

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月12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を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月27日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 8年 3月25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 8年 3月13日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13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 8年 2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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	3,900,000 3,120,000	一括	780,000	30,111	6,277
1	770,000				
2	700,000				
3	1,790,000				
4	590,000				
5	50,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 番 | 番外53番472 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 番 | 番外53番479 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上田市御所字向川原 番外53番地472、番外53番地479 |
| | 家屋 番号 | 番外53番472 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 26.90平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 番 | 番外53番466 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.24平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上田市御所字向川原 |



令和 6 年 (又) 第 18 号
令和 7 年 (又) 第 6 号

物 件 目 録

地 番	番外 53 番 473
地 目	宅地
地 積	5.29 平方メートル



※
22
※

物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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1～5】

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, 4, 5】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

2階北西側和室部分を(有)長野テクニカが占有し、その余の部分を本件所有者が占有している。同社の代表者は所有者である。同社の占有権限は使用借権と認められる。

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 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 番 | 番外53番472 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 番 | 番外53番479 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上田市御所字向川原 番外53番地472、番外53番地479 |
| | 家屋 番号 | 番外53番472 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 26.90平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 番 | 番外53番466 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.24平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上田市御所字向川原 |



令和 6年(又)第 18号
令和 7年(又)第 6号

物 件 目 録

地 番	番外53番473
地 目	宅地
地 積	5.29平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 6 号
令和 7 年 7 月 1 6 日受理
令和 7 年 9 月 1 2 日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所上田支部

執行官 合 津 英 樹 (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 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 | 番 | 番外 5 3 番 4 7 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 8 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 | 番 | 番外 5 3 番 4 7 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 2 . 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 上田市御所字向川原 番外 5 3 番地 4 7 2、番外 5 3 番地 4 7 9 |
| | 家屋 | 番号 | 番外 5 3 番 4 7 2 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 | 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 2 6 . 9 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 | 番 | 番外 5 3 番 4 6 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 1 . 2 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 上田市御所字向川原 |

物 件 目 録

地 番	番外 5 3 番 4 7 3.
地 目	宅地
地 積	5. 2 9 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件 1、2、4、5			
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2、4、5) ☐ 公衆用道路(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のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地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	スチール製物置(約2.7m×約1.9m)がある。			
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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 建物所有者が本建物を住居として使用している。 その他の者が本建物を事務所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	下屋、サンルーム及びベランダがある。			
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			
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

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階北西側和室を除く部分	☐ 全部 ☒ 2階北西側和室部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 所有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社長野テクニカ
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ 所有者) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ 所有者) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		年 月 日	平成 6 年 1 1 月 1 0 日頃
最初の 契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 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	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 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()	☐ 所有者 ☐ その他()
当 事 者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特 約 等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
			有限会社長野テクニカの代表者は、本件所有者である。

(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
■所有者	1 私は、本件建物に住んでいます。2階北西側和室部分は、有限会社長野テクニカの帳簿類が置いてあり、同社が事務所として無償で使用しています。 2 有限会社長野テクニカは、令和6年11月10日に本件物件に本店所在地を移転しました。現在、営業はしていません。 3 本件建物内でシーザー犬一匹を飼っています。 4 本件土地と隣地との間に境界の争いはありません。 5 私は、病気の後遺症で右半身に麻痺があり、耳が良く聞こえません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

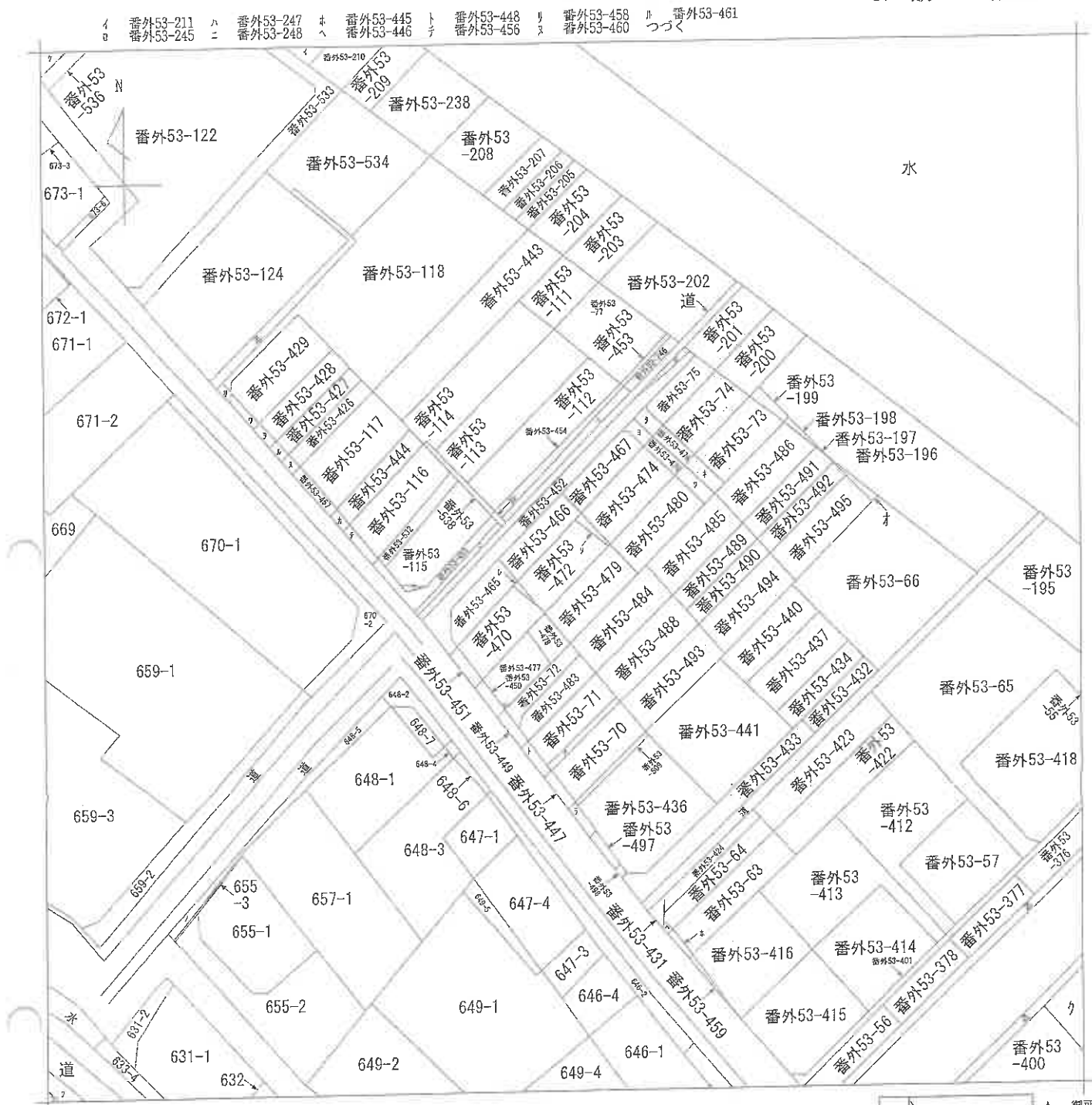
執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物配置図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚及び3枚目記載のとおり認めた。

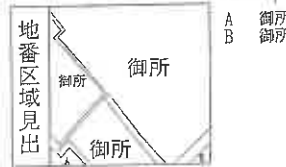
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月16日 (水)	執行官室	上田市役所に図面等申請
7年 7月24日 (木)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 7月24日 (木) 16:25-16:30	物件所在地	物件確認、写真撮影 全戸不在
7年 7月28日 (月)	執行官室	調査期日通知発送
7年 8月 8日 (金) 10:20-11:10	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 所有者から事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7年 8月 8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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



(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 分	所 在	上田市御所字向川原				地 番	番外53番472	
出 力 縮 尺	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				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7年7月24日
長野地方務局上田支局
登記官

ラ 番外53-462
ワ 番外53-463
カ 番外53-464
コ 番外53-468
タ 番外53-469
レ 番外53-471
ソ 番外53-473
ツ 番外53-481
ネ 番外53-482
ナ 番外53-487
ラ 番外53-496
ム 番外53-503
ウ 番外53-531
ノ 658-2
オ 番外53-539
タ 番外53-49
ヤ 646-3
マ 672-14
ケ 番外53-530
フ 630-1
コ 630-4

登記年月日：昭和54年1月19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7年7月24日 長野地方裁判所 上田支部

登記官

山本浩光

(10 枚目)

54-1-19 53-74
番外53-472 番外53-473 番外53-474 番外53-475
土地積測量図

土地の所在 上田市大字御所字向川原

143878

①番外53-474 地積表

③番外53-470
a 14.51×5.09= 73.8559
b 14.51×5.71= 82.8521
156.7080
1/2 78.3540
地積 78 m²

a 15.06×5.09= 76.6554
b 15.06×5.96= 89.7576
166.4130
1/2 83.2065
地積 83 m²

④番外53-471

a 6.24×1.20= 7.4880
1/2 3.7440
地積 3.74 m²

⑤番外53-475

a 6.83×1.87= 12.7721
b 6.83×1.87= 12.7721
25.5442
1/2 12.7721
地積 12 m²

⑥番外53-472

a 13.43×5.40= 72.5220
b 13.70×6.21= 85.0770
157.5990
1/2 78.7995
地積 78 m²

⑦番外53-473

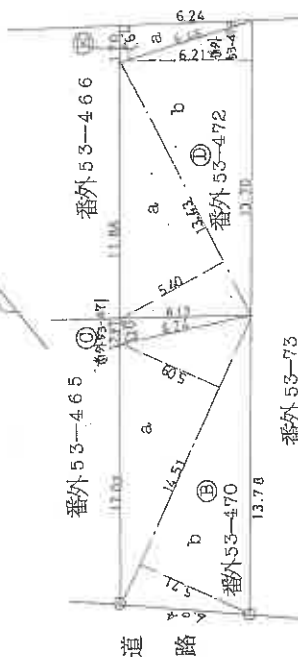
a 6.46×1.64= 10.5944
1/2 5.2972
地積 5.29 m²

