

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

物件明細書等写

長野地方裁判所佐久支部

＜注 意＞ 必ずご覧ください。

この競売事件において、裁判所が一般の買受希望者に提示できる資料は本ファイルのみです。入札を希望される場合は下記の点に留意し、調査検討してください。

記

- 1 現況調査報告書や評価書に今回の売却の対象ではない物件の記載のある場合や複数の物件を分割して売却が実施される場合があります。売却実施命令に添付されている物件目録の物件番号等を確認してください。
- 2 買受希望者が入札手続を済ませた場合でも、事件の取り下げや停止などにより売却が中止になる場合があります。
- 3 競売事件は、一般の不動産売買のように売主（又は業者）による現地の案内や説明、隣地所有者との境界の確認を行っておりません。必ず自身で物件の確認をしてください。ただし、現地確認をされる場合でも敷地や建物への立ち入りを居住者に求めることはできません。これらの点をふまえて買受申出を検討してください。
- 4 物件の占有者に対して明け渡しを求めるために、裁判所に対し引渡命令の申立や明渡の訴訟を提起しなければならない場合があります。
- 5 裁判所の掲示板等に競売事件についての説明や注意が記載されていますのでご覧ください。
- 6 物件の内容について、電話での照会には応じていません。

※ 事件の利害関係人（当事者や担保権者等、裁判所が利害関係を有すると認める者）以外の方は、公告期間以外には物件の資料を閲覧することはできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 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 8 年 4 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 4 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 14 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 6 月 16 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 8 年 4 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 4 月 16 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 8 年 1 月 21 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

☆3 所 在 小諸市大字森山字南屋敷

地 番 8 7 3 番 1

地 目 畑

地 積 4 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 小諸市大字森山字南屋敷

地 番 8 7 3 番 2

地 目 宅地

地 積 5 6 5. 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 小諸市大字森山字南屋敷 8 7 3 番地口の 1

家屋 番号 8 7 3 番口の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 4. 1 3 平方メートル

2 階 1 0 4. 1 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 3 0. 6 0 平方メートル

2 階 約 8 9. 3 0 平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 13.22 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約2.43 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約9.72 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約16.20 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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3～5】

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号3, 4】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番870番)への通行のため無償で利用されている。

【物件番号3～5】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

3 所 在 小諸市大字森山字南屋敷

地 番 873番1

地 目 畑

地 積 470平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 小諸市大字森山字南屋敷

地 番 873番2

地 目 宅地

地 積 565.11平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 小諸市大字森山字南屋敷 873番地口の1

家屋 番号 873番口の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 104.13平方メートル
2階 104.13平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約130.60平方メートル
2階 約89.30平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 13.22 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2.43 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 9.72 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約 16.20 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



令和7年(ヌ)第3号
令和7年4月22日受理
令和7年6月10日提出
(評価人 高畑 登)

現況調査報告書

(物件3～5)

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

3 所 在 小諸市大字森山字南屋敷
地 番 873番1
地 目 畑
地 積 470平方メートル
共有者 A 持分2分の1

4 所 在 小諸市大字森山字南屋敷
地 番 873番2
地 目 宅地
地 積 565.11平方メートル
共有者 A 持分2分の1

5 所 在 小諸市大字森山字南屋敷 873番地口の1
家屋 番号 873番口の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 104.13平方メートル
2階 104.13平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 13.22平方メートル

共有者 A 持分2分の1

(土地用)

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3
現 況 地 目	☐ 宅地(物件) ☐ 田(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件3)
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 ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地を更地の状態で、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 土地所有者が田として占有している ☐ 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
そ の 他 の 事 項	1 東側の隣接地(道路地)について 所在 小諸市大字森山字南屋敷 地 番 851番5 地 目 公衆用道路 地 積 2356平方メートル 所有者 内務省 2 物件3の土地上の東側境界の中央付近に、電柱がある。
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
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)
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)

(土地・建物用)

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4
現況地目	☒ 宅地(物件4) ☐ 公衆用道路(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	☒ 土地共有者(A～F) ☐ 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5
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 ☒ 主である建物 ☐ 附属建物 ☐ 種 類: ☐ 構 造: ☒ 床面積: 1階 約130.6平方メートル 2階 約 89.3平方メートル ☒ 不存在
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	☒ 建物共有者(A) ☐ 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 〔 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
(4枚目)

その他の事項

- 1 東側の隣接地（道路地）について
 - 所 在 小諸市大字森山字南屋敷
 - 地 番 8 5 1 番 5
 - 地 目 公衆用道路
 - 地 積 2 3 5 6 平方メートル
 - 所有者 内務省
- 2 物件目録にない附属建物について
 - (1) 未登記附属建物 1
 - 種 類 便所
 - 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 - 床面積 約 2. 4 3 平方メートル
 - (2) 未登記附属建物 2
 - 種 類 物置
 - 構 造 木造瓦葺平家建
 - 床面積 約 9. 7 2 平方メートル
 - (3) 未登記附属建物 3
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造瓦葺平家建
 - 床面積 約 1 6. 2 0 平方メートル

