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）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
※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。

資格証明書
（法人の場合）

※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。

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　８年（ケ）第　　６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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１１月２０日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２７日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２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１２月１６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１２月　４日　午前　９時００分から 令和　８年１２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１１月　５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, 2	760, 000 608, 000	一括	152, 000	17, 196	3, 017
1	380, 000				
2	380, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　上田市御所字向川原

　　地　　番　　番外５３番２７５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．００平方メートル

２　所　　在　　上田市御所字向川原　番外５３番地２７５

　　家屋　番号　　番外５３番２７５

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄骨造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３４．８６平方メートル
　　２階　２７．３３平方メートル

（現況）

　　構　　造　　鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　約３８．１６平方メートル
　　２階　約３８．５３平方メートル

令和　8年（ケ）第　　6号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　2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。

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　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　上田市御所字向川原

　　地　　番　　番外５３番２７５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．００平方メートル

２　所　　在　　上田市御所字向川原　番外５３番地２７５

　　家屋　番号　　番外５３番２７５

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄骨造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３４．８６平方メートル
　　２階　２７．３３平方メートル

（現況）

　　構　　造　　鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　約３８．１６平方メートル
　　２階　約３８．５３平方メートル

令和　８年(ケ)第　　６　号
令和　８年　４月２２日受理
令和　８年　６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

令和　8年（ケ）第　　6号

物　件　目　録

1　所　　在　　上田市御所字向川原

　　地　　番　　番外５３番２７５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．００平方メートル

2　所　　在　　上田市御所字向川原　番外５３番地２７５

　　家屋　番号　　番外５３番２７５

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　鉄骨造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３４．８６平方メートル
　　２階　２７．３３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	■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件　　） □　　（物件　　）
形状	■ほぼ公図のとおり　　□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	南西側に電柱がある。
建物	物件 2
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（■主たる建物　□附属建物） □種　類： ■構　造：鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建 ■床面積：１階　約３８．１６㎡ ２階　約３８．５３㎡
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・車庫（空家）　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	下屋及びベランダがある。
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　　■建物等配置参考図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者	1　本件土地と隣地との間に境界の争いはありません。 2　本件土地の南西側にある電柱は、中部電力の電柱です。この電柱は、本件土地の内側にあります。 3　本件建物は、２～３年前まで賃借していましたが、今は空家になっています。 4　私は、病気の後遺症で右半身に麻痺があり、耳が良く聞こえないことや以前の記憶に曖昧なところがあります。

（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）、建物等配置参考図、建物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 4月22日（水）	執行官室	上田市役所に図面等申請
8年 4月24日（金） 11：10－11：15	物件所在地	物件確認、写真撮影 全戸不在
8年 4月24日（金） 11：20－11：20	所有者住所地	全戸不在
8年 6月10日（水） 12：30－12：45	所有者住所地	所有者から事情聴取、鍵受領
8年 6月10日（水） 12：50－13：30	物件所在地	現況調査、写真撮影、図面作成 評価人同行
8年 6月10日（水） 15：10－15：10	所有者住所地	所有者に鍵返還
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

