

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）
1～3	12,150,000 9,720,000	一括	2,430,000	69,854	9,979
1	8,560,000				
2	420,000				
3	3,170,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字西軽井沢 |
| | 地 番 | 9 8 4 番 2 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 7 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
-
- | | | |
|---|------|-------------------|
| 2 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字西軽井沢 |
| | 地 番 | 9 8 4 番 3 4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
-
- | | | |
|---|------|-------------------|
| 3 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字西軽井沢 |
| | 地 番 | 9 8 4 番 3 8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 8 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月16日

長野地方裁判所佐久支部

裁判所書記官 工 藤 賢

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

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。
このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字西軽井沢 |
| | 地 番 | 9 8 4 番 2 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 7 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
-
- | | | |
|---|------|-------------------|
| 2 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字西軽井沢 |
| | 地 番 | 9 8 4 番 3 4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
-
- | | | |
|---|------|-------------------|
| 3 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字西軽井沢 |
| | 地 番 | 9 8 4 番 3 8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 8 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |

令和 7年(ケ)第 2号
令和 7年 3月13日受理
令和 7年 3月25日提出
評 価 人 宮 本 吉 豊

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追分字西軽井沢 |
| | 地 | 番 | 9 8 4 番 2 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7.7 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字西軽井沢 |
| | 地 | 番 | 9 8 4 番 3 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字西軽井沢 |
| | 地 | 番 | 9 8 4 番 3 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2.8 7 平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録1～3」のとおり		
住居表示	住居表示無し		
土地	物件1～3		
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ 農地（物件　　） ☒ 雑種地（物件1～3） ☐ 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 ☒ 上記の者がクヌギ及びモミ等の雑木が自生した未利用地として所有し、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	(1) 物件1ないし3の土地（以下「 本土地 」という。）は、隣接した一団の土地として利用されている (2) 物件1の南東側に電柱及び支柱がある（写真No.3、4） (3) 物件3の南東側に電柱及び支柱がある（写真No.5、6）		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 年(執)第 号 保管開始日 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
■A (本件債務者兼所有者)	【令和7年3月24日に(□口頭 ■電話)聴取した。】 (1) 本土地は、隣接した一団の土地です。現在は特に利用はしていません。 私が別荘用地として所有しています。第三者の占有はありません。 (2) 明日(25日)の現況調査には、仕事の都合で立ち会うことができません。 土地の境界に関する争いなどはなく、境界はハッキリしていると思います。よろしくお願いします。
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) 本物件1の南東側に隣接する「地番984番23」の土地は、富源産業㈱が所有する公簿地目雑種地(288㎡)、現況は未舗装の公衆用道路(私道)である。 (3) 本物件2の南東側に隣接する「地番984番35」の土地は、富源産業㈱が所有する公簿地目雑種地(7.10㎡)、現況は未舗装の公衆用道路(私道)である。 (4) 本物件3の東側に隣接する「地番984番26」の土地は、富源産業㈱が所有する公簿地目雑種地(321㎡)、現況は未舗装の公衆用道路(私道)である。 (5) 本土地の北西側に隣接する長狭物土地(水)は、水路(御影用水)である(写真No.7～9)。 (6) 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。	

