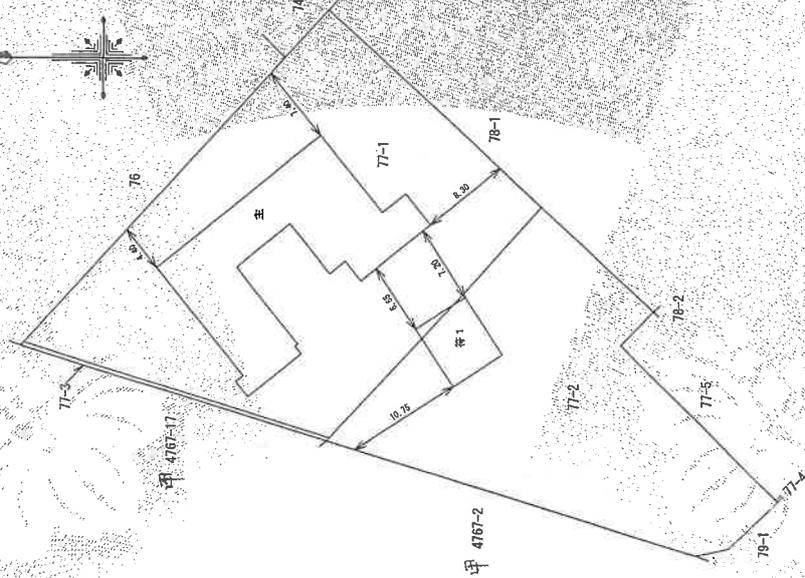
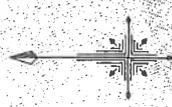


### 求積表

5.460 × 6.370	=	34.7802
計		34.7802

### 床面積

34.78 m<sup>2</sup>



報告書No. 1300414

作成者 土井 泰雄

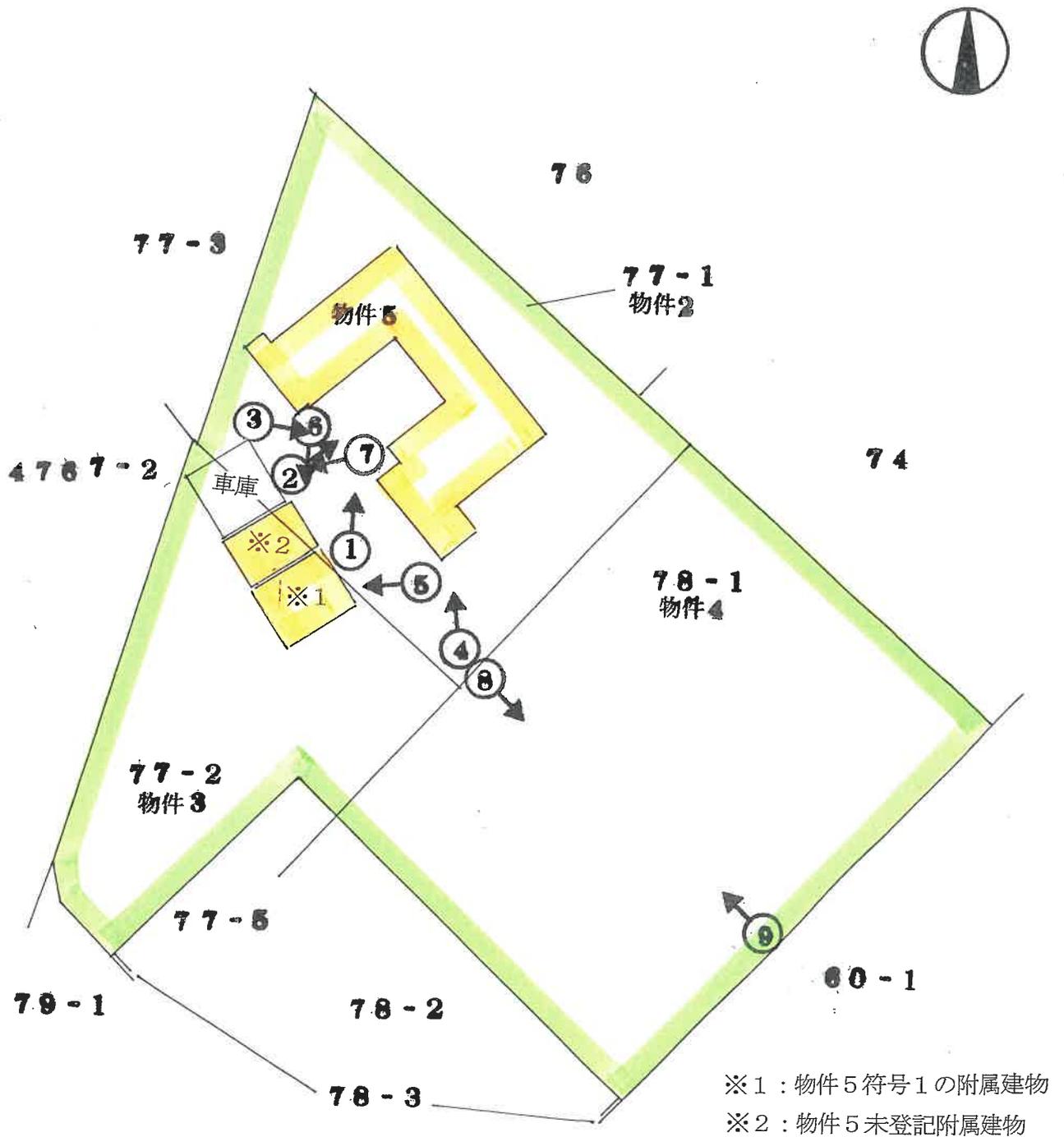
25日(作成)

