

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 8 月 20 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 9 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 16 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 9 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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 18 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 8 月 20 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, 2	7, 200, 000 5, 760, 000	一括	1, 440, 000	689, 558	102, 274
1	1, 330, 000				
2	5, 870, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 小諸市田町二丁目
 地 番 323番1
 地 目 宅地
 地 積 1067.66平方メートル

- 2 所 在 小諸市田町二丁目 323番地1
 家屋 番号 323番1の2
 種 類 寄宿舍
 構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建
 床 面 積 1階 377.30平方メートル
 2階 315.35平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 ポンプ室
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 11.88平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年12月 3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掲載されています。

物 件 目 録

- 1 所 在 小諸市田町二丁目
 地 番 323番1
 地 目 宅地
 地 積 1067.66平方メートル

- 2 所 在 小諸市田町二丁目 323番地1
 家屋 番号 323番1の2
 種 類 寄宿舍
 構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建
 床 面 積 1階 377.30平方メートル
 2階 315.35平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 ポンプ室
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 11.88平方メートル

令和 6年(ケ)第 12号
令和 6年10月22日受理
令和 6年11月12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 小諸市田町二丁目

地 番 323番1

地 目 宅地

地 積 1067.66平方メートル

2 所 在 小諸市田町二丁目 323番地1

家屋 番号 323番1の2

種 類 寄宿舍

構 造 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建

床 面 積 1階 377.30平方メートル

2階 315.35平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 11.88平方メートル

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録１、２」のとおり					
住 居 表 示	小諸市田町二丁目８番１５号					
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	電柱及び支柱がある（写真№．８） 祠がある（写真№．９） 引込電柱がある（写真№．１０）					
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介護事業施設（空き家）として所有し、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	介護ベッド、机及びイス等の備品がある（写真№．１１～１６、１８～２２、２４～２６）					
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					

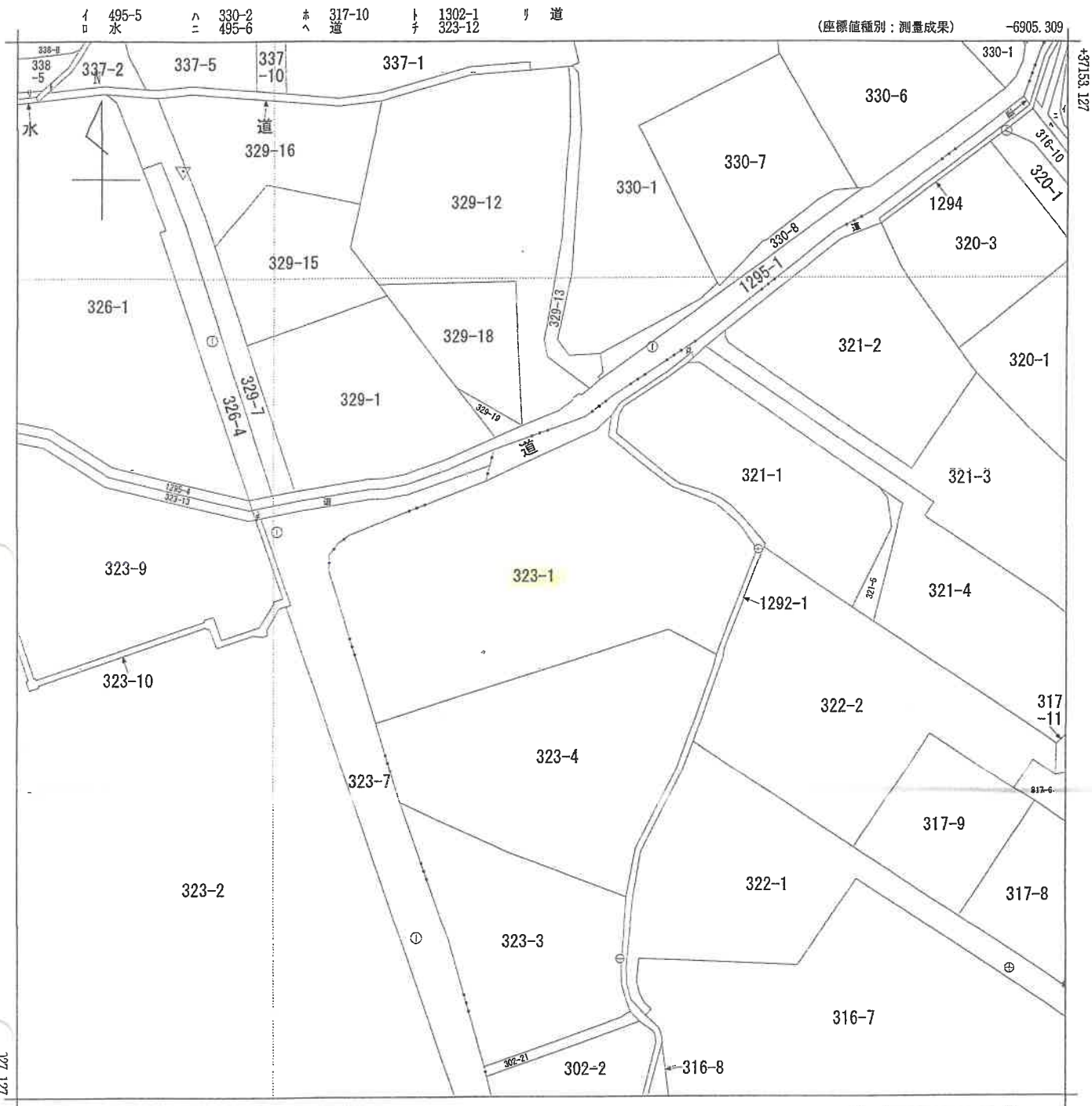
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等																										
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等																									
■B (本件債務者兼所有者特別代理人)	【令和6年10月28日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、本件債務者兼所有者ハートケアライフ佐久(以下「ハートケアライフ佐久」という。)の特別代理人です。送達に関する代理人のため、土地建物の管理はしていません。																									
■A (本件申立債権者代理人)	【令和6年10月29日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 本建物の鍵は、ハートケアライフ佐久の破産管財人であったC弁護士が保管しています。建物の解錠の際には、同弁護士から鍵を借りていただければと思います																									
■弁護士C法律事務所 (本件債務者兼所有者元破産管財人)	【令和6年10月29日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) ハートケアライフ佐久は、令和4年3月31日午後4時、長野地方裁判所佐久支部で破産手続開始決定がなされ、弁護士Cが破産管財人として管理していました。同手続きは令和6年8月7日費用不足による破産手続廃止決定により終結しています。 (2) 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。建物の鍵は、当法律事務所で保管しています。																									
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) 本土地に隣接又は周囲に存在する公共用物等の状況は、下記のとおりである。 記 <table><thead><tr><th>地番</th><th>地目</th><th>地積 m²</th><th>権利者その他の事項</th><th>備考</th></tr></thead><tbody><tr><td>323番7</td><td>公衆用道路</td><td>1153</td><td>所有者 長野県</td><td></td></tr><tr><td>1292番1</td><td>用悪水路</td><td>156</td><td>所有者 小諸市</td><td></td></tr><tr><td>1295番1</td><td>用悪水路</td><td>273</td><td>所有者 同上</td><td>現況 公衆用道路</td></tr><tr><td>323番4</td><td>宅地</td><td>744.19</td><td>所有者 第三者個人</td><td></td></tr></tbody></table> (3) 本土地と上記「地番1292番1」の用悪水路及び「地番323番4」の宅地との筆界は判然としている。 (4) 本建物の増築はなく、雨漏り箇所及びシロアリの被害等は見られない。 (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。		地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考	323番7	公衆用道路	1153	所有者 長野県		1292番1	用悪水路	156	所有者 小諸市		1295番1	用悪水路	273	所有者 同上	現況 公衆用道路	323番4	宅地	744.19	所有者 第三者個人	
地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考																						
323番7	公衆用道路	1153	所有者 長野県																							
1292番1	用悪水路	156	所有者 小諸市																							
1295番1	用悪水路	273	所有者 同上	現況 公衆用道路																						
323番4	宅地	744.19	所有者 第三者個人																							

