

## 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。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月28日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 竹 内 勝 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 6年 5月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月31日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 5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 6年 8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 6年 6月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 6月 7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 6年 3月28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

- |    |   |   |                |
|----|---|---|----------------|
| ☆2 | 所 | 在 | 上田市鹿教湯温泉字道仙かいと |
|    | 地 | 番 | 1347番1         |
|    | 地 | 目 | 畑              |
|    | 地 | 積 | 158平方メートル      |
| ☆3 | 所 | 在 | 上田市鹿教湯温泉字道仙かいと |
|    | 地 | 番 | 1347番3         |
|    | 地 | 目 | 畑              |
|    | 地 | 積 | 312平方メートル      |

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月19日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 竹 内 勝 彦

---

---

1 不動産の表示

【物件番号2, 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

【物件番号2, 3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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

【物件番号2, 3】

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

- |   |   |   |                |
|---|---|---|----------------|
| 2 | 所 | 在 | 上田市鹿教湯温泉字道仙かいと |
|   | 地 | 番 | 1347番1         |
|   | 地 | 目 | 畑              |
|   | 地 | 積 | 158平方メートル      |
| 3 | 所 | 在 | 上田市鹿教湯温泉字道仙かいと |
|   | 地 | 番 | 1347番3         |
|   | 地 | 目 | 畑              |
|   | 地 | 積 | 312平方メートル      |

令和 5年(ケ)第 23号  
令和 5年11月27日受理  
令和 5年12月27日提出  
評価人 宮本吉豊

# 現況調査報告書

(物件2、3)

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

2 所 在 上田市鹿教湯温泉字道仙かいと  
地 番 1347番1  
地 目 畑  
地 積 158平方メートル  
所有者 A

3 所 在 上田市鹿教湯温泉字道仙かいと  
地 番 1347番3  
地 目 畑  
地 積 312平方メートル  
所有者 A





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (本件所有者)</p>	<p>【令和5年12月18日 (■口頭 □電話) 聴取した。】</p> <p>(1) 本物件2及び3の土地 (以下「本土地」という。) は、隣接した一団の畑です。昔は水稻をしていたことがありました。もう何年も耕作していません。第三者の占有はありません。</p> <p>(2) 本土地は測量をしています。境界線上にある赤いプラスチックの杭は測量した時の境界杭です。墓地 (1346番) を造成する際、道路拡幅のための測量をしました。</p> <p>(3) 土地の境界に関する争いはありません。</p> <p>(4) 本土地の南東側に隣接する「地番1347番イの3」の土地 (宅地、148.76㎡) の所有者が母Dと私になっているということですが、母Dが亡くなったことにより、現在の所有者は、他の共有土地と同様に私と姉のBがそれぞれ相続したことになります。</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

■上記のとおり    ■下記のとおり

- (1) 本土地の状況は、公図（地図に準ずる図面）、地積測量図、写真撮影場所位置図（概略図）及び添付写真のとおりである。
- (2) 本土地に隣接若しくは近接する公共用物等の状況は、下記のとおりである。

## 記

地番	地目	地積 m <sup>2</sup>	権利者その他の事項	備考
1347番5	公衆用道路	46	所有者 上田市	
1347番6	畑	12	所有者 上田市	現況：道路地
1343番8	公衆用道路	145	所有者 上田市	
1347番2	公衆用道路	19	所有者 上田市	
1347番4	公衆用道路	330	所有者 上田市	地図上の符号：ホ
1347番7	畑	418	所有者 上田市	現況：道路地
1339番8	公衆用道路	330	所有者 上田市	
1339番9	公衆用道路	125	所有者 上田市	
1343番2	公衆用道路	29	所有者 上田市	

