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　TEL０２６８－２５－３６５５
長野地方裁判所　執行官室　TEL０２６－４０３－２０１３

令和　７年（ヌ）第　　１０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	9, 190, 000 7, 352, 000	一括	1, 838, 000	53, 072	9, 356
1	2, 560, 000				
2	6, 630, 000				
備考					

令和　7年（ヌ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　上田市吉田字古池下

　　地　　番　　３０８番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７２．３１平方メートル

2　所　　在　　上田市吉田字古池下　３０８番地１５

　　家屋　番号　　３０８番１５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９６．６０平方メートル
　　２階　３７．２６平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１０１．６平方メートル
　　２階　　３７．２７平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　10号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月25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1，2】
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
【物件番号1】
隣地（地番308番16）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。

令和　７年（ヌ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　上田市吉田字古池下

　　地　　番　　３０８番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７２．３１平方メートル

２　所　　在　　上田市吉田字古池下　３０８番地１５

　　家屋　番号　　３０８番１５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９６．６０平方メートル
　　２階　３７．２６平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１０１．６平方メートル
　　２階　　３７．２７平方メートル

令和　７年(ヌ)第　１０　号
令和　８年　１月３０日受理
令和　８年　２月２０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　７年（ヌ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　上田市吉田字古池下

　　地　　番　　３０８番１５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７２．３１平方メートル

２　所　　在　　上田市吉田字古池下　３０８番地１５

　　家屋　番号　　３０８番１５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９６．６０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	■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	■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： ■床面積：1階 約101．6㎡ 2階 37．27㎡
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 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	
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 □土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

1　本件土地の南側にカーポート（約６．１ｍ×約６．１ｍ）が、南東側にスチール製物置が２個（約１．６ｍ×約２．１ｍ、約１．４ｍ×約２．２ｍ）ある。

2　本件建物とカーポートの屋根に太陽光発電システムが設置されている。

3　本件土地は南東端で地番３０８番１６の土地と接面するが、同土地との境界は判然としない。地番３０８番１６の土地の公簿の記載は次のとおり。

所　在　上田市吉田字古池下
地　番　３０８番１６
地　目　田
地　積　０．１４㎡
所有者　上田市

4　本件建物１階玄関東側部分は、約５㎡増築（物干し部屋部分）されている。

5　本件建物２階東側部分約８㎡及び西側部分約１１㎡は、屋根裏を利用した収納スペースになっている（床面積未算入）。

（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　本件建物に住んでいるのは、私一人です。建物内で猫２匹を飼っています。 2　立入調査は、水曜日に指定してください。　（以上２月６日聴取） 3　玄関東側の増築部分（物干し部屋）で、猫２匹を飼っています。他の部屋に猫を出すことはありません。 4　建物に不具合はありません。 5　本件土地は、元々、田圃でした。分譲した土地なので隣地との間に境界の争いはありません。 6　差押債権者とは、本件請求債権の返済に関して、至急、話し合いをして申立てを取り下げてもらいます。仮に競売で売却された場合、必要な家財は搬出しますが、残った家財の処分は、買受人の方にお願いしたいと思います。　（以上２月１８日聴取）

（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、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 1月30日（金）	執行官室	上田市役所に図面等申請
8年 1月30日（金）	法務局	登記事項証明書等申請
8年 2月 6日（金） 9：15－ 9：30	物件所在地	占有調査、写真撮影、所有者から事情聴取
8年 2月 6日（金）	執行官室	調査期日通知発送
8年 2月18日（水） 9：10－10：05	物件所在地	現況調査、写真撮影、図面作成、所有者から事情聴取 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。

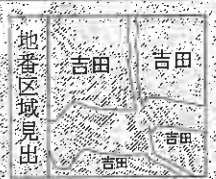
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A３版をＡ４版に縮小



（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	上田市吉田字古池下				地番	308番15		
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	明治22年11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8年1月30日
長野地方法務局上田支局
登記官 [redacted]

請求番号：16-1
(1/2)

