

注

意

- 1 現況調査報告書及び評価書記載の物件全部が、今回の売却実施の対象になっていない事件もあります。期間入札公告書でご確認下さい。
- 2 ファイルの背に「B」のシールが貼られているものは、資料（物件明細書、現況調査報告書、評価書）をインターネットに掲載してますので、下記アドレスからファイルとほぼ同一の内容（個人名を除く）をダウンロードすることができます。

不動産競売物件情報サイト（BIT）
<https://www.bit.courts.go.jp>

- 3 入札書類等は当庁 1 階執行官室にあります。
- 4 物件番号、保証金額等、間違えないように注意してください。

なお、物件の具体的内容及び開札結果についての電話照会には応じていませんので、ご了承下さい。

ファイルの改ざん（書込等）や窃盗（持出し）等を行うと刑法により処罰されます。

売却基準価額とは、評価人の評価額を基に、裁判所が定めた当該物件の最低の価額であり、従来の最低売却価額に相当するものです。

買受可能価額とは、平成17年4月施行の改正民事執行法により、売却基準価額（従来の最低売却価額に相当する。）を2割下回る価額での買受け申出が可能となったのにもない、その2割下回る価額（当該物件の買受け申出をするのに最低限必要な価額）を明示するものです。

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 8 月 7 日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 石 田 晴 彦

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 8 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 17 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 9 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 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 8 月 7 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	800,000 640,000	一括	160,000	254,684	41,704
1	290,000				
2	510,000				



物 件 目 録

1 所 在 上田市常田三丁目

地 番 9 9 8 番 1

地 目 雑種地

地 積 7 1 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 上田市常田三丁目 9 9 8 番地 1

家屋 番号 9 9 8 番 1

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階	1 9 0 . 9 5 平方メートル
	2 階	1 9 0 . 9 5 平方メートル
	3 階	7 9 . 1 7 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 2 1 0 . 0 5 平方メートル
	2 階	約 2 0 7 . 5 5 平方メートル
	3 階	7 9 . 1 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 6 0 . 0 0 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 160.00平方メートル
2階 約88.00平方メートル



02

物 件 明 細 書

令和 7年 6月30日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 伊 藤 圭 吾

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

《 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 上田市常田三丁目

地 番 9 9 8 番 1

地 目 雑種地

地 積 7 1 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 上田市常田三丁目 9 9 8 番地 1

家屋 番号 9 9 8 番 1

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階	1 9 0 . 9 5 平方メートル
	2 階	1 9 0 . 9 5 平方メートル
	3 階	7 9 . 1 7 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 2 1 0 . 0 5 平方メートル
	2 階	約 2 0 7 . 5 5 平方メートル
	3 階	7 9 . 1 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 6 0 . 0 0 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 160.00平方メートル
2階 約88.00平方メートル



令和7年(ケ)第5号
令和7年2月14日受理
令和7年4月14日提出
(評価人 塚田栄二郎)

現況調査報告書

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 在 上田市常田三丁目

地 番 998 番 1

地 目 雑種地

地 積 7.14 平方メートル

2 所 在 上田市常田三丁目 998 番地 1

家屋 番号 998 番 1

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 190.95 平方メートル

2 階 190.95 平方メートル

3 階 79.17 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 160.00 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	長野県上田市常田三丁目15番73号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件)	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 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のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
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が異なる ☒ 「その他の事項」のとおり	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅として、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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☒ 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
(2枚目)

その他の事項	
1 本件土地上の南東隅付近に電柱と支線がある。 2 本件建物の公簿上の記載と異なる点について (1) 主である建物 床面積：1階 約210.05平方メートル 2階 約207.55平方メートル (2) 符号1の附属建物について 構 造：鉄骨造スレート葺2階建 床面積：2階 約88.00平方メートル	
関係人の陳述	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某 (近隣対応者)	1 そちら（本件物件）に人が住まなくなって、1年か、もう少しになると思いますが、確か今週の頭にも倉庫の扉が開いていたと思うので、どなたか出入りはあるようです。 2 お尋ねの土地（本件土地）の境界は、よく分かりません。 3 今ある建物の外に建物が建っていたかどうか、はっきり記憶にありません。 (令和7年2月25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
(3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 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。
- 3 本件土地の周囲には、ブロック塀やコンクリート擁壁等が設置されていることから、境界は明らかと思われるが、一部、ブロック塀と境界を示すと思われるコンクリート杭とがずれている箇所もある。
- 4 本件土地の北東隅付近に、土地に定着した看板がある。
- 5 同看板の設置場所付近から南西方向にコンクリートが打設され、建物の床面として利用されていたような形跡がある。同コンクリート部分の一部は掘り下げられており、排水設備のような枡状のものが設置されている。
- 6 現地やいわゆるライフラインの調査によれば、本件物件は人の出入りが全くないわけではなさそうであるが、一定程度の期間、人の居住等、継続的な利用はされていないと思われる。
- 7 本件建物の2階部分に、相応の雨漏りが原因と思われる、天井材の剥がれ、床板の傷みが確認できる。
- 8 本件建物内で、犬あるいは猫が飼われていたと思われ、特に2階廊下の壁部分等に、ひっかき傷等がある。
- 9 本件建物の附属建物の南西側に下屋がある。
- 10 現地での調査の際、本件物件の1階出入口のガラス戸の内側に、Bの名前と屋号が併記された郵便物が貼付されていた。本件物件の所有者である西島商事株式会社の登記記録によれば、同社は、平成31年2月28日の株主総会の決議により解散し、現在も清算中の会社であって、Bは令和5年に就任した同社の代表清算人である。同郵便物の貼付が何を意味するのか、B、あるいはAと接触できていないため明らかではないが、清算会社の清算人は、清算終了に向けた業務を行うべきとされ、清算対象の不動産に関し、契約を締結して新たな占有を認めたり、Bが清算会社とは別個の占有を主張する等とは、一般的に考えにくい。これらの点も総合考慮し、本件物件の占有状況等について、2枚目のとおり認定した。

(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7年2月14日(金)	当 庁	上田市関係資料請求 (郵送)
令和7年2月19日(水) 16:05-16:10	長野地方法務局上田支局	地積測量図等請求
令和7年2月21日(金)	当 庁	Bへ通知 (郵送)
令和7年2月21日(金) 16:00-16:05	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年2月25日(火) 13:40-15:35	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、某から聴取、評価人同行、全戸不在
令和7年3月6日(木)	当 庁	Aへ通知 (郵送)
令和7年3月12日(水)	当 庁	ライフライン調査 (郵送)
令和7年3月27日(木)	当 庁	Bへ架電

(特記事項)

☐ 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。

☒ 令和7年2月25日
目的物件は不在であったので、立会人Cを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

(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)

登記年月日：昭和51年3月19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。
令和7年1月7日 長野県地方事務局長 田中 隆

