

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なになります。

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, 2 | 2,760,000 2,208,000 | 一括 | 552,000 | 65,931 | 10,025 |
| 1 | 730,000 | | | | |
| 2 | 2,030,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 上田市住吉字大碓 |
| | 地 番 | 1 3 9 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市住吉字大碓 1 3 9 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 . 6 1 平方メートル 2階 6 9 . 5 6 平方メートル 3階 6 9 . 5 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4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, 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

なし

《 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 | 上田市住吉字大碓 |
| | 地 番 | 1 3 9 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市住吉字大碓 1 3 9 6 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺 3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 3 . 6 1 平方メートル 2階 6 9 . 5 6 平方メートル 3階 6 9 . 5 6 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 1号

令和 7年 1月30日受理

令和 7年 2月14日提出

評価人 羽田 富雄

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 上田市住吉字大裕
地 番 1396番2
地 目 宅地
地 積 165.30平方メートル
- 2 所 在 上田市住吉字大裕 1396番地2
家屋 番号 1396番2
種 類 居宅
構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 13.61平方メートル
2階 69.56平方メートル
3階 69.56平方メートル



| | |
|----------------|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録1、2」のとおり |
| 住居表示 | 住居表示なし |
| 土地 | 物件1 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり) |
| その他の事項 | 屋根上に太陽電池モジュール(シャープ(株)製)が24枚固定設置されている 3階の天井上に床面積に算入されない(非坪)屋根裏収納が2か所ある(写真No.16、17) |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 年 月 日 |
| 土地建物の位置関係 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

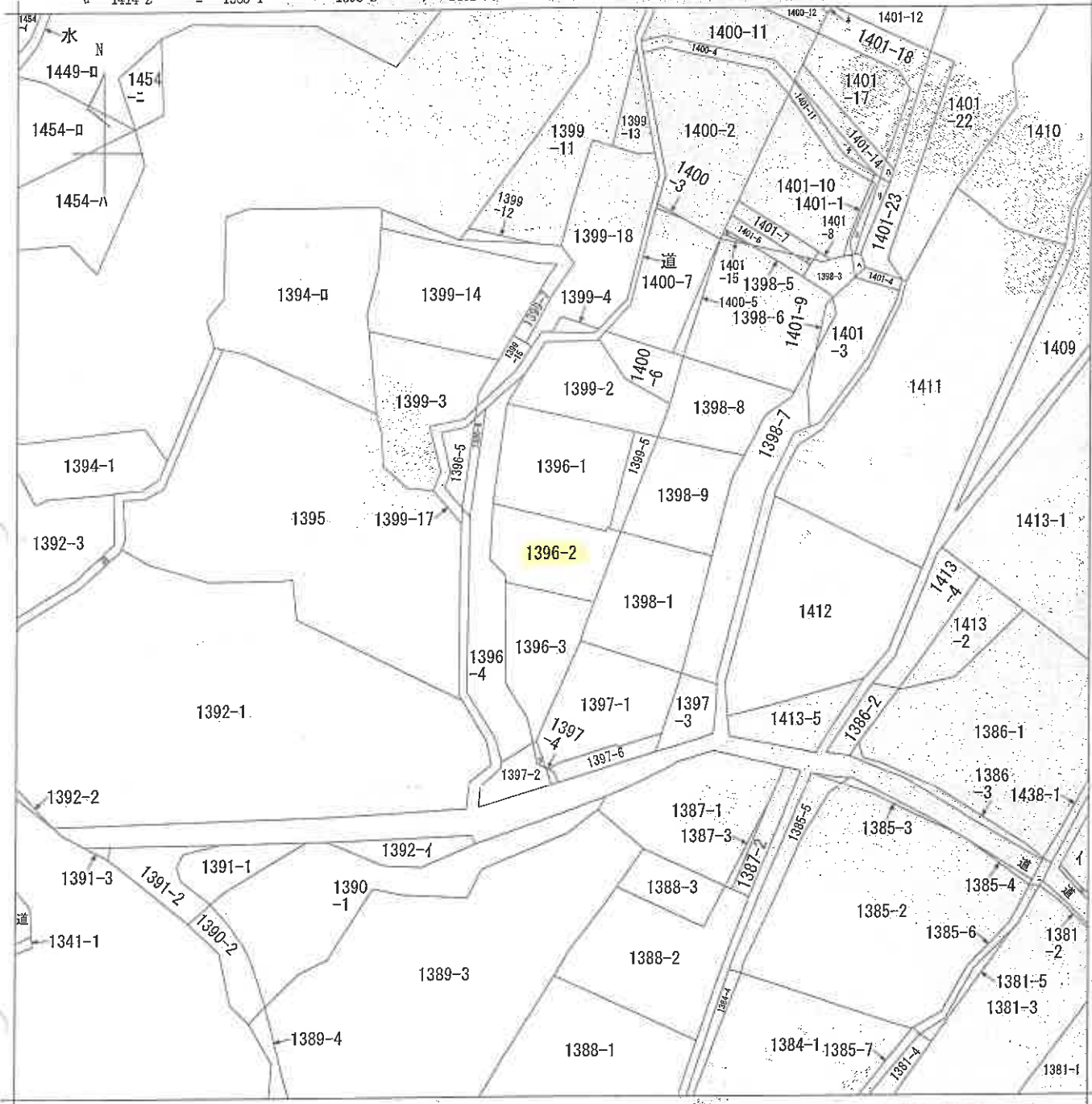
| 関係人の陳述等 | |
|---|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ A (本件債務者兼所有者) | 【令和7年2月12日(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本建物は、私が住居として使用しています。第三者の占有はありません。 (2) 本建物の増改築はありません。また、雨漏りやシロアリの被害はありません。 (3) 建物の屋根上にある太陽光パネルは合計24枚です。最大出力は4.0kWです。本建物を建築した平成11年12月に設置したものです。後付けではありません。 (4) 太陽光パネルの発電量が少なく機能していなかったため、10年前に太陽光パネルとパワーコンディショナを無償で新しいものと交換して貰いました。 (5) 本土地の東側に隣接する未舗装の道路地(1396-4)は、(第三者)個人が所有する公衆用道路です。私道です。 |
| 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) 本土地の西側に隣接する「地番1396番4」の土地は、第三者個人が所有する公簿地目山林(219㎡)、現況は公衆用道路(私道)である。 (3) 上記地番1396番4の北西側に隣接する「地番1396番6」の土地は、上田市が所有する公衆用道路(19㎡)である。 (4) 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 |
| 7年 1月30日 (木) | 当庁 (執行官室) | 上田市長宛関係資料請求 (郵便) |
| 7年 1月31日 (金) 8:30 - 8:35 | 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 2月 4日 (火) | 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 2月 5日 (水) 9:05 - 9:20 | 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 2月12日 (水) 9:10 - 10:00 | 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 () : - : | | |
| 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 7年 2月12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 1414-1 ハ 1401-19 ホ 1401-21 ト 1398-4 リ 1401-16 ル 1401-5
 ロ 1414-2 ニ 1385-1 ヘ 1398-2 チ 1401-13 ス 1401-2 レ 1397-5



