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。

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　　９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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	8,700,000 6,960,000	一括	1,740,000	102,050	7,811
1	830,000				
2	710,000				
3	60,000				
4	750,000				
5	920,000				
6	900,000				
7	4,530,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口

　　地　　番　１４９番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０３．００平方メートル

２　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口

　　地　　番　１５１番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８８．３５平方メートル

３　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口

　　地　　番　１５８番１２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７．９１平方メートル

４　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口

　　地　　番　１４８番１

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　５５平方メートル

５　所　　在　千曲市大字杭瀬下字尾米

　　地　　番　３０３番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６７．３１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　雑種地

６　所　　在　千曲市大字杭瀬下字尾米

地　　番　３０２番４

地　　目　雑種地

地　　積　６６平方メートル

７　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口　１５１番地２、１４９番地、
１５８番地１２

家屋　番号　１５１番２

種　　類　居宅

構　　造　木造瓦葺２階建

床　面　積　１階　１０８．９５平方メートル
２階　１１０．１８平方メートル

（現況）

種　　類　店舗・居宅

令和　8年（ケ）第　　9号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　4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１～７】
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１～７】
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４，６】
買受人は物件４と物件６との間にある水路部分の占用許可の名義変更手続を要する。

《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　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口

　　地　　番　１４９番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０３．００平方メートル

２　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口

　　地　　番　１５１番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８８．３５平方メートル

３　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口

　　地　　番　１５８番１２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７．９１平方メートル

４　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口

　　地　　番　１４８番１

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　５５平方メートル

５　所　　在　千曲市大字杭瀬下字尾米

　　地　　番　３０３番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６７．３１平方メートル

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

（現況）

地　　目　雑種地

６　所　　在　千曲市大字杭瀬下字尾米

地　　番　３０２番４

地　　目　雑種地

地　　積　６６平方メートル

７　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口　１５１番地２、１４９番地、
１５８番地１２

家屋　番号　１５１番２

種　　類　居宅

構　　造　木造瓦葺２階建

床　面　積　１階　１０８．９５平方メートル
２階　１１０．１８平方メートル

（現況）

種　　類　店舗・居宅

令和　８年(ケ)第　　９　号
令和　８年　６月２６日受理
令和　８年　８月　７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　　9号

物　件　目　録

1　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口
　　地　　番　１４９番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１０３．００平方メートル

2　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口
　　地　　番　１５１番２
　　地　　目　宅地
　　地　　積　８８．３５平方メートル

3　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口
　　地　　番　１５８番１２
　　地　　目　宅地
　　地　　積　７．９１平方メートル

4　所　　在　千曲市大字桜堂字欠口
　　地　　番　１４８番１
　　地　　目　雑種地
　　地　　積　５５平方メートル

5　所　　在　千曲市大字杭瀬下字尾米
　　地　　番　３０３番３
　　地　　目　宅地
　　地　　積　６７．３１平方メートル

令和　8年（ケ）第　　9号

物　件　目　録

6　所　　在　　千曲市大字杭瀬下字尾米

　　地　　番　　３０２番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　６６平方メートル

7　所　　在　　千曲市大字桜堂字欠口　１５１番地２、１４９番地、
　　１５８番地１２

　　家屋　番号　　１５１番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　1階　１０８．９５平方メートル
　　2階　１１０．１８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 1～3
現況地目	■宅地（物件1～3） □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	
建物	物件 7
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：
物件目録にない附属建物	■ない □ある
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	1　南西側に玄関ポーチがある。 2　太陽光発電システムが設置されている。 3　浴室及び脱衣室の天井や壁にカビが、2階北側居室の天井及び壁に雨漏りの染みがある。
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
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

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　４～６
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件４～６）　□山林　　（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、下記目的外建物を所有し、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 □上記の者が更地の状態で占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	１　物件４と物件６の土地の間に水路がある。所有者は、水路占用許可を取得している。 ２　物件５の土地の西端に電柱及びスチール製物置（約１．４m×約２．１m、約０．７５m×約１．６m）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　本件建物で飲食店を営んでいましたが、現在は休業し、３ヶ月位前から空家になっています。 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　立入調査日には、私が立ち会います。　（以上７月２１日電話聴取） 4　本件土地と隣地との間に境界の争いはありません。 5　物件４から物件６の土地は、駐車場として利用していました。 6　物件４の土地と物件６の土地の間には水路があります。毎年千円程度を千曲市に支払っていますので、水路占用許可を取得していると思います。 7　物件５の土地南西端にある電柱は、中部電力の電柱です。数千円の地代が振り込まれています。 8　物件５の土地の北西側にあるスチール製物置２個は、私が所有する物置です。 9　物件１の土地の南西側にある電柱は、物件１の土地の外側にある電柱です。 10　本件建物１階は店舗で、２階は居宅です。店舗で飲食店を１年位前まで営業していました。昨年の今頃に廃業届を出しています。 11　本件建物１階の厨房には、私の父親の所有する製麺機やフライヤーが置いてあります。置き場所が無かったので一時的に置いているものです。 12　本件建物内の家財について、必要な物は搬出しますが、残った家財は、買受人の方に処分して貰えればと思います。 13　本件建物の２階は、換気が悪いのか湿気が酷いです。風呂や脱衣室の天井や壁にカビがあります。 14　２階北側の居室は、５年程前から雨漏りがあります。雨の進入路が天窓部分なのかソーラーパネルの設置部分なのかは分かりません。 15　１０年位前に本件建物に太陽光発電システムを設置しました。太陽光発電システムの設置は、夫が私に相談無く進めたものなので契約内容等詳細は分かりません。夫とは５年程前に離婚しています。 16　本件建物内で猫一匹を飼っていました。 17　私は、長野市内の弁護士に破産手続を依頼しています。
■千曲警察署交通課 担当者	1　物件５の土地の南西端に道路標識があるとのことですが、この標識は物件５の土地の外にあると思います。道路標識は、原則として民有地に設置していません。
■千曲市役所道路河川課 担当者	1　物件４の土地と物件６の土地との間にある水路部分４．８平方メートルについて、水路占用許可があります。許可を受けているのは所有者です。水路占用許可は、５年毎の更新で、現在の許可は、今年３月に更新され令和１３年３月３１日までです。水路の占用料は、５年間で１７００円になります。所有者が納付済みだと思います。買受人は、水路占用許可の名義変更手続が必要です。

（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
■千曲市役所市民生活課担当者	1　物件６の土地の北側にある防犯灯は、千曲市が設置した防犯灯です。この防犯灯は、千曲市が所有する土地内に設置してあります。

（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　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３枚目及び４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

