

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11月19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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 8年 1月13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12月18日 午前 9時00分から 令和 7年12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11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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	2,340,000 1,872,000	一括	468,000	35,567	6,014
1	580,000				
2	120,000				
3	80,000				
4	20,000				
5	310,000				
6	220,000				
7	1,010,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 佐久市取出町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 370番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 82.88平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐久市取出町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 370番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.41平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐久市取出町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 370番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 11.11平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐久市取出町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 370番16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.71平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐久市取出町字白柏子 |
| | 地 | 番 | 216番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 44.46平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 6 | 所 在 | 佐久市取出町字白柏子 |
| | 地 番 | 216番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.48平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 7 | 所 在 | 佐久市取出町字屋敷 370番地4、370番地7
佐久市取出町字白柏子 216番地7、216番地10 |
| | 家屋 番号 | 370番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 94.36平方メートル
2階 63.79平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月17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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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1～6】

南西側及び北東側の各隣地との境界が不明確である。

《 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 | 佐久市取出町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 3 7 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 2. 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐久市取出町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 3 7 0 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 7. 4 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐久市取出町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 3 7 0 番 1 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1. 1 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐久市取出町字屋敷 |
| | 地 | 番 | 3 7 0 番 1 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2. 7 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 佐久市取出町字白柏子 |
| | 地 | 番 | 2 1 6 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 4. 4 6 平方メートル |

物 件 目 録

- 6 所 在 佐久市取出町字白柏子
地 番 2 1 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 3 2 . 4 8 平方メートル
- 7 所 在 佐久市取出町字屋敷 3 7 0 番地 4、3 7 0 番地 7
佐久市取出町字白柏子 2 1 6 番地 7、2 1 6 番地 1
0
家屋 番号 3 7 0 番 4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 4 . 3 6 平方メートル
2 階 6 3 . 7 9 平方メートル

令和7年(ケ)第8号
令和7年8月12日受理
令和7年10月2日提出
(評価人 金子 剛)

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 | 佐久市取出町字屋敷 |
| | 地 番 | 370 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 82.88 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐久市取出町字屋敷 |
| | 地 番 | 370 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.41 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐久市取出町字屋敷 |
| | 地 番 | 370 番 15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.11 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐久市取出町字屋敷 |
| | 地 番 | 370 番 16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.71 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 佐久市取出町字白柏子 |
| | 地 番 | 216 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 44.46 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 佐久市取出町字白柏子
地 番 2 1 6 番 1 0
地 目 宅地
地 積 3 2 . 4 8 平方メートル

7 所 在 佐久市取出町字屋敷 3 7 0 番地 4、3 7 0 番地 7
佐久市取出町字白柏子 2 1 6 番地 7、2 1 6 番地 1
0

家屋 番号 3 7 0 番 4

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 4 . 3 6 平方メートル
2 階 6 3 . 7 9 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1～6	
現況地目	☒ 宅地(物件1～6) ☐ 公衆用道路(物件)	
形状	☒ 公図のとおり(物件1～6) ☒ 地積測量図のとおり(物件1～6) ☐ 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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件7	
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 ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 「その他の事項」のとおり	
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(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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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
(3枚目)

その他の事項	
1 本件物件は、破産者A破産管財人弁護士Bが管理している。 2 物件1の土地の北東側の隣接地（道路地）について 所 在 佐久市取出町字屋敷 地 番 370番19 地 目 宅地 地 積 9.45平方メートル 所有者 佐久市 3 物件3の土地の北東側の隣接地（道路地）について 所 在 佐久市取出町字屋敷 地 番 370番20 地 目 宅地 地 積 1.38平方メートル 所有者 佐久市	
関係人の陳述	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者)	1 境界争いや家（本件建物）の不具合はありません。 2 破産手続きを申し立てることになり、3月には家を出ました。 3 屋根にあるソーラーパネルは、後付けしたものです。関係の書類は管財人に渡してあります。 4 家が建っているところが、以前用水路だったという話はきいていません。 5 このあと必要なものは持ち出しますので、残ったものは、片づけていただければと思います。 6 以前、私が代表を務めた法人関係の書類等がありますが、破産の関係で必要かもしれないと置いてあるもので、こちらで処分します。 (令和7年9月5日に電話で聴取した。)
■B (破産者A破産管財人 弁護士)	1 現在、任意売却の買受希望者はいません。 2 本件競売手続に関して、特に意見等はありません。 (令和7年9月10日に電話で聴取した。)
■某 (株式会社サントコーポレーション担当者)	お尋ねの物件（本件物件）に設置されているソーラーパネルの契約には所有権留保の条項がありますが、費用等を考慮すると、これを引き上げる予定はありません。 (令和7年9月10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
(4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 本件土地の南東側と北西側の境界付近には、コンクリート擁壁（土留め）が設置されており、境界は明らかと思われるが、南西側と北東側の隣接地との境界に関しては、いずれも判然としないものの、本件土地はいわゆる 14 条地図が備え付けられた地域にあり、境界の復元は可能と思われる。
- 4 本件建物の南東側に、下屋がある。
- 5 本件建物の 1 階浴室部分の外壁に取り付けられた換気口カバーが脱落している。
- 6 本件建物の屋根にソーラーパネルが設置されている。同ソーラーパネル購入時のローン会社に確認したところ、同ソーラーパネルを引き上げる予定はない等の回答を得たことから、同ソーラーパネルは、本件建物の従物と判断した。
- 7 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。

(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)

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8月12日(火)	当 庁	佐久市関係資料請求(郵送)
令和7年8月12日(火) 14:25-14:35	長野地方法務局佐久支局	登記事項証明書請求
令和7年8月21日(木) 13:35-13:40	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年8月28日(木) 9:40-10:50	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、評価人同行、全戸不在
令和7年9月5日(金) 12:05-12:10	当 庁	Aから聴取(電話)
令和7年9月10日(水) 11:00	当 庁	Bから聴取(電話)
令和7年9月10日(水) 11:05-11:10	当 庁	株式会社オリエントコーポレーション担当者某から聴取(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。

