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　　７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	2,450,000 1,960,000		490,000	84,159	6,011
備考					

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　目　録

１　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平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７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】

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

【物件番号１】

事業用借地権付建物

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】

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】

公道から本件建物への出入りには、売却対象外の土地（地番８５３番）を利用している。

《　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　　７号

物　件　目　録

１　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平方メートル

令和　８年(ケ)第　　７　号
令和　８年　４月２２日受理
令和　８年　７月　８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　　7号

物　件　目　録

1　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）
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　休業中の診療所　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　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　平成　　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

目的外土地の概況（物件　1　関係）

所在	千曲市大字磯部字街道端
地番	８５２番
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	２６２．９３平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■その他の者（　C　）
その他の事項	

■関係人（■B（建物所有者の妻）　■C　（土地所有者））の陳述
■提示文書（事業用定期借地権設定契約公正証書）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　■事業用定期借地権（借地借家法第２３条）
占有開始時期		平成２０年　２月２３日（建物新築時）
最初の契約等	契約日	平成２０年　３月　６日
	期間	平成２０年　４月　１日から　■令和１０年　３月３１日まで　２０年間 □期間の定めなし
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　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　）
地代・支払時期等		毎月　金３万９０００円（毎月末日限り　翌月分支払）
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　３００万円）
特約等		
地代滞納		□ない　■ある（令和　８年　６月２６日現在　金　５８万５０００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　平成　年（　）第　号 　　└□係属中　□終局（　）
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□「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 （所有者）	1　本件建物は、私が院長を務める診療所です。現在、診察等は行っていません。
■B （所有者の妻）	1　本件建物は、泌尿器科のクリニックでしたが、今年の２月から休診しています。 2　本件建物に不具合はありませんが、二台設置してあるボイラー（給湯器）の内、一台は漏水しているので使用できません。 3　本件建物の敷地は借地です。賃料は、昨年の４月分位から滞納しています。
■C （目的外土地所有者）	1　本件建物の敷地は、借地借家法第２３条２項に基ずく事業用定期借地権を設定し、Ａさんに賃借しています。 2　昨年４月分からの賃料が未納です。

（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、建物図面（各階平面図）、写真撮影位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。

2　公道から本件建物への出入りには、次の土地を利用している。

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㎡
所有者　A

3　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 4月22日（水）	執行官室	千曲市役所に図面等申請
8年 5月13日（水） 13：40－13：45	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年 6月 4日（木） 12：50－12：55	物件所在地	Aから事情聴取
8年 6月26日（金） 9：50－10：30	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 Bから事情聴取 評価人同行
8年 6月26日（金） 11：00－11：10	Cの住所地	Cから事情聴取
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。

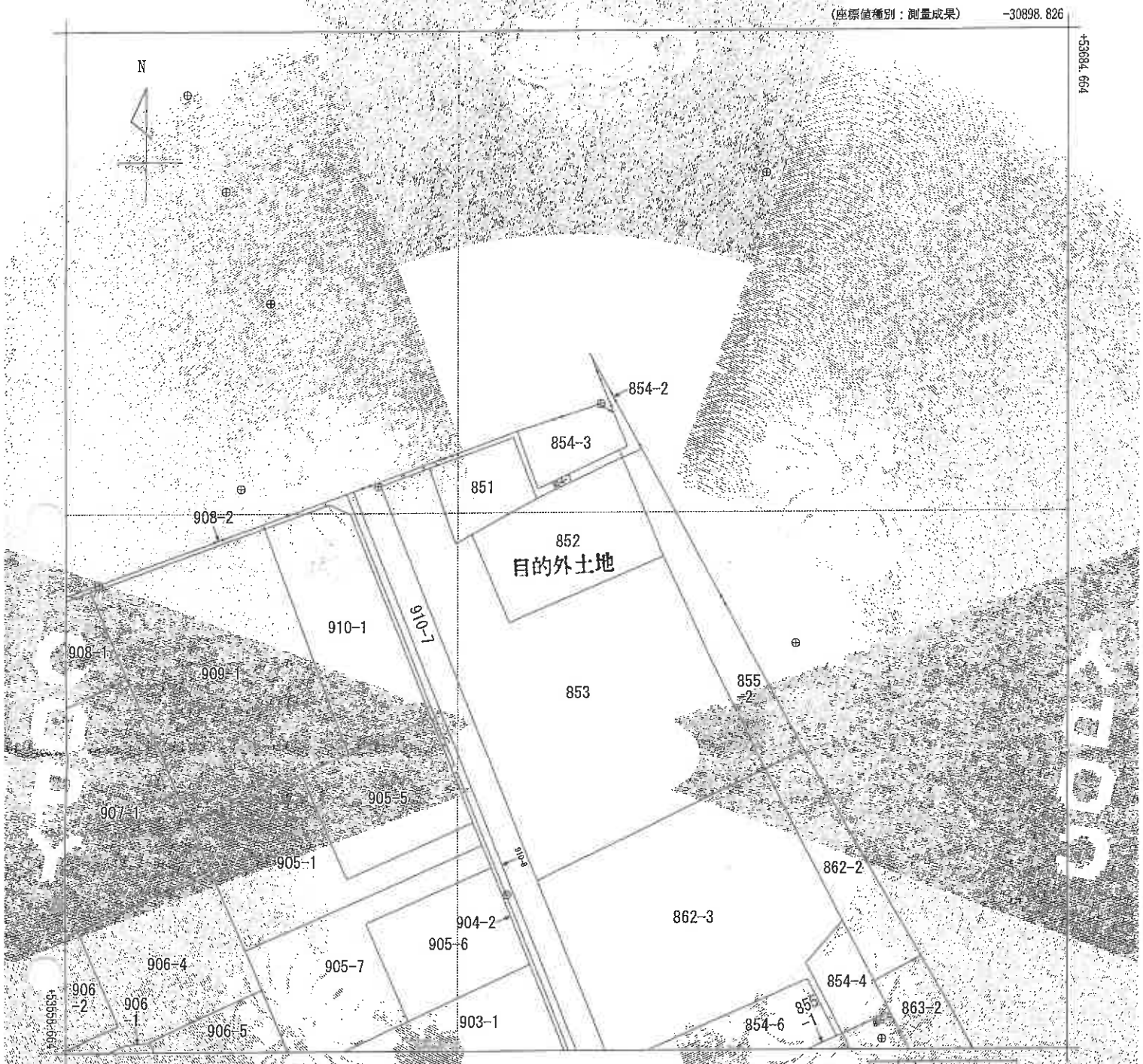
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

