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）

※**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。

資格証明書
（法人の場合）

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　TEL０２６８−２５−３６５５
長野地方裁判所　執行官室　TEL０２６−４０３−２０１３

令和　８年（ケ）第　　２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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１１月２０日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２７日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前１０時００分 長野地方裁判所上田支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 長野地方裁判所上田支部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　４日　午後　４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　８年１１月　５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, 2	11, 570, 000 9, 256, 000	一括	2, 314, 000	235, 602	18, 381
1	8, 870, 000				
2	2, 700, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　千曲市大字磯部字街道端

　　地　　番　　８５３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０７１．２４平方メートル

２　所　　在　　千曲市大字磯部字街道端　８５３番地

　　家屋　番号　　８５３番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　９０．２６平方メートル
　　２階　８３．４８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　明　細　書

令和　８年　４月３０日
長野地方裁判所上田支部
裁判所書記官　櫻　井　郁　夫

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
【物件番号１】
隣地（地番８５２番）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。

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　千曲市大字磯部字街道端

　　地　　番　　８５３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０７１．２４平方メートル

２　所　　在　　千曲市大字磯部字街道端　８５３番地

　　家屋　番号　　８５３番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　９０．２６平方メートル
　　２階　８３．４８平方メートル

令和　８年(ケ)第　　２　号
令和　８年　２月　６日受理
令和　８年　３月２７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

令和　8年（ケ）第　　2号

物　件　目　録

1　所　　在　　千曲市大字磯部字街道端

　　地　　番　　８５３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０７１．２４平方メートル

2　所　　在　　千曲市大字磯部字街道端　８５３番地

　　家屋　番号　　８５３番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　1階　９０．２６平方メートル
　　2階　８３．４８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
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。 上記の者が駐車場として占有している。 □「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	
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： □構　造： □床面積：
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　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

その他の事項

1　本件土地南東端に電柱がある。

2　本件土地（本件建物の北西側）にカーポートが２個、カーポートの間にスチール製物置（約1.4m×約2.6m）がそれぞれある。

3　本件土地の北西側にスチール製物置が３個（約0.45m×約1.2m、約0.95m×約1.8m、約0.95m×約3m）ある。

4　本件土地は、本件建物の敷地（３５６．５２㎡）として利用されているほか、本件土地に北東側で隣接する地番８５２番の土地上にある診療所（家屋番号８５２番）の駐車場（７１４．７２㎡）として利用されている。地番８５２番の土地及び家屋番号８５２番の建物の公簿の記載は次のとおり。
尚、建物敷地部分と駐車場部分の面積は、固定資産（土地・家屋）公課証明書の地積に基づいた。

①　所　　在　千曲市大字磯部字街道端
　　地　　番　８５２番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２６２．９３㎡
　　所 有 者　C

②　所　　在　千曲市大字磯部字街道端８５２番地
　　家屋番号　８５２番
　　種　　類　診療所
　　構　　造　木造かわらぶき平家建
　　床 面 積　１５８．９９㎡
　　所 有 者　A（本件所有者）

5　本件土地と地番８５２番の土地との境界は判然としない。

6　本件建物に屋根裏収納及び２階北東側洋室にロフトがある。

7　本件建物南東側に下屋がある。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （所有者の妻）	1　所有者のAは、夫です。本件建物には私達夫婦と子供が住んでいます。Aは、本件土地に隣接する診療所で仕事をしています。 2　本件建物はオール電化住宅ですが、太陽光発電システムは設置していません。建物には全館空調になっています。今年１月に空調システムが故障し利用できなくなっています。 3　本件土地は、建物の敷地になっているほか、Aが院長を務める診療所の駐車場として利用しています。 4　本件土地の北西側部分（スチール製物置の北側未舗装部分）は、駐車場として賃貸していたこともありましたが、現在は貸していません。 5　隣地との間に境界の争いはありません。
■A （所有者）	1　本件土地は、本件建物の敷地と診療所の駐車場として使用しています。 2　本件土地に隣接する診療所の院長は、私です。診療所は、法人組織にしていません。
■千曲市役所税務課 担当者	1　本件土地に対する課税は、本件建物の敷地部分（３５６．５２㎡）と駐車場部分（本件土地のうち、主に舗装されている部分７１４．７２㎡）に区分して課税しています。

（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、建物図面（各階平面図）、配置図、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。

（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
8年 2月 6日（金）	執行官室	千曲市役所に図面等申請
8年 2月16日（月）	法務局	登記事項証明書等申請
8年 2月16日（月） 16：05－16：13	物件所在地	物件確認、写真撮影 全戸不在
8年 2月20日（金）	執行官室	調査期日通知発送
8年 3月 9日（月） 13：20－14：18	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 Ａ及びＢから事情聴取 評価人同行
8年 3月12日（木） 11：50－12：05	千曲市役所	千曲市役所税務課担当者から事情聴取
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

