

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 3月27日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 櫻井 郁夫

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 4月11日 午前 9時00分から 令和 7年 4月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5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 7年 4月25日 午前 9時00分から 令和 7年 4月25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 3月27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 上田市常入一丁目
地 番 1039番14
地 目 公衆用道路
地 積 49平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1039番15
地 目 公衆用道路
地 積 0.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1040番12
地 目 宅地
地 積 578.00平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1040番13
地 目 宅地
地 積 13.84平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

- 5 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1040番14
地 目 公衆用道路
地 積 4.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 6 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1041番2
地 目 公衆用道路
地 積 18平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 7 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1058番2
地 目 宅地
地 積 292.00平方メートル
所有者 A
- 8 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1058番11
地 目 宅地
地 積 20.51平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1058番12
地 目 公衆用道路
地 積 69平方メートル

共有者 A 持分2分の1

10 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1058番14
地 目 公衆用道路
地 積 63平方メートル

共有者 A 持分2分の1

11 所 在 上田市常入一丁目 1040番地12、1058番地
2

家屋 番号 1040番12

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 289.69平方メートル
2階 275.94平方メートル
3階 275.94平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 櫻 井 郁 夫

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

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, 5, 6, 9, 10】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3, 4, 7, 8】

物件11の所有者Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号11】

2階207号室をDが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。その余の部分を所有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1039番14
地 目 公衆用道路
地 積 49平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1039番15
地 目 公衆用道路
地 積 0.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1040番12
地 目 宅地
地 積 578.00平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1040番13
地 目 宅地
地 積 13.84平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

- 5 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1040番14
地 目 公衆用道路
地 積 4.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 6 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1041番2
地 目 公衆用道路
地 積 18平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 7 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1058番2
地 目 宅地
地 積 292.00平方メートル
所有者 A
- 8 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1058番11
地 目 宅地
地 積 20.51平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1058番12
地 目 公衆用道路
地 積 69平方メートル

共有者 A 持分2分の1

10 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1058番14
地 目 公衆用道路
地 積 63平方メートル

共有者 A 持分2分の1

11 所 在 上田市常入一丁目 1040番地12、1058番地
2

家屋 番号 1040番12

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 289.69平方メートル
2階 275.94平方メートル
3階 275.94平方メートル

所有者 B



令和 6年(ケ)第 21号
令和 7年 1月10日受理
令和 7年 1月30日提出
評 価 人 西 入 将 光

現況調査報告書

全2分冊のうち第1分冊

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

- 1 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1039番14
地 目 公衆用道路
地 積 49平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1039番15
地 目 公衆用道路
地 積 0.14平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1040番12
地 目 宅地
地 積 578.00平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1040番13
地 目 宅地
地 積 13.84平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

- 5 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1040番14
地 目 公衆用道路
地 積 4.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 6 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1041番2
地 目 公衆用道路
地 積 18平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 7 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1058番2
地 目 宅地
地 積 292.00平方メートル
所有者 A
- 8 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1058番11
地 目 宅地
地 積 20.51平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1058番12
地 目 公衆用道路
地 積 69平方メートル

共有者 A 持分2分の1

10 所 在 上田市常入一丁目
地 番 1058番14
地 目 公衆用道路
地 積 63平方メートル

共有者 A 持分2分の1

11 所 在 上田市常入一丁目 1040番地12、1058番地
2

家屋 番号 1040番12

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 289.69平方メートル
2階 275.94平方メートル
3階 275.94平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録3、4、7、8、11」のとおり
住居表示	上田市常入一丁目7-104 (マンションムーンライズ)
土地	物件3、4、7、8
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3、4、7、8) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input 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"/> 写真撮影場所位置図(概略図)のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 破産者B(破産管財人) 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 checked="" 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	(1) 破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している (2) 物件3、4、7及び8の土地は、一団の土地であり、物件11の建物の敷地として一体利用されている (3) 附属工作物の受水槽がある(写真No.4)
建物	物件11
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 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者破産者B(破産管財人) <input checked="" type="checkbox"/> D Dが本建物2階207号室を住居として使用している 建物所有者破産者B(破産管財人)が上記2階207号室を除くその余の17室を居宅(空き室)として使用している <input checked="" 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	2階207号を除くその余の17室を破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している
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 年()第 号 保管開始日 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"/> 写真撮影場所位置図(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6、9」のとおり
住居表示	上田市常入一丁目7-104 (マンションムーンライズ) 付近
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件6、9) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input 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"/> 写真撮影場所位置図(概略図)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者破産者A(破産管財人) <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが公衆用道路として通行の用に供している <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	
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 年()第 号 保管開始日 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3、4、7、8関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼建物所有者破産者B (破産管財人) <input type="checkbox"/>

占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■土地所有者破産者A及び建物所有者破産者Bの破産管財人C)の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年10月25日 (相続) ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件11関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階207号室
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■建物所有者破産者Bの破産管財人C)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書写し)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 6年 5月25日
最初の契約日	令和 6年 5月24日
契約等期間	令和 6年 5月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 5月24日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者破産者B(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者D <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金4万6000円(毎月 末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(■敷金 金4万6000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	暫定自治会費 550円(自治会からの通知にもとづき支払う) 自動車駐車位置 番号18(別紙「駐車場所位置図(概略図)のとおり)
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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>■破産管財人C (本件債務者兼土地所有者破産者A破産管財人弁護士・本件債務者兼建物所有者破産者B破産管財人弁護士)</p>	<p>【令和7年1月22日に(■口頭 □電話)聴取した。】 【令和7年1月29日に(□口頭 ■電話)聴取した。】</p> <p>(1) 本土地(物件1ないし10)は、私が破産管財人として所有しています。本建物(物件11)は、2階の207号室をDさんに賃貸し、それ以外の17室を私が空き家として管理しています。</p> <p>(2) Dさんとの賃貸借契約は、私が貸主となって昨年(令和6年)5月にDさんと契約しました。契約内容は、提出した賃貸借契約書写しのとおりです。自動車の駐車位置は「18」番部分を使用しています。</p> <p>(3) 建物の増築はなく、雨漏り箇所やシロアリの被害は見られません。</p> <p>(4) 本建物に関する本土地の使用については、地代のやり取りなどはありません。AとBが親子関係であることから、無償で使用していました。</p> <p>(5) 土地の境界に関する争いがあるというような話は聞いていません。</p>

執行官の意見

- 上記のとおり
■下記のとおり

- (1) 本土地建物(物件1ないし11)の状況は、別紙建物図面(各階平面図)、写真撮影場所位置図(概略図)、建物間取り図(概略図)及び添付写真のとおりである。
- (2) 本物件1(1039-14)と本物件9(1058-12)の間に介在する「地番1058番9」の土地は、上田市が所有する公簿地目宅地(4.78㎡)、現況は公衆用道路の一部ある。
- (3) 本物件9(1058-12)と本物件10(1058-14)の間に介在する「地番1040番18」の土地は、上田市が所有する公簿地目宅地(4.76㎡)、現況は公衆用道路の一部ある。
- (4) 本土地(物件1ないし10)に隣接する公共用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	備考
1057番9	公衆用道路	216	所有者 上田市	
1039番1	公衆用道路	380	所有者 同上	
1040番6	宅地	359	所有者 同上	現況公衆用道路
1050番2	廃水路敷	62	所有者 同上	
1040番2	廃水路敷	27	所有者 同上	
1058番1	廃水路敷	109	所有者 同上	

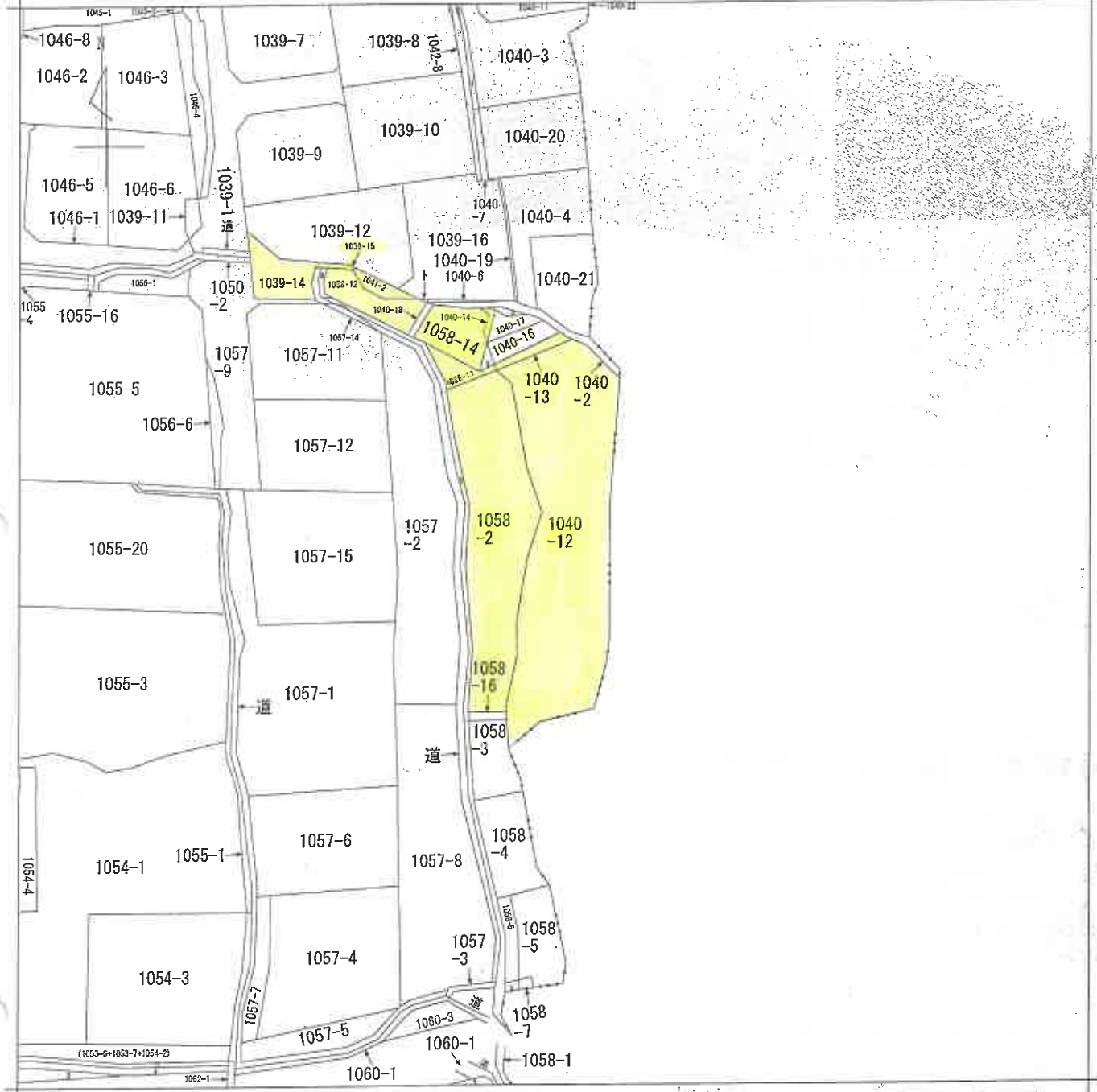
- (5) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、2ないし6枚目記載のとおり認定した。

