

## 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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
7~15, 23~ 25☆	5,440,000 4,352,000	一括	1,088,000	168,091	28,503
7	340,000				
8	30,000				
9	640,000				
10	150,000				
11	690,000				
12	170,000				
13	80,000				
14	440,000				
15	350,000				
23	790,000				
24	780,000				
25	980,000				
備考					

物 件 目 録

7 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 556番1  
地 目 宅地  
地 積 414.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

☆8 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 556番2  
地 目 畑  
地 積 37平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

9 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 556番3  
地 目 宅地  
地 積 824.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

10 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 557番1

物 件 目 録

地 目 宅地  
地 積 180.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

11 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 557番4  
地 目 宅地  
地 積 869.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

☆12 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 558番1  
地 目 畑  
地 積 250平方メートル

(現況)

地 目 宅地  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

13 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 559番1  
地 目 宅地  
地 積 99.57平方メートル

## 物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

☆14 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 559番2  
地 目 畑  
地 積 651平方メートル

(現況)

地 目 宅地  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

15 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 560番2  
地 目 宅地  
地 積 542.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

23 所 在 上田市前山字宮本町 556番地3, 556番地1  
家屋 番号 556番3  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 512.20平方メートル

## 物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

24 所 在 上田市前山字宮本町 560番地

家屋 番号 560番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 180.16平方メートル  
2階 37.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約165.96平方メートル  
2階 約99.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 蚕室

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 29.75平方メートル  
2階 29.75平方メートル

(不存在)

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

(不存在)

## 物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・タキロン葺平家建  
床 面 積 約66平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 約60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約98平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木・コンクリート板造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約33平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



物 件 目 録

25 所 在 上田市前山字宮本町 557番地4, 557番地1,  
559番地1

家屋 番号 557番4

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 397.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

## 物件明細書

令和 5年 5月 9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7～15, 23～25】

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7～15, 23～25】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号23】

本件共有者らが占有している。

【物件番号24】

本件共有者らが占有している。

【物件番号25】

本件共有者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号8, 12, 14】

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

- 7 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 556番1  
地 目 宅地  
地 積 414.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 8 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 556番2  
地 目 畑  
地 積 37平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 9 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 556番3  
地 目 宅地  
地 積 824.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 10 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 557番1

## 物 件 目 録

地 目 宅地  
地 積 180.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

11 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 557番4  
地 目 宅地  
地 積 869.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

12 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 558番1  
地 目 畑  
地 積 250平方メートル

(現況)

地 目 宅地  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

13 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 559番1  
地 目 宅地  
地 積 99.57平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

14 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 559番2  
地 目 畑  
地 積 651平方メートル

(現況)

地 目 宅地  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

15 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 560番2  
地 目 宅地  
地 積 542.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

23 所 在 上田市前山字宮本町 556番地3, 556番地1  
家屋 番号 556番3  
種 類 作業所  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 512.20平方メートル

## 物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

24 所 在 上田市前山字宮本町 560番地

家屋 番号 560番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 180.16平方メートル  
2階 37.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約165.96平方メートル  
2階 約99.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 蚕室

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 29.75平方メートル  
2階 29.75平方メートル

(不存在)

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

(不存在)

## 物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・タキロン葺平家建  
床 面 積 約66平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 約60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約98平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 木・コンクリート板造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約33平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物 件 目 録

25 所 在 上田市前山字宮本町 557番地4, 557番地1,  
559番地1

家屋 番号 557番4

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 397.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和4年(ケ)第15号  
令和4年12月14日受理  
令和5年3月8日提出  
(評価人 羽田富雄)

現況調査報告書  
(物件7～15、23～25)

長野地方裁判所上田支部  
執行官 上野原 一 敏 (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

- 7 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 556番1  
地 目 宅地  
地 積 414.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 8 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 556番2  
地 目 畑  
地 積 37平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 9 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 556番3  
地 目 宅地  
地 積 824.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 10 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 557番1  
地 目 宅地  
地 積 180.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

## 物 件 目 録

- |     |                  |                  |  |
|-----|------------------|------------------|--|
| 1 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 上田市前山字宮本町<br>5 5 7 番 4<br>宅地<br>8 6 9 . 0 0 平方メートル |
|     | 共有者              | A                | 持分2分の1   |
|     | 共有者              | B                | 持分2分の1   |
| 1 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 上田市前山字宮本町<br>5 5 8 番 1<br>畑<br>2 5 0 平方メートル        |
|     | 共有者              | A                | 持分2分の1   |
|     | 共有者              | B                | 持分2分の1   |
| 1 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 上田市前山字宮本町<br>5 5 9 番 1<br>宅地<br>9 9 . 5 7 平方メートル   |
|     | 共有者              | A                | 持分2分の1   |
|     | 共有者              | B                | 持分2分の1   |
| 1 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 上田市前山字宮本町<br>5 5 9 番 2<br>畑<br>6 5 1 平方メートル        |
|     | 共有者              | A                | 持分2分の1   |
|     | 共有者              | B                | 持分2分の1   |

## 物 件 目 録

- 15 所 在 上田市前山字宮本町  
 地 番 560番2  
 地 目 宅地  
 地 積 542.43平方メートル  
 共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1
- 23 所 在 上田市前山字宮本町 556番地3、556番地1  
 家屋 番号 556番3  
 種 類 作業所  
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 512.20平方メートル  
 共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1
- 24 所 在 上田市前山字宮本町 560番地  
 家屋 番号 560番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 180.16平方メートル  
 2階 37.02平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 蚕室  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 29.75平方メートル  
 2階 29.75平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 便所  
 構 造 木造草葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 9.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

25 所 在 上田市前山字宮本町 557番地4、557番地1、  
559番地1

家屋 番号 557番4

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 397.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録9、11～15、24」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
土地	■宅地(物件9、11～15)													
現況地目	■宅地(物件12、14につき、登記地目:畑)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A及びB <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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													
その他の事項	農業委員会から次のような回答がある 物件14につき、現況地目「雑種地」、買受適格証明書「必要」、原状回復命令「発令の可能性有」 物件12につき、現況地目「畑」、買受適格証明書「必要」													
建物	物件24													
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(■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:増改築により1階約165.96㎡、2階約99.17㎡													
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある その他の事項(次葉)のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A及びB <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅として所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
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	登記記録上の附属建物(符号1及び2)は存在しない													
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 rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
{	地方裁判所		支部	令和	年( )	第	号							
	保管開始日	令和	年	月	日									
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 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、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

未登記附属建物について

- a 種類 倉庫  
構造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・タキロン葺平家建  
床面積 約66m<sup>2</sup>
  
- b 種類 倉庫  
構造 木造瓦葺平家建  
床面積 約60m<sup>2</sup>
  
- c 種類 倉庫  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 約60m<sup>2</sup>
  
- d 種類 倉庫  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 約98m<sup>2</sup>
  
- e 種類 倉庫  
構造 木・コンクリート板造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床面積 約33m<sup>2</sup>

(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)



不動産の表示	「物件目録7～9、23」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件7～9														
現況地目	■宅地(物件8につき、登記地目:畑)														
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 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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A及びB <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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	農業委員会から次のような回答がある 物件8につき、現況地目「雑種地」、買受適格証明書「必要」、原状回復命令「発令の可能性有」														
建物	物件23														
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"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:		構造:		床面積:								
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A及びB <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を作業所として所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
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	物件25との間に下屋が設置されている														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></td> </tr> </table>	{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号		保管開始日	令和	年	月	日	
{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号									
	保管開始日	令和	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、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録10、11、13、25」のとおり															
住居表示	(住居表示未実施)															
土地	物件10、11、13															
現況地目	■宅地															
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 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 <input type="checkbox"/>															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A及びB <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																
建物	物件25															
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"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <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 type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:								
{	種類:															
{	構造:															
{	床面積:															
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A及びB <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を作業所として所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり															
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	物件23との間に下屋が設置されている															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</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="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</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	令和	年( )	第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日	
{	地方裁判所	支部	令和	年( )	第	号										
{	保管開始日	令和	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、「■」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>■ B (債務者兼共有者)</p>	<p>1 私は本土地建物の共有者です。共有者 A は私の母です。</p> <p>2 本土地が何筆 (物件 7 ～ 15) にも分かれていることは知っていますが、それぞれの土地の境界がどうなっているのかはわかりません。南側の作業場 (物件 23、25) は盛り土をした上に建ててありますが、盛り土に沿って筆界があるかどうかはわかりません。</p> <p>3 本土地の境界について、隣地の方たちとの間でトラブルになったことはありません。</p> <p>4 居宅 (物件 24) については、いつ頃建てたものかはわかりませんが、私が生まれる以前、私の祖父の代からある建物です。古い建物なので、色々と手を入れて、間取りを変えるなどして、今でも私と A が住んでいます。</p> <p>5 古い間取りでは、居宅の東側部分が土間になっていますが、その部分は水回りに改装して、増築しました。</p> <p>6 登記記録上、主屋 (居宅) のほかに蚕室と便所があるとのことですが、私が知る限り、そのような建物があったという記憶はありません。</p> <p>7 現在、敷地内に居宅と作業所以外に 5 棟の建造物があります。居宅の南側にある細長い建物 (未登記付属建物符号 d) は、昔は鶏舎として使っていましたが、今は物置になっています。それ以外の建物も物置等として使っています。</p> <p>8 南側の作業所 (物件 23 及び 25) は、いずれも私の父 C がえのき茸の栽培のために建てたものです。一昨年 (令和 3 年) に父が亡くなり、その年の 9 月に茸の栽培をやめました。今は、茸を栽培していた当時使っていた機械等のうち、換価価値のあるものを運び出した後の残りが置いてあります。</p> <p style="text-align: right;">(令和 5 年 1 月 11 日に聴取した。)</p>
<p>■ E (債務者ら破産管財人)</p>	<p>1 私は、本件各物件の共有者である A 及び B の破産管財人弁護士です。</p> <p>2 本件各物件については、裁判所の許可を得て、破産財団から放棄しました。</p> <p>3 本件各物件のうち、茸栽培場 (物件 23 及び 25) 内にあった機械器具類のうち、換価価値のあるものについては換価済みで、残置されている動産類は、換価見込みのないものとして放棄したものです。</p> <p style="text-align: right;">(令和 5 年 2 月 16 日に電話で聴取した。)</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

( 9 枚目)

## 執行官の意見

- 1 本土地建物の状況は、土地建物配置図（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 物件7から15の各土地は（以下「本土地」という。）、一体として、物件23から25の各建物等の敷地として利用されている。
- 3 本土地に隣接ないし存在する公共物の状況は下記のとおりである。

## 記

地番	地目	地積 (㎡)	権利者その他の事項 (所有者)	備考
556 番 4	公衆用道路	100	上田市	大字前山字宮本町
556 番 5	同上	40	上田市	同上
556 番 6	同上	47	上田市	同上
556 番 7	同上	3	74 上田市	同上
557 番 2	同上	51	上田市	同上
557 番 3	同上	1	64 上田市	同上
557 番 5	同上	15	上田市	同上
557 番 6	同上	6	98 上田市	同上
558 番 2	同上	6	24 上田市	同上
558 番 4	同上	20	上田市	同上
559 番 3	同上	2	80 上田市	同上
560 番 1	廃水路敷	138	上田市	同上
560 番 3	公衆用道路	5	85 上田市	同上
560 番 4	同上	7	09 上田市	同上

- 4 本土地は東側と北側で公衆用道路に隣接している。北側隣地（地番 561 番 1）との間には石垣が設置されている。北東隣地（地番 562 番 1）及び西側隣地（地番 555 番 1 及び 555 番 2）の間には境界に沿って通路が確認できる箇所やコンクリート擁壁が設置されている箇所がある。南東の隣地（558 番 3）の間には段差や祠等、境界の目印となるものが存在する。以上のことから、各隣地との境界は概ね明らかである。
- 5 本土地は、北から南に向かって下る傾斜地にあり、物件 2 3 及び 2 5 の作業所は、本土地南側の高さ約 4メートルの盛り土の上に建てられており、物件 2 4 の居宅が建っている北側の平地とは地形的には区切られているが、筆界とは異なる形状となっており、現地において、公図上の筆界を示すものは見当たらず、各土地間の境界は判然としない。
- 6 本土地上には、物件 2 3 から 2 5 の建物以外に 5 棟の建物が散在しているが、いずれも公簿上の附属建物 2 棟とは構造や床面積が異なり、未登記の附属建物であると考え。公簿上の附属建物 2 棟は滅失したものと思料する。
- 7 物件 2 4 の居宅は、公課証明書等によると、大正 1 4 年頃に建築された後、令和元年に 1 階の

