

## 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 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)
1～3☆	610,000 488,000	一括	122,000	4,568	0
1	200,000				
2	200,000				
3	210,000				
備考					

## 物 件 目 録

☆1 所 在 上田市十人字古屋敷  
地 番 266番  
地 目 田  
地 積 866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

☆2 所 在 上田市十人字古屋敷  
地 番 267番  
地 目 田  
地 積 876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

☆3 所 在 上田市十人字古屋敷  
地 番 268番  
地 目 田  
地 積 899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1～3】  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1～3】  
D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1～3】  
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

1 所 在 上田市十人字古屋敷  
地 番 266番  
地 目 田  
地 積 866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

2 所 在 上田市十人字古屋敷  
地 番 267番  
地 目 田  
地 積 876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

3 所 在 上田市十人字古屋敷  
地 番 268番  
地 目 田  
地 積 899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1～3)

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

- |   |                  |                  |                                     |
|---|------------------|------------------|-------------------------------------|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 上田市十人字古屋敷<br>266番<br>田<br>866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                              |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 上田市十人字古屋敷<br>267番<br>田<br>876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                              |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 上田市十人字古屋敷<br>268番<br>田<br>899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                              |



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1、2、3
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1、2、3) <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (賃借人D) <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"/> 上記の者が物件1から3の土地を田として耕作し、占有している <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	周囲の土地及び水路との境界には畦畔がある 各物件の境界にも畦畔がある 東側及び南側は、水路を隔てて、公衆用道路と接している
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2、3 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借人D	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 農地(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"/>	
■関係人(■土地共有者B、賃借人D)の陳述/□提示文書( )の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成29年4月1日 (農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく契約期間の開始日)	
最初の契約等	契約日	平成29年頃
	期間	平成29年4月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年3月31日まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	令和4年4月1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C (旧所有者) )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	物件1 毎年金4,830円 物件2 毎年金4,890円 (物件1から3につき、いずれも 物件3 毎年金5,016円 毎年12月末日限り 当年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	当初は農地中間管理事業の推進に関する法律に基づき賃貸借契約が締結されていたが、令和4年4月1日からの契約が更新されていない 現在の契約は、農地法3条の許可を受けていない	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
上記占有権原は、農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく賃借権ではない		

(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
■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、私の父であるCが所有者であったときに、農協の仲介で、Dさんに貸して、耕作してもらっています。</p> <p>3 Dさんとの間の貸借契約の内容について、詳しいことは知りませんが、契約更新の意向確認の書類が残っていて、同じ条件で更新されていると思います。</p> <p>(令和5年1月11日に聴取した。)</p>
■上田市役所農政課 担当者	<p>1 本土地については、農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく農地貸借が行われていましたが、令和4年4月1日以降の農地貸借契約は更新されておらず、現在は「自作」の扱いになっています。従前の借主であるDさんが引き続き耕作しているのは承知していますが、事業による貸借ではありません。</p> <p>(令和5年2月8日に電話で聴取した。)</p>
■D (賃借人)	<p>1 本土地については、平成29年頃、農協の仲介で、耕作を依頼されました。昨年(令和4年)農地貸借契約が更新されなかったようですが、Aさん達から、引き続き耕作してほしいと頼まれて、耕作しています。期限は定められていません。地代は従前と同じ額を、収穫後、年末までに、その年の分を支払っています。</p> <p>(令和5年2月10日に電話で聴取した。)</p>
■上田市役所管理課 担当者	<p>1 お問い合わせの3筆の田の東側と南側の水路について、水路の占用許可は取られていません。</p> <p>(令和5年2月28日に電話で聴取した。)</p>
執行官の意見	
<p>1 本件土地の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。</p> <p>2 本件各土地の占有状況については、関係者の陳述、農業委員会からの回答、現地における調査等から、2枚目及び3枚目記載のとおり認定した。</p> <p>3 本件各物件については、現在の利用関係等を考慮し、一括して売却するのが相当であると思料する。</p>	

