

# 注 意

- 1 現況調査報告書及び評価書記載の物件全部が、今回の売却実施の対象になっていない事件もあります。期間入札公告書でご確認下さい。
- 2 ファイルの背に「B」のシールが貼られているものは、資料（物件明細書、現況調査報告書、評価書）をインターネットに掲載してありますので、下記アドレスからファイルとほぼ同一の内容（個人名を除く）をダウンロードすることができます。

**不動産競売物件情報サイト（BIT）**  
**<https://www.bit.courts.go.jp>**

- 3 入札書類等は当庁1階執行官室にあります。
- 4 物件番号、保証金額等、間違えないように注意して下さい。

なお、物件の具体的内容及び開札結果についての電話照会には応じていませんので、ご了承下さい。

ファイルの改ざん（書込等）や窃盗（持出し）等を行うと刑法により処罰されます。

売却基準価額とは、評価人の評価額を基に、裁判所が定めた当該物件の最低の価額であり、従来の最低売却価額に相当するものです。

買受可能価額とは、平成17年4月施行の改正民事執行法により、売却基準価額（従来の最低売却価額に相当する。）を2割下回る価額での買受け申出が可能となったのにもない、その2割下回る価額（当該物件の買受け申出をするのに最低限必要な価額）を明示するものです。

## 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 8月 7日  
 長野地方裁判所上田支部  
 裁判所書記官 石 田 晴 彦

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 8月 22日 午前 9時00分から 令和 7年 8月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9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 7年 9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 7年 9月 5日 午前 9時00分から 令和 7年 9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 7年 8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 | 上田市中野字中村     |
|   | 地 | 番 | 615番2        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 319.45平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上田市中野字中村     |
|   | 地 | 番 | 616番         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 628.09平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 3月19日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 宮川 信行

---

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

【物件番号1, 2】

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】

Aが占有している。同人所有の朽廃した売却対象外建物(家屋番号616番)3棟が本件土地上に存在する。その占有権原は不明である。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

(1) 隣地(地番599番1, 600番1)との境界が不明確である。

(2) 本件土地上に現存しない附属建物(家屋番号616番)の登記が存在する。

《 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 | 上田市中野字中村     |
|   | 地 | 番 | 615番2        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 319.45平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上田市中野字中村     |
|   | 地 | 番 | 616番         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 628.09平方メートル |



令和5年(ケ)第24号  
令和5年11月30日受理  
令和6年1月26日提出  
(評価人 西入悦雄)

## 現況調査報告書

長野地方裁判所上田支部

執行官 上野原 一 敏 (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 | 上田市中野字中村     |
|   | 地 | 番 | 615番2        |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 319.45平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上田市中野字中村     |
|   | 地 | 番 | 616番         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 628.09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	(住居表示未実施)												
土地	物件1、2												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1、2) <input type="checkbox"/>												
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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略図)のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり												
その他の事項	1 本件土地上に存在する下記目的外建物3棟(主である建物1、附属建物2)はいずれも廃屋の状態である。 2 物件2の南東角にコンクリート敷きの駐車場(約6m×6m)が存在する												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号								
保管開始日	令和	年	月	日									
建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)												
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"/> 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

( 2 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1, 2 関係)	
所 在	上田市中野字中村 6 1 6 番地
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 6 1 6 番
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積 (概 略)	1 階 約 211.93 平方メートル 2 階 約 65.54 平方メートル (現地における概則による)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和 1 1 年ころ ([課税 (補充) 台帳] 上の建築年) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	<p>本建物には、以下の附属建物が存在する。</p> <p>1 種 類 居宅 構 造 木造瓦葺 2 階建 床面積 1 階 約 54.5 m<sup>2</sup> 2 階 約 36.3 m<sup>2</sup></p> <p>2 種 類 物置・浴室 構 造 木造瓦葺平家建 床面積 約 9.89 m<sup>2</sup> (各床面積は現地における概則による)</p> <p>なお、不動産登記記録上は、附属建物が 6 棟存在するが、現存する附属建物が不動産記録上のどの附属建物に該当するかは不明である。</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

( 3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (建物所有者)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人( ) / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日 令和 年 月 日
	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 約 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 約 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎年金 円 (毎年末限り 翌年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有権原については、関係人の陳述等が得られないため、確認することができない。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

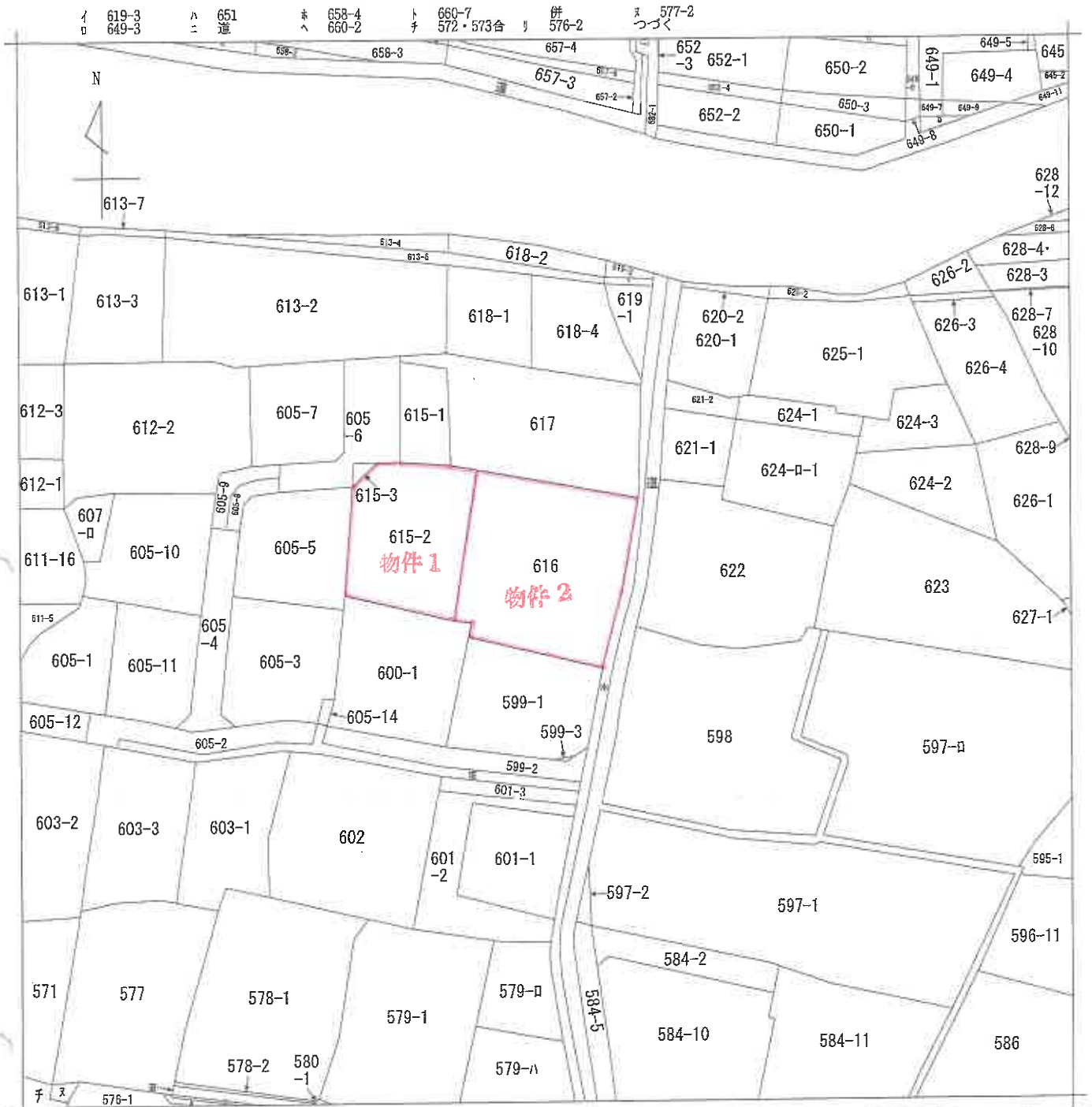
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	<p>1 私は本土地の近隣に30年くらい住んでいる者ですが、私の知る限り、本土地建物に人が住んでいたことはありません。</p> <p>2 私が住み始めた最初の2年くらいの間は、所有者の方が手入れに来ていました。その方は、本土地建物の近所の別のところに住んでいました。</p> <p>3 今残っている建物のほかに、本土地上の東側の道路沿いにも建物が建っていましたが、建物全体が傷んでいて傾いていました。東側の道路は通学路でもあるので、その建物が倒れたり、屋根瓦が落ちてきて、通学中の児童に当たると大変だということで、上田市に頼んで、撤去してもらいました。</p> <p>(令和5年12月22日に聴取した。)</p>
執行官の意見	
<p>1 本件各物件の状況は、公図、土地建物位置関係図(概略図)及び添付写真のとおりである。</p> <p>2 本件各物件(物件1及び2、「以下、併せて「本土地」という。)は、目的外建物(附属建物2棟を含む)の敷地として一体利用されている。現地において、両物件の境界は不明確である。</p> <p>3 本土地は東側で水路(暗渠)を挟んで公衆用道路と接している。</p> <p>4 周辺土地との境界の状況は以下のとおりである。</p> <p>① 北側隣地(地番617番ほか)との境界付近には一部コンクリート擁壁が設置されている。</p> <p>② 西側隣地(地番605番5ほか)との境界付近にはコンクリート擁壁が設置されている。</p> <p>③ 南側隣地(地番599番1、600番1)との境界は、樹木等が繁茂しており、不明確である。</p> <p>5 本土地上に存在する3棟の建物は朽廃が著しく、中には屋根の一部が落ちたり、壁の一部が無くなっているものもあり、いずれも建物としての機能を喪失していると考えられる。なお、不動産登記記録上は、附属建物が6棟存在するが、現存する附属建物が不動産記録上のどの附属建物に該当するかは特定できない。</p> <p>6 本件所有者代表者(所有者住所)あてに現況調査期日通知書を送付して、現況調査への立会いを求めようとしたが、同通知書は「あて所尋ね当たらず」との理由で返送されてしまい、連絡がとれない状況である。</p> <p>7 本土地の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から、目的外建物の所有者以外の使用占有は認められず、同人が目的外建物の敷地として占有するものとして、4枚目記載のとおり認定した。</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

