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　TEL０２６７−６７−７３８３

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。

令和　７年（ヌ）第　　５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２日　午前１０時００分 長野地方裁判所佐久支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１９日　午前１０時００分 長野地方裁判所佐久支部
特別売却実施期間	令和　８年１２月２４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２４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１１月２５日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 110, 000 888, 000	一括	222, 000	5, 660	1, 143
1	60, 000				
2	1, 050, 000				
備考					

令和　7年（ヌ）第　　5号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐久市岩村田字南羽毛平

　　地　　番　　３２２０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１．０８平方メートル

2　所　　在　　佐久市岩村田字南羽毛平　３２２０番地２

　　家屋　番号　　３２２０番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　９６．５２平方メートル

　　(現況)

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　約１５４平方メートル
　　２階　　約６１平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　5号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月16日
長野地方裁判所佐久支部
裁判所書記官　工　藤　　賢

1　不動産の表示
【物件番号1，2】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1，2】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
隣地との境界が不明確である。
【物件番号1】
売却対象外の土地（地番3220番1）を通行のため（無償で）利用している。
【物件番号2】
本件建物のために，その敷地（地番3220番2）につき地上権が存する。

《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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。

令和　7年（ヌ）第　　5号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐久市岩村田字南羽毛平

　　地　　番　　３２２０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１．０８平方メートル

2　所　　在　　佐久市岩村田字南羽毛平　３２２０番地２

　　家屋　番号　　３２２０番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　９６．５２平方メートル

　　(現況)

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　約１５４平方メートル
　　２階　　約６１平方メートル

令和７年（ヌ）第　５　号
令和７年　９　月１０日受理
令和７年１１月　６　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

令和　7年（ヌ）第　　5号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐久市岩村田字南羽毛平

　　地　　番　　３２２０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１．０８平方メートル

2　所　　在　　佐久市岩村田字南羽毛平　３２２０番地２

　　家屋　番号　　３２２０番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　９６．５２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	■宅地（物件１） □公衆用道路（物件　　）　□雑種地（物件　　）
形状	■公図のとおり　　■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図（概略図）のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が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	本件土地上の北側境界線付近に、電柱、支線がある。
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が異なる □種　類： ■構　造：木造瓦葺２階建 ■床面積：１階　約１５４平方メートル ２階　約６１平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 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居宅として、使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	□ない ■ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　　平成　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図（概略図）のとおり

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（物件２関係）		
所在		佐久市岩村田字南羽毛平
地番		３２２０番２
地目		■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積		３３０．６２平方メートル （■全部　□一部　　）
所有者		□建物所有者　■その他の者（有限会社むうずネットワーク）
その他の事項		
■関係人（■A（債務者）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨		
占有権原		□所有権　■法定地上権　□賃借権　□使用借権
占有開始時期		令和６年１０月２４日（登記記録上の目的外土地の所有権移転日）
最初の契約等	契約日	令和　年　月　日ころ
	期間	令和　年　月　日から　□令和　年　月　日まで　　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　年　月　日から　□令和成　　年　月　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者 （　　）
	借主	□建物所有者　□その他の者 （　　）
地代・支払時期等		毎月金　　円（毎月末日限り　翌月分支払）
地代前払		□ない　□ある（金　　円　　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		□ない　□ある
訴訟提起等		□ない □ある［　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 □係属中　□終局（　　）］
その他		以下の地上権設定登記がある。 原　因　平成１６年３月３０日設定 目　的　建物所有 地上権者　B
執行官の意見		■上記のとおり　■「執行官の意見」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

（関係人の陳述用）

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）	1　25日に調査することは承知しました。 2　今日は体調が悪いので、通知があるのなら、ポストに入れておいてください。 （令和７年９月１８日に聴取した。）
■A （債務者）	1　ここ（本件建物）には家族で住んでいます。 2　家（本件建物）の敷地（3220-2）は、以前、競売で名義が変わってしまいましたが、所有者とは連絡も取っていないため、地代も払っていません。 3　ここは道がなく、道路との出入りには、私が所有する別の土地（3220-1）を通らなければなりません。その土地は畑ですが、ごらんのとおり耕作はしていません。 4　南側に小学校があり、小学生がその土地（3220-1）を通学路のようにして通っています。 5　西側に通路のような２筆の土地（3220-3、5）があることは知りませんでした。 （令和７年９月２５日に聴取した。）
■A （債務者）	Ｂは私の母です。母が亡くなったとき、父も既に亡くなっていましたので、母の相続人は私１人です。 （令和７年９月２９日に聴取した。）

（注と）　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、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　本件土地は、目的外である 3220-2 の土地とともに、本件建物の敷地として利用されている。

3　本件土地と周囲の土地との境界はいずれも判然としないが、本件土地は、いわゆる１４条地図が備え付けられた地域にあることから、境界の復元は可能と思われる。

4　本件建物には、雨漏り跡と思われるものが確認できる。

5　本件建物の２階部分に、１階天井裏を利用した小屋裏収納がある。

6　本件土地上の中央付近、本件建物の南東側に、土地に定着したカーポートがある。カーポートは２つ設置されているが、このうち東側のものは、目的外である 3220-1（地目：畑、所有者：A）に建っているものと思われる。

7　本件手続により、本件物件が袋地、あるいは袋地に所在する建物となる。これまで、本件物件と道路との出入りには目的外である 3220-1 の土地の一部が利用されてきたが、これとは別に、同目的外土地の西側には、3220-2 の土地から南側の道まで、通路状に分筆された 3220-3、5 の土地（地目：いずれも畑、所有者：いずれもA）があるものの、両土地の現況は庭木等のために通路として利用することは困難である。また、Aが述べるとおり、小学生が通っているとする通路も、そのような形跡は窺えるものの、Aやその家族等が通常利用しているとは考えにくい。これらのことから、本件物件と道路との通行のため、本件土地の南側部分から東方向へ、その先の東側の道まで、3220-1 の土地の一部に、通行権が認められるものと思われる。

8　本件建物の敷地である目的外の 3220-2 の土地は、かつてAが所有していたところ、強制競売が申し立てられた結果、現所有者に所有権が移転したもので、同強制競売事件の売却により、同目的外土地に関し本件建物に法定地上権が発生、成立したものと考えられる。Aの陳述によれば、現所有者との間で土地利用に関する話合いが行われたことはなく、地代の支払いもされないまま１年余が経過しているが、このことをもってしても、同法定地上権が消滅したとまでは評価できないと判断し、本件各物件の占有状況等について、２、３枚目のとおり認定した。

（注と）　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７年９月 10 日(水)	当　庁	佐久市関係資料請求（郵送）
令和７年９月 12 日(金) 14：55－15：00	長野地方法務局佐久支局	登記事項証明書請求
令和７年９月 18 日(木) 15：30－15：35	物件所在地	占有調査、Ａから聴取
令和７年９月 25 日(木) 9：40－10：50	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、全戸不在、評価人同行
令和７年９月 29 日(月) 12：00－12：15	物件所在地	Ａ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。

