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　℡０２６６－５３－６７００

令和　８年（ヌ）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　８年１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２２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　１月１５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　８年１２月２４日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２４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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,570,000 2,056,000		514,000	22,161	6,331
備考					

令和　８年（ヌ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　諏訪市大字四賀字中島

　　地　　番　　７８１５番

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　２３９平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

令和　8年（ヌ）第　　7号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月　9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】
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】
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《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（ヌ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　諏訪市大字四賀字中島

　　地　　番　　７８１５番

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　２３９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

令和　８年(ヌ)第　　７号
令和　８年　４月２８日受理
令和　８年　５月２１日提出
評　価　人　橋　本　毅一郎

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

令和　8年（ヌ）第　　7号

物　件　目　録

1　所　　在　諏訪市大字四賀字中島

　　地　　番　７８１５番

　　地　　目　畑

　　地　　積　２３９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 □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Ａ　□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 ■上記の者が防草シートが敷かれ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	不動産媒介会社の「売地」の看板がある
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
■A （本件債務者）	【令和８年５月１９日に（■口頭 □電話）聴取した。】 (1)　本土地は、私が所有する宅地です。 (2)　不動産屋に売却を依頼し、「売地」の看板が立っています。 (3)　本土地上には防草シートが張ってあります。また、東側には木が植えてあります。 (4)　土地の境界に関する争いはありません。境界はハッキリしています。

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（法第１４条第１項地図）、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	７８０８番	公衆用道路	８８４	所有者　諏訪市	市道
②	７８１８番	同上	５９３	所有者　同上	同上
③	７８１４番	宅地	２３６００	所有者　A（持分10分の1）、B（持分10分の9）	

(3)　上記関係人の陳述及び本土地の状況等から、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 4月28日（火）	当庁（執行官室）	諏訪市長宛関係資料請求（郵便）
8年 4月28日（火） 12：40－12：45	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 4月28日（火） 14：20－14：35	物件所在地	本件物件及び占有確認、土地立入調査、写真撮影
8年 5月11日（月）	当庁（執行官室）	本件債務者Ａ宛照会書送付（郵便）
8年 5月19日（火） 14：55－15：10	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 Ａから意見聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
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。

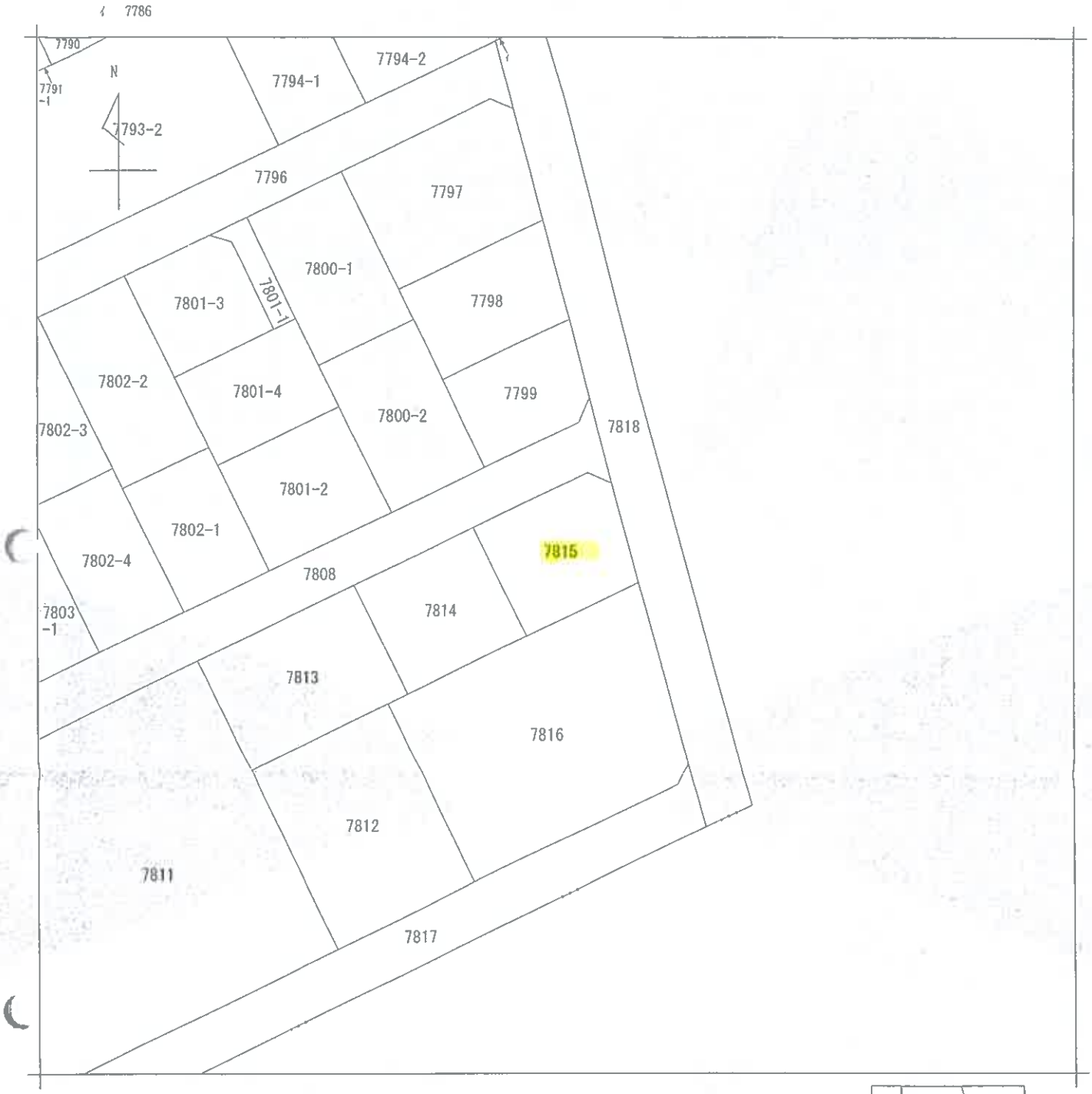
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人（評価人）を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