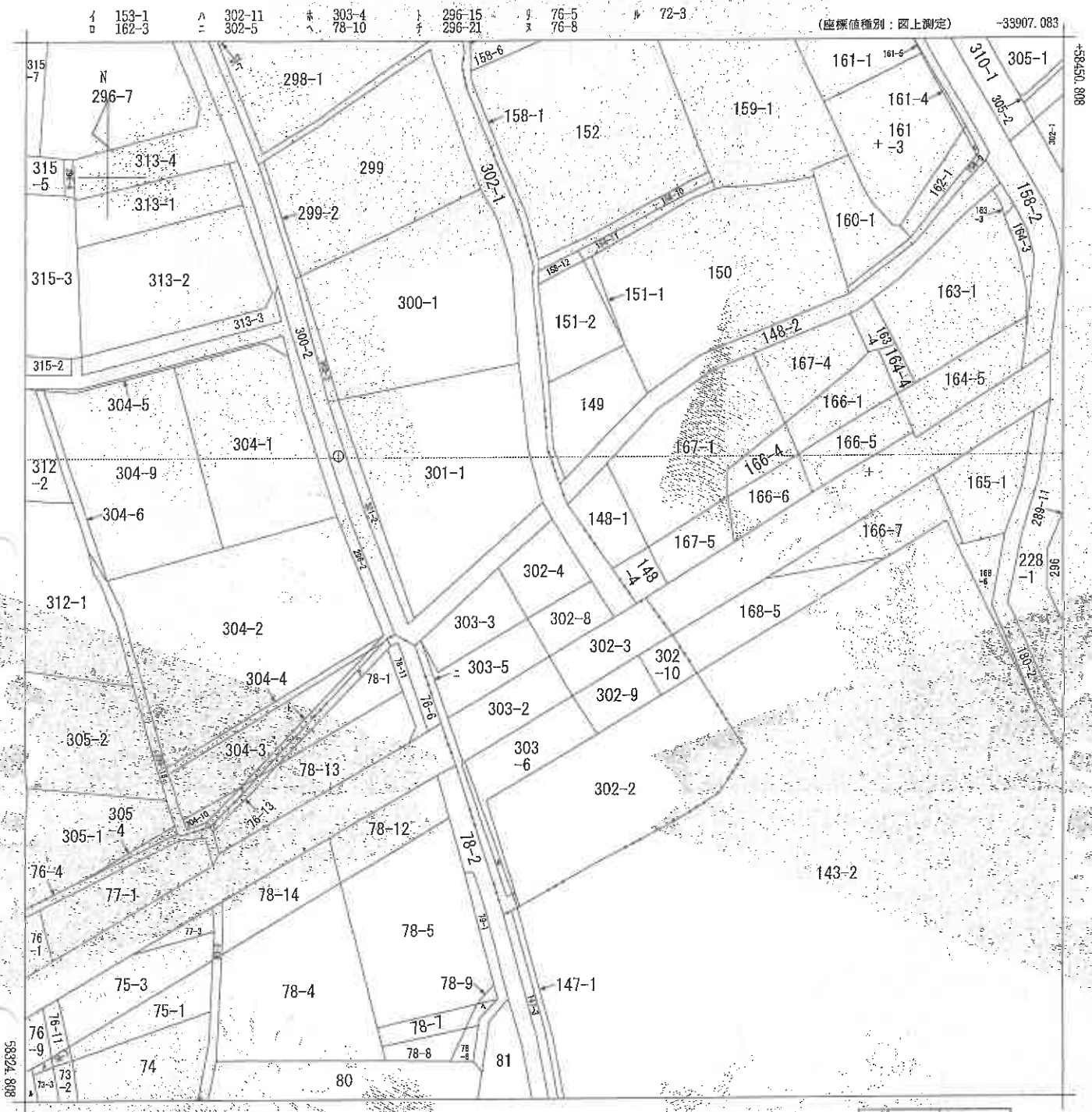
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月26日（金）	執行官室	千曲市役所に図面等申請
8年 6月26日（金） 11：20－11：30	物件所在地	物件確認、写真撮影 全戸不在
8年 7月14日（火）	法務局	登記事項証明書等申請
8年 7月15日（水）	執行官室	調査期日通知発送
8年 7月21日（火） 12：05－12：10	執行官室	所有者から電話聴取
8年 7月29日（水） 9：20－10：35	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影、所有者から事情聴取 評価人同行
8年 7月29日（水） 11：30－11：35	千曲警察署	担当者から事情聴取
8年 7月30日（木） 9：15 － 9：20	執行官室	千曲市役所道路河川課担当者から電話聴取
8年 8月 4日（火） 9：35－ 9：40	執行官室	千曲市役所市民生活課担当者から電話聴取

（特記事項）

（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) 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、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(noto2024_BL.par)による修正がされています。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

請求部分	所在	千曲市大字杭瀬下字尾米				地番	302番4			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	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)				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。

令和8年7月14日
長野地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：4-2
(1/1)

(9 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成12年12月19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7月14日
長野地方法務局
登記官

（白紙）

12,12,19

地積測量図

地番	151-2, -1
土地の所在	~~千曲市~~ 更埴市大字桜堂字欠口

241664

地番 B 151-2

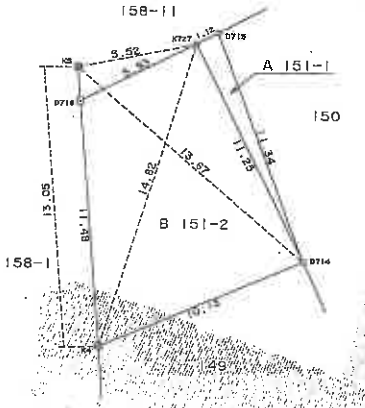
測点	座標X	座標Y	X-X	積
K4	1153.020	213.748	-7.424	-9010.665152
D714	1157.041	223.050	14.154	17311.049700
K727	1167.174	218.155	7.424	9043.582720
D716	1164.465	212.677	-14.154	-17167.061058
			倍面積	176.706210
			面積	88.353105
			地積	88.35 ㎡

地番 A 151-1

測点	座標X	座標Y	X-X	積
D714	1157.041	223.050	0.510	623.755500
D715	1167.684	219.149	10.133	12353.636817
K727	1167.174	218.155	-10.643	-12964.823665
			倍面積	12.568652
			面積	6.284326
			地積	6.28 ㎡

合計 88.353105 + 6.284326 = 94.637431

地積 = 94.63㎡



地番	151-1, -2								
基準点	基準点座標	距離	夾角	測点	距離	夾角	基準点座標	基準点
K4 コンクリート	1153.020 1213.748	13.05	0-00-00		13.05	0-00-00	1166.034 1212.757	K5 コンクリート
		14.82	21-38-57	K727	5.52	262-25-47		
		10.13	70-58-38	D714	13.67	315-29-54		

☒ ― ― ― コンクリート角
⊙ ― ― ― 木　　杭
□ ― ― ― コンクリート杭

作製者	（平成 12年 12月 13日作製）	申請人	縮尺	1/250

A3版をA4版に縮小

物件 2

請求番号：5-1

公用

登記年月日：平成12年12月19日

12.12.19

地積測量図

地番　158-12-11

土地の所在　千曲市 更埴市 大字桜堂字欠口

241673

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。

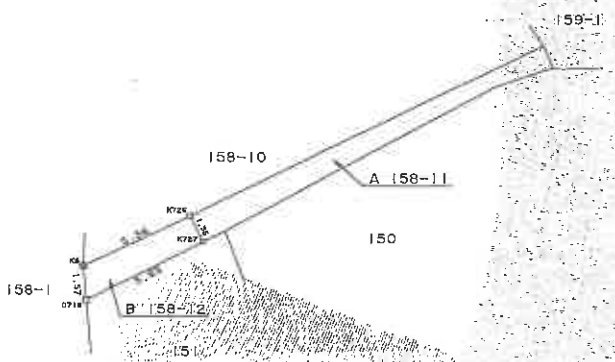
令和8年7月14日　長野地方法務局　登記官

（1／1枚目）

地番 B 158-12

測点	座標X	座標Y	X-X	積
D716	164.465	212.877	1.140	1382.679780
K727	167.174	218.155	3.922	4777.603910
K726	168.387	217.569	-1.140	-1386.028660
K5	166.034	212.757	-3.922	-4756.432954
			倍面積	15.822076
			倍面積	7.911038
			地積	7.91 ㎡

