

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。

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 8年 2月12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 8年 2月27日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 8年 3月25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 8年 3月13日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13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 8年 2月12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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,000,000 8,000,000	一括	2,000,000	459,987	65,711
1	130,000				
2	60,000				
3	9,810,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東御市下之城字かじ田 |
| | 地 番 | 7 2 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東御市下之城字かじ田 |
| | 地 番 | 7 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東御市下之城字かじ田 7 2 6 番地 3、7 2 2 番地 3、
7 2 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 2 6 番 3 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 7 . 8 6 平方メートル
2 階 1 6 1 . 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書 (変 更)

令和 7年 3月18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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件建物のために、その敷地（売却対象外の土地 地番726番3、地積
263.07平方メートル、所有者B）につき事業用定期借地権が存する。

買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

地代代払の許可あり。

《 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。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 東御市下之城字かじ田 |
| | 地 番 | 7 2 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東御市下之城字かじ田 |
| | 地 番 | 7 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東御市下之城字かじ田 7 2 6 番地 3、7 2 2 番地 3、
7 2 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 2 6 番 3 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 7 . 8 6 平方メートル
2 階 1 6 1 . 6 2 平方メートル |



令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年 1月30日受理
令和 7年 3月 5日提出
評 価 人 高 畑 登

現況調査報告書

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 | 東御市下之城字かじ田 |
| | 地 番 | 7 2 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東御市下之城字かじ田 |
| | 地 番 | 7 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東御市下之城字かじ田 7 2 6 番地 3、7 2 2 番地 3、
7 2 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 7 2 6 番 3 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 3 7. 8 6 平方メートル
2 階 1 6 1. 6 2 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録1、2、3」のとおり		
住居表示	住居表示なし		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（破産管財人） ☐ 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		
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	(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) 本物件1及び2の土地（以下「 本土 地」という。）は、「地番726番3」の目的外土地（3枚目）と共に本建物の敷地として一体利用されている		
建物	物件3		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場・事務所（空き家）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	(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) ㈱エネルギー・ソリューション・アンド・サービス所有のリース物件である太陽光パネル36枚及びパワーコンディショナー2台が設置されている		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所 在	東御市下之城字かじ田		
地 番	7 2 6 番 3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 6 3 . 0 7 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ B		
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■C(土地建物所有者破産者(尙)田中製材工業破産管財人) ■B(目的外土地所有者))の陳述 ■提出文書(事業用定期借地権設定契約公正証書写し)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 事業用定期借地権 (建物所有目的) ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	令和4年5月18日頃		
最 初 の 契 約 日	令和4年5月18日設定		
契 約 等 期 間	令和4年5月18日から ☒ 令和24年(2042年)5月17日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎年 金17万円 (毎年 12月31日限り 翌年分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☒ ある (☒ 敷金 金8万5000円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和7年2月25日現在 金51万円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年()第 号) ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (目的外土地所有者)	【令和7年2月7日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 私は、本建物の敷地である「地番726番3」の土地（以下「目的外土地」という。）所有者です。 (2) 目的外土地は、有限会社田中製材工業（本件債務者兼所有者破産者、以下「田中製材工業」という。）に建物所有目的の敷地として賃貸しています。公正証書で契約しています。 (3) 本物件2の土地について、私を買取りを希望した場合、私が優先的に買い取りできるという特約がありました。 (4) 目的外土地の地代は、1年間金17万円です。毎年12月31日までに翌年分の賃料を振り込んで支払うことになっています。 (5) 地代は全く貰っていません。令和5年分から7年分の3年分を貰っていません。通帳に記帳されていないので間違いありません。3年分の金51万円が滞納になっています。1年でダメになってしまいました。令和4年5月18日から12月31までの賃料も貰っていません。通帳に記帳がないので間違いありません。 (6) 敷金は金8万5000万円です。敷金も受け取っていません。 (7) 目的外土地の南側に隣接する「地番722番1」と「地番726番1」の2筆の土地を駐車場等として田中製材工業に貸していなかったかとの執行官のお尋ねですが、貸したことはありません。 (8) 契約の解除は予定していません。地代をきちんと支払って貰えれば、契約を継続したいと考えています。 【令和7年2月10日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 令和4年5月18日から12月31までの賃料は、令和4年5月18日作成の「事業用定期借地権設定契約公正証書」（以下「公正証書」という。）の作成と同時に支払われているのではないかとの執行官のお尋ねについては、公正証書の中で支払われているとの記載があるというお話ですが、覚えていません。立ち会った人に確認してみます。 (2) 敷金の支払について、公正証書の中に契約締結時に交付するとの記載があるというお話ですが、これについても覚えていません。 (3) 地代の滞納は3年分の金51万円で間違いはないかとのお尋ねですが、通帳に記帳されていないので、金51万円で間違いありません。

(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
■破産管財人弁護士Cの 法律事務所	(4) 本物件2の土地の優先買取りの件については、買取りするかどうか考えているところです。 (5) 電話でのやり取りで行き違いがあつては困るので、公正証書を確認したうえで「回答書」に記載し、執行官が同封した返信用封筒で至急送ってくれと言うお話ですが、こんなことになることは予想していないし、かなり前のことなので覚えていません。送ってくれと言われても無理です。 【令和7年2月10日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 本建物は、使用していません。空き家として、田中製材工業の破産管財人弁護士Cが管財業務の一環として管理しています。 (2) 本建物の状況等については、2月5日にファックス送信した「回答書」に記載のとおりです。本建物の増改築はなく、土地上に物置や車庫等はありません。土地の境界についての争いはありません。 (3) 2月12日（水）の現況調査の立会いについては、破産管財人は差し支えにつき立ち会うことができません。当日は、田中製材工業の前代表者代表取締役Aが立ち会います。 (4) 建物の鍵をお預けしますので、都合の良い時間に当事務所へお立ち寄りください。
■B (目的外土地所有者)	【令和7年2月10日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 公正証書は受け取っていません。公正証書については、公正証書の作成に代理人として立ち会った行政書士のDさんから聴いてください。
■D (公正証書作成時の賃貸人Bの代理人行政書士)	【令和7年2月10日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 私は、賃貸人Bさんの代理人行政書士として、公正証書の作成に立ち会った者です。 (2) 公正証書は、Bさんにお渡ししてあります。敷金の金8万5000円については、本契約と同時に交付を受けています。また、契約した令和4年5月18日から同年12月31日までの地代についても、本契約と同時に支払われています。 (3) 優先買取りの件については、登記された抵当権が実行された場合、抵

(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
■破産管財人弁護士C	当権に対抗できず、優先買取りはできない旨説明してあります。 【令和7年2月10日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 地代の支払いの有無について賃貸人と食い違っているというお話ですが、令和5年分と6年分の支払関係書類を探しましたが、支払に関する書類等は見つかりません。更に調査したいと思いますので、もう暫くお待ちください。
■(株)エネルギー・ソリューション・アンド・サービス電化営業部担当者E	【令和7年2月10日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 本建物の屋根上に(株)エネルギー・ソリューション・アンド・サービス（以下「エネルギー」という。）所有の太陽光パネルが計36枚固定設置され、北側の外壁にパワーコンディショナーが2台固定設置されています。 (2) 韓国のハンファQセルズ製のパネルになります。合計出力は14.4kWです。当初のリース期間は、2022年12月から2032年11月までの10年間です。毎月のリース料は、3万円です。破産開始決定により2年分24か月分が破産債権となり、残りの8年分合計96か月分のリース料残額は合計金288万円です。 (3) 契約書上では、エネルギーが太陽光パネルの撤去はしますが、原状回復の義務はありません。屋根などに空いた穴などの修復はしないことになっています。 (4) 太陽光パネルの撤去にかなりの費用が掛かります。リース物件を撤去するのか、新たに所有者になられた方に買い取って貰うのか、買受人の方と相談させていただければと思います。太陽光パネル等の取扱いについては、当職宛に問い合わせ願います、 なお、太陽光パネル等が不要な場合には、撤去だけはさせていただきます。
■A (田中製材工業の前代表 者代表取締役)	【令和7年2月12日（■口頭 □電話）聴取した。】 (1) 私は、田中製材工業の破産開始決定前の代表者代表取締役です。 (2) 本建物については、国から約4500万円と（長野）県から約500万円の、総額で約5000万円の補助金を受けています。。 (3) 建物の増改築はありません。雨漏りやシロアリの被害也没有ありません。

