

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いますので、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ともない、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。

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 千曲市上山田温泉二丁目
地 番 28 番 1
地 目 宅地
地 積 189.78 平方メートル
- 2 所 在 千曲市上山田温泉二丁目 28 番地 1
家屋 番号 28 番 1
種 類 旅館
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 134.90 平方メートル
2 階 136.04 平方メートル
3 階 136.04 平方メートル
4 階 136.04 平方メートル
5 階 26.22 平方メートル

(現況)

- 種 類 店舗・居宅
床 面 積 1 階 約 149.38 平方メートル
2 階 約 154 平方メートル
3 階 136.04 平方メートル
4 階 136.04 平方メートル
5 階 26.22 平方メートル



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, 2】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 千曲市上山田温泉二丁目
地 番 28番1
地 目 宅地
地 積 189.78平方メートル
- 2 所 在 千曲市上山田温泉二丁目28番地1
家屋 番号 28番1
種 類 旅館
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 134.90平方メートル
2階 136.04平方メートル
3階 136.04平方メートル
4階 136.04平方メートル
5階 26.22平方メートル

(現況)

- 種 類 店舗・居宅
床 面 積 1階 約149.38平方メートル
2階 約154平方メートル
3階 136.04平方メートル
4階 136.04平方メートル
5階 26.22平方メートル



令和 7年(ヌ)第 4 号
令和 7年 7月16日受理
令和 7年 9月12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 | 千曲市上山田温泉二丁目 |
| | 地 番 | 28 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.78 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千曲市上山田温泉二丁目 28 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 28 番 1 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 134.90 平方メートル
2 階 136.04 平方メートル
3 階 136.04 平方メートル
4 階 136.04 平方メートル
5 階 26.22 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	千曲市上山田温泉二丁目28番地1		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	受水槽及び浄化槽がある。		
建 物	物件 2		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種 類：店舗・居宅 ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 約149.38㎡、2階 約154㎡ 3階及び4階 各136.04㎡、5階 26.22㎡		
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 店舗・居宅（空家）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	建物に設置されている看板は、歩道に越境している模様である。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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
■所有者	1 本件建物で昨年12月まで飲食店を営んでいましたが、現在は休業しています。 2 本件物件を第三者が利用していることはありません。 3 私は、韓国で療養しており、調査期日に立ち会えません。9月には日本に帰りたいと思っています。(以上8月5日電話聴取) 4 本件建物は、1階部分が店舗、2階及び3階部分が住居です。4階部分は、畳や襖を取り外し、改装を予定していました。2階部分は私の住まいとして、3階部分は従業員の住まいとして、それぞれ利用していました。 5 本件建物に設置してある看板が、歩道に越境しているのではないかとのことですが、看板は歩道に越境していないと思います。(以上8月18日電話聴取)
■千曲市役所 道路河川課担当者	1 本件建物に設置されている看板が、歩道に越境している可能性があるとのことですが、本件物件に関して、道路占用許可はありません。 2 歩道に本件建物の看板が越境しているとすれば、道路占用許可が必要になりますが、低い位置に設置されている看板に対して、道路占用許可は認められないと思います。
■千曲温泉株式会社 担当者	1 お尋ねの建物には、過去に温泉を供給していました。現在は、供給していません。新規に温泉を供給することは難しいです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図、建物図面（各階平面図）、建物配置参考図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。尚、本件建物のガス供給契約について、ガス供給会社から供給開始日を平成30年10月12日、供給停止日を令和6年12月1日、停止（閉栓）時の契約者は本件所有者との回答があった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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16日 (水)	執行官室	千曲市役所に図面等申請
7年 7月17日 (木)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 7月24日 (木) 14 : 40ー15 : 00	物件所在地	物件確認、写真撮影 全戸不在
7年 7月24日 (木) 15 : 10ー15 : 30	千曲坂城消防本部	図面等申請(7月25日受領)
7年 7月28日 (月)	執行官室	調査期日通知発送 長野都市ガス株式会社にガス供給契約照会
7年 8月 5日 (火) 10 : 35ー10 : 45	執行官室	所有者から電話聴取
7年 8月 7日 (木) 9 : 30ー11 : 15	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 評価人同行 全戸不在
7年 8月 7日 (木) 11 : 40ー11 : 45	千曲市役所	道路河川課担当者から事情聴取
7年 8月 8日 (金) 16 : 30ー16 : 35	執行官室	千曲温泉株式会社担当者から電話聴取
7年 8月18日 (月) 13 : 50ー13 : 55	執行官室	所有者から電話聴取
(特記事項) ■ 令和 7年 8月 7日 目的物件は不在で施錠されていたので、評価人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地区外

地区外

39

28-1

29-19

29-5

28-2

38

29-6

29-7

28-3

29-8

29-13

29-9

29-11

29-10

49

⊙

-32203.590

(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(tohokutai-heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

上山田温泉
2丁目

請求部	所在地 千曲市上山田温泉二丁目					地番	28番2			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系	測地系	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年2月			備付年月日(原図)	昭和60年8月20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。

(長野地方務局管轄)

令和7年7月17日

長野地方務局上田支局

登記官

請求番号：14-5

(1/1)

公用

(6枚目)

登記年月日：昭和45年8月17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。
(長野地方方法務局備載)
令和7年7月17日 長野地方方法務局上田支局

千曲市上田温泉二丁目

45、3、127

建名

物階

図面

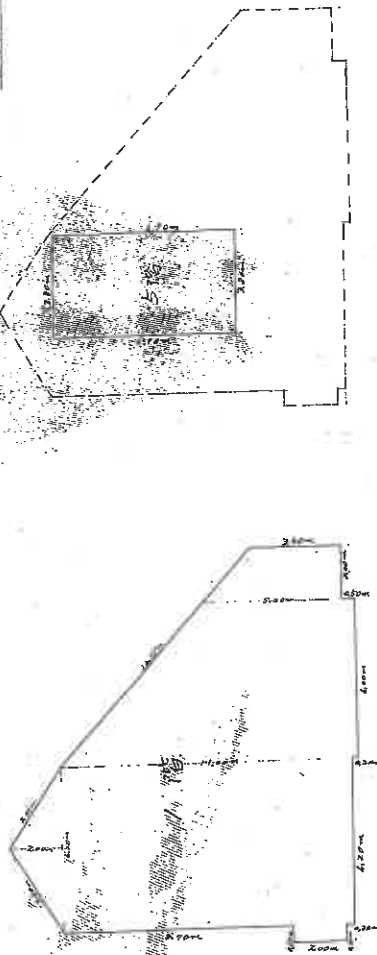
面図

家屋番号 2228-2-28番

158940

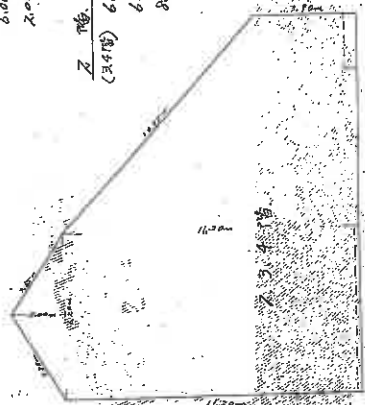
建物の所在地

28m x 110m = 26,200m²

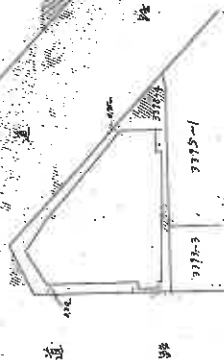


1 7階
 $6.20m \times 1.00m \times \frac{1}{2} = 6.200m^2$
 $6.20m \times 1.10m = 68.200m^2$
 $6.60m \times 2.00m = 12.200m^2$
 $6.00m \times (1.10m + 5.70m) \times \frac{1}{2} = 50.700m^2$
 $2.00m \times (5.20m + 3.40m) \times \frac{1}{2} = 8.600m^2$
 $26,134.90m^2$

