

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 5月27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 6月11日 午前 9時00分から 令和 8年 6月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25日 午後 4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 5月27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 南佐久郡小海町大字豊里字大やち
地 番 3470番
地 目 宅地
地 積 891.00平方メートル
- 2 所 在 南佐久郡小海町大字豊里字大やち 3470番地
家屋 番号 3470番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 140.77平方メートル
2階 96.05平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約38.18平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 17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 南佐久郡小海町大字豊里字大やち
地 番 3470番
地 目 宅地
地 積 891.00平方メートル
- 2 所 在 南佐久郡小海町大字豊里字大やち 3470番地
家屋 番号 3470番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 140.77平方メートル
2階 96.05平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約38.18平方メートル

令和7年(ケ)第13号
令和8年1月8日受理
令和8年2月26日提出
(評価人 塚田栄二郎)

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 | 南佐久郡小海町大字豊里字大やち |
| | 地 番 | 3470番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 891.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南佐久郡小海町大字豊里字大やち 3470番地 |
| | 家屋 番号 | 3470番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 140.77平方メートル
2階 96.05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 checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 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"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<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)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約38.18平方メートル }	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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 }	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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)

その他の事項	
1 南西側の隣接地について 所在 南佐久郡小海町大字豊里字十二 地番 3500番11 地目 公衆用道路 地積 1445平方メートル 所有者 南佐久郡小海町	
2 北西、南東側の隣接地について 所在 南佐久郡小海町大字豊里字大やち 地番 3505番3 地目 用悪水路 地積 1481平方メートル 所有者 建設省	
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某 (Aの妻)	1 夫のAは出かけてしまっています。 2 ここ(本件物件)には家族で住んでおり、部屋や駐車場を誰かに貸しているということはありません。 3 ここを建ててから間取りは変えていません。 (令和8年1月15日に聴取した。)
■A (債務者兼所有者)	1 境界争いはなく、家(本件建物)の不具合もありません。 2 この家(本件建物)は、私どもと親世帯の二世帯住宅でした。 3 家の裏にある倉庫は、私の仕事関係のものを仕舞ってあります。建てたのは、私の年齢からして、27年前になります。 4 家の中で猫を飼っています。 (令和8年1月22日に聴取した。)
■某 (Aの子)	不具合というか、猫を飼っているので、建具が傷んでいたりするほか、二つある風呂場の一方は、給湯器が壊れていて、お湯が出ません。 (令和8年1月22日に聴取した。)
■某 (小海町役場水道課担当者)	1 お尋ねの消火栓(本件土地東隅付近にあるもの)が3470の土地にあるかどうか、正確には測量してみないと分かりません。 2 仮に、同土地にあった場合、移設を希望するのであれば、その旨を申し出ていただき、協議させていただくことになります。 (令和8年1月29日に電話で聴取した。)

(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)

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 本件土地は本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地と周囲の土地との境界は、いずれも判然としない。
- 4 本件建物のいたる所に、猫の爪とぎ跡と思われるものが確認できる。
- 5 本件土地の南隅付近に、消火栓とホース格納箱がある。これらのものは、本件土地内に設置されている可能性がある。
- 6 本件建物の北東側に倉庫がある。同倉庫は、その構造から建物と認められ、所有関係、位置的关系等から、本件建物の未登記附属建物と認めた。
- 7 本件物件の占有状況等については、現地での調査、関係人の陳述等を考慮し、2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8年1月8日(木)	当 庁	小海町関係資料請求 (郵送)
令和8年1月9日(金) 13:10-13:15	長野地方法務局佐久支 局	登記事項証明書請求
令和8年1月15日(木) 14:00-14:10	物件所在地	占有調査、某から聴取
令和8年1月22日(木) 9:45-11:15	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮 影、A、某から聴取、評価人同行
令和8年1月29日(木) 13:50-13:55	南部消防署	担当者某から聴取
令和8年1月29日(木) 14:05	小海町役場	担当者不在
令和8年1月29日(木) 16:05-16:10	小海町役場	担当者某から聴取 (電話)

(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

(5枚目)

登記年月日：平成11年6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
(長野地方裁判所佐久支部管轄)
令和7年9月1日 東京法務局中野出張所

(7枚目)

