

## 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 7月 1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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月18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 7月30日 午前 9時00分から 令和 8年 7月30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 7月 1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 (一棟の建物の表示)

所 在 佐久市佐久平駅北 29番地2

建物の名称 ポレスター佐久平

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐久平駅北 29番2の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 79.22平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 佐久市佐久平駅北29番2

地 目 宅地

地 積 2744.72平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 512821分の8319

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者(A, B)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】

管理費等の滞納あり。

---

---

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 佐久市佐久平駅北 29番地2

建物の名称 ポレスター佐久平

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐久平駅北 29番2の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 79.22平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 佐久市佐久平駅北29番2

地 目 宅地

地 積 2744.72平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 512821分の8319

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和7年(ケ)第18号  
令和8年2月2日受理  
令和8年3月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 佐久市佐久平駅北 29番地2

建物の名称 ポレスター佐久平

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 佐久平駅北 29番2の705

建物の名称 705

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 79.22平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 佐久市佐久平駅北29番2

地 目 宅地

地 積 2744.72平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 512821分の8319

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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)													
建物	物件1													
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造：</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">床面積：</td> <td></td> </tr> </table>		種類：		構造：		床面積：							
種類：														
構造：														
床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (A、B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅 (空き室) 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													
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 10,710 円 修繕積立金 32,660 円 「その他の事項」のとおり	令和8年2月19日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 1,063,798 円 遅延損害金年 18.25 %												
管理費等照会先	大和ライフリンク株式会社													
その他の事項														
敷地権	符号1													
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり (符号1) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (符号1) <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のとおり <input type="checkbox"/>													
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )													
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年 ( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	平成	年 ( )	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
地方裁判所	支部	平成	年 ( )	第	号									
保管開始日	平成	年	月	日										
敷地権以外の土地 (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

その他の事項	
<p>1 管理組合からの照会回答書には、新たな所有者が引き受けるべき債務として、Aの滞納管理費等に関する弁護士費用 235,000 円、CATV利用料 930 円(月額)、自治会費 2,000 円との記載がある。</p> <p>2 「管理費等の状況」欄(2枚目)に記載した滞納額には、管理費、修繕積立金のほか、CATV利用料 22,300 円、自治会費 2,000 円が含まれる。</p> <p>3 本件物件の共有部分として、ゲストルーム、トランクルーム等がある。</p>	
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■C (大和ライフリンク株式会社担当者)	<p>1 物件の鍵はこちらでは管理していません。</p> <p>2 管理費に関する照会は当社にしてください。</p> <p>3 Aさん宅のインターフォンが使えないのは、最近、全棟のインターフォンを交換することになりましたが、Aさん宅のものが交換できていないためです。 (令和8年2月12日に電話で聴取した。)</p>
■A (債務者兼所有者)	<p>1 あそこ(本件物件)には、昨年の秋ごろから出入りしていません。</p> <p>2 一度鍵を交換しましたがその鍵をなくしてしまい、壊して取り替えなければなりません。</p> <p>3 共有者のBは、離婚した元妻ですが、Bも鍵は持っていないと思います。</p> <p>4 家(本件物件)の不具合というか、一時期体調不良だったことがあり、散らかっていると思います。 (令和8年2月12日に電話で聴取した。)</p>
■某 (管理人室担当者)	<p>1 先ほどAさんをお見掛けしました。</p> <p>2 現在、駐車場の空きはありませんが、各戸1台目が優先されるので、希望されるのであれば、2台目の方の契約の中から割り振られます。</p> <p>3 賃貸は可能ですが、民泊はできません。</p> <p>4 ペットも申請をすれば、1匹のみ飼うことができます。 (令和8年2月16日に聴取した。)</p>
■A (債務者兼所有者)	<p>床を保護するために粘着力が強いビニールタイルのようなものを張りましたが、角からはがせば、はがれると思います。 (令和8年3月5日に電話で聴取した。)</p>
執行官の意見	
<p>1 本件物件の状況は、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。</p> <p>2 本件物件は、ポレスター佐久平と称する区分所有マンションの一室である。</p> <p>3 本件建物内で、猫を飼育していた様子が窺える。</p> <p>4 本件物件の占有状況等については、本件物件内に多くの動産類が残されていること等、現地での調査、関係人の陳述も踏まえ、2枚目のとおり認定した。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

