

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月17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10月 2日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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10月28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10月16日 午前 9時00分から 令和 8年10月16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 9月17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）
1～5	2,390,000 1,912,000	一括	478,000	50,567	0
1	1,630,000				
2	280,000				
3	160,000				
4	50,000				
5	270,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 番 | 6 2 4 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 8. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 番 | 6 2 4 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8. 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 番 | 6 2 4 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6. 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 番 | 6 2 5 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 1. 0 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 6 2 4 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 2 4 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |



11

物 件 目 録

構 造 木・軽石ブロック造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2
階建

床 面 積 1 階 1 0 5 . 1 2 平方メートル
2 階 4 9 . 5 8 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1 階 約 1 2 9 平方メートル
2 階 4 9 . 5 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 4 . 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月28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1～5】

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1～4】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号6242番）の登記が存在する。

《 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 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 番 | 6 2 4 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 8. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 番 | 6 2 4 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8. 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 番 | 6 2 4 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6. 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 番 | 6 2 5 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 1. 0 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 6 2 4 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 2 4 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |



物 件 目 録

構 造 木・軽石ブロック造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2
階建

床 面 積 1階 105.12平方メートル
2階 49.58平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 1階 約129平方メートル
2階 49.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約24.8平方メートル



令和 7年(ケ)第 8 号
令和 7年 4月 18日受理
令和 7年 5月 23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 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 6 8. 6 1平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 1 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 8. 7 6平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 | 番 | 6 2 4 3 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 6. 0 4平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 | 番 | 6 2 5 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 1. 0 1平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 上田市真田町傍陽字中村 6 2 4 1 番地 2 |
| | 家屋 | 番号 | 6 2 4 1 番 2 |
| | 種 | 類 | 居宅・事務所 |

物 件 目 録

構 造	木・軽石ブロック造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 105.12平方メートル
	2階 49.58平方メートル

そ の 他 の 事 項

- 1 本件土地は一団の土地で、各土地間の境界は不明確である。
- 2 公図上、物件1の土地の北側から物件3の土地の北西側に「道」の土地が存在するが、現認できない。
- 3 物件1の土地に北西側で接面する地番6241番3の土地及び南東側で接面する地番6241番8の両土地を一体利用していた模様である。両土地の公簿の記載は次のとおり。
 - ① 所 在 上田市真田町傍陽字中村
 - 地 番 6241番3
 - 地 目 田
 - 地 積 256㎡
 - 所有者 傍陽木材株式会社
 - ② 所 在 上田市真田町傍陽字中村
 - 地 番 6241番8
 - 地 目 宅地
 - 地 積 156.34㎡
 - 所有者 D
- 4 周辺隣地との境界は不明確である。
- 5 物件3の土地を所在の一部とする次の建物の登記がある。
 - ① 所 在 上田市真田町傍陽字中村6242番地、6243番地、6245番地1、6257番地
 - 家屋番号 6242番
 - 種 類 事務所
 - 構 造 木造板葺平家建
 - 床 面 積 211.57㎡
 - (附属建物の表示)
 - 符 号 1
 - 種 類 撰繭室
 - 構 造 木造板葺平家建
 - 床 面 積 99.17㎡
 - 符 号 2
 - 種 類 廊下
 - 構 造 木造板葺平家建
 - 床 面 積 9.91㎡
 - 符 号 3
 - 種 類 再繰室
 - 構 造 木造板葺平家建
 - 床 面 積 165.28㎡
 - 符 号 4
 - 種 類 元動室
 - 構 造 木造板葺平家建
 - 床 面 積 26.44㎡
 - 符 号 5
 - 種 類 工場
 - 構 造 木造板葺平家建
 - 床 面 積 254.54㎡
 - 符 号 6
 - 種 類 廊下

(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

構造 木造板葺平家建
 床面積 112.39㎡
 符号 7
 種類 浴室
 構造 木造板葺平家建
 床面積 57.85㎡
 符号 8
 種類 余白
 構造 木造板葺平家建
 床面積 79.33㎡
 符号 9
 種類 便所
 構造 木造板葺平家建
 床面積 15.40㎡
 符号 10
 種類 寝室
 構造 木造板葺平家建
 床面積 211.47㎡
 所有者 有限責任生絲販売組合傍陽社

6 主である建物及び未登記附属建物には下屋やバラックがある。

(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
■弁護士B (債務者清算人、所有者清算人)	1 当職は、本件債務者傍陽木材株式会社の代表清算人で、本件所有者亡A相続財産の相続財産清算人です。 2 本件物件は、所有者亡A相続財産の相続財産清算人として、当職が管理して占有しています。 3 傍陽木材株式会社は、本件物件を使用していません。 4 本件土地と周辺隣地との間に境界の争いがあるという話しは聞いていません。 5 物件4の土地の南東側にある電柱は、本件土地内にある電柱です。
■C (亡Aの配偶者)	1 本件土地には、傍陽木材株式会社の作業所や倉庫がありましたが、15年位前に全て取り壊しています。作業所等のコンクリート敷土間部分や基礎部分が残っています。 2 隣地との境界がどの場所になるか明確に指示できませんが、本件土地と隣地との間に境界の争いはありません。 3 未登記附属建物は、Aの父親のDが、50年位前に建てたものです。傍陽木材株式会社が、本件物件で営業していた当時、同社の事務所や応接室として利用していました。 4 主である建物には、Dと配偶者が住んでいましたが、10年ほど前から空家になっています。

(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、建物図面、各階平面図、各階平面図写、概略配置図、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 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

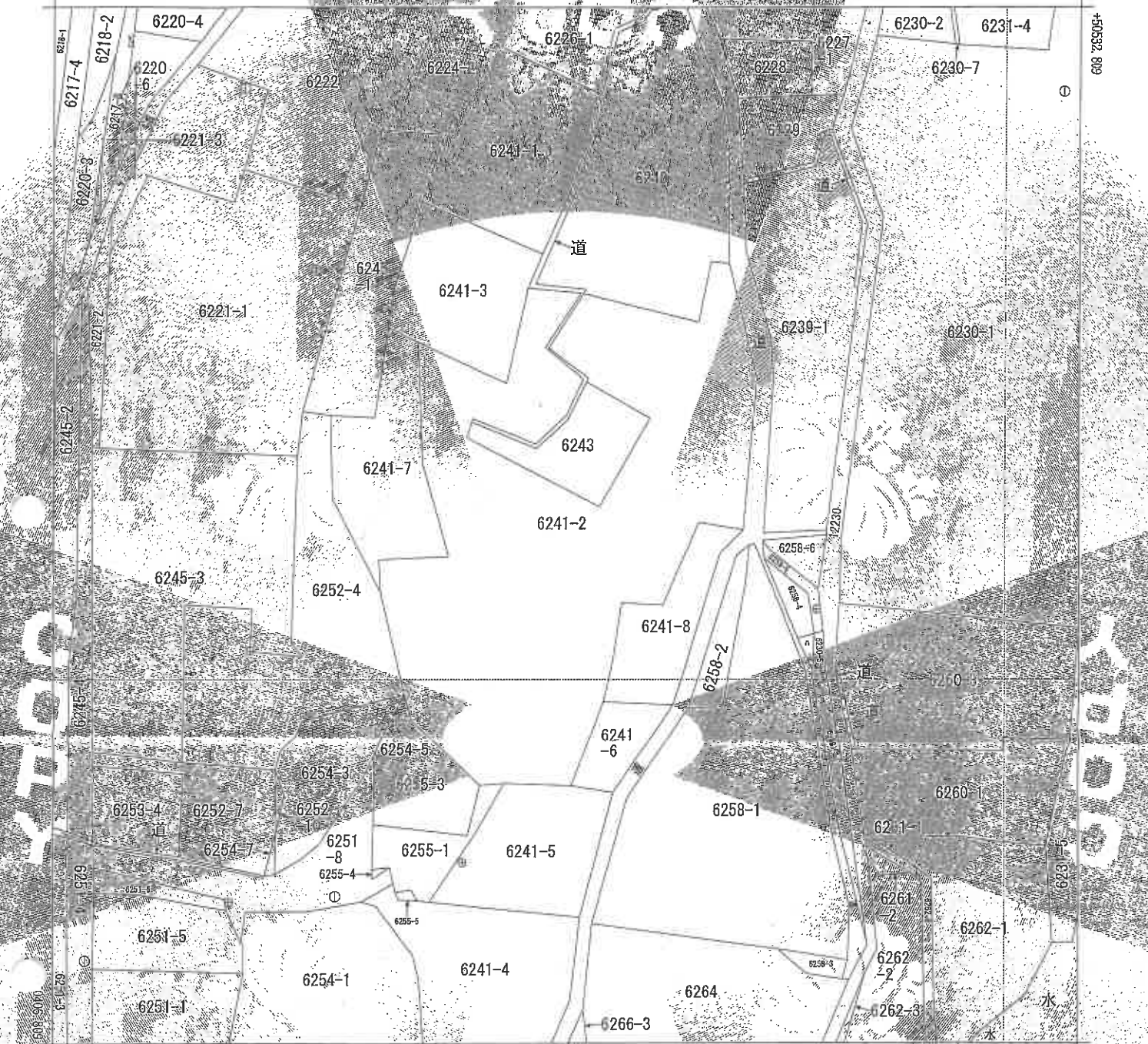
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月18日 (金)	執行官室	上田市役所に図面等申請
7年 4月18日 (金)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 4月21日 (月) 14 : 45 - 14 : 55	執行官室	B から電話聴取
7年 4月25日 (金) 13 : 15 - 13 : 35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
7年 5月14日 (水) 13 : 15 - 15 : 00	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 C から事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

