

## 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 10 月 14 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 5 日 午後 4 時 00 分まで                                                             |
| 開札期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 11 月 10 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 長野地方裁判所佐久支部売却場                                                                     |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 8 年 11 月 24 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 長野地方裁判所佐久支部                                                                        |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 8 年 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 11 月 12 日 午後 4 時 00 分まで                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 10 月 14 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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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, 580, 000<br>2, 064, 000 | 一括       | 516, 000   | 38, 403  | 6, 084   |
| 1    | 510, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 2, 070, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
| 備考   |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 小諸市大字滋野甲字天池                                  |
|   | 地 番   | 4 0 8 1 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 3 1 1 . 7 9 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 小諸市大字滋野甲字天池 4 0 8 1 番地 6                     |
|   | 家屋 番号 | 4 0 8 1 番 6                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 5 . 0 4 平方メートル<br>2 階 6 4 . 1 3 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 13 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（地番 4 0 8 1 番 2）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登載されています。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 小諸市大字滋野甲字天池                                  |
|   | 地 番   | 4 0 8 1 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 3 1 1 . 7 9 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 小諸市大字滋野甲字天池 4 0 8 1 番地 6                     |
|   | 家屋 番号 | 4 0 8 1 番 6                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 5 . 0 4 平方メートル<br>2 階 6 4 . 1 3 平方メートル |

令和8年(ケ)第9号  
令和8年5月25日受理  
令和8年6月**29**日提出  
(評価人 羽田富雄)

## 現況調査報告書

長野地方裁判所佐久支部

執行官 上野原 一 敏 (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   | 小諸市大字滋野甲字天池                                  |
|   | 地 番   | 4 0 8 1 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 3 1 1 . 7 9 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 小諸市大字滋野甲字天池 4 0 8 1 番地 6                     |
|   | 家屋 番号 | 4 0 8 1 番 6                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 5 . 0 4 平方メートル<br>2 階 6 4 . 1 3 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                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 公衆用道路                                                                                                                                                                                         |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                            |  |
| 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し占有している<br><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"/> なし<br><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         | 北東側に屋根付きのカーポート（自動車2台分）が設置されている。                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない      種類：<br><input type="checkbox"/> ある      構造：<br>床面積：                                                                                                                                                               |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><input 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<br><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         | 建物南西側に下屋（デッキ）（約3.6m×1.8m）が設置されている<br>建物北東側一面に幅約1.5mから3mの下屋が設置されている                                                                                                                                                                                            |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある      地方裁判所      支部      令和      年（      ）第      号<br>保管開始日      令和      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、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ■A (債務者兼所有者)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>1 現在、本件土地建物には私と妻が2人で住んでいます。</p> <p>2 本件土地は、私が所有する土地の南の角にあり、ここから北側の土地は、北東側の道沿いの土地を除いて、私の所有地です。一体の土地として利用しているので、隣地（地番「4081 番 2」）との境界ははっきりしていません。北西側の土地（地番「4081 番 2」）に物置が建っていますが、本件土地側に越境していないと思うので、北西側は本件土地と物置との間に境界があると思います。境界の北西の角には境界標があったと思いますが、南西の角はよくわかりません。</p> <p>3 本件建物に雨漏りや白アリの被害はありません。風呂釜の調子が悪いこと以外は、水回り等の設備にも特に不具合はありません。</p> <p>4 本件建物の1階は、家族の介護のことを考えて、いわゆるバリアフリーの造りになっています。</p> <p>5 本件建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>6 本件建物の上水道は、西側の道路から、私が所有する西側の土地を通して配管されています。途中、他人の土地の下を通っているかも知れません。下水は合併浄化槽で、排水は南東側の側溝に流しています。</p> <p style="text-align: right;">（令和8年6月9日に聴取した。）</p> |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>1 本件各物件の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、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 物件1（本件土地）は、物件2（本件建物）の敷地として利用されている。</p> <p>3 本件土地の南東側で接する地番「4081 番 4」及び「4081 番 5」の各長狭物土地はいずれも小諸市が所有する公衆用道路（6.10 m<sup>2</sup>、78 m<sup>2</sup>）である。本件土地は、同土地を介して、その南東側の公衆用道路と接している。</p> <p>4 本件土地は北東側に向かって上る傾斜地にある。南東角で十字路交差点に接している。南西側で接する道路沿いには低い石垣が築かれている。北東側の境界付近は急な法面になっている。北西側は隣地（地番「4081 番 2」）と等高に接し、現地において、境界は判然としない。</p> <p>5 本件土地の北西角付近にコンクリート擁壁が築かれているのが確認できるが、境界標は確認できない。</p> <p>6 北西側隣地（「地番「4081 番 2」」）上に建つ物置が本件土地側に越境している可能性がある。</p> <p>7 本件建物に白アリの被害や雨漏りの跡は見られない。風呂釜の不調以外に、水回りの設備等にも不具合はないとのことである。</p> <p>8 本件各物件の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から2枚目記載のとおり認定した。</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

| 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26日(火)               | 当 庁         | ■小諸市役所に関係資料請求(郵送)                           |
| 令和8年6月2日(火)<br>13:00-13:10 | 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4日(木)<br>14:00-14:30 | 物件所在地       | ■物件確認<br>■占有調査<br>■写真撮影                     |
| 令和8年6月9日(火)<br>14:00-15:00 | 物件所在地       | ■立入調査<br>■占有調査<br>■写真撮影<br>■Aから聴取<br>■評価人同行 |

