

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ください。

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ともない、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11月 6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11月21日 午前 9時00分から 令和 7年11月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12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12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12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12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 11月 6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 | 埴科郡坂城町大字南条字東裏 |
| | 地 番 | 7 0 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 埴科郡坂城町大字南条字東裏 7 0 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 0 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 8 . 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 埴科郡坂城町大字南条字東裏 7 0 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 0 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 7 . 2 6 平方メートル |



物 件 明 細 書 (変 更)

令和 7 年 9 月 3 0 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 ～ 3】

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。

【物件番号 2, 3】

賃借人 C が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

《 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 | 埴科郡坂城町大字南条字東裏 |
| | 地 番 | 704番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 205.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 埴科郡坂城町大字南条字東裏 704番地 |
| | 家屋 番号 | 704番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 68.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 埴科郡坂城町大字南条字東裏 704番地1 |
| | 家屋 番号 | 704番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 37.26平方メートル |

令和 7年(ケ)第 6号
令和 7年 3月 3日受理
令和 7年 3月 24日提出
評 価 人 高 畑 登

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 | 埴科郡坂城町大字南条字東裏 |
| | 地 番 | 7 0 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 埴科郡坂城町大字南条字東裏 7 0 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 0 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 8 . 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 埴科郡坂城町大字南条字東裏 7 0 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 0 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 7 . 2 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録1、2、3」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) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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(相続財産清算人) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に後記建物(3枚目)を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
後記(3枚目)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	南西側にゴミ等が放置されている(写真No.8)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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:
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 ☒ C 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	室内にゴミ等が山積している
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
建 物	物件 3
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:
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 ☒ C 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	室内にゴミ等が山積している
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2、3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ■B(相続財産清算人))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書等写し)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成24年 3月25日頃	
最初の	契約日	平成23年 3月16日	
契約等	期間	平成24年 3月25日から ■平成26年 3月24日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	平成26年 3月25日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金4万円 (毎月 末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金4万円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		平成30年6月15日付で賃借人を前賃借人Dから新賃借人Cに名義変更する旨の建物賃貸借契約変更届出がなされている	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
上記占有権原は、担保権(平成10年12月15日設定根抵当権)に後れるものと思料する			

(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
■ B (本件所有者亡 A の相続 財産清算人弁護士)	【令和 7 年 3 月 1 0 日 (□口頭 ■電話) 聴取した。】 (1) 本物件 2 及び 3 の建物 (以下「本建物」という。) は、空き家ではありません。賃借人の C さんが住居として使用しています。抵当権に後れるものです。 (2) 当初の賃借人は D さんでしたが、C さんに契約変更されています。 (3) 「建物賃貸借契約書」と「建物賃貸借契約変更届書」がありますのでファックス送信させていただきます。 (4) 土地の境界に関する争いや建物の増改築等については、把握していません。
■ C (本建物占有者)	【令和 7 年 3 月 1 8 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。本建物は一つの建物として借りています。 (2) 本建物の当初の契約者は D です。D は私の息子です。D が結婚して本建物から引っ越したため、私が息子の D に代わって借りることになりました。 (3) 賃貸借の内容は、建物賃貸借契約書のとおりで間違いありません。 (4) 賃料を滞納していますが、具体的な滞納額は分かりません。相続財産清算人の B 弁護士から聴いてください。 (5) 賃料は、今年 (令和 7 年) の 4 月から支払う予定です。賃料は、偶数月の 2 か月毎に 1 回金 8 万円を支払い、奇数月の 2 か月毎に 1 回金 1 万円を支払って滞納賃料に充当させて貰おうと思っています。1 年間に 6 万円を滞納額に充当させて貰おうと思います。 (6) 生活保護を受けたりしていて、賃料を支払うことができませんでした。4 月からは、医療年金で、偶数月の 2 か月毎に 1 回金 8 万円をきちんと支払いたいと思います。B 弁護士にお願いするつもりです。 (7) 台所や浴室などは使っていませんでした。浴室は 7 年間使っていません。台所は荷物に埋まっていて使用できません。ゴミ等で中に入ることができません。 (8) 浴室の外回り部分にシロアリがあるかも知れません。羽アリは見えていません。

(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
■B (本件所有者亡Aの相続 財産清算人弁護士)	【令和7年3月18日(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) Cさんの賃料滞納合計額は、金52万円です。滞納賃料に対するCさんの支払予定等については、承認はしていません。