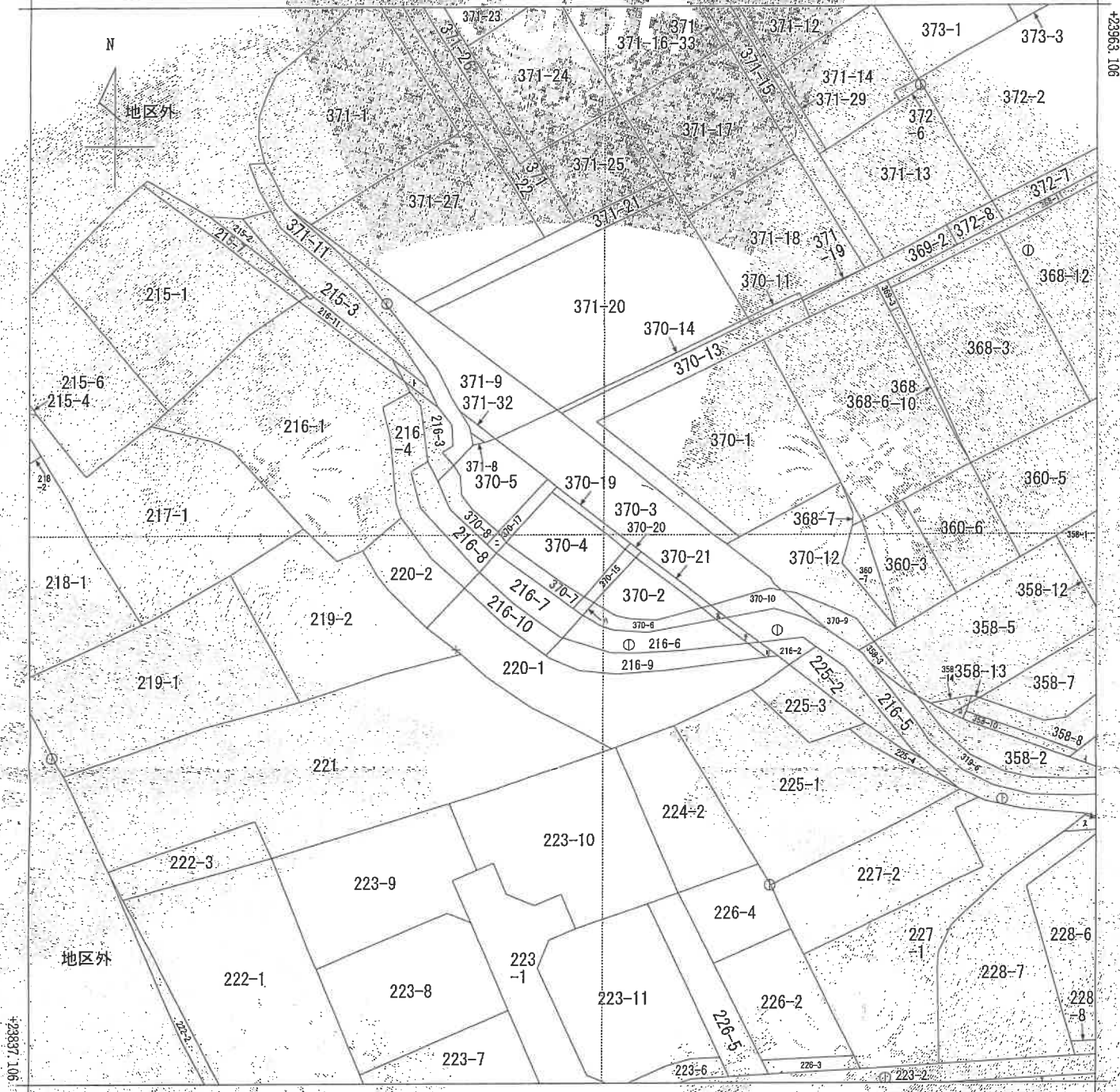
☒ 令和7年8月28日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、破産管財人弁護士Bから借り受けた鍵を用いて建物内に立ち入った。

☐ 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

(6枚目)

イ 358-11 ハ 370-16 370-22 216-12 216-14 228-21 (座標値種別：図上測定) -2823.410
ロ 358-9 ニ 370-18 371-34 216-13 228-1 230-4



-2948.410 (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(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在地	佐久市取出町字屋敷					地番	370番4		
出力縮尺	1/500	精度区分		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32年10月				備付年月日(原図)	昭和41年10月1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7年5月27日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(7 枚目

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成5年6月22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7年5月27日

東京法務局中野出張所

登記号

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：17-2

地積測量図

370番4
同番19

地番

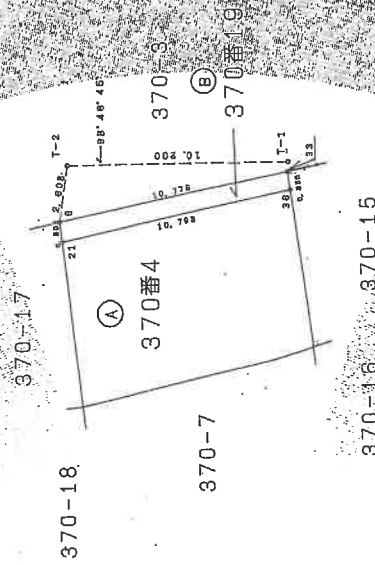
土地の所在 佐久市式取出町字屋敷

928413

座標求積表

地番	座標	面積
370-18	370-18	98.528
370-7	370-7	98.717
370-16	370-16	98.565
370-15	370-15	97.422
370-19	370-19	18.911217
370-17	370-17	9.4556085
370-18	370-18	9.45

地番	座標	面積
370-4	370-4	9.4556085
370-3	370-3	82.8843915
370-2	370-2	82.88



任意座標点=T-1, T-2, 鉄線

T-1 100.000 100.000
T-2 0.000 10.200

平成5年2月24日作製

土地調査士
家屋

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(長野地方法務局佐久支局管轄)

令和7年5月27日

東京法務局中野出張所

海珍品

(9 枚目)

A 3をA 4に縮小

請求番号: 17-3

登記年月日：平成2年8月3日

(長野地方法務局佐久支局管轄)

令和7年5月27日

東京法務局中野出張所

海珍品

(9 枚目)