関係人の陳述	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某（近隣業者）	1 この貯水槽があるのは、Aさんの土地ではありません。 2 貯水槽がある土地とAさんの土地との間に赤線があると聞いています。 （令和7年5月9日に聴取した。）
■A (債務者)	1 境界争いはありません。 2 この土地（物件3）は、隣の畑の所有者であるGさんが道路との出入りのため通っています。通行料等はもらっていません。 3 止めてある自動車は私のものです。 4 登記上の共有者になっているBはおばで、CからFは、そのおばの子供です。Bは亡くなっています。 5 以前、道路側には牛小屋が建っていましたが、いつ頃だったか、崩れてしまい、そのままになっています。その西側の建物は物置で、さらにその西側には離れがあります。 6 私が覚えている限り、建物は今のようになっていたので、離れがいつ頃建てられたかは分かりません。使わなくなったのは、昭和58年ころではないかと思います。 7 道路側にある貯水槽とそばの電柱があるのは、うちの土地ではありません。 （令和7年5月9日に聴取した。）
■G (隣接地所有者)	1 お尋ねの土地（870）はうちの土地ですが、Aさんの土地を通らせてもらっているのは、私ではなく、うちの土地をお貸ししているHさんか、その息子さんで、HさんがAさんにお話ししていると思います。 2 うちの土地とAさんの土地との境は、はっきりしませんが、北側にある石碑にAさんの苗字があるので、そのあたりではないかと思います。 （令和7年5月9日に聴取した。）
■H (近隣居住者)	1 お尋ねの土地（物件3）を通らせてもらっているのはうちです。 2 昨年くらいに、Aさんに、通らせてもらうよとお話ししたと思います。 3 通行料等は支払っていません。 （令和7年5月13日に聴取した。）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6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 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件各土地間の境界、本件各土地とその周囲の土地との境界は、いずれも判然としないが、本件各土地は、いわゆる地籍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 物件3の土地上に自動車が1台止められているが、相応の期間移動していない様子が窺われる。
- 5 物件3の一部を隣接地の耕作者が通行している。関係人の陳述等から、賃借権や通行権等は設定されていないと思われる。
- 6 本件建物の主である建物の北西角は、1、2階部分が同一の形状になっているが、2階の当該部分は、扉、窓がなく、その内部が確認できない。
- 7 本件建物の主である建物の南東側に独立した便所がある。両建物の間には、本件建物の主である建物の下屋、あるいは便所の屋根が架けられている。
- 8 物件4の土地を概観すると、6の建物以外にも、物置、居宅の2棟の建物が建っている。この2棟の建物に関して、本件建物の附属建物性を検討しても、その構造、床面積において、該当しない可能性が高い。また、Aの陳述のとおり、物件4の土地上の南東側に、かつて建物であった可能性がある木材等が確認できるものの、屋根が瓦葺であった様子が窺えることから、これも本件建物の附属建物ではないと思われる。
- 9 6、7を踏まえ、物件4の土地上には、本件建物の主である建物の外は、登記記録上の附属建物は存在せず、それぞれ、便所、物置、居宅である未登記建物が存在し、これらは、所有関係、用途等から、いずれも本件建物の未登記附属建物であると判断した。また、物件4の土地上の南東側に崩れ落ちているものは、本手続においては、動産として扱うことが相当と判断した。
- 10 本件物件は、本件手続のために代位で相続登記がされたことからAないしEの共有となったものであり、現地での調査においても、本件物件をA以外の者が占有する様子は窺われないことから、本件物件の占有状況等について、2、3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	小諸市関係資料請求(郵送)
令和7年4月25日(金) 15:40-15:45	長野地方法務局佐久支 局	地積測量図等請求
令和7年5月1日(木) 13:40-13:50	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年5月9日(金) 13:35-14:00, 14:50-16:15	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮 影、A、Gから聴取、評価人同行
令和7年5月13日(火) 15:10-15:20	物件利用者住所地	Hから聴取
令和7年6月2日(月) 13:50-14:20	物件所在地	図面作成、写真撮影、全戸不在

