

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）

長野地方裁判所諏訪支部 執行官室 Tel 0266-53-6700

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 5 日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

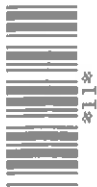
裁判所書記官 児 玉 暢

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 8 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 27 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 日 午前 10 時 00 分 場 所 長野地方裁判所諏訪支部
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 9 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 長野地方裁判所諏訪支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 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 8 月 5 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）
1	2,980,000 2,384,000		596,000	33,941	4,848



物 件 目 録

1 所 在 茅野市豊平字東嶽
地 番 1 0 4 1 2 番 3 3
地 目 原野
地 積 1 1 0 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 1 日

長野地方裁判所諏訪支部執行係

裁判所書記官 児 玉 暢

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】

本件共有者らが占有している。

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 茅野市豊平字東嶽
地 番 1 0 4 1 2 番 3 3
地 目 原野
地 積 1 1 0 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和 8 年(ヌ)第 3 号
令和 8 年 5 月 1 8 日受理
令和 8 年 6 月 2 日提出
評 価 人 宮 坂 祐 里

現況調査報告書

長野地方裁判所諏訪支部

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

1 所 在 茅野市豊平字東嶽
地 番 1 0 4 1 2 番 3 3
地 目 原野
地 積 1 1 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

(土地用)

不 動 産 の 表 示					
住 居 表 示					
土地					
物件 1					
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 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（該当部分抜粋） ☐ 建物図面（各階平面図）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	☒ 土地共有者 A・B ☐ 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 ☒ 上記の者が雑木等が植生した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 ☐ ☐ 「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 令和 年(執)第 号 保管開始日 令和 年 月 日〕			
建築物（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 ☐ 写真撮影場所位置図（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
■三井の森蓼科管理センター 担当者(㈱三井の森 総務本部総務部長)	【令和8年5月21日・6月2日に(■口頭 □電話)聴取した。】 (1) 本土地は、三井の森蓼科管理センターが管理する別荘地です。土地共有者であるAさんとBさんが占有されています。 (2) 本土地の別荘地区画番号は「きすげ平・3-5-21」です。 (3) 境界標により、土地の境界は明確になっています。 (4) 道路に面した本土地の南西端にあるメーターは、水道メーターです。 (5) 本土地に対する管理費の名目は、「共益施設維持管理費(以下「管理費」という。)」です。期間は、毎年1月から12月までの1年間です。毎年2月に請求書を発行して送付し、3月末日までの支払になっています。 (6) 現在の管理費は、1ヶ年金4万3560円です。5月1日現在、合計金49万5991円が滞納になっています。 (7) 本件の競売申立は、前述の管理費の滞納に関するものです。昨年(2025年1月～2025年12月)までの滞納額45万2431円と完済に至るまでの損害金(年3%)は、競売による売却代金から支払われることとなりますので、残りの滞納額は今年(2026年1月～2026年12月)の管理費のみとなります。 (8) 競売の買受人となられた方には、別荘地に関する「管理規程」を締結して頂き、買受日以降の管理費を支払って頂くこととなります。

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(地図に準ずる図面)、土地所在図、地積測量図、別荘地区画図、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

No.	地番	地目	地積 m ²	権利者その他の事項	備考
①	10413番2	原野	2115	所有者 茅野市豊平塩ノ目財産区	公衆用道路
②	10413番1	原野	4273	所有者 同上	同上
③	10413番3	雑種地	3394	所有者 茅野市	同上
④	10414番	原野	61080	所有者 茅野市豊平塩ノ目財産区	

- (3) 上記「共益施設維持管理費」は、一般債権であり、買受人に承継されないものと思料する。
- (4) 本件債務者A及びB宛に各照会書を送付して現況調査に対する立会を求めたが、立会は得られなかった。
- (5) 上記関係人の陳述及び本土地の状況等から、共有者兩名以外の使用占有は認められず、所有権に基づき占有するものとして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

