

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）

長野地方裁判所佐久支部 執行官室 Tel 0267-67-7383

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 0 日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 工 藤 賢

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 7 年 9 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 長野地方裁判所佐久支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 長野地方裁判所佐久支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 7 年 8 月 2 0 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 580, 000 1, 264, 000	一括	316, 000	75, 770	10, 824
1	1, 570, 000				
2	10, 000				

物 件 目 録

1 所 在 北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字高瀬沢

地 番 1 3 4 7 番 3 8

地 目 宅地

地 積 9 0 9 . 8 1 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

2 所 在 北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字高瀬沢 1 3 4 7 番地
3 8

家屋 番号 1 3 4 7 番 3 8

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 1 2 6 . 3 9 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

物 件 明 細 書

令和 6年10月22日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 井 上 美 樹

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所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

【物件番号1, 2】

別荘地自治会の管理費、入会金等の滞納がある。

《 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。このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。

物 件 目 録

1 所 在 北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字高瀬沢

地 番 1 3 4 7 番 3 8

地 目 宅地

地 積 9 0 9 . 8 1 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

2 所 在 北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字高瀬沢 1 3 4 7 番地
3 8

家屋 番号 1 3 4 7 番 3 8

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 1 2 6 . 3 9 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

令和 6年(ケ)第 7号
令和 6年 8月23日受理
令和 6年 9月10日提出
評 価 人 金 子 和 寛

現況調査報告書

長野地方裁判所佐久支部

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 北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字高瀬沢

地 番 1 3 4 7 番 3 8

地 目 宅地

地 積 9 0 9 . 8 1 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

2 所 在 北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字高瀬沢 1 3 4 7 番地
3 8

家屋 番号 1 3 4 7 番 3 8

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 1 2 6 . 3 9 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

不動産の表示	「物件目録1、2」のとおり			
住居表示	住居表示無し			
土地	物件1			
現況地目	■宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ■土地建物位置関係図（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建物を共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	■ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	土地定着性の無い付属工作物（従物）のコンテナハウス（約11㎡）がある			
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	■ない ☐ ある ☐ 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	■建物共有者A・B ☐ その他の者 上記の者が本建物を別荘（空き家）として共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	老朽化が著しく、コンクリート基礎部分を除く全体（屋根、天井、内外壁、柱、梁、床等）が腐食し、屋根、天井、内外壁、床、玄関、暖炉及びウッドデッキ等が崩落している			
執行官保管の仮処分	■ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある ☐ 保管開始日 令和 年 月 日			
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
■軽井沢愛宕会 C (別荘地管理人)	【令和6年8月26日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 本土地建物は、軽井沢愛宕会（以下「愛宕会」という。）という別荘地内にあります。愛宕会の自治会長は、新銀座法律事務所のD弁護士です。
■別荘地自治会事務局担当者 E (新銀座法律事務所)	【令和6年9月5日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 本土地建物は、愛宕会の管理別荘地内に存在します。愛宕会は、別荘地内の水道事業を行う「高瀬沢別荘地水道管理組合」と別荘地内の道路の補修、清掃等の維持管理を行う部門の総称です。会員は別荘地内に別荘を持つ者とし、所有権を取得した時点で当然に加入することになります。道路は私有地で、水道施設は愛宕会が所有しています。土地建物を所有する愛宕会組合員は年1回の総会の議決権を有しています。土地のみの所有者は、組合員ではありますが、議決権はありません。 (2) 愛宕会別荘地内の管理費には、「水道組合会費」と「道路維持管理会費」の二つがあります。水道組合格約及び水道供給規程に係る1年分の水道組合の年会費が12万円で、道路使用規程に基づく1年分の道路維持管理に関する年会費は3万4000円です。なお、水道組合の年会費については、今年度（2024度）から10万円に減額されています。 (3) 本土地建物取得時（平成7年12月22日売買）にA及びBが支払うべき「水道入会金」が3口分の合計150万円で、「道路入会金」が同じく3口分の合計60万円です。口数は、土地の面積（地積）によって追加・増額されます。 (4) 水道組合会費、道路維持管理会費、水道入会金及び道路入会金を含めた滞納額は、今日（9月5日）現在、合計金66万8596円です。滞納額は、規約あるいは規程に基づき、買受人に引き継いで頂くことになります。引き継いで頂かないと別荘地を維持し、利用することはできません (5) 愛宕会に関する管理規程等をファックス送信させていただきます。 (6) 愛宕会に関する管理費等の詳細については、自治会長または新銀座法律事務所の担当Eまでお問い合わせ願います。 【令和6年9月10日（□口頭 ■電話）聴取した。】 (1) 未納分の水道入会金150万円と道路入会金60万円の他に、別途買受人の方には、新たに道路入会金60万円（一口20万円×3口）と水道入会金150万円（一口50万円×3口）、道路に関する年会費3万4000円と水道に関する年会費10万円を支払っていただく必要があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■上記のとおり

