

# 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**入札書面に必要**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 5月21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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 7月10日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 9月16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 7月17日 午前 9時00分から 令和 8年 7月17日 午後 4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 5月21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

☆7 所 在 安曇野市三郷温  
地 番 1571番2  
地 目 田  
地 積 3338平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月29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7】

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7】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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7】

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

7 所 在 安曇野市三郷温  
地 番 1571番2  
地 目 田  
地 積 3338平方メートル



令和7年(ケ)第17号  
令和7年6月30日受理  
令和7年8月27日提出  
(評価人 橋本毅一郎)

現況調査報告書  
(物件7)

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

7 所 在 安曇野市三郷温  
地 番 1571番2  
地 目 田  
地 積 3338平方メートル  
所有者 B

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7
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 田 (物件7) <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(概略図)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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、第三者に委託して、本土地を耕作させている <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有限会社細田農産が、土地所有者（契約書上の委託者はA（土地所有者の配偶者））からの委託を受けて、本土地を水田として耕作し、本土地からの生産・収穫物の販売を行っている。受託料として、販売収入の中から、10アールあたり1万円を受け取っている。</li> <li>・梓川水利組合から、本件土地を含めて3筆の農地の分として、年額1万9030円の賦課金を徴収されている</li> </ul> <p>賦課金の内訳</p> <p>賦課金の内訳 (10アール(1000㎡)あたり)</p> <p>経常費 1750円 国営事業費 1000円 県営事業費 300円  団体事業費 100円</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>
建物 (目的外建物)	<input 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(概略図)

(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 (債務者)	1 本件土地は、細田農産という法人に耕作を委託しています。 2 本件土地の水利に関しては、梓川水利組合に賦課金を支払っています。 (令和7年7月23日に聴取した。)
■評価人	1 農業委員会によれば、本件土地の賃貸借の記録はありません。 2 安曇野市管理課によれば、西側で接する水路について、法定外公共物専用申請は出ていません。占用幅員が4m以上ある場合は占有(使用)料がかかる場合があるが、農地については、厳格に取り立てはしていないとのことです。 (令和7年8月6日に電話で聴取した。)
■E (細田農産代表者)	1 本件土地は、他の土地1筆とともに、Aからの委託を受けて、田として耕作し、生産・収穫物の販売を行っている。受託料として、販売収入の中から、10アールあたり1万円を受け取っている。固定資産税及び水利費等はAが負担している。 (令和7年8月12日受け付けの回答書)
■D (水利組合担当者)	1 Aさんの利用名義で、本件土地を含めて、3筆の田の賦課金を一括して徴収しています。賦課金の年額は合計で1万9030円で、前後期の2回に分けて徴収しています。賦課金の内訳は次のとおりで、本件土地の分だと1万0500円程度になると思われます。 賦課金の内訳 (10アールあたり) 経常費 1750円 国営事業費 1000円 県営事業費 300円 団体事業費 100円 (令和7年8月19日に電話で聴取した。)
執行官の意見	
<p>1 本件土地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 本件土地の西側で接する地番「1574番2」の長狭物土地は安曇野市が所有する用悪水路(407㎡)、その西側にある地番「1574番1」の長狭物土地は安曇野市が所有する公衆用道路(1732㎡)である。</p> <p>3 本件土地は、北西の角付近で前記の水路を跨いで西側の公衆用道路に出入りできる通路が設置されている。それ以外に、本件土地に直接出入りできる場所はない。</p> <p>4 本件土地付近は北東側にわずかに下る地形であり、周囲を畦畔に囲まれている、南東側にも用悪水路(地番「1569番2」)が存在する。本件土地の南西角付近に取水口がある。</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。なお、有限会社細田農産は本土地の耕作等の受託者であり、土地を使用収益する者ではないことから、独自の占有はないと認めた。</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

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6月30日(月)	当 庁	■安曇野市関係資料請求 (郵送)
令和7年7月9日(水) 14:30-14:45	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7月18日(金) 14:00-14:10	物件所在地	■物件確認 ■占有調査 ■写真撮影
令和7年7月23日(水) 10:00-10:20 11:40-11:50	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
令和7年8月6日(水) 10:00-10:10	当 庁	■評価人から聴取 (電話)
令和7年8月6日(水)	当 庁	■占有者に書面照会 (8月12日回答)
令和7年8月19日(火) 16:00-16:10	当 庁	■梓川水利組合担当者から聴取 (電話)
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 1576-1