A 3をA 4に縮小

請求番号: 17-3

登記年月日：平成5年6月22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7年5月27日

東京支務局中野出張所

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：17-4

H.S.V. 370番15 同番20

地積測量図

地番

佐久市未字取出町 寄屋敷

土地の所在

928414

座標求積表

地番	③ 370-20	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	Y_n
36	98.820	98.820	98.717	-167.818900	
35	98.338	98.338	99.045	-146.487555	
7	98.441	98.441	99.888	169.811300	
33	100.038	100.038	99.565	147.258635	
			包囲面積	2.761480	
			包囲面積	1.3807400	
			包囲面積	1.98	m ²

地番	④ 370-15	X_n	Y_n	$X_{n+1} - X_n$	Y_n
36	12.4991715	12.4991715	11.1184315	1.3807400	
35	11.1184315	11.1184315	11.1184315	1.1184315	
33	11.1184315	11.1184315	11.1184315	1.1184315	
			包囲面積	1.3807400	
			包囲面積	1.1184315	
			包囲面積	1.1184315	

370-4

370-3

370-7

⑤ 370番20

④ 370番15

370-16

370-6

370-2

作製者

土地調査士

(平成5年2月24日)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺

1/100

登記年月日：平成2年8月3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。

(長野地方広務局佐久支局管轄)

令和7年5月27日

東京法務局中野出張所

登記官

(1/1 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：17-5

測量図
土地積地所在図

H-8-3

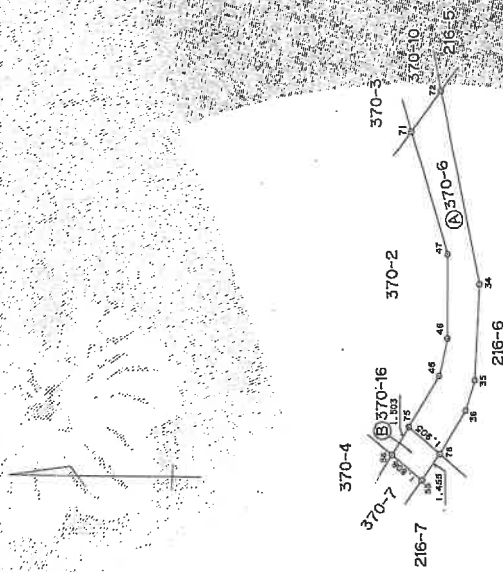
地番 370番16-6

土地の所在 佐久市大字取田町字屋敷

928410

座標求積表

地測点番	座標	面積	面積
75	370-16	90.535	
56	X _n	15.753090	
55	Y _n	-224.473584	
76		-15.818514	
		229.972368	
		5.433360	
		2.7166800	
		2.71	m ²
公地番	370-6	2.7166800	
	28.00	25.2833200	
		25.28	m ²
		計地積	
		25.28	m ²



筆界点
72.75.76
55

境界標の種類
金属標
ベンチ標示

作製者

8月2日(作製)

申請人

1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成2年7月25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。

(長野地方広務局佐久支局管轄)

令和7年5月27日

東京法務局中野出張所

登記官

(12枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：17-6

(1/2)

1/2

地積測量図

743-7.25

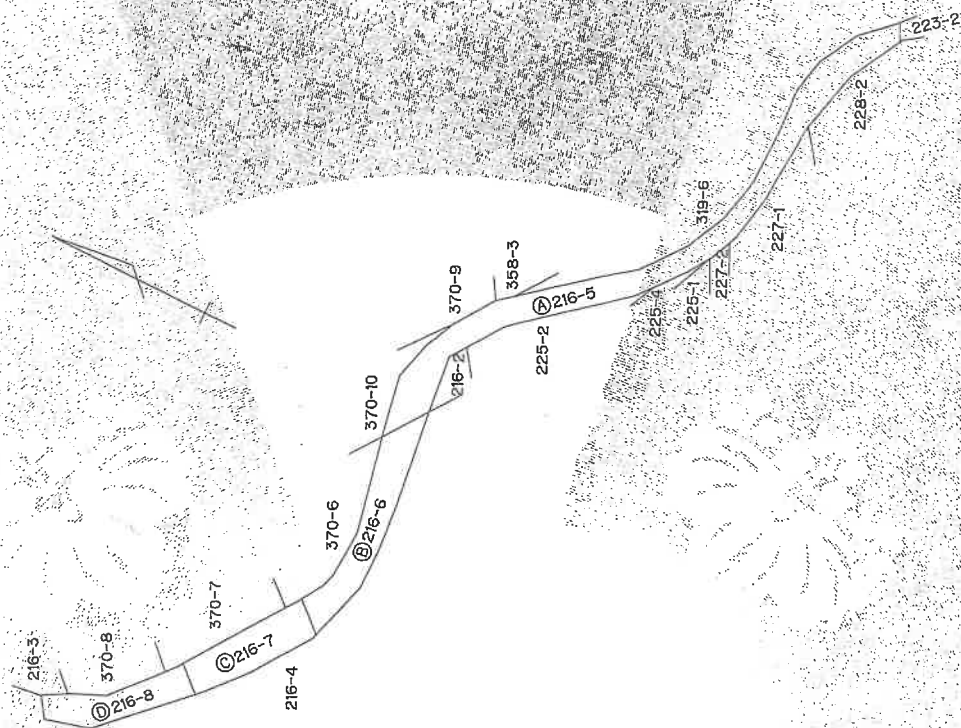
216番6ないし
216番8

地番

土地の所在 佐久市大字取田町字白柏子

928335

(全図)



作製者

年7月12日作製

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

(長野地方広務局佐久支局管轄)

令和7年5月27日

東京広務局中野出張所

登記簿

(13枚目)

A3をA4に縮小

面積求積表

地測点
② 216-6
Xn
72 127.754
34 118.833
35 114.505
36 113.150
76 111.292
77 108.708
29 114.158
30 117.736
31 122.636
73 131.339

Yn
93.443
94.410
93.791
93.228
91.842
94.279
96.510
96.810
96.928
96.680

Xn-Yn
-1168.598158
-1250.838090
-533.014253
-299.541564
-407.962164
270.203614
871.292280
820.755180
1318.511584
494.808240
115.616669
57.8083345
57.80 m

倍

面積

面積

地測点
② 216-7
Xn
76 111.292
55 110.174
39 104.353
80 101.851
81 99.624
26 100.198
27 103.471
28 108.285
77 108.708