(調査経過用)

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2月2日(月)	当 庁	佐久市関係資料請求 (郵送)
令和8年2月3日(火)	長野地方法務局佐久支局	登記事項証明書請求
令和8年2月9日(月) 13:00-13:10	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和8年2月12日(木) 9:15-9:20	当 庁	大和ライフリンク株式会社担当者Cから聴取 (電話)
令和8年2月12日(木) 9:30-9:40	当 庁	Aから聴取 (電話)
令和8年2月16日(月) 9:45-11:20	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、評価人同行、全戸不在
令和8年2月17日(火)	大和ライフリンク株式会社	管理費等照会 (郵便)
令和8年3月5日(木) 12:50-12:55	当 庁	Aから聴取 (電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月16日は、立会人Dを立ち合わせ、目的物件内に立ち入り、調査を行った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(座標値種別：図上測定)

-3429.153

+30859.193

N  
28-1

28-2

28-5

28-4

80

33-1

67

70

29-1

29-2

71

31-2

68

29-10

29-5

72

31-1

29-9

29-8

29-7

29-6

85

85

-3554.153

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(noto2024\_BL.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

(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(fouhokufaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区減見出

佐久平駅北

A 佐久平駅南  
B 佐久平駅南

請求部	所在	佐久市佐久平駅北			地番	29番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)画調法1 9-5指定	
作成年月日	平成15年2月		備付年月日(原図)	平成15年3月6日		補記事項		
					種類			土地区画整理所在図

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。

令和7年11月20日  
長野地方務局佐久支局  
登記部

(5枚)

A3をA4に縮小

請求番号：9-1  
(1/1)

