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　℡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。

令和　７年（ケ）第　　１２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）
1～7	3,360,000 2,688,000	一括	672,000	144,288	20,610
1	650,000				
2	40,000				
3	770,000				
4	760,000				
5	690,000				
6	430,000				
7	20,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　小諸市大字加増字源太谷地

　　地　　番　７００番１

　　地　　目　田

　　地　　積　４４６平方メートル

　（現況）

　　地　　目　宅地

2　所　　在　小諸市大字加増字源太谷地

　　地　　番　６９９番１

　　地　　目　田

　　地　　積　２６平方メートル

　（現況）

　　地　　目　宅地

3　所　　在　小諸市大字加増字源太谷地

　　地　　番　７００番５

　　地　　目　田

　　地　　積　５２６平方メートル

　（現況）

　　地　　目　宅地

4　所　　在　小諸市大字加増字源太谷地

　　地　　番　７００番６

令和　７年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

地　　目　　田

地　　積　　５１７平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

５　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地

地　　番　　７００番７

地　　目　　田

地　　積　　４７３平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

６　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地

地　　番　　７００番８

地　　目　　田

地　　積　　２９５平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

７　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地

地　　番　　６９９番５

地　　目　　田

地　　積　　１５平方メートル

令和　７年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　　宅地

令和　7年（ケ）第　　12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1～7】
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1～7】
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1～7】
本件土地間、本件土地と隣地との境界がいずれも不明確である。
【物件番号1～7】
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《　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　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　小諸市大字加増字源太谷地

　　地　　番　７００番１

　　地　　目　田

　　地　　積　４４６平方メートル

　（現況）

　　地　　目　宅地

2　所　　在　小諸市大字加増字源太谷地

　　地　　番　６９９番１

　　地　　目　田

　　地　　積　２６平方メートル

　（現況）

　　地　　目　宅地

3　所　　在　小諸市大字加増字源太谷地

　　地　　番　７００番５

　　地　　目　田

　　地　　積　５２６平方メートル

　（現況）

　　地　　目　宅地

4　所　　在　小諸市大字加増字源太谷地

　　地　　番　７００番６

令和　7年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

地　　目　　田

地　　積　　５１７平方メートル

(現況)

地　　目　　宅地

5　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地

地　　番　　７００番７

地　　目　　田

地　　積　　４７３平方メートル

(現況)

地　　目　　宅地

6　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地

地　　番　　７００番８

地　　目　　田

地　　積　　２９５平方メートル

(現況)

地　　目　　宅地

7　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地

地　　番　　６９９番５

地　　目　　田

地　　積　　１５平方メートル

令和　7年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　　宅地

令和７年（ケ）第 １２ 号
令和７年 ９ 月１０日受理
令和７年１０月１６日提出
（評価人　金 子　和 寛）

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（ケ）第　　12号

物・件　目　録

1　所　　在　小諸市大字加増字源太谷地
　　地　　番　７００番１
　　地　　目　田
　　地　　積　４４６平方メートル

2　所　　在　小諸市大字加増字源太谷地
　　地　　番　６９９番１
　　地　　目　田
　　地　　積　２６平方メートル

3　所　　在　小諸市大字加増字源太谷地
　　地　　番　７００番５
　　地　　目　田
　　地　　積　５２６平方メートル

4　所　　在　小諸市大字加増字源太谷地
　　地　　番　７００番６
　　地　　目　田
　　地　　積　５１７平方メートル

5　所　　在　小諸市大字加増字源太谷地
　　地　　番　７００番７
　　地　　目　田
　　地　　積　４７３平方メートル

令和　7年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

6　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地

　　地　　番　　７００番８

　　地　　目　　田

　　地　　積　　２９５平方メートル

7　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地

　　地　　番　　６９９番５

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１５平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	（住居表示未実施）
土地	物件１～７
現況地目	■宅地（物件１～７） □雑種地（物件　　） □農地（物件　　）
形状	■公図のとおり（物件１～７）　■地積測量図のとおり（物件１～７） □土地建物位置関係図（概略図）のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 □上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している □上記の者が駐車場として使用し、占有している ■上記の者が更地の状態で占有している □上記の者が農地として使用し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	１　物件１、３～５土地の東側の隣接地（道路地）について 所在　　小諸市大字加増字源太谷地 地番　　７００番１０ 地目　　田 地積　　５３平方メートル 所有者　　小諸市 ２　物件５、６土地の東側の隣接地（道路地）について 所在　　小諸市大字加増字源太谷地 地番　　７００番９ 地目　　田 地積　　０．８０平方メートル 所有者　　小諸市
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
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）
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・執行官の意見用）

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■某 （小諸市役所建設課担当者）	1　お尋ねの道路（本件物件東側の道路）はいわゆるセットバックが必要で、700-10の土地はこのために分筆されたものと思われます。 2　公図からしても、その道路の縁石の西側にあるというプラスチック杭が、700-10 の土地とその西側の対象土地との境界を示しているとも思われますが、いずれにしても、はっきりしたことはこの場では申し上げられません。 （令和７年９月２９日に聴取した。）
■某 （小諸市役所建設課担当者）	1　現地で確認しないとはっきりしたことは申し上げられませんが、お尋ねの土地（本件物件）と道路との間に水路が介在しているのであれば、占用の許可が必要になりますが、幅４メートルまでは占用料はかかりません。 2　２メートル以上接道していれば占用許可は不要ですが、接道している部分が公図上水路であっても暗渠になっていれば、占用許可は不要です。 （令和７年１０月７日に聴取した。）

執行官の意見
1　本件物件の状況は、添付した写真のとおりである。 2　本件物件は、建売住宅を目的とした転用許可を受け、造成工事が行われた土地であるが、本件物件上に建物は存在しない。 3　本件土地間の境界、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。ただ、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り、境界の復元は可能と思われる。 4　本件土地の東側の道路の縁石から西側（本件土地側）へ１メートル前後の位置に、複数のプラスチック杭が確認できる。現地での調査等を考慮すると、当該プラスチック杭が、物件１、３、４の土地と700-10の土地との境界を示している可能性が高い。 5　本件物件上の西側の斜面を除く部分には、造成工事のための埋め土がされており、この埋め土の残余物と思われるものが本件土地上の一部に盛られている。その盛られた土の中には、いわゆるコンクリートガラ等の廃棄物と思われるものが確認できる。 6　債務者兼所有者の会社代表者Ａの住所地を訪ねたが、同人は留守であり、対応した者に、Ａから連絡をするよう伝言をしたが、調査終了までに連絡はなく、Ａとは一切接触できていない。 7　本件物件の占有状況等については、現地での調査の結果、第三者が利用している徴憑は見られなかったことから、３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

（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	小諸市関係資料請求（郵便）
令和７年９月12日(金)	長野地方法務局佐久支局	地図写し請求
令和７年９月16日(火) 13：30－14：20	物件所在地	占有調査、写真撮影、図面作成、評価人同行
令和７年９月16日(火) 14：45	債務者兼所有者会社所在地	某から聴取
令和７年９月16日(火)	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29日(月) 14：50－15：00	小諸市役所建設課	担当者某から聴取
令和７年９月29日(月) 15：15－15：30	物件所在地	写真撮影、図面作成
令和７年10月７日(火) 15：15－15：25	小諸市役所建設課	担当者某から聴取

（特記事項）

□　平成　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。

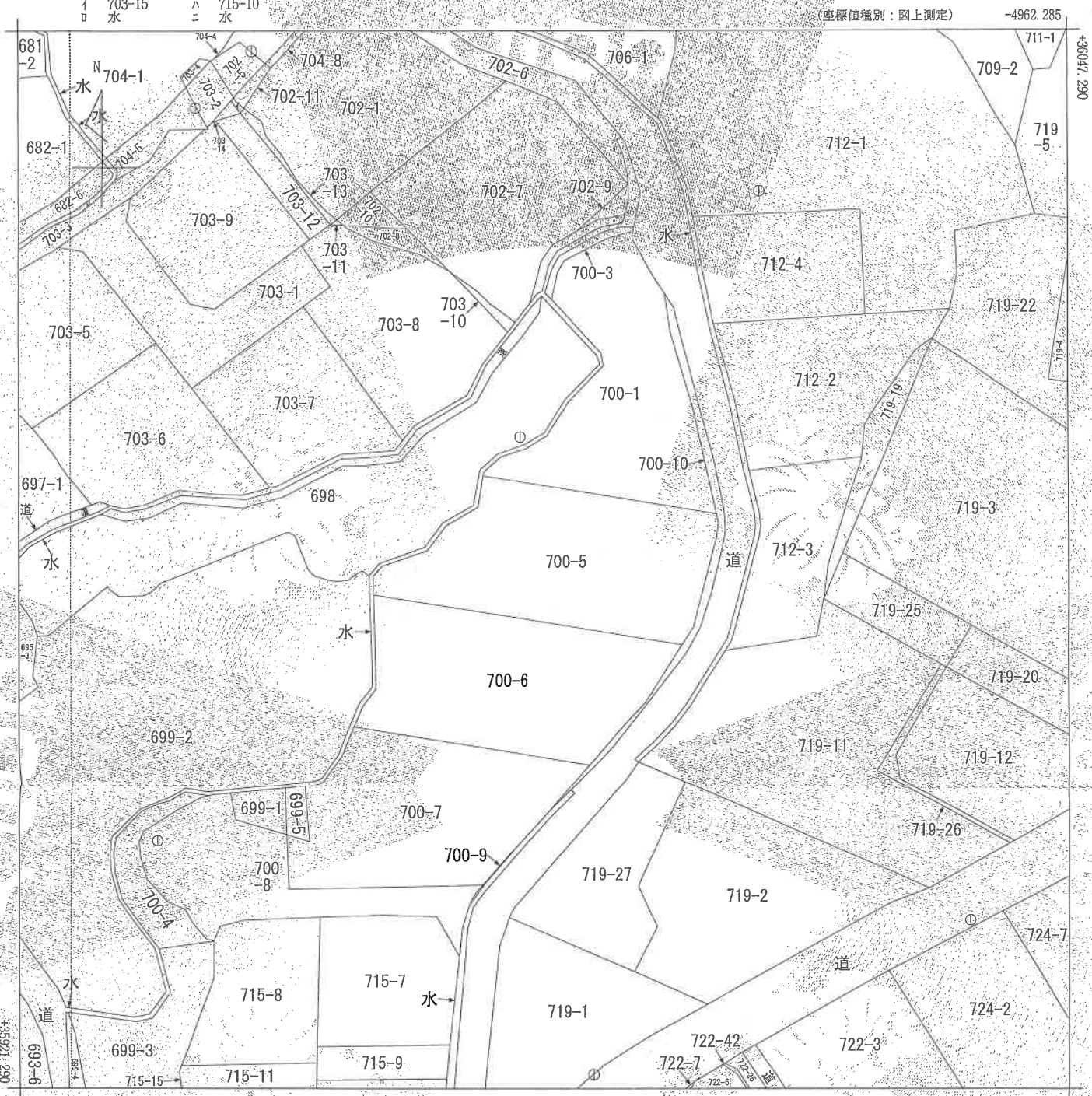
□　平成　年　月　日

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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　平成　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	大字加増

請求部分	所在	小諸市大字加増字源太谷地		地番	700番5		
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53年3月			備付年月日(原図)	昭和55年10月1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7月24日
長野地方法務局
登記官

この証明書に記録されている内容は，令和６年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

請求番号：6-1
(1/1)

(6 枚目)

Ａ３をＡ４に縮小

公用

登記年月日：令和5年1月27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9月12日

長野地方法務局佐久支局

登記官

（7枚目）

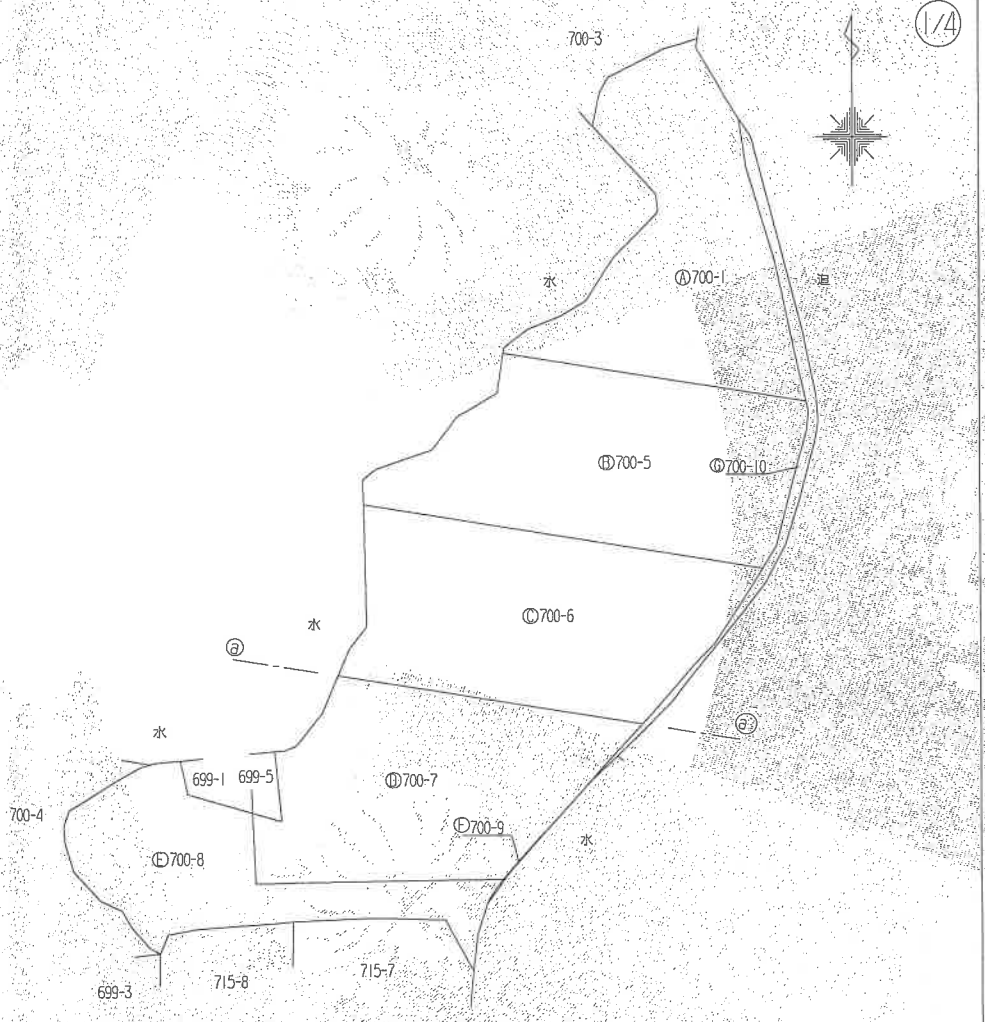
[redacted]

