

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 8 月 19 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 6 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 17 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 8 月 19 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 010, 000 1, 608, 000	一括	402, 000	47, 562	8, 265
1	1, 270, 000				
2	740, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 小諸市大字菱平字飼場
地 番 3 2 7 9 番 1
地 目 宅地
地 積 6 1 6 . 6 1 平方メートル
- 2 所 在 小諸市大字菱平字飼場 3 2 7 9 番地 1
家屋 番号 3 2 7 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 7 . 0 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 2 . 3 9 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 6 . 6 1 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 9 . 8 3 平方メートル

物 件 目 録

2階 約19.83平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 6 日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 工 藤 賢

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の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

- 1 所 在 小諸市大字菱平字飼場
地 番 3 2 7 9 番 1
地 目 宅地
地 積 6 1 6 . 6 1 平方メートル
- 2 所 在 小諸市大字菱平字飼場 3 2 7 9 番地 1
家屋 番号 3 2 7 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 7 . 0 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 2 . 3 9 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 6 . 6 1 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 土蔵造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 1 9 . 8 3 平方メートル

物 件 目 録

2階 約19.83平方メートル

令和8年(ケ)第7号
令和8年5月14日受理
令和8年6月15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 在 | 小諸市大字菱平字飼場 |
| | 地 番 | 3 2 7 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 6 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小諸市大字菱平字飼場 3 2 7 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 7 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 7 . 0 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 平方メートル |

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		(住居表示未実施)	
土 地		物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件)		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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	☒ 土地所有者(亡A相続財産清算人B) ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
建 物		物件2	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある ☒ 「その他の事項」のとおり ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者(亡A相続財産清算人B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として、使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略図)のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

(その他の事項・関係人の陳述等用)

その他の事項

- 1 本件土地上の南東隅付近に、電柱がある可能性がある。
- 2 物件目録にない附属建物について
- (1) 未登記附属建物①
- | | |
|-----|----------------|
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床面積 | 約 12.39 平方メートル |
- (2) 未登記附属建物②
- | | |
|-----|---------------|
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床面積 | 約 6.61 平方メートル |
- (3) 未登記附属建物③
- | | |
|-----|--------------------|
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 土蔵造瓦葺 2 階建 |
| 床面積 | 1 階 約 19.83 平方メートル |
| | 2 階 約 19.83 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 (近隣居住者)	1 ここ(本件物件)はAさんのお住まいでした。 2 Aさんが亡くなられた後は、お子さんが草刈り等をしていたこともありましたが、最近は見掛けることもなく、人の出入りはありません。 3 家(本件建物)の前にある物置や土蔵もAさんのものです。 (令和8年5月26日に聴取した。)
■B (亡A相続財産清算人 弁護士)	1 Aさん宅(本件物件)の鍵は、こちらで管理しています。 2 お子さんの連絡先は把握しています。 (令和8年5月26日に電話で聴取した。)
■某 (近隣居住者)	1 うちもAさんのところも代々住む土地なので、境界がどうこうといった話をすることはありませんでした。 2 先日お話ししたAさんの家(本件建物)の前にある土蔵は、うちが家を建てた時期を考えると、昭和23、4年ころに建ったものではないでしょうか。その奥にある建物は以前は牛小屋でしたが、土蔵よりも前からあると思います。 (令和8年6月2日に聴取した。)
■B (亡A相続財産清算人 弁護士)	1 Aさんは、病院に入院したあと亡くなられたそうです。 2 本件物件が空き家になった具体的な時期はわかりません。 (令和8年6月8日に電話で聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地と周囲の土地との境界はいずれも判然としないが、本件土地は、いわゆる 14 条地図が備えつけられた地域にあり、境界の復元は可能と思われる。
- 4 本件建物の 2 階に、1 階の小屋裏を利用した収納がある。
- 5 本件土地を概観すると、本件建物の南方向に、その構造から建物と認められる物置が 2 棟確認できる。このうち、西側の物置は、場所的關係、効用等を踏まえ、本件建物の未登記附属建物①と認めた。他方の東側の物置は、一部は土蔵造、余部は木造であり、その壁の一部を共有していること、また、課税の状況も考慮し、同物置は別々の建物と認め、いずれも本件建物の未登記附属建物②、③と判断した。
- 6 本件土地の西側で水路を介して接する目的外の 3280 の土地（地目：田、所有名義人：亡A相続財産）は、これまで、同水路に板状のものを渡す等し、本件土地から出入りして利用されてきた様子が窺える。公図上、同目的外土地は、その西側でいわゆる赤道に点で接していると思われるが、同目的外土地の周囲に、Aが所有する土地はない。
- 7 本件各物件の占有状況等について、現地での調査、関係人の陳述等を踏まえ、2 枚目のとおり認定した。

