

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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 7日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 伊 藤 圭 吾

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 8年 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 6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 8年 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6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 8年 5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 目 録

- 1 所 在 上田市上野字沢入
地 番 1100番49
地 目 宅地
地 積 281.61平方メートル
- 2 所 在 上田市上野字沢入 1100番地49
家屋 番号 1100番49
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 78.66平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月13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 上田市上野字沢入
地 番 1100番49
地 目 宅地
地 積 281.61平方メートル
- 2 所 在 上田市上野字沢入 1100番地49
家屋 番号 1100番49
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 78.66平方メートル
(現況)
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約12平方メートル



令和 7年(ケ)第 17 号
令和 7年10月 1日受理
令和 7年10月29日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所上田支部

執行官 合 津 英 樹 (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 | 上田市上野字沢入 |
| | 地 番 | 1100番49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 281.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上田市上野字沢入 1100番地49 |
| | 家屋 番号 | 1100番49 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 78.66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	
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"/> 公図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:車庫 構造:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積:約12㎡ }	
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 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日]	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置概況図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 本件土地の南側及び東側は、コンクリートブロックの擁壁で、隣接する道路とは最大4メートル程度の高低差がある。
- 2 本件土地の北西側（未登記附属建物の車庫の上）に木造物置（約8㎡）がある。土地に固着せず、建物とは認められないが、解体しないと搬出できない。
- 3 本件建物の北側に下屋がある。

(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>■所有者</p>	<p>1 本件建物には、私一人が住んでいます。</p> <p>2 本件建物の屋根は、15年程前に葺き替えています。屋根を葺き替えているので雨漏りはありませんが、玄関ホールや脱衣・洗面室の床は、シロアリの被害があるかもしれません。</p> <p>3 隣地との間に境界の争いはありません。</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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物等配置参考図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。