縮尺 1/250

申請人

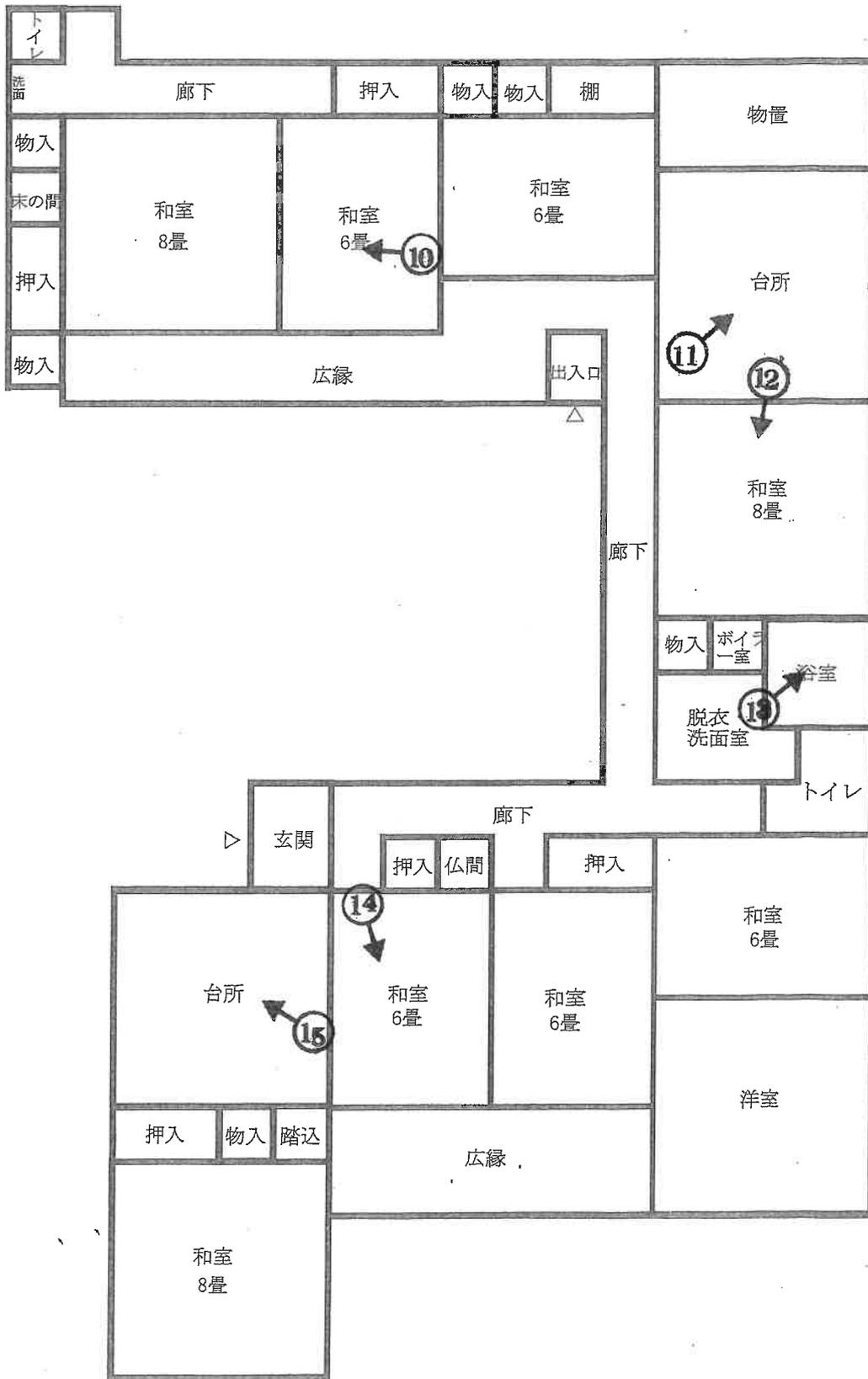
縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略図）



# 建物間取図 (概略図)

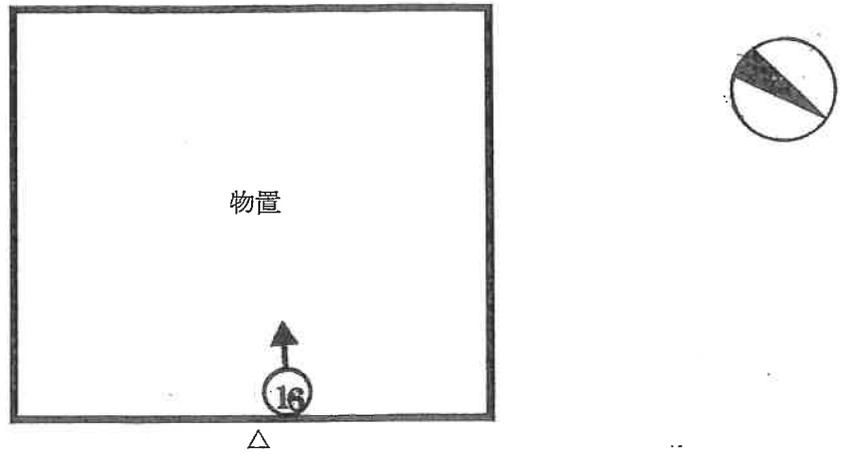
(主である建物)



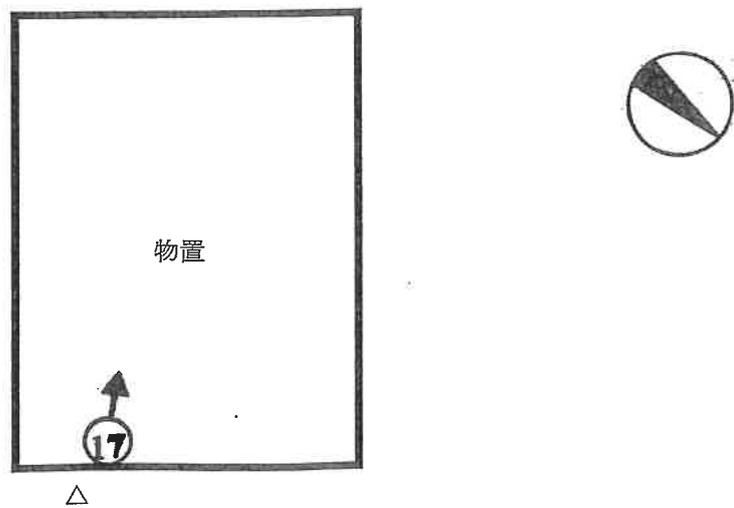
←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