地番 A 158-11
26.360000 − 7.911038 ＝ 18.448962
地積 18.44 ㎡



☒－－－－コンクリート角
○－－－－木　　杭
□－－－－コンクリート刻

作製者	（平成 12年 12月 13日作製）	申請人	縮尺	1／250

A3版をA4版に縮小

物件 3

請求番号：5-2

公用

登記年月日：平成12年8月9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7月14日　長野地方法務局

登記官

（2枚目）

2.8.9

地積測量図
土地所在図

地番	148-4-1
土地の所在	千曲市 更埴市大字桜堂字欠口

241663

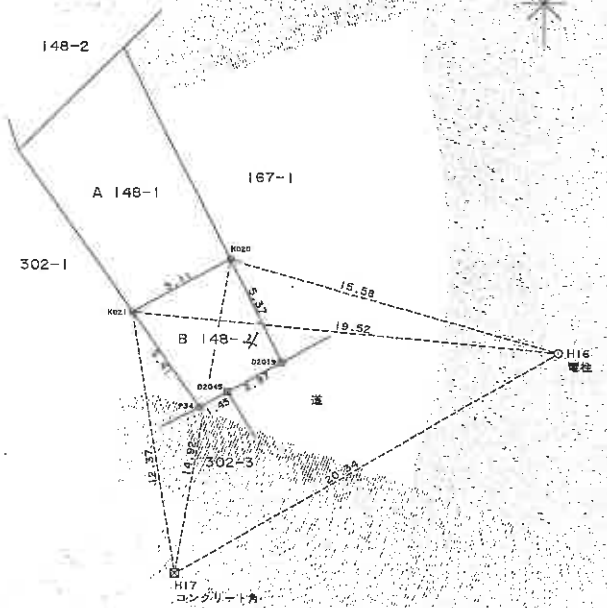
地番 B 148-4

測点	座標X	座標Y	X-X	積
P34	1126.403	1224.104	-3.752	-4592.838208
D2045	1127.115	1225.367	2.120	2597.778040
D2019	1128.523	1227.865	6.233	7653.282545
K020	1133.348	1225.511	2.344	2872.597784
K021	1130.867	1221.047	-6.945	-8460.171415
			倍面積	50.648746
			面積	25.324373
			地積	25.32 ㎡

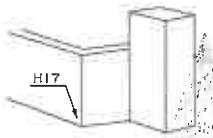
地番 A 148-1

81.000000　25.324373 － 55.675627

地積 55.67 ㎡







地番 148-4

基準点	基準点座標	距離	夾角	測点	距離	夾角	基準点座標	基準点
H16 電柱 中電54 7982	1129.010 1240.474	20.34	0-00-00		20.34	0-00-00	1118.649 1222.966	H17 コンクリート角
		15.58	46-47-03	K020	14.92	310-26-21		
		19.52	36-04-36	K021	12.37	291-41-25		

⊗－－－－プラスチック杭
⊠－－－－鉄　　鋲
⊠－－－－コンクリート角

A3版をA4版に縮小

物件 4

作製者	更埴市 [redacted] 測	嘱託者	[redacted]
（平成10年11月18日作製）		縮尺	1/250

請求番号：5-3

公用

登記年月日：平成12年12月18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7月14日　長野地方法務局　登記官

（1.3 枚目）

12. 12. 18

地積測量図
~~土地所在図~~

地番	303-5-3
土地の所在	千曲市 更埴市大字杭瀬下字尾米

236377

地番 B 303-5

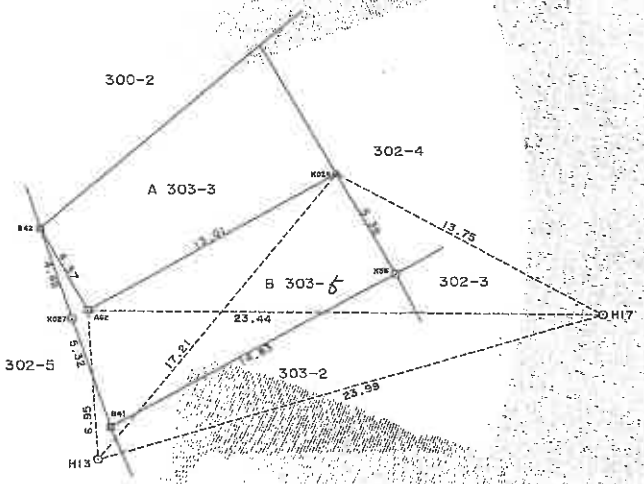
測点	座標 X	座標 Y	X-X	積
K026	125.224	210.894	-1.652	-2000.396886
A62	118.906	199.524	-2.495	-2992.812380
B42	122.729	197.399	-0.397	-475.367403
K027	118.509	196.810	-9.269	-11111.769890
B41	113.460	200.498	2.049	2459.820402
K36	120.558	213.524	11.764	14275.896336
			倍面積	155.370177
			面積	77.6850885
			地積	77.68 ㎡

地番 A 303-3

145.000000 − 77.6850865 = 67.3149115

地積 67.31 ㎡





地番	303-5							
基準点	基準点座標	距離	方角	測点	距離	方角	基準点座標	基準点
H13 マンホール	111.966 / 199.923	23.99	0-00-00		23.99	0-00-00	118.649 / 222.966	H17 ブロック角
		17.21	325-46-52	K026	13.75	44-44-54		
		6.95	282-52-58	A62	23.44	16-48-05		

⊗ ー ー ー プラスチック杭
⊠ ー ー ー 鉄　　鋲
□ ー ー ー ペ ン キ 印

作製者	更埴市 [redacted] （平成12年11月15日作製）	嘱託者	更埴市長 [redacted]	縮尺	1/250

A3版をA4版に縮小

物件 5

請求番号：5-4

公用

登記年月日：平成12年11月15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7月14日
長野地方法務局
登記官

（14枚目）

12.11.15

地積測量図
~~土地所在図~~

地番	302-8-4
土地の所在	~~更埴市~~千曲市 太字杭瀬下字尾米

236373

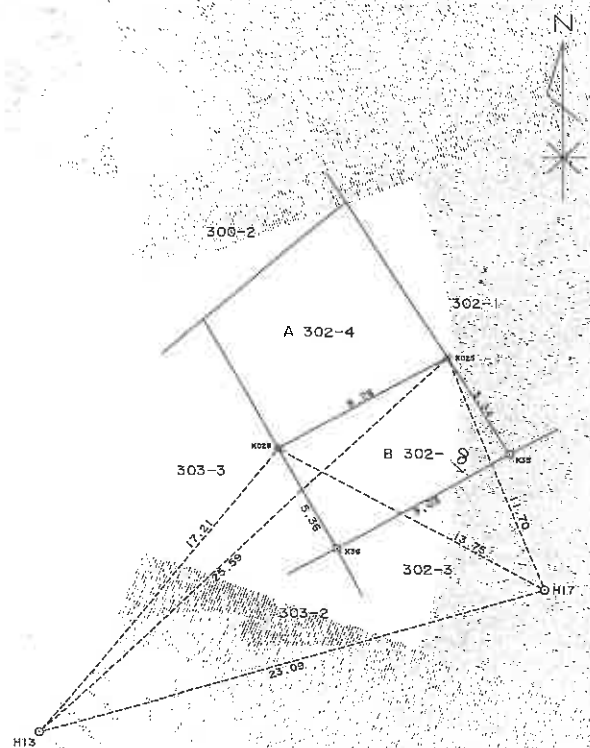
地番 B 302-8

測点	座標X	座標Y	X-X	積
K025	129.491	218.57	0.255	310.735605
K026	125.224	210.894	-8.933	-10816.916102
K36	120.556	213.524	-0.255	-309.448620
K35	124.969	222.408	8.933	10910.837664
			倍面積	95.208547
			面積	47.6042735
			地積	47.60 ㎡

