

## 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 小諸市鶴巻一丁目  
地 番 2706番16  
地 目 宅地  
地 積 270.56平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 小諸市鶴巻一丁目 2706番地16  
家屋 番号 2706番16  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 67.07平方メートル  
2階 52.17平方メートル  
共有者 B 持分10分の4  
共有者 A 持分10分の6

## 物件明細書

令和 7年 2月18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, 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】  
本件共有者A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 小諸市鶴巻一丁目  
地 番 2706番16  
地 目 宅地  
地 積 270.56平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 小諸市鶴巻一丁目 2706番地16  
家屋 番号 2706番16  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 67.07平方メートル  
2階 52.17平方メートル  
共有者 B 持分10分の4  
共有者 A 持分10分の6

令和 6年(ケ)第 17号  
令和 6年12月10日受理  
令和 6年12月25日提出  
評 価 人 西 入 将 光

## 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 小諸市鶴巻一丁目  
地 番 2706番16  
地 目 宅地  
地 積 270.56平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 小諸市鶴巻一丁目 2706番地16  
家屋 番号 2706番16  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 67.07平方メートル  
2階 52.17平方メートル  
共有者 B 持分10分の4  
共有者 A 持分10分の6





(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
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	昭和58年10月18日(新築)頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 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

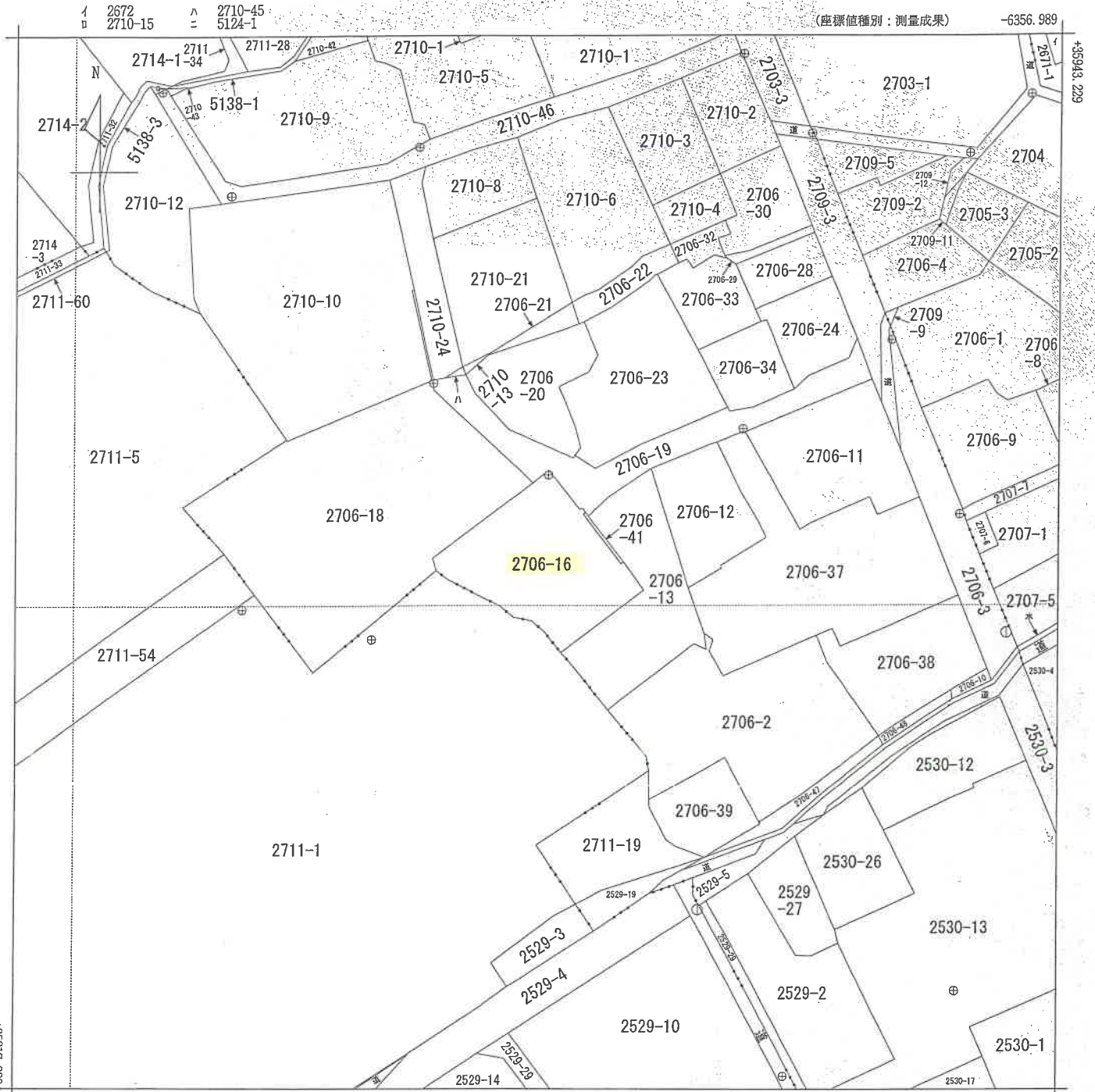
