

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。

令和5年(ケ)第8号

令和6年(ヌ)第1号

3点セットを閲覧される皆様へ

本件については、次の現況調査報告書及び評価書等が作成されています。

- 1 現況調査報告書 令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号
※ 書面の「令和5年(ヌ)第9号」という表示は「令和6年(ヌ)第1号」と読み替えてください。
- 2 補充現況調査報告書 令和5年(ケ)第8号・令和6年(ヌ)第1号
- 3 再評価書 令和5年(ケ)第8号・令和6年(ヌ)第1号
- 4 意見書 令和5年(ケ)第8号・令和6年(ヌ)第1号
- 5 評価書 令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号
※ 書面の「令和5年(ヌ)第9号」という表示は「令和6年(ヌ)第1号」と読み替えてください。
- 6 補充評価書 令和5年(ケ)第8号・令和6年(ヌ)第1号

入札にあたり、入札書には「期間入札の公告」の事件番号及び物件番号を記載してください。

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。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
2~13, 23~ 28	2,140,000 1,712,000	一括	428,000	99,299	0
2	120,000				
3	180,000				
4	60,000				
5	60,000				
6	30,000				
7	260,000				
8	80,000				
9	190,000				
10	120,000				
11	100,000				
12	160,000				
13	480,000				
23	30,000				
24	30,000				
25	30,000				
26	100,000				
27	20,000				
28	90,000				
備考					

物 件 目 録

- 2 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 7 番 1
地 目 田
地 積 4 1 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 8 番 1
地 目 田
地 積 6 1 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 8 番 2
地 目 雑種地
地 積 2 0 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 7 番 3

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|------------------|
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 82平方メートル |
| 6 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 427番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 36平方メートル |
| 7 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 382平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 8 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番2 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 117平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 9 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番3 |

物 件 目 録

- | | | |
|----|------|------------------|
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 284平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 10 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番4 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 182平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 11 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 150平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 12 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番7 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 235平方メートル |

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

1 3 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平

地 番 4 4 3 番 8

地 目 畑

地 積 7 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 3 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平

地 番 4 2 1 番 3

地 目 畑

地 積 1 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 4 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平

地 番 4 2 2 番 1

地 目 田

地 積 1 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

2.5 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平

地 番 438番1

地 目 田

地 積 105平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2.6 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平427番地1、428番地1

家屋 番号 427番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 162.89平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約19.87平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約24.02平方メートル

令和 5年(ケ)第 8号
令和 6年(ヌ)第 1号

物 件 目 録

27 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平428番地1、4
27番地1

家屋 番号 428番1の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 19.87平方メートル
2階 19.87平方メートル

28 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平428番地1、4
38番地1

家屋 番号 428番1の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 102.88平方メートル
2階 27.53平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年12月24日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 井 上 美 樹

1 不動産の表示

【物件番号2～13, 23～28】

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2～13, 23～28】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6～13, 26～28】

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5】

本件土地は公衆用道路として利用されている。

《 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

- 2 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 7 番 1
地 目 田
地 積 4 1 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 8 番 1
地 目 田
地 積 6 1 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 8 番 2
地 目 雑種地
地 積 2 0 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 7 番 3

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|------------------|
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 82平方メートル |
| 6 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 427番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 36平方メートル |
| 7 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 382平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 8 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番2 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 117平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 9 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番3 |

物 件 目 録

- | | | |
|----|------|------------------|
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 284平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 10 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番4 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 182平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 11 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 150平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 12 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番7 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 235平方メートル |

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地
13 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 4 3 番 8
地 目 畑
地 積 7 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
23 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 1 番 3
地 目 畑
地 積 1 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地
24 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 2 番 1
地 目 田
地 積 1 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

25 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 438番1
地 目 田
地 積 105平方メートル

(現況)

地 目 宅地

26 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平427番地1、4
28番地1

家屋 番号 427番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 162.89平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約19.87平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約24.02平方メートル

令和 5年(ケ)第 8号
令和 6年(ヌ)第 1号

物 件 目 録

27 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平428番地1、4
27番地1

家屋 番号 428番1の1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 19.87平方メートル
2階 19.87平方メートル

28 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平428番地1、4
38番地1

家屋 番号 428番1の2

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 102.88平方メートル
2階 27.53平方メートル

令和 5年(ケ)第 8号
令和 5年(ヌ)第 9号
令和 5年 8月24日受理
令和 5年10月 2日提出
評 価 人 金 子 剛

現況調査報告書

(物件2～13、23～28)

長野地方裁判所佐久支部

執行官 藤 卷 正 弘 (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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 2 7 番 1
田
4 1 1 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 2 8 番 1
田
6 1 2 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 2 8 番 2
雑種地
2 0 0 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 2 7 番 3
公衆用道路
8 2 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------------|
| 6 | 所 | 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 | 番 | 4 2 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 6 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 | 番 | 4 4 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 3 8 2 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 | 番 | 4 4 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 1 7 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 | 番 | 4 4 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2 8 4 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
443番4
畑
182平方メートル |
| 11 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
443番5
畑
150平方メートル |
| 12 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
443番7
原野
235平方メートル |
| 13 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
443番8
畑
717平方メートル |

令和 5年 (ケ) 第 8号
令和 5年 (ヌ) 第 9号

物 件 目 録

- 23 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 421番3
地 目 畑
地 積 124平方メートル
- 24 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 422番1
地 目 田
地 積 122平方メートル
- 25 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 438番1
地 目 田
地 積 105平方メートル

物 件 目 録

- 26 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平427番地1、4
28番地1
- 家屋 番号 427番1
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 162.89平方メートル
- 27 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平428番地1、4
27番地1
- 家屋 番号 428番1の1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 19.87平方メートル
2階 19.87平方メートル
- 28 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平428番地1、4
38番地1
- 家屋 番号 428番1の2
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 102.88平方メートル
2階 27.53平方メートル

不動産の表示	「物件目録26」のとおり
住居表示	住居表示無し
建 物	物件26
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"/> 主たる建物 <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 ① 種類：事務所 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約19.87㎡ ② 種類：物置 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約24.02㎡ <input checked="" type="checkbox"/> 附属工作物の資材置き場 (約58.96㎡) がある (写真No.11)
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を工場 (空き家) として所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	(1) 建物に固定設置されたホイスト式天井クレーン (定格加重2トン、製造会社：象印) が存在する (写真No.25) (2) 什器備品等が存在する (写真No.23、24、26、27)
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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
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

不動産の表示	「物件目録27」のとおり
住居表示	住居表示無し
建 物	物件27
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が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	(1) 家財道具等が存在する(28~30)
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;"> <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div>
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)
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (本件債務者兼所有者 A の妻)</p>	<p>【令和 5 年 9 月 2 6 日 (■口頭 □電話) 聴取した。】</p> <p>(1) 私は、本件債務者兼所有者 A の (元) 妻です。8 4 歳になります。A は今年の 5 月に亡くなりました。私が代わりにお話しさせていただきます。</p> <p>(2) 本物件 2 6 及び 2 8 の建物は、鉄平石の加工工場です。少なくとも 6 年以上は使用していません。</p> <p>(3) 本物件 2 7 の建物は、居宅です。従業員の寄宿舎として使用していました。6 年以上は使用していません。</p> <p>(4) 本物件 2 6 の東側にある事務所 (未登記附属建物①) と南西側にある物置 (未登記附属建物②) は、本物件 2 6 の建物を建てた時期と同じ頃 (昭和 5 4 年) に建てたものだと思います。</p> <p>(5) 本物件 2 6 ないし 2 8 の建物 (以下「本建物」という。) の増改築はありません。</p> <p>(6) 本物件 2 7 の建物については、雨漏りは無いと思います。</p> <p>(7) 本物件 2 8 の建物の 1 階に設置されている大型の機械は、鉄平石を平らにする機械です。本建物を建築した頃 (平成 8 年) に設置したものだと思います。</p> <p>(8) 土地の境界に関する争いなどはありません。</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

執行官の意見

■上記のとおり ■下記のとおり

- (1) 本物件2ないし13及び23ないし25の土地（以下「**本土地**」という。）並びに本物件26ないし28の建物（以下「**本建物**」という。）の状況は、公図（法第14条第1項地図）、写真撮影場所位置図（概略図）、建物間取り図（概略図）及び添付写真のとおりである。
- (2) 本土地の周囲に隣接若しくは存在する公共用物の状況は、下記のとおりである。

記

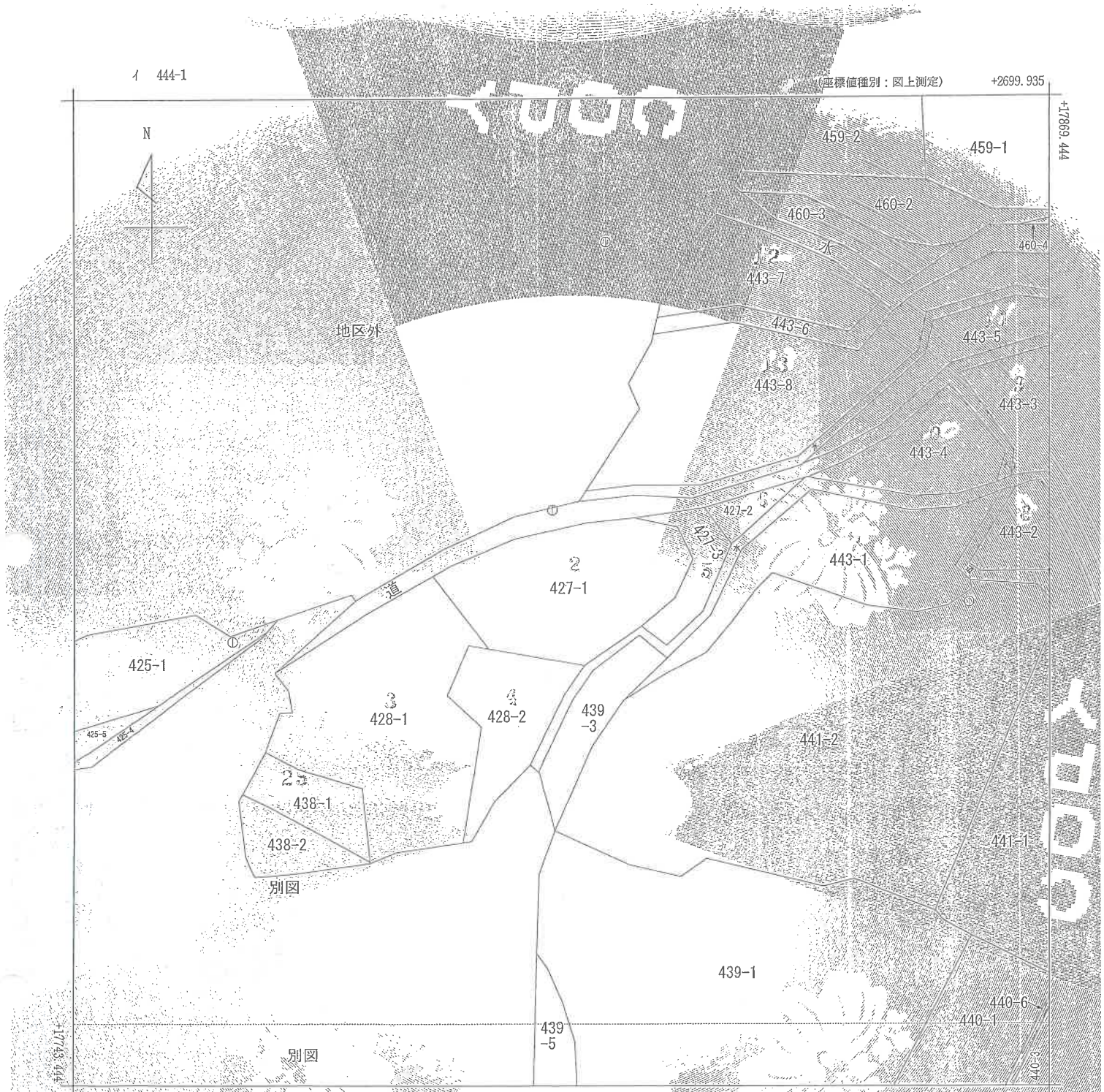
地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
409番 2	公衆用道路	717	所有者 南佐久郡佐久穂町	
409番 3	公衆用道路	791	所有者 南佐久郡佐久穂町	
425番 4	公衆用道路	30	所有者 南佐久郡佐久穂町	
425番 5	公衆用道路	33	所有者 南佐久郡佐久穂町	
439番 3	公衆用道路	120	所有者 第三者個人	
422番 2	公衆用道路	211	所有者 南佐久郡佐久穂町	
438番 2	公衆用道路	89	所有者 南佐久郡佐久穂町	
421番 2	公衆用道路	164	所有者 南佐久郡佐久穂町	
420番 1	用悪水路	288	所有者 南佐久郡佐久穂町	
443番 6	用悪水路	68	所有者 南佐久郡佐久穂町	
460番 3	用悪水路	97	所有者 南佐久郡佐久穂町	

- (3) 本物件6ないし13の各土地は、隣接した土地は無く、各土地間には全て水路又は道路が介在する。
- (4) 本土地及び本建物は、隣接した一団の土地として一括売却するのが相当と思料する。
- (5) 上記関係人の陳述及び本土地の状況等から、2ないし7枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 8月24日 (木)	当庁 (執行官室)	佐久穂町長宛関係資料請求 (郵便)
5年 9月 5日 (火) 10:30-11:45	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影 全戸不在
5年 9月 5日 (火) 14:00-14:10	長野地方法務局佐久支 局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面写し請求 <input type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
5年 9月 7日 (木) 12:30	物件所在地	本件物件及び占有確認、写真撮影
5年 9月13日 (水)	当庁 (執行官室)	A 宛照会書送付 (郵便)
5年 9月26日 (火) 8:50- 9:00	佐久穂町役場住民税務 課	関係資料請求 (窓口)
5年 9月26日 (火) 10:00-10:55	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 B から意見聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人 (評価人) を立ち合わせ、建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 9月26日 評価人同行 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+2574.935 (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(touhokuta/heiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平				地番	427番1		
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)	種類	地籍図
作成年月日	昭和53年1月			備付年月日(原図)	昭和54年7月27日		補記事項		

これは地図に記録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5年4月4日

長野地方務局

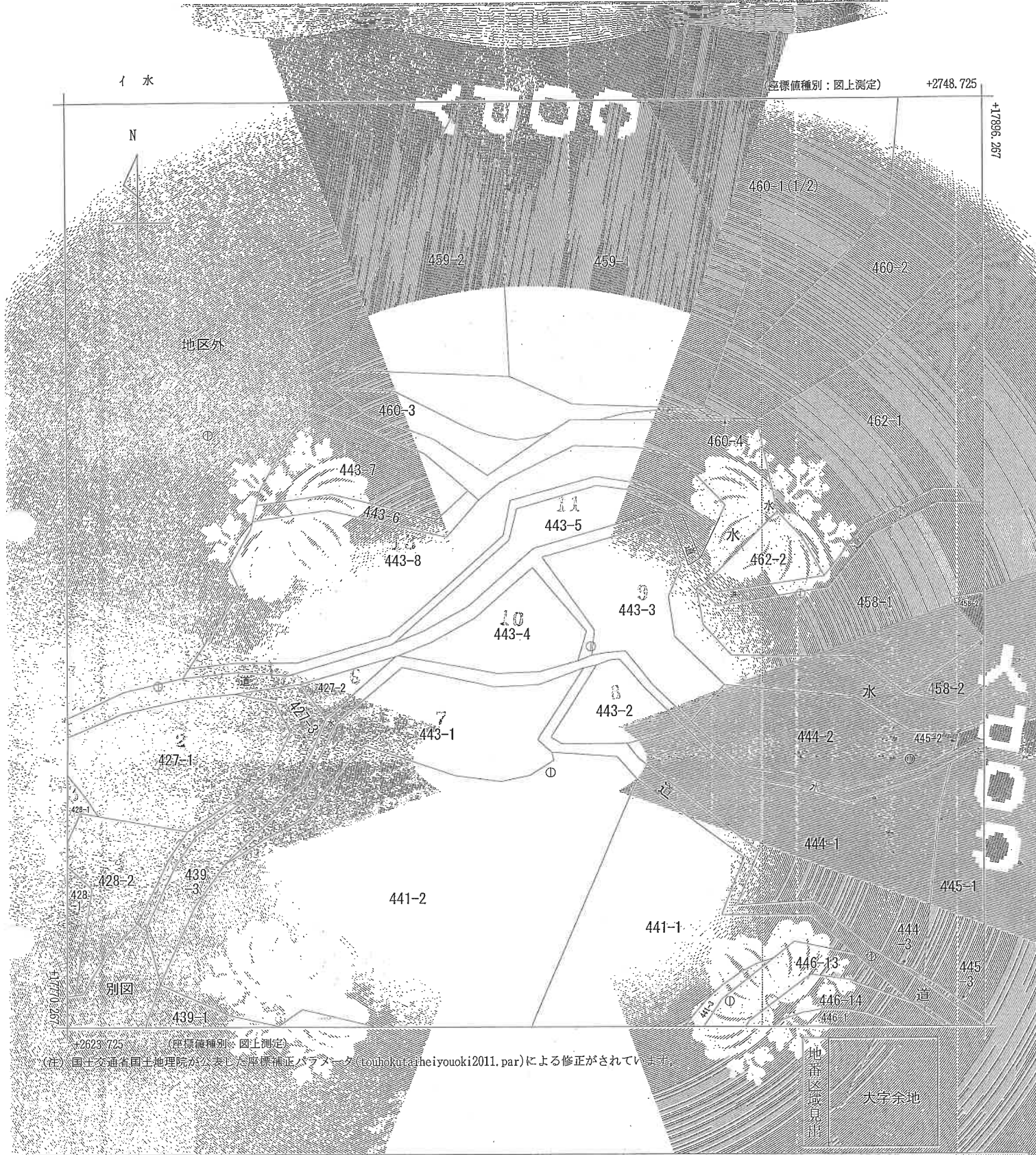
登記官

請求番号：17-2

(1/1)

(11枚目)

A3をA4に縮小



±2623.725 (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 (toihokunifatheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番
 支局
 大字余地

請求 部分	所在	南佐久郡佐々穂町大字余地字芝目平			地番	443番5			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	座標 番号 付記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成 年月日	昭和53年1月		備付 年月日 (原図)	昭和54年7月27日		補記 事項			

これは地区に記録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5年4月4日
 長野地方務局



+2539.262

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平				地番	421番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第114条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成3年7月			備付年月日(原図)	平成4年2月7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5年4月4日

長野地方務局

登記簿

{ 13 枚目 }

登記年月日：令和5年8月8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。

令和5年9月5日

長野地方事務所 佐久支局

登記官

(14 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：7-3

各階平面図

家屋番号 427巻

建物図面

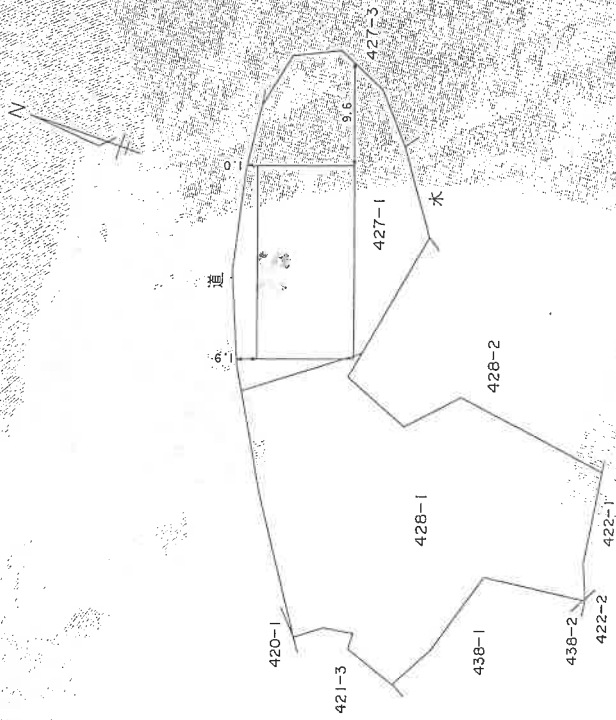
建物の所在 南佐久郡佐久町大字余地字芝目平427番地1、428番地1



求積表

18.20 x 6.95 = 162.8900

床面積 162.89 m²



作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

5年(3月21日作成)

登記年月日：令和5年8月8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。
令和5年9月5日 長野地方建設局 佐久支局

登記官

(15枚目)

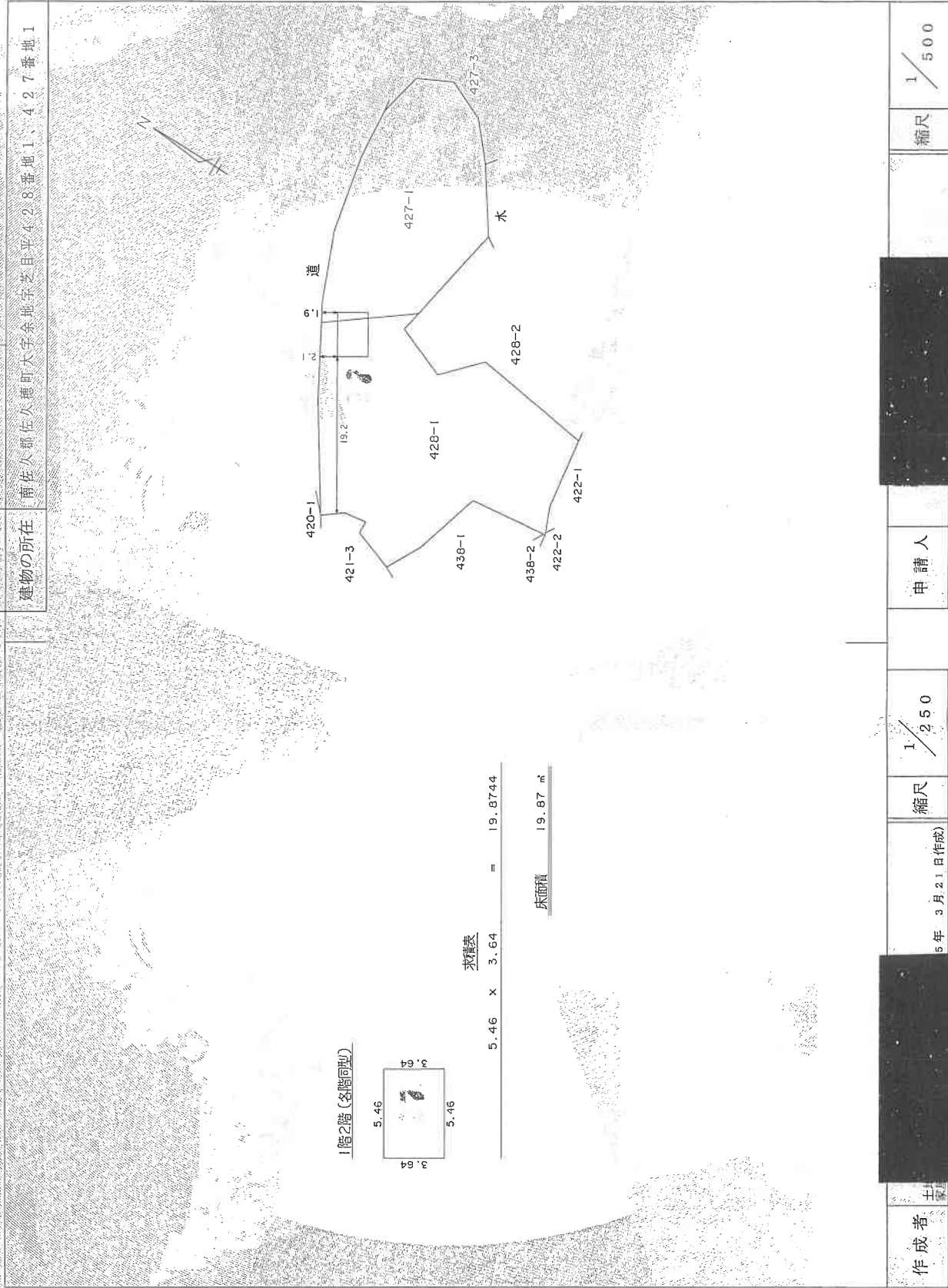
A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号 428番地1