地番 A 302-4

114.000000	-	47.6042735	= 66.3957265
		地積	66.39 ㎡





地番	302-8								
基準点	基準点座標	距離	夾角	測点	距離	夾角	基準点座標	基準点
H13 マンホール中心	1111.966 1199.923	23.99	0-00-00		23.99	0-00-00	1113.649 1222.966	H17 ブロック角
		25.59	332-57-05	K025	11.70	84-08-26		
		17.21	325-46-52	K026	13.75	44-44-54		

⊗－－－－プラスチック杭
□－－－－ペ ン キ 印

作製者	更埴市[redacted]	（平成12年11月10日作製）	嘱託者	更埴市長[redacted]	縮尺	1/250

A3版をA4版に縮小

物件 6

請求番号：5-5

公用

登記年月日：平成13年7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7月14日
長野地方法務局
登記官

（15枚目）

各階平面図

13、7、26

建物図面

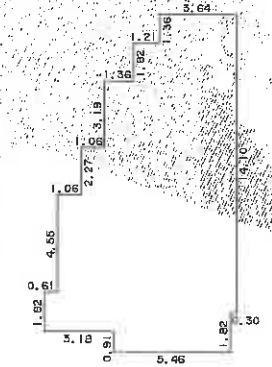
家屋番号	151番2
建物の所在	千曲市大字桜堂字欠口151番地2、149番地、158番地12

161755

平成拾参年七月弐六日登記

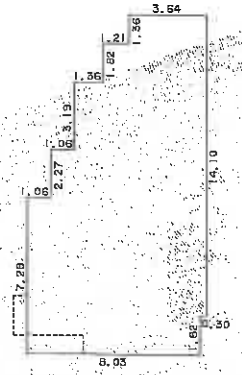
1階平面図

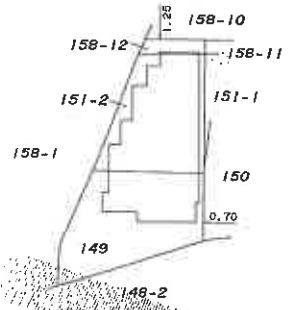
求積表			
1.82	× 0.61	=	1.1102
6.37	× 1.06	=	6.7522
8.64	× 1.06	=	9.1584
11.83	× 0.45	=	5.3235
12.74	× 0.91	=	11.5934
14.56	× 1.21	=	17.6176
15.92	× 3.34	=	53.1728
14.10	× 0.30	=	4.2300
合計			108.9581
床面積			108.95㎡

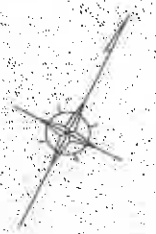


2階平面図

求積表			
7.28	× 1.06	=	7.7168
9.55	× 1.06	=	10.1230
12.74	× 1.36	=	17.3264
14.56	× 1.21	=	17.6176
15.92	× 3.34	=	53.1728
14.10	× 0.30	=	4.2300
合計			110.1866
床面積			110.18㎡







