

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要項に必要になります。

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）

長野地方裁判所松本支部 執行官室 TEL 0263-33-7837

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月22日

長野地方裁判所松本支部執行係

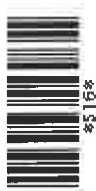
裁判所書記官 岡村 充朗

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 7月 4日 午前 9時00分から 令和 7年 7月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月16日 午前10時00分 長野地方裁判所松本支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月17日 午前 9時30分 長野地方裁判所松本支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 7月18日 午前 9時00分から 令和 7年 7月18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 7年 5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）
1☆	550,000 440,000		110,000	55,586	非課税



物 件 目 録

☆1 所 在 塩尻市大字宗賀字平出
地 番 1 7 6 番 8
地 目 畑
地 積 1 3 1 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月 5日

長野地方裁判所松本支部執行係

裁判所書記官 酒井 なつめ

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

F及びGが占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

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	塩尻市大字宗賀字平出
地	番	1 7 6 番 8
地	目	畑
地	積	1 3 1 1 平方メートル



令和 6 年 (ケ) 第 10 号
令和 6 年 7 月 3 日受理
令和 6 年 9 月 2 日提出

現況調査報告書

長野地方裁判所松本支部

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

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 塩尻市大字宗賀字平出 |
| | 地 | 番 | 176番8 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1311平方メートル |



関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者)	1 私は、本件土地を耕作していません。20年以上本件土地に行っていません。 2 本件土地が耕作されているとのことですが、私は耕作していませんし、誰かに本件土地を貸していることもありません。 3 親類の誰かが耕作しているのか、草を刈ったりして管理してくれているのかも知れません。固定資産税もかからない二束三文の土地ですから、雑草を生やしておくより、誰かが耕作してくれるほうが良いと思います。誰かが耕作しているからと云って咎めることはありません。
■ B (地番172番4の土地所有者)	1 本件土地は、私が所有する土地の隣ですが、誰が耕作しているのか分かりません。 2 私の家から西方に住んでいるCさんなら本件土地を耕作しているのが誰か分かるかも知れません。
■ D (Cの妻)	1 10年程前に塩尻市内で不動産業を営むEさんが訪ねて来て、本件土地を荒らしておくで農業委員会から罰金を取られるので、頼むから作ってくれと云われ、私の家で草刈りなどを無償で行っていました。手間もかかり大変なので、去年から本件土地の草刈りなど、私の家では行っていません。今は、本件土地の東側部分をFさんが、西側部分をGさんが耕作していると思います。Fさんの家は、私の家の直ぐ近くです。Gさんは、塩尻市広丘の人ですが詳しいことは分かりません。 2 Aさんの家と私の家は、親類ではありません。
■ F (占有者)	1 本件土地の東側部分の草刈りをしたのは私です。草を生やしておく訳にもいかないからで、耕作はしていません。 2 以前は、Cさんの家で本件土地を耕作していましたが、Cさんから私の亡父が引き継いだようです。詳しい経緯は亡父から聞いていないので分かりません。 3 本件土地に関して、金品の授受はありません。 4 本件土地の西側部分でトウモロコシを栽培しているのは、Gさんです。Gさんの住所は分かりません。本件土地の北側の通路に軽トラがあれば、Gさんは畑で作業をしています。
■ G (占有者)	1 私は、本件土地の西側部分を耕作しています。耕作することになった経緯は、5月に亡くなったFさんの父親から本件土地全部を耕作することはやりきれないから、半分耕作してくれと云われたからです。 2 本件土地の西側半分を耕作していますが、この件に関して金品の授受はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■H (差押債権者E代理人 弁護士)	1 本件差押債権者Eさんは、本件所有者Aと連絡が取れず、本件土地を誰が占有しているか承知していません。 2 過去にEさんが、Cさんに本件土地の耕作を依頼したようですが、詳細は不明です。

