

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 5月23日 午前 9時00分から 令和 7年 5月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月 4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 8月 6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 6月 6日 午前 9時00分から 令和 7年 6月 6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 上田市真田町傍陽字中原
地 番 640番6
地 目 田
地 積 93平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 上田市真田町傍陽字中原
地 番 640番1
地 目 宅地
地 積 281.15平方メートル
- 4 所 在 上田市真田町傍陽字中原
地 番 641番1
地 目 宅地
地 積 84.35平方メートル
- 5 所 在 上田市真田町傍陽字中原
地 番 641番5
地 目 宅地
地 積 45.22平方メートル
- 6 所 在 上田市真田町傍陽字中原
地 番 640番9



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	122.38平方メートル
7 所 在	上田市真田町傍陽字中原
地 番	640番8
地 目	宅地
地 積	149.64平方メートル
8 所 在	上田市真田町傍陽字中原 640番地1
家屋 番号	640番1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 133.77平方メートル 2階 29.81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, 3~8】

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, 3~8】

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 | 上田市真田町傍陽字中原 |
| | 地 番 | 640番6 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 93平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中原 |
| | 地 番 | 640番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.15平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中原 |
| | 地 番 | 641番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.35平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中原 |
| | 地 番 | 641番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 45.22平方メートル |
| 6 | 所 在 | 上田市真田町傍陽字中原 |
| | 地 番 | 640番9 |



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	122.38平方メートル
7 所 在	上田市真田町傍陽字中原
地 番	640番8
地 目	宅地
地 積	149.64平方メートル
8 所 在	上田市真田町傍陽字中原 640番地1
家屋 番号	640番1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 133.77平方メートル 2階 29.81平方メートル



6真農委第 50 号
令和 6年 11月 1日

長野地方裁判所上田支部
裁判官 川邊 朝隆 様

上田市農業委員会 様

農地等の現況について照会に対する回答

令和6年10月7日付 事件番号 令和6年(ケ)第10号で照会があった件について、下記のとおり回答します。

記

1、 回答書 別紙のとおり



(別紙)

	1	2	3	
所在地	上田市真田町傍陽 字中原	上田市真田町長 字御料	上田市真田町傍陽 字岩本	
地番	640番6	6387番1	25番	
地目	田	田	田	
地積	93㎡	1633㎡	1224㎡	
所有者氏名	亡 [] 相続財産	亡 [] 相続財産	亡 [] 相続財産	
所有者住所	上田市真田町傍陽 640番地8	上田市真田町傍陽 640番地8	上田市真田町傍陽 640番地8	
1 土地の現況が農地であるか 否か	農地	農地	農地	
① 現況地目	農地	農地	農地	
転用許可申請がされている 場合、転用許可の有無	無	無	無	
① 許可年月日				
2 ② 許可条項				
3 ③ 転用目的				
④ 許可申請者 住所				
⑤ 氏名				
4 転用許可が「無」で現況が 非農地に変更しているとき の原状回復命令を発する見 込み				
5 買受申出は、権限を有する 行政庁の交付した買受適格 証明書を有する者に限られ るか。	必要	必要	必要	
6 利用権の設定の有無、及び 設定がある場合はその内 容				
① 利用権の有無	無	無	無	
② 利用権の内容				
7 その他参考事項				

令和6年(ケ)第10号
令和6年10月3日受理
令和6年12月2日提出
(評価人 金子 剛)

現況調査報告書

(物件1、3～8)

長野地方裁判所上田支部

執行官 松 葉 豊 (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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上田市真田町傍陽字中原
640番6
田
93平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上田市真田町傍陽字中原
640番1
宅地
281.15平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上田市真田町傍陽字中原
641番1
宅地
84.35平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上田市真田町傍陽字中原
641番5
宅地
45.22平方メートル |
| 6 | 所
地
地 | 在
番
目 | 上田市真田町傍陽字中原
640番9
宅地 |

物 件 目 録

- | | |
|------|-----------------------------------|
| 地積 | 122.38平方メートル |
| 7 所在 | 上田市真田町傍陽字中原 |
| 地番 | 640番8 |
| 地目 | 宅地 |
| 地積 | 149.64平方メートル |
| 8 所在 | 上田市真田町傍陽字中原 640番地1 |
| 家屋番号 | 640番1 |
| 種類 | 居宅 |
| 構造 | 木造瓦葺2階建 |
| 床面積 | 1階 133.77平方メートル
2階 29.81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、3～7												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、3～7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)												
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(物件1、3～7) <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <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	「その他の事項」のとおり												
建物	物件8												
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"/> 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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()</td> <td style="padding-left: 20px;">第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> <td></td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年()	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
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	<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、「

(3枚目)

その他の事項

- 1 物件1の土地の東、南側、物件6の土地の南側の隣接地（道路地）について
所在 上田市真田町傍陽字中原
地番 640番5
地目 公衆用道路
地積 256平方メートル
所有者 上田市
- 2 物件4、5の土地の西側の隣接地（道路地）について
所在 上田市真田町傍陽字中原
地番 641番3
地目 公衆用道路
地積 64平方メートル
所有者 上田市
- 3 物件6の土地の西側の隣接地（道路地）について
所在 上田市真田町傍陽字中原
地番 640番4
地目 公衆用道路
地積 84平方メートル
所有者 小県郡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (亡A相続財産特別 代理人弁護士)	本件物件である自宅や田んぼ、その他の土地は、いずれも利用されているとう認識はありません。 (令和6年10月21日に電話で聴取した。)
■某 (Aの弟)	1 私はAの弟ですが、18才で家を出たので、このところの家のことや田んぼのこと、兄の家族の連絡先等も分かりません。 2 兄は、あの家(本件建物)で自死していると思います。 (令和6年11月5日に電話で聴取した。)
■C (上田警察署交通課 規制免許係担当者)	一般に、交通標識は官地(道路)にあるものとの認識ですが、万一、それが民地にあることが分かり、所有者の希望があれば、移転することは可能です。 (令和6年11月6日に聴取した。)
■某 (真田消防署担当 者)	お尋ねの消火栓の設置場所は、640-5、あるいは640-1先にあるようですが、直接の担当者が不在のため、確認の上、後日、連絡します。 (令和6年11月6日に聴取した。)
■某 (真田消防署担当 者)	お尋ねの消火栓の件ですが、上田市の担当部署等にも確認し、結論としては、民地にあるのか官地にあるのかはつきりしませんでした。 (令和6年11月8日に電話で聴取した。)
■某 (近隣作業者)	Aさんの家で、自殺した人がいると思います。 (令和6年11月11日に聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