Yn
91.842
90.911
85.811
83.671
85.749
86.476
89.989
94.106
94.279

Xn-Yn
134.640372
-630.831429
-714.204953
-395.680159
-141.743097
332.673172
727.741043
492.833122
283.496953
88.925024
44.4625120
44.46 m

倍

面積

面積

地測点
② 216-8
Xn
80 101.851
52 101.544
54 100.753
41 96.707
42 95.589
23 94.555
24 92.553
25 93.292
81 99.624

Yn
83.671
83.408
82.551
78.171
74.716
72.399
73.423
77.736
85.749

Xn-Yn
160.648320
-91.581984
-399.299187
-403.675044
-160.788832
-219.803364
-92.733249
549.671256
733.925691
76.363607
38.1818035
38.18 m

倍

面積

面積

地測点
② 216-5
Xn
284.00

Yn
140.4526500
143.5473500
143.54 m

Xn-Yn
140.4526500
143.5473500
143.54 m

倍

面積

面積

境界点 境界線の種類

54.55・72.73 金属標

76.77・80.81 金属標

23.24・25.41・42 プラスチック

作製者

年 7 月 12 日 (作製)

申請人

縮尺

1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：平成2年8月3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局管轄)

令和7年5月27日

東京法務局中野出張所

登記簿

(14 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：17-7

測量所在地積地

H28.3

地番 216番9
216番10、11

土地の所在 佐久市大字取出町安白柏子

928337

座標求積表

地測番	② 216-9	X ₁	Y ₁	① 216-10	X ₁	Y ₁
73	131.339	96.680	-1038.923280	77	108.708	94.279
31	122.636	96.928	-1318.511584	28	108.285	94.106
30	117.735	96.810	-820.755180	27	103.471	89.989
29	114.158	96.510	-871.292280	26	100.198	86.476
77	106.708	94.279	-712.183566	81	99.624	85.749
78	106.504	96.263	-166.534990	82	97.722	87.524
13	106.978	96.599	363.019042	14	101.823	91.962
12	110.362	98.338	764.577950	78	106.604	96.263
11	114.753	99.089	1029.931066	計地積		
67	120.756	99.359	1850.958811	総残地積		
74	133.382	98.524	1042.679492	② 216-4		
估画面積			122.965481	269		
估画面積			61.4827405	216-5		
			61	216-2		

地測番	② 216-10	X ₁	Y ₁	① 216-11	X ₁	Y ₁
77	108.708	94.279	158.482999	77	108.708	94.279
28	108.285	94.106	-492.833122	28	108.285	94.106
27	103.471	89.989	-727.741043	27	103.471	89.989
26	100.198	86.476	-332.673172	26	100.198	86.476
81	99.624	85.749	-212.314524	81	99.624	85.749
82	97.722	87.524	192.465276	82	97.722	87.524
14	101.823	91.962	816.806484	14	101.823	91.962
78	106.604	96.263	662.770755	78	106.604	96.263
計地積			32.4818265	計地積		
総残地積			32	総残地積		
② 216-4			93.9645670	② 216-5		
269			175.0354330	216-2		
			175			

筆界点 境界線の種類
11.12.13.14 フラッシュ
15.16.23.24
25.67.78.82
73.74.77.81 金属標

作製者

年 8 月 2 日(作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成4年6月29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7年5月27日

東京法務局中野出張所

登記簿

(15枚用)

A3とA4に縮小

請求番号：17-8

各階平面図

H4.6.29

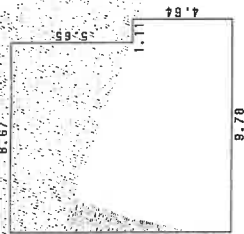
家屋番号 370番4

建

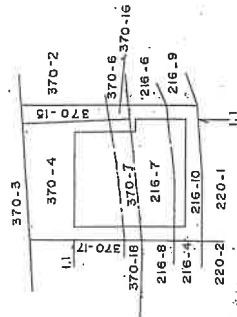
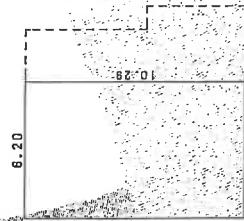
建物の所在 佐久市大字取田町字屋敷370番地4
字白柏子216番地7、216番地10、番地10、番地10

972187

一階
9.78 X 4.64 = 45.3792
8.67 X 5.65 = 48.9855
計 床面積 94.3647 m²



二階
6.20 X 10.29 = 63.7980
計 床面積 63.79 m²



製作者

用名(印作製)

