

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 7 月 2 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 7 年 7 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 29 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 8 月 19 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 7 月 31 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 31 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 7 月 2 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	970,000 776,000		194,000	35,410	0

物 件 目 録

1 所 在 北佐久郡立科町大字芦田八ヶ野字白樺台 1765番
地

家屋 番号 1765番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 127.52平方メートル
2階 36.41平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 127.52平方メートル
2階 約23.92平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月25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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番1765番、地積916平方メートル、所有者北佐久郡立科町）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 北佐久郡立科町大字芦田八ヶ野字白樺台 1765 番地

家屋 番号 1765 番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 127.52 平方メートル
2階 36.41 平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 127.52 平方メートル
2階 約23.92 平方メートル

令和 6年(ケ)第 19号
令和 7年 1月10日受理
令和 7年 1月23日提出
評 価 人 羽 田 富 雄

現況調査報告書

長野地方裁判所佐久支部

執行官 藤 巻 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 北佐久郡立科町大字芦田八ヶ野字白樺台 1765番
地

家屋 番号 1765番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 127.52平方メートル
2階 36.41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	住居表示なし(団地名:南平台、区画番号:109-2)		
建物	物件1		
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: 錯誤により2階約23.92㎡		
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 ☒ B 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	(1) 相続財産清算人が選任されている (2) 室内で小型犬を2匹飼育している (3) 複数の雨漏り跡及びシロアリ跡がある (4) 2階「寝室」の北側に床面積に算入されない屋根裏収納がある		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 年 月 日 年()第 号		
専用地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(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		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
■関係人(■B(占有者) ☐ (建物所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 3年 4月24日 (A死亡) ころ	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
契約等 当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 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

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所	在	北佐久郡立科町大字芦田八ヶ野字白樺台	
地	番	1765番	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 原野 (現況宅地)	
地	積	916㎡ (☒ 全部 ☐ 一部)	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ 北佐久郡立科町
■関係人(■立科町役場総務課財政係)の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書写し)の要旨			
占	有	権	原 ☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占	有	開	始 時 期 平成20年10月13日ころ
最	初	の	契 約 日 平成20年10月13日
契	約	等	期 間 平成20年10月13日から ☒ 令和10(平成40)年10月12日まで 20年間
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 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐
契	約	等	貸 主 ☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
当	事	者	借 主 ☒ 建物所有者亡A相続財産 ☐ その他の者 ()
地	代	・	支 払 時 期 等 毎年 金3万6600円 (毎年 4月末日限り 当年度分支払)
地	代	前	払 ☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)
敷	金	・	保 証 金 ☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特	約	等	
地	代	滞	納 ☒ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 万円)
契	約	解	除 ☒ ない ☐ ある ()
訴	訟	提	起 等 ☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本件債務者兼所有者亡 A 相続財産 相続財産清算 人 弁護士 C 法律事務所	【令和7年1月15日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 本建物は、相続人不存在により、弁護士 C が相続財産清算人に選任されています。 (2) 本建物の鍵は預かっていません。 (3) 本建物は、亡 A の離婚した妻の B さんが住居として現在使用しています。亡 A を看取るために戻ってきたようです。B と相続財産清算人との間に賃料のやり取りなどはありません。
■立科町役場総務課財政係	【令和7年1月20日（■口頭 □電話）聴取した。】 (1) 本建物の敷地（地番1765番）は、立科町が亡 A に普通建物の敷地及び保存緑地として賃貸しています。 (2) 本建物は、個人の場合は「個人別荘」として使用するものとされていますが、法人が取得された場合には「保養所」として使用していただくことになります。営業行為はできません。 (3) 賃貸料は、年額1㎡当り40円の、年額金3万6600円です。毎年4月末日限りの当年度分支払になっています。 (4) 賃貸料の滞納はありません。Bさんから支払を受けています。 (5) 契約期間は、平成20年10月13日から平成40年10月12日までの20年間です。 (6) 令和10年（平成40年）10月12日の期間20年が満了した場合には、更新が可能です。更新には「契約更新料」が必要です。契約更新料は、1㎡当り90円の、金8万2400円になります。 (7) 名義変更という形で承継していただくことになります。名義変更には立科町の承諾が必要です。「承諾料」が必要になります。 (8) 本契約を解除したときは、賃借人は解除の日から6ヵ月以内に建築物、立木、その他の工作物を収去し、土地を契約時の原状に戻して明け渡していただくことになります。 (9) 本建物が存在する場所は、「自然公園法」の適用を受ける地域になります。

