

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 6月12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10月29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 6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）
4☆	380,000 304,000		76,000	893	0

物 件 目 録

☆4	所	在	上田市前山字下原
	地	番	1384番1
	地	目	畑
	地	積	1262平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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

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。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

隣地の売却対象外の土地(地番2425番、2427番)との境界が不明確である。

《 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

4	所	在	上田市前山字下原
	地	番	1 3 8 4 番 1
	地	目	畑
	地	積	1 2 6 2 平方メートル



6農委第 687 号

令和 7年 2月 14日

長野地方裁判所上田支部

裁判官 川邊 朝隆 様

上田市農業委員会

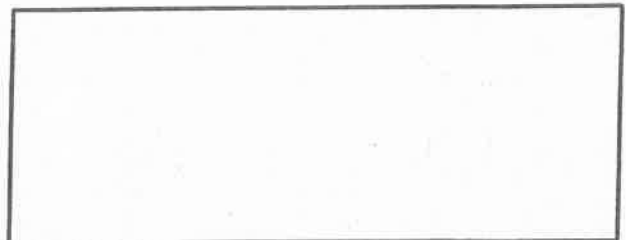
農地等の現況について照会に対する回答

令和7年1月30日付 事件番号 令和6年(ケ)第25号で照会があった件について、
下記のとおり回答します。

記

1、 回答書

別紙のとおり



(別紙)

		3	4
所 在		上田市手塚字堰ノ口	上田市前山字下原
地 番		1231番2	1384番1
地 目		田	畑
地 積		1071㎡	1262㎡
所 有 者 氏 名		亡 相続人	亡 相続人
所 有 者 住 所		長野県上田市手塚998番地	長野県上田市手塚999番地
1 土地の現況が農地であるか否か		農地	農地
	① 現況地目	田	畑
転用許可申請がされている場合、 転用許可の有無		無	無
2 ・ 3	① 許可年月日		
	② 許可条項		
	③ 転用目的		
	④ 許可申請者 住所		
	⑤ 氏名		
4	転用許可が「無」で現況が非農地 に変更しているときの原状回復命 令を発する見込み	無	無
5	買受申出は、権限を有する行政 庁の交付した買受適格証明書を 有する者に限られるか。	買受適格証明書 必要	買受適格証明書 必要
6	利用権の設定の有無、及び設定 がある場合はその内容		
	① 利用権の有無	無	無
	② 利用権の内容		
7	その他参考事項	農振農用地	農振農用地

令和6年（ケ）第25号
令和7年1月21日受理
令和7年3月17日提出
（評価人 西入 将光）

現況調査報告書

（物件4）

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

4	所 在	上田市前山字下原
	地 番	1 3 8 4 番 1
	地 目	畑
	地 積	1 2 6 2 平方メートル

(土地用)

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4		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 畑(物件4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)		
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(B) ☐ 上記の者が本土地を更地の状態で、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が畑として占有している ☐ 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		
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		
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)		
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 ☒ 畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 旅館	
☒ 関係人（ ☒ A（債務者兼所有者） ☐ （ ））の陳述 / ☐ 提示 文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成26年以前ころ	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 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 ☐ 権利金 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）

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)	1 畑（物件4）の方は、Bさんに無償で貸していて、そばかなにかを作ってると思います。 2 あの畑（物件4）が、一筆の土地ではないかもしれないなどと、考えたこともありませんでした。 (令和7年2月5日に聴取した。)
■ A (債務者兼所有者)	Bさんに畑を貸してから、十年の上になると思います。 (令和7年2月17日に聴取した。)
■ 某 (上田市塩田平土地改良区担当者)	お尋ねの畑（物件4）の賦課金はありません。 (令和7年2月17日に聴取した。)
執行官の意見	
1 本件物件の状況は、添付した写真のとおりである。 2 本件土地は、畑として耕作されている様子が窺える。 3 本件土地とその周囲の土地との境界は、判然としない。 4 一見して1枚の畑に見える範囲には、本件土地と目的外である2425、2427の土地（地目：いずれも畑、所有者：いずれもA）が含まれている可能性が高い。 5 関係人の陳述等から、本件物件の占有状況等については、2、3枚目のとおりと認定した。 6 本件土地の耕作者の耕作に関して、農業委員会の許可は得られていない。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(調査経過用)