(符号1の附属建物)



(符号1の附属建物)



←○ 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



NO. 16



NO. 17



NO. 18 (附属建物等の床下部分)



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  
〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士  
金子 剛

## 第1 評価額

一括価格	
金2,130,000円	
内 訳 価 格	
物件2(土地)	金690,000円
物件3(土地)	金450,000円
物件4(土地)	金410,000円
物件5(建物)	金580,000円

- 1 一括価格は、物件2～5の各不動産について、一括売却（民事執行法第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2、3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
2	所在地目地積	小諸市己字高峯 77番1 宅地 943.08平方メートル	
3	所在地目地積	小諸市己字高峯 77番2 宅地 612.24平方メートル	
4	所在地目地積	小諸市己字高峯 78番1 畑 1,411平方メートル	
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 附属建物 符号 種類 構造	小諸市己字高峯77番地1、7 7番地2 77番1 居宅 木造瓦葺平家建 212.74平方メートル 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	未登記附属建物と認められる軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置(床面積:約27㎡)が建てられている。

	床面積	34.78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2～4）

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	農地利用が多い中、街路に沿って農家住宅、倉庫が点在する地域。	
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 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 100% なし 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 地勢 その他	2,966.32㎡ 不整形 間口約42.5m、奥行約56.0～76.0m 一部に段差及び南西緩傾斜地であるほかはほぼ平坦地である。 特になし
接面道路の状況	南東側 南西側 の一部 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。 ほぼ等高接面する。 現況幅員約2.3m未舗装市道 建築基準法第42条2項道路に該当。 ほぼ等高接面する。 現況幅員約2.3～2.6m未舗装市道 建築基準法第42条2項道路に該当。 ほぼ等高接面する。
土地の利用状況等	物件2、3の土地は物件5の建物及び附属建物(未登記を含む)の敷地として利用され、物件4の土地は所有者が畑(休耕地)として占有し、使用している。なお、物件4の土地の一部は、南東側の市道から物件2、3の土地への出入口通路として利用されている。建物の配置は附属資料「建物図面写」及び「建物等配置参考図」のとおり。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	なし(特記事項①参照) なし なし (注)敷地内までの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	<p>①水道は地元水利組合の水道を使用している(詳細は「現況調査報告書」参照)。なお、市営水道本管までは、北東方約150mである。</p> <p>②当該土地間の境界及び当該土地と周囲の土地との境界はいずれも判然としない(「現況調査報告書」参照)。</p> <p>③物件2、3の土地の西側に市道(建築基準法42条2項)が存するが、公図上は分筆されておらず、境界は判然としない。なお、当該市道の全部あるいはその一部が本件土地上に存在する可能性は否定できない(詳細は「現況調査報告書」参照)。</p> <p>④セットバックを要する。</p> <p>⑤物件2土地の東側部分に移動可能な物置が存する。また、未登記附属建物の北西側に土地に定着した車庫が存する。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和20年4月30日新築 約64年（増築部分も考慮） 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺平家建 モルタル吹付、着色鉄板等 繊維壁、京壁、プリント合板、タイル等 目透かし天井、竿縁、化粧ボード、耐火ボード、ボード、バスリブ等 畳、フローリングブロック、縁甲板、クッションフロア、フローリング、タイル等 電気、浴室、トイレ（汲み取り）等 なし
床面積（現況）	延 212.74㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	<p>①昭和46年12月30日（登記記載）に約84㎡が、昭和62年11月28日（登記記載）に約30㎡がそれぞれ増築（箇所不明）されている。</p> <p>②漏電の疑いがあり、一部電気が使用できない。</p> <p>③北西側部分は、屋根の歪みや雨漏り、床の抜け落ちなどの老朽化が著しく、また、その他の部分についても雨漏りや床の傷みが著しい。</p> <p>④老朽化が著しく、特に北西側部分は内部調査が困難であったため、間取り等の把握は目視可能な範囲にとどまっている（「現況調査報告書」参照）。</p>	

区 分	附属建物符号 1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和35年月日不詳新築 約66年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 下見板等 板貼り等 板貼り等 板貼り等 電気等 なし
床面積(現況)	延 34.78㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	物置 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が物置として使用している。	
特 記 事 項	①床下部分は、ほぼ床部全体が掘り下げられ、地下階のようにして利用されている。	

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	建築時期は不明であるが55年以上経過しているものと思料される。 約55年 約1年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

	外壁	波型鉄板等
	内壁	なし
	天井	なし
	床	板貼り等
	設備	なし
	その他	なし
床面積（現況）	延 約27㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	物置 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が物置として使用している。	
特 記 事 項	①床下部分は、ほぼ床部全体が掘り下げられ、地下階のようにして利用されている。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件2～4（土地）

目的土地の建付地価格等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
2	4,510	0.71	943.08	0.6	1,810,000
3	4,510	0.71	612.24	0.6	1,180,000
4	750	0.71	1,411	1.0	750,000

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。  
尚、物件4については取引事例、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：三方路地+1%、上水道未接続-25%、形状-5%、要セットバック-1%（相乗積）
- 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（建物老朽化等）。

② 物件5(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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5 (主である建物)	127,000	212.74	0.006	160,000
5 (附属建物符号1)	64,000	34.78	0.007	20,000
5 (未登記附属建物)	47,000	27	0.009	10,000
合 計				190,000

イ 現況延床面積：主である建物、附属建物符号1は登記数量、未登記附属建物は概測数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数：主である建物約64年、附属建物符号1は66年、未登記附属建物約55年  
 経済的残存耐用年数：主である建物、附属建物符号1、未登記附属建物とも約1年  
 観察減価率：主である建物は60%、附属建物符号1、未登記附属建物とも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。

