

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 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 4月10日 午前 9時00分から 令和 8年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月24日 午前 9時00分から 令和 8年 4月24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

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上田市手塚字東久保 |
| | 地 番 | 998番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1080.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市手塚字東久保 998番地 |
| | 家屋 番号 | 998番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 163.17平方メートル
2階 37.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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, 2】

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】

本件所有者が占有している。

【物件番号1】

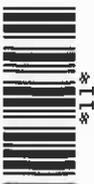
売却対象外建物(家屋番号998番の1)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

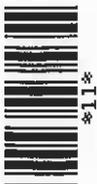
《 注 意 書 》

- 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上田市手塚字東久保 |
| | 地 番 | 998番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1080.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市手塚字東久保 998番地 |
| | 家屋 番号 | 998番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 163.17平方メートル
2階 37.26平方メートル |



令和6年(ケ)第25号
令和7年1月21日受理
令和7年3月17日提出
(評価人 西入 将光)

現況調査報告書

(物件1、2)

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 | 上田市手塚字東久保 |
| | 地 番 | 998番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1080.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市手塚字東久保 998番地 |
| | 家屋 番号 | 998番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 163.17平方メートル
2階 37.26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													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項														
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として、使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 10px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年()</td> <td style="padding-left: 10px;">第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">日</td> <td></td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	上田市手塚字東久保 9 9 8 番地
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> 9 9 8 番の 1 <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 1 9 . 8 3 平方メートル 2 階 1 9 . 8 3 平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B、C) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 大正 1 4 年ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	附属建物の表示 (1) 符 号 2 種 類 物置 構 造 木造瓦葺平家建 床面積 2 6 . 5 6 平方メートル (2) 符 号 4 種 類 物置 構 造 木造瓦葺平家建 床面積 2 4 . 1 1 平方メートル (3) 符 号 5 種 類 物置 構 造 木造瓦葺 2 階建 床面積 1 階 5 4 . 4 2 平方メートル 2 階 2 4 . 5 7 平方メートル (4) 符 号 7 種 類 倉庫 構 造 土蔵造瓦葺 2 階建 床面積 1 階 1 9 . 8 3 平方メートル 2 階 1 9 . 8 3 平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「

(3 枚目)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>ここ（物件1、2）は私の住まいです。 (令和7年1月28日に聴取した。)</p>
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 この家（本件建物）が建つ前は、別の家が建っていました。周りにある建物は、いつ頃建てられたものか分かりませんが、どれもこの家を建て直す前からあったもので、この家を建ててから建てた建物はありません。</p> <p>2 雨漏りはありませんが、屋根瓦の峰が崩れているのに気が付いて、トタンをかぶせ、針金で止めていますが、いつまでもつか分かりません。</p> <p>3 シロアリは、風呂場などの水回りで見たことがあります。</p> <p>4 その風呂は、薪の準備が大変なので、近くから竹を切って燃料にしており、ボイラーはありますが、使っていないので壊れているかもしれません。</p> <p>5 上水は井戸水を使っています。</p> <p>6 ここ（本件物件）までの道は塀がある等して狭く、大きな車は通れないと思います。</p> <p>7 行く先もなく、ここを出るつもりはありません。私がここを出るのは、死んだときです。 (令和7年2月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
(4枚目)

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 本件土地は、本件建物と目的外建物（家屋番号：998 の 1、共有者：A、B、C）の敷地として利用されている。
- 3 本件土地とその周囲の土地との境界は、いずれも判然としない。
- 4 本件建物の 2 階に、1 階の小屋裏部分を利用した物入がある。
- 5 本件土地上には、一見して、本件建物のほかに 5 棟の建物が存在しており、このうち、本件建物の南側の 2 棟の建物の間には、上屋と下屋に当たる屋根が掛けられており、その他の建物にも下屋が掛けられる等している。これら 5 棟の建物は、関係人の陳述、登記記録、課税状況等により、いずれも上記目的外建物の主である建物とその附属建物であると認めた。
- 6 本件土地を敷地とする上記目的外建物の登記がある。
- 7 本件土地上には、上記建物のほかにも、工作物と認められる構造物が複数ある。これらは、いずれも土地への定着性が一定程度あるものと判断した。
- 8 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、2 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
(5 枚目)

1 1035-2
2 1035-4



(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	上田市手塚字東久保		地番	998番			
出力尺	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	明治24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。

令和6年11月20日
長野地方方法務局上田支局
登記官

地図整理番号：M12581

(1/1)

