

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7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 5月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 8年 6月 17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 8年 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 5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 8年 5月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 千曲市大字倉科字原
地 番 1046番4
地 目 宅地
地 積 346.82平方メートル
- 2 所 在 千曲市大字倉科字原 1046番地4
家屋 番号 1046番4
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 120.41平方メートル
2階 36.43平方メートル
- (現況)
構 造 木造セメント瓦・フッ素メッキ鋼板葺2階建



物 件 明 細 書

令和 8年 3月17日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 伊 藤 圭 吾

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】

周辺隣地との境界が不明確である。また、売却対象外の土地（地番1045番8）の一部を通行のため無償で利用している。

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 千曲市大字倉科字原
地 番 1046番4
地 目 宅地
地 積 346.82平方メートル
- 2 所 在 千曲市大字倉科字原 1046番地4
家屋 番号 1046番4
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 120.41平方メートル
2階 36.43平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造セメント瓦・フッ素メッキ鋼板葺2階建



令和 7年(又)第 8 号
令和 7年11月14日受理
令和 7年12月12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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千曲市大字倉科字原 |
| | 地 番 | 1046番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 346.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千曲市大字倉科字原 1046番地4 |
| | 家屋 番号 | 1046番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 120.41平方メートル
2階 36.43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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	南西側にカーポート(約2.5m×約4.5m)がある。
建 物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input checked="" type="checkbox"/> 構 造:木造セメント瓦・フッ素メッキ鋼板葺2階建 <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種 類: 構 造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	脱衣室の床は、床板が抜けて穴が空いている。
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置概略図のとおり

(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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 本件建物には、私と妻が住んでいます。 (以上11月21日聴取)</p> <p>2 本件土地の西側は市道でアスファルトで舗装されています。舗装された部分には本件土地の西側部分も含まれているので、市道との境は、アスファルト舗装の東側ではありません。</p> <p>3 本件土地の東側隣地の地番1045番8の土地は、コンクリートで舗装され地権者のBさんや接面する土地所有者の通路になっています。コンクリートの舗装面は、本件土地の東側部分に40センチメートルの幅で入り込んでいます。私も通路を利用することがあるのでコンクリート舗装が本件土地に入り込むことを認めています。Bさんと金銭の遣り取りはありません。</p> <p>4 本件土地に北側と南側で接面する地番1046番5、地番1046番1の両土地は、何れも私の所有地です。 (以上12月5日聴取)</p>

(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 本件土地の東側及び西側の辺の内側部分は、それぞれが接面する土地と併せてコンクリートやアスファルトで舗装され、境界は不明確である。また、北側及び南側で接面する土地は、本件所有者の所有地で、本件土地と一団の土地を構成し、境界は不明確である。
- 2 本件土地に接面する土地の公簿の記載は次のとおり。
 - ① 所在 千曲市大字倉科字原
地番 1046番5
地目 宅地
地積 108.79㎡
所有者 A
 - ② 所在 千曲市大字倉科字原
地番 1045番8
地目 雑種地
地積 75㎡
所有者 B
 - ③ 所在 千曲市大字倉科字原
地番 1046番1
地目 畑
地積 398㎡
所有者 A

(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11月17日 (月)	執行官室	千曲市役所に図面等申請
7年11月17日 (月) 7年11月21日 (金)	法務局	登記事項証明書等申請
7年11月21日 (金) 14:55-15:04	物件所在地	物件確認、写真撮影、所有者から事情聴取
7年11月21日 (金)	執行官室	調査期日通知発送
7年12月 5日 (金) 13:10-14:25	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