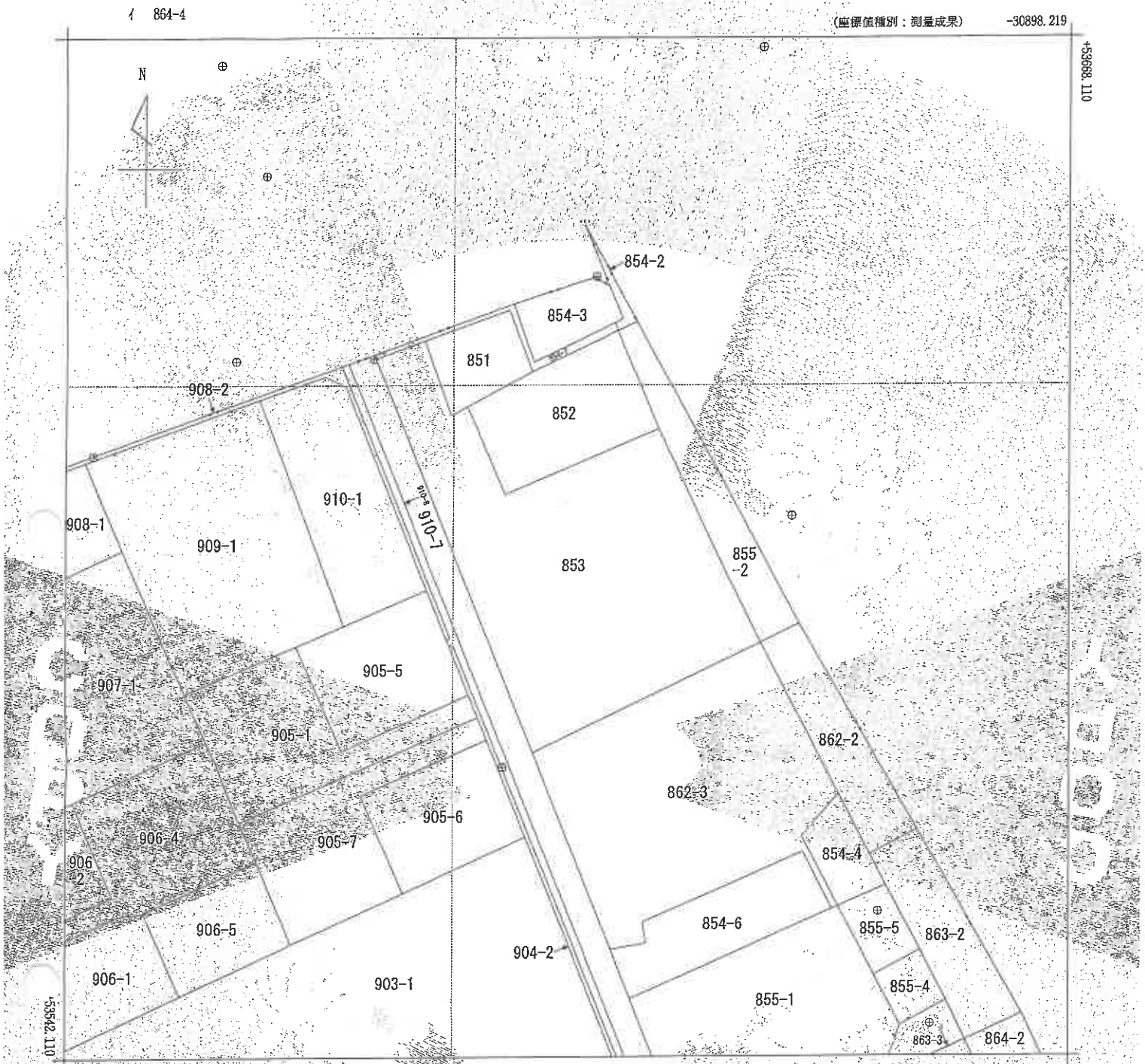
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

A３版をＡ４版に縮小



(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(noto2024_BL.par)による修正がされています。

請求部分	所在	千曲市大字磯部字街道端					地番	853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	令和6年6月3日			備付年月日(原図)	令和6年6月3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。

(長野地方法務局管轄)

令和8年2月16日

長野地方法務局上田支局

登記官 [redacted]

請求番号：8-9

(1/1)

(７ 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成20年2月26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。
（長野地方法務局管轄）
令和8年2月16日
長野地方法務局上田支局
登記官