(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
■ B (本建物占有者・亡Aの元妻)	【令和7年1月21日（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 私は、亡Aの元妻です。離婚後に本建物から退去しましたが、令和2年8月頃、亡Aの面倒を見るために戻ってきました。Aが亡くなった後もそのまま居住しています。 (2) 本建物には、私と現在施設に入所している高齢の母が居住しています。母は、毎年12月から3月まで介護施設に入所し、4月から11月まで本建物に居住しています。私が母の面倒を見ています。 (3) 本建物内で小型犬を2匹飼育しています。犬種は、コーギーとカーディガンです。 (4) 本建物の使用について、亡Aとの間に賃料のやり取りなどはありませんでした。建物の固定資産税と「地番1765番」の土地（以下「目的外土地」という。）の賃貸料（地代）は、私が全て支払ってきました。滞納はありません。支払うようになったのは、私が令和2年に戻ってきたからです。 (5) 目的外土地の使用については、立科町から、期間が満了する平成40（令和10）年10月12日までの使用を認めてもらっています。 (6) 本建物の東側と真ん中の2部屋は、以前はペンションの客室として使用していました。昔はペンションを営んでいました。客室の「浴室」と「洗面室」の水回り部分は使用できません。現在は荷物置き場になっています。 (7) 本建物の増改築はありません。取り壊しもしていません。建築当初のままです。 (8) 雨漏り跡が多数あります。特に酷いのが、ペンションの客室だった本建物真ん中部分の「トイレ・脱衣室・洗面室」と西側の「台所」の天井と壁部分です。 (9) シロアリについては、テラス柱の地面に触れている部分にシロアリ跡があります。 (10) 凍結等により、水道管が一部破裂し、ボイラーも壊れています。

(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

■前記のとおり

■下記のとおり

- (1) 本建物及び目的外土地（本建物の敷地）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) 上記目的外土地（本建物の敷地）の東側に隣接する「地番１８１９番１」の土地は、北佐久郡立科町が所有する公衆用道路（６２６７㎡）である。
- (3) 本建物は、平成元年８月１日新築された築３６年の古い木造建物である。経年劣化による通常の損耗が見られると共に複数の雨漏り跡がある（写真№１５、１６）。また、地面に接したテラス柱の下部分にシロアリ跡がある（写真№１７）。
- (4) 本建物内で小型犬を２匹飼育している（写真№９）。
- (5) 上記関係人の陳述、本建物及び目的外土地（本建物の敷地）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

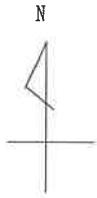
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月10日 (金)	当庁 (執行官室)	立科町長宛関係資料請求 (郵便)
7年 1月15日 (水) 8:30 - 8:35	長野地方法務局佐久支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
7年 1月15日 (水) 14:20 - 14:25	当庁 (執行官室)	弁護士 C 法律事務所から電話聴取
7年 1月20日 (月) 15:55 - 16:05	立科町役場総務課財政係	職員から意見聴取
7年 1月21日 (火) 9:05 - 10:05	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 B から意見聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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) を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 1月21日 評価人同行 ☐		

(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)

-22492.263

+12207.673



1752-1

1750-1

1770

1769

1768

1767

1766

1765

1810

1811

1812

1771

1772

1773

1753-1

1764

1809

1813

1814

1762-2

1808

1807

1754-1

1762-1

1806

1761

1819-2

1782

-22742.263

(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。

地番区域見出し

大字芦田八ヶ野

請求部	所在	北佐久郡立科町大字芦田八ヶ野字白樺台				地番	1765番			
出力縮尺	1/1000	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60年12月			備付年月日(原図)	昭和62年9月18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6年11月7日