⑧番外53-74

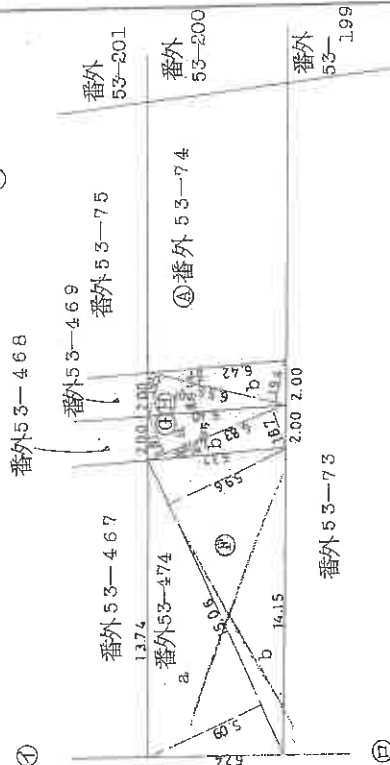
308-78.3540-3.7440-78.7995-3.2872-33.2065-12.7721-12.7592
=33.0675
地積 33 m²

道路

①



②



○は、アサシタック社をコンクリート図施

作製者

上田市 土地積

申請人

縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

物件 1, 5

請求番号：25-3

登記年月日：昭和54年1月19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7年7月24日 長野地方建設局上田支局

登記官

山本 浩光

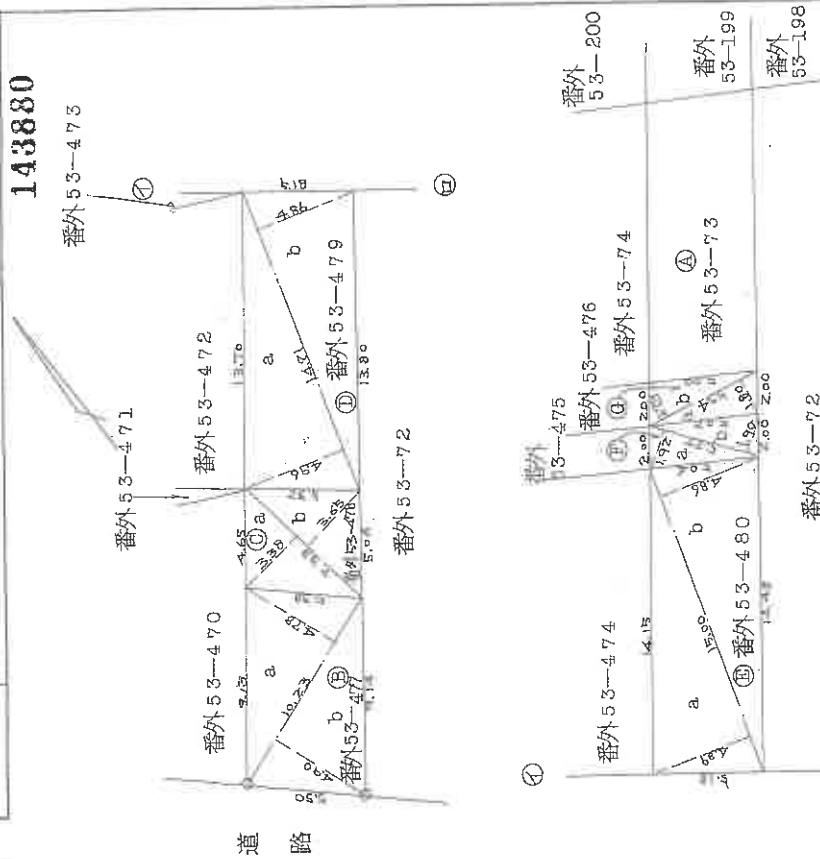
請求番号：25-4

地積測量図

上田市大字御所字向川原

143880

- ⑤番外 53-477
a 10.23×4.78= 48.8994
b 10.23×4.90= 50.1270
99.0264
1/2
地積 49 m²
- ⑥番外 53-480
a 15.00×4.89= 73.3500
b 15.00×4.86= 72.9000
146.2500
1/2
地積 73 m²
- ⑦番外 53-481
a 5.27×1.92= 10.1184
b 5.27×1.90= 10.0130
20.1314
1/2
地積 10 m²
- ⑧番外 53-478
a 7.38×3.38= 24.9444
b 7.38×3.65= 26.9370
51.8814
1/2
地積 25 m²
- ⑨番外 53-479
a 14.71×4.96= 72.9616
b 14.71×4.86= 71.4906
144.4522
1/2
地積 72 m²
- ⑩番外 53-482
a 5.54×1.80= 9.9720
b 5.54×1.79= 9.9166
19.8886
1/2
地積 9.94 m²
- ⑪番外 53-483
358-49.5132-25.9407-72.2261-73.1250-10.0657-9.9443=117.1850
地積 117 m²



○はアラスチック紙をコンクリート面に

作製者

上田

年 1 月 11 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

物件 2

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7年7月24日 長野地方方法務局上田支局

烟品真

山本浩光

請求番号: 25-5

登記年月日：昭和54年1月17日

令和7年7月24日

長野地方法務局上田支局

(12枚目)

地積測量圖

土地の所在
上田市~~文寧~~御所字向川原

143877

①番外 53番468

②番外53番468

a	$3.00 \times 1.00 =$	3.0000
b	$4.05 \times 2.00 =$	8.1000
c	$3.79 \times 1.63 =$	6.1777

17.2777

17.2777	1/2	8.6388	8.63m ²
---------	-----	--------	--------------------

①番外 53-465

a. $13.26 \times 2.00 = 26.5200$
b. $13.17 \times 3.32 = 43.7244$
c. $11.27 \times 4.22 = 47.5594$

地積	117.8038
1/2	58.9019
	58. m ²

⑤番外 53番469

a. $3.00 \times 1.00 = 3.0000$
 b. $4.05 \times 2.00 = 8.1000$
 c. $3.47 \times 1.70 = 5.8990$

地積	1/2	16,9990
		8,4995
		8,49m ²

◎番外 53-467

a 13. 11x4 16= 54. 5376
b 13. 88x1. 24= 17. 2112
c 13. 88x3. 06= 42. 4728

1/2	114 2216
地積	57. 1108
	57 m ²

④番外 53番75

208-58. 9019-61. 2451-57. 1108-8. 6388-8. 4995= 13. 6039
地積 13 m²

比, 積 13 m^2

和製

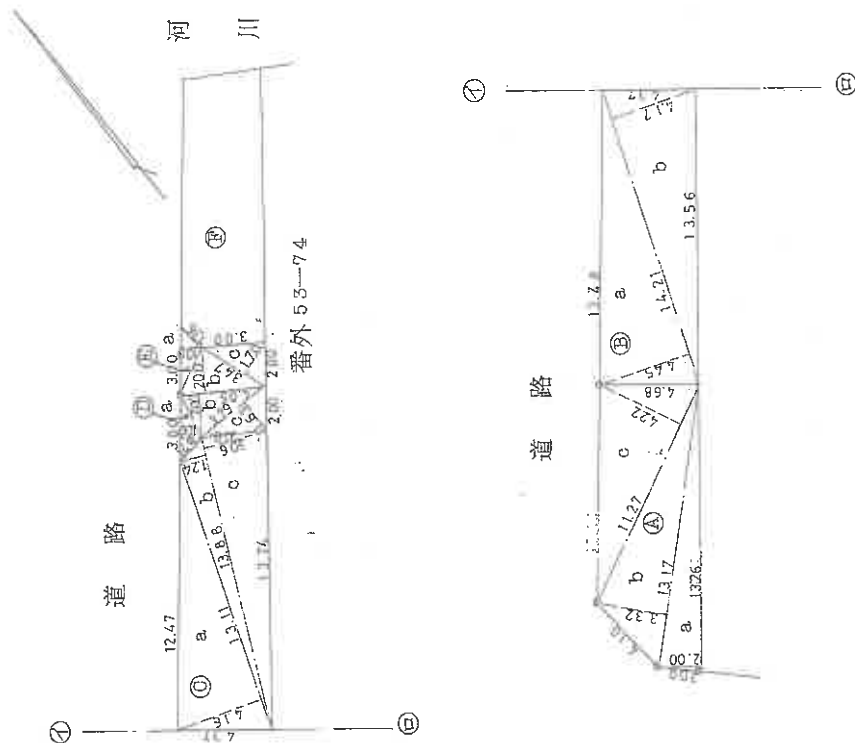
上田市
土地家

1991年1月11日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

物件 4

A3版をA4版に縮小



登記年月日：昭和54年11月5日

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7年7月24日 長野地方方法務局上田支局

登記官

山本 浩光

A3版をA4版に縮小

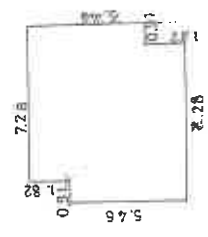
54.11.5

建物図面

家屋番号	番外53-472
建物の所在	上田市大字御所字向川原番外53-472, 番外53-479

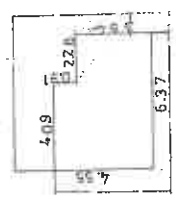
018681

一階

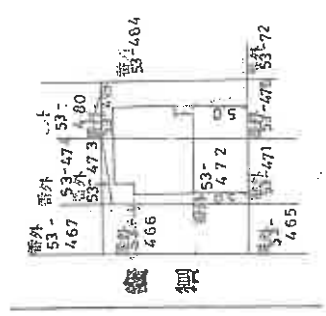


0.91×5.46=4.9686
6.37×7.28=46.3736
0.91×5.46=4.9686
56.3108
床面積 56.31㎡

二階



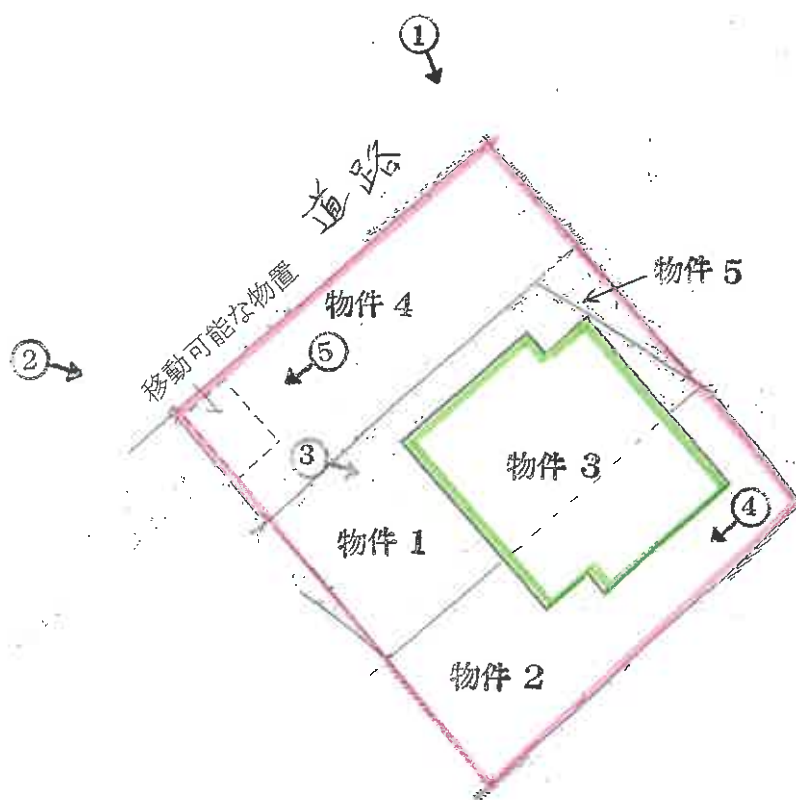
4.09×4.55=18.6095
2.28×3.64=8.2992
26.9087
床面積 26.90㎡



