

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 目 録

1 所 在 佐久市小宮山字後沢

地 番 320番115

地 目 宅地

地 積 311.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

2 所 在 佐久市小宮山字後沢 320番地115、320番地
188

家屋 番号 320番115

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 58.25平方メートル
2階 58.25平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約93.64平方メートル
2階 58.25平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年10月21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

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登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 佐久市小宮山字後沢

地 番 320番115

地 目 宅地

地 積 311.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

2 所 在 佐久市小宮山字後沢 320番地115、320番地
188

家屋 番号 320番115

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 58.25平方メートル
2階 58.25平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約93.64平方メートル
2階 58.25平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

令和 6年(ケ)第 18号
令和 7年 1月17日受理
令和 7年 2月 4日提出
評 価 人 金 子 剛

現況調査報告書

長野地方裁判所佐久支部

執行官 藤 巻 正 弘 (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 佐久市小宮山字後沢
地 番 320番115
地 目 宅地
地 積 311.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 亡B相続財産 持分2分の1

2 所 在 佐久市小宮山字後沢 320番地115、320番地
188

家屋 番号 320番115

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 58.25平方メートル
2階 58.25平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 亡B相続財産 持分2分の1

不 動 産 の 表 示	「物件目録1」のとおり			
住 居 表 示	住居表示なし			
土 地	物件1			
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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	☒ 土地共有者 A ☒ 土地共有者 亡 B (相続財産清算人) 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	(1) 附属工作物のカーポート (自動車1台分) がある (写真No.3) (2) 移動可能なプレハブ物置がある (写真No.4)			
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 (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 増築により1階約93.64㎡			
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	☒ 建物共有者 A ☒ 建物共有者 亡 B (相続財産清算人) 上記の者が本建物を住居 (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	(1) 建物共有者 亡 B 相続財産につき、相続財産清算人が清算業務の一環として管理し占有している (2) 家財道具等が存在する			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 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			

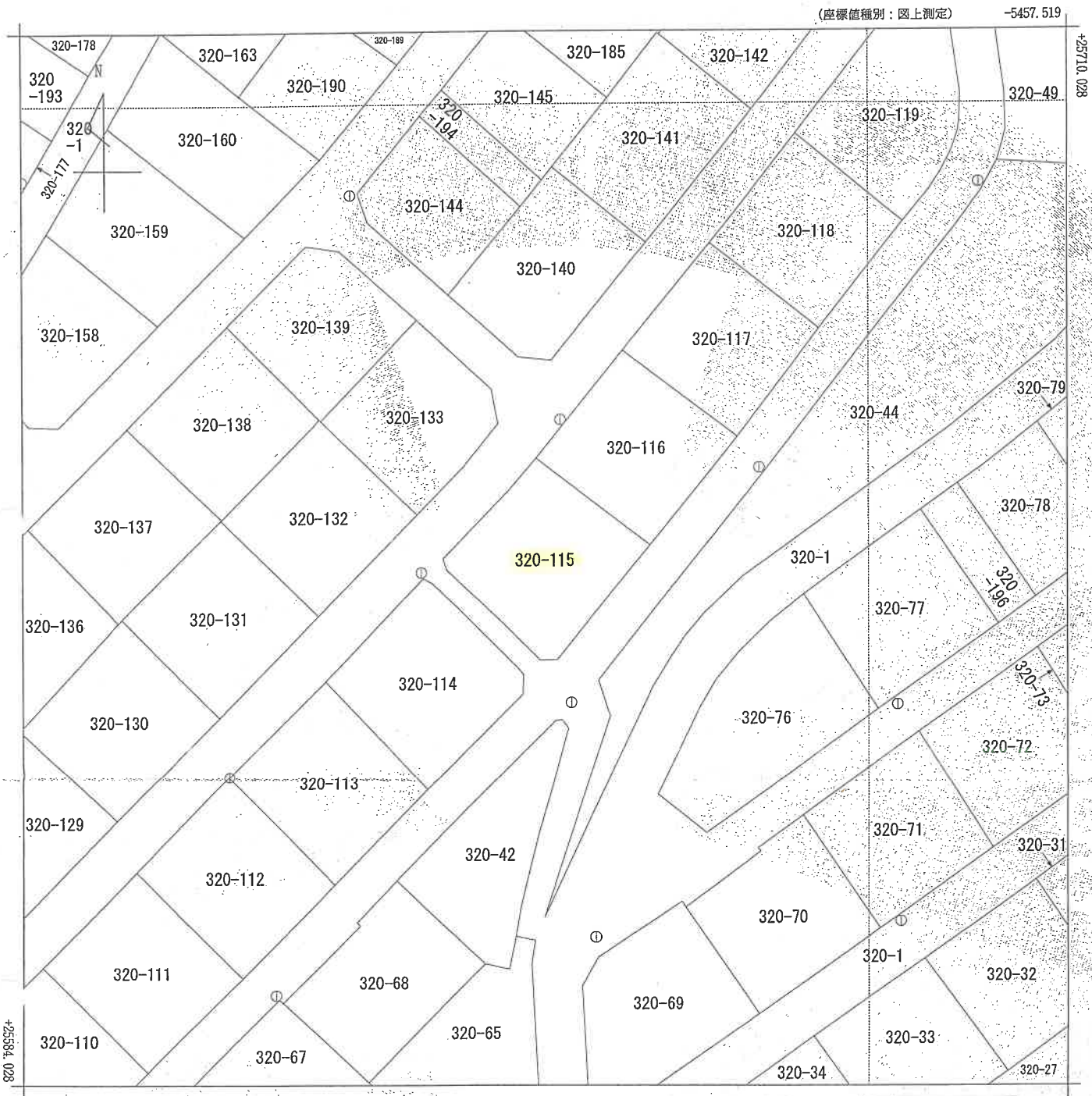
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件土地建物共有者亡 B相続財産 相続財産清算人C法律事務所	【令和6年1月23日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 本土地建物共有者亡Bは、本土地建物共有者Aの実兄です。 (2) 本建物は、Aが所在不明で、現在空き家になっています。亡B持分に関する土地建物については、弁護士Cが相続財産清算人として管理しています。 (3) 本建物の鍵は預かっていません。
執行官の意見	
■上記のとおり ■下記のとおり (1) 本土地建物の状況は、別紙建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図(概略図)、建物間取り図(概略図)及び添付写真のとおりである。 (2) 本土地の周囲(北東側を除く3面)に隣接する「地番320番1」の土地は、佐久市が所有する公衆用道路(18834㎡)である。 (3) 上記「地番320番1」の土地に挟まれた「地番320番44」の土地は、佐久市が所有する宅地(1031.79㎡)である。 (4) 本建物内には、本土地建物共有者亡B名義の使用済預金通帳、口座振替のご案内、介護老人保健施設利用請求書、封書及び葉書等の郵便物が存在する。 (5) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、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
7年 1月17日 (金)	当庁 (執行官室)	佐久市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 1月23日 (木) 10:40-11:05	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影 全戸不在
7年 1月23日 (木) 11:40-11:45	当庁 (執行官室)	相続財産清算人 C 法律事務所から電話聴取
7年 1月27日 (月) 10:35-10:40	長野地方法務局佐久支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
7年 1月31日 (金) 13:50-14:45	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 全戸不在
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 1月31日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (評価人) 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。 ☒ 令和 7年 1月31日 評価人同行 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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
小宮山

請求部	所在	佐久市小宮山字後沢					地番	320番115		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和61年10月				備付年月日(原図)	平成1年4月28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6年11月6日
長野地方務局

請求番号：8-1
(1/1)

登記官

5 枚目

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6年11月6日 長野地方法務局

令和6年11月6日

長野地方法務局

登記證

(6 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号: 8-2.