（7 枚目）

公用

公用

登記年月日：平成7年2月20日

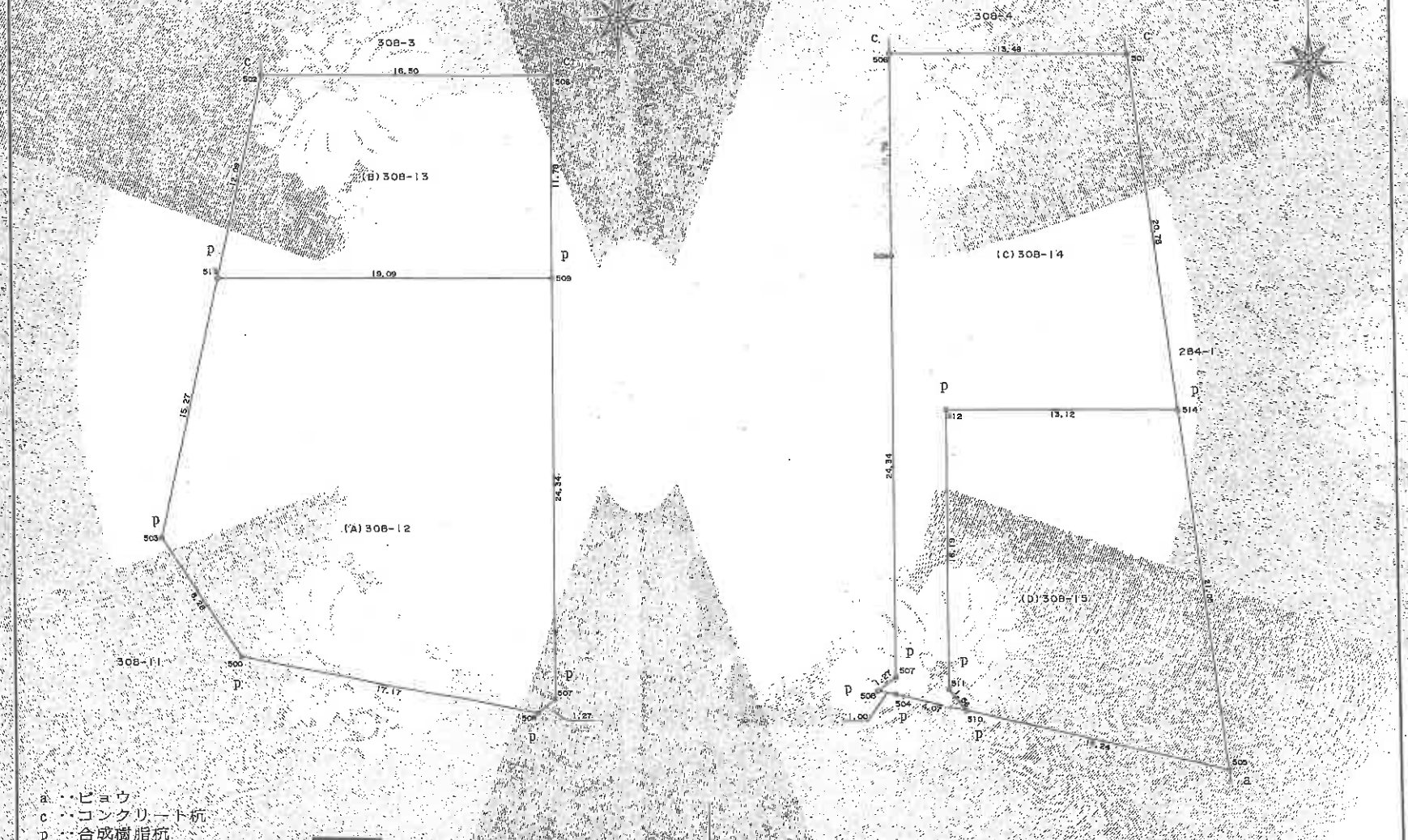
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月30日
長野地方法務局上田支局
登記官

7.2.20

地積測量図
1/2 土地所在図

地番	308-12, -13, -14, -15
土地の所在	上田市~~大字~~吉田字古地下

193022



a ・・ビョウ
c ・・コンクリート杭
p ・・合成樹脂杭

作製者		申請人	縮尺 1/250

（平成 7年 2月16日作製）
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3原をA4版に縮小

請求番号：16-4

(1/2)

公用

登記年月日：平成7年2月20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1月30日
長野地方法務局上田支局
登記官

地積測量図
土地所在図

地番	308-12, -13, -14, -15
土地の所在	上田市大字吉田字古池下

193023

地番 (A)308-12

測点	座標X	座標Y	X-X	積
509	121.759	117.961	24.450	2884.146450
513	121.863	98.869	-14.796	-1462.865724
503	106.963	95.515	-21.863	-2088.244445
500	100.000	100.000	-10.353	-1035.300000
508	96.610	116.842	-2.587	-302.270254
507	97.413	117.828	25.149	2963.256372
			倍面積	958.723399
			面積	479.361.995
			地積	479.36 ㎡

地番 (B)308-13

測点	座標X	座標Y	X-X	積
506	133.541	118.026	11.899	1404.391374
502	133.658	101.525	-11.678	-1185.608950
513	121.863	98.869	-11.899	-1176.442231
509	121.759	117.961	11.678	1377.548558
			倍面積	419.88751
			面積	209.9443755
			地積	209.94 ㎡

地番 (C)308-14

測点	座標X	座標Y	X-X	積
501	133.445	131.487	20.723	2724.805101
506	133.541	118.026	-11.686	-1379.251836
509	121.759	117.961	-36.128	-4261.695008
507	97.413	117.828	-25.149	-2963.256372
508	96.610	116.842	-1.001	-116.958842
504	96.412	117.823	-1.145	-134.907335
510	95.465	121.794	0.286	34.833084
511	96.698	120.826	17.424	2105.272224
512	112.889	120.914	16.120	1949.133680
514	112.818	134.037	20.556	2755.264572
			倍面積	713.239268
			面積	356.619634
			地積	356.61 ㎡