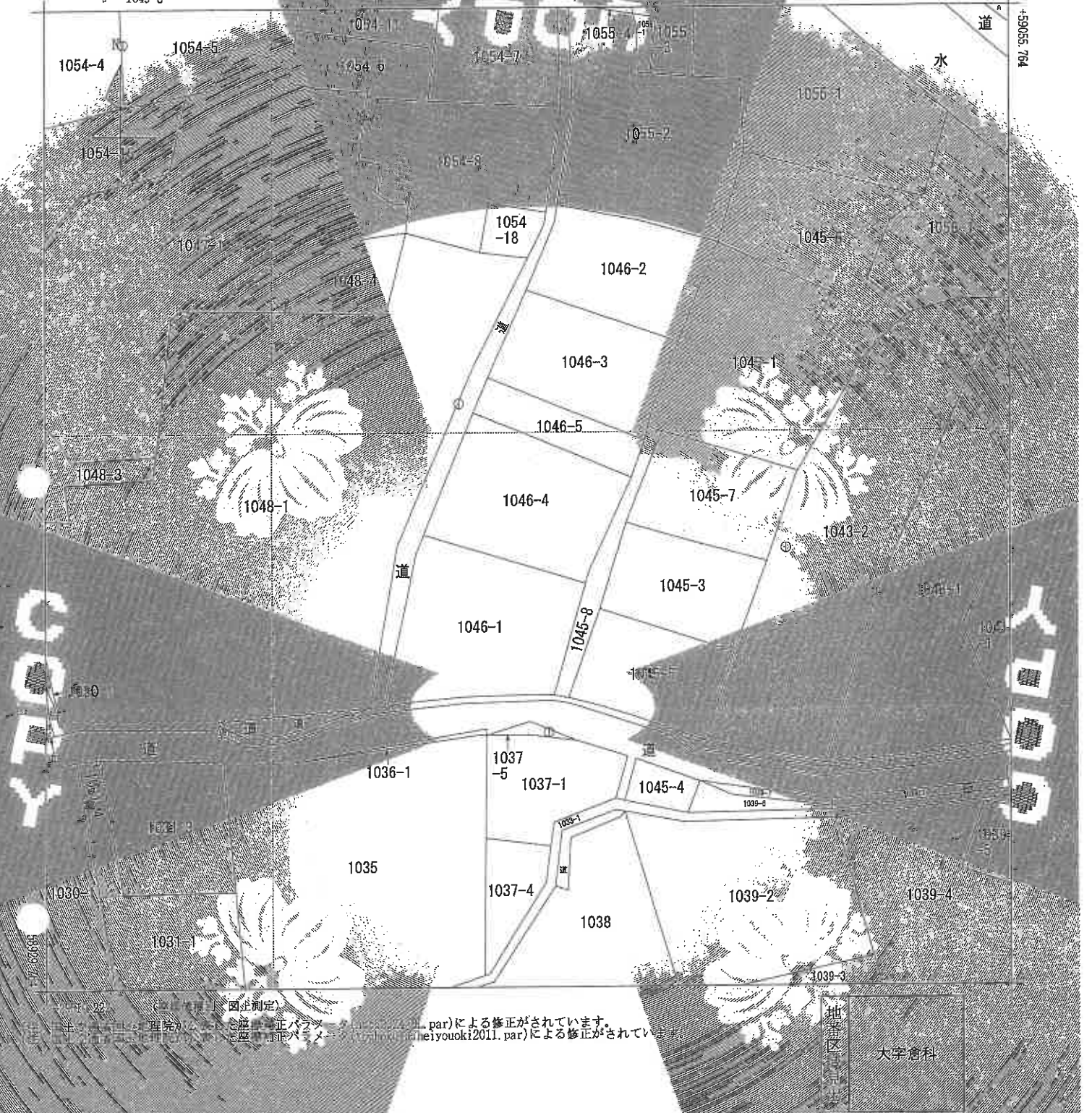
(特記事項)

- 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。
-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1049-2
1049-3

出産種別：図上測定) -29385.222



（図上測定）
 注：この図面は、測量法第11条第1項第2号の改正による修正がされています。
 注：この図面は、測量法第11条第1項第2号の改正による修正がされています。

地区
 大字倉科

請求番号	1046番4	地番	1046番4
作成年月日	平成25年2月	作成年月日	平成25年2月23日

これは地図に記載された内容が証明されたものではありません。

(長野地方方法務局)

令和7年11月17日

長野地方方法務局 田中 登記官

請求番号：5-1
(1/1)

(6枚目)

公用

建築物図面

原簿番号 046番4
所在地 埼玉県川口市合羽字原10-16番地2

160569

階平面図

1階



積算表

0.91	X	16.46	=	5.9796	
0.91	X	15.52	=	14.1596	
1.82	X	13.74	=	25.0068	
4.85	X	14.98	=	72.9710	
1.21	X	2.73	=	3.3033	
				合算積	120.4193
				床面積	120.41 ㎡

2階



積算表

0.64	X	16.01	=	10.2464	
				合算積	10.2464
				床面積	10.24 ㎡

1046-5

1046-4

1046-1

縮尺 1/500

登記年月日

これは図面に記載の事項に準じて作成された図面であり、変更可能なものではありません。

(長野県地方技術局管轄)

