

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 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4月28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 4月16日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16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 | 小諸市甲字西原田 |
| | 地 番 | 1738番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小諸市甲字西原田 1738番地5 |
| | 家屋 番号 | 1738番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.24平方メートル
2階 58.89平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4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, 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1, 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1738番1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、BIT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 | 小諸市甲字西原田 |
| | 地 番 | 1738番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小諸市甲字西原田 1738番地5 |
| | 家屋 番号 | 1738番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.24平方メートル
2階 58.89平方メートル |

令和7年(ケ)第11号
令和7年10月2日受理
令和7年11月6日提出
(評価人 羽田 富雄)

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 | 小諸市甲字西原田 |
| | 地 番 | 1738番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 263.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小諸市甲字西原田 1738番地5 |
| | 家屋 番号 | 1738番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.24平方メートル
2階 58.89平方メートル |

その他の事項

- 1 東側の隣接地（道路地）について
 - 所 在 小諸市甲字西原田
 - 地 番 1 7 3 8 番 3
 - 地 目 畑
 - 地 積 3 2 平方メートル
 - 所有者 小諸市
- 2 北側の隣接地（道路地）について
 - 所 在 小諸市甲字西原田
 - 地 番 1 7 3 8 番 2
 - 地 目 公衆用道路
 - 地 積 3 1 6 平方メートル
 - 所有者 小諸市

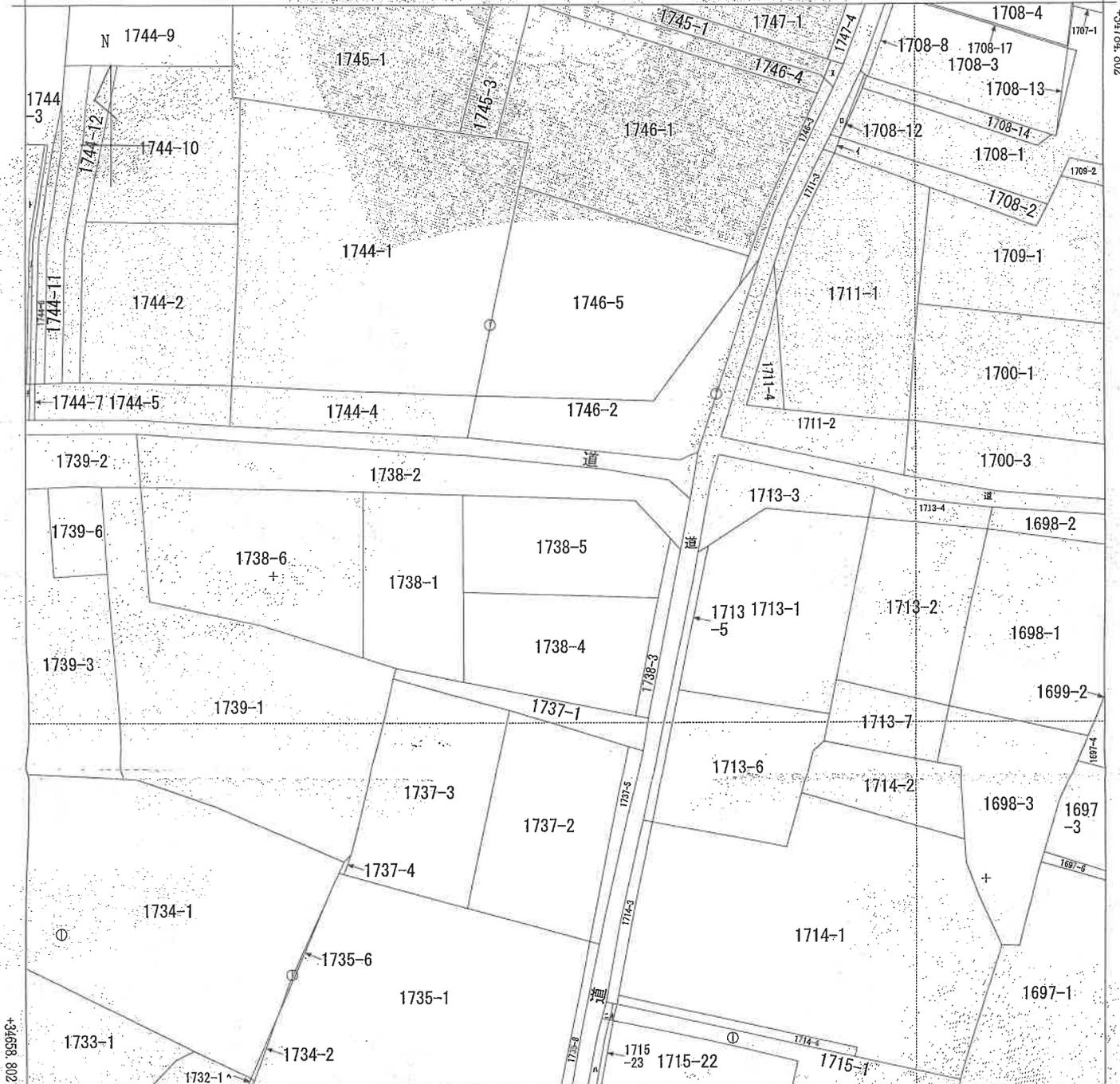
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者)	1 建築後の間取りの変更はありません。 2 駐車場、部屋を誰かに貸しているということもありません。 (令和7年10月7日に聴取した。)
■A (債務者兼所有者)	1 境界争いや家(本件建物)の不具合はありません。 2 庭のカーポートや物置も私のものです。 3 お隣(1738-1)との間にある擁壁がプラ杭の先まであるのではとのことですが、詳しいことは分かりません。 (令和7年10月14日に聴取した。)
執行官の意見	
1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図(概略図)、間取図(概略図)及び添付した写真のとおりである。 2 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。 3 本件土地と西側に隣接する1738-1(所有者:B)の土地との境界は明らかと思われほか、本件土地と東、南北側の隣接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 本件建物の西側に、土地に定着したカーポートがある。 5 4のカーポートの南側に、物置(動産)が2つある。 6 本件土地と1738-1の土地の間にはコンクリート擁壁上にフェンスが設置されており、同擁壁の北端部分から南側に数十センチの位置の擁壁西側に、いわゆるプラスチック杭が確認できる。同プラスチック杭よりもさらに西側の1738-1の土地の北側境界付近と思われる箇所に複数確認できるプラスチック杭や、本件土地と1738-1、1738-2の土地との位置関係を考慮すると、同コンクリート擁壁の北端数十センチの部分が、1738-2の土地にはみ出している可能性がある。 7 本件各物件の占有状況等について、現地での調査等を踏まえ、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
(4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2日(木)	小諸市役所	小諸市関係資料請求(郵送)
令和7年10月7日(火) 11:45-11:50	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7日(火) 15:55-16:00	物件所在地	占有調査、Aから聴取
令和7年10月14日(火) 15:20-15:50	物件所在地	占有調査、立入調査、写真撮影、図面作成、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