(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。

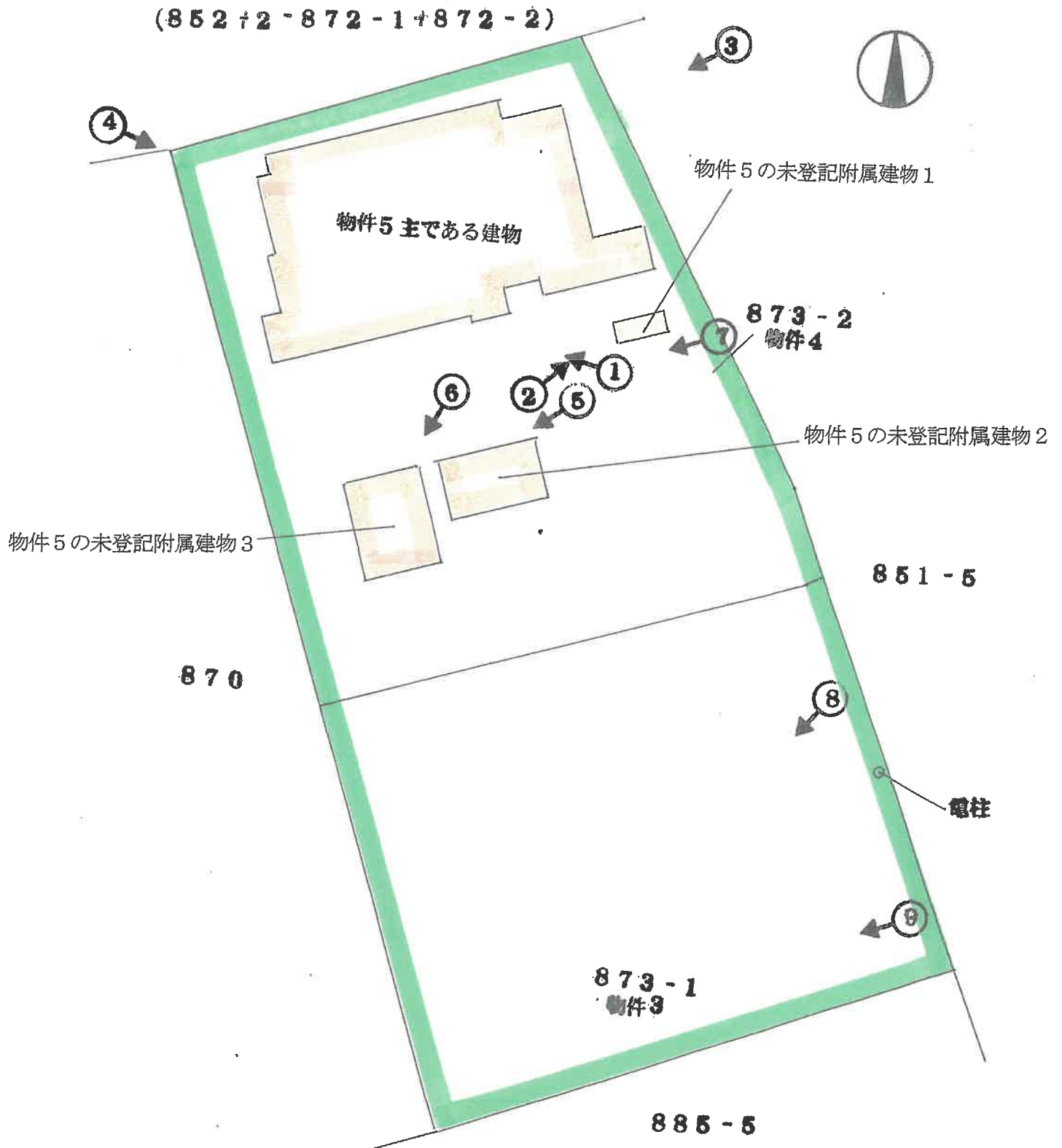
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解
錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和7年6月2日
目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 I を立ち合わせ、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

(8枚目)

土地建物位置関係図（概略図）

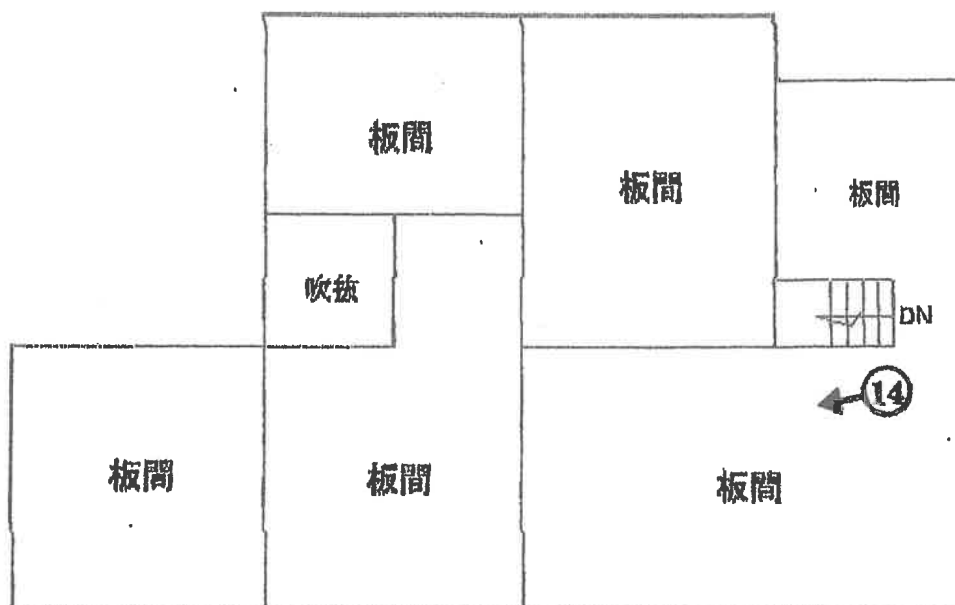


建物間取図 (概略図)