A3とA4に縮小

請求番号：14-2

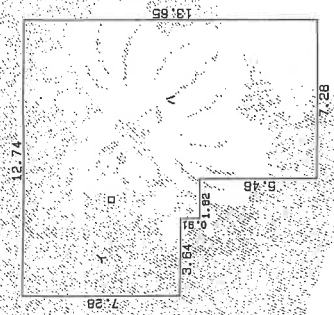
各階平面図 建物図面

Hilobel

家屋番号 3470 番
建物の所在 南佐久郡小海町大字豊里字大やま3470番地

155200

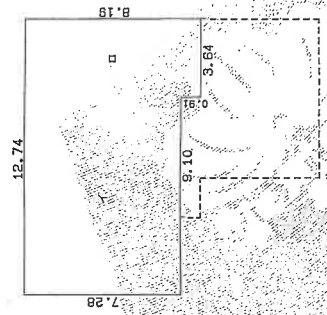
1階



求積表

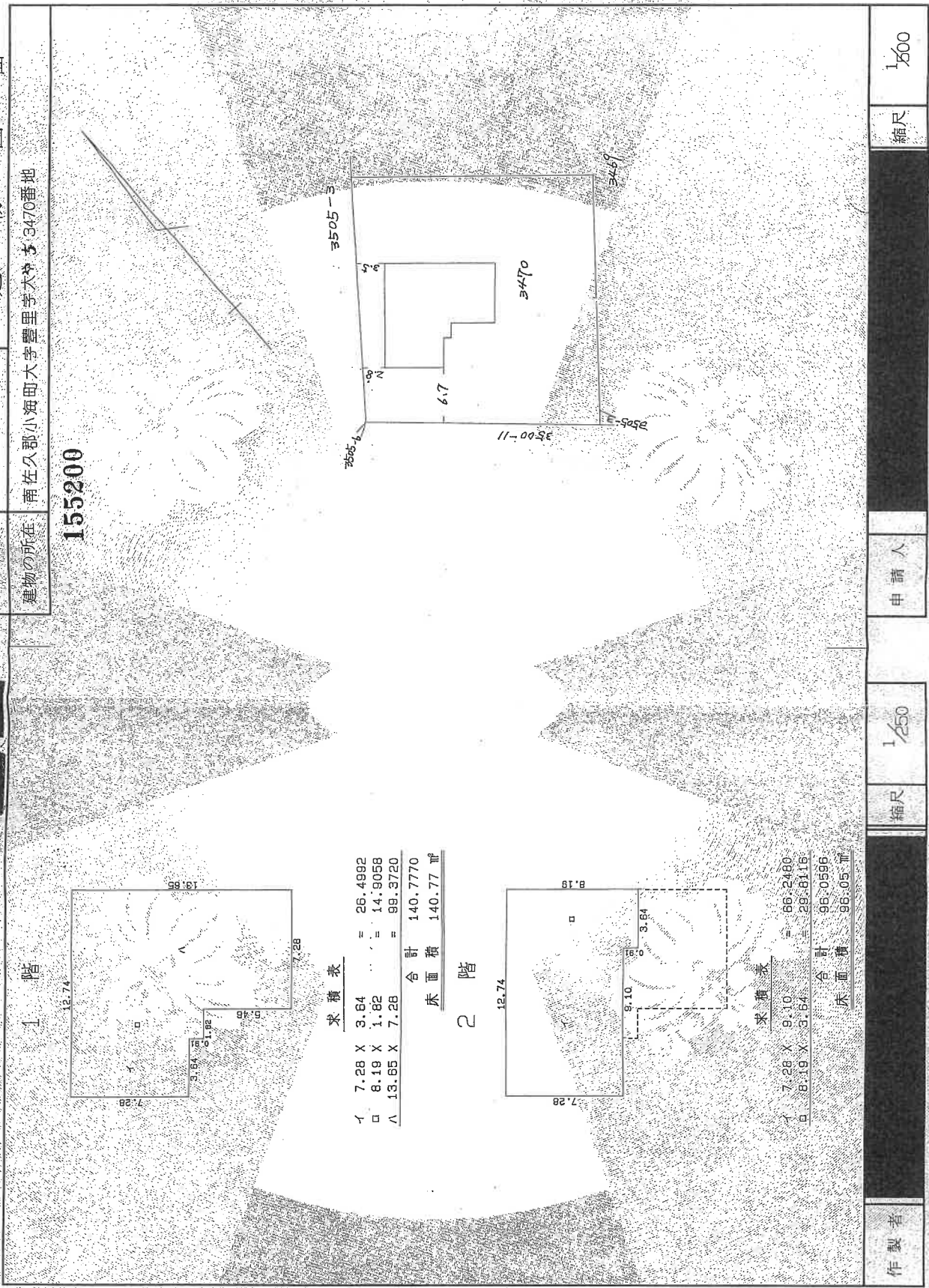
イ	7.28 X 3.64	= 26.4992
ロ	8.19 X 1.82	= 14.9058
ハ	13.65 X 7.28	= 99.3720
合計		140.7770
床面積		140.77 ㎡