縮尺

1/250

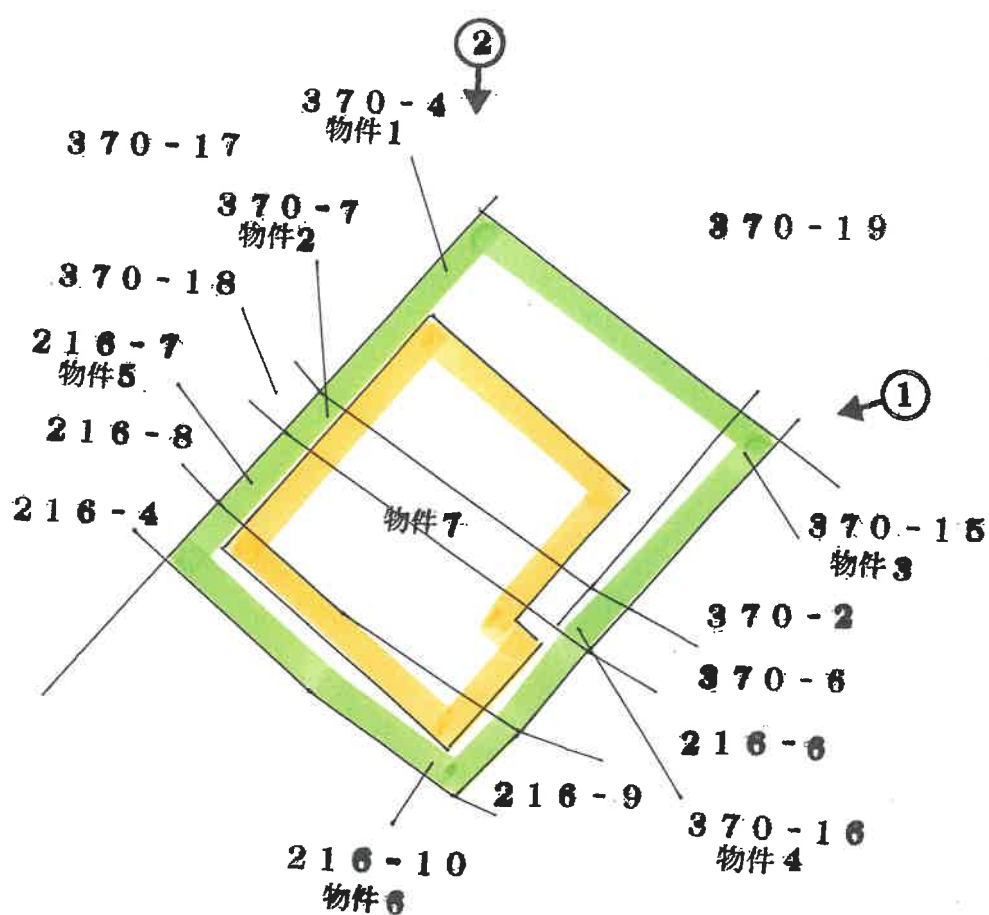
申請人

縮尺

1/500

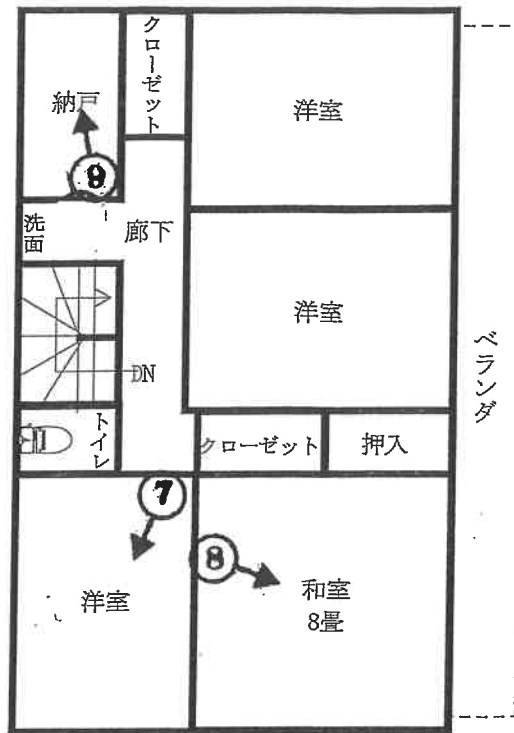
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図（概略図）

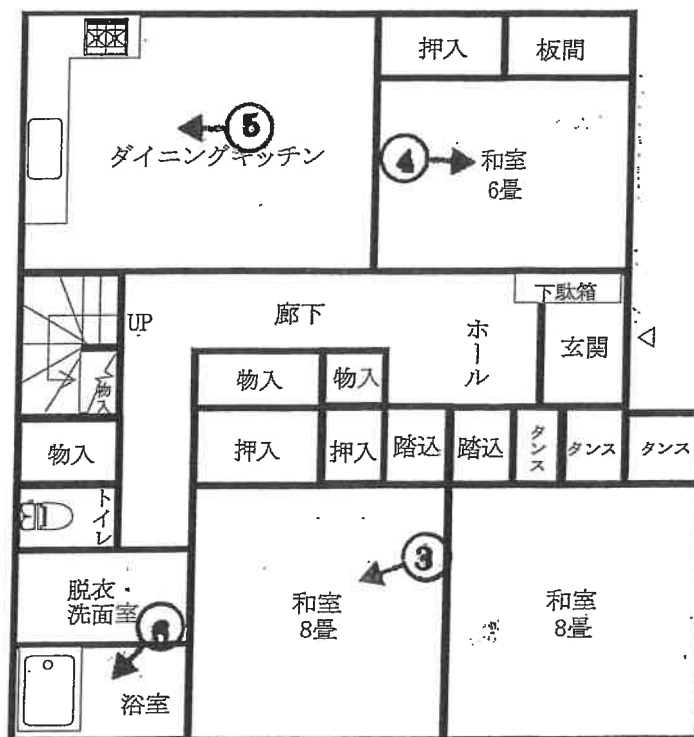


←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)



2 階



1 階

←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



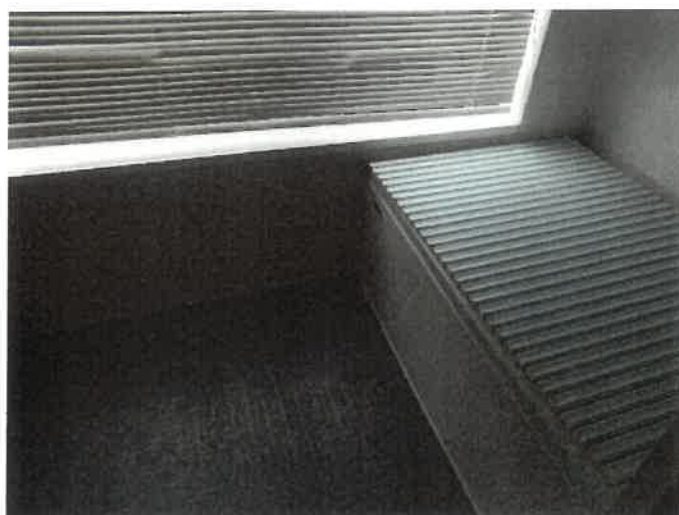
NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



(20 枚目)

令和7年(ケ)第 8号
令和7年 8月28日 現地調査
令和7年10月 7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 剛

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 3 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 8 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 3 1 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 2 2 0, 0 0 0 円
物件 7 (建物)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 7 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 ～ 6 の内訳価格は物件 7 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 7 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	佐久市取出町字屋敷 3 7 0 番 4 宅地 8 2. 8 8平方メートル	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	佐久市取出町字屋敷 3 7 0 番 7 宅地 1 7. 4 1平方メートル	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	佐久市取出町字屋敷 3 7 0 番 1 5 宅地 1 1. 1 1平方メートル	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	佐久市取出町字屋敷 3 7 0 番 1 6 宅地 2. 7 1平方メートル	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	佐久市取出町字白柏子 2 1 6 番 7 宅地 4 4. 4 6平方メートル	
6	所 在	佐久市取出町字白柏子	