(7 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和56年7月29日

各階平面図

56729

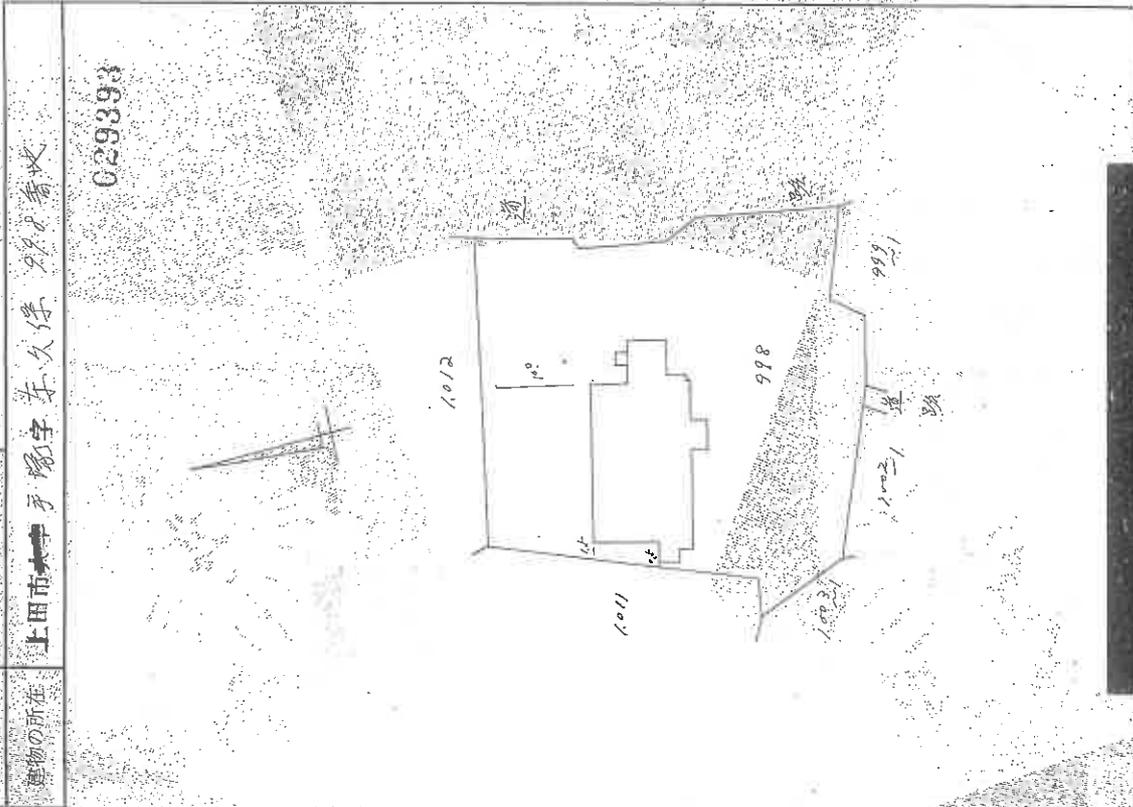
家屋番号

998番

建築物階面図

上田市大字手塚字東久保998番地

029393



作製者

縮尺

1/200

申請

縮尺

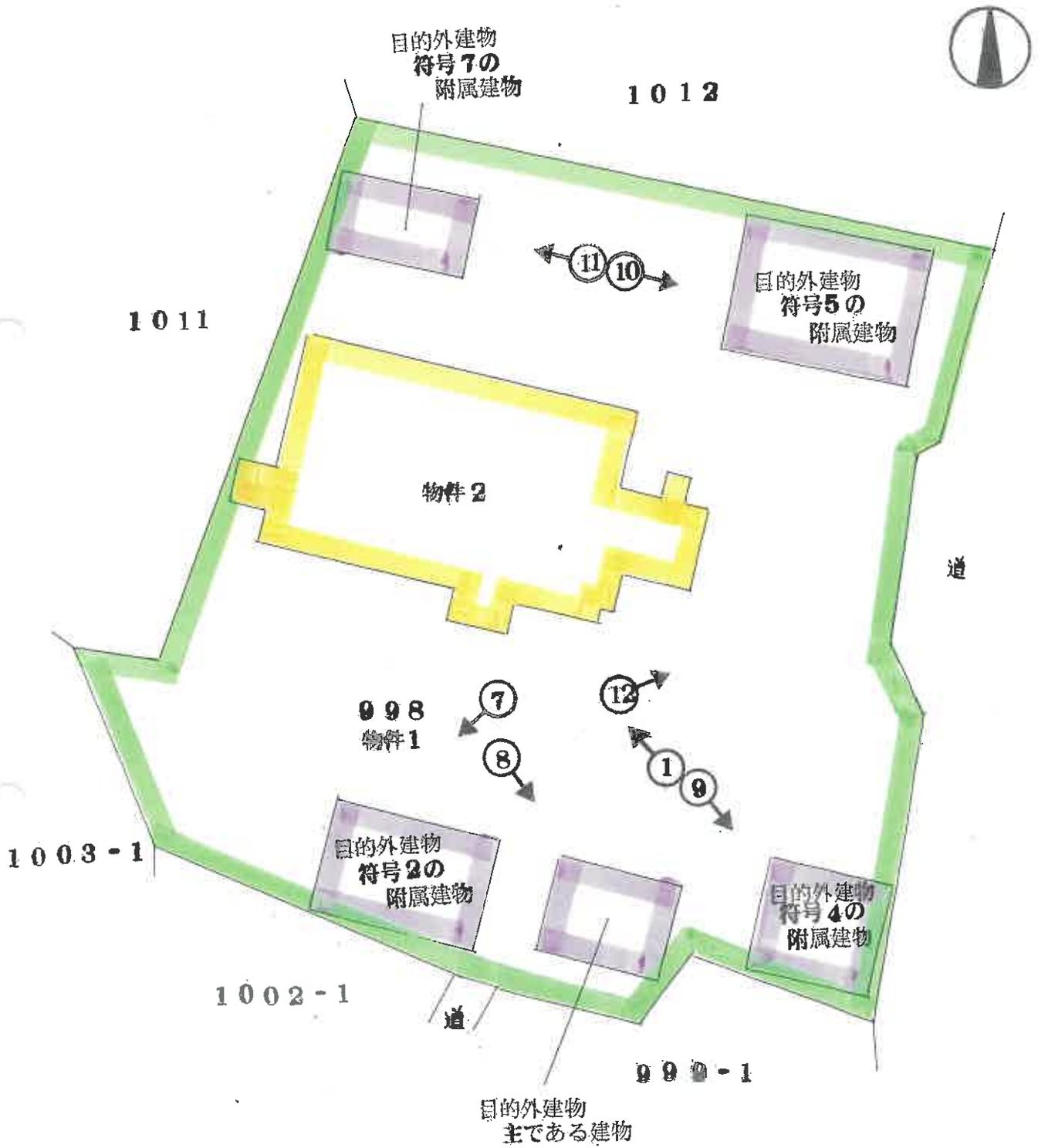
1/500

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11月20日 長野県地方務局長 田中 文信

(8 枚目)