(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 | 上田市住吉字大裕 | | | 地番 | 1396番2 | | |
| 出力縮尺 | 1/600 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 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6年12月16日
 長野地方方法務局上田支局
 登記官



登記年月日：平成11年12月10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6年12月16日 長野地方事務局 士田支局

登記官

4 6 枚目

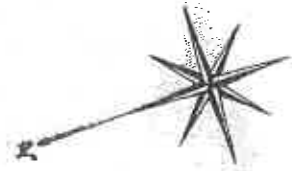
A3をA4に縮小

請求番号：7-3

各階平面図 建築物図面

023146

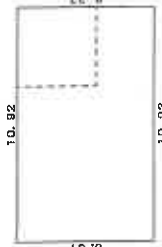
| | |
|--------|-------------------|
| 家庭番号 | 139602 |
| 建築物の所在 | 上田市上野住宅街大字1396番地2 |



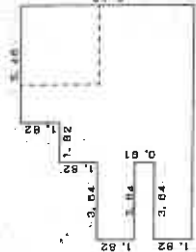
1階
 床積
 $3.69 \times 3.69 = 13.6161$
 床面積 13.6161



2階
 床積
 $10.92 \times 6.37 = 69.5804$
 床面積 69.5804



3階
 床積
 $3.04 \times 1.92 = 5.8368$
 $3.04 \times 1.92 = 5.8368$
 $7.28 \times 1.92 = 14.0784$
 $1.82 \times 1.92 = 3.4944$
 合計 99.5904
 床面積 99.5904



(点線部分は2階以上の形状である。)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(平成11年12月7日作成)
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和61年2月12日

令和6年12月16日 長崎地方方法務局上田支局

登記官

7 枚目

A3をA4に縮小

請求番号：7-2

61.2.12

地番 1396-2, -3
-1, -4, -5

土地の所在 上田市大字住吉字大裕

地積測量図

154454

| | | | |
|------|---|-----------|----------------|
| 高さ | = | 78.7814 | 積 |
| 4.83 | = | 47.5310 | |
| 2.80 | = | 41.6306 | |
| 2.54 | = | 123.2550 | |
| 6.25 | = | 4.1718 | |
| 0.34 | = | 14.6013 | |
| 1.19 | = | 19.7248 | |
| 1.84 | = | 0.9108 | |
| 0.46 | = | 330.5067 | |
| 積 | = | 165.30335 | |
| 積 | = | 165.30 | m ² |

地番 ② 1396-2

| | | |
|----|---|-------|
| 底辺 | X | 15.98 |
| 底辺 | X | 16.39 |
| 底辺 | X | 14.84 |
| 底辺 | X | 12.27 |
| 底辺 | X | 10.72 |
| 底辺 | X | 1.98 |

| | | | |
|------|---|-----------|----------------|
| 高さ | = | 72.2528 | 積 |
| 5.36 | = | 146.1132 | |
| 9.96 | = | 74.5266 | |
| 5.57 | = | 30.4314 | |
| 2.01 | = | 2.0167 | |
| 0.67 | = | 325.3407 | |
| 積 | = | 152.67035 | |
| 積 | = | 152.67 | m ² |

地番 ③ 1396-3

| | | |
|----|---|-------|
| 底辺 | X | 15.48 |
| 底辺 | X | 13.36 |
| 底辺 | X | 15.14 |
| 底辺 | X | 3.01 |

| | | | |
|------|---|-----------|----------------|
| 高さ | = | 20.5344 | 積 |
| 4.18 | = | 58.7438 | |
| 3.86 | = | 37.2104 | |
| 1.11 | = | 4.9062 | |
| 3.32 | = | 16.2348 | |
| 2.38 | = | 13.4232 | |
| 2.51 | = | 14.1564 | |
| 1.89 | = | 8.3727 | |
| 2.84 | = | 64.8940 | |
| 2.68 | = | 52.6620 | |
| 4.53 | = | 76.4311 | |
| 4.83 | = | 39.6543 | |
| 4.06 | = | 33.3326 | |
| 2.88 | = | 17.7004 | |
| 3.49 | = | 20.7855 | |
| 0.69 | = | 478.7925 | |
| 積 | = | 239.39625 | |
| 積 | = | 239.39 | m ² |

地番 ④ 1396-4

| | | |
|----|---|-------|
| 底辺 | X | 14.88 |
| 底辺 | X | 14.02 |
| 底辺 | X | 9.84 |
| 底辺 | X | 4.42 |
| 底辺 | X | 4.89 |
| 底辺 | X | 5.54 |
| 底辺 | X | 4.43 |
| 底辺 | X | 22.85 |
| 底辺 | X | 19.65 |
| 底辺 | X | 16.87 |
| 底辺 | X | 8.21 |
| 底辺 | X | 8.21 |
| 底辺 | X | 5.14 |
| 底辺 | X | 5.95 |
| 底辺 | X | 4.03 |