(5枚目)



-6784.229 (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
 甲

請求部	所在	小諸市甲字西原田			地番	1738番5	
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)
作成年月日	昭和47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15日
 東京法務局台東出張所
 登記官

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：平成20年12月10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。

(長野地方司法務局佐久支局管轄)

令和7年7月15日

東京司法務局台裏出張所

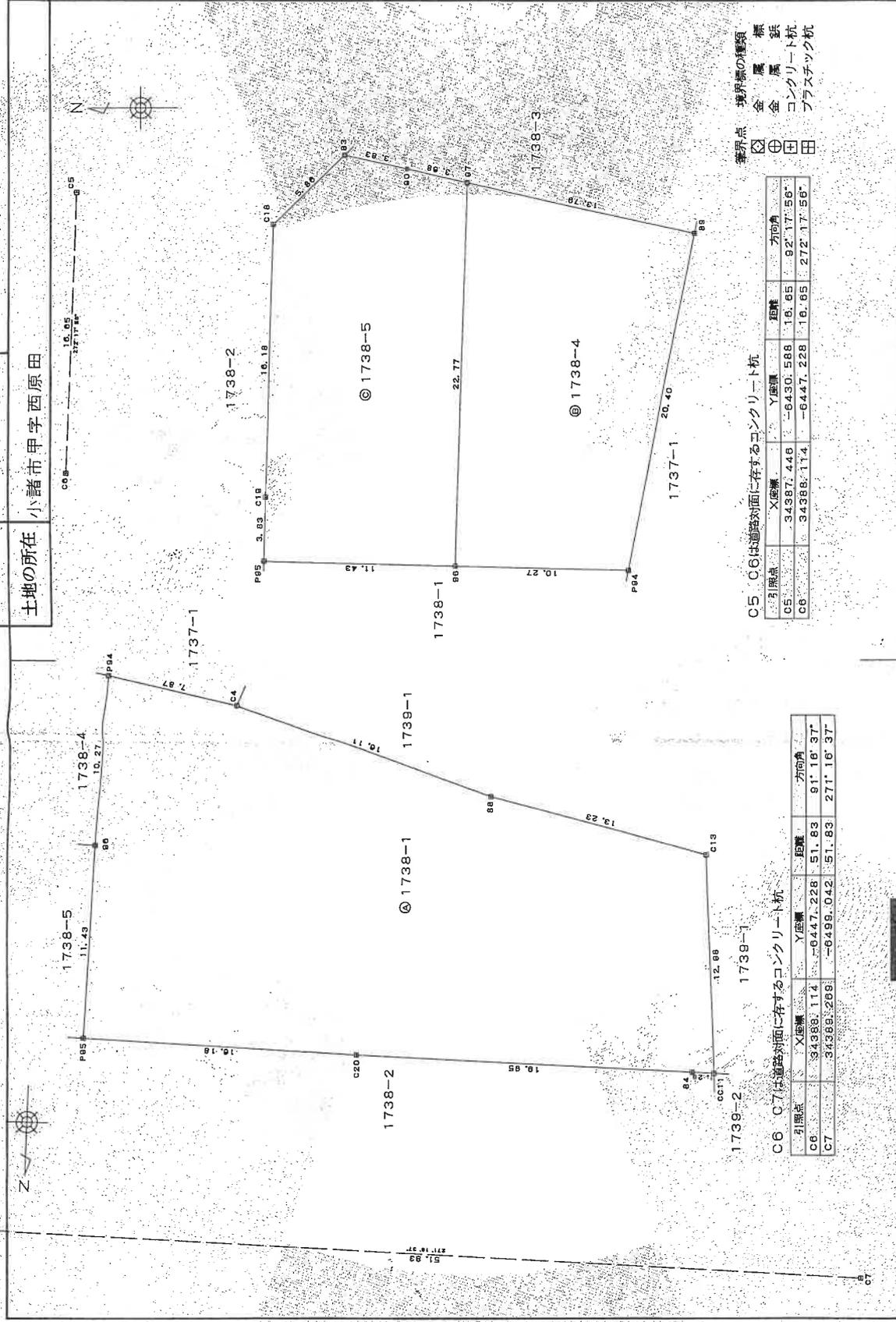
登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

