

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、ご了承ください。

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。

令和6年（ヌ）第15号

注 意 書

本件の現況調査報告書及び評価書等に記載されている物件番号4の土地は売却対象外です。

本件の売却対象は、物件番号1～3の土地となりますので、お間違えのないよう
ご注意ください。

長野地方裁判所上田支部不動産執行係

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せん。
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）
1～3	2,620,000 2,096,000	一括	524,000	18,234	5,192
1	1,150,000				
2	670,000				
3	800,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 上田市芳田字柴崎 |
| | 地 | 番 | 4 6 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 1 3 . 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上田市芳田字柴崎 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 9 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 上田市芳田字柴崎 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 4 2 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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1～3】

本件債務者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号1】

売却対象外建物(家屋番号463番の1)、同(未登記、居宅、木造瓦葺2階建、1階約61.27平方メートル、2階約35.60平方メートル)が本件土地上に存在する。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号463番2)の登記が存在する。

【物件番号1, 2】

隣地(地番462番1)との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 上田市芳田字柴崎 |
| | 地 | 番 | 4 6 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 1 3. 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上田市芳田字柴崎 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 9. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 上田市芳田字柴崎 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 4 2 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |



6農委第470号

令和6年10月31日

長野地方裁判所上田支部

裁判官 川邊 朝隆 様

上田市農業委員会

農地等の現況について照会に対する回答

令和6年10月16日付 事件番号 令和6年(ヌ)第15号で照会があった件について、
下記のとおり回答します。

記

1、 回答書

別紙のとおり



(別紙)

		3	4
所 在		上田市芳田字柴崎	上田市芳田字柴崎
地 番		464番2	465番3
地 目		畑	畑
地 積		142㎡	20㎡
所 有 者 氏 名			
所 有 者 住 所		長野県上田市芳田463番地	長野県上田市芳田463番地
1	土地の現況が農地であるか否か	非農地	非農地
転用許可申請がされている場合、転用許可の有無		無	有
2 ・ 3	① 許可年月日		平成6年9月19日
	② 許可条項		5条
	③ 転用目的		通路
	④ 許可申請者 住所		長野県上田市芳田464番地
	⑤ 氏名		A
4	転用許可が「無」で現況が非農地に変更しているときの原状回復命令を発する見込み	無	無
5	買受申出は、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に限られるか。	不用	不用
6	利用権の設定の有無、及び設定がある場合はその内容		
	① 利用権の有無	無	無
	② 利用権の内容		
7 その他参考事項			

令和6年(ヌ)第15号
令和6年10月7日受理
令和6年12月6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 松葉 豊 (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 | 上田市芳田字柴崎 |
| | 地 | 番 | 4 6 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 1 3. 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上田市芳田字柴崎 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 9. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 上田市芳田字柴崎 |
| | 地 | 番 | 4 6 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 4 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 上田市芳田字柴崎 |
| | 地 | 番 | 4 6 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 0 平方メートル |

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
居 住 表 示		(住居表示未実施)	
土 地		物件1～4	
現 況 地 目	■宅地（物件1～4） □雑種地（物件 ） □農地（物件 ）		
形 状	■ほぼ公図のとおり（物件1～4） ■地積測量図のとおり（物件4） □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（B） ■上記の者が物件1の土地上に、下記目的外建物をそれぞれ所有し、占有している ■土地所有者が、物件2、3の土地を、目的外建物の庭等として使用し、占有している ■上記の者が物件4の土地を通路として使用している □上記の者が更地の状態で占有している □上記の者が農地として使用し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり		
そ の 他 の 事 項	物件4の土地の西側の隣接地（道路地）について 所 在 上田市芳田字柴崎 地 番 4 6 5 番 2 地 目 公衆用道路 地 積 1 1 平方メートル 所有者 上田市		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
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）		
土地建物の位置関係	□建物区画（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
(2枚目)

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原(物件1関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 一部(目的外建物敷地部分)	
占有者	☐ 債務者 ☒ その他の者(B)	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
☒ 関係人(☒ A(債務者) ☐ ()の陳述 / ☐ 提示文書 ()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成4年7月31日(登記記録上の所有権取得日)	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 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	
現在の契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 円(毎月末限り 翌月分支払)	
	☐ 前払(分 円)	
	☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 権利金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
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	