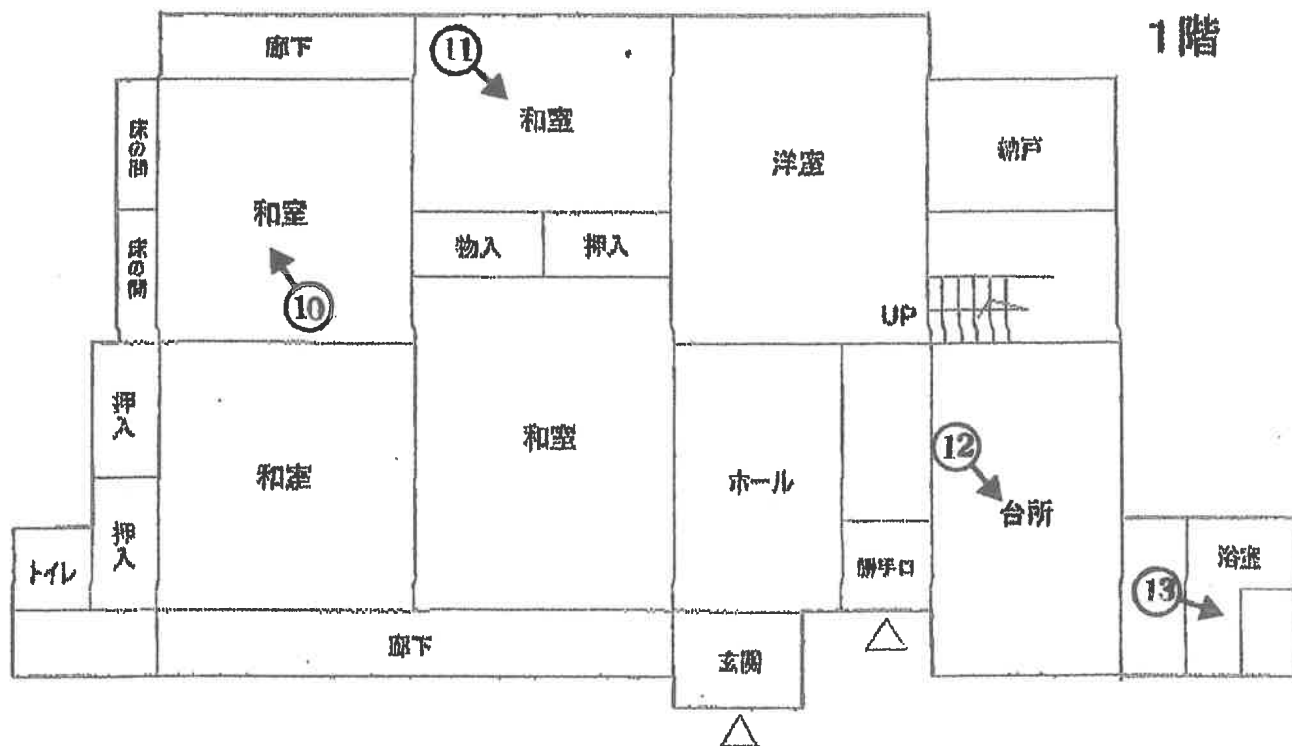
(主である建物)



2階



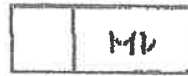
1階



←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

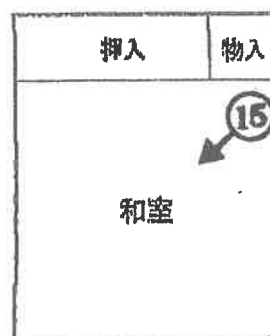
(未登記附属建物 1)



(未登記附属建物 2)



(未登記附属建物 3)



←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 1 0



NO. 1 1



NO. 1 2



(16 枚目)

NO. 13



NO. 14



NO. 15





令和 7 年 (又) 第 3 号
令和 7 年 5 月 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 日 再調査
令和 7 年 6 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>

(分冊－2)

