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）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。
※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。

資格証明書
（法人の場合）

※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。

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　℡０２６６－５３－６７００

令和　８年（ケ）第　　７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５日
長野地方裁判所諏訪支部執行係
裁判所書記官　小深田　　涼

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　９年．２月１８日　午前　９時００分から 令和　９年　２月２５日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　３月　２日　午前１０時００分 長野地方裁判所諏訪支部
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　５月１４日　午前１０時００分 長野地方裁判所諏訪支部執行係
特別売却実施期間	令和　９年　３月　４日　午前　９時００分から 令和　９年　３月　４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１１月２５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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3☆	810,000 648,000	一括	162,000	7,243	非課税
1	750,000				
2	50,000				
3	10,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　7号

物　件　目　録

☆1　所　　在　茅野市宮川字竹原

　　地　　番　７１４６番１

　　地　　目　田

　　地　　積　３５２０平方メートル

☆2　所　　在　茅野市宮川字竹原

　　地　　番　７１５５番１

　　地　　目　田

　　地　　積　２３９平方メートル

☆3　所　　在　茅野市宮川字竹原

　　地　　番　７１５５番２

　　地　　目　田

　　地　　積　１９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２３日
長野地方裁判所諏訪支部執行係
裁判所書記官　小深田　　涼

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１～３】
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１～３】
隣地との境界が不明確である。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　茅野市宮川字竹原

　　地　　番　　７１４６番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　３５２０平方メートル

２　所　　在　　茅野市宮川字竹原

　　地　　番　　７１５５番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　２３９平方メートル

３　所　　在　　茅野市宮川字竹原

　　地　　番　　７１５５番２

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１９平方メートル

令和　８年(ケ)第　　７号
令和　８年　７月　７日受理
令和　８年　８月２７日提出
評　価　人　宮　坂　祐　里

現況調査報告書

（物件１～３）

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

令和　8年（ケ）第　　7号

物　件　目　録

1　所　　在　茅野市宮川字竹原

　　地　　番　７１４６番１

　　地　　目　田

　　地　　積　３５２０平方メートル

2　所　　在　茅野市宮川字竹原

　　地　　番　７１５５番１

　　地　　目　田

　　地　　積　２３９平方メートル

3　所　　在　茅野市宮川字竹原

　　地　　番　７１５５番２

　　地　　目　田

　　地　　積　１９平方メートル

（土地用）

不動産の表示	「物件目録１」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　　）　□公衆用道路（物件　　）　■農地（物件１－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　■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（相続財産清算人）　□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 ■上記の者が背丈の高い雑草等が繁茂した耕作放棄地の田圃として管理所有し占有している □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 □「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（　）第　　号 保管開始日　令和　　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

（土地用）

不動産の表示	「物件目録２、３」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件２、３
現況地目	□宅地（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　■農地（物件２、３一田） □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　■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（相続財産清算人）　□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 ■上記の者が背丈の高い雑草等が繁茂した耕作放棄地の田圃として管理所有し占有している □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 □「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（　）第　　号 保管開始日　令和　　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
■B （本件申立人 亡A相続財産 代表者相続財産清算人 弁護士）	【令和８年７月３０日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　本件競売申立は、不動産の換価を目的とした形式的競売事件です。 (2)　本物件１ないし３の土地（以下「本土地」という。）は、いずれも耕作放棄地の田圃です。耕作しなくなった時期は不明です。私が相続財産清算人として現在管理しています。 (3)　本物件１の土地と本物件２及び３の土地との間には、水路（7154-3）があります。水は流れていません。雑草等が生い茂っていて、水路の位置は確認できません。また、雑草等が生い茂っていて、隣地との境界も確認できません。土地の境界に関する争いはありません。
■茅野市農業委員会事務局	【令和８年８月２６日に（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1)　照会があった物件１ないし３の農地（田）については、いずれも農地法所定の許可等は無く、耕作台帳上は本人耕作の自作地になります。

