

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

物件明細書等写

長野地方裁判所佐久支部

<注 意> 必ずご覧ください。

この競売事件において、裁判所が一般の買受希望者に提示できる資料は本ファイルのみです。入札を希望される場合は下記の点に留意し、調査検討してください。

記

- 1 現況調査報告書や評価書に今回の売却の対象ではない物件の記載のある場合や複数の物件を分割して売却が実施される場合があります。売却実施命令に添付されている物件目録の物件番号等を確認してください。
- 2 買受希望者が入札手続を済ませた場合でも、事件の取り下げや停止などにより売却が中止になる場合があります。
- 3 競売事件は、一般の不動産売買のように売主（又は業者）による現地の案内や説明、隣地所有者との境界の確認を行っておりません。必ず自身で物件の確認をしてください。ただし、現地確認をされる場合でも敷地や建物への立ち入りを居住者に求めることはできません。これらの点をふまえて買受申出を検討してください。
- 4 物件の占有者に対して明け渡しを求めるために、裁判所に対し引渡命令の申立や明渡の訴訟を提起しなければならない場合があります。
- 5 裁判所の掲示板等に競売事件についての説明や注意が記載されていますのでご覧ください。
- 6 物件の内容について、電話での照会には応じていません。

※ 事件の利害関係人（当事者や担保権者等、裁判所が利害関係を有すると認める者）以外の方は、公告期間以外には物件の資料を閲覧することはできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 8年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19日 午前10時00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 8年 6月 2日 午前10時00分 場 所 長野地方裁判所佐久支部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月21日 午後 5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 4月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 北佐久郡軽井沢町大字長倉字赤岩
地 番 2 1 4 8 番 3 1 0
地 目 雑種地
地 積 7 0 平方メートル

所有者 株式会社塩壺温泉

- 4 所 在 北佐久郡軽井沢町大字長倉字赤岩
地 番 2 1 4 8 番 3 1 1
地 目 雑種地
地 積 3 3 8 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社塩壺温泉 持分10分の9

物 件 明 細 書

令和 8年 2月20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, 4】

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, 4】

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。

【物件番号4】

公衆用道路として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 4】

本件各土地間、本件各土地と隣地との間の境界がいずれも不明確である。

【物件番号4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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、BIT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長倉字赤岩
地 番 2148番310
地 目 雑種地
地 積 70平方メートル

所有者 株式会社塩壺温泉

4 所 在 北佐久郡軽井沢町大字長倉字赤岩
地 番 2148番311
地 目 雑種地
地 積 338平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社塩壺温泉 持分10分の9

令和7年(又)第8号
令和7年10月2日受理
令和7年11月25日提出
(評価人 高畑 登)

現況調査報告書

(物件1、4)

長野地方裁判所佐久支部

執行官 松葉 豊 (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長倉字赤岩
地 番 2 1 4 8 番 3 1 0
地 目 雑種地
地 積 7 0 平方メートル

所有者 株式会社塩壺温泉

4 所 在 北佐久郡軽井沢町大字長倉字赤岩
地 番 2 1 4 8 番 3 1 1
地 目 雑種地
地 積 3 3 8 平方メートル

共有者 株式会社塩壺温泉 持分10分の9

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	<input type="checkbox"/> 山林(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件1) <input type="checkbox"/> 原野(物件) <input type="checkbox"/> 田(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が雑種地の状態で、占有している <input type="checkbox"/> 土地所有者が畑として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 物件 の土地は、公衆用道路として使用されている <input type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件4
現況地目	<input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 原野(物件) <input type="checkbox"/> 田(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件4)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 土地所有者が雑種地の状態で、占有している <input type="checkbox"/> 土地所有者が畑として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 物件4の土地は、公衆用道路として使用されている <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	東側の隣接地(道路地)について 所在 北佐久郡軽井沢町大字長倉字赤岩 地番 2148番147 地目 公衆用道路 地積 186平方メートル 所有者 株式会社星野リゾート
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
(3枚目)