2階



求積表

イ	7.28 X 3.10	= 22.5680
ロ	8.19 X 3.64	= 29.9116
合計		52.4796
床面積		52.48 ㎡



作製者

縮尺 1/250

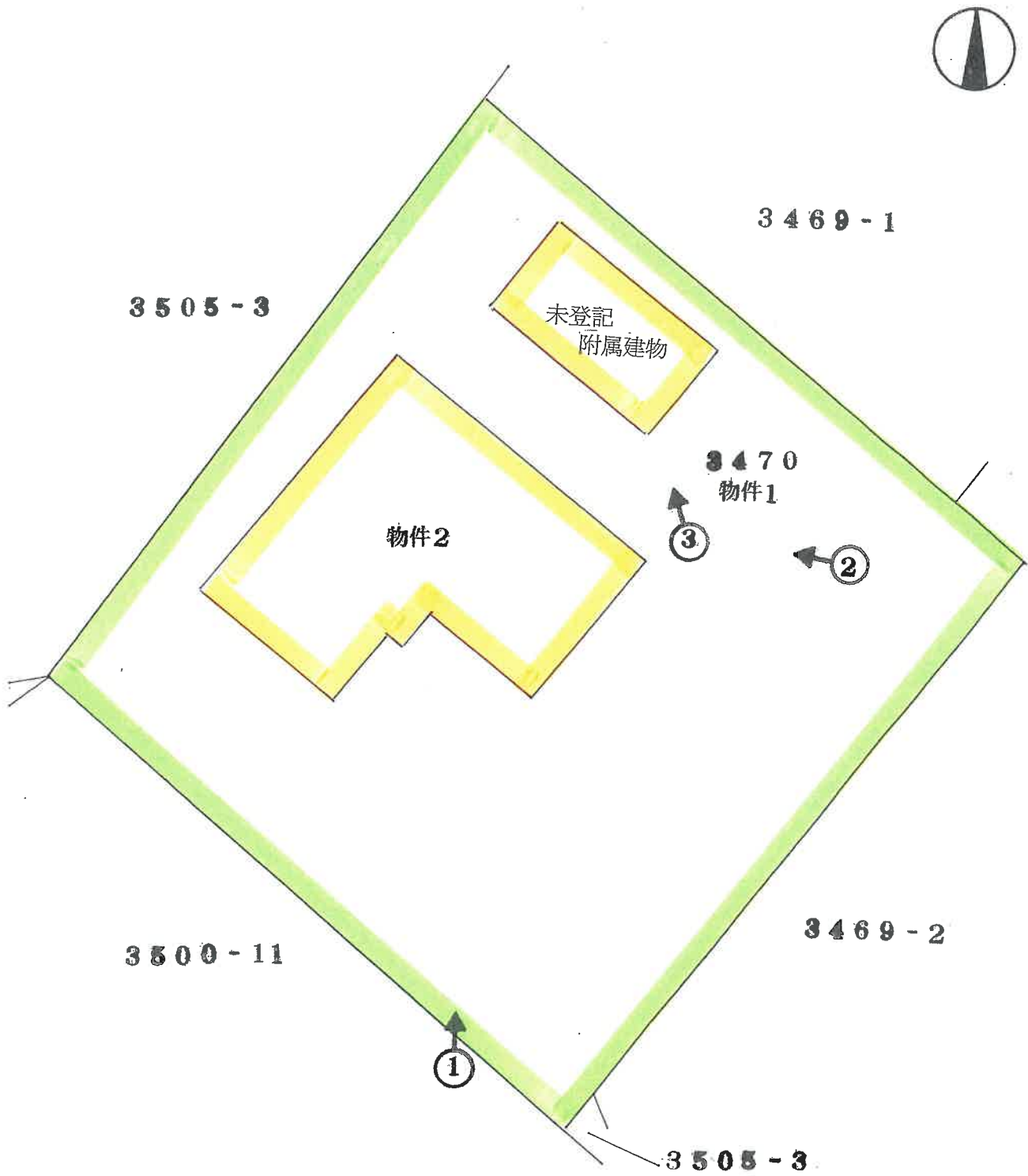
申請人

縮尺

1/500

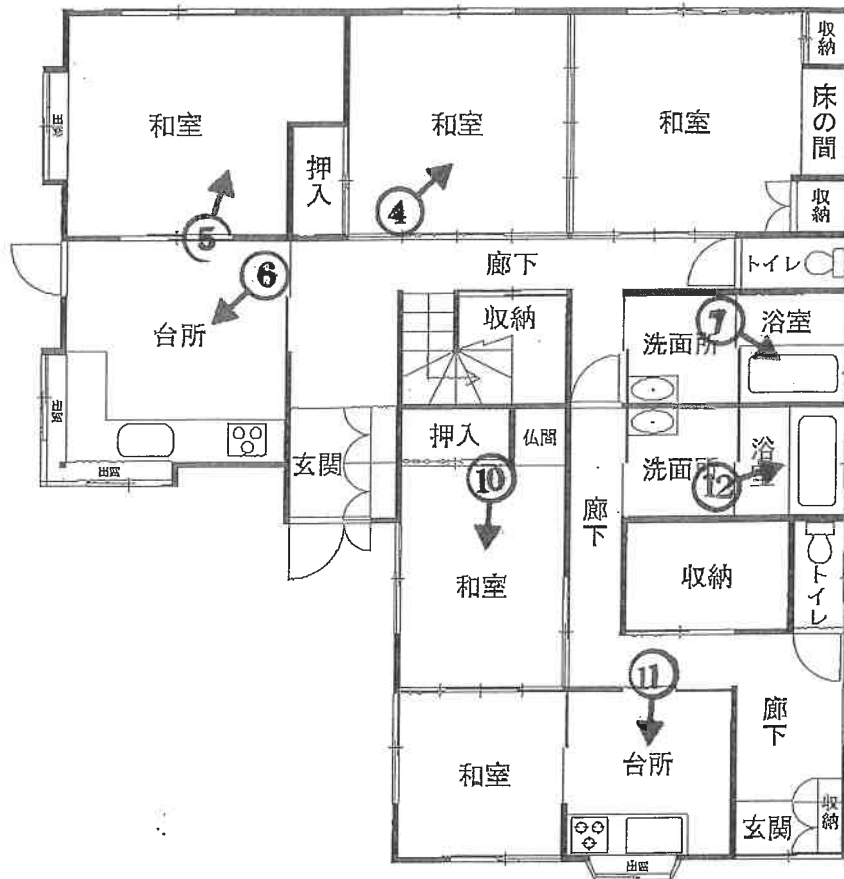
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図（概略図）