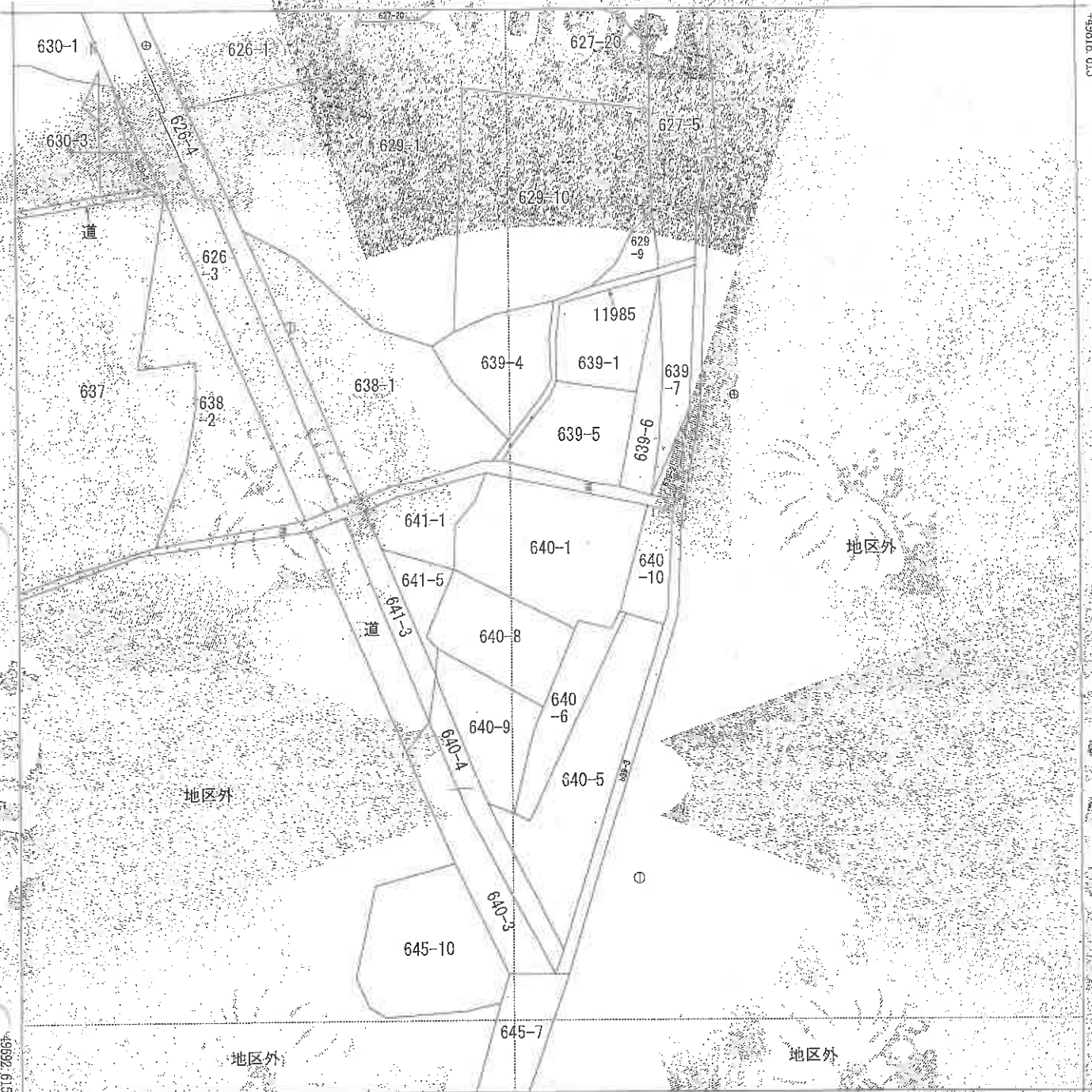
- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件各土地は、本件建物の敷地として一体利用されている。
- 3 本件各土地間の境界、物件3、4の土地とその北側のいわゆる赤道との境界は、いずれも判然としない。ただ、本件土地が所在する地域は、いわゆる14条地図が備え付けられていることから、境界の復元は可能と思われる。
- 4 本件建物の2階に、1階の天井裏を利用した物入がある。
- 5 本件建物のキッチン、北東側居室の壁等に、雨漏りしている様子が窺えるほか、小動物等が侵入したと思われる形跡もある。
- 6 本件建物の南東側に、下屋がある。
- 7 本件建物の下水管が、北側の赤道、あるいは更にその北側に隣接する土地を通っている可能性がある。
- 8 現場の状況、関係人の陳述を考慮すると、本件建物内で、Aが自死した可能性が高い。
- 9 物件1、6の土地上の南隅付近に、電柱があると思われるほか、交通標識、消火栓、ボックス格納箱が同土地にある可能性がある。
- 10 本件各物件の占有状況等については、現地における調査、関係人の陳述等から、3枚目のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月3日(木)	当 庁	上田市関係資料請求 (郵送)
令和6年10月4日(金) 15:40-15:50	長野地方法務局上田支局	地積測量図等請求
令和6年10月16日(水) 15:45-15:55	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和6年10月21日(月)	当 庁	Bから聴取 (電話)
令和6年10月22日(火) 11:25-12:00, 13:45-14:40	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、全戸不在、評価人同行
令和6年11月1日(金) 14:20-14:30	物件所在地	図面作成・写真撮影
令和6年11月5日(火) 14:35-14:40	当 庁	某から聴取 (電話)
令和6年11月6日(水) 12:30-12:40	上田警察署	Cから聴取
令和6年11月6日(水) 13:30-13:55	真田消防署	某から聴取
令和6年11月8日(金) 10:25-10:30	当 庁	某から聴取 (電話)
令和6年11月11日(月) 16:05-16:10	物件所在地	某から聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年10月22日 目的物件は不在であったので、立会人Dを立ち合わせ、建物内に立ち入った。</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
(7枚目)



