

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 6年 3月28日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 竹内 勝彦

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 6年 5月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月31日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月 5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 6年 8月 7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 6年 6月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 6月 7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 6年 3月28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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
6☆	670,000 536,000		134,000	1,798	0
備考					

物 件 目 録

☆6 所 在 上田市前山字上町
地 番 315番1
地 目 畑
地 積 2539平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 5年 5月 9日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 竹 内 勝 彦

1 不動産の表示

【物件番号6】

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6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6】

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

6 所 在 上田市前山字上町
地 番 315番1
地 目 畑
地 積 2539平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和4年(ケ)第15号
令和4年12月14日受理
令和5年3月8日提出
(評価人 羽田富雄)

現況調査報告書
(物件6)

長野地方裁判所上田支部
執行官 上野原 一 敏 (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

6 所 在 上田市前山字上町
地 番 315番1
地 目 畑
地 積 2539平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件6
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 農地 (物件6) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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"/> 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のとおり <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A及びB <input type="checkbox"/> その他の者 <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"/> 上記の者らが物件6の土地を畑として所有し、休耕地として占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (債務者兼共有者)	<p>1 私は本土地の共有者です。共有者Aは私の母です。</p> <p>2 本土地は、代々、私の家で引き継いできたものです。以前は畑として耕作していた時期もあったかもしれませんが、私が知るかぎり、耕作していることはありません。</p> <p>(令和5年1月11日に聴取した。)</p>
執行官の意見	
<p>1 本土地の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。</p> <p>2 本土地の北側で隣接する「地番315番4」の土地は、上田市が所有する公衆用道路(279㎡)である</p> <p>3 本土地は、南から北に向かって下る傾斜地にあり、南側の道路敷との間には段差がある(写真No.1、3)が、西側で道路と等高に接している(写真No.4)。</p> <p>4 本土地の占有状況については、農業委員会からの回答書や関係者の陳述、現地における調査等から、2枚目記載のとおり認定した。</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

