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　TEL０２６８－２５－３６５５
長野地方裁判所　執行官室　TEL０２６－４０３－２０１３

令和　６年（ケ）第　　１０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２６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　８年　５月２２日　午前　９時００分から 令和　８年　５月２９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　６月　３日　午前１０時００分 長野地方裁判所上田支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　８月　５日　午前１０時００分 長野地方裁判所上田支部
特別売却実施期間	令和　８年　６月　５日　午前　９時００分から 令和　８年　６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　８年３月２６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, 3～8☆	930,000 744,000	一括	186,000	57,682	0
1	90,000				
3	280,000				
4	80,000				
5	50,000				
6	120,000				
7	140,000				
8	170,000				
備考					

令和　6年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

☆1　所　　在　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　６４０番６

　　地　　目　田

　　地　　積　９３平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　宅地

3　所　　在　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　６４０番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２８１．１５平方メートル

4　所　　在　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　６４１番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８４．３５平方メートル

5　所　　在　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　６４１番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４５．２２平方メートル

6　所　　在　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　６４０番９

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

地　　目　　宅地

地　　積　　１２２．３８平方メートル

７　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原

地　　番　　６４０番８

地　　目　　宅地

地　　積　　１４９．６４平方メートル

８　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原　６４０番地１

家屋　番号　　６４０番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　１３３．７７平方メートル
２階　　２９．８１平方メートル

令和　6年（ケ）第　　10号

物　件　明　細　書

令和　7年　3月　3日
長野地方裁判所上田支部
裁判所書記官　櫻　井　郁　夫

1　不動産の表示
【物件番号1，3～8】
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1，3～8】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　　６４０番６

　　地　　目　　田

　　地　　積　　９３平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　　６４０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８１．１５平方メートル

４　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　　６４１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８４．３５平方メートル

５　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　　６４１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５．２２平方メートル

６　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　　６４０番９

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

地　　目　宅地

地　　積　１２２．３８平方メートル

7　所　　在　上田市真田町傍陽字中原

地　　番　６４０番８

地　　目　宅地

地　　積　１４９．６４平方メートル

8　所　　在　上田市真田町傍陽字中原　６４０番地１

家屋　番号　６４０番１

種　　類　居宅

構　　造　木造瓦葺２階建

床　面　積　１階　１３３．７７平方メートル
２階　　２９．８１平方メートル

6真農委第 50 号

令和 6年 11月 1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7日付 事件番号 令和6年(ケ)第10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）

	1	2	3	
所在	上田市真田町傍陽字中原	上田市真田町長字御料	上田市真田町傍陽字岩本	
地番	640番6	6387番1	25番	
地目	田	田	田	
地積	93㎡	1633㎡	1224㎡	
所有者氏名	亡[redacted]相続財産	亡[redacted]相続財産	亡[redacted]相続財産	
所有者住所	上田市真田町傍陽640番地8	上田市真田町傍陽640番地8	上田市真田町傍陽640番地8	
1 土地の現況が農地であるか否か	農地	農地	農地	
① 現況地目	農地	農地	農地	
2・3 転用許可申請がされている場合、転用許可の有無	無	無	無	
① 許可年月日				
② 許可条項				
③ 転用目的				
④ 許可申請者 住所				
⑤ 氏名				
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				
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。	必要	必要	必要	
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	無	
② 利用権の内容				
7 その他参考事項				

令和６年（ケ）第　１０　号
令和６年１０月　３　日受理
令和６年１２月　２　日提出
（評価人　金　子　　剛）

現況調査報告書

（物件１、３～８）

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

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　　６４０番６

　　地　　目　　田

　　地　　積　　９３平方メートル

３　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　　６４０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２８１．１５平方メートル

４　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　　６４１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８４．３５平方メートル

５　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　　６４１番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５．２２平方メートル

６　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　　６４０番９

　　地　　目　　宅地

令和　6年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

地　　積　　１２２．３８平方メートル

7　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原

地　　番　　６４０番８

地　　目　　宅地

地　　積　　１４９．６４平方メートル

8　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原　６４０番地１

家屋　番号　　６４０番１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　１３３．７７平方メートル
２階　　２９．８１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、３～７
	現況地目	■宅地（物件１、３～７）　□公衆用道路（物件　）
	形状	■公図のとおり（物件１、３～７）　□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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
	下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
	その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物		物件８
	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が異なる □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 上記の者が本建物を居宅（空き家）として、使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
	上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
	その他の事項	
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（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

その他の事項
1　物件１の土地の東、南側、物件６の土地の南側の隣接地（道路地）について 所　在　　上田市真田町傍陽字中原 地　番　　６４０番５ 地　目　　公衆用道路 地　積　　２５６平方メートル 所有者　　上田市 2　物件４、５の土地の西側の隣接地（道路地）について 所　在　　上田市真田町傍陽字中原 地　番　　６４１番３ 地　目　　公衆用道路 地　積　　６４平方メートル 所有者　　上田市 3　物件６の土地の西側の隣接地（道路地）について 所　在　　上田市真田町傍陽字中原 地　番　　６４０番４ 地　目　　公衆用道路 地　積　　８４平方メートル 所有者　　小県郡