作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

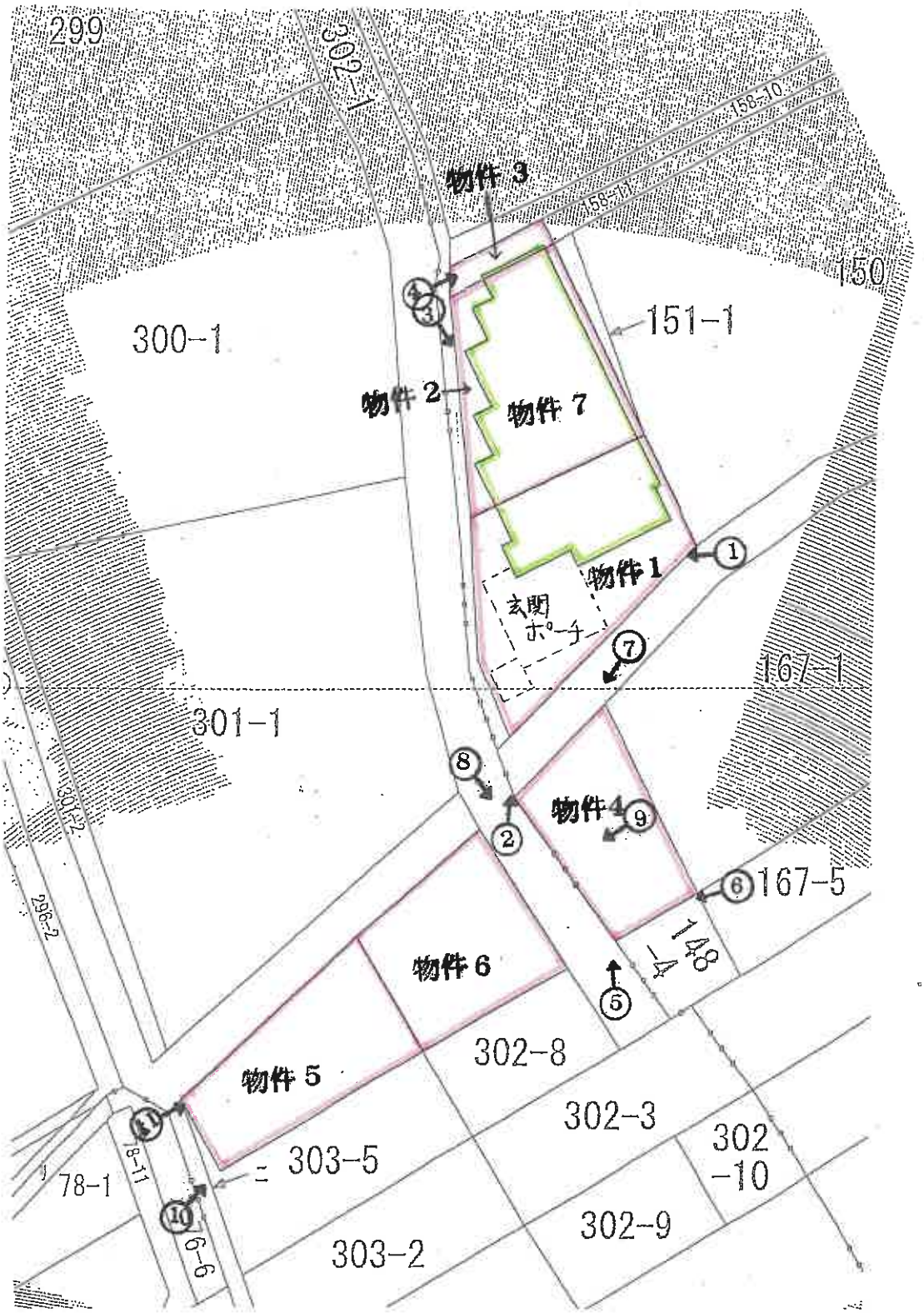
13年 7月17日作製）
地家屋調査士会連合会用紙）

A3版をA4版に縮小

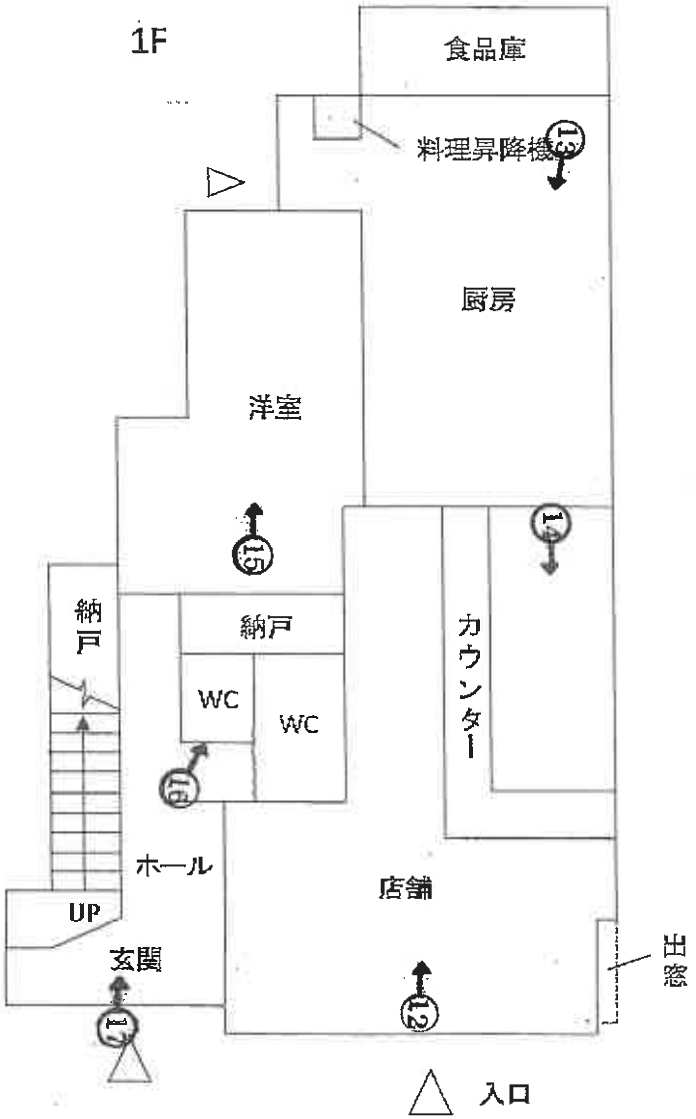
請求番号：4-3

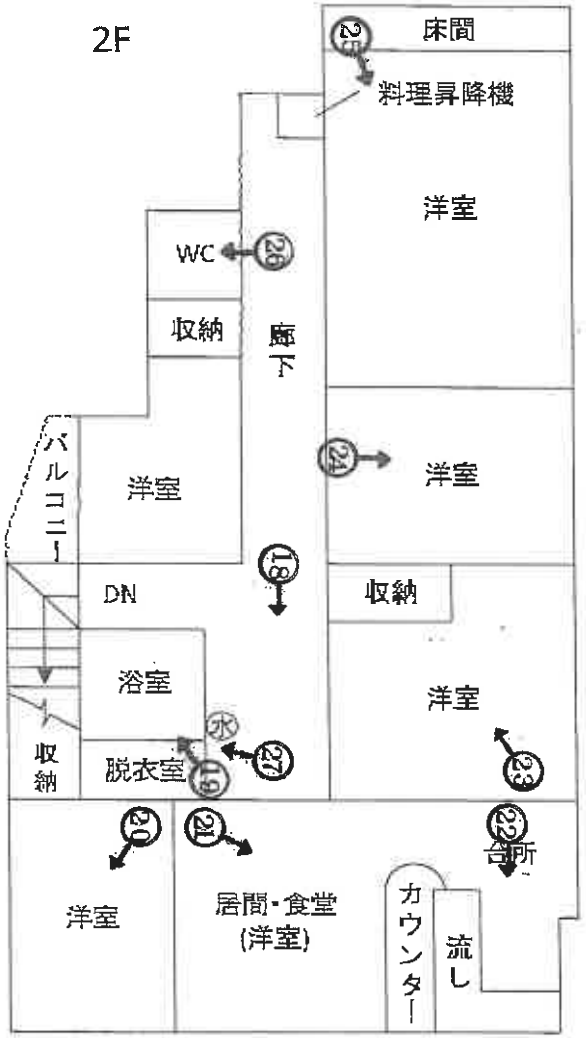
写真撮影位置関係図

○→印は写真撮影位置方向番号を示す。



間取図


1F
食品庫
料理昇降機
厨房
洋室
納戸
納戸
WC
WC
カウンター
ホール
UP
玄関
店舗
出窓
入口


2F
床間
料理昇降機
洋室
WC
収納
廊下
バルコニー
洋室
洋室
DN
収納
浴室
洋室
収納
脱衣室
洋室
居間・食堂
(洋室)
カウンター
流し
台所


N

(17枚目)

NO 1



NO 2



NO 3



NO 4



NO 5



NO 6



NO 7



NO 8



NO 9



NO 10



NO 11



NO 12



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



NO 26



NO 27　脱衣室天井及び壁のカビ



令和 8年　（ケ）　第　9　号
令和 8年　7月　29日　現地調査
令和 8年　8月　5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

宮　本　吉　豊

第１　評 価 額

一　　括　　価　　格	
金　8,700,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金　　830,000円
物件2（土地）	金　　710,000円
物件3（土地）	金　　60,000円
物件4（土地）	金　　750,000円
物件5（土地）	金　　920,000円
物件6（土地）	金　　900,000円
物件7（建物）	金　4,530,000円

1　一括価格は、物件1～7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1～3の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 地番 地目 地積	千曲市大字桜堂字欠口 149番 宅地 103.00平方メートル	
2	所在 地番 地目 地積	千曲市大字桜堂字欠口 151番2 宅地 88.35平方メートル	
3	所在 地番 地目 地積	千曲市大字桜堂字欠口 158番12 宅地 7.91平方メートル	
4	所在 地番 地目 地積	千曲市大字桜堂字欠口 148番1 雑種地 55平方メートル	
5	所在 地番 地目 地積	千曲市大字杭瀬下字尾米 303番3 宅地 67.31平方メートル	雑種地
6	所在 地番 地目 地積	千曲市大字杭瀬下字尾米 302番4 雑種地 66平方メートル	
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	千曲市大字桜堂字欠口151番地2、 149番地、158番地12 151番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階　108.95平方メートル 2階　110.18平方メートル	店舗・居宅

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1～6)

位置・交通	・しなの鉄道「屋代」駅の南西方約1.3kmに位置する。 (道路距離) ・長野自動車道「更埴」ICの南西方約3.2kmに位置する。 (道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	国道18号線埴生交差点から南西方へ延びる広い通り(八幡宮線)に沿って戸建住宅が多く建ち、店舗、事業所等も見られる地域。背後は田畑介在の一般住宅地域が続く。平坦地勢をなし、日当たり良好。県営水道、公共下水整備済み。200～600mにコンビニ、スーパー等日用品店あり。	
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 物件1･4～6　第1種住居地域 物件2･3　第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 千曲市の洪水ハザードマップ(R6年4月)によると洪水浸水想定区域(浸水の深さ5.0～10.0m未満)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 形状 間口・奥行 地勢 その他	387.57㎡(登記数量) 不整形　(6筆で一画地を構成) 南東側間口約27m(暗渠化水路除く)、奥行4～37m(介在する市道除く) ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	物件4～6の南東側が幅員約16mの市道(No.2193)に、北西側が幅員約2mの市道(No.2199)にほぼ等高にて接面する。物件5の南西側は幅員約4mの市道(No.2280)に接続する。物件1～3の南東側は幅員約2mの市道(No.2199)に0～0.3m高位にて接面。 ※市道No.2193及び市道No.2280は建築基準法第42条1項1号の道路に、市道No.2199は同法第42条2項の道路に該当する。	
土地の利用状況等	物件1～3は物件7の建物敷地である。建物は北東側の筆界に寄せ、北西側の筆界から1.2m余り、西側の筆界から0.5～2m程後退して建てられている。建物南側に玄関ポーチあり。物件4～6はバラス敷きの駐車場。物件5の西側部分にスチール製物置、南西端に電柱がある。 ※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　(物件4に20mmメータあり　南東側市道北西部分に150mm本管あり) なし　(プロパンガス使用) あり　(物件7建物使用中) *買い受け人において支払うべき受益者負担金はない(物件1～6支払済み)。
特記事項	*建物再建築可 *物件1～3の西側には幅3mほどの水路敷(市名義)があって中ほどに幅0.6m程のU字溝が配されている。 *物件4と6との間には物件1～3の西側から続く水路が通る。北側はグレーチングが掛けられ、南側は暗渠化されている。(公図幅員約3m　占用許可済み) *物件1と4との間には舗装市道(No.2199)が介在する。(現況幅員約2m　台帳幅員2.2～2.3m) *標高約360m	