目的外土地



(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(tky2024_BL.par)による修正がされています。

請求部分	所在	上田市大字磯部字街道端						地番	852番		
出力縮尺	1/500		精度区分	甲二	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6月19日

長野地方法務局上田支局

登記官

請求番号：39-1

(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6月19日
長野地方法務局上田支局
登記官

（8枚目）

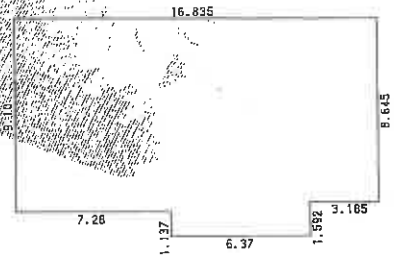
各階平面図

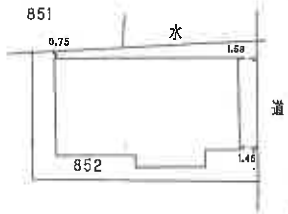
平成20年2月26日 登記

建物図面

家屋番号	852
建物の所在	千曲市大字磯部字街道端852

152589





求積表

9.100	X	7.280	= 66.248000
10.237	X	6.370	= 65.209690
8.645	X	3.185	= 27.534325
合計			158.992015

床面積　158.99㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

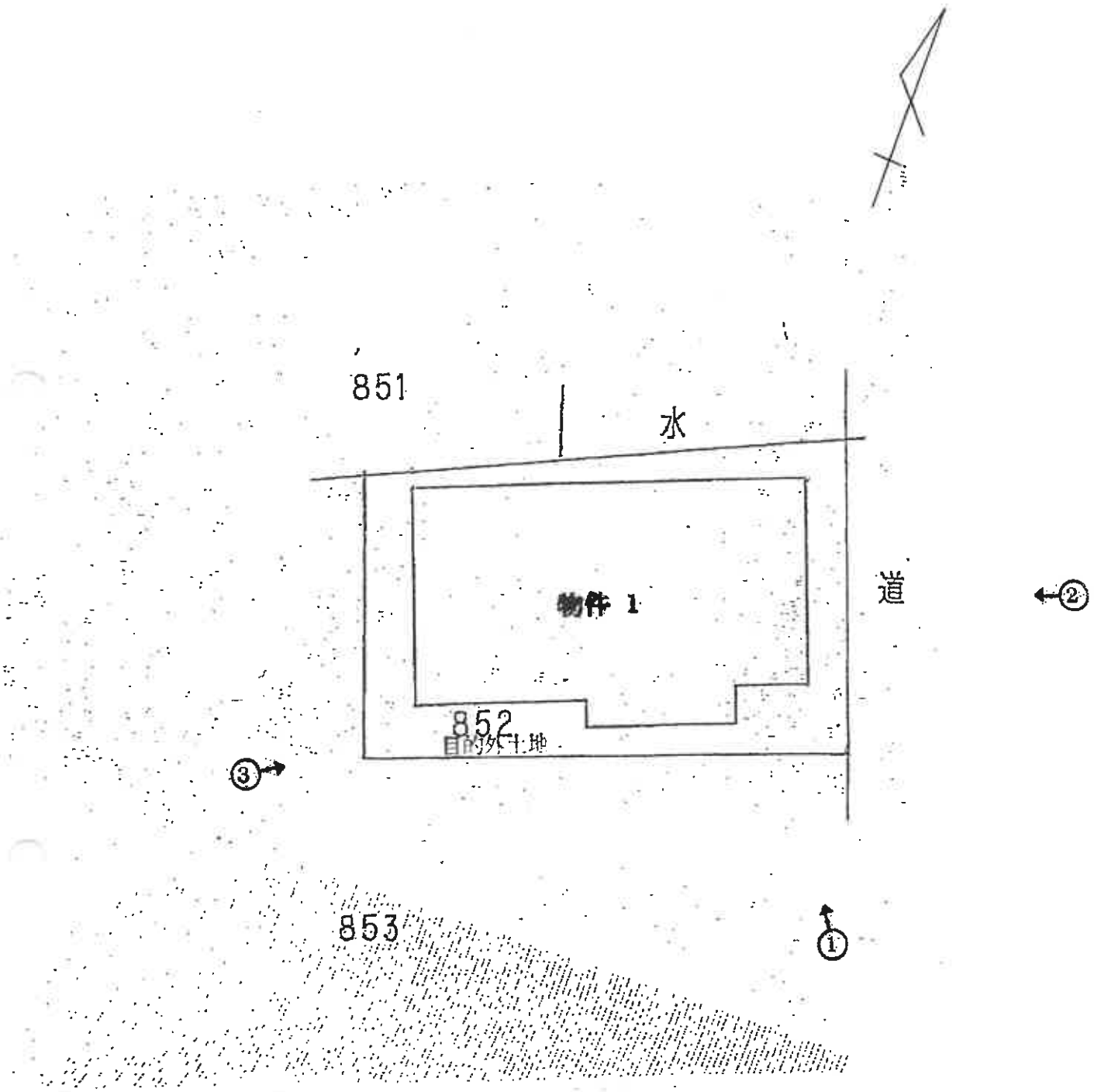
2月25日作成

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3版をA4版に縮小

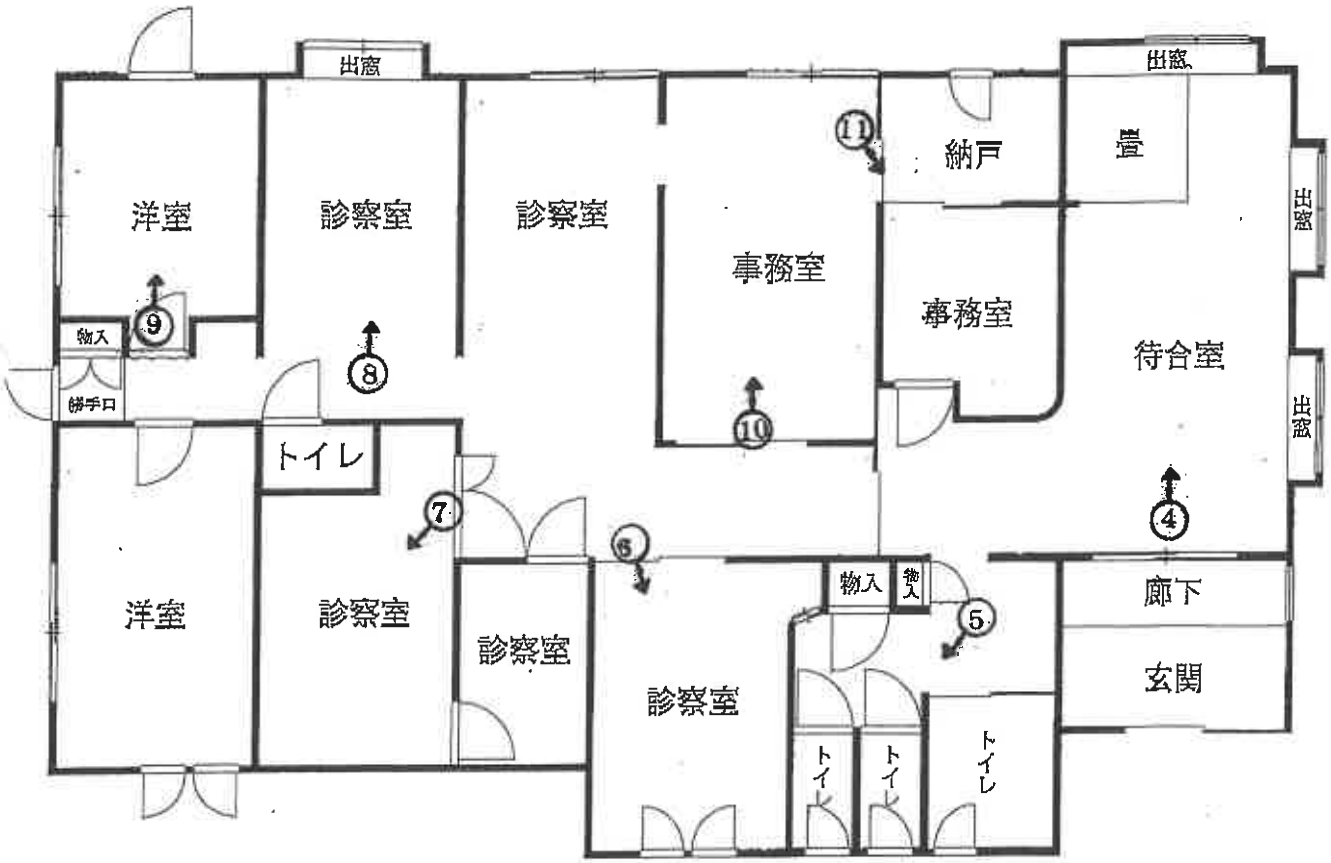
請求番号：39-2

写真撮影位置関係図



○→印は写真撮影位置と方向番号を示す。

物件１



