

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 1 0 月 8 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 1 0 月 2 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 3 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 6 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 1 月 6 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 8 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）
1～3	2,670,000 2,136,000	一括	534,000	58,589	9,659
1	690,000				
2	160,000				
3	1,820,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----------|--------------------------------------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字茂沢字大開戸 | |
| | 地 番 | 6 6 8 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 4 7. 3 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字茂沢字大開戸 | |
| | 地 番 | 6 7 1 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 0. 1 5 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字茂沢字大開戸 6 6 8 番地、6 7 1 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 6 6 8 番 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 3 8. 0 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 6 0. 8 6 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 7 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 5 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 3 日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 工 藤 賢

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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

【物件番号 1, 2】

周囲の土地との境界が不明確である。

【物件番号 1】

本件土地を所在地とする建物 (①家屋番号 6 6 8 番の 1, ②家屋番号 6 6 8 番の 2) の登記が存在する。

《 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掲載されています。

物 件 目 録

1 所 在 北佐久郡軽井沢町大字茂沢字大開戸
地 番 6 6 8 番
地 目 宅地
地 積 4 4 7. 3 4 平方メートル

2 所 在 北佐久郡軽井沢町大字茂沢字大開戸
地 番 6 7 1 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 0. 1 5 平方メートル

3 所 在 北佐久郡軽井沢町大字茂沢字大開戸 6 6 8 番地、6
7 1 番地 2

家屋 番号 6 6 8 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 3 8. 0 0 平方メートル
2 階 6 0. 8 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 7 8 平方メートル
2 階 約 5 6 平方メートル

令和7年（ヌ）第2号
令和7年4月22日受理
令和7年6月10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 松 葉 豊 （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 | 北佐久郡軽井沢町大字茂沢字大開戸 |
| | 地 番 | 6 6 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 7. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字茂沢字大開戸 |
| | 地 番 | 6 7 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0. 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字茂沢字大開戸 6 6 8 番地、6 7 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 6 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 8. 0 0 平方メートル
2 階 6 0. 8 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件)			
形状	☒ 公図のとおり(物件1、2) ☒ 地積測量図のとおり(物件2) ☐ 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				
建物	物件3			
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 ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種類 物置 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建て 床面積 1階 約78平方メートル 2階 約56平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類 物置 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建て 床面積 1階 約78平方メートル 2階 約56平方メートル
{	種類 物置 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建て 床面積 1階 約78平方メートル 2階 約56平方メートル			
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居宅として、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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
(2枚目)

関係人の陳述	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (Aの子)	1 Aは仕事で留守です。今日の調査のことは聞いていません。父に電話をかけてみましたが出ません。 2 ここ（本件物件）には父と住んでいます。 3 止めてある車は、私のものと、軽トラックは私の祖父のもので、名義は変えていないと思います。祖父は亡くなっています。 (令和7年5月8日に聴取した。)
■A (債務者)	1 この家（本件建物）の隣の家は、私の家です。 2 この家以外に、所有者が違う建物の登記があるそうですが、Cというのが私の亡くなった父なので、隣の家はそっちの方かもしれません。 (令和7年5月13日に聴取した。)
■某 (軽井沢町税務課担当者)	1 お尋ねの668番の1、668番の2の建物についてお調べしましたが、詳しいことは分かりません。 2 668番の1は課税されていませんが、668番の2は課税されています。 (令和7年5月20日に聴取した。)
■某 (隣接地対応者)	1 お尋ねの家（本件建物の西側の建物）が、誰のものかは私には分かりません。Dなら分かるかもしれませんが、今は早朝から夕方まで忙しいので、こちらから連絡させます。 2 Aさんの家（本件建物）が立つ前は、ある程度の大きさの平屋の物置が建っていました。 (令和7年5月22日に聴取した。)
■D (隣接地所有者)	1 私が住む家があるところも、以前は668番地だったかもしれませんが、Aさんとは遠い親戚になりますが、番地を変えておいた方がということで変えたと思います。 2 668番の土地を敷地とする私名義の建物（家屋番号：668番の2）の登記があるということですが、うちの土地とAさんの土地との境界は擁壁のところなので、Aさんの家の隣に立つ建物は私のものではありません。 (令和7年5月23日に電話で聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件各土地は、本件建物の敷地として一体利用されている。
- 3 本件各土地間の境界、本件各土地と周囲の土地との境界は、いずれも判然としない。
- 4 本件建物の天井部分に、雨漏りの跡と思われるものが確認できる。
- 5 物件1の土地を所在地とする建物の登記（①家屋番号：668番の1、所有者：C、②家屋番号：668番の2、所有者：D）がある。
- 6 本件建物の北西側に建物が建っている。当該建物は、その所有に関する関係人の陳述が、少なくともDでないことで一致していることから、5の②の建物には該当せず、また、現況が2階建てである当該建物の外観からは、平屋であった建物に2階部分を建て増したとは考えにくい上、本件建物の建築に際して取り壊された平屋建ての建物があったとする関係人の陳述からすると、5①の建物にも該当しないと考えられる。これらの事情とともに、所有関係、効用、位置的関係を考慮して、本件建物の北西側に建つ建物は、本件建物の未登記附属建物とすることが相当と判断した。
- 7 6の未登記附属建物は、その一部を車庫として利用している等するが、壁の一部が取り払われていたり、一定程度朽廃が進んでいる様子が窺えたことから、外観のみの調査に止め、間取りの確認等を行わなかった。
- 8 本件各物件の占有状況等については、現地における調査、関係人の陳述等から、2枚目のとおり認定した。