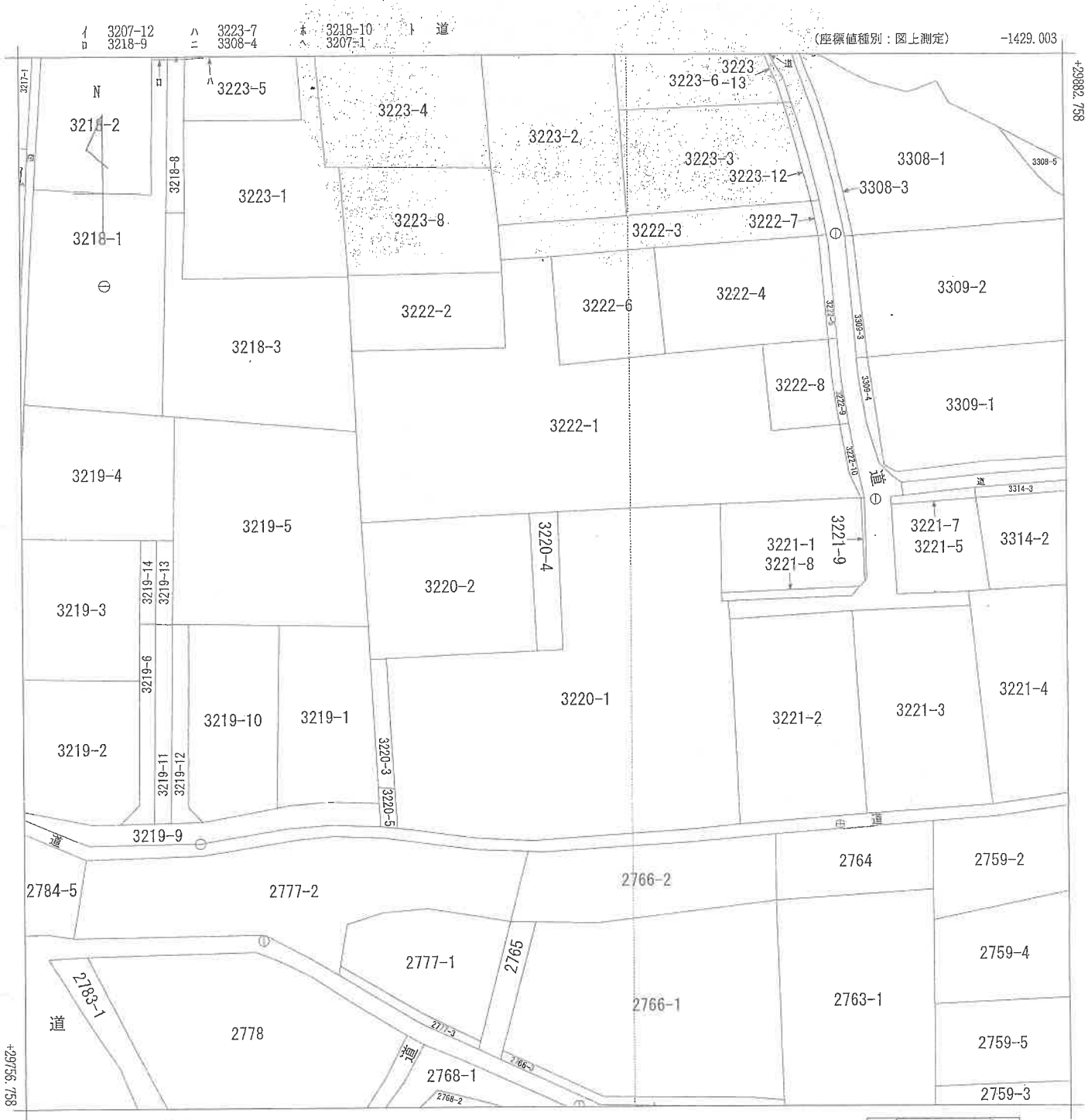
□　令和　年　月　日

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、解錠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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	岩村田

請求部分	所在	佐久市岩村田字南羽毛平		地番	3220番4		
出力縮尺	1/500	精度区分		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43年1月			備付年月日(原図)	昭和48年3月31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。

令和7年6月24日
長野地方法務局佐久支局
登記官

地図整理番号：M10284
(1/1)

(7 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年6月6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7年6月24日　長野地方法務局佐久支局　登記官

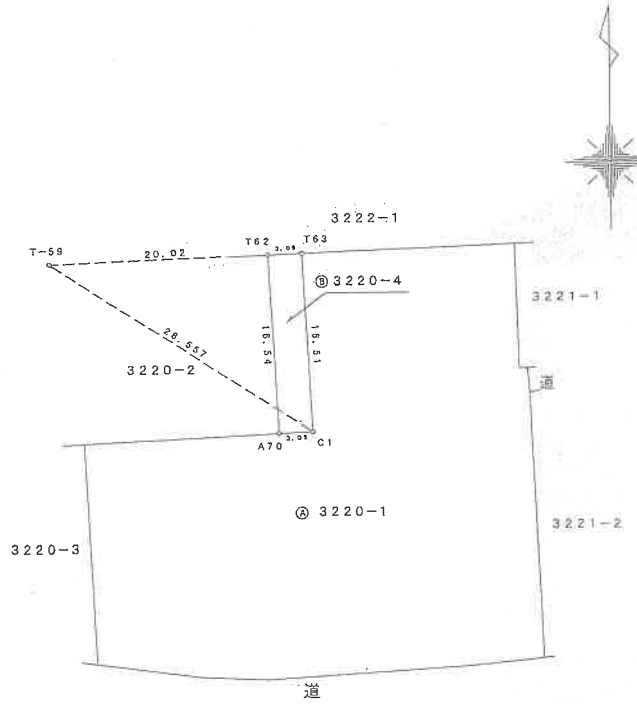
14. 6. 6

地積測量図

~~土地所在図~~

地番	3220-4 ,-1
土地の所在	佐久市~~大字~~岩村田字南羽毛平　平成14年6月6日　登記

907048



座標求積表

地番 Ⓑ	3220-4		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn
T62	476.116	−212.012	3527.455656
A70	459.594	−211.191	3459.097389
C1	459.737	−208.104	−3462.434352
T63	476.232	−208.923	−3421.949817
		倍面積	102.168876
		面積	51.0844380
		地積	51 ㎡
残地番 Ⓐ	3220-1		
公簿	1288	総計	51.0844380
		残地	1236.9155620
		地積	1236 ㎡

引照点表

T-59 コン柱	X座標	475.347
	Y座標	−232.017

境界標の種類
T62. 既設コンクリート杭
A70. C1. T63. プラスチック杭

[redacted]

作製者	土地家屋 [redacted]	(平成14年6月5日作製)	申請人 [redacted]	縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M10285

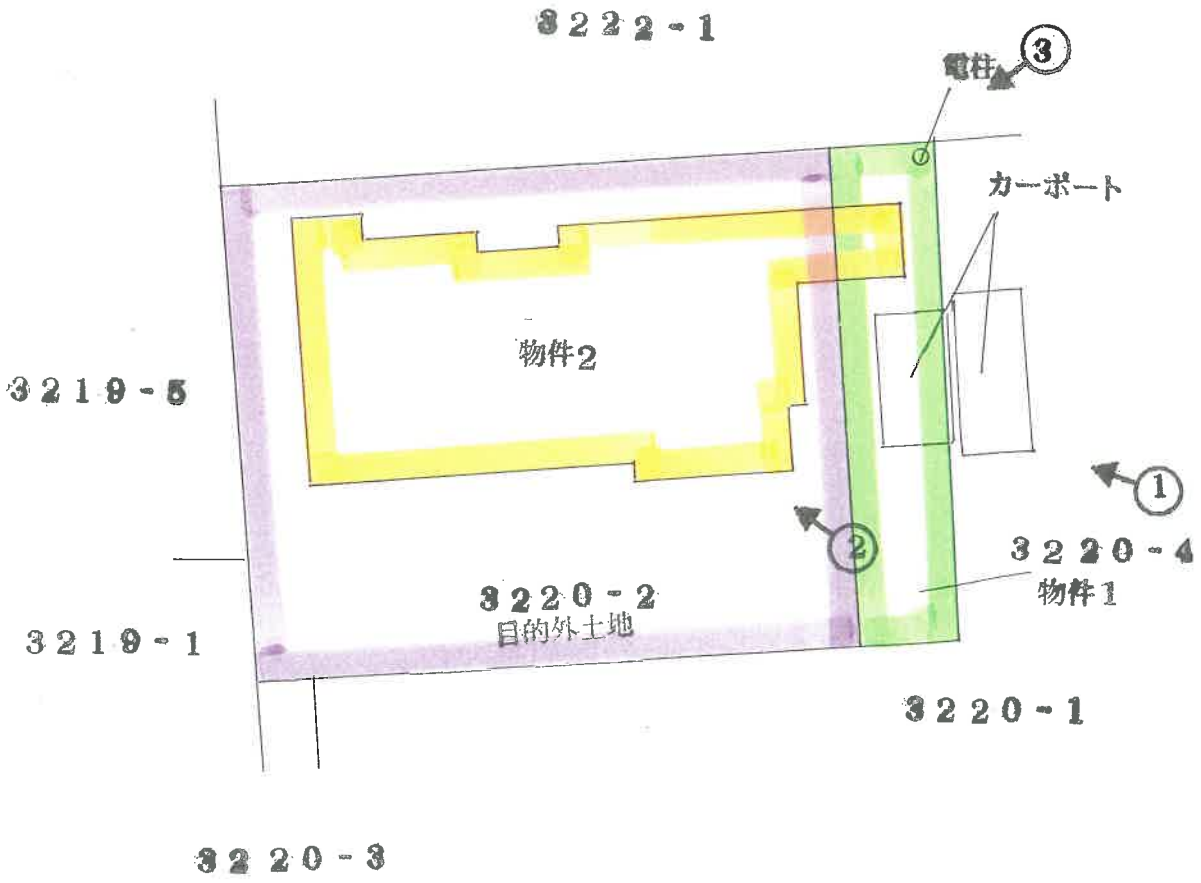
(8 枚目)

