

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）
1～6	5,710,000 4,568,000	一括	1,142,000	125,793	20,130
1	680,000				
2	120,000				
3	1,990,000				
4	1,500,000				
5	30,000				
6	1,390,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 番 | 6 9 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 番 | 6 9 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 . 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 6 9 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 9 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 1 7 平方メートル
2 階 6 0 . 5 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐久市臼田字原田 |
| | 地 番 | 1 1 8 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 6 . 2 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 佐久市臼田字原田 |
| | 地 番 | 1 1 8 0 番 8 |

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 9. 72平方メートル

6 所 在 佐久市臼田字原田 1180番地2

家屋 番号 1180番2

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 74. 82平方メートル
2階 76. 86平方メートル

(現況)

種 類 作業所・居宅

床 面 積 1階 約176平方メートル
2階 76. 86平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 22 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 1～6】

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 1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 6】

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

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 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 番 | 6 9 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 番 | 6 9 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 . 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 6 9 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 9 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 1 7 平方メートル
2 階 6 0 . 5 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐久市臼田字原田 |
| | 地 番 | 1 1 8 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 6 . 2 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 佐久市臼田字原田 |
| | 地 番 | 1 1 8 0 番 8 |

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 9. 7 2 平方メートル

6 所 在 佐久市臼田字原田 1 1 8 0 番地 2

家屋 番号 1 1 8 0 番 2

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 4. 8 2 平方メートル
2 階 7 6. 8 6 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・居宅

床 面 積 1 階 約 1 7 6 平方メートル
2 階 7 6. 8 6 平方メートル

令和8年(ケ)第5号
令和8年3月5日受理
令和8年4月27日提出
(評価人 宮本 吉豊)

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 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 番 | 6 9 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 番 | 6 9 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 . 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐久市取出町字橋詰 6 9 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 6 9 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 1 7 平方メートル
2 階 6 0 . 5 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐久市臼田字原田 |
| | 地 番 | 1 1 8 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 6 . 2 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 佐久市臼田字原田 |
| | 地 番 | 1 1 8 0 番 8 |

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	9. 7 2 平方メートル
6 所 在	佐久市臼田字原田 1 1 8 0 番地 2
家屋 番号	1 1 8 0 番 2
種 類	作業所
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 7 4. 8 2 平方メートル 2 階 7 6. 8 6 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、2												
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件)													
形状	☒ 公図のとおり(物件1、2) ☐ 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(相続財産清算人) ☐ 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3												
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(相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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 <table border="0"><tr><td rowspan="2">{</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>平成</td><td>年()第</td><td>号</td></tr><tr><td>保管開始日</td><td>平成</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr></table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
{	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
(3枚目)

(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4, 5														
現況地目	☒ 宅地(物件4, 5) ☐ 公衆用道路(物件)															
形状	☒ 公図のとおり(物件4, 5) ☒ 地積測量図のとおり(物件5) ☐ 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(相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本土地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6														
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: 作業所・居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約176平方メートル															
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(相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所・居宅(空き家)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 <table border="0"><tr><td rowspan="2">{</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>平成</td><td>年()</td><td>第</td><td>号</td></tr><tr><td>保管開始日</td><td>平成</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td><td></td></tr></table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
{	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
(4枚目)

その他の事項

- 1 物件1、2の土地の南側の隣接地（水路敷）について
所 在 佐久市取出町字橋詰
地 番 670番4
地 目 用悪水路
地 積 484平方メートル
所有者 野沢町
- 2 物件2の土地の西側の隣接地（水路敷）について
所 在 佐久市取出町字橋詰
地 番 695番2
地 目 用悪水路
地 積 38平方メートル
所有者 野沢町
- 3 物件4、5の土地の東側の隣接地（道路地）について
所 在 佐久市臼田字原田
地 番 1180番5
地 目 公衆用道路
地 積 122平方メートル
所有者 南佐久郡臼田町
- 4 物件4の土地上の南東隅付近と物件5の土地の北東隅付近に、それぞれ電柱がある。

関係人の陳述	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (亡A相続財産清算 人弁護士)	1 関係者に確認したところ、Aさんは、事務所(物件6)で倒れているのを発見され、搬送先の病院で亡くなられたとのこと。 2 工場の中に第三者が所有する機械があり、それらは所有者の方にお返しする予定です。 (令和8年4月3日に電話で聴取した。)
■某 (佐久市役所水道課担 当者)	1 お尋ねの水路(670-4)については、占用許可は取られていません。 2 階段を設置し、建物がのっているかもしれないとのことですが、そうであれば、所有者の方から、所定の書式で占用許可の申請をしていただくことになります。 (令和8年4月3日で聴取した。)
執行官の意見	
1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図(概略図)、建物間取図(概略図)及び添付した写真のとおりである。 2 物件1、2の土地は物件3の建物の敷地として、物件4、5の土地は物件6の建物の敷地として、それぞれ一体利用されている。 3 本件土地の周囲にはコンクリート擁壁、ブロック塀、フェンス等が設置される等していることから境界は明らかと思われる。 4 物件6の建物の1階部分に、自動車整備用等の機械類がある。 5 物件6の建物の2階部分で、経年によるものと思われる床材の痛み等が確認できる。 6 物件6の建物の屋根に、ソーラーパネルが設置されている。物件6の建物の従物と認めた。 7 物件6の建物の1階北側の増築部分が、北側の水路(670-4)にはみ出している可能性がある。 8 物件4、5の土地の周囲に、複数の土地に定着した看板が設置されている。 9 物件1、2の土地は、袋地である。これまで、同土地と道路との出入りには、階段を設置する等して、南側の水路(670-4)を通り、物件4の土地を利用してきた様子が窺うが、同水路に関しては占用許可は取られていない。 10 現地での調査、関係人の陳述等により、本件物件の占有状況等について、3、4枚目のとおり認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月5日(木)	当 庁	佐久市関係資料請求(郵送)
令和8年3月10日(火) 15:30-15:40	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和8年3月18日(水) 13:40-15:10	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、評価人同行、全戸不在
令和8年3月18日(水) 15:25-15:30	長野地方法務局佐久支局	地積測量図等請求
令和8年4月3日(金) 10:05-10:10	当 庁	Bから聴取(電話)
令和8年4月3日(金) 15:25-15:40	佐久市役所土木課	担当者某から聴取

(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3月18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、亡A相続財産清算人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

(7枚目)

(座標値種別：図上測定)

-2563.631

+23382.857

N

地区外

1180-2

1180-7

1180-5

1184-2

1179-2

1111-3

1182-2

1183-4

1181-2

1181-3

1182-4

1182-3

地区外

別図

別図

-2688.631

(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

臼田

臼田

請求部	所 在	佐久市臼田字原田				地 番	1180番2			
出力縮	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号	Ⅷ	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年月日					備 付 年月日 (原図)	昭和51年9月27日			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方務局佐久支局管轄)

令和8年1月16日

長野地方務局

請求番号：25-1

(1/1)

登記官

(9枚)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年5月24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8年3月18日
長野県地方整備局 佐久支局