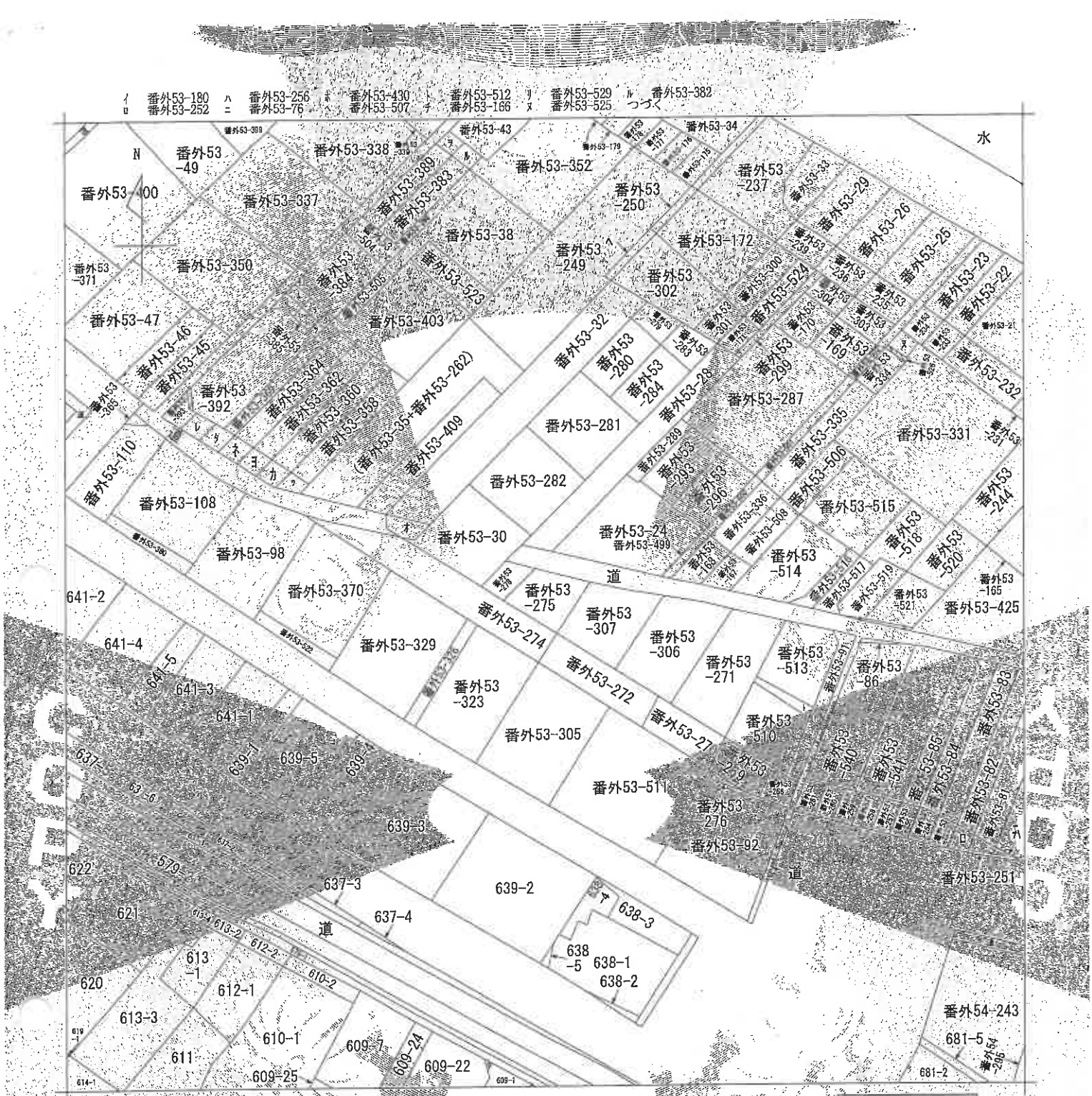
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

■ 令和 ８年 ６月１０日
所有者から預かった鍵で解錠して建物内に立ち入った。尚、解錠できない場合に備え、解錠技術者を同行した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



(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。

請求部分	所在	上田市御所字向川原				地番	番外53番275		
出力縮尺	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			

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8年6月5日
長野地方法務局上田支局
登記官 [redacted]

請求番号：3-1
(1/2)

(6 枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和57年11月19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6月5日
長野地方法務局上田支局
登記官

各階平面図

57.11.19

建物図面

家屋番号	番外5?番2?5
建物の所在	上田市~~大字~~ 御所字白川原 番外5?番地2?5

018635

1階　　2階





求積1階

合計 ??.??㎡

床面積 ??.??㎡

求積2階

合計 ??.??㎡

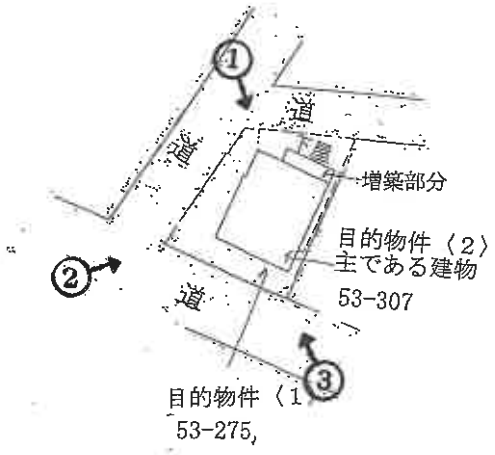
床面積 ??.??㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（昭和 5?. 11. 7 作製）

