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（ヌ）第　　５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	3, 050, 000 2, 440, 000	一括	610, 000	38, 423	7, 907
1	1, 620, 000				
2	1, 430, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　上田市御所字向川原

　　地　　番　　番外５３番３０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５３．８８平方メートル

２　所　　在　　上田市御所字向川原　番外５３番地３０

　　家屋　番号　　番外５３番３０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８０．３４平方メートル
　　２階　　９．９３平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　約１０１．５６平方メートル
　　２階　約　４４．７１平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　5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】
本件債務者が占有している。

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（ヌ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　上田市御所字向川原

　　地　　番　　番外５３番３０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５３．８８平方メートル

２　所　　在　　上田市御所字向川原　番外５３番地３０

　　家屋　番号　　番外５３番３０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８０．３４平方メートル
　　２階　　９．９３平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　約１０１．５６平方メートル
　　２階　約　４４．７１平方メートル

令和　８年(ヌ)第　　５　号
令和　８年　４月２０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（ヌ）第　　５号

物　件　目　録

１　所　　在　　上田市御所字向川原

　　地　　番　　番外５３番３０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５３．８８平方メートル

２　所　　在　　上田市御所字向川原　番外５３番地３０

　　家屋　番号　　番外５３番３０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　８０．３４平方メートル
　　２階　　９．９３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	
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：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建 ■床面積：１階 約１０１．５６㎡ ２階 約 ４４．７１㎡
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（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	ベランダ及び下屋がある。
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　本件建物は空家になっています。 3　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。建物が何時から空家になっているのか、正確に分かりません。

（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（各回平面図）、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　本件建物のキッチンに２０１８年１２月の壁掛けカレンダーが貼ってあることから、その頃から空家になっているものと思われる。

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 4月20日（月）	執行官室	上田市役所に図面等申請
8年 4月20日（月）	法務局	登記事項証明書等申請
8年 4月20日（月） 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20日（月） 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） 13：30－15：00	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 評価人同行
年　月　日（水） 15：10－15：10	所有者住所地	所有者に鍵返還

（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。

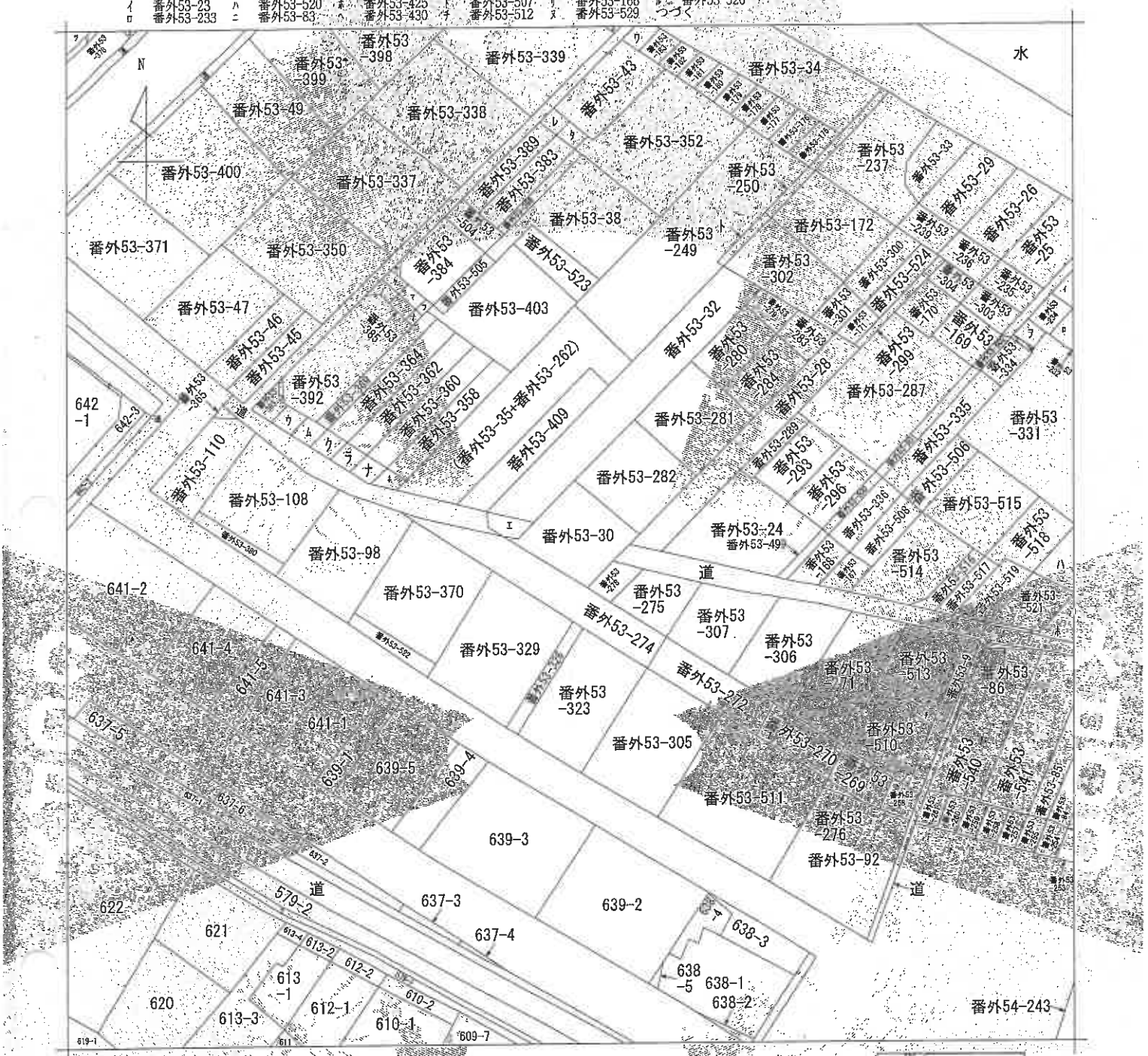
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■　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