(10枚目)

登記証

A3をA4に縮小

請求番号：23-2

地積測量図
土地所在図

6524

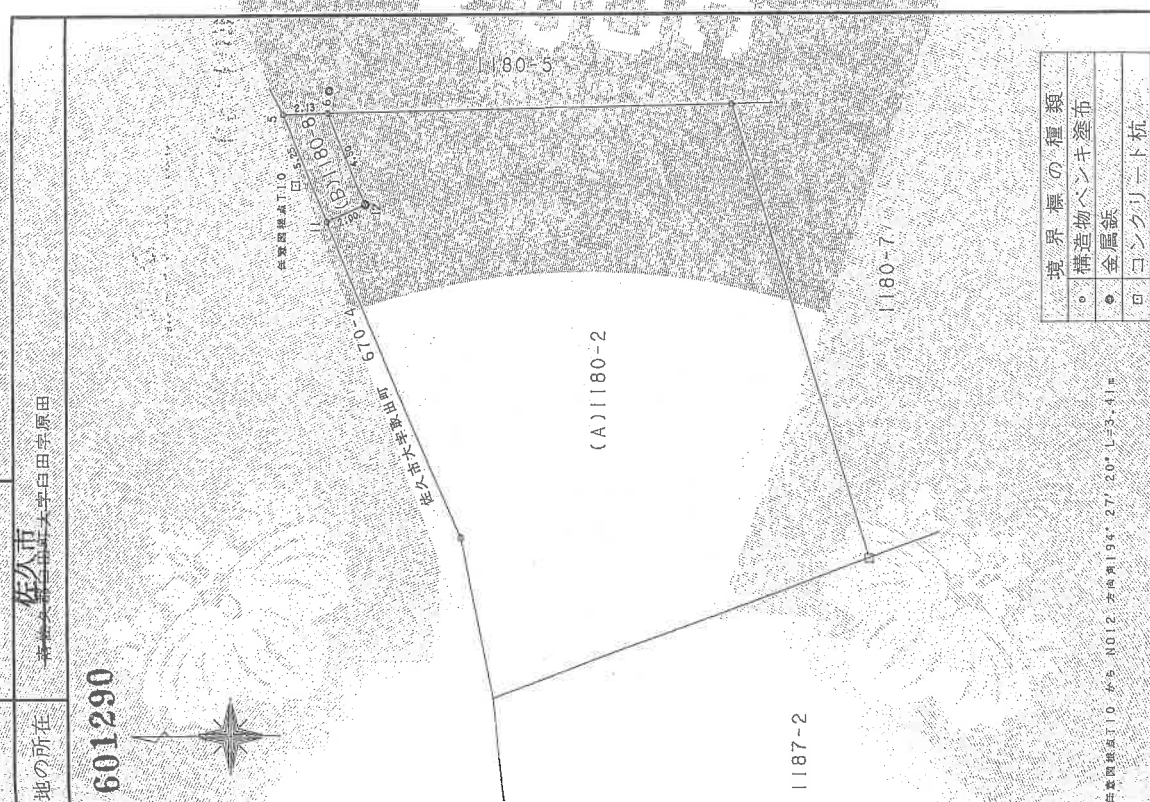
地番	1180-8
土地の所在	佐久市 菅谷大平田宮原田

601290

直角座標法求積

地測点番号	(B)1180-8	X座標	Y座標	Y'	XXY'
12	93.956	485.908	4.909	461.230004	
11	95.801	485.136	-4.058	-388.760458	
5	97.858	489.966	-4.909	-480.384922	
6	95.728	490.045	4.058	388.464224	
				19.451152	
				9.7255760	

地積算 残地	(A)1180-2	-	9.7255760 =	436.2744240
地積	(A)1180-2 (B)1180-8		436.27 m ² 9.72 m ²	



境界標の種類
○ 構造物ベンキ塗布
● 金属鉄
□ コンクリート杭

坐標四捨五入10.465 40.12 方位角194°27'30" L=3.41m

作製者

土地調査士
家屋

年 5月15日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(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1月16日 長野地方法務局

令和8年1月16日

長野地方法務局

(11 枚目)

A 3をA 4に縮小

請求番号：25-3

各階平面圖

H6.12.5

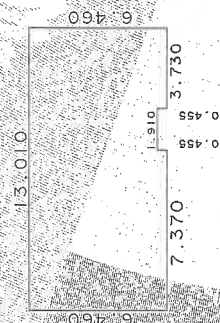
694番4

面义物建

佐久市大字取出町子橋詰 6 9 4 番地 4

972498

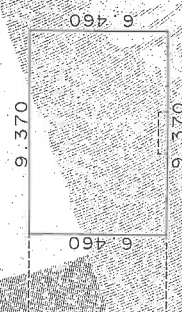
强



求積表

6.460	X	7.370	=	47.610200
6.005	X	1.910	=	11.469550
6.460	X	3.730	=	24.093800
合計				83.17550
床面積				83.17 m ²

2. 鹽



表積求

6.460	X	9.370	=	60.530200
				60.530200
床面積				60.53 m ²

694-1.

694-2

694-3.

594-4

作者

5年12月1日作製

縮尺 1/250

申請人

尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和49年8月28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。
(長野地方事務所佐久支局管轄)

令和8年1月16日

長野地方事務所

登記官

(12枚目)

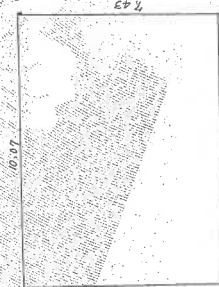
A3をA4に縮小

請求番号：25-2

建物階平面図

家屋番号	1180-2
建物の所在	佐久市 両生2郡日田町大字日田字南田 1180-2

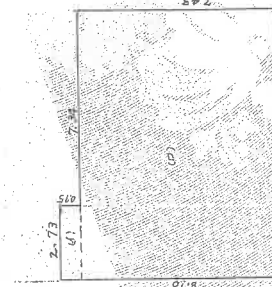
610899



求積

$$10.07 \times 7.43 = 74.8201$$

床面積 = 74.8201



求積

$$(1) 2.73 \times 0.75 = 2.0475$$
$$(2) 7.43 \times 10.07 = 74.8201$$

合計 = 76.8676

床面積 = 76.8676

(日調連15)

