

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 小諸市大字加増字源太谷地
地 番 700番1
地 目 田
地 積 446平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 小諸市大字加増字源太谷地
地 番 699番1
地 目 田
地 積 26平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 小諸市大字加増字源太谷地
地 番 700番5
地 目 田
地 積 526平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 小諸市大字加増字源太谷地
地 番 700番6

物 件 目 録

地 目 田
地 積 517平方メートル
(現況)

地 目 宅地

5 所 在 小諸市大字加増字源太谷地

地 番 700番7

地 目 田

地 積 473平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 小諸市大字加増字源太谷地

地 番 700番8

地 目 田

地 積 295平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 小諸市大字加増字源太谷地

地 番 699番5

地 目 田

地 積 15平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～7】

本件土地間、本件土地と隣地との境界がいずれも不明確である。

【物件番号1～7】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 | 小諸市大字加増字源太谷地 |
| | 地 番 | 700番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 446平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 小諸市大字加増字源太谷地 |
| | 地 番 | 699番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 26平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 小諸市大字加増字源太谷地 |
| | 地 番 | 700番5 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 526平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 4 | 所 在 | 小諸市大字加増字源太谷地 |
| | 地 番 | 700番6 |

物 件 目 録

- 地 目 田
地 積 517平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 小諸市大字加増字源太谷地
地 番 700番7
地 目 田
地 積 473平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 6 所 在 小諸市大字加増字源太谷地
地 番 700番8
地 目 田
地 積 295平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 7 所 在 小諸市大字加増字源太谷地
地 番 699番5
地 目 田
地 積 15平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

令和7年(ケ)第12号
令和7年9月10日受理
令和7年10月16日提出
(評価人 金子和寛)

現況調査報告書

長野地方裁判所佐久支部

執行官 松葉 豊 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物・件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 小諸市大字加増字源太谷地 700番1 田 446平方メートル |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 小諸市大字加増字源太谷地 699番1 田 26平方メートル |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 小諸市大字加増字源太谷地 700番5 田 526平方メートル |
| 4 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 小諸市大字加増字源太谷地 700番6 田 517平方メートル |
| 5 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 小諸市大字加増字源太谷地 700番7 田 473平方メートル |

(1 枚目)

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 小諸市大字加増字源太谷地 |
| | 地 | 番 | 700番8 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 295平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 小諸市大字加増字源太谷地 |
| | 地 | 番 | 699番5 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 15平方メートル |

