

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 櫻 井 郁 夫

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 7年 4月11日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月 7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 7年 4月25日 午前 9時00分から 令和 7年 4月25日 午後 5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 7年 3月27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)
1~3	4,860,000 3,888,000	一括	972,000	51,009	0
1	250,000				
2	1,040,000				
3	3,570,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上田市武石鳥屋字大平 |
| | 地 番 | 205番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市武石鳥屋字大平 |
| | 地 番 | 206番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 334.10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上田市武石鳥屋字大平 206番地1、205番地3 |
| | 家屋 番号 | 206番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 122.25平方メートル
2階 65.83平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月13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1～3】

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, 2】

本件所有者及びBが占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

1階「事務所」部分を有限会社内田屋が占有し、その余の部分を本件所有者が占有している。同社の代表者は本件所有者である。同社の占有権限は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

南側部分は、売却対象外の土地（地番206番3）への通行のため無償で利用されている。

《 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 | 上田市武石鳥屋字大平 |
| | 地 番 | 205番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市武石鳥屋字大平 |
| | 地 番 | 206番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 334.10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上田市武石鳥屋字大平 206番地1、205番地3 |
| | 家屋 番号 | 206番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 122.25平方メートル
2階 65.83平方メートル |



令和 6年(ケ)第 24号
令和 6年12月24日受理
令和 7年 1月16日提出
評 価 人 宮 本 吉 豊

現況調査報告書

長野地方裁判所上田支部

執行官 藤 卷 正 弘 (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 | 上田市武石鳥屋字大平 |
| | 地 番 | 205番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市武石鳥屋字大平 |
| | 地 番 | 206番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 334.10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上田市武石鳥屋字大平 206番地1、205番地3 |
| | 家屋 番号 | 206番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 122.25平方メートル
2階 65.83平方メートル |



不動産の表示	「物件目録1、2、3」のとおり
住居表示	住居表示なし
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(概略図)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 ■B 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している Bが本物件2の南側部分を駐車場及び目的外土地建物(206-3)へと至る出入口通路として使用している ■「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	(1) 物件1及び2の土地は、物件3の建物の敷地として一体利用されている (2) 土地に定着した工作物のカーポートが存在する(写真No.6)
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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
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 ■(内)田屋 (内)田屋が本建物1階「事務所」部分を土木建築業の事務所として使用し、建物所有者がその余の建物部分を住居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	室内で小型犬を1匹飼育している
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 年()第 号 □ある [保管開始日 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(概略図)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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (南側部分)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 出入口通路 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(土地所有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成22年 5月 1日 (目的外建物贈与)頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階「事務所」部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 内田屋
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者代表者・建物所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成 5年10月 1日頃
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■ A (本件債務者兼所有者)</p>	<p>【令和7年1月14日に(■口頭 □電話)聴取した。】</p> <p>(1) 本建物は、1階の「事務所」部分を私が代表取締役を務める(有)内田屋(以下「内田屋」という。)が土木建築業の事務所として使用し、その余の建物部分を私が住居として使用しています。居宅部分には、私と妹のDが居住しています。第三者の占有はありません。</p> <p>(2) 本建物の増改築はありません。</p> <p>(3) 雨漏り箇所やシロアリの被害は見られません。以前雨漏りがありましたが、修繕しています。現在雨漏りはありません。</p> <p>(4) 本建物の1階「事務所」部分の使用について、内田屋との間に賃料の取決めなどはありません。私が内田屋の代表取締役であることから、無償で使用しています。</p> <p>(5) 1階南西側の「和室8帖」部分で小型犬を1匹飼っています。Dが専ら面倒を見ています。</p> <p>(6) 本土地の南側には、私が所有するカーポートがあります(写真No.6)。カーポートは、本土地とBが所有する「地番206番3」の土地(以下「目的外土地」という。)に跨がっています。目的外土地は、Bが亡父Cから相続した土地です。</p> <p>(7) カーポートがある駐車場部分は、私とBが自動車の駐車場として使用しています。</p> <p>(8) 目的外土地上にある建物は、Bが所有する「家屋番号206番3」の建物(以下「目的外建物」という。)です。目的外建物は、私がBに贈与したものです。</p> <p>(9) 本物件2の南側部分は、カーポートの敷地であると共に、目的外土地建物に至るための出入口部分としてBが使用しています。</p> <p>(10) 本物件2の南側部分の使用について、私とBとの間に賃料の取決めなどはありません。兄弟関係であることから、無償で使用しています。</p> <p>(11) 本物件1の土地と北側に隣接する「地番205番1」の土地(以下「北側隣地」という。)との境界は、石垣の真ん中辺りです(写真No.2、4)。北側隣地は、亡父Cが所有する土地であったことから、境界について特に意識していませんでした。土地の境界に関する争いなどはありません。</p> <p>(12) 西側の赤道上には、水路の側溝が設置してあります(写真No.2、4)。雨などで水が出るため、私が設置しました。</p>

(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

■上記のとおり

■下記のとおり

- (1) 本土地建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取り図（概略図）及び添付写真のとおりである。
- (2) 本土地に隣接若しくは周囲に存在する土地の状況は、下記のとおりである。

記

地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
206番3	宅地	159.80	所有者 B	前所有者亡父 C
205番1	畑	842	所有者 亡父 C	
611番1	用悪水路	133	所有者 上田市	
605番1	用悪水路	405	所有者 上田市	

