

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 3月26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 8年 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 8月 5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 6月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 6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 8年 3月26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 上田市別所温泉字比蘭樹
地 番 1904番2
地 目 田
地 積 1171平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月18日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 伊 藤 圭 吾

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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

《 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 上田市別所温泉字比蘭樹
地 番 1904番2
地 目 田
地 積 1171平方メートル



令和 7年(ケ)第 20 号

令和 7年11月14日受理

令和 7年12月 5日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所上田支部

執行官 合 津 英 樹 (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	上田市別所温泉字比蘭樹
	地	番	1904番2
	地	目	田
	地	積	117.1平方メートル

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 農地 <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(■A (所有者) ■B (占有者))の陳述/□提示文書()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 4年 5月 15日
最初の契約日	令和 4年 5月頃
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 粍で120キログラム(4袋) (毎年10月頃(稲刈り後)当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	畦の草刈りは、所有者が行う。
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>■ A (所有者)</p>	<p>1 本件土地は、令和4年からBさんに耕作して貰っています。地代は、収穫した粃をBさんから受け取っています。正確な契約日を覚えていませんが、Bさんが耕作を始めたのは、令和4年5月15日です。</p> <p>2 本件土地は毎年賦課金が発生します。令和7年度は3430円、納期限は令和7年7月31日です。既に支払っており、滞納はありません。この賦課金のほかに別所水利組合に水路使用料を支払っています。今年度分は1756円で令和7年11月7日に支払っています。</p>
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1 本件土地は、私が水田として耕作しています。Aさんには収穫した粃を120キログラム渡しています。</p> <p>2 本件土地は、日照が悪く、収穫量が少ないです。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙公図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚目及び3枚目記載のとおり認めた。

(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11月17日（月）	執行官室	上田市役所に図面等申請
7年11月26日（水） 10：00～10：06	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年11月26日（水） 10：15～10：15	所有者住所地	全戸不在
7年11月26日（水）	執行官室	調査期日通知発送
7年12月 1日（月） 9：20～10：15	物件所在地	現況調査、写真撮影 A及びBから事情聴取 評価人同行
年 月 日（ ） ： - ：		
年 月 日（ ） ： - ：		

（特記事項）

- 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、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 _____ を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

標高補別：図上測定) -30067.150

+39740.417

N

2158-2

1968-1

1966

967-1

2154-2

2156-6

1968-2

1967-2

1968-3

2160-1

2160-8

1964-1

2161-1

2160-5

2161-2

2159-1

1969-1

1904-2

1905-4

1904-1

1905-5

1905-2

1905-1

1905-2

1902-1

1906-6

この図は、国土院の「図上測定」による修正がされています。
また、国土院の「図上測定」による修正がされています。
また、国土院の「図上測定」による修正がされています。