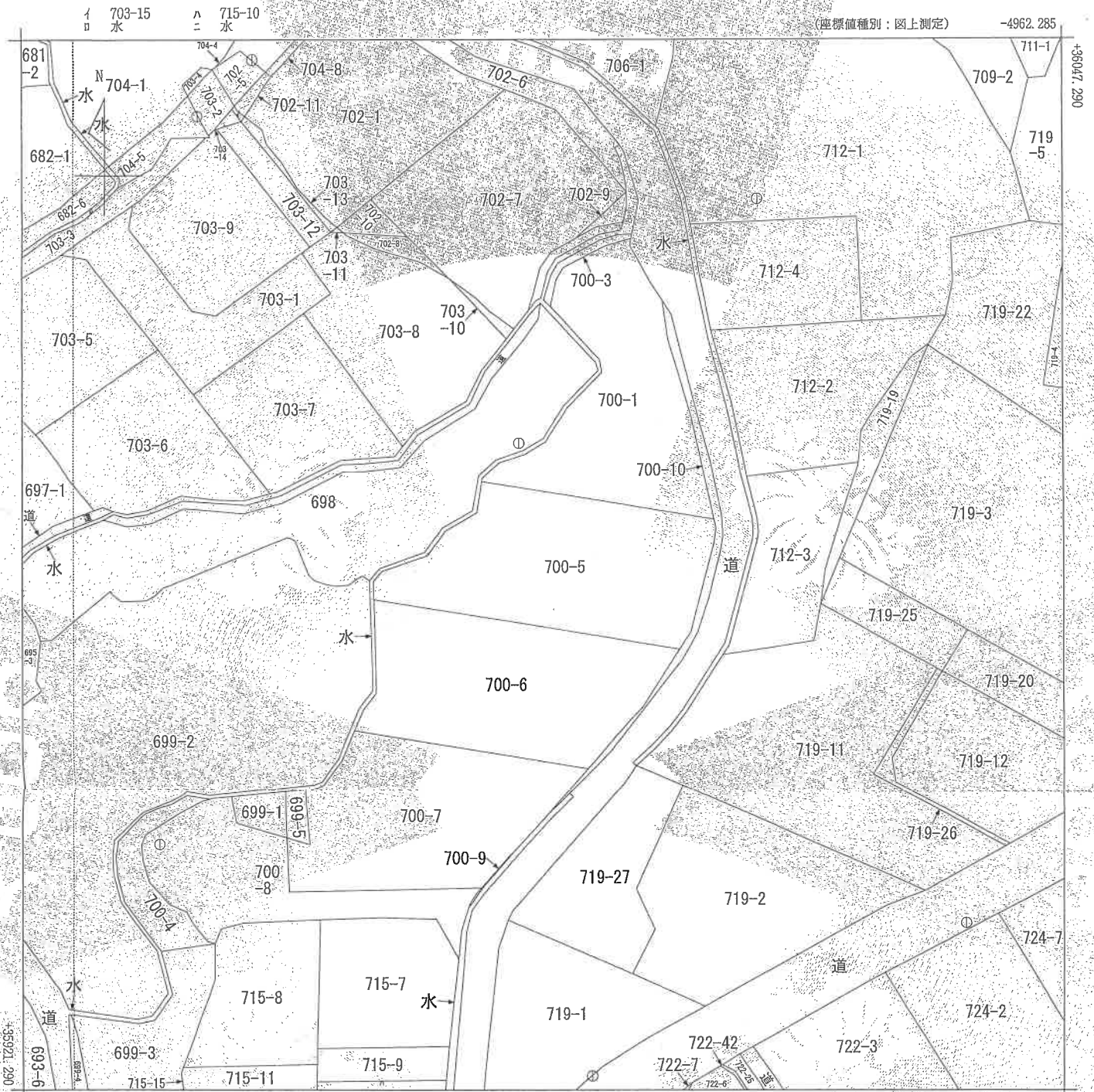
| 関係人の陳述等 | |
|--|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■某 (小諸市役所建設課 担当者) | 1 お尋ねの道路(本件物件東側の道路)はいわゆるセットバックが必要で、700-10の土地はこのために分筆されたものと思われます。 2 公図からしても、その道路の縁石の西側にあるというプラスチック杭が、700-10の土地とその西側の対象土地との境界を示しているとも思われますが、いずれにしても、はっきりしたことはこの場では申し上げられません。 <p style="text-align: right;">(令和7年9月29日に聴取した。)</p> |
| ■某 (小諸市役所建設課 担当者) | 1 現地で確認しないとはっきりしたことは申し上げられませんが、お尋ねの土地(本件物件)と道路との間に水路が介在しているのであれば、占用の許可が必要になりますが、幅4メートルまでは占用料はかかりません。 2 2メートル以上接道していれば占用許可は不要ですが、接道している部分が公図上水路であっても暗渠になっていれば、占用許可は不要です。 <p style="text-align: right;">(令和7年10月7日に聴取した。)</p> |
| 執行官の意見 | |
| 1 本件物件の状況は、添付した写真のとおりである。 2 本件物件は、建売住宅を目的とした転用許可を受け、造成工事が行われた土地であるが、本件物件上に建物は存在しない。 3 本件土地間の境界、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。ただ、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 本件土地の東側の道路の縁石から西側(本件土地側)へ1メートル前後の位置に、複数のプラスチック杭が確認できる。現地での調査等を考慮すると、当該プラスチック杭が、物件1、3、4の土地と700-10の土地との境界を示している可能性が高い。 5 本件物件上の西側の斜面を除く部分には、造成工事のための埋め土がされており、この埋め土の残余物と思われるものが本件土地上の一部に盛られている。その盛られた土の中には、いわゆるコンクリートガラ等の廃棄物と思われるものが確認できる。 6 債務者兼所有者の会社代表者Aの住所地を訪ねたが、同人は留守であり、対応した者に、Aから連絡をするよう伝言をしたが、調査終了までに連絡はなく、Aとは一切接触できていない。 7 本件物件の占有状況等については、現地での調査の結果、第三者が利用している徴憑は見られなかったことから、3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
(4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7年9月10日(水) | 当 庁 | 小諸市関係資料請求 (郵便) |
| 令和7年9月12日(金) | 長野地方法務局佐久支局 | 地図写し請求 |
| 令和7年9月16日(火) 13:30-14:20 | 物件所在地 | 占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行 |
| 令和7年9月16日(火) 14:45 | 債務者兼所有者会社所在地 | 某から聴取 |
| 令和7年9月16日(火) | 長野地方法務局佐久支局 | 登記事項証明書請求 |
| 令和7年9月29日(月) 14:50-15:00 | 小諸市役所建設課 | 担当者某から聴取 |
| 令和7年9月29日(月) 15:15-15:30 | 物件所在地 | 写真撮影、図面作成 |
| 令和7年10月7日(火) 15:15-15:25 | 小諸市役所建設課 | 担当者某から聴取 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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"/> 平成 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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
(5枚目)



-5087.285 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字加増

| | | | | | | | | | | |
|-------|---------|--------------|----|-----------|------------|-------|--------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 小諸市大字加増字源太谷地 | | | 地番 | 700番5 | | | | |
| 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3月 | | | 備付年月日(原図) | 昭利55年10月1日 | | | 補記事項 | | |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(長野地方法務局佐久支局管轄)

令和7年7月24日

長野地方法務局

登記官

この証明書に記載されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

請求番号：6-1
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和5年1月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月12日

長野地方振務局長 久友 寛

登記官

(1 枚目)

A3をA4に縮小

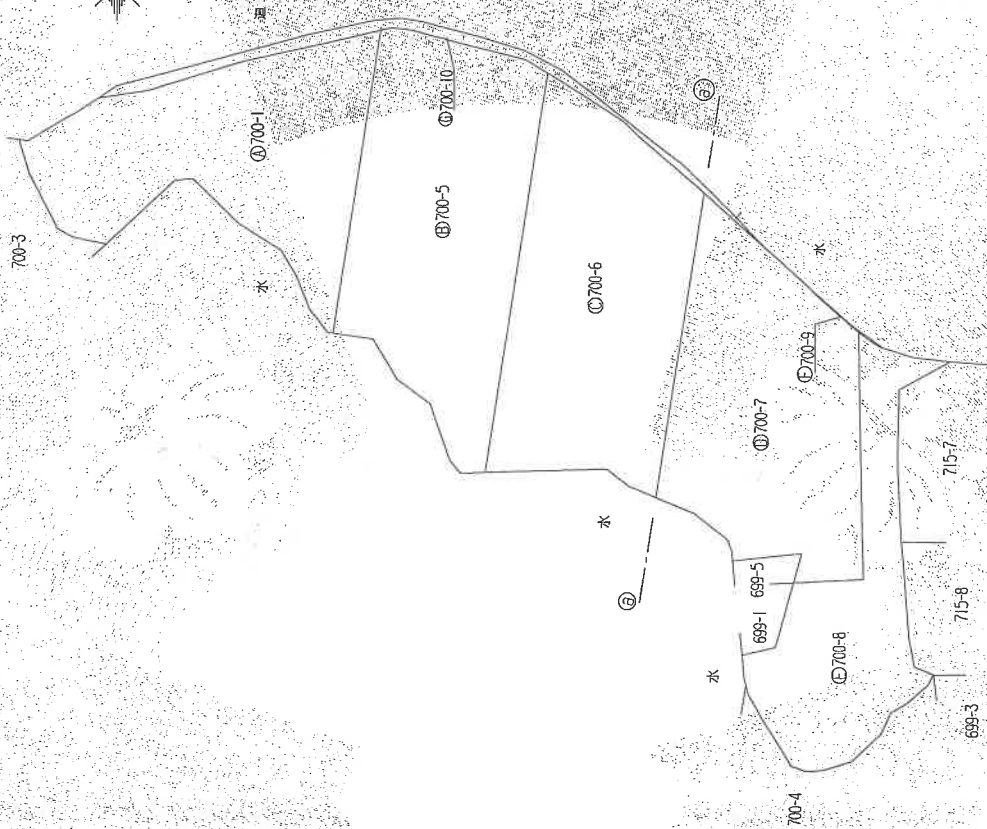
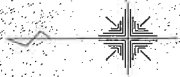
請求番号：16-9

