

## 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 | 所 在   | 小諸市大字御影新田字釜神       |                           |
|   | 地 番   | 1 5 1 7 番 3        |                           |
|   | 地 目   | 宅地                 |                           |
|   | 地 積   | 2 7 7 . 9 9 平方メートル |                           |
| 2 | 所 在   | 小諸市大字御影新田字釜神       |                           |
|   | 地 番   | 1 5 1 6 番 3        |                           |
|   | 地 目   | 山林                 |                           |
|   | 地 積   | 2 9 平方メートル         |                           |
|   | (現況)  |                    |                           |
|   | 地 目   | 宅地                 |                           |
| 3 | 所 在   | 小諸市大字御影新田字釜神       |                           |
|   | 地 番   | 1 5 1 7 番 2        |                           |
|   | 地 目   | 山林                 |                           |
|   | 地 積   | 3 2 平方メートル         |                           |
|   | (現況)  |                    |                           |
|   | 地 目   | 宅地                 |                           |
| 4 | 所 在   | 小諸市大字御影新田字釜神       | 1 5 1 7 番地 3、1 5 1 7 番地 2 |
|   | 家屋 番号 | 1 5 1 7 番 3        |                           |
|   | 種 類   | 居宅・事務所             |                           |

## 物件目録

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 158.19平方メートル  
2階 99.94平方メートル

(現況)

構造 地下1階付2階建

床面積 1階 158.19平方メートル  
2階 99.94平方メートル  
地下1階 約55平方メートル

(未登記附属建物)

種類 車庫

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約18.3平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月18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1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者及び本件債務者が占有している。本件債務者である法人の代表者は本件所有者である。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件各土地間、本件各土地と隣地との間の境界がいずれも不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。  
このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。

物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 小諸市大字御影新田字釜神                           |
|   | 地 番   | 1 5 1 7 番 3                            |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 2 7 7 . 9 9 平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 小諸市大字御影新田字釜神                           |
|   | 地 番   | 1 5 . 1 6 番 3                          |
|   | 地 目   | 山林                                     |
|   | 地 積   | 2 9 平方メートル                             |
|   | (現況)  |  |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
| 3 | 所 在   | 小諸市大字御影新田字釜神                           |
|   | 地 番   | 1 5 1 7 番 2                            |
|   | 地 目   | 山林                                     |
|   | 地 積   | 3 2 平方メートル                             |
|   | (現況)  |  |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
| 4 | 所 在   | 小諸市大字御影新田字釜神 1 5 1 7 番地 3、1 5 1 7 番地 2 |
|   | 家屋 番号 | 1 5 1 7 番 3                            |
|   | 種 類   | 居宅・事務所                                 |

## 物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 158.19平方メートル  
2階 99.94平方メートル

(現況)

構 造 地下1階付2階建

床 面 積 1階 158.19平方メートル  
2階 99.94平方メートル  
地下1階 約55平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約18.3平方メートル

令和7年(ケ)第20号  
令和8年2月9日受理  
令和8年4月6日提出  
(評価人 高畑 登)

## 現況調査報告書

長野地方裁判所佐久支部

執行官 松葉 豊 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 小諸市大字御影新田字釜神                      |
|   | 地 番   | 1517番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 277.99平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 小諸市大字御影新田字釜神                      |
|   | 地 番   | 1516番3                            |
|   | 地 目   | 山林                                |
|   | 地 積   | 29平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 小諸市大字御影新田字釜神                      |
|   | 地 番   | 1517番2                            |
|   | 地 目   | 山林                                |
|   | 地 積   | 32平方メートル                          |
| 4 | 所 在   | 小諸市大字御影新田字釜神 1517番地3、1517番地2      |
|   | 家屋 番号 | 1517番3                            |
|   | 種 類   | 居宅・事務所                            |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 158.19平方メートル<br>2階 99.94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、3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(物件1、3) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件1、3) <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		
建物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:地下1階付2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:地下1階 約55平方メートル	
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:車庫 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約18.3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 checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社高橋設備) 上記の者が本建物を居宅として、使用している  <input checked="" 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、「」の箇所に記載のとおり  
(2枚目)



(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (1階事務室、詰所、地下物置部分)
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/> その他の者
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 旅館
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A (債務者会社代表者、所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成9年3月18日 (登記記録上の設立日)
最初の契約等	契約日 平成 年 月 日
	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月末限り 翌月分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 権利金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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  
(4枚目)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者会社代表者 兼所有者)	<p>1 調査の件は承知いたしました。家族に具合の悪いものが出て、急遽予定の変更をお願いするかもしれません。</p> <p>2 家(本件建物)の間取りは変えていません。 (令和8年2月17日に聴取した。)</p>
■A (債務者会社代表者 兼所有者)	<p>1 事務室は会社で使っています。法人成りする以前からです。その奥にある部屋は、詰所で使っていました。</p> <p>2 会社が私の家を使っているのですが、賃料云々という話はありませんが、実際には、このような状況なので、授受はありません。</p> <p>3 家(本件建物)の横にある車庫、物置は、道路にはみ出しています。</p> <p>4 水路の上に物置がかかっていますが、年貢を支払っています。年5000円です。</p> <p>5 西隣にある家は、妻の関係の家です。敷地が道に面していないので、何とかしないといけないと思っています。</p> <p>6 建物内で犬を飼っています。 (令和8年3月10日に聴取した。)</p>
■B (小諸市役所農林課担 当者)	<p>お尋ねの水路(物件1北側の水路)は、青線で、小諸市が所有しています。払われているお金が占用料なのか、水利の関係なのかは調べて連絡します。 (令和8年3月23日に聴取した。)</p>
■某 (佐久建設事務所維持 管理課担当者)	<p>1 お尋ねの土地(物件2)に関しては、境界を確定していません。</p> <p>2 車庫と物置が東側の県道にはみ出すことになるということでしたら、現状利用することは問題ありませんが、再築することはできません。 (令和8年3月24日に聴取した。)</p>
■B (小諸市役所農林課担 当者)	<p>1 調べたところ、水路の占用ということは確認できませんでした。現状として、境界も確定していないので、境界が明らかになったうえで、水路を利用しているということになれば、当該部分の撤去を求めていくことになります。</p> <p>2 金銭の話ですが、森山区の区長に確認したところ、受け取っているのは水路の関係ではなく、区が管理している土地に関するものだという事でした。 (令和8年3月24日に電話で聴取した。)</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  
(5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 物件1、3の土地は、本件建物の敷地として一体利用され、物件2の土地には、車庫、物置が設置されている。
- 3 本件各土地の境界、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が、本件土地はいわゆる14条地図が備え付けられた地域にあり、境界の復元は可能と思われる。
- 4 本件建物は増築が重ねられており、雨漏り跡や、いわゆる継ぎ接ぎ状の壁が確認できる。
- 5 本件建物の東側に、車庫がある。その構造、用途等から、本件建物の未登記附属建物と認めた。
- 6 現地での概則の結果、上記車庫は、物件2、3の土地と、その東側の（県）道上にある可能性が高い。物件2の土地の課税地目は、公衆用道路である。
- 7 5の車庫の南側に、物置（動産）がある。同物置も、同車庫と同様に、課税地目が公衆用道路である物件2の土地と、その東側の（県）道上にあるものと思われる。
- 8 前記のとおり、車庫、物置の一部がかかっていると思われる物件2の土地の課税地目は公衆用道路である上、公図上、目的外である1517-1（所有者：C）の土地は、物件2の土地を介して公道に接していることからすると、物件2の土地に関して、現状利用に問題がないとは言い切れないものと思われる。
- 9 本件各物件の占有状況等については、現地における調査、関係人の陳述等から、2～4枚目のとおり認定した。