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年4月23日(水)	当 庁	軽井沢町関係資料請求(郵送)
令和7年4月25日(金) 15:35-15:40	長野地方法務局佐久支局	地積測量図等請求
令和7年4月28日(月) 13:30-13:35	長野地方法務局佐久支局	登記事項証明書請求
令和7年5月1日(木) 16:10-16:20	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年5月8日(木) 13:40-14:40	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、Bから聴取、評価人同行
令和7年5月13日(火) 16:05-16:15	物件所在地	Aから聴取
令和7年5月20日(火) 13:05-13:15	長野地方法務局佐久支局	閉鎖謄本請求
令和7年5月20日(火) 14:10-14:25	軽井沢町役場税務課	担当者某から聴取
令和7年5月22日(木) 16:10-16:25	物件隣接地	某から聴取
令和7年5月23日(金) 12:20-12:35	当 庁	Dから聴取(電話)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

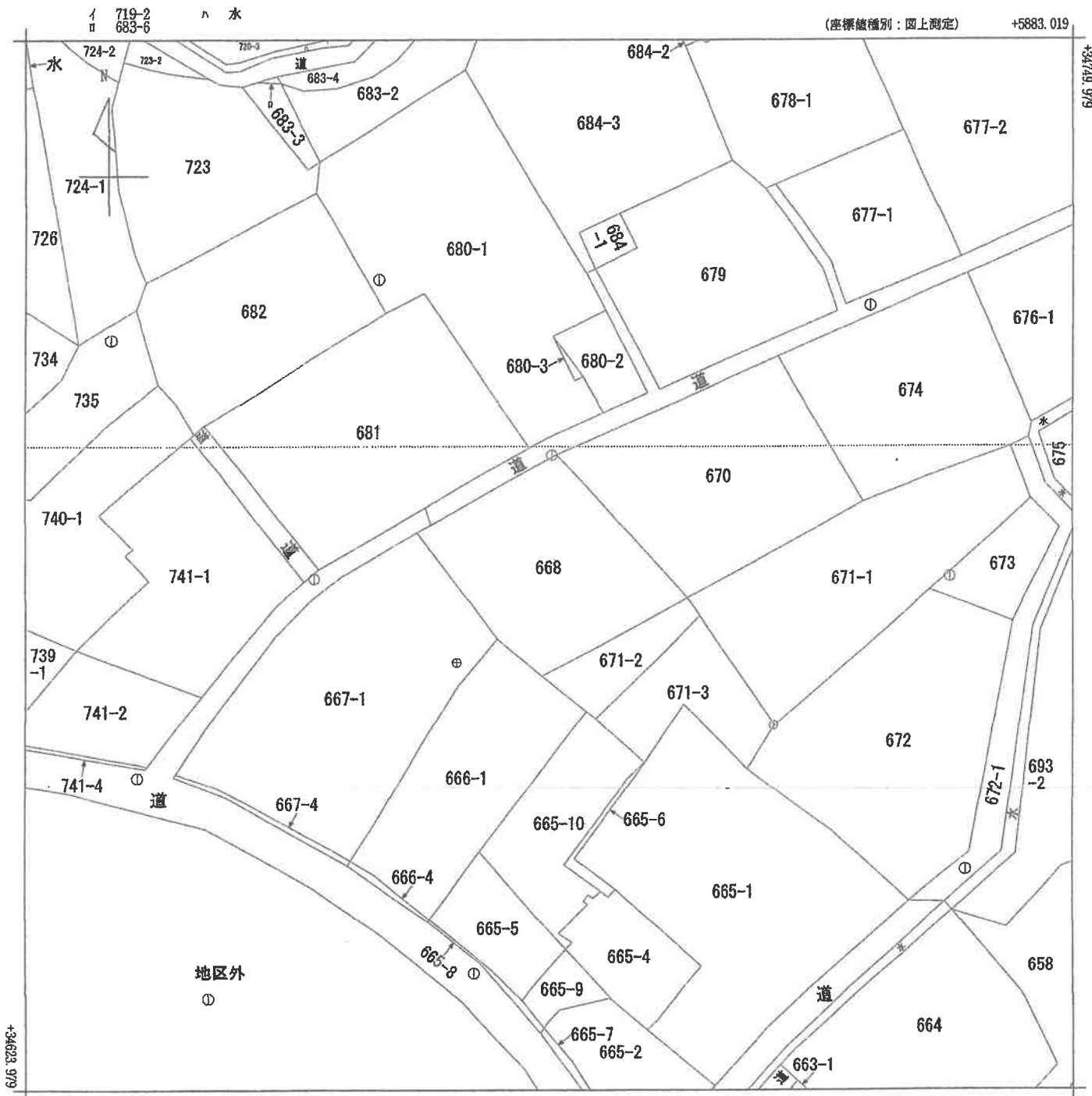
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