A3をA4に縮小

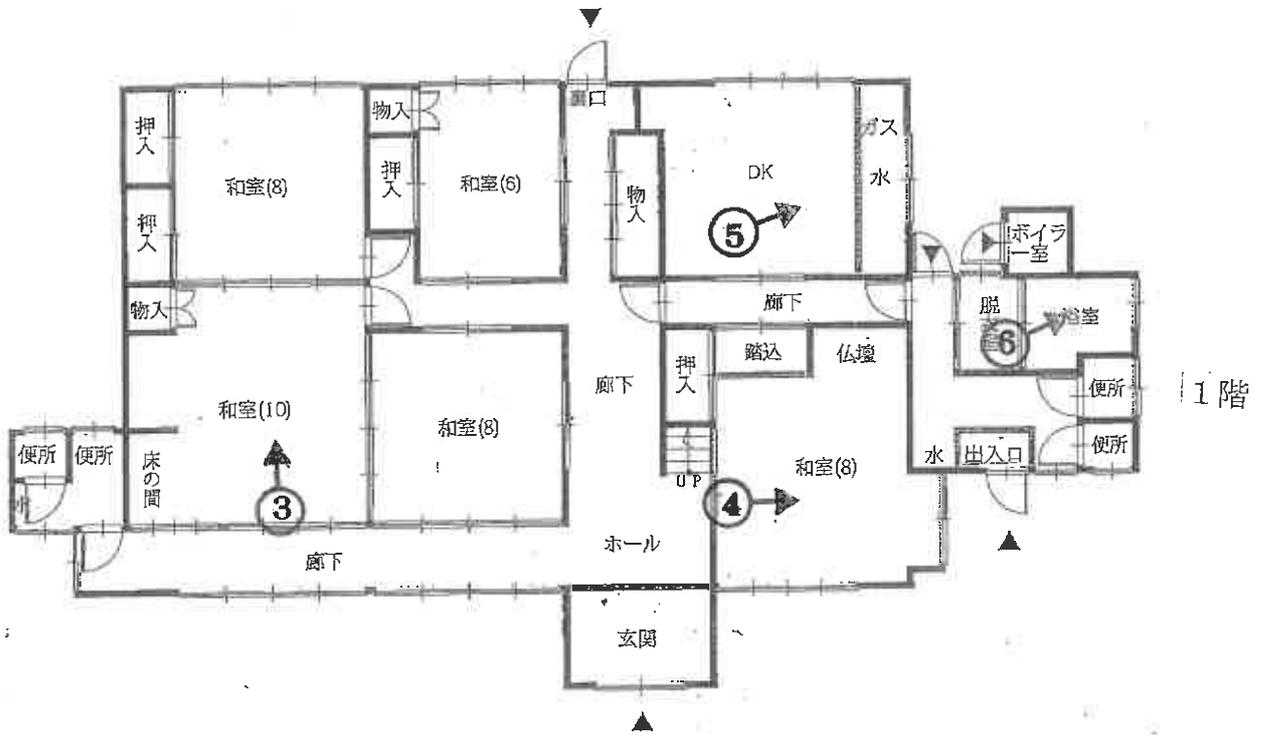
土地建物位置関係図（概略図）



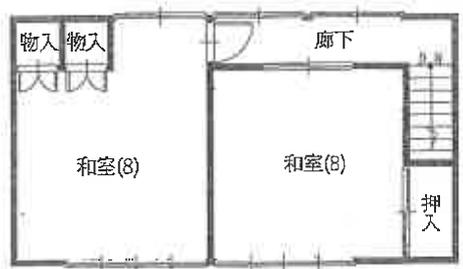
(9 枚目)

←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)



1階



2階

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



令和 6 年 (ケ) 第 25 号 物件(1)・(2)
令和 7 年 12 月 1 日 現地調査
令和 7 年 12 月 1 日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

再 評 価 書
<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

西入 将丸[®]

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,150,000 円也	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,250,000 円也
物件2 (建物)	金 900,000 円也

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は当該土地利用権等価格を加算した価格である。

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	上田市手塚字東久保 998番 宅地 1,080.99㎡ A	○物件2の建物、及び 評価外建物5棟の他、 工作物と思われる構築物が 複数存する。 (下記特記事項参照)
2	所在家屋番号種類構造床面積所有者	上田市手塚字東久保 998番地 998番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 163.17㎡ 2階 37.26㎡ A	
番号	特記事項		
	<p>○評価外建物の概要</p> <p>評価外建物1 (主体)</p> <p>所在：上田市手塚字東久保 998番地</p> <p>家屋番号：998番の1</p> <p>種類：物置</p> <p>構造：木造瓦葺2階建</p> <p>床面積：1階 19.83㎡、2階 19.83㎡</p> <p>建築時期：大正14年頃 (令和6年度土地・家屋・償却資産名寄帳)</p> <p>所有者：A(持分3分の1)、B(持分3分の1)、C(持分3分の1)</p> <p>評価外建物2 (附属)</p> <p>所在：上田市手塚字東久保 998番地</p> <p>家屋番号：符号2</p> <p>種類：物置</p> <p>構造：木造瓦葺平家建</p> <p>床面積：26.56㎡</p> <p>建築時期：大正14年頃 (令和6年度土地・家屋・償却資産名寄帳)</p> <p>所有者：A(持分3分の1)、B(持分3分の1)、C(持分3分の1)</p>		

番号	特 記 事 項
	<p>評価外建物3 (附属)</p> <p>所 在 : 上田市手塚字東久保 998番地</p> <p>家屋番号 : 符号4</p> <p>種 類 : 物置</p> <p>構 造 : 木造瓦葺平家建</p> <p>床 面 積 : 24.11㎡</p> <p>建 築 時 期 : 大正14年頃 (令和6年度土地・家屋・償却資産名寄帳)</p> <p>所 有 者 : A(持分3分の1)、B(持分3分の1)、C(持分3分の1)</p> <p>評価外建物4 (附属)</p> <p>所 在 : 上田市手塚字東久保 998番地</p> <p>家屋番号 : 符号5</p> <p>種 類 : 物置</p> <p>構 造 : 木造瓦葺2階建</p> <p>床 面 積 : 1階54.42㎡、2階24.57㎡</p> <p>建 築 時 期 : 大正14年頃 (令和6年度土地・家屋・償却資産名寄帳)</p> <p>所 有 者 : A(持分3分の1)、B(持分3分の1)、C(持分3分の1)</p> <p>評価外建物5 (附属)</p> <p>所 在 : 上田市手塚字東久保 998番地</p> <p>家屋番号 : 符号7</p> <p>種 類 : 倉庫</p> <p>構 造 : 土蔵造瓦葺2階建</p> <p>床 面 積 : 1階19.83㎡、2階19.83㎡</p> <p>建 築 時 期 : 大正14年頃 (令和6年度土地・家屋・償却資産名寄帳)</p> <p>所 有 者 : A(持分3分の1)、B(持分3分の1)、C(持分3分の1)</p>

*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

前回評価書（令和7年3月7日発行）と同様である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	14,900	0.70	1,080.99	1.00	11,270,000

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）-5より規準をして以下のとおり決定した。

地価調査 上田-5

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$23,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/160 \approx 14,900\text{円}/\text{m}^2$

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：街路-8%、間口狭小-10%、規模-15%、河川保全区域-1%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

オ 建 付 地 価 格

② 物件2（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
2	178,000	200.43	0.026	930,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 物件2の現価率：2.6%

経過年数約44年、経済的残存耐用年数約4年、観察減価率60%

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。

残価率：R=5%

$$\text{現価率} = 0.05^{(44/48)} \times (1 - 0.6) = 0.026$$

エ 建物価格

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には物件2と評価外建物5棟が存するので、物件2と評価外建物の敷地利用権が及ぶ範囲を建築面積により按分した。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円)		敷地権の範囲		土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア		イ	ウ		ア×イ×ウ×エ	
1	物件2 評価外	11,270,000	0.53	0.4	法定地上権	2,390,000	
			0.47	0.1	使用借権	530,000	
合計						2,920,000	

イ 敷地権の及ぶ範囲

$$\text{物件2の敷地利用権} = \frac{163.17\text{m}^2}{307.92\text{m}^2} \div 0.53$$

$$\text{評価外建物の敷地利用権} = \frac{144.75\text{m}^2}{307.92\text{m}^2} \div 0.47$$

ウ 土地利用権等割合：売却により物件2の建物が存するための法定地上権、評価外建物が存するための使用借権が発生するものと解される。法定地上権、使用借権は近隣における借地権の取引慣行、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 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,270,000	－ 2,920,000		0.45	0.6	2,250,000
2	930,000	＋ 2,390,000		0.45	0.6	900,000
一括価格(合計)						3,150,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：評価外建物が存する状況、及び室内に日用品、ゴミ等が散乱した状況を考慮した。

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（上田一5）

所 在 : 上田市中野字池下507番1

価 格 : 23,800円/㎡

位 置 : 上田電鉄別所線「中野」駅の西方道路距離190m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 207㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北側6.3m舗装市道