地番 (D)308-15

測点	座標X	座標Y	X-X	積
514	112.818	134.037	20.959	2809.281483
512	112.889	120.914	-16.120	-1949.133680
511	96.698	120.826	-17.424	-2105.272224
510	95.465	121.794	-4.766	-580.713792
505	91.930	136.619	17.353	2370.749507
			倍面積	544.911294
			面積	272.455647
			地積	272.45 ㎡

作製者	[redacted]	(平成 7年 2月 16日作製)	申請人	[redacted]	縮尺 1/

(日本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：16-4

公用

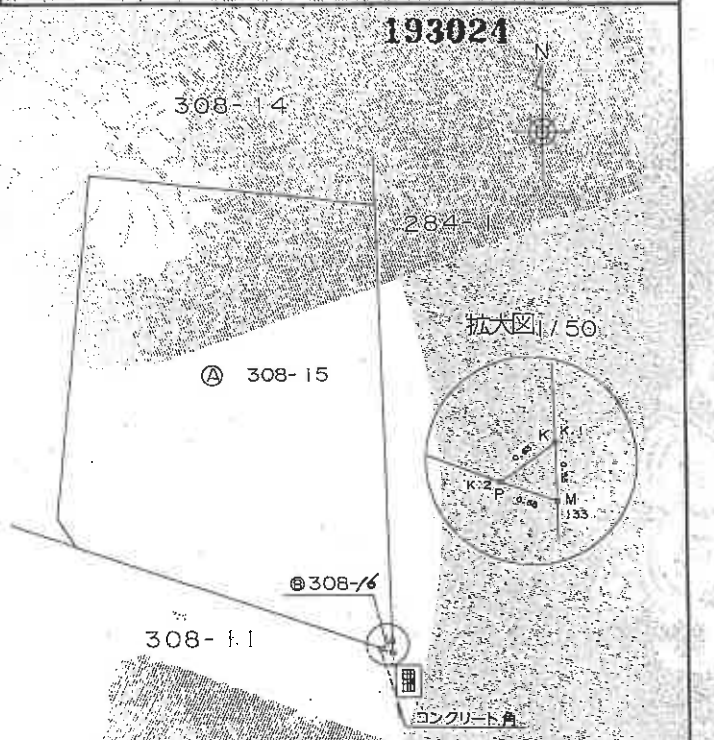
登記年月日　平成9年11月14日

9.11.14

地積測量図

地番	308-16, -15
土地の所在	上田市~~大字~~古田字古池下

193024



求積表

地番 Ⓑ 308-16

No.	Xn	Yn	Yn+1 − Yn−1	Xn・(Yn+1 − Yn−1)
K.1	443.211	535.372	-0.520	-230.469720
K.2	442.840	534.866	0.014	6.199760
133	442.661	535.386	0.506	223.986466
			合計	-0.283494
		合計面積		0.1417470
		地積		0.14 ㎡

地番	Ⓐ 308-15	
公簿	合計面積	残差
272.[illegible]	0.1417470	272.[illegible]
	地積	27[illegible] ㎡

作製者 [redacted]　(平成 9 年 10 月 30 日作製)

申請人　上田市長 [redacted]

縮尺　1/250

A3版をA4版に縮小

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2月20日
長野地方法務局上田支局
登記官 [redacted]

【1/10枚目】

請求番号：2-1

公用

登記年月日 平成10年5月7日

10.5.7

各階平面図

家屋番号	308番15
建物の所在	上田市大字吉田字古池下308番地15

建物図面

042286

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1月30日
長野地方法務局上田支局
登記官

1階



求積表

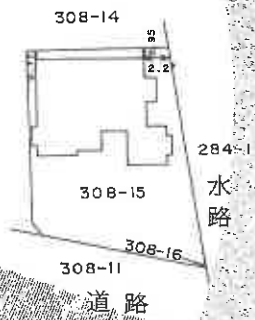
1.820	X	0.455	=	0.828100
9.100	X	3.640	=	33.124000
8.645	X	2.275	=	19.667375
6.825	X	2.275	=	15.526875
10.010	X	1.665	=	16.666650
8.190	X	0.155	=	1.269450
2.275	X	0.910	=	2.070250
3.640	X	1.820	=	6.624800
1.820	X	0.455	=	0.828100
合計				96.605600
床面積				96.60 ㎡

