

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 3月26日

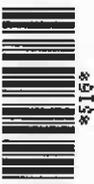
長野地方裁判所上田支部

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 令和 8年 6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 8年 8月 5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 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 目 録

9 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番2
地 目 山林
地 積 1091平方メートル

所有者 A相続財産

☆10 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番1
地 目 田
地 積 1633平方メートル

(現況)

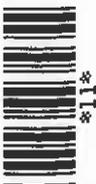
地 目 雑種地

所有者 A相続財産

11 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番3
地 目 原野
地 積 35平方メートル

所有者 A相続財産

12 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番4
地 目 公衆用道路



11

物 件 目 録

地 積 2.56平方メートル

所有者 A相続財産

13 所 在 上田市真田町長字御料

地 番 6388番10

地 目 公衆用道路

地 積 66平方メートル

所有者 A相続財産

14 所 在 上田市真田町長字御料

地 番 6388番12

地 目 公衆用道路

地 積 3.20平方メートル

所有者 A相続財産

15 所 在 上田市真田町長字御料

地 番 6388番5

地 目 雑種地

地 積 6.30平方メートル

共有者 A相続財産 持分3分の2

16 所 在 上田市真田町長字御料

地 番 6388番13

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 8.09平方メートル

所有者 A相続財産



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9～16】

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9～11】

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

【物件番号12～16】

本件土地は通路として利用されている。

《 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

9 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番2
地 目 山林
地 積 1091平方メートル

所有者 A相続財産

10 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番1
地 目 田
地 積 1633平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A相続財産

11 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番3
地 目 原野
地 積 35平方メートル

所有者 A相続財産

12 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番4
地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 2.56平方メートル

所有者 A相続財産

13 所 在 上田市真田町長字御料

地 番 6388番10

地 目 公衆用道路

地 積 66平方メートル

所有者 A相続財産

14 所 在 上田市真田町長字御料

地 番 6388番12

地 目 公衆用道路

地 積 3.20平方メートル

所有者 A相続財産

15 所 在 上田市真田町長字御料

地 番 6388番5

地 目 雑種地

地 積 6.30平方メートル

共有者 A相続財産 持分3分の2

16 所 在 上田市真田町長字御料

地 番 6388番13

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 8.09平方メートル

所有者 A相続財産



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 様

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	
所在地	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 相続財産	亡 相続財産	亡 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	
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 ② 許可条項				
3 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9～16)

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

9 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番2
地 目 山林
地 積 1091平方メートル
所有者 亡A相続財産

10 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番1
地 目 田
地 積 1633平方メートル
所有者 亡A相続財産

11 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番3
地 目 原野
地 積 35平方メートル
所有者 亡A相続財産

12 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番4
地 目 公衆用道路

物 件 目 録

地 積 2.56平方メートル

所有者 A相続財産

13 所 在 上田市真田町長字御料

地 番 6388番10

地 目 公衆用道路

地 積 66平方メートル

所有者 亡A相続財産

14 所 在 上田市真田町長字御料

地 番 6388番12

地 目 公衆用道路

地 積 3.20平方メートル

所有者 亡A相続財産

15 所 在 上田市真田町長字御料

地 番 6388番5

地 目 雑種地

地 積 6.30平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分3分の2

16 所 在 上田市真田町長字御料

地 番 6388番13

物 件 目 録

地 目 公衆用道路
地 積 8.09平方メートル
所有者 亡A相続財産

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)	<p>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 1 0 月 2 1 日に電話で聴取した。)</p>
■ 某 (近隣業者)	<p>1 お尋ねの通路部分 (物件 1 2 等) は、その奥で作業をしている人も利用していたと思いますが、ここ何年かは、通っていないかもしれません。</p> <p>2 その通路とうちの土地 (6389-6) の境は、十年くらい前にここを購入したときに確認はしていませんが、石積みか何かあったと思います。 (令和 6 年 1 0 月 2 2 日に聴取した。)</p>
■ 某 (近隣居住者)	<p>1 お尋ねの土地 (本件各土地) は、人の出入りや誰かが利用してる様子はありません。ただ、近くの土地 (6390、6392-2 付近) を使っている人がいるようで、その方が通路部分を通っていると思います。</p> <p>2 その土地の西側にある川の近くまで降りたことがあります。川との間に降りられないくらいの高いつり壁がありました。</p> <p>3 以前、裏 (物件 1 0) に猪が出たことがあり危ないので、猪が近づかないように草を刈らせてもらっています。 (令和 6 年 1 0 月 2 5 日に聴取した。)</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
(5 枚目)