- (3) 本土地は、平成8年3月23日相続を原因として本件債務者兼所有者Aが亡父Cから相続した土地である。
- (4) 上記「地番206番3」の目的外土地は、昭和58年5月24日本物件2の土地から分筆した土地で、平成8年3月23日相続を原因としてBが亡父Cから相続した土地である。
- (5) 目的外土地上に存在する「家屋番号206番3」の目的外建物（居宅、木造瓦葺平家建（現況2階建）、67.47m²、所有者B、昭和58年9月25日新築）は、平成22年5月1日贈与を原因として本件債務者兼所有者Aが弟Bに贈与した建物である。
- (6) 本物件2の土地と目的外土地に跨がりAが所有する土地に定着した工作物のカーポート（自動車2台分、屋根の外形面積約40m²）がある。
- (7) 上記(3)ないし(6)の経緯及びAとBが兄弟であることから、Bが本物件2の南側部分を駐車場及び目的外土地建物へと至る出入口通路として、賃料等の取り決めなく無償で使用していたものである。
- (8) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2枚目記載のとおり認定した。

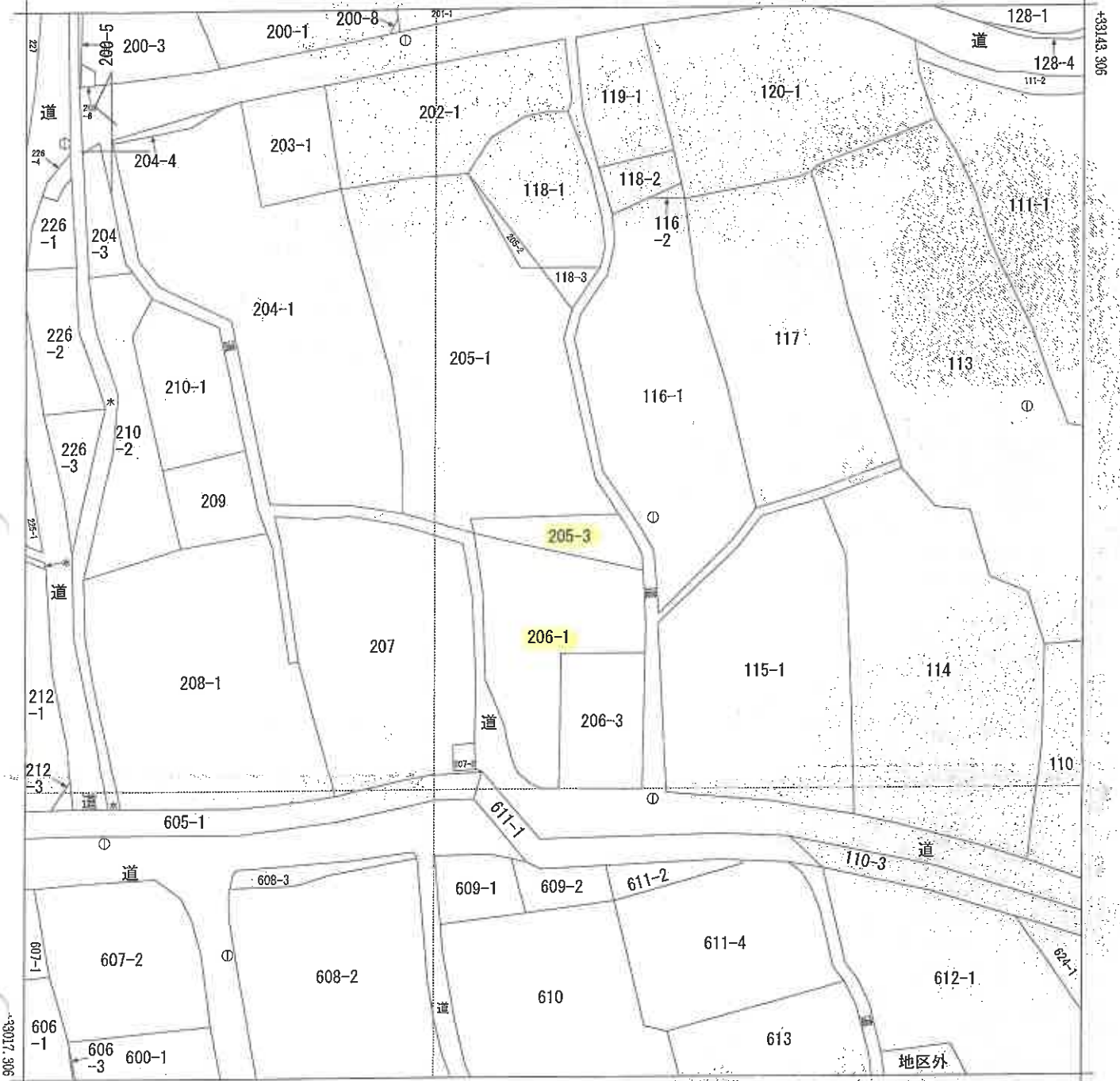
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月24日 (火)	当庁 (執行官室)	上田市長宛関係資料請求 (郵便)
6年12月26日 (木) 16:50-16:55	長野地方法務局佐久支局	<input checked="" type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物図面写し請求 <input type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
7年 1月 6日 (月)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者A宛照会書送付 (郵便)
7年 1月 7日 (火) 8:45-9:15	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影
7年 1月 7日 (火) 10:05-10:10	長野地方法務局上田支局	<input type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input type="checkbox"/> 公図写し請求 <input type="checkbox"/> 地積測量図写し請求 <input type="checkbox"/> 目的外建物図面写し請求 <input checked="" type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
7年 1月14日 (火) 9:25-10:40	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 Aから意見聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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、解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 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 (評価人) を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月14日 評価人同行 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

-23004.420



-23129.420 (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 (tohokuta1heiyouki2011.par) による修正がされています。

地番 区域見出	武石鳥屋
------------	------

請求部分	所在	上田市武石鳥屋字大平	地番	205番3					
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和54年3月	備付年月日(原図)	昭和56年1月27日	補記事項					

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(長野地方法務局上田支局管轄)

令和6年11月22日

東京法務局中野出張所

登記官

この証明書に記載されている内容は、令和6年能登半島地震発生以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。

請求番号：7-1

(1/1)

