

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月12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 7年 6月27日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 9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 7年 7月23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 7年 7月11日 午前 9時00分から 令和 7年 7月11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 6月12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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	5,060,000 4,048,000	一括	1,012,000	43,008	3,814
1	1,780,000				
2	280,000				
3	40,000				
4	2,960,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 千曲市大字八幡字前川原
 地 番 2 6 4 7 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 6 4 . 5 0 平方メートル

- 2 所 在 千曲市大字八幡字前川原
 地 番 2 6 4 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 7 . 0 7 平方メートル

- 3 所 在 千曲市大字八幡字前川原
 地 番 2 6 4 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 5 . 7 9 平方メートル

- 4 所 在 千曲市大字八幡字前川原 2 6 4 7 番地 5
 家屋 番号 2 6 4 7 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 4 . 7 5 平方メートル
 2 階 5 3 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 6 7 . 7 5 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年10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1～4】

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

なし

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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 千曲市大字八幡字前川原
 地 番 2647番5
 地 目 宅地
 地 積 264.50平方メートル

- 2 所 在 千曲市大字八幡字前川原
 地 番 2646番4
 地 目 宅地
 地 積 37.07平方メートル

- 3 所 在 千曲市大字八幡字前川原
 地 番 2647番7
 地 目 宅地
 地 積 5.79平方メートル

- 4 所 在 千曲市大字八幡字前川原 2647番地5
 家屋 番号 2647番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 64.75平方メートル
 2階 53.00平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約67.75平方メートル



令和 6年(ケ)第 12号
令和 6年 8月 5日受理
令和 6年 8月26日提出
評 価 人 宮 本 吉 豊

現況調査報告書

長野地方裁判所上田支部

執行官 藤 巻 正 弘 (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 | 千曲市大字八幡字前川原 |
| | 地 番 | 2 6 4 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千曲市大字八幡字前川原 |
| | 地 番 | 2 6 4 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7. 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千曲市大字八幡字前川原 |
| | 地 番 | 2 6 4 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5. 7 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 千曲市大字八幡字前川原 2 6 4 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 6 4 7 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 4. 7 5 平方メートル
2階 5 3. 0 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録1、2、3、4」のとおり		
住居表示	住居表示無し		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、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（概略図）のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 A ☐ その他の者 上記の者が本物件1の土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本物件2及び3の土地を南側の公道から本物件1の土地へと至る敷地延長土地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	(1) 物件1の土地と東側の道路（道）に跨がり土地に定着した付属工作物のカーポート（約26㎡）がある（写真No.3、5） (2) 物件1の北東側に引込電柱がある（写真No.5）		
建物	物件4		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：増築により1階約67.75㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ B 上記の者が本建物を住居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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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（概略図）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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者B ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ (所有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年10月10日(売買)頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■ B (本件債務者)	【令和6年8月7日（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 本土地建物所有者 A は、私の息子の嫁になります。 (2) 本建物は、私が住居として使用しています。第三者の占有はありません。 (3) 建物の使用について、A との間に賃料のやり取りなどはありません。義理の親子関係であることから、無償で使用しています。 (4) 本建物の増築は無く、雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (5) 道路状の土地（物件2、3）は、建物の敷地（物件1）へと至る出入口通路部分です。 (6) 土地の境界に関する争いなどはありません。本建物の東方に設置されているのはカーポートです。執行官が言われるように東側の赤線（道）上に掛かっています。占有許可等は得ていません。 【令和6年8月22日（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 8月7日の（現況）調査の際に述べたとおりです。 (2) A は本建物に居住したことはありません。本土地建物の前所有者が私で、私から A に所有権を移転しました。 (3) 1階西側の和室6畳の「押入」と「物入」部分を増築していました。増築したのは、本建物を新築した翌年の平成12年か13年頃です。2階の「書斎」をリフォームし、カーポートを設置したのも同じ頃です。
■ 千曲市役所道路河川課	【令和6年8月22日（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 本土地（物件1～3）の東側に隣接する道路（道）の使用について、占有許可は取られていません。

執行官の意見

☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり

- (1) 本土地建物の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取り図（概略図）及び添付写真のとおりである。
- (2) 本土地に隣接又は周囲に存在する公共用物等の状況は、下記のとおりである。

記

地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
2646番 7	畑	121	所有者 千曲市	現況公衆用道路
2646番 9	宅地	0172	所有者 ㈱マルヨシ	同上
3004番 100	宅地	612	所有者 千曲市	同上
3003番 3	畑	722	所有者 千曲市	同上

- (3) 上記地番2646番9の土地（以下「目的外土地」という。）は、㈱マルヨシが所有する土地である。目的外土地は、南側の公道（2646-7、道、3004-100）から本物件1ないし3の土地へと至る出入口通路の隅切り部分として利用されている。
- (4) 本件所有者 **A** 宛に照会書（封書）を送付して現況調査に対する立会を求めたが、立会は得られなかった。また、上記占有照会に対して回答書の提出はなく、連絡が無い状況である。
- (5) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 8月 5日 (月)	当庁 (執行官室)	千曲市長宛関係資料請求 (郵便)
6年 8月 6日 (火) 12:15-12:20	長野地方法務局佐久支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
6年 8月 7日 (水) 8:55- 9:30	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影 本件債務者 B から意見聴取
6年 8月 8日 (木) 12:15-12:20	長野地方法務局佐久支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
6年 8月 8日 (木)	当庁 (執行官室)	本件所有者 A 宛照会書送付 (郵便) 本件債務者 B 宛照会書送付 (郵便)
6年 8月22日 (木) 9:20- 9:45	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 B から意見聴取
6年 8月22日 (木) 10:00-10:05	千曲市役所道路河川課	職員から意見聴取
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、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 (評価人) を立ち合わせ、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。 ☒ 令和 6年 8月22日 評価人同行 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

イ 2633-5 ハ 2634-4 ホ 2637-4 ニ 2642-2 リ 2648-6
ロ 2633-7 ヒ 2636-4 ヘ 2641-2 テ 2648-5 ル 2649-3

(座標値種別：図上測定)

-35326.266



-35451.266 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

大字八幡

請求部	所在	千曲市大字八幡字前川原				地番	2647番5			
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	昭和52年3月			備付年月日(原図)	昭和53年12月15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。

令和6年5月14日
長野地方務局

地図整理番号：M30908
(1/1)