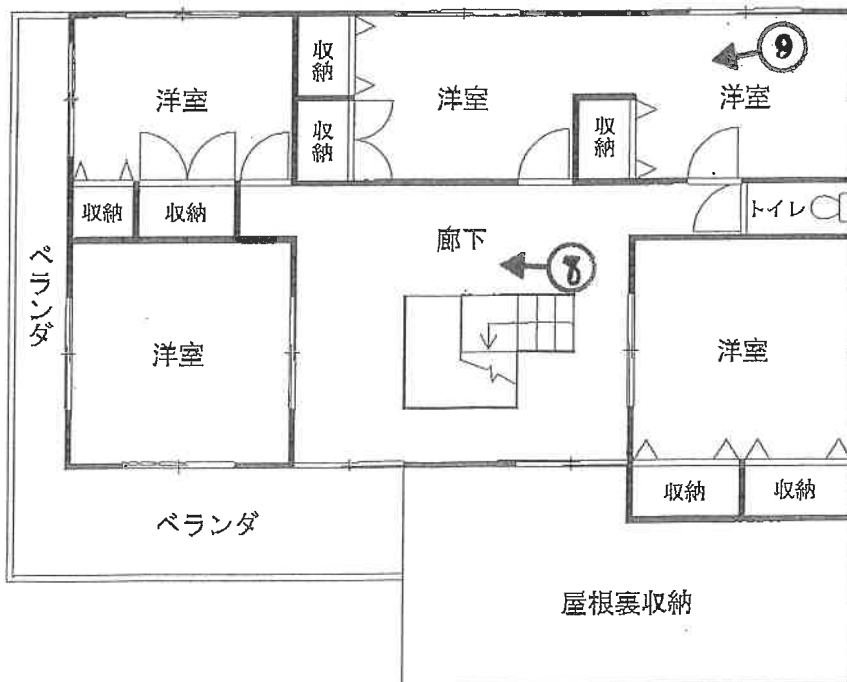


←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)



1階

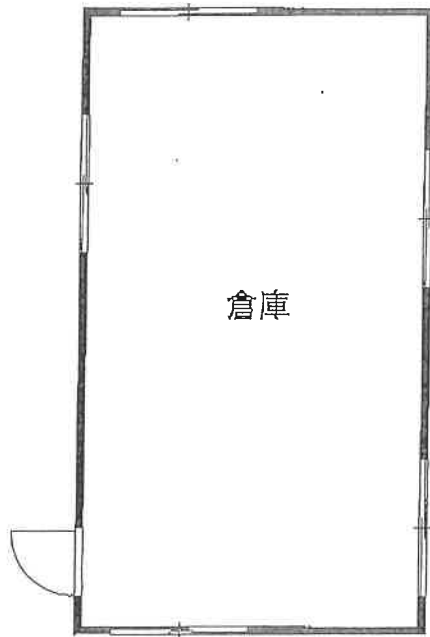


2階

←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

(未登記附属建物)



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



令和7年(ケ)第13号
令和8年 1月22日 現地調査
令和8年 3月 6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
塚田 栄二郎

第1 評価額

一括価格	
金 2,000,000 円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,010,000 円
物件 2 (建物)	金 990,000 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	南佐久郡小海町大字豊里字大やち 3470番 宅地 891.00 平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	南佐久郡小海町大字豊里字大やち 3470番地 3470番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 140.77 平方メートル 2階 96.05 平方メートル	
番号	特記事項		
	・物件1土地上（物件2の北側）に未登記建物（倉庫）が存する。		

*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	JR小海線「松原湖」駅の西方約1km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	松原湖に近い、山間の小高い平坦な地域に、農地が多く存し、農家住宅、一般住宅が混在する地域	
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 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途地域の指定はない 70% 200% ない ・小海町ハザードマップ（令和5年3月作成）によると、洪水浸水想定区域に指定されていない。 ・宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	891.00 m ² （登記数量） ほぼ正方形地 間口約30m、奥行約29m 平坦 特になし
接面道路の状況	北西側 南西側	幅員約6.5m舗装市道（大谷地北線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 幅約1.5mの水路を介在し、ほぼ等高に接面する 幅員約4.5m舗装道路 町道に認定されておらず、町が管理する通路扱い 建築基準法上の非道路 ※公図上は地番3500番11、小海町所有、地目は公衆用道路 ほぼ等高に接面する
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・各階平面図写のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり （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	・南西側で舗装道路に接面するが、当該道路は町道認定されておらず、建築基準法上の道路に該当しない。 ・物件1の北東側境界沿いは自然法地となっている（物件1が高い）。 ・物件1の南端付近に消火栓及びホース格納庫があり、これらが物件1内に設置されている可能性がある。 ・物件1と周囲の土地との境界はいずれも不明確である。	

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）	平成11年5月28日 新築		
	経過年数	約 26年		
	経済的残存耐用年数	約 3年		
仕 様	構 造	木造瓦葺2階建		
	外 壁	サイディング（タイル調）		
	内 壁	クロス		
	天 井	クロス、板		
	床	フローリング、畳		
	設 備 そ の 他	電気、浴室、便所等 特にない		
床面積（現況）	1階	140.77㎡	2階	96.05㎡ 延 236.82㎡
現況用途等	現況用途	住宅		
	間 取	9DK		
品 等	普通			
保守管理の状態	普通			
建物の利用状況	所有者が、住宅として利用している。			
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・1階南側は、廊下が扉により隔てられ、台所・浴室・トイレが独立して備えられており、二世帯住宅としての設計となっている。 ・2階北西側の洋室は、子供部屋等として2室で利用可能である。 ・2階南東側に屋根裏収納が存する（天井部分が傾斜し、南東方は天高が低くなっている）。 ・物件1上に未登記建物（倉庫）が存する。概要は下記のとおり。なお、所有者は物件1・2と同じである。 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 用途：倉庫 床面積：約38㎡（現地調査における概測） 築年月：平成11年頃新築と推定 			

