

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

注

意

- 1 本件の売却対象物件の中には農地が含まれているため、入札にあたっては買受適格証明書が必要になりますので注意してください。
- 2 入札書類等は当庁1階執行官室にあります。
- 3 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ともない、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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月17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11月20日 午前 9時00分から 令和 8年11月27日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12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 9年 2月 3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12月 4日 午前 9時00分から 令和 8年12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 9月17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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
7 ☆	350,000 280,000		70,000	608	86
備考					



物 件 目 録

☆7 所 在 上田市前山字下原
地 番 1 3 8 2 番 3
地 目 畑
地 積 8 5 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月29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7】

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7】

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7】

北側隣地及び北東側隣地との境界が不明確である。

売却対象外の土地（地番1383番1、地番1383番4）を通行のため有償で利用している。

《 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。



11

物 件 目 録

7 所	在	上田市前山字下原
地	番	1382番3
地	目	畑
地	積	859平方メートル



令和 7 年(ケ)第 11 号
令和 7 年 9 月 5 日受理
令和 8 年 3 月 9 日提出

現況調査報告書

(物件 7)

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

7	所	在	上田市前山字下原
	地	番	1382番3
	地	目	畑
	地	積	859平方メートル

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (所有者の配偶者)	1 本件土地は、畑として利用しています。野菜や果樹を栽培しています。 2 南側の公道との出入りのため、南側隣地所有者Cさんに毎年の暮れに2000円を払って、Cさんの土地の一部を通行に利用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

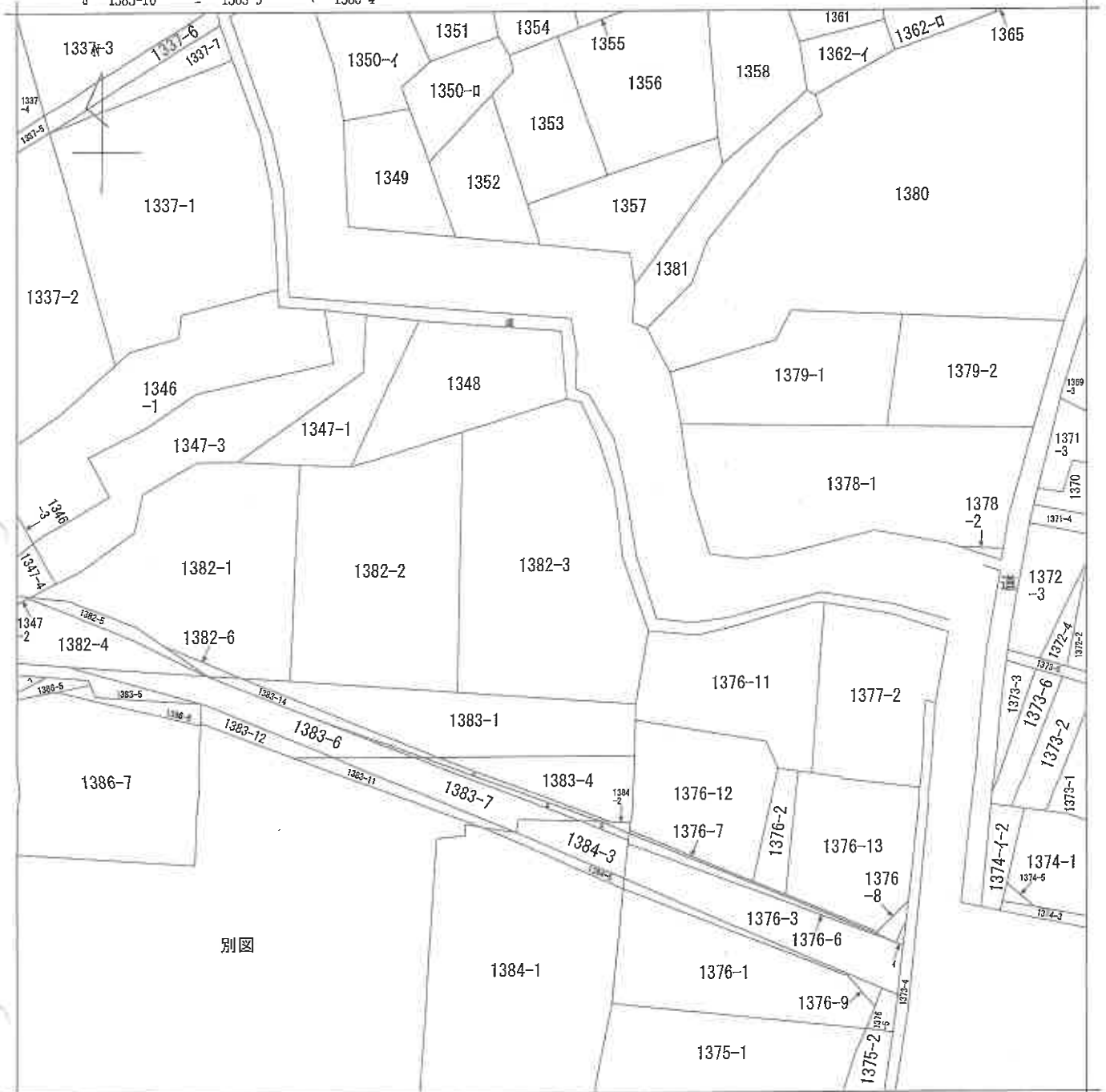
- 1 本件物件の状況は、別紙公図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。

