

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 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 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 11 月 24 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 12 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 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） 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）
1～4	6,260,000 5,008,000	一括	1,252,000	39,672	7,828
1	1,820,000				
2	880,000				
3	120,000				
4	3,440,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 佐久市三河田字下原
 地 番 4 8 4 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 0 8 . 6 5 平方メートル

- 2 所 在 佐久市三河田字下原
 地 番 4 8 6 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 . 7 9 平方メートル

- 3 所 在 佐久市三河田字下原
 地 番 4 8 7 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 3 . 5 6 平方メートル

- 4 所 在 佐久市三河田字下原 4 8 4 番地 7
 家屋 番号 4 8 4 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 1 . 4 2 平方メートル
 2 階 3 8 . 0 9 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 8 1 . 4 2 平方メートル
 2 階 約 4 4 . 6 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 9月11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 |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 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 |
| <hr/> | |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
本件所有者が占有している。 |
| <hr/> | |
| 5 | その他買受けの参考となる事項
なし |
-

《 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 佐久市三河田字下原
地 番 484 番 7
地 目 宅地
地 積 208.65 平方メートル

- 2 所 在 佐久市三河田字下原
地 番 486 番 12
地 目 宅地
地 積 100.79 平方メートル

- 3 所 在 佐久市三河田字下原
地 番 487 番 5
地 目 宅地
地 積 13.56 平方メートル

- 4 所 在 佐久市三河田字下原 484 番地 7
家屋 番号 484 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 81.42 平方メートル
2 階 38.09 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 81.42 平方メートル
2 階 約 44.69 平方メートル

令和8年(ケ)第10号
令和8年5月25日受理
令和8年6月25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 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 佐久市三河田字下原
 地 番 4 8 4 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 0 8 . 6 5 平方メートル
2. 所 在 佐久市三河田字下原
 地 番 4 8 6 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 . 7 9 平方メートル
3. 所 在 佐久市三河田字下原
 地 番 4 8 7 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 3 . 5 6 平方メートル
4. 所 在 佐久市三河田字下原 4 8 4 番地 7
 家屋 番号 4 8 4 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 1 . 4 2 平方メートル
 2 階 3 8 . 0 9 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、2、3
現 況 地 目	■宅地 □公衆用道路
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 □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)	■なし □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
そ の 他 の 事 項	北西角付近にカーポートの屋根（構築物：約2.4m×4m）が設置されている 西側境界沿いに駐輪場（構築物：約2.1m×1.6m）が設置されている 南西角付近にプレハブ物置（動産：約2.7m×1.8m）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	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる（■主たる建物 □附属建物） □種 類： □構 造： ■床面積：2階 約44.69 m ²
物件目録にない 附 属 建 物	■ない 種 類： □ある 構 造： 床面積：
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居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	建物南西側にサンルーム（約1.8m×2.7m）が設置されている 2階中央付近に屋根裏収納がある
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者)	1 本件土地建物には私が一人で住んでいます。一人暮らしなので、1階の一部を使っています。2階はほとんど使っていません。 2 本件土地は東北南を塀で囲まれ、西側は公衆用道路なので、境界は明らかだと思います。隣地の所有者との間でトラブルになったことはありません。 3 屋外の物置、カーポートの屋根、駐輪場、建物南側のサンルームは、本件土地建物を取得したときからありました。 4 本件建物を取得後、増改築をしたり、内外装に手を加えたことはありません。間取りを変更したこともありません。 5 本件建物に雨漏りや白アリの被害はないと思います。お風呂はあまり使わないのでよくわかりませんが、水回りの設備等にも、特に不具合はないと思います。 6 1階北西側の和室の隣のトイレは現在使えません。浴室の南側の洗面・脱衣所の床の一部が壊れているような気がします。 7 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 (令和8年6月11日に聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 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。
- 2 物件1から3（以下併せて「本件土地」という。）は、一体画地として、物件4（本件建物）の敷地として利用されている。現地において、各物件の境界は判然としない。
- 3 本件土地に隣接ないし存在する公共物等の状況は下記のとおりである。

記

地番	地目	地積 (㎡)	権利者その他の事項 (所有者)	備考
484 番 1	公衆用道路	238	佐久市	佐久市三河田字下原
486 番 10	同上	79	同 上	同上
486 番 8	同上	99	同 上	同上
487 番 2	同上	133	同 上	同上
455 番 3	公衆用道路	1989	同 上	同上

- 4 本件土地は西側と南側で上記の公衆用道路と接する丁字路交差点の角地に位置し、西側の公衆用道路側を除き、ブロック塀などに囲まれており、その範囲は明らかである。なお、南西角付近にコンクリート製の境界標が埋設されている。
- 5 本件建物に白アリの被害や雨漏りの跡は見られない。使用中の水回りの設備等にも不具合はないとのことであるが、1階北東側和室脇のトイレが使用不能であり、洗面・脱衣所の床の一部が壊れている。
- 6 Aは、主に1階南東側のキッチンで生活しており、トイレや洗面・脱衣所、風呂以外の部屋は使われている様子が伺えない。
- 7 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。

(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	■佐久市役所に関係資料請求(郵送)
令和8年6月2日(火) 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8日(月) 14:00-14:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和8年6月11日(木) 14:00-14:40	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■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、立会人を立ち合わせ、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

登記年月日：昭和55年8月2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。
(長野地方方法務局佐久支局管轄)

令和8年3月18日 東京法務局

物品類

(7 枚目)