A３版をＡ４版に縮小

イ　番外53-23　ハ　番外53-520　ネ　番外53-425　ト　番外53-507　リ　番外53-166　ル　番外53-526
ロ　番外53-233　ニ　番外53-83　ヘ　番外53-430　チ　番外53-512　ヌ　番外53-529　つづく



（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30		
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4月20日
長野地方法務局上田支局
登記官

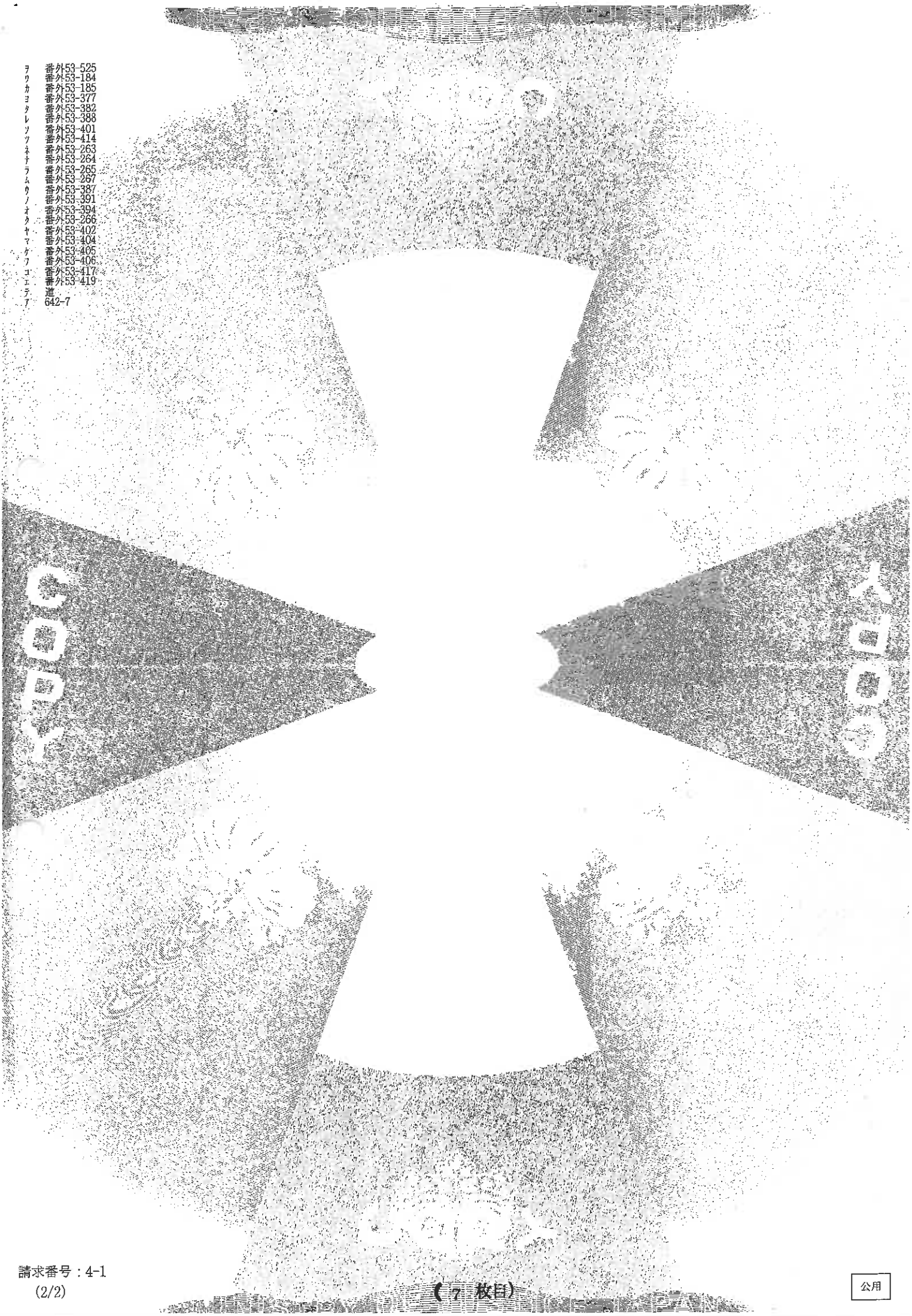
請求番号：4-1
(1/2)