(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
大字茂沢

請求分	所在	北佐久郡軽井沢町大字茂沢字大開戸				地番	668番			
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	昭和49年12月				備付年月日(原図)			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。

(長野地方税務局佐久支局管轄)

令和7年1月20日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：24-1
(1/1)

(6 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

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7年1月20日

東京法務局中野出張所

改訂品目表

(7 枚目)

A 3をA 4に縮小

請求番号: 24-3

H7-1, 27

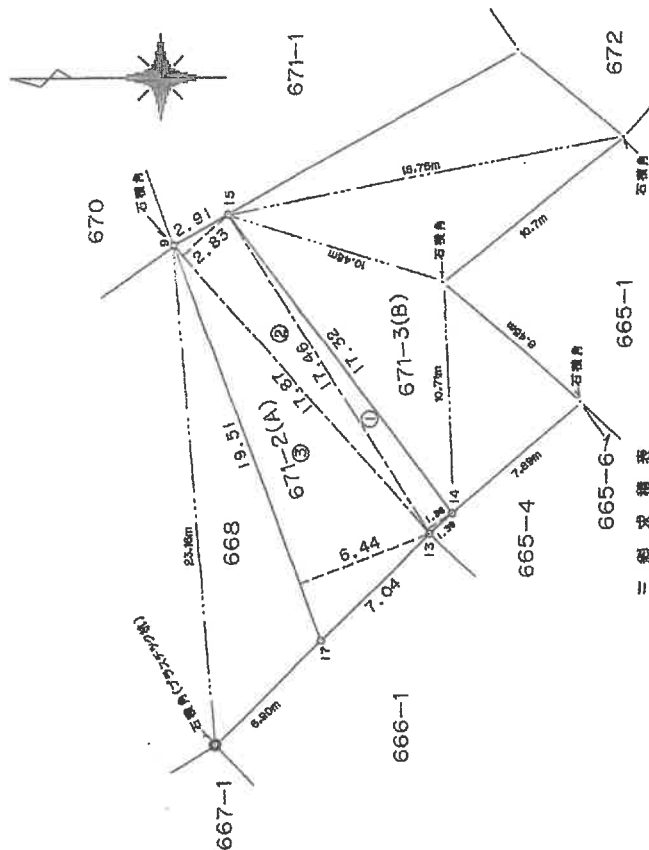
地積測量圖

671-2(A)

地

土地の所在
北佐久郡輕井沢町大字茂沢字大開戸

316469



三 經 求 積 表

地番 NO.	①	671-2	底	辺	高	之	出	面	積
1				17.46		1.38		24.0948	
2				17.87		2.83		50.5721	
3				19.51		6.44		125.6444	
							出	200.3113	
							面	積	100.15565
							出	100	100 ⁹⁰

$$275\text{m}^2 - (A) = 174.84435\text{m}^2$$

(B)の地積=174㎡

(四) 國境の

作者

年，1月25日作製).

申請人:

縮尺 1/250

(長瀬 祐)

登記年月日：平成6年10月24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7年1月20日 東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚用)

A3をA4に縮小

請求番号：24-2

(尺貫法)

(尺貫法)

建物図面

H6、10、24

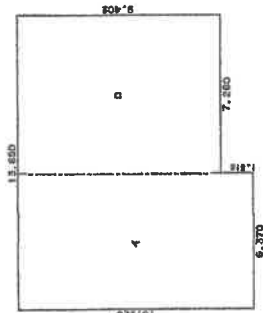
家屋番号 668番

建物の所在 北佐久郡埴井町大字浅沢字大開戸668番地, 671番地2

340744

各階平面図

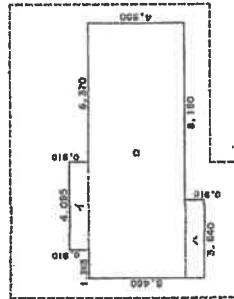
1 階



求積表

イ	10.920 X 6.370	=	69.560400
ロ	9.402 X 7.280	=	68.446560
合計			138.006960
床面積			138.00 m ²

2 階



求積表

イ	0.910 X 4.095	=	3.726450
ロ	4.550 X 11.830	=	53.826500
ハ	0.910 X 3.640	=	3.312400
合計			60.865350
床面積			60.86 m ²

