

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 TEL 0268-25-3655

長野地方裁判所 執行官室 TEL 026-403-2013

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 目 録

1 所 在 上田市上田原字小松原
地 番 1917番
地 目 宅地
地 積 330.00平方メートル

所有者 B

2 所 在 上田市上田原字小松原 1917番地
家屋 番号 1917番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 45.54平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約10.35平方メートル

共有者 C 持分100分の1
共有者 A 持分100分の99



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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】

本件共有者A、Cが占有している。

【物件番号2】

本件共有者A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】

売却外建物(家屋番号1915番8)のベランダ部分が越境している。

《 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 上田市上田原字小松原
地 番 1917番
地 目 宅地
地 積 330.00平方メートル

所有者 B

2 所 在 上田市上田原字小松原 1917番地
家屋 番号 1917番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 45.54平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約10.35平方メートル

共有者 C 持分100分の1
共有者 A 持分100分の99



令和 6年(ケ)第 23号
令和 6年12月10日受理
令和 6年12月26日提出
評価人 高畑 登

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 上田市上田原字小松原
地 番 1917番
地 目 宅地
地 積 330.00平方メートル

所有者 B

2 所 在 上田市上田原字小松原 1917番地
家屋 番号 1917番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 45.54平方メートル

共有者 C 持分100分の1

共有者 A 持分100分の99



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A・C
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <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(■C(占有者) ■B(土地所有者))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	令和 3年 4月 29日 (新築) 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>■ C (本件建物所有者)</p>	<p>【令和6年12月23日に(□口頭 ■電話)聴取した。】</p> <p>(1) 本件債務者兼建物所有者(持分100分の99) Aは、元夫です。</p> <p>(2) 私は、離婚によって婚姻前の氏に復氏し、現在 C' になっています。離婚したのは、先月(11月)の6日です。</p> <p>(3) 本建物は、Aと私が居住していました。私は、本建物から退去しています。現在は、本件土地所有者で父親の B の自宅に同居しています。</p> <p>(4) 本建物内に私の荷物などはありません。本建物は、Aが住居として使用しています。第三者の占有はありません。</p> <p>(5) 本建物の増改築はありません。</p> <p>(6) 雨漏り箇所やシロアリの被害は見られません。</p> <p>(7) 本土地の北西側にある物置は、土地に固定されていて、退かすことはできません。コンクリートの基礎があります。</p> <p>(8) 本土地の北側にある物置は、移動が可能なものです。</p> <p>(9) 本土地の使用について、Bとの間に賃料のやり取りなどはありませんでした。親子又は義理の親子関係であったことから、無償で使用していました。</p> <p>(10) 土地の境界に関する争いなどはありません。但し、本土地の東側に隣接する「地番1915番8」の土地上に存在する「家屋番号1915番8」の建物のベランダ部分が本土地上に越境しています。</p> <p>(11) 越境している事実については、「家屋番号1915番8」の建物所有者も認めており、合意書を交わしています。越境していることを前提にお互い納得して使用しています。</p>
<p>■ B (本件土地所有者)</p>	<p>【令和6年12月24日に(■口頭 □電話)聴取した。】</p> <p>(1) 私は、本土地の所有者です。本件建物所有者(持分100分の1) C は、私の娘です。本件債務者兼建物所有者(持分100分の99) Aは Bの元夫です。私とは義理の親子関係にありました。</p> <p>(2) 土地の境界については、「家屋番号1915番8」の建物のベランダ部分が本土地上に越境しています。「家屋番号1915番8」の建物所有者もそれについては認めています。合意書を取り交わし、お互い立会いの上、杭も打ってあります。お互い納得して今日に至っています。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	<p>(3) 本土地の使用について、私とC及びAとの間に賃料のやり取りなどはありませんでした。親子又は義理の親子関係であったことから、無償で使用していました。</p> <p>(4) 本土地は、コンクリート擁壁等によって囲まれており、隣地との境界はハッキリしていると思います。</p>
執行官の意見	
<p>■上記のとおり ■下記のとおり</p> <p>(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。</p> <p>(2) 本土地の南側に隣接する「地番1918番6」の土地は、上田市が所有する公簿地目畑（74㎡）、現況は公衆用道路である。</p> <p>(3) 上記「地番1918番6」の土地の南側に隣接する「地番1918番8」の土地は、上田市が所有する公簿地目畑（686㎡）、現況は公衆用道路である。</p> <p>(4) 本土地の東側に隣接する「地番1915番8」の目的外土地（宅地、101.37㎡、第三者個人2名共有）上に存在する「家屋番号1915番8」の目的外建物（居宅、木造瓦葺2階建、1階57.30㎡、2階28.98㎡、第三者個人2名共有）のベランダ部分（基礎無し）が本土地上に若干（約20cm程度）越境しているものと認定した（写真No.7、8）。</p> <p>(5) 本件債務者兼所有者A宛に照会書を送付して現況調査に対する立会を求めたが、同照会書は他の郵便物と共に郵便受け内に滞留しており、Aの立会は得られなかった。</p> <p>(6) 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。</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