（6 枚目）

公用

ヲワカヨタレソツネナラムウノオクヤマケフコエテアサキユメミシヱヒモセス

番外53-525
番外53-184
番外53-185
番外53-377
番外53-382
番外53-388
番外53-401
番外53-414
番外53-263
番外53-264
番外53-265
番外53-267
番外53-387
番外53-391
番外53-394
番外53-266
番外53-402
番外53-404
番外53-405
番外53-406
番外53-417
番外53-419
道
642-7



請求番号：4-1
(2/2)

（7 枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和44年8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4月20日
長野地方法務局上田支局
登記官

44.8.19

建物図面
各階平面図

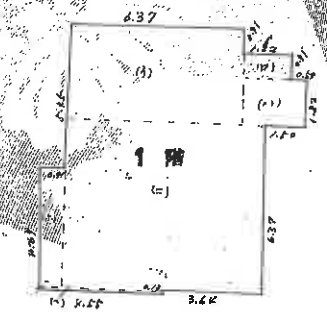
家屋番号	春日 63～30
建物の所在	上田市大字御所字仁明寺春日 63～30

018591

1階求積

(1) 6.37×4.44＝28.2828
(2) 1.82×1.82＝3.3124
(3) 2.64×2.82＝7.4448
(4) 1.82×1.82＝3.3124
(5) 5.64×3.64＝20.5296
(6) 5.55×3.64＝20.202
80.3420

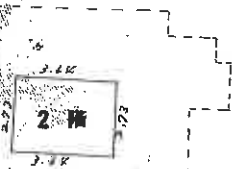
床面積 80.34㎡

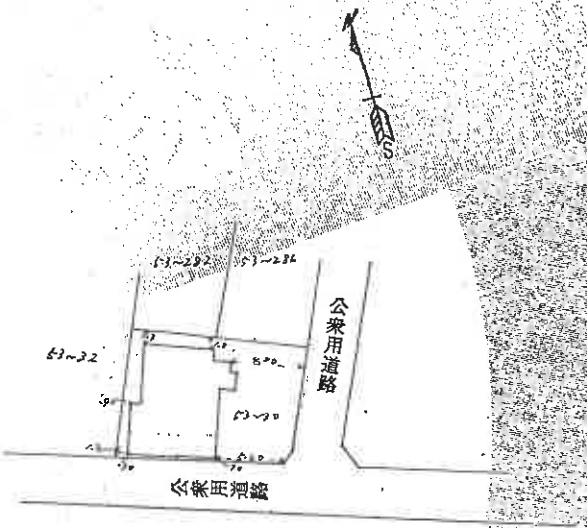


2階求積

3.64×2.73＝9.9372

床面積 9.94㎡





作製年月日 昭和44年8月6日

作製者 土地 [redacted] 人

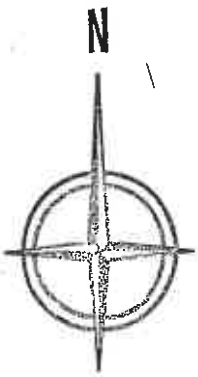
[redacted]

