

注

意

- 1 現況調査報告書及び評価書記載の物件全部が、今回の売却実施の対象になっていない事件もあります。期間入札公告書でご確認下さい。
- 2 ファイルの背に「B」のシールが貼られているものは、資料（物件明細書、現況調査報告書、評価書）をインターネットに掲載してますので、下記アドレスからファイルとほぼ同一の内容（個人名を除く）をダウンロードすることができます。

不動産競売物件情報サイト（BIT）
<https://www.bit.courts.go.jp>

- 3 入札書類等は当庁 1 階執行官室にあります。
- 4 物件番号、保証金額等、間違えないように注意してください。

なお、物件の具体的内容及び開札結果についての電話照会には応じていませんので、ご了承ください。

ファイルの改ざん（書込等）や窃盗（持出し）等を行うと刑法により処罰されます。

売却基準価額とは、評価人の評価額を基に、裁判所が定めた当該物件の最低の価額であり、従来の最低売却価額に相当するものです。

買受可能価額とは、平成 17 年 4 月施行の改正民事執行法により、売却基準価額（従来の最低売却価額に相当する。）を 2 割下回る価額での買受け申出が可能となったのにもない、その 2 割下回る価額（当該物件の買受け申出をするのに最低限必要な価額）を明示するものです。

入札制度が変わりました

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時に下記の各書面の提出が入札書毎に必要なになります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

- ※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。
- ※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ※提出後の訂正はできません。

(入札方法に関する問合せ)

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

- ※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。
- ※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。
- ※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。
- ※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

- ※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 7 日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 石 田 晴 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 7 年 8 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 長野地方裁判所上田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 長野地方裁判所上田支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	2,240,000 1,792,000	一括	448,000	65,534	0
1	390,000				
2	470,000				
3	450,000				
4	930,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字山寺
 地 番 1033 番 1
 地 目 宅地
 地 積 213.00 平方メートル
- 2 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字山寺
 地 番 1033 番 2
 地 目 宅地
 地 積 261.75 平方メートル
- 3 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字山寺
 地 番 1033 番 3
 地 目 宅地
 地 積 251.37 平方メートル
- 4 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字山寺 1033 番地 2、1033 番地 1
 家屋 番号 1033 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 43.69 平方メートル
 2 階 43.06 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 52.54 平方メートル



物 件 目 録

2 階 43.06 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 16 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 12 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 24 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月11日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 宮 川 信 行

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1～3】

本件各土地間及びその周囲の土地との境界（物件番号1の土地の北側部分を除く）は、いずれも不明確である。

《 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

- 1 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字山寺

地 番 1033番1

地 目 宅地

地 積 213.00平方メートル
- 2 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字山寺

地 番 1033番2

地 目 宅地

地 積 261.75平方メートル
- 3 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字山寺

地 番 1033番3

地 目 宅地

地 積 251.37平方メートル
- 4 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字山寺 1033番地2、1033番地1

家屋 番号 1033番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 43.69平方メートル
2階 43.06平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約52.54平方メートル



物 件 目 録

2 階 43.06 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 16 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 12 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 24 平方メートル



令和5年(ケ)第28号
令和5年12月27日受理
令和6年2月20日提出
(評価人 金子 剛)

現況調査報告書

長野地方裁判所上田支部

執行官 松 葉 豊 (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 | 埴科郡坂城町大字坂城字山寺 | |
| | 地 番 | 1033番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 213.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 埴科郡坂城町大字坂城字山寺 | |
| | 地 番 | 1033番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 261.75平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 埴科郡坂城町大字坂城字山寺 | |
| | 地 番 | 1033番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 251.37平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 埴科郡坂城町大字坂城字山寺 1033番地2、1033番地1 | |
| | 家屋 番号 | 1033番2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ銅板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 43.69平方メートル
2階 43.06平方メートル | |

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件1～3			
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件)			
形状	☒ ほぼ公図のとおり(物件1、3) ☒ 地積測量図のとおり(物件2、3) ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略図)のとおり(物件1～3)			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
建物	物件4			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約52.54平方メートル			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 「その他の事項」のとおり			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(B) 上記の者が本建物を居宅として、使用している ☒ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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
(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件4関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐ 一部	
占有者	☐ 債務者 ☒ その他の者（B）	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 車庫	
☒ 関係人（ ☒ A（債務者兼所有者会社代表者）） ☐ （ ）の陳述 / ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐ 未登記所有権	
占有開始時期	平成8、9年ころ	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎月金 円（毎月末限り翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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
（3枚目）

その他の事項

1 物件1の土地の西側の隣接地(水路敷き)について

所 在 埴科郡坂城町大字坂城字山寺

地 番 1035番1

地 目 廃水路敷

地 積 52平方メートル

所有者 埴科郡坂城町

2 本件建物の物件目録にない附属建物について

(1) 種 類:車庫

構 造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積:約16平方メートル

(2) 種 類:車庫

構 造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積:約12平方メートル

(3) 種 類:物置

構 造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積:約24平方メートル

関係人の陳述	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者会社代表者)	1 あそこ（本件物件）には母が住んでいますが、今は入院しています。 2 もともとあそこ（本件物件）は競売で購入したもので、両親の自宅として使っていました。 3 先の競売で購入した土地以外にも、後から買い足した土地がありますが、会社の名義ではないかもしれません。 4 今回の対象土地が売れたときは、袋地ができると思います。 (令和6年1月5日に聴取した。)
■ A (債務者兼所有者会社代表者)	1 境界の争いはありません。 2 この家（本件建物）は 1033-7 の土地にかかっているほか、この土地には 1033-6 の土地も含まれています。1033-7 の土地は、東側隣家の通路の西側にあり、両土地の境界は、通路の西側の端のところ です。東側の隣家は私の生家なので間違いありません。 3 西側の 1032-1 の土地もうちの土地ですが、その土地との間にある土留めは、西側にはみ出しています。 4 家（本件建物）の西側にある車庫2つは、ここ（本件物件）を買った時にはあったもので、その南側のスーパーハウスは、以前仕事で使っていたものを置いたものです。道路の近くにある倉庫は、3年くらい前に、もともとあった建物を取り壊して建てたものですが、会社の所有になると思います。 5 止まっている軽自動車は今私が勤めている会社の車で、仕事のと きに使っているのと、普通車は東隣に住んでいる弟のものです。 6 この家（本件建物）は、買った2、3年後に、もともと自動車屋の事務所として利用されていた1階南側の部屋を居室にし、玄関があ ったところに風呂を作るなどして両親が住み始めました。 7 会社が所有する物件を母が利用していることに関して、決め事や金銭の授受はありません。 8 1033-7 や 1033-4 の土地は、私の亡くなった父名義の土地で、こ こを購入する方がいれば、売ってもよいと思っています。 9 ここ（本件各土地）に、以前仕事で使っていたコンクリート製品等が置いたままになっていますが、片づける費用はありません。 (令和6年1月12日に聴取した。)
■ A (債務者兼所有者会社代表者)	1 示してもらった地積測量図（11 枚目）のことは知りませんが、1033-1（物件1）の土地の東側は、かぎ状の形になっていると思います。 2 1033-6、7 の土地を購入したことを、以前、父から聞いたことがありましたが、当時、私はここにいなかったもので、詳しいことは分 かりません。 3 水道管のことも、実際にはどこから引き込まれているのかは、分 かりません。 (令和6年2月8日に聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件各土地は、本件建物の敷地として一体利用されている。
- 3 物件1の土地の北側にコンクリート擁壁がある部分は、境界が明らかと思われる外は、本件各土地間の境界、本件各土地とその周囲の土地との境界は、いずれも判然としない。
- 4 物件1の土地は、本件建物の建物図面（13枚目）、隣接する10193等の土地上の建物（家屋番号：10193、共有者：亡C、D）の建物図面それぞれに示された形状と、地積測量図（11枚目）とでは、その東側の形状が異なる。前者の2つには北東部分で東側に張り出す部分があるのに対して、後者にはこれがなく、南北に直線状になっている。同地積測量図では、物件1の土地がいわゆる残地として扱われ、正確な形状を示していない可能性も考えられること、同地積測量図では字界を点線で示していると考えられるが、前者の2つの建物図面に示されたものと同様の形状が公図で確認できることから、物件1の土地の形状は、ほぼ公図に示されたものであると判断した。
- 5 4と同じく、物件2の土地も、建物図面と地積測量図とで、その東側の形状が異なる。前者は南北に直線状であるのに対して、後者には北東部分で東側に張り出す部分がある。同地積測量図では、物件2の土地が測量対象の土地であり、境界確定が行われたと推測できること、この測量の成果による地積が登記記録に反映されていることから、物件2の土地の形状は、同地積測量図に示されたものとするのが妥当と判断した。なお、上記測量の成果としての形状が、公図の形状と異なる理由は不明である。
- 6 5で判断した物件2の土地の北東部分で東側に張り出す部分（地積測量図上、4.50平方メートルとされる部分）のほぼ全体は、目的外土地（10193）との境界上にあると思われるコンクリート擁壁（土留め）の東側に存在する可能性がある。そうであるとすると、同張り出し部分に、目的外建物（家屋番号：10193）の排水管が埋設されている様子が窺えることから、同張り出し部分は、遅くとも同目的外建物が新築された平成4年から、同目的外建物の敷地の一部として利用されてきた可能性が高い。
- 7 現地での概測の結果によれば、Aの言う、概観して一団の土地に見える範囲に含まれるとされる1033-6（所有者：株式会社高峰建設）、7（所有者：亡C）の土地のうち、1033-6の土地は、その一団の土地に含まれるものと考えられる。一方、本件建物と家屋番号10193の建物の各建物図面や登記記録に現れる事情等を合わせて考慮すると、本件建物は1033-7の土地にはかかっておらず、同土地は、10193等の土地建物のために利用されている通路部分、あるいはその一部分である可能性が高い。
- 8 物件2の土地と、これより一段低くなっている1032-1（地目：畑、所有者：亡E）の土地との間に土留めがあるが、同土留めは、1032-1の土地上に造られている可能性が高い。
- 9 本件建物の南側に、二方向に周壁が設けられた下屋がある。
- 10 本件建物の壁紙が破れているのが、複数箇所確認できる。
- 11 物件1の土地上の北側中央付近と、物件1と物件2の土地の境界線上の西隅付近に、それぞれ車庫がある。所有関係、構造、用途等から、いずれも本件建物の未登記附属建物と判断した。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（6枚目）

