

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。

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。

(入札方法に関する問合せ)

長野地方裁判所佐久支部 執行官室 Tel 0267-67-7383

物件明細書等写

長野地方裁判所佐久支部

<注 意> 必ずご覧ください。

この競売事件において、裁判所が一般の買受希望者に提示できる資料は本ファイルのみです。入札を希望される場合は下記の点に留意し、調査検討してください。

記

- 1 現況調査報告書や評価書に今回の売却の対象ではない物件の記載のある場合や複数の物件を分割して売却が実施される場合があります。売却実施命令に添付されている物件目録の物件番号等を確認してください。
- 2 買受希望者が入札手続を済ませた場合でも、事件の取り下げや停止などにより売却が中止になる場合があります。
- 3 競売事件は、一般の不動産売買のように売主（又は業者）による現地の案内や説明、隣地所有者との境界の確認を行っておりません。必ず自身で物件の確認をしてください。ただし、現地確認をされる場合でも敷地や建物への立ち入りを居住者に求めることはできません。これらの点をふまえて買受申出を検討してください。
- 4 物件の占有者に対して明け渡しを求めるために、裁判所に対し引渡命令の申立や明渡の訴訟を提起しなければならない場合があります。
- 5 裁判所の掲示板等に競売事件についての説明や注意が記載されていますのでご覧ください。
- 6 物件の内容について、電話での照会には応じていません。

※ 事件の利害関係人（当事者や担保権者等、裁判所が利害関係を有すると認める者）以外の方は、公告期間以外には物件の資料を閲覧することはできません。

期間入札の公告

令和 8年 4月22日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 工藤 賢

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 6月11日 午前 9時00分から 令和 8年 6月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所佐久支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月25日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所佐久支部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25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, 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 4月22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

☆4 所 在 南佐久郡川上村大字原
地 番 585番147
地 目 畑
地 積 2421平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 4日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 工 藤 賢

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

【物件番号4】

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】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号4】

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。
このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。

物 件 目 録

4	所	在	南佐久郡川上村大字原
	地	番	585番147
	地	目	畑
	地	積	2421平方メートル

令和7年(又)第11号
令和7年11月25日受理
令和8年1月15日提出
(評価人 西入 将光)

現況調査報告書
(物件4)

長野地方裁判所佐久支部
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 南佐久郡川上村大字原
地 番 585番147
地 目 畑
地 積 2421平方メートル

(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) ■B(占有者))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	令和6年ころ	
最初の契約等	契約日	不明
	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
更新の種類別	□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	毎年金 60,000 円 (毎年未限り当年分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □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)	遠くの畑(物件4)は、Bさんという方に去年から年間6万円で貸しています。 (令和7年12月5日に聴取した。)
■某 (川上村役場産業課担当者)	1 お尋ねの地域のうち、物件4は畑灌の地域ですが、徴収はそれぞれの組合が行っています。 2 今年一杯でその徴収が終わる予定になっており、その後は、施設の点検や修繕の費用がかかります。 (令和7年12月9日に聴取した。)
■B (占有者)	1 お尋ねの畑(物件4)は、私が耕作しています。 2 年額6万円で、支払期は特に決めていませんが、当年分を12月末までにお支払いしています。 3 私が所有する畑が近くにあったことから、私が耕作することになりましたが、場所的にはあまりよくないところです。 (令和7年12月11日に電話で聴取した。)
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、目的外である585-146の土地(地目:畑、所有者:C)とともに、1枚の畑として耕作されている。 3 本件土地と周囲の土地との境界はいずれも判然としないが、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。 4 本件物件の占有状況等については、現地における調査、関係人の陳述等から、2、3枚目のとおり認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

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11月25日(火)	当 庁	川上村関係資料請求 (郵送)
令和7年11月26日(水) 14:15-14:25	長野地方法務局佐久支 局	登記事項証明書請求
令和7年11月27日(木) 14:00-14:10	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和7年12月5日(金) 12:30-13:00	物件所在地	占有調査、図面作成・写真撮影、評価人同 行、Aから聴取
令和7年12月9日(火) 14:05-14:30	川上村役場産業課農林 係	担当者某から聴取
令和7年12月11日(木) 9:25-9:35	当 庁	占有者Bから聴取 (電話)

(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 を立ち合わせ、解錠技術者に解
錠させて建物内に立ち入った。

令和 年 月 日

目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 を立ち合わせ、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)