現価率＝経済的残存耐用年数÷(経過年数＋経済的残存耐用年数)×(1－観察減価率)

(主である建物)＝1年÷(64年＋1年)×(1－0.60)≒0.006

(附属建物符号1)＝1年÷(66年＋1年)×(1－0.50)≒0.007

(未登記附属建物)＝1年÷(55年＋1年)×(1－0.50)≒0.009

## 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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
2	1,810,000	0.30	法定地上権	540,000
3	1,180,000	0.30	法定地上権	350,000
合 計				890,000

イ 土地利用権等割合：物件2、3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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
2	1,810,000	-540,000		0.9	0.6	690,000
3	1,180,000	-350,000		0.9	0.6	450,000
4	750,000			0.9	0.6	410,000
5	190,000	+890,000	1.0	0.9	0.6	580,000
一括価格（合計）						2,130,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 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。

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（東御(県)－3)

所 在：東御市下之城字下宮前239番3

価 格：7,500円/㎡

位 置：しなの鉄道「滋野駅」より約5.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：794㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側7.0m市道

用途指定等：指定なし(建ぺい率60%，容積率200%)

地域の概要：農家住宅等が散在する市道沿いの農家集落地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件2 2,420,433円 (2,567円/㎡)

物件3 1,571,326円 (2,567円/㎡)

物件4 29,631円 (21円/㎡)