○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

N

（１０枚目）

建物間取図

NO 1



NO 2



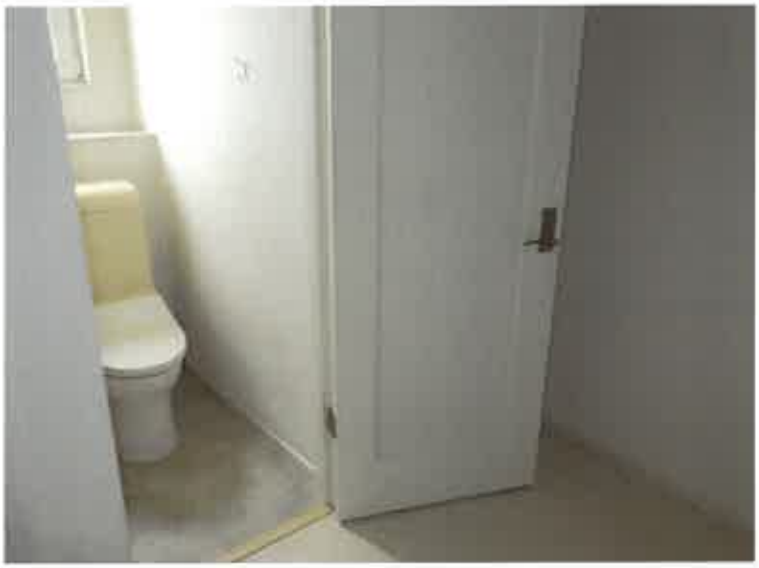
NO 3



NO 4



NO 5



NO 6



NO 7



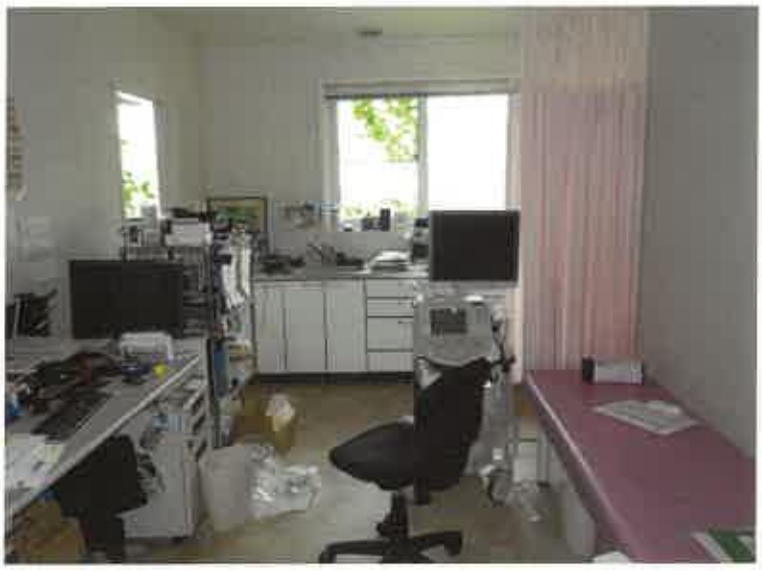
NO 8



NO 9



NO 10



NO 11



令和８年（ケ）第７号
令和８年　６月２６日　　現地調査
令和８年　７月　６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　　２，４５０，０００　円

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８５２番地	
	家屋番号	８５２番	
	種類	診療所	
	構造	木造瓦葺平家建	
	床面積	158.99　平方メートル	

