# 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　８年（ケ）第　　６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<br>令和　８年１２月１７日　午後　４時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２２日　午前１０時００分<br>長野地方裁判所佐久支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月１９日　午前１０時００分<br>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<br>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。<br>（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。<br>（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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 700, 000<br>560, 000 | 一括 | 140, 000 | 57, 882 | 9, 195 |
| 1 | 340, 000 | | | | |
| 2 | 360, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　8年（ケ）第　　6号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　小諸市大字菱平字以良久保

　　地　　番　　８１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５００．０７平方メートル

2　所　　在　　小諸市大字菱平字以良久保　８１８番地３

　　家屋　番号　　８１８番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１４９．２８平方メートル
　　２階　５７．８３平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約４９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６号

# 物　件　明　細　書

令和　８年　７月　６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１】

本件所有者が占有している。

【物件番号２】

Ｃが占有している。

Ｃの占有権原の存在は認められない。

Ｃは実行された抵当権の債務者である。

Ｃは実行された抵当権の設定時の所有者であった。

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１，２】

売却対象外の土地（地番８１８番１）を通行のため利用している可能性が高い。

《　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　８年（ケ）第　　６号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　小諸市大字菱平字以良久保

　　地　　番　　８１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５００．０７平方メートル

２　所　　在　　小諸市大字菱平字以良久保　８１８番地３

　　家屋　番号　　８１８番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１４９．２８平方メートル
　　２階　５７．８３平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約４９平方メートル

令和８年（ケ）第 ６ 号
令和８年３月１０日受理
令和８年４月３０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　８年（ケ）第　　６号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　小諸市大字菱平字以良久保

　　地　　番　　８１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５００．０７平方メートル

２　所　　在　　小諸市大字菱平字以良久保　８１８番地３

　　家屋　番号　　８１８番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１４９．２８平方メートル
　　２階　５７．８３平方メートル

（土地・建物用）

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | （住居表示未実施） |
| 土地 | 物件１ |
| 現況地目 | ■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　） |
| 形状 | ■公図のとおり　■地積測量図のとおり<br>□建物図面（各階平面図）のとおり<br>□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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） |
| その他の事項 | |
| 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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | □ない<br>■ある　種　類　物置<br>構　造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>床面積　約４９平方メートル |
| 占有者及び占有状況 | □建物所有者　■その他の者（C）<br>上記の者が本建物を居宅として、使用している<br>■「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号<br>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**

| 占有者及び占有権原（物件２関係） | | |
|---|---|---|
| 占有範囲 | | ■全部　□一部（　　） |
| 占有者 | | ■債務者（C）　□その他の者（　　） |
| 占有状況 | | □敷地　□駐車場　□倉庫<br>■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□旅館 |
| ■関係人（■B（債権者兼所有者代理人弁護士）　□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨 | | |
| 占有権原 | | □賃借権　□使用借権　■無権限 |
| 占有開始時期 | | 令和７年１０月７日（登記記録上の所有権移転日） |
| 最初の契約等 | 契約日 | 令和　年　月　日 |
| | 期間 | 令和　年　月　日から　□令和　年　月　日まで　年間<br>□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　年　月　日まで　年間<br>□期間の定めなし |
| 契約等当事者 | 貸主 | □所有者　□その他の者（　　） |
| | 借主 | □占有者　□その他の者（　　） |
| 賃料・支払時期等 | | 毎月金　　円（毎月末限り翌月分支払、消費税を含む）<br>□前払（　　分　　円）<br>□相殺（　　分　　円） |
| 敷金・保証金 | | □ない　□ある（□敷　金　　円　□権利金　　円） |
| 特約等 | | □譲渡・転貸を認める　□ |
| その他 | | |
| 執行官の意見 | | ■上記のとおり　□下記のとおり　□「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

（関係人の陳述等用）

| 関係人の陳述等 | |
|---|---|
| 陳　述　者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
| ■D<br>（Cの母） | 息子のCは今月の11日に退院したばかりですが、今日は仕事に行っています。<br>（令和８年３月１７日に聴取した。） |
| ■D<br>（Cの母） | 1　ここ（本件物件）が、去年10月にAさんという方の名義に代わっていることは知りませんでした。裏にはお墓がありますし、出て行けと言われても、行くところがありません。なんとかしてください。<br>2　今日も息子はいません。<br>3　雨漏り等はありません。<br>4　裏の物置は、亡くなった夫が建てたものです。<br>5　十七、八年前くらいに、猫を飼っていたことがあります。<br>6　水道は、東側の道路にある管から引いていますが、あちらにある大きな木の下（本件物件から南西方向の木）あたりを通っています。メーターがあったと思います。<br>（令和８年３月２３日に聴取した。） |
| ■B<br>（A代理人弁護士） | 1　お尋ねの物件（本件物件）のCさんの利用権限は、使用借権等ではなく、権限は無いということでよいと思います。<br>2　この度の代物弁済の対象として、家（本件建物）の裏にある物置も対象として認識しているか、債権者本人に確認して連絡します。<br>（令和８年４月８日に電話で聴取した。） |
| ■D<br>（Cの母） | 1　裏の物置は、この家を建ててから５年か、１０年か、くらいして建てたと思います。<br>2　先日お話しした水道のバルブは、道路のガードレールの近くで、何か被せてあります。ビニールの何かかもしれません。<br>3　家の前に立ててある管は、その場所へ外水道の廃水を流しています。<br>（令和８年４月１７日に聴取した。） |
| ■B<br>（A代理人弁護士） | 債権者本人は、物置について特に確認していなかったようですが、代物弁済の目的物は、土地建物の全てということになると思います。<br>（令和８年４月１７日に電話で聴取した。） |

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 執行官の意見 |
| --- |
| 1　本件物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。<br>2　本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。<br>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 条地図が備えつけられた地域にあり、境界の復元は可能と思われる。<br>4　本件建物の１階広縁部分等に、床の痛み等が確認でき、２階中央の洋室には、猫の爪とぎによるものと思われる、壁等のひっかき傷も確認できる。<br>5　本件建物の２階に、１階の小屋裏を利用した収納がある。<br>6　本件建物のベランダにかけられている屋根材に剥がれが見られる。<br>7　本件建物の北側に、物置がある。同物置は、その構造から建物と認められ、位置的関係や効用等の点を考慮すると、本件建物の附属性があると考えられる。本件物件は、代物弁済を原因として所有権がＣからＡに移転したが、本件調査においては、その目的物から同物置を除外するとする当事者の明らかな意思等は確認できなかったことから、本手続においては、同物置を本件建物の未登記附属建物として扱うことが相当と判断した。<br>8　本件物件と道路との出入りには、目的外である 818-1（所有者：Ｃ）の土地を利用している可能性が高い。本件土地と東側の道路とを直接出入りすることは、その高低差から困難といえ、特に自動車での出入りは、ほぼ不可能と思われる。<br>9　本件建物の水道管が、８の目的外土地を通っている可能性が高い。<br>10　本件建物の浄化槽が、８の目的外土地に設置されている。<br>11　８の浄化槽の西側で、８の目的外土地に、本件建物の外水道の排水を流している可能性が高い。<br>12　本件各物件の占有状況等について、現地での調査、関係人の陳述等を踏まえ、２、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８年３月10日(火) | 小諸市役所 | 小諸市関係資料請求（持参） |
| 令和８年３月17日(火)<br>13:35-13:45 | 物件所在地 | 占有調査、Ｄから聴取 |
| 令和８年３月18日(水)<br>15:30-15:35 | 長野地方法務局佐久支局 | 地積測量図等請求 |
| 令和８年３月23日(月)<br>13:45-14:55 | 物件所在地 | 占有調査、立入調査、写真撮影・図面作成、Ｄから聴取、評価人同行 |
| 令和８年４月８日(水)<br>16:00-16:05 | 当　庁 | Ｂから聴取（電話） |
| 令和８年４月17日(金)<br>9:55-10:15 | 物件所在地 | Ｄから聴取 |
| 令和８年４月17日(金)<br>13:15 | 当　庁 | Ｂから聴取（電話） |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