（8－枚目）

平成20年2月26日登記

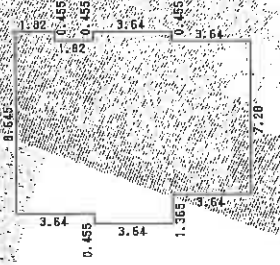
各階平面図

建物図面

家屋番号	853
建物の所在	千曲市大字磯部字街道端853

152590

1階

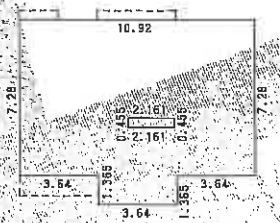


求積表

8.645	X	1.820	= 15.733900
8.190	X	1.820	= 14.905800
9.100	X	3.640	= 33.124000
7.280	X	3.640	= 26.499200
合		計	90.262900

床面積 90.26㎡

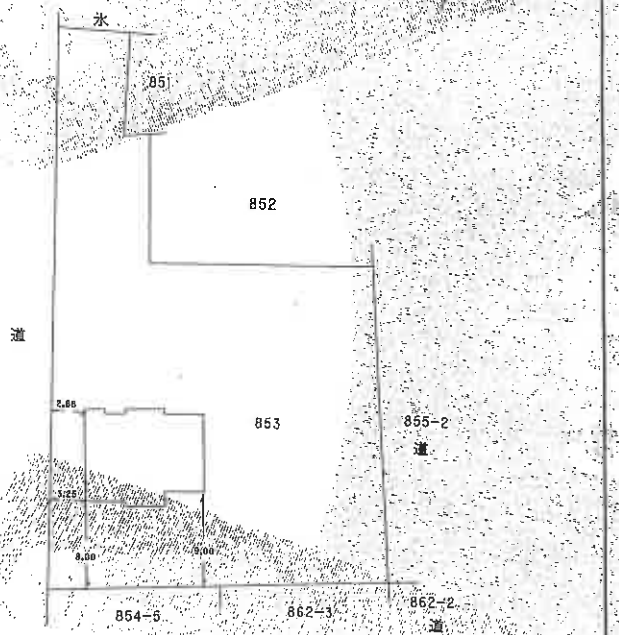
2階



求積表

10.920	X	7.280	= 79.497600
3.640	X	1.365	= 4.968600
-2.161	X	0.455	= -0.983255
合		計	83.482945

床面積 83.48㎡



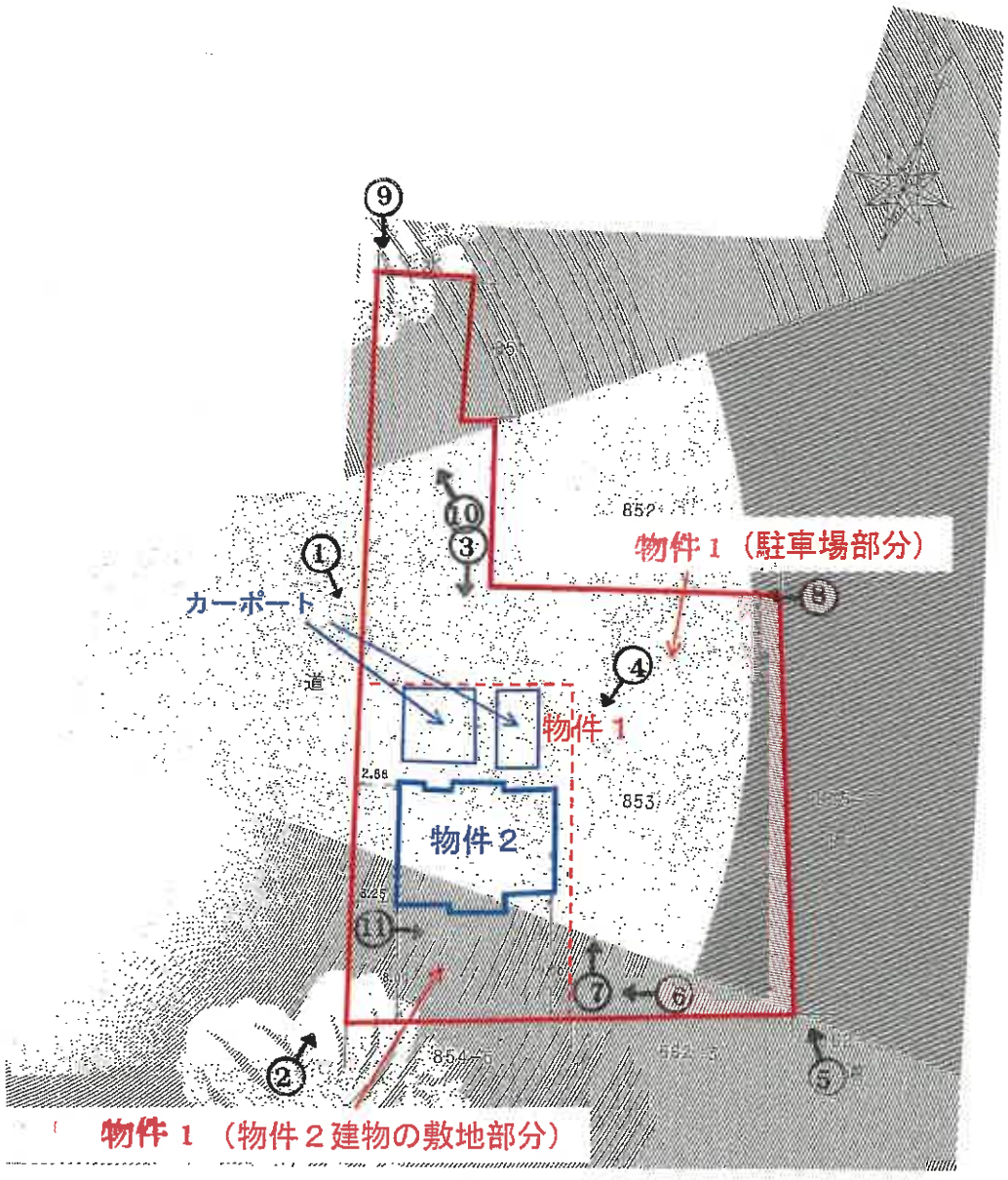
作成者	土地家屋調	0年2月25日作成	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3版をA4版に縮小