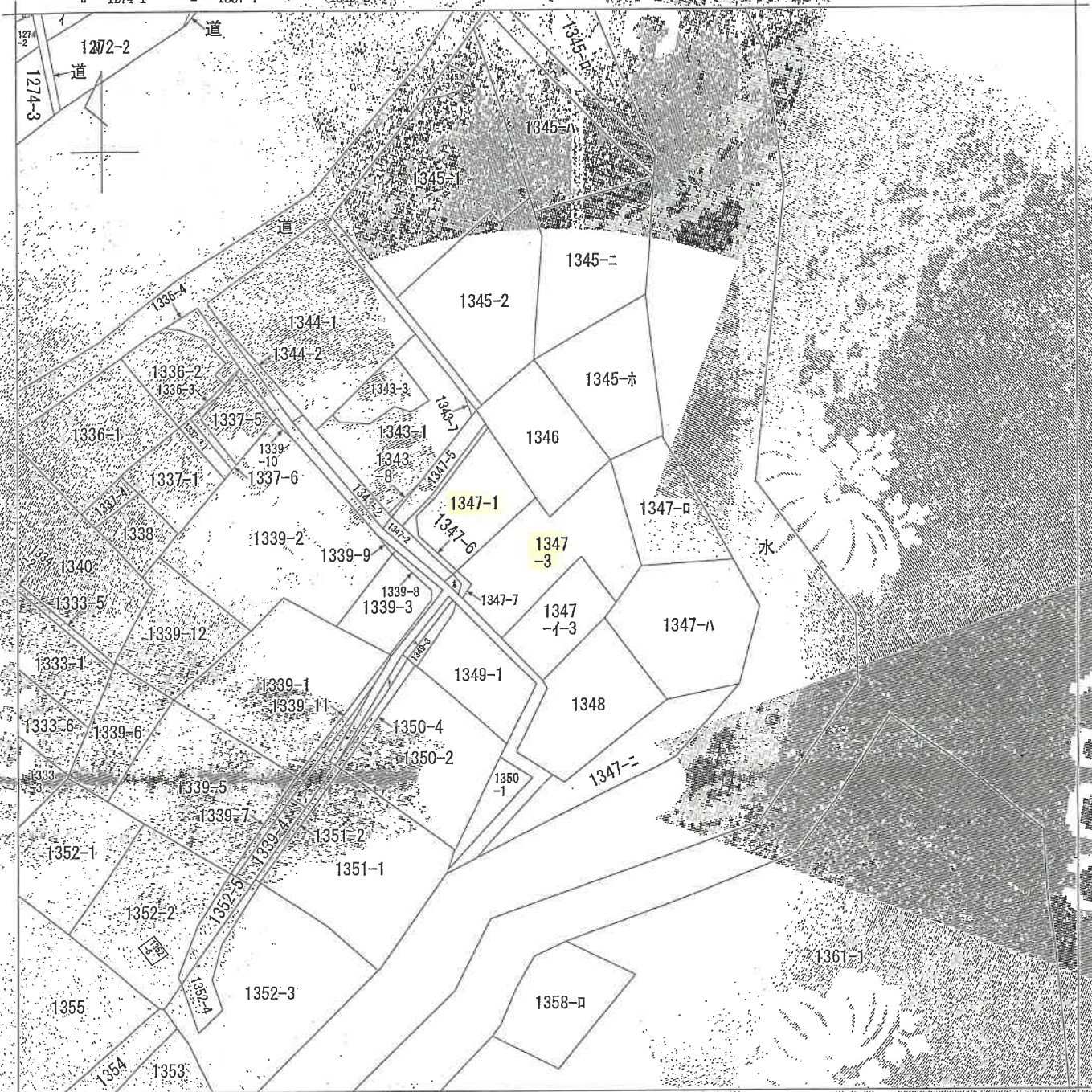
- (3) 本土地の南東側に隣接する「地番1347番イの3」の土地は、土地共有者D（持分2分の1）及び土地共有者A（持分2分の1）が公簿（登記）上共有する宅地（148.76m<sup>2</sup>）である。  
なお、同土地は、平成16年12月16日相続を原因として、共有者A（持分4分の3）及び共有者B（持分4分の1）が各共有するものと思料する。
- (4) 本土地の北側に隣接する「地番1346番」の土地は、第三者個人3名が各3分の1ずつ共有する墓地（178m<sup>2</sup>）である。
- (5) 本物件3の北東側部分には、竹が生育（密生）している。
- (6) 本土地は、隣接した一団の土地（1枚の畑）として、一括売却するのが相当と思料する。
- (7) 上記関係人の陳述及び本土地の状況等から、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
5年11月28日(火)	当庁(執行官室)	上田市長宛関係資料請求(郵便)
5年11月29日(水) 13:50-14:35	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影
5年12月1日(金) 9:10-9:20	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"/>
5年12月1日(金)	当庁(執行官室)	本件所有者A宛照会書送付(郵便)
5年12月12日(火) 13:55-15:05	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影
5年12月18日(月) 9:25-10:30	鹿教湯温泉1337-5	本件所有者Aから意見聴取
5年12月18日(月) 10:30-10:35	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 本件所有者Aから意見聴取
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、立会人及び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 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 5年12月18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 1272-1    ハ 1336-5    ホ 1347-4    ト 1350-3  
 ロ 1274-1    ニ 1337-7    ヘ 1349-2