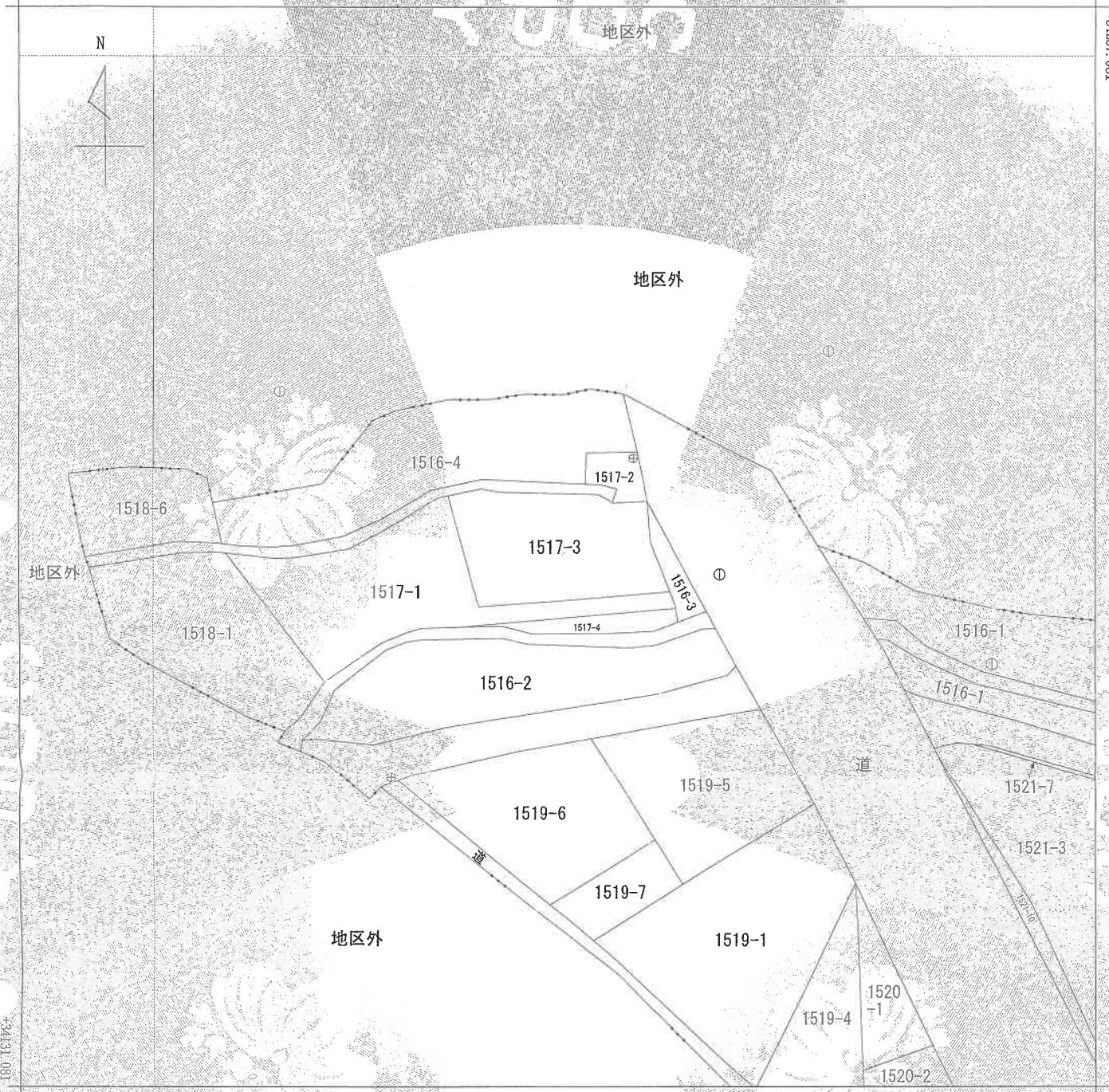
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(6枚目)

(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9日(月)	当 庁	小諸市関係資料請求 (郵送)
令和8年2月9日(月) 12:45-12:50	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17日(火) 14:10-14:20	物件所在地	占有調査、Aから聴取
令和8年2月24日(火) 13:50-14:25	物件所在地	図面作成・写真撮影、評価人同行
令和8年3月10日(火) 13:50-15:00	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮 影、Aから聴取、評価人同行
令和8年3月23日(月) 15:25-15:30	小諸市役所農林課	担当者Bから聴取
令和8年3月24日(火) 10:00-10:10	佐久建設事務所維持管 理課	担当者某から聴取
令和8年3月24日(火) 11:30-11:40	当 庁	B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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解 錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 を立ち合わせ、建物内に立ち 入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)



-5096.699 (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(noto2024\_BL.par)による修正がされています。  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	小諸市大字御影新田字釜神				地番	1517番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VII	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和39年2月			備付年月日(原図)	昭和55年8月1日		補記事項		

これは地図に記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7年12月18日

長野地方務局

登記官

(8 枚)

