

入札制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要なになります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

(入札方法に関する問合せ)

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

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 8月 6日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 伊 藤 圭 吾

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 8月 21日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 28日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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 9月 16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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 4日 午後 4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 8月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,540,000 2,832,000	一括	708,000	60,054	10,351
1	80,000				
2	1,660,000				
3	1,800,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 上田市古里字英
 地 番 2158 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9.91 平方メートル

- 2 所 在 上田市古里字英
 地 番 2160 番 1
 地 目 宅地
 地 積 215.29 平方メートル

- 3 所 在 上田市古里字英 2160 番地 1、2158 番地 2
 家屋 番号 2160 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 101.29 平方メートル
 2 階 61.29 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 101.29 平方メートル
 2 階 約 54.38 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 伊 藤 圭 吾

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件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1～3】

売却対象外の土地（地番2159番2、同2160番2、同2161番）を通行のため利用している。

【物件番号1，2】

隣地（地番2159番2、同2160番2、同2161番）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調



査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 上田市古里字英
 地 番 2158 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9.91 平方メートル

- 2 所 在 上田市古里字英
 地 番 2160 番 1
 地 目 宅地
 地 積 215.29 平方メートル

- 3 所 在 上田市古里字英 2160 番地 1、2158 番地 2
 家屋 番号 2160 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 101.29 平方メートル
 2 階 61.29 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 101.29 平方メートル
 2 階 約 54.38 平方メートル



令和 7年(ケ)第 22 号
令和 8年 3月13日受理
令和 8年 4月15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 | 上田市古里字英 |
| | 地 番 | 2158番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.91平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市古里字英 |
| | 地 番 | 2160番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.29平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上田市古里字英 2160番地1、2158番地2 |
| | 家屋 番号 | 2160番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.29平方メートル
2階 61.29平方メートル |

そ の 他 の 事 項

1 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。本件土地は、北側で公道に接面するも、フェンスが設置されている。本件土地から公道への通行は、地番2161番の土地の北東側の一部、地番2159番2の土地、地番2160番2の土地（家屋番号2161番の1の建物敷地部分を除く。）を利用している。上記土地の公簿の記載は次のとおり。尚、本件土地と次の土地との境界は不明確である。

① 所 在 上田市古里字英
地 番 2159番2
地 目 宅地
地 積 16.00㎡
所有者 B

② 所 在 上田市古里字英
地 番 2160番2
地 目 宅地
地 積 29.32㎡
所有者 B

③ 所 在 上田市古里字英
地 番 2161番
地 目 宅地
地 積 103.43㎡
所有者 B

2 地番2160番2及び地番2161番の土地を所在とする家屋番号2161番の1及び家屋番号2161番の2の建物も上記土地を通行のため利用している。同建物の公簿の記載は次のとおり。

① 所 在 上田市古里字英2161番地、2160番地2
家屋番号 2161番の1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 40.32㎡
2階 40.05㎡
所 有 者 C

② 所 在 上田市古里字英2161番地
家屋番号 2161番の2
種 類 物置
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 11.57㎡
2階 11.57㎡
所 有 者 B

（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
■ A (所有者)	1 本件建物に住んでいるのは、私一人です。建物内で小型犬一匹を飼っています。 (以上3月18日聴取) 2 本件土地と隣地との間に境界の争いはありません。 3 本件物件と南側公道との通行のため地番2159番2、地番2160番2及び地番2161番の各土地を使用しています。これらの土地の登記名義人Bは、父親です。同人は、令和5年に亡くなっています。相続人は、私と弟のCですが、Cは相続放棄しています。 4 本件建物は、オール電化住宅です。太陽光発電システムを設置してありますが、故障して発電していません。業者に点検してもらいましたが、修理はできないと云われました。給湯器も利用できないので、風呂も使えません。風呂は、本件物件の南側にある家屋番号2161番の1の建物の風呂を使っています。この建物は、Cが所有する建物で、Cとその配偶者が住んでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

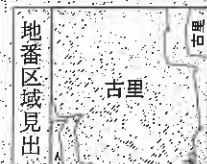
執 行 官 の 意 見

- 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）、写真撮影位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物2階西側約6.91㎡（各階平面図：2階平面図の斜線部分、建物間取図：小屋裏収納の部分）は、天井高が約1.26mであるので床面積から除外した。
- 3 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
8年 3月13日 (金)	執行官室	上田市役所に図面等申請
8年 3月13日 (金)	法務局	登記事項証明書等申請
8年 3月18日 (水) 16:05-16:21	物件所在地	占有調査、写真撮影 Aから事情聴取
8年 3月19日 (木)	執行官室	調査期日通知発送
8年 4月 2日 (木) 9:25-10:20	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 Aから事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 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