番号	特記事項
	・物件１は目的外土地上を敷地として利用している。登記簿によると目的外土地の概要は下記のとおり。 （所在地番）千曲市大字磯部字街道端８５２番 （地目）宅地 （地積）262.93㎡ （所有者）個人（物件１の所有者である個人と異なる） ・目的外土地には物件１のために事業用定期借地権が設定されており、公正証書によると下記のとおり。 （権利）借地借家法第23条第2項に基づく事業用定期借地権 （目的）診療所及びその営業に関連する事業の用に関する建物を所有するため （賃貸人）個人（目的外土地の所有者） （賃借人）個人（物件１の所有者） （存続期間）平成20年4月1日より満20年間 （賃料）月額39,000円（現在も同じ） （一時金の授受）保証金3,000,000円 （特約）本契約が終了したときは、賃借人は、本件土地を原状に復して、直ちに賃借人に明け渡さなければならない。ほか （その他）地代滞納があり、滞納額は令和8年6月26日現在585,000円となっている。

＊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（目的外土地）

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 用途地域 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% － ・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 形状 間口・奥行 地勢 その他	262.93　㎡　（登記数量） ほぼ長方形地 間口約12.2m、奥行約21m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北東側　幅員約13m片側歩道付舗装国道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 都市計画道路（名称：3･4･2国道線、計画幅員：16m、計画決定年月日：昭和28年12月5日）に該当 ※都市計画図によると目的外土地の一部は都市計画道路予定地に含まれるが、千曲市都市計画課への聴取によると目的外土地の接面部分は整備済みで、令和8年夏頃に計画線を現況の道路境界線となるよう変更予定である。	
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。 ・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 都市ガス 下水道	あり なし 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	・目的外土地の概要及び物件１のために設定されている事業用定期借地権の概要は「第３　目的物件」「特記事項」に記載のとおり。 ・公道から本件建物への出入りには、目的外土地の隣接地（所在地番：千曲市大字磯部字街道端853番、地目：宅地、地積：1,071.24㎡、所有者：物件１の所有者と同じ）を通行している。通行のための権利等は特に設定されていない。	

2　建物の概況及び利用状況（物件１）

区　　分	物件１	
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　18 年
	経済的残存耐用年数	約　12 年
仕　　様	構　　造	木造瓦葺平家建
	外　　壁	吹付けタイル
	内　　壁	ビニールクロス等
	天　　井	ビニールクロス等
	床	ビニールタイル、畳等
	設　　備	電気、トイレ、便所等
	そ　の　他	特にない
床面積(現況)	１階　　158.99㎡	158.99㎡
現況用途等	現況用途	診療所
	間　　取	診察室、事務室、待合室、洋室、トイレ、納戸等（詳細は間取り図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	・令和8年2月頃まで泌尿器科のクリニックとして使用されていたが、以降は使用されていない。	
特記事項	・診察室、事務室、待合室等を備えた診療所であり、診療所として概ね標準的である。 ・2台設置してあるボイラー（給湯器）のうち一台は漏水しているため使用できない状態である。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　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	250,000	158.99	0.20	7,950,000

総額(円)については，万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

イ　現況延床面積：登記数量による。

ウ　現価率：

・経過年数約18年、　　経済的残存耐用年数約12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)

＝ 12年　　÷(18年 ＋ 12年)×(1－ 0.50)　　=0.20

2　評価額の判定

前記により求めた価格に，目的外土地の土地利用権等価格を加算し，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

目的外土地

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	土地利用権等割合オ	標準画地価格（円／㎡）ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
－	25,000	1.00	262.93	1.00	事業用定期借地権　0.03	200,000

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：　1.00　価格差が生じる個別的要因はない

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。

オ　土地利用権等割合：物件１のために目的外土地に設定されている事業用定期借地権に係る権利の性格や残存期間（約1年9カ月）等を考慮し、その割合を3%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±イ）×ウ×エ×オ
1	7,950,000	＋　200,000	1.00	0.50	0.60	**2,450,000**
一　括　価　格（合計）						**2,450,000**

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：物件１は診療所として設計されているため汎用性・市場性が劣ること、目的外土地に設定されている事業用定期借地権の残存期間が短く期間満了後に物件１の建物を撤去する必要が生じる可能性があること、目的外土地に設定されている事業用定期借地権に係る地代の滞納（保証金が充当される可能性がある）があるため市場性が劣ること、物件１への出入りには目的外土地の隣接地を通行する必要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）

