

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 7月 1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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28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 8月18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 7月30日 午前 9時00分から 令和 8年 7月30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 7月 1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長倉山
地 番 5 8 2 7 番 8 7
地 目 山林
地 積 1 6 2 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山
地 番 5 8 2 7 番 8 8
地 目 山林
地 積 1 1 2 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山
地 番 5 8 2 7 番 8 9
地 目 山林
地 積 1 8 8 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山 5 8 2 7 番地 8
7、5 8 2 7 番地 8 8、5 8 2 7 番地 8 9

物 件 目 録

家屋 番号	5 8 2 7 番 8 7
種 類	居宅
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	2 7 5 . 8 6 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	居宅
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	1 2 9 . 6 0 平方メートル
符 号	2
種 類	車庫
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	7 2 . 9 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 5月15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4】

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長倉山
地 番 5 8 2 7 番 8 7
地 目 山林
地 積 1 6 2 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山
地 番 5 8 2 7 番 8 8
地 目 山林
地 積 1 1 2 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山
地 番 5 8 2 7 番 8 9
地 目 山林
地 積 1 8 8 1 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山 5 8 2 7 番地 8
7、5 8 2 7 番地 8 8、5 8 2 7 番地 8 9

物 件 目 録

家屋 番号	5 8 2 7 番 8 7
種 類	居宅
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	2 7 5 . 8 6 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	居宅
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	1 2 9 . 6 0 平方メートル
符 号	2
種 類	車庫
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	7 2 . 9 0 平方メートル

令和8年(又)第1号
令和8年2月19日受理
令和8年4月17日提出
(評価人 西入 将光)

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 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山 |
| | 地 番 | 5 8 2 7 番 8 7 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 6 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山 |
| | 地 番 | 5 8 2 7 番 8 8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 1 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山 |
| | 地 番 | 5 8 2 7 番 8 9 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 8 8 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山 5 8 2 7 番地 8
7、5 8 2 7 番地 8 8、5 8 2 7 番地 8 9 |
| | 家屋 番号 | 5 8 2 7 番 8 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 7 5. 8 6 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	129.60平方メートル
符 号	2
種 類	車庫
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	72.90平方メートル

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1～3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり(物件1～3) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件1～3) <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
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
建物	物件4
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が異なる <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 { 種類 構造 床面積
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
上記以外の敷地(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)
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
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	
本件各土地の東側の隣接地（道路地）について 所在 北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山 地番 5827番176 地目 公衆用道路 地積 2865平方メートル 所有者 株式会社西武リアルティソリューションズ	
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)	1 ここ（本件物件）は、社員等の保養所のように利用しています。 2 管理費は三区画分を支払っていますが、滞納はありません。 3 （本件）建物の不具合もありません。 (令和8年3月13日に聴取した。)
■B (物件管理事務所長)	1 あさまテラスは管理別荘地で、お尋ねの物件は、共用施設維持管理費月額13,200円、修繕積立金月額1,320円を三区画分と、建物の床面積に応じた建物管理費を支払いいただく必要があります。 2 水道は、私設水道です。 3 現在、Aさんの物件の滞納はありませんが、今後、滞納が生じたときは新たな所有者の方に支払っていただくこととなりますので、所有者が変わったときは、管理事務所に申し出てください。 (令和8年3月13日に聴取した。)
執行官の意見	
1 本件各物件の状況は、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、あさまテラスと称する管理別荘地内にある。 3 本件各土地は、本件建物の敷地として一体利用されている。 4 本件各土地間の境界は、判然としない。 5 本件各物件の占有状況等については、現地における調査、関係人の陳述等から、2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)