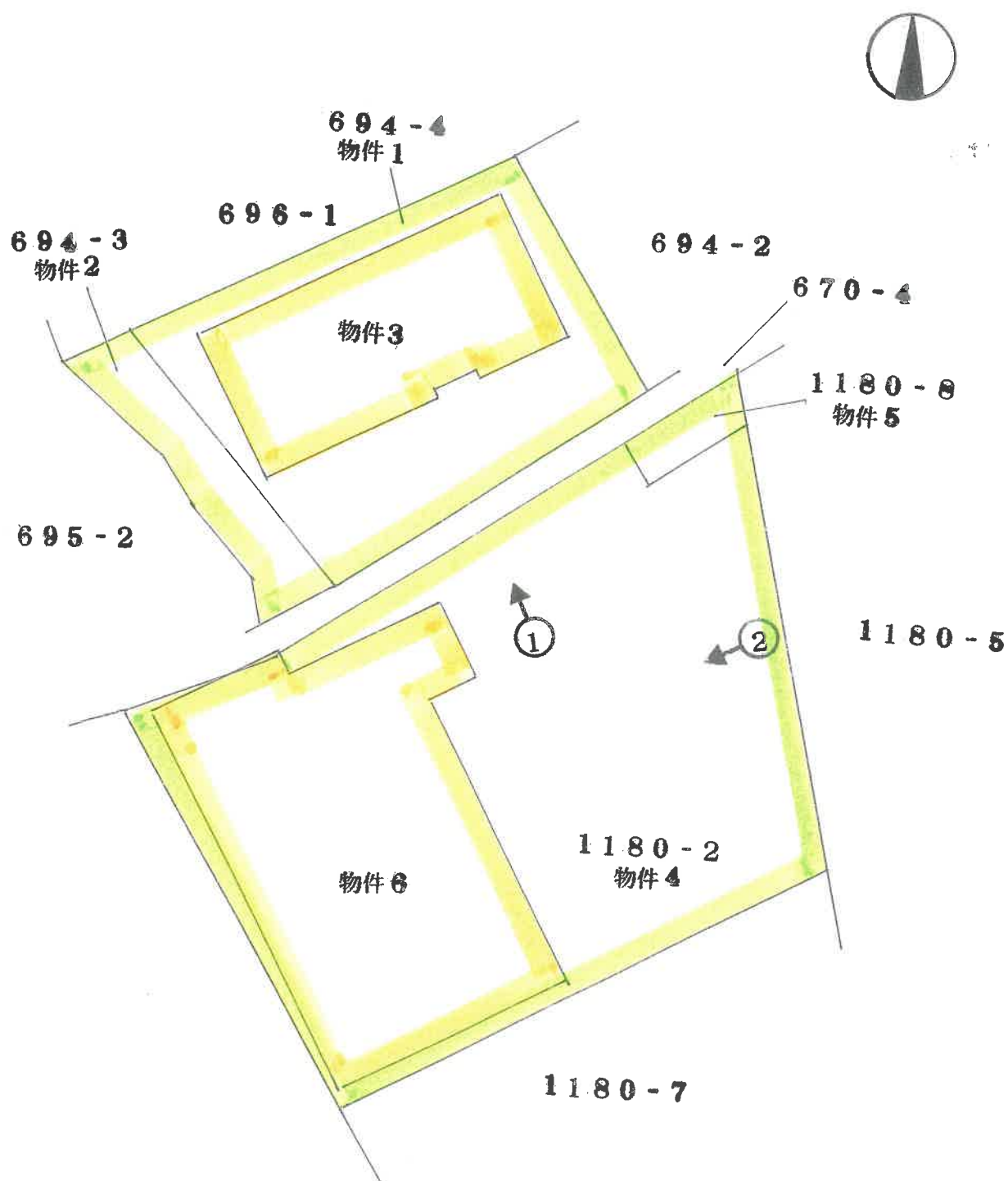
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

作製年月日	昭和49年8月22日
作製者	長野地方事務所
申請人	

昭和49年8月27日

土地建物位置関係図（概略図）

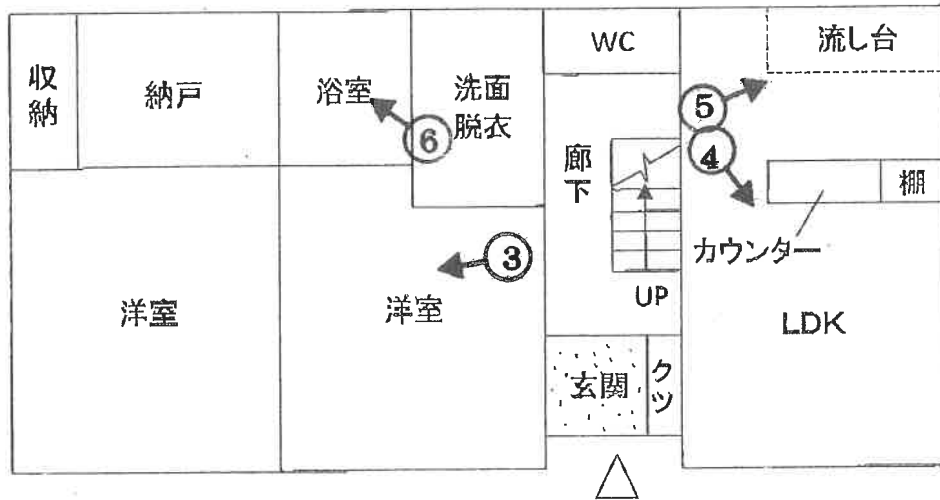


←○ 撮影場所・方向

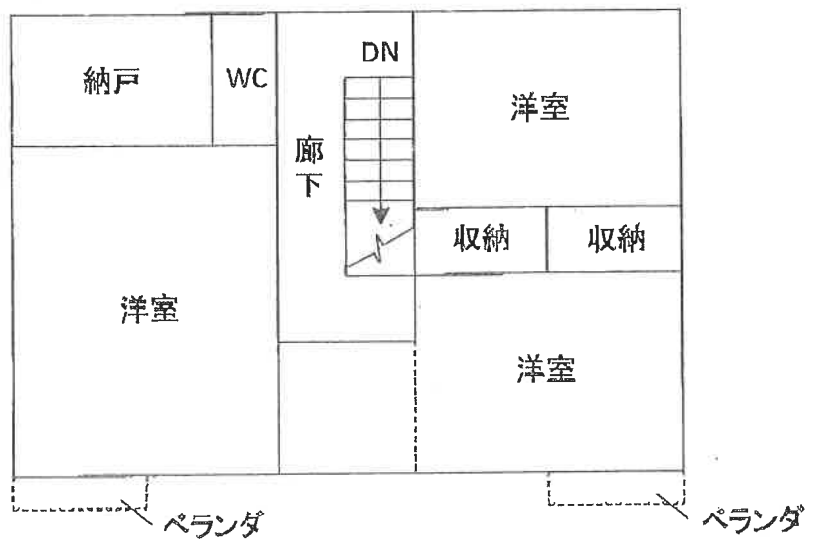
建物間取図 (概略図)

(物件 3)