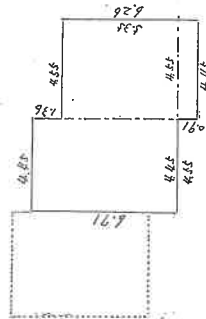
各階平面図 建物各階平面図

家屋番号	320-115aL
------	-----------

佐久市大宇小宮山宇後沢320番地115、320番地188

967464

1階2階 (名) 體面型)



積求

$$4.45 \times 6.71 = 29.8595$$

$$4.55 \times 5.35 = 24.3425$$

$$0.91 \times 445 = 404.95$$

十

58.2515

面積 $58.25m^2$



作者

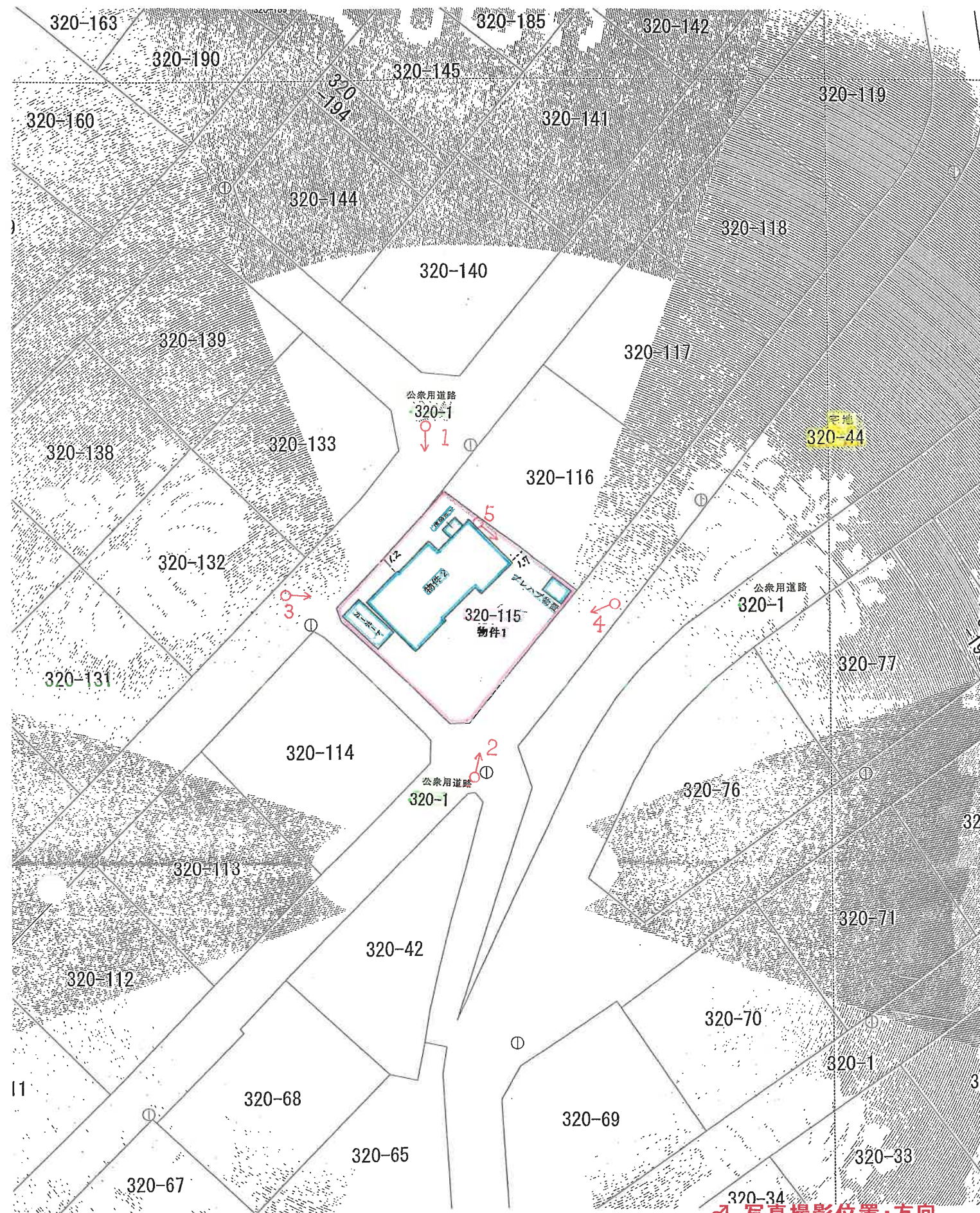
昭和54年6月20日作製)

縮尺 1/250

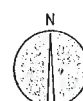
人請申

縮尺 1/500

(日調連12)



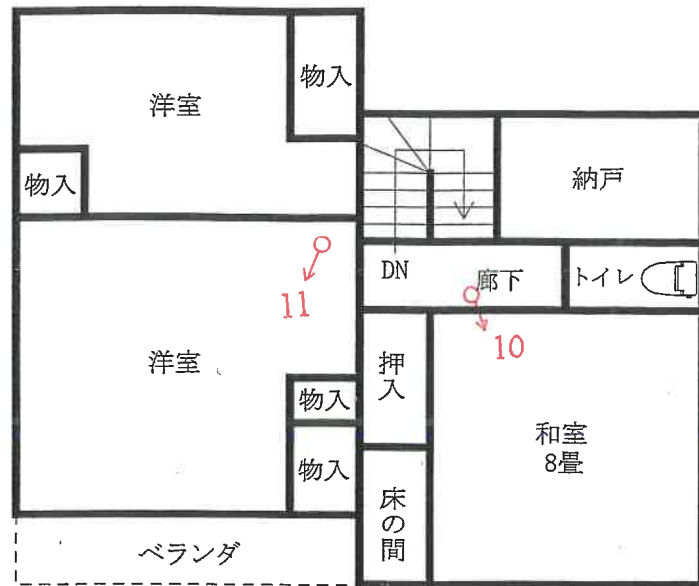
写真撮影位置・方向
 土地建物位置関係図(概略図)
 令和6年(々)第18号
 物件1(土地)
 物件2(建物)



