

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	510,000 408,000		102,000	22,218	3,499
備考					

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 上田市上田字中村 2026番地5、2026番地1

建物の名称 ロイヤルハイツ新田

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 351.82平方メートル
2階 351.82平方メートル
3階 351.82平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上田 2026番5の7

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 47.22平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 上田市上田字中村2026番5

地 目 宅地

地 積 565.20平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上田市上田字中村2026番1

地 目 宅地

地 積 374.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 21分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 26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

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】

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】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 上田市上田字中村 2026 番地 5、2026 番地 1

建物の名称 ロイヤルハイツ新田

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 351.82 平方メートル
2 階 351.82 平方メートル
3 階 351.82 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上田 2026 番 5 の 7

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 1 階部分 47.22 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 上田市上田字中村 2026 番 5

地 目 宅地

地 積 565.20 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上田市上田字中村 2026 番 1

地 目 宅地

地 積 374.00 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 1 分の 1



令和 7年(ケ)第 4号
令和 7年 2月18日受理
令和 7年 3月10日提出
評 価 人 羽 田 富 雄

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 (一棟の建物の表示)

所 在 上田市上田字中村 2026番地5、2026番地1

建物の名称 ロイヤルハイツ新田

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	1階	351.82平方メートル
	2階	351.82平方メートル
	3階	351.82平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上田 2026番5の7

種 類 居宅

構 造 鉄骨造1階建

床 面 積 1階部分 47.22平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 上田市上田字中村2026番5

地 目 宅地

地 積 565.20平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上田市上田字中村2026番1

地 目 宅地

地 積 374.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2.1分の1



不動産の表示	「物件目録1」のとおり		
住居表示	住居表示なし		
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 A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 月額金 5,000円 修繕積立金 月額金 2,000円 (毎月10日限り当月分支払)	令和 7年 3月 7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある ☐ 不明	合計金 745,000円 ※詳細は、別紙「管理費・修繕積立金未納額一覧表(101号室分)」のとおり
管理費等照会先	ロイヤルハイツ新田自主管理組合 管理受託会社 (株)基 (上田市常田三丁目15番50号)		
その他の事項	(1) 不要な荷物等が残置されている (2) 1階階段下の共用部分に設置されている101号室の「郵便受け」が取り外されている(写真No.6)		
敷地権	符号1、2		
現況地目	☒ 宅地(符号1、2) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(符号2) ☒ 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 ☐ ☐ 写真撮影場所位置図(概略図)のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1、2) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
その他の事項			
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		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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
■別住戸居住者（女性）	【令和7年3月5日（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 私は、ロイヤルハイツ新田の住戸に賃借して居住する者です。管理会社や自主管理組合などは知りません。聞いたことがありません。
■別住戸居住者（女性）	【令和7年3月5日（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 私は、ロイヤルハイツ新田の住戸を所有して居住する者です。管理会社は、櫛基（以下「基」という。）です
■A (本件債務者兼所有者)	【令和7年3月5日（☐口頭 ☒電話）聴取した。】 (1) 本物件1の区分建物（上田2026番5の7、住居番号101号室、以下「本建物」という。）は、18年くらい前から使用していません。空き家になっています。建物の中の荷物は全て不要な物です。放棄しますので、処分をお願いします。処分については、申立債権者である上田市の職員にもその旨伝えてあります。 (2) 居住していた当時は、管理費等は支払っていませんでした。管理費の金額等は分かりません。 (3) 駐車場は各住戸に1台確保されていました。居住していた当時は、住戸番号と同じ「101」部分に止めていました。現在の利用状況等は分かりません。 (4) 18年も使用していなかったもので、（現況）調査に立ち会う必要はないと思っていました。申し訳ありませんでした。
■E (本建物管理受託会社 櫛基の取締役)	【令和7年3月7日（☒口頭 ☐電話）聴取した。】 (1) 私は、本建物の一棟の建物であるロイヤルハイツ新田を管理する基の取締役です。基の代表者代表取締役はDです。ロイヤルハイツ新田自主管理組合（以下「自主管理組合」という。）から建物一棟の管理を委託されています。 (2) ロイヤルハイツ新田の全住戸数は、各階7戸ずつの計21戸です。議決権割合は、各21分の1です。自主管理組合の現理事長は、Cさんです。 (3) ロイヤルハイツ新田の「管理規約」と「使用細則」を提出させていただきます。 (4) ペットの飼育については、体重10キロ以下の小動物（小型犬、猫等）の飼育が認められています。2匹程度の飼育は認めていますが、多頭飼育は禁止されています。 (5) 駐車場は、住戸毎に各1台確保されています。住戸番号に対応した駐車位置に止めています。101の駐車場は現在空いています。 (6) 本建物の鍵については、基が保管しています。平成26、7年ころ、本建物の室内にあった火災受信機を交換して屋外に設置する工事をするため、本建物内に立ち入る必要があり、その際に鍵を作らせてもらいました。 (7) 本建物に関する管理費は月5000円で、修繕積立金は月2000円です。毎月10日までの当月分支払です。管理費は、自主管理組合を立ち上げた平成20年4月から開始しています。修繕積立金は、平成27

(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
	年10月から開始しています。それ以前は徴収していませんでした。 (8) 管理費と修繕積立金については、未納があります。今日(3月7日)現在、合計金74万5000円が未納になっています。 (9) 未納額の内訳表を提出させていただきます。「駐車場貸出」がマイナスになっているのは、101の駐車場が長年使用されていなかったの自主管理組合が管理して、希望する住戸の使用者に貸し出し、その駐車場使用料を管理費と修繕積立金の未納額に充当していたからです。 (10) 期間入札の実施については、基宛に通知(連絡)をお願いします。

執行官の意見

■上記のとおり ■下記のとおり

- (1) 本建物(上田2026番5の7、住居番号101号室)及び敷地(土地の符号1、2)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) 本建物の敷地に隣接する目的外土地及び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
2026番29	宅地	75.40	所有者 B	承役地
2026番30	宅地	20.94	所有者 同上	同上
2026番24	雑種地	38.00	所有者 同上	同上
2026番26	雑種地	35.00	所有者 同上	同上
2026番8	公衆用道路	37.00	所有者 同上	私道
2026番22	畑	10.00	所有者 国土交通省	現況:公衆用道路
2026番14	宅地	105.21	所有者 同上	同上
2026番20	畑	54.00	所有者 同上	同上
2026番12	畑	6.87	所有者 同上	同上

- (3) 上記地番「2026番29」、「2026番30」、「2026番24」及び「2026番26」の土地について、下記地役権設定(登記)がなされ、通路等として利用されている。

記

順位番号 1

受付年月日 昭和62年6月8日

受付番号 第11347号

原 因 昭和62年6月5日設定

目 的 通行

範 囲 全部

要 役 地 上田市大字上田字中村2026番1(敷地権・土地の符号2)

