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（ケ）第　　３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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	5,030,000 4,024,000	一括	1,006,000	117,750	17,877
1	180,000				
2	1,190,000				
3	1,610,000				
4	60,000				
5	1,830,000				
6	120,000				
7	40,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　3号

物　件　目　録

1　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　　地　　番　１５６１番

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　２０４平方メートル

　（現況）

　　地　　目　宅地

2　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　　地　　番　１５６２番１

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　１０１７平方メートル

　（現況）

　　地　　目　宅地

3　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　　地　　番　１５６６番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３４９．５３平方メートル

4　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　　地　　番　１５６６番４

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　５２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　3号

物　件　目　録

(現況)

地　　目　宅地

5　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石　１５６２番地、１５６６番地２

家屋　番号　１５６２番

種　　類　店舗・公衆浴場

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　３６１．０５平方メートル

(現況)

構　　造　木造瓦葺２階建

床　面　積　１階　約３８４．０５平方メートル
２階　約１６５平方メートル

(附属建物)

符　　号　１

種　　類　店舗

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　１８３．２０平方メートル

(現況)

床　面　積　約２０１．２０平方メートル

符　　号　２

種　　類　ボイラー室

構　　造　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　２２．７５平方メートル

物　件　目　録

（現況）

床　面　積　　約３１．７５平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　事務所

構　　造　　木造ビニール板葺平家建

床　面　積　　約９平方メートル

６　所　　在　　佐久市鳴瀬字姥石　１５６６番地２、１５６６番地４、
１５６５番地３

家屋　番号　　１５６６番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　７９．４９平方メートル

（現況）

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　約１０５．４９平方メートル
２階　約３２平方メートル

７　所　　在　　佐久市鳴瀬字姥石

地　　番　　１５６６番６

地　　目　　池沼

地　　積　　４８平方メートル

令和　7年（ケ）第　　3号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月27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1～7】
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1～7】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
本件所有者が占有している。
【物件番号5，6】
本件所有者が占有している。
【物件番号7】
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2】
売却対象外の土地（地番1563番1）を通行のため利用している。

《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（ケ）第　　3号

物　件　目　録

1　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　地　　番　１５６１番

　地　　目　雑種地

　地　　積　２０４平方メートル

（現況）

　地　　目　宅地

2　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　地　　番　１５６２番１

　地　　目　雑種地

　地　　積　１０１７平方メートル

（現況）

　地　　目　宅地

3　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　地　　番　１５６６番２

　地　　目　宅地

　地　　積　１３４９．５３平方メートル

4　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　地　　番　１５６６番４

　地　　目　雑種地

　地　　積　５２平方メートル

物　件　目　録

（現況）

地　　目　　宅地

５　所　　在　　佐久市鳴瀬字姥石　１５６２番地、１５６６番地２

家屋　番号　　１５６２番

種　　類　　店舗・公衆浴場

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　３６１．０５平方メートル

（現況）

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　約３８４．０５平方メートル
２階　約１６５平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　店舗

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１８３．２０平方メートル

（現況）

床　面　積　　約２０１．２０平方メートル

符　　号　　２

種　　類　　ボイラー室

構　　造　　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　２２．７５平方メートル

令和　7年（ケ）第　　3号

物　件　目　録

（現況）

床　面　積　　約３１．７５平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　事務所

構　　造　　木造ビニール板葺平家建

床　面　積　　約９平方メートル

６　所　　在　　佐久市鳴瀬字姥石　１５６６番地２、１５６６番地４、
１５６５番地３

家屋　番号　　１５６６番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　７９．４９平方メートル

（現況）

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　約１０５．４９平方メートル
２階　約３２平方メートル

７　所　　在　　佐久市鳴瀬字姥石

地　　番　　１５６６番６

地　　目　　池沼

地　　積　　４８平方メートル

令和　７年(ケ)第　　３号
令和　７年　３月２５日受理
令和　７年　４月２１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　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

令和　7年（ケ）第　　3号

物　件　目　録

1　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　　地　　番　１５６１番

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　２０４平方メートル

2　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　　地　　番　１５６２番１

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　１０１７平方メートル

3　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　　地　　番　１５６６番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３４９．５３平方メートル

4　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　　地　　番　１５６６番４

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　５２平方メートル

5　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石　１５６２番地、１５６６番地２

　　家屋　番号　１５６２番

　　種　　類　店舗・公衆浴場

　　構　　造　木造瓦葺平家建

物　件　目　録

床　面　積　　３６１．０５平方メートル

（附属建物）

符　　号　１

種　　類　店舗

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　１８３．２０平方メートル

符　　号　２

種　　類　ボイラー室

構　　造　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　２２．７５平方メートル

６　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石　１５６６番地２、１５６６番地４、１５６５番地３

家屋　番号　１５６６番２

種　　類　居宅

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　７９．４９平方メートル

７　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

地　　番　１５６６番６

地　　目　池沼

地　　積　４８平方メートル

不動産の表示	「物件目録１～７」のとおり
住居表示	住居表示なし
土地	物件１～４、７
現況地目	■宅地（物件１～４）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林（物件　　）　■池沼（物件７） □
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A　□その他の者 上記の者が本物件２ないし４の土地上に後記建物（３、４枚目）等を所有し、占有している 上記の者が本物件１の北側部分に魚飼育のコンクリート造の池を所有し、その余の土地部分を資機材置き場等として使用している、 上記の者が本物件２の北側部分に魚飼育のコンクリート造の池等を所有し、占有している 上記の者が本物件７の土地をコンクリート造の池沼として所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
後記（3、4枚目）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)　本物件１ないし４及び７の土地は、隣接した一団の土地として一体利用されている (2)　本物件１の土地上に土地に定着した工作物のおおい（屋根）及び電柱の支線が存在する（写真№８） (3)　本物件１の土地と本物件２の一部土地に跨がって土地に定着した工作物のおおい（屋根）が存在する（写真№９） (4)　本物件３の土地と地番１５６５番３の公衆用道路及び地番３６７７番３の河川に跨がって土地に定着した工作物のおおい（屋根）が存在する（写真№７） (5)　本物件１及び２の北側土地上にコンクリート造の人工池が計６箇所存在する（写真№８、１１、１５） (6)　本物件２の土地上に生活用水井戸が存在する（写真№１２） (7)　本物件２の土地上の本物件５の附属建物符号２の建物内に温泉用井戸（鉱泉地）が存在する（写真№１３）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録５」のとおり
住居表示	住居表示なし
建物	物件５
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：増築により物件５主である建物　木造瓦葺２階建 ■床面積：増築により物件５主である建物　１階約３８４．０５㎡ ２階約１６５㎡ 増築により物件５附属建物符号１　約２０１．２０㎡ 増築により物件５附属建物符号２　約３１．７５㎡
物件目録にない附属建物	□ない ■ある 種　類：事務所 構　造：木造ビニール板葺平家建 床面積：約９㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者Ａ　□その他の者 上記の者が本主である建物の北側の「居室」部分に居住し、その余を店舗・公衆浴場（閉館中）として使用している 上記の者が本附属建物符号１の建物を宴会場等の店舗（閉館中）として使用している 上記の者が本附属建物符号２の建物をボイラー室（停止中）として使用している □「占有者及び占有権原」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　年（　）第　号 保管開始日　年　月　日
前記（２枚目）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）
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

（建物用〈単独〉）

不動産の表示	「物件目録６」のとおり
住居表示	住居表示なし
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（■主たる建物　□附属建物） □種　類： ■構　造：増築により木造瓦葺２階建 ■床面積：増築により１階約１０５．４９㎡ ２階約３２㎡
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Ａ　　□その他の者 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 □
その他の事項	家財道具及び衣類等が存在する
執行官保管の仮処分	■ない □ある　　地方裁判所　　支部　　年（　）第　　号 保管開始日　　年　　月　　日
前記（２枚目）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）
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
■佐久市役所土木課	【令和７年３月３１日（■口頭　□電話）聴取した。】 (1)　お尋ねの建物（物件６）が建っているとされる佐久市が所有する「地番１５６５番３」の公衆用道路（１９７㎡）については、「せせらぎ温泉」あるいは「A」名義では、道路の占用許可は取られていません。 (2)　国土交通省が所有する「地番３６７７番３」の河川（２１７０５㎡）についても、河川の占用許可は取られていません。なお、同河川は、一級河川のため、佐久北部事務所で河川の占用許可が取られている可能性があります。
■佐久北部事務所管理係	【令和７年４月８日（□口頭　■電話）聴取した。】 (1)　工作物のおおい（屋根）が存在するとされる「地番３６７７番３」の河川名は、湯川になります。公共物の占用許可を調査しましたが、「せせらぎ温泉」あるいは「A」名義では、河川の占用許可はありませんでした。
■B （本件債務者兼所有者Aの兄）	【令和７年４月１１日（■口頭　□電話）聴取した。】 (1)　私は、本件債務者兼所有者Aの兄です。Aは、脳梗塞で記憶や言語に後遺症があり、目がほとんど見えない状態です。また、生活保護を受給中です。本日は、私も一緒に立ち会わせて貰います。よろしくお願いします。
■A （本件債務者兼所有者）	【令和７年４月１１日（■口頭　□電話）聴取した。】 (1)　物件５の主である建物の店舗・公衆浴場（以下「**公衆浴場等**」という。）は、「せせらぎ温泉」という名称で公衆浴場等を営んでいました。２０１８（平成３０）年９月頃に閉館し、現在は営業していません。 (2)　公衆浴場等は、平成４年頃から６年頃にかけて、１階の北側と２階を増築しています。自分で増築しました。雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (3)　附属建物符号１の店舗（以下「**店舗**」という。）は、宴会場として使用していました。公衆浴場等の閉館に伴い、使用はしていません。 (4)　店舗も、平成４年頃から６年頃にかけて、北側と南側を増築しています。自分で増築しました。雨漏りやシロアリの被害は見られません。

（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
	(5)　附属建物符号２のボイラー室（以下「**ボイラー室**」という。）は、公衆浴場の湯（鉱泉）を沸かすために使用していました。主に廃材や薪を焚いて使用し、公衆浴場の湯（鉱泉）を沸かしていました。公衆浴場等の閉館に伴い、使用はしていません。 (6)　ボイラー室も増築があります。平成４年頃から６年頃にかけて、西側部分を増築しました。雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (7)　物件６の居宅（以下「**居宅**」という。）は、３０年くらい前から住居としては使用していません。空き家になっています。家財道具や衣類等が置いたままになっています。 (8)　私は、公衆浴場等の１階北側の厨房に近い「居室」部分に現在居住しています。緑内障で、視力が０．１です。ほとんど見えない状態です。厨房の近くに居住し、デイサービス等の介護支援を受けています。 (9)　居宅も、平成４年頃から６年頃にかけて、１階の北側と２階部分を増築をしています。雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (10)　物件１ないし４及び７の土地は、隣接した一団の土地です。物件１ないし４の土地は、公衆浴場等や居宅の敷地等として利用しています。 (11)　物件７の土地は、池沼です。コンクリートで造った人工池になっています。宅地ではありません。物件２の北側にあるコンクリートの人工池に水を引き込むためのものです。 (12)　物件１の土地上には、コンクリートの池とおおい（屋根）があり、トラクター等の資機材の置き場になっています。 (13)　物件２の北側には、コンクリートで造った人工池が複数あります。人工池は、大きい池が２つと、小さい池が３つか４つあります。フナやハヤを飼育していました。また、一時は釣り堀をしていました。フナ等の飼育は、４０年以上前に止めました。井戸水を得るためにボーリング調査をした際、鉱泉が出て、それから温泉の公衆浴場を始めるようになりました。 (14)　居宅は、物件３、４の土地と地番１５６５番３の公衆用道路に跨がって建てられています。建てるときに、市役所に道路を占用する旨の相談をしたと思いますが、詳しいことは覚えていません。正式に占用許可を取っていないことは間違いありません。 (15)　居宅の南西側にあるおおい（屋根）は、車庫や雨避けの荷物置き場として使用していました。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
	(16)　上記おおい（屋根）が、物件３、地番１５６５番３の公衆用道路と地番３６７７番３の河川に跨がって建てられているのではないかとの執行官のお尋ねですが、確かに跨がっています。道路や水路の占用許可は取っていません。 (17)　鉱泉の成分は、昭和６３年１月１９日に試験調査した「温泉分析書」のとおりです。泉温は１３．１度で、温泉の資格を有するとされています。鉱泉は現在も枯渇していません。現在も成分を有しています。 (18)　土地の境界に関する争いなどはありません。
■B （本件債務者兼所有者Aの兄）	【令和７年４月１１日（■口頭　□電話）聴取した。】 (1)　物件２の南西側に隣接する「地番１５６３番１」の土地は、Aが所有する土地です。同土地の一部は、南側の公道から公衆浴場等がある物件２の土地へと至るための出入口通路部分になっていますが、本競売手続の対象にはなっていません。同土地だけを残されても利用価値がないため、本土地建物と共に売却していただければ有り難いです。よろしくお願いします。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

