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（ケ）第　　22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）
1～3	2,130,000 1,704,000	一括	426,000	60,054	10,351
1	50,000				
2	1,000,000				
3	1,080,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　22号

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

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。

令和　７年（ケ）第　　２２号

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

令和　7年（ケ）第　　22号

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

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、2
現況地目	■宅地（物件1、2） □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 3
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　101．29㎡ 2階　約54．38㎡
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	太陽光発電システム（故障）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　　□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。

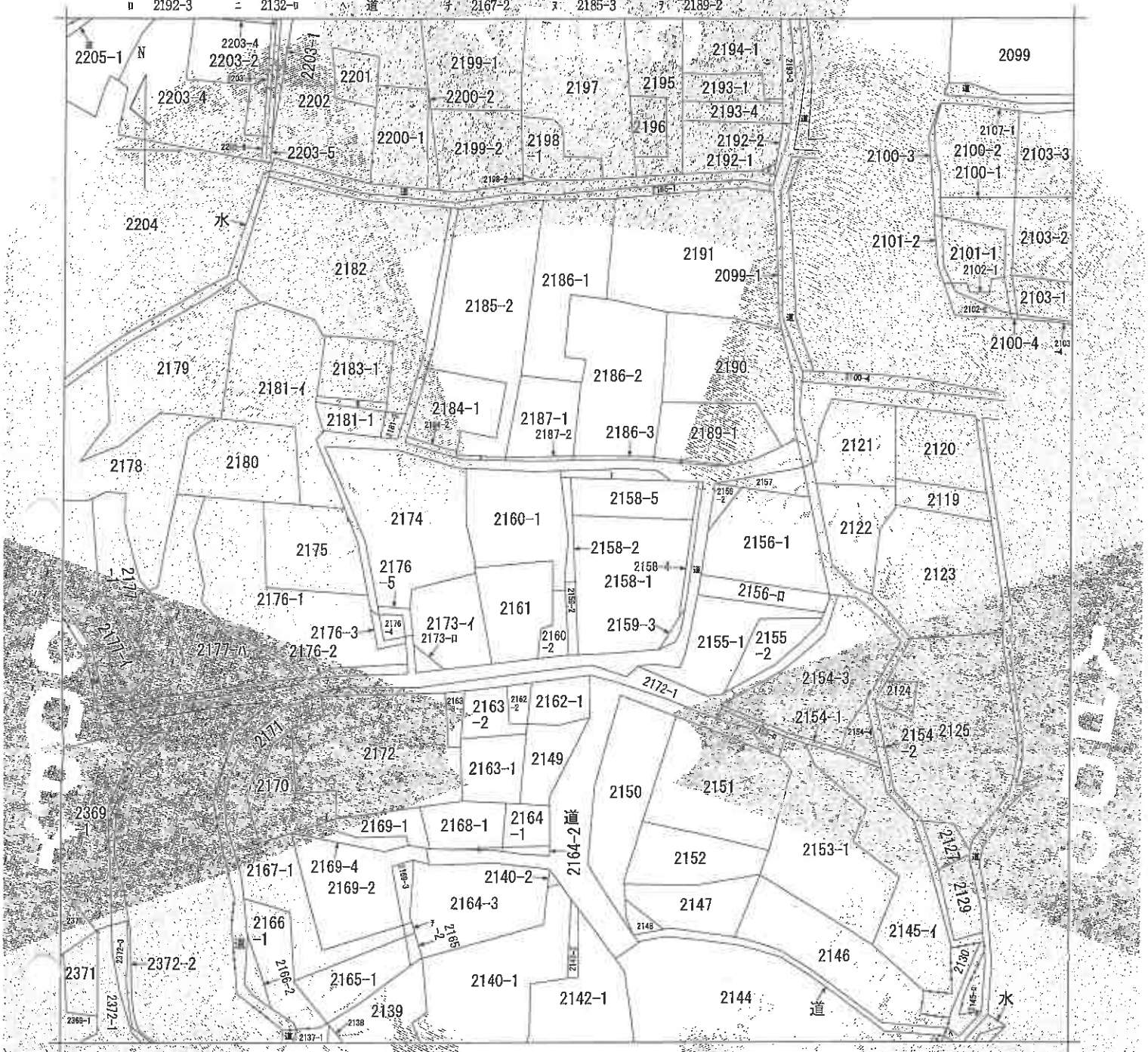
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

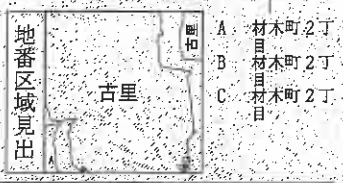
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