- (4) 本件債務者兼所有者Aの住所に照会書を送付して現況調査に対する立会を求めたところ、回答書は提出されたが、立会いは得られなかった。
- (5) 上記関係人の陳述、本建物及び敷地の状況等から、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18日 (火)	当庁 (執行官室)	上田市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 2月20日 (木) 9:30 - 9:55	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 全戸不在
7年 2月20日 (木) 16:00 - 16:05	長野地方法務局上田支局	☐ 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 ☒ 登記事項要約書請求
7年 2月20日 (木)	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21日 (金) 11:20 - 11:30	長野地方法務局上田支局	☒ 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 3月 5日 (水) 13:10 - 13:45	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 全戸不在
7年 3月 5日 (水) 17:15 - 17:20	当庁 (執行官室)	Aから電話聴取
7年 3月 6日 (木) 15:45 - 15:50	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 3月 7日 (金) 10:10 - 10:25	管理受託会社住所地 (常田3丁目)	管理費等について E から意見聴取
(特記事項) ☒ 令和 7年 3月 5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 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

管理費・修繕積立金未納額一覧表（101号室分）

摘 要	管理費・修繕積立金月額	月数	駐車場貸出	年間 小計
平成20年4月～平成21年3月	5,000	12	-3,000	57,000
平成21年4月～平成22年3月	5,000	12		60,000
平成22年4月～平成23年3月	5,000	12		60,000
平成23年4月～平成24年3月	5,000	12	-33,000	27,000
平成24年4月～平成25年3月	5,000	12	-27,000	33,000
平成25年4月～平成26年3月	5,000	12	-48,000	12,000
平成26年4月～平成27年3月	5,000	12	-48,000	12,000
平成27年4月～平成27年9月	5,000	6	-24,000	6,000
平成27年10月～平成28年3月	7,000	6	-24,000	18,000
平成28年4月～平成29年3月	7,000	12	-40,000	44,000
平成29年4月～平成30年3月	7,000	12		84,000
平成30年4月～令和2年3月	7,000	12	-20,000	64,000
令和2年4月～令和3年3月	7,000	12	-16,000	68,000
令和3年4月～令和4年3月	7,000	12	-24,000	60,000
令和4年4月～令和5年3月	7,000	12	-48,000	36,000
令和5年4月～令和6年3月	7,000	12	-48,000	36,000
令和6年4月～令和7年3月	7,000	12	-16,000	68,000
		未納額合計		745,000

管理費月額 5,000円

令和7年3月分含む 令和7年3月6日現在

修繕積立金月額 2,000円（平成27年10月開始）

ヲ 2021-15
ワ 2025-8
カ 2028-13
ヨ 2029-8
タ 2029-5
レ 2014-2
ゾ 2030-8
ツ 2030-7
ネ 2028-4
ナ 2014-10
ブ 2027-6
ム 2029-7
ウ 2074-3
ノ 2028-3
オ 道

登記年月日：昭和62年6月2日

公用

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12月24日 長野地方広域局上田支局 登記官

(9 枚目)

A3をA4に縮小

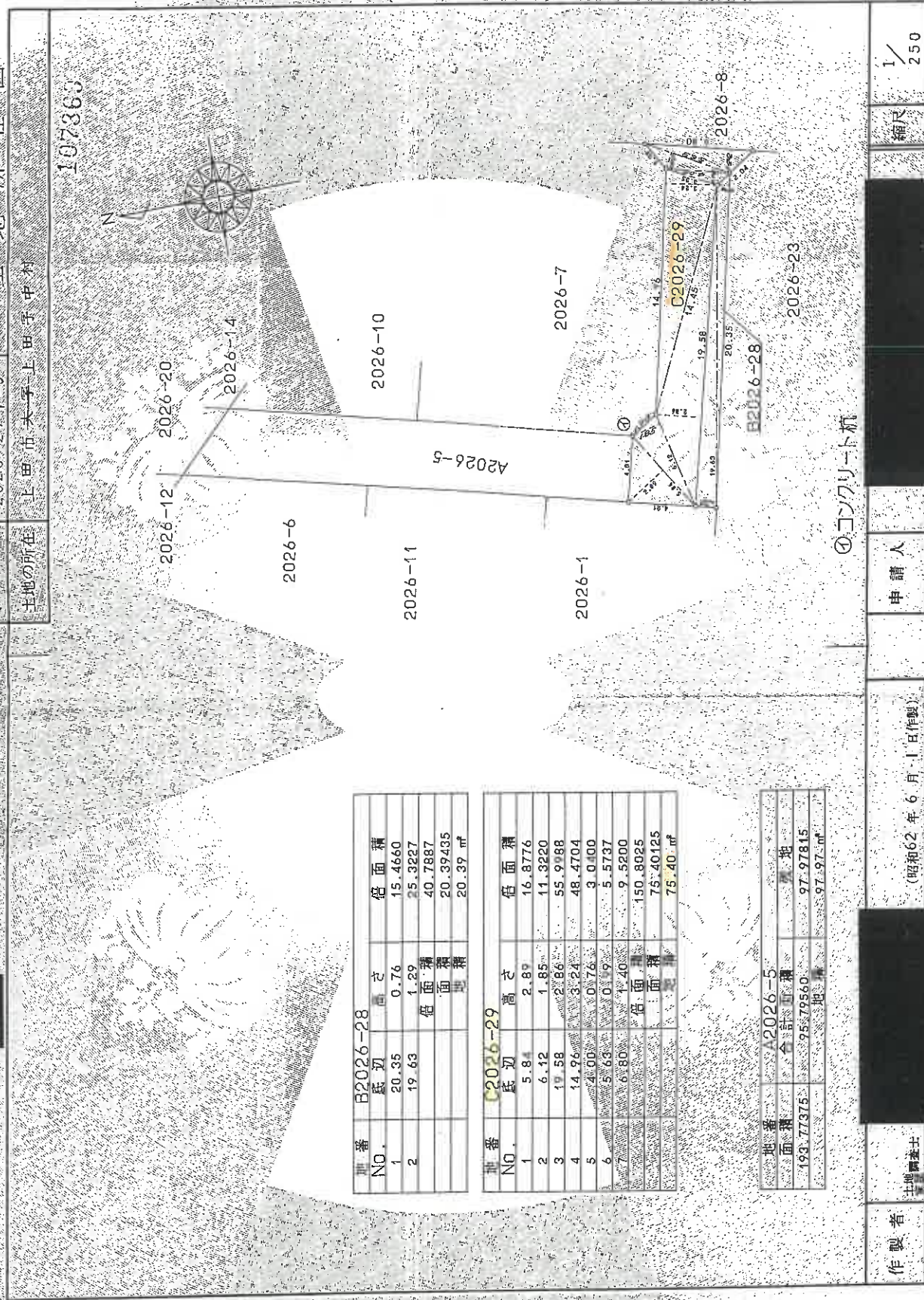
地積測量図
土地所在図

62-6-2

地番
2026-28
2026-29-1-5

土地の所在 上田市美子上田子中村

107363



地番	B2026-28	高さ	低面積
No.	底辺	0.76	15.4660
1	20.35	1.29	25.3227
2	19.63		40.7887
		低面積	20.39435
		面積	20.39

地番	C2026-29	高さ	低面積
No.	底辺	2.80	16.8776
1	5.84	1.85	11.3220
2	6.12	2.86	55.9988
3	19.58	3.24	48.4704
4	14.96	0.76	3.0400
5	4.00	0.99	5.5737
6	5.63	1.40	9.5200
7	6.80		150.8925
		低面積	75.40125
		面積	75.40

地番	A2026-5	面積
面積	合計面積	97.97815
193.77375	95.79560	97.97

④コンクリート杭

作製者
土地調査士

申請人

縮尺

1/250

(昭和62年6月1日作製)