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (本件債務者兼所有者)	【令和6年12月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物共有者(持分10分の4) Bは、私の母です。軽井沢町内の施設に入所しています。 (2) 本建物は、私が住居として使用しています。第三者の占有はありません。 (3) 本建物の増改築はありません。 (4) 雨漏り箇所やシロアリの被害は見られません。 (5) 本土地の南側には、プレハブの物置と屋敷神の祠があります。プレハブの物置は、移動が可能なものです。 (6) 本土地の使用について、私とBとの間に賃料のやり取りなどはありませんでした。親子間なので無償で使用していました。 (7) 土地の境界に関する争いなどはありません。境界はハッキリしていると思います。
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) 本土地の北東側から北西側に隣接する「地番2706番19」の土地は、小諸市が所有する公衆用道路(196㎡)である。 (3) 本土地の北東側に隣接する「地番2706番41」の狭小物土地は、第三者個人が所有する宅地(2.51㎡)である。 (4) 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12月11日(水)	当庁(執行官室)	小諸市長宛関係資料請求(郵便)
6年12月12日(木) 15:00-15:10	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
6年12月12日(木) 16:25-16:30	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12月13日(金)	当庁(執行官室)	本件債務者兼所有者A宛照会書送付(郵便) 本件所有者B宛照会書送付(郵便)
6年12月23日(月) 9:10-10:00	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 ( ) : - :		
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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(評価人)を立ち合わせ、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12月23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



A 与良町1丁目  
B 与良町1丁目

請求部	所在	小諸市鶴巻一丁目				地番	2706番16			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	令和2年9月			備付年月日(原図)	令和4年9月20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。

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。

令和6年10月8日  
長野地方務局佐久支局

地図整理番号：M09811  
(1/1)

登記官

( 6 枚目 )