(8 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成4年11月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(長野地方事務所 上田支店 倉庫)

令和6年11月22日

東京事務所 中野出張所

登記官

(9 頁目)

A3をA4に縮小

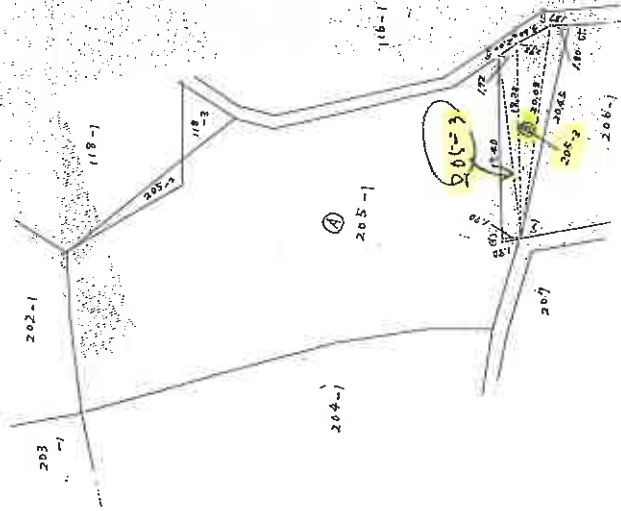
請求番号：7-2

図 積 測 所 在 地 土 地

292295

地 番 205番3-1

土地の所在 東京都石村大学馬屋字大平



② 360
 $17.40 \times 1.70 = 29.58$
 $18.22 \times 1.72 = 31.3384$
 $20.68 \times 2.95 = 59.98584$
 $20.45 \times 1.80 = 36.81$
 1157.5668
 $\frac{1}{2} 78.9834$
 78.98

④ 9.21 m^2 --- ⑤ 842.2166
 842.22

境界点	境界線
(a)	石積石印
(b)	75cm角石
(c)	石積石印

作製者 土地調査士 家園士

申請人 [Redacted]

平成4年11月5日(作製)

縮尺 1/500

〒13-4 19-3

会連合会用紙

登記年月日：昭和58年5月24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。

(長野地方公務局上田支局書印)

令和6年11月22日

東信法務局中野出張所

登記簿

(10枚目)

地積測量所在

58.5.24

地番

206番5-1

五大平

上田市

土地の所在

292296

206-1

18.80 x 8.55 = 160.74

18.80 x 8.45 = 158.86

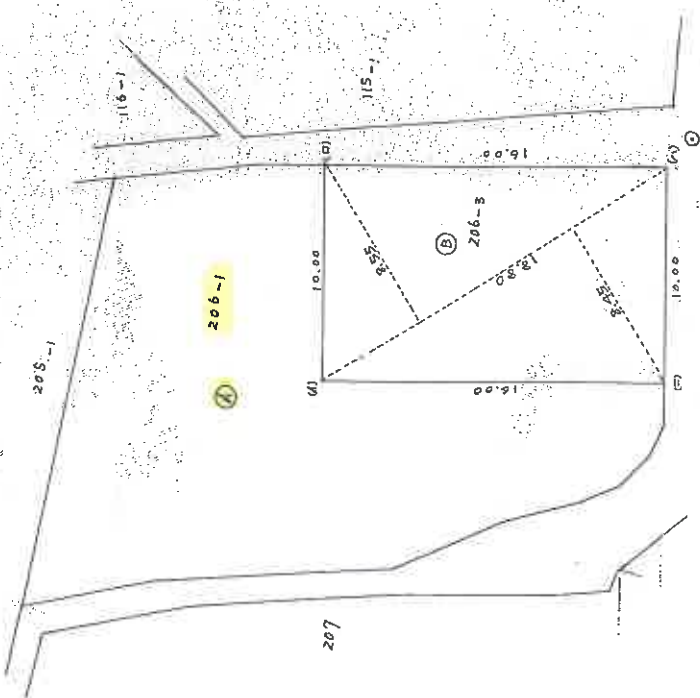
計 319.60

159.80 m²

207

493.90 - ② = 334.10

334.10 m²



境界点	境界標
㊦	石
㊧	石焼石赤印
㊨	赤鉄釘
㊩	コンクリート塔

作製者

士造藤益士

申請人

(昭和58年5月20日作製)

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

請求番号：7-4

登記年月日：平成5年6月30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。
(長野地方支務局上田支局管轄)
令和6年11月22日 東京支務局中野出張所

登記信

(11枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：7-3

各階平面図 建物平面

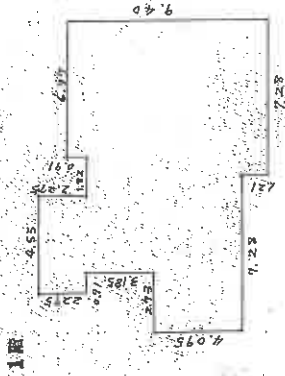
5.6.30

家屋番号 207番1

建物の所在

武石村大字島屋字大平207番上1・207番地S

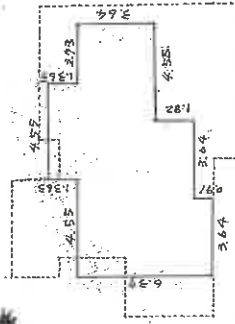
086085



床面積

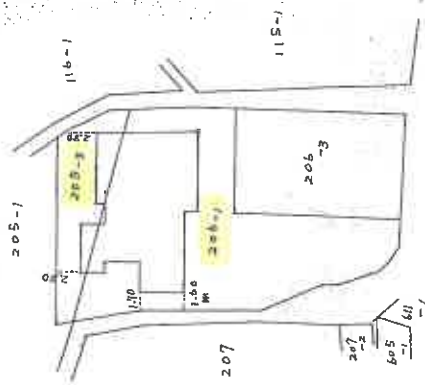
- 4.55 x 2.275 = 10.35125
- 4.37 x 0.91 = 5.7967
- 2.73 x 4.095 = 11.17935
- 1.83 x 7.28 = 86.1224
- 7.28 x 1.21 = 8.8088