地番
別冊
別冊

市町村	自由ヶ丘町別冊	地番	1904番2
区画	別冊	分冊	別冊
作成年月日	平成7年3月	調査年月日(図区)	平成2年7月

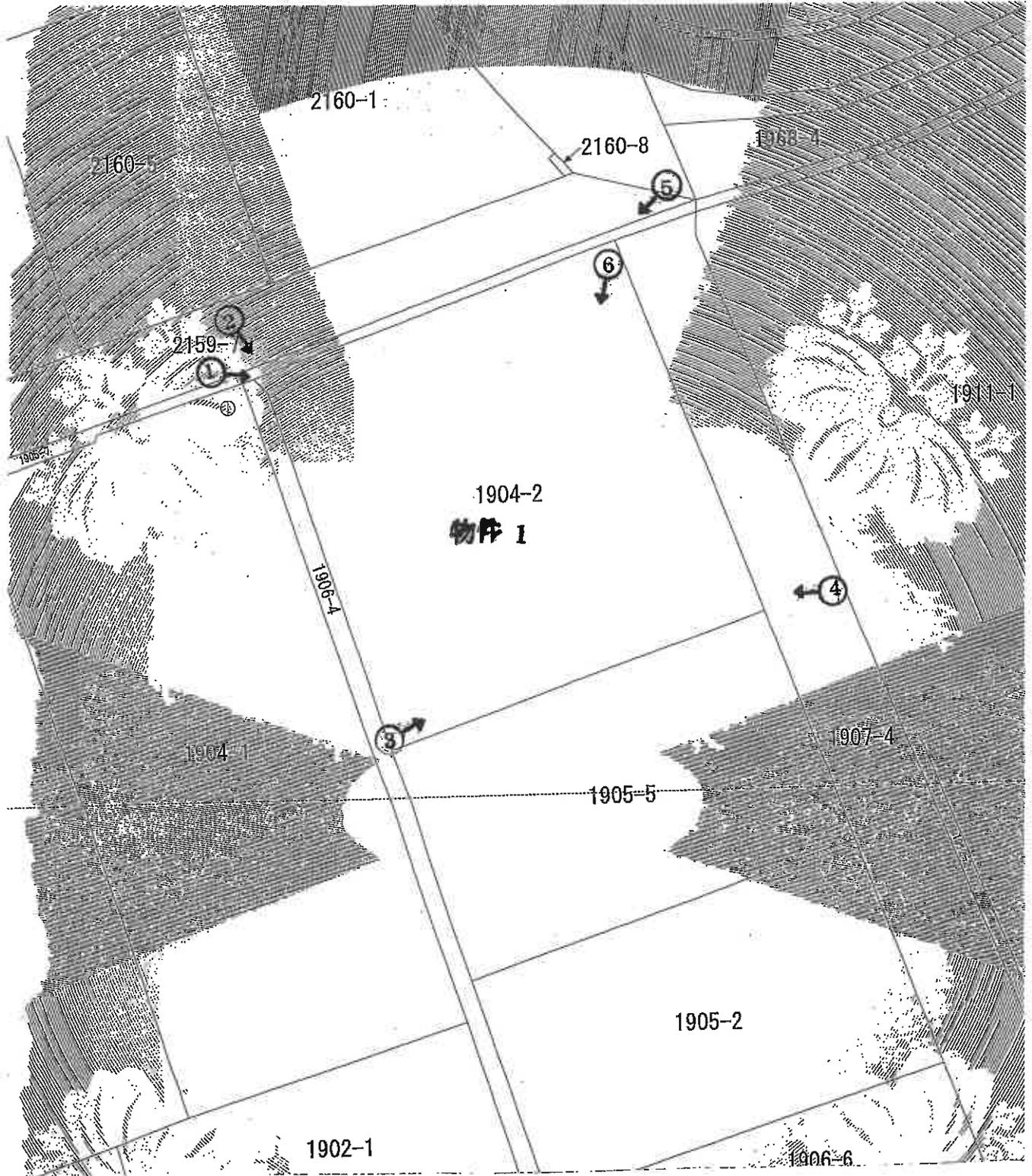
これは地図に記録された内容を示した図面です。

令和7年11月1日
長野地方建設局 国土院

写真撮影位置関係図



○→印は写真撮影位置方向番号を示す。



NO 1



NO 2



NO 3



(9 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(10 枚目)

令和 7 年(ケ) 第 20 号
令和 7 年 11 月 18 日 現地調査
令和 7 年 12 月 26 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 将光 印

第1 評価額

金	540,000 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
1	所在地目地積所有者	上田市別所温泉字比蘭樹 1904番2 田 1,171㎡ A	○Bが水田として利用。
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)

位置・交通	上田電鉄別所線「別所温泉」駅の北東方・道路距離約700m、 「上田市塩田地域自治センター」の西方・道路距離約3,650m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南西部の塩田平西端に所在し、別所温泉地区の住宅地に北東側で隣接して、八木沢集落との狭間に土地改良済の水田等が広がる地域である。	
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% 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)、河川保全区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,171㎡(登記数量) ほぼ正方形 間口約33.8m、奥行約34.4m 平坦 埋蔵文化財包蔵地「宮の前遺跡」に指定されている。
接面道路の状況	北西側幅員4.8m程の舗装市道(別所19号線)に0.3mの側溝を挟み0~1.8m程高く接面し、北東側幅員3.4m程の舗装農道(A121号線)に0.3mの側溝を挟み1.0~1.8m程高く接面する。	
土地の利用状況等	本件土地は、BがAより賃借し水田として利用している。なお、賃貸借契約の内容は以下の通りであり、当該賃貸借契約は農業委員会の許可を受けていない模様。 ○賃貸借契約内容 賃貸人：A 賃借人：B 占有開始時期：令和4年5月15日 賃料：粃120kg/年 支払方法：毎年10月頃(稲刈り後)当年分支払い	