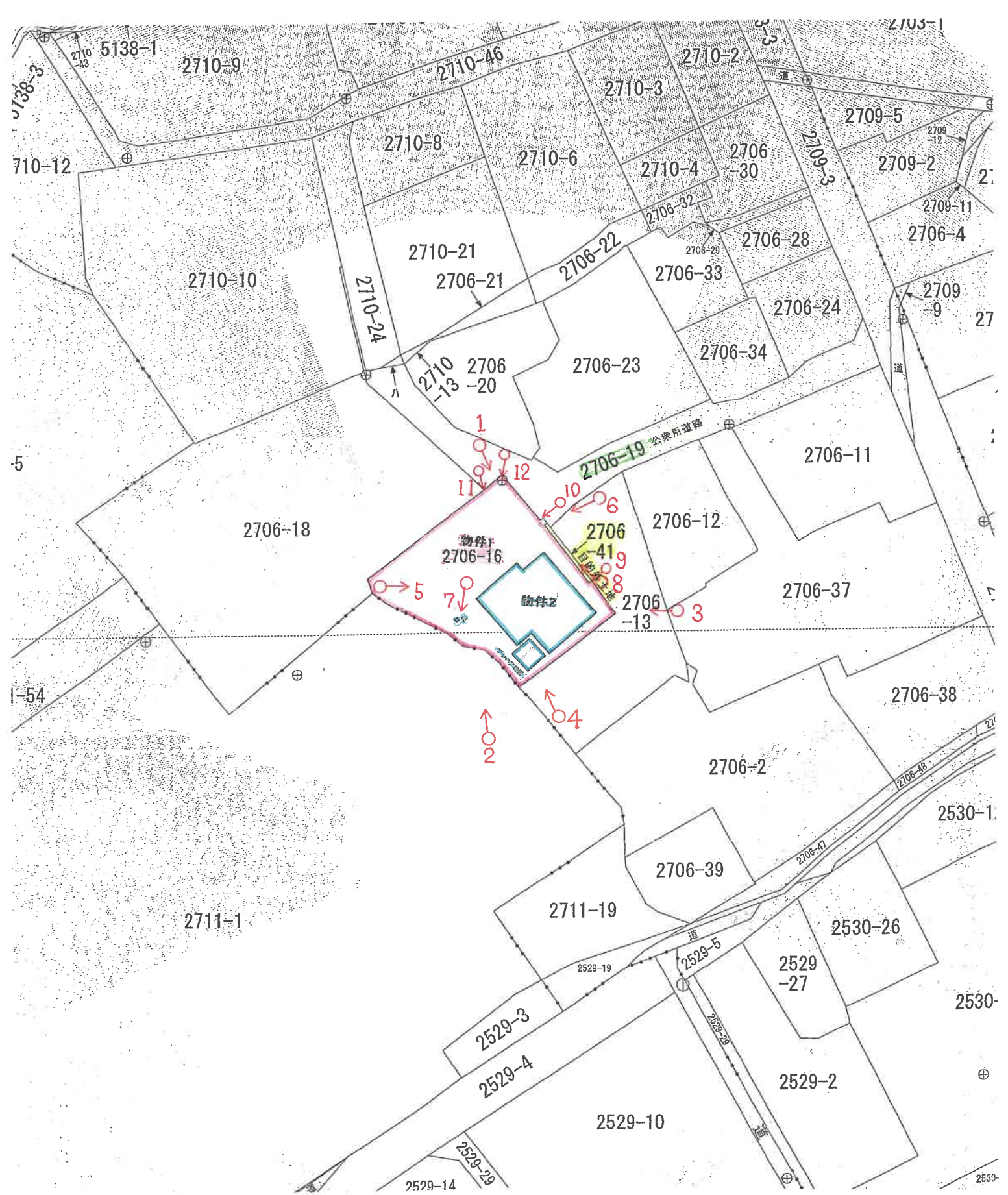
A3をA4に縮小



(1) 令和4年9月20日  
本図面は国土調査実施前提出図面である。

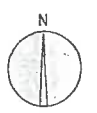






♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図(概略図)  
 令和6年(々)第17号  
 物件1(土地)  
 物件2(建物)