122.25850
122.25 M²



- 4.55 x 1.365 = 6.21075
- 1.83 x 3.64 = 43.0612
- 7.28 x 1.82 = 13.2496
- 3.64 x 0.91 = 3.3124

65.83395
65.83 M²



村道

作製者

土地調査士
家屋

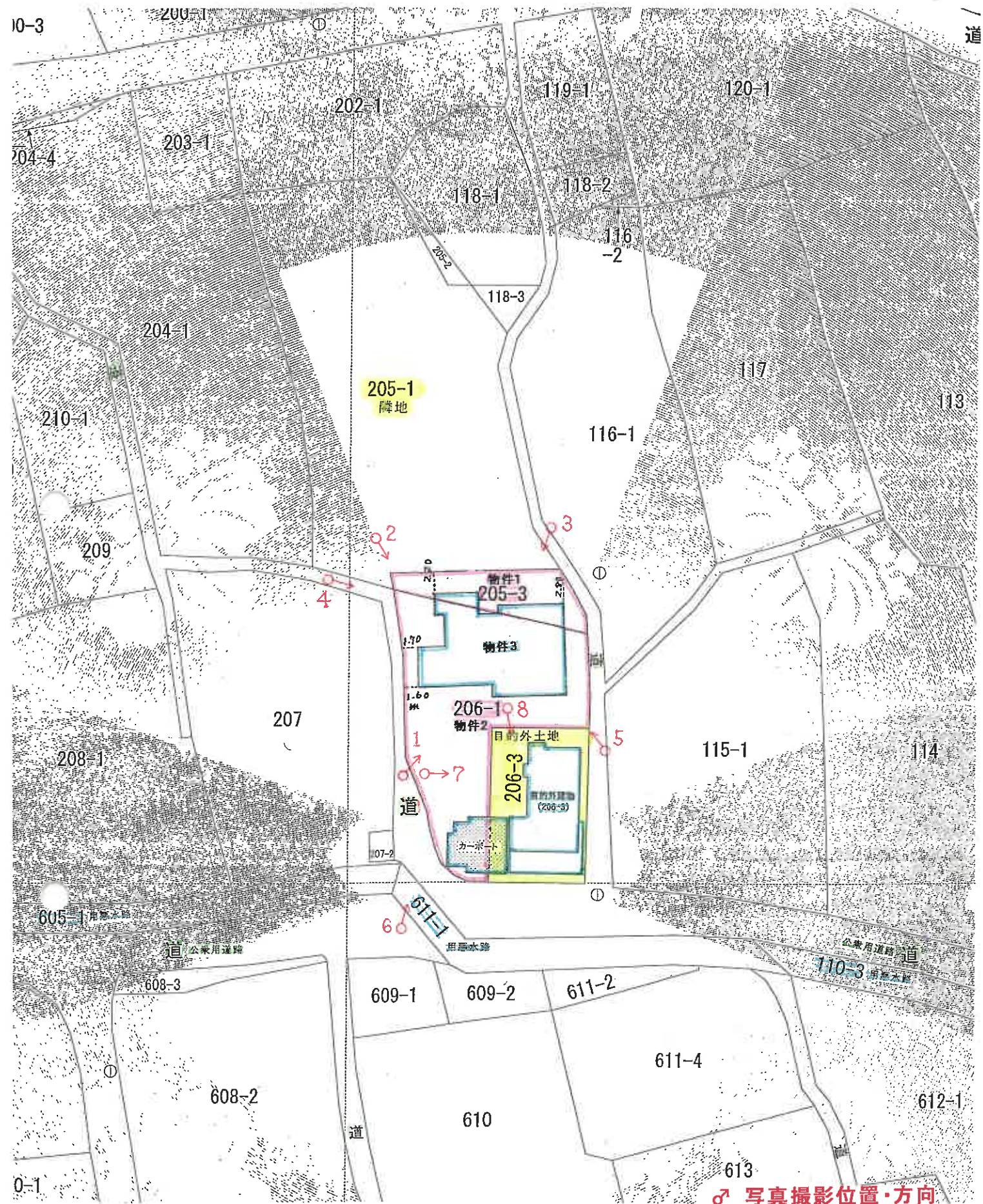
縮尺 1/250

5年6月2日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



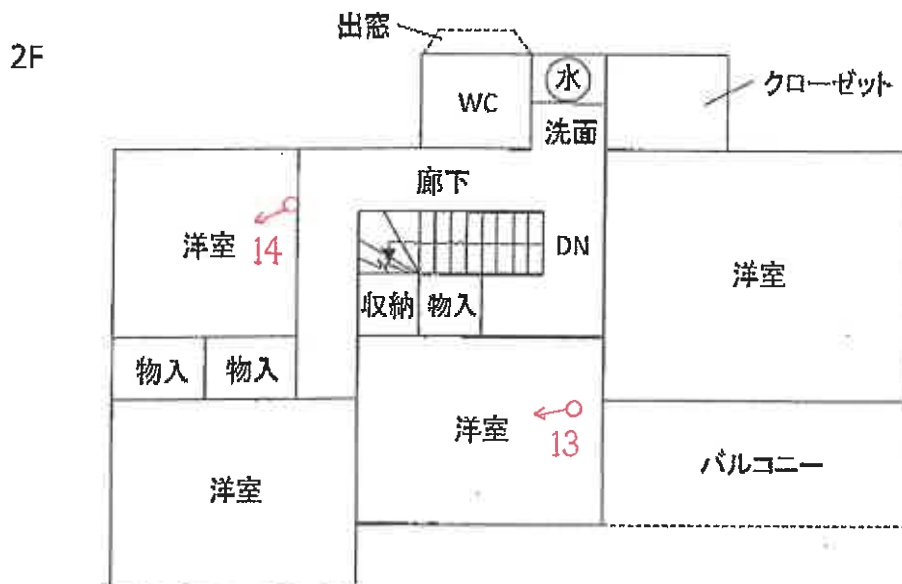
