

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 7年 3月27日

長野地方裁判所上田支部

裁判所書記官 櫻 井 郁 夫

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 7年 5月23日 午前 9時00分から 令和 7年 5月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月 4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 7年 8月 6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 7年 6月 6日 午前 9時00分から 令和 7年 6月 6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 7年 3月27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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
17☆	500,000 400,000		100,000	2,499	0
備考					



物 件 目 録

☆17 所 在 上田市真田町傍陽字岩本
地 番 25番
地 目 田
地 積 1224平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 3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17】

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17】

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

なし

《 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

17 所 在 上田市真田町傍陽字岩本
地 番 25番
地 目 田
地 積 1224平方メートル



6真農委第 50 号
令和 6年 11月 1日

長野地方裁判所上田支部
裁判官 川邊 朝隆 様

上田市農業委員会 様

農地等の現況について照会に対する回答

令和6年10月7日付 事件番号 令和6年(ケ)第10号で照会があった件について、下記のとおり回答します。

記

1、 回答書

別紙のとおり



(別紙)

	1	2	3	
所在地	上田市真田町傍陽 字中原	上田市真田町長 字御料	上田市真田町傍陽 字岩本	
地番	640番6	6387番1	25番	
地目	田	田	田	
地積	93㎡	1633㎡	1224㎡	
所有者氏名	亡 [] 相続財産	亡 [] 相続財産	亡 [] 相続財産	
所有者住所	上田市真田町傍陽 640番地8	上田市真田町傍陽 640番地8	上田市真田町傍陽 640番地8	
1 土地の現況が農地であるか 否か	農地	農地	農地	
① 現況地目	農地	農地	農地	
転用許可申請がされている 場合、転用許可の有無	無	無	無	
① 許可年月日	/	/	/	
2 ② 許可条項	/	/	/	
3 ③ 転用目的	/	/	/	
④ 許可申請者 住所	/	/	/	
⑤ 氏名	/	/	/	
4 転用許可が「無」で現況が 非農地に変更しているとき の原状回復命令を発する見 込み	/	/	/	
5 買受申出は、権限を有する 行政庁の交付した買受適格 証明書を有する者に限られ るか。	必要	必要	必要	
6 利用権の設定の有無、及び 設定がある場合はその内 容				
① 利用権の有無	無	無	無	
② 利用権の内容	/	/	/	
7 その他参考事項				/

令和6年(ケ)第10号
令和6年10月3日受理
令和6年12月2日提出
(評価人 金子 剛)

現況調査報告書
(物件17)

長野地方裁判所上田支部
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

17 所 在 上田市真田町傍陽字岩本
地 番 25番
地 目 田
地 積 1224平方メートル

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (亡A相続財産特別 代理人弁護士)	本件物件である自宅や田んぼ、その他の土地は、いずれも利用されているとう認識はありません。 (令和6年10月21日に電話で聴取した。)
■某 (上田市農業委員会 担当者)	1 お尋ねの田んぼ(本件土地)の土地改良区は解散しました。水利費があるとすれば、自治会が担当していると思います。 2 可能性がある曲尾自治会の会長に確認しましたが、Aさんという名前は知らないとのことでしたので、後は、横尾自治会かもしれません。 (令和6年10月22日に聴取した。)
■某 (近隣作業者)	1 この辺りは曲尾ですが、水は自治センターがやっているの、利用料は払っていません。 2 ここの南側は横尾ですが、私も父が亡くなってから10年程しか耕作していないので、水利組合等の詳しいことはわかりません。 (令和6年10月25日に聴取した。)
■某 (Aの弟)	私はAの弟ですが、18才で家を出たので、このところの家のことやたんぼのこと、兄の家族の連絡先等も分かりません。 (令和6年11月5日に電話で聴取した。)
■某 (近隣作業者)	お尋ねの田んぼ(本件土地)を耕作しているのは、某さんだと思います。 (令和6年11月8日に聴取した。)
■某 (物件耕作者)	1 お尋ねの田んぼ(本件土地)は、ただでいいからと言われて耕作してきましたが、所有者がいなくなったと聞いて、お返ししようと思っていました。 2 誰に話していいのかわからなかったの、お話しできてよかったです。残っている稲は、猪が入ってしまったので、潰そうと思っていたところです。 3 ここは、水利費はありませんが、水路の掃除に出ないと、出不足金2000円を払わなければなりません。 4 隣の田んぼとの間が不自然に広がっていると思いますが、五十年近く前にこの辺りを圃場整備するときに、沼地のようなところだったために出られなくなったトラクターが埋まっていると、うわさで聞いたことがあります。 (令和6年11月11日に聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