登記官

(6 枚目)

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A3をA4に縮小

登記年月日：平成11年6月1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6年5月14日 長野地方建設局

登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

図 量 測 地 主 地 所 在 図

11.6.1

地 番 2647-5、-6、-7

土地の所在 千曲市 更道市大字八幡字前川原

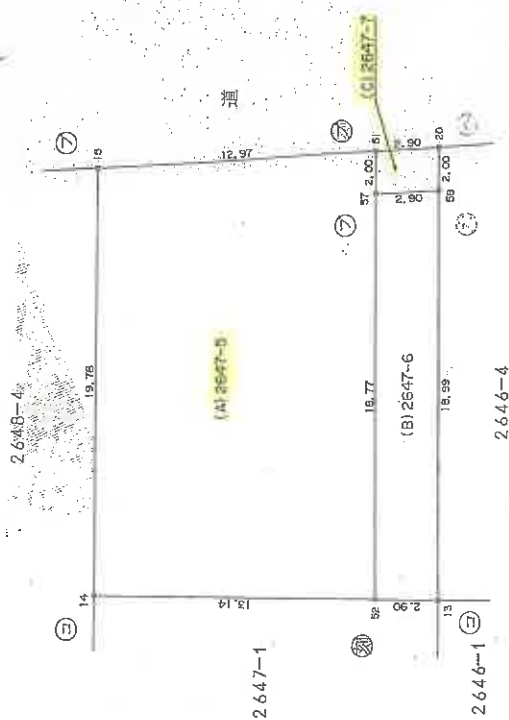
262550

座 標 求 積 表

地 点	座 標	座 標	座 標
測 点	X	Y	座 標
14	86.982	98.057	-2250.256788
52	86.349	94.453	1259.313816
57	81.721	112.641	1644.798567
51	81.228	114.580	369.262485
15	93.937	117.187	-1552.121051
		座 面 積	529.002968
		座 面 積	264.501484
		座 面 積	264.501484

地 点	座 標	座 標	座 標
測 点	X	Y	座 標
52	86.349	94.453	-1639.249416
13	83.560	93.657	1471.073800
58	78.878	112.058	1497.419952
57	81.721	112.641	-1438.698205
		座 面 積	109.453869
		座 面 積	54.7289345
		座 面 積	54.72

地 点	座 標	座 標	座 標
測 点	X	Y	座 標
57	81.721	112.641	-206.100362
58	78.878	112.058	106.958568
20	78.385	113.997	197.688970
51	81.228	114.580	-110.145168
		座 面 積	11.599992
		座 面 積	5.79
		座 面 積	5.79



- ③～コンクリート杭
- ⑦～プラスチック杭
- ⑧～土留壁に刻み
- ⑨～土留壁
- ⑩～土留壁に刻み

作 製 者

更道市
土地調査士
家屋

(平成11年 5 月 13 日作製)

日本土地家屋調査士会連合会用紙

申 請 人

縮 尺 1/250

地図整理番号：M30909

登記年月日：平成11年6月1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6年5月27日 長野地方法務局

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M30975

地積測量図

11.6.1

2646-4、-8

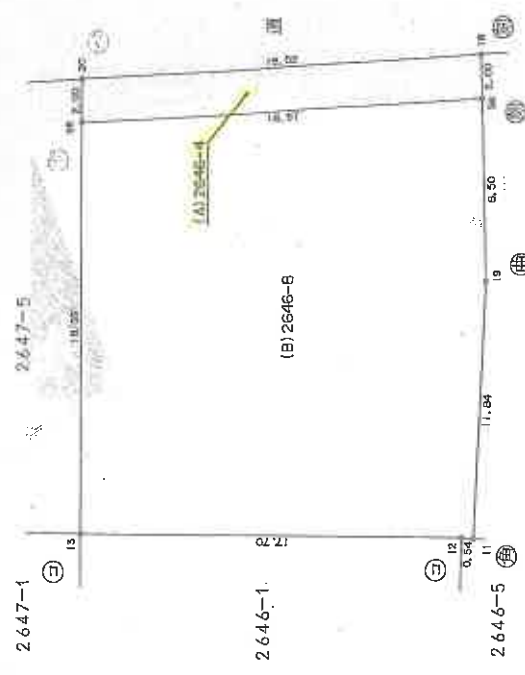
千曲市
更埴市大字八幡字前川原

262546

座標求積表

測点番号	X	Y	座標	面積
58	78.878	112.058	-447.396016	積
56	60.684	108.325	-108.199572	
18	60.240	110.275	341.681280	
20	78.385	113.997	139.760455	
			74.153853	倍面積
			37.0769265	倍面積
			37.07	㎡

測点番号	X	Y	座標	面積
13	83.560	93.657	-1936.920800	積
12	66.517	88.678	-329.259150	
11	66.003	88.707	736.593480	
19	62.571	100.038	1237.517878	
56	60.684	108.325	729.421680	
58	78.878	112.058	-1156.982504	
			729.629416	倍面積
			364.814708	倍面積
			364.81	㎡



- ①～③境界線
- ④～⑥境界線
- ⑦～⑨境界線
- ⑩～⑫境界線
- ⑬～⑭境界線
- ⑮～⑯境界線
- ⑰～⑱境界線
- ⑲～⑳境界線
- ㉑～㉒境界線
- ㉓～㉔境界線
- ㉕～㉖境界線
- ㉗～㉘境界線
- ㉙～㉚境界線
- ㉛～㉜境界線
- ㉝～㉞境界線
- ㉟～㊱境界線
- ㊲～㊳境界線
- ㊴～㊵境界線
- ㊶～㊷境界線
- ㊸～㊹境界線
- ㊺～㊻境界線
- ㊼～㊽境界線
- ㊾～㊿境界線

縮尺 1/250

申請人

(平成11年5月13日作製)
本土他家屋調査士会連合会(用紙)

更地
土地調査士
家屋

作製者

登記年月日：平成11年11月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年5月14日 長野地方整備局

登記号

(9 枚目)

