

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費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)

長野地方裁判所松本支部 執行官室 Tel 0263-33-7837

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月20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 8年 1月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 1月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所松本支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月25日 午前 9時30分 場 所 長野地方裁判所松本支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 1月23日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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11月20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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5☆	2,410,000 1,928,000		482,000	7,844	非課税
			</		



物 件 目 録

☆5 所 在 松本市梓川梓
地 番 2686番1
地 目 田
地 積 4011平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月28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

1 不動産の表示

【物件番号5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号5】

- ・ 組合員資格得喪通知書を長野県梓川土地改良区理事長宛てに提出する必要がある旨の長野県梓川土地改良区の陳述がある。
- ・ 土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《 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

5 所 在 松本市梓川梓
地 番 2686番1
地 目 田
地 積 4011平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 13 号
令和 7 年 6 月 23 日受理
令和 7 年 7 月 31 日提出
評 価 人 宮 坂 祐 里

現 況 調 査 報 告 書

(物件 5)

長野地方裁判所松本支部

執行官 藤 巻 正 弘 (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

5	所	在	松本市梓川梓
	地	番	2 6 8 6 番 1
	地	目	田
	地	積	4 0 1 1 平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録5」のとおり			
住 居 表 示	住居表示なし			
土 地	物件5			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件5－田） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
形 状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図（概略図）のとおり ☐ ☒ 写真撮影場所位置図（概略図）のとおり			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が公衆用道路として一般交通の用に供している ☒ 上記の者が水田飼料作物の牧草を生産する田圃として耕作し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
そ の 他 の 事 項				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年()第 号 保管開始日 年 月 日			
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図（概略図）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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件債務者)	【令和7年7月14日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本物件5の土地(以下「本土地」という。)は、1枚の田圃です。現在は牧草を生産しています。 (2) 本土地については、私が生産した牧草の全てを(有)安曇野牧場(以下「安曇野牧場」という。)に0円、無償で引き渡すという内容の協定があります。「水田飼料作物の生産・利用に係る利用供給協定書」(以下「協定書」という。)を提出します。 (3) 協定締結期間は、協定締結日から令和8年3月31日までの1年間です。1年毎に更新しています。当初の協定期間は、2016年(平成28年)4月1日から2017年(平成29年)3月31日までです。 (4) 土地の境界に関する争いなどはありません。
■ 長野県梓川土地改良区	【令和7年7月14日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) A(本件債務者)さんは、長野県梓川土地改良区の組合員です。本土地については、賦課金(経常賦課金、特別賦課金)の負担があります。 (2) 本土地に対する経常賦課金である「梓川経常費」は7010円です。特別賦課金である「国営事業費」が4010円、「県営事業費」が1200円、「団体営事業費」が400円です。本土地に対する経常賦課金と特別賦課金の合計額は1万2620円ですが、他の農地を含めた端数処理の按分調整により合計額は1万2670円になります。 (3) 上記賦課金の振替日は、前期と後期に分かれています。賦課金の2分の1の金額を前期と後期に分けて支払うことになっています。前期の振替日が7月15日、後期の振替日は11月17日です。 (4) 本土地を競売で取得された方は、「組合員資格得喪通知書」を長野県梓川土地改良区理事長宛に提出していただく必要があります。
■ D (有)安曇野牧場代表者)	【令和7年7月15日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 私は、安曇野牧場の代表者代表取締役です。 (2) お尋ねの土地(本土地)で生産している水田飼料作物の牧草については、Aさんとの間で協定書を作成しています。協定書に基づき、Aさんが生産した牧草を安曇野牧場が無償で利用しています。 (3) 協定書は土地利用の報告であり、農業委員会の許可等は取っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 上記のとおり

■ 下記のとおり

(1) 本土地の状況は、公図（法第14条第1項地図）、地積測量図、写真撮影場所位置図（概略図）及び添付写真のとおりである。

(2) 本土地に隣接又は周囲に存在する公共用物等の状況は、下記のとおりである。

記

地 番	地 目	地 積 m ²	権利者その他の事項	備 考
1700番 88	用悪水路	834	所有者 松本市	
1601番 50	公衆用道路	3020	所有者 同上	
2686番 2	公衆用道路	181	所有者 同上	
1601番 49	公衆用道路	2671	所有者 国土交通省	
1700番 93	用悪水路	590	所有者 松本市	
2428番 2	公衆用道路	145	所有者 同上	
2440番 1	田	40	所有者 第三者個人	