請求番号：5-11

登記年月日：昭和62年6月2日

公用

これは図面に記録されている内容を示した書面である。
令和6年12月24日 長野地方建設局上田支局

登記号

(10枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：5-14

62.6.2

地積測量図
土地所在図

地番 2026-24-27

土地の所在 上田市犬字上田字中村

107363

N

2026-2

2026-6

2027-1

A2026-1

2026-11

2028-2

2026-9

2026-23

地番	No.	底辺	高さ	積算面積
B2026-24	1	10.14	3.84	38.9376
	2	10.14	3.85	39.0390
	3	10.14	3.86	39.1404
	4	10.14	3.87	39.2418
	5	10.14	3.88	39.3432
	6	10.14	3.89	39.4446
	7	10.14	3.90	39.5460
	8	10.14	3.91	39.6474
	9	10.14	3.92	39.7488
	10	10.14	3.93	39.8502
	11	10.14	3.94	39.9516
	12	10.14	3.95	40.0530
	13	10.14	3.96	40.1544
	14	10.14	3.97	40.2558
	15	10.14	3.98	40.3572
	16	10.14	3.99	40.4586
	17	10.14	4.00	40.5600
	18	10.14	4.01	40.6614
	19	10.14	4.02	40.7628
	20	10.14	4.03	40.8642
	21	10.14	4.04	40.9656
	22	10.14	4.05	41.0670
	23	10.14	4.06	41.1684
	24	10.14	4.07	41.2698
	25	10.14	4.08	41.3712
	26	10.14	4.09	41.4726
	27	10.14	4.10	41.5740
	28	10.14	4.11	41.6754
	29	10.14	4.12	41.7768
	30	10.14	4.13	41.8782
	31	10.14	4.14	41.9796
	32	10.14	4.15	42.0810
	33	10.14	4.16	42.1824
	34	10.14	4.17	42.2838
	35	10.14	4.18	42.3852
	36	10.14	4.19	42.4866
	37	10.14	4.20	42.5880
	38	10.14	4.21	42.6894
	39	10.14	4.22	42.7908
	40	10.14	4.23	42.8922
	41	10.14	4.24	42.9936
	42	10.14	4.25	43.0950
	43	10.14	4.26	43.1964
	44	10.14	4.27	43.2978
	45	10.14	4.28	43.3992
	46	10.14	4.29	43.5006
	47	10.14	4.30	43.6020
	48	10.14	4.31	43.7034
	49	10.14	4.32	43.8048
	50	10.14	4.33	43.9062
	51	10.14	4.34	44.0076
	52	10.14	4.35	44.1090
	53	10.14	4.36	44.2104
	54	10.14	4.37	44.3118
	55	10.14	4.38	44.4132
	56	10.14	4.39	44.5146
	57	10.14	4.40	44.6160
	58	10.14	4.41	44.7174
	59	10.14	4.42	44.8188
	60	10.14	4.43	44.9202
	61	10.14	4.44	45.0216
	62	10.14	4.45	45.1230
	63	10.14	4.46	45.2244
	64	10.14	4.47	45.3258
	65	10.14	4.48	45.4272
	66	10.14	4.49	45.5286
	67	10.14	4.50	45.6300
	68	10.14	4.51	45.7314
	69	10.14	4.52	45.8328
	70	10.14	4.53	45.9342
	71	10.14	4.54	46.0356
	72	10.14	4.55	46.1370
	73	10.14	4.56	46.2384
	74	10.14	4.57	46.3398
	75	10.14	4.58	46.4412
	76	10.14	4.59	46.5426
	77	10.14	4.60	46.6440
	78	10.14	4.61	46.7454
	79	10.14	4.62	46.8468
	80	10.14	4.63	46.9482
	81	10.14	4.64	47.0496
	82	10.14	4.65	47.1510
	83	10.14	4.66	47.2524
	84	10.14	4.67	47.3538
	85	10.14	4.68	47.4552
	86	10.14	4.69	47.5566
	87	10.14	4.70	47.6580
	88	10.14	4.71	47.7594
	89	10.14	4.72	47.8608
	90	10.14	4.73	47.9622
	91	10.14	4.74	48.0636
	92	10.14	4.75	48.1650
	93	10.14	4.76	48.2664
	94	10.14	4.77	48.3678
	95	10.14	4.78	48.4692
	96	10.14	4.79	48.5706
	97	10.14	4.80	48.6720
	98	10.14	4.81	48.7734
	99	10.14	4.82	48.8748
	100	10.14	4.83	48.9762

地番	No.	底辺	高さ	積算面積
C2026-25	1	10.85	1.28	13.8880
	2	10.85	1.29	14.0000
	3	10.85	1.30	14.1120
	4	10.85	1.31	14.2240
	5	10.85	1.32	14.3360
	6	10.85	1.33	14.4480
	7	10.85	1.34	14.5600
	8	10.85	1.35	14.6720
	9	10.85	1.36	14.7840
	10	10.85	1.37	14.8960
	11	10.85	1.38	15.0080
	12	10.85	1.39	15.1200
	13	10.85	1.40	15.2320
	14	10.85	1.41	15.3440
	15	10.85	1.42	15.4560
	16	10.85	1.43	15.5680
	17	10.85	1.44	15.6800
	18	10.85	1.45	15.7920
	19	10.85	1.46	15.9040
	20	10.85	1.47	16.0160
	21	10.85	1.48	16.1280
	22	10.85	1.49	16.2400
	23	10.85	1.50	16.3520
	24	10.85	1.51	16.4640
	25	10.85	1.52	16.5760
	26	10.85	1.53	16.6880
	27	10.85	1.54	16.8000
	28	10.85	1.55	16.9120
	29	10.85	1.56	17.0240
	30	10.85	1.57	17.1360
	31	10.85	1.58	17.2480
	32	10.85	1.59	17.3600
	33	10.85	1.60	17.4720
	34	10.85	1.61	17.5840
	35	10.85	1.62	17.6960
	36	10.85	1.63	17.8080
	37	10.85	1.64	17.9200
	38	10.85	1.65	18.0320
	39	10.85	1.66	18.1440
	40	10.85	1.67	18.2560
	41	10.85	1.68	18.3680
	42	10.85	1.69	18.4800
	43	10.85	1.70	18.5920
	44	10.85	1.71	18.7040
	45	10.85	1.72	18.8160
	46	10.85	1.73	18.9280
	47	10.85	1.74	19.0400
	48	10.85	1.75	19.1520
	49	10.85	1.76	19.2640
	50	10.85	1.77	19.3760
	51	10.85	1.78	19.4880
	52	10.85	1.79	19.6000
	53	10.85	1.80	19.7120
	54	10.85	1.81	19.8240
	55	10.85	1.82	19.9360
	56	10.85	1.83	20.0480
	57	10.85	1.84	20.1600
	58	10.85	1.85	20.2720
	59	10.85	1.86	20.3840
	60	10.85	1.87	20.4960
	61	10.85	1.88	20.6080
	62	10.85	1.89	20.7200
	63	10.85	1.90	20.8320
	64	10.85	1.91	20.9440
	65	10.85	1.92	21.0560
	66	10.85	1.93	21.1680
	67	10.85	1.94	21.2800
	68	10.85	1.95	21.3920
	69	10.85	1.96	21.5040
	70	10.85	1.97	21.6160
	71	10.85	1.98	21.7280
	72	10.85	1.99	21.8400
	73	10.85	2.00	21.9520
	74	10.85	2.01	22.0640
	75	10.85	2.02	22.1760
	76	10.85	2.03	22.2880
	77	10.85	2.04	22.4000
	78	10.85	2.05	22.5120
	79	10.85	2.06	22.6240
	80	10.85	2.07	22.7360
	81	10.85	2.08	22.8480
	82	10.85	2.09	22.9600
	83	10.85	2.10	23.0720
	84	10.85	2.11	23.1840
	85	10.85	2.12	23.2960
	86	10.85	2.13	23.4080
	87	10.85	2.14	23.5200
	88	10.85	2.15	23.6320
	89	10.85	2.16	23.7440
	90	10.85	2.17	23.8560
	91	10.85	2.18	23.9680
	92	10.85	2.19	24.0800
	93	10.85	2.20	24.1920
	94	10.85	2.21	24.3040
	95	10.85	2.22	24.4160
	96	10.85	2.23	24.5280
	97	10.85	2.24	24.6400
	98	10.85	2.25	24.7520
	99	10.85	2.26	24.8640
	100	10.85	2.27	24.9760

