

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

☆9 所 在 上田市鹿教湯温泉字久保
地 番 1520番1
地 目 畑
地 積 806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9】

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9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

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9】

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

9 所 在 上田市鹿教湯温泉字久保
地 番 1520番1
地 目 畑
地 積 806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9)

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

9 所 在 上田市鹿教湯温泉字久保
地 番 1520番1
地 目 畑
地 積 806平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録9」のとおり
住居表示	住居表示無し
土地	物件9
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地(物件9-畑) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <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 checked="" type="checkbox"/> 写真撮影場所位置図(概略図)のとおり <input type="checkbox"/> <input 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が公衆用道路として一般交通の用に供している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑草等が繁茂した耕作放棄地若しくは休耕畑として所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が竹及び雑木等が生育した山林として共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	電柱の支線が存在する
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年(執)第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
土地建物の位置関係	<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(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 (本件所有者)	【令和5年12月18日(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本土地は、雑草等が繁茂した更地の未利用地です。もう何年も耕作はしていません。第三者の占有はありません。 (2) 土地の境界に関する争いなどはありません。

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)、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

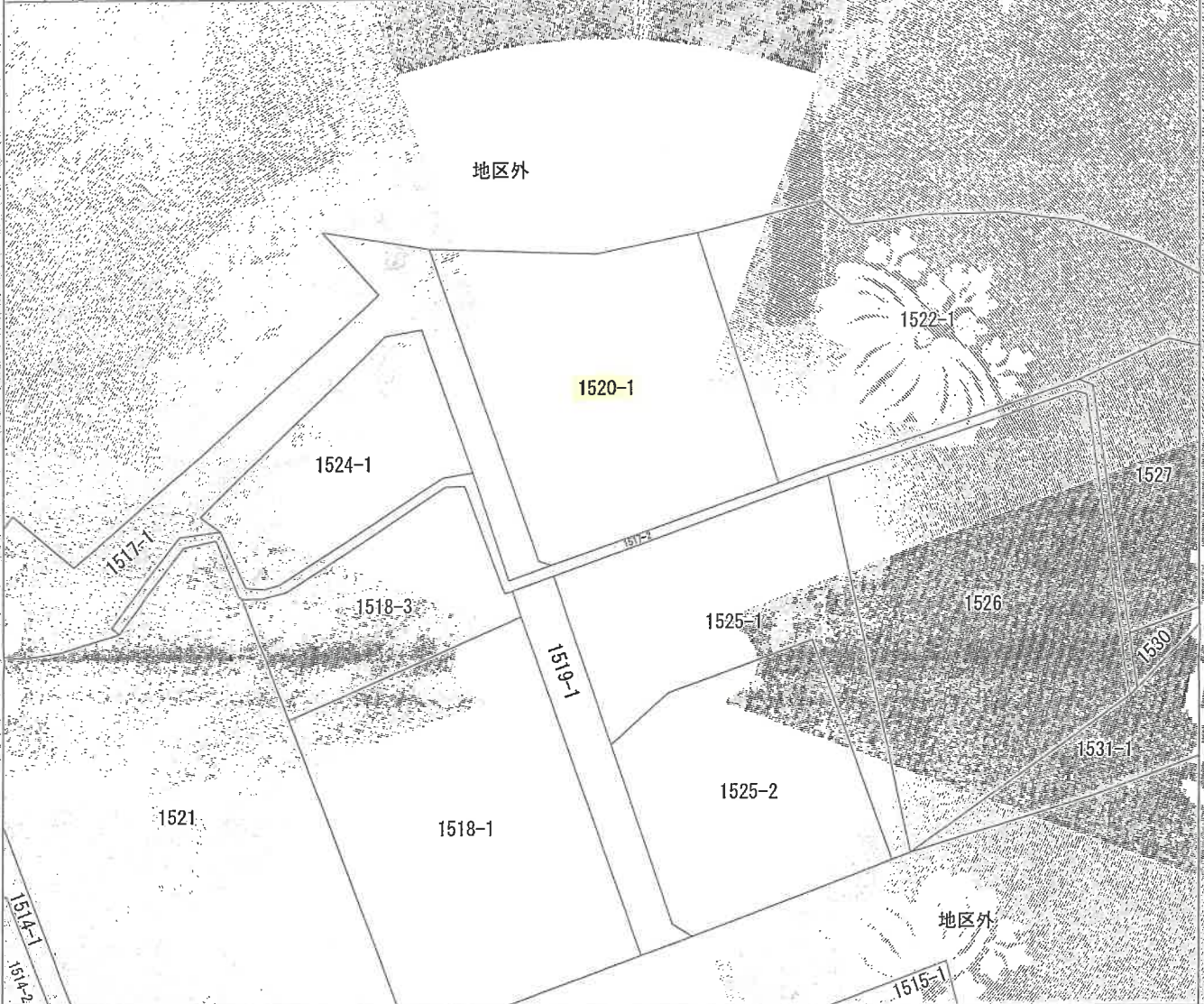
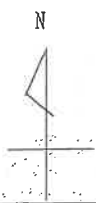
地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
1517番1	公衆用道路	534	所有者 上田市	
1517番2	用悪水路	153	所有者 上田市	
1519番1	公衆用道路	176	所有者 上田市	