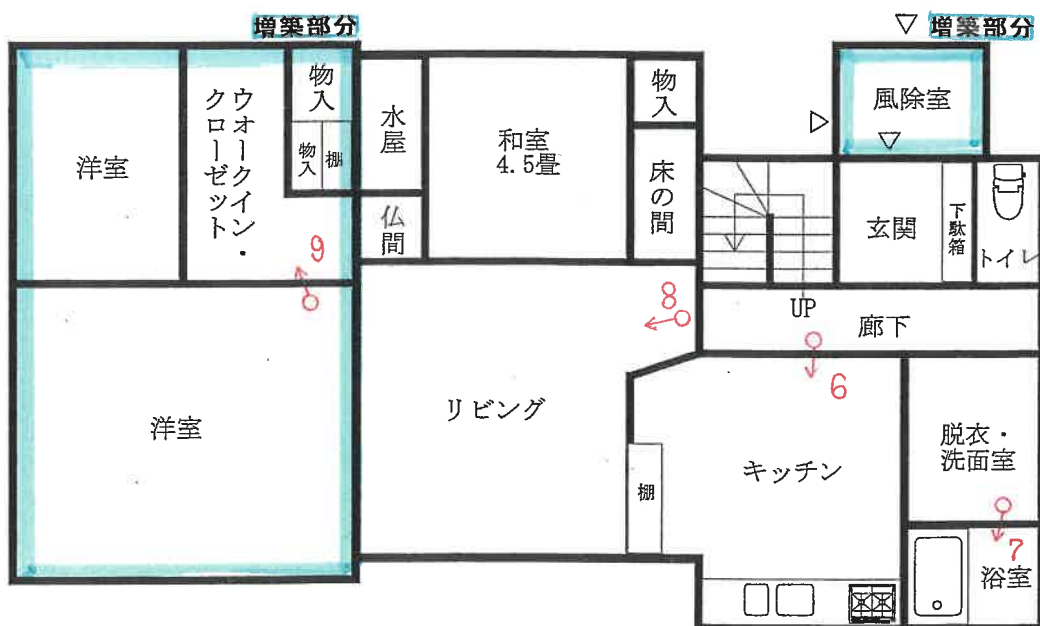
建物間取り図（概略図）

令和6年(ケ)第18号

物件2(住宅)



2 階



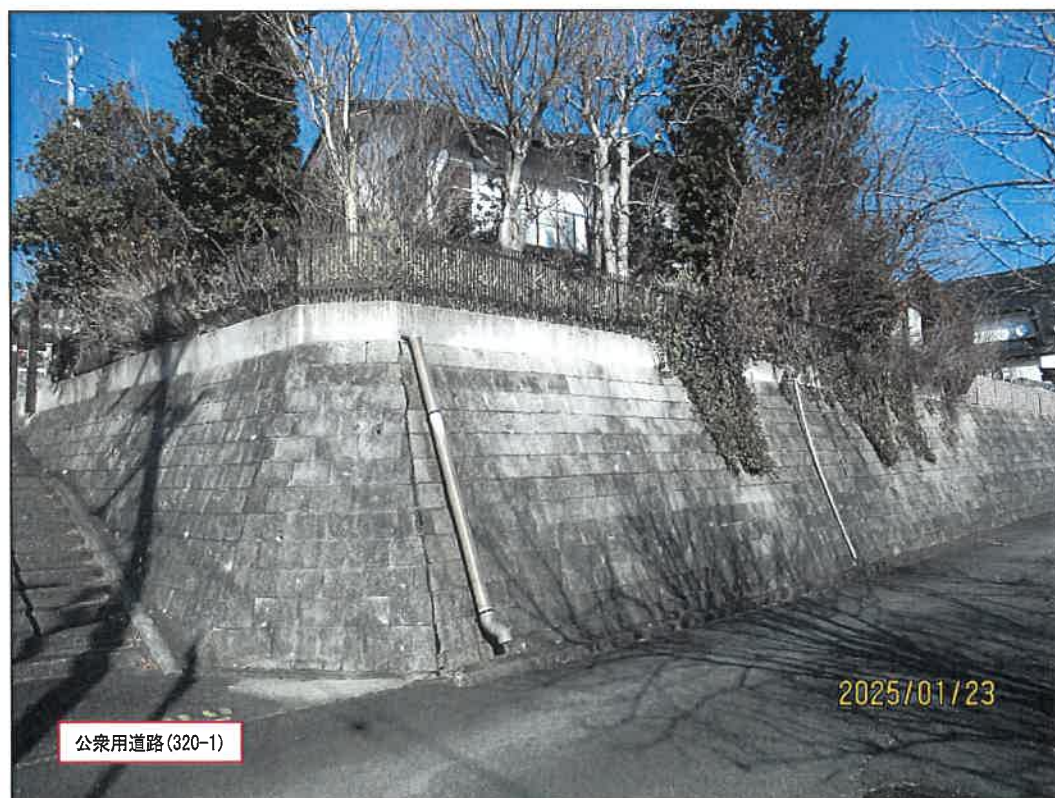
1 階

♂ 写真撮影位置・方向

令和6年（ケ）第18号



NO. 1
物件 1、2

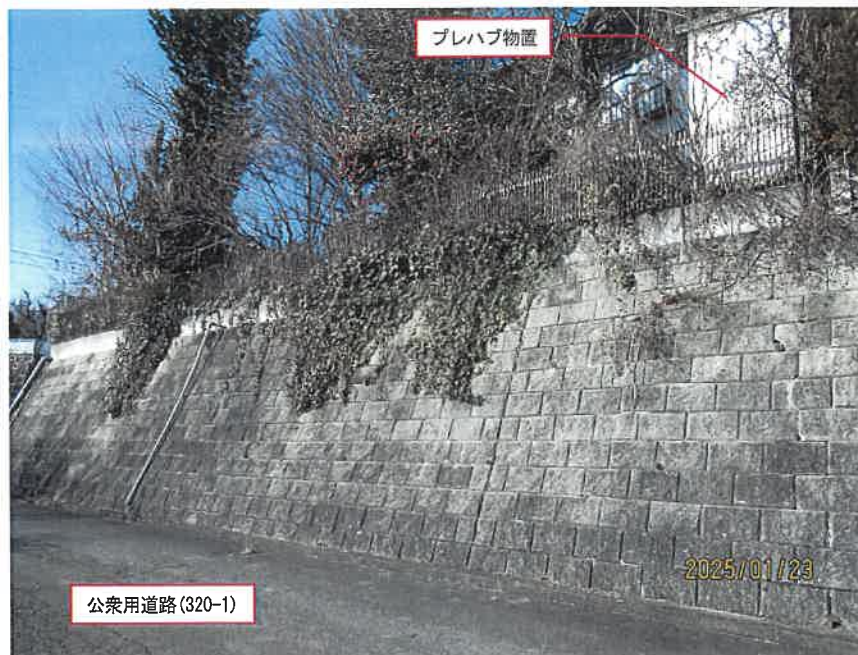


NO. 2



NO. 3

物件 1、2



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 2

1 階



NO. 7



NO. 8



NO. 9

物件 2

1 階

増築部分



NO. 10

2 階



NO. 11

令和6年（ケ）第 18号
令和8年6月19日 現地調査
令和8年7月 7日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

再 評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士
金 子 剛

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8 5 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 1 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3 4 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 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。
- 4 本件は再評価であり、前回の売却基準価額は後記**第 6 参考価格資料**に記載してある。