(座標値種別：図上測定)

-54707.233

+27485.748



地区外

1574-1

1571-1

物件 7

1571-2

1570-2

1570-1

1576-2

1580-1

1580-2

1581-1

1581-2

1571-3

2707-1

-54832.233

(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	三郷温
--------	-----

請求部	所在	安曇野市三郷温		地番	1571番2				
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成12年1月			備付年月日(原図)	平成12年9月11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。

(長野地方務局松本支局管轄)

令和7年5月8日  
東京法務局

地図整理番号：M87474

登記官

(1/1)

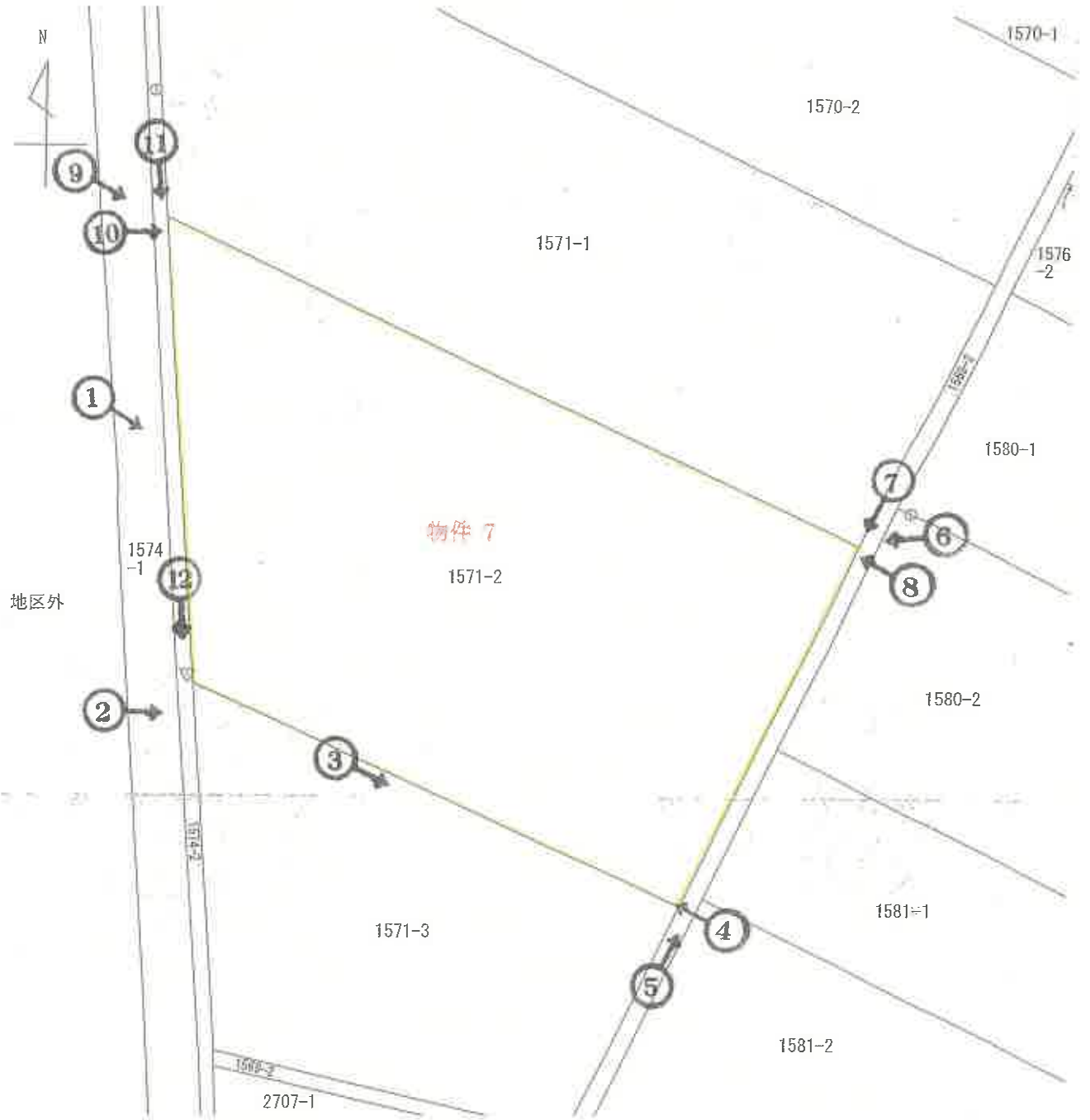
( 5 枚目)



