

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	1,630,000 1,304,000	一括	326,000	25,910	5,076
1	310,000				
2	280,000				
3	1,040,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 番 | 番外53番472 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 番 | 番外53番479 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上田市御所字向川原 番外53番地472、番外53番地479 |
| | 家屋 番号 | 番外53番472 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 26.90平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3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】

本件債務者が占有している。

【物件番号3】

2階和室部分を(有)長野テクニカが占有し、その余の部分を本件債務者が占有している。同社の代表者は債務者である。同社の占有権原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1～3】

売却対象外の土地(地番番外53番466)を通行のため利用している。

《 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 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 番 | 番外53番472 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 番 | 番外53番479 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上田市御所字向川原 番外53番地472、番外53番地479 |
| | 家屋 番号 | 番外53番472 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 26.90平方メートル |



令和 6年(又)第 18号
令和 7年 1月10日受理
令和 7年 1月24日提出
評 価 人 金 子 和 寛

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 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 番 | 番外53番472 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市御所字向川原 |
| | 地 番 | 番外53番479 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 72.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上田市御所字向川原 番外53番地472、番外53番地479 |
| | 家屋 番号 | 番外53番472 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 26.90平方メートル |



(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"/> 2階「和室6畳」部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 街長野テクニカ
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) <input type="checkbox"/> (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 6年11月10日 (本店移転)頃
最初の契約日	平成 年 月 日
契約等期間	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 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