2階



求積表

9.100	X	4.095	=	37.264500
				37.264500
床面積				37.26 ㎡





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

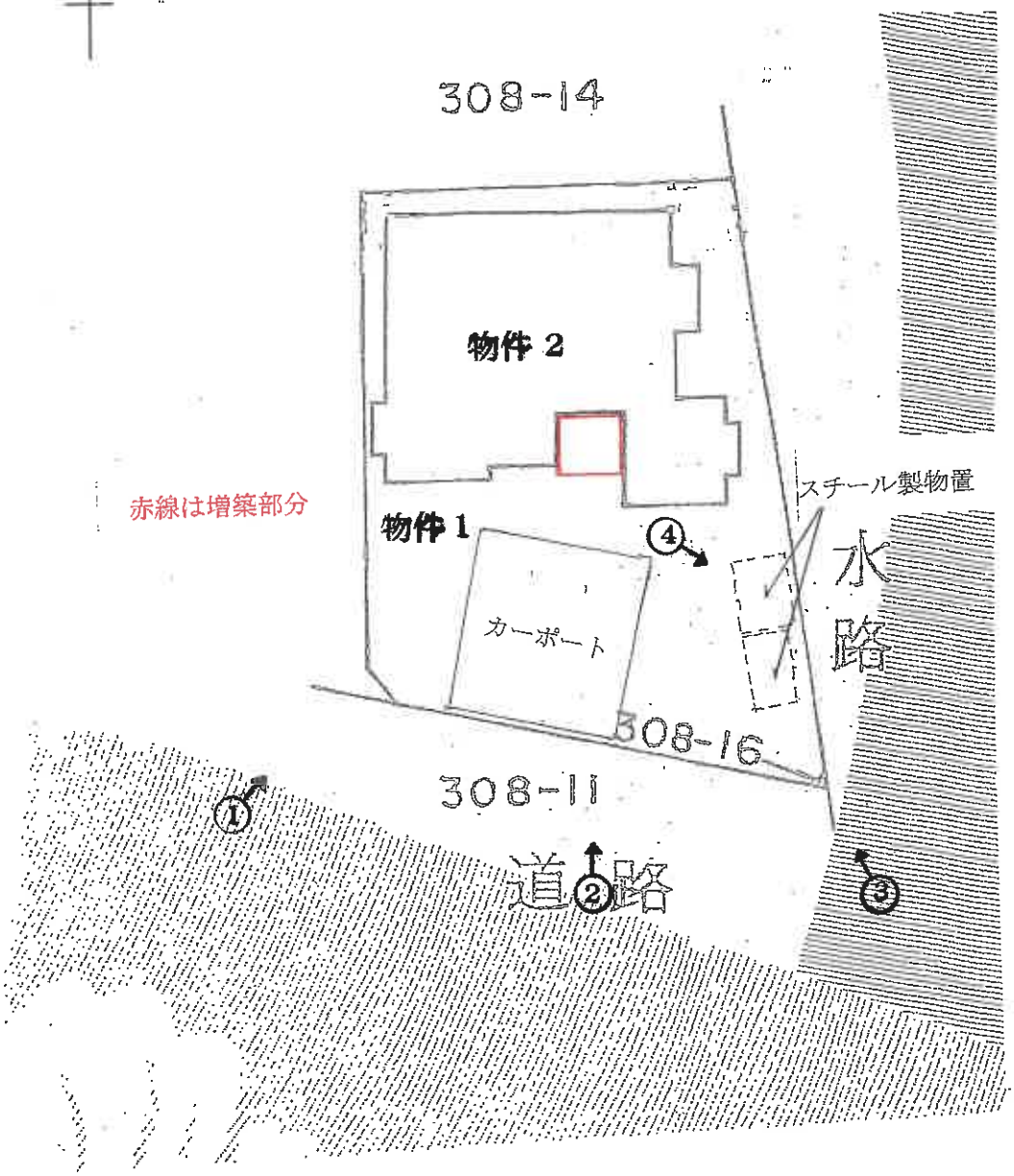
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3版をA4版に縮小