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) 本土地の西側に隣接する「地番704番2」の土地は、埴科郡坂城町が所有する公簿地目宅地(32.17㎡)、現況は公衆用道路である。 (3) 本建物占有者Cが陳述するシロアリの被害は確認できなかった、また、雨漏り箇所は見られなかった。 (4) 本建物は、経年劣化による損傷箇所が見られ、建て付けが悪く開閉困難な箇所がある。 (5) 本物件2の建物と本物件3の建物は、素人が造作したものと思われる建物基礎のない「仮設構造の簡易な渡り廊下」によって繋がれ、建物相互間で行き来が可能になっている(写真No.13、14)。 (6) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2、3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

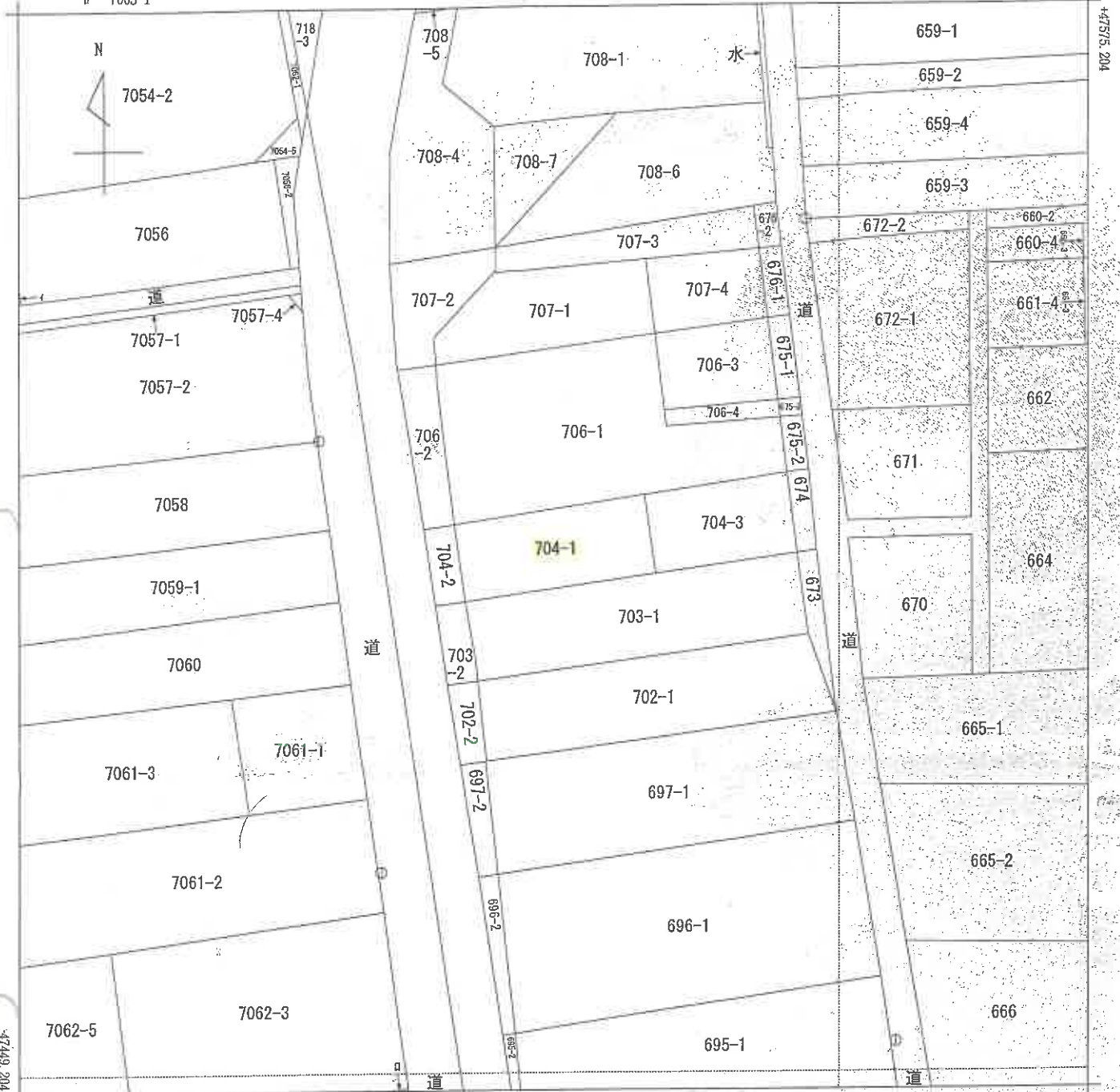
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月 3日 (月)	当庁 (執行官室)	坂城町長宛関係資料請求 (郵便)
7年 3月 6日 (木) 15:55-16:00	長野地方法務局佐久支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
7年 3月10日 (月) 8:55-9:20	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影 全戸不在
7年 3月10日 (月) 10:10-10:15	当庁 (執行官室)	相続財産清算人 B から電話聴取
7年 3月10日 (月)	当庁 (執行官室)	本建物占有者 C 宛照会書送付 (郵便)
7年 3月18日 (火) 10:45-11:35	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 本建物占有者 C から意見聴取
7年 3月18日 (火) 13:40-13:45	当庁 (執行官室)	相続財産清算人 B から電話聴取
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 3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