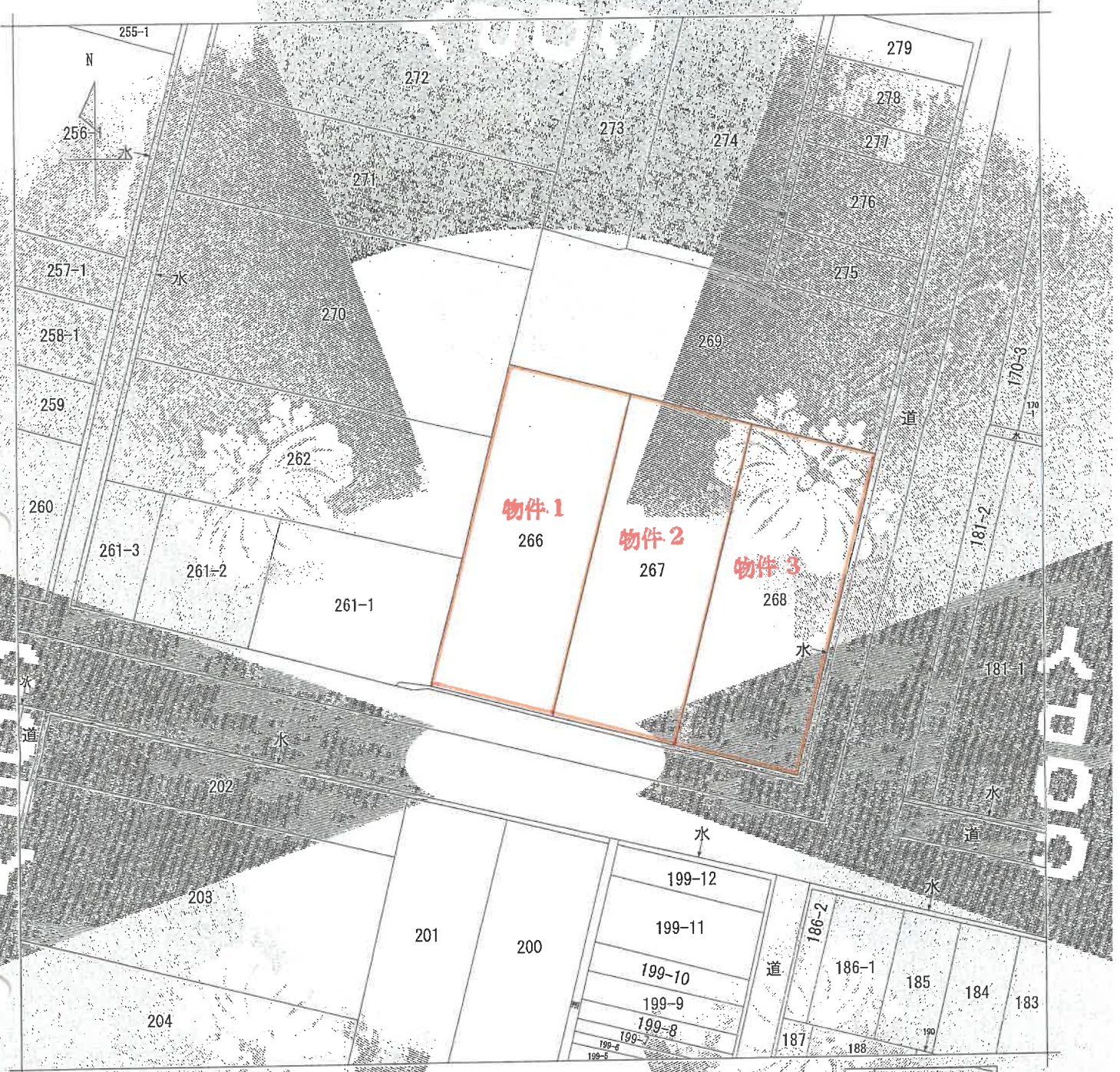
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