（1／1枚目）

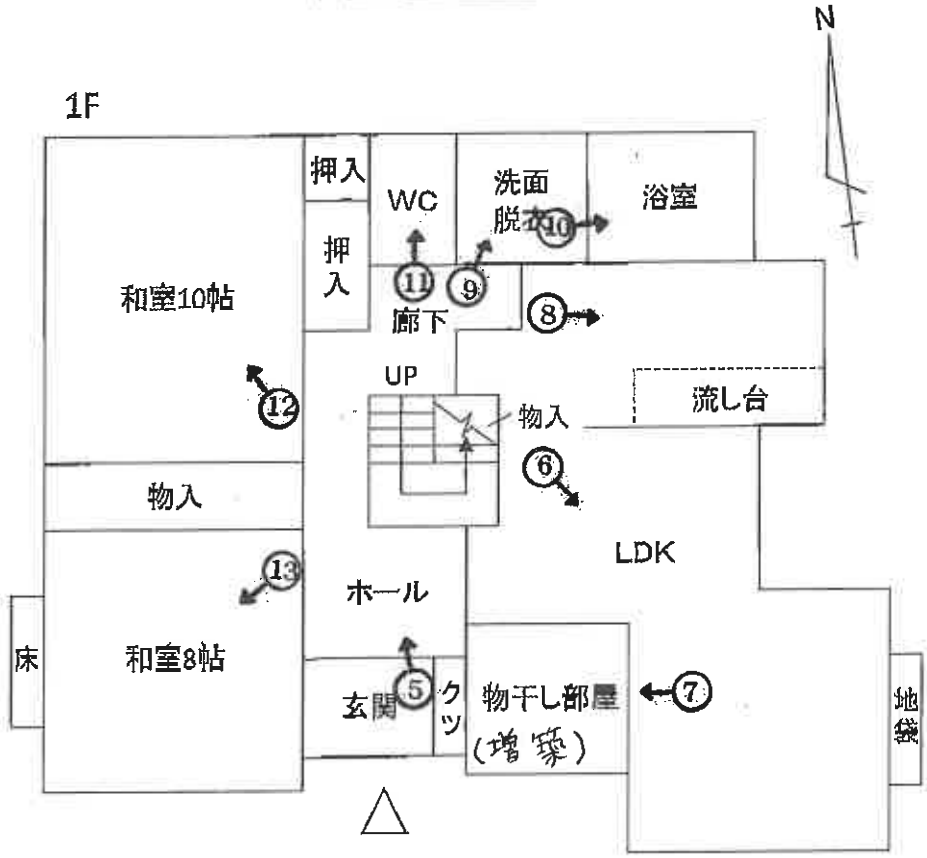
請求番号：16-3

写真撮影位置関係図



○→印は写真撮影位置方向番号を示す。

間取図


N
1F
押入
WC
洗面
脱衣
浴室
和室10帖
押入
廊下
UP
流し台
物入
物入
LDK
ホール
床
和室8帖
玄関
クツ
物干し部屋
(増築)
地袋
2F
押入
洋室
DN
廊下
物入
物入
押入
押入
洋室
印は写真撮影位置方向番号を示す。

NO 1



NO 2



NO 3



NO 4



NO 5



NO 6



NO 7



NO 8



NO 9



NO 10



NO 11



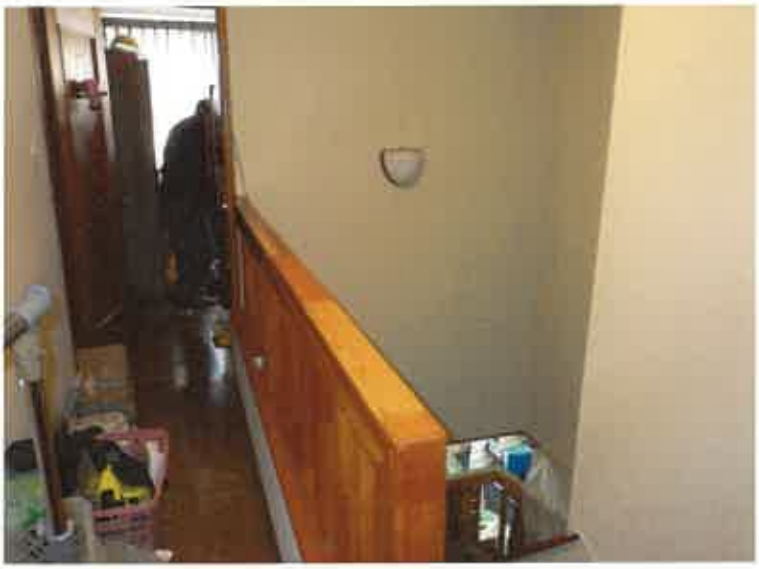
NO 12



NO 13



NO 14



NO 15



NO 16



NO 17



NO 18



令和 7年　（ヌ）　第 10 号
令和 8年　2月　18日　現地調査
令和 8年　2月　20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　9,190,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金　2,560,000円
物件2（建物）	金　6,630,000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	上田市吉田字古池下 308番15 宅地 272.31平方メートル	
2	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	上田市吉田字古池下308番地15 308番15 居宅 木造瓦葺2階建 1階　96.60平方メートル 2階　37.26平方メートル	1階　101.6㎡
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「上田原」駅の西南西方 約2.3km　(道路距離) ・JR北陸新幹線「上田」駅の南西方 約5.2km　(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	国道143号線南側の一般住宅地域。戸建住宅を中心に事業所､店舗が介在し、空地､資材置場も見られる。南側にはため池「古池」が近接する。平成に入って宅地化が進んだ地域で建物の多くは比較的新しい。国道より幅6m程の市道が通じる。平坦地勢で日当たり概して良好。市営水道､公共下水､都市ガス整備済み。600m～1kmにコンビニ､ホームセンター､スーパー等あり。	
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 指定無し 60% 200% なし 特になし (上田市の洪水ハザードマップによると洪水浸水想定区域に指定されていない。ため池ハザードマップによると決壊氾濫した場合の最大水深は0.5m～1m未満。)
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	272.31㎡(登記数量) ほぼ台形 南側道路接面部約15m、奥行17～20m ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南側が幅員約6mの市道(吉田23号線)にほぼ等高にて接面。南西側の駐車場は路面よりなだらかに上り、南東側の庭部分は路面より若干高い。 (前面市道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。)	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物敷地である。建物は北側及び西側筆界に寄せて北西部分に建てられ、南西側は駐車場(コンクリート舗装済み 普通車2台分のカーポートあり)､南東部分は庭として利用されている。(庭にスチール製物置2コあり。) ※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 (13㎜メータ使用) なし (LPガス使用 前面道路に配管あり) あり *買い受け人において支払うべき受益者負担金はない(支払済み)。
特記事項	*建物再建築可 *南東端の308番16との筆界は判然としない。 *標高約450m	