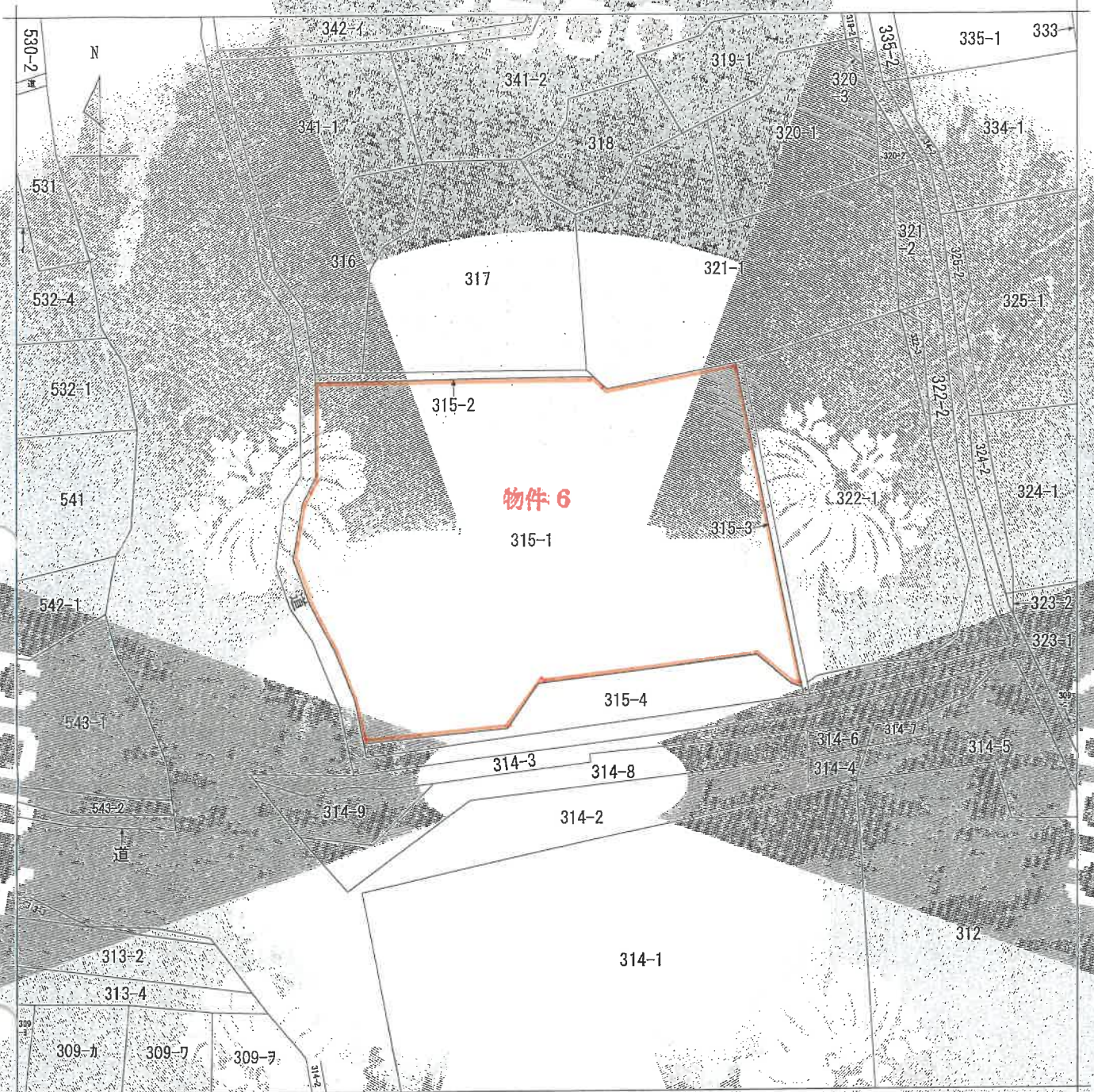
(3 枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和4年12月14日(水)	当 庁	■上田市関係資料請求(郵送)
令和5年1月10日(火) 15:30-15:45	長野地方法務局上田支局	■登記事項要約書請求
令和5年1月11日(水) 10:00-10:30 12:30-12:45	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■評価人同行
令和5年2月16日(木) 10:20-10:30	長野地方法務局	■公図写し請求
令和5年2月22日(水) 15:15-15:30	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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て建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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)



(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	土田市前山字上野		地番	315番1		
出縮	方尺	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	
作成年月日	明治24年3月		備付年月日(原図)	補記事項		種類	旧土地台帳附属地図

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。

(長野地方務局上田支局管轄)