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 : 農家住宅、一般住宅が散在し、周辺に農地が多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1 : 7,866,807円（7,277円/㎡）

物 件 2 : 4,249,445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（「上田市都市計画白図」写）

公図写

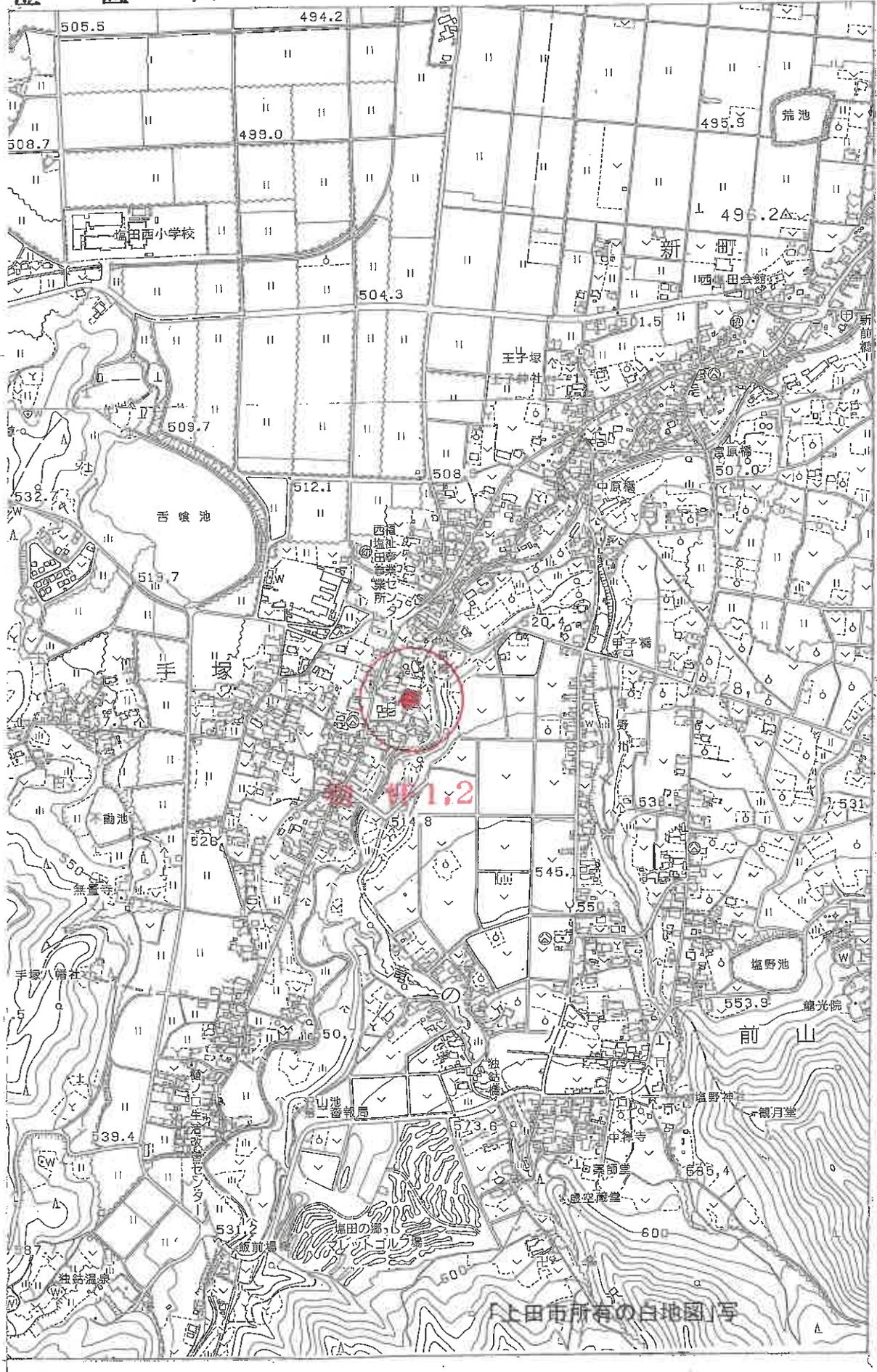
建物配置図・各階平面図写

建物間取図

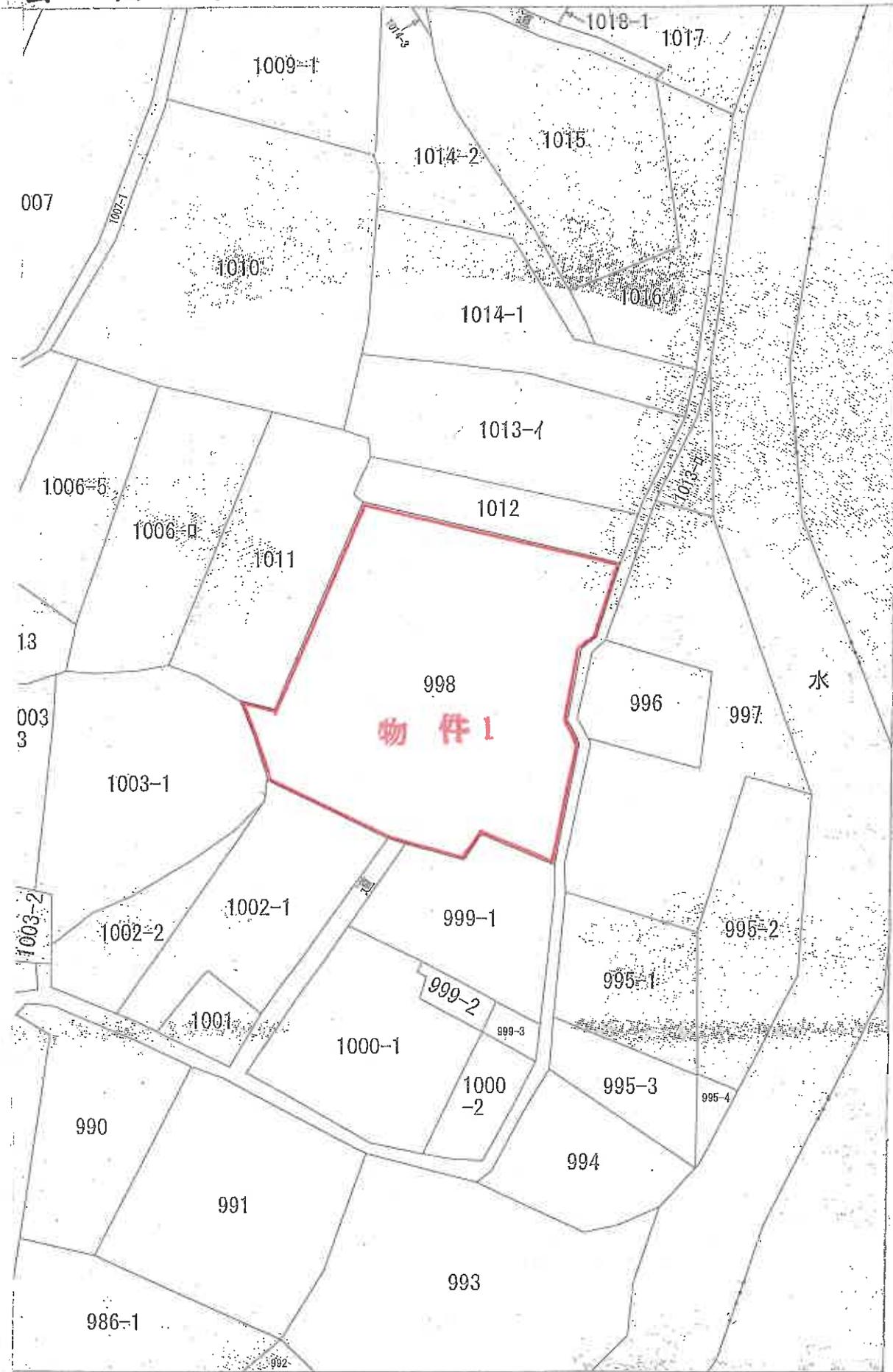
現況写真

以上

位置図



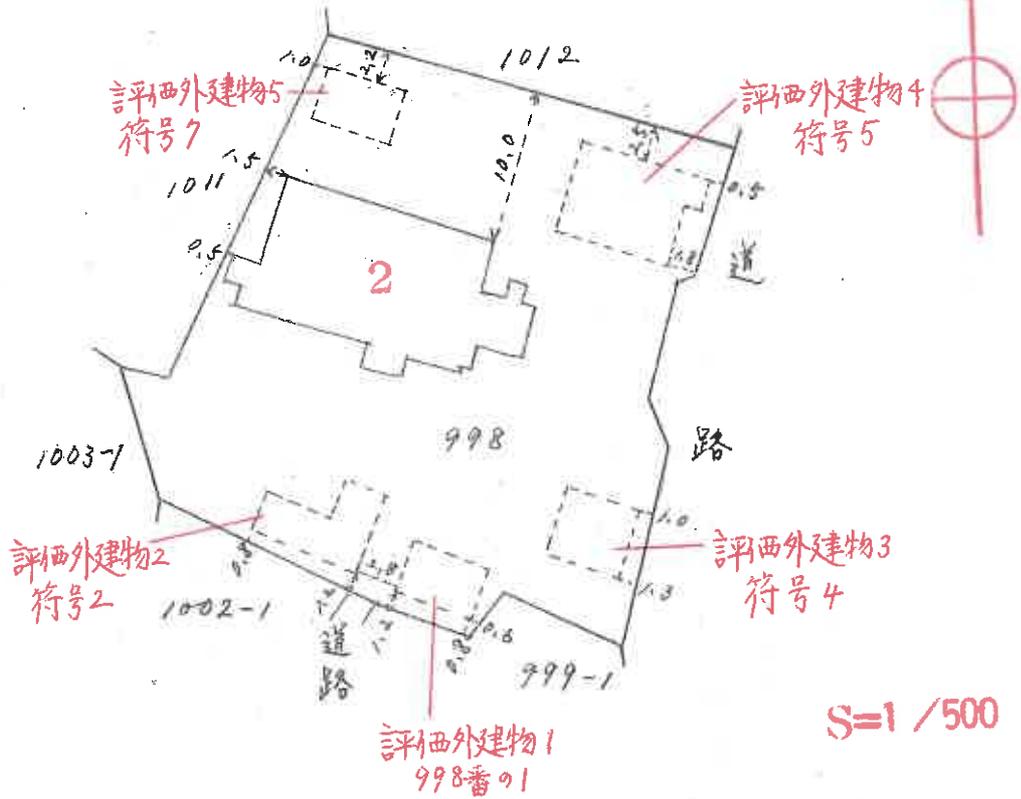
公 図 写



S=1 / 600

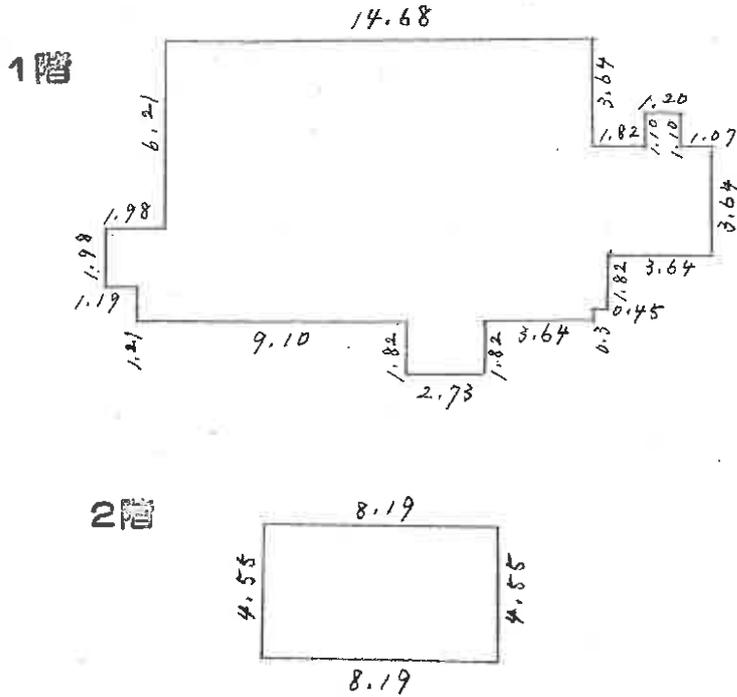
建物配置図

物件 2



各階平面圖

物件 2

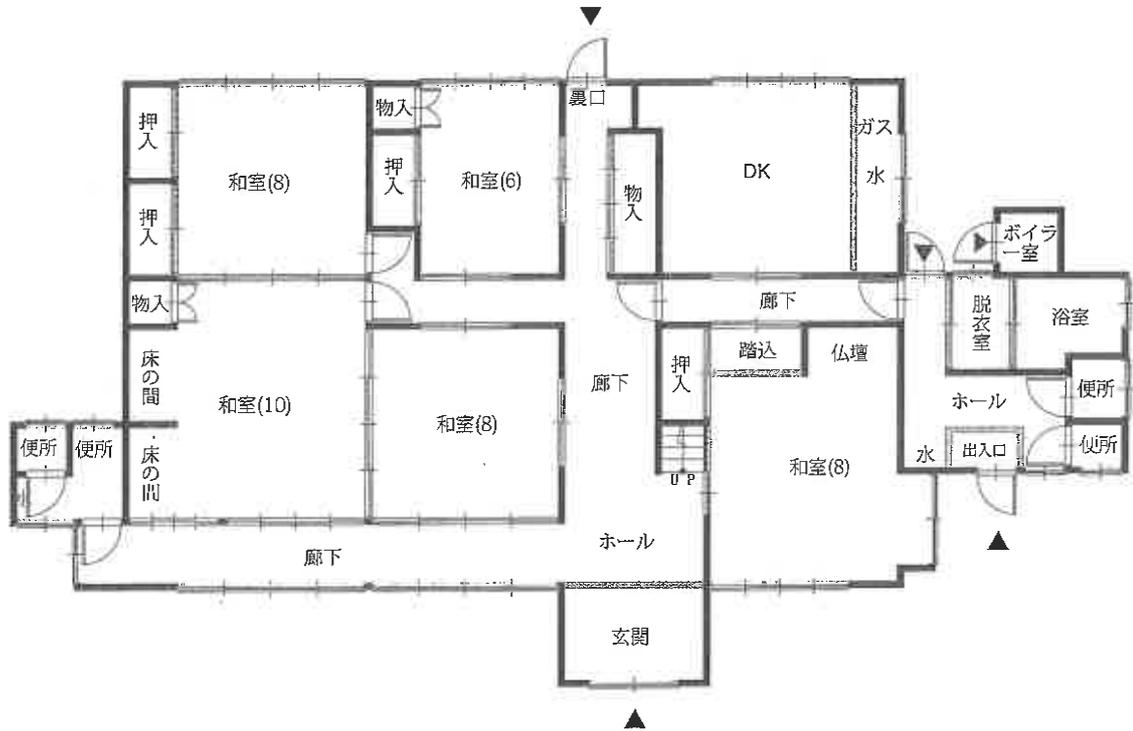


S=1/250

間取り図

物件2

1階



2階



S=1/100を7%に縮小











求 意 見 書

西 入 将 光 殿

令和 7年 7月 23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 7月 23日
評価人

西入 将光

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上田市手塚字東久保 |
| | 地 番 | 998番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1080.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市手塚字東久保 998番地 |
| | 家屋 番号 | 998番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 163.17平方メートル
2階 37.26平方メートル |

令和 6 年 (ケ) 第 25 号 物件(1)・(2)
令和 7 年 2 月 5 日 現地調査
令和 7 年 3 月 7 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

西入 将光[®]

第1 評価額

一括価格	
金 5,600,000 円也	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,010,000 円也
物件2 (建物)	金 1,590,000 円也

- 1 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は当該土地利用権等価格を加算した価格である。