評価人 不動産鑑定士

高 畑 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 2 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 6 8 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 8 2 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 7 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件3～物件5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3・物件4の内訳価格は、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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に特有の各種の制約（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、目的物の種類または品質に関する不適合には瑕疵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、調査日以降に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
3	所在地 地目 地積	小諸市大字森山字南屋敷 873番1 畑 470㎡ 共有者持分2分の1（以下、同じ）	雑種地
4	所在地 地目 地積	小諸市大字森山字南屋敷 873番2 宅地 565.11㎡	
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	小諸市大字森山字南屋敷 873番地口の1 873番口の1 居宅 木造 瓦葺 2階建 1階 104.13㎡ 2階 104.13㎡	特記事項参照

	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物 置 木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 13.22㎡	不存在
番号	特 記 事 項		
	・ 物件5主である建物の床面積は、1階約130.6㎡、2階約89.3㎡である。 ・ 附属建物符号1は、不存在である。 ・ 物件目録に記載のない附属建物（未登記）が存する。 ・ 東側公衆用道路の地番は、851-5である（所有者：内務省）。		

* 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3・物件4）

位 置 ・ 交 通	J R小海線「三岡駅」の南西方約1.1km（直線距離）、道路距離では同駅から約1.4kmに位置する（別添「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	当市中南部・佐久市寄りの郊外で、農家住宅等が建ち並び、周辺に農地（果樹畑）も見られる集落地域である。	
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 無指定 60% 200% 無指定 —

画地の状況 (物件3)	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	470 m ² (登記数量) 公図の通り 約 18m (東側)・約 23m (北側) 平坦地 (南側に法面あり) 東側で、下記の公衆用通路に等高ないし約 1m高位に面する。
画地の状況 (物件4)	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	565.11 m ² (登記数量) 公図の通り 約 27m (東側)・約 23m (南側) 平坦地 東側で、下記の公衆用通路にほぼ等高接面
接面道路の状況	幅員約 5.5mの舗装県道 (小諸・中込線: 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当)。	
土地の利用状況 等	物件5 本件建物 (未登記附属建物を含む。) の敷地として利用 されている。 建物等の位置は概ね見取図の通りである。 目的外建物はない。その他、特記事項参照	
占有状況等 (物件3)	土地共有者が、更地の状態で占有している。 東側境界の中央付近に、電柱がある。	
占有状況等 (物件4)	土地共有者 (建物共有者) が物件5 本件建物を所有し、占有し ている。	
供給処理施設 (物件3)	上水道 : なし 都市ガス : なし 下水道 : なし (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 (以下同じ)。	
供給処理施設 (物件4)	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : あり	

特 記 事 項 (物件 3)	本件各土地間の境界、本件各土地とその周囲の土地との境界は判然としない。 本土地の一部は、隣接地を耕作する者の通行に供されてされている模様である。通行権等の設定はされていない模様である。 自動車 が 1 台止められている。
特 記 事 項 (物件 4)	本土地の南東側には、崩れ落ちた建物の材木等が見られる。 本件各土地間の境界、本件各土地とその周囲の土地との境界は判然としない。 北東側で隣接する道路部分には、貯水槽および電柱がある。

3 建物の概況及び利用状況（物件 5）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(名寄帳) : 明治 8 年頃 経 過 年 数 : 約 1 5 0 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 登記の記載と同じ 外 壁 : 漆喰、土壁等 内 壁 : 漆喰、板張り等 天 井 : 石膏ボード、板張り等 床 : 畳、板張り等 設 備 : ー その他 : ー
床面積（現況）	1 階 約 130.6 m ² 、2 階 約 89.3 m ² 、延べ 約 219.9 m ²
現 況 用 途 等	現況用途： 居 宅 間取り : 間取図（概略）参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	居 宅

占有状況等	建物共有者（本件債務者）が、居宅として使用している。
特記事項	本建物の北西角は、1・2階部分が同一の形状になっているが2階の当該部分は、扉・窓がなく、その内部が確認ができない。 本建物の南東側にある独立した便所と本建物の間には、本建物の下屋、あるいは便所の屋根が架けられている。 上記以外の敷地（目的外土地）はない。

4 物件目録に記載のない附属建物の概況及び利用状況

区 分	未登記附属建物（1・2・3）		
種 類	便 所	物 置	居 宅
構造（現況）	木鉛メッキ鋼板葺平家建	木造瓦葺平家建	木造瓦葺平家建
床面積（現況）	約 2.43 m ²	約 9.72 m ²	約 16.20 m ²
残存耐用年数	0年	0年	0年
間 取 り	間取図（概略）参照	同 左	同 左
品 等	劣 る	劣 る	劣 る
保守管理の状態	劣 る	劣 る	劣 る
占有状況等	建物共有者（本件債務者）が、便所、物置、居宅として使用している。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3・物件4（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	15,300	0.9	470	0.7	4,530,000