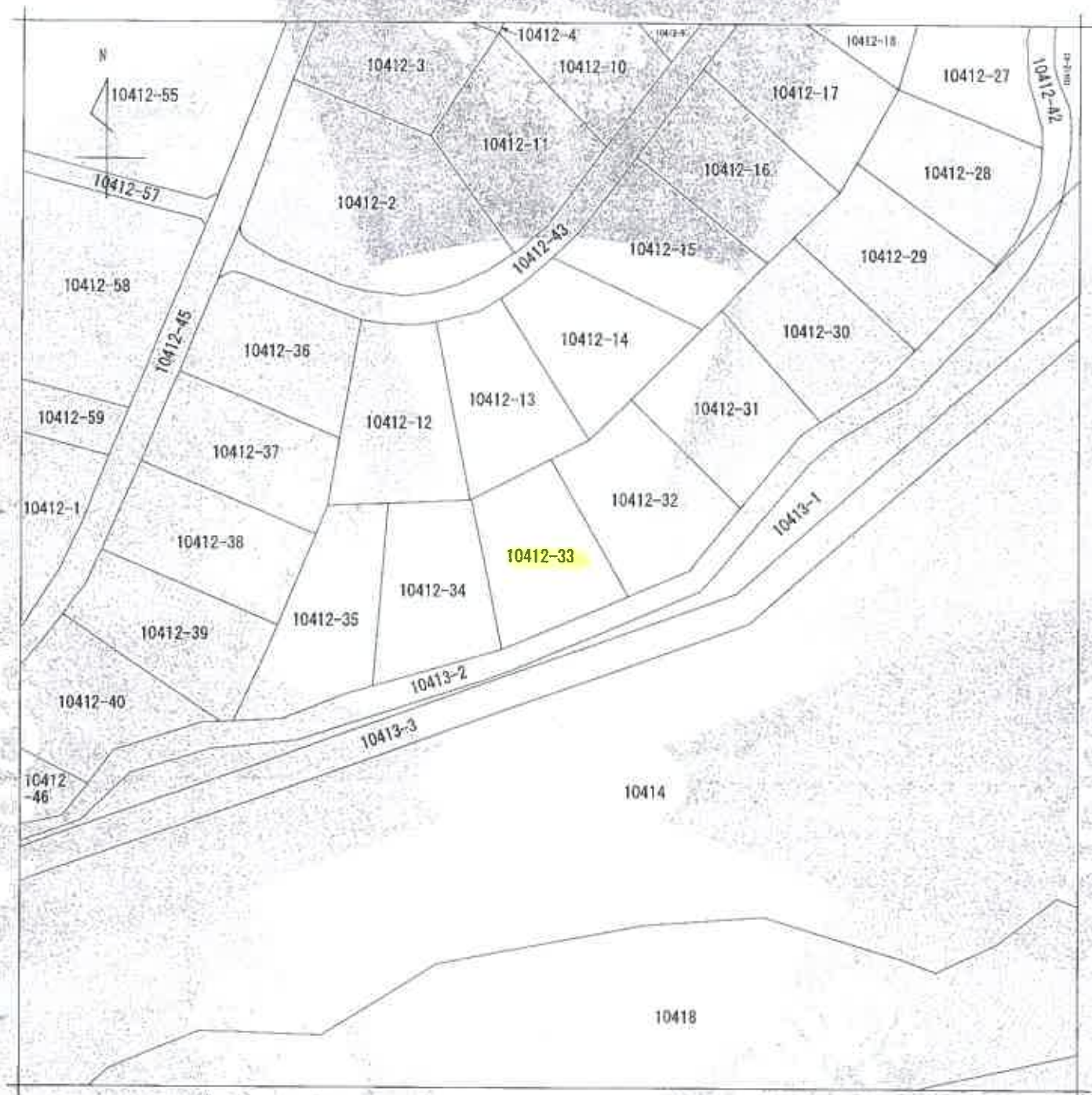
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 5月18日 (月)	当庁 (執行官室)	茅野市長宛関係資料請求 (郵便)
8年 5月19日 (火) 13:20ー13:25	長野地方法務局諏訪支局	☒ 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 ☐
8年 5月21日 (木) 15:50ー16:20	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影
8年 5月21日 (木) 16:25ー16:35	三井の森蓼科管理センター (蓼科販売センター)	管理費等について意見聴取
8年 5月25日 (月)	当庁 (執行官室)	本件債務者 A 宛照会書送付 (郵便) 本件債務者 B 宛照会書送付 (郵便)
8年 6月 2日 (火) 9:20ー 9:40	三井の森蓼科管理センター (蓼科販売センター)	管理費等について意見聴取
8年 6月 2日 (火) 9:45ー 9:55	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影
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 8年 6月 2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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が提出付けられるまでの間、これに代わるものとして提出付けられている図面です。土地の位置及び形状の簡略を記載した図面です。