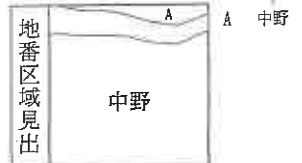
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月1日(金)	当 庁	■上田市関係資料請求 (郵送)
令和5年12月15日(金) 14:00-14:15	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和5年12月22日(金) 14:00-15:00	物件所在地	■占有調査 ■立入調査 ■写真撮影 ■近隣居住者から聴取 ■評価人同行
令和5年12月28日(木) 13:30-13:40	長野地方法務局諏訪支局	■全部事項証明書請求
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

( 6 枚目)



(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	上田市中野字中村		地番	616番	
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
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	明治23年3月		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。

(長野地方法務局上田支局管轄)

令和5年11月6日

長野地方法務局

請求番号：6-1

登記官

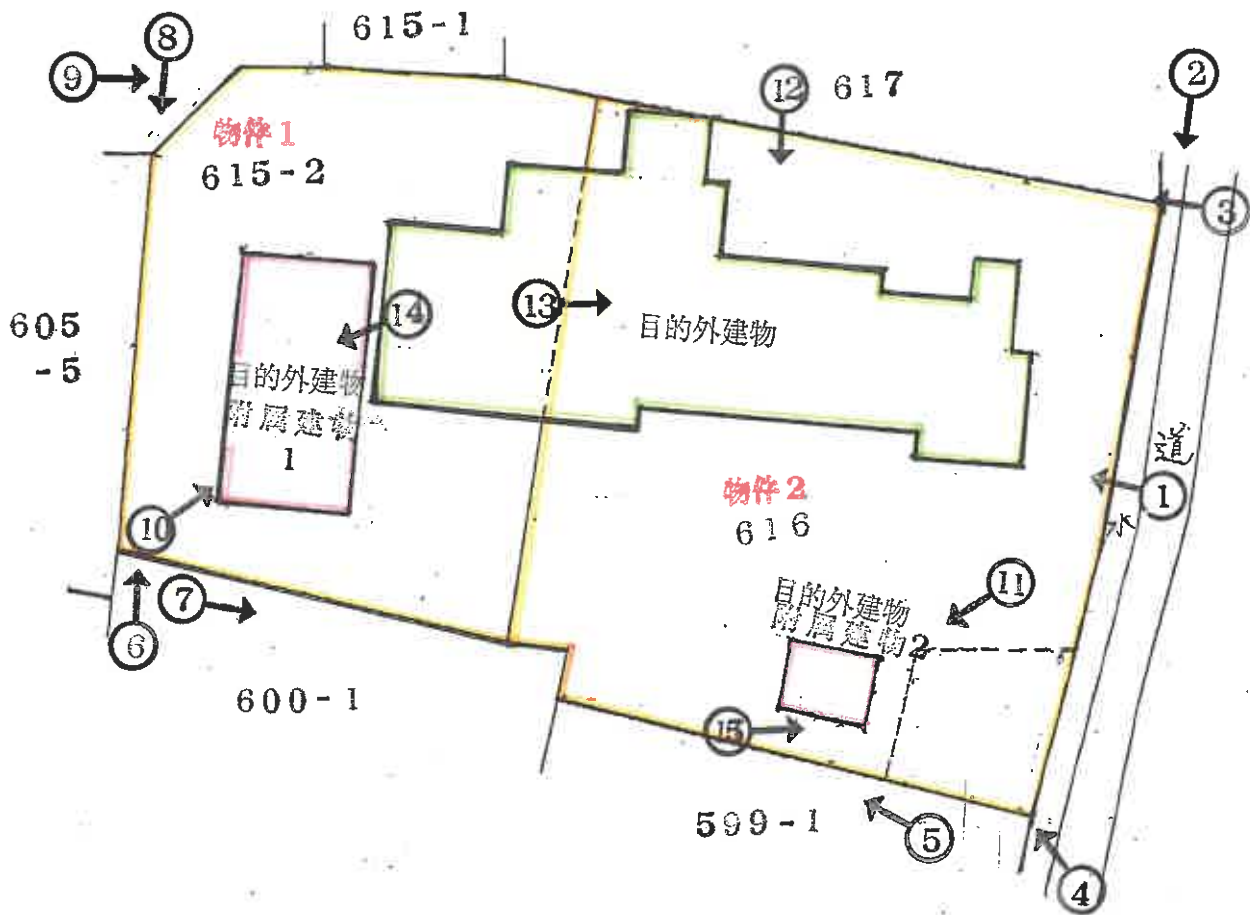
(1/2)

