

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 7年 3月19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 7年 4月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月15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 7年 4月30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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17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 7年 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |

物 件 目 録

1 所 在 佐久市岩村田字岩井堂
地 番 2587番8
地 目 宅地
地 積 232.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐久市岩村田字岩井堂
地 番 2587番1
地 目 宅地
地 積 28.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐久市岩村田字岩井堂
地 番 4838番16
地 目 廃水路敷
地 積 6.34平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

4 所 在 佐久市岩村田字岩井堂 2587番地8
家屋 番号 2587番8
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 75.77平方メートル
2階 52.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.93平方メートル

所有者 B

物件明細書

令和 7年 2月14日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 井上美樹

-
-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～4】
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1～4】
なし
-
-
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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 佐久市岩村田字岩井堂
地 番 2587番8
地 目 宅地
地 積 232.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐久市岩村田字岩井堂
地 番 2587番1
地 目 宅地
地 積 28.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐久市岩村田字岩井堂
地 番 4838番16
地 目 廃水路敷
地 積 6.34平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

4 所 在 佐久市岩村田字岩井堂 2587番地8
家屋 番号 2587番8
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 75.77平方メートル
2階 52.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約9.93平方メートル

所有者 B

令和 6年(ケ)第 13号
令和 6年10月29日受理
令和 6年11月14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 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 佐久市岩村田字岩井堂
地 番 2587番8
地 目 宅地
地 積 232.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐久市岩村田字岩井堂
地 番 2587番1
地 目 宅地
地 積 28.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 佐久市岩村田字岩井堂
地 番 4838番16
地 目 廃水路敷
地 積 6.34平方メートル

所有者 A

4 所 在 佐久市岩村田字岩井堂 2587番地8
家屋 番号 2587番8
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 75.77平方メートル
2階 52.58平方メートル

所有者 B (1 枚目)

| | |
|----------------|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録1、2、3、4」のとおり |
| 住居表示 | 住居表示無し |
| 土地 | 物件1、2、3 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1、2、3) □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 ■B 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) 物件1ないし3の土地(以下「 本土地 」という。)は、本建物の敷地として一体利用されている (2) 土地に定着した附属工作物のカーポート(約13㎡)がある |
| 建物 | 物件4 |
| 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: □床面積: |
| 物件目録にない附属建物 | □ない ■ある { 種類: 居宅 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約9.93㎡ |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者B □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 |
| 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(太陽光パネル)が26枚固定設置され、室内に蓄電池本体(定格容量6.5KWh)が設置されている(写真No.6、7) (2) 若干の家財道具等が残置されている |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1、2、3関係) | |
|--|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 債務者B <input type="checkbox"/> |
| 占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(土地所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 平成28年 7月27日(新築)頃 |
| 最初の契約日 | 平成 年 月 日 |
| 契約等期間 | 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| 当事者借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| 賃料・支払時期等 | 毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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 | |
|--------------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <p>■ A (本件土地所有者)</p> | <p>【令和6年11月13日 (■口頭 □電話) 聴取した。】</p> <p>(1) 本件債務者兼建物所有者 B は、私の義理の息子です。娘の夫で、娘の姓を名乗っていました。</p> <p>(2) B は本建物から退去し、本建物は現在空き家になっています。第三者の占有はありません。娘と B が離婚して3年近くになります。それまでは B 夫婦とその子供が3人、それに私たち夫婦の計7名が同居していました。私たち夫婦と娘と子供が退去した後、B が1人で居住していました。その後暫くして B は居なくなってしまいました。所在不明で、連絡は取れません。持参した建物の鍵は、同居していた当時の鍵です。B から預かったものではありません。</p> <p>(3) 本建物の増改築はありません。また、雨漏りやシロアリの被害は見られません。</p> <p>(4) 本建物の屋根上には太陽光パネルが設置され、建物内には蓄電池が設置されています。太陽光パネルの発電容量は7キロと娘から聞いています。設置したのは、建物を建てた後の令和元(2019)年の9月頃です。後付けになります。ローンも未だ残っていて、娘が支払っています。オール電化でエコキュートが設置されています。また、EV車充電用の200ボルトのコンセントが室外に設置されています。</p> <p>(5) 本建物の東側にあるプレハブの建物は、居宅です。現在は物置になっています。建物としての基礎があります。その隣にあるのはカーポートです。</p> <p>(6) 物件3の土地は廃水路敷でしたが、埋立てがなされ現在は宅地の一部になっています。水路にはなっていません。</p> <p>(7) 本土地の使用については、B との間に賃料のやり取りなどはありませんでした。義理の親子間ということで、無償で使用していました。</p> <p>(8) 土地の境界に関する争いなどはありません。</p> |

(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

■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) 本土地の北側から西側に隣接する公共用物の状況は、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 |
|----------|-------|-------------------|-----------|----------|
| 2587番 6 | 公衆用道路 | 105 | 所有者 佐久市 | |
| 2586番 11 | 公衆用道路 | 429 | 所有者 同上 | |
| 2587番 5 | 畑 | 49 | 所有者 同上 | 現況 公衆用道路 |
| 2588番 1 | 畑 | 30 | 所有者 同上 | 同上 |
| 4838番 1 | 廃水路敷 | 688 | 所有者 同上 | 公図上の符合 ハ |

(3) 本建物の屋根上に固定設置されている太陽電池モジュール26枚は、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た後付け型のもので容易に取り外すことができないことから、建物内に固定設置されている蓄電池本体（定格容量6.5KWh）と共に本建物の付加一体物（民法370条）あるいは従物（民法87条）として、本建物と共に売却するのが相当と思料する。

(4) 本件債務者兼建物所有者B（住所地）宛に照会書（封書）を送付して現況調査に対する立会を求めたが、照会書（封書）は本建物の郵便受内に他の郵便物と共に滞留しており、Bの立会いは得られなかった。

(5) 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10月29日 (火) | 当庁 (執行官室) | 佐久市長宛関係資料請求 (郵便) |
| 6年11月 1日 (金) 8:30 - 8:35 | 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11月 1日 (金) 15:05 - 15:35 | 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11月 1日 (金) | 当庁 (執行官室) | 本件債務者兼建物所有者 B 宛照会書送付 (郵便) 本件土地所有者 A 宛照会書送付 (郵便) |
| 6年11月12日 (火) 11:35 - 11:40 | 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11月13日 (水) 9:25 - 10:30 | 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 |
| 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、解錠技術者を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月13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、本件土地所有者 A 持参の鍵により解錠し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11月13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

登記年月日：昭和59年6月12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庁管轄)

令和6年9月3日

東京法務局

登記簿

(8 枚目)