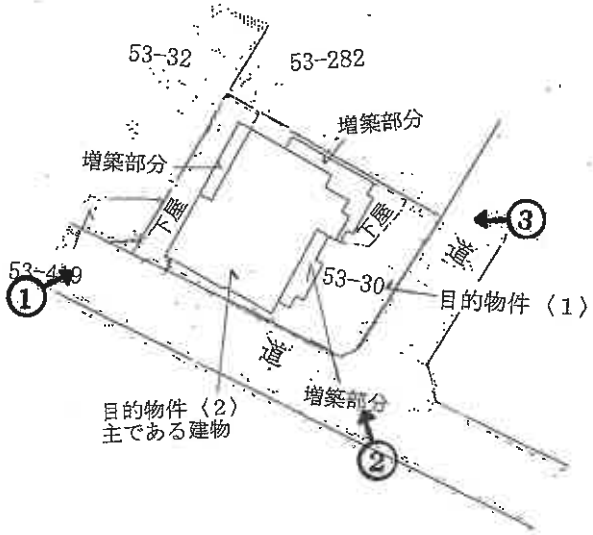
縮尺 1/200 1/500

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

A3版をA4版に縮小

請求番号：4-2





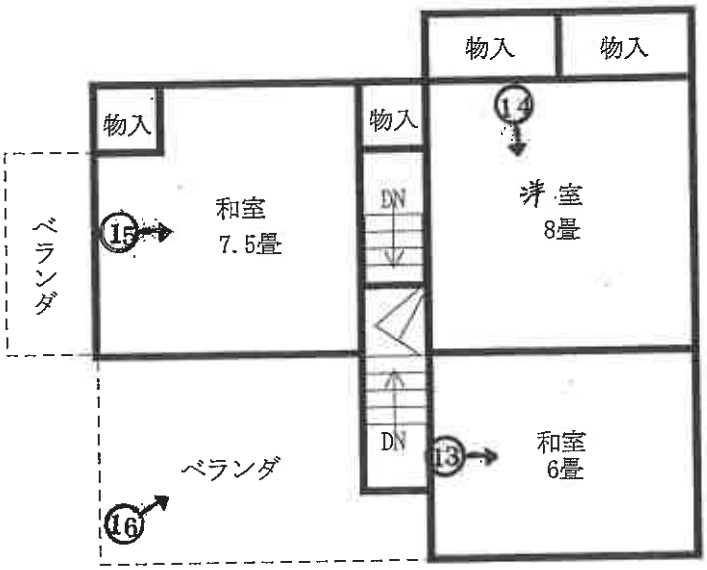
○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