A3をA4に縮小

地圖整理番号：M98948

地積測量圖

484番16, 2

市 番

土地の所在
佐久市大字三河田字下原

946489

求積

$$\textcircled{B} \quad \begin{array}{r} (15.18 + 14.96) \times 2.50 = 75.3500 \\ \hline (1/2) \quad 37.6750 \end{array}$$

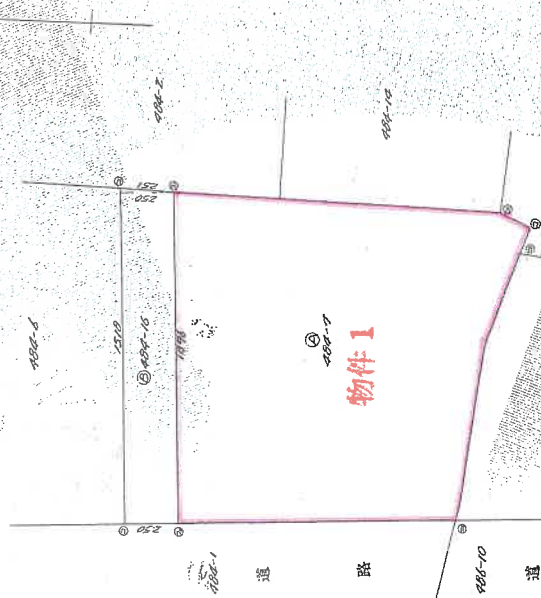
1. 物种

(A) $246.33245 - 37.6750 = 208.65745$

地積

(A) 484-7 208.65m

(B) 484-16 37.67m



筆	界	境界標の種類
㊦		コンクリート柱
㊧		ブラステツク柱
㊨		コンクリート柱

作者

土地屋

55年7月30日(作製)

人
書
由

縮尺

250

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。
(長野地方裁判所佐久支部管轄)
令和8年3月18日 東京法務局

(8 枚目)

登記官

図面所在地積測量図

53.10.20
486番12号同番13

土地の所在

佐久市大字三河田字下原

946496

物件 2

求積

- (イ) $10.35 \times 0.80 = 8.2800$
(ロ) $11.90 \times 6.10 = 72.5900$
(ハ) $14.07 \times 3.59 = 50.5113$
(ニ) $14.07 \times 4.99 = 70.2093$
合計 201.5906
(1/2) 100.7953

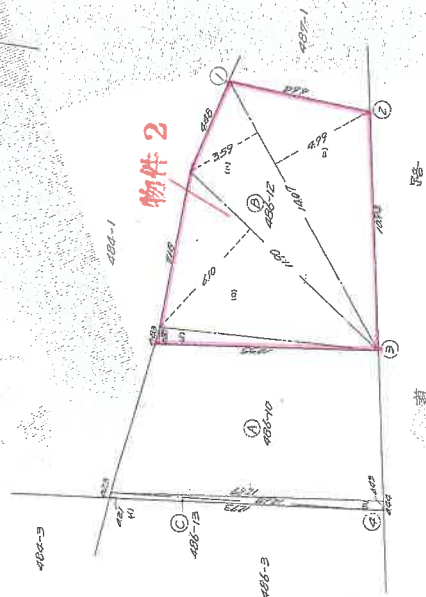
③

- (イ) $12.73 \times 0.21 = 2.6733$
(ロ) $12.68 \times 0.43 = 5.4524$
合計 8.1257
(1/2) 4.06285

- (ア) $184.04915 - (100.7953 + 4.06285) = 79.1910$

地積

- (ア) 486 - 10 79 m²
(イ) 486 - 12 100 m²
(ロ) 486 - 13 4.06 m²



境界	境界線の種類
(1) - (4)	コンクリート柱

作製者

14日制作

申請人

縮尺 1/250

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。
(長野地方支務局佐久支局管轄)
令和8年3月18日 東京法務局

(9 枚目)

登記名

A3をA4に縮小

地積測量図

155.8.4

487番5-3

佐久市大字三河田字下原

地

番

土地の所在

946500

物件 3

求 積

- ④ 7.35× 0.60= 4.4100
④ 6.50× 2.27= 14.7550
④ 6.64× 1.20= 7.9680
合 計 27.1330
(1/2) 13.5665

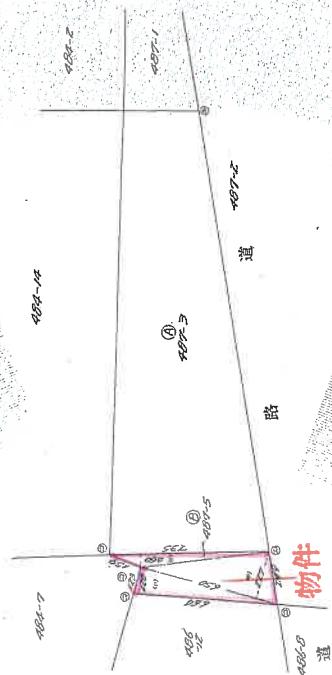
④

122.7329- 13.5665= 109.1664

地 積

④ 487-3 109.16㎡

④ 487-5 13.56㎡



筆 界	境界標の種類
④	コンクリート柱
④	プラスチック柱

作 製 者

申 請 人

昭和55年7月30日(作製)

縮尺

1/250

5-6. 12. 23.