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	上田市手塚字東久保 998番 宅地 1,080.99㎡ A	○物件2の建物、及び 評価外建物5棟の他、 工作物と思われる構築物が 複数存する。 (下記特記事項参照)
2	所在家屋番号種類構造床面積所有者	上田市手塚字東久保 998番地 998番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 163.17㎡ 2階 37.26㎡ A	
番号	特記事項		
	<p>○評価外建物の概要</p> <p>評価外建物1 (主体)</p> <p>所在地：上田市手塚字東久保 998番地</p> <p>家屋番号：998番の1</p> <p>種類：物置</p> <p>構造：木造瓦葺2階建</p> <p>床面積：1階 19.83㎡、2階 19.83㎡</p> <p>建築時期：大正14年頃 (令和6年度土地・家屋・償却資産名寄帳)</p> <p>所有者：A(持分3分の1)、B(持分3分の1)、C(持分3分の1)</p> <p>評価外建物2 (附属)</p> <p>所在地：上田市手塚字東久保 998番地</p> <p>家屋番号：符号2</p> <p>種類：物置</p> <p>構造：木造瓦葺平家建</p> <p>床面積：26.56㎡</p> <p>建築時期：大正14年頃 (令和6年度土地・家屋・償却資産名寄帳)</p> <p>所有者：A(持分3分の1)、B(持分3分の1)、C(持分3分の1)</p>		

番号	特 記 事 項
	<p>評価外建物3 (附属)</p> <p>所 在 : 上田市手塚字東久保 998番地</p> <p>家屋番号 : 符号4</p> <p>種 類 : 物置</p> <p>構 造 : 木造瓦葺平家建</p> <p>床 面 積 : 24.11㎡</p> <p>建 築 時 期 : 大正14年頃 (令和6年度土地・家屋・償却資産名寄帳)</p> <p>所 有 者 : A(持分3分の1)、B(持分3分の1)、C(持分3分の1)</p> <p>評価外建物4 (附属)</p> <p>所 在 : 上田市手塚字東久保 998番地</p> <p>家屋番号 : 符号5</p> <p>種 類 : 物置</p> <p>構 造 : 木造瓦葺2階建</p> <p>床 面 積 : 1階54.42㎡、2階24.57㎡</p> <p>建 築 時 期 : 大正14年頃 (令和6年度土地・家屋・償却資産名寄帳)</p> <p>所 有 者 : A(持分3分の1)、B(持分3分の1)、C(持分3分の1)</p> <p>評価外建物5 (附属)</p> <p>所 在 : 上田市手塚字東久保 998番地</p> <p>家屋番号 : 符号7</p> <p>種 類 : 倉庫</p> <p>構 造 : 土蔵造瓦葺2階建</p> <p>床 面 積 : 1階19.83㎡、2階19.83㎡</p> <p>建 築 時 期 : 大正14年頃 (令和6年度土地・家屋・償却資産名寄帳)</p> <p>所 有 者 : A(持分3分の1)、B(持分3分の1)、C(持分3分の1)</p>

*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）