(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)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	上田市芳田字柴崎4 6 3 番地
家 屋 番 号	☒ 4 6 3 番の1 ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 94.64平方メートル 2階 25.67平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和49年7月1日 (登記記録上の新築日) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (Aの父) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	
所 在	上田市芳田字柴崎4 6 3 番地
家 屋 番 号	☐ ☒ ない (未登記)
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 約61.27平方メートル 2階 約35.60平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 (A) ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成8年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 この建物（家屋番号：463-1 の目的外建物）の所有者である B は母で、現在は施設にいます。 2 この土地のうち、農地は母のものだと思っていました。 (令和 6 年 1 0 月 1 8 日に聴取した。)
■ A (債務者)	1 私の土地（本件土地）に母の家（目的外建物）が建っていることになりますが、賃料のやり取りはありません。 2 西側の方の建物（目的外未登記建物）は私が所有する建物で、風呂を使ったりしています。その建物と母の建物とは、繋がっていて、室内で行き来ができます。 3 東側の車庫は、平成 4 年に父が亡くなる前からあったので、昭和の終わりか、平成の初めころに建てたものだと思います。誰のものかといえば、母のものになると思います。 4 南にある物置は、母が建てたものですが、今は誰のものかと聞かれると、はっきりは分かりません。 5 見せてもらった建物（家屋番号：463-2）の登記にある D という名前は知りませんし、聞いたこともありません。 (令和 6 年 1 0 月 2 5 日に聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、添付した写真のとおりである。
- 2 物件1ないし3の土地は目的外の建物2棟の敷地等として一体利用され、物件4の土地は、いわゆる赤道、465-2の土地とともに、通路として利用されている。
- 3 本件各土地間の境界、物件1ないし3の土地の周囲のうち、コンクリート擁壁やコンクリートブロック塀が設置されていない、土地建物位置関係図（概略図）で概要破線で示した部分の境界は、いずれも判然とせず、物件4の土地と465-2の土地の境界も判然としない。
- 4 物件2、3の土地は、これまで耕作されてきた様子も窺えるが、現在、耕作等はされていない。
- 5 本件物件を概観すると、建物が2棟存在する。このうち、物件1の土地の中央部分に建つ建物は、その種類、構造等から、家屋番号463番1の目的外建物であり、その北西側に建つ建物は、関係人の陳述、課税状況等から、目的外の未登記建物であると、それぞれ判断した。
- 6 家屋番号463番1の目的外建物の南東側に、車庫がある。その構造から、建物とは認められないものの、所有関係、位置的関係、用途等を考慮すると、同車庫は、同目的外建物の附属物として、同目的外建物の処分に従うことが相当と判断した。
- 7 物件3の土地の西隅付近に、物置（動産）がある。
- 8 物件1の土地を敷地とする家屋番号463番の2の建物（所有者：D）の登記がある。登記記録によれば、当該建物は遅くとも昭和49年までは存在していたものと考えられるが、同登記記録上存在するとされる附属建物を含め、現在、これらに該当する建物は本件土地には存在しない。
- 9 物件1の土地の南側で、いわゆる宅地延長状になっている部分は、公図上、「道」と記載されているが、物件1の土地と当該道との境界が示されていない。道の部分が塗り分けられていると思われる、いわゆる旧図によれば、物件1の土地と当該道との境界は、土地建物位置関係図（概略図）中、二重線で示した位置である。
- 10 物件4の土地は、通路の一部として利用されているが、同通路はいわゆる本件物件で行き止まり、不特定多数の者が利用する状況にはない。
- 11 Bが所有する建物が本件土地の一部を利用する権原については、親子という身分関係を基とした使用借権であると認め、本件物件の占有状況等について、2、3枚目のとおり認定した。

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月7日(月)	当 庁	上田市関係資料請求(郵便)
令和6年10月11日(金) 15:45-15:55	長野地方法務局上田支局	地積測量図等請求
令和6年10月18日(金) 15:30-15:40	物件所在地	占有調査、写真撮影、Aから聴取
令和6年10月25日(金) 15:50-16:10	物件所在地	占有調査、写真撮影、図面作成、Aから聴取、評価人同行
令和6年10月28日(月) 15:40-15:45	上田市役所監理課	某から聴取
令和6年11月1日(金) 14:55-15:05	長野地方法務局上田支局	旧図請求

(特記事項)

☐ 平成 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。

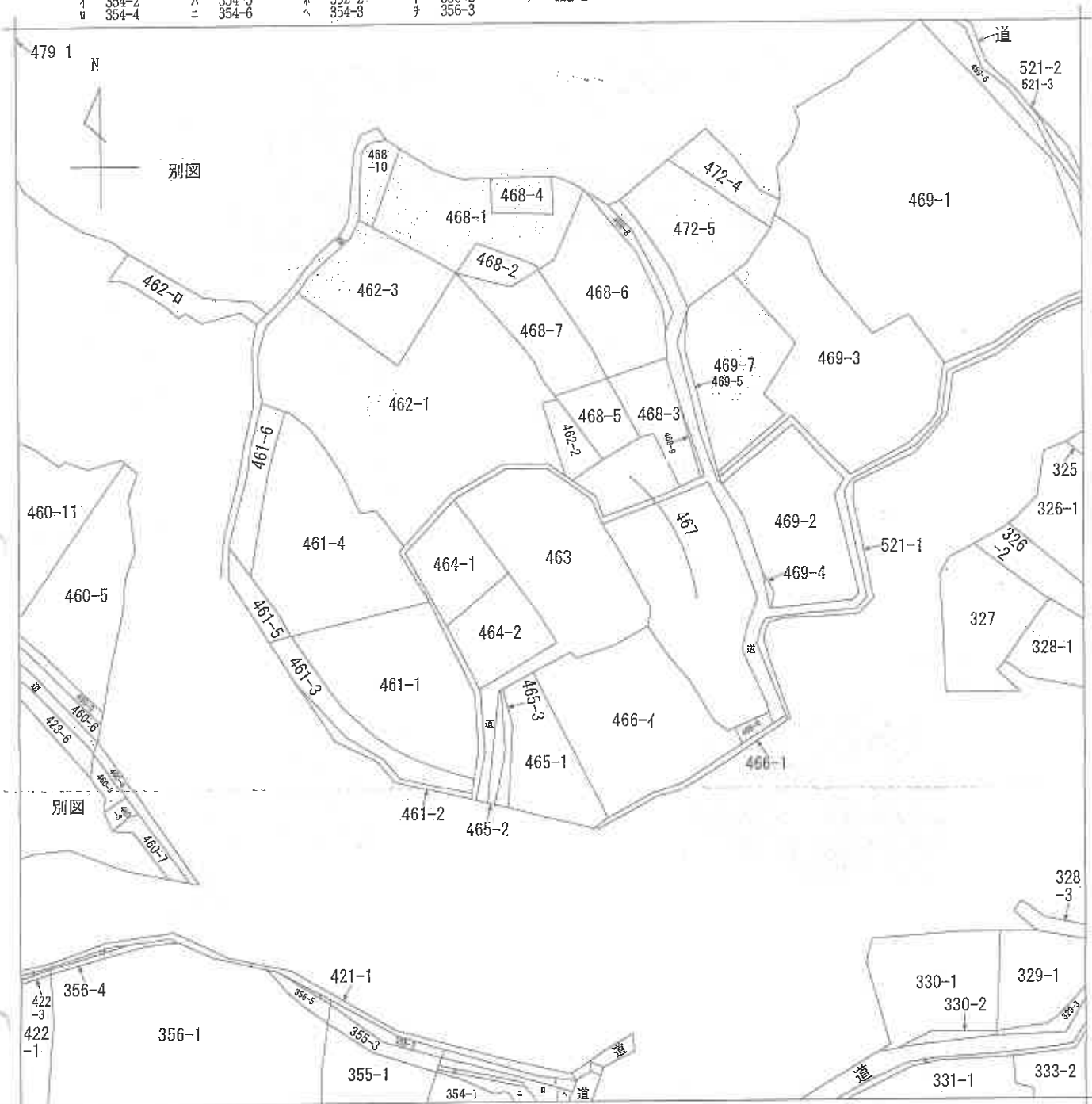
☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 平成 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