	地番	2 1 6 番 1 0	
	地目	宅地	
	地積	3 2. 4 8平方メートル	
7	所在	佐久市取出町字屋敷 3 7 0 番地 4、3 7 0 番地 7、佐久市取出 町字白柏子 2 1 6 番地 7、2 1 6 番地 1 0	
	家屋番号	3 7 0 番 4	
	種類	居宅	
	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床面積	1 階 9 4. 3 6 平方メートル 2 階 6 3. 7 9 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1～6）

位 置 ・ 交 通	J R小海線「中込」駅の南西方約2.5km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地利用も多い中、街路に沿って一般住宅等が建つ住宅地域。	
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 第1種住居地域 60% 200% 準防火地域 周知の埋蔵文化財包蔵地である白拍子遺跡群に指定されている。 佐久市千曲川洪水ハザードマップの想定最大規模降雨(1,000年確率)(令和2年3月10日公表)によると、0.5～3.0m未満の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	191.05㎡(登記数量) ほぼ長方形 間口約12.4m、奥行約15.0～15.5m ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	北東側 現況幅員約2.5m舗装市道 建築基準法第42条2項道路に該当 セットバック用地を隔てほぼ等高接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件7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「建物図面写」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

	(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	①セットバック済である。 ②南西側及び北東側の隣接地との境界は、いずれも判然としない。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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4年6月25日新築 約33年 約1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 2階建 吹付けタイル等 ビニールクロス等 ビニールクロス、目透かし天井等 フローリング、畳、クッションフロアー、タイル等 浴室、電気、便所(水洗)等 なし	
床面積（現況）	1階 94.36㎡ 2階 63.79㎡ 延 158.15㎡		
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	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	所有者が居宅(空き家)として使用している。		
特 記 事 項	①屋根に太陽光パネルが設置されている。 ②南東側部分に下屋が設置されている。 ③1階浴室部分の外壁に設置された換気口のカバーが脱落している。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6（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	21,900	1.01	82.88	0.8	1,470,000
2	21,900	1.01	17.41	0.8	310,000
3	21,900	1.01	11.11	0.8	200,000
4	21,900	1.01	2.71	0.8	50,000
5	21,900	1.01	44.46	0.8	790,000
6	21,900	1.01	32.48	0.8	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：接面道路方位+1%

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 7 (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
7	150,000	158.15	0.021	500,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約33年、経済的残存耐用年数約1年、観察減価率30%
- ・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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 1\text{年} \div (33\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.30) \div 0.021 \end{aligned}$$

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	1,470,000	0.35	法定地上権	510,000
2	310,000	0.35	法定地上権	110,000
3	200,000	0.35	法定地上権	70,000
4	50,000	0.35	法定地上権	20,000
5	790,000	0.35	法定地上権	280,000
6	570,000	0.35	法定地上権	200,000
合 計				1,190,000

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35%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	1,470,000	－510,000		1.0	0.6	580,000
2	310,000	－110,000		1.0	0.6	120,000
3	200,000	－70,000		1.0	0.6	80,000
4	50,000	－20,000		1.0	0.6	20,000
5	790,000	－280,000		1.0	0.6	310,000
6	570,000	－200,000		1.0	0.6	220,000
7	500,000	+1,190,000	1.0	1.0	0.6	1,010,000
一括価格（合計）						2,340,000

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 地価調査価格（佐久（県）－ 1 0）

所 在：佐久市取出町字東田 7 8 7 番 4

価 格：27,600円／㎡

位 置：中込駅より約2.1km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：272㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側5.0m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50％，容積率80％）、準防火
地域

地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件 1	1,218,137円（14,698円／㎡）
物件 2	255,885円
物件 3	163,290円
物件 4	39,830円
物件 5	653,455円
物件 6	477,378円
物件 7	2,072,772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『佐久市白図』写）

