

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	570,000 456,000		114,000	82,443	11,777

物 件 目 録

1 所 在 佐久市下越字上地藏 766番地

家屋 番号 766番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 123.37平方メートル
2階 68.17平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約130.83平方メートル
2階 約78.10平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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】

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】

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】

本件建物のために、その敷地（地番766番、地積287.20平方メートルの一部165.28平方メートル、所有者長慶寺）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。

（なお、賃借権の譲受人や転借人は、長慶寺の檀徒に限る旨の陳述がある。）

《 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登載されています。

物 件 目 録

1 所 在 佐久市下越字上地蔵 7 6 6 番地

家屋 番号 7 6 6 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 3 . 3 7 平方メートル
2 階 6 8 . 1 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 3 0 . 8 3 平方メートル
2 階 約 7 8 . 1 0 平方メートル

令和 6年(ケ)第 20号
令和 7年 1月10日受理
令和 7年 1月27日提出
評 価 人 金 子 和 寛

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 佐久市下越字上地蔵 766番地

家屋 番号 766番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 123.37平方メートル
2階 68.17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
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：増改築により1階約130.83㎡、2階約78.10㎡
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	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日
敷 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	佐久市下越字上地蔵		
地 番	7 6 6 番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 原野		
地 積	2 8 7 . 2 0 m ² (☐ 全部 ☒ 一部 1 6 5 . 2 8 m ²)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ 長慶寺		
■関係人(■A(建物所有者) ■C(土地所有者代表役員))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 (建物所有目的) ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成14年11月 1日ころ		
最 初 の 契 約 日	平成14年11月 1日		
契 約 等 期 間	平成14年11月 1日から ☒ 令和20(平成50)年10月31日まで 36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 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎年 金1万5750円 (毎年 12月末日限り 当年分支払)		
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
■ A (本件債務者兼所有者)	【令和7年1月23日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本件債務者 B は、私の息子です。 (2) 本建物は、私が住居として使用しています。私と妻が居住し、B は本建物には居住していません。 (3) 本建物は、1階南東側の「広縁」部分と吹抜だった2階の「洋室」部分を増築しています。縁側部分を増築したのは、平成25年頃です。洋室部分を増築したのは、平成20年頃です。 (4) 雨漏り箇所やシロアリの被害はありません。 (5) 本建物の敷地(地番766番、以下「目的外土地」という。)は、長慶寺から建物所有目的で借りています。 (6) 目的外土地は、「檀家」という関係で借りている土地です。目的外土地を利用するには、檀家であることが必要です。檀家でないと借りることはできません。 (7) 賃料は、1年間金1万5750円です。毎年12月末日までの当年分支払です。目的外土地は、先祖代々借りている土地です。200年くらい前から借りています。契約書などは持っていません。 (8) 賃料の滞納はありません。 (9) 目的外土地の南東側にある祠は、屋敷神です。私と家族が祀っているもので、昔からあった先祖代々のものです。
■ C (目的外土地所有者代表役員)	【令和7年1月23日(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 私は、目的外土地の所有者「長慶寺」の代表者で、住職です。 (2) 目的外土地は、長慶寺が檀徒の A さんに木造住宅を建築する目的で賃貸することを承諾しています。 (3) 賃貸している土地の地積は、165.28㎡です。 (4) 期間は、平成14年11月1日から平成50(令和20)年10月31日までの36年間です。 (5) 賃料は、年1万5750円です。毎年12月末日までの当年分支払です。