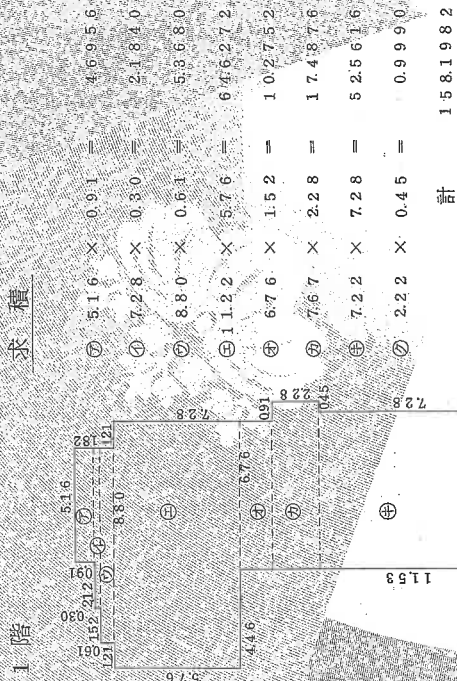
請求番号：11-1

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年8月2日

各階平面図



求積

①	5.16 × 0.91 =	4.6956
②	7.28 × 0.30 =	2.1840
③	8.80 × 0.61 =	5.3680
④	11.22 × 5.76 =	64.6272
⑤	6.76 × 1.52 =	10.2752
⑥	7.67 × 2.28 =	17.4876
⑦	7.22 × 7.28 =	52.5616
⑧	2.22 × 0.45 =	0.9990
計		158.1982

床面積 158.19 ㎡

2階



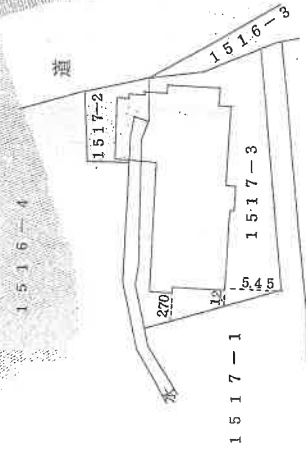
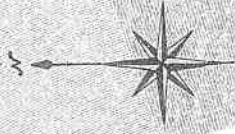
求積

①	3.64 × 0.91 =	3.3124
②	7.28 × 2.73 =	19.8744
③	9.10 × 1.82 =	16.5620
④	3.64 × 1.82 =	6.6248
⑤	5.46 × 4.55 =	24.8430
⑥	4.55 × 2.73 =	12.4215
⑦	5.00 × 3.18 =	15.9000
⑧	0.91 × 0.45 =	0.4095
計		99.9476

床面積 99.94 ㎡

建物図面

家屋番号 1517-3  
 1.8.2  
 261823  
 建物の所在 小諸市大字御影新田字釜神1517番地3.1517番地2



作製者 土師洋行

縮尺 1/250  
 平成11年7月17日作成  
 国土調査士連合会用紙

申請人

縮尺 1/500

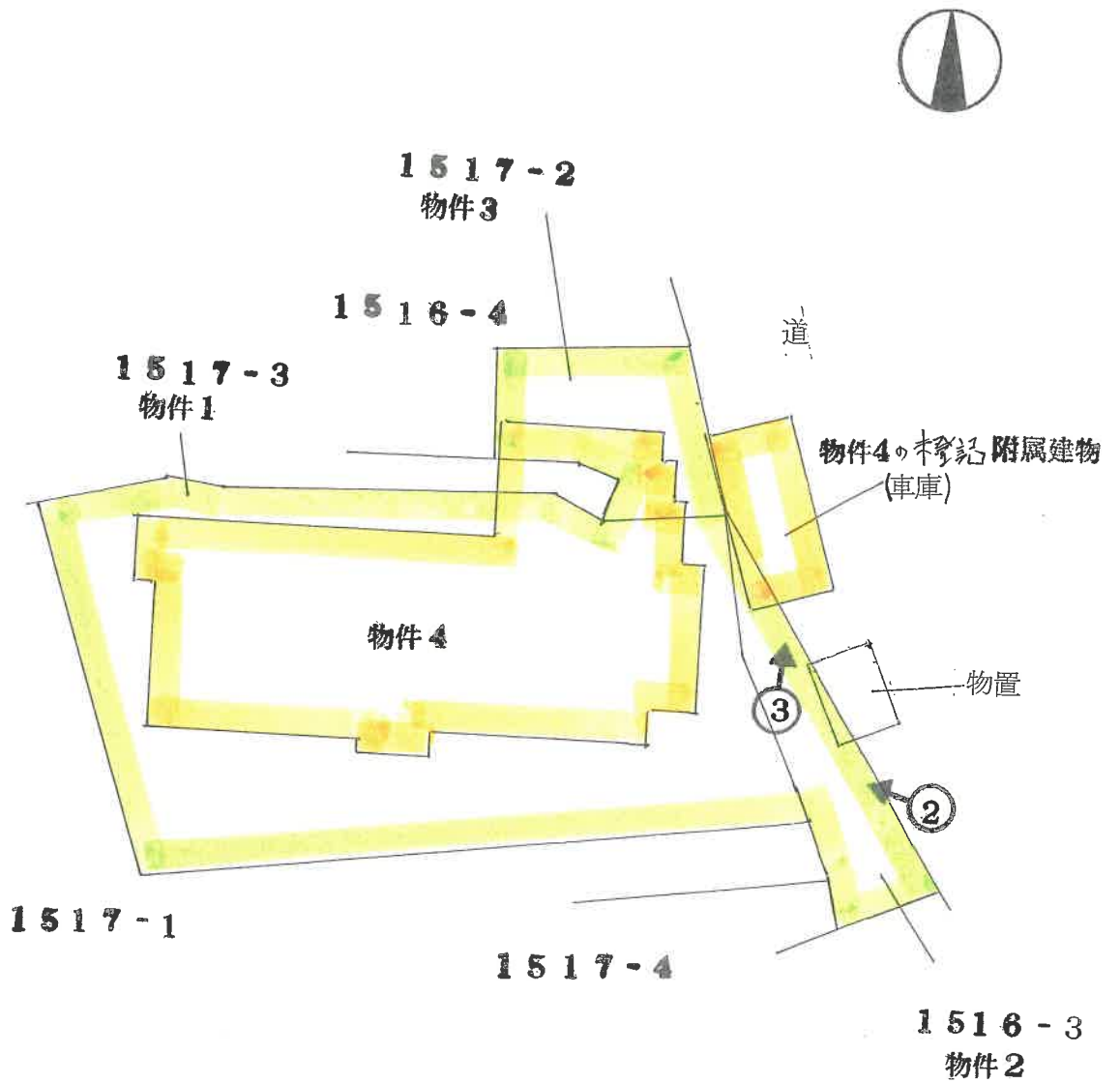
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (長野地方方法務局佐久支局管轄)  
 令和7年12月18日 長野地方方法務局