執行官の意見

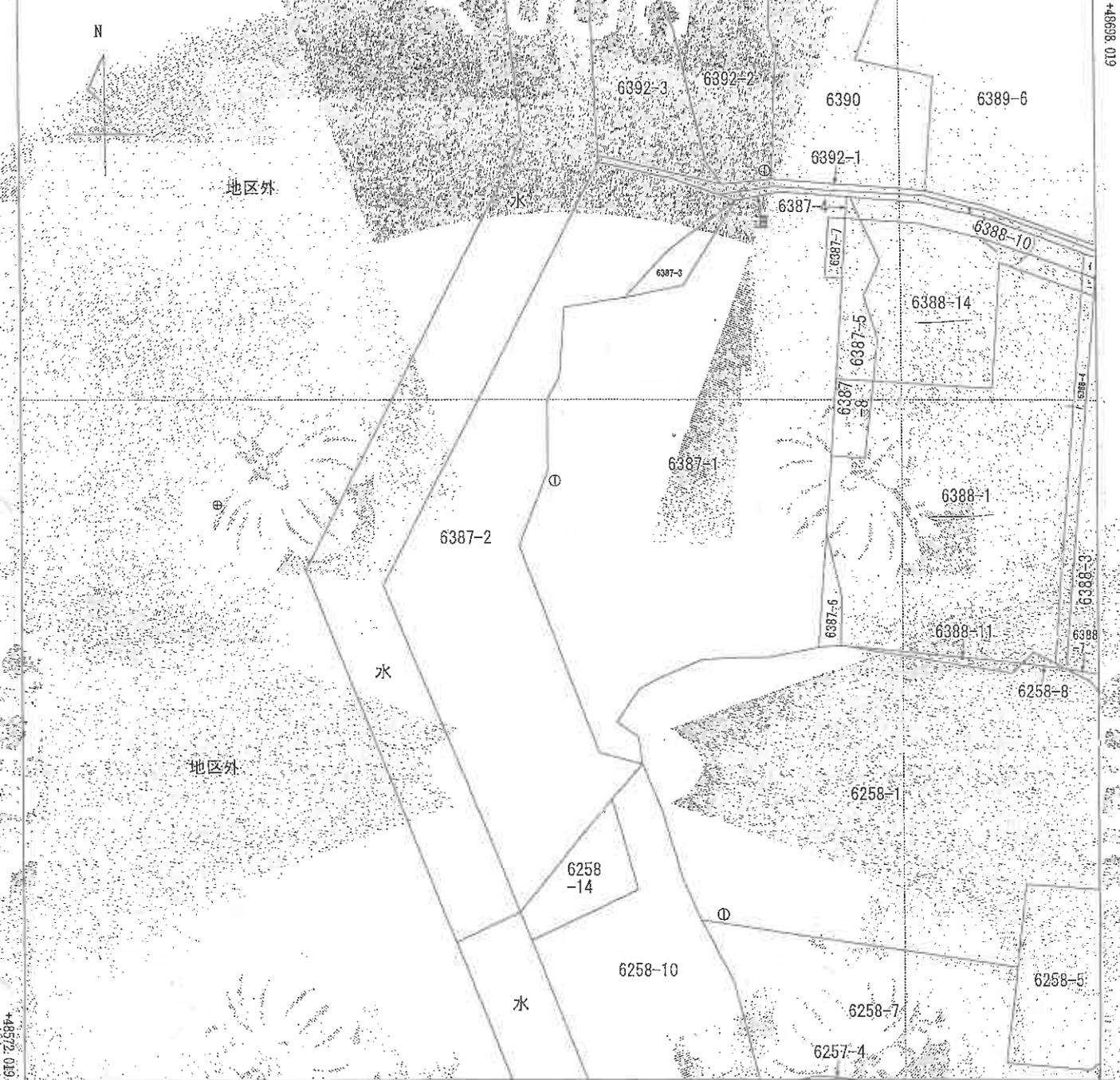
- 1 本件物件の状況は、添付した写真のとおりである。
- 2 本件各土地に建物はなく、更地の状態である。
- 3 本件各土地間の境界、物件9の土地と西側の河川との境界、本件各土地とその周囲の土地との境界のうち、境界標と思われるものが確認できなかった、写真撮影位置図(概略図)に破線で示した境界部分は、いずれも判然としない。ただ、本件土地が所在する地域は、いわゆる14条地図が備え付けられていることから、境界の復元は可能と思われる。
- 4 物件9の土地は、そのほぼ全体が西側の河川に向かって下る急傾斜地である。
- 5 物件10の土地の西側部分の一部は、4の急傾斜地に含まれると思われる。その余の部分については、更地の状態である。
- 6 物件11の土地も、4の急傾斜地に含まれると思われる。
- 7 一見して東側の道路からいわゆる宅地延長状に延びる通路部分には、物件12～16の土地以外にも、いわゆる赤道と6392-1(地目:用悪水路、所有者:官有地)の土地が含まれている可能性が高いほか、現認できる水路や石積みの位置を考慮すると、さらにその北側の6389-6の土地の南側の一部も、当該通路部分に含まれる可能性もある。
- 8 上記通路部分の西側は、行き止まりともいえる状況であり、不特定多数の者が通行する状況にはない。
- 9 上記通路部分に含まれる物件15の土地の共有持分権者に連絡を試みたが、接触できていない。
- 10 本件土地の占有状況等については、現地での調査、関係人の陳述等を総合考慮して、4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
(6枚目)

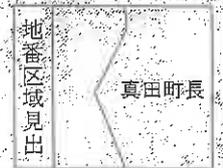
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月3日(木)	当 庁	上田市関係資料請求 (郵送)
令和6年10月4日(金) 15:40-15:50	長野地方法務局上田支 局	地積測量図等請求
令和6年10月16日(水) 15:20-15:30	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和6年10月21日(月)	当 庁	Bから聴取 (電話)
令和6年10月22日(火) 9:45-11:05, 13:20-13:40	物件所在地	占有調査、図面作成・写真撮影、某から聴 取、評価人同行
令和6年10月23日(水) 15:50-16:00	長野地方法務局上田支 局	建物図面等請求
令和6年10月25日(金) 15:35-15:40	物件所在地	某から聴取
令和6年11月1日(金) 13:00-14:15	物件所在地	図面作成・写真撮影
令和6年11月6日(水)	共有持分権者住所地	全戸不在
<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、解錠技術者に解 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、建物内に立ち 入った。</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