令和7年11月17日

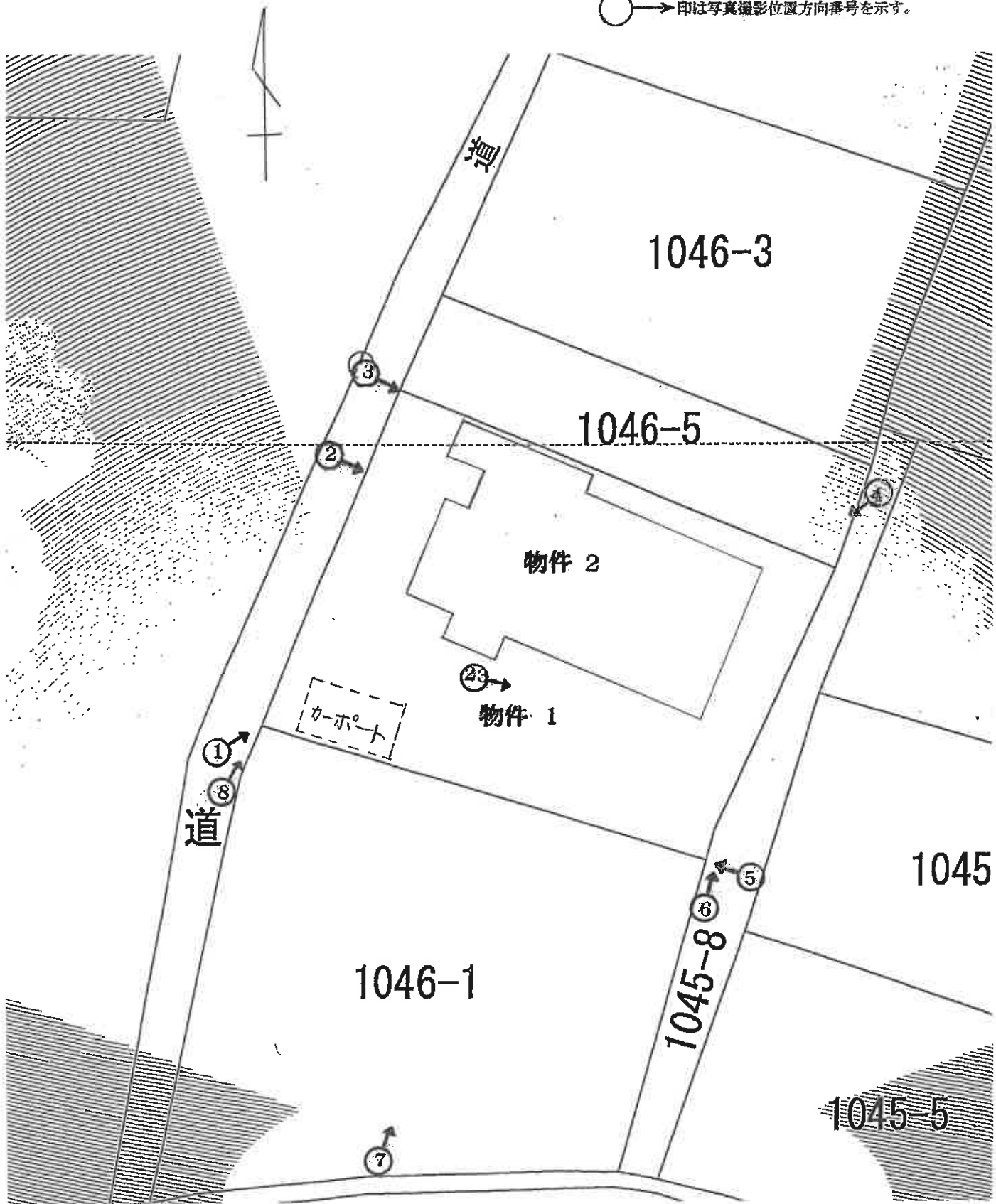
長野県地方技術局

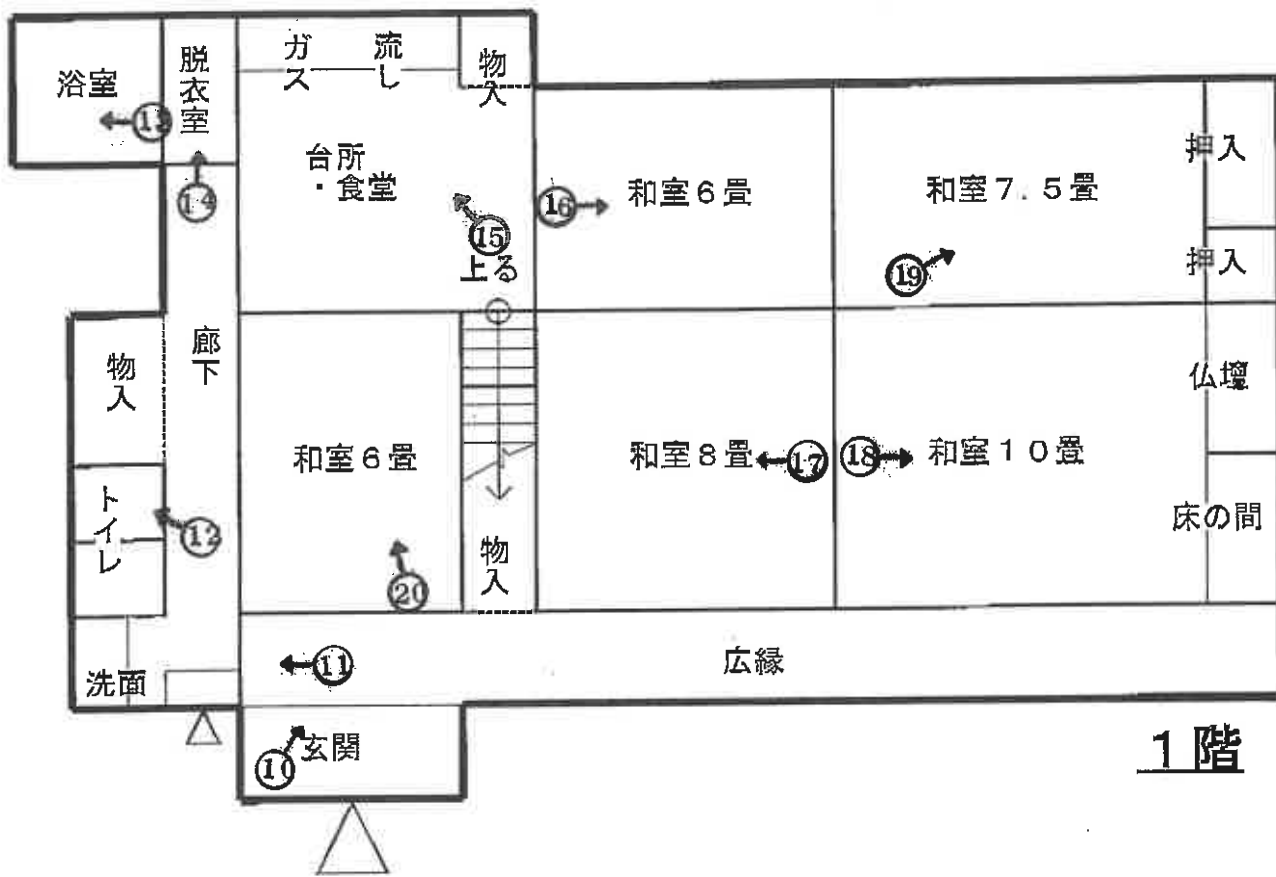
公用

請求番号: 5-2

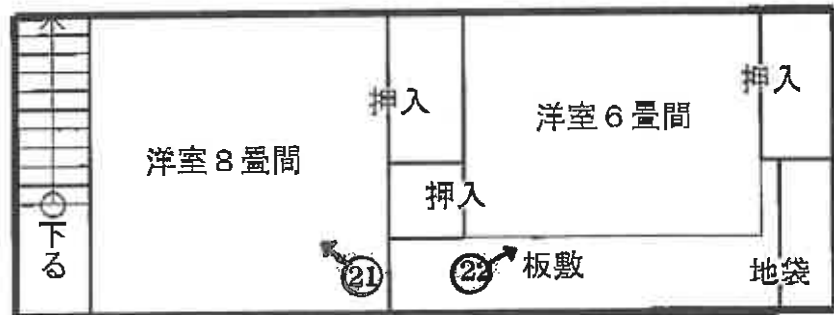
建物配置概略図

○→印は写真撮影位置方向番号を示す。





1階



2階

○ → 印は写真撮影位置方向番号を示す。

**物件②
建物間取図**

NO 1



NO 2



NO 3 隣地(地番1046番5)の車庫

本件建物



