

入札制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと**入札無効**となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと**入札無効**となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

長野地方裁判所佐久支部 執行官室 Tel 0267-67-7383

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月24日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 井 上 美 樹

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 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月21日 午前10時00分
	場 所	長野地方裁判所佐久支部売却場
売却決定 期日	日 時	令和 6年 6月 4日 午前10時00分
	場 所	長野地方裁判所佐久支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月23日 午後 5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 6年 4月24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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4,130,000 3,304,000	一括	826,000	63,671	10,212
1	1,030,000				
2	3,100,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐久市協和字蓑田 |
| | 地 番 | 6820番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 402.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐久市協和字蓑田6820番地9 |
| | 家屋 番号 | 6820番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.74平方メートル
2階 64.54平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 3月25日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 三 山 裕 貴

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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掲載されています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐久市協和字蓑田 |
| | 地 番 | 6 8 2 0 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 2 . 4 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐久市協和字蓑田6 8 2 0 番地9 |
| | 家屋 番号 | 6 8 2 0 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 7 4 平方メートル
2階 6 4 . 5 4 平方メートル |

令和 5年(ケ)第 20号
令和 6年 1月23日受理
令和 6年 2月26日提出
評 価 人 久保田 修 二

現況調査報告書

長野地方裁判所佐久支部

執行官 藤 卷 正 弘 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐久市協和字蓑田 |
| | 地 番 | 6820番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 402.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐久市協和字蓑田6820番地9 |
| | 家屋 番号 | 6820番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.74平方メートル
2階 64.54平方メートル |

不動産の表示	「物件目録1」のとおり
住居表示	住居表示無し
土 地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形 状	■公図のとおり ■地積測量図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略図)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	(1) 移動可能なプレハブ物置がある(写真No.5) (2) 廃車の原動機付自転車がある
建 物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)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
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	(1) 屋根上に太陽電池モジュールが27枚ある(写真No.8) (2) 屋外の北側壁面にソーラー発電システム用パワーコンディショナ(形名: JH-L513、最大出力: 4.5kW)が設置されている(写真No.9) (3) 家財道具等が残置されている(写真No.10、12、13、15~17)
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略図)のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■近隣居住者</p> <p>■A (本件債務者兼所有者)</p>	<p>【令和6年2月5日(■口頭 □電話)聴取した。】</p> <p>(1) お尋ねの建物(物件2、以下「本建物」という。)は、A(本件債務者兼所有者)さんが所有する住宅です。引っ越しをされた後、2、3年前まではよく来ていましたが、最近はあまり来ていないようです。</p> <p>【令和6年2月6日(□口頭 ■電話)聴取した。】</p> <p>(1) 執行官から送付された照会書に対する回答については、ファックス送信した回答書に記載のとおりです。</p> <p>(2) 本建物には家財道具等が残っていますが、空き家として使用していません。本建物には1年に1回程度しか行っていません。電気は通電したままになっています。</p> <p>(3) 本土地上にある物置や車庫というのは、プレハブの物置です。</p> <p>(4) 本建物の屋根上にあるソーラーパネルの枚数は、執行官が言われた27枚で間違いのないと思います。発電容量についても4.5kWで間違いのないと思います。</p> <p>(5) ソーラーパネル等は、後付け設置のものになります。建築後、暫くして設置しました。ローンが残っていません。</p>

執行官の意見

- 上記のとおり
■下記のとおり

- (1) 本土地建物の状況は、別紙建物図面(各階平面図)、土地建物位置関係図(概略図)、建物間取り図(概略図)及び添付写真のとおりである。
- (2) 本土地の周囲に隣接若しくは存在する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 m ²	権利者その他の事項	備考
6820番 8	田	104	所有者 佐久市	現況:公衆用道路
6820番 7	田	50	所有者 佐久市	現況:公衆用道路
6820番 3	用悪水路	195	所有者 佐久市	
6820番 4	公衆用道路	1331	所有者 国土交通省	
6910番 3	用悪水路	1148	所有者 佐久市	
6820番 1	田	48	所有者 佐久市	現況:用悪水路
6819番 4	宅地	1462	所有者 佐久市	現況:公衆用道路

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

- (3) 上記地番6820番8の南東側の土地には、佐久市が管理するマンホールポンプ制御盤（公共用物）が存在する（写真No.1、2）。
- (4) 本件債務者兼所有者Aの住所地宛に1月29日付で照会書を送付（速達郵便）して現況調査に対する立会を求めたところ、立会は得られなかったものの、上記占有照会に対する回答書が2月2日午後6時30分当職宛にファクス送信された。
なお、回答内容の要旨については、下記のとおりである。
- 記
- ① 本建物は使用していない（空き家）。
- ② 本建物の増改築はない。
- ③ 本土地上にAが所有する物置（平成17年8月設置）がある。
- ④ 隣地所有者との間に土地の境界に関する争いはない。
- ⑤ 本土地を第三者に貸していない。
- ⑥ 太陽光発電システムの設置年月日は、平成17年8月1日である。
- ⑦ 上記システムの製造会社は、シャープである。
- ⑧ 太陽電池モジュールの枚数及び定格主力は、書類が手元にないため、不明である。
- (5) 本建物の屋根上にシャープ（株）製の太陽電池モジュールが27枚固定設置され（写真No.8）、北側の外壁に設置されたパワーコンディショナ（写真No.9）等と共に本建物に関する太陽光発電システムとして一体利用されている。
- (6) 太陽電池モジュールは、本建物新築（平成16年11月23日）後の平成17年8月1日に設置された「後付け屋根置き型」のものである。
- (7) 太陽電池モジュールは、本建物に係る太陽光発電システムとして利用され、屋根材に一定の加工が加えられてボルト等で固定され、容易に取り外すことができないことから、本建物の従物（民法87条）若しくは付加一体物（民法370条）として売却するのが相当と思料する。
- (8) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 1月23日 (火)	当庁 (執行官室)	佐久市長宛関係資料請求 (郵便)
6年 1月26日 (金) 8:55-9:20	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
6年 1月26日 (金) 9:55-10:00	長野地方法務局佐久支 局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input type="checkbox"/> 建物図面写し請求 <input type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
6年 1月29日 (月)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A宛照会書送付 (速達郵便) 2月2日 (金) ファックスにより回答書提出受領
6年 2月 5日 (月) 9:40-12:00	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 全戸不在 近隣居住者から意見聴取
6年 2月 6日 (火) 13:05-13:10	当庁 (執行官室)	Aから電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 5日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (評価人) を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物 内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 5日 評価人同行 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

