

## 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**入札資格に必要**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 8年 3月19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 5月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 7月22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 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月22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 8年 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- ☆5 所 在 大町市常盤字東部  
地 番 6851番13  
地 目 田  
地 積 637平方メートル
- ☆6 所 在 大町市常盤字東部  
地 番 6851番14  
地 目 田  
地 積 866平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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, 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5, 6】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

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 | 大町市常盤字東部  |
|   | 地 番 | 6851番13   |
|   | 地 目 | 田         |
|   | 地 積 | 637平方メートル |
| 6 | 所 在 | 大町市常盤字東部  |
|   | 地 番 | 6851番14   |
|   | 地 目 | 田         |
|   | 地 積 | 866平方メートル |



令和7年(ケ)第27号  
令和7年8月20日受理  
令和7年11月18日提出  
(評価人 宮坂祐里)

現況調査報告書  
(物件5、6)

長野地方裁判所松本支部  
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

- 5 所 在 大町市常盤字東部  
地 番 6851番13  
地 目 田  
地 積 637平方メートル
- 6 所 在 大町市常盤字東部  
地 番 6851番14  
地 目 田  
地 積 866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
■近隣居住者 1	<p>1 お尋ねの土地は、以前は田圃として耕作されていましたが、最近では耕作されていません。雑草が生い茂って、境を超えてくるので、境目の周辺はうちの方で刈り取っています。そうしないと、種が飛んできて、うちの庭も雑草だらけになってしまいそうです。</p> <p>(令和7年9月12日に聴取した。)</p>
■近隣所従者 2	<p>1 お尋ねの土地は、何年も耕作されていません。相当に手を入れないと田圃としては使えないと思います。田圃をやっていたころの水利の利用についてはよく知りませんが、西側の細い水路は今でも上流の方で田圃に使っています。</p> <p>2 この付近の土地は、大町市が計画している道路用地にかかっている可能性があるため、将来、田圃としては使えないかもしれません。</p> <p>(令和7年10月31日に聴取した。)</p>
■A (債務者)	<p>1 本件土地 (物件5及び6) は何年も耕作していません。</p> <p>2 本件土地が道路用地にかかっているという話は聞いていません。</p> <p>(令和7年10月31日に聴取した。)</p>
執行官の意見	
<p>1 本件各物件の状況は公図写し及び添付した写真のとおりである。</p> <p>2 物件5は西側で水路 (コンクリート製) を挟んで公衆用道路と接し、水路上に出入口が設けられている。南側は物件6と接し、物件6との間には畔と思われる法面が築かれている。北側の隣地との間には低いコンクリート擁壁や生垣があり、北東角付近のコンクリート擁壁上に境界を示す金属プレートが貼られている。東側境界付近は畔になっている。</p> <p>3 物件6は西側及び南側で水路 (いずれもコンクリート製) を挟んで公衆用道路と接している。南側の水路は幅が1メートル以上、深さもあり、物件6への出入口はなく、西側の水路上に出入口が設けられている。東側は本件土地側が高く畔が築かれており、隣地側に生垣が設けられている。南東角付近に境界標が設置されている。北側は物件5と接しており、畔と思われる法面が築かれている。</p> <p>4 本件各物件は雑草が生い茂っており、長期間にわたって耕作されていないことが伺える。</p> <p>5 本件土地の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から、2枚目記載のとおり認定した。</p> <p>6 本件各物件は別区画の田であるが、位置関係や現在の利用状況などから、個別に売却するよりも一括して売却するほうが妥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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月20日(水)	当 庁	■大町市関係資料請求(郵送)
令和7年8月29日(金) 11:00-11:10	長野地方法務局松本支局	■登記事項証明書等請求
令和7年9月10日(水) 17:30-17:40	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年9月12日(金) 11:00-11:20	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■近隣居住者から聴取 ■評価人同行
令和7年10月31日(金) 9:50-10:05	物件所在地	■写真撮影 ■Aから聴取 ■近隣居住者から聴取
<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、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 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

