

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 8年 6月11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 8月21日 午前 9時00分から 令和 8年 8月28日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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10月28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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 4日 午後 4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 6月11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

☆2 所 在 東御市常田字コヲロソイ
地 番 789番
地 目 田
地 積 2045平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月16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2】

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2】

有限会社六反田が占有している。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2】

周辺隣地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

2 所 在 東御市常田字コヲロソイ
地 番 789番
地 目 田
地 積 2045平方メートル



照 会 に 対 す る 回 答 書

7 東農委第 104 号
令和 7 年 11 月 20 日

長野地方裁判所上田支部
裁判官 手嶋 悠生 殿

東御市農業委員会
会長

令和 7 年 11 月 14 日付け令和 7 年（ケ）第 19 号をもって照会のあった件については、下記のとおり回答します。

記

1. 現地調査年月日 令和 7 年 11 月 17 日

2. 土地の表示と現況地目

番号	大字	字	地番	登記簿 地目	地積	土地所有者		現況地目
						氏名	住所	
1	新屋	六反田	182 番 5	畑	13 m ²	[Redacted]		宅地
2	常田	コヲロソイ	789 番	田	2,045 m ²	[Redacted]		田
3	常田	コヲロソイ	801 番 3	畑	1,017 m ²	[Redacted]		畑

3. 回答

	番号 1	番号 2	番号 3
1	非農地	農地	農地
2	—	—	—
3	転用許可なし	転用許可なし	転用許可なし
4	現状回復命令の見込みはないが、転用の申請が必要である	—	—
5	農地法第 3 条に基づく許可の対象とはならないため、買受適格証明者には限られない。	適格証明者に限られる	適格証明者に限られる
6	利用権設定なし	利用権設定なし	利用権設定なし
7	無	無	無

令和7年(ケ)第19号
令和7年11月14日受理
令和8年1月9日提出
(評価人 金子和寛)

現況調査報告書
(物件2)

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

2 所 在 東御市常田字ユヲロソイ
地 番 789番
地 目 田
地 積 2045平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	(住居表示未実施)
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 田(物件2)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社六反田) <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が田として利用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	西側の隣接地(道路地)について 所在 東御市常田字コヲロソイ 地番 818番4 地目 公衆用道路 地積 783平方メートル 所有者 建設省
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 5px;">{</div> <div style="margin-right: 5px;">地方裁判所</div> <div style="margin-right: 5px;">支部</div> <div style="margin-right: 5px;">平成</div> <div style="margin-right: 5px;">年()</div> <div style="margin-right: 5px;">第</div> <div style="margin-right: 5px;">号</div> </div> <div style="margin-top: 10px; margin-left: 20px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 5px;">}</div> <div style="margin-right: 5px;">保管開始日</div> <div style="margin-right: 5px;">平成</div> <div style="margin-right: 5px;">年</div> <div style="margin-right: 5px;">月</div> <div style="margin-right: 5px;">日</div> </div> </div> </div>
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
(2枚目)

(占有関係用(単独))