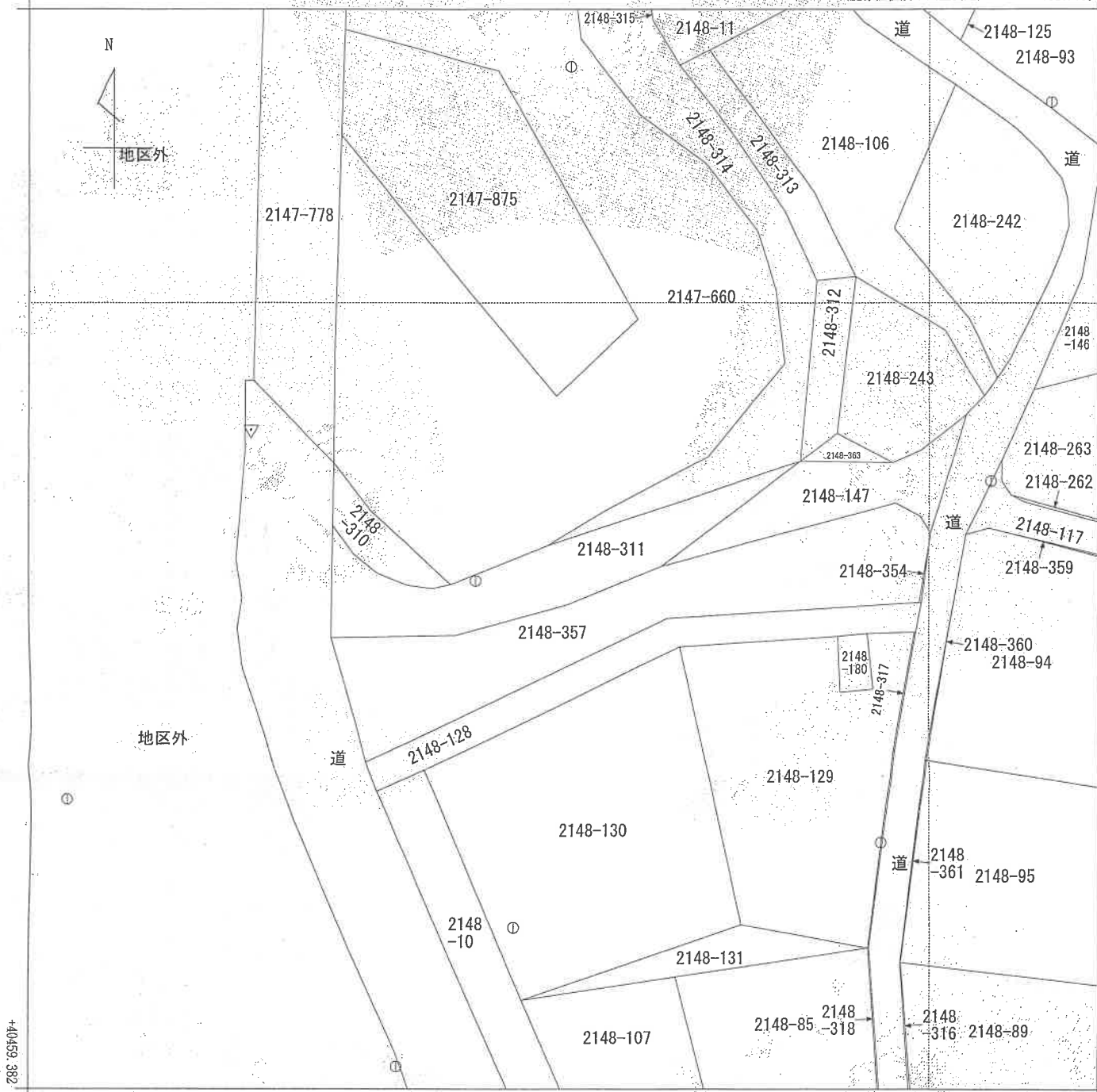
関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者会社代表者 兼債務者本人)	1 調査には立ち会うので、調査の候補日を提示してほしい。 2 対象の物件は先の通知で分かっているので、公図の写しを送ってほしい。 <p style="text-align: right;">(令和7年10月6日に電話で聴取した。)</p>
■ A (債務者会社代表者 兼債務者本人)	1 提示された日はすべて都合が悪い。評価人が忙しいというが、こちらも忙しいので、もう一度、候補日を提示してほしい。 2 こちらが立ち会わなくても、立ち入るのか。 <p style="text-align: right;">(令和7年10月20日に電話で聴取した。)</p>
執行官の意見	
1 本件物件の状況は、添付した写真のとおりである。 2 物件1の土地には債務者株式会社塩壺温泉が営む塩壺温泉ホテルの看板が設置される等しており、物件4の土地は公衆用道路として利用されている。 3 本件各土地間の境界、本件土地とその周囲の土地との境界はいずれも判然としないが、本件土地が所在する地域は、いわゆる14条地図が備え付けられていることから、境界の復元は可能と思われる。 4 本件物件の占有状況等については、現地での調査等を踏まえ、2、3枚目のとおり認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(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
令和7年10月2日(木)	当 庁	軽井沢町関係資料請求 (郵送)
令和7年10月6日(月) 15:50-16:20	物件所在地	占有調査、Aから聴取 (電話)
令和7年10月17日(金) 11:40-11:45	長野地方法務局佐久支 局	登記事項証明書請求
令和7年10月20日(月)	当 庁	Aから聴取 (電話)
令和7年11月7日(金) 13:40-14:45	物件所在地	占有調査、図面作成・写真撮影、評価人同 行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、解錠技術者に解 錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人 を立ち合わせ、建物内に立ち 入った。</p>		