(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
	(4) 建物は昨年（令和6年）8月20日の破産開始決定時から空き家になっています。それまでは、製材、木の体験、木工品や家具の工房、イベントホール等として使用していました。 (5) Bさんが所有する目的外土地の地代については、令和7年分の地代を滞納しています。令和5年分と6年分の地代は支払済みです。振込によって支払っています。手許に領収書等の書類がないので、支払に関する書類については破産管財人にお尋ねください。私からも話をしておきます。 (6) 目的外土地の南側に隣接する「地番722番1」と「地番726番1」の2筆の農地（以下「農地」という。）は、目的外土地を借り受ける際、目的外土地にあったBさん関係の古い既存建物を田中製材工業が金250万円の費用をかけて取壊し、その後目的外土地上に本建物を建築しました。その取壊し費用の金250万円をもって、農地を将来的に田中製材工業が交換取得する予定になっていました。しかし、田中製材工業は農業者でないため、農地の取得ができずにそのままになっていました。 (7) 上記の経緯・理由で、農地は、田中製材工業の登記ができないまま、本建物に関する駐車場等として使用していました。本土地と目的外土地の南側は、空きスペースがなく、建物の出入口などとして利用できない状況です。農地がないと建物の有効活用はできません。 (8) 本建物の建築基準法上の道路は、水路の占用許可を得て、北側の「地番761番3」の公衆用道路を接面道路として建築確認を得ています。 (9) 本建物内には、令和3年の長野県プラス補助金で購入した機械器具等が6個と、ほかに「切断機」と「角のみ盤」の機械器具があります。いずれも木材等の切断や加工機械です。複写機はリース品です。未だ取りに来ていません。
■D (公正証書作成時の賃貸人Bの代理人行政書士)	【令和7年2月10日（口口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 令和5年分と令和6年分の地代については、Bさんの通帳を見ないとわかりません。地代は、Bさんの銀行口座に振り込んで支払うことになっていましたので、通帳を確認すればわかるはずです。
■A (田中製材工業の前代表者代表取締役)	【令和7年2月17日（口口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 1階の「木の遊び場」内にあるウッドボール（木球）と収納容器は、令和3年の長野県プラス補助金で購入したのではなく、（長野）県の

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	「林務部」からの別の補助金で購入したもののものです。持ち出すことなく、そのままの状態でおいておくよう言われています。 (2) 2筆の農地は、Bさん関係の古い既存建物を取り壊した費用金250万と交換で、田中製材工業が取得しています。単に登記をしてなかっただけです。2筆の農地は、所有権の登記がない所有土地として田中製材工業が使用していました。 (3) 長野県の令和3年プラス補助金（事業再構築補助金）により本建物に設置（取得）した機械器具等の「No.1」は、本建物自体です。本建物自体の建築に補助金を使用しました。建物南側の正面出入口脇のガラス面に「No.1」のシールが貼ってあります。
■ F (上田地域振興局商工観光課担当者)	【令和7年2月25日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 田中製材工業が所有する本建物と本建物に設置された機械器具等について、国と（長野）県が補助金をそれぞれ支給しています。 (2) 国の補助金の名目は「事業再構築補助金」で、県の補助金の名目は「長野県プラス補助金」です。補助金は国が中心となって支給し、県は国の補助額に上乗せした金額を支給しています。 (3) 機械器具については国と県が補助金を支給していますが、本建物の建築資金について国の補助金が入っています。県の補助金については、一般債権として届出をしています。 (4) 補助金が支給されている機械器具等の処分については、「財産処分の承認」を得ていただく必要があります。国と県それぞれの承認が必要です。補助金対象物件の取扱いについては、県は国の方針に従うことになっています。 (5) 補助金が支給されている本建物と機械器具に貼付されているNo.1からNo.6までのテプラのラベルは、田中製材工業と私が貼ったものです。
■ G (上田地域振興局林務課担当者)	【令和7年2月25日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 上田地域振興局林務課が担当した田中製材工業に対する補助金額は、金256万7944円です。これについては、破産債権として裁判所に届出をしています。確認願います。 (2) 補助金の名目は、「子どもの居場所」木質空間整備事業です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (田中製材工業の前代表 者代表取締役)	(3) 補助金の対象物は、稼動物であるウッドボール（木球）とその容器、それと建物に固定設置された「調度品」です。調度品は、建物に固定されていますので、取り外すことはできません。建物の一部になっています。 【令和7年2月25日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 2月10日の（現況）調査時に令和5年分と6年分の地代は支払済みの旨陳述しましたが、振込関係の書類が見つかりませんでした。多分支払っていなかったものと思います。
■破産管財人弁護士C	【令和7年2月25日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 令和5年分と6年分の地代に関する支払関係書類を探しましたが、支払に関する書類等は見つかりませんでした。 (2) 国の「事業再構築補助金」及び県の「長野県プラス補助金」で田中製材工業が取得した機械器具等については、国と県の「財産処分の承認」が必要なため、本土地建物を競売で買い受けた落札者の方に機械器具等を別途買い取っていただくことを考えています。落札者の方と話し合いをさせていただきます。
執行官の意見	
■上記のとおり ■下記のとおり (1) 本土地建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（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) 本建物が存在する目的外土地（3枚目）の南側に隣接する「地番722番1」の土地は、Bが所有する公簿地目田（422㎡）である。 (3) 本建物が存在する目的外土地（3枚目）の南側に隣接する「地番726番1」の土地は、Bが所有する公簿地目田（541㎡）である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- (4) 本土地に隣接又は周囲に存在する公共用物等の状況は、下記のとおりである。

記

地 番	地 目	地 積 m ²	権利者その他の事項	備 考
7 6 1 番 3	公衆用道路	7 2 2	所有者 国土交通省	
7 6 1 番 6	田	1 0 9	所有者 東御市	現況公衆用道路
7 6 1 番 5	公衆用道路	8 6	所有者 長野県	
7 2 2 番 4	公衆用道路	4 3 0	所有者 国土交通省	
7 2 2 番 9	公衆用道路	2 1 1	所有者 長野県	
7 2 3 番 1 1	公衆用道路	7 0 9	所有者 同上	
7 2 2 番 6	用悪水路	2 6 1	所有者 東御市	
7 2 2 番 1 0	公衆用道路	3 5 0	所有者 長野県	
7 2 5 番 1	雑種地	8 5 6	所有者 第三者個人	

- (5) 国の「事業再構築補助金」及び長野県の「プラス補助金」によって本建物に設置（取得）した機械器具等は、下記のとおりである。

記

No.	備 品 名	購 入 日	備 考
1	建物本体設備	令和5年 1月13日頃	
2	万能木工機 リョービ UA-451DX 自動昇降付	令和4年 6月 1日	No.1457 製造年月:S63.11
3	CNCルーター ShopBotPRSalpha 96-48-8	令和3年 6月17日	
4	レーザー加工機 SMART DIYs LC950	令和3年 6月22日	製造番号:LC9502B019
5	パネルソー シンクス SPN1-2400P1	令和4年 6月 1日	
6	集塵装置 井上電設 BFQ-5	令和4年 6月 1日	

- (6) 本建物内に設置された上記(5)の機械器具等以外の機械器具として、木材切断機（㈱協和製作所、製造No.: 0 0 1 1 5 8）及び角のみ盤（型式: DK 8、製造年月: 2 0 0 2年8月）がある。
- (7) 上記(5)及び(6)の機械器具等（但し、「No.1 建物本体設備」を除く）は、本建物にある程度固定されているものの、その定着性は低く、解体取外し又は搬出移動が可能なものと思料する。また、売却するには、国及び長野県の「財産処分の承認」が必要である。破産管財人弁護士Cが、同機械器具等（但し、「No.1 建物本体設備」を除く）を競売の落札者に別途売却するべく話し合いをする旨陳述していることから、競売対象外の目的外機械器具等と認定した。
- (8) 「子どもの居場所」木質空間整備事業の補助金により設置したウッドボール（木球）及び容器は、移動可能な物（動産）であることから、競売対象外の目的外動産と認定した。
- (9) 目的外土地に関する令和5年分及び令和6年分の地代については、支払に関する書類等がないことから、3枚目記載のとおり令和5年から令和7年までの3年分合計金51万円を滞納しているものと認定した。
- (10) 上記関係人の陳述、本土地建物及び目的外土地の状況等から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 1月30日 (木)	当庁 (執行官室)	東御市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 1月31日 (金) 8:35-8:40	長野地方法務局佐久支局	☒ 登記事項証明書請求 ☒ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求
7年 1月31日 (金) 16:45-16:50	長野地方法務局佐久支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求
7年 2月 4日 (火)	当庁 (執行官室)	目的外土地所有者 B 宛照会書送付 (郵便) 破産管財人弁護士 C 宛照会書送付 (郵便)
7年 2月 4日 (火) 13:25-13:50	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 全戸不在
7年 2月 7日 (金) 14:25-14:55	当庁 (執行官室)	目的外土地所有者 B から電話聴取
7年 2月10日 (月) 9:40-9:55	当庁 (執行官室)	目的外土地所有者 B から電話聴取
7年 2月10日 (月) 10:10-10:15	当庁 (執行官室)	破産管財人弁護士 C の法律事務所から電話聴取
7年 2月10日 (月) 10:25-10:30	当庁 (執行官室)	目的外土地所有者 B から電話聴取
7年 2月10日 (月) 10:35-10:40	当庁 (執行官室)	目的外土地所有者 B の代理人行政書士 D から電話聴取
7年 2月10日 (月) 10:10-10:15	当庁 (執行官室)	破産管財人弁護士 C の法律事務所から電話聴取