(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22日 (火)	当庁 (執行官室)	小諸市長宛関係資料請求 (郵便)
6年10月28日 (月) 13:00-13:05	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 ☐
6年10月28日 (月) 14:50-14:55	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者特別代理人 B から電話聴取
6年10月29日 (火) 8:40-9:10	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 全戸不在
6年10月29日 (火) 14:35-14:40	当庁 (執行官室)	本件申立債権者代理人 A から電話聴取
6年10月29日 (火) 14:45-14:50	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者側元破産管財人弁護士 C 法律事務所から電話聴取
6年11月 1日 (金) 8:35-8:40	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 ☐
6年11月 1日 (金) 13:45-14:35	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影
(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 6年11月 1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、本件債務者兼所有者元破産管財人弁護士 C 法律事務所から借り受けた鍵により解錠し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 6年11月 1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



請求部	所在	小諸市田町二丁目				地番	323番1			
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	平成27年9月				備付年月日(原図)	平成30年2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。
(長野地方法務局佐久支局管轄)
令和6年9月19日
長野地方法務局松本支局
登記官

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。

請求番号：22-1
(1/1)

5 枚目

A3をA4に縮小

登記年月日：平成25年1月31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。
(長野地方方法務局佐久支局管轄)
令和6年9月19日 長野地方方法務局松本支局

登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小

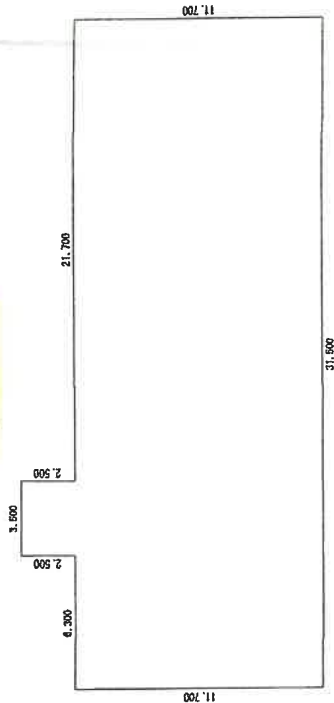
請求番号：22-2

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号 323番1の2

建物の所在 小諸市田町二丁目323番地1

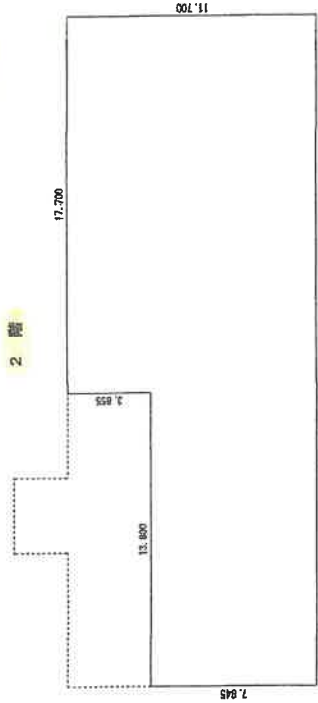
主たる建物 1 階



求 積 表

21.700 × 11.700 = 253.890000
3.500 × 14.200 = 49.700000
6.300 × 11.700 = 73.710000
合 計 377.300000
床面積 377.30 m²

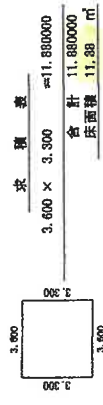
2 階



求 積 表

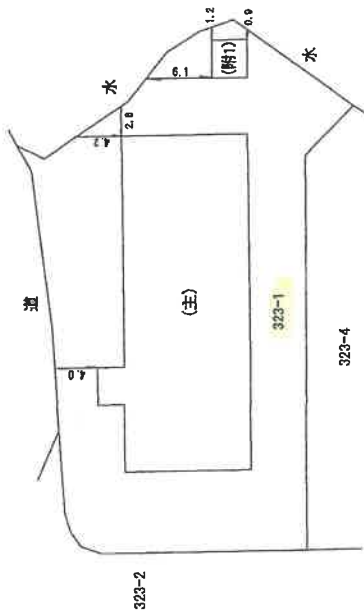
17.700 × 11.700 = 207.090000
13.800 × 7.845 = 108.261000
合 計 315.351000
床面積 315.35 m²