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)　本土地に隣接又は周囲に存在する目的外土地及び公共用物等の状況は、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	備　考
１５６１番　３	**雑種地**	**３６**	**所有者　佐久市**	**現況:公衆用道路**
１５６２番　２	**雑種地**	**４１**	**所有者　同上**	**同上**
１５６１番　２	**公衆用道路**	**１８７**	**所有者　同上**	
１５５９番　３	用悪水路	５１８	所有者　同上	
１５５８番　４	公衆用道路	１１１	所有者　同上	
１５６３番　１	**雑種地**	**３１１**	**所有者　A**	
１５６５番　１	畑	１５７	所有者　第三者個人	
１５６３番　２	公衆用道路	９１	所有者　佐久市	
１５６４番　１	公衆用道路	２４３	所有者　同上	
９４７番　５	公衆用道路	６４０	所有者　同上	
９４３番　３	堤塘	７０９	所有者　国土交通省	
１５６４番　４	公衆用道路	８６９	所有者　佐久市	
１５６５番　２	公衆用道路	３００	所有者　佐久市	
１５６５番　３	**公衆用道路**	**１９７**	**所有者　同上**	
３６７７番　３	**河川**	**２１７０５**	**所有者　国土交通省**	**１級河川 湯川**
１５６６番　５	田	２６４	所有者　第三者個人	
１５６６番　１	田	２６０１	所有者　同上	

(3)　上記「地番１５６３番１」の目的外土地は、本件債務者兼所有者Aが所有する雑種地で、本物件２の土地へと至る出入口通路として一部利用されている。

(4)　本物件６の建物は、上記「地番１５６５番３」の公衆用道路上に存在するが、公共物の占用許可は得ていない。なお、同建物に差しかけられた西側の下屋は、「地番３６７７番３」の河川上にも越境しているものと思料する。

(5)　本物件６の南側にある工作物のおおい（屋根）は、上記「地番１５６５番３」の公衆用道路及び「地番３６７７番３」の河川上に存在するが、公共物の占用許可は得ていない。

(6)　本物件５の附属建物符号２のボイラー室内に位置する本物件２の土地上にある温泉用井戸に湧出する鉱泉に関する長野県衛生公害研究所長作成の昭和６３年２月１５日付「温泉分析書」の要旨は以下のとおりである。

・申請者　A
・調査および試験年月日　昭和６３年１月１９日
・泉温　１３．１℃（気温　２℃）
・知覚的試験　わずかに白濁し、鉄味を有す。
・水素イオン濃度　ｐＨ　７．２
・泉質　温泉の資格を有する。

(7)　上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、２ないし４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
7年 3月25日（火）	当庁（執行官室）	佐久市長宛関係資料請求（郵便）
7年 3月26日（水） 13：40－15：15	**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 3月26日（水） 15：35－15：45	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
7年 3月27日（木） 8：30－ 8：40	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
7年 3月28日（金）	当庁（執行官室）	本件債務者兼所有者A宛照会書送付（郵便）
7年 3月31日（月） 8：35－ 8：40	佐久市役所土木課	職員から意見聴取
7年 4月 8日（火） 8：55－ 9：00	当庁（執行官室）	佐久北部事務所管理課から電話聴取
7年 4月 9日（水） 15：20－15：25	長野地方法務局諏訪支局	■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
7年 4月11日（金） 12：55－15：55 17：00－17：05	**物件所在地**	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 Aから意見聴取 Bから意見聴取
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。

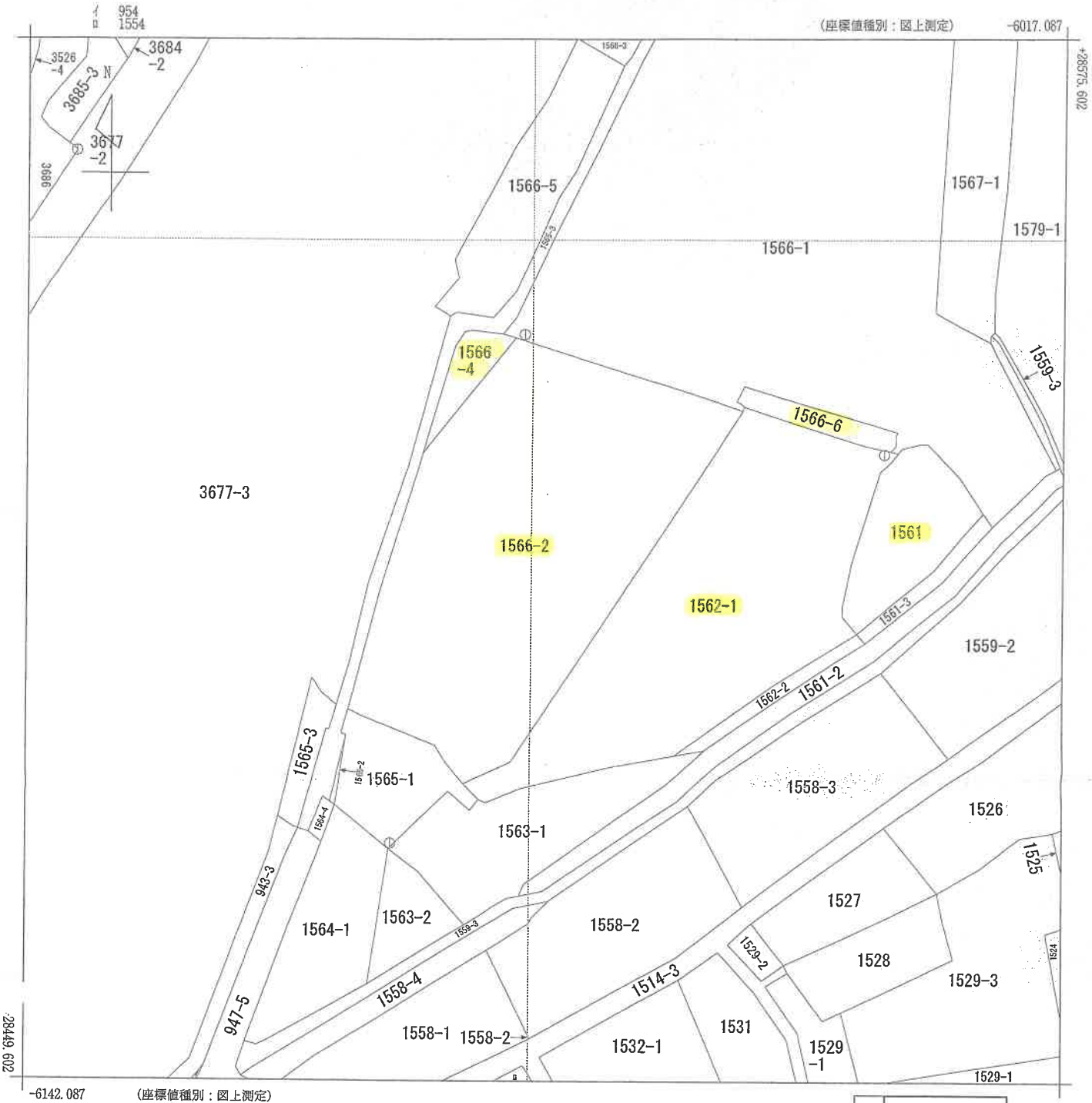
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人（評価人）を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■　令和　7年　4月１１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



(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	鳴瀬

請求部分	所在	佐久市鳴瀬字姥石			地番	1566番2		
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40年3月			備付年月日(原図)	昭和46年9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。

(長野地方法務局佐久支局管轄)

令和7年2月13日

長野地方法務局

請求番号：8-1

(1/1)

登記官 [redacted]

(10枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年6月17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。
（長野地方法務局佐久支局管轄）
令和7年2月13日　長野地方法務局
登記官

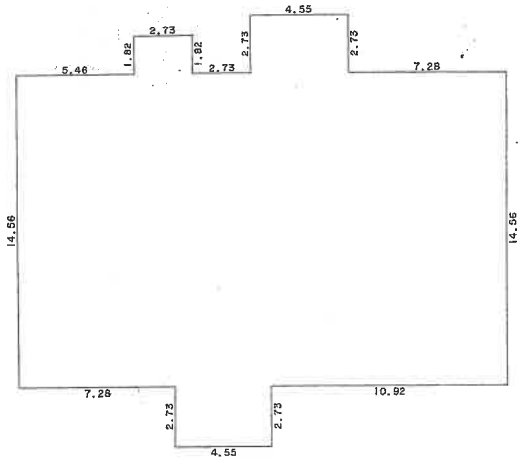
4.6.17

家屋番号	1562番
建物の所在	佐久市~~大字~~鳴瀬字姥石1562番地，1566番地2

976798

各階平面図

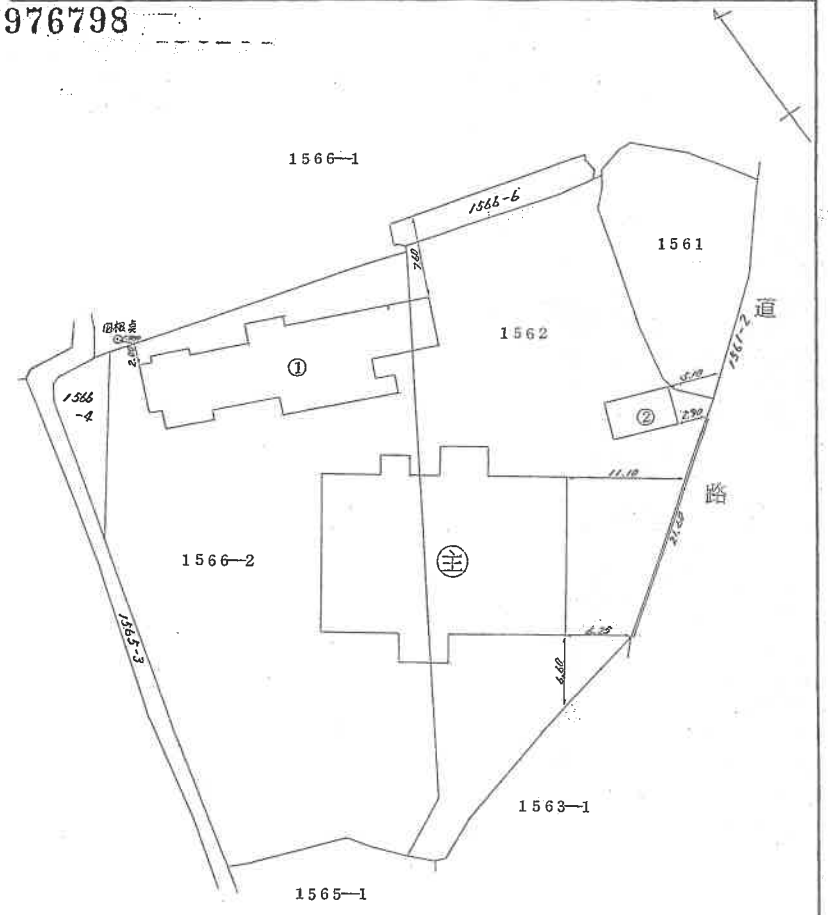
（主）



求積表

1.82	X	2.73	=	4.9686
2.73	X	4.55	=	12.4215
14.56	X	22.75	=	331.2400
2.73	X	4.55	=	12.4215
合計				361.0516
床面積				361.05 ㎡

建物図面



作製者	土地家屋調査士 [redacted] 番28号 年 4月13日作製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：8-2

(1/2)

（11 枚目）

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年6月17日

各階平面図

4.6.17

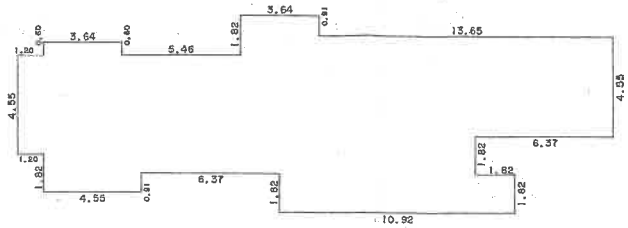
各階平面図

~~建物図面~~

家屋番号	１５６２番
建物の所在	佐久市~~大字~~鴨瀬字姥石１５６２番地，１５６６番地１

976799

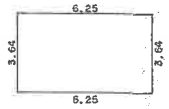
（符１）



求積表

0.60	X	3.64	=	2.1840
0.91	X	3.64	=	3.3124
0.91	X	17.29	=	15.7339
3.64	X	27.59	=	100.4276
0.91	X	21.22	=	19.3102
0.91	X	20.02	=	18.2182
0.91	X	4.55	=	4.1405
1.82	X	10.92	=	19.8744
合計				183.2012
床面積				183.20 ㎡