A3をA4に縮小

土地積測量図

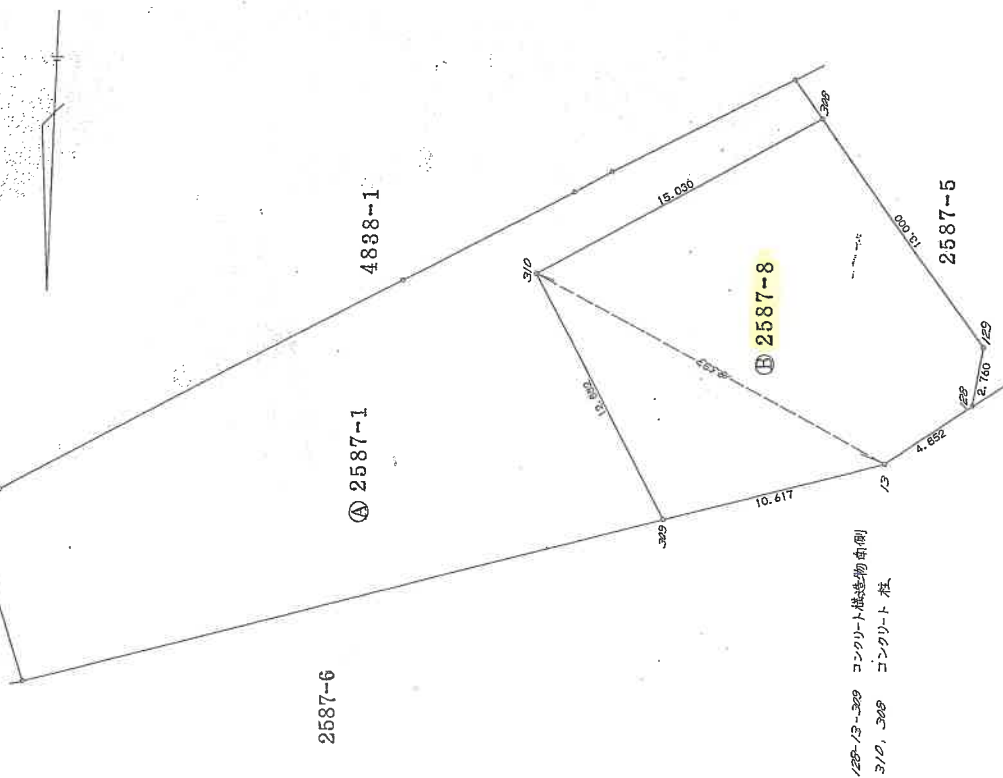
S59.6.12
2587-8, -1

地番

土地の所在
佐久市大字岩村田字岩井堂

2587-7
2586-10
906393

2587-7
2586-10



座標求積表

| 地番 | 測点 | X_n | Y_n | $(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$ |
|--------|---------|---------|-------------|---------------------------|
| 2587-8 | 309 | 647.273 | 302.148 | 1782.371052 |
| | 13 | 643.004 | 292.426 | -2218.928488 |
| | 128 | 639.685 | 288.886 | -1756.137994 |
| | 129 | 636.925 | 288.863 | -3411.472030 |
| | 308 | 627.875 | 298.196 | 53.675280 |
| 310 | 637.105 | 310.059 | 6014.524482 | |
| 合 | | 面積 | 面積 | 面積 |
| | | | | 232.0161510 |
| | | | | 232 |

| 地番 | 面積 |
|--------|-------------|
| 2587-1 | 379.9838490 |
| 612 | 379 |

作製者

土地測量士
家

申請人

昭和59年6月6日(作製)

縮尺
1/250

地図整理番号：M77361

登記年月日：昭和60年3月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(長野地方庁務局佐久支庁管轄)

令和6年9月3日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M77363

560.3.26

地積測量図

地番 2587番11-1

土地の所在 佐久市夫岑岩村田字岩井堂

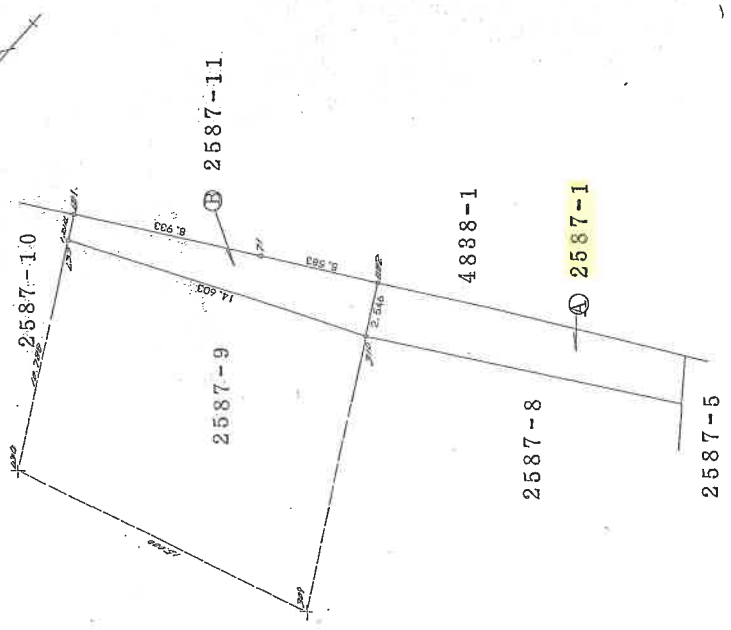
906396

座標求積表

| 地番 測点 | X_n | Y_n | $(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$ |
|----------|---------|---------|-----------------------|
| 310 | 637.105 | 310.059 | -3000.751002 |
| 482 | 635.095 | 311.623 | 416.951574 |
| 71 | 638.443 | 316.091 | 2755.365247 |
| 481 | 643.812 | 323.231 | 2046.052230 |
| 433 | 644.773 | 322.487 | -2162.920309 |
| | | 倍面積 | 54.697740 |
| | | 面積 | 27.3488700 |
| | | 地 | 27 ㎡ |

地番 ④ 2587-1
56

- (⑤)
地積 = 28.6511300
28 ㎡



304.436, コンクリート擁壁物有側コンクリート
4891.48271, コンクリート
伴英虎建設
309 55 647.273 91 302.168
436 50 653.503 91 304.082