図 積 測 地 積 測 所 在 地 積 測 所 在 地

地番 1738-1, -4, -5
土地の所在 小諸市甲字西原田



C5 C6は道筋対面に存在するコンクリート杭

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
C5	34387.446	-6430.588	16.65	92°17'56"
C6	34389.114	-6447.228	16.65	272°17'56"

C6 C7は道筋対面に存在するコンクリート杭

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
C6	34389.114	-6447.228	51.83	91°16'37"
C7	34389.209	-6499.042	51.83	271°16'37"

境界線の種類
 標 金 属 鉄 杭
 標 金 属 銅 杭
 標 金 属 鉛 杭
 標 プラスチック杭

申請人

20年2月8日作成
 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作成者 土地家屋

縮尺 1/250

土地積測量所
土地積測量所
土地積測量所

地番 1738-1, -4, -5
土地の所在 小諸市甲字西原田

任意座標

求め表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO C13	34364.482	-6489.020	13.763	472958.090506
88	34361.416	-6476.146	28.178	968235.880048
04	34356.386	-6460.842	23.023	780987.305108
P94	34354.852	-6453.123	6.018	275457.203336
96	34365.119	-6452.824	0.691	21684.390089
P95	34376.544	-6452.492	-15.845	-544696.396690
C20	34377.016	-6468.669	-36.127	-1241938.457032
84	34377.382	-6488.619	-21.240	-730175.806060
0011	34377.416	-6489.909	-0.401	-13785.343810
			合計	-1272.977521
			合計面積	636.4687605 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO P94	34354.852	-6453.123	19.709	677098.778068
89	34350.850	-6433.115	23.054	791924.495990
97	34364.289	-6430.069	-19.709	-677285.968991
96	34365.119	-6452.824	-23.054	-792253.453420
			合計	-515.148449
			合計面積	257.5742245 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO 97	34364.289	-6430.069	23.568	809997.768832
90	34367.889	-6429.256	1.659	57016.327851
83	34371.624	-6428.410	-3.241	-111398.433364
C18	34375.824	-6432.497	-20.257	-690351.066798
C19	34376.433	-6448.667	-19.995	-687356.777835
P95	34376.544	-6452.492	-4.157	-142903.293408
86	34365.119	-6452.824	22.423	770569.069337
			合計	-526.361315
			合計面積	263.1906875 m ²

合計面積 1,157,253,6725 m²

作成者 土地家屋調査士

申請人
20年12月8日作成
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/

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15日 東京法務局台裏出張所 登記官

登記年月日：平成21年3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。

(長野地方公務局佐久支局管轄)

令和7年7月15日

東京法務局京東出張所

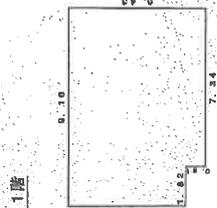
登記簿

(9 枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号 1738番5
建物の所在 小諸市甲字西原田 1738番地5



求積表

7.34	X	6.43	=	47.1962
1.82	X	5.52	=	10.0464
計				57.2426

床面積 57.24 m²

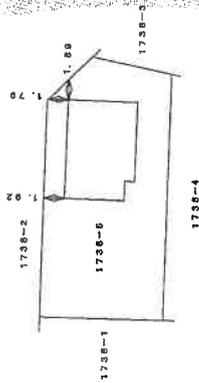
2階



求積表

9.16	X	6.43	=	58.9188
床面積				58.9188

床面積 58.92 m²



作成者

7号

平成31年11月18日作成

(長野県土地家屋調査士会用品)