[redacted]

[redacted]

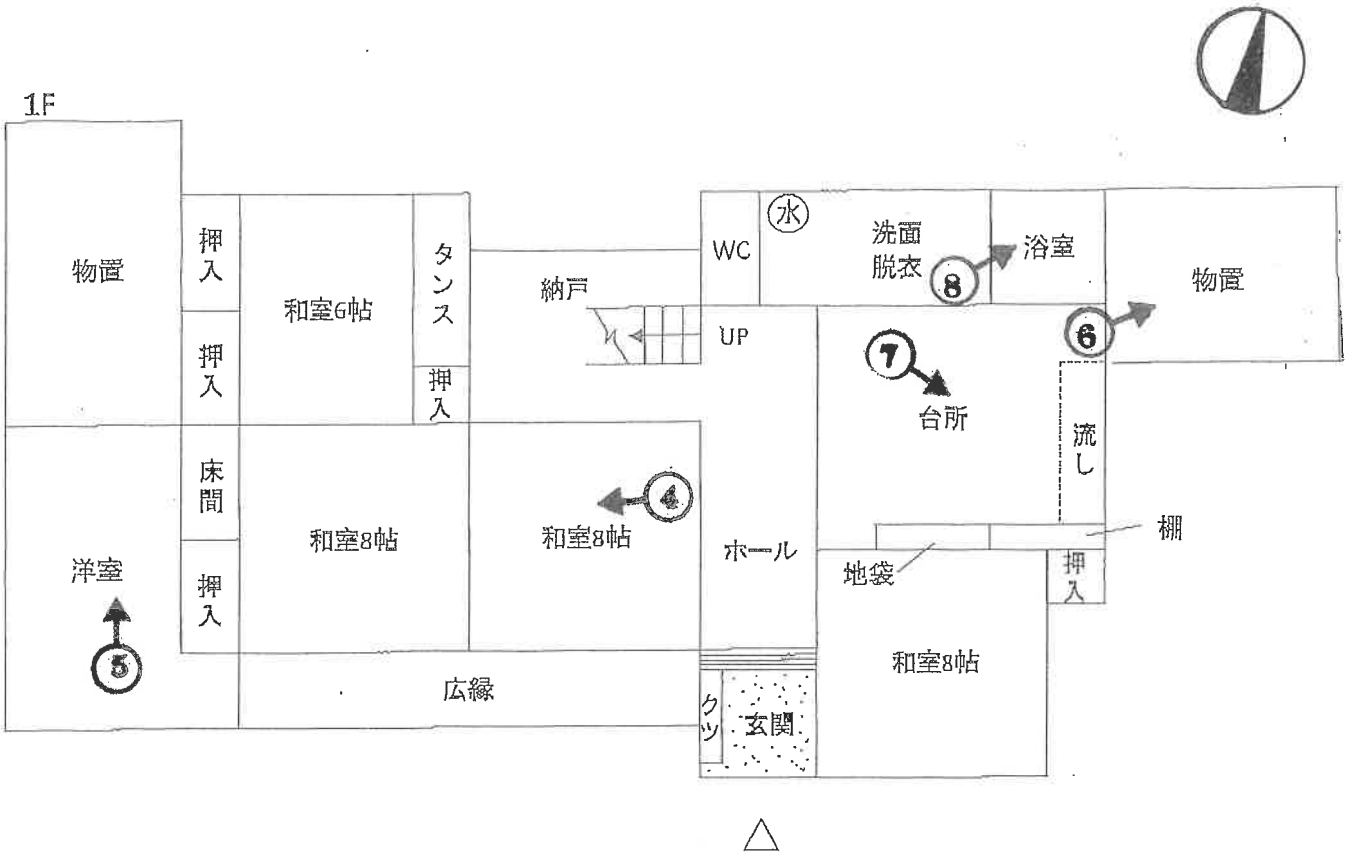
A3をA4に縮小

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）



撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



令和 7年　（ヌ）　第　5　号
令和 8年　9月　3日　現地調査
令和 8年　9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

宮　本　吉　豊

第１　評 価 額

一　　括　　価　　格	
金　1,110,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金　　60,000円
物件2（建物）	金　1,050,000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 地番 地目 地積	佐久市岩村田字南羽毛平 3220番4 宅地 51.08平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐久市岩村田字南羽毛平3220番地2 3220番2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 96.52平方メートル	木造瓦葺2階建 1階　約154㎡ 2階　約 61㎡
番号	特記事項		
	物件2の大半は物件1の西側隣地3220番2上に位置する。		

＊　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

前回評価書(令和7年10月1日評価)と同様である。

第５　評価時点

令和8年9月7日

第６　評価の条件

前回評価の意見を見直すこと。

第７　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　物件1･3220番2（土地）

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	29,600	0.30	51.08	0.80	360,000
3220番2	29,600	0.30	330.62	0.80	2,350,000

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(3.5m市道沿い 長方形平坦地 300㎡ 遺跡群内)価格
同一需給圏内の取引事例をもとに、類似性の高い地価公示標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　：無道路地　0.30　　*一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･･･360,000　　3220番2･･･2,350,000

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、これに現況に即し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	188,000	215	0.08	3,230,000

イ　現況延床面積：概測数量による。
ウ　現価率：築年数、用途、構造、現況を考慮して8%と判定
（カーポートは建物価格に含まれるものとして評定）

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	360,000	0.35	法定地上権	130,000
3220番2	2,350,000	0.35	法定地上権	820,000
合　計				950,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を物件1、3220番2ともに法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。東側路地(3220番1内)、3220番3及び同番5の土地、南側水道管埋設部分(3220番1内)についても何らかの権利が成立すると思われるが、権利内容等が不確かであるため敷地価格への上乗せはしなかった。

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	360,000	-130,000	1.0	0.5	0.5	60,000
2	3,230,000	+950,000	1.0	0.5	0.5	1,050,000
一括価格（合計）						1,110,000

ウ　占有減価修正　：　なし
エ　市場性修正　　：　土地利用権が法定地上権(所有権以外)であること、周辺環境等を再検討。売却経過にも留意。
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８　参考価格資料

1　地価公示標準地　　佐久-3

所在	：	岩村田字南羽毛平3215番4
価格	：	33,600円/㎡
位置	：	岩村田駅より1.5km
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	住宅敷地　288㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	南3.8m市道 東側道
用途指定等	：	非線引都市計画区域　第1種中高層住居専用地域 （建ぺい率60%，容積率200%）　準防火地域
地域の概要	：	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2　固定資産税評価額（令和7年度）