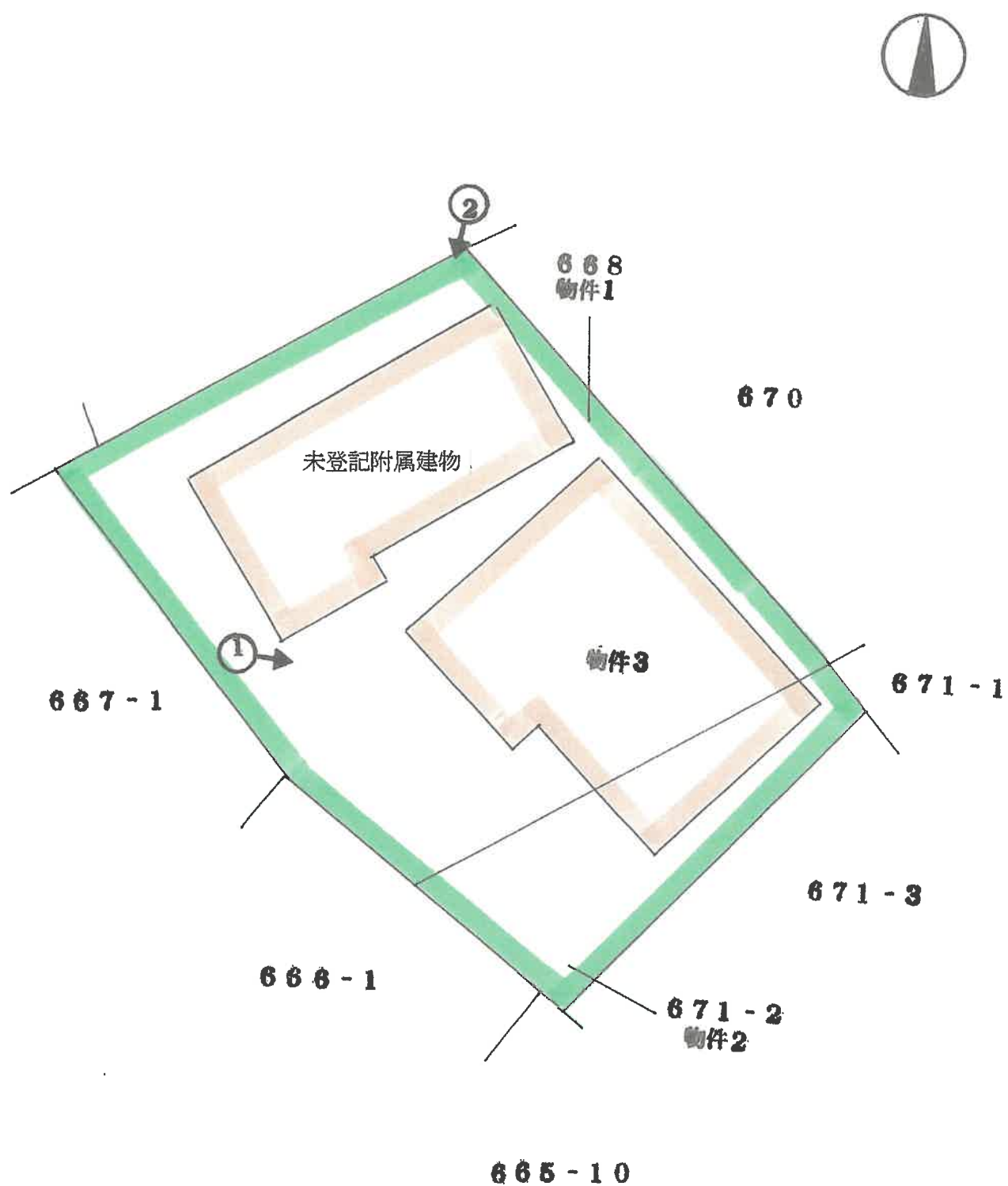
作製者

縮尺 1/250

申請人

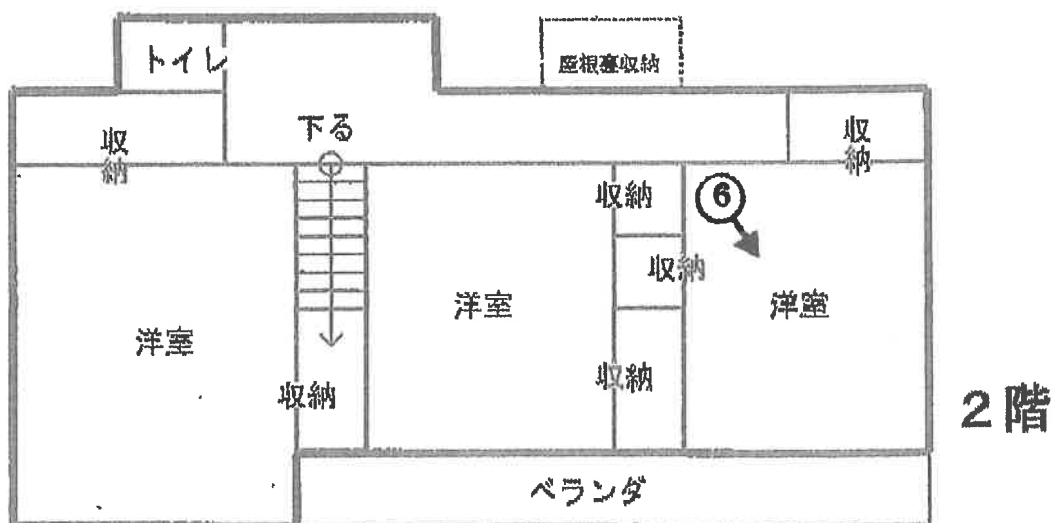
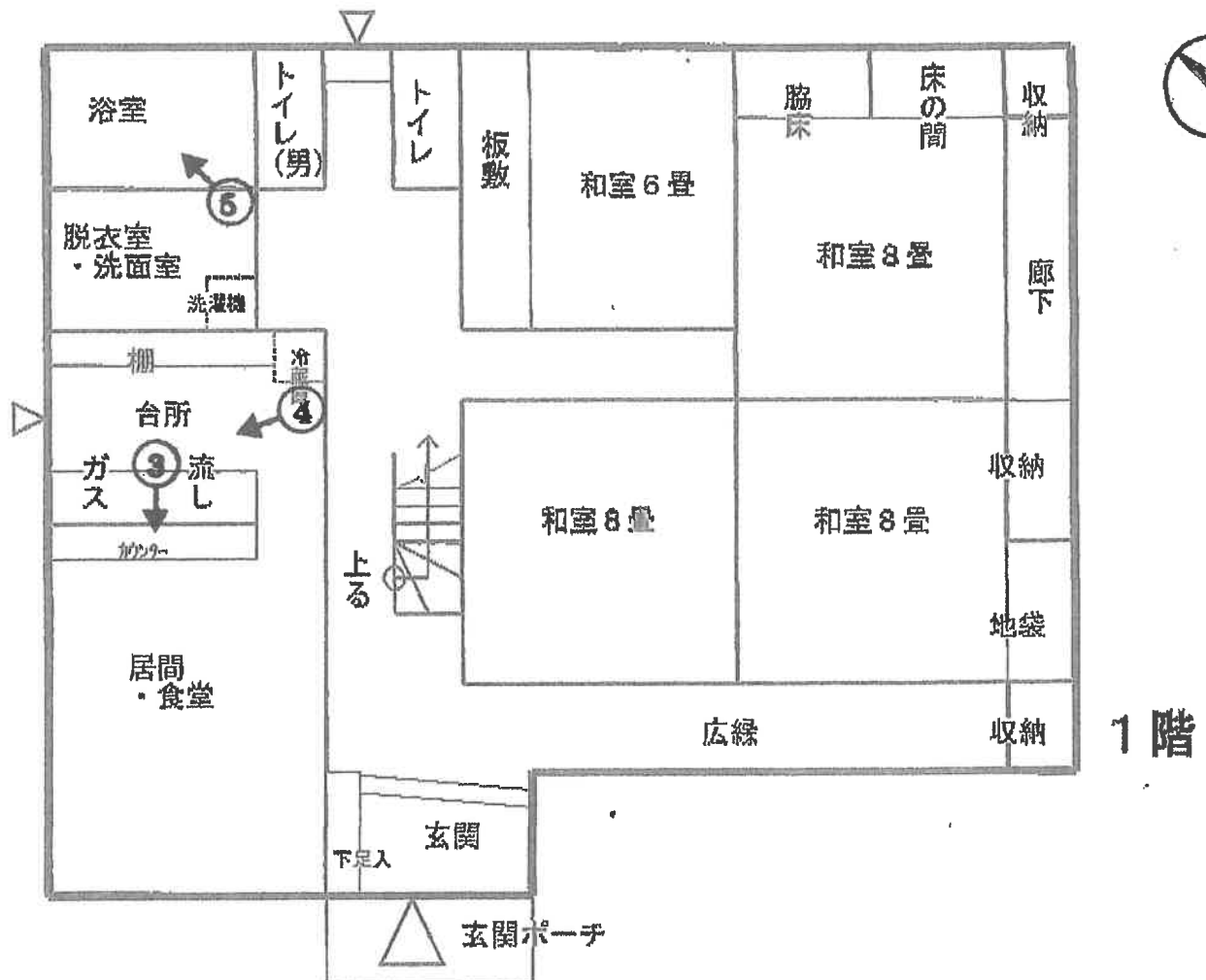
縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略図）



←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)



←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



令和 7年(又)第 2号
令和 7年 5月 8日 現地調査
令和 7年 6月 2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0806号)

評価人 不動産鑑定士
羽 田 富 雄 ㊞

第1 評価額

一括価格	
金2,670,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金690,000円
物件2（土地）	金160,000円
物件3（建物）	金1,820,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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合計価額である。
- 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・2の内訳価格は、物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した底地としての価格である。
- ④ 物件3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。
- 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、登記記録とほぼ同じである。

	番号	所在等	登 記	現 況
土地	1	所 在 地 番 地 目 地 積	北佐久郡軽井沢町大字茂沢字大開戸 6 6 8 番 宅地 447.34m ²	
	2	所 在 地 番 地 目 地 積	同所 6 7 1 番 2 宅地 100.15m ²	
	以上地積合計		547.49m ²	
建物	3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	同所 6 6 8 番地、6 7 1 番地 2 6 6 8 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 138.00m ² 2 階 60.86m ² 延 198.86m ²	未登記附属建物が1棟ある
	番号	特記事項		
—	—	—		