- (3) 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) 13:05-13:30	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 type="checkbox"/> 登記事項証明書請求 <input checked="" 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4日(月) 9:15-9:20	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) 11:10-11:15	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 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <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



(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	上田市鹿教湯温泉字久保			地番	1520番1			
出方尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和57年6月9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5年10月17日
長野地方法務局上田支局
登記官

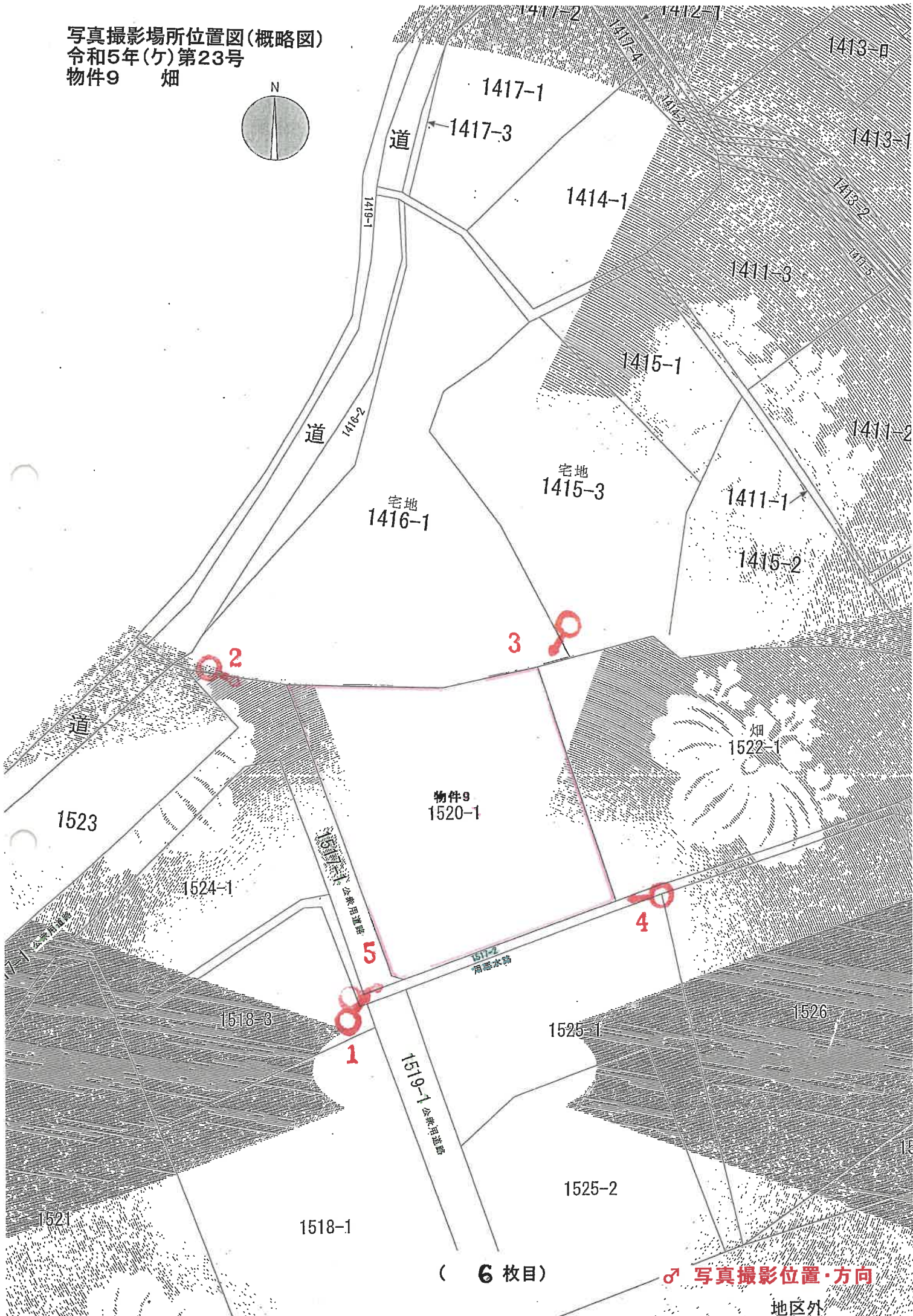
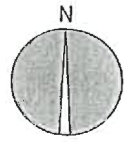
地図整理番号：M11423
(1/1)