(7枚目)

イ 354-2 ハ 354-5 ホ 352-2 ト 356-2 リ 422-2
ロ 354-4 ニ 354-6 ヘ 354-3 チ 356-3



(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	上田市芳田字柴崎				地番	463番			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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6年9月10日
大阪法務局

請求番号: 10-1
(1/1)

登記官

(8 枚)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成6年7月11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10月11日 長野地方方法務局上田支局

登記簿

(9枚目)

A3をA4に縮小

6.7.11.

地番 465番3,一

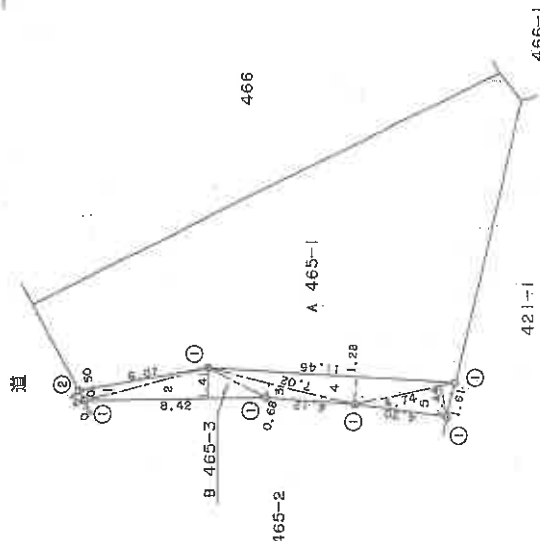
地積測量図

土地の所在 上田市中央字田字柴崎

193759

三 斜 求 積 換

地番 NO.	辺 長	辺 高	高 さ	倍	面 積
1	6.07 x	0.50 =			3.0350
2	8.42 x	1.41 =			11.8722
3	7.02 x	0.68 =			4.7736
4	11.46 x	1.28 =			14.6688
5	4.74 x	1.44 =			6.8256
		面 積			41.1752
		面 積			20.58760
		地 積			20.58
地番 公	206	計			20.58760
		地 積			185.41 m ²



① 合成樹脂杭
② 石積下刻印

作製者

土地調査士
篠田 隆

申請人

年 6 月 24 日作製)

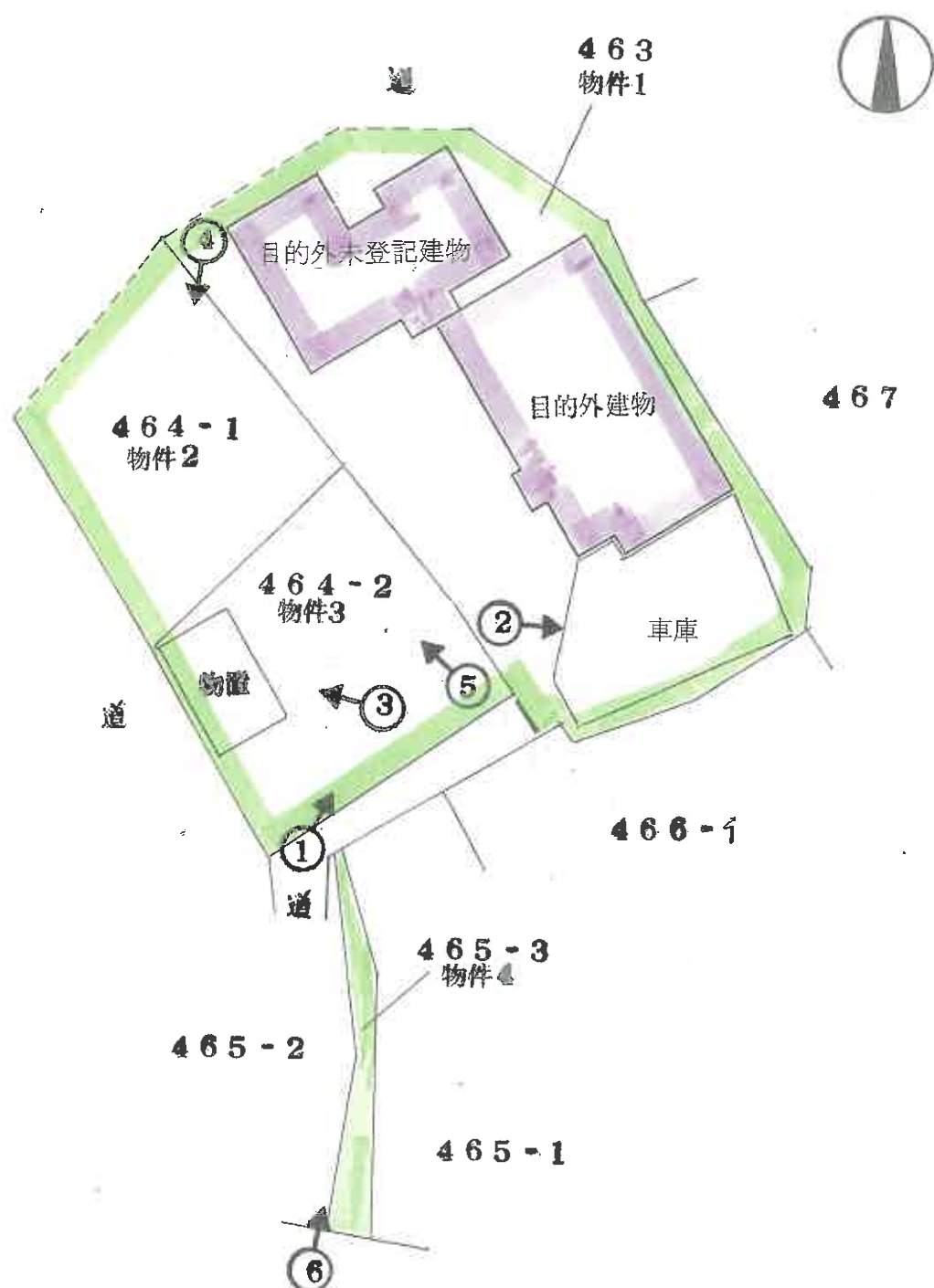
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺

1/250

請求番号：7-13

土地建物位置関係図（概略図）



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



令和 6 年 (又) 第 15 号

令和 7 年 9 月 3 日 評 価

長野地方裁判所上田支部 御中

補 充 評 価 書
<土地用>

評価人 不動産鑑定士

西入 将光[®]

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,170,000 円也	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,150,000 円也
物件4 (土地)	金 20,000 円也

- 1 一括価格は、物件1・4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 物件1の内訳価格は、評価外建物が存するための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	上田市芳田字柴崎 463番 宅地 413.22㎡ A	○評価外建物3棟の敷地として 利用されている。
4	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	上田市芳田字柴崎 465番3 畑 20㎡ A	○現況地目：通路として利用
番号	特 記 事 項		
	○物件1の公図では道（赤道）との筆界が示されていないが、上田市で筆界を定めて法務局にて公図の訂正を行う必要あり。 ○評価外未登記建物①の概要 所 在：上田市芳田字柴崎463番地 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺2階建 床 面 積：1階約63.84㎡、2階約35.60㎡ 所 有 者：A ○評価外建物②の概要 所 在：上田市芳田字柴崎463番地 家屋番号：463番の1 種 類：居宅 構 造：木造瓦葺2階建 床 面 積：1階94.64㎡、2階25.67㎡ 所 有 者：B ○評価外未登記建物③の概要 所 在：上田市芳田字柴崎463番地 種 類：倉庫 構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床 面 積：約52.4㎡ 所 有 者：B		

* 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

下記を除き、前回の評価書（令和6年11月1日発行）と同様である。

画地条件(物件1)：地積413.22㎡(登記数量)、形状 不整形、間口約2m、奥行約24.2m

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・4（土地）

目的土地の建付地価格（物件4は更地価格）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) (物件4は更地価格) ア×イ×ウ×エ×オ
1	25,500	0.68	413.22	1.00	7,170,000
4	25,500	0.20	20.00		100,000

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）-7より規準をして以下のとおり決定した。

地価調査 上田（県）-7

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 25,500\text{円}/\text{㎡}$

時 点 修 正：地価調査の変動率を採用する。

標 準 化 補 正：標準的

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（物件1）：規模-8%、地盤等-10%、セットバック-4%、接道状況-15%
（物件4）：通路敷-80%

ウ 地 積：登記数量による

エ 建 付 減 価：特になし

オ 建付地価格（物件4は更地価格）

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、評価外建物が存する土地利用権等価格を控除し、更に市場性修正、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。なお、物件1は法定地上権、使用借権を評価外建物の建築面積により按分して求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	建築面積 による按分 イ	土地利用権等割合（注） ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ÷エ
1	7,170,000	$\frac{63.84}{210.88}$	0.35	法定地上権	760,000
		$\frac{147.04}{210.88}$	0.1	使用借権	500,000

イ 土地利用権等割合：売却により物件1については評価外建物3棟が存するための法定地上権、使用借権が発生するものと解される。法定地上権、使用借権は借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、建物利用としての権利の特性等を勘案し判定した。

② 控除後の評価額

物件 番号	基礎となる 価格 （円） ア	土地利用権等 価格の控除 （円） イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 （円） （ア－イ）×ウ×エ
1	7,170,000	－ 1,260,000	0.65	0.3	1,150,000
4	100,000		0.8	0.3	20,000
一括価格（合計）					1,170,000

イ 土地利用権等価格：評価外建物が存することによる法定地上権価格、使用借権価格。
 ウ 市場性修正：評価外建物が存することによる市場性の減退を考慮した。
 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 地価調査価格 上田（県）-7

所 在 : 上田市蒼久保字村東1476番29
価 格 : 29,600円/㎡
位 置 : しなの鉄道線「信濃国分寺」駅の北東方道路距離1,800m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 301㎡
供給処理施設 : 水道、下水道、ガス
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域の無指定（60%、200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1 : 3,711,244 円 (8,981円/㎡)
物 件 4 : 非課税