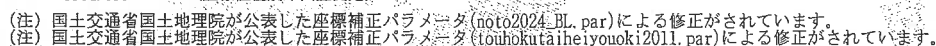
(特記事項)

☐ 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    年    月    日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



大字滋野甲

## A3をA4に縮小

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12日

東京法務局中野出張所

登記簿

(6枚目)

A3をA4に縮小

図積測量図  
地主所在地

H.8.2.22

地番 4081-6,-2

土地の所在 小諸市大字滋野甲字天池

226228

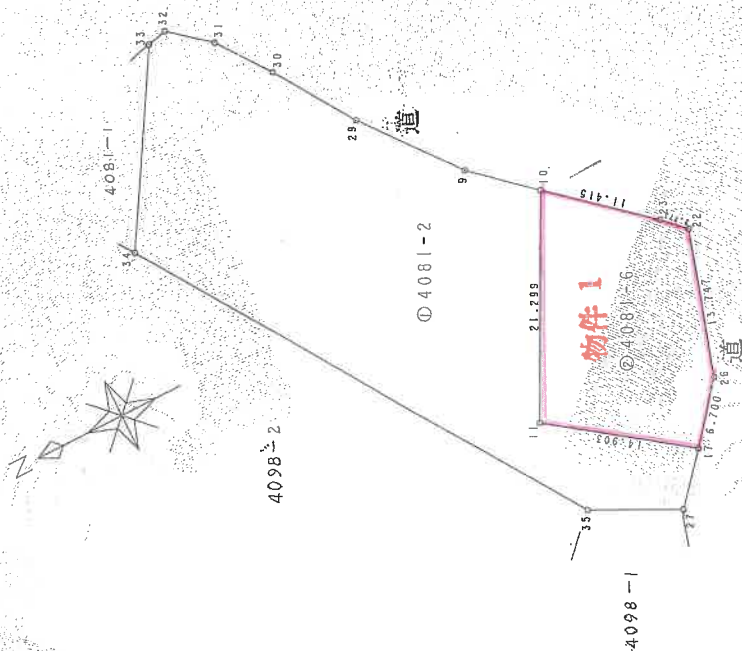
求積表

物件1

| 地番 | ② 4081-6 | $X_n$  | $Y_n$  | $Y_{n+1} - Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$ |
|----|----------|--------|--------|---------------------|---------------------------------|
| 11 |          | 18.190 | 14.300 | -16.335             | -297.133650                     |
| 17 |          | 19.408 | -0.553 | -15.835             | -307.325680                     |
| 26 |          | 12.780 | -1.535 | 2.373               | 30.326940                       |
| 22 |          | -0.551 | 1.820  | 6.060               | -3.339060                       |
| 23 |          | -1.163 | 4.525  | 13.962              | -16.237806                      |
| 10 |          | -3.057 | 15.782 | 9.775               | -29.882175                      |
|    |          | 合計     |        | 合計                  | -623.591431                     |
|    |          | 合計面積   |        | 合計                  | 311.7957155                     |
|    |          | 地      |        | 地                   | 311.79 ㎡                        |

| 地番      | ① 4081-2 | 面積          |
|---------|----------|-------------|
| 公積      | 合計面積     | 971.2042845 |
| 1263.00 | 地積       | 971 $m^2$   |

| 地番       | 面積                |
|----------|-------------------|
| ① 4081-2 | 971.2042845 $m^2$ |
| ② 4081-6 | 311.7957155 $m^2$ |



| 境界     | 境界値の記載  |
|--------|---------|
| 10, 17 | プラスチック杭 |

作製者

平成8年2月20日(作製)

地家屋調査士会連合会(用紙)

申請人

縮尺 1/500

各階平面図

建物

面

H8.10.15

家屋番号 4081-6

建物の所在 小諸市大字滋野甲字天池4081-6

259193

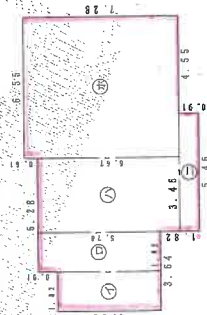
物件 2

1階

求積表

|   |               |         |
|---|---------------|---------|
| ① | 1.82 × 4.85 = | 8.8270  |
| ② | 1.82 × 5.76 = | 10.4832 |
| ③ | 3.46 × 6.67 = | 23.0782 |
| ④ | 5.46 × 0.91 = | 4.9686  |
| ⑤ | 6.55 × 7.28 = | 47.6840 |
| 計 |               | 95.0410 |