(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5月15日(金)	小諸市役所	小諸市関係資料請求(持参)
令和8年5月26日(火) 14:45-15:00	物件所在地	占有調査、写真撮影、某から聴取、全戸不在
令和8年5月26日(火) 15:30-15:35	当 庁	Bから聴取(電話)
令和8年5月28日(木) 16:00-16:05	長野地方法務局佐久支局	登記事項証明書請求
令和8年6月2日(火) 12:45-14:30	物件所在地	占有調査、立入調査、写真撮影・図面作成、某から聴取、評価人同行
令和8年6月8日(月) 11:40-11:45	当 庁	Bから聴取(電話)
令和8年6月8日(月) 15:10-15:15	長野地方法務局佐久支局	登記事項証明書請求

(特記事項)

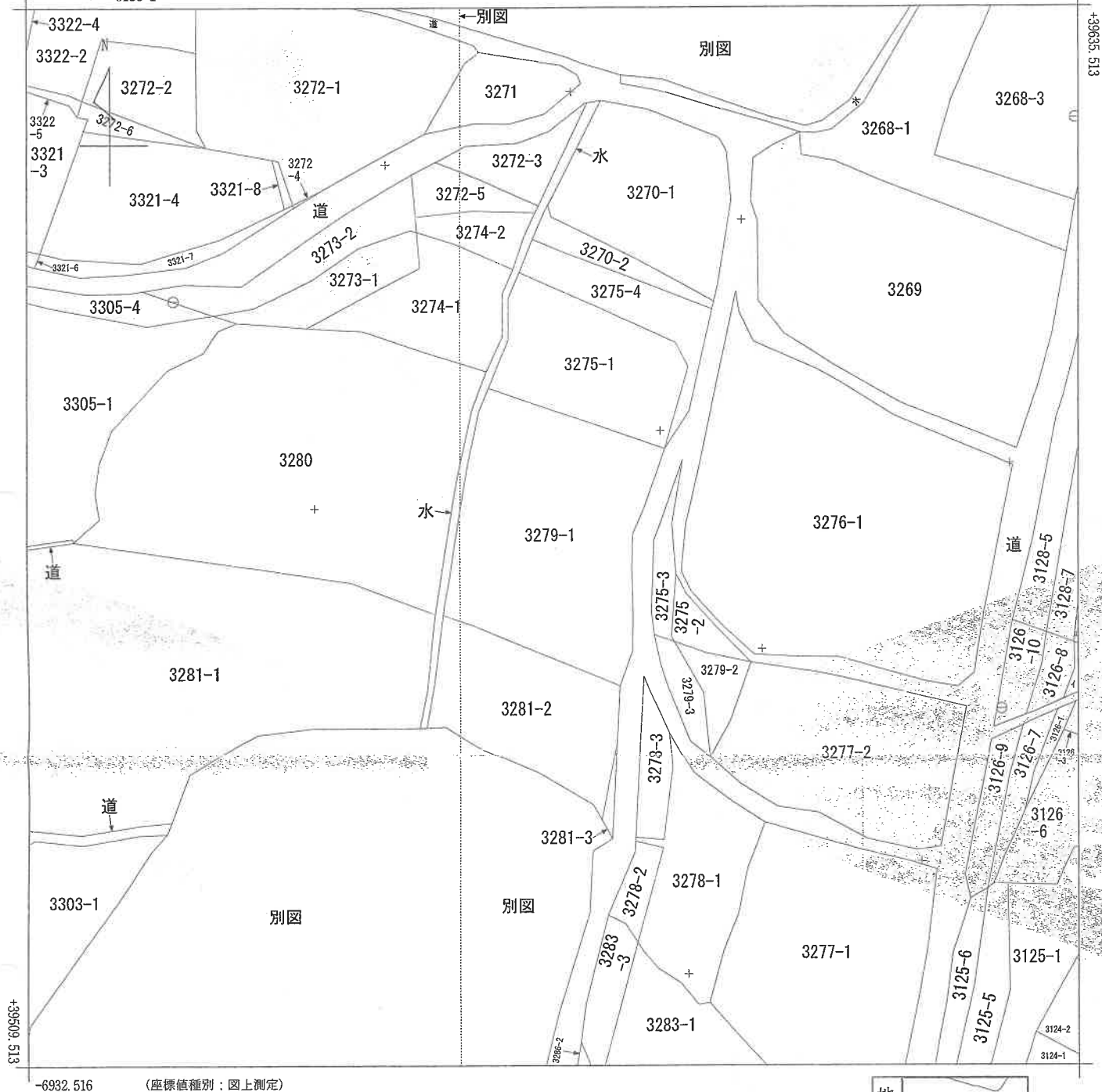
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年6月2日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、Bから借り受けた鍵を用いて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



(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。

地番区域見出

大字菱平

請 求 部 分	所 在	小諸市大字菱平字飼場					地 番	3279番1		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 座 番 号 は 記 号	Ⅷ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和43年3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。

(長野地方法務局佐久支局管轄)