（9 枚目）

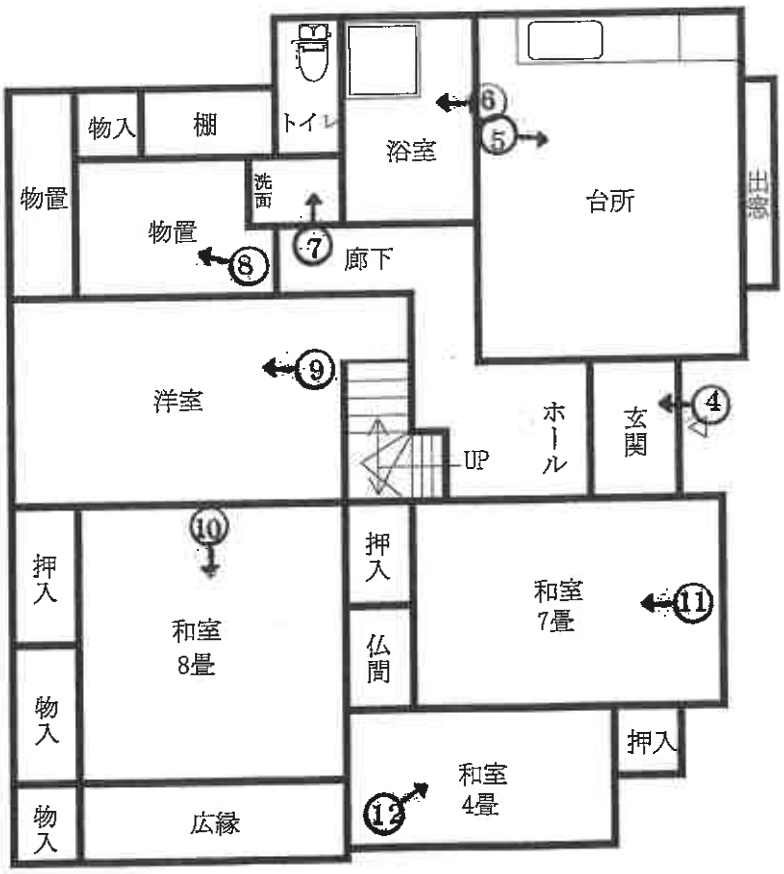
建物等配置参考図

目的物件〈2〉

主である建物



2 階



1 階

○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物間取図

NO 1



NO 2



NO 3



NO 4



NO 5



NO 6



NO 7



NO 8



NO 9



NO 10



NO 11



NO 12



NO 13



NO 14



NO 15



NO 16



令和８年（ヌ）第　　５　号
令和８年６月１０日　現地調査
令和８年６月１６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３，０５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１，６２０，０００円
物件２（建物）	金１，４３０，０００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３０ 宅地 ２５３．８８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３０ 番外５３番３０ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　８０．３４平方メートル ２階　　９．９３平方メートル	１階北東側部分が約9.69㎡、南東側部分が約6.57㎡、北西側部分が約4.96㎡、２階東及び南西側部分が約34.78㎡それぞれ増築され、現況床面積は約146.27㎡(1階約101.56㎡、2階約44.71㎡)である。また、現況構造は木造瓦・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	253.88㎡（登記数量） ほぼ長方形 間口約14.5m、奥行約11.0～13.0m 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。 南東側　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 約0.2m水路を隔てほぼ等高接面する。	
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」及び「建物等配置参考図」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり 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	なし	

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41年6月10日新築 約56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	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建 鋼製サイディング等 繊維壁、ビニールクロス、プリント合板、タイル等 ビニールクロス、ボード、目透かし天井、化粧ボード、漆喰、タイル等 畳、カーペット、フローリング、タイル、Ｐタイル、コンクリート打放し等 電気、浴室、便所（水洗）等 なし
床面積（現況）	1階　約101.56㎡　　2階　約44.71㎡　　延　約146.27㎡	
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	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者が居宅（空き家）として使用している。	
特記事項	昭和44年8月（登記記載）に増築（箇所は不明であるが約30.51㎡と思われる）され、同49年頃に1、2階部分が約29.56㎡、同50年頃に2階部分が約26.44㎡それぞれ増築されている。 西側及び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。 平成30年12月頃より空き家になっているものと思料される。	

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	1.04	253.88	0.5	4,900,000

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%、角地＋１%(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	141,000	146.27	0.009	190,000

イ　現況延床面積：概測数量による。

ウ　現価率：

・経過年数約56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÷(56年＋1年)×(1－0.50)≒0.009

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	4,900,000	0.45	法定地上権	2,200,000

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	4,900,000	−2,200,000		1.0	0.6	1,620,000
2	190,000	+2,200,000	1.0	1.0	0.6	1,430,000
一括価格（合計）						3,050,000

