

## 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 4月 22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 6月 2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 3.3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 4月 22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    | 小諸市大字平原字大豆田                      |
|   | 地 番    | 352番7                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 358.63平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 小諸市大字平原字大豆田 352番地7               |
|   | 家屋 番号  | 352番7                            |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積  | 1階 74.52平方メートル<br>2階 48.02平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 物置                               |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                   |
|   | 床 面 積  | 9.36平方メートル                       |

## 物件明細書

令和 8年 3月11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

なし

### 《 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 小諸市大字平原字大豆田  
地 番 352番7  
地 目 宅地  
地 積 358.63平方メートル
- 2 所 在 小諸市大字平原字大豆田 352番地7  
家屋 番号 352番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 74.52平方メートル  
2階 48.02平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 9.36平方メートル

令和7年(ケ)第15号  
令和7年12月11日受理  
令和8年1月23日提出  
(評価人 金子 和寛)

## 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 小諸市大字平原字大豆田  
地 番 352番7  
地 目 宅地  
地 積 358.63平方メートル
- 2 所 在 小諸市大字平原字大豆田 352番地7  
家屋 番号 352番7  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 74.52平方メートル  
2階 48.02平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 9.36平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (所有者)	1 Aは仕事で留守です。 2 調査の日は在宅できると思います。 (令和7年12月16日に聴取した。)
■B (所有者)	1 境界争いはありません。 2 この家(本件建物)を建てた大工さんが素人のような方で、家の中から外が見えたりしたため、その後、ちゃんとした大工さんに直してもらいました。 3 直してもらいましたが、一部の戸が開けずらかったりします。 4 雨どいに穴が開いていて、下の窓のところに落ち、ひどいことになっています。 5 土地建物(本件物件)を家族以外の方が利用しているということはありません。 6 耳が遠いせいかもしれませんが、近くを通る高速道路の音は、あまり気になりません。 (令和7年12月23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 本件土地の周囲には、コンクリート杭やコンクリート擁壁(土留め)等が確認できることから、本件土地と周囲の土地との境界は明らかと思われる。 4 本件建物の2階天井裏を利用した小屋裏収納がある。 5 本件建物の北側の勝手口部分と本件建物の符号1の附属建物の出入口部分との間に、下屋が掛けられ、その周囲はいわゆる波板で囲われている。 6 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  
(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12月12日(金)	小諸市役所	小諸市関係資料請求(持参)
令和7年12月16日(火) 16:30-16:35	物件所在地	占有調査、写真撮影、Bから聴取
令和7年12月23日(火) 9:50-10:45	物件所在地	占有調査、立入調査、写真撮影・図面作成、Bから聴取、評価人同行
令和7年12月23日(火) 16:00-16:05	長野地方法務局佐久支局	地積測量図等請求

## (特記事項)

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。

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。

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。

(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)

353-5  
349-1

356-10

(座標値種別：図上測定)

-1931.244

337-5

434516.435

352-4

352-2

352-15

352-11

338

352-3

352-12

352-16

340

356-1

352-14

351-7

352-10

352-8

351-10

352-9

339

351-8

351-6

352-1

352-6

355

351-9

351-1

351-2

352-7

352-5

335-1

351-4

341-2

341-5

341-8

357-1

341-4

336-1

341-9

341-3

341-7

342

341-10

341-6

350-5

341-1

341-10

341-6

342

(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(moto2024.BL.par)による修正がされています。  
(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(touhoku-taiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字平原

請求部	所在	小諸市大字平原字大豆田			地番	352番7		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VIII	分類	地区(法第44条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和39年2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10月29日

長野地方務局

請求番号：12-1

(1/1)