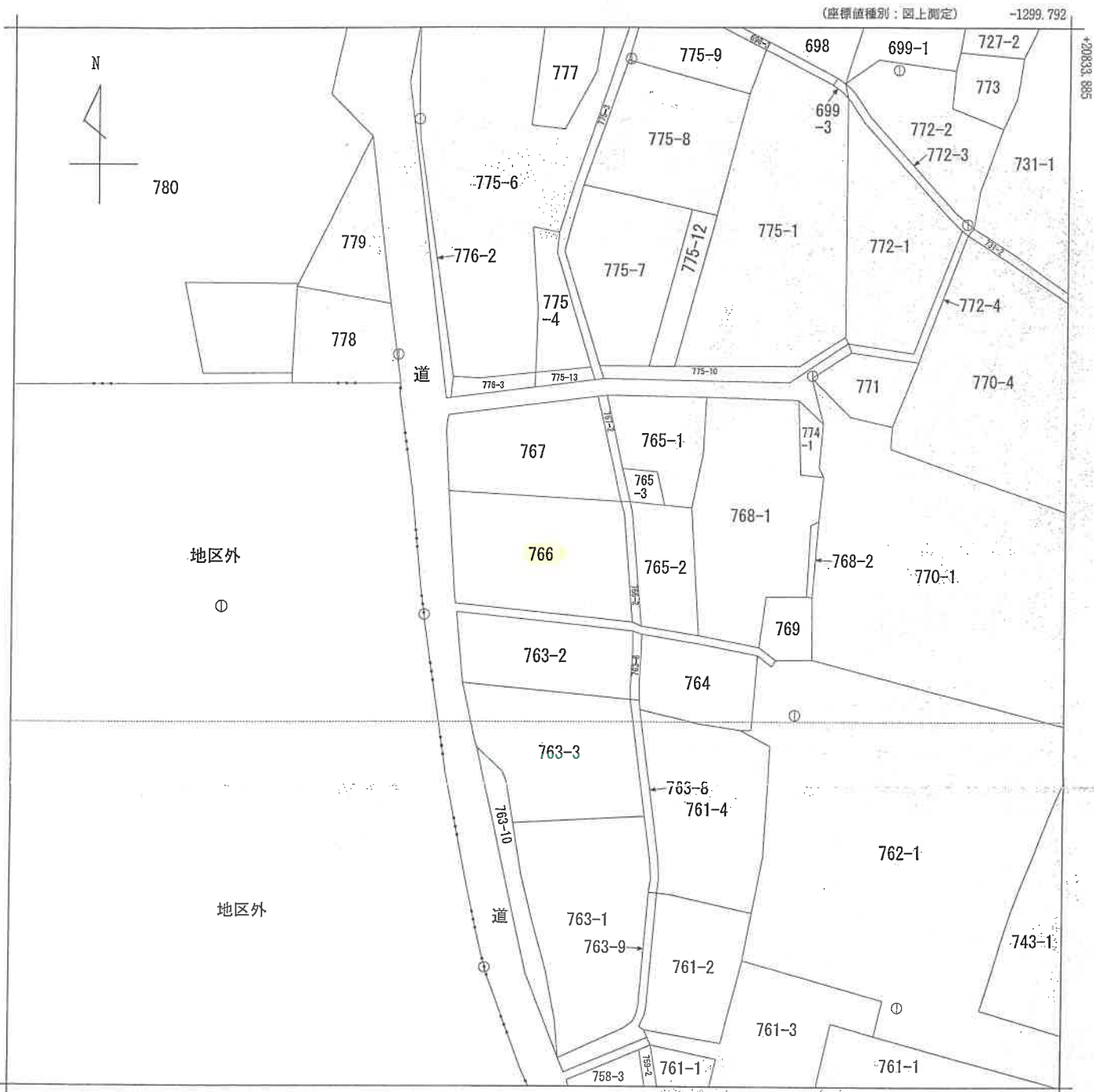
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	(6) 契約書の第4条に「賃借人が本件賃借権を譲渡し、または本件土地の転貸をするとき、その他名目のいかんを問わず事実上これらと同等の結果を生ずる行為をするときは、賃借人は、事前に賃貸人の書面による承諾を受けなければならない。」と規定されていますが、これは賃借権の譲受人や転借人も檀徒であることが前提です。 (7) 賃借権の譲受人や転借人は、檀徒に限られます。長慶寺は、宗教法人であり、営利を目的とした賃貸借などはできません。 (8) 檀徒であることを前提に土地を貸しています。檀徒以外の者に目的外土地を譲り渡した場合は、土地の賃貸借契約を解除し、建物を収去して土地を明け渡してもらうことになります。ご注意ください。 (9) 賃料の滞納はありません。 (10) 本土地の北側に隣接する「地番767番」の土地も長慶寺が所有する宅地で、本土地と共に隣接した一団の土地になっています。
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766番2」の長狭物土地は、長慶寺が所有する用悪水路（14㎡）である。同土地は、平成17年9月2日国土調査による成果により「地番766番」の目的外土地から分筆した土地である。 (3) 上記目的外土地（本建物の敷地）の北側に隣接する「地番767番」の土地は、長慶寺が所有する宅地（205.69㎡）である。 (4) 上記「地番767番」の土地の東側に隣接する「地番767番2」の長狭物土地は、長慶寺が所有する用悪水路（13㎡）である。同土地は、平成17年9月2日国土調査による成果により「地番767番」の土地から分筆した土地である。 (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)	佐久市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 1月15日 (水) 11:00-11:05	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 ☐
7年 1月15日 (水)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A 宛照会書送付 (郵便)
7年 1月17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 ☐
7年 1月17日 (金) 15:30-15:40	物件所在地	本件物件及び占有確認、写真撮影
7年 1月23日 (木) 9:20-10:05	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 A から意見聴取
7年 1月23日 (木) 10:10-10:20	長慶寺 (佐久市下越)	C から意見聴取
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) を立ち合わせ、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23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