執行官の意見

- 12 11 の後者の車庫の南側に物置がある。土地への定着性がなく、動産と認めた。
- 13 12 の物置の南側に物置がある。11 と同様に、本件建物の未登記附属建物と判断した。
同物置の南側に下屋がある。
- 14 登記記録上、Aの親族名義とされる 1032-1、1033-4（地目：田、所有者：亡C）の目的外土地は、公道に面していない。これまで、親族関係という一定の身分関係を基として、同土地と道路との出入りのために本件土地が利用されてきたであろう状況等を考慮すると、本件土地が囲繞地通行権を負担する可能性がある。
- 15 本件建物は、家屋番号 10193 の建物と、上水道のいわゆる私設管を共有している可能性がある。同私設管が本件土地に埋設されているのか、1033-7 の土地に埋設されているのかは不明である。
- 16 債務者兼所有者である株式会社高峰建設は、令和 5 年 12 月 13 日に、会社法 472 条 1 項の規程による解散登記がされている。
- 17 本件各物件の占有状況等について、本件建物は、債務者兼所有者の会社代表者 A の母であり、同社の取締役でもある B が、一定の身分関係を前提とした使用借権により利用するものと認める等して、2、3 枚目のとおり認定した。

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月27日(水)	当 庁	坂城町関係資料請求(郵送)
令和6年1月4日(木) 15:50-15:55	長野地方法務局上田支局	登記事項証明書請求
令和6年1月5日(金) 15:20-15:30	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和6年1月5日(金) 15:45-15:55	債務者兼所有者会社代表者住所地	占有調査、Aから聴取
令和6年1月12日(金) 13:35-14:35	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮影、Aから聴取、評価人同行
令和6年1月15日(月) 15:40-15:50	長野地方法務局上田支局	閉鎖謄本請求
令和6年1月16日(火) 15:05-15:25	長野地方法務局上田支局	登記事項証明書等請求
令和6年1月23日(火) 15:15-16:05	物件所在地	図面作成・写真撮影
令和6年1月30日(火) 14:40-14:55	物件所在地	図面作成・写真撮影
令和6年2月8日(木) 15:10-15:35	物件所在地	Aから聴取

(特記事項)

☐ 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て臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

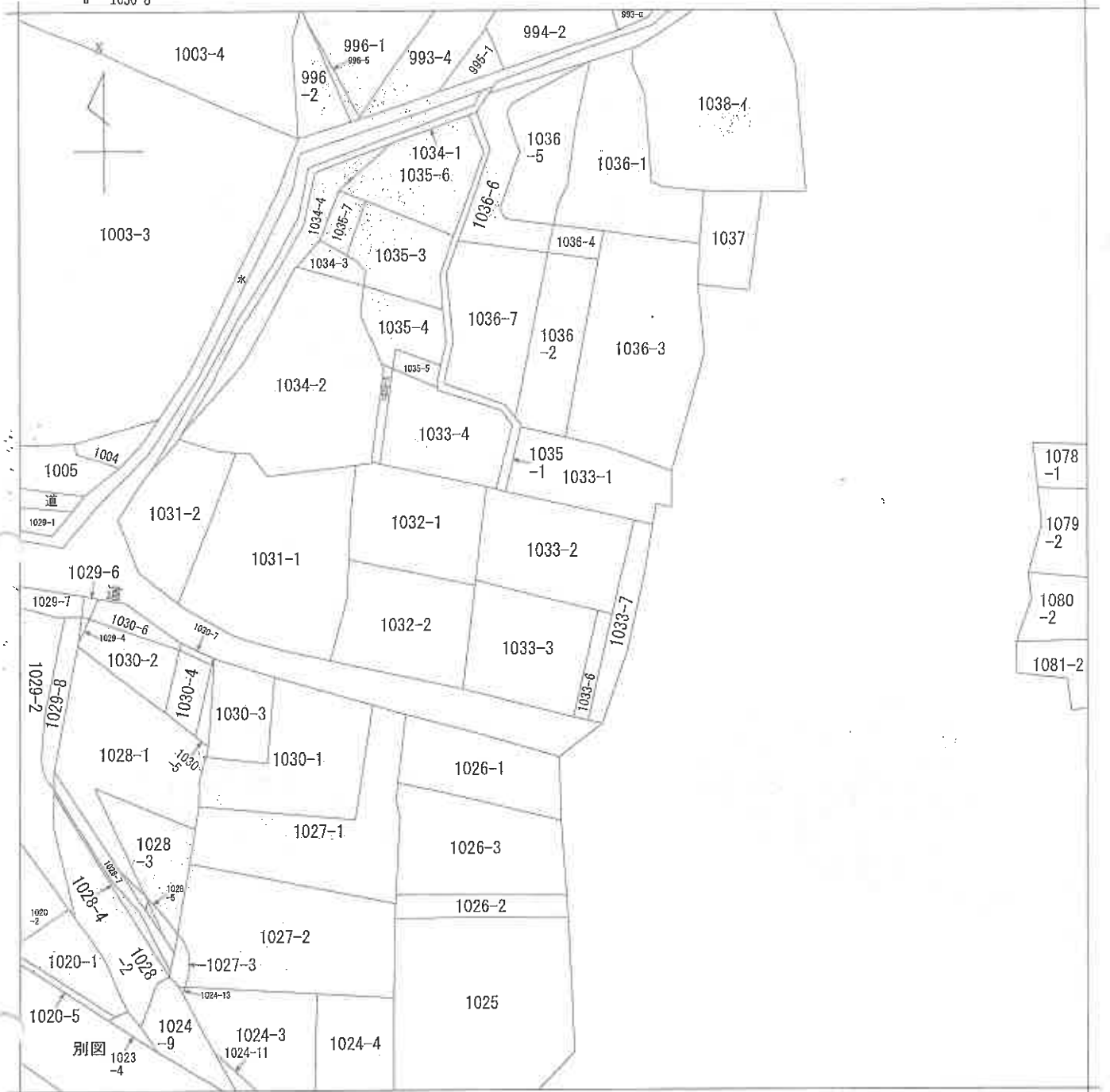
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8枚目)

イ 1028-6
ロ 1030-8

ハ 1038-ロ



1078-1
1079-2
1080-2
1081-2

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	埴科郡坂城町大字坂城字山寺				地番	1033番2		
出力縮	1/600	精度区	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7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12月15日

