

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 8 年 9 月 24 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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 9 年 1 月 20 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 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 20 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 9 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



515

物 件 目 録

☆1 所 在 松本市波田字中上手
地 番 5 4 5 番
地 目 田
地 積 3 2 3 2 平方メートル
(現況)
地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 27 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 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】

B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農地中間管理機構が仲介している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・ 隣地（地番 5 4 6 番，地番 5 4 9 番 1 及び地番 5 4 9 番 3）との境界が不明確である。
- ・ A 及び東京電力パワーグリッド株式会社との間で，別紙「送電線について（回答）」のとおりの内容の契約が締結されている。

《 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

- 1 所 在 松本市波田字中上手
地 番 5 4 5 番
地 目 田
地 積 3 2 3 2 平方メートル
(現況)
地 目 畑



(別紙)

令和8年5月25日

長野地方裁判所松本支部

執行官 松葉 豊 殿

長野県松本市中央4丁目1番17号

東京電力パワーグリッド株式会社

山梨総支社長

送電線について(回答)

令和8年(ケ)第6号(令和8年5月25日)により照会がありました表記について次のとおり回答します。

1. 原契約内容

契約書名	架空送電線路に関する契約書		
契約者	A様		
土地所在	長野県松本市波田中上手545		
契約締結日	平成26年7月24日		
契約の目的	・土地内で次の行為をすることができないものします。 (1) 建造物を築造すること。 (2) 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵すること。 (3) 上記(1)、(2)以外に送電線に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等、その他送電線に支障となる行為 ・東京電力パワーグリッドは送電線路を保守・管理すること、その保守・管理のための土地に立入ること、ならびにこの土地内になる送電線に支障となる工作物および竹木を撤去または伐採することができるものとします。		
契約期間	土地取得日より送電線必要とする期間		
契約地目	畑		
補償面積：770.71㎡		契約単価：60円/㎡	年額：46,243円
現支払期間	2023年10月1日 ～ 2026年9月30日 3年間		
お振込み金額	138,729円		

2. 新所有者へのお願い

土地の取得時より、新たに「架空送電線路に関する契約」を締結したいので契約窓口へご連絡願います。

補償料の支払いは、現行契約に基づき2026年9月30日までお支払い済みでありますので、支払期間内で権利異動が生じた場合は地権者間でご協議をお願いします。

(1) 契約条項の変更

取得した土地の利用状況(畑から宅地等)や補償範囲内での建造物や工作物等の築造可否に応じて、契約内容及び補償単価の変更が生じますのでご相談ください。

(2) 契約面積

送電線の外側線に両側3メートル加算した範囲を補償幅として、土地の亘長を乗じた範囲が契約面積（現行770.71㎡）となります。

(3) 地上高（利用可能範囲）

問い合わせ追記事項の中で「上空 5.5m」とありましたが、送電線に支障となる範囲は、送電線下線の最下垂時に安全距離4.8mを加算した範囲となります。

したがって、当該土地の現時点での、安全距離を加味した地上高（利用可能範囲）は、送電線の位置により利用範囲は異なります。

北西に位置する道路上で（地上高：10.8m－安全距離：4.8m＝6.0m）から南西水路付近で（地上高：10.3m－安全距離：4.8m＝5.5m）の利用可能範囲となりますが、造成等の切盛りにより利用可能範囲は変わりますので、造成後の利用可能範囲の測量が必要な場合は下記、「松本地域送電グループ」にご連絡願います。

(4) 安全管理

当該送電線は特別高電圧送電線(154kVA)でありますので、送電線線下付近での重機使用には感電等の事故の危険性が伴いますので作業前には、弊社と事前打ち合わせをお願いします

契約の窓口	長野県松本市中央4丁目1番17号 東電用地株式会社 松本支社 TEL：0263-36-5208
送電線技術測量 及び安全打合せ 窓口	長野県松本市中央4丁目1番17号 東京電力パワーグリッド株式会社 山梨総支社 松本地域送電グループ TEL：0263-63-0699

以上

令和8年(ケ)第6号
令和8年4月7日受理
令和8年6月8日提出
(評価人 大日方一成)

現況調査報告書

(物件1)

長野地方裁判所松本支部

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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 松本市波田字中上手 |
| | 地 | 番 | 5 4 5 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 2 3 2 平方メートル |

(土地用)