（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	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （亡A相続財産特別代理人弁護士）	本件物件である自宅や田んぼ、その他の土地は、いずれも利用されているとう認識はありません。 （令和６年１０月２１日に電話で聴取した。）
■某 （Aの弟）	1　私はAの弟ですが、１８才で家を出たので、このところの家のことや田んぼのこと、兄の家族の連絡先等も分かりません。 2　兄は、あの家（本件建物）で自死していると思います。 （令和６年１１月５日に電話で聴取した。）
■C （上田警察署交通課規制免許係担当者）	一般に、交通標識は官地（道路）にあるものとの認識ですが、万一、それが民地にあることが分かり、所有者の希望があれば、移転することは可能です。 （令和６年１１月６日に聴取した。）
■某 （真田消防署担当者）	お尋ねの消火栓の設置場所は、640-5、あるいは 640-1 先にあるようですが、直接の担当者が不在のため、確認の上、後日、連絡します。 （令和６年１１月６日に聴取した。）
■某 （真田消防署担当者）	お尋ねの消火栓の件ですが、上田市の担当部署等にも確認し、結論としては、民地にあるのか官地にあるのかはっきりしませんでした。 （令和６年１１月８日に電話で聴取した。）
■某 （近隣作業者）	Aさんの家で、自殺した人がいると思います。 （令和６年１１月１１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

（執行官の意見用）

執行官の意見
1　本件各物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。 2　本件各土地は、本件建物の敷地として一体利用されている。 3　本件各土地間の境界、物件３、４の土地とその北側のいわゆる赤道との境界は、いずれも判然としない。ただ、本件土地が所在する地域は、いわゆる 14 条地図が備え付けられていることから、境界の復元は可能と思われる。 4　本件建物の２階に、１階の天井裏を利用した物入がある。 5　本件建物のキッチン、北東側居室の壁等に、雨漏りしている様子が窺えるほか、小動物等が侵入したと思われる形跡もある。 6　本件建物の南東側に、下屋がある。 7　本件建物の下水管が、北側の赤道、あるいは更にその北側に隣接する土地を通っている可能性がある。 8　現場の状況、関係人の陳述を考慮すると、本件建物内で、Ａが自死した可能性が高い。 9　物件１、６の土地上の南隅付近に、電柱があると思われるほか、交通標識、消火栓、ホース格納箱が同土地上にある可能性がある。 10　本件各物件の占有状況等については、現地における調査、関係人の陳述等から、３枚目のとおり認定した。

（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３日(木)	当　庁	上田市関係資料請求（郵送）
令和６年10月４日(金) 15:40-15：50	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16日(水) 15:45-15:55	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和６年10月21日(月)	当　庁	Ｂから聴取（電話）
令和６年10月22日(火) 11:25-12:00, 13:45-14:40	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、全戸不在、評価人同行
令和６年11月１日(金) 14:20-14:30	物件所在地	図面作成・写真撮影
令和６年11月５日(火) 14:35-14:40	当　庁	某から聴取（電話）
令和６年11月６日(水) 12:30-12:40	上田警察署	Ｃから聴取
令和６年11月６日(水) 13:30-13:55	真田消防署	某から聴取
令和６年11月８日(金) 10:25-10:30	当　庁	某から聴取（電話）
令和６年11月11日(月) 16:05-16:10	物件所在地	某から聴取

