

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, 2	1, 220, 000 976, 000	一括	244, 000	21, 501	0
1	660, 000				
2	560, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 埴科郡坂城町大字中之条字西町
地 番 5 9 0 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 6 . 6 5 平方メートル
- 2 所 在 埴科郡坂城町大字中之条字西町 5 9 0 番地 2
家屋 番号 5 9 0 番 2
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 7 . 8 4 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 1 5 . 1 0 平方メートル

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, 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 埴科郡坂城町大字中之条字西町
地 番 590番2
地 目 宅地
地 積 156.65平方メートル
- 2 所 在 埴科郡坂城町大字中之条字西町 590番地2
家屋 番号 590番2
種 類 居宅・店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 77.84平方メートル
2階 56.31平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約115.10平方メートル



令和 7年(ヌ)第 2号
令和 7年 2月 3日受理
令和 7年 2月 18日提出
評 価 人 金 子 和 寛

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 | 埴科郡坂城町大字中之条字西町 |
| | 地 番 | 5 9 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 埴科郡坂城町大字中之条字西町 5 9 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 9 0 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 8 4 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル |



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			
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：年月日不詳増築により1階約115.10㎡		
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・店舗（空き家）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	家財道具等が残置されている		
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		

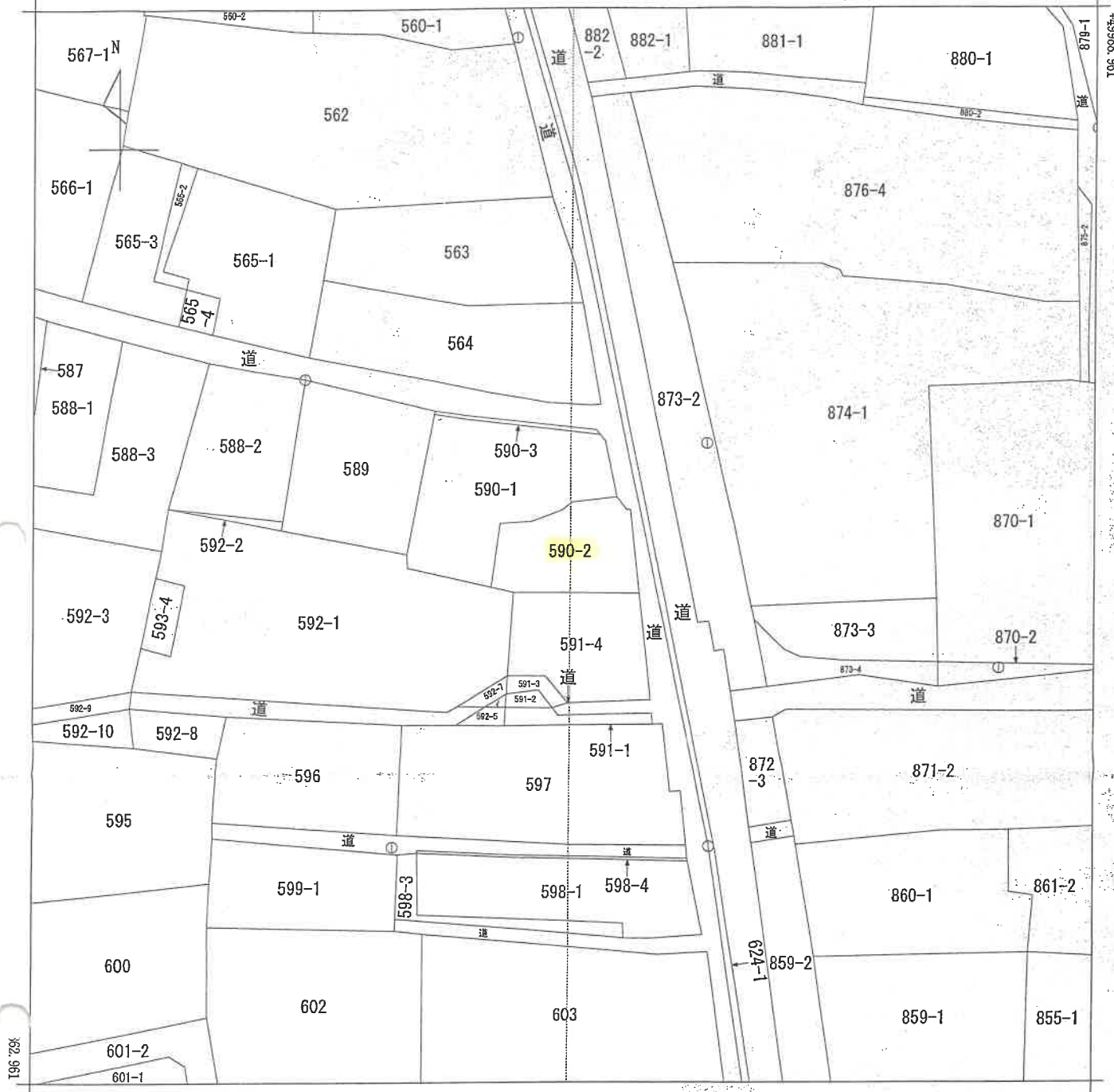
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	【令和7年2月10日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 本土地建物の占有関係については、本日ファックスで提出した「回答書」に記載したとおりです。 (2) 本建物は、現在使用していません。兄が亡くなった2022（令和4）年の5月から空き家になっています。第三者の占有はありません。 (3) 建物の増改築はなく、雨漏りやシロアリの被害は見られません。 (4) 本土地上に物置や車庫等はなく、土地の境界に関する争いなどはありません。境界はハッキリしています。 (5) 2月14日の（現況）調査には立ち合わせていただきます。よろしくお願いします 【令和7年2月14日（■口頭 □電話）聴取した。】 (1) 先日（2月10日）電話で述べたとおりです。 (2) 本建物は、住居兼店舗になっています。1階の東側が仕出し鮮魚センターの店舗と調理場になっていました。現在は物置になっています。それ以外は住居部分です。私と兄が居住し、兄が亡くなってから私も退去しました。現在は使用していません。空き家になっています。 (3) 本建物の増改築についてはわかりません。私が物心ついた頃には、既に現在の形になっていました。
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) 本土地の東側に位置する「地番624番1」の土地は、埴科郡坂城町が所有する用悪水路（50㎡）である。 (3) 本土地の東側に位置する「地番873番2」の土地は、旧内務省が所有する公衆用道路（399㎡）である。 (4) 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 3日 (月)	当庁 (執行官室)	坂城町長宛関係資料請求 (郵便)
7年 2月 4日 (火) 9:05 - 9:10	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 5日 (水) 9:50 - 10:15	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 5日 (水)	当庁 (執行官室)	本件債務者 A 宛照会書送付 (郵便)
7年 2月10日 (月) 17:05 - 17:10	当庁 (執行官室)	A から電話聴取
7年 2月14日 (金) 9:30 - 10:30	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 () : - :		
(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 7年 2月14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