A3をA4に縮小



各階平面図

建物図面

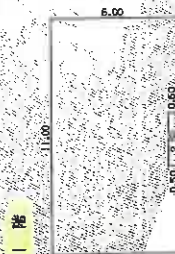
家屋番号

2647-6

建物の所在

千曲市
東穂町大字八幡子前川原 2647番地5

170950



1階床積

4.50 X 0.50 = 2.2500
4.00 X 0.50 = 2.0000
11.00 X 0.50 = 5.5000

合 計 64.7500
床面積 64.75 ㎡



2階床積

4.50 X 0.50 = 2.2500
4.00 X 0.50 = 2.0000
10.50 X 0.50 = 5.2500

合 計 53.0000
床面積 53.00 ㎡



作 製 者

長野県
土地調査
家屋

平成 11 年 11 月 18 日 (作製)

縮尺

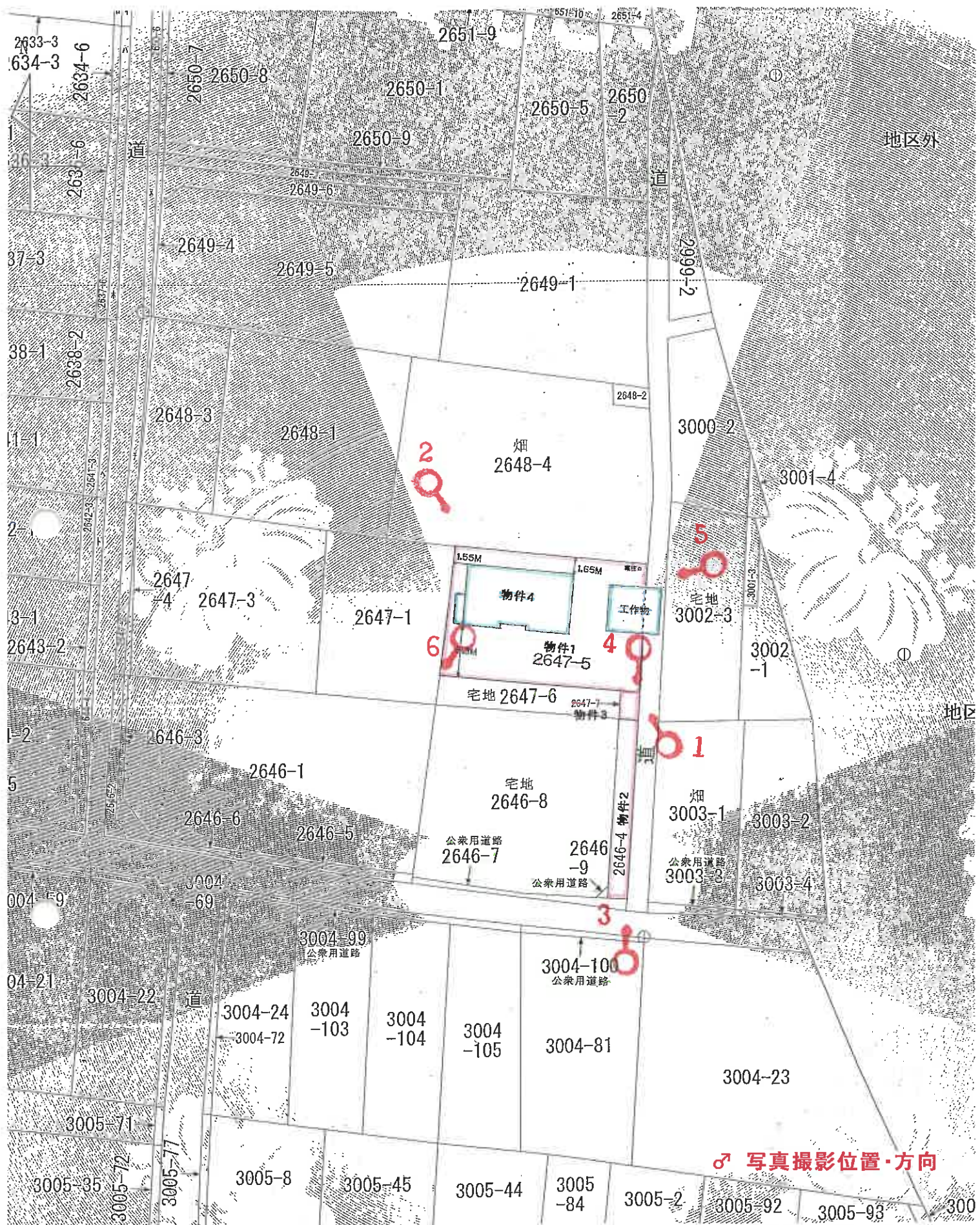
1 / 250

申請人

縮尺

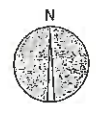
1 / 500

地図整理番号：M30911



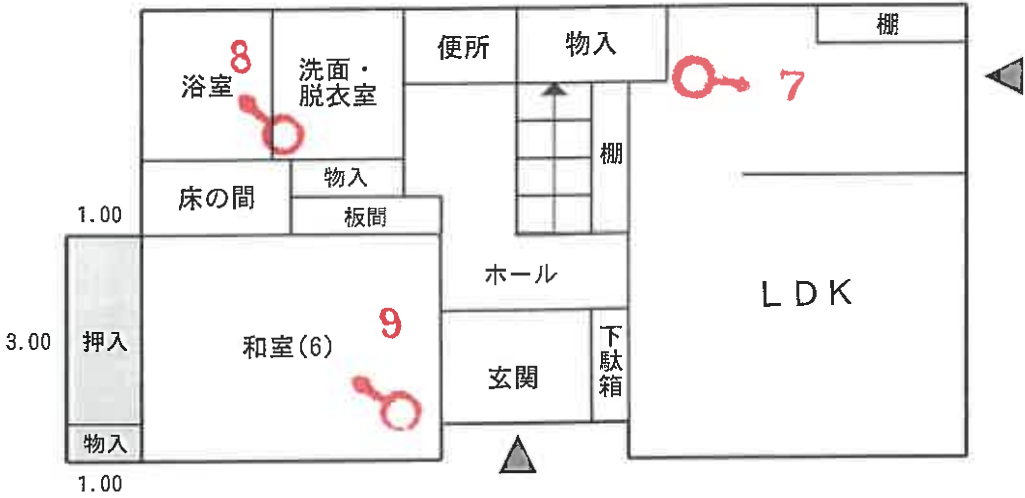
♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図(概略図)
令和6年(ケ)第12号
物件1、2、3(土地)
物件4(建物)