4	15,300	0.9	565.11	0.7	5,447,000
---	--------	-----	--------	-----	-----------

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：近隣地域における宅地の価格水準を、参考価格資料による価格の72%と査定し、時点修正（+1.0%）も考慮して15,300円/㎡と決定した。

イ 個別格差（一体として）： $\left(\begin{array}{ll} \text{規模（大）・形状等（やや不整形）} & \Delta 2\% \\ \text{接道等（北東側で往来等が困難）} & \Delta 3\% \\ \text{地勢等（物件3が要聖地）・その他} & \Delta 5\% \end{array} \right)$

総合格差：上記格差率の相乗積（ ≈ 0.9 ）

ウ 地積：登記面積

エ 建付減価： $\Delta 30\%$ （建物と敷地との適応の状態等を考慮）

② 物件5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およ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。尚、未登記附属建物（1・2・3）については無価値と査定した。

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＝エ
5	150,000	219.9	0.02	660,000

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現価率

・経済的残存耐用年数を超過していると判定して、観察減価法を適用して残存価値を2%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件3・物件4土地については土地利用権等価格を控除し、物件5建物については土地利用権等価格を加算して、更に競売市場修正等を施して下記の通り評価額を求めた。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
3	4,530,000	0.3	法定地上権	1,359,000
4	5,447,000	0.3	法定地上権	1,634,000
土地利用権等価格の合計				2,993,000

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30%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	共有者 持 分 カ	共 有 減 価 キ
3	4,530,000	－1,359,000		0.9	0.6	1/2	0.8
4	5,447,000	－1,634,000		0.9	0.6	1/2	0.8
5	660,000	＋2,993,000	1.0	0.9	0.6	1/2	0.8

物件 番号	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ×キ
3	680,000
4	820,000
5	790,000
一括	2,290,000

総額 (円) については、万円未満四捨五入とした。

ウ 占有減価修正：な し

エ 市場性修正：建物の残骸等が残置、農地については農業委員会の許可を要する等

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

キ 共有減価：共有物件に係る市場性を考慮

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（小諸－3）

所 在：小諸市大字御影新田字池ノ上 2121 番 19

価 格：21,000 円／ m^2

位 置：小海線「三岡駅」約 1.8 km（道路距離）

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：341 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側・幅員約 4.6m 市道

用 途 指 定 等：無指定（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分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 3 25,098 円