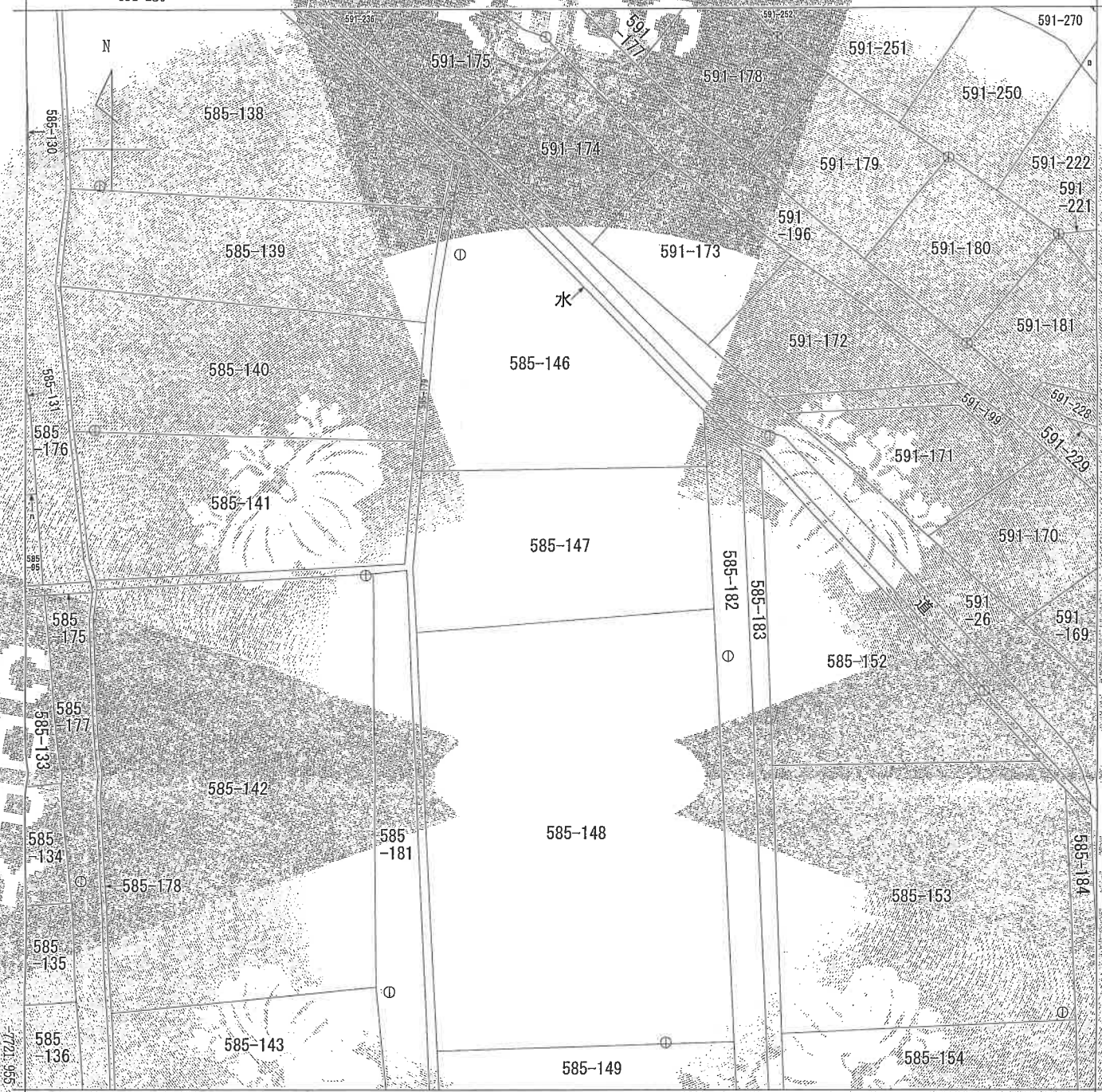
591-227
591-230

585-132

(座標値種別：図上測定)

+5290.732

-7469.955



+5040.732 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字原

請求部	所在	南佐久郡川上村大字原			地番	585番147			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和59年1月			備付年月日(原図)	昭和61年10月20日			補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