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。

A3をA4に縮小

# 写真撮影場所位置図 (概略図)





NO. 1

撮影日:令和7年7月23日



NO. 2

撮影日:令和7年7月18日



NO. 3

撮影日:令和7年7月18日



NO. 4

撮影日:令和7年7月18日



NO. 5

撮影日:令和7年7月18日



NO. 6

撮影日:令和7年7月18日

( 8 枚目)



NO. 7

撮影日:令和7年7月18日

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 8

撮影日:令和7年7月18日

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 9

撮影日:令和7年7月18日

---

---

---

---

---

---

---

---



NO. 10

撮影日:令和7年7月23日



NO. 11

撮影日:令和7年7月18日



NO. 12

撮影日:令和7年7月23日

取水口

( 10 枚目)

## 求 意 見 書

橋 本 毅 一 郎 殿

令和 8年 3月 26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 8年 3月 28日

評価人

橋本毅一郎



物 件 目 録

☆7 所 在 安曇野市三郷温  
地 番 1571番2  
地 目 田  
地 積 3338平方メートル





令和7年（ケ）第17号（物件7）  
令和7年7月23日 現地調査  
令和7年8月25日 評価

長野地方裁判所 松本支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
橋本毅一郎 ㊞

## 第1 評価額

物件7 (土地)	金 1,400,000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
7	所在地 地番 地目 地積	安曇野市三郷温 1571番2 田 3338㎡	同左
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7）

位置・交通	JR大糸線「一日市場」駅の南西方約2.3km（道路距離）に位置する。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	路線商業地域の背後に広がる農地地域	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 なし 60% 100% なし 田園環境区域 安曇野市防災マップ（令和7年）によると、浸水想定区域（想定最大規模降雨）の指定はない。
面地条件	地形 間口・奥行 地勢 その他	ほぼ登記と同じ 台形 間口約51.5m、奥行約70m 北東側にやや傾斜。前面道路より約30cm低い 特になし
接面道路の状況	西側：現況幅員約6m舗装市道（三郷1級16号線）に安曇野市所有の幅員約70cmの用悪水路を介して接道している。  敷地北西側で水路を跨ぐ形で幅員約5mの通路橋が設置されているが、安曇野市管理課によると法定外公共物占用等許可申請書は提出されていない。占用幅員が4m以上ある場合は占用使用料がかかる場合があるが、農地については厳格に取り立てていないとのこと。	
土地の利用状況等	有限会社細田農産が、Aから委託を受けて、本土地を水田として耕作している。また、水利に関しては、A名義で梓川水利組合に賦課金を支払っている。詳細は現況調査報告書記載のとおり。  青地農地・農業振興地域内。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	なし なし なし 下水道負担金は未精算。 (注) 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、ない場合を「なし」とした。
特記事項	なし	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件7

目的土地の更地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	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ
7	1,000	1.00	3,338	3,340,000

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：なし

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、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

#### ① 内訳価格及び一括価格

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
7	3,340,000		0.70	0.60	1,400,000

イ 占有減価修正：なし。

ウ 市場性修正：水田耕作の委託契約者あり。青地農地。

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 固定資産税評価額（令和7年度）  
物件7 507,376円（152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