地番区域見出
豊平

請求部	所在	茅野市豊平字東嶺				地番	10412番33		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				図付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面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18日

長野地方方法務局諏訪支局

登記官

地図整理番号：M14457

(1/1)

(5 枚目)

A3をA4に縮小

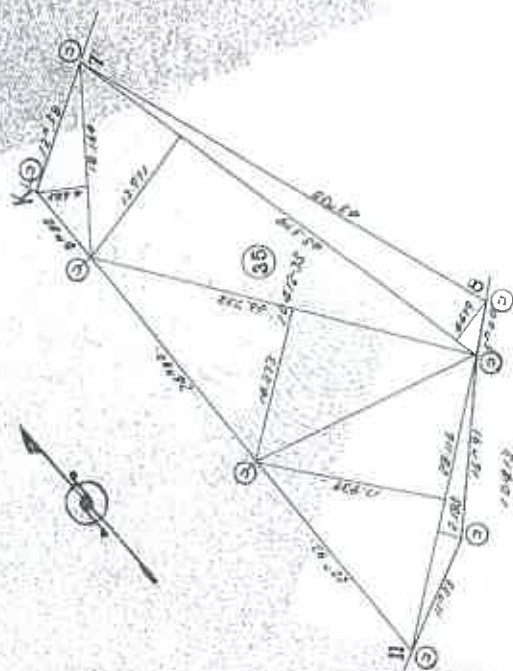
登録年月日：昭和53年11月15日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和8年2月18日 長野地方広務局麻野支局

地積測量図

地番 10412-33 34 35

土地の所在 茅野市豊平字京級



35 10412-35

$$18164 \times 2.485 = 45,198.2$$

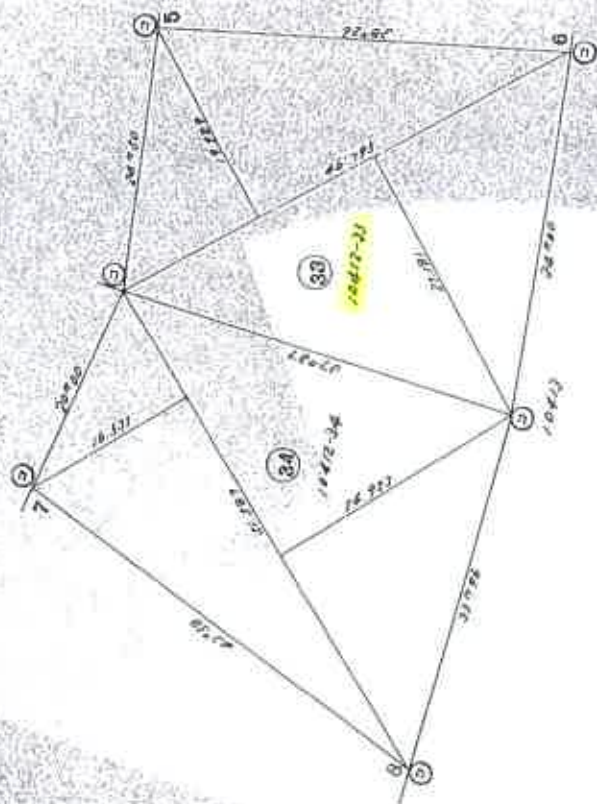
$$65,579 \times 16.379 + 12,971.1 = 1,066,925$$