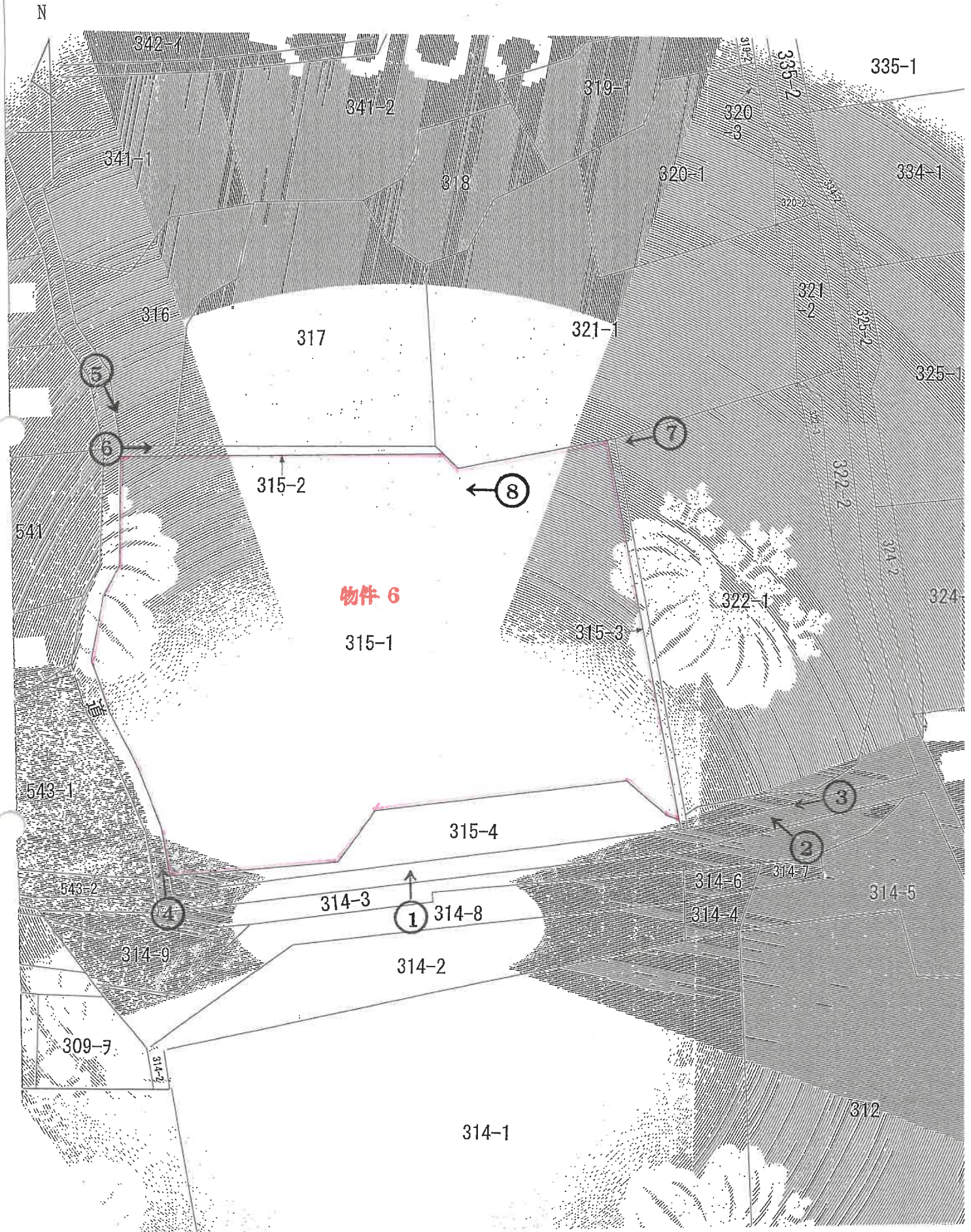
令和5年2月16日

長野地方務局

登記官

A3をA4に縮小

写真撮影位置図 (概略図)



(6 枚目)

←○ 撮影場所・方向



NO. 1



NO. 2



NO. 3

(7 枚目)



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8

求 意 見 書

羽 田 富 雄 殿

令和 5年 9月 11日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 竹 内 勝 彦

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 5年 9月 13日

評価人

羽田富雄

物 件 目 録

☆6 所 在 上田市前山字上町
地 番 315番1
地 目 畑
地 積 2539平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

令和 4年(ケ)第 15号
物件6

令和 5年 1月11日 現地調査

令和 5年 3月10日 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書

(発行番号 競売第0782号-6)

評価人 不動産鑑定士

羽 田 富 雄 ㊞

第1 評価額

評 価 額
金1,110,000円

- ① 評価額は、休耕荒廃畑としての価格である。

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。
- 5 評価数量は、現況欄に記載がある場合を除き、登記数量を採用する。