請求 部 分	所 在	上田市古里字英			地 番	2158番2		
出 尺 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	

令和8年3月13日
長野地方法務局上田支局
登記官

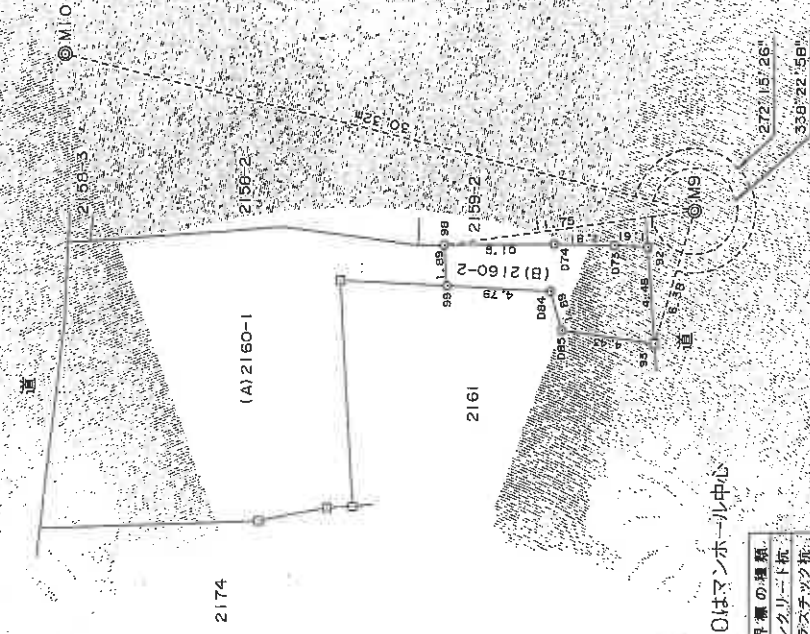
(7枚目)

公用

●成 14年4月12日登記

番地

土地の所在 上田市大字古里英



M9・M10はマンホール中心

	境界標の種類
	コンクリート杭
	金属標
	刻み
	石杭

縮尺 1/250

申請人

宣統二年五月五日作

日本土地家屋調査士会連合会(紙)

作者

士地查士

登記年月日：平成14年4月12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8年3月13日 長野地方方法務局上田支局

長野地方方法務局上田支局

ଅମଳ ଲୋ

(8 枚目)

登記年月日 平成14年6月21日

これは図面に記録されている図面と同一の図面である。
令和8年3月13日 長野県工務部国土田文課 登記係

(9 枚目)

