

## 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 5月27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 6月11日 午前 9時00分から 令和 8年 6月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月23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 7月 7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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月25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 5月27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 (一棟の建物の表示)

所 在 北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地 2568番地  
22

建物の名称 ヴァンデュール西軽井沢

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字御代田 2568番22の67

建物の名称 1413

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 68.85平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地2568番22

地 目 宅地

地 積 16811.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地2568番33

地 目 宅地

地 積 1453.71平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

## 物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 911329分の7221

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月25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】  
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】  
管理費等の滞納あり。

### 《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地 2568番地  
22

建物の名称 ヴァンデュール西軽井沢

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字御代田 2568番22の67

建物の名称 1413

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 68.85平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地2568番22

地 目 宅地

地 積 16811.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地2568番33

地 目 宅地

地 積 1453.71平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

## 物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 911329分の7221

令和7年(ケ)第14号  
令和7年12月11日受理  
令和8年2月3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 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 (一棟の建物の表示)

所 在 北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地 2568番地  
22

建物の名称 ヴァンデュール西軽井沢

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字御代田 2568番22の67

建物の名称 1413

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 68.85平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地2568番22

地 目 宅地

地 積 16811.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地2568番33

地 目 宅地

地 積 1453.71平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 911329分の7221

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)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">種類:</div>  <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">構造:</div>  <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">床面積:</div> </div>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 37,480円 修繕積立金 18,341円 「その他の事項」のとおり	令和7年12月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 計 774,442円 ほか遅延損害金年 18.25%
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティ (関東北信越支店)	
その他の事項		
敷地権	符号1、2	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり (符号1、2) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり (符号1、2) <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のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1、2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> 支部 平成 年 ( ) 第 号  <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> 平成 年 月 日 </div>	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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)

その他の事項	
1 「管理費等の状況」欄（3枚目）に記載した令和7年12月31日現在の滞納額には、管理費、修繕積立金のほか、温泉修繕積立金43,692円、ガス使用量71,839円、水道基本料18,480円、下水道基本料26,400円が含まれる。 2 管理組合からの照会回答書には、新たな所有者が引き受けるべき債務として、本件に関する弁護士費用310,000円ほか記載されている。	
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■某 (ヴァンデュール西軽井沢管理事務所担当者)	1 Aさんは、週末などに来ていらっしゃるようです。 2 物件の鍵は管理していますが、ここでの判断ができないため、管理会社からの指示があればお貸しすることはできます。 (令和7年12月19日に聴取した。)
■某 (ヴァンデュール西軽井沢管理事務所担当者)	1 こちらは温泉付きの物件で、敷地内に源泉があり、オーナーの方であれば利用することができます。 2 電気、ガスは個別の契約ですが、水道料は、管理会社で検針して管理費とともに請求することになっています。 3 建物がある敷地内の駐車場は、場所が指定されていますが、北側にある第二駐車場は、場所の指定はありません。敷地内の駐車場は、二千円から三千円ですが、現在も順番待ちの状態です。 4 こちらの物件は人気があり、空き室ができて、2、3か月で次の方が入居します。 5 入居者の方のうち、定住が4分の1、そのほかは別荘代わりに利用されているといったところでしょうか。 6 管理会社を入れる等して賃貸することはできますが、民泊としては利用できません。 (令和7年12月26日に聴取した。)
執行官の意見	
1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図（概略図）、建物間取図（概略図）及び添付した写真のとおりである。 2 本件物件は、ヴァンデュール西軽井沢と称するマンションの一室である。 3 債務者に対して、事前に本調査の通知書を投函したものの連絡はなく、調査日に立ち会うこともなかったため、債務者とは一切接触できていない。 4 本件物件の占有状況等については、現地での調査、関係人の陳述も踏まえ、第三者が本件物件を使用占有する徴憑は見られなかったことから、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12月12日(金)	当 庁	御代田町関係資料請求(郵送)
令和7年12月19日(金) 13:35-13:45	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年12月23日(火) 16:05-16:20	長野地方法務局佐久支 局	地積測量図等請求
令和7年12月26日(金) 13:35-14:50	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮 影、評価人同行、全戸不在
令和8年1月7日(水)	株式会社東急コミュニ ティ関東北信越支店	管理費等照会(郵便)

(特記事項)

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。

令和7年12月26日は、立会人Bを立ち合わせ、管理事務所から借り受けた鍵を用いて、  
目的物件内に立ち入り、調査を行った。

令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

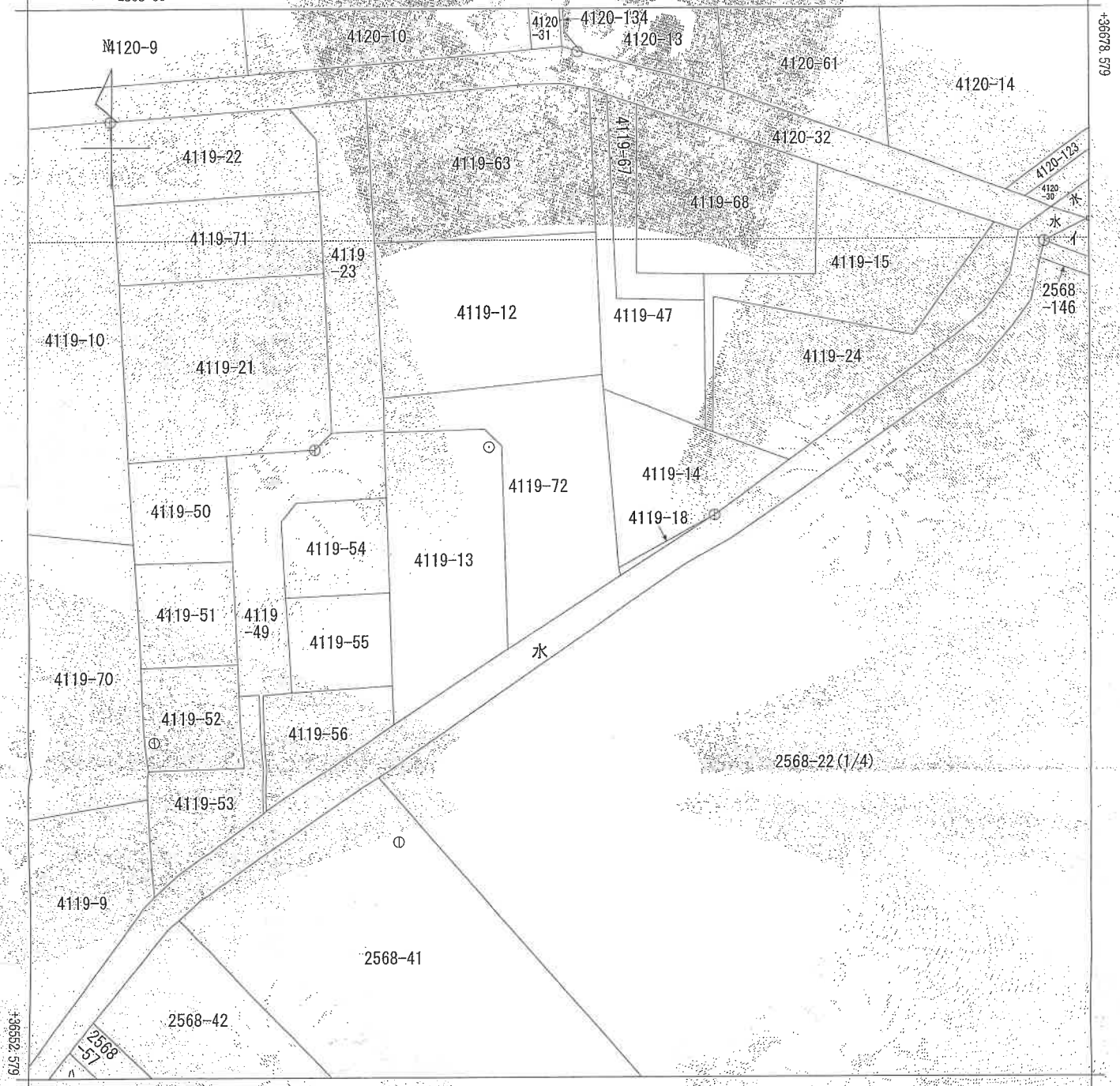
(5枚目)