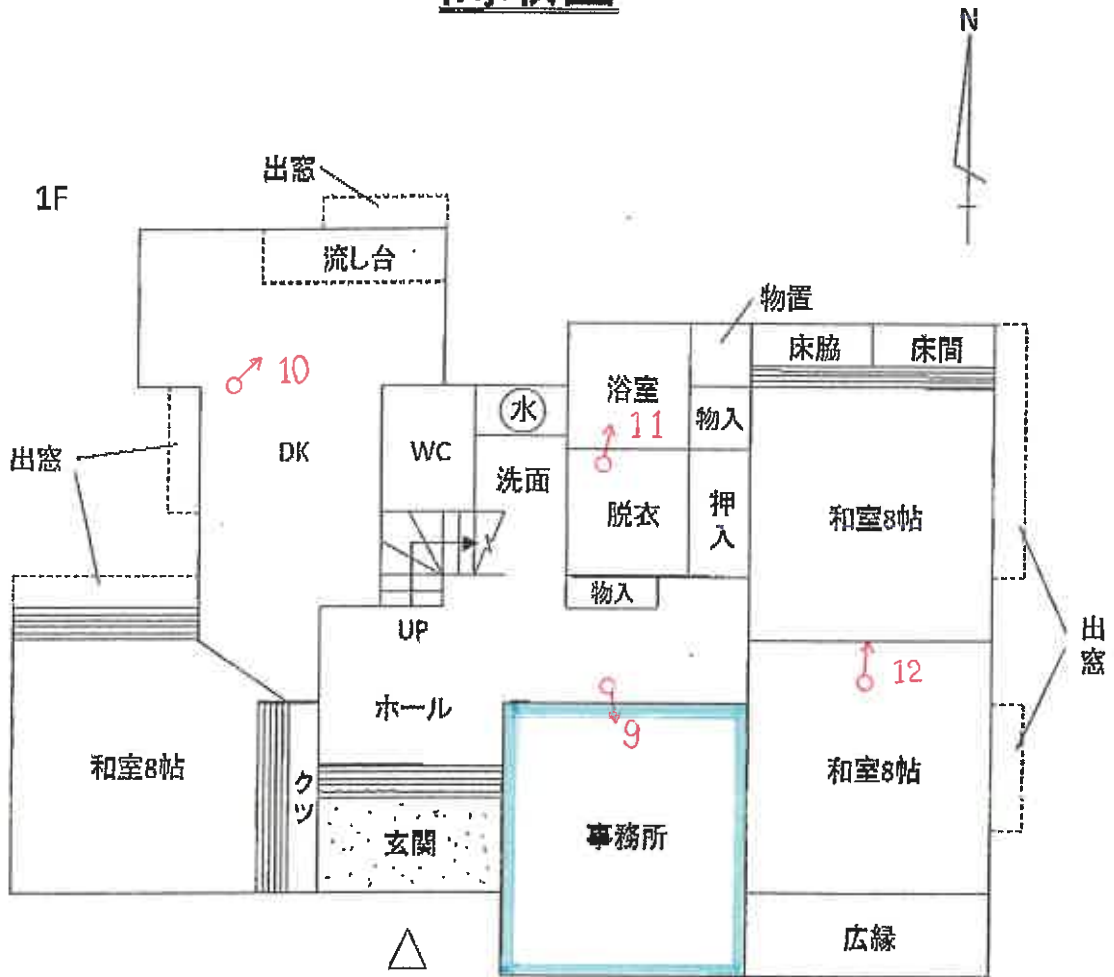
♂ 写真撮影位置・方向
 土地建物位置関係図(概略図)
 令和6年(々)第24号
 物件1、2(土地)
 物件3(建物)

建物間取り図 (概略図)

令和6年(ケ)第24号

物件3(居宅)

間取図



♂ 写真撮影位置・方向

(13 枚目)

令和6年（ケ）第24号



NO. 1
物件1、2、3



NO. 2



NO. 3

物件 1、2、3



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件1、2、3

目的外建物(206-3)

目的外土地(206-3)



NO. 7

目的外建物(206-3)

目的外土地(206-3)