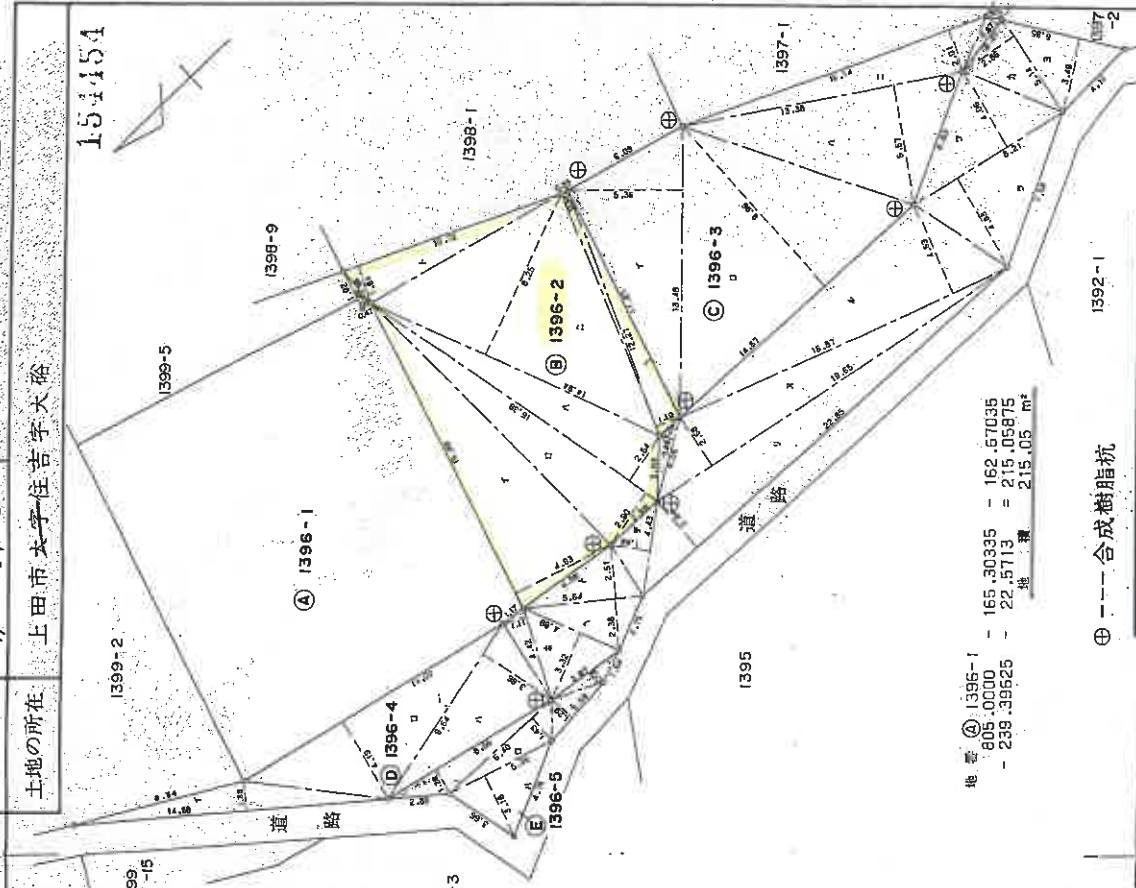
| | | | |
|------|---|---------|----------------|
| 高さ | = | 11.3408 | 積 |
| 1.43 | = | 9.1520 | |
| 3.18 | = | 17.0130 | |
| 1.29 | = | 4.6182 | |
| 0.78 | = | 3.0186 | |
| 積 | = | 45.1426 | |
| 積 | = | 22.5713 | |
| 積 | = | 22.57 | m ² |

地番 ⑤ 1396-5

| | | |
|----|---|------|
| 底辺 | X | 8.86 |
| 底辺 | X | 6.40 |
| 底辺 | X | 5.35 |
| 底辺 | X | 3.58 |
| 底辺 | X | 3.87 |

地番 ① 1396-1

| | | | |
|---|---|-----------|----------------|
| 積 | = | 165.30335 | |
| 積 | = | 805.0000 | |
| 積 | = | 22.5713 | |
| 積 | = | 239.39625 | |
| 積 | = | 162.67035 | |
| 積 | = | 215.05875 | |
| 積 | = | 215.05 | m ² |

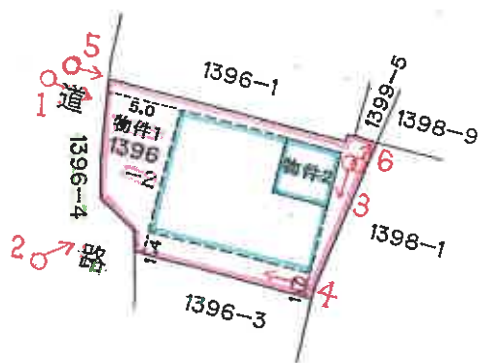


申請人

縮尺 1/250

昭和61年1月30日(作製)

製作者

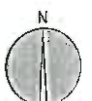


(点線部分は2階以上の形状である。)