(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	上田市真田町傍陽字中原			地番	640番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)
種類	地籍図						
作成年月日	平成9年1月			備付年月日(原図)	平成10年1月30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。

(長野地方務局上田支局管轄)
令和6年5月16日
長野地方務局

登記官

(8 枚目)

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。

A3をA4に縮小

請求番号：7-1
(1/1)

登記年月日：昭和48年7月4日

48.74

家屋番号

640-1

建物の所在

東京都葛飾区上野田640番地1
上野田町務所

各階建物平面図

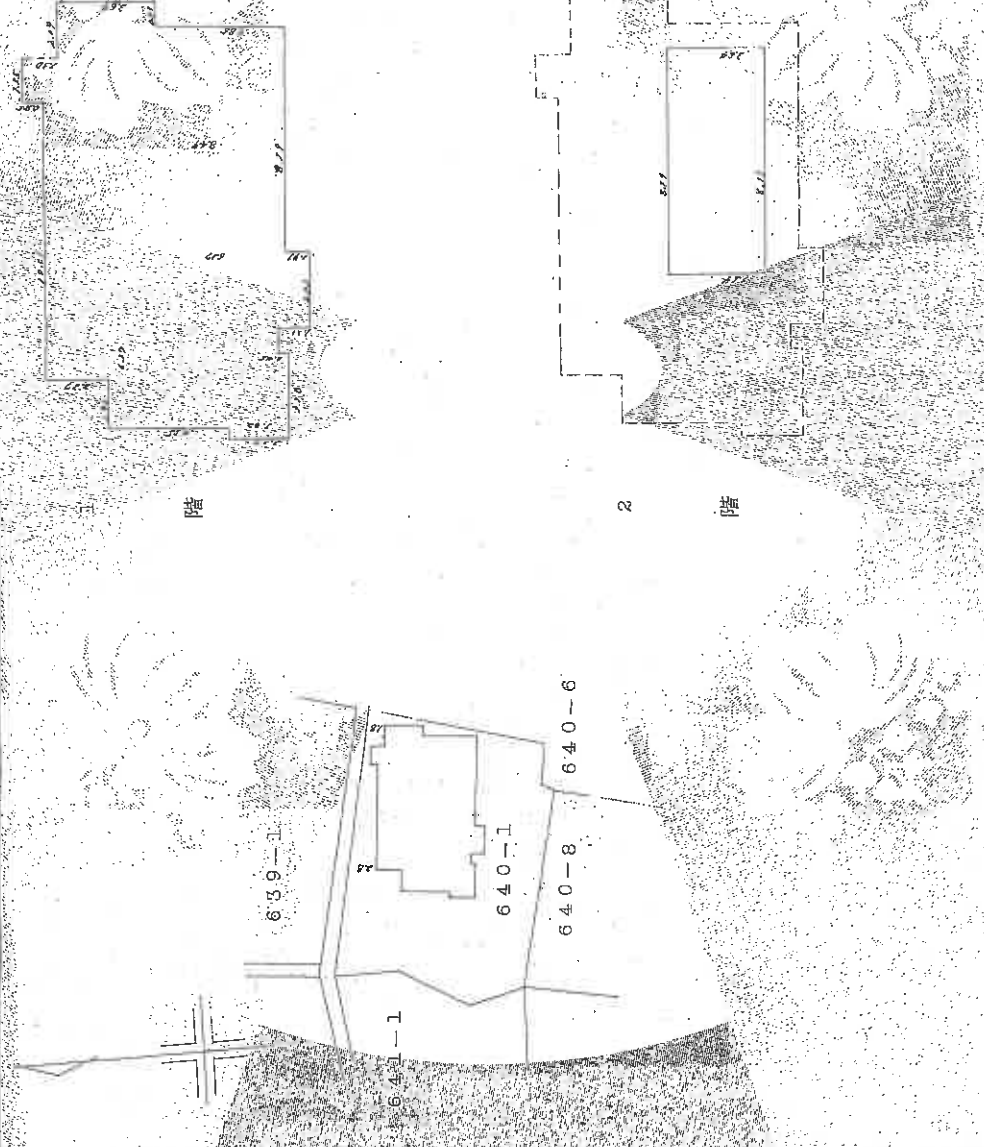
052217

昭和四八年七月四日
製作年月日

製作者
申請人

1階床面積
 $15.3 \times 1.30 = 19.89$
 $0.91 \times 3.64 = 3.31$
 $0.01 \times 0.45 = 0.00$
 $4.55 \times 1.82 = 8.28$
 $6.37 \times 6.37 = 40.57$
 $0.45 \times 1.82 = 0.81$
 $3.18 \times 0.45 = 1.43$
 $2.75 \times 1.21 = 3.33$
 $8.19 \times 8.49 = 69.53$
 合床面積
 133.776 m^2