イ 6219-1 ハ 6230-6
ロ 6262-4 ニ 6220-5

(座標値種別：図上測定)

-18472.209



-18597.209 (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(touhokutai-beiyouku2011.par)による修正がされています。

地番
見出し

真田町傍陽

請 文 部 分	所 在	上田市真田町傍陽字中村		地 番	6241番2	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号文 字記号	測 定 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 考 年 月 日 (原因)	平成10年1月30日		注 記

これは地図に記録されている内容の図面であることを示す。

(長野地方務局上田支局管轄)

令和7年3月18日

長野地方務局

請求番号：10-1

(1/1)

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。

(9 枚目)

登記年月日：昭和40年5月6日

これは図面に記載されている内容と証明し合図である。
(長野地方法律局上田支局管轄)

令和7年3月18日

長野地方法律局

登記号

(10枚目)

40-56

家屋番号

62412

建物の所在地

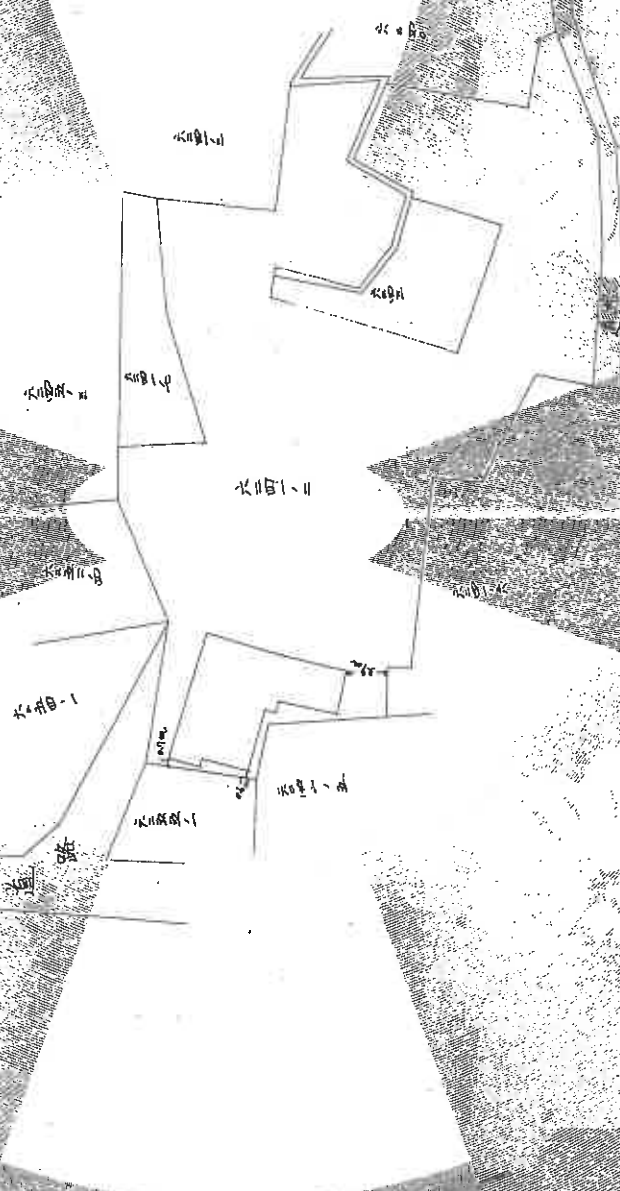
長野県上田市山手町624番地2

建物図面

052652

作 業 年 月 日

昭和40年5月6日



縮 尺

1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：10-2

(1/2)

登記年月日：昭和40年6月6日

これは図面に記録されている内容を証明し、裏面にあり。
(長野地方建設局土田支局管理)

令和7年3月18日

長野地方建設局

登記官

(11枚目)

請求番号：10-2

02/23

40.5.6

家屋番号

541.2

建物の所在

上田県上田市中村62外番地2

各階平面図

1階

2階

3階

4階

5階

昭和40年6月6日

作地年月日

者

052653

床面積

$$6.5 \times 4.5 = 29.25$$

$$9.5 \times 2.5 = 23.75$$

$$6.5 \times (2.5 + 2.1) = 27.7$$

$$1.5 \times 3.5 = 5.25$$

$$18.8155$$

$$525.93$$

$$482.1$$

$$105.1$$

2階

床面積

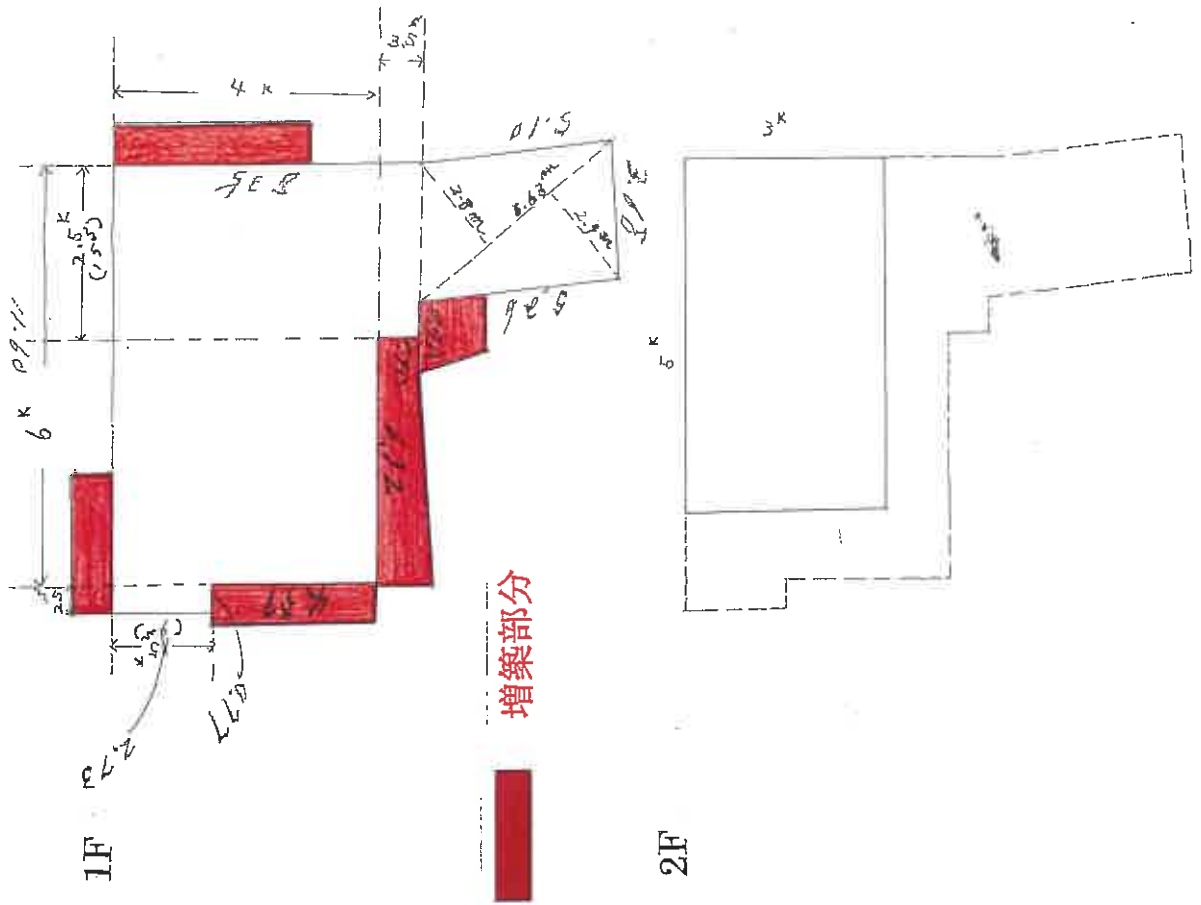
$$5 \times 3 = 15$$

$$49.587$$

(全国土地家屋調査士会士合会用)