■　令和　８年　５月１９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





請求部分	所在	諏訪市大字四賀字中島				地番	7815番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第１４条第１項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年3月31日			備付年月日(原図)				補記事項		

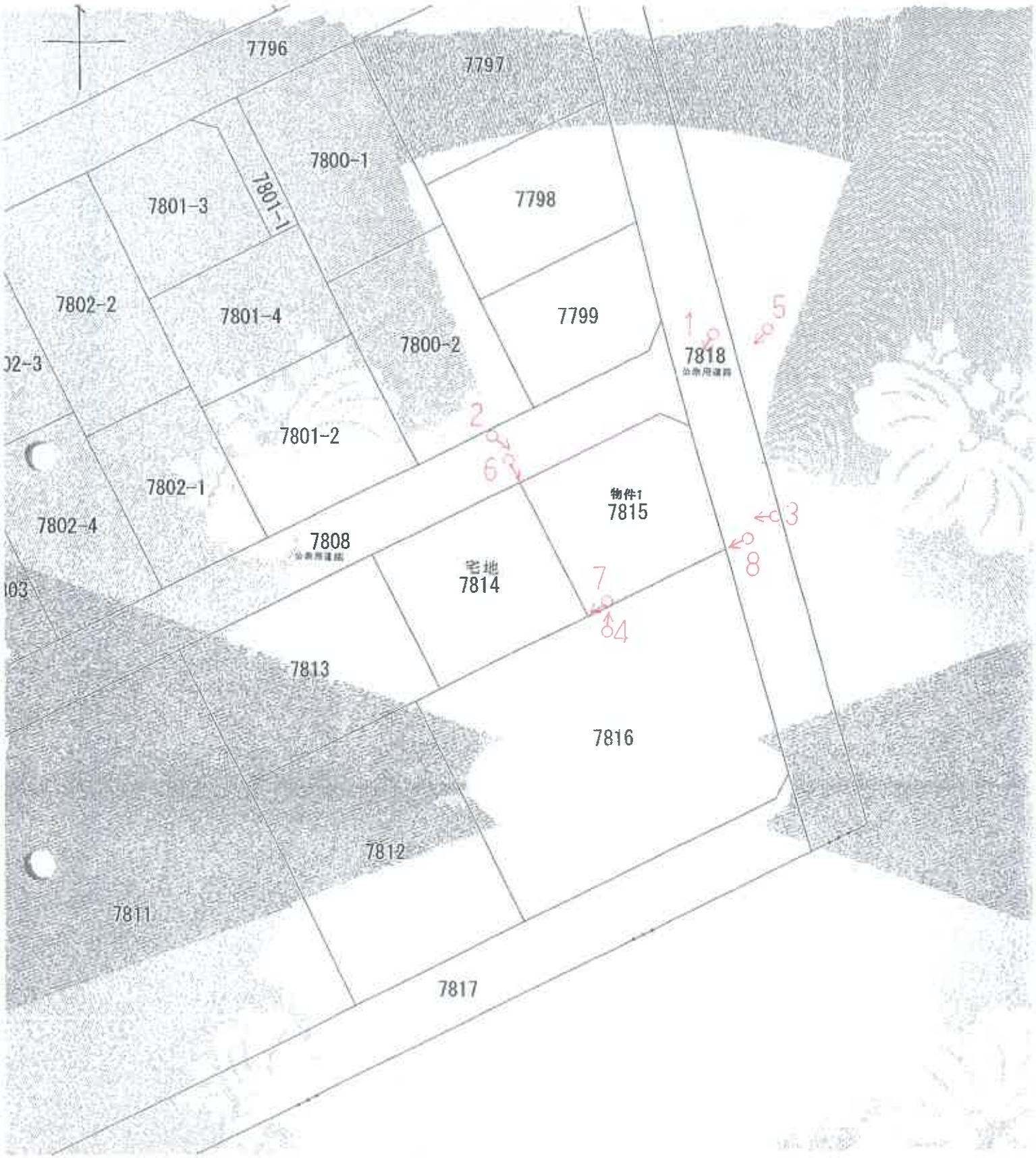
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月27日
長野地方法務局諏訪支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(5 枚目)