位置・交通	上田電鉄別所線「舞田」駅の南方・道路距離約1,900m 「上田市塩田地域自治センター」の南西方・道路距離約2,500m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南部を占める塩田平の南西端に所在し、市城南端の市境に連なる山々の北側裾野で水田、畑等の農地が多く見られる中に一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既成の農村集落地域である。	
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 産川の河川区域境から18m以内は河川保全区域 埋蔵文化財の包蔵地に該当しない
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,080.99㎡(登記数量) ほぼ長方形 間口約2.0m・奥行約35m 平坦 なし
接面道路の状況	南側幅員約2.0mの未舗装道路(認定外、建築基準法第42条2項道路に該当)と等高、東側幅員約1.0mの未舗装道路(認定外、建築基準法上の道路に該当しない)と0~0.9m程高く接面する。	
土地の利用状況等	物件2の建物、及び評価外建物5棟の敷地として利用されている。 建物等の配置は附属資料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 なし あり(受益者負担金は賦課済み) (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	評価外建物の概要は前記記載の特記事項欄のとおり。	

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）	昭和56年6月20日新築
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	木造瓦葺2階建
	基 礎	布コンクリート
	外 壁	モルタル等
	内 壁	ビニールクロス、京壁、板張り、ボード、コンクリート、タイル等
	天 井	竿縁天井、目スカシ天井、ビニールクロス、ジプトーン、ボード、コンクリート、タイル等
	床	畳、フローリング、塩ビシート、板張り、コンクリート、タイル等
	設 備 そ の 他	上水道、下水道、電気等 なし
床面積（現況）	1階	163.17 m ² （登記記載）
	2階	37.26 m ² （登記記載）
	延	200.43 m ²
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	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	劣る（経年劣化による物理的損傷、機能的陳腐化が進行している他、室内は日用品、ゴミ等が散乱した状態となっている。）	
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。	
特記事項	特になし	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	14,900	0.70	1,080.99	1.00	11,270,000