（符２）



求積表

3.64	X	6.25	=	22.7500
				22.7500
床面積				22.75 ㎡

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 第28号	縮尺	1／
	（平成 年 4月13日作製）		
	（土地家屋調査士会連合会用紙）		

申請人	[redacted]	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。
（長野地方法務局佐久支局管轄）
令和7年2月13日　長野地方法務局
登記官 [redacted]

（12枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：8-2

(2/2)

登記年月日：平成4年6月17日

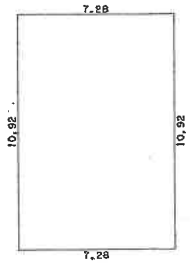
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（長野地方法務局佐久支局管轄）
令和7年2月13日　長野地方法務局
登記官

4.6.17

各階平面図　　建物図面

家屋番号	1566番2
建物の所在	佐久市~~大字~~鳴瀬字姥石1566番地2，同番地4，1565番地3

976800

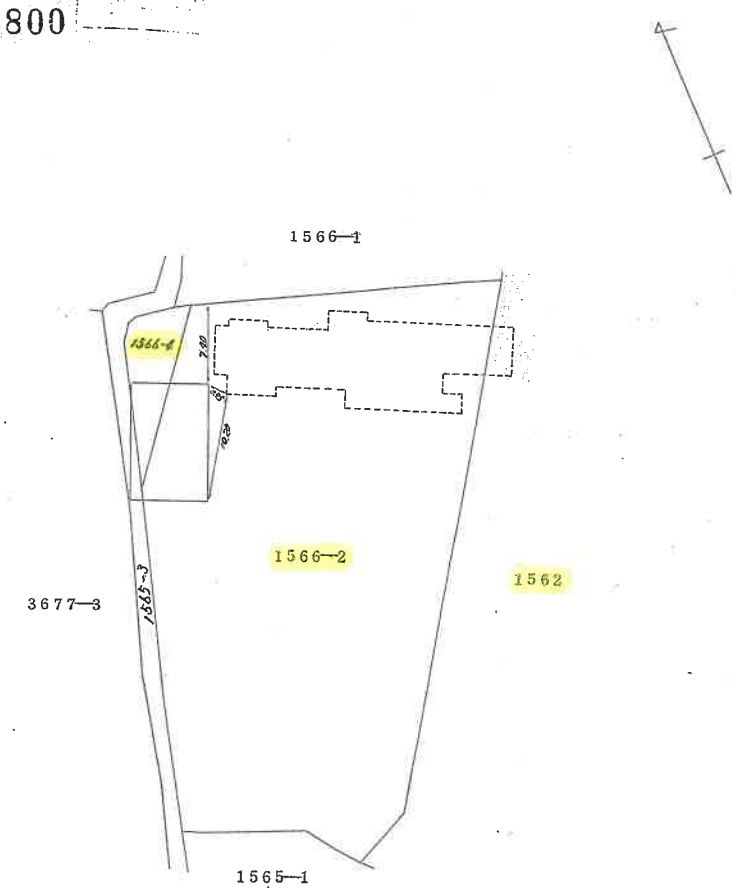


求積表

10.92 X 7.28 = 79.4976

79.4976

床面積 79.49 ㎡



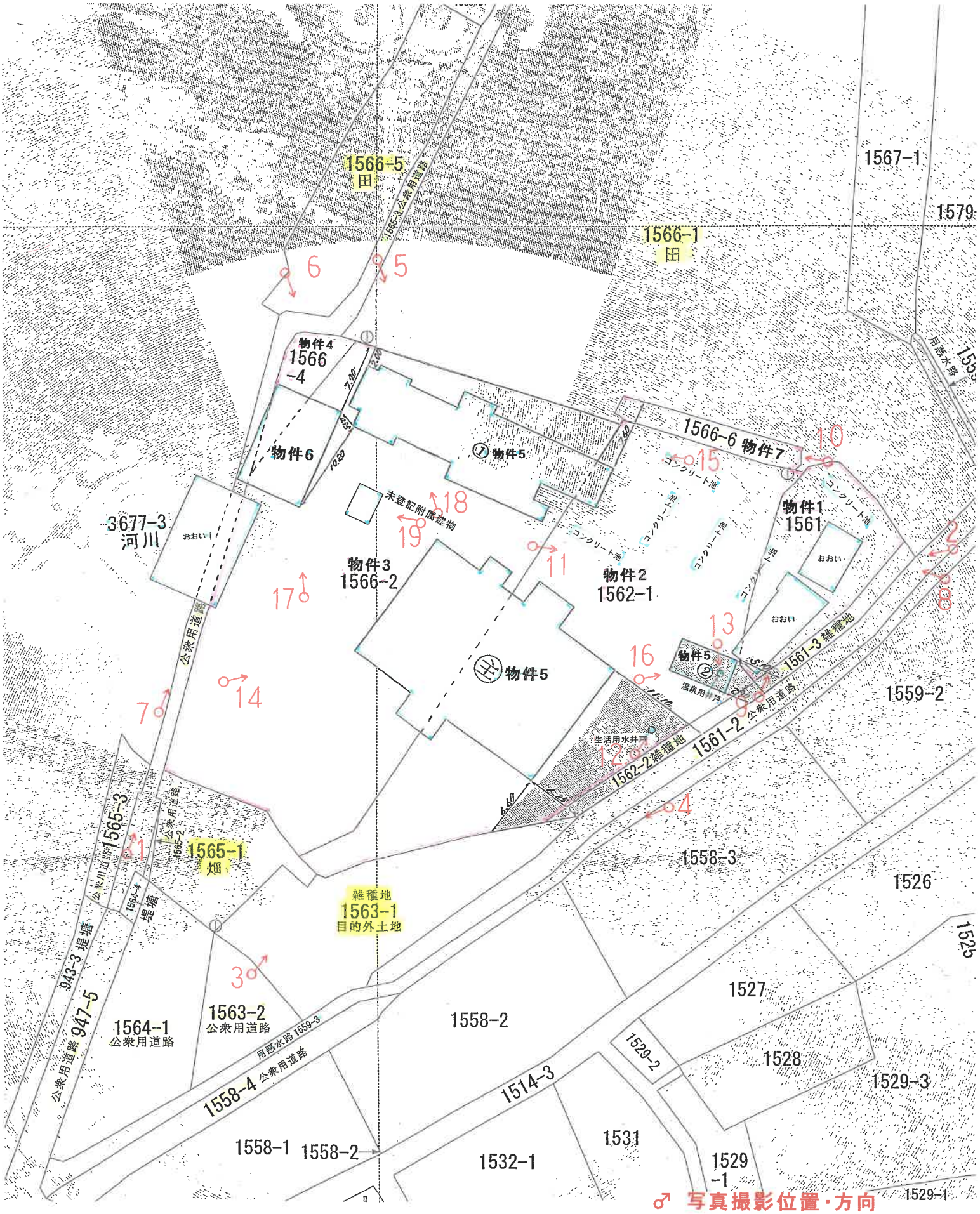
作製者	土地家屋調査士 [redacted]番28号	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]4年 4月13日作製）
[redacted]家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：8-3

（13 枚目）

A3をA4に縮小

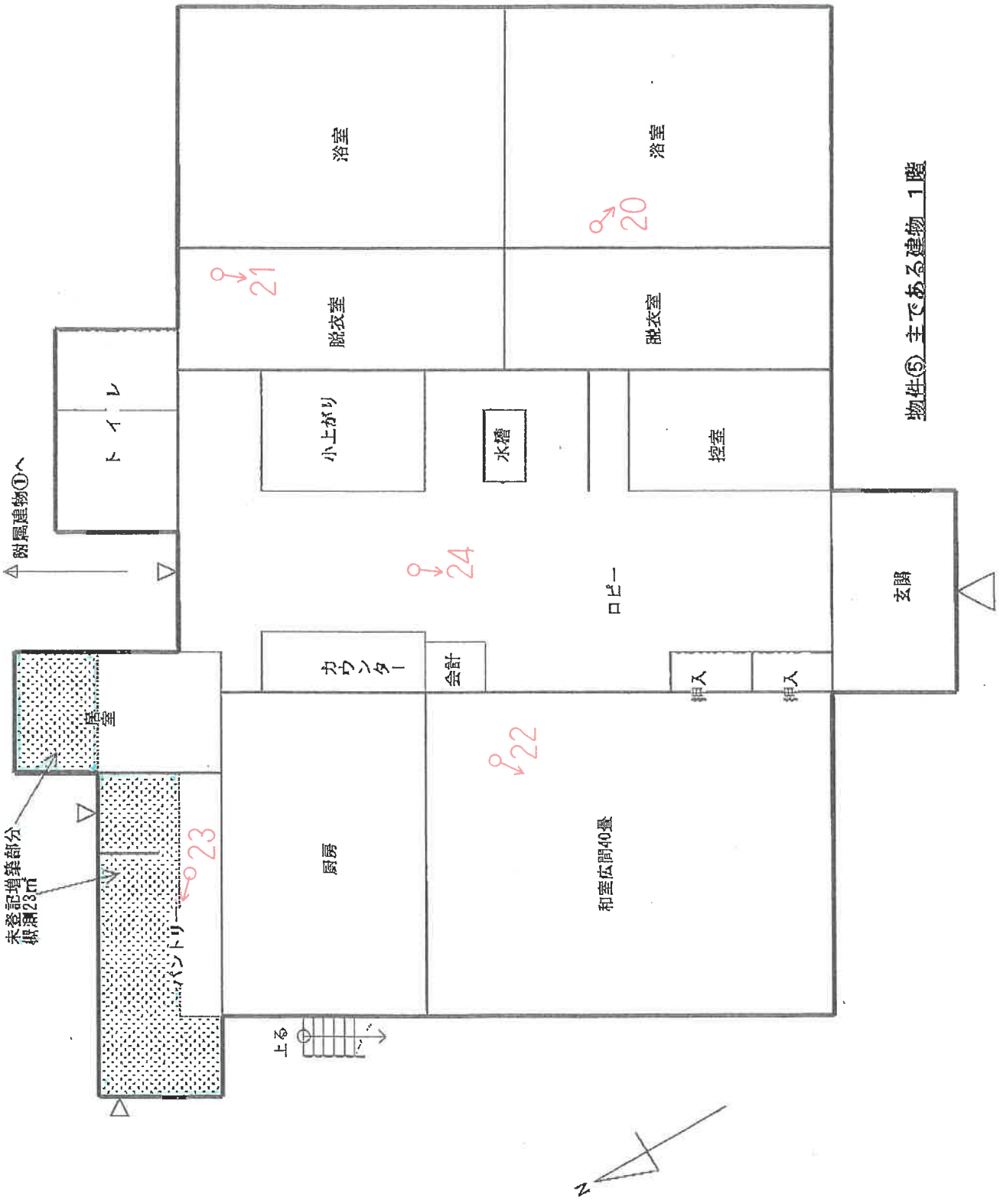


♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図（概略図）
令和７年（ケ）第３号
物件１～４（土地）
物件５（店舗・公衆浴場）
物件６（居宅）