土地所在図

地番
700-1, -5, -6,
-7, -8, -9, -10

土地の所在
小諸市大字加増字源太谷地

1/4



申請人

令和4年12月13日(作製)

作製者

縮尺
500

(1/4)

登録年月日：令和5年1月27日

令和7年9月12日

長野県地方務局佐久支局

登記官

(10 枚中)

A3をA4に縮小

請求番号：16-9

地積測量図

地番 700-1-5-6, 7-8, 9-10

土地の所在 小諸市大字加増字源太谷地

4/4

面積求積表

Table with columns: 地番, 別点, 境界線, 面積, 距離. Includes sub-tables for 700-1, 700-7, and 700-8.

Table with columns: 地番, 別点, 境界線, 面積, 距離. Includes sub-tables for 700-9 and 700-10.

Table with columns: 地番, 別点, 境界線, 面積, 距離. Includes sub-tables for 700-5 and 700-6.

Table with columns: 地番, 別点, 境界線, 面積, 距離. Includes sub-tables for 700-11 and 700-12.

Table with columns: 地番, 別点, 境界線, 面積, 距離. Includes sub-tables for 700-13 and 700-14.

Table with columns: 地番, 別点, 境界線, 面積, 距離. Includes sub-tables for 700-15 and 700-16.

作製者

令和4年12月13日(作製)

申請人

縮尺

面積 2314.387330 ㎡, 2314.38 ㎡

①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑+㉒+㉓+㉔+㉕+㉖+㉗+㉘+㉙+㉚+㉛+㉜+㉝+㉞+㉟+㊱+㊲+㊳+㊴+㊵+㊶+㊷+㊸+㊹+㊺+㊻+㊼+㊽+㊾+㊿

登記年月日：令和5年11月27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7年9月12日 長野地方方法務局 法不支局 登記官

(11枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：16-10

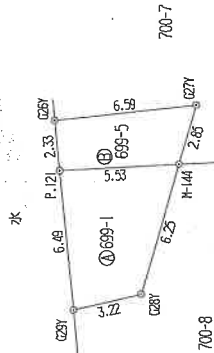
地積測量図

地番 699-1, 699-5

土地の所在 小諸市大字加増字源太谷地



下水渠7(水中心) MH04



座標求積表

| 地番 ① 699-1 | 測点 | Xn | Yn | Mn+1 - Xn-1 | Yn | 距離 |
|------------|-------|-----------|-----------|---------------|----|----------------|
| | H-144 | 35951.584 | -5055.706 | -19075.178738 | | 5.53 |
| | P.121 | 35957.338 | -5055.961 | -24764.096978 | | 6.48 |
| | C27Y | 35956.482 | -5062.421 | 19100.514433 | | 3.72 |
| | C28Y | 35953.339 | -5061.707 | 24792.240886 | | 6.25 |
| | | | 面積 | 53.478603 | | |
| | | | 地積 | 26.738015 | | |
| | | | | 26.73 | | m ² |

| 地番 ② 699-5 | 測点 | Xn | Yn | Mn+1 - Xn-1 | Yn | 距離 |
|------------|-------|-----------|-----------|---------------|----|----------------|
| | C27Y | 35950.784 | -5052.972 | -29074.800888 | | 6.59 |
| | C26Y | 35957.338 | -5053.645 | -31979.465560 | | 2.33 |
| | P.121 | 35951.961 | -5055.961 | 29091.995994 | | 5.53 |
| | H-144 | 35951.584 | -5055.706 | 31982.507568 | | 2.85 |
| | | | 面積 | 30.240714 | | |
| | | | 地積 | 15.1203570 | | |
| | | | | 15.12 | | m ² |

面積 41.8601565
地積 41.86 m²
① + ②

参照点表

| 測量の基準 | 基準点の名称及び座標値 | | |
|--------------------------|-------------|-----------|-----------|
| 任意座標 | X座標 | Y座標 | |
| 10-1 国土地院内に存在する水渠7(水中心) | MH02 | 35940.664 | -5032.501 |
| 700-1 国土地院内に存在する水渠7(水中心) | MH04 | 35973.855 | -5005.328 |