(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。



請求部分	所在	上田市鹿教湯温泉字道仙かいと			地番	1347番3	
出尺	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	明治24年9月	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5年10月17日  
 長野地方務局上田支局  
 登記官



登記年月日：平成12年6月6日

令和5年10月17日  
長野地方務局上田支局

登記官

(7枚田)

A3をA4に縮小

図 積 測 量 図  
地 積 測 量 所 在 図

地番 1347番6-1  
土地の所在 長野県上田郡信濃町字道仙分1-1  
254210

三斜式演算表

地番	底辺	高さ	積
① 1347-6			
1	17.76	0.37	0.6512
2	17.72	0.37	0.6364
3	10.32	0.37	0.38184
4	10.30	0.38	0.39140
5	3.36	0.36	0.2096
6	5.33	0.38	2.0254
7	2.39	1.83	4.3737
8	3.28	0.42	1.3776
9	7.82	0.34	3.1076
10		0.44	3.4408
合計			24.5547
面積			12.27735
地積			12m <sup>2</sup>

地番 ④ 1347-1

171 - 12.27735 = 158.72265

地積 158m<sup>2</sup>

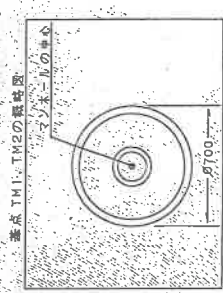
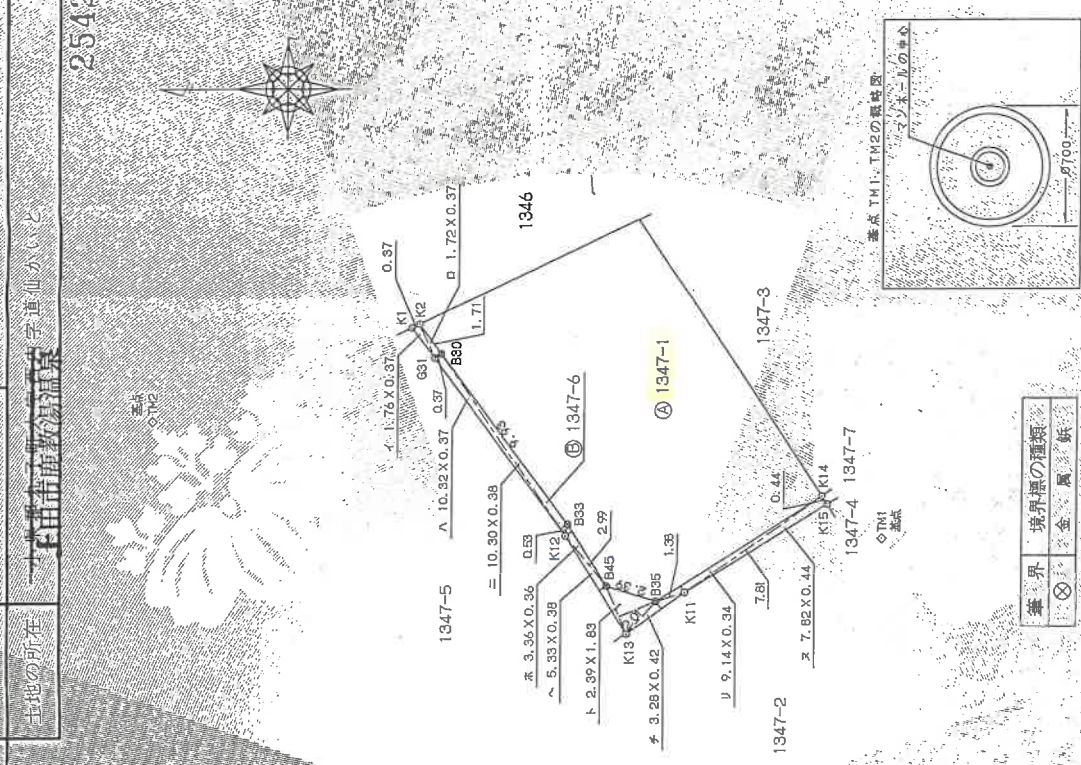
基点座標