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）

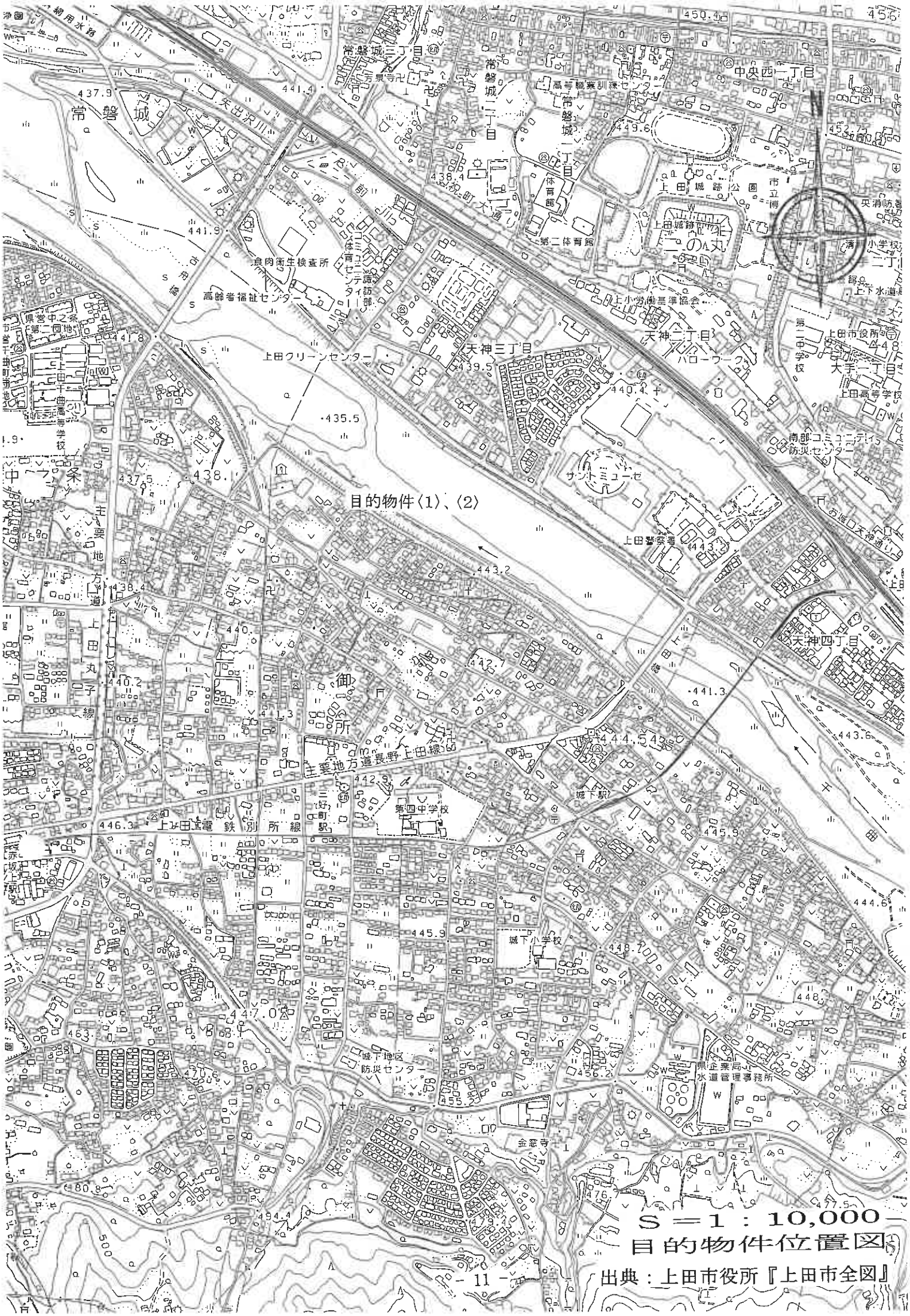
物件１　　5,989,681円（23,593円／㎡）
物件２　　1,534,621円