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	5,000	0.84	891.00	1.00	3,740,000

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：	0.84	増減価率	個別格差
(画地条件)	準角地	2%	1.02
(画地条件)	水路介在	-5%	0.95
(画地条件)	北東側境界沿いが法地	-3%	0.97
(画地条件)	境界不明確	-1%	0.99
(画地条件)	規模が大きい	-10%	0.90
(画地条件)	総乗積	-	0.84
合計	各条件の総乗積	-	0.84

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。

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/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	236.82	0.05	1,780,000
(未登記 建物)	80,000	38.00	0.01	30,000

イ 現況延床面積：物件2は登記数量、未登記建物は現地での概測による。

ウ 現価率：

物件2

- ・経過年数約26年、 経済的残存耐用年数約3年、 観察減価率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。
- $$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$
- $$= 3\text{年} \div (26\text{年} + 3\text{年}) \times (1 - 0.5) = 0.05$$

未登記建物

- ・経過年数約26年、 経済的残存耐用年数約1年、 観察減価率80%
 - ・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。
- $$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率})$$
- $$= 1\text{年} \div (26\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.8) = 0.01$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,740,000	0.25	法定地上権	940,000

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25%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
1	3,740,000	- 940,000		0.60	0.60	1,010,000
2	1,810,000	+ 940,000	1.00	0.60	0.60	990,000
一 括 価 格 (合計)						2,000,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：山間の地域に存し建物（住宅）及びその敷地としての需要が乏しいこと、二世帯住宅として設計されており需要が限定されること等を考慮した。

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 地価公示価格（小海一1）

所 在：長野県南佐久郡小海町大字小海字小坂下4045番1
価 格：14,800円/㎡
位 置：小海駅より約1.0km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：352㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南東側3.5m町道
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
地 域 の 概 要：中規模の住宅のほか農地が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	4,927,230円	(5,530円/㎡)
物件2	4,859,642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（「小海町役場：白図」写）

地図（不動産登記法第14条第1項）写

建物図面写・各階平面図写

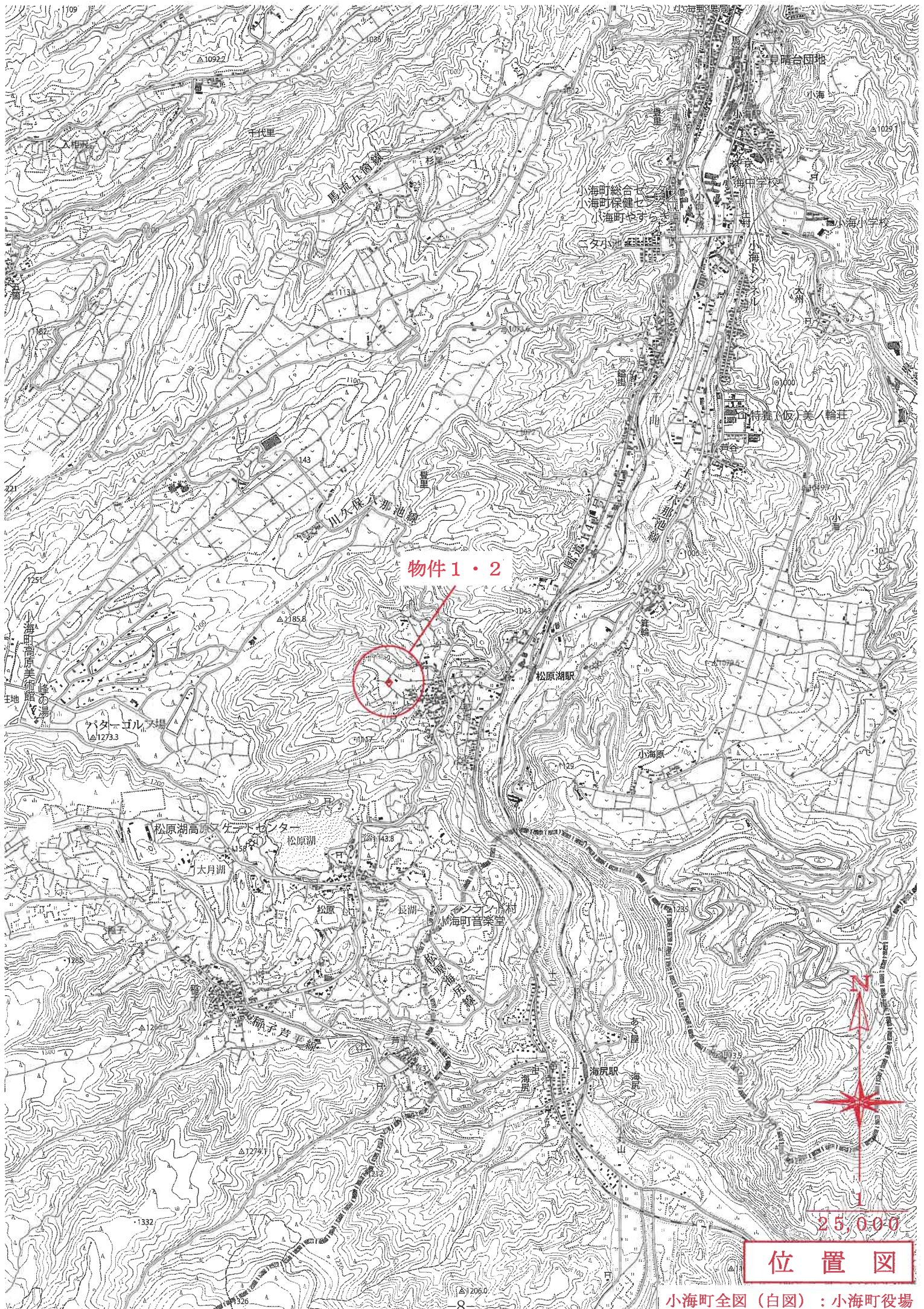
配置図

建物間取図

写真撮影方向

現況写真

以 上



物件1・2

25,000

位置図

小海町全図(白図)：小海町役場

登記年月日：平成11年6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。
(長野地方事務局長佐久支庁管轄)