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、別紙公図（地図に準ずる図面）、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 ㎡	権利者その他の事項	備考
①	７１５４番３	用悪水路	３３	所有者　茅野市	
②	７１４３番７	用悪水路	８７７	所有者　茅野市	
③	７１４６番３	用悪水路	７２	所有者　茅野市	
④	７１５１番２	用悪水路	２６	所有者　茅野市	
⑤	７１４３番２	鉄道用地	７６５０	所有者　東日本旅客鉄道㈱	
⑥	７１４３番６	鉄道用地	３１９１	所有者　東日本旅客鉄道㈱	
⑦	７１４６番５	堤	２７５	所有者　国土交通省	
⑧	７１４７番２	堤	１６０	所有者　国土交通省	
⑨	７１５０番２	堤	２５３	所有者　国土交通省	
⑩	７１５６番４	堤	９７	所有者　国土交通省	
⑪	７１４７番１	田	１９２	所有者　第三者個人(甲)	
⑫	７１５６番３	畑	１４９	所有者　第三者個人(乙)	
⑬	７１５６番１	田	３０１	所有者　第三者個人(乙)	
⑭	７１５７番２	田	５４８	所有者　第三者個人(丙)	
⑮	７１５７番１	田	１１８３	所有者　第三者個人(丙)	

(3)　本物件１の土地と本物件２及び３の土地は、用悪水路（7154-3）を挟んだ一団の土地である。隣地との筆界は判然とせず、いずれも公道に接面していないことから、一括売却するのが相当と思料する。

(4)　上記関係人の陳述及び本土地の状況等から、２、３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
8年 7月 7日（火）	当庁（執行官室）	茅野市長宛関係資料請求（郵便）
8年 7月 7日（火） 12：25－12：35	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 7月17日（木） 15：45－16：20	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 7月21日（火） 16：45－16：50	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 7月30日（木） 10：00－10：35	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 Bから意見聴取
8年 8月 7日（金） 15：50－15：55	茅野市農業委員会事務局	事務局宛農地照会（口頭）
8年 8月26日（水） 14：10－14：15	当庁（執行官室）	事務局から意見聴取（電話）
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。