NO. 8



NO. 9

物件 3

1 階

事務室



NO. 10



NO. 11



NO. 12

物件 3

1 階



NO. 13

2 階



NO. 14

令和 6年 (ケ) 第 24 号
令和 7年 1月 14日 現地調査
令和 7年 1月 17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 4,860,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 250,000円
物件 2 (土地)	金 1,040,000円
物件 3 (建物)	金 3,570,000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・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6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	上田市武石鳥屋字大平 205番3 宅地 78.78平方メートル	
2	所在地 地目 地積	上田市武石鳥屋字大平 206番1 宅地 334.10平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上田市武石鳥屋字大平206番地1、 205番地3 206番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 122.25平方メートル 2階 65.83平方メートル	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・しなの鉄道線「大屋駅」の南西方約10.2km(道路距離) ・JR北陸新幹線「上田駅」の南方約16.4km(道路距離) ・上信越自動車道「東部湯の丸IC」の南西方約15.3km(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	在来木造家屋を中心に最近の住宅も見られ、周辺には畑が広がる古くからの地域。主要地方道美ヶ原公園沖線から近くまで幅の広い市道が通じており、車両での交通の便は良い。南東向き緩傾斜地勢で日当たり良好。市営水道、農業集落排水事業による下水整備済み。850m～1kmに日用品店あり。小学校約2.5km。国道152号線まで道路距離で約850m。	
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 土砂災害警戒区域(土石流) *上田市の洪水ハザードマップ(R6年3月)によると洪水浸水想定区域(浸水の深さ0.5m未満)に指定されている。
画地条件	地形積状地 積勢 その他	412.88㎡(登記数量) 袋地等 南側間口約5m 奥行約33m ほぼ平坦部分と傾斜部分あり(路面より上る傾斜あり。南寄り部分に階段、段差あり。物件3建物建付部分はほぼ平坦) 特になし
接面道路の状況	南側が幅員7m程の市道(鳥屋沖線)にほぼ等高にて接面する。(前面のみやや広く幅員7.7～8.6m。)都市計画区域外につき建築基準法上の道路には該当しない。東側は幅員2m程の未舗装道路(赤道)に接面。公図上存する西側の赤道にはU字溝が配され、水路として利用されている。	
土地の利用状況等	物件1・2は物件3の建物敷地である。物件3の建物は画地の北側部分に建てられている。市道から上る路地状部分はアスファルトにて舗装済み。建物の南側は庭として利用されている。南端に鉄骨柱、折板屋根のカーポート、その北西端に街灯あり。(建物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(13mmメータ使用) なし 使用可 *加入金支払済み
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> *建物再建築可能 *路地状部分は赤道と一体化している(舗装済み)。 *南端のカーポート(土地定着物・非建物)は206番3の土地に跨がる。 *206番3の所有者は物件2の南側一部を駐車場、通路として無償使用している。 *206番3の上下水道は物件2と共同利用されている。 *物件2と206番3の筆界は判然としない。 *物件1の北側に石垣がある。(石垣中ほどが筆界。) *下水の本管との接続について所有者は、繋げてあるはずだが以前からの浄化槽を利用しているのかもしれないと言う。市へ使用料は支払われていない。 *標高約610m 	

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5年6月20日新築 約32年 15年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造瓦葺2階建 モルタル塗りシン吹付 京壁、ビニクロ外 サオブチ、敷目張、ビニクロ、ボード貼り外 フローリング、畳、集成材、CF、タイル外 電気、給排水、衛生、ガス、換気 なし
床面積(現況)	1階 122.25㎡ 2階 65.83㎡ 延 188.08㎡ (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	この種のものとして普通以上	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者とその家族が居住する住宅	
特 記 事 項	<p>継続使用上、特に顕著な損傷箇所はない。内壁、天井の一部に小さな亀裂が見られるが、傷み、汚れの程度は経年を下回る。所有者によれば、「雨漏りは修理したことがある。シロアリは見られない。」とのこと。</p> <p>1階玄関東側の事務所は本件所有者が代表である有限会社内田屋が無償にて使用している。1階玄関西側和室を中心に家屋内で小型犬を1匹飼育している。</p>	

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 ニオ
1	8,100	0.88	78.78	0.90	510,000
2	8,100	0.88	334.10	0.90	2,140,000
					2,650,000

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(7m市道沿い 整形 平坦画地 300㎡ 上下水道整備済み)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 : 形状・間口対奥行の関係-5% 地勢-3% 206番3の土地との筆界不明瞭・
上下水共同利用関係-3% カポ-トは土地の定着物として寄与度考慮+2%
下水管繋ぎ込み状況-3% 以上相乗積:0.88
一画地として格差判定
土砂災害警戒区域は地域要因であるが、特に減価要因とはなっていない。

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 土地価格 : 物件 1・・・ 510,000円 物件 2・・・ 2,140,000円

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	178,000	188.08	0.19	6,360,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

経過年数約32年、経済的残存耐用年数15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)
 =15年÷(32年+15年)×(1-0.40)≒0.19

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	510,000	0.10	使用借権	50,000
2	2,140,000	0.10	使用借権	210,000
合計				260,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権(1番順位抵当権設定時)と判定し、その割合を10%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	510,000	-50,000	1.0	0.9	0.6	250,000
2	2,140,000	-210,000	1.0	0.9	0.6	1,040,000
3	6,360,000	+260,000	1.0	0.9	0.6	3,570,000
一括価格(合計)						4,860,000

- ウ 占有減価修正 : 206番3は公道に面するので物件2の無償利用は考慮しない。
エ 市場性修正 : 地域性個別性に留意
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