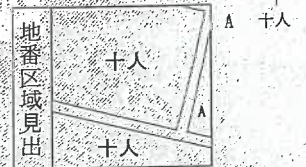
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和4年12月14日(水)	当 庁	■上田市関係資料請求 (郵送)
令和5年1月10日(火) 15:30-15:45	長野地方法務局上田支局	■登記事項要約書請求
令和5年1月11日(水) 10:00-10:30 14:10-14:40	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■評価人同行
令和5年2月8日(水) 16:50-17:00	当 庁	■上田市役所農政課 担当者から聴取 (電話)
令和5年2月10日(金) 10:00-10:15	当 庁	■D (賃借人) から聴取 (電話)
令和5年2月16日(木) 10:20-10:30	長野地方法務局	■公図写し請求
令和5年2月28日(火) 13:15-13:20	当 庁	■上田市役所管理課 担当者から聴取 (電話)
<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

( 5 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	上田市十人字古屋敷		地番	266番	
出方縮尺	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	昭和36年1月31日	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。

(長野地方法務局上田支局管轄)

令和5年2月16日

長野地方法務局

登記官

A3をA4に縮小

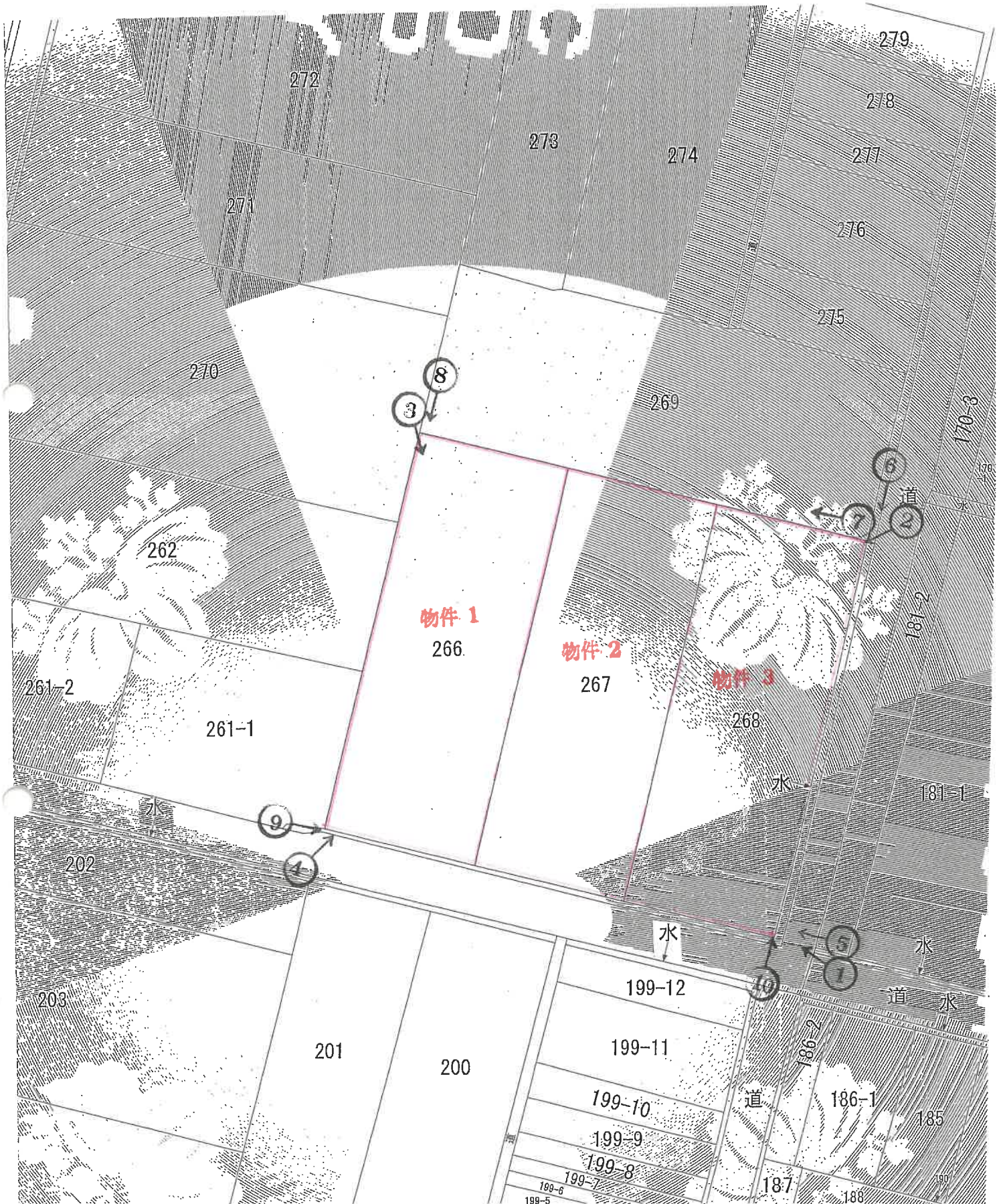
請求番号：7-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