長野地方務局佐久支局

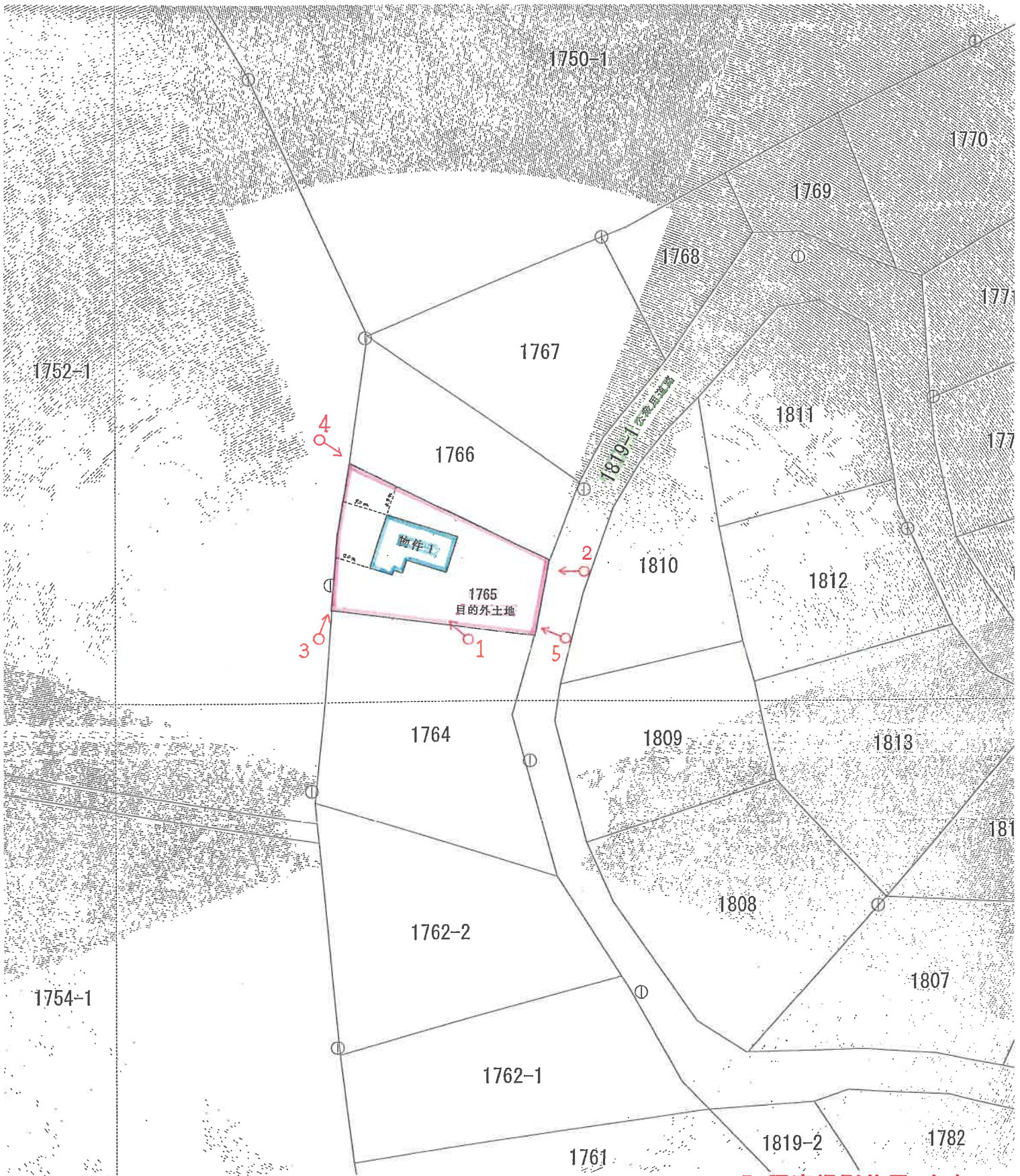
登記官

請求番号：3-5

(1/1)

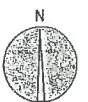
(9 枚目)

A3をA4に縮小



♂ 写真撮影位置・方向

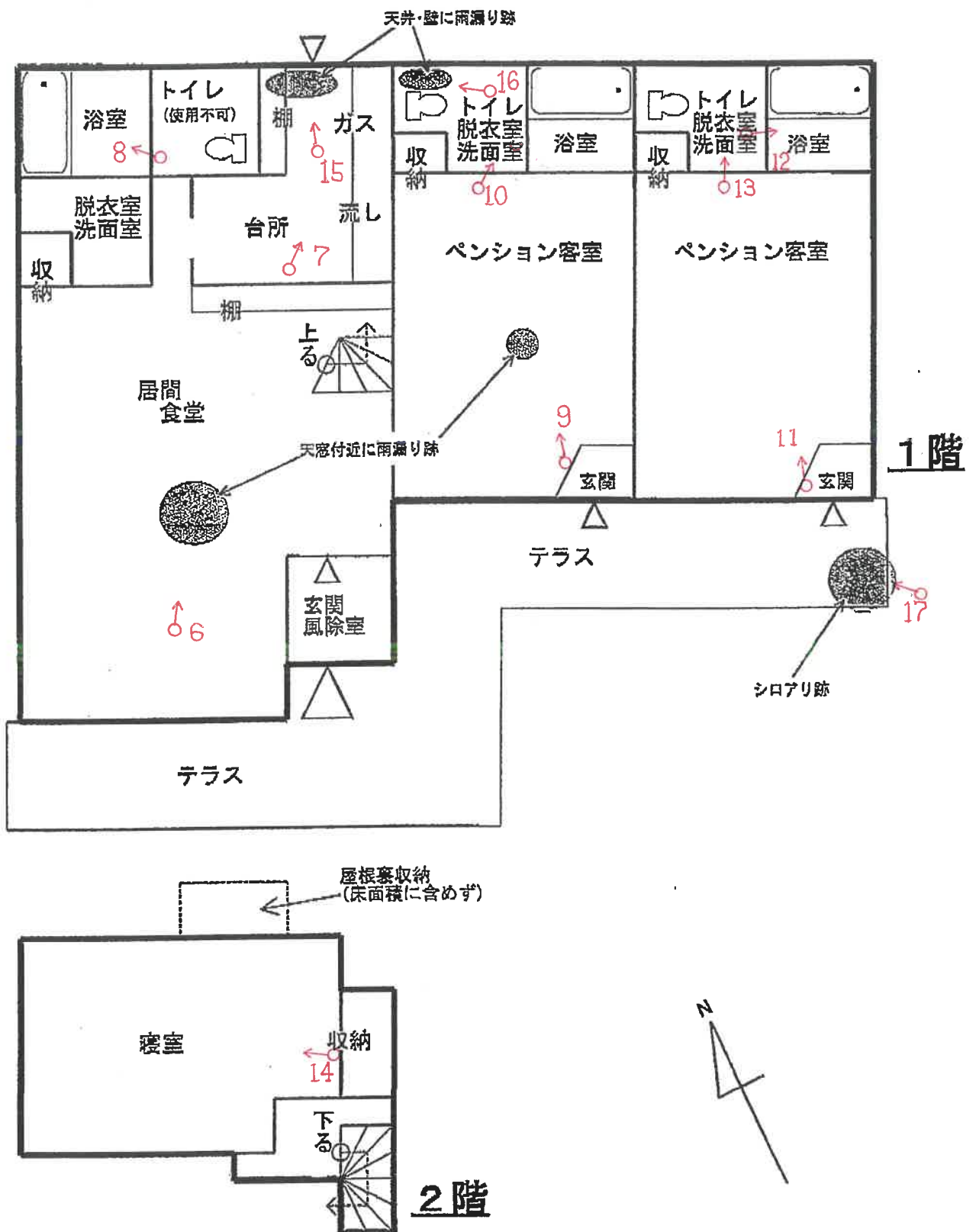
土地建物位置関係図(概略図)
 令和6年(ケ)第19号
 物件1(建物)
 目的外土地



