

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 Tel 0268-25-3655

長野地方裁判所 執行官室 Tel 026-403-2013

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, 2	7,550,000 6,040,000	一括	1,510,000	81,497	6,334
1	1,770,000				
2	5,780,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 千曲市大字上徳間字橋場 |
| | 地 番 | 8 1 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千曲市大字上徳間字橋場 8 1 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 8 1 8 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月18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

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 | 千曲市大字上徳間字橋場 |
| | 地 番 | 8 1 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千曲市大字上徳間字橋場 8 1 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 8 1 8 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 2号
令和 7年 2月 5日受理
令和 7年 2月 18日提出
評 価 人 金 子 剛

現況調査報告書

長野地方裁判所上田支部

執行官 藤 卷 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 | 千曲市大字上徳間字橋場 |
| | 地 番 | 8 1 8 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千曲市大字上徳間字橋場 8 1 8 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 8 1 8 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録1、2」のとおり					
住居表示	住居表示なし					
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（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	電柱及び支線がある					
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： □構 造： □床面積：					
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A □その他の者 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	室内で猫を2匹飼育している					
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 年()第 号 □ある [保管開始日 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

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件債務者兼所有者)	【令和7年2月18日(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物は、私が住居として使用しています。私と妻、それに子供が3人の計5名が居住しています。第三者の占有はありません。 (2) 本建物の増改築はありません。また、雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (3) 建物の室内で猫を2匹飼っています。 (4) 土地の境界に関する争いなどはありません。区画分譲地のため、コンクリート擁壁等により、境界はハッキリしています。

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、別紙建物図面(各階平面図)、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
818番 2	公衆用道路	43	所有者 千曲市	
818番 5	公衆用道路	256	所有者 同上	
816番 8	公衆用道路	36	所有者 同上	
819番 4	用悪水路	41	所有者 ㈲山倉商事	

(3) 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
7年 2月 5日 (水)	当庁 (執行官室)	千曲市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 2月 6日 (木) 16:55-17:00	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 ☐
7年 2月 7日 (金) 9:05-9:15	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
7年 2月10日 (月)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A宛照会書送付 (郵便)
7年 2月18日 (火) 9:45-10:15	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 Aから意見聴取
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、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。 ☒ 令和 7年 2月18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



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

請 求 部 分	所 在 千曲市大字上徳間字橋場					地 番	818番8				
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 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成24年3月					備 付 年 月 日 (原 図)	平成25年1月7日		補 事 記 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12月19日
長野地方法務局

登記官

請求番号：30-1
(1/1)

5 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28年6月29日

令和6年12月19日 長野地方裁判所

登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小

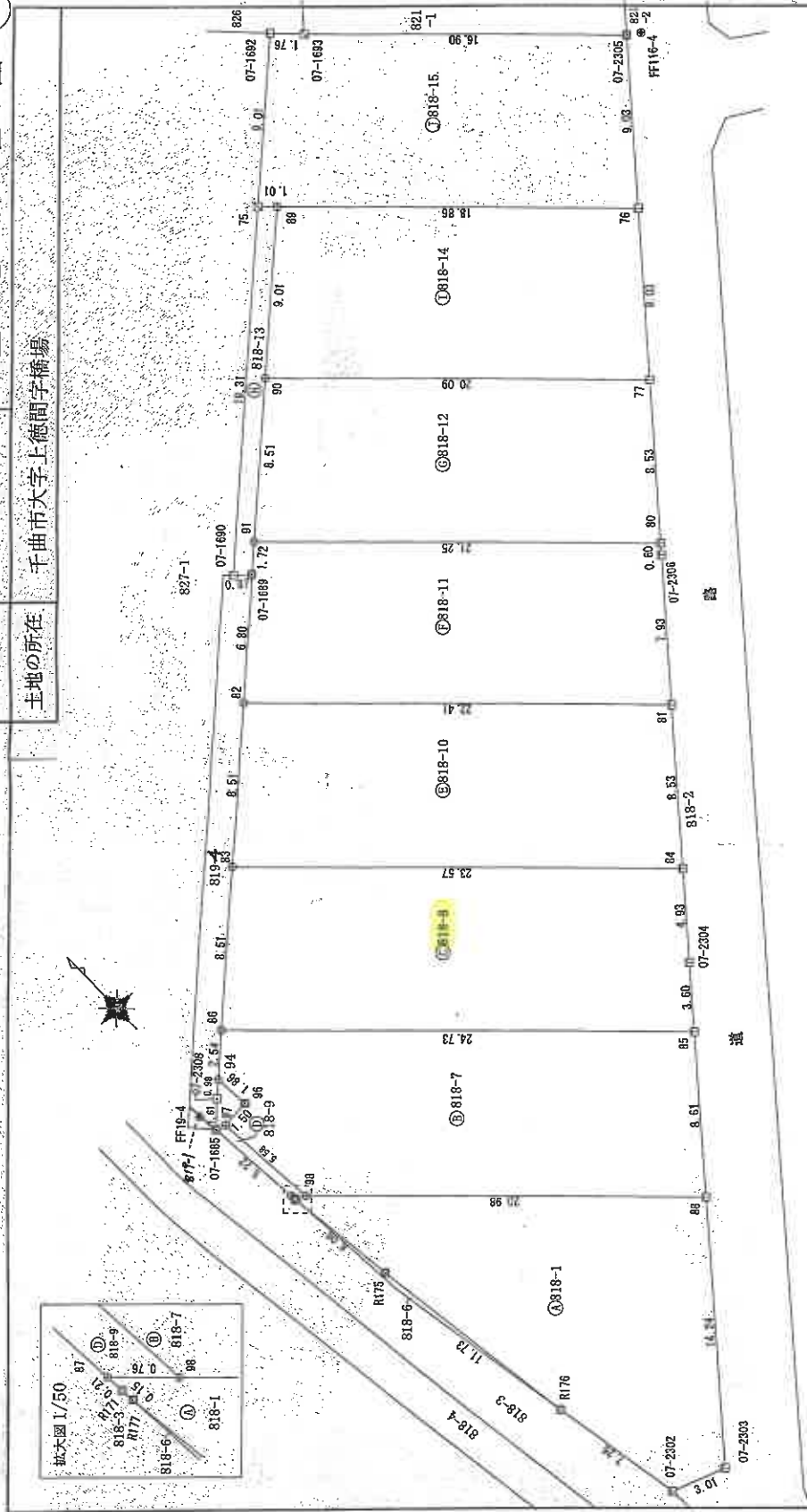
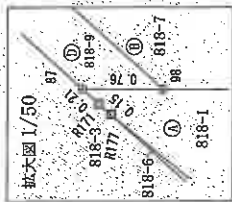
請求番号：30-2