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

執行官の意見

東側部分を改修・増築している。そのほか、間取を変更したこと（共有者Bの陳述）や外壁等を補修したこと（外観）等が伺える。共有者Bによれば、古い建物であるため、床が軋むことなどはあるが、白アリの被害や雨漏りの跡などは見つからないとのことである。

- 8 物件23及び25の各建物は、建築後、きのこを栽培する作業所として利用されていたが、令和2年9月にきのこ栽培が終了し、現在は空き家となっている。
- 9 物件23と25の間には、下屋が設置されている。
- 10 本土地の占有状況は、農業委員会からの回答書、関係人の陳述、現地の状況から5枚目から8枚目のとおり認定した。
- 11 本件各物件については、一体として利用されている土地に複数の建物が存在するものであり、各物件間の利用関係を分離することは困難であるため、一括して売却するのが相当であると思料する。

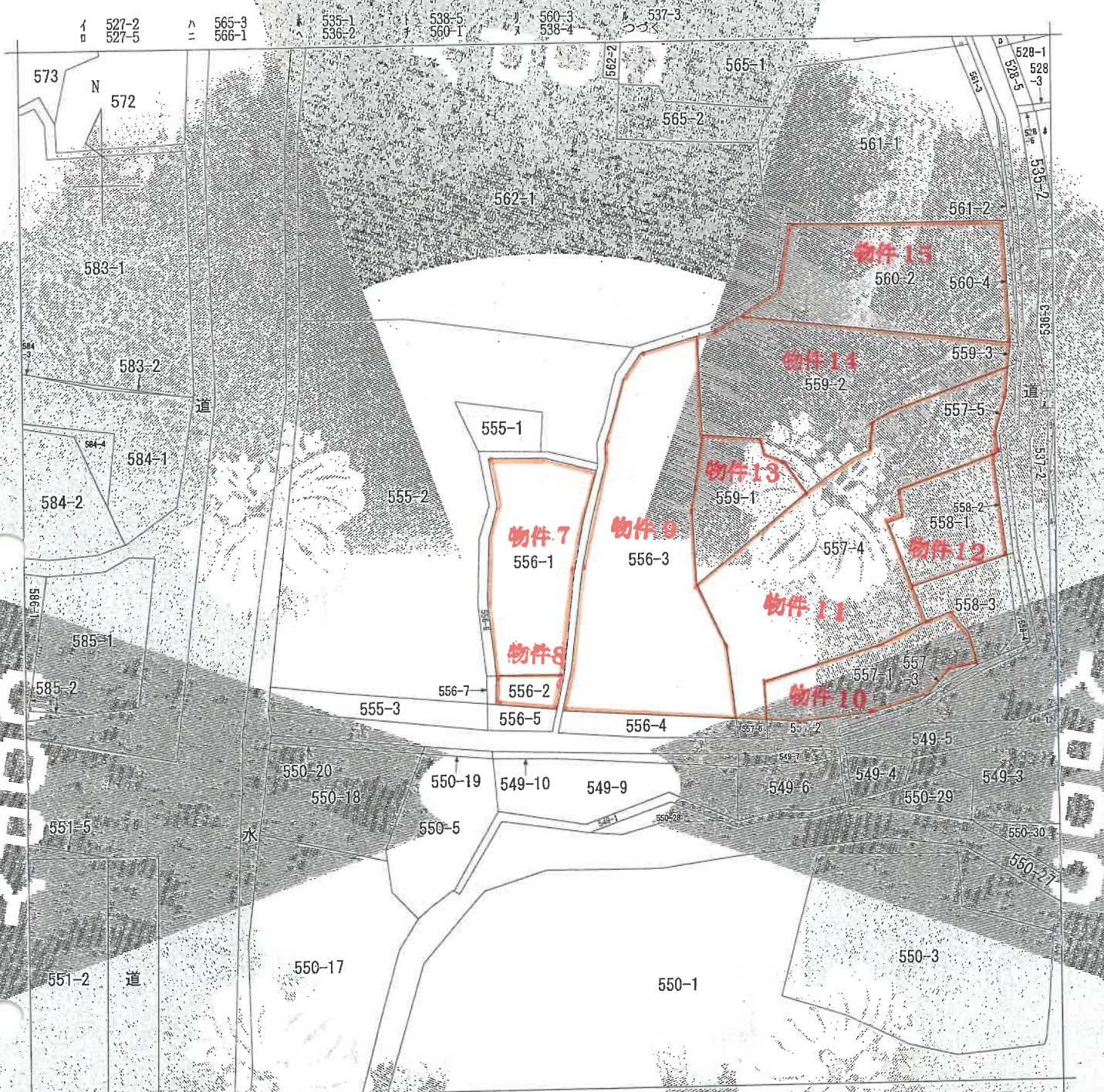
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和4年12月14日(水)	当 庁	■上田市関係資料請求(郵送)
令和5年1月10日(火) 15:30-15:45	長野地方法務局上田支局	■登記事項要約書請求
令和5年1月11日(水) 10:00-10:30 10:30-11:30	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■評価人同行
令和5年1月20日(金) 10:00-11:00	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■評価人同行
令和5年2月16日(木) 10:00-10:05	当 庁	■E(破産管財人)から聴取(電話)
令和5年2月16日(木) 10:20-10:30	長野地方法務局	■公図写し請求
<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臨場した。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(12枚目)



(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。

地番区域見出  
前山

請求分	所在 上田市前山字百本町			地番	556番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	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3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。  
 (長野地方務局上田支局管轄)  
 令和5年2月16日  
 長野地方務局  
 登記官

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年3月2日

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。  
(長野地方方法務局上田支局管轄)  
令和5年2月16日 長野地方方法務局 登記官

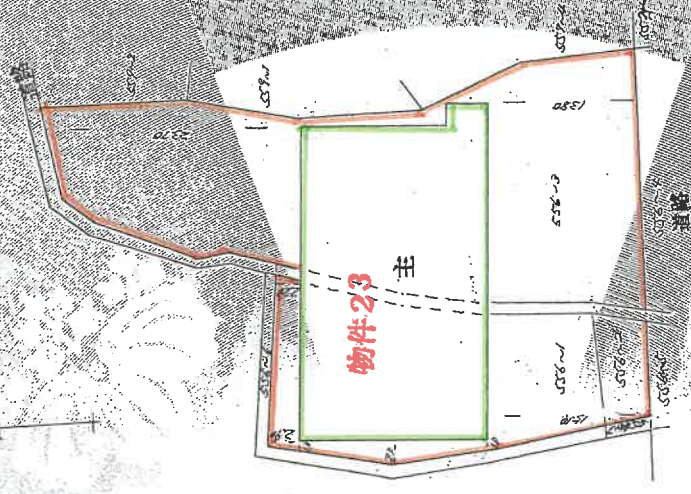
各階平面図



建物図面

家屋番号 586番3  
建物の所在 上田市大前山宮尾本町(旧番地) 586番3

040007



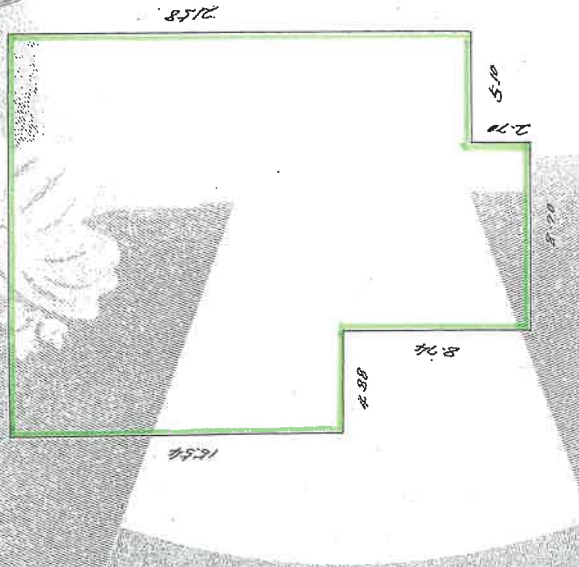
作製者 土地調査士 家屋	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
--------------------	-------------	-----	-------------

(日本土地家屋調査士会連合会印)



登記年月日：平成4年12月17日

各階平面図



床面積 397.12㎡

$15.54 \times 18.48 = 287.1712$   
 $13.80 \times 4.06 = 55.9380$   
 $8.70 \times 2.70 = 23.4900$   
 $397.1292$

床面積

建物図面

4.12.17  
557番地  
上田市大字宮水所557番地  
557番地  
557番地

040008



家屋番号

建物の所在

製作者

申請人

縮尺 1/250

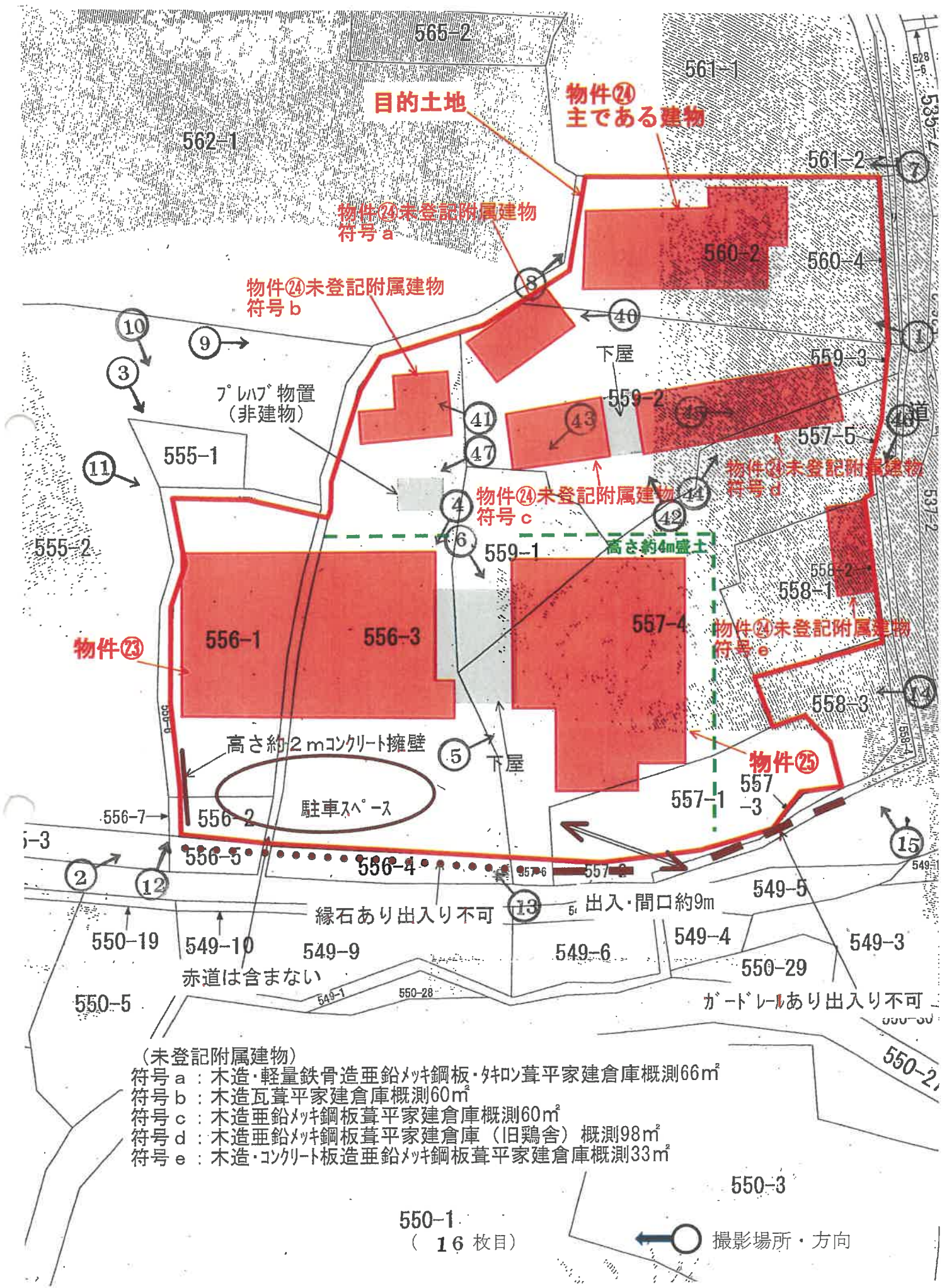
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

公用

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。  
 (長野地方支務局上田支局管轄)  
 令和5年2月16日 長野地方支務局 登記官