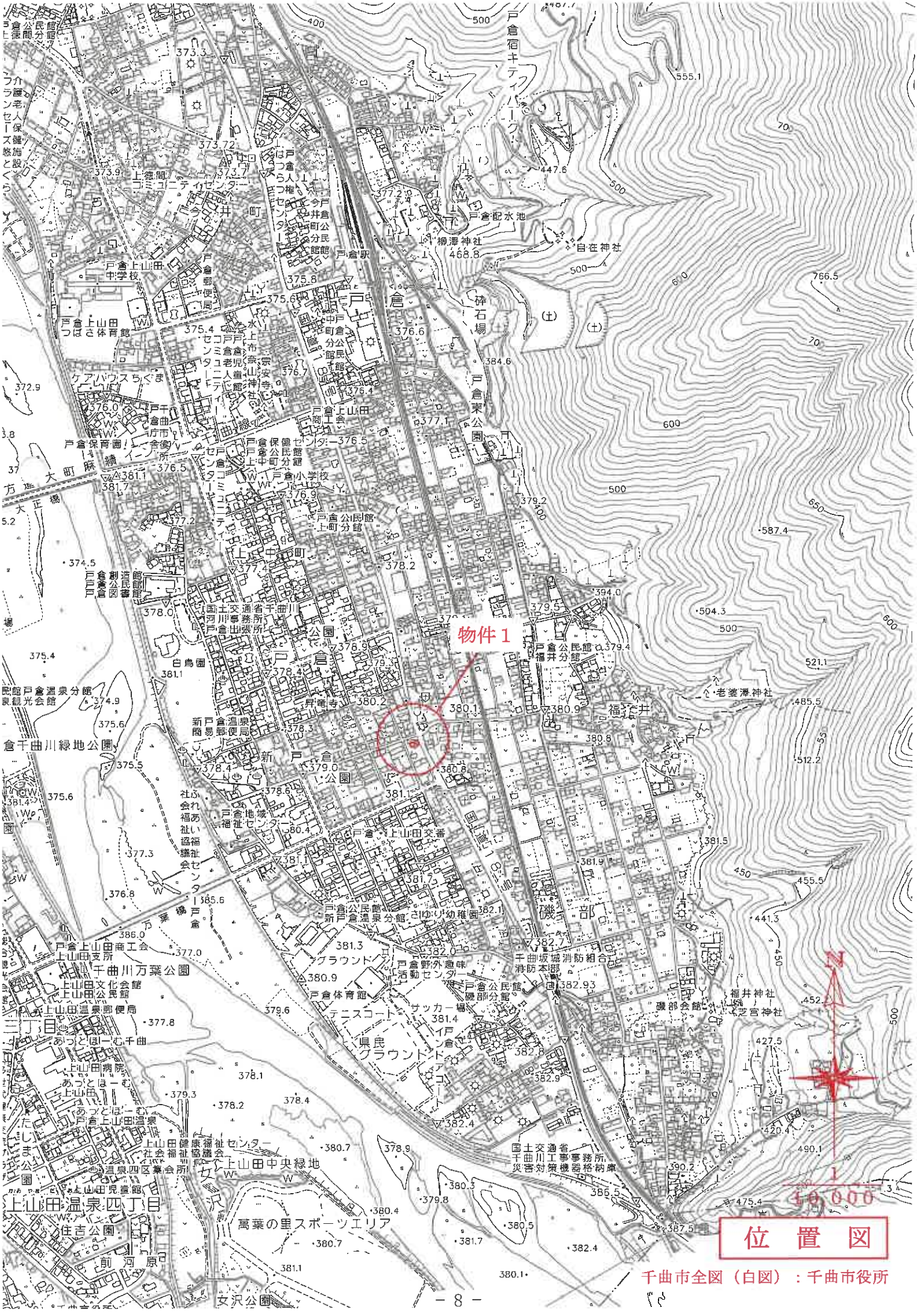
物件１　　6,011,392円

（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

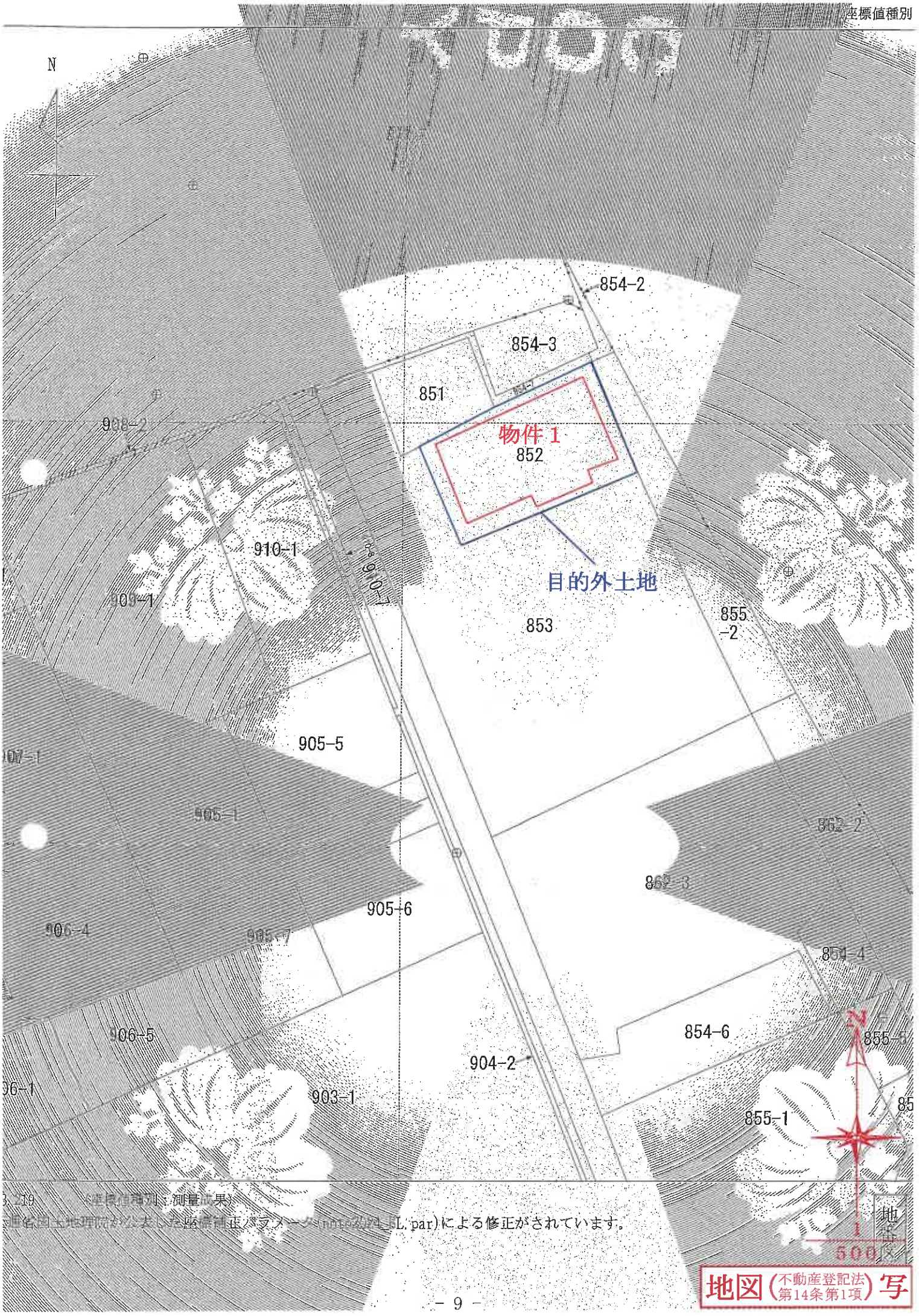
位置図（「千曲市役所：白図」写）
地図（不動産登記法第14条第1項）写
建物図面写・各階平面図写
配置図
建物間取図
写真撮影方向
現況写真

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）
この登記所備付地図に基づいて座標値変換ソフトウェア（tky2jgd_GL.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3月17日　長野地方法務局

登記官

各階平面図



求積表

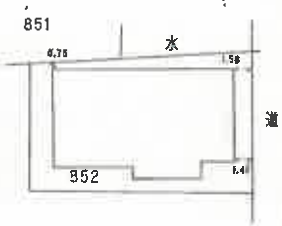
9.100 X	7.280 =	66.248000
10.237 X	6.370 =	65.209690
8.645 X	3.185 =	27.534325
合計		158.992015
床面積	158.99㎡	