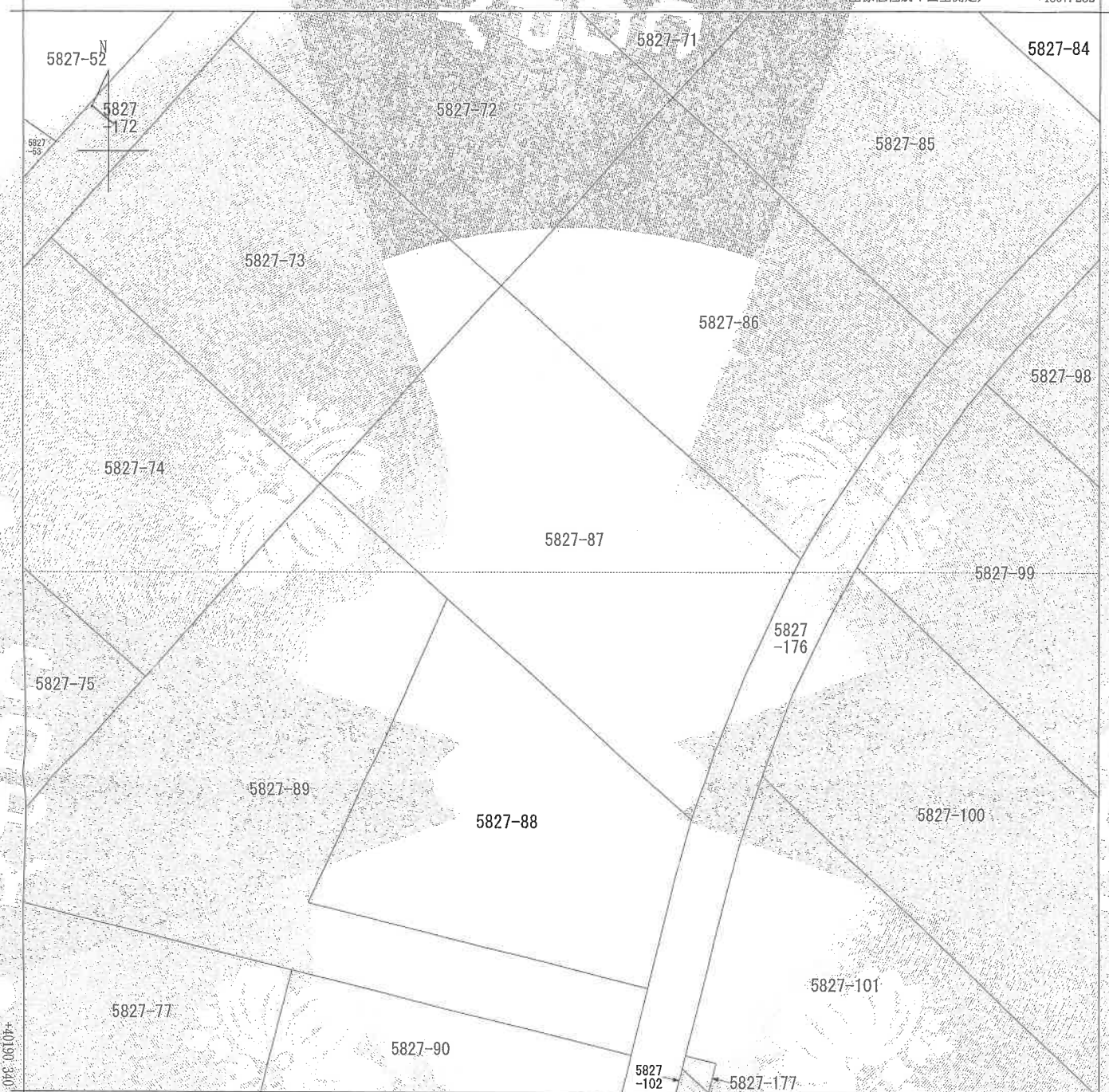
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月19日(木)	当 庁	軽井沢町関係資料請求(郵送)
令和8年2月20日(金) 13:50-13:55	長野地方法務局佐久支 局	登記事項証明書請求
令和8年2月26日(木) 16:25-16:30	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和8年2月26日(木) 16:40-16:50	物件管理事務所	某から聴取
令和8年3月13日(金) 14:00-15:25	物件所在地	占有調査、立入調査、図面作成・写真撮 影、Aから聴取、評価人同行
令和8年3月13日(金) 15:50-16:00	物件管理事務所	Bから聴取
<p>(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)

(座標値種別：図上測定)

+4867.232

+40316.340



+4742.232 (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	大字長倉
--------	------

請求部	所在	北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山				地番	5827番87			
出力尺	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2年1月			備付年月日(原図)	平成3年8月5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8年1月16日