■下記のとおり

- (1) 本土地建物の状況は、別紙建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取り図（概略図）及び添付写真のとおりである。
- (2) 本土地の東側と西側に隣接する「地番 1 3 4 7 番 1」の土地は、相互開発㈱が所有する公衆用道路（3 7 1 7 m²）である。
- (3) 本建物は、築 4 8 年の古い建物である。コンクリート基礎部分を除く全体（屋根、天井、内外壁、柱、梁、床等梁、床等）が腐食し、屋根、天井、内外壁、床、玄関、暖炉及びウッドデッキ等が崩落している。また、床板が腐食により抜け落ち、天井が崩落していることから、建物内部に立ち入るのは危険な状態である。別荘あるいは住居として使用するのは困難であり、朽廃により建物としての効用を喪失しているものと思料する。
- (4) 本建物の北側に存在する土地定着性の無いコンテナハウス（約 1 1 m²）は、本建物に付随した倉庫などとして本建物と一体利用関係にあることから、本建物に関する付属工作物（従物）と認定した。
- (5) 本件債務者兼所有者 **B** 及び本件所有者 **A** 宛に占有照会書を各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。また、上記占有照会に対する回答書の提出は無く、連絡が無い状況である。
- (6) 上記関係人の陳述及び本土地建物の状況等から、所(共)有者以外の使用占有は見られず、所(共)有者が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
6年 8月23日 (金)	当庁 (執行官室)	軽井沢町長宛関係資料請求 (郵便)
6年 8月26日 (月) 13:50-14:25	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 全戸不在
6年 8月26日 (月) 15:55-16:00	当庁 (執行官室)	軽井沢愛宕会 C から意見聴取 (電話)
6年 8月27日 (火)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 B 宛照会書送付 (郵便) 本件所有者 A 宛照会書送付 (郵便)
6年 8月28日 (水) 8:45- 8:50	長野地方法務局佐久支局	☒ 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 ☐
6年 9月 5日 (木) 13:55-14:20	物件所在地	本件物件及び占有確認、立入調査、写真撮影 全戸不在
6年 9月 5日 (木) 15:45-15:55	当庁 (執行官室)	別荘地自治会事務局担当者 E から意見聴取 (電話) (管理規約等ファックスにより提出)
6年 9月10日 (火) 11:05-11:10	当庁 (執行官室)	別荘地自治会事務局担当者 E から意見聴取 (電話)
(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 6年 9月 5日 目的物件は不在で出入口扉等が崩落していたので、立会人 (評価人) を立ち合わせ、建物内の一部に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 6年 9月 5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

1347-13

(座標値種別：図上測定)

+12395.501



+12270.501 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大字軽井沢

請求部	所在	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字高瀬沢				地番	1347番38			
出力縮	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成16年8月			備付年月日(原図)	平成17年8月24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6年4月4日

長野地方務局佐久支局

地図整理番号：M09348

登記官

(6 枚目)

A3をA4に縮小

令和6年4月4日 長野地方方法務局佐久支局

登記官

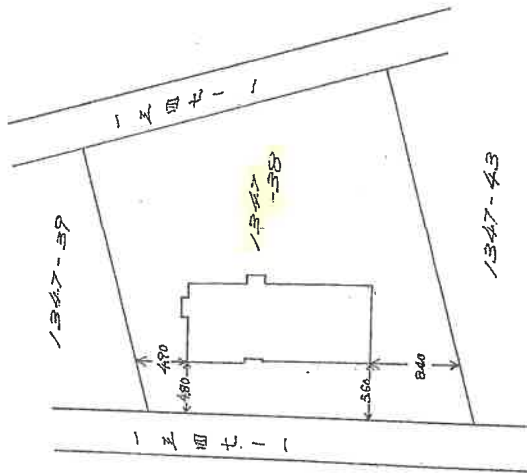
(7 枚目)

A3をA4に縮小

家屋番号	1347-38
建物の所在	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字高瀬沢1347-38

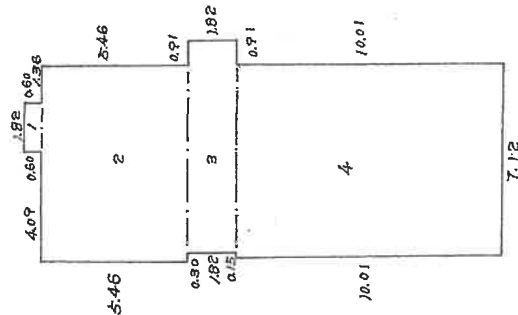
327122

建物図面



建物階平面図

各階平面図



求積

1	0.60 x 1.82 =	1.0920
2	5.46 x 7.27 =	39.6942
3	1.82 x 7.88 =	14.3416
4	10.01 x 7.12 =	71.2712
床面積		126.3990