2　建物の概況及び利用状況(物件7)

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) 経　過　年　数 経済的残存耐用年数	平成13年7月15日新築 約25年 15年
仕　　様	構　造 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	木造瓦葺2階建 モルタル樹脂吹付、掻き落とし ビニクロ、タイル、ステンレス、合板外 ビニクロ、サオブチ、ボード外 フローリング、タイル、モルタル外 電気、給排水、衛生、ガス、換気 太陽光発電システム、料理昇降機
床面積(現況)	1階　108.95㎡　2階　110.18㎡　延　219.13㎡ (公簿と同じ)	
現況用途等	現況用途 間取り	1階　飲食店　　2階　居宅 附属資料の建物間取図のとおり
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	1階　飲食店　閉鎖後、約1年経過　器具・備品残置 2階　居　宅　空き家　家財残置	
特記事項	*所有者によれば2階の湿気がひどく、建具、内壁のクロスが剥げ落ちるし、開け閉めに不具合のある扉があるとのこと。2階浴室・脱衣室の壁、天井にはカビによる汚れが見られた。2階北側の洋室は雨漏りがするとのことで、北東側の回り縁に染みが確認された。太陽光発電システムは引っ越し前には機能していたが、料理昇降機は平成26年12月の本件土地建物取得時から電力契約との関係で使用したことがないとのこと。シロアリ被害はない模様。南側の玄関前には玄関ポーチが設けられている。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件1～6（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	35,100	0.81	103.00	0.90	2,640,000
2	35,100	0.81	88.35	0.90	2,260,000
3	35,100	0.81	7.91	0.90	200,000
4	35,100	0.81	55	…	1,560,000
5	35,100	0.81	67.31	…	1,910,000
6	35,100	0.81	66	…	1,880,000

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（16m市道沿い 等高接面 300㎡ 平坦矩形地）価格
同一需給圏内の取引事例をもとに、類似性の高い地価公示標準地等より比較検討した価格との均衡に留意して評定。

イ　個別格差　：　不整形（奥行考慮）-15%　南西側道 ±0%　市道介在 ±0%　水路隣接・介在 ±0%　市道№2199は建物建築時にセットバックを要する -5%
以上相乗積：0.81　＊一画地として格差判定

ウ　地　積　：　登記数量による。

エ　建付減価　：　物件1～3：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。物件4～6：なし

オ　建付地価格：　物件1…2,640,000円　物件2…2,260,000円　物件3…　200,000円
物件4…1,560,000円　物件5…1,910,000円　物件6…1,880,000円

②　物件7（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
7	233,000	219.13	0.15	7,660,000

イ　現況延床面積：1階は概測、2階は登記数量による。

ウ　現価率

経過年数約25年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率60%

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)

＝15年÷(25年+15年)×(1-0.60)＝0.15

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
1	2,640,000	0.35	法定地上権	920,000
2	2,260,000	0.35	法定地上権	790,000
3	200,000	0.35	法定地上権	70,000
合　計				1,780,000

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35%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	評価額 (円) (アエイ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,640,000	-920,000	1.00	0.80	0.60	830,000
2	2,260,000	-790,000	1.00	0.80	0.60	710,000
3	200,000	-70,000	1.00	0.80	0.60	60,000
4	1,560,000	・・・	1.00	0.80	0.60	750,000
5	1,910,000	・・・	1.00	0.80	0.60	920,000
6	1,880,000	・・・	1.00	0.80	0.60	900,000
7	7,660,000	+1,780,000	1.00	0.80	0.60	4,530,000
一括価格（合計）						8,700,000

ウ　占有減価修正　：　なし
エ　市場性修正　　：　物件としての特殊性考慮
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を考慮した。

第６　参考価格資料

1　地価公示標準地　（千曲5-3）

所在	大字桜堂字西沖361番1外
価格	41,900円/㎡
位置	しなの鉄道屋代駅より880m
価格時点	令和8年1月1日
地積	店舗敷地713㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	西18m市道
用途指定等	非線引都市計画区域　近隣商業地域 （建ぺい率80%，容積率200%）
地域の概要	中規模な小売店舗等が多い準幹線沿いの商業地域

2　地価調査基準地　（千曲-2）

所在	大字杭瀬下字見崎1107番1外
価格	33,500円/㎡
位置	しなの鉄道屋代駅より1.7km
価格時点	令和7年7月1日
地積	住宅敷地273㎡
供給処理施設	水道、下水
接面街路	南東6m市道
用途指定等	非線引都市計画区域　第1種低層住居専用地域 （建ぺい率50%，容積率80%）
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

3　固定資産税評価額（令和8年度）

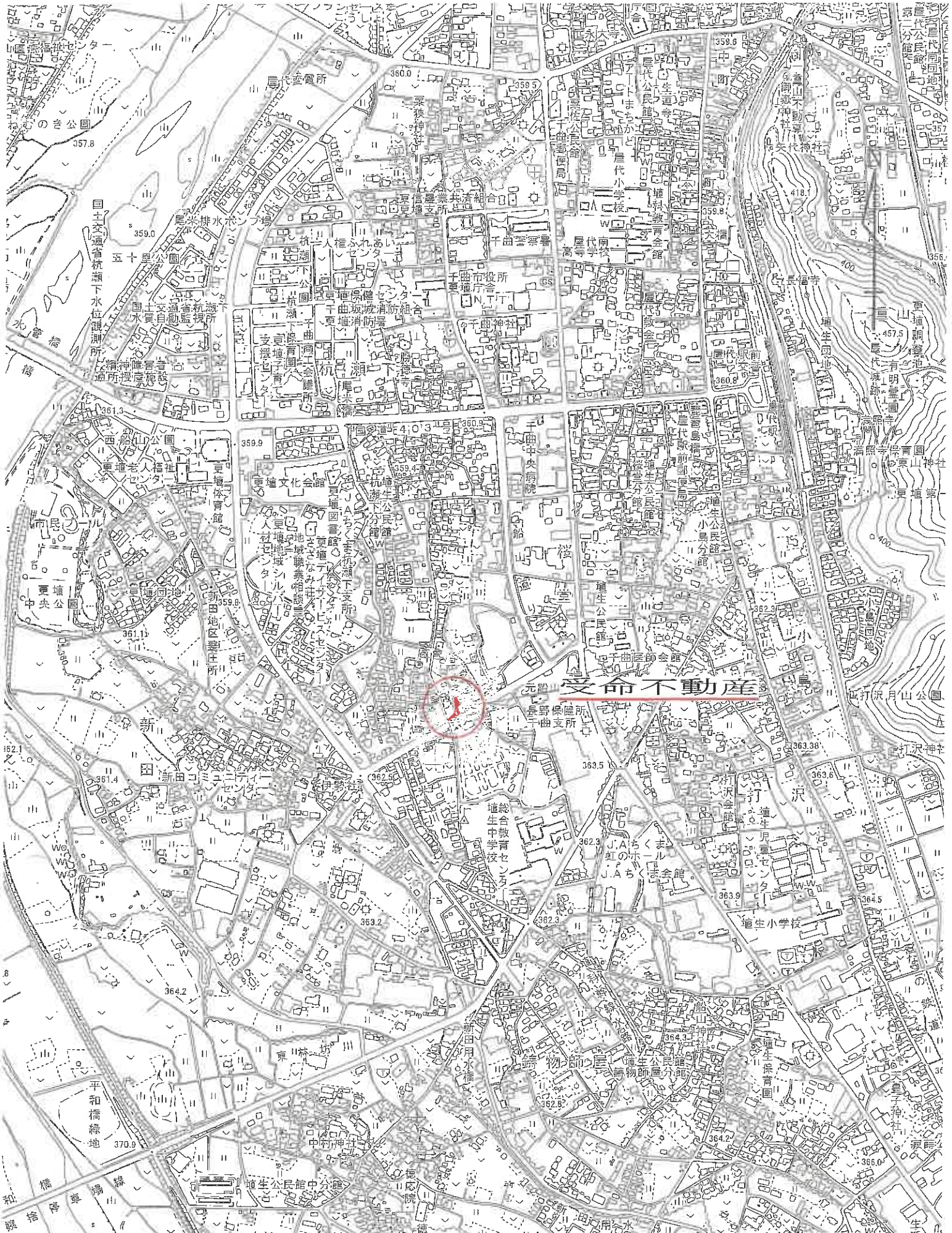
物件1	1,623,321円	（15,760円/㎡）
物件2	1,392,431円	（15,760円/㎡）
物件3	124,664円	（15,760円/㎡）
物件4	1,273,001円	（23,145円/㎡）
物件5	1,659,036円	（24,648円/㎡）
物件6	1,626,747円	（24,648円/㎡）
物件7	3,575,065円	