（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。

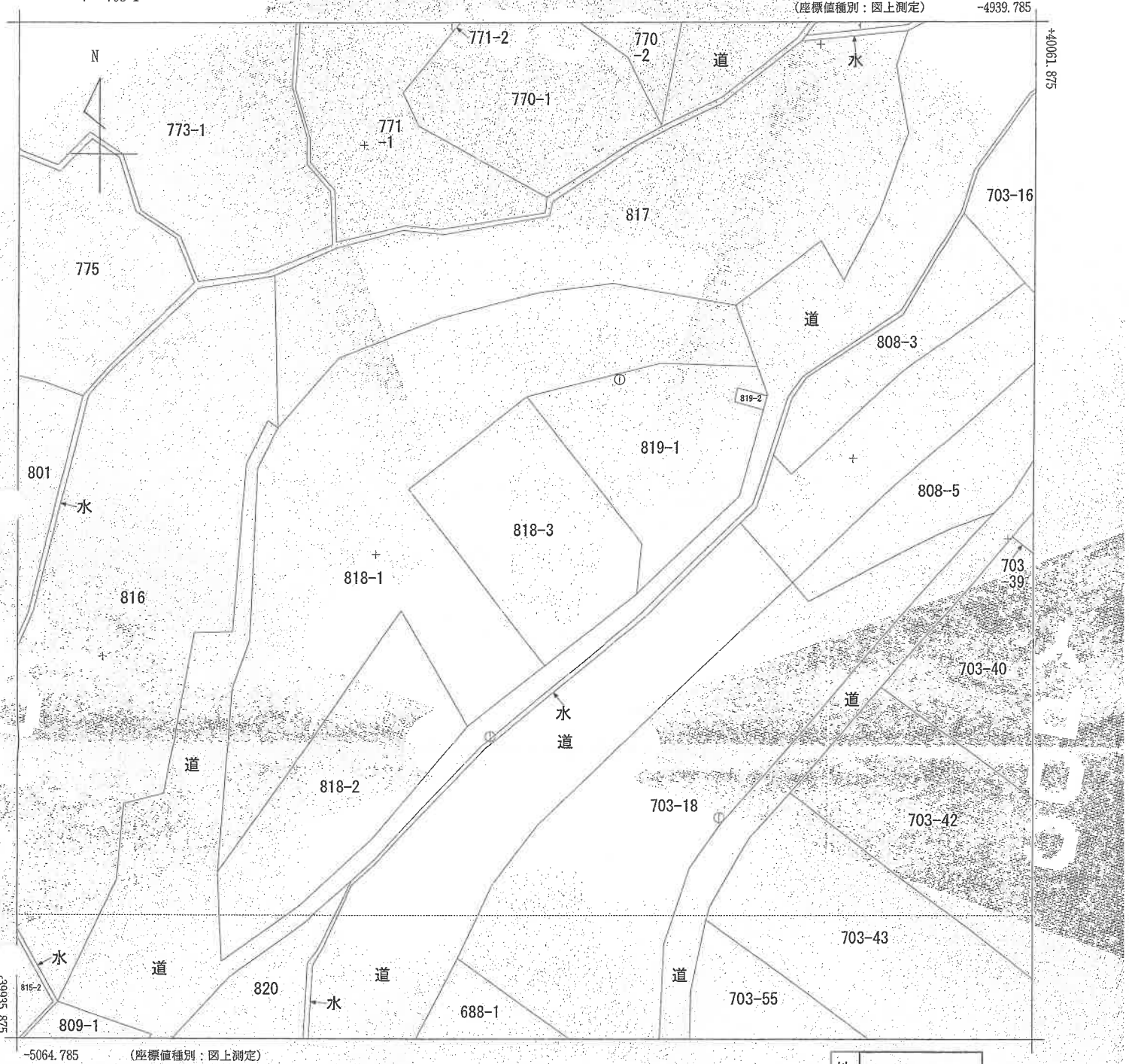
□　令和　年　月　日

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

目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人　　を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

**(注)　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり**




(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(noto2024_BL.par)による修正がされています。
(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 | 大字菱平 |
|---|---|

| 請求部分 | 所在 | 小諸市大字菱平字以良久保 | | | 地番 | 818番3 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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46年3月 | | | 備付年月日(原図) | 昭和55年8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。

令和8年1月30日
長野地方法務局佐久支局
登記官 [redacted]

請求番号：18-1
(1/1)

( 7 枚目)

Ａ３をＡ４に縮小

公用

登記年月日：平成2年11月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月18日

長野地方法務局佐久支局

登記官

[redacted]

[redacted]

A3をA4に縮小

（8枚目）

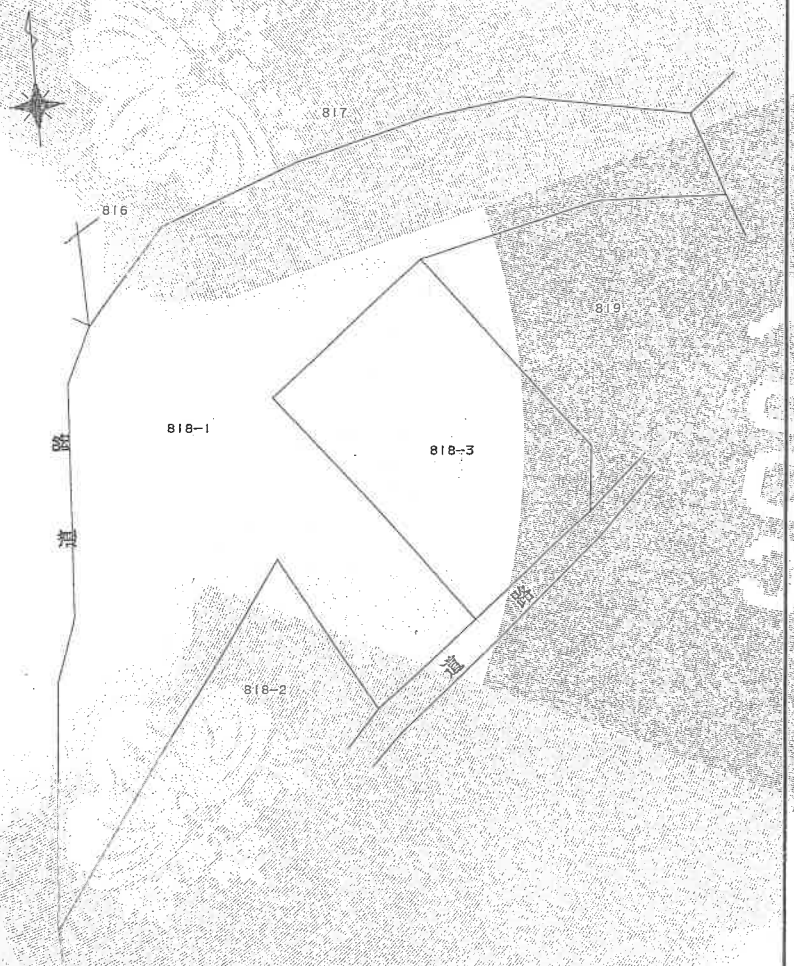
2. 11. 20

| 地番 | 818-3 -1 |
|---|---|
| 土地の所在 | 小諸市大字菱平字以良久保 |

地積測量図
~~土地所在図~~

1/2

232644




| 作製者 | 土地家屋調査士 [redacted] | （平成 2 年11月15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）