(7 枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：3-3

51.3.19

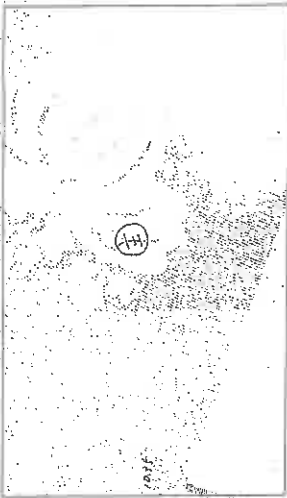
建物階平面図

家屋番号	998~1
建物の所在	上田常田三丁目9番地1

031890

昭和51年1月7日
作成年月日
申請人

1階
同型



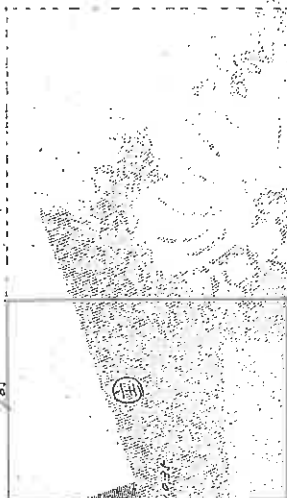
求積

$$\frac{12.45 \times 12.45}{100} = 154.845 \text{ m}^2$$

床面積

$$154.845 \text{ m}^2$$

2階



求積

$$\frac{7.65 \times 6.25}{100} = 47.8125 \text{ m}^2$$

床面積

$$47.8125 \text{ m}^2$$

求積

$$\frac{154.845 + 47.8125}{100} = 1.020575 \text{ m}^2$$

床面積

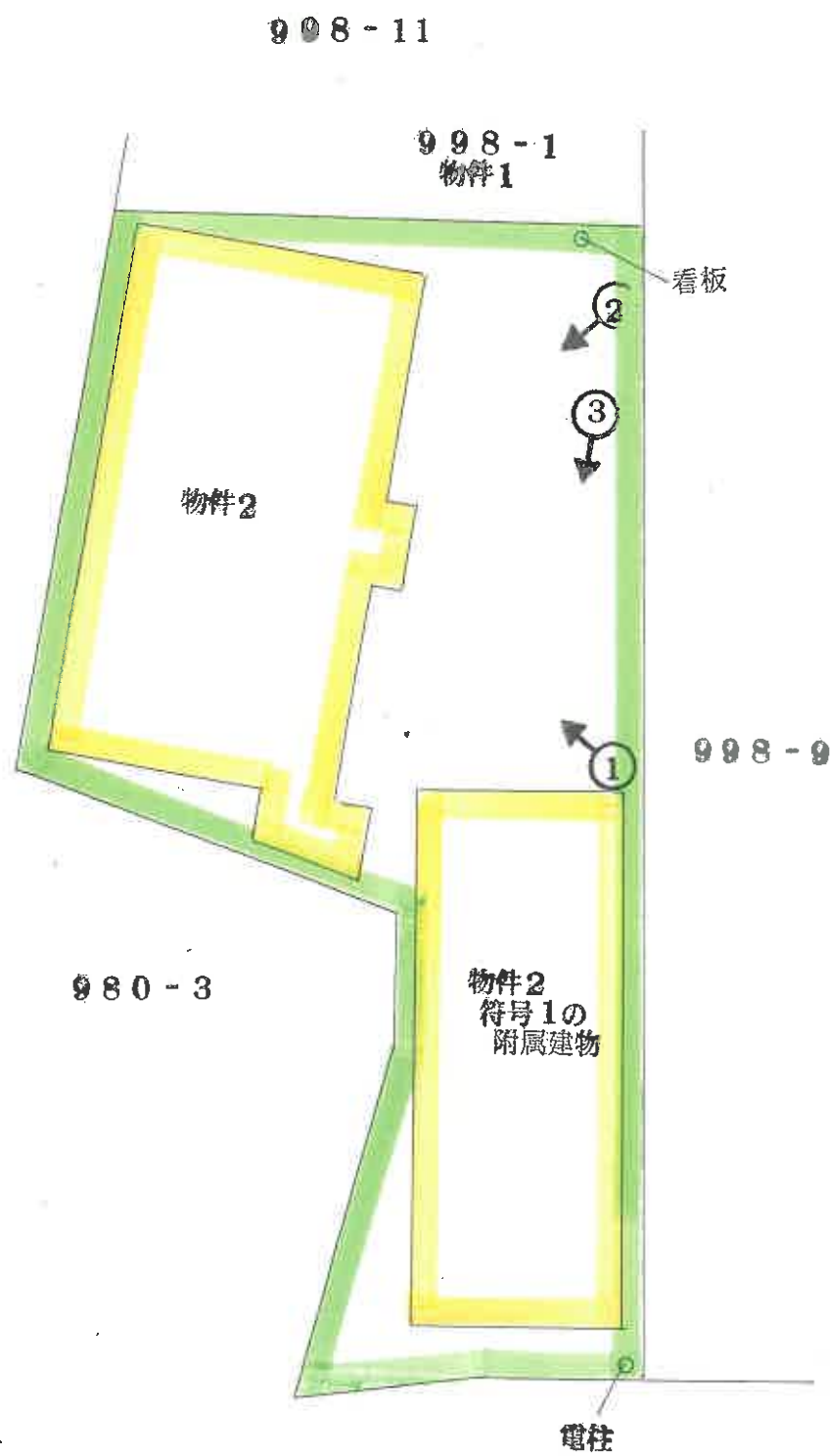
$$1.020575 \text{ m}^2$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

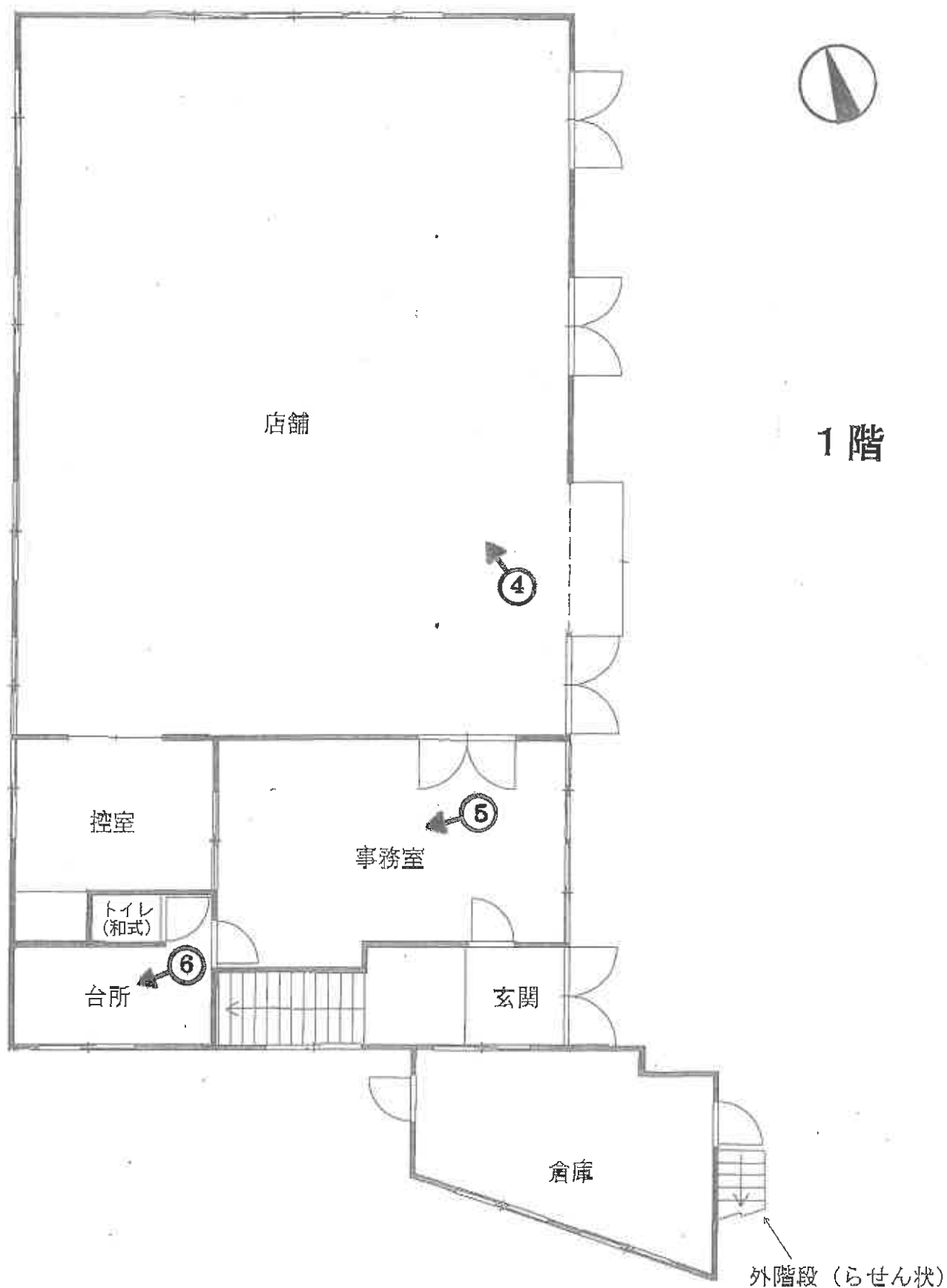
(日本標準 15)