（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

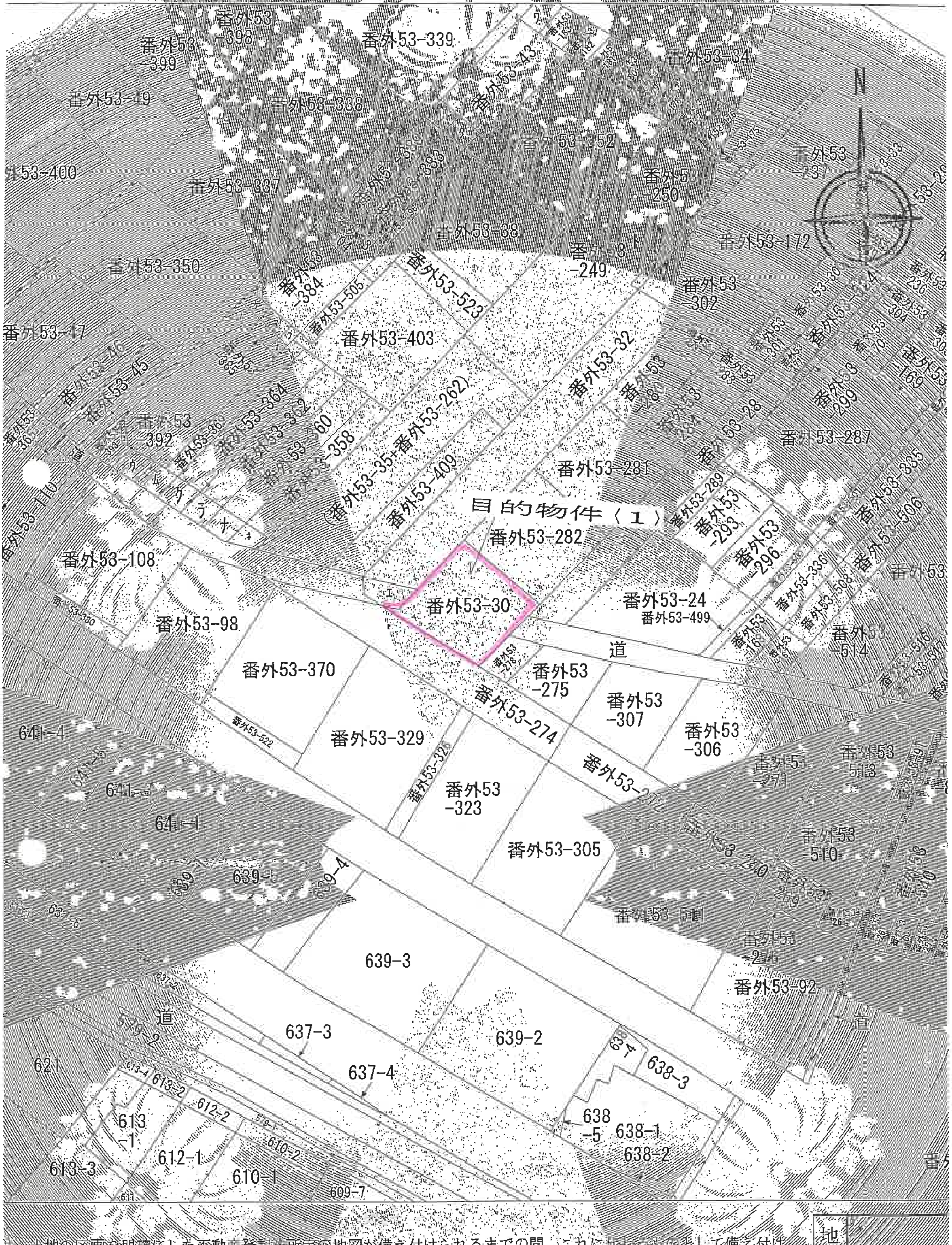
以　上



S＝1：10,000

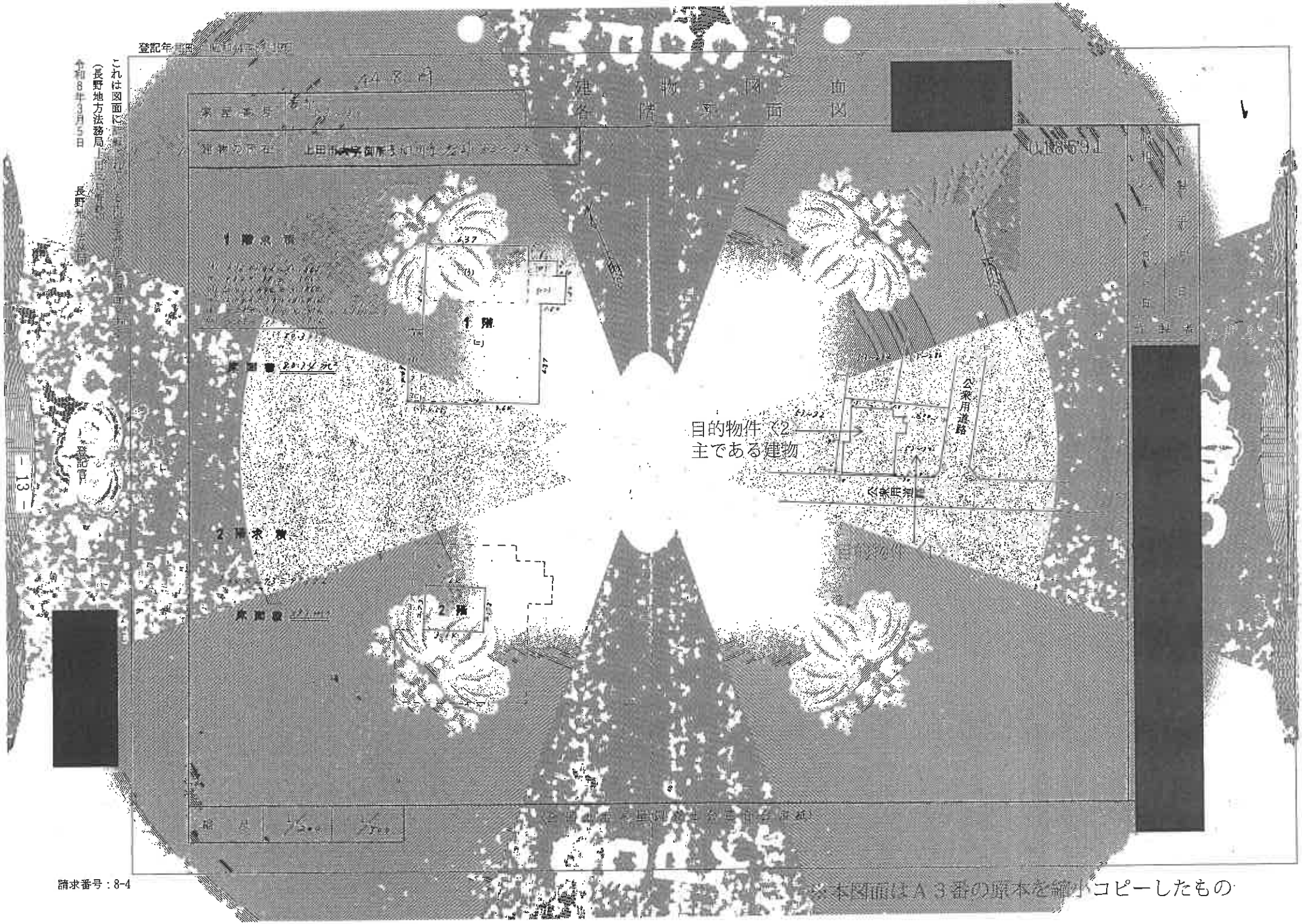
目的物件位置図

出典：上田市役所『上田市全図』



注：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た土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

1：600
公図写