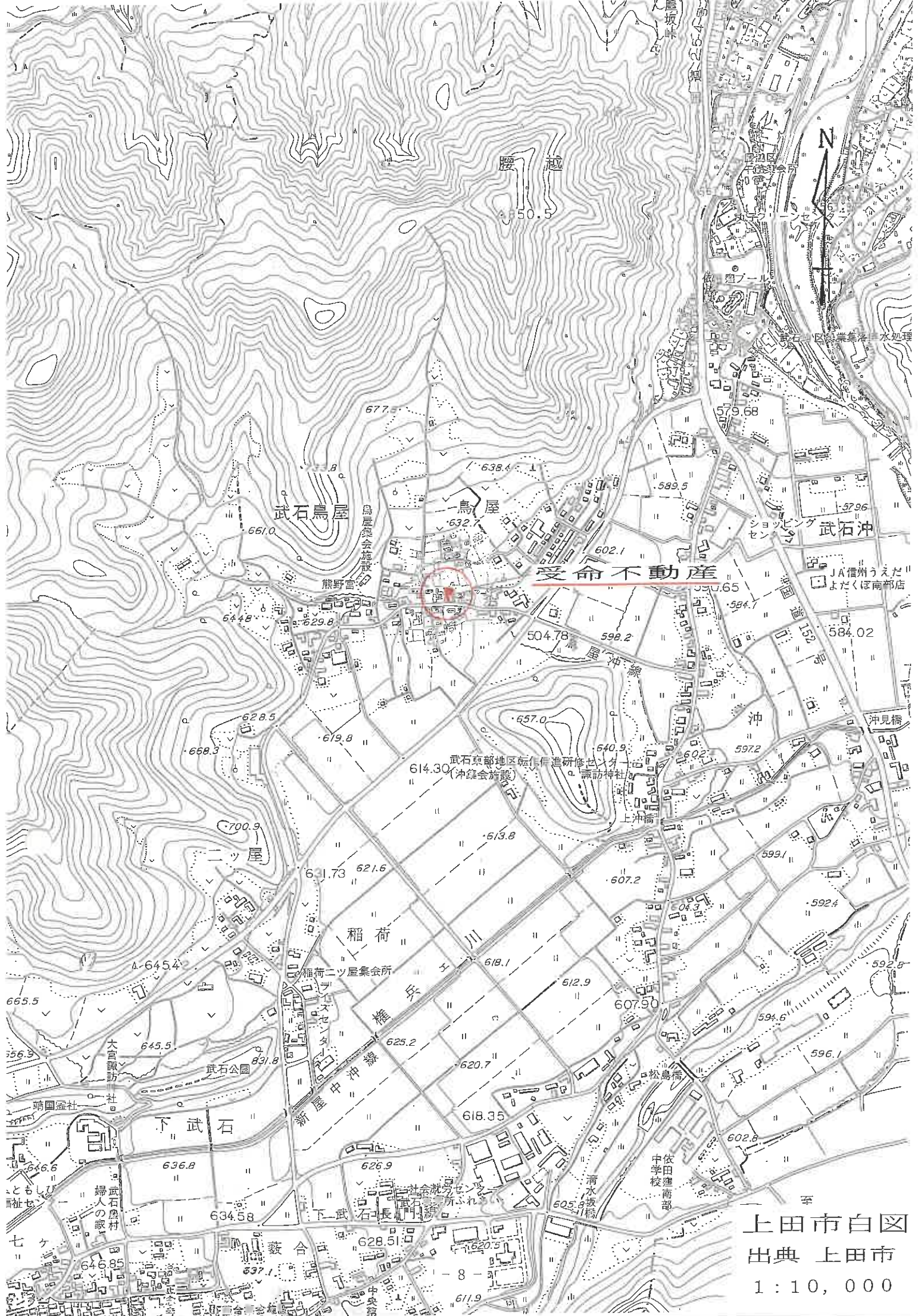
- 1 地価調査基準地 上田-13
所 在 下武石字稲荷1479番5
価 格 8,710円/㎡
交 通 大屋駅より11km
価 格 時 点 令和6年7月1日
地 積 住宅敷地 660㎡
供給処理施設 水道、下水
接 面 道 路 西4m市道
用途指定等 都市計画区域外
地域の概要 農家住宅、一般住宅が散在する農家住宅地域
- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 446,682円（5,670円/㎡）
物件2 1,894,347円（5,670円/㎡）
物件3 3,135,741円

(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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上



愛命不動産

武石東部地区延休道研修センター
614.30 (沖倉全施設)

上田市白図
出典 上田市
1:10,000



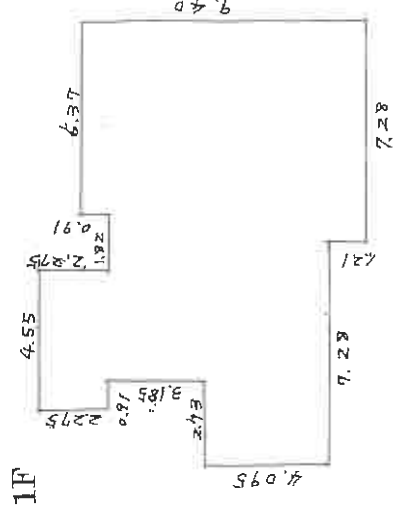
(座標値種別：図上測定)