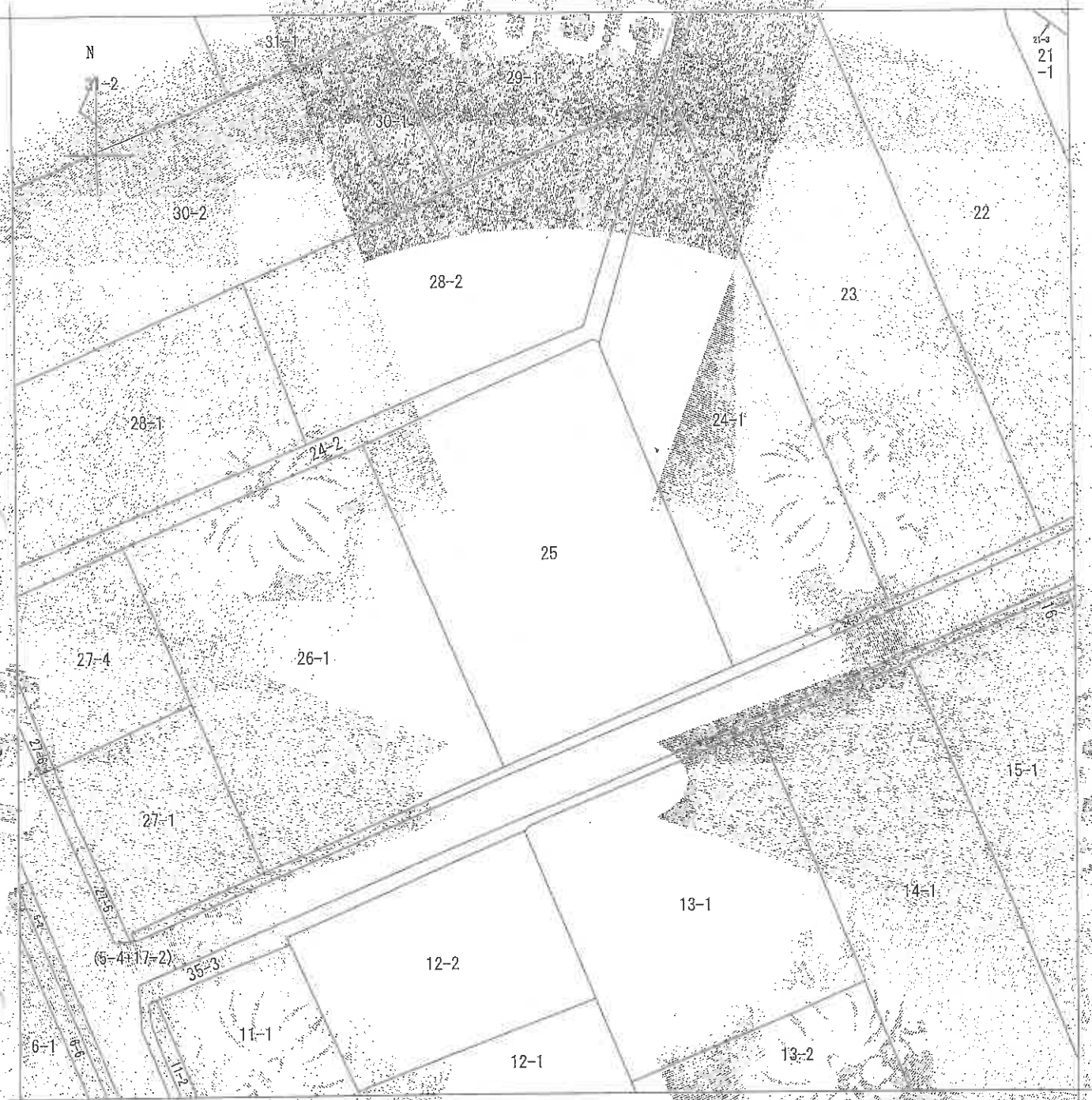
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地とその周囲の土地との境界は、判然としない。ただ、本件土地が所在する地域の公図によれば、境界の復元は可能と思われる。
- 3 本件土地は、田として耕作されてきた様子が窺えたところ、調査の結果、本件土地の耕作者は、今後の耕作を放棄して、本件土地に残る稲も廃棄する予定であったと述べていることから、同耕作者は本件土地を占有する状況にはないものと判断した。
- 4 上記の耕作者の耕作に関して、農業委員会の許可は得られていない。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年10月3日(木)	当 庁	上田市関係資料請求 (郵送)
令和6年10月4日(金) 15:40-15:50	長野地方法務局上田支 局	地積測量図等請求
令和6年10月16日(水) 15:35-15:40	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和6年10月21日(月)	当 庁	Bから聴取 (電話)
令和6年10月22日(火) 11:10-11:20	物件所在地	占有調査、図面作成・写真撮影、評価人同 行
令和6年10月22日(火)	隣地所有者住所地(2か 所)	全戸不在
令和6年10月22日(火) 15:20-15:50	上田市真田自治センタ ー内担当部署 (3か所)	
令和6年10月25日(金)	隣地所有者住所地(2か 所)	全戸不在
令和6年10月25日(金) 15:20-15:30	物件所在地	某から聴取
令和6年11月5日(火) 14:35-14:40	当 庁	某から聴取 (電話)
令和6年11月8日(金) 15:55-16:00	物件所在地	某から聴取
令和6年11月11日(月) 15:50-16:05	物件所在地	某から聴取
<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て 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、解錠技術者に解 錠させて建物内に立ち入った。</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。