長野地方務局

登記官

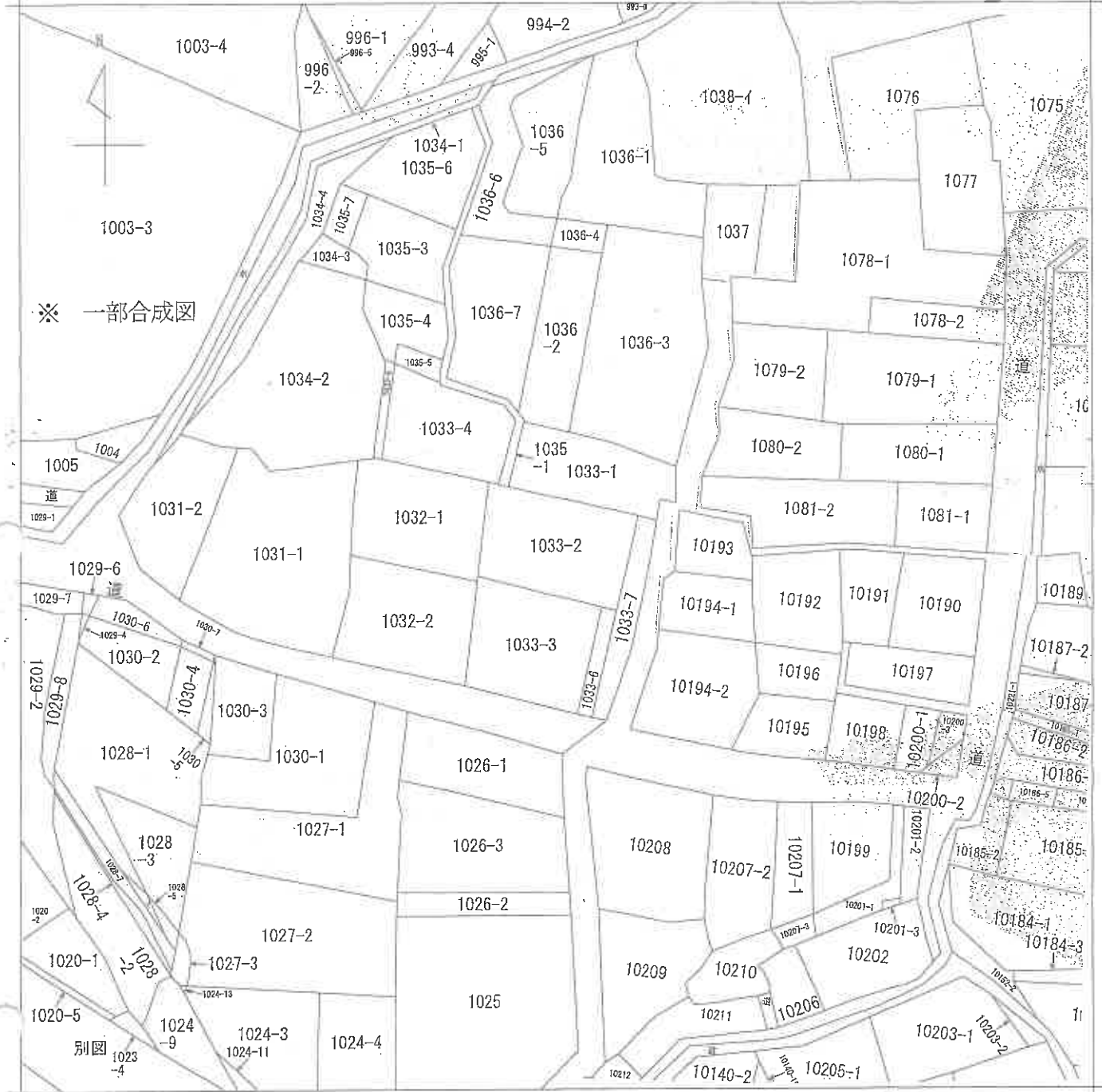
請求番号: 12-2

(1/1)

(枚目)

A 3 を A 4 に縮小

1028-6
1030-8
1038-11



※ 一部合成図

(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。

地番
区域見出
大字坂城
大字坂城

請求部	所在	埴科郡坂城町大字坂城字山寺				地番	1033番2				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	明治23年7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12月15日

長野地方務局

登記官

請求番号：12-2

(1/1)

(1 0枚目)

A 3 を A 4 に縮小

昭和四參年五月壹 壹日

地積測量區

301593

作 製 年 月 日

者

由書人

1998

土壌の所在

（全）國土地家屋調査會博覧會金紙用

. 凡
籍 $\frac{1}{\sqrt{2}}$

これは図面に記録されている内容を証明した真面である。
令和元年1月4日 長野地方裁判所上田支局

सिद्धि ३.३.३

(11枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 10-1

登記年月日：昭和53年11月21日

公用

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1月4日 長野地方事務所 上田支局

登記官

(12枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：10-3

地積測量図

53.11.21

1033~6-3

地番

土地の所在
埴科郡坂城町大字坂城字山寺

301595

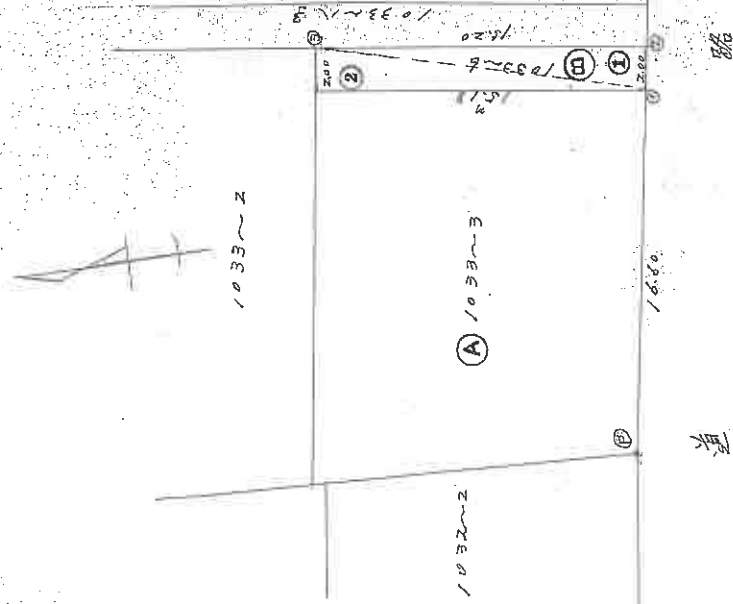
号	境界線の種類
①	自然石埋設石埋界線
②	道路コンクリート側溝界線
③	70x24x7.4m 柵

求積(B) 1033~6

①	18.20 x 200 = 3640.00
②	15.18 x 200 = 3036.00
③	= 6076.00
1/2	= 3038.00

281.75

③	= 3038.00
④	= 25137.00



(日調連)

(夜調連)

作製者

昭和53年11月20日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(長野地方事務局上田支局管轄)
令和5年12月15日 長野地方法務局

炎明品也

A 3 を A 4 に縮小

各階平面圖

面
圖
物
建

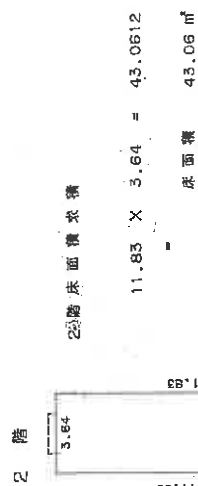
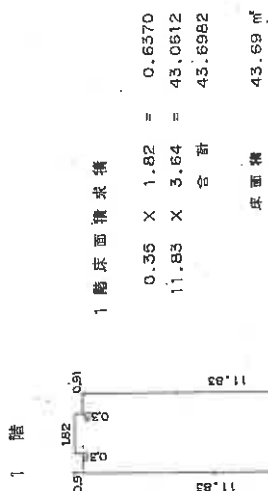
1033 - 2

家屋番号

坊 科郡坂城町大字坂城字山寺 1033番地2 1033番地1

建物の所在

091429



作者製

日23日(作製)