7054-4
7063-1

(座標値種別：図上測定)

-27451.915



-27576.915

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字南条

請 求 部 分	所 在 埴科郡坂城町大字南条字東裏					地 番	704番1				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 分 区	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	昭和59年11月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和61年4月30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。

(長野地方務局上田支局管轄)

令和7年1月17日

長野地方務局

請求番号：18-1

(1/1)

登記官

(8 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

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。

(長野地方方法務局上田支局管轄)

令和7年1月20日

長野地方方法務局

登記書

(9 改訂)

請求番号：8-1

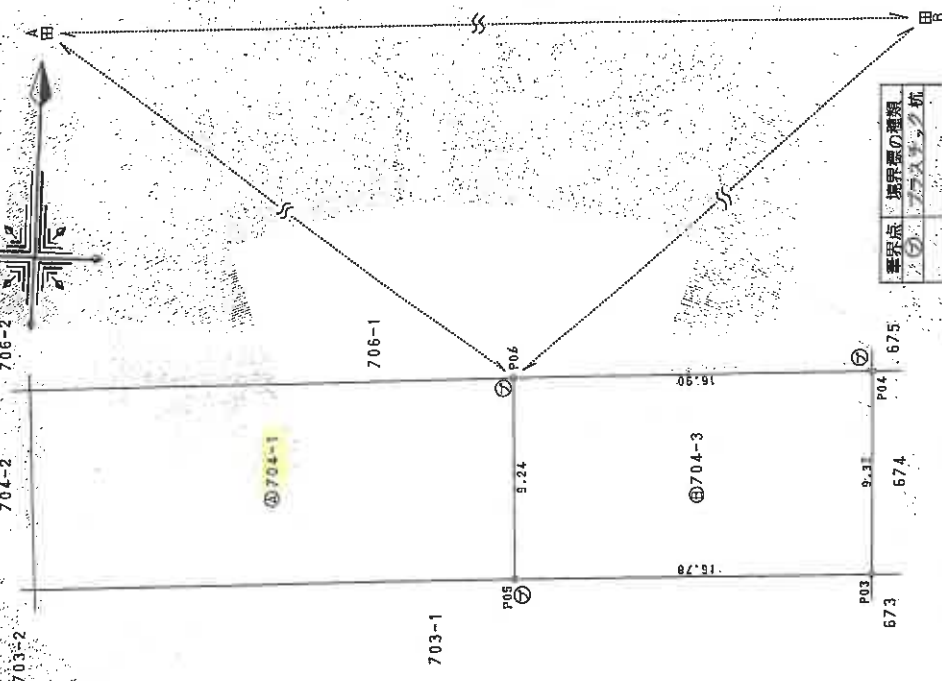
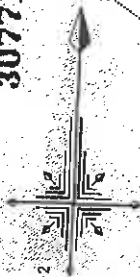
図 測量所 在 地 積 測 量 図

12-5-10

地 番 704-3-1

土地の所在 埴科郡坂城町大字南条字東裏

307714



測量点 境界線の種類
⑤ プラスチック杭

単位：m

求積表

NO.	面積	X	Y	X ²	Y ²	X・Y	X・Y ²	Y・X ²	合計
P03	107.506	140.439	16.466	-1671.60808	-1731.776078	1811.858764	1904.032782	312.514662	156.2573310
P05	106.796	123.675	-17.181	-1731.776078	1811.858764	1904.032782	312.514662	156.2573310	156.25
P06	110.023	123.258	16.466	1811.858764	1904.032782	312.514662	156.2573310	156.25	156.25
P04	110.822	140.143	17.181	1904.032782	312.514662	156.2573310	156.25	156.25	156.25
合計									

面積	⑤ 704-1	面積	⑤ 704-1
361.25835	156.2573310	205.0010190	205.00

面積	X	Y	面積	⑤ 704-1
A	128.030	100.346	コンクリート柵(707-1の土地東)	
B	137.415	141.532	コンクリート柵(676-1の土地西)	