地番区域見出し
真田町傍陽

請求所	所在	上田市真田町傍陽字岩本			地番	25番		
出力縮尺	1/500	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			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。

(長野地方務局上田支局管轄)

令和6年5月16日

長野地方務局

請求番号：7-2

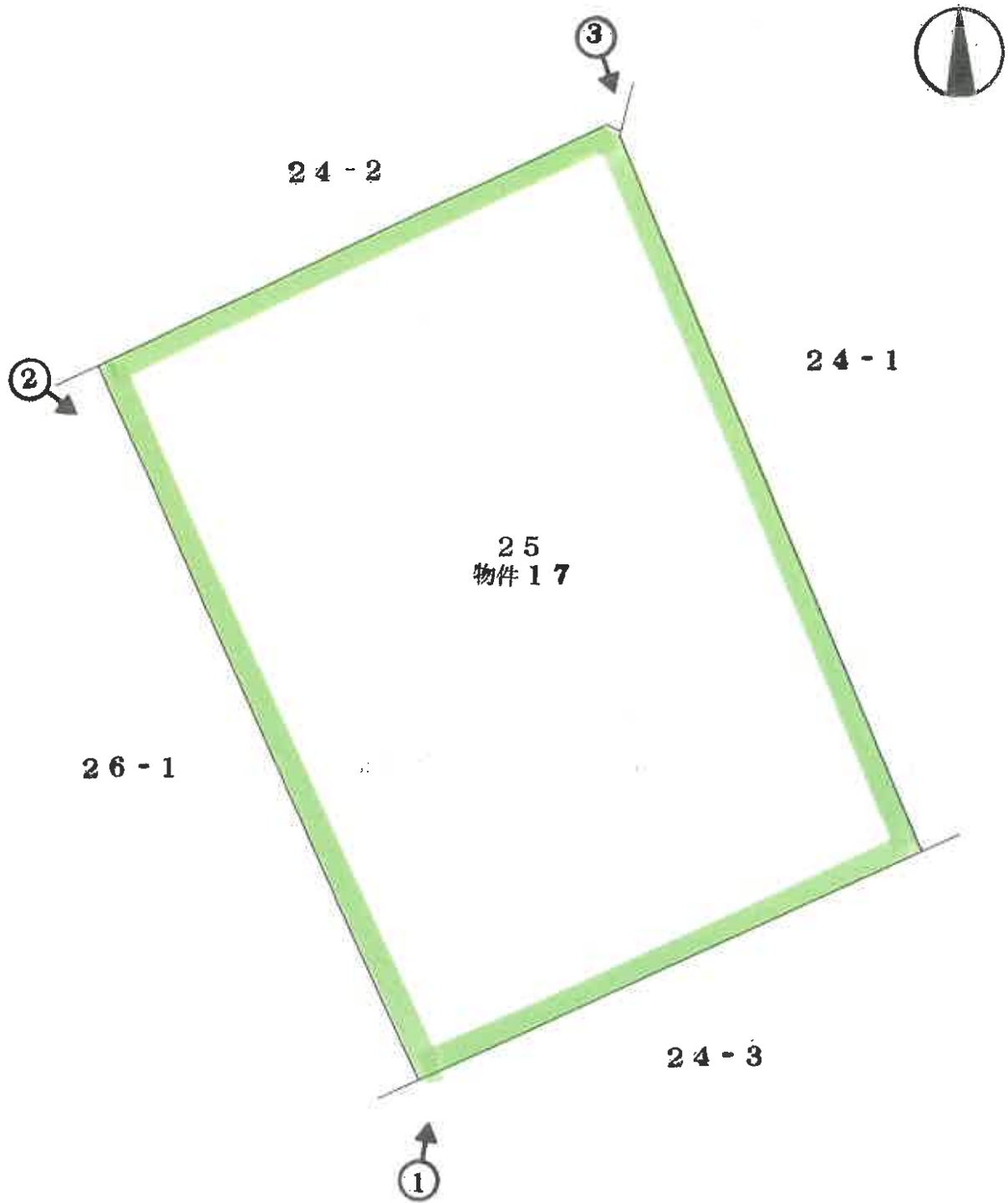
(1/1)

登記官

(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6年(ケ)第 10号
令和6年10月22日 現地調査
令和6年11月30日 評価

長野地方裁判所 上田支部 御中

評 価 書
〈農 地 用〉

評価人 不動産鑑定士
金子 剛

第1 評価額

評 価 額	
物件17(土地)	金500,000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
17	所在地 地番 地目 地積	上田市真田町傍陽字岩本 25番 田 1,224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17）

位置・交通	J R北陸新幹線「上田」駅の北東方約9.1km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	圃場整備済みの農地が広がる農地地域。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 農地法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 、 農業振興地域の整備に関する法律上、農振地域内の農用地である。 上田市の洪水・土砂災害マップ(令和5年3月作成)によると、想定最大規模降雨における浸水の深さは、0.5m未満区域に指定されている。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 その他	1,224㎡(登記数量) ほぼ長方形 間口約29.5m、奥行約41.0m なし
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易度	ほぼ平坦地 良好 普通 普通 やや劣る(軟弱地盤)
接面道路の状況	南東側 現況幅員約3.3m舗装市道 幅約0.3m水路を隔て約0.3m低く接面する。	
土地の利用状況等	Aが田として使用し、占有している。	
特記事項	①当該物件とその周囲の土地との境界は判然としない。 ②50年程前からトラクターが埋まっている可能性がある。詳細については「現況調査報告書」参照。	