請求番号：8-10

◯→印は写真撮影位置方向番号を示す。

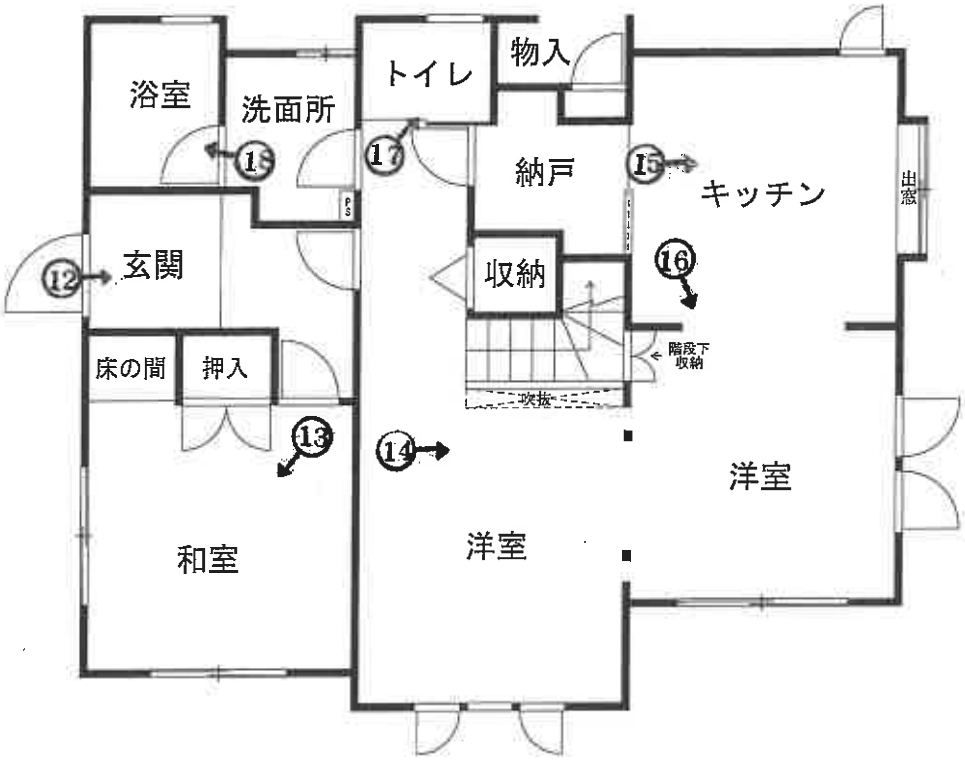


配　置　図

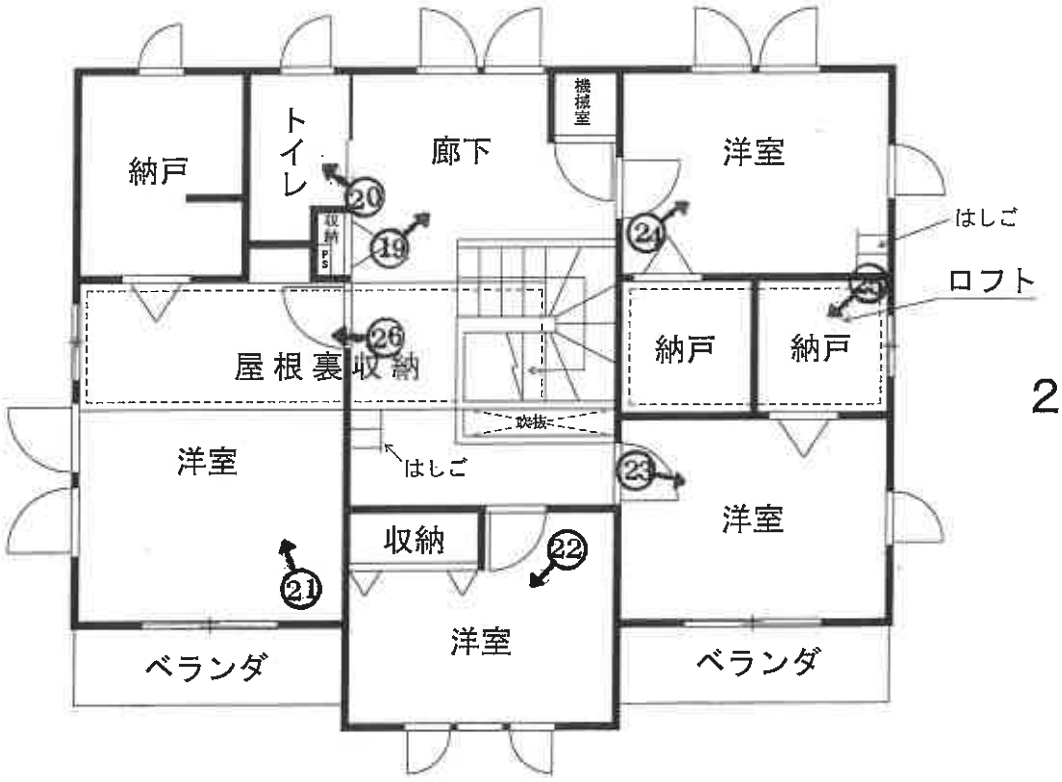
物件２

○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

N



１階



２階

建物間取図

NO 1



NO 2



NO 3



NO 4



NO 5



NO 6



NO 7



NO 8



NO 9



NO 13



NO 14



NO 15



NO 16



NO 17



NO 18



NO 19



NO 20



NO 21



NO 22



NO 23



NO 24



NO 25　2階北東側洋室ロフト



NO 26　屋根裏収納



令和８年（ケ）第２号
令和８年　３月　９日　　現地調査
令和８年　４月１０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
塚田　栄二郎

第１　評 価 額

一　括　価　格	
金　　１１，５７０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件　１（土地）	金　　８，８７０，０００　円
物件　２（建物）	金　　２，７００，０００　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	千曲市大字磯部字街道端	
	地番	８５３番	
	地目	宅地	
	地積	1,071.24 平方メートル	・建物の敷地部分 356.52平方メートル(課税数量) ・駐車場部分 714.72平方メートル(課税数量) ・合計1,071.24平方メートル (左記と同じ)
2	所在	千曲市大字磯部字街道端８５３番地	
	家屋番号	８５３番	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺２階建	
	床面積	１階　90.26　平方メートル ２階　83.48　平方メートル	
番号	特記事項		
	・物件１の現況は分割利用されており、物件２建物の敷地部分（物件１符号１とする）及び駐車場部分（物件１符号２とする）に分けられる。各々の地積は課税数量と現地概測数量が概ね一致したため課税数量を採用した。		

＊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」駅の南方約1.2km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	国道18号沿いに店舗を中心として住宅等が介在する地域	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	近隣商業地域
	指定建ぺい率	80％
	指定容積率	200％
	防火規制	―
	その他の規制	・千曲市の洪水・土砂災害ハザードマップ（令和7年3月発行）によると、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流による区域；浸水の深さ5.0～10.0m未満；想定最大規模降雨（1,000年確率））に指定されている。 ・宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	1,071.24　㎡　（登記数量）
	形状	不整形地
	間口・奥行	間口　北東側約29m、南西側約52m、奥行約30m
	地勢	南側部分（庭）は南方へ緩傾斜している
	その他	特になし
接面道路の状況	北東側　幅員約9.6m舗装国道18号 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当 等高に接面 南西側　幅員約4.8m舗装市道（243号線） 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当 等高から0.5m高く接面 北西側　幅員約6m舗装市道（300号線） 建築基準第42条第1項第1号道路に該当 幅約0.5mの水路を隔てて等高に接面	
土地の利用状況等	・物件２の建物の敷地、北東側で隣接する852番上の医院のための駐車場として分割利用されている。 ・建物の配置は附属資料「配置図」のとおり。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし
	下水道	あり （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。

特　記　事　項	物件１は分割利用されており、物件２建物の敷地部分（物件１符号１）及び駐車場部分（物件１符号２）に分けられる。概要は下記のとおり。 【物件１符号１（建物の敷地）】 ・地積：356.52㎡（課税地積）　形状：ほぼ長方形地 ・間口・奥行：約24.1m・約14.8m ・地勢：建物敷地部分は西側カーポート部分より約0.5m高い。いずれも平坦。 ・接道状況：中間画地（南西側幅員約4.8m舗装市道（243号線）） ・カーポート（構築物）が物件２建物北側すぐの西側・東側に各1存する。 ・上記カーポートの間にスチール製の物置(動産と把握)が存する。 【物件１符号２（駐車場）】 ・地積：714.72㎡（課税地積）　形状：不整形地 ・間口・奥行：約30m、最大約30m　地勢：平坦 ・接道状況：三方路地（北東側幅員約9.6m舗装国道18号、南西側幅員約4.8m舗装市道（243号線）、北西側幅員約6m舗装市道（300号線）） ・北東側で隣接する852番上の診療所の駐車場としてアスファルト舗装のうえ利用されている（当該診療所院長と本件土地の所有者は同一人であり、駐車場利用のための賃貸借契約等は締結されていない）。 ・物件１と852番の境界は判然としていない。 ・北端約70㎡は未利用地である。 ・南東端付近に電柱が存する。 ・北西側にスチール製の物置（動産と把握）が3個存する。

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）	平成20年2月23日　新築
	経過年数	約 17 年
	経済的残存耐用年数	約 5 年
仕　　様	構　　造	木造瓦葺2階建
	外　　壁	吹付タイル
	内　　壁	ペイント
	天　　井	ペイント
	床	フローリング、畳
	設　　備	電気、浴室、トイレ等
	そ の 他	特にない
床面積(現況)	１階　90.26㎡　２階　83.48㎡　延　173.74㎡	
現況用途等	現況用途	住宅
	間　　取	7DK
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通～やや劣る	
建物の利用状況	所有者が、住宅として利用している。	
特記事項	・オール電化住宅となっている。 ・全館空調であるが、全館空調は故障して利用できない状態である。 ・2階にロフト（約4畳）、屋根裏収納（約7畳）が存する。 ・2階南端の洋室の収納扉が破損して取り外されている。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