（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（「上田市都市計画白図」写）

公図写

建物配置図

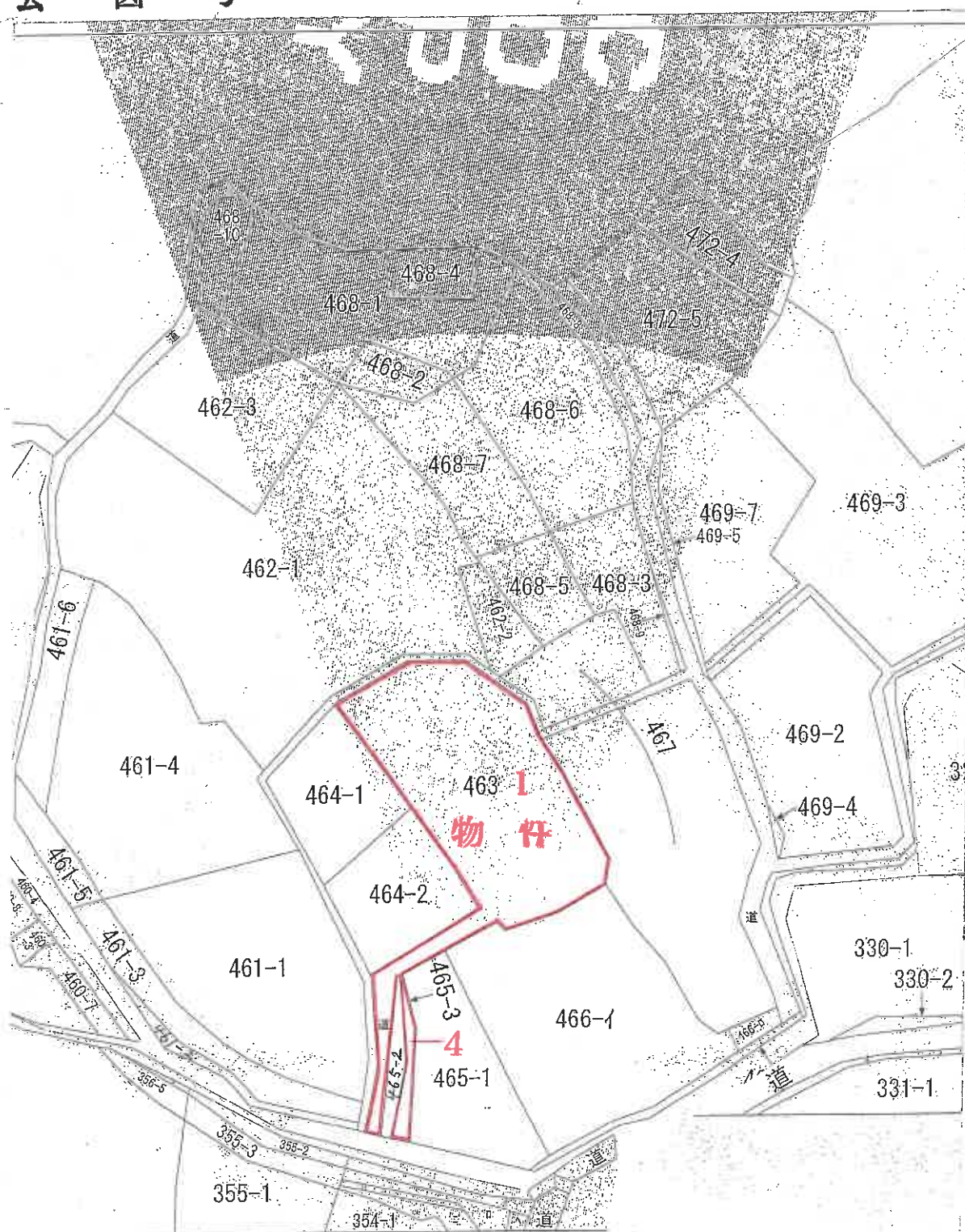
以上

物件 1.4

上田氏の所有の白地図

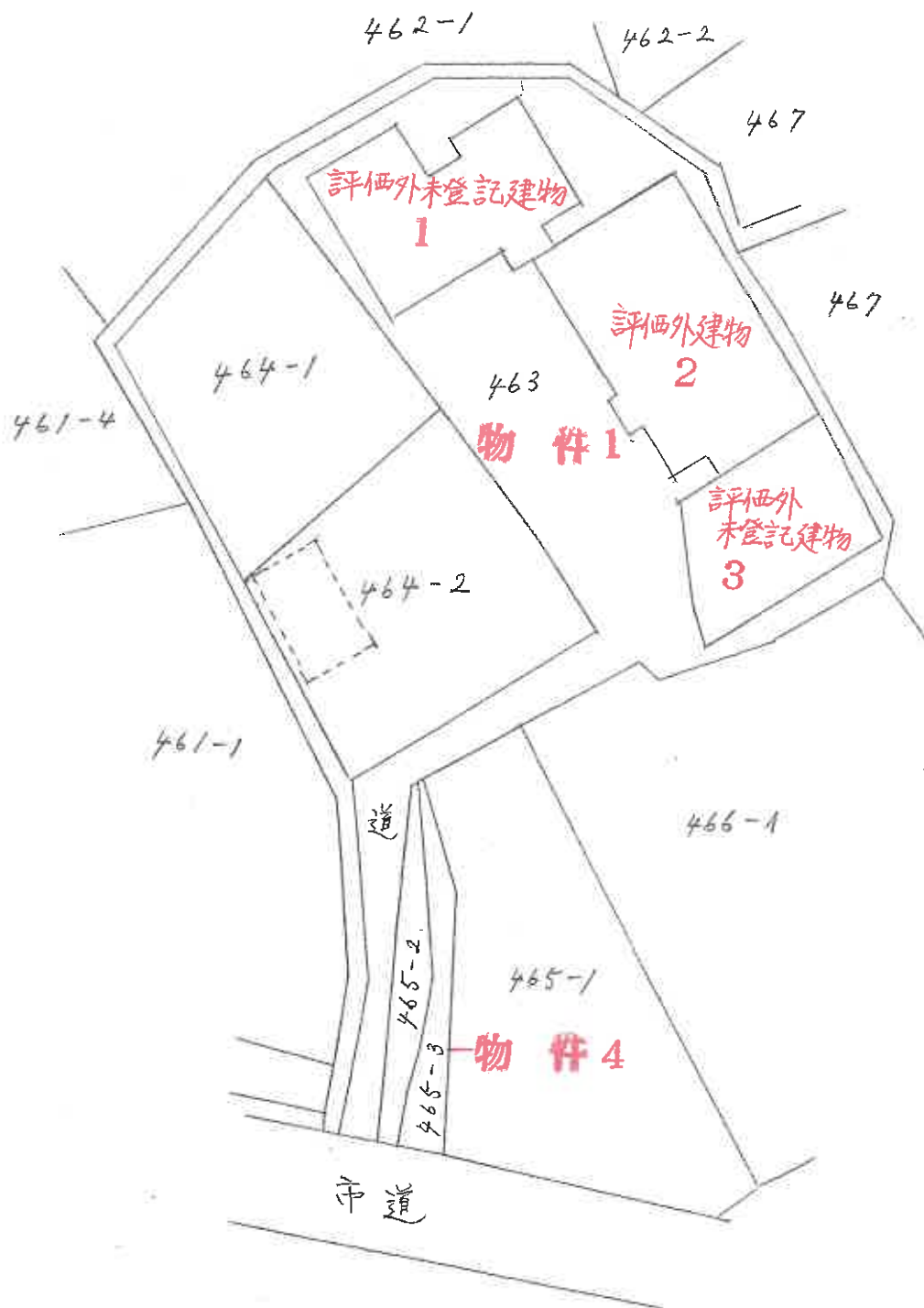
$$S=1/10.000$$

公 函 写


$$S=1/600$$

建物配置図

物件 1, 4



S=1/300

令和 6 年 (又) 第 15 号

令和 6 年 10 月 25 日 現地調査

令和 6 年 11 月 1 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 ⑩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,830,000 円也	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,310,000 円也
物件2 (土地)	金 670,000 円也
物件3 (土地)	金 800,000 円也
物件4 (土地)	金 50,000 円也

- 1 一括価格は、物件1～4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 物件1～3の内訳価格は、評価外建物が存するための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	上田市芳田字柴崎 463番 宅地 413.22m ² A	○物件1～3を一体画地として 評価する。 ○評価外建物3棟の敷地として 利用されている。
2	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	上田市芳田字柴崎 464番1 宅地 119.00m ² A	○物件1～3を一体画地として 評価する。 ○評価外建物3棟の敷地として 利用されている。
3	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	上田市芳田字柴崎 464番2 畑 142m ² A	○現況地目：宅地 ○物件1～3を一体画地として 評価する。 ○評価外建物3棟の敷地として 利用されている。 ○移動可能な仮設建物が存 する。
4	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	上田市芳田字柴崎 465番3 畑 20m ² A	○現況地目：公衆用道路
番号	特 記 事 項		
	○物件1の公図では道（赤道）との筆界が示されていないが、上田市で筆界を定めて 法務局にて公図の訂正を行う必要がある。		

○評価外未登記建物①の概要

所 在：上田市芳田字柴崎463番地
種 類：居宅
構 造：木造瓦葺2階建
床 面 積：1階約63.84㎡、2階約35.60㎡
所 有 者：A

○評価外建物②の概要

所 在：上田市芳田字柴崎463番地
家屋番号：463番の1
種 類：居宅
構 造：木造瓦葺2階建
床 面 積：1階94.64㎡、2階25.67㎡