令和8年3月2日

東京法務局中野出張所

請求番号：44-1

登記官

(6枚目)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成11年9月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(長野地方法務局佐久支局管轄)
令和8年3月2日 東京法務局中野出張所

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：44-2

各階平面図 建物図面

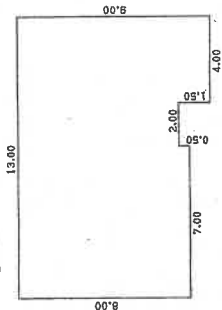
H11.9.9

家屋番号 3279番 /

建物の所在 小諸市大字豊平字鯛場 3279番地 /

261073

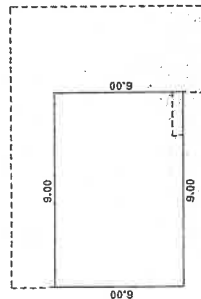
1 階



求積表

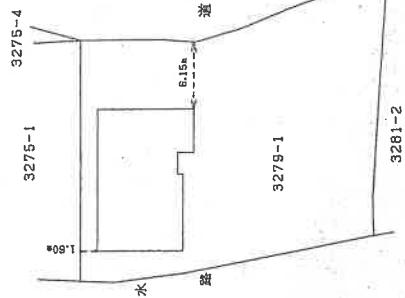
1)	7.00 × 8.00 =	56.0000
2)	2.00 × 7.50 =	15.0000
3)	4.00 × 9.00 =	36.0000
合計		107.0000
床面積		107.00 m ²