(7枚目)

ル 576-5  
7 580-6



# 土地建物位置關係圖 (概略圖)



( 9 枚目)

←○ 撮影場所・方向



## NO. 1

---

撮影日:令和5年12月15日

本件土地の外観

中央は目的外建物

(主である建物)

---

---

---

---

---

---

---

---



## NO. 2

---

撮影日:令和5年12月15日

---

---

---

---

---

---

---

---



## NO. 3

---

撮影日:令和5年12月15日

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 4**

---

撮影日:令和5年12月22日

南東角付近の駐車場

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 5**

---

撮影日:令和5年12月15日

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 6**

---

撮影日:令和5年12月15日

---

---

---

---

---

---

---

---





**NO. 7**

撮影日: 令和5年12月15日



**NO. 8**

撮影日: 令和5年12月15日



**NO. 9**

撮影日: 令和5年12月15日



## NO. 10

---

撮影日：令和5年12月22日

西側の目的外建物

(附属建物1)

---

---

---

---

---

---

---

---



## NO. 11

---

撮影日：令和5年12月22日

南東角付近の目的外建物

(附属建物2)

---

---

---

---

---

---

---

---



## NO. 12

---

撮影日：令和5年12月22日

目的外建物の状況

(主である建物の北側)

---

---

---

---

---

---

---

---





**NO. 13**

撮影日:令和5年12月22日

同上

(主である建物の内部)



**NO. 14**

撮影日:令和5年12月22日

同上 (附属建物1の内部)



**NO. 15**

撮影日:令和5年12月22日

同上

(附属建物2)

令和 5 年 (ケ) 第 24 号

令和 7 年 5 月 21 日 現地調査

令和 7 年 5 月 28 日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

# 再 評 価 書

<土地用>

評価人 不動産鑑定士

西入 将光<sup>印</sup>

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,370,000 円也	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 800,000 円也
物件2 (土地)	金 1,570,000 円也

- 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	所在地目地積所有者	上田市中野字中村 615番2 宅地 319.45 m <sup>2</sup> 株式会社収益物件コム	○廃屋状態の建物3棟、及び南東端の一部が駐車場。 ○物件1、及び2を一体画地として評価する。	
2	所在地目地積所有者	上田市中野字中村 616番 宅地 628.09 m <sup>2</sup> 株式会社収益物件コム	○廃屋状態の建物3棟、及び南東端の一部が駐車場。 ○物件1、及び2を一体画地として評価する。	
番号	特記事項			
	※ 評価外建物の概要			
		評価外建物1	評価外建物2	評価外建物3
所在		上田市中野字中村615番地2、616番地	上田市中野字中村615番地2	上田市中野字中村616番地
構造		木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建	木造瓦葺2階建	木造瓦葺平家建
種類		居宅	居宅	物置・浴室
床面積		1階約211.93m <sup>2</sup> 、2階約65.54m <sup>2</sup>	1階約54.5m <sup>2</sup> 、2階約36.3m <sup>2</sup>	約9.89m <sup>2</sup>
所有者		A	A	A

\*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

前回評価書（令和6年1月12日発行）と同様である。

なお、物件1・2上に存する評価外建物の所有者Aより、裁判所に以下の内容の「建物等取壊し・撤去処分同意書」が提出されており、本件においては以下内容を前提にした評価を行う。

##### 同意書の記載内容

「私は、下記土地上にある私所有の下記建物および残置物について、私の所有権はすべて放棄しますので、長野地方裁判所上田支部令和5年(ケ)第24号不動産競売事件により土地の所有権を取得した者によって取壊しおよび撤去処分されても、一切の異議を述べません。

また、取壊しおよび撤去処分により、私に損害が生じても、上記土地の所有権取得者に対し、私の損害賠償を請求することはいたしません。」

#### 第5 評価額算出の過程

##### 1 基礎となる価格

###### ① 物件1・2

本件は土地のみの評価であるので、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引事例を基にして、地価調査価格等との均衡を考慮しながら地元精通者等の意見を参酌して更地価格を求めた。

物件番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	更地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ		ア×イ×ウ≒エ
1	23,100	× 0.94	× 319.45	≒ 6,940,000
2	23,100	× 0.94	× 628.09	≒ 13,640,000

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：類似性の存する上田（県）-5より規準をして以下のとおり決定した。

地価調査 上田-5

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
23,800円/㎡×100/100×100/100×100/103 ≒ 23,100円/㎡

時点修正：地価調査の変動率を採用する。

標準化補正：特になし

地域格差：街路、交通、環境、行政的条件等を考慮し決定した。

イ 個別格差：方位+2%、規模-8%

ウ 地積：登記数量による

エ 更地価格

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、崩壊状態の評価外建物が存する事による除去費用等を考慮し、更に市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

### ① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	建付減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)
1	6,940,000	(1- 0.4)	× 0.32	× 0.6	≒ 800,000
2	13,640,000	(1- 0.4)	× 0.32	× 0.6	≒ 1,570,000
一括評価 (合計)					2,370,000

イ 建付減価：屋根が崩落、床が落ちている等、建物として機能していないので除去費用を考慮し査定した。

ウ 市場性修正：廃屋状態の建物3棟が存する状況等を考慮し決定した。

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 地価調査価格（上田-5）

所 在 : 上田市中野字池下507番1  
価 格 : 23,800円/㎡  
位 置 : 上田交通別所線「中野」駅の西方道路距離190m  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 207㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北側6.3m舗装市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、無指定（建蔽率60%，容積率200%）  
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が散在し周辺に農地が多い住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和5年度）