(10 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(11 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9

カーポート

隣地(地番1046番1)の物置



(12 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12

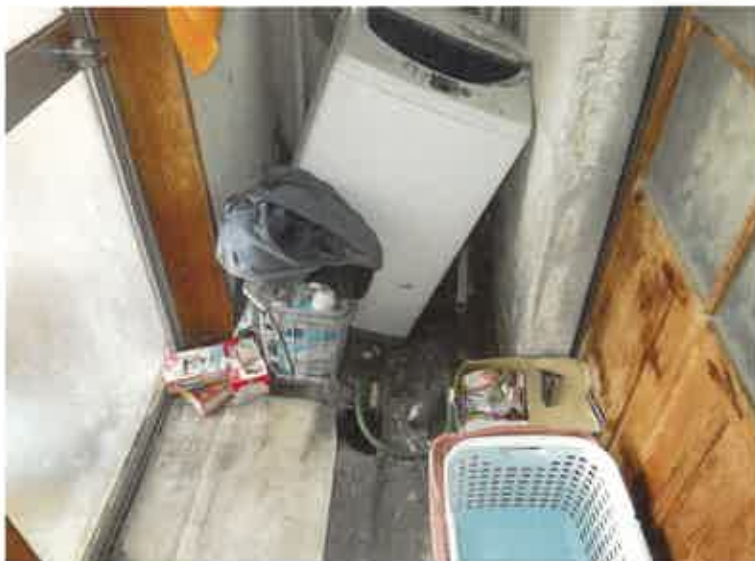


(13 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(14 枚目)

NO 16



NO 17



NO 18



(15 枚目)