(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 2月10日 (月) 14:15-14:25	当庁 (執行官室)	㈱エネルギー・ソリューション・アンド・サービス電 化営業部担当者 E から電話聴取
7年 2月12日 (水) 13:45-14:55	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 A から意見聴取 D から携帯電話聴取
7年 2月12日 (水) 15:55-16:00	長野地方法務局佐久支 局	☐ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☒ 履歴事項証明書請求
7年 2月17日 (月) 11:35-11:45	当庁 (執行官室)	A から電話聴取
7年 2月17日 (月) 15:25-15:35	物件所在地	本件物件及び占有確認、写真撮影
7年 2月25日 (火) 10:15-10:25	当庁 (執行官室)	F から電話聴取
7年 2月25日 (火) 11:05-11:10	当庁 (執行官室)	G から電話聴取
7年 2月25日 (火) 11:40-11:45	当庁 (執行官室)	A から意見聴取
7年 2月25日 (火) 14:10-14:15	当庁 (執行官室)	破産管財人弁護士 C から電話聴取
(特記事項) ☒ 令和 7年 2月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (評価人) を立ち会わせ、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。 ☒ 令和 7年 2月12日 評価人同行 ☐		

(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 756-18 ハ 753-11 ホ 725-17 ト 725-18
ロ 756-19 ニ 725-16 ヘ 725-20 チ 753-2

(座標値種別：図上測定)

-13830.486



別図

別図

別図

+35538.327

-13955.486

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所 在 東御市下之城字かじ田					地 番	722番3							
出力縮尺	1/500		精度区分	乙一		座標系番号又は記号	VIII		分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作成年月日	昭和47年3月					備付年月日(原図)	昭和50年1月31日					補記事項		

これは地図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7年1月20日

長野地方方法務局

登記官

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

A3をA4に縮小

請求番号：9-1
(1/1)

(13 枚目)

登記年月日：令和5年2月22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。

(長野県地方事務局上田支局管轄)

令和7年1月20日

長野県地方事務局

登記簿

(14 枚目)

A3をA4に縮小

建物図面

726番3

家屋番号

建物の所在

東御市下之城字かじ田726番地3、722番地3、723番地5



作成者

長野県
土地調査士
家屋

(令和5年2月16日作成)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：令和5年2月22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。

(長野地方方法務局上田支局管轄)

令和7年1月20日

長野地方方法務局

登記官

(15 枚目)

A3をA4に縮小

各 階 平 面 図

各 階 平 面 図

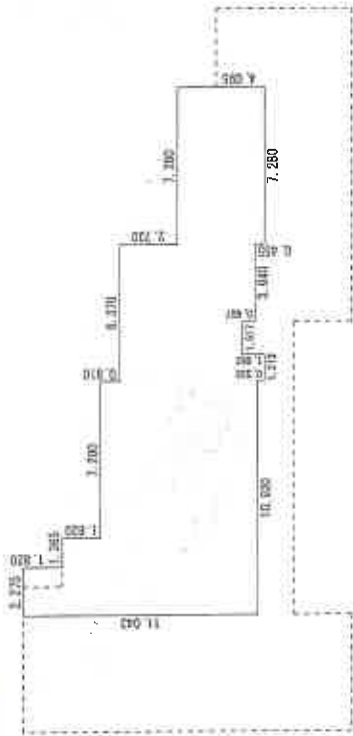
726番3

家屋番号

東御市下之蔵字かじ田726番地3、722番地3、723番地5

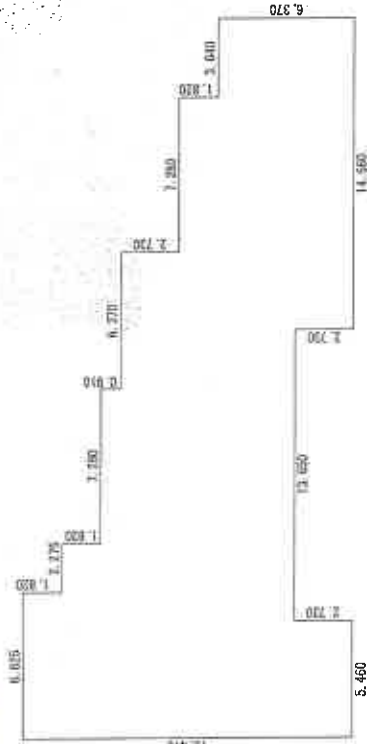
建物の所在

2階



床面積 181.825 m²

1階



床面積 337.86 m²

作成者

長野県
土地調査士
家屋

縮尺

1/250

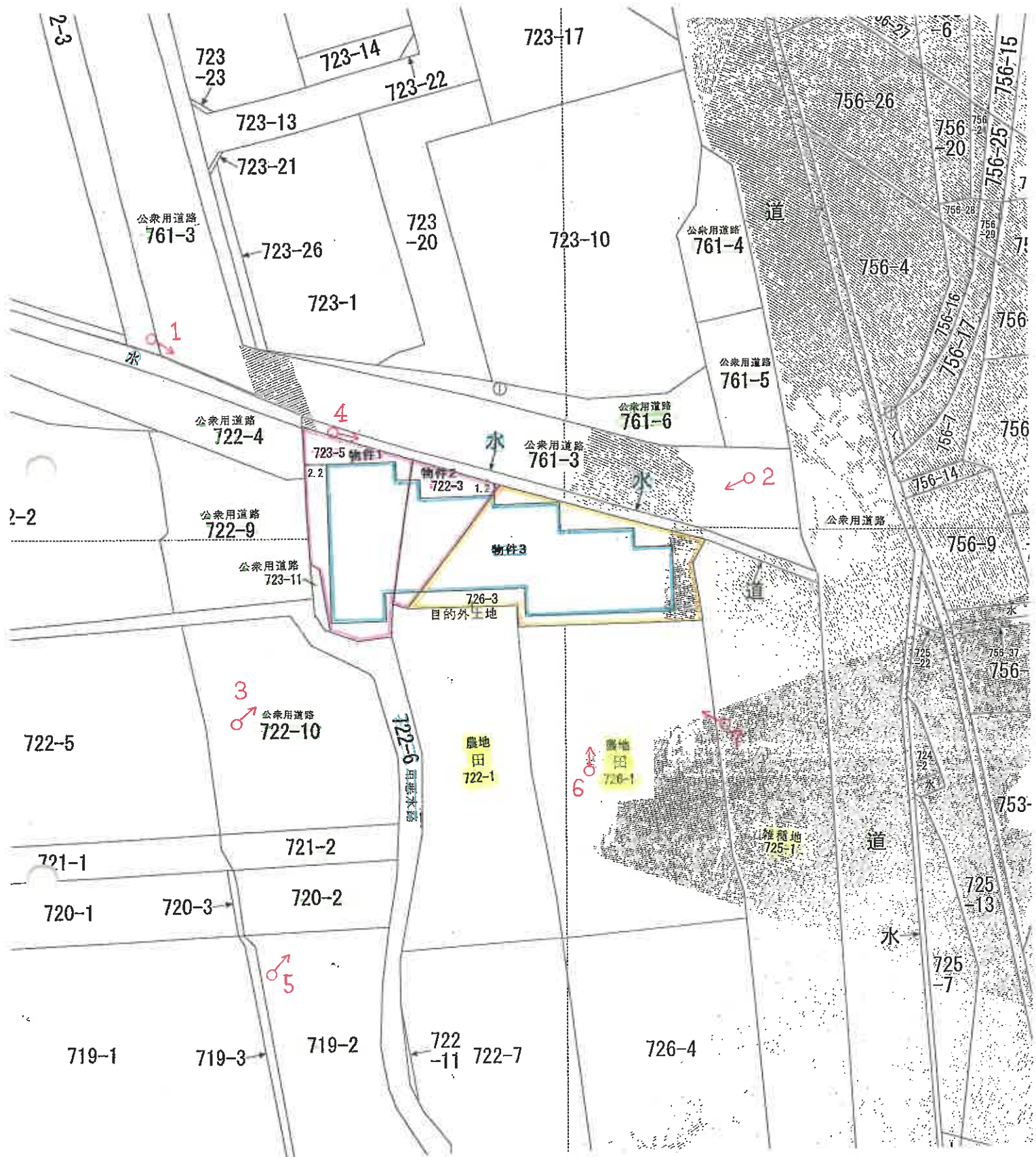
申請人

縮尺

1/250

(2/2)