建物の所在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平428番地1、427番地1



作成者

5年 3月21日(作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

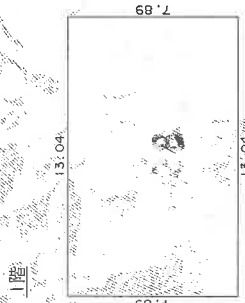
登記年月日：令和5年8月8日

各階平面図

家屋番号 428番1の2

建物図面

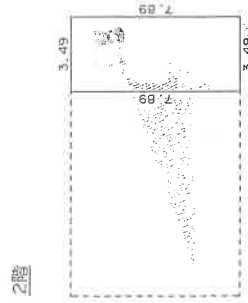
建物の所在 南佐久郡佐久徳町大字余田地字芝目平4-2-8番地1 4-3-8番地1



求積表

$$13.04 \times 7.89 = 102.8856$$

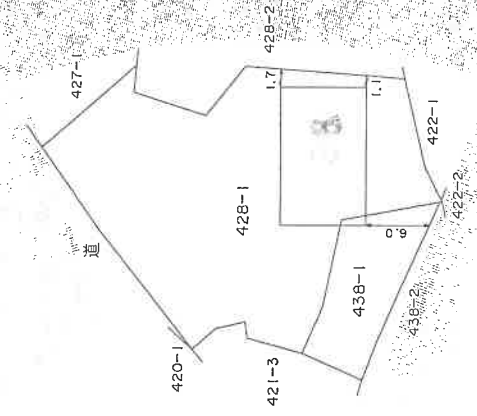
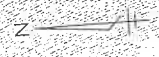
床面積 102.88 m²



求積表

$$3.49 \times 7.69 = 27.5361$$

床面積 27.53 m²



作成者

5年 3月21日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

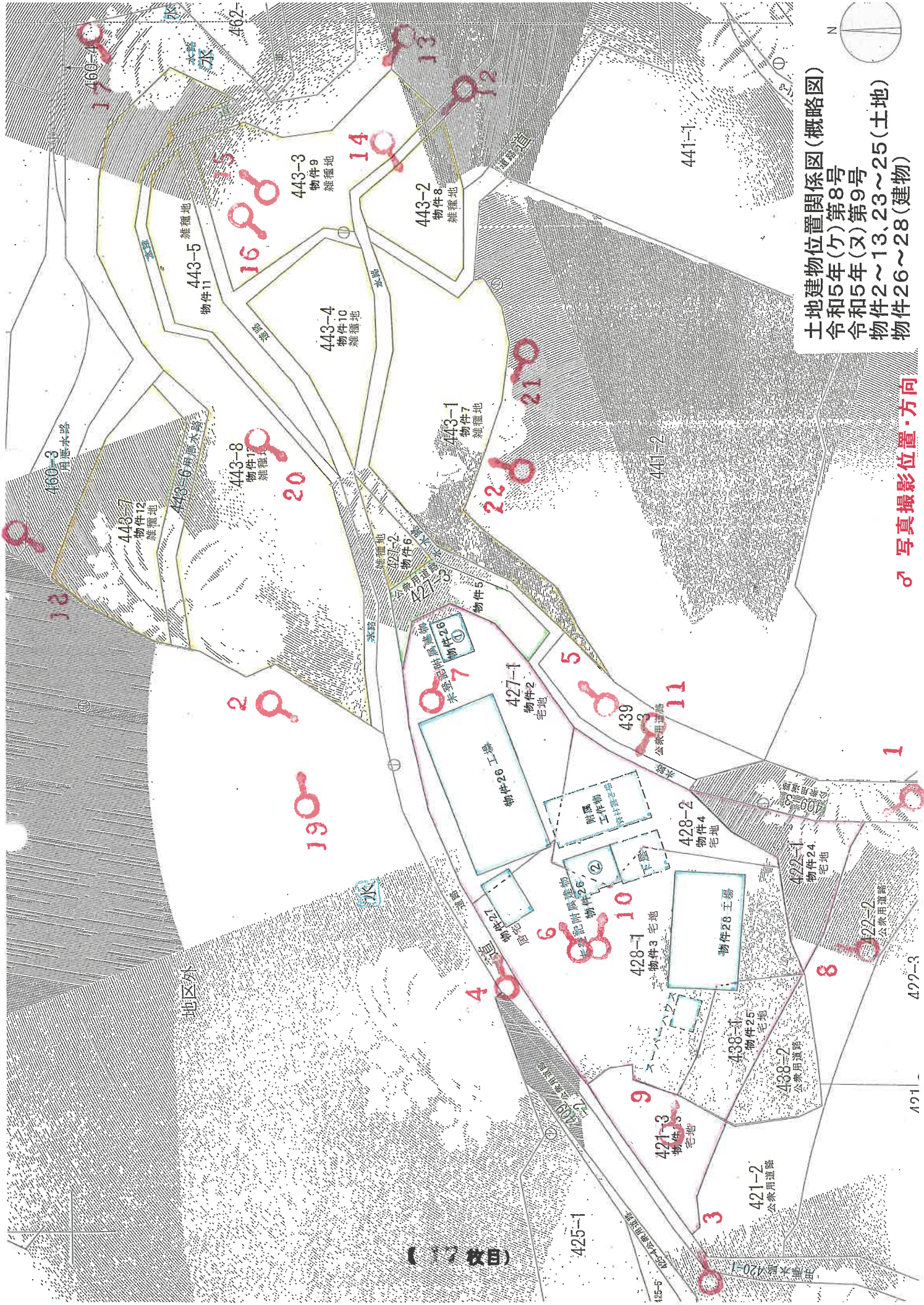
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和5年9月5日 長野地方支務局佐久支局 登記官

(3枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：7-2

公用



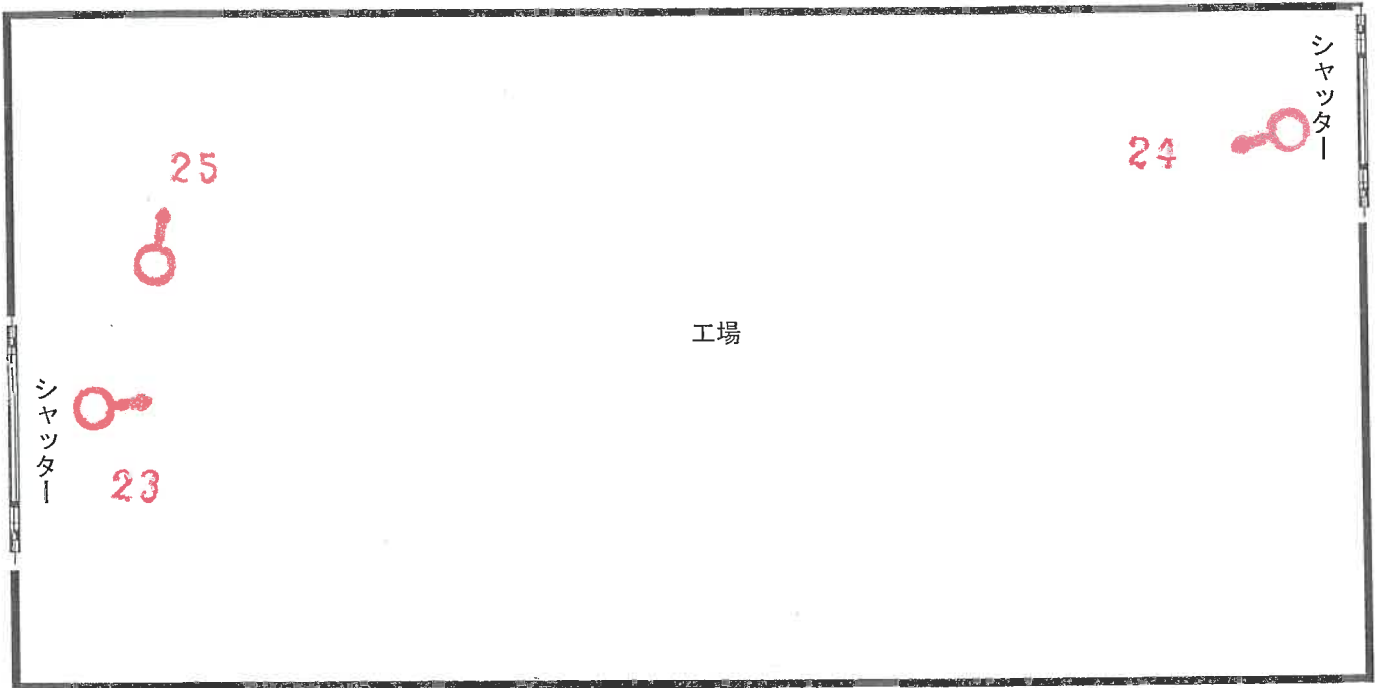
土地建物位置関係図(概略図)
 令和5年(ㄈ)第8号
 令和5年(ㄨ)第9号
 物件2~13、23~25(土地)
 物件26~28(建物)

♂ 写真撮影位置・方向

(枚目)

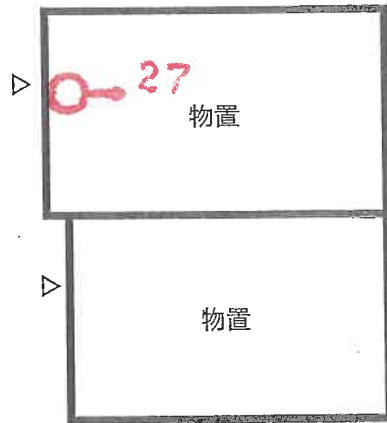
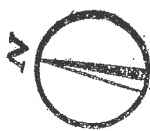
建物間取り図 (概略図)

令和5年(ケ)第8号
令和5年(ヌ)第9号
物件26(工場)



未登記附属建物①

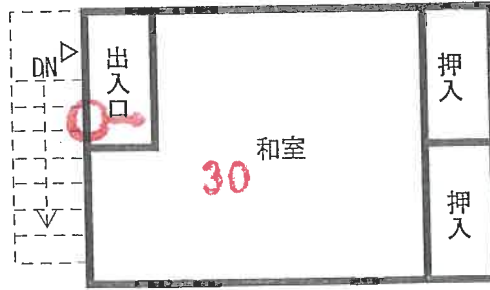
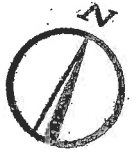
未登記附属建物②



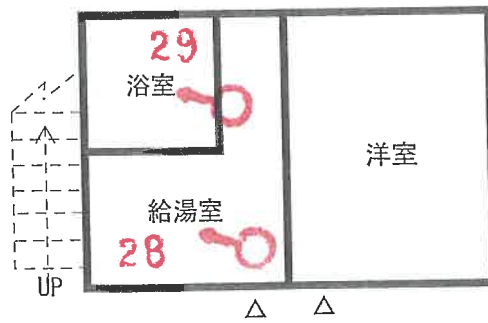
♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図 (概略図)

令和5年(ケ)第8号
令和5年(ヌ)第9号
物件27(居宅)



2階



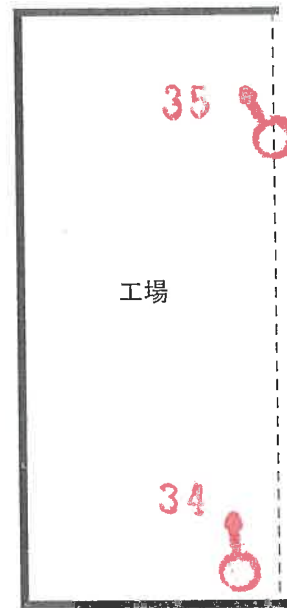
1階

建物間取り図（概略図）

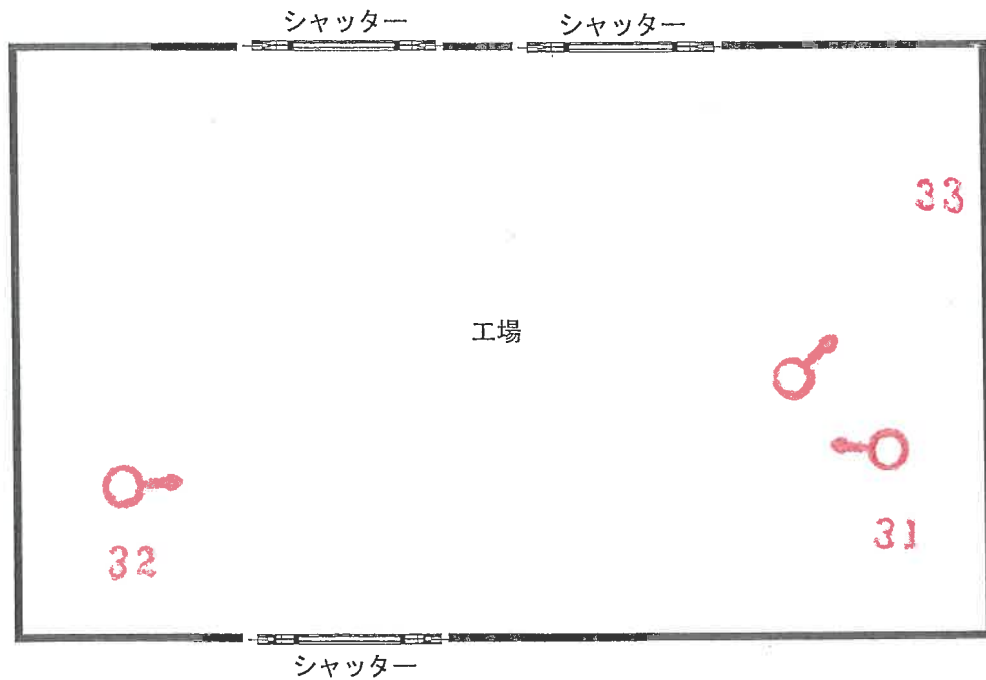
令和5年(ケ)第8号

令和5年(ヌ)第9号

物件28(工場)



2階



1階

(20 枚目)

♂ 写真撮影位置・方向

令和5年（ケ）第8号・令和5年（ヌ）第9号



NO. 1
物件2～13
物件23～25
物件26～28



NO. 2



NO. 3

物件 2 ~ 1 3

物件 2 3 ~ 2 5

物件 2 6 ~ 2 8



NO. 4

物件 2、3、5、6、10、11、13

物件 2 6 (主)

物件 2 7



NO. 5

物件 2、5 ~ 7、1 2、1 3



NO. 6

物件 2、3

物件 2 6 (主)

物件 2 7



NO. 7

物件 2

物件 2 6 未登記附属建物①



NO. 8

物件 3、4、2 3～2 5

物件 2 8

スーパーハウス



NO. 9

物件 2～4、23～25

物件 28

物件 26 (主)

物件 26 未登記附属建物②

スーパーハウス



NO. 10

物件 3、4

物件 26 未登記附属建物②



NO. 11

物件 2、4

物件 26 附属工作物 (資材置き場)



NO. 12

物件 8、9



NO. 13

物件 9、11、13



NO. 14

物件 7、8



NO. 15

物件 9

廃材等



NO. 16

物件 7、9、10

廃材等



NO. 17

物件 7～11、13



NO. 18

物件1 2、1 3

物件2

物件2 6 (主)

NO. 19

物件7～1 3



NO. 20

物件6、7、1 0、1 1、1 3

廃材等





NO. 21

物件 6、7

廃材等



NO. 22

物件 6、7、10、11～13

廃材等



NO. 23

物件 26 (主)



NO. 24

物件26(主)



NO. 25

ホイスト式天井クレーン



NO. 26

物件26 未登記附属建物①



NO. 27

物件 2 6 未登記附属建物②



NO. 28

物件 2 7

1 階



NO. 29



NO. 30

物件 2 7

2 階



NO. 31

物件 2 8

1 階



NO. 32



NO. 33

物件 28

1階

鉄平石加工機械



NO. 34

2階



NO. 35

ホイスト式天井クレーン

令和 5年(ケ)第 8号
令和 6年(ヌ)第 1号
令和 6年10月16日受理
令和 6年11月11日提出

補充現況調査報告書

(物件2～13、23～28)

長野地方裁判所佐久支部

執行官 藤 卷 正 弘 (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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 2 7 番 1
田
4 1 1 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 2 8 番 1
田
6 1 2 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 2 8 番 2
雑種地
2 0 0 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 2 7 番 3
公衆用道路
8 2 平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 2 7 番 2
雑種地
3 6 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 4 3 番 1
原野
3 8 2 平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 4 3 番 2
原野
1 1 7 平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 4 3 番 3
原野
2 8 4 平方メートル |
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 4 3 番 4
畑
1 8 2 平方メートル |
| 11 | 所
地
地 | 在
番
目 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
4 4 3 番 5
畑 |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------------|
| | 地 | 積 | 150平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 | 番 | 443番7 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 235平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 | 番 | 443番8 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 717平方メートル |
| 23 | 所 | 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 | 番 | 421番3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 124平方メートル |
| 24 | 所 | 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 | 番 | 422番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 122平方メートル |
| 25 | 所 | 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 | 番 | 438番1 |

物 件 目 録

地 目 田	
地 積	105平方メートル
26 所 在	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平427番地1、428番地1
家屋 番号	427番1
種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	162.89平方メートル
27 所 在	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平428番地1、427番地1
家屋 番号	428番1の1
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 19.87平方メートル 2階 19.87平方メートル
28 所 在	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平428番地1、438番地1
家屋 番号	428番1の2
種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 102.88平方メートル

物 件 目 録

2階 27.53平方メートル

不動産の表示	「物件目録26」のとおり
住居表示	住居表示無し
建 物	物件26
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 (□主たる建物 □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 令和5年10月2日提出令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号現況調査報告書(物件2～13、23～28)3枚目記載の「物件目録にない附属建物」のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者亡A相続財産清算人D <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を工場(空き家)として管理し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	令和5年10月2日提出令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号現況調査報告書(物件2～13、23～28)3枚目記載の「その他の事項」のとおり
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
土地建物の位置関係	令和5年10月2日提出令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号現況調査報告書(物件2～13、23～28)3枚目記載の「土地建物の位置関係」のとおり
陳述者(当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> D (本件債務者兼所有者亡A相続財産清算人)	【令和6年10月28日(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、本件債務者兼所有者亡A相続財産の相続財産清算人です。令和6年7月31日相続財産清算人に選任され、相続財産清算人として本建物を管理しています。新たな占有などはありません。
執行官の意見	
(1) 令和5年10月2日提出令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号現況調査報告書(物件2～13、23～28)9枚目記載の「執行官の意見」のとおりである。 (2) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、上記のとおり認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録27」のとおり														
住居表示	住居表示無し														
建 物	物件27														
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"/> 主たる建物 <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者亡 A 相続財産清算人 D <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として管理し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>														
その他の事項	令和5年10月2日提出令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号現況調査報告書(物件2~13、23~28)4枚目記載の「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none; text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="border: none; text-align: center;">支部</td> <td style="border: none; text-align: center;">令和</td> <td style="border: none; text-align: center;">年()</td> <td style="border: none; text-align: center;">第</td> <td style="border: none; text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: center;">保管開始日</td> <td style="border: none; text-align: center;">令和</td> <td style="border: none; text-align: center;">年</td> <td style="border: none; text-align: center;">月</td> <td style="border: none; text-align: center;">日</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年()	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
[地方裁判所	支部	令和	年()	第	号									
	保管開始日	令和	年	月	日										
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)														
土地建物の位置関係	令和5年10月2日提出令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号現況調査報告書(物件2~13、23~28)4枚目記載の「土地建物の位置関係」のとおり														
陳述者(当事者等との関係)	陳述内容等														
<input checked="" type="checkbox"/> D (本件債務者兼所有者亡 A 相続財産清算人)	【令和6年10月28日(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、本件債務者兼所有者亡 A 相続財産の相続財産清算人です。令和6年7月31日相続財産清算人に選任され、相続財産清算人として本建物を管理しています。新たな占有などはありません。														
執行官の意見															
(1) 令和5年10月2日提出令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号現況調査報告書(物件2~13、23~28)9枚目記載の「執行官の意見」のとおりである。 (2) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、上記のとおり認定した。															