NO 19



NO 20



NO 21



(16 枚目)

NO 22



NO 23



(17 枚目)

令和 7年(又)第 8号
令和 7年12月 5日 現地調査
令和 7年12月12日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書

(発行番号 競売第0811号)

評価人 不動産鑑定士
羽 田 富 雄 ㊞

第1 評価額

一括価格	
金1,030,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金430,000円
物件2 (建物)	金600,000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合計価額である。
- 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の建物のための土地利用権等価格を控除した底地としての価格である。
- ④ 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。
- 5 評価数量は、現況欄に記載がある場合を除き、登記数量を採用する。

第3 目的物件

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。

	番号	所在等	登 記	現 況
土地	1	所 在 地 番 地 目 地 積	千曲市大字倉科字原 1046番4 宅地 346.82㎡	
建物	2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	同所 1046番地4 1046番4 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 120.41㎡ 2階 36.43㎡ 延 156.84㎡	一部フッ素メッキ 鋼板葺
	番号	特記事項		
—	—	—		

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	しなの鉄道線「屋代」駅から略東方へ道路距離約 5.7km・直線距離約 3.8km に位置する(所在位置略図)。
付近の状況	旧更埴市東部、旧来の集落倉科地区の一面、農地・原野等が介在する中に農家住宅・一般戸建住宅等が混在する地域。東方の山地から西向きに開く複合扇状地の下流地域で、目的物件付近は、標高約 400m・全体として西向きの緩傾斜地である。 道路は、広狭多様であるが、幅員 4m 程度の舗装市道を標準とする。 格別の地域要因の変動はなく、当面現状維持と予測する。
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：非線引都市計画区域 用途地域：無指定 指定建ぺい率：60% 指定容積率：200% 防火規制：無指定 その他の規制：土砂災害警戒区域：三滝川区域（土砂流）・矢ノ口沢区域（土砂流） ・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、洪水浸水想定区域（0.5m 未満・・・想定最大規模降雨）に指定されている。
画地条件	地積：登記数量 346.82 m ² 形状：略長方形 間口×奥行：西側約 17m × 約 22m 地勢：平坦 その他：－
接面道路	・西側：有効幅員約 3m の行止りアスファルト舗装市道 6006 号線（建築基準法第 42 条 2 項道路に該当）に等高に接面。物件 1 の西側部分が道路敷地部分となっており（公図）、境界は不明確である。南方約 30m で、幅員約 4m の舗装市道 6001 号線へ接続する。 ・東側：有効幅約 2m の行止りコンクリート舗装通路（1045-8）に等高に接面。物件 1 の東側部分が通路敷地部分となっており（公図）、境界は不明確である。同通路に接面する土地所有者の共用となっているが、金銭の遣り取りはない。

利用状況等	物件2建物（居宅）の敷地
供給処理施設	上水道：ある（県営水道） 都市ガス：ない 下水道：ない（西側接面道路から引込可）
特記事項	北側隣接地 1046-5・南側隣接地 1046-1 は、本件所有者の所有地で、物件1と一団の土地を構成し、境界は不明確である（建物図面）。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区分	主である建物
建築時期等	建築時期：登記記載昭和38年10月1日新築、以後数次の増築 経過年数：新築後約62年 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：木造セメント瓦葺・2階部分珞素メッキ鋼板葺2階建 外壁：スチール系サイディング・漆喰ほか 天井：竿縁天井ほか 内壁：繊維壁・荒壁ほか 床：畳・カーペット・クッションフロアほか 設備：電気・浴室・便所ほか その他：－
床面積（現況）	第3 「目的物件」欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図のとおり
品等	劣る（経済的残存耐用年数満了）
保守管理	劣る（経年による顕著な物理的・機能的減価がある）
利用状況	所有者が居宅として利用している。

特記事項	—
------	---

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
1	10,000	0.65	346.82	0.70	1,580,000

万円未満を四捨五入した(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等に基づき、地価公示標準地価格等・競売不動産評価先例価格との均衡に留意して査定した。

イ 個別格差：下記のとおり査定した。

$$\text{道路事情} \frac{a}{\text{増減価率}} = \frac{1+a}{\text{個別格差}} = 0.65$$

a = -35%

ウ 地 積：登記数量。

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
2	135,000	156.84	0.05	1,060,000

- イ 現況延床面積：登記数量。
- ウ 現 価 率：残価率相当

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。建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1全体と判断した。

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
1	1,580,000	0.30	法定地上権	470,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等の種類・性質等を考慮した。

② 底地価格・土地利用権等付建物価格

	物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除・加算 (円) イ	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (円) ア+イ
土地	1	1,580,000	-470,000	1,110,000
建物	2	1,060,000	+470,000	1,530,000
一括価格 (合計)				2,640,000

