

注

意

- 1 現況調査報告書及び評価書記載の物件全部が、今回の売却実施の対象になっていない事件もあります。期間入札公告書でご確認下さい。
- 2 ファイルの背に「B」のシールが貼られているものは、資料（物件明細書、現況調査報告書、評価書）をインターネットに掲載してますので、下記アドレスからファイルとほぼ同一の内容（個人名を除く）をダウンロードすることができます。

不動産競売物件情報サイト（B I T）
<https://www.bit.courts.go.jp>

- 3 入札書類等は当庁1階執行官室にあります。
- 4 物件番号、保証金額等、間違えないように注意してください。

なお、物件の具体的内容及び開札結果についての電話照会には応じていませんので、ご了承下さい。

ファイルの改ざん（書込等）や窃盗（持出し）等を行うと刑法により処罰されます。

売却基準価額とは、評価人の評価額を基に、裁判所が定めた当該物件の最低の価額であり、従来の最低売却価額に相当するものです。

買受可能価額とは、平成17年4月施行の改正民事執行法により、売却基準価額（従来の最低売却価額に相当する。）を2割下回る価額での買受け申出が可能となったのにもない、その2割下回る価額（当該物件の買受け申出をするのに最低限必要な価額）を明示するものです。

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なになります。

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。

(入札方法に関する問合せ)

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。

長野地方裁判所上田支部 執行官室 Tel 0268-25-3655

長野地方裁判所 執行官室 Tel 026-403-2013

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月18日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 伊 藤 圭 吾

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 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所上田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 4日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所上田支部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月23日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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, 株式会社商工組合中央金庫, 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 12月18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

- 1 所 在 千曲市大字寂蒔字土腐尻
地 番 5 2 9 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 5 3 . 7 7 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 千曲市大字寂蒔字土腐尻
地 番 5 2 9 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 1 7 . 3 9 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 千曲市大字寂蒔字土腐尻 5 2 9 番地 1 3
家屋 番号 5 2 9 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 4 4 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 千曲市大字小船山字東川除
地 番 3 8 7 番 1 2
地 目 雑種地
地 積 4 . 7 1 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分5分の1

物 件 明 細 書

令和 7年11月14日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 伊 藤 圭 吾

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 千曲市大字寂蒔字土腐尻529番11

設定日 平成30年5月18日

目 的 通行、上下水道管の埋設

地役権

範 囲 北側10.77平方メートル

要役地 千曲市大字寂蒔字土腐尻532番2

設定日 平成30年5月28日

目 的 水道管の埋設

地役権

範 囲 全部

要役地 千曲市大字寂蒔字土腐尻529番14

設定日 平成30年6月15日

目 的 通行、水道管の埋設

地役権

範 囲 全部

要役地 千曲市大字寂蒔字土腐尻529番12

設定日 平成30年7月31日



目 的 通行、水道管の埋設

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する共有持分権者らが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

次の土地を承役地とする地役権設定登記がある。

- (1) 承役地 千曲市大字寂蒔字土腐尻529番5

目 的 通行

範 囲 全部

平成30年5月18日登記

- (2) 承役地 千曲市大字寂蒔字土腐尻529番16

目 的 通行、水道管の埋設

範 囲 全部

平成30年6月15日登記

- (3) 承役地 千曲市大字寂蒔字土腐尻529番17

目 的 通行、水道管の埋設

範 囲 全部

平成30年7月31日登記

【物件番号4】

本件土地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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 千曲市大字寂蒔字土腐尻
地 番 5 2 9 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 5 3 . 7 7 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 千曲市大字寂蒔字土腐尻
地 番 5 2 9 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 1 7 . 3 9 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 千曲市大字寂蒔字土腐尻 5 2 9 番地 1 3
家屋 番号 5 2 9 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 4 4 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 千曲市大字小船山字東川除
地 番 3 8 7 番 1 2
地 目 雑種地
地 積 4 . 7 1 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分5分の1

令和 7 年(ケ)第 9 号
令和 7 年 7 月 4 日受理
令和 7 年 7 月 3 1 日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所上田支部

執行官 合 津 英 樹 (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 千曲市大字寂蒔字土腐尻
地 番 5 2 9 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 5 3 . 7 7 平方メートル
所有者 A

2 所 在 千曲市大字寂蒔字土腐尻
地 番 5 2 9 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 1 7 . 3 9 平方メートル
所有者 A

3 所 在 千曲市大字寂蒔字土腐尻 5 2 9 番地 1 3
家屋 番号 5 2 9 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 8 . 4 4 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル
所有者 A

4 所 在 千曲市大字小船山字東川除
地 番 3 8 7 番 1 2
地 目 雑種地
地 積 4 . 7 1 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 5 分の 1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 本件物件は建て売りの分譲地です。隣地との間に境界の争いはありませんし、建物に不具合也没有ありません。 2 本件建物には、私と配偶者が住んでいます。室内で猫1匹を飼っています。2階主寝室で配偶者が休んでいるので室内の見分は遠慮願います。 3 本件建物に太陽光発電システムと蓄電池を、令和3年か令和4年に設置しました。設置費用はローンで賄っています。ローン会社や残債が幾らあるかは分かりません。 4 物件1の土地や物件2の土地には地役権が設定されています。承役地や要役地の地権者間で金銭の遣り取りはありません。 5 物件4の土地には本件建物の量水器や分譲地の他の地権者の量水器が設置されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2の土地は、地番529番5、地番529番16及び529番17の土地と共に通路及び上下水道管・水道管の埋設地として利用されている。要役地地権者及び承役地地権者間に金銭の授受はなく、各々無償で利用している。

（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 7月 4日 (金)	執行官室	千曲市役所に図面等申請
7年 7月 4日 (金)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 7月 7日 (月) 13:50-13:55	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年 7月 7日 (月)	執行官室	調査期日通知発送
7年 7月18日 (金) 8:50- 9:50	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 Aから事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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、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、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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

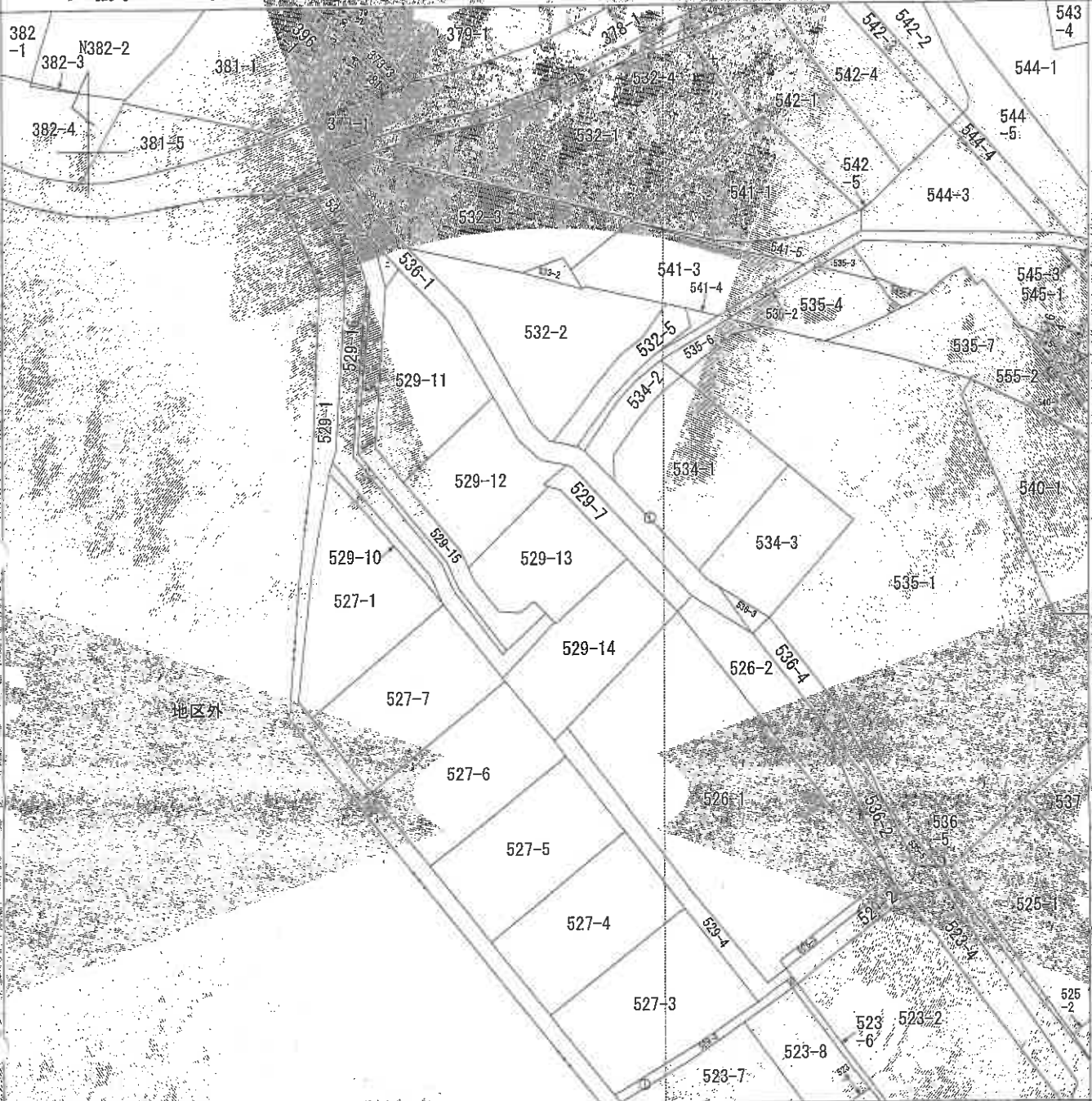
1 545-2
D 529-8A 529-17
C 529-5

546-6

(座標値種別：図上測定)