(3) 上記関係人の陳述及び本土地の状況等から、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

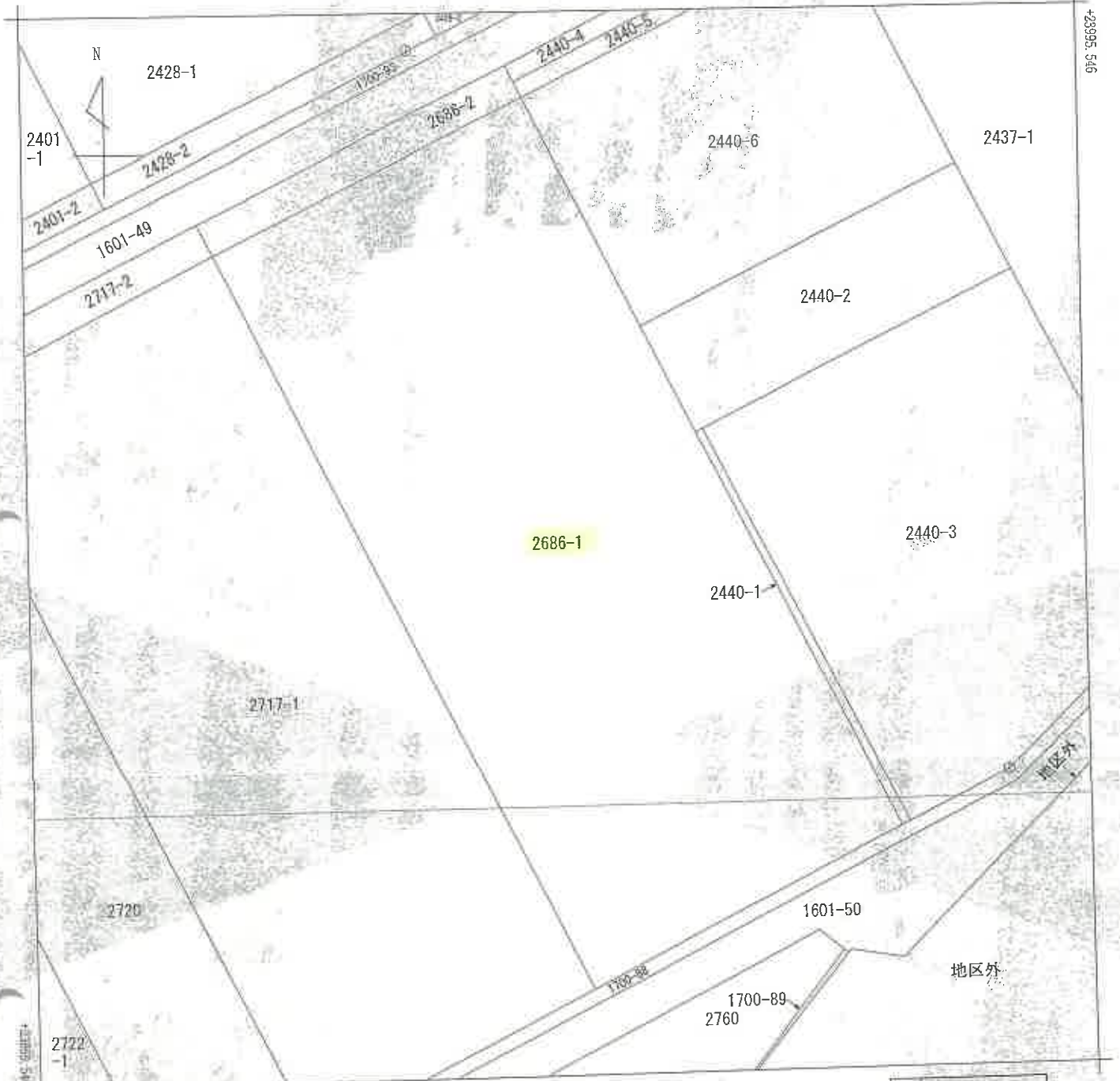
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月23日 (月)	当庁 (執行官室)	松本市長宛関係資料請求 (郵便)
7年 6月30日 (月) 17:05-17:10	長野地方法務局松本支局	☒ 登記事項証明書請求 ☐ 公図写し請求 ☐ 地積測量図写し請求 ☐ 建物図面写し請求 ☐ 履歴事項証明書請求 ☐
7年 7月14日 (月) (10:20-10:25)	本件債務者住所地	A から意見聴取
7年 7月14日 (月) 12:00-12:10	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影
7年 7月14日 (月) 13:00-13:35	長野県梓川土地改良区	賦課金等について職員から意見聴取
7年 7月14日 (月) 16:50-16:55	長野地方法務局松本支局	履歴事項全部証明書請求
7年 7月15日 (火) 11:30-11:35	当庁 (執行官室)	D から電話聴取
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 (評価人) を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 7月14日 評価人同行 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