床面積 95.04 m<sup>2</sup>

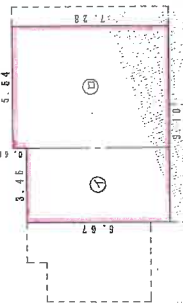


2階

求積表

|   |               |         |
|---|---------------|---------|
| ① | 3.46 × 6.67 = | 23.0782 |
| ② | 5.64 × 7.28 = | 41.0592 |
| 計 |               | 64.1374 |

床面積 64.13 m<sup>2</sup>



4081-2

物件 2

道

4081-6

道



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

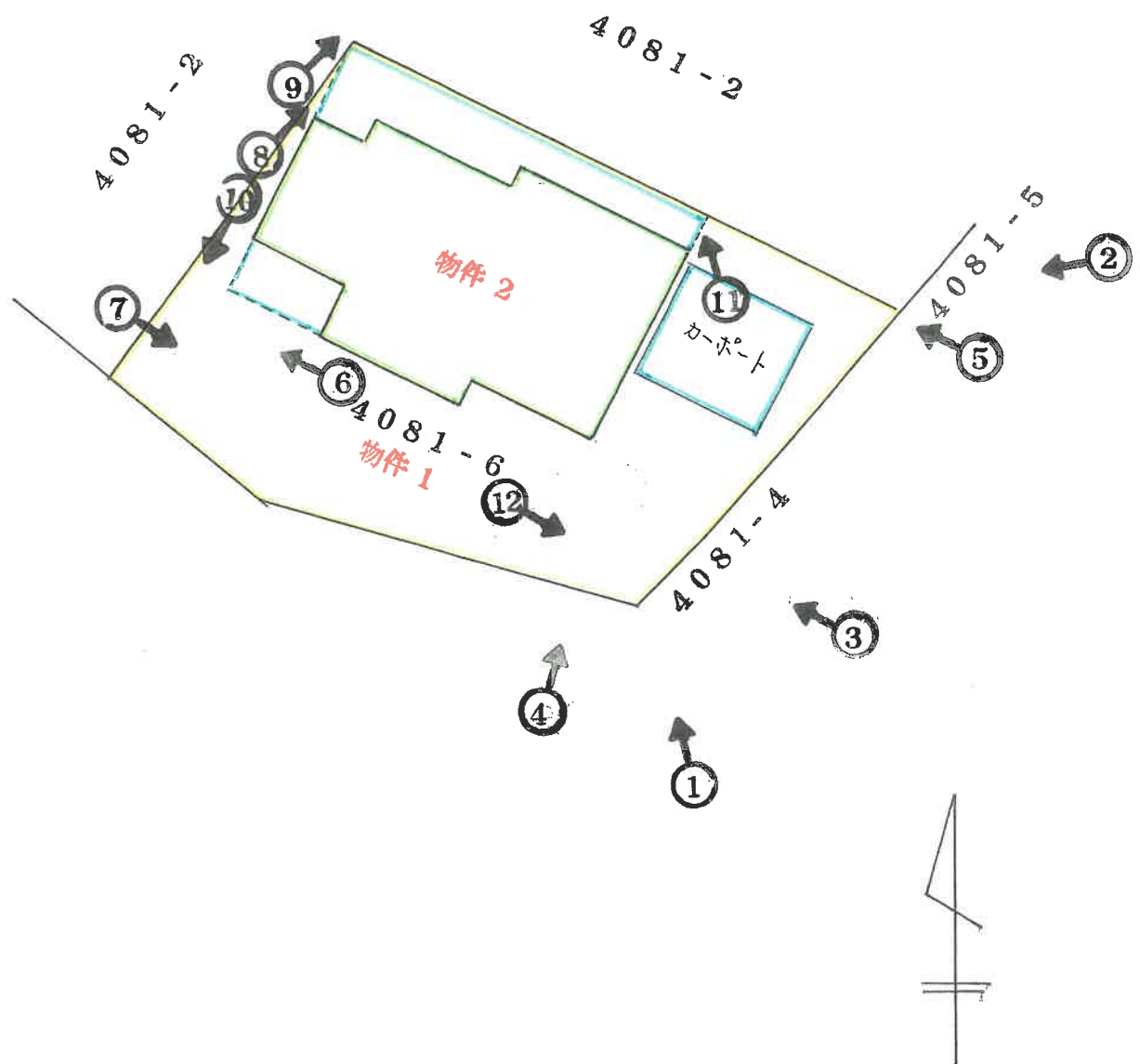
1/500

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。  
(長野地方法務局佐久支庁管轄)  
令和8年3月12日 東京法務局中野出張所 登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

