

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。

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 目 録

☆9 所 在 上田市手塚字街道下
地 番 1 4 1 2 番 1
地 目 田
地 積 1 6 6 0 平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆10 所 在 上田市手塚字街道下
地 番 1 4 1 2 番 2
地 目 田
地 積 1 2 3 0 平方メートル

(現況)

地 目 畑



物 件 明 細 書 (変 更)

令和 8年 9月 2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9, 10】

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

なし

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号9, 10】

土地改良区に係る賦課金が課せられている。

自治会に係る諸工事償還金と水路費が課せられている。

公益財団法人長野県農業開発公社(原賃借人)から、原賃貸借契約及び転賃貸借契約は終了している旨の連絡があった。

《 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

9 所 在 上田市手塚字街道下
地 番 1 4 1 2 番 1
地 目 田
地 積 1 6 6 0 平方メートル

(現況)

地 目 畑

10 所 在 上田市手塚字街道下
地 番 1 4 1 2 番 2
地 目 田
地 積 1 2 3 0 平方メートル

(現況)

地 目 畑



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 9、10)

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

9 所 在 上田市手塚字街道下
 地 番 1 4 1 2 番 1
 地 目 田
 地 積 1 6 6 0 平方メートル

10 所 在 上田市手塚字街道下
 地 番 1 4 1 2 番 2
 地 目 田
 地 積 1 2 3 0 平方メートル

占有者及び占有権原 (物件9、10関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■農地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■公益財団法人長野県農業開発公社担当者 (原賃借権者)) の陳述 ■提示文書(利用権設定関係農用地利用集積計画書 (一括方式機構集積))の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■転賃借権	
占有開始時期		令和 3年 4月 2日	
最初の契約等	契約日	令和 3年 4月 1日	
	期間	令和 3年 4月 2日から令和13年12月31日まで10年9ヶ月間	
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	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ■その他の者 (公益財団法人長野県農業開発公社)	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年 金 1万5768円 (毎年11月20日限り 当年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転賃を認める ☐	
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	
原賃借権の内容は次のとおり 契約日：令和3年4月1日 契約期間：令和3年4月2日から令和13年12月31日まで10年9ヶ月間 貸主：所有者（A） 借主：公益財団法人長野県農業開発公社 賃料等：毎年1万5768円（毎年12月10日限り 当年分支払） 敷金及び保証金：なし 特約等：転賃先を変更する場合、その転賃先を公益財団法人長野県農業開発公社に一任する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の妻)	1 本件土地は、上田市前山のCさんが耕作しています。 2 公簿上、2筆の土地ですが、一体として耕作しています。 3 毎年の地代は、公益財団法人長野県農業開発公社から振り込まれています。
■ 上田市塩田平土地改良区 担当者	1 本件土地は、納期限を毎年7月末日とする賦課金が課されます。所有者は賦課金の支払いが必要です。今年度の賦課金は、7300円で納付済みです。
■ 公益財団法人長野県農業開発公社 担当者	1 本件土地は、当公社がAさんから賃借し、Cさんに転貸しています。 2 畑として耕作されているとのことですが、水稻を目的としてCさんに転貸しています。
■ 上田市手塚自治会長	1 本件土地に関する水路費について、土地の所有者には、諸工事償還金と水路費を負担していただく必要があります。令和7年度の諸工事償還金は570円です。所有者Aさんは、自治会員なので水路費の負担はありませんが、地区外の人が所有者になった場合は、7225円の水路費を負担して貰う必要があります(2.5円/㎡×2890㎡)。2.5円/㎡は、年によって変動しますので、毎年、水路費の負担が7225円とは限りません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