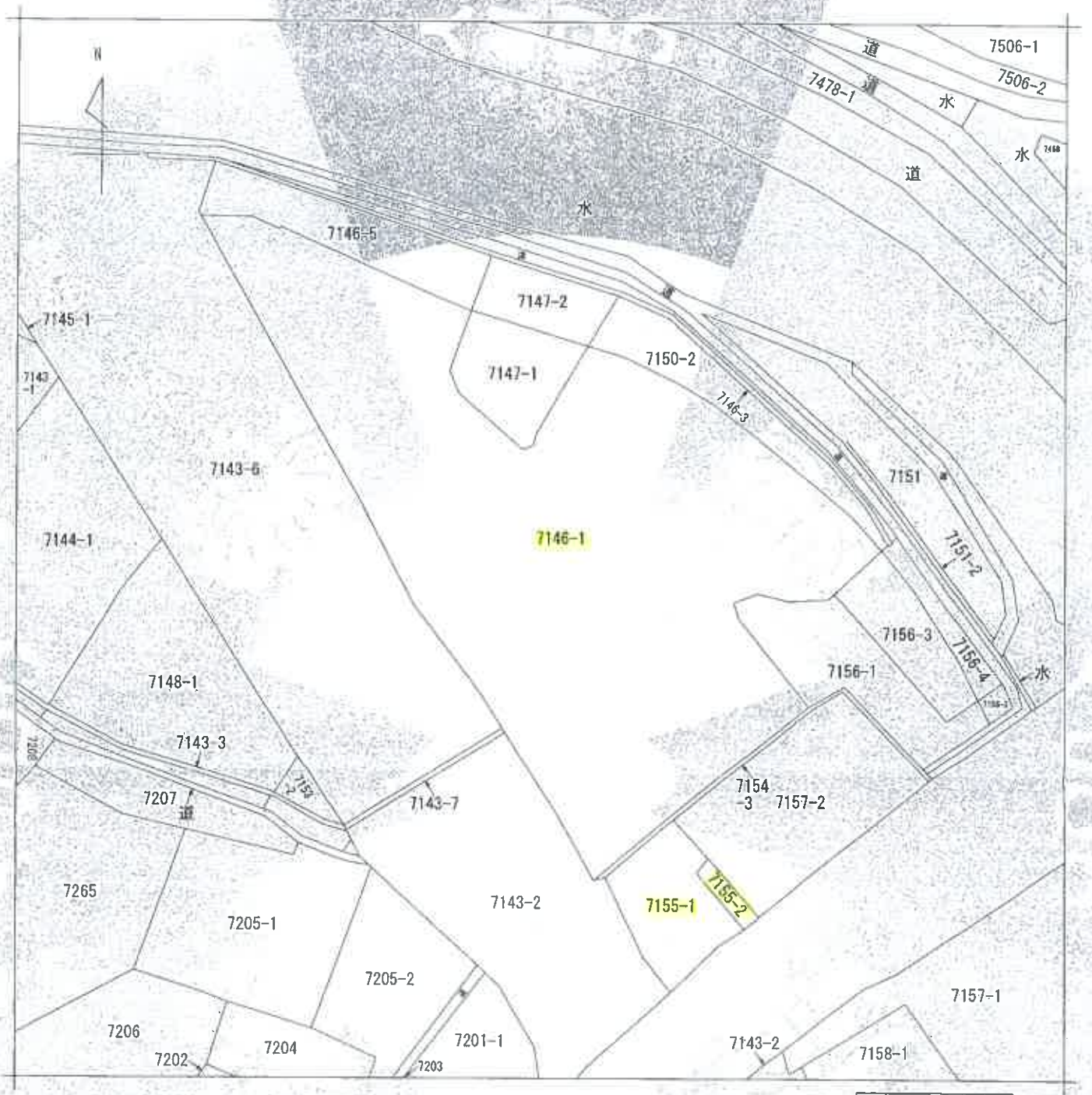
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人（評価人）を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■　令和　8年　7月３０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られている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	茅野市宮川字竹原				地番	7146番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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	明治24年			備付年月日（原図）				補記事項	