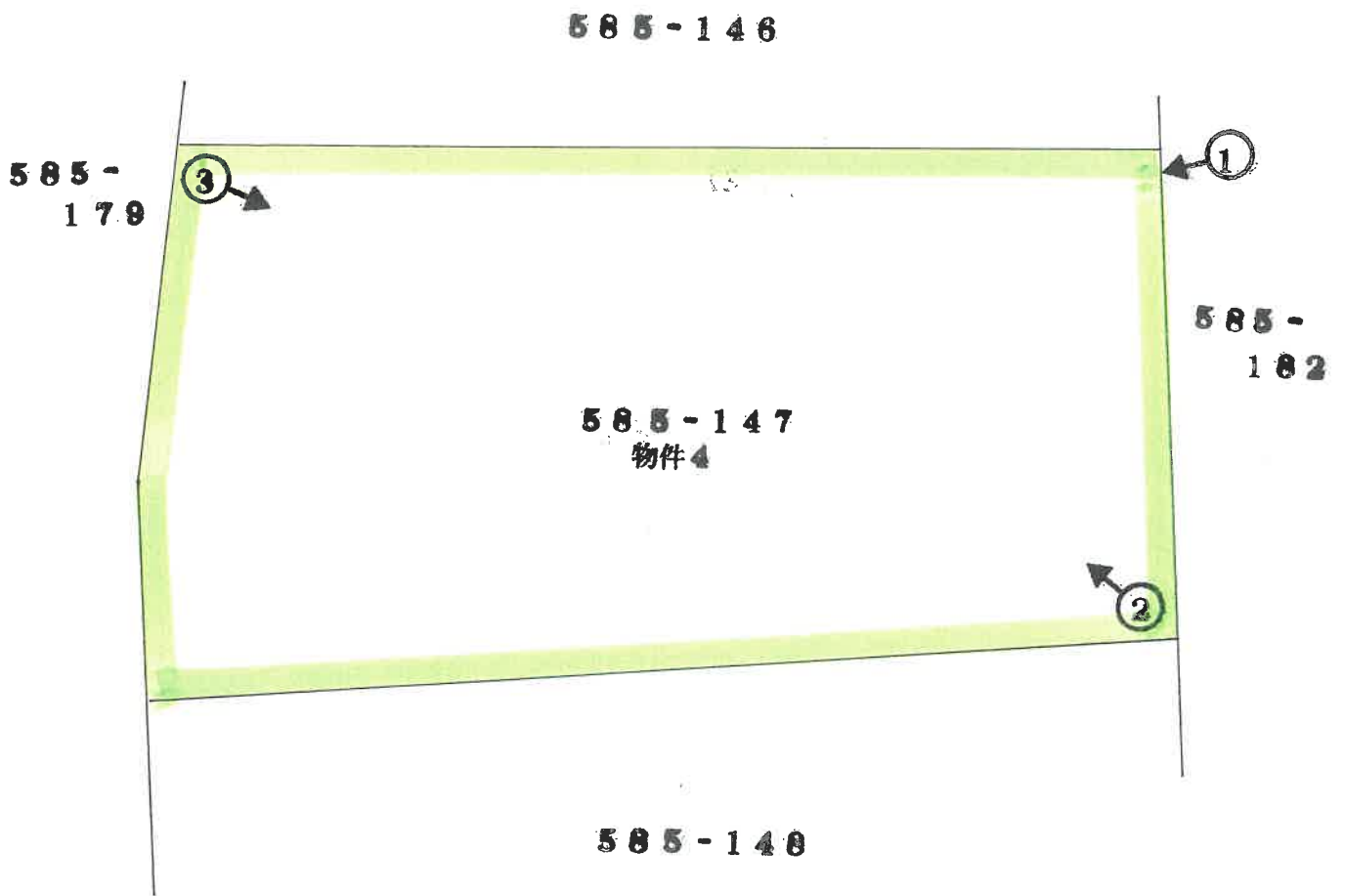
令和7年10月2日
長野地方務局佐久支局
登記官

請求番号：12-2
(1/1)

(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(又)第11号 物件(4)
令和 7年12月5日 現地調査
令和 8年1月16日 評価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

評 価 書
<土地用>

評価人 不動産鑑定士
西入 将光[®]