請求番号：9-2



♂ 写真撮影位置・方向

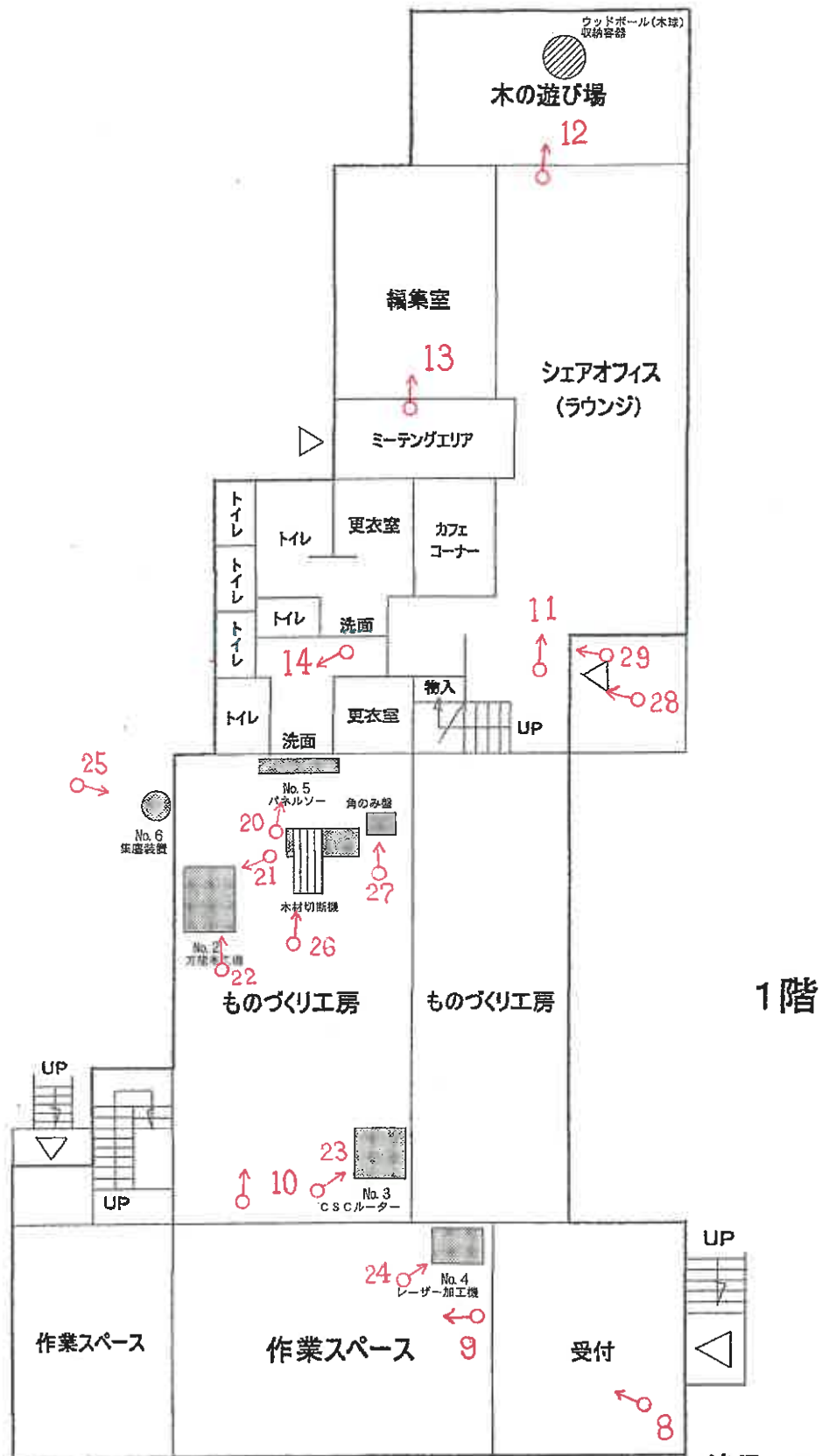
土地建物位置関係図(概略図)
 令和7年(ㄴ)第3号
 物件1、2(土地)
 物件3(建物)
 目的外土地



建物間取り図（概略図）

令和7年(ケ)第3号

物件3(工場・事務所)



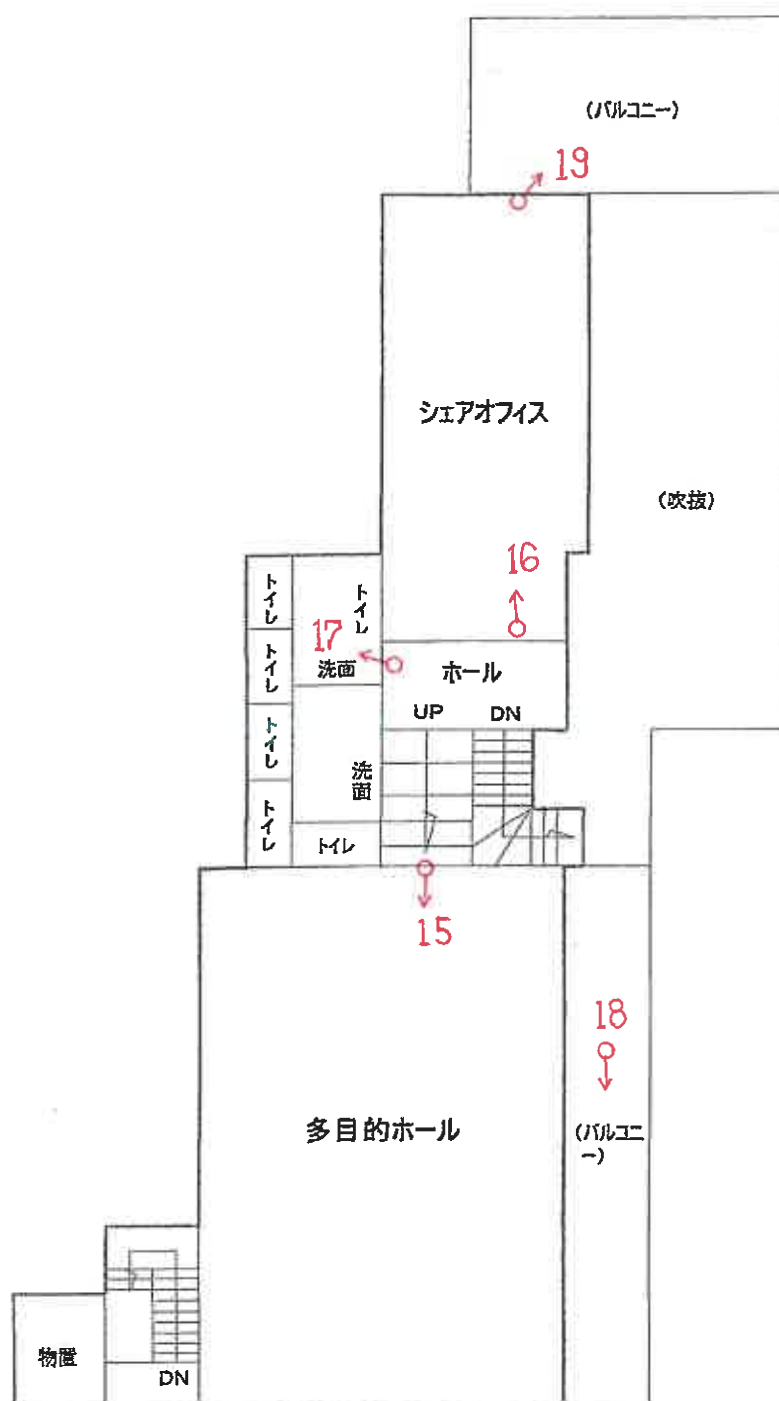
縮尺 1/150

♂ 写真撮影位置・方向

建物間取り図（概略図）

令和7年(ケ)第3号

物件3(工場・事務所)



2階

縮尺 1/150

♂ 写真撮影位置・方向

(18 枚目)

令和7年(ケ)第3号

**NO. 1**

物件1、2、3

目的外土地(726-3)



公眾用道路(761-3)

NO. 2



NO. 3

物件 1、2、3

目的外土地(726-3)



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1、2、3

目的外土地(726-3)



NO. 7

物件 3

太陽電池モジュール 36枚



NO. 8

物件 3

1階



NO. 9

物件 3

1 階



NO. 10



NO. 11



NO. 12

物件 3

1 階

ウッドボール（木球）・収納容器



NO. 13



NO. 14



NO. 15

物件 3

2 階



NO. 16



NO. 17



NO. 18

物件 3

2 階



NO. 19



NO. 20

備品名：パネルソー シンクス
SPN1-24000P1

購入日：令和4年6月1日

事業再構築補助金による取得財産

R 3 長野県プラス補助金No.5



NO. 21

備品名：万能木工機 リョービ
UA-451DX 自動昇降付

購入日：令和4年6月1日

事業再構築補助金による取得財産

R3長野県プラス補助金No.2



NO. 22

備品名：万能木工機 リョービ
UA-451DX 自動昇降付

製造No：1457

製造年月：昭和63年11月

手押鉋盤

丸鋸昇降盤



NO. 23

備品名：CSCルーター
ShotBotPRS1Pha 96-48-8

購入日：令和3年6月17日

事業再構築補助金による取得財産

R3長野県プラス補助金No.3



NO. 24

備品名：レーザー加工機
SMART DIYS LC950

製造番号：LC9502B019

購入日：令和3年6月22日

事業再構築補助金による取得財産

R3長野県プラス補助金No.4



NO. 25

備品名：集塵装置 井上電設
井上電設 BFQ-5

購入日：令和4年6月1日

事業再構築補助金による取得財産

R3長野県プラス補助金No.6



NO. 26

備品名：木材切断機

製造会社：樹協和製作所

製造No：001158



NO. 27

備品名：角のみ盤

型式：DK 8

製造年月：2002年8月



NO. 28

備品名：建物本体設備

購入日：令和5年1月13日新築頃

事業再構築補助金による取得財産

R3長野県プラス補助金No.1



NO. 29



令和 7年 (ケ) 第 3 号
令和 7年 11月 6日 現地調査
令和 7年 11月 18日 再評価

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

高畑 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金130,000円
物件2（土地）	金60,000円
物件3（建物）	金9,810,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件3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1・物件2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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に特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類または品質に関する不適合には瑕疵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、調査日以降に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 (所有者)	東御市下之城字かじ田 723番5 宅地 162.00㎡ 有限会社 田中製材工業 (以下、同じ)	
2	所在地 地目 地積	東御市下之城字かじ田 722番3 宅地 72.00㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	東御市下之城字かじ田 726番地3、 722番地3、723番地5 726番3 工場・事務所 木造 合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 337.86㎡ 2階 161.62㎡	