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	上田市古里字英		地番	2158番2		
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3月13日
長野地方法務局上田支局
登記官

[redacted]

請求番号：11-1
(1/1)

（７枚目）

公用

公用

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
長野地方法務局上田支局
登記官

平成14年4月12日登記

地積測量図
土地所在図

地番	2160-2,-/
土地の所在	上田市大字古里字英

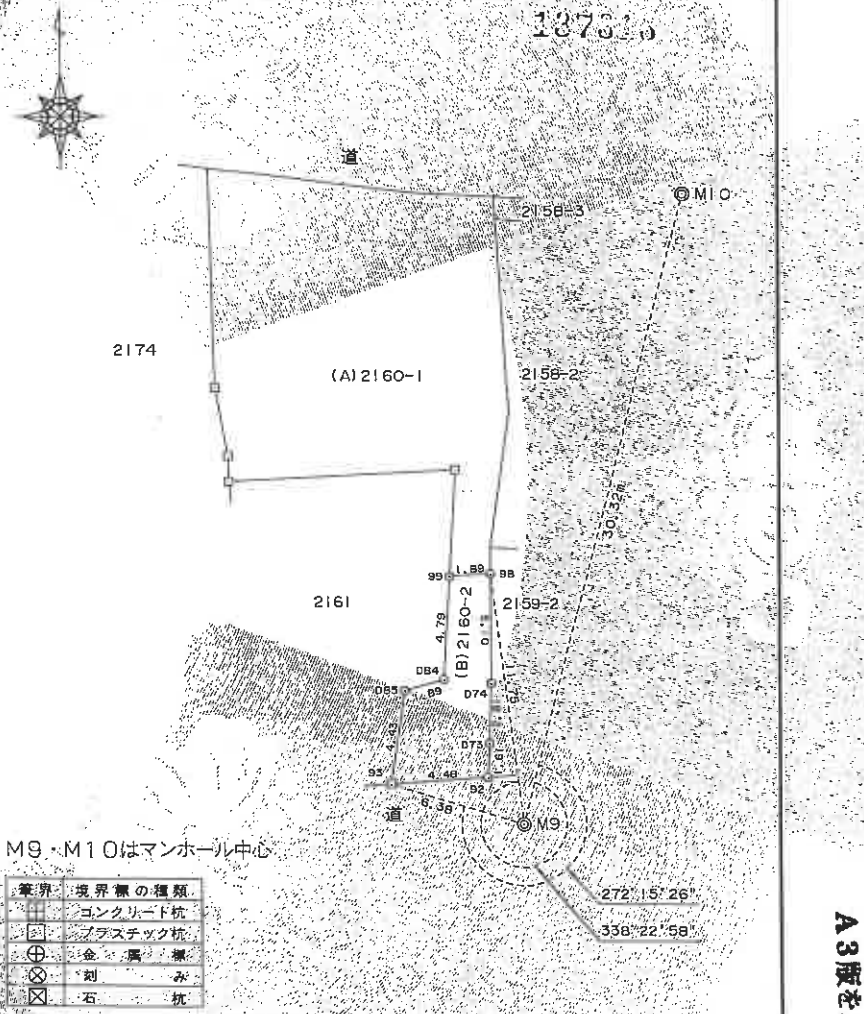
12730

地番 (B)2160-2				
測点	座標X	座標Y	X—X	積
98	86.420	114.398	-4.956	-567.185284
99	86.559	116.287	4.922	572.364614
D84	91.342	116.569	5.314	619.447666
D85	91.873	118.384	4.916	581.975744
93	96.258	119.017	4.055	482.613935
92	95.928	114.553	-1.936	-221.774608
D73	94.322	114.465	-4.411	-504.905115
D74	91.517	114.386	-7.902	-903.878172
		倍面積		58.658780
		面積		29.329390
		地積		29.32 ㎡

地番 (A)2160-1

244.62 — 29.329390 = 215.290610

地積 215.29 ㎡



作製者	長野県 土地家屋調査士	平成 年 月 日作製	申請人	縮尺	1/250

(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：11-3

公用

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内容を証明した書面である。
令和8年3月13日
長野地方法務局上田支局
登記官

各階平面図

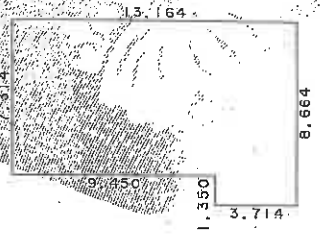
家屋番号	2160番1
建物の所在	上田市大字古里字英2160番地1、2158番地2