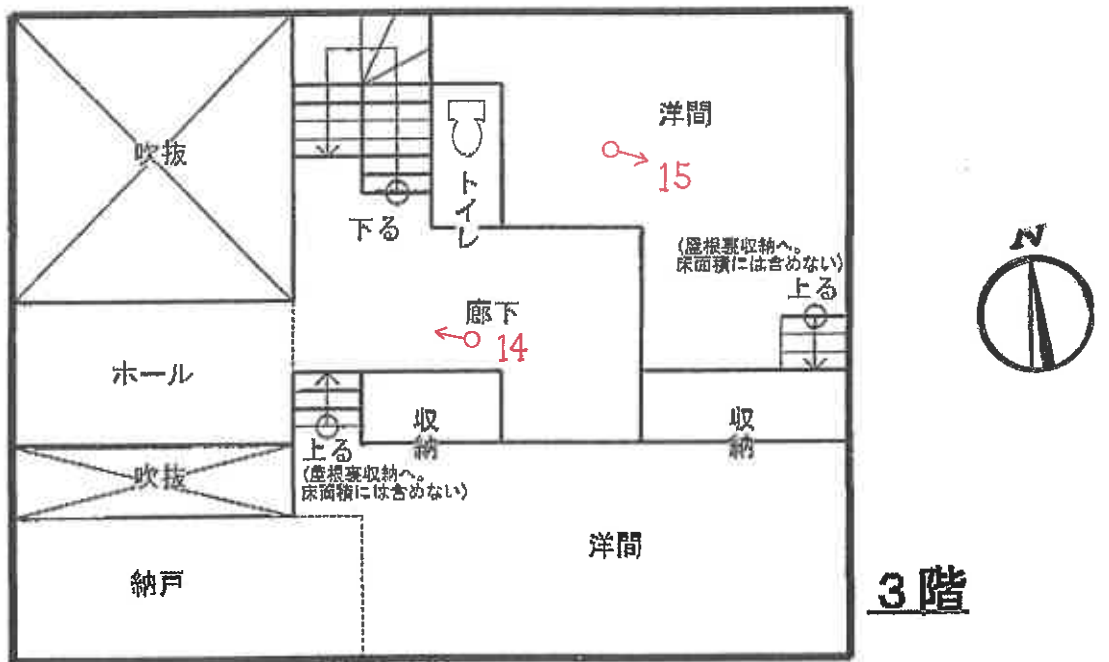
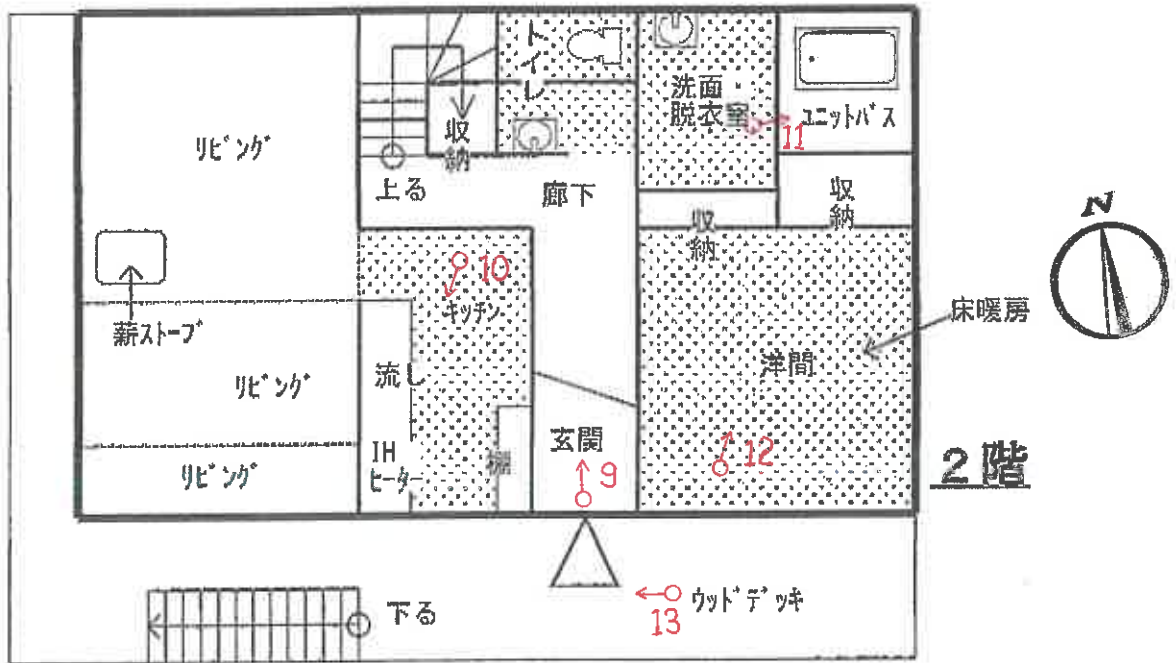
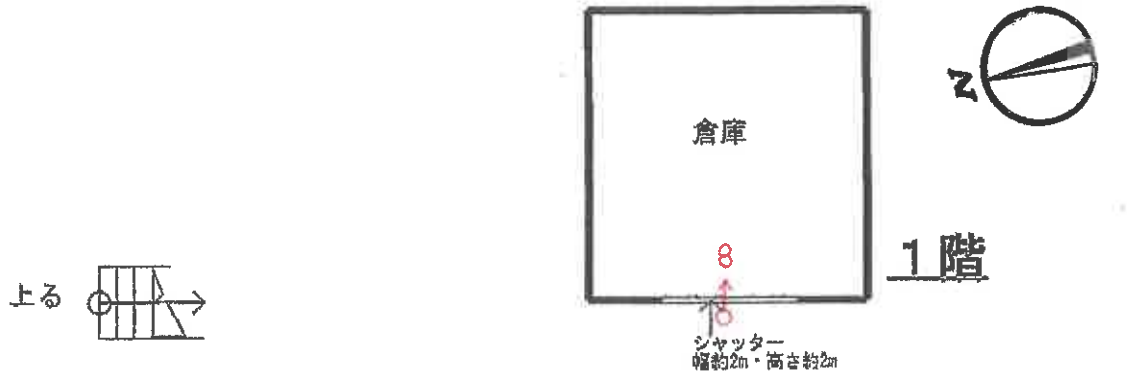


♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図(概略図)
 令和7年(ケ)第1号
 物件1(土地)
 物件2(建物)



建物間取り図 (概略図)
 令和7年(ケ)第1号
 物件2(居宅)



♂ 写真撮影位置・方向



NO. 3

物件 1、2



NO. 4



NO. 5

物件 1



NO. 6

物件 1



NO. 7

物件 2

太陽電池モジュール 24枚



NO. 8

物件 2

1階



NO. 9

物件2

2階



NO. 10



NO. 11



NO. 12

物件 2

2階



NO. 13



NO. 14

3階



NO. 15

物件 2

3 階



NO. 16

屋根裏収納 (非坪)



NO. 17

屋根裏収納 (非坪)

令和 7年(ケ)第 1号
令和 7年 2月12日 現地調査
令和 7年 2月18日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書

(発行番号 競売第0803号)

評価人 不動産鑑定士
羽 田 富 雄 ㊞

第1 評価額

| | |
|-------------|-------------|
| 一括価格 | |
| 金2,760,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金730,000円 |
| 物件2 (建物) | 金2,030,000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合計価額である。
- 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の建物のための土地利用権等価格を控除した底地としての価格である。
- ④ 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。
- 5 評価数量は、現況欄に記載がある場合を除き、登記数量を採用する。

第3 目的物件

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。

| | 番号 | 所在等 | 登 記 | 現 況 |
|----|----|------------------------------------|--|-----|
| 土地 | 1 | 所 在 地 番 地 目 地 積 | 上田市住吉字裕 1 3 9 6 番 2 宅地 165.30m ² | |
| 建物 | 2 | 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 | 同所1 3 9 6 番地2 1 3 9 6 番 2 居宅 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 13.61m ² 2階 69.56m ² 3階 69.56m ² 延 152.73m ² | |
| | 番号 | 特記事項 | | |
| — | — | — | | |

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 | JR 北陸新幹線「上田」駅から北東方へ道路距離約 6.2km・直線距離約 4.3km に、上信越自動車道「上田菅平」IC から北東方へ道路距離約 2.3km・直線距離約 1.1km に位置する（所在位置略図）。 |
| 付近の状況 | 旧上田市北東部、旧来の集落に近接して、農地（リンゴ園等）が漸次宅地化され新しい戸建住宅・共同住宅等も見られる地域。目的物件付近は、太郎山の南東側起伏山麓に位置し、標高約 605m・全体として南東向き傾斜地。南西方に、上田市街地及びその遠方に北アルプス等を望む眺望は良好である。 道路は、広狭多様であるが、幅員 4m 程度の舗装市道を標準とする。 格別の地域要因の変動はなく、当面現状維持と予測する。 |
| 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：非線引都市計画区域 用途地域：無指定 指定建ぺい率：60% 指定容積率：200% 防火規制：ない その他の規制：洪水浸水想定区域に指定されていない。 |
| 画地条件 | 地積：登記数量 165.30 m ² 形状：南西隅を欠く略長方形地 間口×奥行：西側約 12m × 約 15m 地勢：西側前面道路からやや上り勾配（建物図面・現況写真②）、建物周り敷地はほぼ平坦 その他：南側隣接地 1396-3 よりコンクリート擁壁を介して約 1.5m 高く、北側隣接地 1396-1 よりコンクリート擁壁を介して約 1.5m 低い。 |
| 接面道路 | 西側が幅員約 4.5m（両側幅約 30cm の無蓋水路を含む）の行止り無舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路（位置指定道路・建指 186・S61.5.1）に該当）に等高に接面。出入間口は約 8m（建物図面・現況写真②）。同私道は、南方約 30m で幅員約 4m の市道 1-10 号線に接続する（公図）。 |
| 利用状況等 | 物件 2 建物（居宅）の敷地 |

| | |
|--------|---------------------------------------|
| 供給処理施設 | 上水道：ある 都市ガス：ない（熱源はオール電化） 下水道：ある |
| 特記事項 | — |