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10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10日 (火) 16:25-16:30	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 type="checkbox"/> 建物図面写し請求 <input type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
6年12月13日 (金)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A 宛照会書送付 (郵便) 本件建物所有者 C 宛照会書送付 (郵便) 本件土地所有者 B 宛照会書送付 (郵便)
6年12月18日 (水) 9:00-9:35	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 全戸不在
6年12月23日 (月) 14:25-14:35	当庁 (執行官室)	C から電話聴取
6年12月24日 (火) 9:15-10:30	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 C から意見聴取 B から意見聴取
6年12月24日 (火) 11:05-11:10	長野地方法務局上田支局	<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"/>
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) を立ち合わせ、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 6年12月24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

イ 1908-5 ^ 1909-6
 1897-16



(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	所在	上田市上田原字小松原		地番	1917番	
出力尺	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
作成年月日	明治23年5月	備付年月日(原図)		補事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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。

(長野地方法務局上田支局管轄)
 令和6年11月20日
 長野地方法務局

請求番号: 6-1
 (1/1)

登記官

(7 枚)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和3年5月7日

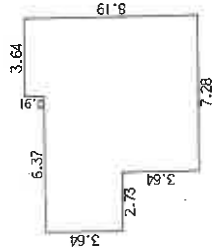
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (長野地方公務局上田支局管理)
 令和6年11月20日 長野地方公務局

登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号	1917番
建物の所在	上田市上田原字小松原1917番地

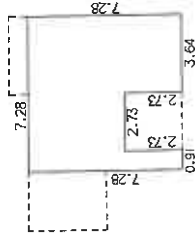
1階



求積表

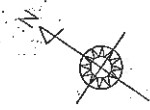
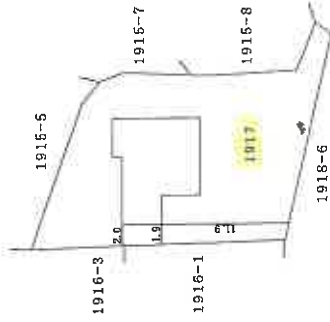
3.64 X 7.28	=	26.4992
3.64 X 8.19	=	29.8116
2.73 X 3.64	=	9.9372
合計		66.2480
床面積		66.24 m ²