平成14年6月21日登記

建物図面

016305

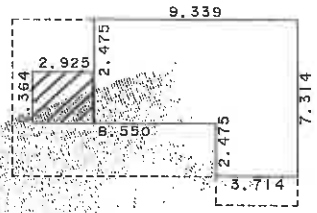
1階平面図



求積表

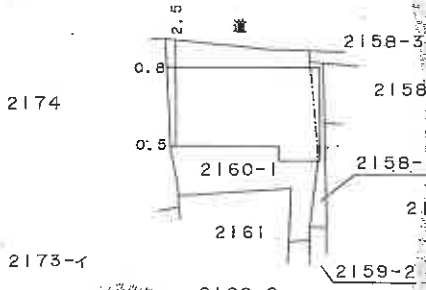
7.314	×	9.450	=	69.1173
8.664	×	3.714	=	32.1781
		計		101.2954
		床面積		101.29㎡

2階平面図



求積表

2.364	×	2.925	=	6.9147
4.839	×	5.625	=	27.2194
7.314	×	3.714	=	27.1642
		計		61.2983
		床面積		61.29㎡



作製者　長野県　土地家屋調査士

縮尺　1/250

申請人

縮尺　1/500

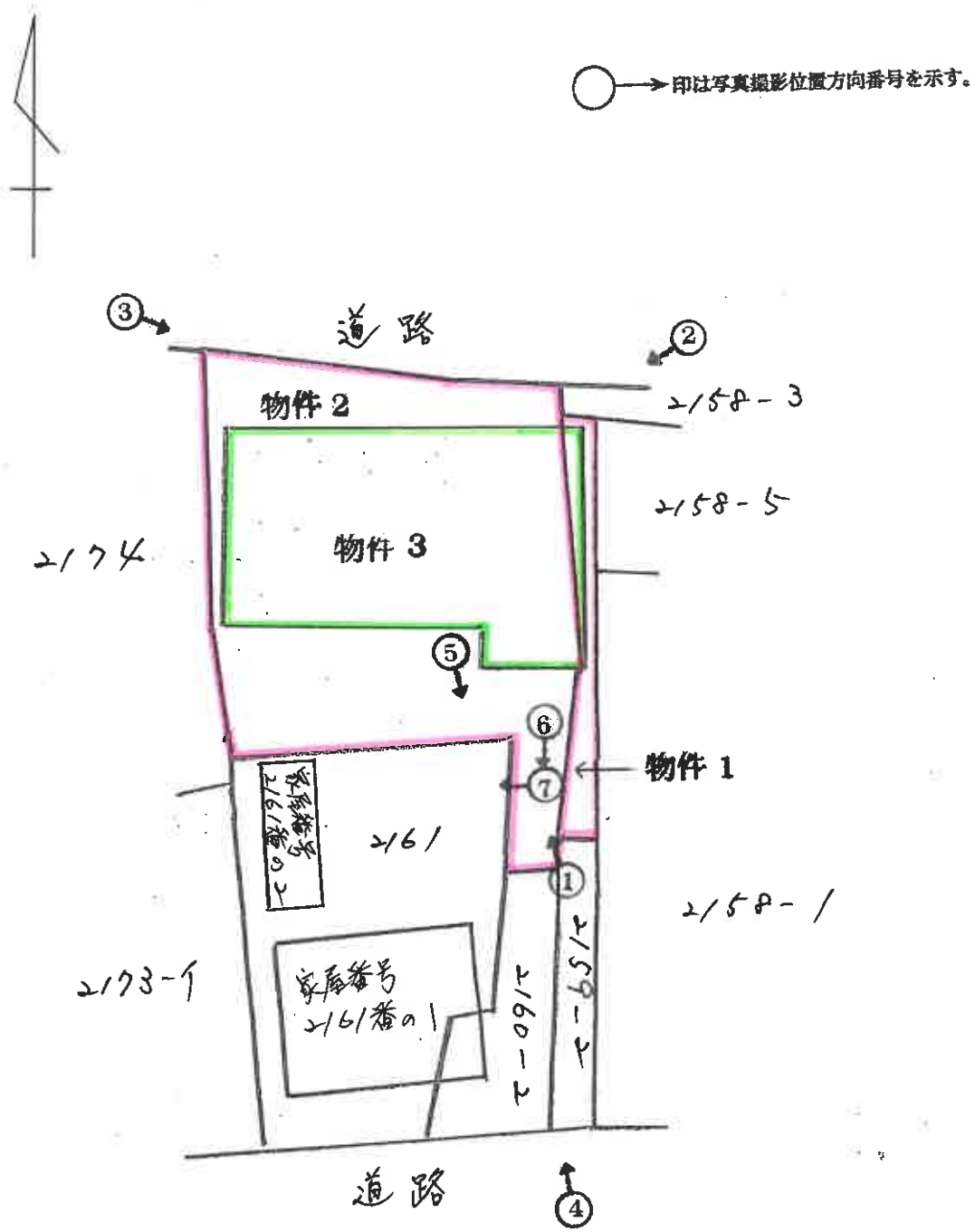
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A3版をA4版に縮小