第3 目的物件

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。

	番号	所在等	登記	現況
土地	6	所在地 地番 地目 地積	上田市前山字上町 315番1 畑 2,539.一m ²	
	番号	特記事項		
—	—	—		

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6）

位置・交通	上田電鉄別所線「塩田町」駅から略南方へ道路距離約 2.5km・直線距離約 2.3km に位置する（所在位置図）。
付近の状況	<p>旧上田市南西部、独鈷山北側山麓の旧来の農家集落に近接して、畑等が広がる中に比較的新しい一般住宅等が散在する地域。荒廃畑が見られる。</p> <p>周辺には鎌倉時代からの神社仏閣等あり、一帯は信州の鎌倉として知られ日本遺産の認定を受けている。</p> <p>道路は、幅員 4m 程度の舗装市道が標準。</p> <p>格別の地域要因の変動はなく、当面現状維持と予測する。</p>
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）	<p>都市計画区分：非線引都市計画区域</p> <p>用途地域：無指定</p> <p>指定建ぺい率：60%</p> <p>指定容積率：200%</p> <p>農振法上の規制：農業振興地域・農用地区域</p> <p>その他の規制：南西隅；土砂災害警戒区域（東前山1号区域・急傾斜地の崩壊）</p>

画地条件	地積：2,539.－m ² 形状：略長方形地 間口×奥行：南側約62m×約42m
自然的条件 (画地条件)	地勢：北西向きの緩傾斜地、標高約545m 日照：南側～南東側が山地山麓で、日照の状態は劣る 水量：特別な灌漑施設はない 土壌の肥沃度：普通 耕作の難易：普通
接面道路	南側：幅員約4mの舗装市道に法地を介して約2m低く接面（出入困難） 西側：幅約2mの無舗装赤道にほぼ等高に接面
利用状況等	休耕荒廃畑
特記事項	農業委員会の回答：要買受適格証明書

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
6	770	1.05	2,539.－	2,050,000

万円未満を四捨五入した（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等に基づき、競売不動産評価先例価格との均衡に留意して査定した。

イ 個別格差：下記のとおり査定した。

	a 増減価率	1 + a 個別格差
期待性 (信州の鎌倉の中心に近接)	+10%	1.10
自然的状態 (日照・地勢等)	-2%	0.98
休耕荒廃畑	-3%	0.97
合計(相乗積)		1.05

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

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
6	2,050,000	/	0.90	0.60	1,110,000

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：総額、農地の市場性の推移・動向、買受適格証明書を要すること等を考慮した。