[redacted]

A3をA4に縮小

地番	700-1, -5, -6, -7, -8, -9, -10
土地の所在	小諸市大字加増字源太谷地

土地所在図



作製者	[redacted]	(令和 4 年 12 月 13 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：16-9

(1/4)

公用

登記年月日：令和5年1月27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9月12日　長野地方法務局佐久支局

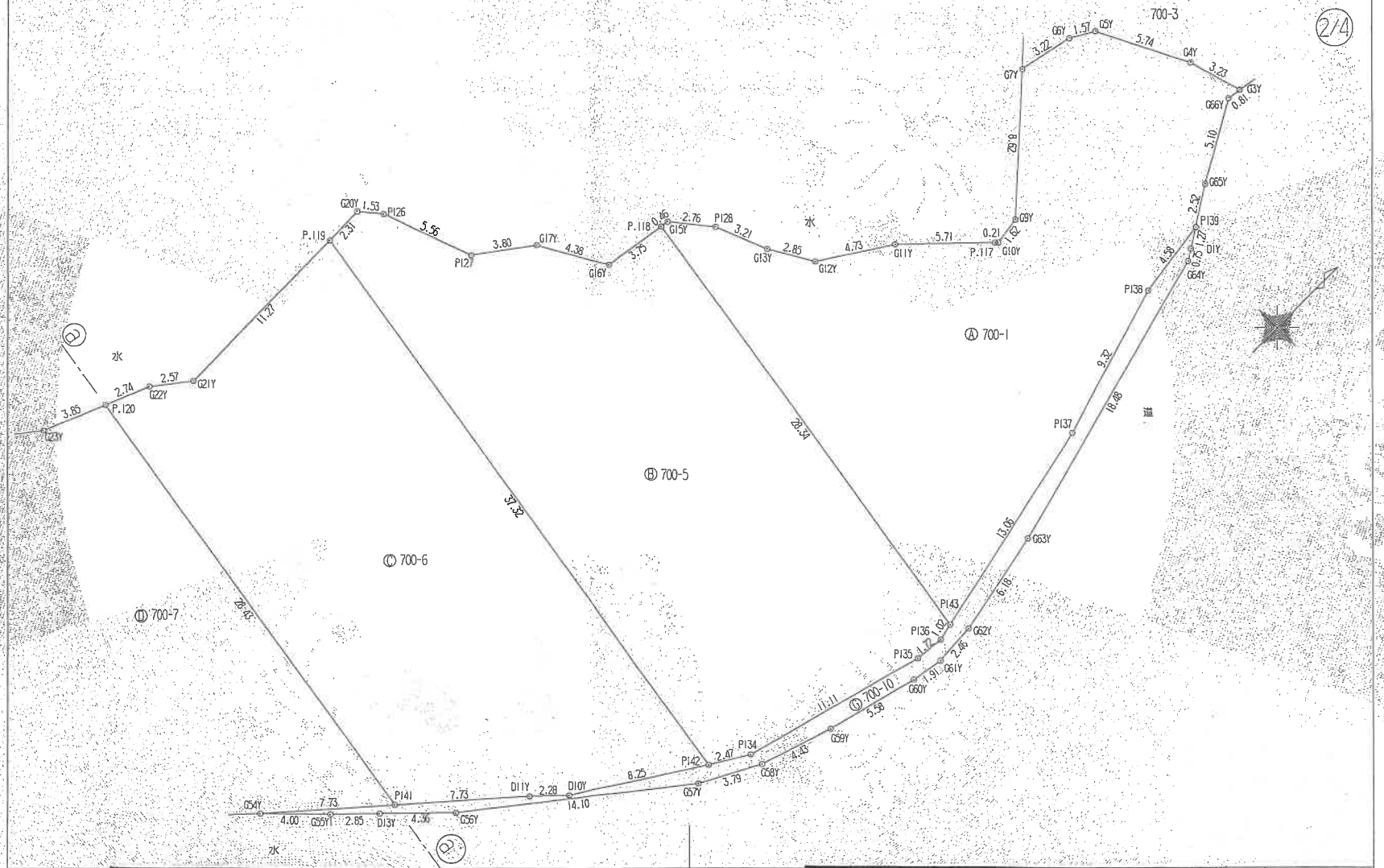
登記官 [redacted]

（8枚目）

A3をA4に縮小

地番	700-1、-5、-6、-7、-8、-9、-10
土地の所在	小諸市大字加増字源太谷地

地積測量図



作製者 [redacted]　（令和 4 年 12 月 13 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

請求番号：16-9

公用

登記年月日：令和5年1月27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9月12日

長野地方法務局佐久支局

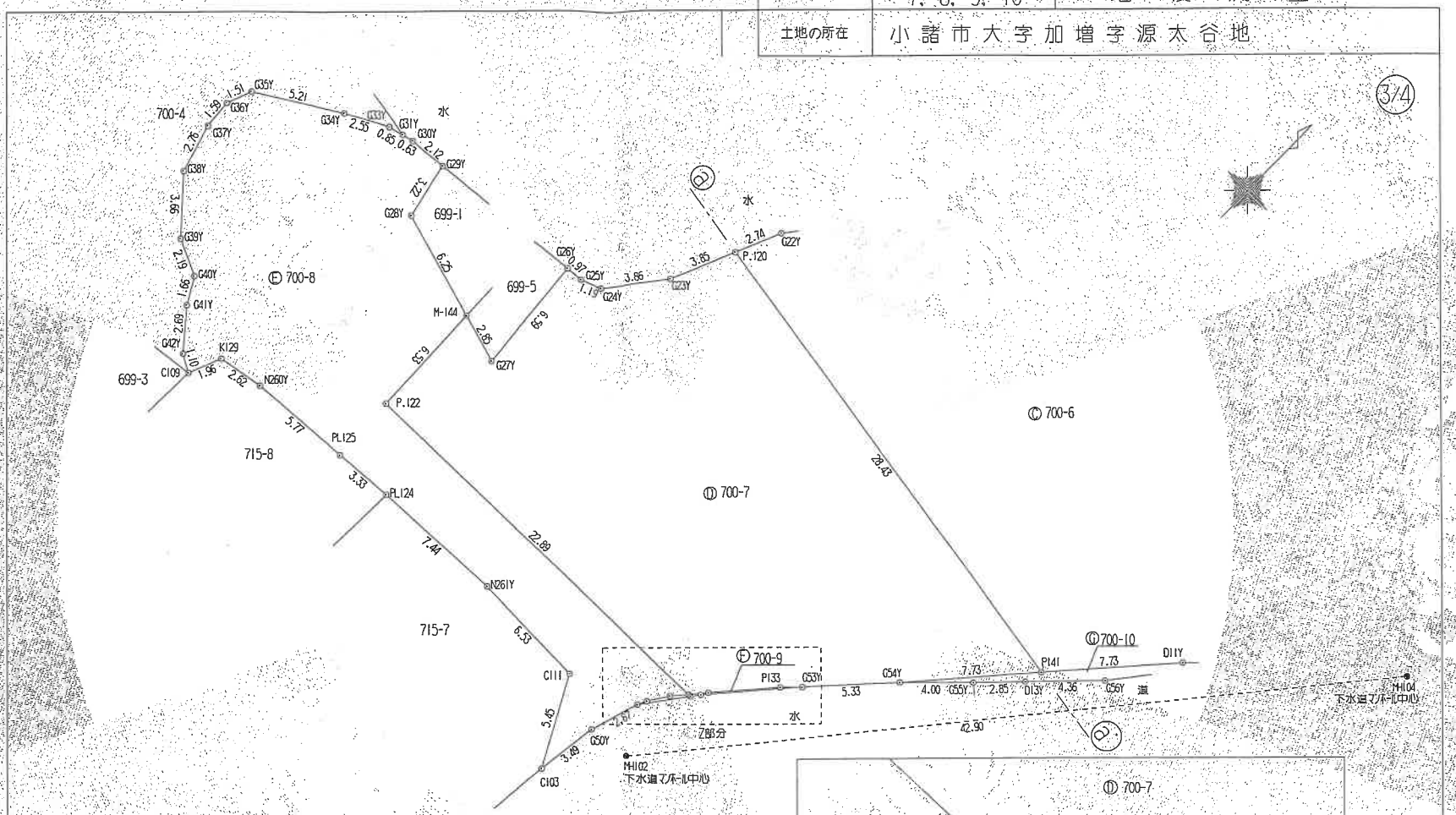
登記官

（ 9 枚目）

A3をA4に縮小

地番	700-1、-5、-6、-7、-8、-9、-10	地積測量図
土地の所在	小諸市大字加増字源太谷地	

3/4



引照点表

測量の基準	基準点の名称及び座標値		
任意座標	点名	X座標	Y座標
700-1南東道路内に存する下水道マンホール中心	MH02	35940.664	-5032.501
700-1東道路内に存する下水道マンホール中心	MH04	35973.855	-5005.328

測量年月日 令和4年10月22日

7都分拡大図 S=1/100

作製者	[redacted]	（令和 4 年 12 月 13 日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：16-9

公用

登記年月日：令和5年1月27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9月12日
長野地方法務局佐久支局
登記官

（10枚中）

地番	700-1、-5、-6、-7、-8、-9、-10
土地の所在	小諸市大字加増字源太谷地

地積測量図

4/4

座標求積表

地番 Ⓐ 700-1

測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P143	合成樹脂境界標	35989.864	-5004.429	-41081.357661	13.06
P137	合成樹脂境界標	36002.613	-5007.269	-108517.533768	9.32
P138	合成樹脂境界標	36011.536	-5009.974	-67399.180222	4.58
P139	合成樹脂境界標	36016.066	-5010.633	-33315.698817	2.52
G65Y	合成樹脂境界標	36018.185	-5011.990	-32823.522510	5.10
G66Y	合成樹脂境界標	36022.615	-5014.517	-26235.952944	0.81
G3Y	合成樹脂境界標	36023.417	-5014.405	-335.965135	3.23
G4Y	合成樹脂境界標	36022.548	-5017.515	17546.249955	5.74
G5Y	合成樹脂境界標	36019.920	-5022.619	19969.933144	1.57
G6Y	合成樹脂境界標	36018.572	-5023.418	22590.310746	3.22
G7Y	合成樹脂境界標	36015.423	-5024.090	47819.288620	8.62
G9Y	合成樹脂境界標	36009.054	-5018.285	40035.877730	1.62
G10Y	合成樹脂境界標	36007.445	-5018.065	8816.740205	0.21
P.117	合成樹脂境界標	36007.297	-5018.208	21382.584288	5.71
G11Y	金属境界標	36003.184	-5022.173	40664.534781	4.73
G12Y	合成樹脂境界標	35999.200	-5024.728	27744.075216	2.85
G13Y	合成樹脂境界標	35997.762	-5027.189	13105.881723	3.21
P128	合成樹脂境界標	35996.593	-5030.178	14587.516200	2.76
G15Y	合成樹脂境界標	35994.862	-5032.329	11015.768181	0.46
P.118	合成樹脂境界標	35994.404	-5032.399	25151.930202	28.34
			倍面積	893.410204	
			面積	446.7051020	
			地積	446.70 ㎡	

地番 Ⓑ 700-5

測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P142	合成樹脂境界標	35974.320	-5008.532	19443.121224	2.47
P134	合成樹脂境界標	35976.417	-5007.229	-64287.813131	11.11
P135	合成樹脂境界標	35987.159	-5004.378	-62314.514856	1.72
P136	合成樹脂境界標	35988.869	-5004.207	-13536.379935	1.02
P143	合成樹脂境界標	35989.864	-5004.429	-27699.514515	28.34
P.118	合成樹脂境界標	35994.404	-5032.399	-4202.053165	3.75
G16Y	合成樹脂境界標	35990.699	-5032.963	29674.349848	4.38
G17Y	合成樹脂境界標	35988.508	-5036.760	26523.578160	3.80
P127	合成樹脂境界標	35985.433	-5038.998	24812.026152	5.56
P126	合成樹脂境界標	35983.584	-5044.238	14255.016588	1.53
C20Y	合成樹脂境界標	35982.607	-5045.421	16574.207985	2.31
P.119	合成樹脂境界標	35980.299	-5045.368	41810.964616	37.32
			倍面積	1052.988971	
			面積	526.4944855	
			地積	526.49 ㎡	

地番 Ⓒ 700-6

測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P141	合成樹脂境界標	35959.918	-5019.667	-6279.603417	7.73
D11Y	合成樹脂境界標	35965.725	-5014.567	-37373.567851	2.28
D10Y	合成樹脂境界標	35967.371	-5012.986	-43086.614670	8.25
P142	合成樹脂境界標	35974.320	-5008.532	-64750.301696	37.32
P.119	合成樹脂境界標	35980.299	-5045.368	26674.860616	11.27
Q2IY	合成樹脂境界標	35969.033	-5045.106	67079.729376	2.57
G22Y	合成樹脂境界標	35967.003	-5046.679	23007.809561	2.74
P.120	合成樹脂境界標	35964.474	-5047.731	35763.174135	28.43
			倍面積	1035.486054	
			面積	517.7430270	
			地積	517.74 ㎡	

地番 Ⓓ 700-7

測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P140	合成樹脂境界標	35945.475	-5032.519	-6255.421117	1.09
P132	合成樹脂境界標	35946.306	-5031.821	-19226.588041	3.97
P133	合成樹脂境界標	35949.296	-5029.208	-19422.801296	1.22
G53Y	合成樹脂境界標	35950.168	-5028.361	-24191.444771	5.33
G54Y	合成樹脂境界標	35954.107	-5024.770	-48991.507500	7.73
P141	合成樹脂境界標	35959.918	-5019.667	-52038.887789	28.43
P.120	合成樹脂境界標	35964.474	-5047.731	-5052.778731	3.85
G23Y	合成樹脂境界標	35960.919	-5049.211	-33380.333921	3.86
G24Y	合成樹脂境界標	35957.853	-5051.569	17690.594638	1.19
G25Y	合成樹脂境界標	35957.417	-5052.675	2652.654375	0.97
G26Y	合成樹脂境界標	35957.338	-5053.645	33520.827285	6.59
G27Y		35950.784	-5052.972	29074.800888	2.85
M-144		35951.584	-5055.706	28923.694026	6.53
P.122	合成樹脂境界標	35945.063	-5055.406	30883.475254	22.89
			倍面積	946.951142	
			面積	473.4755710	
			地積	473.47 ㎡	