(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 9月 5日 (金)	執行官室	上田市役所に図面等申請
7年 9月 5日 (金)	法務局	登記事項証明書等申請
7年 9月17日 (水) 14:55-15:25	所有者住所地	Bから事情聴取
7年 9月17日 (水) 15:30-15:35	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年 9月24日 (水) 11:55-12:00	物件所在地	現況調査、写真撮影 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 を立ち会わせ、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

イ 1376-4 ハ 1383-13 ホ 1384-4
ロ 1383-10 ニ 1383-9 ヘ 1386-4



(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	1382番3			
出力縮	1/600	精度区分		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。

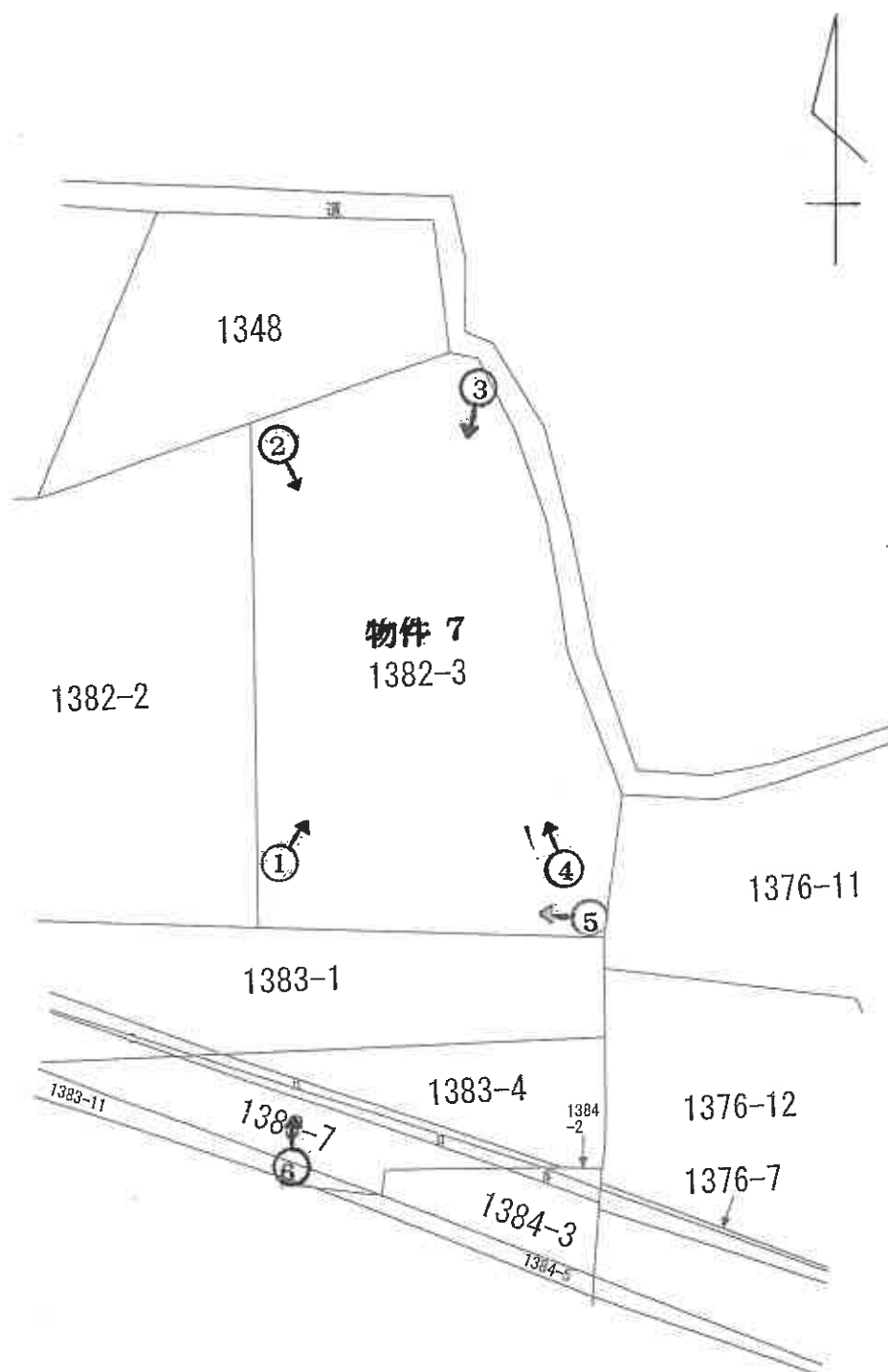
令和7年9月5日
長野地方方法務局上田支局
登記官

請求番号：13-3
(1/1)

(6 枚目)

公用

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



(8 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(9 枚目)

令和7年（ケ）第11号②
令和7年 9月24日 現地調査
令和8年 4月10日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書

<土地用>

(物件7)

評価人 不動産鑑定士

塚田 栄二郎

第1 評価額

一 括 価 格
金 350,000 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
7	所在地目地積	上田市前山字下原 1382番3 畑 859.00 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7）

位 置・交 通	上田電鉄別所線「舞田」駅の南方約1.9km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	集落に隣接する農地地域（畑地地域）		