第5 評価額算出の過程

1 物件17（土地）

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準的画地の標準画地価格を査定し、次に対象地の個別的要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	占有減価 修 正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
17	1,060	0.80	1,224	1.0	0.8	0.6	500,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした。

ア 標準画地価格：取引事例、競落事例を参考に収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差：耕作の難易度がやや劣る等－20%（相乗積）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：特になし。

オ 市場性修正：農地の売買については、農業委員会の許可を要する等。

カ 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6年度）

物件17 178,508円（146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。

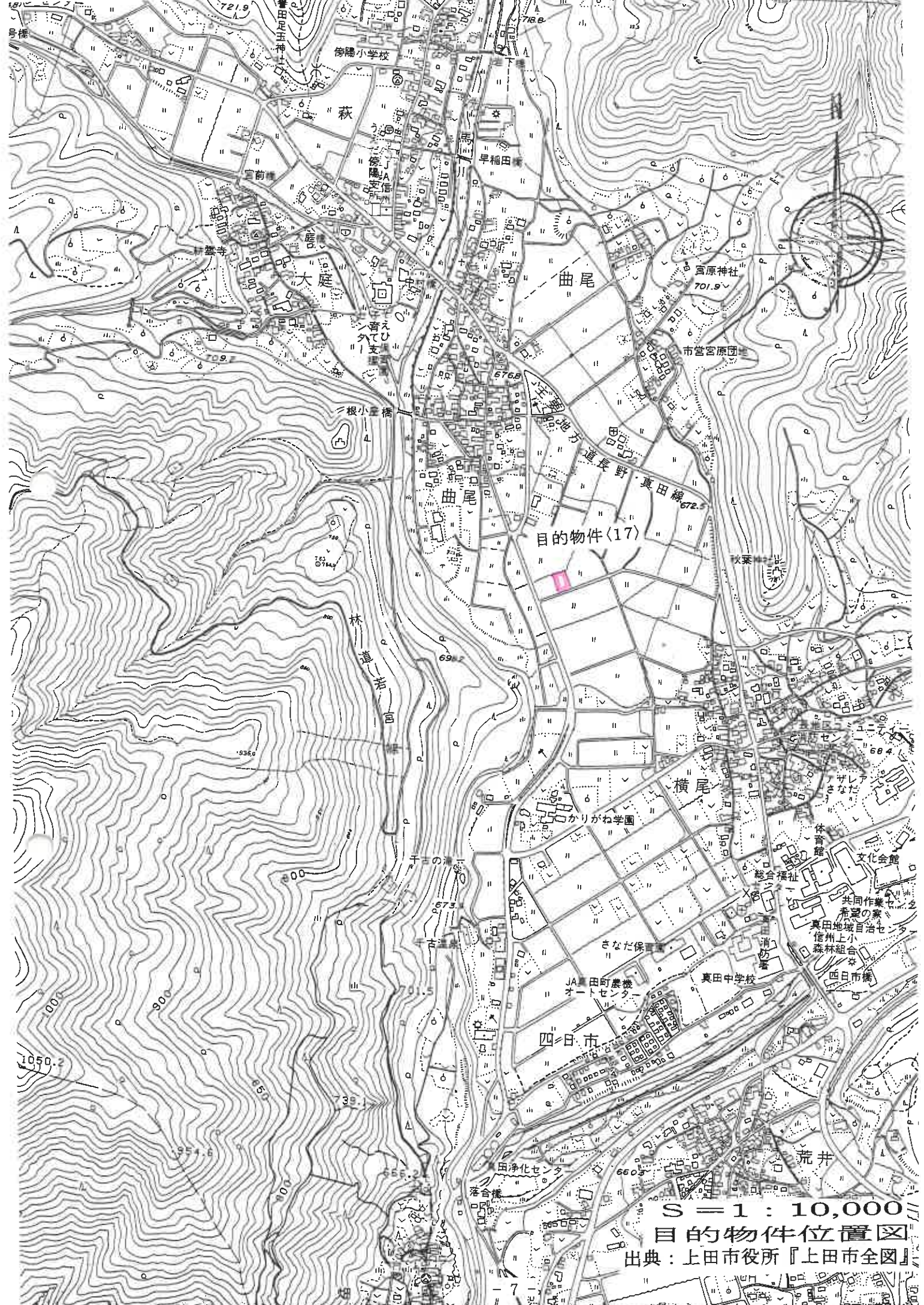