-33431.554

+7331.751



地区外

-33556.554 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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 (toubokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
大字寂時
大字寂時

請求 部分	所 在 千曲市大字寂時字土腐尻				地 番 529番13	
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	座標系 番号又は 記号	Ⅷ	分 寸 地図に準ずる図面	種 類 地籍図
作 成 年月日	昭和29年		備 付 年月日 (原図)			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方務局管轄)

令和7年7月17日

長野地方務局土田支局

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

(9枚目)

公用



地区外

387-12
387-5

387-6

387-1

387-4
387-11

386-2

386-1

372-3

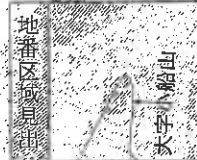
地区外

地区外

-33588.238

(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(touhokuta-heiyouoki2011.par)による修正がされています。



部 分	所 在	千曲市太字小船山字東川除			地 番	387番12	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 文 字 種 別 記 号	法第14条第1項	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成20年2月	備 考	二 月 日	備 考	備 考	備 考	備 考

これは地区に記録されている内容を証明した書画である。

(長野地方法務局管轄)

令和7年7月17日

長野地方法務局北里支局

登記係

請求番号：14-2

(1/1)

(10枚目)

公用

地積測量図

1/2

登記年月日：平成30年7月18日

これは図面に記載されている図素を証明した測量図である。
(長野県地方方法務局管轄)

令和7年7月17日

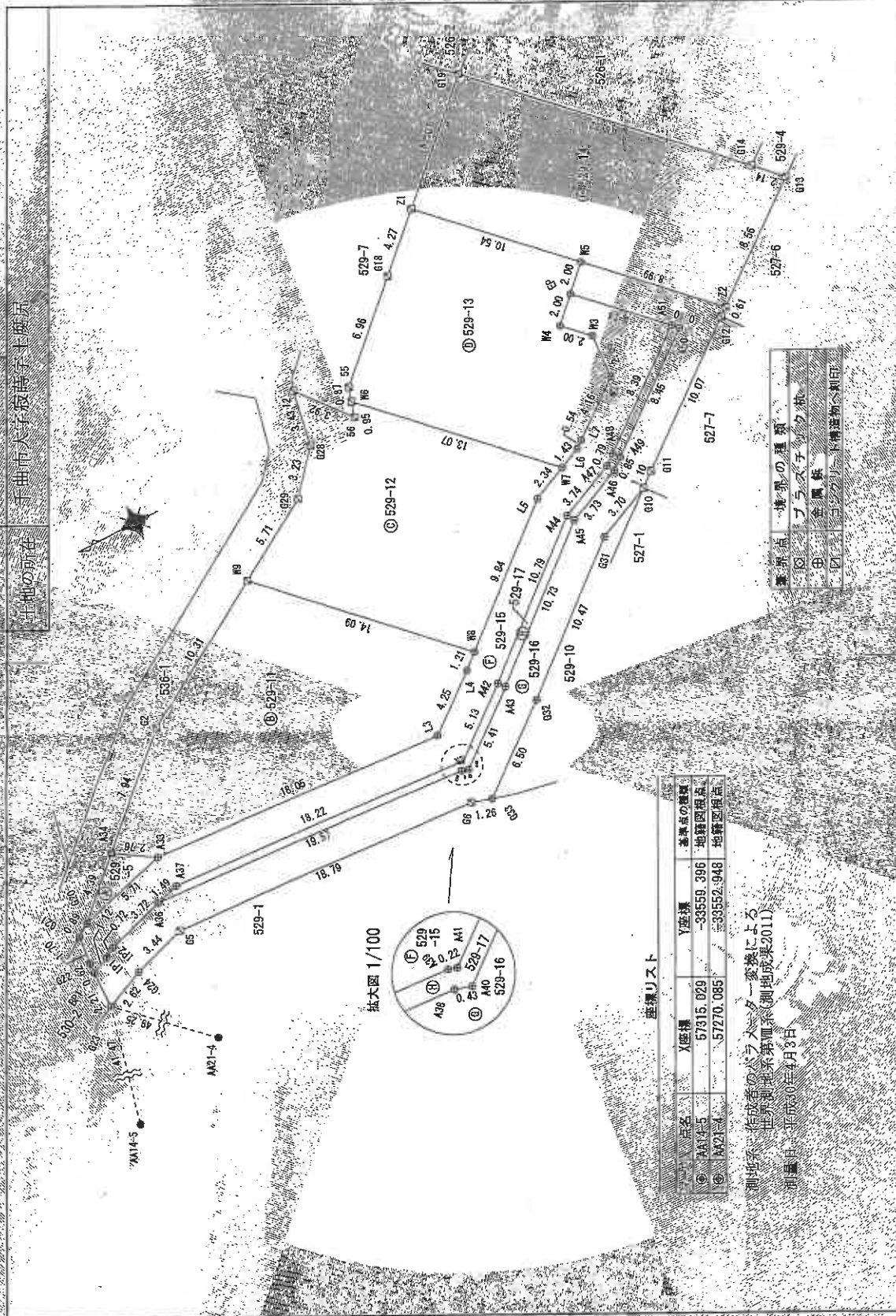
長野県地方方法務局 土地課

登記簿

(11 枚目)

土地の所在 千曲市大字萩原字土師原

地番 529-11～529-17



座標リスト

点名	X座標	Y座標	境界線の種類
① A41-5	57315.029	-33559.396	地籍図根点
② A42-4	57270.085	-33552.948	地籍図根点

測地系：作成者のポラリスデータ変換による
世界測地系第Ⅱ系(測地成果2011)
測量日：平成30年7月3日

境界点	境界の種類
①	ポラリスデータ
②	金属鉄
③	コンクリート基礎埋込物

作成者

平成30年7月18日(作成)

(長野県土地家屋調査士会所属)

申請人

縮尺

1/250

地積測量圖

千曲市大字寂蒔宇士厨尻

第 2 卷	529.010	75700.481	3561.847	75701	Mr. 17	77391.87618
A38		57300.445	3561.925			-10230.64384
I12		57304.065	3561.956			-64466.70360
B21		57305.086	3561.762			-6138.10290
623		57305.915	3561.973			76935.50688
724		57305.959	3561.921			190448.92112
65		57306.057	3561.980			738075.214480
66		57321.318	3561.438			668586.139140
67		57320.116	3561.502			210026.938532
632		57215.053	3551.449			436793.553157
633		57215.093	3560.123			380211.179733
610		57263.005	3567.639			141765.443151
611		57362.648	35095.435			29340.599730
612		57254.464	35496.195			28070.252480
72		57284.464	35496.816			-19534.574784
EP		57280.796	35492.943			-29933.379716
W		57282.216	35493.847			99744.676368
A50		57257.418	35496.271			159217.310881
A51		57257.863	35498.634			-210710.429716
A49		57284.092	35603.869			-244377.220466
A46		57284.757	35604.401			-136439.920872
A45		57288.164	35605.931			-387730.633592
A44		57278.329	35612.867			-414386.002399
A43		57280.541	35617.277			-154972.232924
A38		57280.951	35616.190			-666512.031000
			位 面 積			255.871329
			地 區 積			129.435665
			地 區 積			120.43

地 點	59-17	Yn	$(Y_{n+1} - Y_n)/Y_n$
A36	57330.481	-33514.847	0.60371, 0.97077
A37	57280.951	-33516.150	0.68372, 0.63294
A40	57280.544	-33516.287	15.6912, 232.294
A43	57176.329	-33512.937	414.769, 0.02399
A45	57168.184	-33505.931	387.730, 0.33532
A46	57164.057	-33504.471	136429, 920.872
A49	57164.092	-33503.960	24437, 920.872
A50	71251.433	-33498.534	210170, 0.49716
A51	71751.818	-33498.277	332478, 0.49280
A43	57765.403	-33503.971	-21.292, 0.41354
A47	57766.020	-33503.971	-136.954, 407.101
A48	57768.934	-33505.568	-39802, 0.00512
A42	57276.848	-33512.502	409288, 1.68926
A44	57276.847	-33515.721	-141.01, 0.85410
A45	57268.856	-33515.659	-81.6520, 0.92120
A49	57279.042	-33514.442	-55.9553, 0.95366
A37		面 積	48, 21020
		面 積	24, 104108
		面 積	24, 103108

[illegible]