公 図 写

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

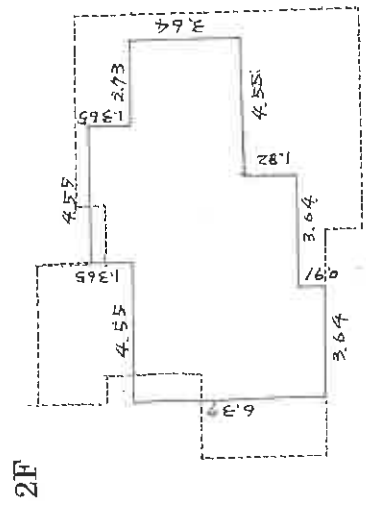
各階平面図写

建物図面写

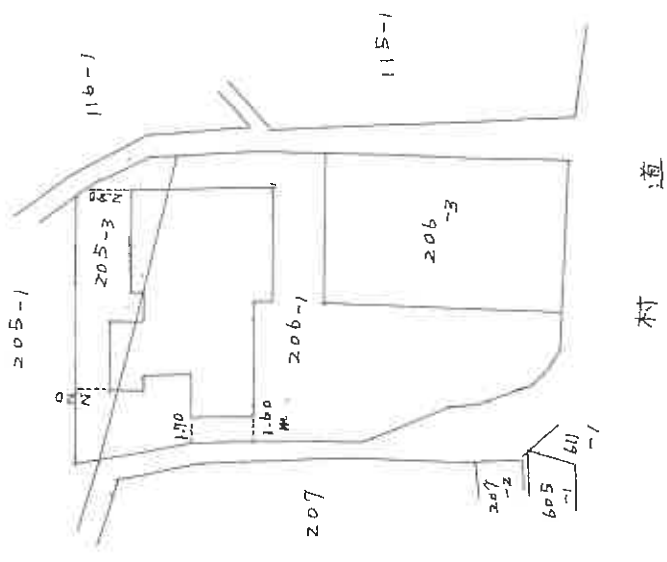


床面積

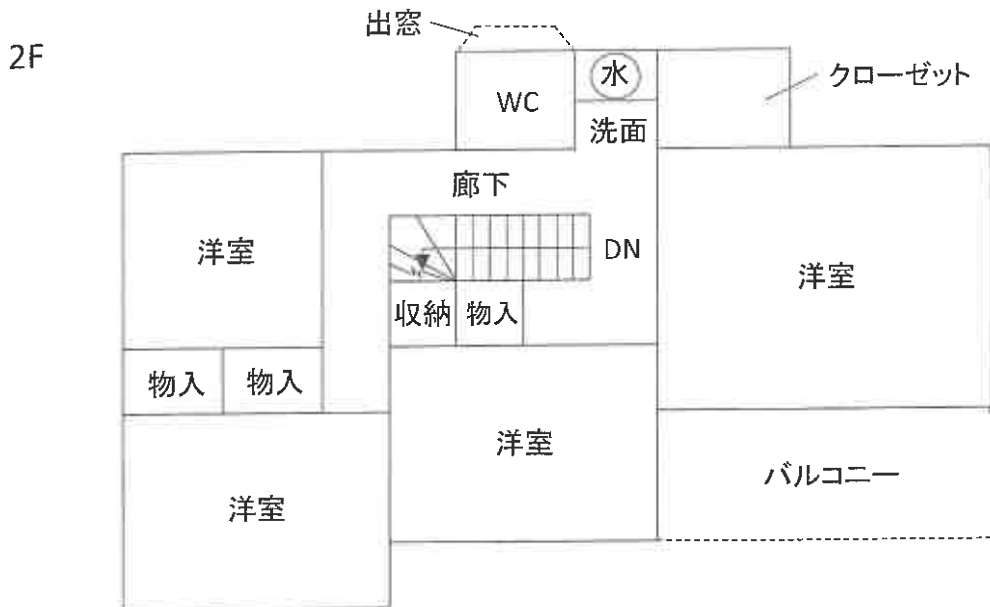
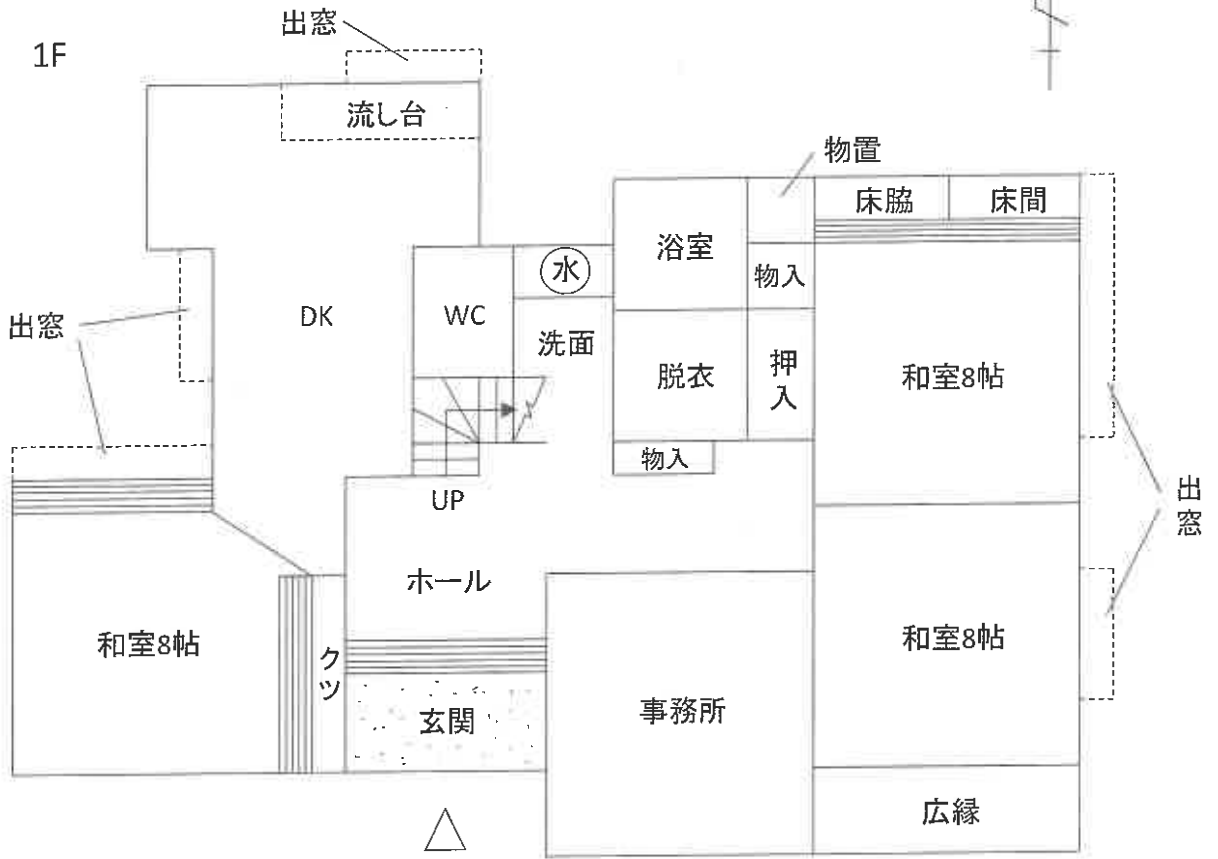
- 4.55 x 2.275 = 10.35125
- 6.37 x 0.91 = 5.7967
- 2.73 x 4.095 = 11.17935
- 11.83 x 7.28 = 86.1224
- 7.28 x 1.21 = 8.8088
- 122.25850
- 122.25 m²



- 4.55 x 1.365 = 6.21075
- 11.83 x 3.64 = 43.0612
- 7.28 x 1.82 = 13.2496
- 3.64 x 0.91 = 3.3124
- 65.83395
- 65.83 m²



間取図



現況写真



南々西方より写



北々東方より写