地積測量図

1/2

地番 818-1-7~15

土地の所在 千曲市大字上徳間字橋場



測地系：世界測地系（WGS84）
測量日：平成28年6月1日

境界点	境界の種類
①	プラスチック杭
②	金属プレート
③	金属板
④	コンクリート構造物へ刻印
⑤	地籍図根点
⑥	コンクリート構造物へベンキ

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
FF19-4	55779.800	-32643.899		
FF227-2	55737.252	-32635.872		
FF116-4	55804.220	-32598.240		

作成者 土地家屋調査士

（平成28年6月1日作成）
（長野県土地家屋調査士会印）

申請人

縮尺

1/250

(1/2)

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12月19日 長野地方方法務局 登記官

(7 枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図

2/2

地番 818-1-7-15

土地の所在 千曲市大字上徳間字橋場

座標式換算表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
818-13	07-1680	55798.779	-32622.041	443999.588010
	07-1689	55798.150	-32622.309	-16996.222989
	91-1699	55799.300	-32621.035	-223649.815960
	90-1699	55805.006	-32614.719	-383125.104093
	89-1699	55811.047	-32608.030	-220234.634620
	75-1699	55811.760	-32608.747	400044.108196
			倍面積	37.916544
			地積	18.959272
				18.95

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
818-14	89	55811.047	-32608.030	-236609.081740
	90	55805.006	-32614.719	659013.012114
	77	55790.841	-32600.477	236614.262066
	76	55797.748	-32594.659	-658607.670754
			倍面積	350.512586
			地積	175.256243
				175.25

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
818-15	07-1682	55817.819	-32602.076	156098.739888
	75	55811.760	-32608.747	220326.434684
	89	55811.047	-32608.030	456903.716360
	76	55797.748	-32594.659	208345.063228
	07-2305	55804.655	-32588.841	-612670.106800
	07-1683	55816.548	-32600.853	-429157.628892
			倍面積	346.111568
			地積	173.055784
				173.05

合計

1530.552489

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
818-9	07-2308	55779.817	-32642.599	58136.468819
	07-1695	55778.695	-32643.755	206732.900415
	87	55773.484	-32643.406	187536.367470
	98	55772.950	-32642.869	-164389.488284
	97	55770.520	-32643.242	-185067.182140
	96	55770.820	-32641.745	-63947.253220
	94	55780.476	-32641.670	-33072.318390
			倍面積	9.494670
			地積	4.747335
				4.74

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
818-10	83	55787.887	-32633.667	728546.615775
	84	55771.269	-32616.959	329235.594146
	81	55777.793	-32611.466	-728050.978450
	82	55783.594	-32627.351	-729340.490994
			倍面積	390.740477
			地積	195.370239
				195.37

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
818-11	91	55794.300	-32621.035	-451214.156120
	07-1689	55794.150	-32622.309	186142.895154
	82	55793.594	-32627.351	664194.994307
	81	55777.793	-32611.466	317570.455908
	07-2306	55783.856	-32606.361	-212756.505625
	80	55784.318	-32605.972	-503506.631568
			倍面積	371.942156
			地積	185.921078
				185.52

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
818-12	90	55805.006	-32614.719	-275687.908021
	91	55793.300	-32621.035	674863.972080
	80	55784.318	-32605.972	275813.917148
	77	55790.841	-32600.477	-674438.668176
			倍面積	351.313031
			地積	175.656516
				175.65

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
818-1	98	55772.950	-32642.869	-500317.253163
	87	55773.484	-32643.406	-10609.108950
	R171	55773.275	-32643.392	-11588.404160
	R177	55773.128	-32643.377	201344.349336
	R175	55767.107	-32642.743	575981.200235
	R176	55755.484	-32641.164	812229.548068
	07-2302	55748.320	-32639.982	268268.012058
	07-2303	55747.265	-32637.164	-321051.782268
	88	55758.157	-32627.996	-638050.077260
			倍面積	383.294216
			地積	191.647108
				191.64

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
818-7	86	55782.181	-32639.983	-513492.212556
	94	55780.476	-32641.870	116237.699070
	96	55778.620	-32641.745	63847.253220
	97	55778.520	-32643.242	-185087.182140
	98	55772.950	-32642.869	664706.741447
	88	55758.157	-32627.996	267745.335176
	85	55764.744	-32622.452	-783721.786848
			倍面積	410.211649
			地積	205.105825
				205.10