(9枚組)

A3をA4に縮小

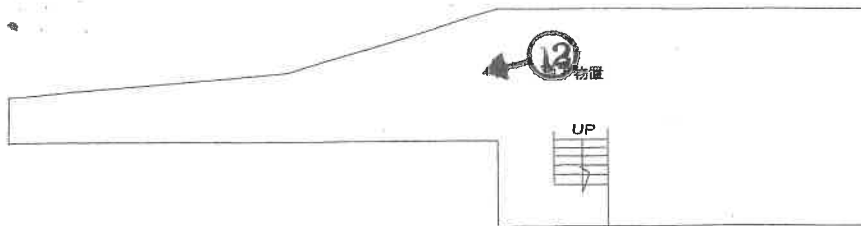
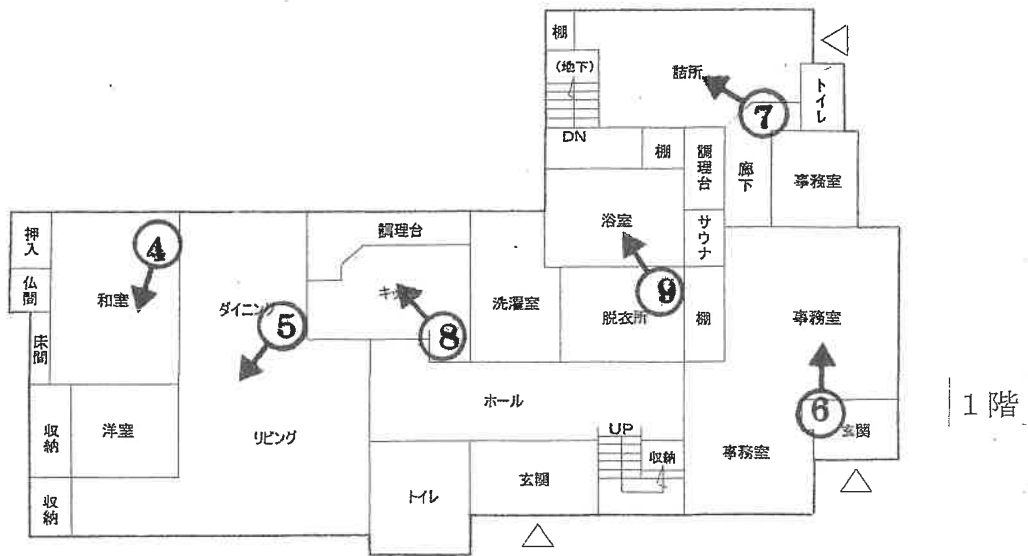
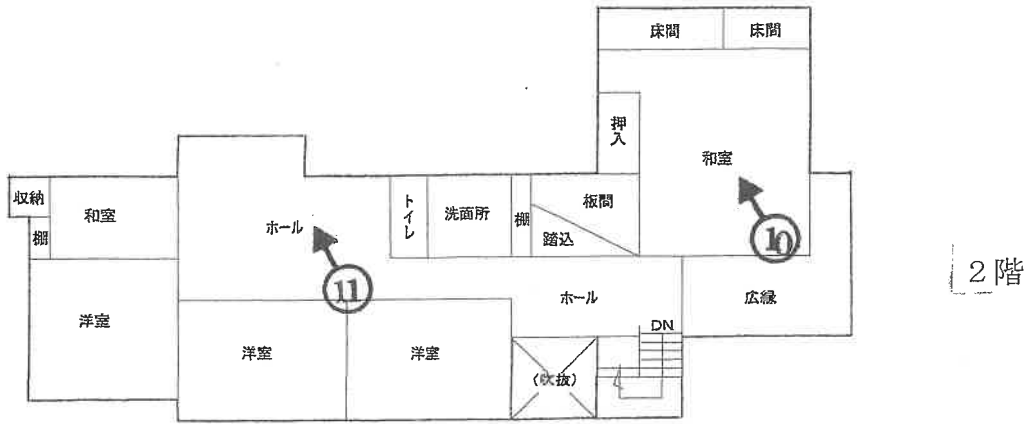
請求番号：11-2

# 土地建物位置関係図（概略図）



←○ 撮影場所・方向

# 建物間取図 (概略図)



←○ 撮影場所・方向

# 建物間取図 (概略図)

(未登記附属建物)



車庫

←○ 撮影場所・方向

( 12 枚目)

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 20 号  
令和 8年 2月 24日 現地調査  
令和 8年 3月 10日 再調査  
令和 8年 4月 4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

高畑 登

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金4,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,160,000円
物件2 (土地)	金120,000円
物件3 (土地)	金130,000円
物件4 (建物)	金2,990,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件4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～物件3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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に特有の各種の制約（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、目的物の種類または品質に関する不適合には瑕疵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、調査日以降に発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	小諸市大字御影新田字釜神 1517番3 宅地 277.99㎡	
2	所在地 地目 地積	小諸市大字御影新田字釜神 1516番3 山林 29㎡	宅地
3	所在地 地目 地積	小諸市大字御影新田字釜神 1517番2 山林 32㎡	宅地
4	所在地  家屋番号 種類	小諸市大字御影新田字釜神 1517番 地3、1517番地2  1517番3 居宅・事務所	特記事項参照

	構 造	木造 瓦葺 2階建	
	床面積	1階 158.19㎡ 2階 99.94㎡	
番号	特 記 事 項		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件4建物は、公簿上の記載と次の点が異なる。  構造：地下一階付2階建  床面積：地下1階 約55㎡</li> <li>・ 物件目録にない附属建物（未登記附属建物）が存する。  種類：車庫  構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  床面積：約18.3㎡</li> </ul>		

\* 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～物件3）

位置・交通	JR小海線「三岡駅」の北西方約580m（直線距離）、道路距離では同駅から約630mに位置する（別添「位置図」参照）。	
付近の状況	当市中南部・佐久市寄りの郊外で、幹線街路を中心として事業所、店舗、住宅等が建ち並ぶ地域である。	
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 無指定 60% 200% 無指定 —