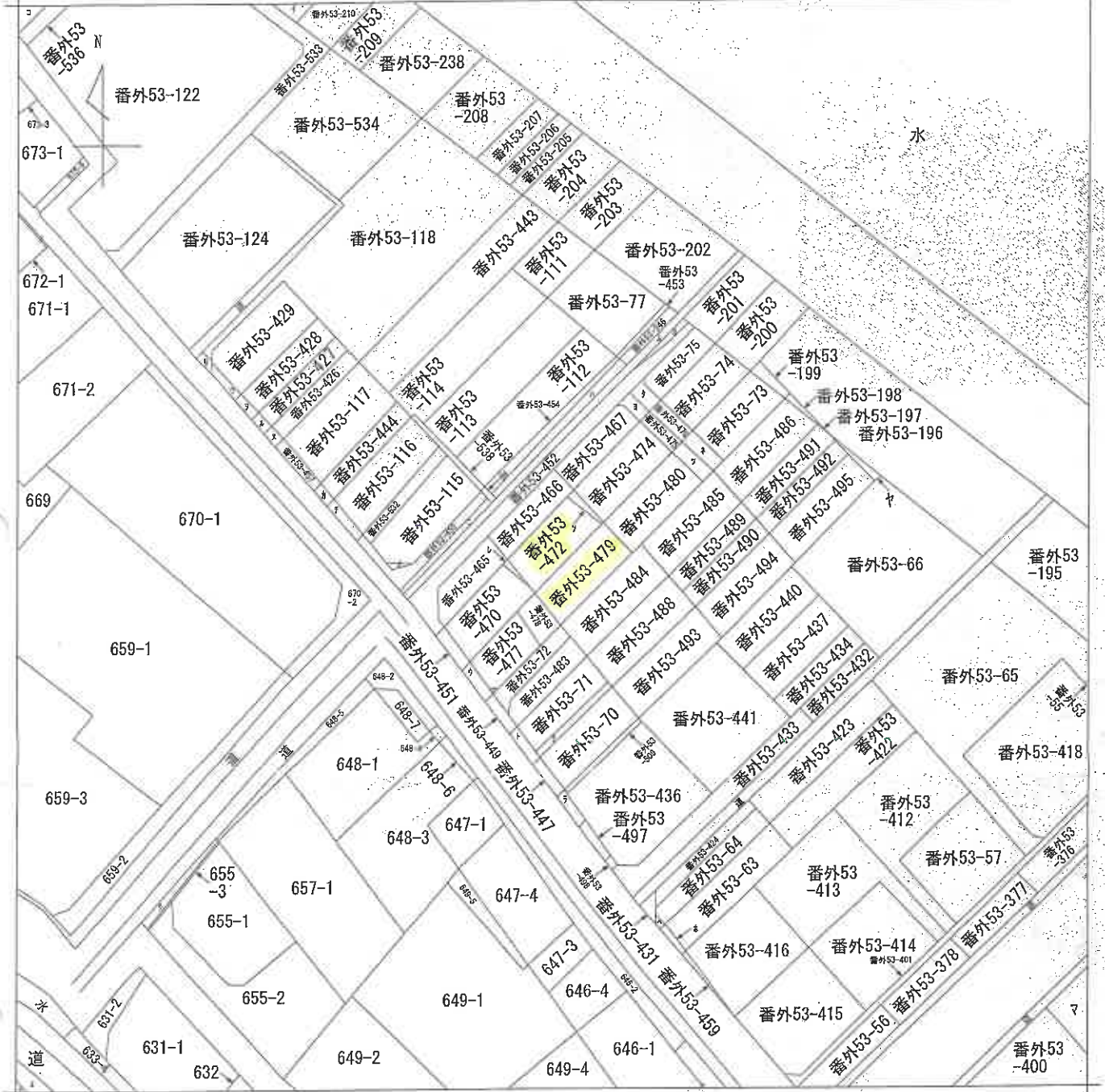
関係人の陳述等																															
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等																														
■A (本件債務者)	<p>【令和7年1月24日 (■口頭 □電話) 聴取した。】</p> <p>(1) インターホンの呼出や執行官からの声掛けには気付きませんでした。脳梗塞で倒れ、その後遺症で耳が不自由です。よく聞こえません。2年間近く病院に入院していました。</p> <p>(2) 本建物は、私が住居として使用しています。また、本建物は、私が代表取締役を務める「(有)長野テクニカ」の本店所在地になっており、帳簿類等が置いてあります。賃料のやり取りはなく、営業はしていません。</p> <p>(3) 本建物内で犬を1匹飼っています。犬種はシーザーです。</p> <p>(4) 建物の増改築は無く、雨漏りやシロアリはありません。</p> <p>(5) 本物件1及び2の土地は、隣接する「番外53番466」の土地と「番外53番473」の土地と共に、本建物の敷地として一体利用されています。西側の「番外53番466」の土地を利用しないと道路(番外53番452)から出入りすることができません。</p> <p>(6) 土地の境界に関する争いはありません。</p>																														
執行官の意見																															
<p>■上記のとおり</p> <p>■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) 本土地に隣接する土地の状況等は、下記のとおりである。</p>																															
記																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積 m²</th> <th>権利者その他の事項</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>番外53番452</td> <td>公衆用道路</td> <td>101</td> <td>所有者 上田市</td> <td></td> </tr> <tr> <td>番外53番466</td> <td>宅地</td> <td>6124</td> <td>所有者 A</td> <td></td> </tr> <tr> <td>番外53番473</td> <td>宅地</td> <td>529</td> <td>所有者 A</td> <td></td> </tr> <tr> <td>番外53番471</td> <td>宅地</td> <td>374</td> <td>所有者 第三者個人</td> <td></td> </tr> <tr> <td>番外53番484</td> <td>雑種地</td> <td>89</td> <td>所有者 第三者個人</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考	番外53番452	公衆用道路	101	所有者 上田市		番外53番466	宅地	6124	所有者 A		番外53番473	宅地	529	所有者 A		番外53番471	宅地	374	所有者 第三者個人		番外53番484	雑種地	89	所有者 第三者個人	
地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考																											
番外53番452	公衆用道路	101	所有者 上田市																												
番外53番466	宅地	6124	所有者 A																												
番外53番473	宅地	529	所有者 A																												
番外53番471	宅地	374	所有者 第三者個人																												
番外53番484	雑種地	89	所有者 第三者個人																												
<p>(3) 本物件1及び2の土地は、上記「番外53番466」及び「番外53番473」の土地と共に本建物の敷地として一体利用されており、上記「番外53番452」の公衆用道路に面した北西側の一部を除く土地の周囲にはブロック塀が設置されている。</p> <p>(4) 本物件1及び2の土地は、公道と接面していない。上記「番外53番452」の公衆用道路へと至るため、上記「番外53番466」の土地を出入口通路として使用している。</p> <p>(5) 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
7年 1月10日 (金)	当庁 (執行官室)	上田市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 1月14日 (火) 14:45-15:05	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
7年 1月15日 (水) 8:40-8:45	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"/>
7年 1月15日 (水)	当庁 (執行官室)	本件債務者 A 宛照会書送付 (郵便)
7年 1月17日 (金) 8:30-8:35 8:40-8:45	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 checked="" type="checkbox"/> 履歴事項証明書請求 <input type="checkbox"/>
7年 1月21日 (火) 11:35-11:40	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"/>
7年 1月24日 (金) 10:55-11:40	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
7年 1月24日 (金) 11:50-11:55	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 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"/>
(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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月24日 目的物件は施錠され不在と思われたので、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ところ、本件債務者が1階「和室8畳」部分に在室していた。 <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 番外53-211 ハ 番外53-247 ホ 番外53-445 ト 番外53-448 リ 番外53-458 ル 番外53-461
 ロ 番外53-245 ニ 番外53-248 ヘ 番外53-446 チ 番外53-456 レ 番外53-460 ッづく



(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	所在	上田市御所字向川原			地番	番外53番472			
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。

(長野地方務局上田支局管轄)

令和6年12月6日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M22547

登記官

6枚目

A3をA4に縮小



ヲ
ワ
カ
コ
タ
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ラ
ム
ク
ノ
オ
ク
ヤ
マ
ケ
フ
コ
エ
テ