物件1　598,410円（11,715円/㎡）

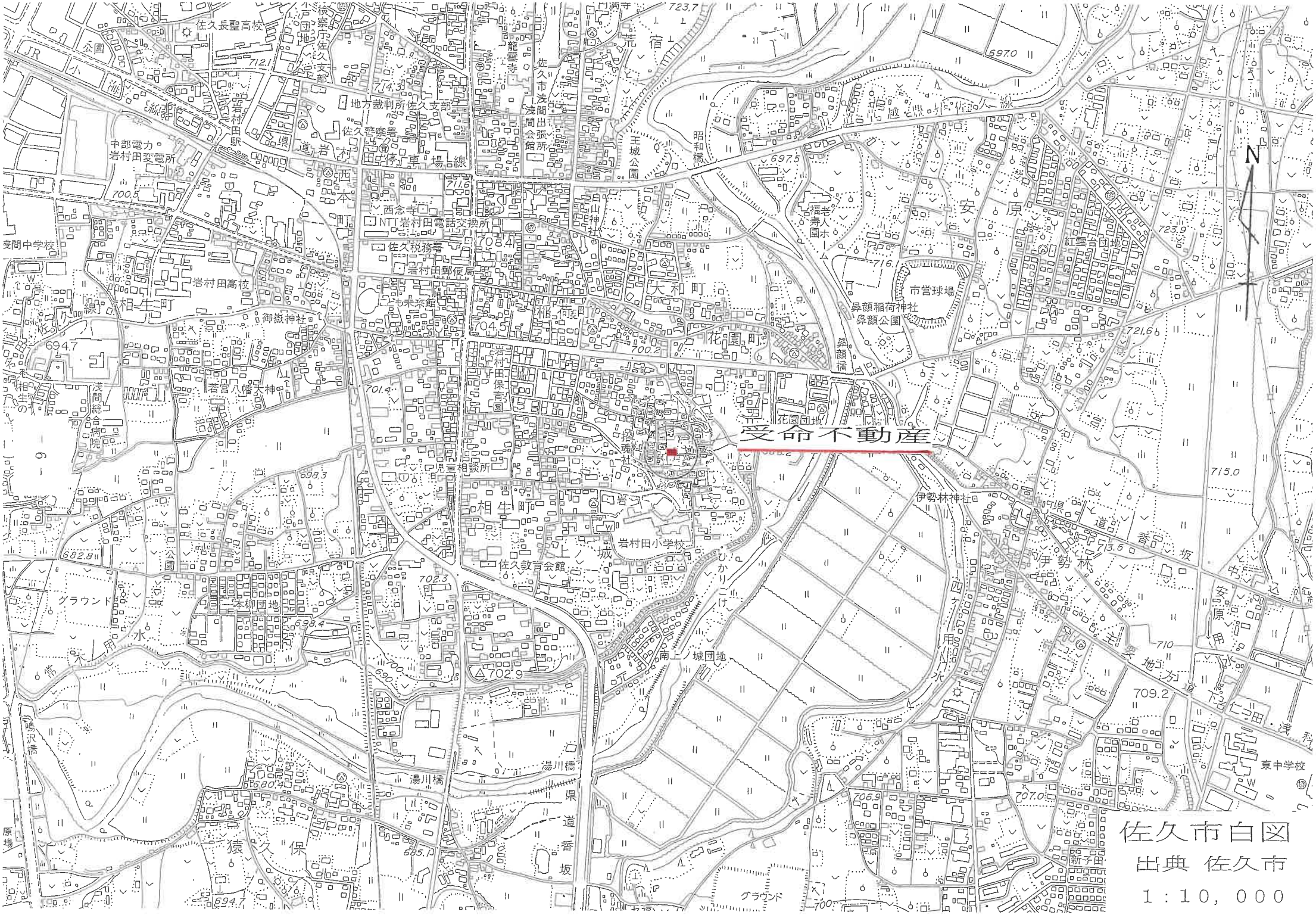
物件2　237,059円

（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９　附属資料

1　位置図（佐久市白図写）
2　公図写
3　地積測量図写
4　配置図
5　建物間取図
6　現況写真

以　上


受命不動産
佐久市白図
出典 佐久市
1：10，000
N
佐久長聖高校
JR小海線
岩村田駅
地方裁判所佐久支部
佐久警察署
中部電力岩村田変電所
西本町
西念寺
NTT岩村田電話交換所
佐久税務署
岩村田郵便局
岩村田高校
相生町
御嶽神社
浅間総合病院
若宮八幡大神
大和町
稲荷神社
花園町
花園団地
昭和橋
王城公園
荒宿
福寿人園
安原
安原団地
紅雲
市営球場
鼻顔稲荷神社
鼻顔公園
鼻顔橋
伊勢林神社
伊勢林
岩村田小学校
佐久教育会館
上ノ城
南上ノ城団地
本柳団地
グラウンド
湯川橋
猿久保
県道香坂
中込原用水
中学校