(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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字中之条

請求部	所 在	埴科郡坂城町大字中之条字西町					地 番	590番2		
出力尺縮	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	平成3年3月				備付年月日(原図)	平成5年12月1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。
(長野地方法務局上田支局管轄)
令和7年1月22日
長野地方法務局

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

41.11.29

家屋番号	590-2
建物の所在	590-2 龍科郡浜城町大字中之条字西所

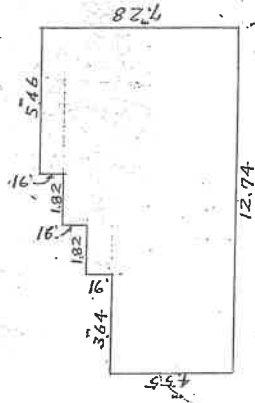
建各階平面図

093893

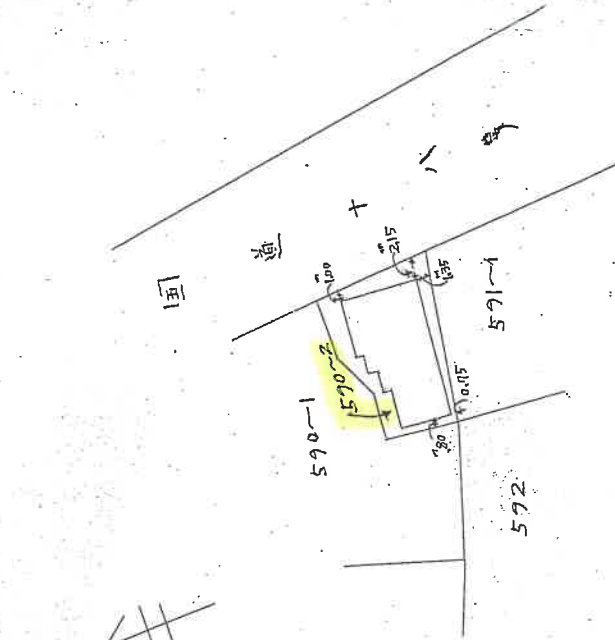
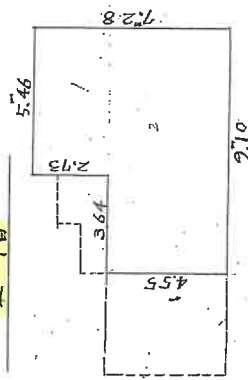
各階平面図 1/200

建築物平面図 1/500

1階



2階

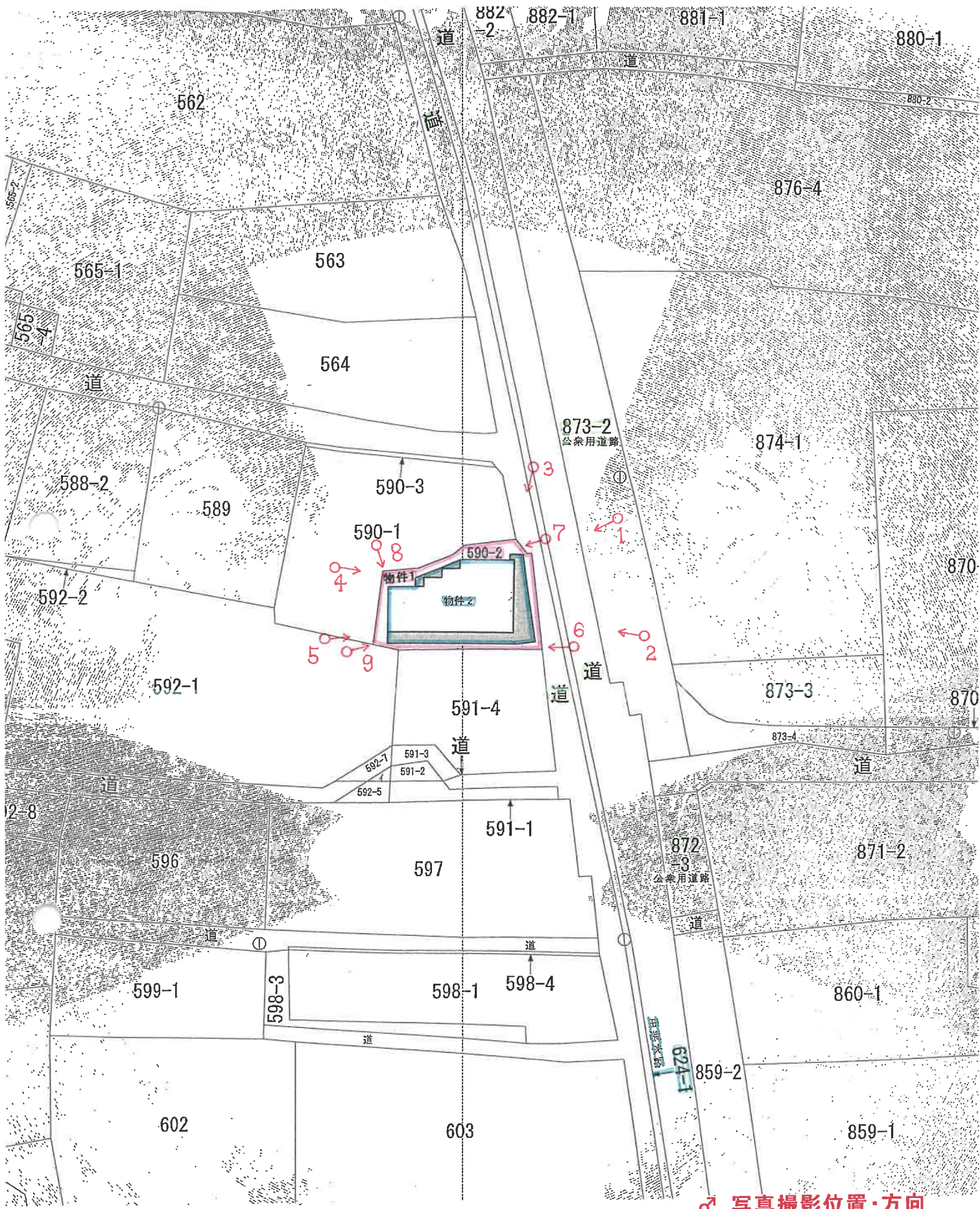


縮尺 1/500 1/300

(全国土地家屋調査士会連合会)