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
818-8	83	55787.887	-32633.667	-355098.574304
	86	55782.181	-32639.983	755387.126569
	85	55764.744	-32622.452	479125.952524
	07-2304	55767.494	-32620.137	-212846.393925
	84	55771.269	-32616.959	-665157.644887
			倍面積	410.465577
			地積	205.232989
				205.23

作成者

申請人

縮尺

1/

(平成28年6月1日作成)

(長野県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成29年4月19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12月19日 長崎地方裁判所

登記官

(8 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：30-3

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号 818番8

建物の所在 千曲市大字上徳町字橋端818番地8

1階

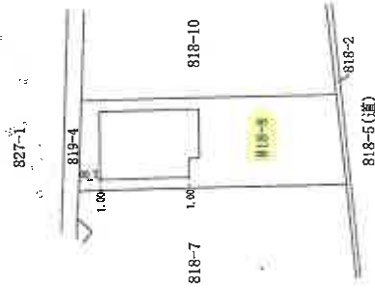


求 積 表	
4.550×9.100	$= 41.405000$
1.900×8.190	$= 14.905800$
合 計	56.310800
床面積	56.31 m^2

2階



求 積 表	
2.700×0.910	$= 2.484300$
5.370×8.190	$= 52.170300$
合 計	54.654600
床面積	54.65 m^2



作成者 士 豪

9 年 4 月 11 日作成

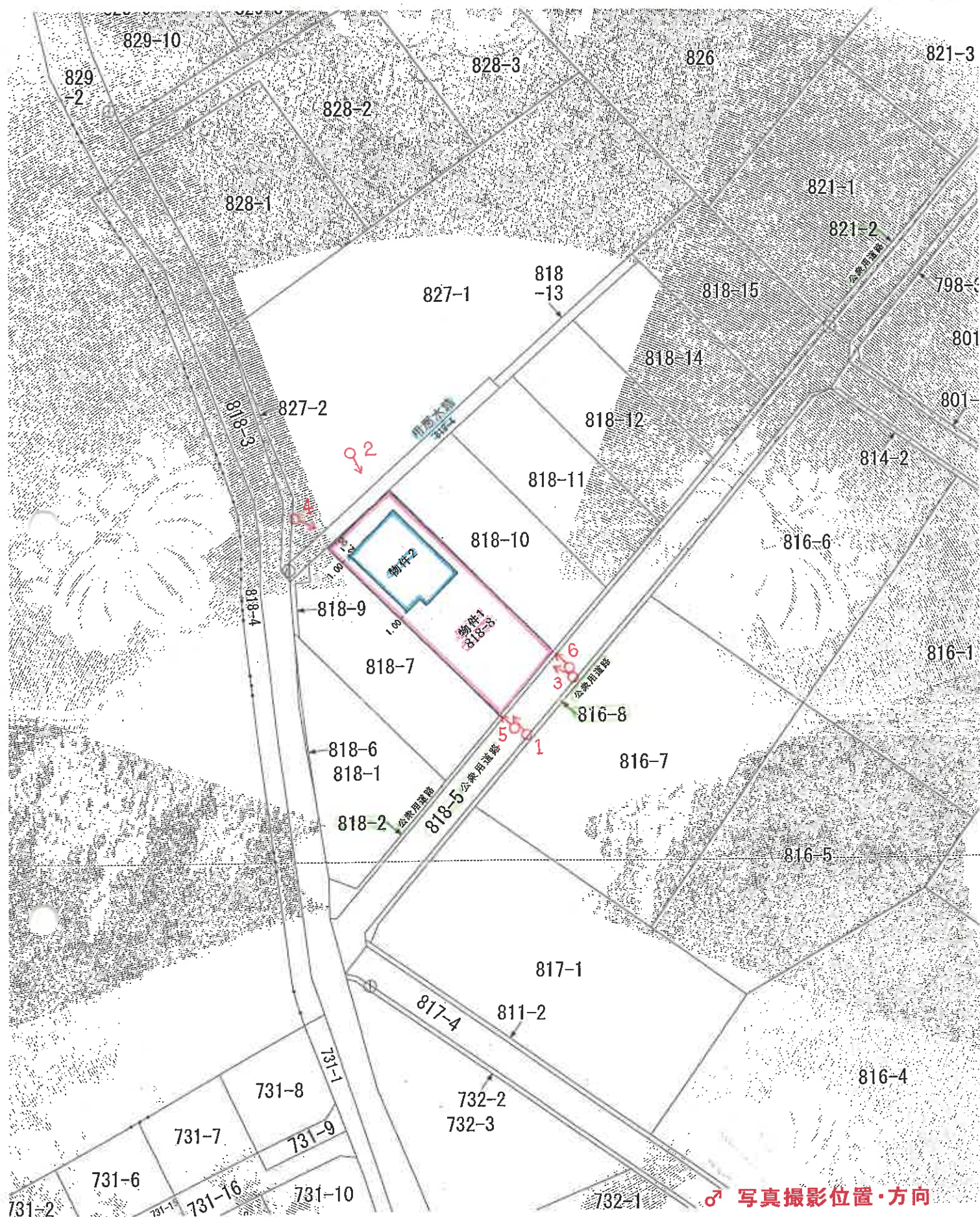
土地家屋調査士会(用紙)