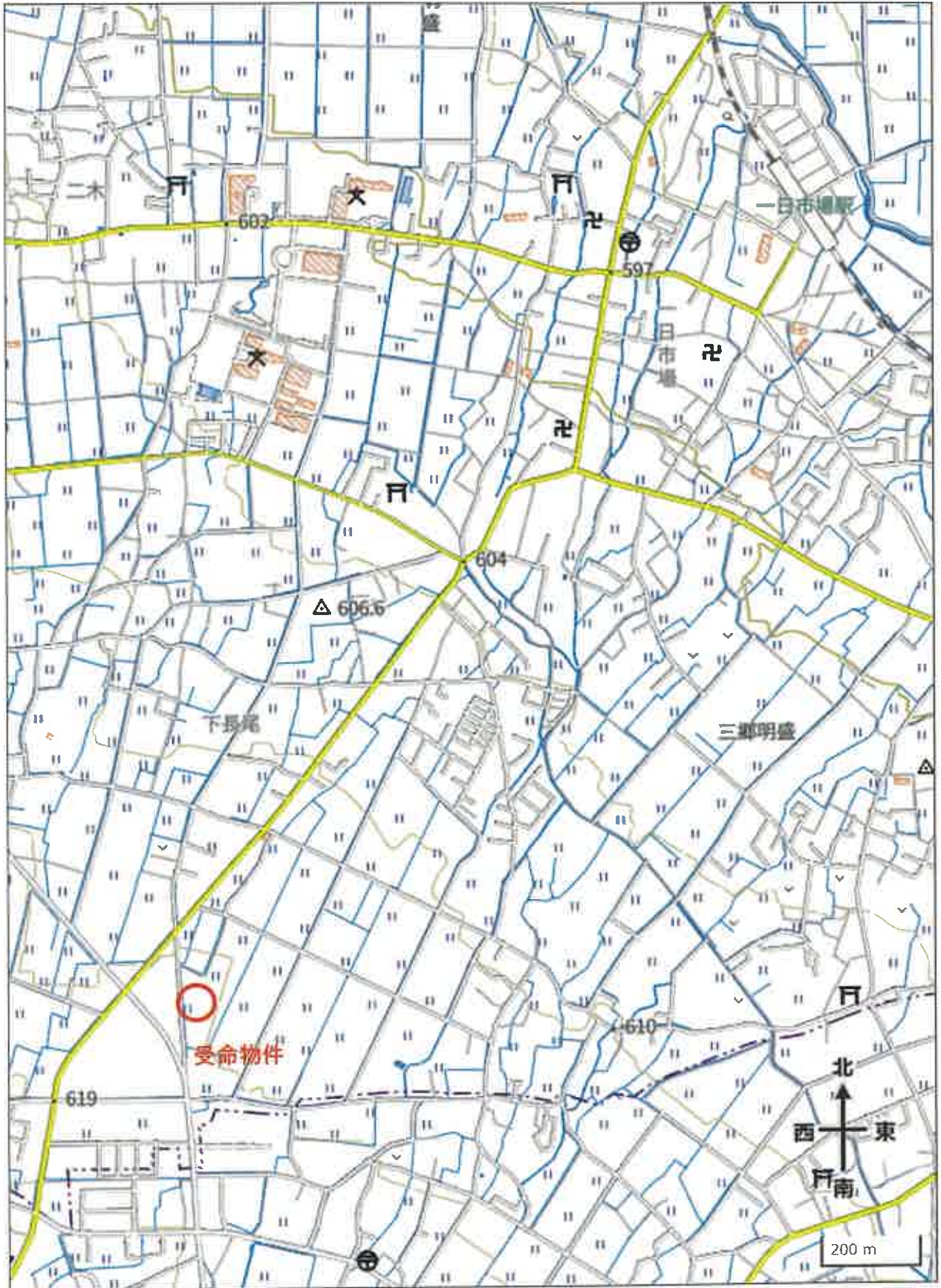
位置図（「地理院地図Vector」写）

公図写

現況写真

仮名一覧表

以上



公園

1576-1

座標値種別：図上測定

-54707.233

1570-1

+27485.748

N

1570-2

1571-1

1576-2

写真2

1580-1

甲

1571-2

地区外

1574

1580-2

COOPY

1581-1

1571-3

写真1

1581-2

1569-2

2707-1

-54832.233

(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 (onhokutaihiyusok12011.par) による修正がされています。

地番区域見出し

三郷温

請求部	所在	安曇野市三郷温				地番	1571番2		
出縮	力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	VII	分幅	地図(注第14条第1項)国調法19-5指	
作成年月日	平成12年1月				縮小年月日(原図)	平成12年9月11日		備考	
							種類		土地改良所在図

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。

(長野地方法務局松本支局管轄)

令和7年5月8日

東京法務局

A3をA4に縮小

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籍に関する図面に基づくものである。

地図整理番号：M87474

(1/1)

写真1



写真2