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録28」のとおり												
住居表示	住居表示無し												
建 物	物件28												
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"/> 主たる建物 <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者亡 A 相続財産清算人 D <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を工場（空き家）として管理し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>												
その他の事項	令和5年10月2日提出令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号現況調査報告書（物件2～13、23～28）5枚目記載の「その他の事項」のとおり												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: none;">[</td> <td style="border: none; text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="border: none; text-align: center;">支部</td> <td style="border: none; text-align: center;">令和</td> <td style="border: none; text-align: center;">年()第</td> <td style="border: none; text-align: center;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: center;">保管開始日</td> <td style="border: none; text-align: center;">令和</td> <td style="border: none; text-align: center;">年</td> <td style="border: none; text-align: center;">月</td> <td style="border: none; text-align: center;">日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号								
	保管開始日	令和	年	月	日								
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）												
土地建物の位置関係	令和5年10月2日提出令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号現況調査報告書（物件2～13、23～28）5枚目記載の「土地建物の位置関係」のとおり												
陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等												
<input checked="" type="checkbox"/> D （本件債務者兼所有者亡 A 相続財産清算人）	【令和6年10月28日（<input type="checkbox"/>口頭 <input checked="" type="checkbox"/>電話）聴取した。】 (1) 私は、本件債務者兼所有者亡 A 相続財産の相続財産清算人です。令和6年7月31日相続財産清算人に選任され、相続財産清算人として本建物を管理しています。新たな占有などはありません。												
執行官の意見													
(1) 令和5年10月2日提出令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号現況調査報告書（物件2～13、23～28）9枚目記載の「執行官の意見」のとおりである。 (2) 本建物について、第三者の占有を窺わせるようなものは見られず、上記関係人の陳述及び本土建物の状況等から、上記のとおり認定した。													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録5」のとおり
住居表示	住居表示無し
土地	物件5
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件5) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/>
形状	令和5年10月2日提出令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号現況調査報告書(物件2～13、23～28)6枚目記載の「形状」のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者亡A相続財産清算人D <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、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 type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが公衆用道路として一般通行の用に供している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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	令和5年10月2日提出令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号現況調査報告書(物件2～13、23～28)6枚目記載の「土地建物の位置関係」のとおり
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> D (本件債務者兼所有者亡A相続財産清算人)	【令和6年10月28日(□口頭 <input checked="" type="checkbox"/> 電話)聴取した。】 (1) 私は、本件債務者兼所有者亡A相続財産の相続財産清算人です。令和6年7月31日相続財産清算人に選任され、相続財産清算人として本土を管理しています。新たな占有などはありません。
執行官の意見	
(1) 令和5年10月2日提出令和5年(ケ)第8号・令和5年(ヌ)第9号現況調査報告書(物件2～13、23～28)9枚目記載の「執行官の意見」のとおりである。 (2) 上記関係人の陳述及び本土の状況等から、上記のとおり認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月28日(月) 15:45-15:50	当庁(執行官室)	本件債務者兼所有者亡A相続財産清算人Dから電話聴取
6年11月6日(水) 10:15-10:35	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 全戸不在
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月 6日 目的物件は不在であったので、立会人Eを立ち合わせ、建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 評価人同行 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和5年(ケ)第8号・令和6年(ヌ)第1号



NO. 3

物件26(主)



NO. 4

物件28

1階

令和5年(ケ)第 8号
令和6年(ヌ)第 1号
令和8年3月2日 現地調査
令和8年3月5日 評価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

再 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2,140,000円	
内訳価格	
物件2(土地)	金120,000円
物件3(土地)	金180,000円
物件4(土地)	金60,000円
物件5(土地)	金60,000円
物件6(土地)	金30,000円
物件7(土地)	金260,000円
物件8(土地)	金80,000円
物件9(土地)	金190,000円
物件10(土地)	金120,000円
物件11(土地)	金100,000円
物件12(土地)	金160,000円

物件 1 3 (土地)	金 4 8 0, 0 0 0 円
物件 2 3 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 2 4 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 2 5 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 2 6 (建物)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 2 7 (建物)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 2 8 (建物)	金 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 2 ～ 1 3、2 3 ～ 2 8 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 ～ 4 及び 2 3 ～ 2 5 の内訳価格は物件 2 6 ～ 2 8 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 6 ～ 2 8 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。
- 4 本件は再評価であり、前回の売却基準価額は後記**第 6 参考価格資料**に記載してある。

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 過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかった事実を考慮した価格とする。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
2	所在地 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 7 番 1 田 4 1 1 平方メートル	現況地目は宅地である。
3	所在地 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 8 番 1 田 6 1 2 平方メートル	現況地目は宅地である。
4	所在地 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 8 番 2 雑種地 2 0 0 平方メートル	現況地目は宅地である。
5	所在地 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 7 番 3 公衆用道路 8 2 平方メートル	
6	所在地 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 7 番 2 雑種地 3 6 平方メートル	
7	所在地	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平	現況地目は雑種地である。

	地 地 地	番 目 積	4 4 3 番 1 原野 3 8 2 平方メートル	
8	所 地 地 地	在 番 目 積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 2 原野 1 1 7 平方メートル	現況地目は雑種地である。
9	所 地 地 地	在 番 目 積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 3 原野 2 8 4 平方メートル	現況地目は雑種地である。
1 0	所 地 地 地	在 番 目 積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 4 畑 1 8 2 平方メートル	現況地目は雑種地である。
1 1	所 地 地 地	在 番 目 積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 5 畑 1 5 0 平方メートル	現況地目は雑種地である。
1 2	所 地 地 地	在 番 目 積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 7 原野 2 3 5 平方メートル	現況地目は雑種地である。

1 3	所在地 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 8 畑 7 1 7 平方メートル	現況地目は雑種地である。
2 3	所在地 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 1 番 3 畑 1 2 4 平方メートル	現況地目は宅地である。
2 4	所在地 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 2 番 1 田 1 2 2 平方メートル	現況地目は宅地である。
2 5	所在地 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 3 8 番 1 田 1 0 5 平方メートル	現況地目は宅地である。
2 6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 7 番地 1、4 2 8 番地 1 4 2 7 番 1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1 6 2 . 8 9 平方メートル	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事務所(床面積:約19.87㎡)、コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置(床面積:約24.02㎡)がそれぞれ建てられている。

27	所 在	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 428番地1、427番地1
	家屋番号	428番1の1
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	床面積	1階 19.87平方メートル 2階 19.87平方メートル
28	所 在	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 428番地1、438番地1
	家屋番号	428番1の2
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	床面積	1階 102.88平方メートル 2階 27.53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2～13、23～25）

位置・交通	JR小海線「海瀬」駅の東方約4.8km(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、街路に沿って工場等が見られる地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 70% 200% なし 河川法上、一級河川「余地川」から18mの範囲は河川保全区域に指定されている。 北東側部分が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律上の土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている。 長野県が管理する河川の想定最大規模の浸水想定図の信濃川水系 余地川 洪水浸水想定図(想定最大規模降雨(令和4年3月11日公表))によると、北東側部分が0.5m未満の区域及び0.5m～3.0m未満の区域に指定されている。
画地条件	地積形状 間口・奥行 地勢 その他	3,759㎡ 不整形 間口約50.0m、奥行約93.0m 一部分に段差・法面及び西又は北西緩傾斜地を含むものの、その他はほぼ平坦地である。 特になし
接面道路の状況	南西側 南東側 北西側	現況幅員約4.5～5.5m舗装町道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 約0～2.0m高く接面する。 現況幅員約2.7～4.0m舗装又は未舗装町道 建築基準法第42条2項道路に該当 約0～2.5m低く接面する。 現況幅員約3.0～3.6m未舗装町道 建築基準法第42条2項道路に該当

	約0～4.0m高く接面する。	
土地の利用状況等	物件2～4、23～25の土地は、物件26～28の建物の敷地として利用されている。また、物件6～13の土地は、雑草及び灌木等が生育した未利用地である。なお、物件5の土地は公衆用道路として一般通行の用に供されている。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②参照) 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物件6～13の各土地間には赤道又は水路が介在する。なお、当該赤道等は確認困難であった。</p> <p>②井戸水を使用している。</p> <p>③物件2及び4の土地上に物件26建物の附属工作物(資材置場)が、物件3の土地上に土地定着性のないスーパーハウスがそれぞれ存する。</p> <p>④物件6～11及び13の土地上に廃材等が存する。</p> <p>⑤物件3土地の一部がコンクリートで舗装されている。</p> <p>⑥南東側及び北西側はセットバックを要する。</p> <p>⑦一級河川「余地川」に隣(近)接する。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件26）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	建築年月日は不明であるが約47年は経過しているものと思料される。 約47年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 着色鉄板等 ベニヤ等 ベニヤ等 コンクリート打放し等 電気等 なし
床面積（現況）	延 162.89㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	工場 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	Dが工場（空き家）として管理し、占有している。	
特 記 事 項	①建物に固定設置されたホイスト式天井クレーン（定格加重：2 t、製造会社：象印）が存するものの、長期間使用されず、また、経済的耐用年数を経過しているものとみられること等から無価値と判断した。 ②什器備品等が存する。 ③内装等に破損がみられる。	

区 分	未登記附属建物①	

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約47年は経過しているものと思料される。 約47年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 着色鉄板等 ベニヤ等 ベニヤ等 ベニヤ等 電気等 なし
床面積（現況）	延 約19.87㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所 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	Dが事務所(空き家)として管理し、占有している。	
特 記 事 項	①内装等に破損がみられる。	

区 分	未登記附属建物②	
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約47年は経過しているものと思料される。 約47年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 コンクリートブロック、ベニヤ等 ベニヤ、ボード等 ベニヤ、ボード等 コンクリート打放し等

	設 備 そ の 他	電 気 等 な し
床面積(現況)	延 約24.02㎡	
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	劣 る	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	Dが物置(空き家)として管理し、占有している。	
特 記 事 項	①内装等に破損がみられる。	

3 建物の概況及び利用状況（物件27）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	建築時期は不明であるが約36年は経過しているものと思料される。 約36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2階建 着色鉄板波板等 ビニールクロス、着色鉄板等 ビニールクロス、コンクリート等 畳、カーペット、クッションフロアー、石貼り、ベニヤ等 電気、浴室等 なし
床面積（現況）	1階 19.87㎡ 2階 19.87㎡ 延 39.74㎡	
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	Dが居宅(空き家)として管理し、占有している。	
特 記 事 項	①家財道具等が存する。	

4 建物の概況及び利用状況（物件28）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	建築年月日は不詳であるが約30年は経過しているものと思料される。 約30年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 着色亜鉛鉄板波板等 なし なし コンクリート打放し、縞鋼板等 電気等 なし
床面積（現況）	1階 102.88㎡ 2階 27.53㎡ 延 130.41㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	工場 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	劣る	
建物の利用状況	Dが工場(空き家)として管理し、占有している。	
特記事項	①1階に建物に固定設置された鉄平石加工の大型機械(製造会社：不明)、2階に建物に固定設置されたホイスト式天井クレーン(定格加重：不明、製造会社：不明)が存するものの、いずれも長期間使用されず、また、経済的耐用年数を経過しているものとみられること等から無価値と判断した。 ②什器備品等が存する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2～13、23～25（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/m) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	3,800	0.71	411	0.50	550,000
3	3,800	0.71	612	0.50	830,000
4	3,800	0.71	200	0.50	270,000
5	3,800	0.71	82		220,000
6	3,800	0.71	36		100,000
7	3,800	0.71	382		1,030,000
8	3,800	0.71	117		320,000
9	3,800	0.71	284		770,000
10	3,800	0.71	182		490,000
11	3,800	0.71	150		400,000
12	3,800	0.71	235		630,000
13	3,800	0.71	717		1,930,000
23	3,800	0.71	124	0.50	170,000
24	3,800	0.71	122	0.50	160,000
25	3,800	0.71	105	0.50	140,000

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：三方路地+1%、形状-4%、接面状況-4%、一部公衆用道路-2%、一部に段差・法面及び傾斜地を含む-18%、赤道及び水路により分断-2%、河川に隣(近)接-3%(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 6 (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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2 6 (主である建物)	75,000	162.89	0.010	120,000
2 6 (未登記附属建物①)	50,000	19.87	0.010	10,000
2 6 (未登記附属建物②)	55,000	24.02	0.010	10,000
合 計				140,000

イ 現況延床面積：主である建物は登記数量、未登記附属建物①、②は概測数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数：主である建物、未登記附属建物①、②とも約47年

経済的残存耐用年数：主である建物、未登記附属建物①、②とも約1年

観察減価率：主である建物、未登記附属建物①、②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÷(47年＋1年)×(1－0.50)≒0.010

(未登記附属建物①)＝1年÷(47年＋1年)×(1－0.50)≒0.010

(未登記附属建物②)＝1年÷(47年＋1年)×(1－0.50)≒0.010

③ 物件 2 7 (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 7 (主である建物)	113,000	39.74	0.014	60,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・経過年数：約36年

経済的残存耐用年数：約1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。

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÷(36年＋1年)×(1－0.50)≒0.014

④ 物件 28 (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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
28 (主である建物)	121,000	130.41	0.016	250,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・ 経過年数：約30年

経済的残存耐用年数：約1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。

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÷(30年＋1年)×(1－0.50)≒0.016

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(注)			土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
			イ		
2	550,000	0.15	場所的価値	$\frac{206.78}{329.53}$	50,000
		0.15	場所的価値	$\frac{19.87}{329.53}$	0
		0.15	場所的価値	$\frac{102.88}{329.53}$	30,000
3	830,000	0.15	場所的価値	$\frac{206.78}{329.53}$	80,000
		0.15	場所的価値	$\frac{19.87}{329.53}$	10,000
		0.15	場所的価値	$\frac{102.88}{329.53}$	40,000
4	270,000	0.15	場所的価値	$\frac{206.78}{329.53}$	30,000
		0.15	場所的価値	$\frac{19.87}{329.53}$	0
		0.15	場所的価値	$\frac{102.88}{329.53}$	10,000
2 3	170,000	0.25	法定地上権	$\frac{206.78}{329.53}$	30,000
		0.25	法定地上権	$\frac{19.87}{329.53}$	0

		0.25	法定地上権	$\frac{102.88}{329.53}$	10,000
24	160,000	0.25	法定地上権	$\frac{206.78}{329.53}$	30,000
		0.25	法定地上権	$\frac{19.87}{329.53}$	0
		0.25	法定地上権	$\frac{102.88}{329.53}$	10,000
25	140,000	0.25	法定地上権	$\frac{206.78}{329.53}$	20,000
		0.25	法定地上権	$\frac{19.87}{329.53}$	0
		0.25	法定地上権	$\frac{102.88}{329.53}$	10,000
合 計					360,000

イ 土地利用権等割合：物件2～4は土地利用権等を場所的価値と判定し、その割合を15%と査定した。また、物件23～25は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。なお、土地利用権等の内訳は、物件26が240,000円、物件27が10,000円、物件28が110,000円である。

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	550,000	-80,000		0.5	0.5	120,000
3	830,000	-130,000		0.5	0.5	180,000
4	270,000	-40,000		0.5	0.5	60,000
5	220,000			0.5	0.5	60,000
6	100,000			0.5	0.5	30,000
7	1,030,000			0.5	0.5	260,000
8	320,000			0.5	0.5	80,000
9	770,000			0.5	0.5	190,000
10	490,000			0.5	0.5	120,000
11	400,000			0.5	0.5	100,000
12	630,000			0.5	0.5	160,000
13	1,930,000			0.5	0.5	480,000
23	170,000	-40,000		0.5	0.5	30,000
24	160,000	-40,000		0.5	0.5	30,000
25	140,000	-30,000		0.5	0.5	30,000
26	140,000	+240,000	1.0	0.5	0.5	100,000

27	60,000	+10,000	1.0	0.5	0.5	20,000
28	250,000	+110,000	1.0	0.5	0.5	90,000
一括価格（合計）						2,140,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかったこと等。

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（御代田(県)9-1)

所 在：北佐久郡御代田町大字御代田字一ノ沢4106番49外
価 格：14,000円/㎡
位 置：御代田駅より約1.9km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：929㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西側5.5m町道
用途指定等：準工業地域(建ぺい率60%，容積率200%)
地域の概要：工場、一般住宅等が混在する工業地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件2	1,089,030円 (2,650円/㎡)
物件3(宅地部分576.46㎡)	1,527,451円 (2,650円/㎡)
物件3(公衆用道路部分35.54㎡)	非課税
物件4	529,942円 (2,650円/㎡)
物件5	非課税
物件6	51,404円 (1,428円/㎡)
物件7	15,937円 (42円/㎡)
物件8	1,456円 (12円/㎡)
物件9	5,708円 (20円/㎡)
物件10	259,879円 (1,428円/㎡)
物件11	214,186円 (1,428円/㎡)
物件12	2,925円 (12円/㎡)
物件13	1,023,811円 (1,428円/㎡)
物件23	5,034円 (41円/㎡)
物件24	323,264円 (2,650円/㎡)
物件25	11,555円 (110円/㎡)
物件26	912,681円
物件27	321,129円
物件28	2,421,415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。

3 前回の売却基準価額(令和7年3月10日)

物件 2	230,000円
物件 3	350,000円
物件 4	110,000円
物件 5	90,000円
物件 6	40,000円
物件 7	430,000円
物件 8	130,000円
物件 9	320,000円
物件 1 0	200,000円
物件 1 1	170,000円
物件 1 2	260,000円
物件 1 3	800,000円
物件 2 3	60,000円
物件 2 4	60,000円
物件 2 5	50,000円
物件 2 6	170,000円
物件 2 7	30,000円
物件 2 8	170,000円

第7 附属資料

位置図 (佐久穂町役場『佐久穂町全図』写)