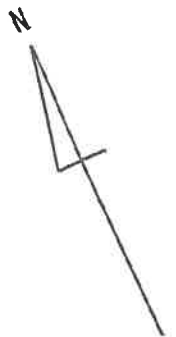
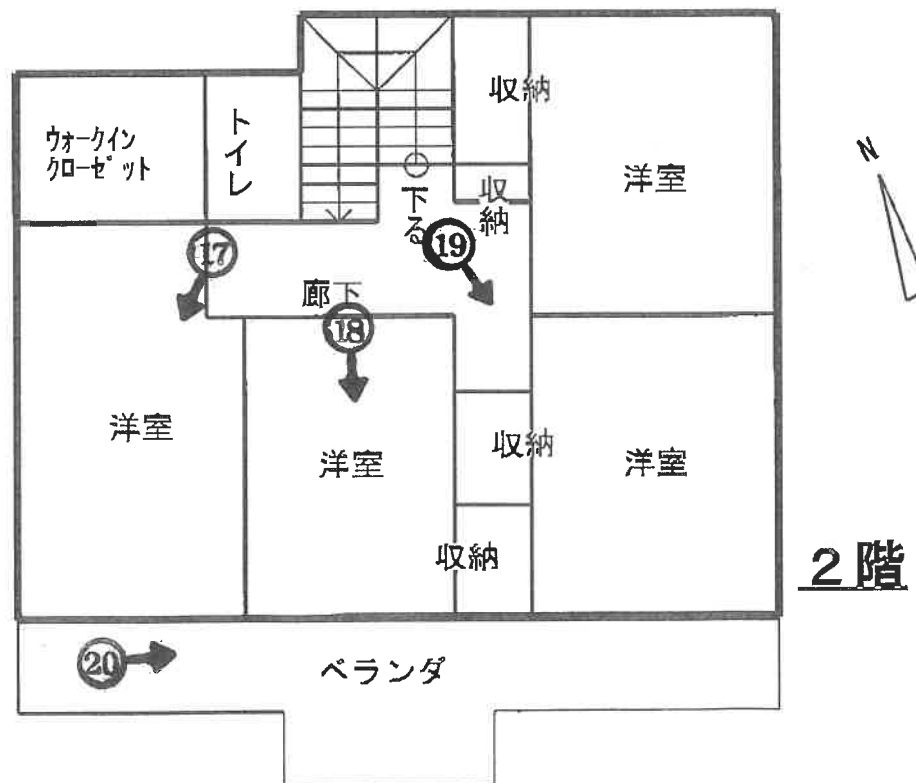
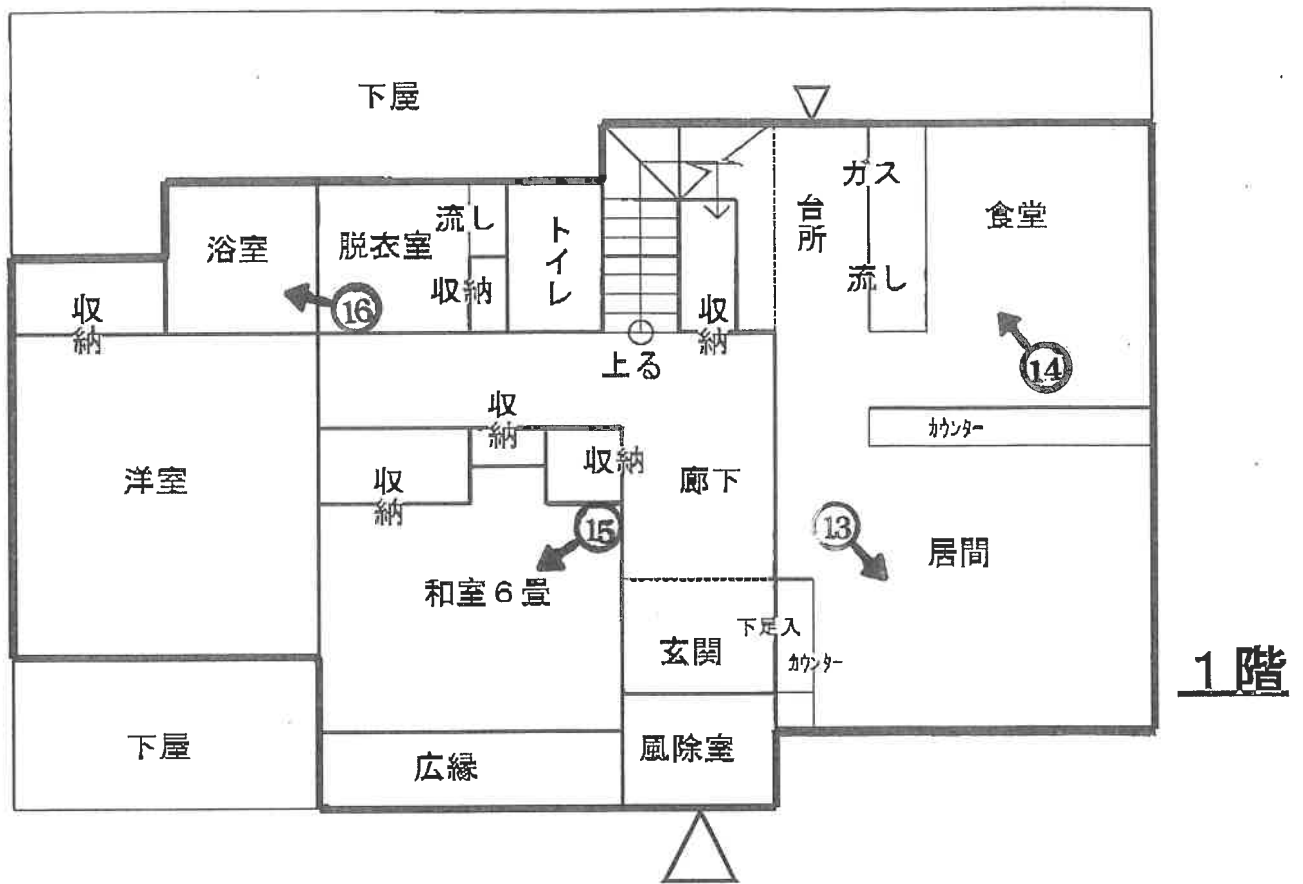
# 土地建物位置関係図（概略図）