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 規準とすべき適切な公示価格等はない。

2 固定資産税評価額（令和4年度）

物件6 128,473円

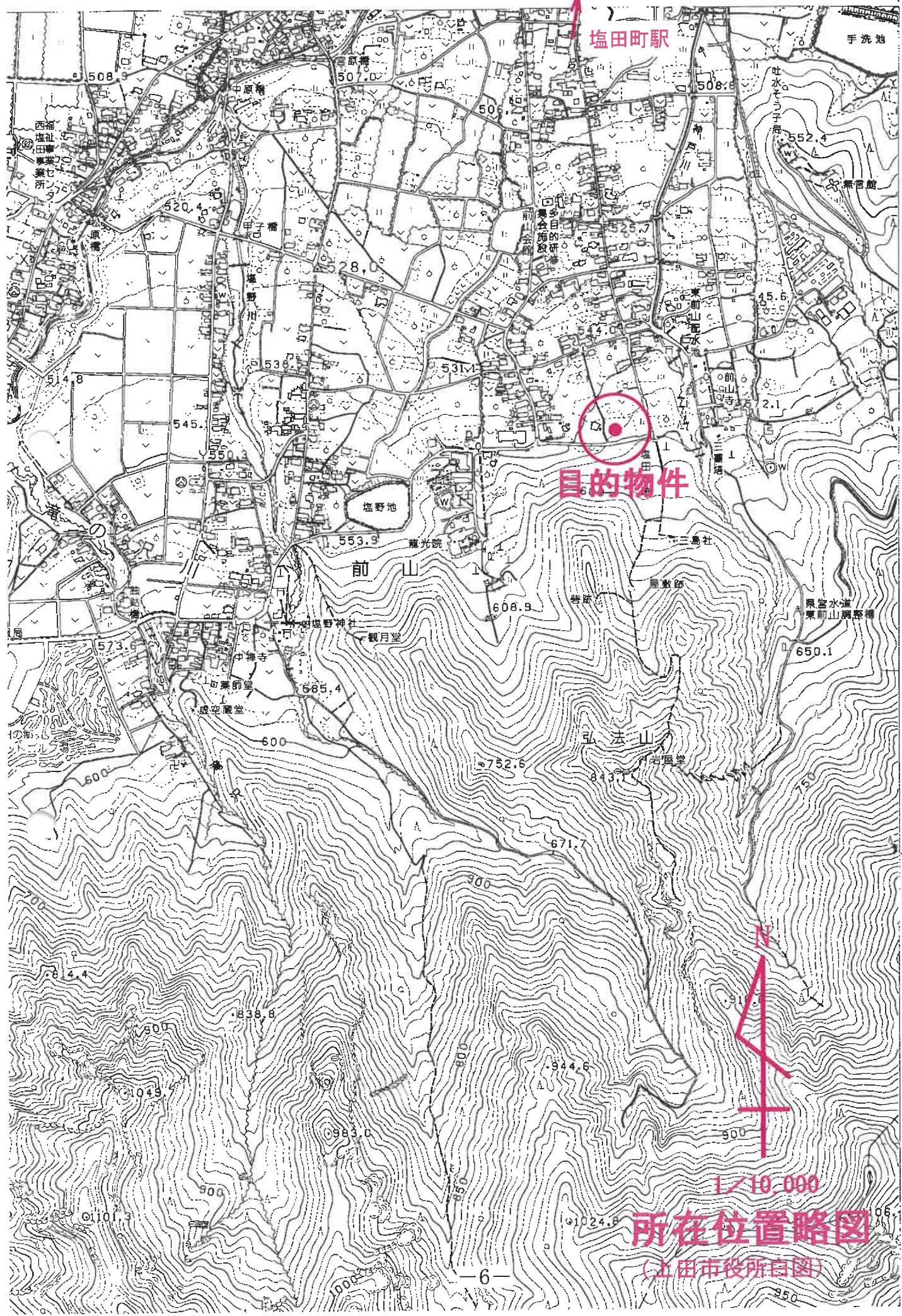