-57314.760

+23935.546



-57439.760

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	松本市梓川梓		地番	2686番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類
						地図(法第4条第1項)国調法1
						4-5指定
作成年月日	昭和55年3月		施行年月日(西暦)	昭和55年5月14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。

(長野地方裁判所松本支局管轄)

令和7年5月19日

東京法務局提出票所

登記官

地図整理番号：M52361

(1/1)

(6 枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年7月29日

これは図面に記録されている内容と証明した証面である。

(長野地方税務局松本支局管轄)

令和7年5月19日

東京法務局港出事務所

登記簿

(8 枚目)

A3をA4に縮小

地図整理番号 M52362

(2/2)

14.7.29	地積測量図	1/2
2686-2	所在地	松本市梓川梓
605946		

求積表

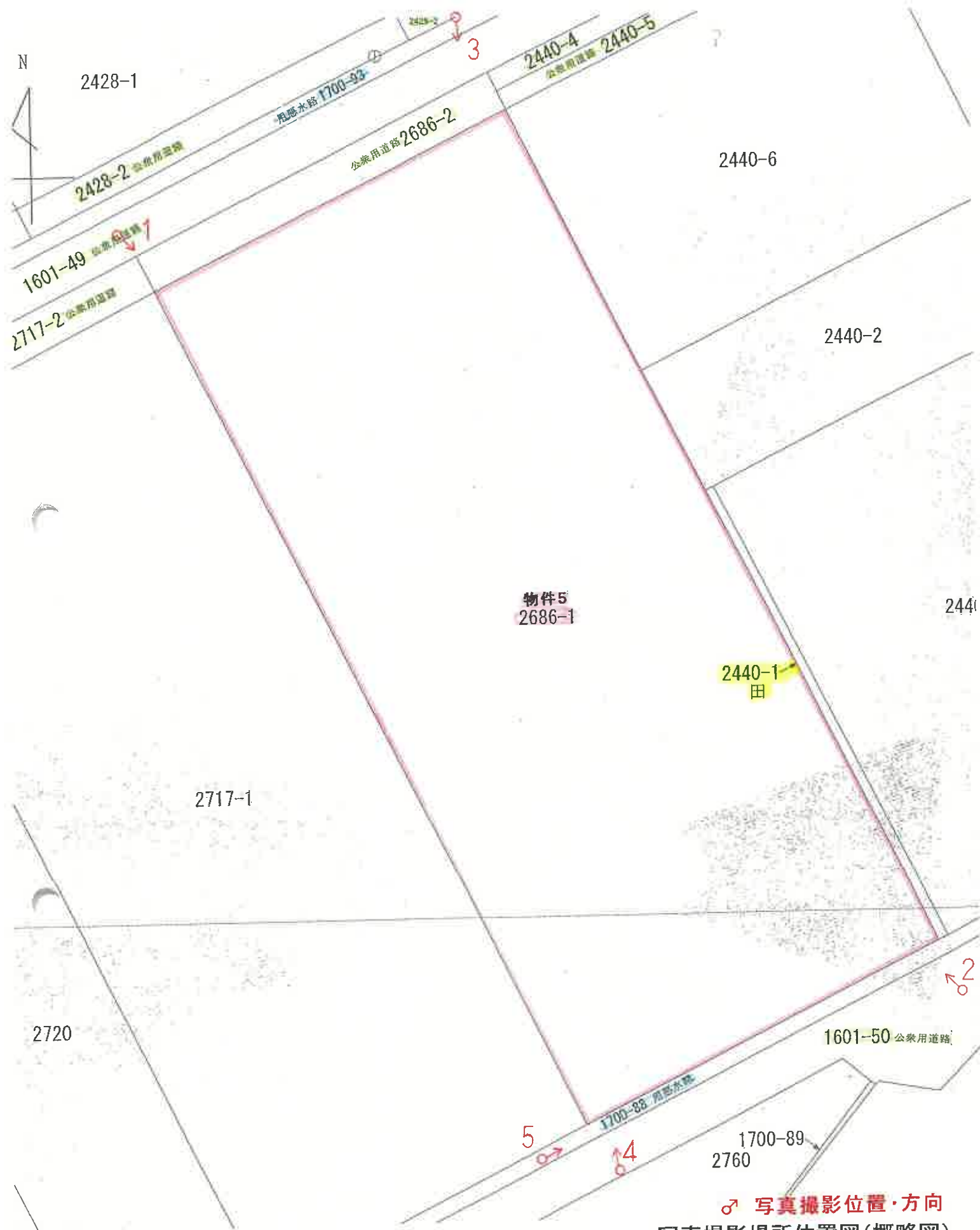
地番	2686-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn+1-Xn	(Yn+1-Yn)・(Xn+1-Xn)
6036		23635.657	-57136.227	38.804	916381.954228	
6035		23634.008	-57099.385	34.878	824306.931024	
3631		23637.982	-57191.349	-38.804	-917247.427448	
3658		23619.618	-57138.189	-34.878	-823805.036604	
				合計	-363.628500	
				合計面積	181.814400	㎡