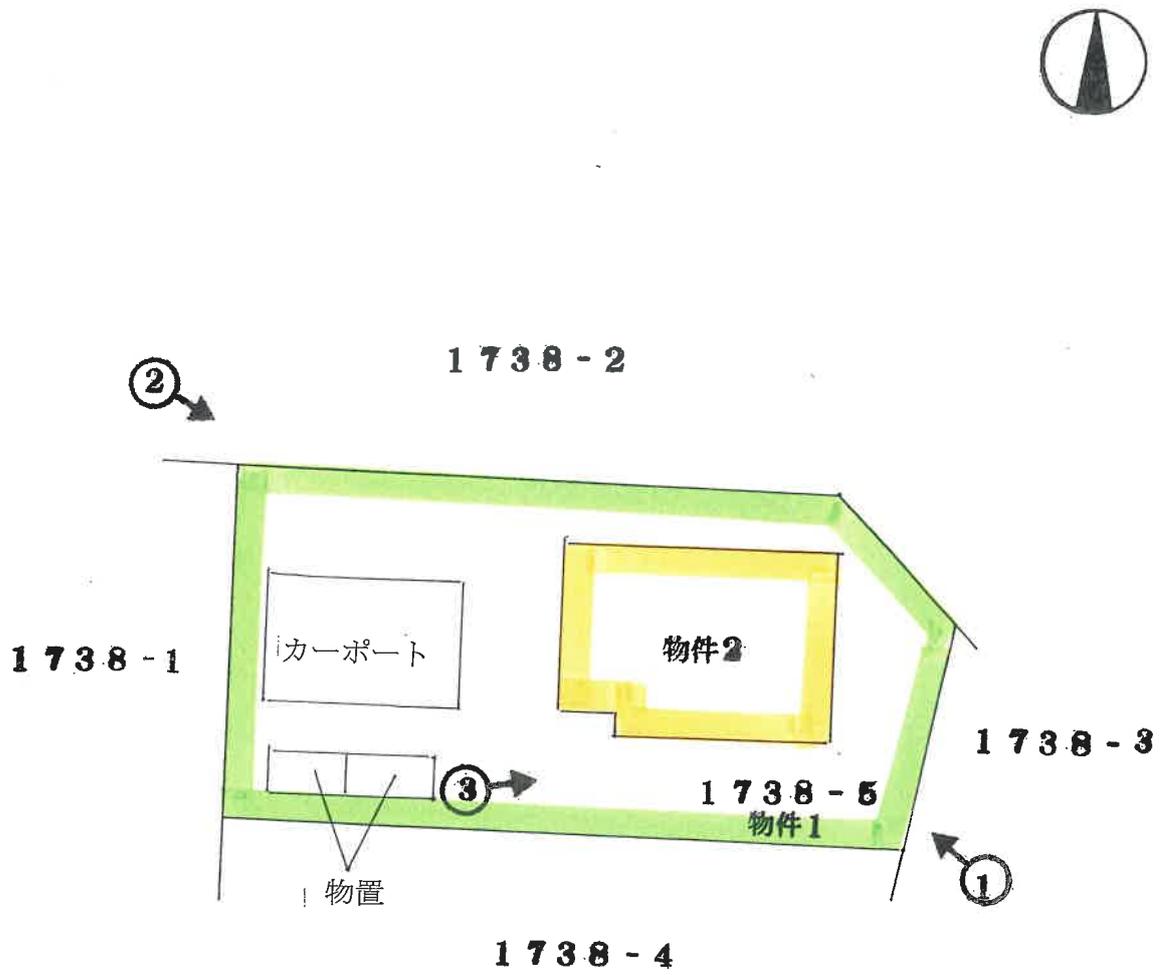
申請人

縮尺 1/250

縮尺

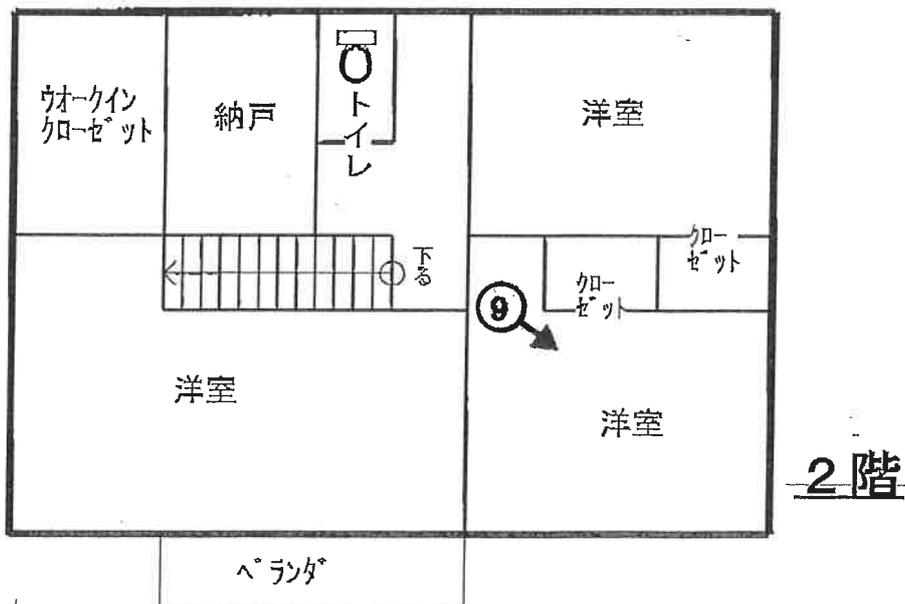
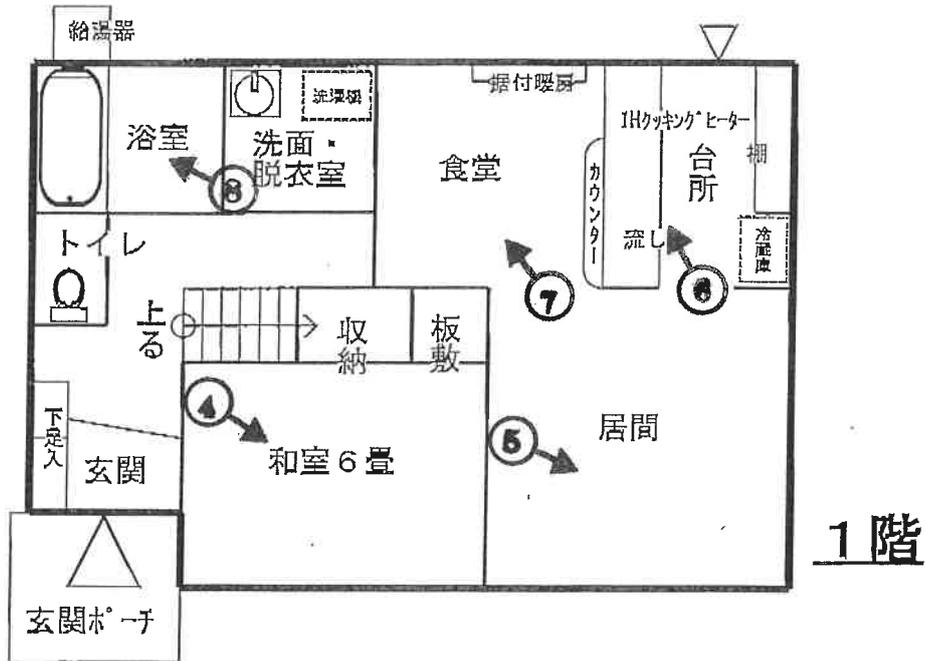
1/500

土地建物位置関係図（概略図）



←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)



←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



令和 7年(ケ)第 11号
令和 7年10月14日 現地調査
令和 7年11月 5日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

評 価 書

(発行番号 競売第0810号)

評価人 不動産鑑定士
羽 田 富 雄 ㊞

第1 評価額

一括価格	
金7,140,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金2,870,000円
物件2 (建物)	金4,270,000円

- ① 一括価格は、物件1・2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合計価額である。
- 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の建物のための土地利用権等価格を控除した底地としての価格である。
- ④ 物件2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。
- 5 評価数量は、現況欄に記載がある場合を除き、登記数量を採用する。

第3 目的物件

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。

	番号	所在等	登 記	現 況
土地	1	所 在 地 番 地 目 地 積	小諸市甲字西原田 1738番5 宅地 263.19m ²	
建物	2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	同所1738番地5 1738番5 居宅 軽量鉄骨造スレーぶき2階建 1階 57.24m ² 2階 58.89m ² 延 116.13m ²	
	番号	特記事項		
—	—	—		