所 有 者：B

○評価外未登記建物③の概要

所 在：上田市芳田字柴崎463番地
種 類：倉庫
構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積：約52.4㎡
所 有 者：B

*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1～4）

位 置 ・ 交 通	しなの鉄道線「大屋」駅の略北方・道路距離約4,600m 「上田市役所」の略東方・道路距離約6,900mに位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は旧上田市の東端部に所在し、市域東部を東西に横断し東御市・小諸市方面に延びる浅間サンラインの北背後で、周辺に水田等の農地が多い中に農家住宅、一般住宅、アパート、事業所等が混在する既存の農家集落地域である。	
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 上田市景観計画、上田市景観条例 上田市遺跡地図によると「井戸田遺跡」に指定されている。 物件3、4は農用地区域外農地（白地）
画 地 条 件 （物件1～3）	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 ・ 地 盤 等 そ の 他	674.22m ² （登記数量） ほぼ整形 間口約2m、奥行約21.8～24.5m 地勢は平坦、地盤は普通。 なし
画 地 条 件 （物件4）	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 ・ 地 盤 等 そ の 他	20m ² （登記数量） 不整形 間口約2m、奥行約16.5m 地勢は平坦、地盤は普通。 進入路の一部を構成している。
接 面 道 路 の 状 況	物件1～3：南西端で幅員約2m程の公道（建築基準法第42条2項道路）とほぼ 等高に接面する。（セットバック必要） 物件4：南側幅員約7mの舗装市道（中吉田小井田線、建築基準法第42条1項1号道路 に該当）と等高に接面し、北側幅員約1.6mの未舗装赤道に接面する。	
土地の利用状況等	物件1～3は評価外建物3棟（目的物件の登記事項参照）の敷地として利用されている。 その他、南西端（物件3）に移動可能な仮設建物が存する。物件4は赤道等と一体で 通路敷として利用されている。建物等の配置は附属資料の建物配置図のとおり。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり（農業集落排水、新規加入金は支払い済） （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	○物件1～3が接面する道路は、赤道と465番2（地積：11㎡、地目：公衆用道路、所有者：上田市）と物件4が一体で構成された公道（建築基準法第42条2項）である。 ○評価外建物②・③の所有者は物件1～3の所有者Aの母であり、敷地の利用については使用借権である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