受託第247号

41.11.29



♂ 写真撮影位置・方向

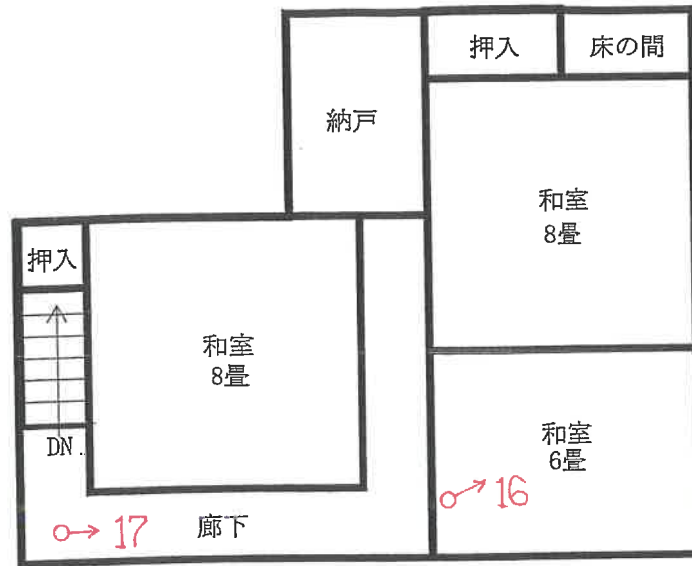
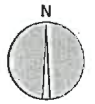
土地建物位置関係図(概略図)
 令和7年(又)第2号
 物件1(土地)
 物件2(建物)