(7枚目)



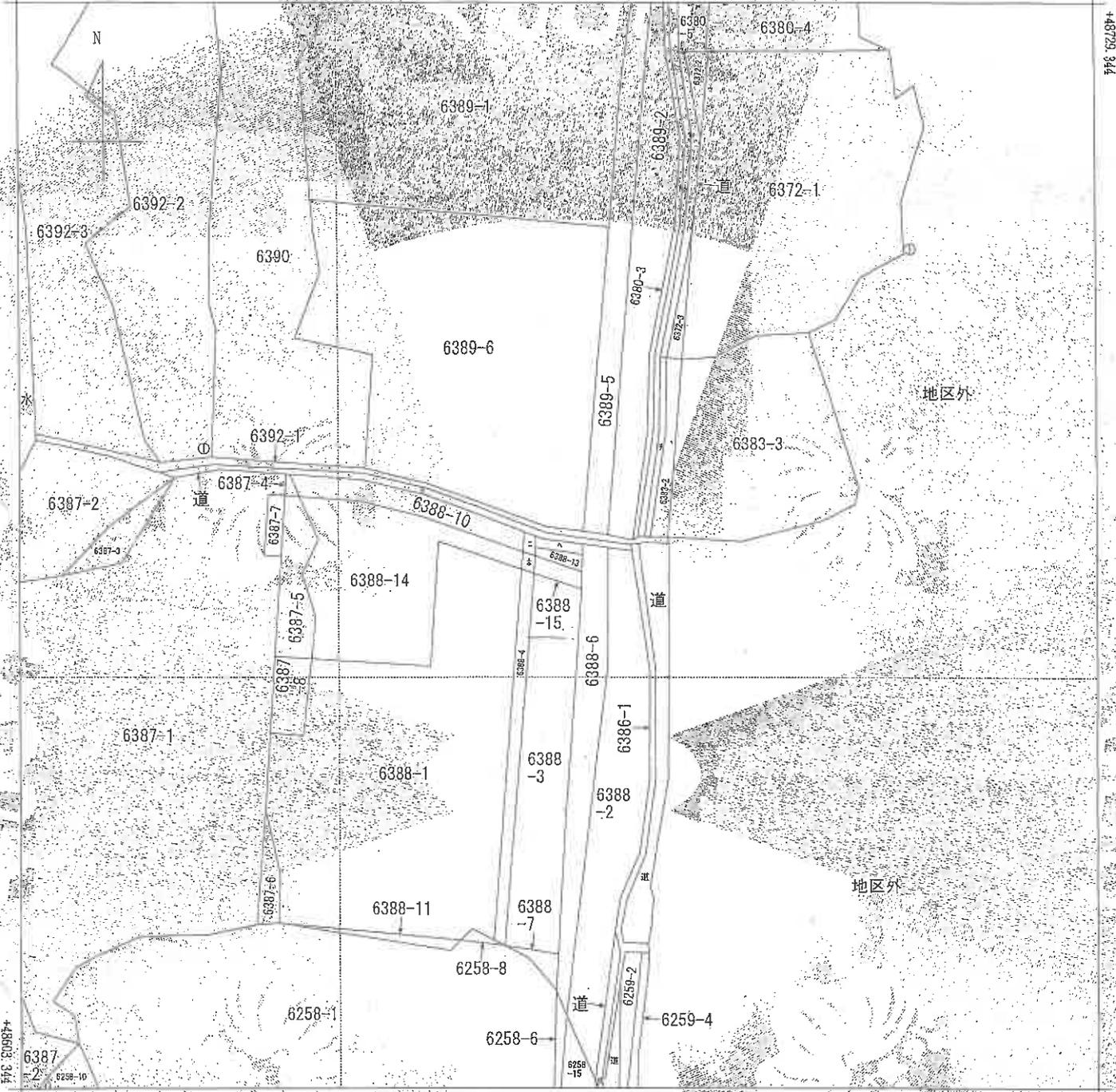
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tōhokutaishiyouuki2011.par) による修正がされています。



請求部分	所在	上田市真田町長字御料				地番	6387番2				
出縮	方尺	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			

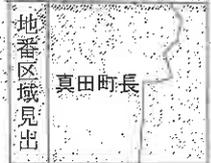
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (長野地方法務局上田支局管轄)
 令和6年5月16日
 長野地方法務局
 登記官

この証明書に記載されている内容は、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。



-18318.139 (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(touhoukaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	上田市真田町長字御料				地番	6388番5		
出力尺縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	加	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(原区)	平成10年1月30日		補記事項		