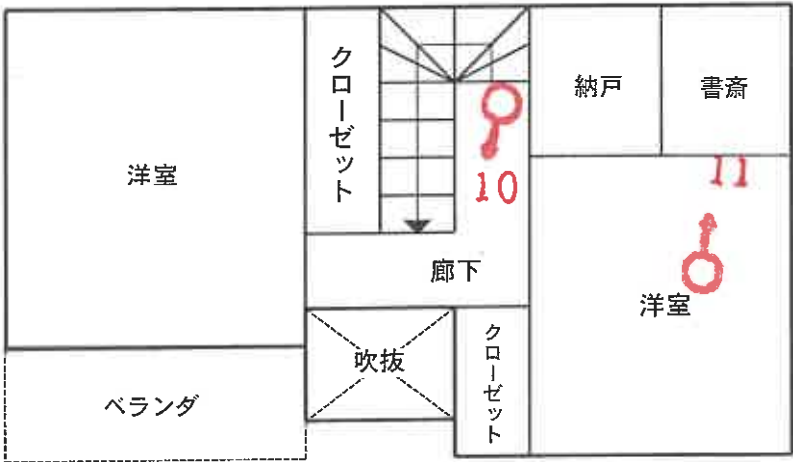


1 階



※増築部分

2 階



♂ 写真撮影位置・方向

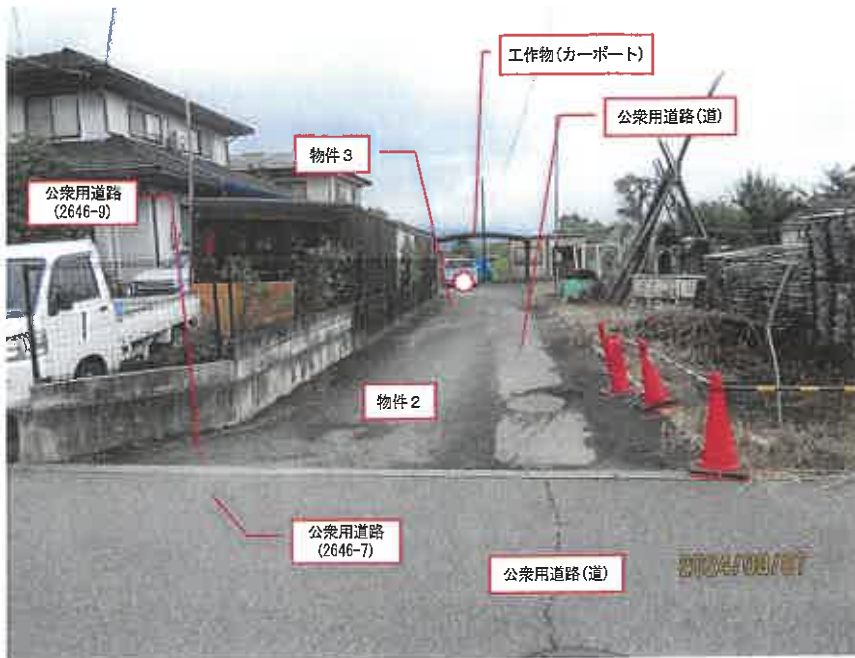
令和6年（ㄥ）第12号



NO. 1
物件 1 ～ 4



NO. 2



NO. 3

物件 1 ~ 4



NO. 4

物件 1 ~ 3



NO. 5

物件 1、3、4



NO. 6

物件 1



NO. 7

物件 4

1 階



NO. 8



NO. 9

物件 4

1 階



NO. 10

2 階



NO. 11

令和 6年(ケ)第 12号
令和 7年 2月14日受理
令和 7年 3月 7日提出
評 価 人 宮 本 吉 豊

補充現況調査報告書

長野地方裁判所上田支部

執行官 藤 巻 正 弘 (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

4 所 在 千曲市大字八幡字前川原 2647番地5

家屋 番号 2647番5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 64.75平方メートル
2階 53.00平方メートル

22

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (本件債務者)	【令和7年3月5日（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 本建物は、今年（令和7年）の1月23日午前10時30分ころ、火災が発生しました。 (2) 火災の原因は、未だ判っていません。保険金が出るかどうか分かりません。 (3) 火元は、2階西側の「洋室」です。ベッドから天井照明の横辺りが一番燃えています（写真No.1、2）。また、エアコンもかなり燃えています（写真No.3）。 (4) 火災による煤が建物室内全体に渡っています（写真No.1～10）。1階の浴室にも煤が行き渡り（写真No.8）、カーテンにもかなりの煤が付いています（写真No.7、9）。 (5) 玄関ポーチのタイルが割れて剥がれているのは、火災の消火作業時に壊れたものです（写真No.12）。 (6) 火災発生以後、建物には居住していません。別の場所に居住しています。
執行官の意見（補充調査結果）	
☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり (1) 本建物の火災発生後の状況については、以下のとおりである。 (2) 建物室内全体（内壁、天井、床）に煤が行き渡り、1階「浴室」西側の通気口下の外壁部分に火災の煤による黒ずみが見られる（写真No.11）。 (3) 火災の火元と見られる2階西側「洋室」の天井部分とエアコン周りの被害が大きく（写真No.1～3）、南側のサッシガラスに火災による割れ目が存在する（写真No.4）。 (4) 建物室内全体（内壁、天井、床）に黒煙による煤が付着し黒ずんでいるが、火元と見られる2階西側「洋室」以外の部屋には、火災による直接の延焼は見られなかった。また、天井上の梁、束、垂木及び配線等にも火災による影響があるものと思われるが、天井上の状況は確認できなかった。火災の被害程度は「小損」と思われる。	