地積測量図  
土地所在図

地番 29-2  
土地の所在 左久市左久平駅北

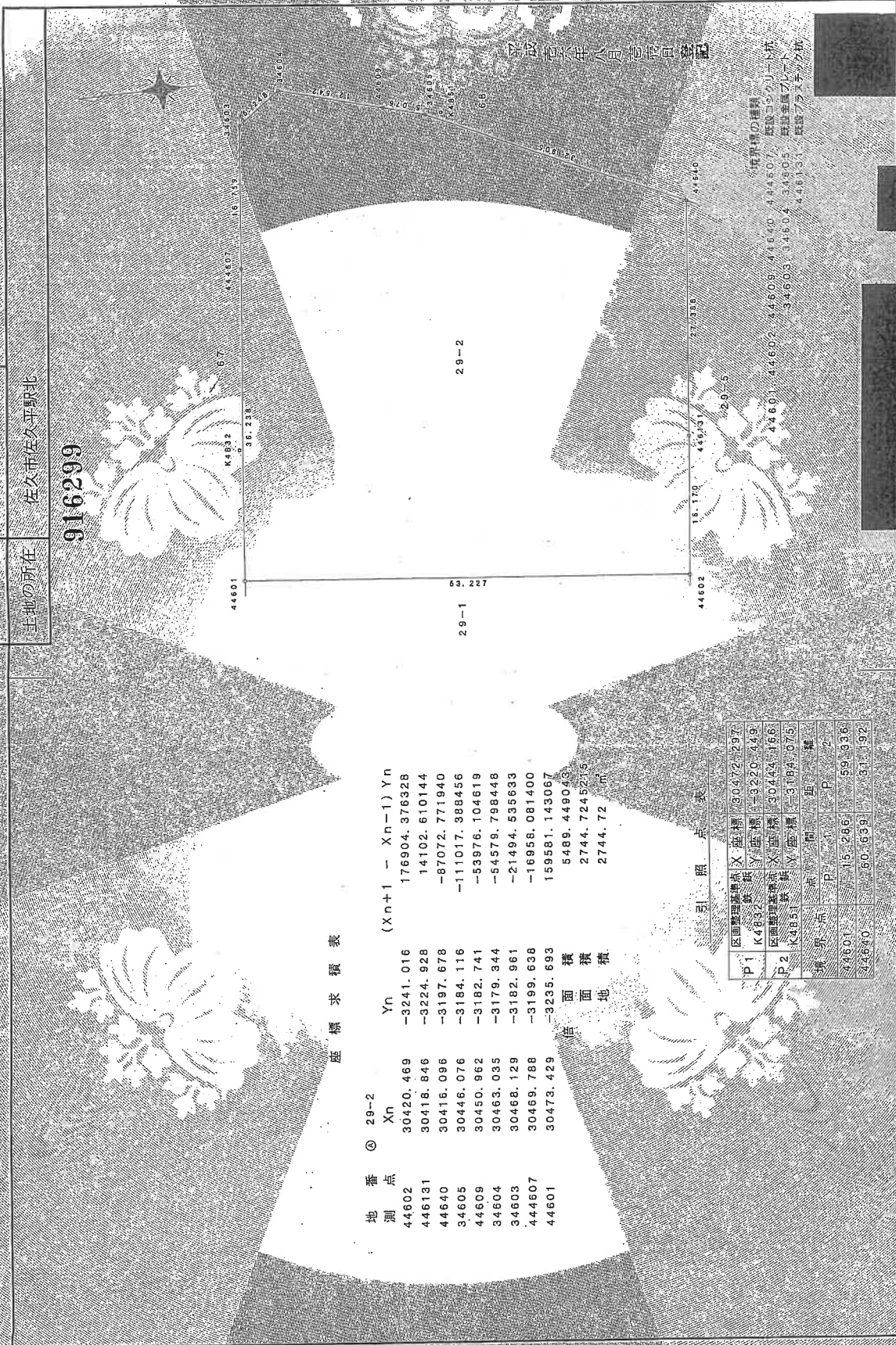
916299

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
29-2	44602	30420.469	-3241.016	176904.376328
	446131	30418.846	-3224.928	14102.610144
	44640	30416.096	-3197.678	-87072.771940
	34605	30446.076	-3184.116	-111017.388456
	44609	30450.962	-3182.741	-53976.104819
	34604	30463.035	-3179.344	-54579.798448
	34603	30466.129	-3182.961	-21494.535633
	444607	30469.788	-3199.638	-16958.081400
	44601	30473.429	-3235.693	159581.143067
				5489.449043
				2744.7245215
				2744.72
				㎡

引照点表

P1	区画整理前座標	区画整理後座標
	K4832	30472.297
	K4832	3220.449
P2	区画整理前座標	区画整理後座標
	K4831	30444.166
	K4831	3184.075
境界点	座標	距離
44601	15.266	59.336
44610	60.639	31.192



縮尺 1/500

申請人

平成15年10月21日  
旧跡地帯にて測量  
(平成15年11月20日作製)