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・2）

位 置 ・ 交 通	しなの鉄道線「信濃追分」駅から略南方へ道路距離約 3.6km・直線距離約 2.6km に位置する（所在位置略図）。
付 近 の 状 況	軽井沢町南西部、山間を北西流する 1 級河川茂沢川により形成された谷状地にある旧来の集落で、農家住宅が多い中に畑等の空地が介在する地域。目的物件付近は、標高は約 835m、地勢は茂沢川右岸にあり茂沢川へ向かう南西向きの傾斜地である。 道路は、広狭多様であるが、幅員 4m 程度の舗装町道を標準とする。 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 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：非線引都市計画区域 用 途 地 域：無指定 指定建ぺい率：50% 指 定 容 積 率：100% 防 火 規 制：無指定 その他の規制： ・軽井沢町自然保護対策要綱（集落形成地域；建ぺい率 50%、容積率 100%・高さ 2 階建以下） ・土砂災害警戒区域 －目的物件全体；「茂沢川 6 号」土石流 －目的物件東端部；「森泉山北 8」急傾斜地の崩壊 ・洪水浸水想定区域に指定されていない。
画 地 条 件	地 積：登記数量 547.49 m² 形 状：略長方形地 間口×奥行：約 19.5m × 約 28m 地 勢：敷地内ほぼ平坦 そ の 他：南西側隣接地 666-1・667-1 より石垣を介して約 1m ～約 2m 高い。北東側隣接地 670・671-1 より間知ブロック擁壁を介して約 1m ～約 2m 低い。
接 面 道 路	北西側が有効幅員約 2m のコンクリート舗装町道（南西向き下り坂・建築基準法第 42 条 2 項道路に該当）にほぼ等高に接面
利 用 状 況 等	物件 3 建物（居宅）の敷地

供給処理施設	上水道：ある 都市ガス：ない 下水道：ある（農業集落排水）
特記事項	・南西向き傾斜地にあり、日照の状態は良好であるが、前面道路の往来に難がある。 ・隣接地との境界が判然としない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区分	主である建物
建築時期等	建築時期：登記記載平成6年10月20日新築 経過年数：新築後約31年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕様	構造：木造瓦葺2階建 外壁：モルタルシ吹付ほか 天井：格子天井・竿縁天井・敷目板天井・ビニールクロス貼ほか 内壁：京壁・ビニールクロス貼ほか 床：畳・フローリング・カーペットほか 設備：電気・浴室・便所（水洗）ほか その他：－
床面積（現況）	第3 「目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図のとおり
品等	劣る
保守管理	劣る
利用状況	所有者が居宅として利用している。
特記事項	下記未登記附属建物がある（ほぼ朽廃同然、建物図面）。 ・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建物置 概測床面積：1階約78㎡・2階約56㎡・延約134㎡

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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
1・2	6,200	0.83	547.49	0.70	1,970,000

万円未満を四捨五入した(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等に基づき、地価公示標準地価格等・競売不動産評価先例価格との均衡に留意して査定した。

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
道路事情	－10%	0.90
地勢	－3%	0.97
公法上の規制	－5%	0.95
合計(相乗積)		0.83

ウ 地 積：登記数量。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、未登記附属建物の取壊し費用等を考慮した。

② 物件3（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。未登記附属建物は、その物理的・機能的状態（ほぼ朽廃同然）から、経済的価値はないと判断した。

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
3	150,000	198.86	0.10	2,980,000

イ 現況延床面積：登記数量。

ウ 現 価 率：残価率・利用の可能性等を考慮した。

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。建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1・2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
1・2	1,970,000	0.20	法定地上権	390,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等の種類・性質等を考慮した。

② 底地価格・土地利用権等付建物価格

	物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除・加算 (円) イ	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (円) ア＋イ
土地	1・2	1,970,000	－390,000	1,580,000
建物	3	2,980,000	＋390,000	3,370,000
一括価格（合計）				4,950,000

③ 内訳価格及び一括価格

	物件 番号	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (円) ア	占有 減価 修正 イ	市場 性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
土地	1・2	1,580,000		0.90	0.60	850,000
建物	3	3,370,000	1.0	0.90	0.60	1,820,000
一括価格（合計）						2,670,000

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：総額、経済的残存耐用年数がほぼ満了している建物及びその敷地一体としての市場性、ほぼ朽廃同然の未登記附属建物があること、付近の同種不動産市場の推移・動向等を考慮した。

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。

（土地の内訳価格）

上記物件1・2の評価額を、それぞれの地積で按分して、内訳価格を次のとおり求めた。

物件 番号	一体地 評価額 (円) ア	地積 (㎡) イ	内訳価格 (円) ア×イ／イ計
1	850,000	447.34	690,000
2		100.15	160,000
計	850,000	547.49	850,000

第6 参考価格資料

1 基準地 軽井沢（県）－5

所 在 大字追分字児玉堰西67番49
価 格 時 点 令和6年7月1日
価 格 20,500円/㎡（前年18,000円/㎡、対前年+13.9%）
地 積 1,355㎡
形 状 台形（1：1）
利用の現況 木造平家建別荘の敷地
周辺の概況 戸建別荘のほか保養所等も見られる別荘地域
道路事情 南6.5m道路
供給処理施設 水道
交 通 しなの鉄道線「信濃追分」駅から西方へ3.4km
公法上の規制 非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域、指定建ぺい率
30%、指定容積率50%、軽井沢町自然保護対策要綱