縮尺 1/250

申請人

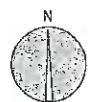
縮尺

1/500

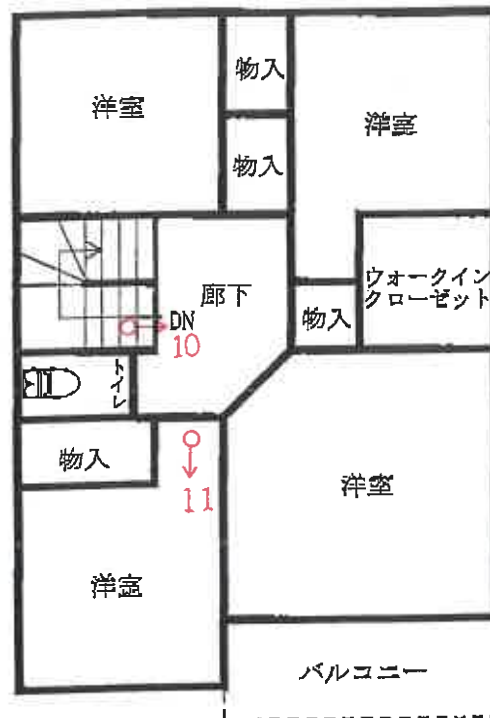


♂ 写真撮影位置・方向

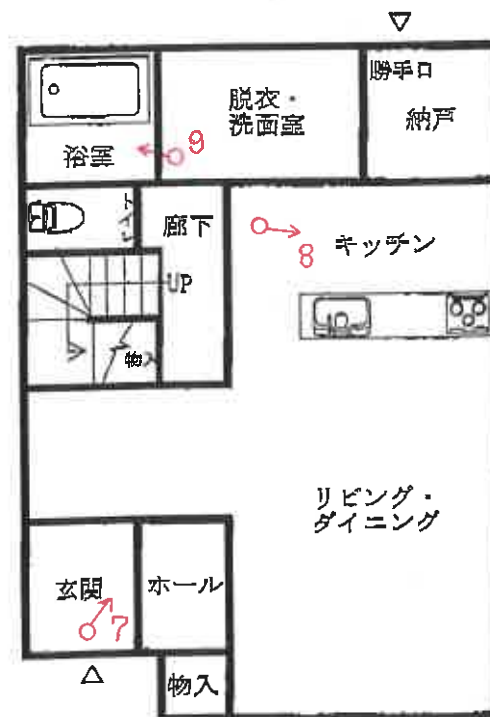
土地建物位置関係図（概略図）
 令和7年（ケ）第2号
 物件1（土地）
 物件2（建物）



建物間取り図（概略図）
令和7年（ケ）第2号
物件2（居宅）



2 階



1 階

♂ 写真撮影位置・方向

(10 枚目)

令和7年（ケ）第2号

**NO. 1**

物件 1、2



NO. 2



NO. 3

物件 1、2

電柱・支線



NO. 4



NO. 5

物件 1



NO. 6

物件 1

電柱・支線



NO. 7

物件 2

1 階



NO. 8



NO. 9

物件 2

1 階



NO. 10

2 階



NO. 11

令和7年（ケ）第 2号
令和7年2月18日 現地調査
令和7年3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
金 子 剛

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7, 5 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5, 7 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 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 地番 地目 地積	千曲市大字上徳間字橋場 818番8 宅地 205.23平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	千曲市大字上徳間字橋場818番 地8 818番8 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 56.31平方メートル 2階 54.65平方メートル	
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「千曲」駅の南西方約1.3km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	街路に沿って一般住宅が建ち並ぶ、農地の中に開発された小規模分譲住宅地域。	
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 準工業地域 60% 200% 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3年4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、5.0～10.0m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	205.23㎡(登記数量) ほぼ長方形 間口約8.5m、奥行約23.5～24.5m ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	南東側 現況幅員約4.0m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 なし あり (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	①南側部分はコンクリートで舗装され、その北西側部分はインターロッキングが設置されている。 ②南東方に小工場が近接するが、悪臭、騒音は少ない。	

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29年4月11日新築
	経 過 年 数	約8年	
	経済的残存耐用年数		約12年
仕 様	構 造	木造かわらぶき 2 階建	
	外 壁	サイディングボード等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング、クッションフロアー、タイル等	
	設 備	電気、浴室、便所(水洗)等	
	そ の 他	なし	
床 面 積（現 況）	1階 56.31㎡ 2階 54.65㎡ 延 110.96㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	住居	
	間 取 り	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	所有者及びその家族が住居として使用している。		
特 記 事 項	建物内で猫が 2 匹飼育されている。		

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
1	25,800	1.03	205.23	0.9	4,910,000

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：接面道路方位+3%

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	144,000	110.96	0.48	7,670,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

・経過年数：約8年

経済的残存耐用年数：約12年

観察減価率：20%

・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。

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)

＝12年÷(8年＋12年)×(1－0.2)＝0.48

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(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	4,910,000	0.40	法定地上権	1,960,000

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40%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	4,910,000	-1,960,000		1.0	0.6	1,770,000
2	7,670,000	+1,960,000	1.0	1.0	0.6	5,780,000
一括価格（合計）						7,550,000

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）

所 在：千曲市大字内川字堀田久保871番6

価 格：31,800円／㎡

位 置：千曲駅より約1.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：228㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側4.0m市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 3,002,104円（14,628円／㎡）