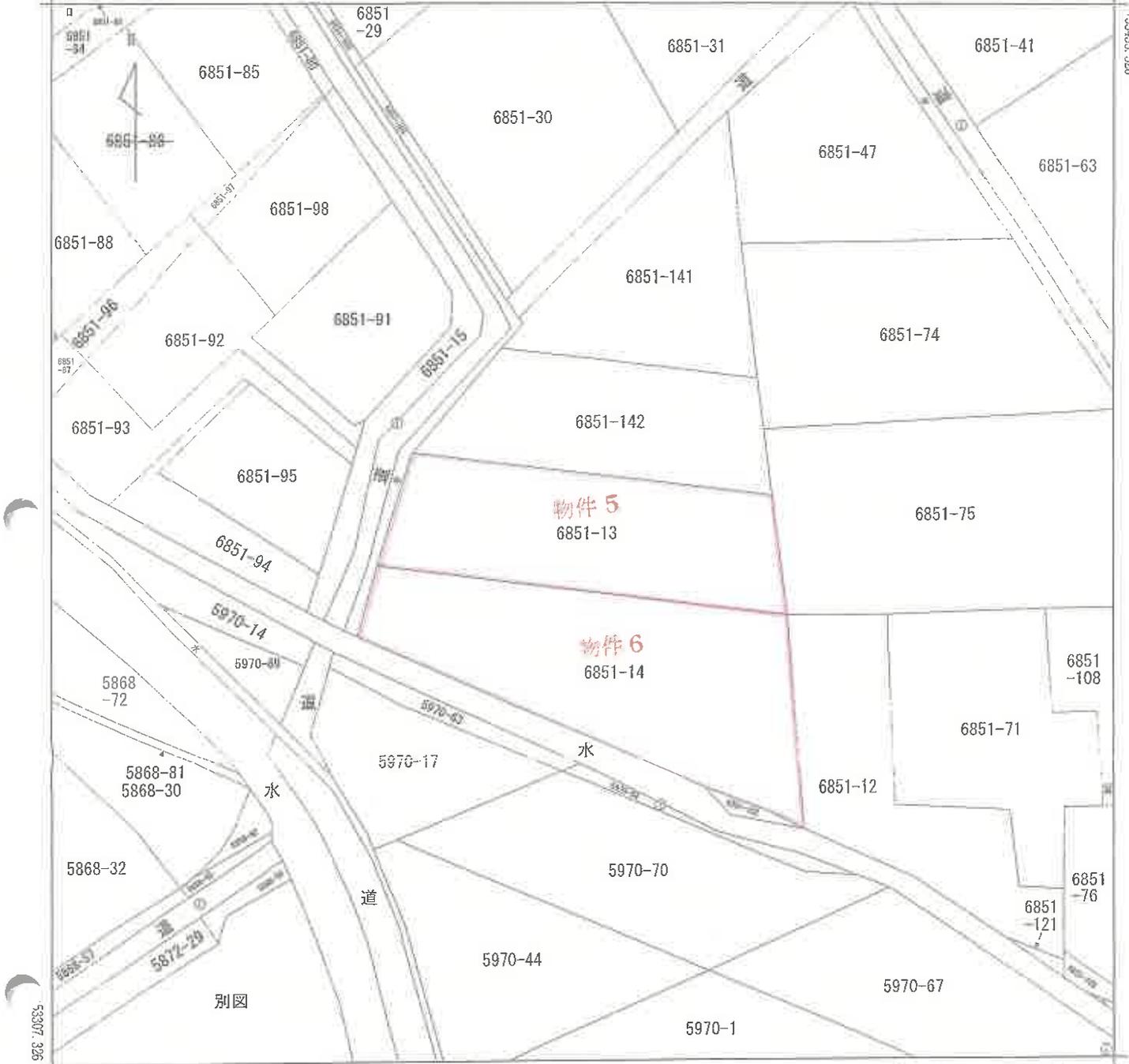
イ 6851-123  
6851-83

△ 6851-89

(座標値種別：図上測定)

-57744.484

+53433.326



-57869.484 (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(touhokutaieiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
常盤

請求部	所在	大町市常盤字東部			地番	6851番13			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は 座番又は 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45年11月			備付年月日 (原図)			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。