(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。



請求部	所在	佐久市下越字上地蔵				地番	766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	平成17年2月				備付年月日(原図)	平成17年9月9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5日
長野地方務局佐久支局
登記官

請求番号：4-6
(1/1)

(7 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年6月10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5日 長野地方方法務局佐久支局 登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：4-7

各 階 平 面 図

建 物 図 面

H15. b-10

家屋番号

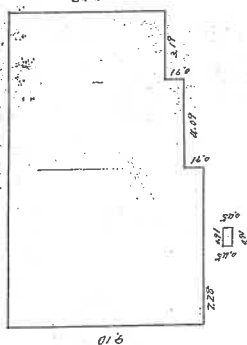
766番

佐久市

建物の所在 南佐久郡田代町大字下越字上地蔵766番地

613214

平成15年6月10日登記

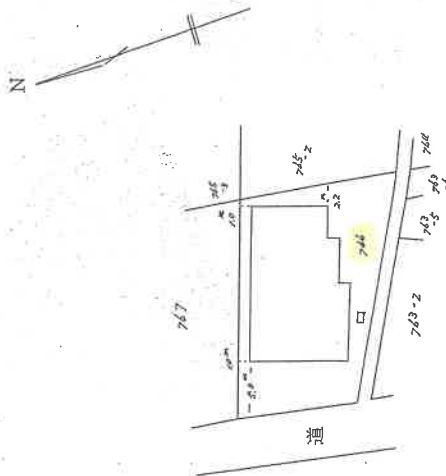


求 積 (単位m)

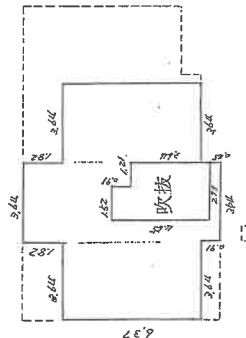
$$\begin{aligned} 7.28 \times 9.10 &= 66.2480 \\ 4.09 \times 8.19 &= 33.4971 \\ 3.19 \times 7.28 &= 23.2232 \\ 0.91 \times 0.45 &= 0.4095 \\ \text{計} &= 123.3778 \end{aligned}$$

床面積

123.37 m²



2階



求 積 (単位m)

$$\begin{aligned} 3.64 \times 6.37 &= 23.1868 \\ 3.64 \times 9.10 &= 33.1240 \\ 3.64 \times 6.37 &= 23.1868 \\ \text{計} &= 79.4976 \end{aligned}$$

床面積

68.17 m²

吹抜部分

$$\begin{aligned} 1.52 \times 4.55 &= 6.9160 \\ 1.21 \times 3.64 &= 4.4044 \\ \text{計} &= 11.3204 \end{aligned}$$