符号 1 附属建物



求 積 表

3.600 × 3.300 = 11.880000
合 計 11.880000
床面積 11.88 m²



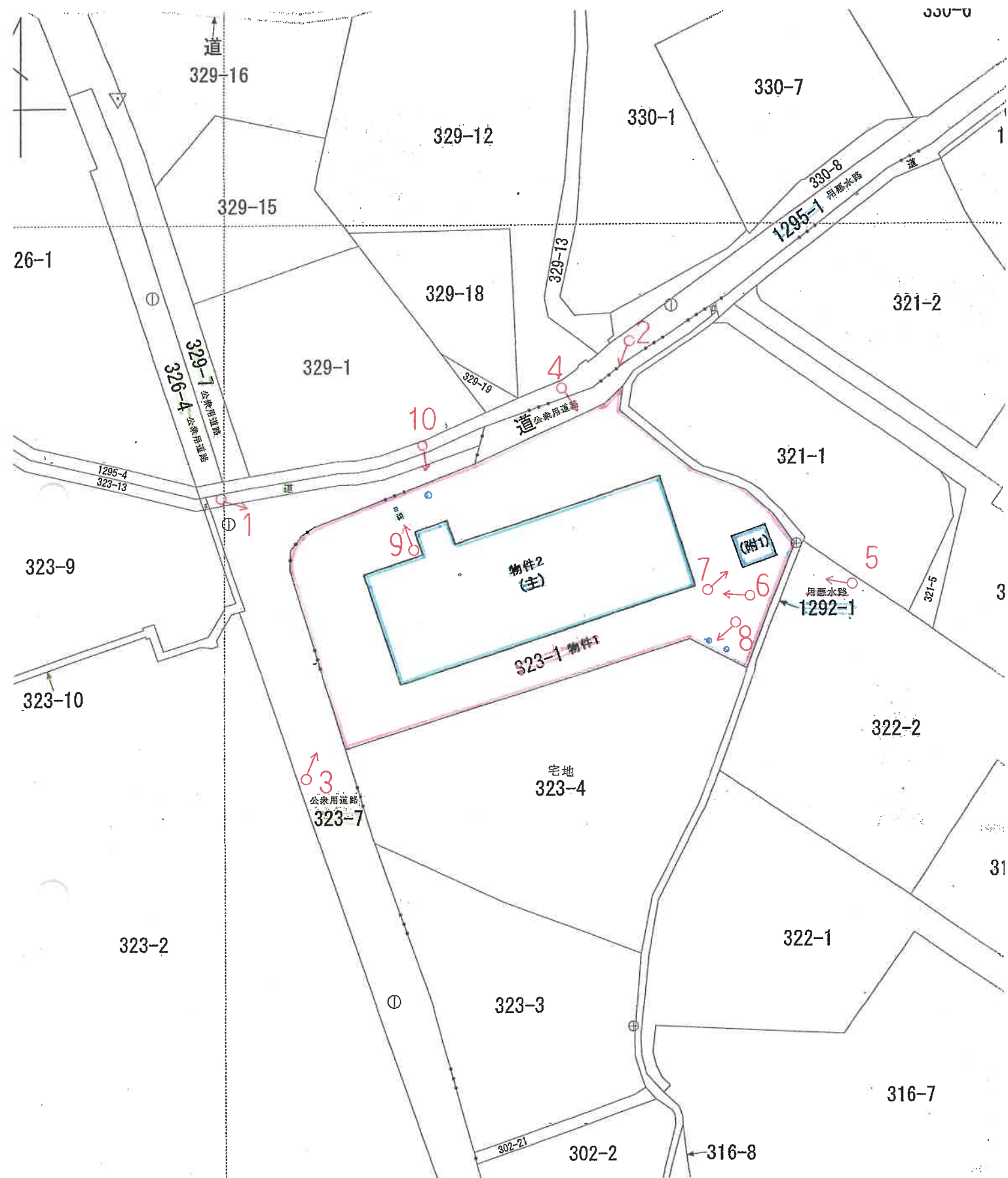
作成者 長野県
土地家屋
調査課

25年 1月 25日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



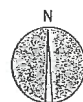
♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図(概略図)

令和6年(ケ)第12号

物件1(土地)

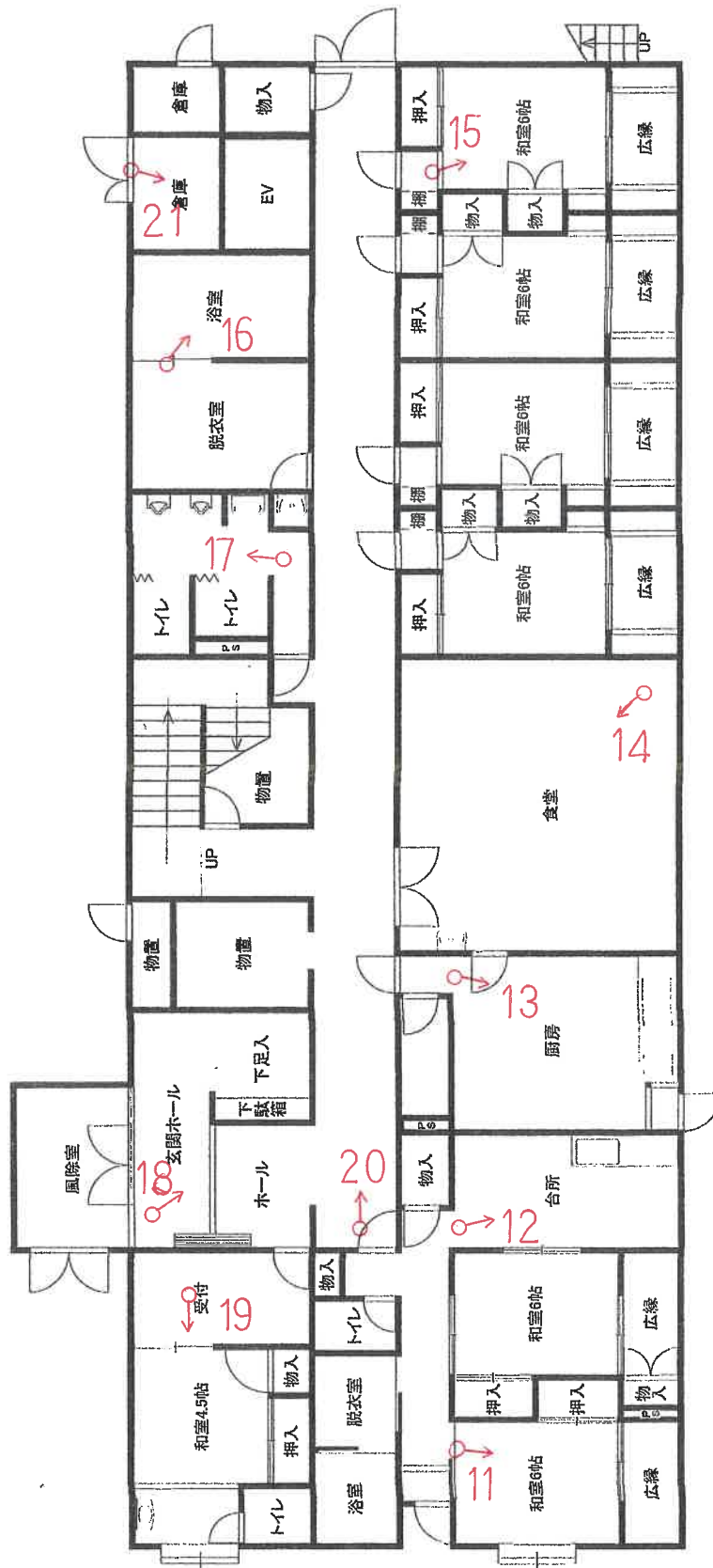
物件2(建物)



建物間取り図（概略図）

令和6年(ケ)第12号

物件2(寄宿舍)



主たる建物 1 階

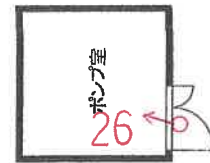
♂ 写真撮影位置・方向

(8 枚目)

建物間取り図（概略図）

令和6年(ケ)第12号

物件2(寄宿舍)



附属建物符号 1



主たる建物 2 階

♂ 写真撮影位置・方向

(9 枚目)

令和6年（ケ）第12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

主である建物（寄宿舍）



NO. 7

附属建物 符号 1（ポンプ室）



NO. 8

電柱・支柱



NO. 9

物件 1

祠



NO. 10

引込電柱



NO. 11

物件 2

1 階



NO. 12

物件 2

1 階



NO. 13



NO. 14



NO. 15

物件 2

1 階



NO. 16



NO. 17



NO. 18

物件 2

1 階



NO. 19



NO. 20



NO. 21

物件 2

1 階



NO. 22

2 階



NO. 23



NO. 24

物件 2

2 階



NO. 25



NO. 26

附属建物 符号 1 (ポンプ室)

令和6年（ケ）第 12号
令和7年6月3日 現地調査
令和7年7月7日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

再 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 7, 2 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5, 8 7 0, 0 0 0 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 6 1 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。
- 4 本件は再評価であり、前回の売却基準価額は後記**第 6 参考価格資料**に記載してある。