2階



求積表

0.91 X 2.73	=	2.4843
3.64 X 2.73	=	9.9372
7.28 X 4.55	=	33.1240
合計		45.5455
床面積		45.54 m ²



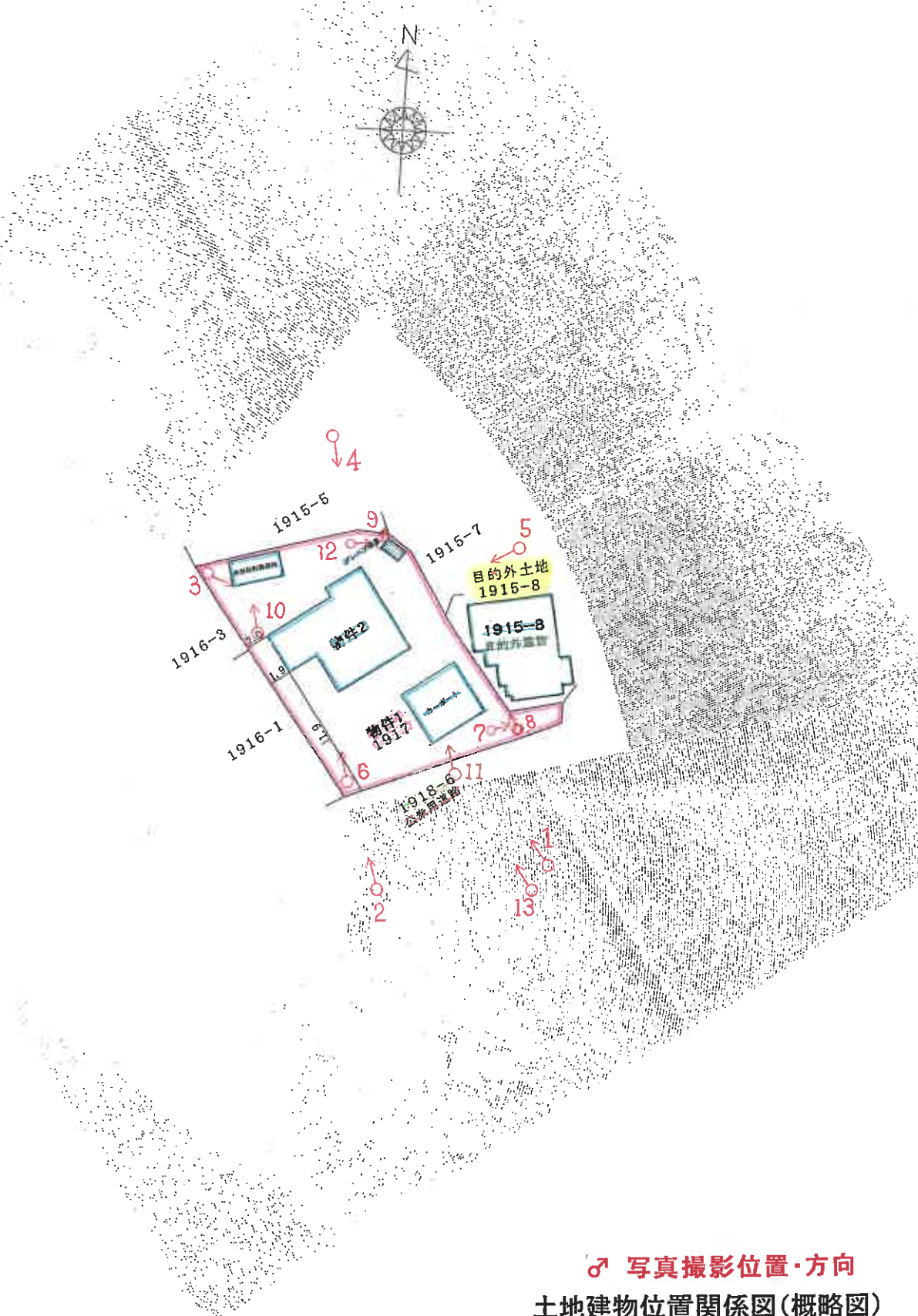
作製者

(令和3年4月30日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



♂ 写真撮影位置・方向

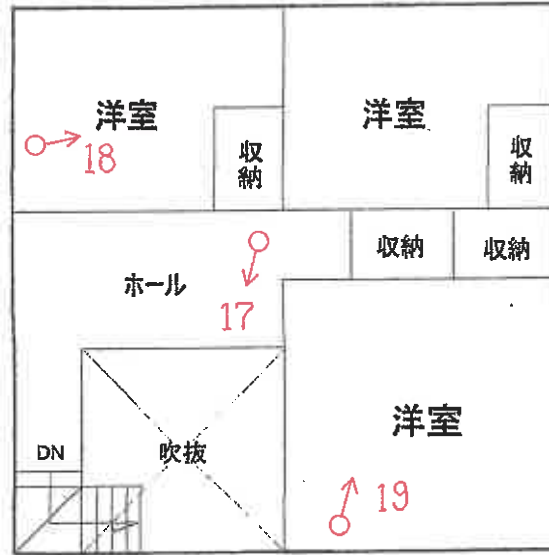
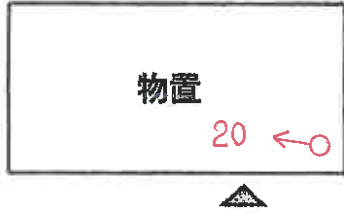
土地建物位置関係図(概略図)
 令和6年(ケ)第23号
 物件1(土地)
 物件2(建物)