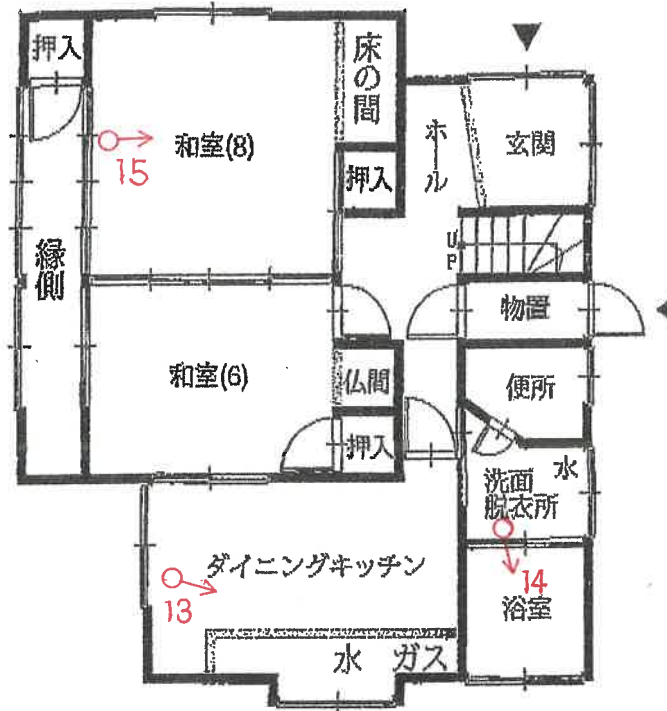
建物間取り図（概略図）

令和6年(ケ)第17号

物件2(居宅)



1階



2階



♂ 写真撮影位置・方向

# 令和6年（ケ）第17号



NO. 1
物件 1、 2



NO. 2



**NO. 3**

物件 1、2

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 4**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 5**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 6**

物件 1、2

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 7**

物件 1

祠 (屋敷神)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 8**

目的外土地(2706-41)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 9**

物件 1

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 10**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 11**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

( 15 枚目 )



**NO. 12**

物件 1

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 13**

物件 2

1 階

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 14**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





令和 6 年(ケ) 第 17 号  
令和 6 年 12 月 23 日 現地調査  
令和 6 年 12 月 25 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

西八 将大<sup>®</sup>

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,930,000 円也	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,930,000 円也
物件2 (建物)	金 2,000,000 円也

- 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価格を加算した価格である。

## 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 所有者	小諸市鶴巻一丁目 2706番16 宅地 270.56㎡ A	○物件2の建物が存する。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 共有者	小諸市鶴巻一丁目 2706番地16 2706番16 居宅 木造瓦葺2階建 1階 67.07㎡ 2階 52.17㎡ A (持分10分の6) B (持分10分の4)	
番号	特記事項		
	物件1の南側には、移動可能なプレハブ物置と屋敷神の祠が存する。		

\*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	しなの鉄道線「小諸」駅の東南東方・道路距離約920mに位置する。 「小諸市役所」の南東方・道路距離約600mに位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	当該地域は小諸駅を核として扇状に広がる中心市街地に所在し、しなの鉄道の北側を東西に横断する国道141号の至近背後で近隣型の店舗、事務所、住宅、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 小諸市景観条例・小諸市景観計画
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	270.56㎡（登記数量） ほぼ整形 間口約8m・奥行約16～18m 地域としては南西緩傾斜であるが、対象地はほぼ平坦。 なし
接面道路の状況	北東側幅員約3.2mの舗装市道（1074号線、建築基準法第42条2項道路に該当）と等高に接面する。	
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他、移動可能なプレハブ物置と屋敷神の祠が存する。 建物等の配置は附属資料建物配置図のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり（受益者負担金は賦課済み） （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。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地番2706-19は、小諸市所有の公衆用道路（196㎡）である。</li> <li>・地番2706-41は、第三者個人所有の宅地（2.51㎡）である。</li> <li>・昭和58年10月18日頃から、BはAより本件土地を無償で借り受け使用している（使用借権）。</li> </ul>	