① 物件１（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
物件１符号１	25,000	0.96	356.52	1.00	8,560,000
物件１符号２	25,000	0.87	714.72	—	15,550,000

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。なお、標準画地は国道18号沿いに設定した。

イ　個別格差：　0.96

物件１符号１

		増減価率	個別格差
(街路条件)	幅員、系統・連続性	-5%	0.95
(街路条件)	総和	-	0.95
(画地条件)	二方路地	1%	1.01
(画地条件)	総乗積	-	1.01
合計	各条件の総乗積	-	0.96

物件１符号２

		増減価率	個別格差
(画地条件)	三方路地	2%	1.02
(画地条件)	形状	-15%	0.85
(画地条件)	総乗積	-	0.87
合計	各条件の総乗積	-	0.87

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	180,000	173.74	0.11	3,440,000

イ　現況延床面積：登記数量

ウ　現価率：

・経過年数約17年、　経済的残存耐用年数約5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＝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)

＝ 5年　÷(17年 ＋ 5年)×(1- 0.5)　=0.11

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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
物件１ 符号１	8,560,000	0.35	法定地上権	3,000,000
物件１ 符号２	15,550,000	0.00	更地としての価値を享受できるため	0

イ　土地利用権等割合

物件１符号１については、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。

物件１符号２については、医院の駐車場として利用されているが、物件１と医院（非法人）の院長が同一人であり、賃貸借契約等の締結はなく自己の業務用のために駐車場として利用されていること等から、更地としての価値を享受できると判断した。

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	24,110,000	－　3,000,000		0.70	0.60	**8,870,000**
2	3,440,000	＋　3,000,000	1.00	0.70	0.60	**2,700,000**
一　括　価　格（合計）						**11,570,000**

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：物件１は利用状況から物件１符号１と物件１符号２に分割され、各々の想定される需要者が異なる可能性があること等を考慮した。

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）５－３）

所　　在　：　長野県千曲市大字鋳物師屋字側渕１８０番５
価　　格　：　29,900円／㎡
位　　置　：　屋代駅より約1.2km
価格時点　：　令和7年7月1日
地　　積　：　560㎡
供給処理施設　：　水道、下水
接面街路　：　南西側9.5m国道
用途指定等　：　非線引き都市計画区域、準工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要　：　低層店舗、工場、事務所が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）

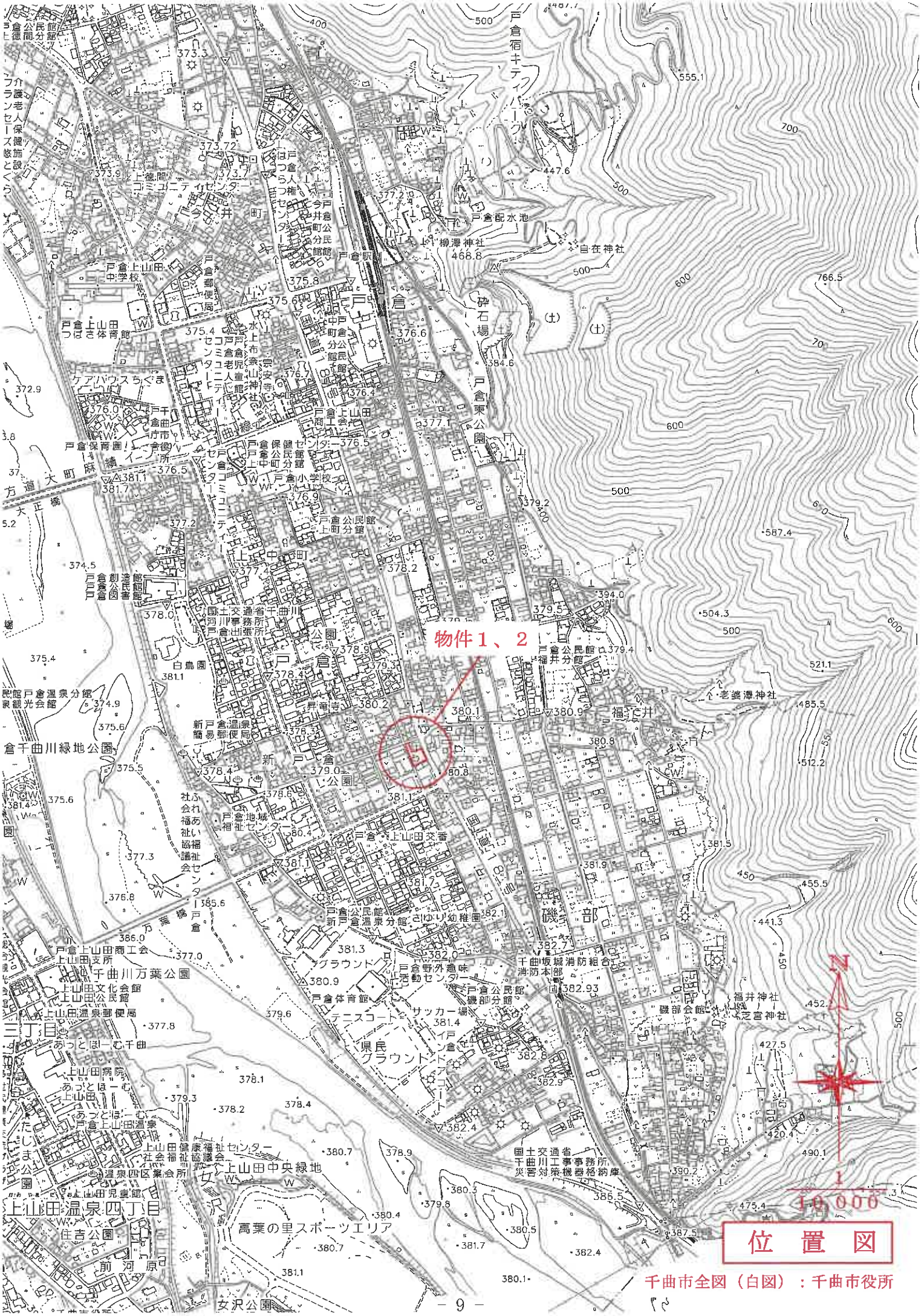
物件１	6,478,966円	(18,170円／㎡)
	13,379,694円	(18,720円／㎡)
物件２	5,973,511円	