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

| | |
|---------|---|
| 区 分 | 主である建物 |
| 建築時期等 | 建築時期：登記記載平成11年12月4日新築 経過年数：約25年 経済的残存耐用年数：約5年 |
| 仕 様 | 構造：鉄骨造(*)・木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 (*)高床式構造の1階部分(現況写真②) 外壁：ALC版張ほか 天井：木質ボード張・化粧石膏ボード張ほか 内壁：塗り壁(珪波仕上げ)ほか 床：フローリングほか 設備：電気・浴室・便所ほか その他：1階一部床暖房(建物間取図) |
| 床面積(現況) | 第3 「目的物件」欄記載のとおり。 |
| 現況用途等 | 現況用途：住居 間取り：建物間取図のとおり |
| 品 等 | 劣る(経済的残存耐用年数が短い) |
| 保守管理 | 劣る(経年相応の物理的・機能的減価がある。特に保守管理は行われていない) |
| 利用状況 | 所有者が住居として利用している。 |
| 特記事項 | ○1階部分・2階部分間の往来はできない。 ○屋根裏収納(床面積に不算入)が2箇所ある(建物間取図)。 |

- 吹抜空間及び間仕切りのない空間が広く暖房効率等に難がある。
- 太陽光発電システムがある；
 - ・シャープ（株）製・パネル24枚・パワーコンディショナー最大出力4.0kW
 - ・建物新築時に新設したが、10年位前に出力不足があったため新しいものに交換した。
- 2階に床暖房部分がある（建物間取図）。

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 |
|------|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1 | 15,000 | 0.81 | 165.30 | 0.90 | 1,810,000 |

万円未満を四捨五入した(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等に基づき、地価公示標準地価格等・競売不動産評価先例価格との均衡に留意して査定した。

イ 個別格差：下記のとおり査定した。

| | a 増減価率 | 1 + a 個別格差 |
|---------|-----------|---------------|
| 道路事情 | -15% | 0.85 |
| 地勢・高低 | -5% | 0.95 |
| 合計(相乗積) | | 0.81 |

ウ 地 積：登記数量。

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 |
|------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 2 | 155,000 | 152.73 | 0.14 | 3,310,000 |

- ア 再調達原価：太陽光発電システムも考慮した。
 イ 現況延床面積：登記数量。
 ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned}
 n & \text{ 経 過 年 数 } 25\text{年} \\
 n' & \text{ 経済的残存耐用年数 } 5\text{年} \\
 N & \text{ 経済的通算耐用年数 } 30\text{年} \\
 & = n + n' \\
 r & \text{ 観 察 減 価 率 } 15\% \\
 \text{ウ} & = (n' / N) \times (1 - r) \\
 & = \frac{5}{30} \times (1 - 0.15) \div 0.14
 \end{aligned}$$

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。建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、物件1全体と判断した。

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 |
|------|-------------------|---------------|------------------------|
| 1 | 1,810,000 | 0.25 法定地上権 | 450,000 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等の種類・性質等を考慮した。

② 底地価格・土地利用権等付建物価格

| | 物件番号 | 基礎となる価格 (円) ア | 土地利用権等価格 の控除・加算 (円) イ | 底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (円) ア+イ |
|-----------|------|---------------------|--------------------------------|--|
| 土地 | 1 | 1,810,000 | -450,000 | 1,360,000 |
| 建物 | 2 | 3,310,000 | +450,000 | 3,760,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | 5,120,000 |

③ 内訳価格及び一括価格

| | 物件 番号 | 底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (円) ア | 占有 減価 修正 イ | 市場 性 修正 ウ | 競売 市場 修正 エ | 評価額 (円) ア×イ×ウ×エ |
|-----------|----------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 土地 | 1 | 1,360,000 | / | 0.90 | 0.60 | 730,000 |
| 建物 | 2 | 3,760,000 | 1.0 | 0.90 | 0.60 | 2,030,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 2,760,000 |

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：総額、間取等やや特殊な建物及びその敷地一体としての市場性、付近の同種不動産市場の推移・動向等を考慮した。

エ 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 基準地 上田(県)ー12

所在 真田町長字重附7257番4
価格時点 令和6年7月1日
価格 18,400円/㎡ (前年18,500円/㎡、対前年-0.5%)
地積 339㎡
形状 長方形(1.2:1)
利用の現況 木造2階建住宅の敷地
周辺の概況 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な分譲住宅地域
道路事情 北7.8m市道
供給処理施設 水道、下水
交通 JR北陸新幹線・しなの鉄道線「上田」駅から北方へ9.3km
公法上の規制 都市計画区域外

2 固定資産税評価額(令和6年度)

| | |
|-----|------------|
| 物件1 | 1,823,325円 |
| 物件2 | 4,405,565円 |
| 計 | 6,228,890円 |

第7 附属資料

位置図(上田市役所白図写)