1F



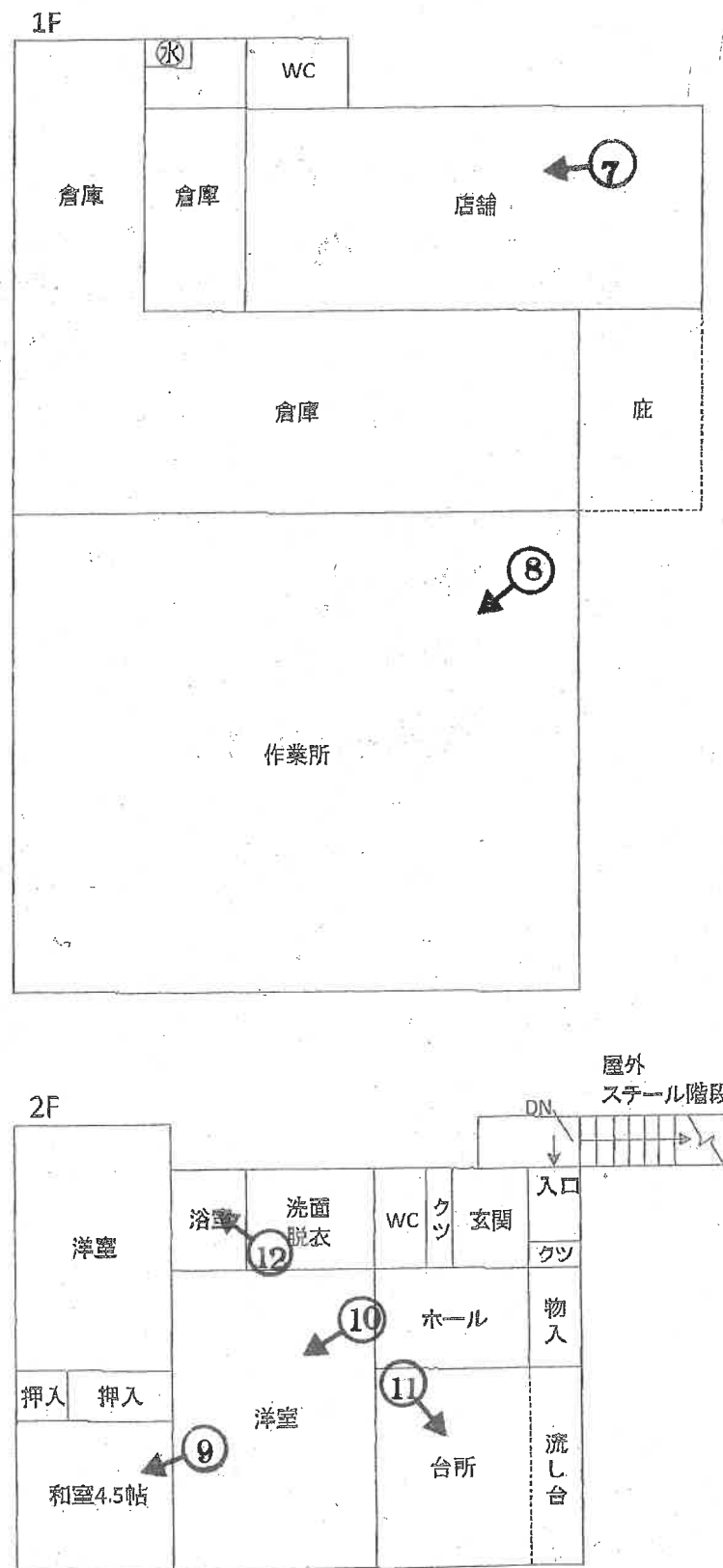
2F



←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

(物件 6)



←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



(17 枚目)

NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



(19 枚目)

求 意 見 書

宮 本 吉 豊 殿

令和 8年 8月 6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15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 8月 5日
評価人

宮本吉豊

印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|--|
| 1 | 所 | 在 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 | 番 | 6 9 4 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 8 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐久市取出町字橋詰 |
| | 地 | 番 | 6 9 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 2 . 7 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐久市取出町字橋詰 6 9 4 番地 4 |
| | 家屋 | 番号 | 6 9 4 番 4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 | 面 積 | 1 階 8 3 . 1 7 平方メートル
2 階 6 0 . 5 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐久市白田字原田 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 3 6 . 2 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐久市白田字原田 |
| | 地 | 番 | 1 1 8 0 番 8 |

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 9. 7 2 平方メートル

6 所 在 佐久市白田字原田 1 1 8 0 番地 2

家屋 番号 1 1 8 0 番 2

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 4. 8 2 平方メートル
2 階 7 6. 8 6 平方メートル

(現況)

種 類 作業所・居宅

床 面 積 1 階 約 1 7 6 平方メートル
2 階 7 6. 8 6 平方メートル

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1, 140, 000	680, 000	1
2	200, 000	120, 000	1
3	3, 320, 000	1, 990, 000	1
4	2, 500, 000	1, 500, 000	1
5	50, 000	30, 000	1
6	2, 310, 000	1, 390, 000	1
1～6	9, 520, 000	5, 710, 000	一括
(備 考)			

令和8年 (ケ) 第 5 号
令和8年 3月 18日 現地調査
令和8年 3月 25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

宮 本 吉 豊

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 9,520,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,140,000円
物件2（土地）	金 200,000円
物件3（建物）	金 3,320,000円
物件4（土地）	金 2,500,000円
物件5（土地）	金 50,000円
物件6（建物）	金 2,310,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。
物件4・5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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きをとらなければならない場合があること、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、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	佐久市取出町字橋詰 694番4 宅地 188.26平方メートル	
2	所在地 地目 地積	佐久市取出町字橋詰 694番3 宅地 32.72平方メートル	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐久市取出町字橋詰694番地4 694番4 居宅 木造スレート葺2階建 1階 83.17㎡ 2階 60.53㎡	
4	所在地 地目 地積	佐久市臼田字原田 1180番2 宅地 436.27平方メートル	
5	所在地 地目 地積	佐久市臼田字原田 1180番8 宅地 9.72平方メートル	
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐久市臼田字原田1180番地2 1180番2 作業所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 74.82㎡ 2階 76.86㎡	作業所・居宅 1階 176㎡

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・2、4・5)

位置・交通	・ JR小海線「龍岡城」駅の北西方 約2.6km(道路距離) ・ 中部横断自動車道「佐久臼田」ICのほぼ北方 約3.5km(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	営業所、店舗、住宅、作業所等が建つ旧国道141号線(佐久甲州街道)沿いの既成混在地域。在来木造家屋が多く、空き家、空地も見られる。平坦地勢。公営水道、公共下水、都市ガス整備済み。800m～1.4kmにコンビニ、スーパー等あり。	
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 準住居地域 60% 200% 物件1・2は準防火地域 物件4の南西一部が原遺跡にかかる (長野県の千曲川洪水浸水想定区域図によると洪水浸水想定区域(浸水の深さ0.5～3m未満…想定最大規模)に指定されている。)
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	666.97㎡(登記数量) 4筆で一画地をなす (物件1・2、物件4・5の間に市の水路介在) ほぼ整形 物件4・5の東側道路接面部約20m、奥行22～28m ほぼ平坦(一部に微傾斜、低地含む) 物件1・2は物件4・5より約0.5m低位 特になし
接面道路の状況	物件4・5の東側が幅員約11mの市道(16-1・955号線)に0～0.3m高位にて接面する。 (当該市道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。)	
土地の利用状況等	物件1は物件3の建物敷地である。建物は北西側の筆界に寄せ、北東一南西に長く建てられている。北西端にスチール製物置あり(非建物)。建物南西側、物件2は荒れ地状。北西側筆界にブロック塀あり 物件4は物件6の建物敷地である。建物は増築部分があり、物件4の南西部分ほぼいっぱい建てられている。北東部分はアスファルトにて舗装済みの通路ないし駐車場で物件5はその一部をなしている。南西側筆界にブロック塀、南東筆界にスチールフェンス、ブロック塀が配されている。南東端に電柱あり。(建物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	物件1にあり 物件1、4にあり 物件1にあり(各物件とも受益者負担金支払済み)