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。

- 5 過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかった事実を考慮した価格とする。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	小諸市田町二丁目 323番1 宅地 1,067.66平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	小諸市田町二丁目323番地1 323番1の2 寄宿舍 鉄筋コンクリート造コンクリート 屋根2階建 1階 377.30平方メートル 2階 315.35平方メートル 1 ポンプ室 コンクリートブロック造陸屋根平家建 11.88平方メートル	
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」駅の北方約900m(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小諸商業高校と国道18号バイパスとの間の南西向き垂れ傾斜をなす間に広がる住宅地であり、戸建住宅の多くある中に、アパート等の介在する市街地近郊の住宅地としての環境下にある。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし ・小諸市ハザードマップ(令和5年3月発行)によると、「物件1」は洪水浸水想定区域(浸水の深さ0m～0.5m未満…想定最大規模降雨)に指定されている。 ・小諸市景観条例に基づく小諸市景観計画区域。 ・小諸市立地適正化計画の居住誘導区域。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,067.66㎡(登記数量) ほぼ台形に近い画地 間口21.0m、奥行36.5～49.0m 南西側の入口部分の中央部分は市道と等高な部分もあるが、その北側及び南側は1.2m～1.7m高いため階段を設けてあり、その東側の物件2の建物敷地部分は概ね平坦である。 周りの土地とは南側の宅地より1.0m～1.7m高く(擁壁あり)東側の画地より2.0m前後低い。
接面道路の状況	南西側現況幅員4.1～4.6m舗装市道に0～1.7m高く接面し、北西側も幅員4.1m(4.1m～5.6m広狭あり)の舗装市道(いずれも建築基準法第42条2項道路に該当)に0～±1.2m側面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	・物件2の建物及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・各階平面図写のとおり。 ・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。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり 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	・電柱及び支柱がある。 ・祠がある。 ・引込電柱がある。	

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）	平成1年1月20日新築	
	経 過 年 数	約36年	
	経済的残存耐用年数	約12年	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 2 階建	
	外 壁	ボンタイル吹付け等	
	内 壁	ビニールクロス貼り、化粧合板、タイル貼り等	
	天 井	目透シ天井、吸音テックスボード、ビニールクロス貼り等	
	床	畳、塩ビシート、クッションフロア、タイル貼り等	
	設 備	1 階 トイレ 3 箇所、浴室 1 箇所 2 階 トイレ 1 箇所等	
	そ の 他	特になし	
床面積（現況）	1階 377.30㎡ 2階 315.35㎡ 延 692.65㎡		
現況用途等	現況用途 間取り	1階：玄関ホール、受付、台所、厨房、管理人室、浴室、脱衣所、トイレ、物置、和室6畳広縁付き6室、エレベーター	
		2階：和室6畳広縁付き10室、トイレ、物入、エレベーター	
		附属資料の「建物間取図」のとおり	
品 等	中品等		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	建物所有者が本建物を介護事業施設（空家）として所有し、占有している。		
特記事項	・介護ベット、机及びイス等の備品がある。		

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/㎡) 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	20,300	0.7	1,067.66	0.7	10,620,000

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＋3%、角地＋2%、規模－30%、接面状況－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（附属建物符号1を含む）。

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
2	210,000	692.65	0.125	18,180,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・経過年数：約36年

経済的残存耐用年数：約12年

観察減価率：50%

・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÷(36年＋12年)×(1－0.5)≒0.125

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	10,620,000	0.50	法定地上権	5,310,000

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50%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	競売市場性 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	10,620,000	-5,310,000		0.5	0.5	1,330,000
2	18,180,000	+5,310,000	1.0	0.5	0.5	5,870,000
一括価格（合計）						7,200,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかったこと等。

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（小諸（県）－2）

所 在：小諸市田町一丁目288番21

「田町1－9－10」

価 格：21,800円／㎡

位 置：小諸駅より約700m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：288㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側4.4m市道

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%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ緩傾斜の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 11,299,558円（10,583円／㎡）

物件2 主たる建物 46,845,789円（67,633円／㎡）

附属建物符号1 525,185円（44,207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。

3 前回の売却基準価額（令和7年2月20日）

物件1 2,440,000円

物件2 12,660,000円

第7 附属資料

位置図（小諸市役所『小諸市都市計画図』写）

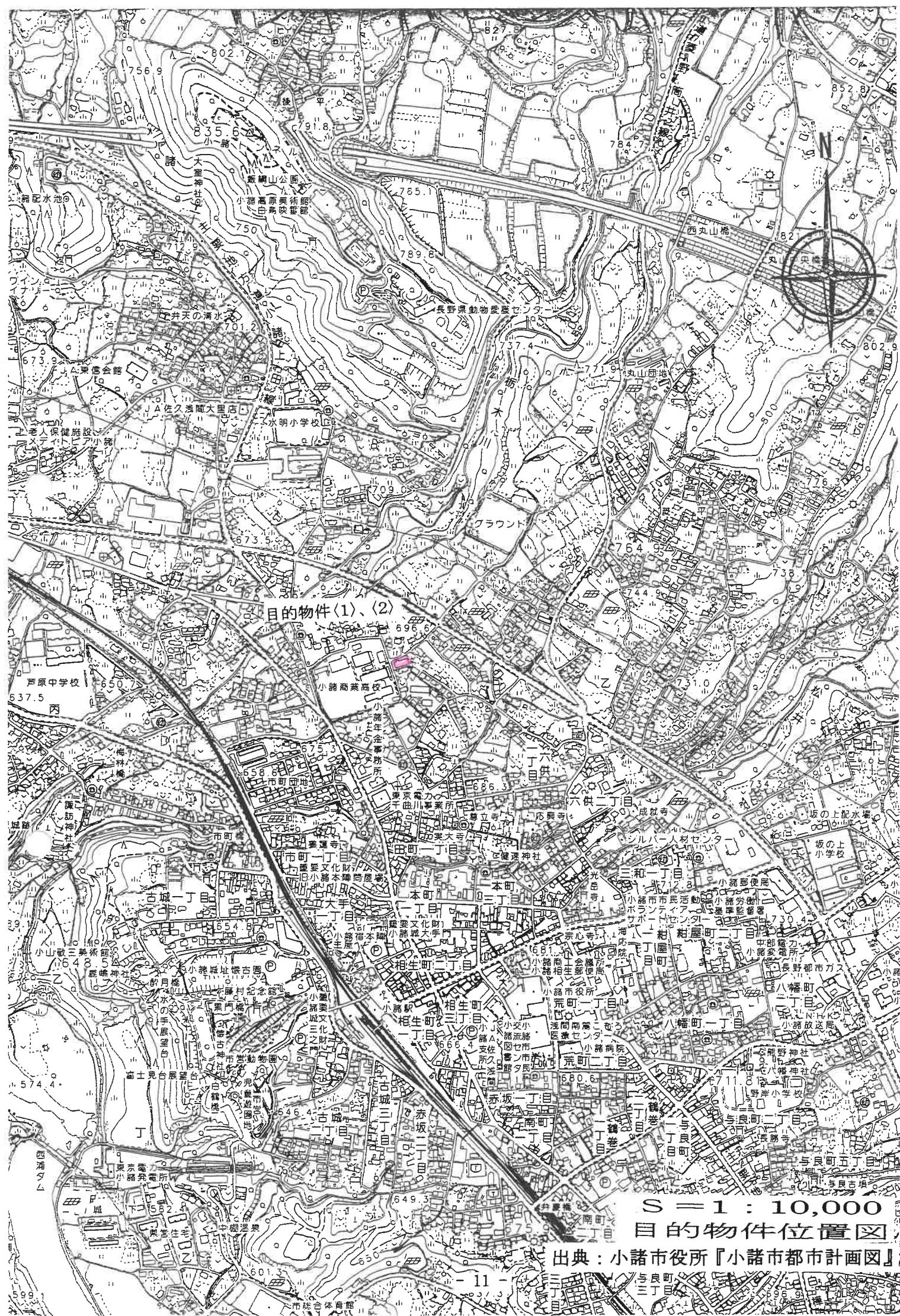
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