A-B

$$\begin{aligned} 79.4976 - 11.3204 &= 68.1772 \end{aligned}$$

作製者

士 家屋

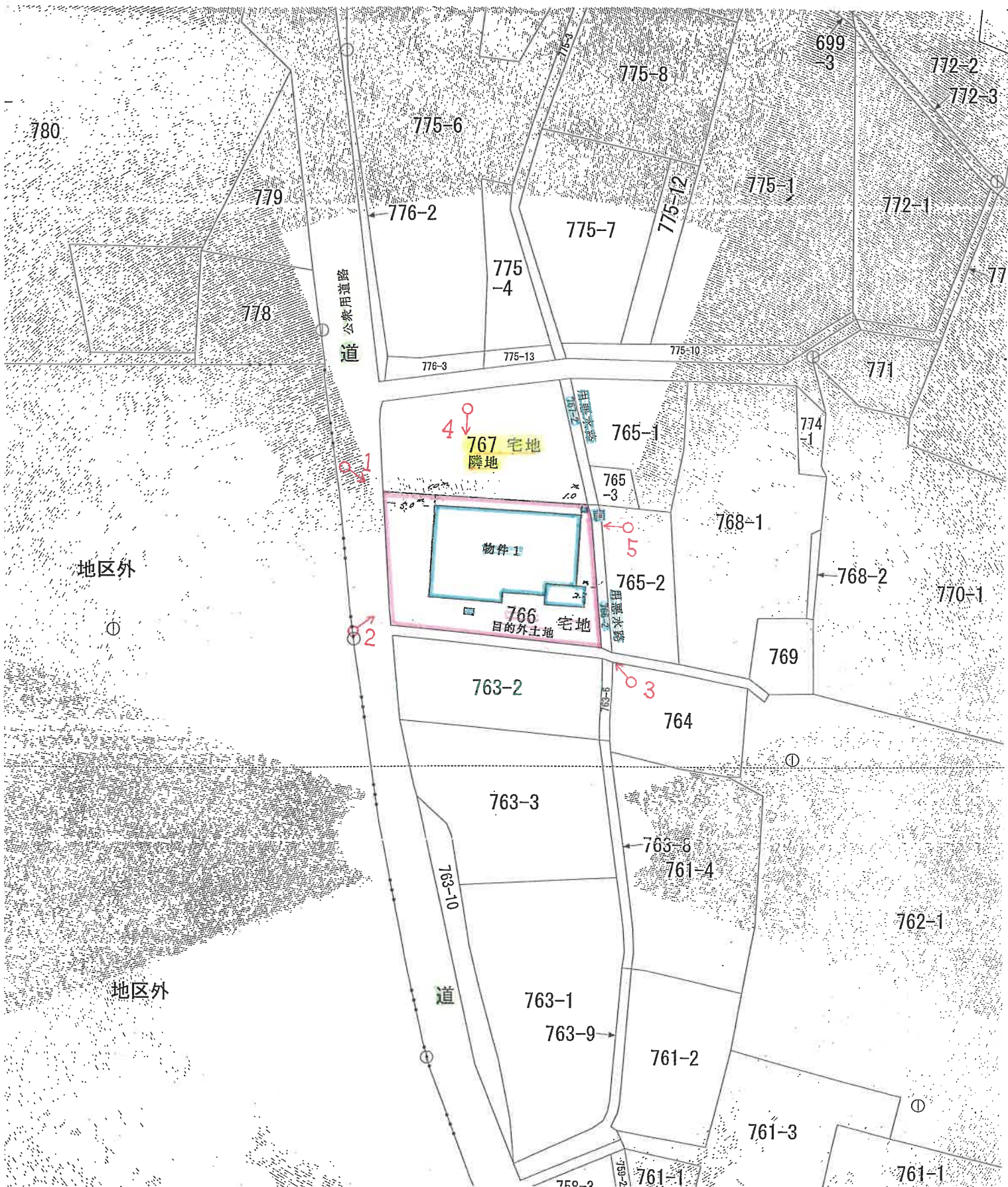
6月5日作製
量調査士会連合会(用紙)

縮尺 1/250

申請人

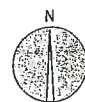
縮尺

1/500



♂ 写真撮影位置・方向

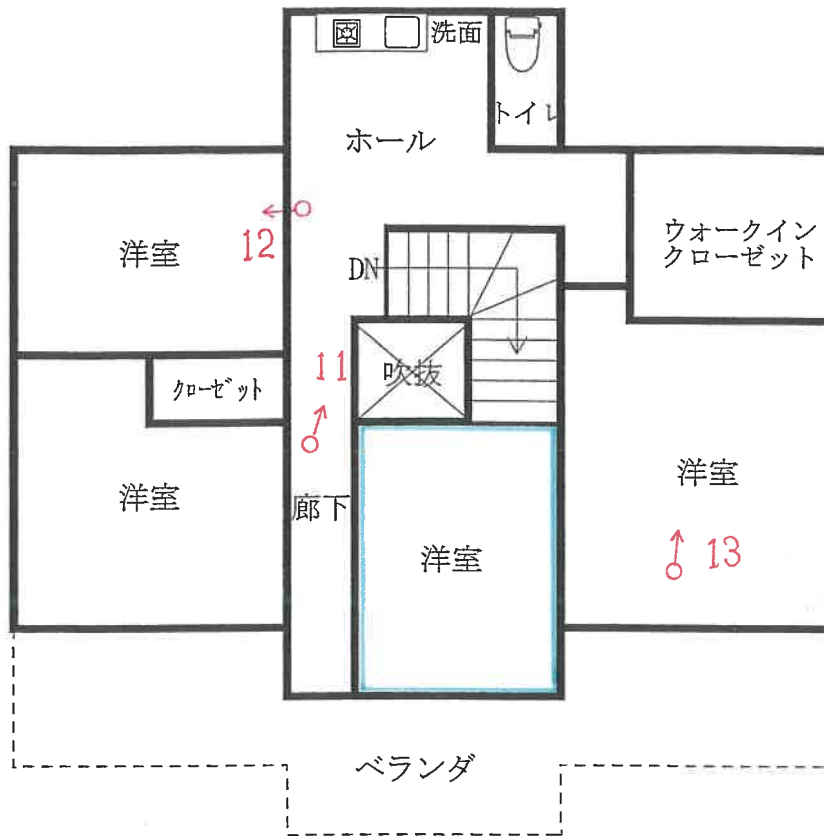
土地建物位置関係図(概略図)
 令和6年(ケ)第20号
 物件1(建物)
 目的外土地