登記官

(5枚)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成33年9月20日

公用

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  
令和7年12月23日 長野地方経済局地籍課

地積測量図  
主地所在

H3.9.20

地番 352-57A  
土地の所在 小高市入子平原字入豆田

234858

座標求積表

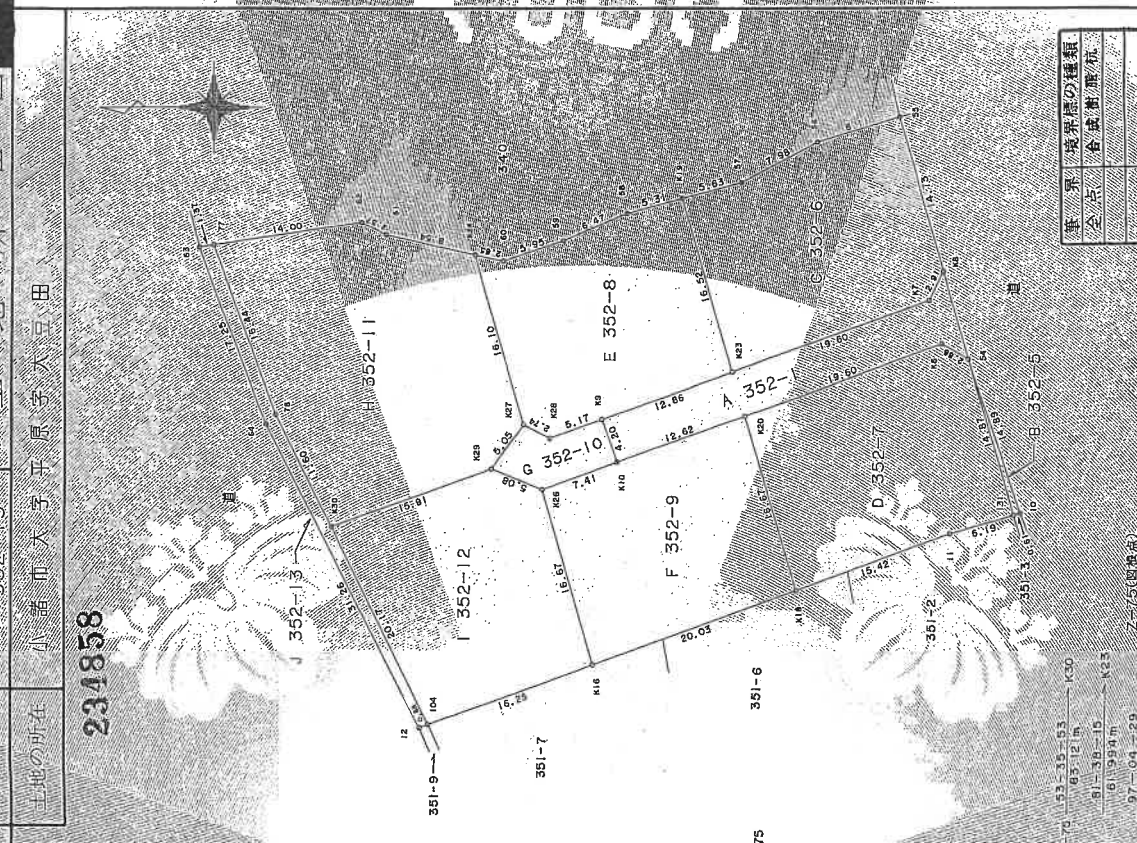
地番	(B) 352-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
131	34089.584	-1716.729		8295.234528
10	34089.000	-1716.558		-7291.938884
54	34093.832	-1702.478		-994.247152
		倍面積		9.048992
		面積		4.5244960
		地積		4.52 m <sup>2</sup>

地番	(C) 352-6	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
K28	34115.955	-1703.608		39315.895424
K7	34097.500	-1697.033		33582.586037
K8	34096.176	-1694.442		-4747.826484
55	34100.302	-1680.302		-19980.471082
56	34108.037	-1682.639		-24945.123175
57	34115.127	-1686.350		-21097.924850
K19	34120.578	-1687.749		-1414.333662
		倍面積		712.772208
		面積		356.3861040
		地積		356.38 m <sup>2</sup>

地番	(D) 352-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
測点				
K18	34110.051	-1723.634		33202.361742
11	34095.223	-1718.462		35171.761754
131	34089.584	-1716.729		2902.988739
54	34093.832	-1702.478		-11471.296764
K6	34096.322	-1701.072		-35644.262688
K20	34114.786	-1707.647		-23444.285663
		倍面積		717.267120
		面積		358.6335600
		地積		358.63 m <sup>2</sup>



境界	境界線の種類
空白	各款當座敷

縮尺 1/500

申請人

年 9 月 9 日(作製)

作製者 土地調査課

(日本土地家屋調査士会連合会印)

請求番号：29-1

A3をA4に縮小

(6枚目)

登記年月日 平成3年9月20日

公用

令和7年12月23日 長野地方公務局 法人 高

これは図面に記録されている内容を説明した書面である

地積測量図

F13.9 > 0  
352-54-1  
352-13

土地の所在 小諸市入子平原字入豆田

234859

座標表積表

地番	(座) 352-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K28	34132.955	1709.658	12506.148270	
K9	34128.082	1707.922	29017.594780	
K23	34115.965	1703.608	12783.874432	
K19	34120.578	1687.749	16472.430240	
58	34125.725	1689.070	18706.450250	
59	34131.653	1691.659	19586.027902	
60	34137.303	1693.517	18954.980080	
K24	34139.893	1692.958	8226.768418	
K27	34135.397	1708.408	11852.934704	
倍面積				667.832132
面積				333.9160660
地積				333.9160660

地番	(F) 352-9	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K16	34128.920	-1730.353	40843.252212	
K18	34110.051	-1723.634	24361.342956	
K20	34114.786	-1707.647	-28384.408484	
K10	34126.673	-1711.879	-32301.444851	
K26	34138.655	-1714.365	3852.178155	
倍面積				666.963728
面積				333.4818640
地積				333.4818640