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 過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかった事実を考慮した価格とする。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	佐久市小宮山字後沢 320番115 宅地 311.00平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐久市小宮山字後沢320番地1 15、320番地188 320番115 居宅 木造スレート葺2階建 1階 58.25平方メートル 2階 58.25平方メートル	所在は佐久市小宮山字後沢 320番地115である。 また、1階西側部分が約32. 39㎡、同じく北側部分が約 3.0㎡それぞれ増築され、 現況床面積は約151.89㎡(1 階約93.64㎡、2階58.25㎡) である。
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	J R 小海線「中込」駅の西方約4.9km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	街路に沿って一般住宅が建ち並ぶ通称「弥生が丘団地」と呼ばれる傾斜地に開発された分譲住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 100% なし 宅地造成及び特定盛土等規制法による宅地造成工事規制区域に指定されている。 周知の埋蔵文化財包蔵地である後澤遺跡に指定されている。 一部分が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律上の土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に指定されている。 佐久市洪水ハザードマップ浸水想定区域図(想定最大規模降雨(1,000年確率)(令和4年3月11日公表))によると、想定最大規模降雨浸水想定区域に指定されていない。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 311.00㎡(登記数量) ほぼ正方形 間口約17.0m、奥行約17.0～18.0m ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	北西側 現況幅員約5.5m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 幅約0.2m水路を隔てほぼ等高接面する。 南東側 現況幅員約4.5m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 幅約0.2m水路を隔て約3.5m高く接面する。 南西側 現況幅員約2.0m舗装道路(階段)	

	建築基準法上の道路に該当しない。 約0～3.5m高く接面する。	
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」及び「建物等配置参考図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり (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	①南西側部分にカーポート、東側部分に移動可能なプレハブ物置がそれぞれ存する。	

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		昭和54年6月15日新築 約44年（増築部分も考慮） 約1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 吹付タイル等 ビニールクロス、プリント合板、京壁、タイル等 ビニールクロス、プリント合板、目透かし天井、石膏ボード、吹付タイル、白壁等 フローリング、カーペット、畳、クッションフロアー、フローリングブロック、タイル等 電気、浴室、便所（水洗）等 なし	
床面積（現況）	1階 約93.64㎡ 2階 58.25㎡ 延 約151.89㎡		
現況用途等	現況用途 間 取 り	住居 附属資料の「建物間取図」のとおり	
品 等	普通		
保守管理の状況	やや劣る		
建物の利用状況	共有者 A 及び亡 B が住居（空き家）として使用している。		
特 記 事 項	①平成元年頃に1階西側部分が約32.39㎡増築され、1階北側部分が約3.0㎡増築（時期不詳であるが20年以上は経過しているものと思料される）されている。		

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	15,100	1.03	311.00	0.65	3,140,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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

イ 個 別 格 差：接面道路方位+1%、三方路地+2%（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）。

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	143,000	151.89	0.011	240,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：

・経過年数：約44年

経済的残存耐用年数：約1年

観察減価率：50%

・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率(主である建物)} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 1\text{年} \div (44\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.5) \approx 0.011 \end{aligned}$$

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。

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(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	3,140,000	0.35	法定地上権	1,100,000

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	3,140,000	-1,100,000		0.5	0.5	510,000
2	240,000	+1,100,000	1.0	0.5	0.5	340,000
一 括 価 格 (合 計)						850,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかったこと等。

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（佐久（県）－5）

所 在：佐久市三塚字泉野 1 9 9 番 1 9

価 格：24,900円／㎡

位 置：中込駅より約3.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：267㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側10.0m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：中規模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6年度）