これは地図に記載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6年5月16日

長野地方務局

登記官

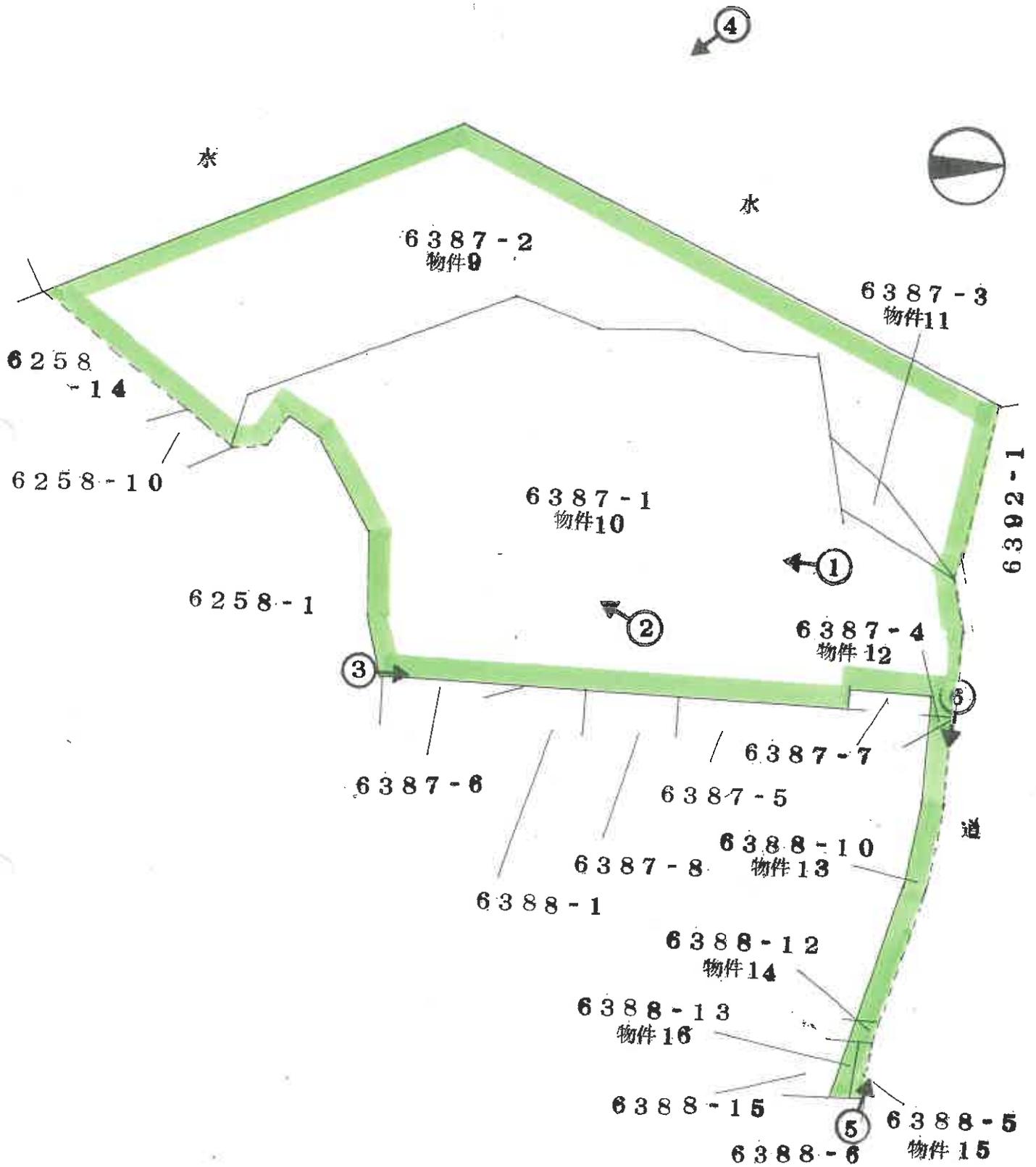
この証明書に記載されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

請求番号：7-5
(1/1)

(9 枚目)

A3をA4に縮小

写真撮影位置図 (概略図)



(10 枚目)

←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



(12 枚目)

令和6年(ケ)第 10号
令和7年11月26日 現地調査
令和7年12月 6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
金子 剛

第1 評価額

一括価格	
金1,670,000円	
内訳価格	
物件9(土地)	金630,000円
物件10(土地)	金940,000円
物件11(土地)	金20,000円
物件12(土地)	金10,000円
物件13(土地)	金40,000円
物件14(土地)	金10,000円
物件15(土地)	金10,000円
物件16(土地)	金10,000円

- 1 一括価格は、物件9～16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 本件は再評価であり、前回の売却基準価額は後記**第6参考価格資料**に記載してある。

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。

5 過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかった事実を考慮した価格とする。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
9	所在地目地積	上田市真田町長字御料 6387番2 山林 1,091平方メートル	
10	所在地目地積	上田市真田町長字御料 6387番1 田 1,633平方メートル	現況地目は雑種地である。
11	所在地目地積	上田市真田町長字御料 6387番3 原野 35平方メートル	
12	所在地目地積	上田市真田町長字御料 6387番4 公衆用道路 2.56平方メートル	
13	所在地目地積	上田市真田町長字御料 6388番10 公衆用道路 66平方メートル	
14	所在地目地積	上田市真田町長字御料 6388番12 公衆用道路 3.20平方メートル	

15	所在地	上田市真田町長字御料	
	地番	6388番5	
	地目	雑種地	
	地積	6.30平方メートル	
	共有者	A持分3分の2	
16	所在地	上田市真田町長字御料	
	地番	6388番13	
	地目	公衆用道路	
	地積	8.09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9～16）