（日本工業規格A4）

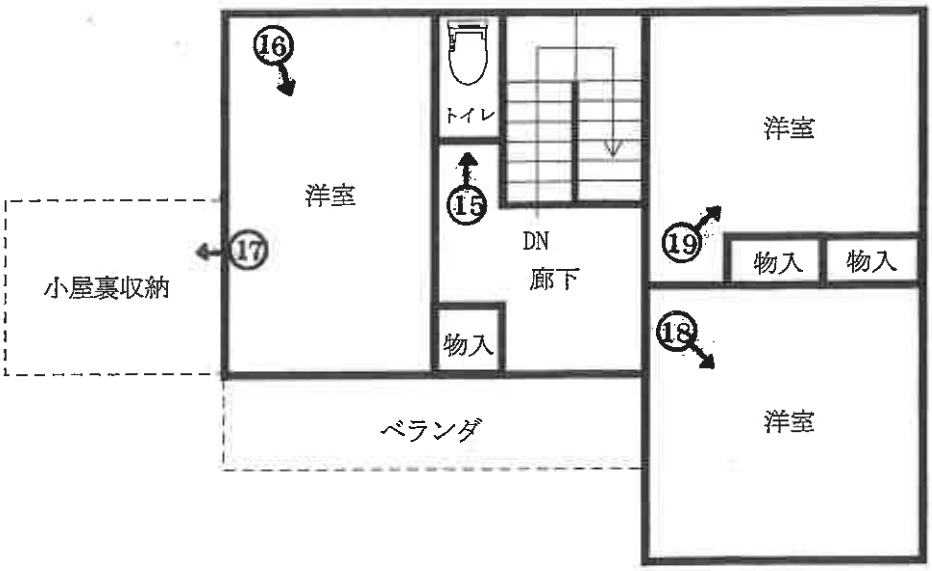
請求番号：11-4

写真撮影位置関係図

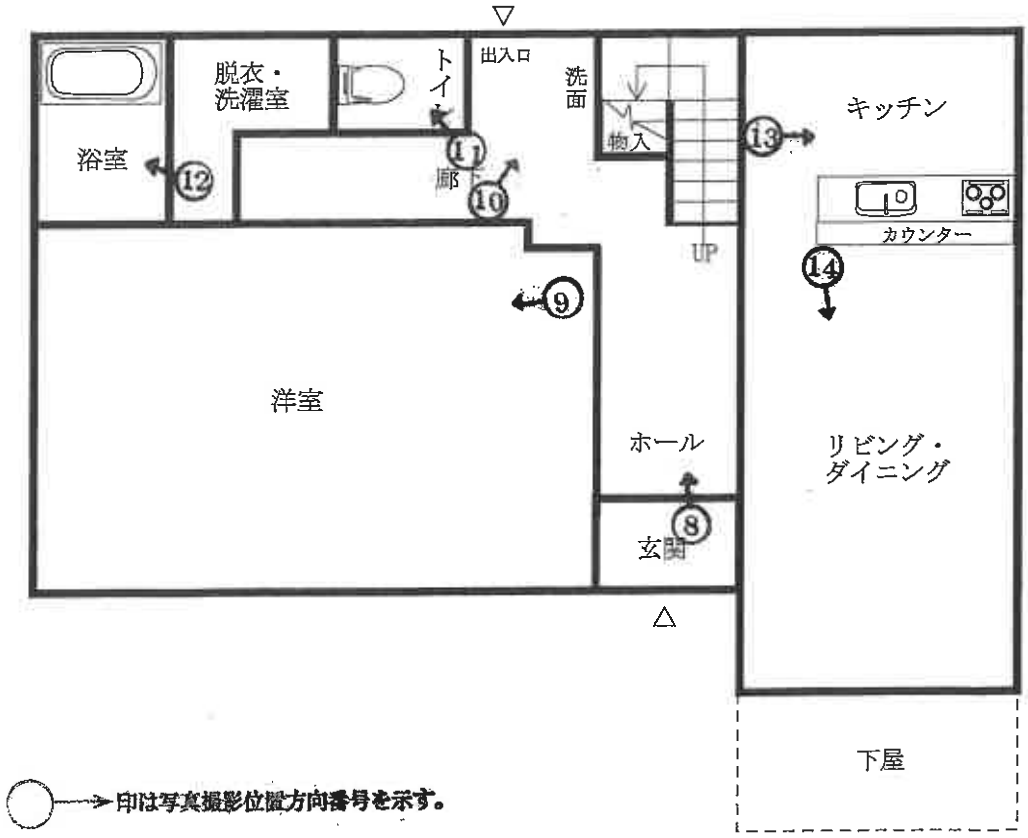

○→印は写真撮影位置方向番号を示す。
道路
物件2
物件3
物件1
2158-3
2158-5
2174
2161
2158-1
2173-1
2160-2
2159-2
家屋番号
2161番の1
道路