A3をA4に縮小



♂ 写真撮影位置・方向

写真撮影場所位置図（概略図）
令和8年（ヌ）第7号
物件1（畑）

令和８年（ヌ）第７号



NO. 1

物件１



NO. 2



NO. 3

物件１



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8

令和　8年（ヌ）第　　7号

求　意　見　書

橋　本　毅一郎　殿

令和　8年　9月　4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１０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 9 月 4 日

評価人　橋本敏一郎

令和　8年（ヌ）第　　7号

物　件　目　録

1　所　　在　　諏訪市大字四賀字中島

　　地　　番　　７８１５番

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　２３９平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

（別紙）

物件番号	前回の売却基準価額（円）	今回の売却基準価額（円）	一括売却
1	4,290,000	2,570,000	0

（備　　考）

令 和 8 年　（ヌ）第 7 号
令和8年5月19日　現地調査
令和8年6月5日　評　　価

長野地方裁判所　諏訪支部　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１（土地）	金　　４，２９０，０００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
1	所在 地番 地目 地積	諏訪市大字四賀字中島 7815番 畑 239㎡	 宅地
番号	特記事項		
	諏訪市農業委員会によると、平成20年2月18日付でＡが農地法5条の転用許可を得ており、同農業委員会としては現在農地として管理していないため、買受人は入札にあたり、買受適格証明書を要しないとのこと。		

＊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中央本線「茅野」駅の北西方約3.1km（道路距離）に位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を中心に共同住宅、農地等も見られる住宅地域	
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 第一種住居地域 60％ 200％ なし 諏訪市景観条例、諏訪市屋外広告物条例 2022年度版諏訪市マルチハザードマップによると，洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）3.0m以上5.0m未満に指定されている。 居住誘導区域 河川保全区域 宅地造成等工事規制区域 農業振興地域外
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	ほぼ登記と同じ ほぼ長方形 間口約14.5m、奥行約16.5m ほぼ平坦 東側及び北西側道路より約40cm高い 特になし
接面道路の状況	東側　：現況幅員約5.7m舗装市道（47062号線） 建築基準法第42条1項1号道路に該当 北西側：現況幅員約6.0m舗装市道（45065号線） 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	防草シートが敷かれた更地の状態でＡが占有している。 不動産会社による「売地」の看板が設置されている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	なし（引き込み可）。給水装置の新設に係る加入金必要。 なし。 なし（引き込み可）。下水道受益者負担金は未清算。 （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	諏訪市教育委員会によると、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円/㎡） ア	個別格差 イ	地積（㎡） ウ	更地価格(円) ア×イ×ウ
1	30,000	1.05	239	7,530,000

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、地価公示標準地価格又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：1.05（相乗積）接面道路の方位1.02、角地1.03
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。

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
1	7,530,000		0.95	0.60	4,290,000

イ　占有減価修正：なし。
ウ　市場性修正：0.95 買受人は買受適格証明書が不要であるが、地目変更手続きを要する。
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　地価調査価格（諏訪-1）

所　　在：諏訪市沖田町1丁目115番1
価　　格：35,900円／㎡
位　　置：上諏訪駅より5.1km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地　　積：257㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接 面 街 路：北西側6.0m市道
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