作製者	上田 王地	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	-------	----	-------	-----	--	----	-------

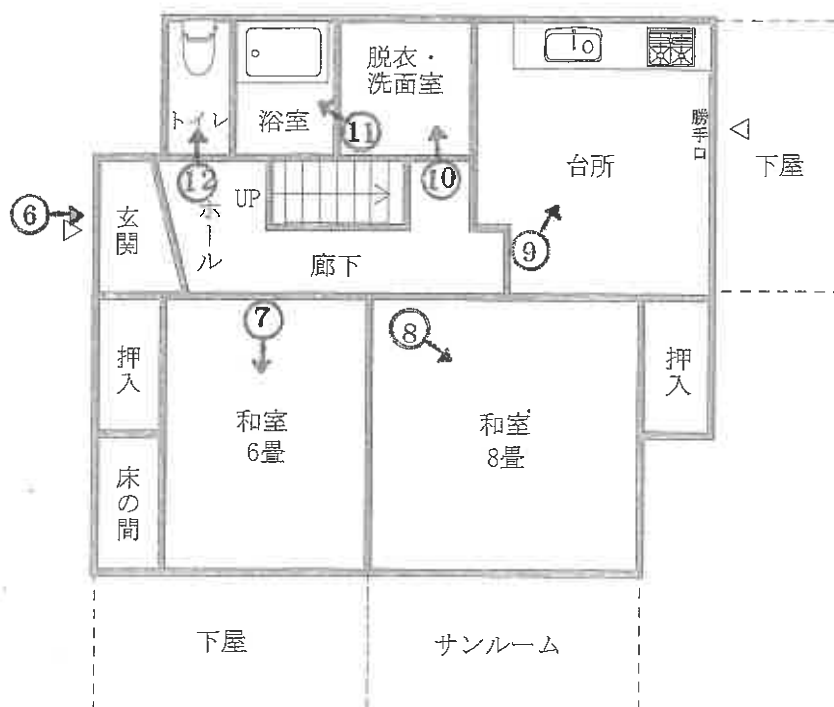
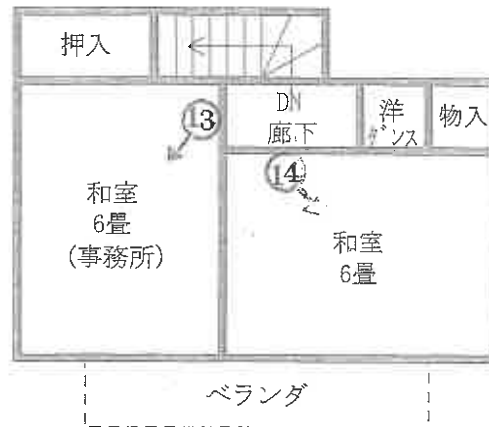
建物配置図

印は写真撮影位置方向番号を示す。



建物間取図

印は写真撮影位置方向番号を示す。



NO 1



NO 2



NO 3



NO 4



NO 5



NO 6



NO 7



NO 8



NO 9



(18 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



NO 13



NO 14



(20 枚目)

令和6年(又)第 18号
令和7年(又)第 6号
令和7年 1月24日 現地調査
令和7年 8月 8日 現地調査
令和7年11月18日 評価

長野地方裁判所 上田支部 御中

補充評価書

〈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 3, 9 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 7 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 7 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 5 9 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 5 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、2、4、5 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、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	上田市御所字向川原 番外53番472 宅地 78.79平方メートル	
2	所在地目地積	上田市御所字向川原 番外53番479 宅地 72.22平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上田市御所字向川原番外53番 地472、番外53番地479 番外53番472 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 56.31平方メートル 2階 26.90平方メートル	
4	所在地目地積	上田市御所字向川原 番外53番466 宅地 61.24平方メートル	
5	所在地目地	上田市御所字向川原 番外53番473 宅地	

	地 積	5.29平方メートル	
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、2、4、5）

位 置 ・ 交 通	上田電鉄別所線「三好町」駅の北方約800m(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	街路に沿って一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 第1種住居地域 60% 200% なし 上田市の洪水・土砂災害マップ(令和5年3月作成) によると、想定最大規模降雨における想定浸水深 は、5.0～10.0m未満区域に指定されている。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	217.54m ² (登記数量) ほぼ長方形 間口約14.5m、奥行約16.0m 一部に段差、北西緩傾斜地を含むほかはほぼ平坦 地である。 なし
接面道路の状況	北西側 現況幅員約4.3m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 約0.2m水路を隔て約0～0.3m高く接面する。	
土 地 の 利 用 状 況等	物件3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」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 (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	物件4はコンクリート舗装がなされている。 物件4の南西側部分に移動可能なスチール製物置が存する。	

2 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	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数		昭和54年10月23日新築 約46年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造セメント瓦葺2階建 モルタル吹付け等 ビニールクロス、京壁、繊維壁等 目透かし天井、化粧ボード、ビニールクロス、石膏ボード等 畳、クッションフロアー、カーペット、フローリング、タイル、フローリングブロック等 浴室、電気、便所(水洗)等 なし	
床面積（現況）	1階 56.31㎡ 2階 26.90㎡ 延 83.21㎡		
現況用途等	現況用途 間 取 り	住宅 附属資料の「建物間取図」のとおり	
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	(有)長野テクニカが2階「和室6畳」部分を事務所として無償で使用しているほかは所有者が住居として使用している。		
特 記 事 項	1階南西側部分に床面積に算入されないサンルームが設置されている。 南東側部分に下屋が設置されている。 室内で小型犬が1匹飼育されている。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、4、5（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	36,400	1.01	78.79	0.8	2,320,000
2	36,400	1.01	72.22	0.8	2,120,000
4	36,400	1.01	61.24	0.8	1,800,000
5	36,400	1.01	5.29	0.8	160,000

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：接面道路方位+1%

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。

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
3	135,000	83.21	0.011	120,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約46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と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 1\text{年} \div (46\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.50) \approx 0.011 \end{aligned}$$

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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	2,320,000	0.45	法定地上権	1,040,000
2	2,120,000	0.45	法定地上権	950,000
4	1,800,000	0.45	法定地上権	810,000
5	160,000	0.45	法定地上権	70,000
合 計				2,870,000

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45%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	2,320,000	-1,040,000		1.0	0.6	770,000
2	2,120,000	-950,000		1.0	0.6	700,000
3	120,000	+2,870,000	1.0	1.0	0.6	1,790,000
4	1,800,000	-810,000		1.0	0.6	590,000
5	160,000	-70,000		1.0	0.6	50,000
一括価格（合計）						3,900,000

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（上田（県）－2）

所 在：上田市諏訪形字南中田 9 6 4 番 1 1

価 格：38,500円／㎡

位 置：城下駅より約200m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：224㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側4.0m市道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 1,987,871円（25,230円／㎡）

物件2 1,822,110円（25,230円／㎡）

物件3 1,162,382円

物件4 1,545,085円（25,230円／㎡）

物件5 133,466円（25,230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（上田市役所『上田市全図』写）

公図写

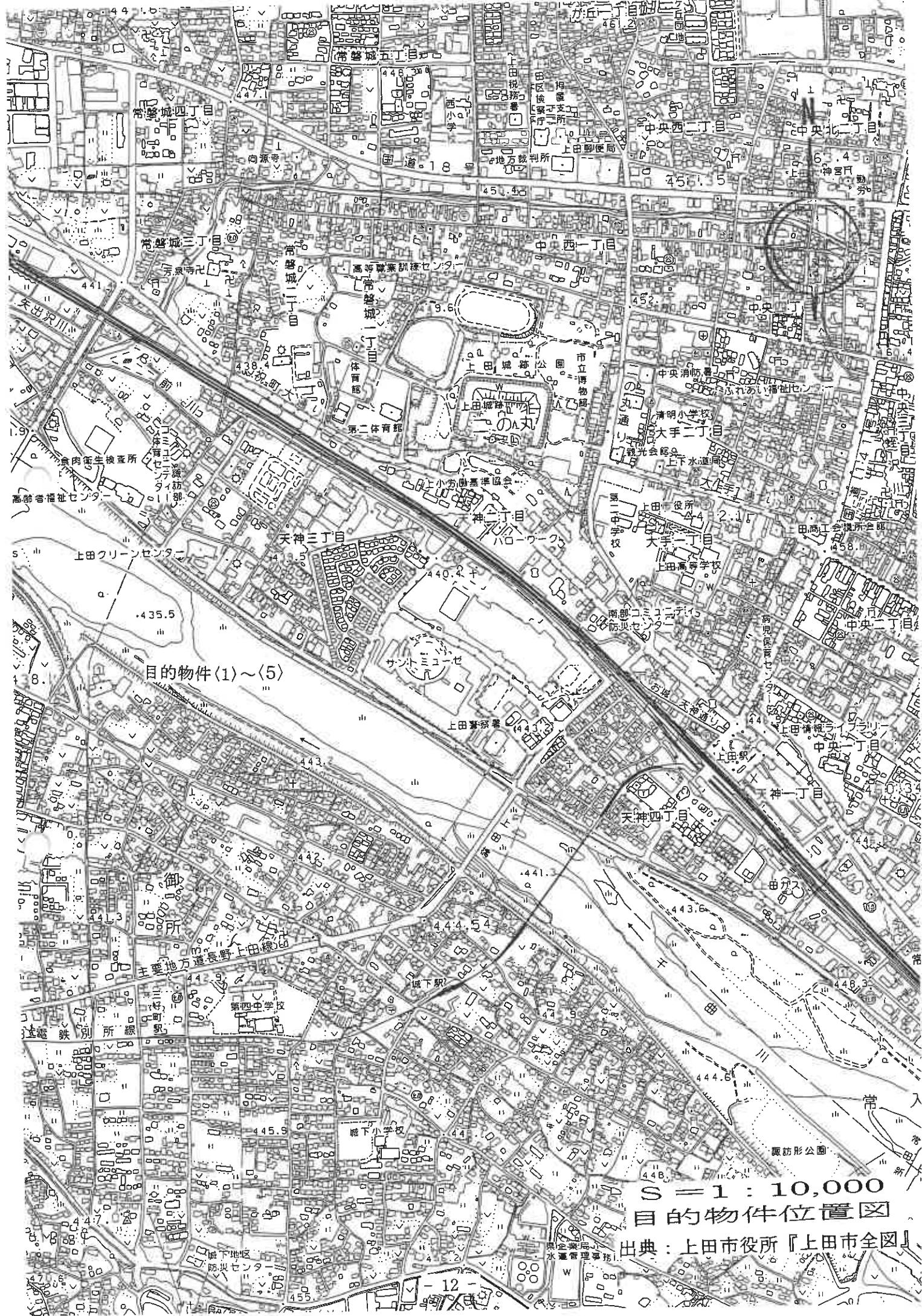
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