請求番号：3-2





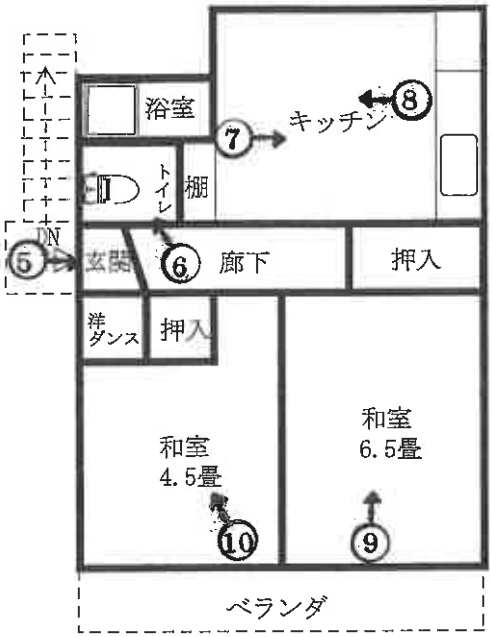
○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物等配置参考図

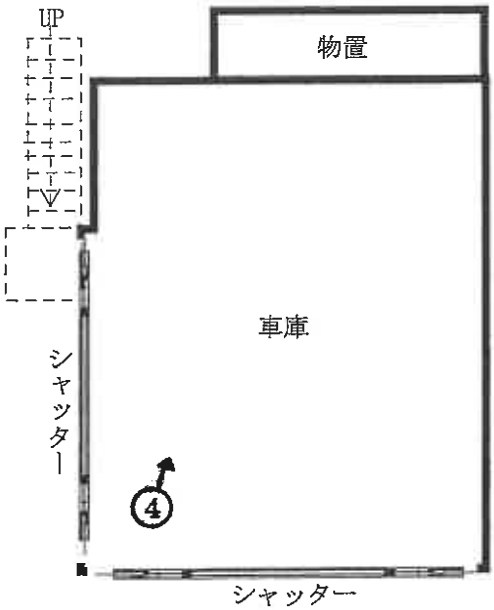
目的物件〈2〉

主である建物

○→印は写真撮影位置方向番号を示す。



2 階



1 階

建物間取図

（9 枚目）

NO 1



NO 2



NO 3



NO 4



NO 5



NO 6



NO 7



NO 8



NO 9



NO 10



令和８年（ケ）第　　６　号
令和８年６月１０日　現地調査
令和８年６月１９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　和 寛

第１　評　価　額

一　括　価　格	
金７６０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金３８０，０００円
物件２（建物）	金３８０，０００円

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	上田市御所字向川原 番外５３番２７５ 宅地 ７２．００平方メートル	
２	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上田市御所字向川原番外５３番地２７５ 番外５３番２７５ 居宅・車庫 鉄骨造瓦葺２階建 １階　３４．８６平方メートル ２階　２７．３３平方メートル	１階北東側部分が約3.3㎡、２階北東側部分が11.2㎡それぞれ増築され、現況床面積は約76.69㎡(1階 約38.16㎡、2階 約38.53㎡)である。また、現況構造は鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建である。
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）

位置・交通	上田電鉄別所線「城下」駅の北西方約800m（道路距離）に位置する。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	街路に沿って一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 宅地造成及び特定盛土等規制法による宅地造成工事規制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想定浸水深は、5.0～10.0m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	72.00㎡（登記数量） ほぼ台形 間口約10.0m、奥行約6.5～9.5m ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	南西側　現況幅員約4.1m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高接面する。 北西側　現況幅員約3.5m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 ほぼ等高接面する。 北東側　現況幅員約3.0m未舗装道路 建築基準法第42条2項道路に該当 ほぼ等高接面する。	
土地の利用状況等	物件２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	あり

	都市ガス 下水道	あり 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	北東側はセットバックを要する。	

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和54年9月20日新築 約45年（増築部分も考慮） 約1年
仕　　様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建 モルタル吹付、着色亜鉛鉄板等 ベニヤ、ビニールクロス等 なし、目透かし天井、石膏ボード、ベニヤ、ビニールクロス、化粧ボード等 コンクリート打放し、畳、クッションフロアー、フローリングブロック等 電気、浴室、便所（水洗）等 なし
床面積（現況）	1階　約38.16㎡　　2階　約38.53㎡　　延　約76.69㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅・車庫 附属資料の「建物間取図」のとおり
品　　等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者が居宅・車庫（空き家）として使用している。	
特記事項	昭和61年頃に1階北東側部分約3.3㎡、2階北東側部分が11.2㎡それぞれ増築されている。 北東側及び南東側部分に下屋が設置されている。 天井等にアスベストが使用されている可能性がある。 2～3年前より空き家となっているものと思料される。 当該物件の物件１土地に対する容積率は106.5%であり、容積率規制に違反している。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１（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	37,100	0.86	72.00	0.5	1,150,000