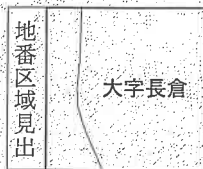
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)



+7813.283

(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(touhokutaiheiyouki2011.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長倉字赤岩				地番	2148番311	
出力縮尺	1/500	精度区分	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6年9月			備付年月日(原図)	平成7年8月25日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(長野地方法務局佐久支局管轄)

令和7年7月18日

東京法務局

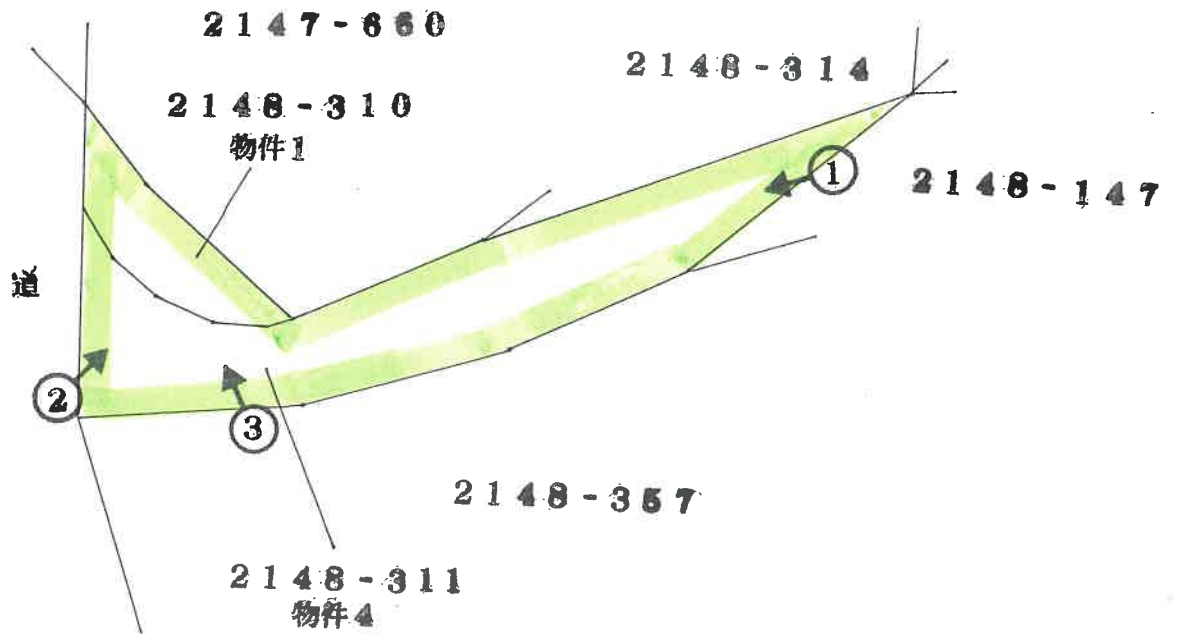
整理番号：H16781-3

登記官

(6枚目)

A3をA4に縮小

写真撮影位置図 (概略図)