面積	⑤ 704-1	面積	⑤ 704-1
A	29.141	29.141	43-27-18
B	32.928	32.928	51-00-04
C	42.242	42.242	95-32-38

作製者

申請人

縮尺 1/250

12年5月2日(作製)

(合会用紙)

登記年月日：昭和45年10月6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。

(長野地方方法務局上田支局管轄)

令和7年1月17日

長野地方方法務局

登記官

(10 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：17-1

45-10.6

家屋番号

704番

建物の所在 埴科郡坂城町上南条字東家704番地

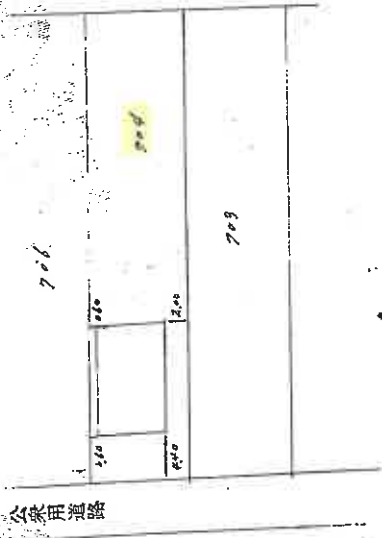
建 物 階 平 面 図

094669

作 製 年 月 日
昭和 45 年 10 月 4 日

作 製 者

申 請 人

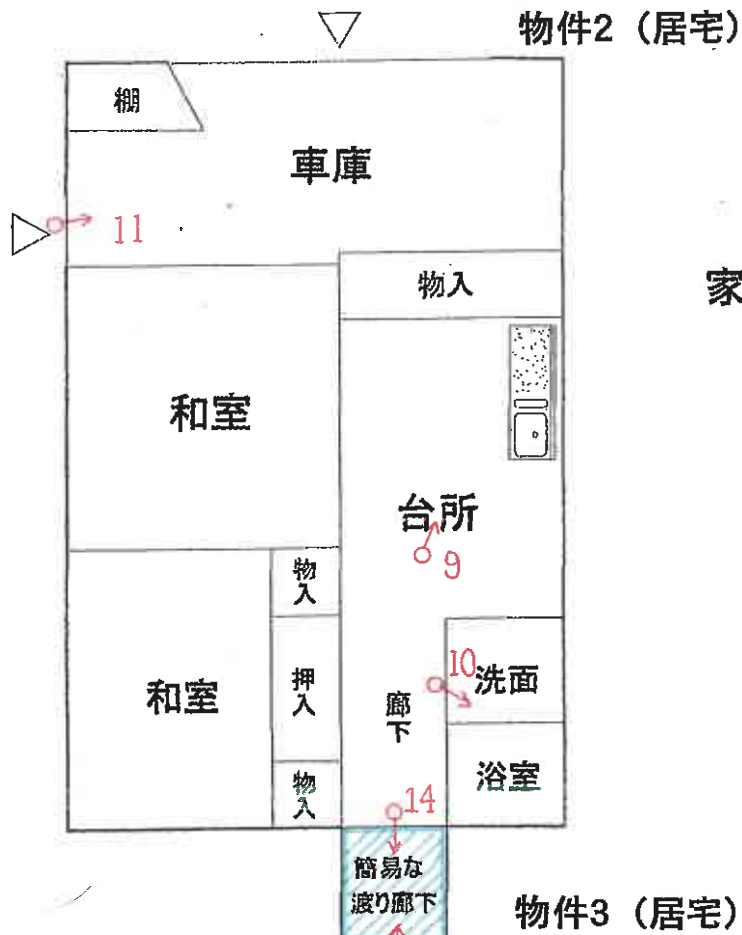


求 積 $10.36^m \times 10.36^m = 107.3760^m^2$
合 計 107.3760^m^2
床 面 積 107.3760^m^2

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 $\frac{1}{250}$ $\frac{1}{500}$

建物間取り図（概略図）
 令和7年（ケ）第6号
 物件2（居宅）
 物件3（居宅）



♂ 写真撮影位置・方向
 縮尺 1/100

令和7年（ケ）第6号



NO. 1
物件 1、2、3



NO. 2



NO. 3

物件 1、2、3



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件1、2、3



NO. 7

物件1、3



NO. 8

物件1、2



NO. 9

物件 2



NO. 10



NO. 11



NO. 12

物件 3



NO. 13

物件 2

仮設構造の簡易な渡り廊下



NO. 14

物件 3

仮設構造の簡易な渡り廊下

令和 7年 (ケ) 第 6号

求 意 見 書

高 畑 登 殿

令和 7年 9月19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。

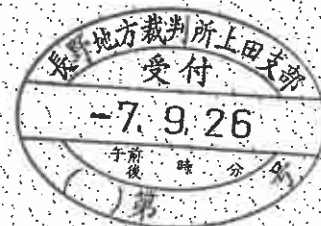
本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