建物間取り図（概略図）

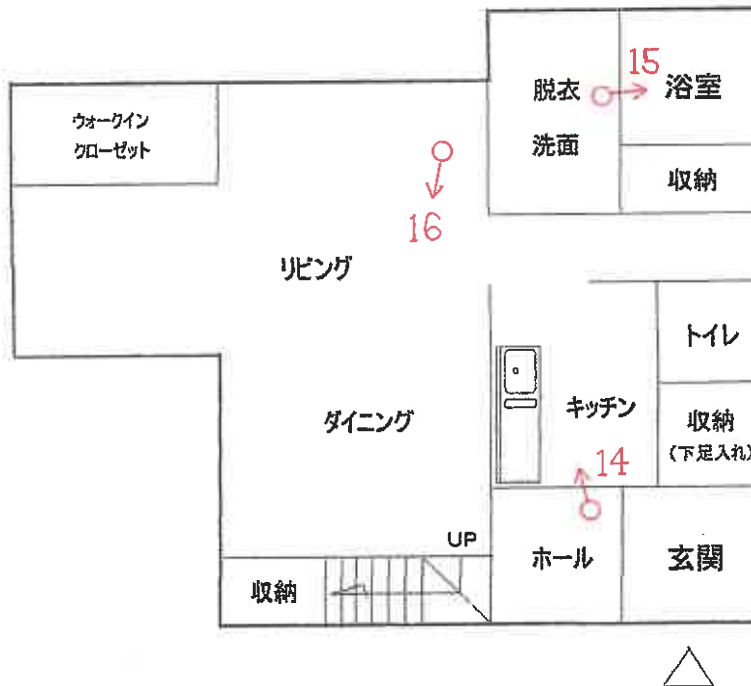
令和6年(ケ)第23号

物件2(住宅)

未登記附属建物



2階



1階

縮尺 1/100

♂ 写真撮影位置・方向

令和6年（ケ）第23号



NO. 1
物件1、2



NO. 2



NO. 3

物件1、2



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1、2



NO. 7

物件 1

目的外建物(1915-8)

目的外土地(1915-8)



NO. 8



NO. 9

物件 1



NO. 10

未登記附属建物



NO. 11

カーポート



NO. 12

物件1

プレハブ物置



NO. 13

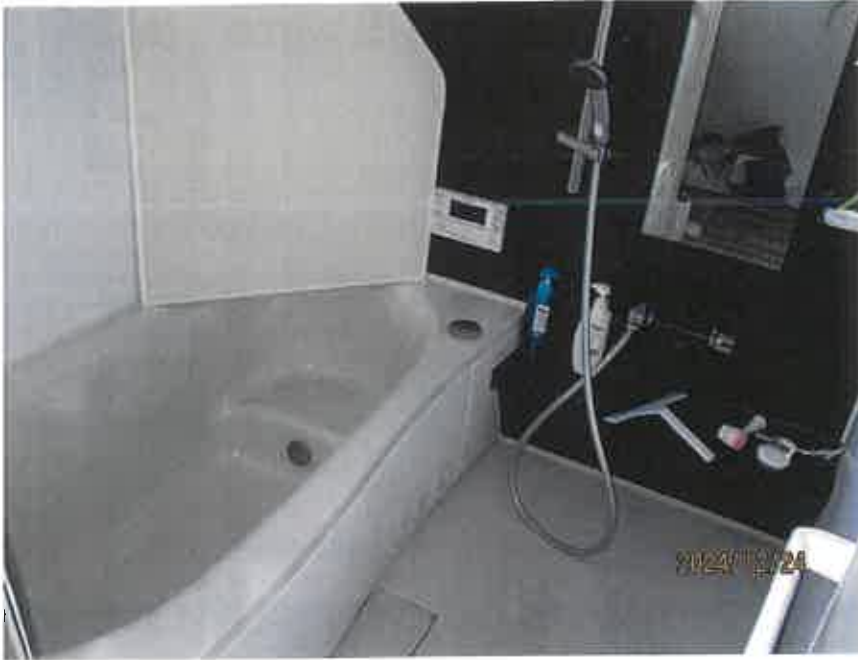
物件1、2



NO. 14

物件2

1階



NO. 15

物件 2

1 階



NO. 16



NO. 17

2 階



NO. 18

物件 2

2階



NO. 19



NO. 20

未登記附属建物



令和 6年 (ケ) 第 23 号
令和 6年 12月 24日 現地調査
令和 6年 12月 28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

高畑 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金13,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,500,000円
物件2 (建物)	金9,460,000円

- 1 一括価格は、物件1・物件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に特有の各種の制約（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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類または品質に関する不適合には瑕疵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、調査日以降に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 地番 地目 地積 (所有者)	上田市上田原字小松原 1917番 宅地 330.00㎡ 所有者B	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (共有者)	上田市上田原字小松原 1917番地 1917番 居宅 木造 合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 66.24㎡ 2階 45.54㎡ 共有者C 持分100分の1 共有者A 持分100分の99	
番号	特記事項		
1	北西側部分に、移動可能なプレハブ物置がある。 南東側部分に、土地に定着した(付属)工作物のカーポートがある。 東側に建つ戸建住宅(目的外建物)の敷地が接する部分(東側部分)には、同建物のベランダの一部が越境している模様である。		

	北西部分に、物件目録にない未登記附属建物がある。
種類	物置
構造	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
床面積	約 10.35 m ²