N

建物間取り図（概略図）
令和7年（ケ）第3号
物件5（店舗・公衆浴場）

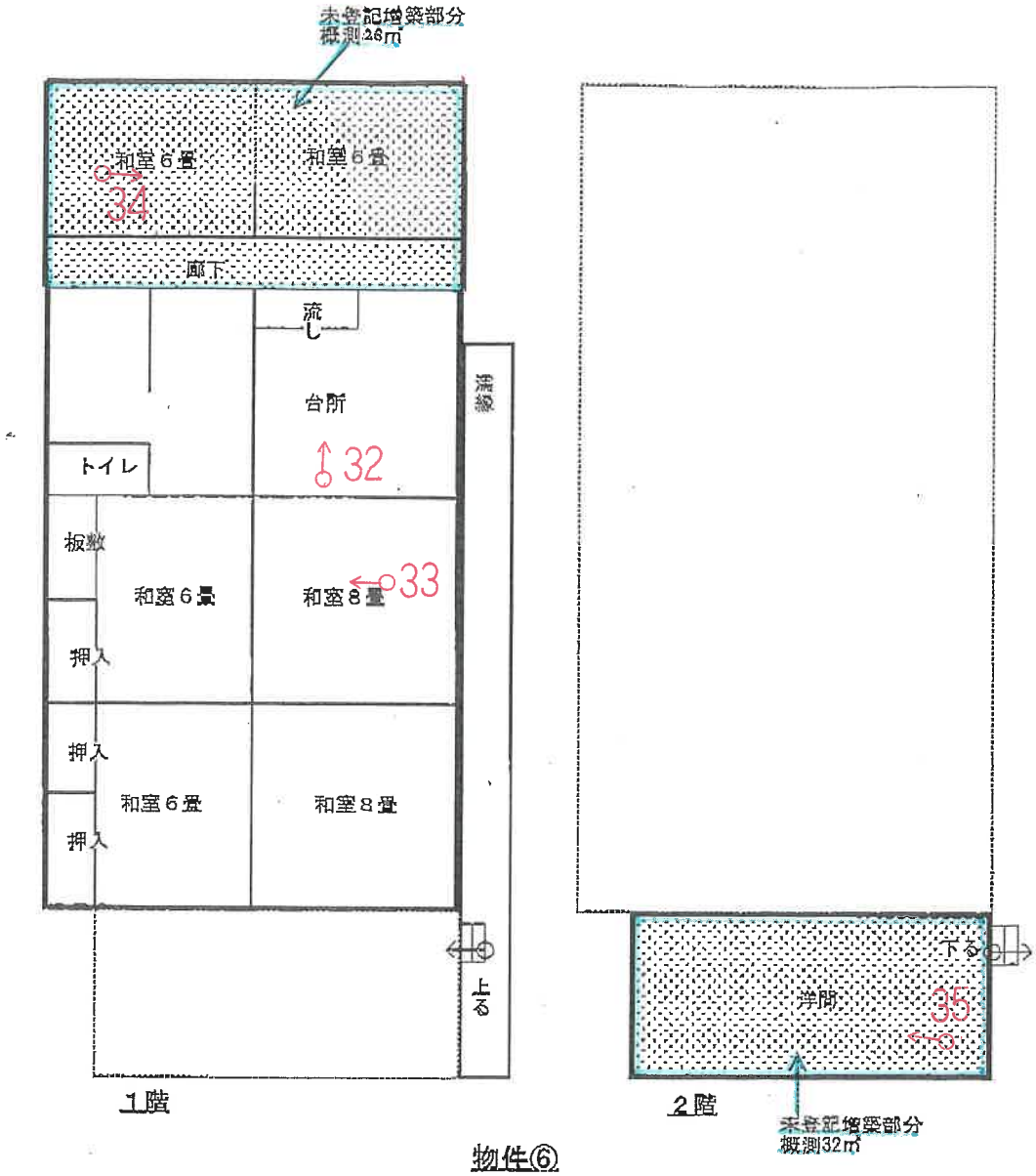


♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図（概略図）
令和7年（ケ）第3号
物件5（店舗・公衆浴場）

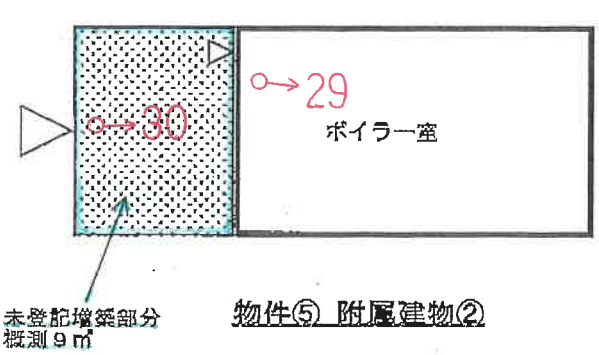
♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図（概略図）
令和7年（ケ）第3号
物件6（居宅）



物件⑥

建物間取り図（概略図）
令和7年（ケ）第3号
物件5（店舗・公衆浴場）



物件⑤ 附属建物②

♂ 写真撮影位置・方向

令和７年（ケ）第３号



NO. 1

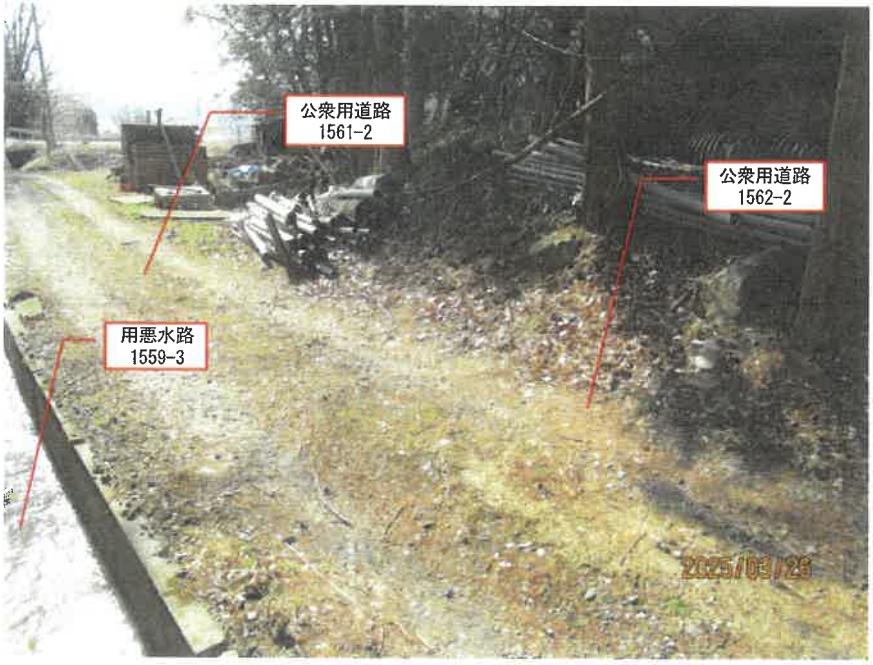
物件１～７



NO. 2


目的外土地
1563-1
出入口通路
2025/03/26

NO. 3


公衆用道路
1561-2
公衆用道路
1562-2
用悪水路
1559-3
2025/03/26

NO. 4


2025/03/26

NO. 5


物件４
公衆用道路
1565-3
2025/03/26

NO. 6


公衆用道路
1565-3
河川
3677-3
おおい(屋根)
2025/03/26

NO. 7


物件１
おおい(屋根)
支線
コンクリート池
2025/03/26

NO. 8



NO. 9

物件１



NO. 10

池沼



NO. 11

物件２

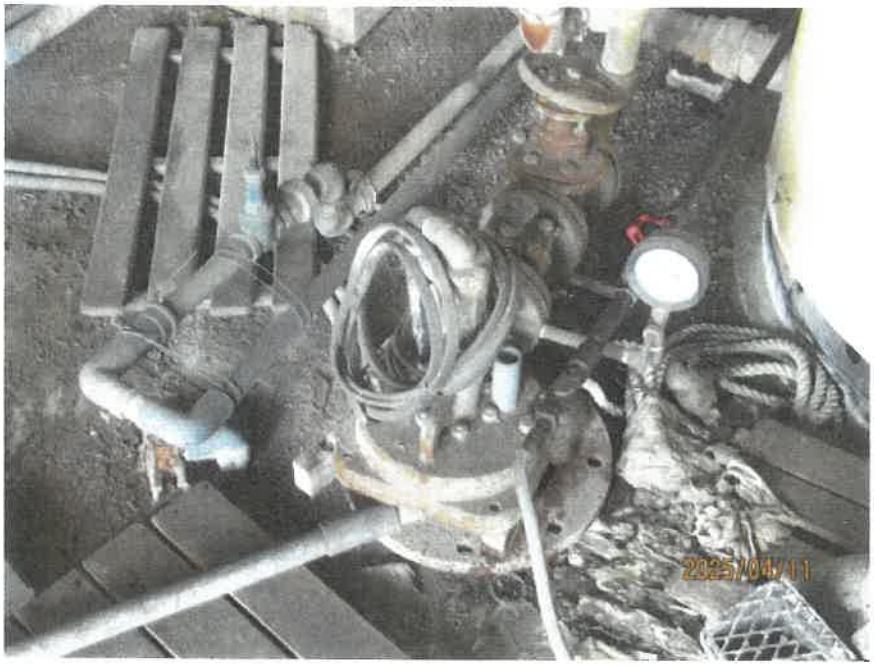
コンクリート池



NO. 12

物件２

生活用水井戸

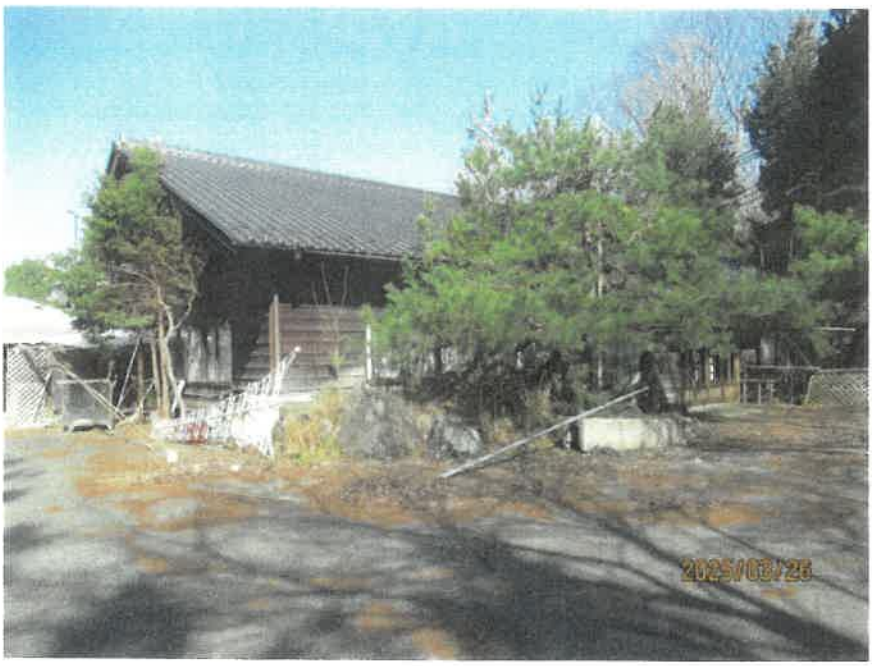


NO. 13

物件２

附属建物符号２

温泉用井戸（鉱泉地）



NO. 14

物件５　主である建物



NO. 15

物件５　附属建物符号１



NO. 16

物件５　附属建物符号２



NO. 17

物件６



NO. 18

物件５　附属建物符号１

増築部分



NO. 19

物件５

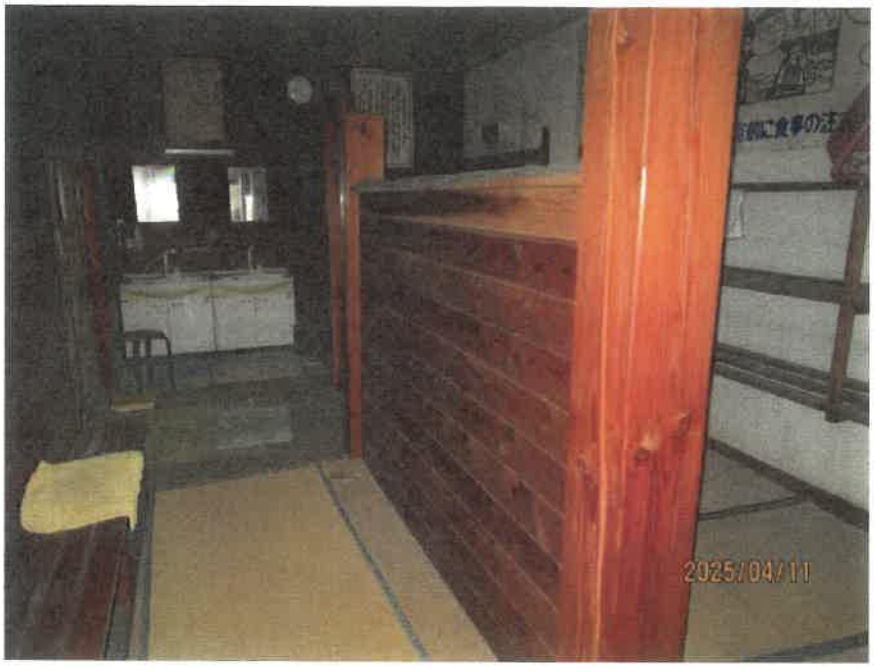
未登記附属建物（事務所）



NO. 20

物件５　主である建物

１階



NO. 21

物件５ 主である建物

１階



NO. 22



NO. 23

増築部分



NO. 24

物件５　主である建物

１階



NO. 25

２階

増築部分



NO. 26

物件５　附属建物符号１



NO. 27

物件５ 附属建物符号１



NO. 28



NO. 29

物件５ 附属建物符号２



NO. 30

物件５ 附属建物符号２

増築部分



NO. 31

物件５

未登記附属建物（事務所）



NO. 32

物件６

１階



NO. 33

物件６

１階



NO. 34

増築部分



NO. 35

２階

増築部分

令和　7年（ケ）第　　3号

求　意　見　書

評価人　羽田富雄　殿

令和　8年10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１０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10月6日
評価人 羽田富雄

令和　7年（ケ）第　　3号

物　件　目　録

1　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　　地　　番　１５６１番

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　２０４平方メートル

（現況）

　　地　　目　宅地

2　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　　地　　番　１５６２番１

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　１０１７平方メートル

（現況）

　　地　　目　宅地

3　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　　地　　番　１５６６番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１３４９．５３平方メートル