NO. 1



NO. 2



NO. 3





令和 7年 (又) 第 8 号
令和 7年 11月 7日 現地調査
令和 7年 11月 18日 評価

長野地方裁判所佐久支部 御中

評 価 書

<土地用>
(分冊-1)

評価人 不動産鑑定士

高畑 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 6 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 6 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・物件4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競売不動産に特有の各種の制約（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、目的物の種類または品質に関する不適合には瑕疵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、調査日以降に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 地番 地目 地積 (所有者)	北佐久郡軽井沢町大字長倉字赤岩 2148番310 雑種地 70㎡ 株式会社塩壺温泉	
4	所在地 地番 地目 地積 (共有者)	北佐久郡軽井沢町大字長倉字赤岩 2148番311 雑種地 338㎡ 株式会社塩壺温泉 持分10分の9	公衆用道路
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

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・物件4）

位置・交通	しなの鉄道「中軽井沢駅」の北方約1.95km（直線距離）、道路距離では同駅から約2.1kmに位置する（別添「位置図」参照）。
付近の状況	国道146号東側の道路沿い乃至背後で、山林・原野の広がる中別荘が見られ、温泉旅館も存する地域である。

<p>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)</p>	<p>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</p>	<p>非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 無指定 軽井沢町自然保護対策要綱等</p>
<p>画 地 の 状 況</p>	<p>地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他</p>	<p>408 m² (登記数量合計) 公図の通り 約 20m (西側)・約 55m (北側) ほぼ平坦地 西側で、下記の公衆用道路にほぼ等高接面</p>
<p>接面道路の状況</p>	<p>幅員約9mの国道146号(建築基準法42条1項1号道路に該当)。都市計画道路(計画幅員16m)である。</p>	
<p>土地の利用状況 等</p>	<p>物件1の土地には塩壺温泉ホテルの看板が設置され、物件4の土地は公衆用道路(別荘地内道路)として利用されている。 目的外建物はない。その他、前記特記事項参照</p>	
<p>占有状況等</p>	<p>物件1 土地所有者が、雑種地の状態で占有している。 物件4 公衆用道路として使用されている。</p>	
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 : なし 都市ガス : なし 下水道 : なし (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。</p>	
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東側の道路地(2148番147)について <ul style="list-style-type: none"> 地 目 公衆用道路 地 積 186 m² 所有者 株式会社星野リゾート ・ 本件各土地間の境界、本件各土地とその周辺の土地との境界は判然としない。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1・物件4土地）

目的土地の更地価格を次の通り求めた。

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
	24,000	0.360	408	3,525,000
1	3,525,000 × 0.172 (面積割合)			606,000
4	3,525,000 × 0.828 (面積割合)			2,919,000

総額（円）については、千円未満四捨五入とした。

ア 標準画地価格 : 近隣地域における宅地の価格水準を、参考価格資料による価格の83.5%と査定し、時点修正(+4.0%)も考慮して24,000円/㎡と決定した。

イ 個別格差（一体として） : $\left(\begin{array}{ll} \text{規模（狭小地）} & \Delta 10\% \\ \text{形状（不整形）} & \Delta 60\% \\ \text{その他（地勢等）} & \pm 0\% \end{array} \right)$

綜合格差 : 上記格差率の相乗積 (=0.360)

ウ 地積 : 登記面積（合計）

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通り評価額を求めた。

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	その他 減価 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	606,000	1.0	1.0	0.6	1.0	360,000
4	2,919,000	0.5	0.8	0.6	0.9	630,000
一括価格（合計）						990,000

総額（円）については、万円未満四捨五入とした。

- イ 占有減価修正（物件4）：公衆用道路として△50%（0.5）
- ウ 市場性修正（物件4）：共有減価として△20%（0.8）
- 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
- オ その他減価（物件4）：共有持分10分の9（0.9）

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（軽井沢－3）

所 在：北佐久郡軽井沢町大字長倉字小谷ヶ沢 2139 番 1559
価 格：27,600円/m²
位 置：しなの鉄道「中軽井沢駅」約4.2km（道路距離）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：991 m²
供給処理施設：水 道
接 面 街 路：南側・幅員約6.5m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：中規模別荘や保養所等が建ち並ぶ地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 293,529円
物件4 非課税