請求番号：23-1

(1/2)

公用

登記年月日：平成2年11月20日

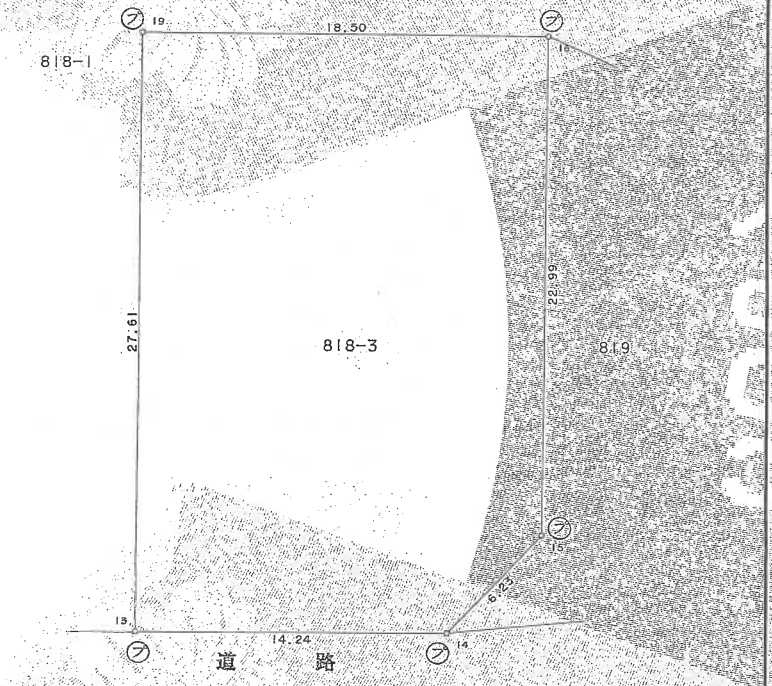
2.11.20

# 地積測量図
# 土地所在図

2/2

| | |
|---|---|
| 地番 | 818-3 |
| 土地の所在 | 小諸市大字菱平字以良久保 |

232645




## 座標求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 地番 Ⓑ 818-3 | | | | |
| 測点 | Xn | Yn | (Xn+1 − Xn−1)Yn | 距離 |
| 16 | 68.02 | −256.31 | −1763.41280 | 18.50 |
| 19 | 56.68 | −270.93 | 9000.29460 | 27.61 |
| 13 | 34.80 | −254.09 | 3323.49720 | 14.24 |
| 14 | 43.60 | −242.90 | −3643.50000 | 6.23 |
| 15 | 49.80 | −242.29 | −5916.72180 | 22.99 |
| | 倍面積 | | 1000.15720 | |
| | 面積 | | 500.07860 | |
| | 地積 | | 500 ㎡ | |
| 残地番 Ⓐ 818-1 | | | | |
| 公簿 | 2101 | 総計 | 500.07860 | |
| | | 残地 | 1600.92140 | |
| | | 地積 | 1600 ㎡ | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | 土地家屋調査士 | [redacted] | （平成 2 年 11月 15日作製） | 申請人 | [redacted] |

縮尺 1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月18日
長野地方法務局佐久支局
登記官

（0枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：23-1

登記年月日：平成4年5月19日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月30日
長野地方法務局佐久支局
登記官

（10枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：18-2

H4、5、19

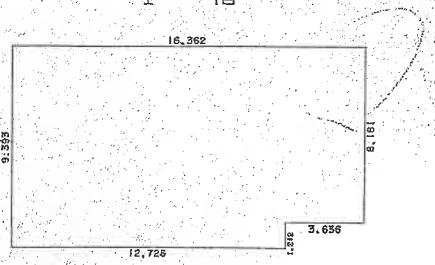
# 各階平面図

# 建物図面

| 家屋番号 | 818番3 |
|---|---|
| 建物の所在 | 小諸市大字菱平字以良久保818番地3 |

260833

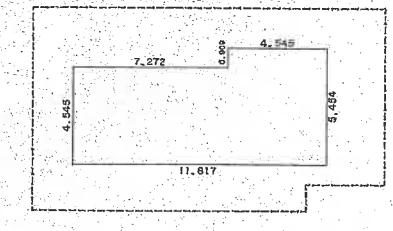
## 1階




求積表

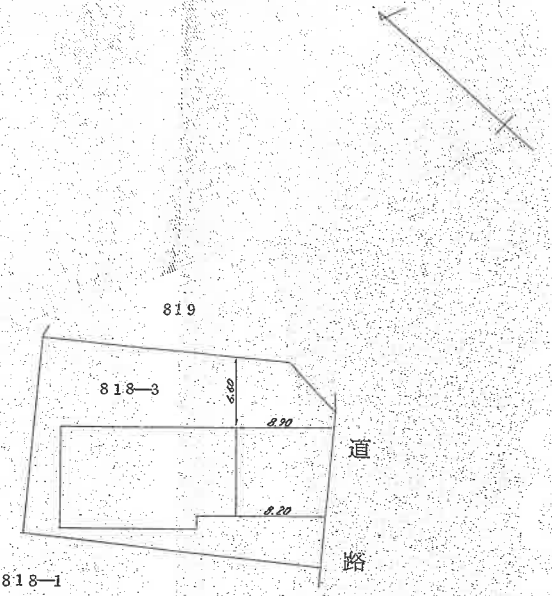
| | | | |
|---|---|---|---|
| 9.393 | X 12.726 | = | 119.535318 |
| 8.181 | X 3.636 | = | 29.746116 |
| 合計 | | | 149.281434 |
| 床面積 | | | 149.28 ㎡ |