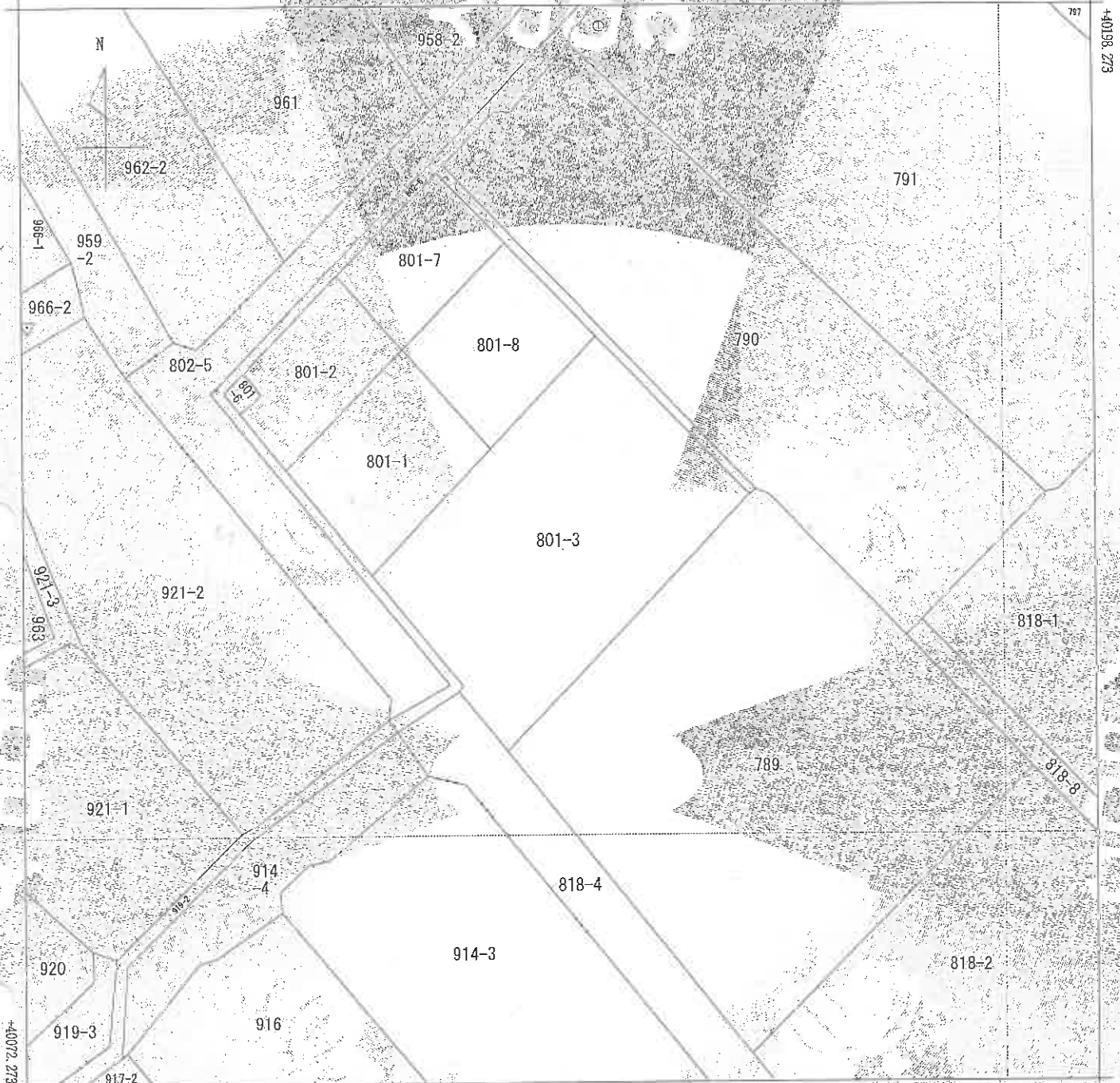
占有者及び占有権原(物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部()
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(有限会社六反田)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 旅館
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(債務者兼所有者) <input checked="" type="checkbox"/> B(エイワ税理士法人担当者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()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7年12月ころ(登記記録上の設立時期)
最初の契約等	契約日 不明
	期間 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 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 平成 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 円(毎月末限り 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 type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 権利金 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 checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 田んぼ（本件物件）と畑（物件3）は、あそこに見えるビニールハウスがあるところです。</p> <p>2 2つのビニールハウスのうち、一つは田んぼの方にあり、耕作しているのも六反田です。</p> <p style="text-align: right;">（令和7年11月21日に聴取した。）</p>
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 あそこ（本件物件、物件3）は、以前、息子が六反田の代表をしているときに契約をし、それ以降、六反田が耕作しています。その契約書はどこかにいってしまいました。賃料の代わりに、保有米をやり取りしています。</p> <p>2 六反田の会計は、小諸市の税理士法人に依頼していて、きちんとやっけてもらっていると思います。</p> <p>3 田んぼにあるビニールハウスは、以前国の補助を受けて、100万円ほどで六反田が建てたものです。</p> <p>4 その横にある農機具小屋も物置も六反田のものです。</p> <p>5 土地改良の清算金は払い終えています。</p> <p style="text-align: right;">（令和7年11月28日に聴取した。）</p>
■ 某 (所沢川水系土地改良区担当者)	<p>お尋ねの田（本件物件）の経常賦課金は4490円で、滞納はありませんが、賦課金は、今後、毎年上がっていくことが予定されています。</p> <p style="text-align: right;">（令和7年11月28日に聴取した。）</p>
■ B (エイワ税理士法人担当者)	<p>1 お尋ねの田（本件物件）は、六反田が利用しており、その施設も同社のものです。</p> <p>2 利用開始当時のことはわかりませんが、現在、賃料のやり取りはありませんので、利用権としては、使用借になると思います。</p> <p style="text-align: right;">（令和7年12月10日に聴取した。）</p>
執行官の意見	
<p>1 本件物件の状況は、添付した写真のとおりである。</p> <p>2 本件土地は、田として利用されているほか、北西側部分には、農業関連の施設として、ビニールハウス、物置、鉄パイプ組の小屋がある。</p> <p>3 本件土地と周囲の土地の境界はいずれも判然としない。ただ、本件土地は、いわゆる14条地図が備え付けられた地域にあり、境界の復元は可能と思われる。</p> <p>4 2の物置は、コンクリート製の基礎があり、土地への定着性が認められる。有限会社六反田が所有する目的外の工作物と判断した。</p> <p>5 2の小屋、ビニールハウスは、いずれも有限会社六反田が所有する動産と認めた。</p> <p>6 占有者の土地利用に関しては、農業委員会の許可を得ていない。</p> <p>7 Aが述べる有限会社六反田との間の賃貸借とする契約の内容等は明らかではないが、Bの陳述も合わせて考慮すると、現在、現に賃料のやり取りがされていないことは明らかであり、これらの事情を考慮すれば、有限会社六反田が本件物件を利用する権原は、使用借権と認めることが相当と考えられ、本件物件の占有状況等について、2、3枚目のとおり認定した。</p>	