4　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石

　　地　　番　１５６６番４

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　５２平方メートル

物　件　目　録

(現況)

地　　目　宅地

5　所　　在　佐久市鳴瀬字姥石　１５６２番地、１５６６番地２

家屋　番号　１５６２番

種　　類　店舗・公衆浴場

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　３６１．０５平方メートル

(現況)

構　　造　木造瓦葺２階建

床　面　積　１階　約３８４．０５平方メートル
２階　約１６５平方メートル

(附属建物)

符　　号　1

種　　類　店舗

構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　１８３．２０平方メートル

(現況)

床　面　積　約２０１．２０平方メートル

符　　号　2

種　　類　ボイラー室

構　　造　コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　２２．７５平方メートル

物　件　目　録

（現況）

床　面　積　　約３１．７５平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　事務所

構　　造　　木造ビニール板葺平家建

床　面　積　　約９平方メートル

6　所　　在　　佐久市鳴瀬字姥石　１５６６番地２、１５６６番地４、
１５６５番地３

家屋　番号　　１５６６番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　７９．４９平方メートル

（現況）

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　約１０５．４９平方メートル
２階　約３２平方メートル

7　所　　在　　佐久市鳴瀬字姥石

地　　番　　１５６６番６

地　　目　　池沼

地　　積　　４８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	300,000	180,000	1
2	1,990,000	1,190,000	1
3	2,690,000	1,610,000	1
4	100,000	60,000	1
5	3,050,000	1,830,000	1
6	200,000	120,000	1
7	70,000	40,000	1
1～7	8,400,000	5,030,000	一括
(備　考)			

令和　７年（ケ）第　　３号
令和　７年　４月１１日　現地調査
令和　７年　４月２２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０８０５号）

評価人　不動産鑑定士
羽　田　富　雄　　㊞

第１　評価額

一　括　価　格	
金8,400,000円	
内　訳　価　格	
物件１　（土地）	**金300,000円**
物件２　（土地）	**金1,990,000円**
物件３　（土地）	**金2,690,000円**
物件４　（土地）	**金100,000円**
物件５　（建物）	**金3,050,000円**
物件６　（建物）	**金200,000円**
物件７　（土地）	**金70,000円**

①　一括価格は、物件１～７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２～４の内訳価格は、物件５・６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５・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。

⑤　物件２の内訳価格は、鉱泉地部分を含む価格である。

⑥　物件１・２・７の内訳価格は、コンクリート造池沼を有する状態の価格である。

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 地　番 地　目 地　積	佐久市鳴瀬字姥石 １５６１番 雑種地 204.－㎡	 宅地
	2	所　在 地　番 地　目 地　積	同所 １５６２番１ 雑種地 1,017.－㎡	 宅地
	3	所　在 地　番 地　目 地　積	同所 １５６６番２ 宅地 1,349.53㎡	
	4	所　在 地　番 地　目 地　積	同所 １５６６番４ 雑種地 52.－㎡	 宅地
	7	所　在 地　番 地　目 地　積	同所 １５６６番６ 池沼 48.－㎡	
	以上地積合計		2,670.53㎡	

	番号	所在等	登　記	現　況
建物	5	所　在	佐久市鳴瀬字姥石１５６２番地、１５６６番地２	1562番地1、1566番地2
		家屋番号	１５６２番	
		種　類	店舗･公衆浴場	
		構　造	木造瓦葺平家建	２階建
		床面積	１階　361.05㎡	概測　384.05㎡
			２階	概測　165.－㎡
			延	概測　549.05㎡
		（附属建物）		
		符　号	１	
		種　類	店舗	
		構　造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
		床面積	183.20㎡	概測　201.20㎡
		符　号	２	
		種　類	ボイラー室	
		構　造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
		床面積	22.75㎡	概測　31.75㎡
				未登記附属建物： 木造ビニール板葺 平屋建事務所
				概測　9.－㎡
	6	所　在	同所　１５６６番地２、１５６６番地４、１５６５番地３	
		家屋番号	１５６６番２	
		種　類	居宅	
		構　造	木造瓦葺平家建	２階建
		床面積	１階　79.49㎡	概測　105.49㎡
			２階	概測　32.－㎡
			延	概測　137.49㎡

	番号	特記事項
－	－	－

第４　目的物件の位置・環境等

（方針）

本件においては、建物、建物とは利用価値・撤去の難易度が異なるコンクリート造池沼、及び鉱泉地が混在し、目的土地が一団の土地として一体利用されている（建物配置図・下表）。

本件土地の評価に当たっては、先ず、一体地を更地として評価し（後記「第５　１　①ア～エ」）、次に、利用状況により個別の増減価修正を施して土地価格を査定する（後記「同オ・カ」）。

建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、下表利用状況が「建物」の土地全体に及ぶものとする（後記「第５　２　①」）。

（土地利用状況）

物件番号	利用状況	地積 ㎡ ア	区分比 * イ	ア×イ ㎡
1	池沼	204.－	100%	204.00
2	鉱泉地	1,017.－	3%	30.51
	池沼		30%	305.10
	建物		67%	681.39
3	建物	1,349.53	100%	1,349.53
4	建物	52.－	100%	52.00
7	池沼	48.－	100%	48.00
計		2,670.53	－	2,670.53

*：物件２については、公課証明書を参考にして、現況の利用状況を区分した。

１　土地の概況及び利用状況等（物件１～４・７）

位置・交通	JR 北陸新幹線「佐久平」駅から南西方へ道路距離約 5.1km・直線距離約 3.7km に、中部横断自動車道「佐久中佐都」IC から南西方へ道路距離約 2.5km・直線距離約 1.9km に位置する（所在位置略図）。
付近の状況	旧佐久市西端部、農家住宅・戸建住宅の新旧住宅等が混在する旧来の集落に近接して、農地が多い中に戸建住宅等が散在する地域。目的物件付近は、標高約 640m、西側が 1 級河川湯川の河川敷左岸（護岸のない自然河岸）に隣接し、南東側が同河川の河岸段丘下に隣接する。 道路は、幅員 4m 程度の舗装市道を標準とする。

	格別の地域要因の変動はなく、当面現状維持と予測する。
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：非線引都市計画区域 用途地域：無指定 指定建ぺい率：60% 指定容積率：100% 防火規制：ない その他の規制： ・南東側部分が土砂災害警戒区域（「南岩尾４」：急傾斜地の崩壊）に指定されている ・西側部分が河川保全区域に指定されている（建物配置図） ・洪水浸水想定区域に指定されていない
画地条件	地　　積：登記数量 2,670.53 ㎡ 形　　状：台形状地 間口×奥行：南東側約 43m（公図）×約 45 ～ 65m 地　　勢：敷地内ほぼ平坦 そ の 他：―
接面道路	南東側部分が有効幅員約 2m 程度（目的物件接道部分はセットバック済みで公図上約 4m）の無舗装市道 12-120 号線（公図）に等高に接面。西側に公図上幅 1.5m 程度の佐久市所有公衆用道路 1565-3 等があるが、道路としては管理されておらず現存しない。 現況は、南方約 15m にある市道 12-007 号線から分岐する件外地 1563-1（自用地）及び 1565-1（第三者所有地）を経由する通路が主に利用されている（公図・現況写真①）。
利用状況等	物件１～４一体地として物件５建物（店舗・公衆浴場）・物件６（居宅）の敷地となっている。 物件１・２・７にｺﾝｸﾘｰﾄ造池沼がある。 物件２に鉱泉地がある。
供給処理施設	上 水 道：ない（井水（建物配置図）を利用） 都市ガス：ない（プロパンガス） 下 水 道：ない（合併浄化槽・地下浸透）
特記事項	・物件５附属建物②のボイラー室内に温泉用井戸（建物配置図）がある。湧出する鉱泉水を沸かして温泉に利用している（休止

	中）。 （温泉分析書の要旨） －調査日：昭和 63 年 1 月 19 日 －泉温：13.1 ℃（気温 2 ℃） －知覚的試験：わずかに白濁し、酸味を有する －水素イオン濃度：pH7.2 －泉質：温泉の資格を有する ・物件１・２・７にｺﾝｸﾘｰﾄ造池沼が複数箇所ある。南東側接面市道対面側の水路から引水している（公図）。いくつかの池沼は、かつては釣り堀や養魚用池として利用していたが現在は不利用放置状態である。 ・主に物件１土地上及び物件６建物南側におおい（周壁のない屋根）がある。車庫や資機材等置場としている。 ・物件６建物（庇・下屋を含む）及びその南側の工作物おおいが西側隣接地 1565-3（公衆用道路）及び 3677-3(河川敷)へ跨がっている。いずれも公共物の占用許可は取っていない。

２　建物の概況及び利用状況等

（物件５）

区　　分	主である建物
建築時期等	建　築　時　期：登記記載平成 4 年 1 月 10 日新築 以後数次の増改築あり 経　過　年　数：新築後約 33 年 経済的残存耐用年数：満了
仕　　様	構　造：木造瓦葺２階建（登記平屋建を増築） 外　壁：下見板張りほか 天　井：ﾋﾞﾆｰﾙｸﾛｽ貼・化粧石膏ﾎﾞｰﾄﾞ張ほか 内　壁：ﾋﾞﾆｰﾙｸﾛｽ貼・化粧合板張ほか 床　：畳・ｶｰﾍﾟｯﾄ・ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ・土間ｺﾝほか 設　備：公衆浴場 その他：－
床面積(現況)	第３　「目的物件」欄記載のとおり（増築あり、建物間取図）

現況用途等	現況用途：1階；店舗・公衆浴場（閉館中）、一部居室 2階；物置 間 取 り：建物間取図のとおり
品　　等	劣る（経済的残存耐用年数満了）
保守管理	劣る
利用状況	店舗・公衆浴場としては閉館中、一部居室。
特記事項	附属建物3棟がある。「目的物件」欄記載のとおり。 ・符号1：宴会場等の店舗（閉館中） ・符号2：ボイラー室（停止中） ・未登記：事務所

（物件6）

区　　分	主である建物
建築時期等	建　築　時　期：登記記載昭和63年1月15日新築 以後数次の増改築あり 経　過　年　数：新築後約37年 経済的残存耐用年数：満了
仕　　様	構　造：木造瓦葺2階建（登記平家建を増築） 外　壁：下見板張りほか 天　井：石膏ﾎﾞｰﾄﾞ・化粧合板ほか 内　壁：漆喰・土壁ほか 床　：畳・ｶｰﾍﾟｯﾄほか 設　備：浴室ない その他：－
床面積(現況)	第3　「目的物件」欄記載のとおり（増築あり、建物間取図）
現況用途等	現況用途：居宅（空家、家財道具等残置） 間 取 り：建物間取図のとおり
品　　等	劣る（経済的残存耐用年数満了）

保守管理	劣る
利用状況	空家
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１～４・７（土地）

目的土地の更地価格・建付地等価格を次のとおり求めた。

物件番号	利用状況	地積 ㎡ ア	標準画地価格 円/㎡ イ	個別格差 ウ	更地価格 円 エ＝ア×イ×ウ	利用状況等増減価 * オ	土地価格 (円) カ＝エ×オ
1	池沼	204.00	11,000	0.69	1,550,000	0.50	780,000
2	鉱泉地	30.51			230,000	2.00	460,000
	池沼	305.10			2,320,000	0.50	1,160,000
	建物	681.39			5,170,000	0.75	3,880,000
2計		1,017.00			7,720,000	－	5,500,000
3	建物	1,349.53			10,240,000	0.75	7,680,000
4	建物	52.00			390,000	0.75	290,000
7	池沼	48.00			360,000	0.50	180,000
計		2,670.53	－	－	20,260,000	－	14,430,000

万円未満を四捨五入した(以下同じ)

*: 鉱泉地については、公課証明書の評価額を参考にした。

ア　地　　積：登記数量。但し、物件２区分は概測数量。

イ　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。

ウ　個別格差：下記のとおり査定した。

	a 増減価率	1＋a 個別格差
道路事情	−10%	0.90
接道状況	−10%	0.90
規模、形状、間口・奥行	−15%	0.85
合計(相乗積)		0.69

エ　利用状況等増減価：建物については建物と敷地との適応の状態等を考慮した建付減価を、池沼については継続使用の可能性・撤去の難易度等（減価）を、鉱泉地については潜在的な利用価値等（増価）を考慮した。

②　物件５・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	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
５主	200,000	549.05	0.05	5,490,000
５附①	125,000	201.20	0.05	1,260,000
５計		—	—	6,750,000
6	110,000	137.49	0.025	380,000
計				7,130,000

＊：物件５主である建物において附属建物②・未登記附属建物も考慮した。

イ　現況延床面積：概測数量。

ウ　現　　価　　率：残価率・利用の可能性等を考慮した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、建物がある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	土地価格（円）ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円）ア×イ
2建物	3,880,000	0.10	場所的利益	390,000
3	7,680,000	0.10	場所的利益	770,000
4	290,000	0.10	場所的利益	30,000
計	11,850,000	—	—	1,190,000