## 2階




求積表

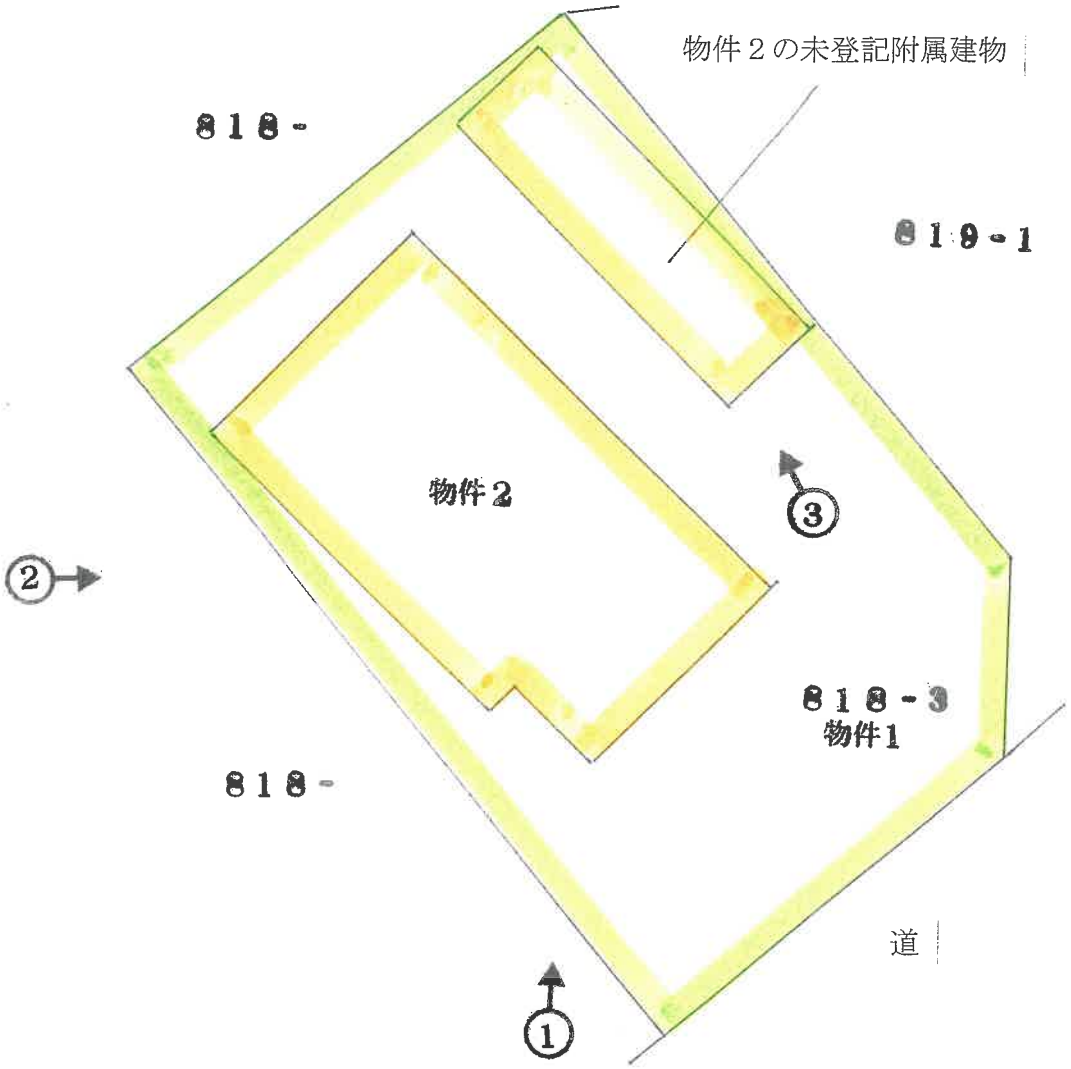
| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.545 | X 7.272 | = | 33.051240 |
| 5.454 | X 4.545 | = | 24.788430 |
| 合計 | | | 57.839670 |
| 床面積 | | | 57.83 ㎡ |




| 作製者 | 土地家屋調査士 [redacted] | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

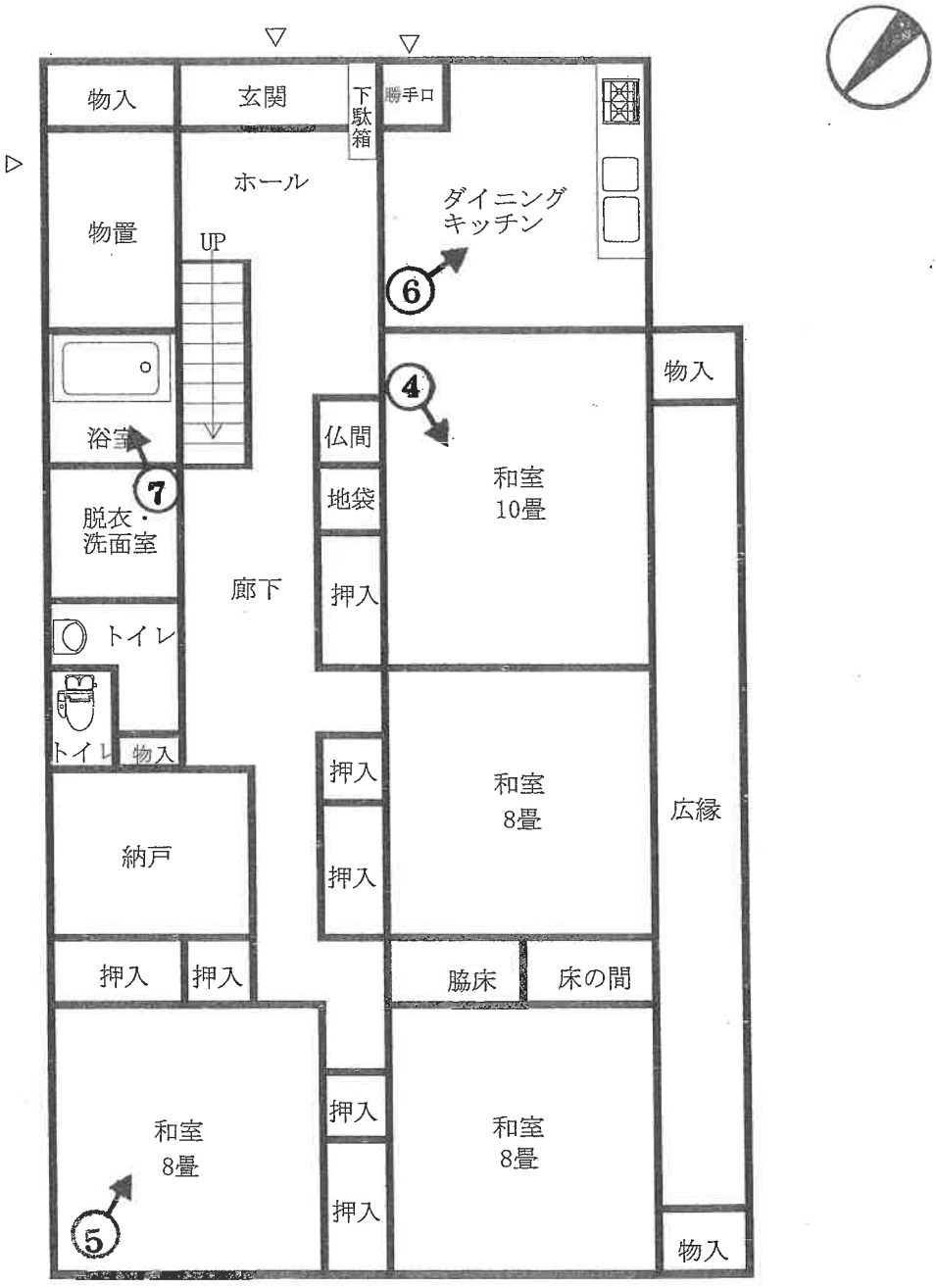
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