2階床面積
 $8.19 \times 3.64 = 29.81$
 床面積
 298.116 m^2



(日積連16)

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500 1/200

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。
 (東京都葛飾区上野田町務所)
 令和6年5月16日 長野地方事務所

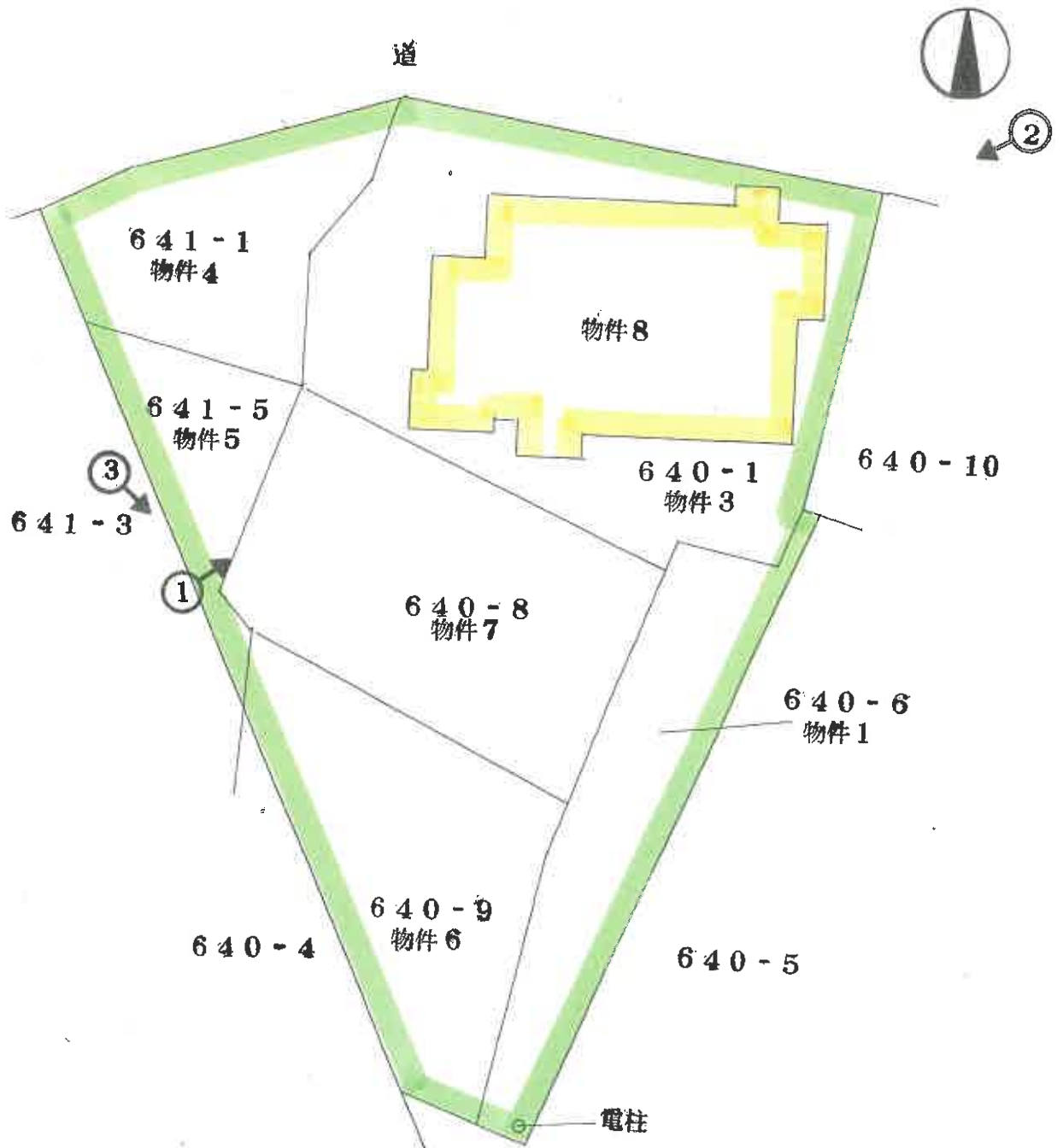
登記簿

(9枚目)