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）-5より規準をして以下のとおり決定した。

地価調査 上田-5

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/160 \approx 14,900\text{円}/\text{㎡}$

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て決定した。

イ 個 別 格 差：街路-8%、間口狭小-10%、規模-15%、河川保全区域-1%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

オ 建 付 地 価 格

② 物件2（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
2	178,000	200.43	0.026	930,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 物件2の現価率：2.6%

経過年数約44年、経済的残存耐用年数約4年、観察減価率60%

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。

残価率：R=5%

$$\text{現価率} = 0.05^{(44/48)} \times (1 - 0.6) = 0.026$$

エ 建物価格

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には物件2と評価外建物5棟が存するので、物件2と評価外建物の敷地利用権が及ぶ範囲を建築面積により按分した。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円)		敷地権の範囲		土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア		イ	ウ		ア×イ×ウ÷エ	
1	物件2 評価外	11,270,000	0.53	0.4	法定地上権	2,390,000	
			0.47	0.1	使用借権	530,000	
合計						2,920,000	

イ 敷地権の及ぶ範囲

$$\text{物件2の敷地利用権} = \frac{163.17\text{m}^2}{307.92\text{m}^2} \approx 0.53$$

$$\text{評価外建物の敷地利用権} = \frac{144.75\text{m}^2}{307.92\text{m}^2} \approx 0.47$$

ウ 土地利用権等割合：売却により物件2の建物が存するための法定地上権、評価外建物が存するための使用借権が発生するものと解される。法定地上権、使用借権は近隣における借地権の取引慣行、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 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,270,000	－ 2,920,000		0.80	0.6	4,010,000
2	930,000	＋ 2,390,000		0.80	0.6	1,590,000
一括価格(合計)						5,600,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：評価外建物が存する状況、及び室内に日用品、ゴミ等が散乱した状況を考慮した。

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（上田一5）

所 在：上田市中野字池下507番1

価 格：23,800円/㎡

位 置：上田電鉄別所線「中野」駅の西方道路距離190m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：207㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側6.3m舗装市道

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：農家住宅、一般住宅が散在し、周辺に農地が多い住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 1：7,866,807円（7,277円/㎡）

物 件 2：4,249,445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（「上田市都市計画白図」写）