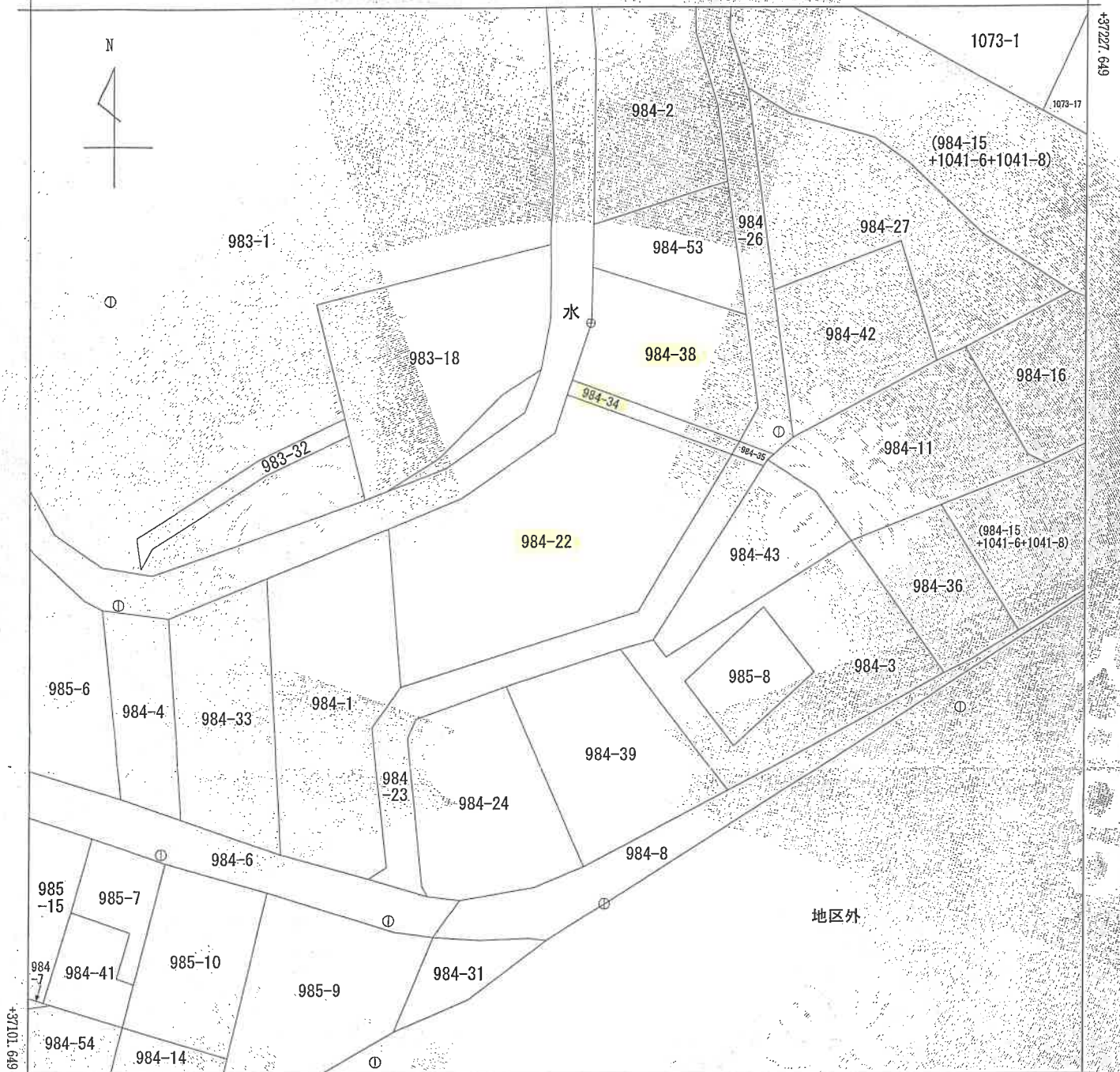
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 3月13日 (木)	当庁 (執行官室)	軽井沢町長宛関係資料請求 (郵便)
7年 3月14日 (金)	当庁 (執行官室)	本件債務者兼所有者 A宛照会書送付 (郵便)
7年 3月17日 (月) 9:00 - 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
7年 3月17日 (月) 12:30 - 12:35	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 ☐
7年 3月24日 (月) 11:55 - 12:00	当庁 (執行官室)	Aから電話聴取
7年 3月25日 (火) 9:20 - 9:30	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 () : - :		
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 年 月 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

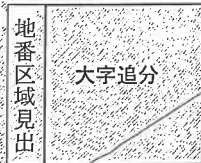
(座標値種別：図上測定)