③ 内訳価格及び一括価格

	物件 番号	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (円) ア	占有 減価 修正 イ	市場 性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
土地	1	1,110,000	/	0.65	0.60	430,000
建物	2	1,530,000	1.0	0.65	0.60	600,000
一括価格 (合計)						1,030,000

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：総額、経済的残存耐用年数が満了した建物及びその敷地一体としての市場性、付近の同種不動産市場の推移・動向等を考慮した。

エ 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 基準地 千曲（県）－1

所在 大字屋代字返町487番9

価格時点 令和7年7月1日

価格 29,500円/㎡（前年29,500円/㎡、対前年-0.0%）

地積 176㎡

形状 正方形（1：1）

利用の現況 鉄骨造2階建住宅の敷地

周辺の概況 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域

道路事情 北6m道路

供給処理施設 水道、下水

交通 しなの鉄道線「屋代」駅から東方へ1.8km

公法上の規制 非線引都市計画区域、第1種低層住居専用地域、指定建ぺい率50%、指定容積率80%

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,925,544円

物件2 612,441円

計 2,537,985円

第7 附属資料

位置図（千曲市役所白図写）

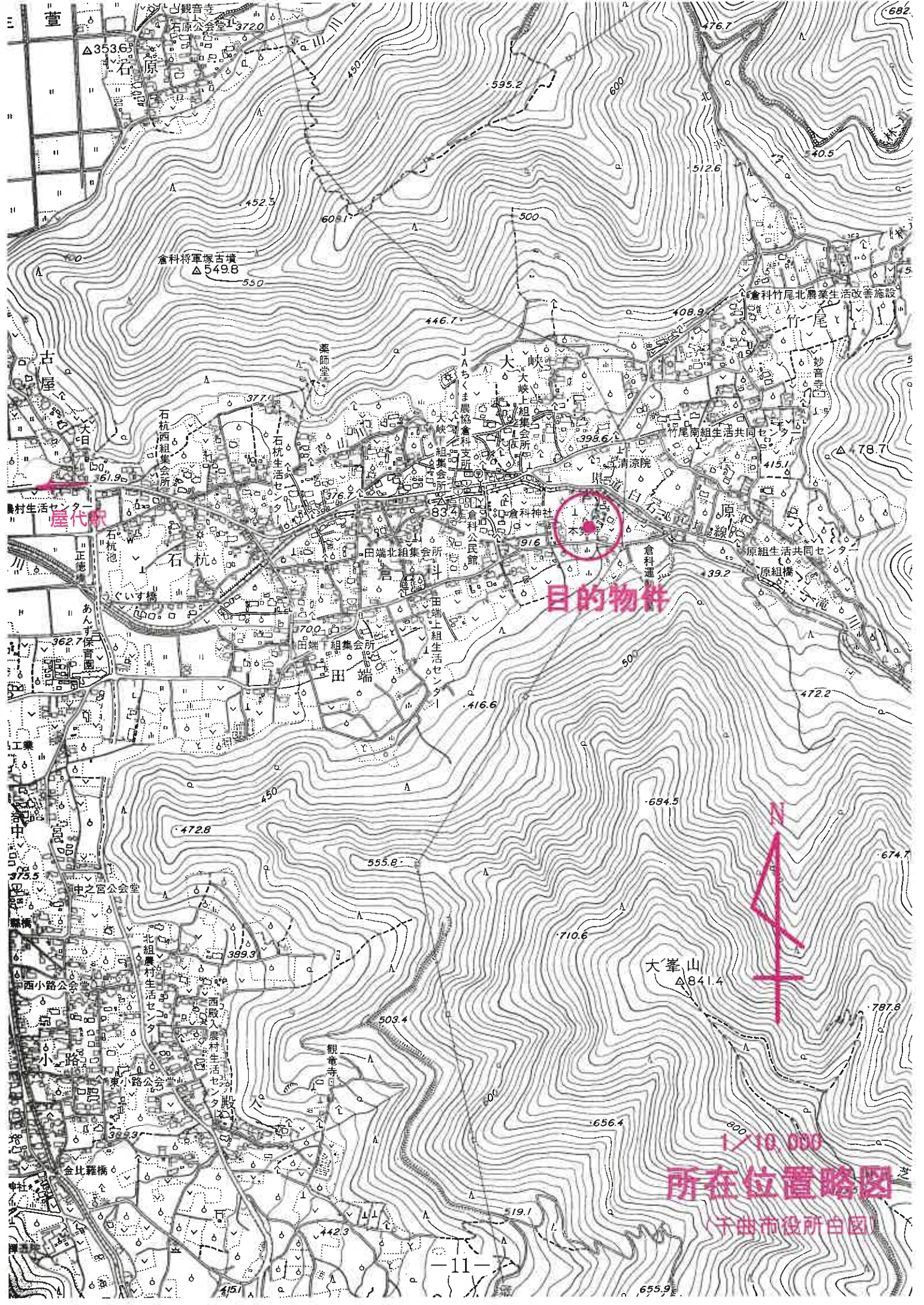
公図写

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

1/10,000
所在位置略図

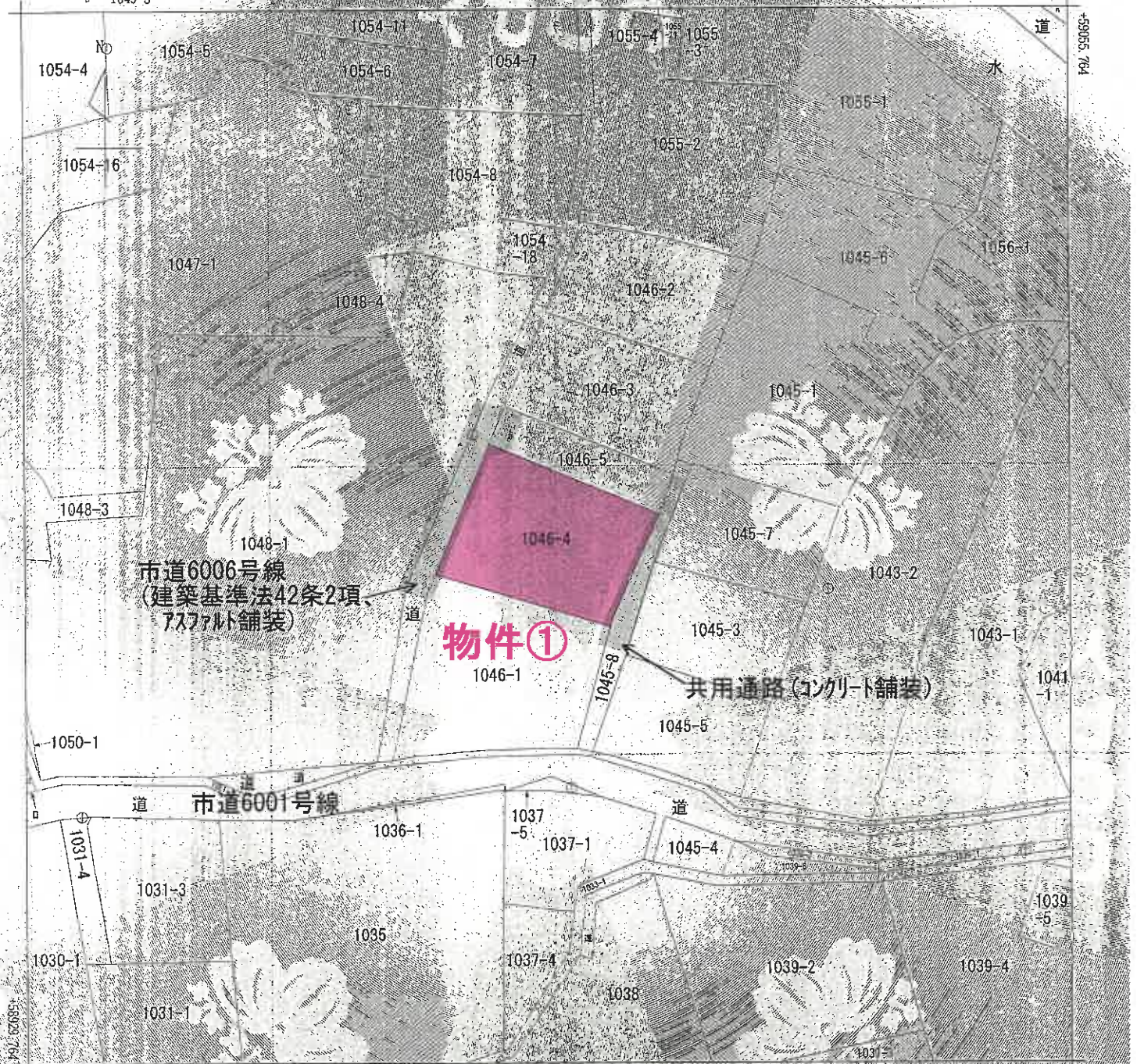
(千曲市役所白図)

イ 1049-2
ロ 1049-3

ハ 道

(座標値種別：図上測定)

-29385.222



市道6006号線
(建築基準法42条2項、
7.77m舗装)

物件①

共用通路(コンクリート舗装)

市道6001号線

大字資料

請求部分	所在 千曲市大字倉科字原		地番 1046番4						
出縮	1/500	精度区	甲三	平標式 番号 記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地図
作成年月日	平成2年3月		備付年月日	平成4年2月24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。

(長野地方務局管轄)