第7 附属資料

位置図（上田市役所白図写）

公図写

現況写真

以 上



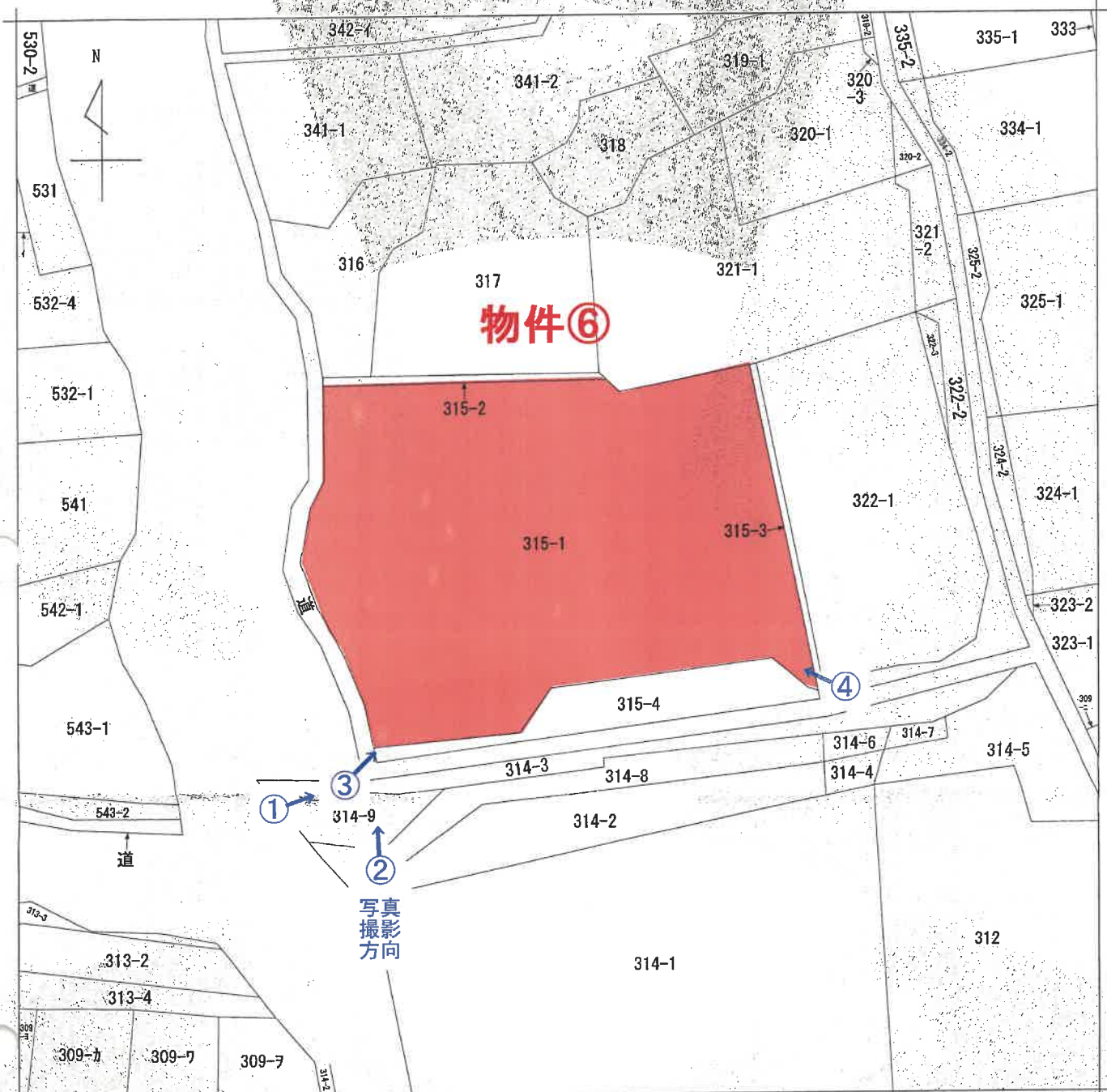
塩田町駅

目的物件

1/10,000

所在位置略图

(土田市役所自図)