作製者 土地測量課

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

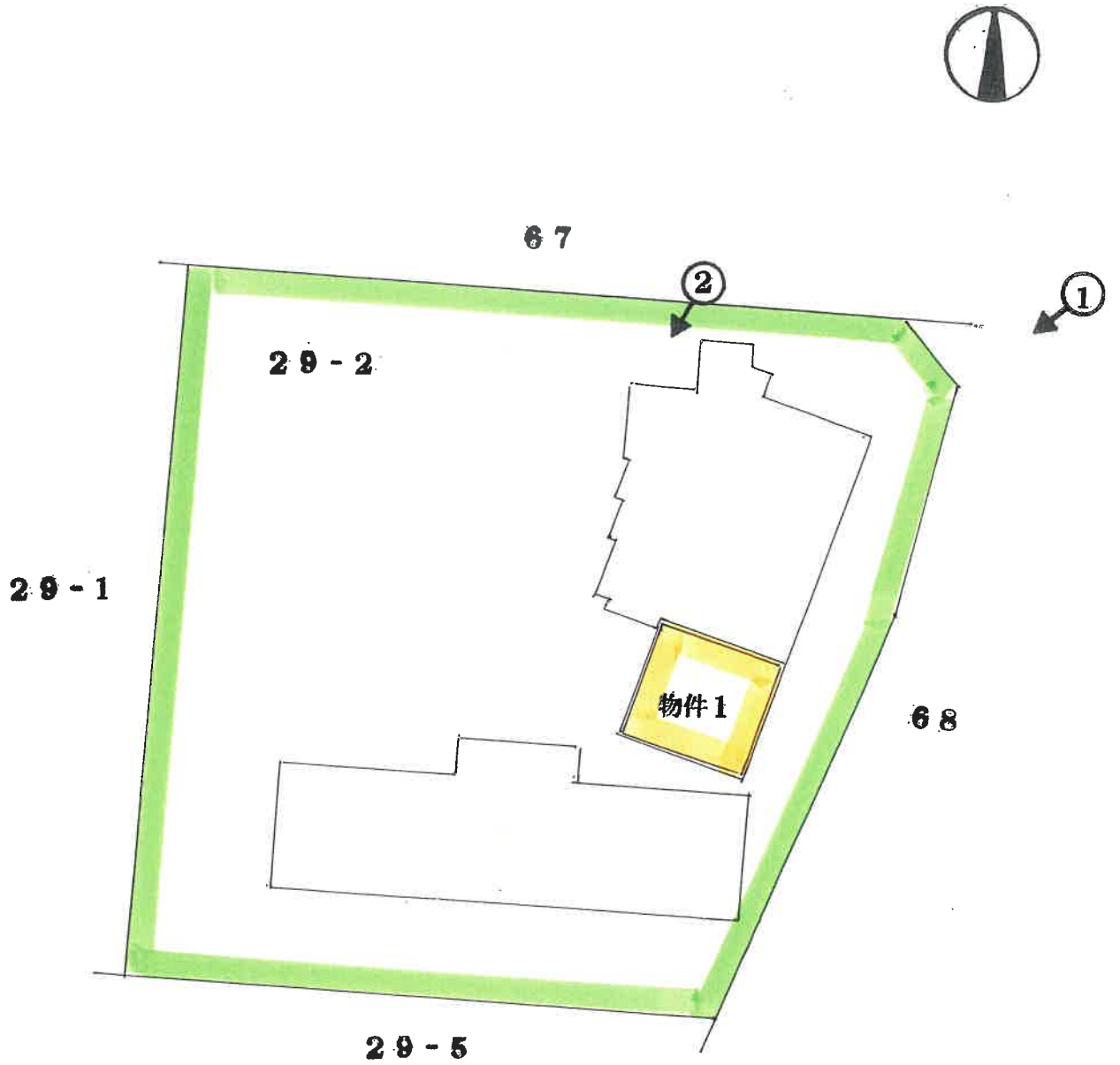
これは図面に記載されている内容を示すものではありません。  
令和7年11月20日 長野地方広域圏庁土木部

登記簿  
COPY  
(6枚目)

A3をA4に縮小



# 土地建物位置関係図（概略図）



建物の存する部分7階（二重線部分）

←○ 撮影場所・方向



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



( 11 枚目)

NO. 7



NO. 8



NO. 9 (トランクルーム)



令和7年(ケ)第 18号  
令和8年2月16日 現地調査  
令和8年3月27日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

評 価 書  
＜敷地権付マンション用＞

評価人 不動産鑑定士  
金 子 和 寛

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金15,140,000円

評価額は、買受人の引き受けとなる管理費及び修繕積立金等の滞納額を控除した額である。

## 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>佐久市佐久平駅北29番地2 ポレスター佐久平</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>佐久平駅北29番地2の705 705 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 7階部分 79.22平方メートル</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>1 佐久市佐久平駅北29番2 宅地 2,744.72平方メートル</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p> <p>1 所有権 512821分の8319</p>		
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・利用状況等

位置・交通	北陸新幹線「佐久平」駅の西方約250m(道路距離)に位置する。(別添「位置図」参照)	
付近の状況	街路に沿って、マンション、共同住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地である周防畑遺跡群に指定されている。 河川法上、一級河川「濁川」から18mの範囲は河川保全区域に指定されている。 佐久市洪水ハザードマップの想定最大規模降雨(1,000年確率)「湯川、濁川」浅間地区(令和4年3月11日公表)によると、0.5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	2,744.72㎡ ほぼ台形 間口約58m、奥行約53m ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	北側 幅員約16m(両側約3.0m歩道付)舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高接面する。 東側 幅員約6m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 約0～1.7m高く接面する。	
土地の利用状況等	鉄筋コンクリート造9階建の「ポレスター佐久平」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	あり なし