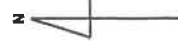
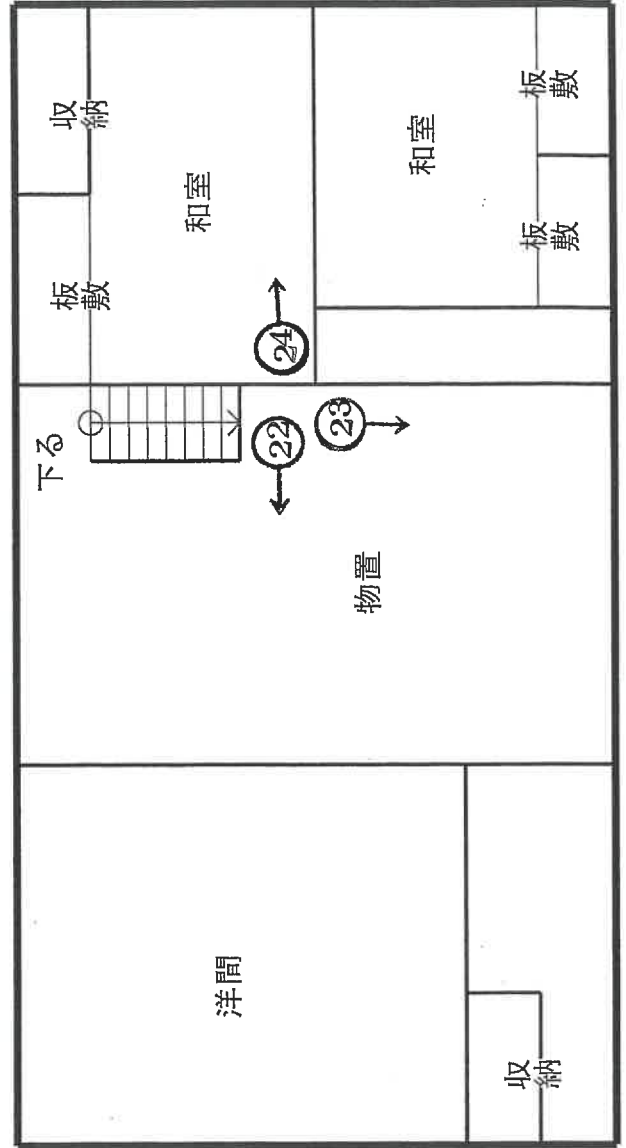
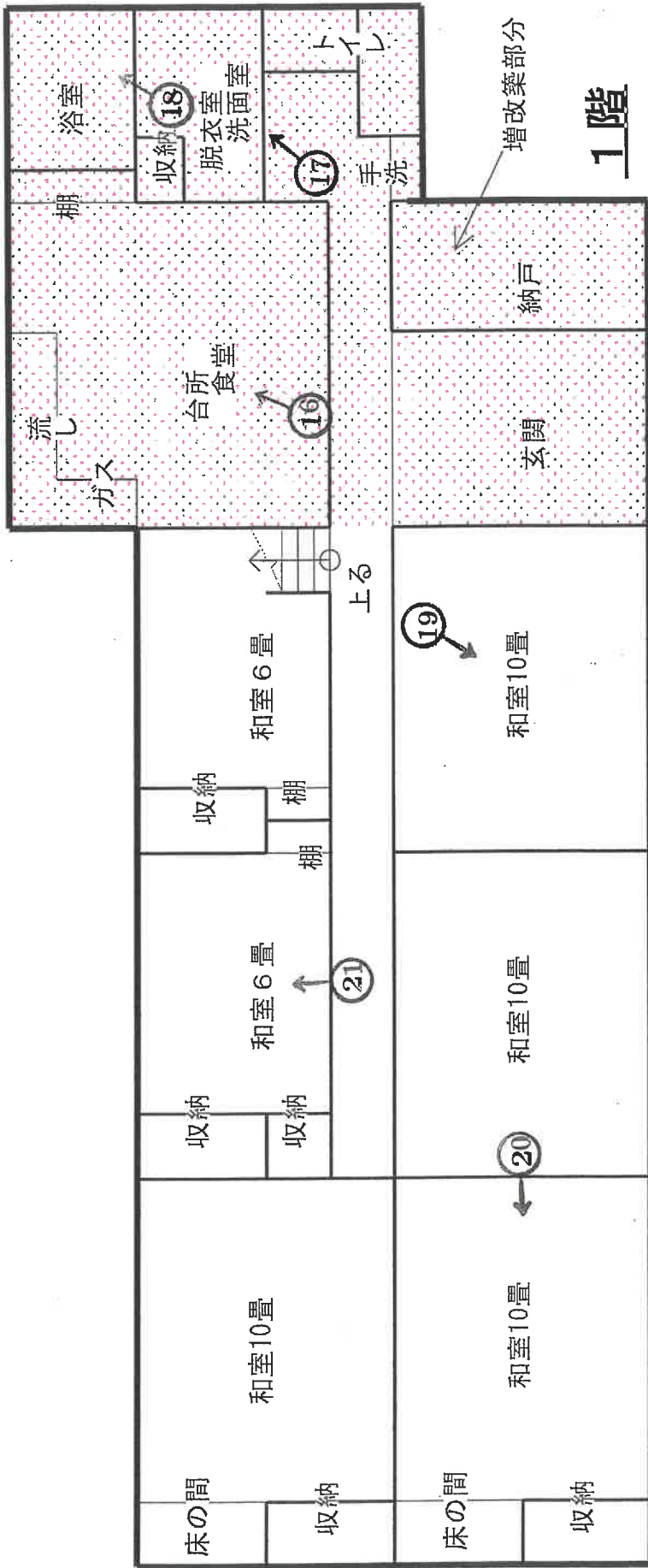
# 土地建物位置関係図 (概略図)



- (未登記附属建物)
- 符号 a : 木造・軽量鉄骨造垂鉛葺鋼板・葺草平家建倉庫概測66㎡
  - 符号 b : 木造瓦葺平家建倉庫概測60㎡
  - 符号 c : 木造垂鉛葺鋼板葺草平家建倉庫概測60㎡
  - 符号 d : 木造垂鉛葺鋼板葺草平家建倉庫 (旧鶏舎) 概測98㎡
  - 符号 e : 木造・コンクリート板造垂鉛葺鋼板葺草平家建倉庫概測33㎡

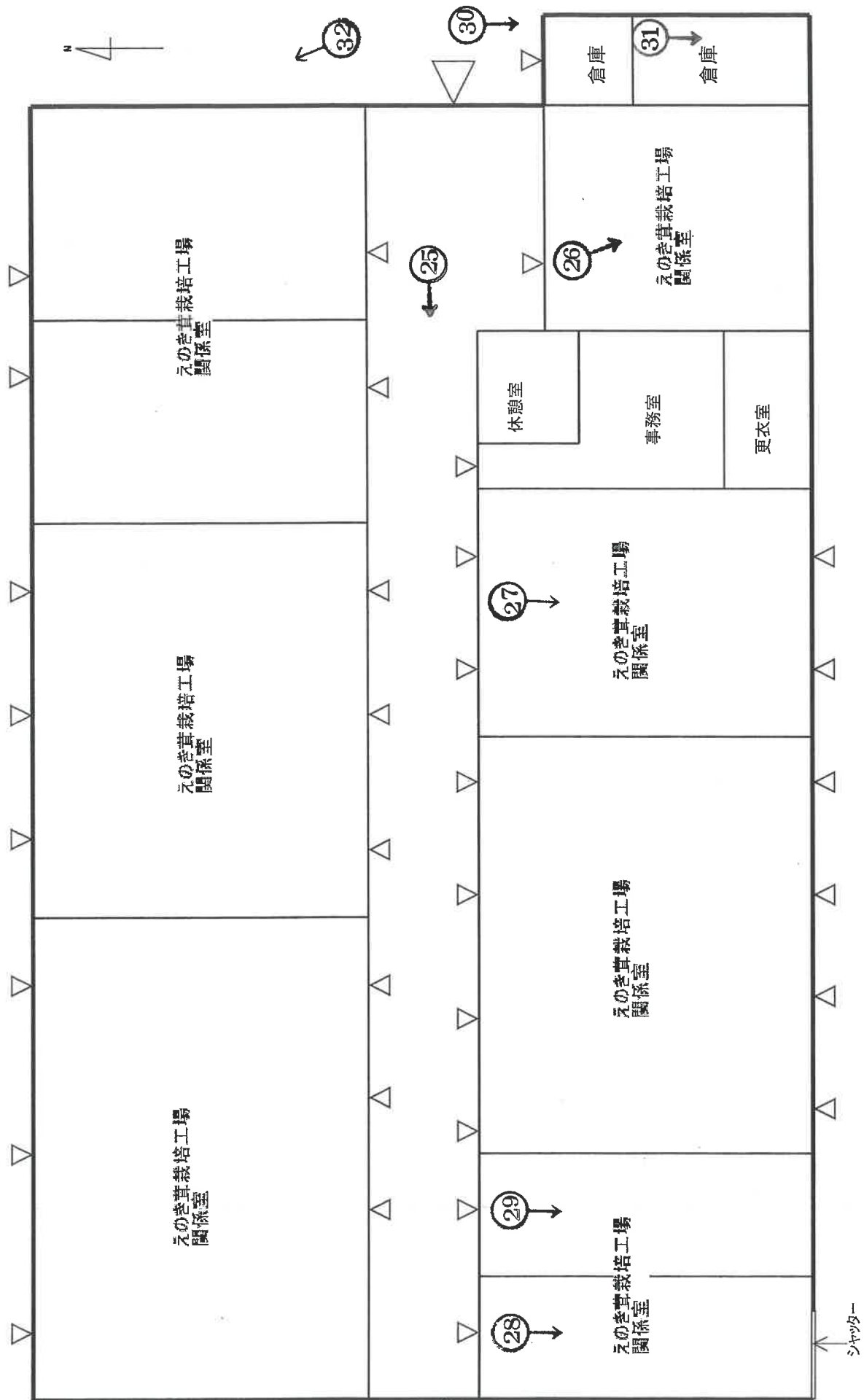
550-1  
( 16 枚目)

○ 撮影場所・方向



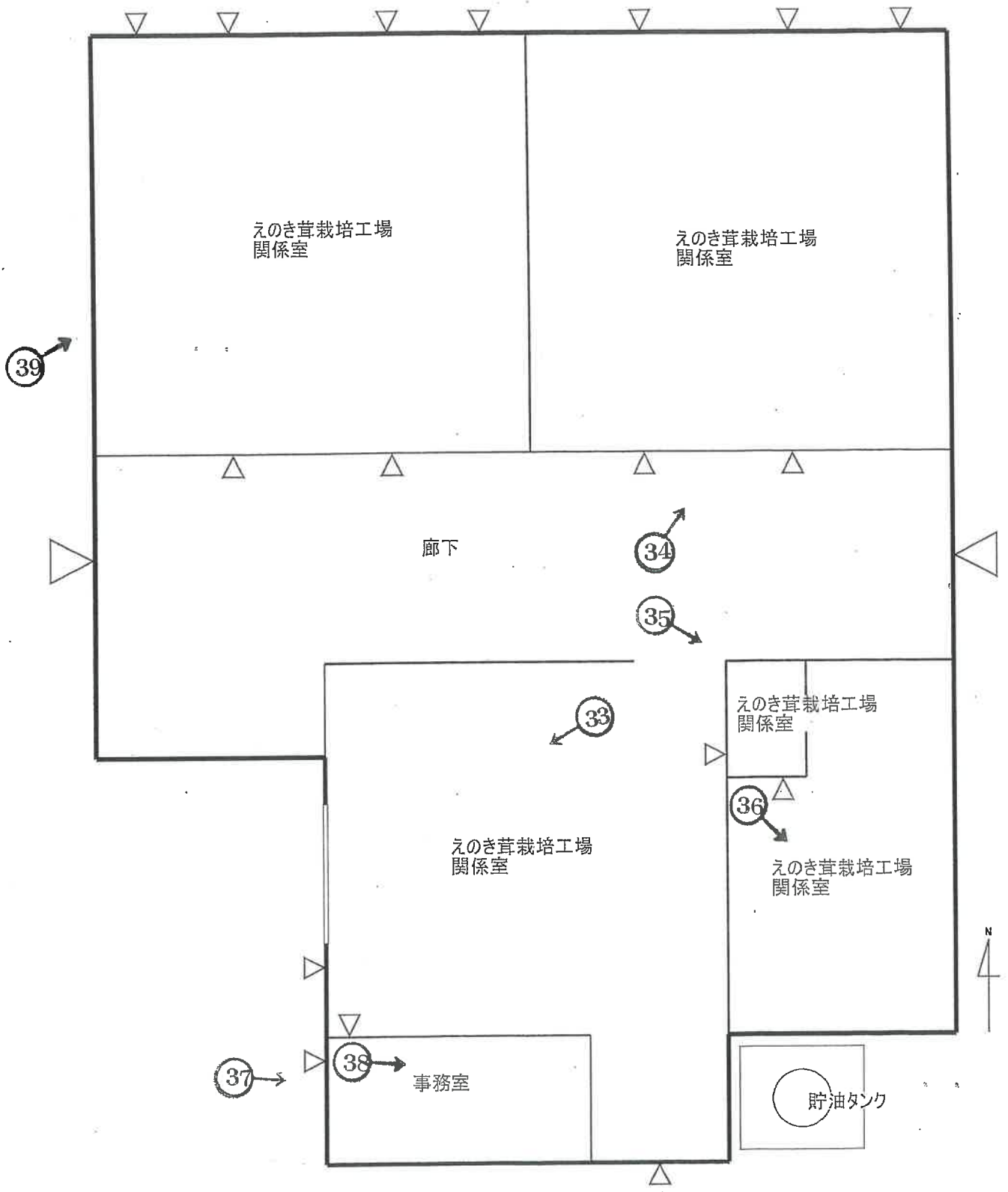
(現況床面積)  
1階 165.96㎡  
2階 99.17㎡  
延 265.13㎡