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1		
現況地目	☐ 宅地(物件1) ☐ 雑種地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑(物件1)		
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のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(B) ☐ 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 ☒ 上記の者が畑として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1 南・東側の隣接地(水路敷)について 所在 松本市波田字中上手 地番 549番1 地目 用悪水路 地積 404平方メートル 所有者 東筑摩郡波田町 2 北側の隣接地(水路敷)について 所在 松本市波田字中上手 地番 549番3 地目 用悪水路 地積 252平方メートル 所有者 東筑摩郡波田町		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件１関係）		
占有範囲	■全部 □一部	
占有者	□債務者 ■その他の者（B）	
占有状況	□敷地 □駐車場 ■畑 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □車庫	
■関係人（■A（債務者兼所有者） ■B（占有者））の陳述 / □提示文書（ ）の要旨		
占有権原	■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期	令和5年8月1日	
最初の契約等	契約日	令和5年8月ころ
	期間	令和5年8月1日から ■令和10年12月31日まで5年5月 □期間の定めなし
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等	毎年金48,480円（毎年末限り当年分支払）	
	□前払（ ）分 円 □相殺（ ）分 円	
敷金・保証金	□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者)	1 物件1は、ほかの人に貸しています。 2 農協を通して貸しているの、細かなことは波田の農協に聞いてください。 (令和8年4月23日に電話で聴取した。)
■某 (JA松本ハイランド 波田支所担当者)	お尋ねの物件(本件土地)は、農地中間管理機構が中に入って、Bさんがお借りになっています。 (令和8年4月28日に聴取した。)
■某 (松本市役所農業委員会担当者)	農地中間管理機構がかかわった賃貸借に関しては、改めて農業委員会の許可等は必要ありません。 (令和8年5月15日に聴取した。)
■B (占有者)	1 お尋ねの土地(本件物件)は、農地中間管理機構が中に入って、Aさんからお借りしています。 2 契約書を探してみましたが、見つかりませんでした。 3 賃貸借期間は、令和5年8月1日から令和10年12月31日までで、賃料は、当年分4万8480円を年末までに支払うことになっています。 4 上空にある電線のことは、何も聞いていません。 (令和8年5月15日に聴取した。)
執行官の意見	
1 本件物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。 2 本件土地は、畑として利用されている。 3 本件土地の周囲の一部に境界杭が確認できるが、本件土地と周囲の土地との境界はいずれも判然としない。 4 本件土地上に、土地に定着した防霜ファンがある。 5 本件土地の上空に送電線が通っている。同送電線に関して、A、東京電力パワーグリッド株式会社間で架空送電線路に関する契約が締結され、概要、必要な期間、目的土地内で建造物を建造することや送電線に支障となる工作物の設置ができない等とされるのに対し、年額4万6243円の補償金が支払われるが、令和8年9月30日までの分は、すでにAに支払われている。東京電力パワーグリッド株式会社からの回答書には、本件土地の所有者が変更したときは、契約窓口まで連絡してほしい旨の記載がある。 6 Bの賃貸借は、農地中間管理機構が仲介している。 7 本件物件の占有状況等については、現地での調査、関係人の陳述等を踏まえ、2、3枚目のとおり認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月8日(水)	当 庁	松本市関係資料請求
令和8年4月16日(木) 12:35-12:40	長野地方法務局松本支局	地積測量図等請求
令和8年4月22日(水) 12:50-13:00	物件所在地	占有調査、写真撮影、図面作成
令和8年4月22日(水) 13:15	A住所地	全戸不在、通知書投函
令和8年4月23日(木) 10:05-10:15	当 庁	Aから聴取(電話)
令和8年4月28日(火) 14:55-15:15	J A松本ハイランド波田支所	某担当者から聴取
令和8年5月15日(金) 9:25-9:35	松本市農業委員会	某担当者から聴取
令和8年5月15日(金) 12:00-12:20	占有者住所地	Bから聴取
令和8年5月27日(水) 9:40	東京電力パワーグリッド株式会社	回答書受領

(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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