以 上

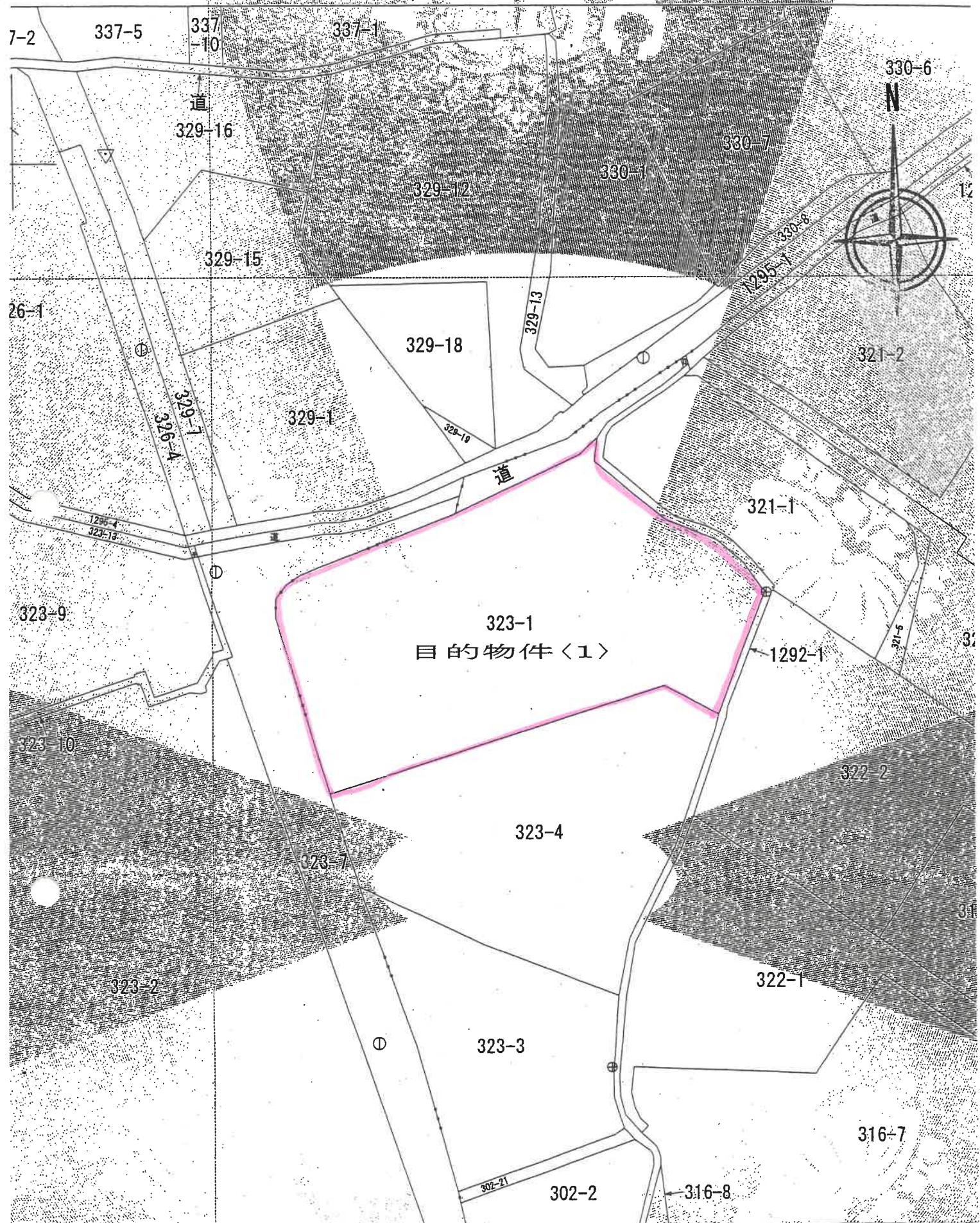


目的物件<1>、<2>

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』



(座標値種別：測量成果)

地番区

37区

1 : 500
公図写

登記年月日：平成25年1月31日

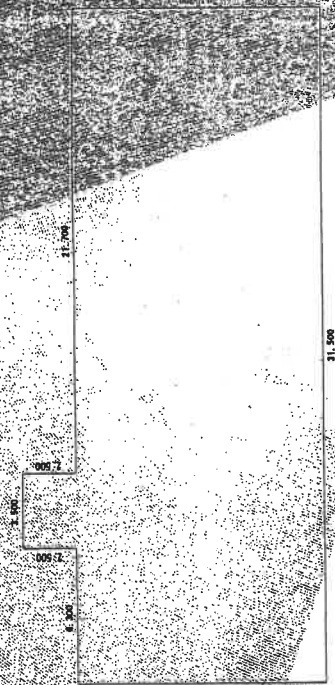
これは図面に記録されている内容を証明する書面です。
(長野地方方法務局佐久支局管轄)
令和6年9月19日 長野地方方法務局 支局 登記官

各階平面図 建物図面

図面番号 323番1の2

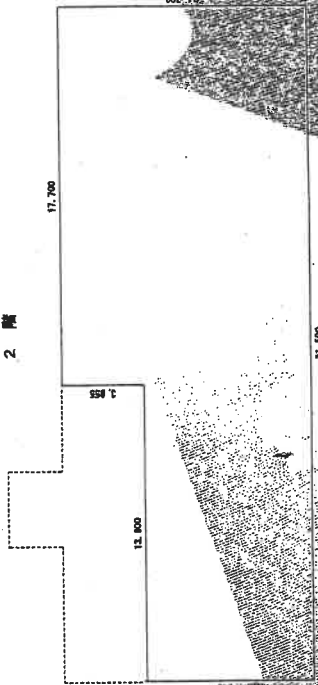
所在地 小諸市田町二丁目323番地1

主たる建物1階



求積表	
21.700 × 11.700	= 253.890000
3.500 × 14.200	= 49.700000
6.300 × 11.700	= 73.710000
合計	377.300000
床面積	377.30 m ²

2階



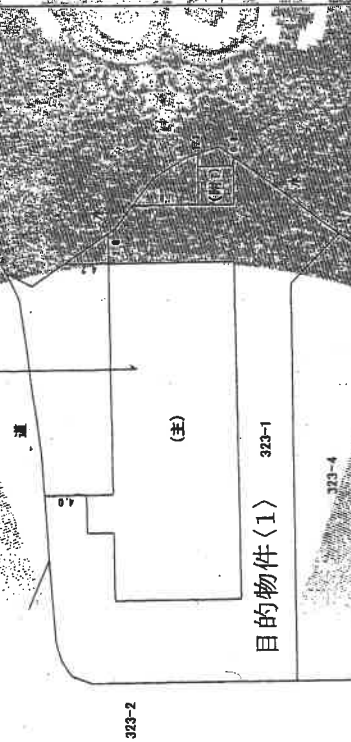
求積表	
17.700 × 11.700	= 207.090000
13.800 × 1.000	= 13.800000
合計	220.890000
床面積	220.89 m ²