目的物件〈3〉

主である建物



2階



1階

建物間取図

NO 1



NO 2



NO 3



NO 4　家屋番号2161番の1　本件建物



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　小屋裏収納



NO 18



NO 19



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３，５４０，０００円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金８０，０００円
物件２（土地）	金１，６６０，０００円
物件３（建物）	金１，８００，０００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 ２１５８番２ 宅地 ９．９１平方メートル	
２	所在 地番 地目 地積	上田市古里字英 ２１６０番１ 宅地 ２１５．２９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２１６０番地１、 ２１５８番地２ ２１６０番１ 居宅 軽量鉄骨造瓦葺２階建 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	ＪＲ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) ア	土地利用権等割合(注) イ		土地利用権等価格(円) 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) (アエイ)×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

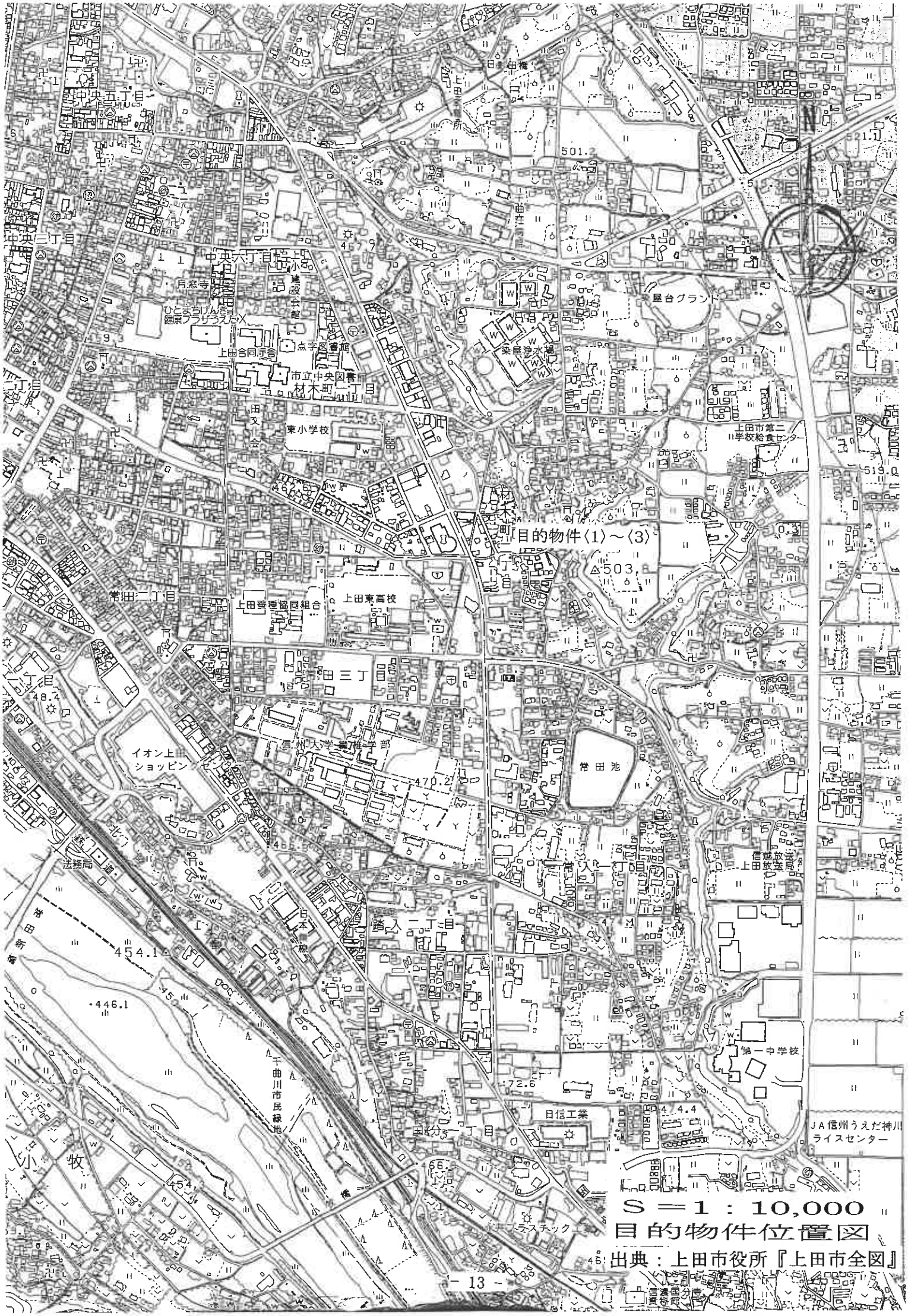
地積測量図写（残地）

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

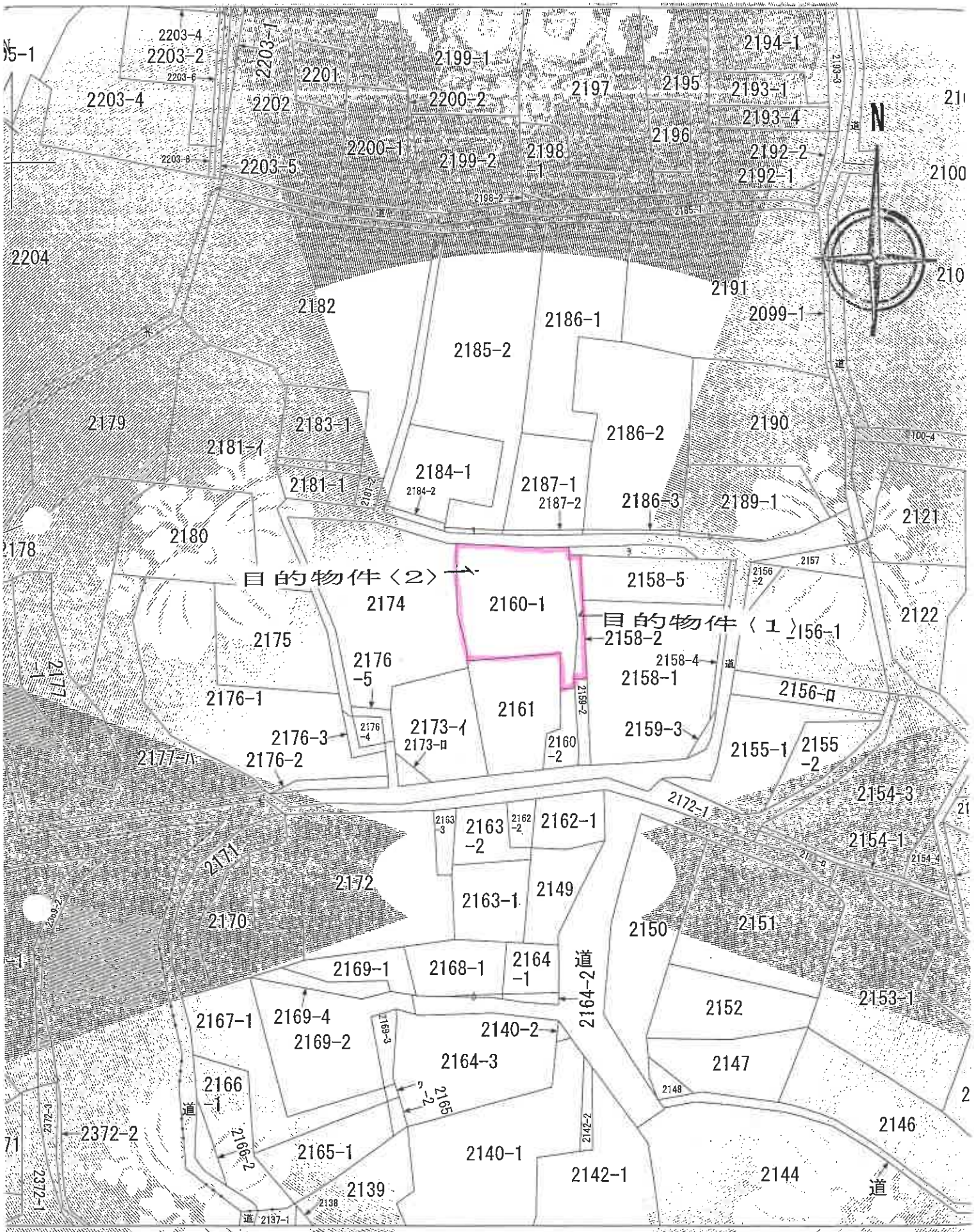
以　上



S＝1：10,000

目的物件位置図

出典：上田市役所『上田市全図』



この図面は、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。

地番区域

1：600

公図写

これは図面に記載されている情報の一部を令和7年11月28日に複製したものである。

登記年月日 平成[illegible]年[illegible]月[illegible]日

COPY

地積測量図

土地所在図

地番	土積	座標Y	座標X	積
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-56
[illegible]	[illegible]	[illegible]	4.922	572
[illegible]	[illegible]	[illegible]	5.314	619
[illegible]5	[illegible]	[illegible]	4.916	581
[illegible]3	[illegible]	[illegible]	4.055	482.6
[illegible]2	[illegible]	[illegible]	-1.936	-221.77
073	94.32	[illegible]	-4.411	-504.90
074	91.517	[illegible]	-7.902	-903.87