測量年月日：令和4年10月22日

作成者

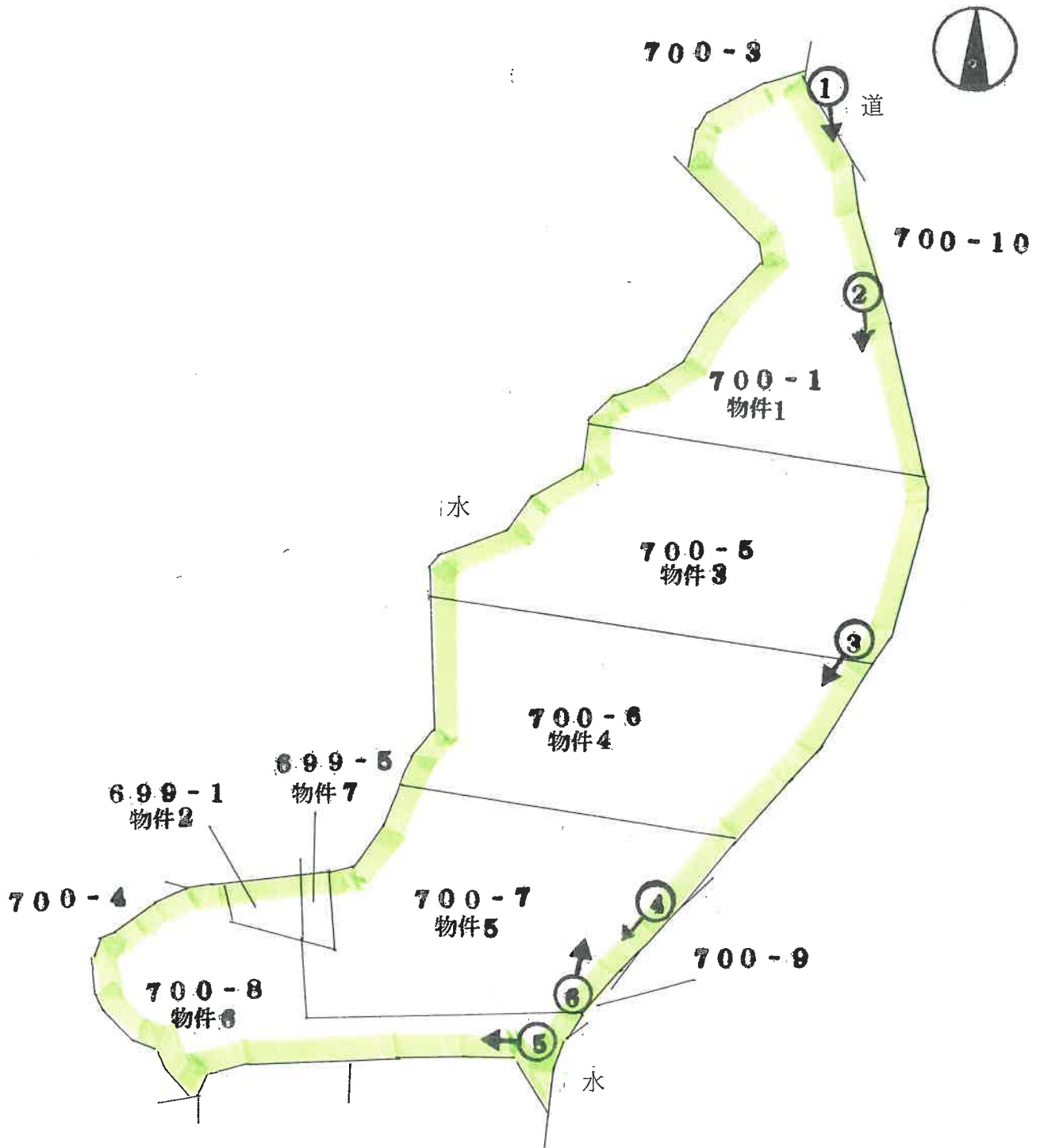
令和4年12月13日(作製)

申請人

縮尺

1/250

写真撮影位置図 (概略図)



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



求 意 見 書

金子 和 寛 殿

令和 8年 5月 7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 8年 5月 7日

評価人 金子 和 寛

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 小諸市大字加増字源太谷地 700番1 田 446平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 小諸市大字加増字源太谷地 699番1 田 26平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 小諸市大字加増字源太谷地 700番5 田 526平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 地 | 在 番 | 小諸市大字加増字源太谷地 700番6 |

物 件 目 録

- 地 目 田
地 積 617平方メートル
(現況)
- 地 目 宅地
- 5 所 在 小諸市大字加増字源太谷地
地 番 700番7
地 目 田
地 積 473平方メートル
(現況)
- 地 目 宅地
- 6 所 在 小諸市大字加増字源太谷地
地 番 700番8
地 目 田
地 積 295平方メートル
(現況)
- 地 目 宅地
- 7 所 在 小諸市大字加増字源太谷地
地 番 899番5
地 目 田
地 積 15平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

令和7年(ケ)第 12号
令和7年 9月16日 現地調査
令和7年11月 4日 評価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

評 価 書
〈土 地 用〉

評価人 不動産鑑定士
金子 和 寛

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|-------------|-------------|
| 金9,500,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金1,840,000円 |
| 物件2(土地) | 金110,000円 |
| 物件3(土地) | 金2,170,000円 |
| 物件4(土地) | 金2,140,000円 |
| 物件5(土地) | 金1,960,000円 |
| 物件6(土地) | 金1,220,000円 |
| 物件7(土地) | 金60,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～7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。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|----|--------|---|-------------|
| 1 | 所在地目地積 | 小諸市大字加増字源太谷地 700番1 田 446平方メートル | 現況地目は宅地である。 |
| 2 | 所在地目地積 | 小諸市大字加増字源太谷地 699番1 田 26平方メートル | 現況地目は宅地である。 |
| 3 | 所在地目地積 | 小諸市大字加増字源太谷地 700番5 田 526平方メートル | 現況地目は宅地である。 |
| 4 | 所在地目地積 | 小諸市大字加増字源太谷地 700番6 田 517平方メートル | 現況地目は宅地である。 |
| 5 | 所在地目地積 | 小諸市大字加増字源太谷地 700番7 田 473平方メートル | 現況地目は宅地である。 |
| 6 | 所在 | 小諸市大字加増字源太谷地 | 現況地目は宅地である。 |

| | | | |
|----|------|--------------|-------------|
| | 地番 | 700番8 | |
| | 地目 | 田 | |
| | 地積 | 295平方メートル | |
| 7 | 所在 | 小諸市大字加増字源太谷地 | 現況地目は宅地である。 |
| | 地番 | 699番5 | |
| | 地目 | 田 | |
| | 地積 | 15平方メートル | |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | ない | | |