位置・交通	JR北陸新幹線「上田」駅の北東方約8.1km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が見られる中、一般住宅、工場等が混在する地域。	
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	都市計画区域外 河川法上、一級河川「洗馬川」から18mの範囲は河川保全区域に指定されている。 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	地形 間口・奥行 地勢 その他	2,845.15㎡(登記数量) 不整形 間口約3.0m、奥行約64.0m 南側部分に法面を含み、東側(出入口通路)部分が西緩傾斜地、西側部分が西急傾斜地であるほかはほぼ平坦地である。 なし
接面道路の状況	東側 現況幅員約9.6m(対面約1.7m歩道付)舗装市道 ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	Aが物件9～11の土地を更地の状態で占有し、物件12～16の土地を通路として使用している。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	なし(特記事項③に記載のとおり) なし なし(特記事項③、④に記載のとおり) (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	<ul style="list-style-type: none">①西側部分が一級河川「洗馬川」に隣接する。②本件各土地間、西側、北側及び南側の一部分の土地との境界は判然としない。③上・下水道の本管は前面道路に埋設されているものの、敷地内への引き込みがなされていない。④下水道を利用する場合は分担金400,000円が必要である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件9～16（土地）

目的土地の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	更 地 価 格(円 ア×イ×ウ×エ=オ
9	10,500	0.22	1,091		2,520,000
10	10,500	0.22	1,633		3,770,000
11	10,500	0.22	35		80,000
12	10,500	0.22	2.56		10,000
13	10,500	0.22	66		150,000
14	10,500	0.22	3.20		10,000
15	10,500	0.22	6.30		10,000
16	10,500	0.22	8.09		20,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした。

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：形状・間口小－10%、規模－35%、法面・傾斜地を含む－60%、公衆用道路、原野等を含む－4%（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	持分 割合 カ	評価額 (円) キ (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
9	2,520,000			0.5	0.5	1/1	630,000
10	3,770,000			0.5	0.5	1/1	940,000
11	80,000			0.5	0.5	1/1	20,000
12	10,000			0.5	0.5	1/1	10,000
13	150,000			0.5	0.5	1/1	40,000
14	10,000			0.5	0.5	1/1	10,000
15	10,000			0.5	0.5	2/3	10,000
16	20,000			0.5	0.5	1/1	10,000
一括価格（合計）							1,670,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：農地の売買については、農業委員会の許可を要すること、過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかったこと等

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。

キ 評価額：物件12、14、15の各不動産について評価額は0円であるが、競売の執行手続上の特殊性に鑑みて評価額10,000円を付している。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（上田(県)－12）

所 在：上田市真田町長字重附7257番4

価 格：18,400円/㎡

位 置：上田駅より約9.3km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：339㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側7.8m市道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件9 30,548円（28円/㎡）

物件10 200,859円（123円/㎡）

物件11 875円（25円/㎡）

物件12 非課税

物件13 非課税

物件14 非課税

物件15 20,303円（4,834円/㎡）

（固定資産税評価額30,454円×持分割合2/3）

物件16 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。

3 前回の売却基準価額(令和7年6月25日)

物件 9	1,090,000円
物件 1 0	1,630,000円
物件 1 1	40,000円
物件 1 2	10,000円
物件 1 3	70,000円
物件 1 4	10,000円
物件 1 5	10,000円
物件 1 6	10,000円