2 7階
(234階) $6.20m \times 2.00m \times \frac{1}{2} = 6.20m^2$
 $6.20m \times 1.10m = 6.82m^2$
 $8.00m \times (1.10m + 5.70m) \times \frac{1}{2} = 69.80m^2$
 $5,123.60m^2$



2.34階 同型



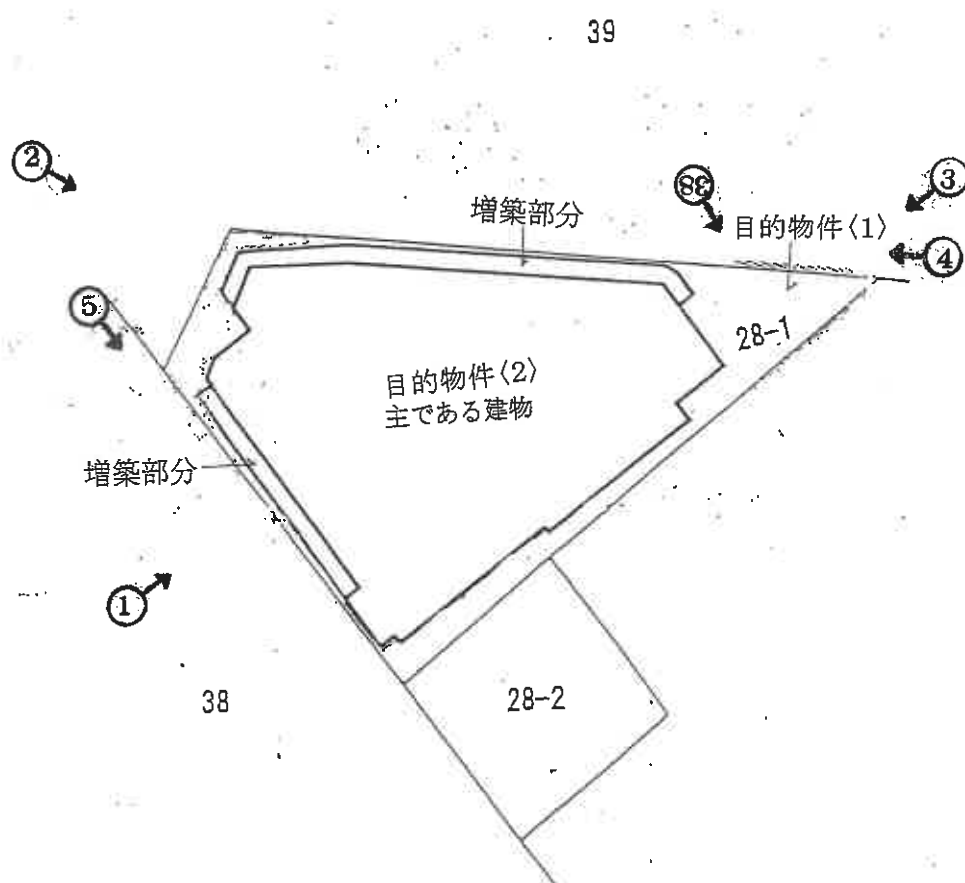
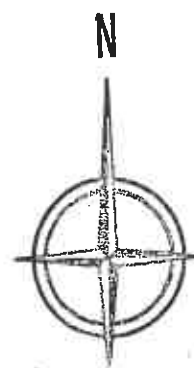
(全国土地家屋調査士会連合会)