番号	特 記 事 項
	・ 本件土地（物件１・２）は、地番７２６－３の目的外土地と共に、本件建物の敷地として一体で利用されている。 ・ 本件建物の大半（東側部分）は、下記の目的外土地上に存する。 - 所 在 東御市下之城字かじ田 - 地 番 ７２６番３ - 地 目 宅 地 - 地 積 ２６３．０７㎡ ・ 目的外土地に係る占有権原等は次の通りである。 - 占有権原 事業用定期借地権 - 占有開始時期 令和４年５月１８日頃 - 契 約 日 令和４年５月１８日 - 契約期間 令和２４年５月１７日までの２０年間 - 貸 主 土地所有者 - 借 主 建物所有者 - 地 代 年額１７万円（毎年１２月３１日限り、翌年分支払い） - 地代前払 な い - 敷 金 等 敷金８万５０００円 - 地代滞納 令和７年２月２５日現在 金５１万円 - 契約解除 な い ・ 建物内には、建物本体設備および木材等の切断や加工機械である機械器具等がある。建物本体設備を除いて、競売対象外の目的外機械器具等である。 ・ １階の「木の遊び場」内には、ウッドボール（木球）と収納容器がある。 ・ 南側の隣接地７２２－１・７２６－１の２筆（目的外土地所有者所有）は、本件建物に関する駐車場・出入口として使用されている模様である。

* 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・物件2・目的外土地）

前回の評価書と同様である。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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1・2（土地）及び目的外土地

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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
一体	7,820	0.697	497.07	0.6	1,626,000
1	(内訳)	1,626,000 × 0.326 (面積割合)			530,000
2	(内訳)	1,626,000 × 0.145 (面積割合)			236,000
目的 外	(内訳)	1,626,000 × 0.529 (面積割合)			860,000

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格 : 近隣地域における宅地の価格水準を、参考価格資料による価格の105%と査定し、時点修正（△0.7%）も考慮して7,820円/㎡と決定した。

イ 個別格差（一体として） : $\left[\begin{array}{ll} \text{規模等（標準的）} & \triangle 8\% \\ \text{形状等（不整形）} & \triangle 25\% \\ \text{その他（角地）} & +1\% \end{array} \right]$

総合格差 : 上記格差率の相乗積（≒0.697）

ウ 地 積 : 登記面積（合計）

エ 建付減価 : △40%（建物と敷地との適応の状態等を考慮）

② 物件 3（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およ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
3	130,000	499.48	0.425	27,596,000

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現価率

- ・経過年数 3 年、経済的残存耐用年数 17 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て現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年} / (3 \text{ 年} + 17 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.5) = 0.425$$
- ・経済的残存耐用年数については、事業用定期借地権の存続期間を基に 17 年とした。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1・2 の土地については土地利用権等価格を控除して、物件 3 建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して下記の通り評価額を求めた。

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=ウ
1	530,000	0.3	法定地上権	159,000 (a)
2	236,000	0.3	法定地上権	71,000 (b)
目的 外	860,000	0.25	事業用借地権	215,000 (c)
合 計 (a+b+c)				445,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を、物件 1・2 については法定地上権と判定しその割合を 30%、目的外土地については事業用借地権と判定しその割合を 25%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 =カ
1	530,000	−159,000		0.7	0.5	130,000
2	236,000	−71,000		0.7	0.5	60,000
3	27,596,000	+445,000	1.0	0.7	0.5	9,810,000
一 括 価 格 (合 計)						10,000,000

総額 (円) については、万円未満四捨五入とした。

ウ 占有減価修正：な し

エ 市場性修正：目的外土地の存在等による市場性の低下を考慮

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

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 (東御-3)

所 在：東御市下之城字下宮前 239 番 3

価 格：7,500円/㎡

位 置：しなの鉄道「滋野駅」約 5.7 km (道路距離)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：794 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側・幅員約 7m市道

用 途 指 定 等：無指定 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要：農家住宅等が散在する集落地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 758,516円

物件2 337,118円

物件3 32,095,148円

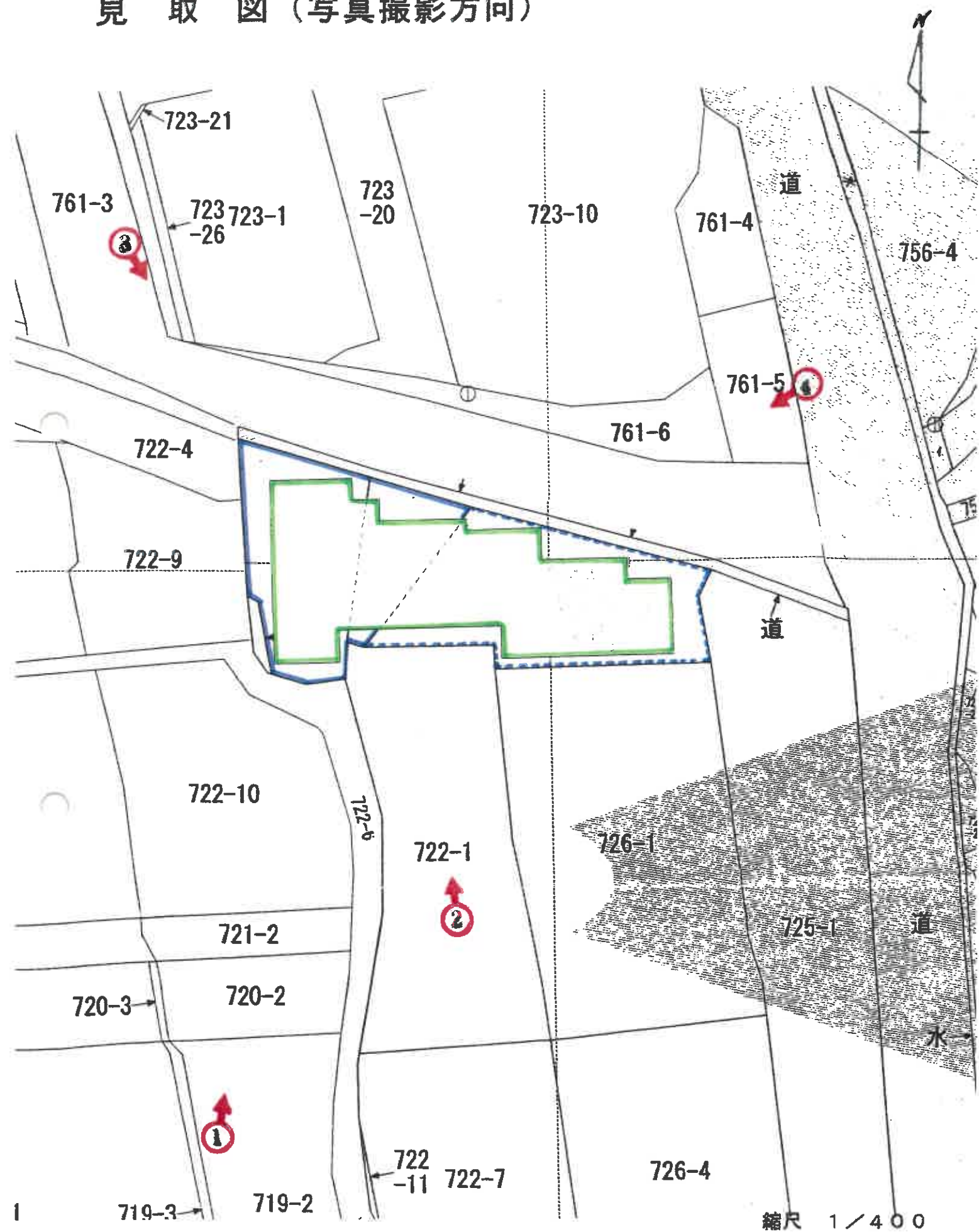
(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

前回の評価書と同様である（見取図・現況写真添付）。

以 上

見 取 図（写真撮影方向）





1



2



3



4

求 意 見 書

高 畑 登 殿

令和 7年 7月 23日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 伊 藤 圭 吾

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 7年 7月 25日

評価人

不動産鑑定士

高 畑 登



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|-----|---|
| 1 | 所 | 在 | 東御市下之城字かじ田 |
| | 地 | 番 | 7 2 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 2 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東御市下之城字かじ田 |
| | 地 | 番 | 7 2 2 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 2 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東御市下之城字かじ田 7 2 6 番地 3、7 2 2 番地 3、
7 2 3 番地 5 |
| | 家屋 | 番号 | 7 2 6 番 3 |
| | 種 | 類 | 工場・事務所 |
| | 構 | 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 3 3 7 . 8 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 6 1 . 6 2 平方メートル |