07-12　ハ　3223-7　ホ　3218-10　ト　道
18-9　ニ　3308-4　ヘ　3207-1

（座標値種別：図上測定）



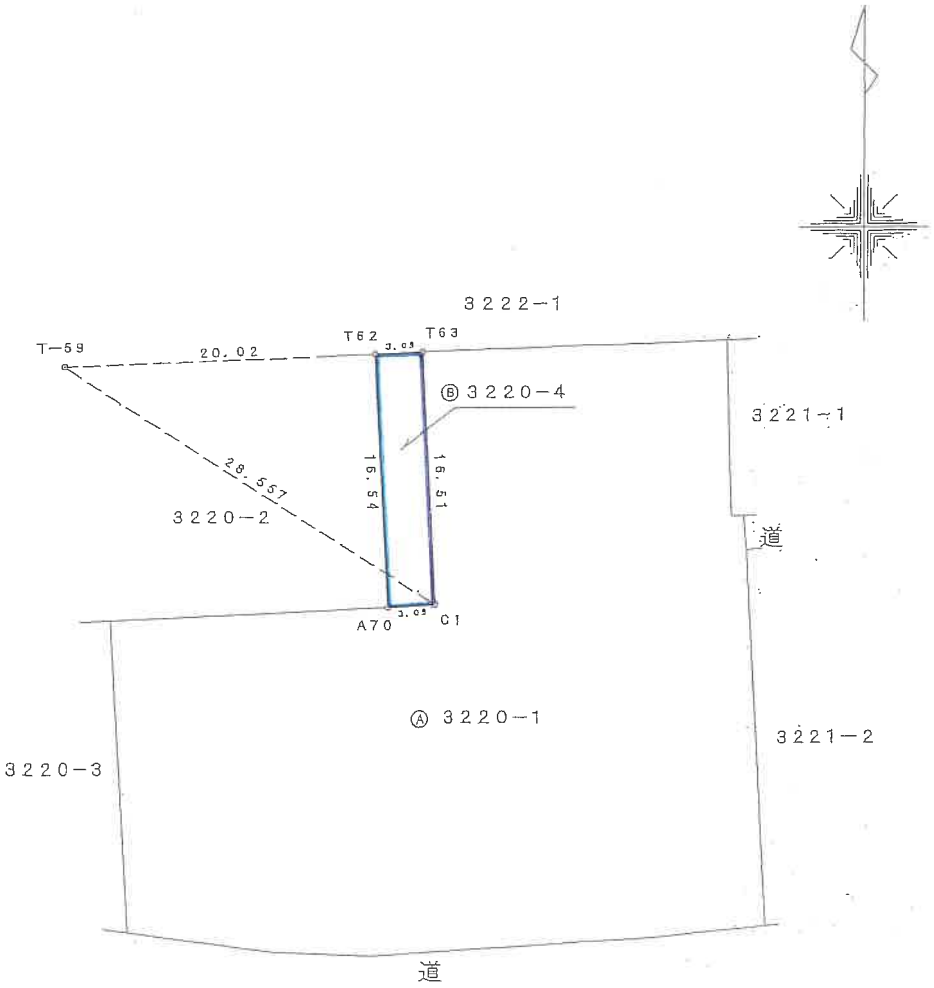
（座標値種別：図上測定）

理院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

公　図　写

1:500

地積測量図写



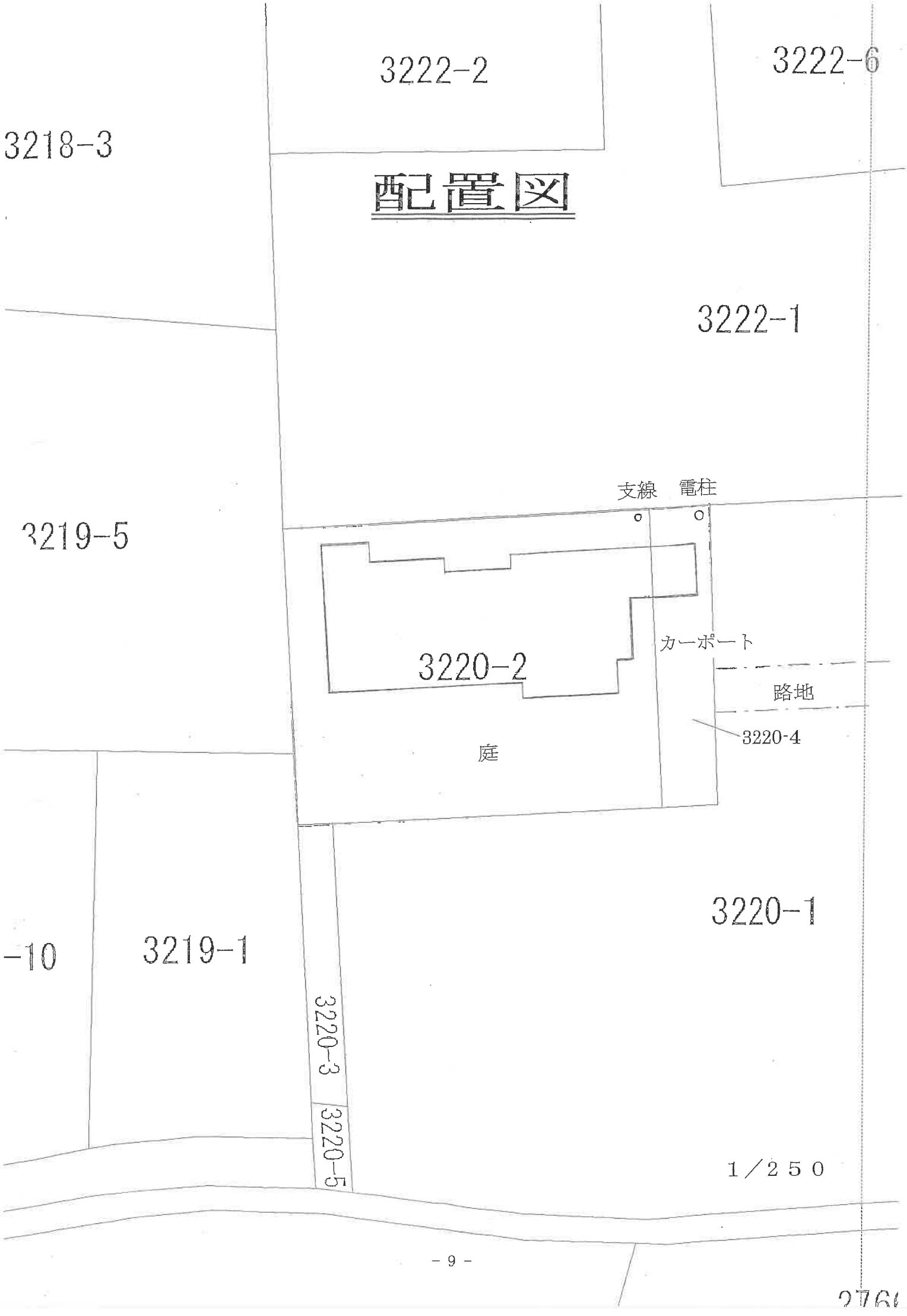
境界標の種類

T62．既設コンクリート杭

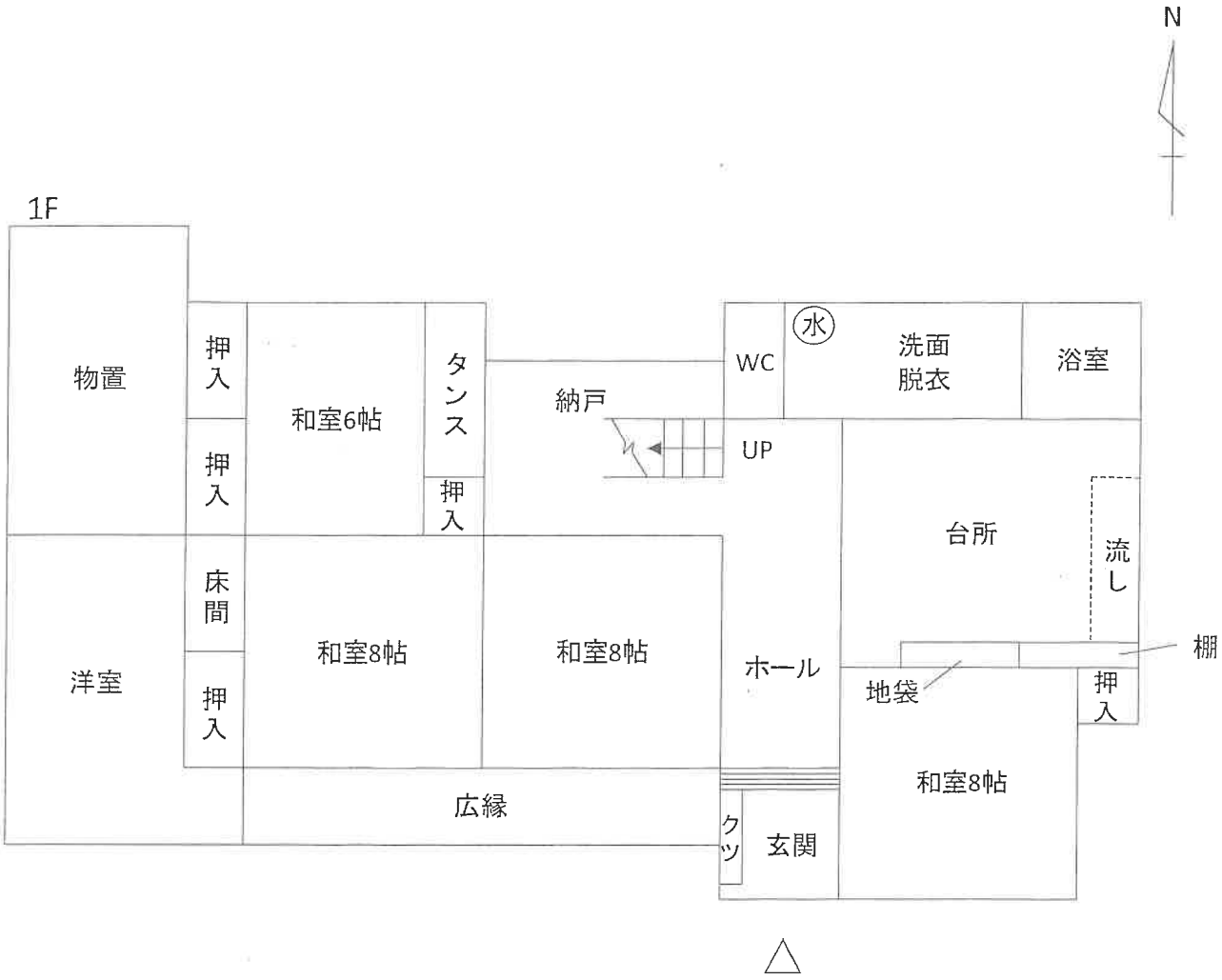
A70．C1．T63．プラスチック杭

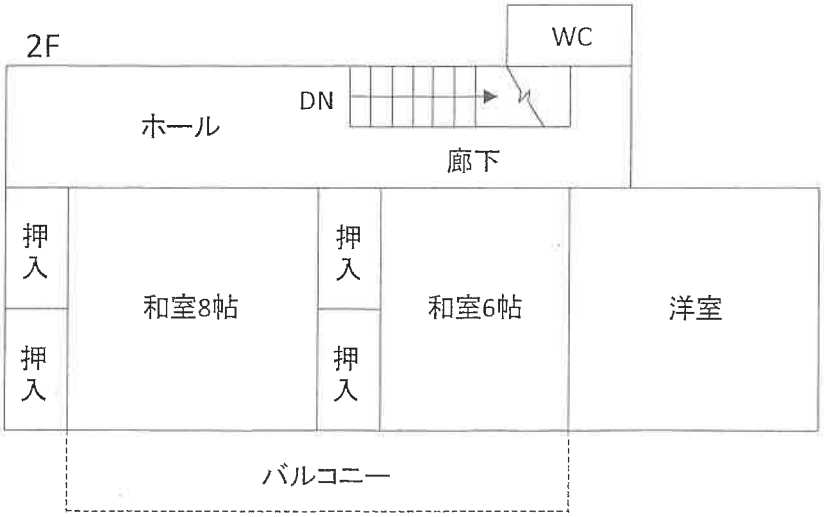
1／500

配置図


3222-2
3222-6
3218-3
3222-1
支線
電柱
3219-5
3220-2
カーポート
路地
3220-4
庭
3220-1
-10
3219-1
3220-3
3220-5
1／250