（特記事項）

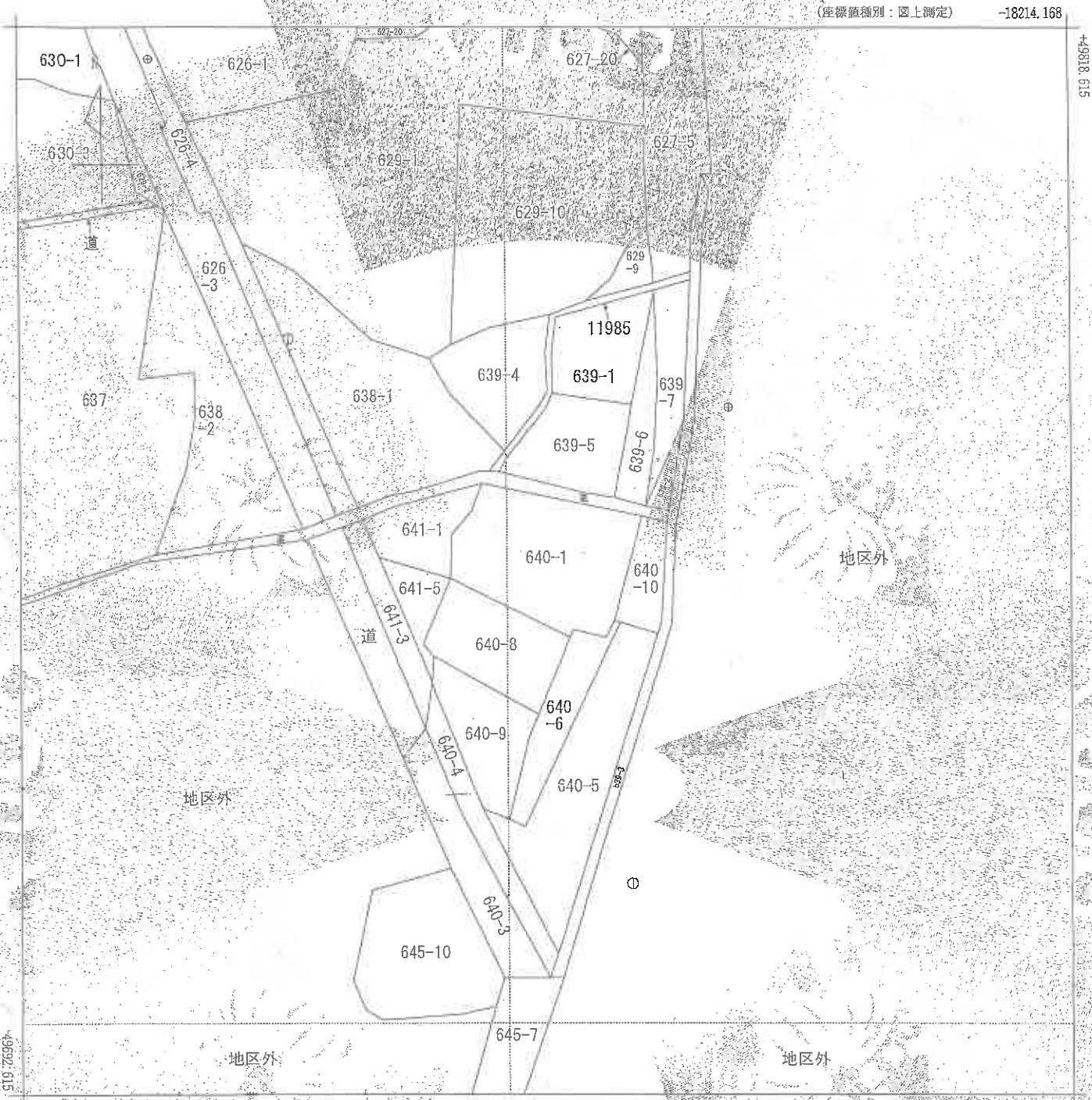
□　令和　年　月　日

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。

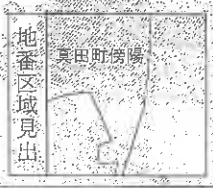
■　令和６年１０月２２日

目的物件は不在であったので、立会人Ｄを立ち会わせ、建物内に立ち入った。

（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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	上田市真田町傍陽字中原				地番	640番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図	
作成年月日	平成9年1月			備付年月日(原図)	平成10年1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。
(長野地方法務局上田支局管轄)
令和6年5月16日
長野地方法務局
登記官

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。

請求番号：7-1
(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年7月4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。
（長野地方法務局上田支局管轄）
令和6年5月16日　長野地方法務局
登記官　[redacted]
（9枚目）
A3をA4に縮小