目的土地の建付地価格（物件4は更地価格）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) (物件4は更地価格) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	25,600	0.68	413.22	1.00	7,190,000
2	25,600	0.68	119.00	1.00	2,070,000
3	25,600	0.68	142.00	1.00	2,470,000
4	25,600	0.20	20.00		100,000

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）-7より規準をして以下のとおり決定した。

地価調査 上田（県）-7

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

29,600円/㎡ × 99.6/100 × 100/100 × 100/115 ≒ 25,600円/㎡

時 点 修 正：地価調査の変動率を採用する。

標 準 化 補 正：標準的

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（物件1～3）：規模-8%、地盤等-10%、セットバック-4%、接道状況-15%
（物件4）：通路敷-80%

ウ 地 積：登記数量による

エ 建 付 減 価：特になし

オ 建付地価格（物件4は更地価格）

2 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、評価外建物が存する土地利用権等価格を控除し、更に市場性修正、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。なお、物件1～3は法定地上権、使用借権を評価外建物の建築面積により按分して求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	建築面積 による按分 イ	土地利用権等割合（注） ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ×エ
1	7,190,000	$\frac{63.84}{210.88}$	0.35	法定地上権	760,000
		$\frac{147.04}{210.88}$	0.1	使用借権	500,000
2	2,070,000	$\frac{63.84}{210.88}$	0.35	法定地上権	220,000
		$\frac{147.04}{210.88}$	0.1	使用借権	140,000
3	2,470,000	$\frac{63.84}{210.88}$	0.35	法定地上権	260,000
		$\frac{147.04}{210.88}$	0.1	使用借権	170,000

イ 土地利用権等割合：売却により物件1～3については評価外建物3棟が存するための法定地上権、使用借権が発生するものと解される。法定地上権、使用借権は借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、建物利用としての権利の特性等を勘案して判定した。

② 控除後の評価額

物件 番号	基礎となる 価格 （円） ア	土地利用権等 価格の控除 （円） イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 （円） （ア－イ）×ウ×エ
1	7,190,000	－ 1,260,000	0.65	0.6	2,310,000
2	2,070,000	－ 360,000	0.65	0.6	670,000
3	2,470,000	－ 430,000	0.65	0.6	800,000
4	100,000		0.8	0.6	50,000
一括価格（合計）					3,830,000

イ 土地利用権等価格：評価外建物が存することによる法定地上権価格、使用借権価格。

ウ 市 場 性 修 正：評価外建物が存することによる市場性の減退を考慮した。

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 地価調査価格 上田（県）-7

所 在 : 上田市蒼久保字村東1476番29
価 格 : 29,600円/㎡
位 置 : しなの鉄道線「信濃国分寺」駅の北東方道路距離1,800m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 301㎡
供給処理施設 : 水道、下水道、ガス
接 面 街 路 : 南東側6m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域の無指定（60%、200%）
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1 : 3,711,244 円 (8,981円/㎡)
物 件 2 : 1,068,772 円 (8,981円/㎡)
物 件 3 : 8,548 円 (60円/㎡)
物 件 4 : 非課税