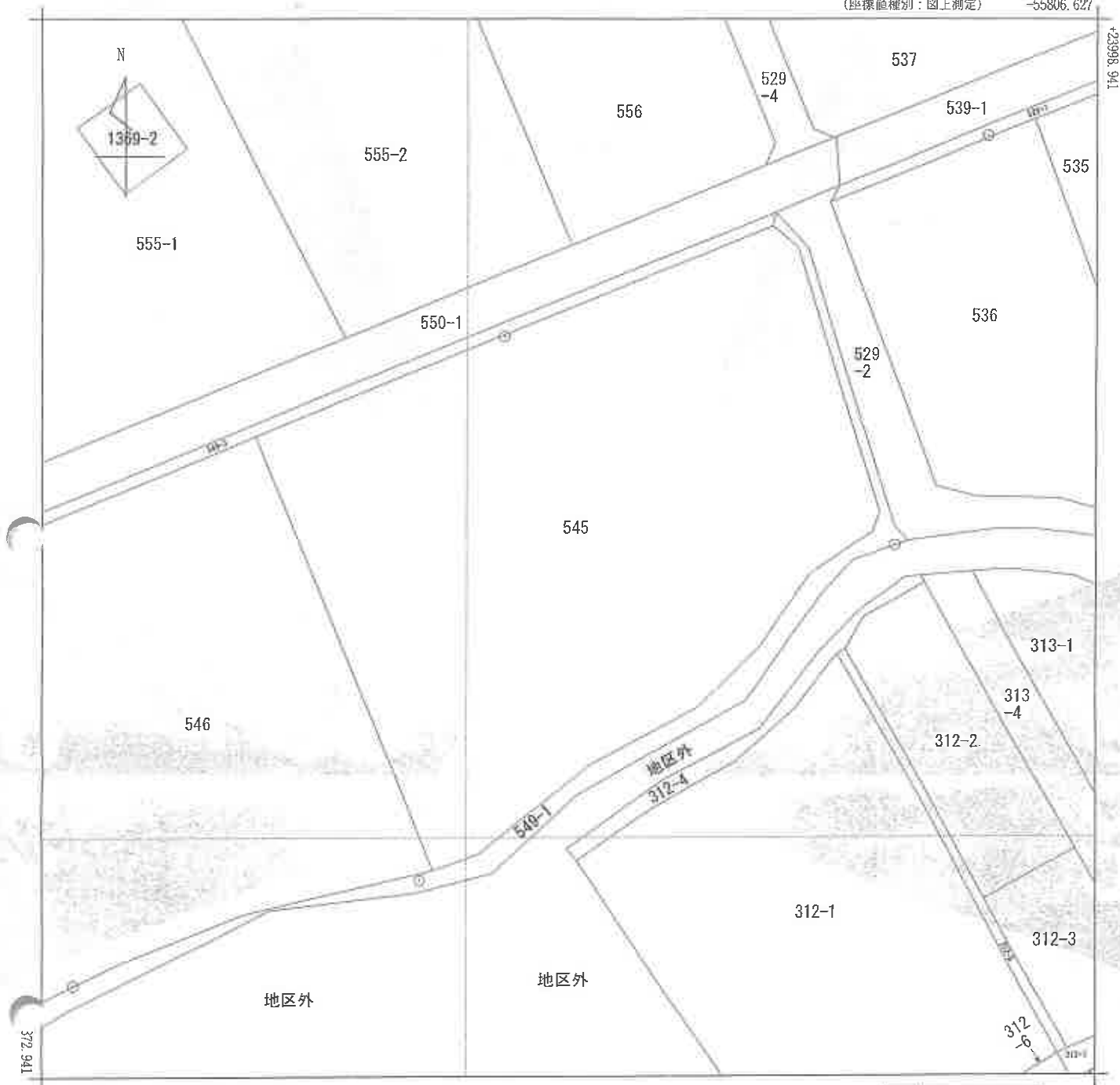
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(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)



-55931.627 (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(touhokutaiheiyoku2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	松本市波田字中上手					地 番	545番		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	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	昭和57年8月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和61年7月9日			補 記 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。