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	1,935,944円
物件2	433,417円
物件3	3,539,451円
計	5,908,812円

第7 附属資料

位置図（軽井沢町役場白図写）
公図写
建物図面・各階平面図写
建物間取図
現況写真

以 上



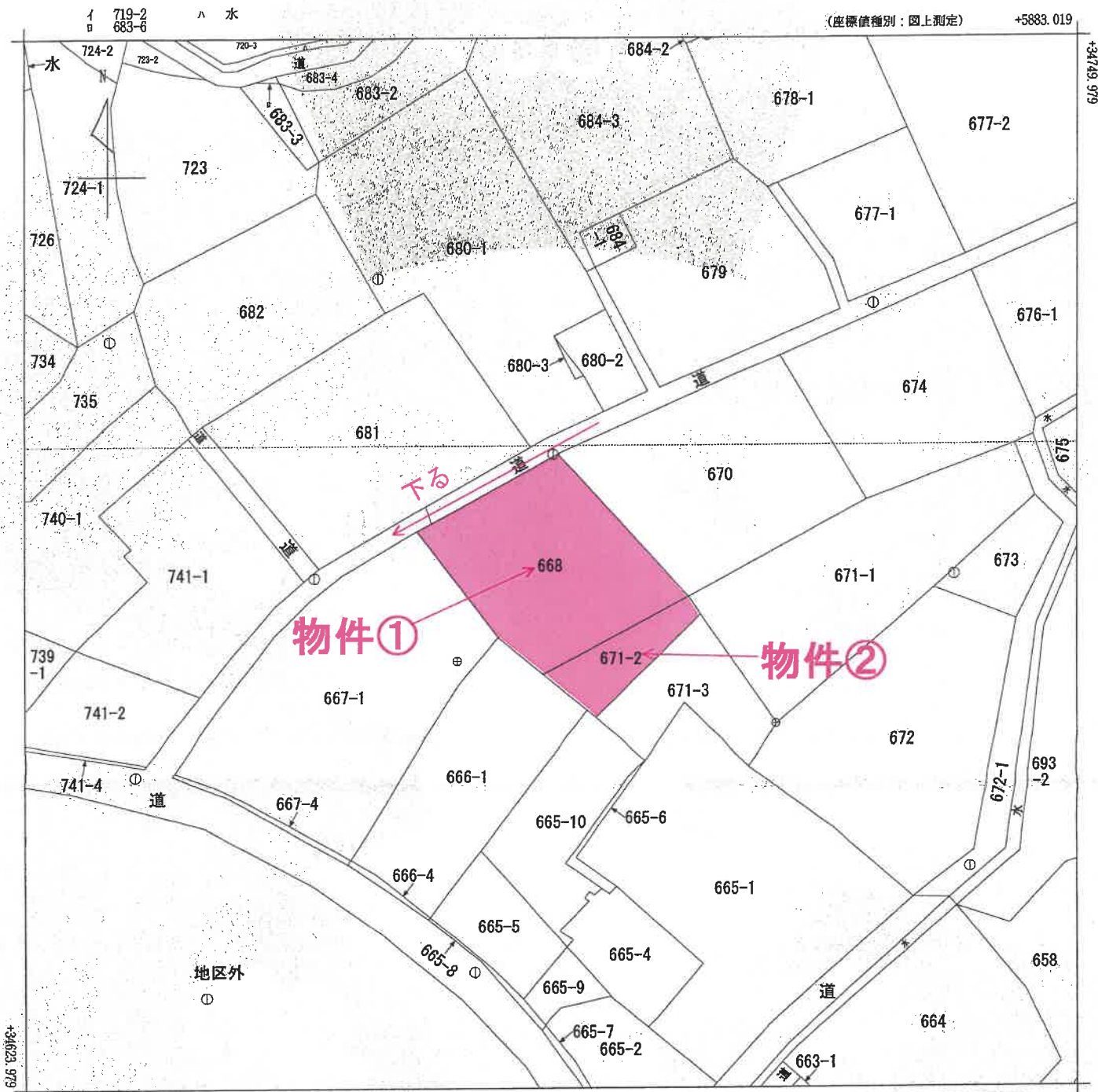
最寄り駅

目的物件

1/20,000

所在位置略図

(軽井沢町役場白図)



+5758.019 (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
 大字茂沢

請 求 部 分	所 在 北佐久郡軽井沢町大字茂沢字大開戸				地 番	668番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅶ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和49年12月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 目		

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。
 (長野地方事務局佐久支局管轄)
 令和7年1月20日
 東京法務局中野出張所
 登記官

A3をA4に縮小
 公図写

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審判)

令和7年1月20日

東京法務局中野出張所

登記簿

(縮尺)