(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
7年 1月10日 (金)	当庁 (執行官室)	上田市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 1月14日 (火) 15:40-16:20	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影
7年 1月15日 (水) 8:30-8:40	長野地方法務局佐久支局	<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"/>
7年 1月17日 (金) 8:45-8:50	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"/>
7年 1月22日 (水) 11:50-11:55	破産管財人Cの法律事務所	破産管財人Cから意見聴取 貸借契約書写し提出 建物の鍵 (17室分) 借受
7年 1月22日 (水) 12:30-14:10	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影
7年 1月29日 (水) 15:50-15:55	当庁 (執行官室)	破産管財人Cから電話聴取
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、解錠技術者を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 1月22日 目的物件 (但し、2階207号室を除く) は不在で施錠されていたので、立会人 (評価人) を立ち合わせ、破産管財人から借り受けた鍵により解錠し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 7年 1月22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 1040-8 ハ 1042-7 ホ 1040-15 ト 1058-13 ニ 1058-1 ヘ 1058-9
 ロ 1040-9 ニ 道 セ 1058-10 テ 1058-15 ホ 1058-8 ツ 1058-8



(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
 常入1丁目
 A 常入1丁目

請求部	所在	上田市常入一丁目		地番	1040番12	
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23年12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。

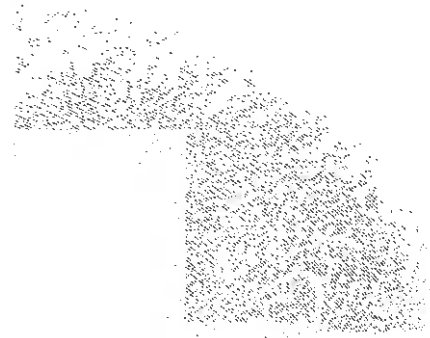
令和6年10月4日
 長野地方法務局上田支局
 登記官

地図整理番号：M12424
 (1/2)

11 枚目

A3をA4に縮小

ヲ 1060-4
ワ 1059-1
カ 1062-4
コ 道



登記年月日：昭和60年2月18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。
令和6年10月4日 長野地方法務局上田支局

登記号

(14 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M12426

土地積測量図

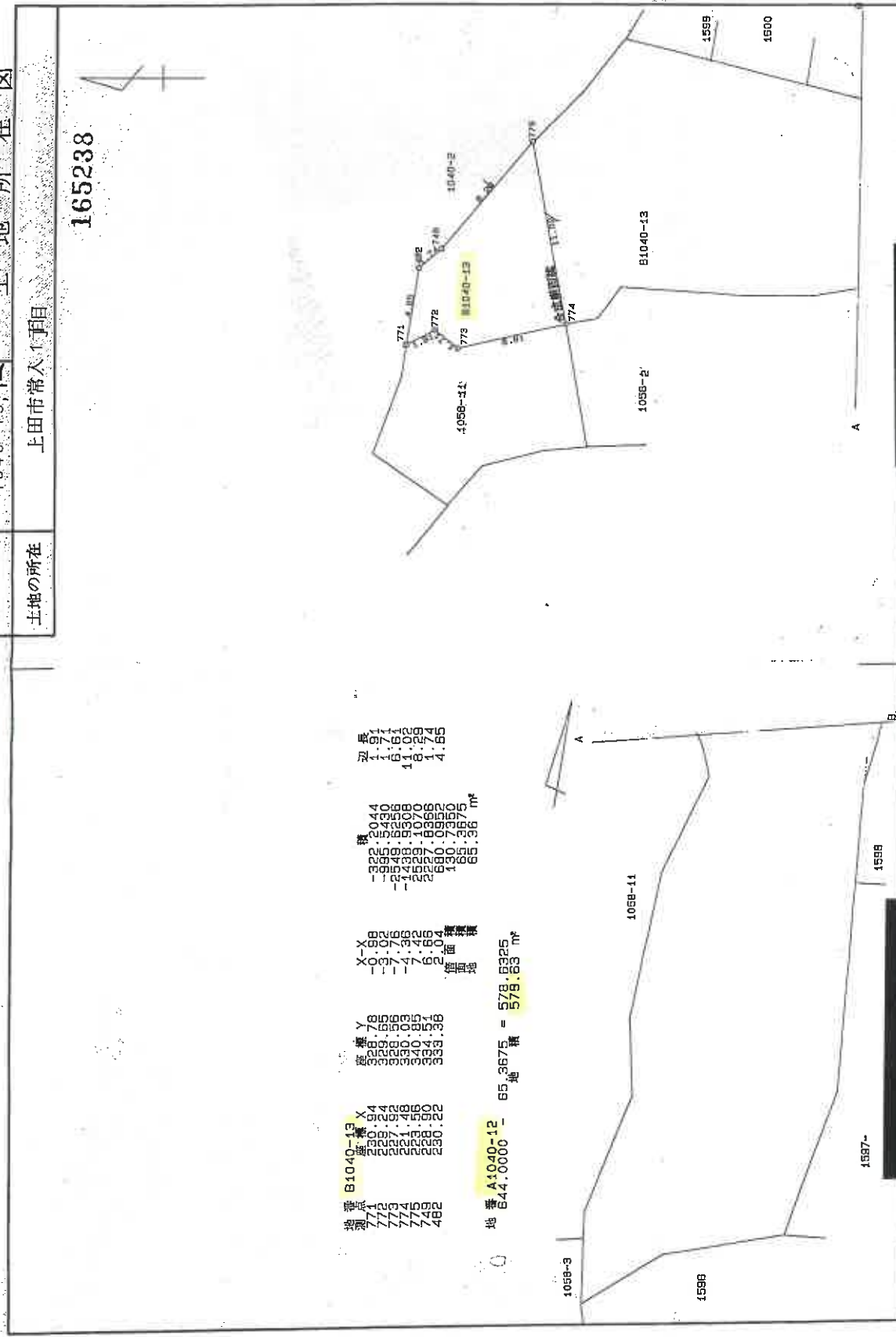
60.2.18
番 1040-13.12

土地の所在 上田市常入1丁目

165238

測点	771	772	773	774
座標 X	2200.944	2200.944	2200.944	2200.944
座標 Y	2233.122	2233.122	2233.122	2233.122
面積 Y	328.600	328.600	328.600	328.600
X-X	0.000	0.000	0.000	0.000
-Y	7.260	7.260	7.260	7.260
面積	2.044	2.044	2.044	2.044
辺長	1.91	1.61	1.06	1.65

地番 A1040-12 65.3675 m²
地番 B44.0000 578.63 m²



作製者	土地測量家
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
物件3	

昭和60年2月15日作製

登記年月日：昭和60年7月12日

令和6年10月4日 長野地方公務局上田支局

登記官

(15 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M12430

60-7-12

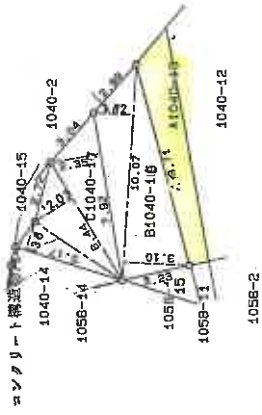
土地積測量所

物件4

地番	1040-16-17B
土地の所在	上田市常入1丁目

165240

地番 B1040-16	高さ	積
配号 1	10.07 X	18.3274
2	10.07 X	31.2170
	10.07 X	49.5444
	10.07 X	24.7722
		24.77 m ²
地番 C1040-17	高さ	積
配号 1	5.17 X	7.1346
2	6.44 X	13.0732
3	7.92 X	18.6120
		38.8198
		18.4089
		19.40 m ²
地番 A1040-13	高さ	積
58.02775	24.7722	19.4089
		13.84565
		13.84 m ²



細尺	1/250
----	-------

申請人

(昭和60年7月5日作製)

作製者 土地調査士

登記年月日：昭和60年5月17日

令和6年10月4日 長野地方建設局 土地支局 登記官

(16 枚目)