画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	338.99 m <sup>2</sup> (登記数量) 公図の通り 約 20m (東側)・約 26m (南側) 平坦地 (北側に擁壁あり) 東側で、下記の公衆用通路に等高接面
接面道路の状況	幅員約 10m の舗装県道 137 号 (借宿小諸線 : 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当)。	
土地の利用状況等 (物件 1・3)	物件 4 建物 (未登記附属建物等を含む) の敷地として、一体で利用されている。建物等の位置は概ね見取図の通りである。 目的外建物はない。その他、特記事項参照	
占有状況等 (同上)	土地所有者が物件 4 建物を所有し、占有している。	
土地の利用状況等 (物件 2)	車庫、物置が設置されている。建物等の位置は概ね見取図の通りである。 目的外建物はない。その他、特記事項参照	
占有状況等 (同上)	土地所有者が車庫、物置を設置して、占有している。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上水道は西方の市道に敷設されている本管から分岐する供給管が隣接地等を経由して、本件土地に引き込まれている模様である。</li> <li>・ 本件各土地の境界、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。</li> <li>・ 本件建物の東側に車庫 (未登記附属建物) がある。当該車庫は物件 2・3 土地とその東側の県道上にある可能性が高い。物件 2 の土地の課税地目は公衆用道路である。</li> </ul>	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記車庫（未登記附属建物）の南側に移動可能な物置（動産）がある。当該物置は、公衆用道路である物件2の土地とその東側の県道上にある模様である。</li> <li>・ 車庫、物置の一部がかかっていると思われる物件2の土地を介して、目的外土地である地番1517番1の土地は公道に接していることからすると、物件2の土地に関して、現状利用に問題がないとは言い切れないものと思われる。</li> </ul>
---------	--

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）： 昭和53年2月1日新築 経 過 年 数： 約48年 経済的残存耐用年数： 約5年
仕 様	構 造： 登記の記載と同じ 外 壁： モルタル塗り等 内 壁： クロス貼り等 天 井： クロス貼り、板張り等 床： フローリング、畳敷き等 設 備： 電気・給排水等 その他： -
床面積（現況）	1階 158.19 m <sup>2</sup> 、2階 99.94 m <sup>2</sup> 、地下1階 約55 m <sup>2</sup> 延べ 313.13 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途： 登記と同じ 間取り： 間取図（概略）参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	登記の記載と同じ
占有状況等	建物所有者が、本建物を居宅として使用している。 有限会社高橋設備が、本建物を事務所として使用している。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 占有者および占有権原等は次の通り。</li> <li>占有範囲 一部（1階事務所、詰所、地下物置部分）</li> <li>占有者 債務者</li> <li>占有状況 事務所</li> <li>所有者 A（債務者会社代表）</li> <li>占有権原 使用借権</li> <li>・ 本件建物は増築が重ねられており、雨漏り跡や、いわゆる継ぎ接ぎ状の壁が確認できる。</li> </ul>
------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～物件3（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	21,400	0.9	277.99	0.6	3,212,000
2	21,400	0.9	29	0.6	335,000
3	21,400	0.9	32	0.6	370,000

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格 : 近隣地域における宅地の価格水準を、参考価格資料による価格の80%と査定し、時点修正(+0.3%)も考慮して21,400円/m<sup>2</sup>と決定した。

イ 個別格差（一体として） :  $\left( \begin{array}{ll} \text{形状等（やや不整形）} & \Delta 5\% \\ \text{地勢等（北側に擁壁・段差等）} & \Delta 5\% \end{array} \right)$

総合格差 : 上記格差率の相乗積（ $\approx 0.9$ ）

ウ 地積 : 登記面積

エ 建付減価 :  $\Delta 40\%$ （建物と敷地との適応の状態等を考慮）

② 物件4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および観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

未登記附属建物については無価値と査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	165,000	313.13	0.066	3,410,000

イ 現況延床面積：登記数量（地下1階の概測面積を加算）による

ウ 現価率

- ・経過年数48年、経済的残存耐用年数5年、観察減価及び中古建物の市場性△30%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。
- ・現価率＝経済的残存耐用年数5年／(48年+5年)×(1－観察減価0.3)≒0.066

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～物件3の土地については土地利用権等価格を控除し、物件4の建物については土地利用権等価格を加算して、更に競売市場修正等を施して下記の通り評価額を求めた。

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	3,212,000	0.4	法定地上権	1,285,000
2	335,000	0.4	法定地上権	134,000
3	370,000	0.4	法定地上権	148,000
土地利用権等価格の合計				1,567,000

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40%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	3,212,000	-1,285,000		1.0	0.6	1,160,000
2	335,000	-134,000		1.0	0.6	120,000
3	370,000	-148,000		1.0	0.6	130,000
4	3,410,000	+1,567,000	1.0	1.0	0.6	2,990,000
一 括 価 格 (合 計)						4,400,000

総額 (円) については、万円未満四捨五入とした。

ウ 占有減価修正：な し

エ 市場性修正：な し

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

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 (小諸5-1)

所 在：小諸市南町2丁目2432番1「南町2-1-2」

価 格：26,700円/㎡

位 置：しなの鉄道・JR小海線「小諸駅」約650m (道路距離)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：394㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側・幅員約12m国道

用途指定等：商業地域 (建ぺい率80%、容積率400%)、準防火地域

地 域 の 概 要：低層店舗兼住宅等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 3,928,332円

物件2	0円
物件3	832円
物件4	4,255,501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

- 1 位置図（「小諸市役所：白図」写）
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 間取図
- 5 見取図（写真撮影方向）
- 6 現況写真