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	非線引き都市計画区域	
	用 途 地 域	用途地域の指定はない	
	指 定 建 ぺ い 率	60%	
	指 定 容 積 率	200%	
	防 火 規 制	—	
	そ の 他 の 規 制	・ 農業振興地域、非農用地 ・ 上田市災害ハザードマップ（令和5年3月作成）によると、洪水浸水想定区域に指定されていない。 ・ 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	地 積	859	m ² （登記数量）
	形 状	ほぼ長方形地	
	間 口 ・ 奥 行	東西約25m、南北約40m	
	地 勢	概ね平坦	
	そ の 他	特にない	
接面道路の状況	接面道路はない（無道路地）		
土地の利用状況等	・ 畑（主にネギ、栗）として耕作されている。		
供 給 処 理 施 設	上 水 道	なし	
	都 市 ガ ス	なし	
	下 水 道	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	・ 農地法上の非農地 ・ 北東側で公図上の赤道と接しているが、当該赤道の現況として道路形態はない。 ・ 隣接地との境界が不明確である。 ・ 宅地需要は乏しい地域である。 ・ 南側公道との間にある土地を賃借し、物件7と公道に至る通路として、通行のために利用している。概要は下記のとおり。 賃借地：賃借地の範囲及び面積は明らかではないが、下記①②の一部で物件7と公道を結ぶ幅4m程度の範囲と推定。 ①上田市前山字下原1383番1（登記簿地目：畑、登記簿地積370m ² ） ②上田市前山字下原1383番4（登記簿地目：畑、登記簿地積143m ² ） 賃借形態：書面はなく口頭による契約 賃料：年額2,000円		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件7(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
7	1,000	0.67	859.00	—	580,000

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、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差：0.67

		増減価率	個別格差
(画地条件)	無道路地	-30%	0.70
(画地条件)	境界不明確	-5%	0.95
(画地条件)	総乗積	—	0.67
合計	各条件の総乗積	—	0.67