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：道路接面方位＋3%、三方路地＋1%、要セットバック－6%、形状－2%、規模－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	135,000	76.69	0.011	110,000

イ　現況延床面積：主である建物は登記数量による。

ウ　現価率：

・経過年数約45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÷（45年＋1年）×（1－0.50）≒0.011

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	1,150,000	0.45	法定地上権	520,000

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	1,150,000	−520,000		1.0	0.6	380,000
2	110,000	+520,000	1.0	1.0	0.6	380,000
一括価格（合計）						760,000

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)－２）

所　　在：上田市諏訪形字南中田９６４番１１
価　　格：38,500円／㎡
位　　置：城下駅より約200m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地　　積：224㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西側4.0m市道
用途指定等：第１種住居地域(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住宅地域

２　固定資産税評価額（令和7年度）

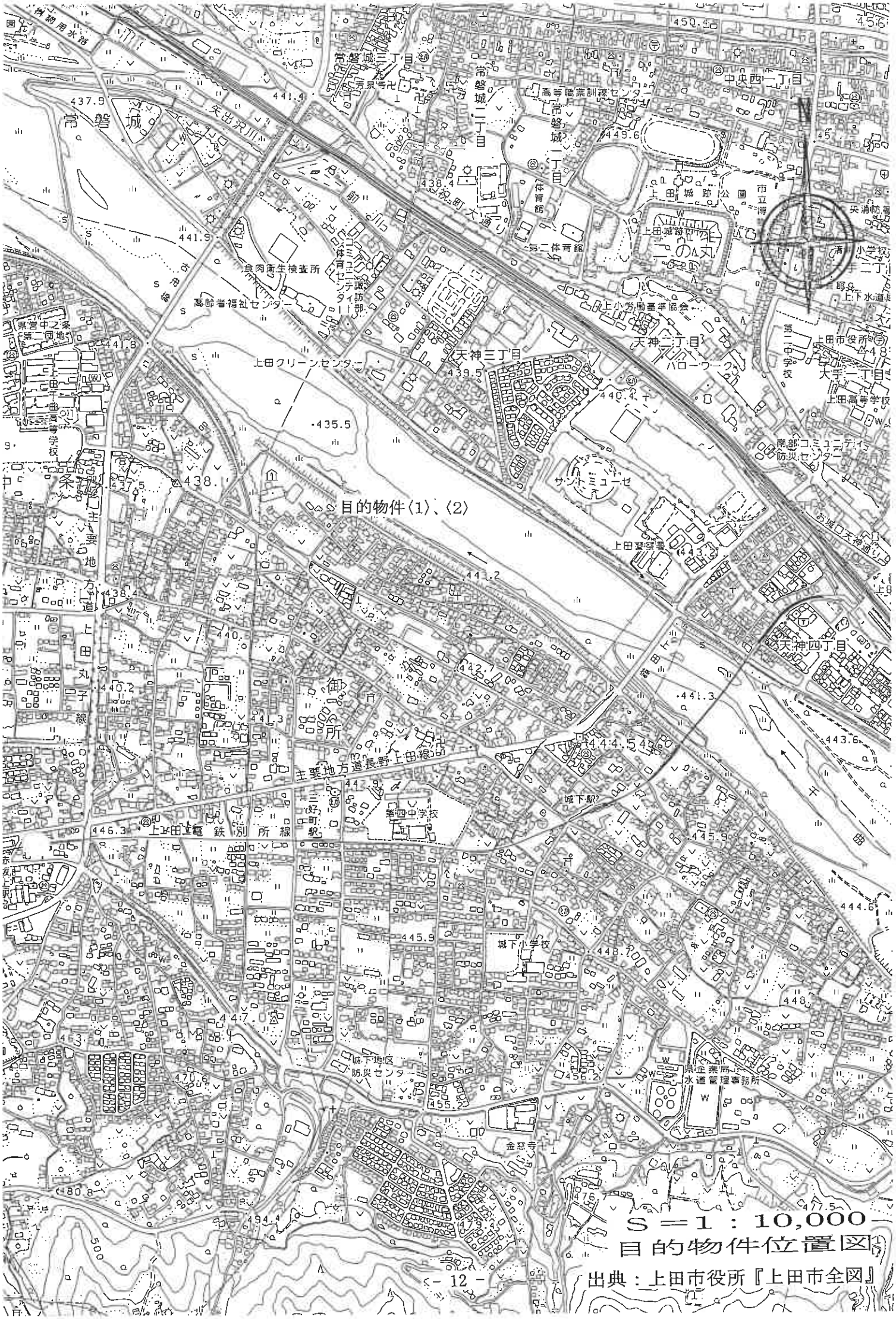
物件１　　1,685,164円（23,405円／㎡）
物件２　　947,500円