第1 評価額

金 1,450,000 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	所在地目地積所有者	南佐久郡川上村大字原 585番147 畑 2,421m ² 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	JR小海線「信濃川上」駅の略南南東方・道路距離約8,050m、 「川上村役場」の南西方・道路距離約8,370mに位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該地域は川上村を西流する千曲川沿いに形成された原集落の南方に所在し、 谷山の南西麓に広がる高登谷高原別荘地に隣接して畑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	都市計画区域外 _____ _____ _____ _____ 農業振興地域内の農用地(青地)
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	2,421㎡(登記数量) ほぼ長方形 間口約32m、奥行約64.5~68m ほぼ平坦 なし
接面道路の状況	東側幅員約3.7mの舗装村道(3292号線)に2m程低く接面する。又、西側で公図上水路を挟んで村道(3291号線)に一部接するが、現況において判別不能である。	
土地の利用状況等	AがBに賃貸し、Bが畑として耕作している。賃貸借契約の内容は以下の通りである。なお、当該賃貸借契約は農業委員会の許可を受けていない。 ○賃貸借契約内容 賃貸人：A 賃借人：B 占有開始時期：令和6年頃 賃料：60,000円/年 支払方法：毎年末限り当年分支払い	
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、目的外の地番585-146の土地(地目：畑、所有者：C)と共に1枚の畑として耕作されている。 ・地番585-182は、南佐久郡川上村所有の公衆用道路(地積3,532㎡)である。 ・地番585-179は、南佐久郡川上村所有の用悪水路(地積1,136㎡)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、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
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ		(円) ア×イ×ウ≒エ
4	1,000	× 1.00	× 2,421	≒ 2,420,000

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	2,420,000	/	× 1.00	× 0.6	≒ 1,450,000

イ 占有減価修正：Bの賃借権は対抗力がないので考慮しない。

ウ 市場性修正：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 4 : 82,556円（34円/m²）