* 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	J R 北陸新幹線「上田駅」南西方、直線距離で約 1.98 km に位置する。上田電鉄別所線「三好町駅」の南方約 850m（直線距離）、同駅からは道路距離で約 1 km である（別添「位置図」参照）。	
付近の状況	市街地を見下ろす高台に、住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域である。付近には分譲住宅地域（長池公園団地）も見られる。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 無指定 60% 200% 無指定 —
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	330.00 m ² （登記数量） ほぼ公図・建物図面等の通り 約 20m（南側）・約 24m（西側） 平坦地 南側で、下記の公衆用通路に接道する。尚、本土地の南側に隣接する地番 1918-6 は上田市が所有する公衆用道路（地目：畑）であり、本件所有者らが往来の用に供している模様である。

接面道路の状況	幅員約 8m～約 9mの舗装市道 2446・上田原 117 号線（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）。 本土地の東側で、舗装市道（2101・上田原 1 号線）に面している。 上記地番 1 9 1 8 - 6 の南側に隣接する地番 1 9 1 8 - 8 は、上田市が所有する公衆用道路（地目：畑）である。
土地の利用状況等	建物共有者 A および C が、建物の敷地として利用している。 土地の占有権限は使用借権である（無償）。 建物等の位置は概ね見取図の通りである。 目的外建物はない。その他、特記事項参照
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：なし（浄化槽） （注）敷地内までの引き込みを基準に、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	付近には、土砂災害警戒区域（土石流）の指定地がある。

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 耐用年数等	建築年月日（登記記載）： 令和 3 年 4 月 2 9 日新築 経 過 年 数： 約 4 年 経済的残存耐用年数： 約 3 6 年
仕 様	構 造： 登記の記載と同じ 外 壁： 鋼板サイディングボード等 内 壁： ビニルクロス貼り等 天 井： ビニルクロス貼り等 床： フローリング等 設 備： 給排水等 その他： ー

床面積（現況）	1階 66.24 m ² 、2階 45.54 m ² 、延べ 111.78 m ²
現況用途等	現用途 : 居 宅 間取り : 間取図（概略）参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	建物共有者Aが、住居として使用している。
特 記 事 項	—

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（土地に定着した工作物を含む）を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	26,600	0.95	330.00	1.0	8,339,000

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格 : 近隣地域における宅地の価格水準を、参考価格資料による価格の67%と査定し、時点修正(+1.2%)も考慮して26,600円/m²と決定した。

イ 個別格差 :

規 模（標準的）	±0%
形状等（やや不整形・その他）	△5%
その他（角地としての 効用は認められない）	±0%

綜合格差 : 上記格差率の相乗積 (0.95)

ウ 地 積 : 登記面積

エ 建付減価 : なし (建物と敷地との適応の状態等を考慮)

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およ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。尚、未登記附属建物は無価値と査定した。

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	165,000	111.78	0.81	14,939,000

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現価率

- ・経過年数4年、経済的残存耐用年数36年、観察減価率△10%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数 } 36 \text{ 年} / (4 \text{ 年} + 36 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.1) = 0.81$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除して物件2建物については土地利用権等価格を加算して、競売市場修正等を施して下記の通り評価額を求めた。

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	8,339,000	0.1	使用借権	834,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、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	8,339,000	-834,000		1.0	0.6	4,500,000
2	14,939,000	+834,000	1.0	1.0	0.6	9,460,000
一 括 価 格 (合 計)						13,960,000

総額 (円) については、万円未満四捨五入とした。

ウ 占有減価修正：なし (物件1については、東側に建つ戸建住宅のベランダの一部が越境している模様であるが、影響は殆どないと判定した。)

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等を考慮

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (上田-3)

所 在：上田市御所字中満丁 250 番 8

価 格：39,200円/m²

位 置：上田電鉄別所線「三好町駅」約260m (道路距離)

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：198 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側・幅員約4m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅が建つ中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 5,082,000円

物件2 7,017,743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（「上田市役所：白図」写）
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図
- 5 見取図（写真撮影方向）
- 6 現況写真