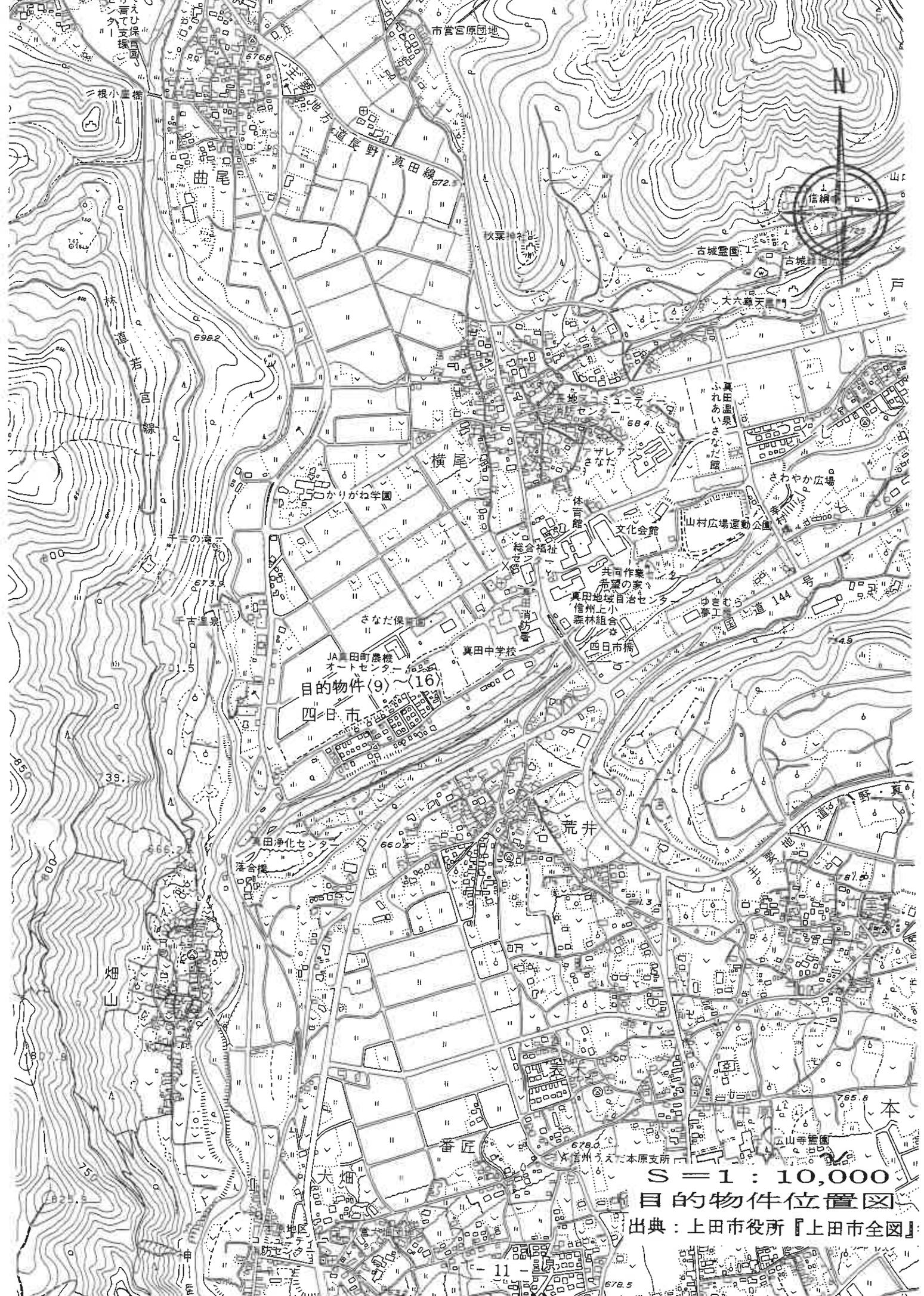
第 7 附属資料

位置図（上田市役所『上田市全図』写）

公図写

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』



〈13〉～〈16〉



〈13〉～〈16〉

現況写真



〈10〉、〈11〉



〈10〉

現況写真



〈9〉



〈9〉

現況写真

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 香

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



物 件 目 録

9 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番2
地 目 山林
地 積 1091平方メートル

所有者 亡 [REDACTED] 相続財産

☆10 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番1
地 目 田
地 積 1633平方メートル

所有者 亡 [REDACTED] 相続財産

11 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番3
地 目 原野
地 積 35平方メートル

所有者 亡 [REDACTED] 相続財産

12 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6387番4
地 目 公衆用道路
地 積 2.56平方メートル

所有者 亡 [REDACTED] 相続財産



物 件 目 録

13 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6388番10
地 目 公衆用道路
地 積 66平方メートル
所有者 亡 [REDACTED] 相続財産

14 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6388番12
地 目 公衆用道路
地 積 3.20平方メートル
所有者 亡 [REDACTED] 相続財産

15 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6388番5
地 目 雑種地
地 積 6.30平方メートル
共有者 亡 [REDACTED] 相続財産 持分3分の2

16 所 在 上田市真田町長字御料
地 番 6388番13
地 目 公衆用道路
地 積 8.09平方メートル
所有者 亡 [REDACTED] 相続財産



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
〈土地用〉

評価人 不動産鑑定士
金子 剛

第1 評価額

一括価格	
金4,740,000円	
内訳価格	
物件9(土地)	金1,810,000円
物件10(土地)	金2,720,000円
物件11(土地)	金60,000円
物件12(土地)	金10,000円
物件13(土地)	金110,000円
物件14(土地)	金10,000円
物件15(土地)	金10,000円
物件16(土地)	金10,000円

- 1 一括価格は、物件9～16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。

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
9	所在地目地積	上田市真田町長字御料 6387番2 山林 1,091平方メートル	
10	所在地目地積	上田市真田町長字御料 6387番1 田 1,633平方メートル	現況地目は雑種地である。
11	所在地目地積	上田市真田町長字御料 6387番3 原野 35平方メートル	
12	所在地目地積	上田市真田町長字御料 6387番4 公衆用道路 2.56平方メートル	
13	所在地目地積	上田市真田町長字御料 6388番10 公衆用道路 66平方メートル	
14	所在地目地積	上田市真田町長字御料 6388番12 公衆用道路 3.20平方メートル	

15	所在地	上田市真田町長字御料	
	地番	6388番5	
	地目	雑種地	
	地積	6.30平方メートル	
	共有者	A 持分3分の2	
16	所在地	上田市真田町長字御料	
	地番	6388番13	
	地目	公衆用道路	
	地積	8.09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9～16）