附属建物



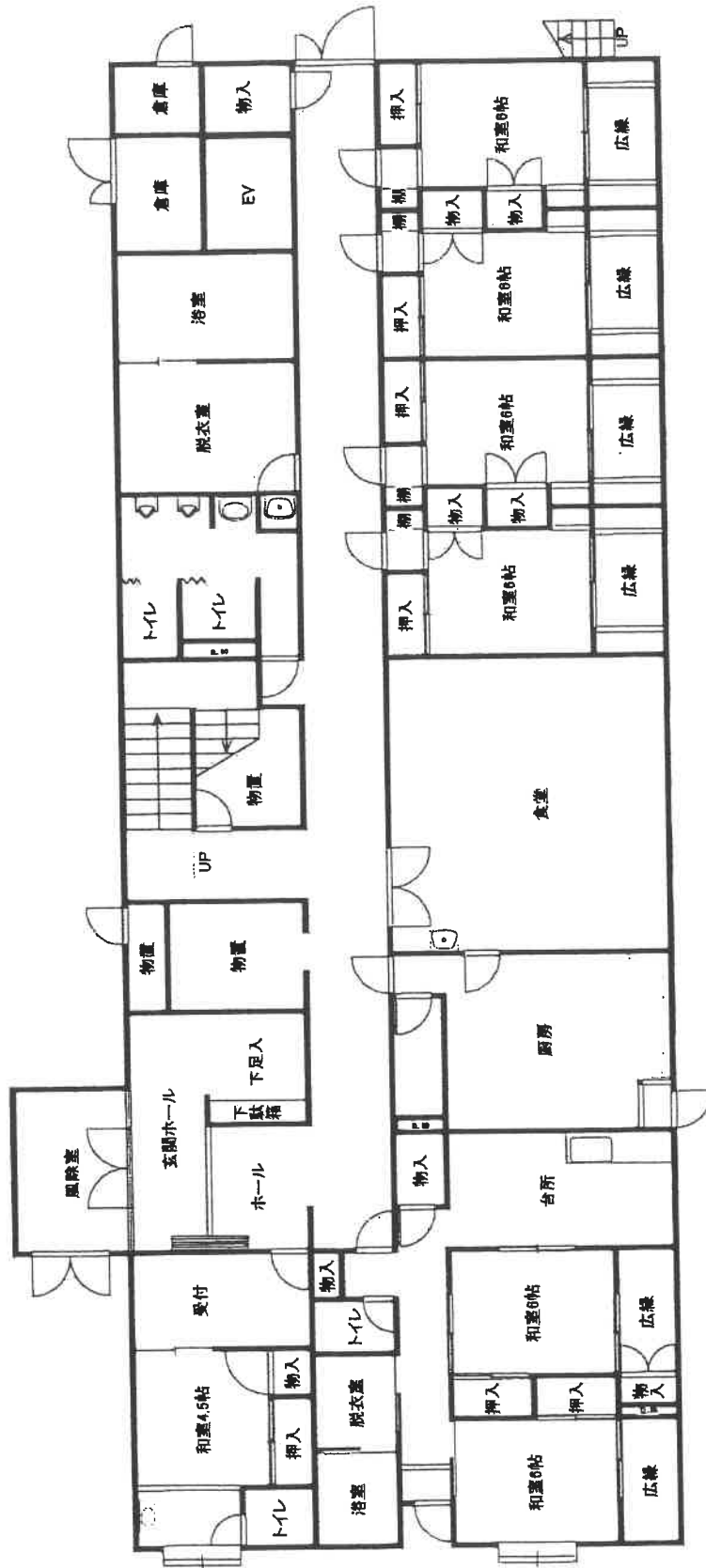
求積表	
1.000 × 1.000	= 1.000000
合計	1.000000
床面積	1.00 m ²

目的物件<2>
主である建物



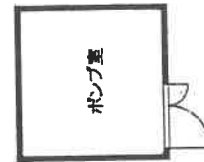
縮尺 1/500

目的物件〈2〉
主である建物



1 階

附属建物符号 1



2 階



〈1〉、〈2主である建物〉



〈1〉、〈2主である建物〉

現況写真



〈1〉、〈2附属建物符号1〉



〈2主である建物〉

現況写真



〈2主である建物〉



〈2主である建物〉

現況写真



〈2主である建物〉



〈2附属建物符号1〉

現況写真

補 充 評 価 書

【前回評価額】

令和6年(ケ)第12号事件の不動産評価書(令和6年11月18日付)

物件1 土地 金4,070,000円

物件2 建物 金21,100,000円

合 計 金25,170,000円

【補充の理由】

令和6年(ケ)第12号事件の不動産評価書において、物件1、2の土地、建物につき過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかったことを踏まえ、前回の評価時点からの年数経過及び市場性の変動を考慮し、評価額を下記のとおり査定し補充致します。

【物件の表示】

土地

物 件	所 在	地 番	地 目	地 積
〈1〉	小諸市田町二丁目	323番1	宅地	1,067.66㎡

建物

物 件	所 在	家屋番号	種 類	構 造	床面積
〈2〉 主である 建物	小諸市田町二丁目3 23番地1	323番1の2	寄宿舍	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建	1階377.30㎡ 2階315.35㎡
〈2〉 附属建物 符号1	同 所	同 上	ポンプ 室	コンクリートブロック造陸屋根平家建	11.88㎡

【評価額】

物件1 土地、物件2 建物について所要の修正を施して評価額を求めた。

物件1 土地 金2,440,000円

物件2 建物 金12,660,000円

合 計 金15,100,000円

以上のとおり評価し補充いたします。

令和7年2月20日

評価人 不動産鑑定士

金 子 和 寛



令和6年 (ケ) 第 12 号
令和6年 10月30日 現地調査
令和6年 11月18日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

評 価 書

<土地・建物用>

物件1、物件2

評価人 不動産鑑定士
久保田 修二

第1 評価額

一 括 価 格			
金		25, 170, 000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	4, 070, 000	円
物件2 (建物)	金	21, 100, 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 番 地 目 地 積	小諸市田町二丁目 3 2 3 番 1 宅地 1 0 6 7 . 6 6 平方メートル	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	小諸市田町二丁目 3 2 3 番地 1 3 2 3 番 1 の 2 寄宿舍 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 2 階建 1 階 3 7 7 . 3 0 平方メートル 2 階 3 1 5 . 3 5 平方メートル (附属建物) 1 ポンプ室 コンクリートブロック造陸屋根平家建 1 1 . 8 8 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	しなの鉄道「小諸駅」の北方約900m（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	小諸商業高校と国道18号バイパスとの間の南西向き垂れ緩傾斜をなす間に広がる住宅地であり、戸建住宅の多くある中に、アパート等の介在する市街地近郊の住宅地としての環境下にある。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% ・小諸市の洪水ハザードマップ（令和5年3月発行）によると「物件1」は洪水浸水想定区域（浸水の深さ0m～0.5m未満…想定最大規模降雨）に指定されている。 ・小諸市景観条例に基づく小諸市景観計画区域。 ・小諸市立地適正化計画の居住誘導区域。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,607.66㎡（登記数量） ほぼ台形状に近い画地 間口21m、奥行36.5m～49m 南西側の入口部分の中央部分は市道と等高な部分もあるが、その北側及び南側は1.2m～1.7m高いため階段を設けてあり、その東側の物件2の建物敷地部分は概ね平坦である。 周りの土地とは南側の宅地より1m～1.7m高く（擁壁あり）東側の画地より2m前後低い。
接 面 道 路 の 状 況	南西側現況幅員4.1m～4.6m舗装市道に0～1.7m高く接面し、北西側も幅員約4.1m（4.1m～5.6m広狭あり）の舗装市道（いずれも建築基準法第42条2項道路に該当）に0～±1.2m側面する。	
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・各階平面図写のとおり。 ・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。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり （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	・電柱及び支柱がある。 ・祠がある。 ・引込電柱がある。	