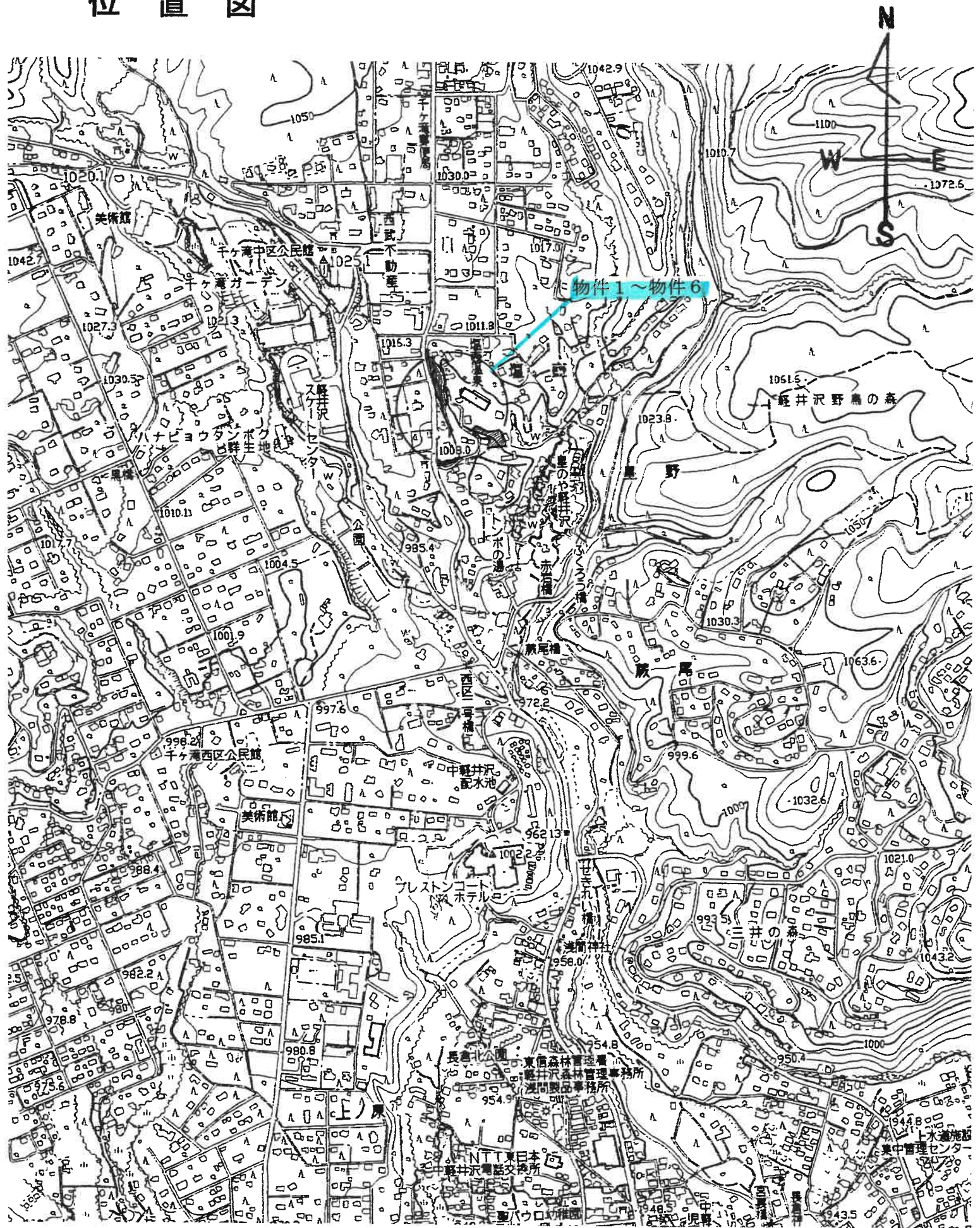
（注）ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、上記参考資料とは性質上異なるものである。