物件 1 3,386,544円（10,889円／㎡）

物件 2 1,429,138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。

3 前回の売却基準価額（令和7年12月19日）

物件 1 910,000円

物件 2 610,000円

第7 附属資料

位置図（佐久市役所『白図』写）

公図写

建物図面・各階平面図写

建物等配置参考図

建物間取図

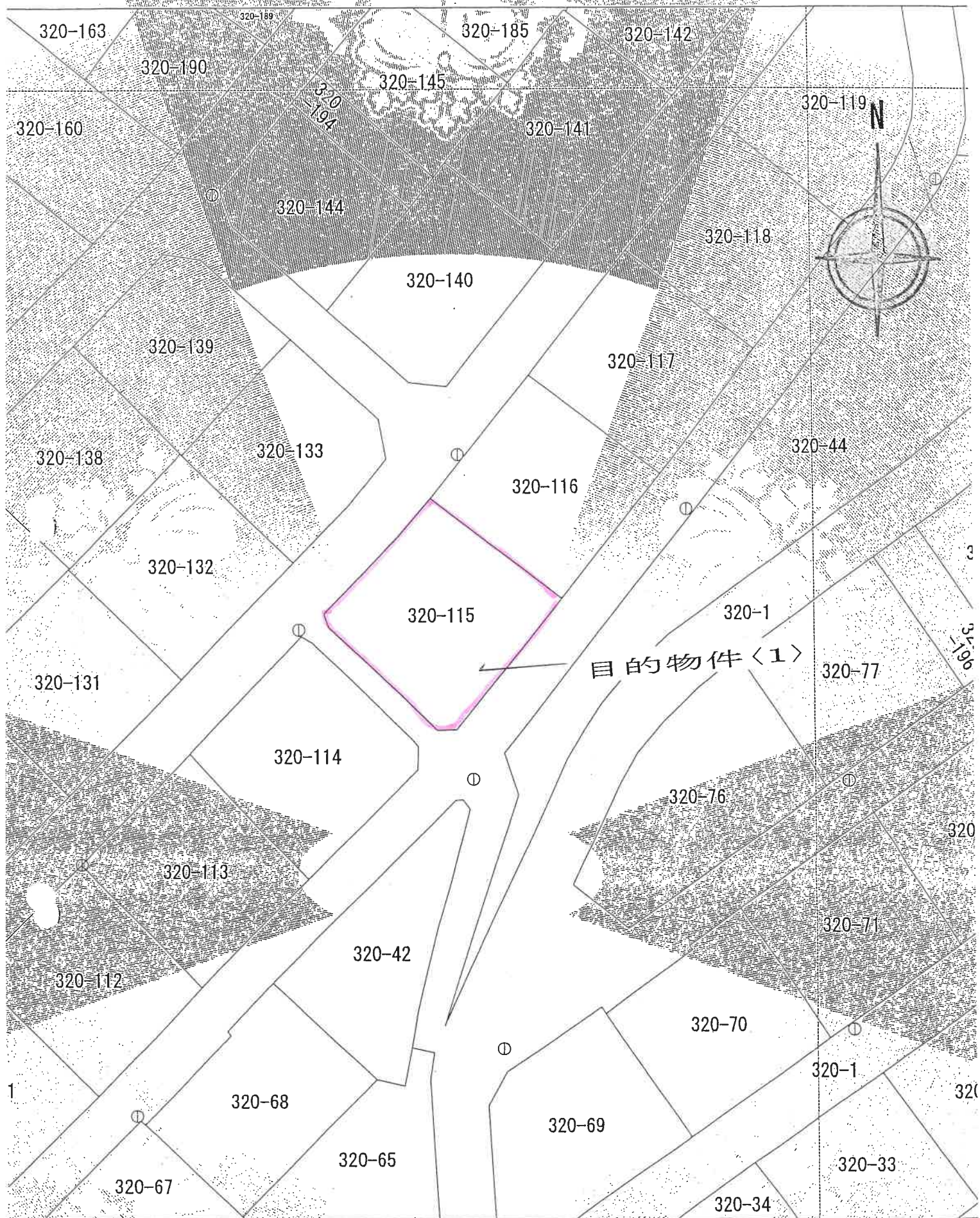
現況写真

以 上



目的物件<1>、<2>

S = 1 : 10,000
目的物件位置図
出典：佐久市役所『白図』



数値種別：図上測定)
が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区
域目

小宮山

1 : 500

公図写二

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書櫃)
令和6年11月6日 長野地方法務局

長野地方法務局

- 13 -

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものの

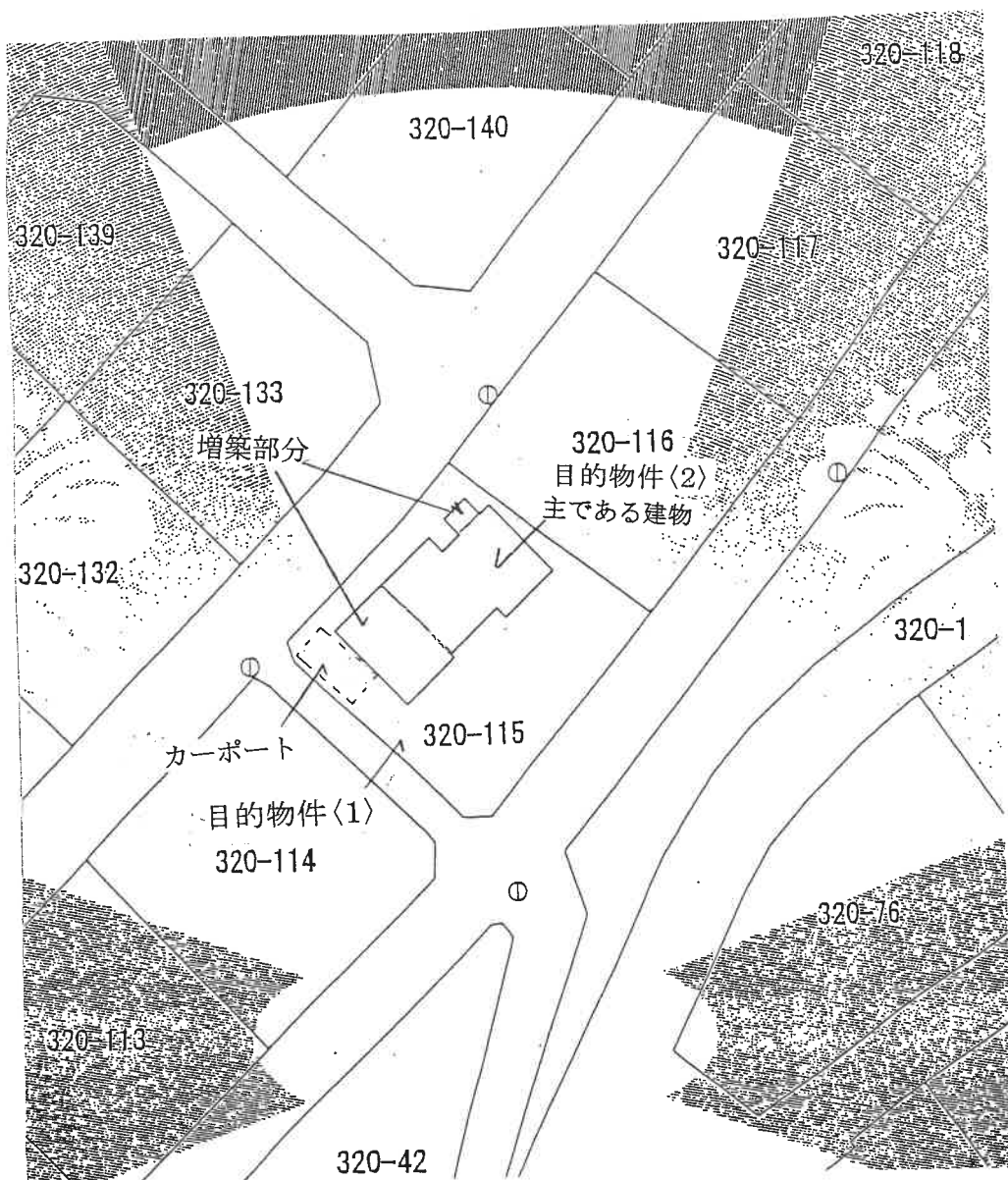
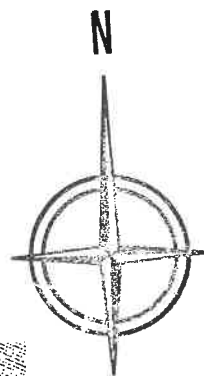
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(長野地方法務局佐久支局書櫃)
令和6年11月6日 長野地方法務局

長野地方法務局

- 13 -

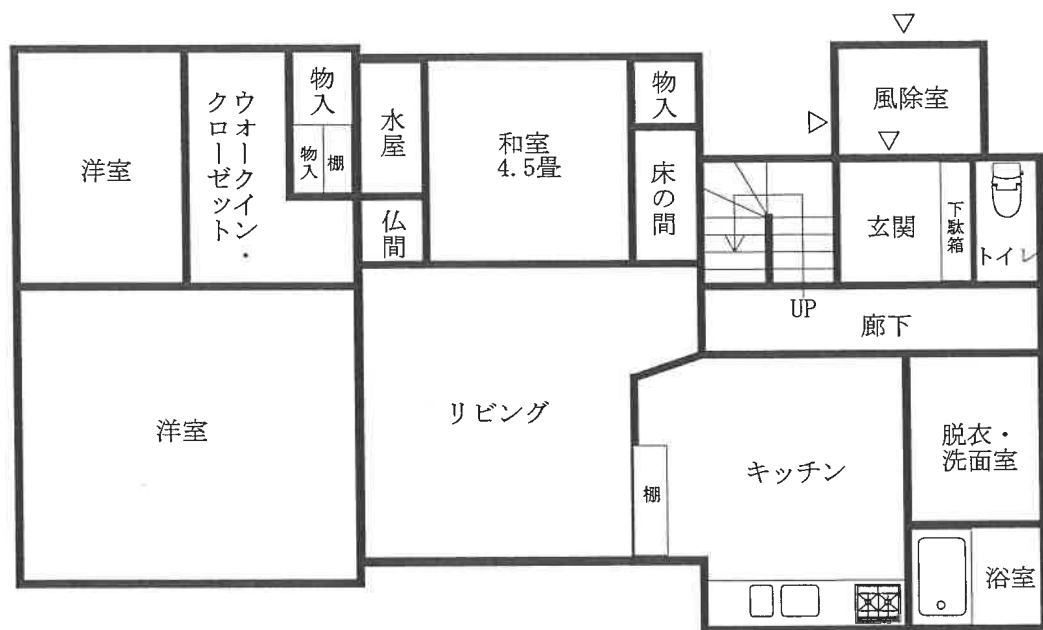
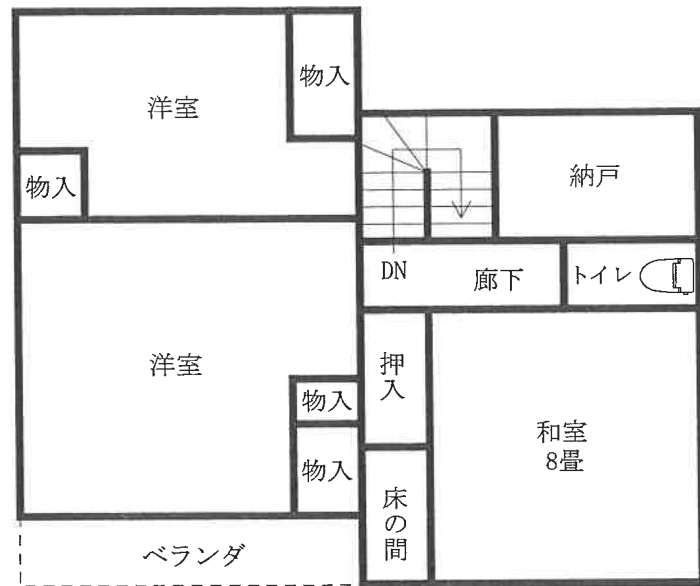
MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものの



建物等配置参考図

目的物件〈2〉
主である建物



建物間取図



〈1〉、〈2主である建物〉



〈1〉、〈2主である建物〉

現況写真



〈1〉、〈2主である建物〉



〈1〉、〈2主である建物〉

現況写真

求 意 見 書

金 子 剛 殿

令和 7年12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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 12 月 19 日

評価人

金子 剛

物 件 目 録

1 所 在 佐久市小宮山字後沢

地 番 320番115

地 目 宅地

地 積 311.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

2 所 在 佐久市小宮山字後沢 320番地115、320番地
188

家屋 番号 320番115

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 58.25平方メートル
2階 58.25平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約93.64平方メートル
2階 58.25平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第 18号
令和7年1月23日 現地調査
令和7年1月31日 現地調査
令和7年2月14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 剛

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 5 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 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 地目 地積	佐久市小宮山字後沢 320番115 宅地 311.00平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐久市小宮山字後沢320番地115、320番地188 320番115 居宅 木造スレート葺2階建 1階 58.25平方メートル 2階 58.25平方メートル	所在は佐久市小宮山字後沢320番地115である。 また、1階西側部分が約32.39㎡、同じく北側部分が約3.0㎡それぞれ増築され、 現況床面積は約151.89㎡(1階約93.64㎡、2階58.25㎡)である。
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	J R 小海線「中込」駅の西方約4.9km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	街路に沿って一般住宅が建ち並ぶ通称「弥生が丘団地」と呼ばれる傾斜地に開発された分譲住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 100% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地である後澤遺跡に指定されている。 一部分が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律上の土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に指定されている。 佐久市洪水ハザードマップ浸水想定区域図(想定最大規模降雨(1,000年確率)(令和4年3月11日公表))によると、想定最大規模降雨浸水想定区域に指定されていない。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 311.00㎡(登記数量) ほぼ正方形 間口約17.0m、奥行約17.0～18.0m ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	北西側 現況幅員約5.5m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 幅約0.2m水路を隔てほぼ等高接面する。 南東側 現況幅員約4.5m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 幅約0.2m水路を隔て約3.5m高く接面する。 南西側 現況幅員約2.0m舗装道路(階段) 建築基準法上の道路に該当しない。 約0～3.5m高く接面する。	

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」及び「建物等配置参考図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり (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	①南西側部分にカーポート、東側部分に移動可能なプレハブ物置がそれぞれ存する。	

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		昭和54年6月15日新築 約43年（増築部分も考慮） 約1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 吹付タイル等 ビニールクロス、プリント合板、京壁、タイル等 ビニールクロス、プリント合板、目透かし天井、石膏ボード、吹付タイル、白壁等 フローリング、カーペット、畳、クッションフロアー、フローリングブロック、タイル等 電気、浴室、便所（水洗）等 なし	
床面積（現況）	1階 約93.64㎡ 2階 58.25㎡ 延 約151.89㎡		
現況用途等	現況用途 間 取 り	住居 附属資料の「建物間取図」のとおり	
品 等	普通		
保守管理の状況	やや劣る		
建物の利用状況	共有者 A 及び亡 B が住居（空き家）として使用している。		
特 記 事 項	①平成元年頃に1階西側部分が約32.39㎡増築され、1階北側部分が約3.0㎡増築（時期不詳であるが20年以上は経過しているものと思料される）されている。		

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	15,100	1.03	311.00	0.8	3,870,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

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

イ 個 別 格 差：接面道路方位+1%、三方路地+2%（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）。

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	138,000	151.89	0.016	340,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数：約43年

経済的残存耐用年数：約1年

観察減価率：30%

- ・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(主である建物)＝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)

＝1年÷(43年＋1年)×(1－0.3)≒0.016

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	3,870,000	0.35	法定地上権	1,350,000

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)	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	3,870,000	-1,350,000		1.0	0.6	1,510,000
2	340,000	+1,350,000	1.0	1.0	0.6	1,010,000
一括価格（合計）						2,520,000

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（佐久（県）－5）

所 在：佐久市三塚字泉野199番19

価 格：24,800円／㎡

位 置：中込駅より約3.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：267㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側10.0m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：中規模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6年度）