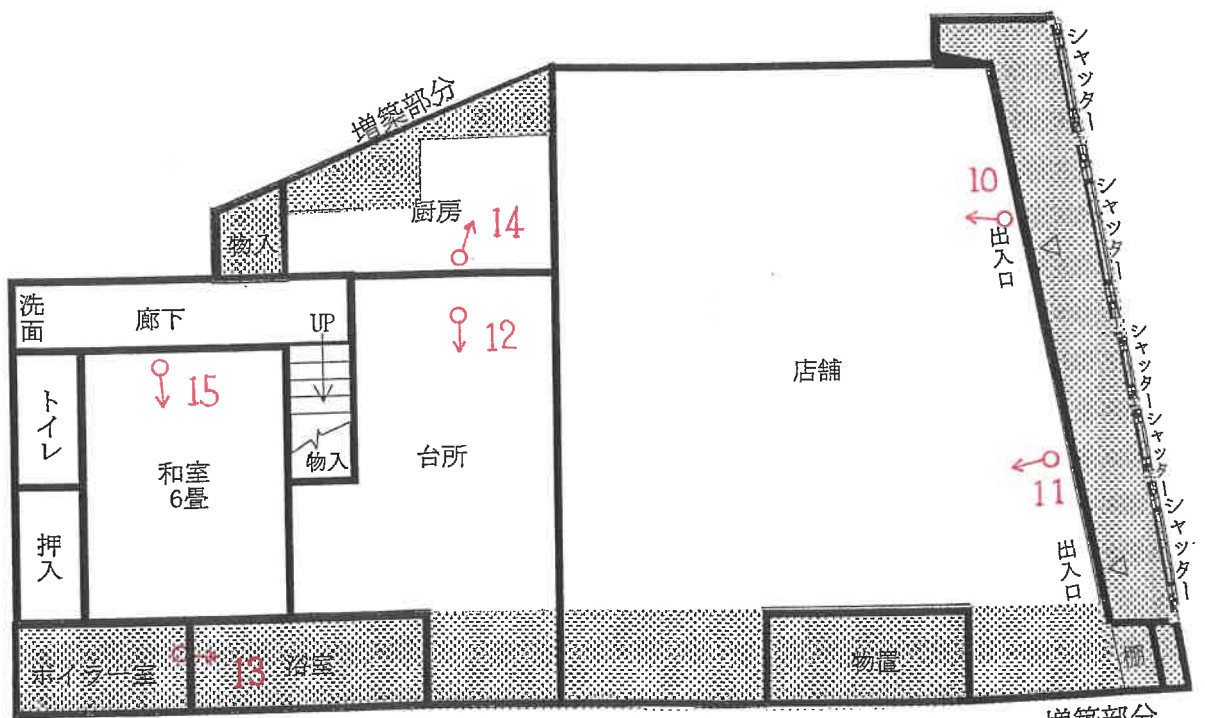
建物間取り図（概略図）

令和7年(又)第2号

物件2(住宅)



2 階



1 階

建物間取り図

♂ 写真撮影位置・方向

令和7年（又）第2号



NO. 1
物件 1、2



NO. 2

道
用悪水路(624-1)
道
公衆用道路(873-2)



NO. 3

物件 1、2



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1



NO. 7



NO. 8



NO. 9

物件 1



NO. 10

物件 2

1 階



NO. 11



NO. 12

物件 2

1 階



NO. 13



NO. 14



NO. 15

物件 2

1 階



NO. 16

2 階



NO. 17

令和7年(ヌ)第 2号
令和7年2月14日 現地調査
令和7年3月19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 和 寛

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 5 6 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 地目 地積	埴科郡坂城町大字中之条字西町 590番2 宅地 156.65平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	埴科郡坂城町大字中之条字西町 5 90番地2 590番2 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 77.84平方メートル 2階 56.31平方メートル	1階南側及び東側部分が約3 3.95㎡、北西側部分が約3. 31㎡それぞれ増築され、現 況床面積は約171.41㎡(1階 約115.10㎡、2階56.31㎡) である。
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「テクノさかき」駅の北方約1.2km（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道に沿って一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する地域。	
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 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 準住居地域 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地である中之条遺跡群に指定されている。 坂城町防災ハザードマップ（想定最大規模降雨）（令和6年10月作成）によると、洪水浸水想定区域に指定されていない。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	積 状 156.65㎡（登記数量） ほぼ台形 間口約11.5m、奥行約15.5～17.0m 西微又は緩傾斜地 なし
接面道路の状況	東側	現況幅員約12.3m舗装国道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 約0～0.5m低く接面する。
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」及び「建物配置参考図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり（特記事項参照） なし あり（建物に接続していない。） （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	上水道は、北方の公道に布設された本管より隣接地（地番：509番1）を経由して引き込まれている。 建物が敷地いっぱい建てられているため、駐車スペースがない。	

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和41年10月10日新築 約57年（増築部分も考慮） 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 モルタル塗り、着色亜鉛鉄板等 繊維壁、京壁、プリント合板、モルタル塗り、タイル、 コンクリート打放し等 石膏ボード、目透かし天井、竿縁、モルタル塗り、白壁、 ボード、コンクリート打放し等 畳、リノリューム、カーペット、コンクリート打放し、 タイル、クッションフロアー等 浴室、電気、便所（水洗）等 なし
床面積（現況）	1階 約115.10㎡ 2階 56.31㎡ 延 約171.41㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	住居・店舗 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者が住居・店舗（空き家）として使用している。	
特 記 事 項	1階南側及び東側部分が約33.95㎡、北西側部分が約3.31㎡それぞれ 増築（時期は不明だが50年以上は経過しているものと思料される）さ れている。 家財道具等が残置されている。	

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	25,300	0.93	156.65	0.5	1,840,000

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：接面状況－2%、形状－2%、傾斜－3%（相乗積）

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（建物老朽化及び建物配置等）。

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	124,000	171.41	0.009	190,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：

・経過年数：約57年

経済的残存耐用年数：約1年

観察減価率：50%

・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)

＝1年÷(57年＋1年)×(1－0.5)≒0.009

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	1,840,000	0.40	法定地上権	740,000

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	1,840,000	-740,000		1.0	0.6	660,000
2	190,000	+740,000	1.0	1.0	0.6	560,000
一 括 価 格 (合 計)						1,220,000

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（坂城(県)5-1)