物件5 1,283,327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

建物図面・各階平面図写

建物等配置参考図

建物間取図

現況写真

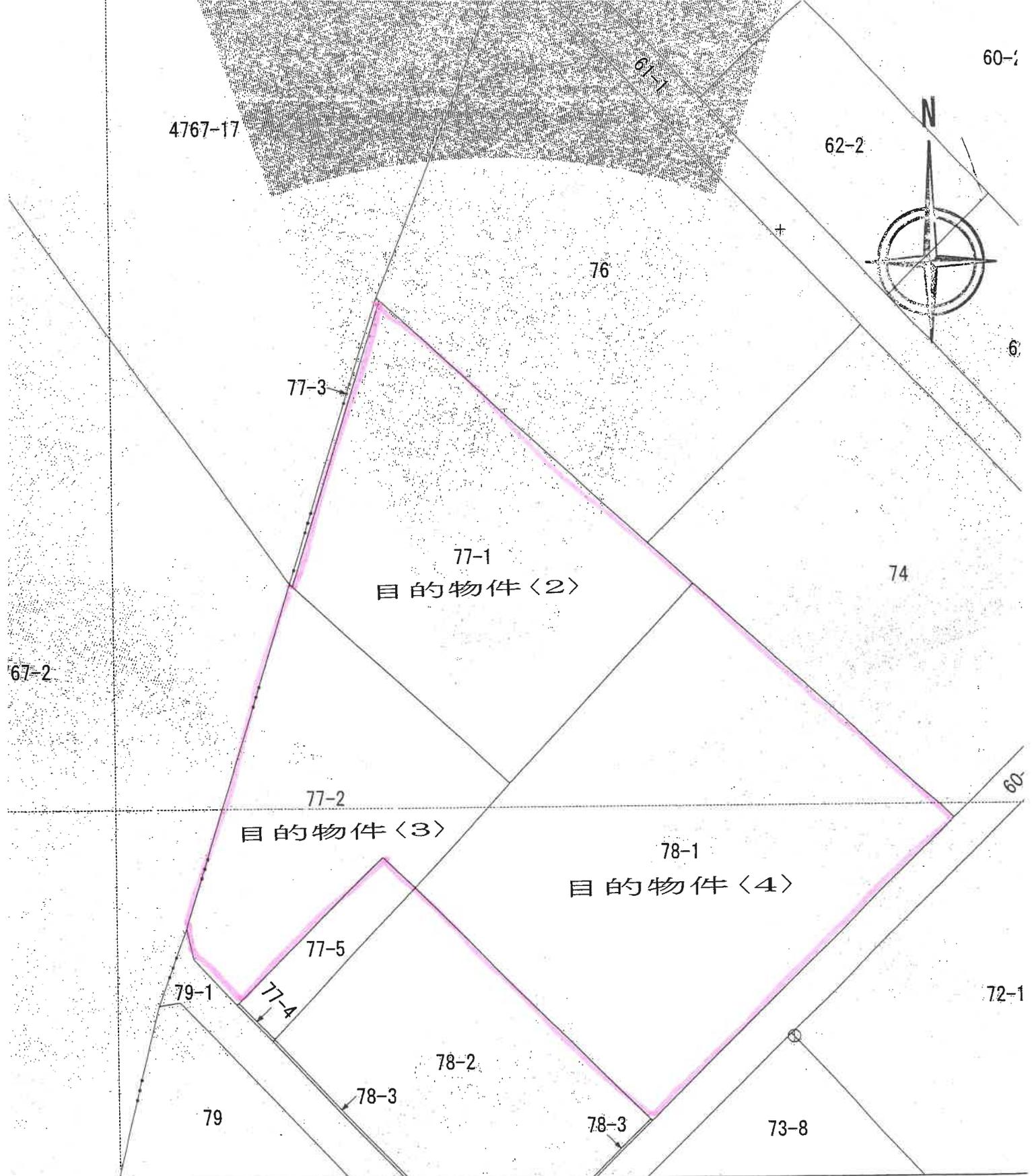
以上



目的物件<2>~<5>

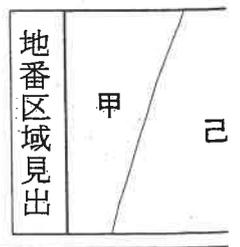
S = 1 : 10,000  
 目的物件位置図

出典：小諸市役所『小諸市都市計画図』



座標値種別：図上測定

本図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。



諸市己字高峯	地番	77番1	1 : 500 公図写
--------	----	------	----------------

登記年月日：昭和63年2月29日

土地積測量図

63.2.29

地番 77-3  
土地の所在 小諸市己字高峰

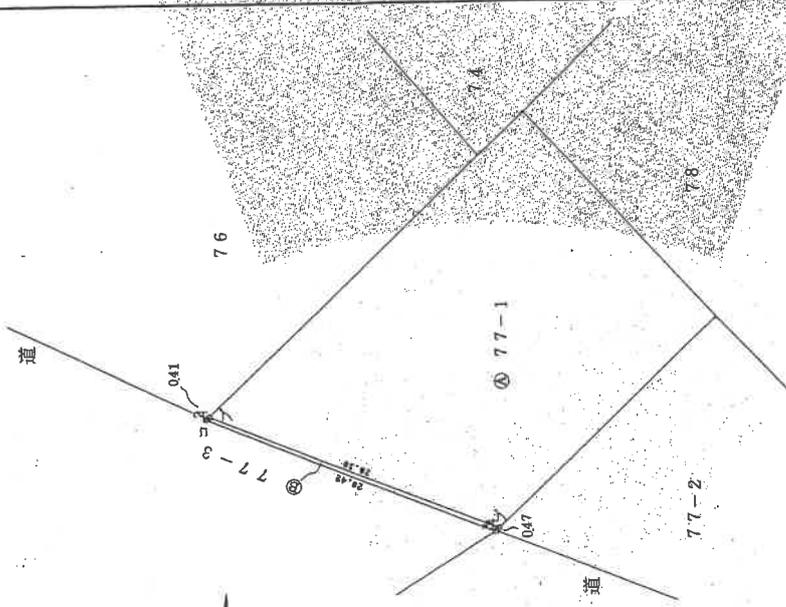
213362

No	X	Y	Y'	Xn-Yn
1	4.216	3.532	-10.659	-44.938344
2	4.548	3.291	11.241	51.124068
3	-22.743	-7.709	10.659	-242.417837
4	-23.070	-7.388	-11.241	259.329870

倍面積 23.097957  
地積 11.5489785

隣地式積  
地番(A) 77-1  
954.63 -

11.5489785 = 943.0810215  
地積 943.08 ㎡



筆界	境界標の種類
コ	コンクリート杭
フ	プラスチック杭

縮尺 1/500

申請人

昭和62年9月10日作製

作製者

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  
(長野地方事務局長久交局管轄)  
令和7年7月30日 大阪法務局

登記簿

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものです

請求番号：10-4

登記年月日：平成25年5月21日

土地積測量図

地番 77-2, -5  
土地の所在 小諸市巴字高峯

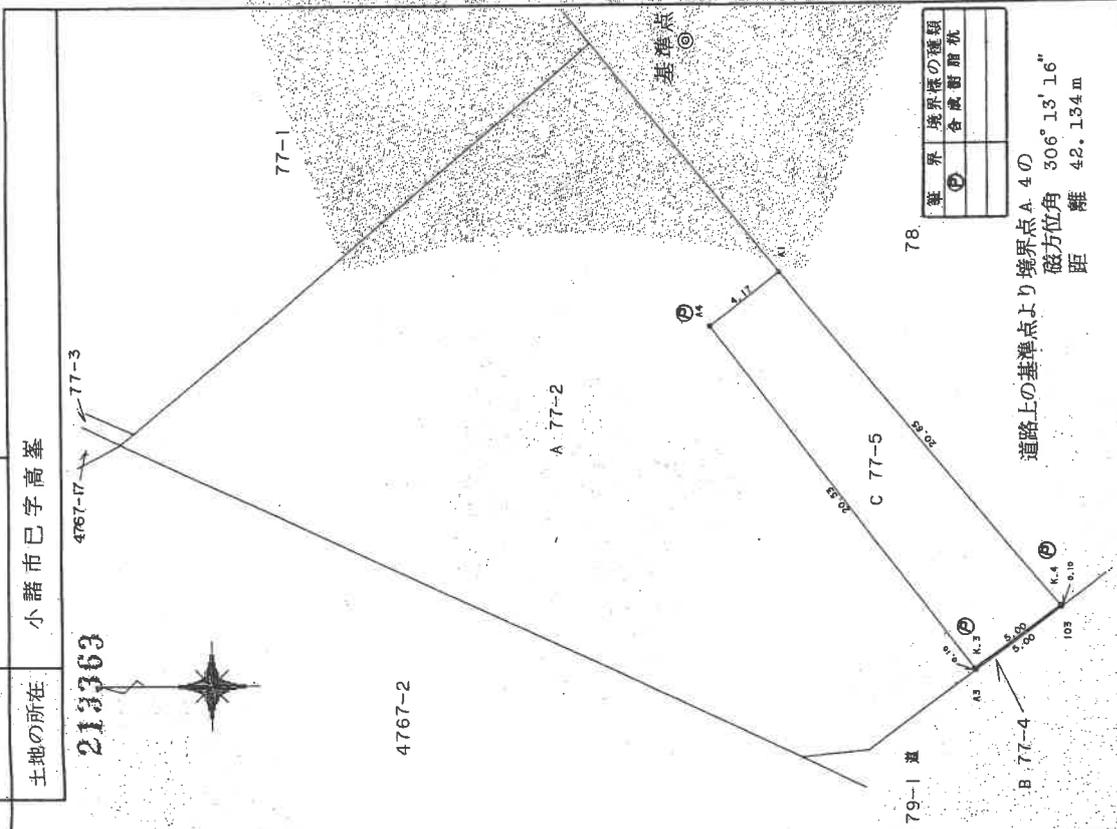
213363

座標求積表

地番	(B) 77-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
K.4		8.435	-47.392	-194.496768
K.3		12.475	-50.392	-200.271028
A.3		12.414	-50.412	206.890848
103		8.371	-47.469	188.879151
			倍面積	1.002203
			面積	0.5011015
			地積	0.50 m <sup>2</sup>