地番	(G) 352-10	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K29	34138.376	-1712.490	2983.157580	
K26	34133.655	-1714.365	2063.213595	
K10	34126.673	-1712.879	9540.301667	
K9	34128.082	-1707.922	-10729.166004	
K23	34132.955	-1709.658	-12505.148270	
K27	34135.397	-1708.408	9261.273768	
倍面積				90.078800
面積				45.0394000
地積				45.0394000

地番	(H) 352-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
K30	34153.368	1717.828	34787.734828	
K29	34138.376	1712.490	30775.157790	
K27	34135.397	1708.408	2591.659366	
K24	34139.893	1692.953	21742.595379	
61	34148.240	1681.136	17981.849088	
62	34150.526	1689.968	27247.354064	
77	34164.863	1692.079	-13707.531979	
78	34158.627	1707.485	18773.797575	
倍面積				1065.704747
面積				532.8523735
地積				532.8523735

地番	(I) 352-12	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
104	34144.227	-1735.804	42436.936192	
K16	34128.920	-1730.353	18293.291916	
K26	34133.655	-1714.365	-16211.035440	
K29	34138.376	-1712.490	-33758.315370	
K30	34153.368	-1717.828	-10051.011628	
倍面積				709.865670
面積				354.9328350
地積				354.9328350

地番	(J) 352-13	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
12	34145.054	1736.098	26577.924282	
104	34144.227	1735.804	-14431.474450	
K30	34153.368	1717.828	-24736.723200	
78	34158.627	1707.485	-18773.797575	
77	34164.863	1692.079	-11991.763873	
63	34165.714	1692.285	8168.659695	
64	34159.526	1708.391	35295.358060	
倍面積				108.982933
面積				54.0914665
地積				54.0914665

残地番	(A) 352-1	総計
公簿	2525	2373.8581650
		151.1418350
		151.14 m <sup>2</sup>

作製者 土地調査士

3年 9月 8日(作製)

申請人

1/ 縮尺

日本土地家屋調査士会連合会(印)

請求番号: 29-1

A3をA4に縮小



登記年月日 令和5年8月28日

各階平面図

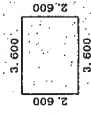
建物図面

家屋番号  
0525

建物の所在  
小諸市大平原 番地352番地7

222

附属建物符号1



求積表	=	9,360,000
3,600 X 2,600		
合計		9,360,000
床面積		9.36 m <sup>2</sup>

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/

長野県土地家屋調査士会(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。

(長野地方法務局 佐久支庁管轄)

令和7年10月29日

長野地方法務局

COPY

(9枚目)

A3をA4に縮小

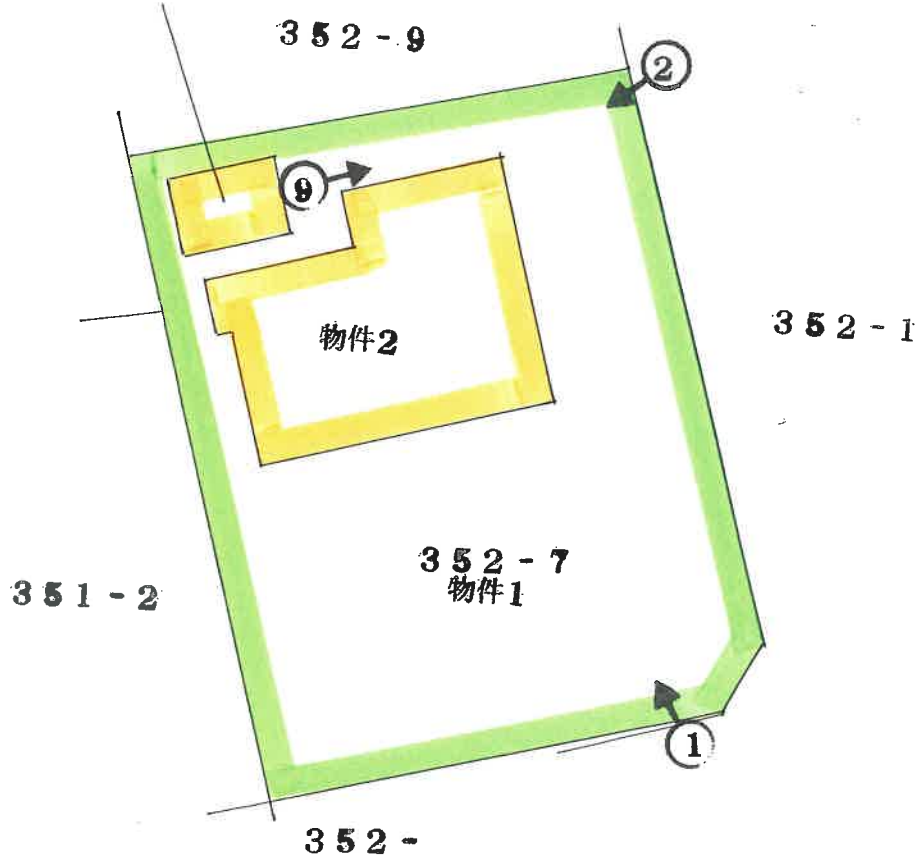
請求番号: 12-2

(2/2)