作製者

土地調査
家屋

30年3月19日作製

申請人

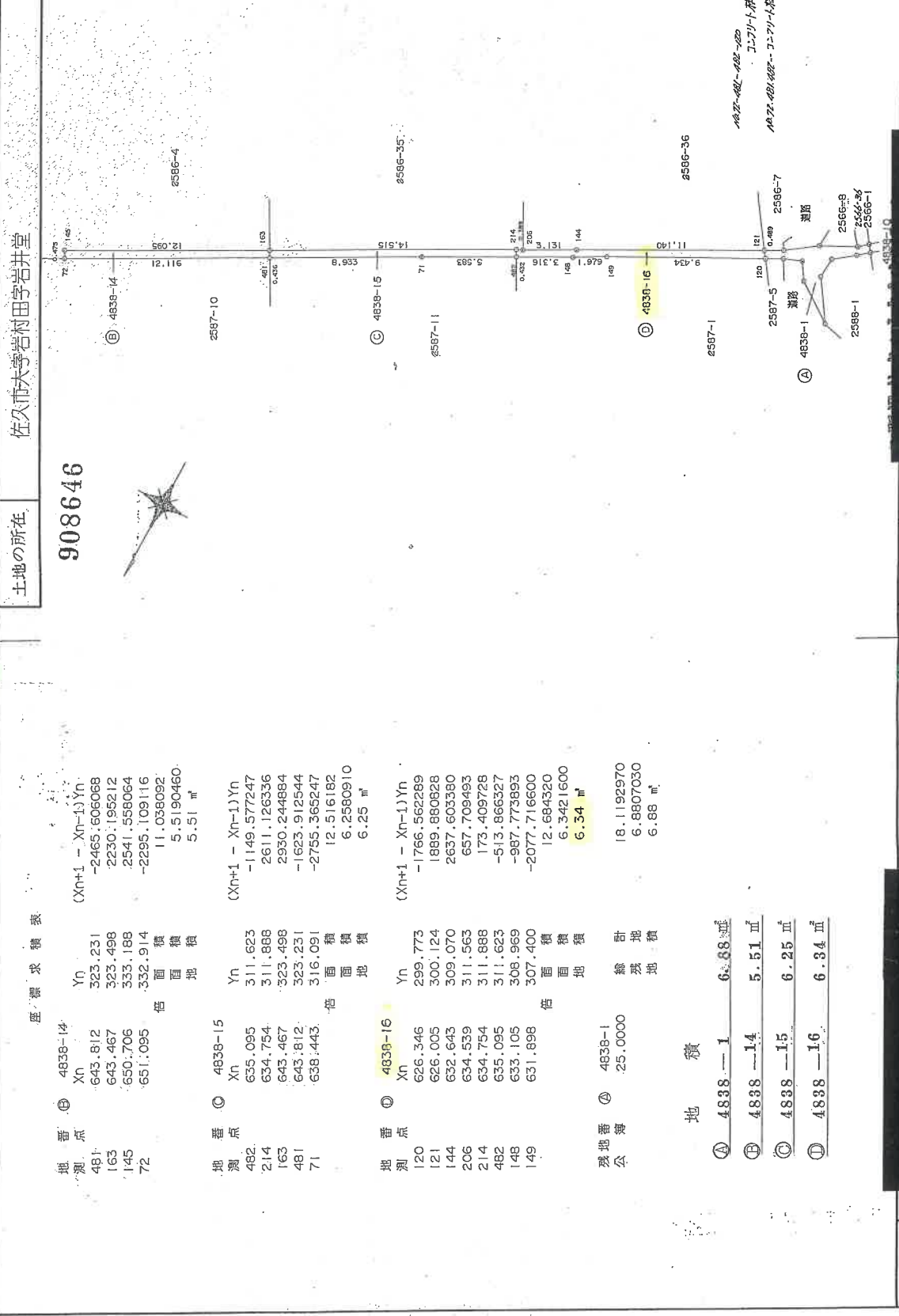
縮尺 1/250

登記年月日：昭和62年2月23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。
 (長野地方支務局佐久支局管轄)
 令和6年9月3日 東京法務局 登記官

土地積測量図
 土地の所在

S62-2-23
 4838-14
 ない4838-16
 佐久市大字岩村田字岩井堂



座標求積表

| 地番 | 地測点 | Xn | Yn | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 倍 | 面積 | | | |
|-----------|--------|---------|-----------|-----------------|---|-----------|--------|--|-----------|
| ㊸ 4838-14 | 481 | 643.812 | 323.231 | -2465.606068 | 倍 | 6.88 ㎡ | | | |
| | 163 | 643.467 | 323.498 | 2230.195212 | | | | | |
| | 145 | 650.706 | 333.188 | 2541.558064 | | | | | |
| | 72 | 651.095 | 332.914 | -2295.109116 | | | | | |
| | | | 倍面積積 | 11.038092 | | | | | |
| | | 倍面積積 | 5.5190460 | | | 5.51 ㎡ | | | |
| ㊹ 4838-15 | 482 | 635.095 | 311.623 | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 倍 | 6.25 ㎡ | | | |
| | 214 | 634.754 | 311.888 | -1149.577247 | | | | | |
| | 163 | 643.467 | 323.498 | 2611.126336 | | | | | |
| | 481 | 643.812 | 323.231 | 2930.244884 | | | | | |
| | 71 | 638.443 | 316.091 | -1623.912544 | | | | | |
| | | 倍面積積 | 12.516182 | | | 6.2580910 | | | |
| | | 倍面積積 | 6.2580910 | | | 6.25 ㎡ | | | |
| ㊺ 4838-16 | 120 | 626.346 | 299.773 | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 倍 | 6.34 ㎡ | | | |
| | 144 | 626.005 | 300.124 | -1766.562289 | | | | | |
| | 206 | 632.643 | 309.070 | 1889.880828 | | | | | |
| | 214 | 634.539 | 311.563 | 2637.603380 | | | | | |
| | 482 | 634.754 | 311.888 | 657.709493 | | | | | |
| | 148 | 635.095 | 311.623 | 173.409728 | | | | | |
| | 149 | 633.105 | 308.969 | -513.866327 | | | | | |
| | | 631.898 | 307.400 | -987.773893 | | | | | |
| | | | 倍面積積 | -2077.716600 | | | | | 12.684320 |
| | | | 倍面積積 | 6.3421600 | | | | | 6.34 ㎡ |
| 公積 | 4838-1 | 25.0000 | | 18.1192970 | | | | | |
| | | | 総計 | 6.8807030 | | | 6.88 ㎡ | | |

地積

| | |
|-----------|--------|
| ㊸ 4838-14 | 6.88 ㎡ |
| ㊹ 4838-15 | 5.51 ㎡ |
| ㊺ 4838-16 | 6.25 ㎡ |
| ㊻ 4838-16 | 6.34 ㎡ |

申請人

縮尺 1/250

作製者

昭和62年2月(自撮)

地図整理番号：W77865

(10枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成28年8月4日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(長野地方支務局佐久支局管轄)

令和6年9月3日 東京法務局

登記簿

(11枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M77366

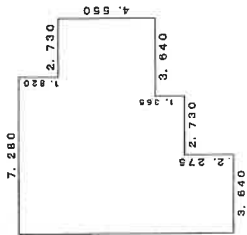
建物図面
各階平面図

家屋番号 2587番8

建物の所在 佐久市岩村田字岩井堂2587番地8

各階平面図

1階

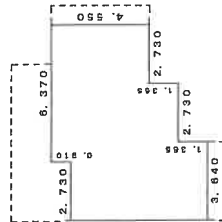


求積表

| | | |
|---------------|---|---------|
| 7.280 x 6.370 | = | 46.3736 |
| 6.370 x 1.365 | = | 8.6951 |
| 3.640 x 2.275 | = | 8.2810 |
| 2.730 x 4.550 | = | 12.4215 |
| 計 | | 75.7712 |

床面積 75.77 m²

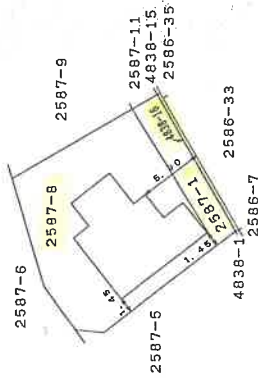
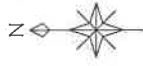
2階



求積表

| | | |
|---------------|---|---------|
| 6.370 x 5.005 | = | 31.8819 |
| 3.640 x 1.365 | = | 4.9686 |
| 3.640 x 0.910 | = | 3.3124 |
| 2.730 x 4.550 | = | 12.4215 |
| 計 | | 52.5844 |