土地建物位置関係図（概略図）



建物間取図 (概略図)

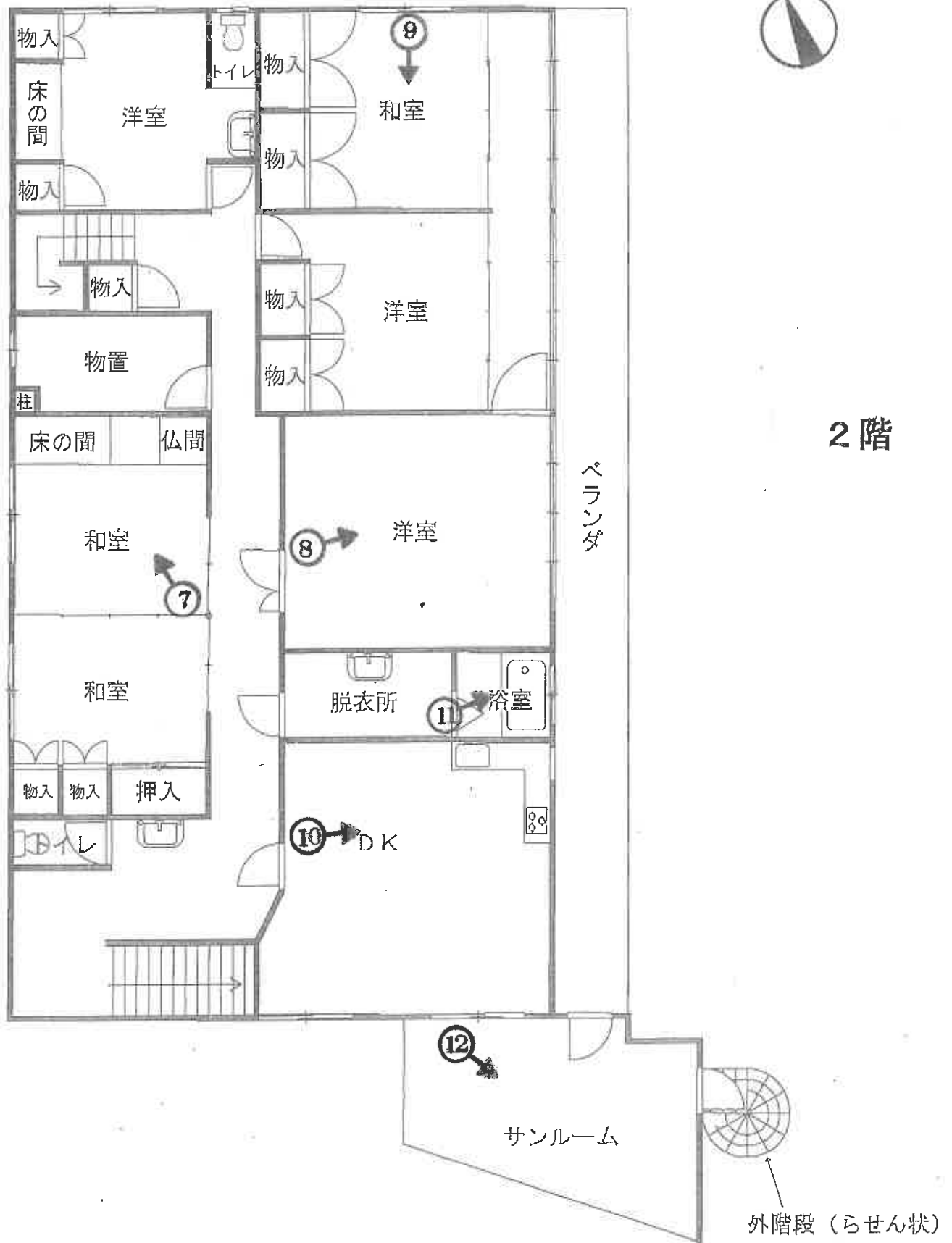
(主である建物)



←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

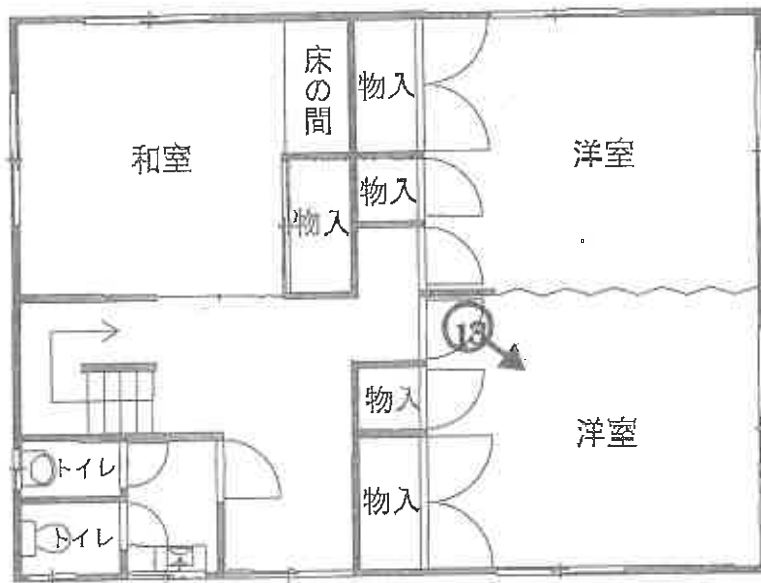
(主である建物)



←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

(主である建物)