イ 2568-54  
ロ 2568-60

ハ 2568-44

(座標値種別：図上測定)

+2060.893



+1935.893 (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(touhokutajheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字御代田
--------	-------

請求部	所在	北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地			地番	2568番22	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和61年10月			備付年月日(原図)	昭和63年1月26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10月8日

東京法務局渋谷出張所

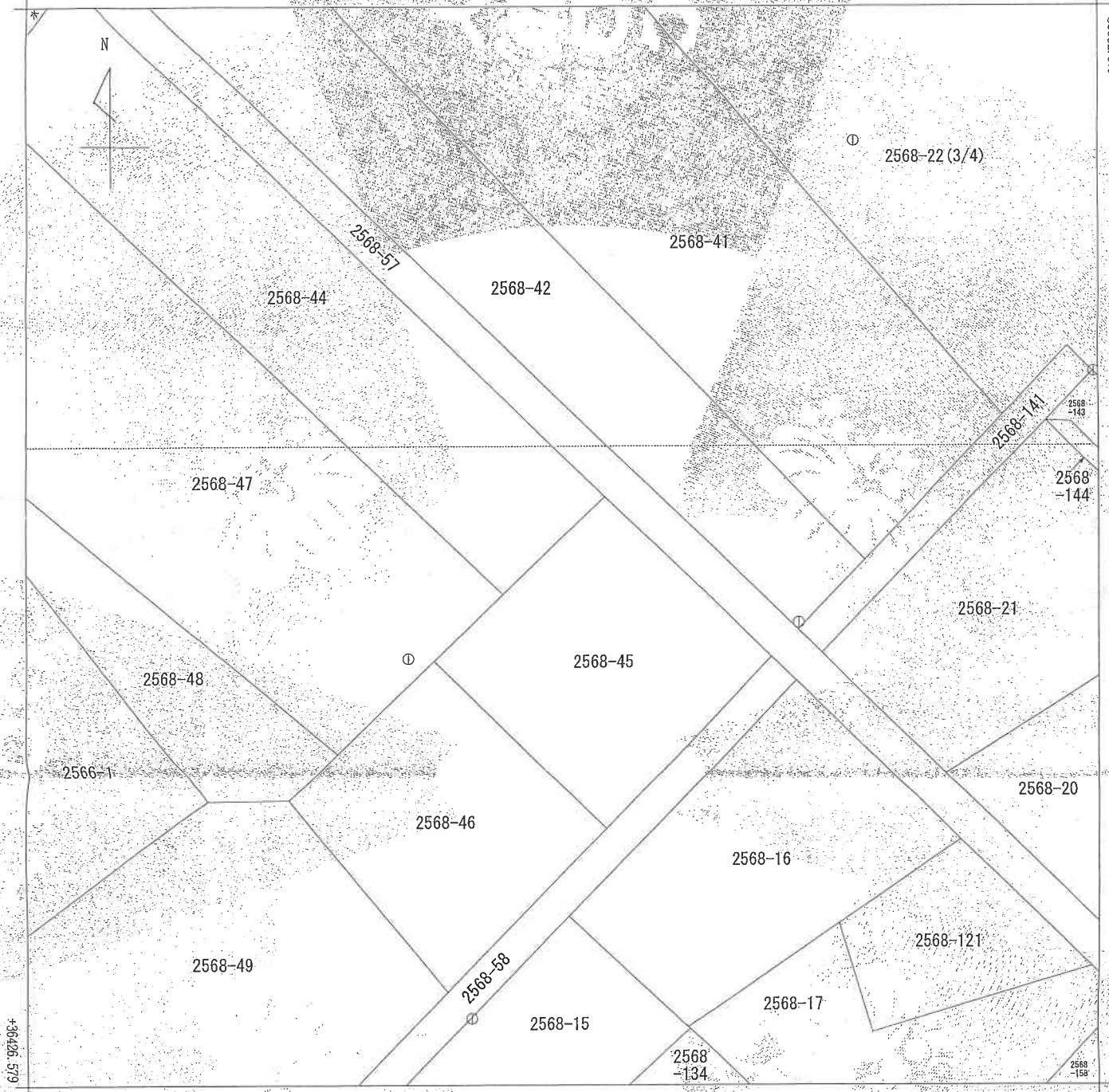
登記官

整理番号：H98784-1  
(1/4)

(6枚目)

A3をA4に縮小





+1935.893 (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。

地番区域見出し	大字御代田
---------	-------

請求部	所在	北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地				地番	2568番22	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和61年10月			備付年月日(原図)	昭和63年1月26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10月8日

東京法務局渋谷出張所

登記官

整理番号：H98784-1

(3/4)