床面積 52.58 m²



報告書No. 1600510

作成者
土地調査
家屋調査

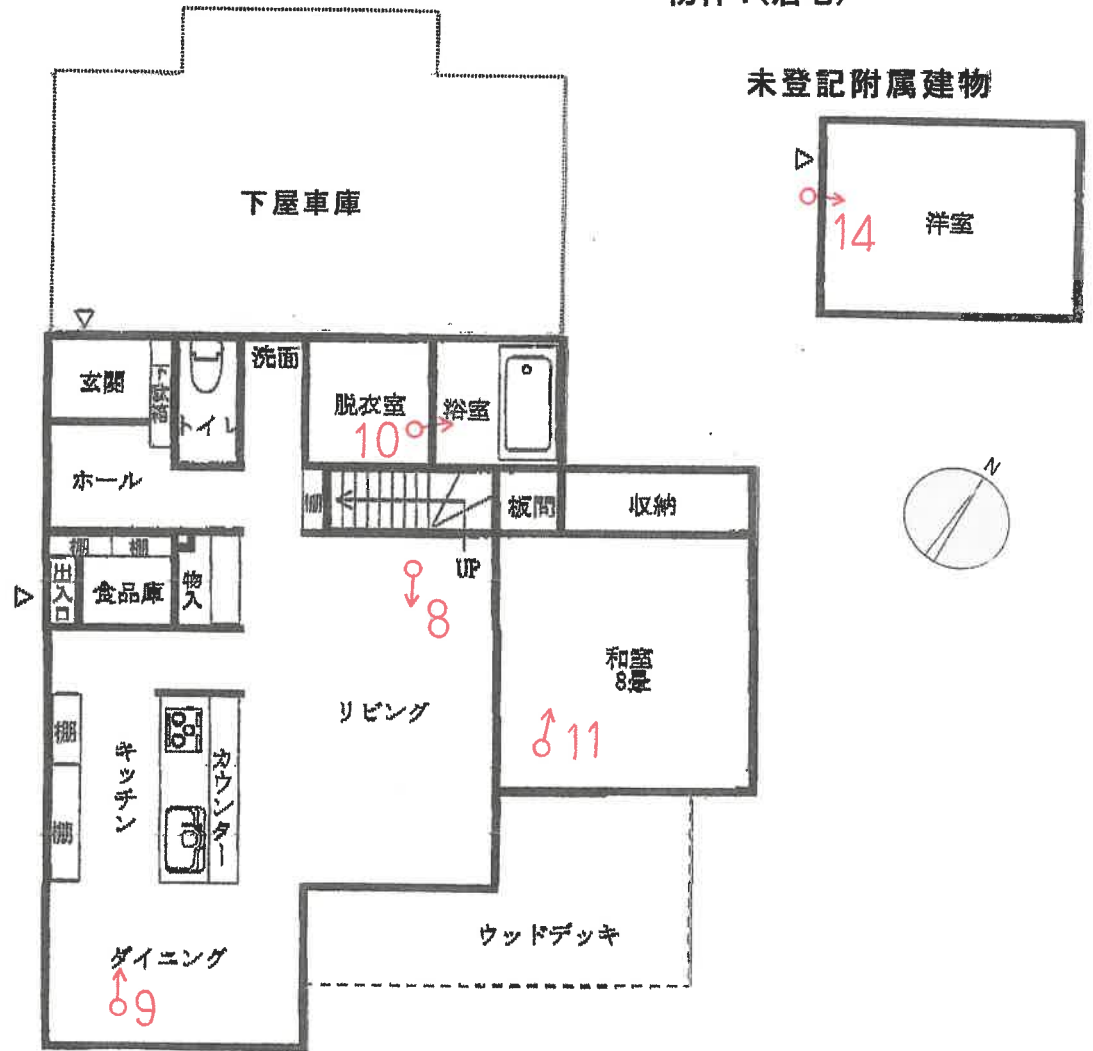
縮尺
1/250
(作成)

申請人

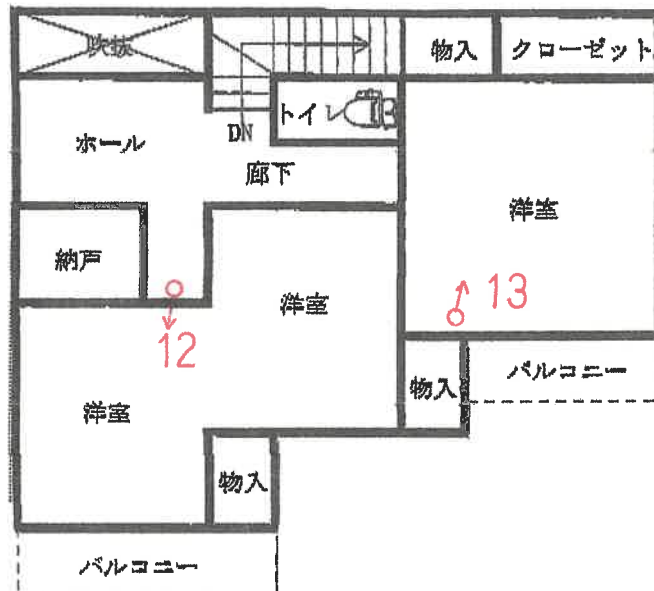
縮尺
1/500

主である建物
1階

建物間取り図 (概略図)
令和6年(ケ)第13号
物件4(居宅)



2階



♂ 写真撮影位置・方向

令和6年（ケ）第13号



| NO. 1 |
|----------|
| 物件 1 ~ 4 |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |



| NO. 2 |
|-------|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |



公衆用道路
2587-5
道
2588-1

NO. 3

物件 1 ~ 4



NO. 4

未登記附属建物



NO. 5

カーポート



NO. 6

物件4 屋根上

太陽電池モジュール (26枚)