地番	(C) 77-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
K.3		12.475	-50.392	828.565384
K.4		8.435	-47.392	-431.504160
A.1		21.580	-31.469	-518.042678
A.4		24.897	-33.991	309.488055
			倍面積	188.506601
			面積	94.2533005
			地積	94.25 m <sup>2</sup>

残地番	(A) 77-2	公簿	707.00	総計	94.7544020
				残地	612.2455980
				地積	612.24 m <sup>2</sup>



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

(平成 25年 5月 17日作製)

(日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する書面である。  
 (長野地方司法務局佐久支局管轄)  
 令和7年7月30日 大阪法務局 登記官

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものです

登記年月日：平成25年5月21日

土地積測量図

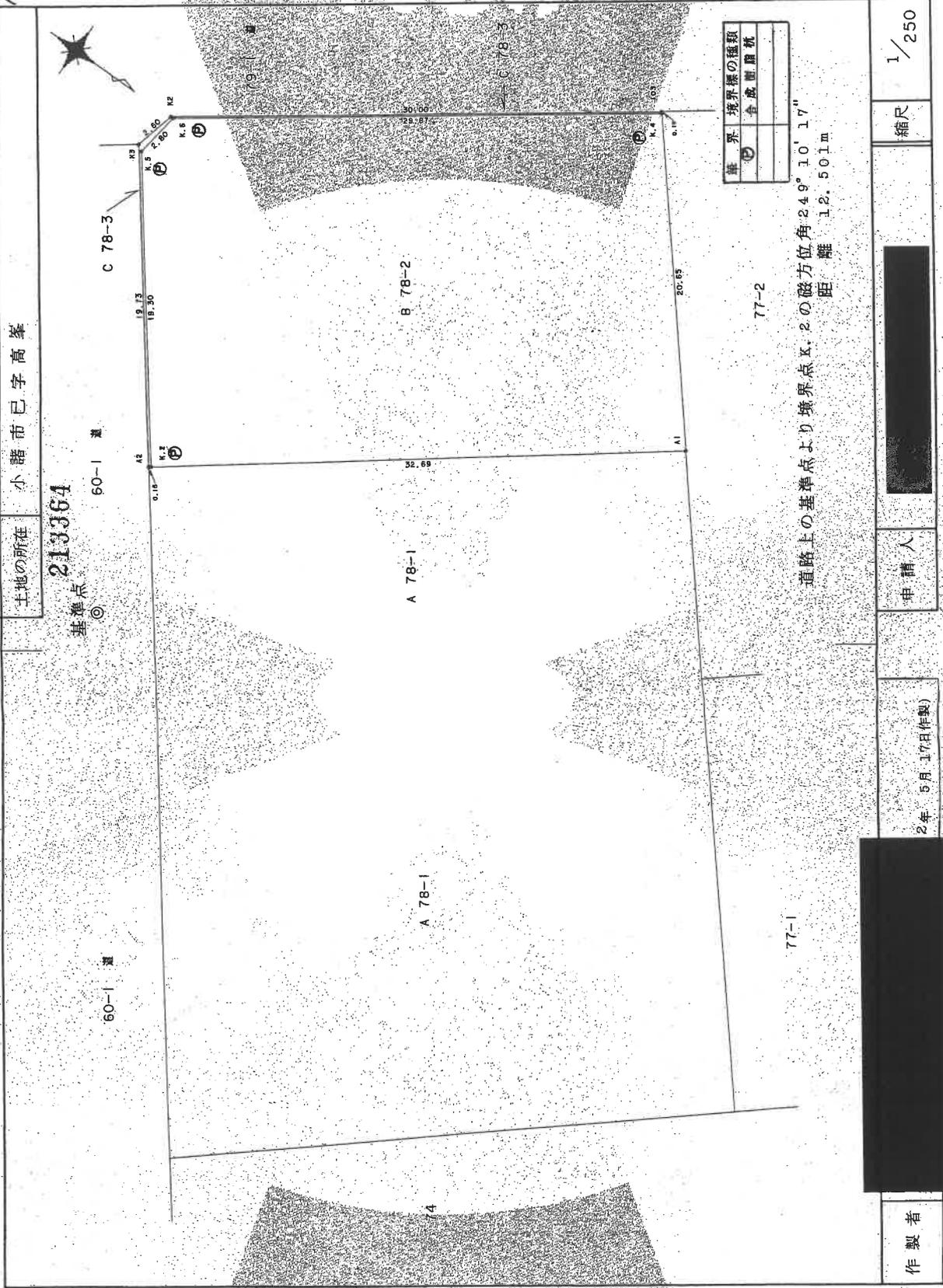
2.5.2/

地番	78-2, -3
土地の所在	小諸市巳字高峯

213364

60-1 道

基準点



作製者	申請人	縮尺
		1/250

2年 5月 17日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会 会印)

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 佐久支庁管轄)

令和7年7月30日 大阪法務局

登記簿

登記年月日：平成2年5月21日

土地積測量図

地番 78-2, -3  
土地の所在 小諸市巴字高峯

213365

座標求積表

地番	(B) 78-2		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
A1	21.580	-31.469	-405.320720
A7	8.435	-47.892	1767.579424
K.4	-15.717	-29.814	782.202026
K.6	-16.124	-27.045	-304.851240
K.5	-4.445	-11.684	-440.533536
K.2		倍面積	1349.075954
		面積	674.539770
		地積	674.53 m <sup>2</sup>

地番	(C) 78-3		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K.2	-4.564	-11.593	-139.776801
K.2	-4.445	-11.684	135.067040
K.5	-16.124	-27.045	304.851240
K.5	-15.717	-29.814	-732.202026
K.4	8.435	-47.392	-1141.578496
K.3	8.371	-47.469	1154.256204
K.3	-15.881	-29.819	741.687987
K.3	-16.502	-27.296	-308.908832
		倍面積	13.396316
		面積	6.6981580
		地積	6.69 m <sup>2</sup>