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	JR 小海線「東小諸」駅から南西方へ道路距離約 1.1km・直線距離約 800m に位置する(所在位置略図)。
付近の状況	<p>小諸市南部郊外、農地の宅地化が進行しつつあり、農地が多く残る中に戸建住宅を中心に共同住宅等が混在す未成熟な住宅地域。周辺は、小諸市中心部・佐久市方面等に連絡する道路網が整備され、食料品大型店・ホームセンター、公園・体育館等の小諸市公益施設等への接近性が良く、生活利便性に恵まれている。目的物件付近は、標高約 680m、千曲川右岸の河岸段丘上の平坦地。</p> <p>道路は、広狭多様であるが、幅員 5m 程度の舗装市道を標準とする。</p> <p>格別の地域要因の変動はなく、当面現状維持と予測する。</p>
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)	<p>都市計画区分：非線引都市計画区域</p> <p>用途地域：無指定</p> <p>指定建ぺい率：60%</p> <p>指定容積率：200%</p> <p>防火規制：無指定</p> <p>その他の規制：小諸市ハザードマップ（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。</p>
画地条件	<p>地積：登記数量 263.19 m²</p> <p>形状：略長方形</p> <p>間口×奥行：北側約 24m × 約 11m</p> <p>地勢：平坦</p> <p>その他：－</p>
接面道路	北側が幅員約 11m（対面側幅約 2.5 の歩道・両側幅約 50cmm の有蓋水路を含む）の歩道付舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に等高に接面し、東側が幅員約 5m（対面側幅約 50cmm の有蓋水路を含む）の舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に等高に接面する角地。
利用状況等	物件 2 建物（居宅）の敷地

供給処理施設	上水道：ある 都市ガス：ない（熱源；オール電化） 下水道：ある
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・カーポート（普通車 2 台）・プレファブ物置（概測 5 m²× 2 棟）がある（建物図面）。 ・物件 1 と西側隣接地 1738-1 間のコンクリート境界擁壁の西側沿いにプラスチック境界杭がある（現況写真①）。この境界杭が物件 1 ・西側隣接地 1738-1 ・北側隣接地 1738-2 間の境界杭の可能性があり、すなわち物件 1 が北側隣接地 1738-2 へはみ出している可能性がある。評価上は、物件 1 の登記簿数量を採用して、考慮しない。 ・北側・東側・南側隣接地との境界は判然としない。但し、本件土地は 14 条地区整備済み地域にあるので、境界の復元は可能と思われる。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 2）

区分	主である建物
建築時期等	建築時期：登記記載平成 21 年 3 月 18 日新築 経過年数：新築後約 17 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕様	構造：軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 外壁：サイディングほか 天井：目透かし天井・ビニルクロス貼ほか 内壁：ビニルクロス貼ほか 床：畳・フローリングほか 設備：電気・浴室・便所（水洗）ほか その他： <ul style="list-style-type: none"> ・オール電化；エコキュート給湯システム（370L）・IH キッチンヒーター・据付暖房器等 ・ほぼ全サッシ；ペアガラス
床面積（現況）	第 3 「目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅

	間取り：建物間取図のとおり
品 等	やや優る
保 守 管 理	普通
利 用 状 況	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	—

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
1	18,000	1.12	263.19	1.00	5,310,000

万円未満を四捨五入した(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等に基づき、地価公示標準地価格等・競売不動産評価先例価格との均衡に留意して査定した。

イ 個別格差：下記のとおり査定した。

	a 増減価率	1 + a 個別格差
道路事情	+10%	1.10
角地	+2%	1.02
合計(相乗積)		1.12

ウ 地 積：登記数量。

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（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。未登記附属建物も考慮した。

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
2	135,000	116.13	0.42	6,580,000

イ 現況延床面積：登記数量。

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 n & \text{ 経 過 年 数 } 17\text{年} \\
 n' & \text{ 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 } 15\text{年} \\
 N & \text{ 経 済 的 通 算 耐 用 年 数 } 32\text{年} \\
 & = n + n' \\
 r & \text{ 観 察 減 価 率 } 10\% \\
 \text{ウ} & = (n' / N) \times (1 - r) \\
 & = \frac{15}{32} \times (1 - 0.10) \doteq 0.42
 \end{aligned}$$

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。建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1全体と判断した。

① 土地利用権等価格

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
1	5,310,000	0.10 場所的利益	530,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等の種類・性質等を考慮した。

② 底地価格・土地利用権等付建物価格

	物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除・加算 (円) イ	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (円) ア+イ
土地	1	5,310,000	-530,000	4,780,000
建物	2	6,580,000	+530,000	7,110,000
一括価格 (合計)				11,890,000

③ 内訳価格及び一括価格

	物件 番号	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (円) ア	占有 減価 修正 イ	市場 性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
土地	1	4,780,000	/	1.00	0.60	2,870,000
建物	2	7,110,000	1.0	1.00	0.60	4,270,000
一括価格 (合計)						7,140,000

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：総額、建物及びその敷地一体としての市場性、付近の同種不動産市場の推移・動向等を考慮した。

エ 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 公示地 小諸-2

所 在 御幸町1丁目1391番3
「御幸町1-16-14」

価格時点 令和7年1月1日

価格 20,200円/m² (前年20,200円/m²、対前年±0.0%)

地積 339m²

形状 正方形(1:1)

利用の現況 鉄骨造平家建住宅の敷地

周辺の概況 中規模一般住宅等が多い既成住宅地域

道路事情 南東4.9m市道

供給処理施設 水道、ガス、下水

交通 しなの鉄道線「東小諸」駅から南東方へ750m

公法上の規制 非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 3,334,617円

物件2 4,335,325円

計 7,669,942円

第7 附属資料

位置図 (小諸市役所白図写)