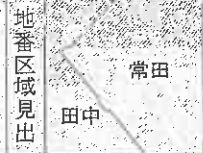
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)



-14595.348 (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(noto2024_BL.par)による修正がされています。
 (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(touhokutaiheiyoucki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	東御市常田字コヲロンイ			地番	801番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)国調法第9-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成11年2月			備付年月日(原図)	平成12年1月5日		補記事項		

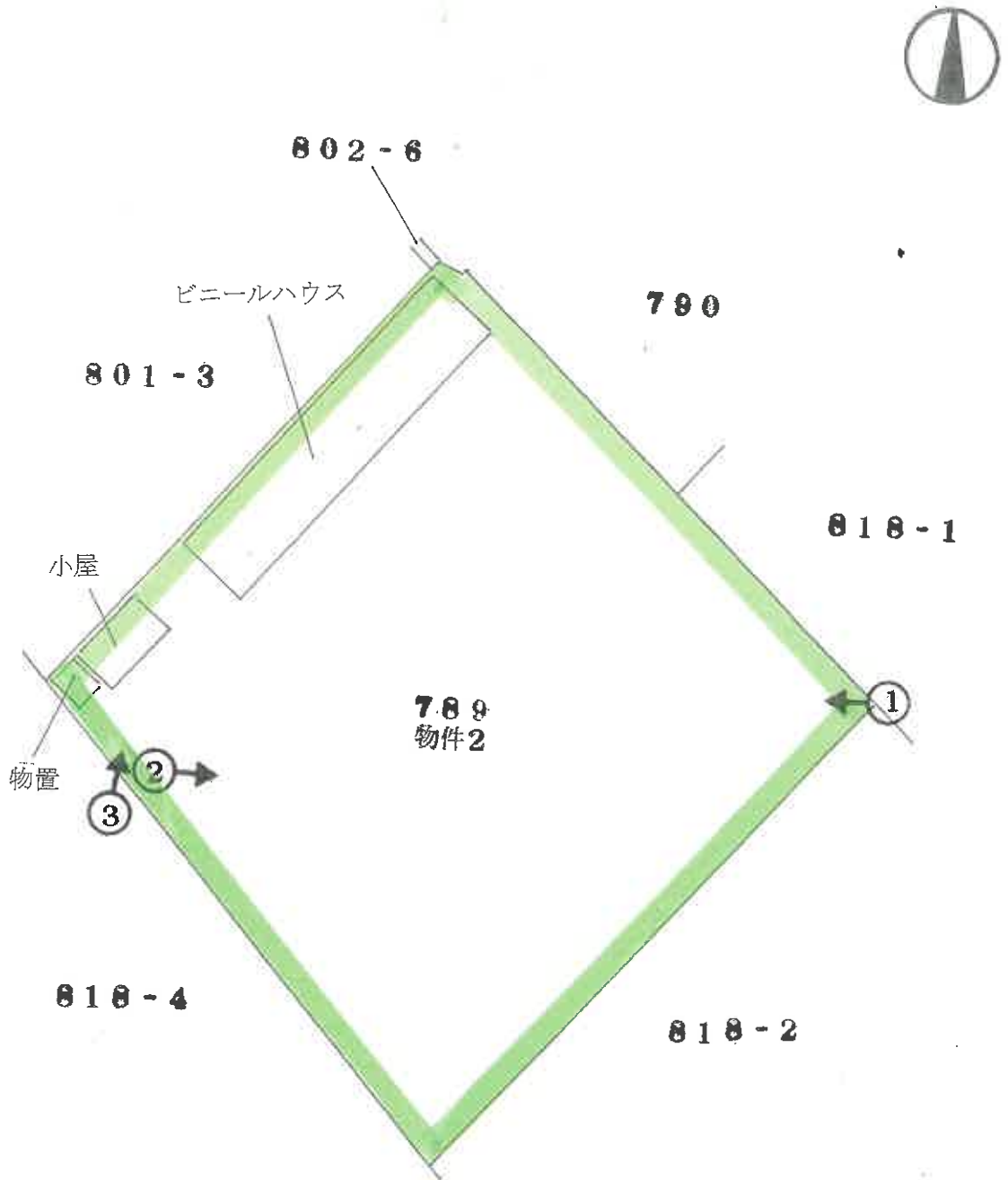
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月17日
 長野地方務局上田支局
 登記官