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～7）

| | | |
|--|---|--|
| 位置・交通 | J R小海線「東小諸」駅の北東方約2.2km(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、街路沿って、一般住宅等が建つ地域。 | |
| 主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 | 非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし 小諸市の小諸市ハザードマップ(令和5年3月作成)によると、洪水浸水想定区域に指定されていない。 |
| 画地条件 | 地積形状 間口・奥行 地勢 その他 | 2,298㎡(登記数量) 不整形 間口約95.5m、奥行約9.0～40.0m 一部分に段差・法面を含み、南側部分は西緩傾斜地であるほかはほぼ平坦地である。 なし |
| 接面道路の状況 | 東側 現況幅員約3.0～3.2m舗装市道 建築基準法第42条2項道路に該当 約0.5m水路(南側の一部)を隔てほぼ等高接面する。 | |
| 土地の利用状況等 | 所有者が未利用宅地として占有している。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 都市ガス 下水道 | あり なし あり(特記事項参照) (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 | セットバック済みと史料される。 物件5、6の土地の南東側は700番9(地目：田、地積：0.80㎡、所有者：小諸市)及び水路に接しているが、当該物件を分譲する場合、水路の占用許可が必要になる可能性がある。詳細については小諸市役所担当課(建設課)に確認する必要がある。 | |

当該土地間の境界及び当該土地と周囲の土地との境界はいずれも判然としない(現況調査報告書参照)。

当該物件は盛土が施されており、その平坦部の一部には、残土と思われるものが堆積している。その残土の中には、いわゆるコンクリートガラ等の廃棄物と思われるものが確認されたことから、当該盛土にもコンクリートガラ等の廃棄物が混在されている可能性があるものと思料される。

下水道受益者負担金については、農地のため猶予されているが、宅地に転用する際は610円/m²が必要となる。

農地法第5条の許可(許可年月日：令和3年3月9日、転用目的：建売住宅)がなされているものの実施されていない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～7（土地）

目的土地の更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 | 更 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1 | 13,000 | 0.53 | 446 | | 3,070,000 |
| 2 | 13,000 | 0.53 | 26 | | 180,000 |
| 3 | 13,000 | 0.53 | 526 | | 3,620,000 |
| 4 | 13,000 | 0.53 | 517 | | 3,560,000 |
| 5 | 13,000 | 0.53 | 473 | | 3,260,000 |
| 6 | 13,000 | 0.53 | 295 | | 2,030,000 |
| 7 | 13,000 | 0.53 | 15 | | 100,000 |

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：同一需給圏内の類似地域の取引事例価格に基づき、地価公示標準地価格または地価調査基準地価格との均衡に留意して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：接面道路方位+2%、段差・法面-15%、形状-8%、規模-17%、コンクリートガラ等が残土及び地下に埋設されている可能性がある等-20%（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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 | 3,070,000 | | | 1.0 | 0.6 | 1,840,000 |
| 2 | 180,000 | | | 1.0 | 0.6 | 110,000 |
| 3 | 3,620,000 | | | 1.0 | 0.6 | 2,170,000 |
| 4 | 3,560,000 | | | 1.0 | 0.6 | 2,140,000 |
| 5 | 3,260,000 | | | 1.0 | 0.6 | 1,960,000 |
| 6 | 2,030,000 | | | 1.0 | 0.6 | 1,220,000 |
| 7 | 100,000 | | | 1.0 | 0.6 | 60,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 9,500,000 |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（小諸(県)－1）

所 在：小諸市大字加増字濁沢1060番61

価 格：15,500円／㎡

位 置：小諸駅より約3.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：241㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側6.1m市道

用途指定等：用途指定なし(建ぺい率60%，容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ区画整然とした分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,697,408円（6,048円／㎡）