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	平成10年5月5日新築 約28年 17年
仕　　様	構　造 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	木造瓦葺2階建 ALCパネルモルタル吹付 ビニクロ、板張、京壁外 ビニクロ、化粧ボード、敷目張外 フローリング、畳、タイル外 電気、給排水、衛生、ガス、換気 カーポート、太陽光発電システム(令和6年)
床面積(現況)	1階　101.6㎡　2階　37.26㎡　延 138.86㎡ 1階･･･約5㎡の増築部分がある(増築時期不詳) 2階･･･公簿と同じ	
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	やや優	
保守管理の状態	やや劣	
建物の利用状況	所有者が居住する専用住宅。	
特記事項	*継続使用上、特に顕著な損傷箇所はない。内外の汚れ、傷みの程度は経年相応。 玄関東側に約5㎡の増築部分がある。物干し部屋として増築されたが、現在は猫2匹の飼育室となっている。(猫はほかの部屋への出入りが出来ないようにされている。) カーポート(約37㎡)は新しい(令和6年頃設置)。 太陽光発電システムパネルの大部分はカーポートの屋根に設置されている。 2階の東西に屋根裏収納スペースがある。(東側約8㎡ 西側約11㎡ ともに床面積外とした)	

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	26,800	1.00	272.31	0.90	6,570,000

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（6m市道沿い 等高接面 270㎡ 平坦ほぼ整形地）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　：　特に増減価すべき個別的要因はない。
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。
オ　建付地価格：　物件1…6,570,000円

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	241,000	138.86	0.23	7,700,000

イ　現況延床面積：1階は現況数量、2階は登記数量による。
ウ　現価率
経過年数約28年、経済的残存耐用年数17年、観察減価率40%
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）
＝17年÷（28年+17年）×（1-0.40）≒0.23

カーポート・太陽光発電システム
2,100,000円（再調達原価）×0.5（寄与度・市場性）＝1,050,000円

建物価額　7,700,000 ＋ 1,050,000円 ＝ 8,750,000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	6,570,000	0.35	法定地上権	2,300,000

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×カ
1	6,570,000	-2,300,000	1.00	1.00	0.60	2,560,000
2	8,750,000	+2,300,000	1.00	1.00	0.60	6,630,000
一括価格（合計）						9,190,000

ウ　占有減価修正　：　なし
エ　市場性修正　　：　なし
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-8
所　　在：　築地字堀之内102番34
価　　格：　30,300円/㎡
位　　置：　上田電鉄別所線上田原駅より1.5km
価格時点：　令和7年7月1日
地　　積：　住宅敷地　283㎡
供給処理施設：　水道、ガス、下水
接面街路：　北東4.3m市道
用途指定等：　非線引都市計画区域　用途指定なし
(建ぺい率60%，容積率200%)
地域の概要：　区画整然とした画地上に低層の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2　固定資産税評価額（令和7年度）
物件1　　4,208,823円（15,456円/㎡）
物件2　　2,903,182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　地積測量図写
4　建物図面・各階平面図写
5　建物間取図
6　現況写真