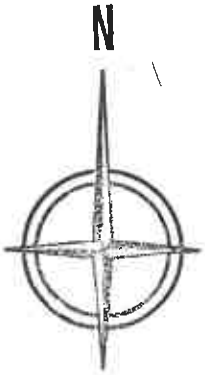


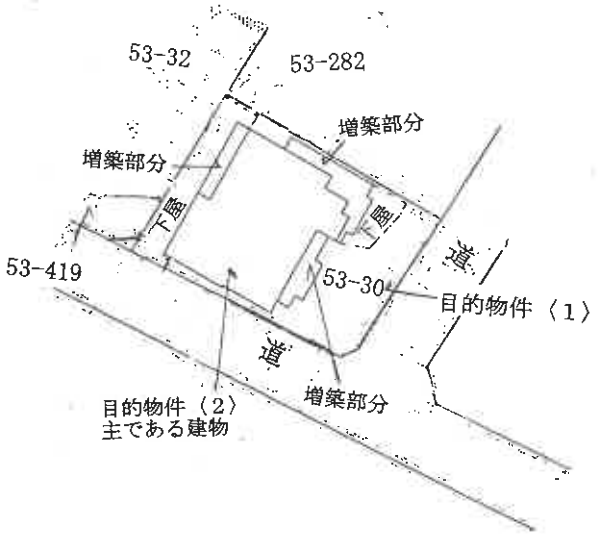
これは図面に相違ない
(長野地方法務局上田支局)
令和8年3月5日
長野地方法務局

登記官

- 13 -

請求番号：8-4

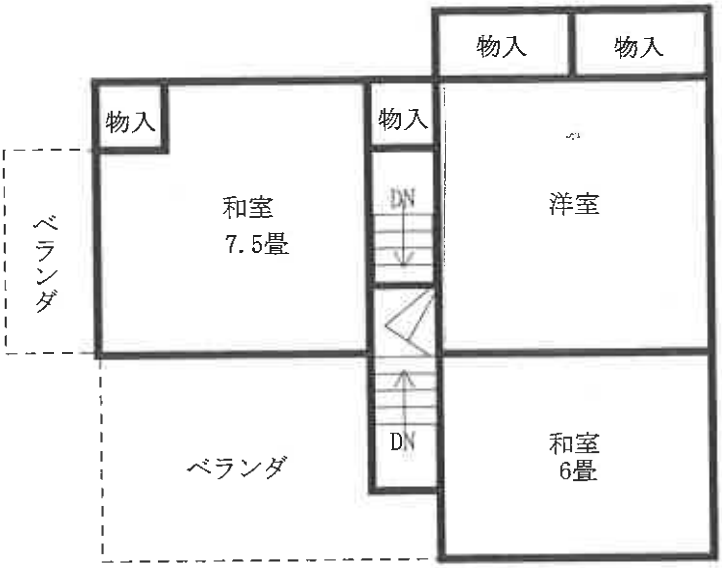

N


53-32
53-282
増築部分
増築部分
下屋
下屋
53-419
53-30
道
目的物件（1）
道
増築部分
目的物件（2）
主である建物

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