-12888.297

+27087.023



-13013.297 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
協和

請求部分	所在	佐久市協和字裏田		地番	6820番9				
出方尺	1/500	精度区	乙一	座標系又は番号	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11月			備付年月日(原図)	昭和56年8月24日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(長野地方務局佐久支局管轄)

令和5年12月12日

長野地方務局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(6 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成16年7月21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5年12月12日 長野地方法務局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

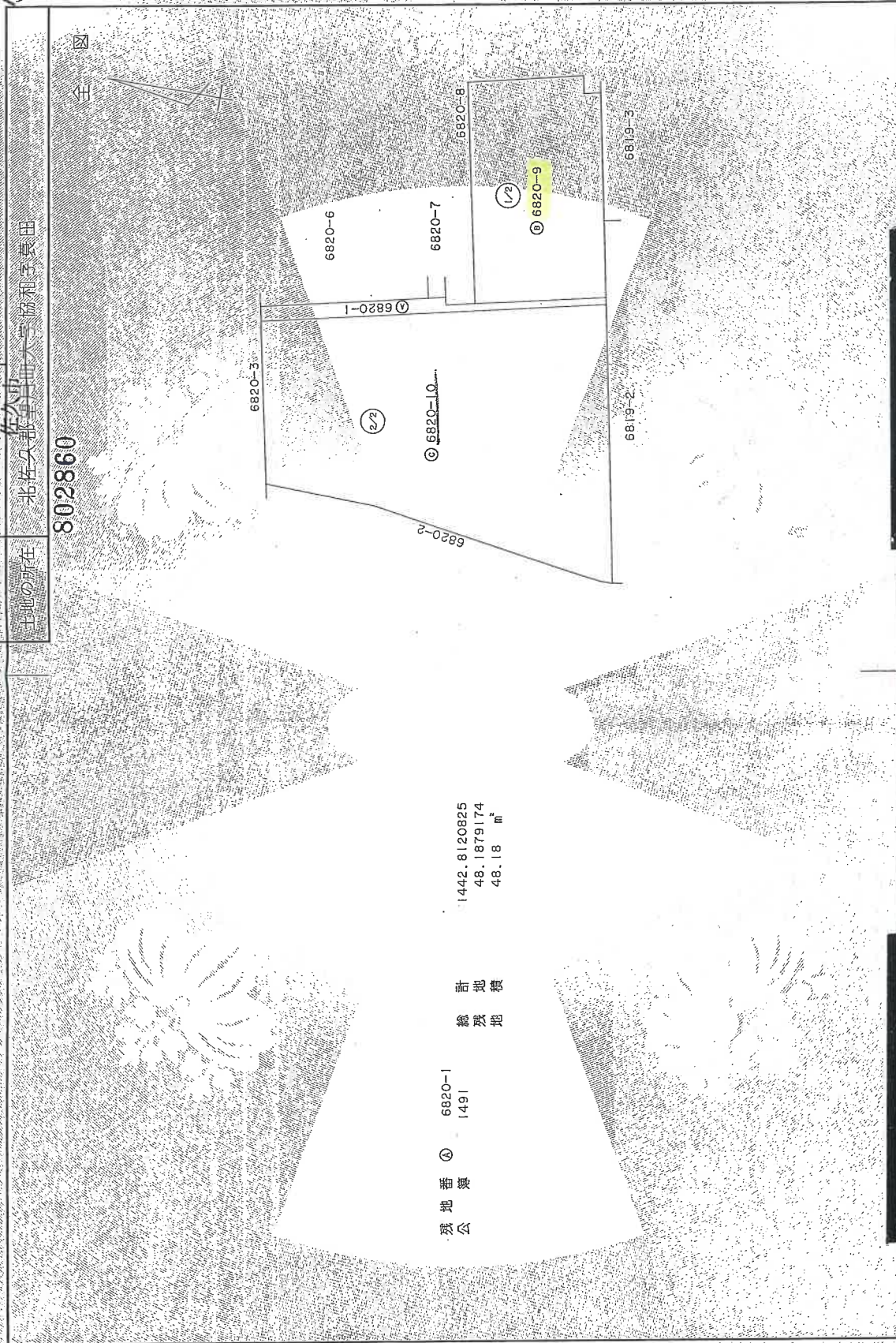
請求番号：11-2

(1/3)