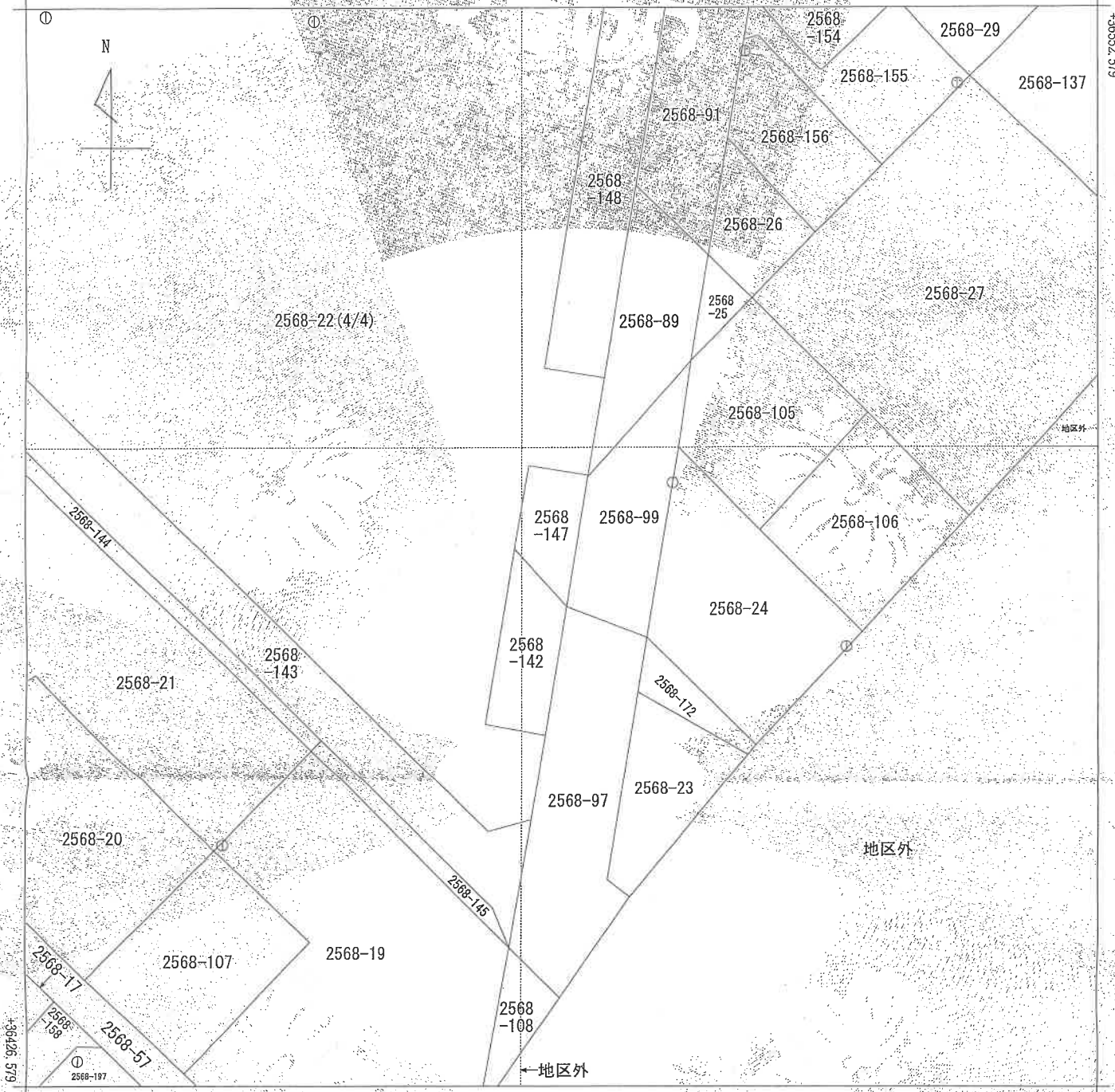
( 8 枚)

A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

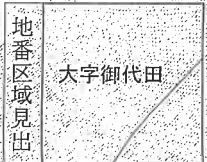
+2185.893

+96552.579



+2060.893 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地			地番	2568番22			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地図
作成年月日	昭和61年10月			備付年月日(原図)	昭和63年1月26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。

(長野地方務局佐久支局管轄)

令和7年10月8日

東京法務局渋谷出張所

登記官

整理番号：H98784-1

(4/4)

(9枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年7月24日

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  
 (長野地方事務局長佐久支店兼轄)  
 令和7年10月8日 東京法務局法合出番所 登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