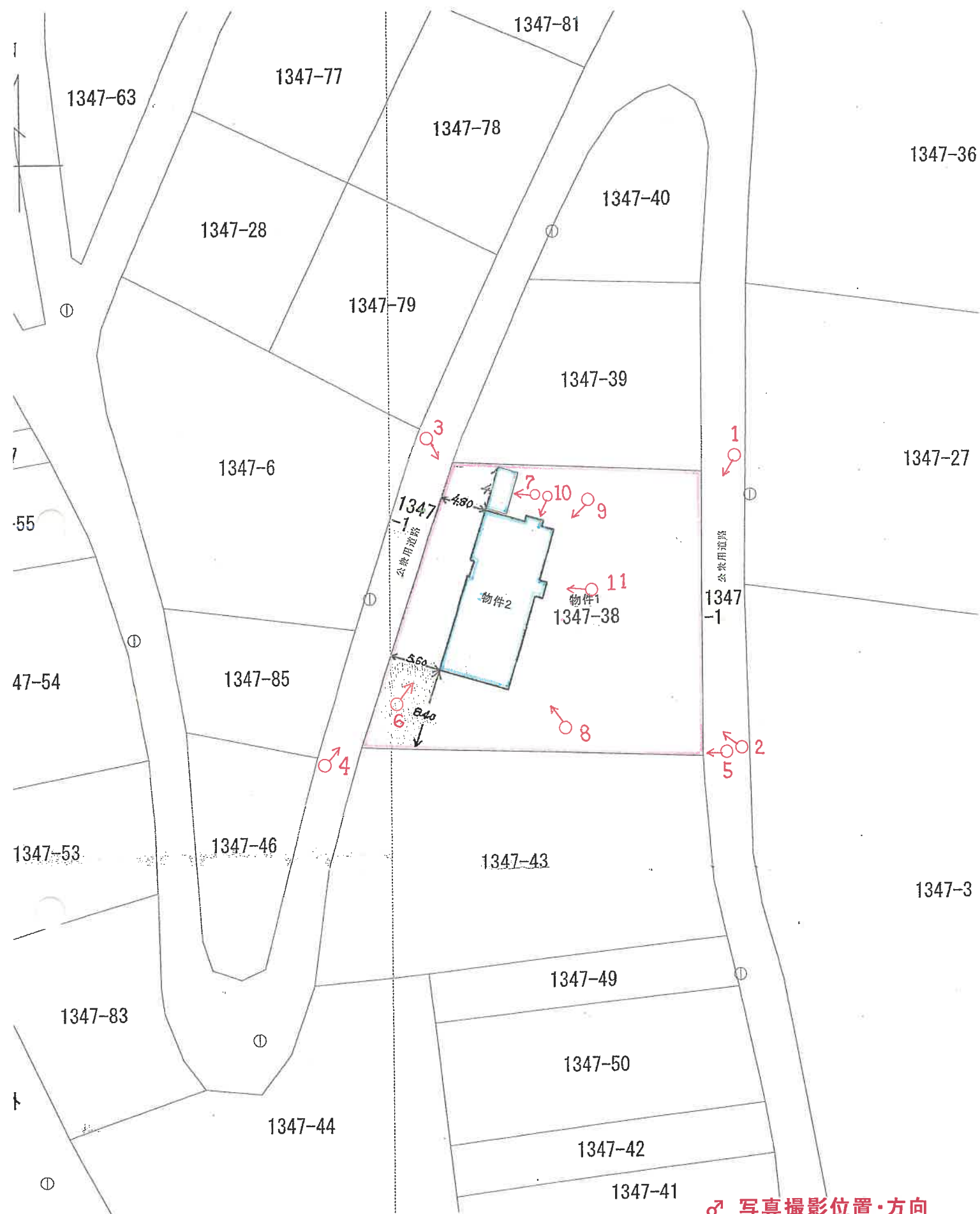
昭和51年7月17日	製作年月日
製作者	

申請人	
-----	--

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

(日岡連15)



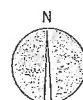
♂ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図(概略図)

令和6年(ケ)第7号

物件1(土地)

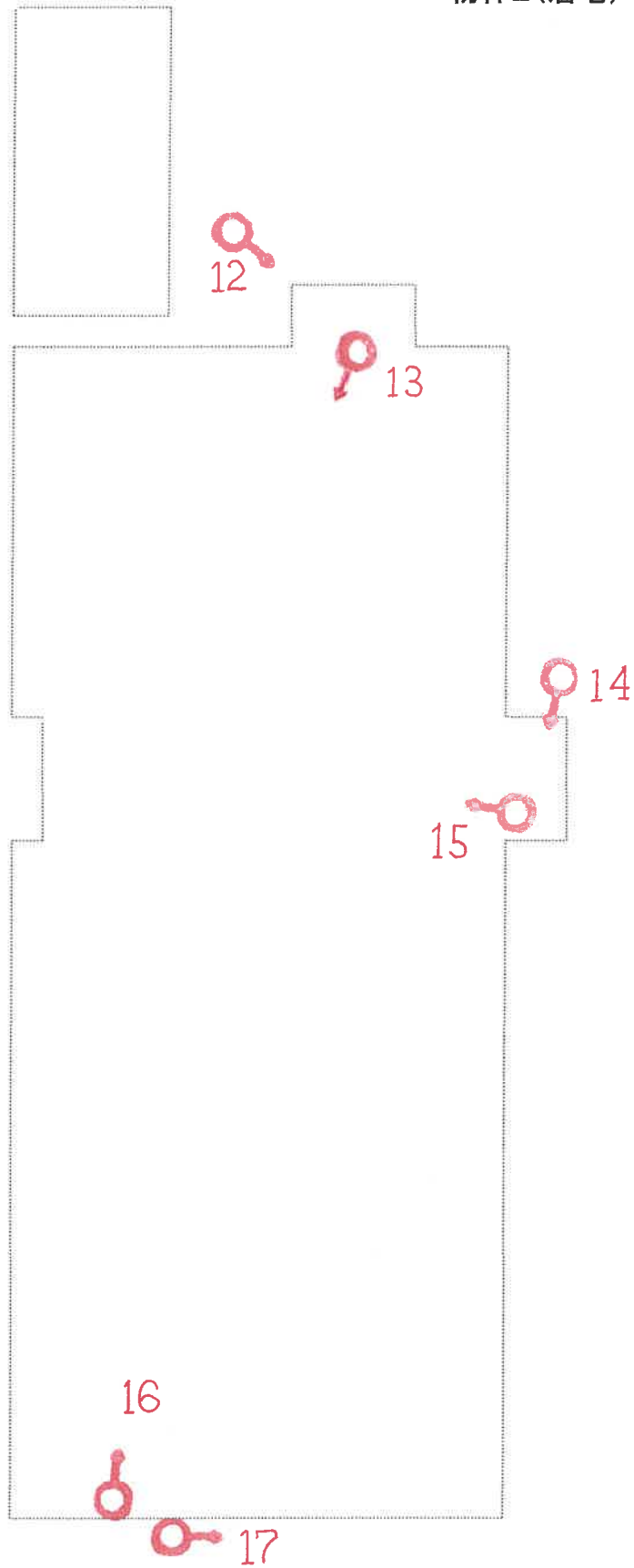
物件2(建物)