(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。



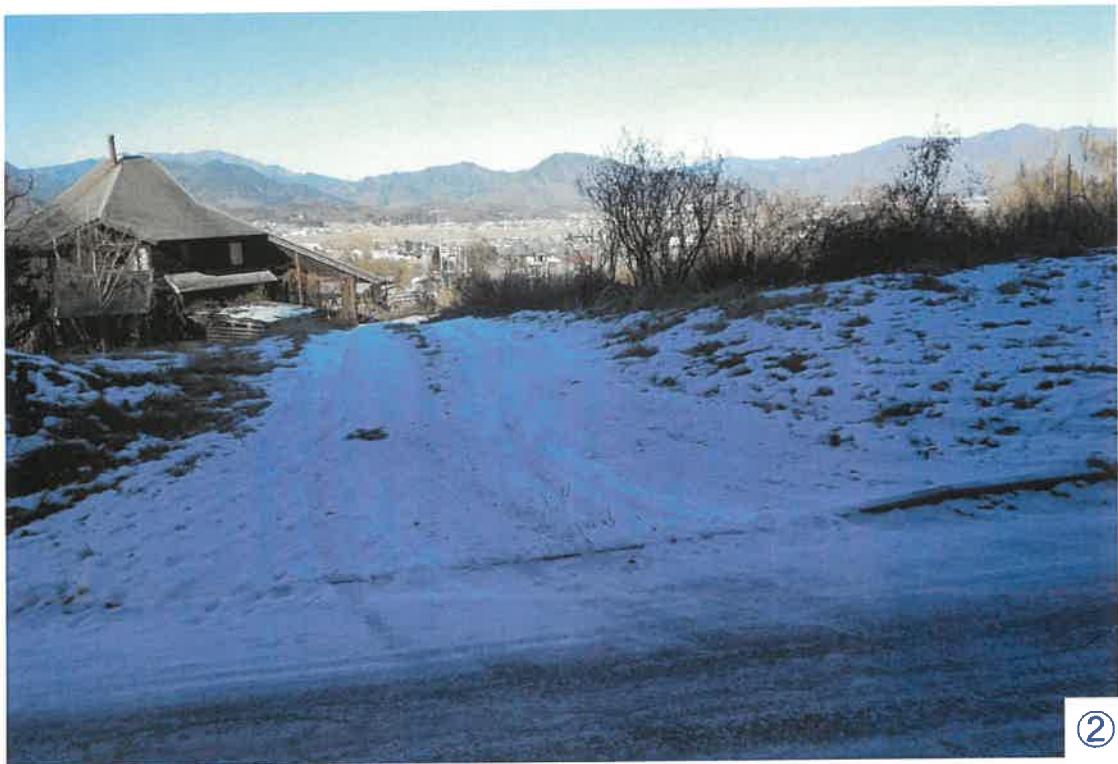
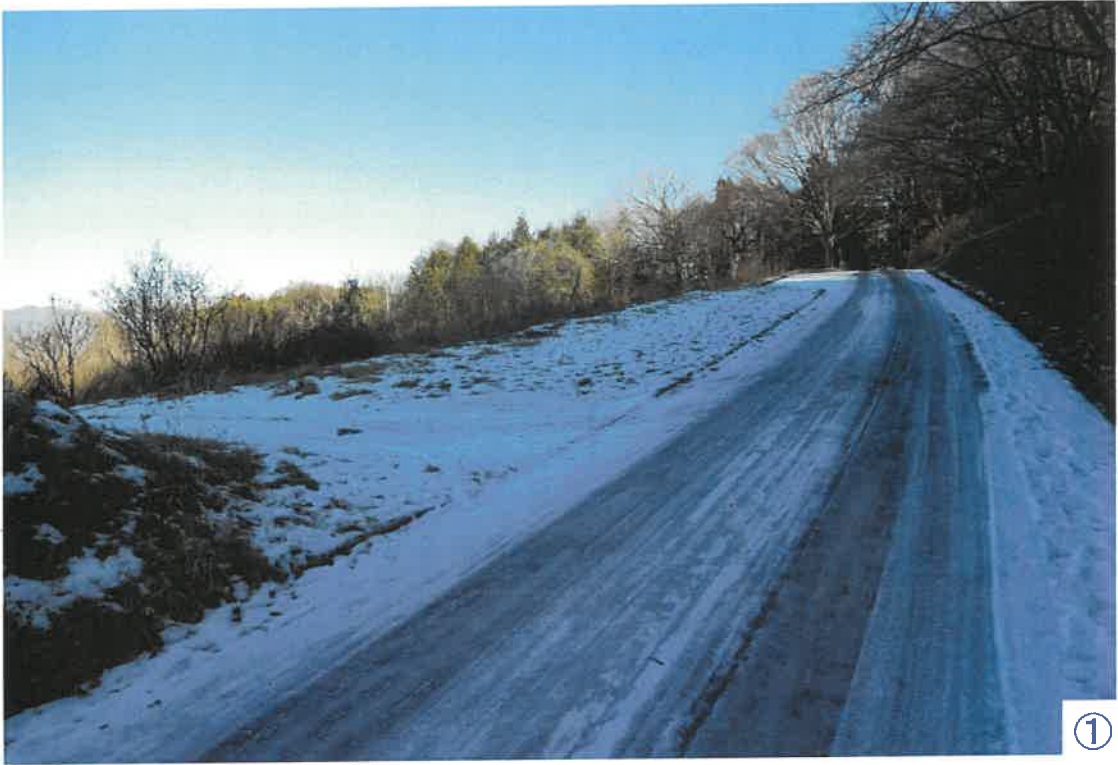
請求部	所在	上田市前山字上町		地番	315番1	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	明治24年3月		備付年月日(原図)		補事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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4年11月21日
長野地方方法務局上田支局
登記官

地図整理番号：M10516
(1/1)

A3をA4に縮小
公 図 写



現況写真



現況写真