地 點	1920-15	Yn	$\bar{X}n-1 - Xn-1Yn$
BPI	57305.695	-3351.6, 762	33817.312286
JP1	57304.663	-3351.6, 299	54666.730360
JP2	57304.045	-3351.5, 926	140230.634384
A36	57300.481	-3351.4, 79541	16784.795541
A37	57299.042	-3351.3, 842	657463.895566
K39	57290.558	-3351.5, 456	165520.482120
A41	57290.647	-3351.2, 502	141101.165410
A42	57276.648	-3351.2, 521	409288.166628
A43	57268.434	-3350.5, 504	389602.000512
A44	57265.020	-3350.3, 971	1365054.507101
A47	57264.403	-3350.3, 477	241292.041354
A48	57261.816	-3349.8, 271	73360.731799
EP	57262.216	-3349.3, 847	-104633.701993
K4	57263.635	-3349.5, 266	-334.892560
K3	57262.276	-3349.5, 678	41337.347016
L7	57262.366	-3349.9, 334	-114669.202882
L2	57265.649	-3350.1, 911	-123488.043946
M7	57266.072	-3350.3, 249	-86026.895268
M6	57267.381	-3350.3, 347	-115316.764954
L5	57269.514	-3350.3, 766	-322407.019285
K8	57271.024	-3350.3, 176	-261624.500760
L4	57281.235	-3351.3, 969	-14784.871760
A33	57287.235	-3351.3, 632	-174443.418114
A34	57296.242	-3351.2, 422	-980878.115752
G20	57304.751	-3351.3, 930	-2082628.297938
G21	57305.473	-3351.4, 545	-30732.760650
G22	57305.663	-3351.6, 146	-7105.422740
		面 積	234.755334
		面 積	117.392967
		面 積	133.20

年 度	出 産 数	死 亡 数	増 減 数
昭和55	579,542	561,110	18,432
昭和56	579,343	565,127	14,216
昭和57	573,434	569,831	3,603
昭和58	570,560	584,611	14,051
昭和59	571,043	573,920	2,877
昭和60	571,043	571,751	708
昭和61	571,043	571,751	708
昭和62	571,043	571,751	708
昭和63	571,043	571,751	708
昭和64	571,043	571,751	708
昭和65	571,043	571,751	708
昭和66	571,043	571,751	708
昭和67	571,043	571,751	708
昭和68	571,043	571,751	708
昭和69	571,043	571,751	708
昭和70	571,043	571,751	708
昭和71	571,043	571,751	708
昭和72	571,043	571,751	708
昭和73	571,043	571,751	708
昭和74	571,043	571,751	708
昭和75	571,043	571,751	708
昭和76	571,043	571,751	708
昭和77	571,043	571,751	708
昭和78	571,043	571,751	708
昭和79	571,043	571,751	708
昭和80	571,043	571,751	708
昭和81	571,043	571,751	708
昭和82	571,043	571,751	708
昭和83	571,043	571,751	708
昭和84	571,043	571,751	708
昭和85	571,043	571,751	708
昭和86	571,043	571,751	708
昭和87	571,043	571,751	708
昭和88	571,043	571,751	708
昭和89	571,043	571,751	708
昭和90	571,043	571,751	708
昭和91	571,043	571,751	708
昭和92	571,043	571,751	708
昭和93	571,043	571,751	708
昭和94	571,043	571,751	708
昭和95	571,043	571,751	708
昭和96	571,043	571,751	708
昭和97	571,043	571,751	708
昭和98	571,043	571,751	708
昭和99	571,043	571,751	708
平成元	571,043	571,751	708
平成二	571,043	571,751	708
平成三	571,043	571,751	708
平成四	571,043	571,751	708
平成五	571,043	571,751	708
平成六	571,043	571,751	708
平成七	571,043	571,751	708
平成八	571,043	571,751	708
平成九	571,043	571,751	708
平成十	571,043	571,751	708
平成十一	571,043	571,751	708
平成十二	571,043	571,751	708
平成十三	571,043	571,751	708
平成十四	571,043	571,751	708
平成十五	571,043	571,751	708
平成十六	571,043	571,751	708
平成十七	571,043	571,751	708
平成十八	571,043	571,751	708
平成十九	571,043	571,751	708
平成二十	571,043	571,751	708
平成二十	571,043	571,751	708

[illegible][illegible][illegible]

造成

平成30 4 3

(長野県土地家屋調査士会用紙)

人
情
世
故

縮尺

登記年月日：平成28年7月27日

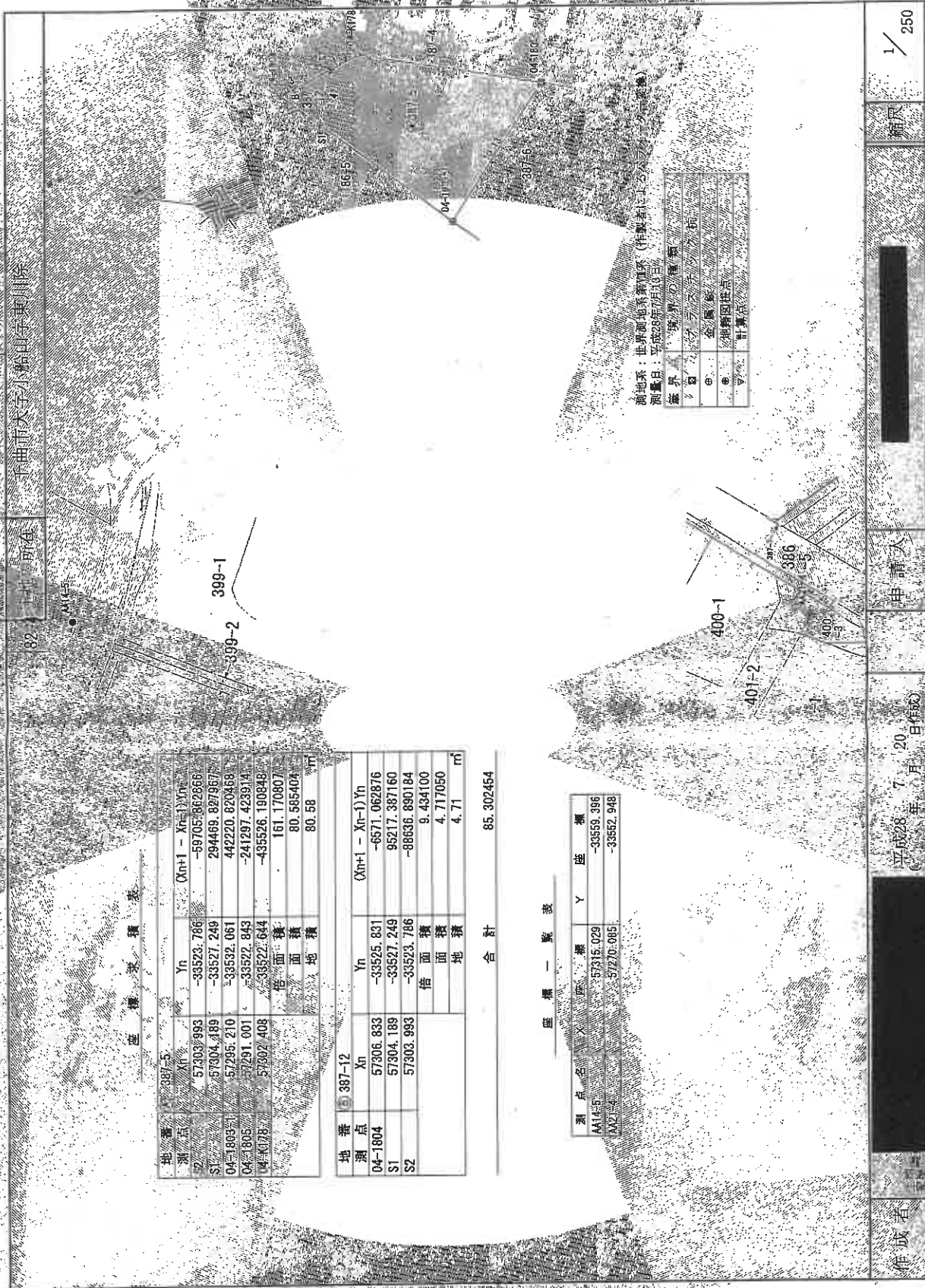
これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
(長野地方方法務局管轄)
令和7年7月17日
長野地方方法務局 田中 局

登記号

(13 枚目)

図 量 測 地 所 在 地

地 番	387-5-12
地 所 在 地	下曲町大字小船山字東川除



A3版をA4版に縮小

平成28年7月20日(作)

長野県土地家屋調査士会館

登記年月日：平成30年8月1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。
(長野地方方法務局管轄)
令和7年7月17日
長野地方方法務局 上田支局

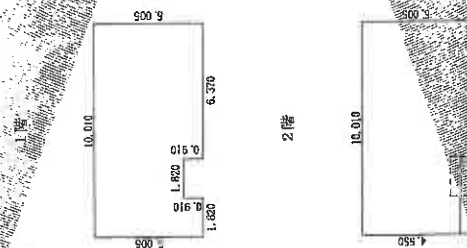
登記番号

(14 枚目)