禁

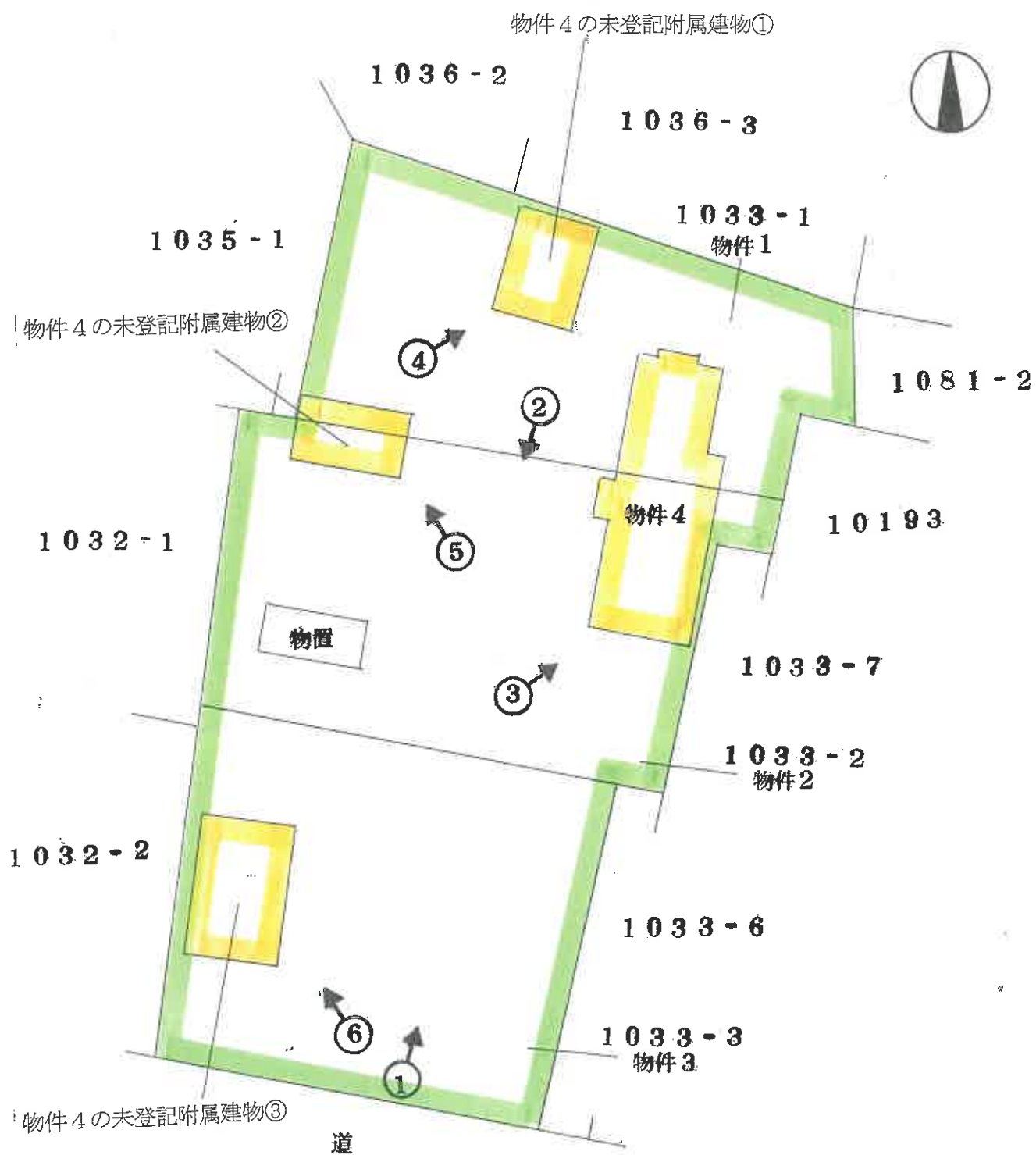
1/250

人體

縮尺

 $\frac{1}{500}$

土地建物位置関係図（概略図）

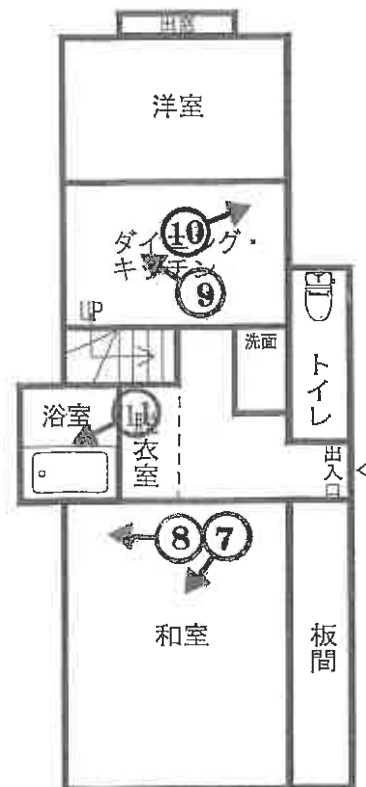


建物間取図 (概略図)

(物件4 主である建物)



2 階



1 階

←○ 撮影場所・方向

建物間取図（概略図）

(物件4)

未登記附属建物①



未登記附属建物②



未登記附属建物③



NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



令和5年（ケ）第 28号
令和7年4月 1日 現地調査
令和7年4月18日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

再 評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士
金 子 剛

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 2 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 4 5 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 9 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 ～ 3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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。
- 4 本件は再評価であり、前回の売却基準価額は後記**第 6 参考価格資料**に記載してある。

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 過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかった事実を考慮した価格とする。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	埴科郡坂城町大字坂城字山寺 1 0 3 3 番 1 宅地 2 1 3. 0 0平方メートル	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	埴科郡坂城町大字坂城字山寺 1 0 3 3 番 2 宅地 2 6 1. 7 5平方メートル	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	埴科郡坂城町大字坂城字山寺 1 0 3 3 番 3 宅地 2 5 1. 3 7平方メートル	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	埴科郡坂城町大字坂城字山寺 1 0 3 3 番地 2、1 0 3 3 番地 1 1 0 3 3 番 2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 4 3. 6 9平方メートル 2階 4 3. 0 6平方メートル	1 階東側部分が約7. 45㎡、 西側部分が約1. 4㎡それぞれ 増築され、現況床面積は約9 5. 60㎡(1 階約52. 54㎡、2 階43. 06㎡)である。また、 未登記附属建物と認められ る軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建車庫(現況床面積 約16㎡)、軽量鉄骨造亜鉛メ ッキ鋼板葺平家建車庫(現況 床面積約12㎡)、軽量鉄骨造亜 鉛メッキ鋼板葺平家建物置

		(現況床面積約24㎡)がそれぞれ建てられている。
番号	特 記 事 項	
	ない	

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	しなの鉄道「坂城」駅の北西方約500m（道路距離）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	農地利用も見られる中、県道を中心に一般住宅等が建つ住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地である日名沢遺跡群に指定されている。 坂城町防災ハザードマップ（令和6年10月作成）によると、浸水想定区域は浸水深0.5～3.0m未満区域に指定されている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	726.12㎡（登記数量） 不整形 間口約16.5m、奥行約38.0～40.0m 一部に段差を含むものの各段はほぼ平坦地である。 なし
接面道路の状況	南西側 現況幅員約6.0～6.5m舗装県道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 約0～0.5m高く接面する。	
土 地 の 利 用 状 況等	物件4建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料「建物図面写」及び「建物等配置参考図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり（特記事項④参照） なし あり （注）敷地内までの引き込みがある場合を「あり」、ない場合を「なし」とした。
特 記 事 項	①物件1の北側を除く隣接地との境界及び物件1～3の各土地間の境界は、いずれも判然としない。	

- ②物件1の土地は物件4の建物図面、隣接地(地番：10193番等)上の建物図面及び公図に示された形状と地積測量図の形状が異なるものの、物件1の土地の形状はほぼ公図に示されたものであると判断した(詳細については「現況調査報告書」参照)。また、物件2の土地は物件4の建物図面及び公図に示された形状と地積測量図の形状が異なるものの、物件2の土地の形状は地積測量図に示されたものとするのが妥当と判断した(詳細については「現況調査報告書」参照)。
- ③物件2の土地の北東側部分(地積測量図による)に目的外建物(家屋番号：10193)の排水管が埋設されている可能性がある(詳細については「現況調査報告書」参照)。
- ④上水道は、当該目的外建物と引込管が共有されている可能性がある。なお、この引込管は本件目的土地に埋設されているか、東側隣接地(地番：1033番7)に埋設されているかは不明である。
- ⑤未登記附属建物②と③との間に移動可能な物置が存する。
- ⑥本件目的土地に隣接する目的外土地〔(地番：1032番1、地目：畑、所有者：亡E)、(地番：1033番4、地目：田、所有者：亡C)〕は本件競売による売却により無道路地になることから、本件目的土地上に囲繞地通行権が発生するものと思料される。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）	昭和58年8月30日新築
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	外 壁	モルタル塗り、サイディングボード等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス、石膏ボード等
	床	フローリングブロック、クッションフロアー、畳、タイル、フローリング等
	設 備	電気、浴室、便所（水洗）等
	そ の 他	なし
床面積（現況）	1階 約52.54㎡ 2階 43.06㎡ 延 約95.60㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	Bが無償で居宅として使用している。	
特記事項	①株式会社 高峰建設が取得（平成6年8月）の2、3年後に 1階東側部分 約7.45㎡、同西側部分約1.4㎡がそれぞれ増築されている。 ②内壁等に破損がみられる。 ③南側部分に下屋が設置されている。	

区 分	未登記附属建物①	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	建築時期は不明であるが約31年は経過しているものと思料される。
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	外 壁	波型鉄板

	内 壁	なし
	天 井	なし
	床	コンクリート打放し等
	設 備	なし
	そ の 他	なし
床面積（現況）	延 約16.00㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	車庫 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者が車庫として使用している。	
特記事項	なし	

区 分	未登記附属建物②		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	建築時期は不明であるが約31年は経過しているものと思料される。	
	経 過 年 数	約31年	
	経済的残存耐用年数	約1年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	外 壁	波型鉄板	
	内 壁	なし	
	天 井	なし	
	床	コンクリート打放し等	
	設 備	なし	
	そ の 他	なし	
床面積（現況）	延 約12.00㎡		
現況用途等	現況用途	車庫	
	間 取 り	附属資料の「建物間取図」のとおり	

品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が車庫として使用している。
特 記 事 項	なし

区 分	未登記附属建物③		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	建築時期は不明であるが平成10年頃と史料される。	
	経 過 年 数	約27年	
	経済的残存耐用年数	約1年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	外 壁	着色鉄板	
	内 壁	なし	
	天 井	なし	
	床	コンクリート打放し等	
	設 備	なし	
	そ の 他	なし	
床面積（現況）	延 約24.00㎡		
現況用途等	現況用途	物置	
	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	普通		
建物の利用状況	所有者が物置として使用している。		
特 記 事 項	①南側部分に下屋が設置されている。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	25,000	0.80	213.00	0.6	2,560,000
2	25,000	0.80	261.75	0.6	3,140,000
3	25,000	0.80	251.37	0.6	3,020,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：同一需給圏内の類似地域の取引事例価格に基づき、地価公示標準地価格または地価調査基準地価格との均衡に留意して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：接面道路方位＋3％、形状－5％、規模－15％、上水道の配管－3％、囲繞地通行権負担の可能性－1％（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した（建物老朽化）。

② 物件4(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
4 (主である建物)	131,000	95.60	0.012	150,000
4 (未登記附属建物①)	48,000	16.00	0.016	10,000
4 (未登記附属建物②)	55,000	12.00	0.016	10,000
4 (未登記附属建物③)	58,000	24.00	0.029	40,000
合 計				210,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数：主である建物は約40年、未登記附属建物①、②は約31年、未登記附属建物③は約27年

経済的残存耐用年数：主である建物、未登記附属建物①～③とも約1年

観察減価率：主である建物、未登記附属建物①、②は50%、未登記附属建物③は20%

- ・耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率＝経済的残存耐用年数÷(経過年数＋経済的残存耐用年数)×(1－観察減価率)

(主である建物)＝1年÷(40年＋1年)×(1－0.50)＝0.012

(未登記附属建物①)＝1年÷(31年＋1年)×(1－0.50)＝0.016

(未登記附属建物②)＝1年÷(31年＋1年)×(1－0.50)＝0.016

(未登記附属建物③)＝1年÷(27年＋1年)×(1－0.20)＝0.029

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(注) イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	2,560,000	0.40	法定地上権	1,020,000
2	3,140,000	0.40	法定地上権	1,260,000
3	3,020,000	0.40	法定地上権	1,210,000
合 計				3,490,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	2,560,000	-1,020,000		0.5	0.5	390,000
2	3,140,000	-1,260,000		0.5	0.5	470,000
3	3,020,000	-1,210,000		0.5	0.5	450,000
4	210,000	+3,490,000	1.0	0.5	0.5	930,000
一括価格（合計）						2,240,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかったこと等。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（坂城一 1）