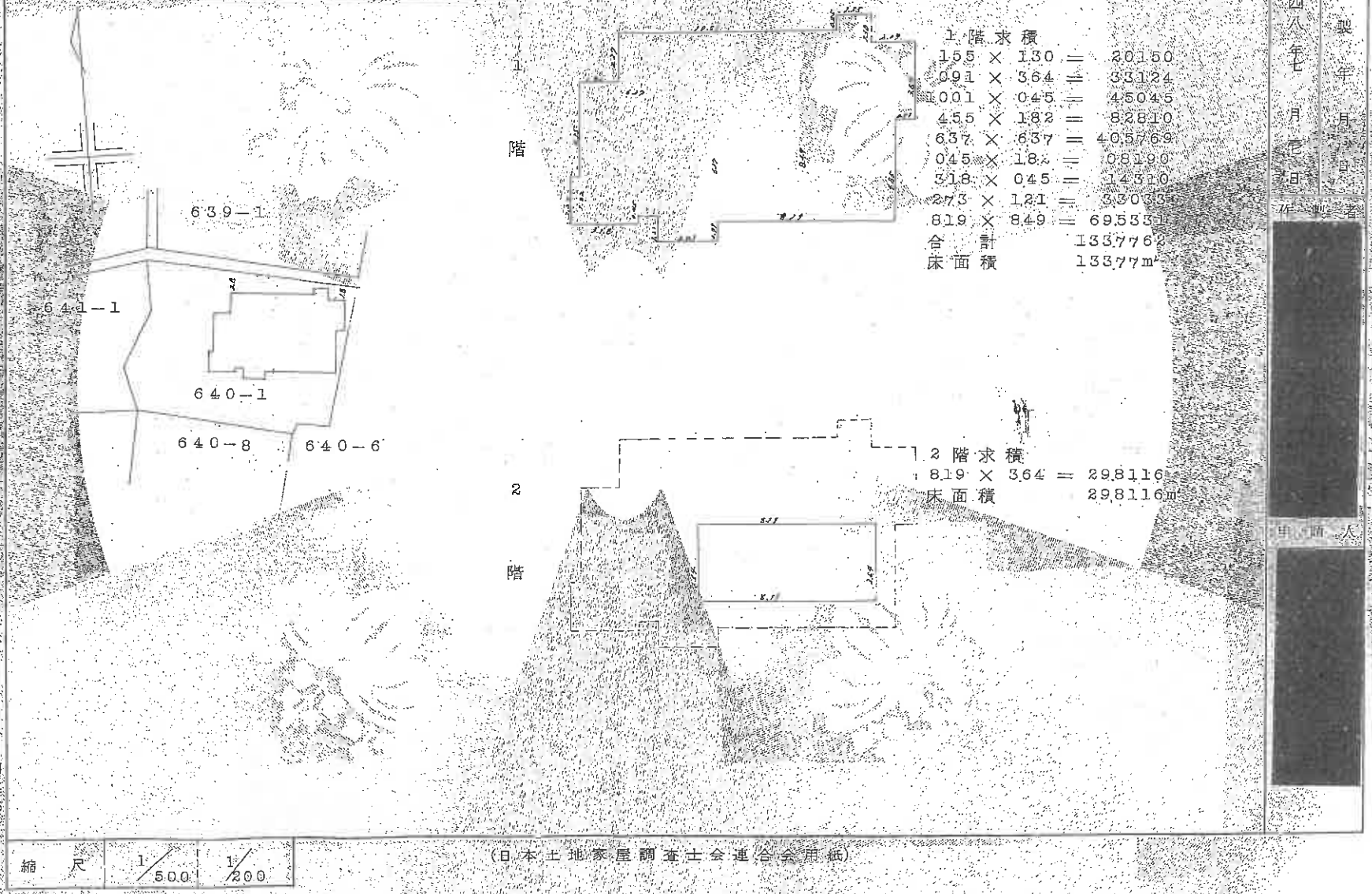
4871

建物図面
各階平面図

[redacted]

052217

家屋番号	640－1
建物の所在	~~小県郡真田町大字傍陽字甲原640番地1~~ 上田市真田町傍陽



1階求積
155 × 130 ＝ 20150
091 × 364 ＝ 33124
001 × 045 ＝ 45045
455 × 182 ＝ 82810
637 × 637 ＝ 405769
045 × 182 ＝ 08190
318 × 045 ＝ 14310
273 × 121 ＝ 33033
819 × 849 ＝ 695331
合計 1337762
床面積 133.77㎡

2階求積
819 × 364 ＝ 298116
床面積 298.116㎡

作製年月日　昭和四八年七月七日
作製者　[redacted]
申請人　[redacted]