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

以 上

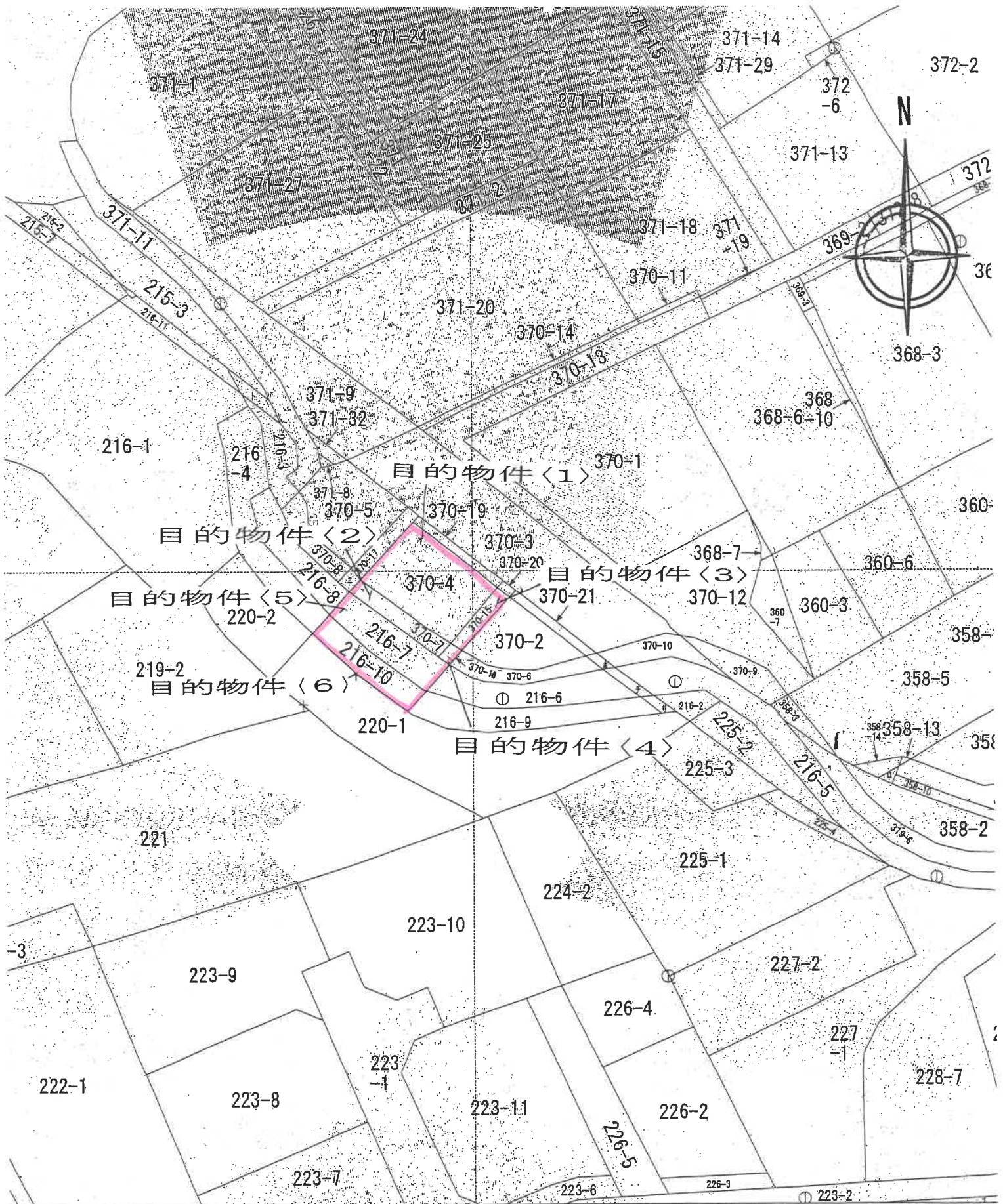


目的物件(1)~(7)

S = 1 : 10,000

目的物件位置図

出典：佐久市役所『白図』



重別：図上測定)
表した座標補正パラメータ(touhokuta:heiyouki:2011.par)による修正がされています。



登記年月日：平成28年8月3日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

(長野地方方法務局佐久支局管轄)

令和7年5月27日

東京法務局中野出張所

登記官

地積測量図

H>8.3

地番 370番18-7

土地の所在 佐久市大字取田町字屋敷

928412

座標変換表

地積	①	370-18	X ₁	Y ₁	②	X ₂ -Y ₂
79	103.072	102.532	58.185060			
43	102.556	92.081	-88.975804			
51	101.988	91.426	-146.811078			
54	100.753	82.551	-36.652644			
52	101.544	83.408	91.581984			
80	101.851	83.671	127.849288			
			5.176806			
			2.5884030			
			2.58	㎡		
残地番	①	370-7	2.5884030			
公		20.00	17.4115970			
			17.41	㎡		

筆界点 境界標の種類
54・79・80 金属標
55 ペンキ標示

作製者

2年8月2日(作製)

申請人

縮尺

1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものです

登記年月日：平成5年6月22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。
(長野地方裁判所佐久支部審判)
令和7年5月27日 東京法務局中野出張所

図面
測量
所
在
地
積
地
主

HS.V.V.
370番16
同番20

地番

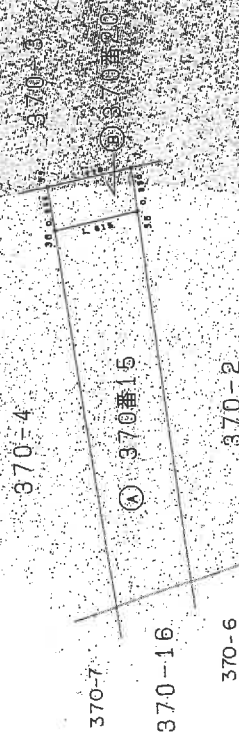
佐久市大野取出町 李屋敷

土地の所在

928414

座標求積表

地番	X _n	Y _n	(X _n -1) - X _{n-1} Y _n
370-20	85.850	85.717	-187.818909
370-15	85.338	85.045	-148.487585
370-16	85.441	85.889	-169.811300
370-4	100.038	85.685	-147.288835
計			2.781480
座標求積			1.3807400
座標求積			1.38 m ²
座標求積			1.38 m ²



作製者

平成5年2月24日

申請人

縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものと

登記年月日：平成2年8月3日

図 量 測 積 地 主 在 図

H-8-3

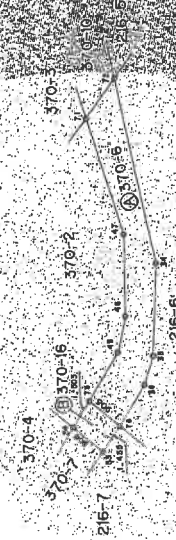
地 番 370番16-6

土地の所在 佐久市大字取田町字屋敷

928410

座 標 求 積 表

地 番	座 標	面 積	計 算
370-16	X ₁	90.535	Q ₁ H ₁ - X ₁ T ₁ H ₁
75	112.678	68.645	15.753090
56	111.466	90.911	-224.473594
55	110.174	91.842	-15.818514
75	111.292	228.972368	228.972368
		5.433360	5.433360
		2.7166800	2.7166800
		2.71	m
座 地 番 ①	370-6	26.00	2.7166800
公 積			25.283200
			25.28 m



筆界点 境界線の種類
72.75.76 金属標
55 ペンキ標示

作 製 者

2 年 8 月 2 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する書面である。

(長野地方税務局佐久支局管理)

令和7年5月27日

東京法務局中野出張所

登録官

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものです

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(長野地方事務局佐久支局管轄)
令和7年5月27日 東京法務局中野出張所