物件2 5,308,178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

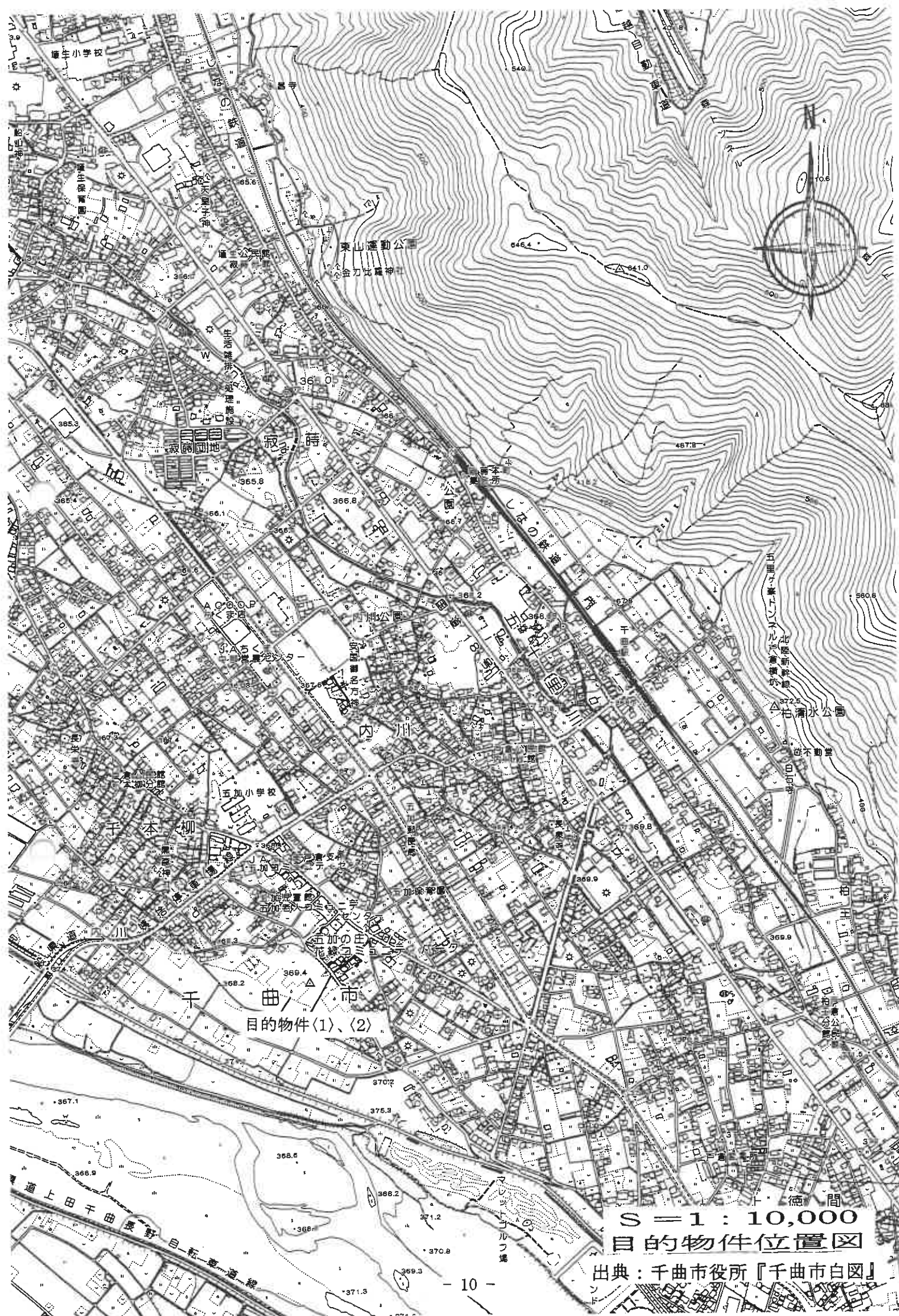
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