整理番号：H98784-2

18.7.24

地積測量図

地番 2568-22

土地の所在 北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地

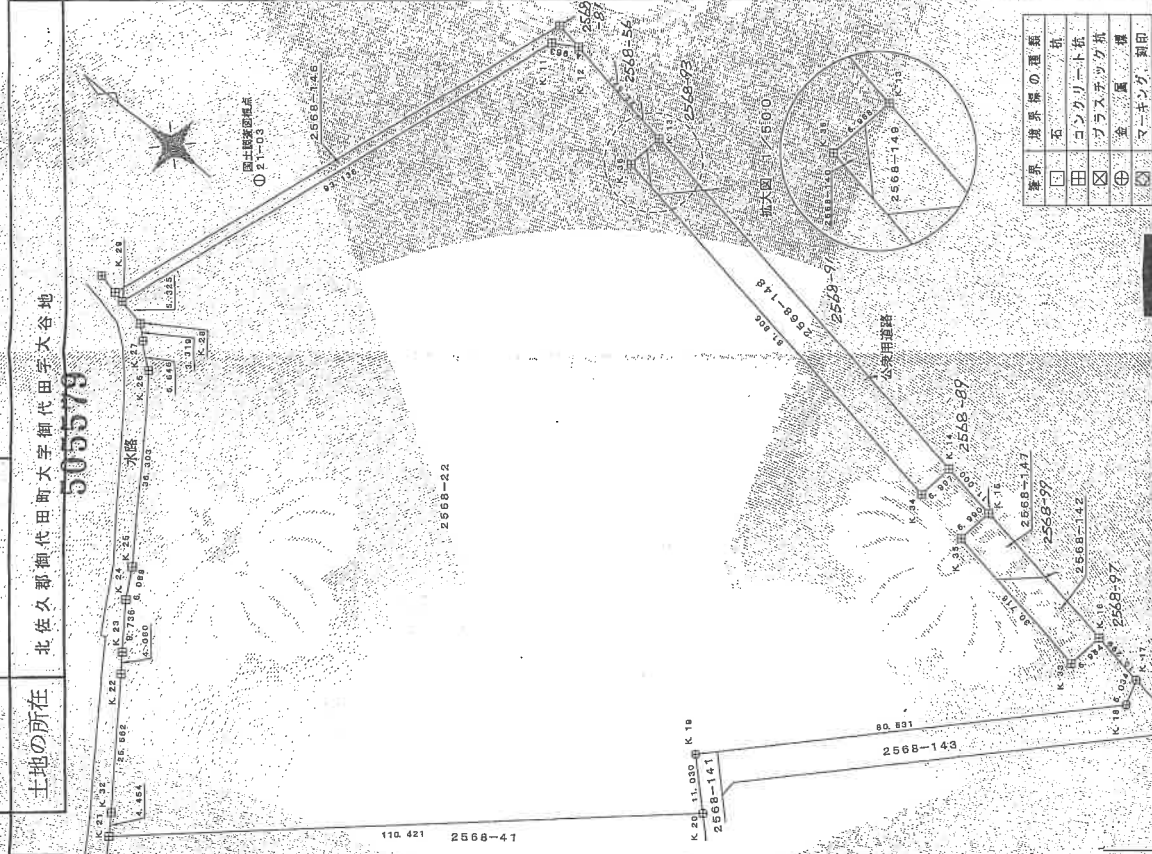
505579

平成 18 年 7 月 24 日 登記

地番	2568-22	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)	距離
K.12	36612.090	2144.939	1.125	41188.501200	4.963	
K.17	36616.377	2142.031	-89.798	-3288077.421846	93.136	
K.28	36648.939	2054.736	-38.404	-3239903.962956	5.325	
K.25	36643.890	2053.627	-3.194	-117039.754220	3.319	
K.27	36641.048	2054.641	-6.754	-210432.590192	5.346	
K.26	36636.788	2047.873	-39.488	-1226781.741175	36.309	
K.25	36616.045	2016.056	36.198	-1286941.367120	6.068	
K.24	36613.123	2012.787	-13.337	-489399.221451	9.736	
K.23	36607.500	2004.719	11.367	-415762.513200	4.080	
K.22	36605.255	2001.380	-24.265	-883226.512575	26.962	
K.19	36590.573	1990.454	-24.573	-899140.190329	4.464	
K.21	36559.015	1976.807	66.985	2524024.214775	110.421	
K.20	36504.843	2049.439	80.304	2951484.912272	11.030	
K.19	36512.769	2057.011	65.122	2377784.542818	80.931	
K.17	36456.385	2114.561	62.259	2269734.960785	6.034	
K.16	36457.825	2119.370	6.451	235554.007325	10.209	
K.15	36467.991	2121.022	-5.247	-191347.548777	6.984	
K.14	36469.082	2114.123	-1.945	-70932.384490	30.716	
K.13	36499.386	2119.077	11.854	432663.840194	6.990	
K.12	36498.277	2126.877	8.669	316403.653313	11.000	
K.11	36509.134	2127.746	-5.140	-1187856.948760	6.997	
K.10	36510.242	2120.887	6.282	228627.195404	81.805	
K.15	36590.980	2134.008	20.069	734944.377620	6.998	
K.13	36590.882	2140.996	10.525	385108.297590	22.621	
倍面積					33823.693815	
地積					16811.819075	
21-01① 国土院基調地点					16811.819m <sup>2</sup>	

測点	X	Y
21-01	36480.650	6025.659
21-03	36642.898	4098.098

測量事務所



縮尺 1/1000

境界の連鎖  
 □ 石  
 ⊕ コンクリート杭  
 ⊗ プラスチック杭  
 ⊙ 金釘  
 ⊕ マーキング

申請人

作成者

(平成18年7月7日作成)

登記年月日：平成18年8月4日

18.8.4

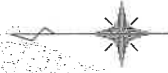
地積測量図

地番 2568-33, 2568-17

土地の所在 北佐久郡御代田町大字御代田字大谷地

505630

平成十八年八月四日登記



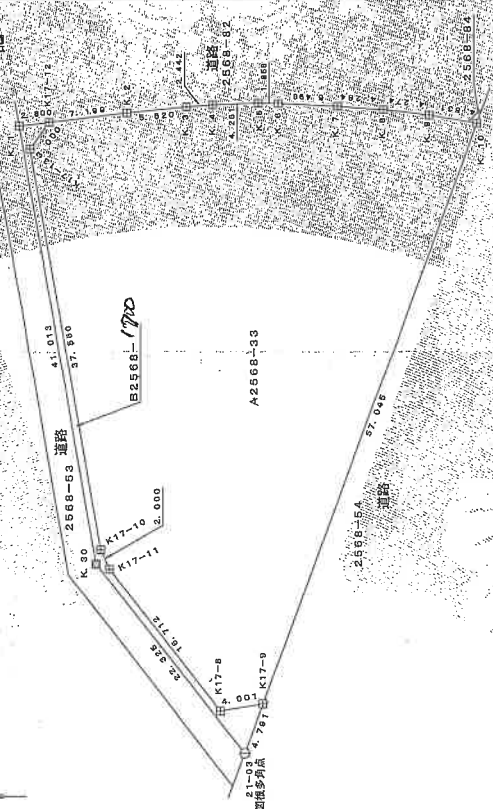
地番	A2568-33	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)	距離
測点名	K17-12	36661.085	2146.492	-3.272	-119955.070120	3.000
	K17-13	36662.874	2143.883	-39.404	-1444863.887086	37.860
	K17-10	36656.378	2106.888	-36.820	-1423000.583960	2.000
	K17-11	36656.559	2105.963	-14.920	-527010.906957	16.712
	K17-8	36645.178	2091.865	-12.475	-487148.608055	4.001
	K17-9	36641.226	2082.588	54.063	1981667.426758	57.945
	K-10	36621.320	2146.048	54.183	1984619.184760	4.881
	K-9	36625.792	2146.781	1.285	47064.142720	4.874
	K-8	36630.031	2147.333	0.906	33186.808056	4.283
	K-7	36634.301	2147.887	0.633	23189.512533	5.496
	K-6	36639.790	2147.866	0.336	12310.969440	1.858
	K-5	36641.648	2148.023	-0.107	-3920.656335	4.261
	K-4	36645.906	2147.859	-0.328	-12019.857168	2.442
	K-3	36648.343	2147.695	-0.704	-28800.433472	5.820
	K-2	36653.937	2147.155	-1.403	-51425.472611	7.189
			倍面積		2807.433448	
			面積		1453.716724	
			地積		1453.71m <sup>2</sup>	

図根多角点  
21-02

地番	B2568-17	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)	距離
測点名	21-03	36642.898	2088.098	-12.965	-475075.172570	4.791
	K17-9	36641.226	2092.588	3.867	141691.920942	4.001
	K17-8	36645.178	2091.865	12.475	457148.608026	16.712
	K17-11	36656.559	2105.063	14.923	547010.906957	2.000
	K17-10	36656.378	2106.888	38.820	1423000.593960	37.860
	K17-13	36662.874	2143.883	39.404	1444663.887096	3.000
	K17-12	36661.085	2146.492	2.073	75998.428206	2.800
	K-1	36663.865	2145.966	-40.739	-1493649.196235	41.013
	K-30	36656.517	2105.953	-57.858	-2120890.117966	22.385
			倍面積		100.440606	
			面積		50.220303	
			地積		50.22m <sup>2</sup>	

図根多角点 世界測地系

測点名	X	Y
21-02	36650.370	2055.255
21-03	36642.898	2088.098



番号	積累の種別
田	コシカリード地
区	プラスチック地
日	金庫地
◎	穴
①	図根多角点

申請人 [Redacted]

作成者 [Redacted]

(H18) 年 7 月 21 日(作成)