物件1 3,386,544円（10,889円／㎡）

物件2 1,429,138

（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（佐久市役所『白図』写）

公図写

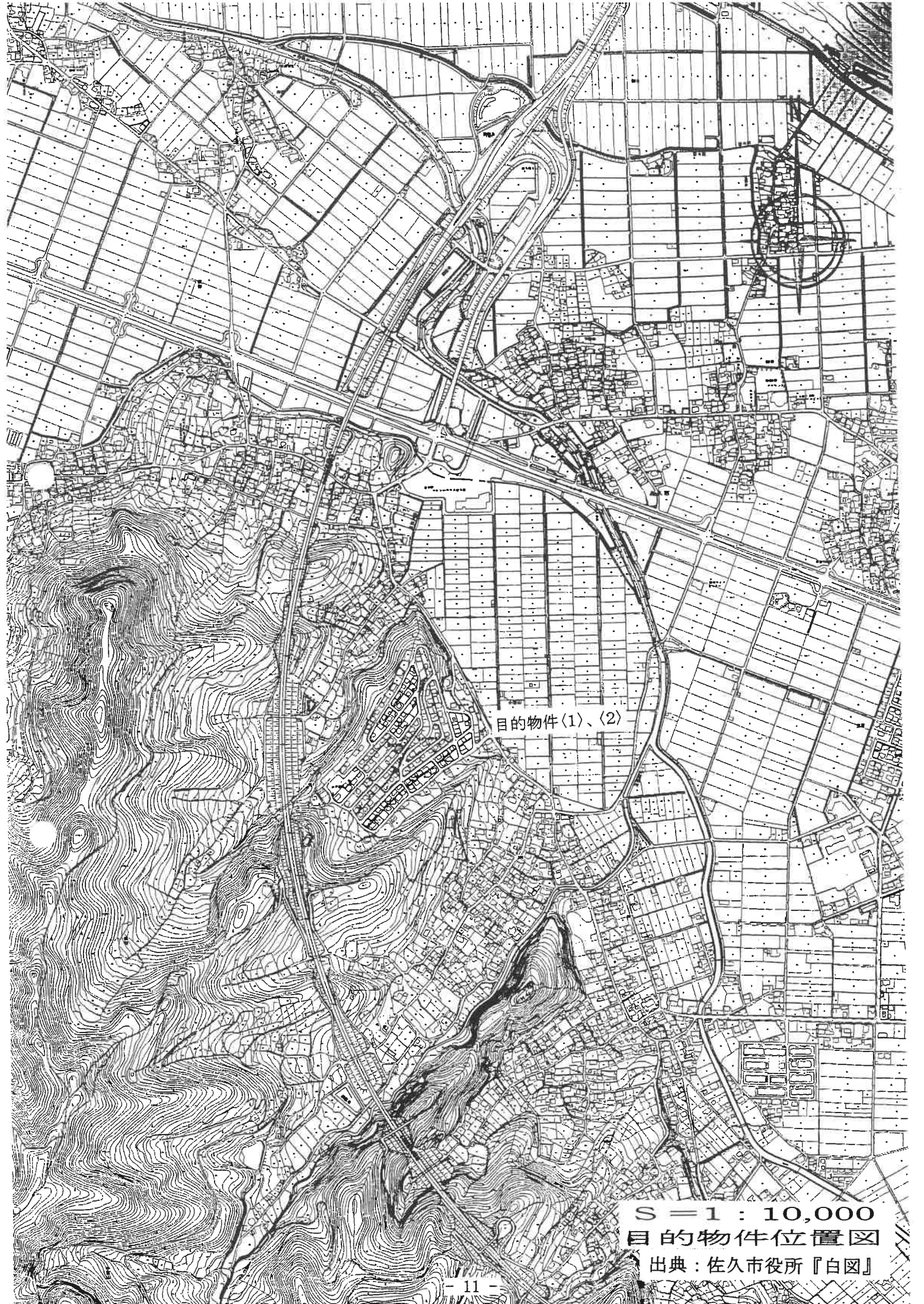
建物図面・各階平面図写

建物等配置参考図

建物間取図

現況写真

以 上

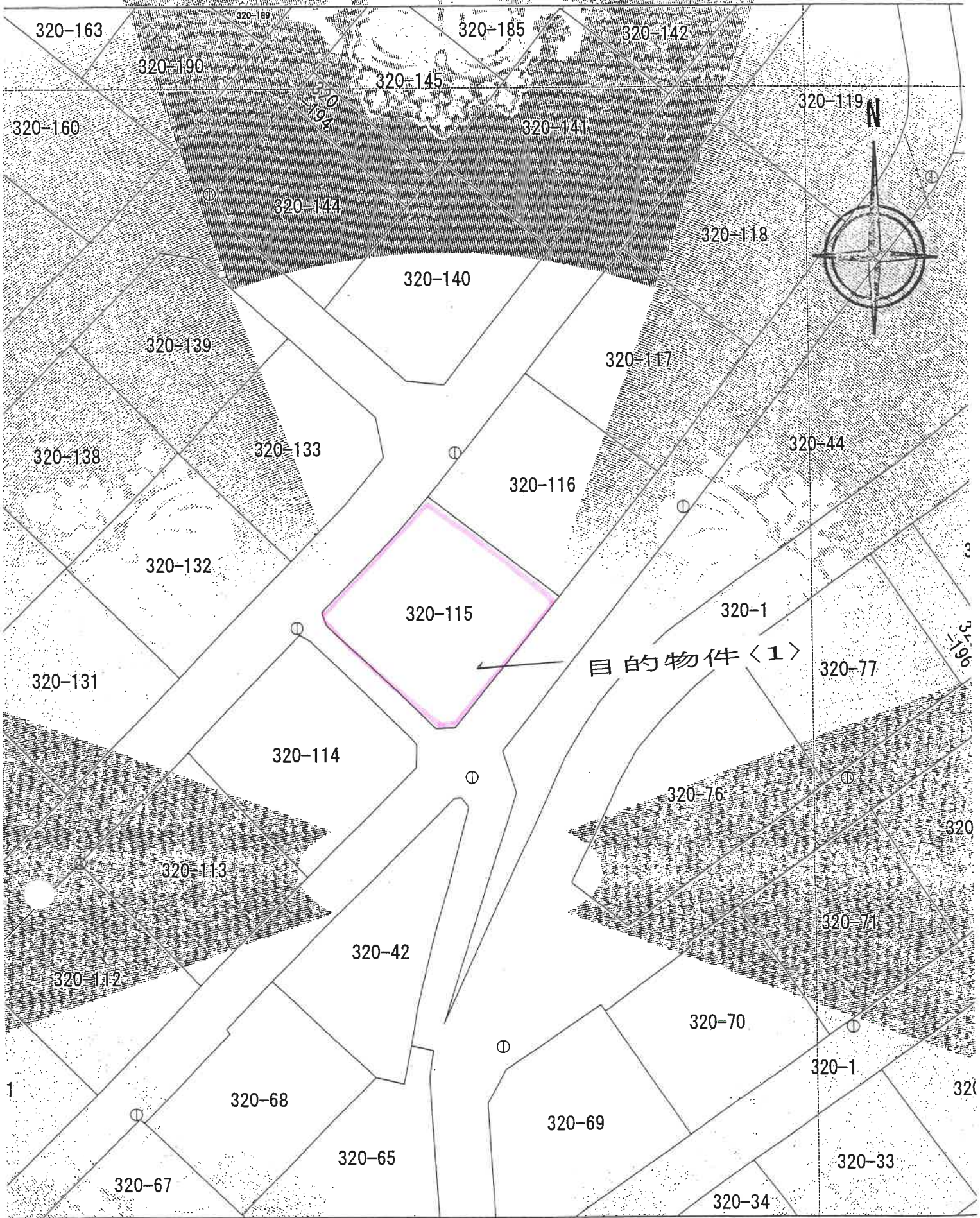


目的物件<1>、<2>

S = 1 : 10,000

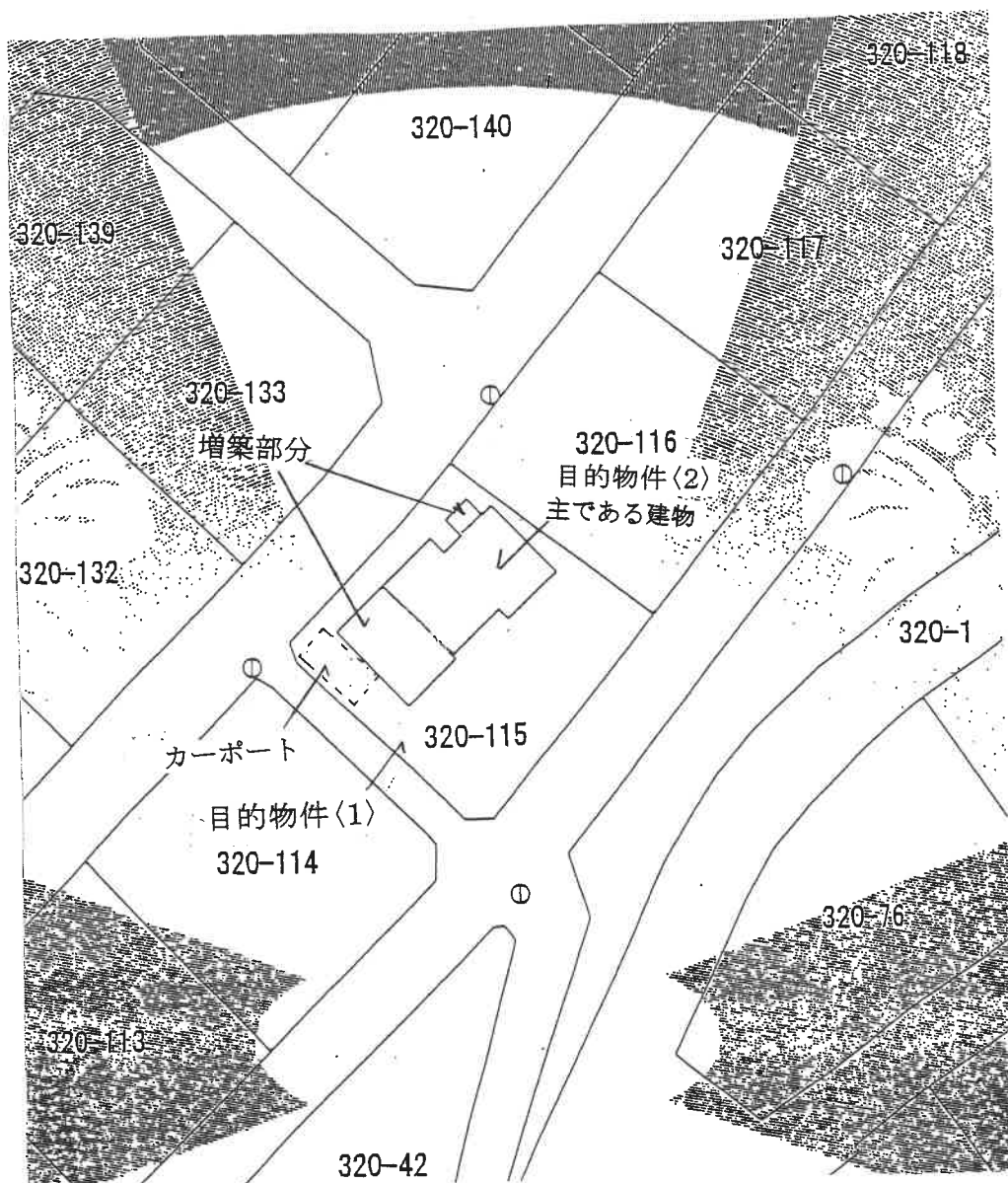
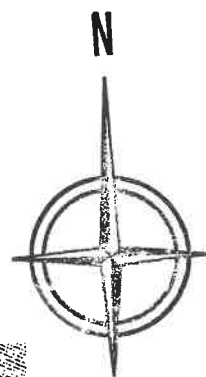