1/200

各階平面圖寫



床面積

$$6^k \times 4^k = 24^{\text{坪}} \dots 79.3388 \text{ m}^2$$

$$9^{\text{坪}} \times 2.5^{\text{坪}} = 22.5^{\text{坪}} \dots 2.0661 \text{ m}^2$$

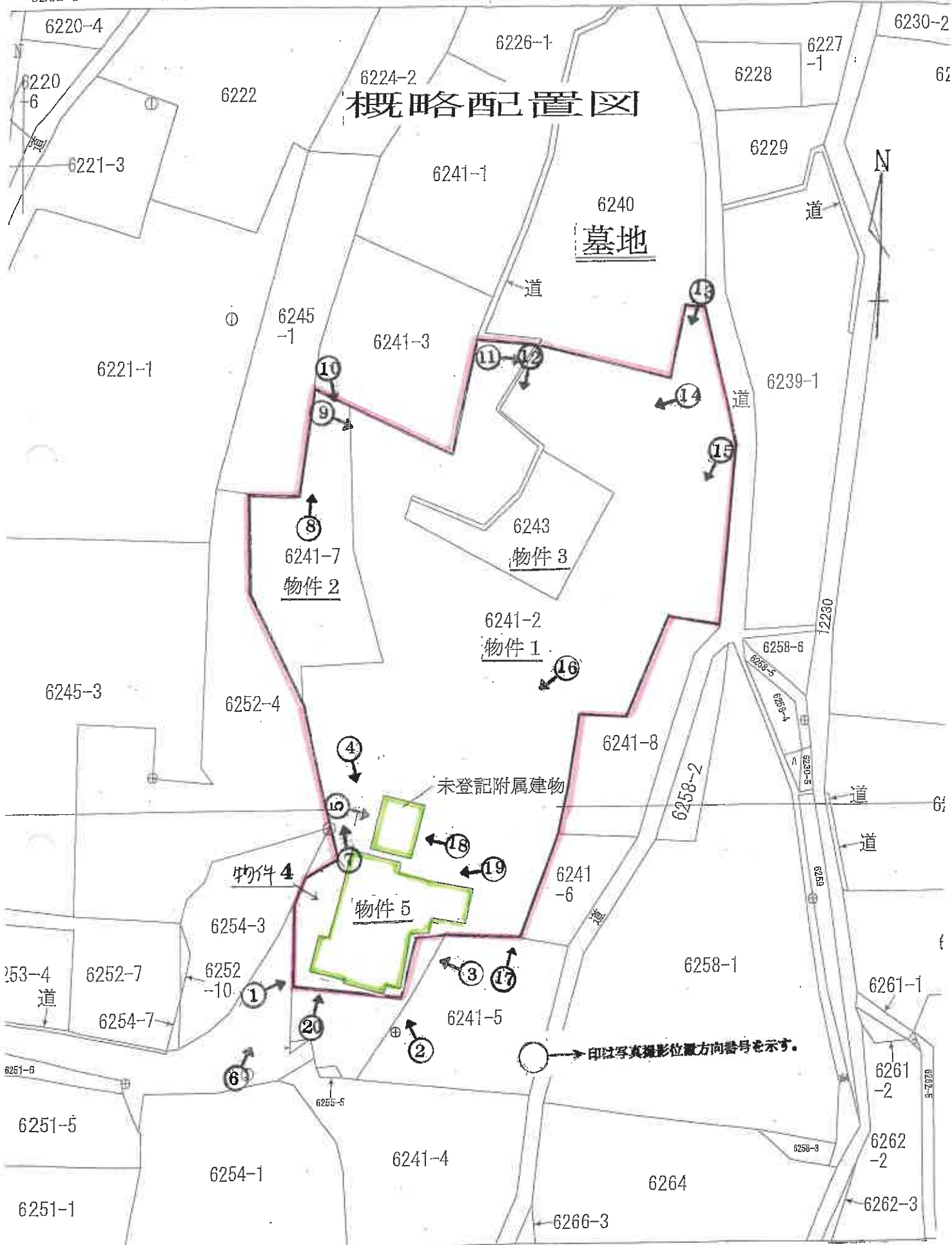
$$6.63^{\text{m}} \times (2.8^{\text{m}} + 2.9^{\text{m}}) = 37.791 = 18.8955 \text{ m}^2$$

$$15^{\text{坪}} \times 3.5^{\text{坪}} = 52.5^{\text{坪}} \dots 4.8249 \text{ m}^2$$

$$+3$$

$$105.1253 \text{ m}^2$$

床面積 $5^{\text{坪}} \times 3^{\text{坪}} = 15^{\text{坪}} \dots 49.5867 \text{ m}^2$



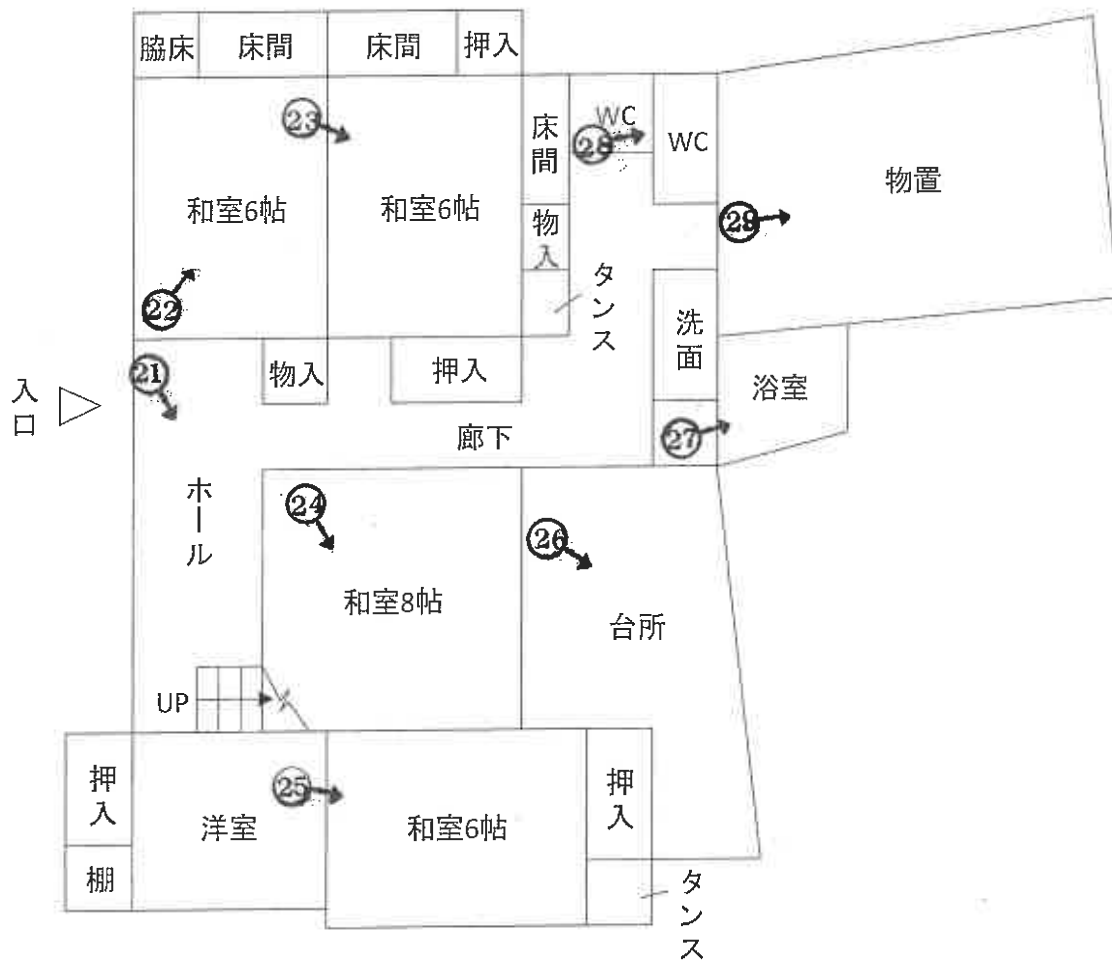
(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています

間取図



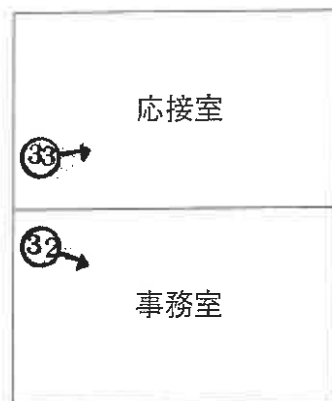
1F



2F



未登記附属建物



○ → 印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



(15 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(16 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(17 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(18 枚目)

NO 13



NO 14 コンクリートの土間又は基礎



NO 15 コンクリートの土間又基礎



(19 枚目)

NO 16 コンクリートの土間又は基礎



NO 17 バック



NO 18 未登記附属建物の下屋



(20 枚目)

NO 19 下屋



NO 20 下屋



NO 21



(21 枚目)

NO 22



NO 23



NO 24



(22 枚目)

NO 25



NO 26



NO 27



(23 枚目)

NO 28



NO 29



NO 30



(24 枚目)

NO 31



NO 32



NO 33



(25 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 8 号
令和 7年 5月 14日 現地調査
令和 7年 5月 22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

宮 本 吉 豊

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 6,830,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,670,000円
物件2（土地）	金 800,000円
物件3（土地）	金 440,000円
物件4（土地）	金 160,000円
物件5（建物）	金 760,000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・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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き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 地番 地目 地積	上田市真田町傍陽字中村 6241番2 宅地 1668.61平方メートル	
2	所在地 地番 地目 地積	上田市真田町傍陽字中村 6241番7 宅地 248.76平方メートル	
3	所在地 地番 地目 地積	上田市真田町傍陽字中村 6243番 宅地 136.04平方メートル	
4	所在地 地番 地目 地積	上田市真田町傍陽字中村 6255番3 宅地 131.01平方メートル	
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上田市真田町傍陽字中村6241番地2 6241番2 居宅・事務所 木・軽石ブロック造セメント瓦・亜鉛 メッキ鋼板葺2階建 1階 105.12平方メートル 2階 49.58平方メートル	居宅 1階 約129㎡
番号	特記事項		
1	物件5の従物と認められる未登記建物(約24.8㎡)あり		

* 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1～4)

位 置 ・ 交 通	・ JR北陸新幹線「上田」駅の北東方 約10.5km (道路距離) ・ 上信越自動車道「上田菅平」ICの北々東方 約7km (道路距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	旧真田町北部の主要幹線である県道長野真田線から北に延びる県道傍陽菅平線沿線を中心とする古くからの地域で在来木造家屋が多く見られる。建て替えられた建物も存するが、古家が多く、空き家、空地も介在する。県道傍陽菅平線沿いには郵便局、J A支所が存するが、いくつかあった店舗は閉じられ、かつての商業地としての色合いは消えている。南向きの微傾斜地勢をなし、日当たり概して良好。市営水道、特定環境保全公共下水整備済み。傍陽小学校約400m、コンビニ約2.2km、スーパー約4.4km。	
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 なし *上田市の洪水ハザードマップ(R6年6月) によると洪水浸水想定区域(浸水の深さ 0.5m～3m未満)に指定されている。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 地 所 の 積 状 行 勢 他	2184.42㎡ (登記数量) 不整形 (4筆で一画地を構成) 南西側間口約8m、奥行最長約80m ほぼ平坦 微傾斜、段差含む 特になし
接面道路の状 況	南西端側が幅員5～6mの舗装市道(萩1号線)に、北東側が幅員0.5～1mの簡易舗装道路(赤線)に接面する。 ※都市計画区域外であり、建築基準法第三章の適用は受けない。	
土地の利用状 況等	物件1・4は物件5の建物敷地である。物件5の建物は敷地の南西端に建てられており(物件4を中心に物件1に跨がる)、その北隣に物件5の附属建物と認められる未登記の事務所が存する。中ほどから北側は雑草が生え、倉庫跡のコンクリート敷が見られる。一部に廃材残置。物件1の南東寄り部分に胡桃の大木、物件4の南東端に電柱あり。物件2は雑草に覆われた未利用地、物件3は倉庫跡の空地状地である。 (建物の配置は概略配置図のとおり。)	
供給処理施設	上 水 道 都市ガス 下 水 道	あり (13mmメーター使用 平成20年閉栓) なし あり (物件1の南東部分に公共マスがあるが、宅内工事は未了。) *建物一戸分の受益者負担金40万円支払済
特 記 事 項	*建物再建築可能。 *各筆界に争いはないが、道路境以外はやや不明瞭。 *北側隣接地(6240番)は墓地である。 *公図上北側部分に介在する赤道は見当たらない。 *標高 約685m	

2 建物の概況及び利用状況(物件5)

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35年4月10日新築 約65年 …年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木・軽石ブロック造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 しっくい、カラー鉄板、サイディング、ブロック 繊維壁、京壁、ビニクロ、P合板、タイル外 敷目張り、サオブチ、ビニクロ、ボード貼り外 畳、CF、タイル、パンチ、カーペット外 電気、給排水、衛生、換気、ガス なし
床面積(現況)	1階 約129㎡ 2階 49.58㎡ 延 178.58㎡ (公簿より約24㎡大きい)	
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	
保守管理の状態	普通 (時々掃除されていた模様)	
建物の利用状況	空き家(水道閉栓時の平成20年頃から使用されなくなったと思われる。) 家財残置	
特 記 事 項	2階和室8畳の天井一部に雨漏りの跡と思われる染みがある。築後65年が経過しており、内外各所に傷み、汚れが見られる。水道管、ガス管の再利用可否は不明。南西部分に下屋(約5㎡)、東側部分にバラック(約13.2㎡)がある。 未登記附属建物(事務所) 昭和50年頃建てられている。 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約24.8㎡ 応接室と事務室の二部屋がある。応接室の天井に染み、剥離が見られ、事務室の天井はボードの一部が抜け落ちている。南東側に下屋(約12.4㎡)あり。机、書庫、応接椅子等残置。 (間取りは附属資料の建物間取図のとおり)	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ ÷オ
1	8,900	0.75	1668.61	0.97	10,800,000
2	8,900	0.75	248.76	...	1,660,000
3	8,900	0.75	136.04	...	910,000
4	8,900	0.75	131.01	0.60	520,000
					13,890,000

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（5m市道沿い 整形平坦画地1:2 500㎡ 上下水道引込済み）価格
同一需給圏内の取引事例をもとに、類似性の高い地価調査基準地等より比較検討した価格との均衡に留意して評定。

イ 個別格差 ： 規模 -12% 形状・間口対奥行 -8% 地勢・筆界不明瞭 -2%
現況（コンクリート敷、廃材、電柱等） -3% 背面道有 ±0% 赤道介在 ±0%
墓地隣 -2% 以上相乗積:0.75 *一画地として格差判定

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。（建物位置留意）

オ 建付地価格： 物件1・・・10,800,000円 物件2・・・1,660,000円 物件3・・・910,000円
物件4・・・520,000円

② 物件5（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、これに現況に即した現価率を乗じ、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
5	142,000	178.58	0.01	250,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：経年、現況に留意し、1%と評定。

未登記附属建物は寄与の程度を考慮し、70千円と評定。

∴建物価格 320,000円

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 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
1	10,800,000	0.10	場所的利益相当	1,080,000
4	520,000	0.35	法定地上権	180,000
合計				1,260,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1について場所的利益相当、物件4について法定地上権と判定し、その割合を前者10%、後者35%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	10,800,000	-1,080,000	1.0	0.8	0.6	4,670,000
2	1,660,000	...	1.0	0.8	0.6	800,000
3	910,000	...	1.0	0.8	0.6	440,000
4	520,000	-180,000	1.0	0.8	0.6	160,000
5	320,000	+1,260,000	1.0	0.8	0.6	760,000
一括価格(合計)						6,830,000