# 土地建物位置関係図（概略図）




撮影場所・方向

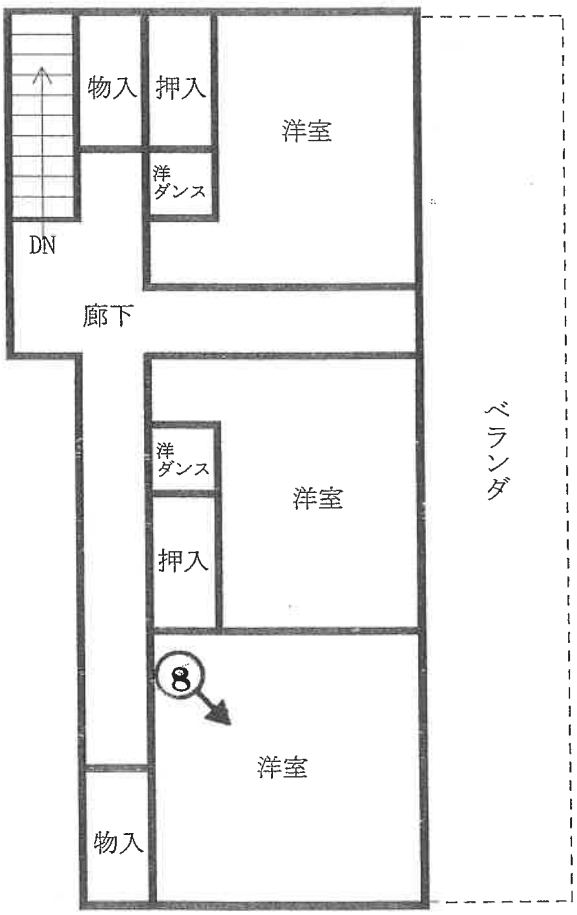
# 建物間取図　（概略図）




1 階

撮影場所・方向

# 建物間取図　（概略図）

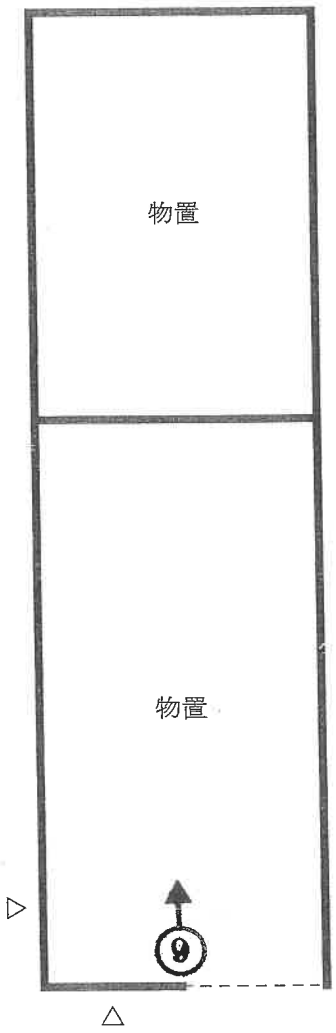



2 階

撮影場所・方向

# 建物間取図　（概略図）

（未登記附属建物）




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　8年（ケ）第　　6号

# 求　意　見　書

評価人　金 子 和 寛　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　金 子 和 寛

令和　8年（ケ）第　　6号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　小諸市大字菱平字以良久保

　　地　　番　　８１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５００．０７平方メートル

2　所　　在　　小諸市大字菱平字以良久保　８１８番地３

　　家屋　番号　　８１８番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１４９．２８平方メートル
　　２階　５７．８３平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約４９平方メートル

(別紙)

| 物件番号 | 前回の売却基準価額<br>(円) | 今回の売却基準価額<br>(円) | 一括売却 |
|---|---|---|---|
| 1 | 560,000 | 340,000 | 1 |
| 2 | 600,000 | 360,000 | 1 |
| 1,2 | 1,160,000 | 700,000 | 一括 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| (備　考) | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

令和８年（ケ）第　　６号
令和８年３月２３日　現地調査
令和８年４月２３日　評　　価

長野地方裁判所　佐久支部　御中

# 評　　価　　書

〈土地・建物用〉

評価人　不動産鑑定士
金 子　和 寛

## 第１　評　価　額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金１，１６０，０００円 | |
| 内　　訳　　価　　格 | |
| 物件１（土地） | 金５６０，０００円 |
| 物件２（建物） | 金６００，０００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　　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<br>地番<br>地目<br>地積 | 小諸市大字菱平字以良久保<br>８１８番３<br>宅地<br>５００.０７平方メートル | |
| ２ | 所在<br><br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 小諸市大字菱平字以良久保８１８番地３<br>８１８番３<br>居宅<br>木造瓦葺２階建<br>1階　１４９.２８平方メートル<br>2階　　５７.８３平方メートル | 未登記附属建物と認められる軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置（床面積：約49㎡）が建てられている。 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | ない | | |

＊現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

## 第４　目的物件の位置・環境等

### １　土地の概況及び利用状況等（物件１）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | しなの鉄道「小諸」駅の北東方約5.8㎞(道路距離)に位置する。<br>(附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 農地利用が多い中、狭幅員街路に沿って、農家住宅等が点在する地域。 | |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 非線引都市計画区域<br>指定なし<br>60%<br>100%<br>なし<br>土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律上の土砂災害警戒区域(土石流及び一部急傾斜地の崩壊)に指定されている。<br>小諸市ハザードマップ(想定最大規模降雨)(令和5年3月作成)によると、浸水想定区域に指定されていない。 |
| 画地条件 | 地積<br>形状<br>間口・奥行<br>地勢<br>その他 | 500.07㎡(登記数量)<br>ほぼ長方形<br>間口約19.0m、奥行約28.0m<br>ほぼ平坦地<br>なし |
| 接面道路の状況 | 南東側　現況幅員約2.3m未舗装市道<br>建築基準法第42条2項道路に該当<br>約1.5～2.5m低く接面する。 | |
| 土地の利用状況等 | 物件２の建物の敷地として利用されている。建物の配置は附属資料「建物図面写」のとおり。 | |
| 供給処理施設 | 上水道<br>都市ガス<br>下水道 | あり(特記事項記載のとおり)<br>なし<br>なし(合併浄化槽を使用)<br>(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 | 片側セットバックを要する。<br>南東側の道路から当該土地への出入りは、高低差から困難とみられ、出入りには、隣接土地（地番：818番1、所有者：C、以下同様）を利用している可能性がある（「現況調査報告書」参照）。<br>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。<br>上水道の配管が隣接土地より引込まれている可能性がある。<br>浄化槽が隣接土地に設置され、また、浄化槽の西側に物件２建物の外水道の排水を流している可能性がある（「現況調査報告書」参照）。<br>買受人が上水道を利用する場合には、加入金の納付及び水道メーターの設置などが必要である。なお、詳細については株式会社水みらい小諸に確認を要する。 |

## 2　建物の概況及び利用状況（物件２）

| 区　　分 | 主である建物 | |
|---|---|---|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数 | 平成4年4月17日新築<br>約34年<br>約1年 |
| 仕　　様 | 構造<br>外壁<br>内壁<br>天井<br>床<br>設備<br>その他 | 木造瓦葺２階建<br>吹付タイル、タイル等<br>ビニールクロス、京壁、ベニヤ、タイル等<br>ビニールクロス、竿縁、目透かし天井、葦簀、ラスボード、格子天井、バスリブ等<br>フローリング、畳、クッションフロアー、タイル、コンクリート打放し等<br>電気、浴室、便所(水洗)等<br>なし |
| 床面積（現況） | 1階　149.28㎡　　2階　57.83㎡　　延 207.11㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途<br>間取り | 居宅<br>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 | やや劣る | |
| 建物の利用状況 | C及びその家族が無権限で、居宅として使用している。 | |
| 特記事項 | 2階北東側及び南東側部分に、床面積に算入されない小屋裏収納が存する。<br>ベランダにかけられている屋根材に剝がれが見られる。<br>1階広縁部分等の床及び2階中央の洋室の壁等に損傷が見られる。<br>17～18年位前に本件建物内で猫が飼育されていた。 | |

| 区　　分 | 未登記附属建物 | |
|---|---|---|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日<br>経過年数 | 建築年月日は不詳であるが24年以上は経過していると思料される。<br>約24年 |

| | | |
|---|---|---|
| | 経済的残存耐用年数 | 約1年 |
| 仕様 | 構造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 外壁 | 着色鉄板等 |
| | 内壁 | なし、ベニヤ等 |
| | 天井 | なし、ベニヤ等 |
| | 床 | 石貼り、畳等 |
| | 設備 | 電気等 |
| | その他 | なし |
| 床面積（現況） | 延 約49㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 物置 |
| | 間取り | 附属資料の「建物間取図」のとおり |
| 品等 | やや劣る | |
| 保守管理の状態 | 劣る | |
| 建物の利用状況 | C及びその家族が無権限で、物置として使用している。 | |
| 特記事項 | なし | |