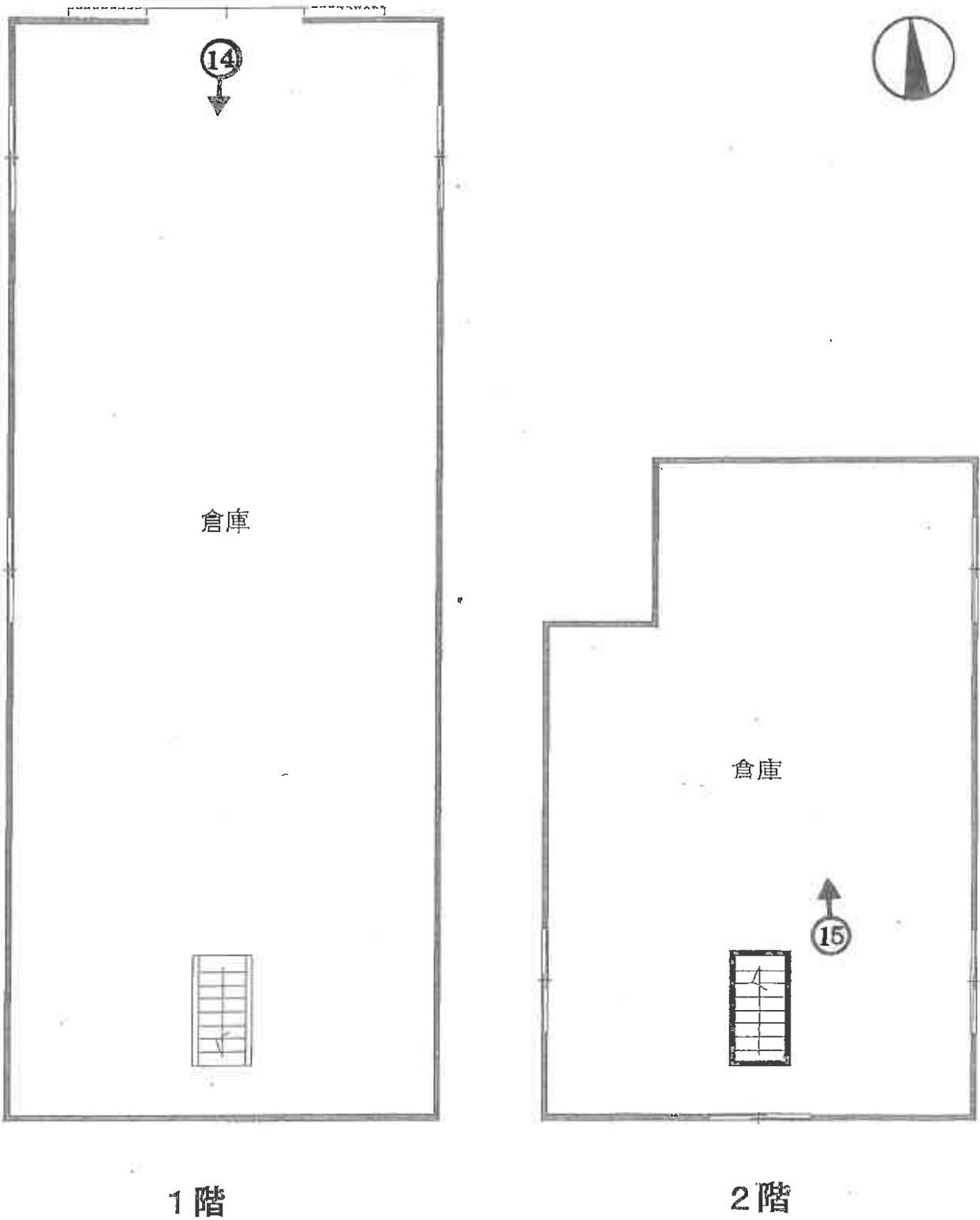


3 階

←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)

(附属建物)



←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



NO. 13



NO. 14



NO. 15



令和7年（ケ）第5号
令和7年 2月28日 現地調査
令和7年 4月 8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
塚田 栄二郎

第1 評 価 額

一 括 価 格		
金 800,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	290,000 円
物件 2 (建物)	金	510,000 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 地番 地目 地積	上田市常田3丁目 998番1 雑種地 714 平方メートル	宅地
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	上田市常田3丁目998番地1 998番1 店舗・居宅 鉄骨造陸屋根3階建 1階 190.95 平方メートル 2階 190.95 平方メートル 3階 79.17 平方メートル 1 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 160.00 平方メートル	1階 210.05平方メートル 2階 207.55平方メートル 鉄骨造スレート葺2階建 248.00平方メートル
番号	特記事項		
	・物件2に未登記増築部分（南東側に概測で1階16.6㎡（倉庫）・2階16.6㎡（サンルーム）、1階東側に2.5㎡（店舗））が存する。登記簿461.07㎡と未登記増築部分35.70㎡を合計した床面積は496.77㎡。 ・物件2附属建物符号1に未登記増築部分（倉庫内南側に階段及び床を設置した2階部分で概測88.00㎡（倉庫））が存する。登記簿160.00㎡と合計した床面積は248.00㎡。		

*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	JR北陸新幹線・しなの鉄道「上田」駅の南東方約2.3km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道18号沿いに低層店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域	
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 指 定 建 ぺ い 率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引き都市計画区域 準工業地域 60% 200% 法22条区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「常入遺跡群」（集落跡、縄文～平安時代）に該当する。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	714 m ² （登記数量） 不整形地 間口約43m、奥行約9～23m 平坦 特になし
接面道路の状況	東側 幅員約12.9m舗装国道（国道18号） 建築基準法第42条第1項第1号道路に該当 ほぼ等高に接面する ※都市計画道路に該当（3-4-6下塩尻大屋線。事業未認可。 計画幅員16m。現況の道路境界線から西方へ約1.4m～ 1.7m・概測70m ² の帯状の範囲が都市計画道路予定地。）	
土地の利用状況等	・物件2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・各階平面図写のとおり。	
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	・北東端付近に看板（構築物）が存する。 ・南東端付近に電柱及び支線が存する（各1本）。 ・物件1の西側境界に係るフェンスが西側へ傾いており、フェンス上部が西側隣地へ越境している可能性及び倒壊リスクがある。 ・物件1の西側境界に係る高さ0.5m程度の擁壁が西側へ傾いており、上部が西側隣地へ越境している可能性及び倒壊リスクがある。 ・物件2符号1附属建物の南西側に、鉄板で屋根及び外壁の一部を覆った下屋様部分が存するが、簡易であって定着性が認められないため動産と把握した。 ・北東寄りの一部（概測24m²程度）はコンクリートが打設されており、当該部分は建物床面跡のように見えるが、過去の建物の有無や詳細は不明である）。	