(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

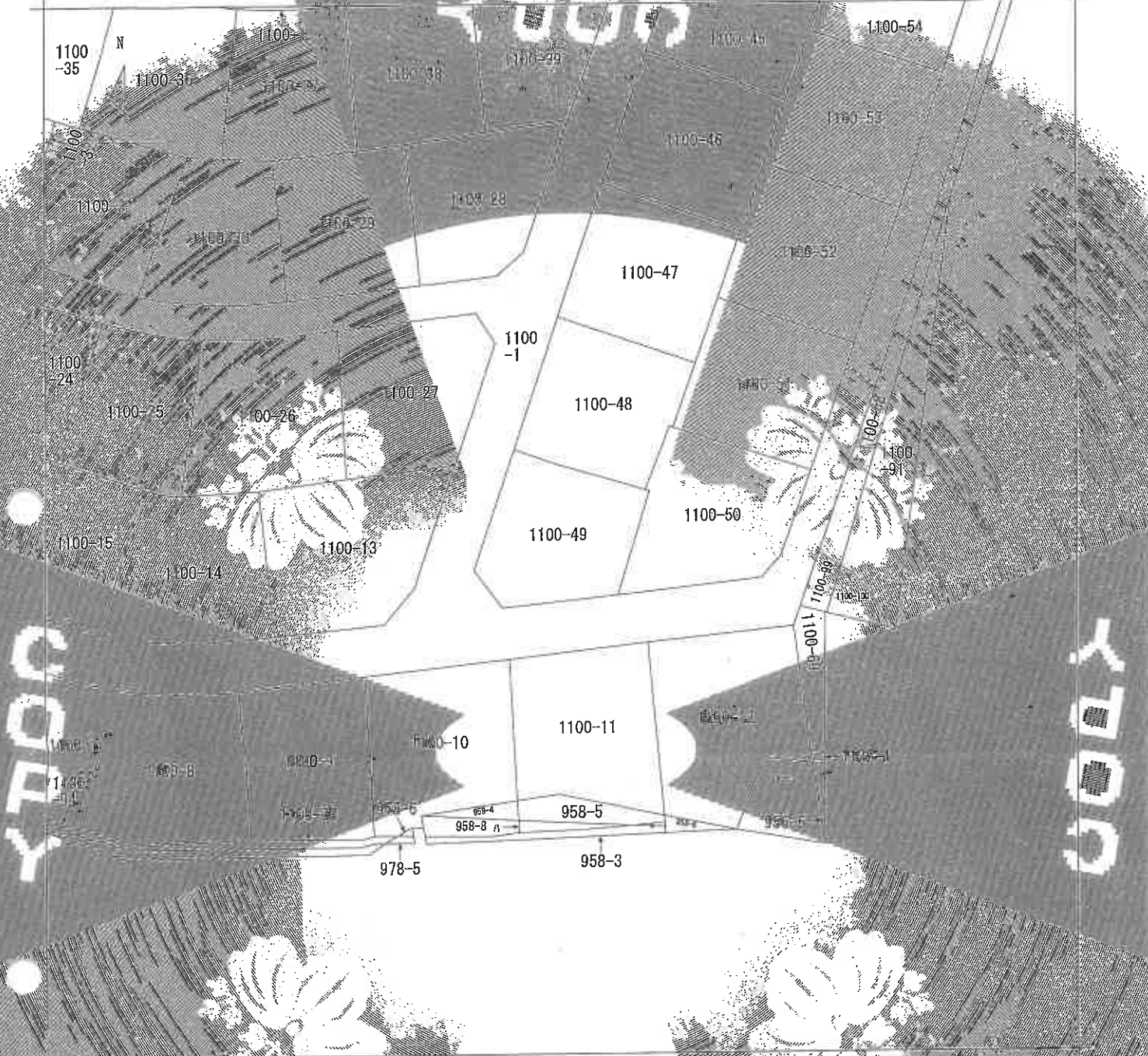
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月 2日 (木)	執行官室	上田市役所に図面等申請
7年10月 3日 (金)	法務局	登記事項証明書等申請
7年10月 3日 (金) 14 : 20 - 14 : 25	物件所在地	物件確認、写真撮影 全戸不在
7年10月 6日 (月)	執行官室	調査期日通知発送
7年10月22日 (水) 13 : 15 - 14 : 05	物件所在地	現況調査、図面作成、写真撮影 所有者から事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- 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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1100-101 958-7
958-2



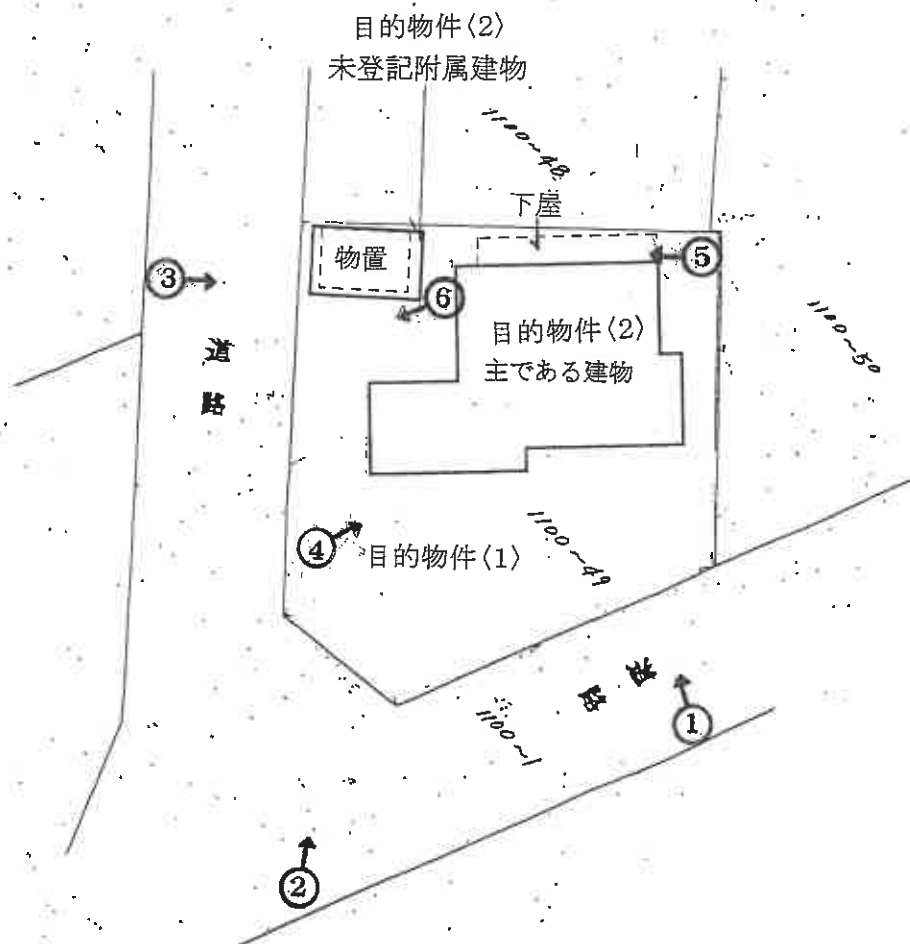
この図は、本図に示す土地の境界を定めた測量図に基づき作成されたもので、測量図と異なる場合は、測量図を優先して取り扱ってください。