地番 Ⓔ 700-8

測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
C103	コンクリート境界標	35936.911	-5035.339	6656.718158	3.49
G50Y	合成樹脂境界標	35940.374	-5034.928	-31246.763168	2.87
G51Y	合成樹脂境界標	35943.117	-5034.095	-1633.638275	0.55
P130	金属境界標	35943.619	-5033.865	-7993.777620	1.29
P131	金属境界標	35944.705	-5033.165	-9341.554240	1.01
P140	合成樹脂境界標	35945.475	-5032.519	-1801.641802	22.89
P.122	合成樹脂境界標	35945.063	-5055.406	-30883.475254	6.53
M-144		35951.584	-5055.706	-41841.022856	6.25
G28Y		35953.339	-5061.707	-24792.240886	3.22
G29Y	合成樹脂境界標	35956.482	-5062.421	-14939.204371	2.12
G30Y	金属プレート境界標	35956.290	-5064.536	1737.135848	0.63
G31Y	金属境界標	35956.139	-5065.152	1909.562304	0.85
G33Y	合成樹脂境界標	35955.913	-5065.973	7365.924742	2.55
G34Y	合成樹脂境界標	35954.685	-5068.203	20222.129970	5.21
G35Y	金属境界標	35951.923	-5072.625	21183.282000	1.51
G36Y	合成樹脂境界標	35950.509	-5073.150	15214.376650	1.59
G37Y	合成樹脂境界標	35948.924	-5073.031	21463.994161	2.76
G38Y	合成樹脂境界標	35946.278	-5072.259	27167.019204	3.66
G39Y	合成樹脂境界標	35943.568	-5069.804	18362.830088	2.19
G40Y	金属境界標	35942.656	-5067.810	11909.353500	1.66
G41Y	合成樹脂境界標	35941.218	-5066.975	7653.340900	2.69
G42Y	合成樹脂境界標	35939.172	-5065.234	13088.564656	1.10
C109	コンクリート境界標	35938.634	-5064.271	-6512.652506	1.96
K129	コンクリート境界標	35940.458	-5063.558	-11580.357146	2.62
N260Y	合成樹脂境界標	35940.921	-5060.975	-4327.133625	5.77
PL125	金属プレート境界標	35941.313	-5055.222	-3225.231636	3.33
PL124	金属プレート境界標	35941.559	-5051.898	-2793.699594	7.44
N261Y	コンクリート境界標	35941.866	-5044.465	-691.091705	6.53
C111	コンクリート境界標	35941.696	-5037.941	24962.997655	5.45
			倍面積	591.745352	
			面積	295.8726760	
			地積	295.87 ㎡	

地番 Ⓕ 700-9

測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
G51Y	合成樹脂境界標	35943.117	-5034.095	-9353.348510	2.92
P.112	合成樹脂境界標	35945.477	-5032.370	-14196.315770	0.57
G52Y	合成樹脂境界標	35945.938	-5032.033	-23605.266803	5.60
G53Y	合成樹脂境界標	35950.168	-5028.361	-16885.236238	1.22
P133	合成樹脂境界標	35949.296	-5029.208	19422.801296	3.97
P132	合成樹脂境界標	35946.306	-5031.821	19226.588041	1.09
P140	合成樹脂境界標	35945.475	-5032.519	8057.062919	1.01
P131	金属境界標	35944.705	-5033.165	9341.554240	1.29
P130	金属境界標	35943.619	-5033.865	7993.777620	0.55
			倍面積	1.616795	
			面積	0.8083975	
			地積	0.80 ㎡	

地番 Ⓖ 700-10

測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
G54Y	合成樹脂境界標	35954.107	-5024.770	15144.656780	4.00
G55Y	合成樹脂境界標	35956.904	-5021.917	24280.968695	2.85
D13Y	合成樹脂境界標	35958.942	-5019.925	25877.713375	4.36
G56Y	合成樹脂境界標	35962.059	-5016.878	71274.785746	14.10
G57Y	合成樹脂境界標	35973.149	-5008.178	72273.016718	3.79
G58Y	合成樹脂境界標	35976.490	-5006.382	37813.203246	4.43
G59Y	合成樹脂境界標	35980.702	-5005.015	48178.274390	5.58
G60Y	合成樹脂境界標	35986.116	-5003.659	36521.707041	1.91
G61Y	合成樹脂境界標	35988.001	-5003.356	21714.565040	2.46
G62Y	合成樹脂境界標	35990.456	-5003.528	4257.019752	6.18
G63Y	合成樹脂境界標	35996.510	-5004.785	119664.409350	18.48
G64Y	合成樹脂境界標	36014.366	-5009.545	92596.429780	0.75
D1Y	合成樹脂境界標	36014.994	-5009.947	8516.909900	1.27
P139	合成樹脂境界標	36016.066	-5010.633	17526.768914	4.58
P138	合成樹脂境界標	36011.536	-5009.974	67399.180222	9.32
P137	合成樹脂境界標	36002.613	-5007.269	108517.533768	13.06
P143	合成樹脂境界標	35989.864	-5004.429	68780.872176	1.02
P136	合成樹脂境界標	35988.869	-5004.207	13536.379935	1.72
P135	合成樹脂境界標	35987.159	-5004.378	62314.514856	11.11
P134	合成樹脂境界標	35976.417	-5007.229	64287.813131	2.47
P142	合成樹脂境界標	35974.320	-5008.532	45307.180472	8.25
D10Y	合成樹脂境界標	35967.371	-5012.986	43086.614670	2.28
D11Y	合成樹脂境界標	35965.725	-5014.567	37373.567851	7.73
P141	合成樹脂境界標	35959.918	-5019.667	58318.491206	7.73
			倍面積	106.570948	
			面積	53.2854740	
			地積	53.28 ㎡	

Ⓐ+Ⓑ+Ⓒ+Ⓓ+Ⓔ+Ⓕ+Ⓖ

面積 2314.3847330
地積 2314.38 ㎡

作製者 [redacted]

（令和 4 年 12 月 13 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/

A3をA4に縮小

請求番号：16-9

公用

登記年月日：令和5年1月27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9月12日　長野地方法務局佐久支局　登記官

（11枚目）

A3をA4に縮小

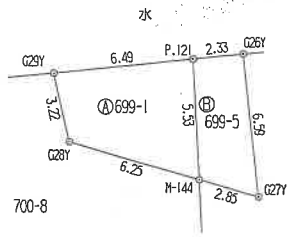
地番	699-1, 699-5	地積測量図
土地の所在	小諸市大字加増字源太谷地	

座標求積表

地番 Ⓐ699-1					
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
M-144		35951.584	-5055.706	-19075.178738	5.53
P.121	合成樹脂境界標	35957.112	-5055.961	-24764.096978	6.49
G29Y	合成樹脂境界標	35956.482	-5062.421	19100.514433	3.22
G28Y		35953.339	-5061.707	24792.240886	6.25
			倍面積	53.479603	
			面積	26.7399015	
			地積	26.73 ㎡	

地番 Ⓑ699-5					
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
G27Y		35950.784	-5052.972	-29074.800888	6.59
G26Y	合成樹脂境界標	35957.338	-5053.645	-31979.465560	2.33
P.121	合成樹脂境界標	35957.112	-5055.961	29091.999594	5.53
M-144		35951.584	-5055.706	31992.507568	2.85
			倍面積	30.240714	
			面積	15.1203570	
			地積	15.12 ㎡	

Ⓐ+Ⓑ	面積	41.8601585
	地積	41.86 ㎡







引照点表

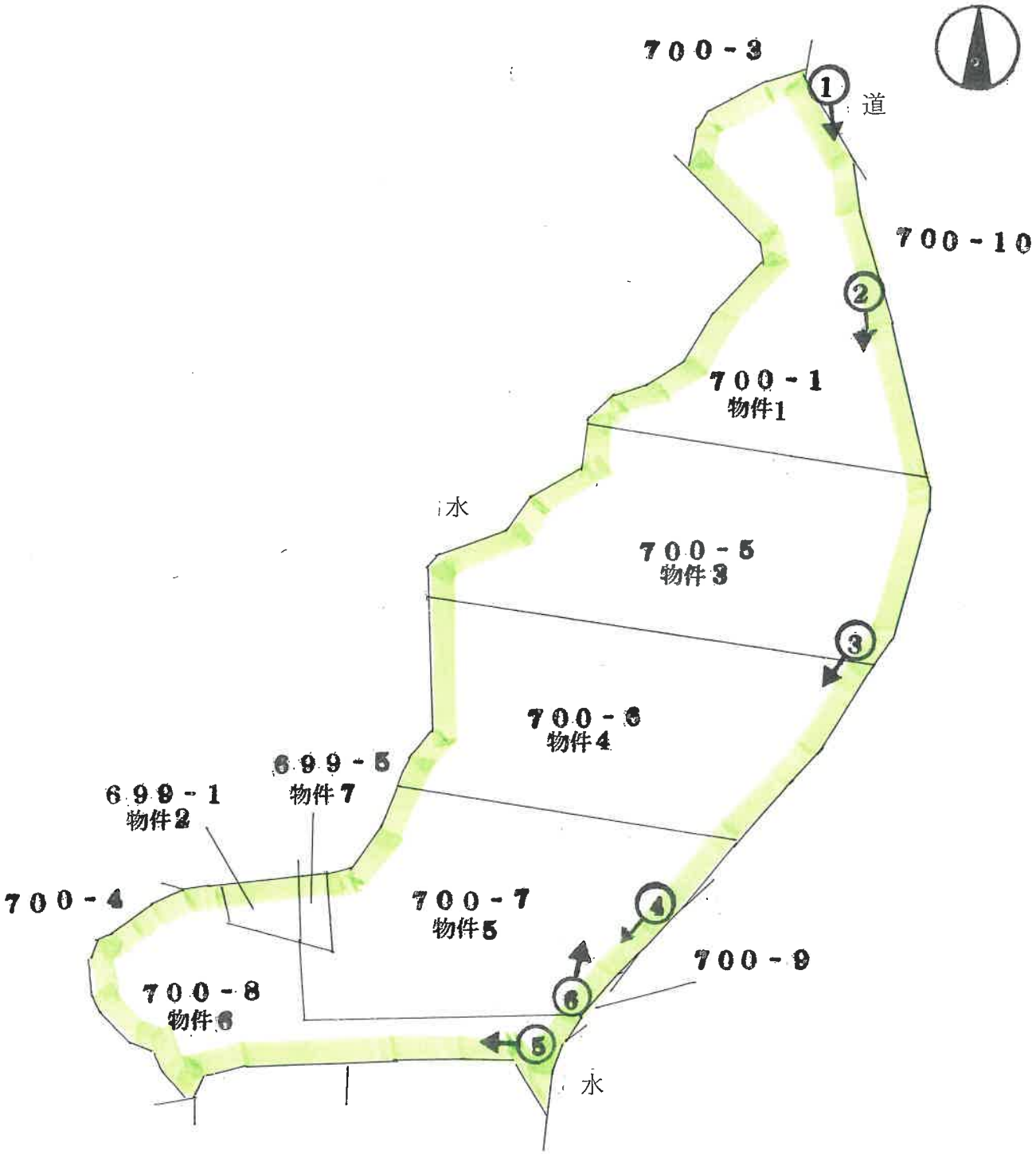
測量の基準		基準点の名称及び座標値	
任意座標	点名	X座標	Y座標
700-1南東道路内に存する下水道マンホール中心	MH102	35940.664	-5032.501
700-1東道路内に存する下水道マンホール中心	MH104	35973.855	-5005.328

測量年月日　令和4年10月22日

作製者	[redacted]	(令和 4 年 12 月 13 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：16-10

写真撮影位置図　（概略図）



（ 12 枚目）

撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



令和７年（ケ）第　　１２号
令和８年８月２９日　現地調査
令和８年９月３０日　評　　価

長野地方裁判所　佐久支部　御中

再　評　価　書

〈土　地　用〉

評価人　不動産鑑定士
金　子　和　寛

第１　評　価　額

一　括　価　格	
金３，３６０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金６５０，０００円
物件２（土地）	金４０，０００円
物件３（土地）	金７７０，０００円
物件４（土地）	金７６０，０００円
物件５（土地）	金６９０，０００円
物件６（土地）	金４３０，０００円
物件７（土地）	金２０，０００円

１　一括価格は、物件１～７の各不動産について、一括売却（民事執行法第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　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 地番 地目 地積	小諸市大字加増字源太谷地 ７００番１ 田 ４４６平方メートル	現況地目は宅地である。
2	所在 地番 地目 地積	小諸市大字加増字源太谷地 ６９９番１ 田 ２６平方メートル	現況地目は宅地である。
3	所在 地番 地目 地積	小諸市大字加増字源太谷地 ７００番５ 田 ５２６平方メートル	現況地目は宅地である。
4	所在 地番 地目 地積	小諸市大字加増字源太谷地 ７００番６ 田 ５１７平方メートル	現況地目は宅地である。
5	所在 地番 地目 地積	小諸市大字加増字源太谷地 ７００番７ 田 ４７３平方メートル	現況地目は宅地である。
6	所在	小諸市大字加増字源太谷地	現況地目は宅地である。

	地　　番 地　　目 地　　積	７００番８ 田 ２９５平方メートル	
7	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	小諸市大字加増字源太谷地 ６９９番５ 田 １５平方メートル	現況地目は宅地である。
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１～７）

位置・交通	ＪＲ小海線「東小諸」駅の北東方約2.2㎞（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	農地利用が多い中、街路沿って、一般住宅等が建つ地域。	
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％ 200％ なし 小諸市の小諸市ハザードマップ（令和5年3月作成）によると、洪水浸水想定区域に指定されていない。 宅地造成及び特定盛土等規制法による宅地造成等工事規制区域に指定されている。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	2,298㎡（登記数量） 不整形 間口約95.5m、奥行約9.0～40.0m 一部分に段差・法面を含み、南側部分は西緩傾斜地であるほかはほぼ平坦地である。 なし
接面道路の状況	東側　現況幅員約3.0～3.2m舗装市道 建築基準法第42条2項道路に該当 約0.5m水路（南側の一部分）を隔てほぼ等高接面する。	
土地の利用状況等	所有者が未利用宅地として占有している。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり（特記事項参照） （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	セットバック済みと思料される。 物件５、６の土地の南東側は700番9（地目：田、地積：0.80㎡、所有者：小諸市）及び水路に接しているが、当該物件を分譲する場合、	