所 在：埴科郡坂城町大字坂城字水上 6 1 8 5 番 2 外
価 格：26,200円／㎡
位 置：坂城駅より約500m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：283㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側4.0m町道
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件 1	3,359,139円（15,771円／㎡）
物件 2	4,127,957円
物件 3	3,964,258円
物件 4	1,368,593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。

3 前回の売却基準価額（令和6年6月12日）

物件 1	750,000円
物件 2	920,000円
物件 3	890,000円
物件 4	1,810,000円

第7 附属資料

位置図（坂城町役場『坂城町全図』写）

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物等配置参考図

建物間取図

現況写真

以 上

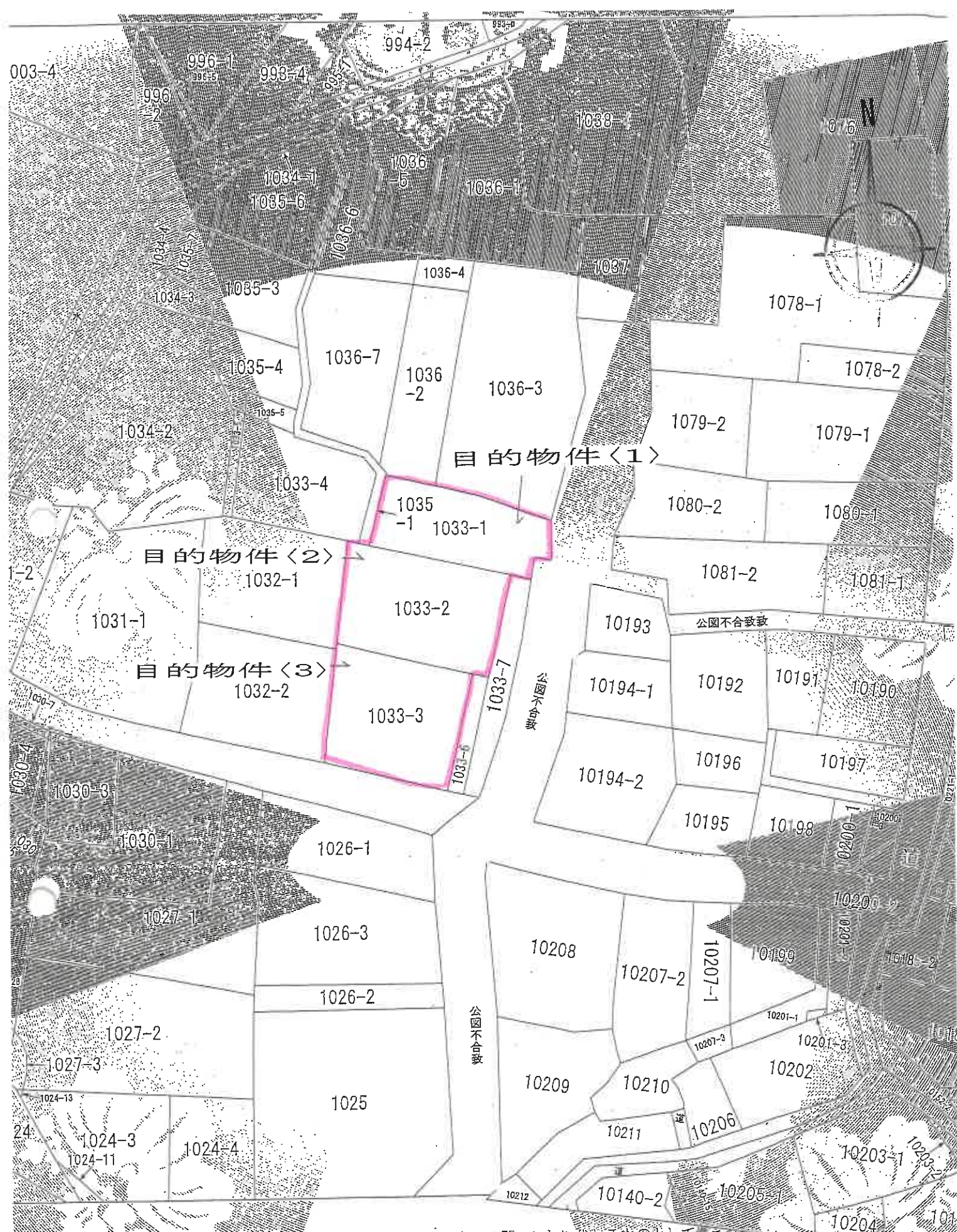


目的物件(1)~(4)

目的物件位置図

S = 1 : 10,000

出典：坂城町役場『坂城町全図』



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た位置及び形状の概略を記載した図面です。

大字坂城
1 : 600
公図写

公用

2014.05.14

43.5.11

番地

土地の所在

1013-24, B

10. 11. 1933

丁巳年

301593

作 豐 年 月 日 出

行 政 處 理

理學與科學的比較

讀者請注意

全國土產調查會聯合會紙用

縮尺

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものの

請求番号：10-1

登記年月日：昭和53年11月21日

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。
令和6年1月4日 長野地方建設局 土田 幸高

登記官

地積測量図

53.11.21

地番 1033-6-3

土地の所在 長野県坂城町大字坂城字山寺

301595

号	地積測量図	種類
①	自然石垣段石垣地積	
②	道路コナート側壁赤土カ-	
③	7.72477 坪	

地積(B) 1033-6

①	$18.20 \times 2.00 = 36.4000$
②	$15.17 \times 2.00 = 30.3400$
計	$= 66.7400$
1/2	$= 33.3700$

28.75

30.3800

① 25.3700

(日調連9)

(長澤利)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和53年7月20日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものです

請求番号：10-3

60.7.16

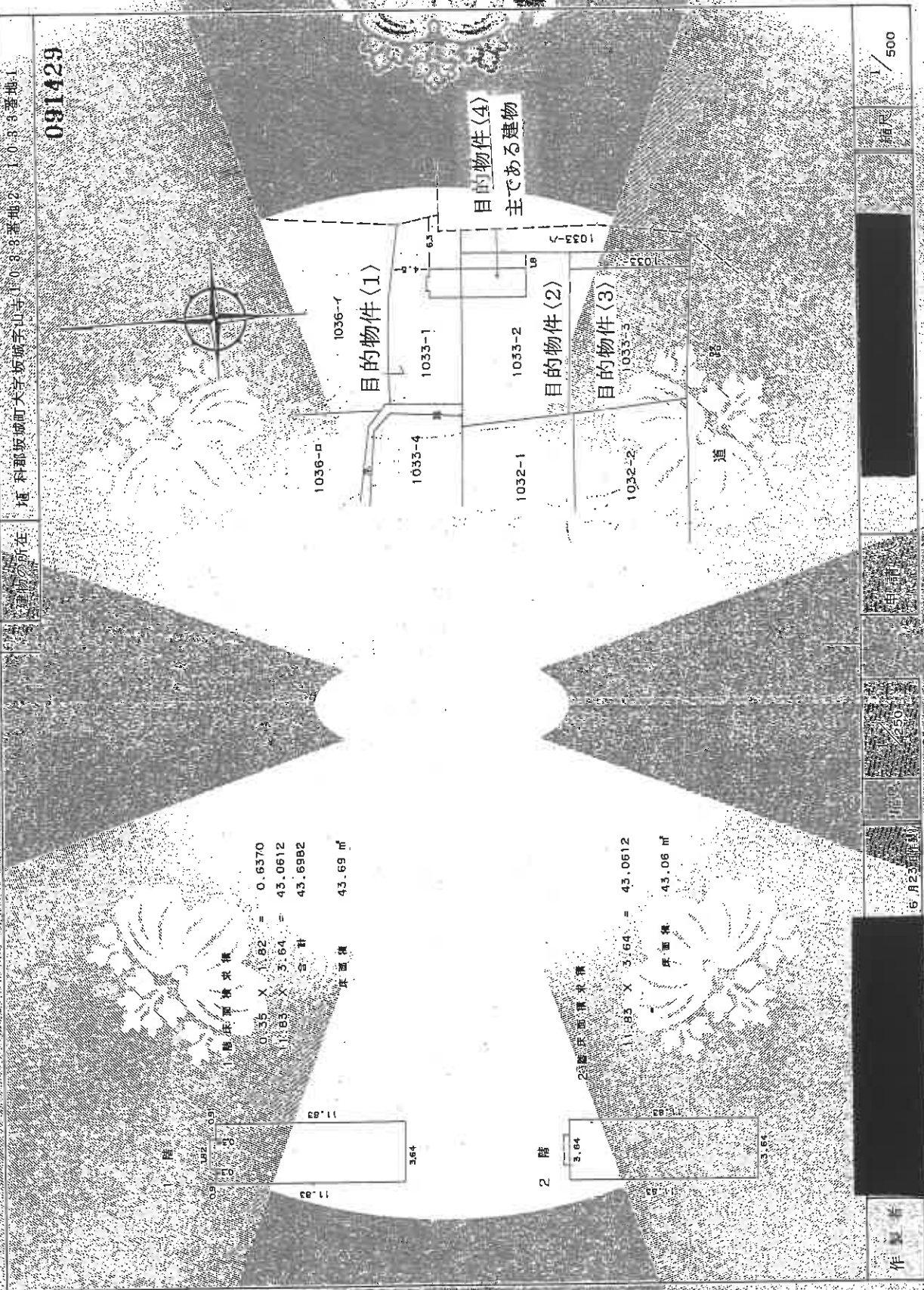
父 陸 平 面 建 物 区 面

房屋编号

1033 - 2

坊 科郡坂城町大字坂城字山寺 1-0-3 番地 2 1-0-3 番地 1

091429



作者

100

1250

由

縮尺

500

これは図面に記録されている内容を証明したものであ

(長野地方法務局上田支局管轄)