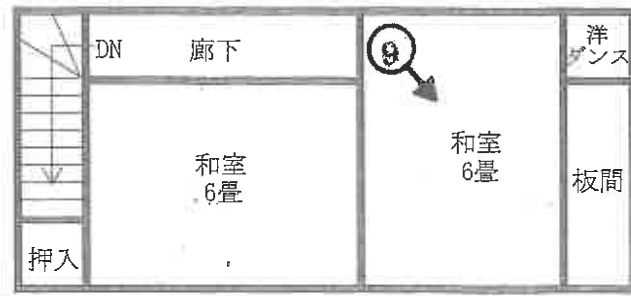
A3をA4に縮小

請求番号：7-3

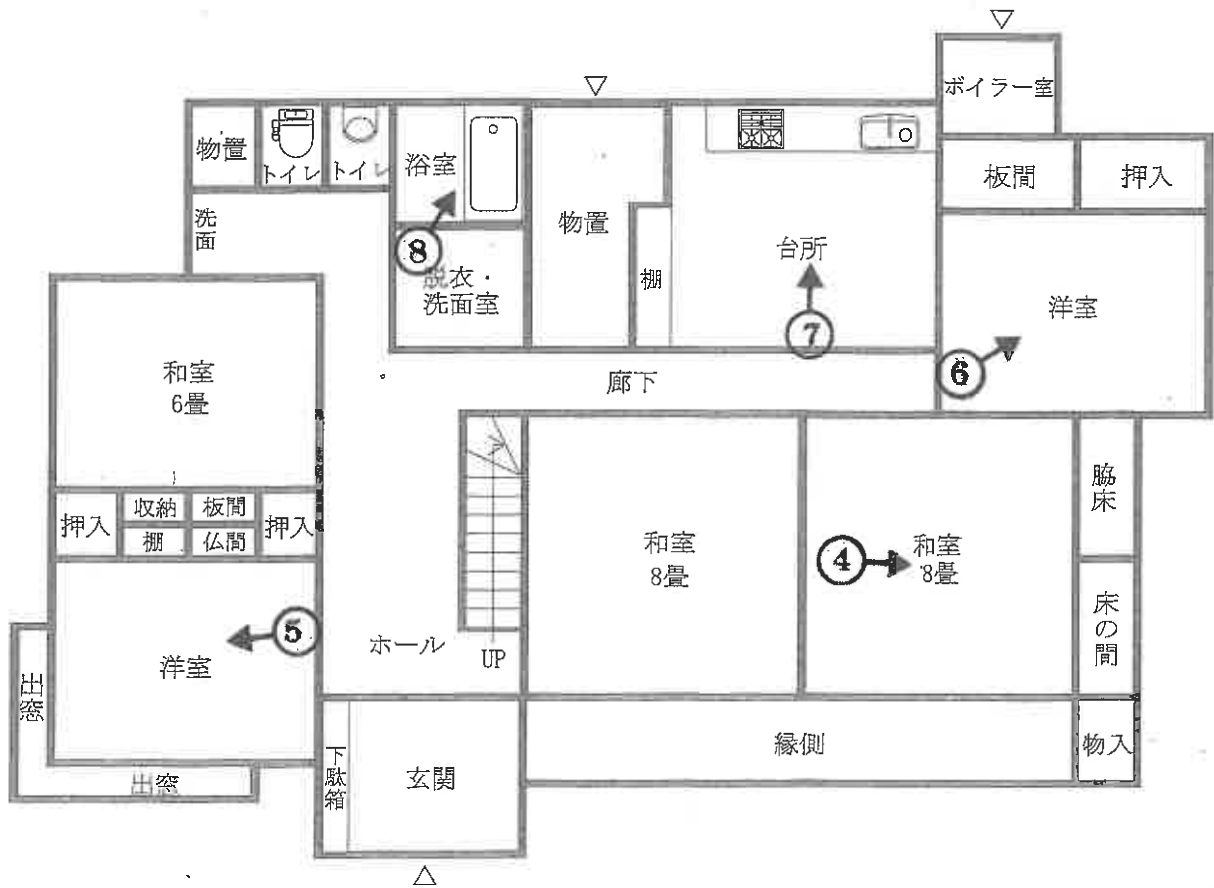
土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図（概略図）



2階



1階

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



令和6年(ケ)第 10号
令和6年10月22日 現地調査
令和6年11月1日 現地調査
令和6年11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1,550,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金150,000円
物件3(土地)	金460,000円
物件4(土地)	金140,000円
物件5(土地)	金80,000円
物件6(土地)	金200,000円
物件7(土地)	金240,000円
物件8(建物)	金280,000円

- 1 一括価格は、物件1、3～8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、3～7の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した

価格であり、物件 8 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	所在地目地積	上田市真田町傍陽字中原 640番6 田 93平方メートル	現況地目は宅地である。
3	所在地目地積	上田市真田町傍陽字中原 640番1 宅地 281.15平方メートル	
4	所在地目地積	上田市真田町傍陽字中原 641番1 宅地 84.35平方メートル	
5	所在地目地積	上田市真田町傍陽字中原 641番5 宅地 45.22平方メートル	
6	所在地目地積	上田市真田町傍陽字中原 640番9 宅地 122.38平方メートル	
7	所在地目地積	上田市真田町傍陽字中原 640番8 宅地	

	地積	149.64平方メートル	
8	所在	上田市真田町傍陽字中原640番地	
	家屋番号	1	
	種類	640番1	
	構造	居宅	
	床面積	木造瓦葺2階建	
		1階 133.77平方メートル	
		2階 29.81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、3～7）

位置・交通	JR北陸新幹線「上田」駅の北東方約9.2km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地利用が多い中、街路に沿って農家住宅、一般住宅等が建つ農家集落。	
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 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浸水の深さは、0.5m未満区域に指定されている。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	775.74㎡(登記数量) 不整形 間口約39.0m、奥行約5.0～33.0m ほぼ平坦地 なし
接面道路の状況	東側 南西側	現況幅員約7.5m舗装市道 約0.5m水路を隔て約0～0.3m高く接面する。 現況幅員約5.5m舗装市道 約0～0.3m高く接面する。
土地の利用状況等	物件1、3～7の土地は物件8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 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本件各土地間の境界及び物件3、4の土地とその北側の赤線との	

境界は、いずれも判然としない。

- ②公図上、北側が約1.0～2.0m(公図幅)赤道に接するものの確認困難である。
- ③下水道の配管が、北側隣接地を經由して引き込まれている可能性がある。
- ④西側部分の一部がコンクリートで舗装されている。
- ⑤物件1、6の土地の南側部分に、電柱、交通標識、消火栓、ホース格納箱が設置されている可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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）	昭和48年6月30日新築	
	経 過 年 数	約51年	
	経済的残存耐用年数	約1年	
仕 様	構 造	木造瓦葺2階建	
	外 壁	モルタル吹付、人造石塗、タイル等	
	内 壁	繊維壁、京壁、ビニールクロス、板貼り、コンクリート打放し等	
	天 井	竿縁、目透かし天井、コンクリート打放し、ビニールクロス、バスリブ等	
	床	畳、フローリング、クッションフロアー、フローリングブロック、タイル、コンクリート打放し等	
	設 備	電気、浴室、便所(水洗)等	
	そ の 他	なし	
床面積（現況）	1階 133.77㎡	2階 29.81㎡	延 163.58㎡
現況用途等	現況用途	居宅	
	間取り	附属資料の「建物間取図」のとおり	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	Aが居宅(空き家)として、使用している。		
特 記 事 項	<p>①2階北側部分に、1階の天井裏を利用した床面積に算入されない物入がある。</p> <p>②台所及び北東側洋室の壁等に雨漏り跡が見られ、また、小動物等が侵入したと思われる形跡もある。</p> <p>③南東側部分に下屋が設置されている。</p> <p>④Aが当該建物内で不慮の死を遂げた可能性が高い（「現況調査報告書」参照）。</p>		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、3～7（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	10,200	0.89	93	0.7	590,000
3	10,200	0.89	281.15	0.7	1,790,000
4	10,200	0.89	84.35	0.7	540,000
5	10,200	0.89	45.22	0.7	290,000
6	10,200	0.89	122.38	0.7	780,000
7	10,200	0.89	149.64	0.7	950,000