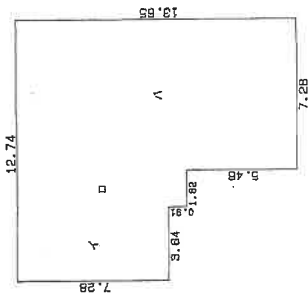
令和7年9月1日 東京法務局長野支所

登記官

番号：14-2

各階平面図

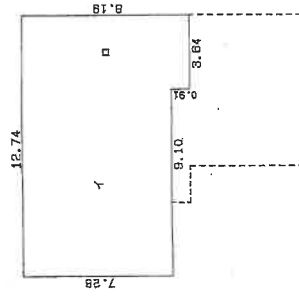
1階



求積表

イ	7.28 X 3.64	=	26.4992
ロ	8.19 X 1.82	=	14.9058
ハ	13.65 X 7.28	=	99.3720
合計			140.7770
床面積			140.77 ㎡

2階



求積表

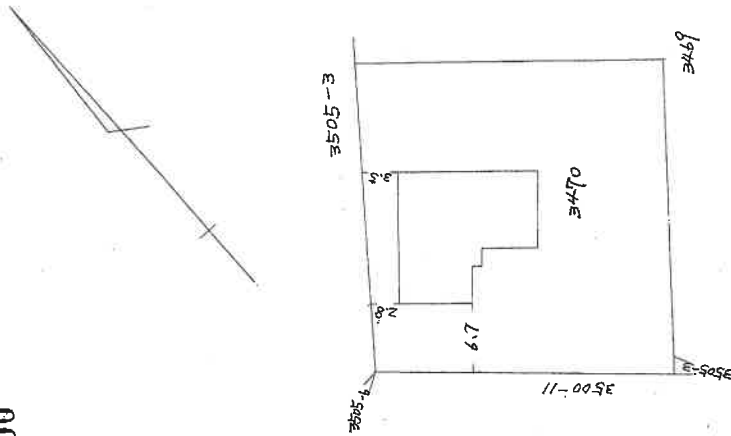
イ	7.28 X 9.10	=	66.2480
ロ	8.19 X 3.64	=	29.8116
合計			96.0596
床面積			96.05 ㎡

建物図面

家屋番号 3470 番

建物の所在 南佐久郡小海町大字豊里字大崎3470番地

155200



作製者

縮尺 1/250

申請人

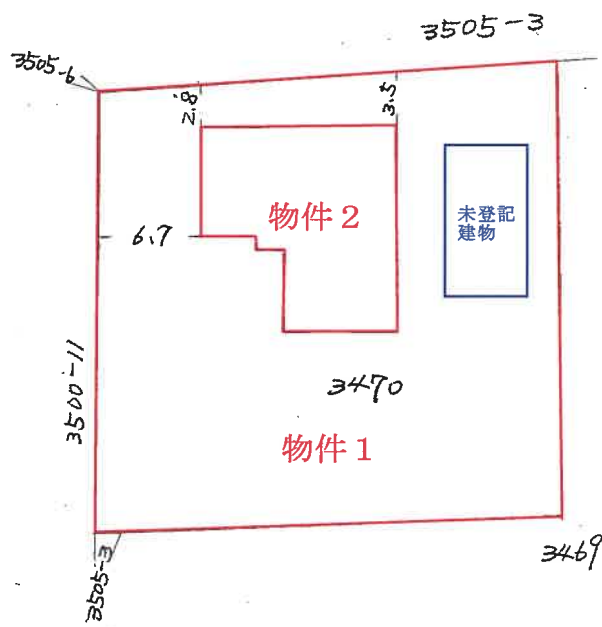
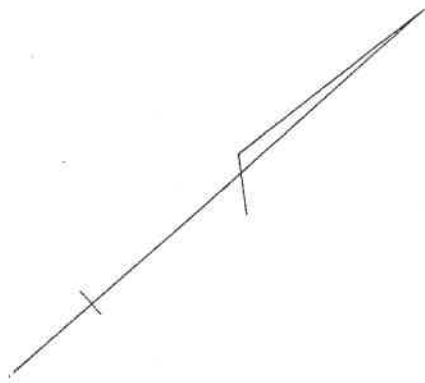
縮尺 1/500