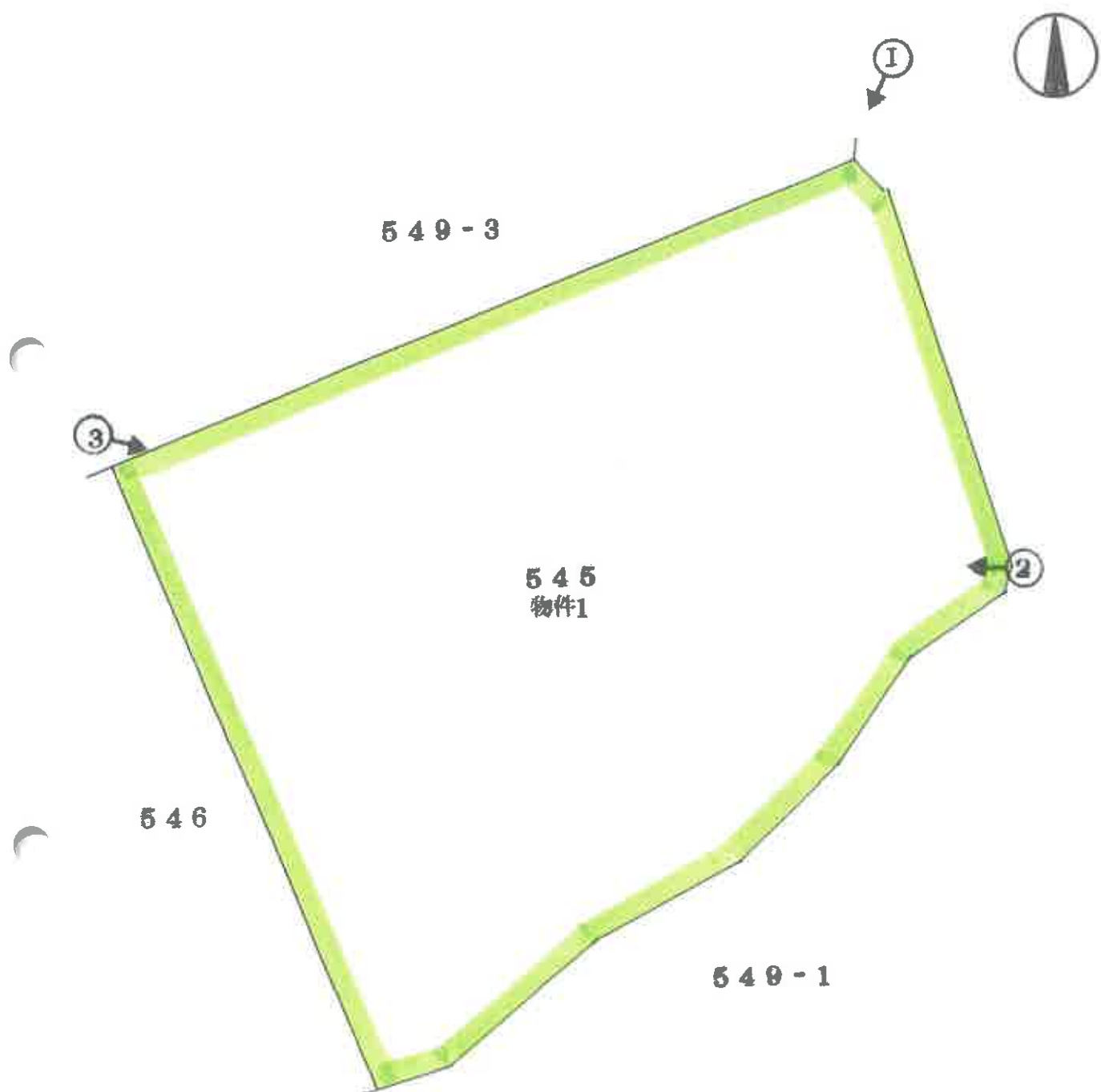
令和8年2月19日
長野地方務局松本支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

写真撮影位置図（概略図）



NO. 1



NO. 2



NO. 3



(8 枚目)

令和8年（ケ）第6号

注 意 書

本件の評価書は物件番号1及び2を対象に作成されていますが、本件の売却対象は物件番号1のみとなりますので、入札の際には御注意下さい。

長野地方裁判所松本支部 執行係



令和8年(ケ)第6号
令和8年 4月28日 現地調査
令和8年 6月 8日 評 価

長野地方裁判所 松本支部 御中

評 価 書

<農 地 用>

(物件1, 2)

評価人 不動産鑑定士
大日方 一成 印

第1 評価額

物件1	金 1, 7 5 0, 0 0 0 円
物件2	金 5 2 0, 0 0 0 円
合計	金 2, 2 7 0, 0 0 0 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、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
1	所在 地番 地目 地積 所有者	松本市波田字中上手 5 4 5 番 田 3 2 3 2 平方メートル A	畑（りんご）
2	所在 地番 地目 地積 所有者	松本市波田字上野 1 8 4 2 番 2 畑 2 6 4 平方メートル A	
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