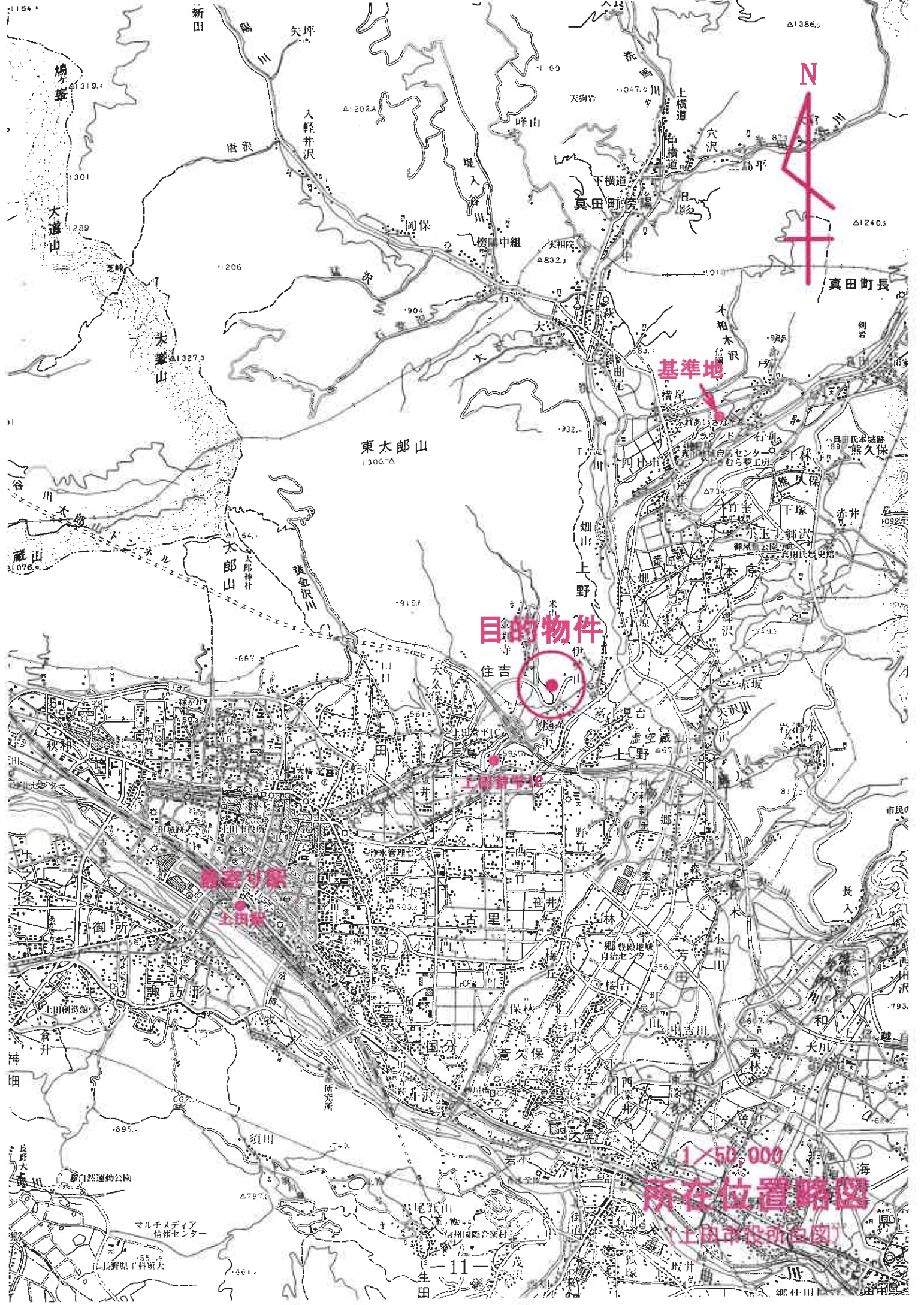
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

以上



基準地

目的物件

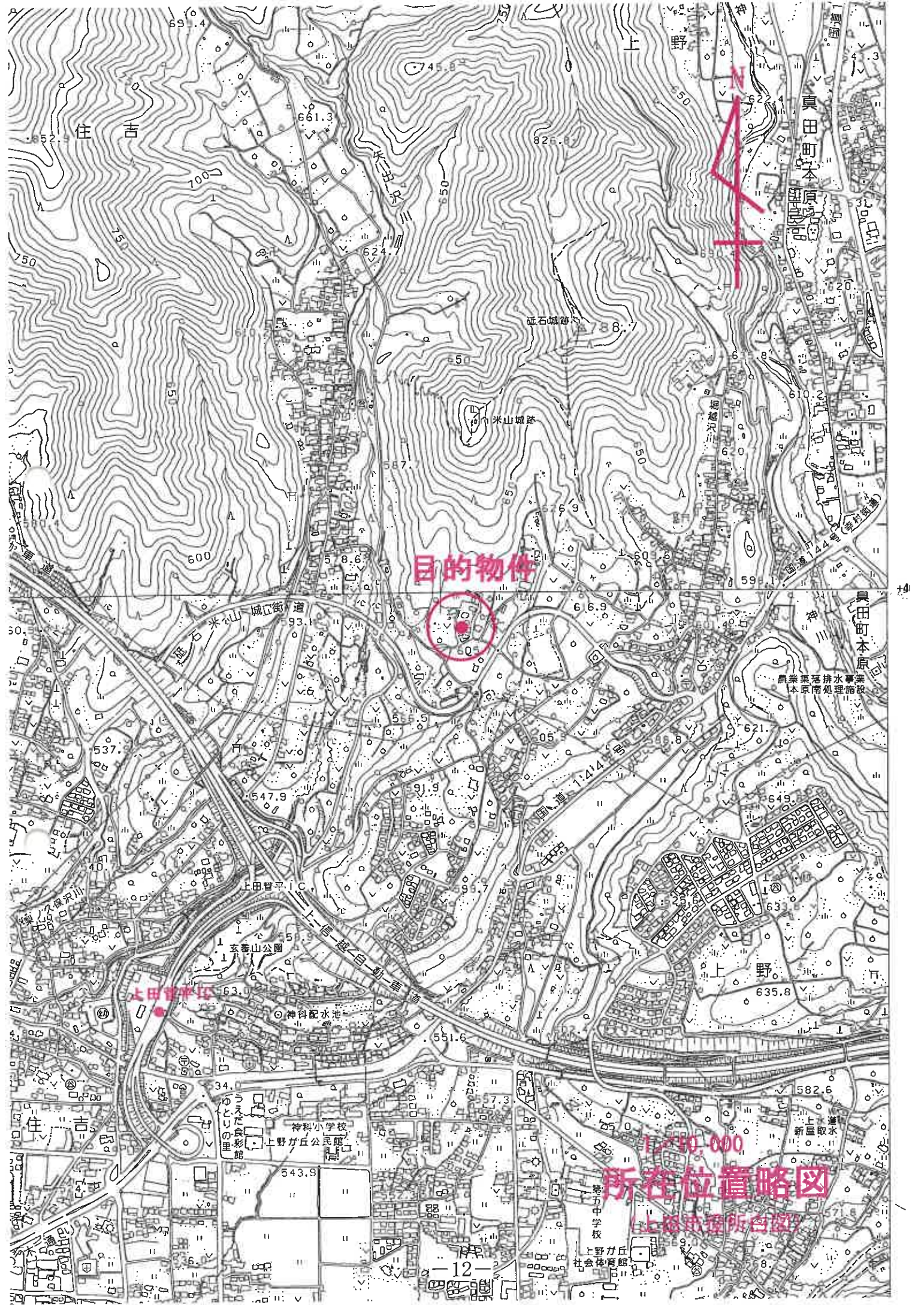
工業団地

新田町役所

1/50,000

所在位置略図

(上田市役所白図)