各階平面図 建築物図面

屋番号 529番13

建築物の所在 千曲市大字坂崎字主成所529-地13

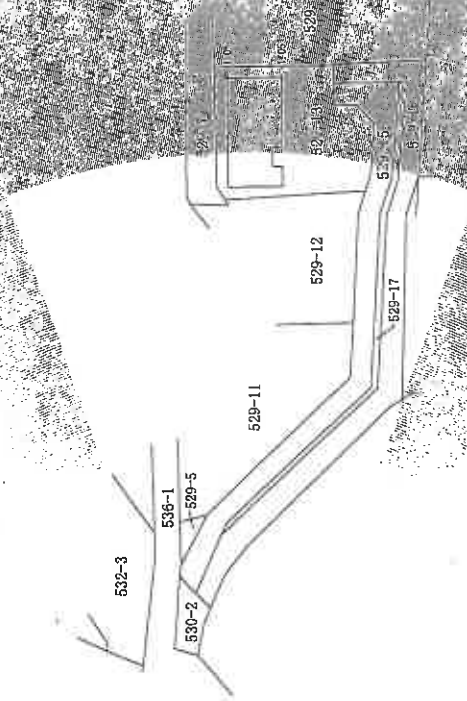


求積表

1.820×0.910	$=$	1.656200
6.370×5.005	$=$	31.881850
3.640×4.095	$=$	14.903800
合計		48.443850
床面積		48.44 m^2

求積表

6.370×5.005	$=$	31.881850
3.640×4.550	$=$	16.582000
合計		48.463850
床面積		48.46 m^2



作成者

縮尺

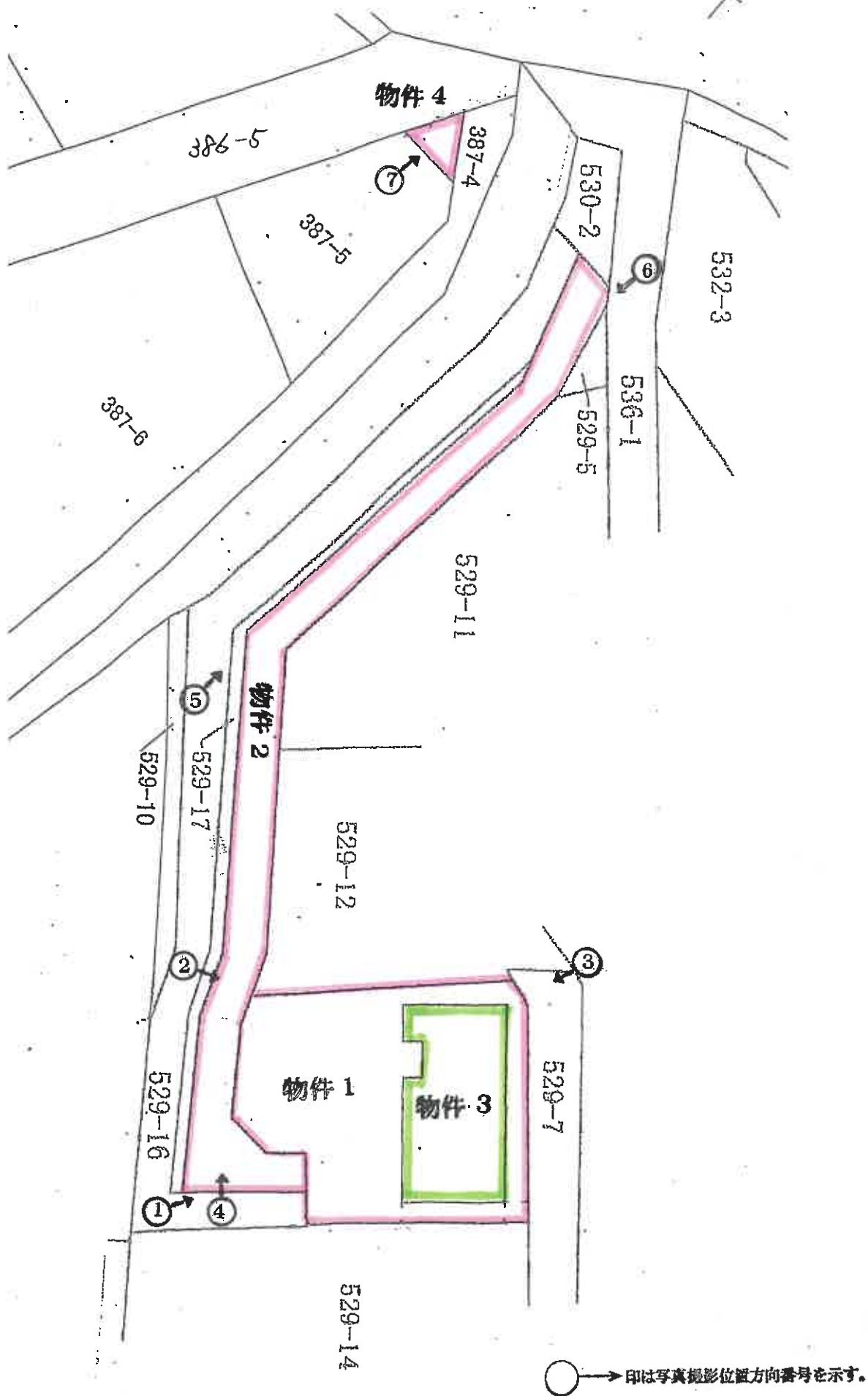
1/250

申請人

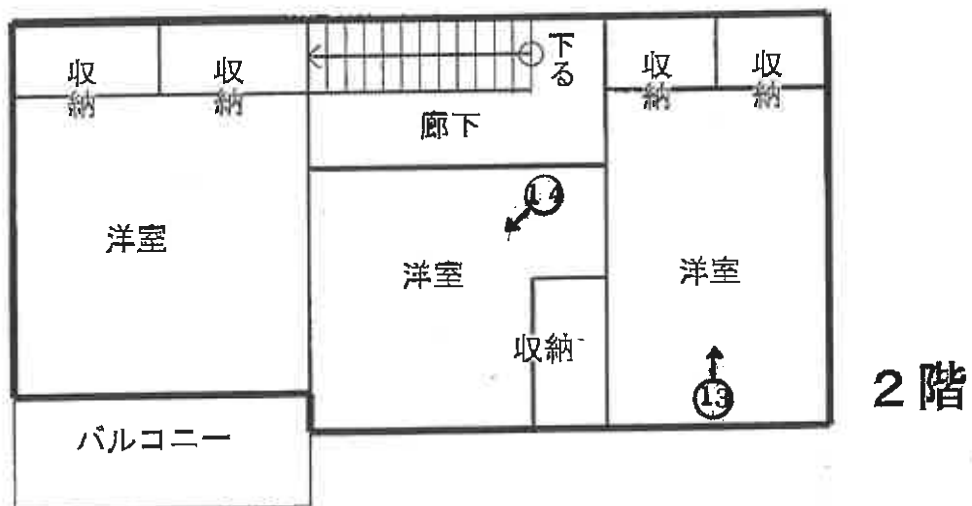
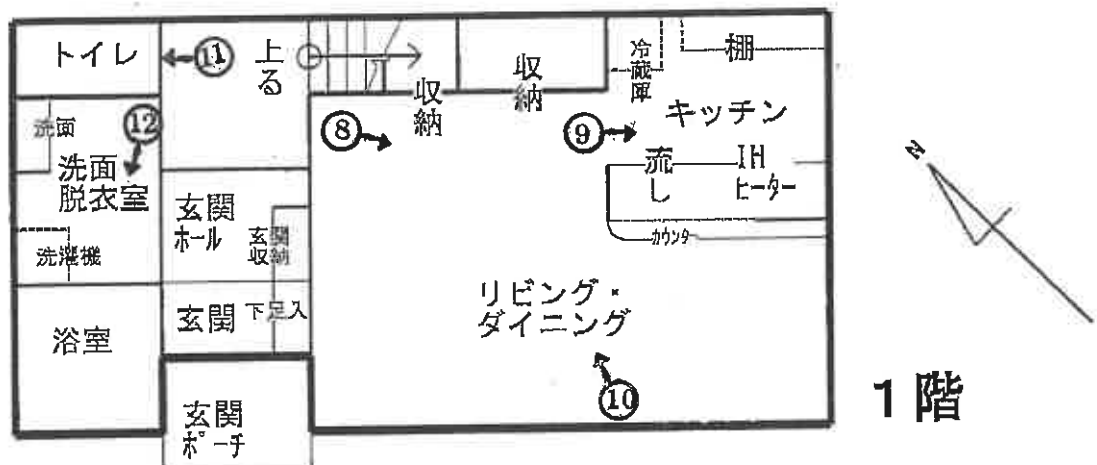
1/500

A3版をA4版に縮小

写真撮影位置関係図



建 物 間 取 図



印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



NO 4



NO 5



NO 6



(18 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(19 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(20 枚目)

NO 13



NO 14



(21 枚目)

令和 7年(ケ)第 9号
令和 7年 7月18日 現地調査
令和 7年 7月28日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書

(発行番号 競売第0807号)

評価人 不動産鑑定士
羽 田 富 雄 ㊞

第1 評価額

一括価格	
金8,020,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金850,000円
物件2 (土地)	金230,000円
物件3 (建物)	金6,920,000円
物件4 (土地)	金20,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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。
- ⑤ 物件4の内訳価格は、物件1・2土地価格の増分価値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	千曲市大字寂蒔字土腐尻 5 2 9 番 1 3 宅地 153.77m ²	
	2	所 在 地 番 地 目 地 積	同所 5 2 9 番 1 5 宅地 117.39m ²	
	以上地積合計		271.16m ²	
建物	3	所 在	同所 5 2 9 番地 1 3	
		家屋番号	5 2 9 番 1 3	
		種 類	居宅	
		構 造	木造かわらぶき 2 階建	
		床 面 積	1 階 48.44m ²	
			2 階 48.44m ²	
		延	96.88m ²	
土地	4	所 在	千曲市大字小舟山字東川除	
		地 番	3 8 7 番 1 2	
		地 目	雑種地	
		地 積	4.71m ²	
		持 分	1/5	
	以上地積合計		275.87m ²	
	番号	特記事項		
—	—	—		