建物写真撮影場所位置図

令和6年(ケ)第7号

物件2(居宅)



♂ 写真撮影位置・方向

令和6年（ケ）第7号



NO. 1
物件 1、2



NO. 2



NO. 3

物件 1、2



NO. 4



NO. 5

物件 1



NO. 6

物件 1、2



NO. 7



NO. 8



NO. 9

物件 1、2

腐食・崩落



NO. 10



NO. 11



NO. 12

物件 2



NO. 13



NO. 14



NO. 15

物件 2



NO. 16



NO. 17

令和6年（ケ）第 7号
令和7年3月21日 現地調査
令和7年4月 1日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

再 評 価 書

〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士
金 子 和 寛

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 5 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 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。
- 3 本件は再評価であり、前回の売却基準価額は後記**第 6 参考価格資料**に記載してある。

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。

- 5 過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかった事実を考慮した価格とする。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字 高瀬沢 1347番38 宅地 909.81平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字 高瀬沢1347番地38 1347番38 居宅 木造ルーフィング葺平家建 126.39平方メートル	
番号	特記事項		
	ない		

* 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	J R 北陸新幹線「軽井沢」駅の北方約4.0km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	街路に沿って別荘住宅等が建つ通称「軽井沢愛宕会別荘地」と呼ばれる傾斜地に開発された分譲別荘住宅地域。	
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1種低層住居専用地域 30% 50% なし 軽井沢町自然保護対策要綱 形態規制 建ぺい率：20% 容 積 率：20% 階数規制 2階建以下 一部分が土砂災害警戒区域等における土砂災害防 止対策の推進に関する法律上の土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊)に指定されている。 信濃川水系 泥川 矢ヶ崎川 精進場川 洪水浸水想 定区域図(想定最大規模降雨(令和4年8月31日公 表))によると、浸水想定区域に指定されていない。
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	909.81㎡ ほぼ台形 間口約29.5m、奥行約26.0～35.5m 一部に段差及び若干の起伏を含む約20%の東傾斜 地である。 特になし
接面道路の状況	東側 西側	現況幅員約3.6m舗装私道 建築基準法第42条1項5号道路(指定番号：193号、指定 日：昭和49年10月28日)に該当 幅約0.3m水路を隔て約0～1.0m 高く接面する。 現況幅員約3.5m舗装私道 建築基準法第42条1項5号道路(指定番号：193号、指定 日：昭和49年10月28日)に該当

	約1.5～3.0m 低く接面する。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。建物の配置は附属資料「建物図面写」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(専用水道) なし なし (注)敷地内までの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	北西側部分に土地定着性のない付属工作物(コンテナハウス：約11㎡)が存する。 当該別荘地の買受人は所有権を取得した時点で軽井沢愛宕会に加入することとなり、管理費として「水道組合会費」と「道路維持管理会費」がある。水道組合の年会費120,000円(但し、令和6年度から100,000円に減額されている)、道路維持管理に関する年会費34,000円、別荘取得時に水道入会金1口500,000円、道路入会金1口分200,000円(口数は土地の面積により追加・増額され、当該物件は3口とのことである)がある。なお、滞納額は6,688,596円(令和7年3月28日現在)である。 軽井沢愛宕会の規約あるいは規定に基づくと、買受人は当該滞納額を引き継いでもらうとのことである。また、別途、水道入会金1,500,000円、道路入会金600,000円、水道組合の年会費100,000円、道路維持管理に関する年会費34,000円を支払う必要があるとのことである。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和51年5月20日新築 約49年 約0年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造ルーフィング葺平家建 着色亜鉛鉄板等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 カーペット等 電気等 なし
床面積（現況）	延 126.39㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 —
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	共有者A、Bが別荘（空き家）として共有し、占有している。	
特 記 事 項	老朽化が著しく、コンクリート基礎部分を除く全体（屋根、天井、内外壁、柱、梁、床等）が腐食し、崩落している。また、床板が抜け落ち、天井が崩落していることから、建物内部に立ち入ることは危険な状態である。なお、新築時からかなりの年数が経過しており、また、空き家の期間も長く、別荘あるいは住居として使用するのは困難であり、朽廃により建物としての効用を喪失しているものと思料され、経済的・物理的・機能的観点から総合的に検討した結果、本物件は取壊すことが最有効使用の観点から合理的と判断した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,200	1.01	909.81	0.45	6,290,000

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：二方路+1%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した(建物老朽化)。

② 物件2（建物）

老朽化等が著しく、市場性はほとんどなく、廃材の利用価値もないため、価格は0円と査定した。但し、競売の執行手続上の特殊性に鑑みて評価額10,000円を付する。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

評価額

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	6,290,000			0.5	0.5	1,570,000
2						10,000
一括価格（合計）						1,580,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかったこと等。

オ 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 地価公示価格（軽井沢－6）

所 在：北佐久郡軽井沢町大字長倉字鶴溜 2 1 1 5 番 1 4 3 9

価 格：18,600円／㎡

位 置：軽井沢駅より約5.9km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：870㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側6.8m私道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率30%，容積率50%）