倍面積 58.658780
面積 29.329390
地積 29.32 ㎡

地番 (A)2160-1
244.62 × 29.329390 = 215.290610
地積 215.29 ㎡

2174

(A)2160-1

2161

(B)2160-2

M：M10はマンホール中心

番号	種別	構造
1	クイ	杭
2	ブロック	
3	石	標
4	鋲	
5	金	杭

作製者 [redacted]

所轄 [redacted]

縮尺 1/250

- 15 -

請求番号：10-4

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの

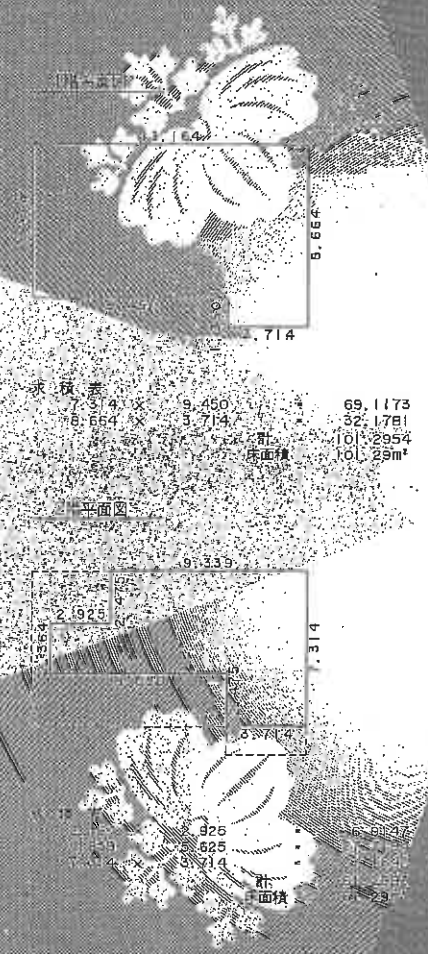
これは図面に記
令和7年11月28日

登記年月日 平成14年6月21日

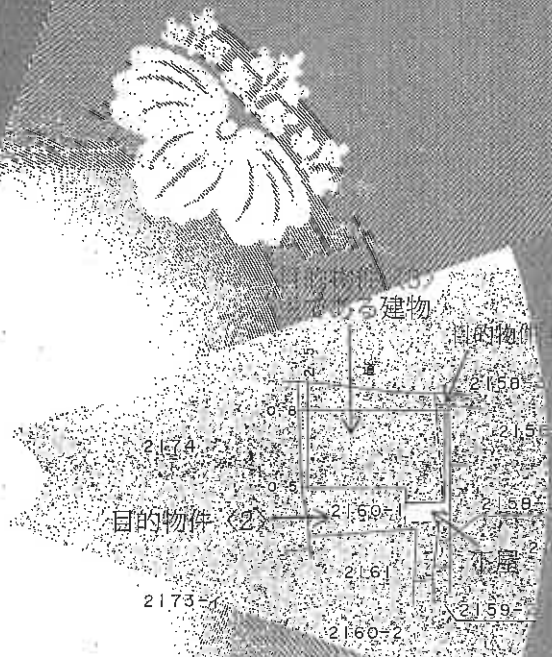
各階平面図

[redacted]