$$26,232 \times 16.379 = 427,949.9$$

$$29,116 \times 12.939 + 2,185.1 = 385,806.3$$

$$\sum 1,885,880.4$$

$$\frac{1}{2} 1,885,880.4$$



面積計算

33 10412-33

$$46,794 \times 19.989 + 27,181.7 = 957,329.1$$

$$\frac{1}{2} 957,329.1$$

240162

34 10412-34

$$51,582 \times 16.531 + 34,223.3 = 873,487.4$$

$$\frac{1}{2} 873,487.4$$

項目	単位	割合
①	㎡	100%
②	㎡	100%
③	㎡	100%
④	㎡	100%
⑤	㎡	100%

申請人

昭和53年10月26日作成

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

登記年月日：昭和53年11月15日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年2月18日 長野地方建設局調査課

登記号

(8枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 10412-2 ~ 10412-44

茅野市豊平字夏緑

10412-24	1091 ㎡	10412-2	2174 ㎡
-25	1123 ㎡	-4	1046 ㎡
-26	1096 ㎡	-4	1050 ㎡
-27	1038 ㎡	-5	1052 ㎡
-28	1039 ㎡	-6	1032 ㎡
-29	1050 ㎡	-7	1042 ㎡
-30	1006 ㎡	-8	1072 ㎡
-31	1012 ㎡	-9	1086 ㎡
-32	1012 ㎡	-10	1059 ㎡
-33	1103 ㎡	-11	1094 ㎡
-34	1069 ㎡	-12	1082 ㎡
-35	1009 ㎡	-13	1055 ㎡
-36	1008 ㎡	-14	1015 ㎡
-37	1038 ㎡	-15	1016 ㎡
-38	1033 ㎡	-16	1030 ㎡
-39	1036 ㎡	-17	1045 ㎡
-40	1023 ㎡	-18	1002 ㎡
-41	1082 ㎡	-19	1003 ㎡
-42	1025 ㎡	-20	1038 ㎡
-43	2290 ㎡	-21	1068 ㎡
-44	1032 ㎡	-22	1074 ㎡
		-23	1086 ㎡

① 10412-1

84120.01

$$\begin{aligned} & (2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11)+(12) \\ & (14)+(15)+(16)+(17)+(18)+(19)+(20)+(21)+(22)+(23)+(24) \\ & (26)+(27)+(28)+(29)+(30)+(31)+(32)+(33)+(34)+(35)+(36)+(37) \\ & (38)+(39)+(40)+(41)+(42)+(43) \end{aligned}$$

240172 - 2659 ㎡20/10

申請人

昭和52年10月20日作成

製作者 土地測量士

縮尺 1/

(東京土地測量士会所属)

図面管理番号：M14459

図面管理番号：M14459

いずみ平

岳麓公園

あかまつ平・5

標高1,188m

標高1,213m

あかまつ

三井の森夢科管理センター
〈夢科販売センター〉

三井の森
ゴルフフェース
ロッジ

ゴルフ練習場

クラブハウス

三井の森夢科ゴルフ倶楽部(TGC)