目的物件位置図

出典：佐久市役所『白図』



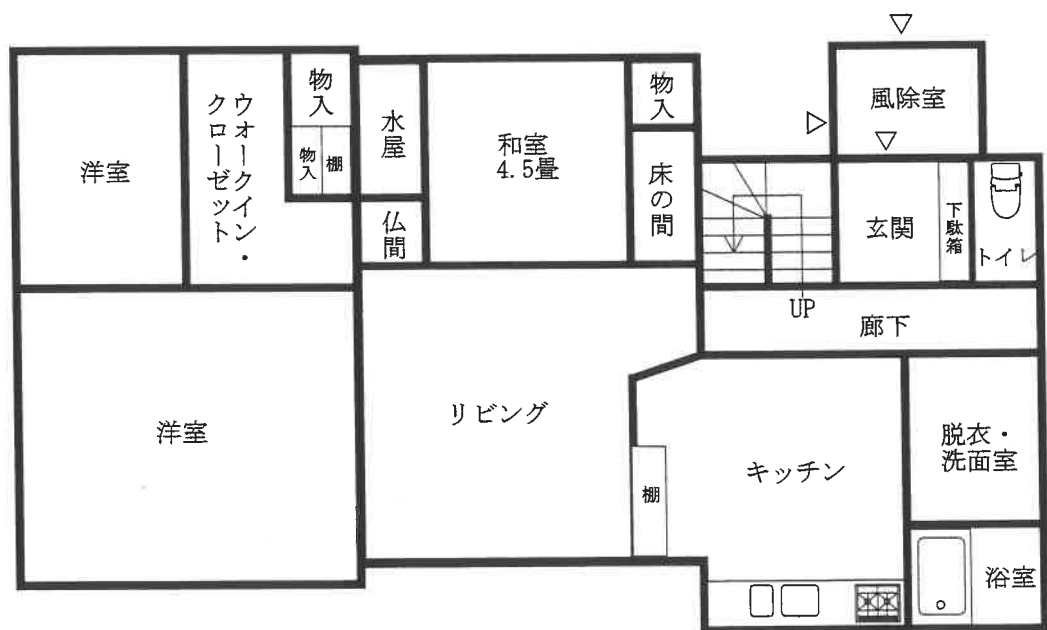
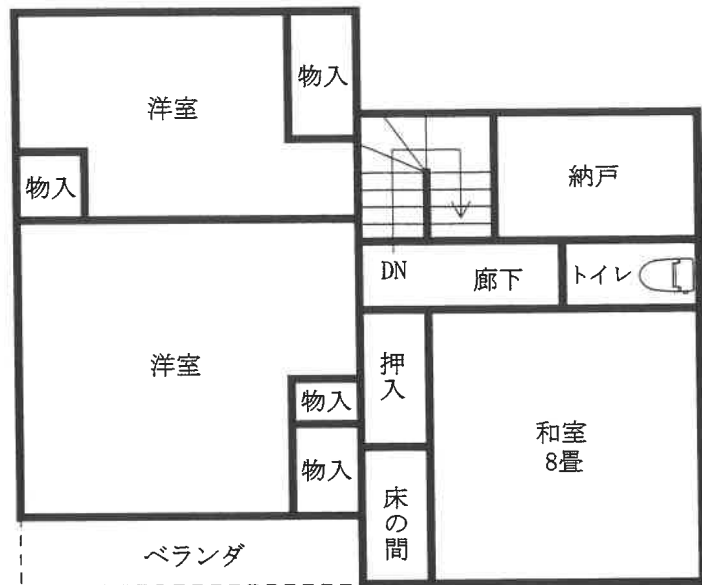
※値種別：図上測定)
が公表した座標補正パラメータ(touhokutarheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域目
小宮山
1 : 500
公図写二



建物等配置参考図

目的物件〈2〉
主である建物



建物間取図



〈1〉、〈2〉



〈1〉、〈2〉

現況写真



〈1〉、〈2〉



〈1〉、〈2〉

現況写真



〈2〉



〈2〉

現況写真