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：角地+1%、間口大+1%、規模-3%、形状-10%（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（建物老朽化）。

② 物件 8 (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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
8	124,000	163.58	0.01	200,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：

・経過年数：約51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及び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)

$$=1年 \div (51年 + 1年) \times (1 - 0.5) \doteq 0.01$$

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	590,000	0.15	場所的価値	90,000
3	1,790,000	0.15	場所的価値	270,000
4	540,000	0.15	場所的価値	80,000
5	290,000	0.15	場所的価値	40,000
6	780,000	0.15	場所的価値	120,000
7	950,000	0.15	場所的価値	140,000
合 計				740,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的価値と判定し、その割合を15%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	590,000	-90,000		0.5	0.6	150,000
3	1,790,000	-270,000		0.5	0.6	460,000
4	540,000	-80,000		0.5	0.6	140,000
5	290,000	-40,000		0.5	0.6	80,000
6	780,000	-120,000		0.5	0.6	200,000
7	950,000	-140,000		0.5	0.6	240,000
8	200,000	+740,000	1.0	0.5	0.6	280,000
一括価格 (合計)						1,550,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物内で不慮の死を遂げた可能性が高い。また、農地の売買については、農業委員会の許可を要する等。

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)－13）

所 在：上田市下武石字稻荷1479番5

価 格：8,710円/㎡

位 置：大屋駅より約11.0km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：660㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側4.0m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 10,915円（117円/㎡）