物件2 149,385円（5,746円／㎡）

物件3 3,693,782円（7,022円／㎡）

物件4 3,126,816円（6,048円／㎡）

物件5 3,258,024円（6,888円／㎡）

物件6 1,694,952円（5,746円／㎡）

物件7 103,320円（6,888円／㎡）

(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

位置図（小諸市役所『小諸市都市計画図』写）

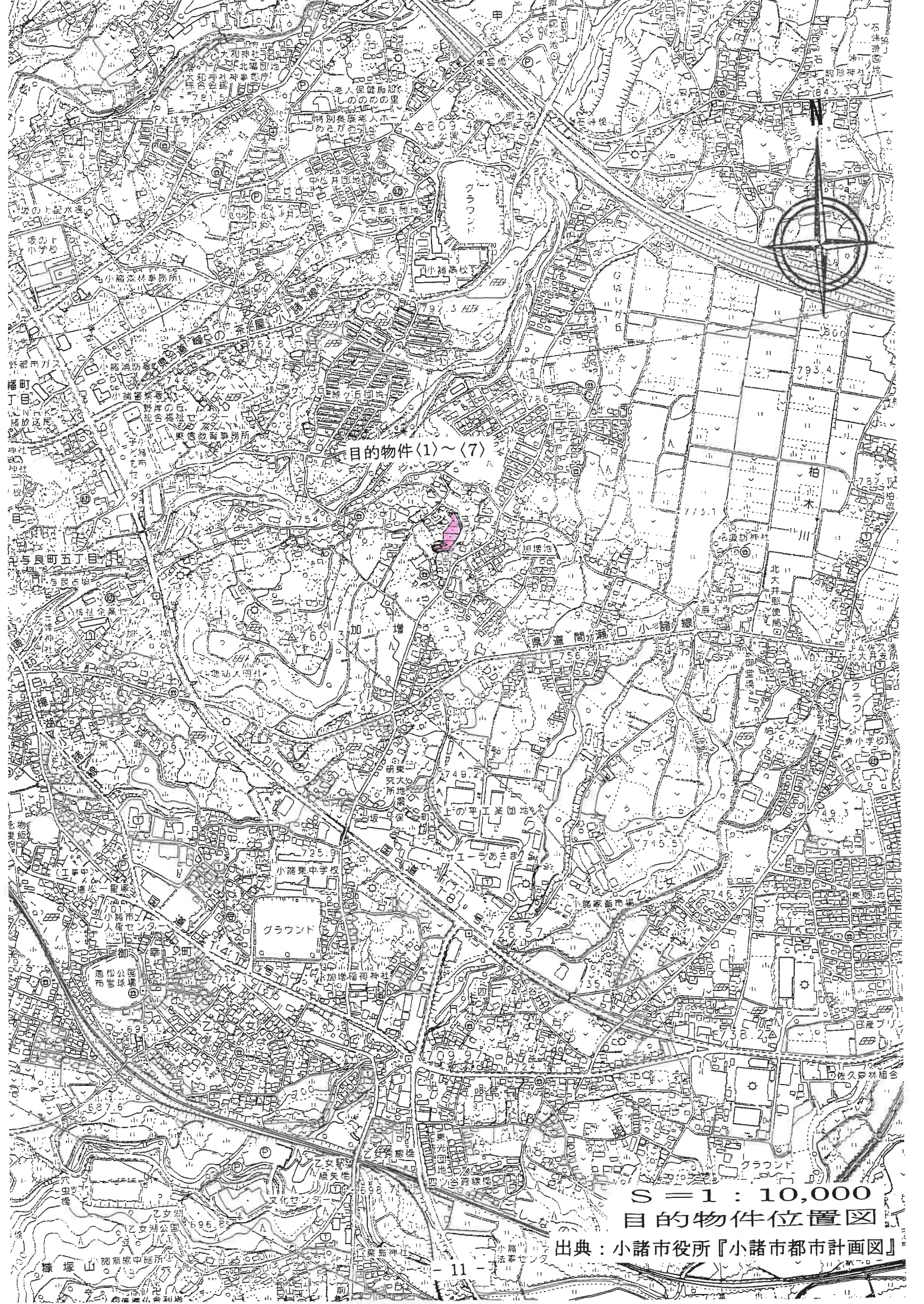
公図写

土地所在図

地積測量図

現況写真

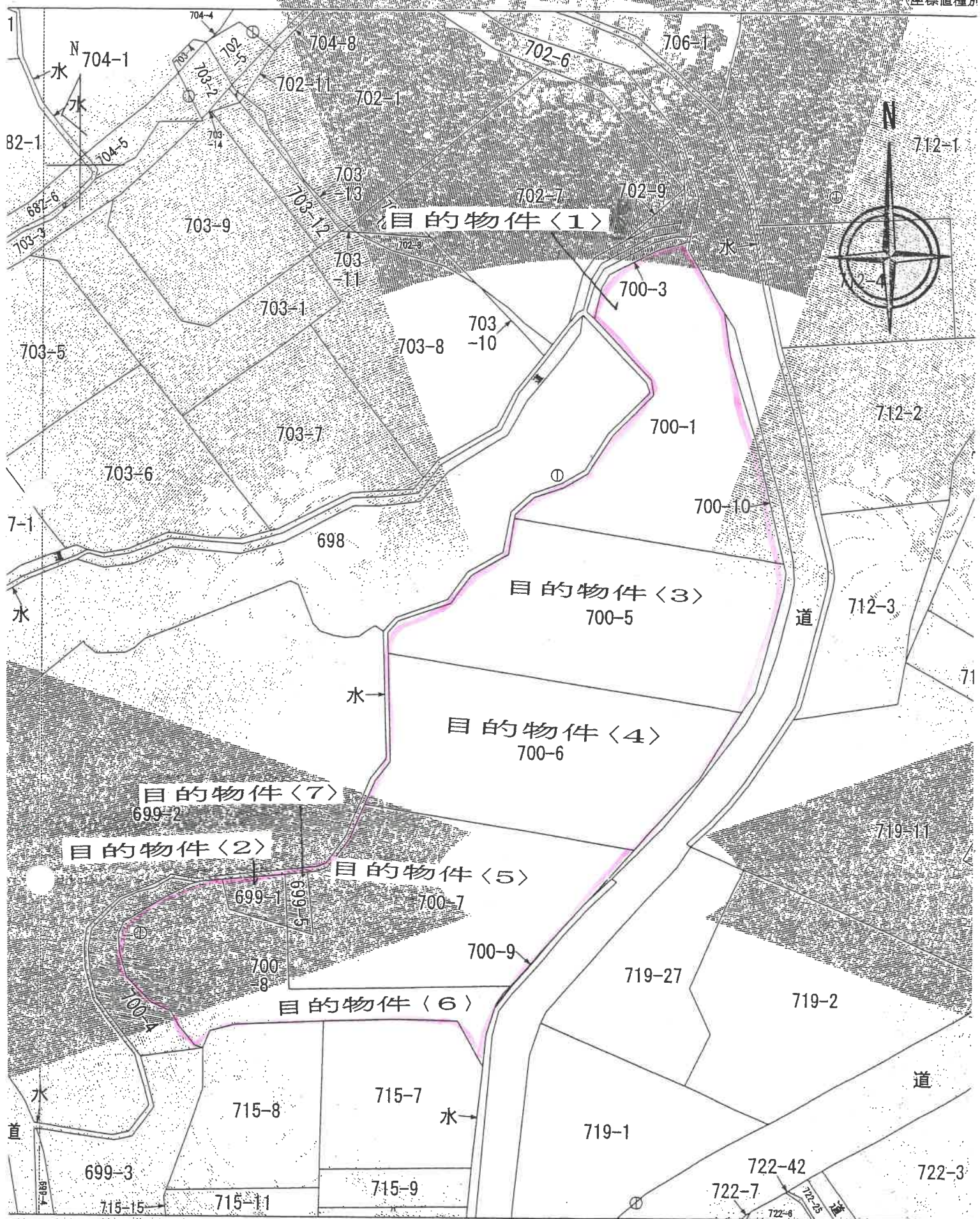
以上



目的物件<1>~<7>

S = 1 : 10,000
目的物件位置図

出典：小諸市役所『小諸市都市計画図』



187.285 (座標値種別: 図上測定)

と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。

1 : 500
公図写

地番区域見出

公用