(6枚目)

A3をA4に縮小

写真撮影位置図 (概略図)



(7 枚目)

←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



令和 7 年 (ケ) 第 19 号
令和 7 年 11 月 28 日 現地調査
令和 8 年 1 月 6 日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書
(農 地 用)

評価人 不動産鑑定士
金子 和 寛

第1 評価額

評 価 額	
物件2(土地)	金970,000円

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
2	所在地 地番 地目 地積	東御市常田字コフロソイ 789番 田 2,045平方メートル	
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2）

位置・交通	しなの鉄道「田中」駅の北東方約1.3km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	農地が広がる農地地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 農地法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% 農業振興地域の整備に関する法律上、農振地域内の農用地である。 周知の埋蔵文化財包蔵地である東五町遺跡に指定されている。 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律上の土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている。 東御市の東御市避難所・災害ハザードマップ(令和4年3月作成)によると、洪水によって想定される浸水深は0.5~3.0m未満の区域に指定されている。
面地条件	地積 形状 間口・奥行 その他	2,045㎡(登記数量) ほぼ台形 間口約45.0m、奥行約42.0~46.5m なし
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易度	出入口部分に段差・傾斜を含むほかはほぼ平坦地である。 やや優れる 普通 普通 普通
接面道路の状況	南西側 現況幅員約3.5m舗装市道 建築基準法第42条2項道路に該当 約0~1.0m高く接面する。	

土地の利用状況等	有限会社六反田が無償で田として利用し、占有している。
特記事項	<p>北西側部分に農業関連施設としてビニールハウス及び鉄パイプ組の小屋(いずれも動産)が存する。また、同じく北西側部分に、土地に定着性が認められる目的外の工作物(物置、所有者：有限会社六反田)が存する。</p> <p>占有者の土地利用に関しては、農業委員会の許可を得ていない。</p> <p>所沢川水系土地改良区の受益地に存し、経常賦課金年額4,490円である。なお、上記経常賦課金は変動する。</p> <p>当該物件と周囲の土地との境界はいずれも判然としない。</p>

第5 評価額算出の過程

1 物件2（土地）

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準的画地の標準画地価格を査定し、次に対象地の個別的要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減価 修 正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
2	1,190	0.83	2,045	1.0	0.8	0.6	970,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした。