間取図


N
1F
物置
押入
押入
和室6帖
タンス
押入
納戸
WC
水
洗面
脱衣
浴室
UP
台所
流し
棚
洋室
床間
押入
和室8帖
和室8帖
ホール
地袋
押入
和室8帖
広縁
クツ
玄関
△


2F
WC
DN
ホール
廊下
押入
押入
和室8帖
押入
押入
和室6帖
洋室
バルコニー

現　況　写　真



東方より写



令和　7年（ヌ）第　　5号

求　意　見　書

宮　本　吉　豊　殿

令和　8年　5月　7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 8年 5月 7日
評価人　宮本吉豊

物　件　目　録

1　所　　在　　佐久市岩村田字南羽毛平

　　地　　番　　３２２０番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５１．０８平方メートル

2　所　　在　　佐久市岩村田字南羽毛平　３２２０番地２

　　家屋　番号　　３２２０番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　９６．６２平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　約１５４平方メートル
　　２階　　約６１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	210,000	130,000	0
2	2,720,000	1,630,000	0
1,2	2,930,000	1,760,000	一括
(備　考)			

令和 7年　（ヌ）　第　5　号
令和 7年　9月　25日　現地調査
令和 7年　10月　1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　2,930,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金　　210,000円
物件2（建物）	金　2,720,000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　番 地　目 地　積	佐久市岩村田字南羽毛平 3220番4 宅地 51.08平方メートル	
2	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	佐久市岩村田字南羽毛平3220番地2 3220番2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 96.52平方メートル	木造瓦葺2階建 1階　約154㎡ 2階　約 61㎡
番号	特　記　事　項		
	物件2の大半は物件1の西側隣地3220番2上に位置する。		

＊　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	・JR小海線「岩村田」駅の南東方 約1.6km（道路距離） ・上信越自動車道「佐久」ICの南方 約2.6km（道路距離） （別添位置図参照）	
付近の状況	戸建住宅を中心にアパート、宿舎、事業所が介在し、畑、空地も見られる地域。巡る市道の幅員は4m前後と狭く、普通車の往来に難がある。一部に段差が見られるが、ほぼ平坦地勢をなし、日当たり概して良好。上下水道、都市ガス整備済み地区。700m～1km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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火 岩村田遺跡群 (佐久市の洪水ハザードマップによると洪水浸水想定区域に指定されていない。)
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	51.08㎡　(3220番2 330.62㎡) 長方形　(3220番2 長方形) 南北約16.5m 東西約3.1m (3220番2 南北16～17m 東西約20m) ほぼ平坦 (3220番2 ほぼ平坦) 特になし
接面道路の状況	道路には面していない。3220番1、同番3及び同番5は本件土地と同一所有者に属し、3220番1東端、3220番5の西側が市道に接続する。	
土地の利用状況等	物件1は西側隣地3220番2とともに物件2の建物敷地として利用されている。建物は3220番2の土地の北側部分に東西に長く建てられ、東端部分が物件1の北側に位置してしている。3220番2の土地の南側は庭として利用されている。物件1の北端に電柱、3220番2の土地の北東端に電柱支線があり、物件1の中ほどにはカーポートが設けられている。東方の市道(2-224)から3220番1の土地を横切る路地(幅約2.5m･延長約20m)が配され車両の出入りが出来るようになっている。 (建物等の状況は添付配置図参照)	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(13mmメータ使用) なし 使用可(宅内工事未了) *受益者負担金　物件1　要500円/㎡ 3220番2　支払済み
特記事項	*単独では市道に接面しないため建物の再建築は出来ない。3220番1の東端、3220番5の西側が市道に接続するため、それらとの一体利用を前提とすれば再建築が可能である。 *水道は南西方に存する藤城神社東側市道の本管から給水管が配され､南側隣地(3220番1)にメーターが設置されている。 *標高約700m	

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40年12月10日新築(1階96.52㎡) 昭和55年1階一部取壊し・増築 平成14年1階一部増築 築後約60年、増築後約45年 …年
仕　　様	構　造 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	木造瓦葺2階建 モルタル樹脂吹付、砂利塗り、外装タイル 繊維壁、京壁、P合板、板張外 敷目張り、竿縁、化粧ボード、吸音ボード外 畳、フローリング、カーペット、パンチ、タイル外 給水、排水、電気、衛生、ガス、換気 なし
床面積(現況)	1階　154㎡　2階　61㎡　延　215㎡ (概測)	
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	所有者及びその家族が居住している。	
特記事項	継続使用上特に顕著な損傷箇所はない。変色、汚れ、傷みの程度は経年相応。雨漏り跡、シロアリ被害は見られない。 令和3年度課税(補充)台帳によれば昭和55年に一部取壊し、増築がなされ、ほぼ現況に到った模様。平成14年、1階に28.80㎡増築された記載があるのは西側の洋室及び物置と思われる。 主たる敷地3220番2は、本件所有者に属していたが、令和6年10月、強制競売による売却を原因として第三者に所有権移転されている。本件建物の土地利用権は法定地上権であり、その底地として競落されたものである。	

第５　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　物件1･3220番2（土地）

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	29,000	0.50	51.08	0.90	670,000
3220番2	29,000	0.50	330.62	0.90	4,310,000

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(3.5m市道沿い 長方形平坦地 300㎡ 遺跡群内)価格
同一需給圏内の取引事例をもとに、類似性の高い地価公示標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　：無道路地　0.50　　*一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･･･670,000　　3220番2･･･4,310,000

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、これに現況に即し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	183,000	215	0.10	3,930,000

イ　現況延床面積：概測数量による。
ウ　現価率：築年数、用途、構造、現況を考慮して10%と判定
（カーポートは建物価格に含まれるものとして評定）

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	670,000	0.35	法定地上権	230,000
3220-2	4,310,000	0.35	法定地上権	1,510,000
合　計				1,740,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1、3220番2ともに法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。東側路地(3220番1内)、3220番3及び同番5の土地、南側水道管埋設部分(3220番1内)についても何らかの権利が成立すると思われるが、権利内容等が不確かであるため敷地価格への上乗せはしなかった。

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	670,000	-230,000	1.0	0.8	0.6	210,000
2	3,930,000	+1,740,000	1.0	0.8	0.6	2,720,000
一括価格（合計）						2,930,000

ウ　占有減価修正　：　なし

エ　市場性修正　　：　土地利用権が法定地上権(所有権以外)のため市場性が劣る。
(一体利用にあるため物件1の市場性にも影響する)

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　地価公示標準地　　佐久-3
所　　在　：　岩村田字南羽毛平3215番4
価　　格　：　32,800円/㎡
位　　置　：　岩村田駅より1.5km
価格時点　：　令和7年1月1日
地　　積　：　住宅敷地　288㎡
供給処理施設　：　水道、ガス、下水

接 面 街 路　：南3.8m市道 東側道
用 途 指 定 等　：非線引都市計画区域　第1種中高層住居専用地域
（建ぺい率60%，容積率200%）　準防火地域
地 域 の 概 要　：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