## 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	昭和58年10月18日新築 約41年 約4年
仕 様	構 造 基 礎 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺2階建 布コンクリート モルタル等 京壁、ビニールクロス、板張り、ボード、タイル等 目透かし天井、ジプトーン、ビニールクロス、タイル等 畳、フローリング、塩ビシート、タイル等 上水道、下水道、都市ガス、電気等 特になし
床面積（現況）	1階 67.07 m <sup>2</sup> 2階 52.17 m <sup>2</sup> 119.24 m <sup>2</sup> （登記数量）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	中等	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	Aが居宅として利用している。	
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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	22,800	0.95	270.56	1.00	5,860,000

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：類似性の存する小諸（国）-1より規準をして以下のとおり決定した。

地価公示 小諸-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $25,300\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/110 \approx 22,800\text{円}/\text{m}^2$

時 点 修 正：地価公示の変動率を採用する。

標 準 化 補 正：方位+1%

地 域 格 差：街路，交通，環境，行政的条件等を考慮して決定した。

イ 個 別 格 差：方位+1%、間口・奥行比-5%、セットバック-1%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	178,000	119.24	0.033	700,000

イ 現況延床面積：登記面積による。

ウ 物件2の現価率：3.3%

経過年数約41年、経済的残存耐用年数約4年、観察減価率50%

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。

残価率：R=5%

$$\text{現価率} = 0.05^{(41/45)} \times (1 - 0.5) = 0.033$$

エ 建物価格

## 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て、さらに市場性修正、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

### ① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 (注) イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	5,860,000	0.45	法定地上権	2,640,000

イ 土地利用権等割合：売却により物件2の建物が存するための法定地上権が発生するものと解される。法定地上権は近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、建物利用としての権利の特性等を勘案して判定した。

### 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	競売市場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,860,000	- 2,640,000		1.00	0.6	1,930,000
2	700,000	+ 2,640,000		1.00	0.6	2,000,000
一括価格 (合計)						3,930,000

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 地価公示価格（小諸-1）

所 在：小諸市紺屋町1丁目2884番3内（紺屋町1-1-4）  
価 格：25,300円／㎡  
位 置：しなの鉄道線「小諸」駅の東方道路距離770m  
価 格 時 点：令和6年1月1日  
地 積：289㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北西側6.0m舗装市道  
用途指定等：非線引都市計画区域、第一種住居地域、準防火地域  
（建蔽率60%，容積率200%）  
地域の概要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1：3,797,363円（14,035円／㎡）  
物件2：1,608,231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（「小諸市所有の都市計画白図」写）