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

	物件番号	基礎となる価格（円）ア	土地利用権等価格の控除・加算＊（円）イ	底地価格・土地利用権等付建物価格（円）ア＋イ
土地	2	3,880,000	−390,000	3,490,000
	3	7,680,000	−770,000	6,910,000
	4	290,000	−30,000	260,000
建物	5	6,750,000	＋1,070,000	7,820,000
	6	380,000	＋120,000	500,000
一括価格（合計）				18,980,000

＊：各建物への配分額は、建物の規模・位置・敷地利用状況等を考慮した。

③　内訳価格及び一括価格

	物件番号	利用状況	底地価格・土地利用権等付建物価格（円）ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	**評価額**（円）ア×イ×ウ×エ
土地	1	池沼	780,000		0.65	0.60	**300,000**
	2	鉱泉地	460,000		0.65	0.60	**180,000**
		池沼	1,160,000		0.65	0.60	**450,000**
		建物	3,490,000		0.65	0.60	**1,360,000**
	2計		5,110,000	—	—	—	**1,990,000**
	3	建物	6,910,000		0.65	0.60	**2,690,000**
	4	建物	260,000		0.65	0.60	**100,000**
	7	池沼	180,000		0.65	0.60	**70,000**
建物	5	—	7,820,000	1.0	0.65	0.60	**3,050,000**
	6	—	500,000	1.0	0.65	0.60	**200,000**
一括価格（合計）							**8,400,000**

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満了した特殊建物（店舗・公衆浴場）及びその敷地一体としての市場性、主なアクセス通路が件外地を経由していること、建物・構造物が隣接地へはみ出していること、継続利用・用途転換の可能性、公法上の規制等、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　基　準　地　佐久（県）－１１

所　　在　布施字道陸神坂１１９０番１
価 格 時 点　令和６年７月１日
価　　格　７，５００円/㎡（前年７，６４０円/㎡、対前年-1.8%）
地　　積　５１３㎡
形　　状　長方形（1：1.5）
利用の現況　木造２階建住宅の敷地
周辺の概況　農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域
道 路 事 情　東7.8m県道南側道
供給処理施設　水道、下水
交　　通　JR北陸新幹線・JR小海線「佐久平」駅から南西方へ10km
公法上の規制　非線引都市計画区域、指定建ぺい率60%、指定容積率100%

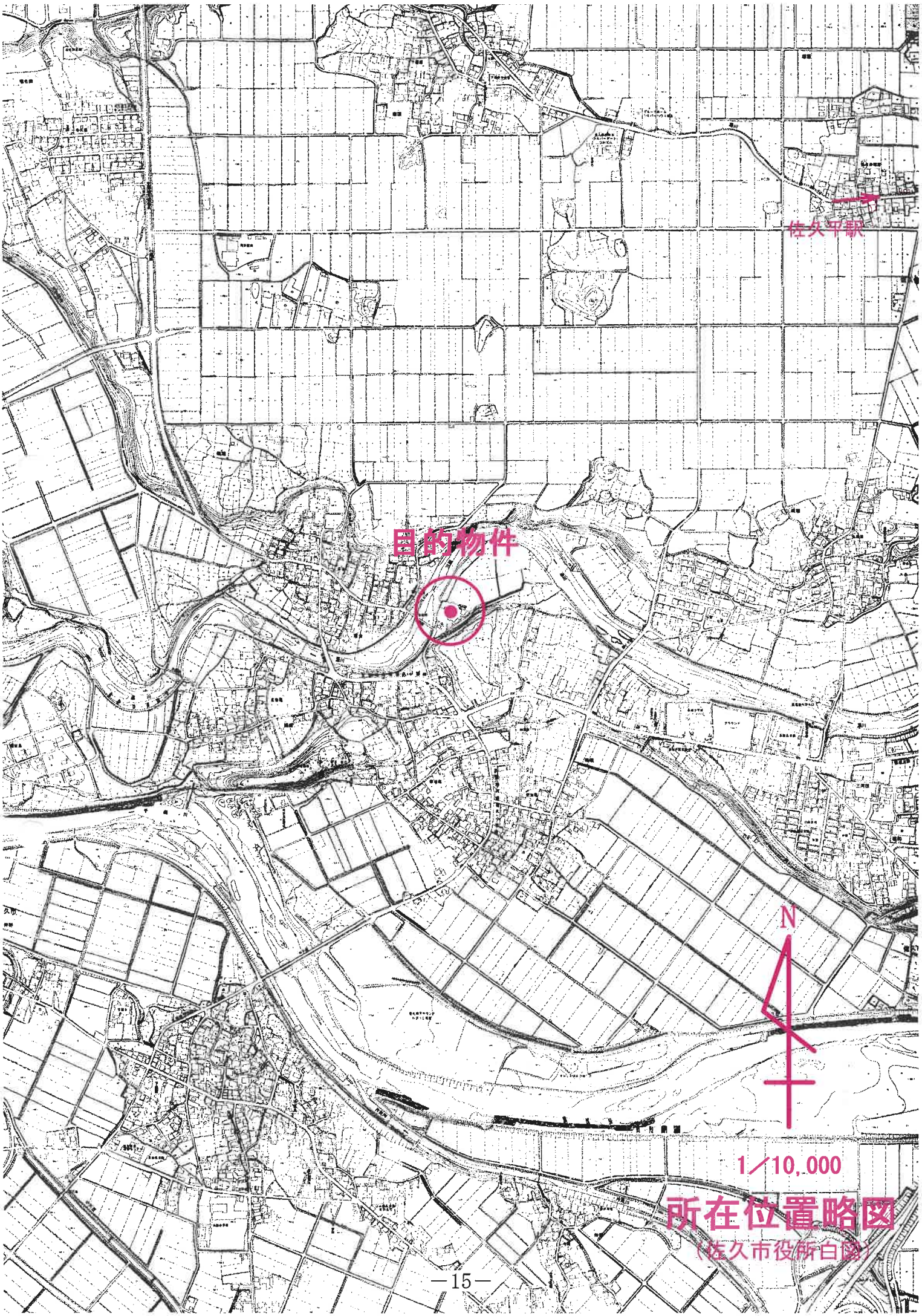
２　固定資産税評価額（令和６年度）

物件１	998,735円
物件２	5,039,280円
物件３	6,606,974円
物件４	254,579円
物件５	7,190,604円
物件６	1,194,800円
物件７	234,996円
計	21,519,968円

第７　附属資料

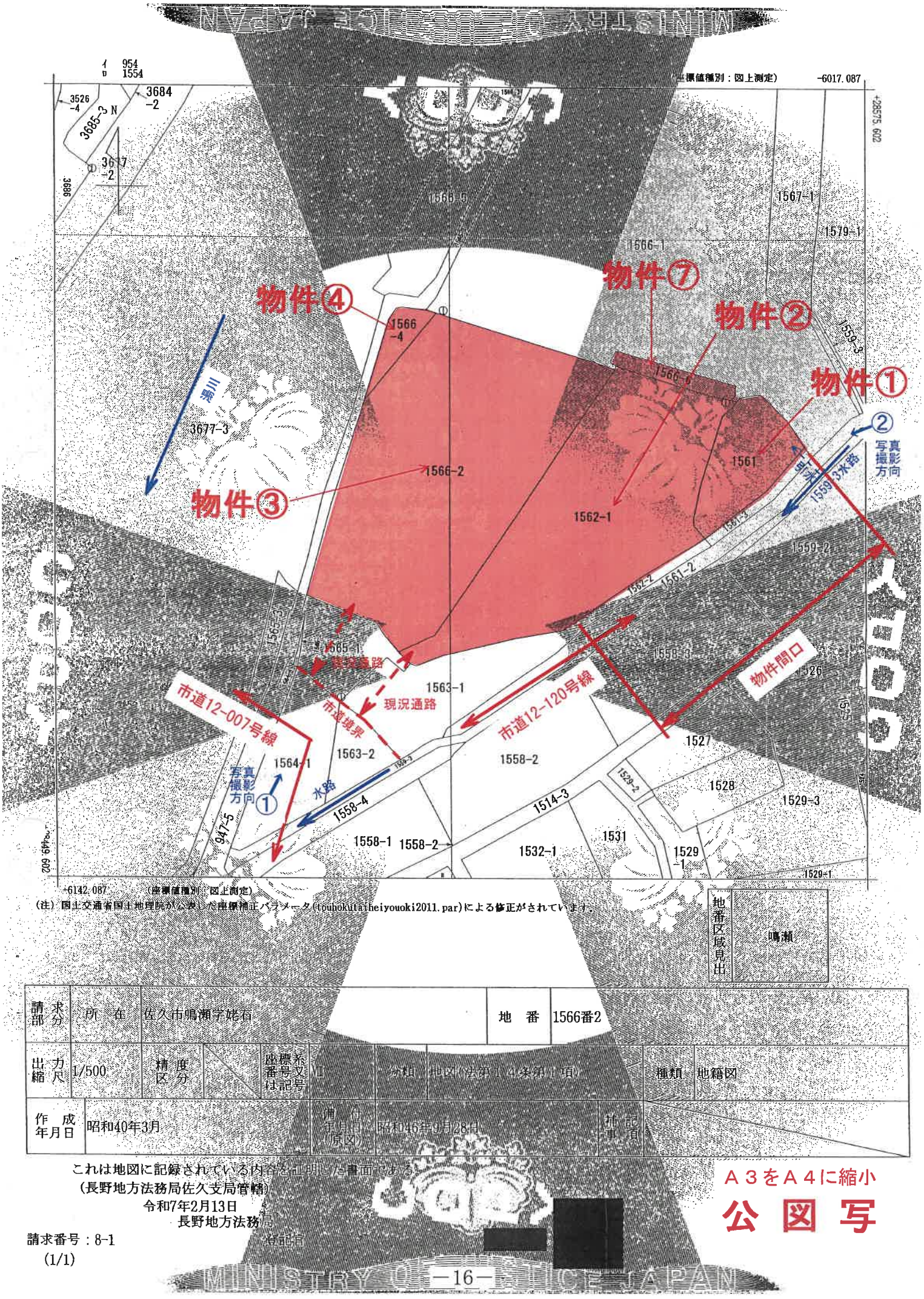
位置図（佐久市役所白図写）
公図写
建物図面・各階平面図写
建物配置図
建物間取図
現況写真

以　上



所在位置略図

（佐久市役所白図）



(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	鳴瀬

請求部分	所在	佐久市鳴瀬字姥石				地番	1566番2		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和40年3月			備付年月日(原図)	昭和46年9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。
(長野地方法務局佐久支局管轄)
令和7年2月13日
長野地方法務局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

A３をA４に縮小
公図写

登記年月日：平成4年6月17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。
（長野地方法務局佐久支局管轄）
令和7年2月13日
長野地方法務局
登記官

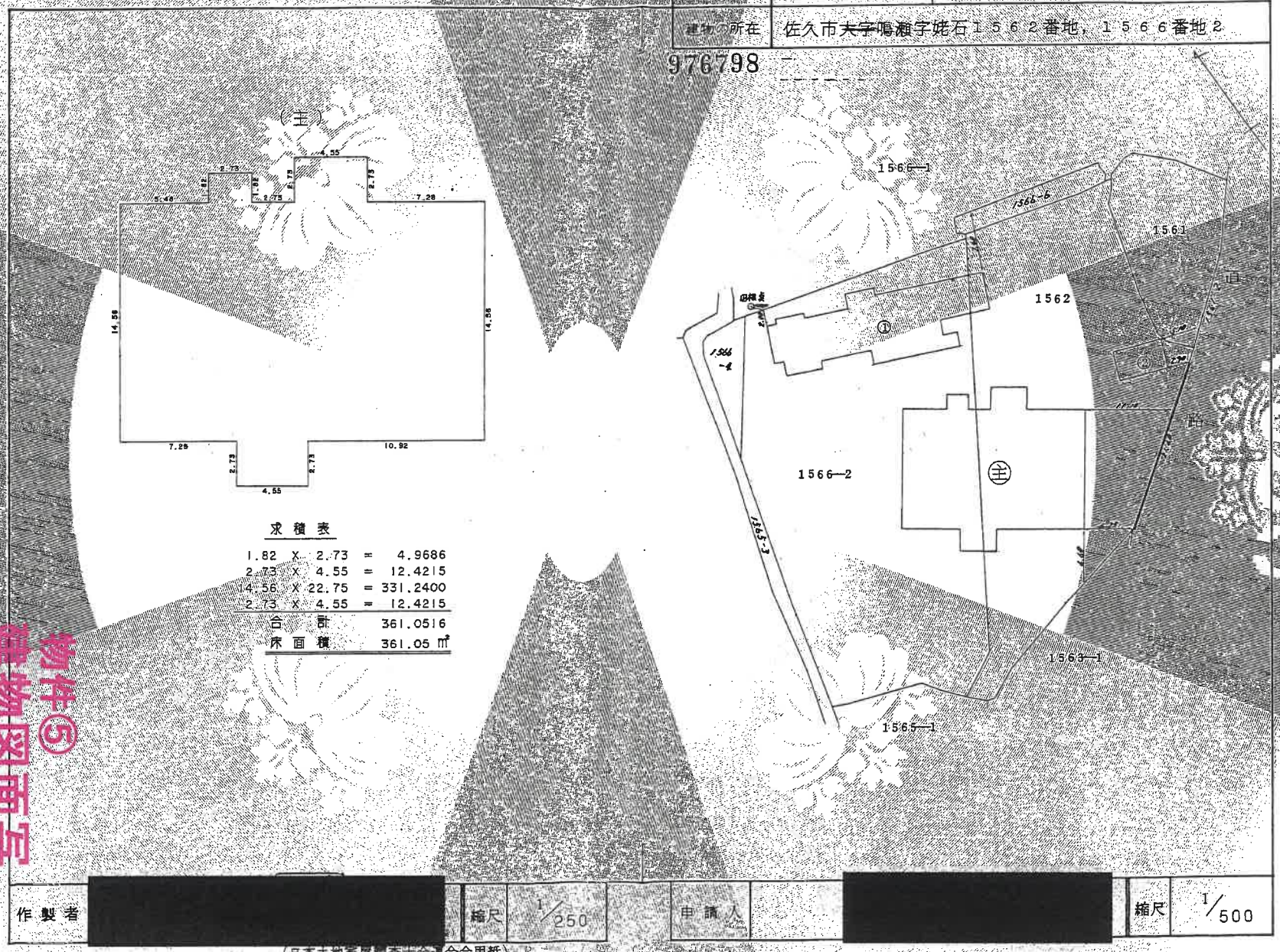
[redacted]