建物間取り図（概略図）

令和6年(ケ)第19号

物件1(住宅)



♂ 写真撮影位置・方向

令和6年（ㄗ）第19号



NO. 1
物件 1
目的外土地(1765)



NO. 2



NO. 3

物件 1

目的外土地(1765)



NO. 4



NO. 5

公衆用道路
(1819-1)



NO. 6

物件 1

1、2階



NO. 7

1 階



NO. 8



NO. 9

物件 1

1 階



NO. 10



NO. 11



NO. 12

物件 1

1 階



NO. 13



NO. 14

2 階



NO. 15

物件 1

雨漏り跡



NO. 16



NO. 17

テラス柱

シロアリ跡

令和 6 年（ケ）第 19 号
令和 7 年 1 月 21 日 現地調査
令和 7 年 1 月 28 日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

評 価 書

（発行番号 競売第 0802 号）

評価人 不動産鑑定士

羽 田 富 雄 ㊞

第1 評価額

一括価額	
物件1	金970,000円

- ① 物件1の価格は、目的外土地（賃借地）上に所在する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き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 評価数量は、現況欄に記載がある場合を除き、登記数量を採用する。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、登記記載とほぼ同じ。

	番号	所在等	登 記	現 況
建物	1	所 在	北佐久郡立科町大字芦田八ヶ野 字白樺台1765番地	
		家屋番号	1765番	
		種 類	居宅	
		構 造	木造スレート葺2階建	
		床 面 積	1階 127.52m ²	登記 127.52m ²
			2階 36.41m ²	概測 23.92m ²
			延 163.93m ²	概測 151.44m ²
番号		特記事項		
	1	賃借地である目的外土地1765番を敷地としている。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的物件の所在する敷地（＊、賃借地）の概況及び利用状況等

＊ 地番 1765 番（公図）、団地名：南平台・区画番号 109-2

位置・交通	JR 北陸新幹線「佐久平」駅から南西方へ道路距離約 38km(直線距離約 26km)、JR 中央本線「茅野」駅から北東方へ同約 21km(同約 15km)に位置する(所在位置略図)。上信越自動車道「佐久」IC の南西方直線距離約 29km、中央自動車道「諏訪」IC の北東方同約 15km に位置する。
付近の状況	南北に細長い立科町の南端部で、南側が茅野市に隣接する白樺高原にある観光地に近接する別荘地域である。白樺湖・女神湖・御泉水自然園等自然観光資源に恵まれ、特にそれら湖周辺には各種レジャー施設が集積し通年型のリゾートとなっている。国道 152 号・県道諏訪白樺湖小諸線・ビーナスライン等、それぞれ周辺の主要地へ連絡する幹線道路交通網に恵まれている。 目的物件が属する南平台別荘地は、白樺湖の東方約 600m、全体として西向きの起伏山腹に位置する。町有賃貸地で、個人別荘を中心に 200 余区画、契約率 60%余、未契約地はあるものの、ほぼ熟成した中規模別荘団地である。 目的物件付近は標高約 1,530m、傾斜度約 10 度程度の西向き凸型山腹傾斜地である。カラマツを中心とする林間地である。 道路は、幅員 5m 程度の別荘地内舗装町道が標準。除雪等管理は町委託業者が行っている。 格別の地域要因の変動はなく、当面現状維持と予測する。
主な公法上 (個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分：都市計画区域外 用途地域：－ 指定建ぺい率：－ 指定容積率：－ 防火規制：－ その他の規制： ・自然公園法八ヶ岳中信高原国定公園・第3種特別地域(敷地面積 500 ～ 1,000 m²未満の場合;建ぺい率 20%・容積率 60%) ・洪水浸水想定区域に指定されていない。
画地条件	地積：契約数量（登記数量）916.-m² 形状：略長方形