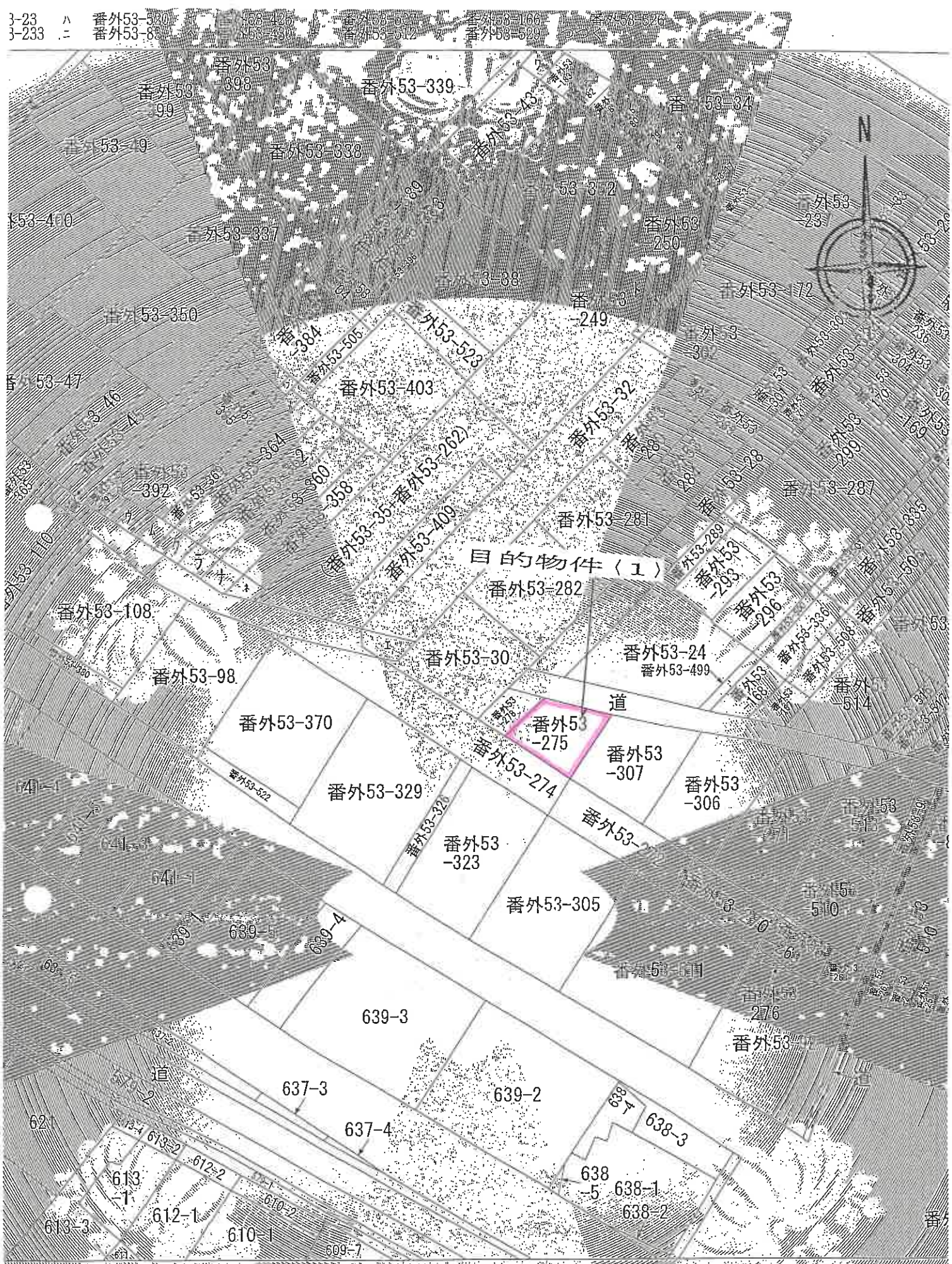
(注)　ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