地番 1100番49

市 野 宮 市		地 番 1100番49	
測量年度	測量区画	測量方法	測量精度
作成年月日	測量士	測量士補	測量士

これは地図に準拠する図面であり、測量図とは異なる場合があります。

令和7年10月3日
長野地方方法務局 印 支局

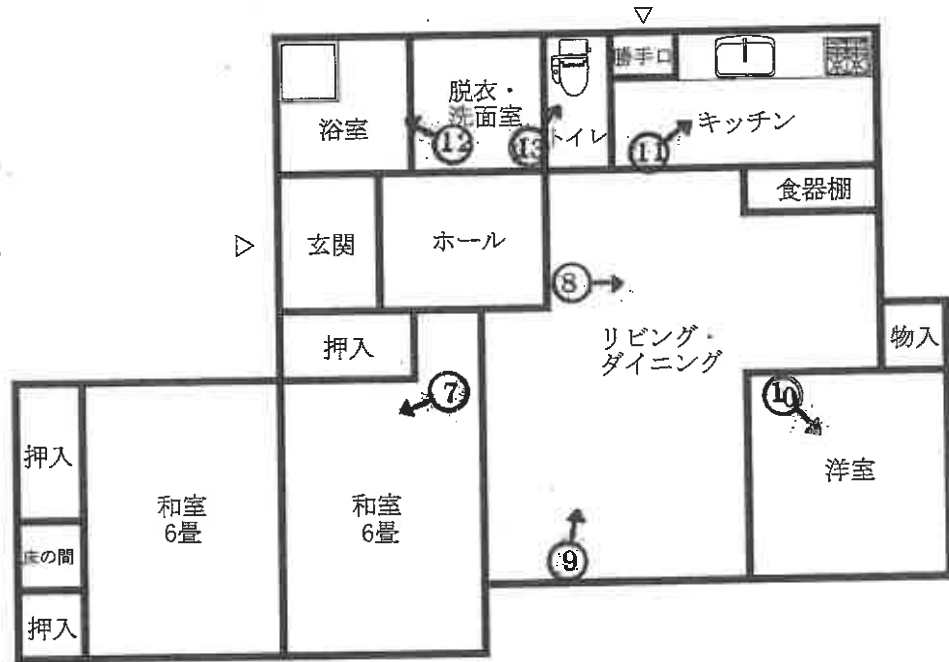


○ → 印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物等配置参考図

目的物件<2>

主である建物



未登記附属建物



○印は写真撮影位置方向番号を示す。

建物間取図

NO 1



NO 2



NO 3



車庫(未登記附属建物)
(12枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(13 枚目)

NO 7



NO 8



NO 9



(14 枚目)

NO 10



NO 11



NO 12



(15 枚目)

NO 13



(16 枚目)