印は写真撮影位置方向番号を示す

# 建物間取図（概略図）

物件 2



印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1

撮影日：令和8年6月4日



NO. 2

撮影日：令和8年6月4日



NO. 3

撮影日：令和8年6月4日  
物件 1 南東側入口



NO. 4

撮影日：令和8年6月4日  
物件 1 南東側入口とカーポート



NO. 5

撮影日：令和8年6月4日  
物件1 北東角境界付近



NO. 6

撮影日：令和8年6月4日



NO. 7

撮影日：令和8年6月4日



NO. 8

撮影日：令和8年6月9日  
物件2 北西角付近の下屋



NO. 9

撮影日：令和8年6月9日  
物件1 北西角付近



NO. 10

撮影日：令和8年6月9日  
物件1 北西側境界付近



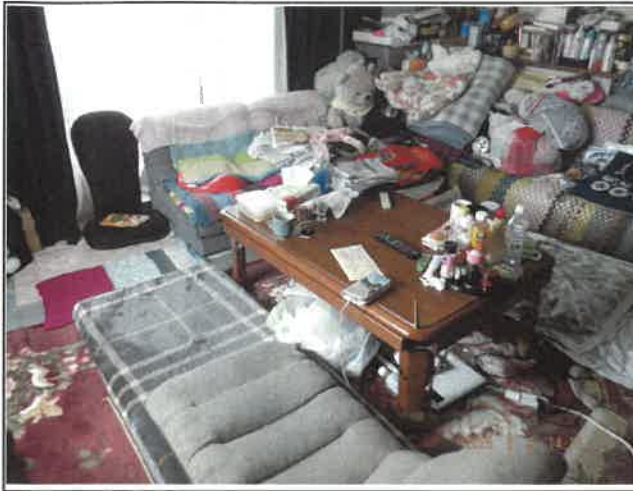
NO. 11



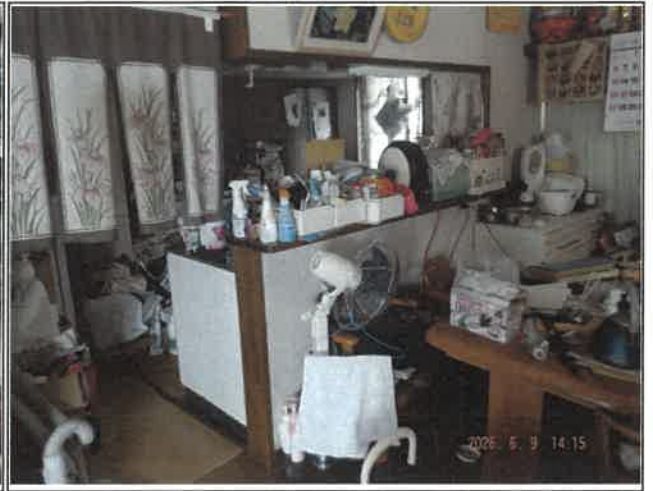
NO. 12

撮影日：令和8年6月9日  
物件 2 北東側の下屋

撮影日：令和8年6月4日  
物件 1 南東側出入口 交差点



NO. 13



NO. 14

撮影日:令和8年6月9日  
物件 2 建物内

(以下No.19まで)