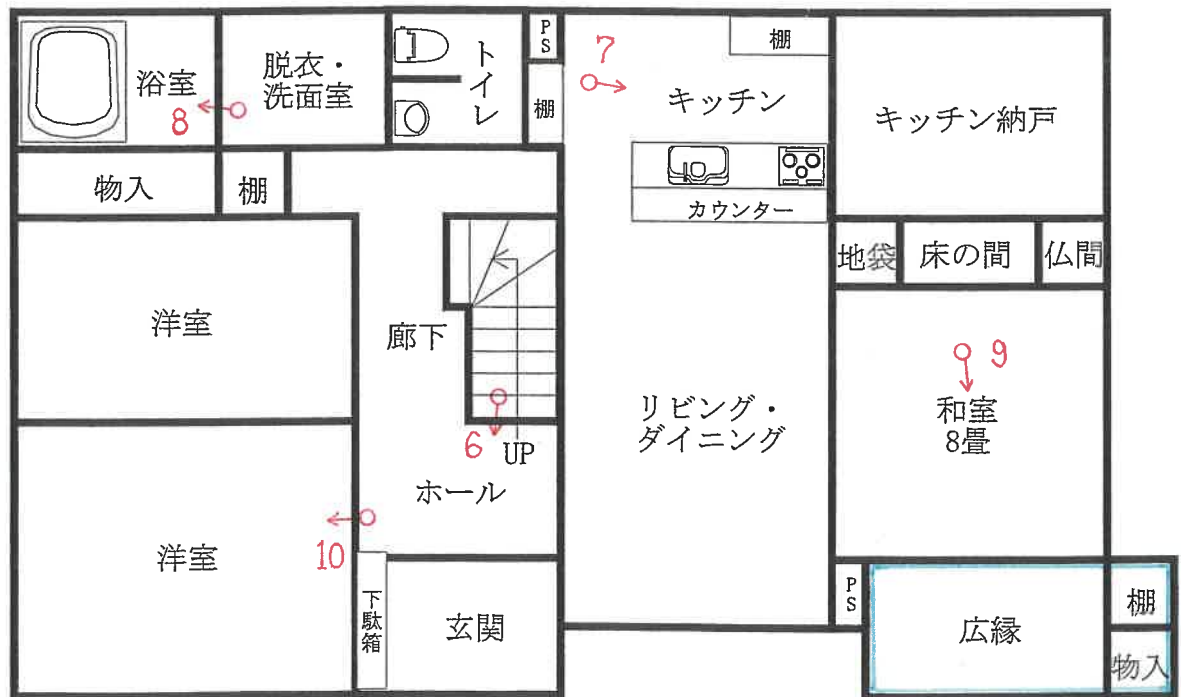
建物間取り図（概略図）

令和6年(ケ)第20号

物件1(居宅)



2 階



1 階

写真撮影位置・方向

(10 枚目)

令和6年（ケ）第20号



NO. 1
物件 1
目的外土地(766)



NO. 2
物件 1



NO. 3

物件 1

目的外土地(766)



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 2

1 階



NO. 7



NO. 8



NO. 9

物件 2

1 階



NO. 10



NO. 11

2 階



NO. 12

物件 2

2 階

増築部分



NO. 13



NO. 14

1 階

令和6年（ケ）第 20号
令和7年1月23日 現地調査
令和7年2月19日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

評 価 書
〈建 物 用〉

評価人 不動産鑑定士
金 子 和 寛

第 1 評 価 額

評 価 額	
物件 1 (建物)	金 5 7 0 , 0 0 0 円

- 1 物件 1 の評価額は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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐久市下越字上地蔵7 6 6 番地 7 6 6 番 居 宅 木造瓦葺2 階建 1階 123.37平方メートル 2階 68.17平方メートル	1 階部分が約7.46㎡、2 階部分が約9.93㎡それぞれ増築され、現況床面積は約208.93㎡(1階約130.83㎡、2階約78.10㎡)である。
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 目的外土地(敷地)の概況及び利用状況等