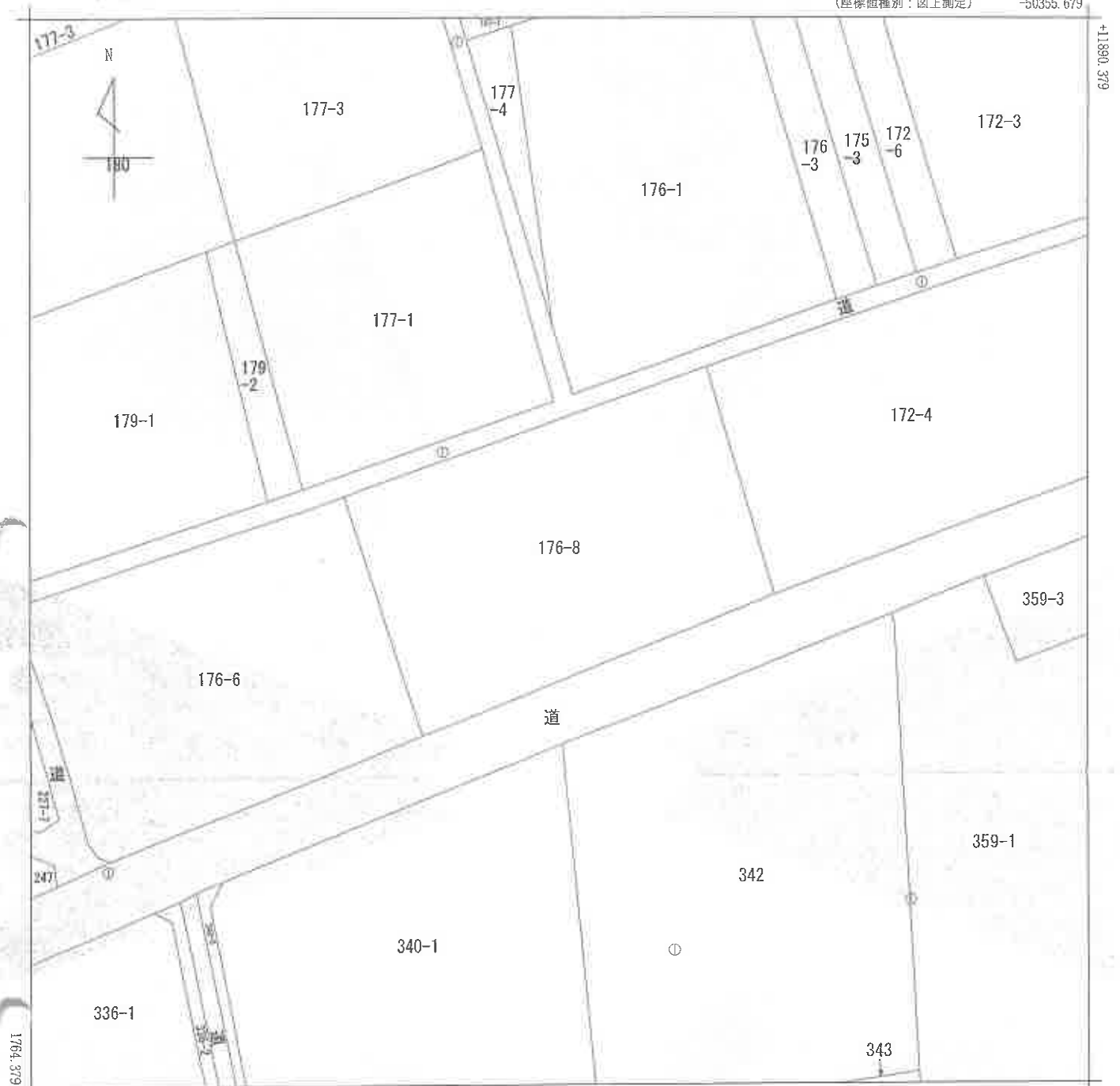
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件土地の占有者及び占有状況について、西側部分（約655㎡）は、Gがトウモロコシを栽培して、東側部分（約655㎡）は作付けされないも、Fが草を刈り手入れをして、それぞれ占有しているものと認めた。
- 2 F及びGの占有権原について、所有者Aは、第三者に本件土地を貸していないと述べていること、F及びGもAと関わりのないCやFの亡父を介して本件土地に関わるようになった旨を述べていることから、F及びGは占有権原無く本件土地を占有しているものと認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 7月 3日 (水)	法務局	登記事項証明書等申請
6年 7月 5日 (金)	執行官室	塩尻市役所に資料申請
6年 7月 5日 (金) 9:30 - 9:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年 7月 8日 (月)	執行官室	調査期日通知発送
6年 7月10日 (水) 11:05 - 11:15	執行官室	Aから電話聴取
6年 7月29日 (月) 8:20 - 8:46	物件所在地	現況調査、写真撮影
6年 7月29日 (月) 8:55 - 9:07	Bの住所地	Bから事情聴取
6年 7月29日 (月) 14:12 - 14:31	Cの住所地	Dから事情聴取
6年 8月 1日 (木) 12:50 - 13:00	Fの住所地	Fから事情聴取
6年 8月 7日 (水) 9:01 - 9:23	物件所在地	Gから事情聴取
6年 8月27日 (火) 13:45 - 13:50	執行官室	Hから電話聴取
(特記事項)		