番外53-462
番外53-463
番外53-464
番外53-466
番外53-469
番外53-471
番外53-473
番外53-481
番外53-482
番外53-487
番外53-496
道
番外53-450
番外53-503
番外53-531
658-2
番外53-539
番外53-49
646-3
672-14
番外53-530
630-1
630-4

登記年月日：昭和54年11月19日

令和6年12月6日

東京法務局中野出張所

登記簿

（ 〇 後回 ）

A3をA4に縮小

地図整理番号：M2548

土地積測量所量図

54.1.19 53-74
番外53-472 番外53-473
番外53-474 番外53-475

土地の所在 上田市大字御所字向川原

143878

①番外53-474 地積表乙

①番外53-470
a 14.51x5.09= 73.8559
b 14.51x5.71= 82.8521
156.7080
1/2 78.3540
地積 78 m²

1/2 83.2065
地積 83 m²

①番外53-471

a 6.24x1.20= 7.4880
1/2 3.7440
地積 3.74 m²

①番外53-472

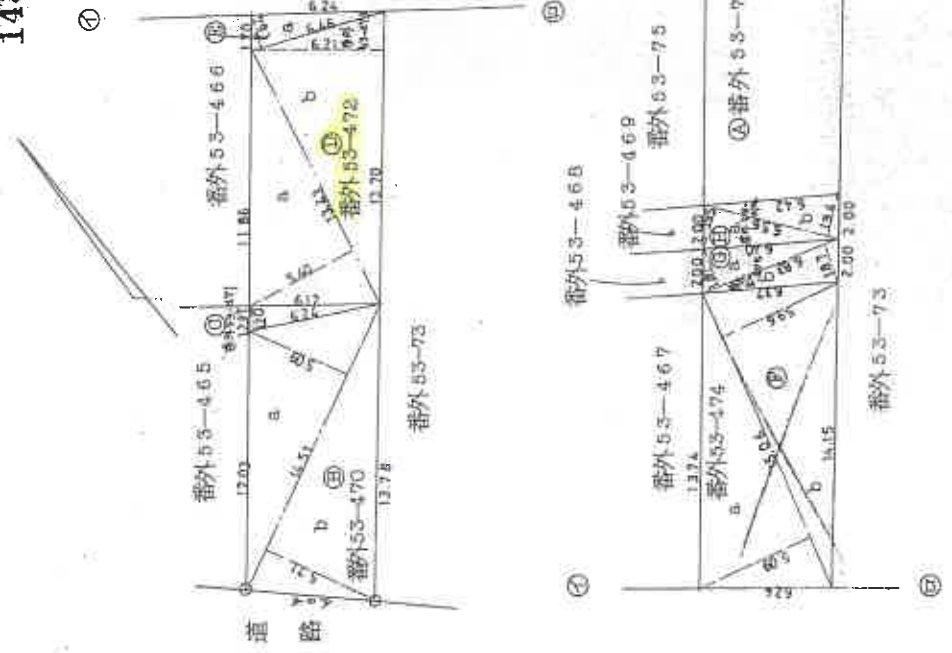
a 13.43x5.40= 72.5220
b 13.70x6.21= 85.0770
157.5990
1/2 78.7995
地積 78 m²

①番外53-473

a 6.46x1.64= 10.5944
1/2 5.2972
地積 5.29 m²

①番外53-74

308-78.3540-3.7440-78.7995-5.2972-63.2065-12.7721-12.7592
=53.0675
地積 33 m²



〇は、アラスチック板をコンクリート固ま

作製者 [Redacted] 年11月11日(作製)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/200

登記年月日：昭和54年1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。
 (長野地方司法務局上田支局管轄)