公図写

建物配置図・各階平面図写

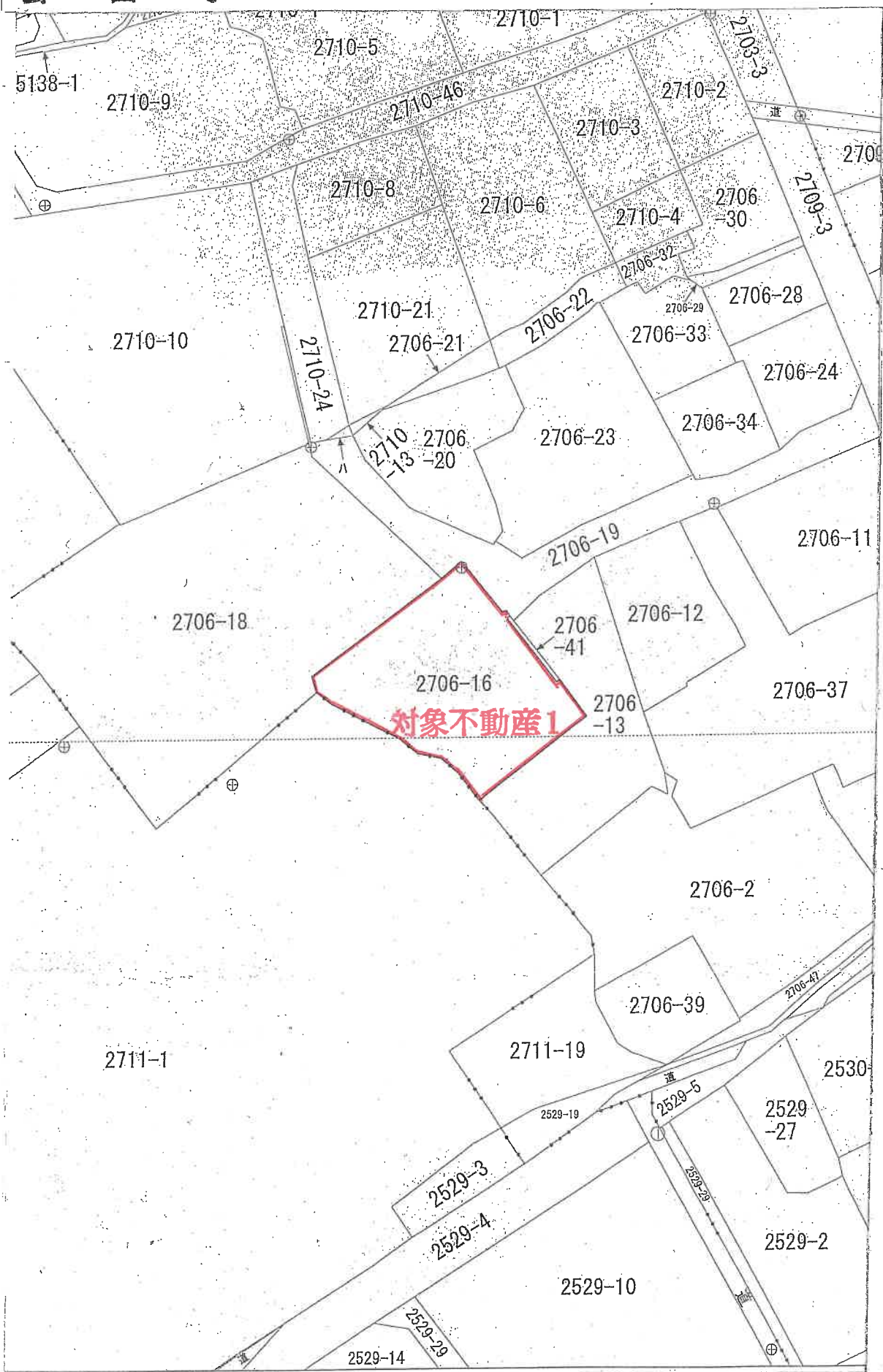
建物間取図

現況写真

以上



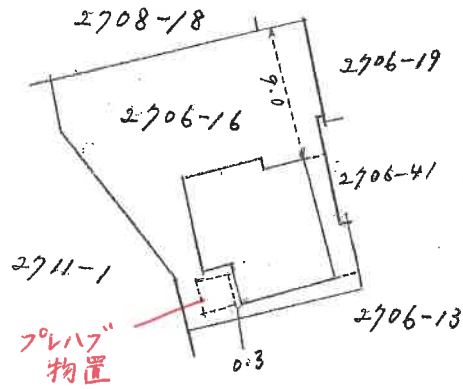
公 図 写



S=1/500

# 建物配置図

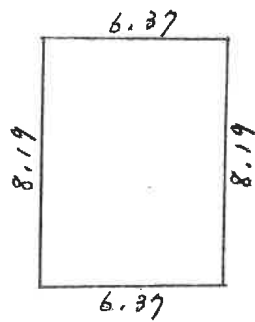
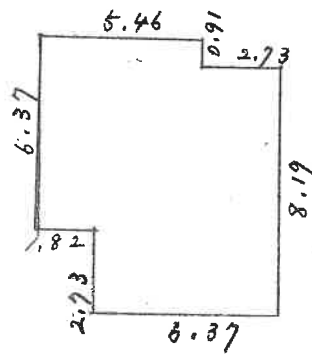
## 対象不動産 2



S=1/500

# 各階平面図

## 対象不動産 2



S=1/250



