	下 水 道	あり (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	都市ガスの本管は前面道路に埋設されている。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ポレスター佐久平	
建物の用途	住宅(総戸数61戸)	
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成17年3月25日新築 約21年 約40年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
仕様	外壁 その他	外装タイル等 なし
設備等	エントランス、エレベーター、オートロック、トランクルーム、ゲストルーム、駐車場(68台、有償、各戸1台確保、2台目は抽選)、バイク等駐輪場(11台、有償)、集合郵便受等。	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	あり 部分委託管理 大和ライフリンク 株式会社 管理人日勤管理
管理の状況	普通	
特記事項	ペットの飼育については、ペット飼育に関する細則に基づき、1住戸1頭羽まで飼育ができる。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	7階(705号室)・南東寄り部分 主要開口部の方位：南東	
床 面 積	専有面積 79.22㎡ (登記面積)	
間 取 り	3LDK	
バルコニー等	南東側にあり	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス等 フローリング、カーペット、畳、ビニル床シート、タイル等 ビニールクロス等 キッチン、ユニットバス、トイレ(水洗)等 なし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 そ の 他  滞 納 額 備 考	10,710円/月 32,660円/月 駐 車 場 屋 外 5,000円/月 屋 内 7,000円/月 屋 外(縦列2台) 4,000円(8,000円)/月 CATV利用料 930円/月 自 治 会 費 2,000円 1,063,798円(令和8年2月19日現在) 滞納額の内訳は、管理費滞納額222,998円、修繕積立金滞納額816,500円、CATV利用料22,300円、自治会費2,000円である。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅(空き家)として使用している。	
特 記 事 項	室内で猫を飼育していた様子が窺える。 滞納額等の詳細については「現況調査報告書」参照。	

## I 積算価格の試算

### 1 基礎となる価格

#### ① 建物の価格

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の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
485,000	79.22	0.59	22,670,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価に共用部分相当額を加算

イ 専有面積：登記面積による

ウ 現価率：

- ・経過年数約21年，経済的残存耐用年数約40年，観察減価率10%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 40\text{年} \div (21\text{年} + 40\text{年}) \times (1 - 0.10) = 0.59 \end{aligned}$$

#### ② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
63,600	1.03	2,744.72	0.90	8,319/512,821	2,630,000

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：角地+3%

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。

オ 敷地権割合：登記記載による敷地権割合による。

## 2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ=エ
22,670,000	2,630,000	1.05	26,570,000

エ 個別格差：階層別+5%（対象=7階）、位置別±0%、品等程度±0%、その他±0%（相乗積）

## II 評価額の判定

積算価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 率 イ	競売市場 修正 率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ× エ×オ
26,570,000	1.0	0.6	0.95		15,140,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：買受人の引受けとなる代金納付に至る間の管理費、修繕積立金等の滞納相当額を考慮して査定した。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示地価格（佐久5-5）

所 在：佐久市佐久平駅北19番5

価 格：61,400円/m<sup>2</sup>

位 置：佐久平駅より約410m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：662m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側16m市道

用途指定等：第2種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)

準防火地域

地域の概要：低層の店舗等が建ち並ぶ区画整理済みの商業地域

### 2 固定資産税評価額（令和7年度）

	敷地部分(持分相当)	建物部分
物件1	1,651,932円	+ 7,903,361円 = 9,555,293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（佐久市役所『白図』写）