## 第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 建付減価 エ | 建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 4,850 | 0.57 | 500.07 | 0.9 | 1,240,000 |

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：接面状況－20%、隣接土地に水道の配管及び浄化槽が設置されている－25%、要セットバック－5%(相乗積)

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件２（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|---|---|---|---|---|
| 2<br>（主である建物） | 137,000 | 207.11 | 0.020 | 570,000 |
| 2<br>（未登記附属建物） | 88,000 | 49 | 0.028 | 120,000 |
| 合　　計 | | | | 690,000 |

イ　現況延床面積：主である建物は登記数量、未登記附属建物は概測数量による。

ウ　現価率：

・経過年数：主である建物は約34年、未登記附属建物は約24年

経済的残存耐用年数：主である建物、未登記附属建物とも約1年

観察減価率：主である建物、未登記附属建物とも30％

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率（主である建物）＝経済的残存耐用年数÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

＝1年÷（34年＋1年）×（1－0.3）≒0.020

現価率（未登記附属建物）＝1年÷（24年＋1年）×（1－0.3））＝0.028

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合(注)<br>イ | | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ＝ウ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,240,000 | 0.25 | 法定地上権 | 310,000 |

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を２５％と査定した。

### ②　内訳価格及び一括価格

| 物件番号 | 基礎となる価格(円)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算(円)<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,2400,000 | −310,000 | | 1.0 | 0.6 | 560,000 |
| 2 | 690,000 | +310,000 | 1.0 | 1.0 | 0.6 | 600,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 1,160,000 |

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（東御(県)－３）

所　　在：東御市下之城字下宮前２３９番３

価　　格：7,500円／㎡

位　　置：滋野駅より約5.7㎞

価 格 時 点：令和7年7月1日

地　　積：794㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側7.0ｍ市道

用途指定等：指定なし(建ぺい率60%，容積率200%)

地域の概要：農家住宅等が散在する市道沿いの農家集落地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

物件１　　1,652,531円（3,305円／㎡）
物件２　　3,671,028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