4.6.17

各階平面図　　建物図面

家屋番号	1562番
建物の所在	佐久市~~大字~~鳴瀬字姥石1562番地，1566番地2

976798



求積表

1.82	X	2.73	=	4.9686
2.73	X	4.55	=	12.4215
14.56	X	22.75	=	331.2400
2.73	X	4.55	=	12.4215
合計				361.0516
床面積				361.05 ㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

物件⑤
建物図面写
各階平面図写

請求番号：8-2　(1/2)

登記年月日：平成4年6月17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。
（長野地方法務局佐久支局管轄）
令和7年2月13日
長野地方法務局
登記官

[redacted]

[redacted]

各階平面図写

物件⑤

4.6.17

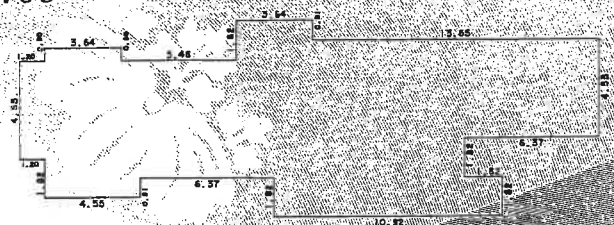
各階平面図

~~建物図面~~

家屋番号	1562番
建物の所在	佐久市~~大字~~鳴瀬字姥石1562番地，1566番地1

976799

（符1）



求積表

0.60	X	3.64	=	2.1840
0.91	X	3.64	=	3.3124
0.91	X	17.29	=	15.7339
3.64	X	27.59	=	100.4276
0.91	X	21.22	=	19.3102
0.91	X	20.02	=	18.2182
0.91	X	4.55	=	4.1405
1.82	X	10.92	=	19.8744
合計				183.2012
床面積				183.20㎡

（符2）



求積表

3.64	X	6.25	=	22.7500
				22.7500
床面積				22.75㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：8-2

(2/2)

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN
COPY
MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

物件⑥
建物図面写
各階平面図写

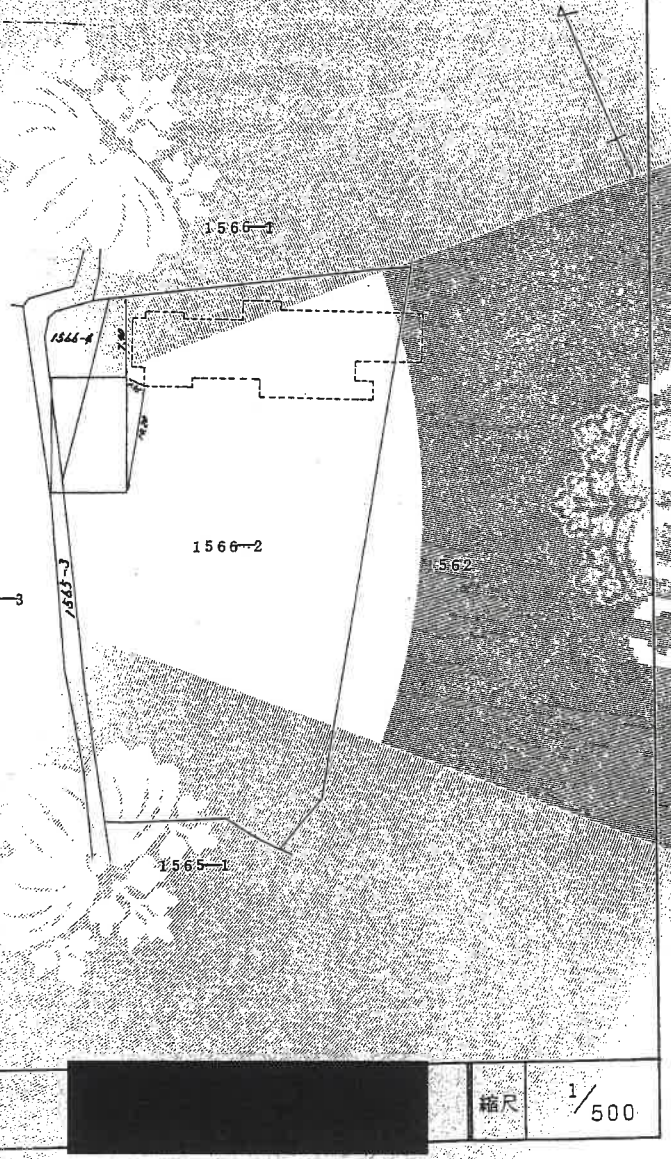
登記年月日：平成4年6月17日

家屋番号	1566番2
建物の所在	佐久市大字鳴瀬字姥石1566番地2，同番地4，156 5番地3

4.6.17

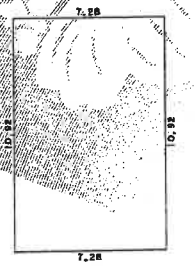
976800

各階平面図



作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）



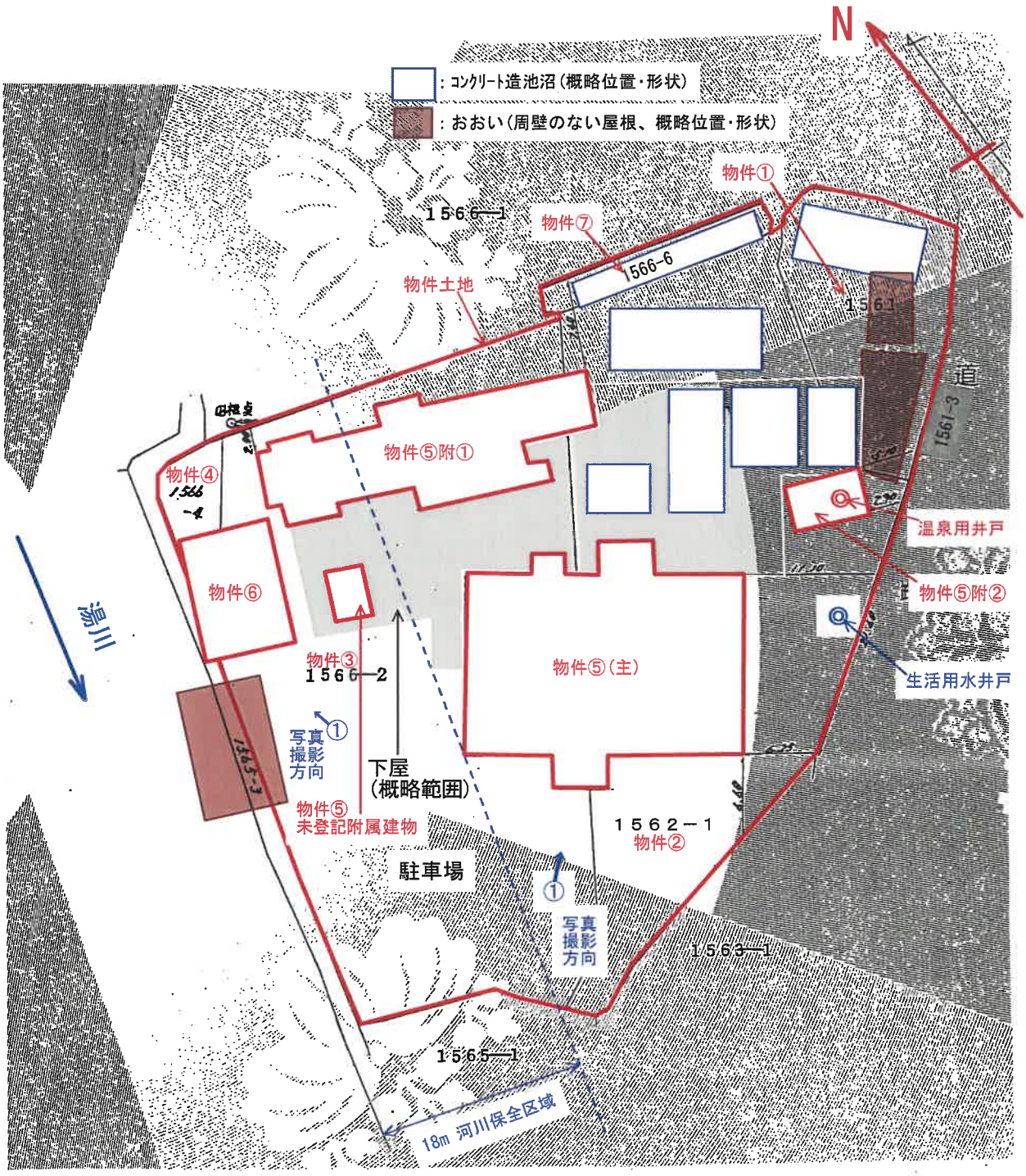
求積表		
10.92 X 7.28	=	79.4976
		79.4976
床面積		79.49 ㎡

1566-1
1566-2
1565-1
1565-3
1566-4
3677-3
562

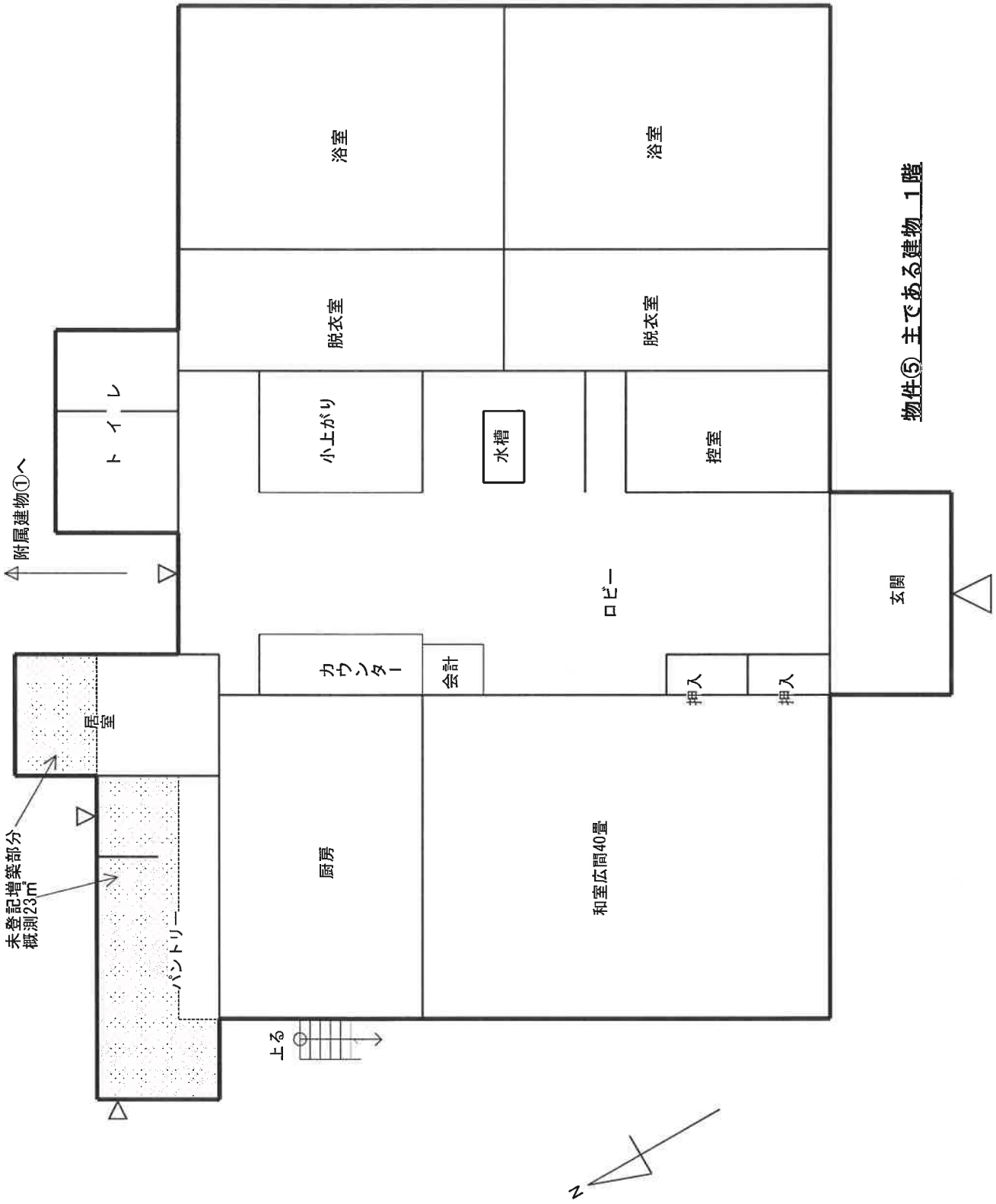
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（長野地方法務局佐久支局管轄）
令和7年2月13日　長野地方法務局　登記官