令和7年(ケ)第 17号
令和7年10月22日 現地調査
令和7年11月27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1,830,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,050,000円
物件2(建物)	金780,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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	上田市上野字沢入 1100番49 宅地 281.61平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上田市上野字沢入1100番地 49 1100番49 居宅 木造スレート葺平家建 78.66平方メートル	現況構造は木造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建である。また、 未登記附属建物と認められ る鉄筋コンクリート造陸屋 根平家建車庫(現況床面積約 12㎡)が建てられている。
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）

位置・交通	J R北陸新幹線「上田」駅の北東方約5.4km（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等が建ち並ぶ通称「富士見台団地」と呼ばれる傾斜地に開発された分譲住宅地域。	
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 指定なし 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、洪水浸水想定区域に指定されていない。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	281.61㎡ ほぼ台形 間口約19.0m、奥行約17.0～18.0m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	西側 南側	現況幅員約6.0m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 約0～4.0m高く接面する。 現況幅員約6.0m舗装市道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 約2.5～4.0m高く接面する。
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「建物図面写」及び「建物等配置参考図」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	<p>① 接面道路との高低差を利用して北西側部分に未登記附属建物(掘り込み車庫)が建てられている。</p> <p>② 北西側部分(未登記附属建物上)に土地に固着していない木造物置(非建物)が設置されている。</p> <p>③ 道路より高く接面する部分にはコンクリートブロック擁壁が設置されている。</p>
---------	--

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12月5日新築 約46年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 吹付タイル等 プリント合板、京壁、ビニールクロス、板貼り、タイル等 化粧ボード、目透かし天井、ビニールクロス、バスリブ等 フローリングブロック、畳、クッションフロアー、タイル等 電気、浴室、トイレ(水洗)等 なし
床面積（現況）	延 78.66㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 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	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	①15年ほど前に屋根が葺き替えられている。 ②玄関ホール及び脱衣・洗面室の床がきしんでいる。なお、当該床はシロアリ被害の可能性がある。 ③北側に下屋が設置されている。	

区 分	未登記附属建物
-----	---------

建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	建築時期は不明であるが約49年は経過しているものと思料される。 約49年 約1年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 コンクリート等 コンクリート打放し等 コンクリート打放し等 コンクリート打放し等 なし なし
床面積（現況）	延 約12.00㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	車庫 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	普通	
建物の利用状況	所有者が車庫として使用している。	
特 記 事 項	なし	

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	18,300	0.94	281.61	0.6	2,910,000

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：接面道路方位+2%、角地+2%、接面状況・段差(階段)-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(建物老朽化等)。

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 (主である建物)	134,000	78.66	0.011	120,000
2 (未登記附属建物)	119,000	12.00	0.016	20,000
合 計				140,000

イ 現況延床面積：主である建物は登記数量、未登記附属建物は概測数量による。

ウ 現価率：

- ・経過年数：主である建物は約46年、未登記附属建物は約49年

経済的残存耐用年数：主である建物、未登記附属建物とも約1年

観察減価率：主である建物は50%、未登記附属建物は20%

- ・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)

(主である建物)＝1年÷(46年＋1年)×(1－0.50)≒0.011

(未登記附属建物)＝1年÷(49年＋1年)×(1－0.20)＝0.016

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	2,910,000	0.40	法定地上権	1,160,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	2,910,000	-1,160,000	/	1.0	0.6	1,050,000
2	140,000	+1,160,000	1.0	1.0	0.6	780,000
一括価格(合計)						1,830,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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)－6）

所 在：上田市古里字天竺1950番12

価 格：39,000円/㎡

位 置：上田駅より約3.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：231㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側6.0m市道

用途指定等：指定なし(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市街地東方の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 3,390,133円（12,038円/㎡）