地番	2686-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn+1-Xn	(Yn+1-Yn)・(Xn+1-Xn)
4193		181.814400	4011.185600			
			合計面積	4011	㎡	

地番	UU26-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn+1-Xn	(Yn+1-Yn)・(Xn+1-Xn)
UU26-1		23579.877	-57218.01			
		23639.888	-57112.93			

地番	UU26-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn	Xn+1-Xn	(Yn+1-Yn)・(Xn+1-Xn)
UU26-2		23634.008	-57126.227	39.27	917247.427448	
		5035	3634.008	-57099.385	34.878	-823805.036604

1/



写真撮影場所位置図(概略図)
令和7年(又)第13号
物件5(田)

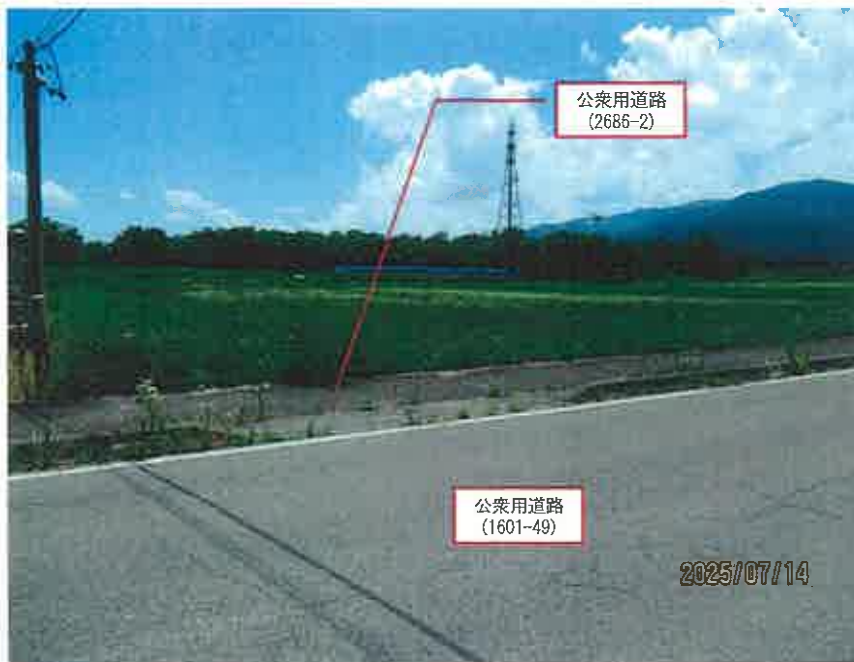
令和7年（又）第13号



NO. 1
物件 5



NO. 2



NO. 3

物件 5



NO. 4



NO. 5



令和7年(又)第13号—Ⅱ
令和7年 7月14日 現地調査
令和7年 8月12日 評 価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書