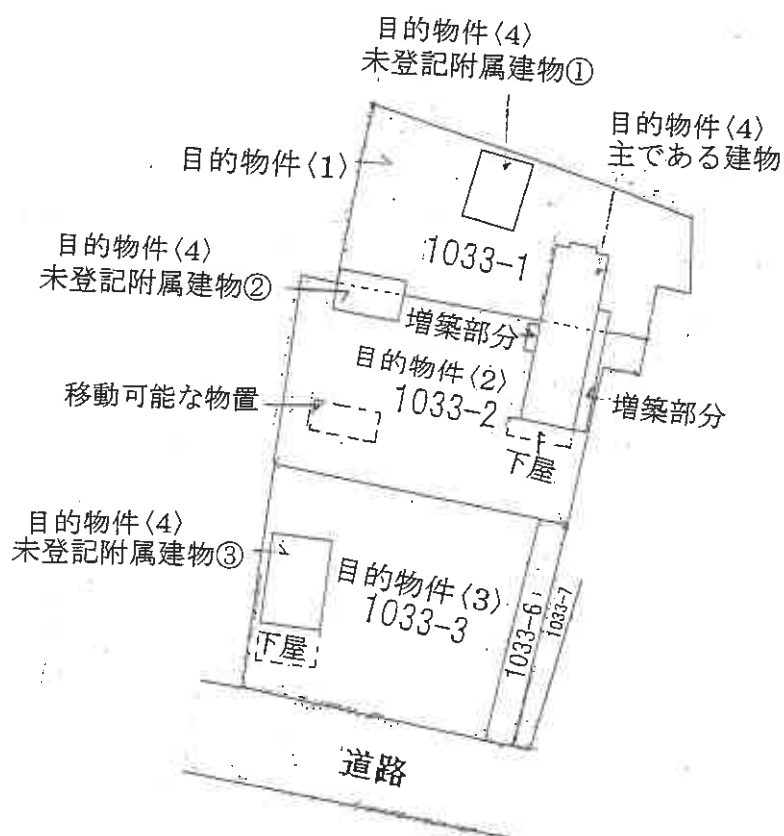
令和5年12月15日

長野地方方法務局

登記

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものの

請求番号: 11-3

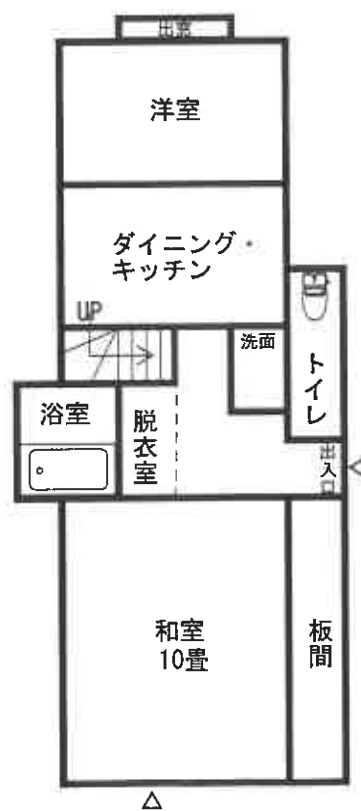


建物等配置参考図

目的物件〈4〉
主である建物



2 階



1 階

目的物件〈4〉

未登記附属建物①



未登記附属建物②



未登記附属建物③





〈1〉～〈3〉、〈4主である建物〉、
〈4未登記附属建物②、③〉



〈1〉、〈2〉、〈4主である建物〉、〈4未登記附属建物①〉

現況写真



〈1〉、〈2〉、〈4主である建物〉



〈1〉、〈4未登記附属建物①〉

現況写真



〈1〉、〈2〉、〈4未登記附属建物②〉



〈3〉、〈4未登記附属建物③〉

現況写真



〈4主である建物〉



〈4未登記附属建物③〉

現況写真

求 意 見 書

金 子 剛 殿

令和 6年 6月 11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 6年 6月 12日
評価人

金子 剛

物 件 目 録

- 1 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字山寺
地 番 1033番1
地 目 宅地
地 積 213.00平方メートル
- 2 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字山寺
地 番 1033番2
地 目 宅地
地 積 261.75平方メートル
- 3 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字山寺
地 番 1033番3
地 目 宅地
地 積 251.37平方メートル
- 4 所 在 埴科郡坂城町大字坂城字山寺 1033番地2、1033番地1
家屋 番号 1033番2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 43.69平方メートル
2階 43.06平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約52.54平方メートル
2階 43.06平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 16 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 12 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 24 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和5年(ケ)第 28号
令和6年1月12日 現地調査
令和6年3月 4日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書
〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士
金 子 剛

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 7, 2 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 5 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 4 8 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 3, 0 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 ～ 3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	埴科郡坂城町大字坂城字山寺 1033番1 宅地 213.00平方メートル	
2	所在地 地目 地積	埴科郡坂城町大字坂城字山寺 1033番2 宅地 261.75平方メートル	
3	所在地 地目 地積	埴科郡坂城町大字坂城字山寺 1033番3 宅地 251.37平方メートル	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	埴科郡坂城町大字坂城字山寺1033番地2、1033番地1 1033番2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 43.69平方メートル 2階 43.06平方メートル	1階東側部分が約7.45㎡、西側部分が約1.4㎡それぞれ増築され、現況床面積は約95.60㎡(1階約52.54㎡、2階43.06㎡)である。また、未登記附属建物と認められる軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建車庫(現況床面積約16㎡)、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建車庫(現況床面積約12㎡)、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置

		(現況床面積約24㎡)がそれぞれ建てられている。
番号	特 記 事 項	
	ない	

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	しなの鉄道「坂城」駅の北西方約500m（道路距離）に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	農地利用も見られる中、県道を中心に一般住宅等が建つ住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地である日名沢遺跡群に指定されている。 坂城町防災ハザードマップ（令和3年3月作成）によると、浸水想定区域は浸水深0.5～3.0m未満区域に指定されている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	726.12㎡（登記数量） 不整形 間口約16.5m、奥行約38.0～40.0m 一部に段差を含むものの各段はほぼ平坦地である。 なし
接面道路の状況	南西側 現況幅員約6.0～6.5m舗装県道 建築基準法第42条1項1号道路に該当 約0～0.5m高く接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4建物の敷地として利用されている。 建物の配置は附属資料「建物図面写」及び「建物等配置参考図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり（特記事項④参照） なし あり （注）敷地内までの引き込みがある場合を「あり」、ない場合を「なし」とした。
特 記 事 項	①物件1の北側を除く隣接地との境界及び物件1～3の各土地間の境界は、いずれも判然とししない。	

- ②物件1の土地は物件4の建物図面、隣接地(地番：10193番等)上の建物図面及び公図に示された形状と地積測量図の形状が異なるものの、物件1の土地の形状はほぼ公図に示されたものであると判断した(詳細については「現況調査報告書」参照)。また、物件2の土地は物件4の建物図面及び公図に示された形状と地積測量図の形状が異なるものの、物件2の土地の形状は地積測量図に示されたものとするのが妥当と判断した(詳細については「現況調査報告書」参照)。
- ③物件2の土地の北東側部分(地積測量図による)に目的外建物(家屋番号：10193)の排水管が埋設されている可能性がある(詳細については「現況調査報告書」参照)。
- ④上水道は、当該目的外建物と引込管が共有されている可能性がある。なお、この引込管は本件目的土地に埋設されているか、東側隣接地(地番：1033番7)に埋設されているかは不明である。
- ⑤未登記附属建物②と③との間に移動可能な物置が存する。
- ⑥本件目的土地に隣接する目的外土地〔(地番：1032番1、地目：畑、所有者：亡E)、(地番：1033番4、地目：田、所有者：亡C)〕は本件競売による売却により無道路地になることから、本件目的土地上に囲繞地通行権が発生するものと思料される。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分		主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数		建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和58年8月30日新築 約39年 約1年
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	外 壁	モルタル塗り、サイディングボード等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	天 井	ビニールクロス、石膏ボード等	
	床	フローリングブロック、クッションフロアー、畳、タイル、フローリング等	
	設 備 そ の 他	電気、浴室、便所(水洗)等 なし	
床面積（現況）		1階 約52.54㎡ 2階 43.06㎡ 延 約95.60㎡	
現 況 用 途 等		現 況 用 途 間 取 り	居宅 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等		やや劣る	
保守管理の状態		やや劣る	
建物の利用状況		Bが無償で居宅として使用している。	
特 記 事 項		①株式会社 高峰建設が取得(平成6年8月)の2、3年後に 1階東側部分 約7.45㎡、同西側部分約1.4㎡がそれぞれ増築されている。 ②内壁等に破損がみられる。 ③南側部分に下屋が設置されている。	