2 階



求積表

1)	9.00 × 6.00 =	54.0000
床面積		54.00 m ²



作製者

縮尺

1/250

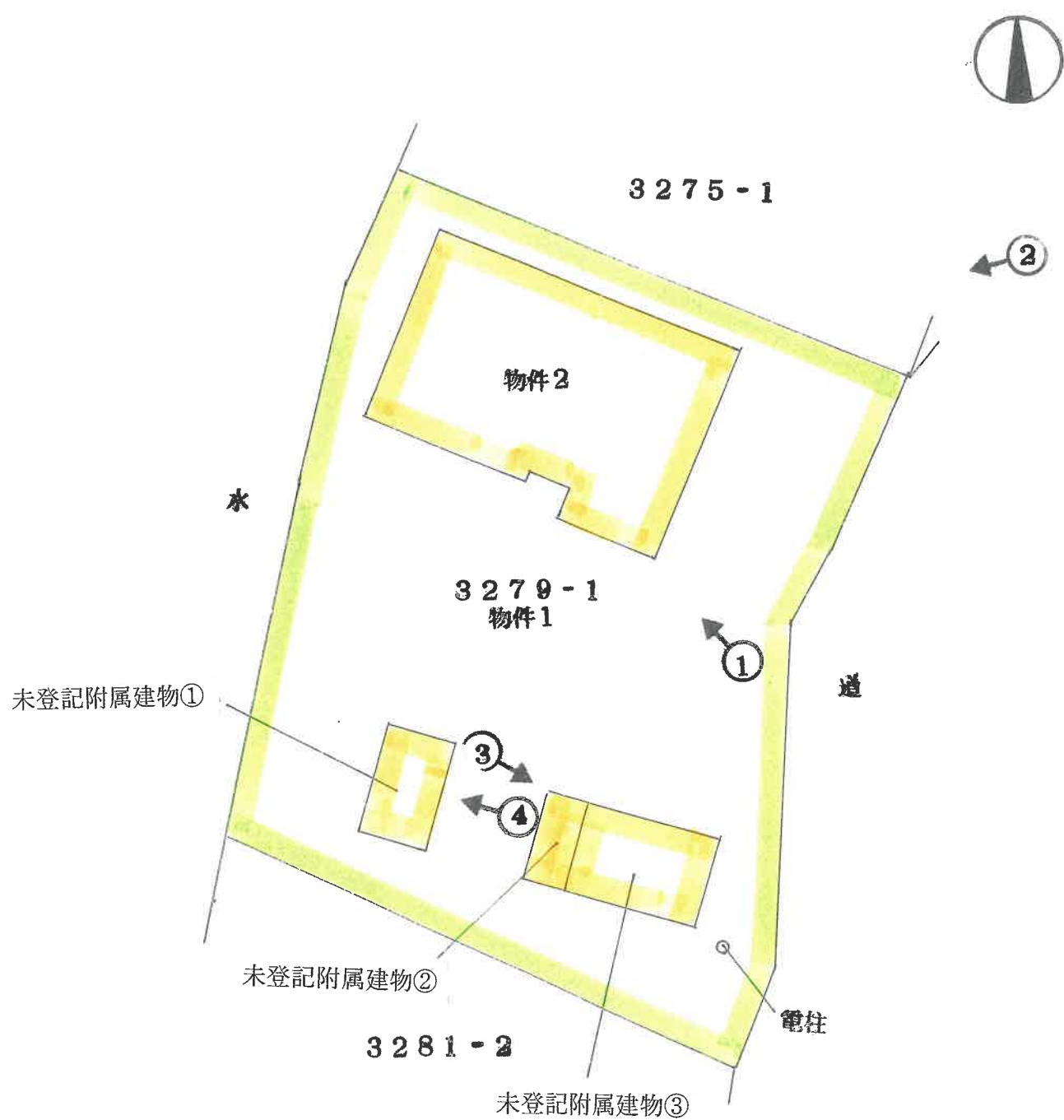
申請人

縮尺

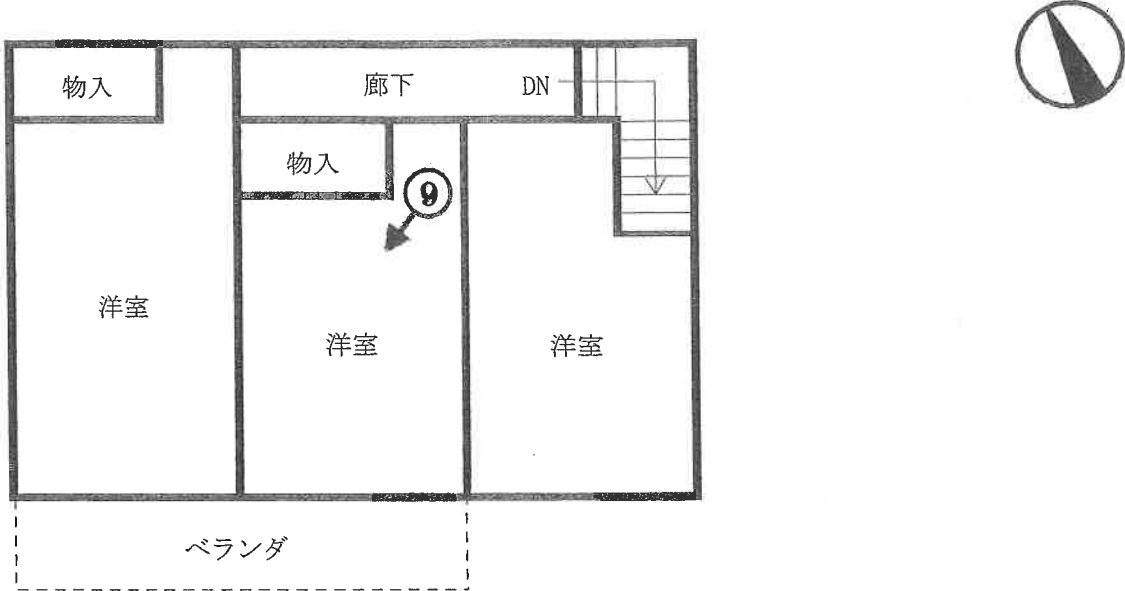
1/500

11年9月6日(作製)
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

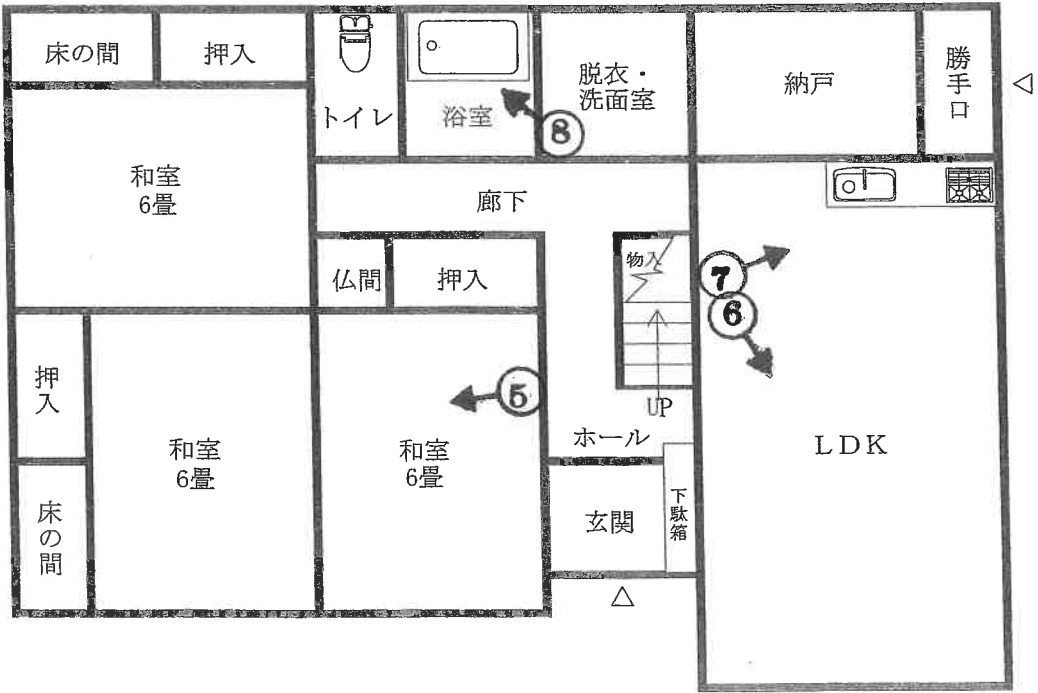
土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図（概略図）