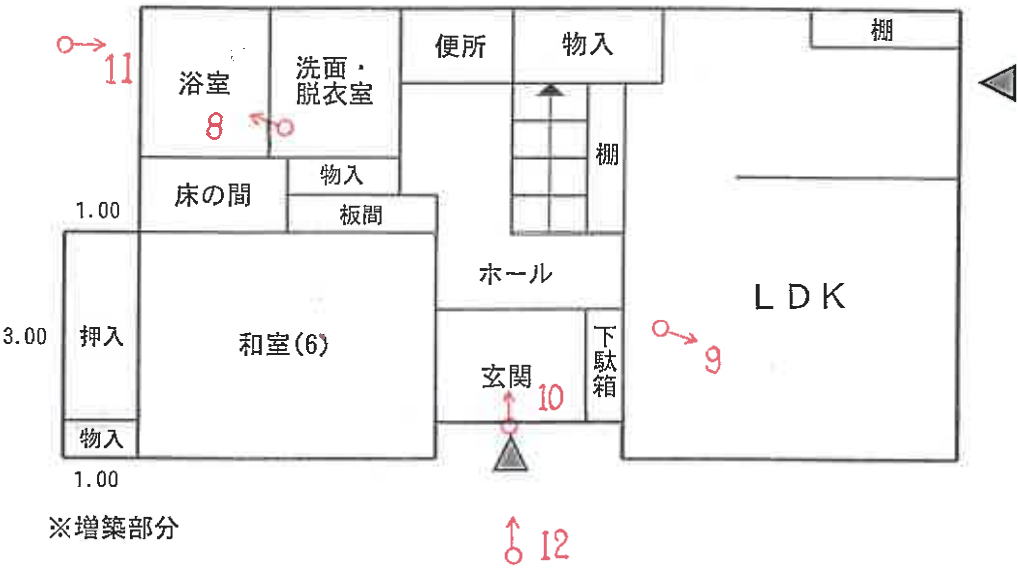
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月19日 (水)	当庁 (執行官室)	本件所有者 A 宛照会書送付 (郵便) 本件債務者 B 宛照会書送付 (郵便)
7年 3月 5日 (水) 9:00 - 9:05 9:45 - 10:00	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 B から意見聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 目的物件は不在であったので、立会人 を立ち合わせ、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。 ☒ 令和 7年 3月 5日 評価人同行 ☐		

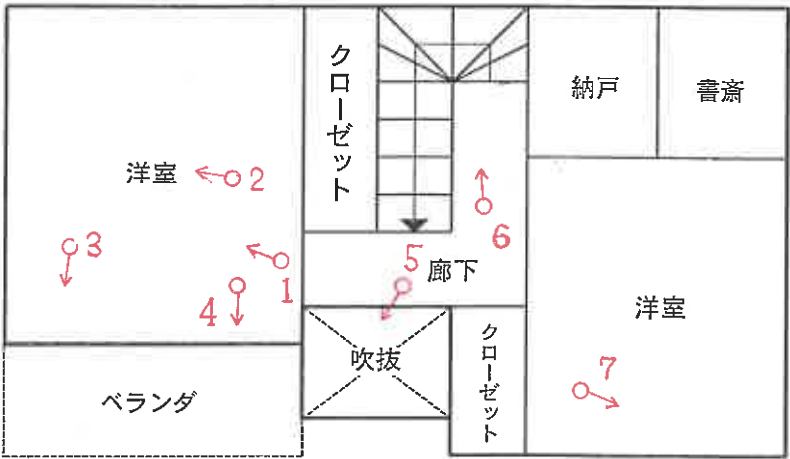
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



1 階



2 階





NO. 1

物件 4

2 階

西側の洋室

火元と思われる部屋



NO. 2



NO. 3



NO. 4

物件 4

2 階

西側の洋室

火元と思われる部屋



NO. 5

吹抜



NO. 6

廊下・階段



NO. 7

物件 4

2 階

東側の洋室



NO. 8

1 階

浴室



NO. 9

LDK



NO. 10

物件 4

1 階

玄関・ホール



NO. 11

浴室の通気口



NO. 12

玄関ポーチ

令和 6年 (ケ) 第 12 号
令和 6年 8月 22日 現地調査
令和 6年 8月 26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 6,510,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,780,000円
物件2（土地）	金 280,000円
物件3（土地）	金 40,000円
物件4（建物）	金 4,410,000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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所在地 地目 地積	千曲市大字八幡字前川原 2647番5 宅地 264.50平方メートル	
2	所在地 地目 地積	千曲市大字八幡字前川原 2646番4 宅地 37.07平方メートル	
3	所在地 地目 地積	千曲市大字八幡字前川原 2647番7 宅地 5.79平方メートル	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	千曲市大字八幡字前川原2647番地5 2647番5 居宅 木造スレート葺2階建 1階 64.75平方メートル 2階 53.00平方メートル	67.75㎡
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1～3)

位置・交通	・しなの鉄道「屋代」駅の南西方約4.1kmに位置する。(道路距離) ・長野自動車道「更埴」ICの南西方約6km(道路距離)(別添位置図参照)	
付近の状況	戸建住宅が多く、畑、資材置場も見られる千曲川左岸堤防脇の一般住宅地域。縦貫する主要地方道長野上田線沿線から幅員4～5mの市道が通じる。ほぼ平坦地勢。市営水道、公共下水整備済み。600～800mにコンビニ等日用品店あり。スーパー約2km。	
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 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし なし 千曲市の洪水ハザードマップ(R3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。
画地条件	地形 間口・奥行 地のその他	307.36㎡(登記数量) 袋地等 路地状部分(物件2・3):南側道路接面部2m長さ約21m(南西端隅切りは件外土地) 有効宅地部分(物件1):東西約20m、南北12～13m ほぼ長方形 南東端が路地状部分に接続する ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	物件2の路地状部分南側2mが幅員約4mの市道(9020)に等高にて接続する。東側は幅約2mの赤道に面する。(南側の市道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。東側の道路は建築基準法第42条2項の道路に該当する。)	
土地の利用状況等	物件1は物件4の建物敷地である。建物は有効宅地部分の北西部分に建てられ、北東部分に普通車2台分のカーポート(土地に固着)が存する。建物南側部分は庭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(13mmメータ使用) なし あり(宅内工事未了 浄化槽使用) *買い受け人において支払うべき 受益者負担金はない(支払済み)。
特記事項	*建物再建築可 *東側の赤道は物件1～3と一体利用されている。物件1北東部分のカーポートは赤道に食い出し、物件2・3の路地は赤道とともに幅員約4mの舗装済み通路となっている。 *路地状部分(物件2・3)南西端の隅切りは件外土地(2646-9)である。 *浄化槽は物件1の北東端にある。(その北東脇に電柱あり) *標高約360m	