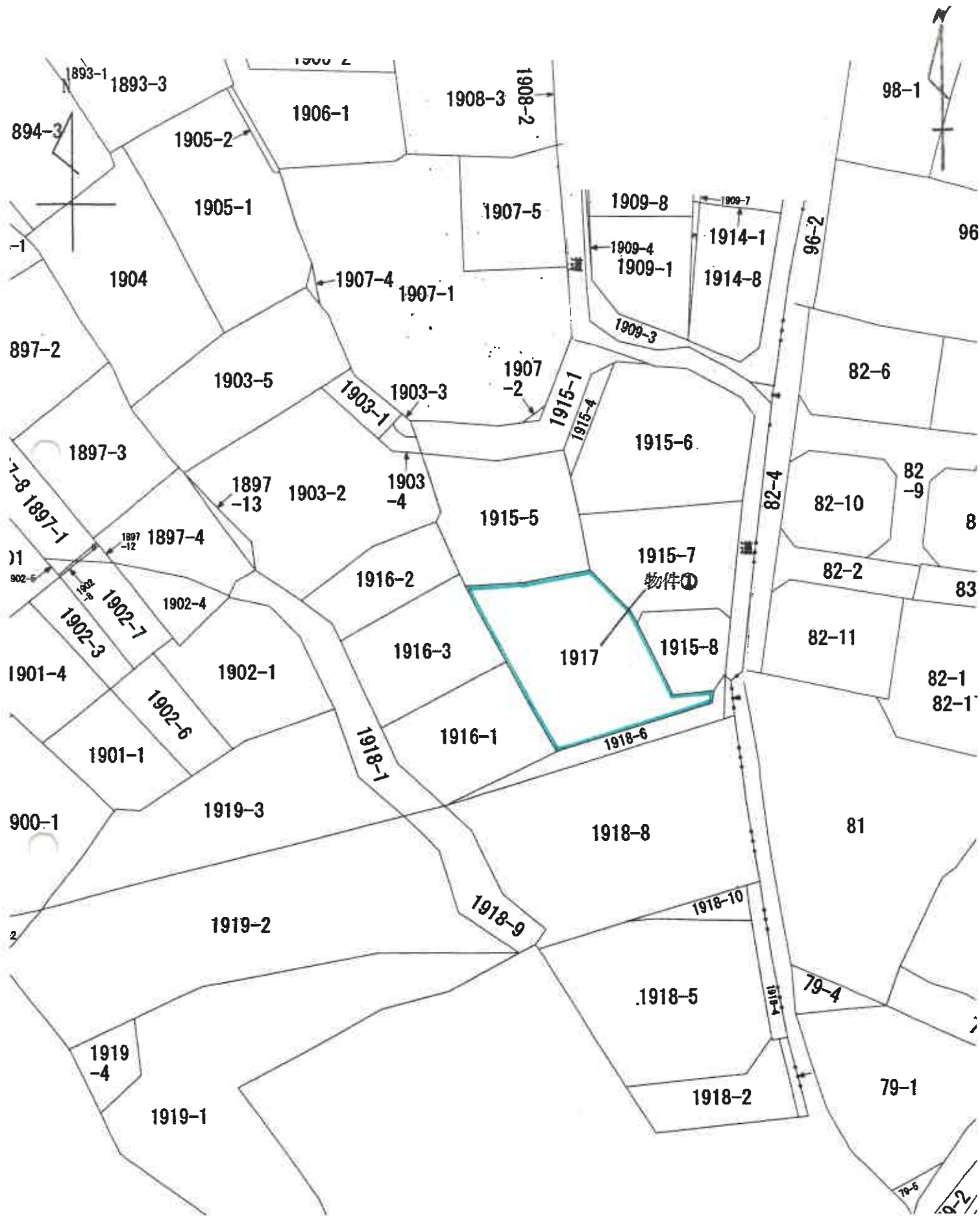
以 上

位置図



上田市全図（縮尺 1/10,000 白図）：上田市役所

公 図 写 (集 成 図)

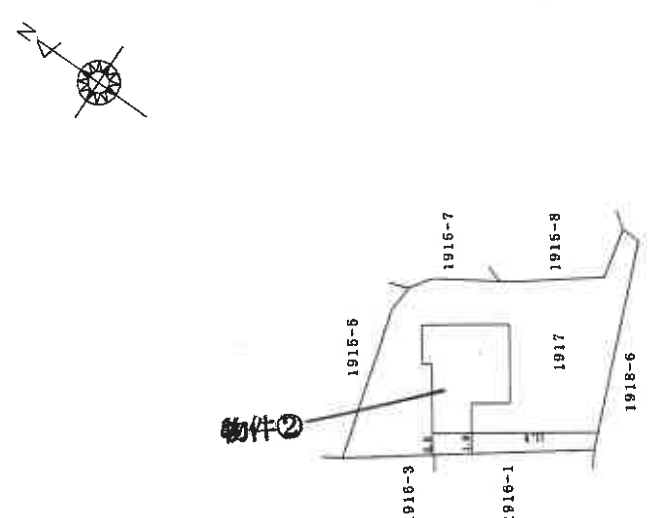
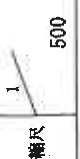
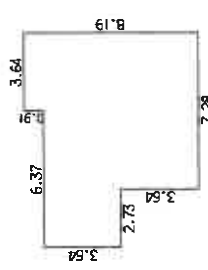