A3をA4に縮小

土地積測量所

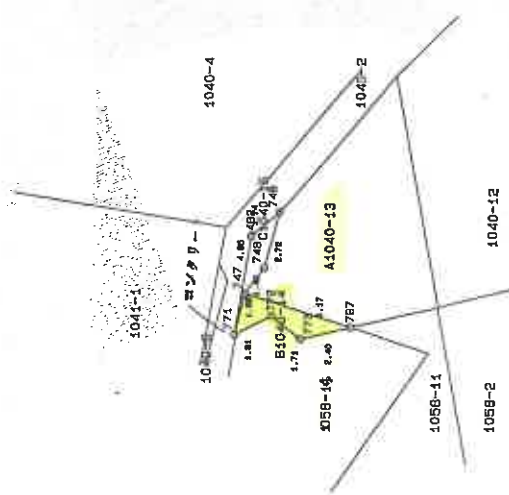
165239

上田市常入1丁目

地番 1040-14-13-15

60-5-17

土地の所在



地番 B1040-14	面積 37.52	X-58	面積 0.780	長さ 1.186
地番 C1040-15	面積 94.50	X-28	面積 0.959	長さ 1.191
地番 A1040-13	面積 65.3675	X-24	面積 0.960	長さ 1.192
		X-20	面積 0.961	長さ 1.193
		X-16	面積 0.962	長さ 1.194
		X-12	面積 0.963	長さ 1.195
		X-8	面積 0.964	長さ 1.196
		X-4	面積 0.965	長さ 1.197
		X-0	面積 0.966	長さ 1.198
		X-36	面積 0.967	長さ 1.199
		X-32	面積 0.968	長さ 1.200
		X-28	面積 0.969	長さ 1.201
		X-24	面積 0.970	長さ 1.202
		X-20	面積 0.971	長さ 1.203
		X-16	面積 0.972	長さ 1.204
		X-12	面積 0.973	長さ 1.205
		X-8	面積 0.974	長さ 1.206
		X-4	面積 0.975	長さ 1.207
		X-0	面積 0.976	長さ 1.208
		X-36	面積 0.977	長さ 1.209
		X-32	面積 0.978	長さ 1.210
		X-28	面積 0.979	長さ 1.211
		X-24	面積 0.980	長さ 1.212
		X-20	面積 0.981	長さ 1.213
		X-16	面積 0.982	長さ 1.214
		X-12	面積 0.983	長さ 1.215
		X-8	面積 0.984	長さ 1.216
		X-4	面積 0.985	長さ 1.217
		X-0	面積 0.986	長さ 1.218
		X-36	面積 0.987	長さ 1.219
		X-32	面積 0.988	長さ 1.220
		X-28	面積 0.989	長さ 1.221
		X-24	面積 0.990	長さ 1.222
		X-20	面積 0.991	長さ 1.223
		X-16	面積 0.992	長さ 1.224
		X-12	面積 0.993	長さ 1.225
		X-8	面積 0.994	長さ 1.226
		X-4	面積 0.995	長さ 1.227
		X-0	面積 0.996	長さ 1.228
		X-36	面積 0.997	長さ 1.229
		X-32	面積 0.998	長さ 1.230
		X-28	面積 0.999	長さ 1.231
		X-24	面積 1.000	長さ 1.232
		X-20	面積 1.001	長さ 1.233
		X-16	面積 1.002	長さ 1.234
		X-12	面積 1.003	長さ 1.235
		X-8	面積 1.004	長さ 1.236
		X-4	面積 1.005	長さ 1.237
		X-0	面積 1.006	長さ 1.238
		X-36	面積 1.007	長さ 1.239
		X-32	面積 1.008	長さ 1.240
		X-28	面積 1.009	長さ 1.241
		X-24	面積 1.010	長さ 1.242
		X-20	面積 1.011	長さ 1.243
		X-16	面積 1.012	長さ 1.244
		X-12	面積 1.013	長さ 1.245
		X-8	面積 1.014	長さ 1.246
		X-4	面積 1.015	長さ 1.247
		X-0	面積 1.016	長さ 1.248
		X-36	面積 1.017	長さ 1.249
		X-32	面積 1.018	長さ 1.250
		X-28	面積 1.019	長さ 1.251
		X-24	面積 1.020	長さ 1.252
		X-20	面積 1.021	長さ 1.253
		X-16	面積 1.022	長さ 1.254
		X-12	面積 1.023	長さ 1.255
		X-8	面積 1.024	長さ 1.256
		X-4	面積 1.025	長さ 1.257
		X-0	面積 1.026	長さ 1.258
		X-36	面積 1.027	長さ 1.259
		X-32	面積 1.028	長さ 1.260
		X-28	面積 1.029	長さ 1.261
		X-24	面積 1.030	長さ 1.262
		X-20	面積 1.031	長さ 1.263
		X-16	面積 1.032	長さ 1.264
		X-12	面積 1.033	長さ 1.265
		X-8	面積 1.034	長さ 1.266
		X-4	面積 1.035	長さ 1.267
		X-0	面積 1.036	長さ 1.268
		X-36	面積 1.037	長さ 1.269
		X-32	面積 1.038	長さ 1.270
		X-28	面積 1.039	長さ 1.271
		X-24	面積 1.040	長さ 1.272
		X-20	面積 1.041	長さ 1.273
		X-16	面積 1.042	長さ 1.274
		X-12	面積 1.043	長さ 1.275
		X-8	面積 1.044	長さ 1.276
		X-4	面積 1.045	長さ 1.277
		X-0	面積 1.046	長さ 1.278
		X-36	面積 1.047	長さ 1.279
		X-32	面積 1.048	長さ 1.280
		X-28	面積 1.049	長さ 1.281
		X-24	面積 1.050	長さ 1.282
		X-20	面積 1.051	長さ 1.283
		X-16	面積 1.052	長さ 1.284
		X-12	面積 1.053	長さ 1.285
		X-8	面積 1.054	長さ 1.286
		X-4	面積 1.055	長さ 1.287
		X-0	面積 1.056	長さ 1.288
		X-36	面積 1.057	長さ 1.289
		X-32	面積 1.058	長さ 1.290
		X-28	面積 1.059	長さ 1.291
		X-24	面積 1.060	長さ 1.292
		X-20	面積 1.061	長さ 1.293
		X-16	面積 1.062	長さ 1.294
		X-12	面積 1.063	長さ 1.295
		X-8	面積 1.064	長さ 1.296
		X-4	面積 1.065	長さ 1.297
		X-0	面積 1.066	長さ 1.298
		X-36	面積 1.067	長さ 1.299
		X-32	面積 1.068	長さ 1.300
		X-28	面積 1.069	長さ 1.301
		X-24	面積 1.070	長さ 1.302
		X-20	面積 1.071	長さ 1.303
		X-16	面積 1.072	長さ 1.304
		X-12	面積 1.073	長さ 1.305
		X-8	面積 1.074	長さ 1.306
		X-4	面積 1.075	長さ 1.307
		X-0	面積 1.076	長さ 1.308
		X-36	面積 1.077	長さ 1.309
		X-32	面積 1.078	長さ 1.310
		X-28	面積 1.079	長さ 1.311
		X-24	面積 1.080	長さ 1.312
		X-20	面積 1.081	長さ 1.313
		X-16	面積 1.082	長さ 1.314
		X-12	面積 1.083	長さ 1.315
		X-8	面積 1.084	長さ 1.316
		X-4	面積 1.085	長さ 1.317
		X-0	面積 1.086	長さ 1.318
		X-36	面積 1.087	長さ 1.319
		X-32	面積 1.088	長さ 1.320
		X-28	面積 1.089	長さ 1.321
		X-24	面積 1.090	長さ 1.322
		X-20	面積 1.091	長さ 1.323
		X-16	面積 1.092	長さ 1.324
		X-12	面積 1.093	長さ 1.325
		X-8	面積 1.094	長さ 1.326
		X-4	面積 1.095	長さ 1.327
		X-0	面積 1.096	長さ 1.328
		X-36	面積 1.097	長さ 1.329
		X-32	面積 1.098	長さ 1.330
		X-28	面積 1.099	長さ 1.331
		X-24	面積 1.100	長さ 1.332
		X-20	面積 1.101	長さ 1.333
		X-16	面積 1.102	長さ 1.334
		X-12	面積 1.103	長さ 1.335
		X-8	面積 1.104	長さ 1.336
		X-4	面積 1.105	長さ 1.337
		X-0	面積 1.106	長さ 1.338
		X-36	面積 1.107	長さ 1.339
		X-32	面積 1.108	長さ 1.340
		X-28	面積 1.109	長さ 1.341
		X-24	面積 1.110	長さ 1.342
		X-20	面積 1.111	長さ 1.343
		X-16	面積 1.112	長さ 1.344
		X-12	面積 1.113	長さ 1.345
		X-8	面積 1.114	長さ 1.346
		X-4	面積 1.115	長さ 1.347
		X-0	面積 1.116	長さ 1.348
		X-36	面積 1.117	長さ 1.349
		X-32	面積 1.118	長さ 1.350
		X-28	面積 1.119	長さ 1.351
		X-24	面積 1.120	長さ 1.352
		X-20	面積 1.121	長さ 1.353
		X-16	面積 1.122	長さ 1.354
		X-12	面積 1.123	長さ 1.355
		X-8	面積 1.124	長さ 1.356
		X-4	面積 1.125	長さ 1.357
		X-0	面積 1.126	長さ 1.358
		X-36	面積 1.127	長さ 1.359
		X-32	面積 1.128	長さ 1.360
		X-28	面積 1.129	長さ 1.361
		X-24	面積 1.130	長さ 1.362
		X-20	面積 1.131	長さ 1.363
		X-16	面積 1.132	長さ 1.364
		X-12	面積 1.133	長さ 1.365
		X-8	面積 1.134	長さ 1.366
		X-4	面積 1.135	長さ 1.367
		X-0	面積 1.136	長さ 1.368
		X-36	面積 1.137	長さ 1.369
		X-32	面積 1.138	長さ 1.370
		X-28	面積 1.139	長さ 1.371
		X-24	面積 1.140	長さ 1.372
		X-20	面積 1.141	長さ 1.373
		X-16	面積 1.142	長さ 1.374
		X-12	面積 1.143	長さ 1.375
		X-8	面積 1.144	長さ 1.376
		X-4	面積 1.145	長さ 1.377
		X-0	面積 1.146	長さ 1.378
		X-36	面積 1.147	長さ 1.379
		X-32	面積 1.148	長さ 1.380
		X-28	面積 1.149	長さ 1.381
		X-24	面積 1.150	長さ 1.382
		X-20	面積 1.151	長さ 1.383
		X-16	面積 1.152	長さ 1.384
		X-12	面積 1.153	長さ 1.385
		X-8	面積 1.154	長さ 1.386
		X-4	面積 1.155	長さ 1.387
		X-0	面積 1.156	長さ 1.388
		X-36	面積 1.157	長さ 1.389
		X-32	面積 1.158	長さ 1.390
		X-28	面積 1.159	長さ 1.391
		X-24	面積 1.160	長さ 1.392
		X-20	面積 1.161	長さ 1.393
		X-16	面積 1.162	長さ 1.394
		X-12	面積 1.163	長さ 1.395
		X-8	面積 1.164	長さ 1.396
		X-4	面積 1.165	長さ 1.397
		X-0	面積 1.166	長さ 1.398
		X-36	面積 1.167	長さ 1.399
		X-32	面積 1.168	長さ 1.400
		X-28	面積 1.169	長さ 1.401
		X-24	面積 1.170	長さ 1.402
		X-20	面積 1.171	長さ 1.403
		X-16	面積 1.172	長さ 1.404
		X-12	面積 1.173	長さ 1.405
		X-8	面積 1.174	長さ 1.406
		X-4	面積 1.175	長さ 1.407
		X-0	面積 1.176	長さ 1.408
		X-36	面積 1.177	長さ 1.409
		X-32	面積 1.178	長さ 1.410
		X-28	面積 1.179	長さ 1.411
		X-24	面積 1.180	長さ 1.412
		X-20	面積 1.181	長さ 1.413
		X-16	面積 1.	