物件2 1,156,942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

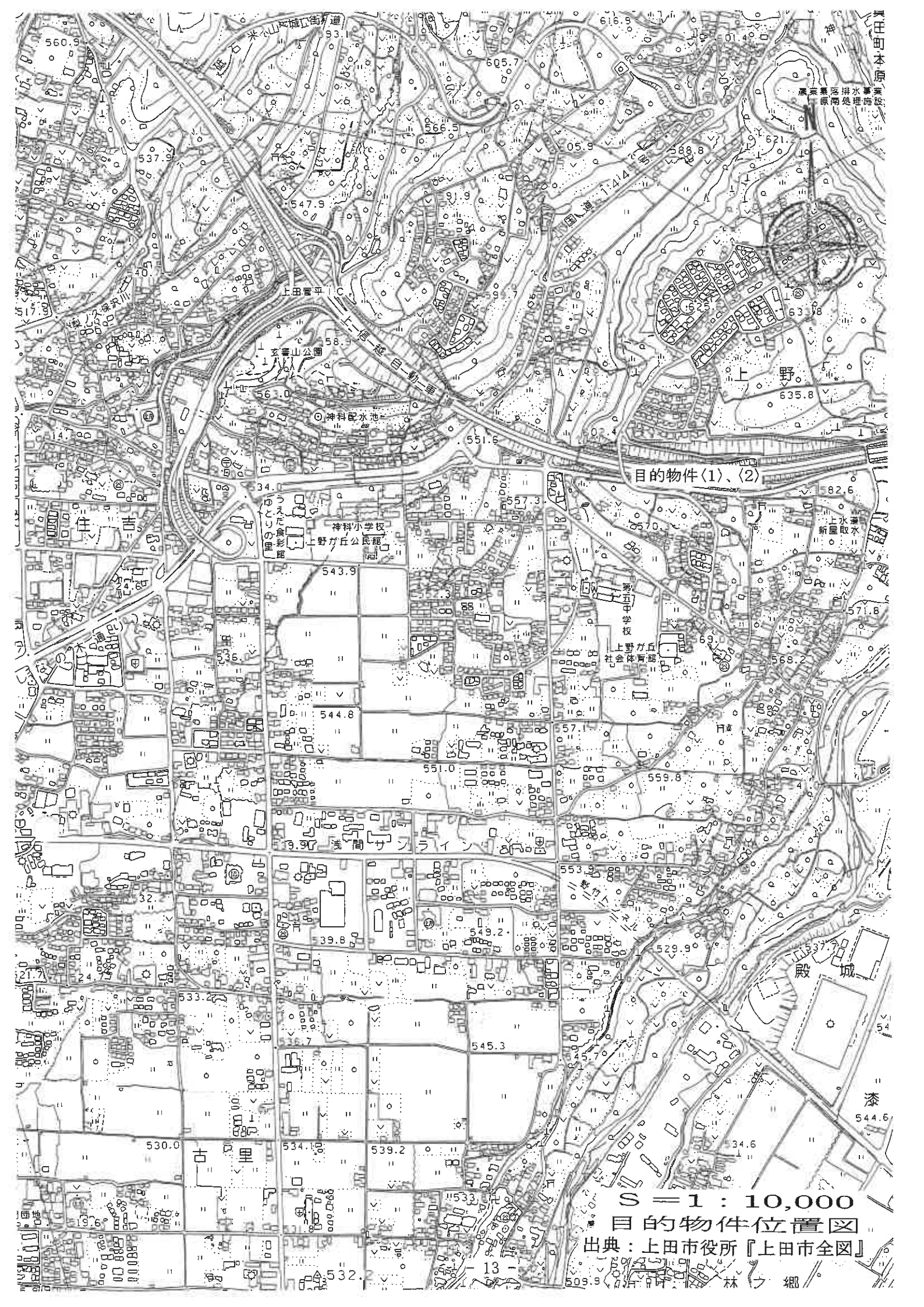
建物図面・各階平面図写

建物等配置参考図

建物間取図

現況写真

以上



東京都下水道事業
原南処理施設

目的物件(1)、(2)

S = 1 : 10,000

目的物件位置図

出典：上田市役所『上田市全図』

-101 2 958-7



1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
 2で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