地積測量図

平成16年7月21日登記
地番 6820-9-10
土地の所在 北佐久郡吉田町大野協和字豊田
802860

全図



宗地番 ④ 6820-1
1491
公積地積
総地積
1442.8120825
48.1879174
48.18 m²

作製者

(平成16年7月13日作製)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成16年7月21日

平成16年7月21日登記

地積測量図

地番 6820-9

土地の所在 北佐久郡五ヶ野町木寺協和寺裏田

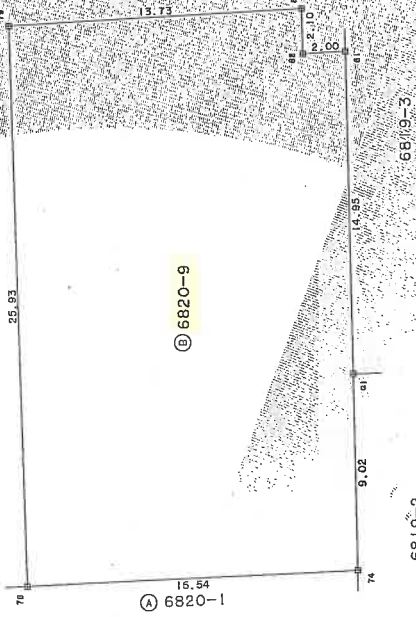
802861

国徴点
0.8816-5
コウクリー1号

1/2

座標求積表

地積番号	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
81	26667.016	-12656.900	-61930.211700
82	26668.970	-12657.346	-29972.595328
80	26669.384	-12655.283	-174693.526532
79	26682.774	-12658.337	-102646.454733
78	26677.493	-12683.727	299534.421874
74	26662.312	-12680.411	170120.393976
61	26664.077	-12671.563	-59607.032352
値面積			804.995205
値面積			402.4976025
面積			402.49 m ²



国徴点表

SS16-5	X=-26815.812	Y=-12684.354
74	AZ=178-31-42	S=153.55m
78	AZ=179-44-25	S=138.32m

境界標の種類	
田	プラスチック
木	ベニノキ
杭	木杭

旧測地系

作製者

申請人 (平成16年7月13日作製)

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。

(長野地方方法務局佐久支局管轄)

令和5年12月12日

長野地方方法務局

登記官

(8 枚田)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成16年7月21日

地積測量図

平成16年7月21日 登記

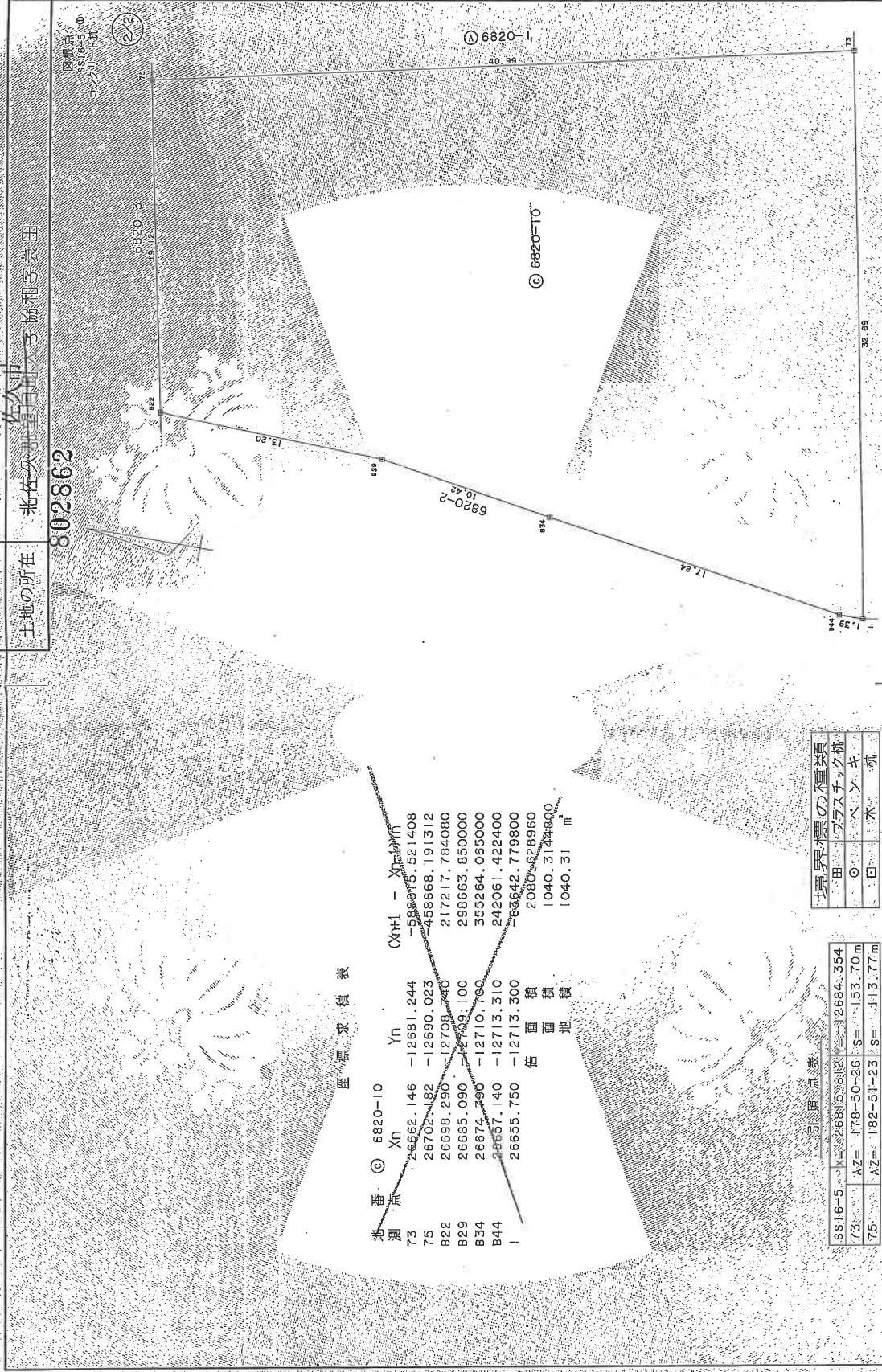
地番 6820-10

土地の所在 北佐久郡吉田町大字協和字奥田

802862

図幅記号
S51P-5
コンクリート製

2/2



原求積表

地番	①	Xn	Yn	Xn+1 - Xn (m)
73	26662.146	-12681.244	-58897.521408	
75	26702.182	-12690.023	-458668.191312	
B22	26698.290	-12708.440	217217.784080	
B29	26685.090	-12709.100	298663.850000	
B34	26674.790	-12710.760	355264.065000	
B44	26657.140	-12713.310	242061.422400	
I	26655.750	-12713.300	-88642.779800	
倍面積				20806628960
面積				1040.3144800
地積				1040.31 m ²