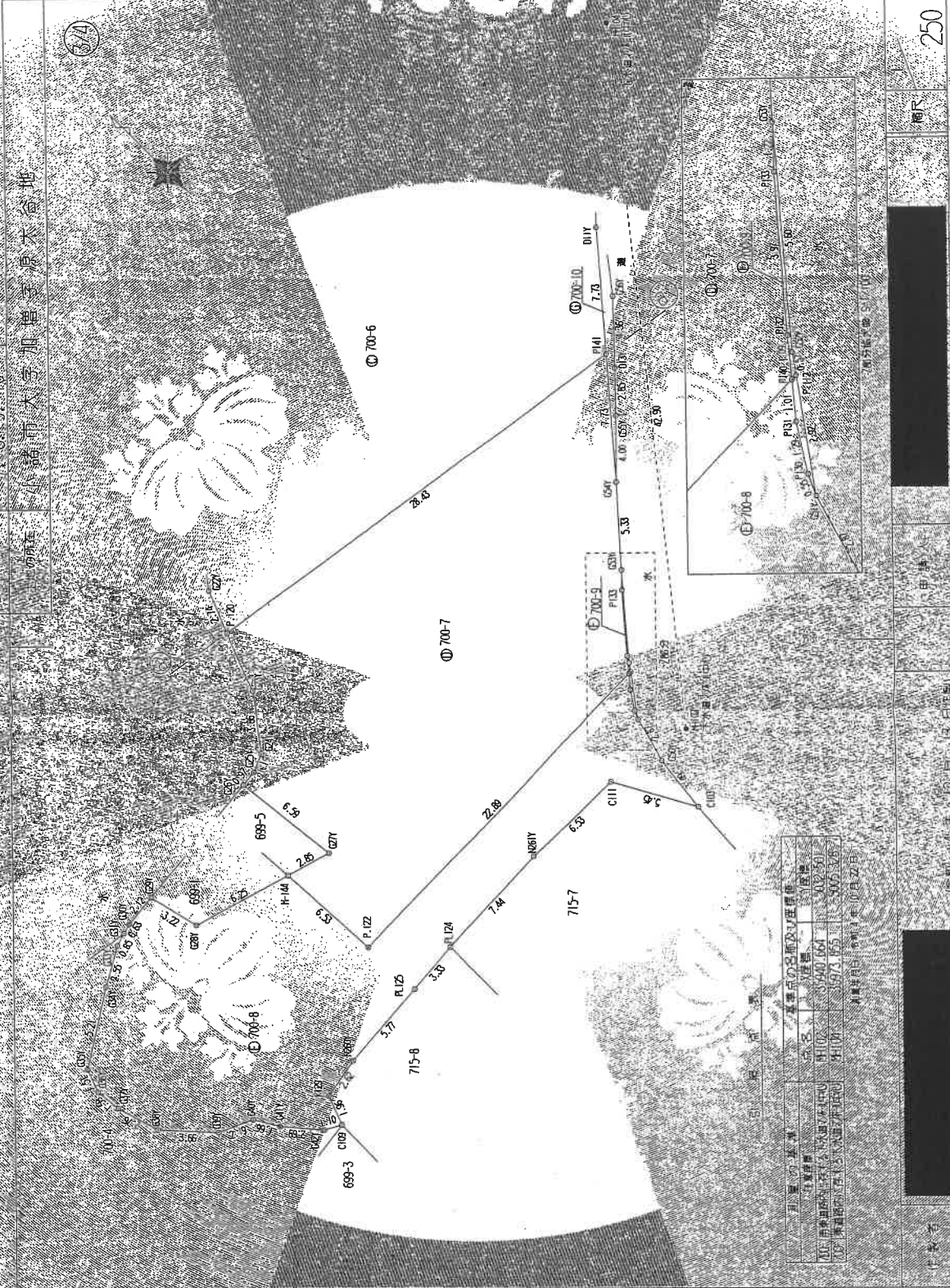
登記年月日：令和5年10月27日

これは図面に記載されし内容と一致する旨を
令和7年9月12日 香取地方支庁 香取市 香取市役所 地籍課 地籍係 香取市役所 地籍課 地籍係

地積測量図

香取市 香取区 香取町 香取1丁目 香取1-1-10

申請人 加賀幸彦



| 測量点の名称 | 測量点の位置 | 測量点の座標 |
|--------|----------|----------|
| 測量点1 | 測量点1の位置 | 測量点1の座標 |
| 測量点2 | 測量点2の位置 | 測量点2の座標 |
| 測量点3 | 測量点3の位置 | 測量点3の座標 |
| 測量点4 | 測量点4の位置 | 測量点4の座標 |
| 測量点5 | 測量点5の位置 | 測量点5の座標 |
| 測量点6 | 測量点6の位置 | 測量点6の座標 |
| 測量点7 | 測量点7の位置 | 測量点7の座標 |
| 測量点8 | 測量点8の位置 | 測量点8の座標 |
| 測量点9 | 測量点9の位置 | 測量点9の座標 |
| 測量点10 | 測量点10の位置 | 測量点10の座標 |