(別紙)

[illegible]



令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 2 月 12 日 現地調査
令和 7 年 3 月 10 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

高畑 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金30,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金310,000円
物件2（土地）	金140,000円
物件3（建物）	金30,140,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件3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1・物件2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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に特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類または品質に関する不適合には瑕疵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、調査日以降に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 地番 地目 地積 (所有者)	東御市下之城字かじ田 723番5 宅地 162.00㎡ 有限会社 田中製材工業 (以下、同じ)	
2	所在地 地番 地目 地積	東御市下之城字かじ田 722番3 宅地 72.00㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	東御市下之城字かじ田 726番地3、 722番地3、723番地5 726番3 工場・事務所 木造 合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 337.86㎡ 2階 161.62㎡	

番号	特 記 事 項
	・ 本件土地（物件１・２）は、地番７２６－３の目的外土地と共に、本件建物の敷地として一体で利用されている。 ・ 本件建物の大半（東側部分）は、下記の目的外土地上に存する。 所 在 東御市下之城字かじ田 地 番 ７２６番３ 地 目 宅 地 地 積 ２６３．０７㎡ ・ 目的外土地に係る占有権原等は次の通りである。 占有権原 事業用定期借地権 占有開始時期 令和４年５月１８日頃 契 約 日 令和４年５月１８日 契約期間 令和２４年５月１７日までの２０年間 貸 主 土地所有者 借 主 建物所有者 地 代 年額１７万円（毎年１２月３１日限り、翌年分支払い） 地代前払 な い 敷 金 等 敷金８万５０００円 地代滞納 令和７年２月２５日現在 金５１万円 契約解除 な い ・ 建物内には、建物本体設備および木材等の切断や加工機械である機械器具等がある。建物本体設備を除いて、競売対象外の目的外機械器具等である。 ・ １階の「木の遊び場」内には、ウッドボール（木球）と収納容器がある。 ・ 南側の隣接地７２２－１・７２６－１の２筆（目的外土地所有者所有）は、本件建物に関する駐車場・出入口として使用されている模様である。

* 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・物件2・目的外土地）

位 置 ・ 交 通	しなの鉄道「滋野駅」の南西方約 2.9 km（直線距離）、道路距離では同駅から約 4.2 kmに位置する（別添「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	当市中南部の佐久市寄りの郊外で、県道 166 号東部・望月線を中心として集落があり、農家住宅等が見られる地域である。	
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 60% 200% 無指定 —
画 地 の 状 況 (物件1・2)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	234.00 m ² （登記数量：合計） 公図・建物図面等の通り 約 20m（北側）・約 20m（西側） 平坦地 北側で、下記の公衆用通路に接道する。 西側で、下記の公衆用通路に接道する。
画 地 の 状 況 (目的外土地)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	263.07 m ² （登記数量） 公図・建物図面等の通り 約 20m（北側）・約 15m（西側） 平坦地 北側で、下記の公衆用通路に接道する。
接面道路の状況	北側：幅員 5m前後の舗装市道 105 号八反田屋敷線（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当）。 西側：幅員約 10mの舗装県道 166 号東部・望月線（同上）	
土地の利用状況 等	土地所有者が、本件建物の敷地として利用している。 建物等の位置は概ね見取図の通りである。 目的外建物はない。その他、特記事項参照	

供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：なし 下水道：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	本件建物の敷地は東御市道と県道との角地であり、建ぺい率は10%の規制緩和で70%となっている。 付近には、土砂災害の発生に関する指定地がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記載)：令和5年1月13日新築 経過年数：約2年 経済的残存耐用年数：約33年
仕 様	構造：登記の記載と同じ 外壁：板張り、モルタル塗り等 内壁：塗り壁、板張り等 天井：板張り、ボード等 床：板張り等 設備：給排水等 その他：－
床面積（現況）	1階 337.86 m ² 、2階 161.62 m ² 、延べ 499.48 m ²
現況用途等	現況用途：作業所 間取り：間取図（概略）参照
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	建物所有者が、工場・事務所（空き家）として使用している。

特 記 事 項	株式会社エネルギー・ソリューション・アンド・サービス所有のリース物件である、太陽光パネル36枚およびパワーコンディショナー2台が設置されている。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）及び目的外土地

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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
一体	8,300	0.86	497.07	0.7	2,484,000
1	(内訳)	2,484,000 × 0.326 (面積割合)			810,000
2	(内訳)	2,484,000 × 0.145 (面積割合)			360,000
目的 外	(内訳)	2,484,000 × 0.529 (面積割合)			1,314,000

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格 : 近隣地域における宅地の価格水準を、参考価格資料による価格の110%と査定し、時点修正（△1.3%）も考慮して8,300円/㎡と決定した。

イ 個別格差（一体として） : $\left(\begin{array}{ll} \text{規模等（標準的）} & \pm 0\% \\ \text{形状等（不整形）} & \triangle 15\% \\ \text{その他（角地）} & +1\% \end{array} \right)$

総合格差 : 上記格差率の相乗積（≒0.86）

ウ 地 積 : 登記面積（合計）

エ 建付減価 : △30%（建物と敷地との適応の状態等を考慮）

② 物件3（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およ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
3	130,000	499.48	0.849	55,128,000

イ 現況延床面積：登記数量による

ウ 現価率

- ・経過年数2年、経済的残存耐用年数33年、観察減価率△10%
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を下記の通り査定した。

$$\text{現価率} = \text{経済的残存耐用年数 } 33 \text{ 年} / (2 \text{ 年} + 33 \text{ 年}) \times (1 - \text{観察減価 } 0.1) \div 0.849$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1・2の土地については土地利用権等価格を控除して、物件3建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して下記の通り評価額を求めた。

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＝ウ
1	810,000	0.3	法定地上権	243,000 (a)
2	360,000	0.3	法定地上権	108,000 (b)
目的 外	1,314,000	0.25	事業用借地権	329,000 (c)
合 計 (a + b + c)				680,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を、物件1・2については法定地上権と判定しその割合を30%、目的外土地については事業用借地権と判定しその割合を25%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 +カ
1	810,000	−243,000		0.9	0.6	310,000
2	360,000	−108,000		0.9	0.6	140,000
3	55,128,000	+680,000	1.0	0.9	0.6	30,140,000
一 括 価 格 (合 計)						30,590,000

総額 (円) については、万円未満四捨五入とした。

ウ 占有減価修正：な し

エ 市場性修正：目的外土地の存在等による市場性の低下を考慮

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

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 (東御-3)

所 在：東御市下之城字下宮前 239 番 3

価 格：7,650円/㎡

位 置：しなの鉄道「滋野駅」約 5.7 km (道路距離)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：794 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側・幅員約 7m市道

用 途 指 定 等：無指定 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

地 域 の 概 要：農家住宅等が散在する集落地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 758,516円

物件2 337,118円

物件3 32,095,148円

(注) ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

- 1 位置図（「東御市役所：白図」写）
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図
- 5 見取図（写真撮影方向）
- 6 現況写真