(5 枚目)



A 3 を A 4 に縮小

写真撮影場所位置図(概略図)
令和5年(ㄉ)第23号
物件9 畑



(6 枚目)

♂ 写真撮影位置・方向
地区外



NO. 3

物件 9



NO. 4



NO. 5

支線

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>
④

評価人 不動産鑑定士

宮 本 吉 豊

第1 評価額

一 括 価 格
金 3,290,000円

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
9	所在地 地目 地積	上田市鹿教湯温泉字久保 1520番1 畑 806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9)

位置・交通	<ul style="list-style-type: none"> ・しなの鉄道線「大屋駅」の南西方約20km(道路距離) ・JR北陸新幹線「上田駅」の南西方約21.5km(道路距離) ・上信越自動車道「上田菅平」ICの南西方約26.5km(道路距離) <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9は、温泉街の南西方に位置し、周囲は畑、空地、駐車場に住宅、寮が散見されるやや閑散とした地域となっている。南東側には交通量の多い国道254号線が通じる。平坦ないし南東向き緩傾斜地勢。</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	<p>非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 300% なし なし</p> <p>*上田市の災害ハザードマップ(R5年3月)によると洪水浸水想定区域に指定されていない。</p>
画地条件	地積 形状 地勢 その他	<p>806㎡(登記数量) ほぼ台形 南西側間口約35m、奥行26~27m ほぼ平坦 北西側は1m程下る土手状の段差を含む 特になし</p>
接面道路の状況	<p>南西側が幅員3.2~3.3mの市道(鹿教湯7号線)に0~0.3m高位にて接面する。(当該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>雑草に覆われた未利用空地。南西端に街灯があり、電柱の支線が入っている。</p>	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	<p>引込困難 なし 引込可 (要受益者負担金 280円/㎡)</p>
特記事項	<p>*建物建築可能。</p> <p>*上水道は前面道路に鹿教湯簡易水道の配管があるが、鹿教湯簡易水道と市営水道との合併が予定されており、現段階での新規利用は望めない。(鹿教湯簡易水道管理者より聴取) 北西方上段に通じる市道鹿教湯5号線に市営水道の本管があり、現段階での利用はそこから引き込む必要がある。(引込延長70m余り)</p> <p>*標高 約730m</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件9（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
9	12,400	0.61	806	6,100,000

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(3.2m市道沿い 整形 平坦画地 300㎡ 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-15% 要転用・造成(下水整備含む)-15% 水道事情-15%
以上相乗積:0.61
- ウ 地積 : 登記数量による。
- エ 更地価格 : 6,100,000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
9	6,100,000	1.00	0.9	0.6	3,290,000