物件 4 5,568,141 円

物件 5 186,626 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

1 位置図（「小諸市役所：白図」写）

2 公図写

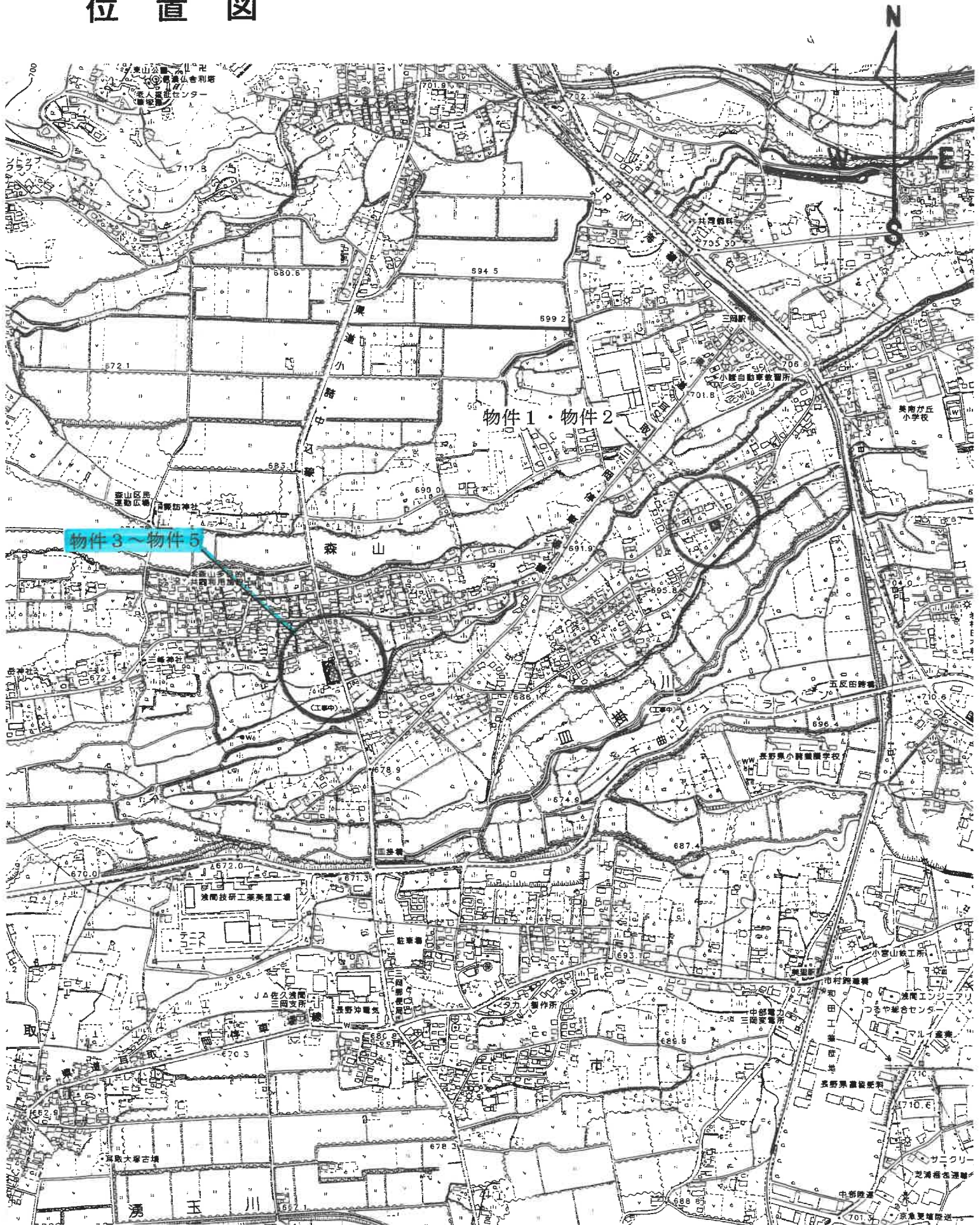
3 間取図

4 見取図（写真撮影方向）

5 現況写真