縮尺 1/200 1/500

受託 号

A3版をA4版に縮小

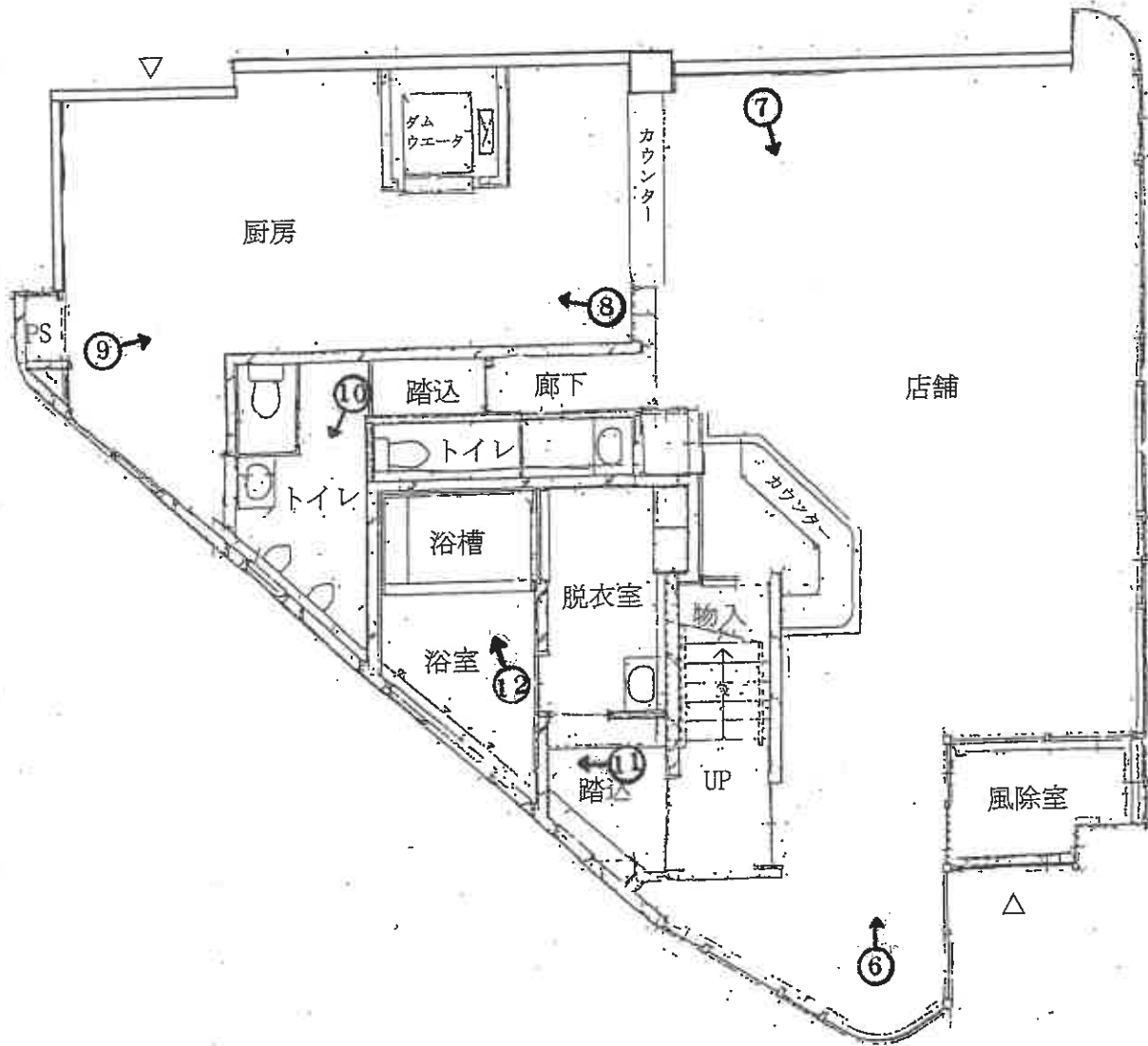
印は写真撮影位置方向番号を示す。



建物配置参考図

目的物件<2>
主である建物

印は写真撮影位置方向番号を示す。

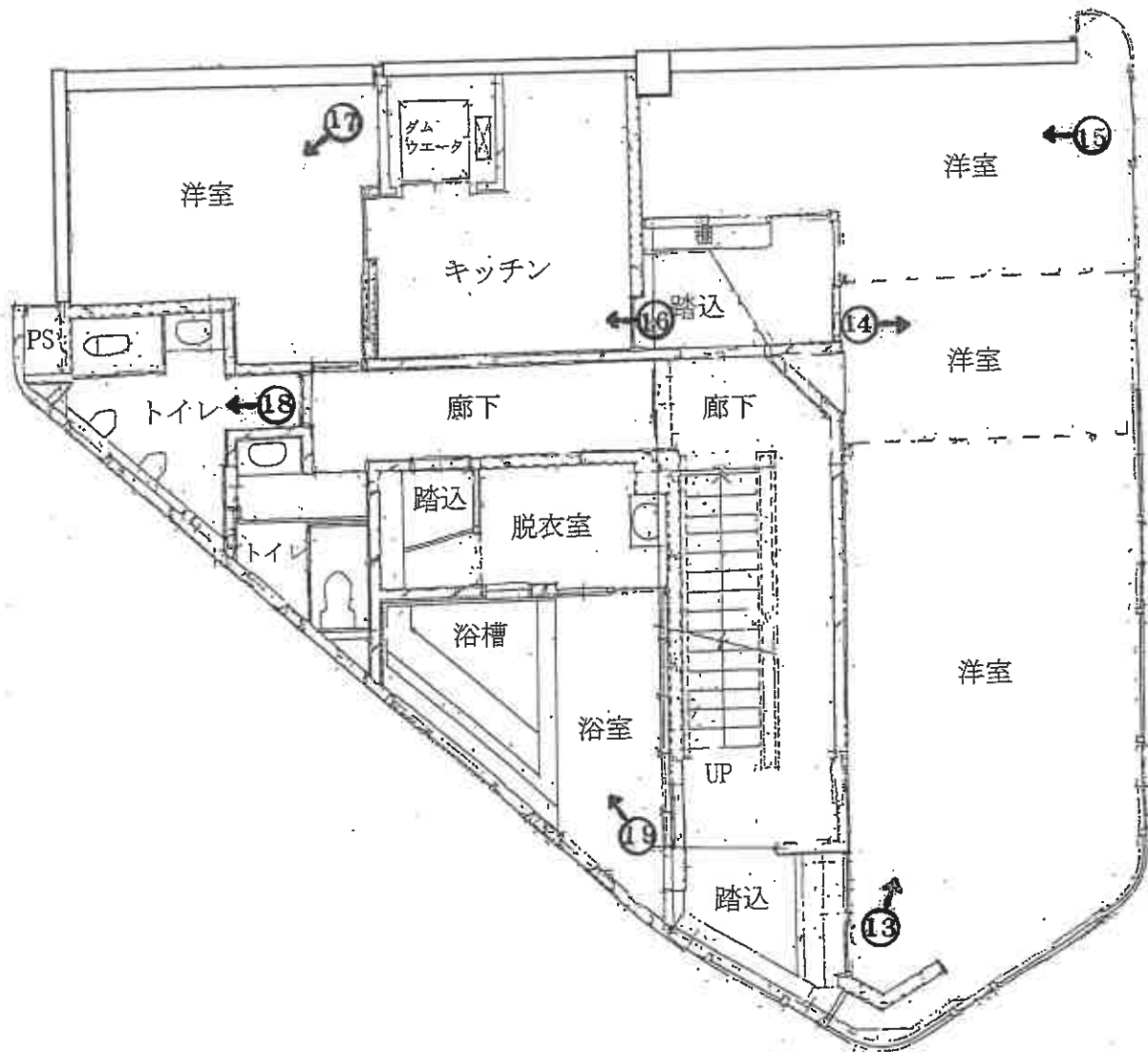


1 階

建物間取図

目的物件<2>
主である建物

印は写真撮影位置方向番号を示す。



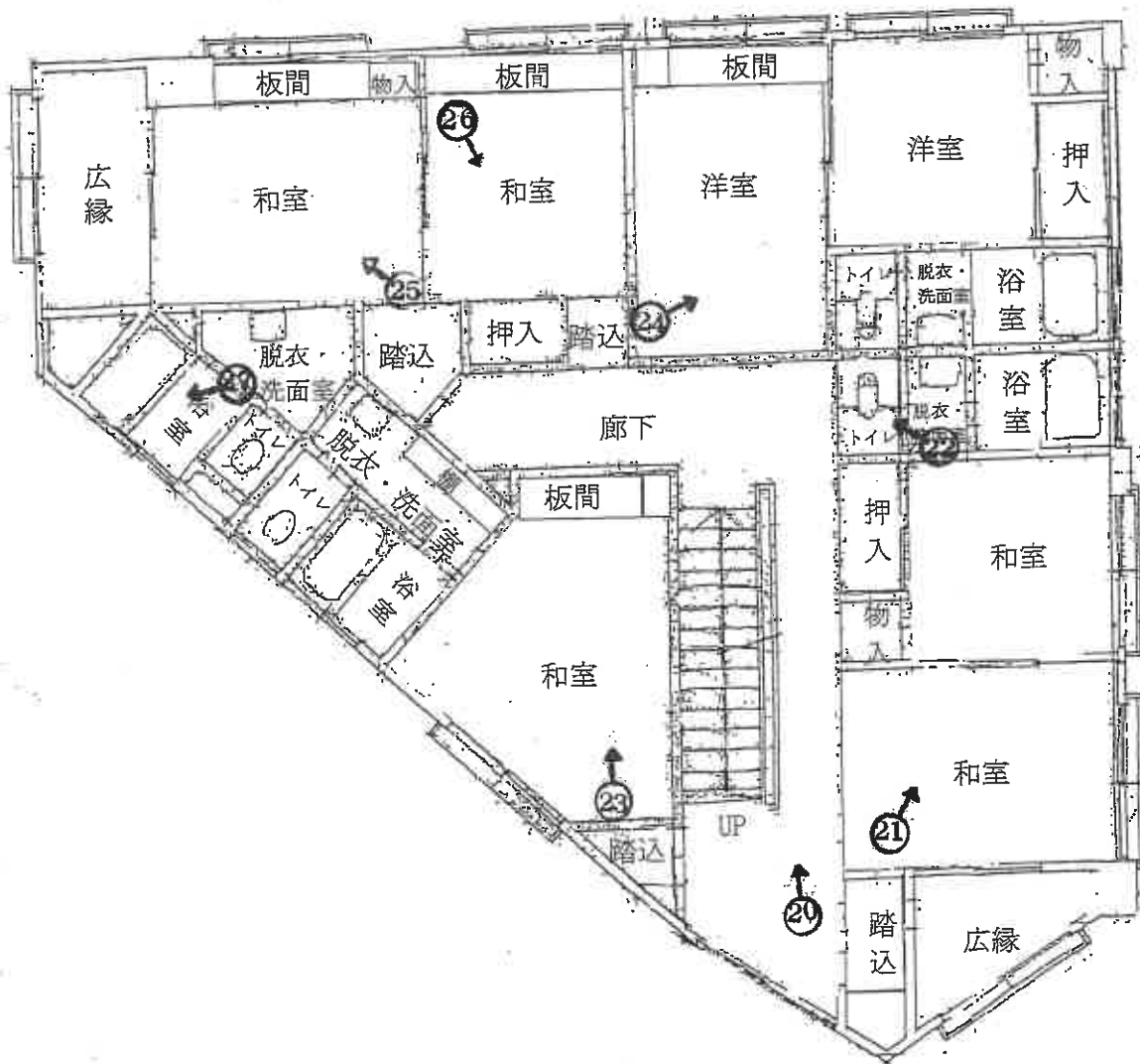
2 階

建物間取図

(10枚目)

目的物件<2>
主である建物

印は写真撮影位置方向番号を示す。



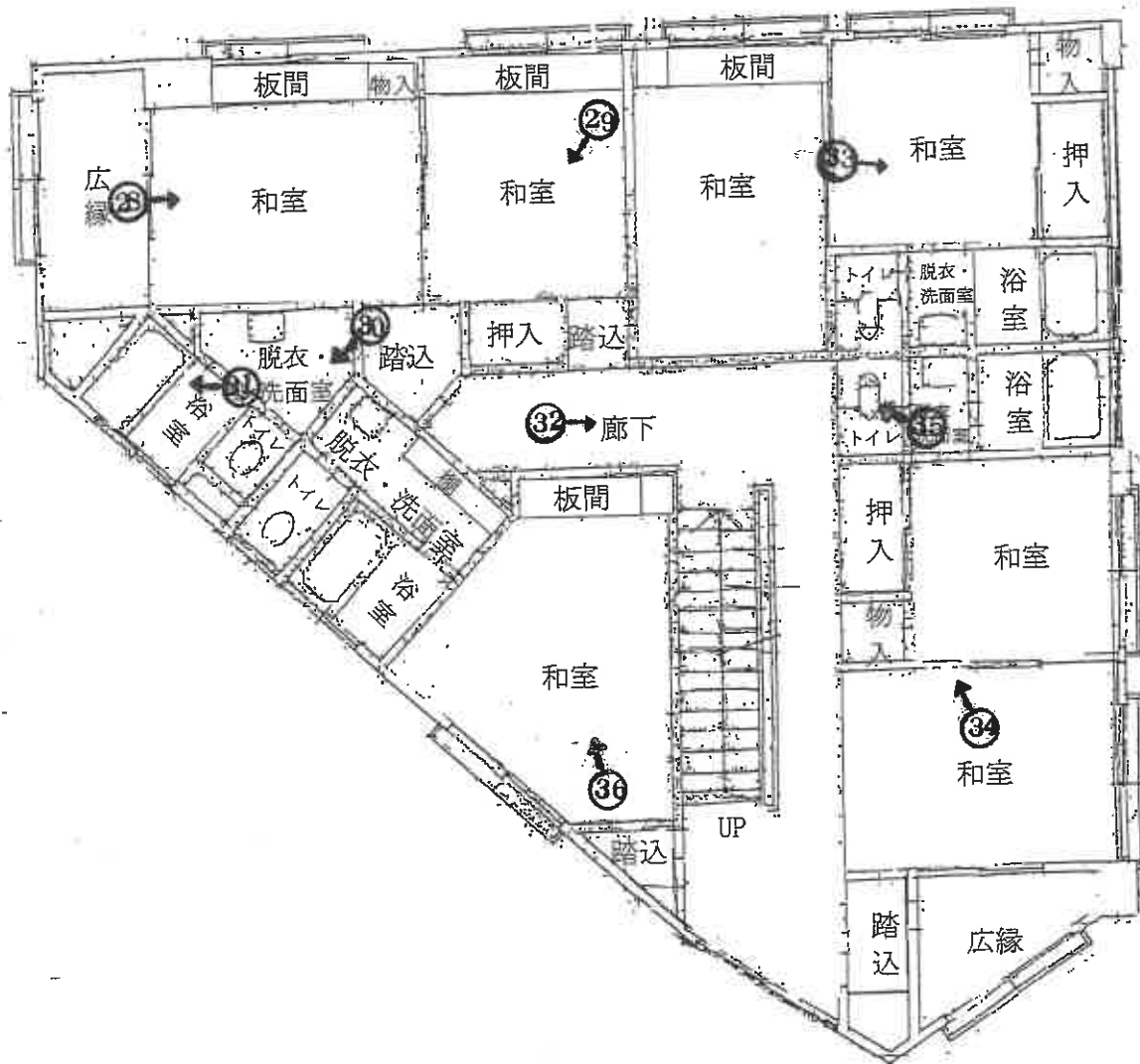
3 階

建物間取図

(11枚目)

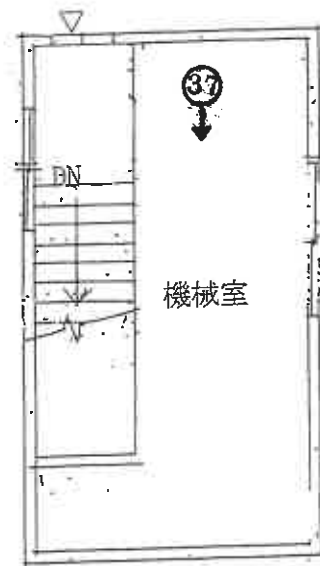
目的物件〈2〉
主である建物

印は写真撮影位置・方向番号を示す。



目的物件〈2〉
主である建物

印は写真撮影位置方向番号を示す。



5 階

建物間取図

NO 1



NO 2



NO 3



NO 4



NO 5



NO 6



(15 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(16 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(17 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(18 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(19 枚目)

NO 19



NO 20



NO 21



(20 枚目)

NO 22



NO 23



NO 24



(21 枚目)

NO 25



NO 26



NO 27



(22 枚目)

NO 28



NO 29



NO 30



(23 枚目)

NO 31



NO 32 廊下天井



NO 33



(24 枚目)

NO 34 天井及び壁の傷み



NO 35 トイレの壁の剥がれ



NO 36



NO 37



NO 38 受水槽及び浄化槽



令和7年（ヌ）第 4号
令和7年8月 7日 現地調査
令和7年9月11日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書
〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士
金 子 和 寛