地 域 の 概 要：中規模別荘が見られる大規模別荘地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 5,215,249円（5,732円／㎡）

物件2 2,046,518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。

3 前回の売却基準価額（令和6年12月24日）

物件1 3,020,000円

物件2 10,000円

第7 附属資料

位置図（軽井沢町役場『軽井沢町全図』写）

公図写

建物図面・各階平面図写

建物配置参考図

現況写真

以 上

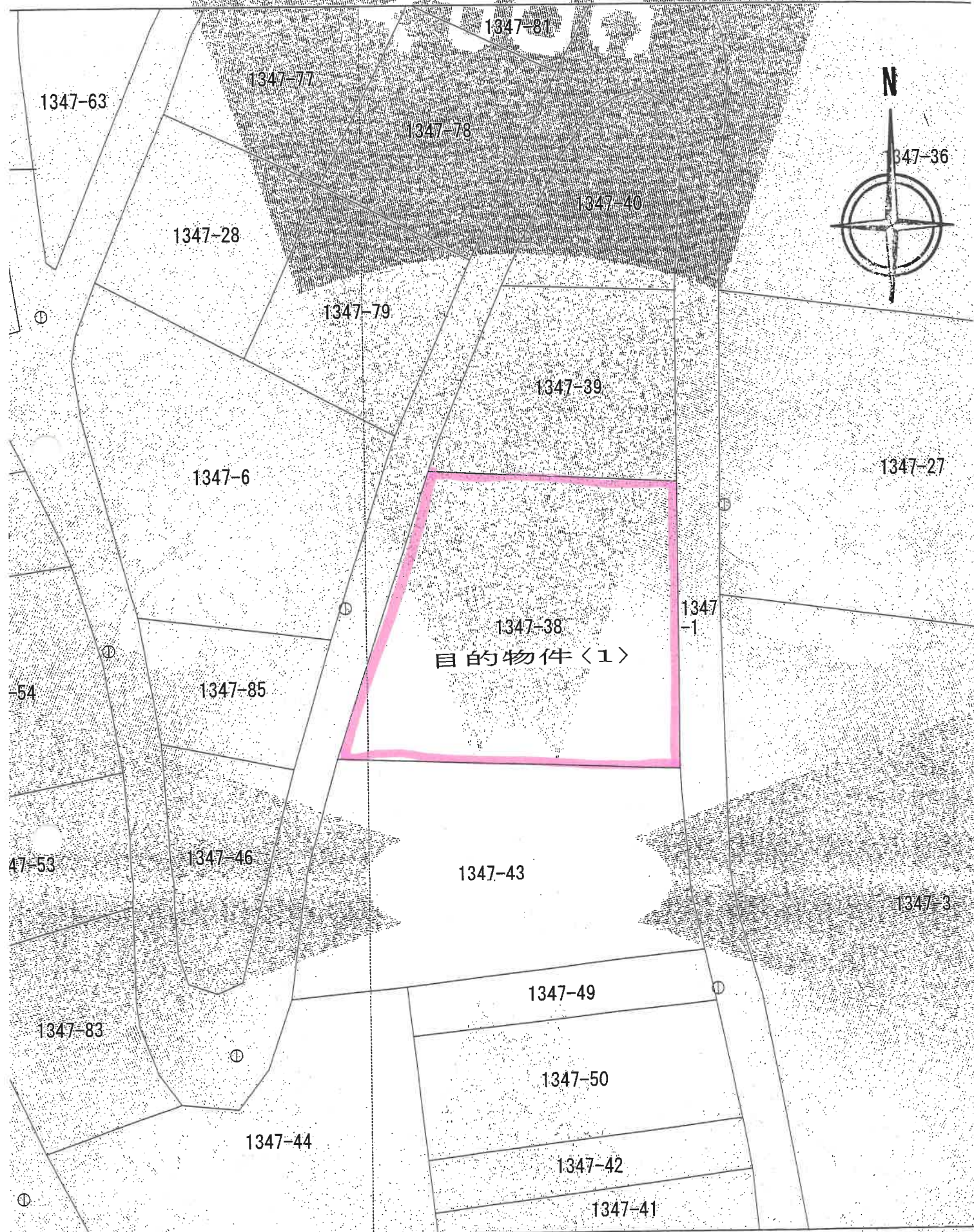


目的物件(1) (2)

S = 1 : 20,000

目的物件位置図

出典：軽井沢町役場『軽井沢町全図』



(座標値種別：図上測定)

土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiryoku2011.par)による修正がされています。

1 : 500
公図写

大字
区域

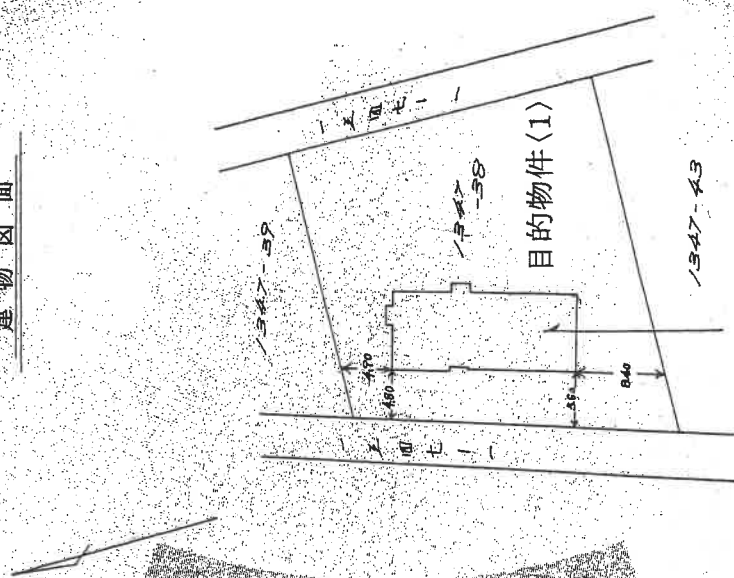
登記年月日：昭和51年7月19日

令和6年4月4日
長野地方方法務局佐々木局
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。

家屋番号	1347-38
建物の所在	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字高瀬沢1347-38