※周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するが、農地として利用されていること等から特に減価要因とはならないと判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：農地のため補正不要。

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、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 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
7	580,000	1.00	580,000

イ 土地利用権等割合：自作地のため判定不要。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修 正	競売 市場 修正	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ		
7	580,000	—		1.00	0.60	350,000
一 括 価 格						350,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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

固定資産税評価額（令和7年度）

物件7 43,465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

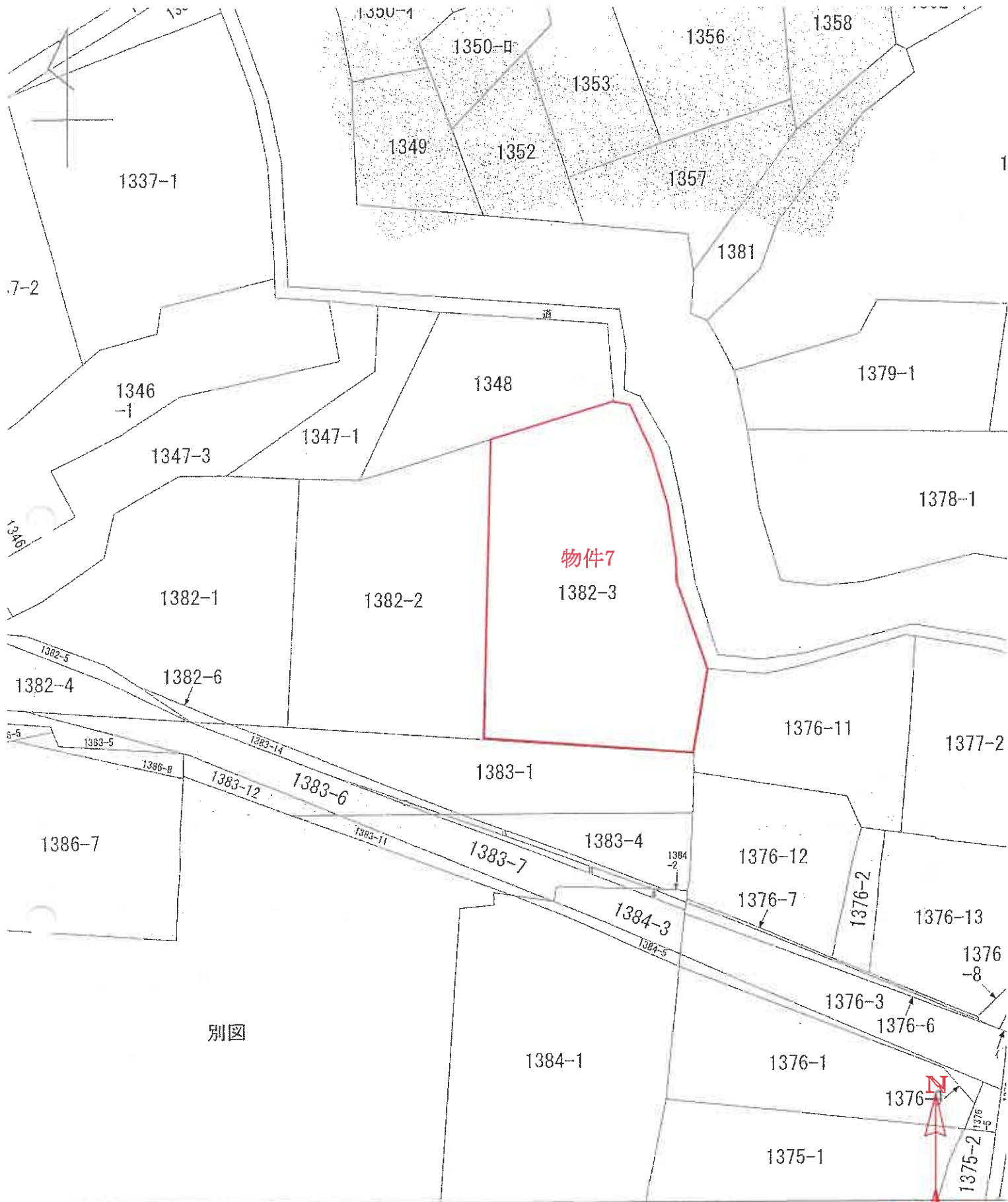
位置図（「上田市役所：白図」写）

公図写

写真撮影方向

現況写真

以 上

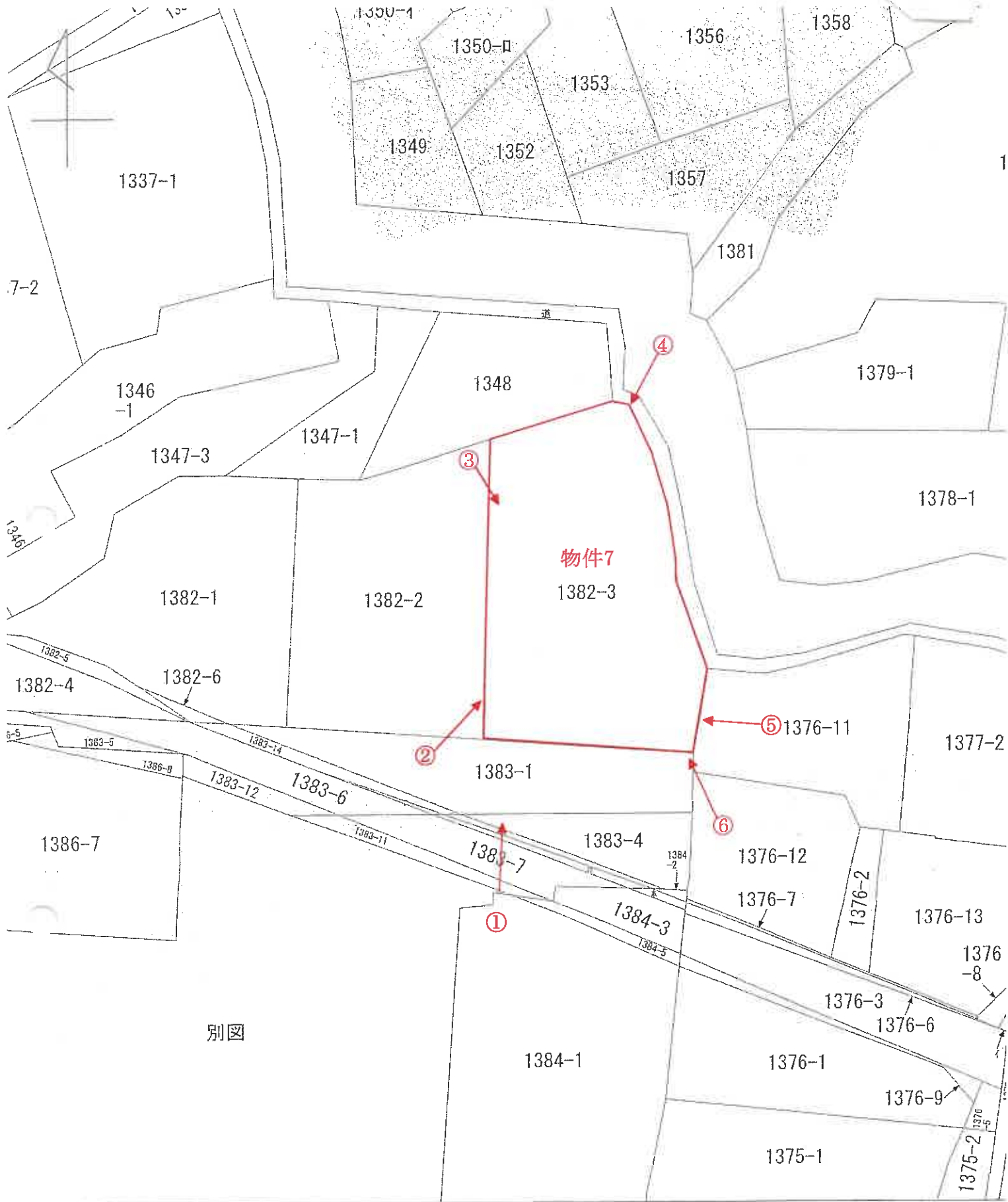


別図

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。



地番区域見出し



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

写真撮影方向



①



②



③

現況写真



④



⑤



⑥

現況写真