	水路の占用許可が必要になる可能性がある。詳細については小諸市役所担当課(建設課)に確認する必要がある。 当該土地間の境界及び当該土地と周囲の土地との境界はいずれも判然としない(現況調査報告書参照)。 当該物件は盛土が施されており、その平坦部の一部には、残土と思われるものが堆積している。その残土の中には、いわゆるコンクリートガラ等の廃棄物と思われるものが確認されたことから、当該盛土にもコンクリートガラ等の廃棄物が混在されている可能性があるものと思料される。 下水道受益者負担金については、農地のため猶予されているが、宅地に転用する際は610円／㎡が必要となる。 農地法第5条の許可(許可年月日：令和3年3月9日、転用目的：建売住宅)がなされているものの実施されていない。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１～７（土地）

目的土地の更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	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,000	0.45	446		2,610,000
2	13,000	0.45	26		150,000
3	13,000	0.45	526		3,080,000
4	13,000	0.45	517		3,020,000
5	13,000	0.45	473		2,770,000
6	13,000	0.45	295		1,730,000
7	13,000	0.45	15		90,000

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＋2%、段差・法面－15%、形状－8%、規模－20%、コンクリートガラ等が残土及び地下に埋設されている可能性がある等－30%(相乗積)

ウ　地積：登記数量による。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	2,610,000			0.5	0.5	650,000
2	150,000			0.5	0.5	40,000
3	3,080,000			0.5	0.5	770,000
4	3,020,000			0.5	0.5	760,000
5	2,770,000			0.5	0.5	690,000
6	1,730,000			0.5	0.5	430,000
7	90,000			0.5	0.5	20,000
一括価格（合計）						3,360,000

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（小諸(県)－１）

所　　在：小諸市大字加増字濁沢１０６０番６１

価　　格：15,500円／㎡

位　　置：小諸駅より約3.3km

価 格 時 点：令和８年７月１日

地　　積：241㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側6.1m市道

用 途 指 定 等：用途指定なし(建ぺい率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ区画整然とした分譲住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１	2,697,408円	(6,048円／㎡)
物件２	149,385円	(5,746円／㎡)
物件３	3,693,782円	(7,022円／㎡)
物件４	3,126,816円	(6,048円／㎡)
物件５	3,258,024円	(6,888円／㎡)
物件６	1,694,952円	(5,746円／㎡)
物件７	103,320円	(6,888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8年5月7日)

物件１	1,100,000円
物件２	70,000円
物件３	1,300,000円
物件４	1,280,000円
物件５	1,180,000円
物件６	730,000円
物件７	40,000円

第７　附属資料

位置図（小諸市役所『小諸市都市計画図』写）

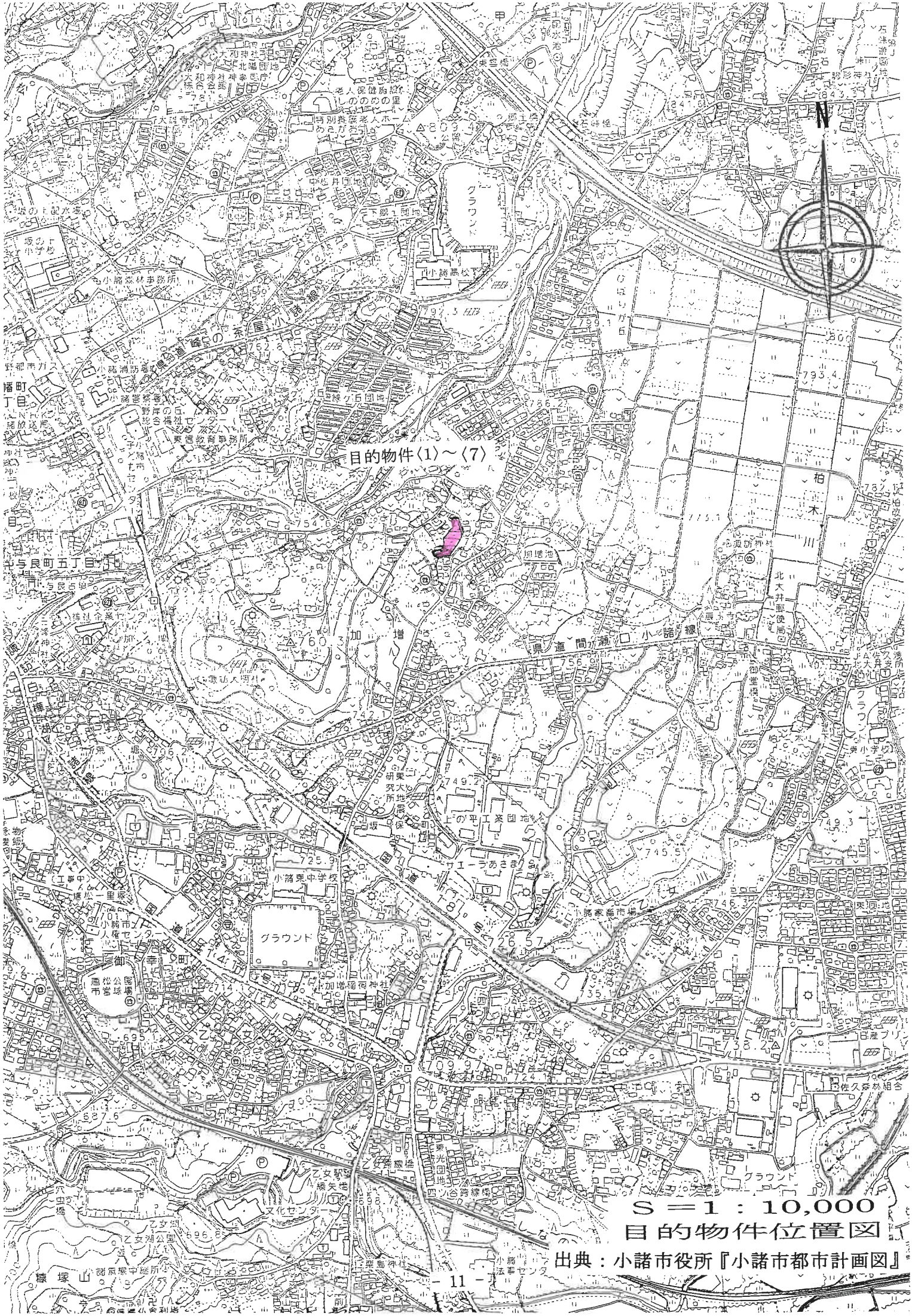
公図写

土地所在図

地積測量図

現況写真

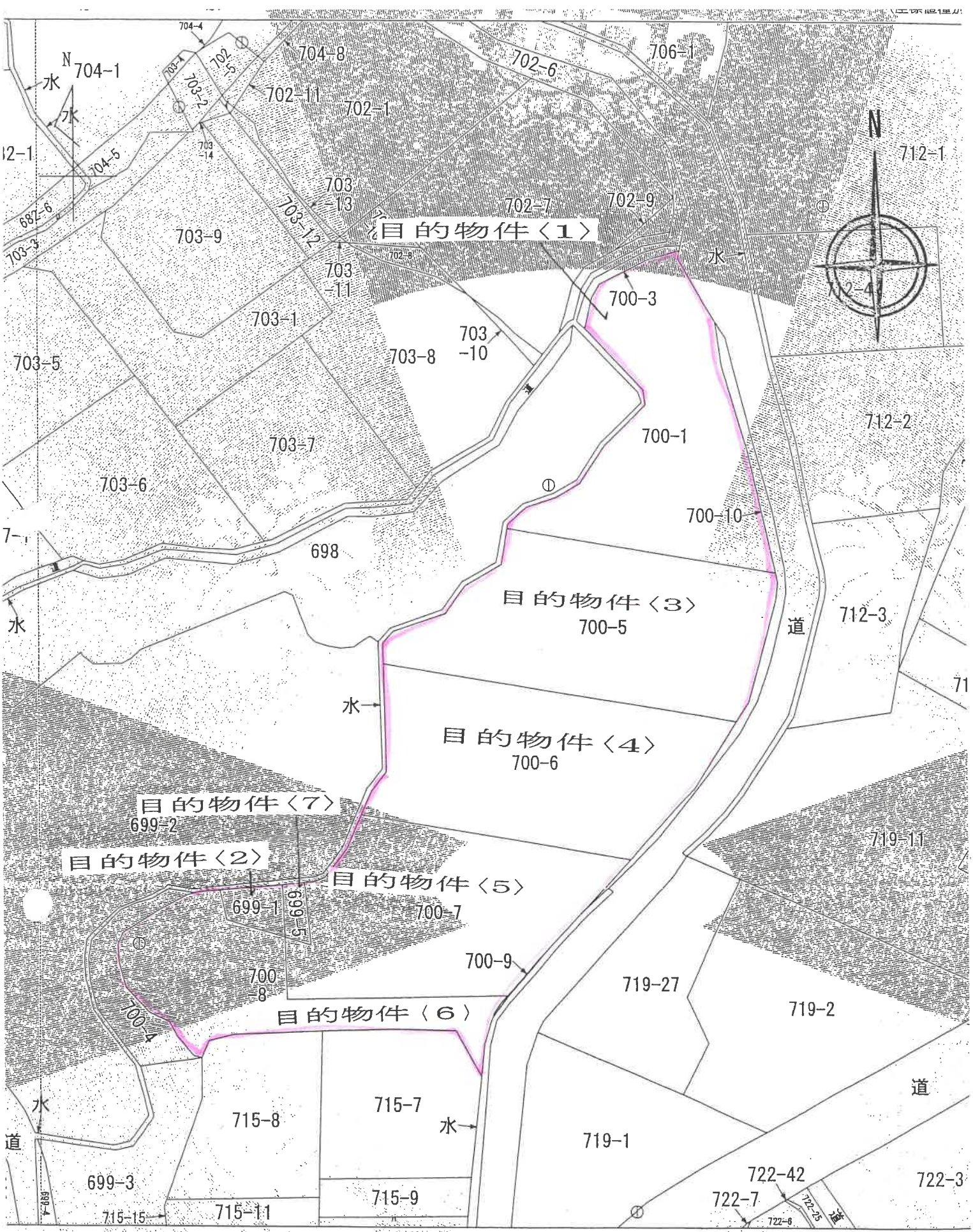
以　上



S＝1：10,000

目的物件位置図

出典：小諸市役所『小諸市都市計画図』



087.285　　(座標値種別：図上測定)

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

1：500
公図写

公用

登記年月日：令和5年1月27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9月12日
長野地方法務局佐久支局

COPY
登記官

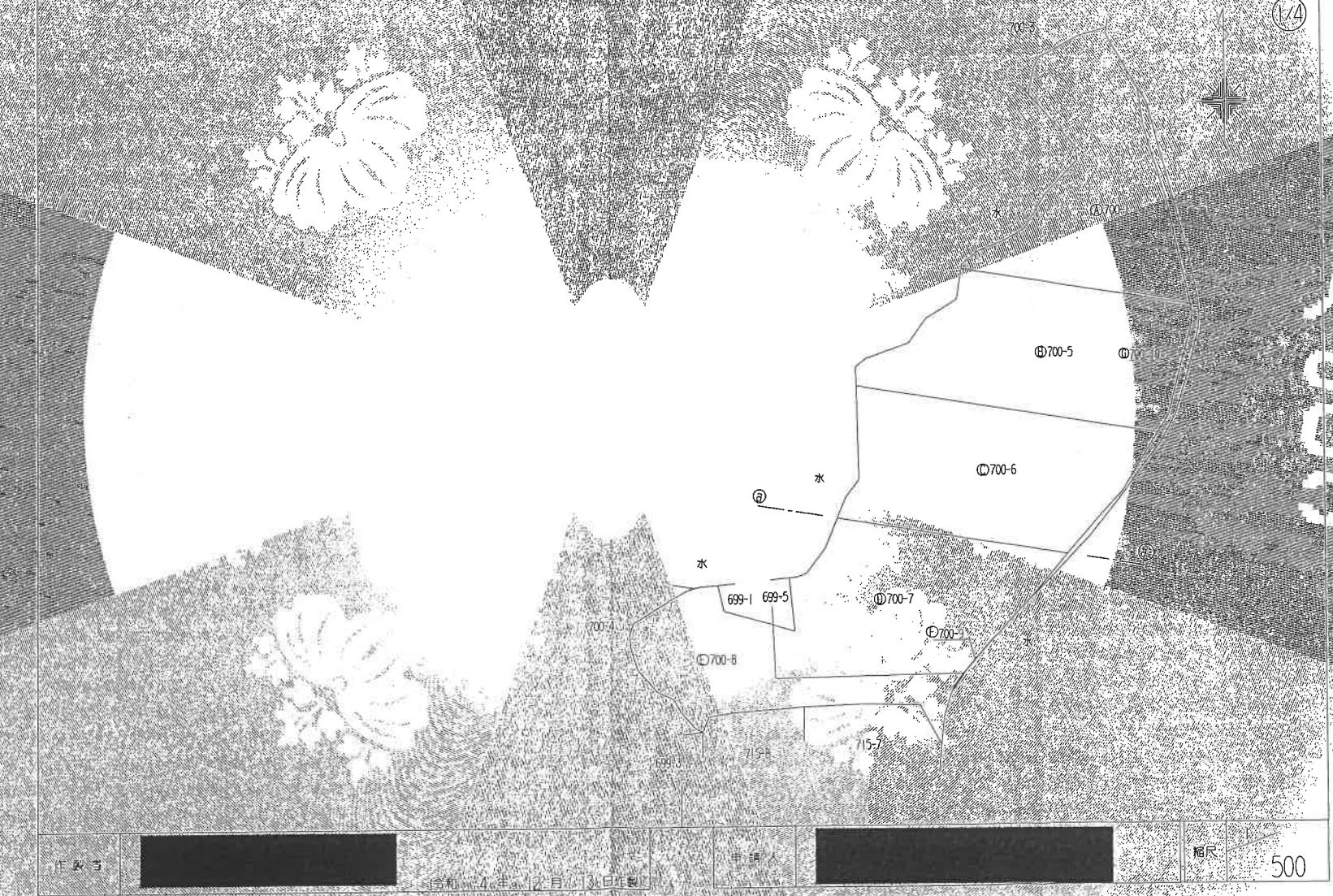
[redacted]