(日本工地上地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面写

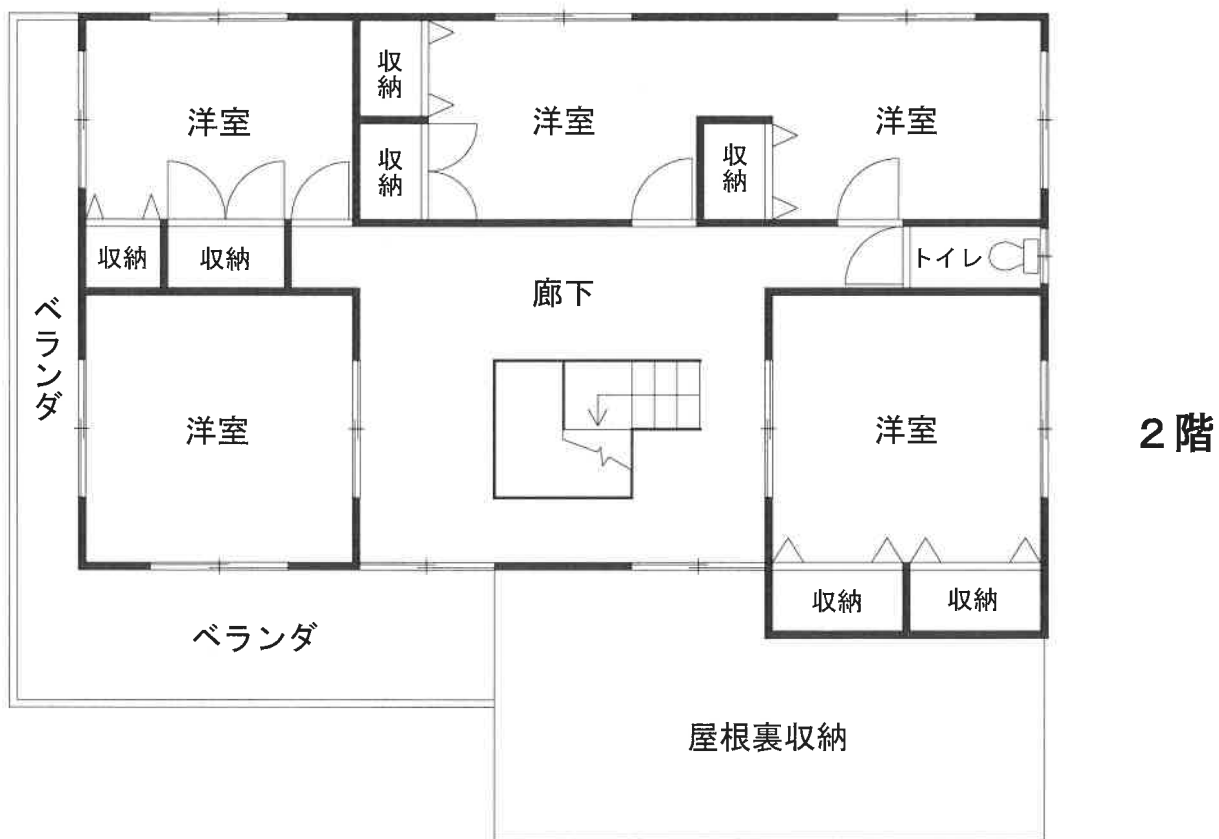
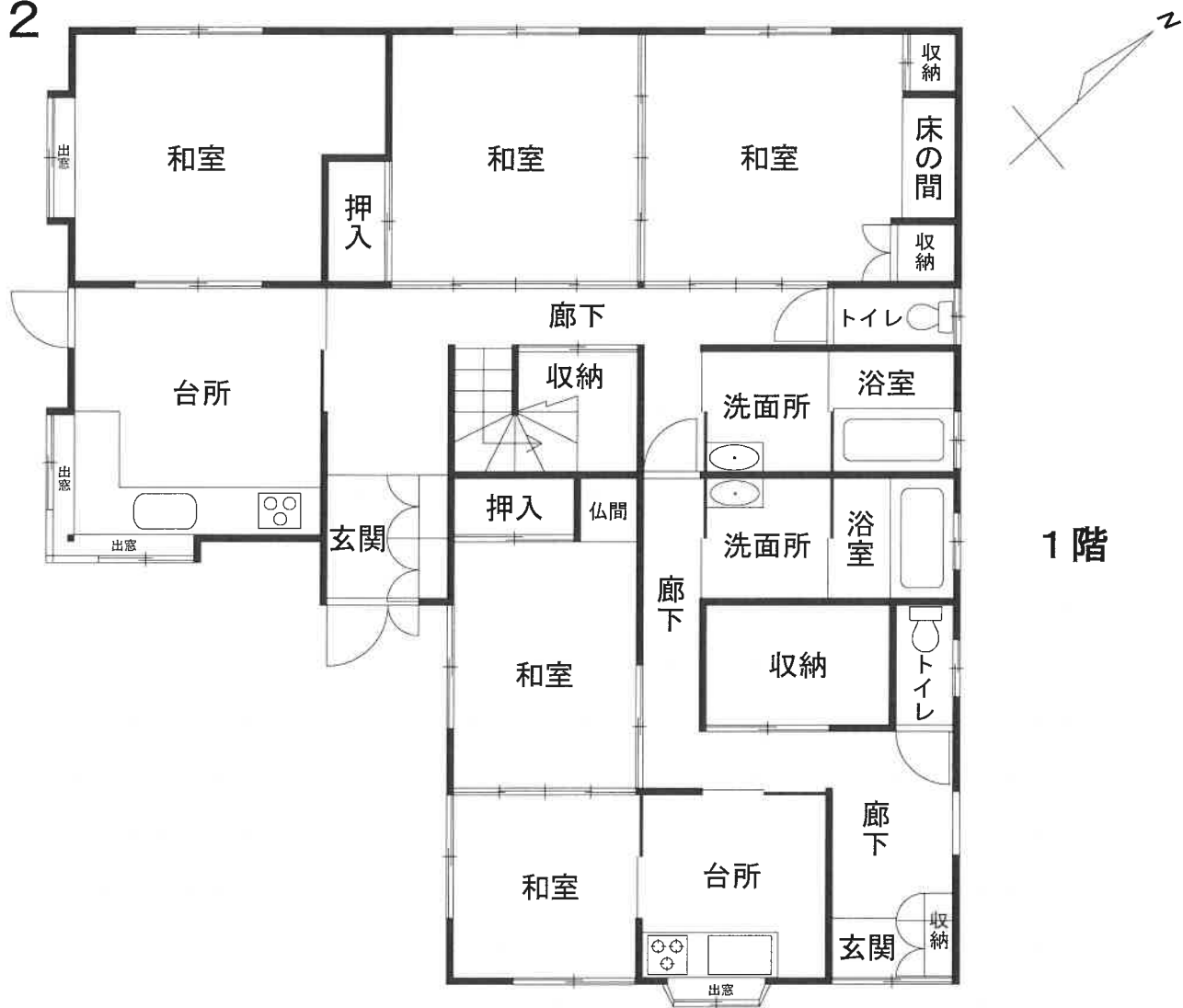
原図を70%に縮小