令和7年7月17日  
長野地方務局大町支局  
登記官

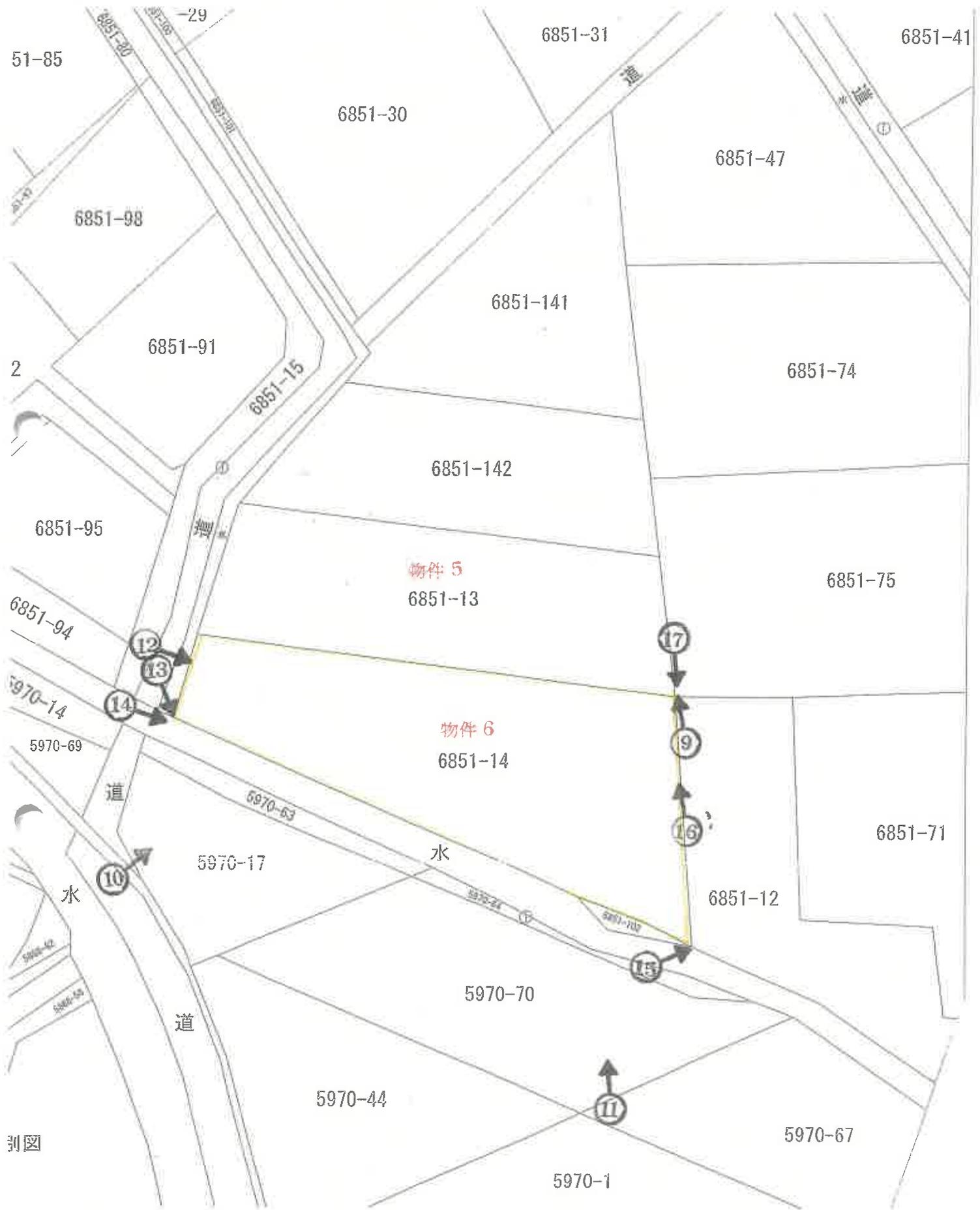
請求番号：2-2  
(1/1)

(5枚目)

この証明書に記載されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。



# 写真撮影場所位置図（概略図）



別図

○➔ 印は写真撮影位置方向番号を示す

( 7 枚目)



**NO. 1**

撮影日:令和7年10月31日

物件5 以下No.9まで



**NO. 2**

撮影日:令和7年10月31日

西側境界付近



**NO. 3**

撮影日:令和7年10月31日

南西角境界付近

畔と出入口

物件6との境界付近



NO. 4

撮影日：令和7年10月31日

前同

NO. 5

撮影日：令和7年10月31日

北側境界付近



NO. 6

撮影日：令和7年10月31日

前同

北東角方向





**NO. 7**

撮影日：令和7年10月31日

北東角境界付近

コンクリート擁壁と

境界プレート

**NO. 8**

撮影日：令和7年10月31日

東側境界付近



**NO. 9**

撮影日：令和7年9月12日

南西角境界付近

物件6との境界付近





NO. 10

撮影日:令和7年9月10日

物件 6 以下No.17まで

NO. 11

撮影日:令和7年9月10日



NO. 12

撮影日:令和7年10月31日



( 11枚目)