# 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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 4

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 5

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 6

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





NO. 7

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 8

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 9

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

( 10 枚目)

NO. 10



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

令和 4年(ケ)第 15号  
物件1～3

令和 5年 1月11日 現地調査  
令和 5年 3月10日 評 価  
令和 6年 2月13日 現地調査  
令和 6年 2月16日 再 評 価

長野地方裁判所 上田支部 御中

## 再 評 価 書

(発行番号 競売第0782号-1再)

評価人 不動産鑑定士

羽 田 富 雄 印

## 第1 評価額

一括価格	
金610,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金200,000円
物件2 (土地)	金200,000円
物件3 (土地)	金210,000円

- ① 評価額は、占有を負担する田としての価格である。

## 第2 評価の条件

次のことを考慮することを除き、前回の評価書（令和5年3月10日付）と同様である。

- ・前回の期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実

### 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	1	所 在 地 番 地 目 地 積	上田市十人字古屋敷 266番 田 866. - m <sup>2</sup>	
	2	所 在 地 番 地 目 地 積	同所 267番 田 876. - m <sup>2</sup>	
	3	所 在 地 番 地 目 地 積	同所 268番 田 899. - m <sup>2</sup>	
	以上地積合計		2,641. - m <sup>2</sup>	
	番号	特 記 事 項		
-	-	-		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

前回の評価書と同様である。

#### 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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	1,100	1.00	866. —	950,000
2	1,100	1.00	876. —	960,000
3	1,100	1.03	899. —	1,020,000
計			2,641. —	2,930,000

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。

物件1・2：ない。

	a 増減価率	1 + a 個別格差
道路事情	+2%	1.02
角地	+1%	1.01
物件3：合計(相乗積)		1.03

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
1	950,000	0.70	0.50	0.60	200,000
2	960,000	0.70	0.50	0.60	200,000
3	1,020,000	0.70	0.50	0.60	210,000
一括価格 (合計)					610,000