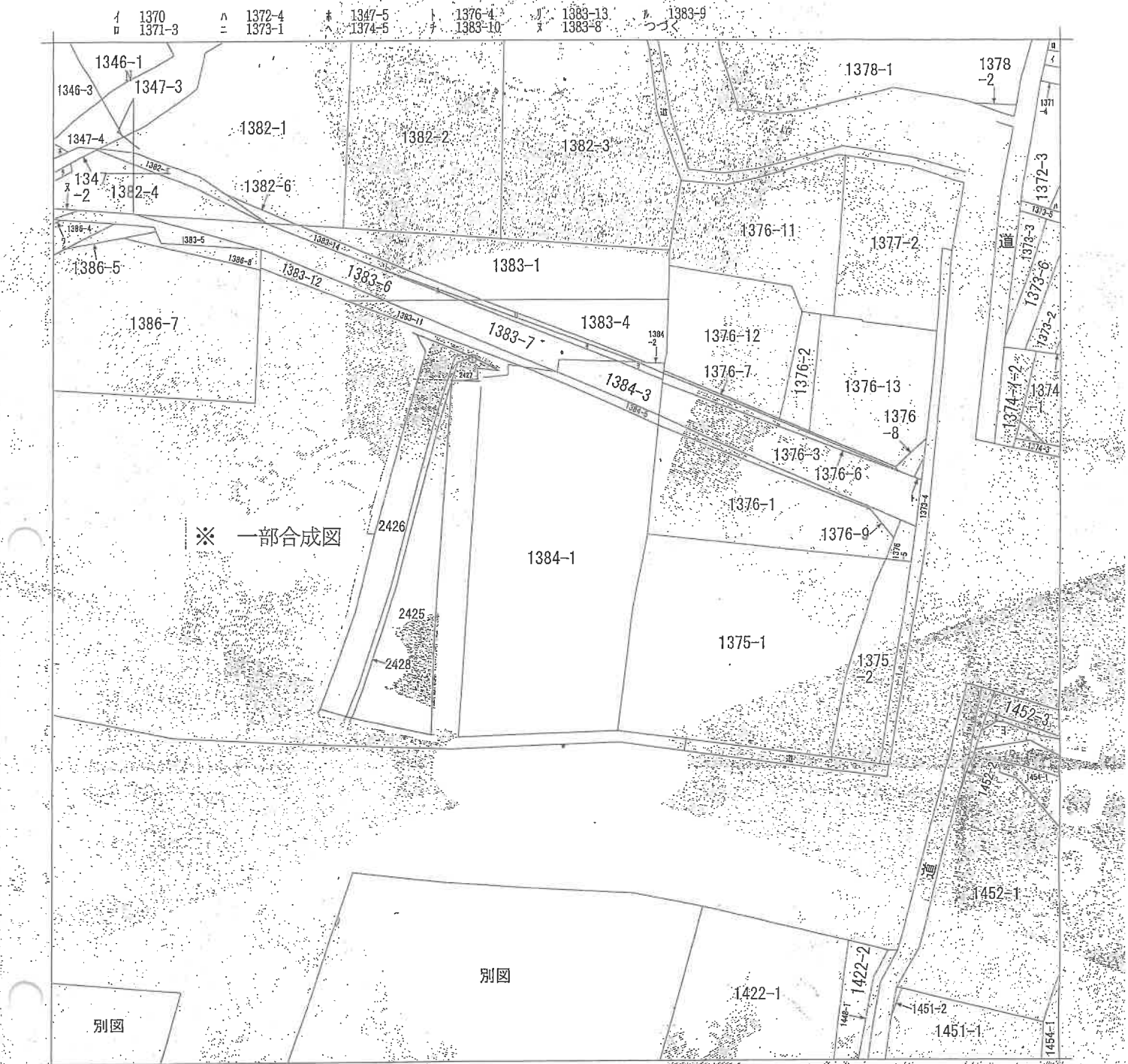
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年1月22日(水)	当 庁	上田市関係資料請求(郵送)
令和7年1月27日(月) 15:50-16:05	長野地方法務局上田支局	登記事項証明書等請求
令和7年1月28日(火) 15:35-15:40	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年2月5日(水) 13:45-15:15	物件1、2所在地	Aから聴取
令和7年2月5日(水) 15:40-15:50	物件所在地	占有調査、写真撮影、評価人同行
令和7年2月17日(月) 15:00-15:15	物件1、2所在地	Aから聴取
令和7年2月17日(月) 15:30-15:40	上田市塩田平土地改良区	担当者某から聴取

(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。

(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)



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



請求部	所在	上田市前山字下原				地番	1384番1			
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24年3月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月20日
長野地方法律局上田支局