# 土地建物位置関係図（概略図）



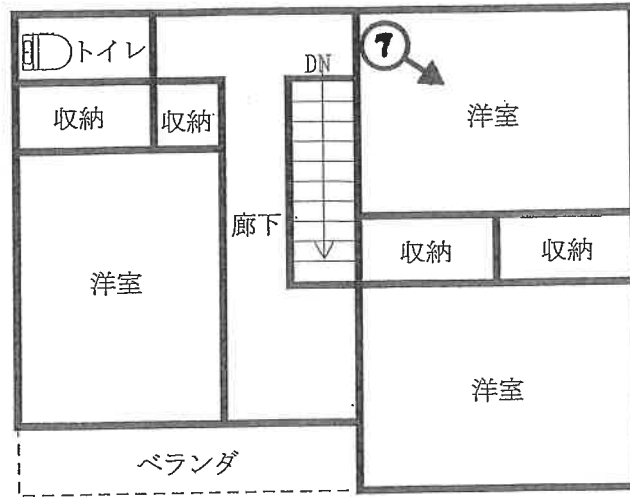
物件2の建物の  
符号1の附属建物



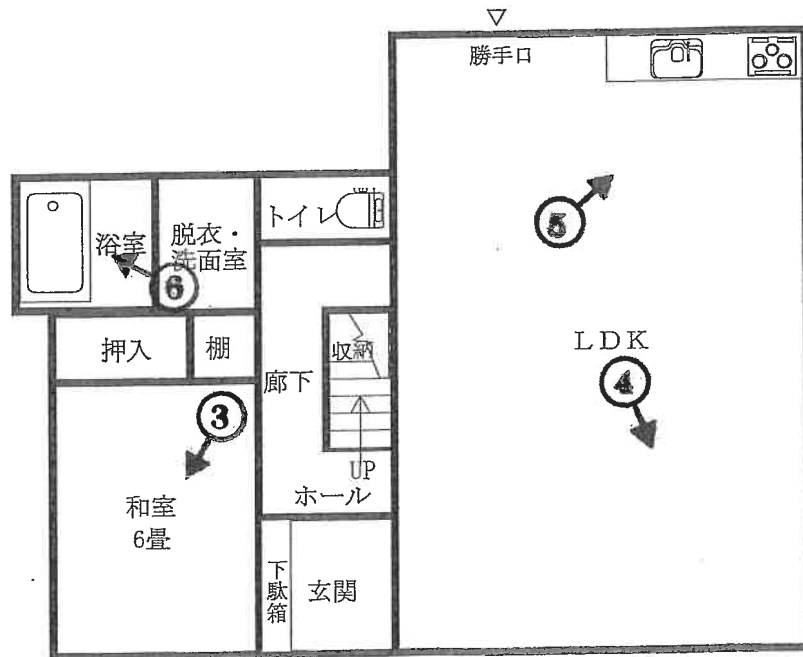
←○ 撮影場所・方向

# 建物間取図 (概略図)

(主である建物)



2階

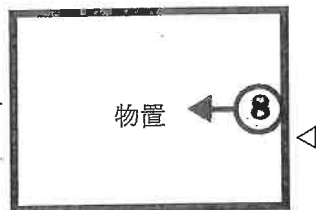


1階

←○ 撮影場所・方向

# 建物間取図 (概略図)

(符号1の附属建物)



←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



( 13 枚目)

NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



令和7年(ケ)第 15号  
令和7年12月23日 現地調査  
令和8年 2月 2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 和 寛

## 第1 評価額

一括価格	
金3,100,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,990,000円
物件2(建物)	金1,110,000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1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、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。

### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	小諸市大字平原字大豆田 352番7 宅地 358.63平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	小諸市大字平原字大豆田352 番地7 352番7 居宅 木造瓦葺2階建 1階 74.52平方メートル 2階 48.02平方メートル 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 9.36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「平原」駅の東方約3.1km(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、一般住宅が建ち工場も介在する住宅地域。	
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% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地である長野原遺跡に指定されている。 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 地勢 その他	358.63㎡ ほぼ長方形 間口約17.0m、奥行約21.5m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	南東側 北東側	現況幅員約4.6m舗装市道 建築基準法第42条2項道路に該当 約0~0.3m高く接面する。 現況幅員約3.7m舗装私道 建築基準法第42条1項5号道路に該当 約0.2m水路を隔て等高接面する。
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地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	あり なし なし(浄化槽を使用) (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>ソーラーパーク平原発電所に近接する。</p> <p>上信越自動車道、しなの鉄道軌道敷に近接する。</p> <p>西側及び南西側が工場(化粧品製造)に隣接するが現在は操業していない。</p>