境界線の種類

田	ガラスチェック線
〇	ベシキ
□	木
〃	杭

S51P-5	N=2681538.02	E=32684.354
73	AZ=178-50-26	S=153.70m
75	AZ=182-51-23	S=113.77m

旧測地係

縮尺 1/250

申請人

(平成16年7月15日作製)

製作者

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。

(長野地方方法務局佐久支局管轄)

令和5年12月12日

長野地方方法務局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成16年11月26日

各階平面図

建築物図面

H16.11.26

系屋番号 6820番9

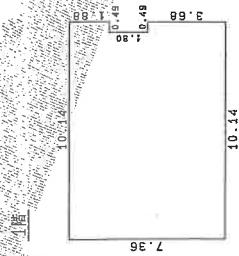
建築物の所在 北佐野市大字平野町千手院和子墓田6820番地9

807317

16.11.26/全10

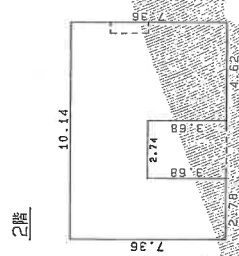
1階

床面積	73.74㎡
柱間	7.36 x 10.14 = 74.64
柱間	0.49 x 1.88 = 0.9212
柱間	0.49 x 3.68 = 1.8032
計	73.7484



2階

床面積	64.54㎡
柱間	2.78 x 7.36 = 20.4608
柱間	2.74 x 3.68 = 10.0832
柱間	4.62 x 7.36 = 34.0032
計	64.5472



6820-1

6820-8

6820-9

6819-2

6819-3

佐野市
家屋

作製者

16年11月23日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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 佐久支庁管轄)

令和5年12月12日

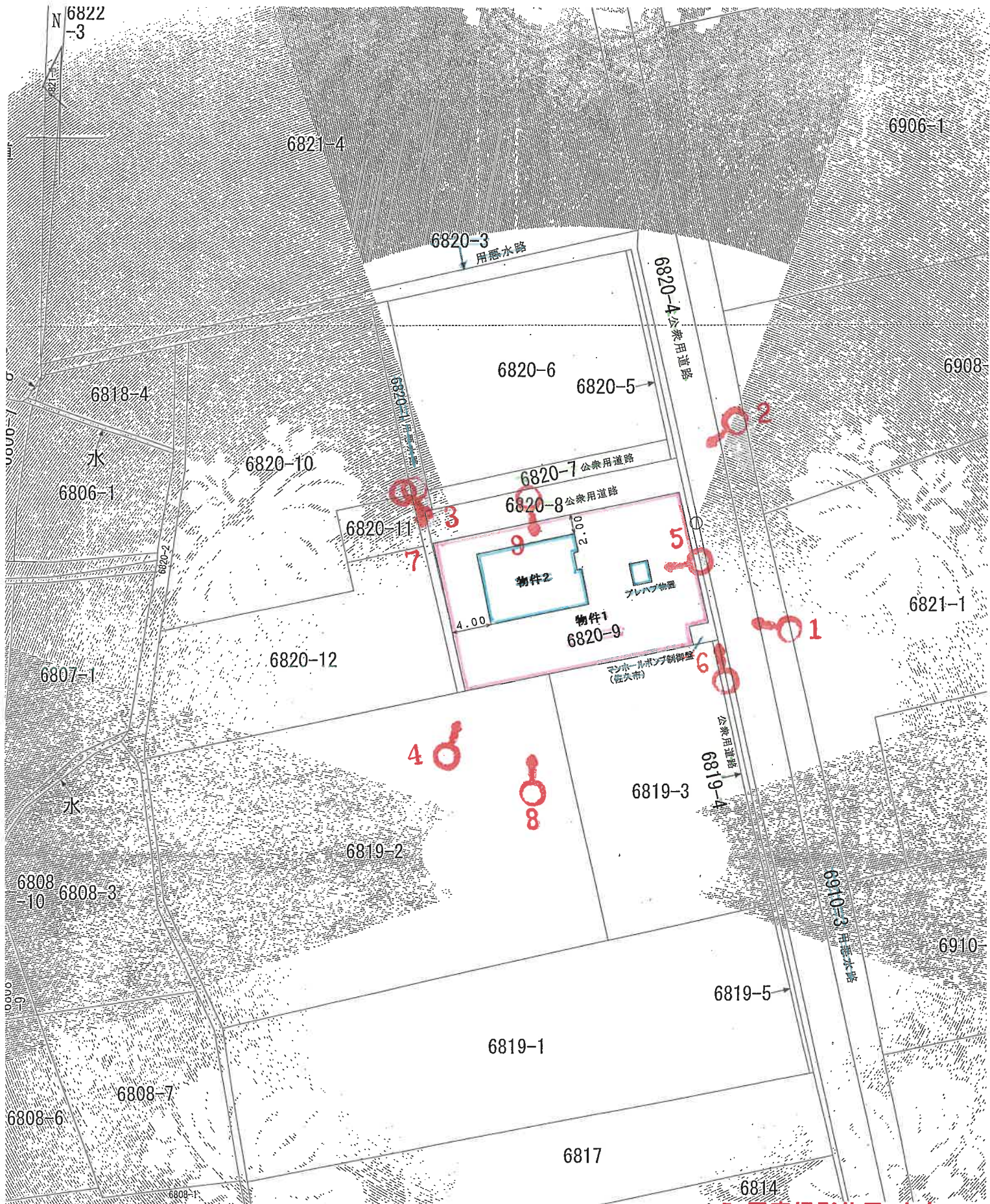
長野地方法務局

登記官

(10枚目)