第4 目的物件の位置・環境等

(方針)

物件4は、上水道量水器が設置される共有地として物件1～3に付随して効用を有する土地であり、単独では市場性はない。従って、物件4の評価に当たっては、物件1～3の市場性修正（後記第5 2 ③）において、土地価格の増加要因として把握するものとする。

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「屋代」駅から略南方へ道路距離約 2.6km・直線距離約 1.9km に位置する（所在位置略図）。
付近の状況	旧更埴市南部郊外、郊外幹線道路（市道 1-211 号線…所在位置略図）背後至近、既成住宅地域に残る農地の宅地化によりスプロール状に開発された分譲住宅地が多く見られる地域。同市道及びその延長道路は、都市計画道路千曲線として近年整備されたもので、国道 18 号に並行して千曲川右岸を縦貫する地域幹線道路である。日用品店舗・市役所等生活利便施設への接近性が良い。 目的物件付近は、標高は約 360m、地勢は平坦。 道路は、広狭多様であるが、背後住宅地域内の幅員 4m 程度の舗装市道を標準とする。 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：60% 指定容積率：200% 防火規制：無指定 その他の規制：千曲市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和 7 年 3 月発行）によると、想定浸水深 5.0 ～ 10.0m 未満（想定最大規模降雨時）に指定されている。
画地条件	地積：登記数量 271.16 m² 形状：間口約 12m・奥行役 14.5m・規模 153.77 m²の有効宅地部分（物件1）と、幅約 2m・長さ約 53m・規模 117.39 m²の路地状部分（物件2）からなる鉤状地 間口×奥行：上記形状のとおり 地勢：平坦

	そ の 他：－
接 面 道 路	物件 2 及び隣接 529-5・同 16・同 17 が共用通路として、通路沿線の物件 1 及び宅地 529-11・同 12・同 14 のために一体利用されている（地積測量図、下記特記事項*1）。同通路の北端部約 4.5m が、幅約 6.5m（両側幅約 40cm の有蓋水路を含む）の市道 2290 号線（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）に等高に接面する（現況写真①・②）。公図上は、同市道部分である 530-2（更埴市所有・公衆用道路）を介する。 評価においては、物件 1 の南西側が幅員約 4.5m の行止り舗装共用私道に等高に接面している状況を前提とする。 北東側が幅約 40cm の無蓋水路及びコンクリート擁壁を介し約 50cm 高く幅員約 4m の無舗装道路（市道認定外）に接面している（現況写真⑤）。道路用地 529-7 は千曲市所有・公衆用道路、536-1 は更埴市所有・用悪水路。評価上は考慮しない。
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（県営水道） 都市ガス：ない 下 水 道：ある
特 記 事 項	*1 周辺土地との間に、物件 1 を要役地とし、物件 2 を承役地とする地役権に係る登記（下表）がされ、それぞれ相互に土地利用が行われている。地権者間の金銭のやり取りはない。 ○物件 4： ・公図上幅約 7m の水路を介し、物件 2 の西方約 15m にある飛地（千曲市地籍図） ・西側が幅員約 4m の舗装市道 1-17 号線（公図）に等高に接面する規模 4.71 m²の三角形地 ・物件 1 及び周辺土地 529-11・同 12・同 14・532-2 の共有地で、それぞれ向けの上水道量水器が設置されている。

物件1(要役地)の要役地地役権登記

承役地	範囲	目的
529-5	全部	通行
529-16	全部	通行・水道管の埋設
529-17	全部	通行・水道管の埋設

物件2(承役地)の地役権設定登記

要役地	範囲	目的
529-11	全部	通行・上下水道管の埋設
529-12	全部	通行・水道管の埋設
529-14	全部	通行・水道管の埋設
532-2	北側10.77m ² (地役権図面)	水道管の埋設

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30年7月27日新築 経 過 年 数：新築後約7年 経済的残存耐用年数：20年
仕 様	構 造：木造瓦葺2階建 外 壁：サイディングボードほか 天 井：ビニルクロス貼ほか 内 壁：ビニルクロス貼ほか 床：フローリングほか 設 備：電気・浴室・便所(水洗)ほか その他：ハイブリット給湯器(100L)、IHクッキングヒーター、太陽光発電システム・蓄電池がある(下記特記事項)
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	優る

保 守 管 理	優る
利 用 状 況	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	設置されているパワーステーションによる表示： ・太陽電池の入力定格出力 1.6kW ・蓄電池の入力定格出力 2.0kW

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	20,000	0.88	153.77	0.95	2,570,000
2		0.30	117.39	—	700,000

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
(物件1)	道路事情	－10%	0.90
	形状	－2%	0.98
	合計(相乗積)		0.88
(物件2)	共用私道	－70%	0.30

ウ 地 積：登記数量。

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。太陽光発電システムも考慮した。

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	155,000	96.88	0.67	10,060,000

イ 現況延床面積：登記数量。

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 n & \text{ 経 過 年 数 } 7\text{年} \\
 n' & \text{ 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 } 20\text{年} \\
 N & \text{ 経 済 的 通 算 耐 用 年 数 } 27\text{年} \\
 & = n + n' \\
 r & \text{ 観 察 減 価 率 } 10\% \\
 \text{ウ} & = (n' / N) \times (1 - r) \\
 & = \frac{20}{27} \times (1 - 0.10) \div 0.67
 \end{aligned}$$

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。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	2,570,000	0.45	法定地上権	1,160,000
2	700,000	0.45	法定地上権	320,000
計	3,270,000	—	—	1,480,000

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	2,570,000	－1,160,000	1,410,000
	2	700,000	－320,000	380,000
建物	3	10,060,000	＋1,480,000	11,540,000
一括価格（合計）				13,330,000

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	1,410,000		1.00	0.60	850,000
	2	380,000		1.00	0.60	230,000
	4*	物件1+物件2 1,790,000		増価 修正率 0.02	0.60	20,000
建物	3	11,540,000	1.0	1.00	0.60	6,920,000
一括価格（合計）						8,020,000

* 前記（方針）参照。

イ 占有減価修正：ない。周辺地と相互に通行等の用に供されているが、増減価相殺するものと判断した。

ウ 市場性修正：総額、建物及びその敷地一体としての市場性、付近の同種

不動産市場の推移・動向等を考慮した。物件4については、物件1・2土地価格の増分価値を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1 基準地 千曲（県）－5

所在 大字内川字堀田久保871番6
価格時点 令和6年7月1日
価格 31,800円/㎡（前年31,300円/㎡、対前年+1.6%）
地積 228㎡
形状 長方形（1：2）
利用の現況 木造2階建住宅の敷地
周辺の概況 中規模一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域
道路事情 南東4m市道
供給処理施設 水道、下水
交通 しなの鉄道線「千曲」駅から西方へ1.3km
公法上の規制 非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%