圖 物 建

484番7

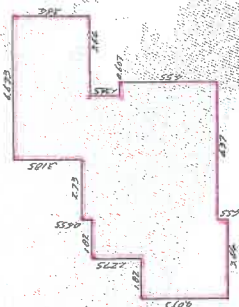
家屋番号

佐久市赤塚三河田字下原484番地7

982049

物件 4

隋

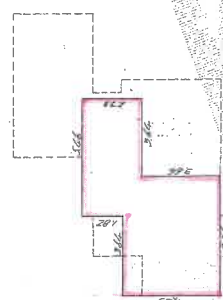


求積

$$\begin{array}{rclcl} (1) & 4.095 & \times & 1.82 & = & 7.4529 \\ (2) & 6.37 & \times & 1.82 & = & 11.5934 \\ (3) & 6.37 & \times & 2.73 & = & 17.3901 \\ (4) & 5.005 & \times & 3.033 & = & 15.180165 \\ (5) & 4.55 & \times & 3.64 & = & 16.5620 \\ (6) & 3.64 & \times & 3.64 & = & 13.2496 \end{array}$$

合	計	81.428165
床	面積	81.42 m^2

2階



積永

$$\begin{aligned} \text{(1)} \quad & 4.55 \times 3.64 = 16.5620 \\ \text{(2)} \quad & 6.37 \times 1.82 = 11.5934 \\ \text{(3)} \quad & 3.64 \times 2.73 = 9.9372 \end{aligned}$$

合床	面積	計	38.0926
		積	38.09 m

作者製

尺蠖

11/25/05

申請人

宿尺

日本土地家屋調査士会連合会(用紙)

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18日

東京法務局

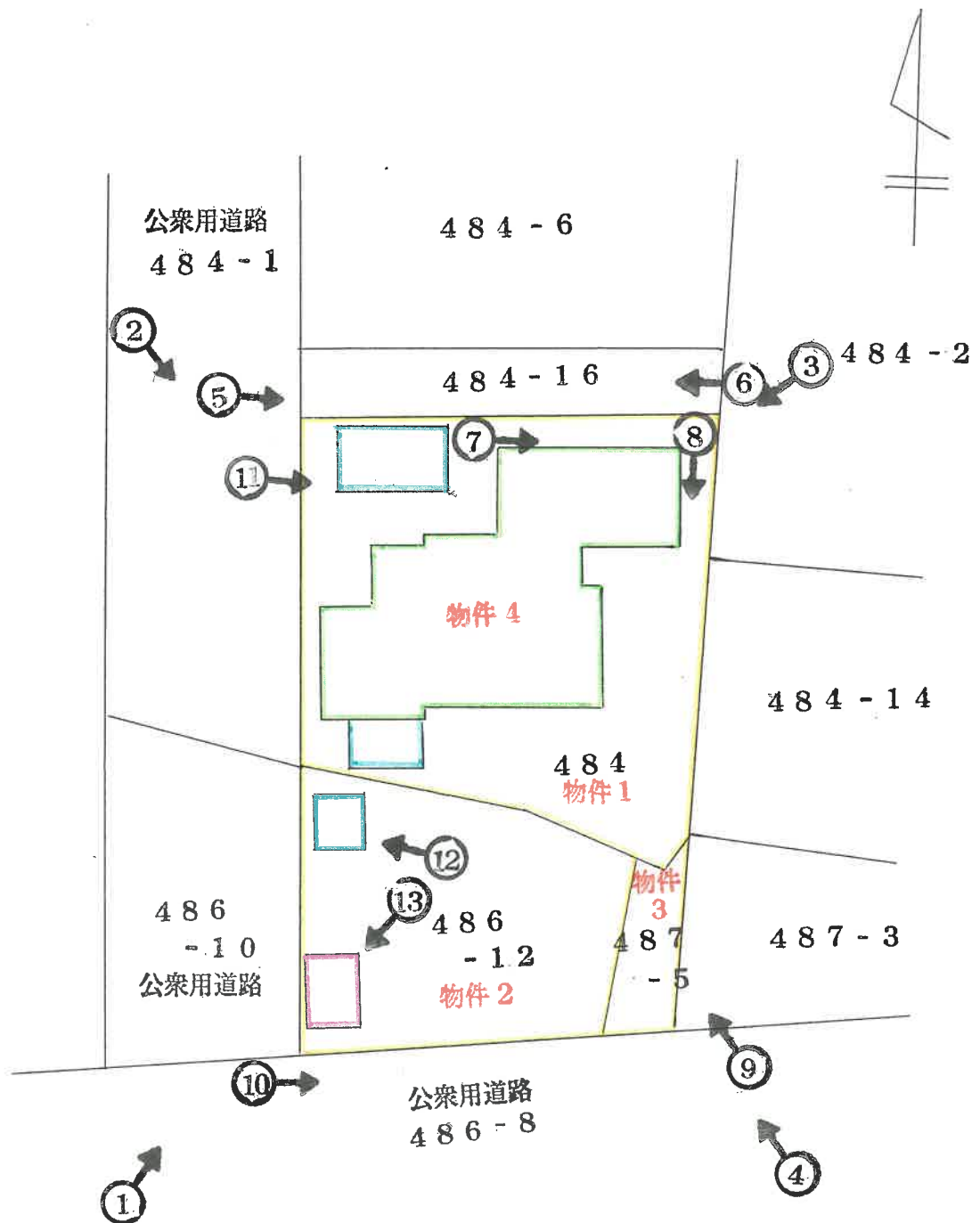
登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