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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11年11月11日新築 約25年 15年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造スレート葺2階建 外装パネル ビニクロ、合板外 ビニクロ、敷目張、吸音ボード外 フローリング、畳、CF、タイル外 電気、給排水、衛生、ガス、換気 なし
床面積(現況)	1階 67.75㎡ 2階 53.00㎡ 延 120.75㎡ (1階南西部分の押入と物入は平成12～13年に増築された もので1階床面積は公簿より3㎡大きい)	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	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	債務者が居住する専用住宅	
特 記 事 項	*継続使用上、特に顕著な損傷箇所はない。内外の汚れ、 傷みの程度は経年を下回る。2階の書斎は平成12～13年 にリフォームして設けられている。室内で犬を一匹飼育 しているが、特に汚れ、臭いはない。 カーポートは平成12～13年設置。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	22,600	0.85	264.50	0.90	4,570,000
2	22,600	0.85	37.07	…	710,000
3	22,600	0.85	5.79	…	110,000

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(4m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 : 袋地(路地状部分の幅員、長さ、面積考慮)-13% 東側側道+2%
要セットバック-4% 以上相乗積:0.85

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 物件1:建物と敷地との適応の状態等を考慮した。物件2・3:なし

オ 建付地価格: 物件1…4,570,000円 物件2…710,000円 物件3…110,000円

② 物件4（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
4	193,000	120.75	0.23	5,360,000

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40%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 15 \text{年} \div (25 \text{年} + 15 \text{年}) \times (1 - 0.40) \doteq 0.23\end{aligned}$$

カーポートは寄与の程度を考慮し、100千円と評定。

∴建物価格 5,460,000円

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	4,570,000	0.35	法定地上権	1,600,000
2	710,000	0.35	法定地上権	250,000
3	110,000	0.35	法定地上権	40,000
合 計				1,890,000

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±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,570,000	-1,600,000	1.00	1.00	0.60	1,780,000
2	710,000	-250,000	1.00	1.00	0.60	280,000
3	110,000	-40,000	1.00	1.00	0.60	40,000
4	5,460,000	+1,890,000	1.00	1.00	0.60	4,410,000
一括価格 (合計)						6,510,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

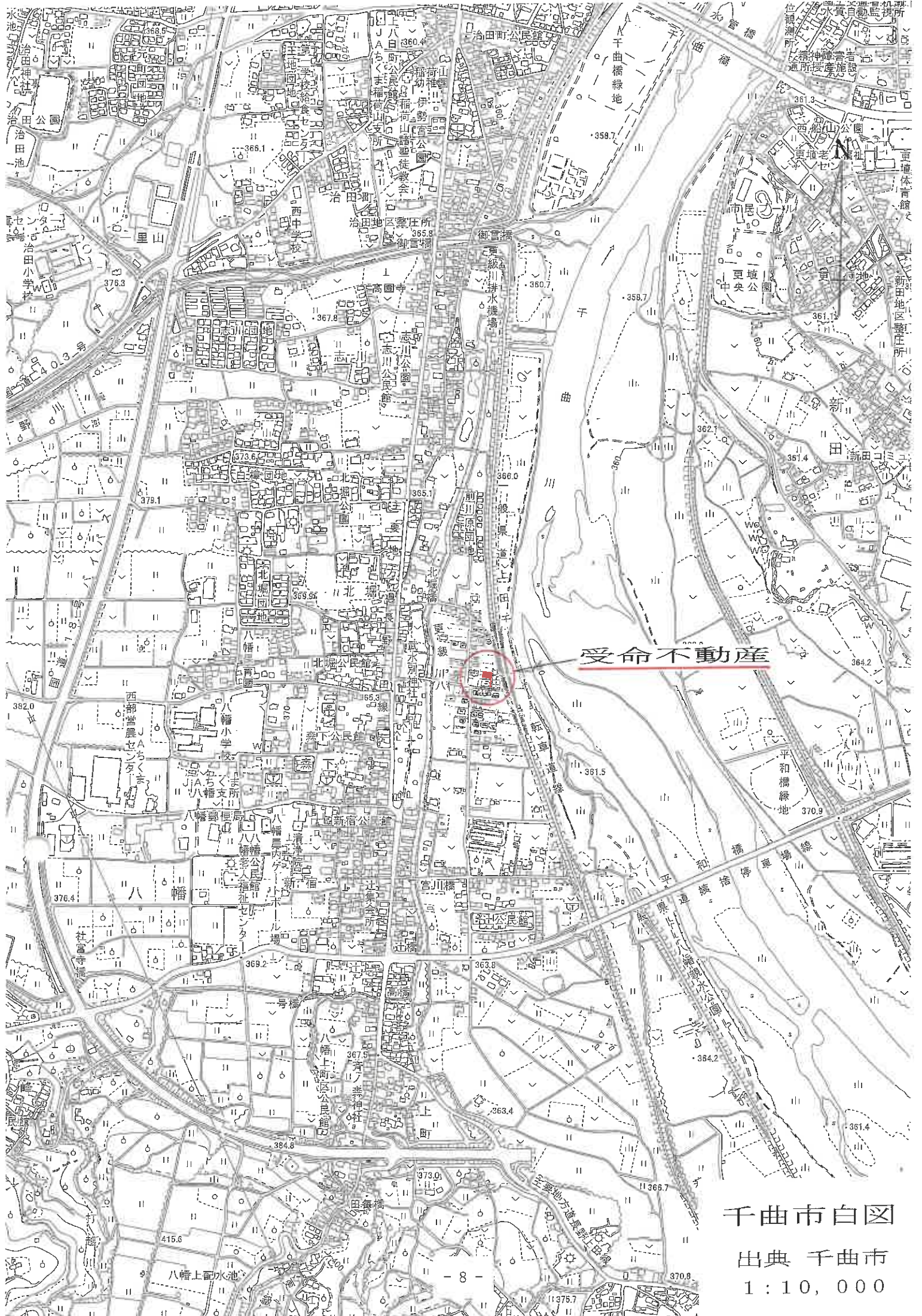
- 1 地価公示標準地 (千曲-2)
所 在 大字八幡字唐臼2245番14
価 格 24,300円/㎡
位 置 しなの鉄道屋代駅より3.8km
価 格 時 点 令和6年1月1日
地 積 住宅敷地289㎡
供給処理施設 水道、下水
接 面 街 路 東5.3m市道
用途指定等 非線引都市計画区域 第1種住居地域
(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
物件1 2,838,344円 (10,731円/㎡)
物件2 397,797円 (10,731円/㎡)
物件3 62,132円 (10,731円/㎡)
物件4 2,329,524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 地積測量図写(物件2)
- 3 建物図面・各階平面図写 (増築部分は評価人加筆)
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