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 7年 9月26日

評価人

不動産鑑定士
高畑 登



令和 7 年 (ケ) 第 6 号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 埴科郡坂城町大字南条字東裏 |
| | 地 番 | 7 0 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 埴科郡坂城町大字南条字東裏 7 0 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 0 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 8 . 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 埴科郡坂城町大字南条字東裏 7 0 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 0 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 7 . 2 6 平方メートル |



11

[illegible]

(備考)





令和 7年 (ケ) 第 6 号
令和 7年 3月 18日 現地調査
令和 7年 3月 28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

高 畑 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,820,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金970,000円
物件2（建物）	金550,000円
物件3（建物）	金300,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件3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。
- 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・物件3建物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・物件3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に特有の各種の制約（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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類または品質に関する不適合には瑕疵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、調査日以降に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 地番 地目 地積	埴科郡坂城町大字南条字東裏 704番1 宅地 205.00㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	埴科郡坂城町大字南条字東裏 704番地 704番 居宅 軽量鉄骨造 鉄板葺 平家建 68.37㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	埴科郡坂城町大字南条字東裏 704番地 1 704番1 居宅 木造 瓦葺 平家建 37.26㎡	
番号	特記事項		
	・ 物件2・3建物は、簡易な渡り廊下で繋がっている。 ・ 賃借人が居住している。 ・ 建物に係る占有権原等は次の通りである。		

占有範囲	全 部
占有権原	賃借権
占有開始時期	平成24年3月25日頃
契 約 日	平成23年3月16日
期 間	平成26年3月24日までの2年間
更新の種別	法定更新
現在の契約等	平成26年3月25日から、期間の定めなし
貸 主	所有者
借 主	占有者
賃 料	月額4万円（毎月末日限り、翌月分支払い）
敷 金 等	敷金4万円
・ 賃借権は担保権に劣後する（根抵当権に対抗できない）ものと思料する。	

* 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土地）

位 置 ・ 交 通	しなの鉄道「テクノさかき駅」の南南東方約1.54km（直線距離）、道路距離では同駅から約2.1kmに位置する（別添「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	当町中南部の上田市寄りの郊外で、国道18号沿いに住宅や事業所等が建ち並ぶ地域である。	
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 準住居地域 60% 200% 無指定 —

画地の状況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 そ の 他	205.00 m²（登記数量） 公図等の通り 約 9m（西側）・約 22m（南側） 平坦地 西側で、下記の公衆用通路（都市計画道路：計画幅員 12 m）に接道する。
接面道路の状況	幅員約 14.5mの舗装国道 18 号（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）。	
土地の利用状況等	土地所有者（相続財産清算人）が、本件建物の敷地として占有している。 建物等の位置は概ね見取図の通りである。 目的外建物はない。その他、特記事項参照	
供給処理施設	上 水 道 ： あ り 都市ガス ： な し 下 水 道 ： な し （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	南西側にゴミ等が放置されている。 埋蔵文化財包蔵地「南条遺跡群東裏遺跡」の指定地内である。	

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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）： 昭和 45 年 8 月 20 日新築 経 過 年 数： 約 55 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構 造： 登記の記載と同じ 外 壁： 漆喰、鉄板サイディング等 内 壁： 漆喰、化粧板等 天 井： 板張り、吸音ボード等

	床 : 畳、フローリング板等 設 備 : ー その他 : ー
床面積（現況）	68.37 m ²
現況用途等	現況用途 : 居 宅 間 取 り : 間取図（概略）参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	賃借人が、住居として使用している。
特 記 事 項	建物内には、多量のゴミ等が置かれている。

3 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載） : 昭和49年10月30日新築 経 過 年 数 : 約51年 経済的残存耐用年数 : 約0年
仕 様	構 造 : 登記の記載と同じ 外 壁 : 鉄板サイディング等 内 壁 : 繊維壁、化粧板等 天 井 : 板張り、吸音ボード等 床 : 畳、フローリング板等 設 備 : ー その他 : ー
床面積（現況）	37.26 m ²
現況用途等	現況用途 : 居 宅 間 取 り : 間取図（概略）参照
品 等	やや劣る

保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	賃借人が、住居として使用している。
特記事項	建物内には、多量のゴミ等が置かれている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）及び目的外土地