-50480.679 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字宗賀

請求部	所在	塩尻市大字宗賀字平出				地番	176番8			
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年11月			備付年月日(原図)	昭和54年5月8日			補事項		

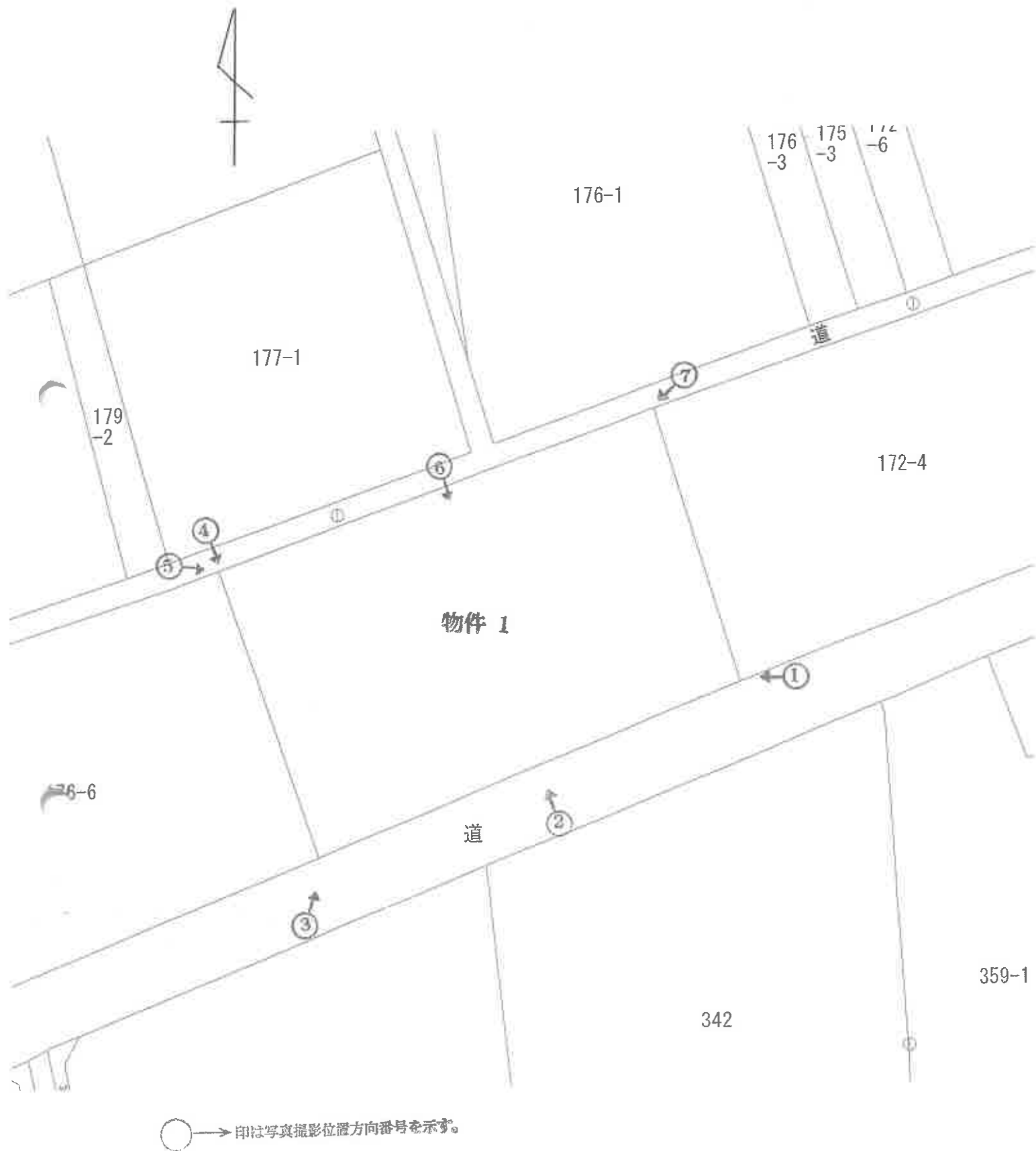
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年6月21日
長野地方法務局松本支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