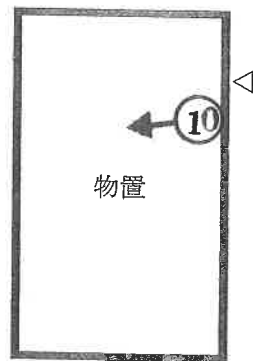
2 階



1 階

建物間取図 (概略図)

(未登記附属建物①)



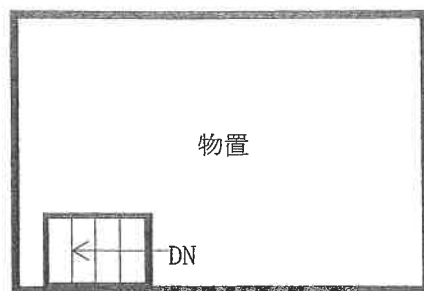
(未登記附属建物②)



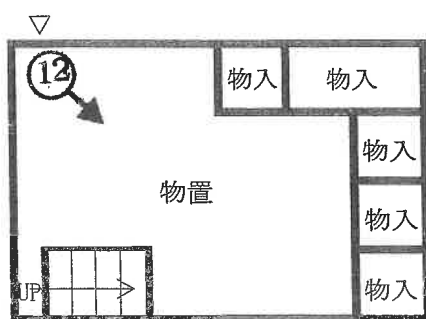
撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

(未登記附属建物③)



2 階



1 階



撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



(14 枚目)

NO. 10



NO. 11



NO. 12



(15 枚目)

令和8年(ケ)第 7号
令和8年6月 2日 現地調査
令和8年6月30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 和 寛

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 0 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 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 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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	小諸市大字菱平字飼場 3 2 7 9 番 1 宅地 6 1 6. 6 1 平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小諸市大字菱平字飼場 3 2 7 9 番 地 1 3 2 7 9 番 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 1 0 7. 0 0 平方メートル 2 階 5 4. 0 0 平方メートル	未登記附属建物と認められる木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置、現況床面積約12.39㎡、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置、現況床面積約6.61㎡、土蔵造瓦葺 2 階建物置、現況床面積39.66㎡(1階約19.83㎡、2階約19.83㎡)がそれぞれ建てられている。
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）

位 置 ・ 交 通	しなの鉄道「小諸」駅の北方約4.5km(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、街路に沿って一般住宅、農家住宅が建つ農家集落。	
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% 100% なし 宅地造成及び特定盛土等規制法による特定盛土等 規制区域に指定されている。 小諸市ハザードマップ(想定最大規模降雨)(令和5 年3月作成)によると、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	616.61㎡(登記数量) ほぼ長方形 間口約29.0m、奥行約21.0～23.0m 一部に段差及び南西微又は緩傾斜地を含むものの その他はほぼ平坦地である。 なし
接面道路の状況	南東側 現況幅員約4.2m舗装市道 建築基準法第42条2項道路に該当 約0～1.5m低く接面する。	
土 地 の 利 用 状 況等	物件2の建物の敷地として利用されている。建物の配置は附属資料 「建物図面写」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり なし 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	なし
---------	----

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数		平成11年9月2日新築 約27年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 サイディングボード等 ビニールクロス等 ビニールクロス、竿縁、目透かし天井、石膏ボード等 フローリング、畳、クッションフロアー、コンクリート 打放し等 電気、浴室、便所（汲み取り）等 なし	
床面積（現況）	1階 107.00㎡ 2階 54.00㎡ 延 161.00㎡		
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	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	Bが居宅(空き家)として使用している。		
特 記 事 項	2階東側部分に床面積に算入されない小屋裏収納が存する。		

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	建築年月日は不詳であるが80年以上は経過していると思料される。 約80年 約1年	
仕 様	構 造 外 壁	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 着色亜鉛鉄板等	

	内 壁	ベニヤ等
	天 井	ベニヤ等
	床	ベニヤ等
	設 備	なし
	そ の 他	なし
床 面 積（現 況）	延 約12.39㎡	
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	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	Bが物置(空き家)として使用している。	
特 記 事 項	なし	

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		建築年月日は不詳であるが77年以上は経過していると思料される。 約77年 約1年
	経 過 年 数		
	経済的残存耐用年数		
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	外 壁	漆喰等	
	内 壁	ベニヤ等	
	天 井	なし	
	床	板貼り等	
	設 備	電気等	
	そ の 他	なし	
	床面積（現況）	延 約6.61㎡	
現況用途等	現況用途	物置	
	間 取 り	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	Bが物置(空き家)として使用している。
特 記 事 項	当該物件の東側外壁は、未登記附属建物③の西側外壁と共有している。