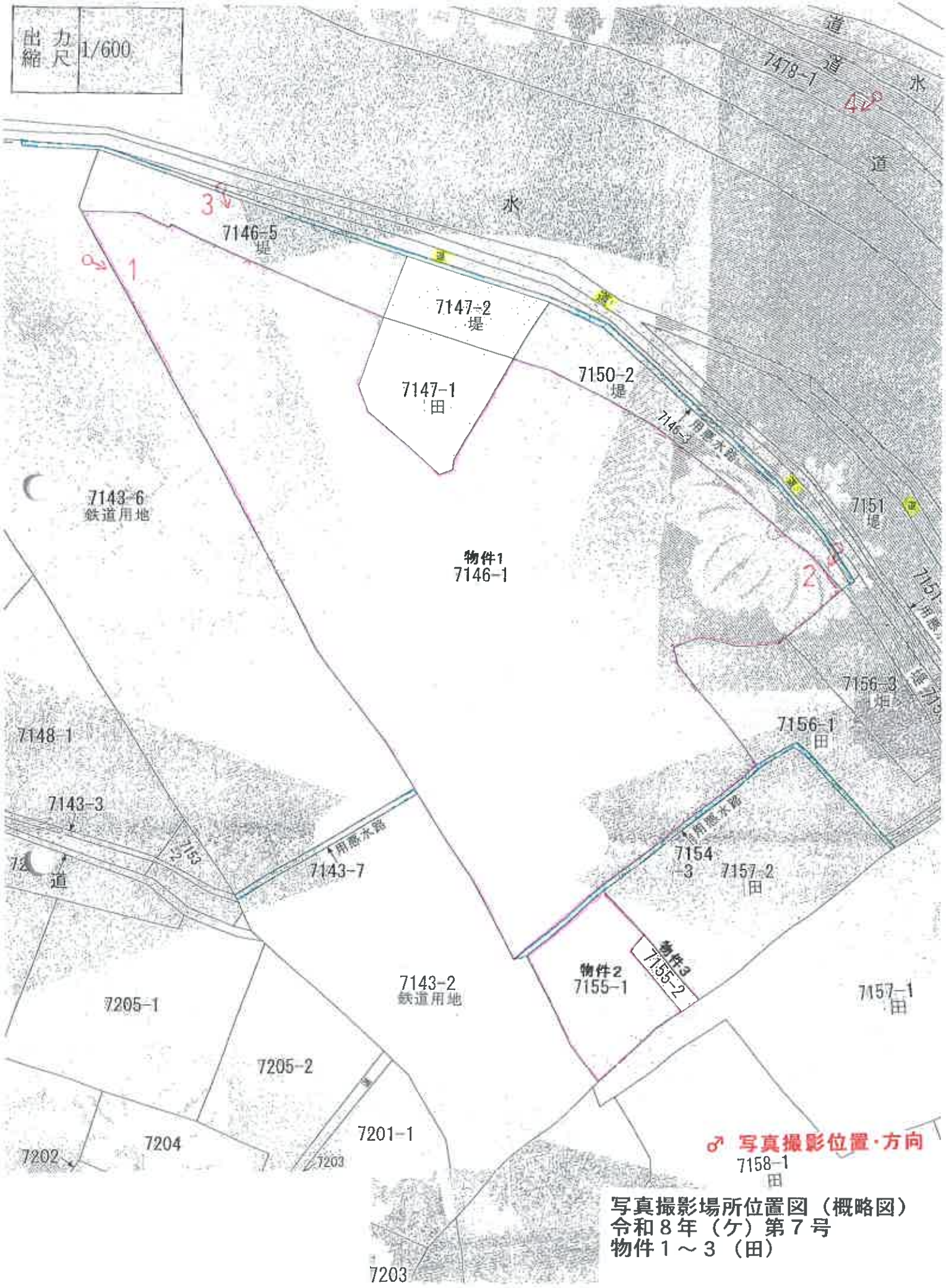
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月28日
長野地方法務局諏訪支局
登記官 [redacted]

請求番号：22-1
(1/1)

（ 6 枚目）

A3をA4に縮小



写真撮影場所位置図（概略図）
令和８年（ケ）第７号
物件１～３（田）

令和８年（ケ）第７号



NO. 1

物件１、２、３



NO. 2

令和８年（ケ）第７号



NO. 3



NO. 4

県道払沢茅野線の北側道路上から撮影

令和８年（ケ）第７号－Ｉ
令和８年　７月３０日　現地調査
令和８年　８月２７日　評　　価

長野地方裁判所　諏訪支部　御中

評　　価　　書

＜農 地 用＞

物件１～３土地

評価人　不動産鑑定士
宮　坂　祐　里　　㊞

第１　評価額

一　括　価　格	
金８１０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　７５０，０００　円
物件２（土地）	金　　５０，０００　円
物件３（土地）	金　　１０，０００　円

１　一括価格は、物件１から物件３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
１	所在 地番 地目 地積	茅野市宮川字竹原 ７１４６番１ 田 ３５２０平方メートル	
２	所在 地番 地目 地積	茅野市宮川字竹原 ７１５５番１ 田 ２３９平方メートル	
３	所在 地番 地目 地積	茅野市宮川字竹原 ７１５５番２ 田 １９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