NO. 7



NO. 8

物件4

1階



NO. 9

物件 4

1 階



NO. 10



NO. 11



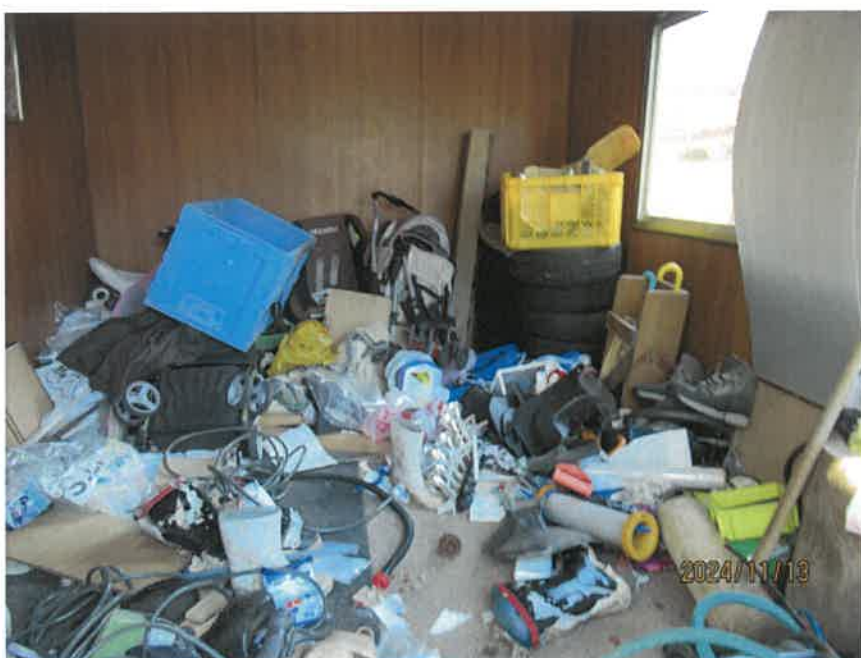
NO. 12

物件 4

2階



NO. 13



NO. 14

未登記附属建物

令和6年(ケ)第 13号
令和6年11月13日 現地調査
令和6年12月9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10,370,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金2,450,000円 |
| 物件2(土地) | 金300,000円 |
| 物件3(土地) | 金70,000円 |
| 物件4(建物) | 金7,550,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地番 地目 地積 | 佐久市岩村田字岩井堂 2587番8 宅地 232.01平方メートル | |
| 2 | 所在地 地番 地目 地積 | 佐久市岩村田字岩井堂 2587番1 宅地 28.00平方メートル | |
| 3 | 所在地 地番 地目 地積 | 佐久市岩村田字岩井堂 4838番16 廃水路敷 6.34平方メートル | 現況地目は宅地である。 |
| 4 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | 佐久市岩村田字岩井堂2587 番地8 2587番8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 75.77平方メートル 2階 52.58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居宅(床面積：約9.93㎡)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1～3）

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 | JR小海線「北中込」駅の北東方約1.8km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 街路に沿って一般住宅等が建ち並ぶ分譲住宅地域。 | |
| 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 周知の埋蔵文化財包蔵地である岩井堂遺跡に指定されている。 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(急傾斜地の崩壊)及び北西側僅かな部分が土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)に指定されている。 佐久市河川洪水ハザードマップ浸水想定区域図(想定最大規模降雨(1,000年確率)(令和4年9月作成))によると、想定最大規模降雨における想定浸水深は、0.5～3.0m未満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 | 266.35㎡(登記数量) ほぼ長方形 間口約17.0m、奥行約16.0～18.0m ほぼ平坦地 なし |
| 接面道路の状況 | 北西側 南西側 | 現況幅員約4.4～4.9m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高接面する。 現況幅員約5.6m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 幅約0.3m水路を隔て約0～1.0m高く接面する。 |
| 土地の利用状況等 | 物件4の建物及び未登記附属建物の敷地として使用されている。なお、土地利用に関する賃貸借の定めはない。 建物の配置は附属資料「建物図面写」及び「建物等配置参考図」のとお | |

| | | |
|--------|---|---|
| | り。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 都市ガス 下水道 | あり なし あり (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 | 北側部分はコンクリート舗装がなされている。 東側部分に土地に定着した附属工作物のカーポートが設置されている。 | |

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

| | | |
|-----------------|---|---|
| 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28年7月27日新築 約8年 約12年 |
| 仕 様 | 構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 鋼製サイディング等 ビニールクロス、バスリブ等 ビニールクロス、目透かし天井、バスリブ等 フローリング、畳、クッションフロアー、コンクリート 打放し等 電気、浴室、便所(水洗)等 オール電化 |
| 床面積（現況） | 1階 75.77㎡ | 2階 52.58㎡ 延 128.35㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途 間 取 り | 住居 附属資料の「建物間取図」のとおり |
| 品 等 | 優れる | |
| 保守管理の状態 | 普 通 | |
| 建物の利用状況 | Bが住居(空き家)として使用している。 | |
| 特 記 事 項 | 北西側に下屋が設置されている。 屋根上に太陽電池モジュール(太陽光パネル)が26枚固定設置され、 室内に蓄電池本体(定格容量6.5KWh)が設置されている。 若干の家財道具等が残置されている。 | |

| | | |
|-----------------|----------------------|--|
| 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 経 過 年 数 | 建築年月日は不明であるが建築後12年以上は経過しているものと思料される。 約12年 |

| | | | |
|---------|---|---|-----|
| | 経済的残存耐用年数 | | 約3年 |
| 仕 様 | 構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 サイディング等 プリント合板等 化粧ボード等 カーペット等 電気等 なし | |
| 床面積（現況） | 延 約9.93m ² | | |
| 現況用途等 | 現況用途 間 取 り | 住居 附属資料の「建物間取図」のとおり | |
| 品 等 | 劣る | | |
| 保守管理の状態 | やや劣る | | |
| 建物の利用状況 | Bが住居(空き家)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1～3（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 | 24,200 | 1.01 | 232.01 | 0.9 | 5,100,000 |
| 2 | 24,200 | 1.01 | 28.00 | 0.9 | 620,000 |
| 3 | 24,200 | 1.01 | 6.34 | 0.9 | 140,000 |

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+1%、角地+1%、一部土砂災害特別警戒区域-1%（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 4 (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=エ |
|----------------|---------------------|--------------------|------------|---------------------|
| 4 (主である建物) | 184,000 | 128.35 | 0.48 | 11,340,000 |
| 4 (未登記附属建物) | 71,000 | 9.93 | 0.12 | 80,000 |
| 合 計 | | | | 11,420,000 |

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8年、未登記附属建物は約12年

経済的残存耐用年数：主である建物は約12年、未登記附属建物は約3年

観察減価率：主である建物は20%、未登記附属建物は40%

- ・ 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。

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)

$$= 12年 ÷ (8年 + 12年) × (1 - 0.2) = 0.48$$

現価率(未登記附属建物) = 3年 ÷ (12年 + 3年) × (1 - 0.4) = 0.12

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 | 5,100,000 | 0.2 | 使用借権 | 1,020,000 |
| 2 | 620,000 | 0.2 | 使用借権 | 120,000 |
| 3 | 140,000 | 0.2 | 使用借権 | 30,000 |
| 合 計 | | | | 1,170,000 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を20%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) 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 修正 オ | 評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------------------|
| 1 | 5,100,000 | -1,020,000 | | 1.0 | 0.6 | 2,450,000 |
| 2 | 620,000 | -120,000 | | 1.0 | 0.6 | 300,000 |
| 3 | 140,000 | -30,000 | | 1.0 | 0.6 | 70,000 |
| 4 | 11,420,000 | +1,170,000 | 1.0 | 1.0 | 0.6 | 7,550,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 10,370,000 |

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 地価公示価格（佐久－3）

所 在：佐久市岩村田字南羽毛平3215番4

価 格：32,200円／㎡

位 置：岩村田駅より約1.5km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：288㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側3.8m市道（東側道）

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、
準防火地域

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,581,387円（11,126円／㎡）

物件2 311,533円

物件3 70,540円

物件4 5,871,948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(佐久市役所『佐久市基本図』写)