（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（「上田市都市計画白図」写）

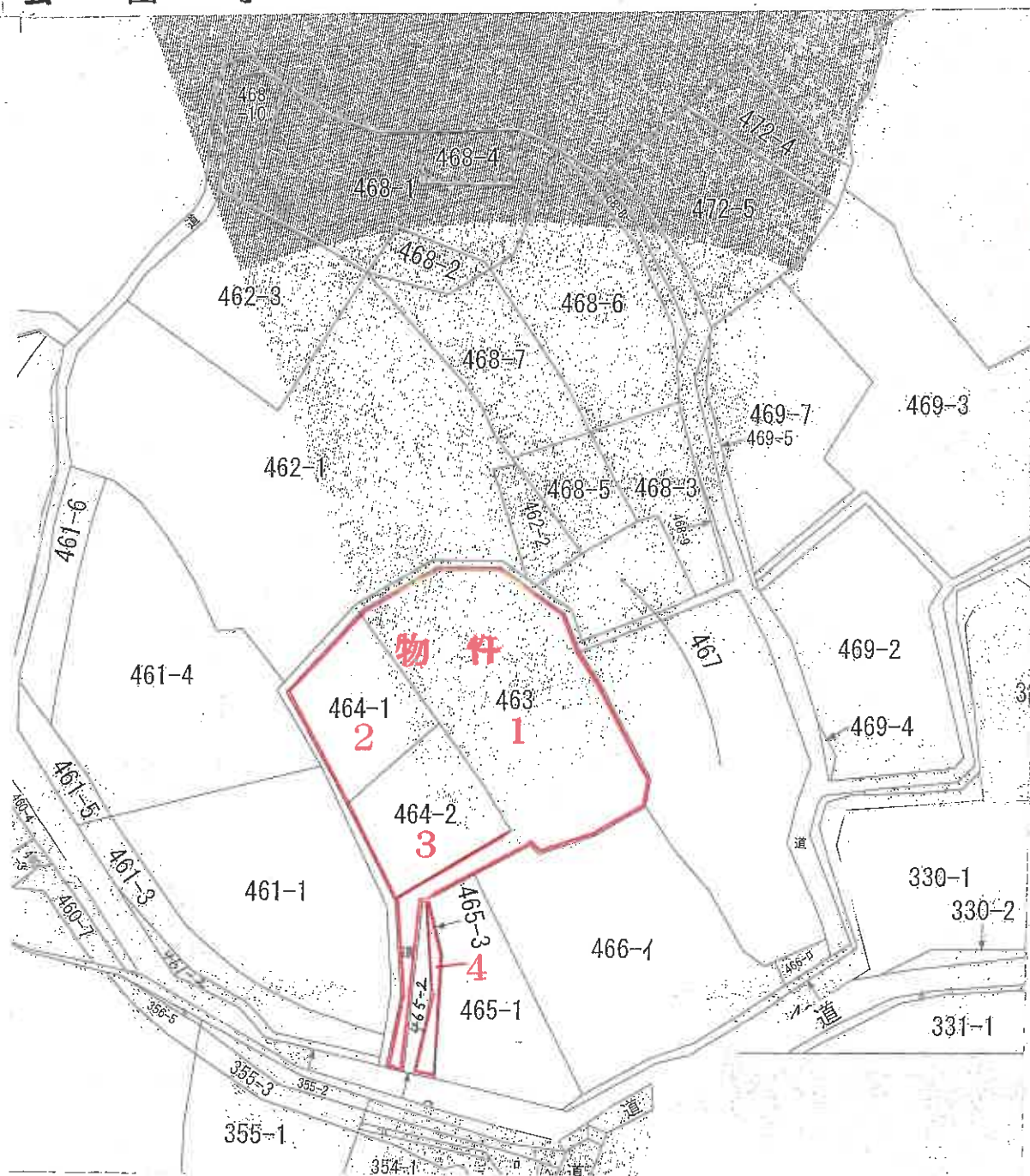
公図写

建物配置図

写真

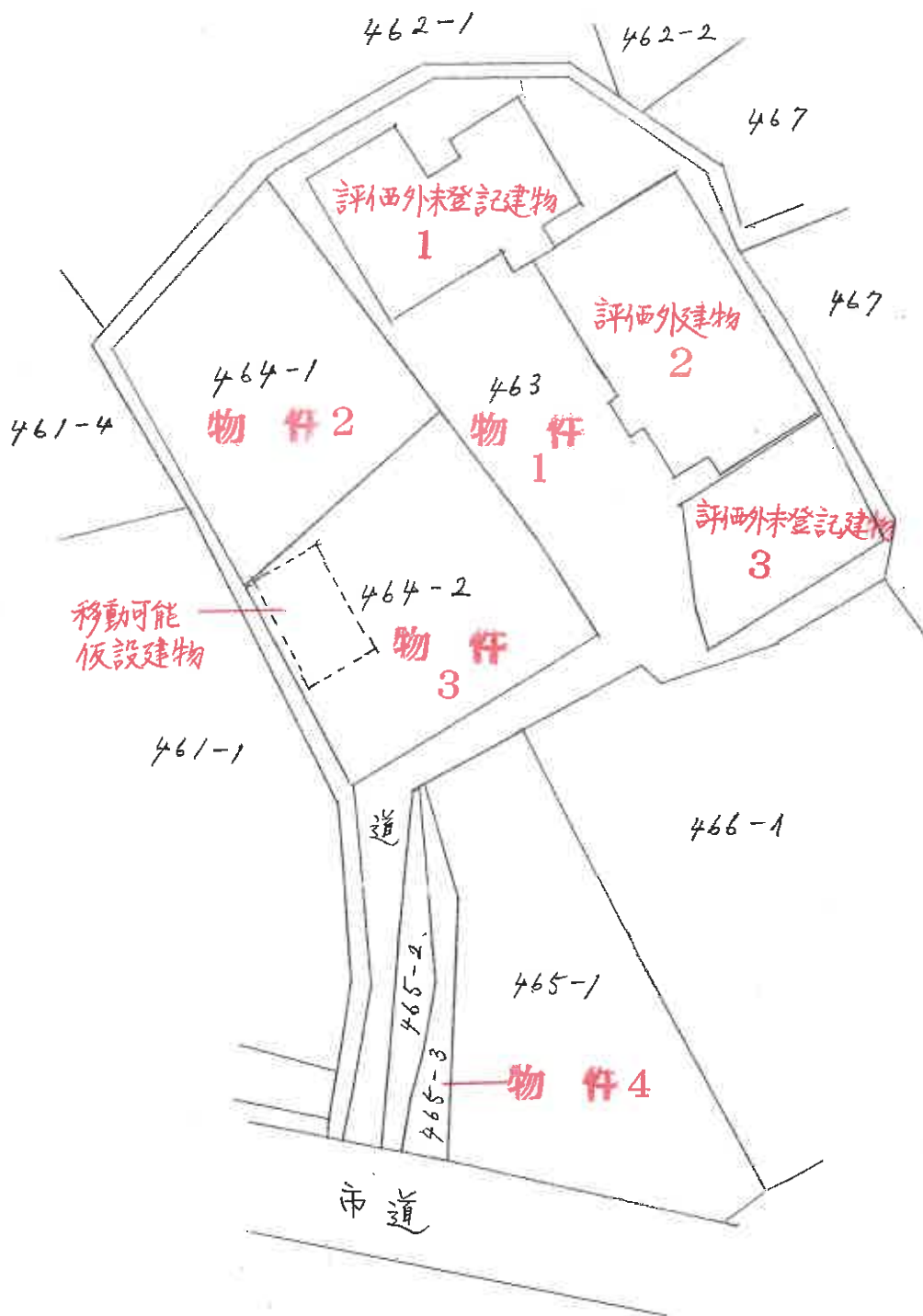
以上

上田市所有の白地図(写)



S=1 / 600

建物配置図



S=1/300