所 在	佐久市下越字上地蔵	
地 番	7 6 6 番	
地 目	宅地	
所 有 者	長慶寺	
位 置 ・ 交 通	J R 小海線「臼田」駅の南方約900m(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	街路に沿って一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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% なし 佐久市千曲川洪水ハザードマップ(想定最大規模降雨 (1,000年確率)(令和2年9月作成))によると、想定最 大規模降雨における想定浸水深は、3.0～5.0m未満 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	287.20㎡(登記数量)の内165.28㎡(物件1建物建築 部分及びその南側の一部分と思料される) 不整形 間口約10.0m、奥行約12.0～12.5m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	南側部分	現況幅員約1.0m未舗装道路 建築基準法上の道路に該当しない。 ほぼ等高接面する。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1の建物の敷地として利用されている。なお、物件1建物の土地 利用に関する土地賃貸借契約の概要は特記事項に記載のとおりであ	

	る。建物の配置は附属資料「建物図面写」及び「建物配置参考図」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	目的外土地上に祠(屋敷神)が存する。 土地賃貸借契約の概要は次のとおりである。 契 約 日 平成14年11月1日 占有開始時期 平成14年11月1日ころ 占有範囲 165.28m² 賃 貸 人 長慶寺 賃 借 人 A 目 的 建物所有目的 契 約 期 間 平成14年11月1日から令和20(平成50)年10月31日まで36年間 賃 料 年額15,750円 支 払 時 期 毎年12月末日限り当年分支払 地 代 前 払 なし 一 時 金 なし 滞 納 額 なし 賃貸人は宗教法人であり、営利を目的とした賃貸借などとはできないため賃借は檀徒であることが前提である(詳細は「現況調査報告書」参照)。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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15年5月11日新築	
	経 過 年 数	約21年（増築部分も考慮）	
	経済的残存耐用年数	約1年	
仕 様	構 造	木造瓦葺 2階建	
	外 壁	サイディングボード等	
	内 壁	ビニールクロス、京壁、板貼り、ベニヤ等	
	天 井	ビニールクロス、目透かし天井、ベニヤ等	
	床	フローリング、畳、タイル、縁甲板、ベニヤ等	
	設 備	電気、便所（水洗）、浴室等	
	そ の 他	なし	
床面積（現況）	1階 約130.83㎡ 2階 約78.10㎡ 延 約208.93㎡		
現況用途等	現況用途	住居	
	間 取 り	附属資料の建物間取図のとおり	
品 等	普 通		
保守管理の状況	普 通		
建物の利用状況	所有者及びその家族が住居として使用している。		
特 記 事 項	平成25年頃に1階南東側（広縁）部分が約7.46㎡、平成20年頃に2階南寄り（洋室）部分が約9.93㎡それぞれ増築されている。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地（敷地）

目的外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
目的外土地	15,900	0.81	165.28	0.9	1,920,000

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：形状－5％、街路幅員－15％（相乗積）

ウ 地 積：契約数量による。

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1（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
1	145,000	208.93	0.036	1,090,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：

・経過年数：約21年

経済的残存耐用年数：約1年

観察減価率：20％

・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＝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）

現価率＝1年÷（21年＋1年）×（1－0.2）≒0.036

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格(物件1)についてその土地(敷地)利用権等価格を加算した上で、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) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
目的外土地	1,920,000	0.25	借地権	480,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を25%と査定した。

② 評価額

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	1,090,000	+480,000	1.0	0.6	0.6	570,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：建物だけの競売であること等。

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（佐久（県）－6）

所 在：佐久市田口字羽毛田端5002番8

価 格：19,000円／m²

位 置：龍岡城駅より約370m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：317m²

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：西側5.4m市道

用 途 指 定 等：指定なし（建ぺい率60%，容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ駅に近い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 5,888,787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『白図』写）