登記年月日：昭和60年2月18日

令和6年10月4日 長野地方建設局 上田支局

登記番

(17 枚目)

A3をA4に縮小

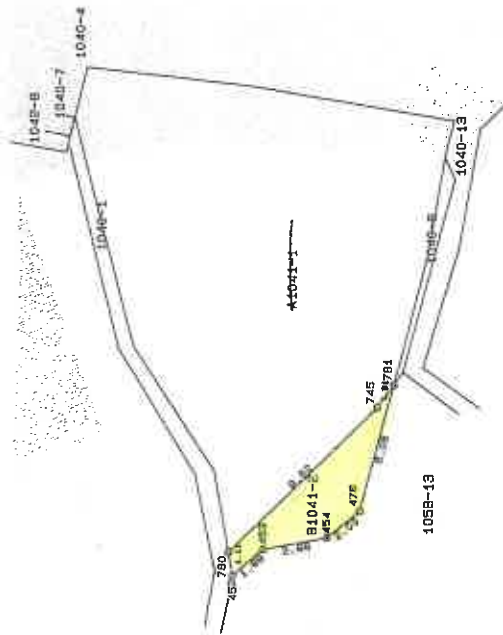
60-2-18

地番	1041-2
土地の所在	上田市常入1丁目

165244

測点	B1041-2	X	Y	X-Y	積	辺長
452	241.00	41.89	312.44	-1.87	-59.2772	1.89
474	233.94	4.49	333.97	-4.07	-1310.7500	22.98
745	234.83	7.64	334.49	-6.81	-559.4915	6.06
780	224.89	7.66	333.97	-7.77	2087.6069	1.04
					18.99	1.11

地番 A1041-1 - 18.9956 = 235.0044
 地積 = 235.00 m²



745はコンクリート 角

物件6

縮尺 1/250

申請人

(昭和60年2月15日作製)

作製者 上田川 土地調査士 家塚

地図整理番号：M12428

登記年月日：昭和60年7月12日

60. 7. 12

土地積測量図

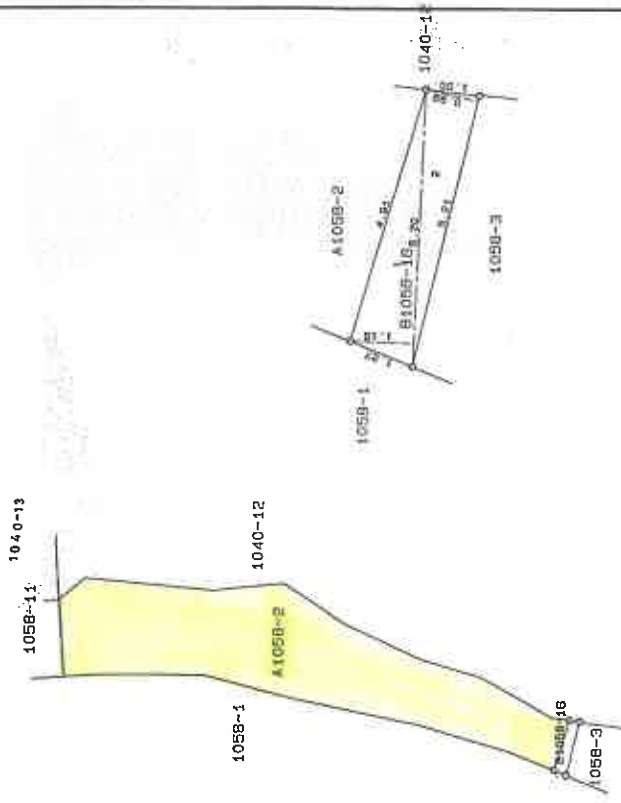
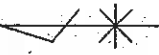
地番 405B-16, 2

土地の所在 上田市常入1丁目

地番 B105B-16
 配号 1 底辺 X 高さ 積
 2 5.20 X 4.19 = 6.1880
 5.24 X 0.99 = 5.1878
 11.3459
 5.67295
 5.67

地番 A105B-2
 296.0000 5.67295 = 292.32705
 292.32

165312



全図 S=1/500

物件7

縮尺

1/100

申請人

(昭和60年7月9日作製)

作製者 土地調査士 家園

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6年10月4日 長野地方建設局上田支局

登記官

(18 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M12431

登記年月日：昭和60年7月12日

令和6年10月4日 長野地方方法務局上田支局

登記官

(19 枚目)

A3をA4に縮小

物件8

土地積測量図

60.7.12

地番 1058-15, 11

土地の所在 上田市常入1丁目

165311

地番 B1058-15
 測量点 300 座標 X 84.19 座標 Y 135.79
 297 80.55 134.61
 303 81.03 136.48
 座標 X 座標 Y
 -0.48
 -3.16
 3.64
 信面積
 地面積
 3.1202
 3.12

地番 A1058-11
 29.6311 - 座標 X 座標 Y
 3.1202 = 20.5109
 地積 20.51 m²

積
 -85.1792
 -435.3676
 498.7872
 6.2404
 3.1202
 3.12



作製者 土橋隆士 家園

昭和60年7月5日作製

申請人

縮尺

1/250

地区整理番号：M12432

登記年月日：昭和60年6月15日

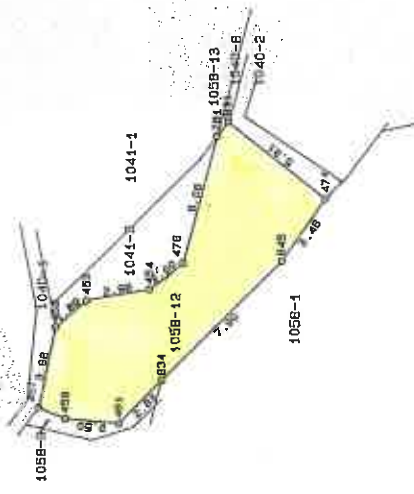
土地積測量図

60.6.15

地番	1058-12
土地の所在	上田市常入1丁目

165308

地番	1058-12	座標 X	座標 Y	X-X	積	辺長
測点	457	242.21	308.64	-0.53	-163.5792	1.35
	458	240.56	306.15	-3.74	-1152.4610	2.50
	461	238.47	307.92	-4.47	-1376.4024	2.83
	634	296.48	309.94	-7.53	-2333.6482	7.90
	645	230.94	315.56	-7.51	-2369.6556	3.46
	474	228.98	316.42	2.61	831.0762	5.81
	631	233.55	322.00	5.07	1632.5400	0.86
	781	234.05	321.32	2.02	649.0664	6.06
	476	235.57	315.45	3.07	968.4315	2.00
	454	237.12	314.20	4.49	1410.7580	2.98
	453	240.06	313.57	4.37	1370.7379	1.89
	452	241.48	312.44	2.15	671.7460	3.86
				倍面積	139.1898	
				地	69.0948	
					58.09 m ²	



物件9

縮尺 1/250

申請人

昭和60年6月8日(作製)

作製者 土地調査士

登記官

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6年10月4日 長野地方方法務局上田支局

(20枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M12433

登記年月日：昭和60年5月17日

令和6年10月4日 長野地方建設局 上田支局

登記号

(21 枚目)

A3をA4に縮小

物件10

地積測量所在地

165310

60.5.17

地番	1058-14, 11
土地の所在	上田市常入1丁目

東 70.26
 南 22.11
 西 22.11
 北 22.11

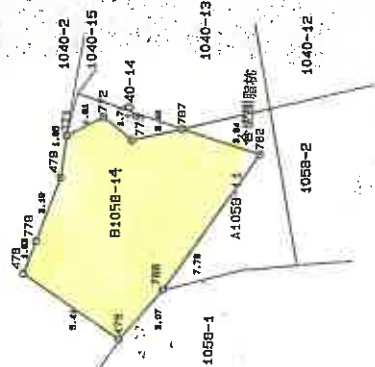
東 20.22
 南 19.74
 西 19.74
 北 20.22

X 482
 Y 157

東 41.19
 南 22.22
 西 22.22
 北 41.19

東 47.82
 南 7.87
 西 7.87
 北 47.82

地積 A1058-11 83.54075 = 23.6311 m²
 地積 87.17185 = 23.63 m²



申請人
 1/250

51 1 (作製)

土地調査士
 家園

登記年月日：平成10年7月24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6年10月4日 長野地方建設局 上田支局

登記官

(22 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号：M12423

10.7.24

各階平面図

家屋番号

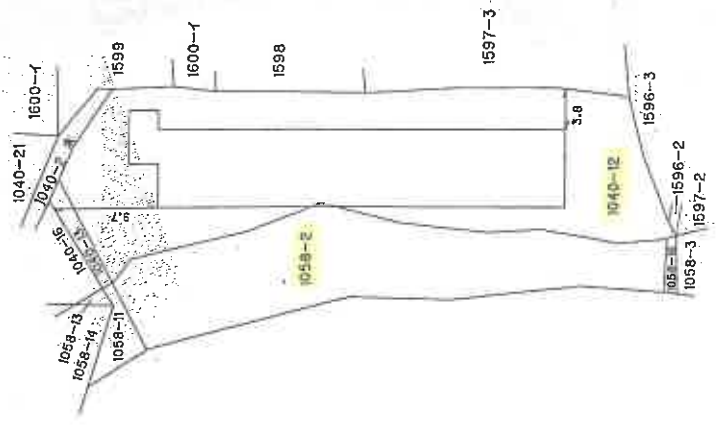
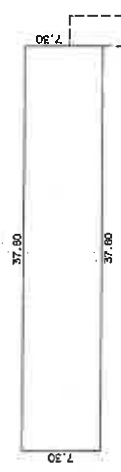
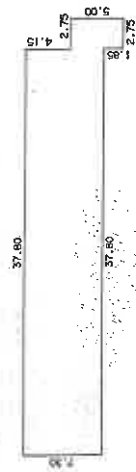
1040番12