特 記 事 項	*建物再建築可 *物件1・2と物件4・5の間に介在する水路の幅は0.4～0.5mで、0.3m程のU字溝が配されている。一部に物件4から下る幅1m程の三段階段(コンクリート製)が設けられ、物件1～3の出入り口となっている。水路利用について市の占用許可は受けていない。(許可を要するが、幅4mまでは無料。) *市道から物件1への水道管及び下水管は隣地(694番2)を通っている。 *物件4の水道は物件1から引き込まれている。物件4・5に下水は引き込まれていない。(公費にて下水マスの設置が可能) *物件1の水道、下水は令和6年7月から使用休止されている。 *標高約690m
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況
(物件3)

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6年11月9日新築 約32年 13年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造スレート葺2階建 モルタル樹脂吹付 ビニクロ ビニクロ フローリング、C F、タイル 給水、排水、電気、衛生、換気、ガス 特になし
床面積(現況)	1階 83.17㎡ 2階 60.53㎡ 延 143.70㎡ (公簿と同じ)	
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	普通	
建物の利用状況	相続財産清算人管理 空き家状態 家財残置	
特 記 事 項	内外装に特に顕著な損傷箇所はない。傷み、汚れの程度は 経年を下回る。設備の稼働状況は不明。水道、下水は令和6 年7月から使用休止されている。	

(物件6)

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	昭和49年8月20日新築 約52年 …年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 モルタル吹付 ボード貼り、繊維壁、P合板(作業所:なし) ボード貼り、敷目張(作業所:なし) モルタル、MP、CF、畳 給水、排水、電気、衛生、換気、ガス 1階南東側増築部分の屋根に太陽光発電パネル が20枚余り設置されている。
床面積(現況)	1階 約176㎡ 2階 76.86㎡ 延 252.86㎡ *1階に増築部分が約101.2㎡ある。(増築面積は概測に よる。増築時期不明) *1階北東側の庇(約8㎡)は床面積外	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	1階:作業所・倉庫・店舗 2階:居宅 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	この種のものとして普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	相続財産清算人管理 空き家状態 1階作業所・倉庫・店舗 には自動車関連の機材、備品等が、2階居宅には家財が残っ ている。	
特 記 事 項	継続使用上特に顕著な損傷箇所はないが、内外各所に経 年相応の傷み、汚れが見られる。設備の稼働状況は不明。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2、4・5（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	24,600	0.78	188.26	0.90	3,250,000
2	24,600	0.78	32.72	0.90	570,000
4	24,600	0.78	436.27	0.85	7,120,000
5	24,600	0.78	9.72	0.85	160,000

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(11m市道沿い 250㎡ 上下水道・ガスあり 平坦矩形地)価格

同一需給圏内の取引事例をもとに、類似性の高い地価調査基準地等より比較検討した価格との均衡に留意して評定。

イ 個別格差 : 規模・形状 -15% 水路介在・地勢 -1% 水道・下水引込配管状況 -5%
一部遺跡内 ±0% 物件4・5下水宅内工事未了 -2% 以上相乗積:0.78
※一体画地として格差判定

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。

オ 建付地価格: 物件1・・・3,250,000円 物件2・・・570,000円 物件4・・・7,120,000円
物件5・・・ 160,000円

② 物件3・6（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 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
3	197,000	143.70	0.17	4,810,000
6	136,000	252.86	0.05	1,720,000

イ 現況延床面積: 登記数量による。

ウ 現価率:

物件3

経過年数約32年、経済的残存耐用年数13年、観察減価率40%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率＝経済的残存耐用年数÷(経過年数+経済的残存耐用年数)×(1-観察減価率)
＝13年÷(32年+13年)×(1-0.40)≒0.17

物件6

築年数、用途、構造、現況を考慮して5%と判定。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
1	3,250,000	0.35	法定地上権	1,140,000
2	570,000	0.35	法定地上権	200,000
				計 1,340,000

4	7,120,000	0.35	法定地上権	2,490,000
5	160,000	0.35	法定地上権	60,000
				計 2,550,000

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35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価 格の控除及び 加算(円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,250,000	-1,140,000	1.0	0.9	0.6	1,140,000
2	570,000	-200,000	1.0	0.9	0.6	200,000
3	4,810,000	+1,340,000	1.0	0.9	0.6	3,320,000
4	7,120,000	-2,490,000	1.0	0.9	0.6	2,500,000
5	160,000	-60,000	1.0	0.9	0.6	50,000
6	1,720,000	+2,550,000	1.0	0.9	0.6	2,310,000
一括価格（合計）						9,520,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件としての特殊性を考慮した。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地 佐久-10
所 在： 取出町字東田787番4
価 格： 27,600円/㎡
位 置： 中込駅より2.1km
価 格 時 点： 令和7年7月1日
地 積： 住宅敷地 272㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水
接 面 街 路： 北東5m市道
用途指定等： 非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率80%)、準防火地域
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