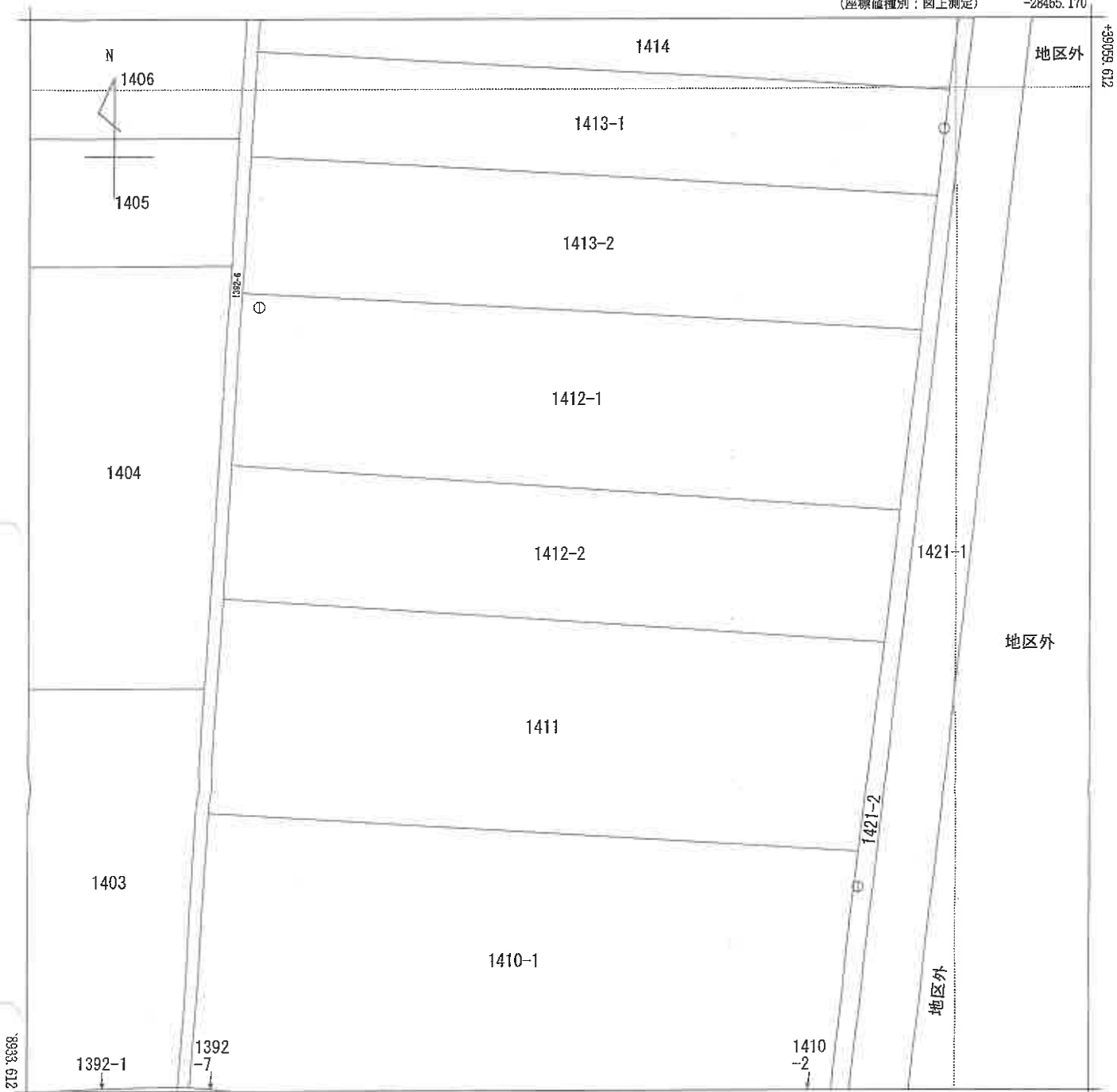
- 1 本件物件の状況は、別紙公図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から、占有者及び占有状況を2枚目及び3枚目記載のとおり認めた。なお、上田市農業委員会から執行裁判所に提出された「農地等の現況についての照会に関する回答」には、現況地目欄に「田」、利用権の設定の有無欄に「無」の記載がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 15:40-15:45	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年 9月24日 (水) 12:10-12:15	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
7年 9月26日 (金) 15:40-15:50	上田市塩田平土地改良区	担当者から賦課金について事情聴取
7年10月 1日 (水) 14:36-15:10	公益財団法人長野県農業開発公社	担当者から事情聴取
7年10月 3日 (金) 10:50-10:55	執行官室	公益財団法人長野県農業開発公社担当者から電話聴取
7年10月 6日 (月) 10:30-10:35	上田市新町	手塚自治会長から水路費について事情聴取
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定) -28465.170