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR篠ノ井線「松本」駅の西方約8.7km（道路距離、以下同様） アルピコ交通上高地線「森口」駅の北方約950m 新田北交差点（県道315号線）へ約510m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一級河川梓川の南側に、水田、畑等の農地が広がる地域	
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	市街化調整区域 無指定 60% 200% 建築基準法第22条区域 農業振興地域内・農用地区域内（青地） 農地 浸水想定区域0.5m未満 （松本市ハザードマップ令和6年4月1日より）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	3,232㎡（登記数量） ほぼ台形 間口約66m、奥行約36m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況	北西側 水路を介して幅員約5.3m舗装市道（波田328号線）にほぼ等高に 接面する。 建築基準法第42条1項1号道路に該当 北東側 水路を介して幅員約4.2m舗装市道（波田329号線）に接面する。 波田329号線は北西方向に傾斜しており、北側約14mはほぼ等高 に接面し、約14mより南側は、約0.3m～約1.0m低く接面する。 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	賃借人Bが畑（りんご）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	なし なし なし

特 記 事 項

・松本市遺跡地図によると、物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。建築工事等に際して遺跡や文化財等が出土して調査が必要となった場合は、期間や費用等の損失が発生する可能性がある。しかしながら、調査方法は非常に個別性が強く、不確定要素も多いため、事前の査定は困難である。よって、埋蔵文化財が物件1の価格に与える影響は考慮外とした。

・物件1は農用地区域に指定されているので、原則として宅地等への転用はできない。また、買受人は買受適格証明書を必要とする。

・物件1と接面市道との間には幅約0.3mの水路が介在し、北東端部と北西端部にそれぞれ幅約2.5mの橋が1カ所ずつ架けられている。松本市役所建設部維持課によると、これらの橋に占用許可は出しておらず占用料等は発生していない、とのことである。今後占用許可を取得する場合、4m以内の橋であれば占用料は免除となるとのことである。

・農地中間管理機構が貸し出し済みの農地である。賃借権の存続期間は令和5年8月1日から令和10年12月31日である。賃料は毎年48,480円である。

・賃借開始時の令和5年8月1日時点で物件上にはりんごの木が存していたと思われる。

・土地上空に送電線が通っている。同送電線に関して、Aと東京電力パワーグリッドとの間で架空送電線路に関する契約が締結され、Aには建築物の築造の禁止、送電線に支障となる工作物の設置禁止、送電線に支障となる行為の禁止、等の制約に対し年額46,243円の補償金が支払われる。同補償金は、令和8年9月30日分までAに支払済みである。

送電線に支障となる範囲は、「送電線下垂時に安全距離4.8mを加算した範囲」、となっており、北西の波田328号線上で地上高10.8m、安全距離4.8m、利用可能範囲6.0m、南西水路付近で地上高10.3m、安全距離4.8m、利用可能範囲5.5mである。造成等の切盛りにより利用可能範囲は変化するので、造成後の利用可能範囲の測量が必要な場合は、東京電力パワーグリッド松本地域送電グループに連絡をする、とのことである。