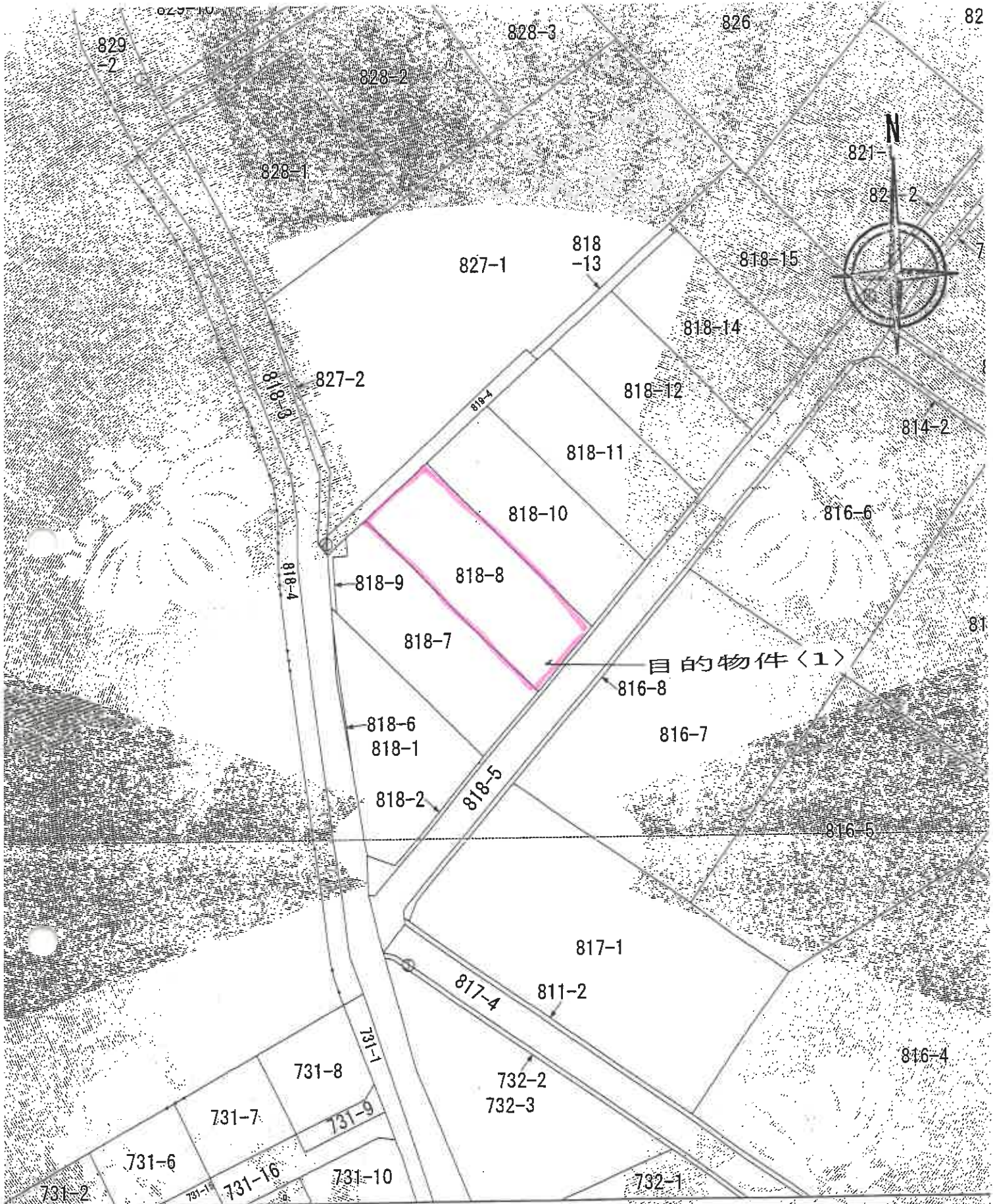
以 上



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』



(座標値種別：測量成果)
 里院が公表した座標補正パラメータ(touhokuta-heiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

大字上

登記年月日：平成28年10月29日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
令和6年12月19日 長野地方裁判所

登記官

請求番号：30-2

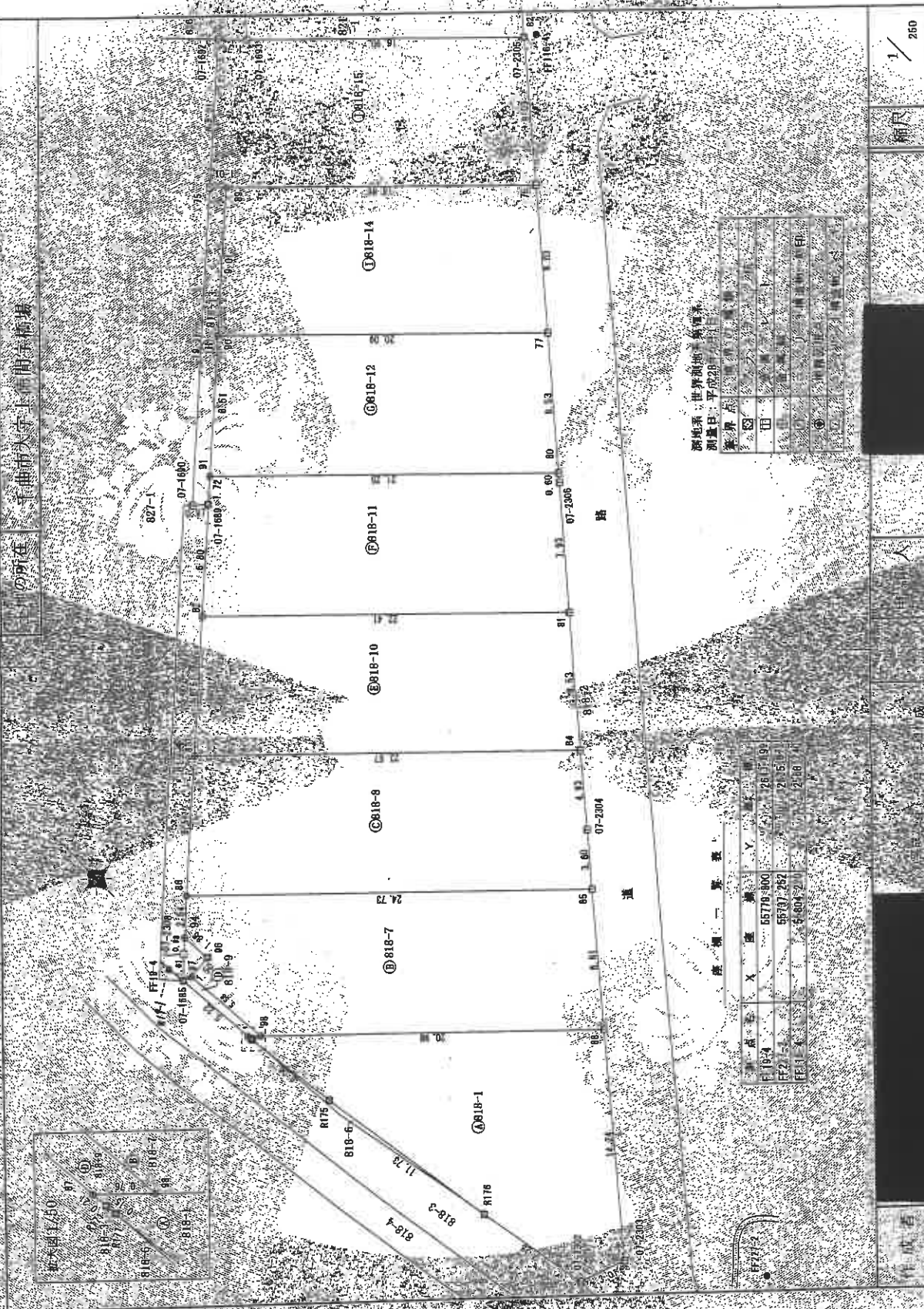
(1/2)