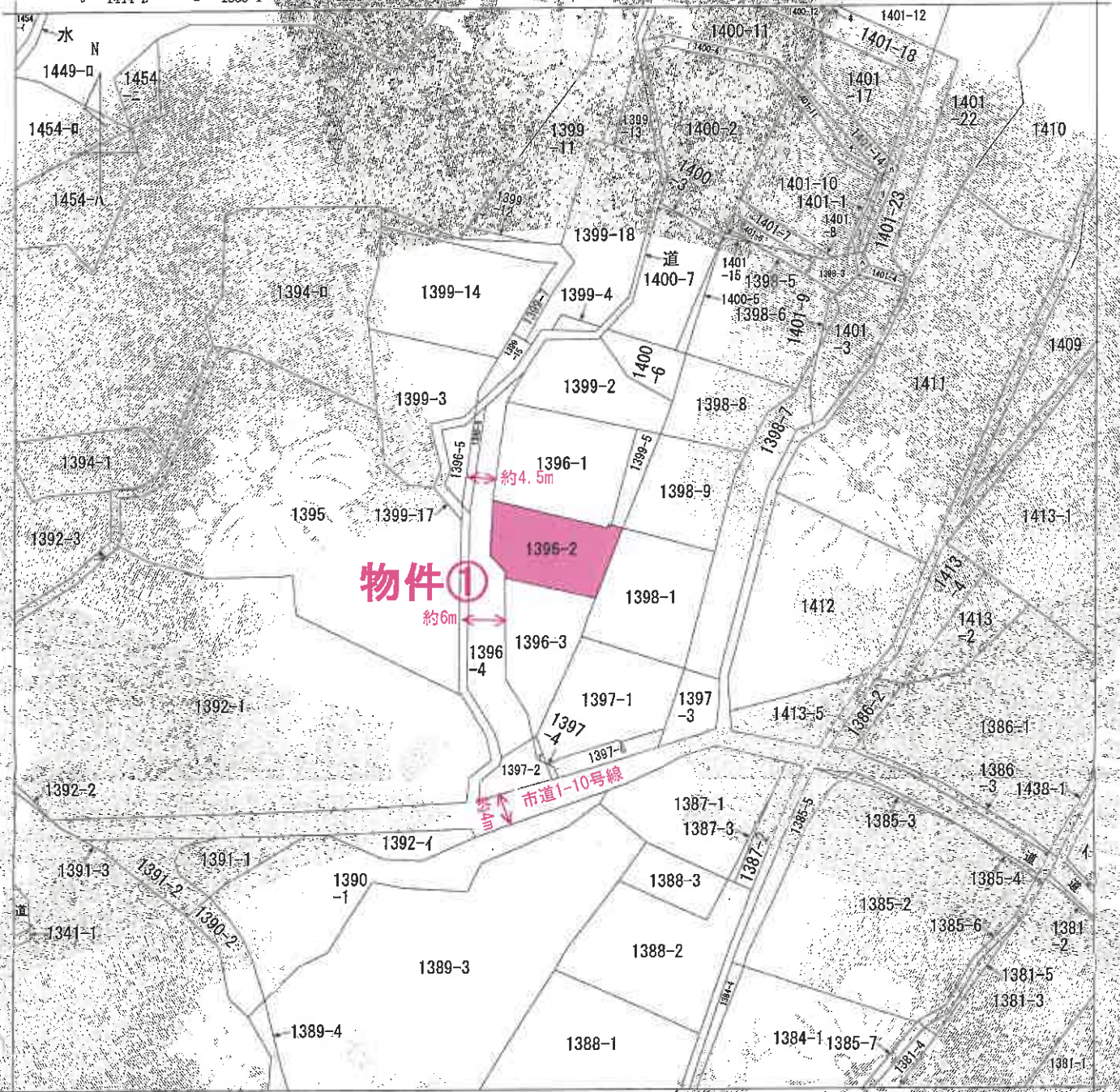


目的物件

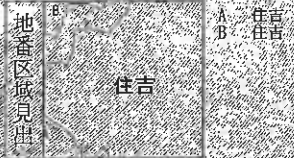


1/250,000
所在位置略図
上相模支所台図

1414-1 1401-19 1401-21 1398-4 1401-16 1401-5
 1414-2 1385-1 1398-2 1401-13 1401-2 1397-5



(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 | 上田市住吉字大碓 | | 地番 | 1396番2 | | |
| 出力縮尺 | 1/600 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | | 備付年月日(原区) | | 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6年12月16日
 長野地方裁判所上田支部
 登記官

請求番号：7-1
 (1/1)

A3をA4に縮小
公図写

登記年月日：平成11年12月10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6年12月16日 長野地方支務局上田支局

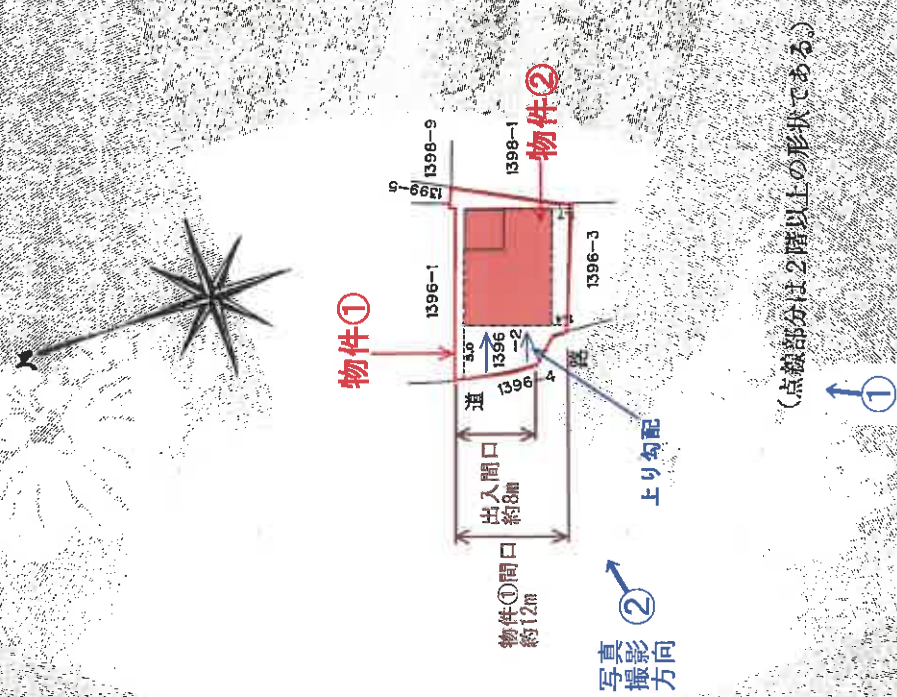
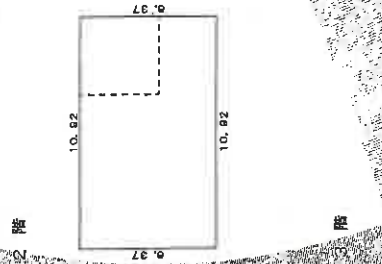
登記官