物件3 1,567,692円（5,576円/㎡）

物件4 470,335円（5,576円/㎡）

物件5 252,146円（5,576円/㎡）

物件6 682,390円（5,576円/㎡）

物件7 834,392円（5,576円/㎡）

物件8 3,026,286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）

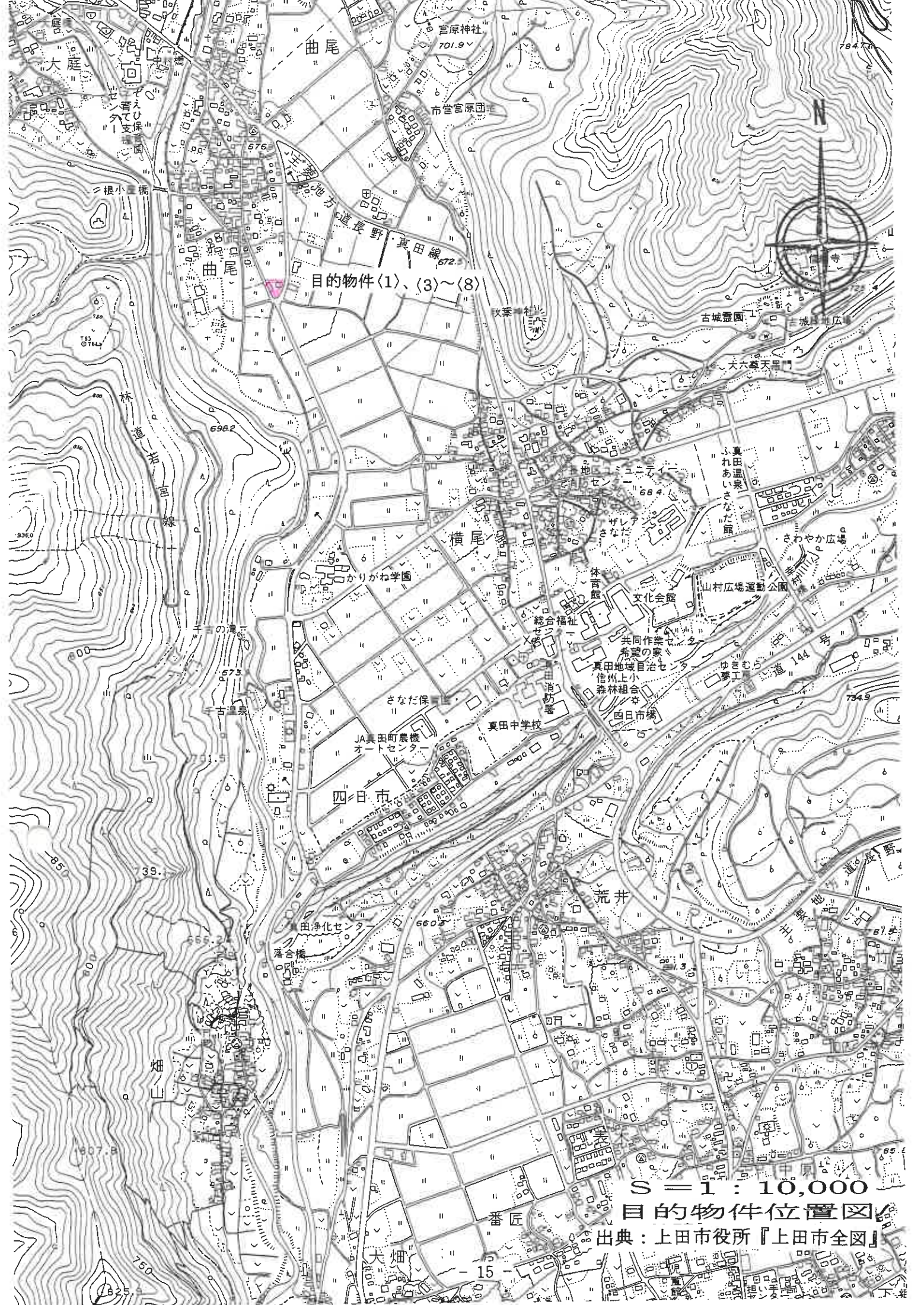
公図写

建物図面・各階平面図写

建物間取図

現況写真

以上

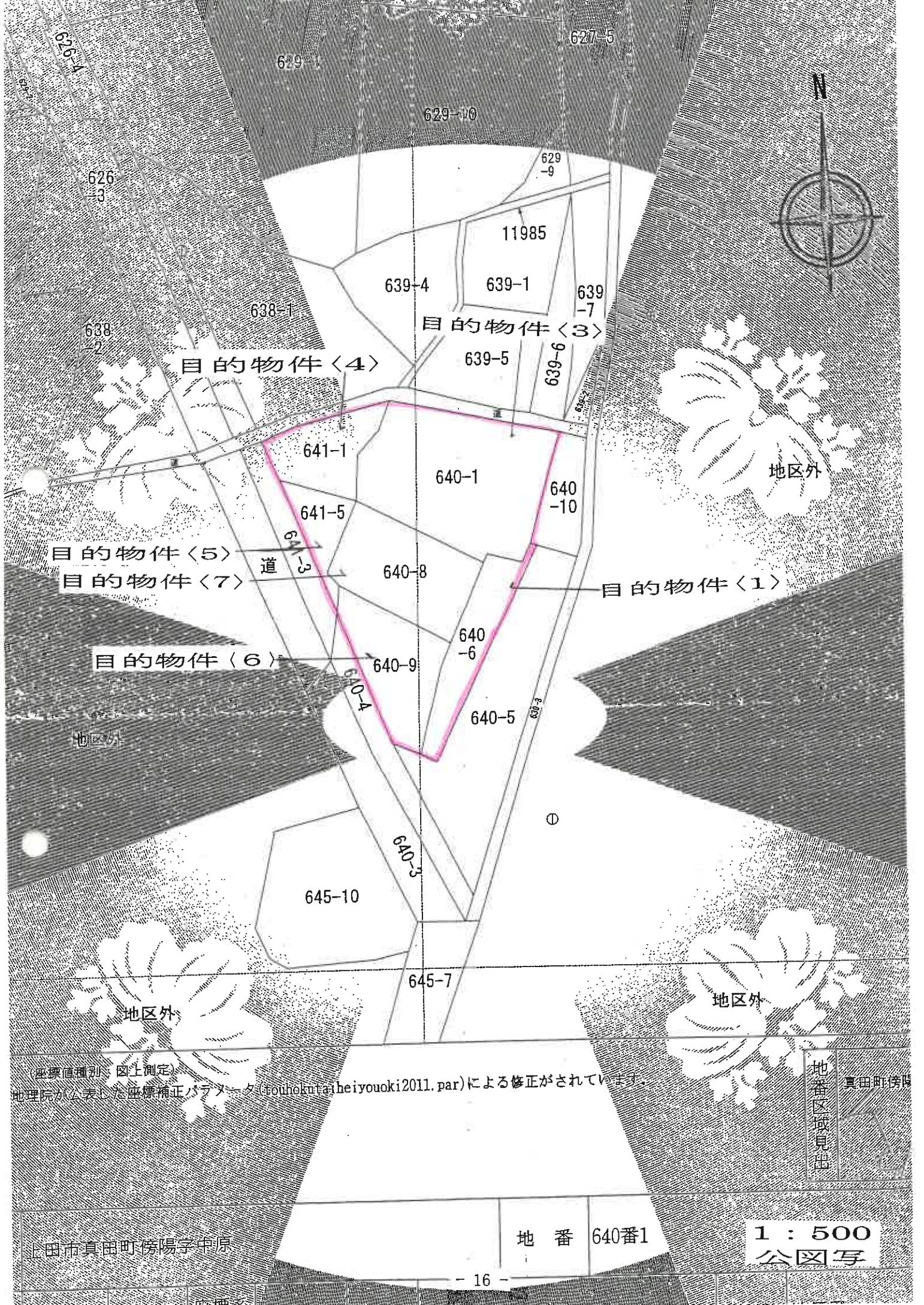


目的物件〈1〉、〈3〉～〈8〉

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<4>

目的物件<3>

地区外

目的物件<5>

目的物件<7>

目的物件<1>

目的物件<6>

地区外

地区外

地区外

(座標値種別: 図上測定)
地理院が公表した座標補正パラメータ(foyhokuta/heiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
真田町傍陽