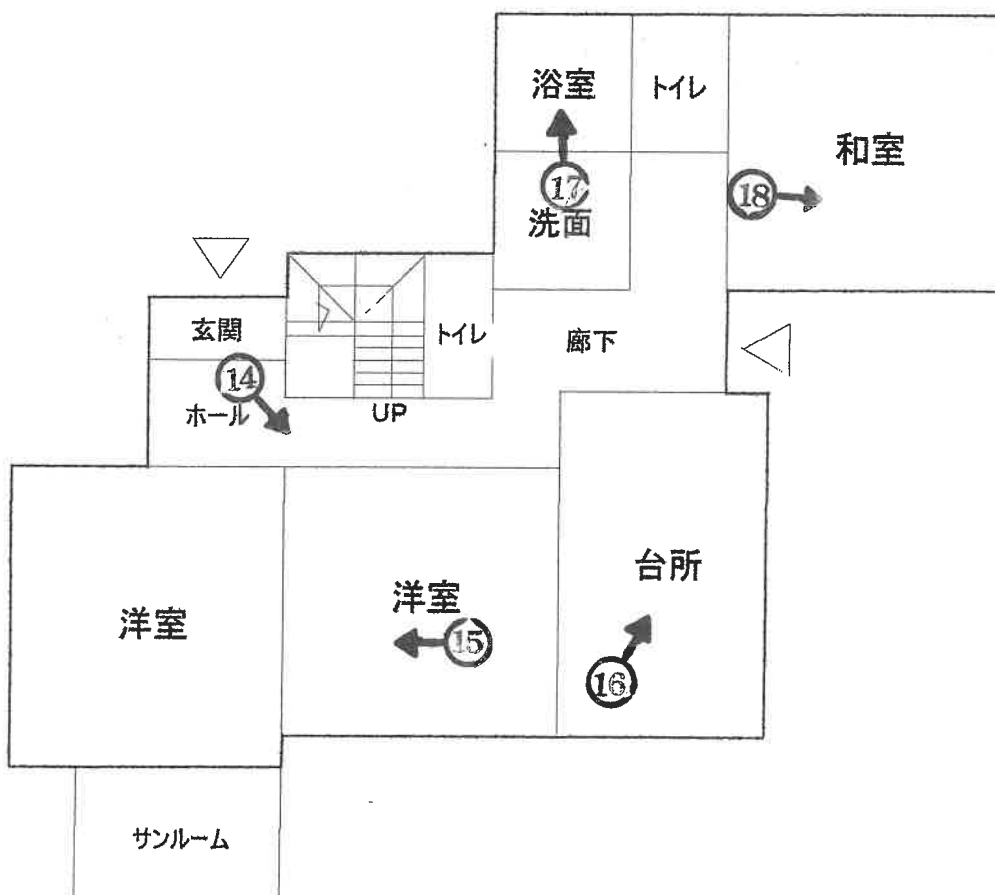
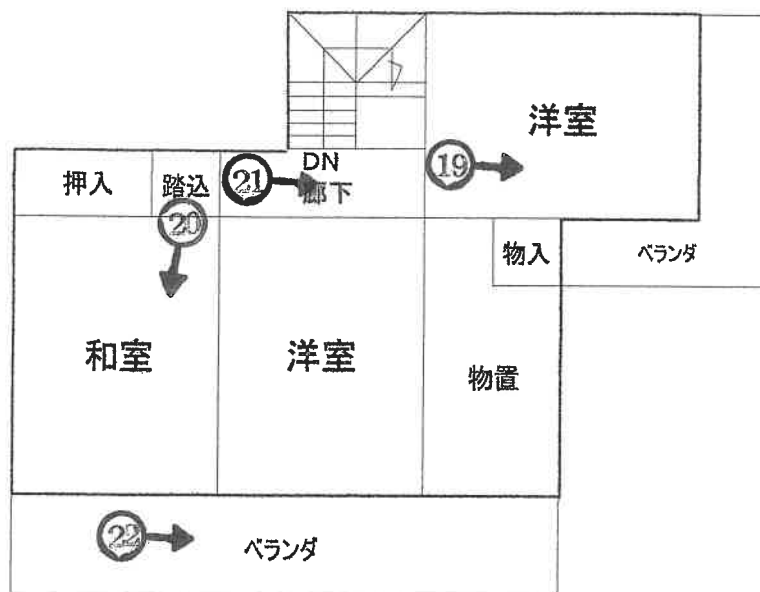
地圖整理番号:M98953