物 件 1 : 4,937,578円（15,457円/㎡）

物 件 2 : 9,708,073円（15,457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

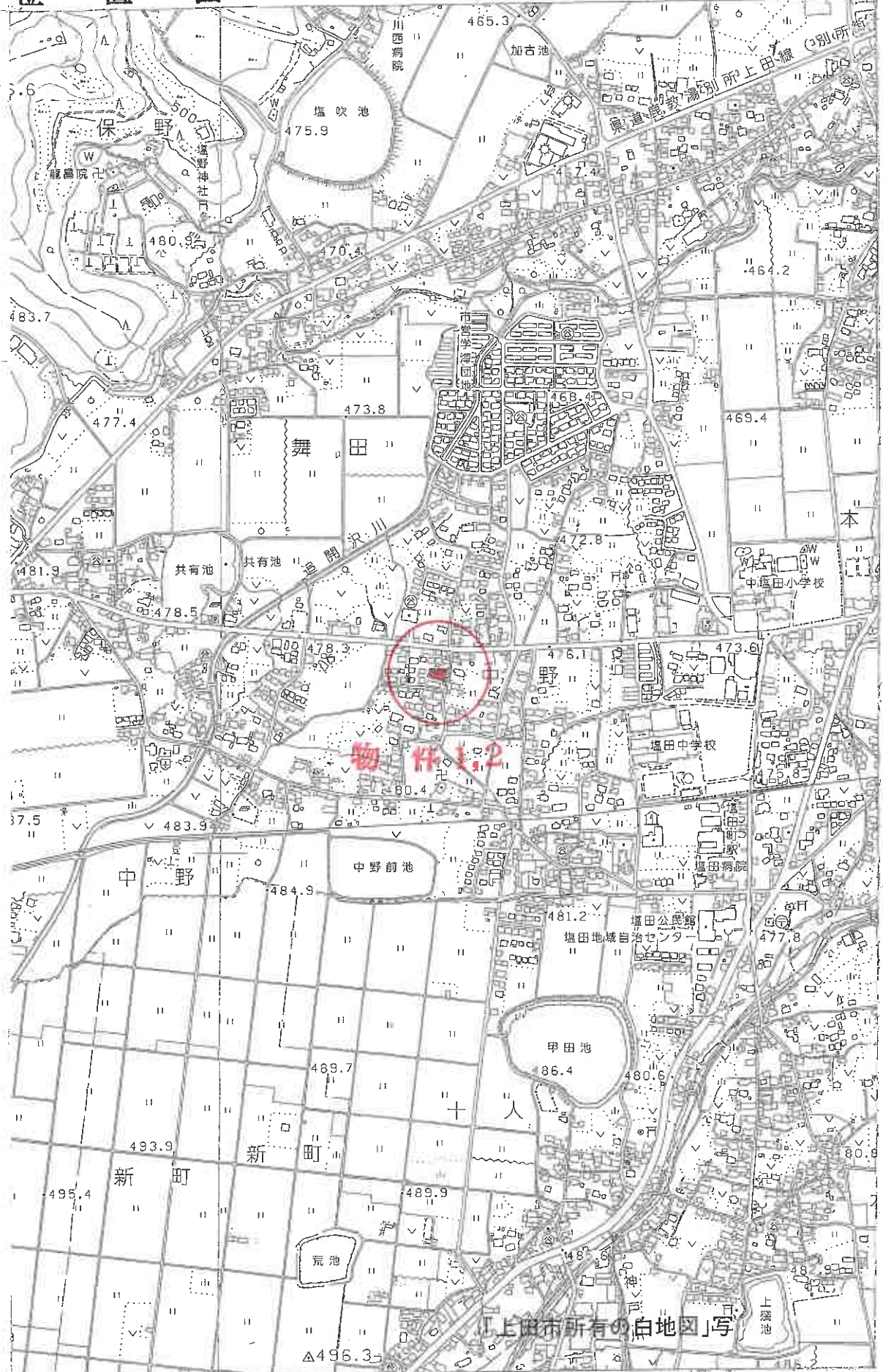
位置図（「上田市所有の都市計画白図」写）

公図写

現況写真

以 上

# 位置図

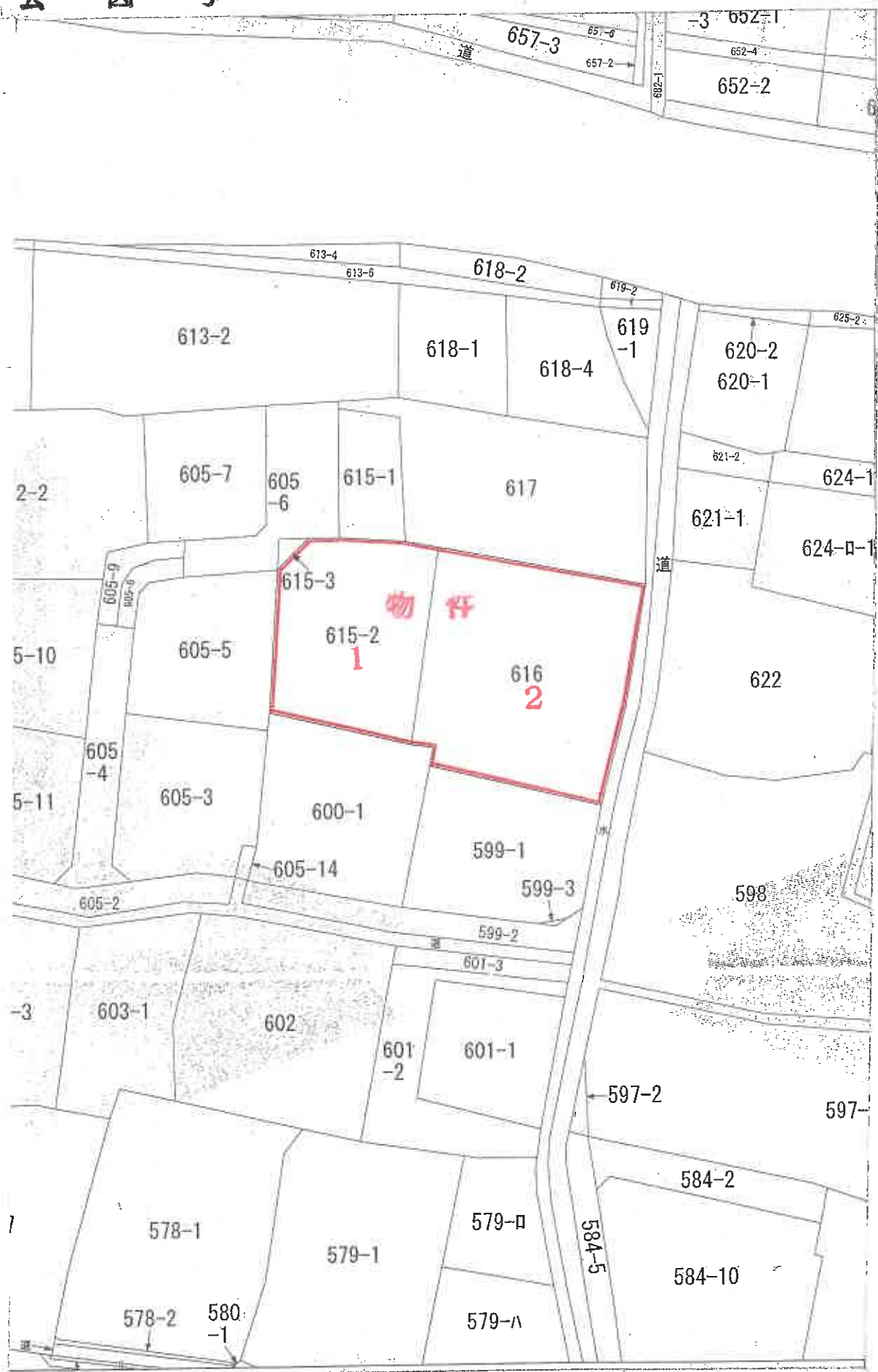


物件1,2

「上田市所有の白地図」写

S=1/10,000

公 図 写

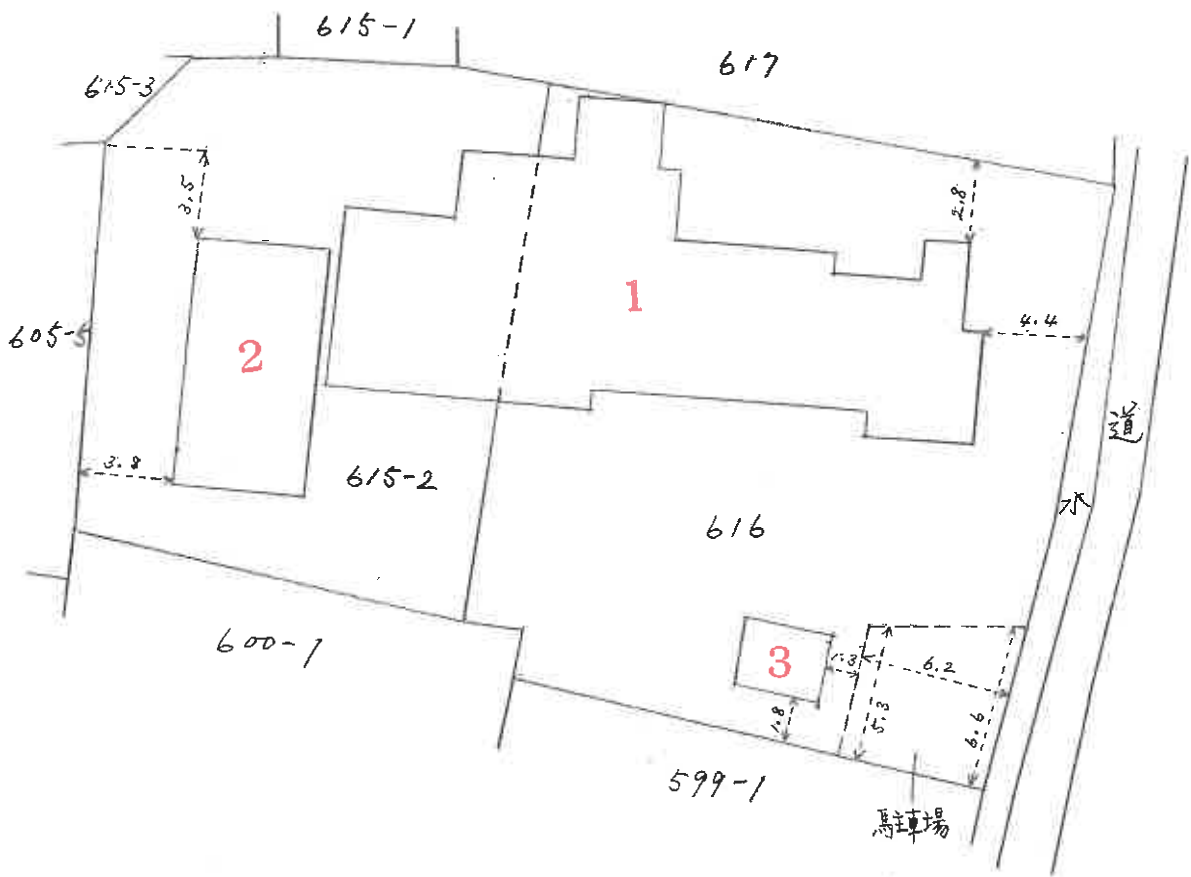


S=1/600



# 建物配置図

評価外物件 1 ~ 3



S=1/300













令和 5 年(ケ) 第 24 号  
令和 6 年 11 月 7 日 現地調査  
令和 6 年 11 月 11 日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

再 評 価 書  
<土地用>

評価人 不動産鑑定士

西人悦雄 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,960,000 円也	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,000,000 円也
物件2 (土地)	金 1,960,000 円也

- 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	所在地番地目地積所有者	上田市中野字中村 615番2 宅地 319.45 m <sup>2</sup> 株式会社東洋ビルドシステム	○廃屋状態の建物3棟、及び南東端の一部が駐車場。 ○物件1、及び2を一体画地として評価する。
2	所在地番地目地積所有者	上田市中野字中村 616番 宅地 628.09 m <sup>2</sup> 株式会社東洋ビルドシステム	○廃屋状態の建物3棟、及び南東端の一部が駐車場。 ○物件1、及び2を一体画地として評価する。
番号	特記事項		
※ 評価外建物の概要			
	評価外建物1	評価外建物2	評価外建物3
所在	上田市中野字中村615番地2、616番地	上田市中野字中村615番地2	上田市中野字中村616番地
構造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建	木造瓦葺2階建	木造瓦葺平家建
種類	居宅	居宅	物置・浴室
床面積	1階約211.93m <sup>2</sup> 、2階約65.54m <sup>2</sup>	1階約54.5m <sup>2</sup> 、2階約36.3m <sup>2</sup>	約9.89m <sup>2</sup>
所有者	A	A	A

\*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。



## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、崩壊状態の評価外建物が存する事による除去費用等を考慮し、更に市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

### ① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	建付減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)
1	6,940,000	(1- 0.4)	× 0.40	× 0.6	≒ 1,000,000
2	13,640,000	(1- 0.4)	× 0.40	× 0.6	≒ 1,960,000
一括評価 (合計)					2,960,000

イ 建付減価：屋根が崩落、床が落ちている等、建物として機能していないので除去費用を考慮し査定した。

ウ 市場性修正：なし

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 地価調査価格（上田-5）

所 在 : 上田市中野字池下507番1  
価 格 : 23,800円/㎡  
位 置 : 上田交通別所線「中野」駅の西方道路距離190m  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 207㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北側6.3m舗装市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、無指定（建蔽率60%, 容積率200%）  
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が散在し周辺に農地が多い住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和5年度）