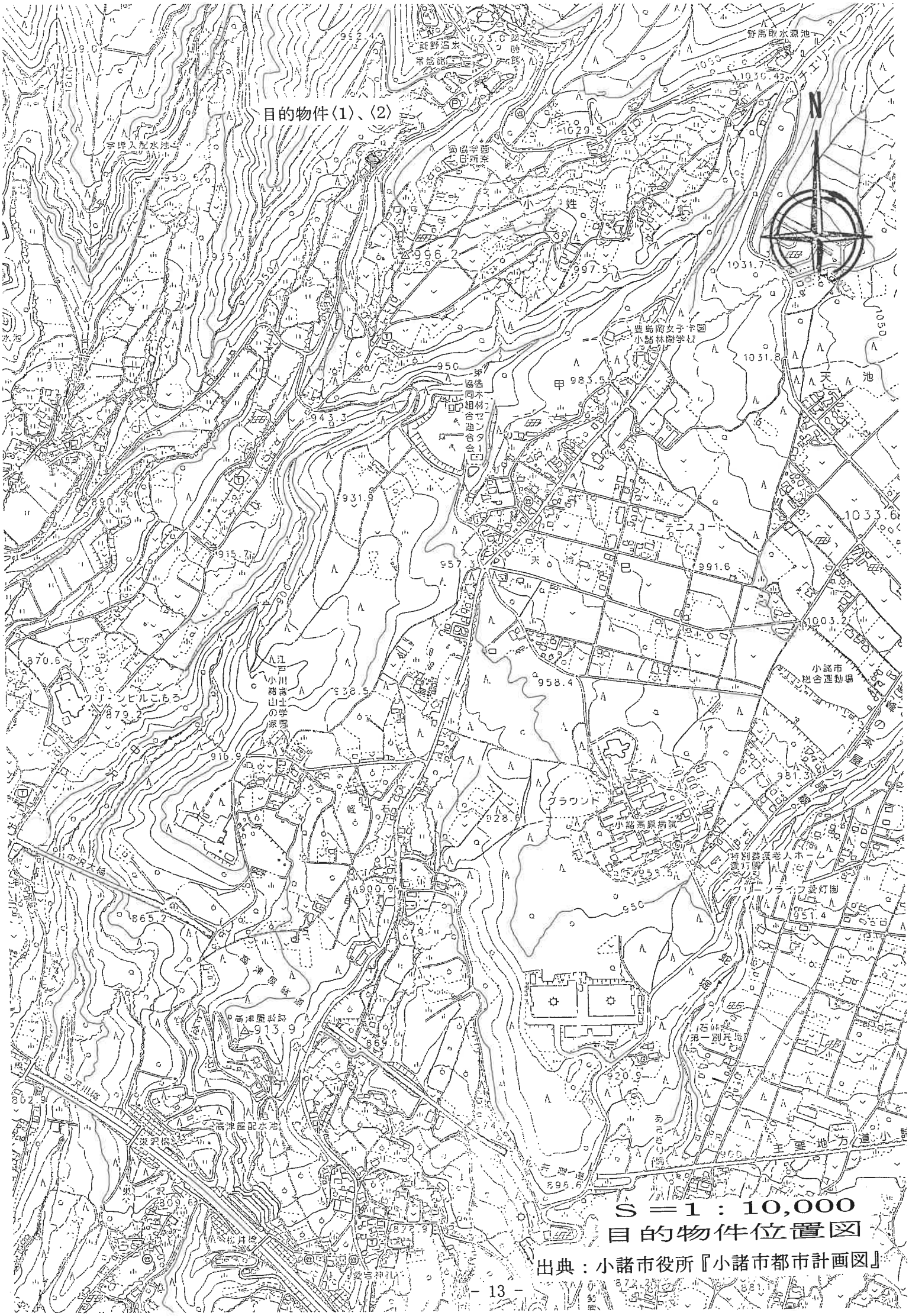
建物図面・各階平面図写

建物配置参考図

建物間取図

現況写真

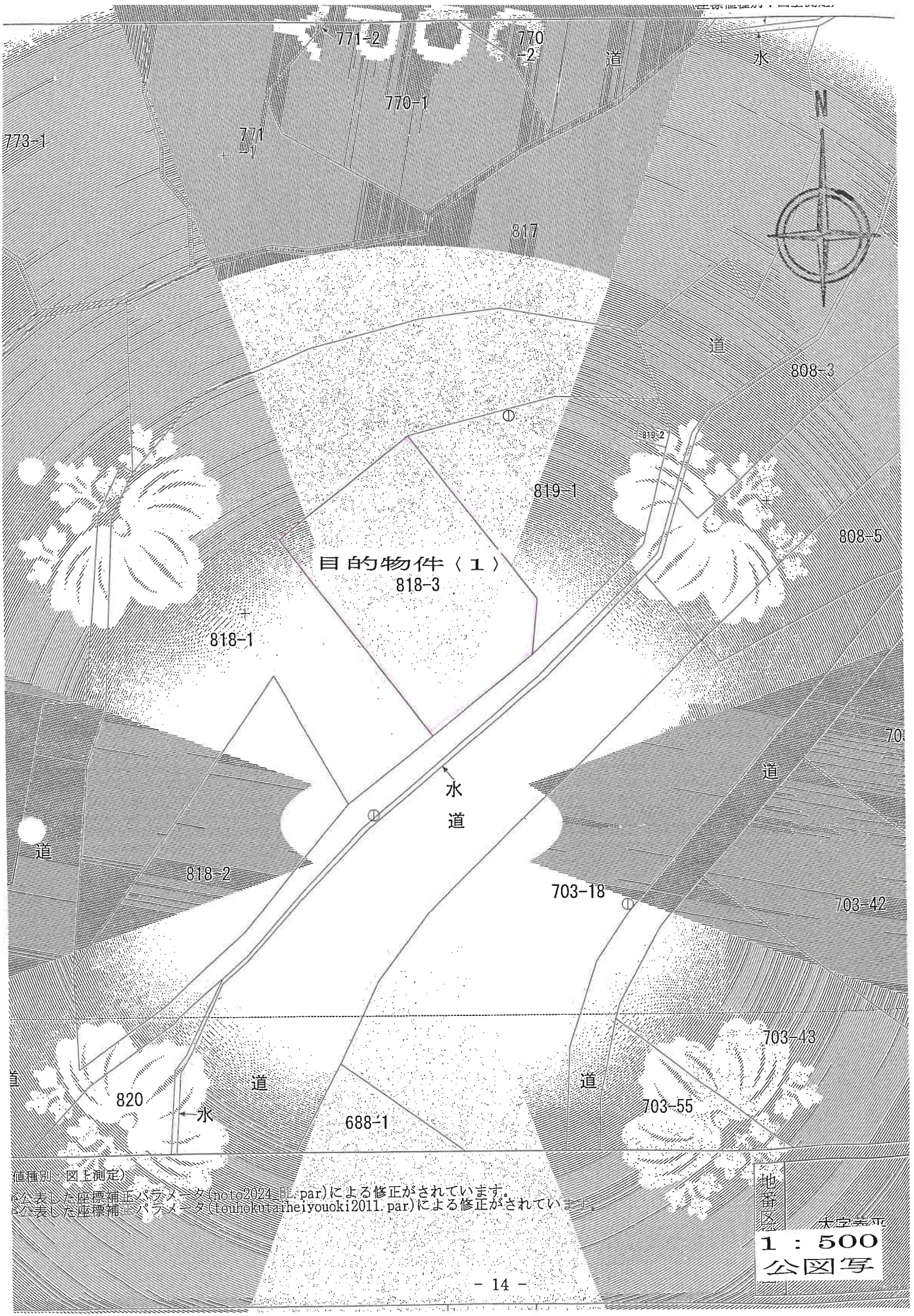
以　上




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』




値種別：図上測定）
公表した座標補正パラメータ(noto2024_DL.par)による修正がされています。
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

大字表示

１：５００
公図写

登記年月日：平成4年5月19日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
令和8年1月30日
長野地方法務局長久保寺

H4.5.19

| 家屋番号 | 818番3 |
|---|---|
| 建物の所在 | 小諸市大字菱平字以良久保818番地3 |

260833

# 各階平面図

## 建物図面

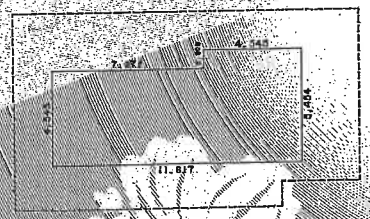
### 1階



求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 9.393 | X 12.726 | = | 119.535318 |
| 8.181 | X 3.636 | = | 29.746116 |
| 合計 | | | 149.281434 |
| 床面積 | | | 149.28 ㎡ |

### 2階



求積表

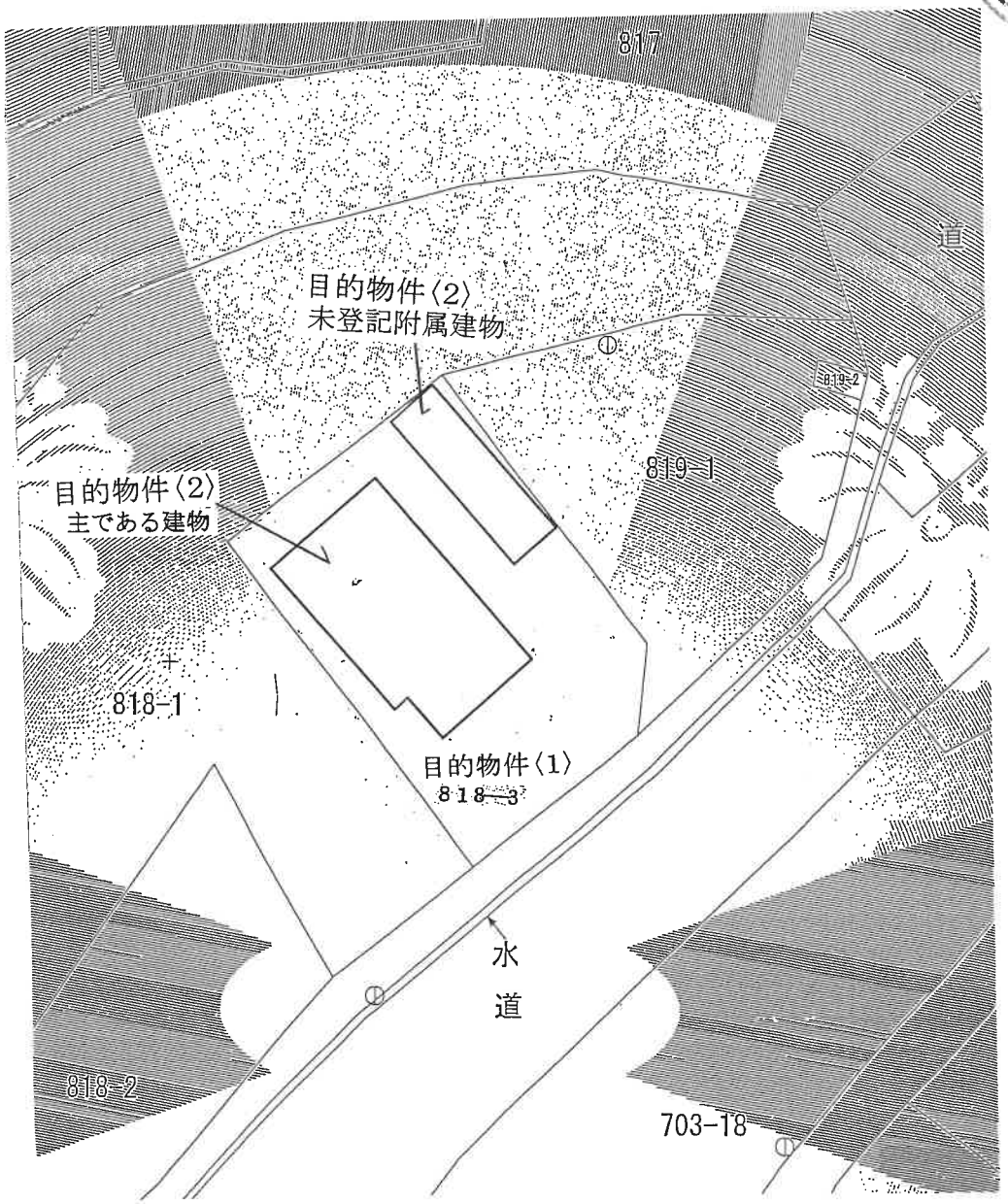
| | | | |
|---|---|---|---|
| 4.545 | X 7.272 | = | 33.051240 |
| 5.454 | X 4.545 | = | 24.788430 |
| 合計 | | | 57.839670 |
| 床面積 | | | 57.83 ㎡ |




| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 2/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