区分		未登記附属建物①	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	建築時期は不明であるが約30年は経過しているものと思料される。	
	経過年数	約30年	
	経済的残存耐用年数	約1年	
仕様	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	外壁	波型鉄板	

	内 壁	なし
	天 井	なし
	床	コンクリート打放し等
	設 備	なし
	そ の 他	なし
床面積（現況）	延 約16.00㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	車庫 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者が車庫として使用している。	
特 記 事 項	なし	

区 分	未登記附属建物②		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	建築時期は不明であるが約30年は経過しているものと思料される。	
	経 過 年 数	約30年	
	経済的残存耐用年数	約1年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	外 壁	波型鉄板	
	内 壁	なし	
	天 井	なし	
	床	コンクリート打放し等	
	設 備	なし	
	そ の 他	なし	
	床面積（現況）	延 約12.00㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	車庫	
	間 取 り	附属資料の「建物間取図」のとおり	

品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が車庫として使用している。
特 記 事 項	なし

区 分	未登記附属建物③		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	建築時期は不明であるが平成10年頃と史料される。	
	経 過 年 数	約26年	
	経済的残存耐用年数	約1年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	外 壁	着色鉄板	
	内 壁	なし	
	天 井	なし	
	床	コンクリート打放し等	
	設 備	なし	
	そ の 他	なし	
床面積（現況）	延 約24.00㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	物置	
	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	普通		
建物の利用状況	所有者が物置として使用している。		
特 記 事 項	①南側部分に下屋が設置されている。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	25,600	0.80	213.00	0.8	3,490,000
2	25,600	0.80	261.75	0.8	4,290,000
3	25,600	0.80	251.37	0.8	4,120,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：同一需給圏内の類似地域の取引事例価格に基づき、地価公示標準地価格または地価調査基準地価格との均衡に留意して、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：接面道路方位＋3％、形状－5％、規模－15％、上水道の配管－3％、囲繞地通行権負担の可能性－1％（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した（建物老朽化）。

② 物件 4 (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
4 (主である建物)	129,000	95.60	0.015	180,000
4 (未登記附属建物①)	47,000	16.00	0.016	10,000
4 (未登記附属建物②)	54,000	12.00	0.016	10,000
4 (未登記附属建物③)	57,000	24.00	0.030	40,000
合 計				240,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現 価 率：

- ・経過年数：主である建物は約39年、未登記附属建物①、②は約30年、未登記附属建物③は約26年

経済的残存耐用年数：主である建物、未登記附属建物①～③とも約1年

観察減価率：主である建物は40%、未登記附属建物①、②は50%、未登記附属建物③は20%

- ・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。

現価率＝経済的残存耐用年数÷(経過年数＋経済的残存耐用年数)×(1－観察減価率)

$$(\text{主である建物}) = 1\text{年} \div (39\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.40) = 0.015$$

$$(\text{未登記附属建物①}) = 1\text{年} \div (30\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.50) \div 0.016$$

$$(\text{未登記附属建物②}) = 1\text{年} \div (30\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.50) \div 0.016$$

$$(\text{未登記附属建物③}) = 1\text{年} \div (26\text{年} + 1\text{年}) \times (1 - 0.20) \div 0.030$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合(注)		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	3,490,000	0.40	法定地上権	1,400,000
2	4,290,000	0.40	法定地上権	1,720,000
3	4,120,000	0.40	法定地上権	1,650,000
合 計				4,770,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,490,000	-1,400,000		1.0	0.6	1,250,000
2	4,290,000	-1,720,000		1.0	0.6	1,540,000
3	4,120,000	-1,650,000		1.0	0.6	1,480,000
4	240,000	+4,770,000	1.0	1.0	0.6	3,010,000
一括価格（合計）						7,280,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（坂城－1）

所 在：埴科郡坂城町大字坂城字水上6185番2外

価 格：27,500円／㎡

位 置：坂城駅より約500m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：283㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側4.0m町道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1 3,359,139円（15,771円／㎡）

物件2 4,127,957円

物件3 3,964,258円

物件4 1,368,593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（坂城町役場『坂城町全図』写）

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

建物等配置参考図

建物間取図

現況写真

以 上

登記年月日：昭和43年5月11日

公用

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
 令和6年1月4日 長野地方地務局 土田 文高

登記官

43.5.11

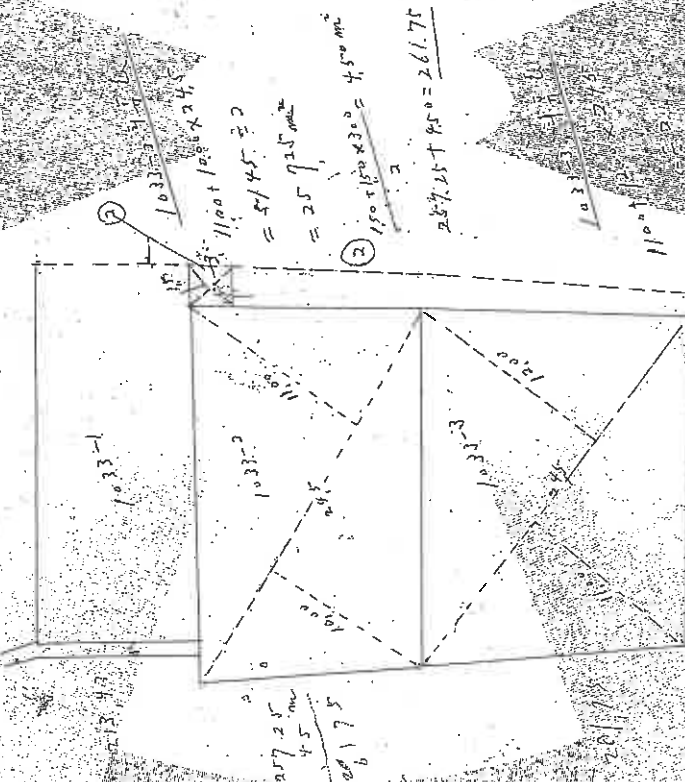
地番	1033-5-8, 1-1
土地の所在	長野県千代田市千代田 1033-5-8

測量図

301593

昭和43年5月11日
 作製年月日

昭和43年5月11日
 申請日



(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/200

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたものです

請求番号：10-1

登記年月日：昭和53年11月21日

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
令和6年1月4日 長野地方法務局上田支局

登記官

53.11.21

地積測量図

番 10333-6-3

土地の所在 長野県坂城町大字坂城字山寺

301595

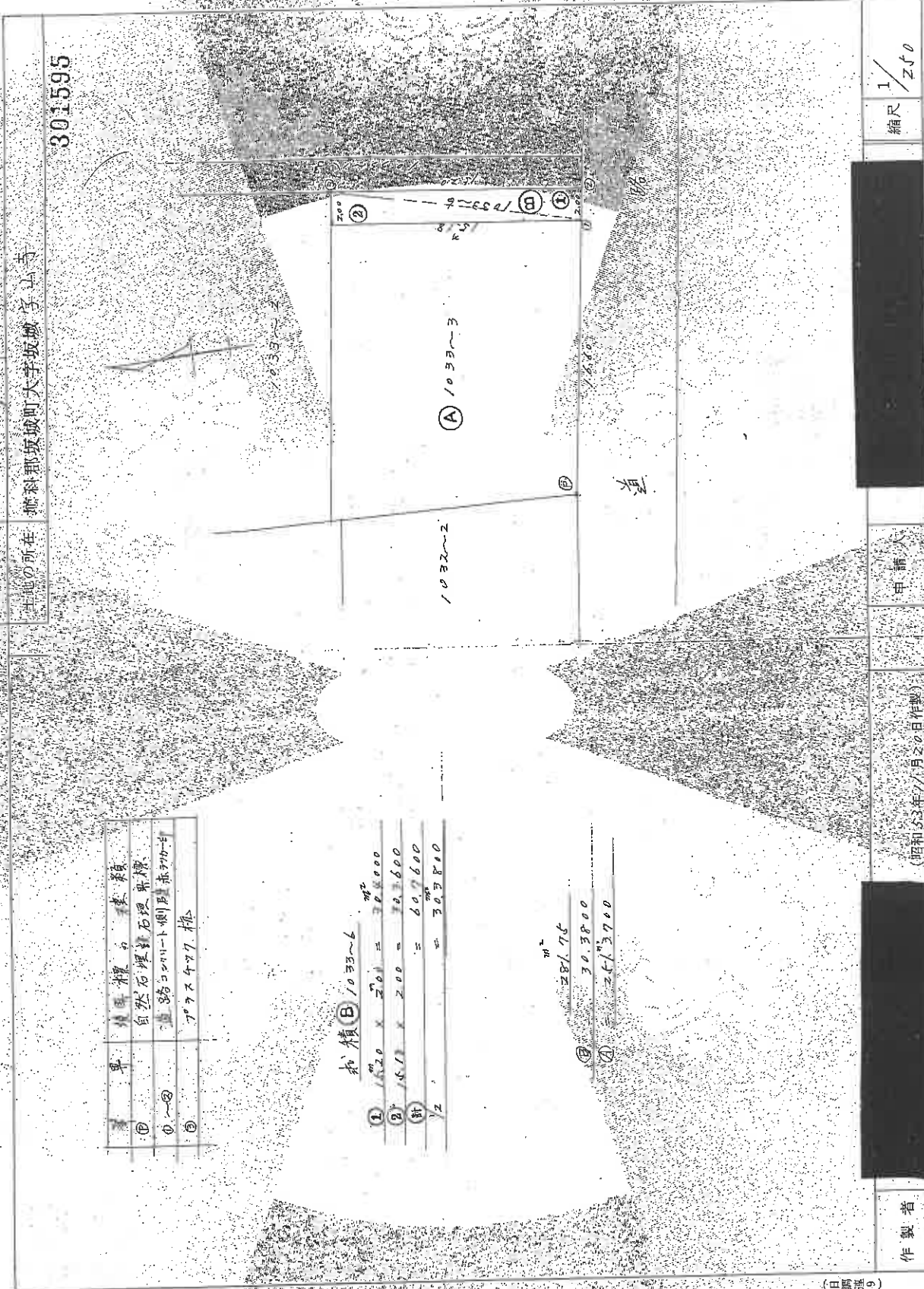
号	地目	種類	備考
①	雑種地	雑種地	自然石垣跡石垣崩壊
②	雑種地	雑種地	道路コンクリート側面跡赤土
③	雑種地	雑種地	アサギ4-77.格