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)	平成1年1月20日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根2階建 ボンタイル吹付け等 ビニールクロス貼り、化粧合板、タイル貼り等 目透シ天井、吸音テックスボード、ビニールクロス貼り等 畳、塩ビシート、クッションフロア、タイル貼り等 1階 トイレ3箇所、浴室1箇所 2階トイレ1箇所 特になし
床面積(現況)	1階 377.30㎡ 2階 315.35㎡ 延 692.65㎡	
現況用途等	現況用途	1階：玄関ホール、受付、台所、厨房、管理入室、浴室脱衣所、トイレ、物置、和室6帖広縁付き6室、エレベーター 2階：和室6帖広縁付き10室、トイレ、物入、エレベーター
	間取り	別添の間取図参照
品 等	中品等	
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	建物所有者が本建物を介護事業施設(空家)として所有し、占有している。	
特記事項	・介護ベッド、机及びイス等の備品がある。	

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/㎡) 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	20,200	0.699	1067.66	0.9	13,570,000

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： (相乗積)

・地積過大による減価	: -30%	-30.1%
・角地	: +2%	
・方位	: +3%	
・接面状況	: -5%	

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、建物価格を求めた。（附属建物符号1の含む）

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
2	209,000	692.65	0.196	28,370,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・経過年数約36年、経済的残存耐用年数約14年、観察原価率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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 14 \div (14 + 36) \times (1 - 0.3) = 0.196 \end{aligned}$$

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) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	13,570,000	0.5	法定地上権	6,790,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法廷地上権と判定し、その割合を50%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	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	13,570,000	-6,790,000		1.0	0.6	4,070,000
2	28,370,000	+6,790,000		1.0	0.6	21,100,000
一括価格(合計)						25,170,000

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 小諸（県）－2

所 在：小諸市田町1丁目288番21「田町1-9-10」
価 格：21,800円/㎡
位 置：しなの鉄道「小諸駅」の北方道路距離約700mに位置する。
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：288㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側4.4m市道
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％）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ緩傾斜の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1	11,299,558円（10,583円/㎡）
物件2 主たる建物	46,845,789円（67,633円/㎡）
附属建物符号1	525,185円（44,207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（小諸市白図写）

公図写

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



S = 1 : 10,000

物件 1 2



白図は小諸市役所出典

[illegible]

登記年月日：平成25年1月31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。
(長野地方方法務局佐久支部管轄)
令和6年9月19日 長野地方方法務局松本支部

各階平面図

建物図面

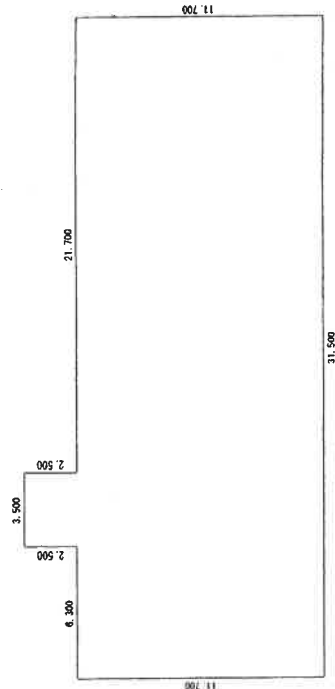
家屋番号

323番1の2

建物の所在

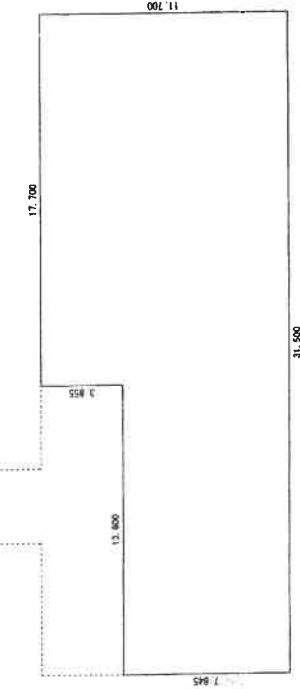
小諸市田町二丁目323番地1

主たる建物 1 階



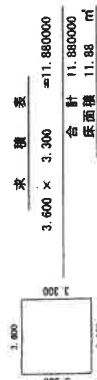
求積量	
21,700 × 11,700	≈253,890,000
3,500 × 14,200	≈49,700,000
6,300 × 11,700	≈73,710,000
合計	377,300,000
床面積	377.30 m ²

2 階

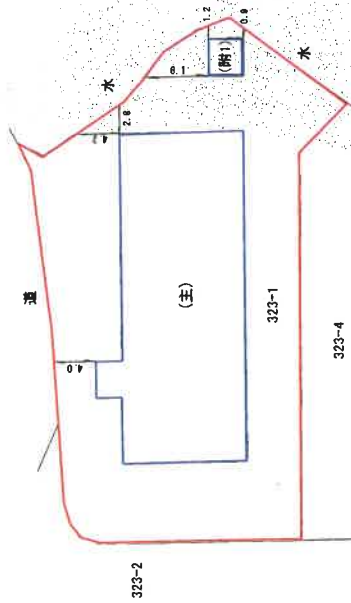


求積量	
17,700 × 11,700	≈207,090,000
13,800 × 7,845	≈108,261,000
合計	315,351,000
床面積	315.35 m ²