**NO. 13**

撮影日：令和7年10月31日

南西角境界付近

出入口と水路の柵

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 14**

撮影日：令和7年9月12日

西側境界付近

水路

---

---

---

---

---

---

---

---



**NO. 15**

撮影日：令和7年9月12日

南東角境界付近

境界標

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 16

撮影日:令和7年9月12日

東側境界付近の畔

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 17

撮影日:令和7年9月12日

前同

---

---

---

---

---

---

---

---



令和7年(ケ)第27号-Ⅱ  
令和7年 9月12日 現地調査  
令和7年11月18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, 6)

評価人 不動産鑑定士

宮 坂 祐 里 ㊞

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 7 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 5	金 7 4 0, 0 0 0 円
物件 6	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件5及び物件6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

## 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、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	所在地目地積	大町市常盤字東部 6851番13 田 637平方メートル	
6	所在地目地積	大町市常盤字東部 6851番14 田 866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、6）

位置・交通	JR大糸線南大町駅の南方約1.7km（道路距離） 上一北交差点（国道147号線）へ約500m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一級河川高瀬川背後、県道有明大町線周辺に水田を主とする農地が広がるうちに農家住宅、一般住宅及び低層店舗等が見られる地域	
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 農地法の規制 その他の規制	非線引都市計画区域内 無指定 60% 200% なし 農業振興地域外 第2種農地 ・立地適正化計画 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 ・大町防災マップ：浸水想定区域（0.5m～3m） ・大町市教育委員会によると、物件5、6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、6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	物件5：637㎡（登記数量） 物件6：866㎡（登記数量） 物件5：間口約14m、奥行約46m、ほぼ台形地 物件6：間口約9m、奥行約53m、ほぼ台形地 ほぼ平坦 物件5と物件6との間に0.3m程度の段差があり、畔と思われる法面が築かれている。
接面道路の状況	西側 水路を介して幅員約5.8m舗装市道（上一21号線） ほぼ等高に接面（特記事項②参照） 物件6の南側 水路を介して幅員約14.6m舗装県道（有明大町線） やや低く接面（現状出入口はない→特記事項③参照） （建築基準法第42条1項1号道路に該当）	

土地の利用状況等	A（債務者兼所有者）が田（休耕田）として占有している	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	引込可 なし 引込可（特記事項⑤参照）
特記事項	<p>① 大町市農業委員会によると、物件5、6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。 なお、物件5、6土地は、農振地域外で、農地法の第2種農地と判断されるため、宅地等への転用の可能性がある。</p> <p>② 物件5、6土地と西側市道との間に幅約0.3mの水路が介在し、それぞれの土地に出入りする橋が1か所ずつ架けられている。大町市建設課担当者によると、いずれも占用許可を受けていない（本来は必要。）。なお、占用使用料は、水路幅5.5m未満は免除、5.5m以上は1,300円/㎡とのことである。</p> <p>③ 物件6土地と南側県道との間に幅約1.5mの水路が介在する。現況、物件6土地から当該県道への出入口はない。なお、当該水路の所有者は、高瀬川右岸土地改良区である。</p> <p>④ 物件5土地の北東角付近のコンクリート擁壁上に境界を示す金属プレートを確認した。物件6土地の南東角付近に境界標を確認した。</p> <p>⑤ 大町市上下水道課担当者によると、上下水は引込可能であるが、下水については、物件5土地の前面までしか本管がないので、物件6土地に引き込むには本管の延長が必要とのことである。</p> <p>⑥ 物件5、6土地は、何年も耕作されていない模様であり、調査時点では雑草が繁茂していた。また、上記のとおり宅地等への転用の可能性を有する。これらの事実、位置関係等から、物件5、6は個別に売却するよりも一括して売却するのが妥当であるものと判断した。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

評価にあたっては物件5、6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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有減 価修正 率	市場性 修正 率	競売市 場修正 率	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
5	2,000	0.97	637		1.0	0.6	740,000
6	2,000	0.97	866		1.0	0.6	1,010,000
一括価格（合計）							1,750,000

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、宅地見込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：水路介在-3% (0.97)

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 大町市内における農地（田）の取引事例価格

360円/㎡ ～ 2,000円/㎡

### 2 地価調査価格（大町ー2）

所 在 : 大町市常盤字中部3606番47

価 格 : 10,100円/㎡

位 置 : JR大糸線信濃常盤駅の西約600m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 372㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南6m市道