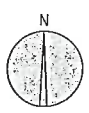
A3をA4に縮小

請求番号：11-3



♂ 写真撮影位置・方向

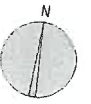
土地建物位置関係図(概略図)
 令和5年(々)第20号
 物件1(土地)
 物件2(建物)



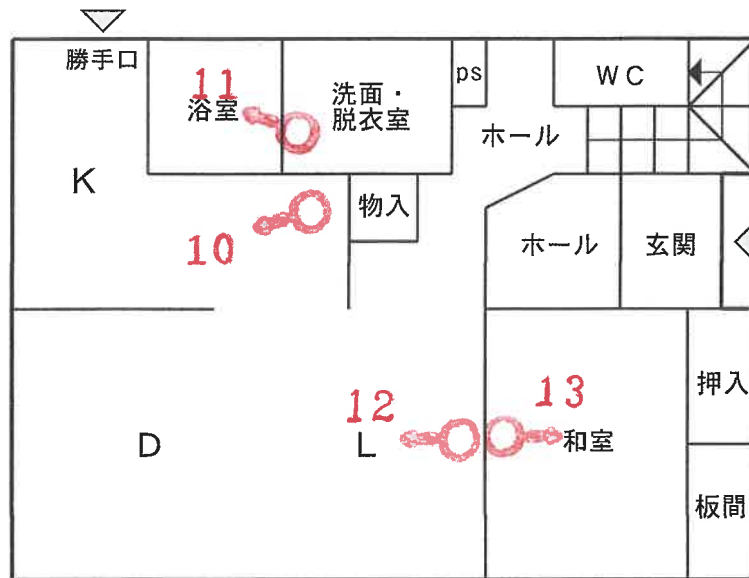
建物間取り図（概略図）

令和5年(ケ)第20号

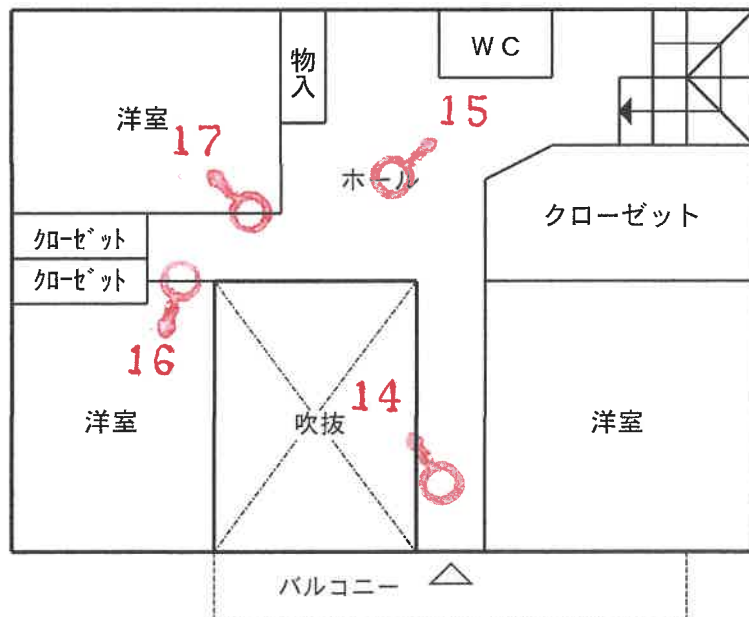
物件2(居宅)



1 階



2 階



♂ 写真撮影位置・方向

(12 枚目)