2 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	平成5年9月23日新築 約31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2階建 モルタル吹付等 ビニールクロス等 ビニールクロス、目透かし天井等 フローリング、畳、クッションフロアー、タイル等 電気、浴室、トイレ（水洗）、床暖房等 なし
床面積（現況）	1階 74.52㎡ 2階 48.02㎡ 延 122.54㎡	
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	やや劣る	
保守管理の状態	普通	
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	平成15年10月31日（登記に記載）に1階北東側部分20.87㎡が増築されている。 2階天井部分に床面積に算入されない小屋裏収納が存する。 北側の勝手口部分と附属建物符号1の出入口部分との間に下屋が設置され、その周囲は波板で囲われている。 一部に建付の悪い箇所がある。	

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び経	建築年月日（登記記載）	平成5年9月30日新築

済的残存耐用年数	経 過 年 数	約32年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	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 着色波型鉄板等 ベニヤ等 ベニヤ等 ベニヤ等 電気 なし
床面積（現況）	延	9.36㎡
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	普通	
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	出入口部分と主である建物の北側の勝手口部分との間に下屋が設置され、その周囲は波板で囲われている。	

## 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=オ
1	14,100	1.04	358.63	0.9	4,730,000

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。

イ 個別格差：接面道路方位+3%、角地+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。

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
2 (主である建物)	152,000	122.54	0.022	410,000
2 (附属建物符号1)	89,000	9.36	0.024	20,000
合 計				430,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数：主である建物は約31年、附属建物符号1は約32年

経済的残存耐用年数：主である建物、附属建物符号1とも約1年

観察減価率：主である建物は30%、附属建物符号1は20%

- ・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÷(31年＋1年)×(1－0.30)≒0.022

(附属建物符号1)＝1年÷(32年＋1年)×(1－0.20)＝0.024

## 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
1	4,730,000	0.30	法定地上権	1,420,000

イ 土地利用権等割合：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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,730,000	-1,420,000	/	1.0	0.6	1,990,000
2	430,000	+1,420,000	1.0	1.0	0.6	1,110,000
一括価格（合計）						3,100,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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（小諸(県)－3）

所 在：小諸市大字御影新田字池ノ上2121番19

価 格：21,300円／㎡

位 置：三岡駅より約1.8km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：341㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側4.6m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,353,190円（9,350円／㎡）

物件2 1,769,954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）

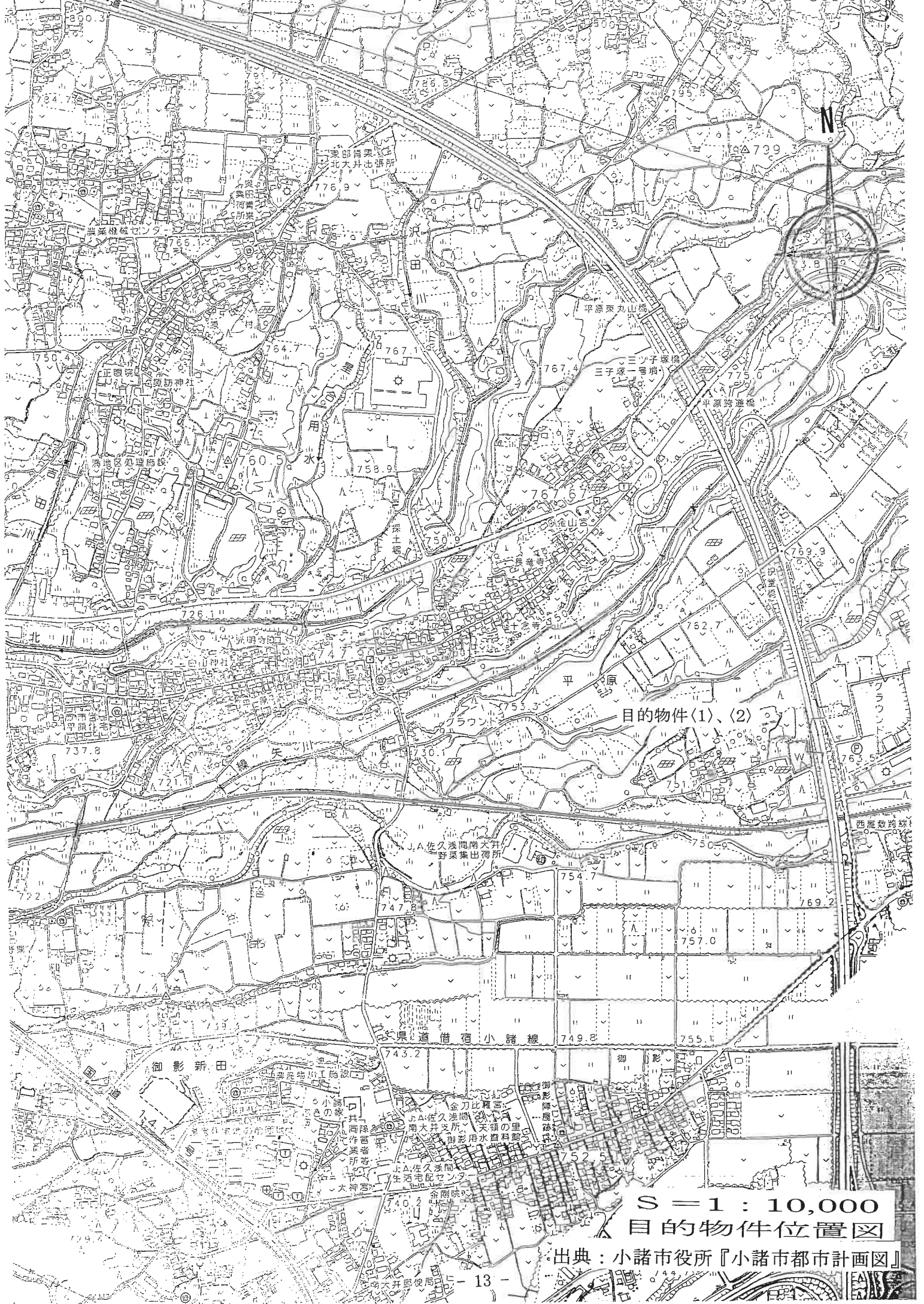
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