区 分	未登記附属建物③		
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77年以上は経過していると思料される。	
	経 過 年 数	約77年	
	経済的残存耐用年数	約1年	
仕 様	構 造	土蔵造瓦葺 2階建	
	外 壁	漆喰等	
	内 壁	板貼り、荒壁等	
	天 井	板貼り等	
	床	板貼り等	
	設 備	電気等	
	そ の 他	なし	
	床 面 積（現 況）	1階 約19.83㎡ 2階 約19.83㎡ 延 約39.66㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	物置	
	間 取 り	附属資料の「建物間取図」のとおり	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	Bが物置(空き家)として使用している。		
特 記 事 項	当該物件の西側外壁は、未登記附属建物②の東側外壁と共有している。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,220	0.92	616.61	0.8	2,820,000

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：接面状況－5%、一部に段差、傾斜を含む－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 (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 (主である建物)	146,000	161.00	0.021	490,000
2 (未登記附属建物①)	83,000	12.39	0.006	10,000
2 (未登記附属建物②)	95,000	6.61	0.006	0
2 (未登記附属建物③)	118,000	39.66	0.006	30,000
合 計				530,000

イ 現況延床面積：主である建物は登記数量、未登記附属建物は概測数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数：主である建物は約27年、未登記附属建物①は約80年、未登記附属建物②、③は約77年
経済的残存耐用年数：主である建物、未登記附属建物①～③とも約1年
観察減価率：主である建物は40%、未登記附属建物①～③とも50%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率(主である建物)} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 1\text{年} \div (27\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.4) \doteq 0.021 \end{aligned}$$

$$\text{現価率(未登記附属建物①)} = 1\text{年} \div (80\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.5) \doteq 0.006$$

$$\text{現価率(未登記附属建物②)} = 1\text{年} \div (77\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.5) \doteq 0.006$$

$$\text{現価率(未登記附属建物③)} = 1\text{年} \div (77\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.5) \doteq 0.006$$

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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	2,820,000	0.25	法定地上権	710,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	2,820,000	-710,000		1.0	0.6	1,270,000
2	530,000	+710,000	1.0	1.0	0.6	740,000
一括価格（合計）						2,010,000

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（東御(県)－3）

所 在：東御市下之城字下宮前239番3

価 格：7,500円／m²

位 置：滋野駅より約5.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：794m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側7.0m市道

用途指定等：指定なし(建ぺい率60%，容積率200%)

地域の概要：農家住宅等が散在する市道沿いの農家集落地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 2,634,157円（4,272円／m²）