２　固定資産税評価額（令和７年度）

物件１　　6,015,355円（25,169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

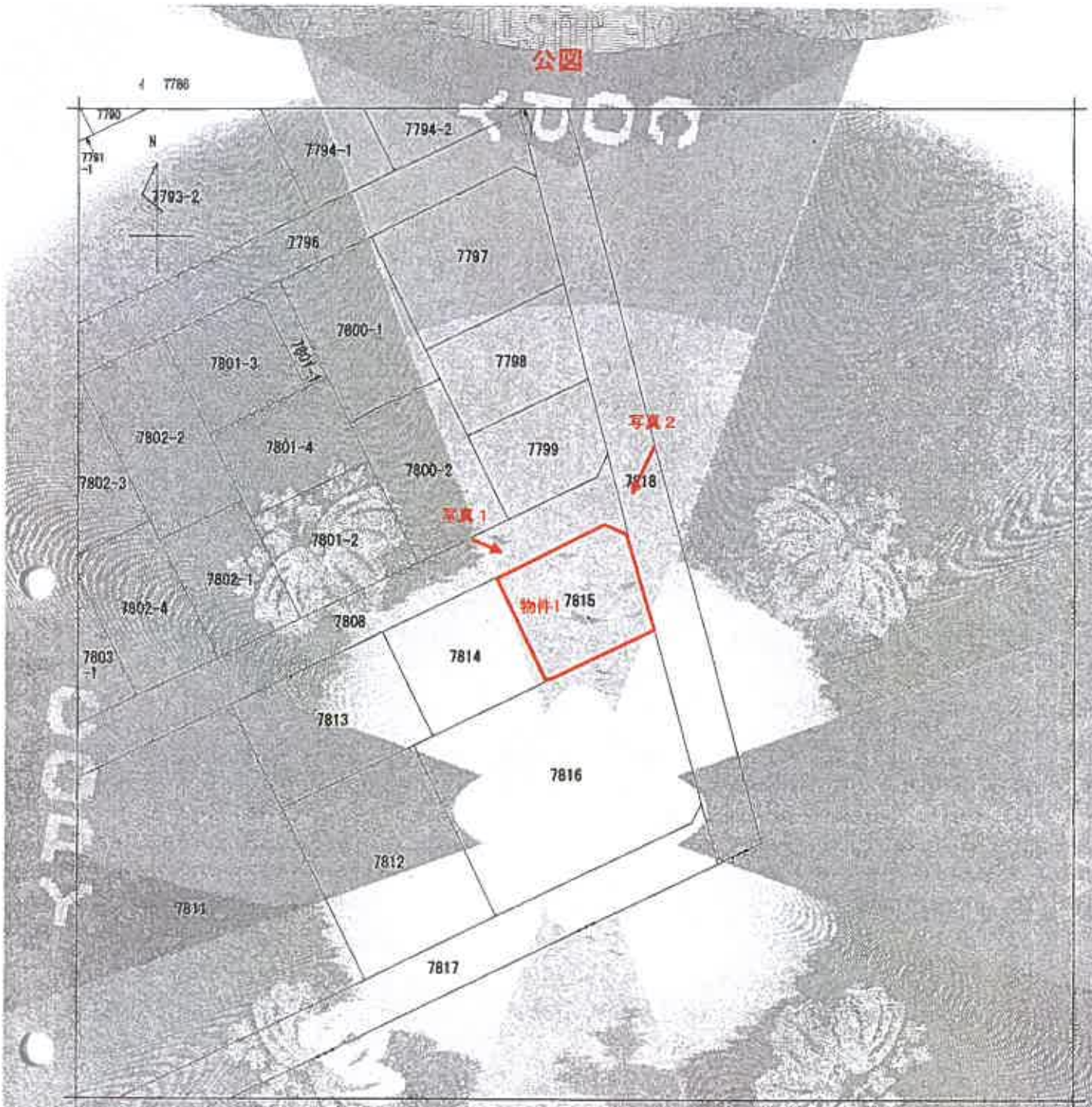
位置図（「地理院地図Vector」写）
公図写
現況写真
仮名一覧表

以　上

地理院地図
Vector

位置図





請求部分	所在	諏訪市大字四賀字中畠					地番	7815番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和56年3月31日			備付年月日(原図)				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3月27日
長野地方法務局諏訪支局
登記官 [redacted]

A3をA4に縮小

請求番号：12-1
(1/1)

写真1



写真2