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3, 2 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 0 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 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 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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 地目 地積	千曲市上山田温泉二丁目 28番1 宅地 189.78平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	千曲市上山田温泉二丁目28番地1 28番1 旅館 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 134.90平方メートル 2階 136.04平方メートル 3階 136.04平方メートル 4階 136.04平方メートル 5階 26.22平方メートル	現況種類は店舗兼居宅である。また、現況床面積は約601.68㎡(1階約149.38㎡、2階約154.00㎡、3階136.04㎡、4階136.04㎡、5階26.22㎡)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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	しなの鉄道「戸倉」駅の南西方約2.2km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	上山田温泉街の一角に位置し、街路に沿ってホテル、旅館等が建ち並ぶ商業地域。	
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 商業地域 80% 400% なし 千曲市洪水・土砂災害ハザードマップ(想定最大規模降雨)(令和7年3月作成)によると、想定最大規模降雨(L2)における想定浸水深は、10.0～20.0m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	189.78㎡(登記数量) ほぼ台形 間口約24.5m、奥行約0～14.5m ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	北側 南西側	現況幅員約11.0m(両側約2.5m歩道付)舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高接面する。 現況幅員約11.0m(両側約2.5m歩道付)舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高接面する。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2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(建物に接続していない。合併浄化槽を使用。) (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	東側部分に貯水槽が存する。 建物の周囲の大半はコンクリート舗装がなされている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）	昭和44年10月31日新築	
	経 過 年 数	約55年（増築部分も考慮）	
	経済的残存耐用年数	約1年	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
	外 壁	サイディングボード、吹付タイル等	
	内 壁	ビニールクロス、プリント合板、繊維壁、ステンレス貼り、石貼り、タイル、コンクリート打放し等	
	天 井	ビニールクロス、耐火ボード、石膏ボード、コンクリート打放し、バスリブ等	
	床	石貼り、タイルカーペット、ビニールシート、フローリング、畳、クッションフロアー、タイル、コンクリート打放し等	
	設 備	電気、浴室、便所（水洗）、ダムウエータ（積載荷重200kg）等	
	そ の 他	なし	
床面積（現況）		1階 約149.38㎡ 2階 約154.00㎡ 3階 136.04㎡ 4階 136.04㎡ 5階 26.22㎡ 延 約601.68㎡	
現況用途等		現況用途	店舗兼居宅
	間 取 り	附属資料の「建物間取図」のとおり	
品	等	劣る	
保守管理の状態		劣る	
建物の利用状況		所有者が店舗兼居宅（空家）として使用している。	
特 記 事 項		1階部分及び2階部分がそれぞれ増築されている（建築時期は不明であるが約30年以上経過しているものと思料される）。 看板の一部が道路上に越境して設置されている可能性があるものの、占用許可は確認されていない。 建築時期、種類、構造等の要因を考慮すると、天井等にアスベストが使用されているものと思料される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	25,300	0.93	189.78	0.9	4,020,000

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：角地+3%、形状-10%（相乗積）

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2（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
2	245,000	601.68	0.009	1,330,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：

・経過年数：約55年

経済的残存耐用年数：約1年

観察減価率：50%

・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。

現価率(主である建物)＝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)

＝1年÷(55年＋1年)×(1－0.5)≒0.009

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	4,020,000	0.50	法定地上権	2,010,000

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50%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修 正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,020,000	-2,010,000		1.0	0.6	1,210,000
2	1,330,000	+2,010,000	1.0	1.0	0.6	2,000,000
一括価格（合計）						3,210,000

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（千曲（県）5－1）

所 在：千曲市上山田温泉1丁目70番2

価 格：31,900円／㎡

位 置：戸倉駅より約2.1km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：258㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側11.0m市道

用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80%，容積率400%）

地 域 の 概 要：旅館、小売店舗等が建ち並ぶ温泉商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,077,857円（16,218円／㎡）

物件2 12,881,060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（千曲市役所『千曲市白図』写）

公図写

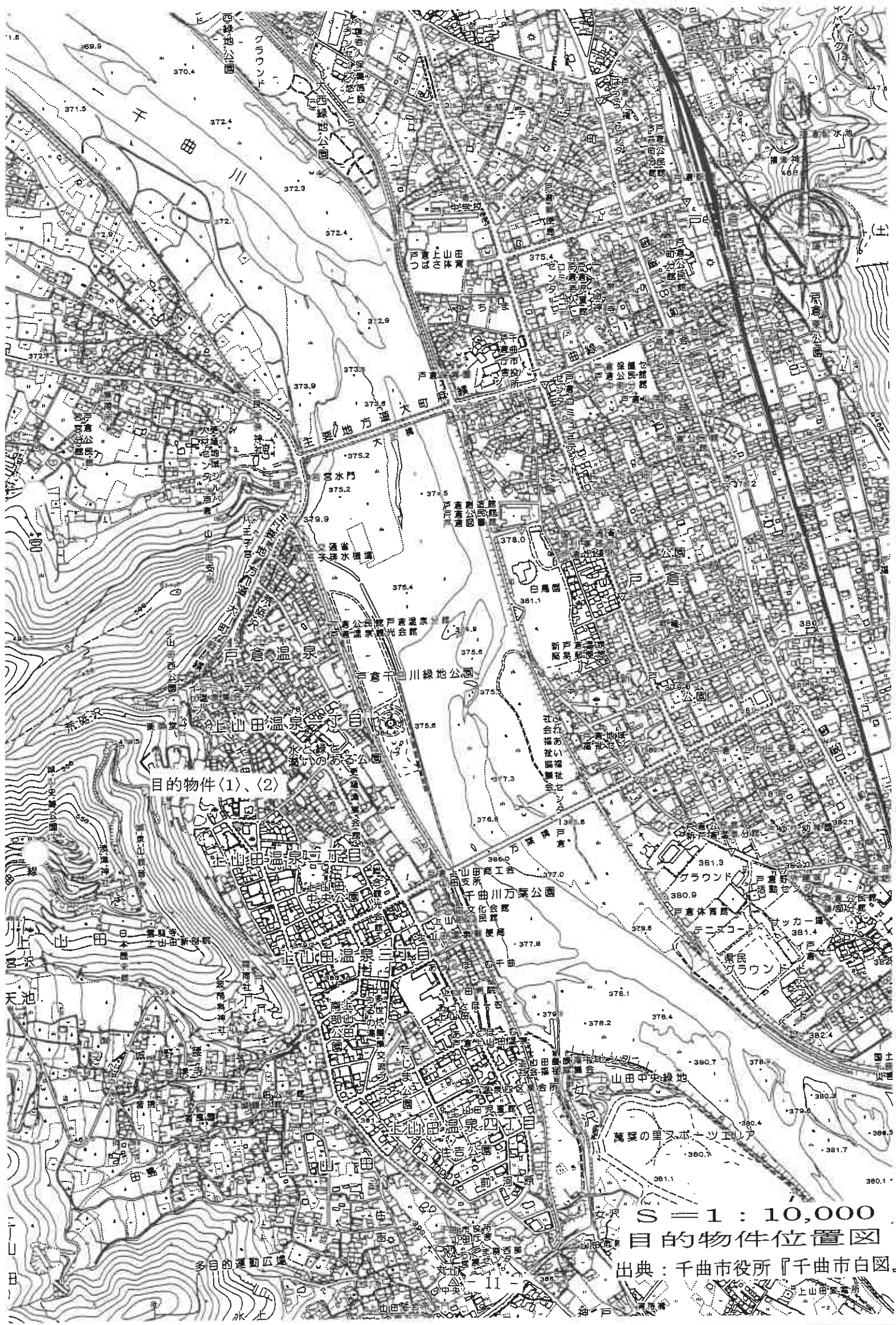
建物図面・各階平面図写

建物配置参考図

建物間取図

現況写真

以 上



目的物件(1)、(2)