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	建 築 年 月 日（登記記載）		昭和50年12月26日 新築		
	経 過 年 数		約 49 年		
	経済的残存耐用年数		約 1 年		
仕 様	構 造	鉄骨造陸屋根 3 階建			
	外 壁	ALCパネル			
	内 壁	クロス、ペイント			
	天 井	クロス、石膏ボード			
	床	ビニールタイル、フローリング、畳			
	設 備	電気、浴室、便所等			
	そ の 他	特にない			
床面積(現況)	1 階	190.95㎡	2 階	190.95㎡	3 階 79.17㎡
	延	496.77㎡			
現況用途等	現 況 用 途	店舗・居宅			
	間 取	1階：店舗及びこれに付帯する事務所、台所、トイレ等 2階：居宅（6DK。和室3、洋室3、トイレ、風呂等） 3階：居宅（和室1、洋室2、トイレ等）			
品 等	普通				
保守管理の状況	やや劣る				
建物の利用状況	所有者が、店舗兼居宅として利用していた。				
特 記 事 項	・物件2に未登記増築部分が存する（南東側未登記増築部分は1階が概測16.6㎡の倉庫、2階は概測16.6㎡のサンルーム（屋根が簡易なポリカーボネイト波板）。東側未登記増築部分は概測2.5㎡の店舗）。南東側未登記増築部分には、1階に外部との出入口、2階に外部との出入口（らせん状の外階段を経る）、既存部分（居宅）との出入口、既存部分（ベランダ）との出入口が存するが、内部階段はない。東側未登記増築部分は、店舗のショーウィンドウ部分を構成している。登記簿延461.07㎡と未登記増築部分の概測合計延35.70㎡を合計した床面積は延496.77㎡。 ・物件1上に物件2符号1附属建物が存する。概要は下記のとおり。なお、所有者は物件2の所有者と同じである。 所在：上田市常田3丁目998番地1 構造：鉄骨造スレート葺2階（2階は未登記増築部分。登記簿上は平家建） 用途：倉庫 床面積：248.00㎡（登記簿160.00㎡と未登記増築部分概測88.00㎡の合計） 築年月：昭和50年頃新築 その他：倉庫内南側に階段を設けて2階部分が未登記増築されている。 仕様設計は標準的で電気設備を有する倉庫である。 建物図面における物件2符号1附属建物の配置が現況と異なっており、現況では物件2符号1附属建物は建物図面における配置よりもやや南側に位置している。				

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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	47,000	0.95	714.00	0.05	1,590,000

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：0.95

(画地条件)	増減価率	個別格差
不整形地	-5%	0.95
合計	-	0.95

※なお、物件1の東側一部が都市計画道路予定地に該当するが、店舗地としての利用に当たって特に差し支えないこと、事業実施に当たっては時価で補償されることから特に減価要因とはならないと判断した。また、物件1西側のフェンス及び擁壁に係る越境及び倒壊リスクについては、当該状況から価格に与える影響は軽微であり減価要因とはならないと判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件2を継続して利用することが経済価値的に困難であるため、物件2の取壊し費用等を勘案した。

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=エ
2	170,000	496.77	0.01	840,000
符号1	90,000	248.00	0.01	220,000
合計				1,060,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：

物件番号2

・経過年数約49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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 1\text{年} \div (49\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.50) = 0.01 \end{aligned}$$

符号1

・経過年数約49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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{経済的残存耐用年数} \div (\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}) \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 1\text{年} \div (49\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.50) = 0.01 \end{aligned}$$

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。

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	1,590,000	0.40	法定地上権	640,000

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40%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	1,590,000	－ 640,000		0.50	0.60	290,000
2	1,060,000	＋ 640,000	1.00	0.50	0.60	510,000
一 括 価 格 (合計)						800,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：需要者が不動産業者等に限定され市場性が劣ること、埋蔵文化財包蔵地に存し発掘費用等を負担するリスクがあり市場性が劣ること等を考慮した。

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）5－5）
所 在：長野県上田市常田3丁目455番27外
価 格：46,900円／㎡
位 置：上田駅より約1.9km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：952㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側13m国道
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域、
準工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要：営業所、店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

- 2 固定資産税評価額（令和6年度）
物件1 22,182,958円（31,069円／㎡）
物件2合計 7,839,791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：白図」写）