1 : 500
 公図写

地番
 或見
 上野

登記年月日：昭和50年10月20日

50.10.20

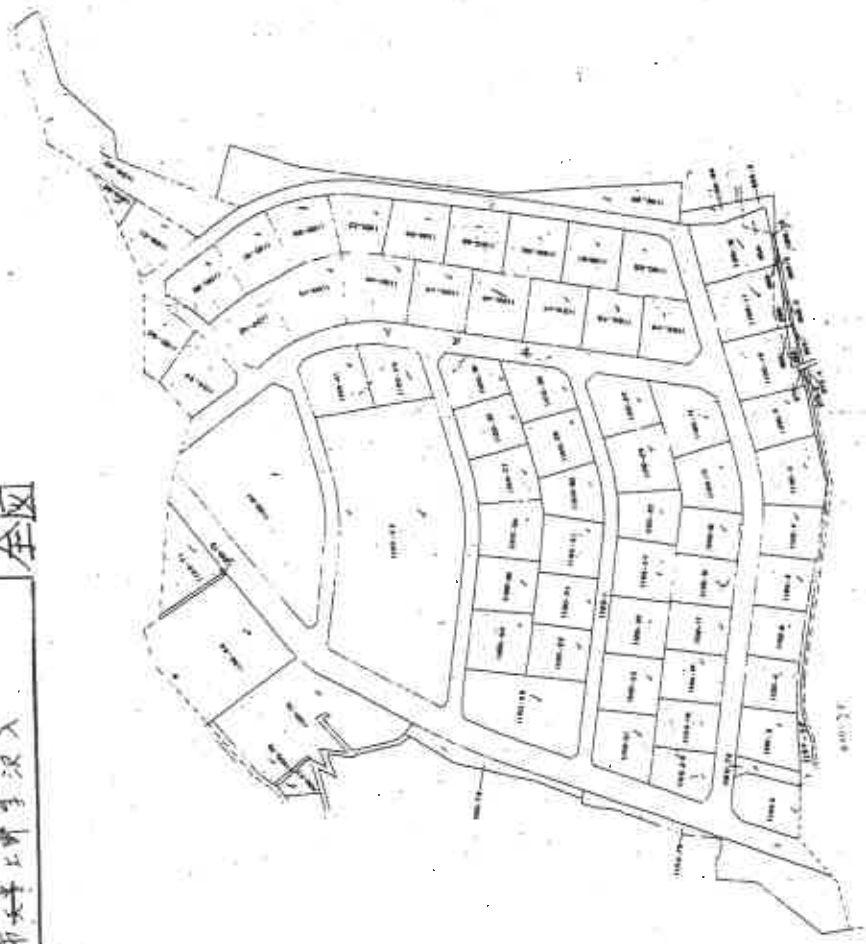
地番	1100-2-1100-79
土地の所在	上田市女子専門学校

全図

土地積地所測在図

115660

昭和50年10月10日	作製者	中野公
作製年月日		



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/
----	-------	----

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7年8月19日

長野地方務局上田支局

登記官

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものの

(1/2)