建物の所在

上田市常入1丁目1040番地12、058番地2

建物図面

030428



長野県
上田郡
家屋

10年7月16日作製
(日本工芸家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

申請人

縮尺

1/500

物件11

令和 6年(ケ)第 21号
令和 7年 1月10日受理
令和 7年 1月30日提出
評 価 人 西 入 将 光

現況調査報告書

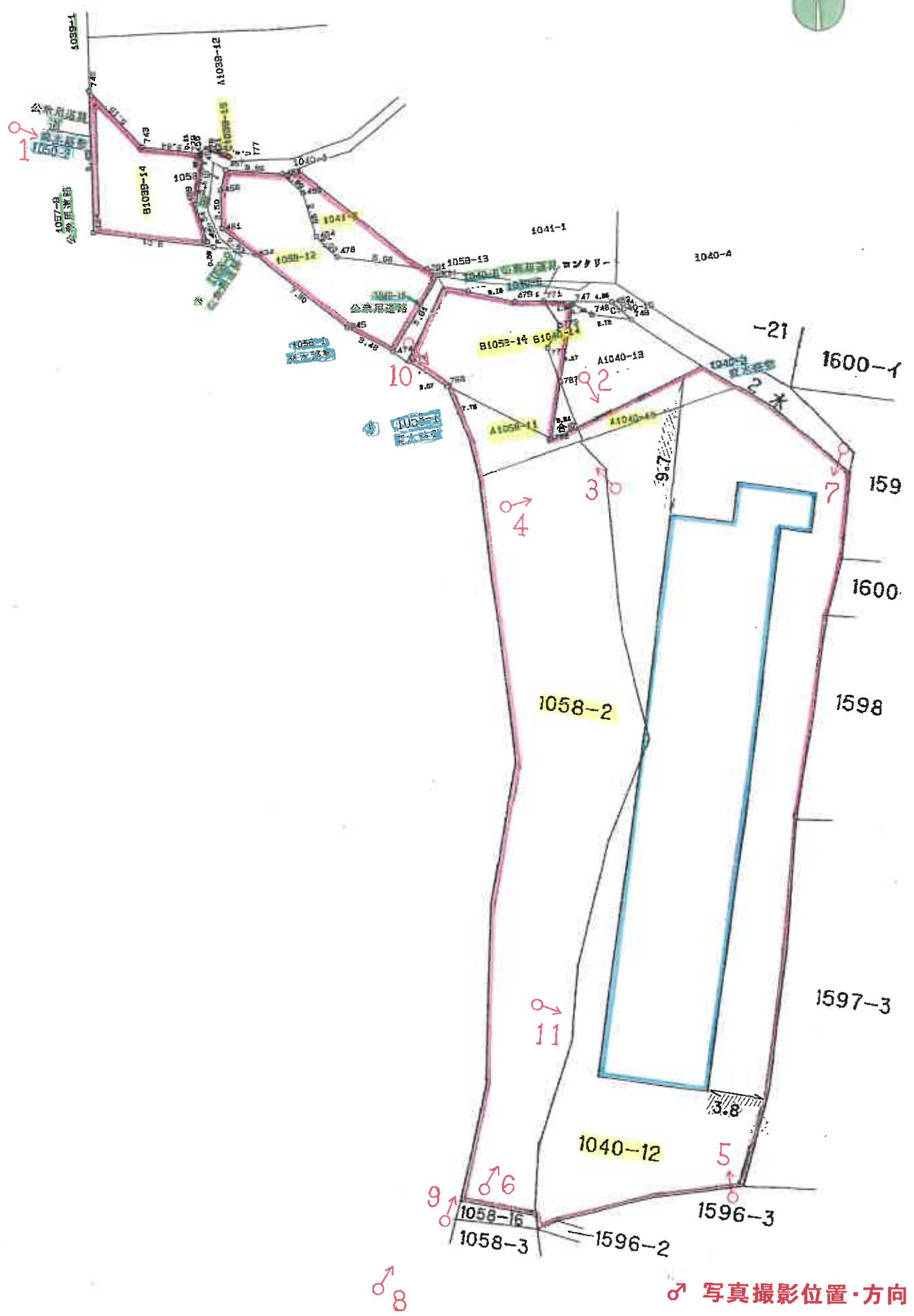
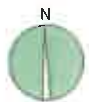
全2分冊のうち第2分冊

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

写真撮影場所位置図（概略図）



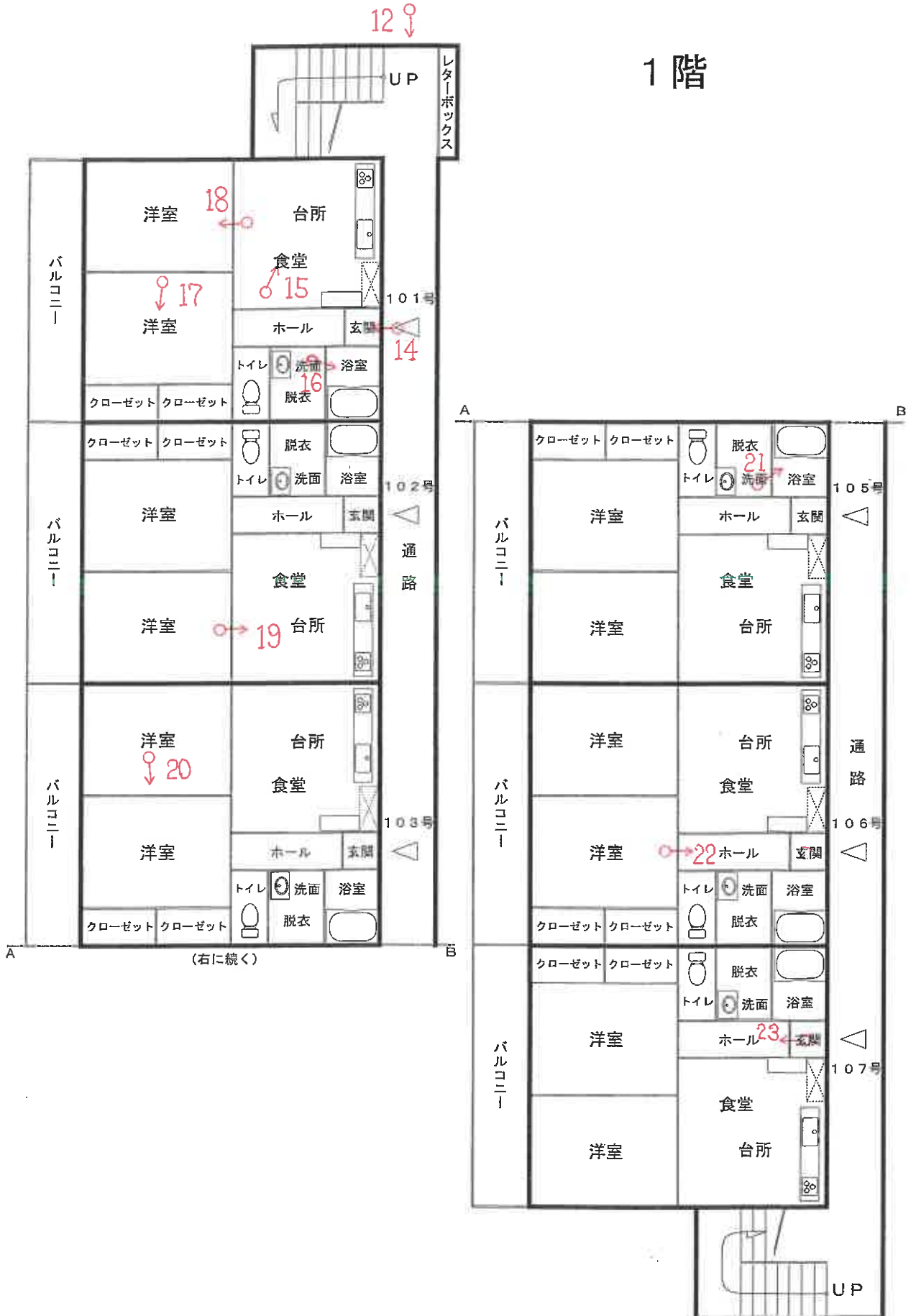
♂ 写真撮影位置・方向

縮尺 1/350

建物間取り図（概略図）

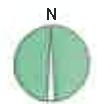


1階



(右に続く)