令和5年（ケ）第20号



NO. 1
物件 1、2



NO. 2



NO. 3

物件 1、2

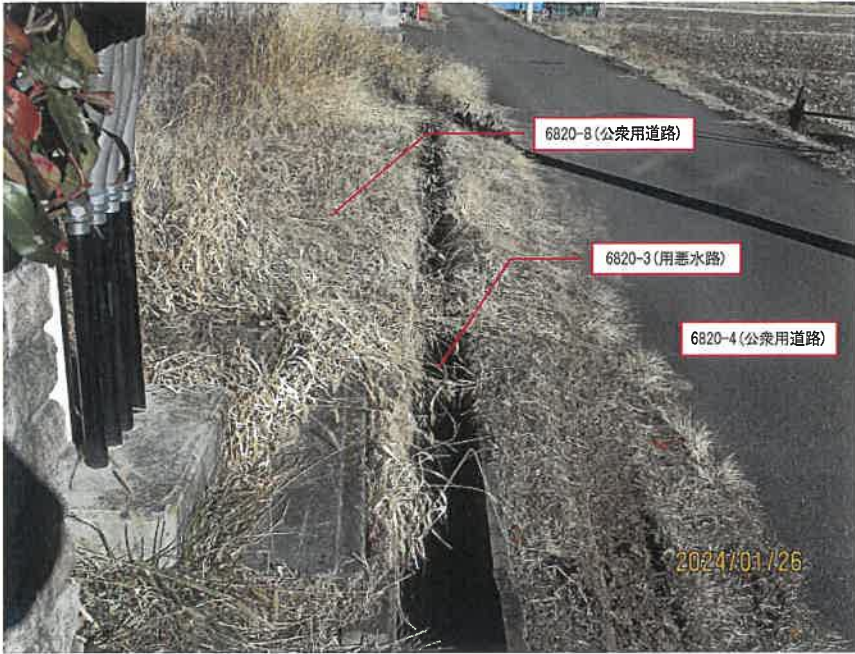


NO. 4



NO. 5

プレハブ物置



NO. 6

物件 1



NO. 7



NO. 8

物件 2

太陽電池モジュール 27枚

SHARP



NO. 9

物件 2

パワーコンディショナ

SHARP JH-L513 4.5kW

NO. 10

物件 2

1 階



NO. 11





NO. 12

物件 2

1 階



NO. 13



NO. 14

2 階



NO. 15

物件 2

2階



NO. 16



NO. 17



令和 5年 (ケ) 第 20号
令和 6年 2月 5日 現地調査
令和 6年 3月 5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
久保田 修二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,130,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,030,000円
物件2（建物）	金 3,100,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	佐久市協和字蓑田 6820番9 宅地 402.49平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐久市協和字蓑田6820番地9 6820番9 居宅 軽量鉄骨造瓦葺2階建 1階 73.74平方メートル 2階 64.54平方メートル	同左
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	「佐久市望月支所」の南々西方約2.9km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	市の北西部に位置する旧望月町の中心部より南々西方、直線距離で2.4km前後、標高約715mで北西向垂れ緩傾斜をなす間にある。周辺は西方は比田井の集落に近接するものの、区画整然として水田が広がる中に、造成された小規模な分譲住宅地内の一角にある。	
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 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 無指定 60% 100% ・佐久市の洪水ハザードマップ（令和4年9月発行）によると、洪水浸水想定区域（浸水の深さ0.5m未満…想定最大規模降雨）に指定されている。 ・佐久市景観条例に基づく佐久市景観計画区域。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	402.49㎡（登記数量） ほぼ長形状 間口15.73m、奥行25.93m～26.07m 概ね平坦な画地である。 周りの土地とは南側の宅地より0.3m～0.4m低いものの、西側の宅地とは略等高に接面する。
接面道路の状況	東側 現況幅員約4.1m舗装市道（67-218号線） 建築基準法第42条2項道路に該当に巾約0.3mの側溝を介し、0～0.2m高く接面する。 北側 幅員約5.6m（対面の側溝約0.4mは含まない）の認定外道路に略等高に接面する。	

土地の利用状況等	<p>物件2の建物の敷地として利用されている。</p> <p>建物の配置は附属資料建物図面・各階平面図写のとおり。</p> <p>土地所有者が本土地上に物件2の建物を所有し、占有している。</p>	
供給処理施設	<p>上水道</p> <p>都市ガス</p> <p>下水道</p>	<p>あり</p> <p>なし</p> <p>あり</p> <p>(注) 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、 ない場合を「なし」とした。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・移動可能なプレハブ物置がある。 ・廃車の原動機付自転車がある。 ・東側は市道を介し、対面巾約3.3mの用悪水路が流れる。 ・地番6820番8の南東側の土地には、佐久市が管理するマンホールポンプ制御盤（公共用物）が存在する。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成16年11月23日新築 約19年 約6年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造瓦葺2階建 サイディング張り ビニールクロス貼り、化粧合板、タイル貼り等 ビニールクロス貼り、化粧合板等 フローリング張り、畳、クッションフロア等 1階 浴室、トイレ 2階 トイレ各1箇所 特になし
床面積(現況)	1階 73.74㎡ 2階 64.54㎡ 延 138.28㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	住宅 4LDKC
品 等	普通	
保守管理の状態	良好	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居(空家)として使用し、占有している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根上に太陽電池モジュール27枚がある。 ・屋外の北側壁面にソーラー発電システム用パワーコンディショナ(形名: JH-L513、最大出力: 4.5kW)が設置されている。 ・家財道具等が残置している。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,400	1.03	402.49	0.9	3,130,000

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： $\left[\begin{array}{l} \text{方位} \quad +2\% \\ \text{角地} \quad +1\% \end{array} \right]$ （相乗積）+3.0%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 建付地価格

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、（ソーラー発電施設を含む）建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	162,000	138.28	0.168	3,760,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約19年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率30%
- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 6 \text{年} \div (19 \text{年} + 6 \text{年}) \times (1 - 0.3) = 0.168 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	3,130,000	0.45	法定地上権	1,410,000

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45%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,130,000	-1,410,000		1.0	0.6	1,030,000
2	3,760,000	+1,410,000	1.00	1.0	0.6	3,100,000
一括価格(合計)						4,130,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（佐久（県）－11）

所 在：佐久市布施字道陸神坂1190番1
価 格：7,640円／m²
位 置：北陸新幹線「佐久平駅」より10km
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：513m²
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側7.8m舗装県道
用途指定等：無指定（建ぺい率60%、容積率100%）
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 2,229,794円（5,540円／m²）
物件2 3,989,421円