請求番号：16-5

登記年月日：昭和50年10月20日

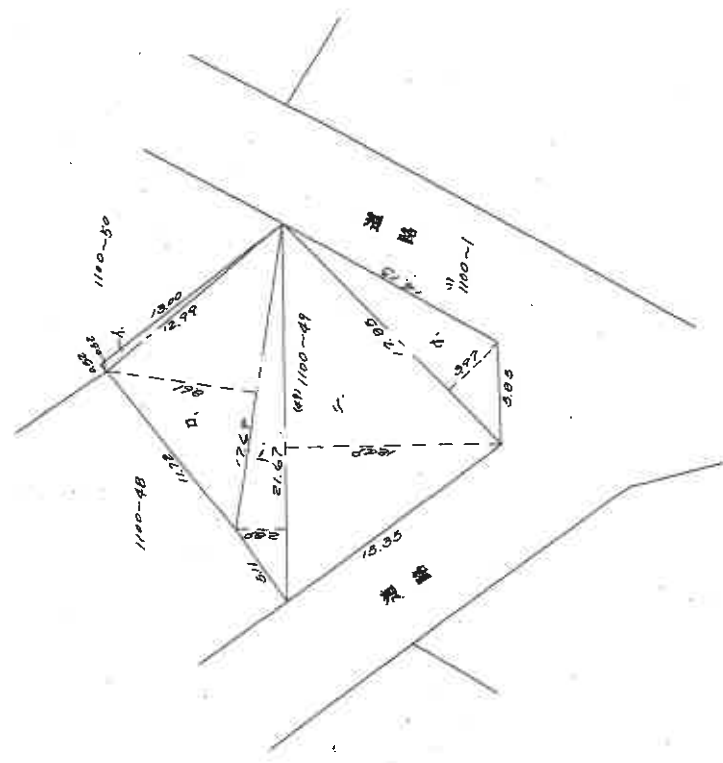
50.10.20 48/83 土地積測量所 図

115708
昭和50年7月29日 作製者

地積計算表

(48) 100-48

1.	12.00	X	0.52	=	6.2400
2.	12.69	X	2.81	=	35.4389
3.	21.67	X	2.89	=	62.6263
4.	21.67	X	12.09	=	261.6388
5.	17.85	X	3.97	=	70.2645
合計					436.2025
1/2					218.1012
面積					218.1012 m ²



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7年8月19日 長野地方支務局 上田支局

登記官

縮尺 1/300 1/

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものの

請求番号：16-5 (2/2)

登記年月日：昭和55年1月21日

55.1.21

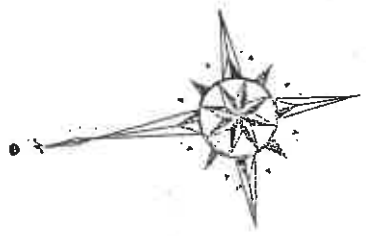
建物図面

家屋番号
1100番地49

建物の所在
上田市上野字沢入1100番地49

各階平面図

007714



求積

8.19 X	4.55	=	37.2645
3.64 X	0.91	=	3.3124
11.83 X	2.73	=	32.2959
6.37 X	0.91	=	5.7957
合計			78.6695

床面積 78.66㎡

製作者

縮尺 1/250

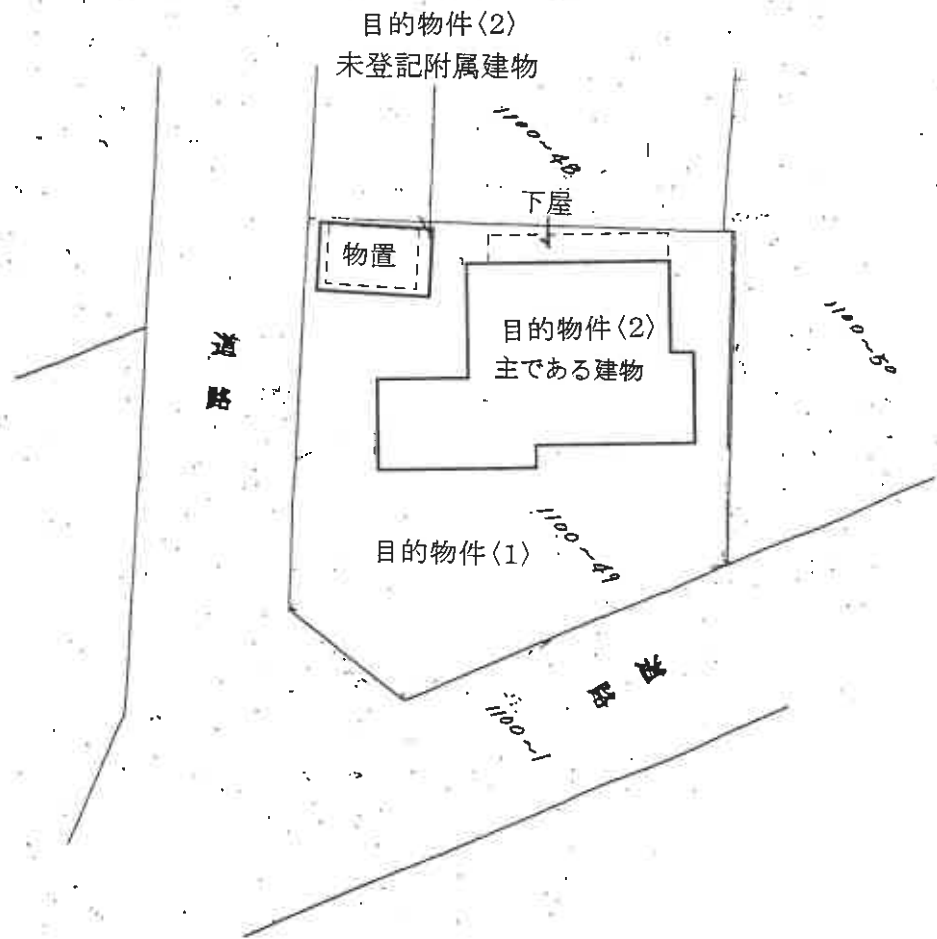
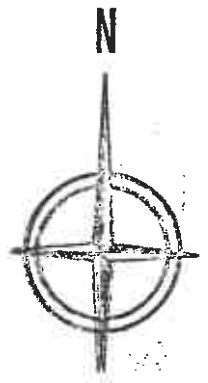
申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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7年8月19日 長野地方公務局上田支局