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	24,500	0.85	205.00	0.6	2,561,000

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：近隣地域における宅地の価格水準を、参考価格資料による価格の96%と査定し、時点修正（△1.3%）も考慮して24,500円/㎡と決定した。

イ 個別格差： $\left[\begin{array}{ll} \text{規模・形状等} & \pm 0\% \\ \text{間口狭小・奥行き長大} & \triangle 15\% \end{array} \right]$

総合格差：上記格差率の相乗積

ウ 地 積：登記面積

エ 建付減価：△40%（建物と敷地との適応の状態等を考慮）

② 物件2・物件3（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およ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	150,000	68.37	0.05	513,000
3	150,000	37.26	0.05	279,000

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現価率：経済的残存耐用年数を超過していると判定して、観察減価法を適用して残存価値を5%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除して、物件2・物件3建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して下記の通り評価額を求めた。

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,561,000	0.3	法定地上権	768,000
(内訳) 768,000 × 0.647 (床面積により按分)				497,000(a)
(内訳) 768,000 × 0.353 (床面積により按分)				271,000(b)

按分については、物件2・3建物の合計床面積に対する各建物の床面積の割合による。

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て、その割合を30%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	2,561,000	－768,000		0.9	0.6	970,000

2	513,000	+497,000(a)	1.0	0.9	0.6	550,000
3	279,000	+271,000(b)	1.0	0.9	0.6	300,000
一 括 価 格 (合 計)						1,820,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした。

ウ 占有減価修正：な し

エ 市場性修正：賃借人が居住しており、ゴミ等の存在による市場性の低下等を考慮

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

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（坂城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：しなの鉄道「坂城駅」約1.4km（道路距離）

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・幅員約14m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・事業所・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 3,407,464円

物件2 598,269円

物件3 576,120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

- 1 位置図（「坂城町役場：白図」写）
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図
- 5 見取図（写真撮影方向）
- 6 現況写真