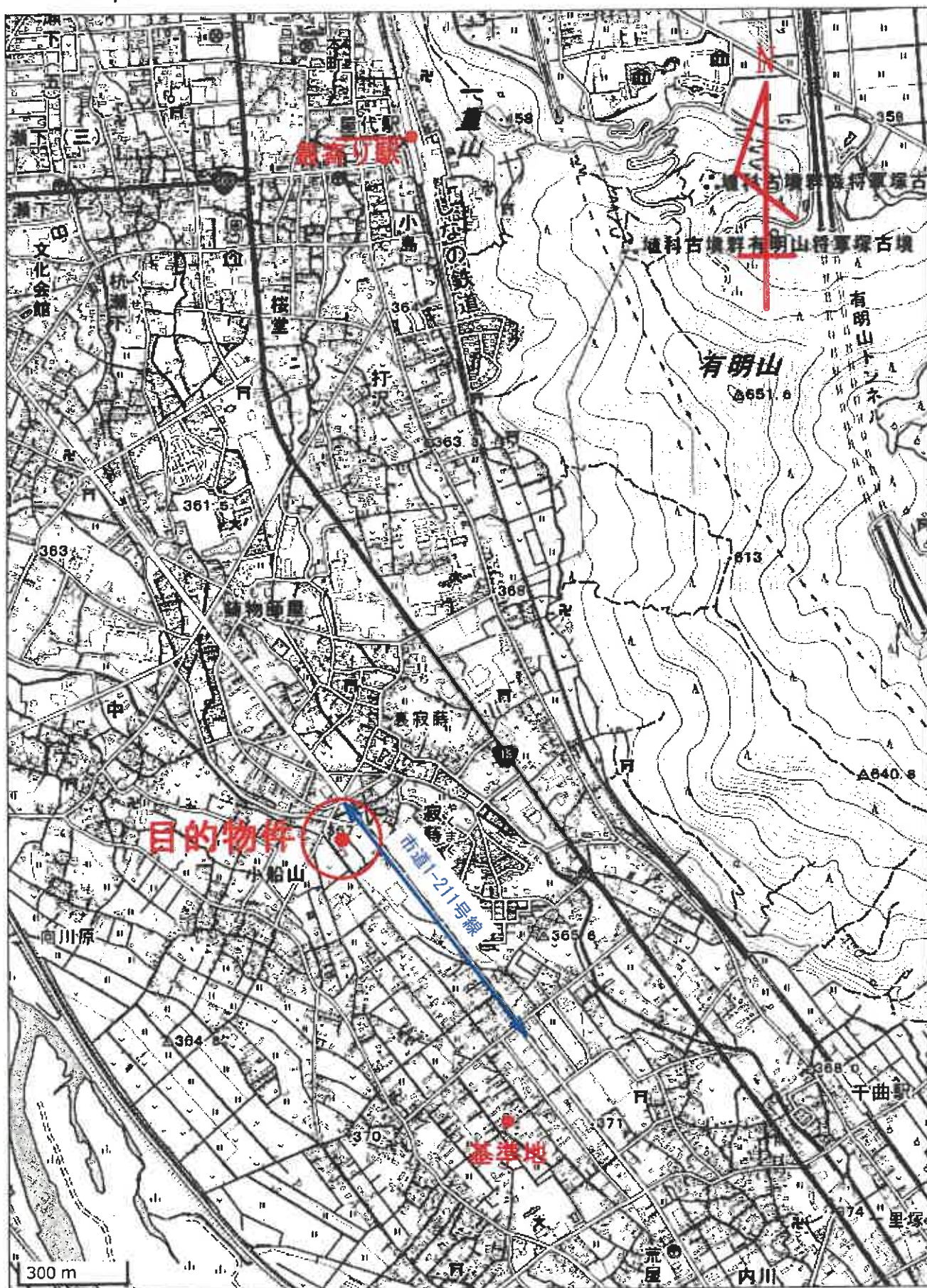
2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	2,046,014円	
物件2	378,061円	通路
物件3	5,700,926円	
物件4	10,422円	1筆評価額の持分1/5
計	8,135,423円	

第7 附属資料

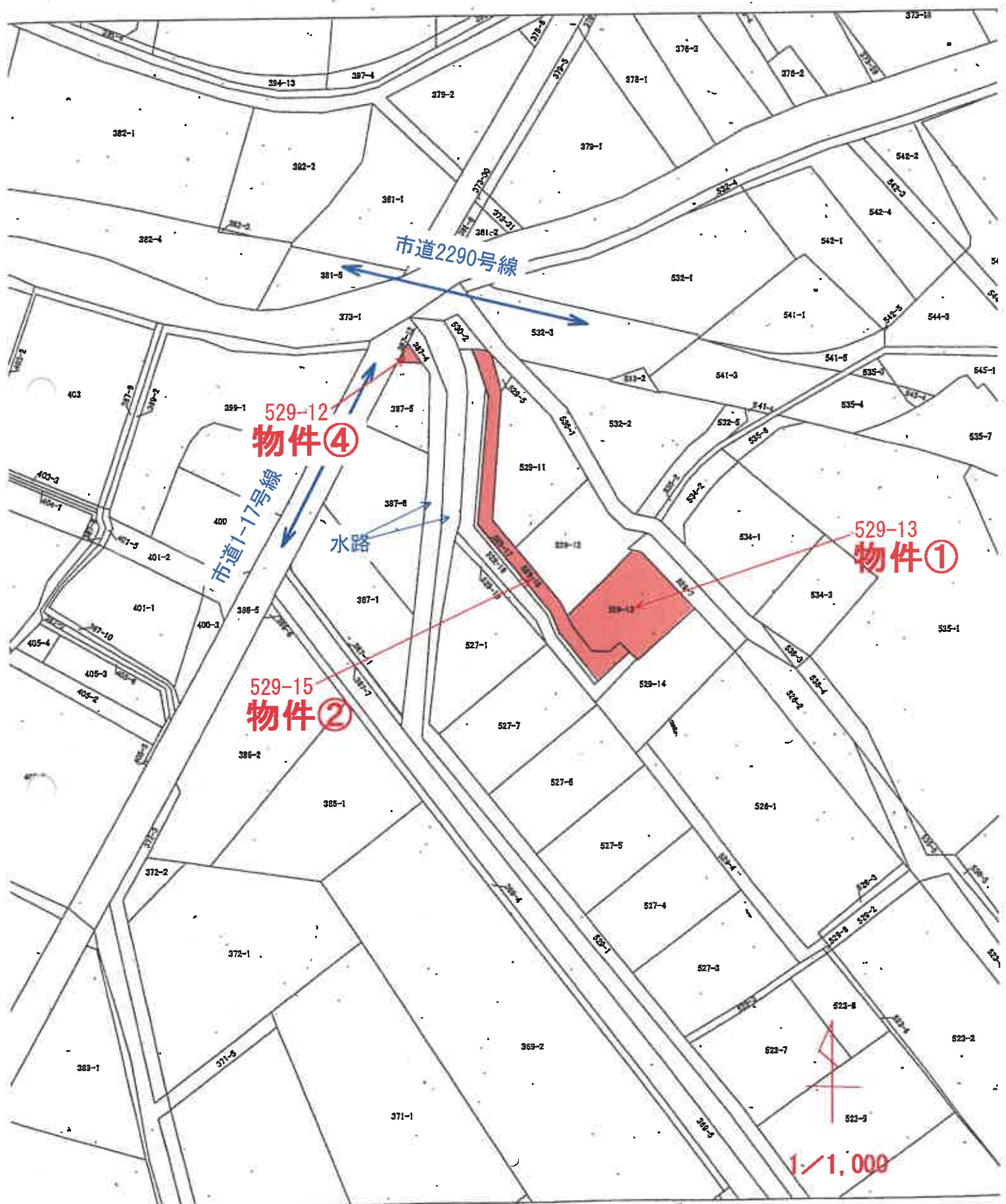
位置図（国土地理院地図）
公図写・千曲市地籍図写
地積測量図写
地役権図面写
建物図面・各階平面図写
建物間取図
現況写真

以上

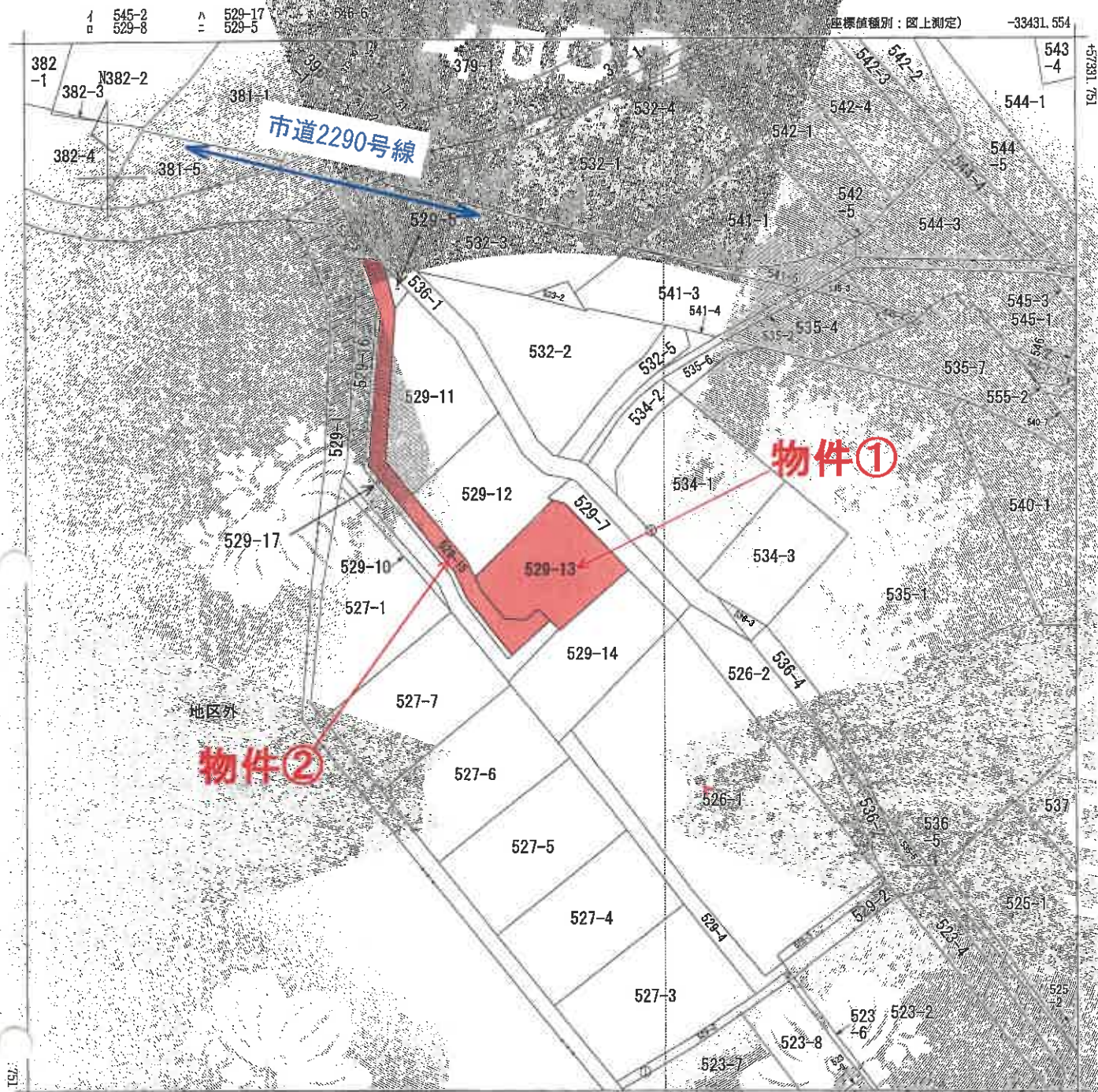


(略 1/15,000)