物件2 2,777,841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

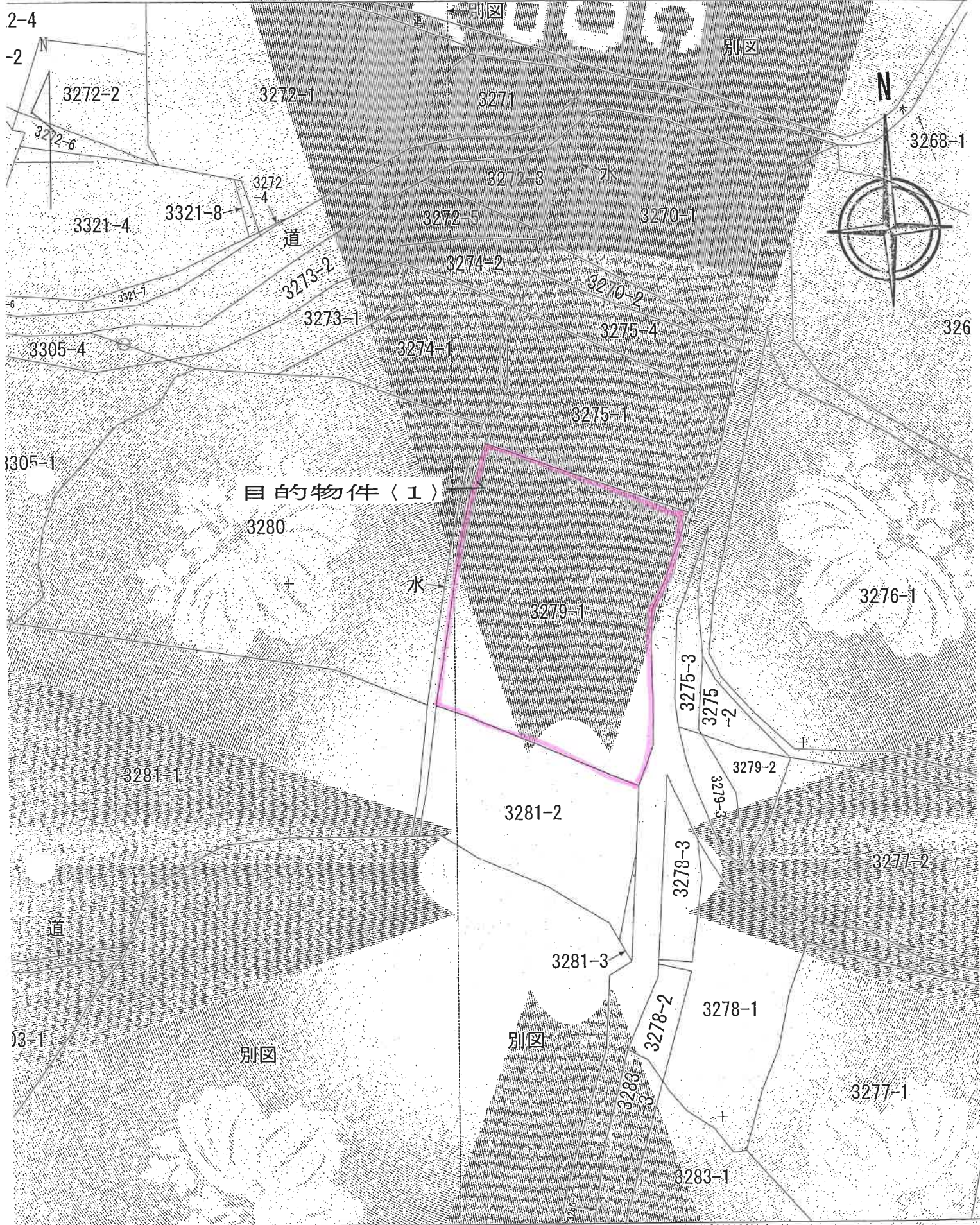
建物図面・各階平面図写

建物配置参考図

建物間取図

現況写真

以 上



516 (座標値種別: 図上測定)

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。
通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiryoku2011.par)による修正がされています。

1 : 500
公図写

地番区
山

登記年月日：平成11年9月9日

これは図面に記載されている内容を証明し、提出する。
(長野地方税務局佐久支局管轄)

令和8年3月2日

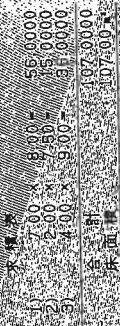
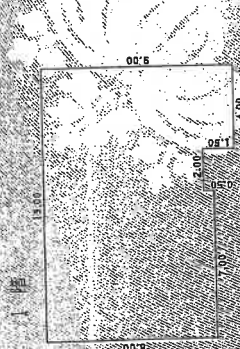
東京法務局中野出張所

各階平面図 建物図面

図面番号 3277番

建物の所在 小諸市大字栗平字向陽 3277番地

261073



目的物件(2)
主たる建物

目的物件(1)

製作者

縮尺

申請

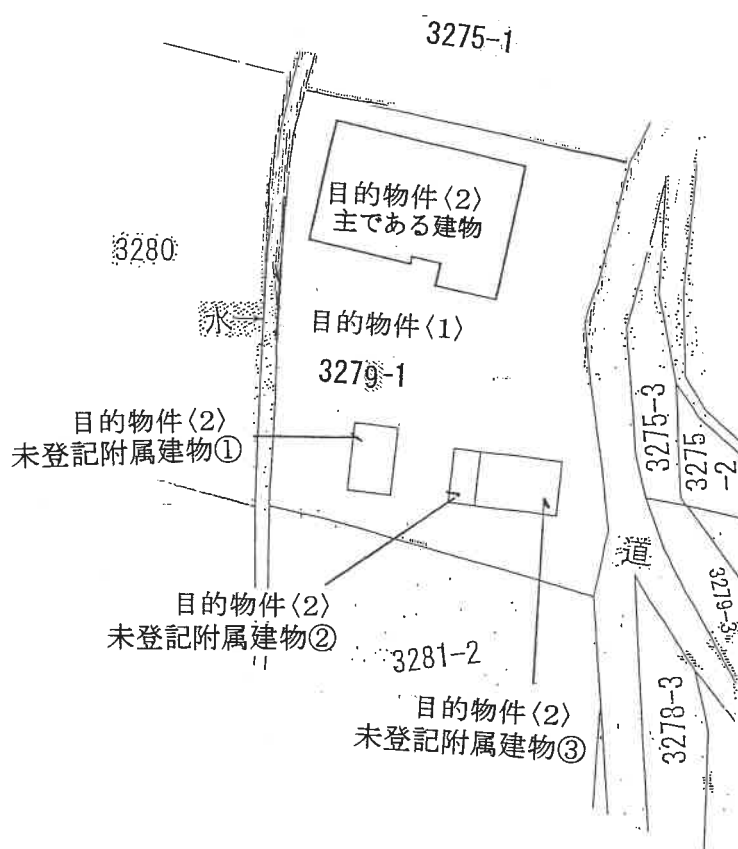
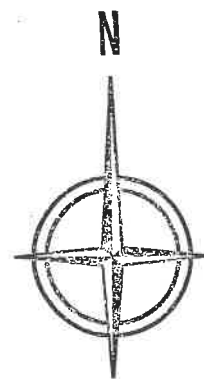
縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会印)