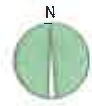
建物間取り図（概略図）



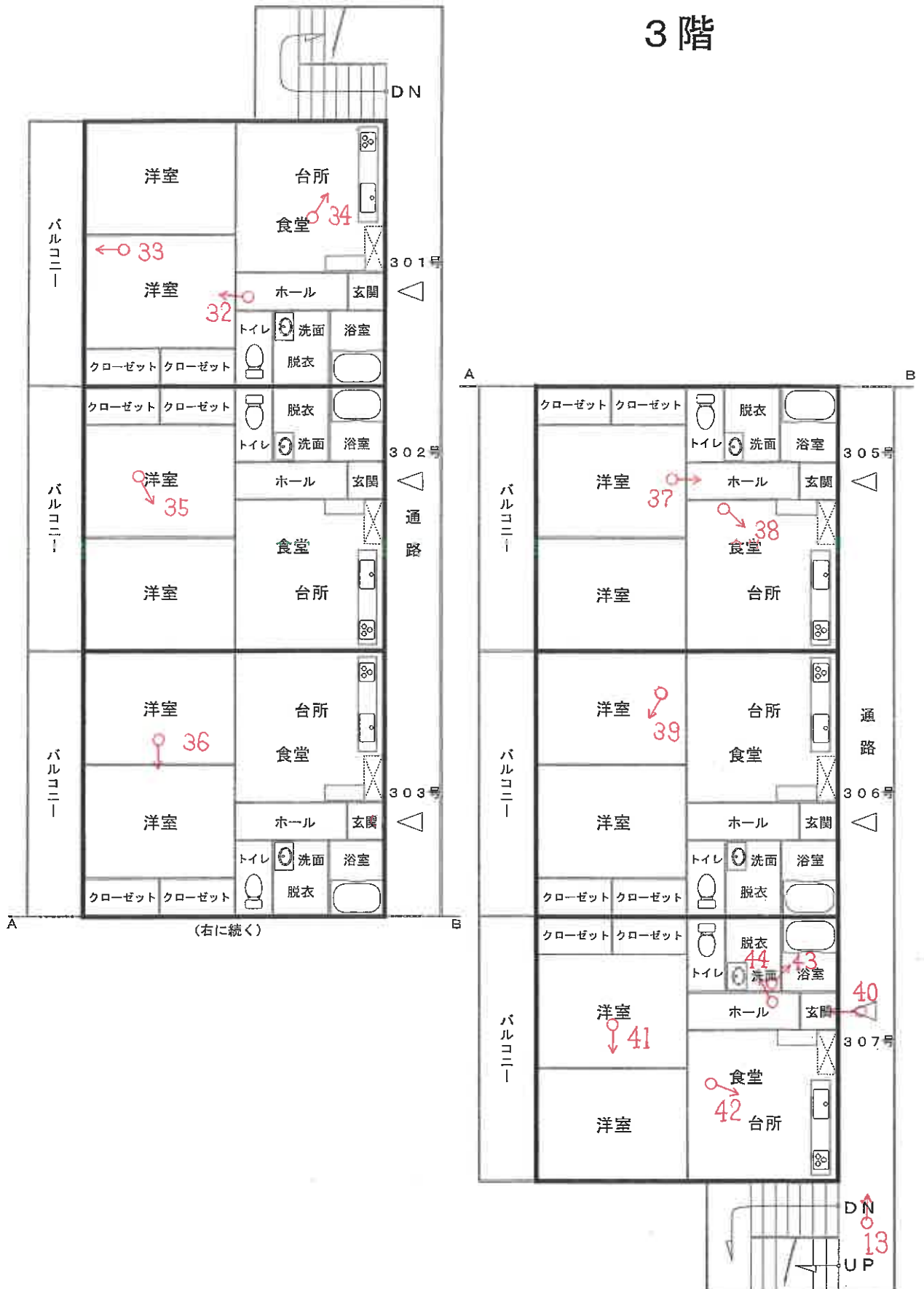
2階



建物間取り図（概略図）

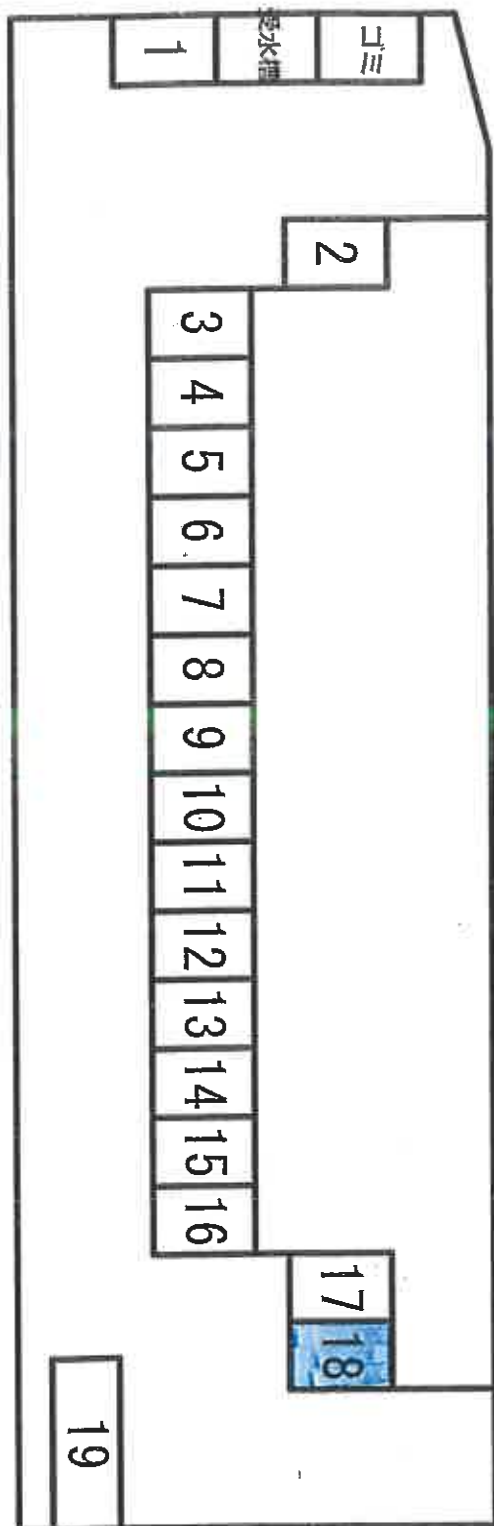
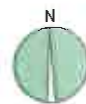


3階



(右に続く)

駐車場所位置図 (概略図)



(27 枚目)

令和6年（ケ）第21号



NO. 1
物件 1 ~ 1 1



NO. 2
物件 3、4、7、8



NO. 3

物件1、2、5、6、8、9、10



NO. 4

物件3、4、7、8、11



NO. 5

物件3、7、11



NO. 6

物件 3、7、11



NO. 7

物件 3、11



NO. 8

物件 3、7、11



NO. 9

物件 7



NO. 10

物件 7、8



NO. 11

物件 11

207号室



NO. 12

物件 1 1

1 階



NO. 13

3 階



NO. 14

1 0 1 号室



NO. 15

物件 1 1

1 0 1 号室



NO. 16



NO. 17



NO. 18

物件 1 1

1 0 1 号室



NO. 19

1 0 2 号室



NO. 20

1 0 3 号室



NO. 21

物件 1 1

1 0 5 号室



NO. 22

1 0 6 号室



NO. 23

1 0 7 号室



NO. 24

物件11

201号室



NO. 25

202号室



NO. 26



NO. 27

物件11

203号室



NO. 28

205号室



NO. 29

206号室



NO. 30

物件 1 1

206号室



NO. 31

207号室



NO. 32

301号室



NO. 33

物件 1 1

3 0 1 号室



NO. 34



NO. 35

3 0 2 号室



NO. 36

物件 1 1

3 0 3 号室



NO. 37

3 0 5 号室



NO. 38



NO. 39

物件 1 1

3 0 6 号室



NO. 40

3 0 7



NO. 41

(41 枚目)



NO. 42

物件 1 1

3 0 7 号室



NO. 43



NO. 44

令和 6 年(ケ) 第 21 号
令和 7 年 1 月 22 日 現地調査
令和 7 年 2 月 6 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

西入 将光^印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,590,200 円也	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 50,000 円也
物件2 (土地)	金 200 円也
物件3 (土地)	金 6,020,000 円也
物件4 (土地)	金 140,000 円也
物件5 (土地)	金 10,000 円也
物件6 (土地)	金 20,000 円也
物件7 (土地)	金 3,040,000 円也
物件8 (土地)	金 220,000 円也
物件9 (土地)	金 80,000 円也
物件10 (土地)	金 70,000 円也
物件11 (建物)	金 11,940,000 円也

- 1 一括価格は、物件1～11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3・4・7・8の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11の内訳価格は当該土地利用権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	所在地目地積所有者	上田市常入一丁目 1039番14 公衆用道路 49㎡ A (持分2分の1)	○物件1・2・5・6・9・10 を一体画地として評価する。 ○公衆用道路の敷地の用に 供されている。
2	所在地目地積所有者	上田市常入一丁目 1039番15 公衆用道路 0.14㎡ A (持分2分の1)	○物件1・2・5・6・9・10 を一体画地として評価する。 ○公衆用道路の敷地の用に 供されている。
3	所在地目地積所有者	上田市常入一丁目 1040番12 宅地 578.00㎡ A	○物件3・4・7・8を一体画地 として評価する。 ○物件11の建物が存する。
4	所在地目地積所有者	上田市常入一丁目 1040番13 宅地 13.84㎡ A	○物件3・4・7・8を一体画地 として評価する。 ○物件11の建物が存する。
5	所在地目地積所有者	上田市常入一丁目 1040番14 公衆用道路 4.63㎡ A (持分2分の1)	○物件1・2・5・6・9・10 を一体画地として評価する。 ○公衆用道路の敷地の用に 供されている。
6	所在地目地積所有者	上田市常入一丁目 1041番2 公衆用道路 18㎡ A (持分2分の1)	○物件1・2・5・6・9・10 を一体画地として評価する。 ○公衆用道路の敷地の用に 供されている。

7	所在地番地積所有者	上田市常入一丁目 1058番2 宅地 292.00㎡ A	○物件3・4・7・8を一体画地として評価する。 ○物件11の建物が存する
8	所在地番地積所有者	上田市常入一丁目 1058番11 宅地 20.51㎡ A	○物件3・4・7・8を一体画地として評価する。 ○物件11の建物が存する。
9	所在地番地積所有者	上田市常入一丁目 1058番12 公衆用道路 69㎡ A (持分2分の1)	○物件1・2・5・6・9・10を一体画地として評価する。 ○公衆用道路の敷地の用に供されている。
10	所在地番地積所有者	上田市常入一丁目 1058番14 公衆用道路 63㎡ A (持分2分の1)	○物件1・2・5・6・9・10を一体画地として評価する。 ○公衆用道路の敷地の用に供されている。
11	所在地番地積所有者 家屋番号 種類 構造 床面積	上田市常入一丁目 1040番地12、 1058番地2 1040番12 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 289.69㎡ 2階 275.94㎡ 3階 275.94㎡ B	○2階の1部屋が賃貸借され居宅として利用されている 他は、空室である。
番号	特記事項		
	なし		

*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1～10）

位置・交通	JR北陸新幹線「上田」駅の略南東方・道路距離約2,800m 「上田市役所」の南東方・道路距離約2,800mに位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該地域は上田市街地外周を貫く国道18号（通称産業道路）の東背後で、染屋台地西端の法面（染屋台グリーンベルト）直下に一般住宅、アパート等が散在する住宅地域であり、周辺は新興住宅地がモザイク状に広がっている。	
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 無指定と第1種低層住居専用地域に跨る 無指定：60%、第1種低層住居専用地域：40% 無指定：200%、第1種低層住居専用地域：60% なし 上田市景観計画、上田市景観条例 西端の一部を除いて土砂災害防止法の土砂災害警戒区域に指定され、敷地のほぼ中央から東側部分は同法の土砂災害特別警戒区域に指定されている。
画地条件 （物件1・2・5・6・9・10）	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	203.77㎡（登記数量） 带状地 幅約5～9m・長さ約36m 西緩傾斜 なし
画地条件 （物件3・4・7・8）	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	904.35㎡（登記数量） 不整形 間口約8.5m・奥行約50m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況	物件1・2・5・6・9・10	西側幅員約6.2mの舗装市道（913号線、建築基準法第42条1項1号に該当）と等高に接面する。
	物件3・4・7・8	北西側幅員5.5～6.7mの舗装私道（物件1・2・5・6・9・10、建築基準法第42条1項5号道路に該当、位置指定番号 建指155号、指定年月日 昭和60年6月27日）と等高に接面する。
土地の利用状況等	物件1・2・5・6・9・10	一体で上記位置指定道路の敷地の用に供されている。
	物件3・4・7・8	一体で物件11の建物の敷地として利用されている。又、居住者の駐車場として利用されている他、北端にゴミ置場、受水槽（附属工作物）が存する。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域はほぼ無指定であり、通路部分のほぼ半分より南側が第1種低層住居専用地域に含まれる。 ・物件1と物件9の間に介在する土地（地番1058-9）は、上田市所有の公簿地目宅地（4.78㎡）、物件9と物件10の間に介在する土地（地番1040-18）は、上田市所有の公簿地目宅地（4.76㎡）であり、いずれも現況は公衆用道路の一部である。 ・本件土地に隣接する土地（地番1058-1）は、上田市所有の公簿地目廃水路敷（109㎡）、同じく隣接する土地（地番1040-2）は、上田市所有の公簿地目廃水路敷（27㎡）である。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件11）

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）	平成10年7月6日新築
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	基 礎	ベタ基礎
	外 壁	モルタル
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、塩ビシート等
	設 備	上水道、下水道、プロパンガス、電気等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階 289.69 m ² 2階 275.94 m ² 3階 275.94 m ² 841.57 m ²	
現況用途等	現況用途	共同住宅
	間取り	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	現在、建物所有者Bの破産管財人Cが管財業務の一環として管理している。	
建物の利用状況	各階6戸、計18戸の住戸による共同住宅であり、現在は2階の207号室が賃貸借され居宅として利用されている他は、空室である。	
	207号室の賃貸借契約内容は以下のとおりである。	
	賃 貸 人	Bの破産管財人C
	賃 借 人	D
	契 約 期 間	令和6年5月25日から令和8年5月24日までの2年間
	支 払 賃 料	月額46,000円
	一時金の授受	敷金46,000円
	支 払 い 方 法	毎月末日、翌月分払い
そ の 他	駐車場あり	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 301号室の洋室に内壁の剥がれ、床の剥がれ、305号室の洋室に戸の破損、307号室の洋室に内壁の剥がれが見受けられる。又、2階の6部屋についてはクリーニング済みである。・ 土地所有者Aと建物所有者Bと間で地代のやりとりはなく、土地使用に関しては使用貸借である。
---------	---

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1～10（土地）

物件1・2・5・6・9・10の更地価格、及び物件3・4・7・8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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	更地価格(円) 建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	36,700	0.10	49.00		180,000
2	36,700	0.10	0.14		1,000
3	36,700	0.54	578.00	1.00	11,450,000
4	36,700	0.54	13.84	1.00	270,000
5	36,700	0.10	4.63		20,000
6	36,700	0.10	18.00		70,000
7	36,700	0.54	292.00	1.00	5,790,000
8	36,700	0.54	20.51	1.00	410,000
9	36,700	0.10	69.00		250,000
10	36,700	0.10	63.00		230,000