公図写

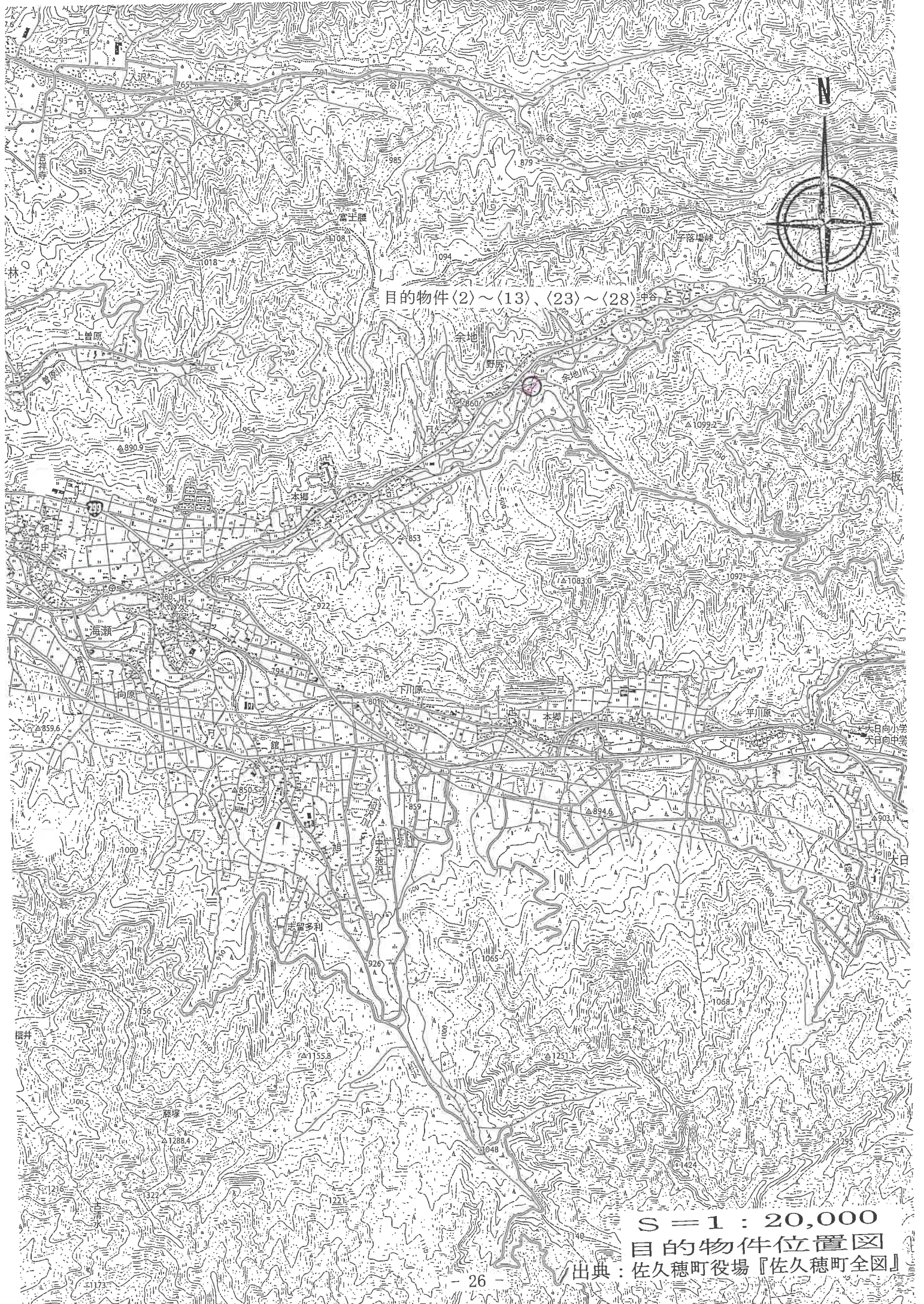
建物図面・各階平面図写

建物等配置参考図

建物間取図

現況写真

以 上

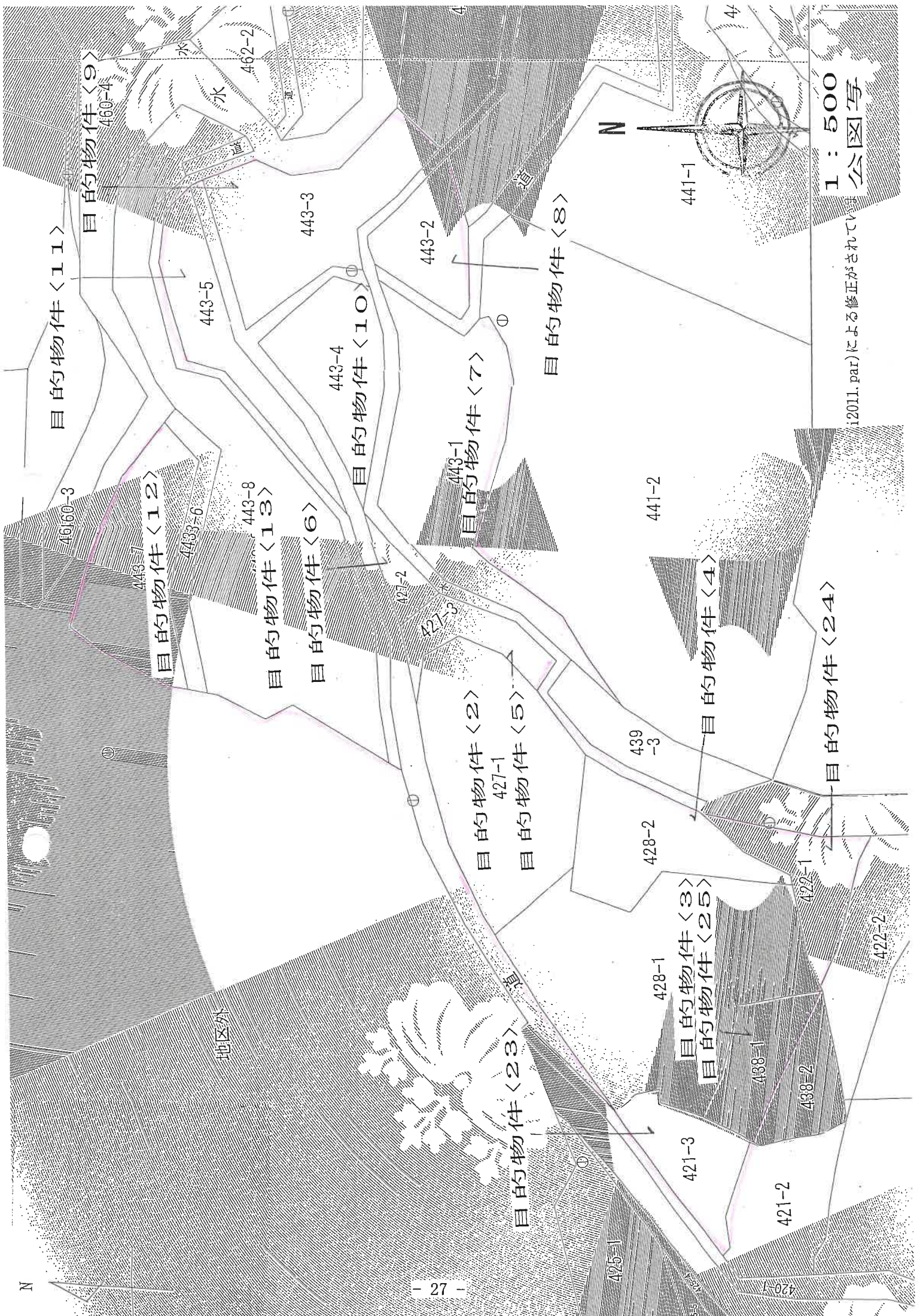


目的物件(2)~(13)、(23)~(28)の位置

S = 1 : 20,000

目的物件位置図

出典：佐久穂町役場『佐久穂町全図』



目的物件<11>

目的物件<9>
460-4

目的物件<12>

目的物件<13>
443-8

目的物件<6>

目的物件<10>
443-4

目的物件<7>
443-1

目的物件<8>

目的物件<2>
427-1

目的物件<5>

目的物件<4>

目的物件<3>

目的物件<25>

目的物件<24>

地区外

道

N

441-1

441-2

439-3

428-2

428-1

421-3

421-2

420-1

422-1

422-2

1 : 500

公図写

(2011.par)による修正がされてい

登記年月日 令和5年8月18日

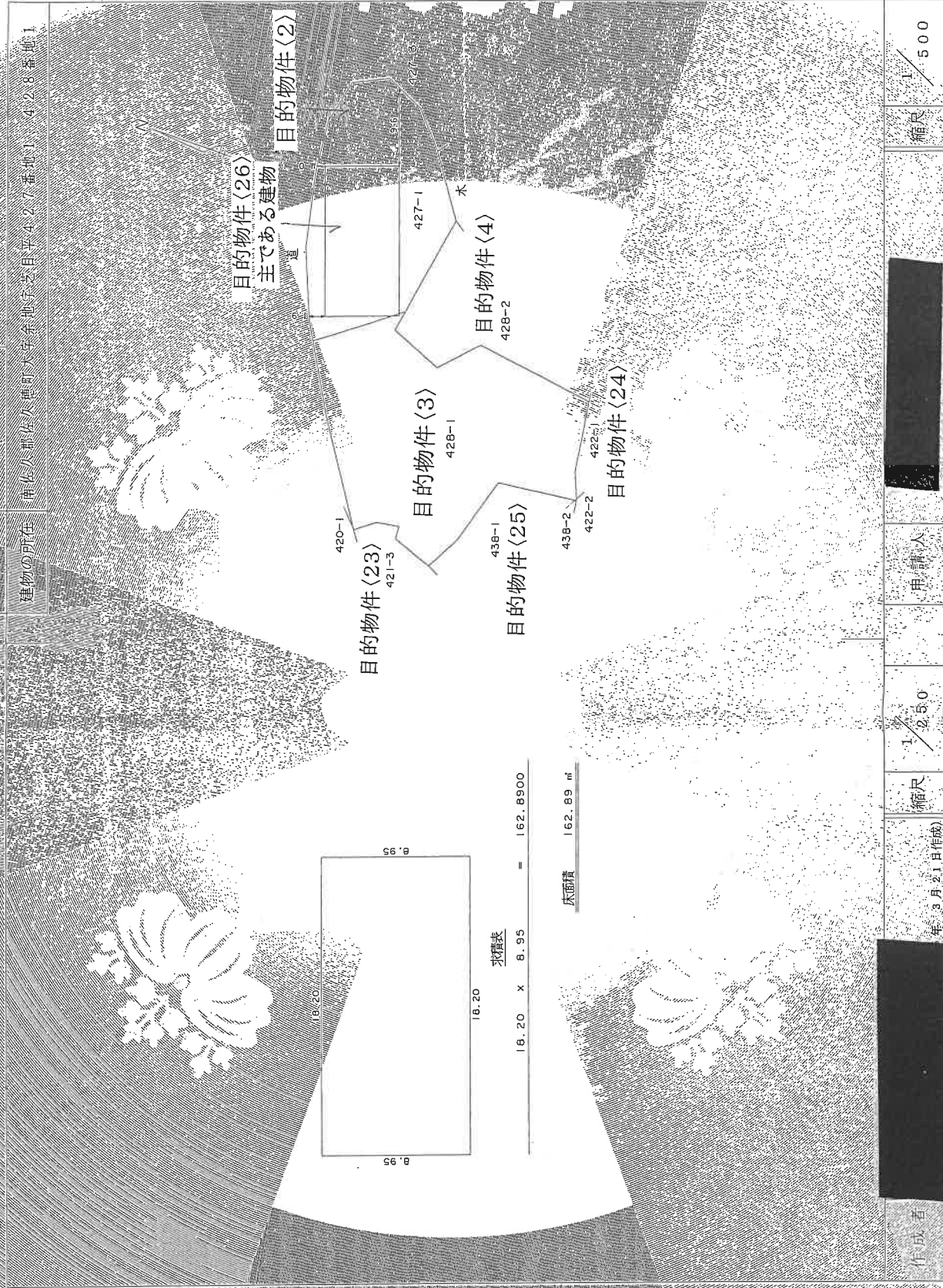
これは図面に記録されている内容に証明した図面である。
令和5年9月5日 長野地方支庁長官の会

各階平面図

建物図面

家屋番号 427番

建物の所在 南佐久郡佐久市御幸町字自平4-2-1番地1 427番地1



作成者	年 3月21日(成)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	------------	----------	-----	----------

登記年月日 令和5年8月8日

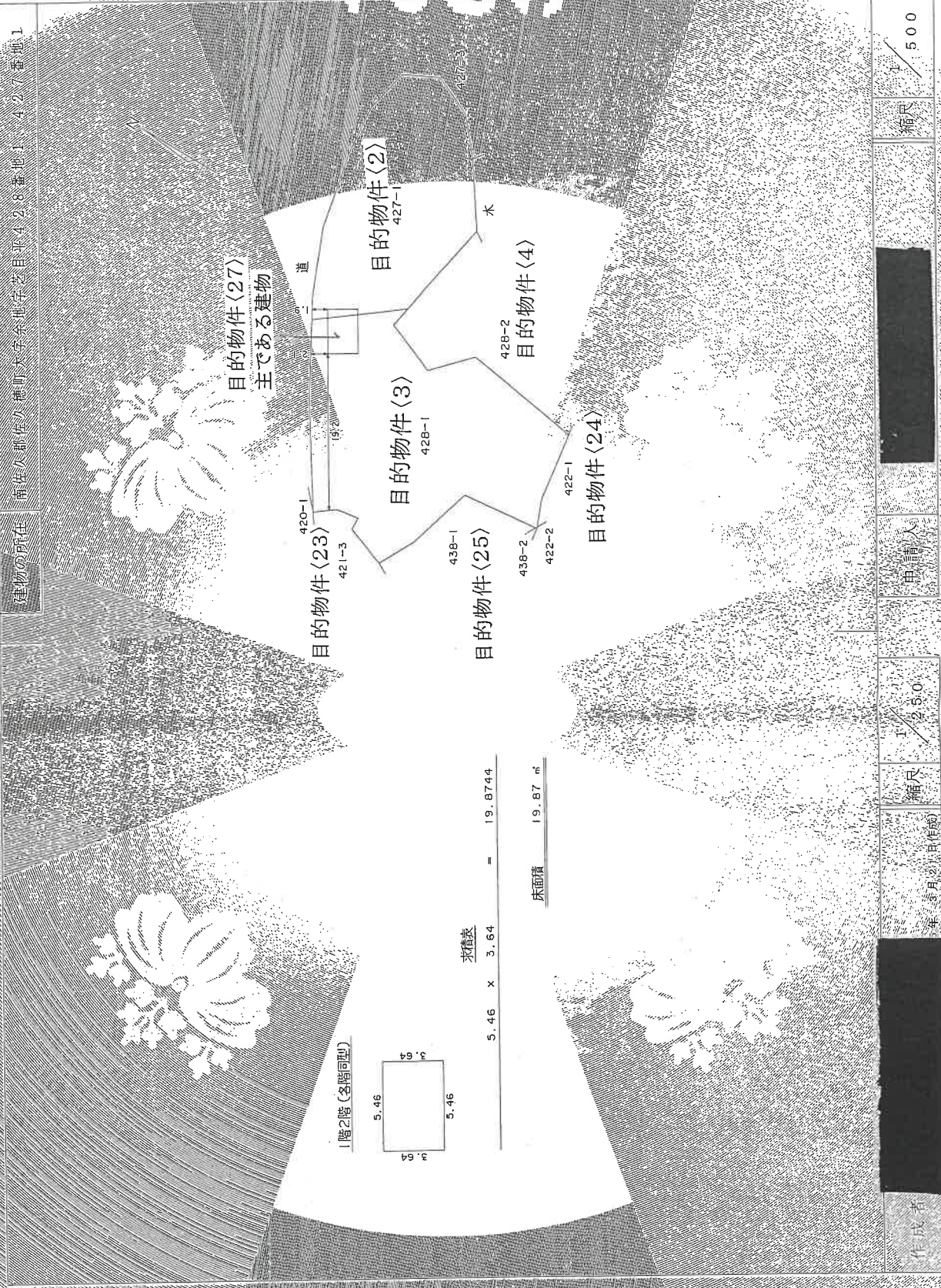
これは図面に記載されている建築士等の責任によるもので、
令和5年9月5日 長野県地方技術士会 登記簿

各階平面図

建物図面

図面番号 428番(カ) 建物図面

建物図面の所在 角住友郡佐久間町大字余田字平井ノ8番地1-1(2)7番地1



作成者 [Redacted]

年 月 日 作成 [Redacted]

縮尺 1/2500

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

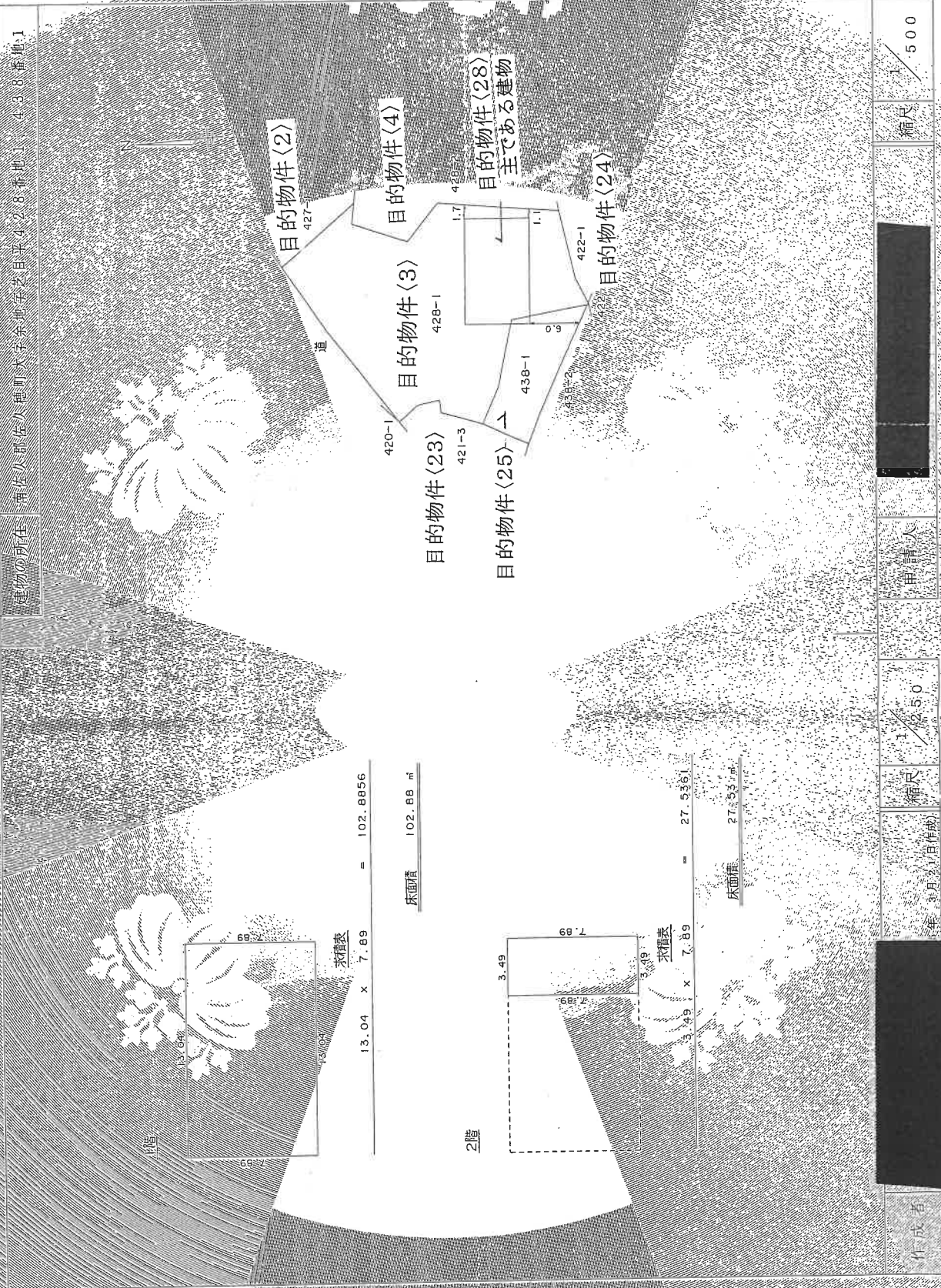
登記年月日：令和5年8月8日

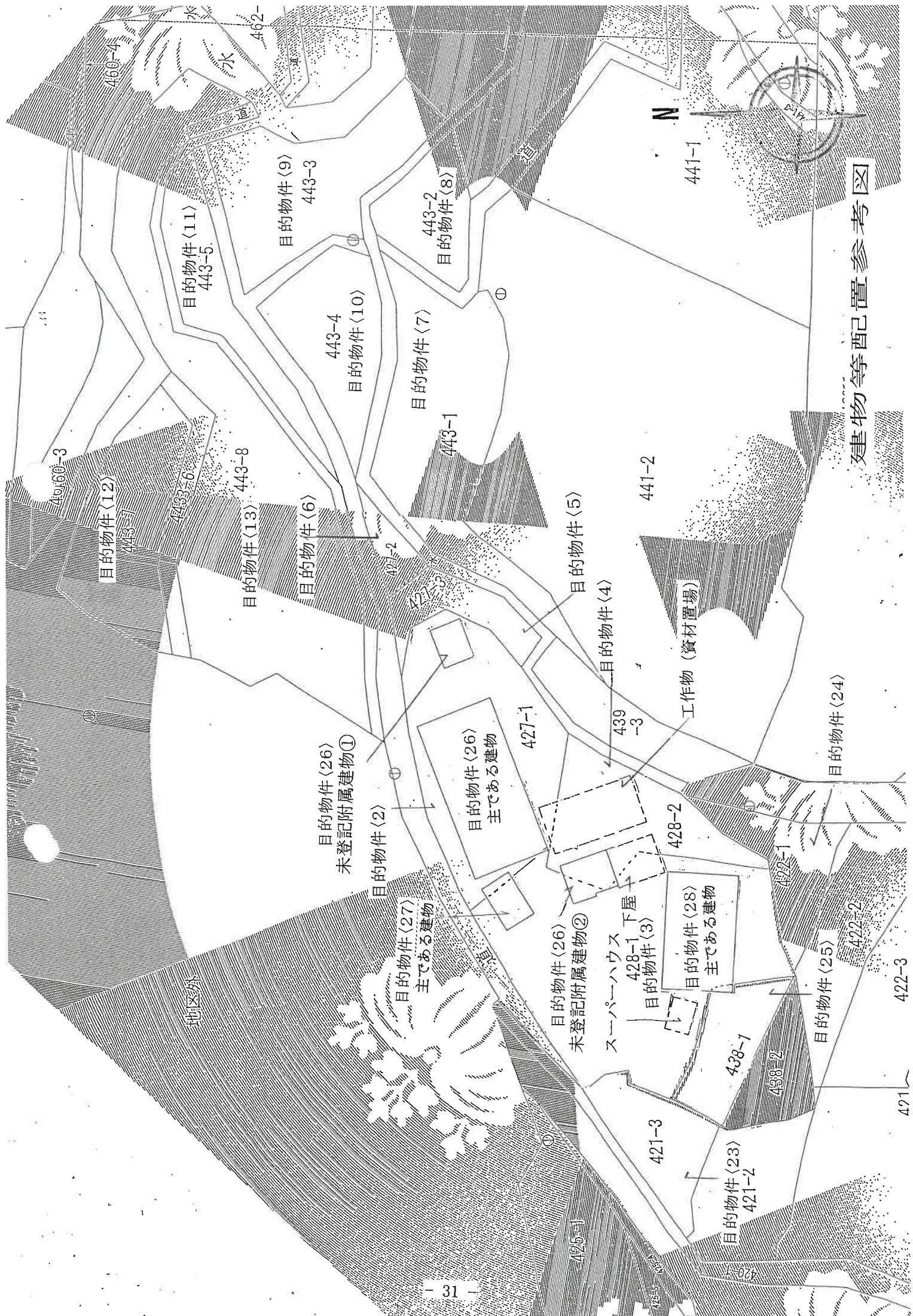
令和5年9月5日
長野地方建設局 登記部

各階平面図 建物図面

系図番号 428番102

建物の所在 南佐久郡佐久穂町大字余北字之目平4-2-8番地1 430番地1

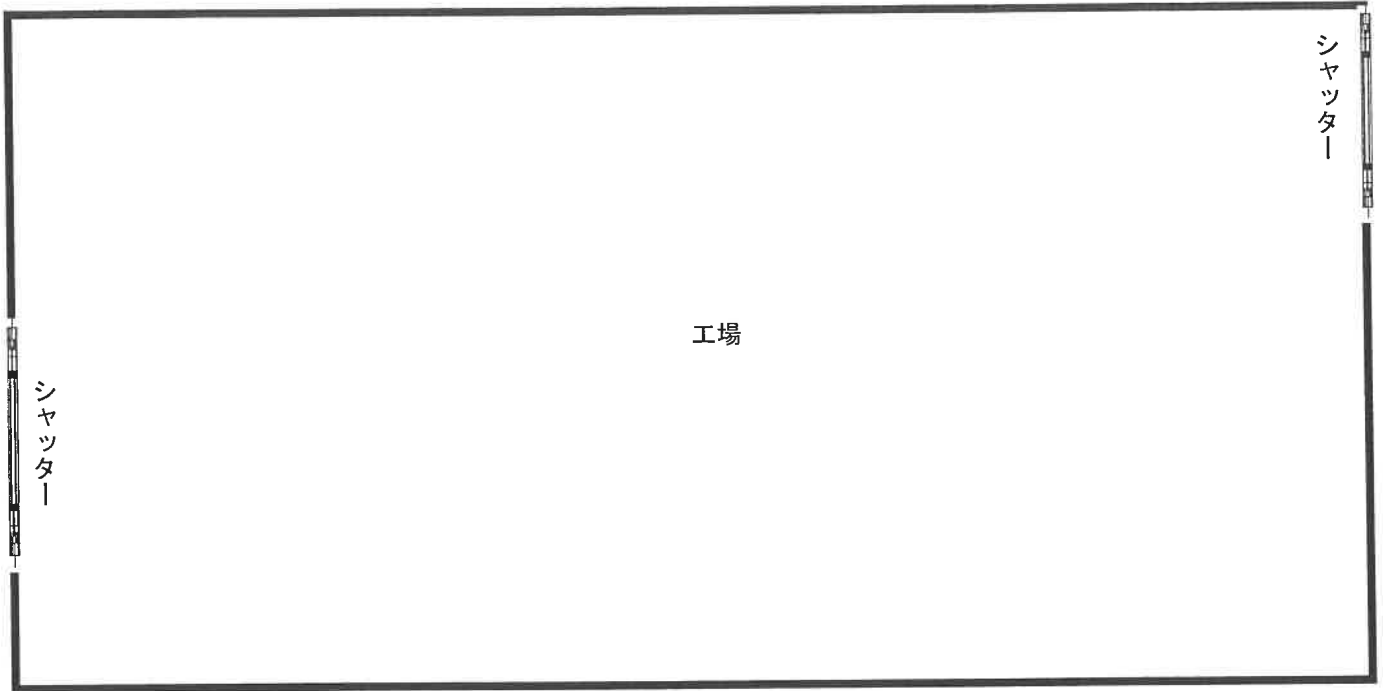




建物等配置参考図

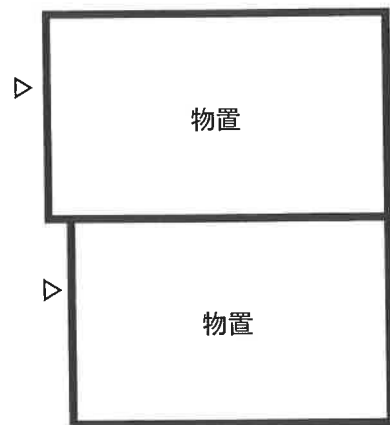
目的物件〈26〉

主である建物

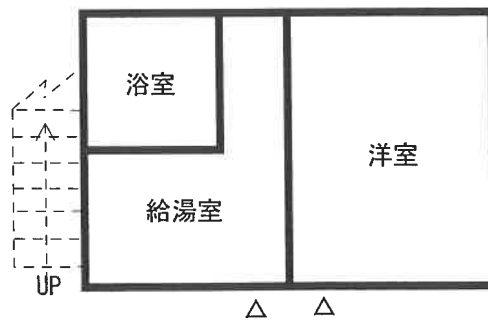
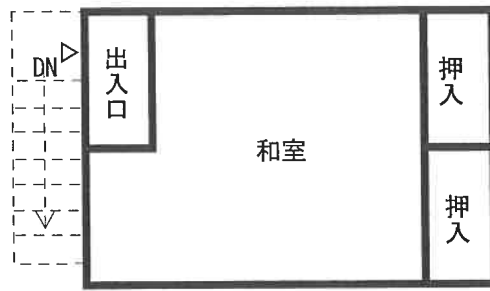