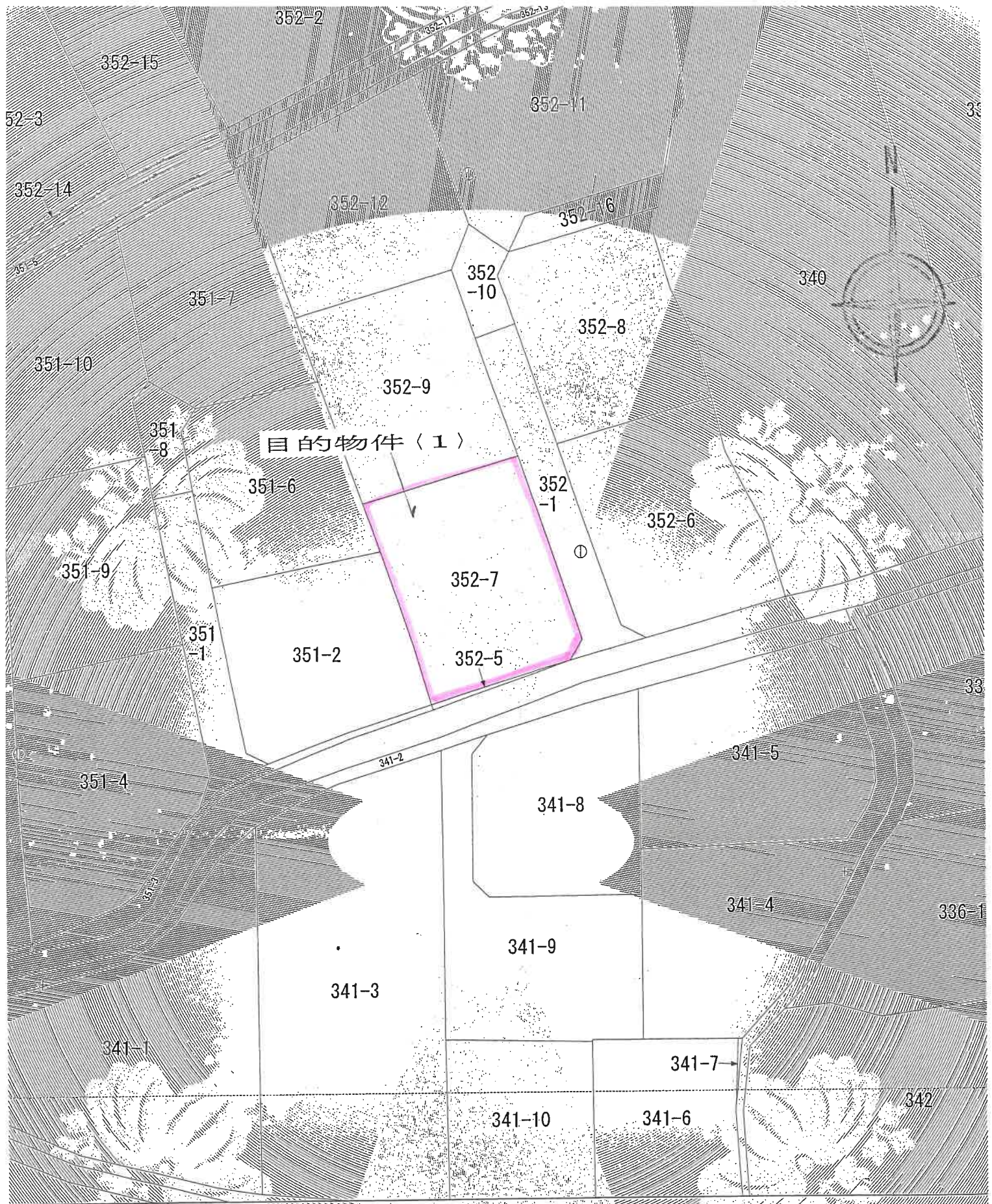
現況写真

以上



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』



目的物件<1>

座標値種別：図上測定)  
 郡院が公表した座標補正パラメータ(noto2024\_hl.par)による修正がされています。  
 郡院が公表した座標補正パラメータ(ouhokuta-heiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字平原

1 : 500  
 公図写

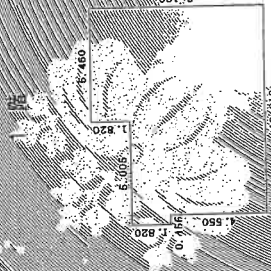
登記年月日：令和5年3月28日

これは図面に記載された内容と一致する旨を調査し、  
(長野地方方法務局任人交局管轄)  
令和7年10月29日 長野地方方法務局 登記官

建物図面

家屋番号 552-117  
住所 長野市大字新田原字大五郎152番地

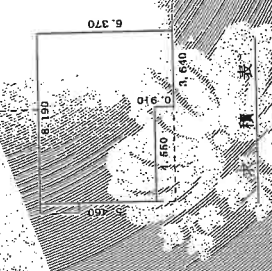