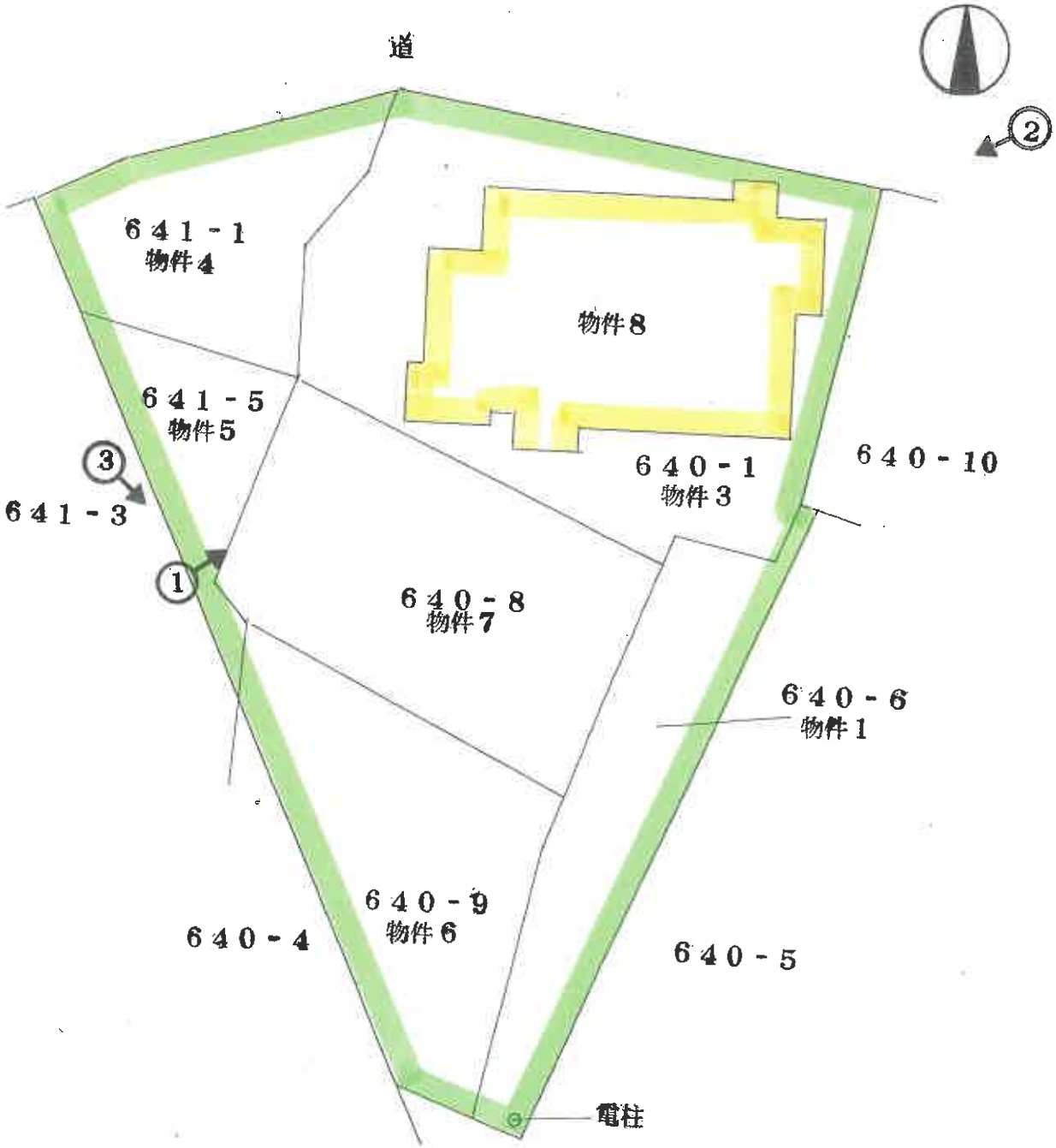
縮尺　1/500　1/200

（日調連15）

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：7-3

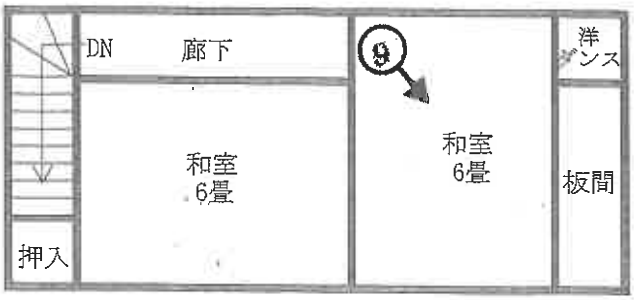
土地建物位置関係図（概略図）



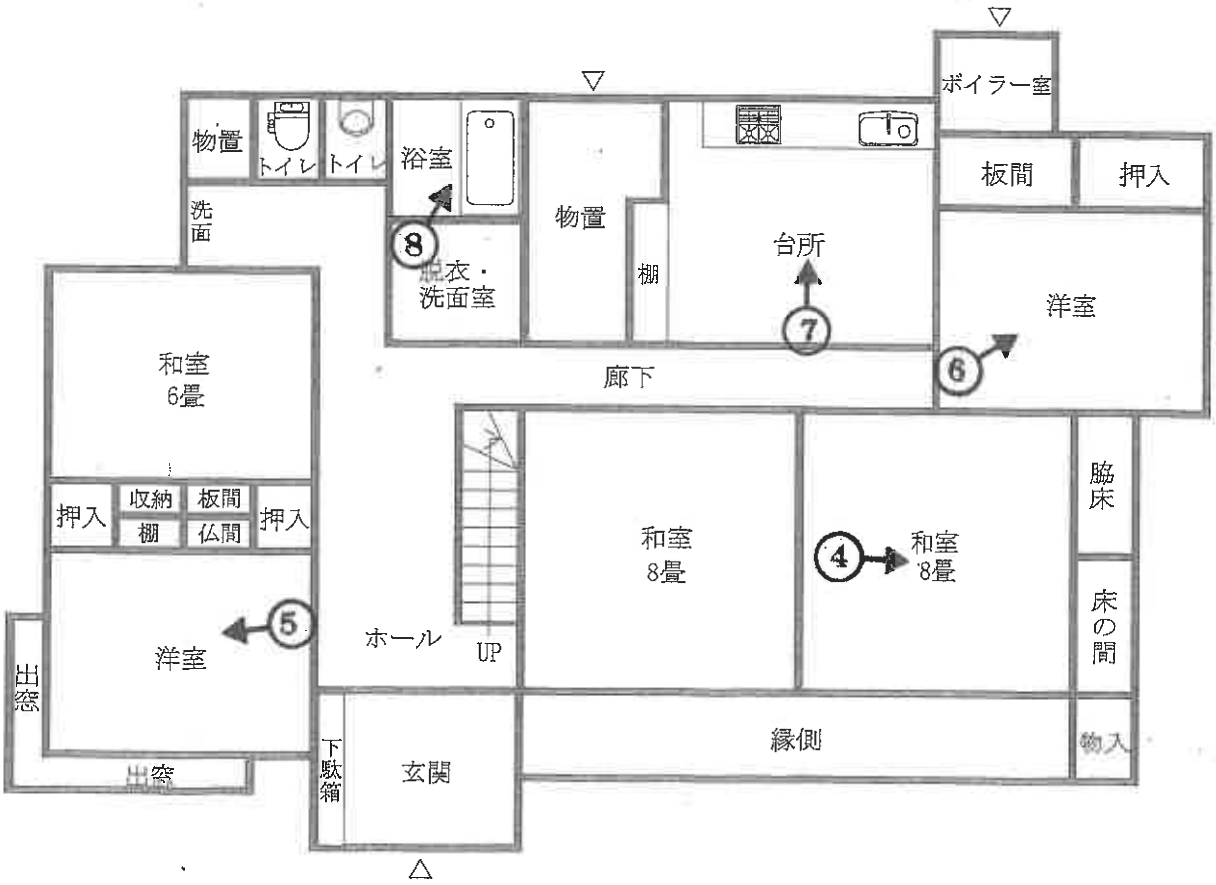
（10 枚目）

撮影場所・方向

建物間取図（概略図）



2 階



1 階

（ 11 枚目）

撮影場所・方向

NO. 1

NO. 2

NO. 3

NO. 4

NO. 5

NO. 6

NO. 7

NO. 8

NO. 9

令和　6年（ケ）第　　10号

求　意　見　書

金　子　　剛　殿

令和　7年　6月25日
長野地方裁判所上田支部
裁判所書記官　伊　藤　圭

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 6 月 25 日
評価人　金子剛

-7.6.25
第

物　件　目　録

☆1　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原
　　地　　番　　６４０番６
　　地　　目　　田
　　地　　積　　９３平方メートル

3　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原
　　地　　番　　６４０番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２８１．１５平方メートル

4　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原
　　地　　番　　６４１番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　８４．３５平方メートル

5　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原
　　地　　番　　６４１番５
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　４５．２２平方メートル

6　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原
　　地　　番　　６４０番９
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１２２．３８平方メートル

物　件　目　録

７　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原

　　地　　番　　６４０番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４９．６４平方メートル

８　所　　在　　上田市真田町傍陽字中原　６４０番地１

　　家屋　番号　　６４０番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３３．７７平方メートル
　　２階　　２９．８１平方メートル

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	150,000	90,000	0
3	460,000	280,000	0
4	140,000	80,000	0
5	80,000	50,000	0
6	200,000	120,000	0
7	240,000	140,000	0
8	280,000	170,000	0
1, 3～8	1,550,000	930,000	一括

（備　　考）

令和６年（ケ）第　　１０号
令和６年１０月２２日　現地調査
令和６年１１月　１日　現地調査