地積測量図

1/2

地積番 818-1-7~15

所在地 千曲市大子上河間金橋場



路線系：世界測地系換算

測量日：平成28年10月29日

境界点	地積番	面積	備考
①	818-1	21.51	
②	818-6	21.51	
③	818-7	21.51	
④	818-9	21.51	
⑤	818-10	21.51	
⑥	818-11	21.51	
⑦	818-12	21.51	
⑧	818-14	21.51	
⑨	818-15	21.51	

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

作成日

作成場所

作成者

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの

令和 6 年 12 月 19 日 長野地方方法務局

登記官

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものです

地積測量図

2/2

番 818-1-7-15

所在地 千曲市大字上郷間字橋場

地番	818-1-7-15	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn
07-1692	55811.047	-32602.076
75	55811.760	-32608.747
89	55811.047	-32608.030
76	55797.748	-32594.659
07-2005	55804.655	-32588.841
07-1693	55816.540	-32600.653
合 計		1530.552489

地番	818-14	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn
89	55811.047	-32608.030
90	55805.006	-32614.719
77	55780.841	-32600.477
76	55797.748	-32594.659
合 計		175.25

地番	818-15	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn
07-1692	55811.047	-32602.076
75	55811.760	-32608.747
89	55811.047	-32608.030
76	55797.748	-32594.659
07-2005	55804.655	-32588.841
07-1693	55816.540	-32600.653
合 計		173.05

地番	818-16	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn
07-1692	55811.047	-32602.076
75	55811.760	-32608.747
89	55811.047	-32608.030
76	55797.748	-32594.659
07-2005	55804.655	-32588.841
07-1693	55816.540	-32600.653
合 計		173.05

地番	818-1-7-15	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn
07-1692	55811.047	-32602.076
75	55811.760	-32608.747
89	55811.047	-32608.030
76	55797.748	-32594.659
07-2005	55804.655	-32588.841
07-1693	55816.540	-32600.653
合 計		175.25

地番	818-14	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn
89	55811.047	-32608.030
90	55805.006	-32614.719
77	55780.841	-32600.477
76	55797.748	-32594.659
合 計		175.25

地番	818-15	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn
07-1692	55811.047	-32602.076
75	55811.760	-32608.747
89	55811.047	-32608.030
76	55797.748	-32594.659
07-2005	55804.655	-32588.841
07-1693	55816.540	-32600.653
合 計		173.05

地番	818-16	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn
07-1692	55811.047	-32602.076
75	55811.760	-32608.747
89	55811.047	-32608.030
76	55797.748	-32594.659
07-2005	55804.655	-32588.841
07-1693	55816.540	-32600.653
合 計		173.05

地番	818-1-7-15	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn
07-1692	55811.047	-32602.076
75	55811.760	-32608.747
89	55811.047	-32608.030
76	55797.748	-32594.659
07-2005	55804.655	-32588.841
07-1693	55816.540	-32600.653
合 計		175.25

地番	818-14	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn
89	55811.047	-32608.030
90	55805.006	-32614.719
77	55780.841	-32600.477
76	55797.748	-32594.659
合 計		175.25

地番	818-15	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn
07-1692	55811.047	-32602.076
75	55811.760	-32608.747
89	55811.047	-32608.030
76	55797.748	-32594.659
07-2005	55804.655	-32588.841
07-1693	55816.540	-32600.653
合 計		173.05

地番	818-16	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点	Xn	Yn
07-1692	55811.047	-32602.076
75	55811.760	-32608.747
89	55811.047	-32608.030
76	55797.748	-32594.659
07-2005	55804.655	-32588.841
07-1693	55816.540	-32600.653
合 計		173.05