物 件 1 : 4,937,578円（15,457円/㎡）

物 件 2 : 9,708,073円（15,457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

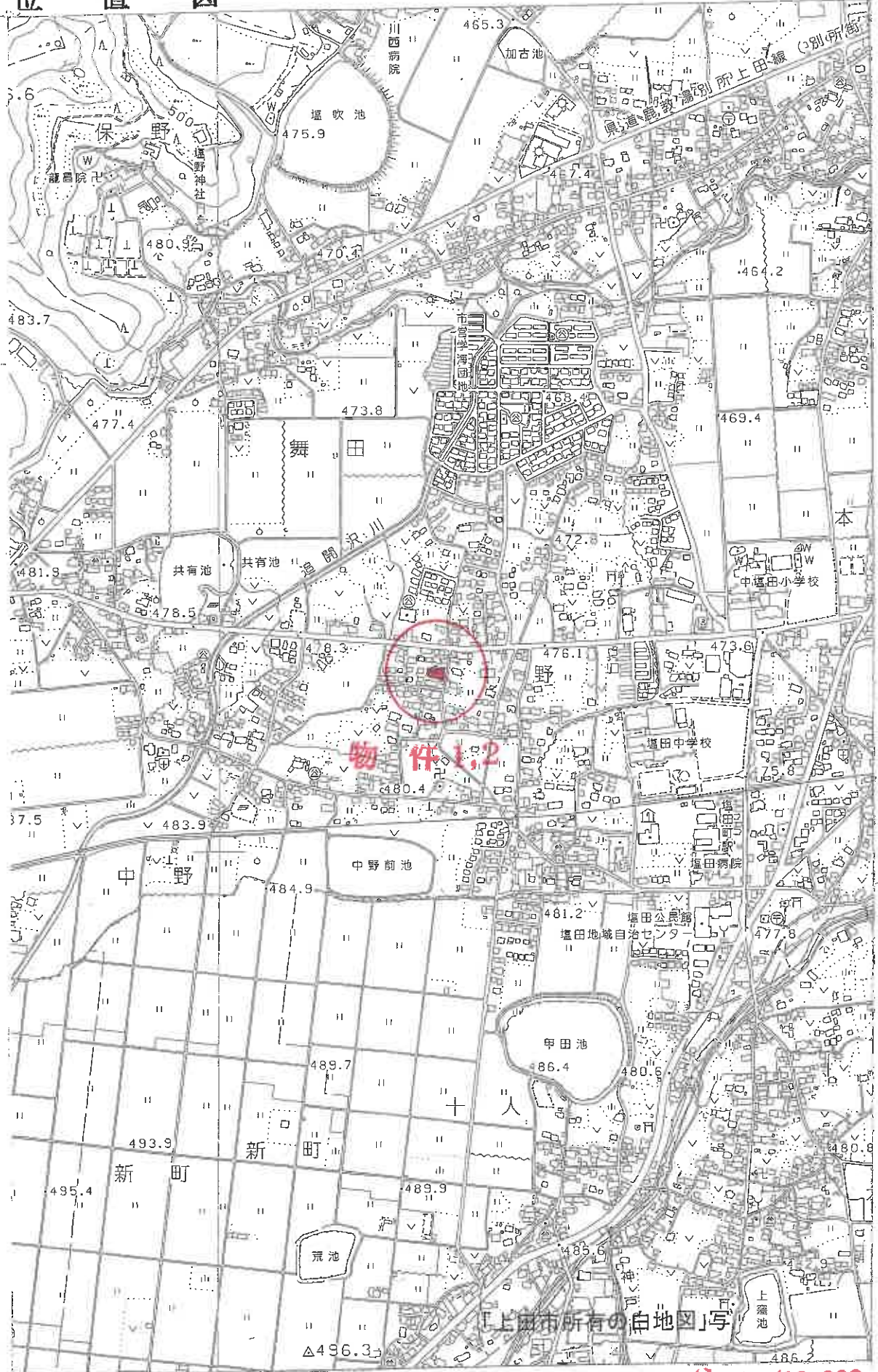
位置図（「上田市所有の都市計画白図」写）

公図写

現況写真

以 上

# 位置図



「上田市所有の市地図」写

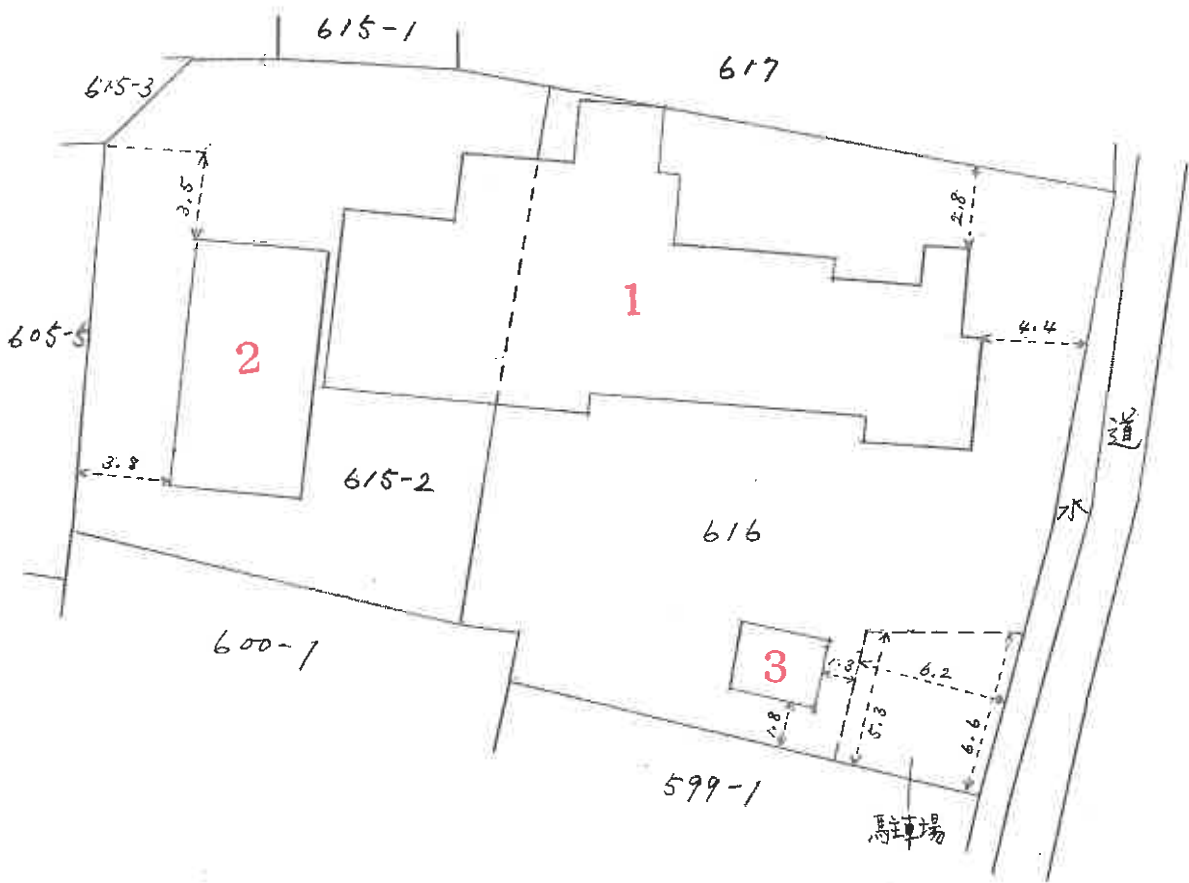
S=1/10,000





# 建物配置図

評価外物件 1 ~ 3



S=1/300







# 求 意 見 書

西 入 悦 雄 殿

令和 6年 6月 11日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 櫻 井 郁 夫

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

# 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年 6月 11日

評価人 西入悦雄





物 件 目 録

- 1 所 在 上田市中野字中村  
地 番 615番2  
地 目 宅地  
地 積 319.45平方メートル
  
- 2 所 在 上田市中野字中村  
地 番 616番  
地 目 宅地  
地 積 628.09平方メートル









令和 5 年(ケ) 第 24 号  
令和 5 年 12 月 22 日 現地調査  
令和 6 年 1 月 12 日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書  
<土地用>

評価人 不動産鑑定士

西入悦雄

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,640,000 円也	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,910,000 円也
物件2 (土地)	金 5,730,000 円也

- 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	所在地目地積所有者	上田市中野字中村 615番2 宅地 319.45 m <sup>2</sup> 株式会社東洋ビルドシステム	○廃屋状態の建物3棟及び南東端の一部が駐車場。 ○物件1及び2を一体画地として評価する。	
2	所在地目地積所有者	上田市中野字中村 616番 宅地 628.09 m <sup>2</sup> 株式会社東洋ビルドシステム	○廃屋状態の建物3棟及び南東端の一部が駐車場。 ○物件1及び2を一体画地として評価する。	
番号	特記事項			
	※ 評価外建物の概要			
		評価外建物1	評価外建物2	評価外建物3
所在		上田市中野字中村615番地2、616番地	上田市中野字中村615番地2	上田市中野字中村616番地
構造		木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建	木造瓦葺2階建	木造瓦葺平家建
種類		居宅	居宅	物置・浴室
床面積		1階約211.93m <sup>2</sup> 、2階約65.54m <sup>2</sup>	1階約54.5m <sup>2</sup> 、2階約36.3m <sup>2</sup>	約9.89m <sup>2</sup>
所有者		A	A	A