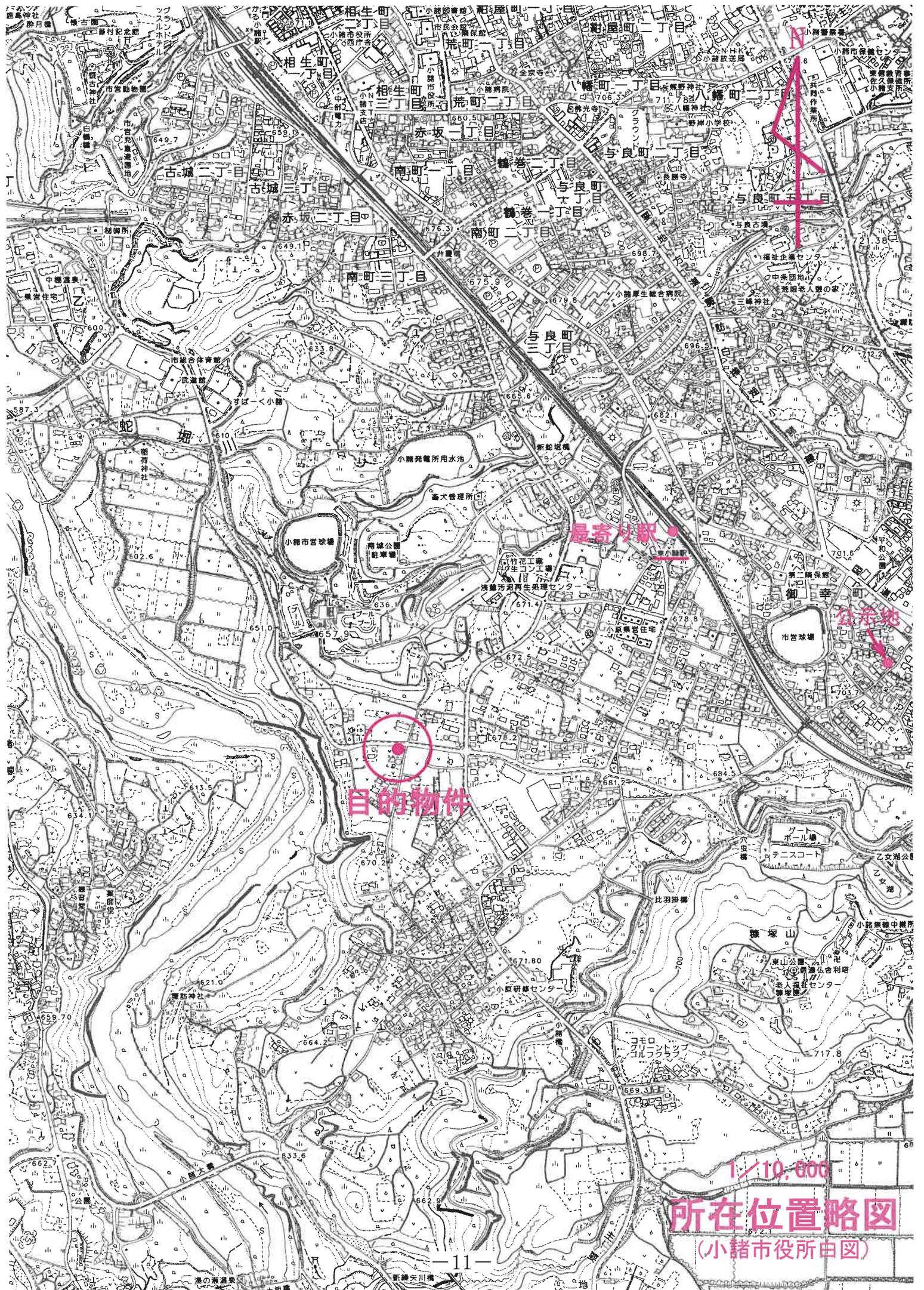
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

以上



目的物件

最寄り駅

公共地

1/10,000

所在位置略図

(小諸市役所由図)

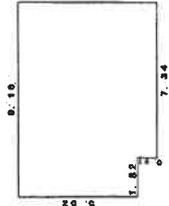
登記年月日：平成21年3月25日

各階平面図

家屋番号 1738番5
建物の所在 小諸市甲字西原田 1738番地5

建物図面

1階



求積表

7.34 x 0.43 = 47.1962
1.82 x 0.52 = 10.0664
計 57.2426

床面積 57.24 m²

2階



求積表

9.16 x 6.43 = 58.9988
0.16 x 0.43 = 0.0688
計 59.0676

床面積 59.07 m²



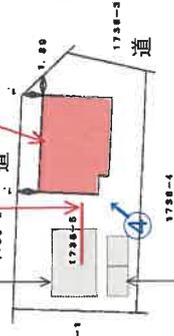
物件①

物件②

写真撮影方向
①

写真撮影方向
②

カーポート(普通車2台)