公図写

建物配置図・各階平面図写

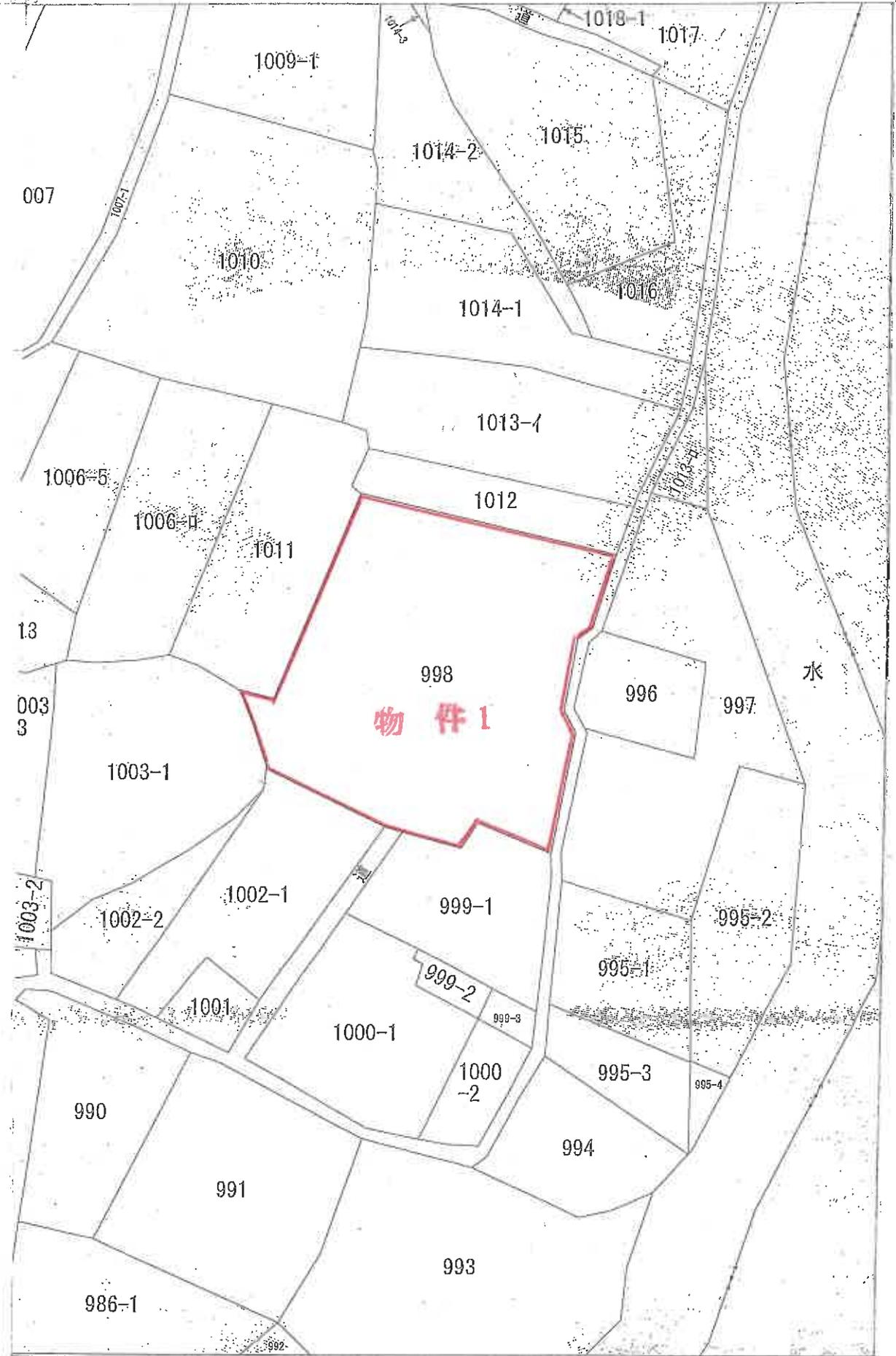
建物間取図

現況写真

以上

位置図

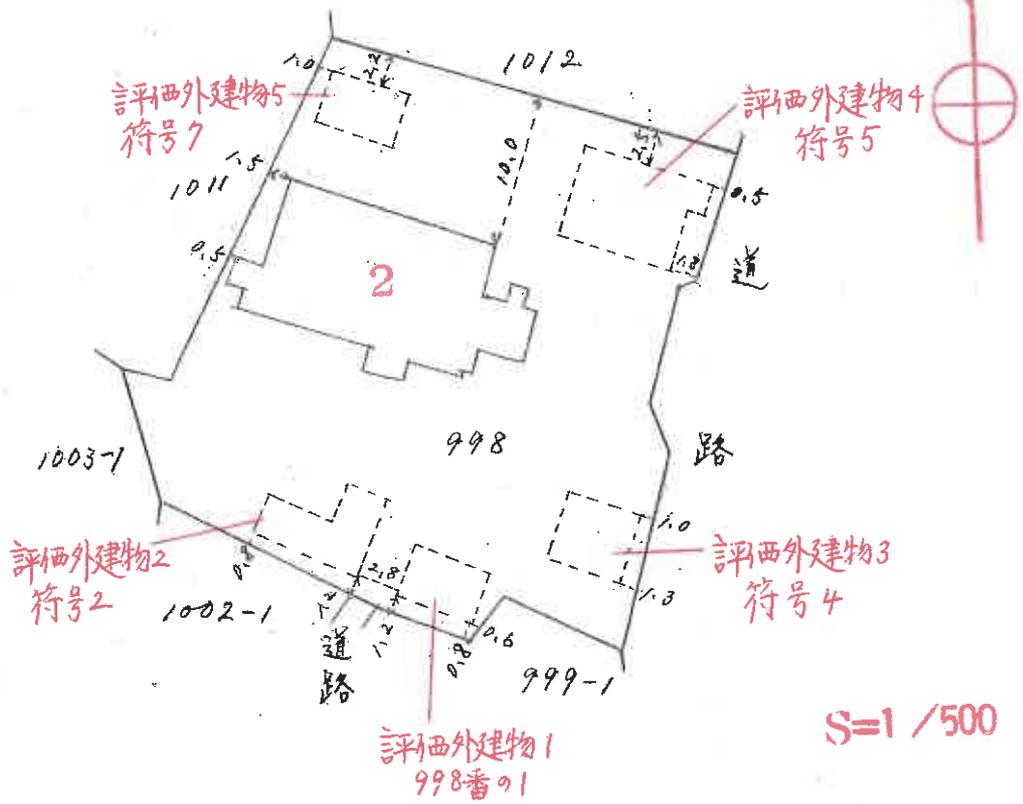




S=1 / 600

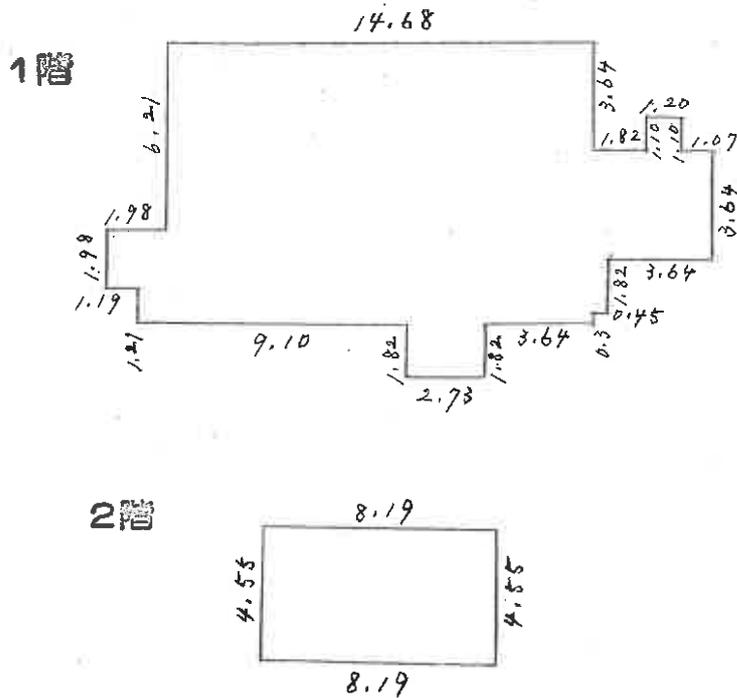
建物配置図

物件 2



各階平面図

物件 2

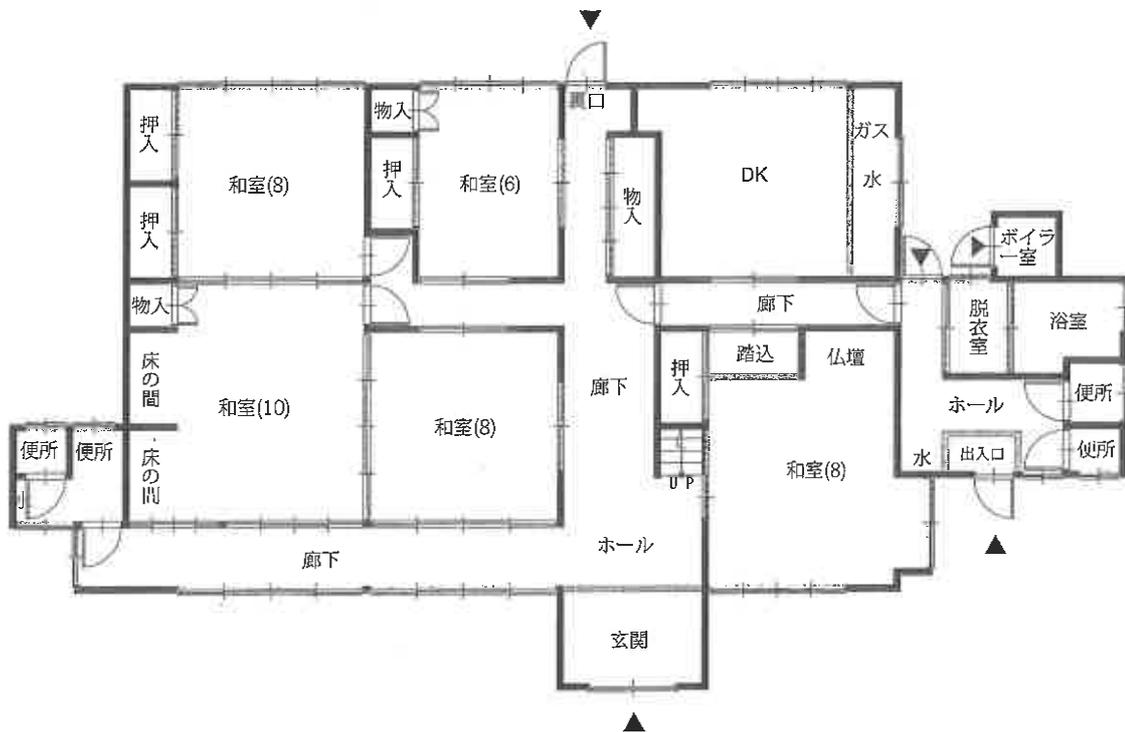


S=1/250

間取り図

物件2

1階



2階



S=1/100を7%に縮小