公図写

建物図面写・各階平面図写

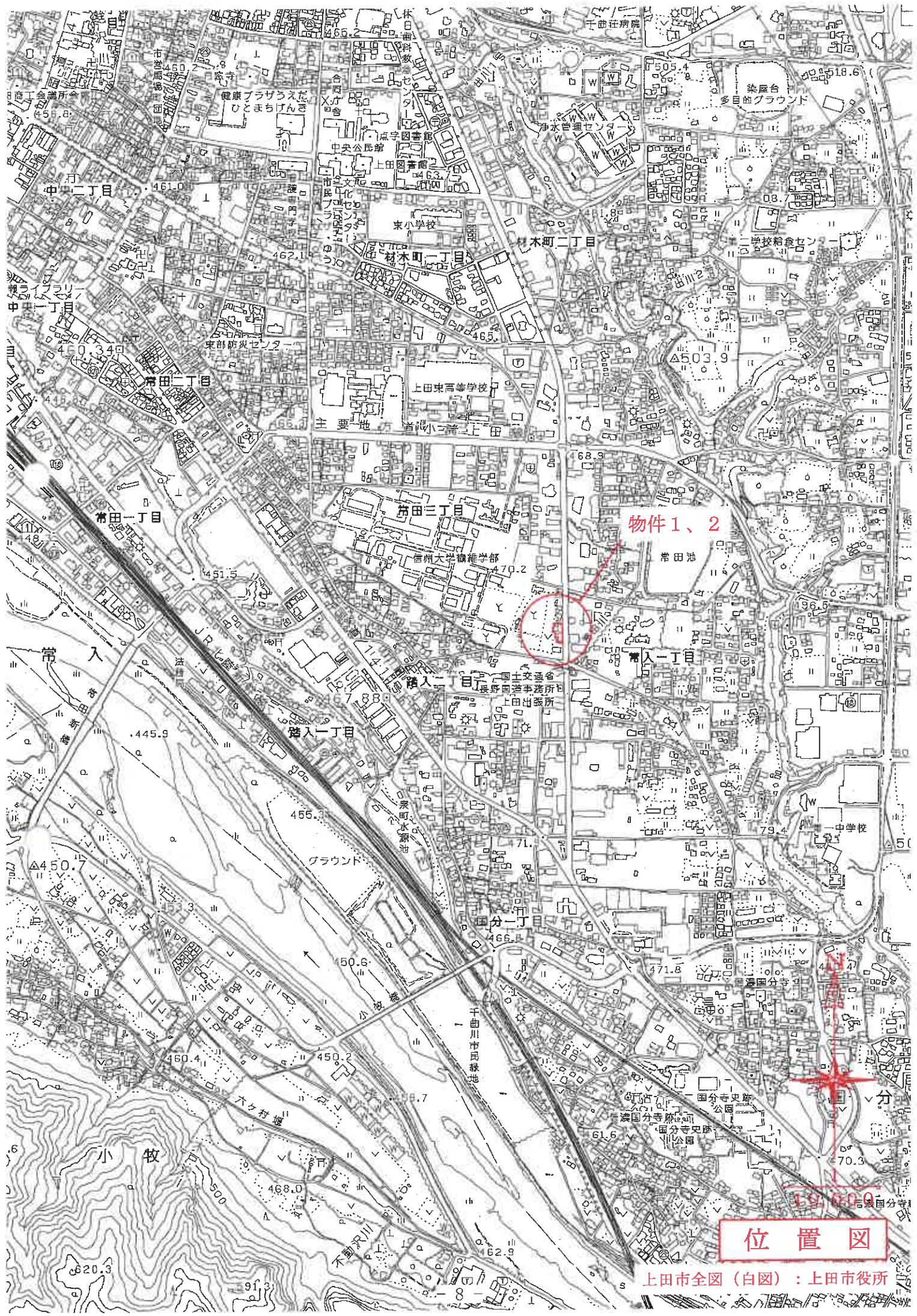
配置図

建物間取図

写真撮影方向

現況写真

以 上

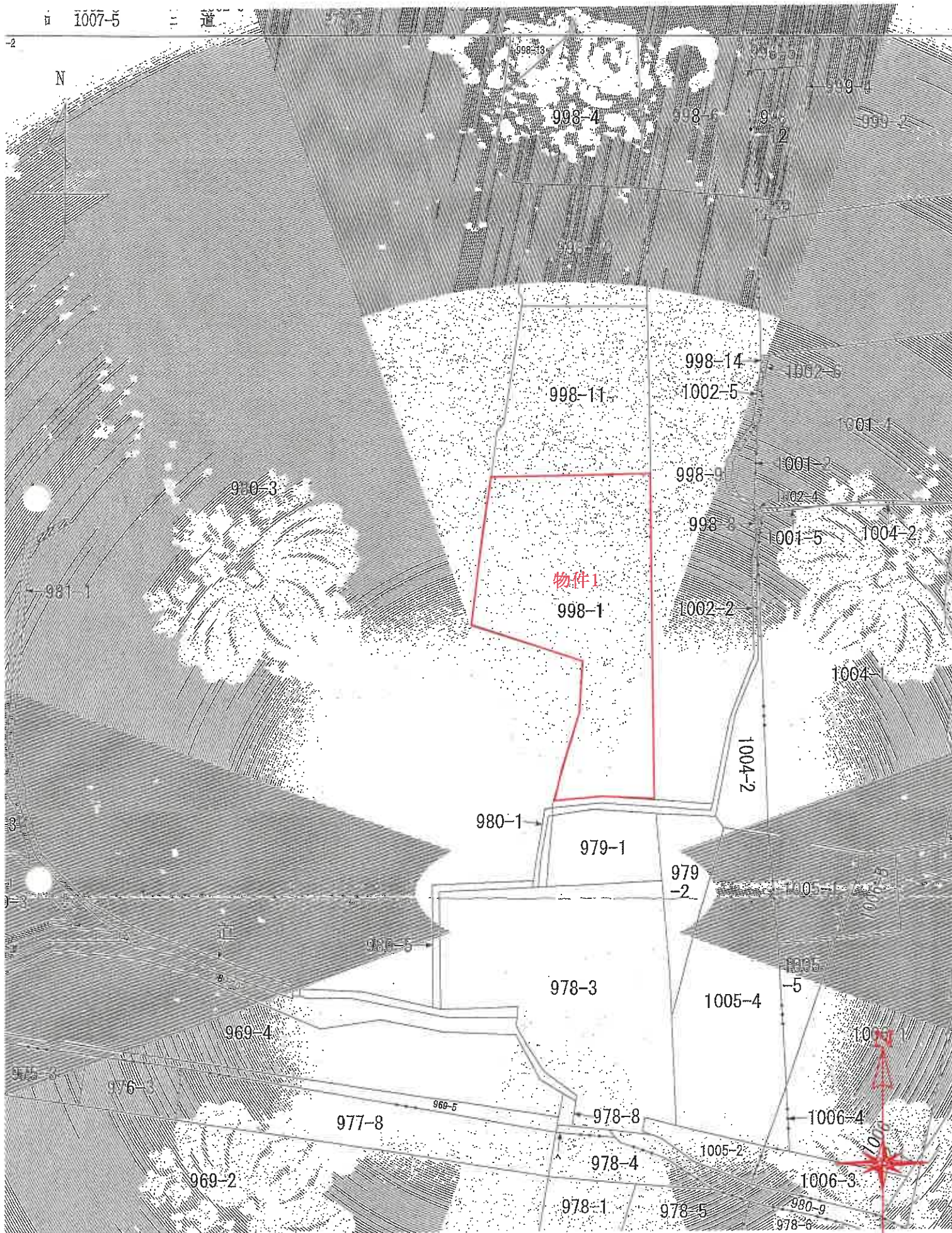


物件1、2

位置図

上田市全図（白図）：上田市役所

N



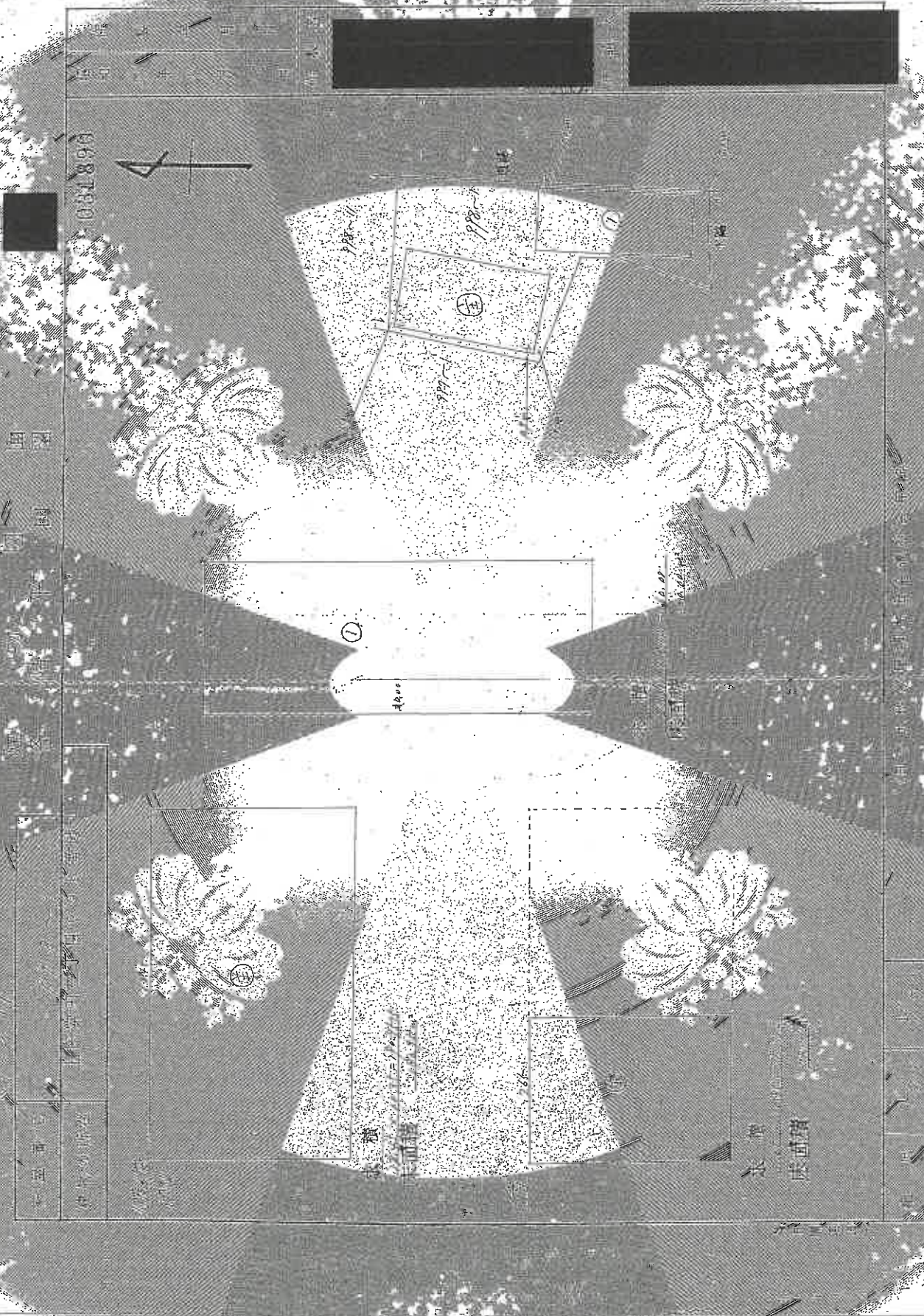
1

600