公図写

地積測量図写

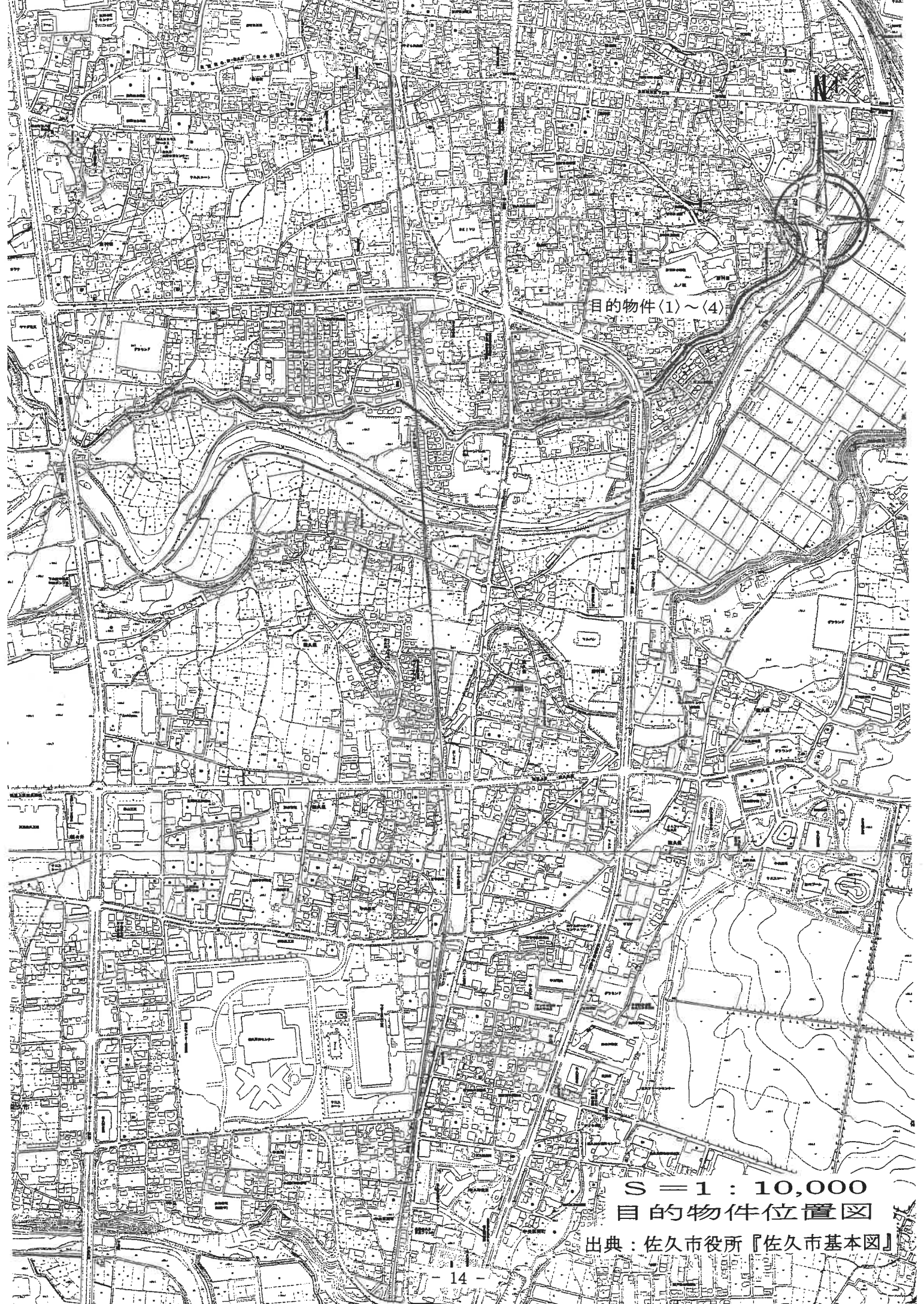
建物図面・各階平面図写

建物等配置参考図

建物間取図

現況写真

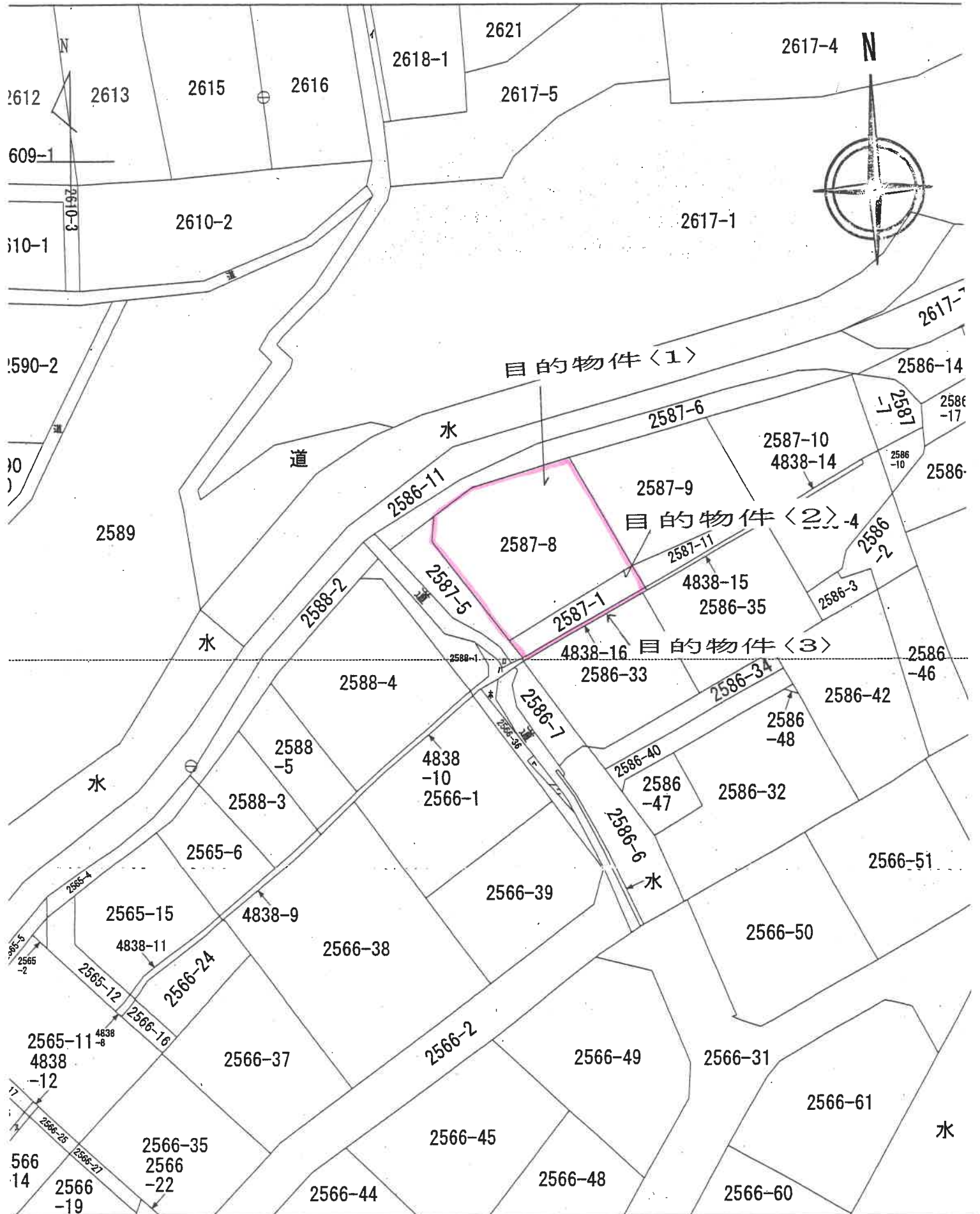
以上



目的物件(1)~(4)