基点	X	Y
TM2	131.986	104.446
TM1	97.717	98.961

(任意座標)

引照点表

引照点	境界点	夾角	距離
TM1	TM2	0-00-00	34.705
	K2	15-27-26	23.918
	K1	14-46-15	24.163
	G31	12-35-53	22.640
	K12	351-23-23	14.824
	K13	330-46-10	12.774
	K14	335-58-38	9.645
	K15	21-47-14	3.072
	K17	24-53-54	3.477
	B35	335-38-48	11.025
B45	341-17-08	13.103	
B33	353-26-17	14.739	
B30	13-22-48	22.424	



境界 境界標の種類  
○ 金 属 釘

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成12年11月18日作成)  
日本地家屋調査士会連合会用紙

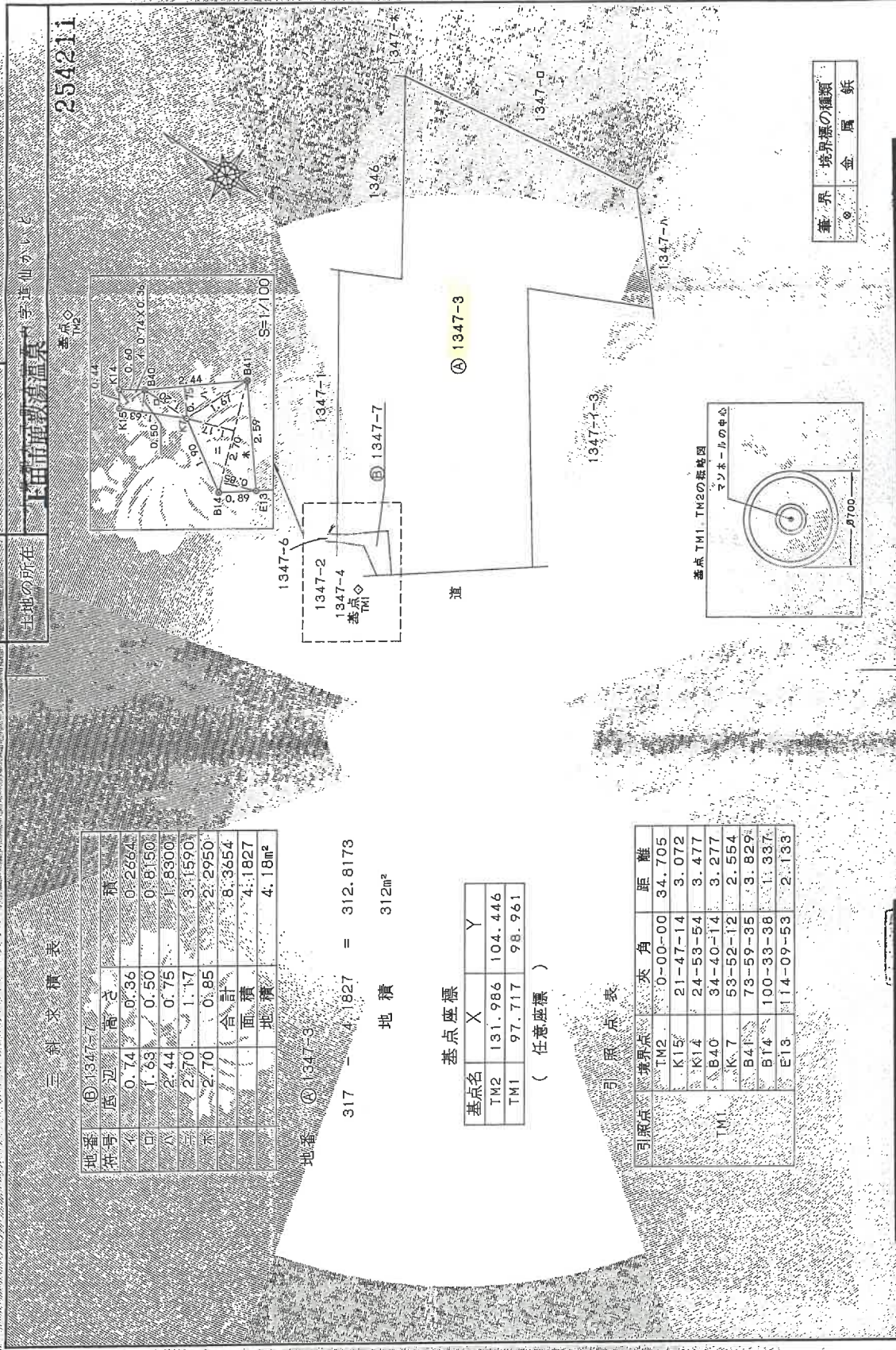
地図整理番号：M11420

登記年月日：平成12年6月6日

令和5年10月17日  
長野地方支務局 土地支局  
登記官

図 量 測 積 地 土 地 所 在 図

12.6.6  
1347番7,3  
土地の所在  
土地の所在



三斜求積表

地番	⑥ 1347-7	⑦ 1347-8	⑧ 1347-9
幅	0.74	0.36	0.2664
高さ	1.63	0.50	0.8150
面積	2.44	0.75	1.8900
合計	2.70	1.17	3.1590
面積	2.70	0.85	2.2950
合計	面積		8.3654
面積	地積		4.1827
面積	地積		4.18m <sup>2</sup>

地番 ⑧ 1347-9

$317 - 4.1827 = 312.8173$

地積 312m<sup>2</sup>

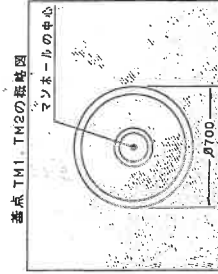
基点座標

基点名	X	Y
TM2	131.986	104.446
TM1	97.717	98.961

(任意座標)

引張点表

引張点	境界点	夾角	距離
TM1	TM2	0-00-00	34.705
	K15	21-47-14	3.072
	B40	24-53-54	3.477
	B4	34-40-14	3.277
TM2	K7	53-52-12	2.554
	B41	73-59-35	3.829
	B14	100-33-38	1.337
TM3	E13	114-09-53	2.133



筆界	境界線の種類
○	金属 鉄

作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

平成12年11月16日作成  
地家屋調査士会連合会(用紙)





# 令和5年（ケ）第23号



NO. 1
物件 2、3



NO. 2



**NO. 3**

物件 2、3

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 4**

物件 2

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 5**

物件 3

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

令和 5年 (ケ) 第 23 号  
令和 5年 12月 18日 現地調査  
令和 6年 1月 10日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書  
<土 地 用>  
②

評価人 不動産鑑定士

宮 本 吉 豊

## 第1 評価額

一括価格	
金 2,020,000円	
内訳価格	
物件 2 (土地)	金 680,000円
物件 3 (土地)	金 1,340,000円

- 1 一括価格は、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。

## 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
2	所在地 地目 地積	上田市鹿教湯温泉字道仙かいと 1347番1 畑 158平方メートル	
3	所在地 地目 地積	上田市鹿教湯温泉字道仙かいと 1347番3 畑 312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2・3)