+5103.584



+4978.584 (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。



請求部	所在	北佐久郡軽井沢町大字追分字西軽井沢				地番	984番22			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和52年8月			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。

(長野地方税務局佐久支局管轄)

令和6年10月25日

大阪法務局

登記官

請求番号：18-1

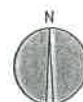
(1/1)

(5 枚目)

A3をA4に縮小



写真撮影場所位置図(概略図)
令和7年(ケ)第2号
物件1、2、3(土地)



令和7年（ケ）第2号



NO. 1
物件 1 ～ 3

2



NO. 2



NO. 3

物件 1

電柱・支柱



NO. 4

物件 1 ～ 3

電柱・支柱



NO. 5

物件 2、3

電柱・支柱



NO. 6

物件 2、3

電柱・支柱

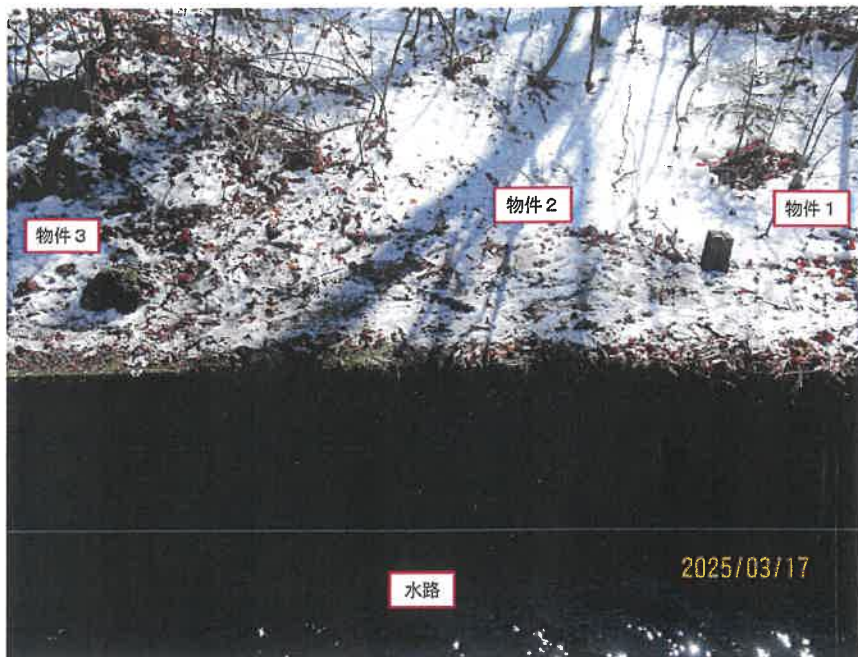


NO. 7

物件 1 ～ 3



NO. 8



NO. 9

物件 1 ～ 3



NO. 10

物件 1



NO. 11



NO. 12

物件 1、2



NO. 13

物件 3



NO. 14

令和7年（ケ） 第 2 号
令和7年 3月 14日 現地調査
令和7年 3月 21日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

評 価 書
<土地用>

評価人 不動産鑑定士

宮 本 吉 豊

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 12,150,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,560,000円
物件2（土地）	金 420,000円
物件3（土地）	金 3,170,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 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き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の場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追分字西軽井沢 984番22 山林 774平方メートル	雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北佐久郡軽井沢町大字追分字西軽井沢 984番34 山林 38平方メートル	雑種地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	北佐久郡軽井沢町大字追分字西軽井沢 984番38 山林 287平方メートル	雑種地
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

土地の概況及び利用状況等(物件1～3)