登記係

請求番号: 11-4

A3版をA4版に縮小

平成14年6月21日登記
建物 面

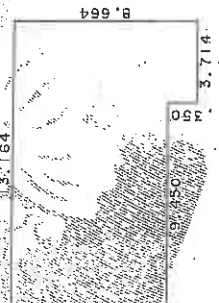
家屋番号 2160番1

建物の所在 上田市古里字英2160番地1、2158番地2

016305

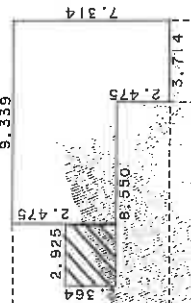
各階平面

1階平面図

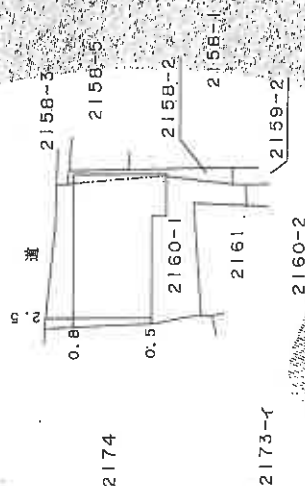


求積率 7.314 x 9.450 = 69.1173
8.664 x 3.714 = 32.1781
計 床面積 101.2954
101.29m²

2階平面図



求積率 2.925 x 6.9147 = 20.2194
4.899 x 3.714 = 18.1842
計 床面積 38.4036
38.40m²



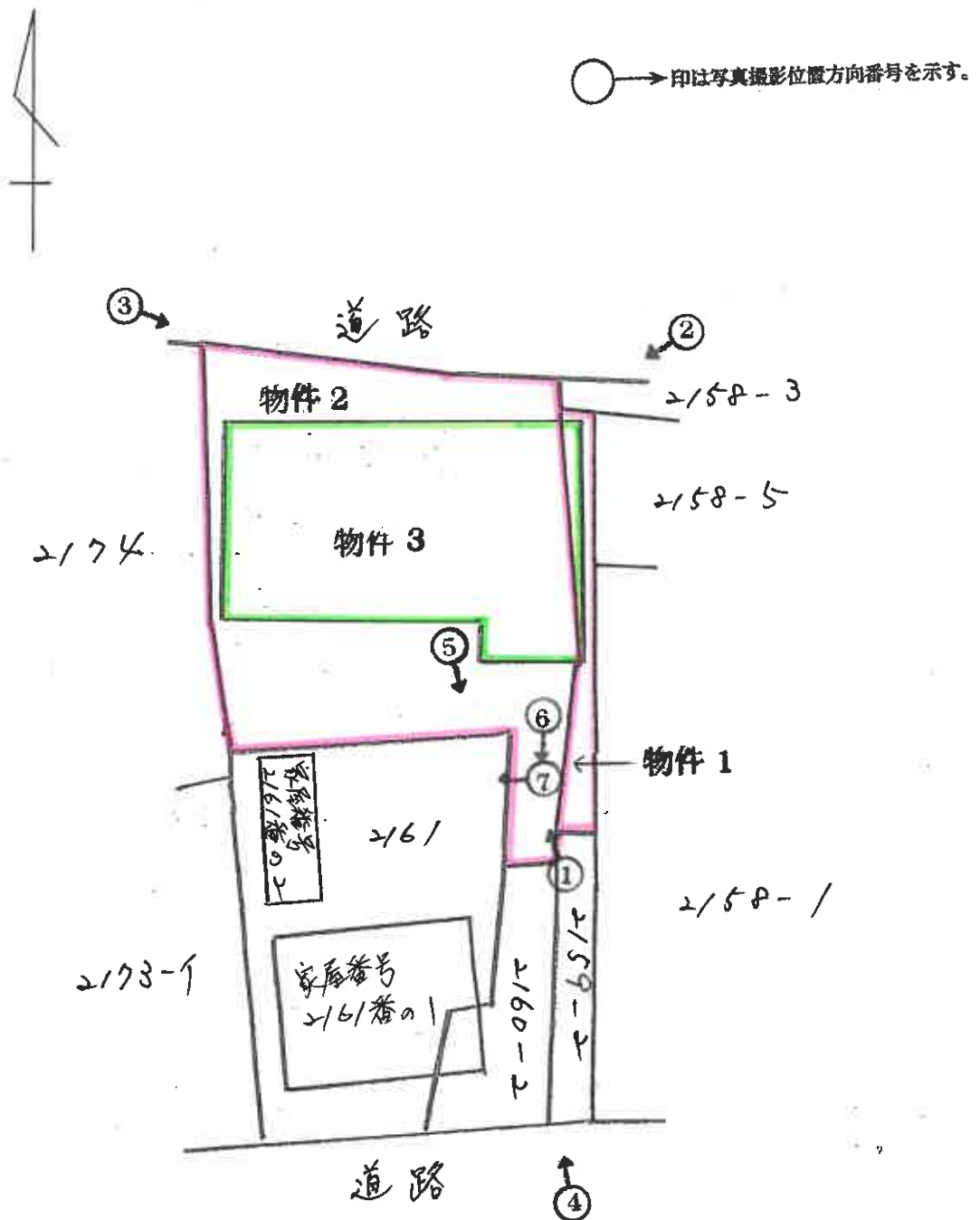
長野県
国土田文課

縮尺 1/250

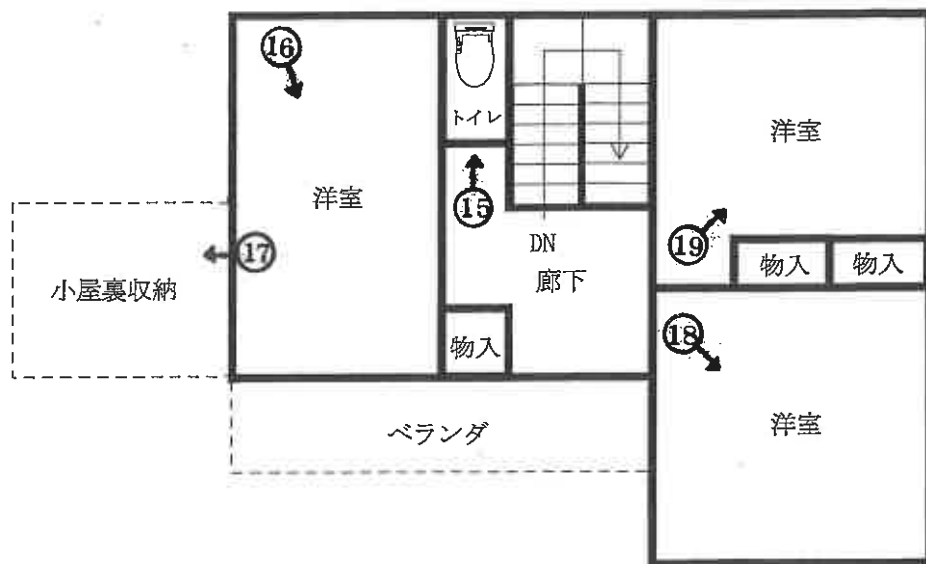
申請人

縮尺 1/500

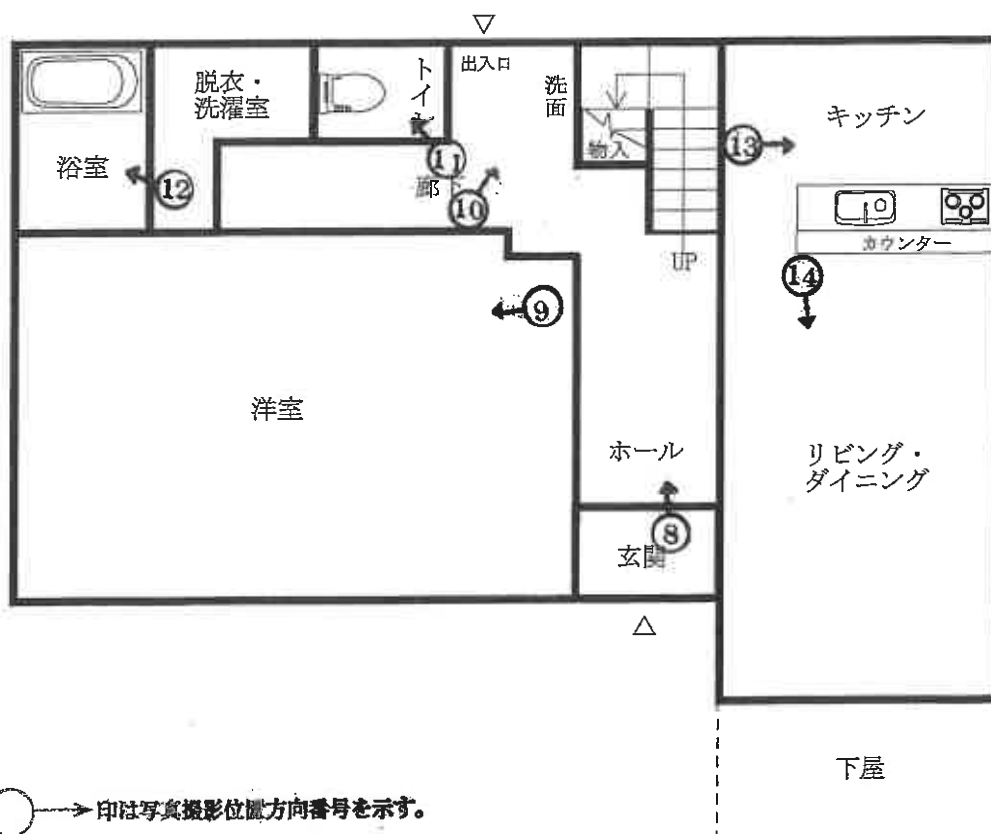
写真撮影位置関係図



目的物件〈3〉
主である建物



2階



印は写真撮影位置方向番号を示す。

1階

NO 1



NO 2



NO 3



(12 枚目)

NO 4

家屋番号2161番の1

本件建物



地番 2159番 2及び
地番 2160番 2

NO 5



NO 6



NO 7

家屋番号2161番の2

本件建物



NO 8



NO 9



(14 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(15 枚目)

NO 13



NO 14



NO 15



(16 枚目)

NO 16



NO 17 小屋裏収納



NO 18



(17 枚目)

NO 19



(18 枚目)

令和7年(ケ)第 22号
令和8年4月 2日 現地調査
令和8年4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 3, 5 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 6 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 8 0 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 及び 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 番 地 目 地 積	上田市古里字英 2 1 5 8 番 2 宅地 9. 