（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

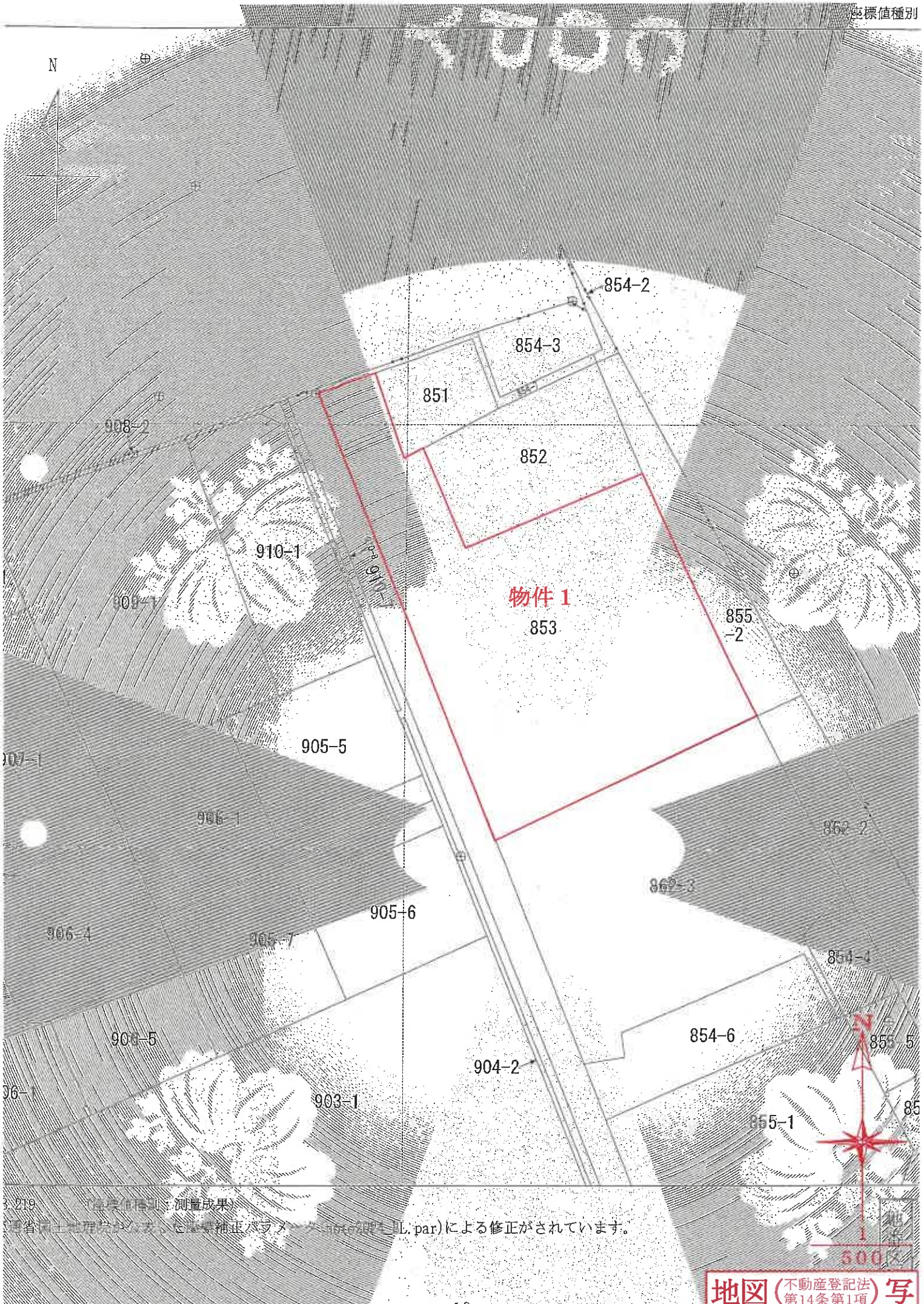
位置図（「千曲市役所：白図」写）
地図（不動産登記法第14条第1項）写
建物図面写・各階平面図写
配置図
建物間取図
写真撮影方向
現況写真

以　上



位　置　図

千曲市全図（白図）：千曲市役所



3,219　（座標値種別：測量成果）

（国土地理院ホームページ掲載の補正パラメータ（TKY2JGD_TL.par）による修正がされています。

地図（不動産登記法第14条第1項）写

登記年月日：平成20年2月26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8年1月19日
長野地方法務局

各階平面図

平成20年2月26日 登記

建物図面

家屋番号	853
建物の所在	千曲市大字屋都字街道端853

152590

[redacted]

1階



求積表

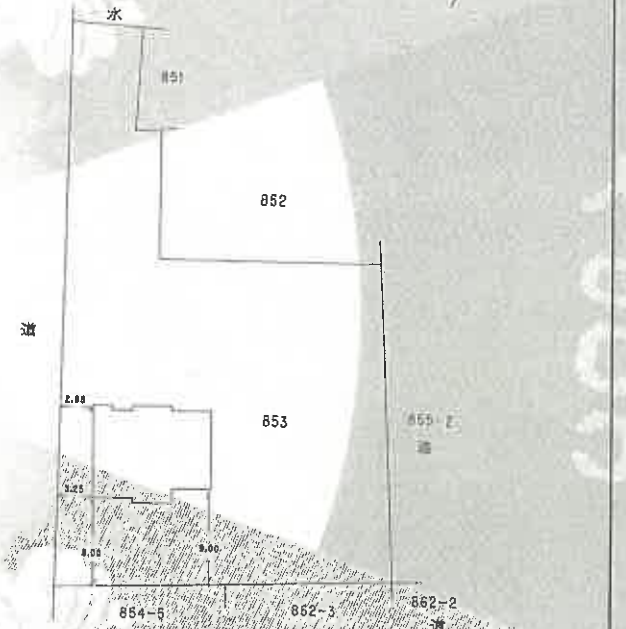
8.645	X	1.820	= 15.733900
8.190	X	1.820	= 14.905800
9.100	X	3.640	= 33.124000
7.280	X	3.640	= 26.499200
合計			90.262900
床面積			90.26㎡