位置・交通	JR北陸新幹線「上田」駅の北東方約8.1km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が見られる中、一般住宅、工場等が混在する地域。	
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	都市計画区域外 河川法上、一級河川「洗馬川」から18mの範囲は河川保全区域に指定されている。 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	2,845.15㎡(登記数量) 不整形 間口約3.0m、奥行約64.0m 南側部分に法面を含み、東側(出入口通路)部分が西緩傾斜地、西側部分が西急傾斜地であるほかはほぼ平坦地である。 なし
接面道路の状況	東側 現況幅員約9.6m(対面約1.7m歩道付)舗装市道 ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	Aが物件9～11の土地を更地の状態で占有し、物件12～16の土地を通路として使用している。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	なし(特記事項③に記載のとおり) なし なし(特記事項③、④に記載のとおり) (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西側部分が一級河川「洗馬川」に隣接する。
- ②本件各土地間、西側、北側及び南側の一部分の土地との境界は判然としない。
- ③上・下水道の本管は前面道路に埋設されているものの、敷地内への引き込みがなされていない。
- ④下水道を利用する場合は分担金400,000円が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件9～16（土地）

目的土地の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	更 地 価 格 (円 ア×イ×ウ×エ=オ
9	11,000	0.28	1,091		3,360,000
10	11,000	0.28	1,633		5,030,000
11	11,000	0.28	35		110,000
12	11,000	0.28	2.56		10,000
13	11,000	0.28	66		200,000
14	11,000	0.28	3.20		10,000
15	11,000	0.28	6.30		20,000
16	11,000	0.28	8.09		20,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした。

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：形状・間口小－8%、規模－30%、法面・傾斜地を含む－55%、公衆用道路、原野等を含む－4%（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	持分 割合 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
9	3,360,000			0.9	0.6	1/1	1,810,000
10	5,030,000			0.9	0.6	1/1	2,720,000
11	110,000			0.9	0.6	1/1	60,000
12	10,000			0.9	0.6	1/1	10,000
13	200,000			0.9	0.6	1/1	110,000
14	10,000			0.9	0.6	1/1	10,000
15	20,000			0.9	0.6	2/3	10,000
16	20,000			0.9	0.6	1/1	10,000
一括価格（合計）							4,740,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：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)－12）

所 在：上田市真田町長字重附7257番4

価 格：18,400円/㎡

位 置：上田駅より約9.3km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：339㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側7.8m市道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な分譲住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件9 30,548円（28円/㎡）