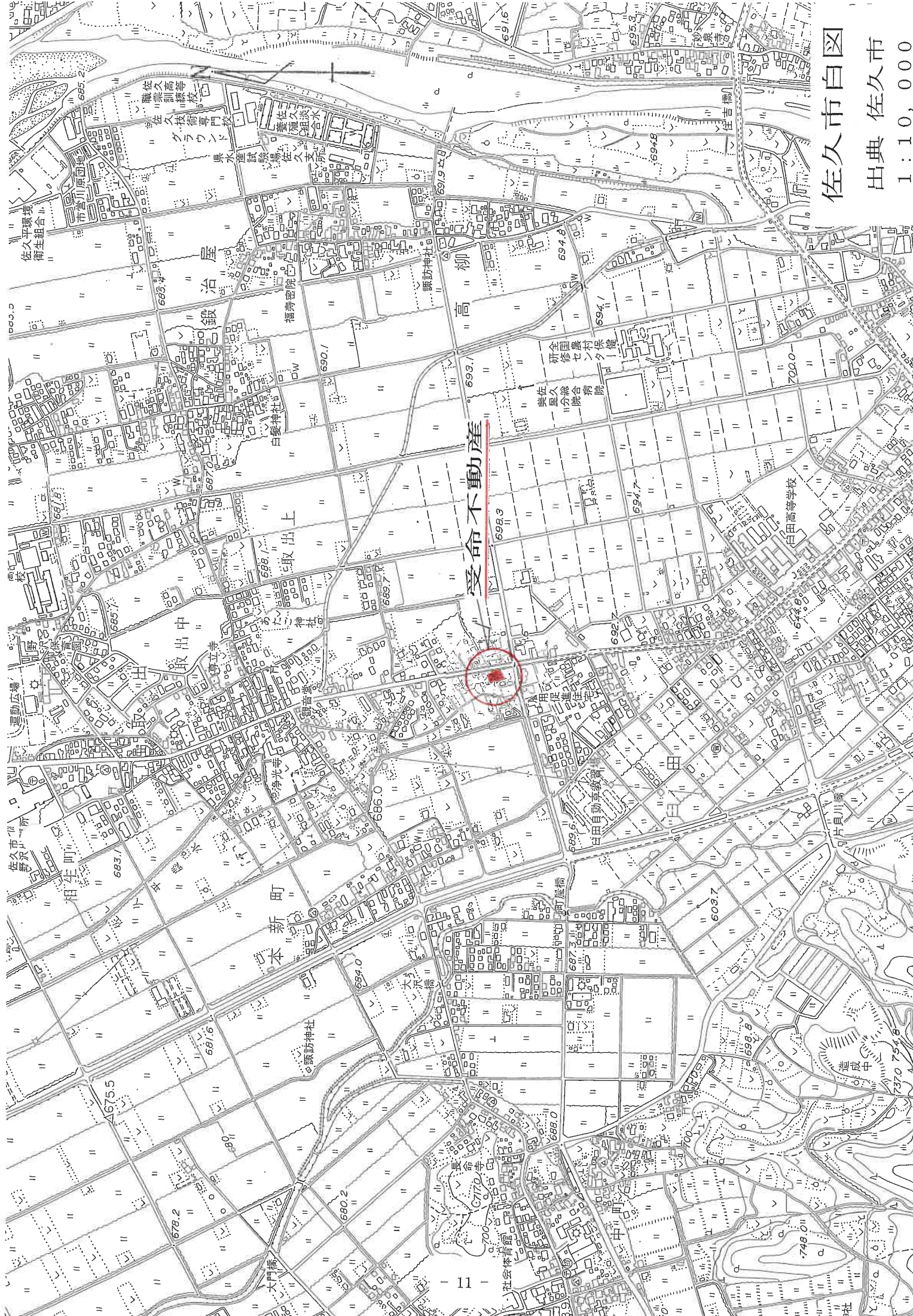
- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
物件1 3,080,818円(16,365円/㎡)
物件2 535,452円(16,365円/㎡)
物件3 2,202,602円
物件4 7,960,051円(18,246円/㎡)
物件5 177,348円(18,246円/㎡)
物件6 2,015,902円

(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(佐久市白図写)
- 2 公図写
- 3 建物図面写・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