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 本件土地は賦課金3,430円(年額)、別所水利組合の水路使用料1,756円(年額)を要する。(令和7年分は支払い済) ・ 地番1907-4は上田市塩田平土地改良区所有の公衆用道路(827㎡)である。 ・ 地番1905-7は上田市塩田平土地改良区所有の用悪水路(142㎡)である。 ・ 地番1906-4は上田市塩田平土地改良区所有の用悪水路(181㎡)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

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、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		
1	750	× 1.02	× 1,171	≒ 900,000

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：角地+2%

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)
1	900,000		× 1.00	× 0.6	= 540,000

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7年度）

物 件 1 : 129,395円（110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

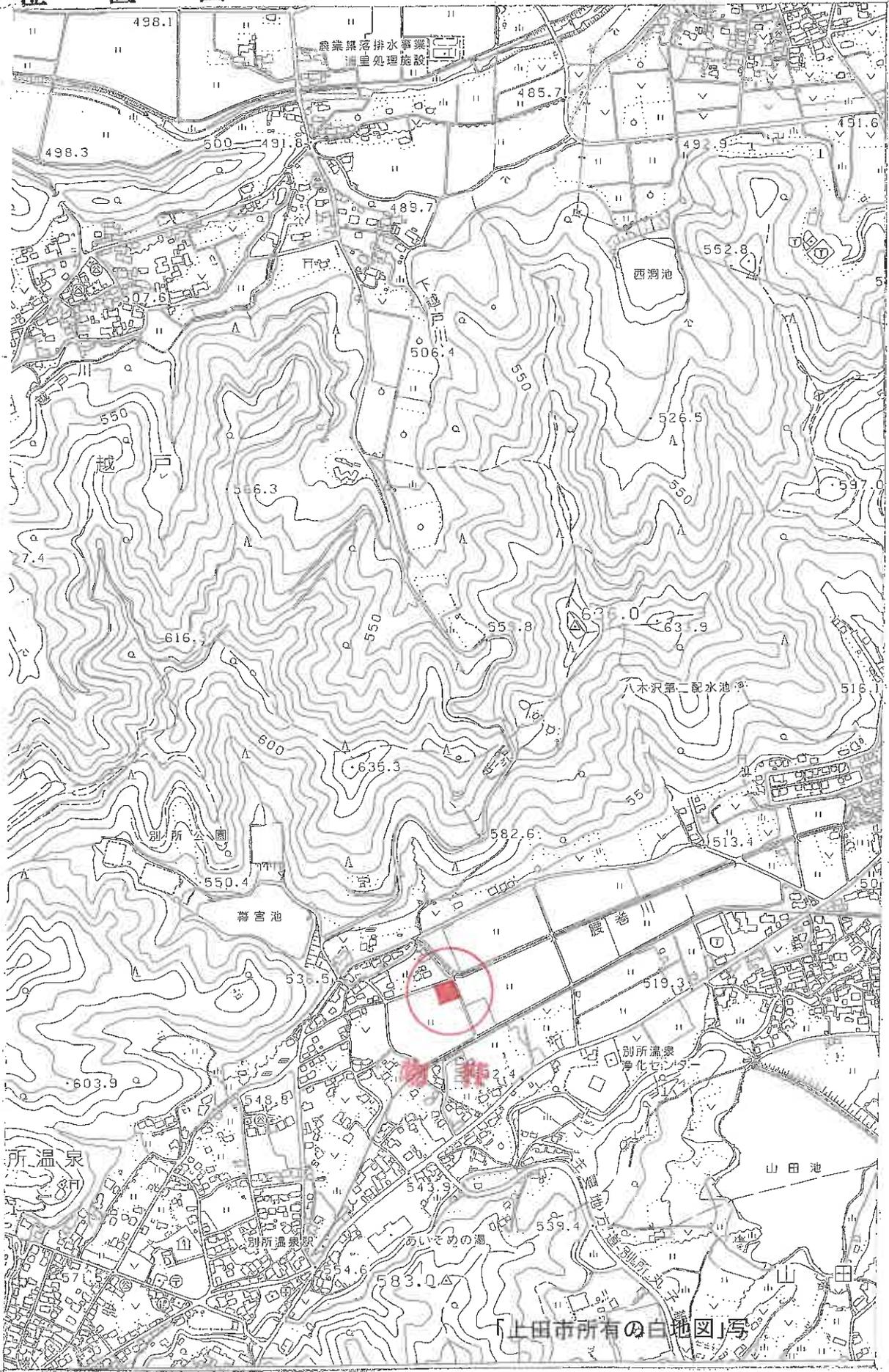
位置図（「上田市都市計画白図」写）

公図写

写真

以上

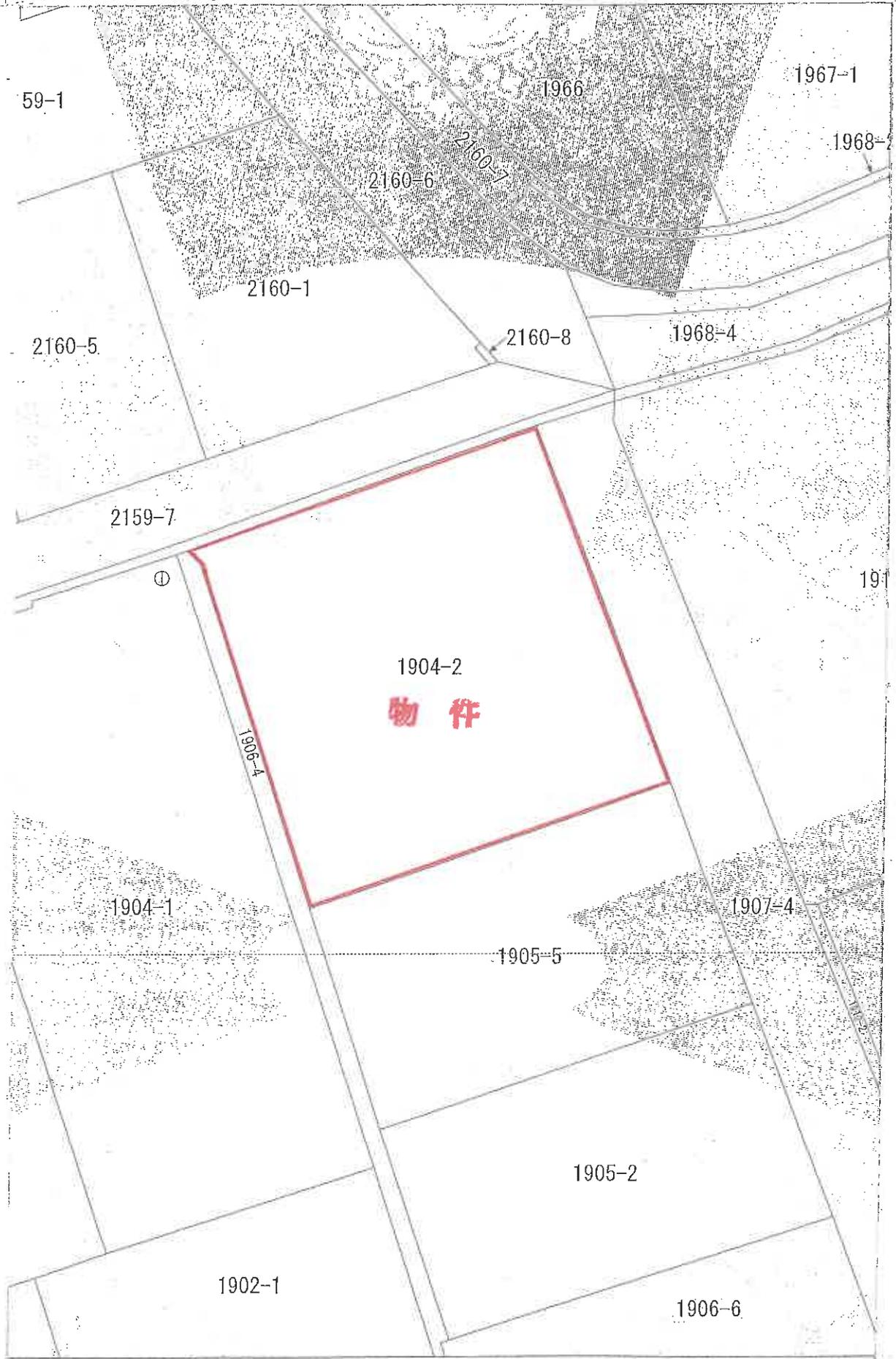
位置図



「上田市所有の白地図」写

S=1/10,000

公 函 写



S=1/500