（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

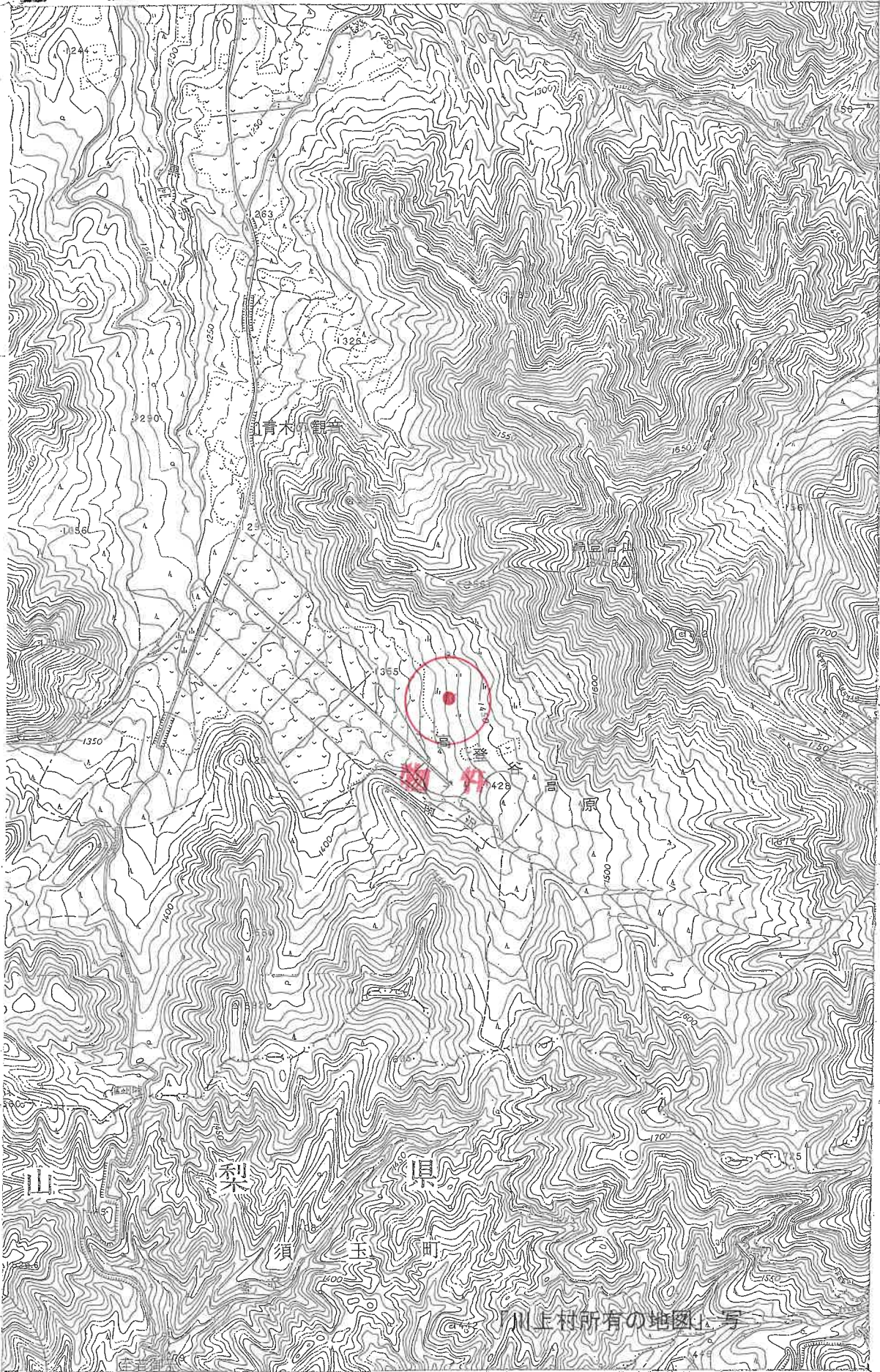
位置図（「川上村所有の地図」写）

公図写

写真

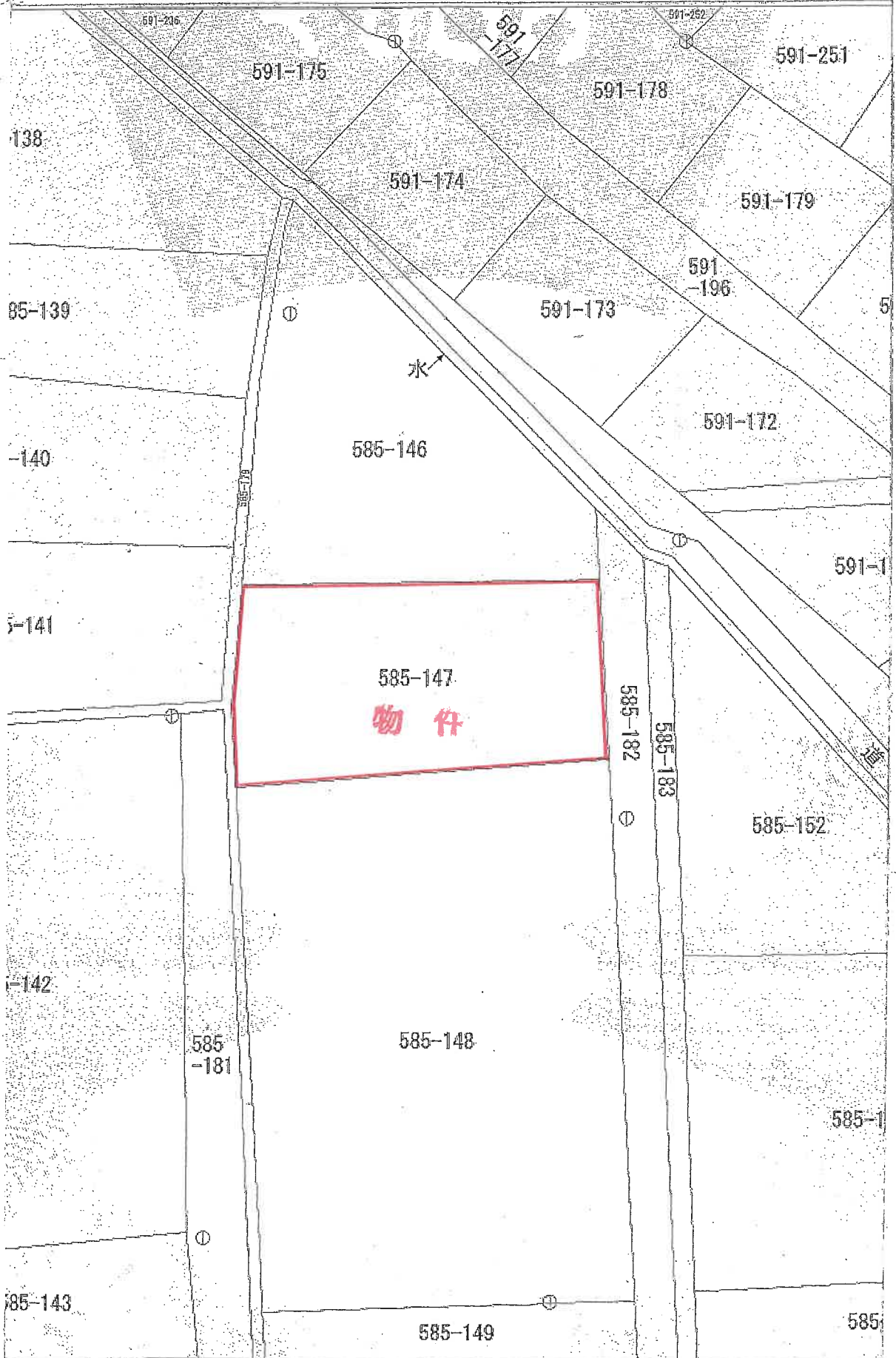
以上

位置図



S=1/25,000

公 圖 写



S=1/1,000