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：類似性の存する上田（国）-7より規準をして以下のとおり決定した。

地価公示 上田-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.8/100 \times 100/102 \times 100/105 \div 36,700\text{円}/\text{m}^2$

時点修正：地価公示の変動率を採用する。

標準化補正：方位+2%

地域格差：街路、交通、環境、行政的条件等を考慮して決定した。

イ 個別格差：物件1・2・5・6・9・10…道路減価-90%

物件3・4・7・8…方位+1%、規模修正-10%、形状-8%、間口・奥行比-15%、
土砂災害特別警戒区域-20%、地勢等-5%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

オ 物件物件1・2・5・6・9・10：更地価格

物件3・4・7・8：建付地価格

② 物件11（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
11	268,000	841.57	0.083	18,720,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 物件2の現価率： 8.3%

経過年数約27年、経済的残存耐用年数約18年、観察減価率50%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

残価率：R=5%

$$\text{現価率} = 0.05^{(27/45)} \times (1 - 0.5) = 0.083$$

エ 建物価格

2 積算価格の判定

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て占有状況等の個別事情を考慮の上、下記のとおり積算価格を決定した。

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 (注) イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
3	11,450,000	0.1	使用借権	1,150,000
4	270,000	0.1	使用借権	30,000
7	5,790,000	0.1	使用借権	580,000
8	410,000	0.1	使用借権	40,000

イ 土地利用権等割合：売却により物件11の建物が存するための使用借権が発生するものと解される。使用借権は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、建物利用としての権利の特性等を勘案して判定した。

② 積算価格の内訳及び合計

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	持分 ウ	占有減価 修正 エ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ × エ	価格 構成比
1	180,000		1/2		90,000	0.243%
2	1,000		1/2		500	0.001%
3	11,450,000	－ 1,150,000			10,300,000	27.815%
4	270,000	－ 30,000			240,000	0.648%
5	20,000		1/2		10,000	0.027%
6	70,000		1/2		40,000	0.108%
7	5,790,000	－ 580,000			5,210,000	14.070%
8	410,000	－ 40,000			370,000	0.999%
9	250,000		1/2		130,000	0.351%
10	230,000		1/2		120,000	0.324%
11	18,720,000	＋ 1,800,000		1.00	20,520,000	55.414%
積算価格 (合計)					37,030,500	100.000%

エ 占有減価修正：なし

II 収益価格の試算

目的物件は賃貸アパートで現況は1部屋のみが賃貸され他は空室であるが、空室についても地域で標準的な賃貸条件で賃貸することを想定した上で収益還元法を適用する。

1 直接還元法

有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、以下のとおり収益価格を求めた。

事件番号	令和6年(ケ)第21号	所在地	上田市常入一丁目1040番地12、1058番地2
------	-------------	-----	--------------------------

物件概要

種類	構造	延床面積 (㎡)	経過 年数	総耐用 年数	残存耐用 年数	築年数 経過率	土地面積 (㎡)
低層共同住宅	RC	841.57	27.0年	45.0年	18.0年	60%	904.35

有効総収益 ア	総費用 イ	純収益 ア-イ=ウ	還元利回り エ	収益価格 ウ/エ=オ
5,792,688円/年	3,031,166円/年	2,761,522円	7.7%	35,860,000円

ア：可能総収益から標準的な空室損失を控除した有効総収益

イ：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等の合計額

エ：投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案して査定

2 DCF法

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

事件番号	令和6年（ケ）第21号	所在地	上田市常入一丁目1040番地12、1058番地2
------	-------------	-----	--------------------------

物件概要

種類	構造	延床面積 (㎡)	経過 年数	総耐用 年数	残存耐用 年数	築年数 経過率	土地面積 (㎡)
低層共同住宅	RC	841.57	27.0年	45.0年	18.0年	60%	904.35

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 ア+カ=キ キ
	4年目の 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-3%) エ	複利現価率 ※2 (7.2%) オ	正味復帰 価格の現価 エ×オ カ	
6,731,231 (19.7%)	2,761,522	7.9%	33,907,292	0.8117	27,522,549 (80.3%)	34,253,780 =34,250,000 (100.0%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式 割引率 7.2%，期間3年間の複利現価率

$$\frac{1}{(1 + 7.2\%)^3} = 0.8117 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予想価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 収益価格の判定

以上により直接還元法による価格とDCF法による価格が得られた。

直接還元法による価格	35,860,000円
DCF法による価格	34,250,000円

両価格は均衡しており、又、信頼性も同程度と判断されるので中庸値を以て収益価格を下記のとおり判定した。

収益価格	35,060,000円
------	-------------

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては当該不動産が共同住宅であるが、積算価格、収益価格の信頼性は同程度と判断し、両試算価格の中庸値により調整後の価格を下記のとおり求めた。

積算価格（占有減価修正後）	37,030,500円
収益価格	35,060,000円
調整後の価格	積算価格、収益価格の 中庸値により決定 36,050,000円

2 内訳価格及び一括価格

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	36,050,000	0.243%	1.00	0.6		50,000
2		0.001%	1.00	0.6		200
3		27.815%	1.00	0.6		6,020,000
4		0.648%	1.00	0.6		140,000
5		0.027%	1.00	0.6		10,000
6		0.108%	1.00	0.6		20,000
7		14.070%	1.00	0.6		3,040,000
8		0.999%	1.00	0.6		220,000
9		0.351%	1.00	0.6		80,000
10		0.324%	1.00	0.6		70,000
11		55.414%	1.00	0.6	46,000	11,940,000
一括価格（合計）						21,590,200

ウ 市場性修正：特になし

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。

オ 引受債務相当額：入居者の敷金を計上した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（上田 国一7）

所 在：上田市常入1丁目1052番7外
価 格：39,000円/㎡
位 置：JR北陸新幹線「上田」駅の南東方道路距離2,300m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：185㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：東側6.1m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率60%）
地域の概要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1：非課税
物件2：非課税
物件3：9,448,774円（16,347円/㎡）
物件4：226,247円（16,347円/㎡）
物件5：非課税
物件6：非課税
物件7：4,773,429円（16,347円/㎡）
物件8：335,284円（16,347円/㎡）
物件9：非課税
物件10：非課税
物件11：50,742,184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（「上田市都市計画白図」写）