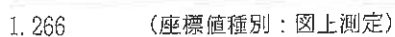
以 上



受命不動産

千曲市白図

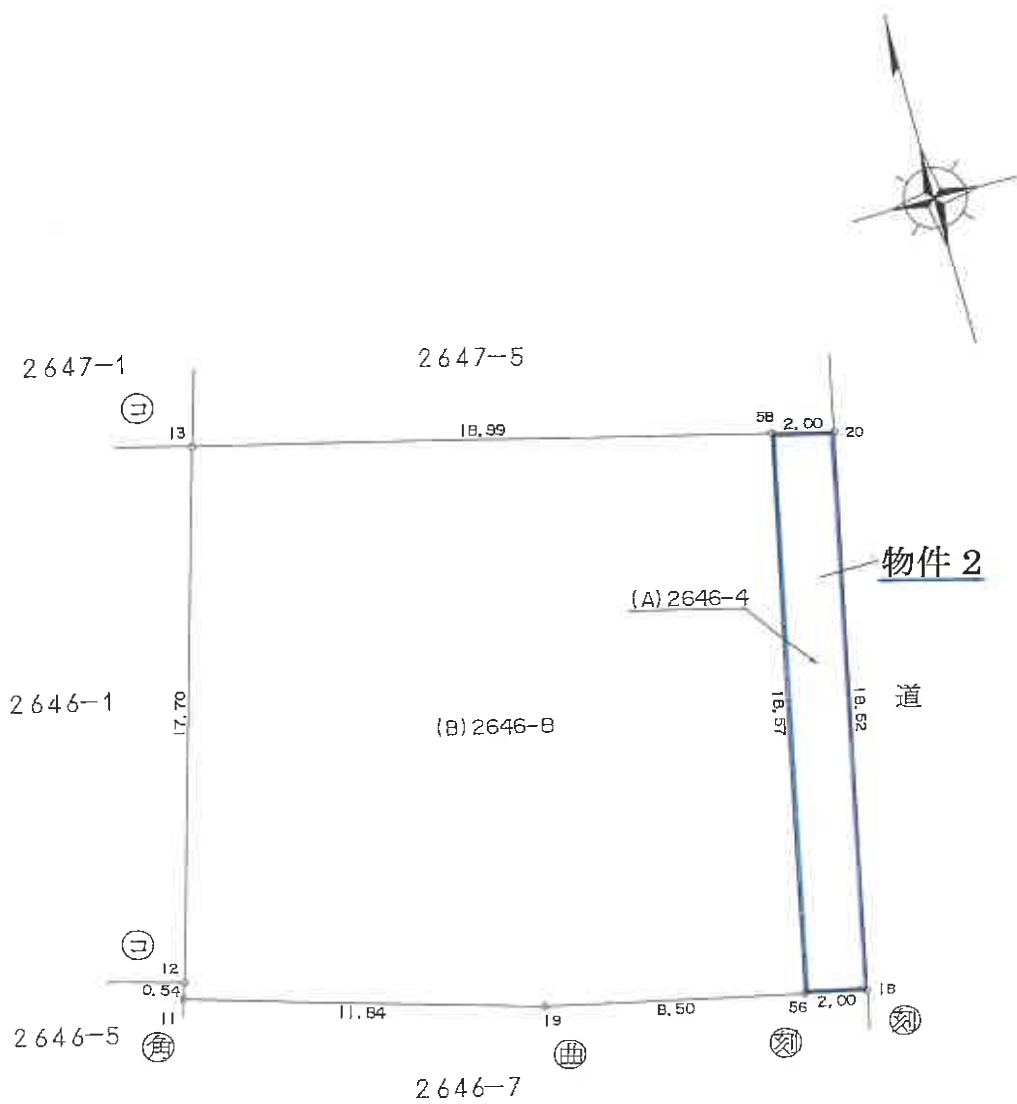
出典 千曲市
1:10,000



公 函 寫

1:500

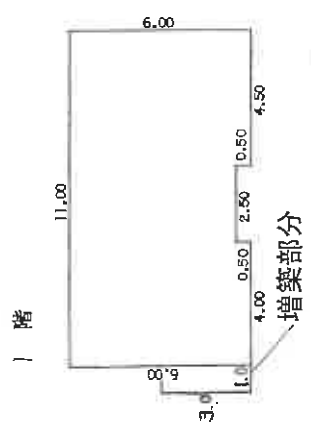
地積測量図写



- ㊦～コンクリート杭
- ㊦～土留壁角
- ㊦～" 曲がり
- ㊦～" に刻み

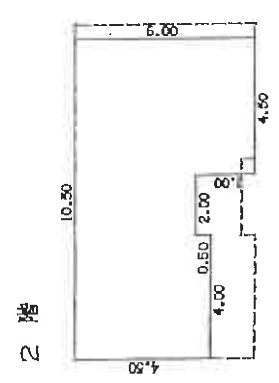
各階平面図写

建物図面写



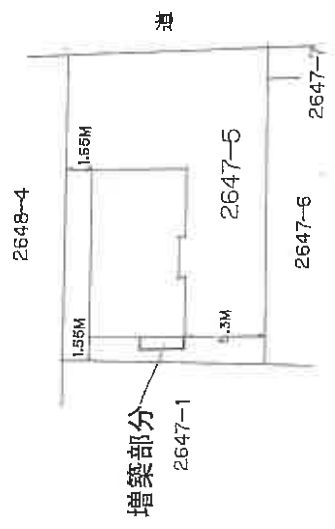
1 階 求 積

1	4.50	X	0.50	=	2.2500
2	4.00	X	0.50	=	2.0000
3	11.00	X	5.50	=	60.5000
合 計				床 面 積	64.75000
					64.75 m ²