9 1平方メートル	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上田市古里字英 2 1 6 0 番 1 宅地 2 1 5. 2 9平方メートル	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上田市古里字英 2 1 6 0 番地 1、 2 1 5 8 番地 2 2 1 6 0 番 1 居宅 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 1階 1 0 1. 2 9平方メートル 2階 6 1. 2 9平方メートル	現況床面積は約155. 67㎡(1階 101. 29㎡、2階約54. 38㎡)で ある。
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	J R 北陸新幹線「上田」駅の東方約2.5km（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	狭幅員街路に沿って一般住宅が建つ住宅地域。	
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種低層住居専用地域 50% 80% なし 上田市洪水・土砂災害マップ（令和5年3月作成）によると、想定浸水深区域に指定されていない。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	225.20㎡（登記数量） 不整形 間口約13.5m、奥行約13.0～17.5m ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	北側	現況幅員約3.0m舗装市道 建築基準法第42条2項道路に該当 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 なし（特記事項②参照） 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北側部分は市道との境にフェンスが設置されており、当該土地に 駐車スペースも確保されていない状況にある。また、建物（物件 3）の構造も、玄関は南側に配置されており、北側には勝手口が 存するのみである。そのため、当該土地から市道への出入りは、 南側隣接土地（地番：2161番の北東側一部、地番：2159番2、地番	