地番	No.	底辺	高さ	積算面積
D2026-26	1	10.73	2.30	24.6790
	2	11.97	3.80	45.4860
			倍面積	70.1650
			積算	35.08250
			地面積	35.08㎡

登記年月日：昭和62年9月14日

公用

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和6年12月24日 長野地方建設局上田支局 登記官

(11 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：5-12

各階平面図

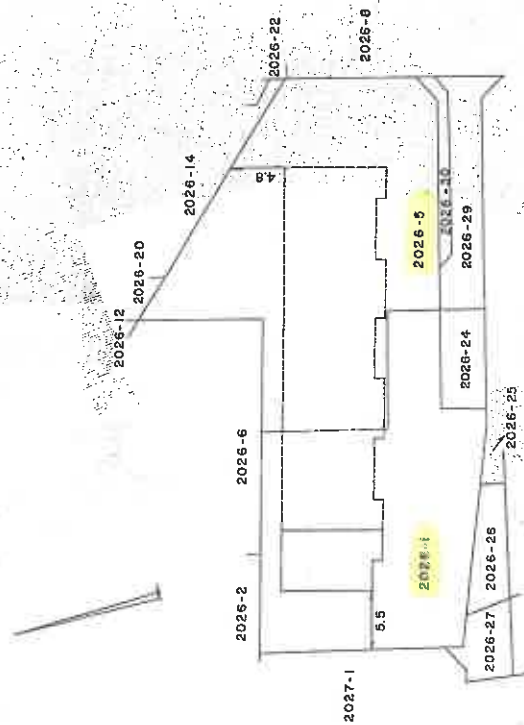
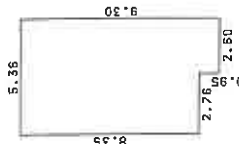
家屋番号 上田2026番5の7