令和6年12月6日 東京司法務局中野出張所

登記簿

(9 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M22549

所在地
地積測量図

地番
番外53-479 番外53-480
番外53-481 番外53-482

土地の所在
上田市大字御所字向川原

143880

⑨番外53-477

a 10.23x4.78= 48.8994
 b 10.23x4.90= 50.1270
 98.0264
 1/2
 地積 49 m²

⑩番外53-480

a 15.00x4.89= 73.3500
 b 15.00x4.86= 72.9000
 146.2500
 1/2
 地積 73 m²

⑪番外53-478

a 7.58x3.38= 24.9444
 b 7.58x3.65= 26.9570
 51.8814
 1/2
 地積 25 m²

⑫番外53-481

a 5.27x1.92= 10.1184
 b 5.27x1.90= 10.0130
 20.1314
 1/2
 地積 10 m²

⑬番外53-479

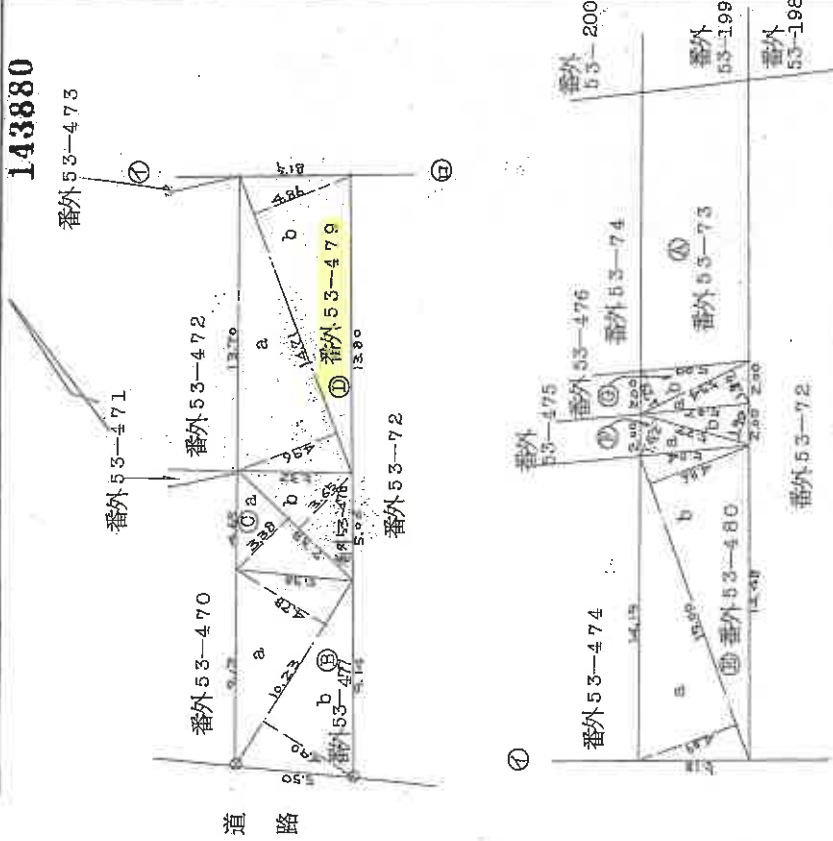
a 14.71x4.96= 72.9616
 b 14.71x4.86= 71.4906
 144.4522
 1/2
 地積 72 m²

⑭番外53-482

a 5.54x1.80= 9.9720
 b 5.54x1.79= 9.9166
 19.8886
 1/2
 地積 9.94 m²

⑮番外53-73

350-42.5132-25.9407-72.2261-73.1250-10.0657-3.9443-117.1850
 地積 117 m²



〇はアラスカ州の測量士事務所印

作製者

昭和54年1月13日(作製)

申請人

縮尺 1/200

登記年月日：昭和54年11月5日

令和6年12月6日

東京法務局中野出張所

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M2550

54、11、5

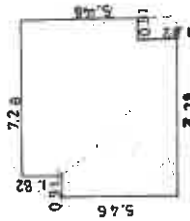
建物図面

家屋番号 番外53-472

建物の所在 上田市大字御所字向川原番外53-472, 番外53-479

018681

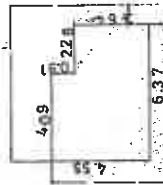
一階



0.91×5.46=4.9686
 6.37×7.28=46.3736
 0.91×5.46=4.9686
 58.3108

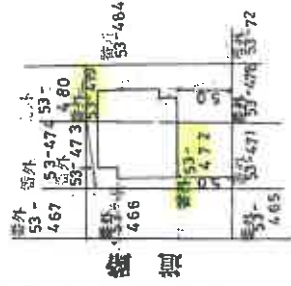
床面積 56.31㎡

二階



4.09×4.55=18.6095
 2.28×5.64=12.8592
 26.9087

床面積 26.90㎡

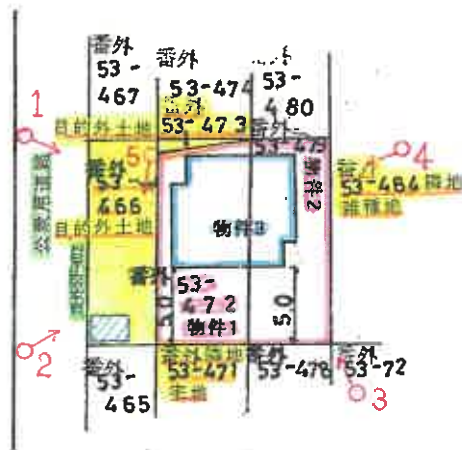


作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500



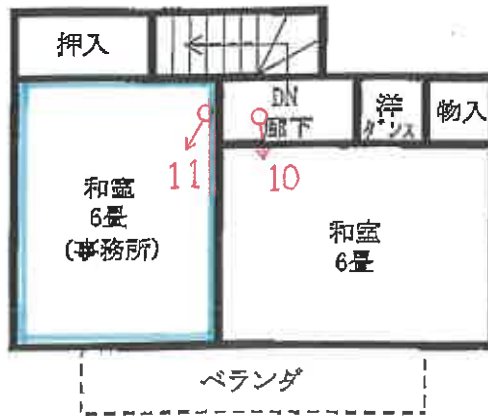
♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図(概略図)
令和6年(又)第18号
物件1、2(土地)
物件3(建物)