公図写

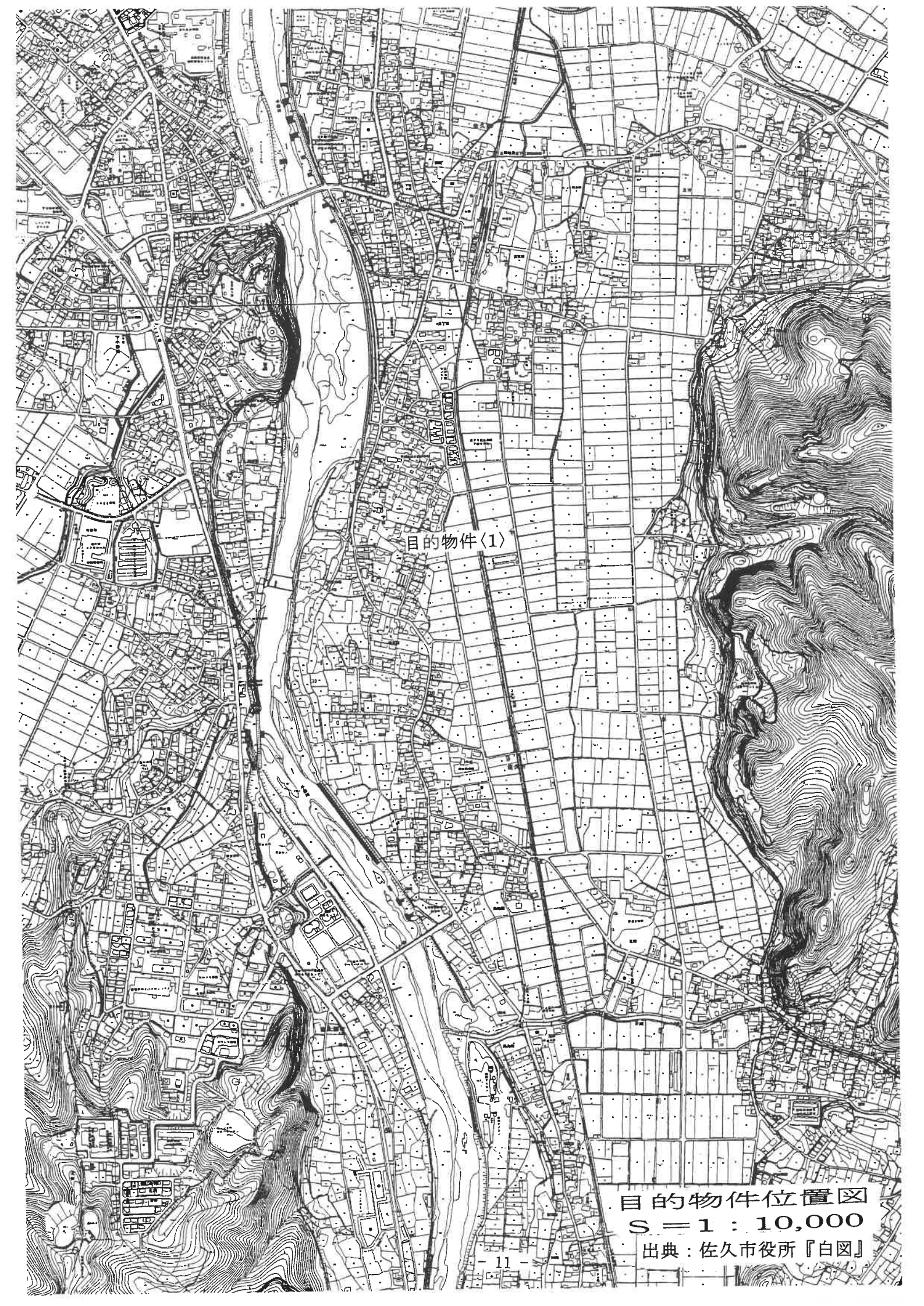
建物図面・各階平面図写

建物配置参考図

建物間取図

現況写真

以 上



目的物件<1>

目的物件位置図

S = 1 : 10,000

出典：佐久市役所『白図』



- 12 -

登記年月日：平成15年6月10日

令和6年11月5日

長野地方建設局

登記簿

各階平面図 建物図面

H15.6.10

家屋番号

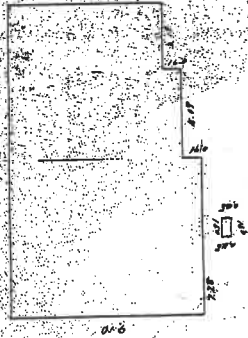
7-6-6番

建物の所在

長野県上田市下郷字上地蔵7-6-6番地

613214

平成15年6月10日登記



床面積 (単位㎡)

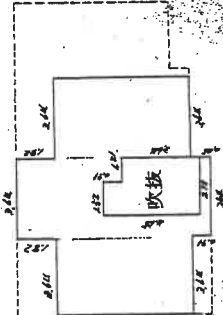
$7.28 \times 6.10 = 66.2480$
 $1.09 \times 6.10 = 33.4971$
 $3.43 \times 7.28 = 23.2232$
 $0.91 \times 0.45 = 0.4095$
計 = 123.378

床面積

123.37㎡

目的物件(1)
主である建物

目的外土地



床面積 (単位㎡)

$3.64 \times 6.37 = 23.1868$
 $3.64 \times 5.10 = 33.1240$
 $3.64 \times 6.37 = 23.1868$
計 = 79.4976