S = 1 : 10,000
目的物件位置図

出典：佐久市役所『佐久市基本図』



登記年月日：昭和59年6月12日

土地積測量図

S59.6.12

地番 2587-8-1

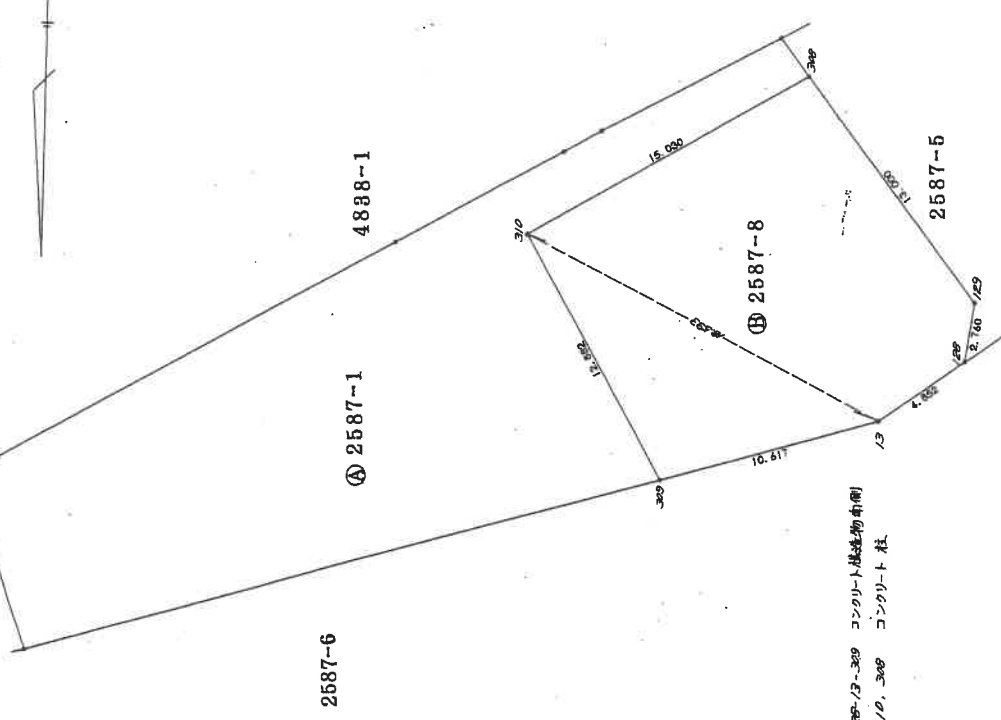
土地の所在 佐久市大字岩村田字岩井堂

2587-7 2586-10 906393

座標求積表

| 地番 | 座標 | $(X_{n+1}-X_n)Y_n$ |
|-----|---------|--------------------|
| 309 | 647.273 | 1782.371052 |
| 13 | 643.004 | -2218.928488 |
| 128 | 639.685 | -1756.137994 |
| 129 | 636.925 | -3411.472030 |
| 308 | 627.875 | 53.675280 |
| 310 | 637.105 | 6014.524482 |
| | | 464.032302 |
| | | 232.0161510 |
| | | 232 ㎡ |

④ 2587-1
612
- (④) = 379.9838490
地積 379 ㎡



製作者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

昭和59年6月6日作製

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。
(長野地方支務局佐久支局管轄)

令和6年9月3日 東京支務局

登記官

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものです

地図整理番号：M77361

登記年月日：昭和60年3月26日

地積測量図
土地所在

560.3.26

地番 2587番11, -1

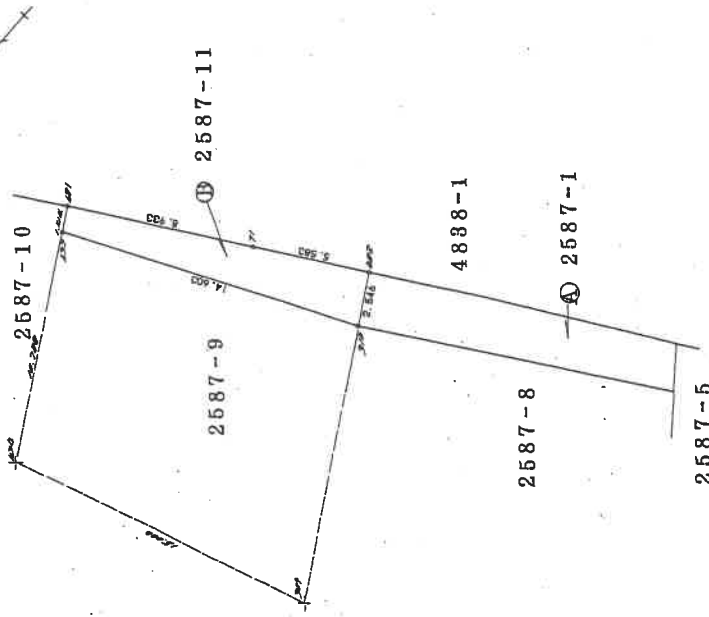
土地の所在 佐久市大字岩村田字岩井堂

906396

座標求積表

| 地番 | 座標 | $(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$ |
|-----------|---------|---------------------------|
| ④ 2587-11 | | |
| 測点 | X_n | Y_n |
| 310 | 637.105 | 310.059 |
| 482 | 635.095 | 311.623 |
| 71 | 638.443 | 316.091 |
| 481 | 643.812 | 323.231 |
| 433 | 644.773 | 322.487 |
| | 借面積 | 54.697740 |
| | 地積 | 27.3488700 |

| | | |
|----|----------|------------|
| 地番 | ④ 2587-1 | |
| | 56 | |
| | $(⑤)$ | $=$ |
| | 地積 | 28.6511300 |
| | | 28 |



測量士 佐久市測量士会
測量士 佐久市測量士会
測量士 佐久市測量士会
測量士 佐久市測量士会

作製

年 3 月 19 日 (作製)

申請人

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。
(長野地方裁判所佐久支部書記)

令和6年9月3日

東京法務局

登記官

登記年月日：平成28年8月4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。

(長野県地方裁判所佐久支部管轄)

令和6年9月3日 東京法務局

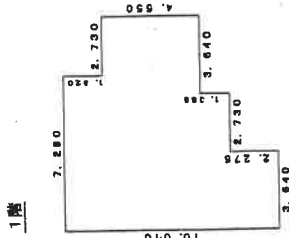
登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号 2587番8

建物の所在 佐久市岩村田字岩井堂2587番地8

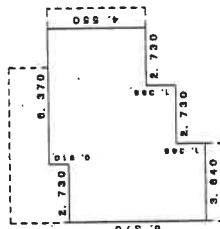


求積表

| | | |
|---------------|---|---------|
| 7.280 X 6.370 | = | 46.3736 |
| 6.370 X 1.365 | = | 8.6951 |
| 6.370 X 2.278 | = | 14.5810 |
| 2.730 X 4.550 | = | 12.4215 |
| 計 | | 75.7712 |