327122

建物図面

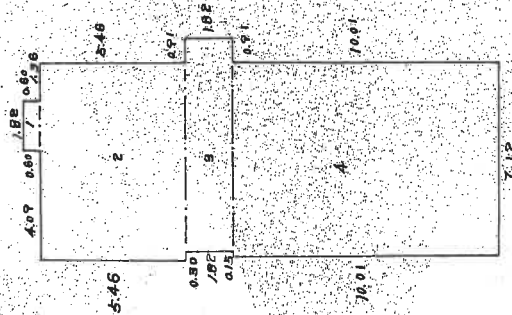


目的物件<2>
主である建物

(日調連15)

建物平面図

各階平面図



求積

1	0.60 x 1.82 =	1.0920
2	3.46 x 7.27 =	25.2342
3	1.82 x 7.88 =	14.3416
4	10.01 x 7.12 =	71.2712
床面積		110.7390 m ²

昭和51年7月17日
作製年月日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの



〈1〉



〈1〉、〈2〉

現況写真



〈1〉、〈2〉



〈1〉、〈2〉

現況写真



〈1〉、〈2〉



〈2〉

現況写真

求 意 見 書

金 子 和 寛 殿

令和 6年12月20日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 井 上 美 樹

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 6 年 12 月 24 日

評価人

金 子 和 寛

物 件 目 録

1 所 在 北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字高瀬沢

地 番 1 3 4 7 番 3 8

地 目 宅地

地 積 9 0 9 . 8 1 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

2 所 在 北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字高瀬沢 1 3 4 7 番地
3 8

家屋 番号 1 3 4 7 番 3 8

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィング葺平家建

床 面 積 1 2 6 . 3 9 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

(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第 7号
令和6年 9月5日 現地調査
令和6年10月7日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

評 価 書
〈土地・建物用〉

評価人 不動産鑑定士
金 子 和寛

第 1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5, 0 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5, 0 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 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	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字 高瀬沢 1347番38 宅地 909.81平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字 高瀬沢1347番地38 1347番38 居宅 木造ルーフィング葺平家建 126.39平方メートル	
番号	特記事項		
	ない		

* 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	J R 北陸新幹線「軽井沢」駅の北方約4.0km(道路距離)に位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	街路に沿って別荘住宅等が建つ通称「軽井沢愛宕会別荘地」と呼ばれる傾斜地に開発された分譲別荘住宅地域。	
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1種低層住居専用地域 30% 50% なし 軽井沢町自然保護対策要綱 形態規制 建ぺい率：20% 容 積 率：20% 階数規制 2階建以下 一部分が土砂災害警戒区域等における土砂災害防 止対策の推進に関する法律上の土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊)に指定されている。 信濃川水系 泥川 矢ヶ崎川 精進場川 洪水浸水想 定区域図(想定最大規模降雨(令和4年8月31日公 表))によると、浸水想定区域に指定されていない。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	909.81㎡ ほぼ台形 間口約29.5m、奥行約26.0～35.5m 一部に段差及び若干の起伏を含む約20%の東傾斜 地である。 特になし
接面道路の状況	東側 西側	現況幅員約3.6m舗装私道 建築基準法第42条1項5号道路(指定番号：193号、指定 日：昭和49年10月28日)に該当 幅約0.3m水路を隔て約0～1.0m 高く接面する。 現況幅員約3.5m舗装私道 建築基準法第42条1項5号道路(指定番号：193号、指定 日：昭和49年10月28日)に該当

	約1.5～3.0m 低く接面する。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。建物の配置は附属資料「建物図面写」のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり(専用水道) なし なし (注)敷地内までの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	北西側部分に土地定着性のない付属工作物(コンテナハウス:約11㎡)が存する。 当該別荘地の買受人は所有権を取得した時点で軽井沢愛宕会に加入することとなり、管理費として「水道組合会費」と「道路維持管理会費」がある。水道組合の年会費120,000円(但し、令和6年度から100,000円に減額されている)、道路維持管理に関する年会費34,000円、別荘取得時に水道入会金1口500,000円、道路入会金1口分200,000円(口数は土地の面積により追加・増額され、当該物件は3口とのことである)がある。なお、滞納額は6,688,596円(令和6年9月5日現在)である。 軽井沢愛宕会の規約あるいは規定に基づくと、買受人は当該滞納額を引き継いでもらうとのことである。また、別途、水道入会金1,500,000円、道路入会金600,000円、水道組合の年会費100,000円、道路維持管理に関する年会費34,000円を支払う必要があるとのことである。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和51年5月20日新築 約48年 約0年	
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造ルーフィング葺平家建 着色亜鉛鉄板等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 カーペット等 電気等 なし	
床面積（現況）	延 126.39㎡		
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 一	
品 等	劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	共有者A、Bが別荘（空き家）として共有し、占有している。		
特 記 事 項	老朽化が著しく、コンクリート基礎部分を除く全体（屋根、天井、内外壁、柱、梁、床等）が腐食し、崩落している。また、床板が抜け落ち、天井が崩落していることから、建物内部に立ち入ることは危険な状態である。なお、新築時からかなりの年数が経過しており、また、空き家の期間も長く、別荘あるいは住居として使用するのは困難であり、朽廃により建物としての効用を喪失しているものと思料され、経済的・物理的・機能的観点から総合的に検討した結果、本物件は取壊すことが最有効使用の観点から合理的と判断した。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,200	1.01	909.81	0.6	8,380,000