- ウ 占有減価修正 : なし
 エ 市場性修正 : 地域性、物件としての特殊性に留意。
 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を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地 上田ー12
 所 在 真田町長字重附7257番4
 価 格 18,400円/㎡
 位 置 上田駅より9.3km
 価 格 時 点 令和6年7月1日
 地 積 住宅敷地 339㎡
 供給処理施設 水道、下水
 接 面 街 路 北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1	7,955,064円	(4,767円/㎡)
物件2	1,185,958円	(4,767円/㎡)
物件3	648,567円	(4,767円/㎡)
物件4	624,587円	(4,767円/㎡)
物件5	285,693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

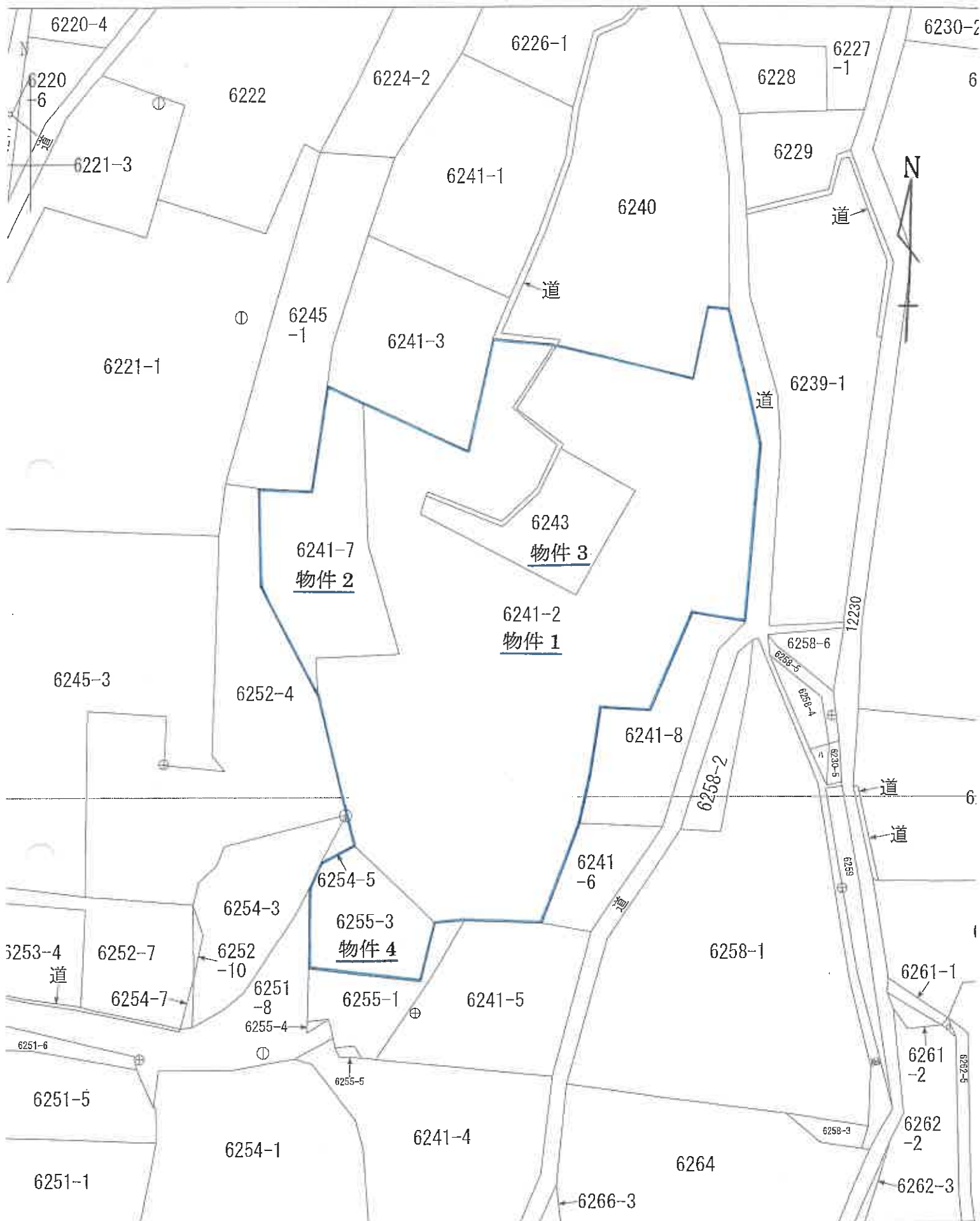
- 1 位置図(上田市白図写)
- 2 公図写
- 3 概略配置図
- 4 各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

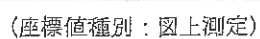
以 上



受命不動産

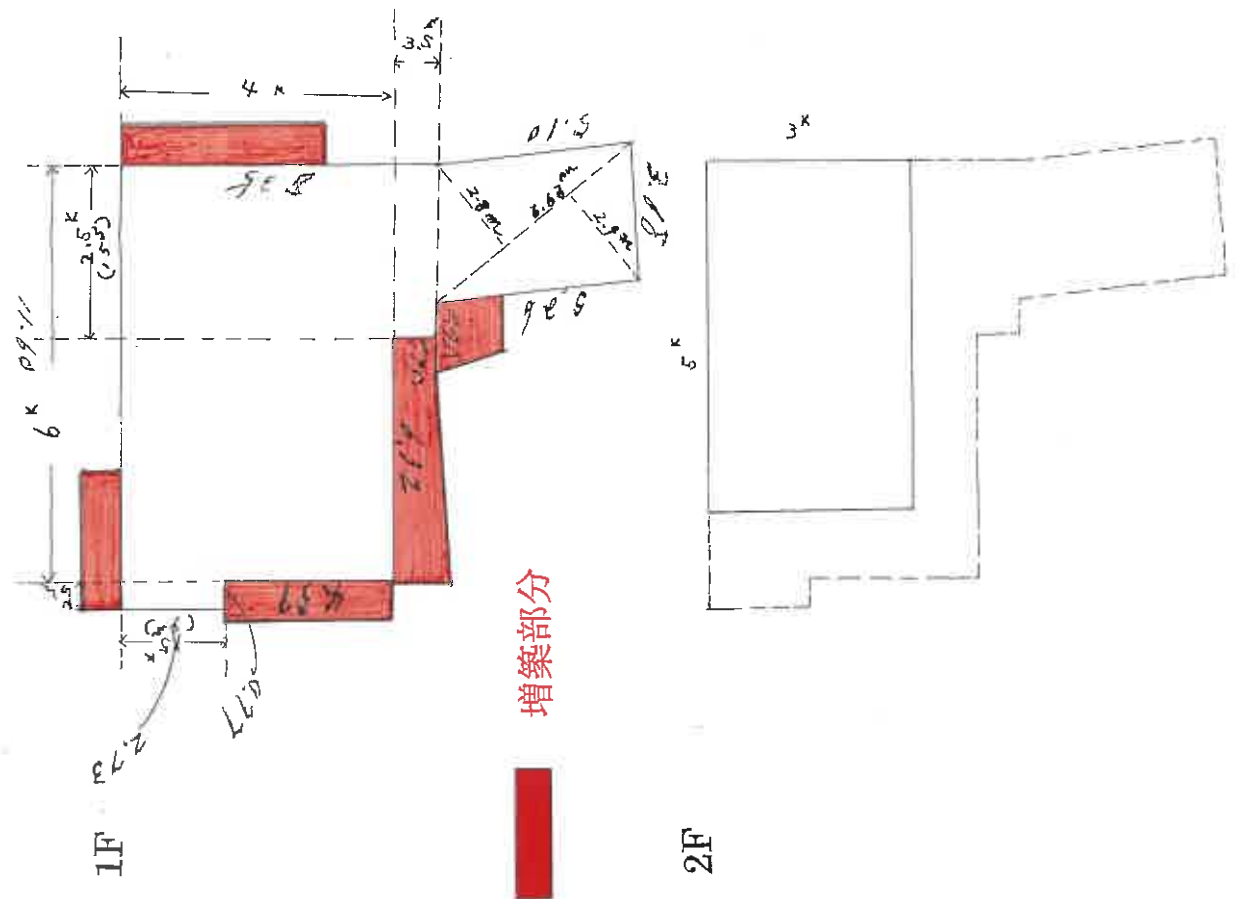
上田市白図
出典 上田市
1:10,000





1:500

各階平面図写



床面積

$$6^{\text{m}} \times 4^{\text{m}} = 24^{\text{坪}} \dots 79.3388^{\text{m}^2}$$

$$9^{\text{m}} \times 2.5^{\text{m}} = 22.5^{\text{坪}} \dots 2.0661^{\text{m}^2}$$

$$6.63^{\text{m}} \times (2.8^{\text{m}} + 2.9^{\text{m}}) = 37.79^{\text{坪}} = 18.8955^{\text{m}^2}$$

$$15^{\text{m}} \times 3.5^{\text{m}} = 52.5^{\text{坪}} \dots 4.8249^{\text{m}^2}$$