令和６年１１月３０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　剛

第１　評　価　額

一　括　価　格	
金１，５５０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金１５０，０００円
物件３（土地）	金４６０，０００円
物件４（土地）	金１４０，０００円
物件５（土地）	金８０，０００円
物件６（土地）	金２００，０００円
物件７（土地）	金２４０，０００円
物件８（建物）	金２８０，０００円

１　　一括価格は、物件１、３～８の各不動産について、一括売却（民事執行法第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 、３～７の内訳価格は物件８のための土地利用権等価格を控除した

価格であり、物件８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 地番 地目 地積	上田市真田町傍陽字中原 ６４０番６ 田 ９３平方メートル	現況地目は宅地である。
3	所在 地番 地目 地積	上田市真田町傍陽字中原 ６４０番１ 宅地 ２８１．１５平方メートル	
4	所在 地番 地目 地積	上田市真田町傍陽字中原 ６４１番１ 宅地 ８４．３５平方メートル	
5	所在 地番 地目 地積	上田市真田町傍陽字中原 ６４１番５ 宅地 ４５．２２平方メートル	
6	所在 地番 地目 地積	上田市真田町傍陽字中原 ６４０番９ 宅地 １２２．３８平方メートル	
7	所在 地番 地目	上田市真田町傍陽字中原 ６４０番８ 宅地	

	地　　積	１４９．６４平方メートル	
８	所　　在	上田市真田町傍陽字中原６４０番地	
	家屋番号	１	
	種　　類	６４０番１	
	構　　造	居宅	
	床 面 積	木造瓦葺2階建 1階　１３３．７７平方メートル 2階　　２９．８１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、３～７）

位置・交通	ＪＲ北陸新幹線「上田」駅の北東方約9.2km（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	農地利用が多い中、街路に沿って農家住宅、一般住宅等が建つ農家集落。	
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	都市計画区域外 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浸水の深さは、0.5m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	775.74㎡（登記数量） 不整形 間口約39.0m、奥行約5.0～33.0m ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	東側　現況幅員約7.5m舗装市道 約0.5m水路を隔て約0～0.3m高く接面する。 南西側　現況幅員約5.5m舗装市道 約0～0.3m高く接面する。	
土地の利用状況等	物件１、３～７の土地は物件８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 なし 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	①本件各土地間の境界及び物件３、４の土地とその北側の赤線との	

	境界は、いずれも判然としない。 ②公図上、北側が約1.0～2.0m(公図幅)赤道に接するものの確認困難である。 ③下水道の配管が、北側隣接地を経由して引き込まれている可能性がある。 ④西側部分の一部がコンクリートで舗装されている。 ⑤物件１、６の土地の南側部分に、電柱、交通標識、消火栓、ホース格納箱が設置されている可能性がある。