標高1,197m

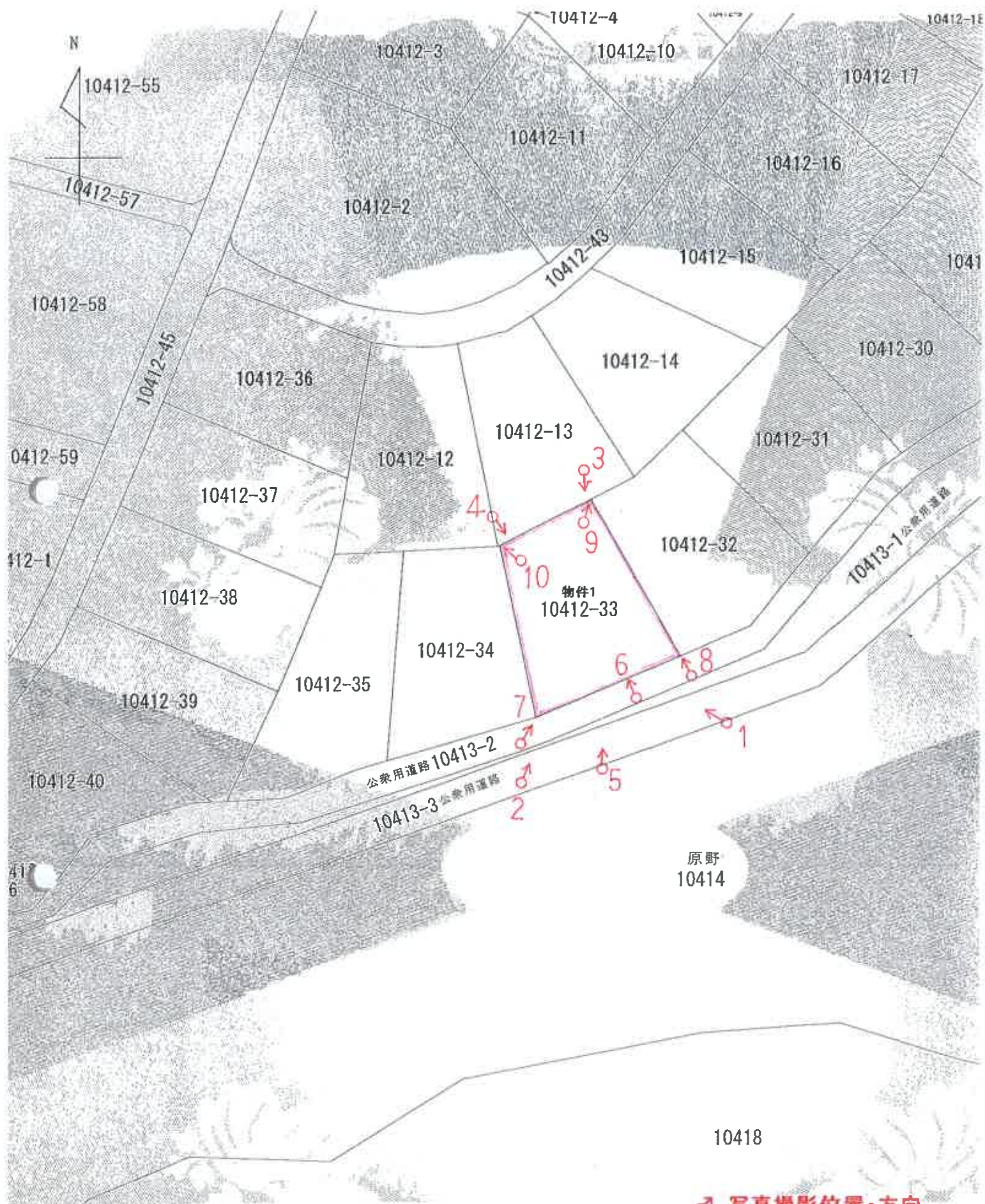
からまつ

しらかば

きすげ平・3

チェルトの森・原村

ハケ岳横断道路(鉢巻道路)



♂ 写真撮影位置・方向

写真撮影場所位置図(概略図)
令和8年(又)第3号
物件1(原野)