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）



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8日



NO. 2

撮影日：令和8年6月8日



NO. 3

撮影日：令和8年6月8日



NO. 4

撮影日：令和8年6月8日



NO. 5

撮影日：令和8年6月11日
北側境界付近



NO. 6

撮影日：令和8年6月11日
前同



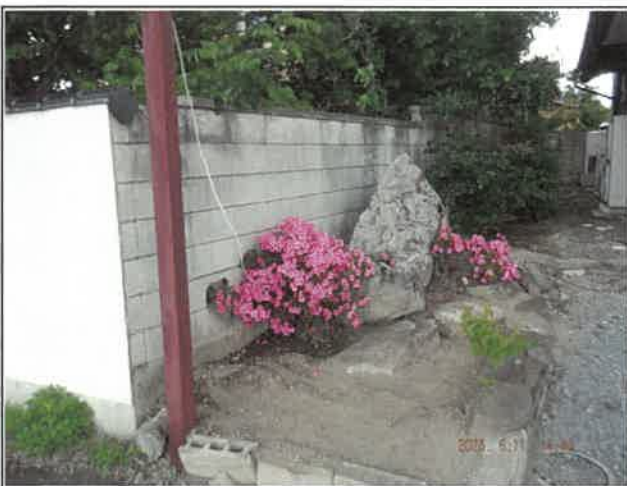
NO. 7

撮影日：令和8年6月11日



NO. 8

撮影日：令和8年6月11日



NO. 9

撮影日：令和8年6月11日
東側境界付近



NO. 10

撮影日：令和8年6月11日
南側境界付近



NO. 11

撮影日：令和8年6月8日
カーポート（構築物）



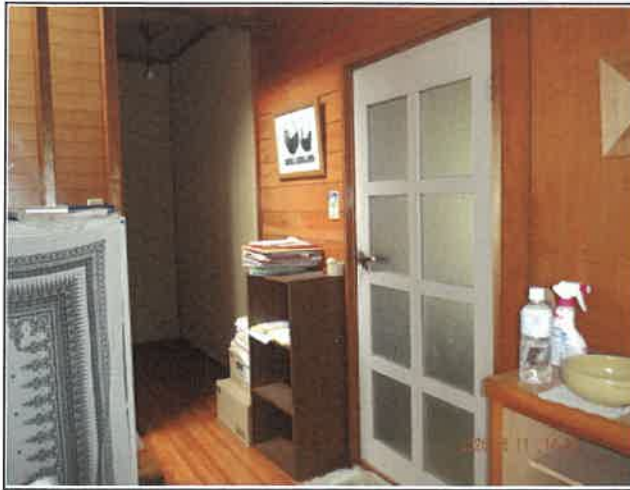
NO. 12

撮影日：令和8年6月8日
駐輪場（構築物）



NO. 13

撮影日：令和8年6月8日
プレハブ物置（動産）



NO. 14

撮影日：令和8年6月11日



NO. 15

撮影日：令和8年6月11日



NO. 16

撮影日：令和8年6月11日



NO. 17

撮影日：令和8年6月11日



NO. 18

撮影日：令和8年6月11日



NO. 19

撮影日：令和8年6月11日



NO. 20

撮影日：令和8年6月11日



NO. 21

撮影日：令和8年6月11日
2階 屋根裏収納入口



NO. 22

撮影日：令和8年6月11日



令和 8 年 (ケ) 第 10 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 6 月 29 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 6, 2 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 8 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 8 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 2 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 3, 4 4 0, 0 0 0 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 番 地 目 地 積	佐久市三河田字下原 484番7 宅 地 208.65㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	佐久市三河田字下原 486番12 宅 地 100.79㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	佐久市三河田字下原 487番5 宅 地 13.56㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐久市三河田字下原 484番地7 484番7 居 宅 木造 瓦葺 2階建 1階 81.42㎡ 2階 38.09㎡	特記事項参照

番号	特 記 事 項
1～3	・ 北西角付近に、カーポートの屋根（構築物：約 2.4m×4m）が設置されている。 ・ 西側境界沿いに駐輪場（構築物：約 2.1m×1.6m）が設置されている。 ・ 南西角付近にプレハブ物置（動産：約 2.7m×約 1.8m）が設置されている。
4	・ 本件建物の 2 階床面積が、公簿上の記載と異なる（約 44.69 m²）。

＊ 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	小海線「北中込駅」の西方約 2.8km（直線距離）、道路距離では同駅から約 3.2 km に位置する（別添「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	当市中西部の郊外で、県道 103 号上原猿久保線を中心として一般住宅等が散在する地域である。	
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 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	323.00 m ² （登記数量） 公図等の通り 約 23m（西側）・約 13m（南側） 平坦地 西側で下記の道路に等高接面し、南側も県道に接道する角地である。
接面道路の状況	幅員約 7m の市道 15-015 号線（建築基準法 42 条 1 項 1 号道路に該当）	

土地の利用状況等	物件4建物の敷地として、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、前記特記事項参照
占有状況等	土地所有者が物件4建物を所有し、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	埋蔵文化財包蔵地（寄塚遺跡群）の指定地内に存する。 物件1～3（本件土地）の境界は判然としない。 ブロック塀などに囲まれており、物件2・3の南側に隣接する県道からは往来が出来ない形となっている。

3 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56年12月16日新築 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：約10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、砂壁等 天井：板張り、クロス貼り等 床：畳、フローリング等 設備：給排水等 その他：－
床面積（現況）	1階 81.42 m ² 、2階 44.69 m ² 、延べ126.11 m ²
現況用途等	現況用途：居 宅 間取り：間取図（概略）参照

品 等	普 通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	居 宅
占有状況等	建物所有者が、本建物を住居として使用している。
特 記 事 項	物件目録にない附属建物は存在しない。 物件１・２・３土地以外の敷地（目的外土地）はない。 建物南西側にサンルーム（約 1.8m×2.7m）が設置されている。 １階北東側和室脇のトイレは使えない模様である。また、洗面脱衣所の床の一部が撓んでいる模様である。 ２階中央付近に屋根裏収納がある。

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。尚、附属構築物に関しては、無価値と査定した。

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	25,700	1.01	208.65	0.8	4,333,000
２	25,700	1.01	100.79	0.8	2,093,000
３	25,700	1.01	13.56	0.8	282,000

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100%と査定し、時点修正（+2.0%）も考慮して 25,700 円/㎡と決定した。