（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（千曲市白図写）
2　公図写
3　建物図面・各階平面図写
4　建物間取図
5　現況写真

以　上



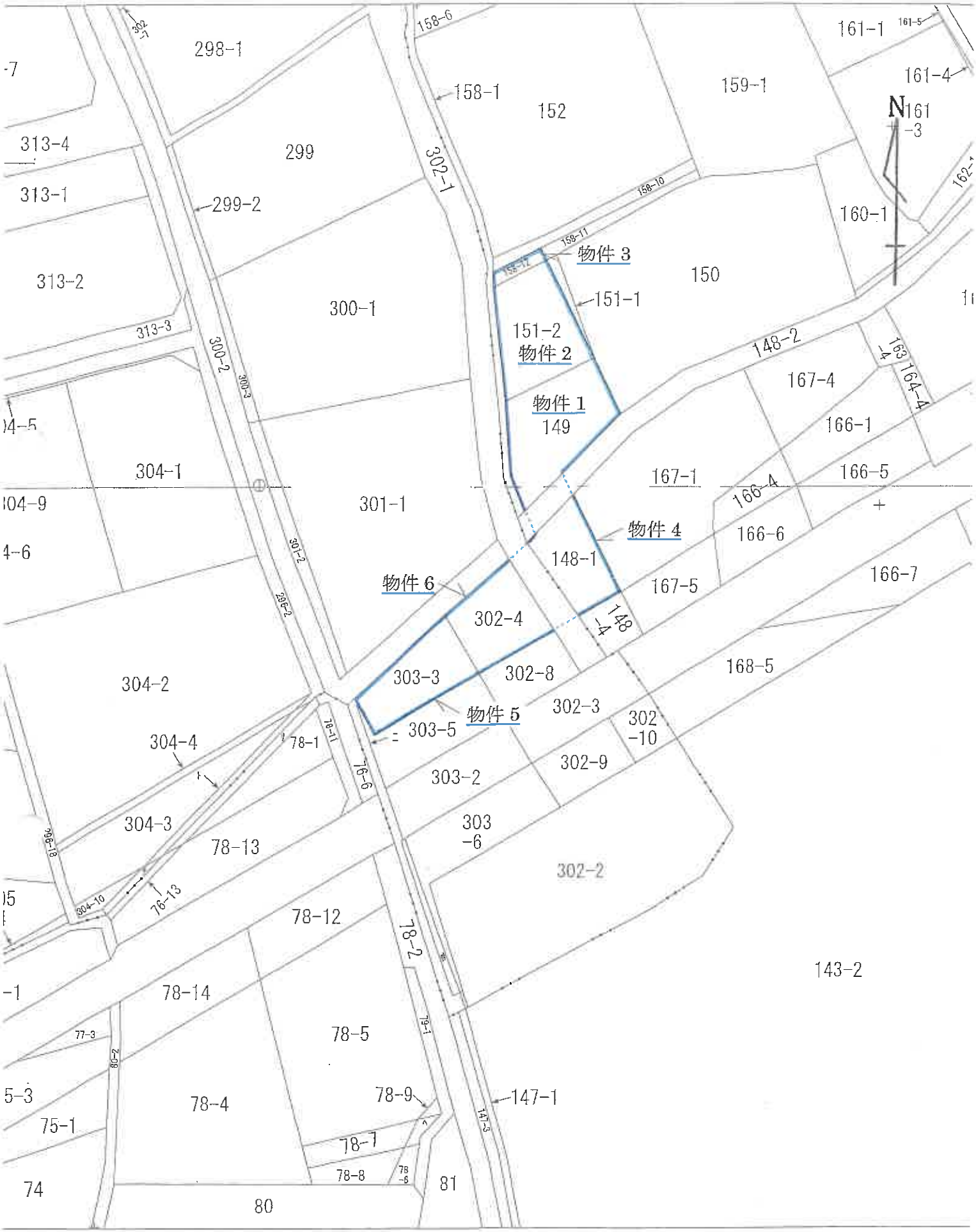
千曲市白図

出典 千曲市

1：10，000

53-1 ハ 302-11 ホ 303-4 ト 296-15 リ 76-5
62-3 ニ 302-5 ヘ 78-10 チ 296-21 ヌ 76-8

（座標値種別：図上測定）



（座標値種別：図上測定）

公　図　写

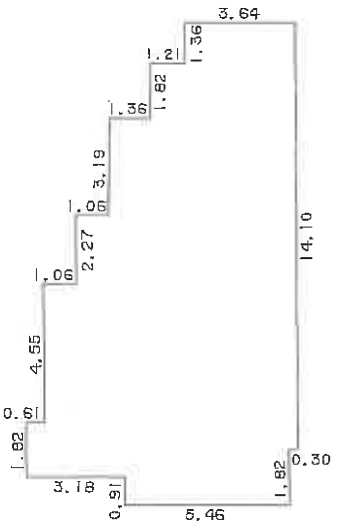
地理院が公表した座標補正パラメータ(noto2024_BL.par)による
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki20.