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：二方路+1%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した（建物老朽化）。

② 物件2（建物）

老朽化等が著しく、市場性はほとんどなく、廃材の利用価値もないため、価格は0円と査定した。但し、競売の執行手続上の特殊性に鑑みて評価額10,000円を付する。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

評価額

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	8,380,000			1.0	0.6	5,030,000
2						10,000
一括価格（合計）						5,040,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

オ 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 地価公示価格（軽井沢－6）

所 在：北佐久郡軽井沢町大字長倉字鶴溜2 1 1 5 番 1 4 3 9

価 格：18,000円／ m^2

位 置：軽井沢駅より約5.9km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：870 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側6.8m私道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率30%，容積率50%）

地 域 の 概 要：中規模別荘が見られる大規模別荘地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 5,215,249円（5,732円／ m^2 ）

物件2 2,046,518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（軽井沢町役場『軽井沢町全図』写）

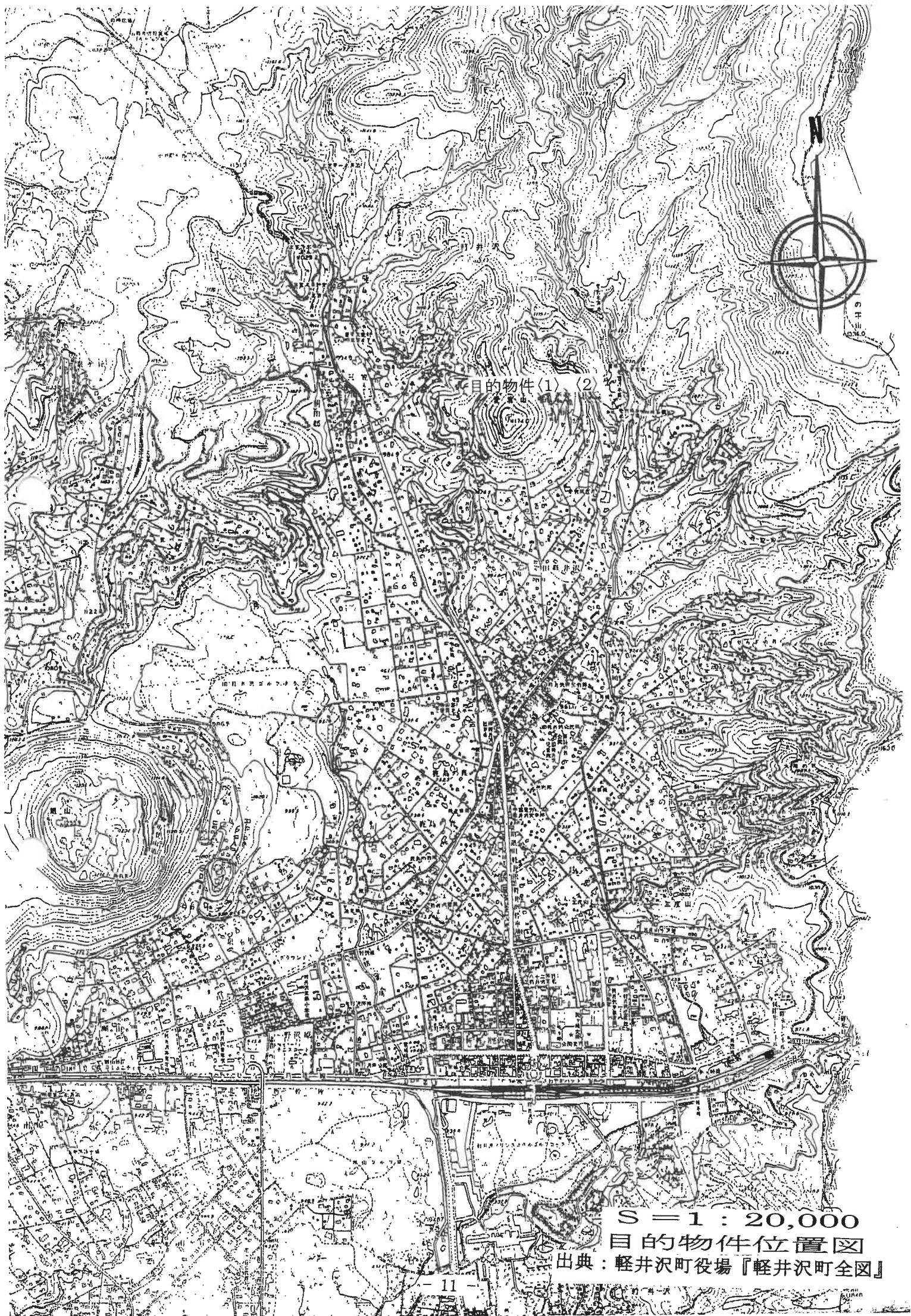
公図写

建物図面・各階平面図写

建物配置参考図

現況写真

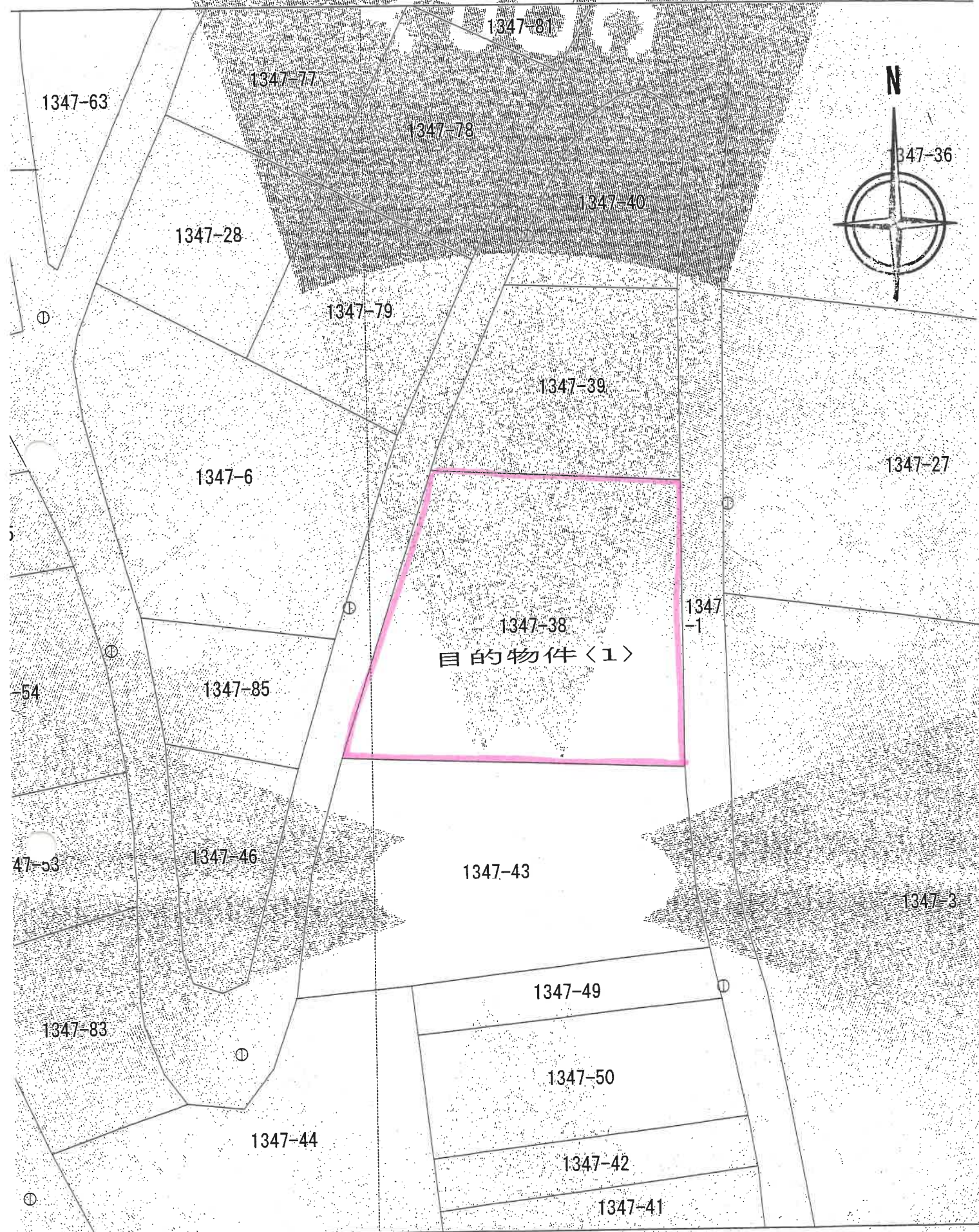
以 上



S = 1 : 20,000

目的物件位置図

出典：軽井沢町役場『軽井沢町全図』



(座標値種別：図上測定)

土地院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheryouoki2011.par)による修正がされています。

1 : 500

公図写

区域
目録

大字

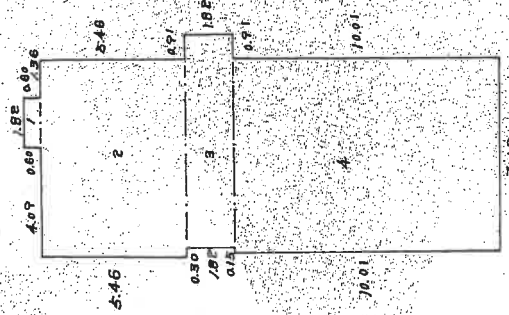
登記年月日：昭和51年7月19日

令和6年4月4日 長野地方裁判所 佐久支部
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

家屋番号	1347-38
建物の所在	北佐久郡嵯井町大字嵯井沢字高瀬沢1347-38
327122	

建物図面

各階平面図



求積

1	0.60x	1.82	1.092
2	5.46x	7.27	39.6948
3	1.82x	7.88	14.3416
4	10.01x	7.12	71.2712
床面積			126.3896 m ²

目的物件<1>

目的物件<2>
主である建物

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

※本図面はA3版の原本を縮小コピーしたもの



〈1〉



〈1〉、〈2〉

現況写真



〈1〉、〈2〉



〈1〉、〈2〉

現況写真



〈1〉、〈2〉



〈2〉

現況写真