面積① 10333-6

①	$18.20 \times 200 = 3640.00$
②	$15.17 \times 200 = 3034.00$
計	$= 6674.00$
1/2	$= 3337.00$

面積② 281.75

③	281.75
④	$= 281.75$



製作者

昭和53年11月21日作成

申請人

縮尺 1/250

請求番号：10-3

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：昭和60年7月16日

これは図面に記載されている内容を証明する書類です。
(長野地方方法務局上田支店管理)
令和5年12月15日 長野地方方法務局

60.7.16

各階平面図 建物図面

1033-2

地科郡坂城町大字坂城字山手1033番地2 0.9.8番地1

091429

建物所在

1036-0

1033-4

1033-1

1033-2

1032-1

1032-2

1033-3

1033-4

1033-5

1033-6

1033-7

1033-8

1033-9

1033-10

1033-11

1033-12

1033-13

1033-14

1033-15

1033-16

1033-17

1033-18

1033-19

1033-20

1033-21

1033-22

1033-23

1033-24

1033-25

1033-26

1033-27

1033-28

1033-29

1033-30

1033-31

1033-32

1033-33

1033-34

1033-35

1033-36

1033-37

1033-38

1033-39

1033-40

1033-41

1033-42

1033-43

1033-44

1033-45

1033-46

1033-47

1033-48

1033-49

1033-50

1033-51

1033-52

1033-53

1033-54

1033-55

1033-56

1033-57

1033-58

1033-59

1033-60

1033-61

1033-62

1033-63

1033-64

1033-65

1033-66

1033-67

1033-68

1033-69

1033-70

1033-71

1033-72

1033-73

1033-74

1033-75

1033-76

1033-77

1033-78

1033-79

1033-80

1033-81

1033-82

1033-83

1033-84

1033-85

1033-86

1033-87

1033-88

1033-89

1033-90

1033-91

1033-92

1033-93

1033-94

1033-95

1033-96

1033-97

1033-98

1033-99

1033-100

1033-101

1033-102

1033-103

1033-104

1033-105

1033-106

1033-107

1033-108

1033-109

1033-110

1033-111

1033-112

1033-113

1033-114

1033-115

1033-116

1033-117

1033-118

1033-119

1033-120

1033-121

1033-122

1033-123

1033-124

1033-125

1033-126

1033-127

1033-128

1033-129

1033-130

1033-131

1033-132

1033-133

1033-134

1033-135

1033-136

1033-137

1033-138

1033-139

1033-140

1033-141

1033-142

1033-143

1033-144

1033-145

1033-146

1033-147

1033-148

1033-149

1033-150

1033-151

1033-152

1033-153

1033-154

1033-155

1033-156

1033-157

1033-158

1033-159

1033-160

1033-161

1033-162

1033-163

1033-164

1033-165

1033-166

1033-167

1033-168

1033-169

1033-170

1033-171

1033-172

1033-173

1033-174

1033-175

1033-176

1033-177

1033-178

1033-179

1033-180

1033-181

1033-182

1033-183

1033-184

1033-185

1033-186

1033-187

1033-188

1033-189

1033-190

1033-191

1033-192

1033-193

1033-194

1033-195

1033-196

1033-197

1033-198

1033-199

1033-200

1033-201

1033-202

1033-203

1033-204

1033-205

1033-206

1033-207

1033-208

1033-209

1033-210

1033-211

1033-212

1033-213

1033-214

1033-215

1033-216

1033-217

1033-218

1033-219

1033-220

1033-221

1033-222

1033-223

1033-224

1033-225

1033-226

1033-227

1033-228

1033-229

1033-230

1033-231

1033-232

1033-233

1033-234

1033-235

1033-236

1033-237

1033-238

1033-239

1033-240

1033-241

1033-242

1033-243

1033-244

1033-245

1033-246

1033-247

1033-248

1033-249

1033-250

1033-251

1033-252

1033-253

1033-254

1033-255

1033-256

1033-257

1033-258

1033-259

1033-260

1033-261

1033-262

1033-263

1033-264

1033-265

1033-266

1033-267

1033-268

1033-269

1033-270

1033-271

1033-272

1033-273

1033-274

1033-275

1033-276

1033-277

1033-278

1033-279

1033-280

1033-281

1033-282

1033-283

1033-284

1033-285

1033-286

1033-287

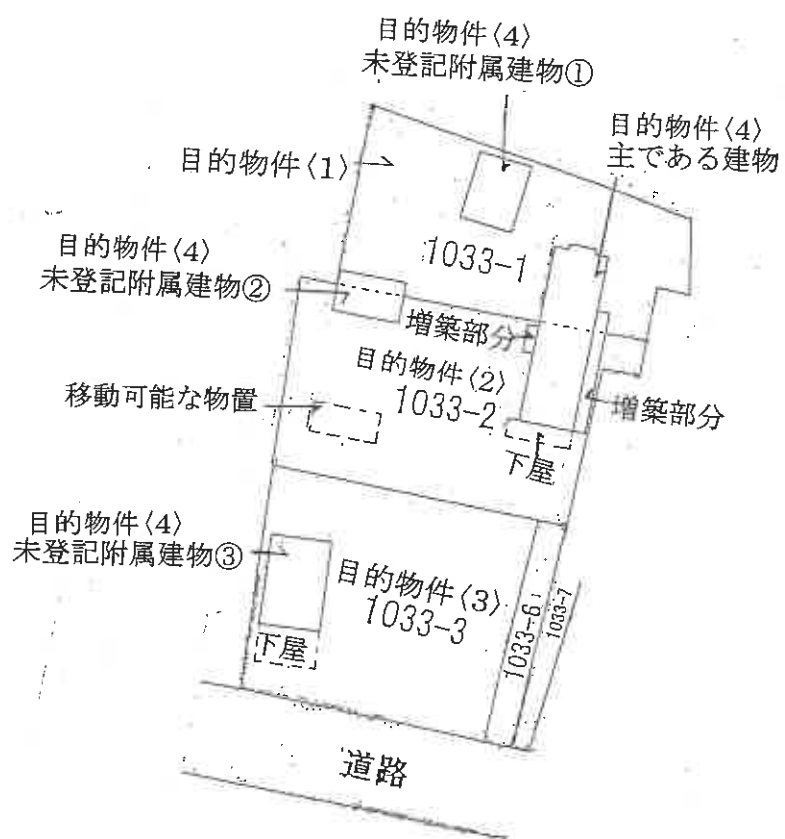
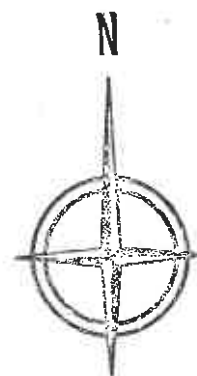
1033-288

1033-289

1033-290

1033-291

1033-2

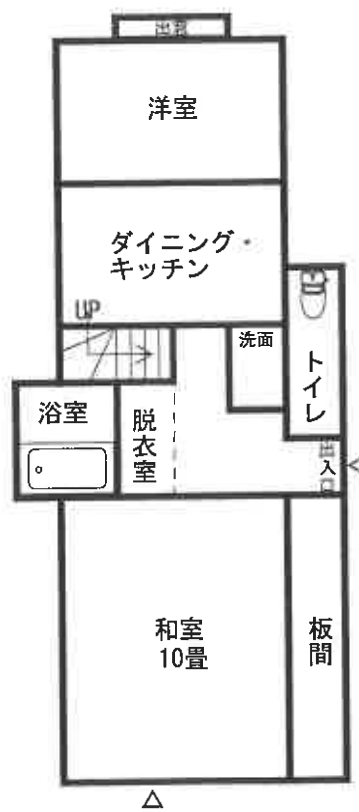


建物等配置参考図

目的物件〈4〉
主である建物



2 階



1 階

目的物件〈4〉

未登記附属建物①



未登記附属建物②



未登記附属建物③





〈1〉～〈3〉、〈4主である建物〉、
〈4未登記附属建物②、③〉



〈1〉、〈2〉、〈4主である建物〉、〈4未登記附属建物①〉

現況写真



〈1〉、〈2〉、〈4主である建物〉



〈1〉、〈4未登記附属建物①〉

現況写真



〈1〉、〈2〉、〈4未登記附属建物②〉



〈3〉、〈4未登記附属建物③〉

現況写真



〈4主である建物〉



〈4未登記附属建物③〉

現況写真