作成者

記入人

縮尺

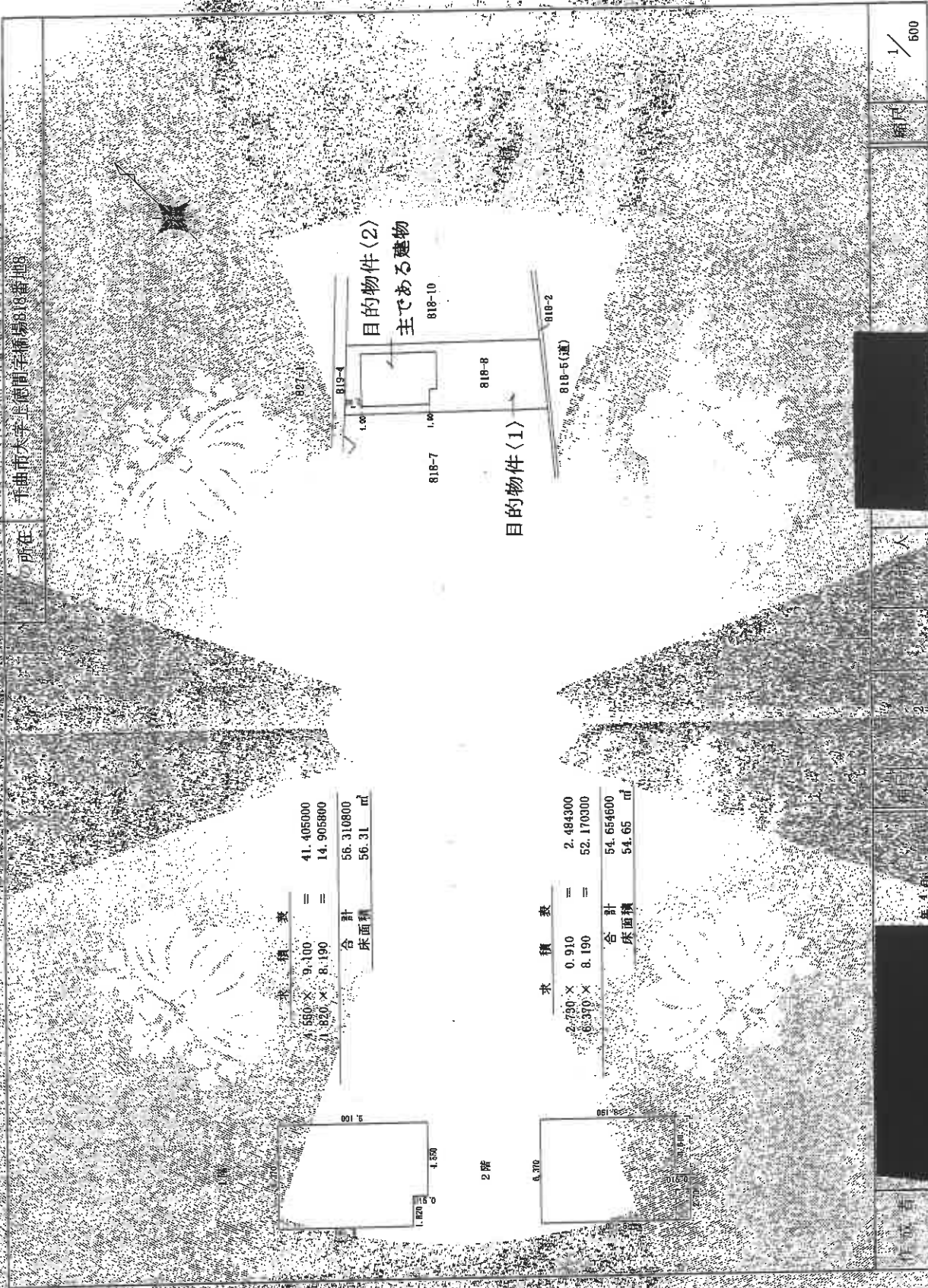
登記年月日：平成29年5月19日

令和6年12月19日
長野地方裁判所
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。

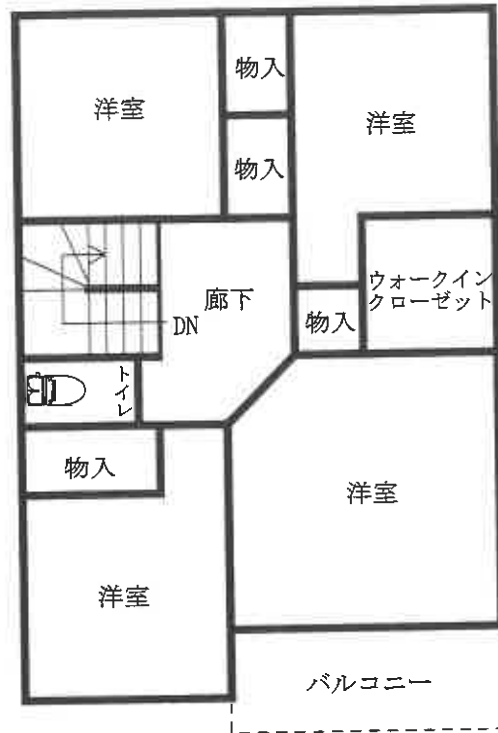
登記官

各階平面図 建物図面

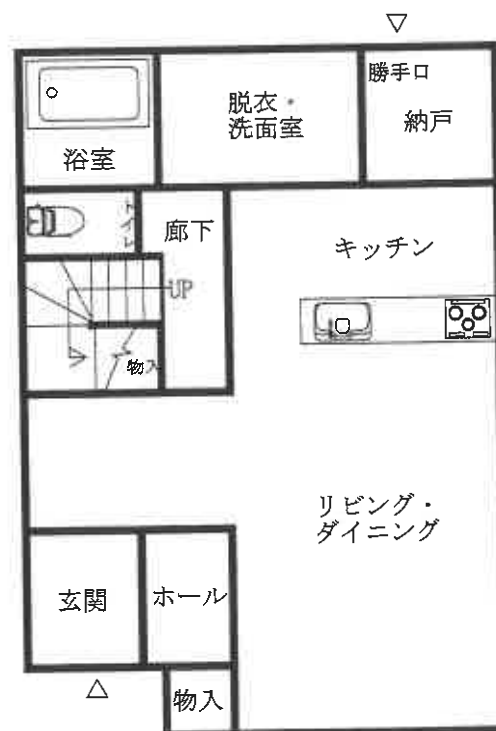
建物番号 818番8
所在地 千曲市大字上徳間字桶場818番地8



目的物件〈2〉
主である建物



2 階



1 階

建物間取図



〈1〉、〈2〉



〈1〉、〈2〉

現況写真



〈1〉、〈2〉



〈2〉

現況写真