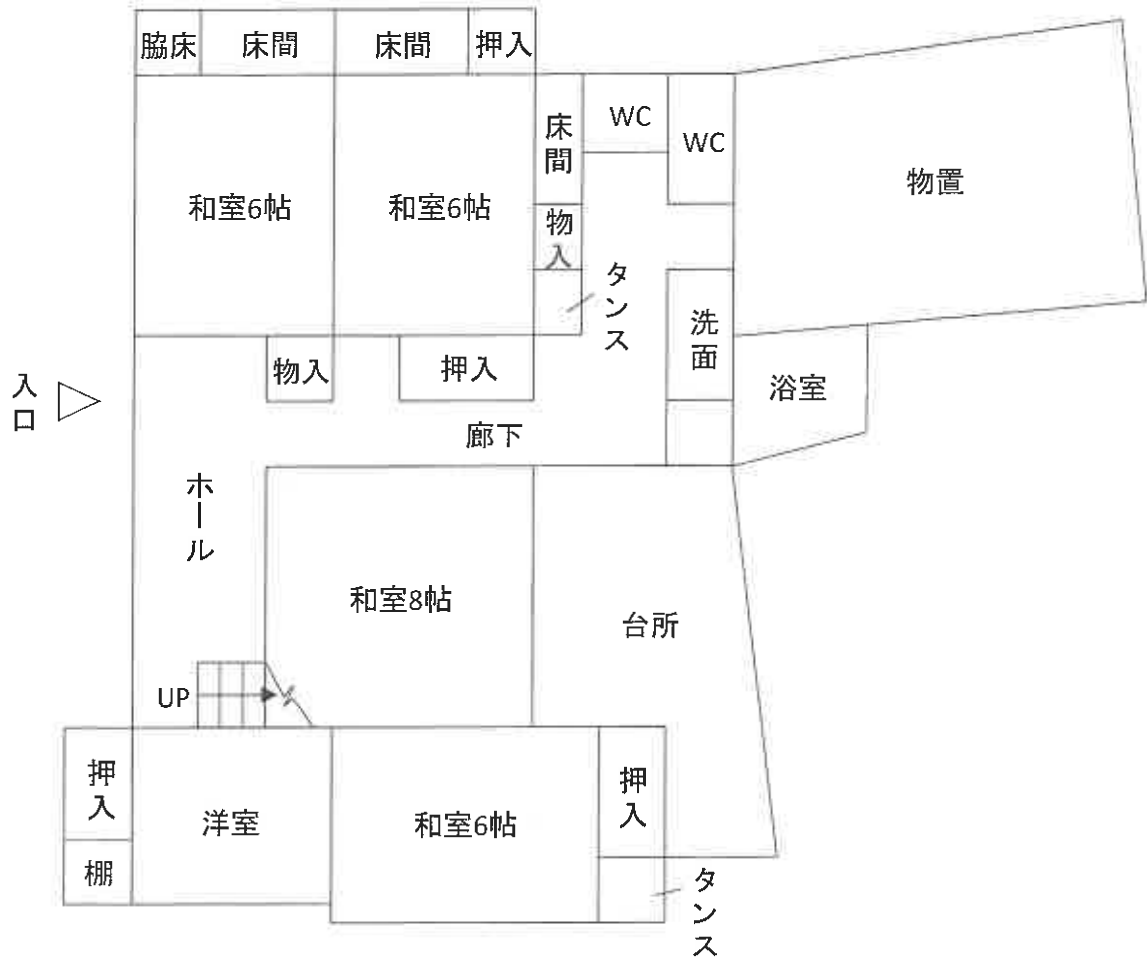
$$+)$$

床面積 $5^{\text{m}} \times 3^{\text{m}} = 15^{\text{坪}} \dots 49.5867^{\text{m}^2}$

間取図



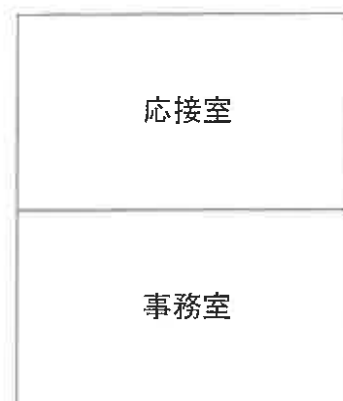
1F



2F



未登記附属建物



現 況 写 真



南西方より写



北東端より写

求 意 見 書

官 本 吉 豊 殿

令和 8 年 1 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 8 年 1 月 26 日

評価人

官 本 吉 豊

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 番 | 6 2 4 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 8. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 番 | 6 2 4 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8. 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 番 | 6 2 4 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 6. 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 |
| | 地 番 | 6 2 5 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 1. 0 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中村 6 2 4 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 6 2 4 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |



物 件 目 録

構 造 木・軽石ブロック造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 105.12平方メートル
2階 49.58平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約24.8平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 7年 (ケ) 第 8 号
令和 8年 6月 20日 現地調査
令和 8年 6月 24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

宮 本 吉 豊

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2,390,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,630,000円
物件2（土地）	金 280,000円
物件3（土地）	金 160,000円
物件4（土地）	金 50,000円
物件5（建物）	金 270,000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・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地目 地積	上田市真田町傍陽字中村 6241番2 宅地 1668.61平方メートル	
2	所在地 地目 地積	上田市真田町傍陽字中村 6241番7 宅地 248.76平方メートル	
3	所在地 地目 地積	上田市真田町傍陽字中村 6243番 宅地 136.04平方メートル	
4	所在地 地目 地積	上田市真田町傍陽字中村 6255番3 宅地 131.01平方メートル	
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上田市真田町傍陽字中村6241番地2 6241番2 居宅・事務所 木・軽石ブロック造セメント瓦・亜鉛 メッキ鋼板葺2階建 1階 105.12平方メートル 2階 49.58平方メートル	居宅 1階 約129㎡
番号	特記事項		
1	物件5の従物と認められる未登記建物(約24.8㎡)あり		

* 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5月22日評価)と同様である。

第5 評価時点

令和8年6月24日

第6 評価の条件

前回評価の意見を見直すこと。

第7 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4(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	土地価格(円) ア×イ×ウ×エ オ
1	8,400	0.68	1668.61	0.95	9,050,000
2	8,400	0.68	248.76	...	1,420,000
3	8,400	0.68	136.04	...	780,000
4	8,400	0.68	131.01	0.50	370,000
					11,620,000

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(5m市道沿い 整形平坦画地1:2 500㎡ 上下水道引込済み)価格

同一需給圏内の取引事例をもとに、類似性の高い地価調査基準地等より比較検討した価格との均衡に留意して評定。

イ 個別格差 : 規模 -15% 形状・間口対奥行 -10% 地勢・筆界不明瞭 -3%
現況(コンクリート敷、廃材、電柱等) -5% 背面道有 ±0% 赤道介在 ±0%
墓地隣 -3% 以上相乗積:0.68 *一画地として格差判定

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。(建物位置留意)

オ 建付地価格: 物件1...9,050,000円 物件2...1,420,000円 物件3...780,000円
物件4...370,000円

② 物件5（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、これに現況に即した現価率を乗じ、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
5	146,000	178.58	0.01	260,000

イ 現況延床面積：1階は概測、2階は登記数量による。

ウ 現価率：経年、現況に留意し、1%と評定。

未登記附属建物は寄与の程度を考慮し、50千円と評定。

∴建物価格 310,000円

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格(円) ア×イ≒ウ
1	9,050,000	0.10	場所的利益相当	910,000
4	370,000	0.35	法定地上権	130,000
合計				1,040,000

イ 土地利用率等割合：土地利用率等を物件1について場所的利益相当、物件4について法定地上権と判定し、その割合を前者10%、後者35%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	9,050,000	-910,000	1.0	0.4	0.5	1,630,000
2	1,420,000	・・・	1.0	0.4	0.5	280,000
3	780,000	・・・	1.0	0.4	0.5	160,000
4	370,000	-130,000	1.0	0.4	0.5	50,000
5	310,000	+1,040,000	1.0	0.4	0.5	270,000
一括価格 (合計)						2,390,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 周辺環境、現況等を再検討。売却経過に留意。