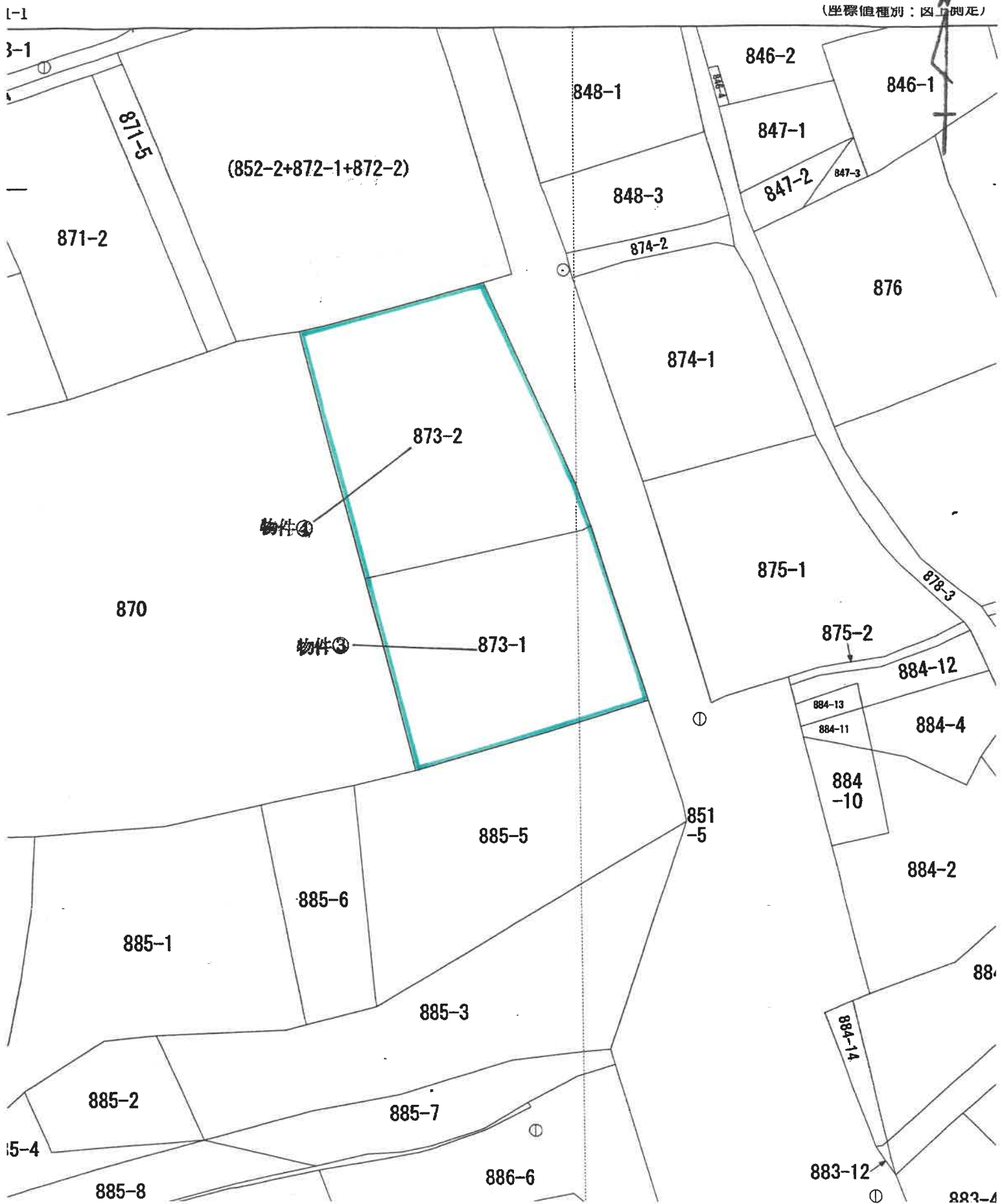
以 上

位置図



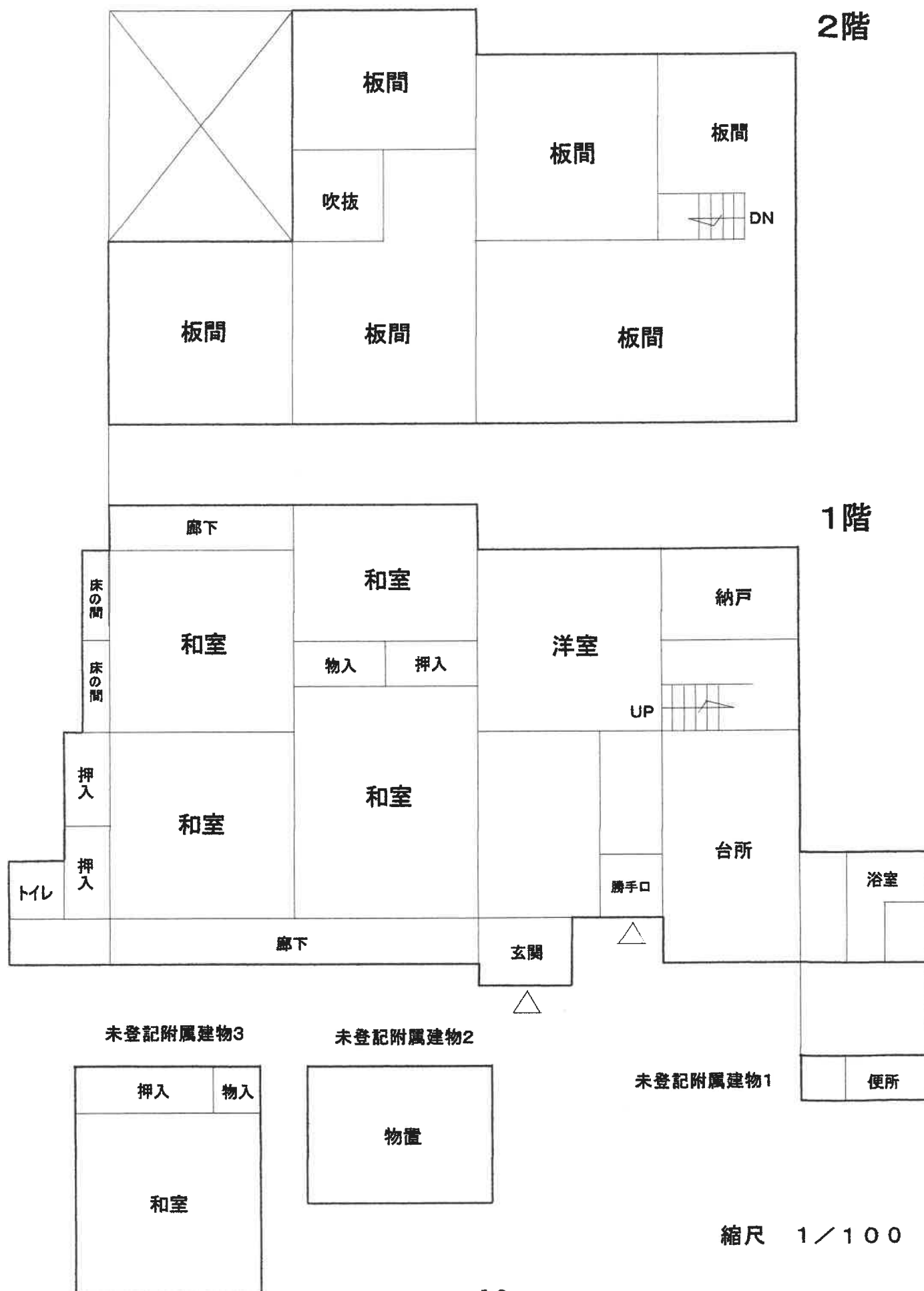
小諸市都市計画図（縮尺 1/10,000 白図）：小諸市役所

公 図 写



縮尺 1/500

間 取 図（概 略）



見 取 図 (写真撮影方向)



縮尺 1/400



1



2



3



4



5



6