：2160番2)を利用している(「現況調査報告書」参照)。なお、当該隣接土地と当該土地との境界はいずれも不明確である。

②都市ガスについては、前面道路に本管が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。

③セットバックを要する。

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		平成14年6月17日新築 約24年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 吹付タイル等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、タイル等 電気、浴室、便所（水洗）、太陽光発電システム等 オール電化	
床面積（現況）	1階 101.29㎡ 2階 約54.38㎡ 延 約155.67㎡		
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	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。		
特 記 事 項	①2階西側部分（建物間取図：「小屋裏収納」部分、約6.91㎡）は、天井高が約1.26mであるため床面積から除外した。 ②1階南東側部分に下屋が設置されている。 ③太陽光発電システムが設置されているものの故障しており、給湯器も利用できない。 ④室内で犬が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	33,200	0.88	9.91	0.8	230,000
2	33,200	0.88	215.29	0.8	5,030,000

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±0%、駐車スペースがない－5%、形状－5%、要セットバック－3%（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（建物レイアウト）。

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	147,000	155.67	0.028	640,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：

・経過年数：約24年

経済的残存耐用年数：約1年

観察減価率：30%

・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)

現価率＝1年÷(24年＋1年)×(1－0.3)＝0.028

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	230,000	0.45	法定地上権	100,000
2	5,030,000	0.45	法定地上権	2,260,000
合 計				2,360,000

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	230,000	-100,000		1.0	0.6	80,000
2	5,030,000	-2,260,000		1.0	0.6	1,660,000
3	640,000	+2,360,000	1.0	1.0	0.6	1,800,000
一括価格（合計）						3,540,000

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）－6）

所 在：上田市古里字天竺1950番12

価 格：39,000円／㎡

位 置：上田駅より約3.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側6.0m市道

用途指定等：指定なし（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市街地東方の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 234,004円（23,613円／㎡）