物件10 200,859円（123円/㎡）

物件11 875円（25円/㎡）

物件12 非課税

物件13 非課税

物件14 非課税

物件15 20,303円（4,834円/㎡）

（固定資産税評価額30,454円×持分割合2/3）

物件16 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。

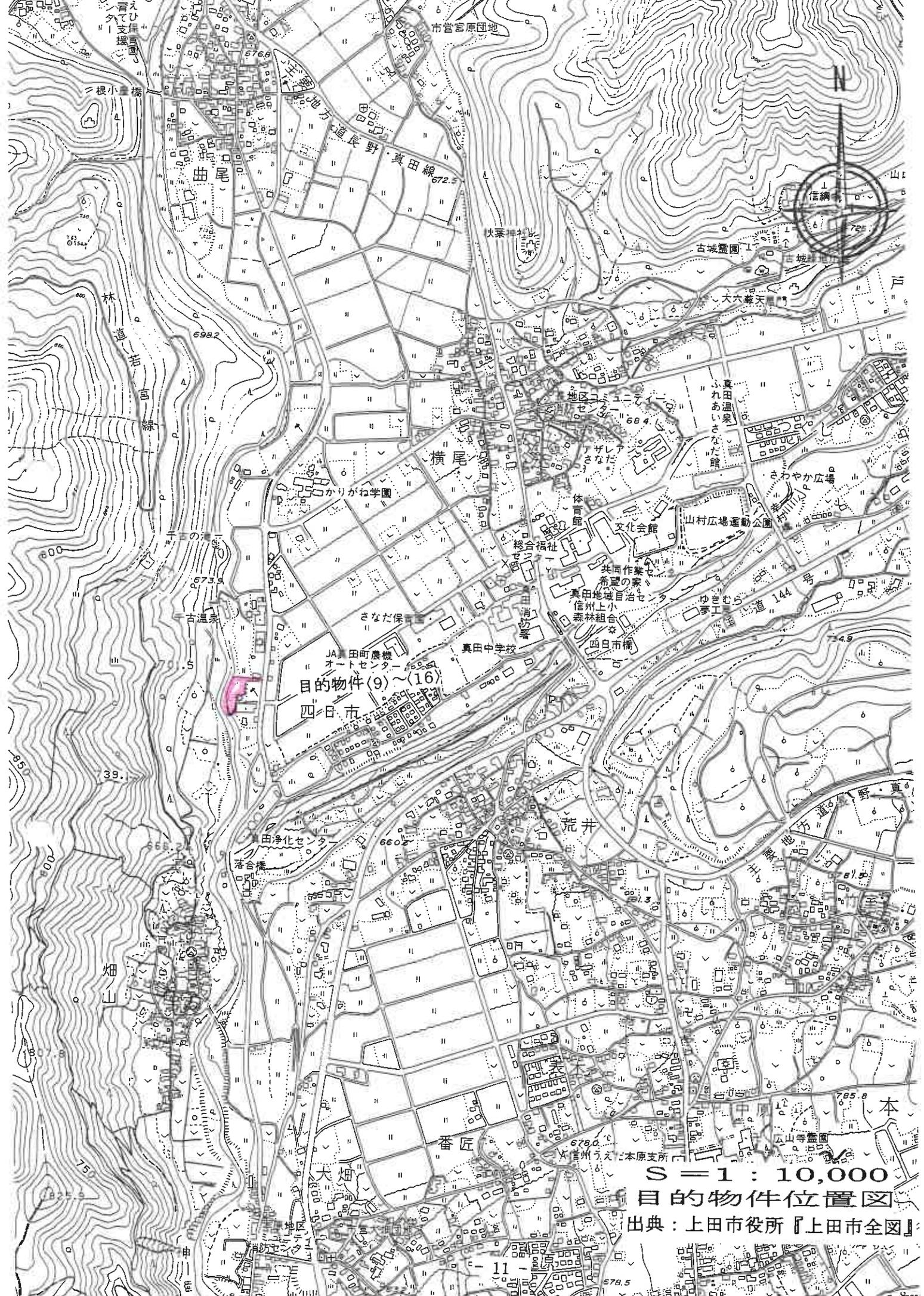
第7 附属資料

位置図（上田市役所『上田市全図』写）

公図写

現況写真

以上

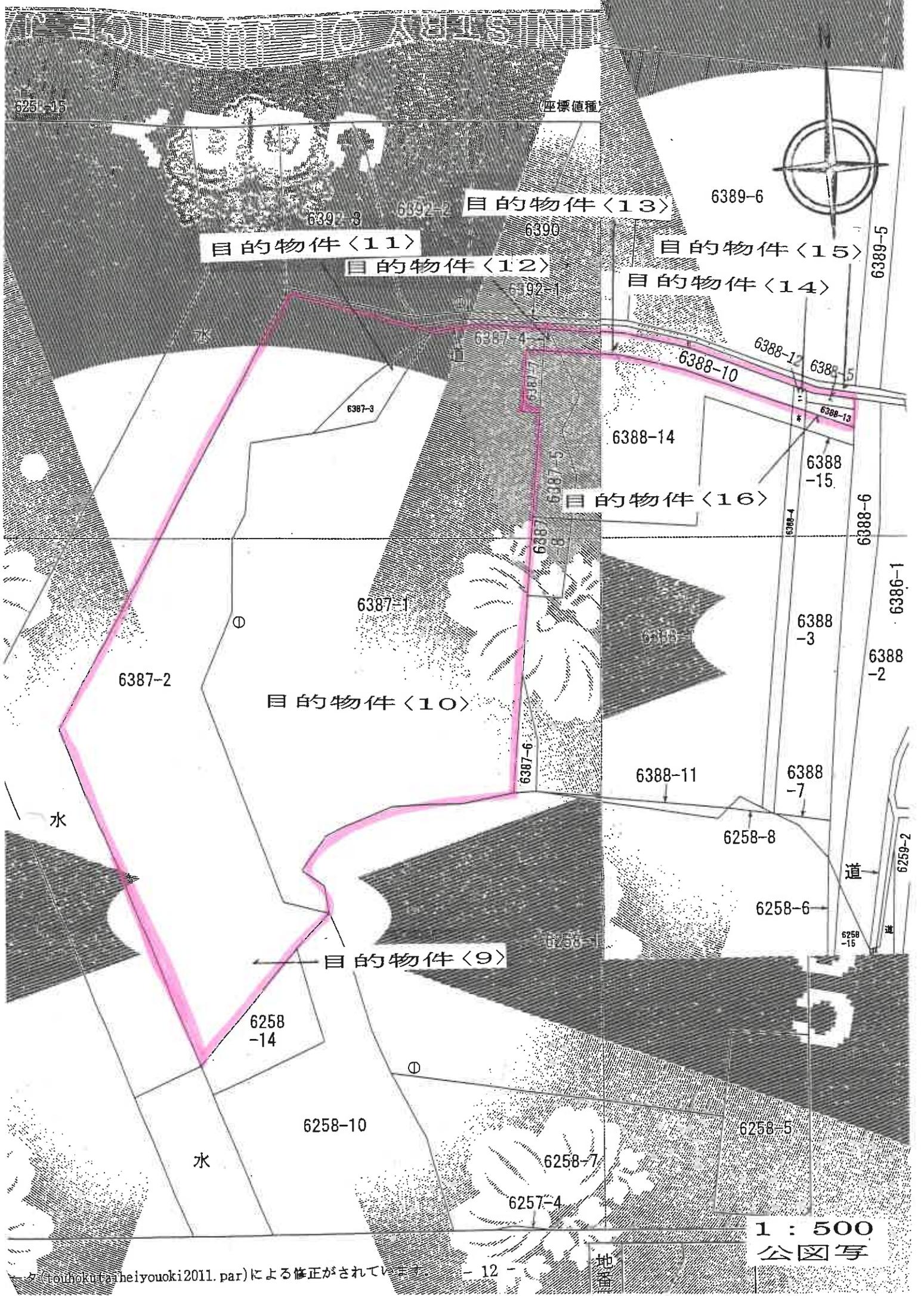


目的物件(9)~(16)
四日市

S = 1 : 10,000

目的物件位置図

出典：上田市役所『上田市全図』



目的物件<11>

目的物件<13>

目的物件<12>

目的物件<15>

目的物件<14>

目的物件<16>

目的物件<10>

目的物件<9>

1 : 500
公図写



〈13〉～〈16〉



〈13〉～〈16〉

現況写真



〈10〉、〈11〉



〈10〉

現況写真



〈9〉



〈9〉

現況写真