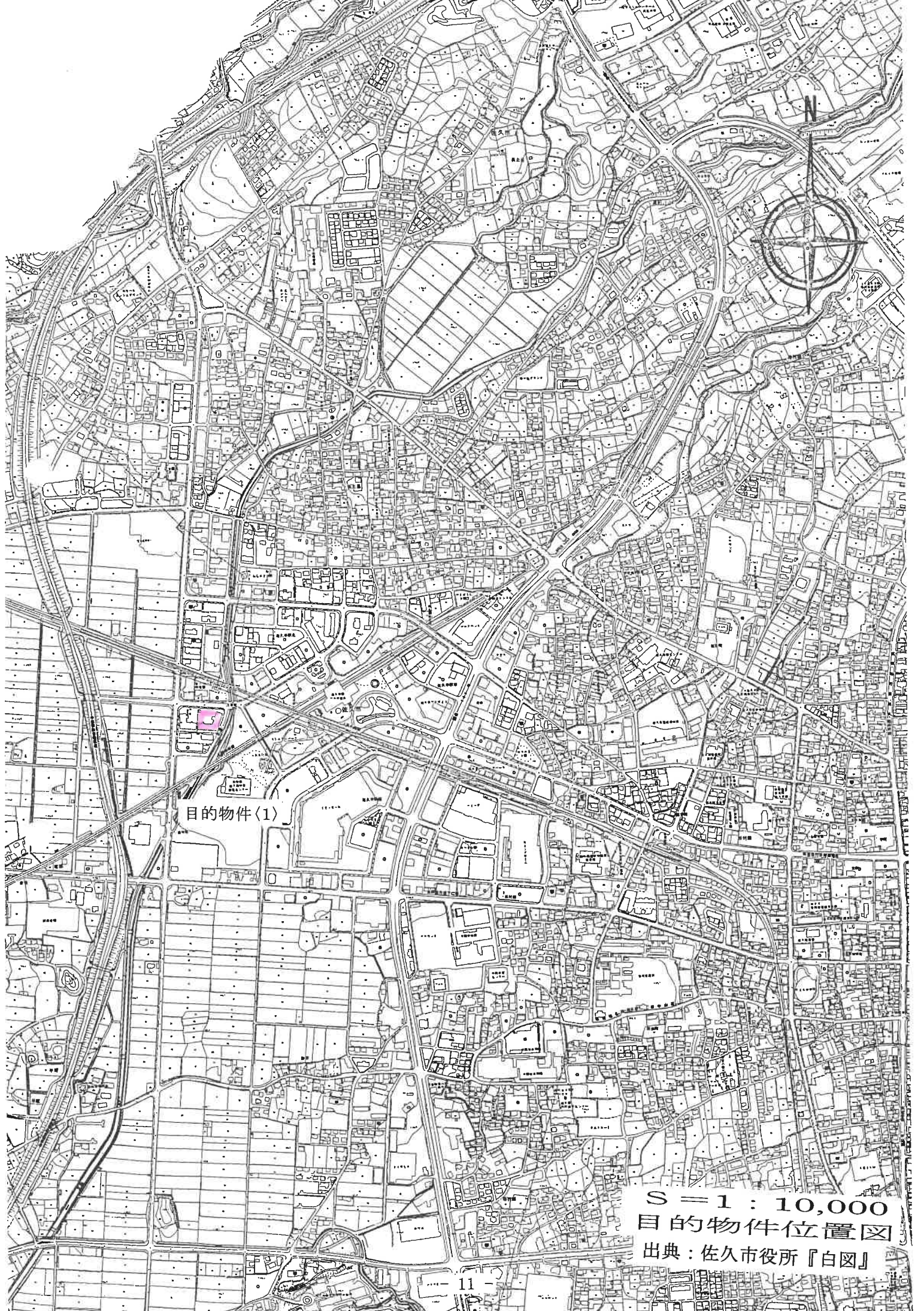
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