地番	(A) 78-1		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
			681.2361350
			1411.7638650
			1411.76 m <sup>2</sup>

(平成 2年 5月 17日作製)  
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

申請人 [Redacted] 縮尺 1/

※本図面はA3版の原木を縮小コピーしたものの

登記年月日：平成25年8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管轄)  
 令和7年7月30日 大阪法務局

登記官

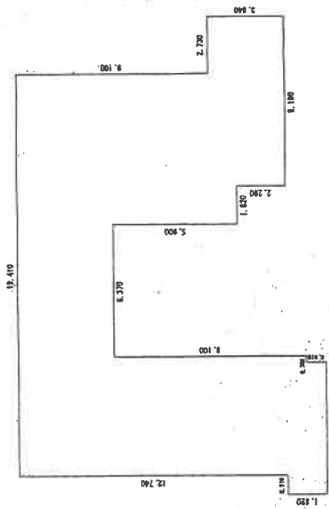
請求番号：10-7

建築物図面  
各階平面図

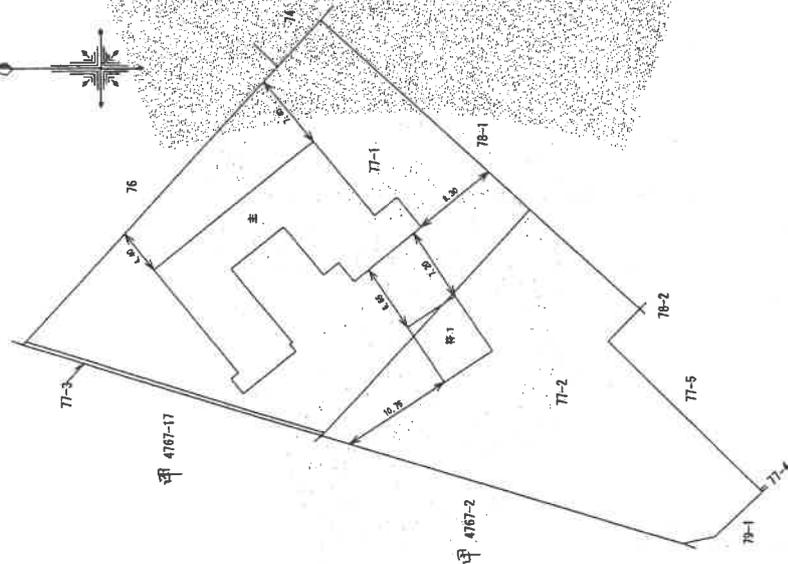
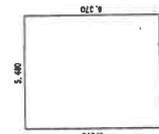
家屋番号	77番1
建築物の所在	小諸市己字高峯77番地1、77番地2

各階平面図

主である建物



附属建物(符号1)