床面積

63.17㎡

吹抜部分

$1.52 \times 4.55 = 6.9160$
 $1.21 \times 3.64 = 4.4044$
計 = 11.3204

A/B

$79.4976 - 11.3204 = 68.1772$

製作者

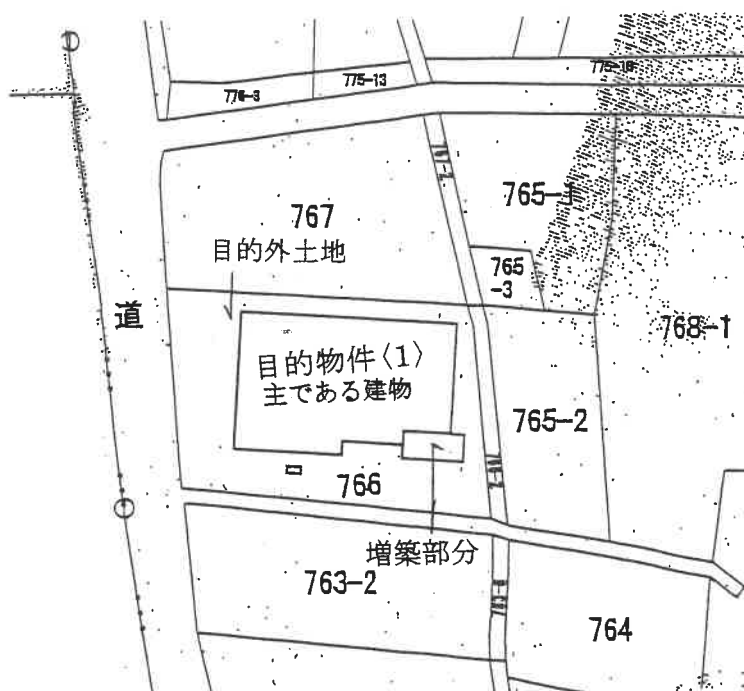
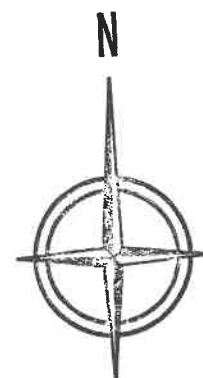
縮尺

1/350

申請人

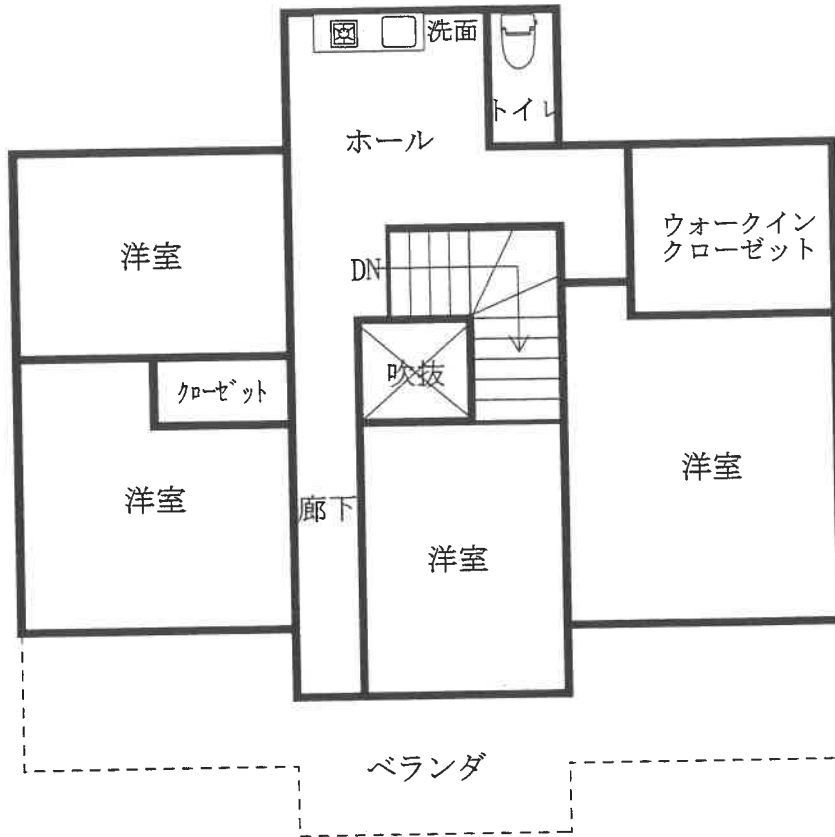
縮尺

1/500



建物配置参考図

目的物件<1>
主である建物



建物間取図



〈目的外土地〉、〈1〉



〈目的外土地〉、〈1〉

現況写真



〈目的外土地〉、〈1〉



〈1〉

現況写真