各階平面図写

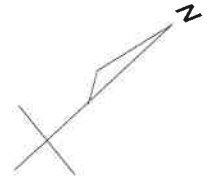


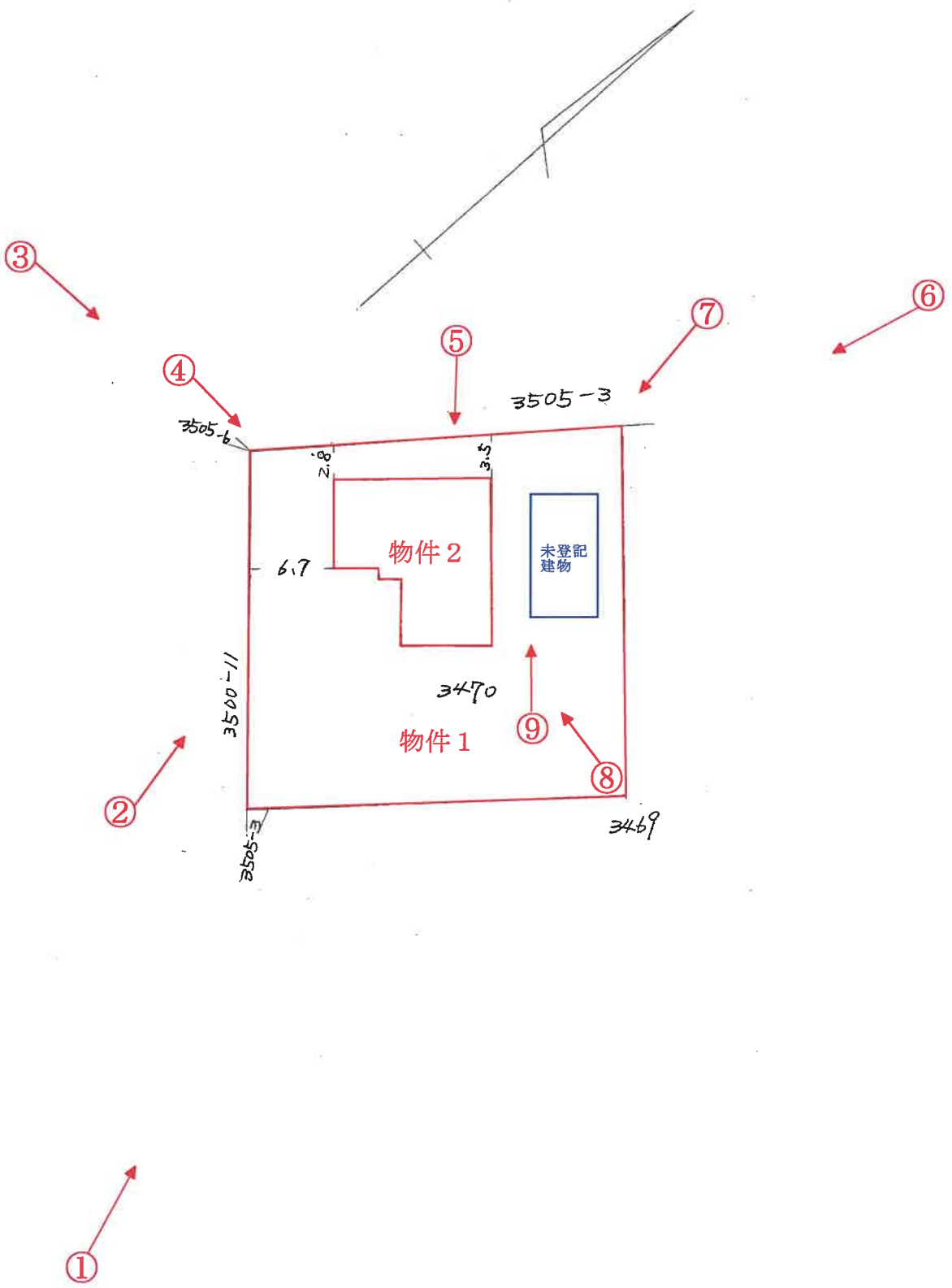
配置図

物件 2



物件 2 (未登記建物)





写真撮影方向



現況写真



④



⑤



⑥

現況写真



⑦



⑧



⑨

現況写真