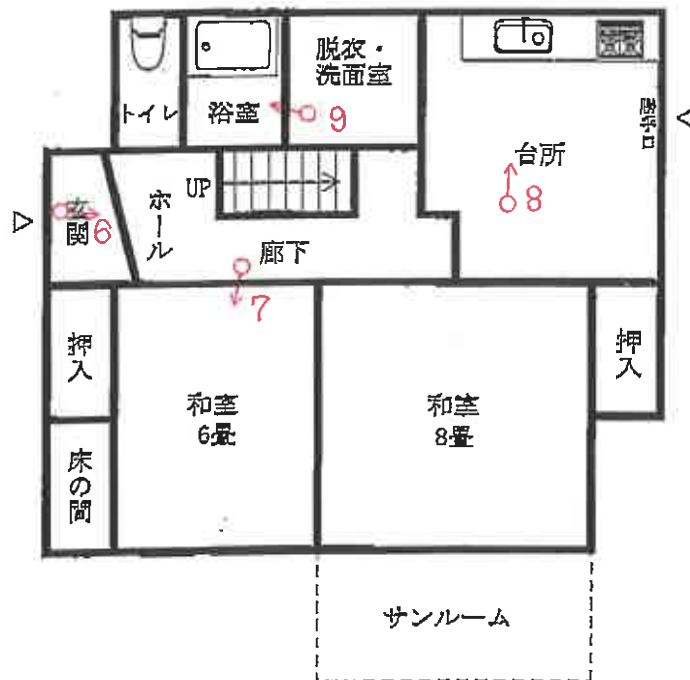
建物間取り図（概略図）

令和6年(又)第18号

物件3(居宅)



2階



1階

♂ 写真撮影位置・方向

令和6年（又）第18号



NO. 1
物件 1、2 (土地)
物件 3 (建物)



NO. 2



NO. 3

物件 1、2 (土地)

物件 3 (建物)



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 3

1 階



NO. 7



NO. 8



NO. 9

物件 3

1 階



NO. 10

2 階



NO. 11

(有)長野テクニカ 占有部分

令和6年(又)第 18号
令和7年1月24日 現地調査
令和7年2月19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1,630,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金310,000円
物件2(土地)	金280,000円
物件3(建物)	金1,040,000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、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 地目 地積	上田市御所字向川原 番外53番472 宅地 78.79平方メートル	
2	所在地 地目 地積	上田市御所字向川原 番外53番479 宅地 72.22平方メートル	
3	所在地 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472、番外53番地479 番外53番472 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 56.31平方メートル 2階 26.90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	上田電鉄別所線「三好町」駅の北方約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種住居地域 60% 200% なし 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 地勢 その他	151.01㎡（登記数量） ほぼ長方形 ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	接面道路のない無道路地である。	
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」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	再建築は不可能である。 当該物件は目的外土地（地番：番外53番466、地目：宅地、地積：61.24㎡、所有者：A、地番：番外53番473、地目：宅地、地積：5.29㎡、所有者：A）と一体利用され、北西方の市道への出入りは目的外土地（地番：番外53番466）を通路として使用している。 上・下水道、都市ガスは、目的外土地を経由して引き込まれている。	

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	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和54年10月23日新築 約45年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造セメント瓦葺2階建 モルタル吹付け等 ビニールクロス、京壁、繊維壁等 目透かし天井、化粧ボード、ビニールクロス、石膏ボード等 畳、クッションフロアー、カーペット、フローリング、 タイル、フローリングブロック等 浴室、電気、便所(水洗)等 なし
床面積（現況）	1階 56.31㎡	2階 26.90㎡ 延 83.21㎡
現況用途等	現況用途 間 取 り	住宅 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	やや劣る	
建物の利用状況	㈲長野テクニカが2階「和室6畳」部分を事務所として無償で使用しているほかは所有者Aが住居として使用している。	
特 記 事 項	1階南西側部分に床面積に算入されないサンルームが設置されている。 室内で小型犬が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	36,000	0.82	78.79	0.8	1,860,000
2	36,000	0.82	72.22	0.8	1,710,000

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：無道路地－18%

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。

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	135,000	83.21	0.011	120,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数約45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)

$$=1年 \div (45年 + 1年) \times (1 - 0.50) \doteq 0.011$$

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)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	1,860,000	0.45	法定地上権	840,000
2	1,710,000	0.45	法定地上権	770,000
合 計				1,610,000

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	1,860,000	-840,000	/	0.5	0.6	310,000
2	1,710,000	-770,000	/	0.5	0.6	280,000
3	120,000	+1,610,000	1.0	1.0	0.6	1,040,000
一括価格（合計）						1,630,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件1、2は無道路地であり再建築が不可能である等。