建物図面

平成20年2月26日 登記

家屋番号	852
建物の所在	千曲市大字磯部字街道端 852

152589

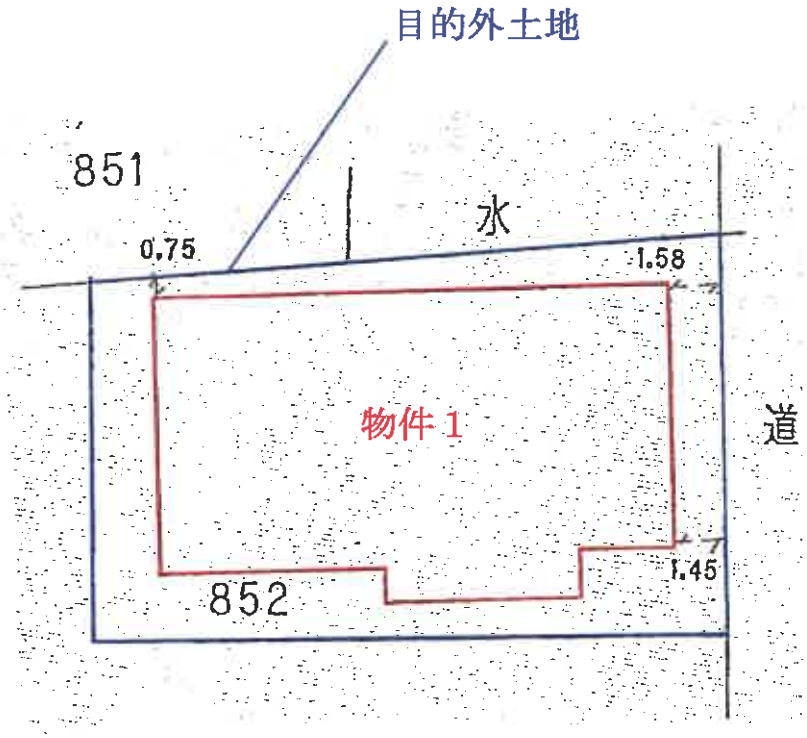


作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（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

：34-2



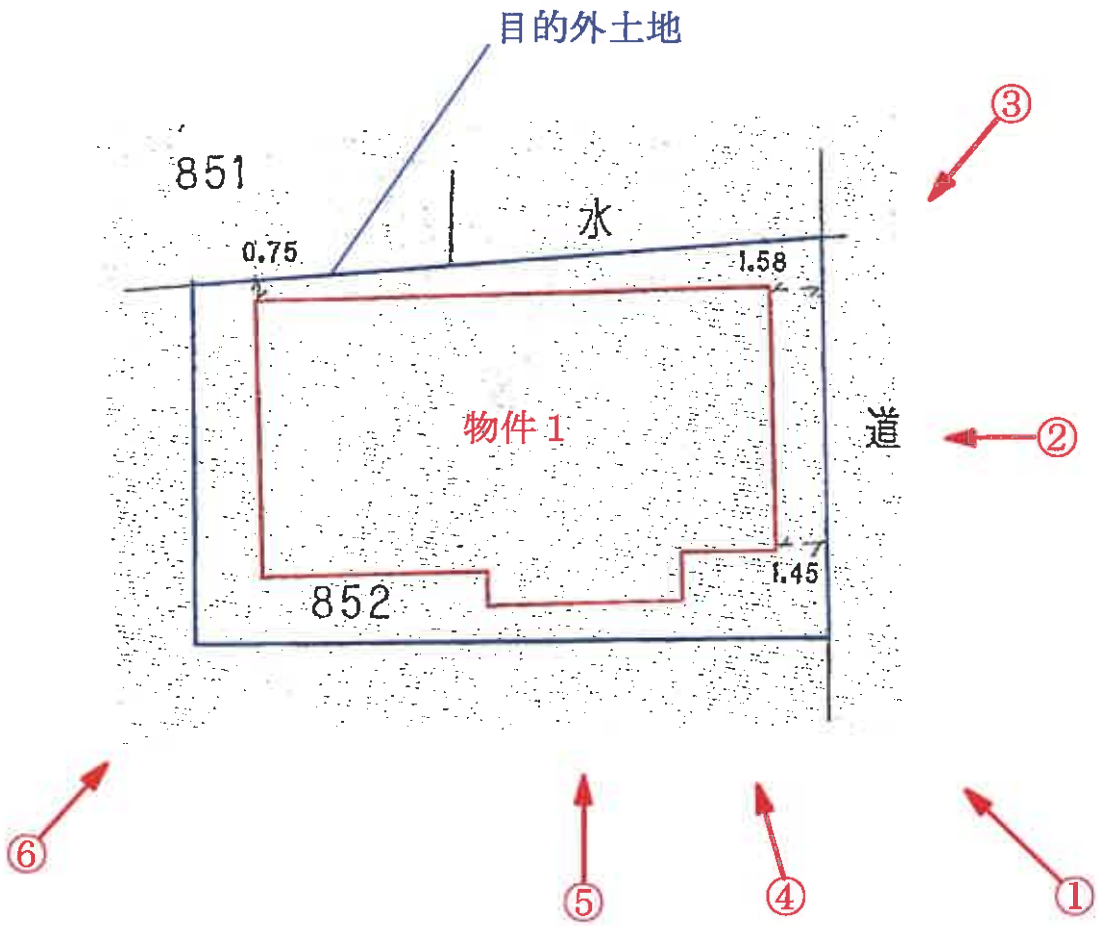
配　置　図

物件１


出窓
出窓
洋室
診察室
診察室
事務室
納戸
畳
出窓
事務室
物入
勝手口
待合室
出窓
トイレ
洋室
診察室
診察室
診察室
物入
物入
廊下
玄関
トイレ
トイレ
トイレ


N

建物間取図



配　置　図



①



②



③

現 況 写 真



④



⑤



⑥

現 況 写 真