イ 個別格差（一体として） ： $\left[\begin{array}{ll} \text{規模・形状等} & \pm 0\% \\ \text{その他（角地）} & +1\% \end{array} \right]$

- 総合格差 : 上記格差率の相乗積 (=1.01)
 ウ 地 積 : 登記面積
 エ 建付減価 : $\Delta 20\%$ (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。

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	180,000	126.11	0.164	3,723,000

イ 現況延床面積：登記数量（2階は概測面積）による

ウ 現価率

- ・経過年数 45 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価及び中古建物の市場性 $\Delta 10\%$ 、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 10 年／(45 年＋10 年)×(1－観察減価 0.1) $\div 0.164$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1～物件 3 土地については土地利用権等価格を控除し、物件 4 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	4,333,000	0.3	法定地上権	1,300,000
2	2,093,000	0.3	法定地上権	628,000
3	282,000	0.3	法定地上権	85,000
土地利用権等価格の合計				2,013,000

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 30%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	4,333,000	−1,300,000		1.0	0.6	1,820,000
2	2,093,000	−628,000		1.0	0.6	880,000
3	282,000	−85,000		1.0	0.6	120,000
4	3,723,000	+2,013,000	1.0	1.0	0.6	3,440,000
	一 括 価 格 (合 計)					6,260,000

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 (佐久ー 2)

所 在：佐久市根々井字辰ノ口 320 番 24 外

価 格：25,200 円/㎡

位 置：JR 小海線「北中込駅」約 2 km (道路距離)

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：317 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側・幅員約 4.5m 市道

用 途 指 定 等：無指定 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,034,438円

物件2 1,465,809円

物件3 197,205円

物件4 1,752,826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（「佐久市役所：白図」写）
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図
- 5 見取図（写真撮影方向）
- 6 現況写真

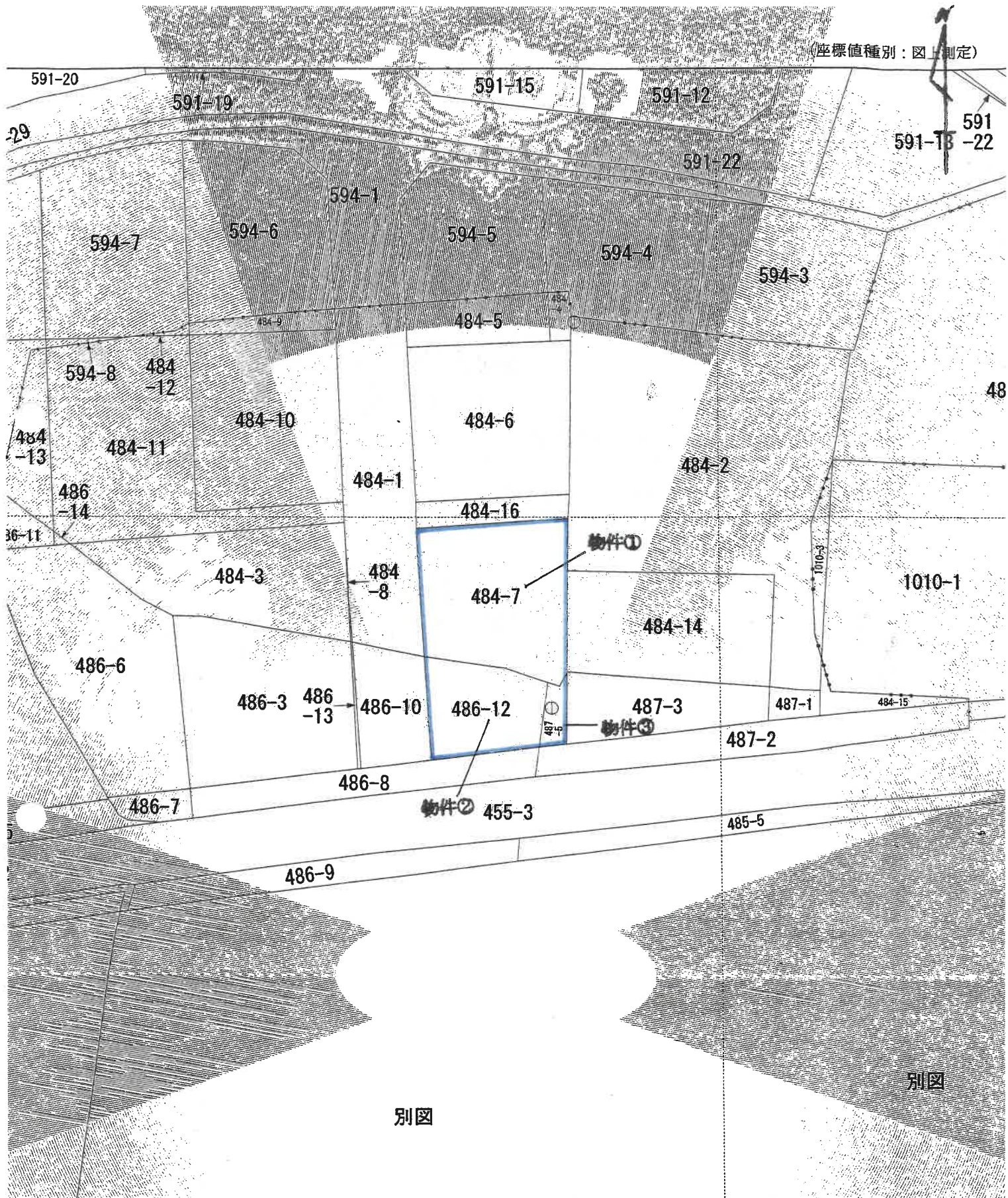
以 上

位置図



佐久市全図（縮尺 1/10,000 白図）：佐久市役所

公 図 写



縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

日：昭和56年12月23日

56.12.23.