符号1 附属建物



求積量	
3,600 × 3,300	≈11,880,000
合計	11,880,000
床面積	11.88 m ²



作成者

申請人

縮尺

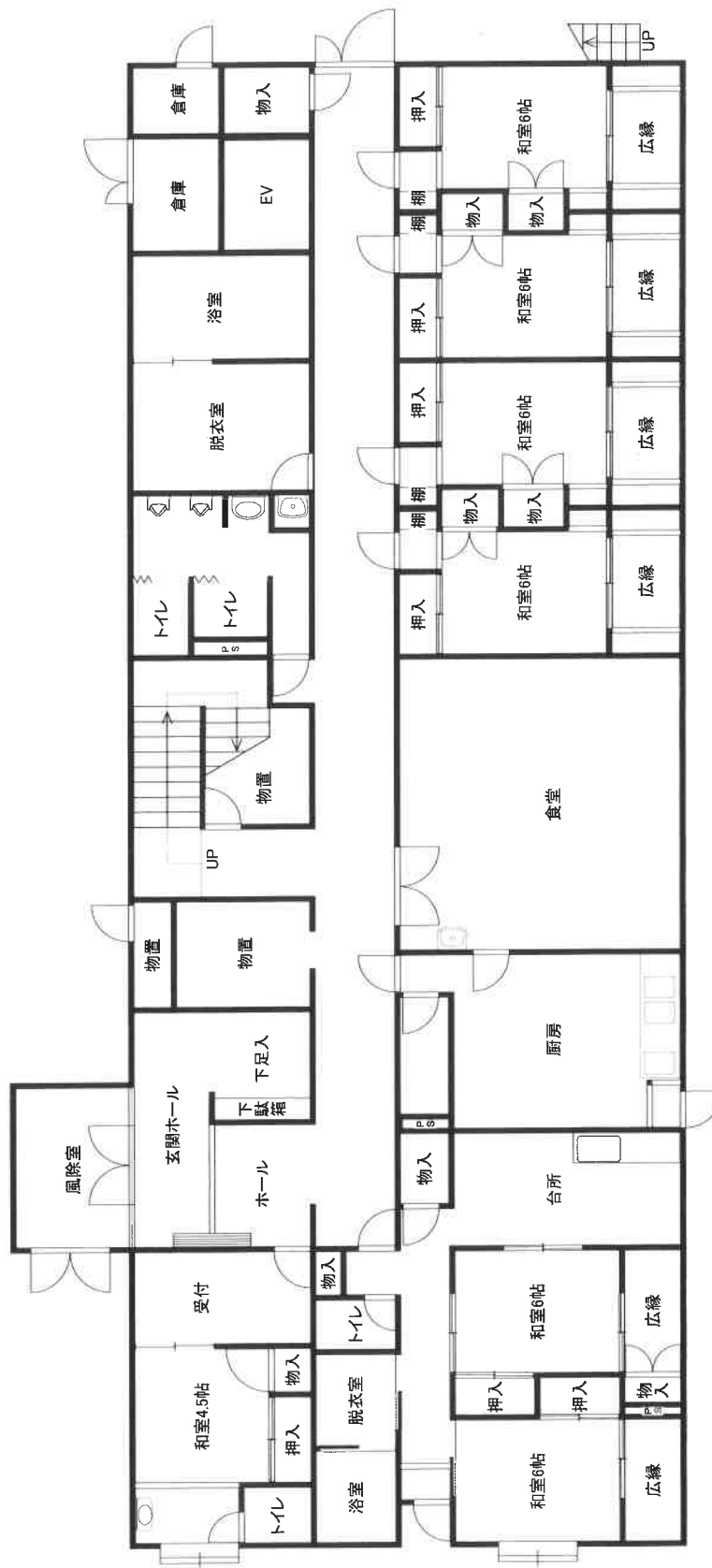
1/250

縮尺

1/500

建物図面・各階平面図写

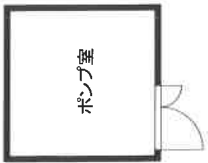
本図面はA3版の図面をA4版に縮尺複写したものである



主たる建物 1 階

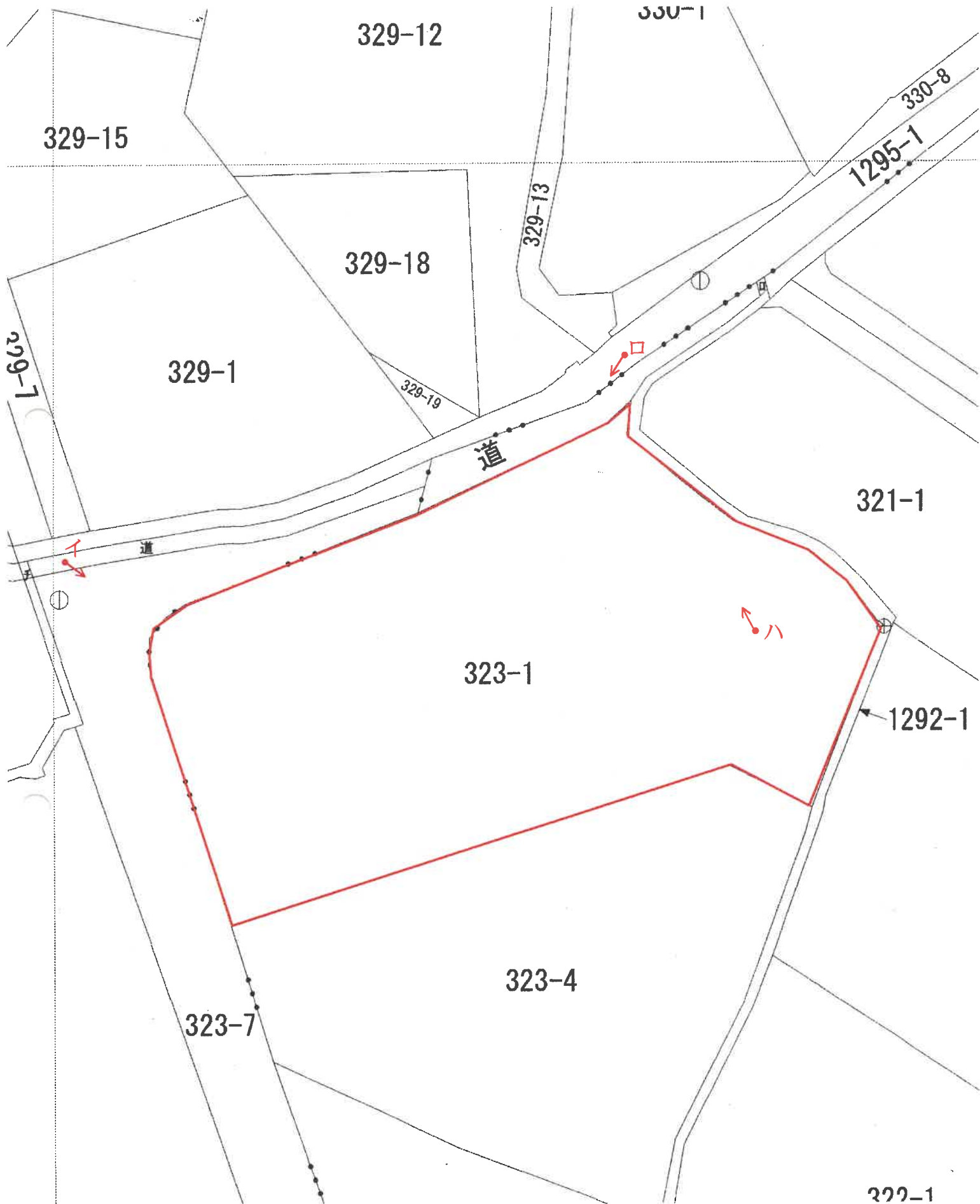


主たる建物 2 階



附属建物符号 1

写真撮影位置図



写真



物件2

イ



物件2

ロ



物件2

物件1

ハ



1 階

玄関



厨房



食堂



脱衣室



浴室



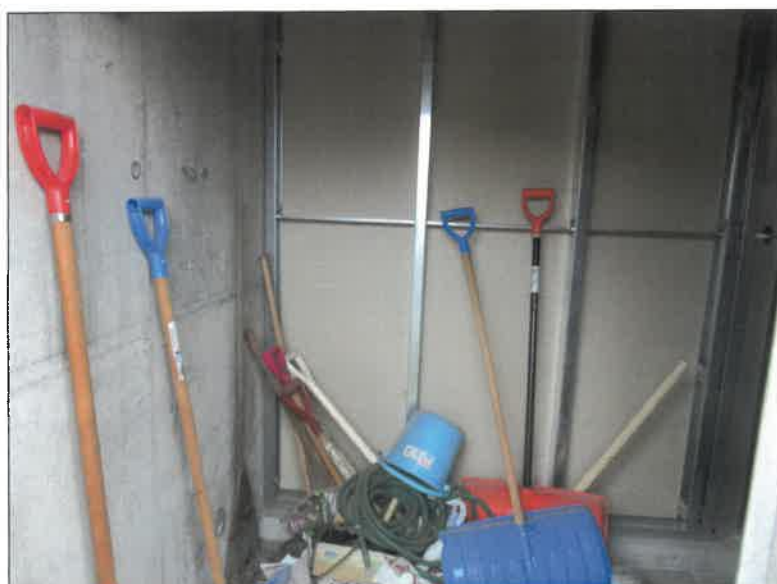
トイレ



和室6帖



エレベーター



給湯室



2階

廊下



給湯室



トイレ



附属建物符号 1

ポンプ室



ポンプ室