第7 附属資料

位置図（上田市役所『上田市全図』写）

公図写

現況写真

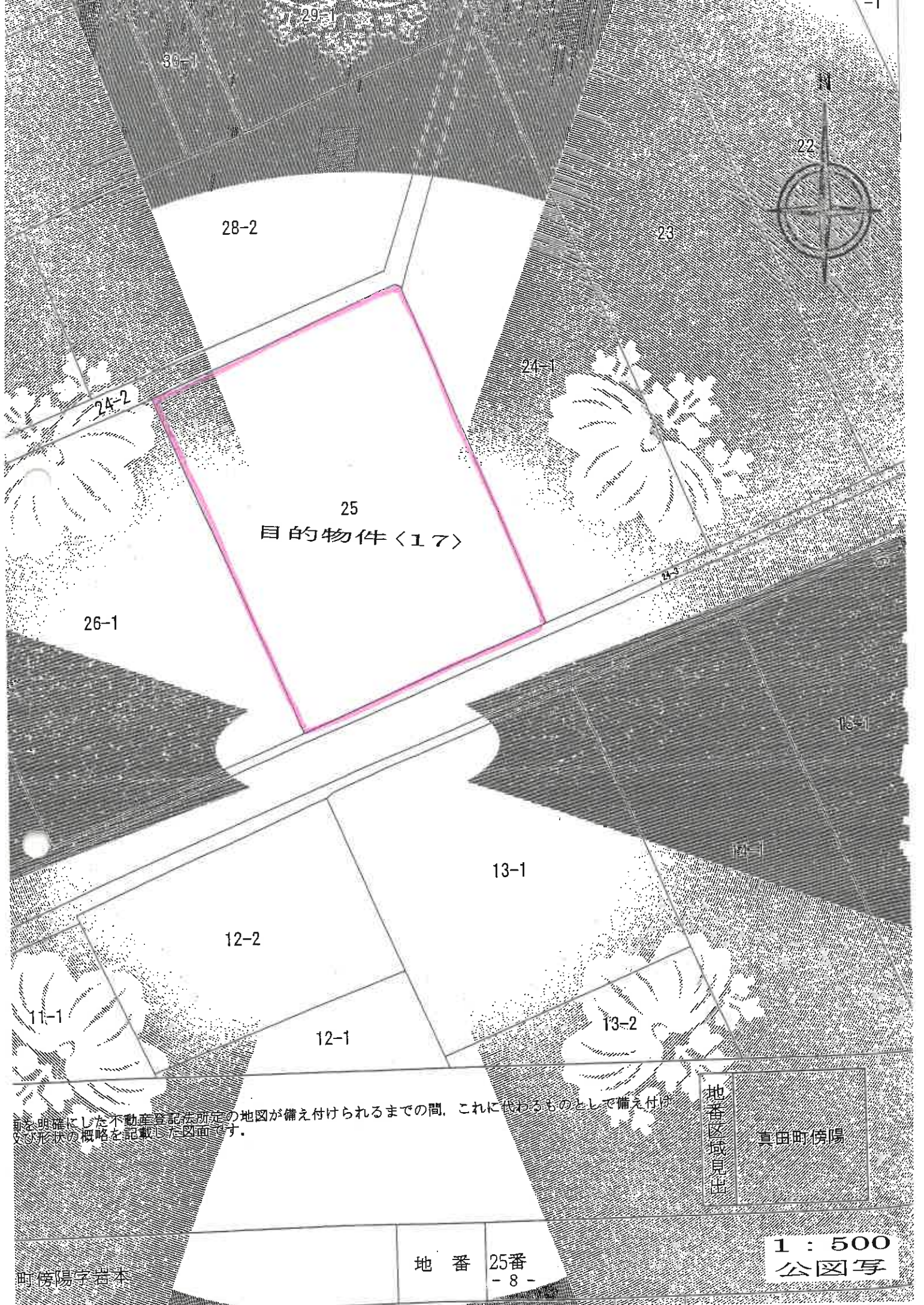
以上



S = 1 : 10,000

目的物件位置図

出典：上田市役所『上田市全図』

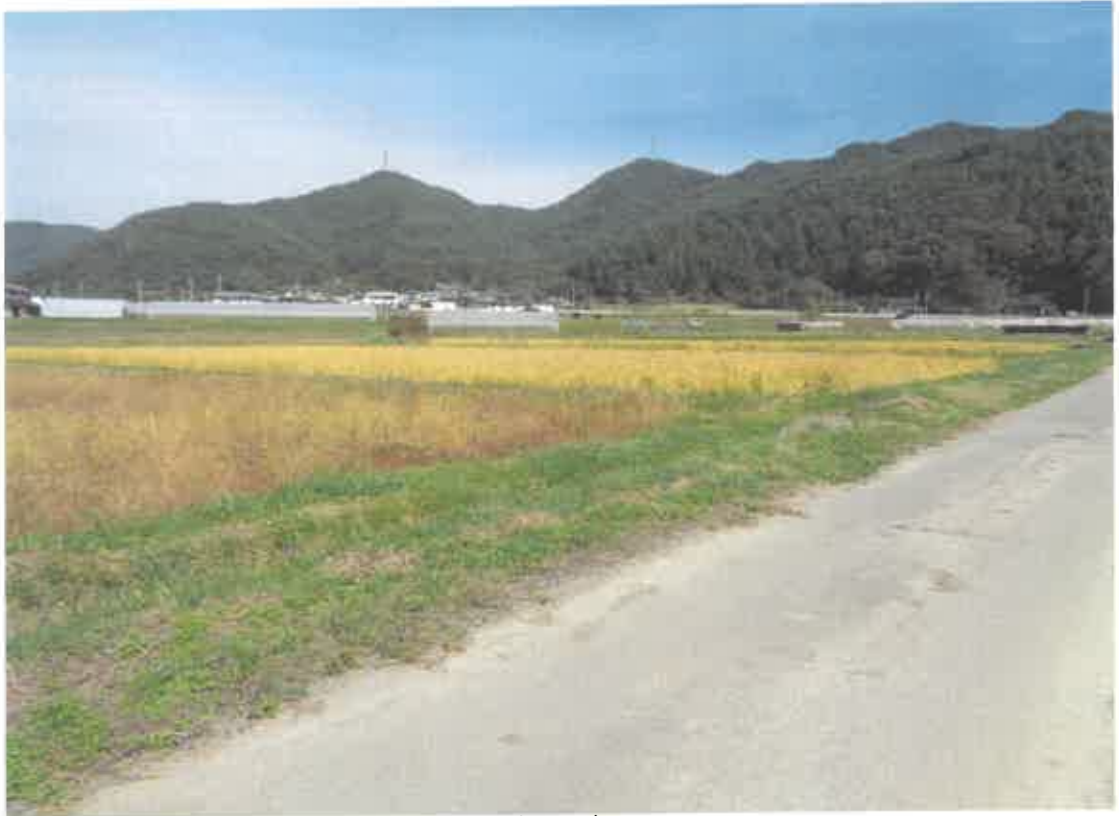


25
目的物件<17>

前記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
る形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

真田町傍陽



〈17〉



〈17〉

現況写真



〈17〉

現況写真