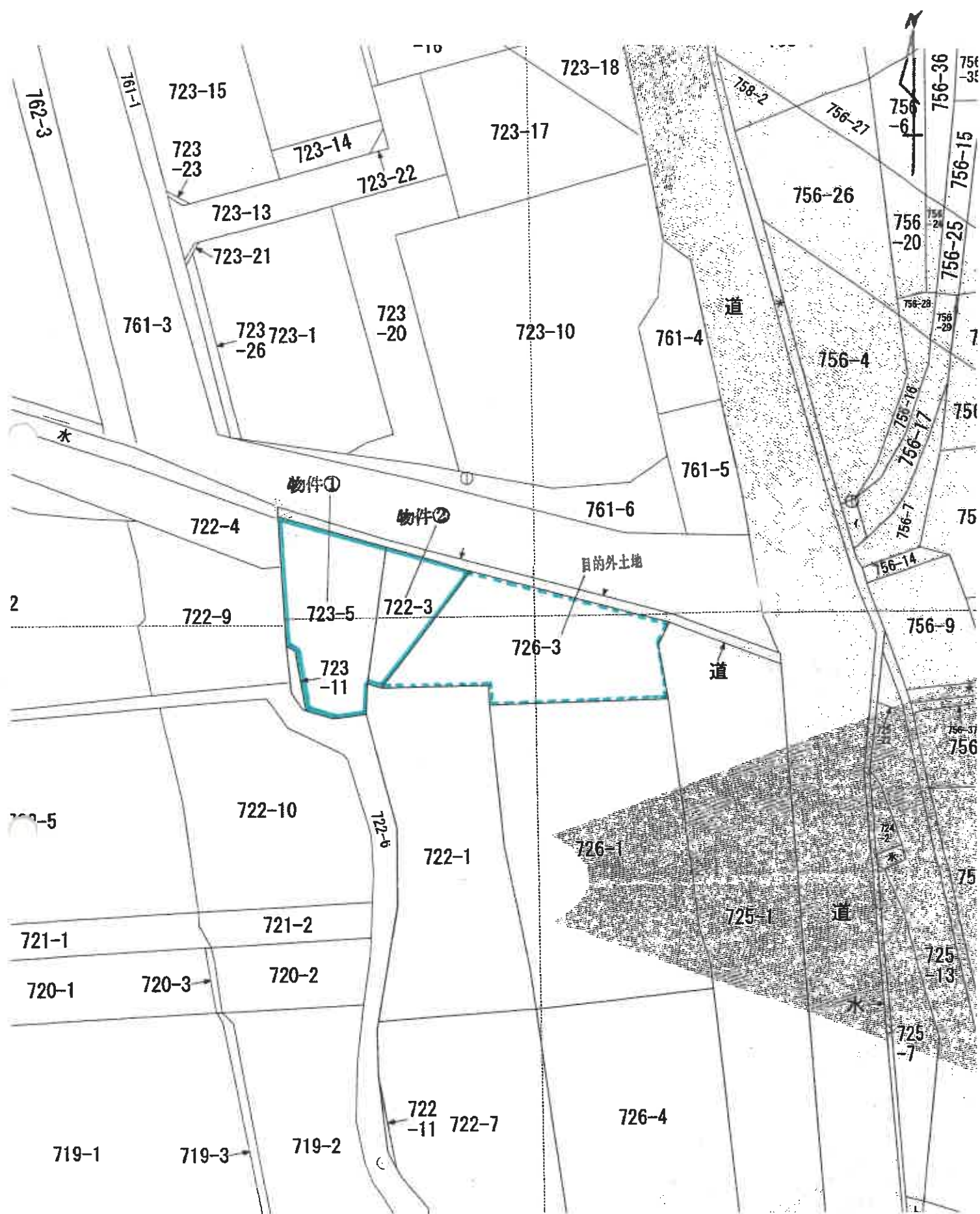
以 上

位置図



東御市都市計画基本図（縮尺 1/10,000 白図）：東御市役所

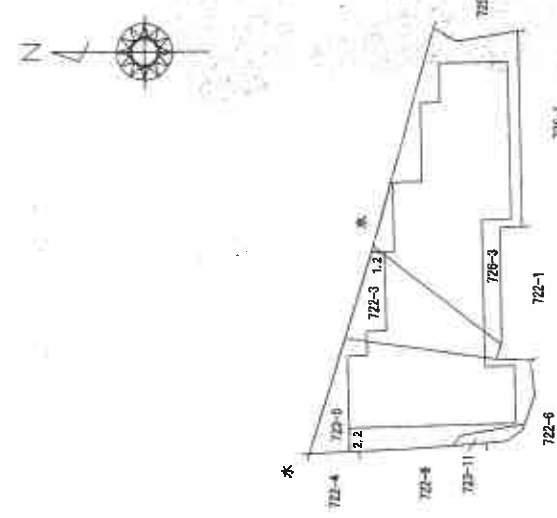
公 図 写 (集 成 図)



縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写

日付：令和5年2月22日

家屋番号	726番3	建物図面	縮尺	1/500
建物の所在	東御市下之城字かじ田726番地3、722番地3、723番地5		申請人	
			縮尺	1/
作成者	土地調査士	家屋	縮尺	1/
(令和5年2月1日作成)				

本図面はA3版の図面をA4版に縮尺複写したものである。

建物図面・各階平面図写

日：令和5年2月22日

各階平面図

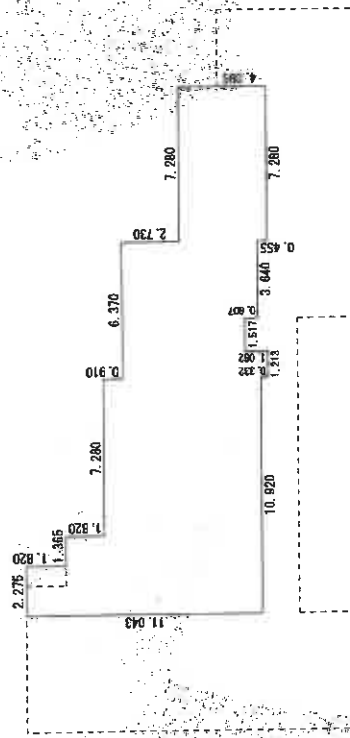
726番3

家屋番号

東御市下之城字かじ田726番地3、722番地3、723番地5

建物の所在

2階

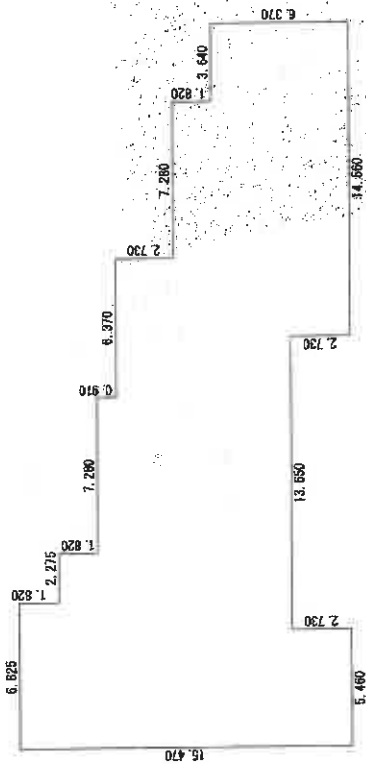


求積表

2.275 x 1.820	=	4.1405000
3.640 x 1.820	=	6.6248000
10.920 x 7.403	=	80.8407800
1.213 x 6.825	=	8.2787250
1.517 x 5.763	=	8.7424710
3.640 x 6.370	=	23.1868000
7.280 x 4.085	=	29.8116000
計		161.6256560

床面積 161.62 m²

1階



求積表

6.825 x 1.820	=	12.4215000
9.100 x 1.820	=	16.5620000
16.380 x 0.910	=	14.9058000
22.750 x 2.730	=	62.1075000
30.030 x 1.820	=	54.6546000
33.670 x 3.640	=	122.5568000
5.460 x 2.730	=	14.9058000
14.560 x 2.730	=	39.7488000
計		337.8648000

床面積 337.86 m²

作成者

土地調査
家屋

(令和5年2月16日作成)