縮尺 1/500

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  
(長野地方事務局佐久支局管轄)

令和7年10月8日 東京法務局 佐久出張所 登記官 [Redacted]

(11 枚目)

A3をA4に縮小

整理番号：198784-3

登記年月日：平成19年4月12日

建物図面

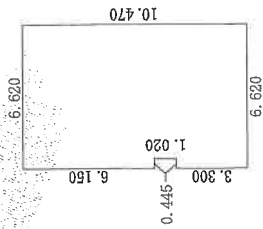
19.4.12

家屋番号  
大字御代田2568番22の  
67

各階平面図

建物の名称  
523502  
北佐久郡御代田町大字御代田字六谷地2568番地22

建物の名称1413



求積表

6.620 × 3.300	=21.846000
6.175 × 1.020	= 6.298500
6.620 × 6.150	=40.713000
合計	68.857500
床面積	68.85 m <sup>2</sup>



区分した建物の存する部分 4階部分

作成者

月 6 日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1500

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  
(長野地方法務局佐久支局管轄)

令和7年10月8日

東京法務局管外出張所

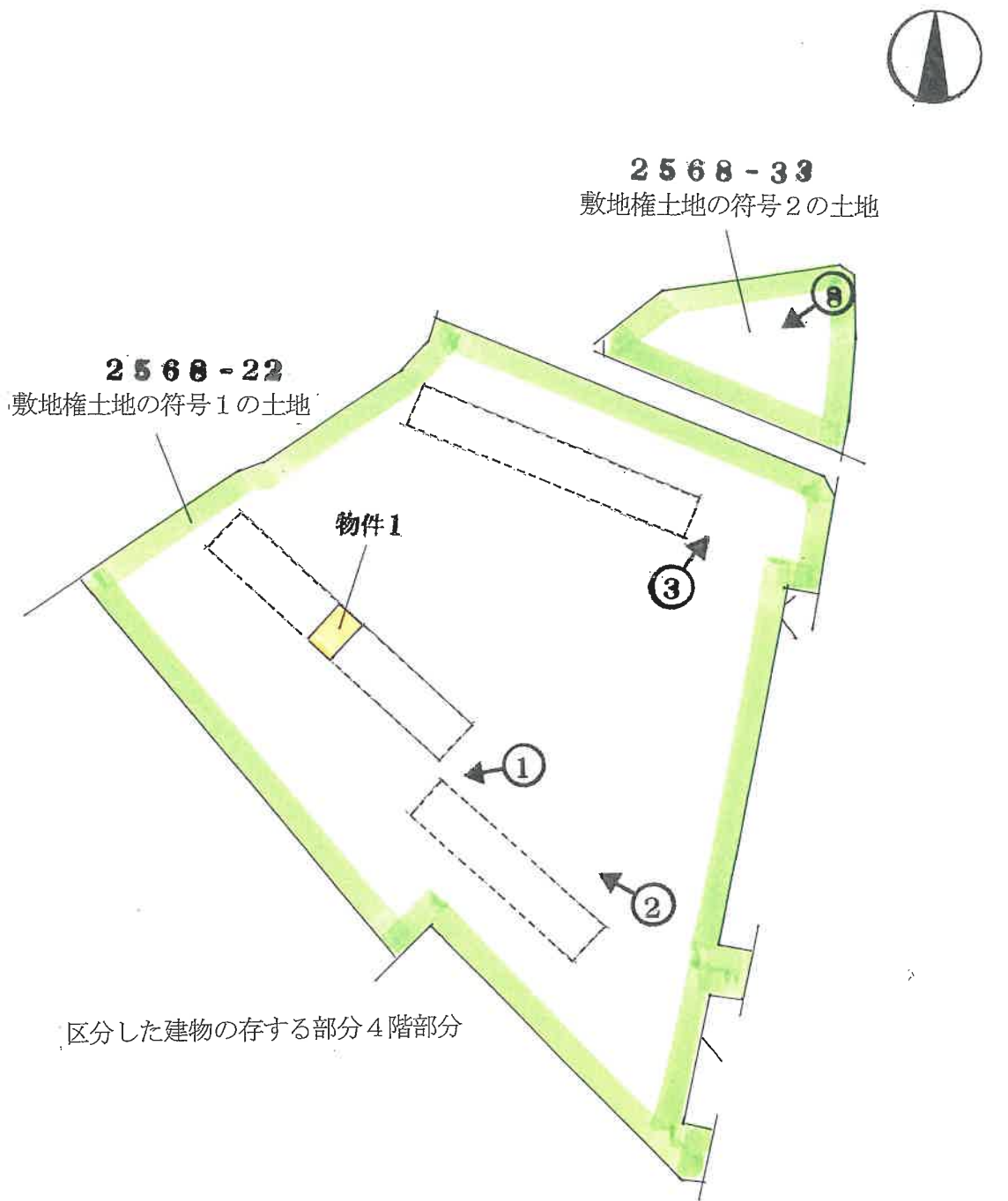
登記官

(12枚目)