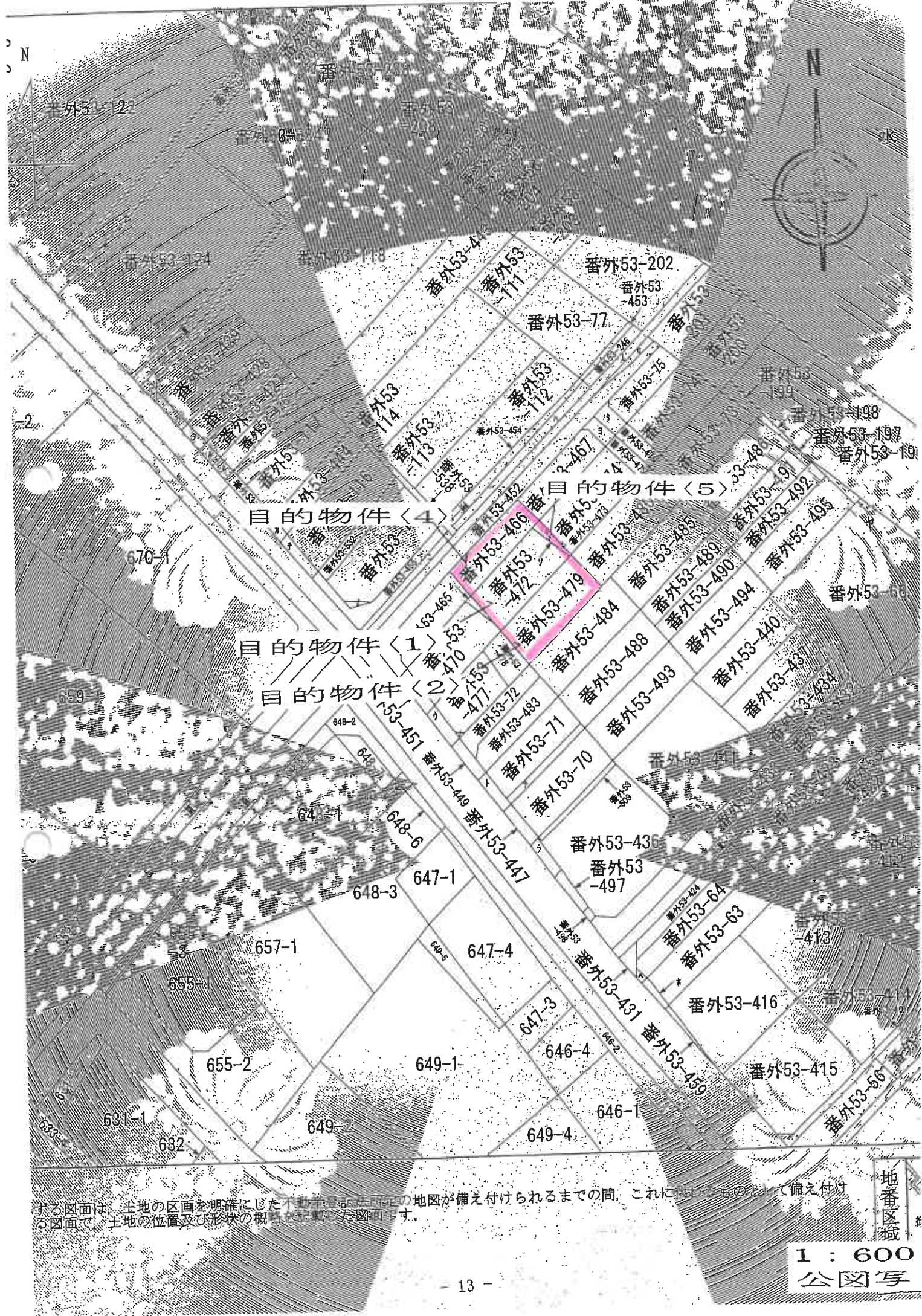
現況写真

以 上



S = 1 : 10,000
目的物件位置図

出典：上田市役所『上田市全図』



この図面は、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
る図面で、土地の位置及び形状の概略が記載された図面です。

地
番
区
域

1 : 600
公
図
写

登記年月日：昭和54年1月17日

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7年2月18日 長野地方気務局上田支局 登記官

登記官

土地所在地
土地所測量図

地番
54-1-17
143877

土地の所在
上田市大字御所字向川原

143877

①番外53番465

a 13.26×2.00=26.5200
b 13.17×3.32=43.7244
c 11.27×4.22=47.5594
117.8038
1/2
地積 58.9019
58.9019

②番外53番466

a 14.21×4.45=63.2345
b 14.21×4.17=59.2557
122.4902
1/2
地積 61.2451
61.2451

③番外53-467

a 13.11×4.16=54.5376
b 13.88×1.24=17.2112
c 13.88×3.06=42.4728
114.2216
1/2
地積 57.1108
57.1108

④番外53番75

208-58.9019-61.2451-57.1108-8.4995=13.6039
地積 13.6039

⑤番外53番468

a 3.00×1.00=3.0000
b 4.05×2.00=8.1000
c 3.79×1.68=6.3672
17.4672
1/2
地積 8.7336
8.7336

⑥番外53番469

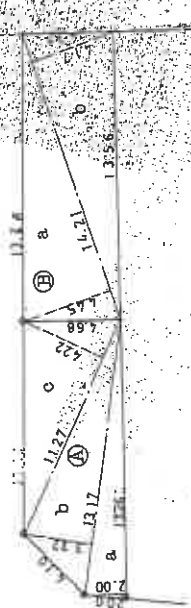
a 3.00×1.00=3.0000
b 4.05×2.00=8.1000
c 3.47×1.70=5.8990
16.9990
1/2
地積 8.4995
8.4995