面

建

484番7

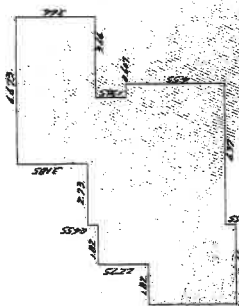
家屋

佐久市大字三河田字下原484番地7

建物の所在

982049

1 階

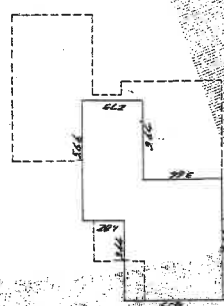


求 積

- (1) $4.095 \times 1.82 = 7.4529$
- (2) $6.37 \times 1.82 = 11.5934$
- (3) $6.37 \times 2.73 = 17.3901$
- (4) $5.005 \times 3.033 = 15.180165$
- (5) $4.55 \times 3.64 = 16.5620$
- (6) $3.64 \times 3.64 = 13.2496$

合 計 81.428165
床 面 積 81.42 m²

2 階



求 積

- (1) $4.55 \times 3.64 = 16.5620$
- (2) $6.37 \times 1.82 = 11.5934$
- (3) $3.64 \times 2.73 = 9.9372$

合 計 38.0926
床 面 積 38.09 m²

物件④



作製者
土井 剛志
家屋

縮尺 1/250

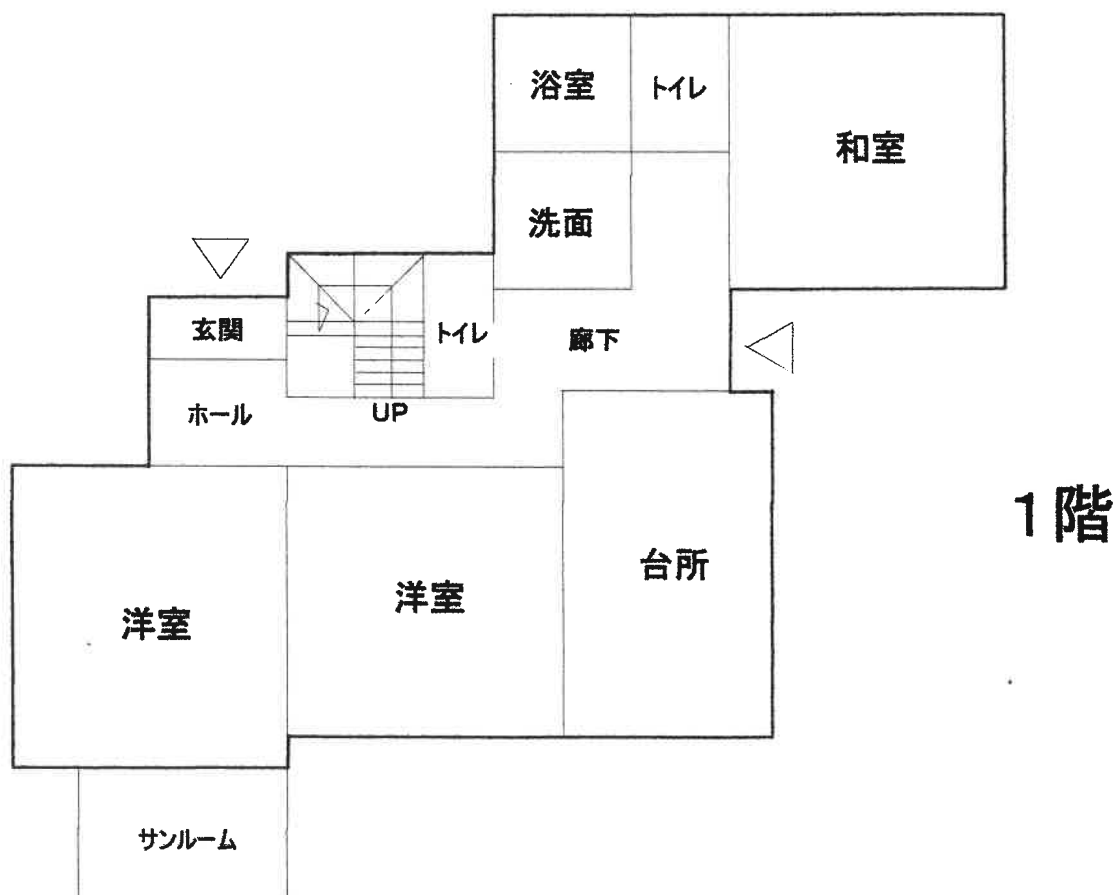
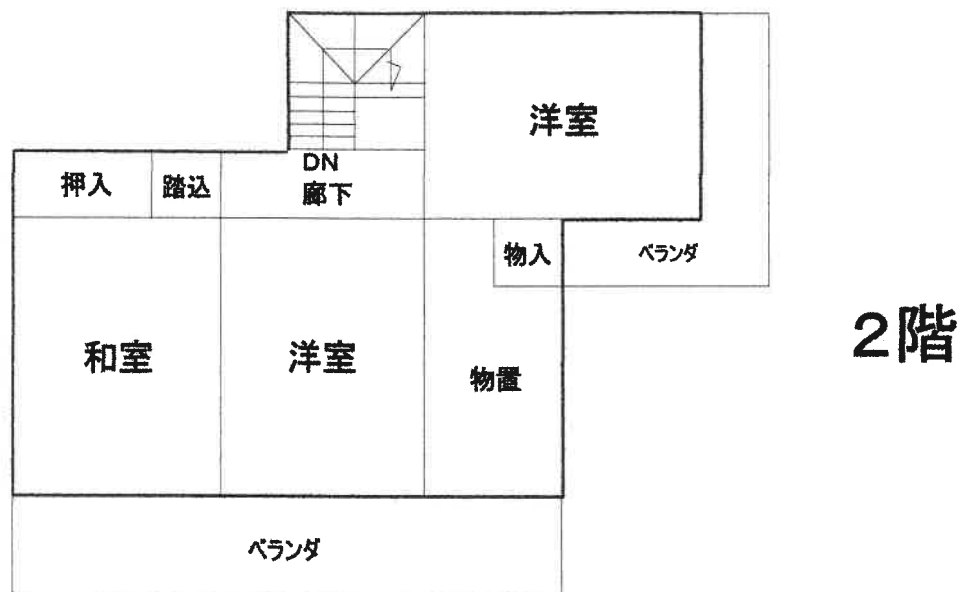
申請人