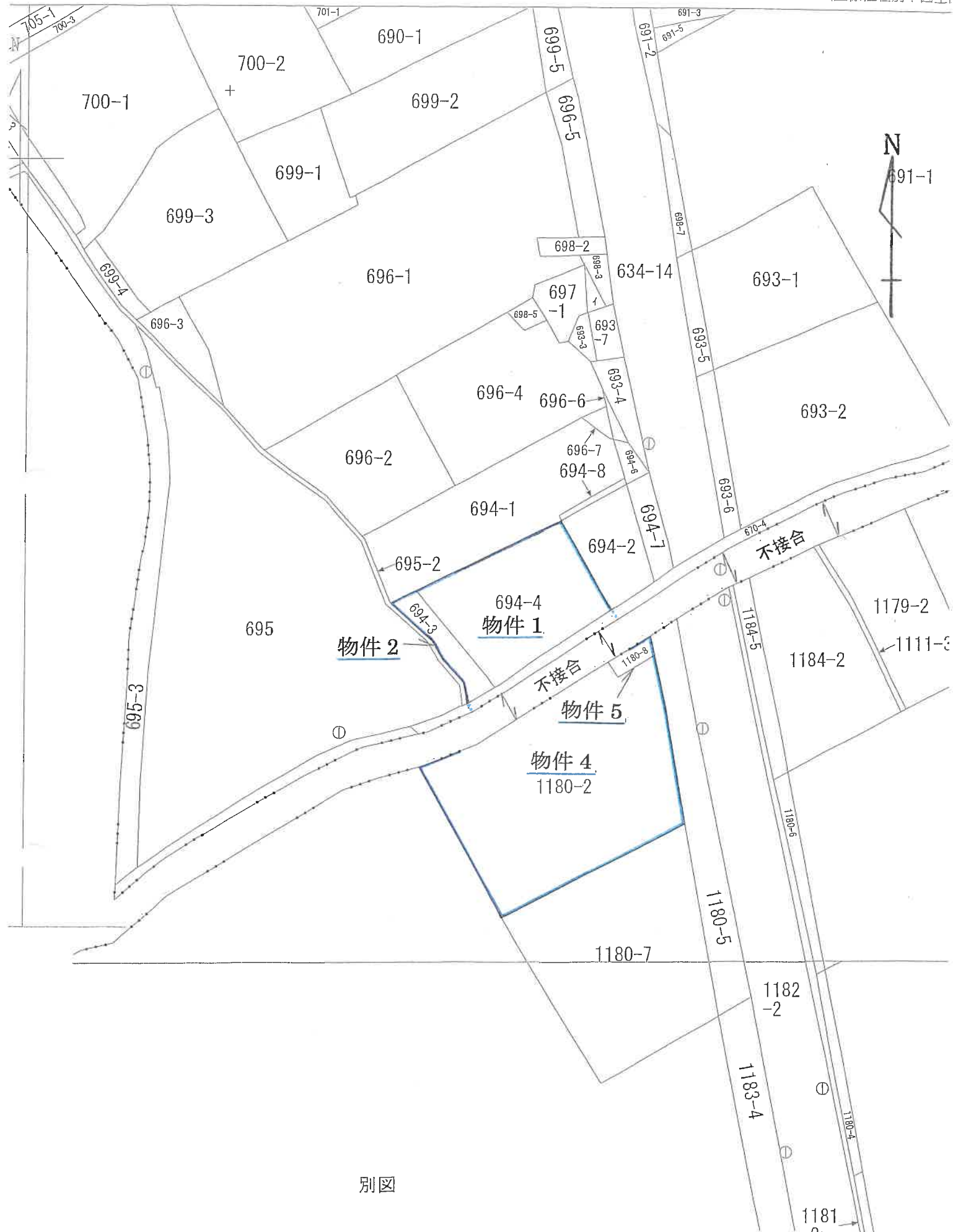
以 上



佐久市白図

出典 佐久市
1:10,000

受命不動産



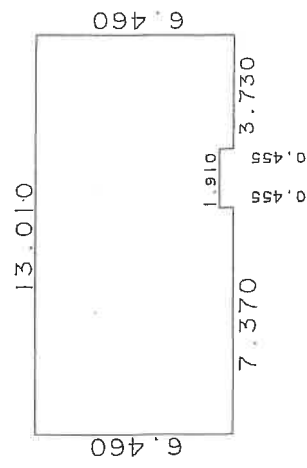
公 図 写

各階平面図写

物件 3

建物図面写

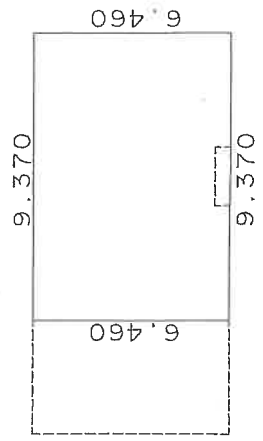
1 階



求積表

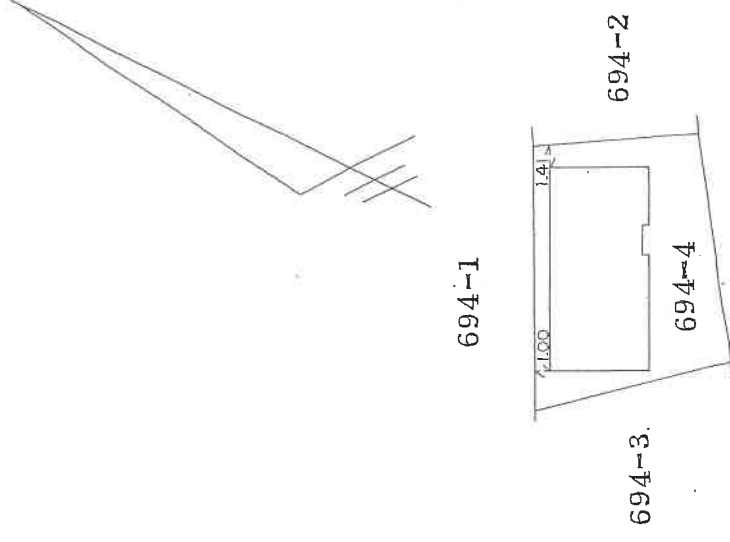
6.460	X	7.370	=	47.610200
6.005	X	1.910	=	11.469550
6.460	X	3.730	=	24.095800
合計				83.175550
床面積				83.17 m ²

2 階



求積表

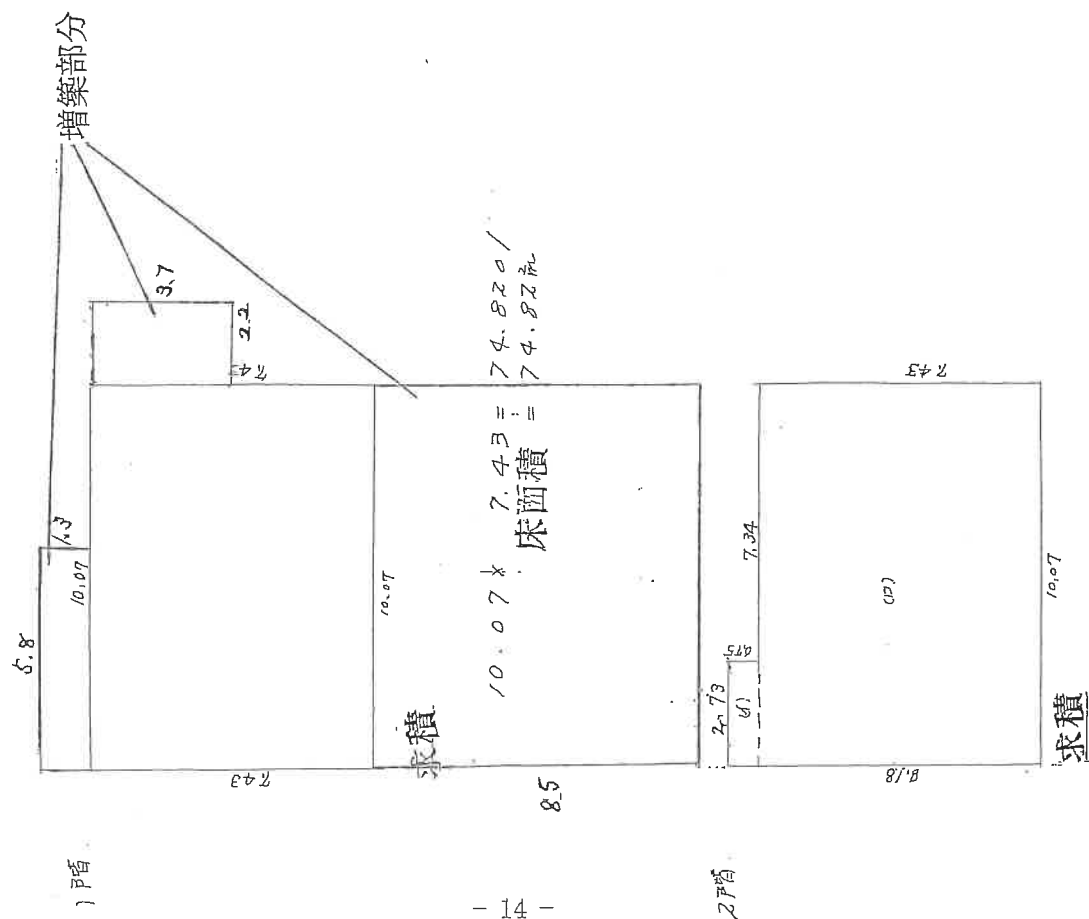
6.460	X	9.370	=	60.530200
床面積				60.53 m ²



各階平面図写

物件 6

建物図面写



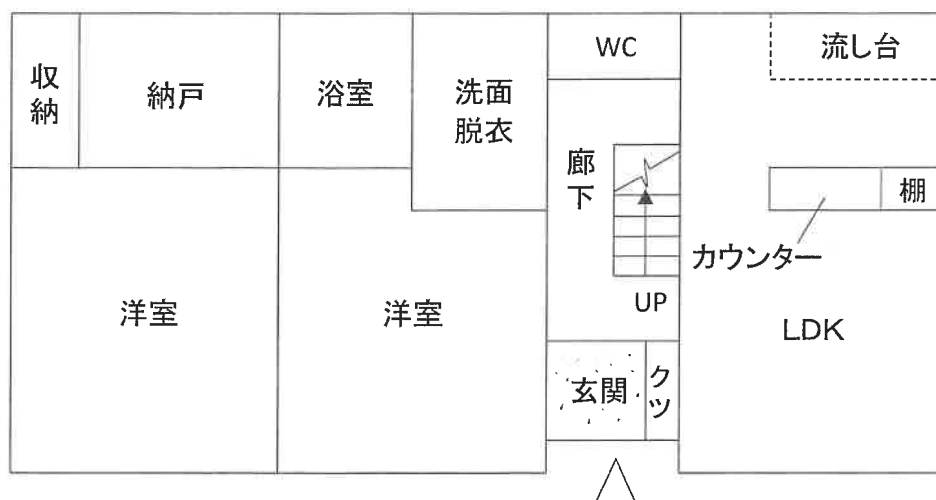
(d) 20.73 x 0.75 = 2.0495
 (p) 7.43 x 10.07 = 74.8201
 合計 = 76.8676
 床面積 = 76.8676