地図整理番号：M12584

登記官

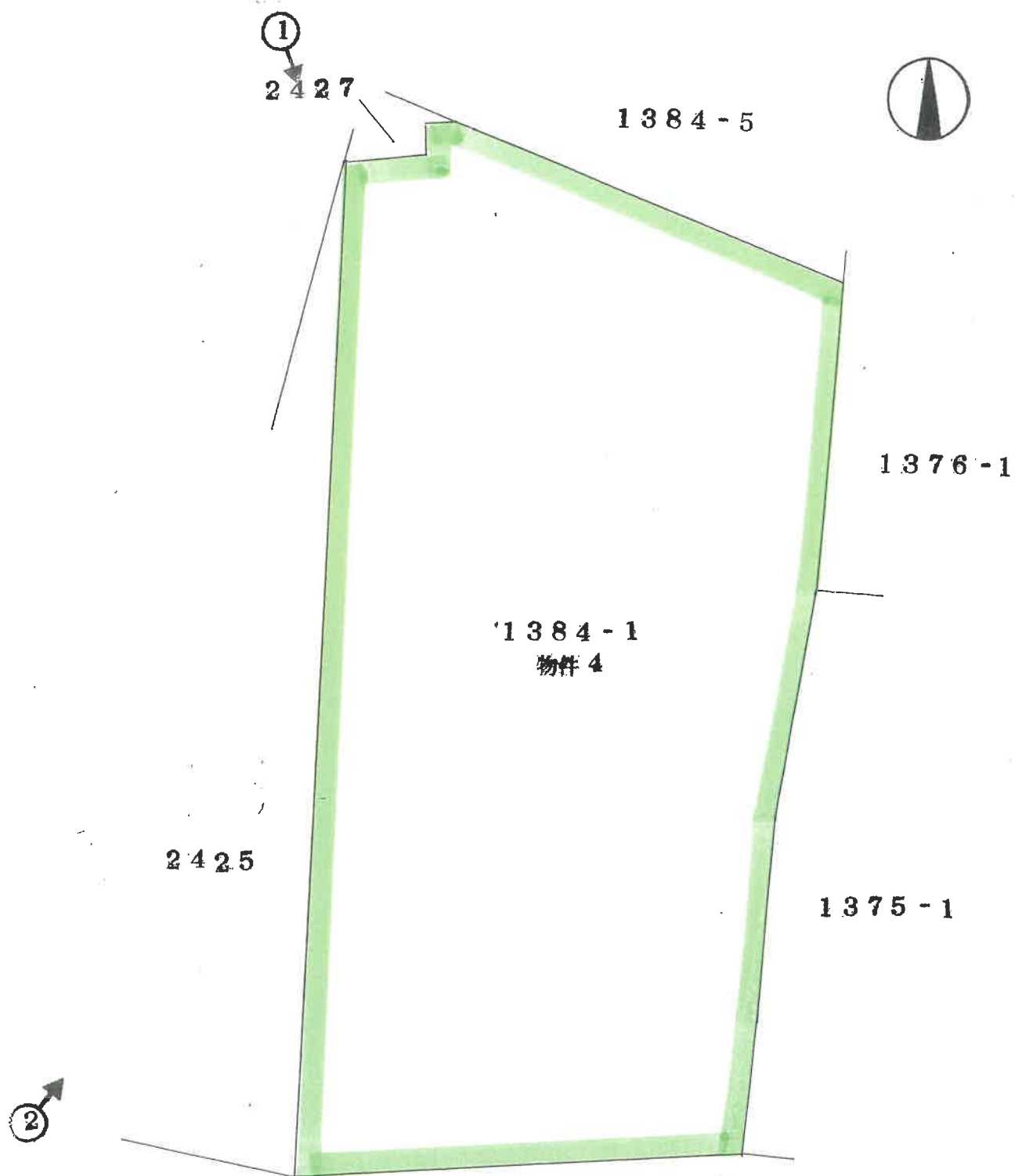
(1/2)

(6 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

1384-4
1386-3
1452-4
1452-5
道

写真撮影位置図 (概略図)



NO. 1



NO. 2



令和 6 年 (ケ) 第 25 号 物件 (4)
令和 7 年 2 月 5 日 現地調査
令和 7 年 3 月 7 日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書
<土地用>

評価人 不動産鑑定士

西入 将夫 印

第1 評価額

金 380,000 円也

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
4	所 在 地 番 地 目 地 積 所 有 者	上田市前山字下原 1384番1 畑 1,262㎡ A	○畑として利用されている。
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4）

位 置 ・ 交 通	上田電鉄別所線「舞田」駅の南方・道路距離約1,900m、 「上田市塩田地域自治センター」の南西方・道路距離約2,400mに位置する。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は旧上田市の南西部に所在し、独鈷山北裾野の微傾斜地で既存の農家集落に 近接し、畑を中心とした農地が広がる農地地域である。	
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% なし 上田市景観計画、上田市景観条例 農業振興地域内の農用地(青地) 北端の一部が埋蔵文化財包蔵地「下原遺跡」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	1,262㎡(登記数量) ほぼ長方形 間口約22m、奥行約45～53.6m 北微傾斜 なし
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員5.5mの舗装市道(東前山手塚線)に0.3mの水路を挟んで1m程高く接面 する。	
土地の利用状況等	AがBに平成26年以前から無償で貸し、Bが畑として耕作している。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	なし なし なし (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	本件土地を買い受ける場合は、農地法第3条の適格者証明書が必要である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4