A3をA4に縮小

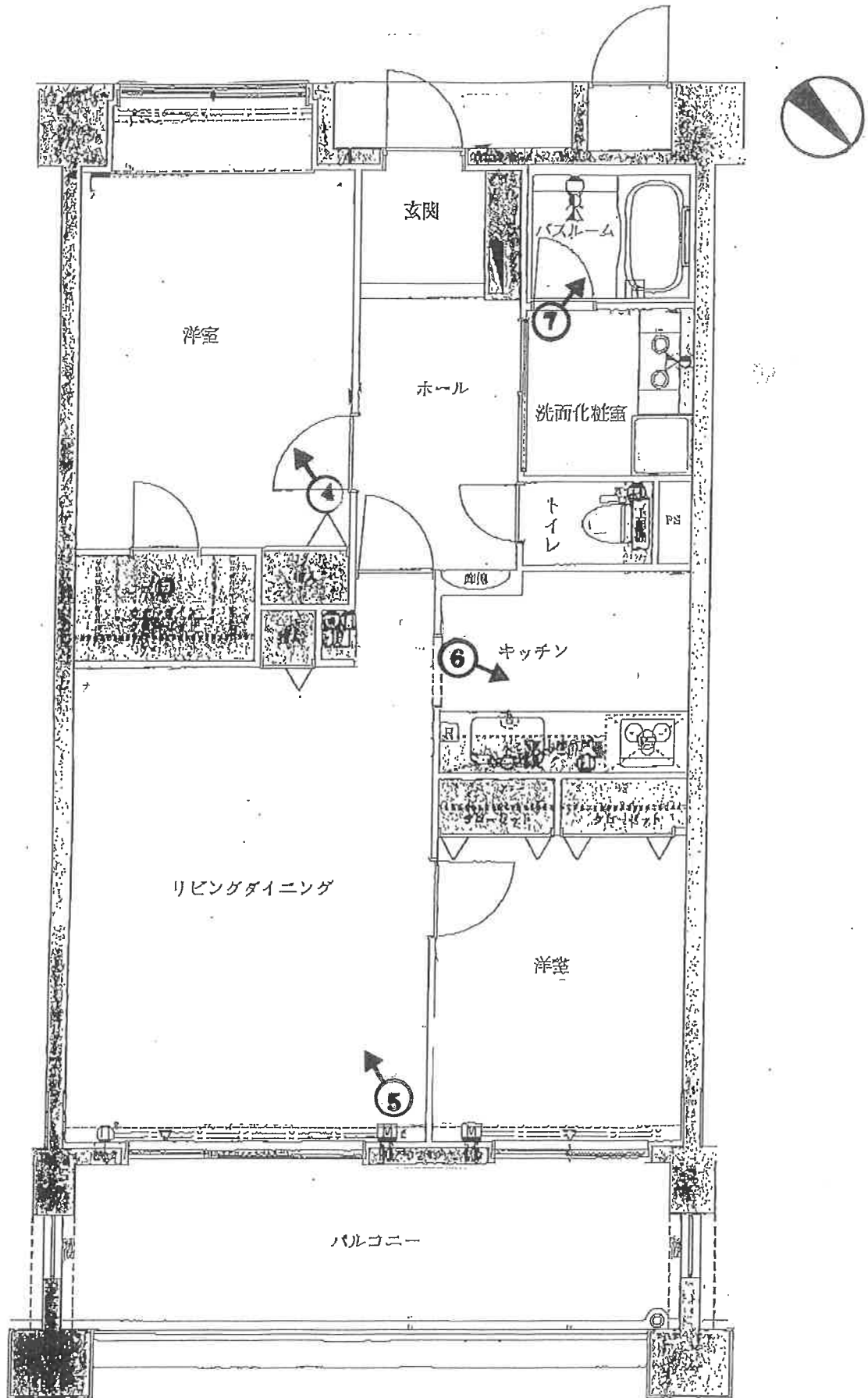
整理番号：198784-4

# 土地建物位置関係図（概略図）



←○ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)



←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8 (第二駐車場)



NO. 9 (共有部分である温泉施設)



令和 7 年 (ケ) 第 14 号  
令和 7 年 12 月 26 日 現地調査  
令和 8 年 1 月 27 日 評 価

長野地方裁判所 佐久支部 御中

# 評 価 書

<敷地権付マンション用>

評価人 不動産鑑定士

宮 本 吉 豊

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 11,500,000円

評価額は、買受人の引き受けとなる管理費及び修繕積立金等の滞納額を控除した額である。

## 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	(一棟の建物表示) 所在 北佐久郡御代田町大字御代田町字大谷地 2568番地22 建物の名称 ヴァンデュール西軽井沢 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 大字御代田2568番22の67 建物の名称 1413 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 4階部分 68.85平方メートル (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 1 所在及び地番 北佐久郡御代田町大字御代田町字大谷地 2568番22 地目 宅地 地積 16811.81平方メートル 土地の符号 2 所在及び地番 北佐久郡御代田町大字御代田町字大谷地 2568番33 地目 宅地 地積 1453.71平方メートル (敷地権の表示) 土地の符号 1・2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 911329分の7221		
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・利用状況等

位置・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・しなの鉄道「御代田」駅の北東方 約2.2km(道路距離)</li> <li>・上信越自動車道「佐久」ICの北東方 約7.8km(道路距離) (別添位置図参照)</li> </ul>	
付近の状況	<p>南向きのなだらかな雑木林、原野に一般住宅、別荘が散在し、リゾートマンション、ホテル、ゴルフガーデンも見られる国道18号線南側の地域。御代田町の北東部に位置し、軽井沢町境に程近い。道路は国道から幅10m程の広い町道が南へ下り、5～6mの支線が巡る。日当たり概して良好。町営水道、公共下水整備済み。1.5～1.8kmにコンビニ、スーパー等あり。軽井沢駅約11km。付近の地価は上昇期にある。</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)	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>非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 東側の町道境から2～4mは都市計画道路(東原西軽井沢線)の計画線にかかる。 (洪水浸水想定区域の指定はない。)</p>
画地条件	地積  形状 間口・奥行  地勢  その他	<p>符号1(2568-22) 16811.81m<sup>2</sup> 符号2(2568-33) 1453.71m<sup>2</sup> 計18265.52m<sup>2</sup>(登記数量)</p> <p>符号1 やや不整形 符号2 ほぼ整形</p> <p>符号1 東側道路接面部約160m(2568-140、-142、-147～-149は緑地帯) 奥行95～160m 符号2 南西側道路接面部約57m、奥行19～38m</p> <p>符号1 南西向き緩傾斜地に切り盛り土工事が施されている。ほぼ平坦部分、微傾斜部分、段差、土手状地あり。 符号2 南西向き緩傾斜地</p> <p>特になし</p>
接面道路の状況	<p>符号1の東側が幅員約9.5mの町道(西鯉沢大谷地線)に0～4m低位にて接面する。北東側が幅員約5.5mの町道(東台1号線)に、南西側が幅員約6mの町道(東台2号線)に接面。符号2は東側が幅員約10mの町道(西鯉沢大谷地線)に等高接面。南西側が幅員約5.5mの町道(東台1号線)に、北西側が幅員約4mの公道(認定外道路)に接面する。各町道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当。符号2北西側の道路は同法第42条2項に該当。</p>	

土地の利用状況等	<p>符号1の土地に北西－南東に長い建物が3棟あって一棟の建物をなす。3棟の建物は通路によって連結されている。符号1の東側部分は駐車場、南西部分はドッグラン、西側部分 は中庭で、南東端にはプロパン庫がある。北側筆界には生け垣、北西側、南西側、東側筆界にはスチールフェンスが配され、北東端部分には煉瓦積みの塀が設けられている。</p> <p>符号2の土地は幅員約5.5mの町道を介して符号1の北東側存する。アスファルトによって舗装済の駐車場で各筆界にはスチールフェンスが配されている。</p> <p>建物の配置は、附属資料建物図面写のとおり。</p>	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり（町営水道） なし（LPガス集中） あり（公共下水）
特記事項	*建物再建築可 *標高910m前後	