イ 占有減価修正：占有の状況・農地法第3条の許可の有無・国税庁の耕作権割合等を考慮した。

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

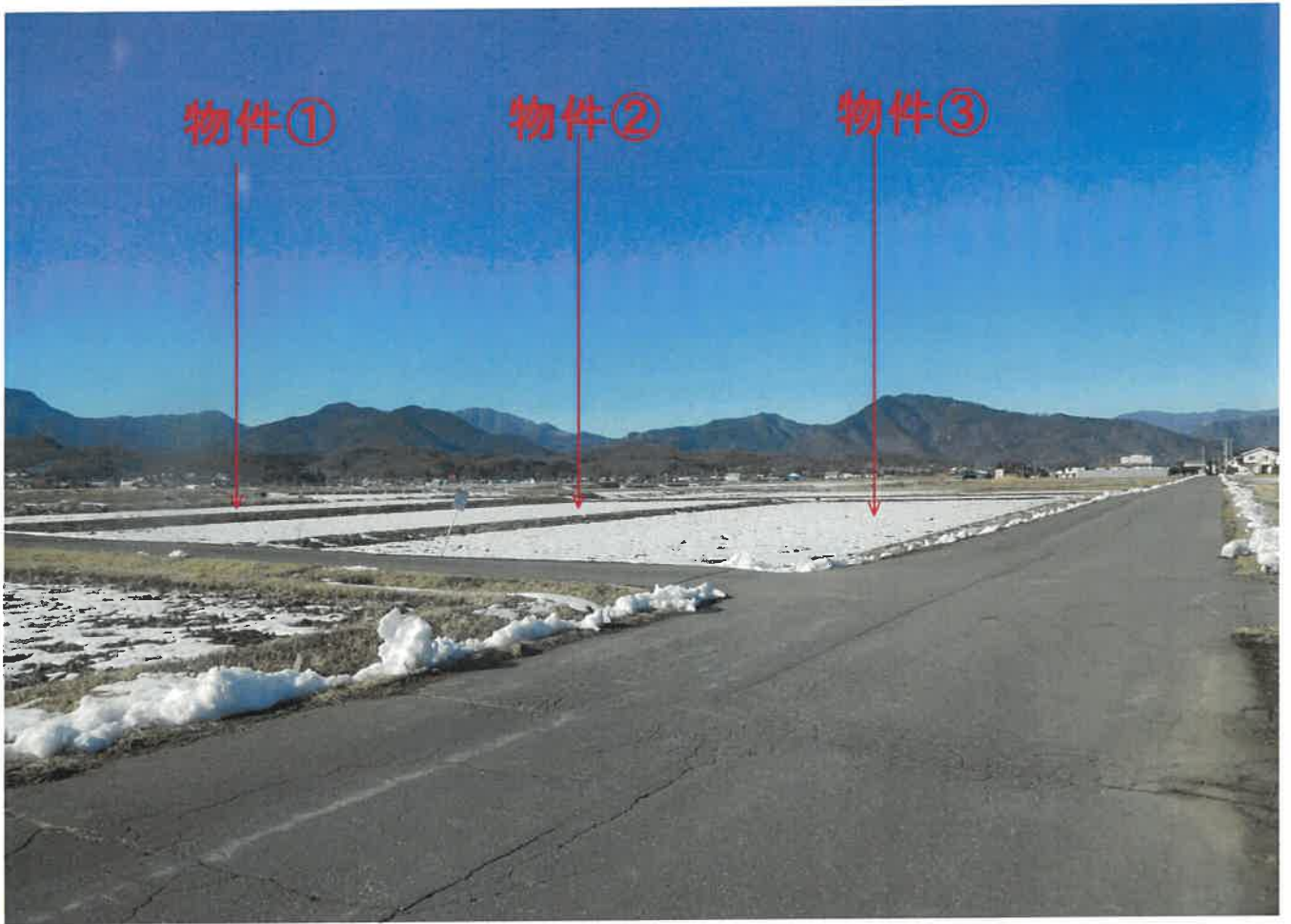
- 1 規準とすべき適切な公示価格等はない。

## 第7 附属資料

下記を除き、前回の評価書と同様である。

- ・現況写真

以上



現況写真



## 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

☆1 所 在 上田市十人字古屋敷  
地 番 266番  
地 目 田  
地 積 866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

☆2 所 在 上田市十人字古屋敷  
地 番 267番  
地 目 田  
地 積 876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

☆3 所 在 上田市十人字古屋敷  
地 番 268番  
地 目 田  
地 積 899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1～3  
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-1)

評価人 不動産鑑定士  
羽 田 富 雄 ㊞

## 第1 評価額

一括価格	
金1,620,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金520,000円
物件2 (土地)	金530,000円
物件3 (土地)	金570,000円

- ① 評価額は、占有を負担する田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。
- 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	1	所 在 地 番 地 目 地 積	上田市十人字古屋敷 266番 田 866. — m <sup>2</sup>	
	2	所 在 地 番 地 目 地 積	同所 267番 田 876. — m <sup>2</sup>	
	3	所 在 地 番 地 目 地 積	同所 268番 田 899. — m <sup>2</sup>	
	以上地積合計		2,641. — m <sup>2</sup>	
	番号	特 記 事 項		
—	—	—		