所在位置略図
(国土地理院地図)



千曲市地籍図写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした、記載された地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (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 (ouhoukutsuheiyouonoki2011.par) による修正がされています。



請求部	所在	千曲市大字寂時字土蔵尻			地番	529番13		
出力縮尺	1/500	精度区分	標準系番号又は記号	分類	地区に準ずる図面	種類	地籍図	
作成年月日	昭和29年			備付年月日 (原図)	補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長野地方法律局管轄)

令和7年5月29日

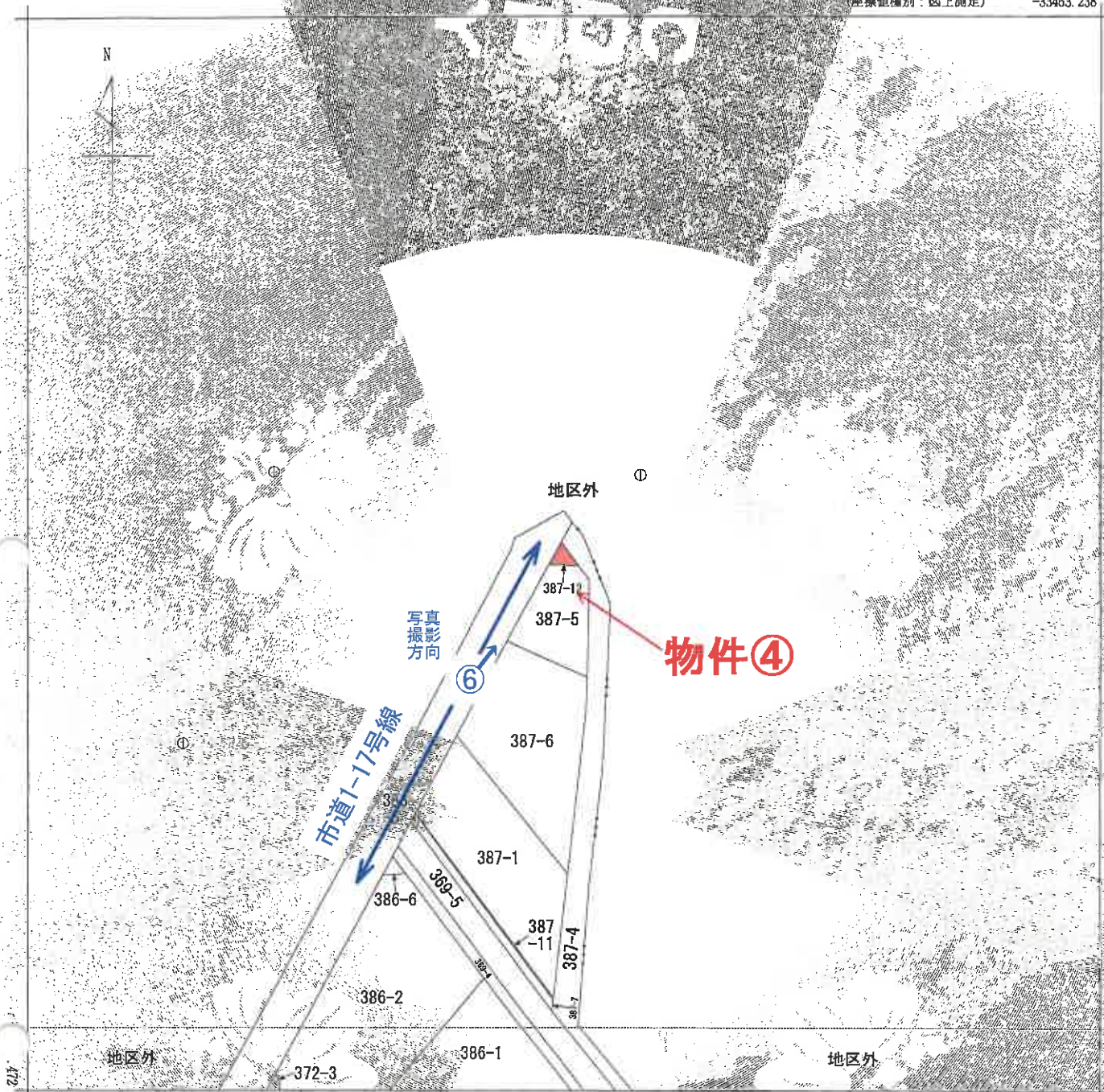
東京法律局台東出張所

登記官

この証明書に記録されている内容は、令和7年5月29日以前に図に準ずる図面に基づいてある。

A3をA4に縮小
公図写

請求番号：17-1
(1/1)



-33586.236 (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 (fouhoku-aiheiyonoki2011.par) による修正がされています。

請求部	所在	千曲市大字小船山字東川除				地番	387番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	地籍番号	なし	分類	地区 (法第4条第1項)			
作成年月日	平成20年2月	備考	年月日 (原図)	備考	事項	備考				

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。

(長野地方法律局管轄)

令和7年5月29日

東京法律局台東出張所

登記官

この証明書に記録されている内

容は、令和6年

4月1日以前に作成さ

れた図に準ずる図面に基づくも

のである。

A3をA4に縮小

公図写

請求番号：17-4

(1/1)

登記年月日：平成30年4月18日

公用

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。

長野地方方法務局管轄

令和7年7月17日

長野地方方法務局上田支局

登記官

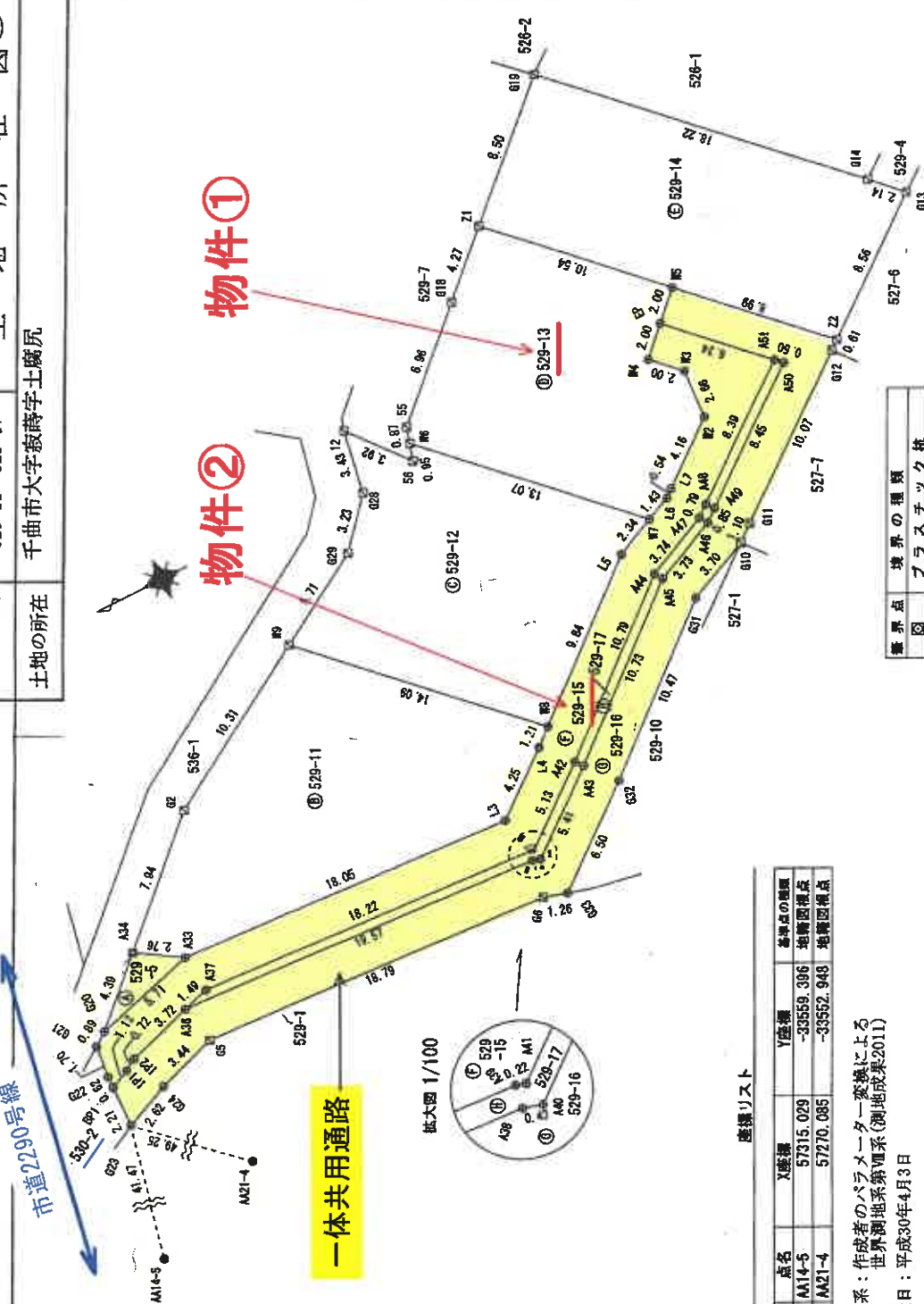
地積測量図
土地所在図

1/2

地番
529-5
529-11~529-17

土地の所在
千曲市大字萩蔭字土腐尻

市道2290号線



拡大図 1/100

座標リスト

マーク	点名	X座標	Y座標	基準点の座標
①	A14-5	57315.029	-33559.396	地籍図補点
②	A21-4	57270.085	-33552.948	地籍図補点