## 2 建物の概況(物件1)

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴァンデュール西軽井沢	
建物の用途	共同住宅(総戸数124戸)	
建築時期及び 経済的残存用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成19年4月6日新築 約19年 31年
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき渡廊下付6階建	
床面積	1階 902.17平方メートル 2階 2442.87平方メートル 3階 2323.20平方メートル 4階 2030.07平方メートル 5階 2030.07平方メートル 6階 1222.39平方メートル	
仕様	外壁その他	モルタル樹脂吹付、外装タイルなし
設備	駐車場128台(57台分無料、71台分有料)、公営水道、公共下水、LPガス集中方式、ガス給湯器、エレベーター2基、TV共同視聴アンテナ、低風量換気システム	
施設	天然温泉大浴場、露天風呂、サウナ、ドッグラン(無料)、多目的ルーム(有料)	
建物の品等	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	ヴァンデュール西軽井沢管理組合 全部委託管理 (株)東急コミュニティー 管理人日勤
管理の状況	良好	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 施工会社 (株)熊谷組</li> <li>* セキュリティ オートロック、24時間セキュリティー ディンプルキー、防犯カメラ</li> <li>* 温泉大浴場・露天風呂・サウナ 通年24時間 11時～15時は清掃時間(土日は11時～14時)</li> <li>* 民泊禁止</li> </ul>	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階 (1413号室) 中間部屋 主要開口部の方位：北東 符号1の南西部分にある建物の4階部分、南東側から6戸目。	
床 面 積	専有面積 68.85㎡ (登記面積)	
間 取 り	2LDK 住戸専有面積72.21㎡	
バルコニー等	南西側にバルコニーあり 13.60㎡	
仕 様	天 井 床 内 設 壁 備	ビニールクロス貼等 フローリング、タイル等 ビニールクロス貼等 キッチン、トイレ、ユニットバス等
保守管理の状態	劣 (衣類、書籍、ゴミ類等散乱)	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 温泉修繕積立金 そ の 他  (滞 納 額)	37,480円(月額) 18,341円(月額) 3,972円(月額) ガス基本料 6,657(月額) 水道基本料 3,080円(二月分) 下水基本料 4,400円(二月分)  (令和7年12月31日現在) 774,442円(11ヶ月分) *年18.25%の遅延損害金別途  ※管理人によれば水道・下水基本料及び使用料は管理組合が徴収、ガス・電気使用料は個別契約によるとのこと。
専有部分の利用	管理人によれば週末には出入りしている模様とのことであったが、内部の様子からは年単位の未利用が窺える。家財残置。	
特 記 事 項	床の一部に傷み、変色がある。洋式便器は再使用出来ないように見える。浴室、台所も再使用にはかなりの費用がかかると思われる。	

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	549,000	68.85	0.43	16,250,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした(以下同じ)。

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価に共用部分相当額を加算

イ 専有面積：登記面積による

ウ 現価率：

- ・経過年数約19年、経済的残存耐用年数31年、観察減価率30%(リニューアル費、市場性考慮)
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数÷(経過年数+経済的残存耐用年数)×(1-観察減価率)  
 $= 31年 ÷ (19年 + 31年) × (1 - 0.30) = 0.43$

##### ② 土地(敷地権)価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

土地の 符号	標準地価格 (円/ ㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ× オ×カ
1	33,600	0.99	16811.81	1.00	7221/911329	4,430,000
2	33,600	0.99	1453.71	1.00	7221/911329	380,000
						4,810,000

ア 標準地(10m町道沿い 整形平坦地 400㎡ 上下水道引き込み済み)価格

同一需給圏内の取引事例をもとに、類似性の高い地価公示標準地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：規模・形状±0% 地勢±0% 高低差・法地(有効率)-3% 2画地±0% 三方路+2%  
 以上、相乗積：0.99 (各格差率は造成造園、管理状況、市場性考慮)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：リゾートマンションの市場性が高いため、減価不要。

- オ 共有持分 : 登記記載による本件共有者持分  
 カ 建付地価格 : 符号1・・・4,430,000円 符号2・・・380,000円

## 2 積算価格 (敷地権付建物の価格)

建物価格(円) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ÷エ
16,250,000	4,810,000	1.00	21,060,000

ウ 個別格差: 階層(4階) ±0% 開口部方位(北東) ±0% 合計(相乗積) 1.00

## II 評価額の判定

積算価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 減価(敷金等) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ÷カ
21,060,000	1.0	1.0	0.6	0.91		11,500,000

- 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等を考慮した。  
 オ 滞納管理費等相の減価 : 買受人の引受けとなるこれまでの管理費等相当額(遅延金含む)、  
 代金納付に至る間の管理費滞納相当額を考慮して査定した。  
 カ その他の控除減価(敷金等) : なし

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示標準地 御代田-1  
 所在 大字馬瀬口字大堰添1728番12  
 価格 19,700円/m<sup>2</sup>  
 位置 御代田駅より1.3km  
 価格時点 令和7年1月1日  
 地積 住宅敷地 307m<sup>2</sup>  
 供給処理施設 水道、下水  
 接面街路 南東側4.7m町道  
 用途指定等 非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域  
 (建ぺい率60%, 容積率200%)  
 地域の概要 中規模一般住宅のほか空地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 153,991,227円×7221/911329 + 7,037,890円 ÷ 8,258,054円  
敷地部分 建物部分

（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（「御代田町白図」写）
- 2 公図写
- 3 各階平面図・建物図面写
- 4 間取図
- 5 現況写真