撮影日:令和8年6月9日



NO. 15



NO. 16

撮影日:令和8年6月9日

撮影日:令和8年6月9日



NO. 17



NO. 18

撮影日:令和8年6月9日

撮影日:令和8年6月9日



NO. 19

撮影日：令和8年6月9日



NO. 20

撮影日：令和8年6月9日  
物件2 2階ベランダ

令和 8 年（ケ）第 9 号  
令和 8 年 6 月 9 日 現地調査  
令和 8 年 7 月 3 日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

# 評 価 書

（発行番号 競売第 0 8 1 7 号）

評価人 不動産鑑定士  
羽 田 富 雄 ㊞

## 第1 評価額

|             |             |
|-------------|-------------|
| 一括価格        |             |
| 金2,580,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金510,000円   |
| 物件2（建物）     | 金2,070,000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 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価額である。
- 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の建物のための土地利用権等価格を控除した底地としての価格である。
- ④ 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。
- 5 評価数量は、現況欄に記載がある場合を除き、登記数量を採用する。

### 第3 目的物件

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。

|    | 番号 | 所在等                                | 登 記                                                                                                                         | 現 況 |
|----|----|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 土地 | 1  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 小諸市大字滋野甲字天池<br>4 0 8 1 番 6<br>宅地<br>311.79m <sup>2</sup>                                                                    |     |
| 建物 | 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 同所4 0 8 1 番地6<br>4 0 8 1 番 6<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 95.04m <sup>2</sup><br>2階 64.13m <sup>2</sup><br>延 159.17m <sup>2</sup> |     |
|    | 番号 | 特記事項                               |                                                                                                                             |     |
| —  | —  | —                                  |                                                                                                                             |     |

#### 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                                                       | JR 小海線「小諸」駅から北西方へ道路距離約 5.4km・直線距離約 4.5km に、上信越自動車道「小諸」IC から北西方へ同約 2.8km・同約 2.1km に位置する（所在位置略図）。                                                                                                                                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | <p>小諸市西部郊外、旧来の集落「糠地」地区、農地が残る中に農家住宅・一般戸建住宅・民宿等が散在する地域。畑地・リンゴ園等の原野化が見られる。浅間山の南西側起伏山麓に位置し、目的物件付近は、標高約 880 m、全体として南西向き傾斜地。</p> <p>道路は、幅員 5m 程度の舗装市道が標準。</p> <p>格別の地域要因の変動はなく、当面現状維持と予測する。</p>                                                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制） | <p>都市計画区分：非線引都市計画区域</p> <p>用 途 地 域：無指定</p> <p>指定建ぺい率：60%</p> <p>指 定 容 積 率：100%</p> <p>防 火 規 制：無指定</p> <p>その他の規制：宅地造成等工事規制区域</p> <p>洪水浸水想定区域に指定されていない。</p>                                                                                                                             |
| 画 地 条 件                                                         | <p>地 積：登記数量 311.79 m<sup>2</sup></p> <p>形 状：略長方形</p> <p>間口×奥行：南東側約 14m × 約 21m</p> <p>地 勢：平坦</p> <p>そ の 他：（隣接地との高低）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側隣接地（赤道・4162-592・同 221）より石垣を介して約 0.5m ～ 約 1m 高い。</li> <li>・北東側隣接地（4081-2・同 11）よりコンクリート擁壁・法地を介して 5m 程度低い。</li> </ul> |
| 接 面 道 路                                                         | 南東側が幅員約 5m（接面側幅約 40cm の出入間口部分有蓋水路を含む）の舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に等高（出入り間口約 4m）～ 約 50cm 高く（北東部）接面する（現況写真①・②）。公図上にある南西側赤道は、管理されておらず通行困難な状況である。                                                                                                                                      |
| 利 用 状 況 等                                                       | 物件 2 建物（居宅）の敷地                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|        |                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 供給処理施設 | 上水道：ある（下記特記事項）<br>都市ガス：ない<br>下水道：ない。合併浄化槽がある（処理後南東方側溝へ放流、建物図面）。                                                                                                                                                                               |
| 特記事項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側～北西側隣地（4081-2）は、本件所有者の所有地であり一体利用されており、境界がはっきりしない。</li> <li>・北西側隣地（4081-2）上にある件外物置が物件1へ越境している可能性がある。</li> <li>・上水道引込管・量水計が件外地を經由している（公図）。</li> <li>・物件2建物東側にカーポート（普通車2台、現況写真②）がある（建物図面）。</li> </ul> |