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：38,400円／㎡

位 置：城下駅より約200m

価 格 時 点：令和6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6年度）

物件1 1,994,174円（25,310円／㎡）

物件2 1,827,888円

物件3 1,162,382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

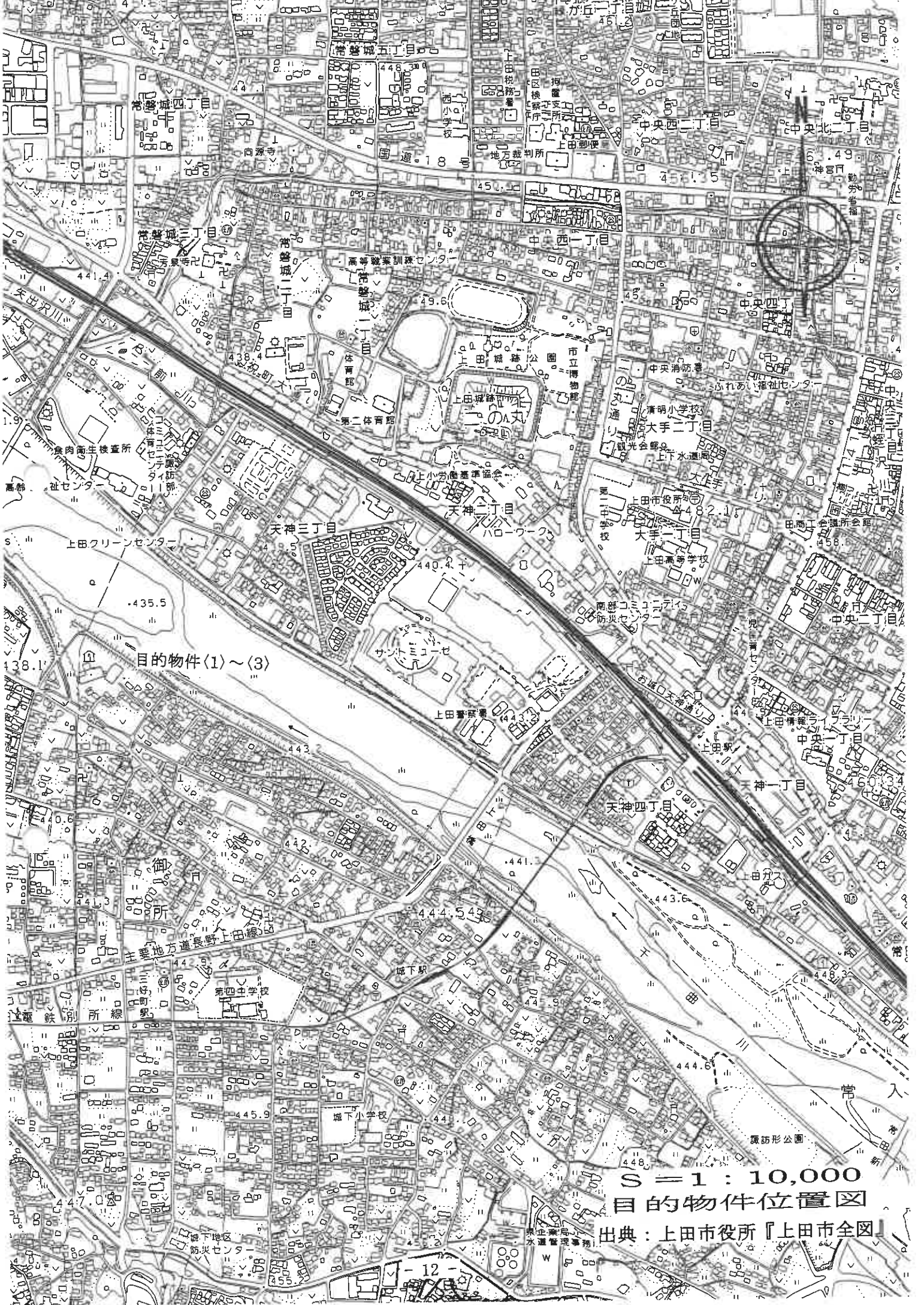
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