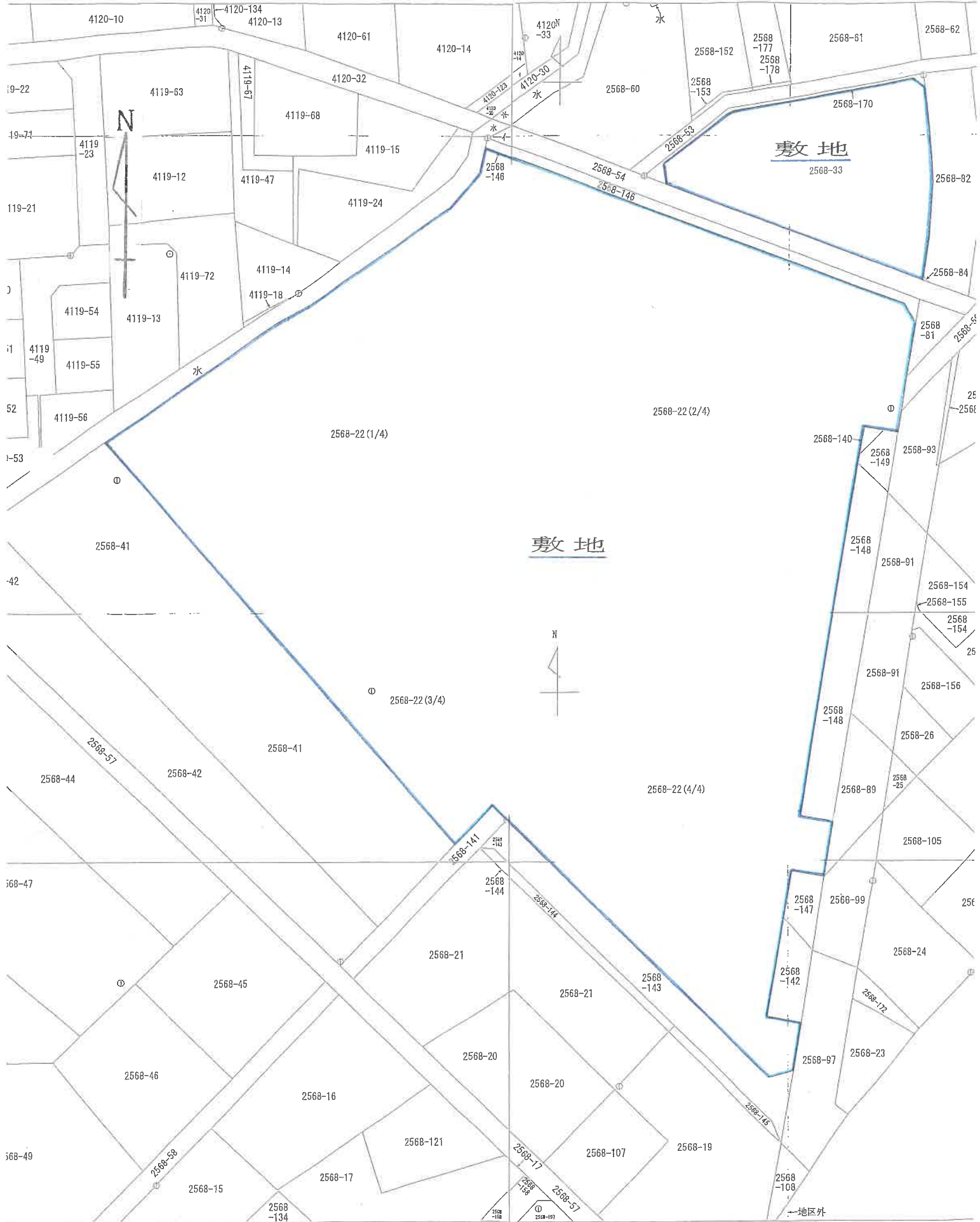
以 上



御代田町白図

出典 御代田町

1:10,000



別: 図上測定  
 した座標補正パラメータ (toughokutaheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し  
 大字御代田

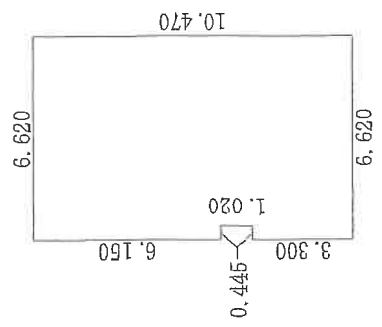
+2060.893 (図解縮倍率: 図上測定)

国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tougho 公 図 写

1:1,000

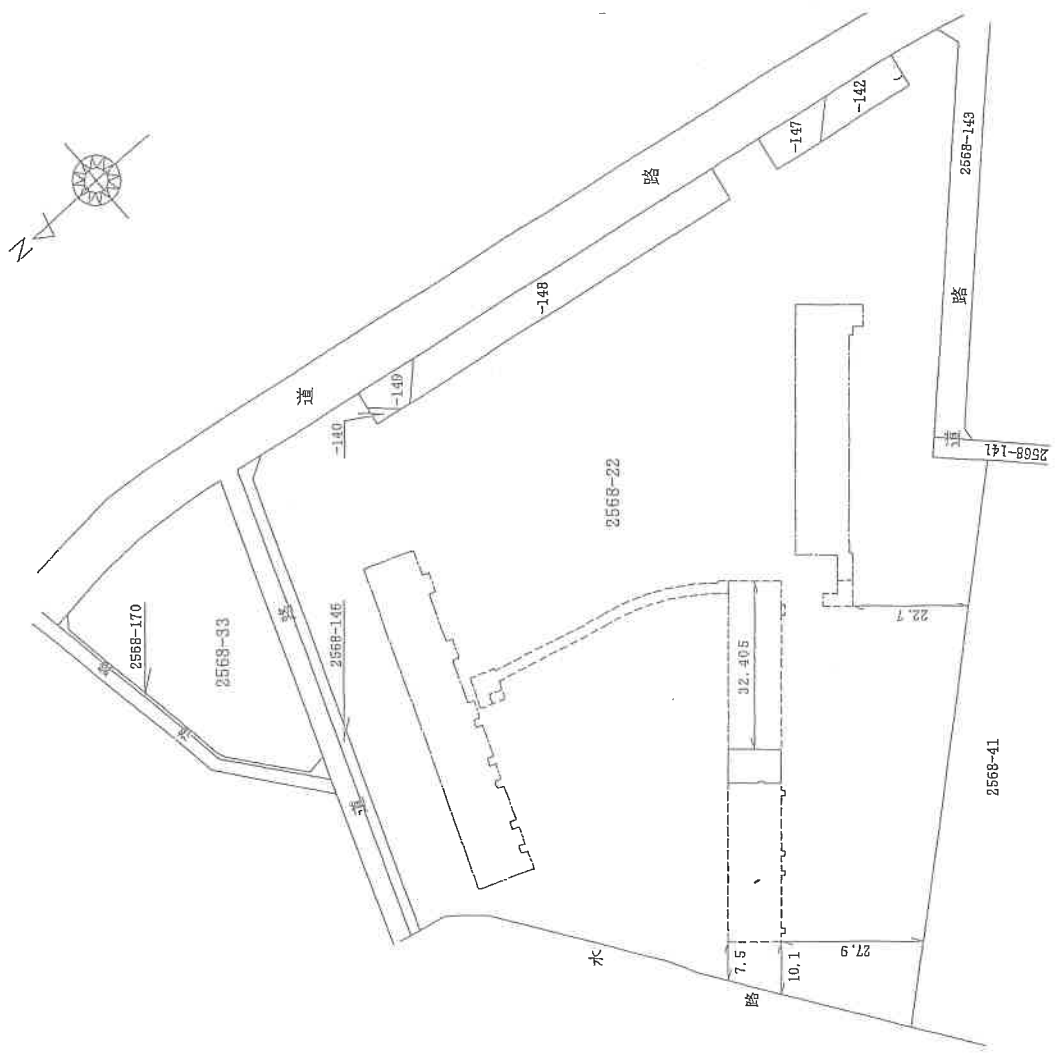
# 各階平面図写

# 建物図面写



求積表

$6.620 \times 3.300$	$\approx 21.846000$
$6.175 \times 1.020$	$\approx 6.298500$
$6.620 \times 6.150$	$\approx 40.713000$
合計 68.857500	
床面積	68.85 m <sup>2</sup>



1 / 250

1 / 1,500

区分した建物の存する部分4階部分



# 現況写真



符号 1 南方より写



専有部分

# 現況写真



フロントエントランス

---

---



専有部分

---

---

# 現況写真



大浴場



符号 2 北東方より写