物件2 5,083,636円

物件3 3,403,408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

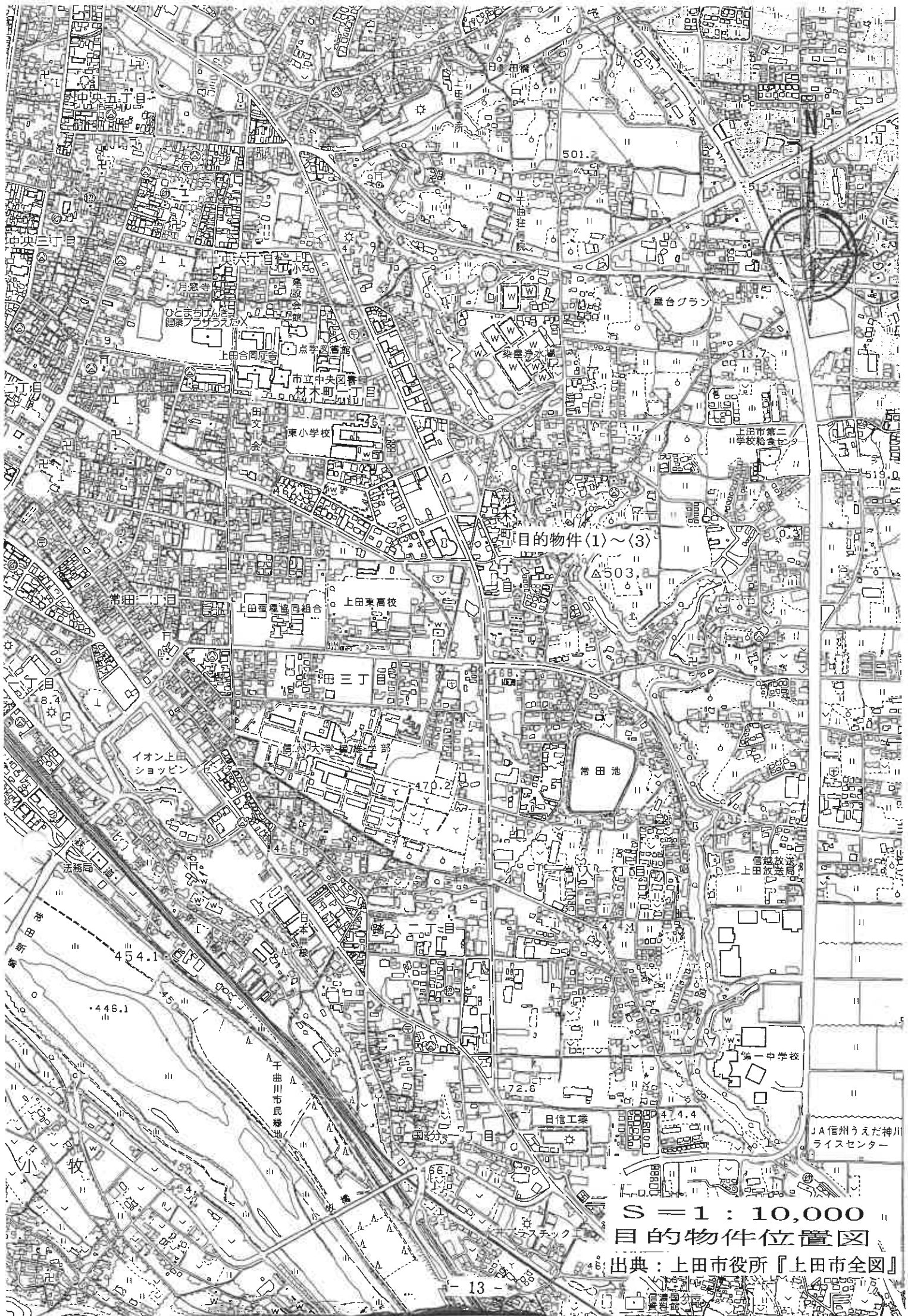
地積測量図写（残地）

建物図面・各階平面図写

建物間取図

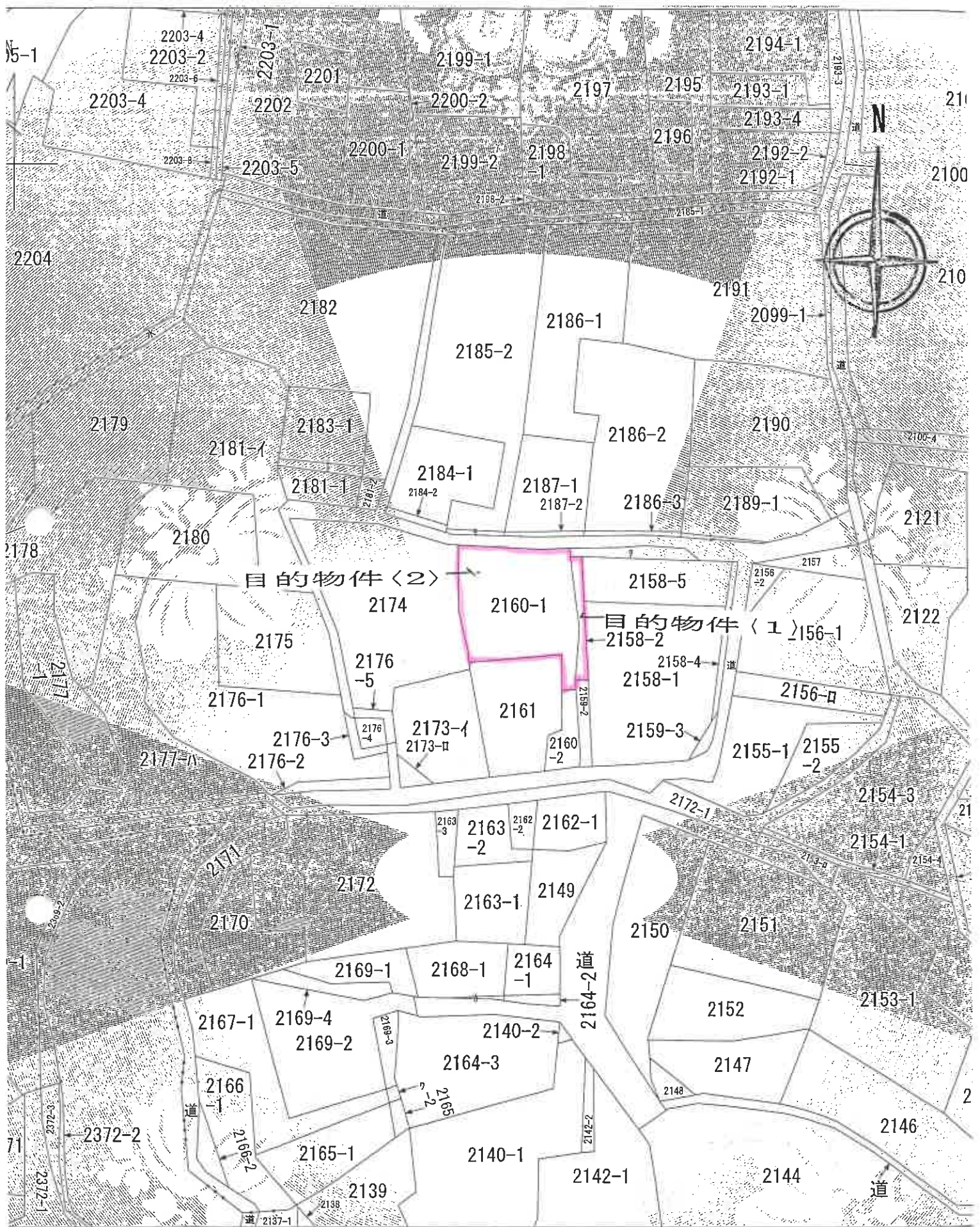
現況写真