本件は土地のみの評価であるので、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引事例を基にし、地元精通者等の意見を参酌して更地価格を求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ÷エ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ		
4	500	× 1.00	× 1,262	÷ 630,000

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：農地としての取引事例、及び収益価格等を考慮し決定した。

イ 個 別 格 差：標準的

ウ 地 積：登記数量による

エ 更 地 価 格

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)
4	630,000		× 1.00	× 0.6	÷ 380,000

イ 占有減価修正：なし

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。

第6 参考価格資料

1 固定資産税評価額（令和6年度）

物 件 4 : 63,857円 (51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)

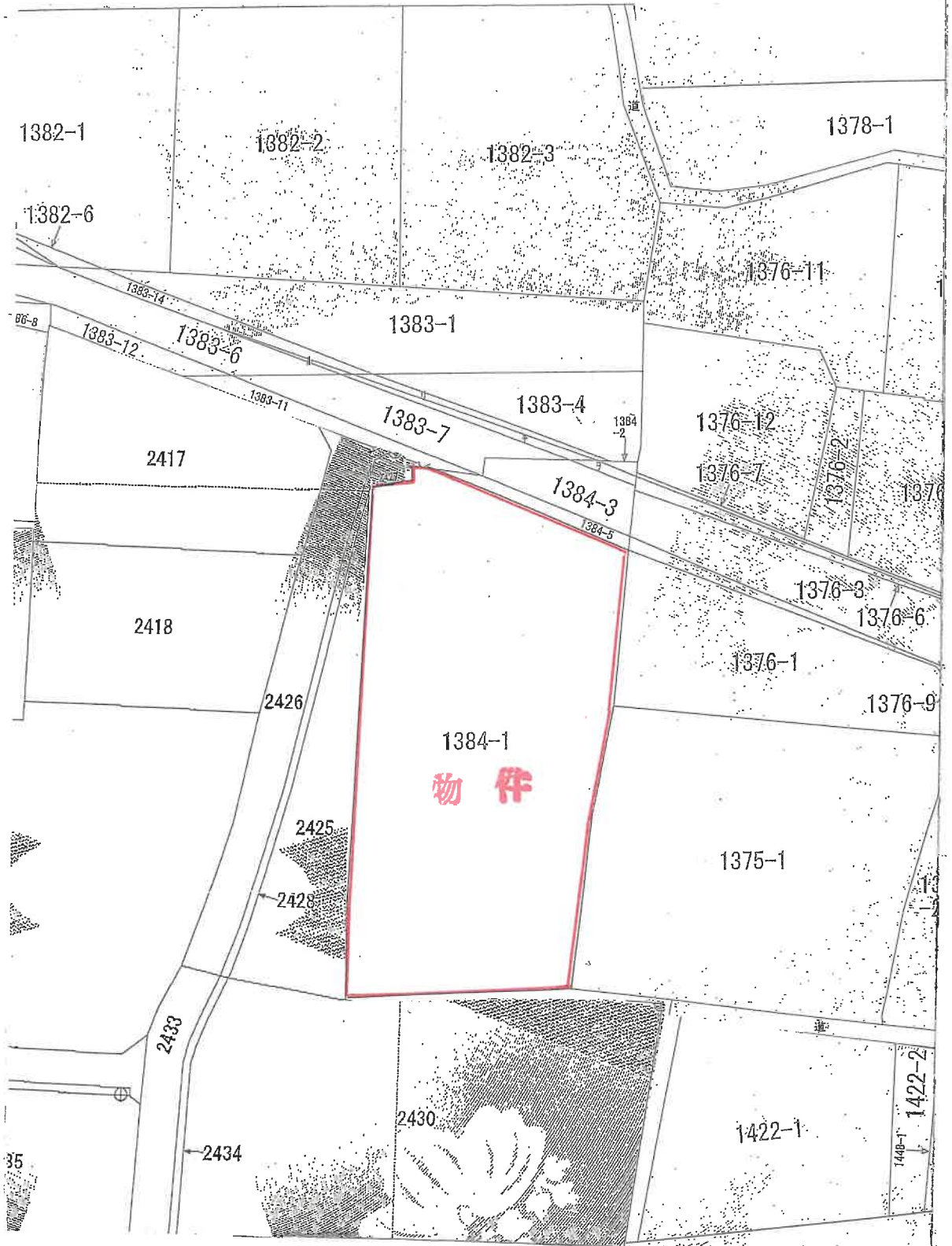
公図写

写真

以上

[illegible]

6



S=1/600