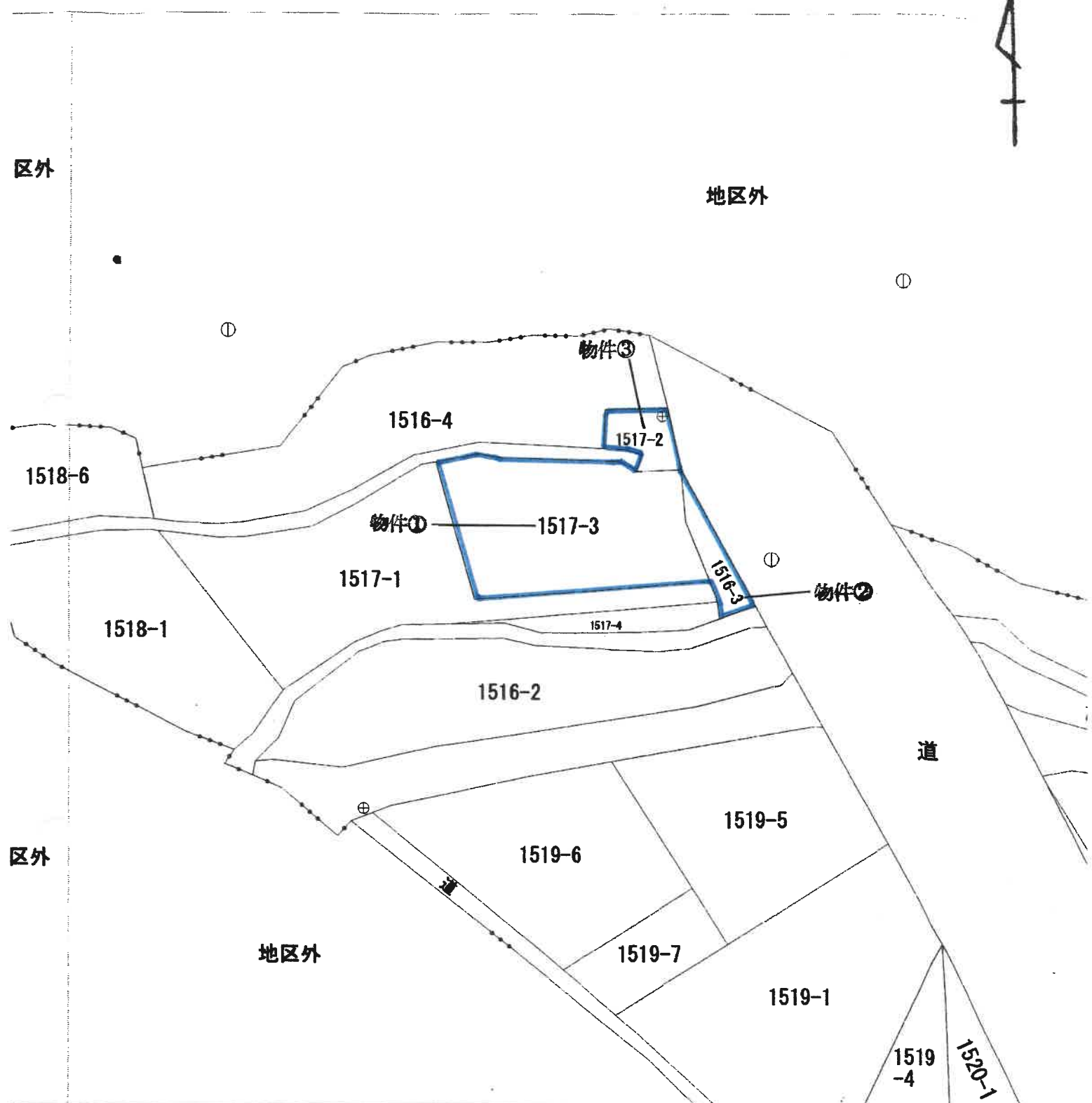
以 上

# 位置図



小諸市都市計画図（縮尺 1/10,000 白図）：小諸市役所

# 公 図 写



90.084 (座標値種別：図上測定)

：交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(oto2024\_BL.par)による修正がされています。  
：交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

縮尺 1/500

# 建物図面・各階平面図写

年月日：平成1年8月2日

## 各階平面図

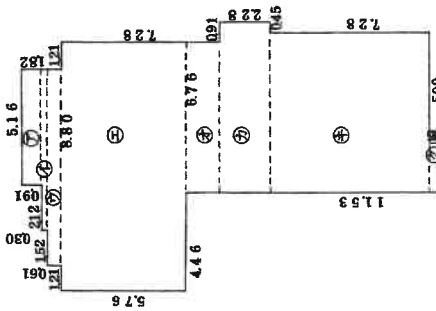
1.8.2

家屋番号  
1517-3

建物の所在  
小諸市大字御影新田字釜神1517番地3,1517番地2

261823

1階

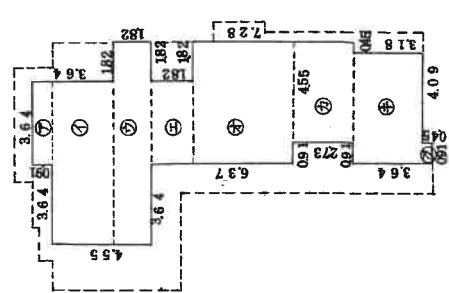


求積

⑦	5.16 × 0.91	=	4.6956
①	7.28 × 0.30	=	2.1840
②	8.80 × 0.61	=	5.3680
⑤	11.22 × 5.76	=	64.6272
⑥	6.76 × 1.52	=	10.2752
⑧	7.67 × 2.28	=	17.4876
④	7.22 × 7.28	=	52.5616
③	2.22 × 0.45	=	0.9990
	計		158.1982

床面積 158.19 m<sup>2</sup>

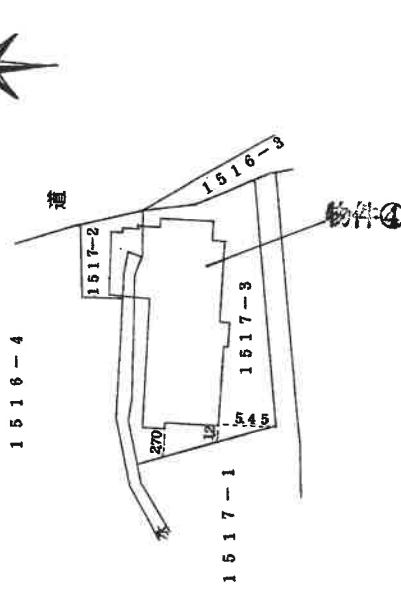
2階



求積

⑦	3.64 × 0.91	=	3.3124
①	7.28 × 2.73	=	19.8744
②	9.10 × 1.82	=	16.5620
⑤	3.64 × 1.82	=	6.6248
⑥	5.46 × 4.55	=	24.8430
⑧	4.55 × 2.73	=	12.4215
④	5.00 × 3.18	=	15.9000
③	0.91 × 0.45	=	0.4095
	計		99.9476