<農 地 用>

(物件5)

評価人 不動産鑑定士

宮 坂 祐 里 ㊞

第1 評価額

金 2, 410, 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の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、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 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除き、原則として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	現況
5	所在 地番 地目 地積	松本市梓川梓 2686番1 田 4011平方メートル	
番号	特記事項		

* 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…土地の概況及び利用状況等（物件5）

位 置 ・ 交 通	アルピコ交通上高地線「波田」駅の北東方約2.3km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一級河川梓川沿いに土地改良済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 防 火 規 制 農振法上の規制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 農業振興地域内 農用地区域 ・河川法：河川保全区域（一級河川梓川から18mまでの区域） ・松本市洪水ハザードマップ 浸水想定区域（0.5m以上3.0m未満、最大規模降雨） 家屋倒壊等氾濫想定区域内（河岸浸食） ・松本市教育委員会によると、物件5土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していないとのことである。したがって、埋蔵文化財については物件5土地の価格形成には影響がないものと判断した。
画 地 条 件	地 積 形 状 等 地 勢 そ の 他	4,011㎡（登記数量） 間口約41m、奥行約97m、長方形地 ほぼ平坦
自 然 的 条 件	日 照 土 壌 の 状 態 かんがい、排水 耕うんの難易	普通 普通 普通 普通
接面道路の状況	北西側 幅員約13m舗装市道（梓川171号線） やや低く接面 南東側 幅員約3m未舗装市道（梓川173号線） やや低く接面	

土地の利用状況等	所有者が農地（水田飼料作物の牧草を生産する田）として耕作し、占有している
特 記 事 項	① 松本市農業委員会によると、物件5土地の現況地目は農地であり、買受人は買受適格証明書を必要とするとのことである。 ② 長野県梓川土地改良区担当者によると物件5土地については、下記の賦課金（経常賦課金、特別賦課金）の負担がある。 梓川経常費：年額7,010円 国営事業費：年額4,010円 県営事業費：年額1,200円 団体営事業費：年額400円 合 計 年額12,670円 （他の農地を含めた端数処理の按分調整による合計額） （振替日は毎年7月15日及び11月17日） なお、買受人は、「組合員資格得喪通知書」を長野県梓川土地改良区理事長宛に提出する必要がある。 ③ Aによると、物件5土地について、Aが生産した牧草を（有）安曇野牧場は無償で引き渡すという内容の「水田飼料作物の生産・利用に係る利用供給協定書」を2016年4月1日から1年間更新で毎年作成しているとのこと。

以下余白

第5 評価額算出の過程

評価に当たっては物件5土地の土地価格を査定し、これに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 率 エ	市場性 修正 率 オ	競売市 場修正 率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
5	1,000	1.00	4,011	1.0	1.0	0.6	2,410,000

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：同一需給圏内の類似地域における農地の取引事例価格等に基づき、上記のとおり査定した。

イ 個別格差：なし（二方路による効用増は認められない）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：なし

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 松本市（梓川、波田地区）市街化調整区域内における農地（畑）の取引事例価格