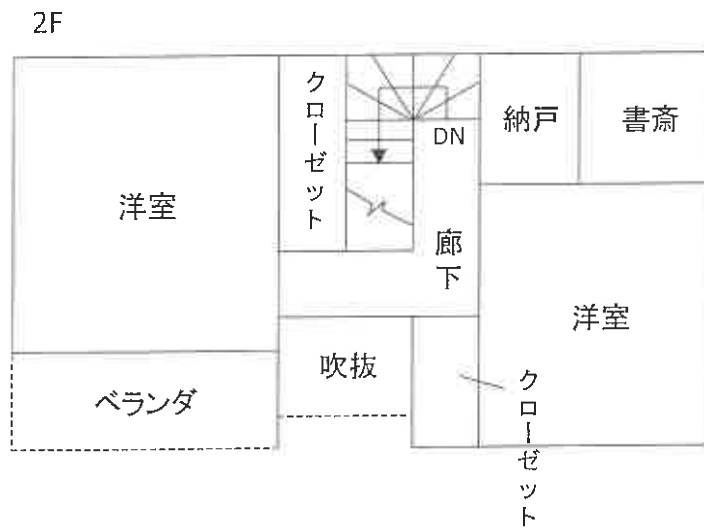
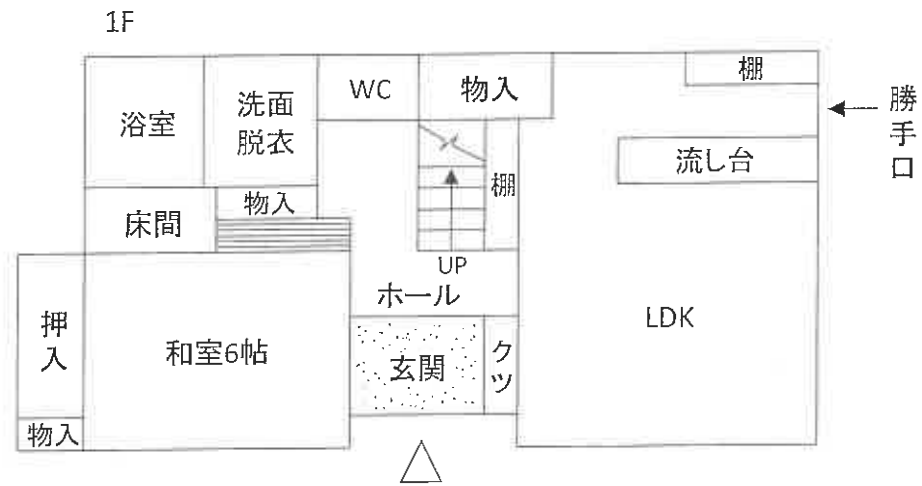


2 階 求 積

1	4.50	X	2.00	=	9.0000
2	4.00	X	0.50	=	2.0000
3	10.50	X	4.00	=	42.0000
合 計				床 面 積	53.00000
					53.00 m ²



間取図



現況写真



南々東方より写



東方より写

令和 6年 (ケ) 第 12 号
令和 7年 3月 5日 現地調査
令和 7年 3月 6日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

補 充 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 5,060,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,780,000円
物件2（土地）	金 280,000円
物件3（土地）	金 40,000円
物件4（建物）	金 2,960,000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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所在地 地目 地積	千曲市大字八幡字前川原 2647番5 宅地 264.50平方メートル	
2	所在地 地目 地積	千曲市大字八幡字前川原 2646番4 宅地 37.07平方メートル	
3	所在地 地目 地積	千曲市大字八幡字前川原 2647番7 宅地 5.79平方メートル	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	千曲市大字八幡字前川原2647番地5 2647番5 居宅 木造スレート葺2階建 1階 64.75平方メートル 2階 53.00平方メートル	67.75㎡
番号	特記事項		
	令和7年1月23日、火災発生（建物2階西側洋室が火元）		

* 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

物件1～3の土地については、前回評価書(令和6年8月26日評価)と同様である。
物件4の建物については、令和7年1月23日に火災が発生し、同年1月24日付け株式会社サンダイ様提出による上申書及び添付写真どおりの状況となっている。債務者によればその後黒煙で汚れた雑貨類の一部をベランダに出し、床の清掃を行っているが、内壁、天井はほとんど手を加えていないとのこと。

*火元洋室・・・内壁、天井クロスは貼り替えを要する。照明、空調、コンセントは全損状態。三方のサッシガラスにひび割れがある。

*火元洋室以外の1・2階各室にも黒煙による汚れが見られる。(濃淡あり)

第5 評価時点

令和7年3月6日

第6 評価の条件

前回評価の意見を見直すこと

第7 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3 (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	22,600	0.85	264.50	0.90	4,570,000
2	22,600	0.85	37.07	...	710,000
3	22,600	0.85	5.79	...	110,000

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(4m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 : 袋地(路地状部分の幅員、長さ、面積考慮)-13% 東側側道+2%
要セットバック-4% 以上相乗積:0.85

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 物件1:建物と敷地との適応の状態等を考慮した。物件2・3:なし

オ 建付地価格: 物件1...4,570,000円 物件2...710,000円 物件3...110,000円

② 物件4 (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
4	193,000	120.75	0.15	3,500,000

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%

*観察減価率は火災による損傷、汚れ、臭気を考慮した。

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)
 $=15年 \div (25年+15年) \times (1-0.60) = 0.15$

カーポートは寄与の程度を考慮し、100千円と評定。

∴建物価格 3,600,000円

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	4,570,000	0.35	法定地上権	1,600,000
2	710,000	0.35	法定地上権	250,000
3	110,000	0.35	法定地上権	40,000
合 計				1,890,000

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±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,570,000	-1,600,000	1.00	1.00	0.60	1,780,000
2	710,000	-250,000	1.00	1.00	0.60	280,000
3	110,000	-40,000	1.00	1.00	0.60	40,000
4	3,600,000	+1,890,000	1.00	0.90	0.60	2,960,000
一括価格 (合計)						5,060,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 物件4・・・火災の影響(修理修繕を要する負担感)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8 参考価格資料

- 地価公示標準地 (千曲-2)
 所 在 大字八幡字唐臼2245番14
 価 格 24,300円/㎡
 位 置 しなの鉄道屋代駅より3.8km
 価 格 時 点 令和6年1月1日
 地 積 住宅敷地289㎡
 供給処理施設 水道、下水
 接 面 街 路 東5.3m市道
 用 途 指 定 等 非線引都市計画区域 第1種住居地域
 (建ぺい率60%, 容積率200%)
 地 域 の 概 要 中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域
- 固定資産税評価額 (令和6年度)
 物件1 2,838,344円 (10,731円/㎡)
 物件2 397,797円 (10,731円/㎡)
 物件3 62,132円 (10,731円/㎡)
 物件4 2,329,524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。

以 上

現 況 写 真



火元洋室



現況写真



火元洋室