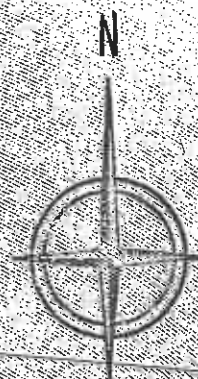
S = 1 : 10,000

目的物件位置図

出典：千曲市役所『千曲市白図』

地区外

地区外



39

目的物件<1>
28-1

38

28-2

28-3

29-7

29-8

29-9

(座標値種別：図上測定)

理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域

上山田

1 : 250
公図写

登記年月日：昭和45年3月17日

これは図面に記録されている内容を証明し、裏面を
(長野県地方税務局管轄)
令和7年5月1日 さいたま地方税務局 登記官

千曲市上山田温泉三丁目

45-3-17

建

各

階

平

面

図

面

図

面

図

面

図

面

図

面

図

面

図

面

家屋番号 45-3-17-28番1

建物の所在 千曲市上山田温泉三丁目

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

158.40

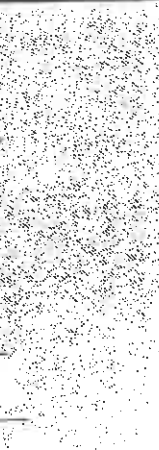
158.40

1階
 $6.20m \times 1.00m \times \frac{1}{2} = 6.200m^2$
 $6.20m \times 1.00m = 6.200m^2$
 $6.20m \times 2.00m = 12.400m^2$
 $6.00m \times (1.20m + 5.79m) \times \frac{1}{2} = 50.700m^2$
 $2.00m \times (5.20m + 3.40m) \times \frac{1}{2} = 8.600m^2$
 $\Sigma 78.800m^2$

2階
 $(3.45m) 6.20m \times 2.00m \times \frac{1}{2} = 6.200m^2$
 $6.20m \times 1.120m = 6.944m^2$
 $8.00m \times (1.120m + 1.120m) \times \frac{1}{2} = 6.000m^2$
 $\Sigma 19.144m^2$

目的物件<2>
主である建物

目的物件<1>

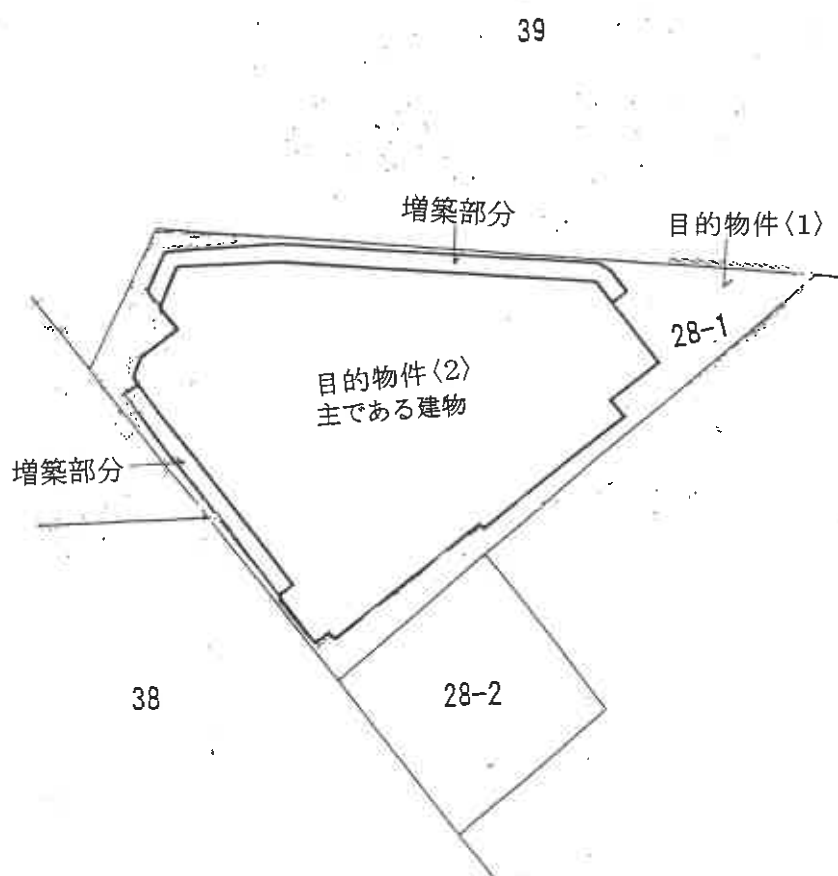
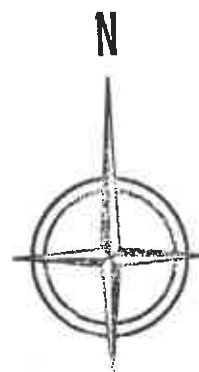


(全国土地家屋調査士会連合会)

委託第31号

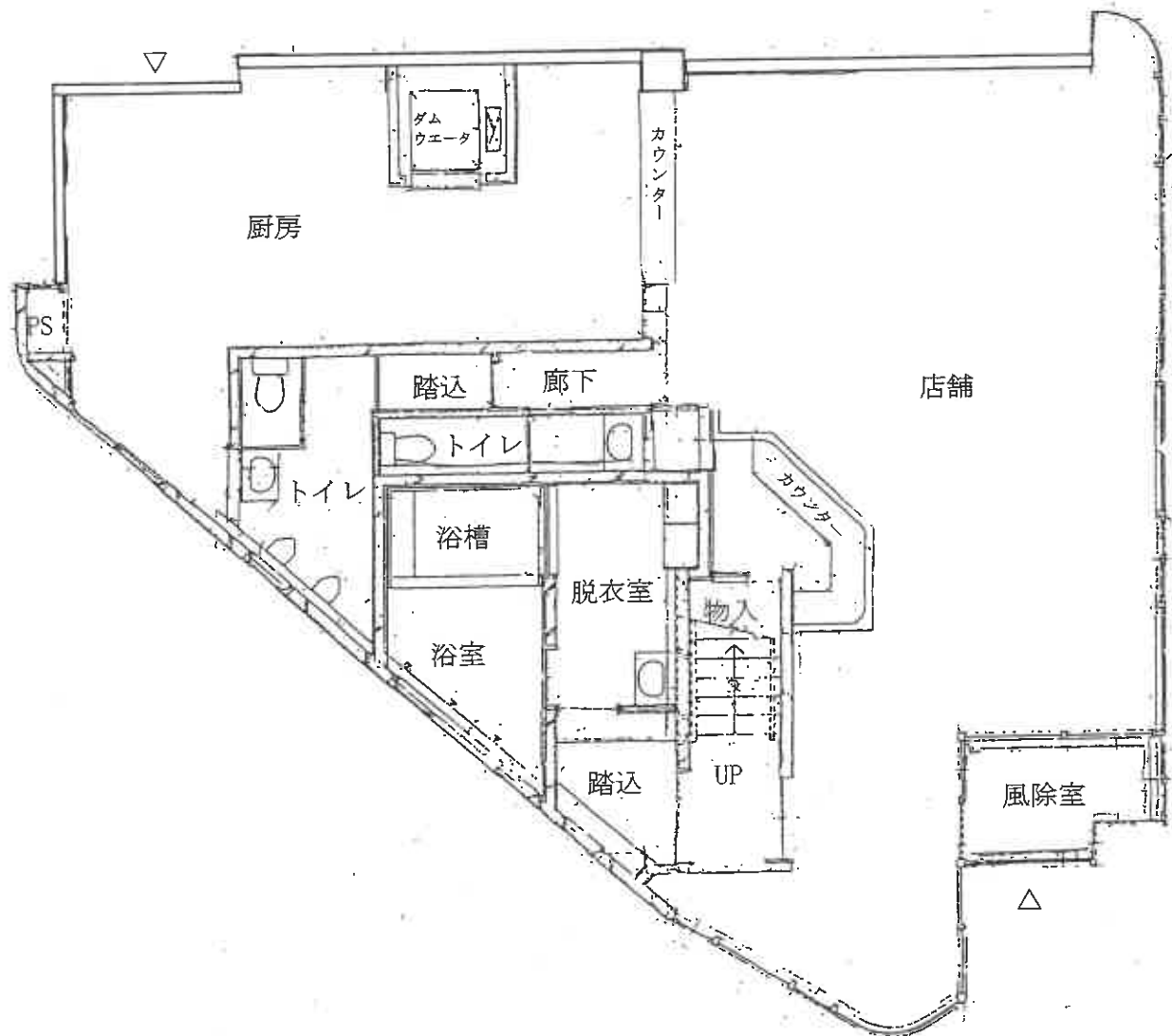
※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの

縮 尺 1/200 1/500



建物配置参考図

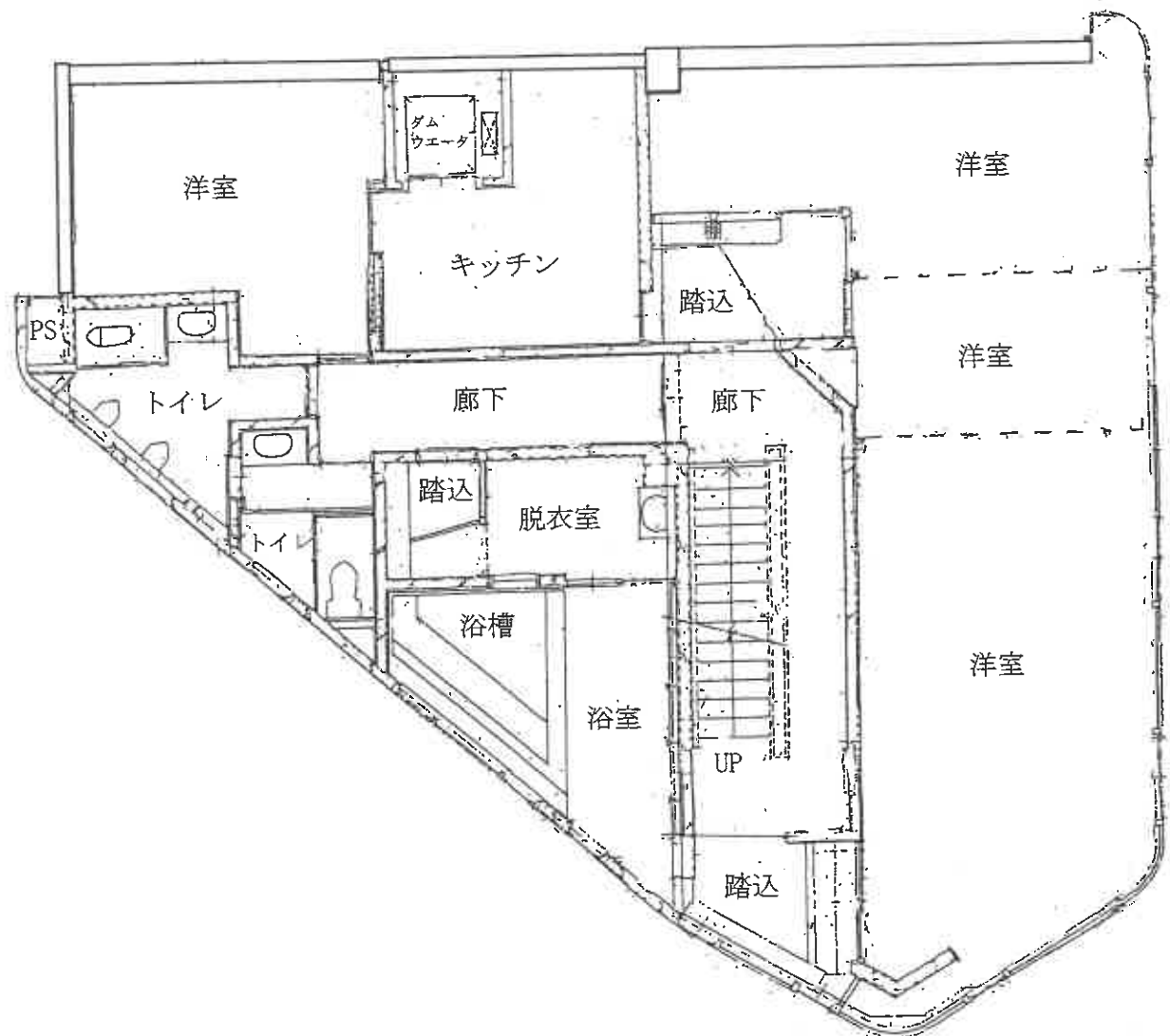
目的物件〈2〉
主である建物



1 階

建物間取図

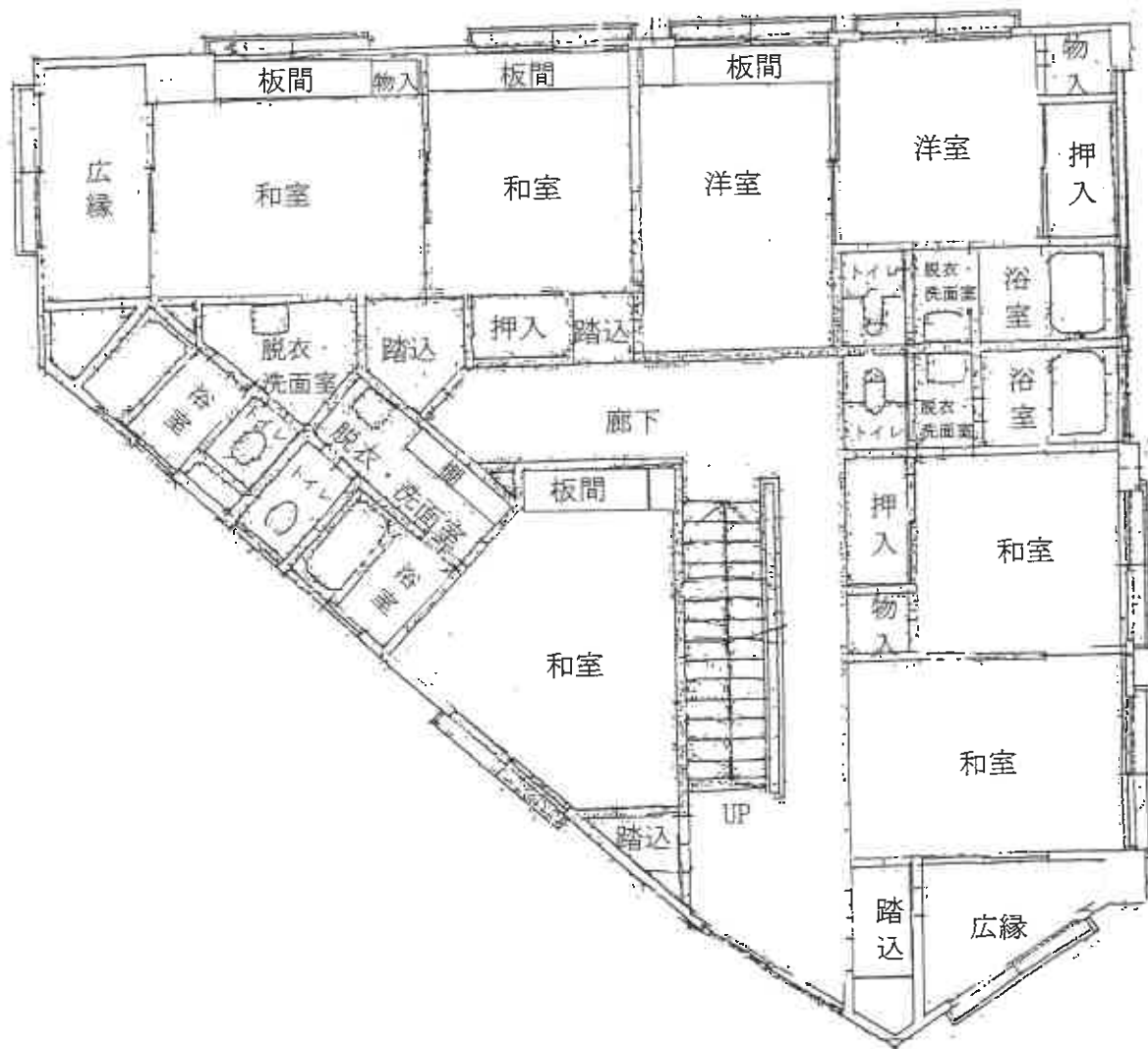
目的物件〈2〉
主である建物



2 階

建物間取図

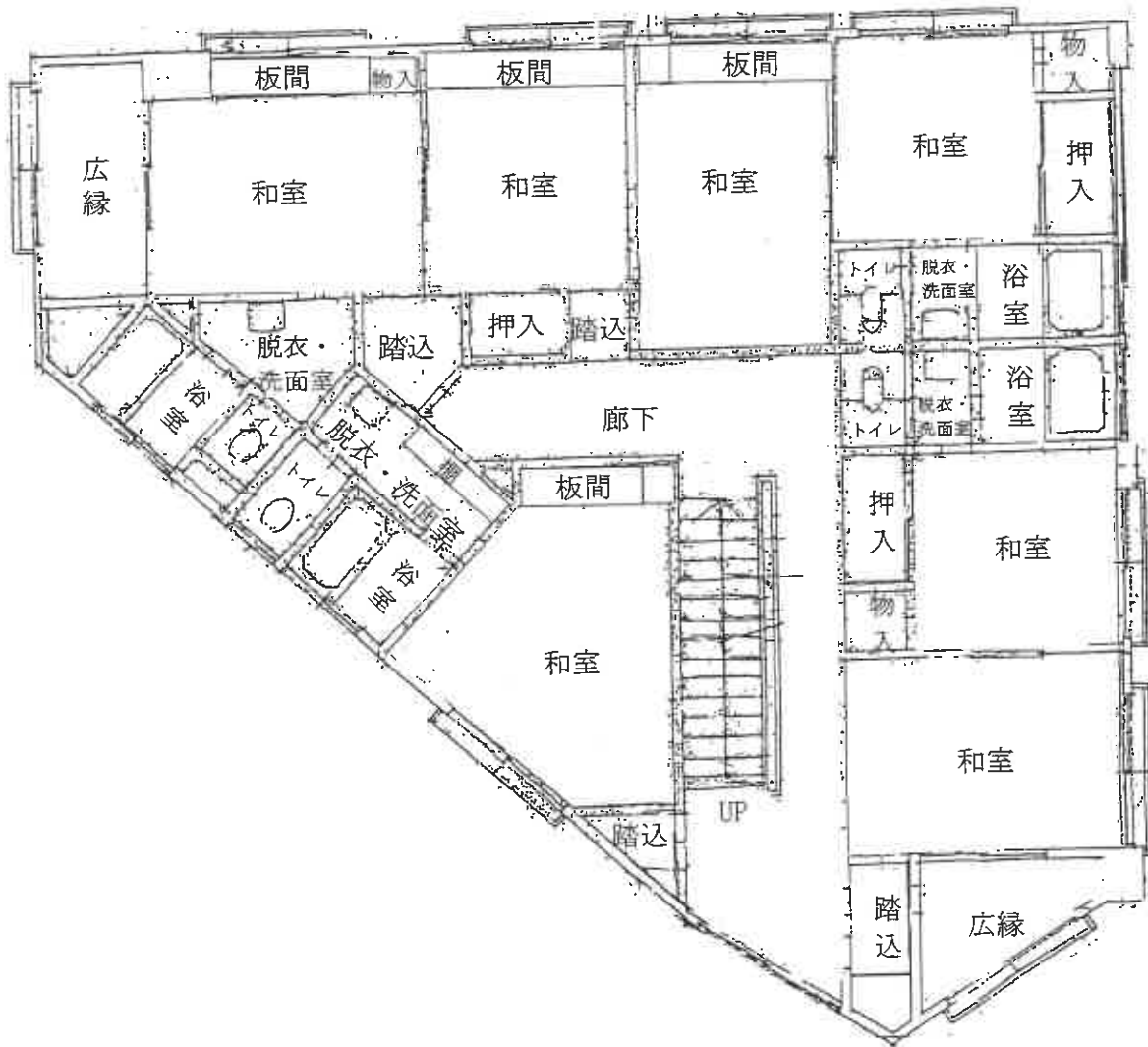
目的物件〈2〉
主である建物



3 階

建物間取図

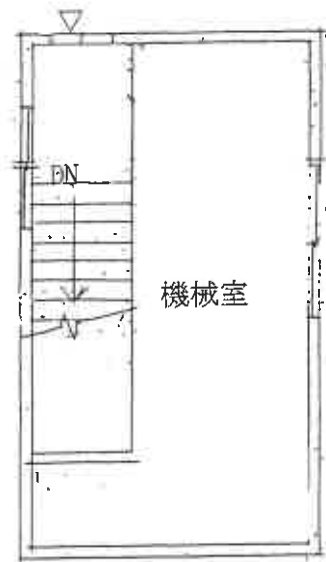
目的物件〈2〉
主である建物



4 階

建物間取図

目的物件〈2〉
主である建物



5 階

建物間取図



〈1〉、〈2〉



〈1〉、〈2〉

現況写真



〈1〉、〈2〉



〈1〉、〈2〉

現況写真



〈2〉



〈2〉

現況写真