公図写

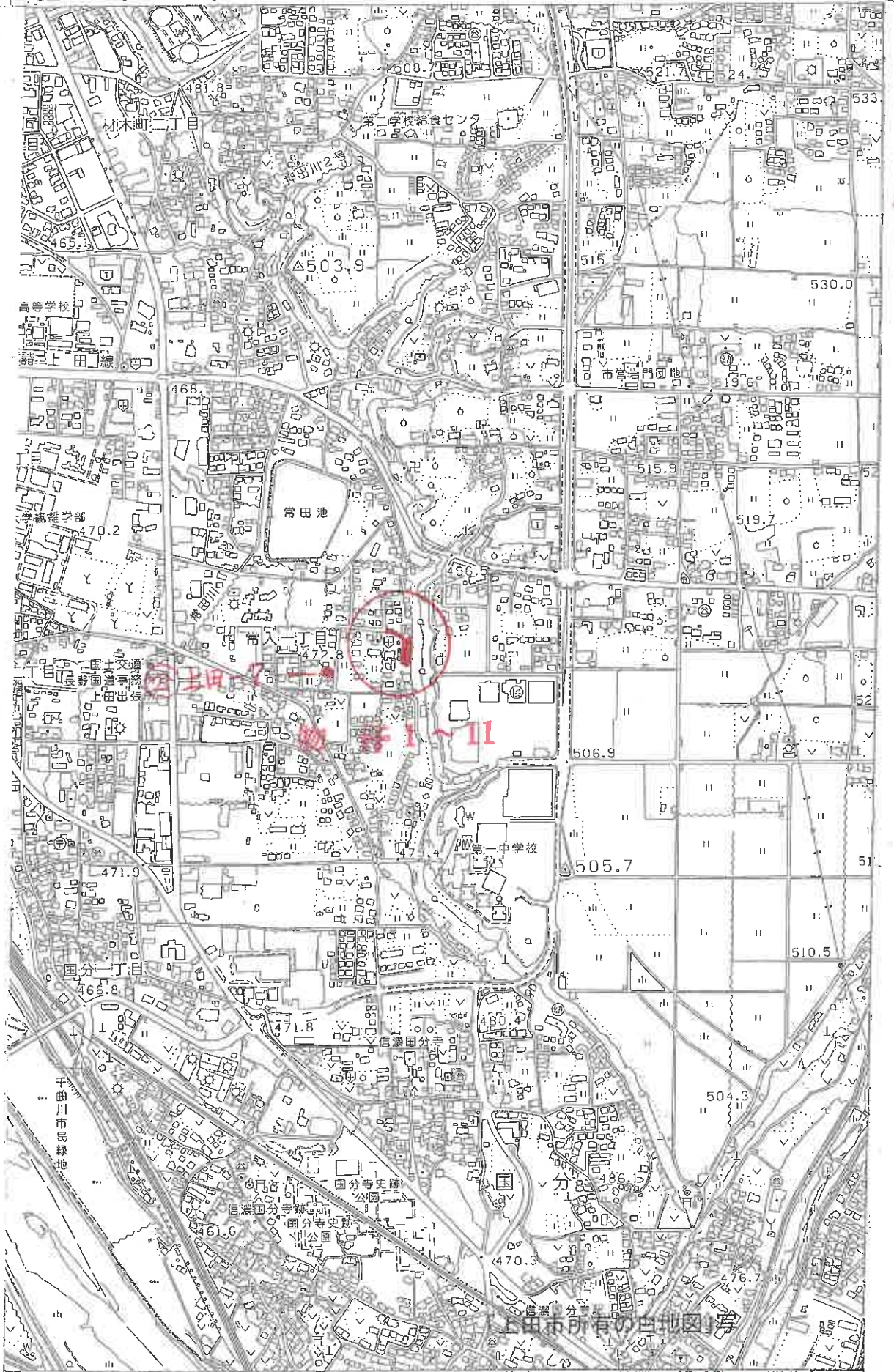
建物配置図・各階平面図写

建物間取図

現況写真

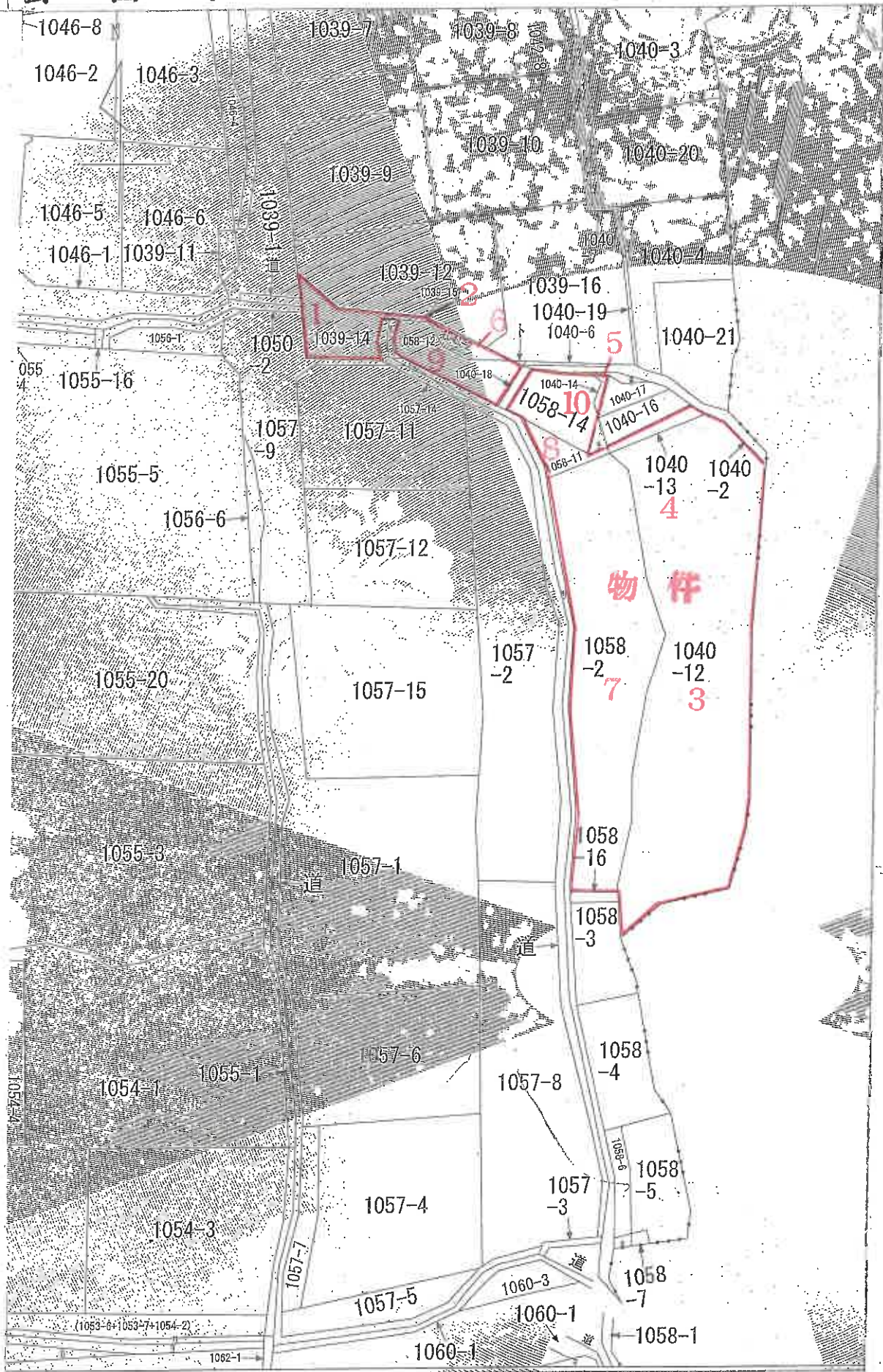
以上

位置図



S=1/10,000

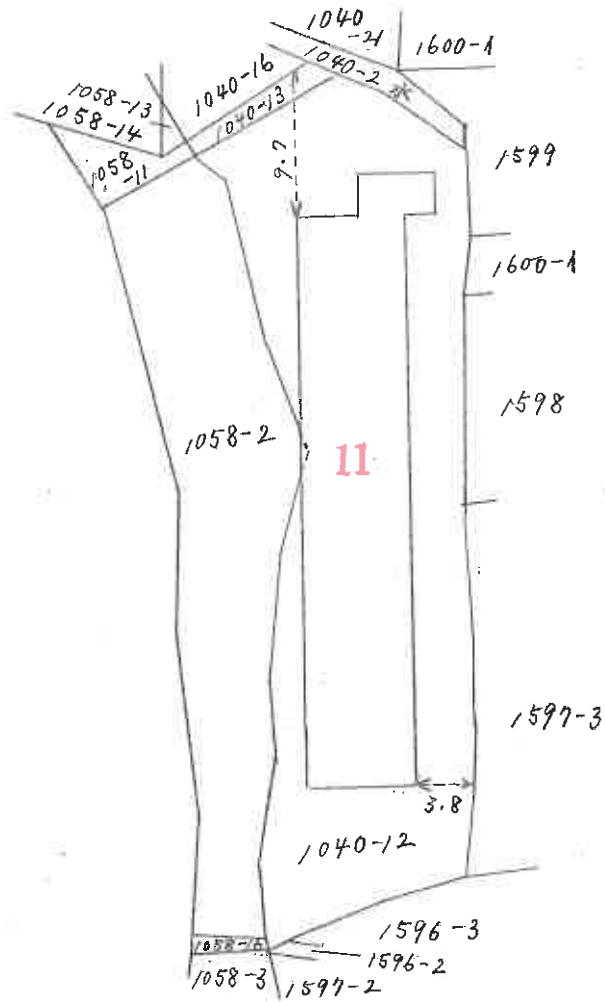
公 図 写



S=1/600

建物配置図

物件 11



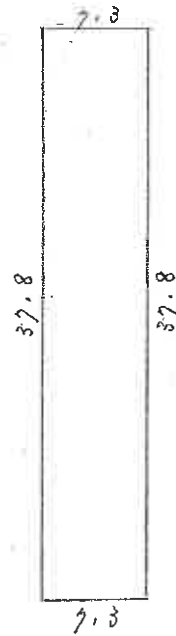
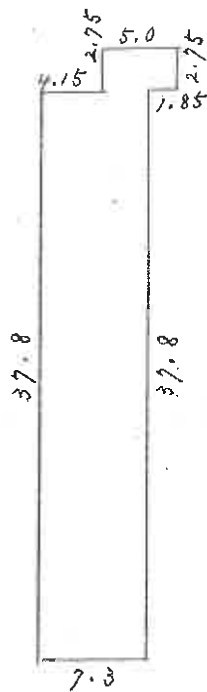
S=1/500

各階平面図

物件 11

1階

2階,3階 各階同型



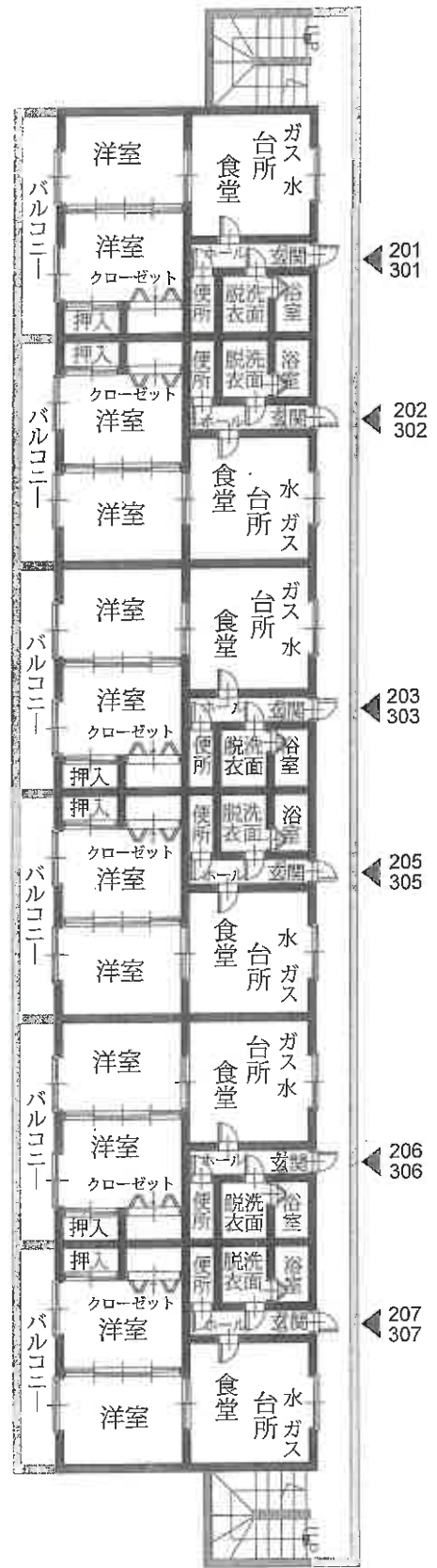
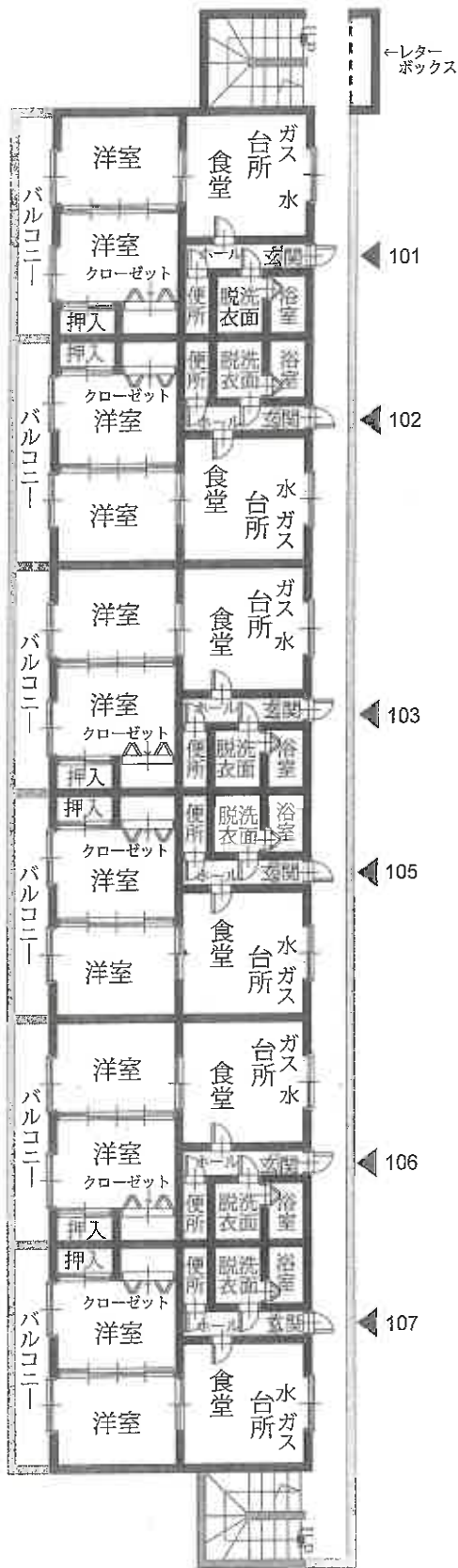
S=1/500

間取り図

物件 11

1階

2階3階同型



S=1/200