上田市真田町傍陽字中原

地番 640番1

1 : 500
公図写

登記年月日：昭和48年 頁4回

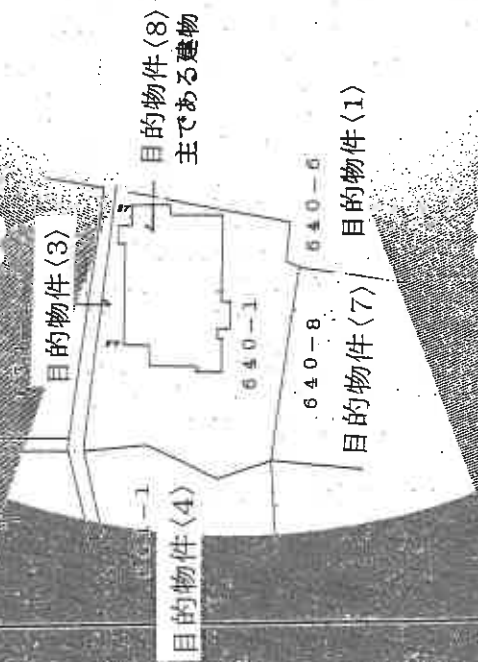
A 8 / 1

宗 氏 名	6740-21
建 物 の 所 在	長野県上田市中野町成碓

052217

製 作 年 月 日

1階	19.5 X 30.60 = 596.70
2階	16.4 X 25.50 = 418.20
3階	0.91 X 25.50 = 23.21
4階	0.01 X 25.50 = 0.26
5階	4.55 X 18.7 = 85.09
6階	6.77 X 18.7 = 126.60
7階	0.45 X 18.7 = 8.42
8階	3.18 X 18.7 = 59.47
9階	2.75 X 12.0 = 33.00
10階	8.19 X 8.45 = 69.53
合 計	333.776
床 面 積	133.77㎡



2階床積
619 X 364 = 227,316

床面積

用紙

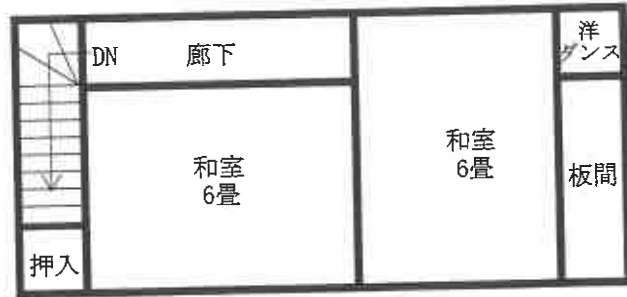
縮 小 率	1/500	1/200
-------	-------	-------

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものの

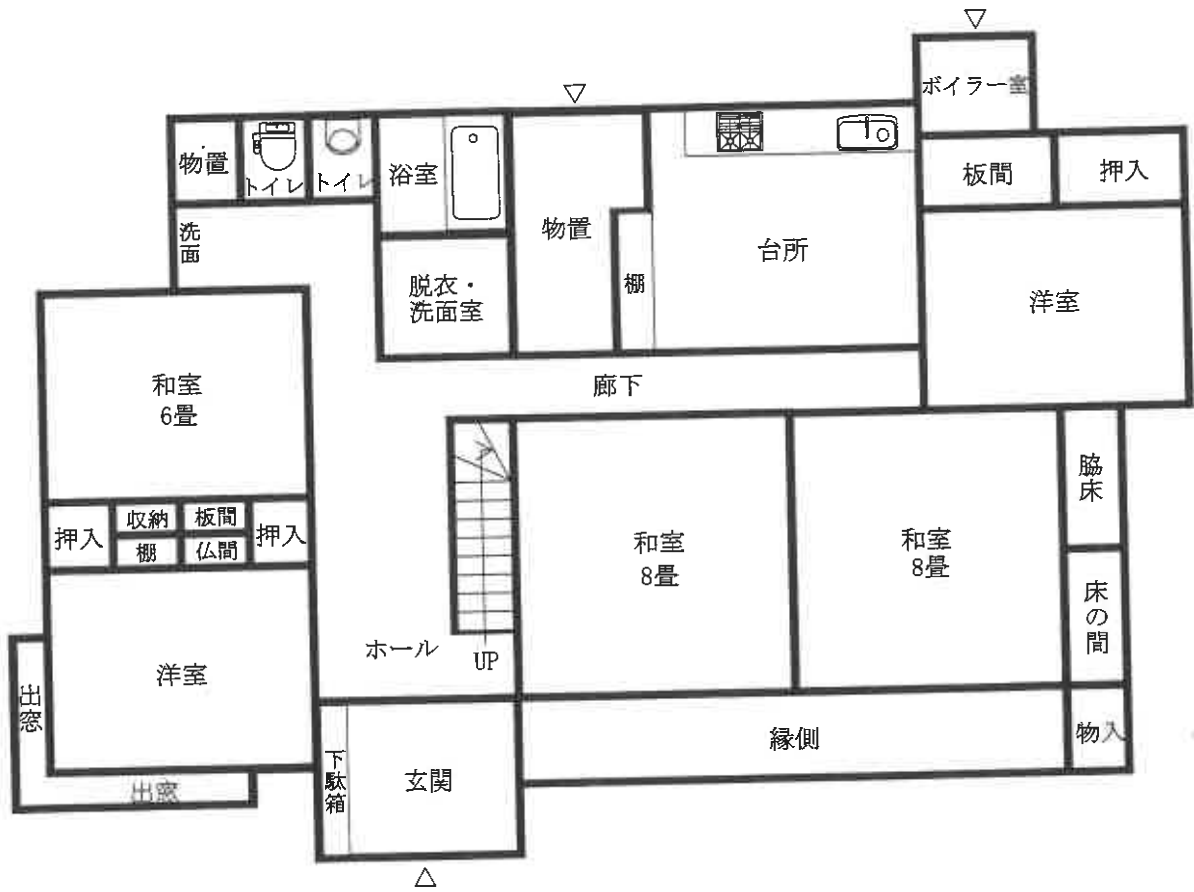
これは図面に記録されている図面
(長野地方務局上田支局管轄)
令和6年5月16日 長野地方務局

請求番号：7-3

目的物件<8>
主である建物



2階



1階

建物間取図



〈1〉、〈3〉、〈7〉、〈8〉



〈3〉～〈8〉

現況写真



〈3〉～〈5〉、〈7〉、〈8〉



〈1〉、〈6〉

現況写真



〈8〉



〈8〉

現況写真