建物の所在 上田市大字上田字中村2026番地5・2026番地1

建物図面

003731

一階
2.60 X 0.95 = 2.4700
5.36 X 8.35 = 44.7560
計 床面積 47.2260
47.22m²



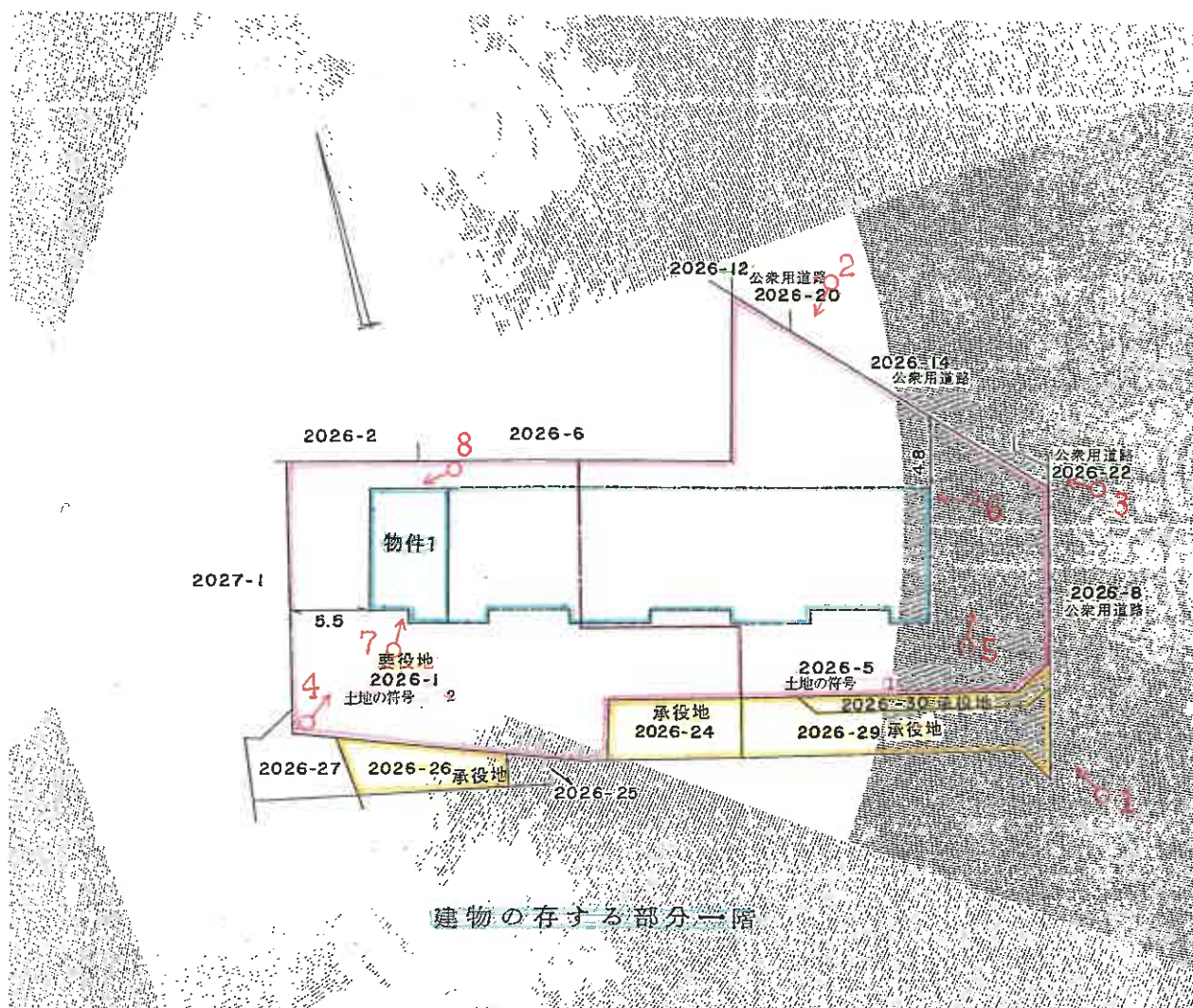
建物の存する部分一階

製作者
長野県土地調査家屋調査士会連合会

和62年9月3日作製
縮尺 1/250

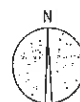
申請人

縮尺 1/500

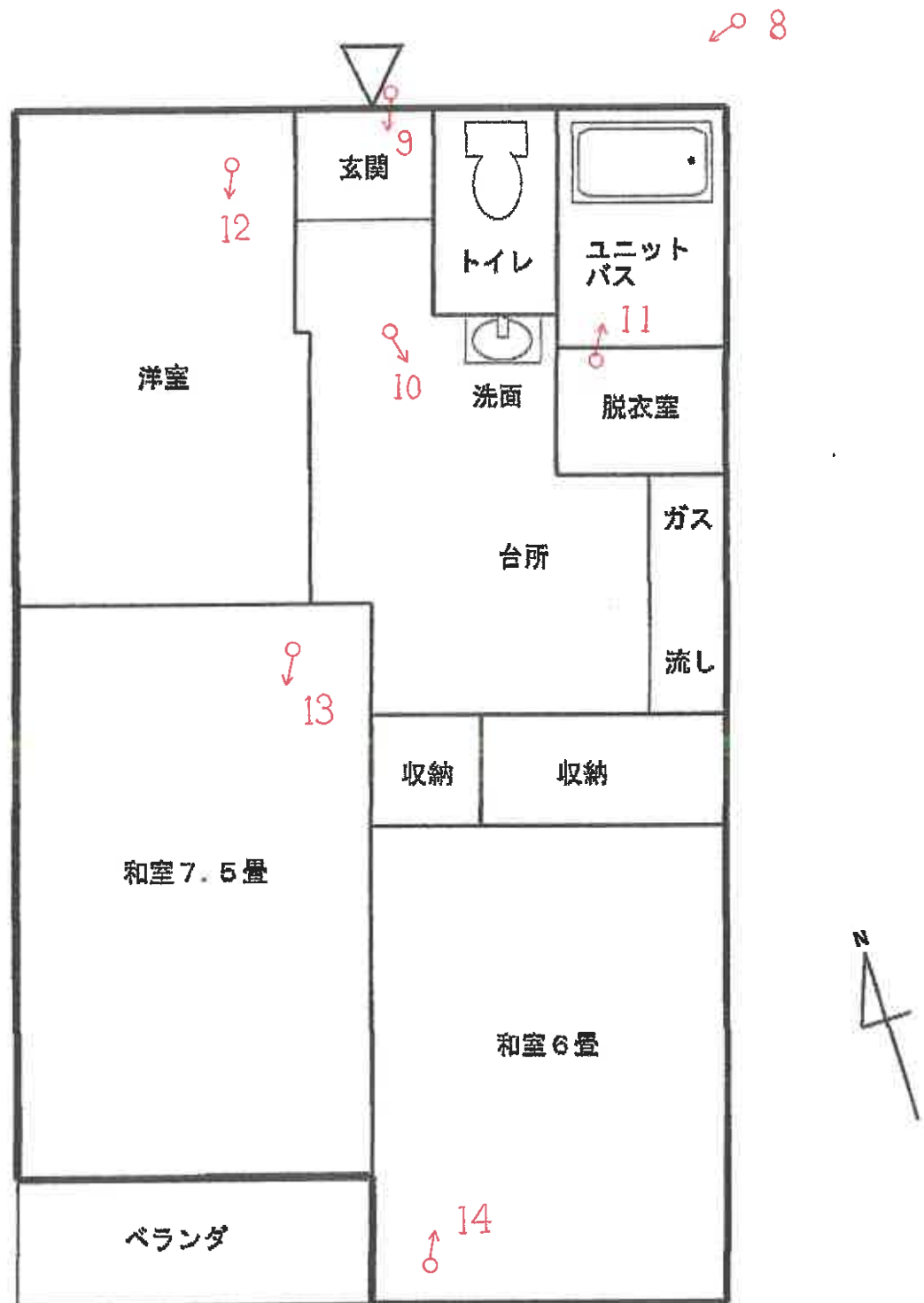


♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図（概略図）
 令和7年（ケ）第4号
 物件1（建物）
 敷地権 符号1（2026-5）
 符号2（2026-1）



建物間取り図（概略図）
令和7年（ケ）第4号
物件1（居宅）



♂ 写真撮影位置・方向

令和7年(ケ)第4号



NO. 1

ロイヤルハイツ新田

敷地

土地の符号 1
2026-5-要役地
土地の符号 2
2026-1.

承役地

2026-29
2026-30
2026-24
2026-26

公眾用道路
2026-8
道

2025/02/20



NO. 2

公眾用道路(2026-14、-20、-12)



NO. 3

ロイヤルハイツ新田



NO. 4



NO. 5



NO. 6

ロイヤルハイツ新田

郵便受け



NO. 7

物件1 (101号室)

家屋番号 上田 2026番5の7



NO. 8



NO. 9

物件1 (101号室)

家屋番号 上田 2026番5の7



NO. 10



NO. 11



NO. 12

物件 1 (101号室)

家屋番号 上田 2026番5の7



NO. 13



NO. 14

令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 3 月 5 日 現地調査
令和 7 年 3 月 15 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 0 8 0 4 号）

評価人 不動産鑑定士
羽 田 富 雄 ㊞

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金510,000円

- ① 評価額は、買受人の引き受けとなる管理費・修繕積立金等の滞納額を控除した、地役権が付随する敷地権付区分所有建物の価格である。

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、ほぼ登記記載と同じ。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	上田市上田字中村2026番地5、 2026番地1	
	建 物 の 名 称	ロイヤルハイツ新田	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建	
		1階 351.82㎡	
		2階 351.82㎡	
		3階 351.82㎡	
		延 1,055.46㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	上田2026番5の7	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨造1階建	
	床 面 積	1階部分 47.22㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所在及び地番	上田市上田字中村2026番5	
	地 目	宅地	
地 積	565.20㎡		
土 地 の 符 号	2		
所在及び地番	上田市上田字中村2026番1		
地 目	宅地		
地 積	374.00㎡		
以上地積合計	939.20㎡		
(敷地権の表示)			
土 地 の 符 号	1・2		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	1/21		
番 号	特 記 事 項		
—	地役権が付随する。		

第4 目的物件の位置・環境等

(方針)

本件においては、敷地権の土地（符号2）を要役地として、隣接地 2026-24・同-26・同-29・同-30 を承役地として、地役権が設定され両者が一体利用されている（下表・公図）。地役権は、要役地の所有権に附従して取引されるものである。

本件土地の評価に当たっては、先ず、当該一体利用地（下表 1,108.54 m²）を更地として評価し（後記「第5 2 地役権付随敷地権の価格 ア～エ」）、次に、承益地（下表 169.34 m²）の利用状況等を勘案して、地役権が付随する敷地権の目的である一体敷地として評価する（後記「同 オ～キ」）。

(一棟の建物の敷地・地役権)

		地積m ²	地役権目的
敷地権	符号1	565.20	—
	符号2(要役地)	374.00	—
	小計	939.20	—
承役地	2026-24	38. —	通行
	2026-26	35. —	通行
	2026-29	75.40	通行
	2026-30	20.94	通行
	小計	169.34	—
合計		1,108.54	—