位置・交通	JR中央本線「茅野」駅の南東方約3.3km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	県道払沢茅野線背後、一級河川「宮川」とJR中央本線の軌道敷との間に農地（未耕作地）が広がる地域（特記事項①参照）。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	60％
	容積率	200％
	防火規制	なし
	農振法上の規制	農業振興地域内　農用地区域
	その他の規制	・河川法：河川保全区域（一級河川「宮川」から18mまでの区域） ・茅野市防災ガイドブック：浸水想定区域外 ・茅野市教育委員会によると、物件１～３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１～３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	3筆合計3,778㎡（登記数量）
	形状等	東西約60m、南北約125m、不整形地
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特にない
自然的条件	日照	普通
	土壌の状態	普通
	かんがい、排水	やや劣る
	災害の危険性	普通
接面道路の状況	公図上、物件１～３土地と東側の「道」土地との間に介在地（「用悪水路」、「堤」）が存し、道路に接面していない可能性が高い。 なお、茅野市道路台帳図によると、物件１～３土地の東方の宮川沿いに幅員3.1m～3.5m程度の認定道路（5-870号線）が存するが、現地で確認することはできなかった。	

土地の利用状況等	所有者（相続財産清算人）が農地（未耕作の田）として管理所有し、占有している。
特記事項	① 物件１～３を含む周辺地域は、東側を一級河川「宮川」に、西側をＪＲ中央本線の軌道敷に挟まれた半円状の地域で、公簿地目「田」又は「畑」である土地により構成されるが、調査時点で耕作されている土地はなく、全体的に背の高い雑草や灌木等が繁茂する一帯となっている。 当該地域から最寄りの自動車通行可能な公道は、「宮川」の東側を走る市道4-911号線であり、当該市道から当該地域に出入りするためには、「宮川」に架設された幅約2mの鉄骨製の橋を渡るほかない。当該橋には、「この橋は歩道橋ですので歩行者以外の通行はご遠慮ください。茅野市・坂室区」との注意書きが設置されていた。 ② 物件１～３土地は、何年も耕作を行っていない模様であり、調査時点では、背の高い雑草、一部には灌木や樹木が繁茂していた。このため、各境界を判別することは困難であった。また、物件１土地と物件２、３土地との間に介在する水路（7154番3、用悪水路、所有者：茅野市）の位置を確認することはできなかった。 ③ 茅野市農業委員会によると、物件１～３土地について、農地法所定の許可等はなく、耕作台帳上は本人耕作の自作地であるとのこと。また、物件１～３土地は、農業振興地域内、農用地区域に指定されている。 ④ 物件１土地と物件２、３土地との間には②のとおり、用悪水路が介在するが、各土地の筆界は判然とせず、また、いずれも農用地区域内の「田」であり、公道に接面していない一団の土地と認められるため、一括売却するのが相当と判断した。 ⑤ 物件１～３土地の東方に「用悪水路」や「堤」を介して存するとみられる市道（5-870号線）について、現地で確認することはできなかったが、道路台帳からみると、当該道路と物件１～３との間には高低差があるものと見られる。

第５　評価額算出の過程

評価に当たっては物件１～３一体画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
1	800	0.63	3,520	1.0	0.70	0.60	750,000
2	800	0.63	239	1.0	0.70	0.60	50,000
3	800	0.63	19	1.0	0.70	0.60	10,000
合計（一括価格）							810,000

総額(円)については，万円未満四捨五入とした（物件３のみ万円未満切り上げ）。

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：農道等の状態-10%（0.90）、かんがいの良否-6%（0.94）、
耕うんの難易（形状）-5%（0.95）、境界不確定-2%（0.98）、
管理の程度-20%（0.80）⇒個別格差（相乗積）0.63

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：何年も未耕作の農用地区域内農地であること、自動車通行可能な公道からの出入りの難等から市場性に劣る　-30%（0.70）

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　茅野市内における農地（田）の取引事例価格

360円／㎡　～　1,500円／㎡

２　固定資産税評価額（令和８年度）

物件１　　480,824 円（142 円／㎡）
物件２　　33,954 円（142 円／㎡）
物件３　　2,699 円（142 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。