建物図面

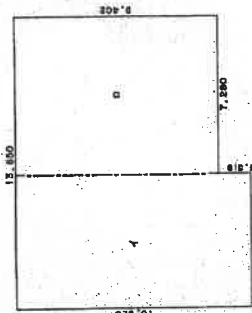
H6.10.24
家屋番号 668番

建物の所在 北佐久郡埴井沢町大字茂沢字大開戸668番地、671番地2

340744

各階平面図

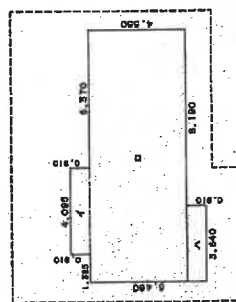
1 階



求積表

イ	10.920	X	6.370	=	69.560400
ロ	9.402	X	7.280	=	68.446560
合計					138.006960
床面積					138.00 ㎡

2 階



求積表

イ	0.910	X	4.095	=	3.726450
ロ	4.550	X	11.830	=	53.826500
ハ	0.910	X	3.840	=	3.512400
合計					60.865350
床面積					60.86 ㎡

未登記附属建物

物件②

物件③

物件①

① 写真撮影方向

縮尺 1/500

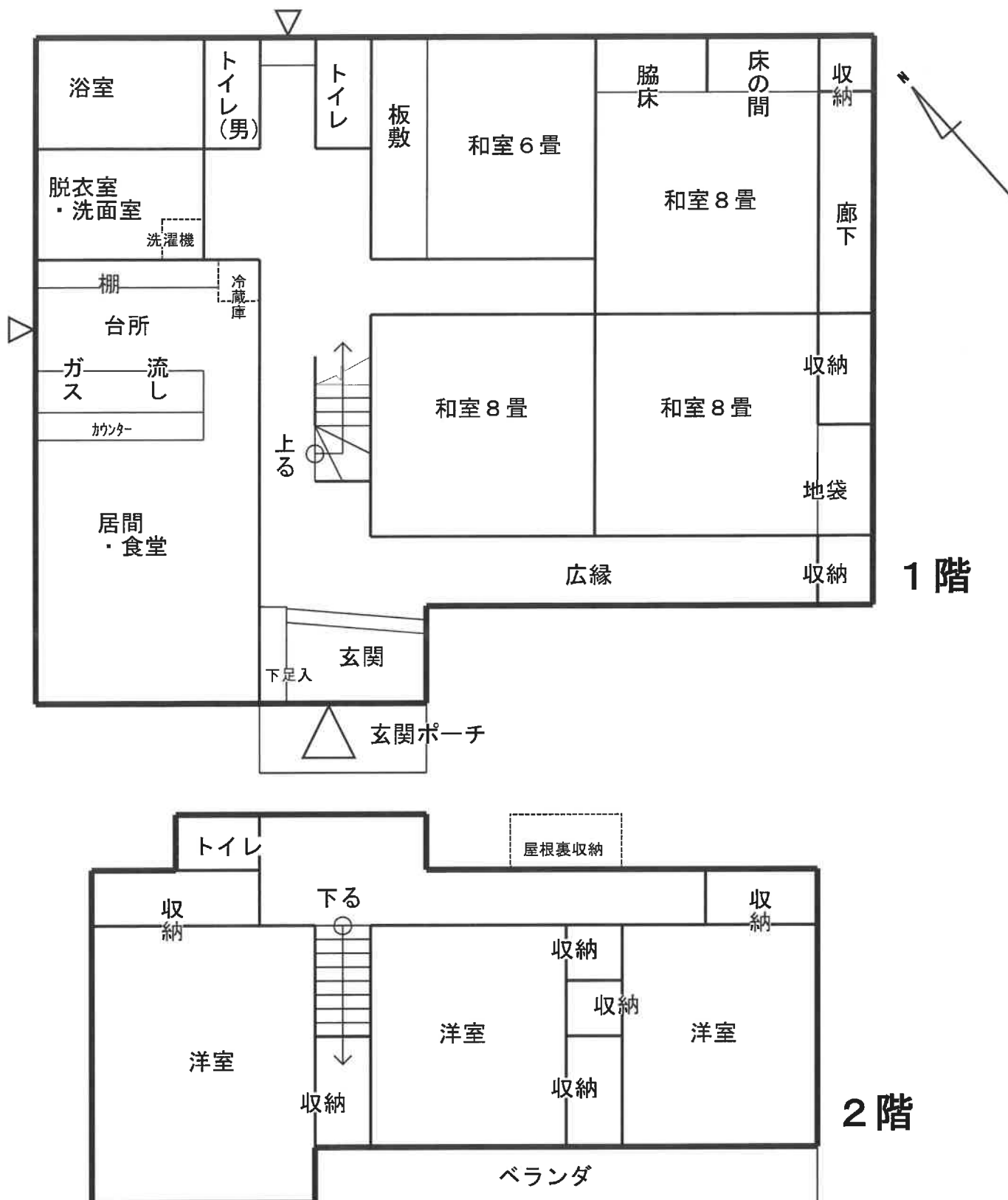
申請人

縮尺 1/250

製作者

A3をA4に縮小

建物図面写真
各階平面図写



物件③
建物間取図



現況写真