1 敷地（敷地権土地（符号1・2）及び地役権承役地からなる一体地）の概況・利用状況等

位置・交通	JR 北陸新幹線「上田」駅から略北方へ道路距離約 2.5km（直線距離約 2.1km）に位置する（所在位置略図）。
付近の状況	旧上田市市街地北部、戸建住宅を中心にミニ分譲地・共同住宅等が混在する既成住宅地域。小中学校・病院・日用品店舗・中心市街地・国道 18 号バイパス等への接近性に恵まれている。地勢は全体として南西向きに緩傾斜する。 道路は、幅員 5m 程度の舗装市道が標準。 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	都市計画区分：非線引都市計画区域 用途地域：準住居地域 指定建ぺい率：60% 指定容積率：200%

考慮しない一般的な規制)	基準容積率：前面道路の幅員が 4.5m の場合は 180% 防火規制：ない その他の規制：洪水浸水想定区域に指定されていない。
画地条件 (規模・形状等)	地積：登記 1,108.54 m² 間口×奥行：約 20m ×約 50m (出入間口約 11m(建物図面・現況写真①)) 形状：間口が狭く奥行が長い、北東部に三角形突起部分を有する略長方形地 地勢：北東部に突起部分を隔てる南向きコンクリート擁壁の段差(建物図面)があるほかは敷地内平坦 その他： (隣接地との高低差) ・南側隣接地 2026-9・同-13 よりコンクリート擁壁を介して約 2m 高い ・西側隣接地 2027-1 よりコンクリート擁壁を介して約 1m 高い ・北側隣接地 2026-2・同-6 よりコンクリート擁壁を介して約 1m 低い
接面道路	東側：幅員約 4.5m の舗装私道(建築基準法 42 条 1 項 5 号道路(位置指定道路)に該当、個人所有)に等高(南部)～コンクリート擁壁を介して約 2m 低く(北部)接面。同私道は、北方約 20m で計画幅員 25m の国道 18 号に接続、南方約 35m で幅員約 6.5m の市道 2-13 号線に接続(公図)。 北東側：幅員約 5m の行止り舗装道路(建築基準法 42 条 1 項 1 号道路に該当、国土交通省所有)に概ね等高に接面。
土地の利用状況等	目的物件が存する一棟の区分所有建物の敷地
供給処理施設	上水道：ある(東側外階段下に貯水タンクがある) ガス配管：ある 下水道：ある
特記事項	・地役権：上記(方針)参照。 ・前面道路が私道で幅員がやや狭く道路事情が劣るが、周辺接続道路の系統・連続性に恵まれており、増減価要因は相殺すると判断した。

2 建物（物件1）の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルハイツ新田
建物の用途	共同住宅 全21住戸
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日：登記記載 昭和62年8月28日新築 経 過 年 数：約38年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 登記延1,055.46㎡（壁芯面積）
仕 様	外 壁：ALC版ほか その他：－
設 備	エレベーター：ない 外階段：東端部・西端部に各1 駐車場：各住戸に1台（無料。現在は住戸所有者が未使用のため 希望者に賃貸、賃貸料を管理費等に充当。建物図面）
建物の品等	劣る 経年相応の物理的・機能的減価がある。
管理の形態等	管理組合：ある（ロイヤルハイツ新田自主管理組合） 管理形態：委託管理 管理会社：（株）基 管理方式：必要に際し対応
管理の状況	やや劣る
特記事項	－

(2) 専有部分(家屋番号：上田 2026 番 5 の 7、住戸番号：101 号室)の概要

構 造	鉄骨造 1 階建
位 置	1 階南西隅部屋・南向き
現 況 床 面 積	専有面積：登記 47.22 m ² (内法面積) 課税 50.26 m ² (壁芯面積)
間 取 り	間取：3DK ベランダ：南西側概測 2.6 m ²
仕 様	天 井：ビニルクロスほか 内 壁：ビニルクロスほか 床：畳・カーペット・フローリングほか 設 備：キッチンユニット・ユニットバス・トイレほか その他：－
維持管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費：月額 5,000 円 修繕積立金：月額 2,000 円 滞 納 額：令和 7 年 3 月 7 日現在、745,000 円
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	空家 不要な荷物等が残置されている。
特 記 事 項	－

第5 評価額算出の過程

建物価格に、地役権が付随する敷地権の目的である土地の敷地権価格を加算して、本件建物の価額を評価した。

1 建物の価格

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を参考にして求め、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。

ア 再調達原価 (円/㎡)	イ 専有面積 (㎡)	ウ 現価率	ア×イ×ウ 建物価格 (円)
170,000	59	0.10	1,000,000

万円未満を四捨五入した（以下同じ）

イ 専有面積：公課証明書記載専有床面積（壁芯面積）／専有面積比 0.85 ÷
59 ㎡（共用部分も考慮）

ウ 現 価 率：残存利用価値相当

2 地役権付随敷地権の価格

地役権が付随する敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

	ア 標準画地 価格 (円/㎡)	イ 個別 格差	ウ 地積 (㎡)	エ＝ア× イ×ウ 更地価格 (円)	オ 地役権 割合	カ＝エ×オ 部分土地 価格 (円)
敷地権 部分	35,000	0.83	939.20	27,280,000	—	27,280,000
承役地 部分			169.34	4,920,000	40%	1,970,000

（上表に続く）

キ＝カ計 一体敷地 価格 (円)	ク 建付 減価	ケ 敷地権 割合	キ×ク×ケ 地役権付随 敷地権価格 (円)
29,250,000	1.00	1/21	1,390,000

- ア 標準画地価格：第6「参考価格資料」記載の公示地等との均衡及び類似地域所在の取引事例価格・競売先例価格等を考慮した。
- イ 個別格差：目的土地の個別的要因により下記のとおり査定した。

	a 増減価率	1 + a 個別格差
規模、間口・奥行	-15%	0.85
形状、段差・高低	-3%	0.97
準角地	+1%	1.01
合計(相乗積)		0.83

- ウ 地積：登記数量。
- オ 地役権割合：地役権の目的・範囲・態様・取引の慣行・第三者による共同利用状況等を考慮し、令和6年度相続税財産評価基準の借地権（排他的支配権）の割合50%を上限値として参考にした。
- ク 建付減価：建物と敷地との適応の状態・環境との適合の状態等を考慮した。
- ケ 敷地権割合：登記上の敷地権割合。

3 地役権付随敷地権付建物の価格

上記の建物価格と地役権が付随する敷地権の目的である土地の敷地権価格を加算し、個別格差修正を行って、地役権付随敷地権付建物の価格を次のとおり求めた。

ア 建物価格 (円)	イ 地役権付随 敷地権価格 (円)	ウ 個別 格差	(ア+イ)×ウ 地役権付随 敷地権付建物価格 (円)
1,000,000	1,390,000	0.99	2,370,000

- ウ 個別格差：一棟の建物の標準的な専有部分に対する、目的物件の専有部分の階層（1階）・位置（南西隅）・品等（標準）の効用の程度を考慮した。

4 評価額の判定

上記の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等の減価並びにその他の控除減価を考慮して評価額を求めた。

ア 地役権付随 敷地権付 建物価格 (円)	イ 占有 減価 修正	ウ 市場 性 修正	エ 競売 市場 修正	オ 滞納 管理費 等減価	カ その他 の控除 減価	ア×イ×ウ ×エ×オ×カ 評価額 (円)
2,370,000	1.00	0.90	0.60	0.40		510,000

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：総額、地域における同種の中古マンション（本件経済的耐用年数ほぼ満了）の市場性等を考慮した。