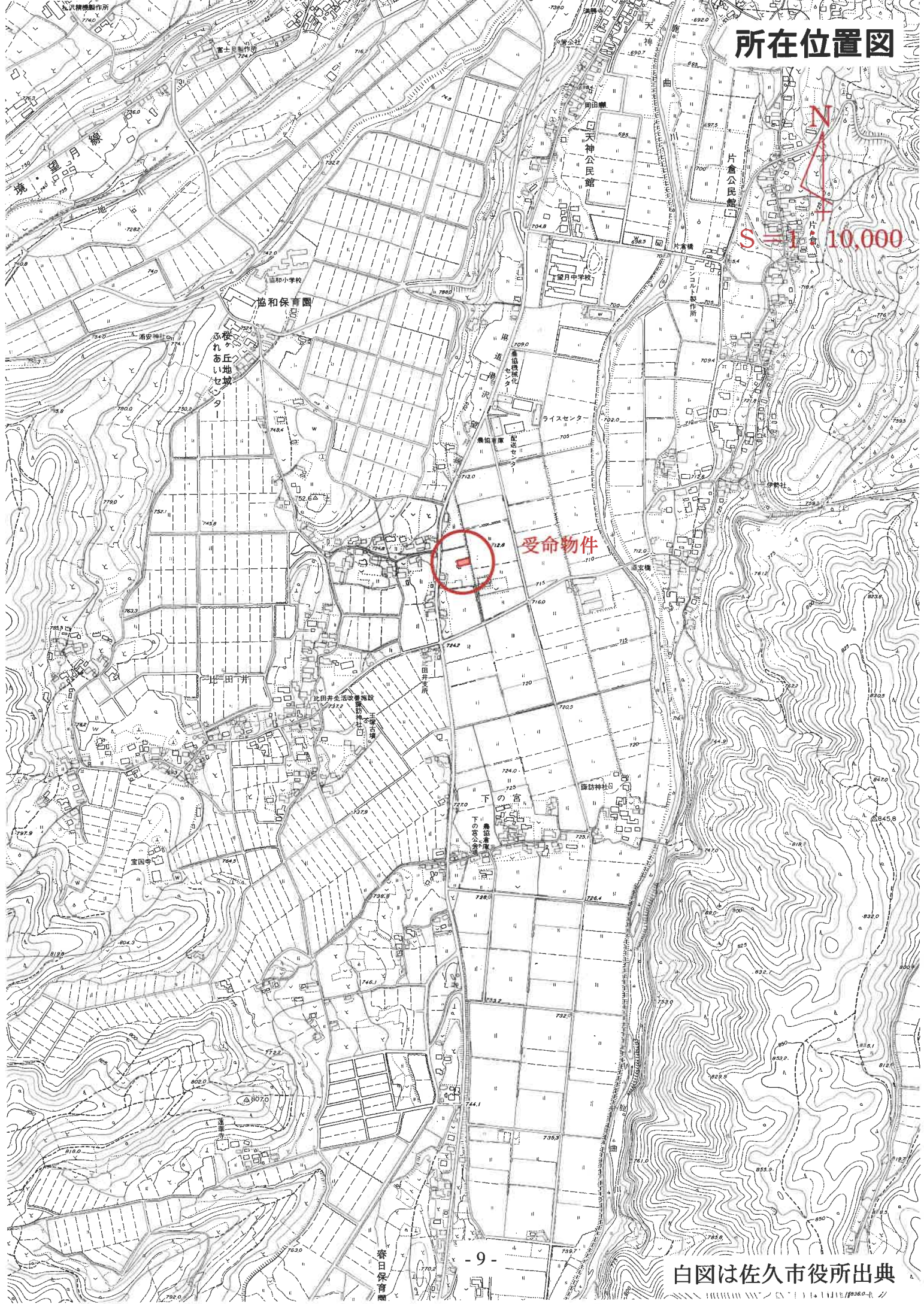
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

位置図（「佐久市No.4白図」写）
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図
写真撮影位置図
現況写真

以 上

所在位置図



公 图 写



地積測量図写

本図面はA3版の図面をA4版に縮尺複写したものである

平成16年7月21日 登記

地積測量図

地番 6820-9

土地の所在 北佐久郡望丹町大字協和字袁田

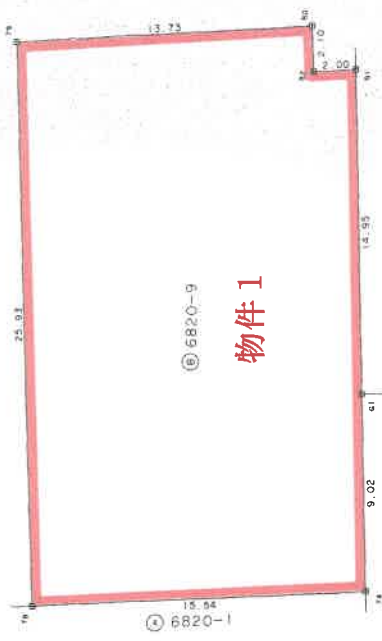
802861

図根点
5516-5
コンクリート杭

1/2

座標求積表

地測点	⑥ 6820-9	Xm	Ym	(Xm+1 - Xm-1)Ym
81		26667.016	-12656.900	-61930.211700
82		26668.970	-12657.346	-29972.595328
80		26669.384	-12655.283	-174693.526532
79		26682.774	-12658.337	-102646.454733
78		26677.493	-12683.727	259534.421874
74		26662.312	-12680.411	170120.393976
61		26664.077	-12671.563	-59607.032352
			804.995205	
			402.4976025	
			402.49	
			倍	
			面積	
			地積	



引張点表

5516-5	K=	26815.812	Y=	-12684.354
74	AZ=	178-31-42	S=	153.55m
78	AZ=	179-44-25	S=	138.32m

土質調査の種類	
田	プラスチック杭
口	ベソキ
	杭

旧測地系

作製者

申請人

縮尺

(平成16年7月13日作製)

登記年月日：平成16年7月21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。

(長野地方事務局長佐久支局管轄)

令和5年12月12日

長野地方事務所

登記簿

請求番号：11-2

(2/3)

建物図面・各階平面図写

本図面はA3版の図面をA4版に縮尺複写したものである

登記年月日：平成16年11月26日

各階平面図

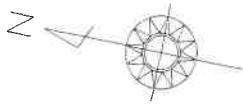
家屋番号 6820番9

建物の所在 北佳久郡一里月野大字協和字藁田6820番地9

建物図面

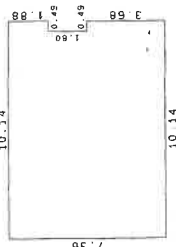
807317

16.11.26登記



1階

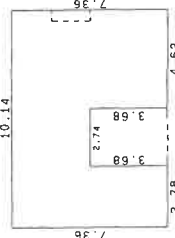
床積表	
9.65 x 7.36	= 71.0240
0.49 x 1.88	= 0.9212
0.49 x 3.68	= 1.8032
計	73.7484