未登記附属建物①

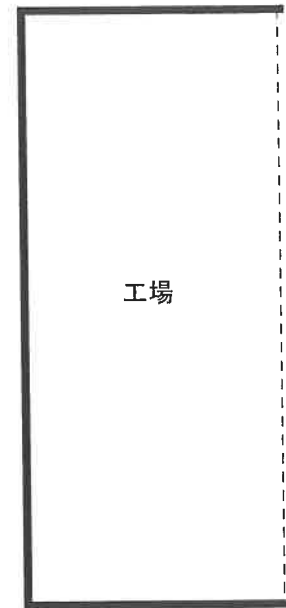
未登記附属建物②



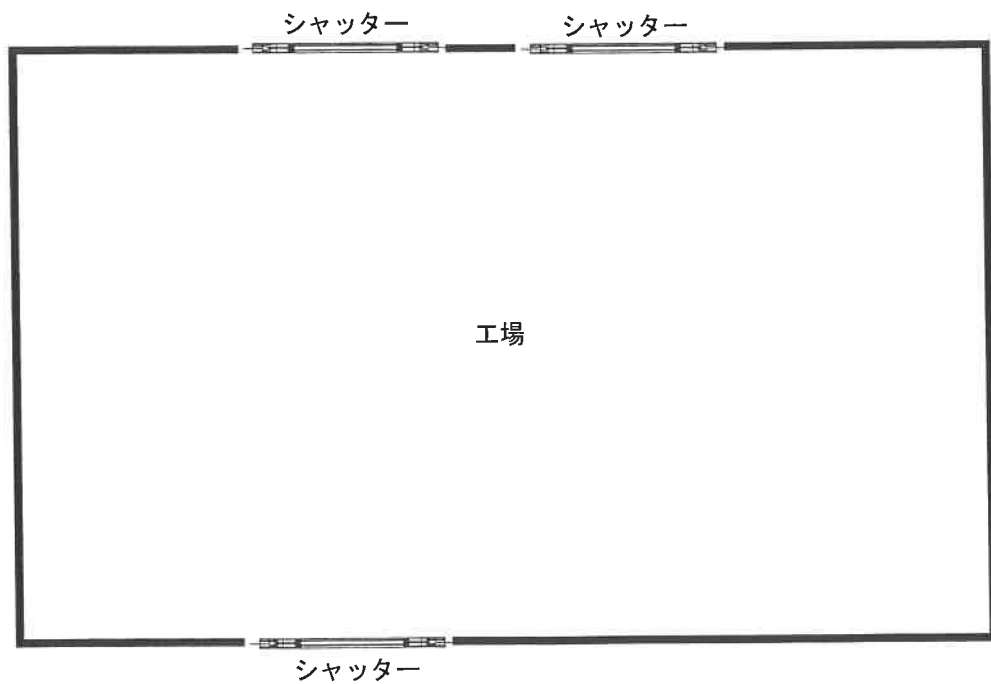
目的物件〈27〉
主である建物



目的物件〈28〉
主である建物



2階



1階

建物間取図



〈4〉、〈23〉～〈25〉、〈28主である建物〉



〈2〉、〈5〉、〈26主である建物〉、
〈26未登記附属建物①〉

現況写真



〈2〉、〈3〉、〈26主である建物〉、〈27主である建物〉



〈3〉、〈4〉、〈26未登記附属建物②〉

現況写真



〈6〉～〈8〉、〈10〉



〈8〉、〈9〉

現況写真



〈2〉、〈5〉



〈11〉～〈13〉

現況写真



〈2〉、〈3〉、〈26主である建物〉、
〈27主である建物〉



〈26主である建物〉

現況写真



〈26未登記附属建物①〉



〈26未登記附属建物②〉

現況写真



〈28主である建物〉

求 意 見 書

金子 剛 殿

令和 7年 3月10日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 井上 美樹

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 3月10日
評価人

金子 剛

物 件 目 録

- 2 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 7 番 1
地 目 田
地 積 4 1 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 8 番 1
地 目 田
地 積 6 1 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 8 番 2
地 目 雑種地
地 積 2 0 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 4 2 7 番 3

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|------------------|
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 82平方メートル |
| 6 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 427番2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 36平方メートル |
| 7 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番1 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 382平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 8 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番2 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 117平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 9 | 所 在 | 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 |
| | 地 番 | 443番3 |

物 件 目 録

地 目 原野
地 積 284平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

10 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平

地 番 443番4

地 目 畑

地 積 182平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

11 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平

地 番 443番5

地 目 畑

地 積 150平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

12 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平

地 番 443番7

地 目 原野

地 積 235平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

1 3 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平

地 番 4 4 3 番 8

地 目 畑

地 積 7 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 3 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平

地 番 4 2 1 番 3

地 目 畑

地 積 1 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 4 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平

地 番 4 2 2 番 1

地 目 田

地 積 1 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

- 25 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平
地 番 438番1
地 目 田
地 積 105平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 26 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平427番地1、428番地1
家屋 番号 427番1
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 162.89平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約19.87平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約24.02平方メートル

物 件 目 録

- 27 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平428番地1、4
27番地1
- 家屋 番号 428番1の1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 19.87平方メートル
2階 19.87平方メートル
- 28 所 在 南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平428番地1、4
38番地1
- 家屋 番号 428番1の2
- 種 類 工場
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 102.88平方メートル
2階 27.53平方メートル

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
2	380,000	230,000	2
3	580,000	350,000	2
4	190,000	110,000	2
5	150,000	90,000	2
6	70,000	40,000	2
7	710,000	430,000	2
8	220,000	130,000	2
9	530,000	320,000	2
10	340,000	200,000	2
11	280,000	170,000	2
12	430,000	260,000	2
13	1,330,000	800,000	2
23	100,000	60,000	2
24	100,000	60,000	2
25	90,000	50,000	2
26	280,000	170,000	2
27	50,000	30,000	2
28	290,000	170,000	2
2~13, 23~28	6,120,000	3,670,000	一括
(備 考)			

令和5年(ケ)第 8号
令和5年(ヌ)第 9号
令和5年 9月 5日 現地調査
令和5年 9月 7日 現地調査
令和5年 9月26日 現地調査
令和5年10月10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6,180,000円	
内訳価格	
物件2(土地)	金390,000円
物件3(土地)	金580,000円
物件4(土地)	金190,000円
物件5(土地)	金150,000円
物件6(土地)	金70,000円
物件7(土地)	金710,000円
物件8(土地)	金220,000円
物件9(土地)	金530,000円
物件10(土地)	金340,000円
物件11(土地)	金280,000円
物件12(土地)	金440,000円

物件13(土地)	金1,340,000円
物件23(土地)	金100,000円
物件24(土地)	金100,000円
物件25(土地)	金90,000円
物件26(建物)	金280,000円
物件27(建物)	金50,000円
物件28(建物)	金320,000円

- 1 一括価格は、物件2～13、23～28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2～4及び23～25の内訳価格は物件26～28のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件26～28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	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 7 番 1 田 4 1 1 平方メートル	現況地目は宅地である。
3	所在地目地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 8 番 1 田 6 1 2 平方メートル	現況地目は宅地である。
4	所在地目地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 8 番 2 雑種地 2 0 0 平方メートル	現況地目は宅地である。
5	所在地目地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 7 番 3 公衆用道路 8 2 平方メートル	
6	所在地目地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 7 番 2 雑種地 3 6 平方メートル	
7	所在	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平	現況地目は雑種地である。

	地番	4 4 3 番 1	
	地目	原野	
	地積	3 8 2 平方メートル	
8	所在地番	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 2	現況地目は雑種地である。
	地目	原野	
	地積	1 1 7 平方メートル	
9	所在地番	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 3	現況地目は雑種地である。
	地目	原野	
	地積	2 8 4 平方メートル	
1 0	所在地番	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 4	現況地目は雑種地である。
	地目	畑	
	地積	1 8 2 平方メートル	
1 1	所在地番	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 5	現況地目は雑種地である。
	地目	畑	
	地積	1 5 0 平方メートル	
1 2	所在地番	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 7	現況地目は雑種地である。
	地目	原野	
	地積	2 3 5 平方メートル	

1 3	所在地 地番 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 8 畑 7 1 7 平方メートル	現況地目は雑種地である。
2 3	所在地 地番 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 1 番 3 畑 1 2 4 平方メートル	現況地目は宅地である。
2 4	所在地 地番 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 2 番 1 田 1 2 2 平方メートル	現況地目は宅地である。
2 5	所在地 地番 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 3 8 番 1 田 1 0 5 平方メートル	現況地目は宅地である。
2 6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 7 番地 1、4 2 8 番地 1 4 2 7 番 1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1 6 2 . 8 9 平方メートル	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事務所(床面積:約19.87㎡)、コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置(床面積:約24.02㎡)がそれぞれ建てられている。

27	所 在	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 428番地1、427番地1
	家屋番号	428番1の1
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	床面積	1階 19.87平方メートル 2階 19.87平方メートル
28	所 在	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 428番地1、438番地1
	家屋番号	428番1の2
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	床面積	1階 102.88平方メートル 2階 27.53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2～13、23～25）

位置・交通	J R小海線「海瀬」駅の東方約4.8km(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、街路に沿って工場等が見られる地域。	
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 70% 200% なし 河川法上、一級河川「余地川」から18mの範囲は河川保全区域に指定されている。 北東側部分が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律上の土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている。 長野県が管理する河川の想定最大規模の浸水想定図の信濃川水系 余地川 洪水浸水想定図(想定最大規模降雨(令和4年3月11日公表))によると、北東側部分が0.5m未満の区域及び0.5m～3.0m未満の区域に指定されている。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	3,759㎡ 不整形 間口約50.0m、奥行約93.0m 一部分に段差・法面及び西又は北西緩傾斜地を含むものの、その他はほぼ平坦地である。 特になし
接面道路の状況	南西側 南東側 北西側	現況幅員約4.5～5.5m舗装町道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 約0～2.0m高く接面する。 現況幅員約2.7～4.0m舗装又は未舗装町道 建築基準法第42条2項道路に該当 約0～2.5m低く接面する。 現況幅員約3.0～3.6m未舗装町道 建築基準法第42条2項道路に該当

	約0～4.0m高く接面する。	
土地の利用状況等	物件2～4、23～25の土地は、物件26～28の建物の敷地として利用されている。また、物件6～13の土地は、雑草及び灌木等が生育した未利用地である。なお、物件5の土地は公衆用道路として一般通行の用に供されている。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②参照) 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物件6～13の各土地間には赤道又は水路が介在する。なお、当該赤道等は確認困難であった。</p> <p>②井戸水を使用している。</p> <p>③物件2及び4の土地上に物件26建物の附属工作物(資材置場)が、物件3の土地上に土地定着性のないスーパーハウスがそれぞれ存する。</p> <p>④物件6～11及び13の土地上に廃材等が存する。</p> <p>⑤物件3土地の一部がコンクリートで舗装されている。</p> <p>⑥南東側及び北西側はセットバックを要する。</p> <p>⑦一級河川「余地川」に隣(近)接する。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件26）

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	建築年月日は不明であるが約44年は経過しているものと思料される。
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約44年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 着色鉄板等 ベニヤ等 ベニヤ等 コンクリート打放し等 電気等 なし
床面積（現況）	延 162.89㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	工場 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	所有者が工場(空き家)として占有している。	
特 記 事 項	<p>①建物に固定設置されたホイスト式天井クレーン(定格加重：2 t、製造会社：象印)が存するものの、長期間使用されず、また、経済的耐用年数を経過しているものとみられること等から無価値と判断した。</p> <p>②什器備品等が存する。</p> <p>③内装等に破損がみられる。</p>	

区 分	未登記附属建物①
-----	----------

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約44年は経過しているものと思料される。 約44年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 着色鉄板等 ベニヤ等 ベニヤ等 ベニヤ等 電気等 なし
床面積（現況）	延 約19.87㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所 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	所有者が事務所(空き家)とし占有している。	
特 記 事 項	①内装等に破損がみられる。	

区 分	未登記附属建物②	
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約44年は経過しているものと思料される。 約44年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 コンクリートブロック、ベニヤ等 ベニヤ、ボード等 ベニヤ、ボード等 コンクリート打放し等

	設 備 電 気 等	
	そ の 他	な し
床面積（現況）	延 約24.02㎡	
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	劣 る	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	所有者が物置(空き家)として占有している。	
特記事項	①内装等に破損がみられる。	

3 建物の概況及び利用状況（物件27）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	建築時期は不明であるが約33年は経過しているものと思料される。 約33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2階建 着色鉄板波板等 ビニールクロス、着色鉄板等 ビニールクロス、コンクリート等 畳、カーペット、クッションフロアー、石貼り、ベニヤ等 電気、浴室等 なし
床面積（現況）	1階 19.87㎡ 2階 19.87㎡ 延 39.74㎡	
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（空き家）として占有している。	
特 記 事 項	①家財道具等が存する。	

4 建物の概況及び利用状況（物件28）

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	建築年月日は不詳であるが約27年は経過しているものと思料される。
	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約27年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 着色亜鉛鉄板波板等 なし なし コンクリート打放し、縞鋼板等 電気等 なし
床面積（現況）	1階 102.88㎡ 2階 27.53㎡ 延 130.41㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	工場 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	劣 る	
建物の利用状況	所有者が工場（空き家）として占有している。	
特 記 事 項	<p>①1階に建物に固定設置された鉄平石加工の大型機械（製造会社：不明）、2階に建物に固定設置されたホイスト式天井クレーン（定格加重：不明、製造会社：不明）が存するものの、いずれも長期間使用されず、また、経済的耐用年数を経過しているものとみられること等から無価値と判断した。</p> <p>②什器備品等が存する。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2～13、23～25（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
2	4,140	0.75	411	0.60	770,000
3	4,140	0.75	612	0.60	1,140,000
4	4,140	0.75	200	0.60	370,000
5	4,140	0.75	82		250,000
6	4,140	0.75	36		110,000
7	4,140	0.75	382		1,190,000
8	4,140	0.75	117		360,000
9	4,140	0.75	284		880,000
10	4,140	0.75	182		570,000
11	4,140	0.75	150		470,000
12	4,140	0.75	235		730,000
13	4,140	0.75	717		2,230,000
23	4,140	0.75	124	0.60	230,000
24	4,140	0.75	122	0.60	230,000
25	4,140	0.75	105	0.60	200,000

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：三方路地+1%、形状-3%、接面状況-3%、一部公衆用道路-2%、一部に段差・法面及び傾斜地を含む-15%、赤道及び水路により分断-2%、河川に隣(近)接-3%(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)。

② 物件26(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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
26 (主である建物)	71,000	162.89	0.011	130,000
26 (未登記附属建物①)	47,000	19.87	0.011	10,000
26 (未登記附属建物②)	51,000	24.02	0.011	10,000
合 計				150,000

イ 現況延床面積：主である建物は登記数量、未登記附属建物①、②は概測数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数：主である建物、未登記附属建物①、②とも約44年

経済的残存耐用年数：主である建物、未登記附属建物①、②とも約1年

観察減価率：主である建物、未登記附属建物①、②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÷(44年＋1年)×(1－0.50)≒0.011

(未登記附属建物①)＝1年÷(44年＋1年)×(1－0.50)≒0.011

(未登記附属建物②)＝1年÷(44年＋1年)×(1－0.50)≒0.011

③ 物件 27 (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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
27 (主である建物)	101,000	39.74	0.015	60,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・経過年数：約33年

経済的残存耐用年数：約1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。

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÷(33年＋1年)×(1－0.50)≒0.015

④ 物件 28 (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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
28 (主である建物)	114,000	130.41	0.025	370,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数：約27年

経済的残存耐用年数：約1年

観察減価率：30%

- ・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÷(27年＋1年)×(1－0.30)≒0.025

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(注)			土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
			イ		
2	770,000	0.15	場所的価値	$\frac{206.78}{329.53}$	70,000
		0.15	場所的価値	$\frac{19.87}{329.53}$	10,000
		0.15	場所的価値	$\frac{102.88}{329.53}$	40,000
3	1,140,000	0.15	場所的価値	$\frac{206.78}{329.53}$	110,000
		0.15	場所的価値	$\frac{19.87}{329.53}$	10,000
		0.15	場所的価値	$\frac{102.88}{329.53}$	50,000
4	370,000	0.15	場所的価値	$\frac{206.78}{329.53}$	30,000
		0.15	場所的価値	$\frac{19.87}{329.53}$	0
		0.15	場所的価値	$\frac{102.88}{329.53}$	20,000
2 3	230,000	0.25	法定地上権	$\frac{206.78}{329.53}$	40,000
		0.25	法定地上権	$\frac{19.87}{329.53}$	0

		0.25	法定地上権	$\frac{102.88}{329.53}$	20,000
24	230,000	0.25	法定地上権	$\frac{206.78}{329.53}$	40,000
		0.25	法定地上権	$\frac{19.87}{329.53}$	0
		0.25	法定地上権	$\frac{102.88}{329.53}$	20,000
25	200,000	0.25	法定地上権	$\frac{206.78}{329.53}$	30,000
		0.25	法定地上権	$\frac{19.87}{329.53}$	0
		0.25	法定地上権	$\frac{102.88}{329.53}$	20,000
合 計					510,000

イ 土地利用権等割合：物件2～4は土地利用権等を場所的価値と判定し、その割合を15%と査定した。また、物件23～25は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。なお、土地利用権等の内訳は、物件26が320,000円、物件27が20,000円、物件28が170,000円である。

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	770,000	-120,000		1.0	0.6	390,000
3	1,140,000	-170,000		1.0	0.6	580,000
4	370,000	-50,000		1.0	0.6	190,000
5	250,000			1.0	0.6	150,000
6	110,000			1.0	0.6	70,000
7	1,190,000			1.0	0.6	710,000
8	360,000			1.0	0.6	220,000
9	880,000			1.0	0.6	530,000
10	570,000			1.0	0.6	340,000
11	470,000			1.0	0.6	280,000
12	730,000			1.0	0.6	440,000
13	2,230,000			1.0	0.6	1,340,000
23	230,000	-60,000		1.0	0.6	100,000
24	230,000	-60,000		1.0	0.6	100,000
25	200,000	-50,000		1.0	0.6	90,000
26	150,000	+320,000	1.0	1.0	0.6	280,000

27	60,000	+20,000	1.0	1.0	0.6	50,000
28	370,000	+170,000	1.0	1.0	0.6	320,000
一括価格（合計）						6,180,000

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（御代田（県）9－1）

所 在：北佐久郡御代田町大字御代田字一ノ沢4106番49外

価 格：13,800円／m²

位 置：御代田駅より約1.9km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：929m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側5.5m町道

用途指定等：準工業地域(建ぺい率60%，容積率200%)

地域の概要：工場、一般住宅等が混在する工業地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件2	1,089,030円 (2,650円／m ²)
物件3 (宅地部分576.46m ²)	1,527,451円 (2,650円／m ²)
物件3 (公衆用道路部分35.54m ²)	非課税
物件4	529,942円 (2,650円／m ²)
物件5	非課税
物件6	51,404円 (1,428円／m ²)
物件7	15,937円 (42円／m ²)
物件8	1,456円 (12円／m ²)
物件9	5,708円 (20円／m ²)
物件10	259,879円 (1,428円／m ²)
物件11	214,186円 (1,428円／m ²)
物件12	2,925円 (12円／m ²)
物件13	1,023,811円 (1,428円／m ²)
物件23	5,034円 (41円／m ²)
物件24	323,264円 (2,650円／m ²)
物件25	11,555円 (110円／m ²)
物件26	912,681円
物件27	321,129円
物件28	2,421,415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（佐久穂町役場『佐久穂町全図』写）