土地所在図

番：700-1、5、6、7、8、9、10

所在：小諸市大字加増字源太谷地

1/4



作成 [redacted] 令和4年2月1日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

(1/4)

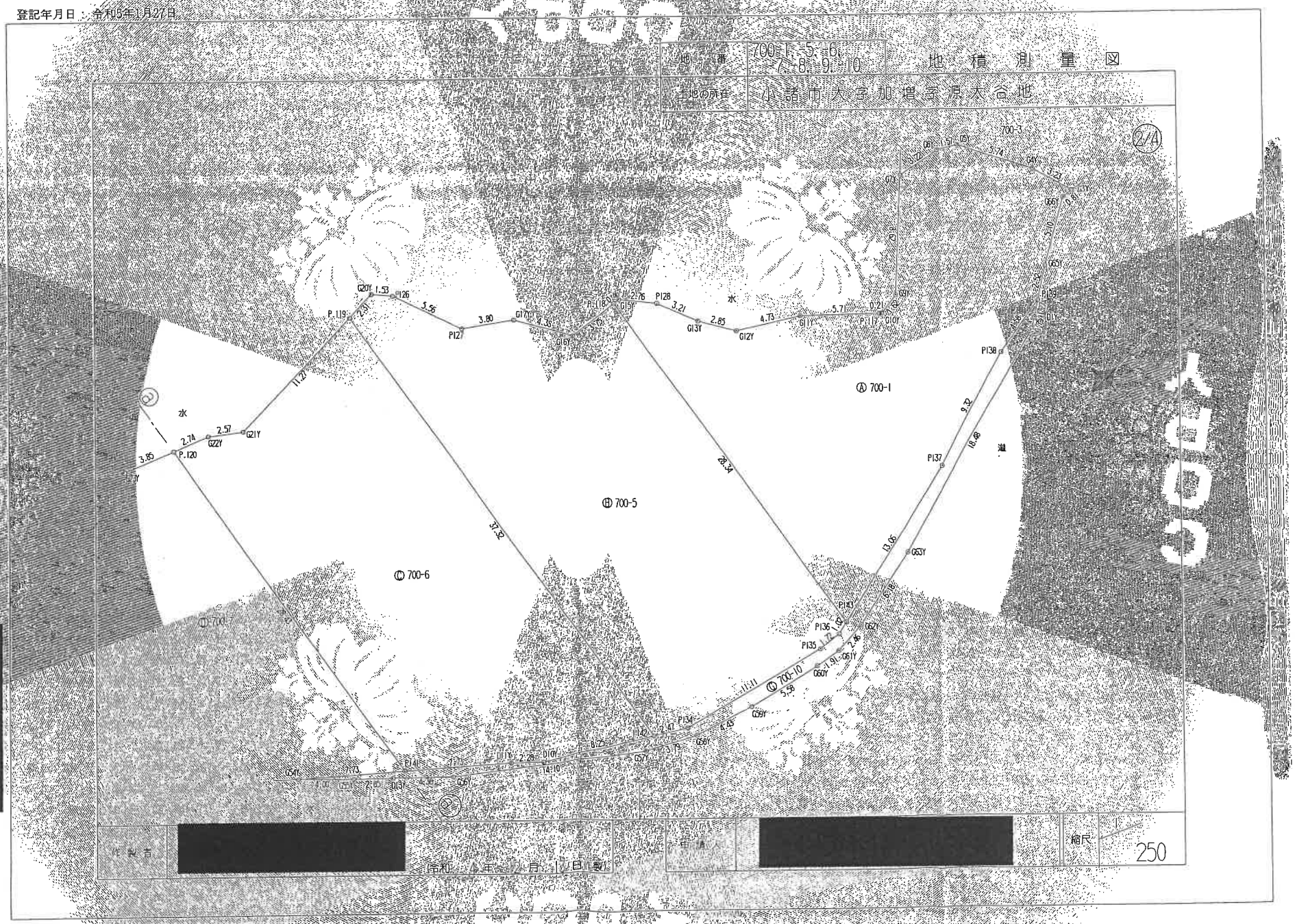
請求番号：16-9

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの

公用

登記年月日：令和5年1月27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9月12日
長野地方法務局佐久支局



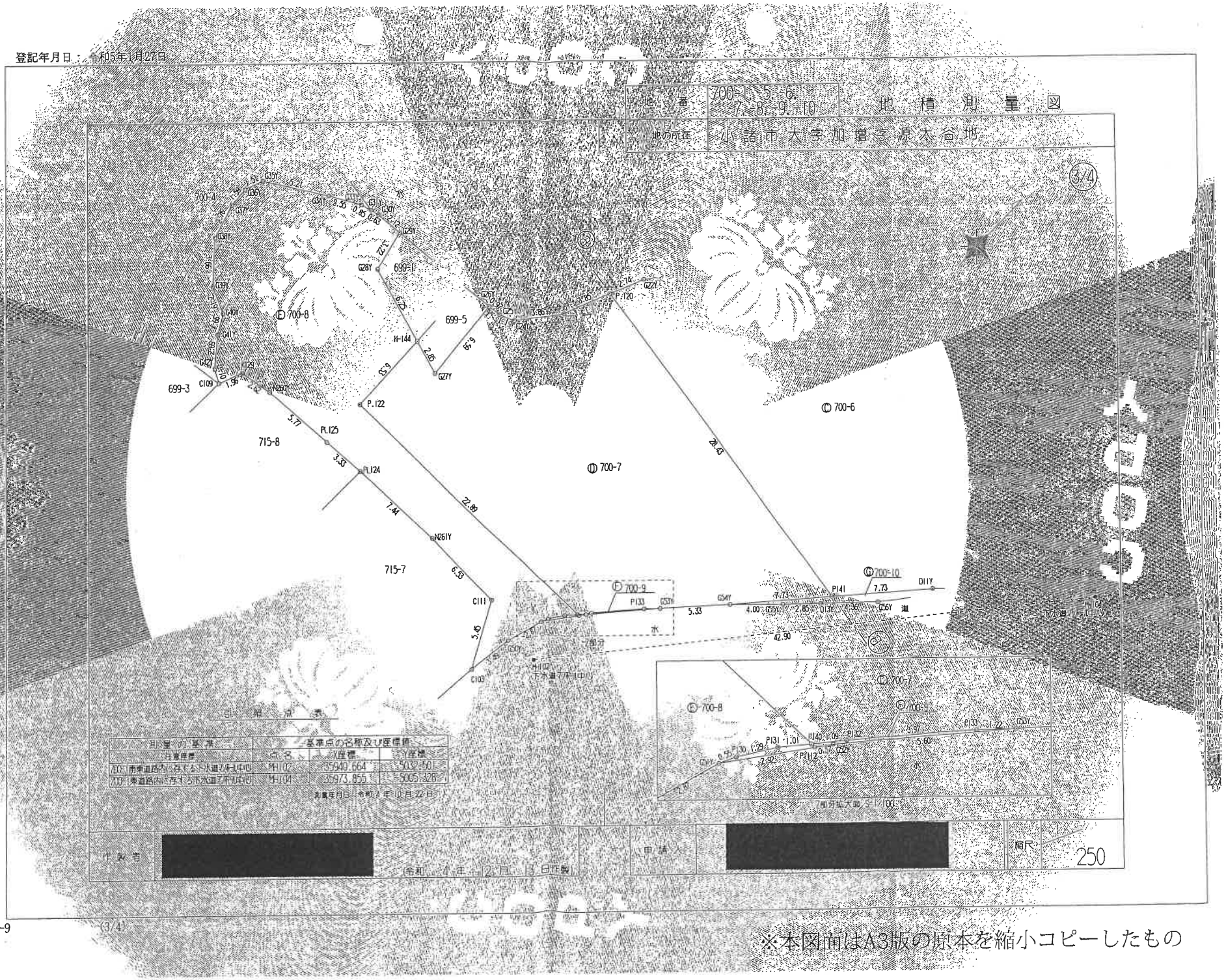
請求番号：16-9

※本図面はＡ３版の原本を縮小コピーしたもの

公用

登記年月日：令和5年1月27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9月12日
長野地方法務局



請求番号：16-9

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの

公用

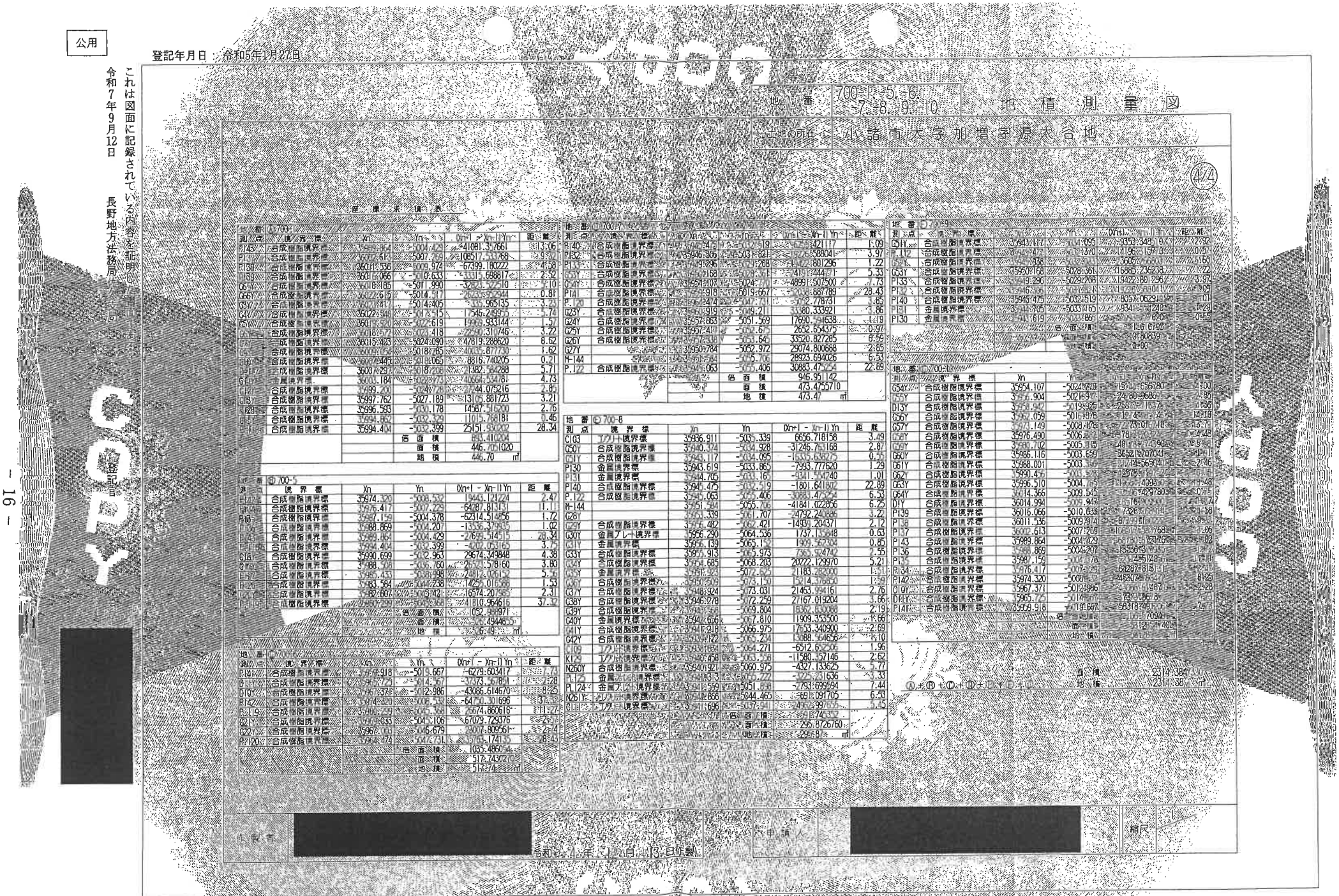
登記年月日：令和5年1月27日

これは図面に記録されている内容を証明した
令和7年9月12日　長野地方法務局

地番　700-1、5、6、7、8、9、10　地積測量図

土地の所在　小諸市大字加増字原太谷地

4/4



地積求積表

地番 ① 700-					
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P143	合成樹脂境界標	[illegible]	-5004.864	-41081.357661	13.06
P1	合成樹脂境界標	[illegible]	-5007.769	108657.531768	8.90
P138	合成樹脂境界標	3601[illegible]	-5009.974	-67399.180222	4.58
139	合成樹脂境界標	3601[illegible]	-5010.633	33311.698817	2.52
66Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5011.990	-32[illegible]	1.10
666Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5014.517	-[illegible]	0.81
03Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5014.405	[illegible]	3.70
04Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5012.115	17546.249977	5.74
65Y	合成樹脂境界標	3601[illegible]	-5012.619	19[illegible]	1.57
[illegible]	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	[illegible]	3.22
[illegible]	合成樹脂境界標	3601[illegible]	-5024.090	-47819.286620	8.62
[illegible]	合成樹脂境界標	[illegible]	-5018.785	[illegible]	1.62
10	合成樹脂境界標	[illegible]	-5018.065	-8816.740205	0.21
[illegible]	合成樹脂境界標	3600[illegible]	-5018.[illegible]	[illegible]	5.71
6	金属境界標	3600[illegible]	-5022.[illegible]	[illegible]	4.73
02Y	合成樹脂境界標	3599[illegible]	-5024.[illegible]	-[illegible]	2.85
03	合成樹脂境界標	35997.762	-5027.189	13105.881723	3.21
28	合成樹脂境界標	35996.593	-5030.178	14587.[illegible]	2.76
01	合成樹脂境界標	[illegible]	-5032.329	11015.[illegible]	0.46
[illegible]	合成樹脂境界標	35994.404	-5032.399	25151.[illegible]	28.34
			倍面積	[illegible]	
			面積	446.701020	
			地積	446.70 ㎡	