プレハブ物置(5m x 2、非建物)

写真撮影方向
②

物件②

建物図面写
各階平面図写

作成者

縮尺 1/250

申請人

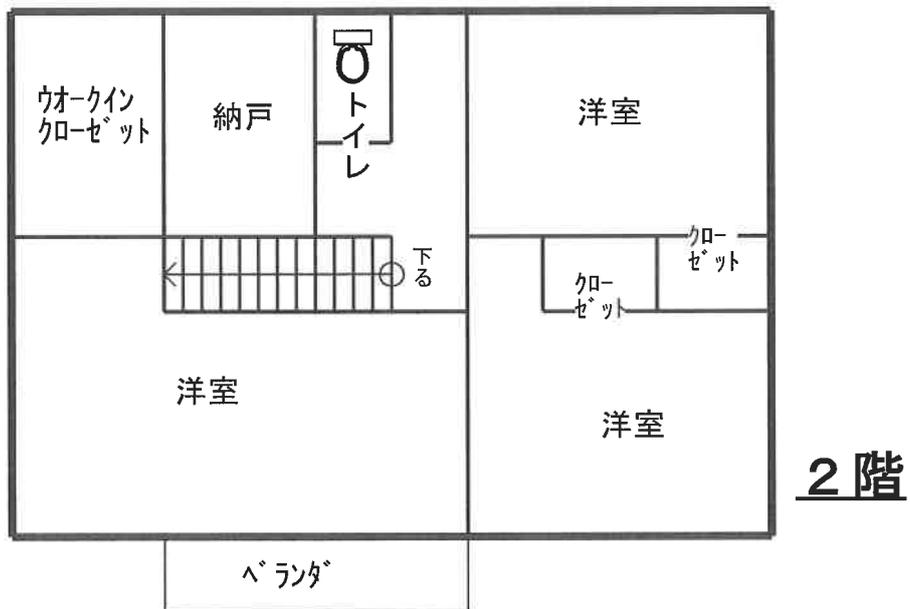
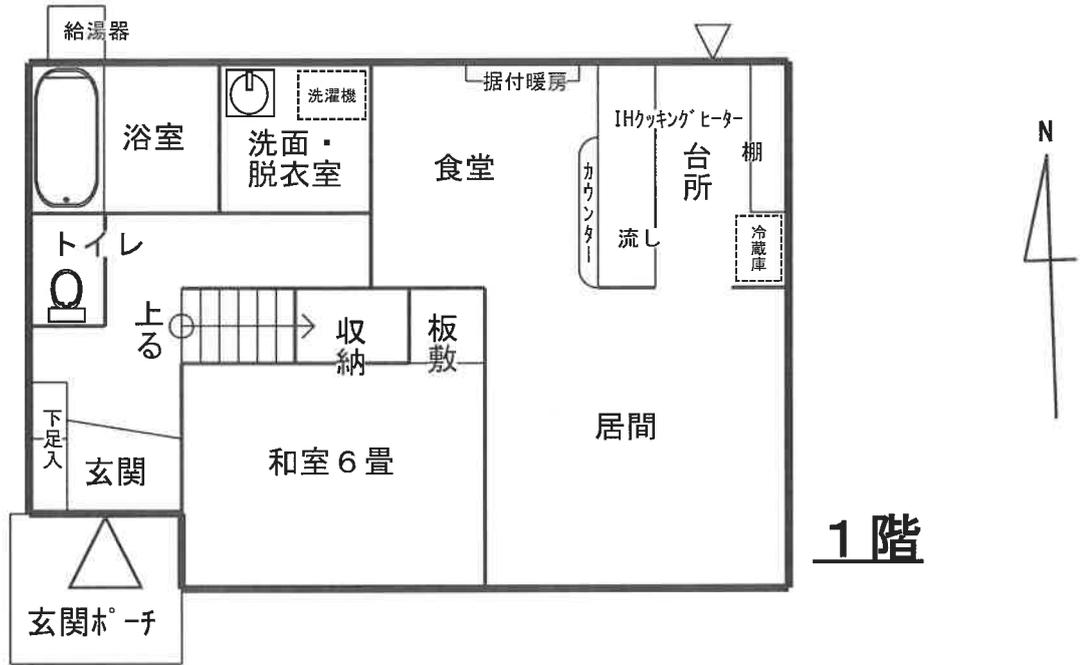
縮尺 1/500

(設計院土地家屋調査士会用品)

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。
(長野地方司法務局佐久支庁管轄)
令和7年7月15日 東京司法務局台東出張所

登記官



物件②
建物間取図