-28590.170 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
手塚

請求部	所在	上田市手塚字街道下				地番	1412番2			
出力尺	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)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和63年2月			備付年月日(原図)	平成3年9月9日			補記事項		

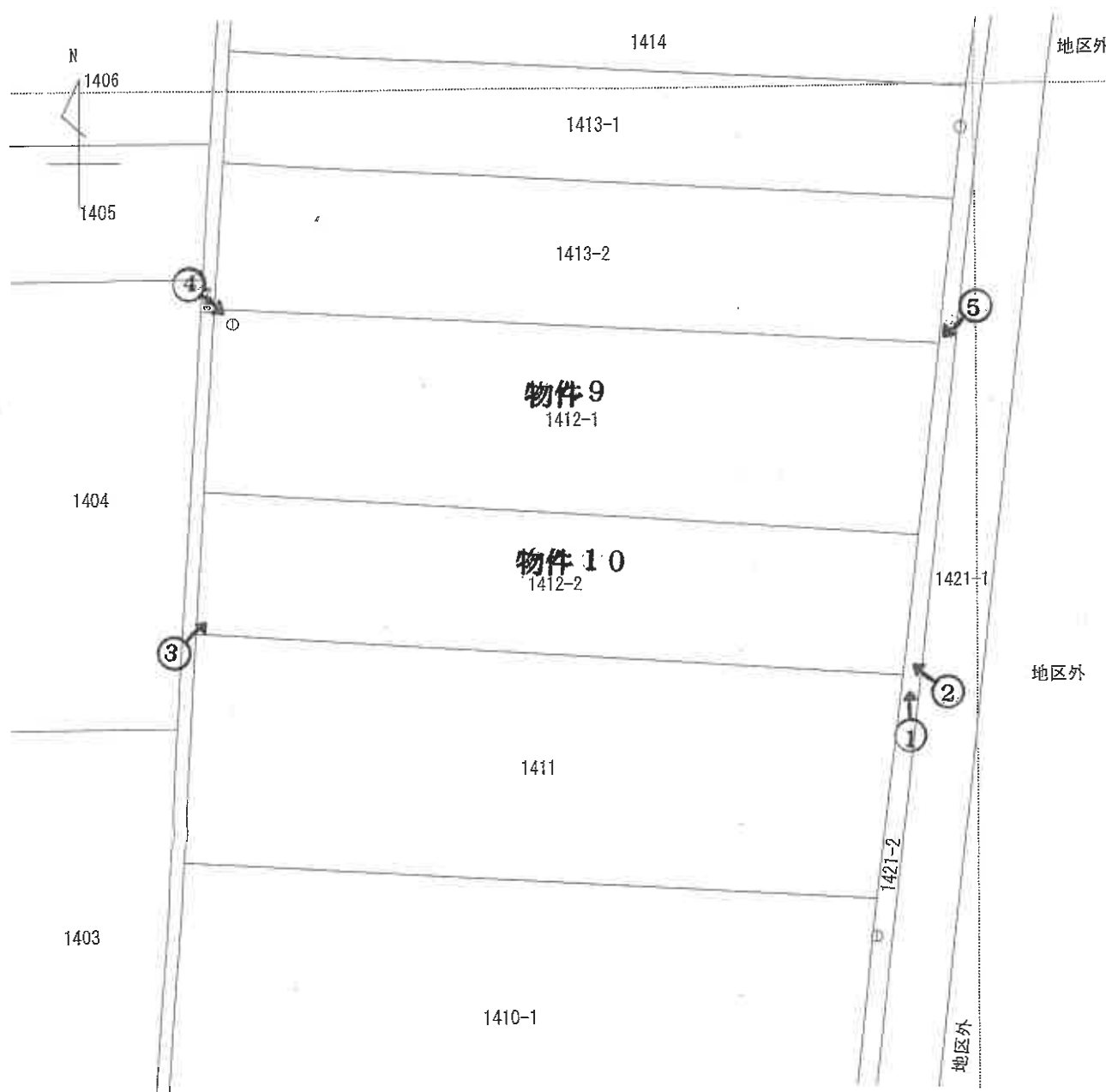
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月5日
長野地方法務局上田支局
登記官