2　建物の概況及び利用状況（物件８）

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48年6月30日新築 約51年 約1年
仕　　様	構　　造 外　　壁 内　　壁 天　　井 床 設　　備 そ の 他	木造瓦葺２階建 モルタル吹付、人造石塗、タイル等 繊維壁、京壁、ビニールクロス、板貼り、コンクリート打放し等 竿縁、目透かし天井、コンクリート打放し、ビニールクロス、バスリブ等 畳、フローリング、クッションフロアー、フローリングブロック、タイル、コンクリート打放し等 電気、浴室、便所(水洗)等 なし
床面積（現況）	1階　133.77㎡　　2階　29.81㎡　　延　163.58㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 附属資料の「建物間取図」のとおり
品　　等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	Ａが居宅(空き家)として、使用している。	
特記事項	①2階北側部分に、1階の天井裏を利用した床面積に算入されない物入がある。 ②台所及び北東側洋室の壁等に雨漏り跡が見られ、また、小動物等が侵入したと思われる形跡もある。 ③南東側部分に下屋が設置されている。 ④Ａが当該建物内で不慮の死を遂げた可能性が高い(「現況調査報告書」参照)。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１、３～７（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	10,200	0.89	93	0.7	590,000
3	10,200	0.89	281.15	0.7	1,790,000
4	10,200	0.89	84.35	0.7	540,000
5	10,200	0.89	45.22	0.7	290,000
6	10,200	0.89	122.38	0.7	780,000
7	10,200	0.89	149.64	0.7	950,000

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：角地＋1%、間口大＋1%、規模－3%、形状－10%(相乗積)

ウ　地積：登記数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した(建物老朽化)。

② 物件８（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
8	124,000	163.58	0.01	200,000

イ　現況延床面積：登記数量による。

ウ　現　価　率：

・経過年数：約51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年÷（51年＋1年）×（1－0.5）≒0.01

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	590,000	0.15	場所的価値	90,000
3	1,790,000	0.15	場所的価値	270,000
4	540,000	0.15	場所的価値	80,000
5	290,000	0.15	場所的価値	40,000
6	780,000	0.15	場所的価値	120,000
7	950,000	0.15	場所的価値	140,000
合　　計				740,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を場所的価値と判定し、その割合を１５％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	590,000	−90,000		0.5	0.6	150,000
3	1,790,000	−270,000		0.5	0.6	460,000
4	540,000	−80,000		0.5	0.6	140,000
5	290,000	−40,000		0.5	0.6	80,000
6	780,000	−120,000		0.5	0.6	200,000
7	950,000	−140,000		0.5	0.6	240,000
8	200,000	+740,000	1.0	0.5	0.6	280,000
一括価格（合計）						1,550,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：建物内で不慮の死を遂げた可能性が高い。また、農地の売買については、農業委員会の許可を要する等。

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)－１３）

所　　在：上田市下武石字稲荷１４７９番５

価　　格：8,710円／㎡

位　　置：大屋駅より約11.0km

価 格 時 点：令和６年７月１日

地　　積：660㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側4.0m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が散在する農家住宅地域

２　固定資産税評価額（令和６年度）

物件１　　10,915円（117円／㎡）

物件３　1,567,692円（5,576円／㎡）

物件４　　470,335円（5,576円／㎡）

物件５　　252,146円（5,576円／㎡）

物件６　　682,390円（5,576円／㎡）

物件７　　834,392円（5,576円／㎡）

物件８　3,026,286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

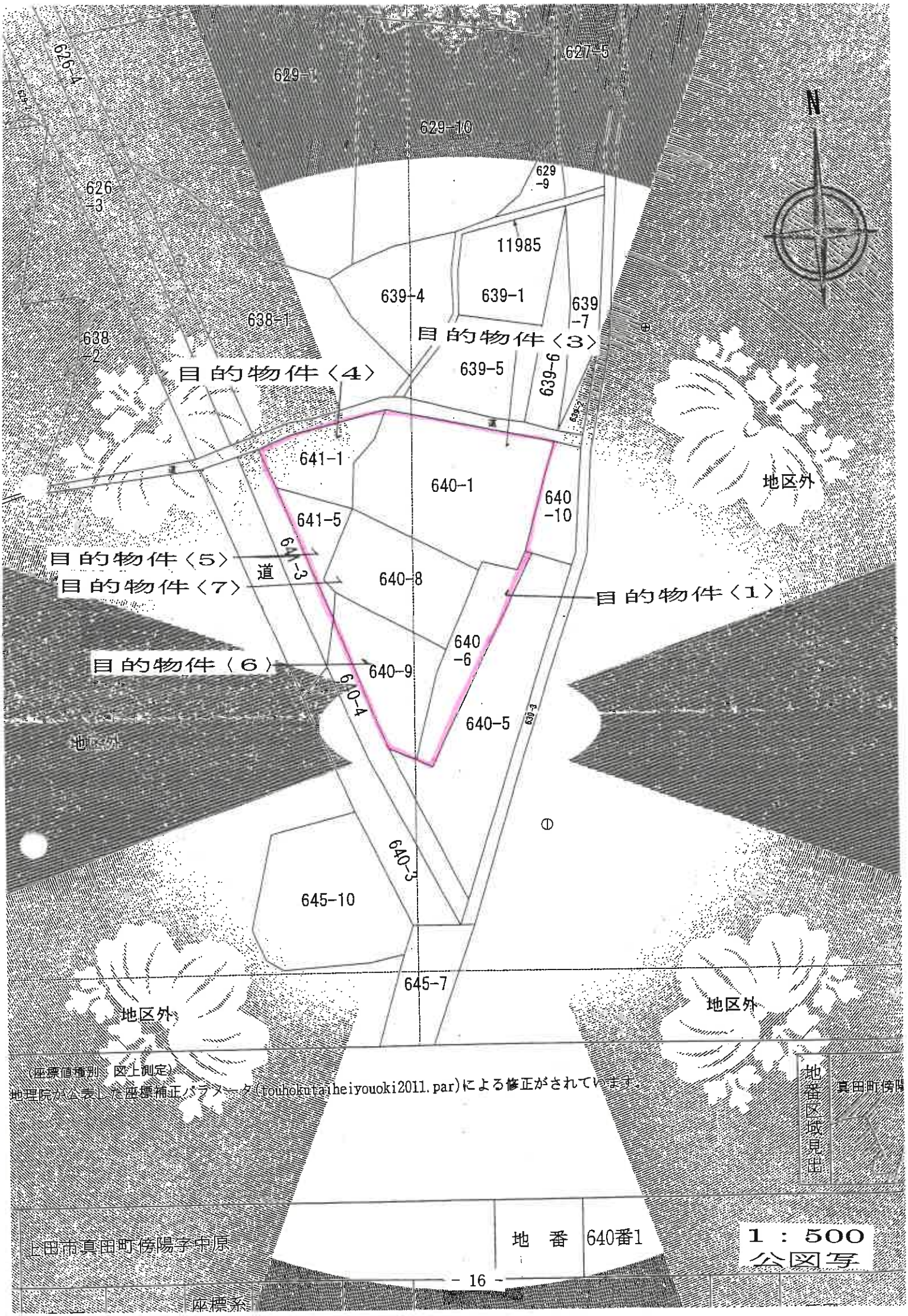
建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