縮尺

1/250

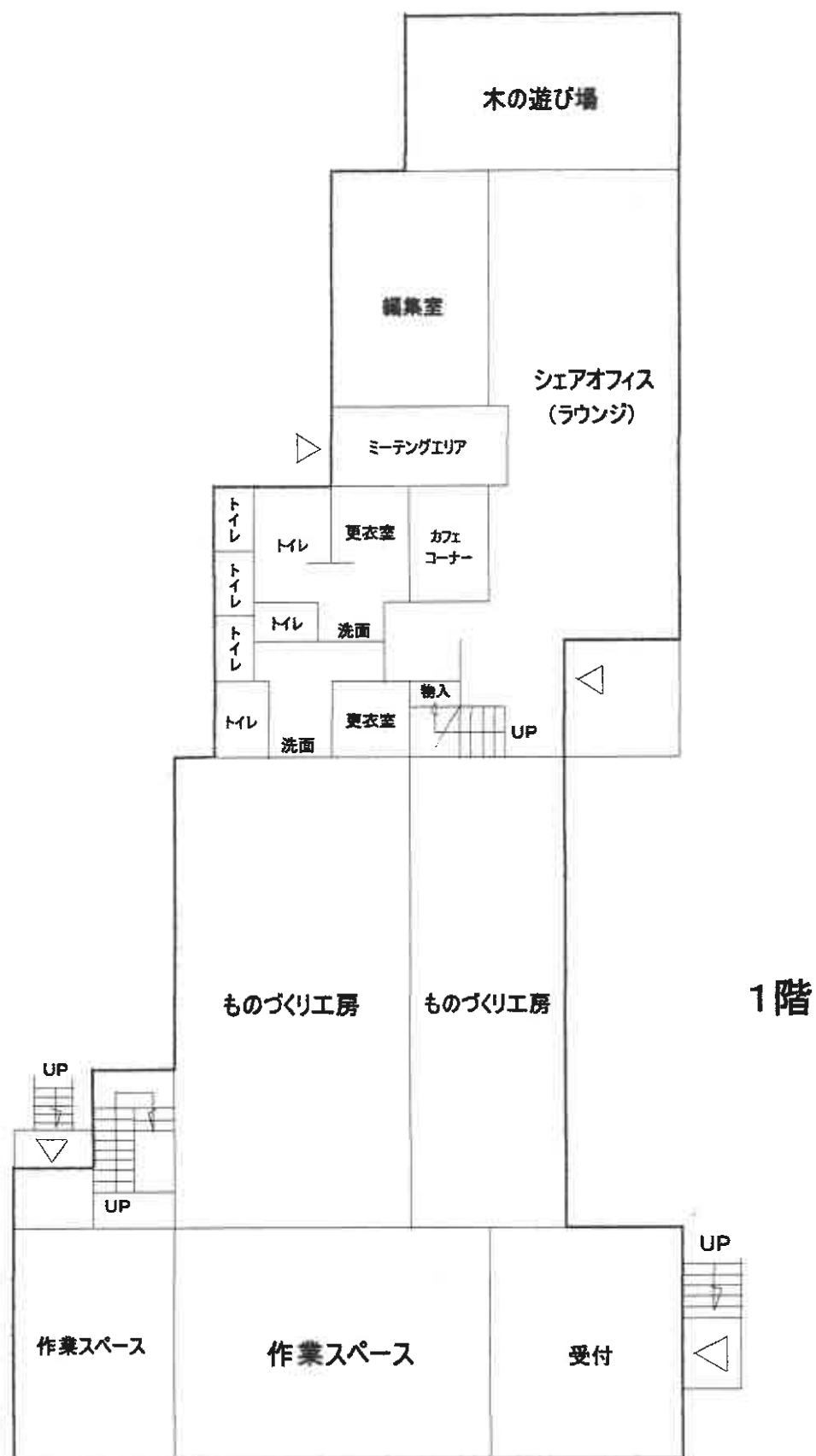
申請人

縮尺

1/250

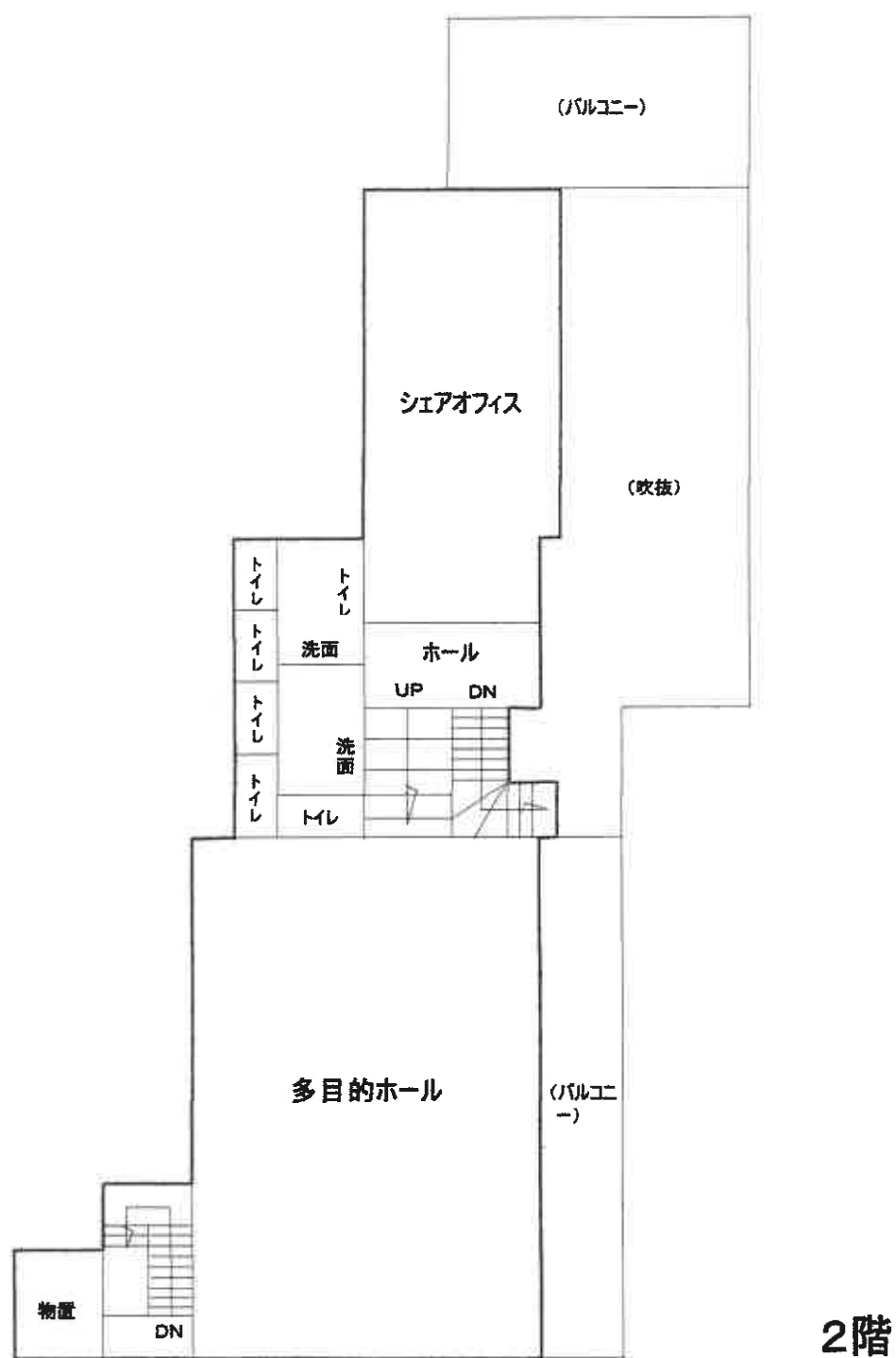
本図面はA3版の図面をA4版に縮尺複写したものである。

間 取 図 (概 略)



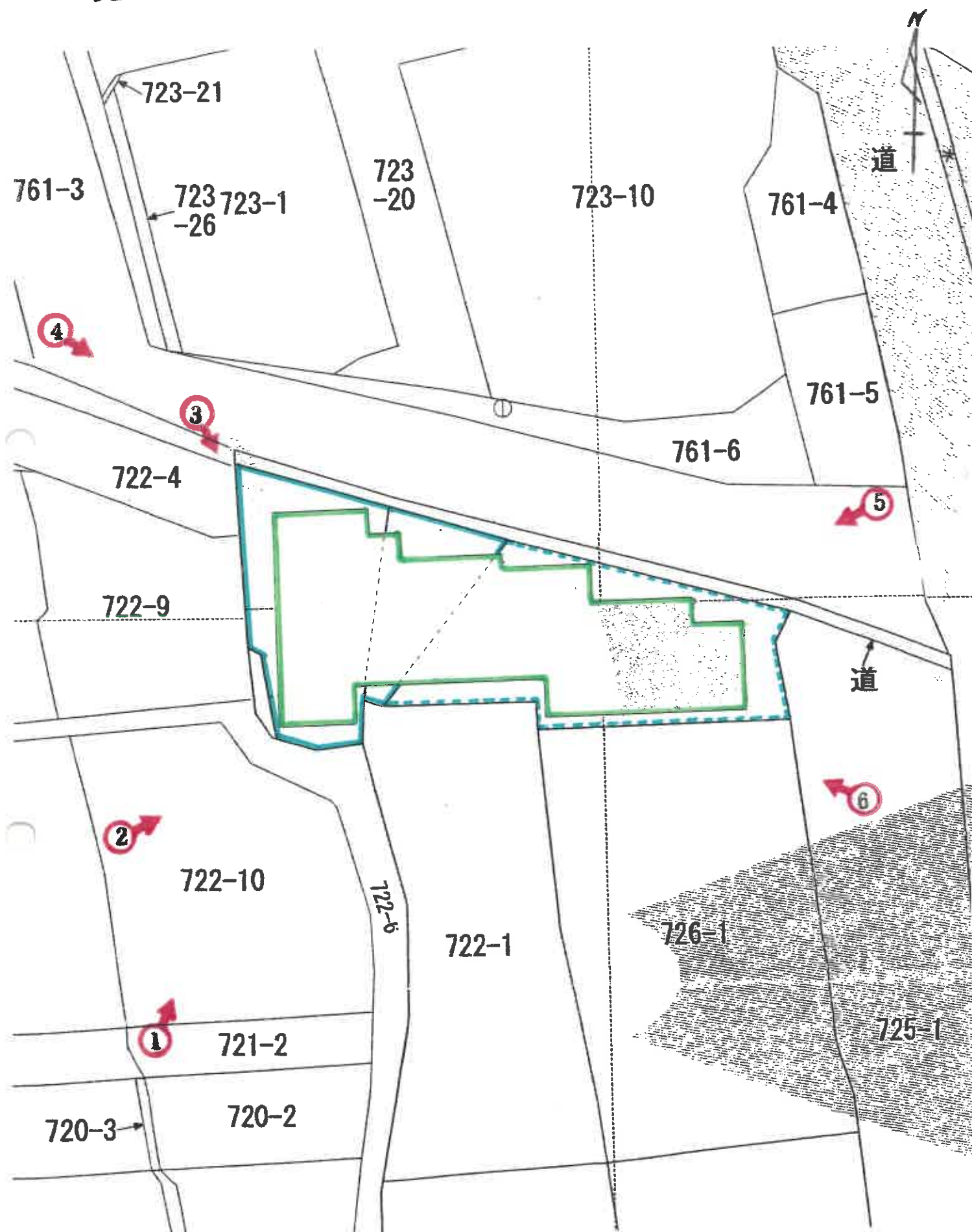
縮尺 1 / 150

間 取 図 (概 略)



縮尺 1 / 150

見 取 図（写真撮影方向）



縮尺 1 / 3 5 0



1



2



3



4



5



6