以上

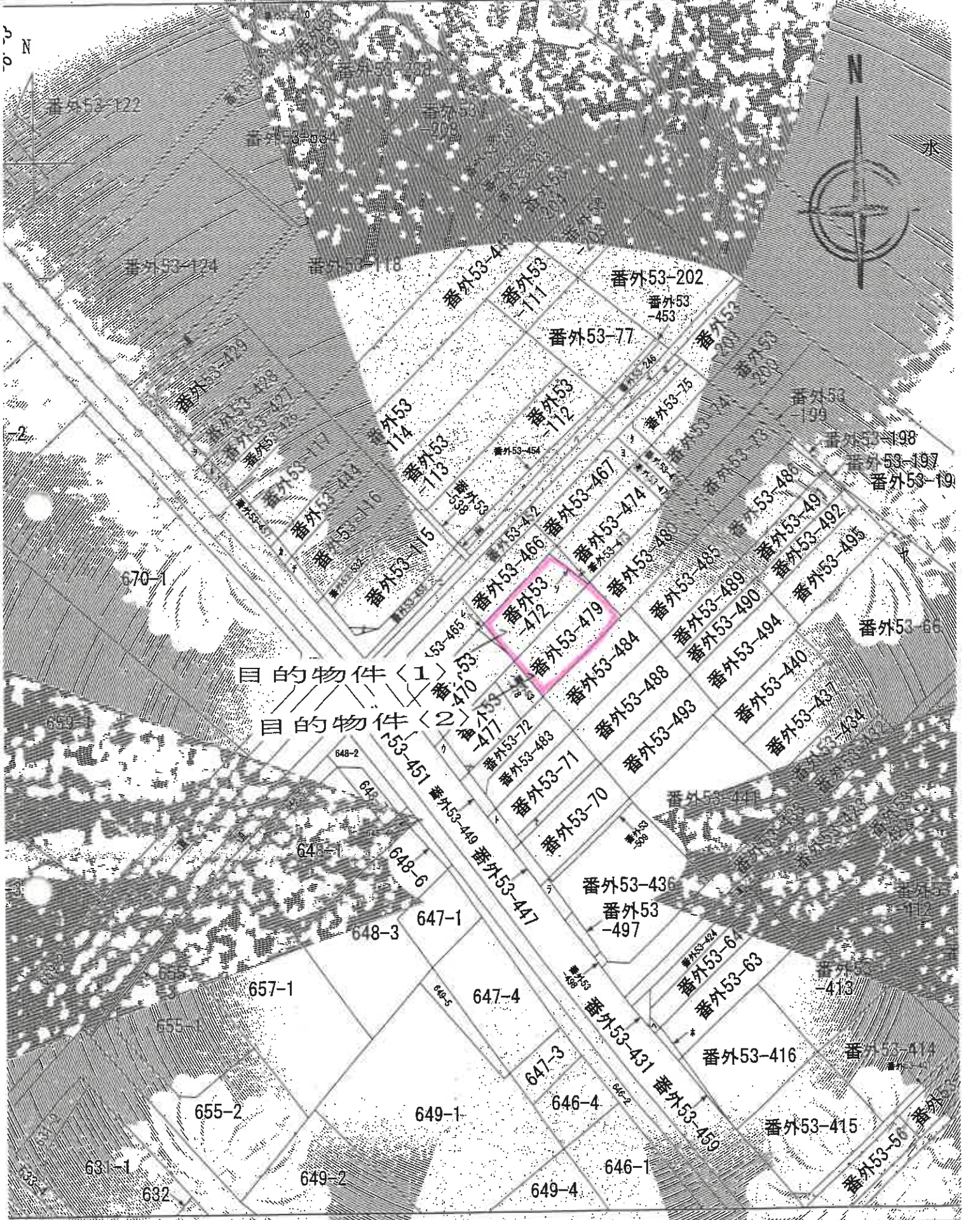


目的物件(1)~(3)

S = 1 : 10,000

目的物件位置図

出典：上田市役所『上田市全図』



目的物件<1>
 目的物件<2>

本図面は、土地の区画を明確にした不動産登記所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付け
 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
 御所

1 : 600
 公図写

登記年月日：昭和54年11月19日

これは図面に記録された
（長野地方支務局上田支局官署）
令和6年12月6日 東京法務局中

土地積測量所

測量所所在地

143878

①番外53-470

a 6.24x1.87= 12.0072
b 6.83x1.87= 12.7721
面積 3.74 m²

②番外53-475

a 6.83x1.87= 12.7721
b 6.83x1.87= 12.7721
面積 25.5442

③番外53-472

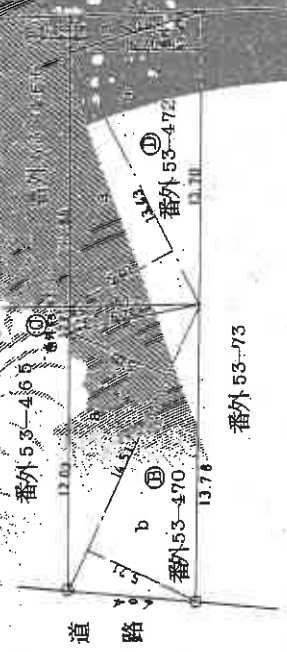
a 13.43x5.40= 72.5220
b 13.70x6.21= 85.0770
面積 157.5990

④番外53-469

a 6.56x1.95= 12.7920
b 6.56x1.94= 12.7264
面積 25.5184

⑤番外53-476

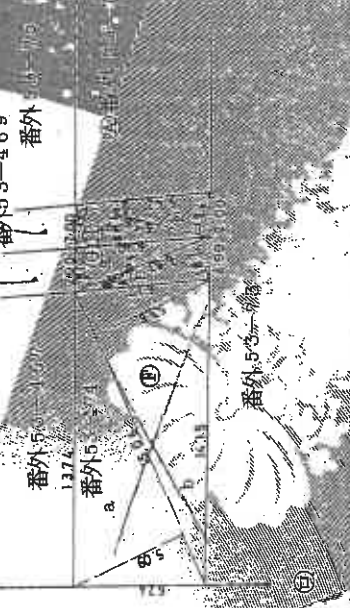
a 6.56x1.95= 12.7920
b 6.56x1.94= 12.7264
面積 25.5184