位置・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・しなの鉄道線「大屋駅」の南西方約19.5km(道路距離)</li> <li>・JR北陸新幹線「上田駅」の南西方約21km(道路距離)</li> <li>・上信越自動車道「上田菅平」ICの南西方約26km(道路距離)</li> </ul> <p>(別添位置図参照)</p>	
付近の状況	<p>湯治場として広く知られている山間の鹿教湯温泉。リハビリテーションや健康づくりのための施設があり、全国でも数少ない環境省指定国民保養温泉地。しかしながら観光客数は長年に渡って漸減傾向にあり、閉鎖された老舗旅館、ホテル、飲食店、研修センター等が数多く見られる。物件2、3は、温泉街のメイン通りから南東方へ50m程入った狭い小路沿いに位置する。住宅を主に飲食店、車庫等が介在し、駐車場、空地、墓地、竹林も見られる。ほぼ平坦地勢。</p>	
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 用途指定なし 70% 300% なし 農振農用地の指定なし(白地) *上田市の災害ハザードマップ(R5年3月)によると家屋倒壊危険区域(河岸浸食)に東側部分がかかっている。
画地条件	地形 積状 地勢 その他	470㎡(登記数量) 北西-南東20~30m、北東-南西15~30m程の不整形地(長さは公図計測) ほぼ平坦 若干の起伏あり 特になし
接面道路の状況	<p>物件2の南西側とそれに続く物件3の西端合わせて14m程が幅員約4mの市道(鹿教湯2号線)に等高接面。物件2の北西側は幅員2.6m程の市道(鹿教湯1号線)に等高接面。(両市道は建築基準法第42条2項道路に該当。)</p>	
土地の利用状況等	<p>未利用空地。物件3の北東部分は竹に覆われている。 物件3の西端に電柱、街灯がある。</p>	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	引込可 なし 引込可 (要受益者負担金 280円/㎡)
特記事項	<p>*建物建築可能。 *標高 約720m</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

物件2・3（土地）

目的土地の更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	更地価格(円) ア×イ×ウ ≒エ
2	13,700	0.58	158	1,260,000
3	13,700	0.58	312	2,480,000
				3,740,000

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(3m市道沿い 整形 平坦画地 200㎡ 上下水道整備済み)価格  
同一需給圏内の取引事例をもとに、類似性の高い地価公示標準地等より比較検討した価格との均衡に留意して評定。

イ 個別格差 : 規模・形状-15% 要転用・造成(上下水道整備含む)-30% 道路幅員±0%  
側道±0% 墓地隣接-3% 以上相乗積:0.58  
\*一画地として格差判定

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 更地価格 : 物件 2・・・ 1,260,000円 物件 3・・・ 2,480,000円

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (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
2	1,260,000	1.00	0.9	0.6	680,000
3	2,480,000	1.00	0.9	0.6	1,340,000
					2,020,000

イ 占有減価修正 : なし

ウ 市場性修正 : 地域性個別性を考慮

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を考慮した。

## 第6 参考価格資料

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | 地価公示標準地<br>所 在<br>価 格<br>交 通<br>価 格 時 点<br>地 積<br>供給処理施設<br>接 面 道 路<br>用途指定等<br><br>地域の概要 | 上田-10<br>生田字荒谷4952番22<br>18,800円/㎡<br>大屋駅より4km<br>令和5年1月1日<br>住宅敷地 313㎡<br>水道、下水<br>東4m市道<br>非線引都市計画区域 用途無指定<br>(建ぺい率60%, 容積率200%)<br>中規模一般住宅が多い丘陵地の分譲住宅地域 |
| 2 | 固定資産税評価額 (令和5年度)  |  |
|   | 物件2   | 6,680円 ( 42円/㎡)  |
|   | 物件3   | 14,217円 ( 46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。