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

|         |                                                                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区分      | 主である建物                                                                                                                                     |
| 建築時期等   | 建築時期：登記記載平成8年10月10日頃新築<br>経過年数：新築後約30年<br>経済的残存耐用年数：約10年                                                                                   |
| 仕様      | 構造：木造瓦葺2階建<br>外壁：モルタルシ吹付ほか<br>天井：目透かし天井・ビニルクロス貼ほか<br>内壁：横羽目板張り・ビニルクロス貼ほか<br>床：畳・フローリングほか<br>設備：電気・浴室（風呂釜不調）・便所（合併浄化槽）ほか<br>その他：1階；バリアフリー造り |
| 床面積（現況） | 第3 「目的物件」欄記載のとおり。                                                                                                                          |
| 現況用途等   | 現況用途：居宅<br>間取り：建物間取図のとおり                                                                                                                   |
| 品等      | 普通                                                                                                                                         |
| 保守管理    | やや劣る                                                                                                                                       |

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| 利 用 状 況 | 所有者とその家族が居宅として利用している。 |
| 特 記 事 項 | －                     |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|---------------|-------------------------|
| 1        | 5,700                | 1.00          | 311.79         | 0.85          | 1,510,000               |

万円未満を四捨五入した(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等に基づき、地価公示標準地価格等・競売不動産評価先例価格との均衡に留意して査定した。

イ 個別格差：ない。

ウ 地 積：登記数量。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2        | 135,000             | 159.17             | 0.18     | 3,870,000            |

イ 現況延床面積：登記数量。

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 n & \text{ 経 過 年 数 } 30\text{年} \\
 n' & \text{ 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 } 10\text{年} \\
 N & \text{ 経 済 的 通 算 耐 用 年 数 } 40\text{年} \\
 & = n + n' \\
 r & \text{ 観 察 減 価 率 } 30\% \\
 \text{ウ} & = (n' / N) \times (1 - r) \\
 & = \frac{10}{40} \times (1 - 0.30) = 0.18
 \end{aligned}$$

## 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。建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1全体と判断した。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1        | 1,510,000         | 0.30          | 法定地上権 | 450,000                |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等の種類・性質等を考慮した。

### ② 底地価格・土地利用権等付建物価格

|          | 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除・加算<br>(円)<br>イ | 底地価格・<br>土地利用権等付<br>建物価格<br>(円)<br>ア＋イ |
|----------|----------|---------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| 土地       | 1        | 1,510,000           | －450,000                       | 1,060,000                              |
| 建物       | 2        | 3,870,000           | ＋450,000                       | 4,320,000                              |
| 一括価格（合計） |          |                     |                                | 5,380,000                              |

### ③ 内訳価格及び一括価格

|          | 物件<br>番号 | 底地価格・<br>土地利用権等付<br>建物価格<br>(円)<br>ア | 占有<br>減価<br>修正<br>イ | 市場<br>性<br>修正<br>ウ | 競売<br>市場<br>修正<br>エ | 評価額<br><br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|----------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 土地       | 1        | 1,060,000                            |                     | 0.80               | 0.60                | <b>510,000</b>            |
| 建物       | 2        | 4,320,000                            | 1.0                 | 0.80               | 0.60                | <b>2,070,000</b>          |
| 一括価格（合計） |          |                                      |                     |                    |                     | <b>2,580,000</b>          |

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：総額、経済的残存耐用年数が短い建物及びその敷地一体としての市場性、上水道引込が件外地を經由している、件外物置が本件土地へ越境している可能性がある、付近の同種不動産市場の推移・動向等を考慮した。

エ 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 規準とすべき適切な公示価格等はない。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

|     |            |
|-----|------------|
| 物件1 | 1,322,363円 |
| 物件2 | 2,443,759円 |
| 計   | 3,766,122円 |