令和8年（又）第3号



NO. 1
物件 1



NO. 2



NO. 3

物件 1



NO. 4



NO. 5



NO. 6

物件 1



NO. 7

水道メーター



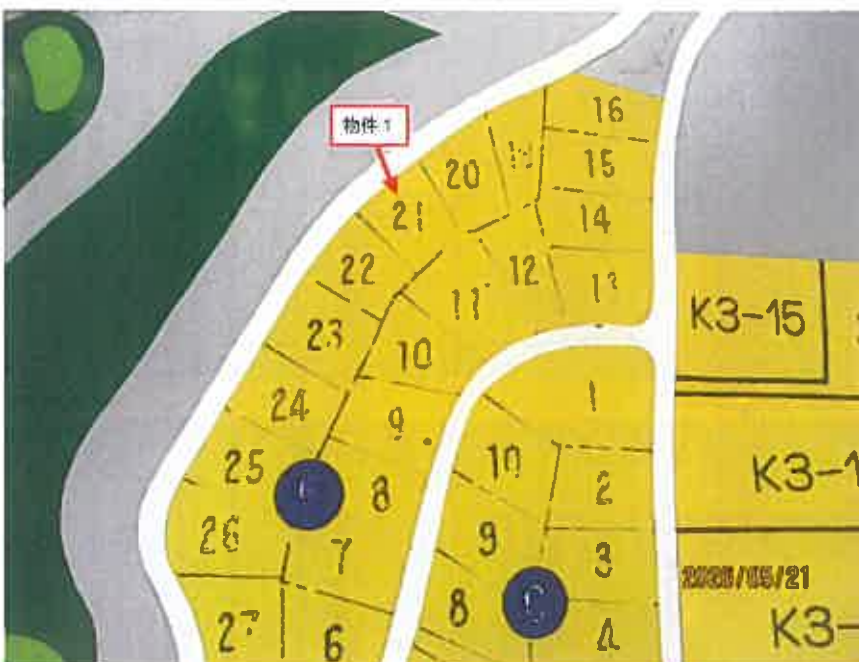
NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11

(14枚目)



令和8年（ヌ）第3号
令和8年6月2日 現地調査
令和8年6月4日 評 価

長野地方裁判所 諏訪支部 御中

評 価 書

< 土地用 >

評価人 不動産鑑定士

宮 坂 祐 里 ㊞

第1 評価額

評 価 額
金 2, 9 8 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 目的物件等

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	茅野市豊平字東嶽 1 0 4 1 2 番 3 3 原野 1 1 0 3 平方メートル A 持分2分の1 B 持分2分の1	宅地
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

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線茅野駅の東方約 12 km（道路距離） (株)三井の森蓼科管理センターへ約 750m 三井の森蓼科ゴルフ倶楽部へ約 350m （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	茅野市街地の東方、「蓼科高原三井の森」別荘地内にあって、林間に個人の別荘、企業の保養所等が建ち並ぶ閑静な別荘地域。	
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内 用途無指定 30% 50% なし ・ 茅野市景観づくり条例 ・ 茅野市生活環境保全条例 ・ 蓼科高原三井の森 自然保護協定 （建ぺい率20%、容積率40%、道路後退等の制限あり） ・ 土砂災害防止法：土砂災害警戒区域外 ・ 盛土規制法：宅地造成等工事規制区域 ・ 茅野市防災マップ：浸水想定区域外 ・ 茅野市文化財課によると、物件 1 土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。したがって、埋蔵文化財については物件 1 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 間 口 ・ 奥 行 等 地 勢 そ の 他	1,103㎡（登記数量） ほぼ台形 間口約34m、奥行約38m 概ね平坦地だが、南西向きに緩やかな傾斜があるほか、一部若干の高低差あり 特になし
接面道路の状況	南側 幅員約 5.7m舗装市道（3-5030 号線）ほぼ等高に接面 （建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）	
土地の利用状況等	土地共有者 A 及び B が、雑木等が植生した更地の状態で占有している。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり（管理・運営：株式会社三井の森） なし あり（管理・運営：株式会社三井の森）
特記事項	・物件1土地の別荘地番号は、「きすげ平・3-5-21」である。 ・当該別荘地の購入者等は、「蓼科高原三井の森 共益施設管理業務規定」に基づき管理費を負担することとされている。物件1土地については、現状1ヶ年43,560円（土地のみ）である。 ・茅野市が運営する上下水道のエリア外であるが、株式会社三井の森が運営・管理する上下水道が敷設されている。利用にあたっては、「蓼科高原三井の森 上下水道利用規定」によるものとされている。なお、物件1土地の南西端に、上水道のメーターが設置されていた。	

第5 評価額算出の過程

土地価格を求め、競売市場性修正等を施して、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 エ	市場性 修 正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ× オ×カ
1	4,500	1.00	1,103		1.00	0.60	2,980,000

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の取引事例価格に基づき、地価公示標準地価格または地価調査基準地価格との均衡に留意して、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。

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 地価調査価格（茅野（県）－1）

所 在 : 茅野市北山字南山栗平ヨリ三室大萱迄4035番616

価 格 : 4,570円/㎡

位 置 : JR中央本線茅野駅の北東方約17km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 1,067㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 東4.3m未舗装市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内、用途無指定（建ぺい率30%、容積率50%）
国定公園（第2種特別地域）