以　上

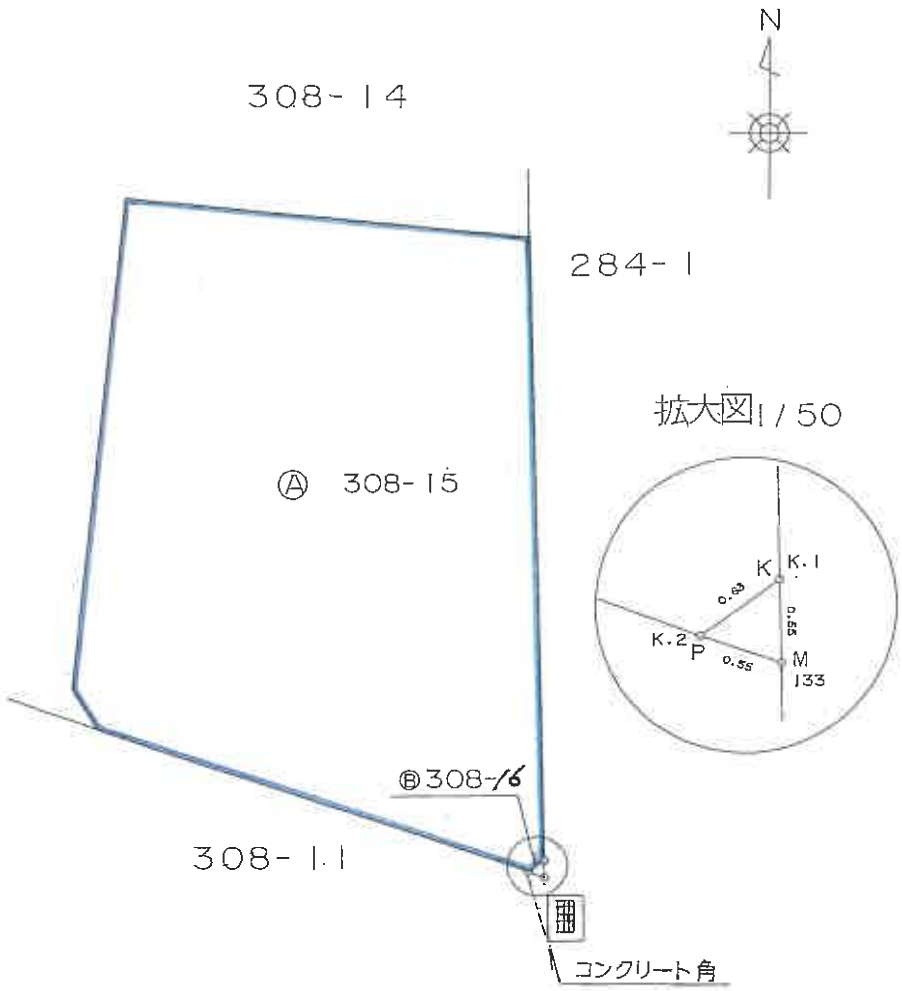

受命不動産
上田市白図
出典 上田市
1：10，000


ル 340-2
つづく
道
265-13 ハ 291-2 ホ 307-11 ト 306-21 リ 287-1
265-14 ニ 307-10 ヘ 306-20 チ 269-1 ヌ 315-1
道
306-19
306-2
306-3
306-13
306-12
306-16
306-17
307-9
307-1
307-12
291-1
288-9
288-14
N
288-2
288-3
287-7
288-4
314-9
314-5
306-1
313-5
307-2
308-7
308-5
287-5
287-4
287-3
288-3
287-6
307-3
308-10
314-11
308-17
308-3
308-4
286-26
314-8
287-2
308-13
286-22
308-14
308-11
286-1
308-1
308-12
物件1
308-15
不接合
308-16
285-6
285-7
285-8
312-1
309-2
310
309-1
285-3
285-5
284-1
311-1
311-2
285-2
道
地番区域見

公　図　写

1:600

地積測量図写



コンクリート角～K.1L=2.65

コンクリート角～K.2L=2.38

P— 合成樹脂杭

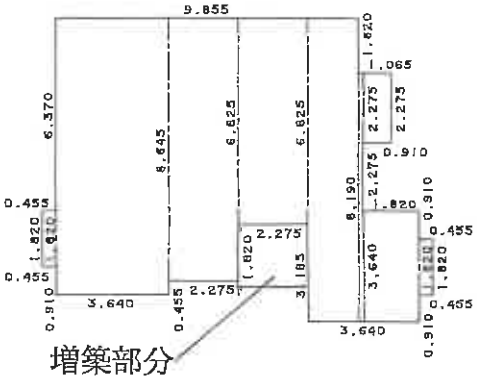
K— 刻印

M— マーキング

1／250

各階平面図写

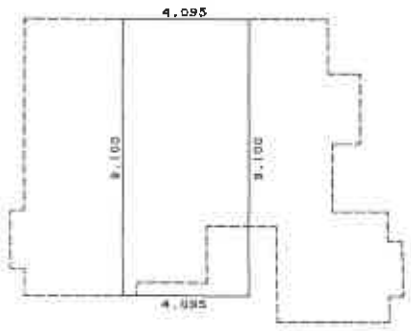
1　階



求積表

1.820	X	0.455	=	0.828100
9.100	X	3.640	=	33.124000
8.645	X	2.275	=	19.667375
6.825	X	2.275	=	15.526875
10.010	X	1.665	=	16.666650
8.190	X	0.155	=	1.269450
2.275	X	0.910	=	2.070250
3.640	X	1.820	=	6.624800
1.820	X	0.455	=	0.828100
合　計				96.605600
床面積				96.60 ㎡