	間口×奥行：東側約 15m × 約 42m 地 勢：素地は略西向き約 10 度程度の傾斜地。現況は盛土 整地を施して物件 1 建物の敷地とし、東側前面道路からは緩や かな下がり勾配をもった進入路がある(建物図面・現況写真 ②)。建物西側に利用困難な法地(約 100 m ² 、建物図面・現況写真 ④)がある。 そ の 他：－
接 面 道 路	東側が公図上幅員約 7m の舗装町道に等高に接面
利 用 状 況 等	物件 1 建物（住居）の敷地として利用されている。 後掲「土地賃貸借契約の概況」参照。
供給処理施設	上 水 道：ある ガス配管：ない 下 水 道：ない(汲み取り)
特 記 事 項	東側接道側に普通車 1 台・軽自動車 1 台程度の駐車スペースがある(建物図面)。

2 建物（物件 1）の概況及び利用状況等

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 平成 1 年 8 月 1 日新築 経 過 年 数：約 35 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造スレート葺 2 階建 外 壁：モルタルシ吹付ほか 基 礎：鉄筋コンクリート造布基礎ほか 天 井：ビニルクロス・打上天井ほか 内 壁：ビニルクロス・漆喰ほか 床：フローリング・クッションフロアほか 設 備：電気・浴室・トイレ
床面積(現況)	第 3 「目的物件」欄記載のとおり。

	錯誤により 2 階概測約 23.92 m ²
現況用途等	現況用途：住居 間取り：建物間取図のとおり。
品等	劣る。 ・経済的残存耐用年数を満了。 ・経年相応の物理的・機能的減価がある。
保守管理	劣る。 ・雨漏り跡・シロアリ跡があるが（建物間取図）、相応な補修がなされていないところがある。 ・凍結等により、水道管等水回りやボイラーが正常に作動していないところがある。
利用状況	第三者個人が・住居として利用している。 占有範囲：建物全部 占有権原：使用借権 占有始期：令和 3 年 4 月 24 日（前所有者死亡）頃
特記事項	・1 階東側の 2 部屋は以前はペンション客室として使用していた（建物間取図）。現況は物置となっている。 ・建物内で小型犬 2 匹を飼育している。・

【土地賃貸借契約の概況】

所 在	北佐久郡立科町大字芦田八ヶ野字白樺台
地 番	1 7 6 5 番 (団地名：南平台・画地番号：1 0 9 - 2)
地 目	原野（現況宅地）
地 積	9 1 6 . - m ²
所 有 者	北佐久郡立科町
土 地 利 用 目 的	普通建物の敷地・保存緑地
建 物 利 用 目 的	個人別荘
占 有 権 原	賃借権
占有開始時期	平成20年10月13日頃
最初の契約日	平成20年10月13日
最初の契約期間	平成20年10月13日から 令和10(平成40)年10月12日まで20年間
更 新 の 種 別	—
現在の契約期間	—
貸 主	土地所有者
借 主	建物所有者 亡前所有者相続財産
地 代	年額36,600円←40円/m ² ×916m ²
一 時 金	ない
地 代 滞 納	ない
契 約 解 除	ない
訴 訟 提 起 等	ない
そ の 他	・ 買受人への名義変更は立科町の承諾を要する 名義変更承諾料：約29万円←所定の算式(下記*)による ・ 契約期間が満了した場合は更新が可能である 契約更新料：82,400円←90円/m²×916m² ・ 契約を解除した時は6ヶ月以内に原状回復し土地を明け渡す (*) 土地賃貸借契約の名義変更及び期間変更に関する事務取扱要綱 第3. (基本額+特別賃貸料×3%×(契約期間-経過年数)/契約期間) ×契約面積 = (300円/m²+3,000円/m²×3%×(20年-16年10月<想定>)/20年) ×916m²

第5 評価額算出の過程

(方針)

目的物件が属する別荘団地は、立科町の町有賃貸地であり、売買市場は成立していない。本件土地利用権等価格の基礎となる土地価格の査定においては、周辺類似土地の価格との均衡、及び本件継続地代・査定地代利回りを参考にして標準画地価格を査定する。

1 基礎となる価格

① 土地（目的物件の所在する敷地）

目的物件の所在する敷地の建付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 較差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
物件1の所在 する敷地	2,000	0.92	916. —	0.70	1,180,000