450円/㎡ ～ 2,500円/㎡

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）

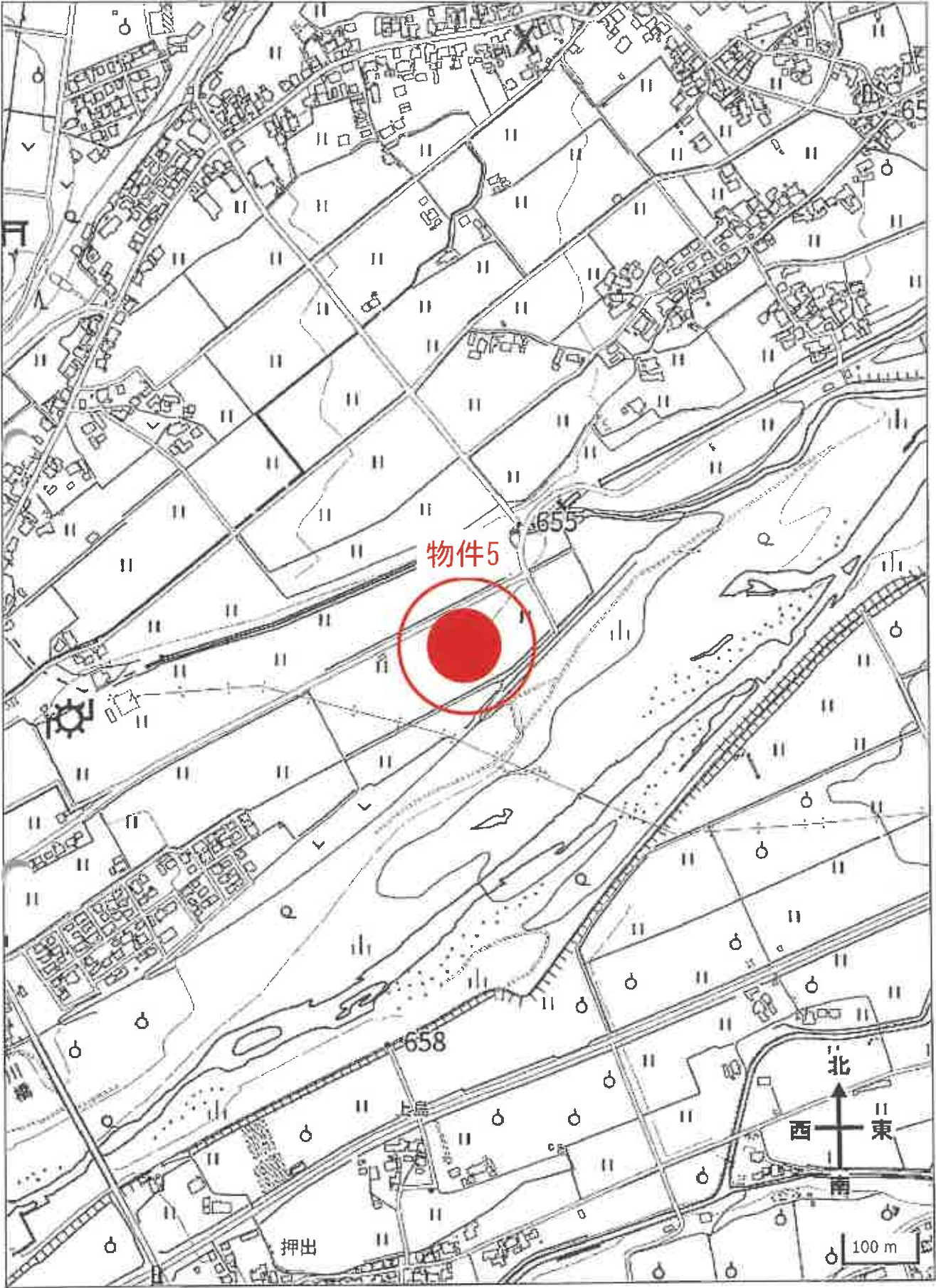
物件5 560,336円（140円/㎡）

（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

第7 附属資料

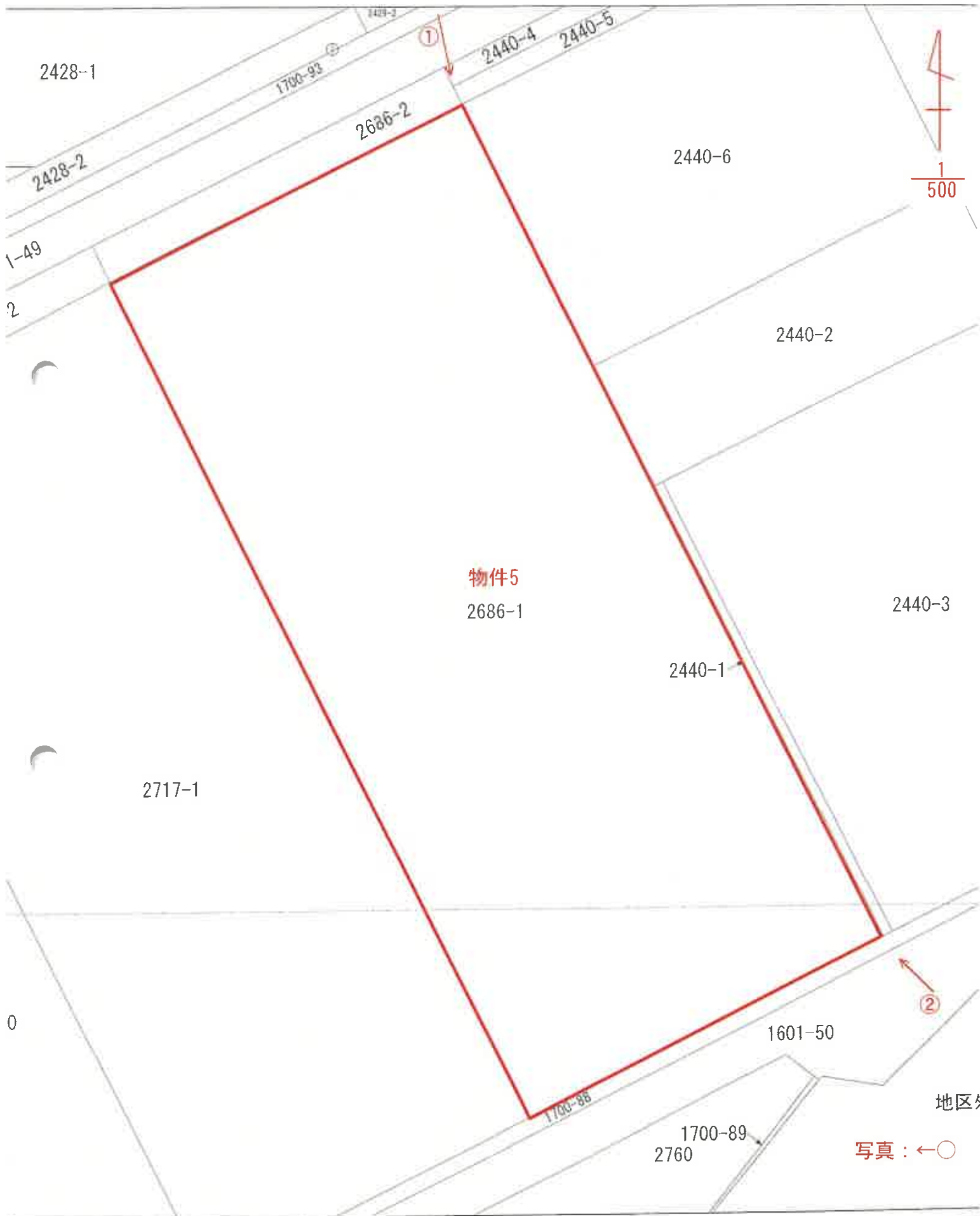
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 現況写真

以 上



公 図 写

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

・地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheivoueki2011.par)による修正がされています。