東京法務局中野出張所

請求番号: 17-6

ⓧ

地積測量圖

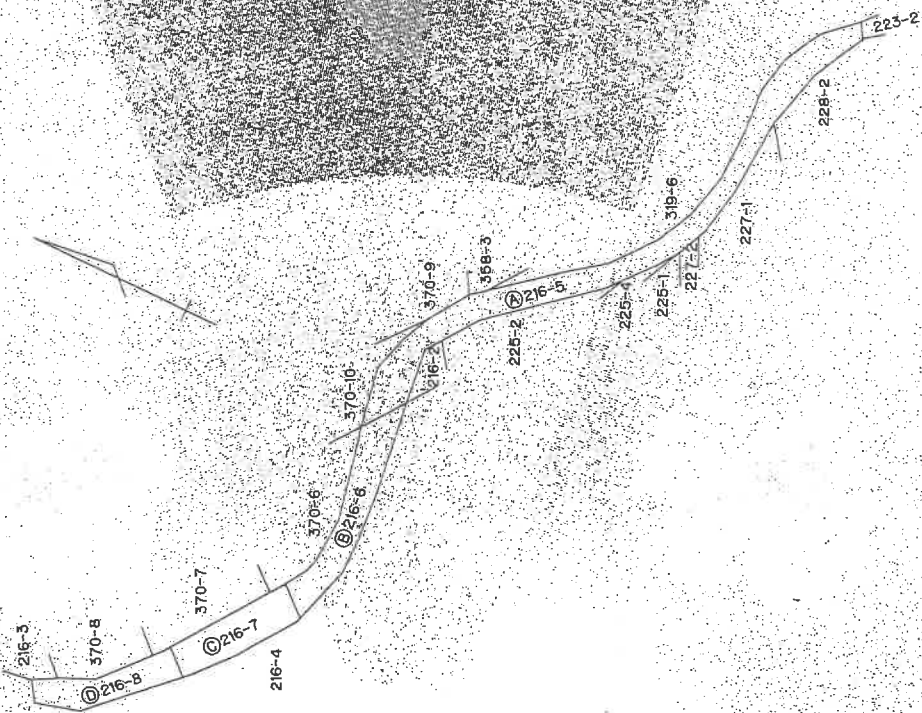
IX 52

216番をいし

土州の所佐 佐久市大字取出町字白柏子

928335

(全) (天)



作者

平成2年7月12日(作製)

人請甲

縮尺 $1/500$

(日本土地政策調査会連合会用紙)

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものの

登記年月日：平成2年8月3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5月27日

東京法務局中野出張所

登記簿

地積測量図

8.3

地番 216番9-14

土地の所在地 佐久市夫字取出町字白柏子

928337

座標求積表

地測点	番点	② 216-9	X _n	Y _n	①X _n -1-Y _n
73			131.339	96.680	-1038.923280
31			122.636	96.928	-1318.511584
30			117.736	96.810	-820.755180
29			114.158	96.510	-871.292280
77			108.708	94.279	-712.183566
76			106.604	96.263	-166.534990
13			106.976	96.599	363.019042
12			110.362	98.338	764.577950
11			114.753	99.089	1029.931066
67			120.756	99.359	1850.958811
74			133.582	98.524	1042.679492
				倍面積	122.965481
				倍面積	61.4827405
				倍面積	61

地測点	番点	② 216-10	X _n	Y _n	①X _n -1-Y _n
77			108.708	94.279	158.482999
28			106.285	94.106	-492.833122
27			103.471	89.989	-727.741043
26			100.196	86.476	-332.673172
81			95.624	85.749	-212.314524
82			97.222	87.624	192.485276
14			101.823	91.862	816.806494
78			106.604	96.263	662.770755
				倍面積	64.963653
				倍面積	32.4818255
				倍面積	32

残地番	② 216-4	269	計地積
			93.9645570
			175.0354330
			175

境界線の種類

筆界点 11.12.13.14

フラスチック

金属標

縮尺 1/250

申請人

2年8月2日(作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものです

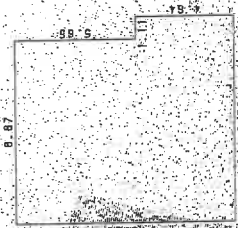
登記年月日：平成4年6月29日

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。
(長野地方裁判所佐久支部管轄)
令和7年5月27日 東京法務局中野出張所

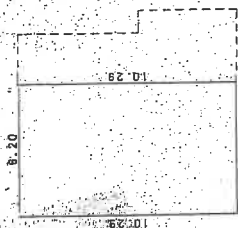
各階平面図

家屋番号 3700 番 4 建
建築物の所在 佐久市大野郡出町字屋敷370番地4、370番地7、
字白柏子216番地7、216番地10

972187



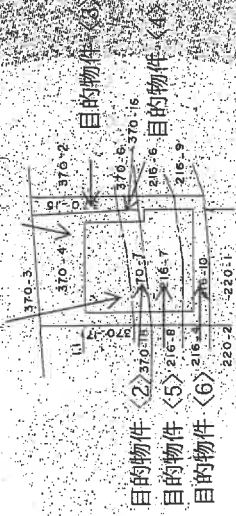
一階
9.78 X 4.64 = 45.3792
8.67 X 5.65 = 48.9855
計 94.3647
床面積 94.36 m²



二階
6.20 X 10.29 = 63.7980
計 63.7980
床面積 63.79 m²

目的物件<7>
主である建物

目的物件<1>



作製者

縮尺

1/250

申請人

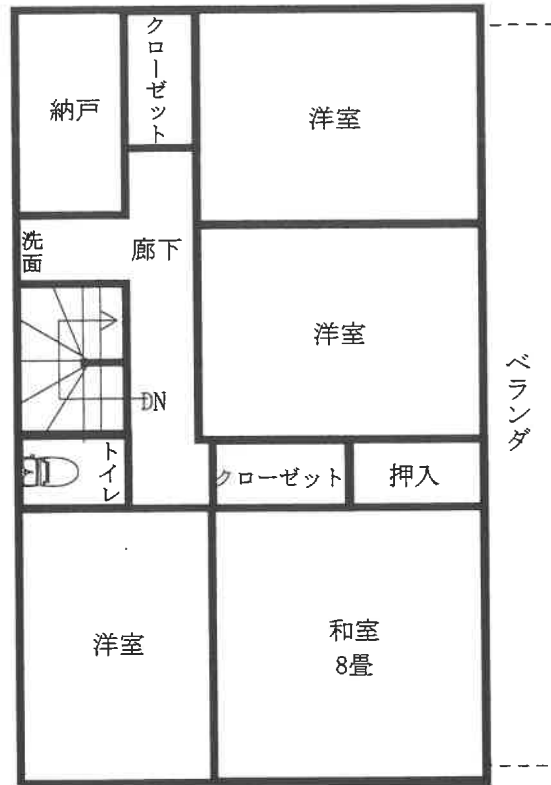
R

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものの

目的物件〈7〉
主である建物



2 階



1 階

建物間取図



〈1〉～〈7〉



〈1〉～〈7〉

現況写真



〈2〉、〈4〉～〈7〉



〈1〉～〈7〉

現況写真



〈7〉



〈7〉

現況写真