ア 標準画地価格：周辺類似土地価格との均衡に留意し、本件継続地代・推定地代利回りを参考にした。

イ 個別格差：下記のとおり査定した。

	a 増減価率	1 + a 個別格差
形状、 間口・奥行の関係	－3%	0.97
地勢	－5%	0.95
合計(相乗積)		0.92

ウ 地 積：登記数量。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物（物件1）

建物の再調達原価を査定し、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を次のとおり求めた。

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
1	175,000	151.44	0.05	1,330,000

イ 現況延床面積：概測数量

ウ 現 価 率：残価率相当とした。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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、下表のとおり評価額を求めた。建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、敷地（地番 1765 番）全体と判断した。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
物件 1 の所在 する敷地	1, 180, 000	0. 40	賃借権	470, 000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等の種類・性質等を考慮し、国税局「財産評価基準書」を参考にした。

② 土地利用権等付建物の価格

	物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の加算 (円) イ	土地利用権等付 建物価格 (円) ア＋イ
建物	1	1, 330, 000	＋470, 000	1, 800, 000

③ 評価額

	物件 番号	土地利用権等付 建物価格 (円) ア	占有 減価 修正 エ	市場 性 修正 イ	競売 市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
建物	1	1,800,000	1.00	0.90	0.60	970,000

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：総額、借地権付特殊建物（ペンション仕様客室を含む）としての市場性、建物が経済的残存耐用年数を満了し補修を要する箇所が複数あること、付近の同種不動産市場の推移・動向等を総合的に考慮した。

エ 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 規準とすべき適切な公示価格等はない。

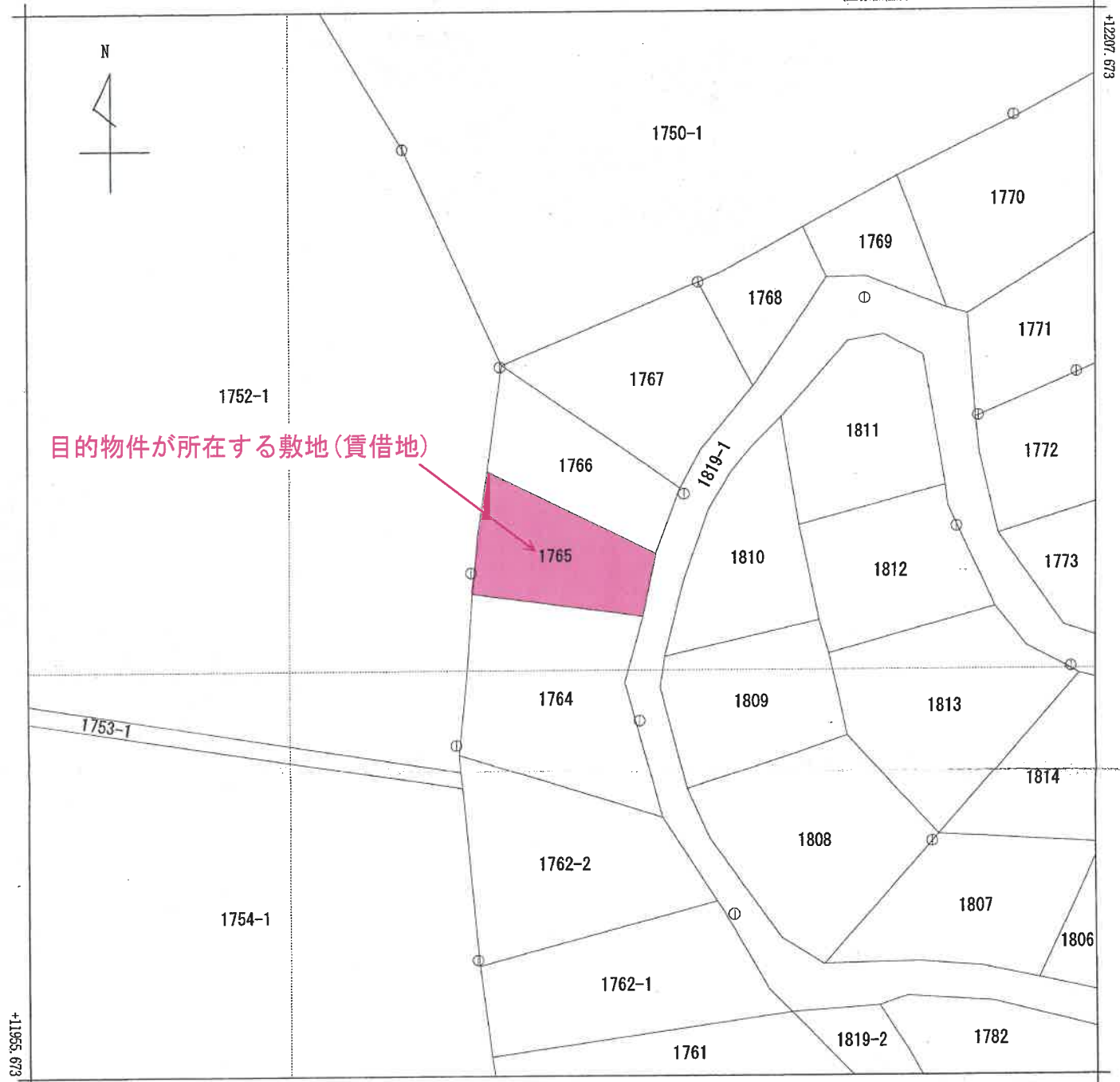
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,529,351円