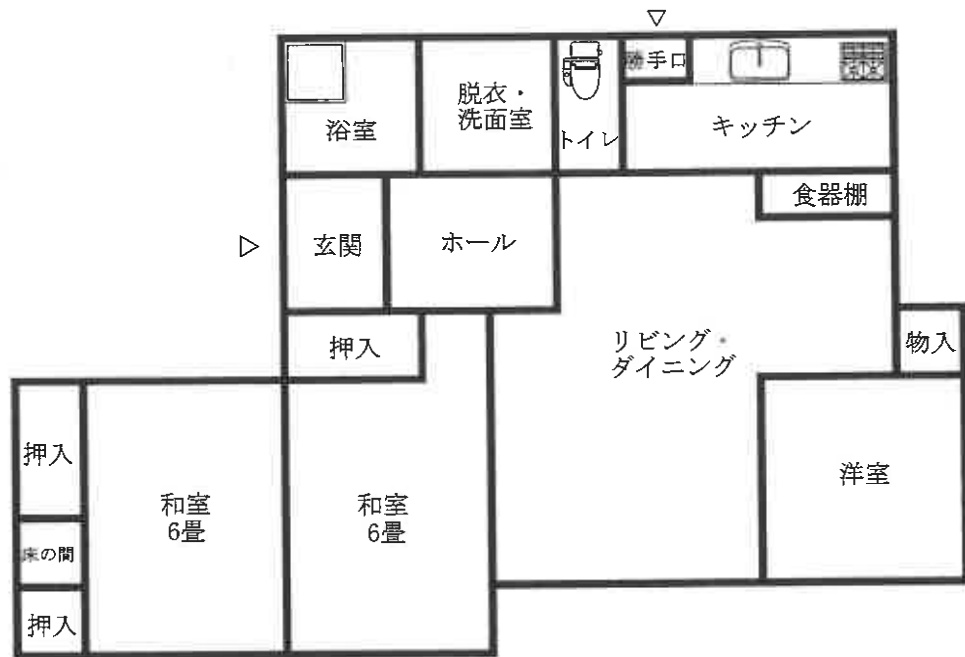
登記簿



建物等配置参考図

目的物件<2>

主である建物



未登記附属建物



建物間取図



〈1〉、〈2主である建物〉、〈2未登記附属建物〉



〈1〉、〈2主である建物〉、〈2未登記附属建物〉

現況写真



〈1〉、〈2主である建物〉



〈1〉、〈2主である建物〉

現況写真



〈2主である建物〉



〈2未登記附属建物〉

現況写真