当該送電線は特別高電圧送電線（154kV A）である。

2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	JR篠ノ井線「松本」駅の西方約8.2km（道路距離、以下同様） アルピコ交通上高地線「森口」駅の北東方約350m 松本市役所波田支所へ約2.8km （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道158号の北方、市道波田1級2号線沿いに戸建住宅が建ち並ぶ中に、農地が残存する地域。	
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	市街化区域 第二種低層住居専用地域 60% 100% 建築基準法第22条区域 農業振興地域外 農地（市街化区域内） 浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の指定なし （松本市ハザードマップ令和6年4月1日より）
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	264㎡（登記数量） ほぼ三角形 間口約30.2m、奥行約16.4m 市道に沿う幅約1mの部分が南東向きに傾斜している。 その他の部分はほぼ平坦地である。平坦地部分は市道より約0.5m高い。 特になし
接面道路の状況	南東側 幅員約5.5m舗装市道（波田1級2号線）にほぼ等高に接面する。 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	賃借人Bが畑（不耕作地）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	・松本市遺跡地図によると、物件２は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。建築工事等に際して遺跡や文化財等が出土して調査が必要となった場合は、期間や費用等の損失が発生する可能性がある。しかしながら、調査方法は非常に個別性が強く、不確定要素も多いため、事前の査定は困難である。よって、埋蔵文化財が物件２の価格に与える影響は考慮外とした。 ・物件２は市街化区域内の農地であるので、農業委員会へ届出を行うことで宅地等への転用が可能である。また、買受人は買受適格証明書を必要とする。 ・北東端から南西方向に約11mの地点に、電柱及び支柱が存する。 ・南西端部に、電柱が存する。この電柱の支柱は、南西側隣地に存する。 ・接面市道には幅約0.3mの蓋のないＵ字側溝があり、現況では出入りに不便がある。松本市役所建設部維持課によると、Ｕ字側溝に蓋や橋を設置する場合、公共物自営工事の申請が必要となる。自営工事の場合料金は発生しないが、構造等に要件があるので、維持課自営工事担当に相談を要する。とのことである。 ・農地法第3条の許可を得た賃借権が存する。現況は未耕作地であり、賃借人Bは使用していないと思われる。 ・所有者Aによると、賃借人Bとは連絡が取れないとのことである。調査においても賃借人Bと接触できなかった。 ・松本市農業委員会によれば、賃貸借の解約は通常農地法第18条により賃貸人と賃借人の共同申請によるが、それ以外にどのような方法があるかはすぐには回答できない、とのことである。
---------	---

第5 評価額算出の過程

評価にあたっては物件1、2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
1	1,000	1.00	3,232		0.90	0.6	1,750,000
2	8,150	0.80	264		0.50	0.6	520,000
合計							2,270,000

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：物件1：特になし (1.00)

物件2：不整形 -20% (0.80)

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：

物件1は農地中間管理機構が貸出済の農地であり、賃借人が存する。松本市農業委員会によると、賃貸借契約時に、抵当権が行使されたときは合意解約に応じ農地を原状に復して明け渡し、との契約を結んでいるとのことである。なお、契約時にはすでに物件1上にりんごの木は植えられていたので、原状に復すためにりんごの木を撤去する必要はない。

賃借権が付着した農地の競売において、買受人を賃借人のみに制限するような規定はないため、第三者が買受人となることは可能だが、現況は賃借人によってりんご果樹園として使用されており、賃借権の付着していない農地と比べてやや市場性は劣る。

以上より、市場性減価率を10%と判定した。

物件1 市場性修正率：0.90

物件2は農地法第3条の許可を得た賃借権が設定されている。農地の賃貸借契約の解約は農地法第18条に基づき、原則として知事の許可を得なければならない。ただし、賃貸人、賃借人お互いの合意による解約で、土地の引渡しの時期が、合意が成立した日から6カ月以内であり、かつ、その旨が書面で明らかな場合は知事の許可がなくても農業委員会への届け出により解約することができる。物件2は現況未耕作地であり、賃借人とは連絡が取れない。買受人が賃貸借を解除できる方法が農地法第18条に基づく共同申請以外にあるかは松本市農業委員会への問い合わせ

でも不明確であった。よって、物件2は解除可能か否かが不明確な賃借権の付着した農地であり、市場性は劣る。

以上より、市場性減価率を50%と判定した。

物件2 市場性修正率：0.50

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

319円／㎡ ～ 1,500円／㎡

2 地価調査価格（松本－15）

所 在 : 松本市波田字南原1403番5

価 格 : 30,200円／㎡

位 置 : アルピコ交通上高地線三溝駅の南約250m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 262㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南東6.0m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率80%）

地 域 の 概 要 : 国道背後の中規模一般住宅の多い住宅地域

3 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 183,577円（56.8円／㎡）

物件2 4,118,400円（15,600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（国土地理院地図）（物件1、物件2）