公 図 写

登記年月日：昭和七年一月七日

これは図面に記録
令和七年一月七日



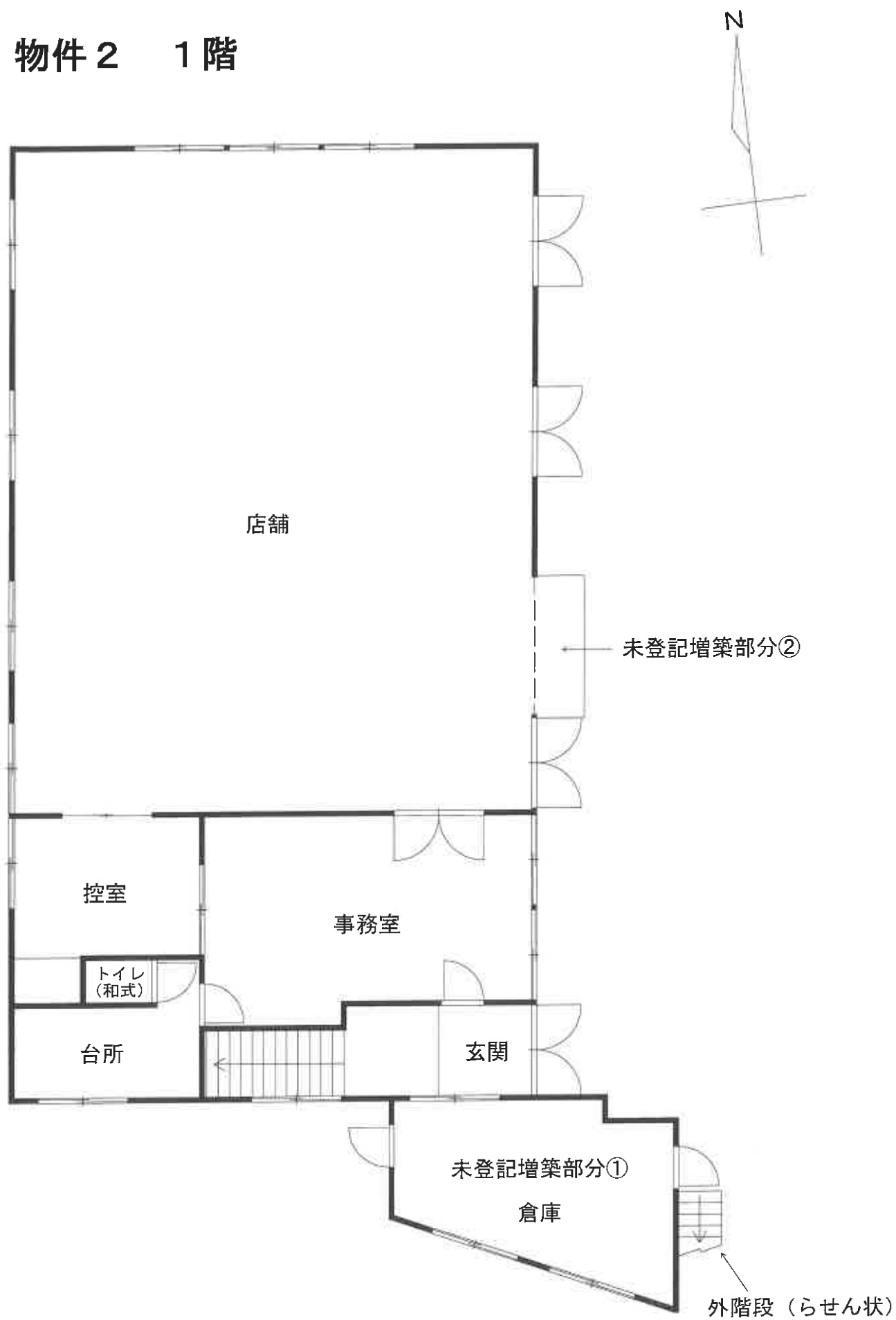
3-3

建物図面写

原図を70%に縮小

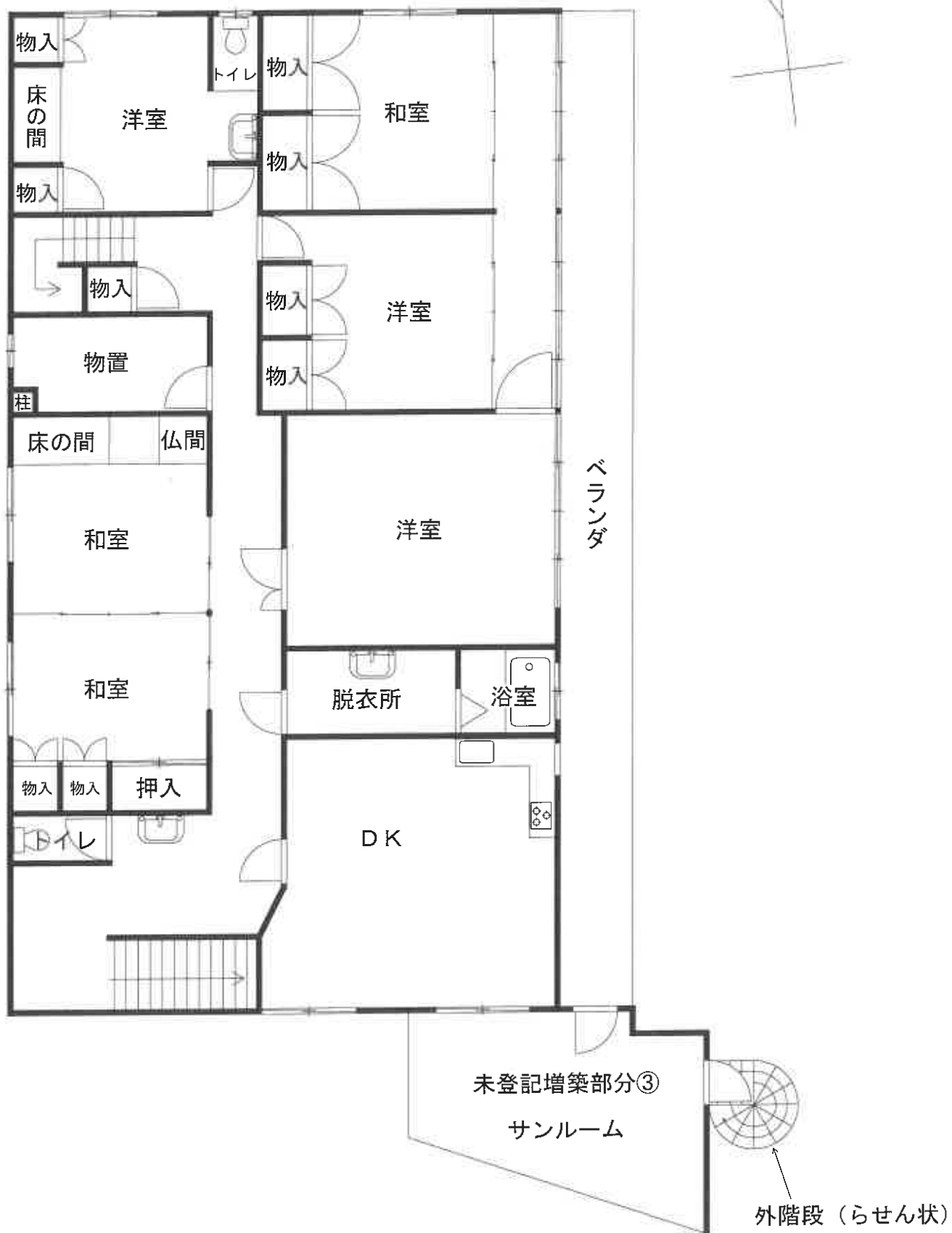
各階平面図写

物件2 1階



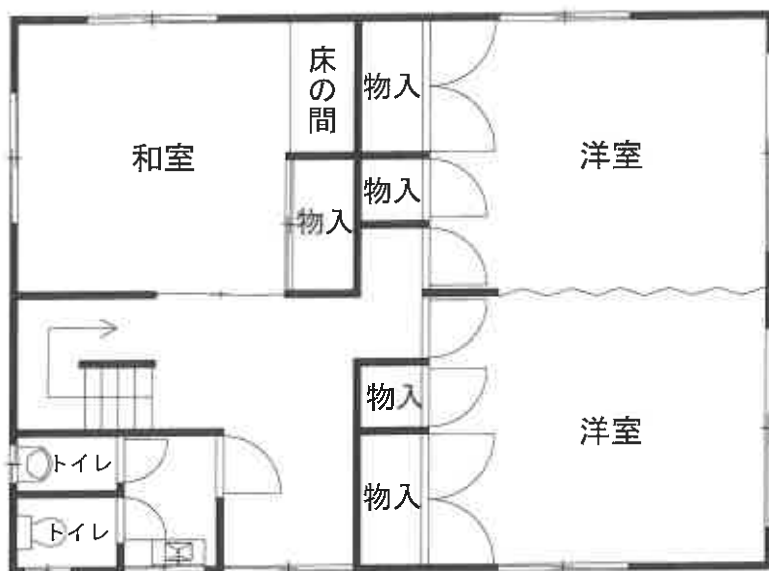
建物間取図