(7枚目)

写真撮影位置関係図



NO 1



NO 2



NO 3



(10 枚目)

NO 4



NO 5



NO 6



(11 枚目)

NO 7



令和 6 年（ケ）第 10 号
令和 6 年 7 月 29 日現地調査
令和 6 年 8 月 30 日評価

長野地方裁判所 松本支部御中

評 価 書

<土地用>

評価人 不動産鑑定士
奥原 清

第1、 評価額

物件 1 (土地)	金 550,000 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考慮していない。
- 3 現地での物件調査目的は、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等に基づくものである。

第3、目的物件

番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況
1	所 在	塩尻市大字宗賀字平出	
	地 番	176 番 8	
	地 目	畑	
	地 積	1311 m ²	
特 記 事 項			
買受人は入札にあたり買受適格証明書を要する。			

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 1)

位置・交通	JR中央本線塩尻駅の南西方約 1.7km(別添位置図参照)	
付近の状況	畑を中心とする農地地域	
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)	区 域 区 分 用 途 地 域 建 ペ イ 率 容 積 率 防 災 規 制 その他の規制	市街化調整区域 なし 60% 200% - -
画地条件 (形状、地勢等)	間口 45m、奥行 28～29mの長方形画地。 下記県道より 30cm程度高く接面。	
接面道路	県道 305 号線(床尾大門線、幅員約 7.0m)。	
土地の利用状況	西側部分(約 655 m ²)は畑として、東側部(約 655 m ²)は耕作放棄地として占有されている(占有状況については現況調査報告書参照)。	
供給処理施設	上水道 : なし ガス配管 : なし 下水道 : なし	
特記事項		

農地の状況

条 件	項 目	内 容
自然的条件	日照の状態	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る
	土壌の状態	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る
	かんがい・排水の状態	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る
	災害の危険性	低いものと思われる。
画地条件	耕うんの難易	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る
	形 状	長方形((別添公図写し参照) 優る やや優る 普通 やや劣る 劣る
	規 模	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る
行政的條件	規制の程度	優る やや優る 普通 やや劣る 劣る

第5、評価格算出の過程

土地の評価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価 格(円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価格 (円) ア×イ×ウ× エ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
1	1000	1.00	1311	1.00	0.70	0.60	550,000

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 : 特になし

ウ 地 積 : 公簿面積

エ 占有減価修正 : なし

オ 市場性修正 : △30% 買受人は買受適格証明書を要する。

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

第6、参考価格資料

1 固定資産税評価額(令和 6 年度)