地

登記年月日：平成14年7月29日

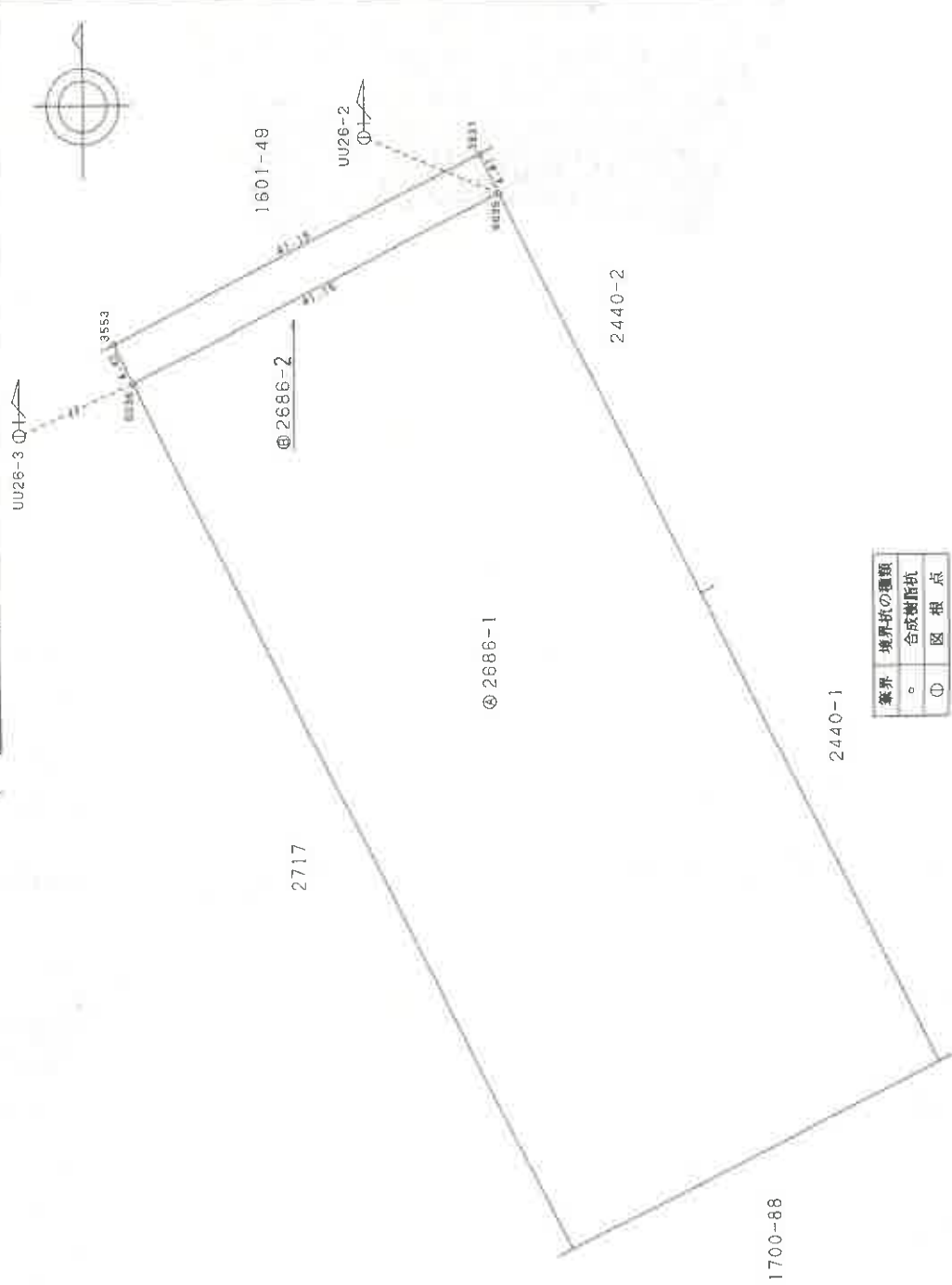
（これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（長野県地方方法務局松本支局管轄）
令和7年5月19日 東京法務局提出承所

登記官

14.7.29 1/2

地番	2686-2-1
土地の所在	南安曇郡梓川村大字梓 松本市梓川梓

地積測量図 605945



境界	境界杭の種類
。	合成樹脂杭
①	図根点

A3をA4に縮小

作製者	嘱託者	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

平成十四年七月二十九日登記

登記年月日 平成14年7月29日

（これは図面に記載された内容をもとに作成した図面である）

（国土地院地方測量所から提供された図面）

令和7年5月19日

東京法務局港出張所

登記官

測量図

地積測

605946

2686-2

土地の所在

南安曇郡梓川村大字梓

松本市梓川梓

求積表

地番	NO	2636-2	X_D	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
6036			23615.657	-57136.227	38.804	916381.954228
6035			23634.006	-57039.385	34.978	824306.931024
3631			23637.962	-57101.349	-38.804	-917247.477448
3653			23619.618	-57138.189	-34.878	-823805.036604
				合計	-363.628800	
				合計面積	181.8144000	m

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
193	2686-1	181.8144000	4011.1856000		
		合計	4011.1856000		

引張点	名	X座標	Y座標
UU26-3		23579.877	-57218.013
UU26-2		23639.795	-57112.923

引張点	境界点	X座標	Y座標	距離	方向角
UU26-3	6036	23615.657	-57136.227	89.27	66°22'17"
UU26-2	6035	23634.008	-57039.385	14.72	113°08'42"

A3をA4に縮小

作製者

嘱託者

縮尺



物件5土地

写真①



物件5土地

写真②