\* 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・2）

位置・交通	上田交通別所線「中野」駅の略北北西方・道路距離約300m程に位置する。 「塩田地域自治センター」の略北西方・道路距離約770mに位置する。 「別添「位置図」参照		
付近の状況	当該地域は塩田平ほぼ中心部の中野地区に所在し、地域を東西に横断する 県道塩田仁古田線の南至近背後で、新旧の一般住宅を主に共同住宅、作業場が 混在し、周囲には畑、田等の農地を多く残す地域である。		
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 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 無指定 60% 200% なし 上田市景観条例・上田市景観計画	
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	947.54㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約25m、奥行約40m ほぼ平坦 特になし	
接面道路の状況	東側幅員約3.2mの舗装市道（中野中央線、建築基準法第42条2項道路） と等高に接面する。		
土地の利用状況等	物件1・2に跨り、屋根が崩れ床が落ちている廃屋状態の評価外建物3棟（下記参 照）の敷地として利用されている他、南東端36.89㎡程が駐車場で現況は一台分 使用している模様であるが詳細は不明である。		
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を基準に、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	評価外建物の概況（登記簿上と現況が判然としない）		
	評価外建物1	評価外建物2	評価外建物3
所在	上田市中野字中村615番地2、 616番地	上田市中野字中村 615番地2	上田市中野 字中村616番地
構造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建	木造瓦葺2階建	木造瓦葺平家建
種類	居宅	居宅	物置・浴室
床面積	1階約211.93㎡、2階約65.54㎡	1階54.50㎡、2階36.30㎡	約9.89㎡
所有者	A	A	A

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・2

本件は土地のみの評価であるので、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引事例を基にして、地価調査価格等との均衡を考慮しながら地元精通者等の意見を参酌して更地価格を求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ≒エ	
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	23,100	× 0.94	× 319.45	≒	6,940,000
2	23,100	× 0.94	× 628.09	≒	13,640,000

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：類似性の存する上田(県) -5より規準をして以下のとおり決定した。

地価調査 上田-5

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $23,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/103 \approx 23,100\text{円}/\text{㎡}$

時 点 修 正 : 地価調査の変動率を採用する。

標 準 化 補 正 : 特になし

地 域 格 差 : 街路, 交通, 環境, 行政的条件等を考慮して決定した。

イ 個 別 格 差 : 方位+2%、規模-8%

ウ 地 積 : 登記数量による

エ 更 地 価 格



## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、崩壊状態の評価外建物が存する事による除去費用等を考慮し、更に市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

### ① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	建付減価 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)
1	6,940,000	(1-0.3)	× 1.00	× 0.6	≒ 2,910,000
2	13,640,000	(1-0.3)	× 1.00	× 0.6	≒ 5,730,000
					8,640,000

イ 建付減価：屋根が崩落、床が落ちている等、建物として機能していないので除去費用を考慮し査定した。

ウ 市場性修正：なし

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 地価調査価格（上田-5）

所 在 : 上田市中野字池下507番1  
価 格 : 23,800円/㎡  
位 置 : 上田交通別所線「中野」駅の西方道路距離190m  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 207㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 北側6.3m舗装市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、無指定（建蔽率60%, 容積率200%）  
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅が散在し周辺に農地が多い住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和5年度）

物 件 1 : 4,937,578円（15,457円/㎡）  
物 件 2 : 9,708,073円（15,457円/㎡）

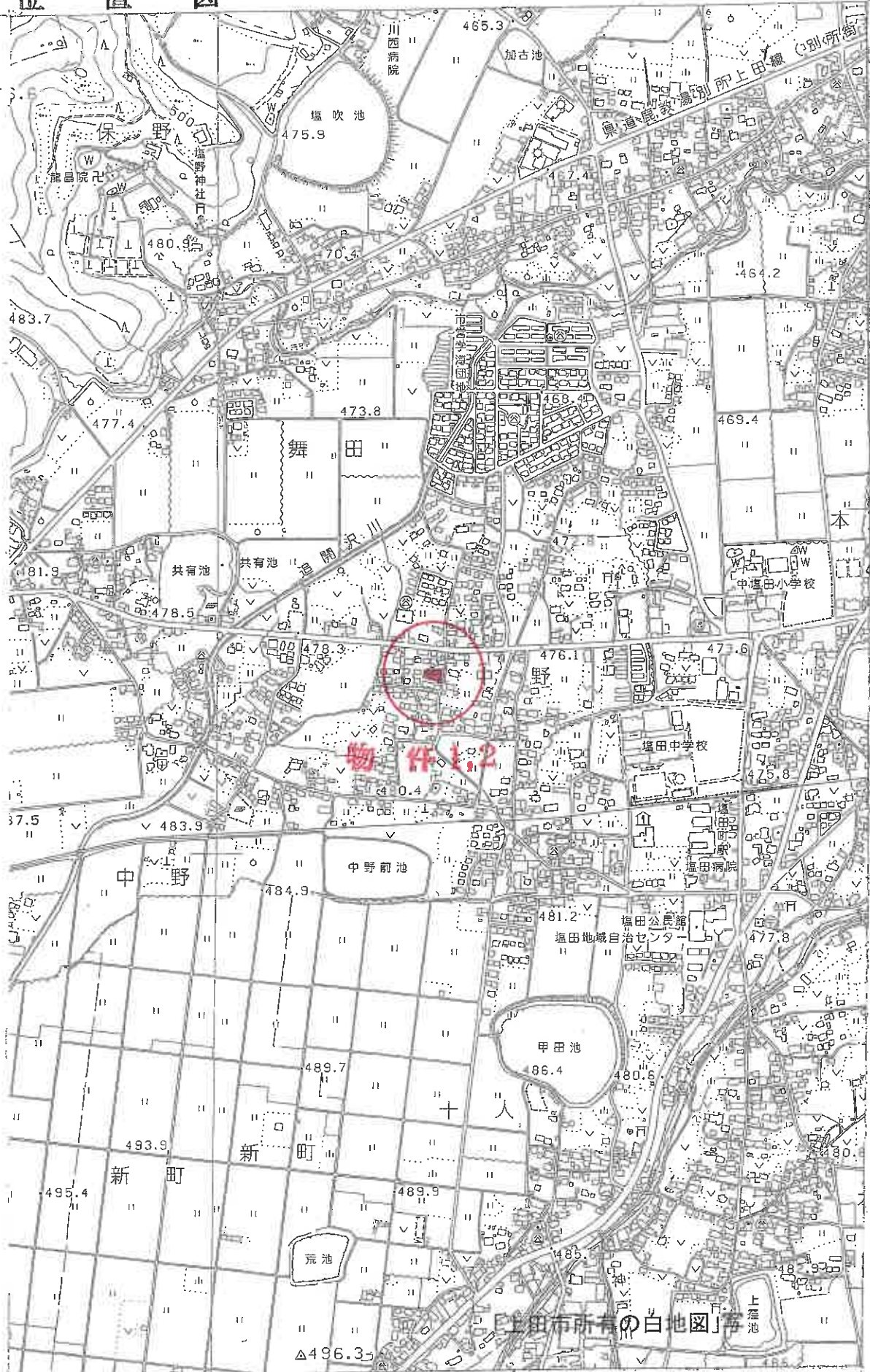
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