測地系：作成者のパラメーター変換による
世界測地系第7系(測地成果2011)

測量日：平成30年4月3日

境界点	境界の種類
①	プラスチック杭
②	金属板
③	コンクリート杭通線へ印刷

作成者

申請人

縮尺 1/250

物件1①・②
地積測量図写

(求積表は略)

公用

これは図面に記録された内容の写し（長野地方方法務局管轄）
令和7年7月4日

長野地方方法務局 申

地役権図面

529-15

系の地番
529-15
529-15
529-15

529-15

系の地番
529-15
529-15
529-15

三料表

地番	529-15	高さ	面積
①	0.12	0.55	0.616000
②	1.64	0.29	0.471000
③	2.45	1.32	2.706000
④	2.12	0.95	1.802000
⑤	4.37	1.00	7.866000
⑥	4.37	1.95	8.084500
⑦			21.550100
⑧			10.7750500
⑨			10.77
⑩			m

地役権の存する部分

物件①

物件②

物件②

地役権図面写

受付 30.5.28
第 1525/ 号
記録係 23

申請人

記録係

250

A3をA4に縮小

登記年月日：平成30年6月1日

これは図面に記載されている内容を確認するための図面です。

(長野地方支務局管轄)

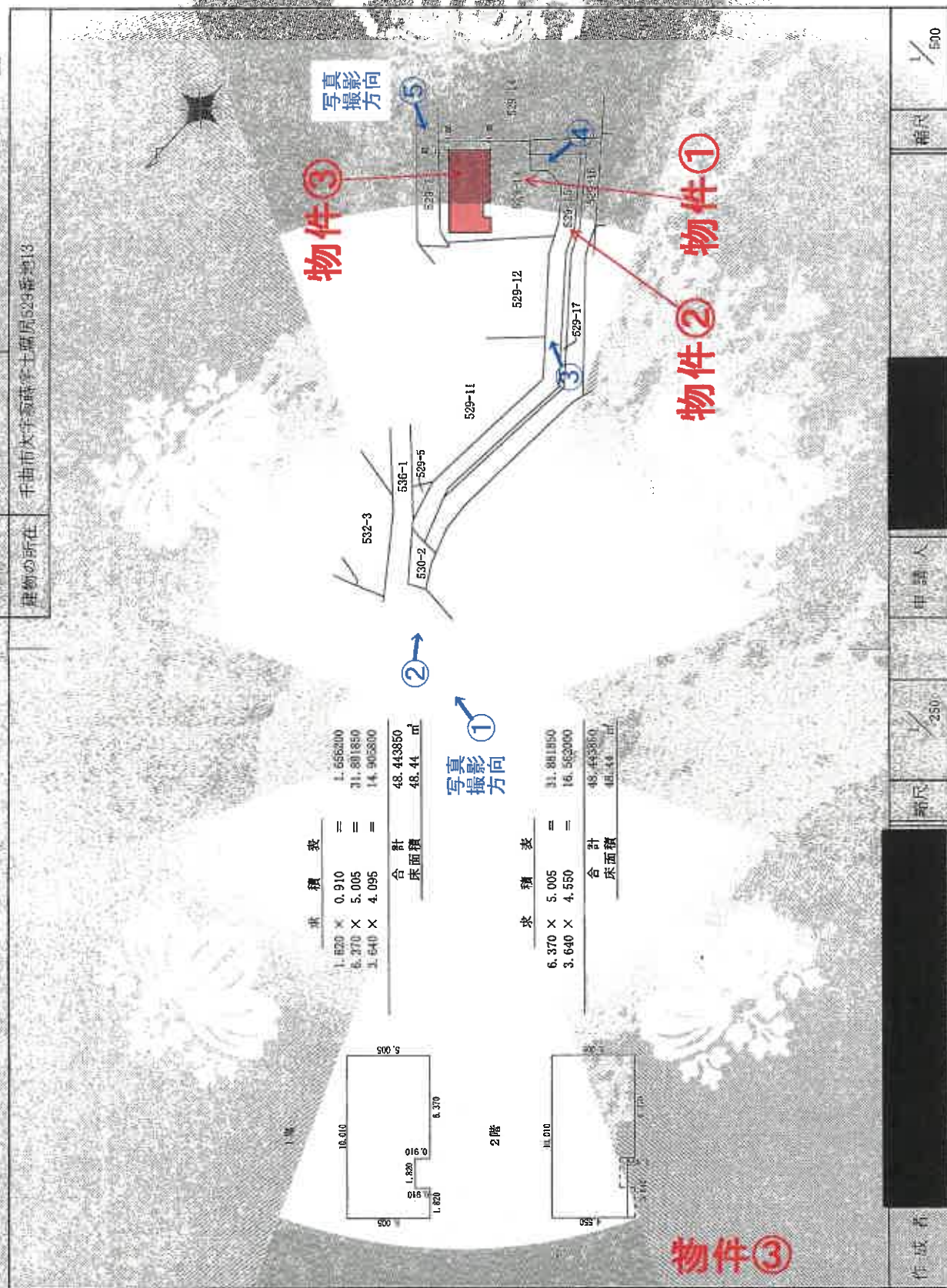
令和7年5月29日

東京支務局 台東区事務所

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	529番13
建物の所在	千曲市大字高崎字土蔵尻529番地13



(長野県土地家屋調査士会刊)

作成者

縮尺

2500

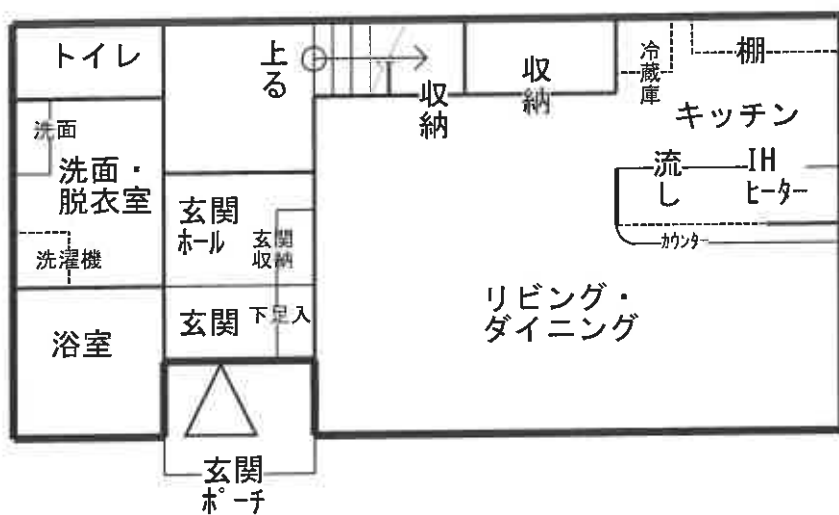
申請人

縮尺

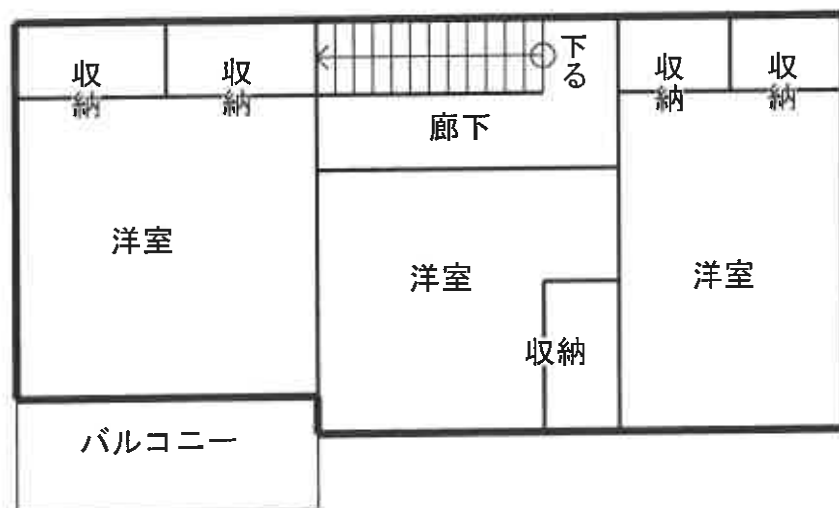
500

建物図面写
各階平面図写

A3をA4に縮小



1 階



2 階

物件③
建物間取図



現況写真



現況写真



⑤



⑥

現況写真