物件②  
建物間取図



**物件⑳  
建物間取図**

( 18 枚目 )



**物件②⑤  
建物間取図**



NO. 1

物件24 (居宅)

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 2

物件23と25 (作業所)

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 3

同上

---

---

---

---

---

---

---

---

(20枚目)



NO. 4

物件23

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 5

物件25

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 6

同上

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 7

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 8

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 9

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





NO. 10

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 11

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 12

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 13

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 14

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 15

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 16**

物件24（居宅）の内部

以下No.24まで

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 17**

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 18**

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 19

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 20

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 21

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 22

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 23

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 24

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 25**

物件23（作業所）の内部

以下No.39まで

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 26**

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 27**

---

---

---

---

---

---

---

---

( 28 枚目 )



NO. 28

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 29

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 30

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 31

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 32

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 33

物件25（作業所）の内部  
以下No.39まで

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

（30 枚目）





NO. 34

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 35

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 36

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 37

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 38

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 39

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 40**

未登記附属建物 a

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 41**

未登記附属建物 b

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 42**

未登記附属建物 c

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 43

同上 (内部)

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 44

未登記附属建物 d

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 45

同上 (内部)

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 46

未登記附属建物 e



NO. 47

フレハア"キ初置

令和 4年(ケ)第 15号

物件7~15・23~25

令和 5年 1月11日 現地調査

令和 5年 1月20日 現地調査

令和 5年 3月10日 評 価

令和 6年 2月13日 現地調査

令和 6年 2月16日 再 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

## 再 評 価 書

(発行番号 競売第0782号-7再)

評価人 不動産鑑定士

羽 田 富 雄 ㊞

## 第1 評価額

一 括 価 格	
<b>金5,440,000円</b>	
内 訳 価 格	
物件7 (土地)	<b>金340,000円</b>
物件8 (土地)	<b>金30,000円</b>
物件9 (土地)	<b>金640,000円</b>
物件10 (土地)	<b>金150,000円</b>
物件11 (土地)	<b>金690,000円</b>
物件12 (土地)	<b>金170,000円</b>
物件13 (土地)	<b>金80,000円</b>
物件14 (土地)	<b>金440,000円</b>
物件15 (土地)	<b>金350,000円</b>
物件23 (建物)	<b>金790,000円</b>
物件24 (建物)	<b>金780,000円</b>
物件25 (建物)	<b>金980,000円</b>

- ① 一括価格は、物件7～15・23～25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合計価額である。
- 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7～15の内訳価格は、物件23・24・25の建物のための土地利用権等価格を控除した底地としての価格である。
- ④ 物件23・24・25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

次のことを考慮することを除き、前回の評価書（令和5年3月10日付）と同様である。

- ・前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実

## 第3 目的物件

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。

	番号	所在等	登記	現況
土地	7	所在地 地目 地積	所在 上田市前山字宮本町 556番1 宅地 414.00m <sup>2</sup>	
	8	所在地 地目 地積	所在 同所 556番2 畑 37.－m <sup>2</sup>	宅地
	9	所在地 地目 地積	所在 同所 556番3 宅地 824.00m <sup>2</sup>	
	10	所在地 地目 地積	所在 同所 557番1 宅地 180.00m <sup>2</sup>	
	11	所在地 地目 地積	所在 同所 557番4 宅地 869.00m <sup>2</sup>	
	12	所在地 地目 地積	所在 同所 558番1 畑 250.－m <sup>2</sup>	宅地
	13	所在地 地目 地積	所在 同所 559番1 宅地 99.57m <sup>2</sup>	



	番号	所在等	登記	現況
土地	14	所在地 地目 地積	上田市前山字宮本町 559番2 畑 651.一m <sup>2</sup>	宅地
	15	所在地 地目 地積	同所 560番2 宅地 542.43m <sup>2</sup>	
	以上地積合計		3,867.00m <sup>2</sup>	
建物	23	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上田市前山字宮本町556番地3、 556番地1 556番3 作業所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 512.20m <sup>2</sup>	
	24	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	同所560番地 560番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 180.16m <sup>2</sup> 2階 37.02m <sup>2</sup> 延 217.18m <sup>2</sup>	約 165.96m <sup>2</sup> 約 99.17m <sup>2</sup> 約 265.13m <sup>2</sup>
		(附属建物)		不存在
		符 号 1 種 類 蚕室 構 造 木造瓦葺2階建 床 面 積 1階 29.75m <sup>2</sup> 2階 29.75m <sup>2</sup> 延 59.50m <sup>2</sup>		不存在
		符 号 2 種 類 便所 構 造 木造草葺平家建 床 面 積 9.91m <sup>2</sup>		不存在
		(未登記附属建物)		下表参照

	番号	所在等	登 記	現 況
建物	25	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上田市前山字宮本町557番地4、 557番地1、559番地1 557番4 作業所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 397.12m <sup>2</sup>	
	番号	特記事項		
—	—	—		

(未登記附属建物)

	番号	所在等	現 況
建物	24	建物配置図 上の符号	a
		種 類	倉庫
		構 造	木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・タ キロン葺平家建
		床 面 積	約66. — m <sup>2</sup>
		建物配置図 上の符号	b
種 類	倉庫		
構 造	木造瓦葺平家建		
床 面 積	約60. — m <sup>2</sup>		
建物配置図 上の符号	c		
種 類	倉庫		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
床 面 積	約60. — m <sup>2</sup>		
建物配置図 上の符号	d		
種 類	倉庫		
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
床 面 積	約98. — m <sup>2</sup>		
建物配置図 上の符号	e		
種 類	倉庫		
構 造	木・コンクリート板造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建		
床 面 積	約33. — m <sup>2</sup>		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

前回の評価書と同様である。

#### 第5 評価額算出の過程

##### 1 基礎となる価格

##### ① 物件7～15（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
7～15	10,000	0.64	3,867.00	0.50	12,370,000

万円未満を四捨五入した(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等に基づき、地価公示標準地価格等・競売不動産評価先例価格との均衡に留意して査定した。

イ 個別格差：下記のとおり査定した。

	a 増減価率	1 + a 個別格差
規模・形状、 間口・奥行	-25%	0.75
二方路地	+4%	1.04
南側接道状況	-2%	0.98
敷地内段差	-7.5%	0.925
居住環境 (地勢・日照・ 公法上の規制)	-10%	0.90
合計(相乗積)		0.64

ウ 地 積：登記数量。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。各建物が、経済的残存耐用年数が満了した建物であり、取壊しを要する可能性もあることも考慮した。

**(建付地価格の各建物への配分)**

上記建付地価格を前記（第4目的物件の位置・環境等（方針）・・・前回の評価書と同様である）で求めた各建物への配分地積により按分して、各建物の建付地配分価格を次のとおり求めた。

物件番号		配分地積 ア	建付地価格 (円) イ	建付地配分価格 (円) イ×ア/ア計
土地群	建物			
7・8・9南	23	1,028	12,370,000	3,290,000
9北・11北・12 ・14・15	24	1,864		5,960,000
10・11南・13	25	975		3,120,000
	計	3,867	12,370,000	12,370,000

**② 物件23～25（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24の未登記附属建物5棟があるが、いずれも経済的残存耐用年数が満了しており、且つ僅少であるので、考慮しなかった。

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
23(工場)	140,000	512.20	0.03	2,150,000
24(住宅)	100,000	265.13	0.03	800,000
25(工場)	140,000	397.12	0.05	2,780,000
計				5,730,000

イ 現況延床面積：物件24；概測数量

物件23・25；登記数量

ウ 現 価 率：物件23～25；残価率相当

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
2 3	3,290,000	0.15	使用借権	490,000
2 4	5,960,000	0.30	法定地上権	1,790,000
2 5	3,120,000	0.15	使用借権	470,000
計	12,370,000	—		2,750,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等の種類・性質等を考慮した。

### ② 底地価格・土地利用権等付建物価格

	物件番号	基礎となる価 格	土地利用権等 価格 の控除・加算	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格
		(円) ア	(円) イ	(円) ア+イ
土地 群	7・8・9南	3,290,000	-490,000	2,800,000
	9北・11北・12 ・14・15	5,960,000	-1,790,000	4,170,000
	10・11南・13	3,120,000	-470,000	2,650,000
建物	2 3	2,150,000	+490,000	2,640,000
	2 4	800,000	+1,790,000	2,590,000
	2 5	2,780,000	+470,000	3,250,000
計		18,100,000	0	18,100,000

③ 内訳価格及び一括価格

	物件 番号	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (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	ア×イ×ウ×エ
土地 群	7・8・9南	2,800,000	/	0.50	0.60	840,000
	9北・11北・12 ・14・15	4,170,000	/	0.50	0.60	1,250,000
	10・11南・13	2,650,000	/	0.50	0.60	800,000
	計					2,890,000
建物	23	2,640,000	/	0.50	0.60	790,000
	24	2,590,000	/	0.50	0.60	780,000
	25	3,250,000	/	0.50	0.60	980,000
	計					2,550,000
一括価格 (合計)						5,440,000

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：総額、異なる用途の建物（住宅・工場 2 棟）が混在すること、経済的残存耐用年数が満了している建物及びそれらの敷地一体としての市場性、買受適格証明書が必要で原状回復命令の見込みがある（農業委員会回答）農地を含むこと、付近の同種不動産市場の推移・動向等を考慮した。

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等を考慮した。

(土地の内訳価格)

上記土地群の評価額を、各土地の地積で按分して、内訳価格を次のとおり求めた。

物件番号		一体地 評価額 (円) ア	地積 (㎡) イ	内訳価格 (円) ア×イ/イ計
建物	土地			
23	7	840,000	414	<b>340,000</b>
	8		37	<b>30,000</b>
	9南		577	470,000
	小計		1,028	<b>840,000</b>
24	9北	1,250,000	247	170,000
	11北		174	120,000
	12		250	<b>170,000</b>
	14		651	<b>440,000</b>
	15		542	<b>350,000</b> *
	小計		1,864	<b>1,250,000</b>
25	10	800,000	180	<b>150,000</b>
	11南		695	570,000
	13		100	<b>80,000</b>
	小計		975	<b>800,000</b>
総計			3,867	<b>2,890,000</b>

\*端数処理した  
太字：確定値

物件 番号	内訳価格 (円)
9南	470,000
9北	170,000
9計	<b>640,000</b>
11北	120,000
11南	570,000
11計	<b>690,000</b>

## 第6 参考価格資料

### 1 基準地 上田(県) - 5

所在 中野字池下507番1

価格時点 令和5年7月1日

価格 23,800円/m<sup>2</sup> (前年23,800円/m<sup>2</sup>、対前年±0.0%)

以下略

## 第7 附属資料

下記を除き、前回の評価書と同様である。

・現況写真

以上





現況写真

## 求 意 見 書

羽 田 富 雄 殿

令和 5年 9月 11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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 5年 9月 13日  
評価人

羽田富雄

物 件 目 録

7 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 556番1  
地 目 宅地  
地 積 414.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

☆8 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 556番2  
地 目 畑  
地 積 37平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

9 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 556番3  
地 目 宅地  
地 積 824.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

10 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 557番1

物 件 目 録

地 目 宅地  
地 積 180.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

11 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 557番4  
地 目 宅地  
地 積 869.00平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