物 件 1 : 55,586 円

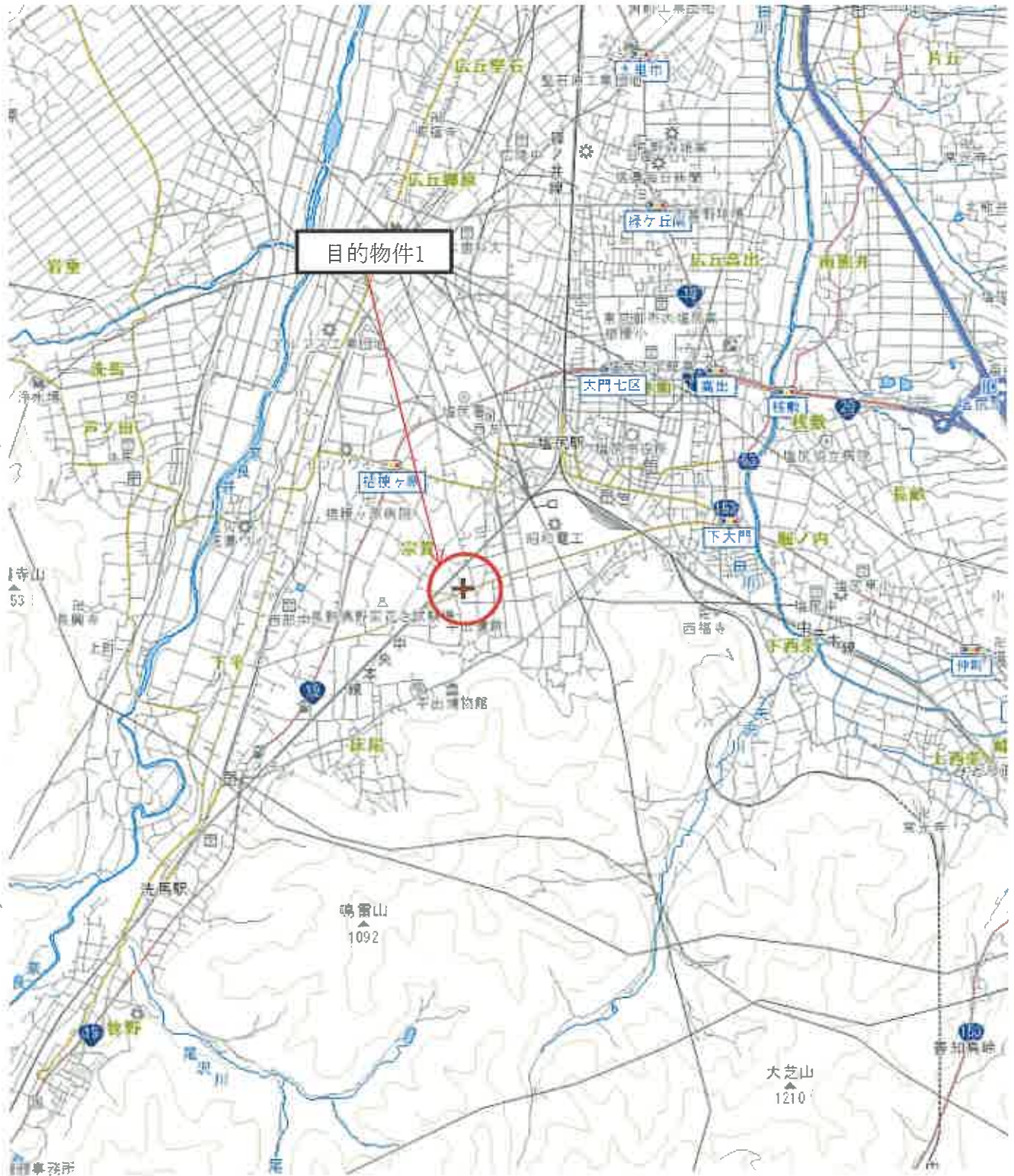
(注)ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7、附属資料