1/200

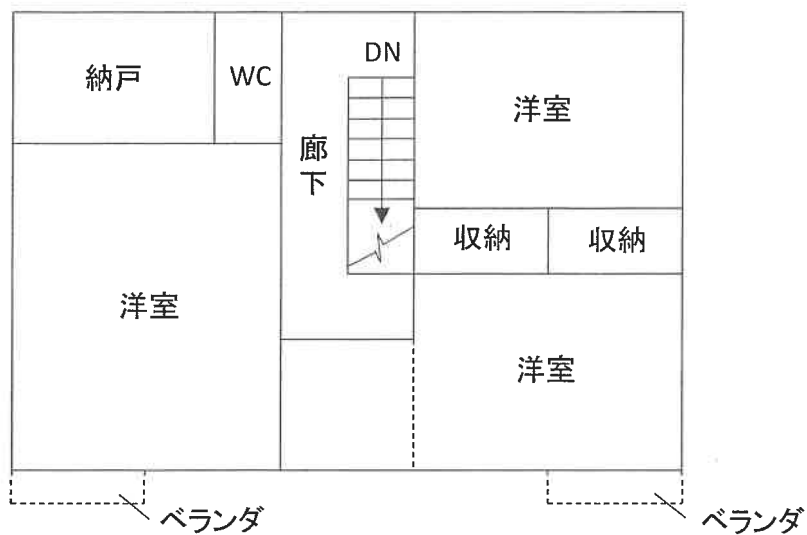
間取図

<物件3>

1F

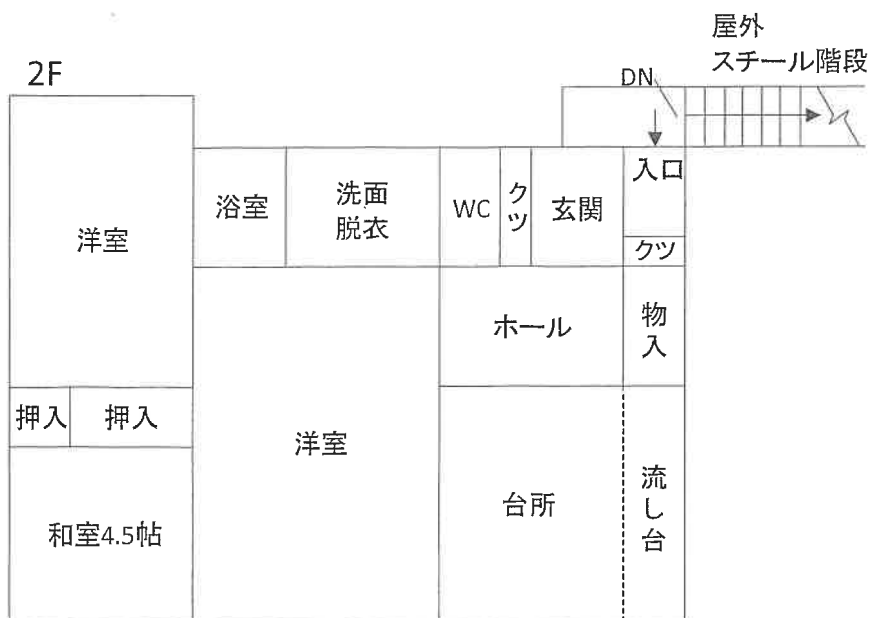
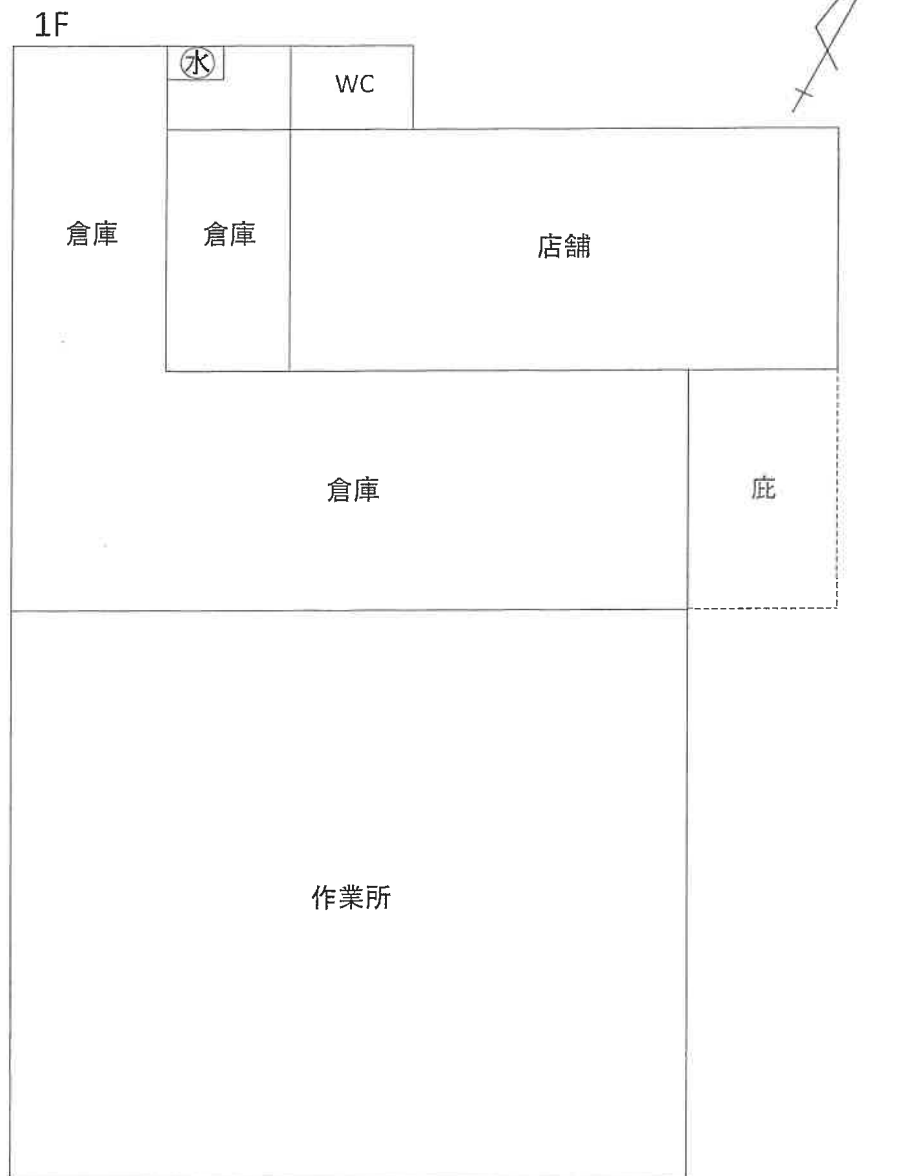


2F



間取図

<物件6>



現 況 写 真



南東方より写



北々東方より写