☆12 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 558番1  
地 目 畑  
地 積 250平方メートル  
(現況)

地 目 宅地  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

13 所 在 上田市前山字宮本町  
地 番 559番1  
地 目 宅地  
地 積 99.57平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1

☆14 所 在 上田市前山字宮本町

地 番 559番2

地 目 畑

地 積 651平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1

15 所 在 上田市前山字宮本町

地 番 560番2

地 目 宅地

地 積 542.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1

23 所 在 上田市前山字宮本町 556番地3, 556番地1

家屋 番号 556番3

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 512.20平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

24 所 在 上田市前山字宮本町 560番地

家屋 番号 560番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 180.16平方メートル  
2階 37.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約165.96平方メートル  
2階 約99.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 蚕室

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 29.75平方メートル  
2階 29.75平方メートル

(不存在)

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 9.91平方メートル

(不存在)

## 物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・タキロン葺平家建

床 面 積 約66平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約98平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木・コンクリート板造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約33平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 目 録

25 所 在 上田市前山字宮本町 557番地4, 557番地1,  
559番地1

家屋 番号 557番4

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 397.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
7	920,000	550,000	7
8	80,000	50,000	7
9	1,740,000	1,040,000	7
10	400,000	240,000	7
11	1,870,000	1,120,000	7
12	460,000	280,000	7
13	220,000	130,000	7
14	1,190,000	710,000	7
15	1,000,000	600,000	7
23	1,740,000	1,040,000	7
24	1,830,000	1,100,000	7
25	2,460,000	1,480,000	7
7~15, 23~25	13,910,000	8,340,000	一括
(備 考)			

令和 4年(ケ)第 15号  
物件7～15・23～25

令和 5年 1月11日 現地調査

令和 5年 1月20日 現地調査

令和 5年 3月10日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

# 評 価 書

(発行番号 競売第0782号-7)

評価人 不動産鑑定士

羽 田 富 雄 ㊞

## 第1 評価額

一 括 価 格	
<b>金13,910,000円</b>	
内 訳 価 格	
物件7 (土地)	<b>金920,000円</b>
物件8 (土地)	<b>金80,000円</b>
物件9 (土地)	<b>金1,740,000円</b>
物件10 (土地)	<b>金400,000円</b>
物件11 (土地)	<b>金1,870,000円</b>
物件12 (土地)	<b>金460,000円</b>
物件13 (土地)	<b>金220,000円</b>
物件14 (土地)	<b>金1,190,000円</b>
物件15 (土地)	<b>金1,000,000円</b>
物件23 (建物)	<b>金1,740,000円</b>
物件24 (建物)	<b>金1,830,000円</b>
物件25 (建物)	<b>金2,460,000円</b>

- ① 一括価格は、物件7～15・23～25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合計価額である。
- 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7～15の内訳価格は、物件23・24・25の建物のための土地利用権等価格を控除した底地としての価格である。
- ④ 物件23・24・25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。
- 5 評価数量は、現況欄に記載がある場合を除き、登記数量を採用する。

### 第3 目的物件

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。

	番号	所在等	登 記	現 況
土地	7 ～ 15	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	番号8・12・14の地目： 現況 宅地 番号8・14の地目： 農業委員会回答 雑種地
建物	23 ～ 25	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積  (附属建物)	物件目録記載のとおり	番号24の床面積： 1F概測165.96㎡ 2F概測 99.17㎡ 延 265.13㎡  番号24の附属建物： 符号1・2 ない 未登記附属建物 5棟ある
	番号	特記事項		
—	—	—		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### (方針)

物件7～15土地・物件23～25建物が相互に有機的に関連しており分割売却は困難である（公図・建物配置図）。従って、本件においては、土地・建物全体を一団の不動産として一括売却を前提として評価する。

各建物の土地利用権等の及ぶ範囲は、下表(\*1)のとおり査定した。通路等空地部分の機能的配分に難があるが、各建物の配置に主眼を置き簡便に把握した。

各土地の地目は、下表(\*2)のとおりである。物件8・12・14（登記地目：畑）は、公法上の規制・現況の利用状況・周辺環境等から宅地見込地であり、取引市場においては宅地並みの評価がされるものと判断する。固定資産税課税台帳上の現況地目も参考にした。従って、本件においては、土地全体を宅地としての一団の土地として評価する。

農地の買受適格証明書が必要な土地・原状回復命令の見込みがある土地（農業委員会）を含むことによる減価要因は、市場性修正において考慮する。

	登記規模 (㎡) ア	地目(*2)		土地利用権等の及ぶ範囲(*1)					
		登記	農業委員会 回答	配分比率 イ			配分地積 (㎡) ア×イ		
				物件23	物件24	物件25	物件23	物件24	物件25
物件7	414.00	宅地	—	100%	—	—	414	—	—
物件8	37. —	畑	雑種地	100%	—	—	37	—	—
物件9	824.00	宅地	—	9南 70%	9北 30%	—	9南 577	9北 247	—
物件10	180.00	宅地	—	—	—	100%	—	—	180
物件11	869.00	宅地	—	—	11北 20%	11南 80%	—	11北 174	11南 695
物件12	250. —	畑	畑	—	100%	—	—	250	—
物件13	99.57	宅地	—	—	0%	100%	—	—	100
物件14	651. —	畑	雑種地	—	100%	0%	—	651	—
物件15	542.43	宅地	—	—	100%	—	—	542	—
計	3,867.00			—	—	—	1,028	1,864	975

物件12の現況：農用地区域外。倉庫(半堅固建物)があり、草木が繁茂している。

## 1 土地の概況及び利用状況等（物件7～15）

位置・交通	上田電鉄別所線「塩田町」駅から略南方へ道路距離約 2.7km・直線距離約 2.3km に位置する（所在位置略図）。
付近の状況	<p>旧上田市南西部、独鈷山北側山麓に形成された旧来の集落。農家住宅を中心に畑等が介在する地域。目的物件付近の標高は約 540m、北向きに緩傾斜している。南側に山麓を背負い、特に冬期午前中、日照の状態が劣る。</p> <p>周辺には鎌倉時代からの神社仏閣等あり、一帯は信州の鎌倉として知られ日本遺産の認定を受けている。</p> <p>道路は、広狭多様であるが、幅員 6m 程度の舗装市道を標準とする。</p> <p>格別の地域要因の変動はなく、当面現状維持と予測する。</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）	<p>都市計画区分：非線引都市計画区域</p> <p>用途地域：無指定</p> <p>指定建ぺい率：60%</p> <p>指定容積率：200%</p> <p>防火規制：－</p> <p>その他の規制：西側部分；土砂災害警戒区域（前山沢 2 区域・土石流）</p> <p>南東隅部分；土砂災害警戒区域（東前山 1 号区域・急傾斜地の崩壊）</p> <p>登記地目畑について：</p> <p>物件 8；農業振興地域・農用地区域</p> <p>物件 12・14；同・農用地区域外</p>
画地条件	<p>地積：登記記載 3,867.00 m<sup>2</sup></p> <p>形状：不整形</p> <p>間口×奥行：東側約 50m × 約 75m</p> <p>地勢：建物周りは平坦。空地部分は全体として北向きの緩傾斜地。物件 23・25 建物周りは盛土造成されており、物件 23・25 建物の北側・東側は高さ 2m ～ 4m 程度の法地となっている（建物配置図・現況写真②）。</p> <p>その他：北側隣地 561-1 より石垣を介して約 1m 高い。</p>
接面道路	東側：幅員約 6m の舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に

	<p>該当) にほぼ等高 (西部) に接面</p> <p>南側: 幅員約 6m の舗装市道 (建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当) に等高 (進入路部分間口約 9m、建物配置図・現況写真④) ~石垣を介して 1m 程度低く接面。進入路以外には縁石・ガードレールがあり車両の出入不可。</p> <p>西側~北西側: 公図上隣地 555-2・555-1・562-1 との間に赤道があるが、管理されておらず通行困難な状況にある。</p>
利用状況等	物件 23・25 建物 (工場)、及び 24 建物 (住宅) の敷地
供給処理施設	<p>上水道: ある (物件 24; 東側前面道路から、物件 23・25; 南側前面道路から)</p> <p>都市ガス: ない</p> <p>下水道: ない (引込可)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東側前面道路; 取付管あり・負担金納付済み</li> <li>・南側前面道路; 要取付管工事・負担金未納</li> </ul>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件 8・12・14 (登記地目: 畑) に係る農業委員会の回答: 買受適格証明書が必要・現況が非農地のとき現況回復命令の見込みあり</li> <li>・公図上、物件 7・8 と物件 9 の間に赤道があるが、現況は一体利用されている。評価においては、引き続き一体利用可能なものとする。但し、評価数量には含めない。</li> <li>・公図上、西側に赤道 (556-6・同 7) があるが、現況は存否が不明である。</li> </ul>

## 2 建物の概況及び利用状況等 (物件 23)

区分	主である建物
建築時期等	<p>建築時期: 登記記載昭和 58 年 7 月 30 日</p> <p>経過年数: 新築後約 40 年</p> <p>経済的残存耐用年数: 満了</p>
仕様	<p>構造: 鉄骨造ルーフデッキ葺平家建</p> <p>外壁: ガー鉄板サイディングほか</p> <p>天井: 発泡ウレタン吹付ほか</p>



	内 壁：発泡ウレタン吹付・表しほか 床：コンクリート床・耐摩耗塗装ほか 設 備：－
床面積(現況)	第3 「目的物件」記載のとおり。
現況用途等	現況用途：作業所（えのき茸栽培工場仕様） 間取り：建物間取図のとおり
品 等	劣る（経済的残存耐用年数満了）
保守管理	普通
利用状況	稼働休止作業所
特記事項	－

(物件24)

区 分	主である建物
建築時期等	建 築 時 期：課税台帳記載大正14年・以後数次の増改築 経 過 年 数：新築後90年以上 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造瓦葺2階建 外 壁：サイディング・モルタルシ吹付ほか 天 井：竿縁天井・野地板天井・化粧石膏ボード・ビニルクロス貼ほか 内 壁：布クロス貼・京壁・砂壁ほか 床：畳・カーペット・クッションフロア・板敷ほか 設 備：－
床面積(現況)	第3 「目的物件」記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図のとおり
品 等	劣る（経済的残存耐用年数満了）

保 守 管 理	普通
利 用 状 況	共有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	未登記附属建物：5棟。建物配置図記載のとおり。いずれも物理的・経済的残存耐用年数を満了しており、改築・用途転換等困難な状況にあり、取り壊して更地化することが妥当である。

(物件25)

区 分	主である建物
建築時期等	建 築 時 期：登記記載平成4年11月30日 経 過 年 数：新築後約31年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：鉄骨造ルーフデッキ葺平家建 外 壁：カラー鉄板サイディングほか 天 井：硬質ウレタンパネル・シフトーンほか 内 壁：硬質ウレタンパネル・プラスターボードほか 床：コンクリート床・耐摩耗塗装ほか 設 備：－
床面積(現況)	第3 「目的物件」記載のとおり。
現況用途等	現況用途：作業所（えのき茸栽培工場仕様） 間 取 り：建物間取図のとおり
品 等	劣る（経済的残存耐用年数満了）
保 守 管 理	普通
利 用 状 況	稼働休止作業所
特 記 事 項	－

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件7～15（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
7～15	12,000	0.81	3,867.00	0.75	28,190,000

万円未満を四捨五入した(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等に基づき、地価公示標準地価格等・競売不動産評価先例価格との均衡に留意して査定した。

イ 個別格差：下記のとおり査定した。

	a 増減価率	1 + a 個別格差
規模・形状	-15%	0.85
二方路地	+4%	1.04
南側接道状況	-1%	0.99
敷地内段差	-2%	0.98
居住環境 (地勢・日照・ 公法上の規制)	-5%	0.95
合計(相乗積)		0.81

ウ 地積：登記数量。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。各建物が、経済的残存耐用年数が満了した建物であり、取壊しを要する可能性もあることも考慮した。

(建付地価格の各建物への配分)

上記建付地価格を前記で求めた各建物への配分地積により按分して、各建物の建付地配分価格を次のとおり求めた。

物件番号		配分地積	建付地価格 (円)	建付地 配分価格 (円)
土地群	建物	ア	イ	イ×ア/ア計
7・8・9南	2 3	1,028	28,190,000	7,490,000
9北・11北・12 ・14・15	2 4	1,864		13,590,000
10・11南・13	2 5	975		7,110,000
	計	3,867	28,190,000	28,190,000

② 物件23～25 (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
2 3 (工場)	145,000	512.20	0.05	3,710,000
2 4 (住宅)	125,000	265.13	0.03	990,000
2 5 (工場)	145,000	397.12	0.10	5,760,000
計				10,460,000