縮尺 1/600

建物図面・各階平面図写

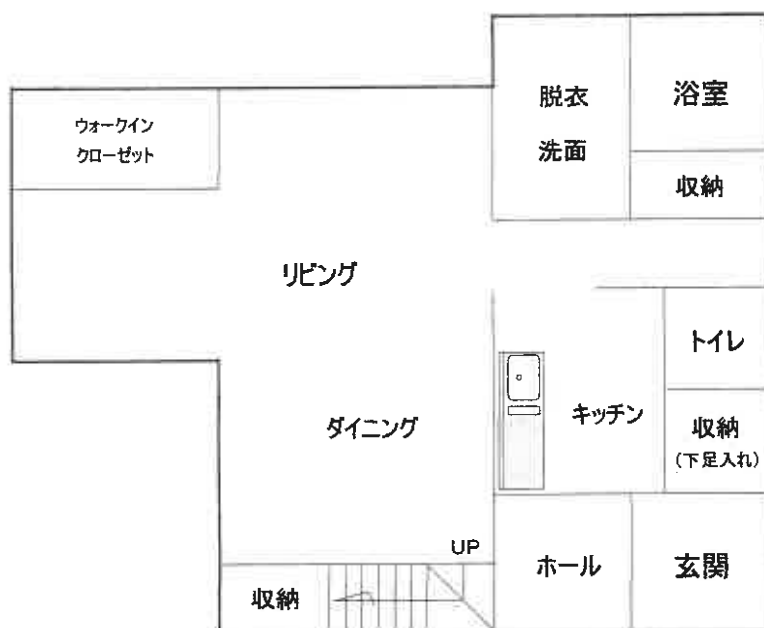
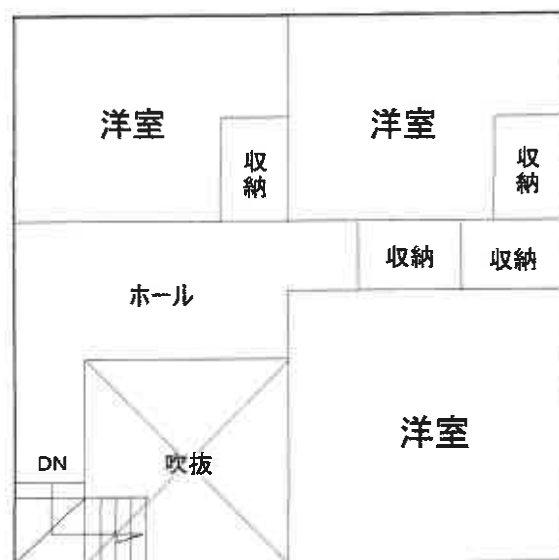
日付：令和3年5月7日

各階平面図 建物図面

家屋番号 1917番	建物図面																		
建物の所在 上田市上田原字小松原1917番地																			
<p>1階</p> 		<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">求積表</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.64 × 7.28</td> <td>= 26.4992</td> </tr> <tr> <td>3.64 × 8.19</td> <td>= 29.8116</td> </tr> <tr> <td>2.73 × 3.64</td> <td>= 9.9372</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>66.2480</td> </tr> <tr> <td colspan="2">床面積 66.24 m²</td> </tr> </tbody> </table>		求積表		3.64 × 7.28	= 26.4992	3.64 × 8.19	= 29.8116	2.73 × 3.64	= 9.9372	合計	66.2480	床面積 66.24 m ²				<p>申請人</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin: 5px;"></div>	
求積表																			
3.64 × 7.28	= 26.4992																		
3.64 × 8.19	= 29.8116																		
2.73 × 3.64	= 9.9372																		
合計	66.2480																		
床面積 66.24 m ²																			
<p>2階</p> 		<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">求積表</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.91 × 2.73</td> <td>= 2.4843</td> </tr> <tr> <td>3.64 × 2.73</td> <td>= 9.9372</td> </tr> <tr> <td>7.28 × 4.55</td> <td>= 33.1240</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>45.5455</td> </tr> <tr> <td colspan="2">床面積 45.54 m²</td> </tr> </tbody> </table>		求積表		0.91 × 2.73	= 2.4843	3.64 × 2.73	= 9.9372	7.28 × 4.55	= 33.1240	合計	45.5455	床面積 45.54 m ²		<p>縮尺 250</p>		<p>製作者</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin: 5px;"></div>	
求積表																			
0.91 × 2.73	= 2.4843																		
3.64 × 2.73	= 9.9372																		
7.28 × 4.55	= 33.1240																		
合計	45.5455																		
床面積 45.54 m ²																			
				<p>令和3年4月30日作成</p>		<p>縮尺 500</p>													