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』

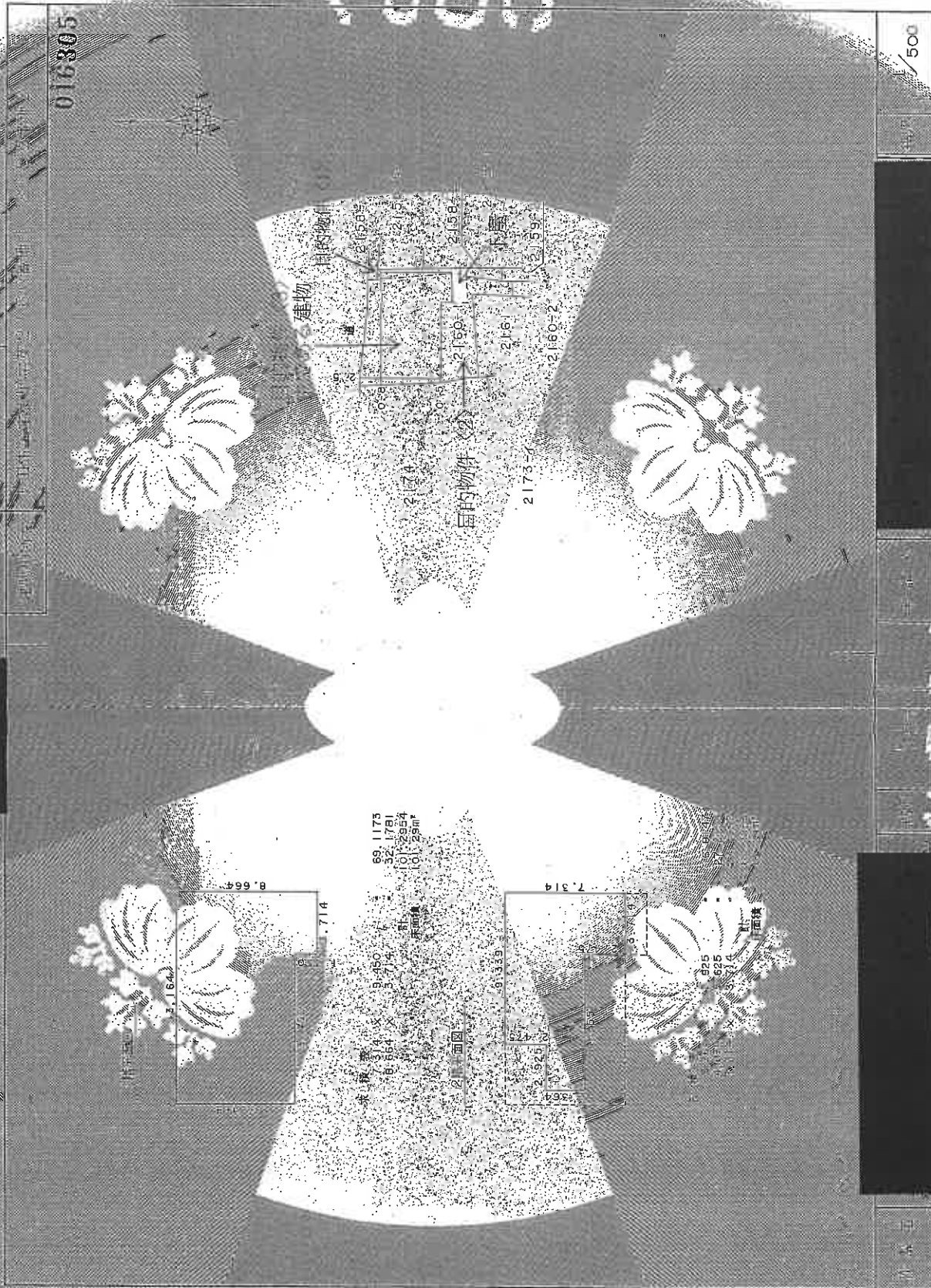


5図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
4図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