イ 現況延床面積：物件24；概測数量

物件23・25；登記数量

ウ 現 価 率：物件23～25；残価率相当

## 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
	2 3	7,490,000	0.15	使用借権
2 4	13,590,000	0.30	法定地上権	4,080,000
2 5	7,110,000	0.15	使用借権	1,070,000
計	28,190,000	—		6,270,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等の種類・性質等を考慮した。

### ② 底地価格・土地利用権等付建物価格

	物件番号	基礎となる価 格 (円) ア	土地利用権等 価格 の控除・加算 (円) イ	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (円) ア+イ
		土地 群	7・8・9南	7,490,000
9北・11北・12 ・14・15	13,590,000		-4,080,000	9,510,000
10・11南・13	7,110,000		-1,070,000	6,040,000
建物	2 3	3,710,000	+1,120,000	4,830,000
	2 4	990,000	+4,080,000	5,070,000
	2 5	5,760,000	+1,070,000	6,830,000
	計	38,650,000	0	38,650,000

③ 内訳価格及び一括価格

	物件 番号	底地価格・ 土地利用権等付 建物価格 (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	ア×イ×ウ×エ
土地 群	7・8・9南	6,370,000	/	0.60	0.60	2,290,000
	9北・11北・12 ・14・15	9,510,000	/	0.60	0.60	3,420,000
	10・11南・13	6,040,000	/	0.60	0.60	2,170,000
	計					7,880,000
建物	23	4,830,000	/	0.60	0.60	1,740,000
	24	5,070,000	/	0.60	0.60	1,830,000
	25	6,830,000	/	0.60	0.60	2,460,000
	計					6,030,000
一括価格 (合計)						13,910,000

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：総額、異なる用途の建物（住宅・工場 2 棟）が混在すること、経済的残存耐用年数が満了している建物及びそれらの敷地一体としての市場性、買受適格証明書が必要で原状回復命令の見込みがある（農業委員会回答）農地を含むこと、付近の同種不動産市場の推移・動向等を考慮した。

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等を考慮した。

(土地の内訳価格)

上記土地群の評価額を、各土地の地積で按分して、内訳価格を次のとおり求めた。

物件番号		一体地 評価額 (円) ア	地積 (㎡) イ	内訳価格 (円) ア×イ/イ計
建物	土地			
23	7	2,290,000	414	920,000
	8		37	80,000
	9南		577	1,290,000
	小計		1,028	2,290,000
24	9北	3,420,000	247	450,000
	11北		174	320,000
	12		250	460,000
	14		651	1,190,000
	15		542	1,000,000 *
	小計		1,864	3,420,000
25	10	2,170,000	180	400,000
	11南		695	1,550,000
	13		100	220,000
	小計		975	2,170,000
総計			3,867	7,880,000

\* 端数処理した

物件 番号	内訳価格 (円)
9南	1,290,000
9北	450,000
9計	1,740,000
11北	320,000
11南	1,550,000
11計	1,870,000

## 第6 参考価格資料

### 1 基準地 上田(県) - 5

所在 中野字池下507番1

価格時点 令和4年7月1日

価格 23,800円/㎡ (前年23,800円/㎡、対前年±0.0%)

地積 207㎡

形状 長方形(1:1.5)

利用の現況 鉄骨造2階建住宅の敷地

周辺の概況 農家住宅、一般住宅が散在し、周辺に農地が多い住宅地域

道路事情 北6.3m市道

供給処理施設 水道、下水

交通 上田電鉄別所線「中野」駅から北西方へ190m

公法上の規制 非線引都市計画区域、用途地域無指定、指定建ぺい率60%、指定容積率200%

### 2 固定資産税評価額(令和4年度)

物件7	431,802円
物件8	38,591円
物件9	859,432円
物件10	535,059円
物件11	2,583,145円
物件12	12,650円
物件13	295,976円
物件14	5,676,381円
物件15	4,729,707円
物件23	2,486,687円
物件24	686,117円
物件25	2,322,427円
計	20,657,974円

## 第7 附属資料

位置図(上田市役所白図写)

公図写

建物図面・各階平面図写

建物配置図

建物間取図

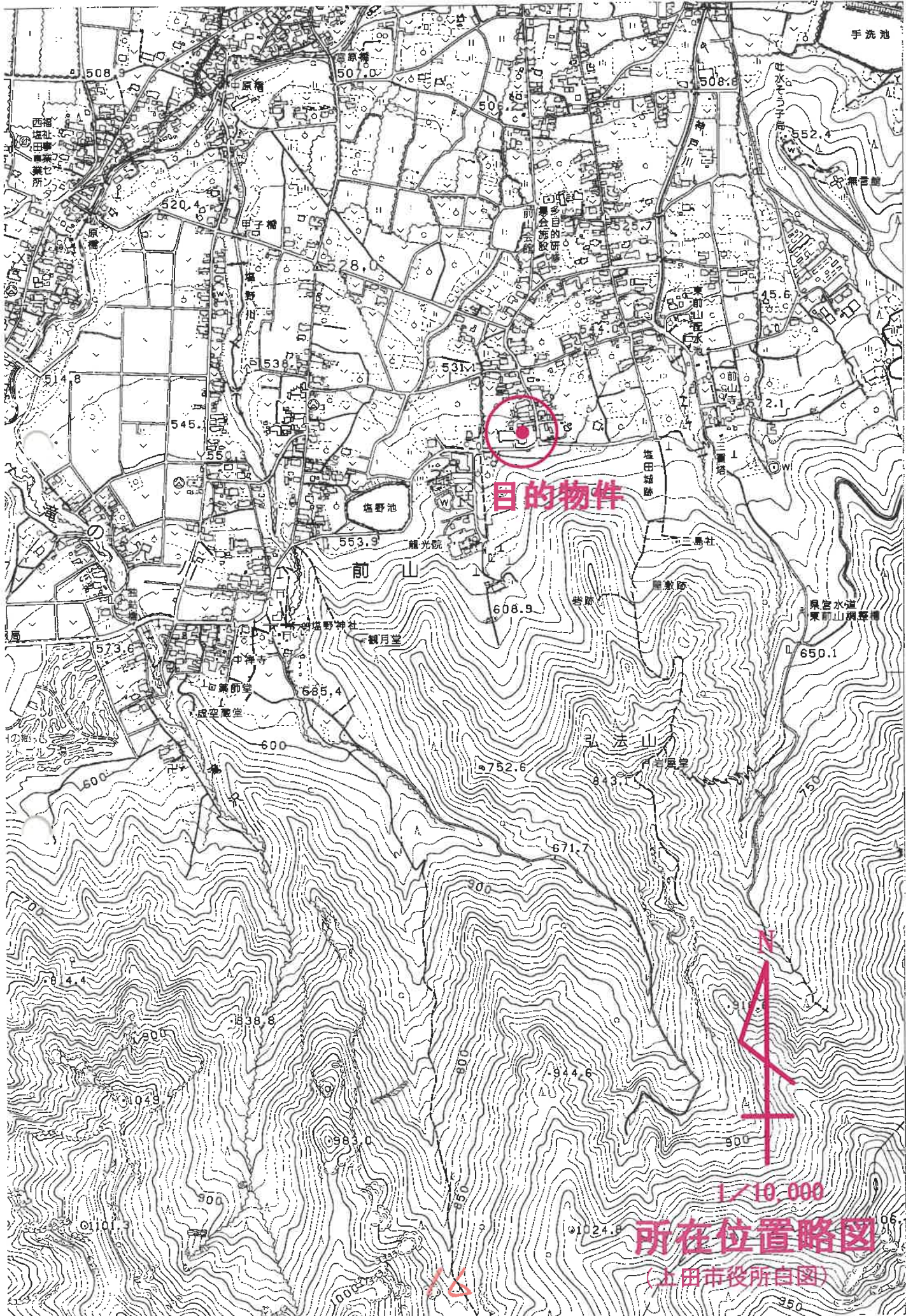
現況写真

物件目録

仮名一覧表

以上



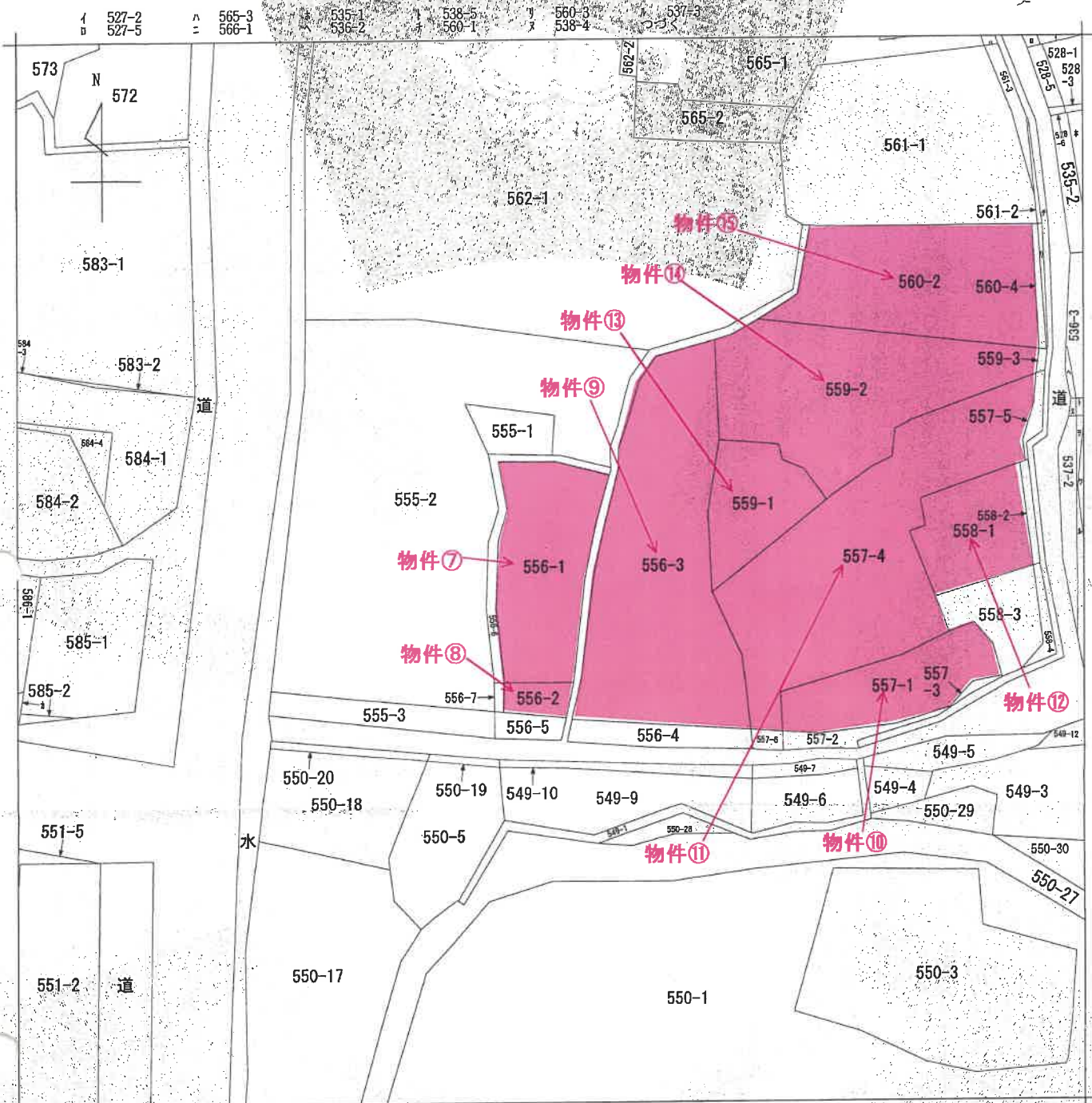


目的物件

1/10,000

所在位置略図

(上田市役所自図)



(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	上田市前山字宮本町		地番	556番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	明治24年3月		備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

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4年11月21日  
長野地方務局上田支局  
登記官

地図整理番号：M10511  
(1/2)