## 第7 附属資料

位置図（「上田市所有の都市計画白図」写）  
公図写  
現況写真

以 上

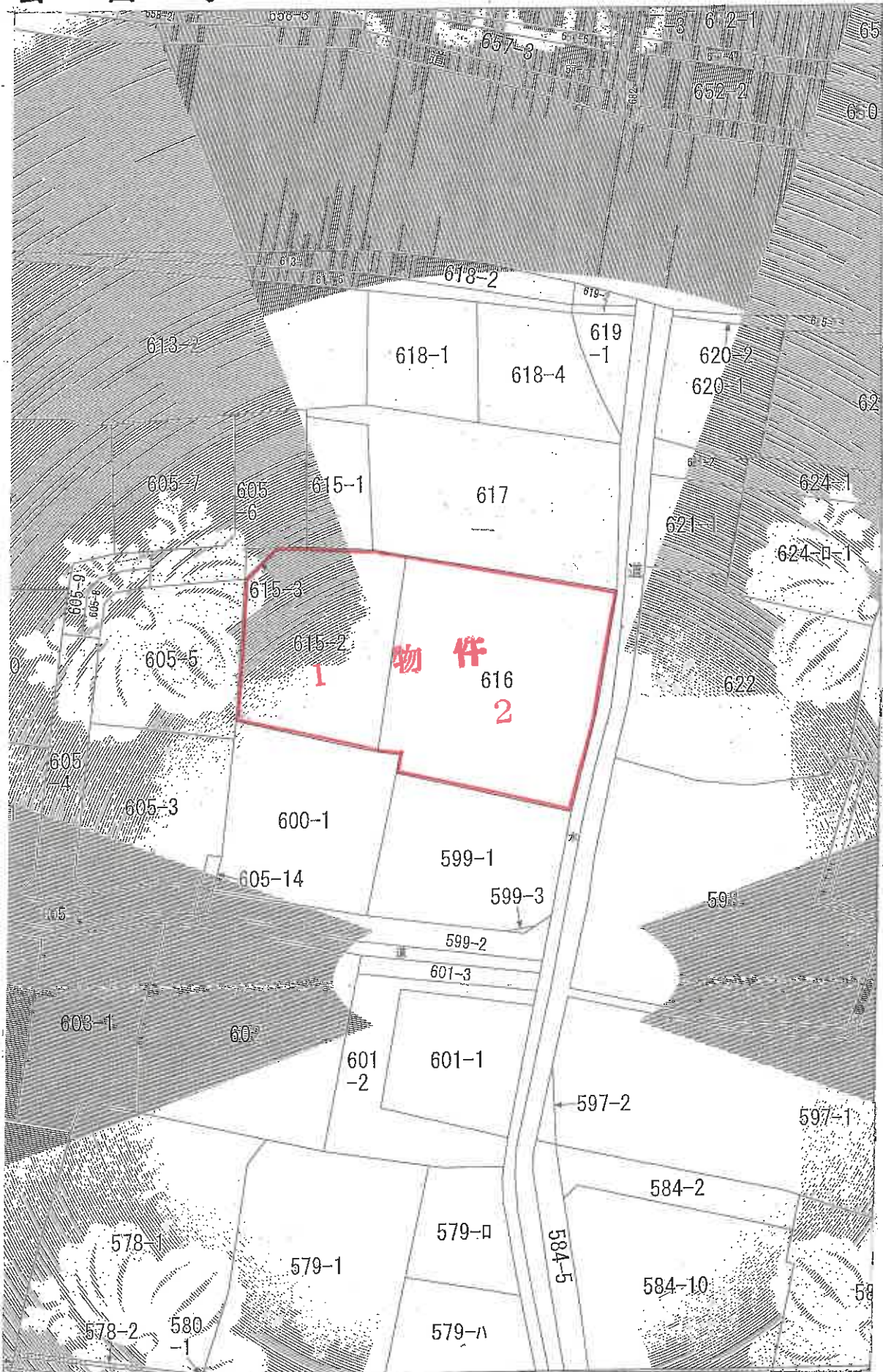
# 位置図



S=1/10,000



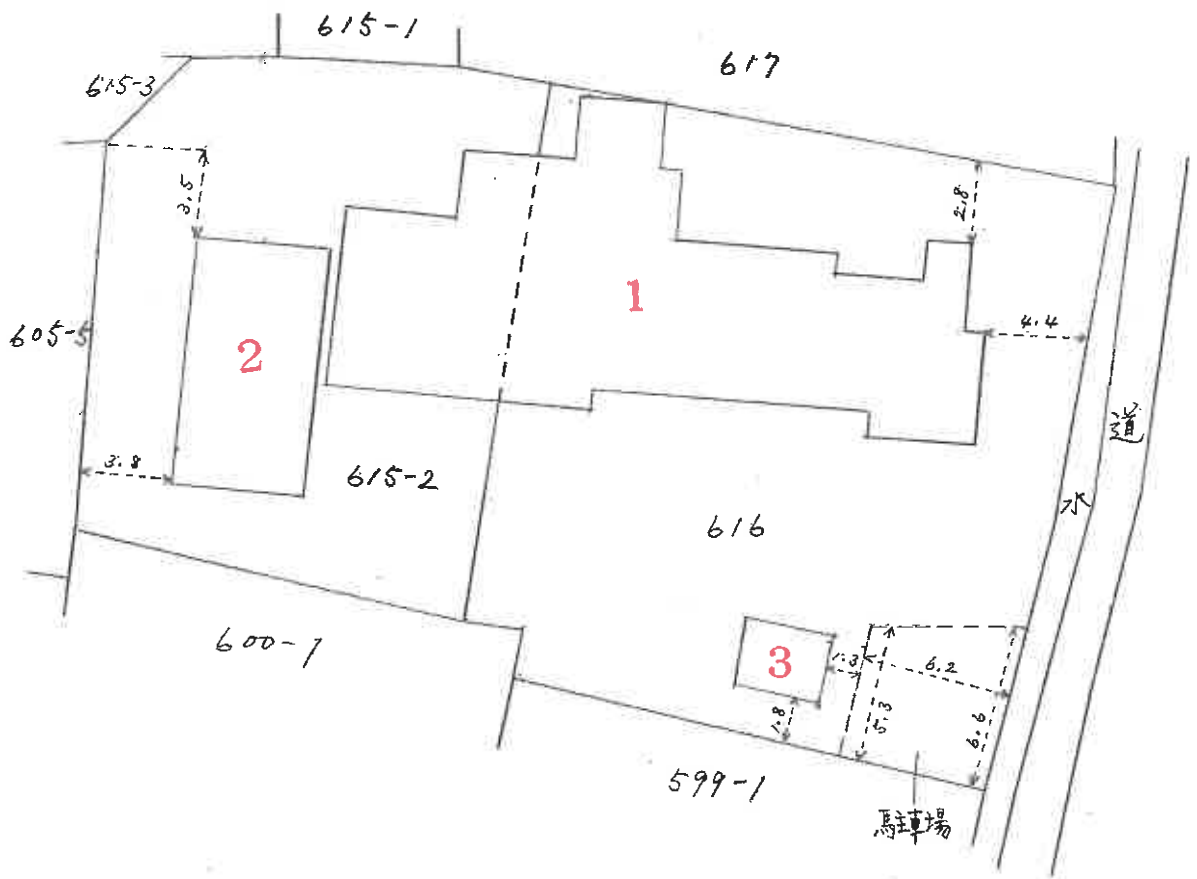
公 函 写



S=1/600

# 建物配置図

評価外物件 1 ~ 3



S=1/300







評価外物件 1



評価外物件 1

評価外物件 2



駐車場



評価外物件 2





評価外物件 2



評価外物件 3