床面積 99.94 m<sup>2</sup>



作製者  
土井 隆夫

縮尺  
1/250

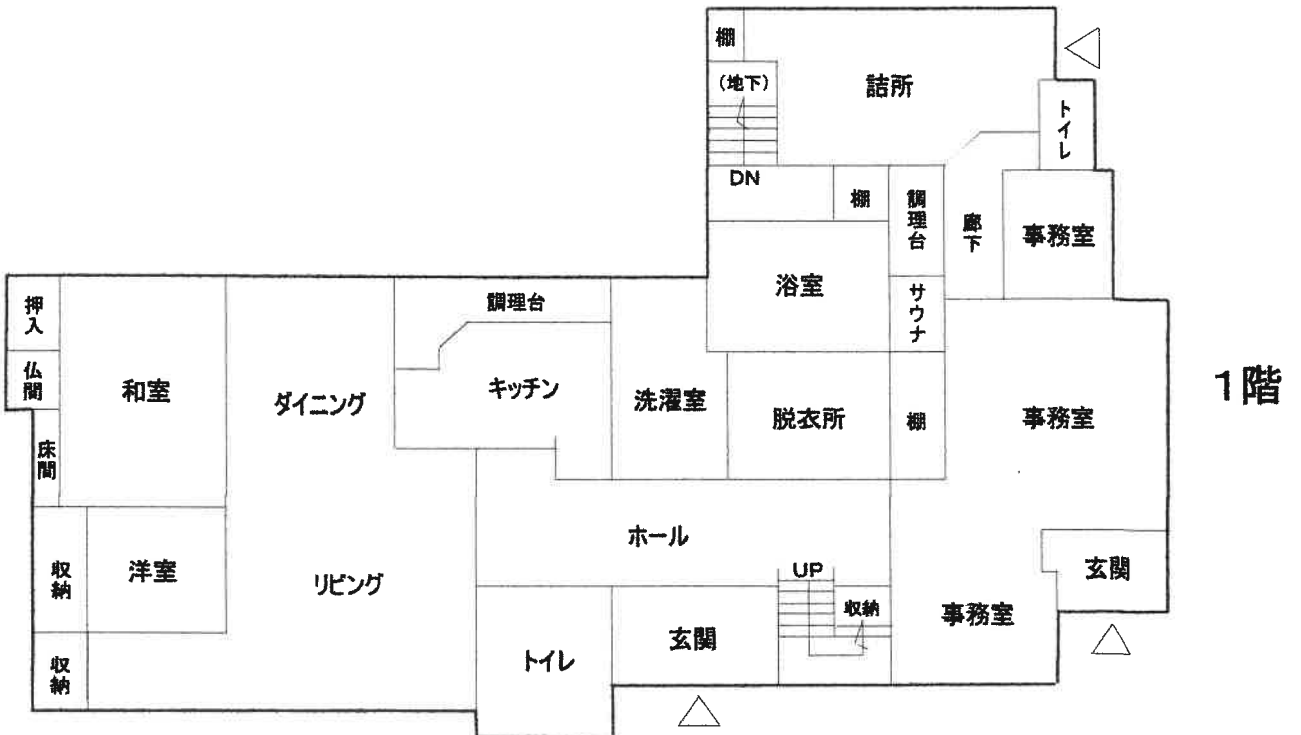
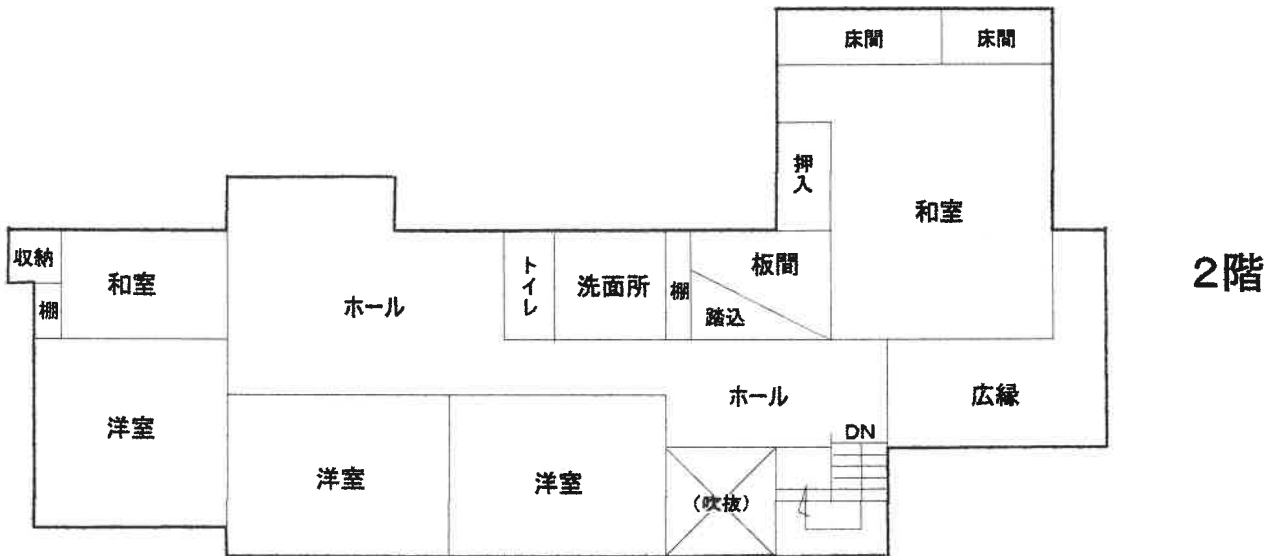
申請人