各階平面図

家屋番号 1396番2
建物の所在 上田市上田吉字大踏1396番地2

建物図面

023146



製作者

12月7日付
調査士会連合会(用紙)

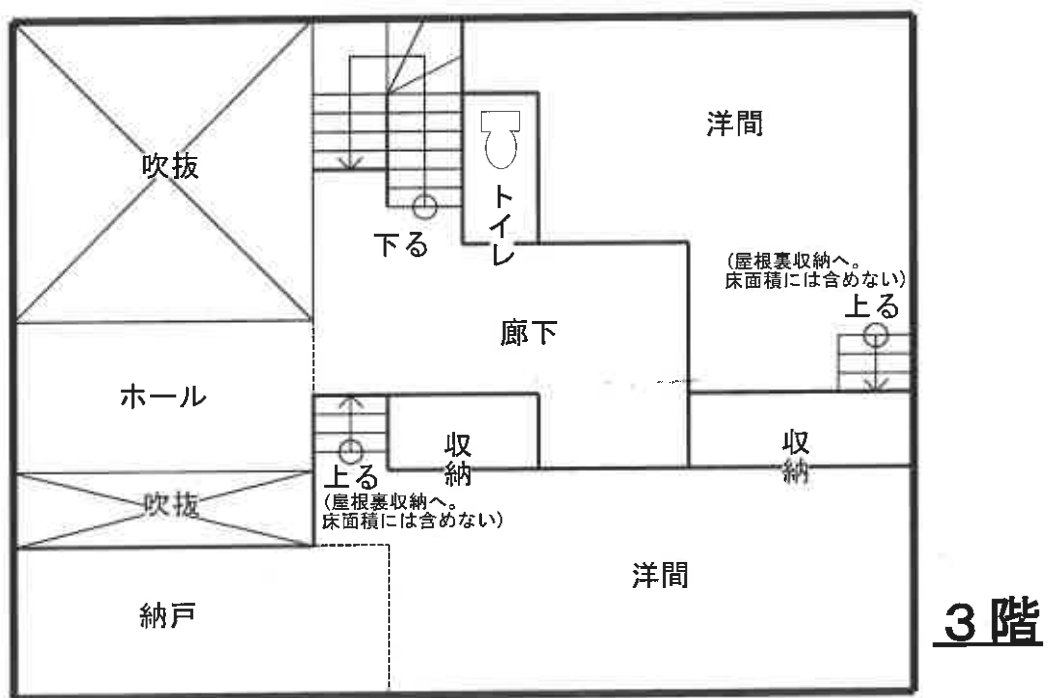
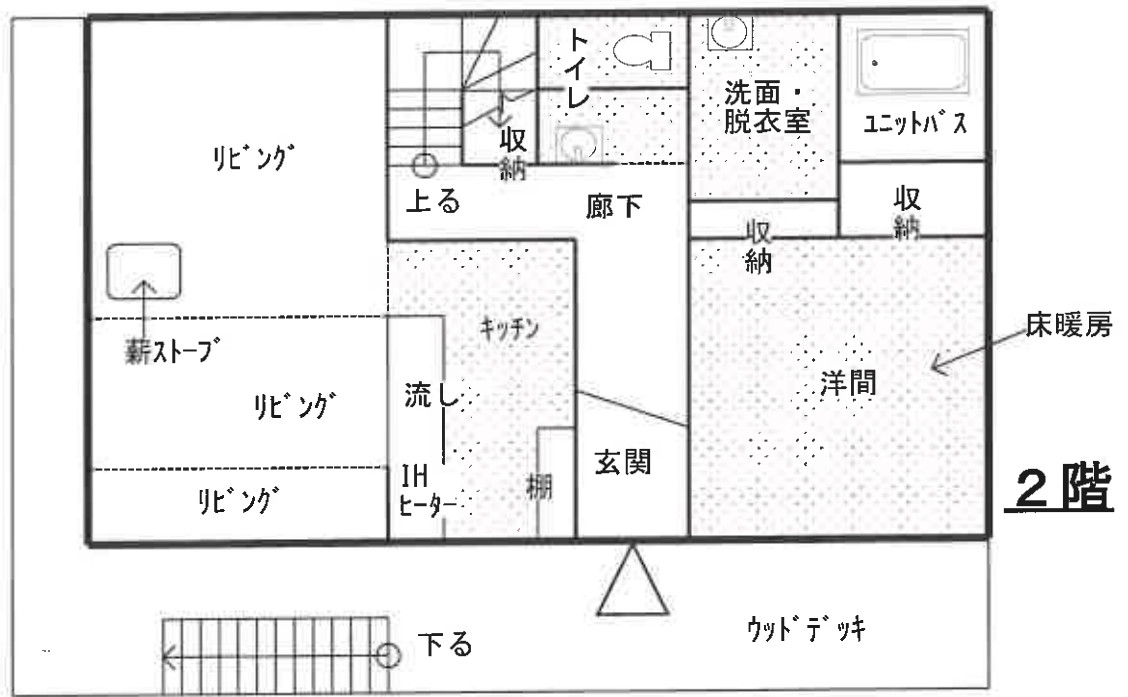
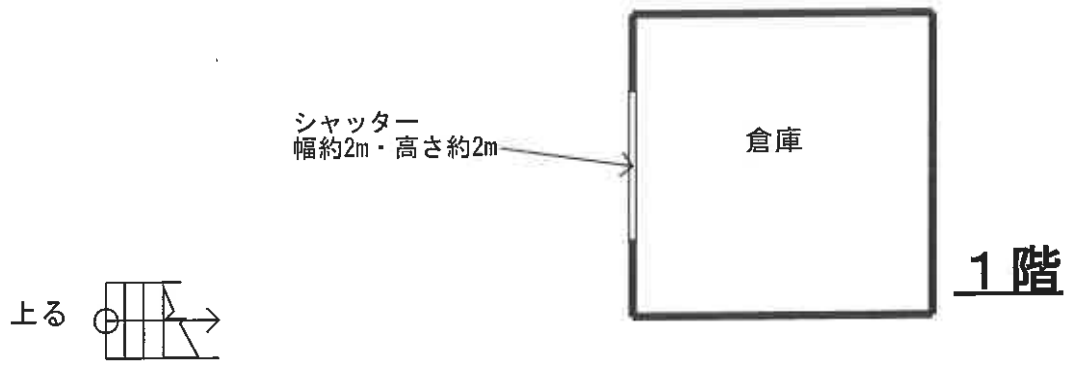
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件②
建物図面写
各階平面図写

A3をA4に縮小



**物件②
建物間取図**



現況写真