地番 ① 700-5					
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
[illegible]	合成樹脂境界標	35974.320	-5006.532	19943.121724	2.47
[illegible]	合成樹脂境界標	[illegible]	-5007.229	-64787.813131	11.11
R18	合成樹脂境界標	[illegible]	-5004.378	-62314.514056	1.72
[illegible]	合成樹脂境界標	[illegible]	-5004.207	-1335.[illegible]	1.02
[illegible]	合成樹脂境界標	[illegible]	-5004.429	-2767.[illegible]	20.34
[illegible]	合成樹脂境界標	[illegible]	-5002.399	-4002.[illegible]	3.75
01	合成樹脂境界標	35990.699	-5002.963	29674.349848	4.38
[illegible]	合成樹脂境界標	3[illegible]	-5006.760	-2[illegible]	3.80
[illegible]	合成樹脂境界標	[illegible]	-5008.[illegible]	-24[illegible]	5.56
[illegible]	合成樹脂境界標	[illegible]	-5004.238	-1425.[illegible]	1.53
[illegible]	合成樹脂境界標	[illegible]	-5005.421	16574.20[illegible]	2.31
[illegible]	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	-41[illegible]	37.32
			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	6.49 ㎡	

地番 ① 700-					
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P141	合成樹脂境界標	[illegible]	-5015.667	-6279.603417	1.70
0	合成樹脂境界標	[illegible]	-5014.[illegible]	-37[illegible]	1.28
01Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5012.986	-43086.614670	8.25
R142	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	-64[illegible]	3.[illegible]
R139	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	26[illegible]	11.72
02Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-504[illegible]	67079.[illegible]	2.[illegible]
022	合成樹脂境界標	3596[illegible]	[illegible]	-[illegible]	2.[illegible]
R120	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	[illegible]	8.[illegible]
			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	[illegible] ㎡	

地番 ① 700-7					
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P 40	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	421[illegible]	1.09
P132	合成樹脂境界標	3594[illegible]	-503[illegible]	[illegible]	3.97
P133	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1.72
05Y	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	41[illegible]	5.33
04Y	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	[illegible]	.73
P141	合成樹脂境界標	[illegible]	-5019.667	[illegible]	28.43
P.120	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	-[illegible]	3.65
023Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5019.211	33380.333921	3.86
024Y	合成樹脂境界標	3595[illegible]	-5051.569	17690.[illegible]	1.19
025Y	合成樹脂境界標	3595[illegible]	-5052.675	2652.654375	0.97
026Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5051.645	33520.827285	6.59
027Y		3595[illegible]	-5052.972	29074.800688	2.85
M-144		[illegible]	-5055.706	28923.694026	6.53
P.122	合成樹脂境界標	[illegible]	-5055.406	30883.475254	22.89
			倍面積	946.951142	
			面積	473.4755710	
			地積	473.47 ㎡	

地番 ① 700-8					
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
C103	コアント境界標	35936.911	-503[illegible]	6656.718158	3.49
G50Y	合成樹脂境界標	3594[illegible]	-5034.928	-31246.7[illegible]	2.87
051Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5034.095	-16[illegible]	0.55
P130	金属境界標	3594[illegible]	-5033.865	-7993.777620	1.29
P131	金属境界標	[illegible]	-5033.16[illegible]	-9341.[illegible]	1.01
P140	合成樹脂境界標	3594[illegible]	-5052.519	-1801.[illegible]	22.89
P.122	合成樹脂境界標	[illegible]	-5055.406	-[illegible]	6.53
M-144		[illegible]	-5055.706	-41841.022856	6.25
G28		[illegible]	[illegible]	-24792.24[illegible]	3.22
G29Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5062.421	-1493[illegible]	2.12
G30Y	金属プレート境界標	[illegible]	-5064.536	1737.[illegible]	0.63
G31Y	金属境界標	[illegible]	-5065.[illegible]	[illegible]	0.85
G33Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5065.973	[illegible]	2.55
G34Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5068.203	20222.129970	5.21
G35Y	金属境界標	[illegible]	-5072.[illegible]	[illegible]	1.51
G36Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5073.[illegible]	[illegible]	1.79
G37Y	合成樹脂境界標	3594[illegible]	-5073.03[illegible]	21463.994161	2.76
G38Y	合成樹脂境界標	3594[illegible]	-5072.259	21167.019204	3.66
G39Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5069.804	[illegible]	2.19
G40Y	金属境界標	3594[illegible]	-5067.810	1909.353500	1.66
G41Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5066.975	17[illegible]	2.69
G42Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5065.[illegible]	[illegible]	1.10
C109	コアント境界標	[illegible]	-5064.271	-6512.6[illegible]	1.95
K129	コアント境界標	[illegible]	-5063.[illegible]	-[illegible]	2.62
N260Y	合成樹脂境界標	3594[illegible]	5060.975	-4327.[illegible]	5.77
P.123	金属境界標	[illegible]	[illegible]	[illegible]	3.33
P.124	金属プレート境界標	[illegible]	-5051.[illegible]	-[illegible]	7.44
N261Y	コアント境界標	[illegible]	-5044.465	-69[illegible]	6.53
C1	コアント境界標	[illegible]	-[illegible]	[illegible]	5.45
			倍面積	[illegible]	
			面積	295.8726760	
			地積	29[illegible] ㎡	

地番 ① 700-9					
測点	境界標	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
G51Y	合成樹脂境界標	3594[illegible]	-935[illegible]	[illegible]	
P.119	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
G53Y	合成樹脂境界標	3595[illegible]	[illegible]	[illegible]	
P133	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
P139	合成樹脂境界標	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
P140	合成樹脂境界標	3594[illegible]	[illegible]	[illegible]	
P131	金属境界標	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
P130	金属境界標	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	[illegible] ㎡	

地番 ① 700-10					
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
G54Y	合成樹脂境界標	35954.107	-5024[illegible]	[illegible]	1.00
G55Y	合成樹脂境界標	3[illegible]	-5021.91[illegible]	[illegible]	2.85
D13Y	合成樹脂境界標	3[illegible]	-5019.[illegible]	[illegible]	1.36
G56Y	合成樹脂境界標	3[illegible]	-5018.[illegible]	[illegible]	1.74
G57Y	合成樹脂境界標	3[illegible]	-5008.[illegible]	[illegible]	13.71
G58Y	合成樹脂境界標	35976.490	-5006.[illegible]	[illegible]	4.48
G59Y	合成樹脂境界標	3[illegible]	-5005.[illegible]	[illegible]	1.95
G60Y	合成樹脂境界標	35986.116	-5003.699	36521.[illegible]	1.[illegible]
G61Y	合成樹脂境界標	35988.001	-5003.[illegible]	[illegible]	2.46
G62Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5005.[illegible]	[illegible]	1.48
G63Y	合成樹脂境界標	35996.510	-5004.[illegible]	[illegible]	1.48
G64Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5009.545	[illegible]	0.[illegible]
D1Y	合成樹脂境界標	36014.994	-5009.947	[illegible]	0.[illegible]
P139	合成樹脂境界標	36016.066	-5010.633	[illegible]	1.58
P138	合成樹脂境界標	36011.536	-5009.974	[illegible]	4.58
P137	合成樹脂境界標	[illegible]	-5007.[illegible]	[illegible]	.06
P143	合成樹脂境界標	35989.864	-5004.429	[illegible]	13.06
P136	合成樹脂境界標	[illegible]	-5004.207	[illegible]	1.02
P135	合成樹脂境界標	3598[illegible]	-5004.[illegible]	[illegible]	20.34
P134	合成樹脂境界標	[illegible]	-5002.[illegible]	[illegible]	3.75
P142	合成樹脂境界標	35974.320	-5006.[illegible]	[illegible]	8.25
D10Y	合成樹脂境界標	35967.371	-5012.[illegible]	[illegible]	2.28
D11Y	合成樹脂境界標	[illegible]	-5014.[illegible]	[illegible]	1.70
P141	合成樹脂境界標	35959.918	-5015.[illegible]	[illegible]	1.70
			倍面積	[illegible]	
			面積	[illegible]	
			地積	[illegible] ㎡	

(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)

			倍面積	2314.384[illegible]	
			面積	2314.38[illegible]	
			地積	[illegible] ㎡	

[illegible]

作図者	[redacted]	令和7年1月13日作製	申請人	[redacted]	縮尺

COPY

請求番号：16-9

(4/4)

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの

公用

登記年月日：令和5年1月27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を
令和7年9月12日
長野地方法務局

登記官

[redacted]

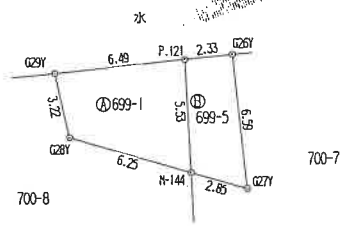
地番	699-1, 699-5	地積測量図
土地の所在	小諸市大字加増字源大谷地	

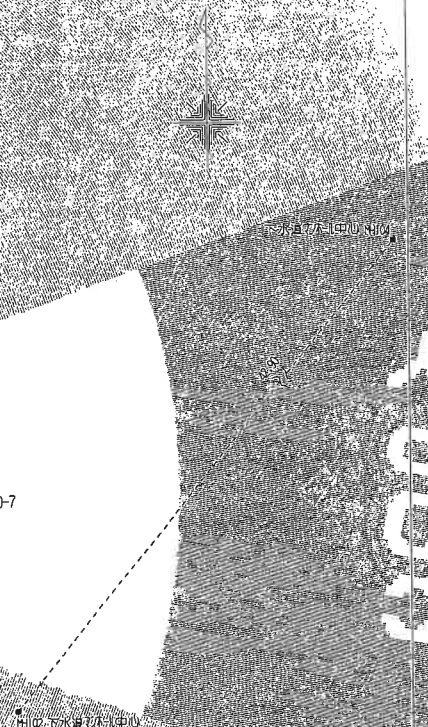
座標求積表

地番 Ⓐ699-1					
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
M-144		35951.584	-5055.706	-19075.178738	5.53
P.121	合成樹脂境界標	35957.112	-5055.961	-24764.096978	6.49
G29Y	合成樹脂境界標	35956.482	-5062.421	19100.514433	3.22
G28Y		35953.339	-5061.707	24792.240886	6.25
			倍面積	53.479603	
			面積	26.7398015	
			地積	26.73 ㎡	

地番 Ⓑ699-5					
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
G27Y		35958.784	-5052.972	-29074.800888	6.59
G26Y	合成樹脂境界標	35957.338	-5053.645	-31979.465560	2.33
P.121	合成樹脂境界標	35957.112	-5055.961	29091.999594	5.53
M-144		35951.584	-5055.706	31992.507568	2.85
			倍面積	30.240714	
			面積	15.1203570	
			地積	15.12 ㎡	

Ⓐ+Ⓑ　面積 41.8601585
地積 41.86 ㎡





引照点表

測量の基準	基準点の名称及び座標値		
任意座標	点名	X座標	Y座標
700-1 南東道路内に在る 水道アルート中心	MH102	35940.664	-5032.501
700-1 東道路内に在る 水道アルート中心	MH104	35973.855	-5005.328

測量年月日 令和4年10月22日

作製者	[redacted]	(令和 年 月 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：16-10

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの



〈1〉、〈3〉、〈4〉



〈1〉、〈3〉、〈4〉

現況写真



〈4〉～〈7〉



〈2〉、〈6〉、〈7〉

現況写真

令和　7年（ケ）第　　12号

求　意　見　書

金子　和寛　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　金子和寛

令和　7年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

1　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地
　　地　　番　　７００番１
　　地　　目　　田
　　地　　積　　４４６平方メートル
　　（現況）
　　地　　目　　宅地

2　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地
　　地　　番　　６９９番１
　　地　　目　　田
　　地　　積　　２６平方メートル
　　（現況）
　　地　　目　　宅地

3　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地
　　地　　番　　７００番５
　　地　　目　　田
　　地　　積　　５２６平方メートル
　　（現況）
　　地　　目　　宅地

4　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地
　　地　　番　　７００番６

物　件　目　録

地　　目　　田

地　　積　　５１７平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

5　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地

地　　番　　７００番７

地　　目　　田

地　　積　　４７３平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

6　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地

地　　番　　７００番８

地　　目　　田

地　　積　　２９５平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

7　所　　在　　小諸市大字加増字源太谷地

地　　番　　６９９番５

地　　目　　田

地　　積　　１５平方メートル

令和　7年（ケ）第　　12号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　　宅地

（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	1,840,000	1,100,000	0
2	110,000	70,000	0
3	2,170,000	1,300,000	0
4	2,140,000	1,280,000	0
5	1,960,000	1,180,000	0
6	1,220,000	730,000	0
7	60,000	40,000	0
1～7	9,500,000	5,700,000	一括
（備　　考）			

令和７年（ケ）第　　１２号
令和７年　９月１６日　現地調査
令和７年１１月　４日　評　　価

長野地方裁判所　佐久支部　御中

評　　価　　書

〈土　地　用〉

評価人　不動産鑑定士
金 子　和 寛

第１　評　価　額

一　括　価　格	
金９，５００，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金１，８４０，０００円
物件２（土地）	金１１０，０００円
物件３（土地）	金２，１７０，０００円
物件４（土地）	金２，１４０，０００円
物件５（土地）	金１，９６０，０００円
物件６（土地）	金１，２２０，０００円
物件７（土地）	金６０，０００円

１　一括価格は、物件１～７の各不動産について、一括売却（民事執行法第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。

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	小諸市大字加増字源太谷地 ７００番１ 田 ４４６平方メートル	現況地目は宅地である。
2	所在 地番 地目 地積	小諸市大字加増字源太谷地 ６９９番１ 田 ２６平方メートル	現況地目は宅地である。
3	所在 地番 地目 地積	小諸市大字加増字源太谷地 ７００番５ 田 ５２６平方メートル	現況地目は宅地である。
4	所在 地番 地目 地積	小諸市大字加増字源太谷地 ７００番６ 田 ５１７平方メートル	現況地目は宅地である。
5	所在 地番 地目 地積	小諸市大字加増字源太谷地 ７００番７ 田 ４７３平方メートル	現況地目は宅地である。
6	所在	小諸市大字加増字源太谷地	現況地目は宅地である。

	地　　番 地　　目 地　　積	７００番８ 田 ２９５平方メートル	
7	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	小諸市大字加増字源太谷地 ６９９番５ 田 １５平方メートル	現況地目は宅地である。