位置・交通	・しなの鉄道線「信濃追分」駅の南西方 約410m(道路距離) ・JR北陸新幹線「軽井沢」駅の西南西方 約8.2km(道路距離) ・上信越自動車道「佐久」ICの北東方 約10.6km(道路距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	南向きのなだらかな林に個人別荘が建ち、寮、一般住宅等も散見される地域。しなの鉄道線路北側の県道信濃追分停車場線から北へ幅4m程の未舗装道路が分岐する。日当たり概して良好。約1.5kmにコンビニ2店舗あり。中軽井沢地区4km内外。	
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種住居地域 60% 200% なし 軽井沢町自然保護対策要綱 (軽井沢町の洪水ハザードマップ(R6年4月)によると洪水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	積形状 1,099㎡(登記数量) 3筆で一画地をなす ほぼ整形 東～南東側道路接面部約68m、奥行18～22m 南ないし南東向き微傾斜地 若干の起伏あり 特になし
接面道路の状況	東～南東側が幅員3.5～4mの未舗装道路に0.3～1m高位にて接面。一部に等高部分あり。 道路は建築基準法第42条1項5号の位置指定道路に該当する。 (S45.4.9 No.42)	
土地の利用状況等	未利用地 雑木自生 東側及び南東側の緩い角付近2箇所 に電柱とその支柱が存する。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	引込み可能(引込延長約65m) なし なし
特記事項	*建物建築可 *前面道路に30mmの町営水道の配管があるが、町の規定によって50mm本管からでないと新規の引込は出来ない。50mmの本管は60m余り北方の道路に配されている。 *北西側の水路は小諸市千ヶ滝湯川用水土地改良区の管理に係る「御影用水」である。小諸市千ヶ滝湯川用水土地改良区では、建物建築等において特段の規制はないが、用水路流水に支障となるような行為は避けて欲しいとのこと。また用水管理のために敷地内に立ち入ることがあるとのことである。土地所有者と協定書を交わしたく、小諸市千ヶ滝湯川用水土地改良区に連絡が欲しいと言っている(電話0267-22-2423)。 *標高約970m	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1～3（土地）

目的土地の更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×エ
1	20,700	0.89	774	14,260,000
2	20,700	0.89	38	700,000
3	20,700	0.89	287	5,290,000

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(4m道沿い 整形平坦画地 上水道引込済 1,000㎡)価格

同一需給圏内の取引事例をもとに、類似性の高い地価調査基準値等より比較検討した価格との均衡に留意して評定。

イ 個別格差 : 水道利用には分岐、配管、取出費用、施設使用料等がかかる。-8%

規模・形状 ±0% 間口対奥行 ±0% 地勢 ±0% 道路幅員 -3%

用水隣接 ±0% 電柱 ±0% 以上相乗積：0.89 *一画地として格差判定

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 更地価格 : 物件1 …14,260,000円 物件2 …700,000円 物件3 …5,290,000円

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	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	14,260,000	1.0	1.0	0.6	8,560,000
2	700,000	1.0	1.0	0.6	420,000
3	5,290,000	1.0	1.0	0.6	3,170,000
一括価格（合計）					12,150,000

- イ 占有減価修正 : なし
 ウ 市場性修正 : なし
 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を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地 軽井沢ー5
 所 在 大字追分字児玉堰西67番49
 価 格 20,500円/㎡
 交 通 信濃追分駅3.4km
 価 格 時 点 令和6年7月1日
 地 積 別荘敷地 1,355㎡
 供給処理施設 水道
 接 面 街 路 南6.5m道路
 用 途 指 定 等 非線引都市計画区域 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 戸建別荘のほか保養所等も見られる別荘地域

- 2 固定資産税評価額 (令和6年度)
 物件 1 6,875,225円 (8,883円/㎡)
 物件 2 337,543円 (8,883円/㎡)
 物件 3 2,549,340円 (8,883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(軽井沢町白図写)
- 2 公図写
- 3 現況写真

以 上



軽井沢町白図
出典 軽井沢町
1 : 20, 000



(座標値種別：図上測定)

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。

公 図 写

1:500

現 況 写 真



南西方より写



北背後より写