請求番号：13-5
(1/1)

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



(9 枚目)

NO 4



NO 5



令和7年（ケ）第11号③

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9・10)

評価人 不動産鑑定士

塚田 栄二郎

第1 評 価 額

一 括 価 格		
金 520,000 円		
内 訳 価 格		
物件 9 (土地)	金	300,000 円
物件 10 (土地)	金	220,000 円

- 1 一括価格は、物件9，10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。

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
9	所在地目地積	上田市手塚字街道下 1 4 1 2 番 1 田 1,660.00 平方メートル	畑として耕作中
10	所在地目地積	上田市手塚字街道下 1 4 1 2 番 2 田 1,230.00 平方メートル	畑として耕作中
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9及び10）

位 置・交 通	上田電鉄別所線「舞田」駅の南方約1km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	土地改良済みの農地地域（田地地域）	
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、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。 ・特定盛土等規制区域
画 地 条 件	地 積	2,890 m ² （登記数量）
	形 状	ほぼ長方形地
	間 口 ・ 奥 行	間口約37m、奥行約81m
	地 勢	平坦
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	東側 幅員約6.3m舗装市道（舞田手塚線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 約0.5m低く接面 幅約2mの水路が介在している	
土地の利用状況等	・賃貸及び転貸され、転借人（個人）によって耕作されている。 ・上田市手塚地区の農地で、もともと田地であるが、現在は麦と大豆の二 毛作が行われている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	なし（前面道路に埋設管あり）
	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	・物件9、10は農地法上の農地であり、売買に当たっては買受適格証明書 が必要となる。 ・物件9、10は公益財団法人長野県農業開発公社へ賃貸され、また賃借 人から個人へ転貸され、転借人によって耕作されている。賃貸借契約の概 要は下記のとおり。 契約日：令和3年4月1日 契約期間：令和3年4月2日から令和13年12月31日まで 貸主：所有者 借主：公益財団法人長野県農業開発公社 賃料：年額15,768円 一時金の授受：なし 特約等：転貸先を変更する場合、その転貸先を公益財団法人長野県農業 開発公社に一任する その他：契約期間内の解約について、公益財団法人長野県農業開発公社 によると、当事者間の合意による解約は認められるが、貸主からの一方的 な解約は認められない、とのことである。 ・物件9、10は上田市塩田平土地改良区に係る賦課金が課されており、 令和7年度は7,300円であった。 ・物件9、10は上田市手塚自治会に係る諸工事償還金が課されており、 令和7年度は570円であった。このほか、自治会非会員は水路費（2.5円/m² ×2,890m²で年額7,225円）を負担する必要がある（現所有者は自治会員の ため負担なし）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件9・10(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
9	300	1.00	1,660.00	—	500,000
10	300	1.00	1,230.00	—	370,000

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： $\frac{1.00}{1.00}$
個別格差を生じさせる個別的要因はない

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
9	500,000	1.00	500,000
10	370,000	1.00	370,000

イ 土地利用権等割合：自作地として把握されるため判定不要(本件の土地賃貸借契約に係る賃借人及び転借人は抵当権設定後の賃借人及び転借人であるためは抵当権者に対抗できない)

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		
9	500,000	—		1.00	0.60	300,000
10	370,000	—		1.00	0.60	220,000
一 括 価 格 (合計)						520,000

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9	203,184円	(122円／㎡)
物件10	150,552円	(122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