請求番号：44-2

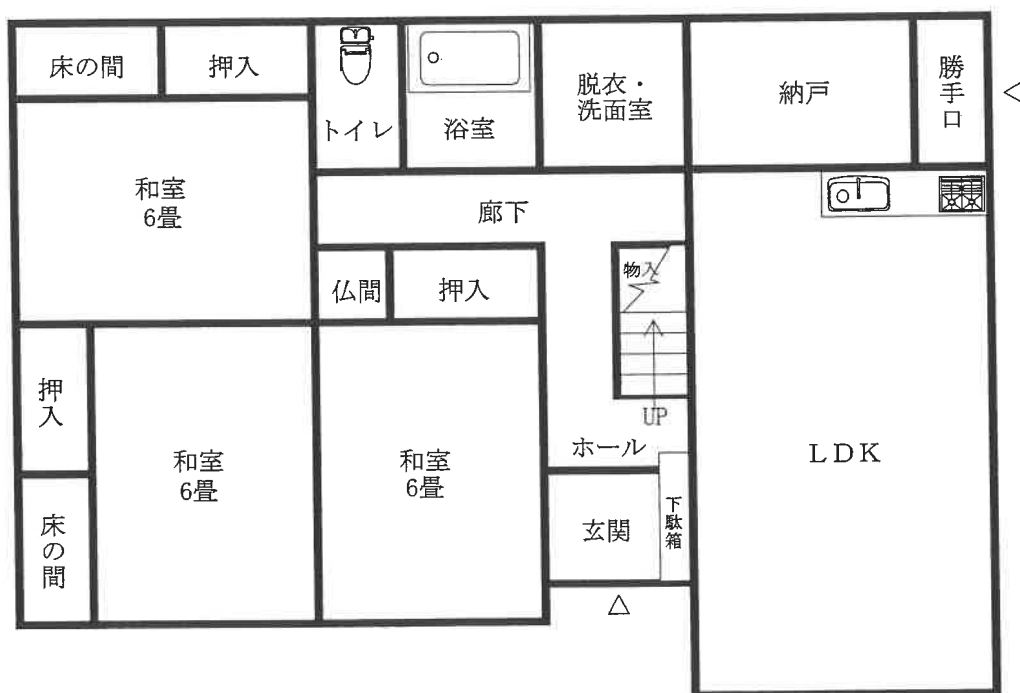
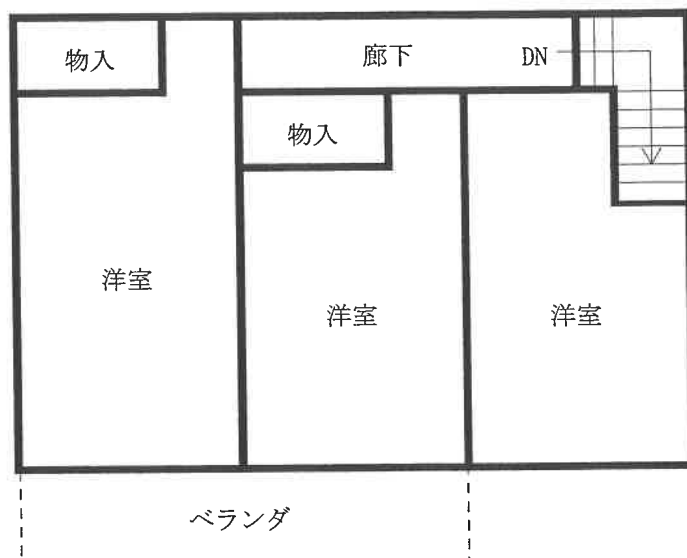
※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものの



建物配置参考図

目的物件〈2〉

主である建物



建物間取図

目的物件〈2〉

未登記附属建物①



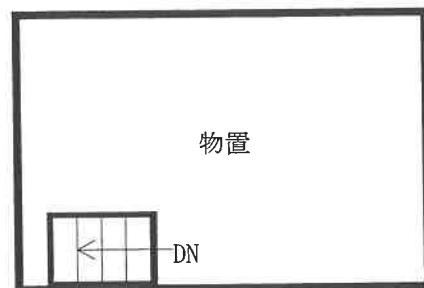
未登記附属建物②



建物間取図

目的物件〈2〉

未登記附属建物③



2 階



1 階

建物間取図



〈1〉、〈2主である建物〉、〈2未登記附属建物③〉



〈1〉、〈2主である建物〉

現況写真



〈1〉、〈2未登記附属建物①〉



〈1〉、〈2未登記附属建物②〉

現況写真



〈1〉、〈2未登記附属建物③〉



〈2未登記附属建物①〉

現況写真



〈2未登記附属建物②〉



〈2未登記附属建物③〉

現況写真