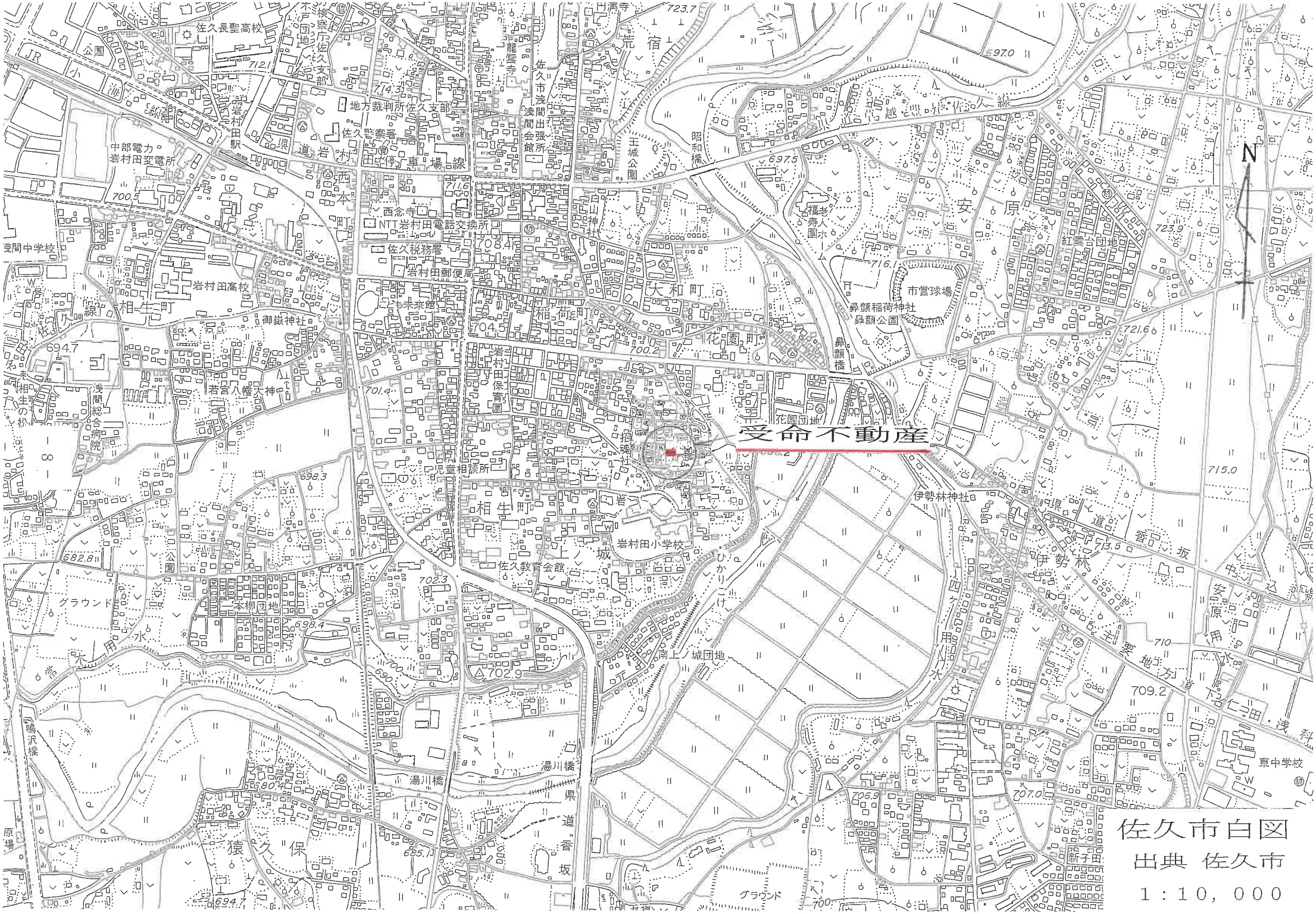
2　固定資産税評価額（令和7年度）
物件1　598,410円(11,715円/㎡)
物件2　237,059円

（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　地積測量図写
4　配置図
5　建物間取図
6　現況写真