令和7年9月24日

大津地方務局

地図整理番号：M31674

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小
公図写

登記年月日：平成2年1月22日

各階平面図

建物図面

家屋番号 1046番4

建物の所在 正木町大字倉科字原1046番地4

160569

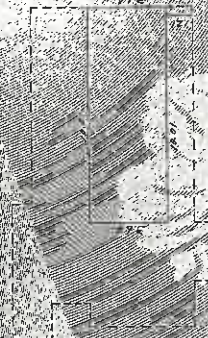
1階



寸法表

0.91	X	13.54	=	5.9786
0.91	X	15.56	=	14.1596
1.82	X	13.74	=	25.0068
1.82	X	14.96	=	27.0710
1.82	X	12.73	=	23.3033
		合計		120.4193
		床面積		120.41㎡

2階



寸法表

3.64	X	10.01	=	36.4354
		床面積		36.4354

物件②
建物図面写
各階平面図写

写真撮影方向
①
②
カ一ホ一ト

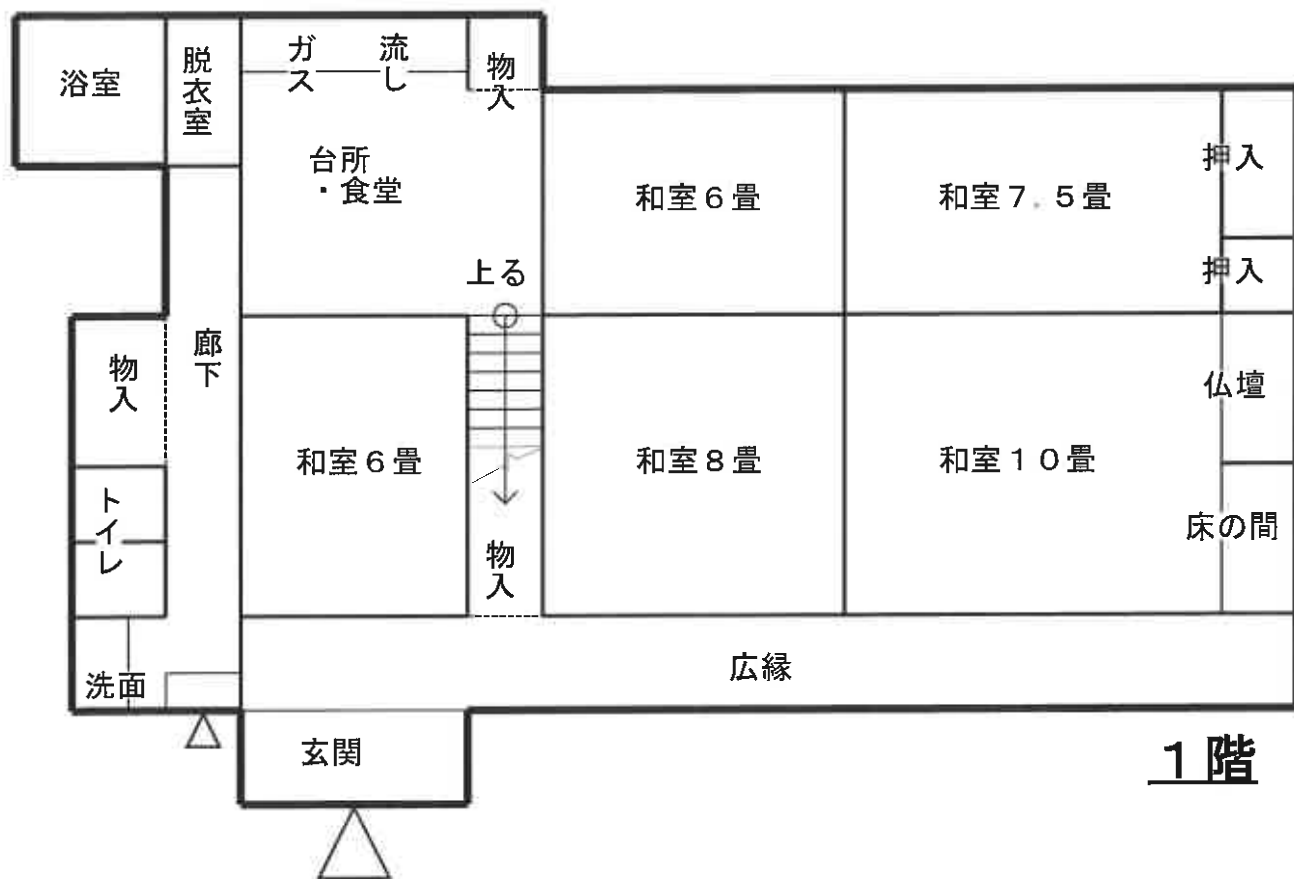
1000

0000

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
(長野地方方法務局管轄)
令和7年9月24日 大津地方方法務局 登記官

A3をA4に縮小

製作者	縮尺	申請人	箱
	縮尺 8割増し 原簿書き合適合用紙		500



物件②
建物間取図



現況写真