地 域 の 概 要 : 戸建別荘、保養所等が建ち並ぶ別荘地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 土地 3,463,420 円（3,140 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る。

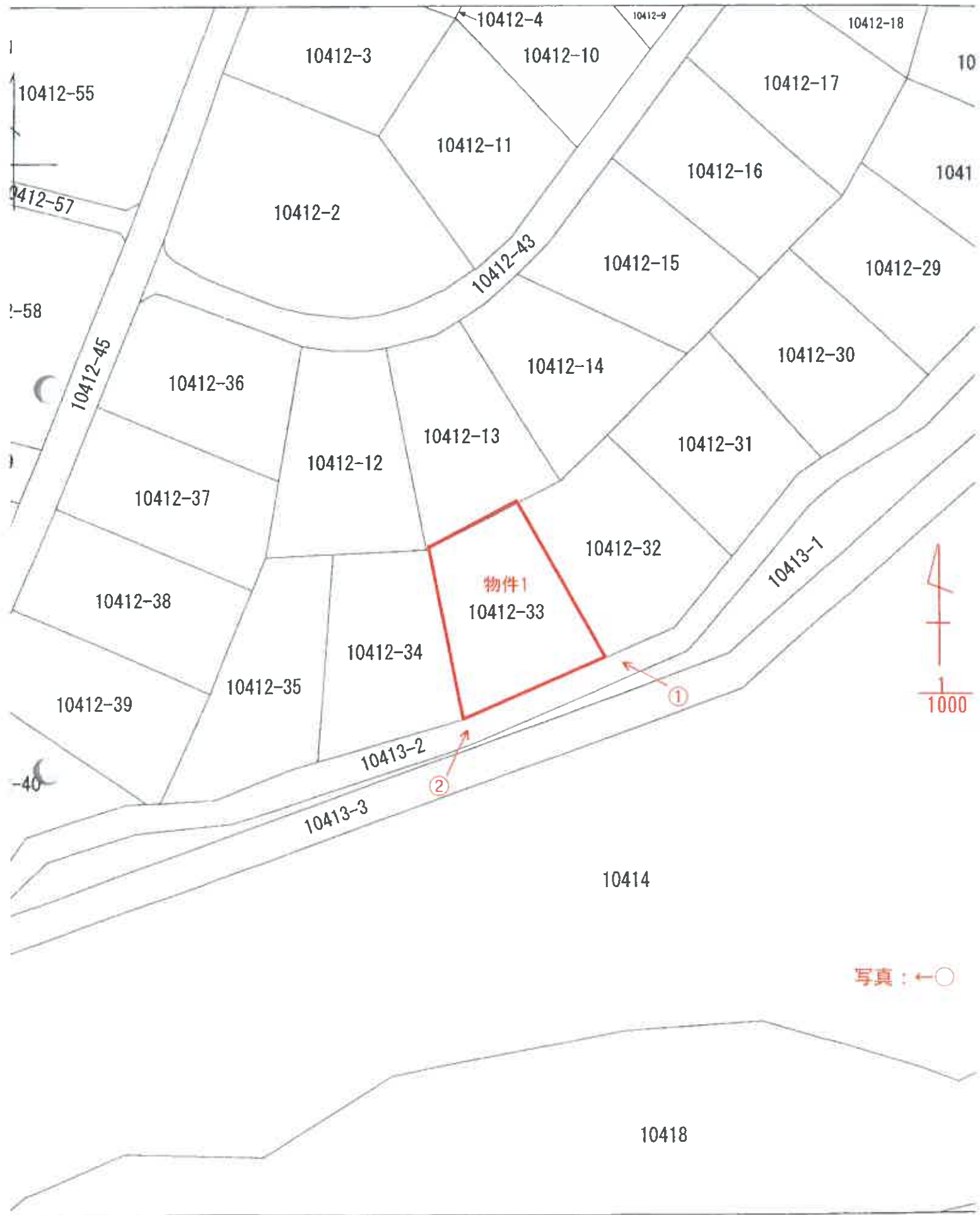
第7 附属資料

- 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



この図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
 るもので、土地の位置及び形状の細部を記載した図面ではありません。