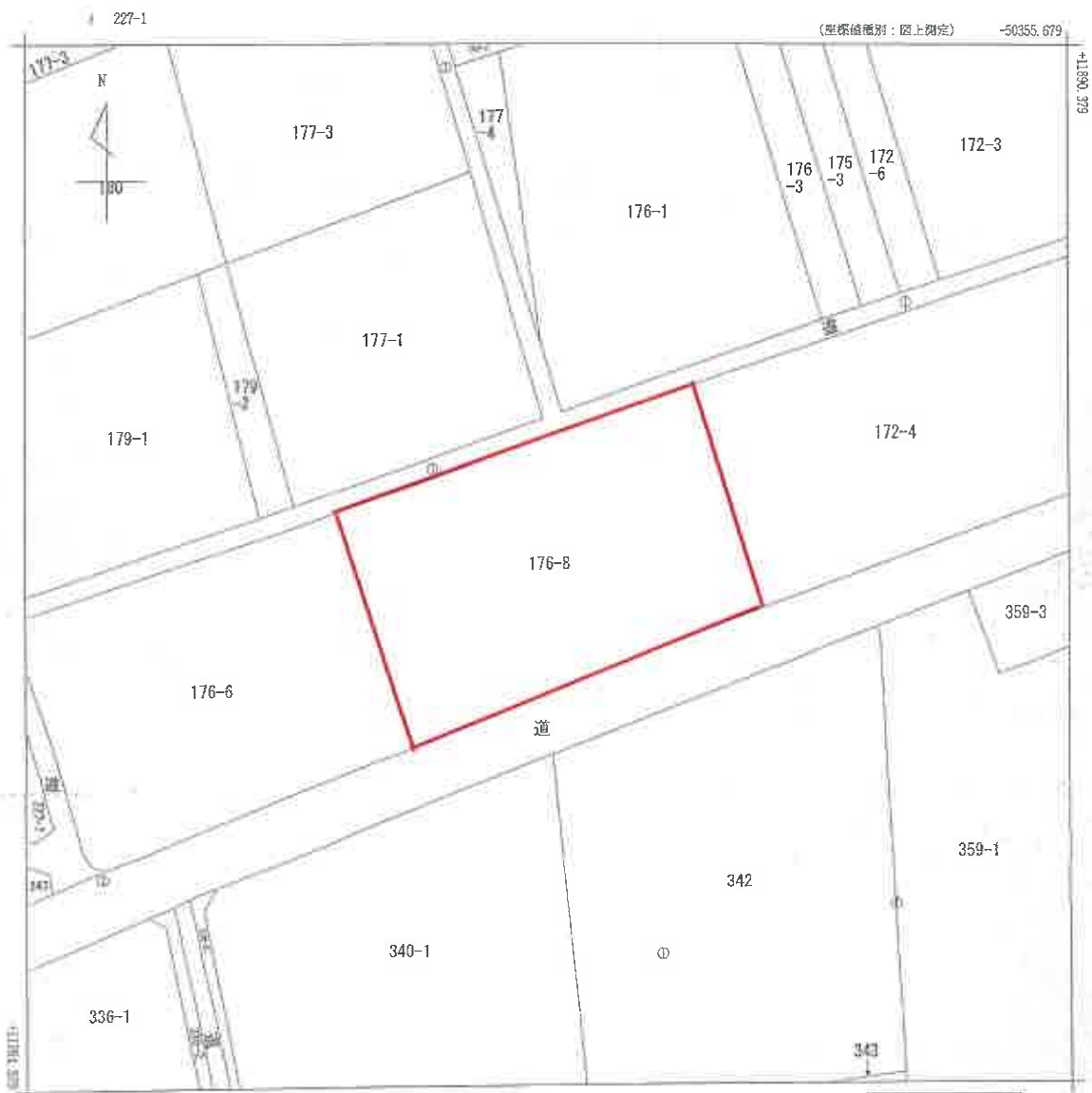
- 1、位置図
- 2、公図写
- 3、地積測量図写し
- 4、現況写真

以上

位置図



公 図 写



(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
大字宗賀

請求部分	所在	塩尻市大字宗賀字平出				地番	176番8			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	座標系 番号又は 記号	地	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日	昭和50年11月			縮小 年月日 (原図)	昭和54年5月8日			備考 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6年6月21日
長野県方法務局松本支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)