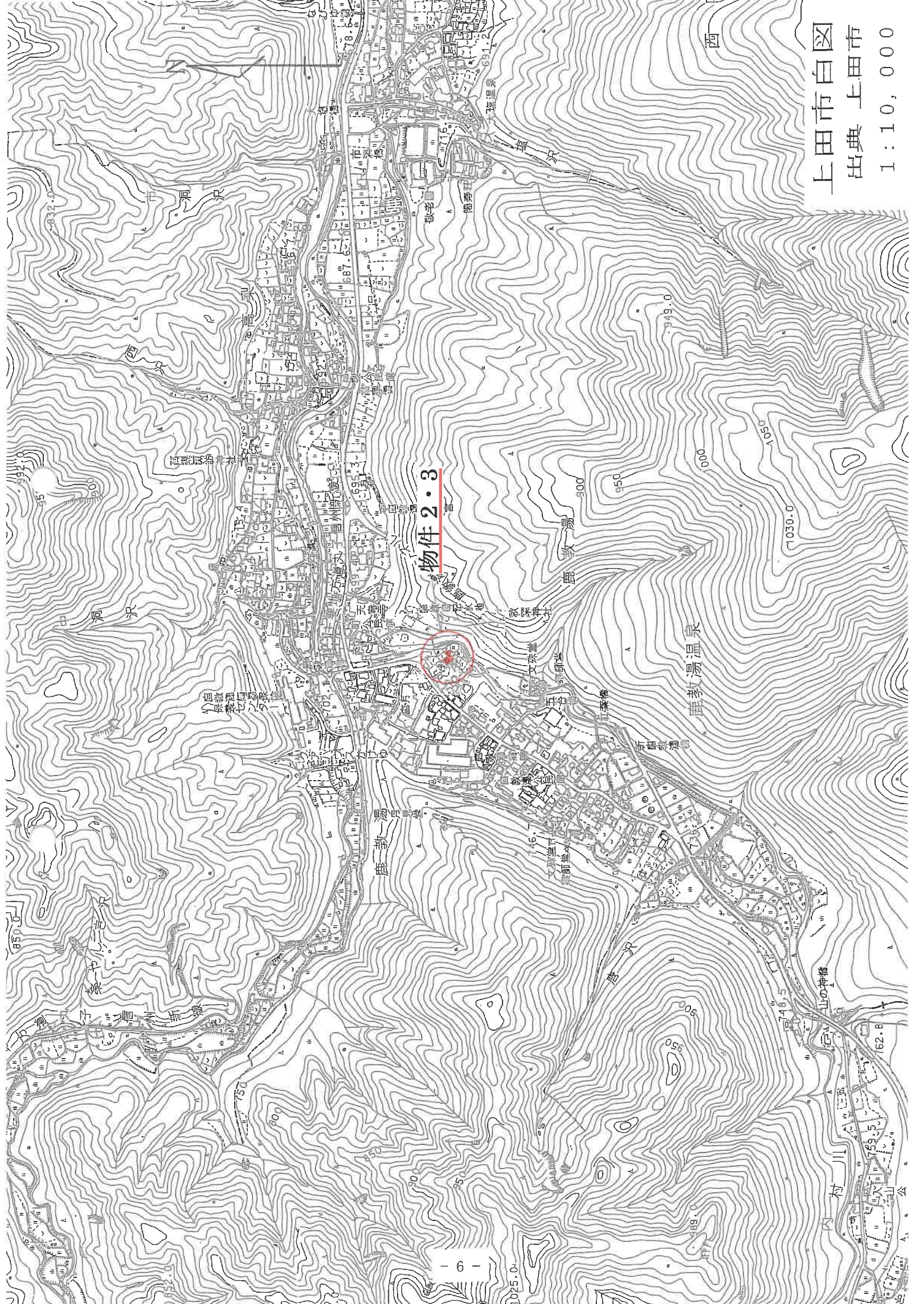
## 第7 附属資料

- 1 位置図(上田市白図写)
- 2 公図写
- 3 現況写真

以 上

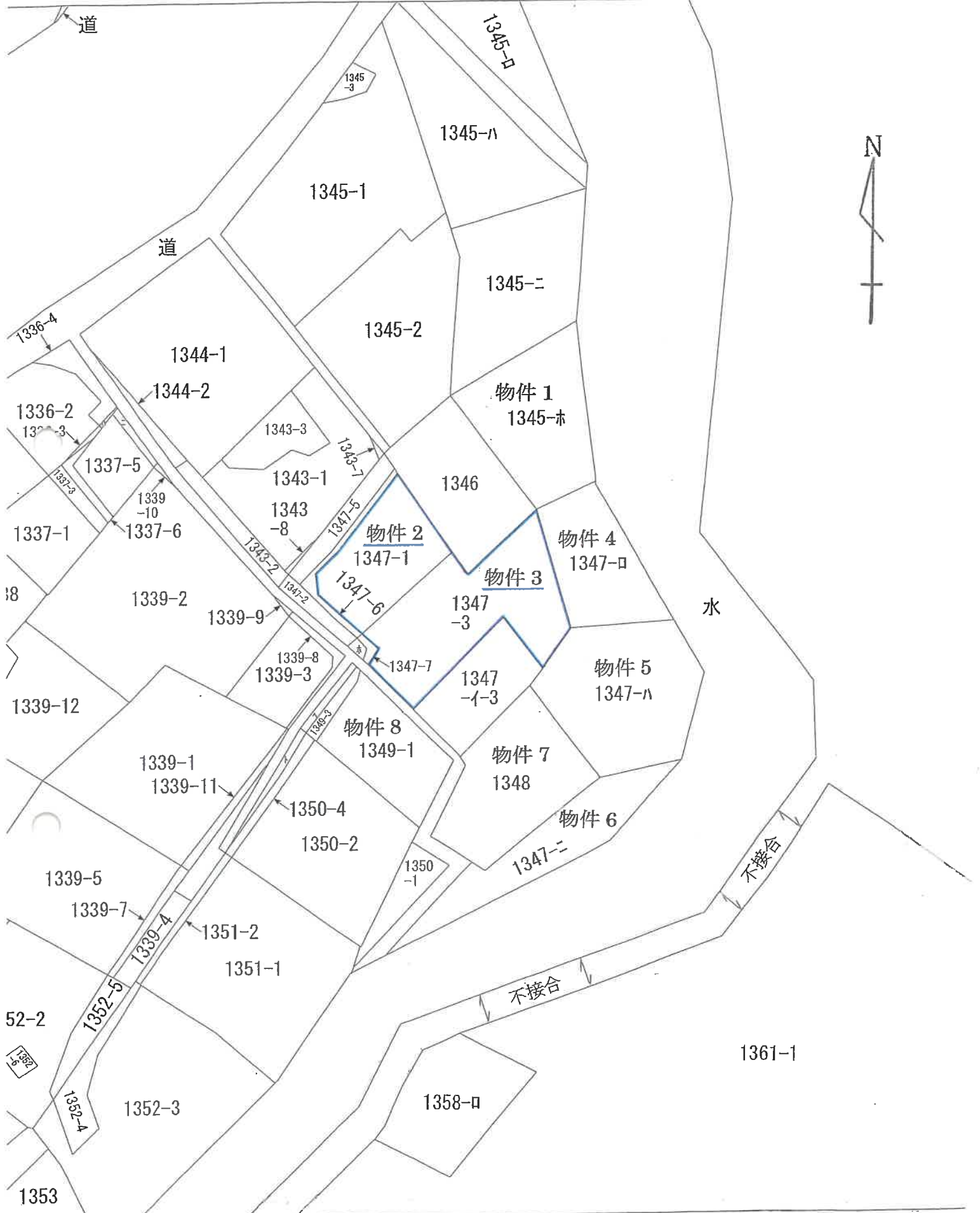


上田市白図  
出典 上田市  
1:10,000



物件 2・3

ハ 1336-5    ホ 1347-4    ト 1350-3  
ニ 1337-7    ヘ 1349-2



公 図 写

# 現況写真



南西方より写



西至近より写