第7 附属資料

- 1 位置図（軽井沢町役場：白図）写）
- 2 公図写
- 3 見取図（写真撮影方向）
- 4 現況写真

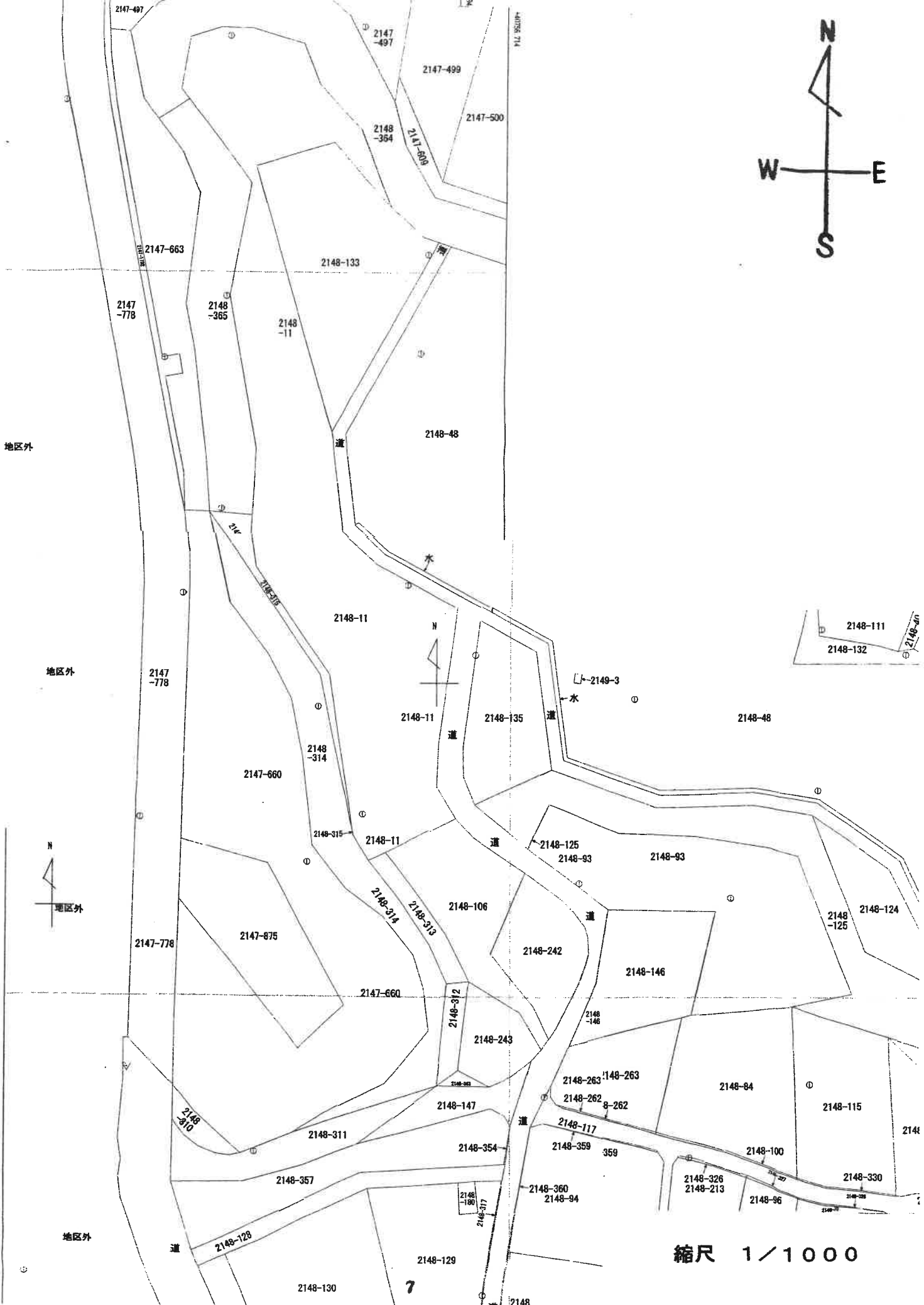
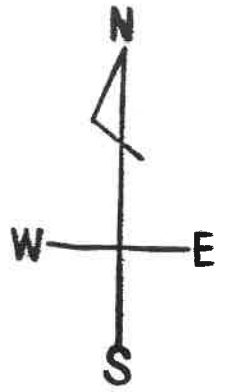
以 上

位置図



軽井沢町全図（縮尺 1/10,000 白図）：軽井沢町役場

公 图 写 (集成图)

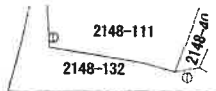


地区外

地区外

地区外

地区外



縮尺 1/1000



1



2



3



4



5



6