所 在：埴科郡坂城町大字坂城字大反田9343番1外

価 格：25,900円／㎡

位 置：坂城駅より約1.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：713㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側14.0m国道

用途指定等：準工業地域(建ぺい率60%，容積率200%)

地域の概要：国道沿いに店舗、自動車整備工場、住宅等が混在する地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 2,693,853円（17,197円／㎡）

物件2 800,101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（坂城町役場『坂城町全図』写）

公図写

建物図面・各階平面図写

建物配置参考図写

建物間取図

現況写真

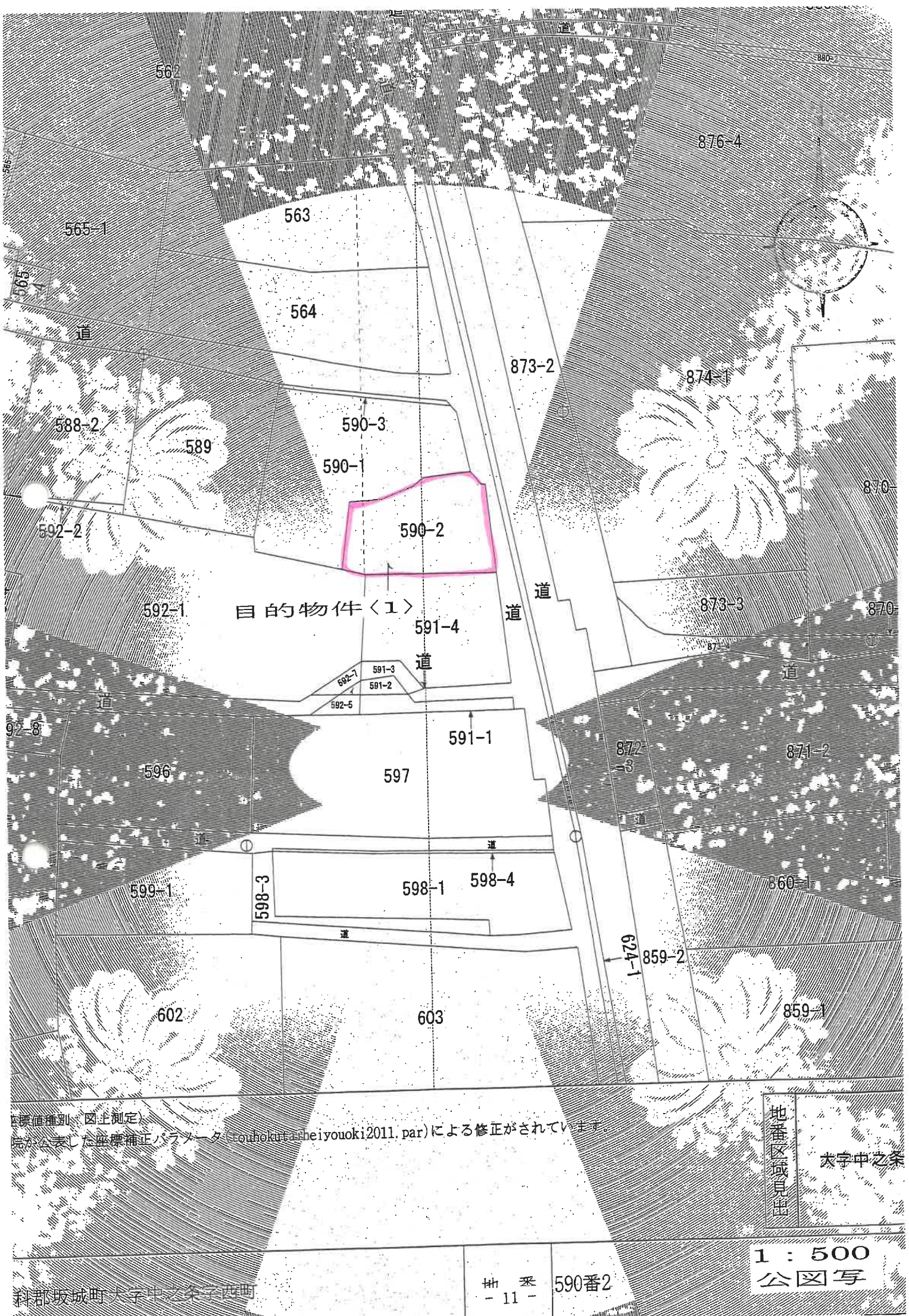
以 上



S=1:10,000

目的物件位置図

出典: 坂城町役場『坂城町全図』



座標値種別：図上測定)
院が公表した座標補正パラメータ (Touhokuta1cheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
大字中之条