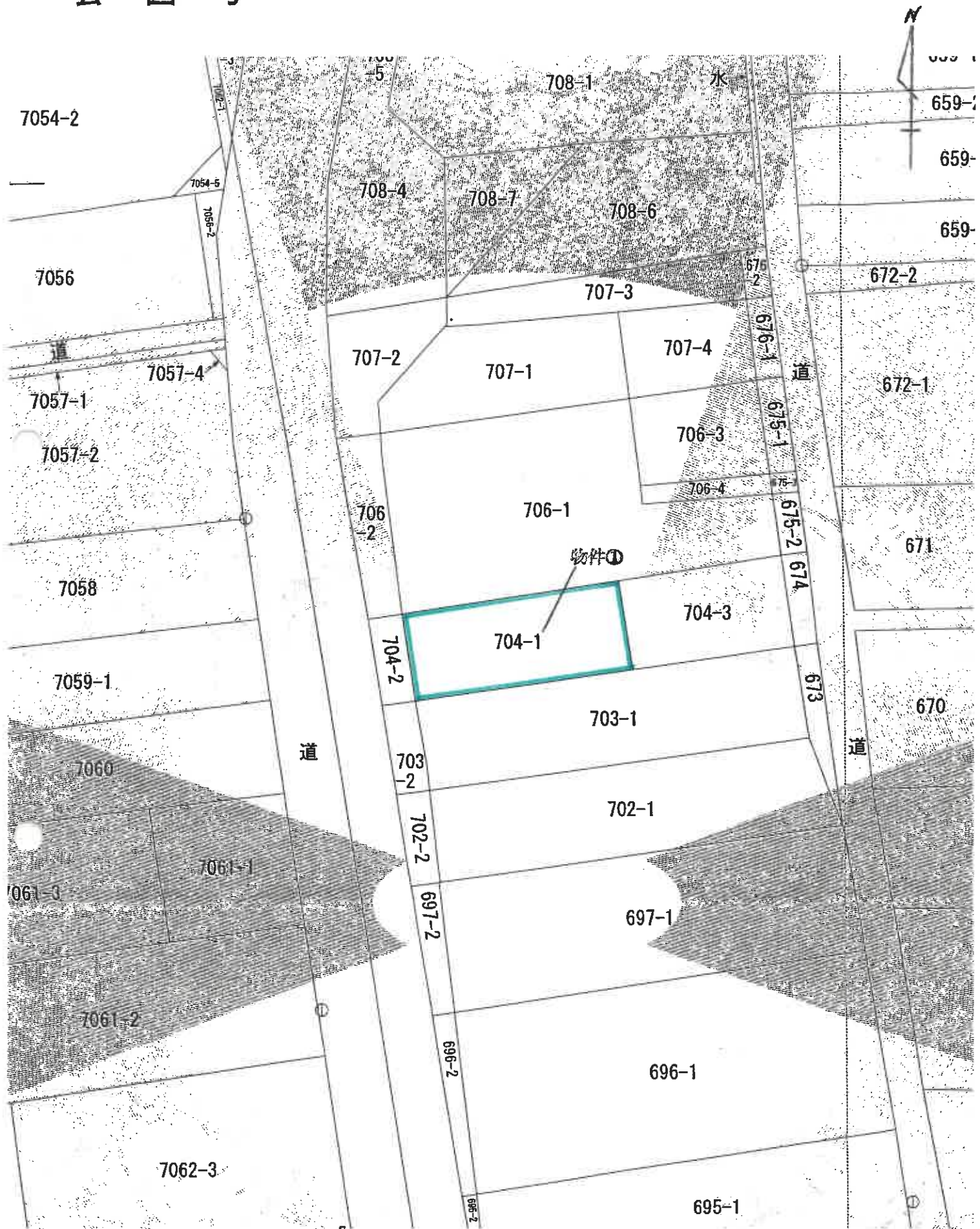
以 上

位置図



坂城町全図（縮尺 1/10,000 白図）：坂城町役場

公 図 写



縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

年月日：昭和45年10月6日

45.10.6

704号

建物各階平面図

家屋番号

建物の所在 佐神峠坂城水戸南奈字東家704番地

094669

作製年月日
昭和45年10月4日

作製者
土佐建設工業士

申請人

物件②

公衆用道路



求積 $10.36^m \times 10.36^m = 107.736^m^2$
 全積 107.736^m^2
 床面積 107.736^m^2

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

1/500

1/500

縮尺

本図面はA3版の図面をA4版に縮尺複写したものである。

建物図面・各階平面図写

年月日：平成8年12月9日

8.12.9

704番1

建物

094670

家屋番号

建物の所在

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

55.0

55.0

8.19

4.55 X 8.19 = 37.2645

37.2645

37.26 m²

8.12

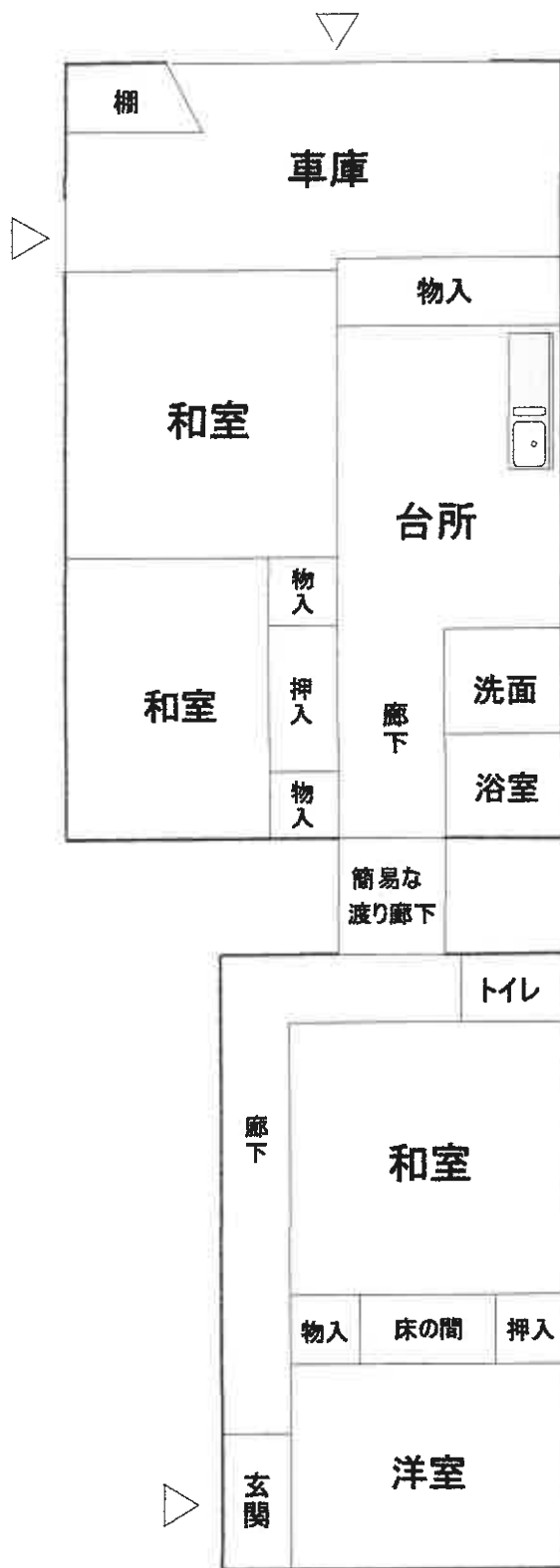
55.0

55.0

8.19

本図面はA3版の図面をA4版に縮尺複写したものである。

間 取 図 (概 略)