A3をA4に縮小  
**公図写**

117

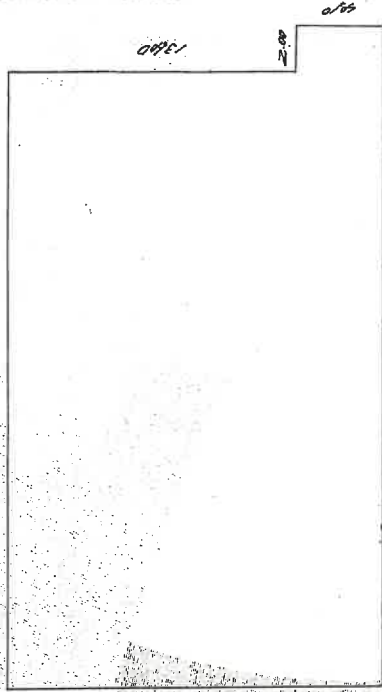
登記年月日：平成6年3月2日

各階平面図

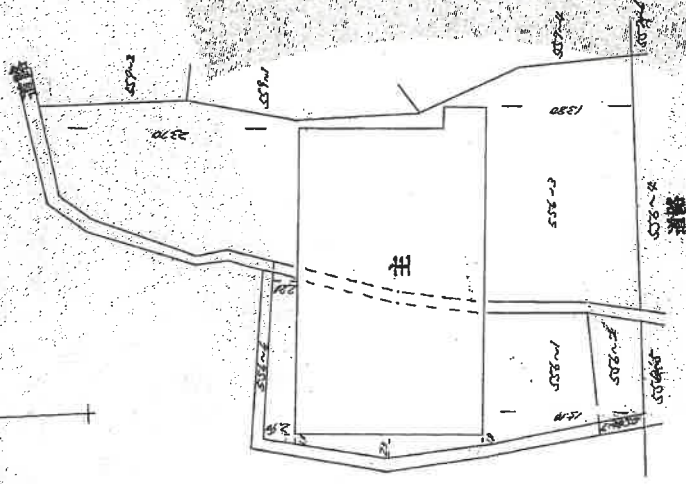
家屋番号	6.0.2 556番3
建物の所在	上田市山前山崎本町556番地1 556番地3

建物図面

040007



求積  $28.80 \text{ m} \times 17.50 \text{ m} = 504.00$   
 $4.10 \text{ m} \times 2.00 \text{ m} = 8.20$   
 $+ 512.20 \text{ m}^2$   
 床面積 612.20  $\text{m}^2$



物件⑳  
 建物図面写  
 各階平面図写

作製者

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)

A3をA4に縮小

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4年11月21日 長野地方方法務局上田支局

登記官

18

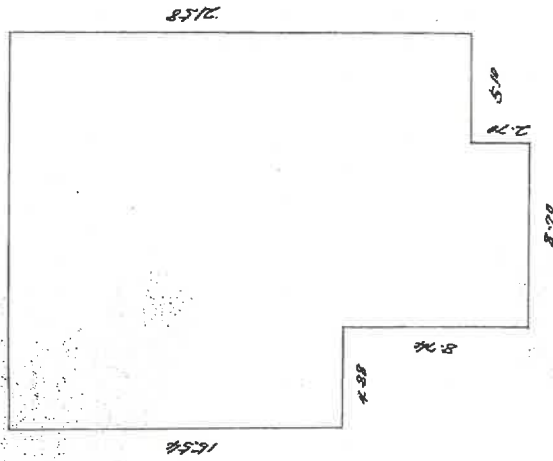
登記年月日：平成4年12月17日

各階平面図

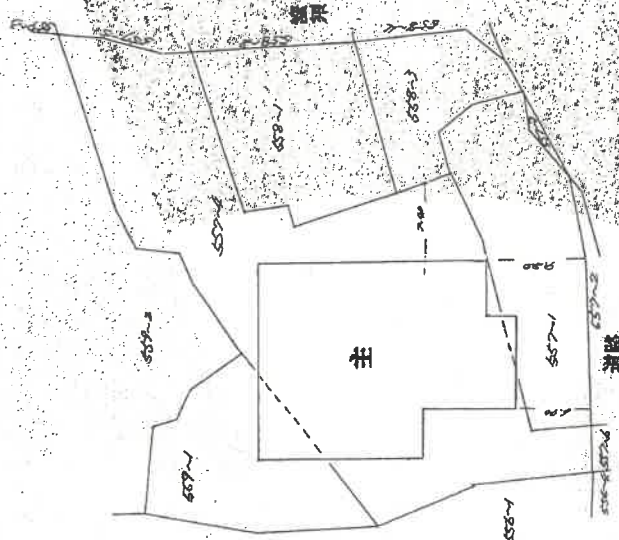
建物図面

家屋番号	557番々
建物の所在	上田市大字新山宮尾本町557番地々 557番地々 557番地々

040008



床積 15.58m X 18.68m = 290.2872  
 10.80m X 6.04m = 65.2320  
 8.70m X 2.70m = 23.4900  
 397.0092  
 床面積 397.1292



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件<sup>25</sup>建物図面写  
各階平面図写

(日本国土院製図室工業用紙)