道路



番外53-74

道路



○印はフラスチック杭をコンクリート直下

申請人

縮尺 1/250

作製者

年 1 月 1 日 作製

登記年月日：昭和54年1月19日

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7年7月24日 長野地方裁判所 上田支局

登記官

土地測量所在地図

土地の所在 上田市大字御所字向川原

143878

⑩番外53-474 代償金

a 15.06X5.09= 76.6554
b 15.06X5.09= 88.7576

1/2 83.2065
地積 83 m²

⑨番外53-470

a 14.51X5.09= 73.8569
b 14.51X5.71= 82.8521

1/2 156.7080
地積 78 m²

⑧番外53-471

a 6.24X1.20= 7.4880
1/2 3.7440
地積 3.74 m²

⑦番外53-472

a 13.43X5.40= 72.5220
b 13.70X6.21= 85.0770

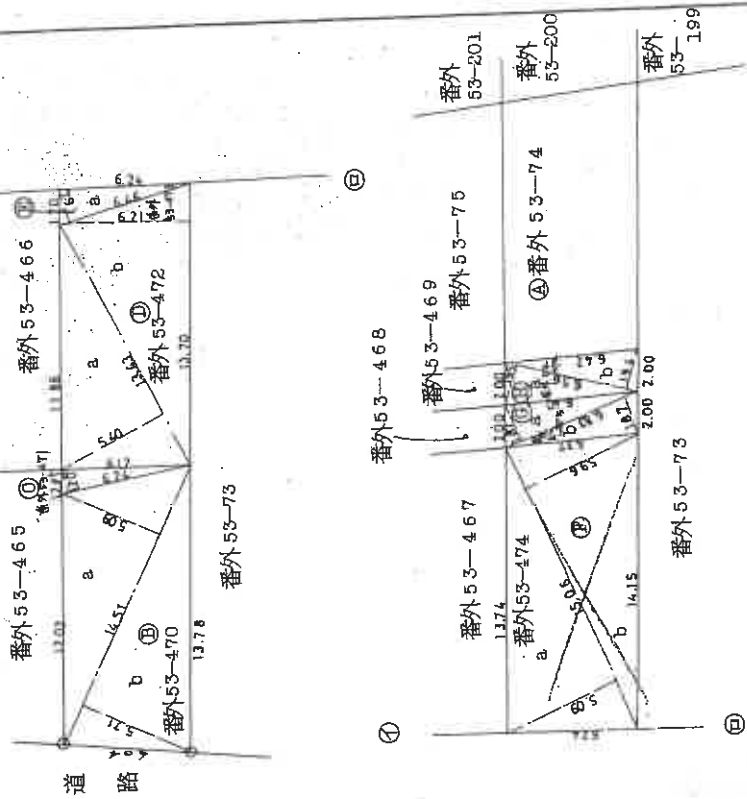
1/2 157.5990
地積 78 m²

⑥番外53-473

a 6.46X1.64= 10.5944
1/2 5.2972
地積 5.29 m²

⑤番外53-74

308-78.3540-3.7440-78.7995-5.2972-83.2065-12.7721-12.7592
=33.0675
地積 33 m²



○は、アラスチック板をコンクリート固定

作製者

申請人

縮尺 1/250

年1月11日作製

登記年月日：昭和54年1月19日

これは図面に記録された図面を、
(長野地方事務局上田支店管轄)
令和6年12月6日 東京法律局中野出張所 登記官

図面
測量
所在地
面積

市大字御所字向川原

143880

①番外53-477

a 10.23x4.78=48.8994

b 10.23x4.90=50.1270

98.0264

19.5132

地積 39 m²

②番外53-478

a 15.00x4.00=60.00

b 15.00x4.00=60.00

120.00

1/2

地積

③番外53-481

a 5.27x1.92=10.1184

b 5.27x1.90=10.0130

20.1314

1/2

地積

④番外53-479

a 7.38x3.38=24.8364

b 7.38x3.65=26.9370

51.8814

1/2

地積

⑤番外53-479

a 14.71x4.96=72.9616

b 14.71x4.86=71.4906

144.4522

1/2

地積

⑥番外53-482

a 5.54x1.80=9.9720

b 5.54x1.79=9.9166

19.8886

1/2

地積

⑦番外53-473

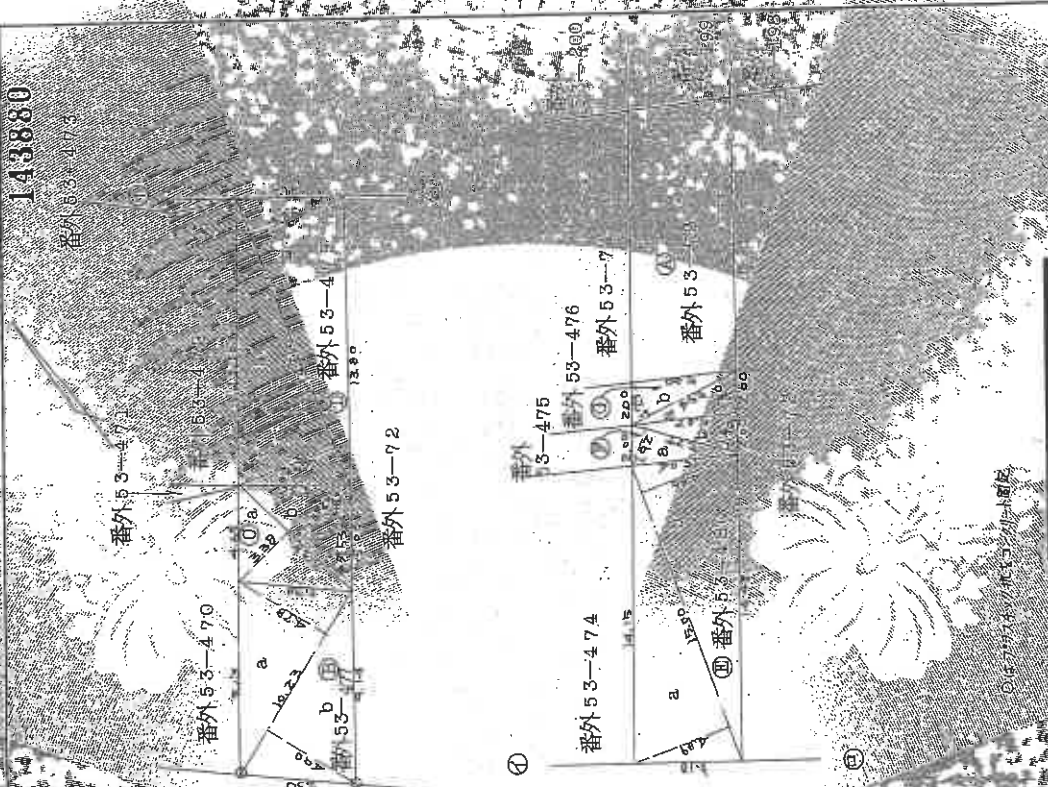
a 5.49x5.39=29.4077

b 5.49x5.12=28.1088

57.5165

1/2

地積



作製者

縮尺 1/250

地図整理番号：N22549

登記年月日：昭和54年11月5日

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。

(長野地方方法務局上田支局書様)

令和7年5月30日

長野地方方法務局

登記証

54.11.5

建物図面

家屋番号 番外 53-472

建築物の所在 上田市大字御所字向川原番外 53-472, 番外 53-479

018681

一 階



$$0.91 \times 5.46 = 4.9686$$

$$6.37 \times 7.28 = 46.3736$$

$$0.91 \times 5.46 = 4.9686$$

$$58.3108$$

$$\text{床面積 } 56.31\text{m}^2$$

二 階

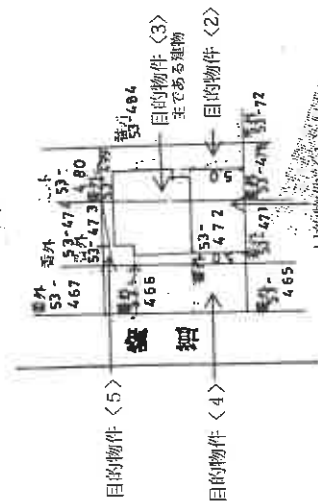


$$4.09 \times 4.55 = 18.6095$$

$$2.28 \times 3.64 = 8.2992$$

$$26.9087$$

$$\text{床面積 } 26.90\text{m}^2$$



作製者

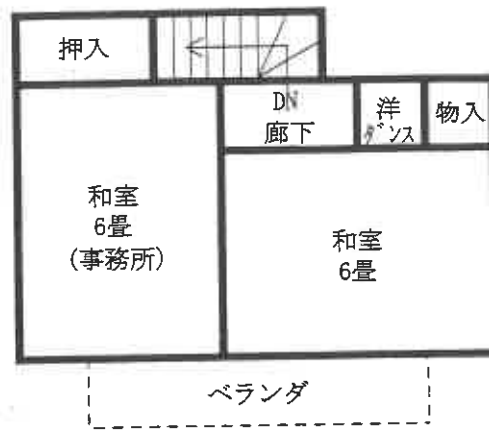
縮尺 250

申請者

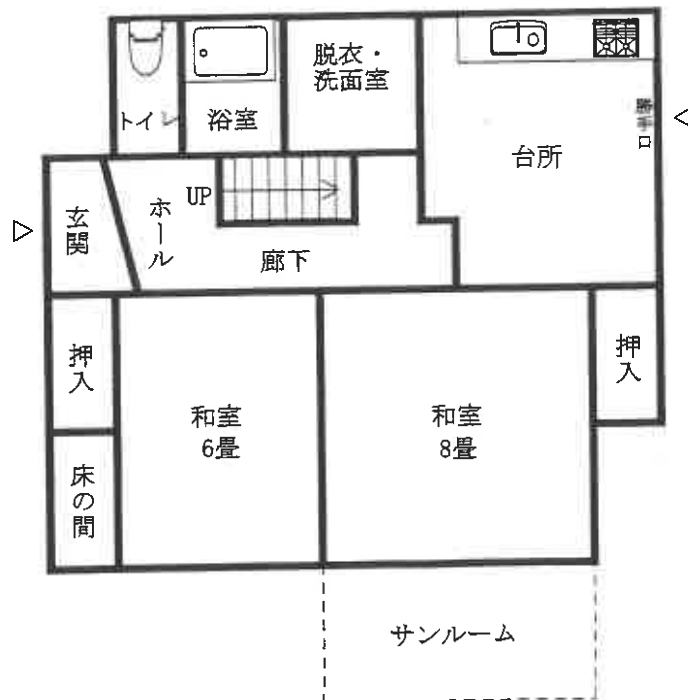
縮尺

1/500

目的物件<3>
主である建物



2 階



1 階



〈1〉～〈5〉



〈1〉、〈3〉～〈5〉

現況写真



〈1〉～〈3〉



〈3〉

現況写真

令和7年(又)第 6号
令和7年8月 8日 現地調査
令和7年9月11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
金 子 和 寛

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1 5 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 1 4 0 , 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 4、5 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 4、5 の内訳価格は目的外建物の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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	上田市御所字向川原 番外53番466 宅地 61.24平方メートル	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	上田市御所字向川原 番外53番473 宅地 5.29平方メートル	
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4、5）

位 置 ・ 交 通	上田電鉄別所線「三好町」駅の北方約800m（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	街路に沿って一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 第1種住居地域 60% 200% なし 上田市の洪水・土砂災害マップ（令和5年3月作成） によると、想定最大規模降雨における想定浸水深 は、5.0～10.0m未満区域に指定されている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	66.53㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約14.5m、奥行約4.5m 一部に段差を含み、南西側部分がほぼ平坦地であ るほかは北西緩傾斜地である。 なし
接面道路の状況	北西側	現況幅員約4.3m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 約0.2m水路を隔て約0～0.3m高く接面する。
土 地 の 利 用 状 況等	目的外土地1、2と一体利用され、目的外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」のとおり。なお、目 的の外土地及び目的外建物の概要は特記事項に記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり （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	目的外土地の概要は以下のとおりである。	

〔目的外土地 1〕

所 在 上田市御所字向川原
地 番 番外53番472
地 目 宅地
地 積 78.79㎡
所 有 者 物件 4、5 の所有者

〔目的外土地 2〕

所 在 上田市御所字向川原
地 番 番外53番479
地 目 宅地
地 積 72.22㎡
所 有 者 物件 4、5 の所有者

目的外建物の概要は以下のとおりである。

所 在 上田市御所字向川原番外53番地472、番外53番地47
家 屋 番 号 番外53番472
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 56.31㎡、2階 26.90㎡
建 築 時 期 昭和54年10月23日新築
所 有 者 物件 4、5 の所有者

上・下水道、都市ガスは、本件物件を経由して目的外建物に接続されている。

物件 4 はコンクリート舗装がなされている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4、5（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
4	36,400	0.49	61.24	0.8	870,000
5	36,400	0.49	5.29	0.8	80,000