公図写

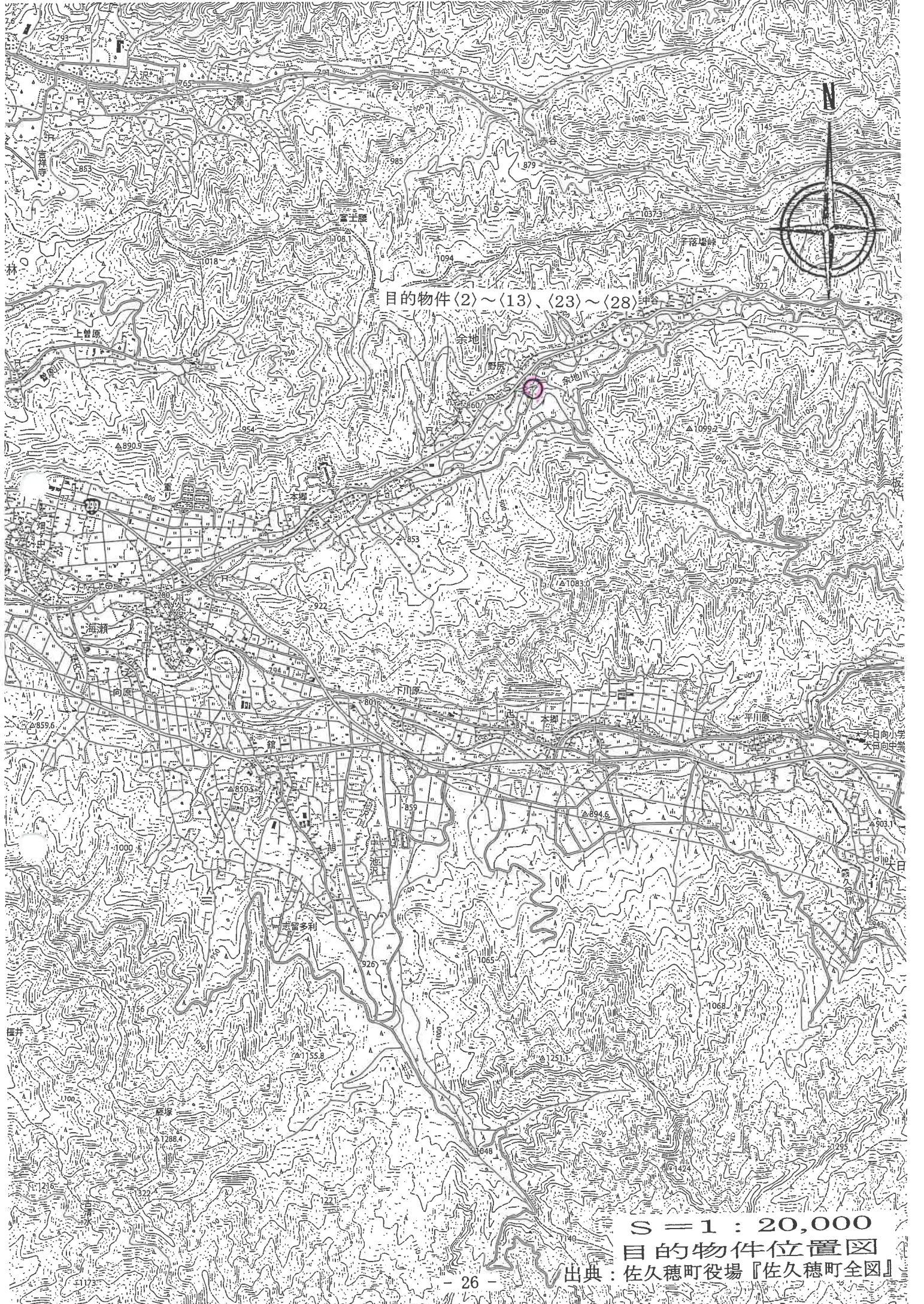
建物図面・各階平面図写

建物等配置参考図

建物間取図

現況写真

以上

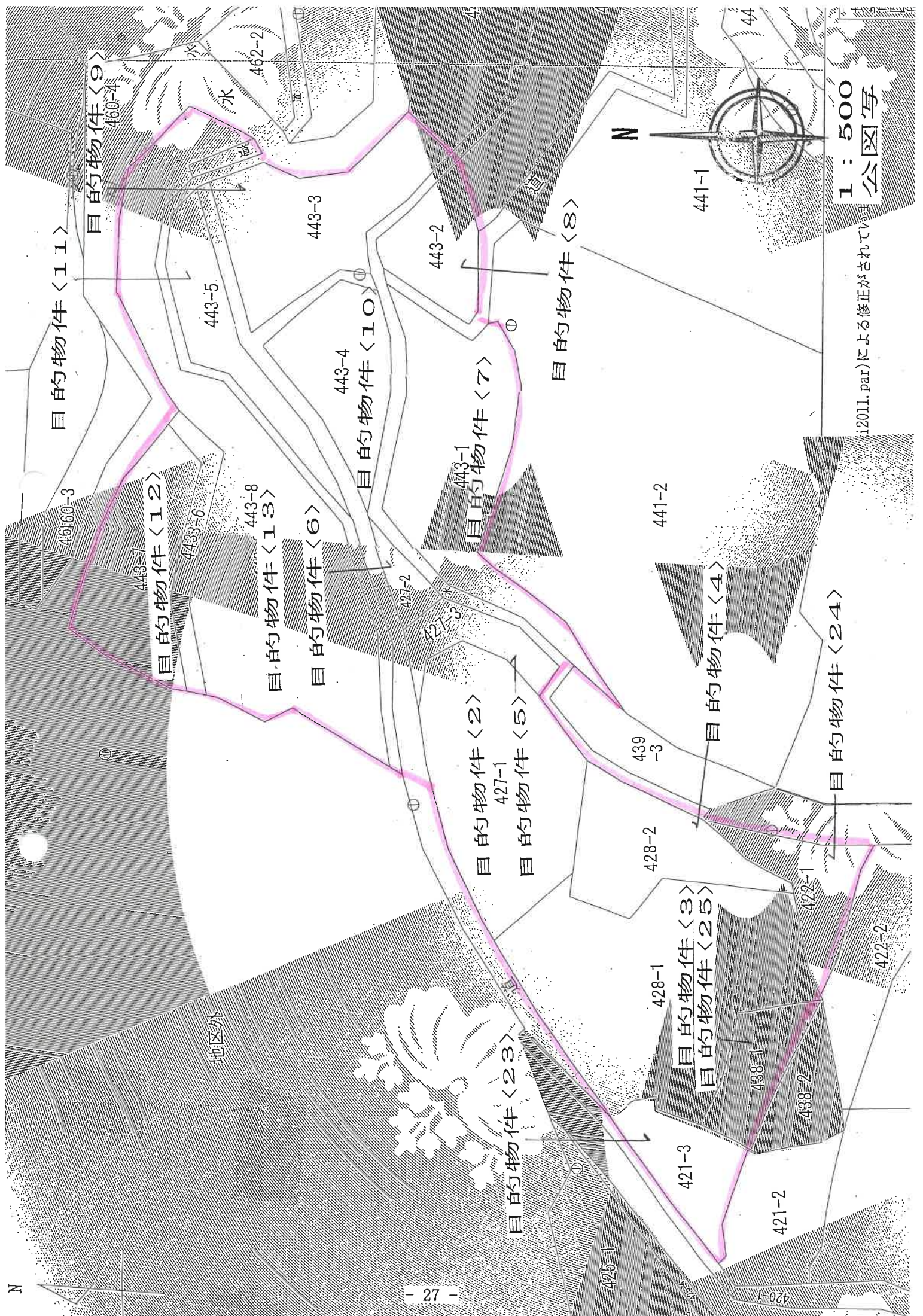


目的物件<2>~<13>、<23>~<28>の位置

S = 1 : 20,000

目的物件位置図

出典：佐久穂町役場『佐久穂町全図』



1 : 500
公図写

(i2011.par) による修正がされてい

登記年月日：令和5年8月8日

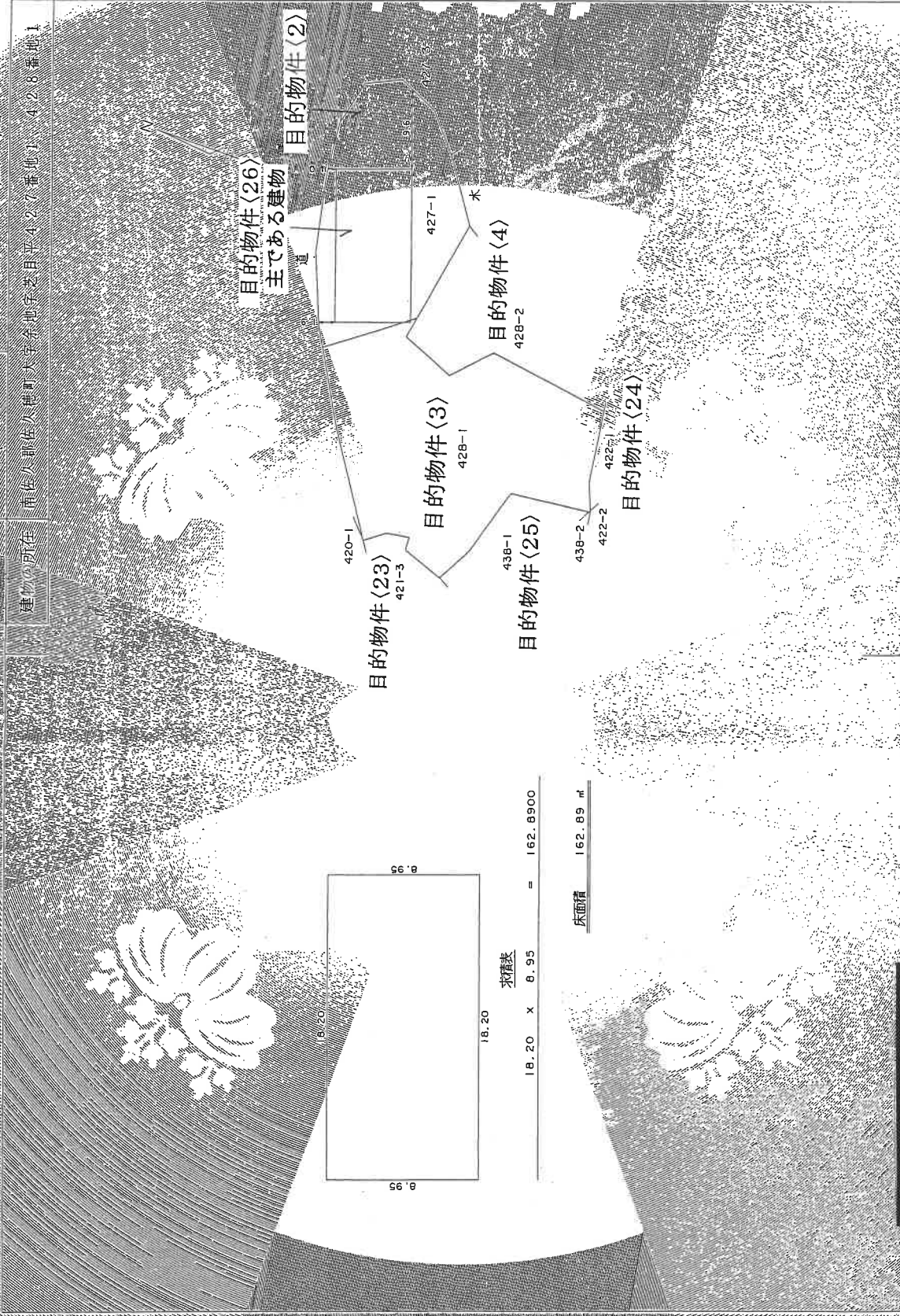
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年9月5日 長野地方裁判所 収入文書

各階平面図

家屋番号 427巻

建物図面

建物の所在 南佐八郎佐八郎町小宮余田字其目平小2ノ番地1 428番地1



作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
年 3月21日(作成)			

登記年月日：令和5年8月8日

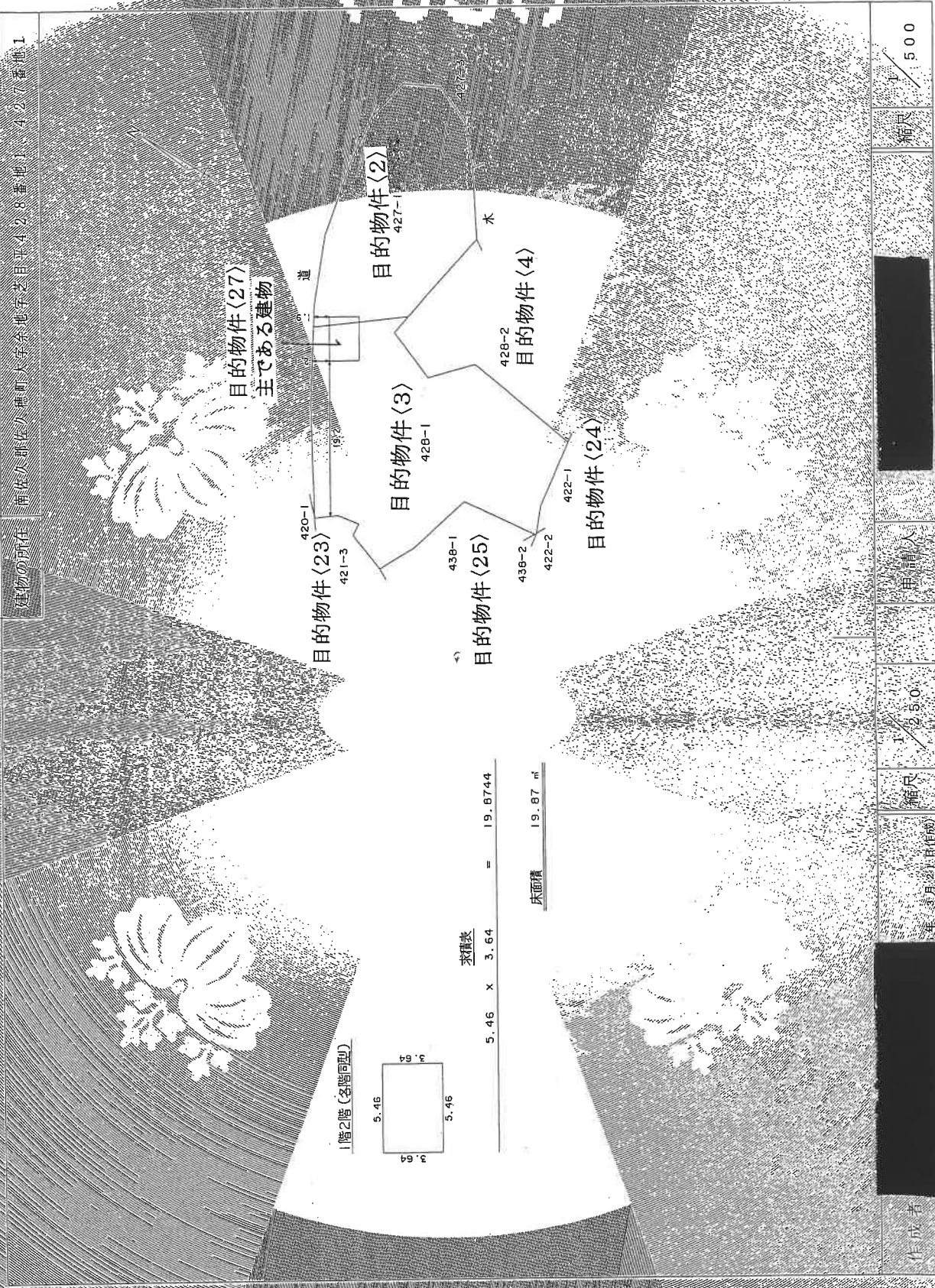
これは図面に記載された物の登記簿上の平面図である。
令和5年9月5日 東京都庁 登記部

各階平面図

家屋番号 428番(カ)