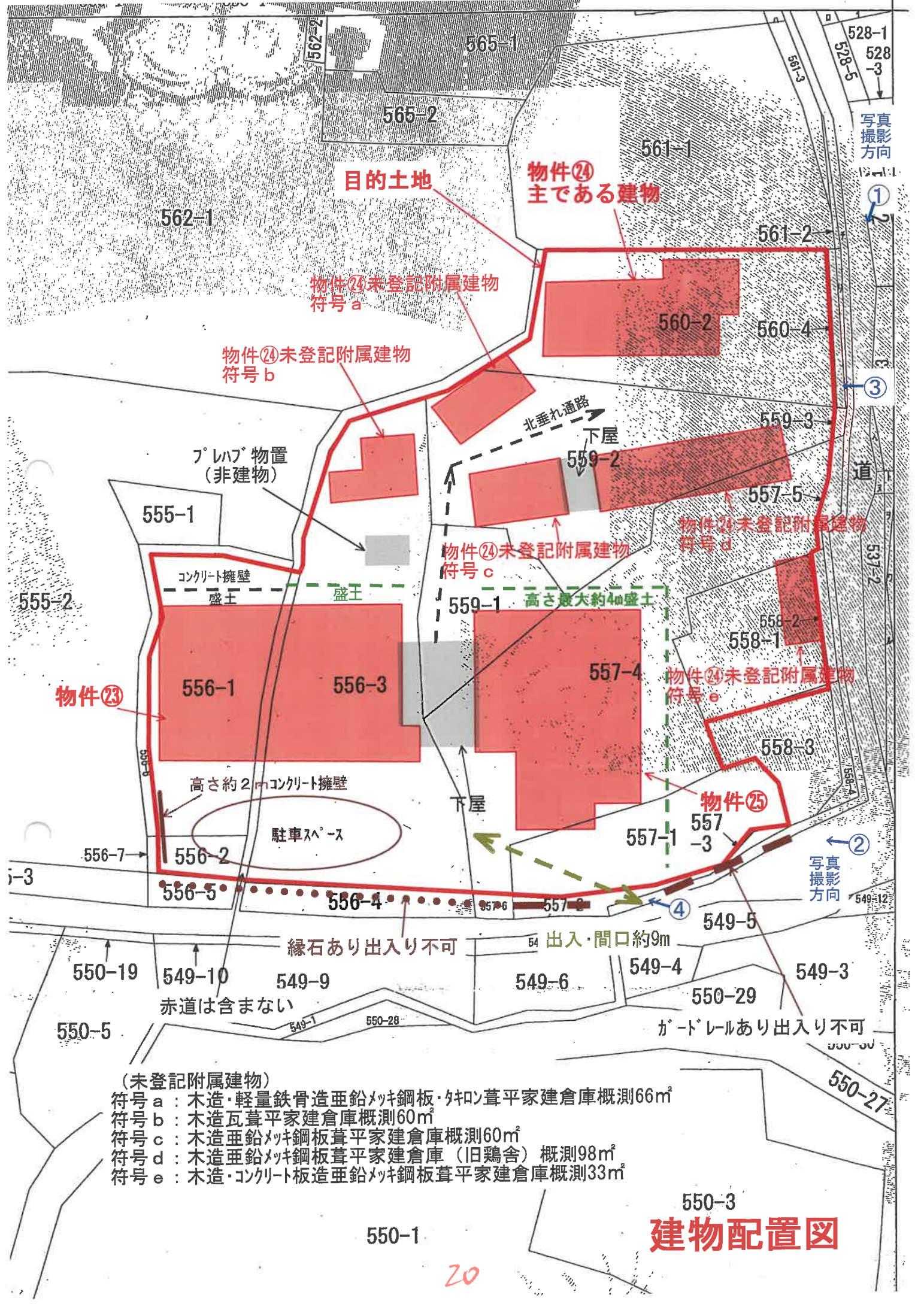
A3をA4に縮小

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4年11月21日 長野地方裁判所上田支部

登記官

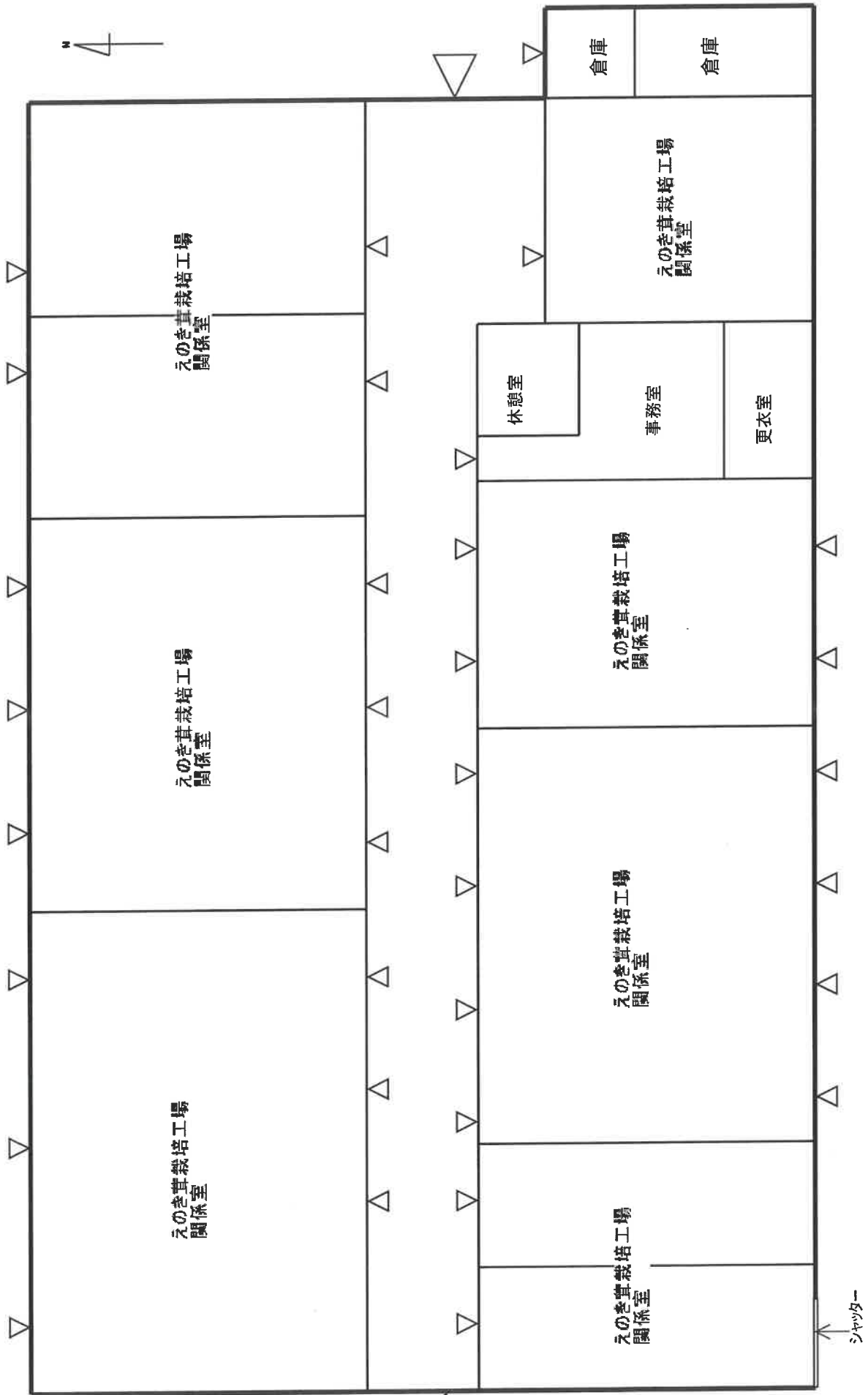
地図整理番号：M10515

19



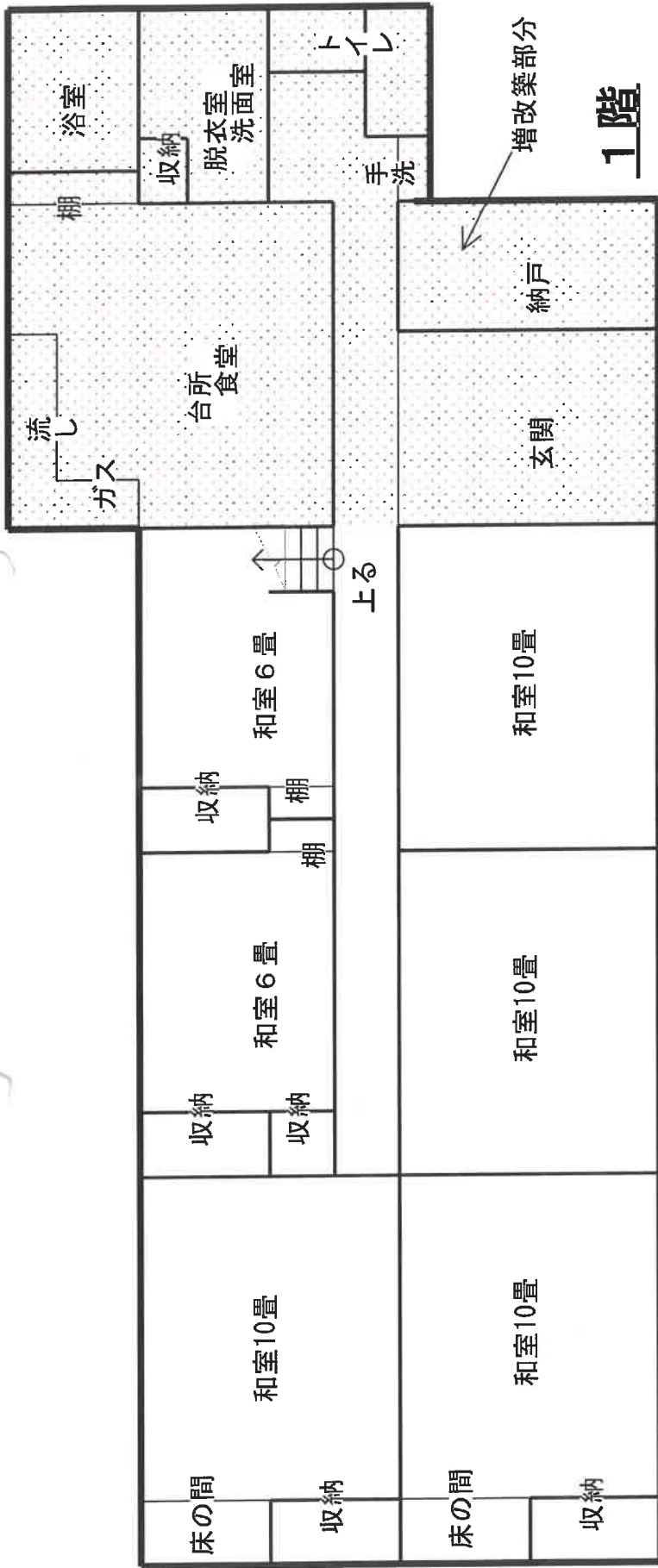
- (未登記附属建物)
- 符号 a : 木造・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・葺いた葺平家建倉庫概測66㎡
  - 符号 b : 木造瓦葺平家建倉庫概測60㎡
  - 符号 c : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫概測60㎡
  - 符号 d : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫 (旧鶏舎) 概測98㎡
  - 符号 e : 木造・コンクリート板造亜鉛メッキ鋼板葺平家建倉庫概測33㎡

## 建物配置図

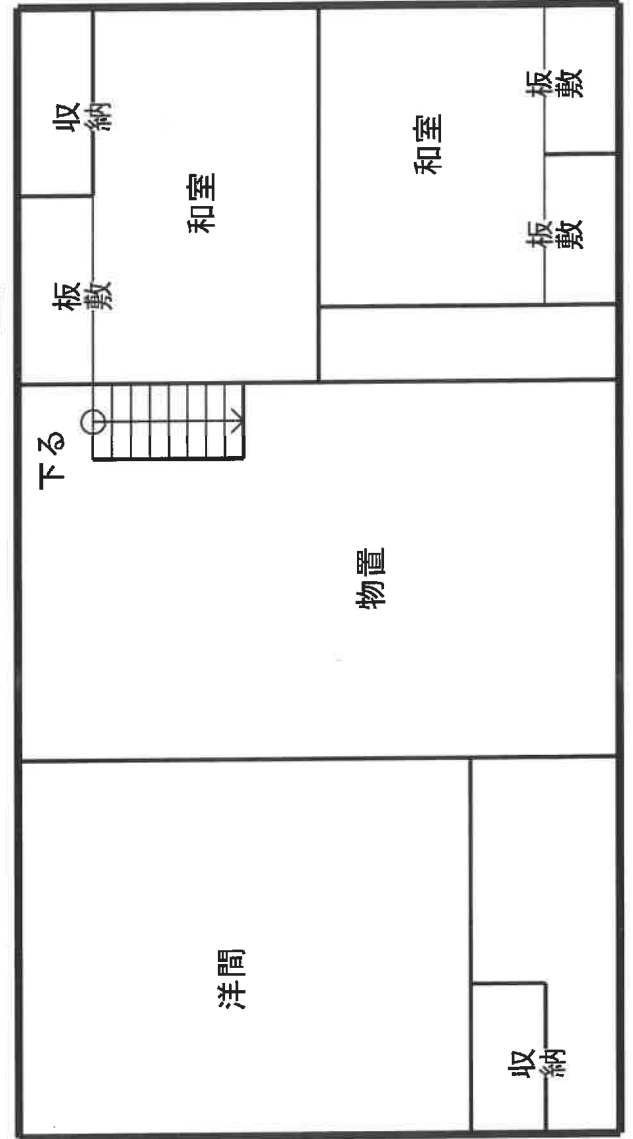


21

物件⑳  
建物間取図



1階



2階

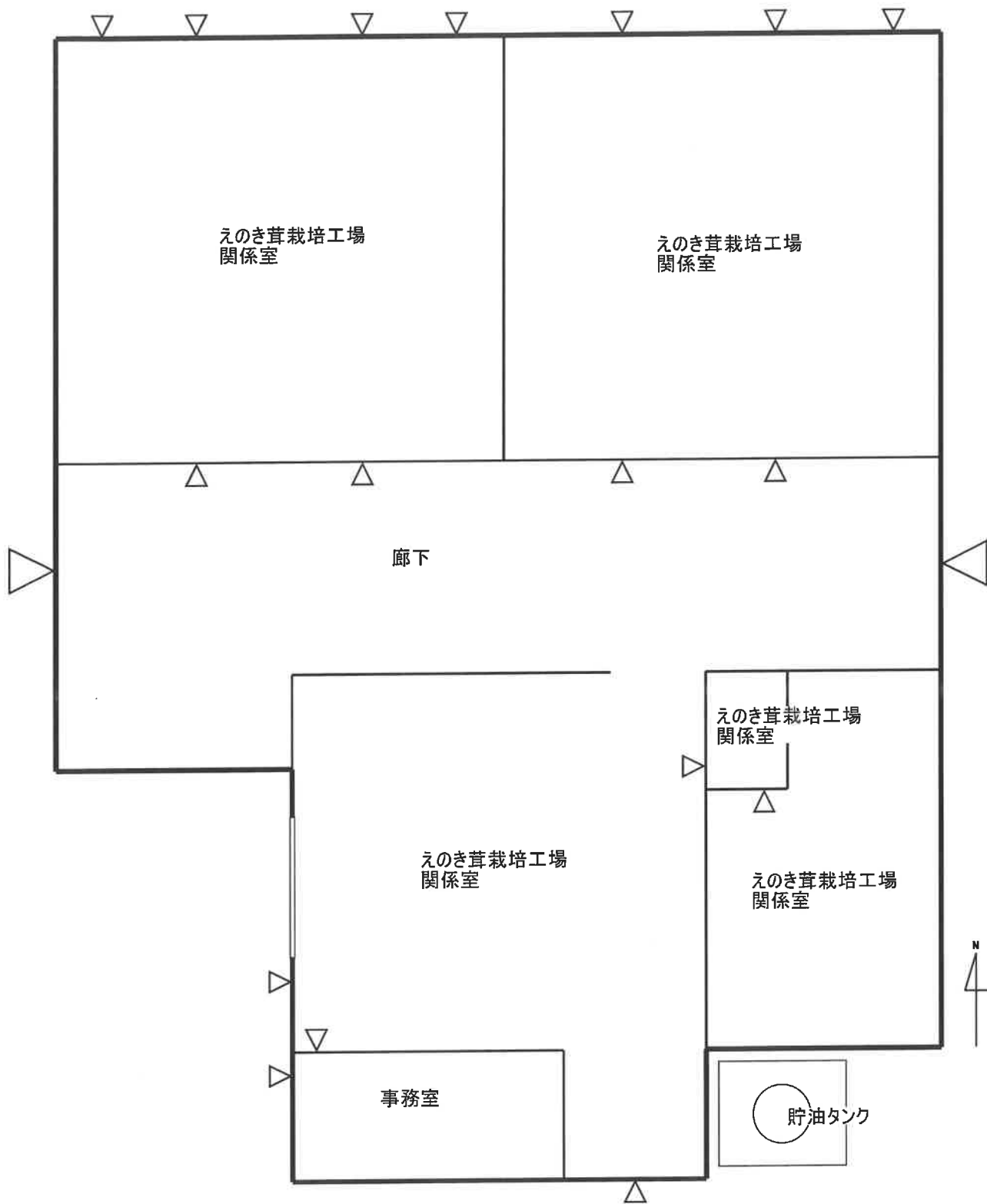


(現況床面積)

1階	165.96㎡
2階	99.17㎡
延	265.13㎡

物件②4  
建物間取図

22



23

物件②⑤  
建物間取図



物件②⑤

物件②④



24 現況写真



25 現況写真

物 件 目 録

- |    |                  |                  |  |
|----|------------------|------------------|--|
| 7  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 上田市前山字宮本町<br>556番1<br>宅地<br>414.00平方メートル |
|    | 共有者              | A                | 持分2分の1                                   |
|    | 共有者              | B                | 持分2分の1                                   |
| 8  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 上田市前山字宮本町<br>556番2<br>畑<br>37平方メートル      |
|    | 共有者              | A                | 持分2分の1                                   |
|    | 共有者              | B                | 持分2分の1                                   |
| 9  | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 上田市前山字宮本町<br>556番3<br>宅地<br>824.00平方メートル |
|    | 共有者              | A                | 持分2分の1                                   |
|    | 共有者              | B                | 持分2分の1                                   |
| 10 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 上田市前山字宮本町<br>557番1<br>宅地<br>180.00平方メートル |
|    | 共有者              | A                | 持分2分の1                                   |
|    | 共有者              | B                | 持分2分の1                                   |

## 物件目録

- |    |     |                           |
|----|-----|---------------------------|
| 11 | 所在地 | 在上田市前山字宮本町<br>557番4<br>宅地 |
|    | 積   | 869.00平方メートル              |
|    | 共有者 | A 持分2分の1                  |
|    | 共有者 | B 持分2分の1                  |
| 12 | 所在地 | 在上田市前山字宮本町<br>558番1<br>畑  |
|    | 積   | 250平方メートル                 |
|    | 共有者 | A 持分2分の1                  |
|    | 共有者 | B 持分2分の1                  |
| 13 | 所在地 | 在上田市前山字宮本町<br>559番1<br>宅地 |
|    | 積   | 99.57平方メートル               |
|    | 共有者 | A 持分2分の1                  |
|    | 共有者 | B 持分2分の1                  |
| 14 | 所在地 | 在上田市前山字宮本町<br>559番2<br>畑  |
|    | 積   | 651平方メートル                 |
|    | 共有者 | A 持分2分の1                  |
|    | 共有者 | B 持分2分の1                  |

物 件 目 録

- 15 所 在 上田市前山字宮本町  
 地 番 560番2  
 地 目 宅地  
 地 積 542.43平方メートル  
 共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1
- 23 所 在 上田市前山字宮本町 556番地3、556番地1  
 家屋 番号 556番3  
 種 類 作業所  
 構 造 鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺平家建  
 床 面 積 512.20平方メートル  
 共有者 A 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1
- 24 所 在 上田市前山字宮本町 560番地  
 家屋 番号 560番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 180.16平方メートル  
 2階 37.02平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 蚕室  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 29.75平方メートル  
 2階 29.75平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 便所  
 構 造 木造草葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 9.91平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

25 所 在 上田市前山字宮本町 557番地4、557番地1、  
559番地1

家屋 番号 557番4

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 397.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1