目的物件<2>の  
附属建物符号1



積算表

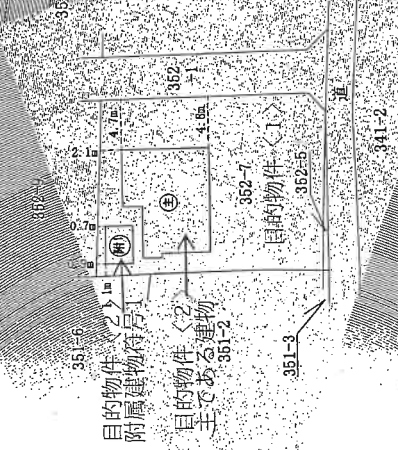
4.550 X 6.370	=	28.983500
6.460 X 6.190	=	44.717400
0.455 X 1.820	=	0.828100
合計		74.529000
床面積		74.52 ㎡

2階



積算表

6.460 X 6.370	=	41.158200
6.500 X 1.460	=	9.490000
合計		50.648200
床面積		50.65 ㎡



目的物件<2>  
附属建物符号1  
目的物件<2>  
主である建物  
符号1  
目的物件<1>  
符号2  
符号3  
符号4

作成者

積算

面積

積算

500

登記年月日：令和7年10月29日

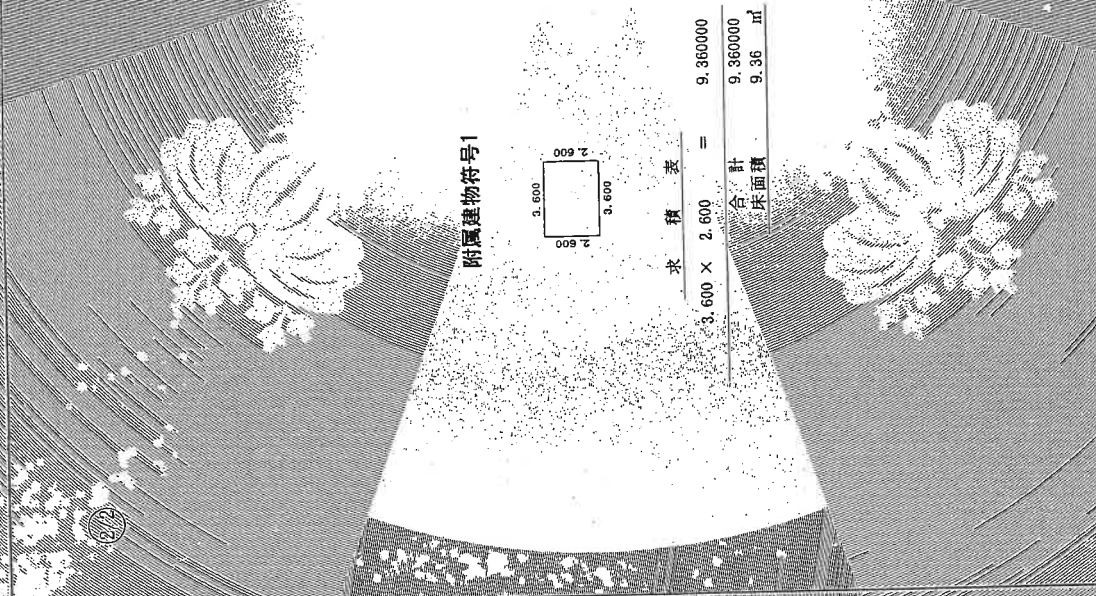
これは図面に記載された内容が正しいと見做され、  
長野地方方法務局佐久支局  
令和7年10月29日 長野地方方法務局