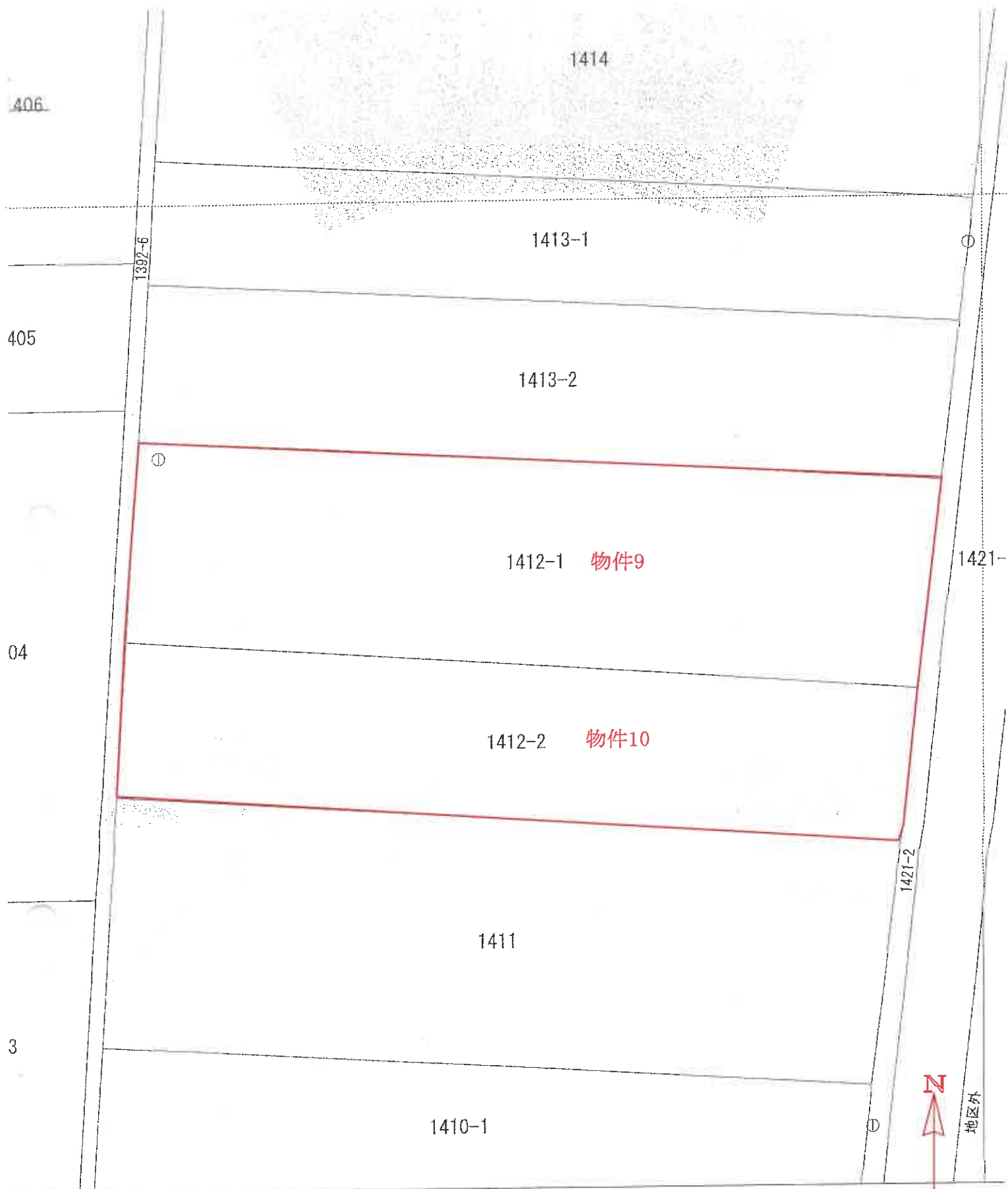
位置図（「上田市役所：白図」写）

地図（不動産登記法第14条第1項）写

写真撮影方向

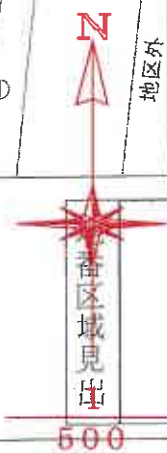
現況写真

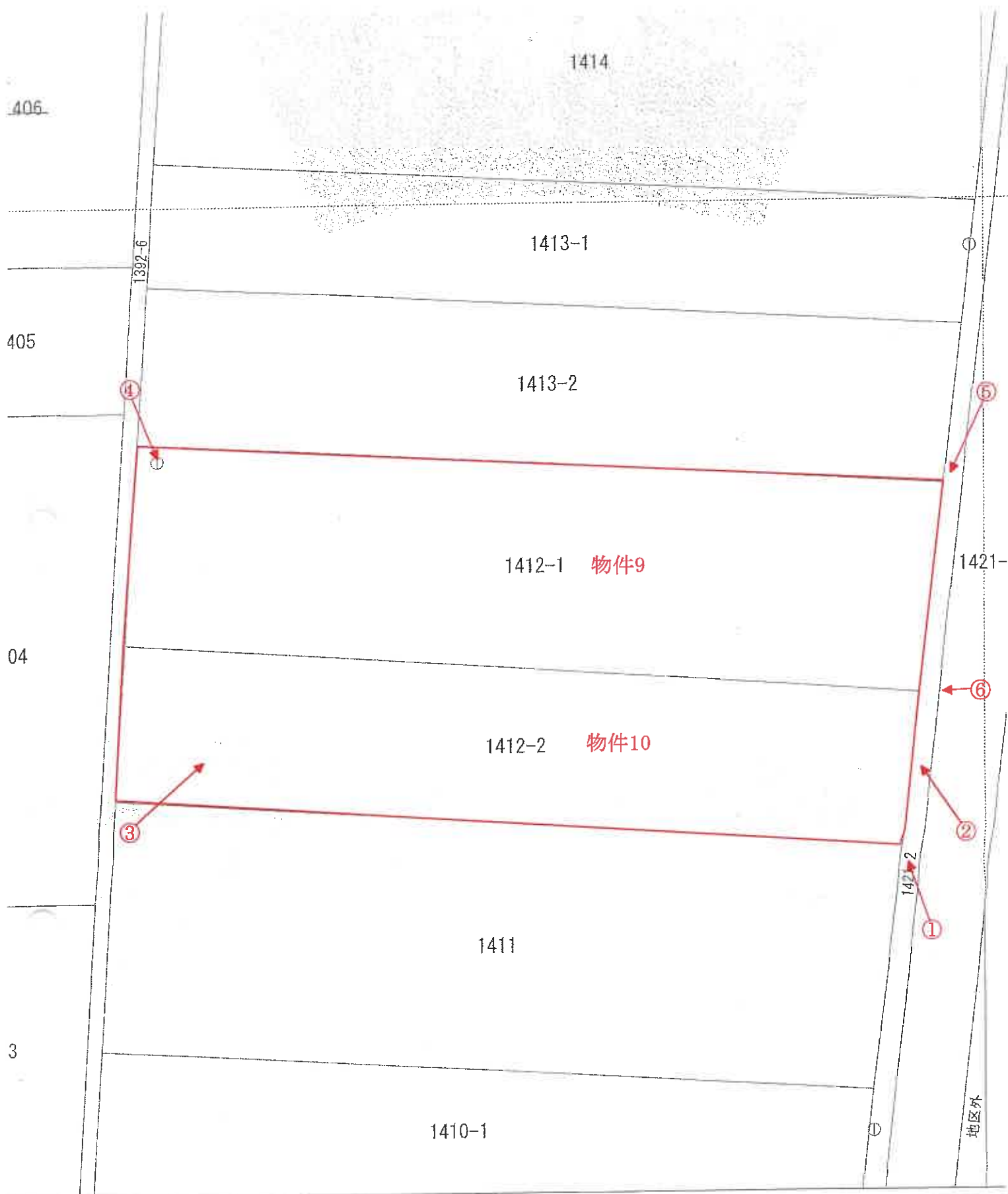
以 上



(座標値種別：図上測定)

土地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。





(座標値種別：図上測定)

土地地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出



①



②



③

現況写真



④



⑤



⑥

現況写真