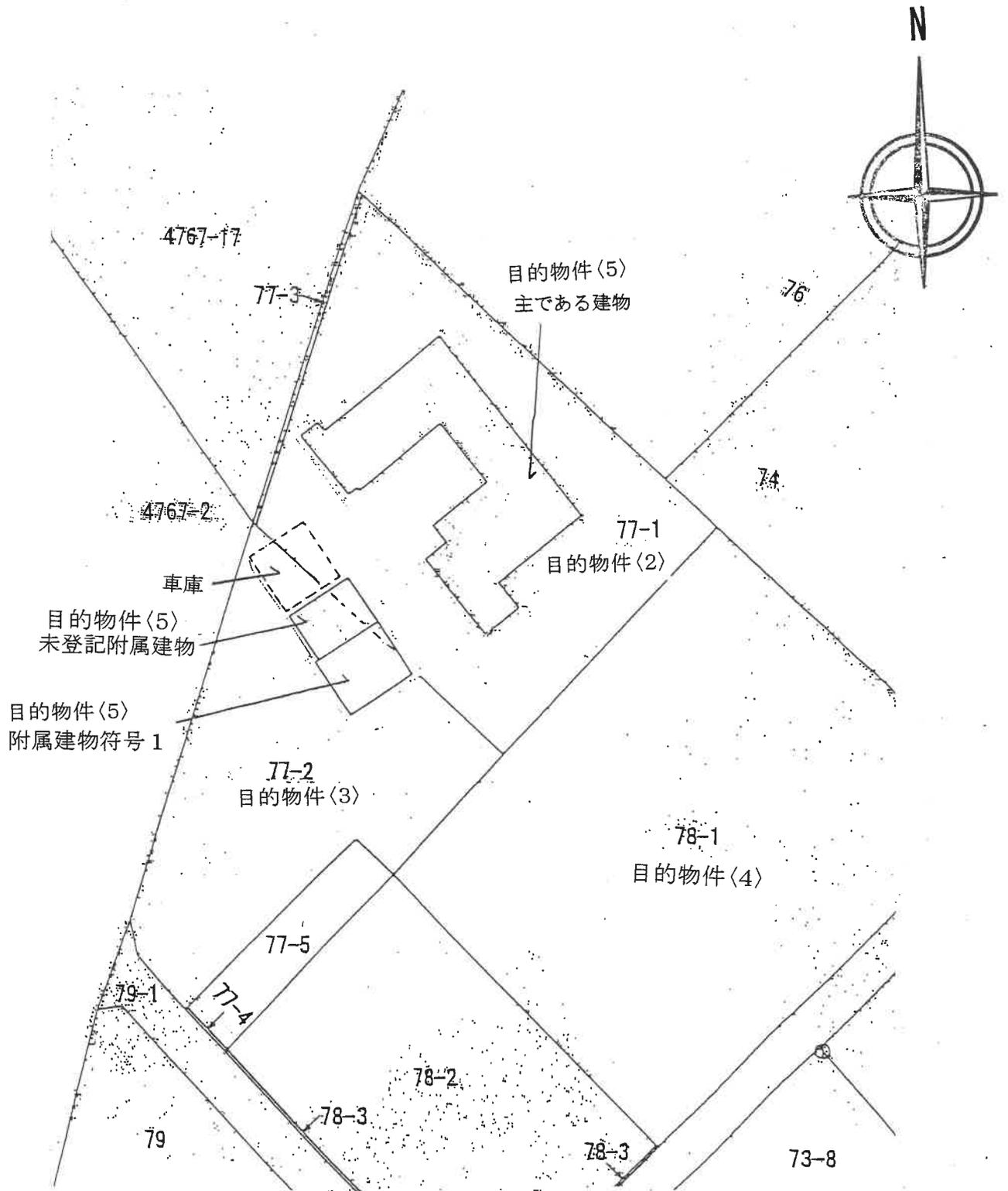


報告書No. 1300414

作成者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

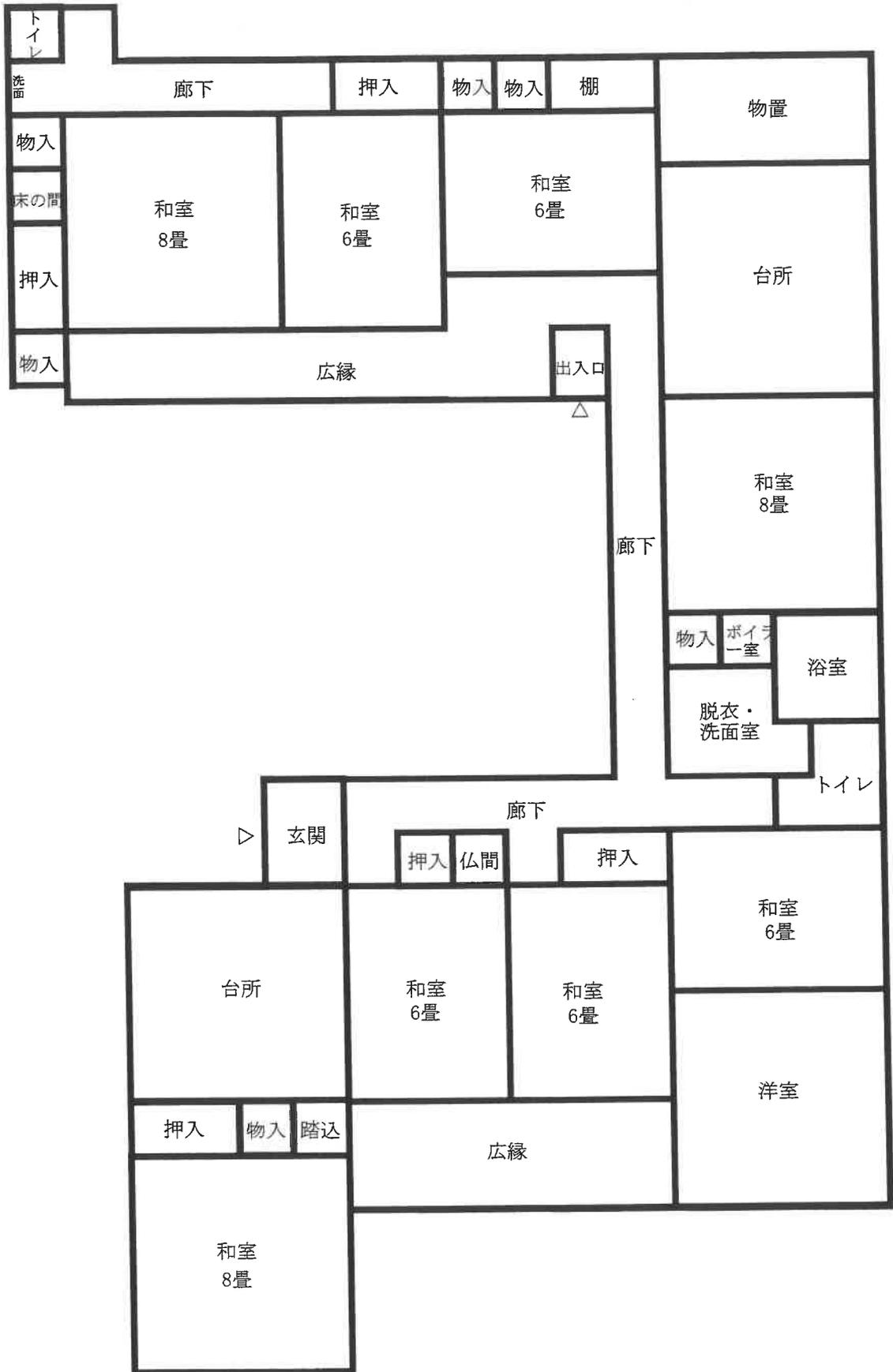
7月25日作成

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものです



建物等配置参考図

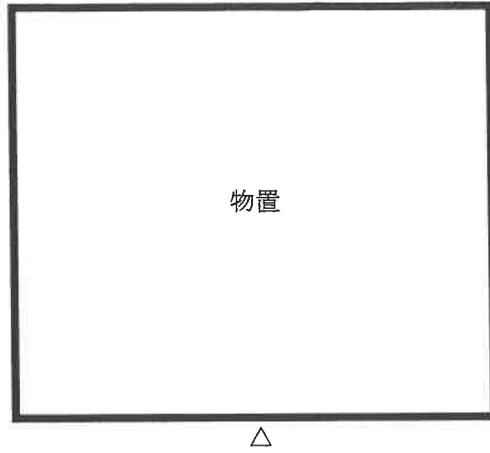
目的物件<5>  
主である建物



建物間取図

目的物件〈5〉

附属建物符号 1



未登記附属建物



建物間取図



〈4〉



〈4〉

現況写真



〈2〉、〈5主である建物〉



〈2〉、〈5主である建物〉

現況写真



〈3〉、〈5附属建物符号1〉



〈3〉、〈5未登記附属建物〉

現況写真



〈5主である建物〉



〈5附属建物符号1〉

現況写真