エ 競売市場性修正：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。

オ 滞納管理費等減価：買受人の引受けとなる代金納付に至る間の管理費等の推定滞納相当額の、競売市場修正後の価格に対する割合を考慮した。

第6 参考価格資料

1 基準地 上田（県）－6

所在 古里字天竺1950番12
価格時点 令和6年7月1日
価格 38,700円/㎡（前年38,600円/㎡、対前年+0.5%）
地積 231㎡
形状 長方形（1.5：1）
利用の現況 木造2階建住宅の敷地
周辺の概況 中規模一般住宅が建ち並ぶ市街地東方の住宅地域
道路事情 西6m市道
供給処理施設 水道、ガス、下水
交通 JR北陸新幹線・しなの鉄道線「上田」駅から北東方へ3.2km
公法上の規制 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%

2 固定資産税評価額（令和6年度）

建物部分		1,424,197円
土地部分	符号1	12,353,779円
	符号2	8,174,652円
	土地計	20,528,431円
	持分	1/21
	持分価格	977,544円
建物部分+土地部分		2,401,741円

第7 附属資料

所在位置略図（上田市役所「白図」）

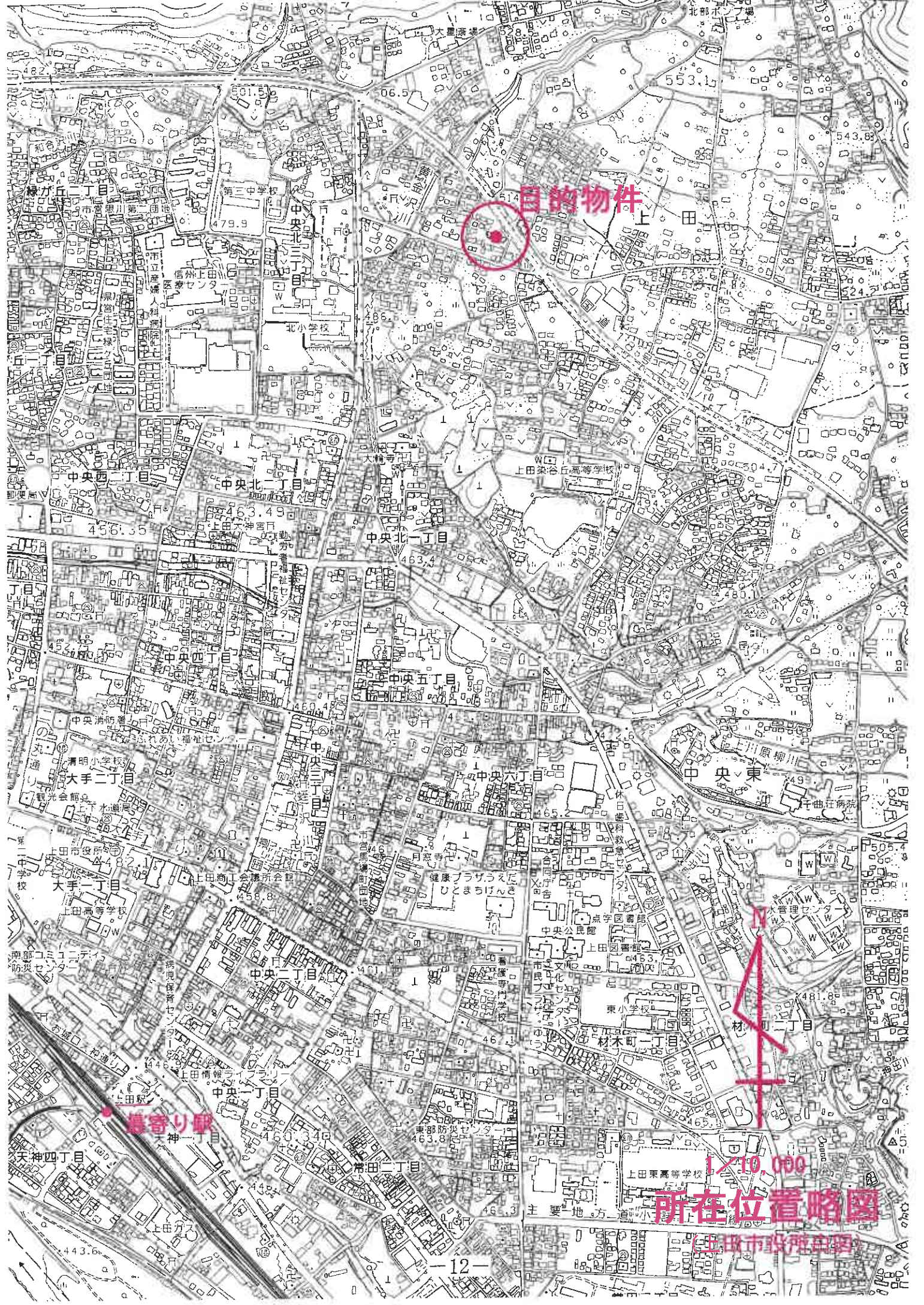
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