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：接面道路方位+1%、間口・奥行の関係-30%、規模小-30%(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。

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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
4	870,000	0.45	法定地上権	390,000
5	80,000	0.45	法定地上権	40,000
合 計				430,000

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45%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
4	870,000	-390,000		0.5	0.6	140,000
5	80,000	-40,000		0.5	0.6	10,000
一括価格（合計）						150,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的外土地及び目的外建物が存する等。

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（上田（県）－2）

所 在：上田市諏訪形字南中田964番11

価 格：38,400円／㎡

位 置：城下駅より約200m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：224㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側4.0m市道

用途指定等：第1種住居地域(建ぺい率60%，容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件4 1,545,085円（25,230円／㎡）

物件5 133,466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（上田市役所『上田市全図』写）

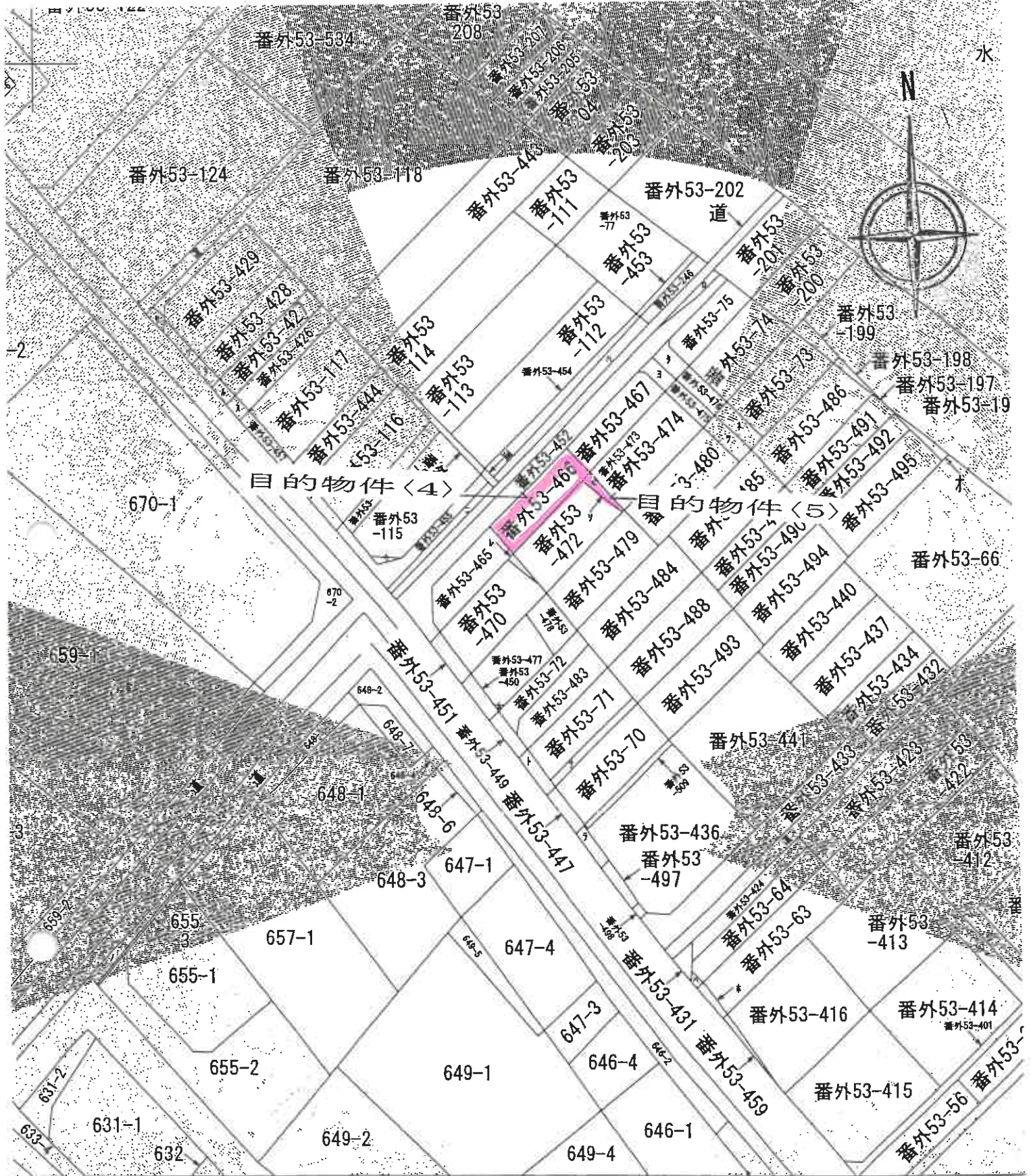
公 図 写

地 積 測 量 図 写

建 物 図 面 ・ 各 階 平 面 図 写

現 況 写 真

以 上



この図面は、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。

地番区域見出し

御所

在 上田市御所字向川原

地 番 番外53番472

1 : 600
公図写

登記年月日 昭和七年七月

これは図面に記載され、
昭和七年七月二十四日

長野県土地家屋調査士会

COPY

COPY

図

土地家屋調査士会

土地家屋調査士会

143877

①番外 53番 466
a 14.21x4.45= 63.231
b 14.21x4.17= 59.2557
122.4902
1/2 61.2451
地積 61 m²

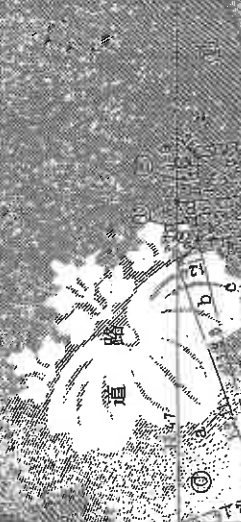
1/2
地積

②番外 53番 469

a 3.00x1.00= 3.0000
b 4.05x2.00= 8.1000
c 3.47x1.70= 5.8990
16.9990
1/2 8.4995
地積 8.49m²

③番外 53-467

a 13.11x4.16= 54.5376
b 13.88x1.24= 17.2112
c 13.88x3.06=



番外 53-74

道路



			50
--	--	--	----

COPY

登記年月日：昭和54年1月19日

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7年7月24日 東京地方方法務局上田支局

登記官

土地測量所
土地積算所

土地の所在
上田市大字御所字向川原

143878

⑩番外53-474 地積表

⑩番外53-470
a 14.51×5.09= 73.8559
b 14.51×5.71= 82.8521
156.7080
1/2 78.3540
地積 78 m²

⑩番外53-471

a 6.24×1.20= 7.4880
1/2 3.7440
地積 3.74 m²

⑩番外53-472

a 13.43×5.40= 72.5220
b 13.70×6.21= 85.0770
157.5990
1/2 78.7995
地積 78 m²

⑩番外53-473

a 6.46×1.64= 10.5944
1/2 5.2972
地積 5.29 m²

⑩番外53-74

308-78.3640-3.7440-78.7995-5.2972-83.2065-12.7721-12.7592
=33.0675
地積 33 m²

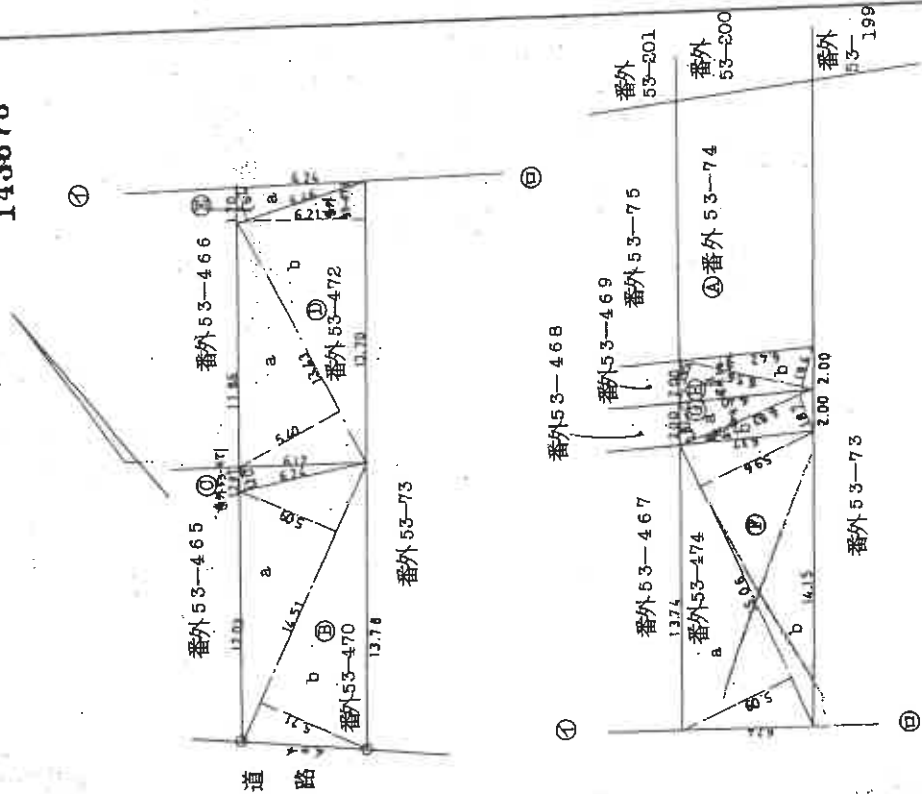
⑩番外53-474
a 15.06×5.09= 76.6554
b 15.06×5.09= 89.7576
166.4130
1/2 83.2065
地積 83 m²

⑩番外53-475

a 6.83×1.87= 12.7721
b 6.83×1.87= 12.7721
25.5442
1/2 12.7721
地積 12 m²

⑩番外53-476

a 6.56×1.95= 12.7920
b 6.56×1.94= 12.7264
25.5184
1/2 12.7592
地積 12 m²



○は 70m×70m 標準コンクリート図定

申請人
縮尺 1/250

作製者
年 1 月 11 日 作製

登記年月日：昭和54年11月5日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
(長野地方方法務局上田支局管轄)