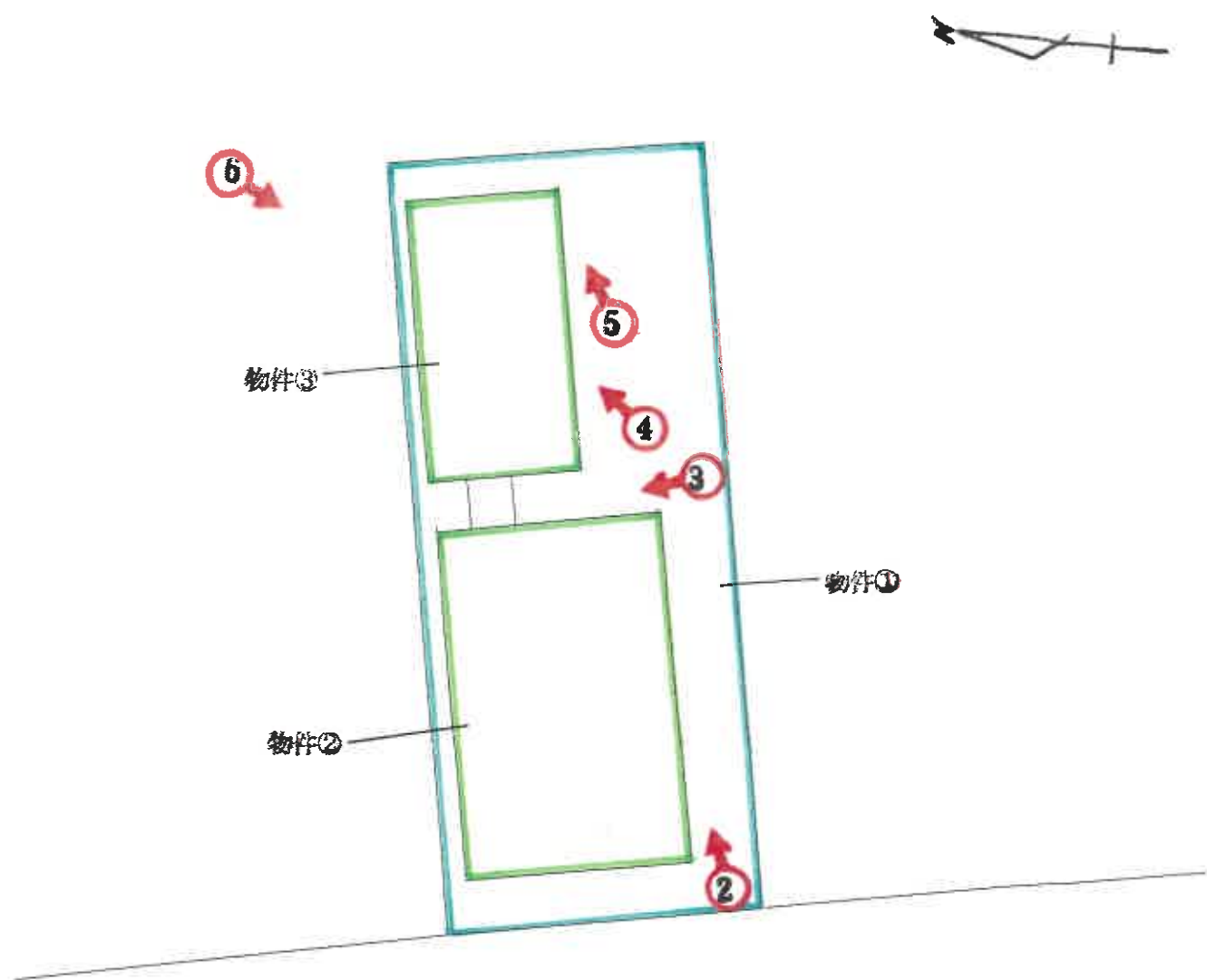


家屋番号：704番

家屋番号：704番1

縮尺 1／100

見 取 図 (写真撮影方向)



国道 18 号

縮尺 1 / 200



1



2



3



4



5



6