- 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

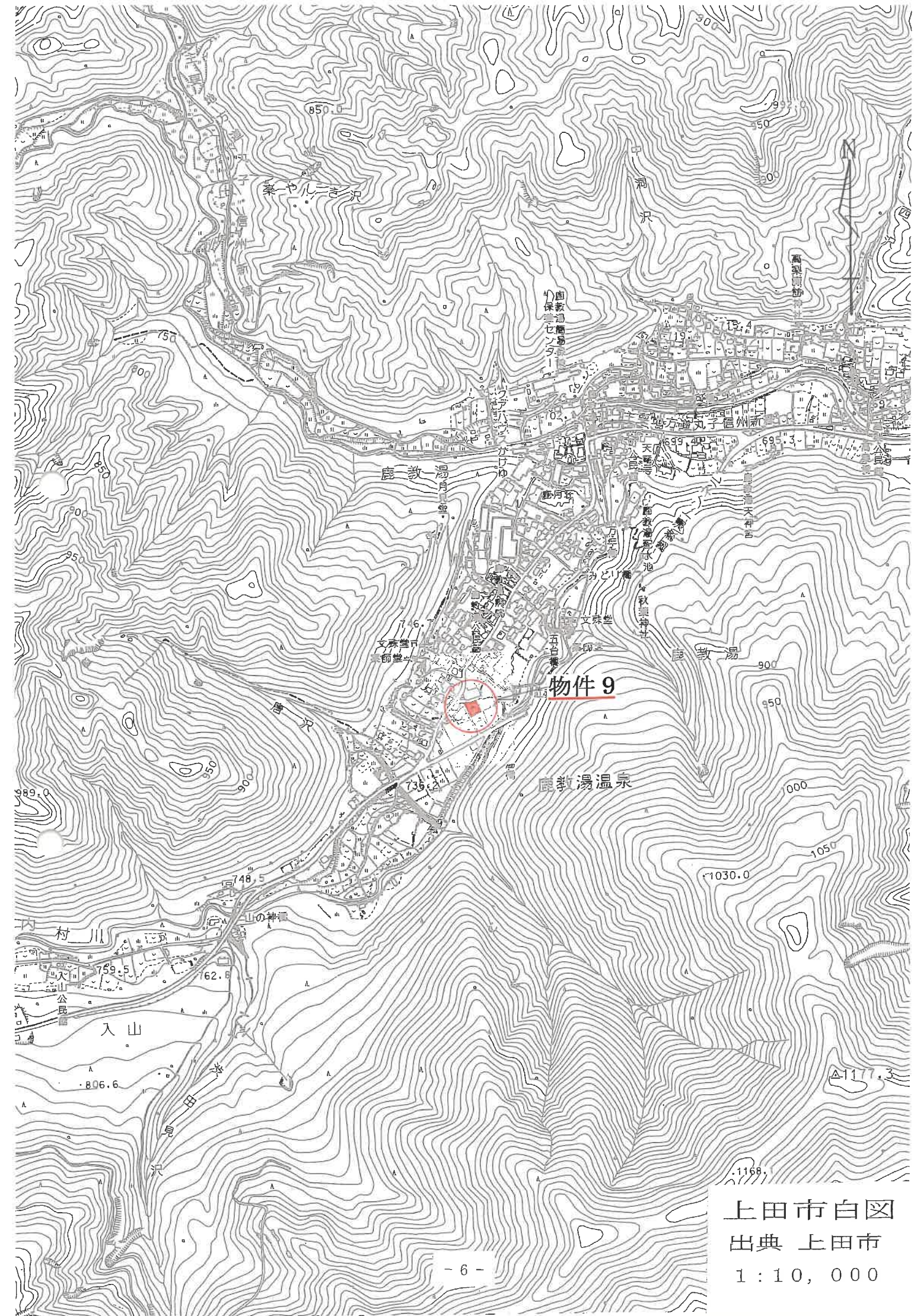
- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 地価公示標準地
所 在
価 格
交 通
価 格 時 点
地 積
供給処理施設
接 面 道 路
用 途 指 定 等
地 域 の 概 要 | 上田-10
生田字荒谷4952番22
18,800円/㎡
大屋駅より4km
令和5年1月1日
住宅敷地 313㎡
水道、下水
東4m市道
非線引都市計画区域 用途無指定
(建ぺい率60%, 容積率200%)
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9 8,366,280円 (10,380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



物件9

鹿教湯温泉

上田市白図
出典 上田市
1:10,000



地区外



地区外

公 司 图 写

1:500

44

現況写真



西方より写



南方より写