2階



求積表

10.920	X	7.280	= 79.497600
3.640	X	1.365	= 4.968600
-2.161	X	0.455	= -0.983255
合計			83.482945
床面積			83.48㎡



作成者 [redacted] 縮尺 1/250

申請人 [redacted] 縮尺 1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

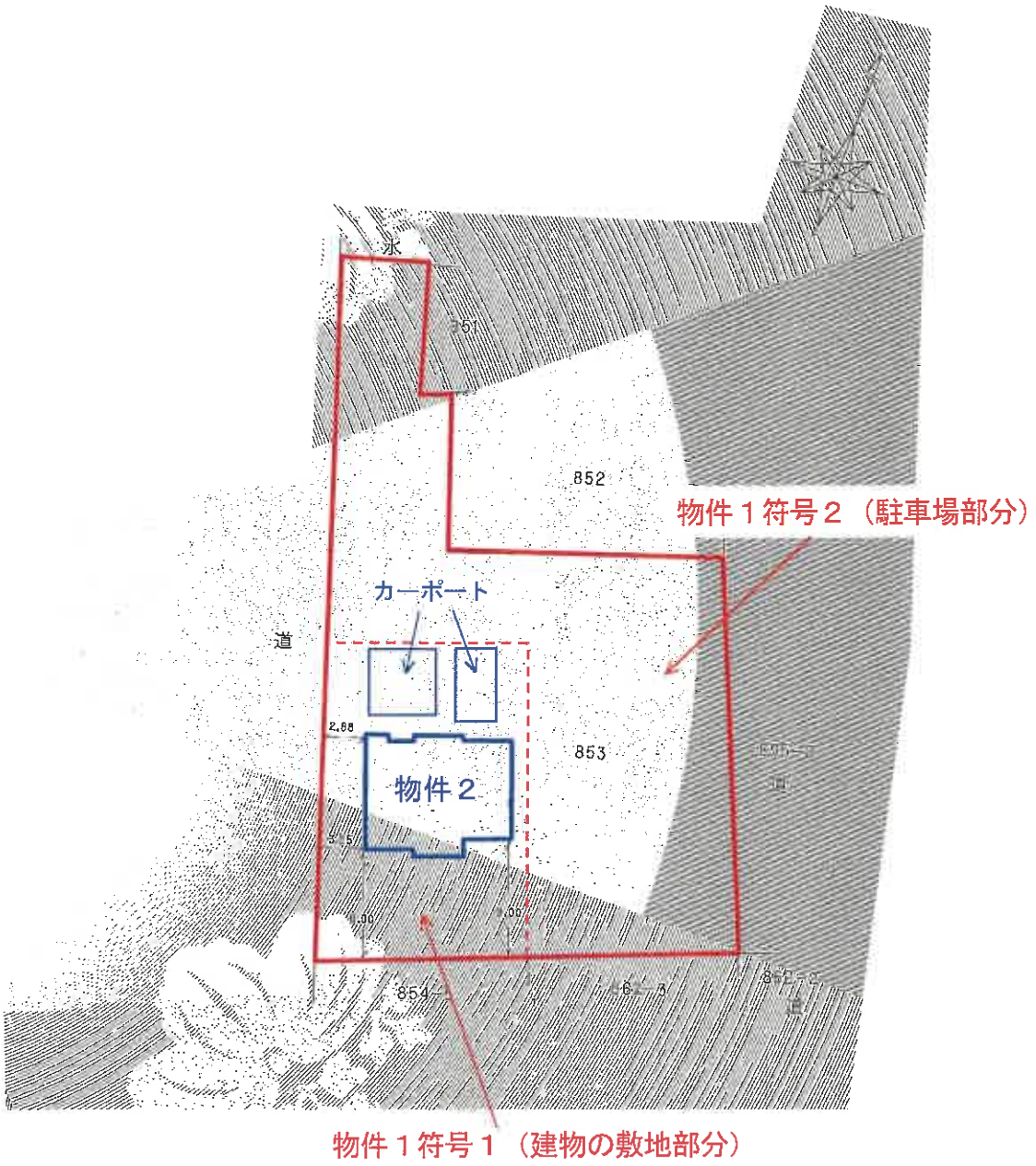
原図を70%に縮小

建物図面写

各階平面図写

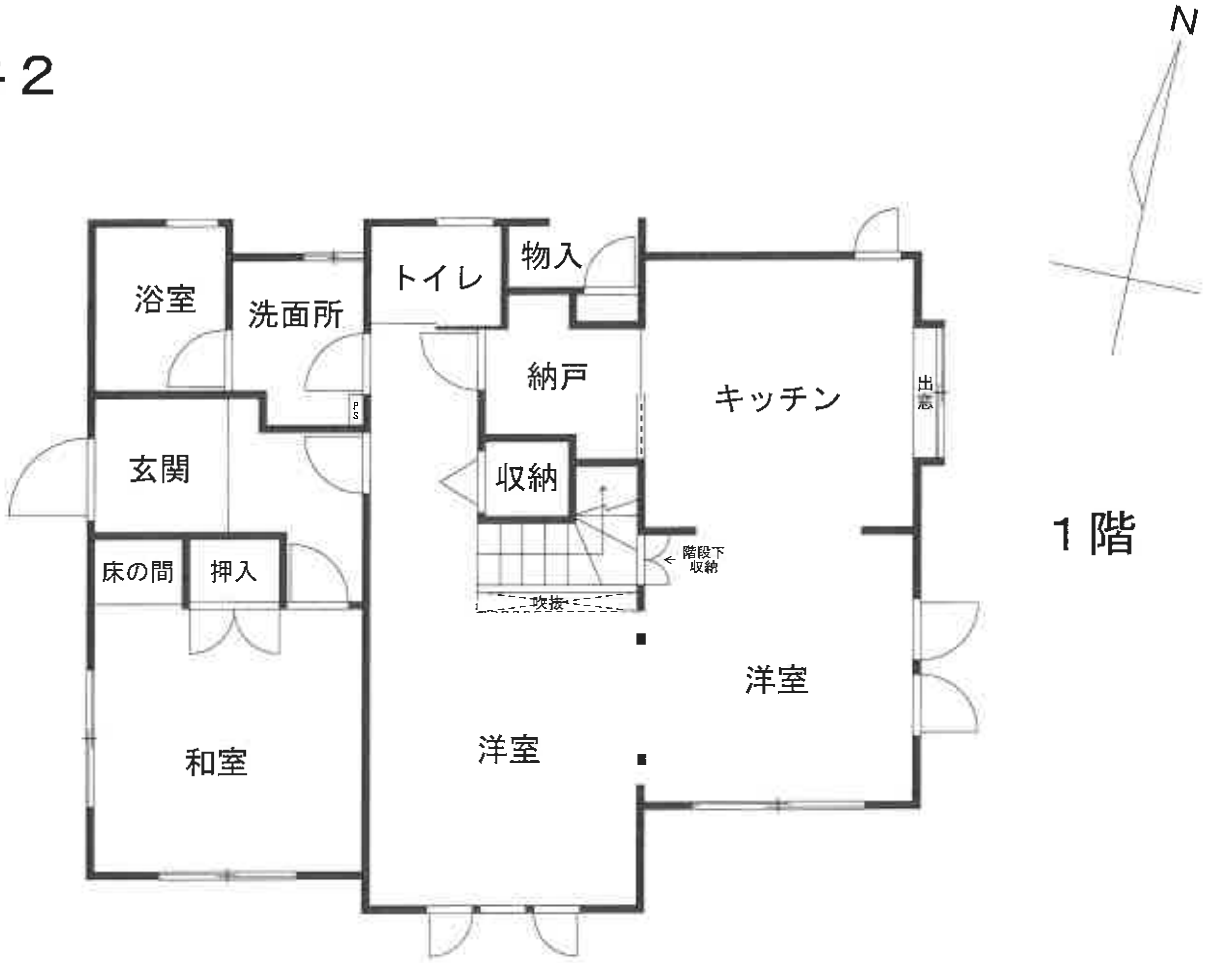
登記官

: 11-2

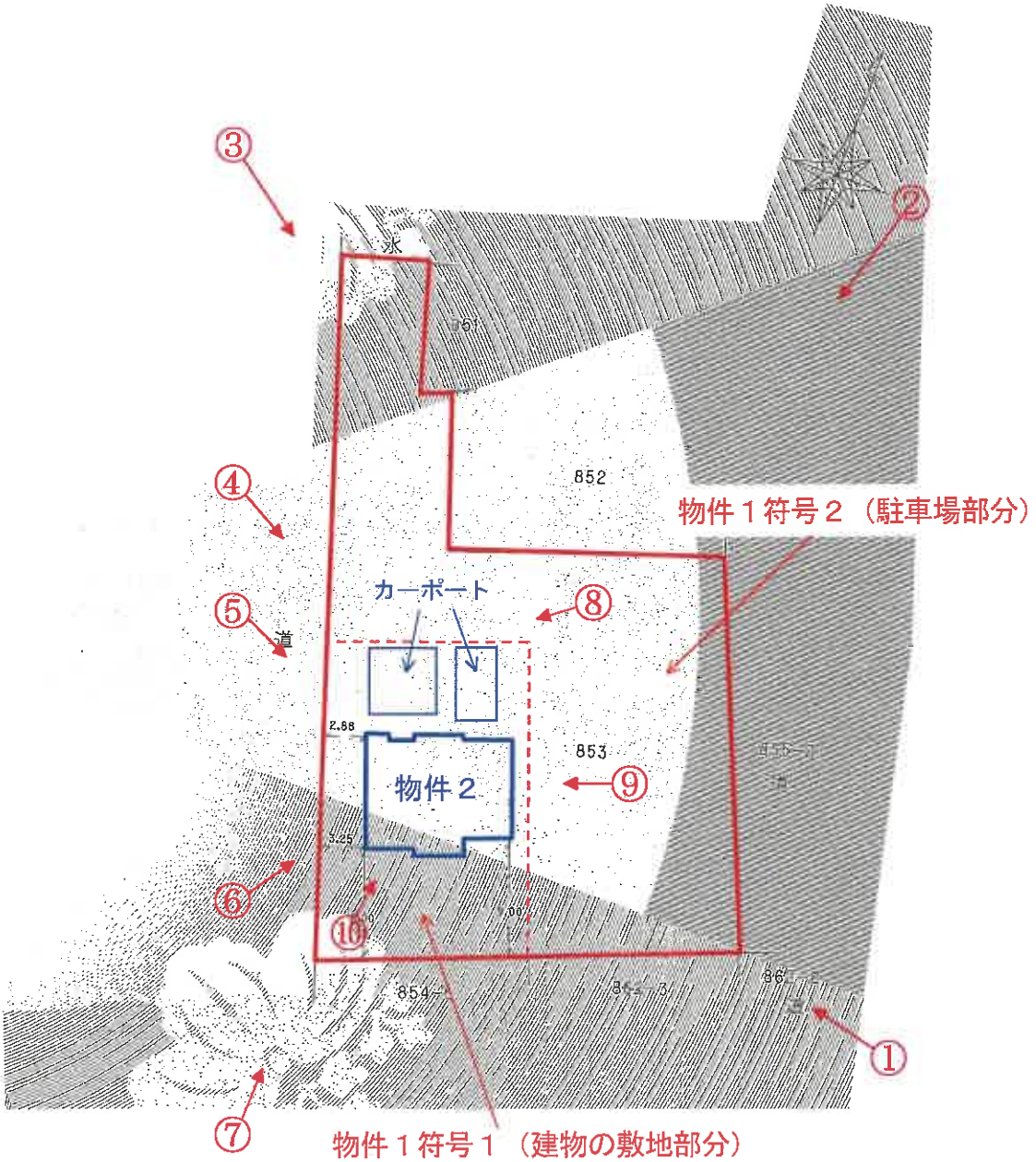


配　置　図

物件２


N
浴室
洗面所
トイレ
物入
納戸
キッチン
出窓
PS
玄関
収納
階段下収納
床の間
押入
吹抜
洋室
和室
洋室
１階
納戸
トイレ
廊下
機械室
洋室
はしご
ロフト
収納PS
屋根裏収納
納戸
納戸
吹抜
洋室
はしご
収納
洋室
洋室
ベランダ
ベランダ
２階

建物間取図


③
②
氷
851
852
物件１符号２（駐車場部分）
④
⑤
道
カーポート
⑧
2.58
853
物件２
⑨
3.25
⑥
⑩
854
856
①
⑦
物件１符号１（建物の敷地部分）

写真撮影方向



①



②



③

現 況 写 真


物件2
カーポート
物件1符号1(建物の敷地部分)
物件1符号2(駐車場部分)

④


物件2
カーポート
物件1符号1(建物の敷地部分)

⑤


物件2
物件1符号1(建物の敷地部分)

⑥

現 況 写 真



⑦



⑧



⑨

現 況 写 真



⑩

現 況 写 真