1 : 500
公図写

登記年月日：昭和41年11月29日

これは図面に記録されている内容と同一の写しである。
(長野地方務局上田支局保管)
令和7年1月22日 長野地方務局

家 長	番 号	5700
通 知 所 在	信 科 郡 上 田 市 上 田 西 町	

41.11.29

093693

1 階 下 面

事 物 図



床面積 1 階

0.71 x 54.6	=	42.686
0.91 x 7.28	=	6.6248
0.71 x 2.10	=	8.2810
4.55 x 12.74	=	57.9610
計		117.8118

2 階



床面積 2 階

2.13 x 54.6	=	114.2058
4.55 x 7.10	=	32.3050
計		146.5108

登記簿 247 号

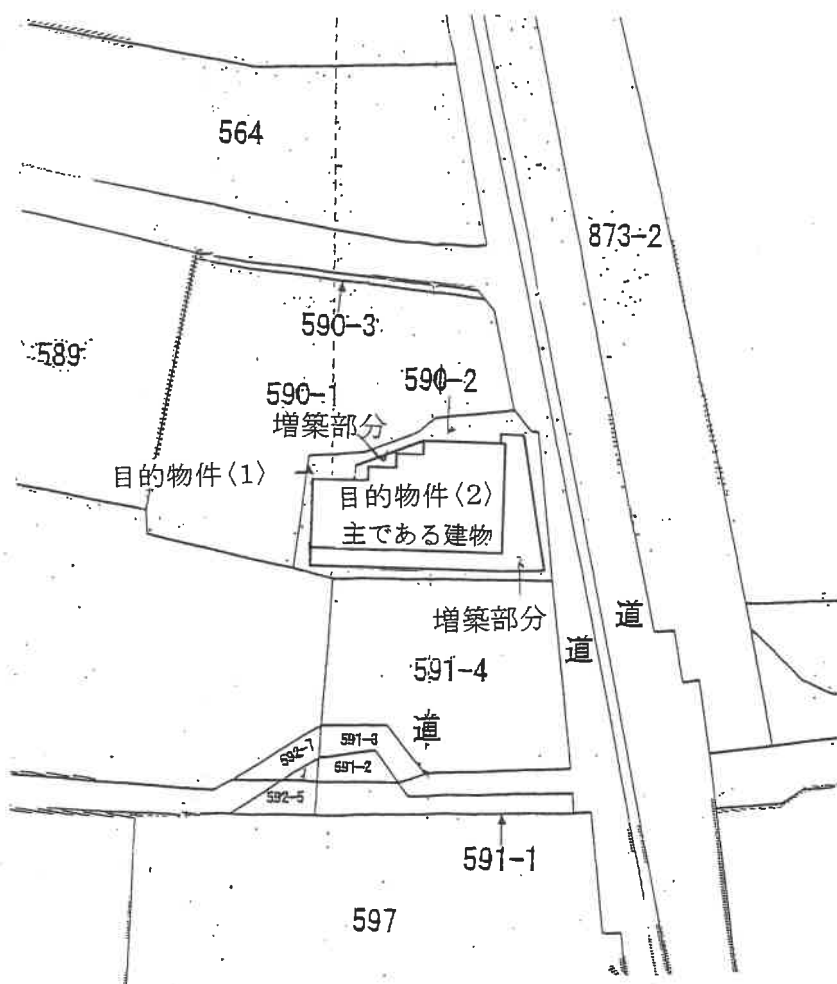
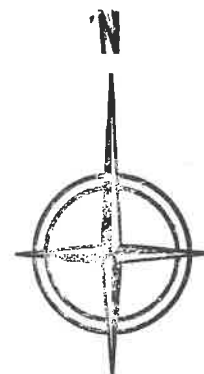
41.11.29

(全図は別紙に添付)