正がされています。

1:500

各階平面図写

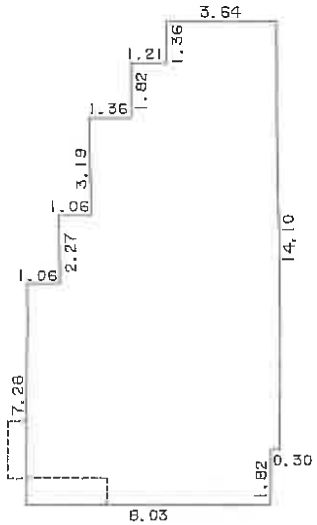
1階平面図



求積表

1.82	×	0.61	=	1.1102
6.37	×	1.06	=	6.7522
8.64	×	1.06	=	9.1584
11.83	×	0.45	=	5.3235
12.74	×	0.91	=	11.5934
14.56	×	1.21	=	17.6176
15.92	×	3.34	=	53.1728
14.10	×	0.30	=	4.2300
合計				108.9581
床面積				108.95㎡

2階平面図

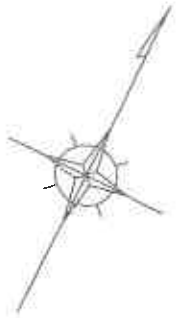


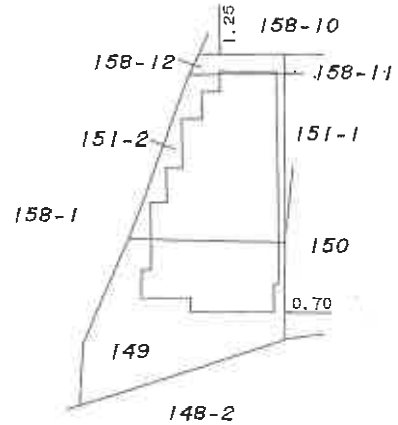
求積表

7.28	×	1.06	=	7.7168
9.55	×	1.06	=	10.1230
12.74	×	1.36	=	17.3264
14.56	×	1.21	=	17.6176
15.92	×	3.34	=	53.1728
14.10	×	0.30	=	4.2300
合計				110.1866
床面積				110.18㎡

1／250

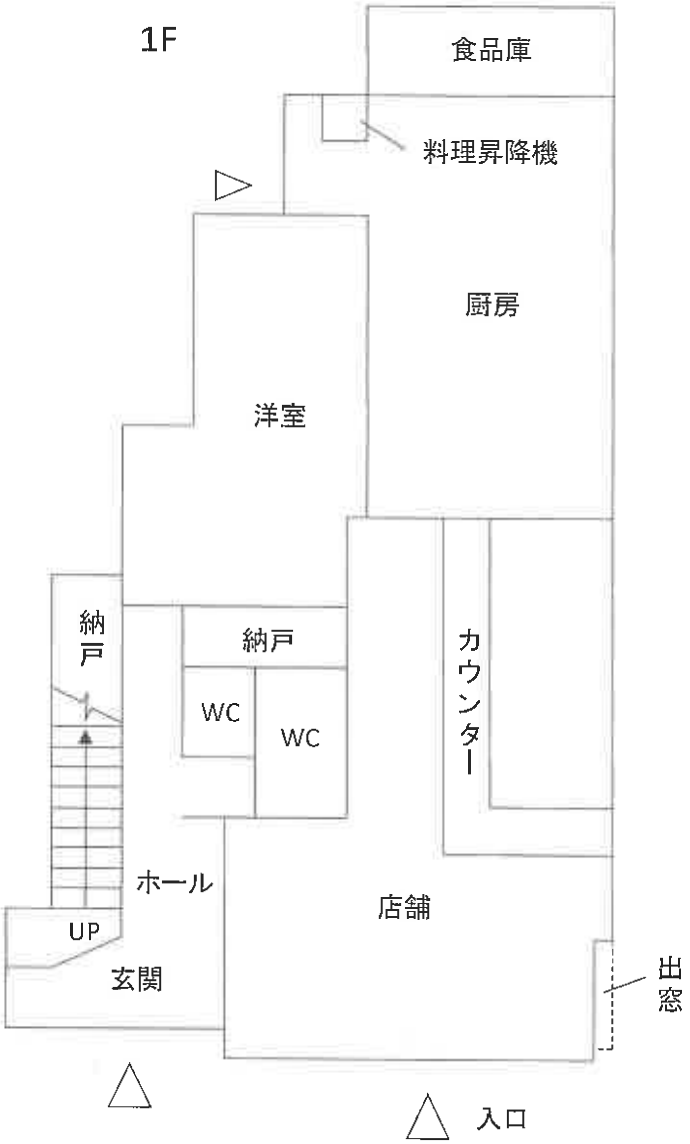
建物図面写

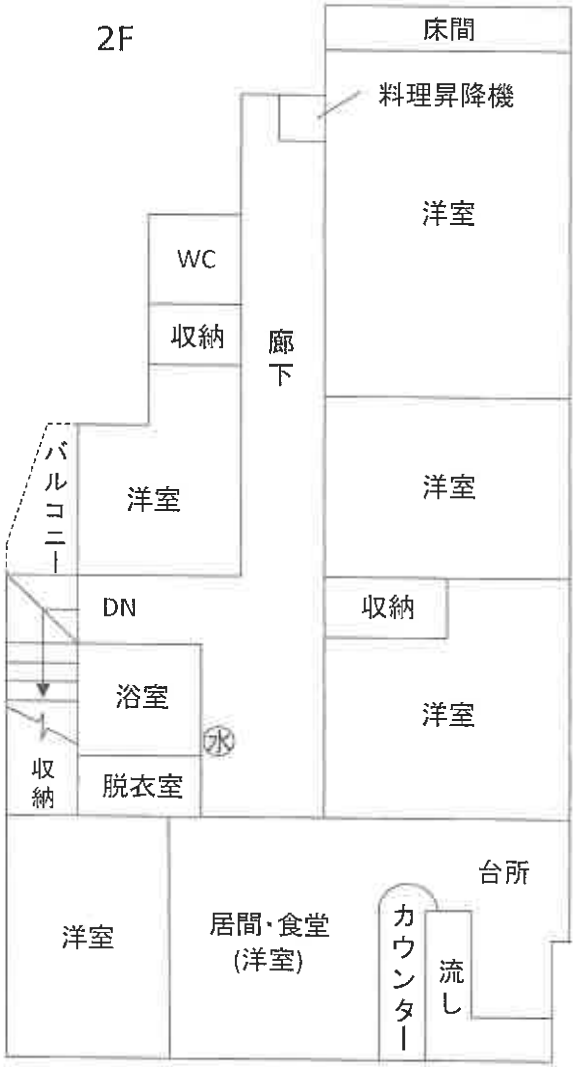




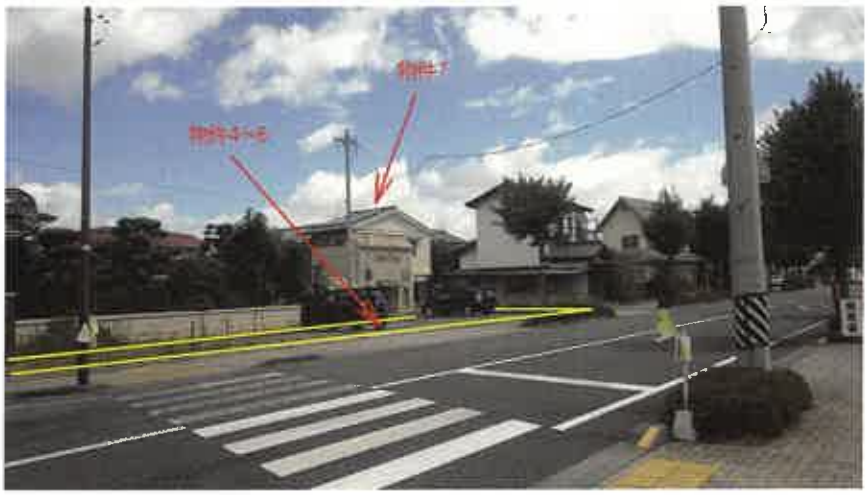
1／500

間取図


1F
食品庫
料理昇降機
厨房
洋室
納戸
納戸
WC
WC
カウンター
ホール
UP
玄関
店舗
出窓
入口


2F
床間
料理昇降機
洋室
WC
収納
廊下
バルコニー
洋室
洋室
DN
収納
浴室
洋室
収納
脱衣室
台所
洋室
居間・食堂
(洋室)
カウンター
流し

現　況　写　真



南西方より写



北西方より写