第7 附属資料

- 1 所在位置略図（立科町役場白図）
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上



-22742.263 (座標值種別: 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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字芦田八ヶ野

請 部 分	所 在	北佐久郡立科町大字芦田八ヶ野字白樺台					地 番	1765番		
出 力 縮 尺	1/1000	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60年12月				備 付 年月日 (原図)	昭和62年9月18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。

A 3をA 4に縮小

公 司 寫

令和6年11月7日

長野地方法務局佐久支局

登記官

請求番号：3-5

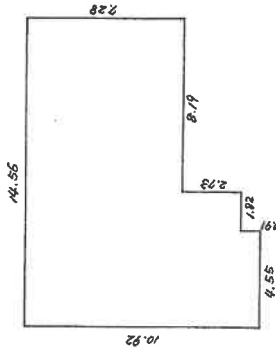
(1/1)

登記年月日：平成1年8月7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6年11月7日 長野地方方法務局佐久支局 登記官

各階平面図

1階

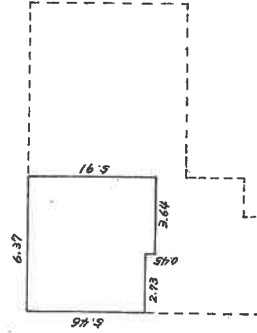


求積

$$\begin{aligned} 7.28 \times 14.56 &= 105.9968 \\ 2.73 \times (4.55 + 1.82) &= 17.3901 \\ 0.91 \times 4.55 &= 4.1405 \end{aligned}$$

床面積 127.5274 m²

2階



求積

$$\begin{aligned} 5.46 \times 6.37 &= 34.7802 \\ 0.45 \times 3.64 &= 1.6380 \end{aligned}$$

床面積 36.4182 m²

物件①
建物図面写
各階平面図写

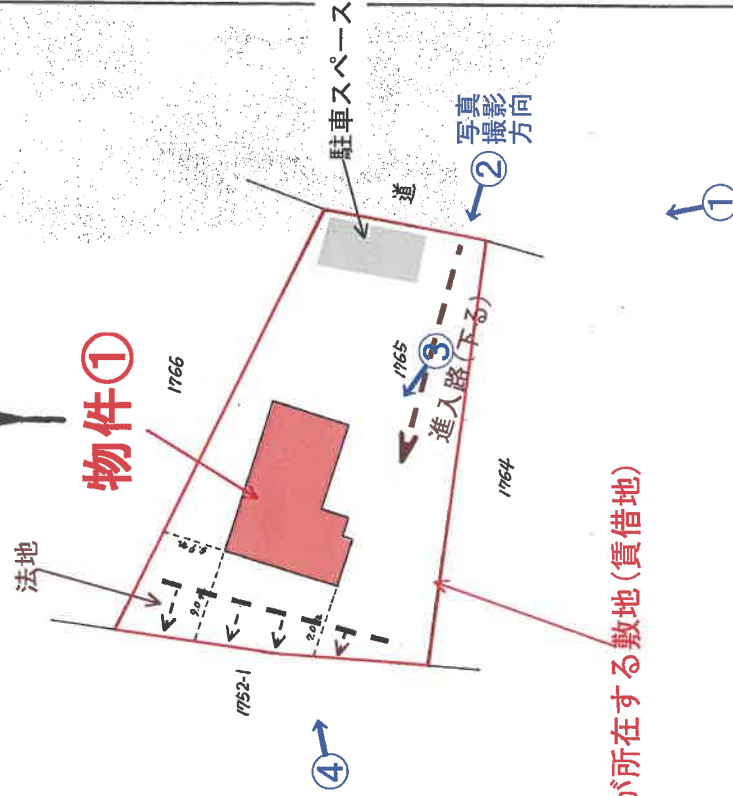
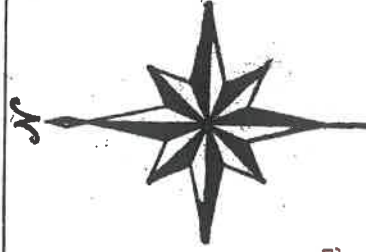
H1.8.7

建物図面

家屋番号
1765番

建物の所在
北佐久郡立科町大字芦田ハク野字白樺台1765番地

412607



目的物件が所在する敷地(賃借地)