申請人 加賀幸彦

測量点の名称 測量点の位置 測量点の座標

測量点1 測量点1の位置 測量点1の座標

測量点2 測量点2の位置 測量点2の座標

測量点3 測量点3の位置 測量点3の座標

測量点4 測量点4の位置 測量点4の座標

測量点5 測量点5の位置 測量点5の座標

測量点6 測量点6の位置 測量点6の座標

測量点7 測量点7の位置 測量点7の座標

測量点8 測量点8の位置 測量点8の座標

測量点9 測量点9の位置 測量点9の座標

測量点10 測量点10の位置 測量点10の座標

測量点11 測量点11の位置 測量点11の座標

測量点12 測量点12の位置 測量点12の座標

測量点13 測量点13の位置 測量点13の座標

測量点14 測量点14の位置 測量点14の座標

測量点15 測量点15の位置 測量点15の座標

測量点16 測量点16の位置 測量点16の座標

測量点17 測量点17の位置 測量点17の座標

測量点18 測量点18の位置 測量点18の座標

測量点19 測量点19の位置 測量点19の座標

測量点20 測量点20の位置 測量点20の座標

測量点21 測量点21の位置 測量点21の座標

測量点22 測量点22の位置 測量点22の座標

測量点23 測量点23の位置 測量点23の座標

測量点24 測量点24の位置 測量点24の座標

測量点25 測量点25の位置 測量点25の座標

測量点26 測量点26の位置 測量点26の座標

測量点27 測量点27の位置 測量点27の座標

測量点28 測量点28の位置 測量点28の座標

測量点29 測量点29の位置 測量点29の座標

測量点30 測量点30の位置 測量点30の座標

測量点31 測量点31の位置 測量点31の座標

測量点32 測量点32の位置 測量点32の座標

測量点33 測量点33の位置 測量点33の座標

測量点34 測量点34の位置 測量点34の座標

測量点35 測量点35の位置 測量点35の座標

測量点36 測量点36の位置 測量点36の座標

測量点37 測量点37の位置 測量点37の座標

測量点38 測量点38の位置 測量点38の座標

測量点39 測量点39の位置 測量点39の座標

測量点40 測量点40の位置 測量点40の座標

測量点41 測量点41の位置 測量点41の座標

測量点42 測量点42の位置 測量点42の座標

測量点43 測量点43の位置 測量点43の座標

測量点44 測量点44の位置 測量点44の座標

測量点45 測量点45の位置 測量点45の座標

測量点46 測量点46の位置 測量点46の座標

測量点47 測量点47の位置 測量点47の座標

測量点48 測量点48の位置 測量点48の座標

測量点49 測量点49の位置 測量点49の座標

測量点50 測量点50の位置 測量点50の座標

測量点51 測量点51の位置 測量点51の座標

測量点52 測量点52の位置 測量点52の座標

測量点53 測量点53の位置 測量点53の座標

測量点54 測量点54の位置 測量点54の座標

測量点55 測量点55の位置 測量点55の座標

測量点56 測量点56の位置 測量点56の座標

測量点57 測量点57の位置 測量点57の座標

測量点58 測量点58の位置 測量点58の座標

測量点59 測量点59の位置 測量点59の座標

測量点60 測量点60の位置 測量点60の座標

測量点61 測量点61の位置 測量点61の座標

測量点62 測量点62の位置 測量点62の座標

測量点63 測量点63の位置 測量点63の座標

測量点64 測量点64の位置 測量点64の座標

測量点65 測量点65の位置 測量点65の座標

測量点66 測量点66の位置 測量点66の座標

測量点67 測量点67の位置 測量点67の座標

測量点68 測量点68の位置 測量点68の座標

測量点69 測量点69の位置 測量点69の座標

測量点70 測量点70の位置 測量点70の座標

測量点71 測量点71の位置 測量点71の座標

測量点72 測量点72の位置 測量点72の座標

測量点73 測量点73の位置 測量点73の座標

測量点74 測量点74の位置 測量点74の座標

測量点75 測量点75の位置 測量点75の座標

測量点76 測量点76の位置 測量点76の座標

測量点77 測量点77の位置 測量点77の座標

測量点78 測量点78の位置 測量点78の座標

測量点79 測量点79の位置 測量点79の座標

測量点80 測量点80の位置 測量点80の座標

測量点81 測量点81の位置 測量点81の座標

測量点82 測量点82の位置 測量点82の座標

測量点83 測量点83の位置 測量点83の座標

測量点84 測量点84の位置 測量点84の座標

測量点85 測量点85の位置 測量点85の座標

測量点86 測量点86の位置 測量点86の座標

測量点87 測量点87の位置 測量点87の座標

測量点88 測量点88の位置 測量点88の座標

測量点89 測量点89の位置 測量点89の座標

測量点90 測量点90の位置 測量点90の座標

測量点91 測量点91の位置 測量点91の座標

測量点92 測量点92の位置 測量点92の座標

測量点93 測量点93の位置 測量点93の座標

測量点94 測量点94の位置 測量点94の座標

測量点95 測量点95の位置 測量点95の座標

測量点96 測量点96の位置 測量点96の座標

測量点97 測量点97の位置 測量点97の座標

測量点98 測量点98の位置 測量点98の座標

測量点99 測量点99の位置 測量点99の座標

測量点100 測量点100の位置 測量点100の座標

請求番号：16-9 250 ※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものと



〈1〉、〈3〉、〈4〉



〈1〉、〈3〉、〈4〉

現況写真



〈4〉～〈7〉



〈2〉、〈6〉、〈7〉

現況写真