令和7年5月30日

長野地方方法務局

登記簿

54.11.5

建物図面

番外 53-472

上田市大字御所宇向川原番外 53-472、番外 53-479

018681

一 階



$$0.91 \times 5.46 = 4.9686$$

$$6.32 \times 7.28 = 46.3736$$

$$0.91 \times 5.46 = 4.9686$$

$$58.3108$$

$$\text{床面積 } 56.31\text{m}^2$$

二 階

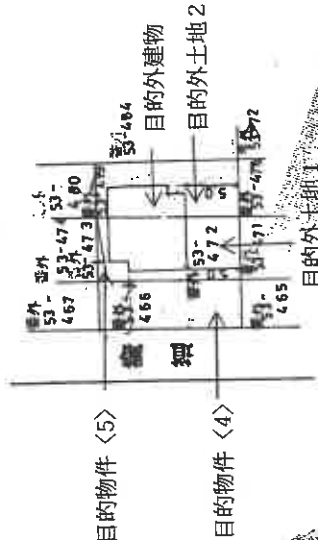


$$4.09 \times 4.55 = 18.6095$$

$$2.28 \times 3.64 = 8.2992$$

$$26.9087$$

$$\text{床面積 } 26.90\text{m}^2$$



作製者

2.310

面積

縮尺

1/500

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの



〈4〉、〈目的外土地1〉、〈目的外建物〉



〈4〉、〈5〉、〈目的外土地1〉、〈目的外建物〉

現況写真



〈4〉



〈4〉、〈5〉、〈目的外土地1〉、〈目的外建物〉

現況写真

令和6年(ヌ)第 18号
令和7年1月24日 現地調査
令和7年2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, 6 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 0 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 3 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、2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、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	上田市御所字向川原 番外53番472 宅地 78.79平方メートル	
2	所在地目地積	上田市御所字向川原 番外53番479 宅地 72.22平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上田市御所字向川原番外53番 地472、番外53番地479 番外53番472 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 56.31平方メートル 2階 26.90平方メートル	
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、2）

位 置 ・ 交 通	上田電鉄別所線「三好町」駅の北方約800m（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	街路に沿って一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 第1種住居地域 60% 200% なし 上田市の洪水・土砂災害マップ（令和5年3月作成） によると、想定最大規模降雨における想定浸水深 は、5.0～10.0m未満区域に指定されている。
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 151.01㎡（登記数量） ほぼ長方形 ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	接面道路のない無道路地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3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」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 (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	再建築は不可能である。 当該物件は目的外土地（地番：番外53番466、地目：宅地、地積：61. 24㎡、所有者：A、地番：番外53番473、地目：宅地、地積：5.29 ㎡、所有者：A）と一体利用され、北西方の市道への出入りは目的 外土地（地番：番外53番466）を通路として使用している。 上・下水道、都市ガスは、目的外土地を経由して引き込まれている。	

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	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数		昭和54年10月23日新築 約45年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造セメント瓦葺 2 階建 モルタル吹付け等 ビニールクロス、京壁、繊維壁等 目透かし天井、化粧ボード、ビニールクロス、石膏ボード等 畳、クッションフロアー、カーペット、フローリング、タイル、フローリングブロック等 浴室、電気、便所(水洗)等 なし	
床面積（現況）	1階 56.31㎡ 2階 26.90㎡ 延 83.21㎡		
現況用途等	現況用途 間 取 り	住宅 附属資料の「建物間取図」のとおり	
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	(有)長野テクニカが 2 階「和室6畳」部分を事務所として無償で使用しているほかは所有者 A が住居として使用している。		
特 記 事 項	1 階南西側部分に床面積に算入されないサンルームが設置されている。 室内で小型犬が 1 匹飼育されている。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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	36,000	0.82	78.79	0.8	1,860,000
2	36,000	0.82	72.22	0.8	1,710,000

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：無道路地－18%

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。

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
3	135,000	83.21	0.011	120,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約45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と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＝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)

$$=1\text{年} \div (45\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.50) \approx 0.011$$

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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	1,860,000	0.45	法定地上権	840,000
2	1,710,000	0.45	法定地上権	770,000
合 計				1,610,000

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45%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	1,860,000	-840,000		0.5	0.6	310,000
2	1,710,000	-770,000		0.5	0.6	280,000
3	120,000	+1,610,000	1.0	1.0	0.6	1,040,000
一括価格（合計）						1,630,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件1、2は無道路地であり再建築が不可能である等。

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（上田（県）－2）

所 在：上田市諏訪形字南中田 9 6 4 番 1 1

価 格：38,400円／㎡

位 置：城下駅より約200m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：224㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側4.0m市道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件 1 1,994,174円（25,310円／㎡）

物件 2 1,827,888円

物件 3 1,162,382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（上田市役所『上田市全図』写）

公図写

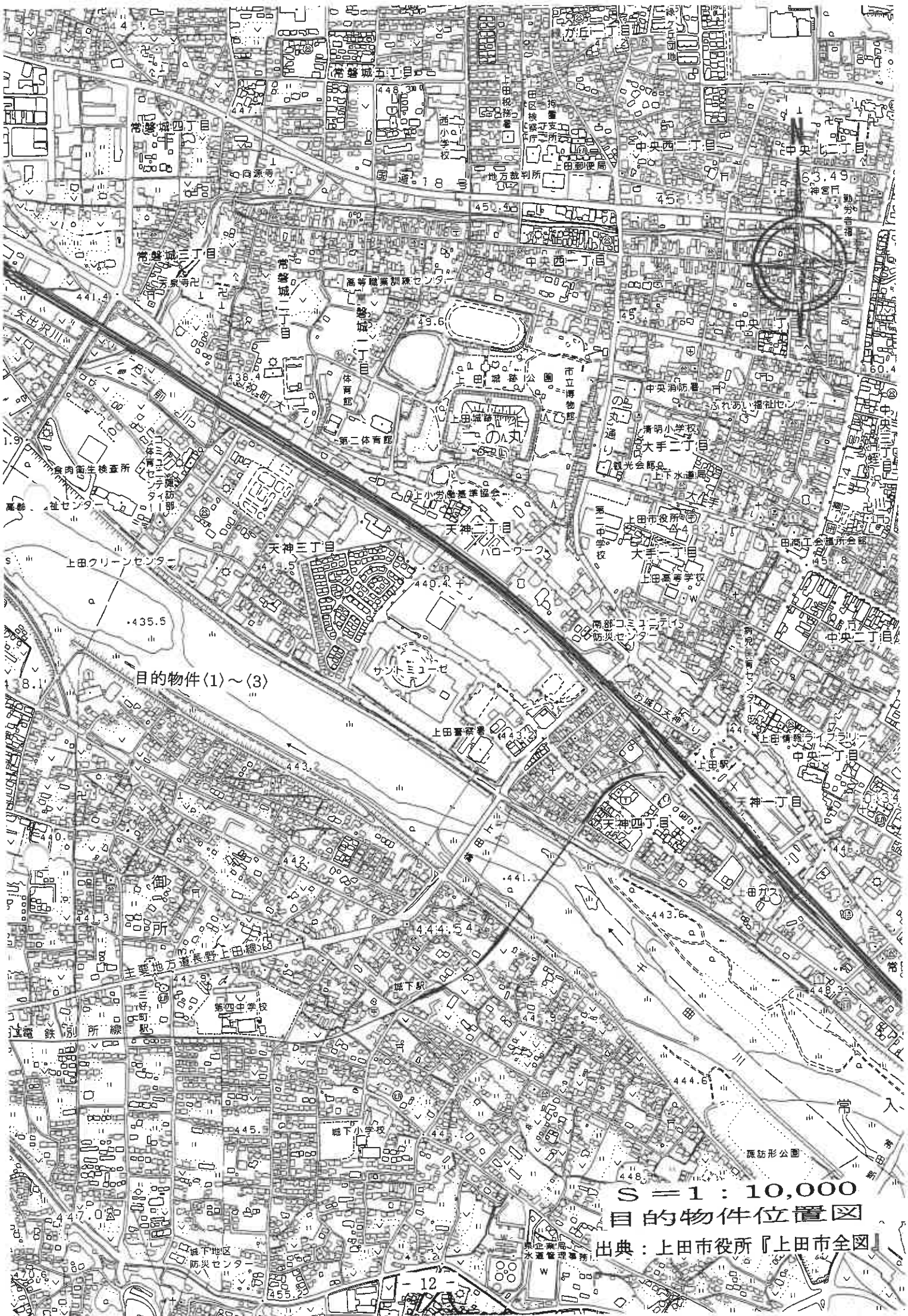
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