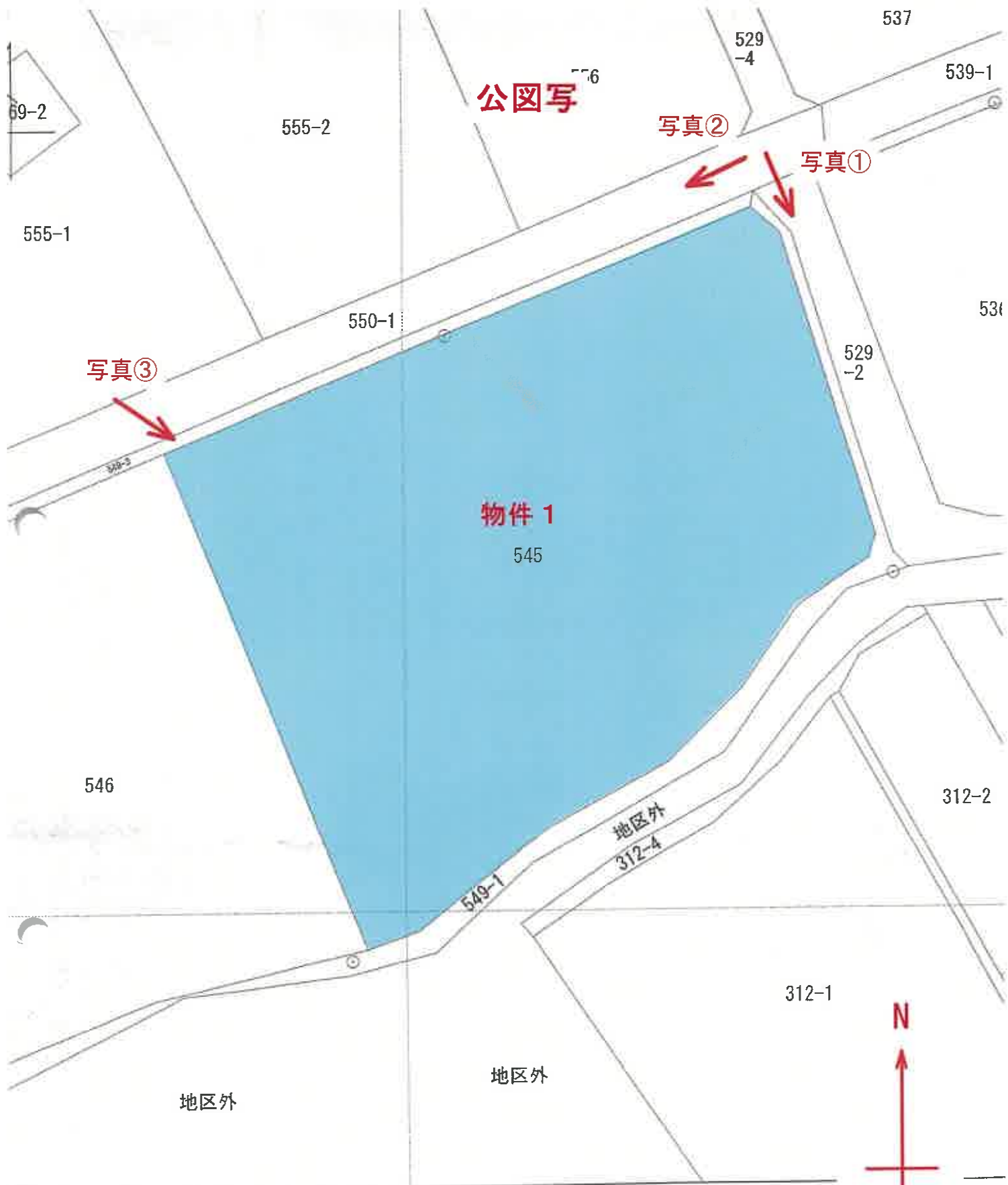
2 公図写・写真撮影方向図（物件1、物件2）

3 現況写真

以 上



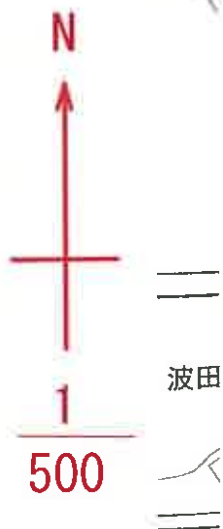




(座標値種別：図上測定)

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。

→：写真撮影方向



在 松本市波田字中上手

地 番 545番

物件1(土地)



市道波田329号線

市道波田328号線

写真①

物件1(土地)



市道波田328号線

写真②



物件1(土地)

写真③



市道波田1級2号線

物件2(土地)

写真④



物件2(土地)

市道波田1級2号線

写真⑤



物件2(土地)

市道波田1級2号線

写真⑥