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を考慮した。

第8 参考価格資料

- 1 地価調査基準地 上田一12
 所 在 真田町長字重附7257番4
 価 格 18,400円/㎡
 位 置 上田駅より9.3km
 価 格 時 点 令和7年7月1日
 地 積 住宅敷地 339㎡
 供給処理施設 水道、下水
 接 面 街 路 北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)

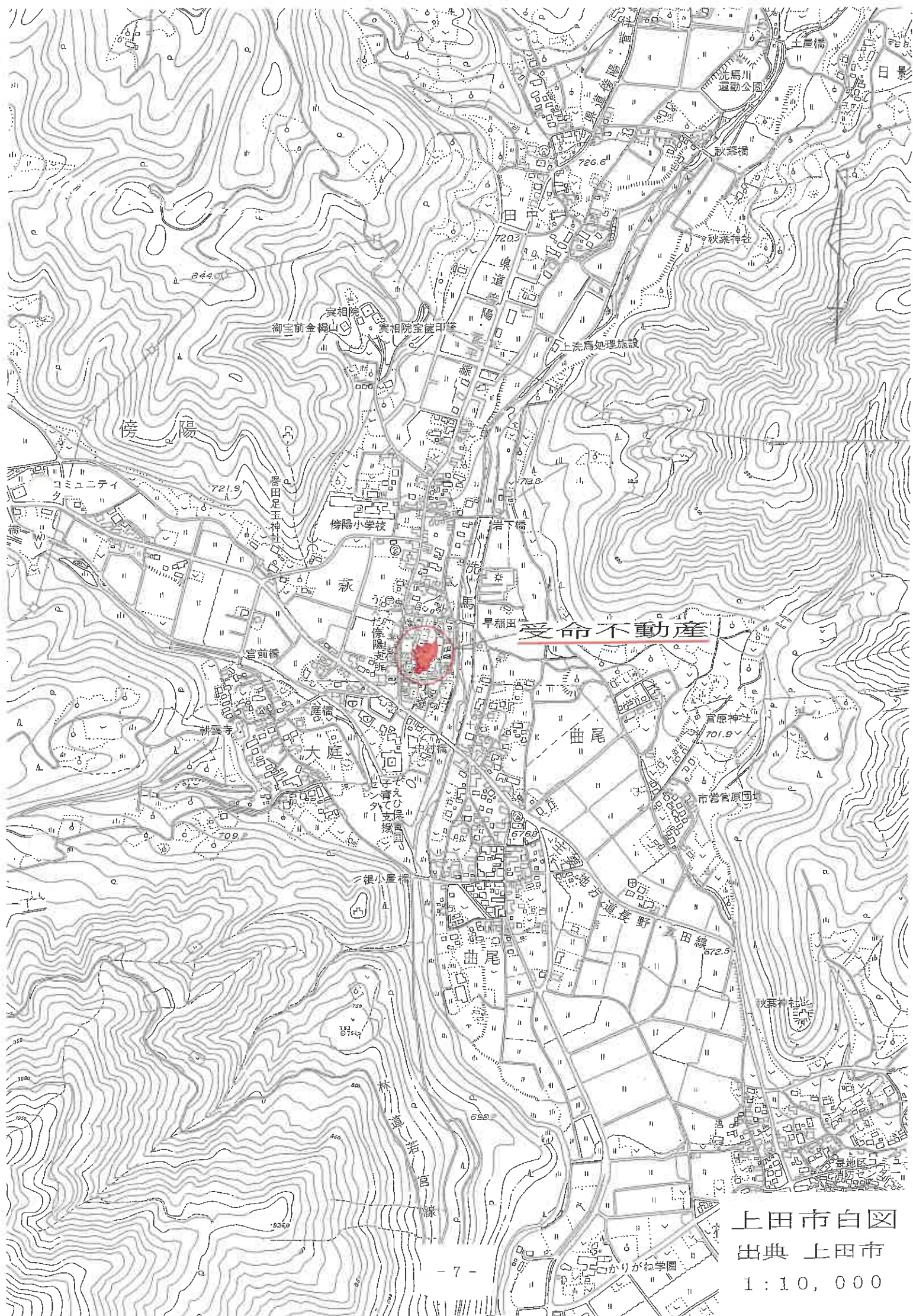
物件1	7,955,064円 (4,767円/㎡)
物件2	1,185,958円 (4,767円/㎡)
物件3	648,567円 (4,767円/㎡)
物件4	624,587円 (4,767円/㎡)
物件5	285,693円

(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 9 附属資料

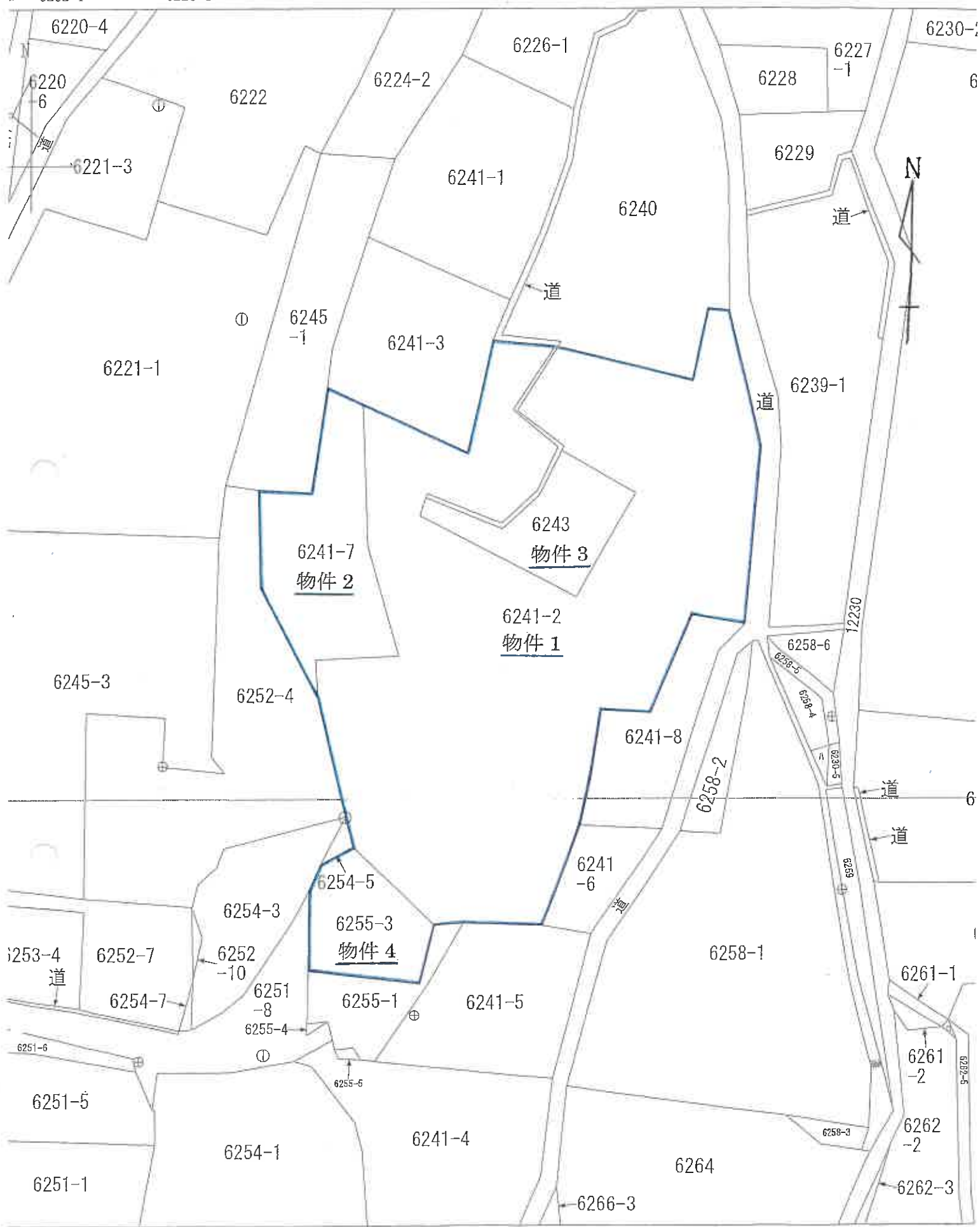
- 1 位置図(上田市白図写)
- 2 公図写
- 3 概略配置図
- 4 各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上