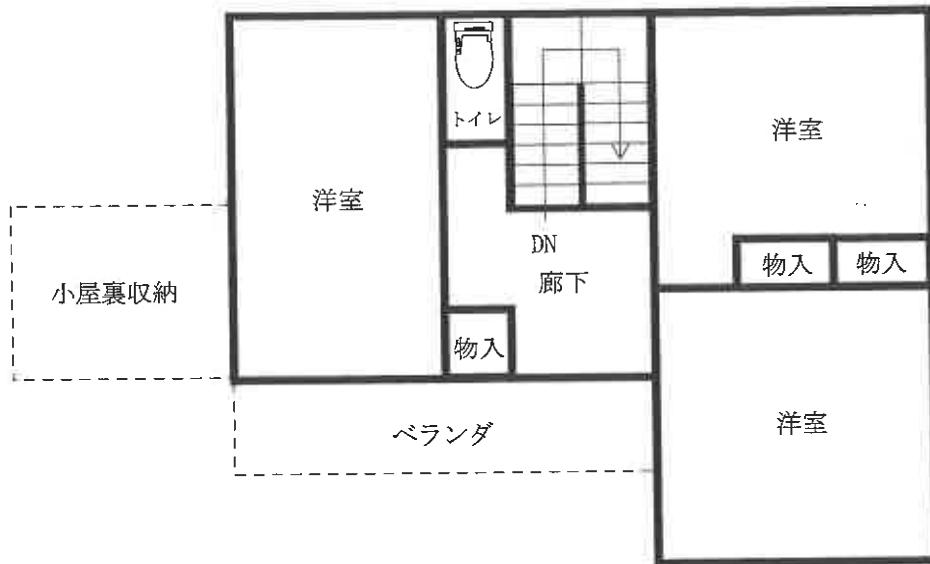
地番区画

1 : 600
公図写

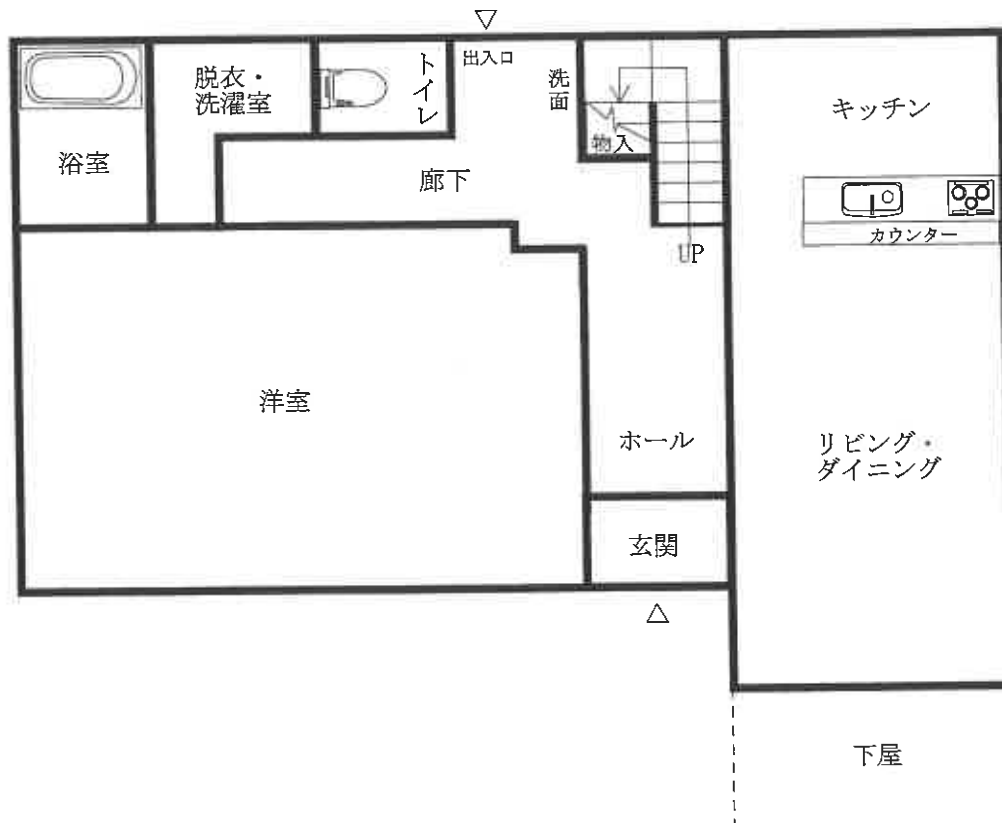
- 16 -



目的物件〈3〉
主である建物



2 階



1 階



〈1〉～〈3〉



〈1〉～〈3〉

現況写真



〈1〉～〈3〉



〈1〉～〈3〉

現況写真



〈3〉



〈3〉

現況写真