ア 標準画地価格：取引事例、競落事例を参考に収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差：接面状況－2%、工作物が存する－15%（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：なし。

オ 市場性修正：農地の売買については、農業委員会の許可を要する等。

カ 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2 319,020円（156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。

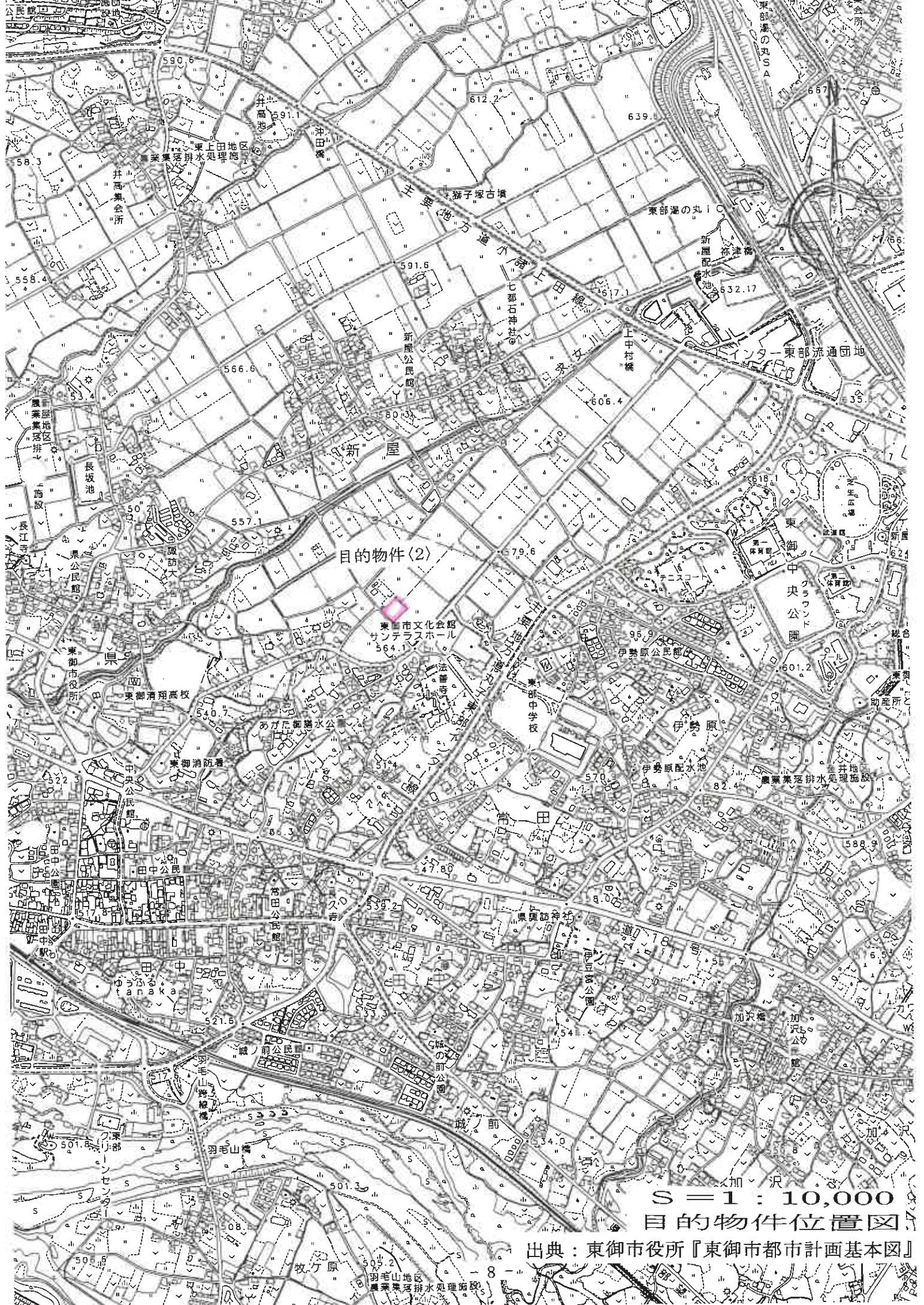
第7 附属資料

位置図（東御市役所『東御市都市計画基本図』写）

公図写

現況写真

以上



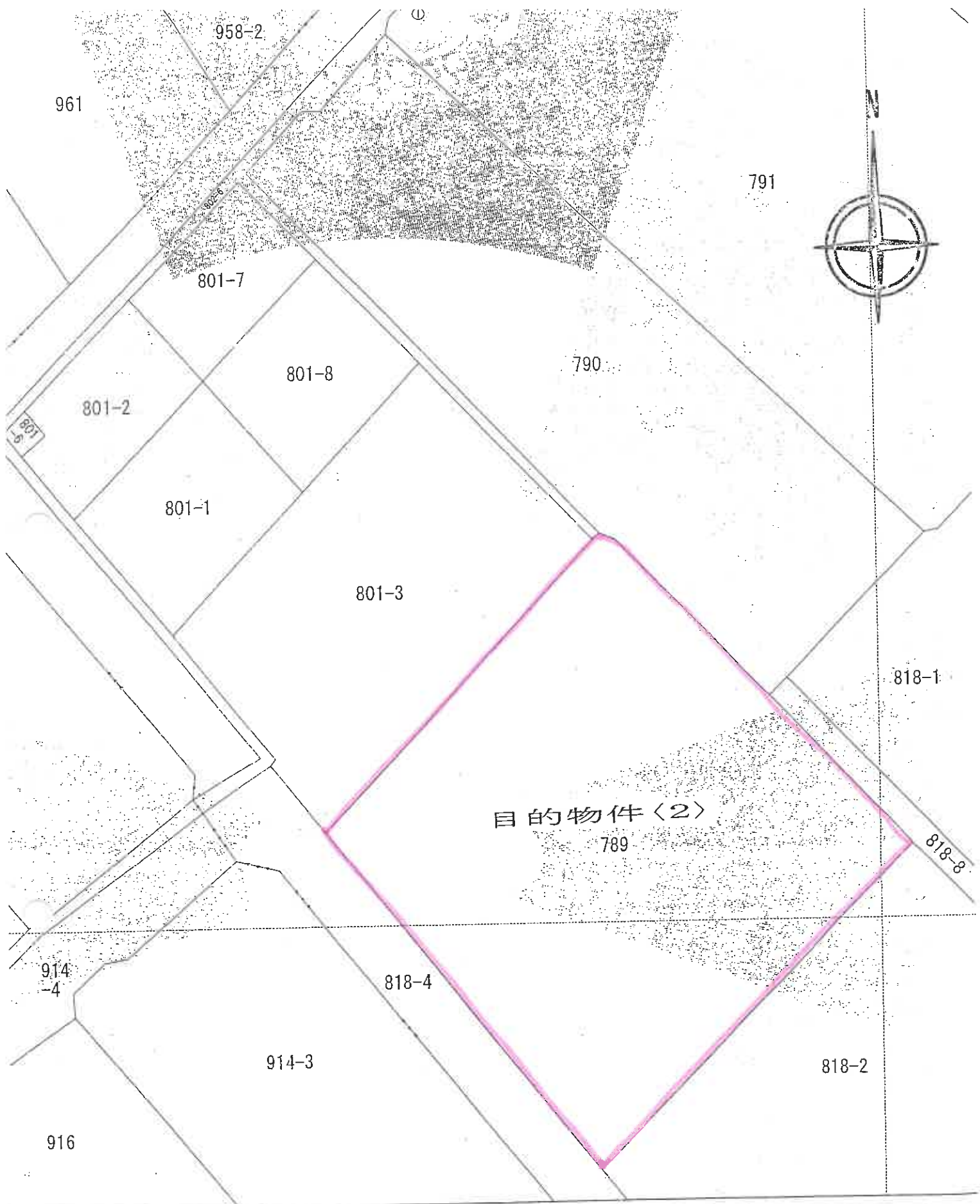
目的物件(2)