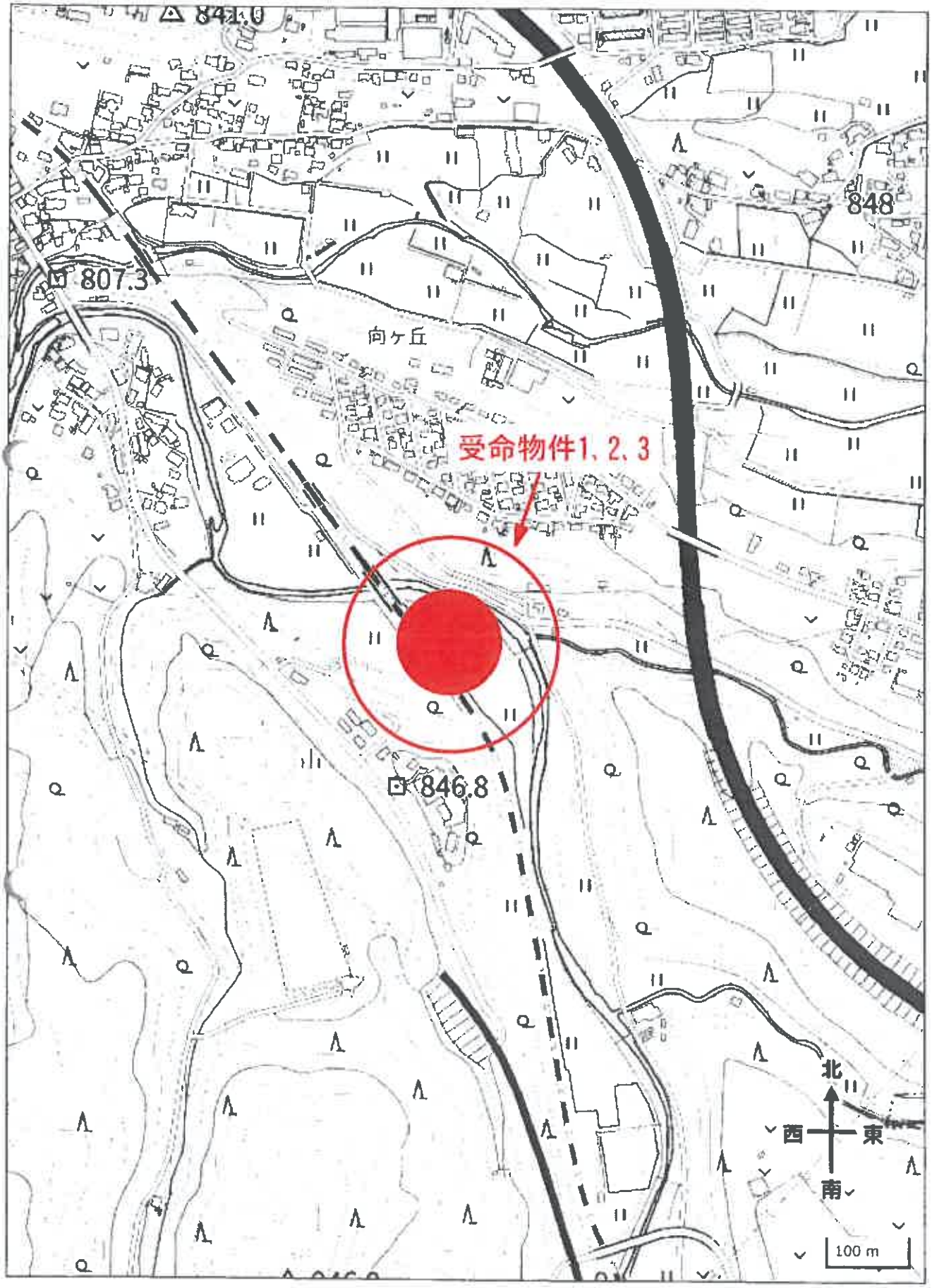
第７　附属資料

１　位置図
２　公図写
３　現況写真

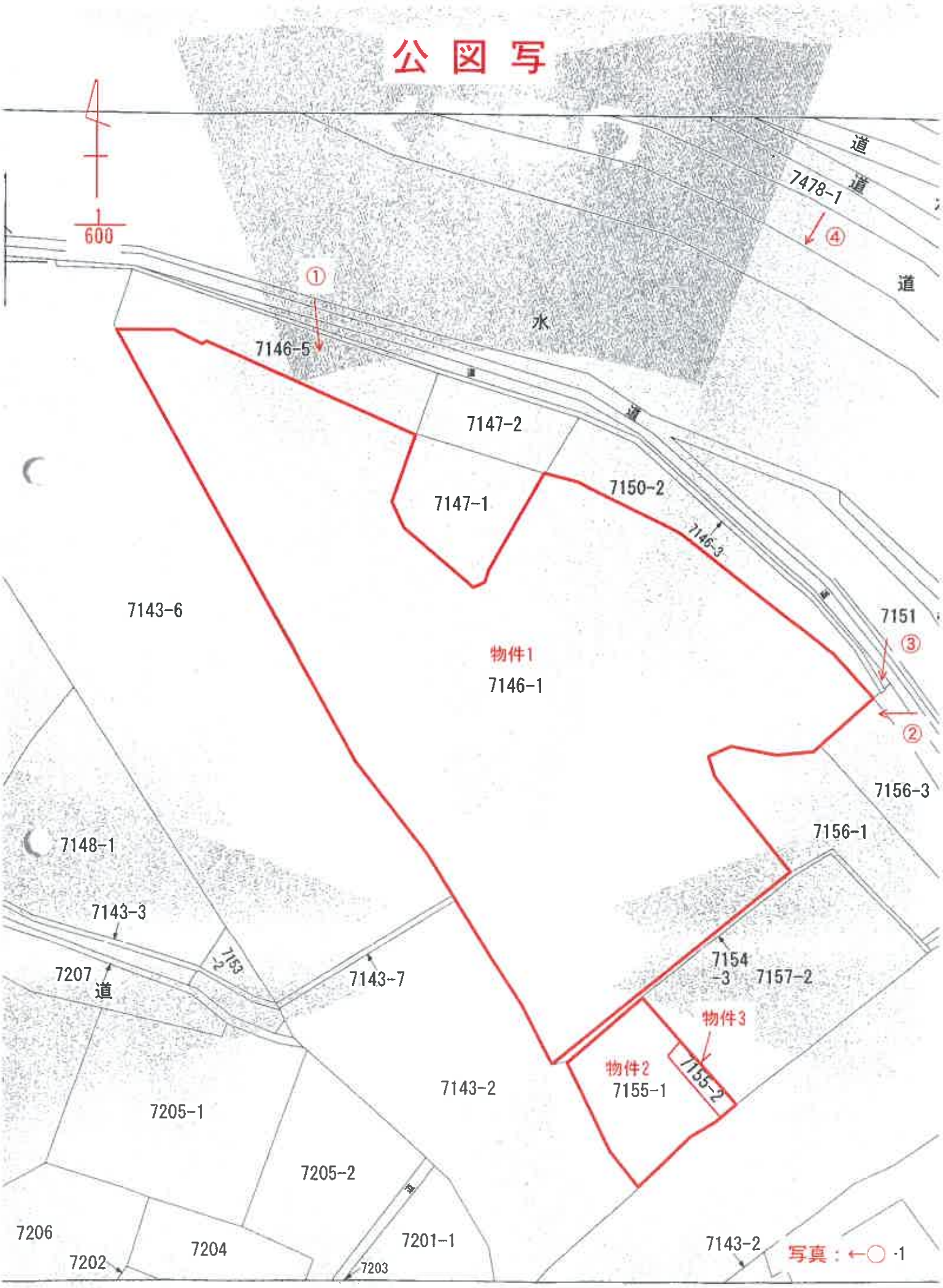
以　上

地理院地図
Vector

物件位置図



公図写



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

地



写真①



写真②



物件1土地

写真③



物件1、2、3土地

写真④