2　階



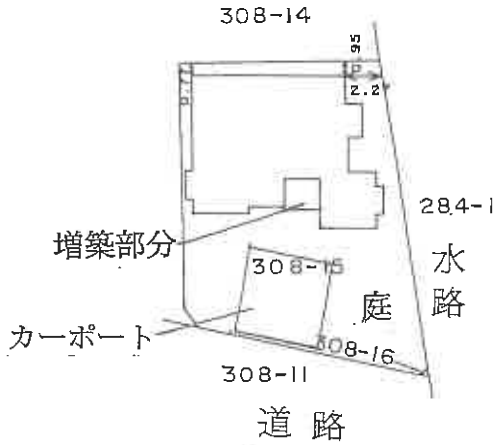
求積表

9.100	X	4.095	=	37.264500
				37.264500
床面積				37.26 ㎡

1／250

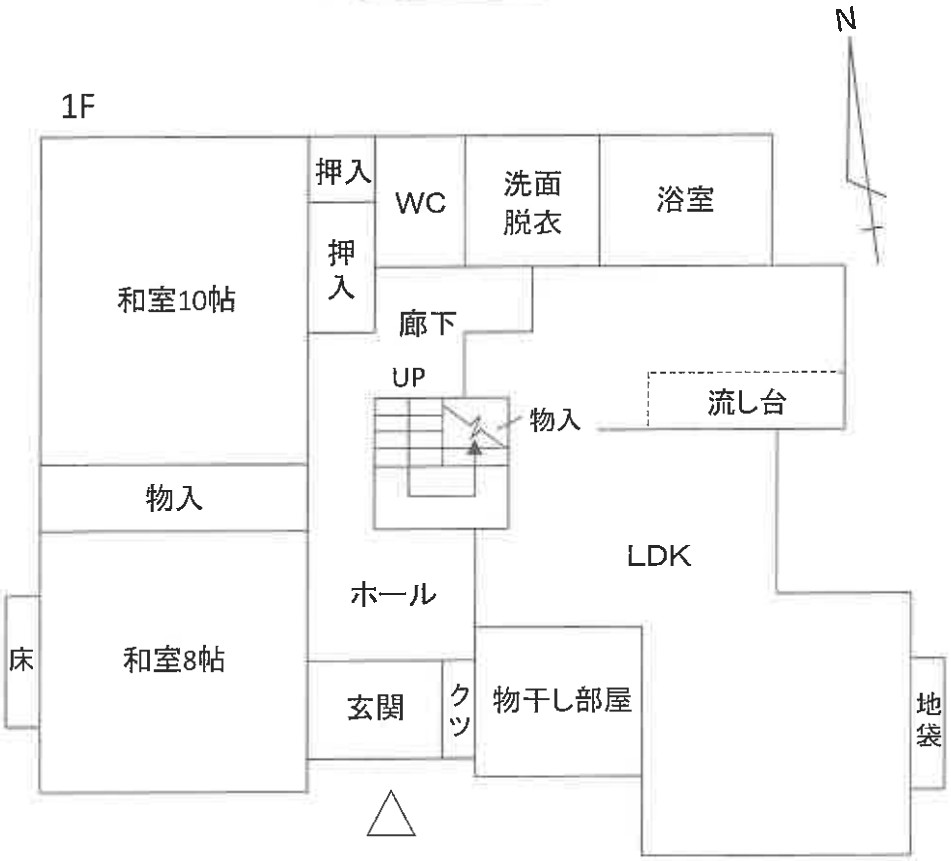
建物図面写

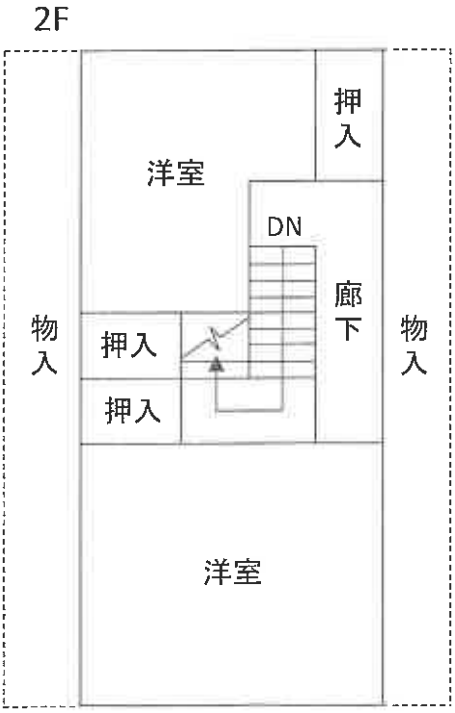




1／500

間取図


N
1F
押入
WC
洗面
脱衣
浴室
押
入
和室10帖
廊下
UP
物入
流し台
物入
LDK
ホール
床
和室8帖
玄関
クツ
物干し部屋
地袋


2F
押
入
洋室
DN
廊
下
物
入
物
入
押入
押入
洋室

現　況　写　真



南西方より写



南方より写