請求番号：18-2

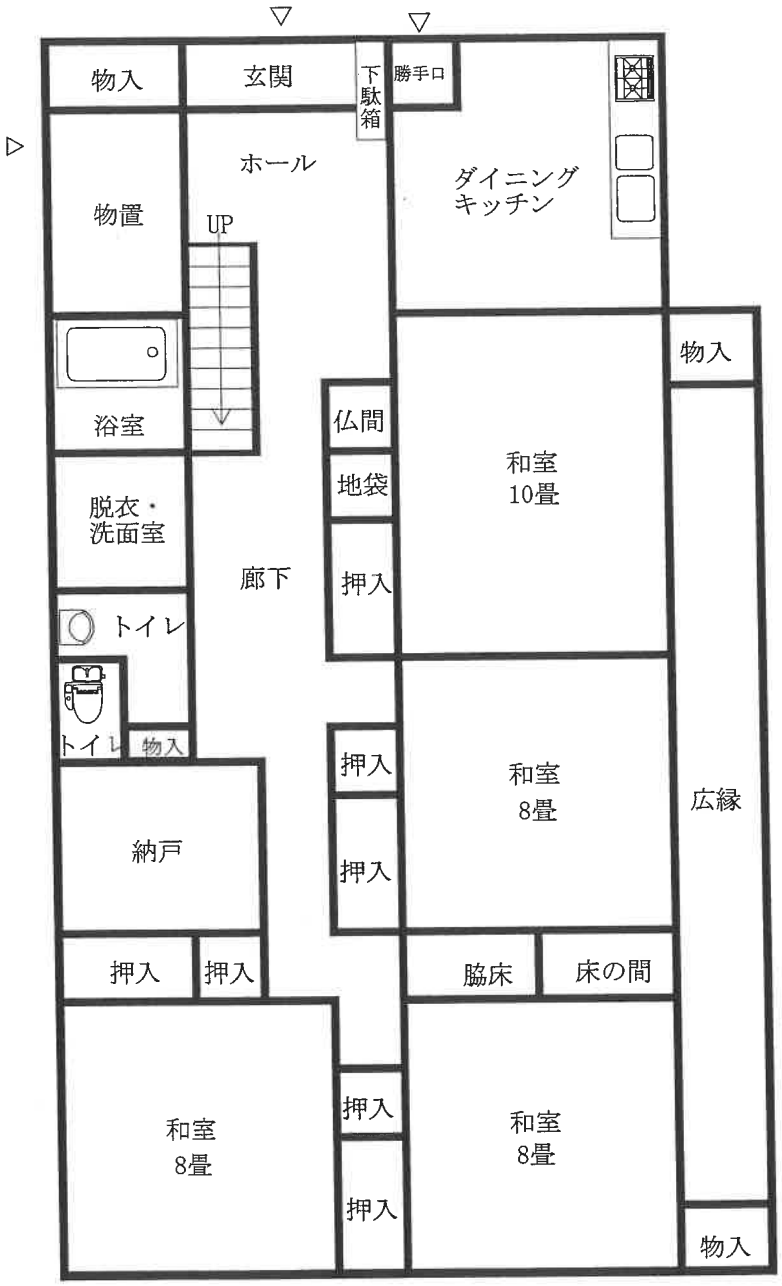
※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの


N
817
道
目的物件〈2〉
未登記附属建物
819-2
819-1
目的物件〈2〉
主である建物
818-1
目的物件〈1〉
818-3
水
道
818-2
703-18

建物配置参考図

目的物件〈2〉

主である建物

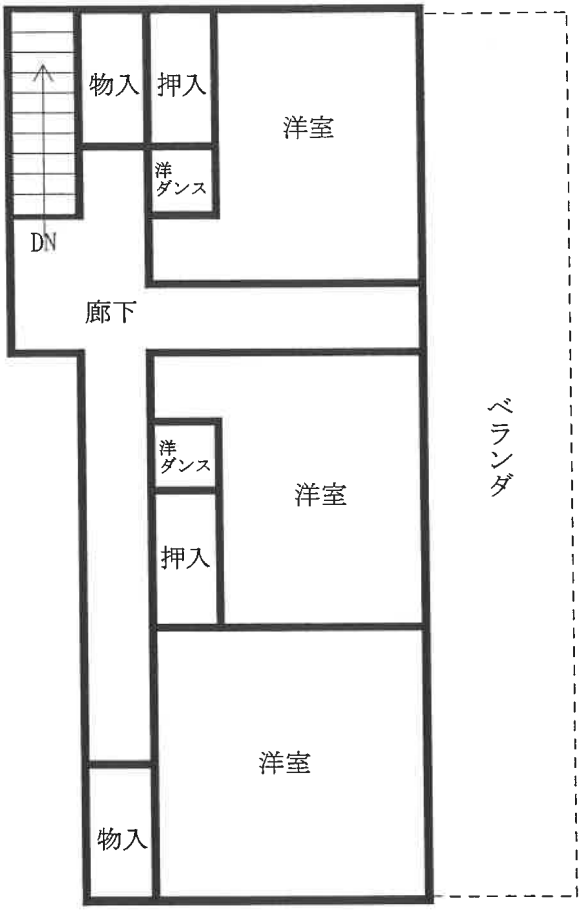



1 階

建物間取図

目的物件〈2〉

主である建物

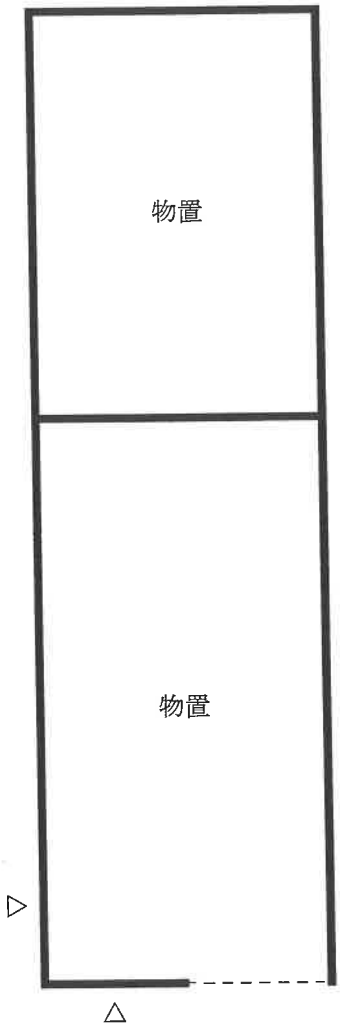



2階

建物間取図

目的物件〈2〉

# 未登記附属建物




建物間取図



〈1〉、〈2主である建物〉、〈2未登記附属建物〉



〈1〉、〈2主である建物〉

現況写真



〈1〉、〈2主である建物〉



〈1〉、〈2未登記附属建物〉

現況写真



〈2主である建物〉



〈2未登記附属建物〉

現況写真