縮 尺	1/500	300
-----	-------	-----

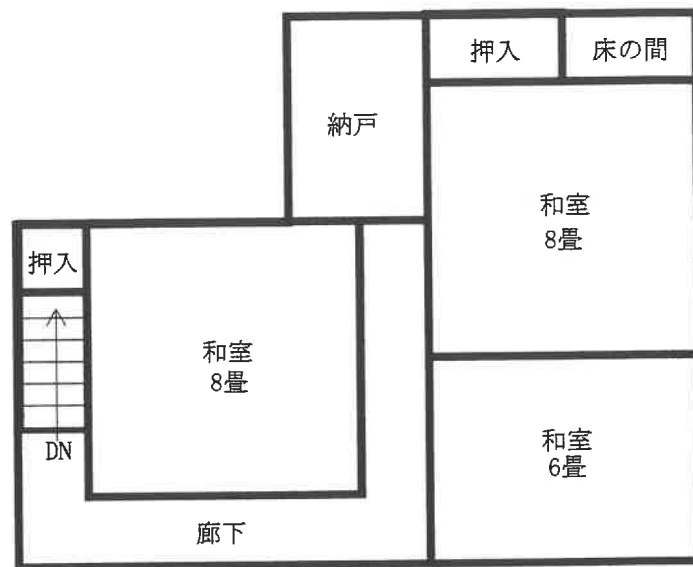
請求番号：6-2

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものの

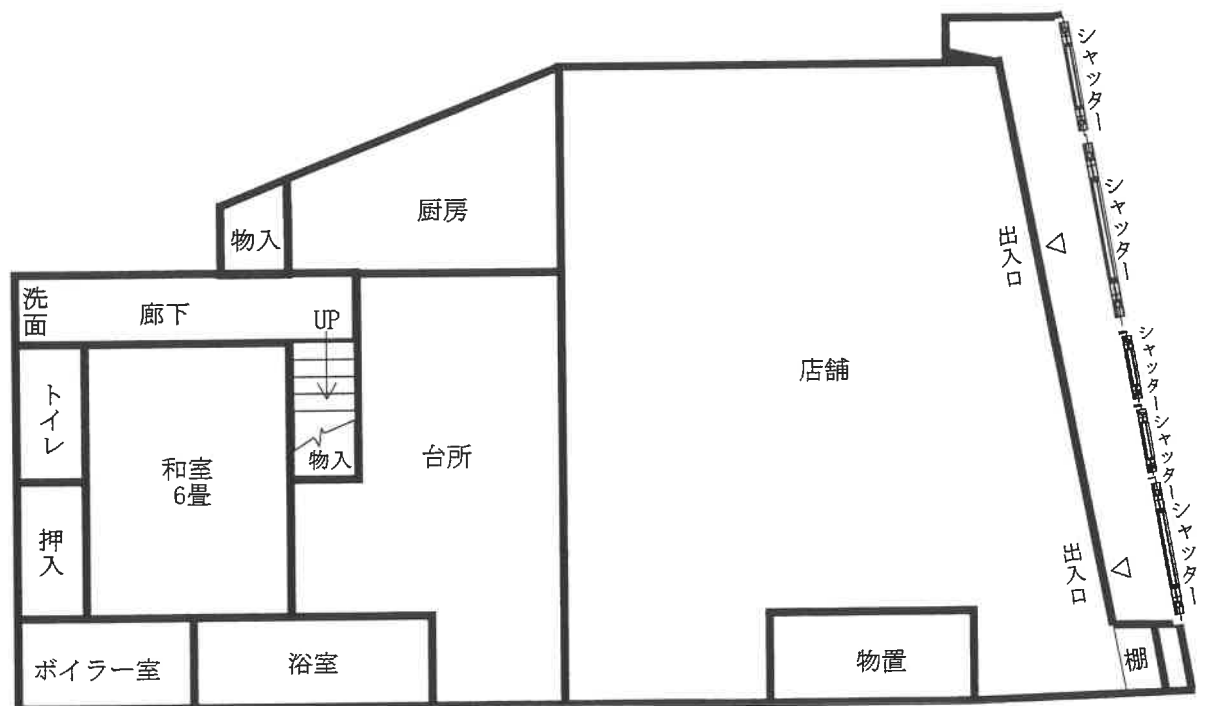


建物配置参考図

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〉



〈1〉、〈2〉

現況写真



〈2〉



〈2〉

現況写真