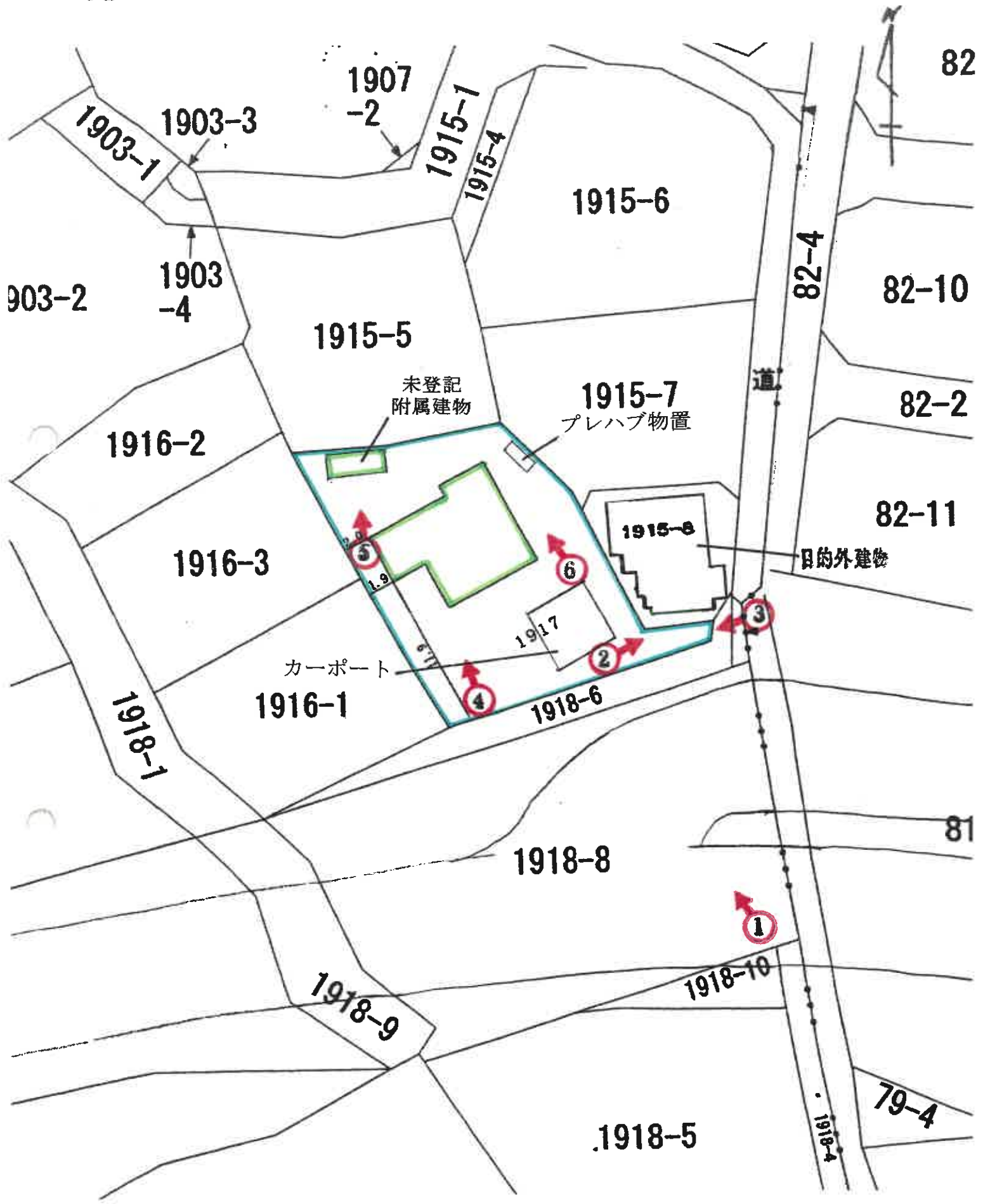
本図面はA3版の図面をA4版に縮尺複写したものである。

間取図 (概略)



縮尺 1/100

見取図 (写真撮影方向)



縮尺 1/350

現況写真



1



2



3



4



5



6