016305



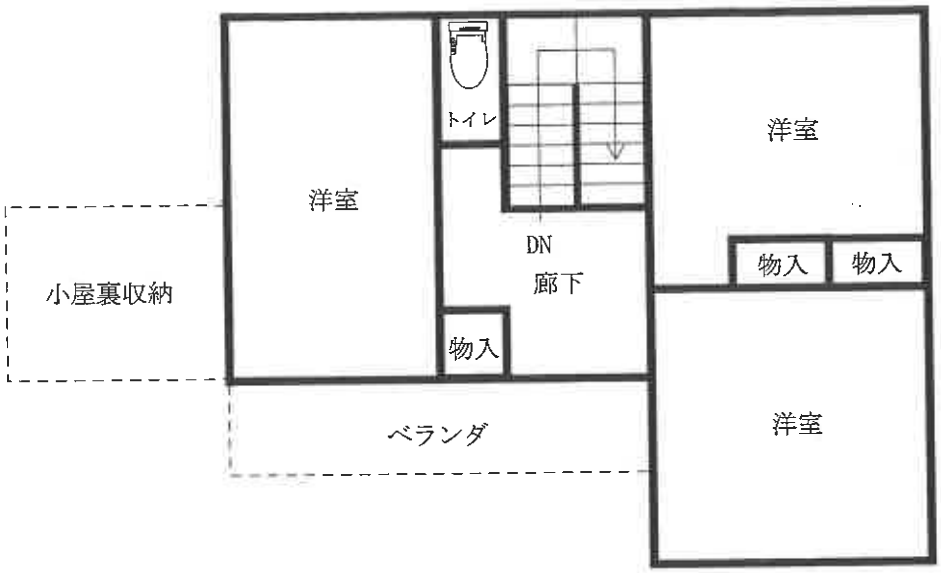
求積表			
7.314 ×	9.450	=	69.1173
8.664 ×	3.714	=	32.1781
	計		101.2954
	床面積		101.29㎡



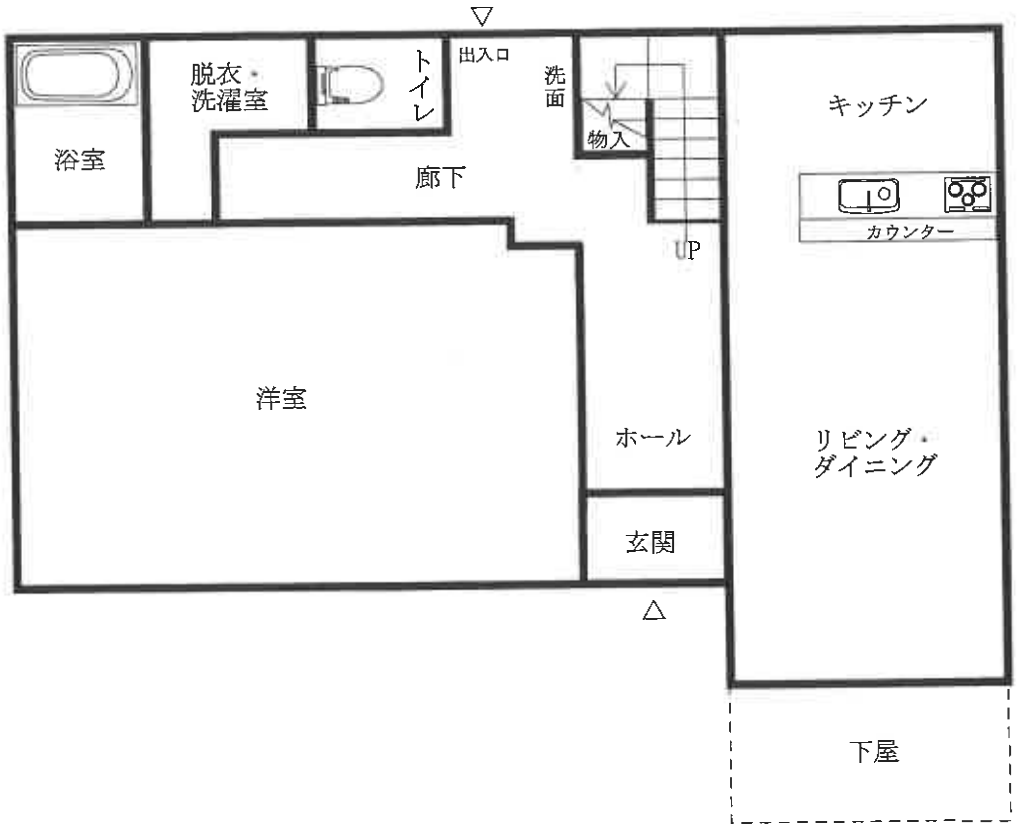
1/500

copy
- 16 -
請求番号：10-3
※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの

目的物件〈3〉
主である建物



2階



1階

建物間取図



〈1〉～〈3〉



〈1〉～〈3〉

現況写真



〈1〉～〈3〉



〈1〉～〈3〉

現況写真



〈3〉



〈3〉

現況写真

令和　7年（ケ）第　　22号

求　意　見　書

金　子　　剛　殿

令和　8年　9月28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9月28日
評価人　金子 剛

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

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	80,000	50,000	0
2	1,660,000	1,000,000	0
3	1,800,000	1,080,000	0
1～3	3,540,000	2,130,000	一括
（備　　考）			