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１～７）

位置・交通	ＪＲ小海線「東小諸」駅の北東方約2.2㎞（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	農地利用が多い中、街路沿って、一般住宅等が建つ地域。	
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％ 200％ なし 小諸市の小諸市ハザードマップ（令和5年3月作成）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	2,298㎡（登記数量） 不整形 間口約95.5m、奥行約9.0～40.0m 一部分に段差・法面を含み、南側部分は西緩傾斜地であるほかはほぼ平坦地である。 なし
接面道路の状況	東側　現況幅員約3.0～3.2ｍ舗装市道 建築基準法第42条2項道路に該当 約0.5m水路（南側の一部分）を隔てほぼ等高接面する。	
土地の利用状況等	所有者が未利用宅地として占有している。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし あり（特記事項参照） （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	セットバック済みと思料される。 物件５、６の土地の南東側は700番9（地目：田、地積：0.80㎡、所有者：小諸市）及び水路に接しているが、当該物件を分譲する場合、水路の占用許可が必要になる可能性がある。詳細については小諸市役所担当課（建設課）に確認する必要がある。	

	当該土地間の境界及び当該土地と周囲の土地との境界はいずれも判然としない(現況調査報告書参照)。 当該物件は盛土が施されており、その平坦部の一部には、残土と思われるものが堆積している。その残土の中には、いわゆるコンクリートガラ等の廃棄物と思われるものが確認されたことから、当該盛土にもコンクリートガラ等の廃棄物が混在されている可能性があるものと思料される。 下水道受益者負担金については、農地のため猶予されているが、宅地に転用する際は610円／㎡が必要となる。 農地法第5条の許可(許可年月日：令和3年3月9日、転用目的：建売住宅)がなされているものの実施されていない。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１～７（土地）

目的土地の更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	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,000	0.53	446		3,070,000
2	13,000	0.53	26		180,000
3	13,000	0.53	526		3,620,000
4	13,000	0.53	517		3,560,000
5	13,000	0.53	473		3,260,000
6	13,000	0.53	295		2,030,000
7	13,000	0.53	15		100,000

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＋2%、段差・法面－15%、形状－8%、規模－17%、コンクリートガラ等が残土及び地下に埋設されている可能性がある等－20%(相乗積)

ウ　地積：登記数量による。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	3,070,000			1.0	0.6	1,840,000
2	180,000			1.0	0.6	110,000
3	3,620,000			1.0	0.6	2,170,000
4	3,560,000			1.0	0.6	2,140,000
5	3,260,000			1.0	0.6	1,960,000
6	2,030,000			1.0	0.6	1,220,000
7	100,000			1.0	0.6	60,000
一括価格（合計）						9,500,000

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（小諸(県)－１）

所　　在：小諸市大字加増字濁沢１０６０番６１

価　　格：15,500円／㎡

位　　置：小諸駅より約3.3km

価 格 時 点：令和７年７月１日

地　　積：241㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側6.1m市道

用 途 指 定 等：用途指定なし(建ぺい率60%，容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ区画整然とした分譲住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１	2,697,408円	(6,048円／㎡)
物件２	149,385円	(5,746円／㎡)
物件３	3,693,782円	(7,022円／㎡)
物件４	3,126,816円	(6,048円／㎡)
物件５	3,258,024円	(6,888円／㎡)
物件６	1,694,952円	(5,746円／㎡)
物件７	103,320円	(6,888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

位置図（小諸市役所『小諸市都市計画図』写）

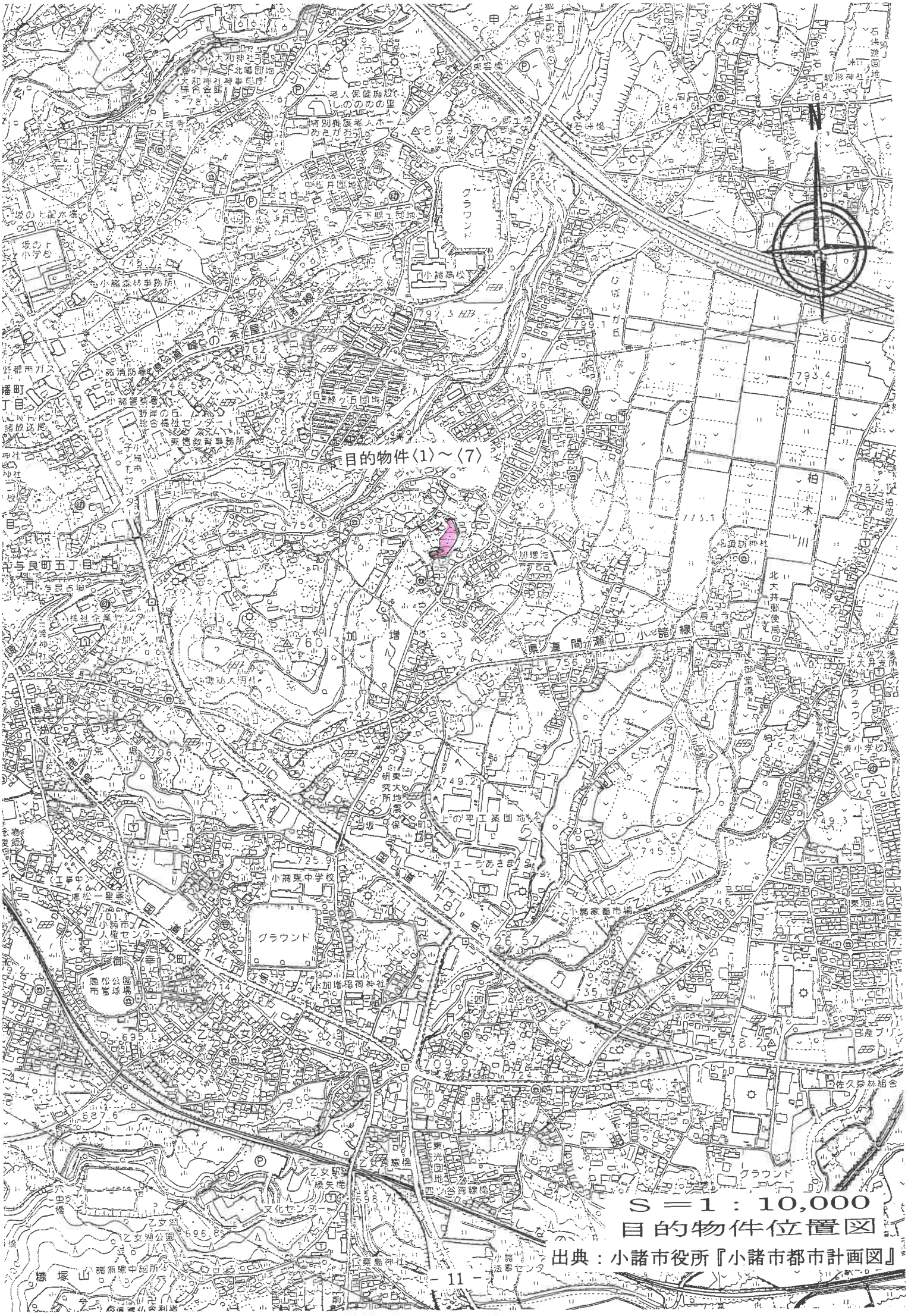
公図写

土地所在図

地積測量図

現況写真

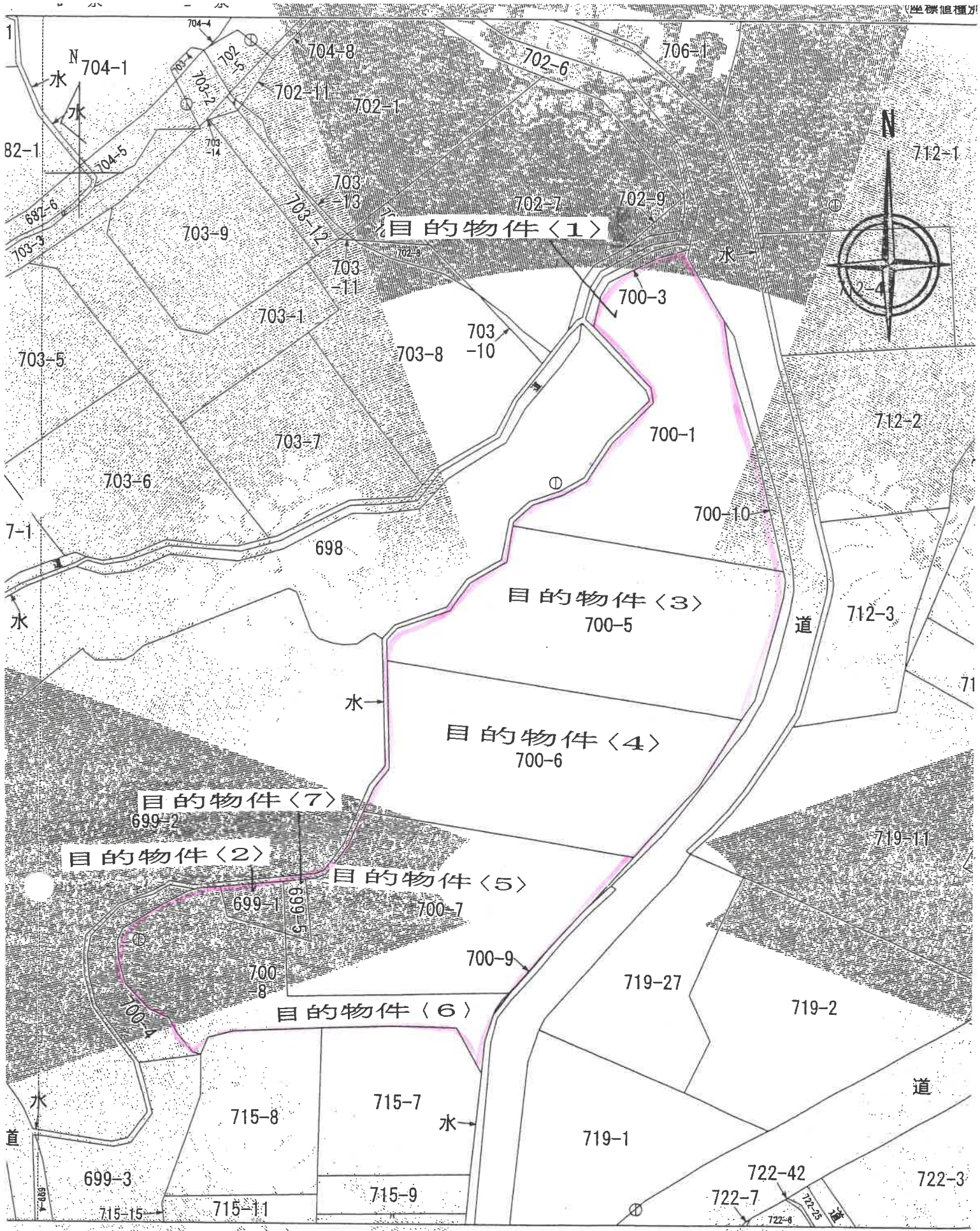
以　上



S＝1：10,000

目的物件位置図

出典：小諸市役所『小諸市都市計画図』



)87.285　　(座標値種別：図上測定)

に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。

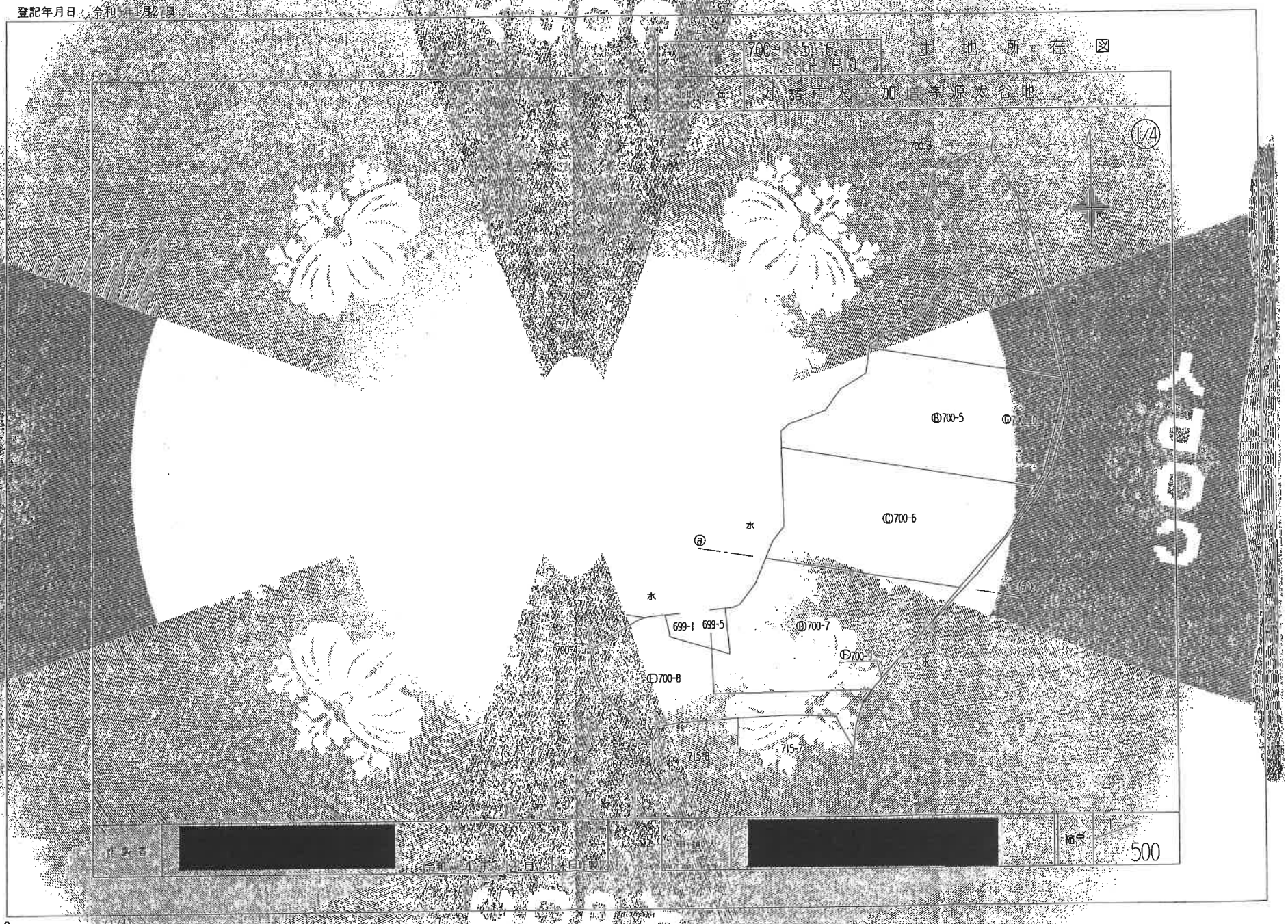
1：500
公図写

地番区域見出

公用

登記年月日：令和5年1月27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9月12日
長野地方法務局



請求番号：16-9

(1/4)