縮尺

1/500

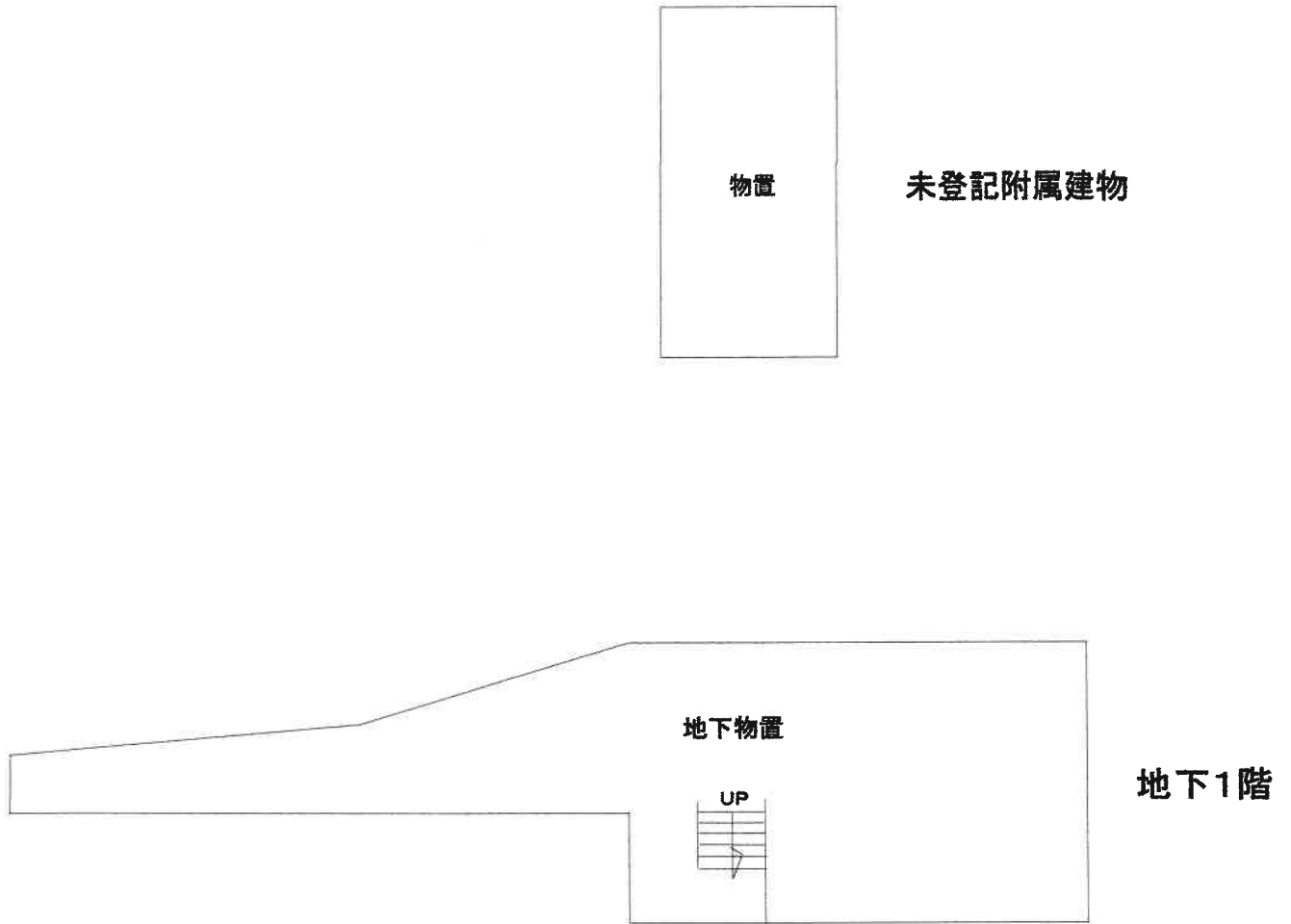
本図面はA3版の図面をA4版に縮尺複写したものである。

# 間取図 (概略)



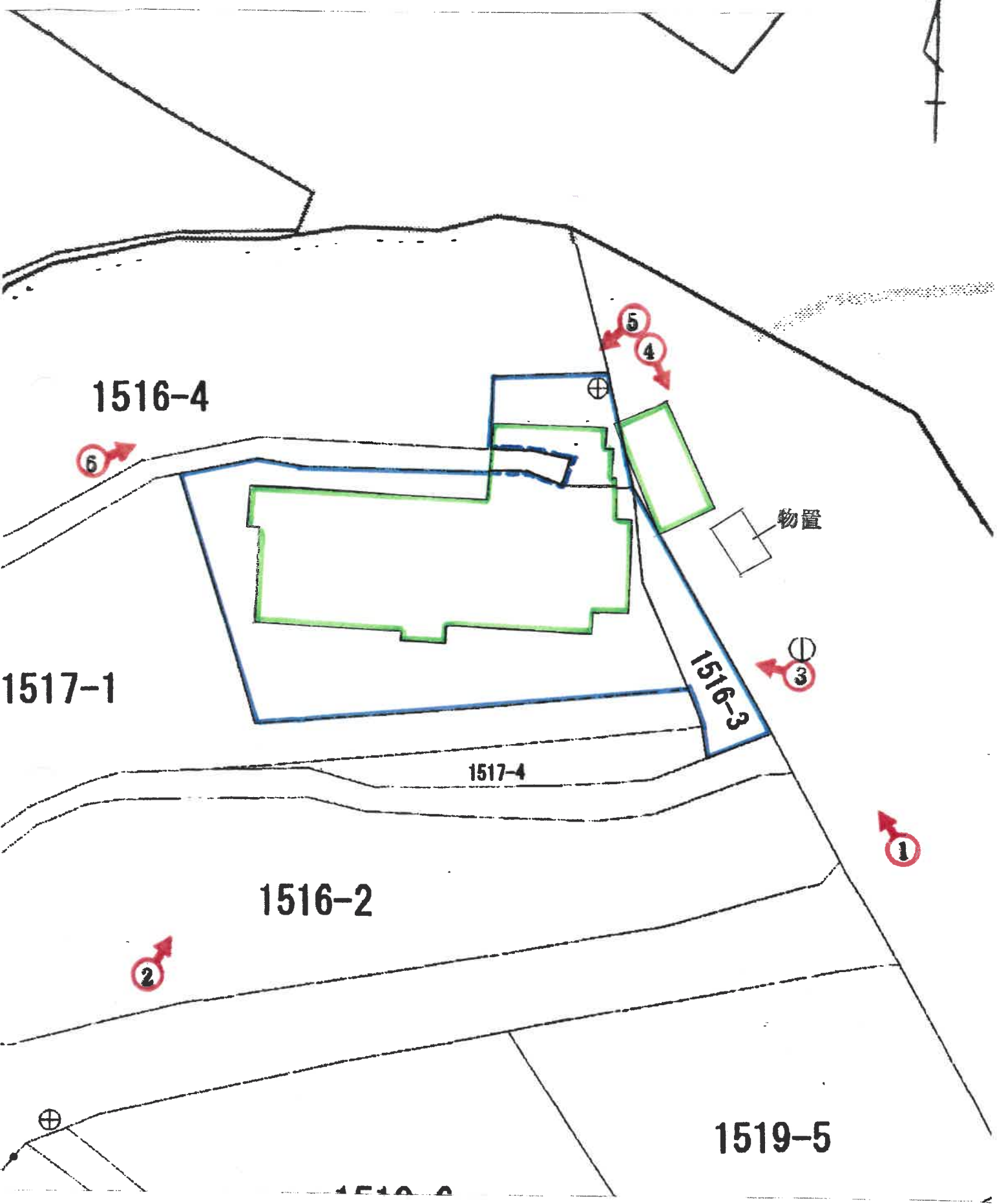
縮尺 1 / 125

# 間取図(概略)



縮尺 1 / 125

# 見取図 (写真撮影方向)



縮尺 1/250



1



2



3



4



5



6