以上

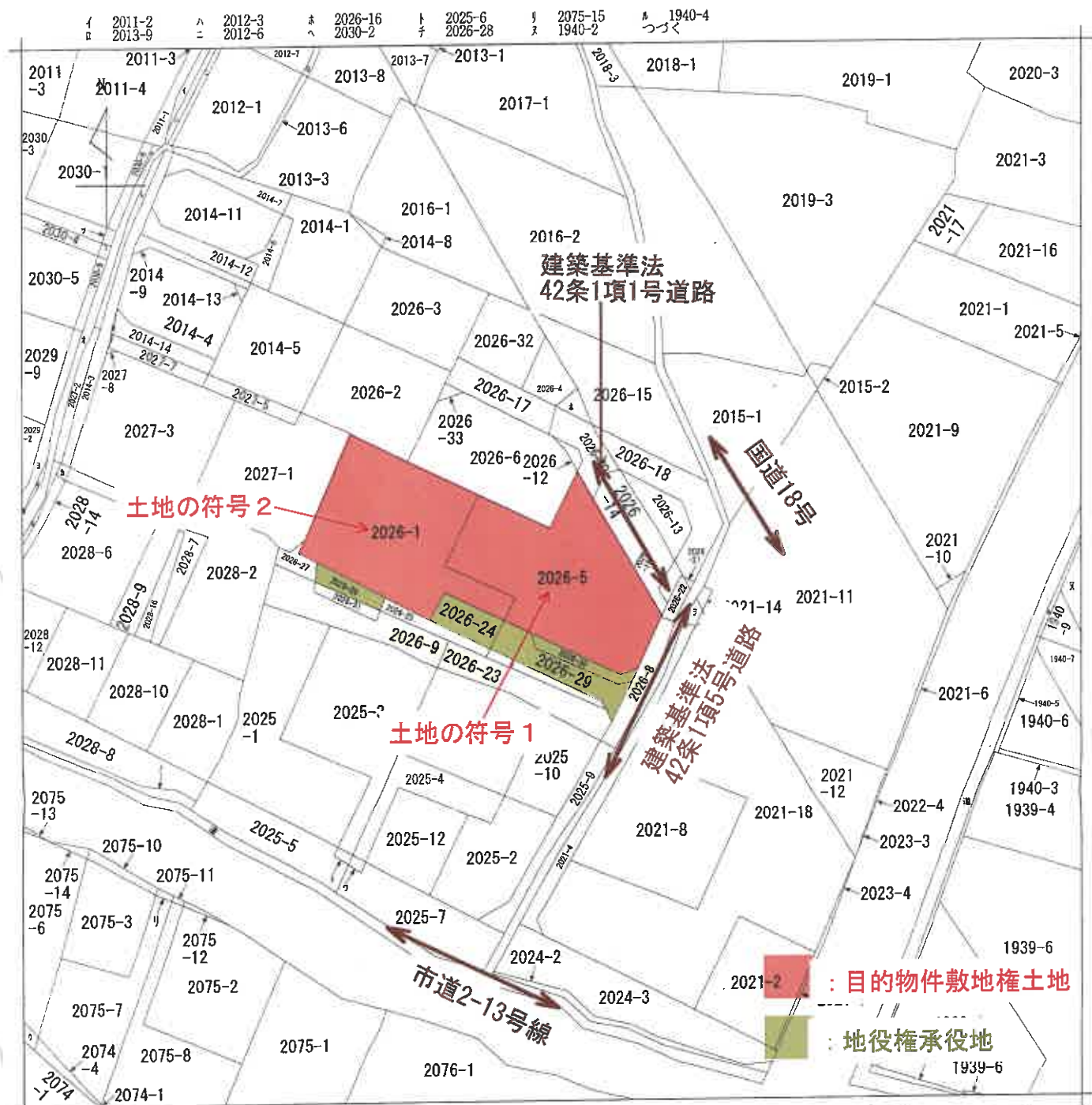


目的物件

基寄り駅

1/10,000
所在位置略図

(市役所地図)



(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。



請求部	所在	上田市上田字中村				地番	2026番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				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6年12月24日
長野地方方法務局上田支局
登記官

請求番号：5-15
(1/2)

A3をA4に縮小
公図写

登記年月日：昭和62年9月14日

公用

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24日 長野地方裁判所上田支部

登記官

請求番号：5-12

各階平面図 建物図面

家屋番号 上田2026番5の7

建物の所在 上田市大字上田字中村2026番地5、2026番地1

003731

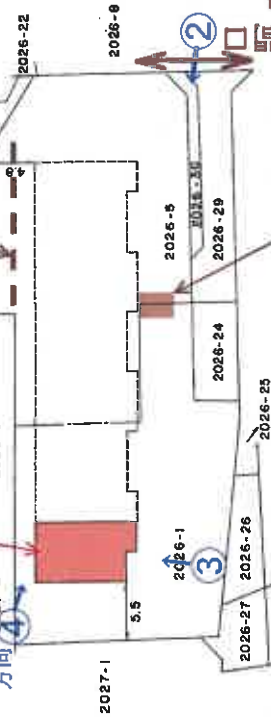
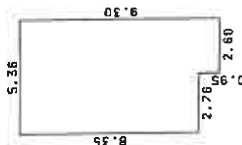
目的物件
専有部分

南向き高さ約2mの
コンクリート擁壁

写真撮影
方向

写真撮影
方向

一階
2.60 X 0.95 = 2.4700
5.36 X 8.35 = 44.7560
計 床面積 47.2260
47.22m²



建物図面写
各階平面図写

建物の存する部分一階

駐車場
101

作製者

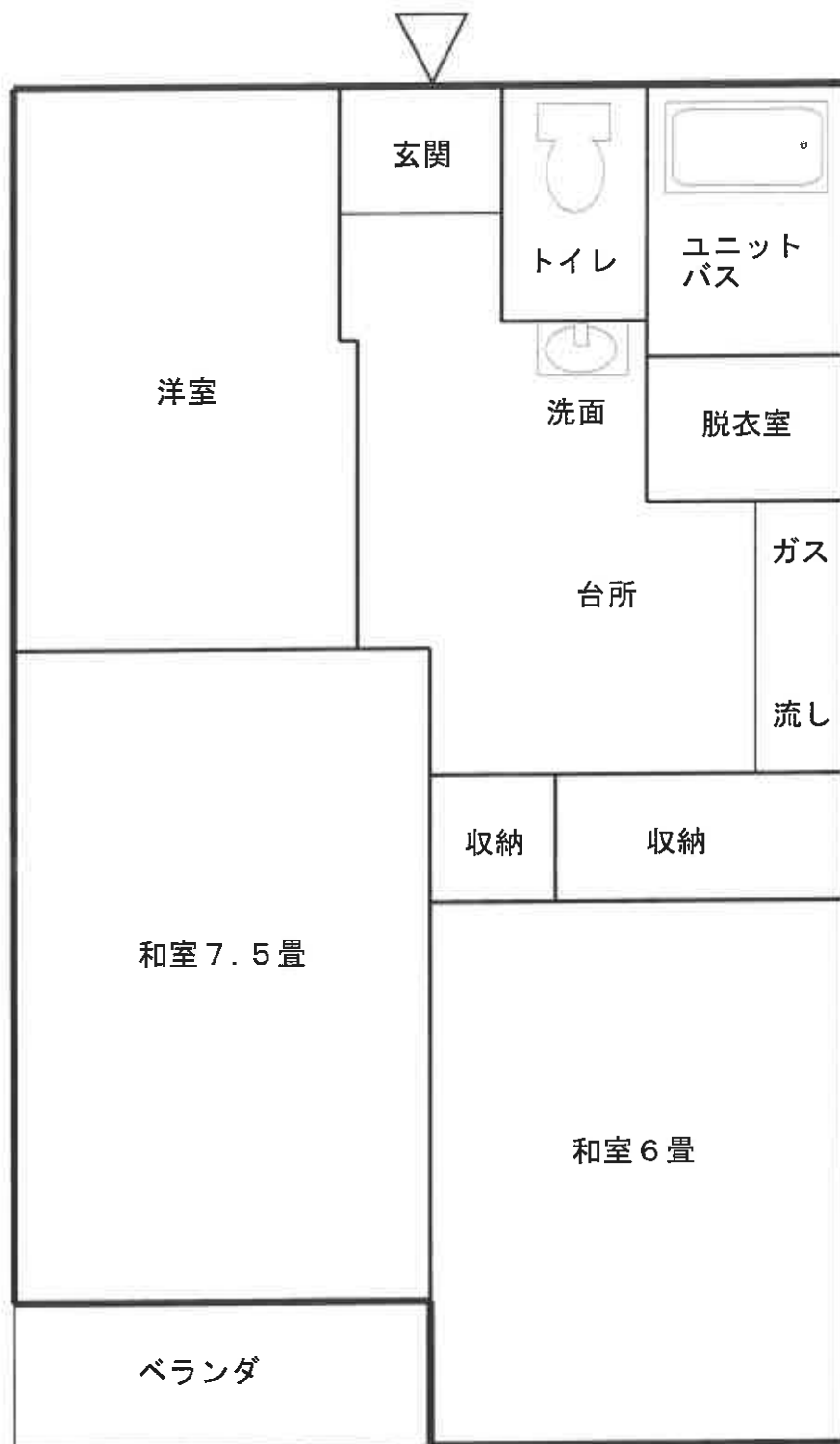
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地建物調査士会連合会用紙)

A3をA4に縮小



目的物件専有部分(壁芯)

建物間取図



現況写真



現況写真