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
建物等配置参考図
建物間取図
現況写真

以　上


目的物件〈1〉、〈2〉
常磐城
常磐城二丁目
常磐城一丁目
中央西一丁目
天神三丁目
天神二丁目
天神四丁目
大手一丁目
上田城跡公園
上田城
本丸
二の丸
上田クリーンセンター
上田市役所
第二中学校
上田高等学校
第四中学校
城下小学校
城下駅
上田電鉄別所線
主要地方道長野上田線
上田丸子線
御所
城下地区防災センター
金慈寺
上田警察署
ハローワーク
サンドミューゼ
南部コミュニティセンター防災センター
県企業局水道管理事務所
上小勤労者福祉センター
高齢者福祉センター
食肉衛生検査所
矢出沢川
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（１）
番外53-282
番外53-275
番外53-274
番外53-307
番外53-306
番外53-323
番外53-305
番外53-329
番外53-370
番外53-30
番外53-24
番外53-499
番外53-98
番外53-108
番外53-339
番外53-403
番外53-281
番外53-409
番外53-262
番外53-398
番外53-338
番外53-337
番外53-350
番外53-249
番外53-250
番外53-172
番外53-287
番外53-293
番外53-296
番外53-514
番外53-510
番外53-276
639-3
637-3
637-4
639-2
638-3
638-1
638-2
638-5
613-1
612-1
610-1
613-3
道
N
1：600
公図写
地番
－ 13 －

これは図面に記録されている情報の一部を表示したものです。
（長野地方法務局上田出張所）
令和8年3月5日

登記年月日 昭和50年5月12日

各階平面図

50.11.12

建物図面

[redacted]

(1:250)

1階

2階

目的物件〈2〉
主である建物

目的物件〈1〉

道路

道路

道路

道路

求積1階

合計 [redacted]㎡
床面積 [redacted]㎡

求積2階

合計 [redacted]㎡
床面積 [redacted]㎡

作製者 [redacted]

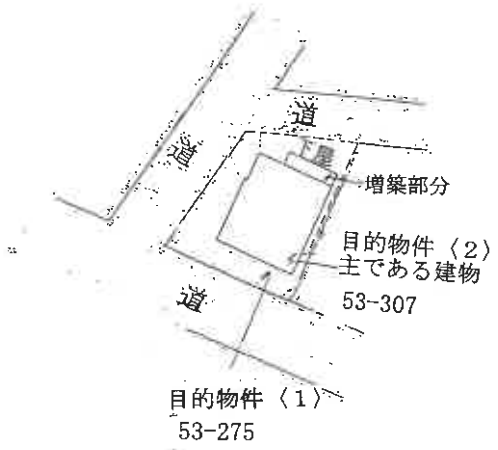
縮尺 1/250

[redacted]

縮尺 1/500

登記官

請求番号：8-2



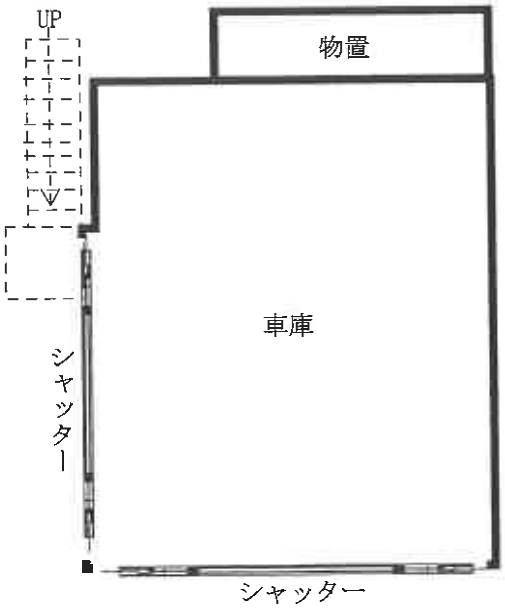
建物等配置参考図

目的物件〈2〉

主である建物



2 階



1 階

建物間取図



〈1〉、〈2主である建物〉



〈1〉、〈2主である建物〉

現況写真



〈1〉、〈2主である建物〉



〈2主である建物〉

現況写真