### 第4 目的物件の位置・環境等

#### (方針)

物件1～3それぞれ独立して市場性を有するが、本件においては占有の状況等に鑑み、一括売却を前提として評価する。

#### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	上田電鉄別所線「中野」駅から略南方へ道路距離約760m・直線距離約660mに位置する（所在位置図）。
付 近 の 状 況	旧上田市南西部、塩田平の中央部に広がる圃場整備された田地

	<p>地域。上田市内田地の中で上位地域に属する。目的物件から最寄り集落「十人地区」の中心まで東方へ約 230m。  道路は、幅員 4m 程度の舗装市道が標準。  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>
<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>	<p>都市計画区分：非線引都市計画区域  用途地域：無指定  指定建ぺい率：60%  指定容積率：200%  農振法上の規制：農業振興地域・農用地区域  その他の規制：－</p>
<p>画地条件</p>	<p>ほぼ同様形状(東西約 18.5m ± 0.5m × 南北約 48m)の田地 3 枚：  地積：2,641.－m<sup>2</sup>  形状：略正方形地  間口×奥行：東側約 48m × 約 55m</p>
<p>自然的条件  (画地条件)</p>	<p>地勢：平坦、標高約 490m  日照：良好  水量：良好。東側・南側道路脇にそれぞれ灌漑水路がある  (現況写真①・②)  土壌の肥沃度：良好  耕作の難易：良好</p>
<p>接面道路</p>	<p>東側：物件 3 が有効幅員約 5.5m の舗装市道に水路(幅：公図上約 1m)を介して約 0.3m 低く接面  南側：物件 1～3 がそれぞれ有効幅員約 3m の舗装市道に水路(幅：公図上約 1m)を介して約 0.3m 低く接面  * 出入りは公図に示した進入路を介する。</p>
<p>利用状況等</p>	<p>田。物件 1～3 いずれも、同一の第三者個人へ賃貸されている(下記「占有の状況」)。</p>
<p>特記事項</p>	<p>買受適格証明書が必要。</p>

### 占有の状況（物件1～3）

利用状況	田	
占有権原	賃借権	
占有始期	平成29年4月1日	農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく契約期間の開始日
契約期間	平成29年4月1日 ～令和4年3月31日	5年間
現行期間	定めなし	
貸主	旧所有者	
借主	第三者個人	
賃料	物件1 金4,830円/年 物件2 金4,890円/年 物件3 金5,016円/年	
一時金	ない	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当初は農地中間管理事業の推進に関する法律に基づき賃貸借契約が締結されていたが、令和4年4月1日からの契約は更新されていない。現在は口頭契約により引き続き耕作されている。</li> <li>・現在の契約は、農地法第3条の許可を受けていない。</li> </ul>	

## 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 <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	1,400	1.00	866.－	1,210,000
2	1,400	1.00	876.－	1,230,000
3	1,400	1.06	899.－	1,330,000
計			2,641.－	3,770,000

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。

物件1・2：ない。

物件3：

	a 増減価率	1 + a 個別格差
道路事情	+5%	1.05
角地	+1%	1.01
合計(相乗積)		1.06

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
1	1,210,000	0.80	0.90	0.60	520,000
2	1,230,000	0.80	0.90	0.60	530,000
3	1,330,000	0.80	0.90	0.60	570,000
一括価格 (合計)					1,620,000

イ 占有減価修正：占有の状況・農地法第3条の許可の有無・国税庁の耕作権割合等を考慮した。

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1	107,037円
物件2	108,273円
物件3	111,116円
計	326,426円