建物図面

建物の所在地 南佐倉郡佐倉市大字目黒4-28番地1-1(2)番地1



登記年月日：令和5年8月6日

これは図面に記録された内容を証明した書面である
令和5年9月5日 長野地方建設局 法人番号

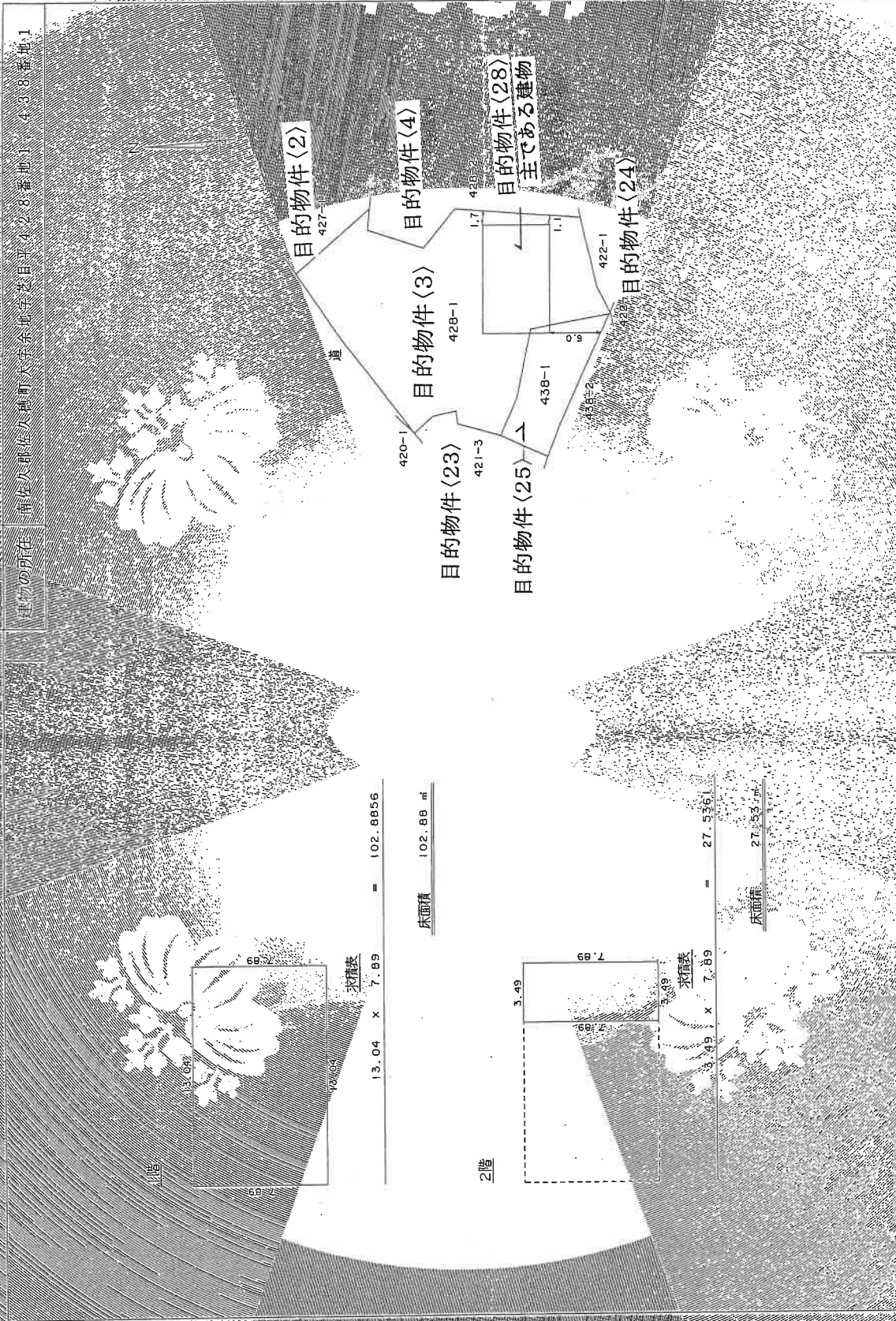
登記番号

各階平面図

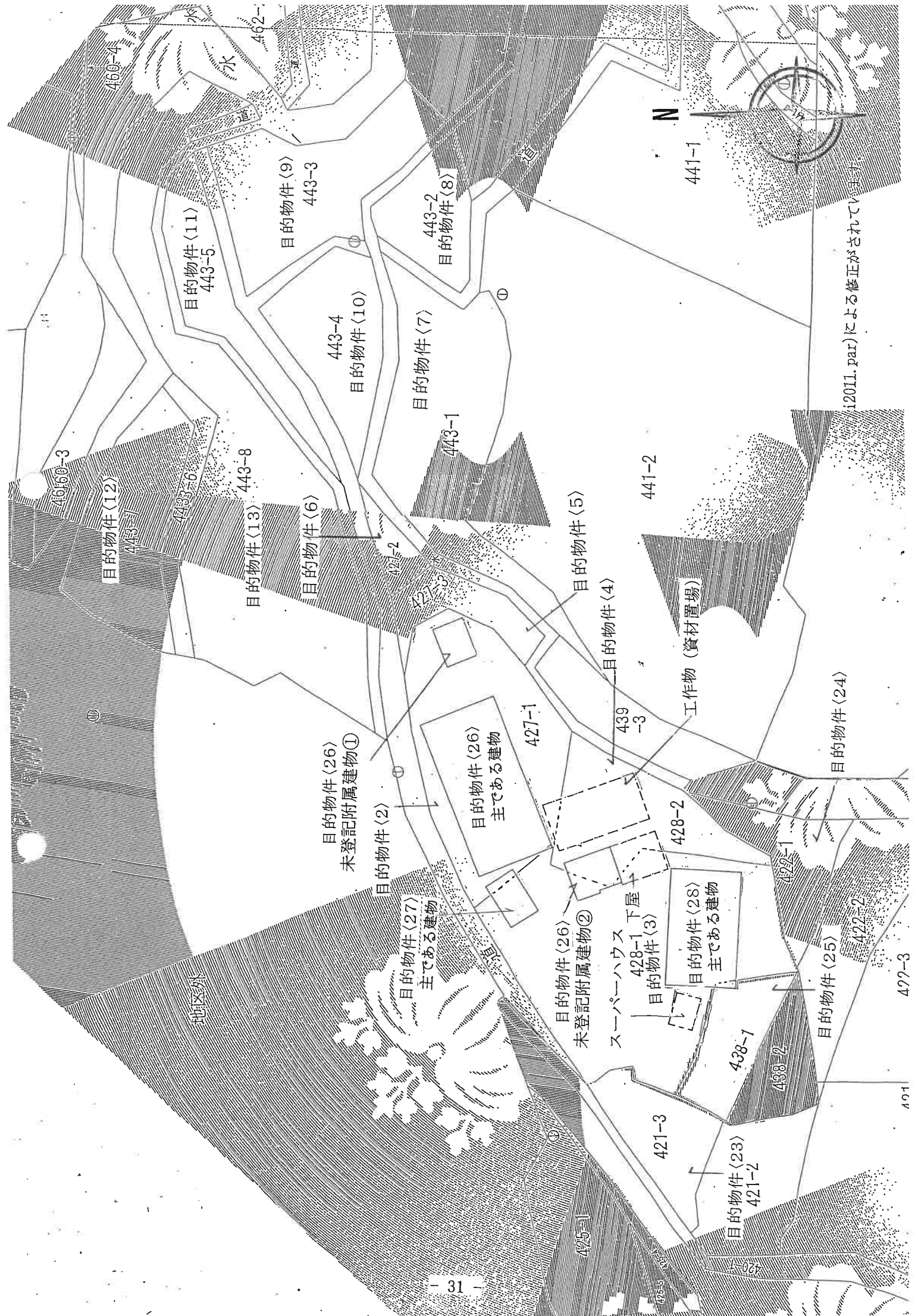
建物図面

家屋番号 428番10之2

建物の所在地 南佐久郡佐久穂町大字余和字芝目平小(28番地) 1/318番地1



作成者	縮尺 1/250	縮尺 500
年 3月 日(作成)	申請人	



2011. par)による修正がされています。

目的物件<12>
443-7

目的物件<11>
443-5

目的物件<9>
443-3

目的物件<7>
443-1

目的物件<8>
443-2

目的物件<10>
443-4

目的物件<13>
443-8

目的物件<6>

目的物件<5>

目的物件<4>

目的物件<26>
未登記附属建物①

目的物件<2>

目的物件<26>
主である建物

目的物件<27>
主である建物

目的物件<26>
未登記附属建物②

スーパーハウス
428-1 下屋

目的物件<3>

目的物件<28>
主である建物

目的物件<25>

目的物件<24>

438-1
438-2

目的物件<23>
421-2

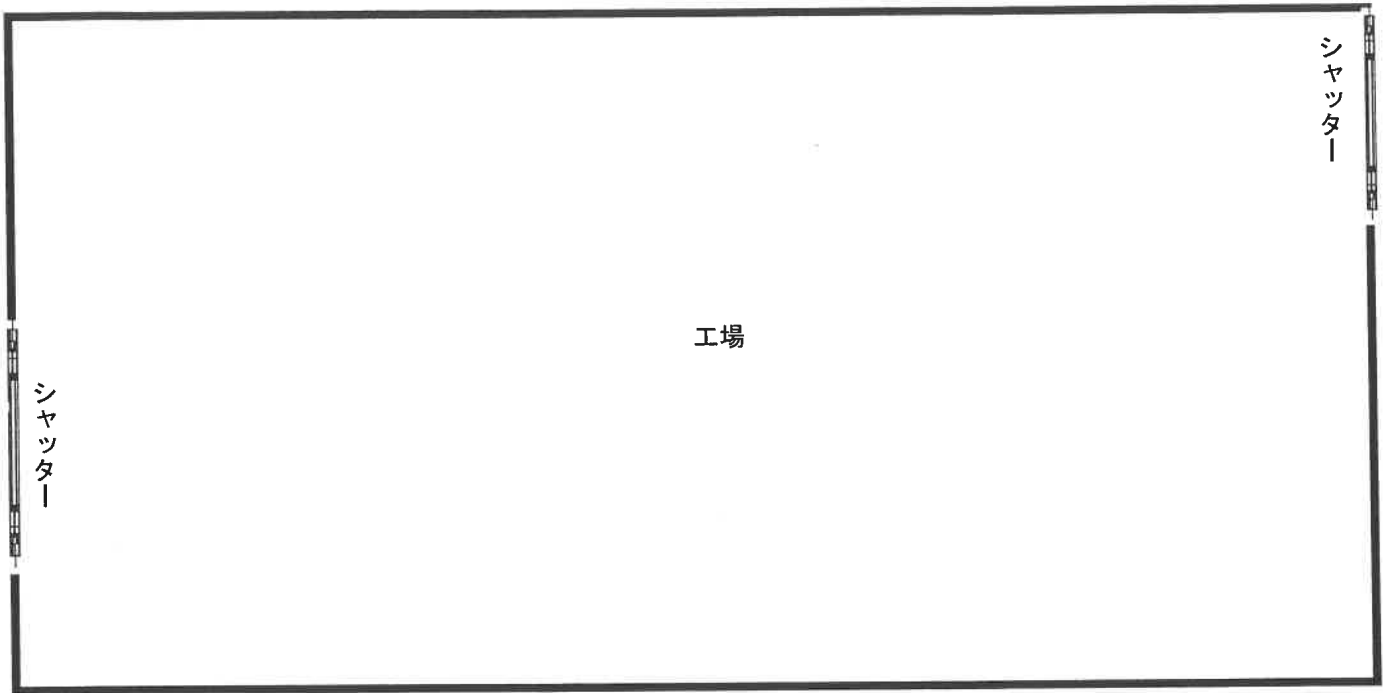
421-3

477-3

地区外

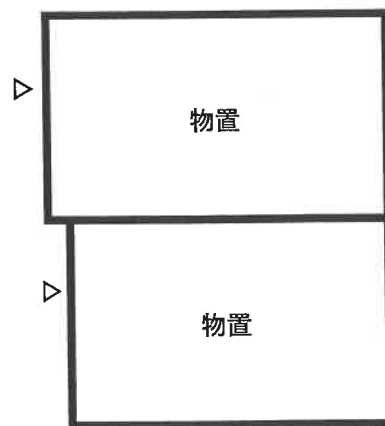
目的物件〈26〉

主である建物

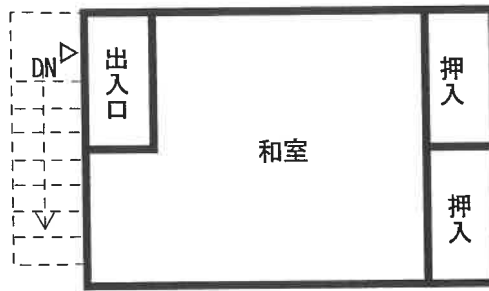


未登記附属建物①

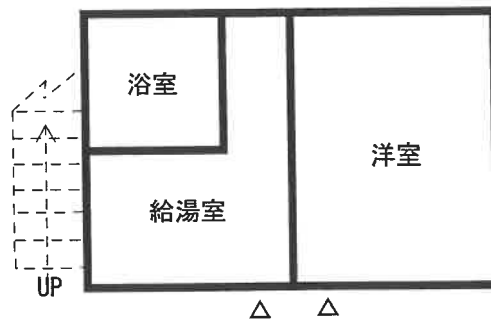
未登記附属建物②



目的物件 (27)
主である建物

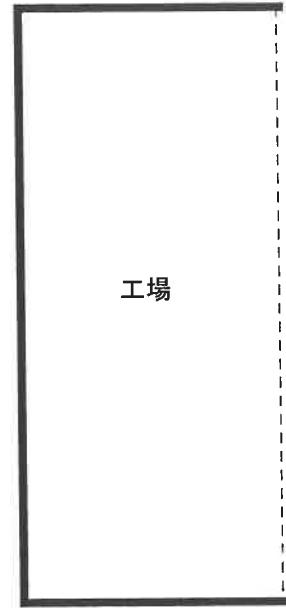


2階

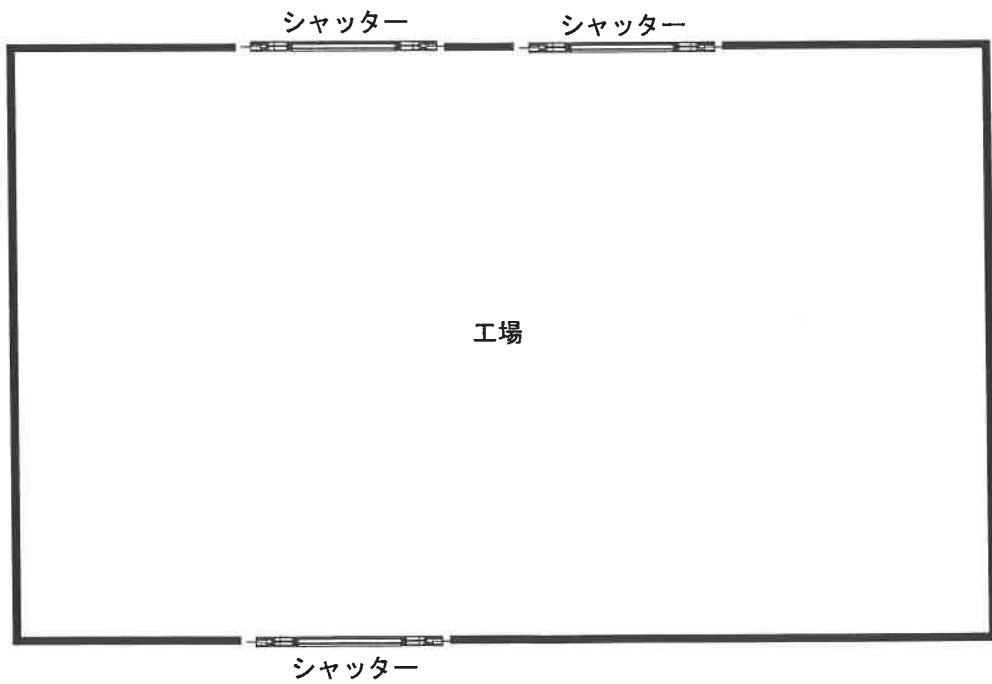


1階

目的物件〈28〉
主である建物



2 階



1 階

建物間取図



〈4〉、〈23〉～〈25〉、〈28主である建物〉



〈2〉、〈5〉、〈26主である建物〉、
〈26未登記附属建物①〉

現況写真



〈2〉、〈3〉、〈26主である建物〉、〈27主である建物〉



〈3〉、〈4〉、〈26未登記附属建物②〉

現況写真



〈6〉～〈8〉、〈10〉



〈8〉、〈9〉

現況写真



〈2〉、〈5〉



〈11〉～〈13〉

現況写真



〈2〉、〈3〉、〈26主である建物〉、
〈27主である建物〉



〈26主である建物〉

現況写真



〈26未登記附属建物①〉



〈26未登記附属建物②〉

現況写真



〈27主である建物〉



〈28主である建物〉

現況写真

令和5年(ケ)第 8号
令和6年(ヌ)第 1号
令和6年10月24日 現地調査
令和6年11月6日 現地調査
令和6年11月14日 評価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

補充評価書

〈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6,120,000円	
内訳価格	
物件2(土地)	金380,000円
物件3(土地)	金580,000円
物件4(土地)	金190,000円
物件5(土地)	金150,000円
物件6(土地)	金70,000円
物件7(土地)	金710,000円
物件8(土地)	金220,000円
物件9(土地)	金530,000円
物件10(土地)	金340,000円
物件11(土地)	金280,000円
物件12(土地)	金430,000円

物件 1 3 (土地)	金 1, 3 3 0, 0 0 0 円
物件 2 3 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 2 4 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 2 5 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円
物件 2 6 (建物)	金 2 8 0, 0 0 0 円
物件 2 7 (建物)	金 5 0, 0 0 0 円
物件 2 8 (建物)	金 2 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 2 ～ 1 3、2 3 ～ 2 8 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 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 ～ 4 及び 2 3 ～ 2 5 の内訳価格は物件 2 6 ～ 2 8 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 6 ～ 2 8 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	所在地目積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 427番1 田 411平方メートル	現況地目は宅地である。
3	所在地目積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 428番1 田 612平方メートル	現況地目は宅地である。
4	所在地目積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 428番2 雑種地 200平方メートル	現況地目は宅地である。
5	所在地目積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 427番3 公衆用道路 82平方メートル	
6	所在地目積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 427番2 雑種地 36平方メートル	
7	所在	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平	現況地目は雑種地である。

	地 地 地	番 目 積	4 4 3 番 1 原野 3 8 2 平方メートル	
8	所 地 地 地	在 番 目 積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 2 原野 1 1 7 平方メートル	現況地目は雑種地である。
9	所 地 地 地	在 番 目 積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 3 原野 2 8 4 平方メートル	現況地目は雑種地である。
1 0	所 地 地 地	在 番 目 積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 4 畑 1 8 2 平方メートル	現況地目は雑種地である。
1 1	所 地 地 地	在 番 目 積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 5 畑 1 5 0 平方メートル	現況地目は雑種地である。
1 2	所 地 地 地	在 番 目 積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 7 原野 2 3 5 平方メートル	現況地目は雑種地である。

1 3	所在地 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 4 3 番 8 畑 7 1 7 平方メートル	現況地目は雑種地である。
2 3	所在地 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 1 番 3 畑 1 2 4 平方メートル	現況地目は宅地である。
2 4	所在地 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 2 番 1 田 1 2 2 平方メートル	現況地目は宅地である。
2 5	所在地 地目 地積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 3 8 番 1 田 1 0 5 平方メートル	現況地目は宅地である。
2 6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 4 2 7 番地 1、4 2 8 番地 1 4 2 7 番 1 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1 6 2 . 8 9 平方メートル	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事務所(床面積:約19.87㎡)、コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置(床面積:約24.02㎡)がそれぞれ建てられている。

27	所 在	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 428番地1、427番地1
	家屋番号	428番1の1
	種 類	居宅
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	床面積	1階 19.87平方メートル 2階 19.87平方メートル
28	所 在	南佐久郡佐久穂町大字余地字芝目平 428番地1、438番地1
	家屋番号	428番1の2
	種 類	工場
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	床面積	1階 102.88平方メートル 2階 27.53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2～13、23～25）

位置・交通	JR小海線「海瀬」駅の東方約4.8km(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、街路に沿って工場等が見られる地域。	
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 70% 200% なし 河川法上、一級河川「余地川」から18mの範囲は河川保全区域に指定されている。 北東側部分が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律上の土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている。 長野県が管理する河川の想定最大規模の浸水想定図の信濃川水系 余地川 洪水浸水想定図(想定最大規模降雨(令和4年3月11日公表))によると、北東側部分が0.5m未満の区域及び0.5m～3.0m未満の区域に指定されている。
画地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	積状 3,759㎡ 不整形 間口約50.0m、奥行約93.0m 一部分に段差・法面及び西又は北西緩傾斜地を含むものの、その他はほぼ平坦地である。 特になし
接面道路の状況	南西側 南東側 北西側	現況幅員約4.5～5.5m舗装町道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 約0～2.0m高く接面する。 現況幅員約2.7～4.0m舗装又は未舗装町道 建築基準法第42条2項道路に該当 約0～2.5m低く接面する。 現況幅員約3.0～3.6m未舗装町道 建築基準法第42条2項道路に該当

	約0～4.0m高く接面する。	
土地の利用状況等	<p>物件2～4、23～25の土地は、物件26～28の建物の敷地として利用されている。また、物件6～13の土地は、雑草及び灌木等が生育した未利用地である。なお、物件5の土地は公衆用道路として一般通行の用に供されている。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。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 都市ガス 下水道</p>	<p>なし(特記事項②参照) 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。</p>
特記事項	<p>①物件6～13の各土地間には赤道又は水路が介在する。なお、当該赤道等は確認困難であった。 ②井戸水を使用している。 ③物件2及び4の土地上に物件26建物の附属工作物(資材置場)が、物件3の土地上に土地定着性のないスーパーハウスがそれぞれ存する。 ④物件6～11及び13の土地上に廃材等が存する。 ⑤物件3土地の一部がコンクリートで舗装されている。 ⑥南東側及び北西側はセットバックを要する。 ⑦一級河川「余地川」に隣(近)接する。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件26）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	建築年月日は不明であるが約45年は経過しているものと思料される。 約45年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 着色鉄板等 ベニヤ等 ベニヤ等 コンクリート打放し等 電気等 なし
床面積（現況）	延 162.89㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	工場 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	Dが工場（空き家）として管理し、占有している。	
特 記 事 項	①建物に固定設置されたホイスト式天井クレーン（定格加重：2 t、製造会社：象印）が存するものの、長期間使用されず、また、経済的耐用年数を経過しているものとみられること等から無価値と判断した。 ②什器備品等が存する。 ③内装等に破損がみられる。	

区 分	未登記附属建物①

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約45年は経過しているものと思料される。 約45年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 着色鉄板等 ベニヤ等 ベニヤ等 ベニヤ等 電気等 なし
床面積（現況）	延 約19.87㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	事務所 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	Dが事務所(空き家)として管理し、占有している。	
特 記 事 項	①内装等に破損がみられる。	

区 分	未登記附属建物②	
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約45年は経過しているものと思料される。 約45年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 コンクリートブロック、ベニヤ等 ベニヤ、ボード等 ベニヤ、ボード等 コンクリート打放し等

	設 そ の 他	備 電 気 等 な し
床面積（現況）	延 約24.02㎡	
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	劣 る	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	Dが物置(空き家)として管理し、占有している。	
特記事項	①内装等に破損がみられる。	

3 建物の概況及び利用状況（物件27）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	建築時期は不明であるが約34年は経過しているものと思料される。 約34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2階建 着色鉄板波板等 ビニールクロス、着色鉄板等 ビニールクロス、コンクリート等 畳、カーペット、クッションフロアー、石貼り、ベニヤ等 電気、浴室等 なし
床面積（現況）	1階 19.87㎡ 2階 19.87㎡ 延 39.74㎡	
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	Dが居宅（空き家）として管理し、占有している。	
特 記 事 項	①家財道具等が存する。	

4 建物の概況及び利用状況（物件28）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	建築年月日は不詳であるが約28年は経過しているものと思料される。 約28年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 着色亜鉛鉄板波板等 なし なし コンクリート打放し、縞鋼板等 電気等 なし
床面積（現況）	1階 102.88㎡ 2階 27.53㎡ 延 130.41㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	工場 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	劣 る	
建物の利用状況	Dが工場(空き家)として管理し、占有している。	
特 記 事 項	①1階に建物に固定設置された鉄平石加工の大型機械(製造会社：不明)、2階に建物に固定設置されたホイスト式天井クレーン(定格加重：不明、製造会社：不明)が存するものの、いずれも長期間使用されず、また、経済的耐用年数を経過しているものとみられること等から無価値と判断した。 ②什器備品等が存する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2～13、23～25（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
2	4,110	0.75	411	0.60	760,000
3	4,110	0.75	612	0.60	1,130,000
4	4,110	0.75	200	0.60	370,000
5	4,110	0.75	82		250,000
6	4,110	0.75	36		110,000
7	4,110	0.75	382		1,180,000
8	4,110	0.75	117		360,000
9	4,110	0.75	284		880,000
10	4,110	0.75	182		560,000
11	4,110	0.75	150		460,000
12	4,110	0.75	235		720,000
13	4,110	0.75	717		2,210,000
23	4,110	0.75	124	0.60	230,000
24	4,110	0.75	122	0.60	230,000
25	4,110	0.75	105	0.60	190,000

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：三方路地+1%、形状-3%、接面状況-3%、一部公衆用道路-2%、一部に段差・法面及び傾斜地を含む-15%、赤道及び水路により分断-2%、河川に隣(近)接-3%(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)。

② 物件 2 6 (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 6 (主である建物)	74,000	162.89	0.011	130,000
2 6 (未登記附属建物①)	49,000	19.87	0.011	10,000
2 6 (未登記附属建物②)	53,000	24.02	0.011	10,000
合 計				150,000

イ 現況延床面積：主である建物は登記数量、未登記附属建物①、②は概測数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数：主である建物、未登記附属建物①、②とも約45年

経済的残存耐用年数：主である建物、未登記附属建物①、②とも約1年

観察減価率：主である建物、未登記附属建物①、②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÷(45年＋1年)×(1－0.50)≒0.011

(未登記附属建物①)＝1年÷(45年＋1年)×(1－0.50)≒0.011

(未登記附属建物②)＝1年÷(45年＋1年)×(1－0.50)≒0.011

③ 物件 27 (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 ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
27 (主である建物)	106,000	39.74	0.014	60,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・経過年数：約34年

経済的残存耐用年数：約1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。

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÷(34年＋1年)×(1－0.50)≒0.014

④ 物件 28 (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
28 (主である建物)	119,000	130.41	0.021	330,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数：約28年

経済的残存耐用年数：約1年

観察減価率：40%

- ・耐用年数に基づく方法と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÷(28年＋1年)×(1－0.40)≒0.021

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(注)			土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
			イ		
2	760,000	0.15	場所的価値	$\frac{206.78}{329.53}$	70,000
		0.15	場所的価値	$\frac{19.87}{329.53}$	10,000
		0.15	場所的価値	$\frac{102.88}{329.53}$	40,000
3	1,130,000	0.15	場所的価値	$\frac{206.78}{329.53}$	110,000
		0.15	場所的価値	$\frac{19.87}{329.53}$	10,000
		0.15	場所的価値	$\frac{102.88}{329.53}$	50,000
4	370,000	0.15	場所的価値	$\frac{206.78}{329.53}$	30,000
		0.15	場所的価値	$\frac{19.87}{329.53}$	0
		0.15	場所的価値	$\frac{102.88}{329.53}$	20,000
2 3	230,000	0.25	法定地上権	$\frac{206.78}{329.53}$	40,000
		0.25	法定地上権	$\frac{19.87}{329.53}$	0

		0.25	法定地上権	$\frac{102.88}{329.53}$	20,000
24	230,000	0.25	法定地上権	$\frac{206.78}{329.53}$	40,000
		0.25	法定地上権	$\frac{19.87}{329.53}$	0
		0.25	法定地上権	$\frac{102.88}{329.53}$	20,000
25	190,000	0.25	法定地上権	$\frac{206.78}{329.53}$	30,000
		0.25	法定地上権	$\frac{19.87}{329.53}$	0
		0.25	法定地上権	$\frac{102.88}{329.53}$	10,000
合 計					500,000

イ 土地利用権等割合：物件2～4は土地利用権等を場所的価値と判定し、その割合を15%と査定した。また、物件23～25は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。なお、土地利用権等の内訳は、物件26が320,000円、物件27が20,000円、物件28が160,000円である。

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	760,000	-120,000		1.0	0.6	380,000
3	1,130,000	-170,000		1.0	0.6	580,000
4	370,000	-50,000		1.0	0.6	190,000
5	250,000			1.0	0.6	150,000
6	110,000			1.0	0.6	70,000
7	1,180,000			1.0	0.6	710,000
8	360,000			1.0	0.6	220,000
9	880,000			1.0	0.6	530,000
10	560,000			1.0	0.6	340,000
11	460,000			1.0	0.6	280,000
12	720,000			1.0	0.6	430,000
13	2,210,000			1.0	0.6	1,330,000
23	230,000	-60,000		1.0	0.6	100,000
24	230,000	-60,000		1.0	0.6	100,000
25	190,000	-40,000		1.0	0.6	90,000
26	150,000	+320,000	1.0	1.0	0.6	280,000

27	60,000	+20,000	1.0	1.0	0.6	50,000
28	330,000	+160,000	1.0	1.0	0.6	290,000
一括価格（合計）						6,120,000

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（御代田（県）9－1）

所 在：北佐久郡御代田町大字御代田字一ノ沢4106番49外

価 格：13,900円／㎡

位 置：御代田駅より約1.9km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：929㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側5.5m町道

用途指定等：準工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：工場、一般住宅等が混在する工業地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件2	1,089,030円（2,650円／㎡）
物件3（宅地部分576.46㎡）	1,527,451円（2,650円／㎡）
物件3（公衆用道路部分35.54㎡）	非課税
物件4	529,942円（2,650円／㎡）
物件5	非課税
物件6	51,404円（1,428円／㎡）
物件7	15,937円（42円／㎡）
物件8	1,456円（12円／㎡）
物件9	5,708円（20円／㎡）
物件10	259,879円（1,428円／㎡）
物件11	214,186円（1,428円／㎡）
物件12	2,925円（12円／㎡）
物件13	1,023,811円（1,428円／㎡）
物件23	5,034円（41円／㎡）
物件24	323,264円（2,650円／㎡）
物件25	11,555円（110円／㎡）
物件26	912,681円
物件27	321,129円
物件28	2,421,415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（佐久穂町役場『佐久穂町全図』写）