作製者

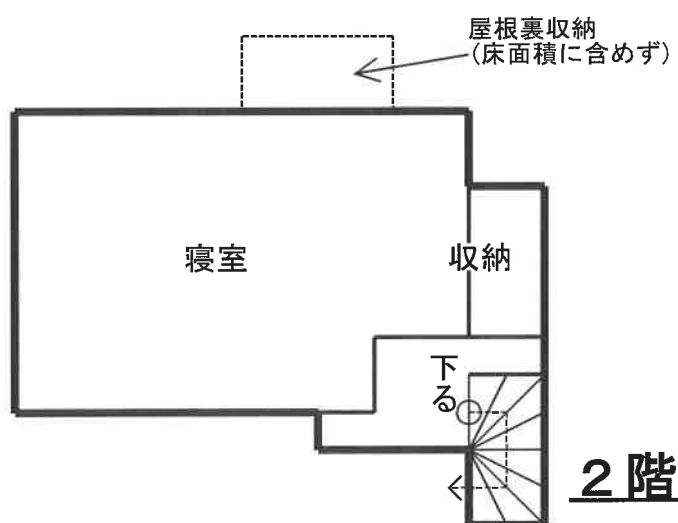
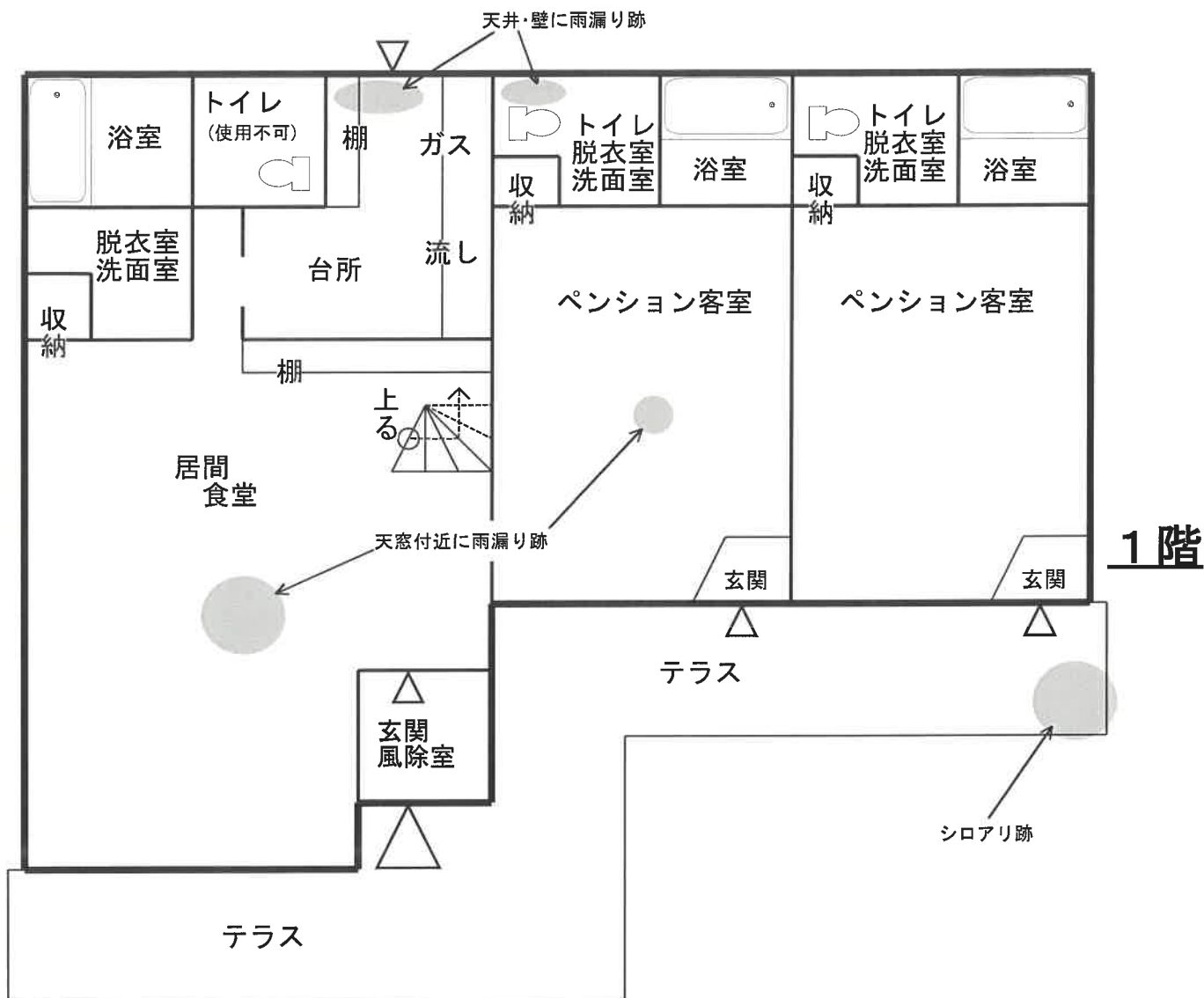
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小



物件① 建物間取図

現況写真