以　上

目的物件〈1〉、〈3〉～〈8〉
N
曲尾
横尾
荒井
大畑
畑山
真田温泉ふれあいさなだ館
ザレアさなだ
地域センター
体育館
文化会館
総合福祉センター
山村広場運動公園
さわやか広場
かりがね学園
千手の滝
古里泉
さなだ保育園
JA真田町農機オートセンター
真田中学校
消防署
四日市橋
共同作業センター
希望の家
真田地域自治センター
信州上小森林組合
ゆきむら夢工房
真田浄化センター
落合橋
古城霊園
大六天王門
宮原神社
市営宮原団地
林道若宮区
地方道長野・真田線
S＝1：10,000
目的物件位置図
出典：上田市役所『上田市全図』


626-4
627-5
629-1
629-10
629-9
626-3
11985
639-4
639-1
639-7
638-1
638-2
目的物件〈3〉
目的物件〈4〉
639-5
639-6
641-1
640-1
地区外
640-10
641-5
目的物件〈5〉
641-3
道
目的物件〈7〉
640-8
目的物件〈1〉
640-6
目的物件〈6〉
640-9
640-4
640-5
地区外
640-3
645-10
645-7
地区外
地区外
N
(座標値種別　図上測定)
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。
地番区域見出
真田町傍陽
上田市真田町傍陽字中原
地　番　640番1
1：500
公図写
座標系

登記年月日　昭和48年7月4日

これは図面に記録されている内容と相違ないことを証明する。
（長野地方法務局上田支局管轄）
令和6年5月16日　長野地方法務局

建物平面図

052217

家屋番号	487
建物の所在	上田市真田町傍陽 字中原640番地1

作製年月日　昭和四八年七月一日

1階求積
155 × 130 ＝ 20150
091 × 364 ＝ 33124
101 × 045 ＝ 4564.5
455 × 182 ＝ 8281
637 × 637 ＝ 405769
045 × 182 ＝ 0819.0
318 × 045 ＝ 143.10
275 × 121 ＝ 330.75
819 × 819 ＝ 6953.61
合計　133776.35
床面積　133.77㎡

2階求積
819 × 364 ＝ 298116
床面積　298.116㎡

目的物件〈3〉
目的物件〈4〉
目的物件〈8〉
主である建物
目的物件〈7〉
目的物件〈1〉
640－1
640－8
640－6

縮尺　1/500　1/200

（用紙）

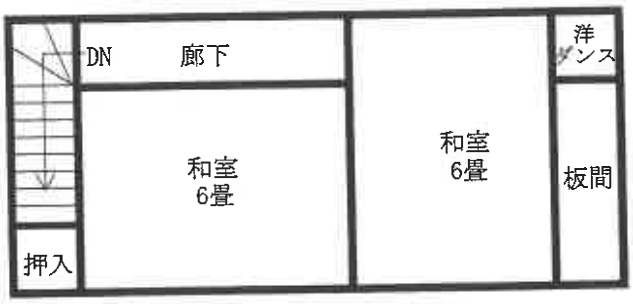
※本図面はＡ３版の原本を縮小コピーしたもの

登記官

- 17 -

請求番号：7-3

目的物件〈8〉
主である建物



2階

1階

建物間取図

〈1〉、〈3〉、〈7〉、〈8〉

〈3〉～〈8〉

現況写真

〈3〉～〈5〉、〈7〉、〈8〉

〈1〉、〈6〉

現況写真

〈8〉

〈8〉

現況写真