A3をA4に縮小

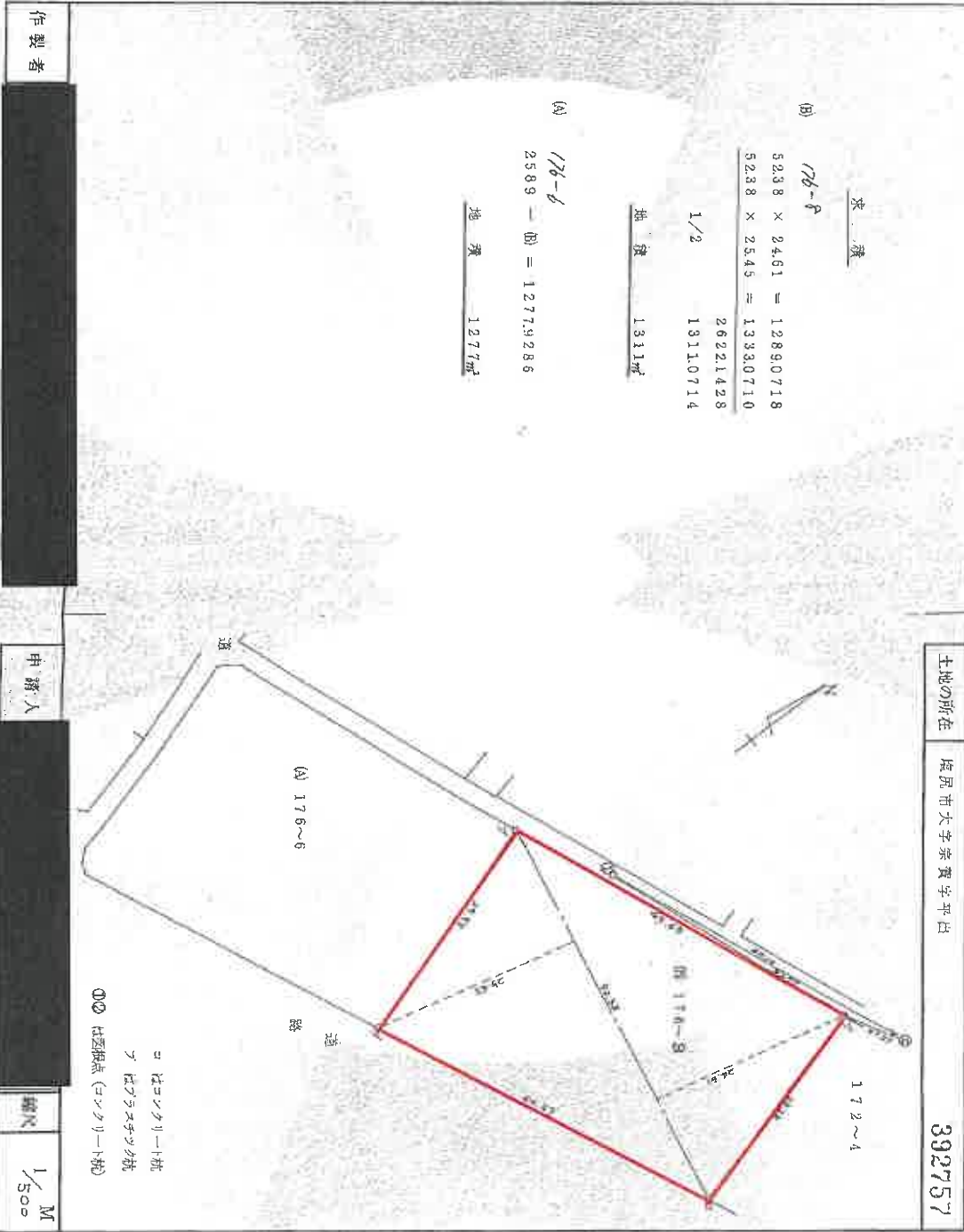
地積測量図

公用

登記年月日 昭和61年9月5日

これは図面に記録されている内容を確認した事実である。
※野地方技研株式会社

登記官



A3をA4に縮小

物 件 写 真



目的物件1