番外53-73

番外53-468

番外53-469



測量所所在地

製作者

143878

地図整理番号：N22548

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものです

登記年月日：昭和54年1月19日

これは図面に記録されたもの
(長野地方支務局上田支局管轄)
令和6年12月6日 東京法務局中野支局

登記官

地積
所在
図

上田山手町所字向川原

43380

①番外 53-470

a 7.38x3.35=24.4114

b 7.38x3.65=26.9370

51.8814

1/2

地積

25.9407

25 m²

②番外 53-481

a 5.27x1.92=

b 5.27x1.90=

20.1314

1/2

地積

10.0657

10 m²

③番外 53-479

a 14.71x4.96=

b 14.71x4.86=

144.4522

1/2

地積

72.9616

71.4906

71.4906

④番外 53-482

a 5.54x1.80=

b 5.54x1.79=

19.8886

1/2

地積

9.9720

9.9166

9.9166

①番外 53-470

a 15.00x1.00=

b 15.00x1.00=

30.0000

1/2

地積

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

15.0000

補償 350

地図整理番号：W2549

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものである

登記年月日：昭和54年11月5日

これは図面に記録された
（長野地方裁判所上田支庁管轄）
令和6年12月6日 東京法務局中野地籍部

建物図面

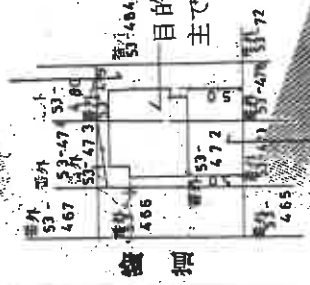
→ 御所子向川原番外53-47番地3-79

01848

9.1×5.46=4.9686
6.38×7.28=46.3734
5.46×4.9686
56.3408
床面積 56.31㎡

9.0×4.55=18.6095
9.0×5.64=8.2992
26.9087
床面積 26.90㎡

目的物件(2)



目的物件(3)
主である建物

目的物件(1)

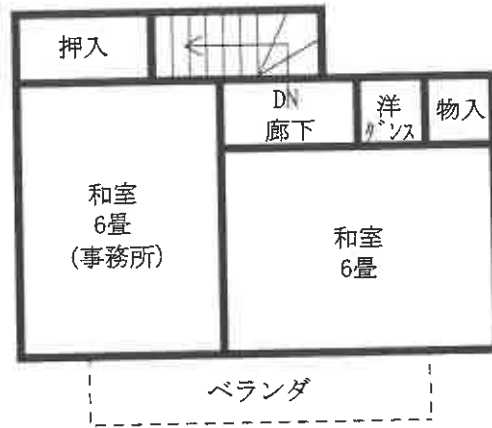
作製者

2020

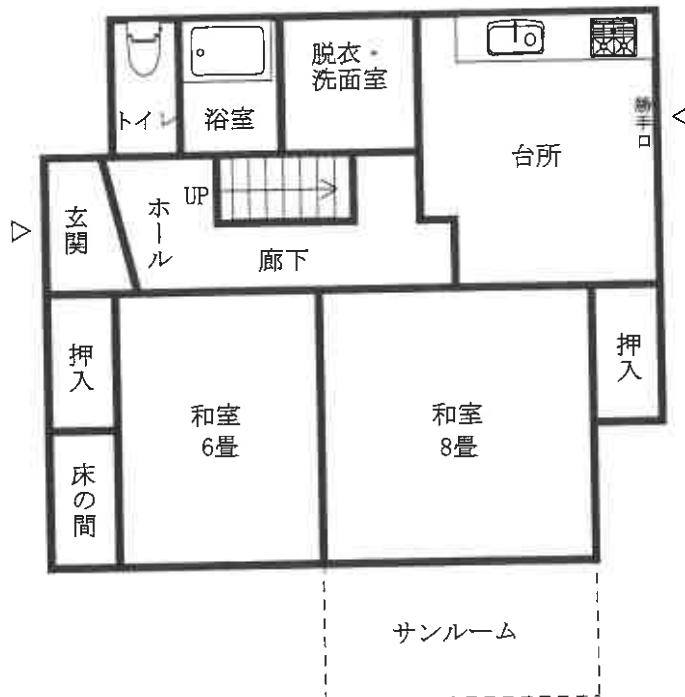
縮

500

目的物件<3>
主である建物



2階



1階



〈1〉、〈2〉、〈目的外土地〉、〈3〉



〈1〉、〈2〉、〈目的外土地〉、〈3〉

現況写真



〈1〉～〈3〉



〈3〉

現況写真