縮尺

1/500

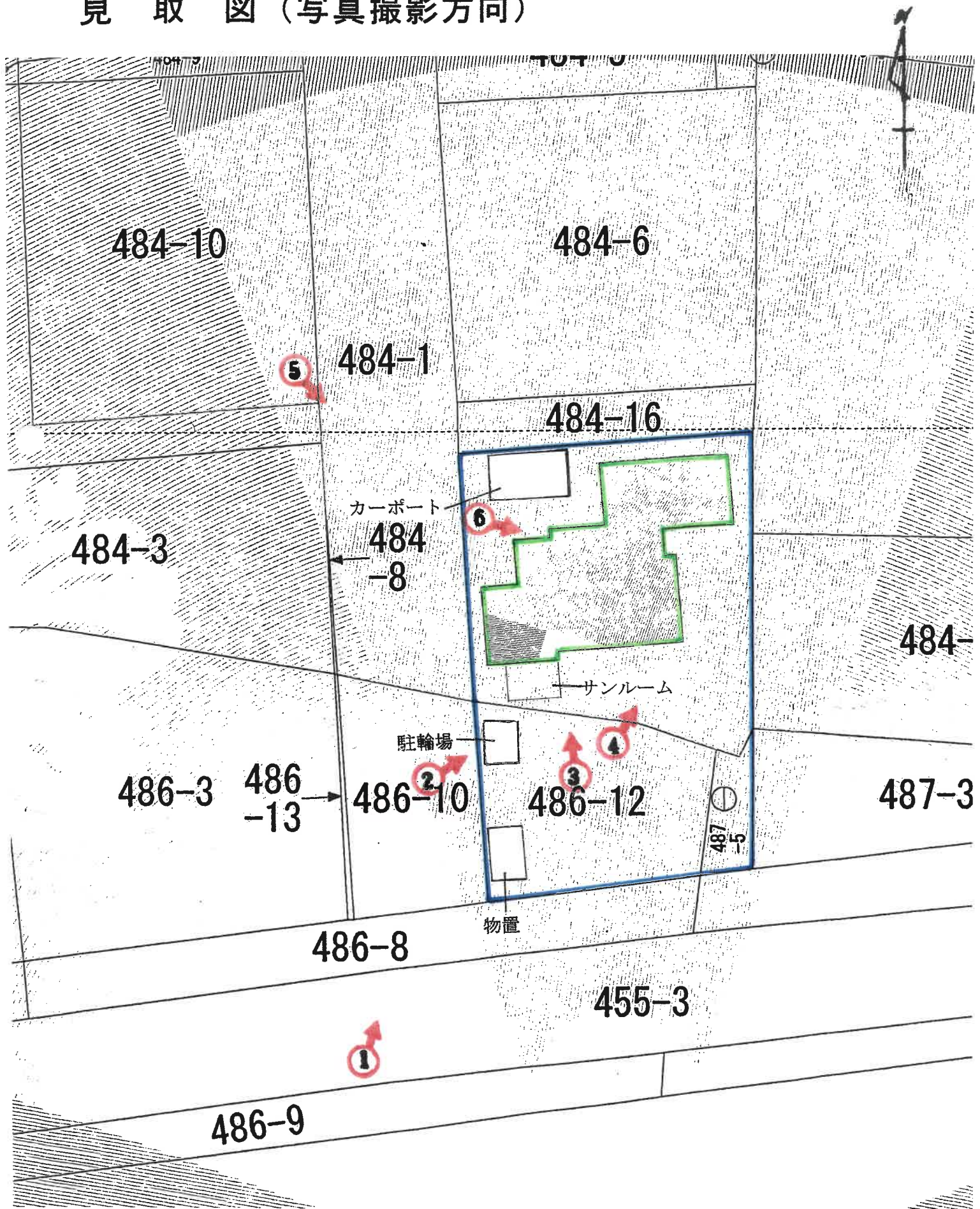
本図面はA3版の図面をA4版に縮尺複写したものである。

間 取 図 (概 略)



縮尺 1/100

見 取 図 (写真撮影方向)



縮尺 1/250



1



2



3



4



5



6