床面積 73.74㎡

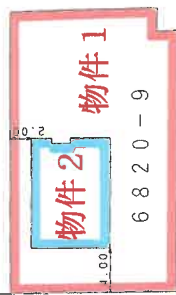
2階

床積表	
2.78 x 7.36	= 20.4608
2.74 x 3.68	= 10.0832
4.62 x 7.36	= 34.0032
計	64.5472



床面積 64.54㎡

6820-8



6820-1

6819-2

6819-3

作製者

申請人

縮尺

縮尺

縮尺

縮尺

(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。

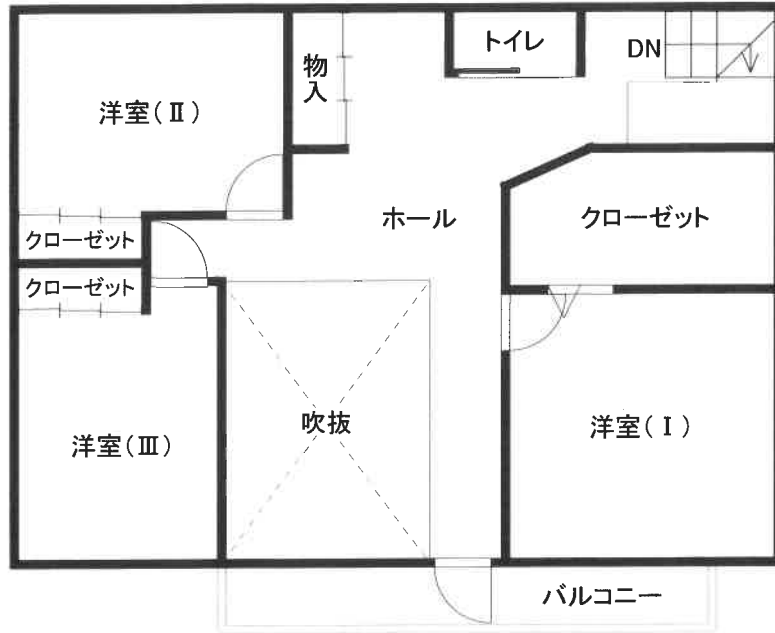
(長野地方務局 佐久支局管轄)

令和5年12月12日

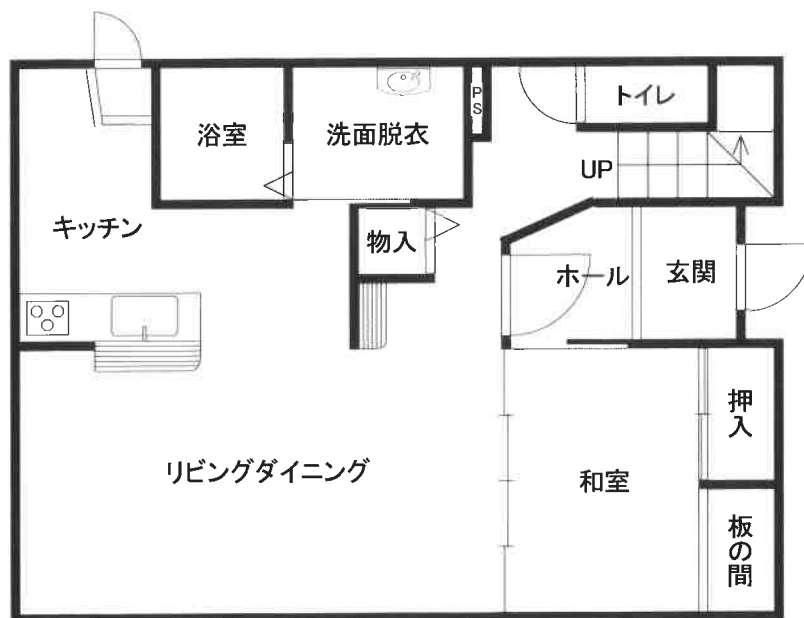
長野地方務局

登記簿

間取図



(2階)



(1階)

写真撮影位置図



写 真



物件 2

物件 1

イ



物件 2

物件 1

ロ



物件 2

物件 1

ハ



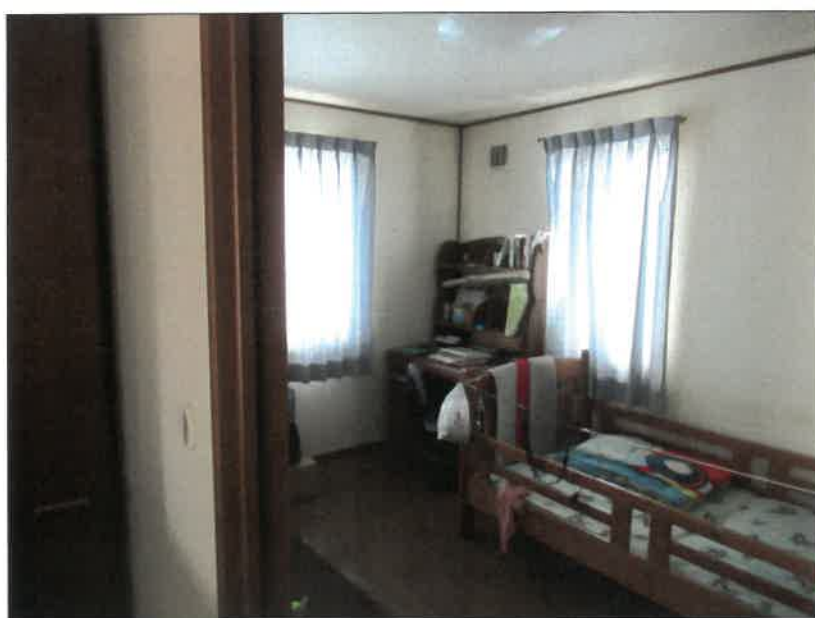
1階
リビングダイニング

二



1階
キッチン

ホ



2階
洋室 (II)

ハ