## 第7 附属資料

位置図（小諸市役所白図写）

公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

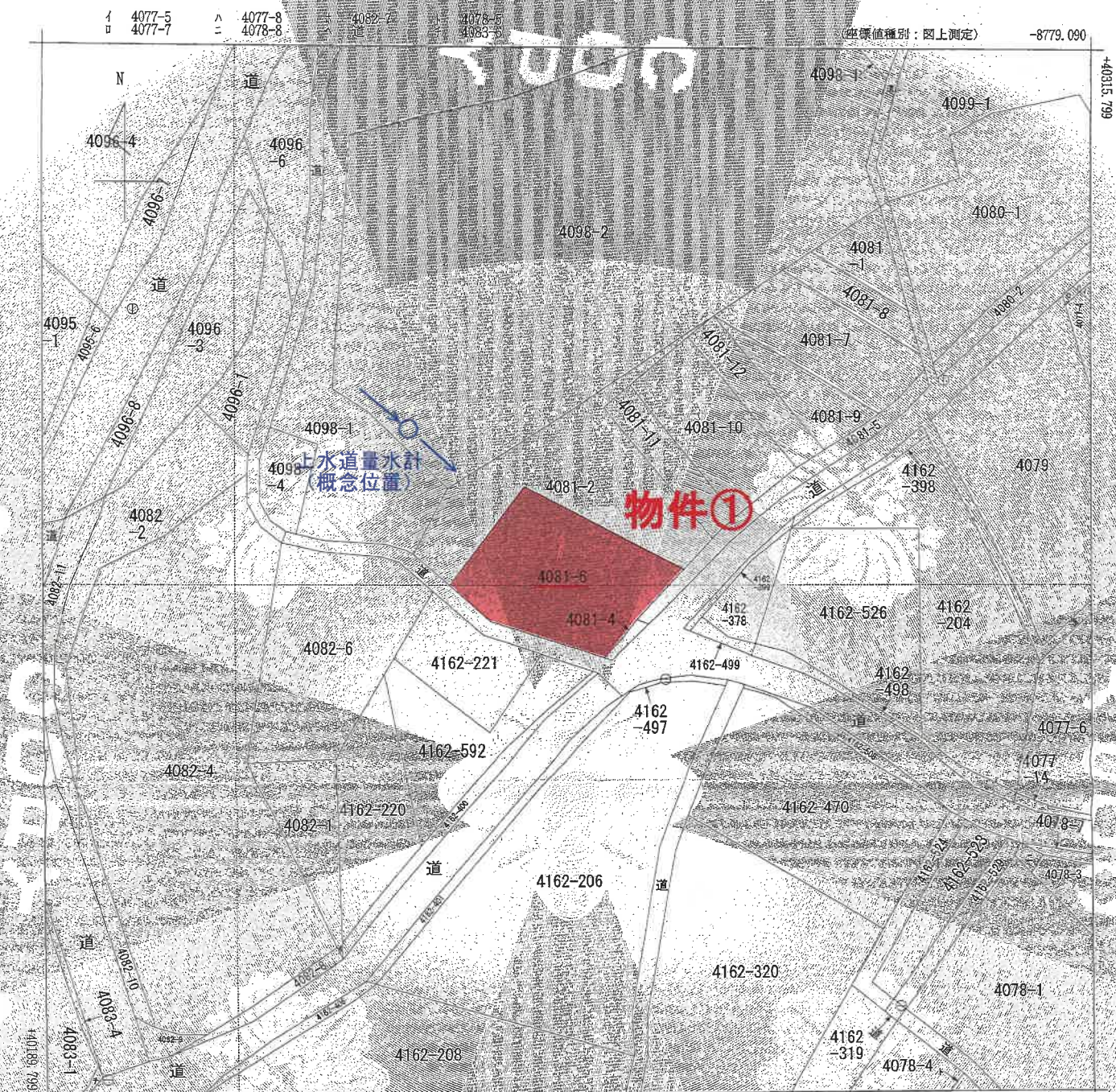
以 上



目的物件

所在位置略図  
(小諸市役所白図)

小諸駅



-8904.090 (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(moto2024.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(tonhokutairinetroucki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
大字滋野甲

|       |         |             |    |                |           |    |              |      |
|-------|---------|-------------|----|----------------|-----------|----|--------------|------|
| 請求部   | 所在      | 小諸市大字滋野甲字大池 |    |                |           | 地番 | 4081番6       |      |
| 出方縮尺  | 1/500   | 精度区分        | 乙一 | 座標系番号文は記号      | Ⅳ         | 分類 | 地区(法第14条第1項) |      |
| 作成年月日 | 昭和43年3月 |             |    | 備考<br>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。

(長野地方法律局佐久支局管轄)

令和8年3月12日

東京法律局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

A3をA4に縮小  
公図写

登記年月日：平成8年10月15日

これは図面に記載されたい内容に照合した書面である。  
(長野県地方公務局佐久支局管理)

令和8年3月12日

東京法務局中野支所

各階平面図

建物図面

家屋番号 4081-6

申物の所在地 小諸市大字磁野甲字天池4081-6

250195

求積表

|   |               |         |
|---|---------------|---------|
| ① | 1.17 × 4.95 = | 5.7915  |
| ② | 1.17 × 6.76 = | 7.9092  |
| ③ | 3.40 × 0.97 = | 3.2980  |
| ④ | 6.46 × 0.91 = | 5.8786  |
| ⑤ | 6.55 × 7.33 = | 47.9915 |
| 計 |               | 95.0410 |

床面積

95.04㎡

求積表

|   |               |         |
|---|---------------|---------|
| ① | 1.17 × 4.95 = | 5.7915  |
| ② | 1.17 × 6.76 = | 7.9092  |
| ③ | 3.40 × 0.97 = | 3.2980  |
| ④ | 6.46 × 0.91 = | 5.8786  |
| ⑤ | 6.55 × 7.33 = | 47.9915 |
| 計 |               | 84.1374 |

床面積

84.13㎡

物件②

件外物置  
(概念位置・形状)

カーポート

合併登記簿  
番(概要位置)

物件①

①  
写真撮影方向

物件②  
建物図面写  
各階平面図写

作製者

戸作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小

請求番号：14-3





現況写真