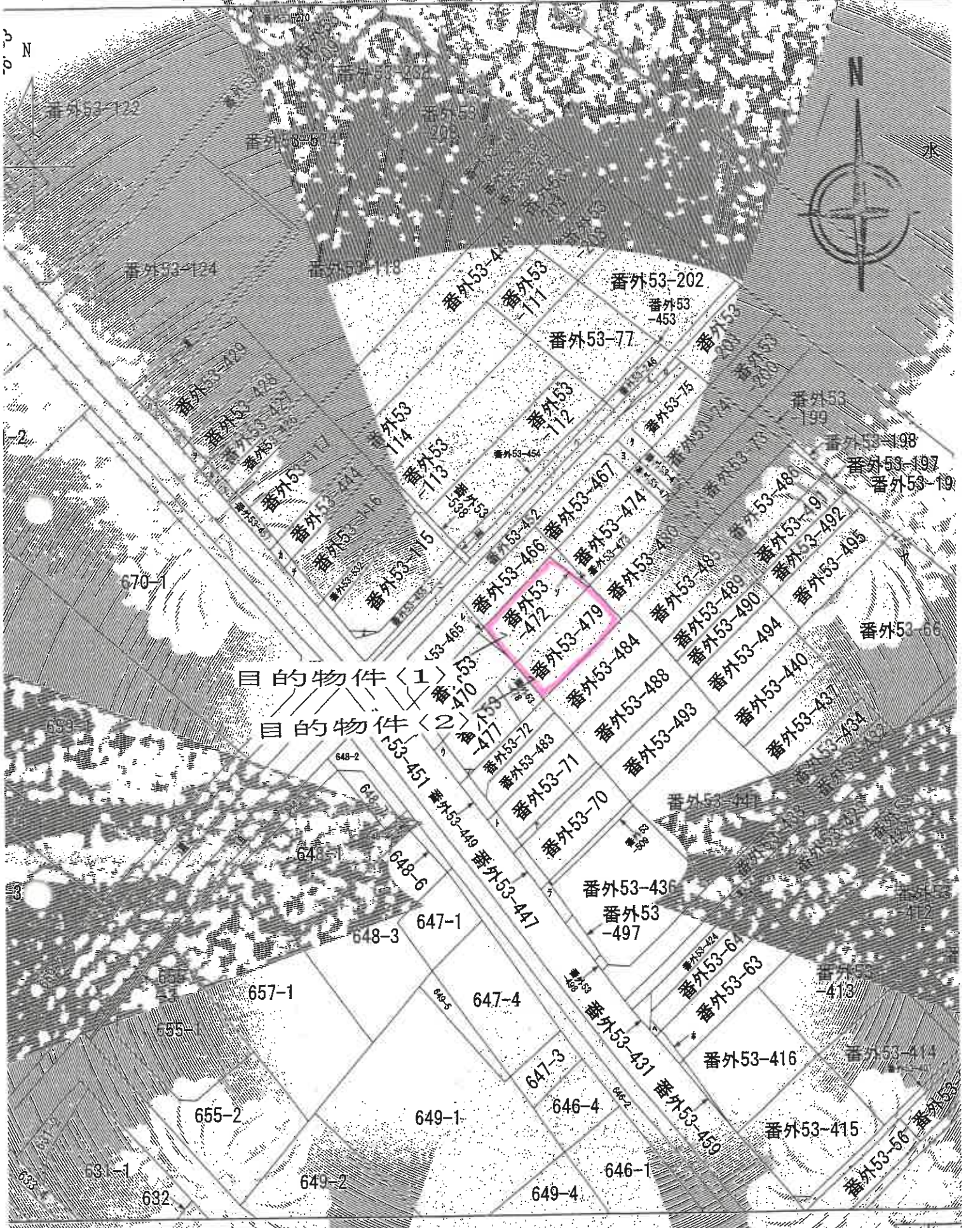
以 上



S = 1 : 10,000

目的物件位置図

出典：上田市役所『上田市全図』



この図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿の地図が備え付けられるまでの間、これに代りて用いられる図面として備え付け
る図面である。土地の位置及び形状の概略を記載した図面とする。

地番区域
御所

1 : 600
公図写

登記年月日：昭和54年1月19日

これは図面に記録され、
（長野地方裁判所上田支局管轄）
令和6年12月6日 東京法務局

土地 地積 所在 図

上田市 御幸手 河川原

146878

⑨ 番外 53-470

a 6.24x1.09= 7.09

b 1.09x1.09= 1.19

1/2 地積 3.74 m²

⑩ 番外 53-471

a 6.24x1.09= 7.09

b 1.09x1.09= 1.19

1/2 地積 3.74 m²

⑪ 番外 53-472

a 6.24x1.09= 7.09

b 1.09x1.09= 1.19

1/2 地積 3.74 m²

⑫ 番外 53-473

a 6.24x1.09= 7.09

b 1.09x1.09= 1.19

1/2 地積 3.74 m²

⑬ 番外 53-474

a 6.24x1.09= 7.09

b 1.09x1.09= 1.19

1/2 地積 3.74 m²

⑭ 番外 53-475

a 6.24x1.09= 7.09

b 1.09x1.09= 1.19

1/2 地積 3.74 m²

⑮ 番外 53-476

a 6.24x1.09= 7.09

b 1.09x1.09= 1.19

1/2 地積 3.74 m²

⑯ 番外 53-477

a 6.24x1.09= 7.09

b 1.09x1.09= 1.19

1/2 地積 3.74 m²

⑰ 番外 53-478

a 6.24x1.09= 7.09

b 1.09x1.09= 1.19

1/2 地積 3.74 m²

⑱ 番外 53-479

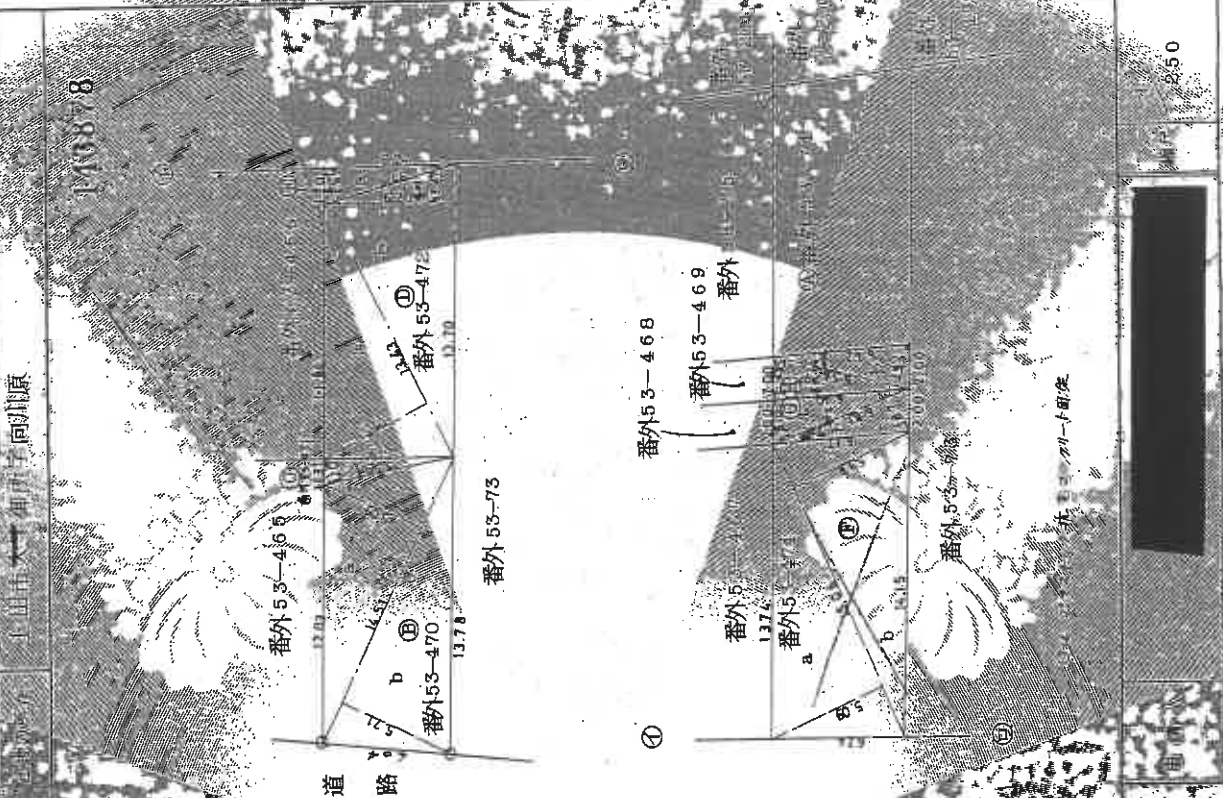
a 6.24x1.09= 7.09

b 1.09x1.09= 1.19

1/2 地積 3.74 m²

⑲ 番外 53-480

a 6.24x1.09= 7.09



作製者

25.00

これは図面に記録されている。
(長野地方法務局上田支局)
令和6年12月6日 東京法務局中

東京法務局中

- 15 -

榮德堂

地圖整理番号:M22549

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものの

これは図面に記録さるる内、
(長野地方法務局上田支局管轄)
令和6年12月6日 東京法務局中野出張所

東京法務局中野出張所

登

0181

$91 \times 5.46 = 4.9686$
 $6.37 \times 7.28 = 46.3736$
 $5.46 = 4.9686$
 58.3108
 面積 56.31 m^2

面積

目的物件〈2〉

聚 類

主で
目録
464
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

目的物件〈3〉主である建物

目的物件〈1〉

$\times 4: 55 = 18.6095$
 $3: 64 = 8.2992$
 26.9087
 26.9087

26-90m²

作者

250

11

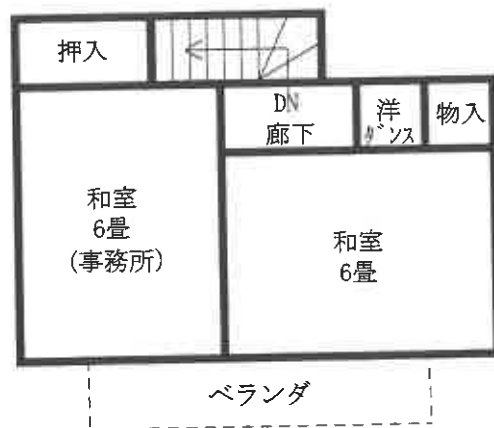
1

50

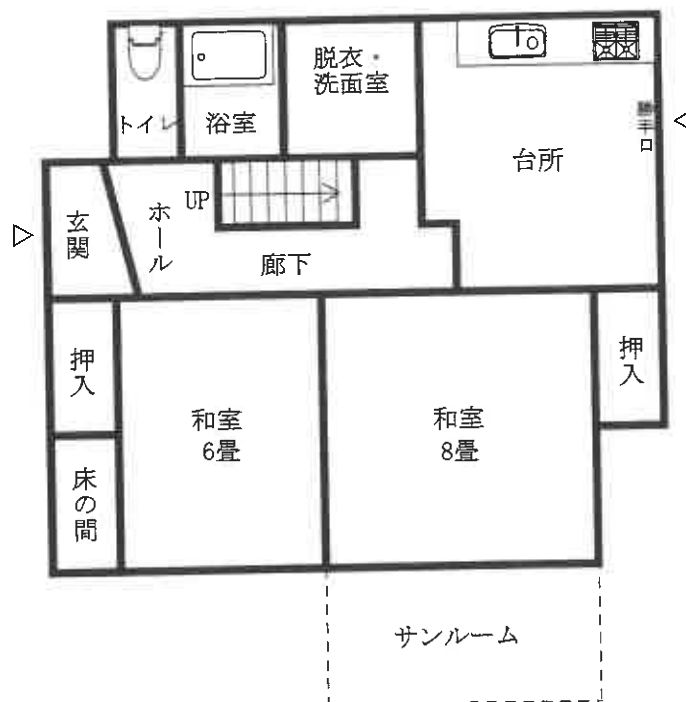
地圖整理番号:M22550

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものの

目的物件〈3〉
主である建物



2 階



1 階



〈1〉、〈2〉、〈目的外土地〉、〈3〉



〈1〉、〈2〉、〈目的外土地〉、〈3〉

現況写真



〈1〉～〈3〉



〈3〉

現況写真