東御市文化会館
サンテラスホール
564.1

S = 1 : 10,000

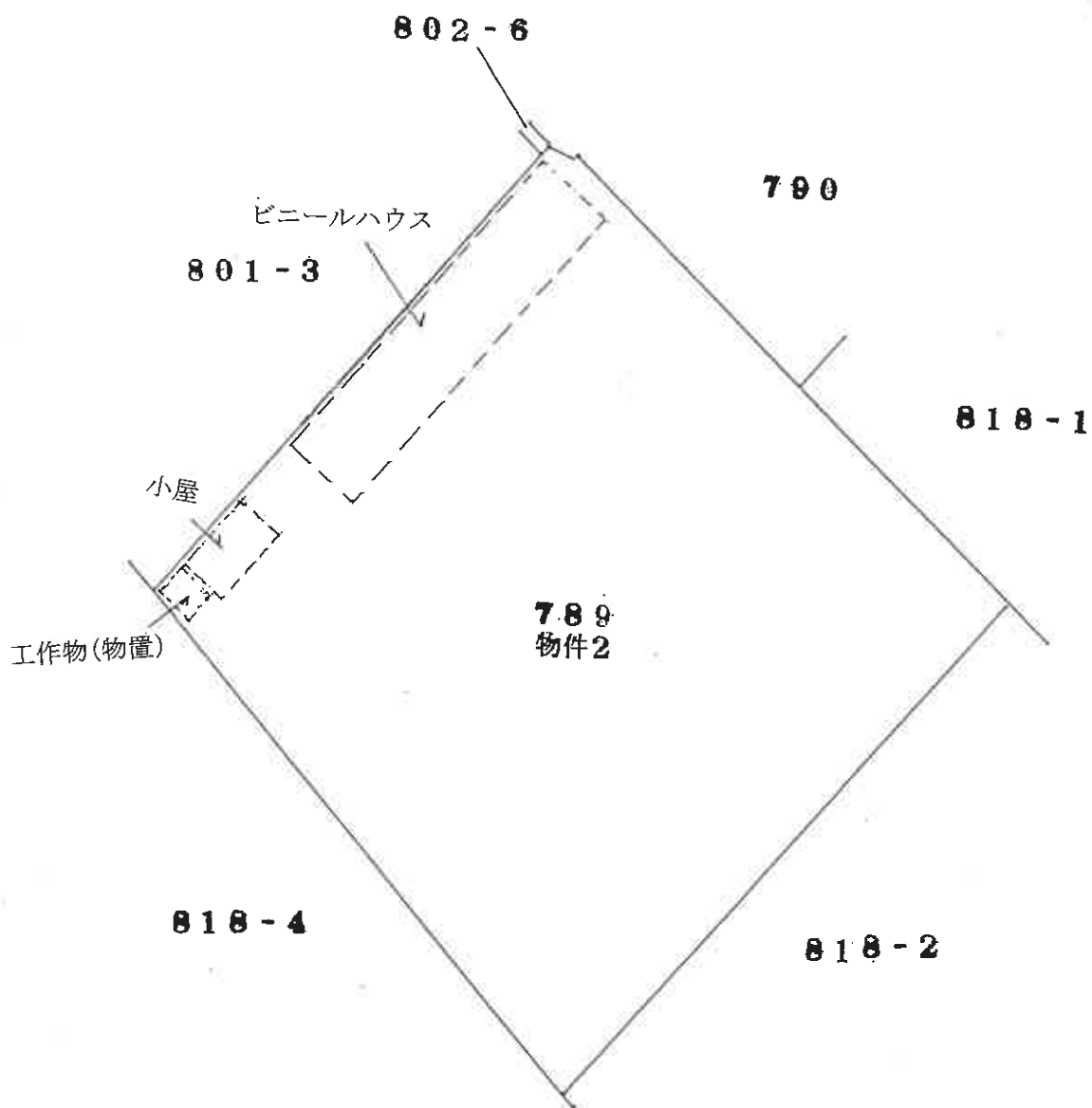
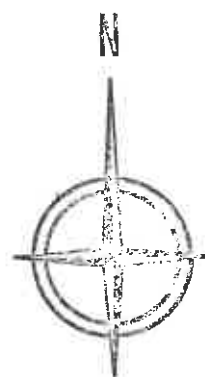
目的物件位置図

出典：東御市役所『東御市都市計画基本図』



図上測定)
 た座標補正パラメータ(noto2024_BL.par)による修正がされています。
 た座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	常田
	田中 1 : 500 公図写



配置参考図



〈2〉



〈2〉

現況写真



〈2〉



〈2〉

現況写真