公図写

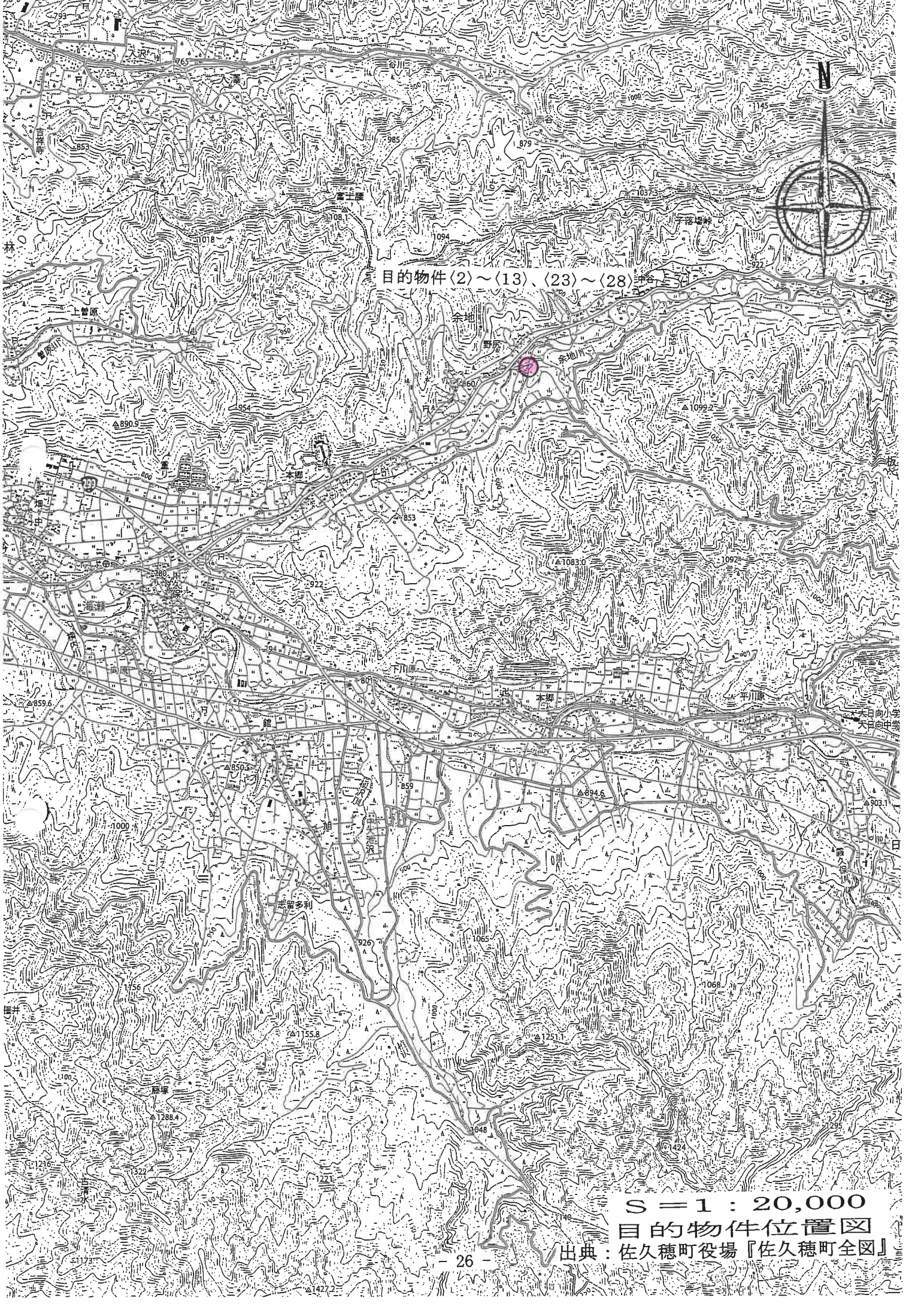
建物図面・各階平面図写

建物等配置参考図

建物間取図

現況写真

以上

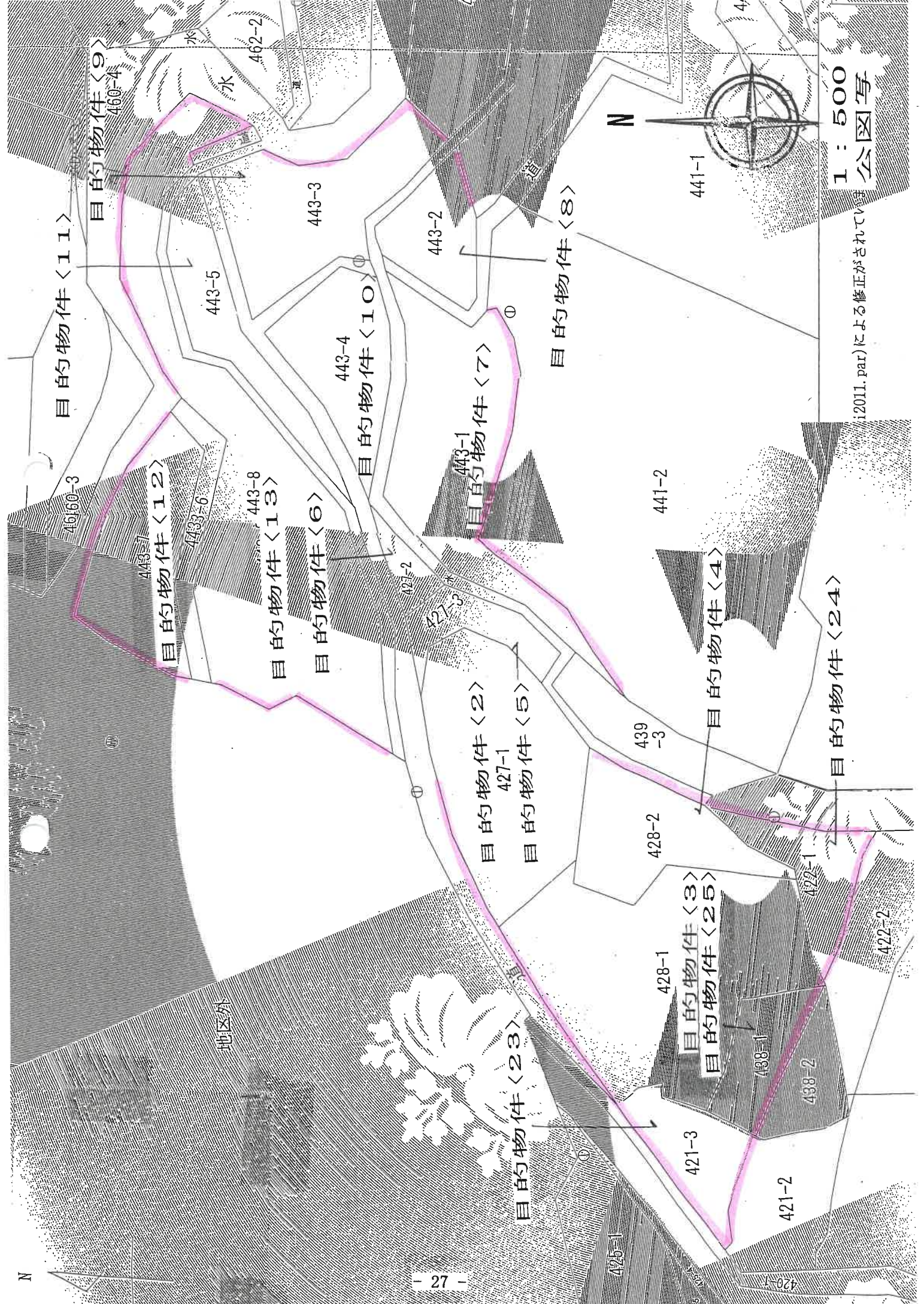


目的物件(2)~(13)、(23)~(28)位置図

S = 1 : 20,000

目的物件位置図

出典：佐久穂町役場『佐久穂町全図』



1 : 500
 2011. par) による修正がされてい
 公図写

登記年月日：令和5年8月8日

これは図面に記載された内容を証明した書面である。

令和5年9月5日

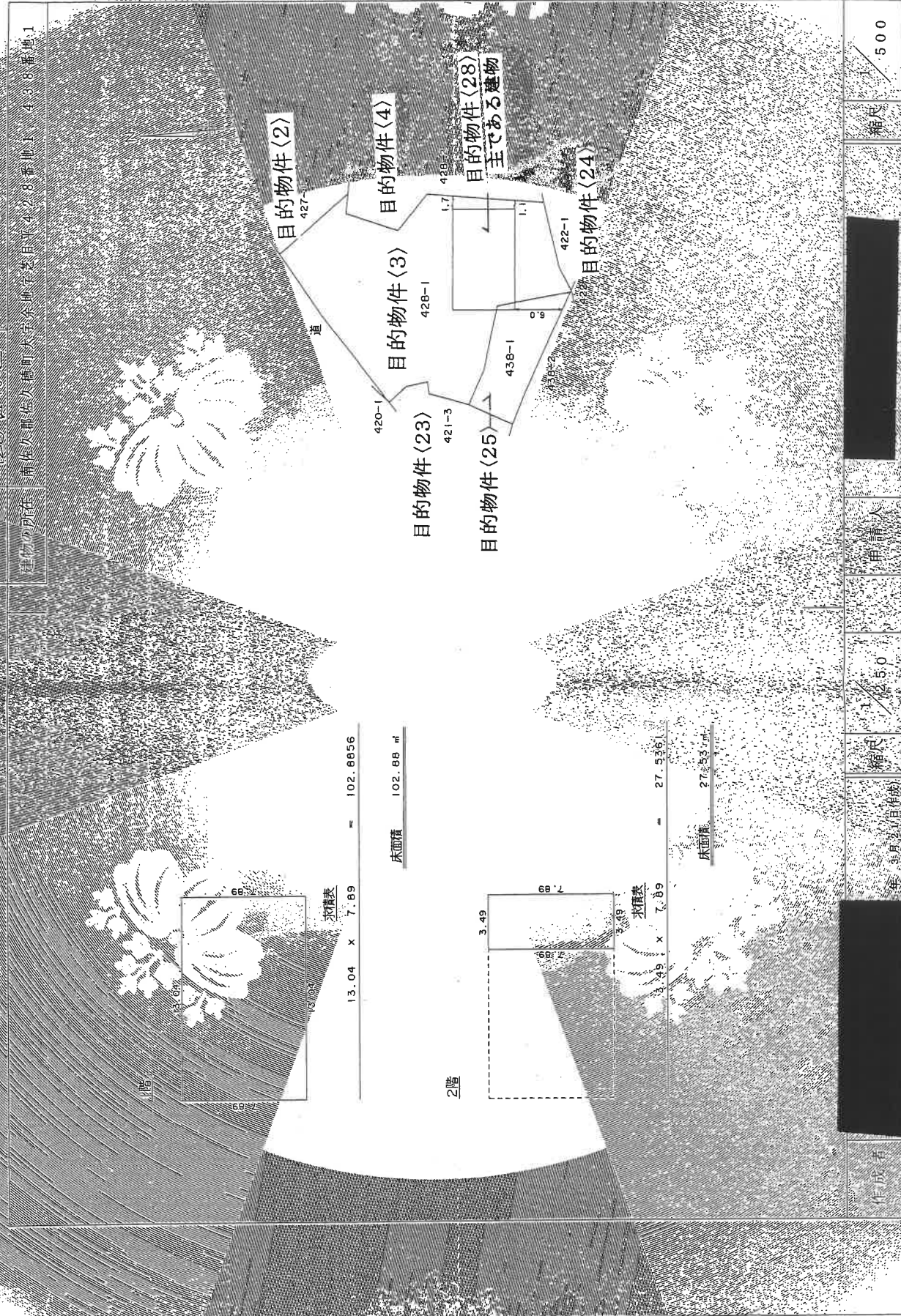
長野地方事務局長 会田

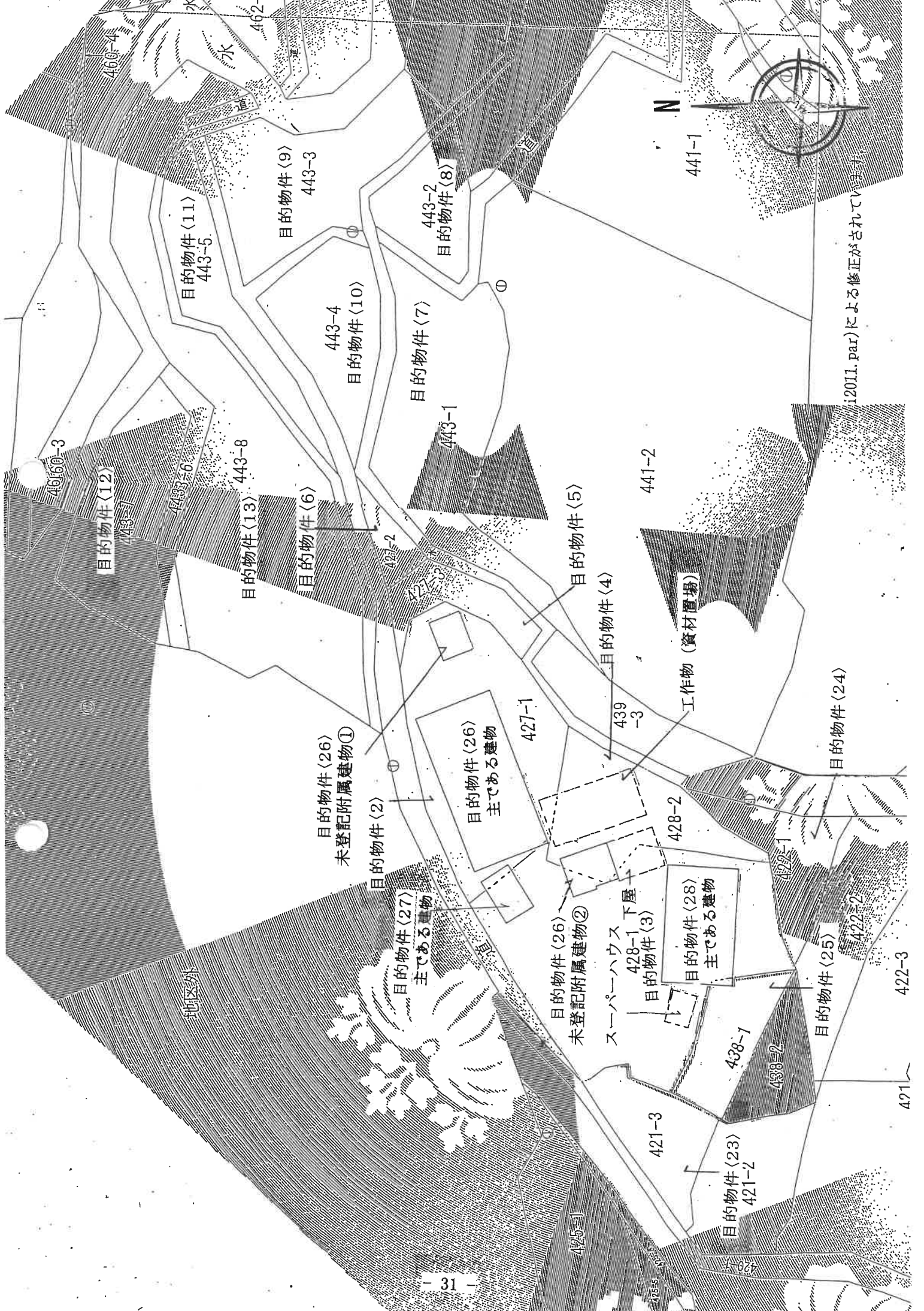
登記官

建築物図面

家屋番号 428番の2

建物の所在 南佐久郡佐久穂町大字会田字豊自平の28番地1、428番地1

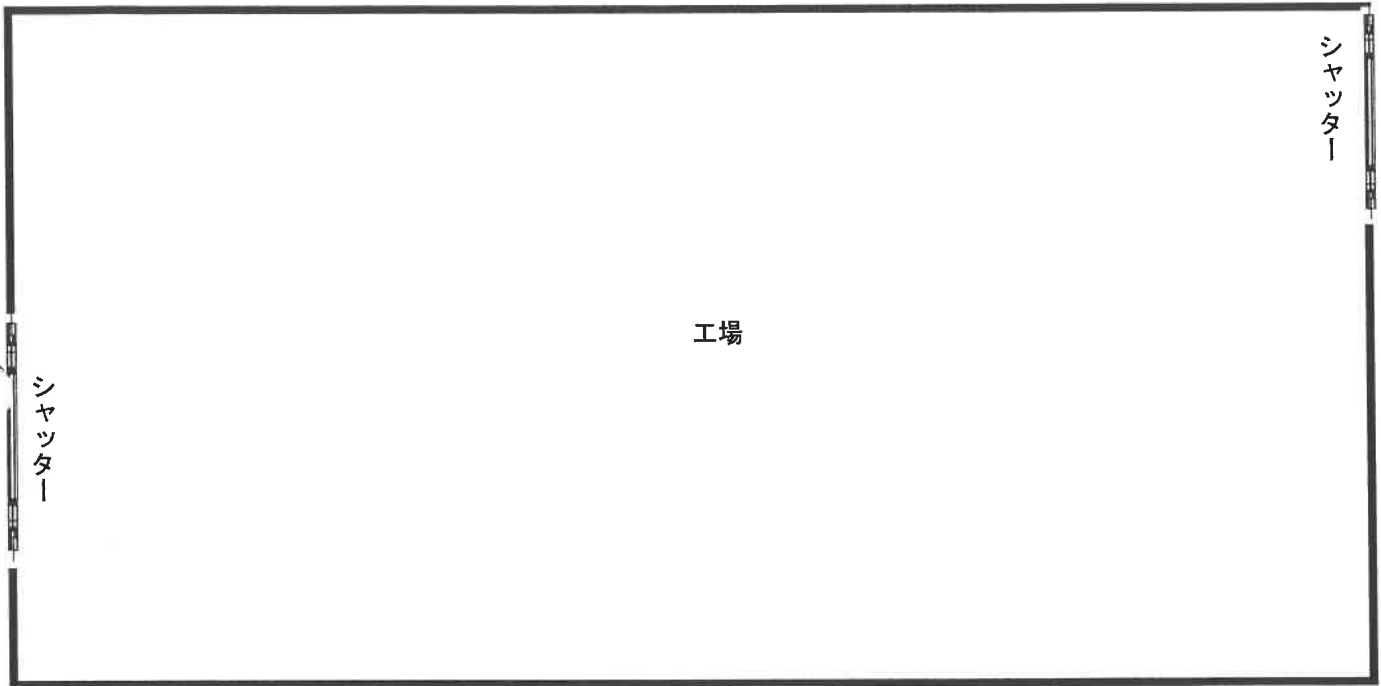




i2011.par)による修正がされています。

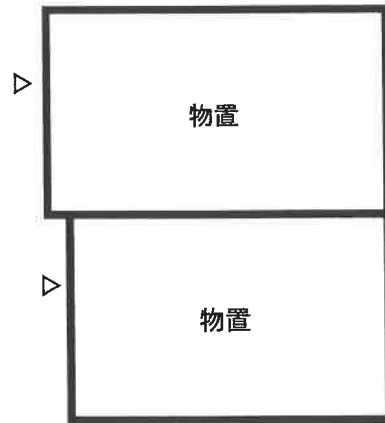
目的物件〈26〉

主である建物

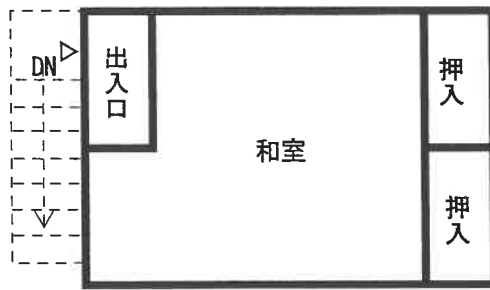


未登記附属建物①

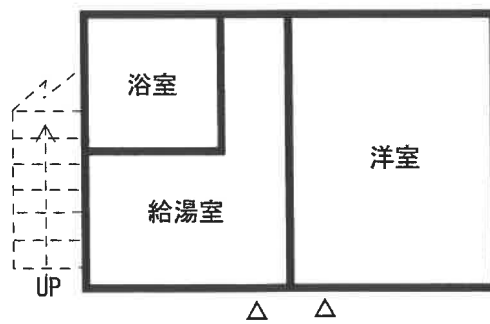
未登記附属建物②



目的物件〈27〉
主である建物

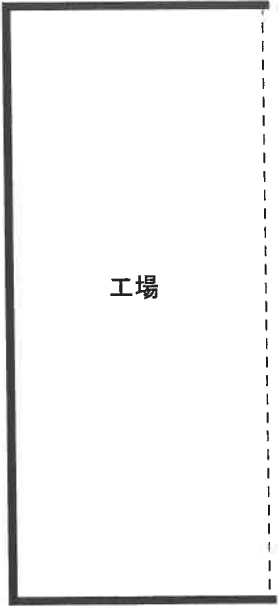


2階

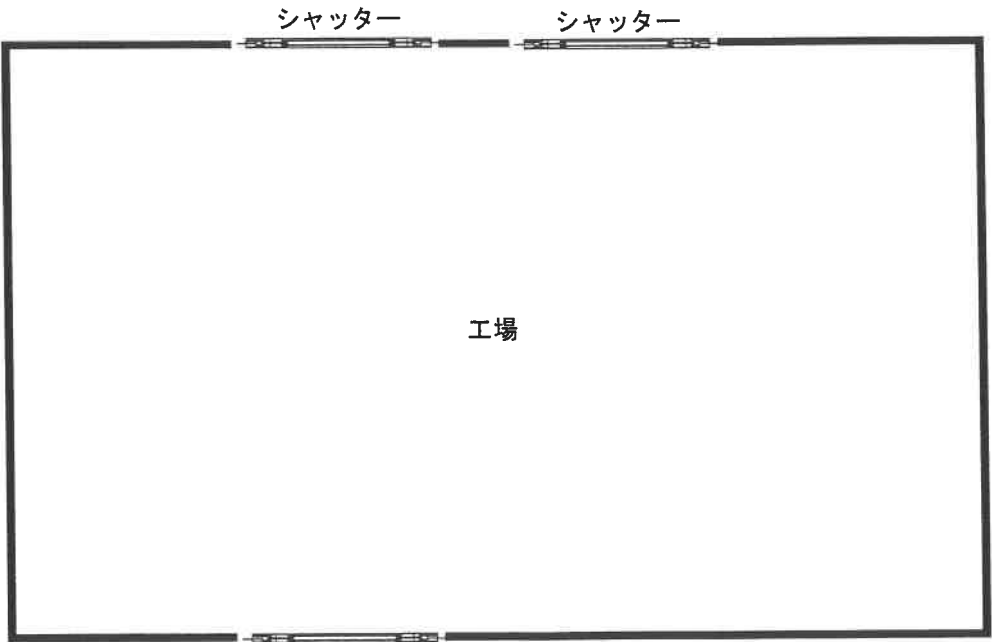


1階

目的物件〈28〉
主である建物



2 階



1 階

建物間取図



〈4〉、〈23〉～〈25〉、〈28主である建物〉



〈2〉、〈5〉、〈26主である建物〉、
〈26未登記附属建物①〉

現況写真



〈2〉、〈3〉、〈26主である建物〉、〈27主である建物〉



〈3〉、〈4〉、〈26未登記附属建物②〉

現況写真



〈6〉～〈8〉、〈10〉



〈8〉、〈9〉

現況写真



〈2〉、〈5〉



〈11〉～〈13〉



〈2〉、〈3〉、〈26主である建物〉、
〈27主である建物〉



〈26主である建物〉

現況写真



〈26未登記附属建物①〉



〈26未登記附属建物②〉

現況写真



〈27主である建物〉



〈28主である建物〉

現況写真