受命不動産

上田市白図
出典 上田市
1:10,000



概略配置図

6240
墓地

6243
物件 3

6241-2
物件 1

6241-7
物件 2

6254
物件 5

未登記附属建物

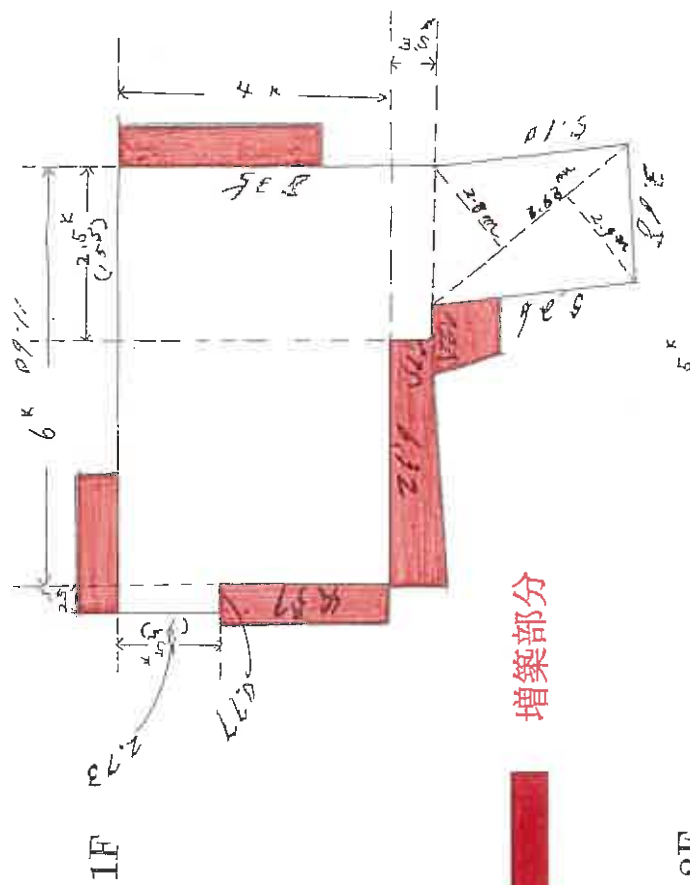
公 図 写

(座標値種別：図上測定)

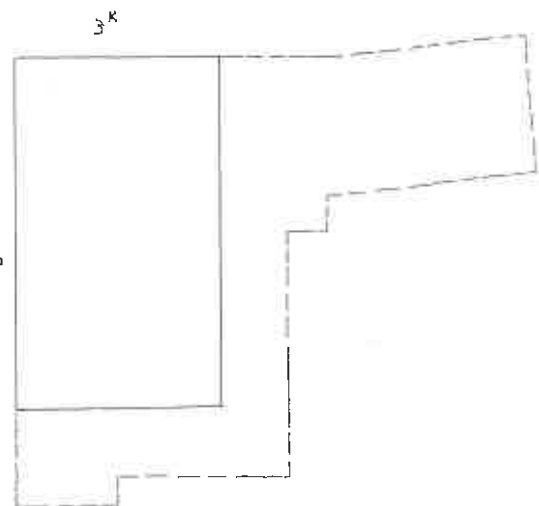
土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています

1:500

各階平面図写



2F



床面積

$$6^{\text{m}} \times 4^{\text{m}} = 24^{\text{坪}} \dots 79.3388^{\text{m}^2}$$

$$9^{\text{m}} \times 2.5^{\text{m}} = 22.5^{\text{坪}} \dots 2.0661^{\text{m}^2}$$

$$6.63^{\text{m}} \times (2.8^{\text{m}} + 2.9^{\text{m}}) = 37.79^{\text{坪}} = 18.8955^{\text{m}^2}$$

$$15^{\text{m}} \times 3.5^{\text{m}} = 52.5^{\text{坪}} \dots 4.8249^{\text{m}^2}$$

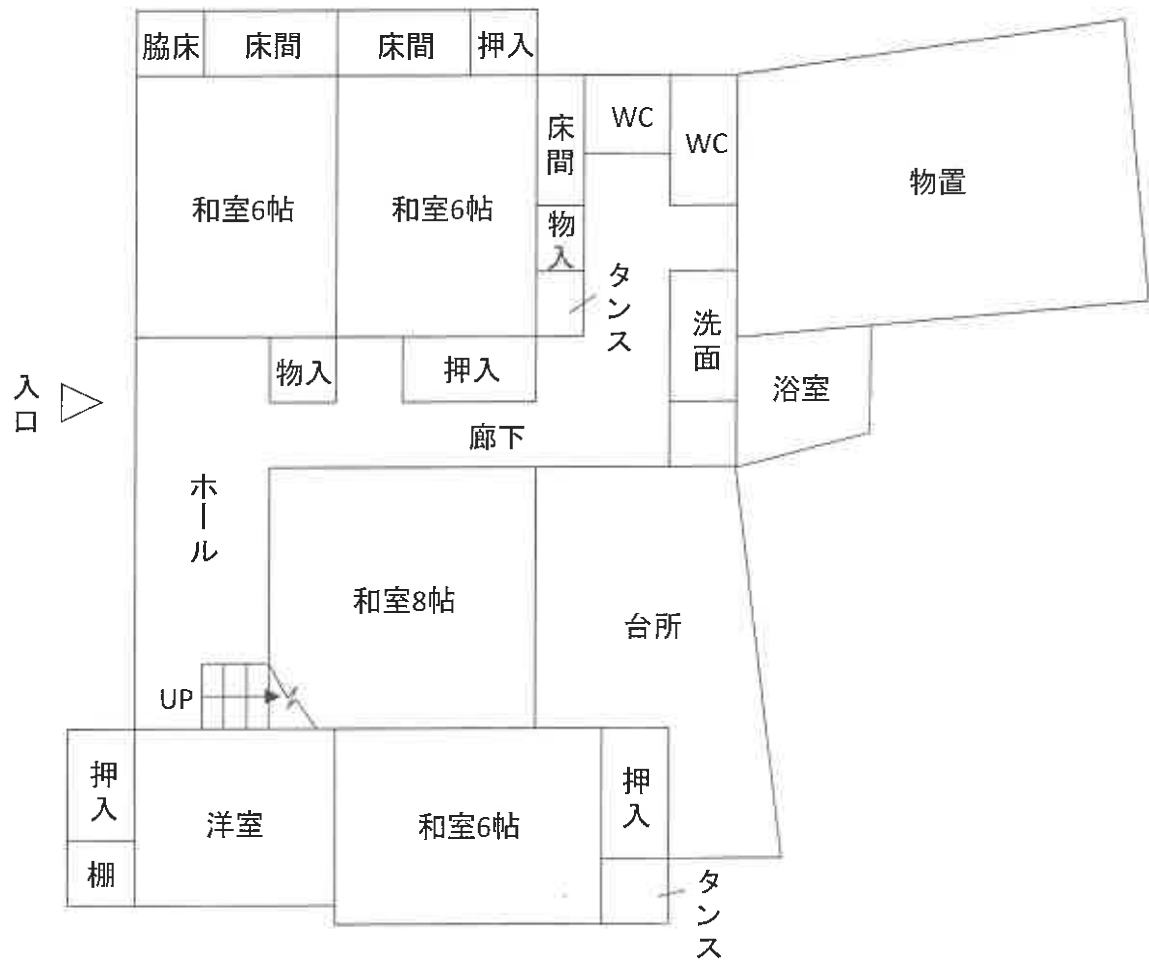
$$105.1258^{\text{m}^2}$$

$$\text{床面積 } 5^{\text{m}} \times 3^{\text{m}} = 15^{\text{坪}} \dots 49.5867^{\text{m}^2}$$

間取図



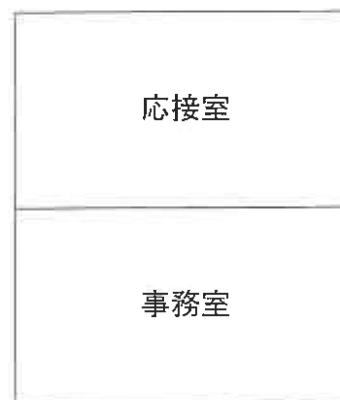
1F



2F



未登記附属建物



現 況 写 真



南東方より写



北西端より写