以　上


受命不動産
N
佐久市白図
出典 佐久市
1：10，000

3207-12　ハ　3223-7　ホ　3218-10　ト　道
3218-9　ニ　3308-4　ヘ　3207-1

（座標値種別：図上測定）



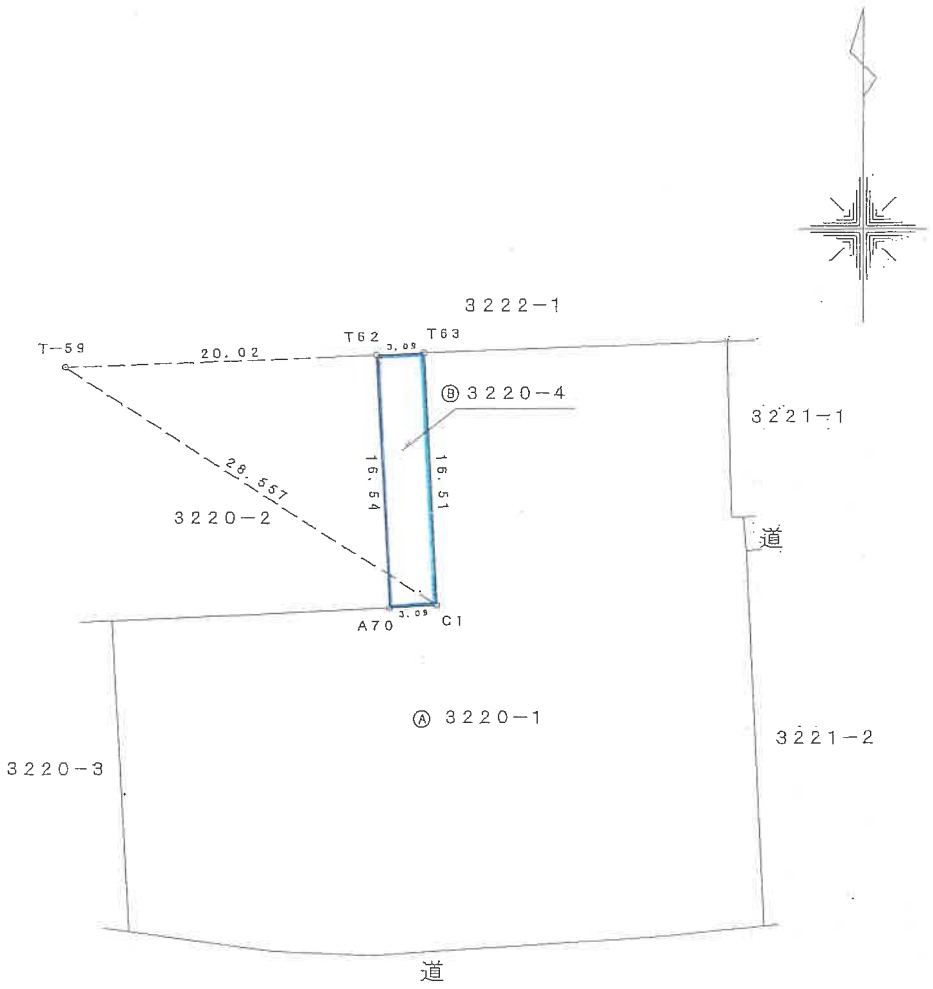
（座標値種別：図上測定）

ニ地理院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

公　図　写

1:500

地積測量図写

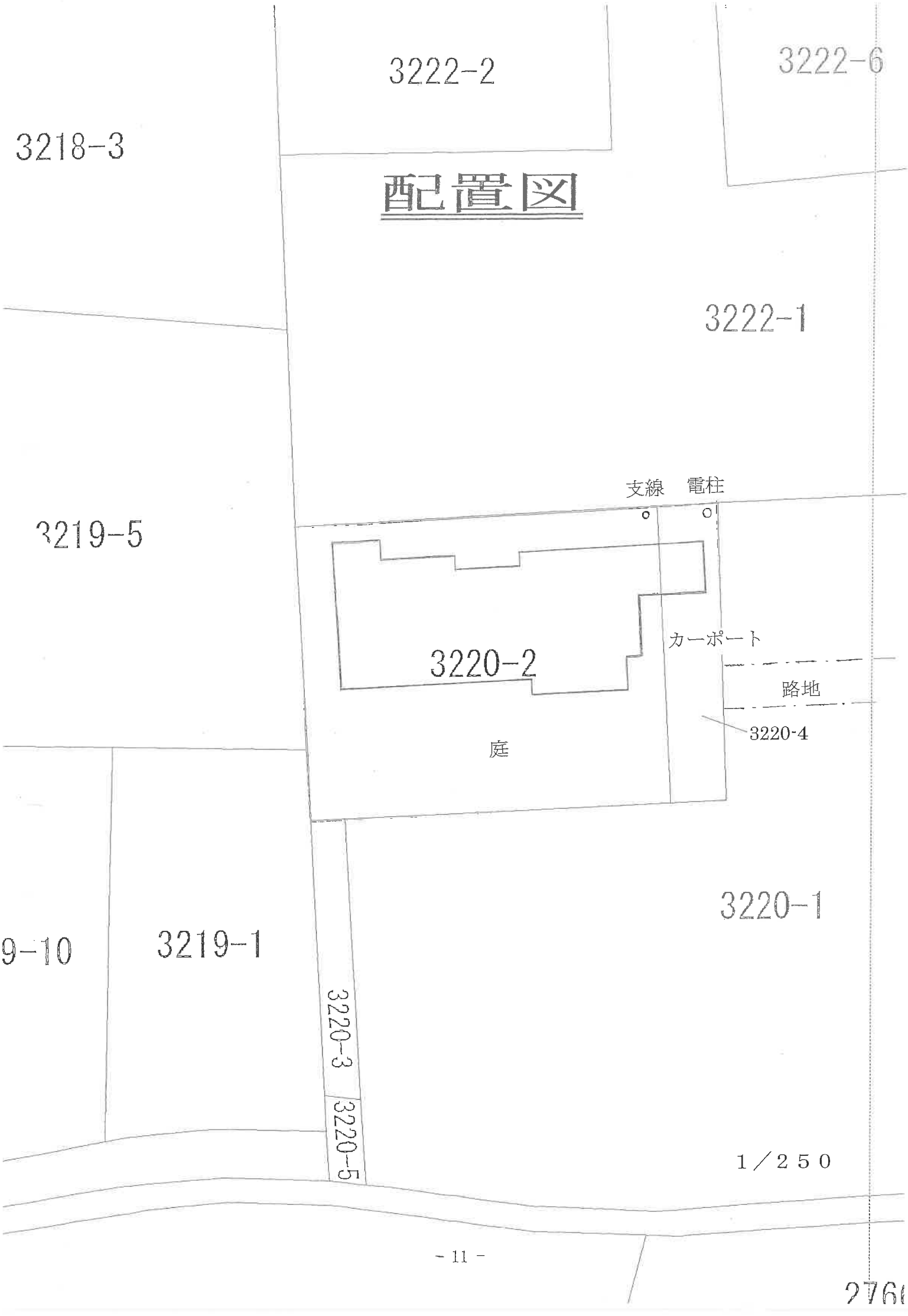


境界標の種類

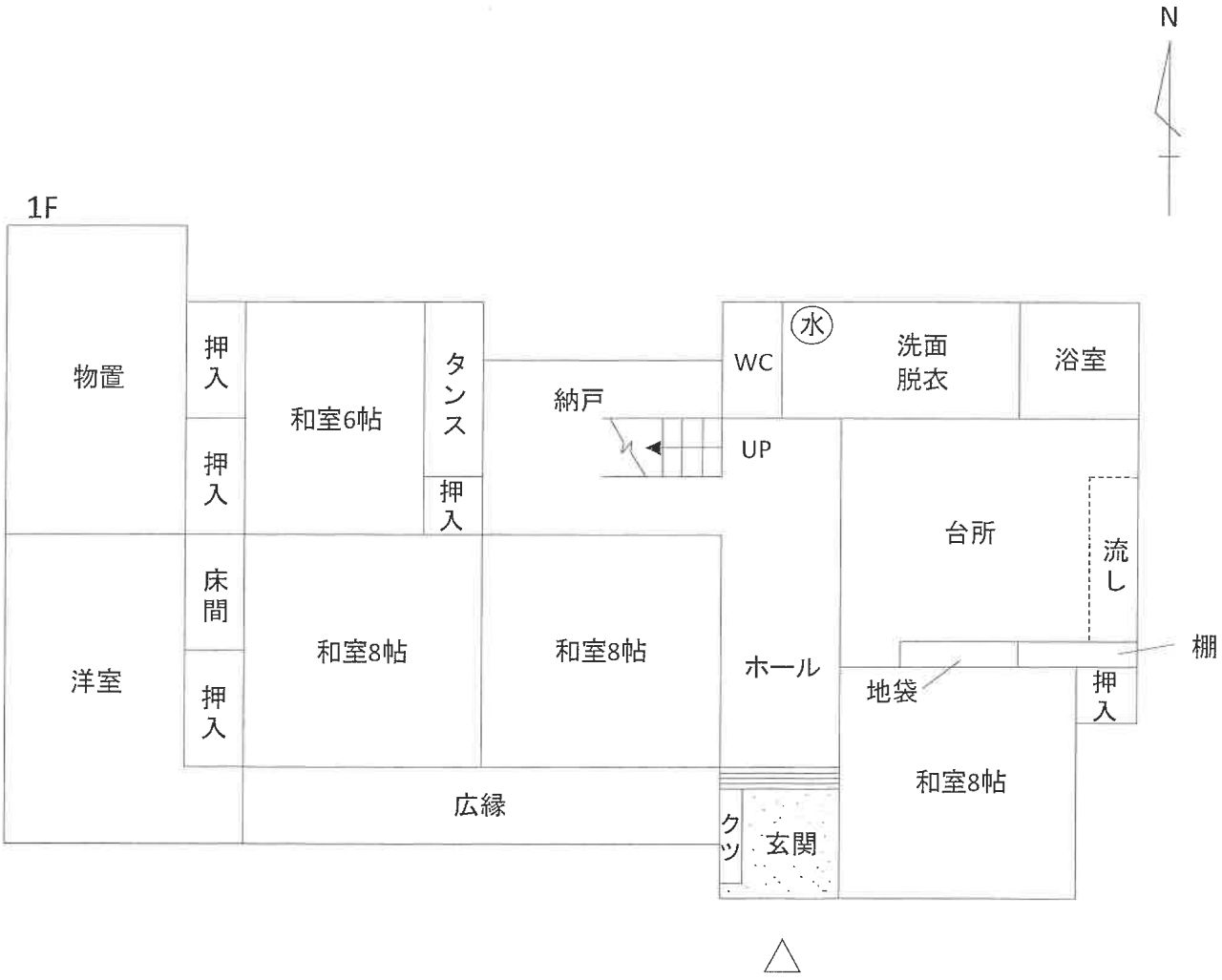
T62．既設コンクリート杭
A70、C1、T63．プラスチック杭

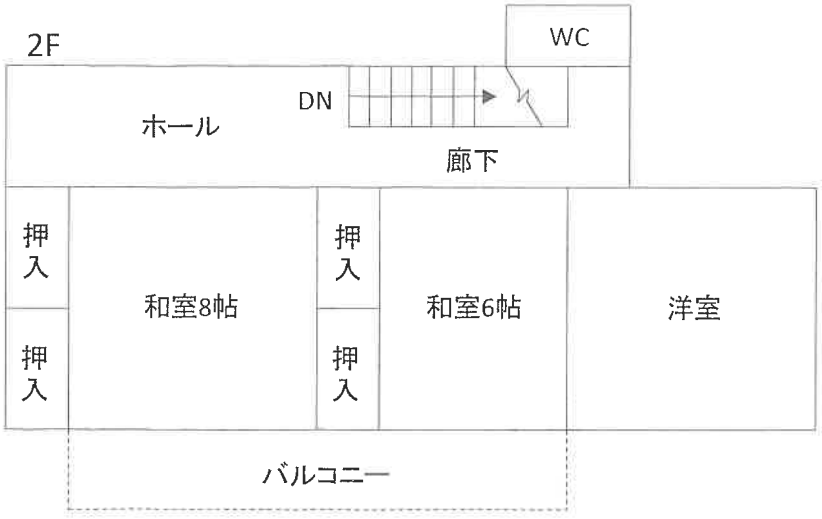
1／500

配置図


3222-2
3222-6
3218-3
3222-1
支線
電柱
3219-5
3220-2
カーポート
路地
3220-4
庭
3220-1
9-10
3219-1
3220-3
3220-5
1／250

間取図


N
1F
物置
押入
押入
和室6帖
タンス
押入
納戸
WC
水
洗面
脱衣
浴室
UP
台所
流し
棚
洋室
床間
押入
和室8帖
和室8帖
ホール
地袋
押入
和室8帖
広縁
クツ
玄関
△


2F
WC
DN
ホール
廊下
押入
押入
和室8帖
押入
押入
和室6帖
洋室
バルコニー

現　況　写　真



東方より写



南東方より写