物件 2 2 階



建物間取図

物件 2 3階



物件 2 符号 1 附属建物

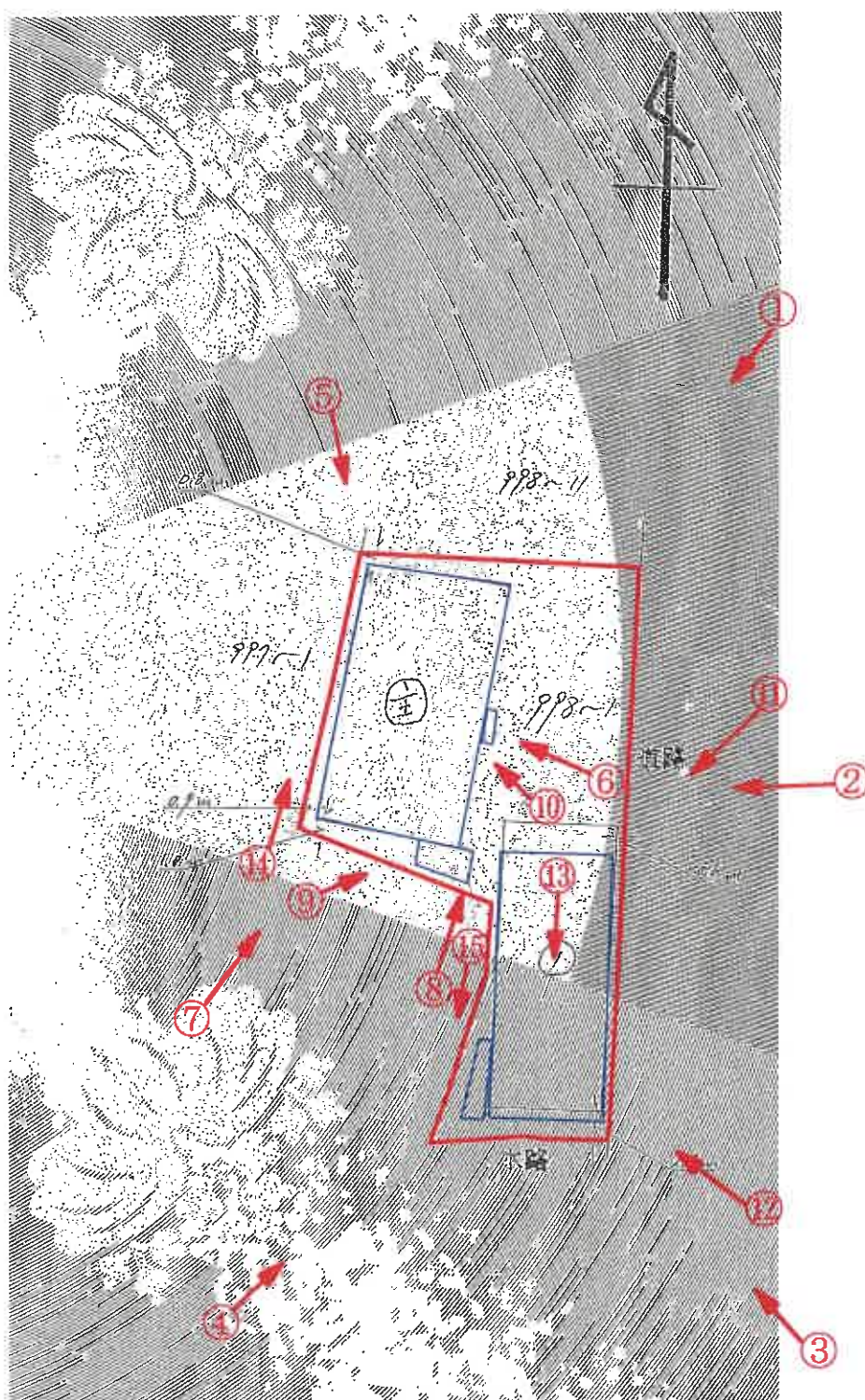


1 階



2 階

建物間取図



写真撮影方向



①



②



③

現況写真



④



⑤



⑥

現況写真



⑦



⑧



⑨

現況写真



⑩



⑪



⑫

現況写真



⑬



⑭



⑮

現況写真