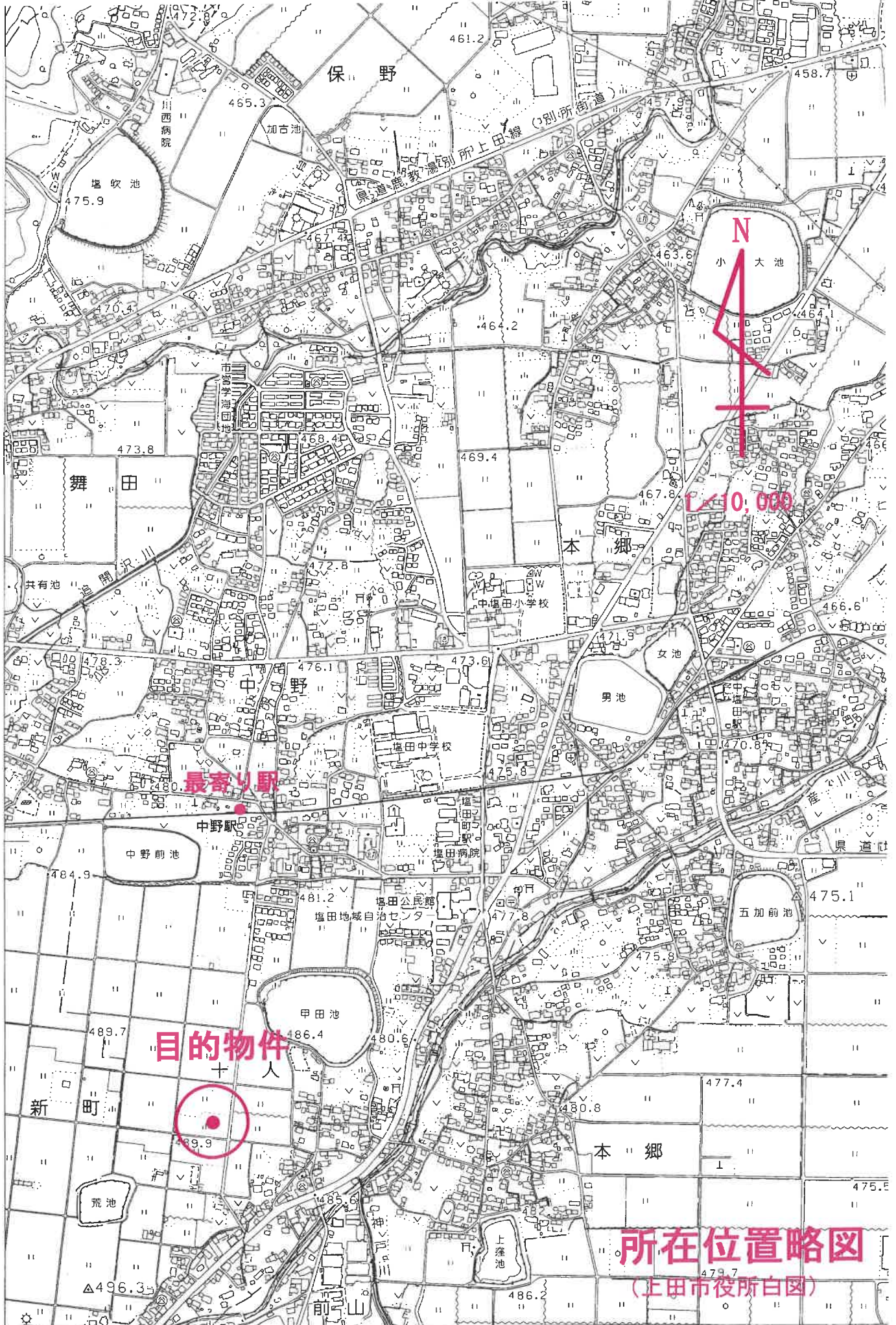
## 第7 附属資料

位置図（上田市役所白図写）

公図写

現況写真

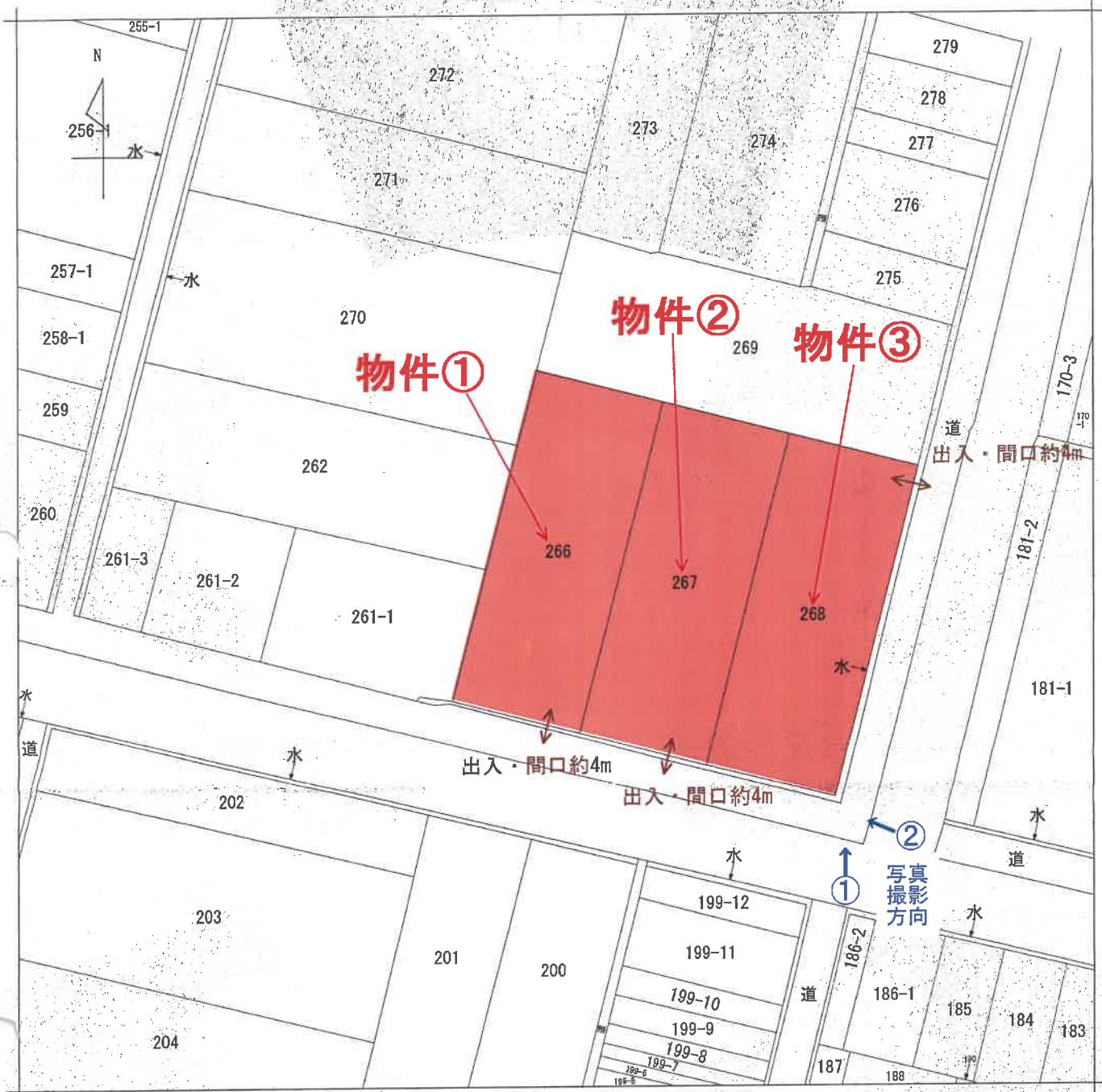
以 上



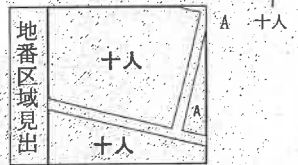
**所在位置略図**  
(上田市役所白図)

朝日房产株式会社 周製

+39.0  
-28.0



(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	上田市十人字古屋敷		地番	266番		
出方尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	昭和36年1月31日		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4年11月21日  
長野地方務局上田支局  
登記官

地図整理番号：M10517  
(1/1)

A3をA4に縮小  
**公図写**



## 現況写真