請求番号：8-3

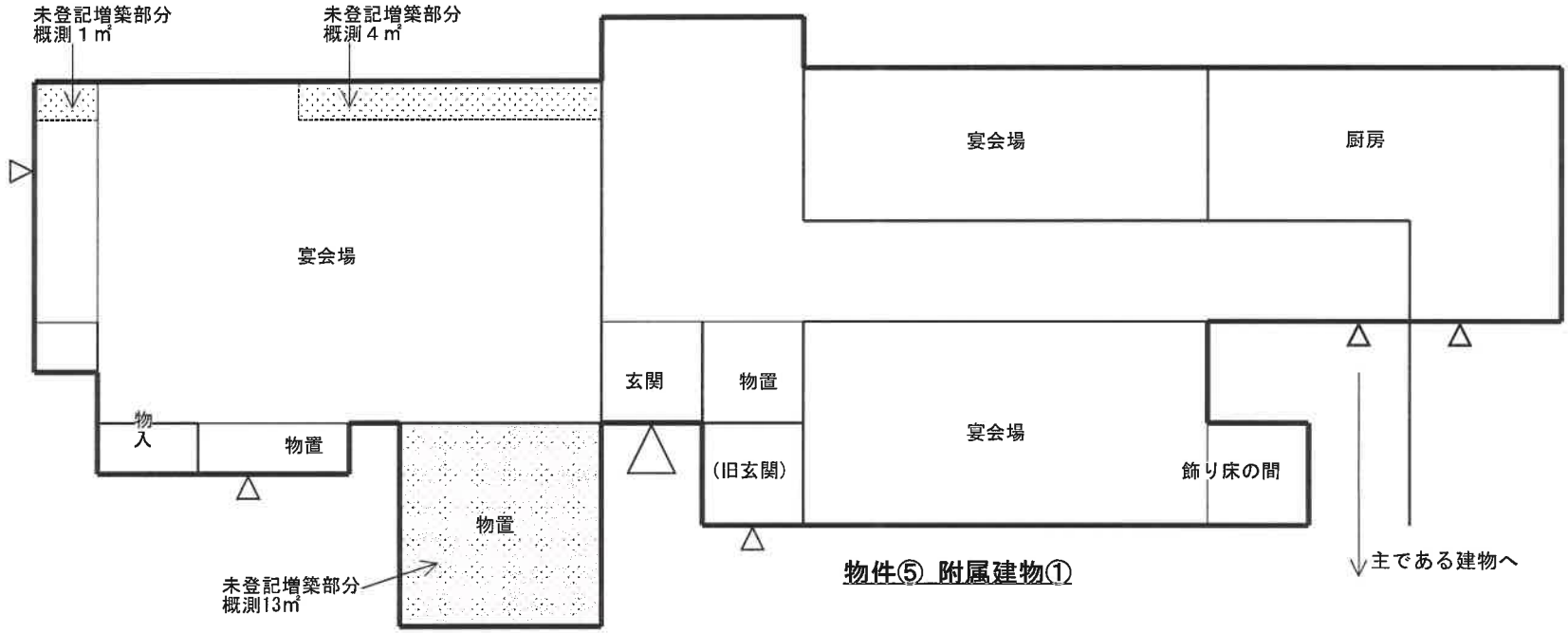
MINISTRY OF JUSTICE JAPAN


N
：コンクリート造池沼（概略位置・形状）
：おおい（周壁のない屋根、概略位置・形状）
物件①
物件⑦
1566-6
1566-1
物件土地
1561
道
1561-3
物件⑤附①
物件④
1566-4
温泉用井戸
物件⑤附②
物件⑥
湯川
物件③
1566-2
物件⑤（主）
生活用水井戸
写真撮影方向
①
下屋
（概略範囲）
1565-3
物件⑤
未登記附属建物
1562-1
物件②
駐車場
①
写真撮影方向
1563-1
1565-1
18m 河川保全区域

建物配置図



物件⑤主F1
建物間取図

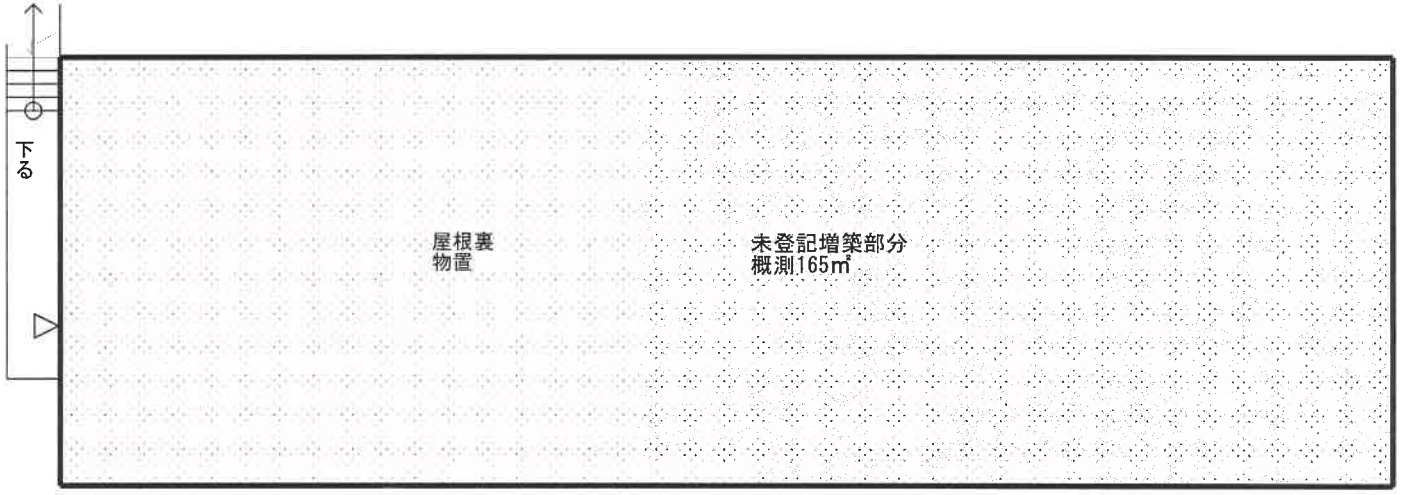


物件⑤ 附属建物①



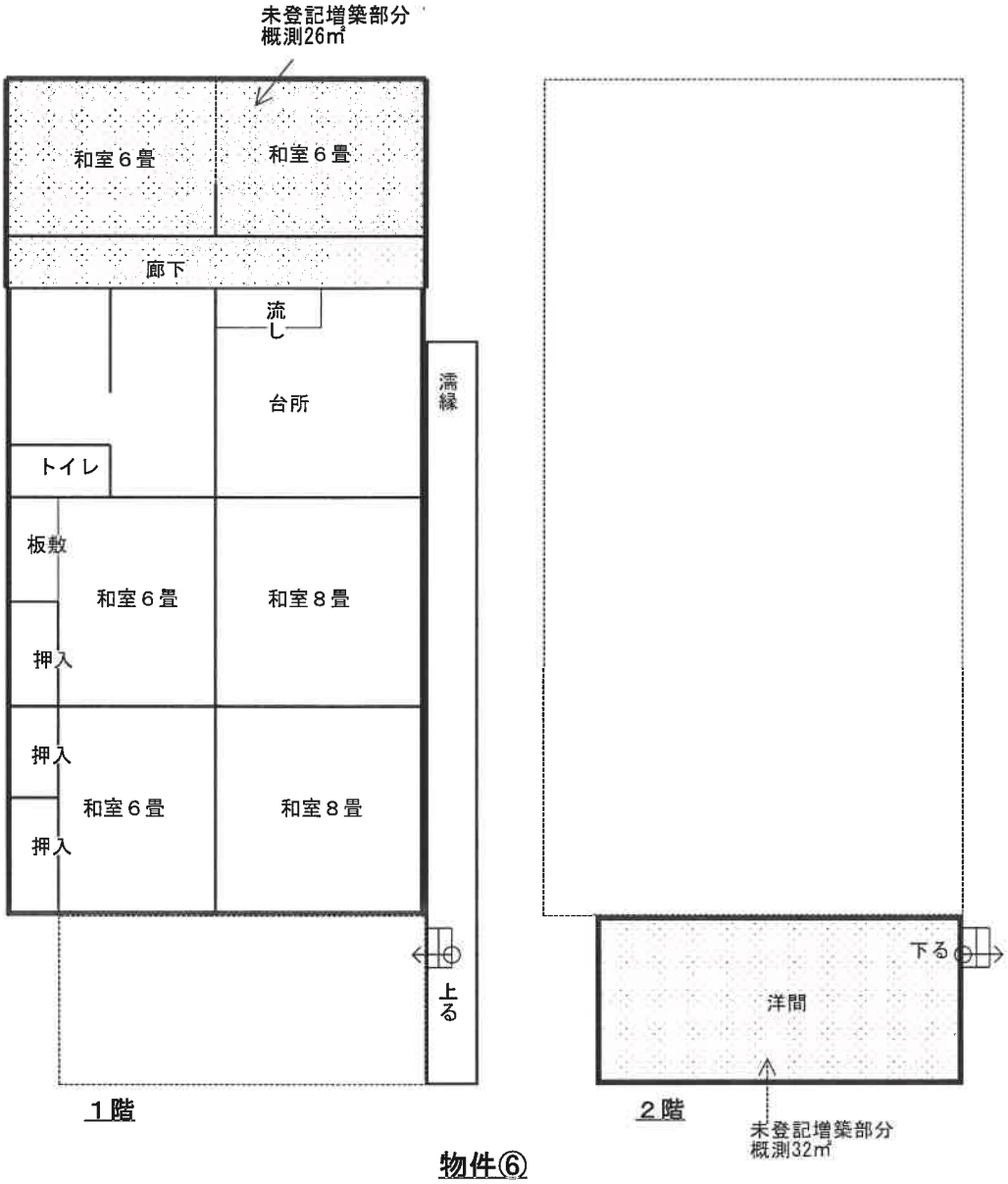
物件⑤ 未登記附属建物

木造ビニール板葺平家建概測９㎡

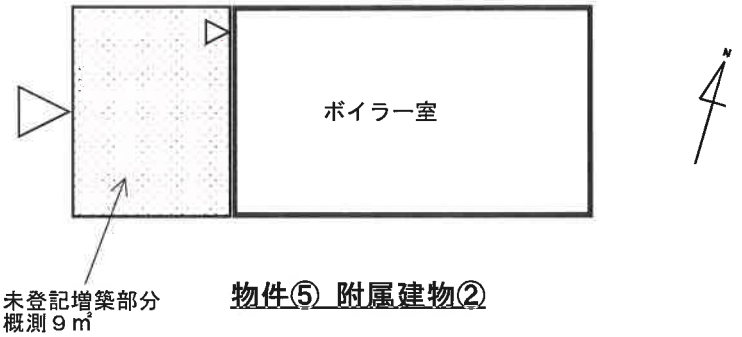


物件⑤
主である建物２階

物件⑤主F2・附①
建物間取図



物件⑥



物件⑤ 附属建物②

物件⑥
物件⑤附②
建物間取図



①



②

現況写真





現況写真