用途指定等 : 非線引都市計画区域、用途無指定（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並び、周辺には農家住宅も見られる住宅地域

### 3 固定資産税評価額（令和7年度）

物件5 50,972円（80円/㎡）

物件6 71,445円（83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

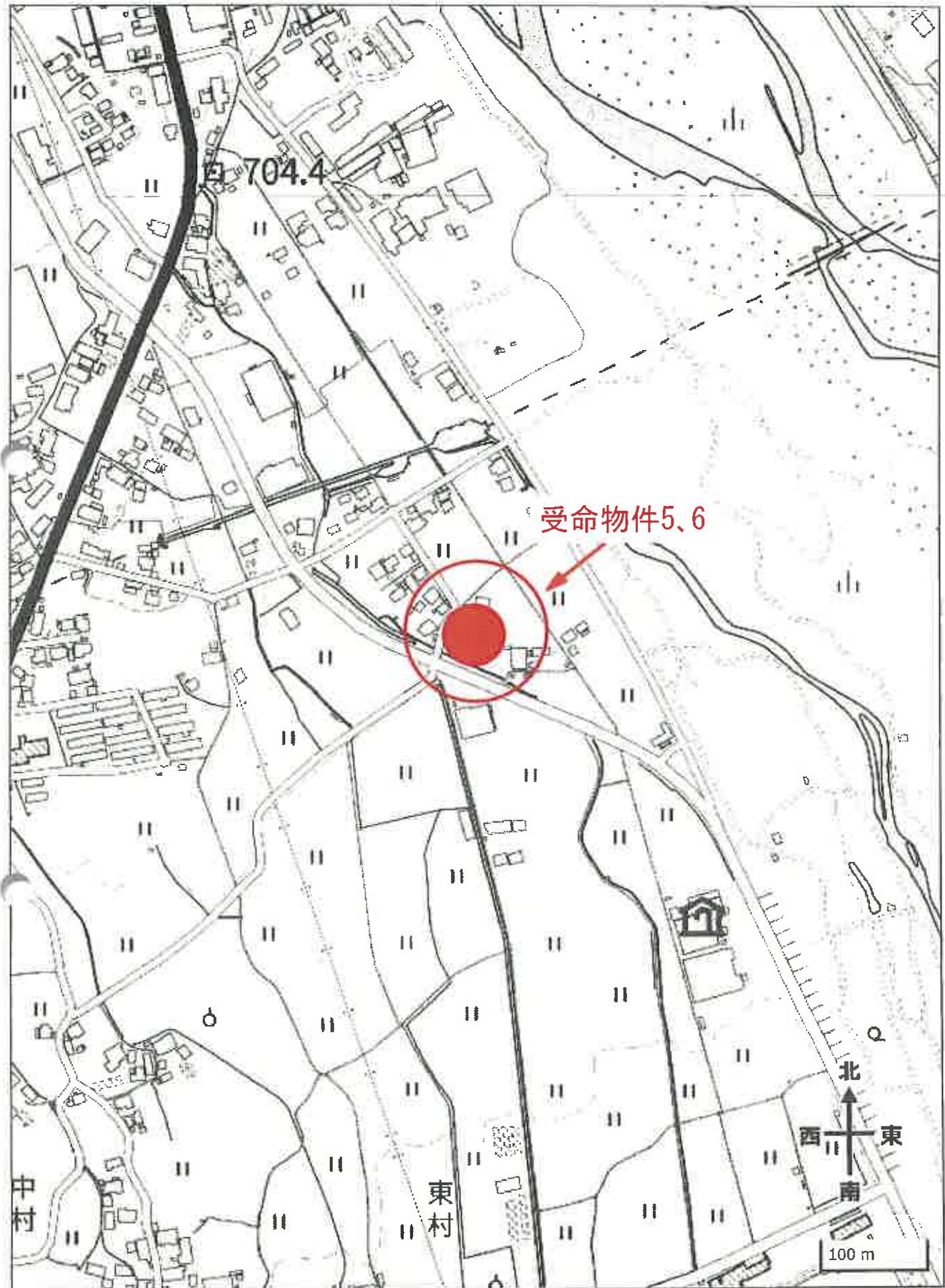
1 位置図

2 公図写

3 現況写真

以 上

物件位置図







物件5,6土地

写真①



物件5,6土地

写真②



物件6土地

写真③