床面積 75.77 m²

2階



求積表

| | | |
|---------------|---|---------|
| 6.370 X 5.005 | = | 31.8819 |
| 3.640 X 1.365 | = | 4.9686 |
| 3.640 X 0.910 | = | 3.3124 |
| 2.730 X 4.550 | = | 12.4215 |
| 計 | | 52.5844 |

床面積 52.58 m²



目的物件<1>

2587-6 2587-8 2587-9

2587-11

4838-15

2586-35

目的物件<2>

2587-1

2586-33

目的物件<3>

目的物件<4>

主である建物

4838-1

2586-7

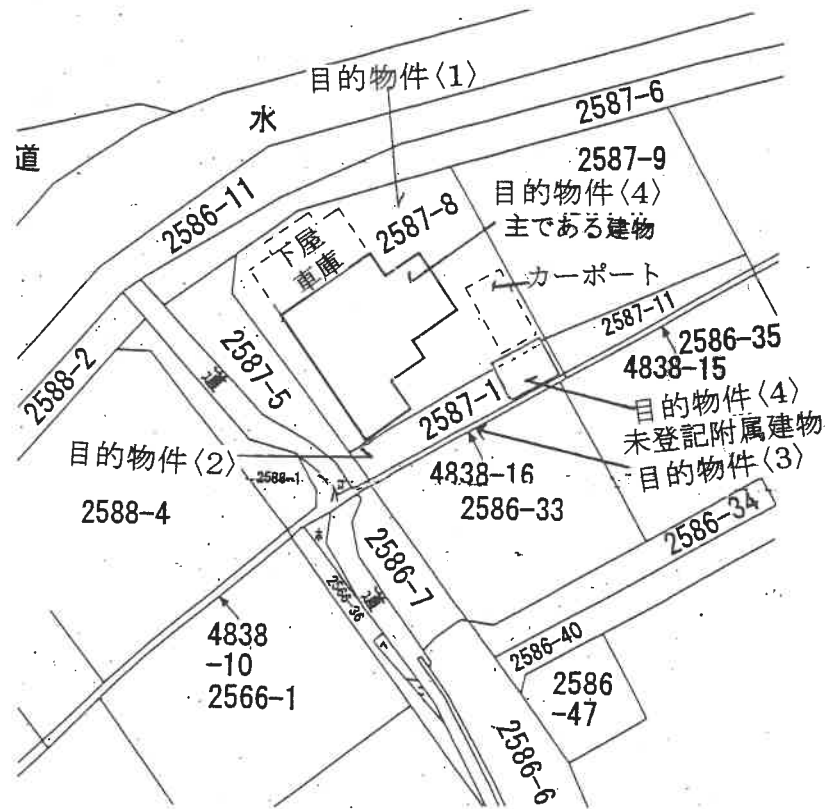
報告No. 1600510

縮尺 1/500

申請人

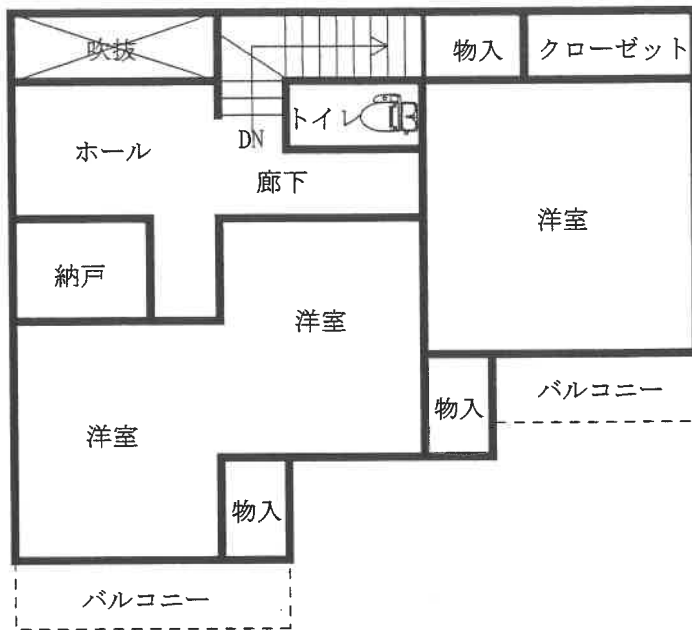
縮尺 1/250

作成者

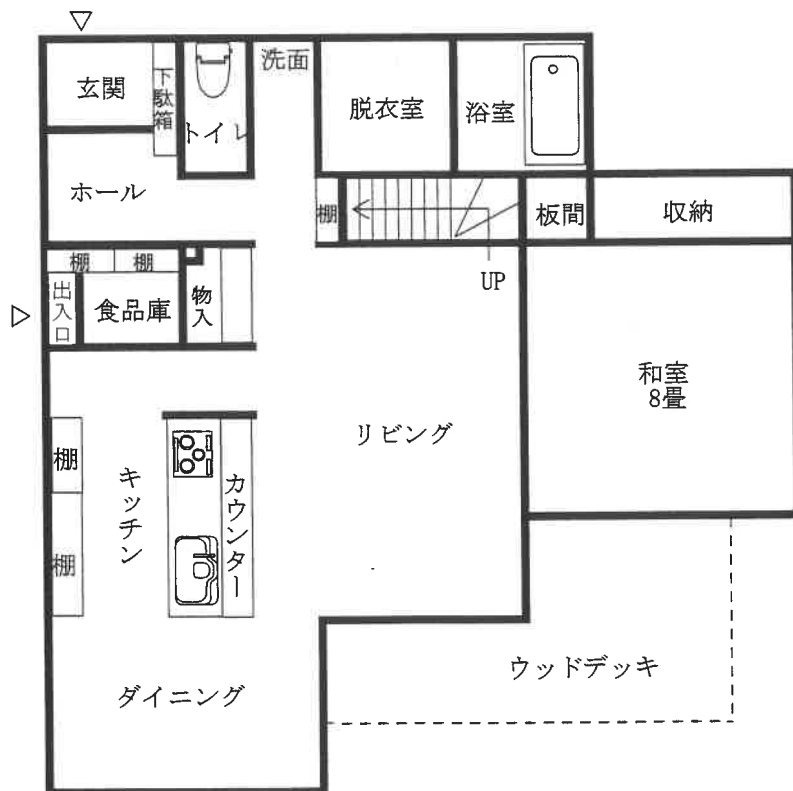


建物等配置参考図

目的物件<4>
主である建物



2階



1階

目的物件〈4〉
未登記附属建物



建物間取図



〈1〉～〈3〉、〈4主である建物〉、〈4未登記附属建物〉



〈1〉～〈3〉、〈4主である建物〉

現況写真



〈1〉～〈3〉、〈4主である建物〉、〈4未登記附属建物〉



〈1〉～〈3〉、〈4未登記附属建物〉

現況写真



〈4主である建物〉



〈4主である建物〉

現況写真