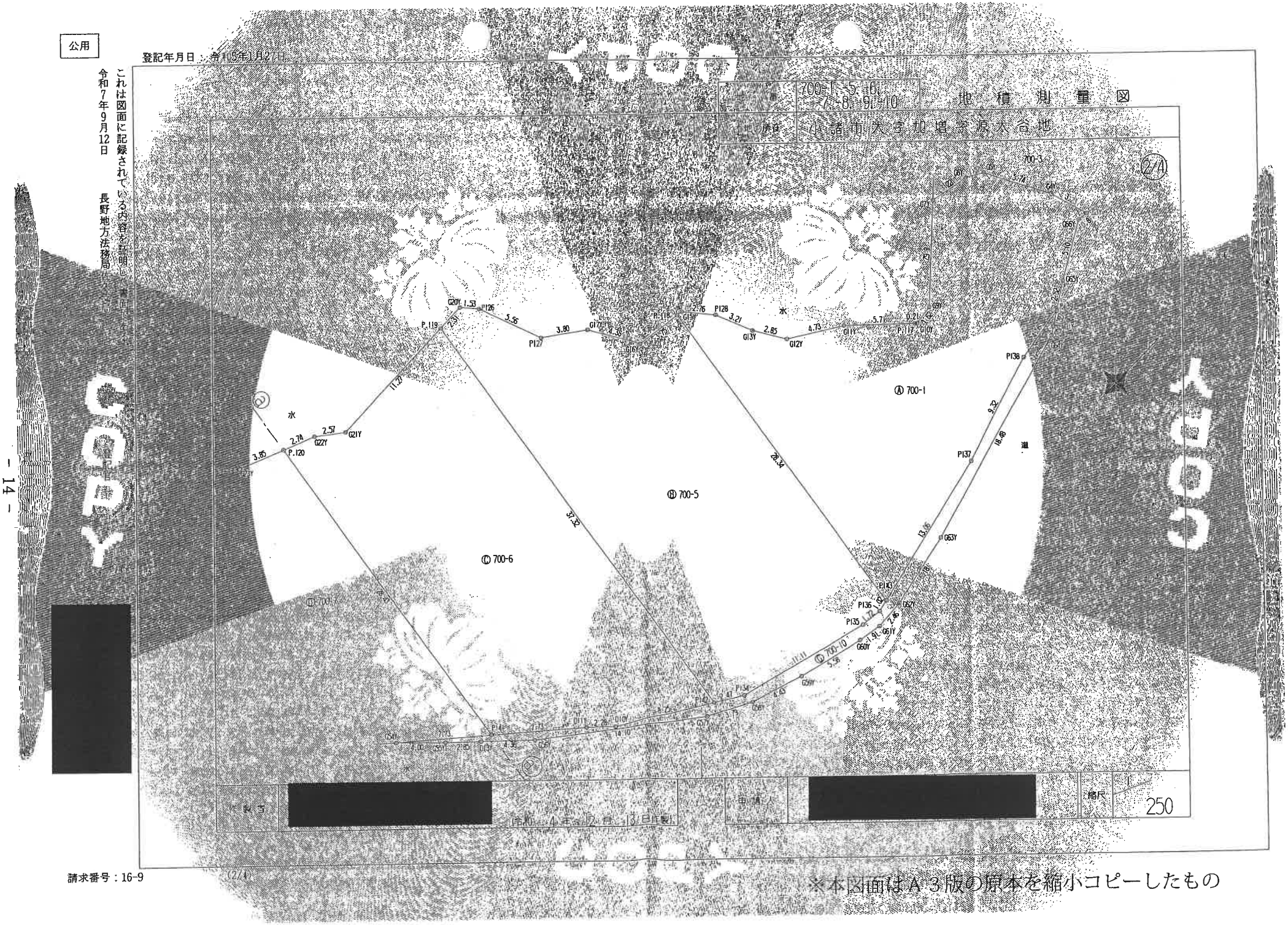
※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの

公用

登記年月日：令和5年1月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
令和7年9月12日
長野地方法務局

COPY



COPY

請求番号：16-9

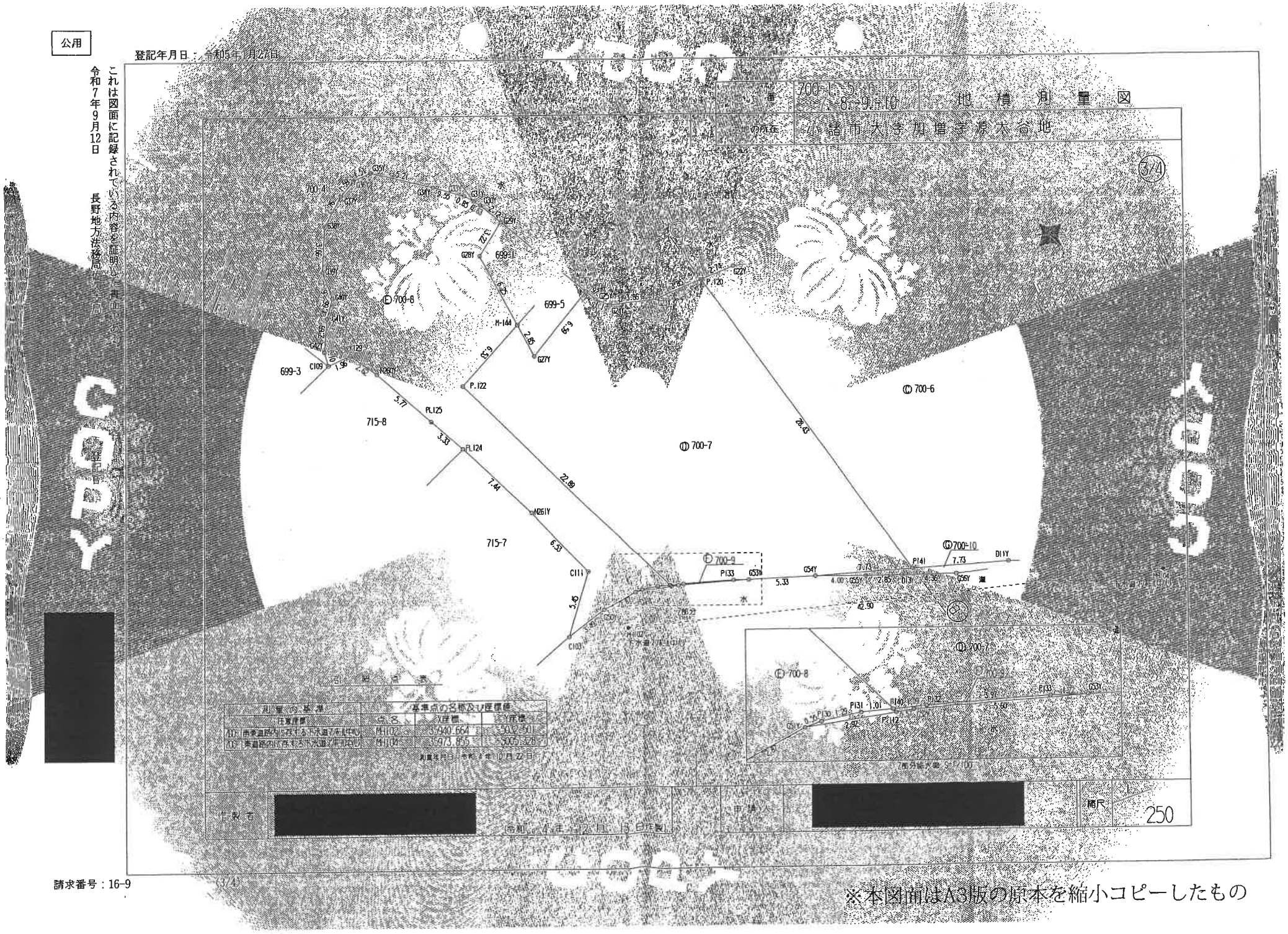
(2/4)

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの

公用

登記年月日：令和5年1月27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9月12日　長野地方法務局

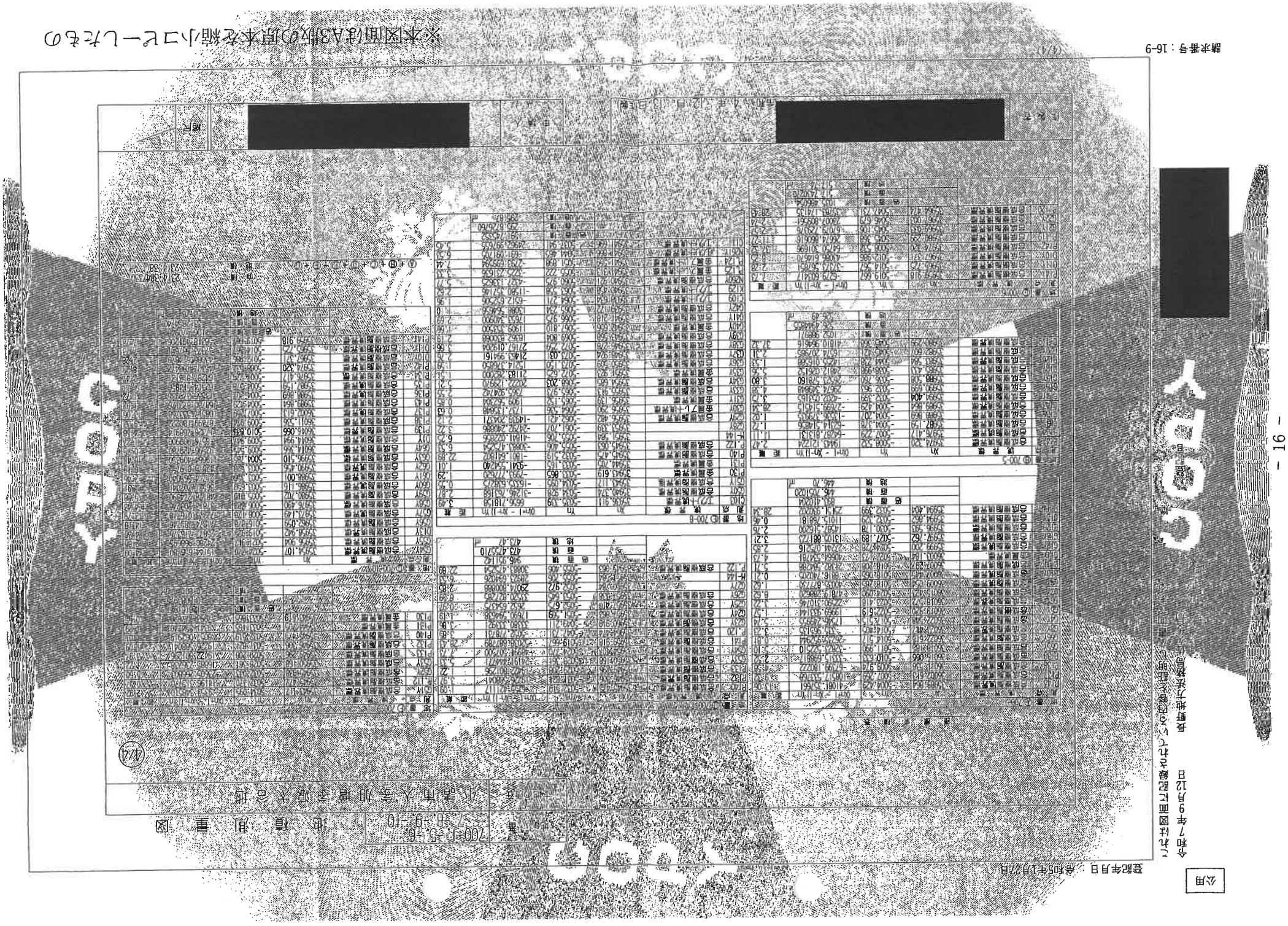


請求番号：16-9

(3/4)

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの

※本図面は A3版の原本を縮小コピーしたもの



登記年月日：令和5年1月27日

公用

ここは図面に記録されていない内容を証明し、
令和7年9月12日
長野地方法務局

公用

登記年月日：令和5年1月27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9月12日
長野地方法務局

COPY

地積測量図

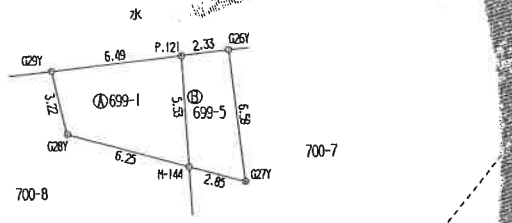
地番	699-1,699-5
地積	八諸市大字加増字原大谷地

座標求積表

地番 Ⓐ699				
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
G27Y		3957.584	-5055.706	-19075.178738
G26Y	合成樹脂境界標	3957.112	-5055.96	-19076.078
G29Y	合成樹脂境界標	3956.482	-5062.421	19001.514413
G28Y	合成樹脂境界標	3955.339	-5061.707	19002.240886
			倍面積	53.473603
			面積	26.7369015
			地積	26.73 ㎡

地番 Ⓑ699				
測点	境界標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
G27Y		3957.584	-5055.706	-29074.800888
G26Y	合成樹脂境界標	3957.112	-5055.96	-29076.078
P.121	合成樹脂境界標	3956.482	-5062.421	29001.514413
M-144		3955.584	-5055.706	19992.507568
			倍面積	30.240714
			面積	15.1203570
			地積	15.12 ㎡

Ⓐ+Ⓑ　面積 41.8601585
　　地積 41.86 ㎡



引照点表

引照点の記事	基準点の名称及び座標値		
注意事項	点名	X座標	Y座標
700 県道路内に埋設 水道ブル-仕中心	MH102	3940.664	-5002.501
700 県道路内に埋設 水道ブル-仕中心	MH104	3973.855	-5006.328

測量年月日：令和4年10月2日

作成者 [redacted]　令和4年12月13日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの

登記官 [redacted]

請求番号：16-10



〈1〉、〈3〉、〈4〉



〈1〉、〈3〉、〈4〉

現況写真



〈4〉～〈7〉



〈2〉、〈6〉、〈7〉

現況写真