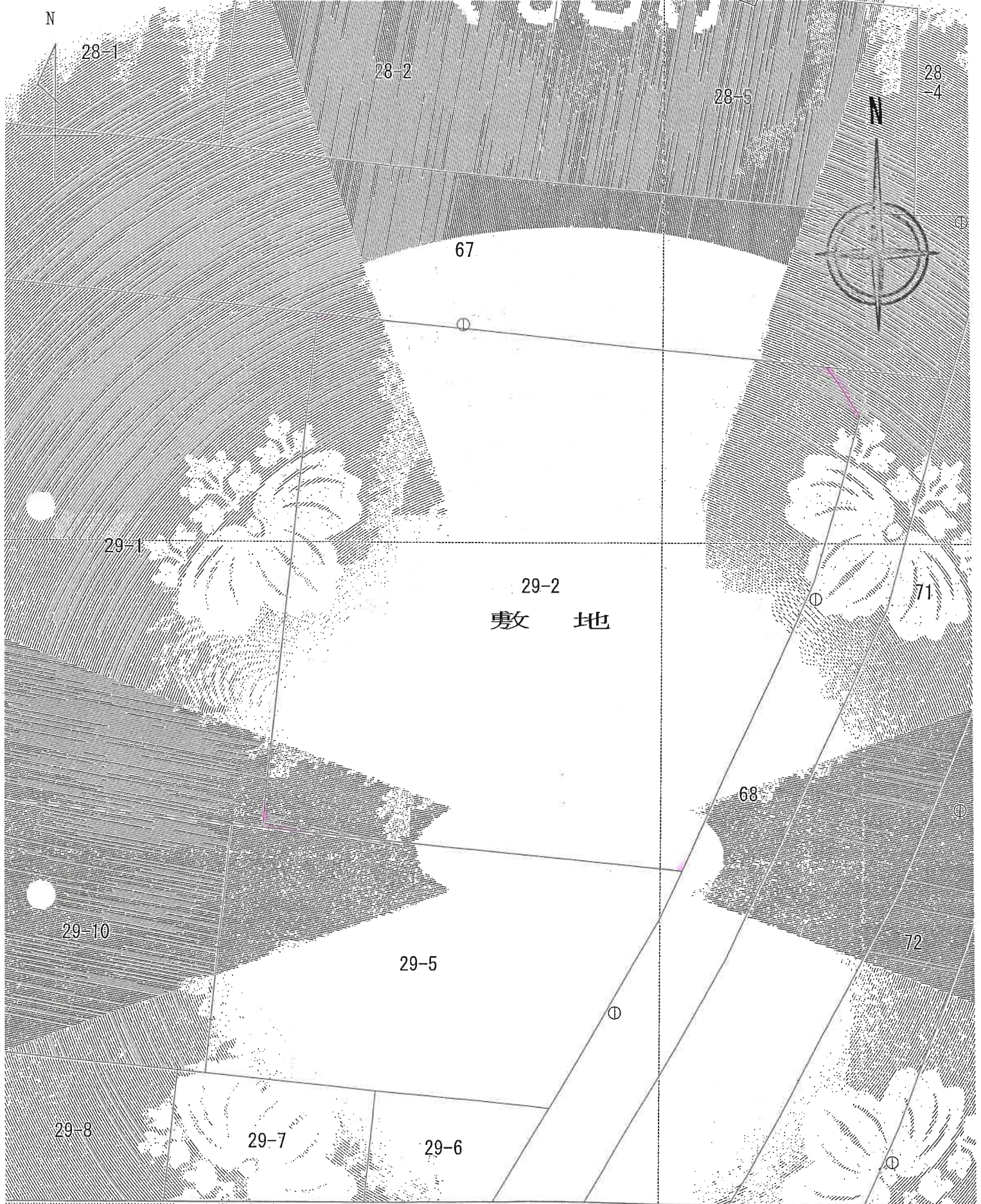
現況写真

以 上



目的物件<1>

S = 1 : 10,000  
目的物件位置図  
出典：佐久市役所『白図』



153 (座標値種別：図上測定)

通省国土地理院による座標補正パラメータ(noto2024\_Bk.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。  
 通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(fouhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

1 : 500  
公図写



COPY

各階平面図

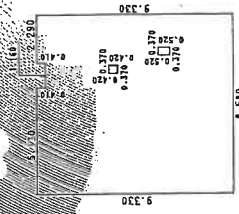
建物図面

東京都中央区千代田区千代田 9-4-4  
9677778

建設物種別 在り 用途区分 雑居 用途 雑居 2

9677778

定積率 70.5



求積表

5.130 x 9.330	=	47.862900
1.150 x 9.020	=	10.347200
2.298 x 9.330	=	21.365700
0.670 x 0.290	=	-0.192400
0.470 x 0.330	=	-0.155400
<b>合計</b>		<b>79.224000</b>
<b>床面積</b>		<b>79.22 ㎡</b>

令和7年11月20日 東京都中央区千代田区千代田 9-4-4

作成者

申請人

縮尺 1/500

COPY

請求番号：9-3 本図面は複写されたものであり、複製が認められていないことをお断りいたします。

# 目的物件〈1〉



建物間取図



〈1〉



〈1〉

現況写真



〈1〉



〈1〉

現況写真