建築物図面

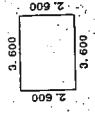
所在地  
住所  
建物名称  
用途  
面積

〒185-0001 長野県佐久市大字里352番地

奇階平面図



附属建物符号1



求積表	=	9,360,000
3,600 × 2,600	=	9,360,000
合計床面積		9.36 m <sup>2</sup>

申請人  
〒185-0001 長野県佐久市大字里352番地

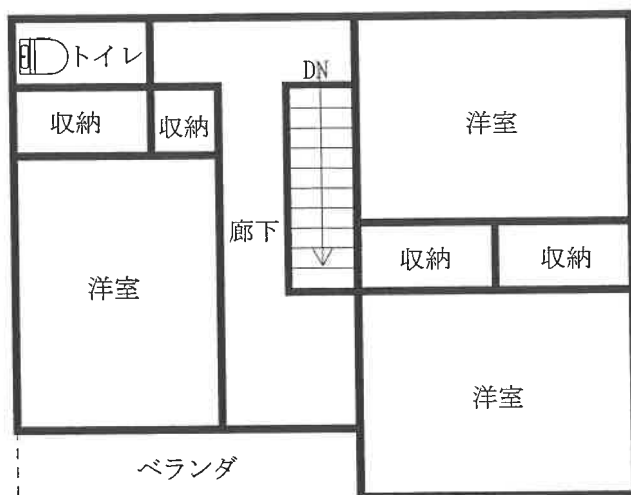
作成者  
〒185-0001 長野県佐久市大字里352番地

縮尺  
1/200

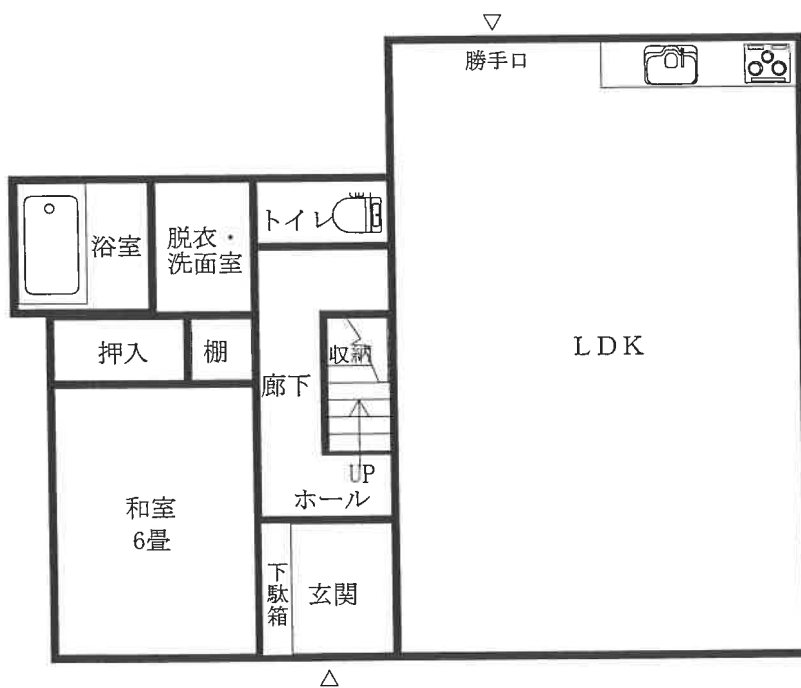
本図面はA3版の図本を縮小コピーしたものです

請求番号：12-2

目的物件〈2〉  
主である建物



2階



1階

目的物件〈2〉  
附属建物符号 1





〈1〉、〈2 主である建物〉



〈1〉、〈2 主である建物〉

現況写真



〈1〉、〈2 主である建物〉



〈1〉、〈2 附属建物符号1〉

現況写真



〈2 主である建物〉



〈2 附属建物符号1〉

現況写真