地番

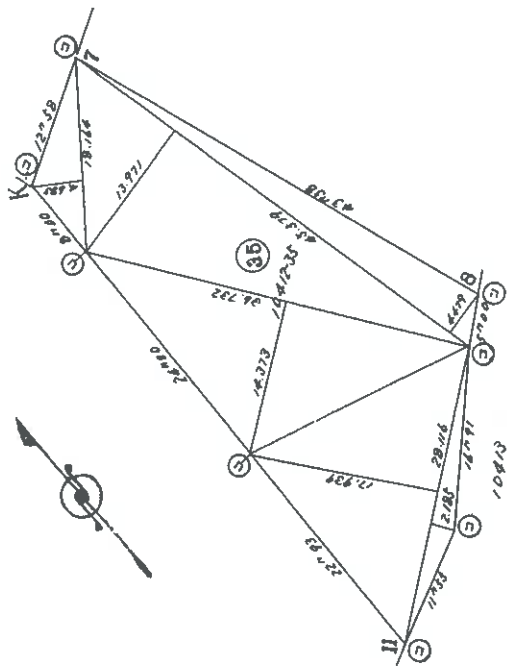
登記年月日：昭和53年11月15日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年2月18日 長野地方方法務局諏訪支局 登記官

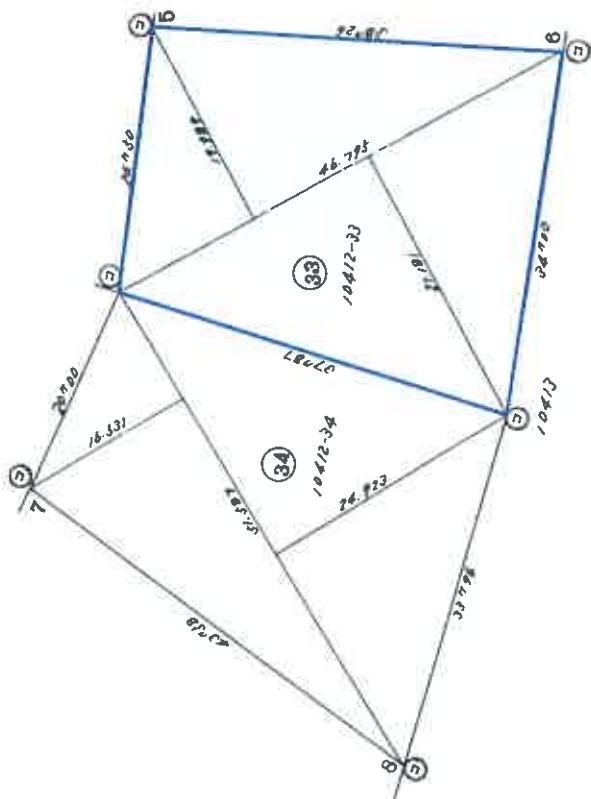
地積測量図

地番 10412-33-34-35

土地の所在 茅野市豊平字京嶺



35 10412-35
$$\frac{10.164 \times 4.185}{2} = 20.9982$$
$$45.579 \times 14.679 \div 2 = 334.2325$$
$$26.232 \times 14.373 \div 2 = 189.9490$$
$$28.116 \times (17.939 + 2.185) \div 2 = 265.8062$$
$$\frac{20.9982 + 334.2325 + 189.9490 + 265.8062}{4} = 192.7464$$



面積計算

33 10412-33
$$\frac{46.785 \times (19.989 + 27.181) \div 2 + 2207.3201}{2} = 1103.6609$$

34 10412-34
$$\frac{51.587 \times (16.531 + 24.923) \div 2 + 2138.4874}{2} = 1069.2637$$

240162

凡例	境界線の種類
①	石
②	コンクリート
③	ノコギリ
④	金
⑤	刻

作製者

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

物件 1 土地



写真①

物件 1 土地



写真②