東京法務局

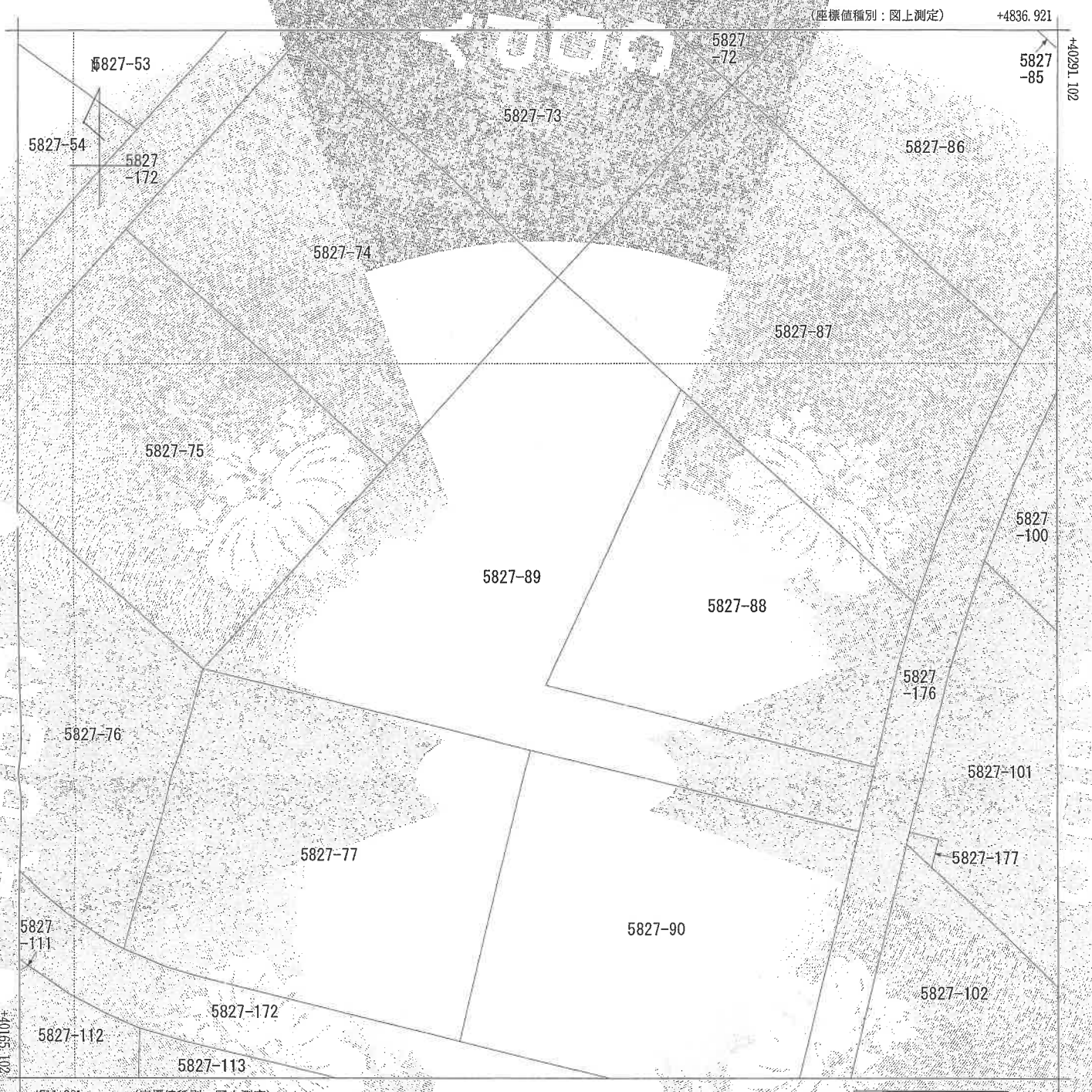
整理番号：H18396-1

登記官

(6 枚目

A3をA4に縮小

(1/1)



(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。

地番区域見出し
大字長倉

請求部	所在	北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山				地番	5827番89		
出力尺	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2年1月			備付年月日(原図)	平成3年8月5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。

(長野地方法務局佐久支局管轄)
令和8年1月16日
東京法務局

整理番号: H18396-3
(1/1)

登記官

(7枚)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成26年5月27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
令和8年1月13日 長野地方裁判所 佐久文官 登記官

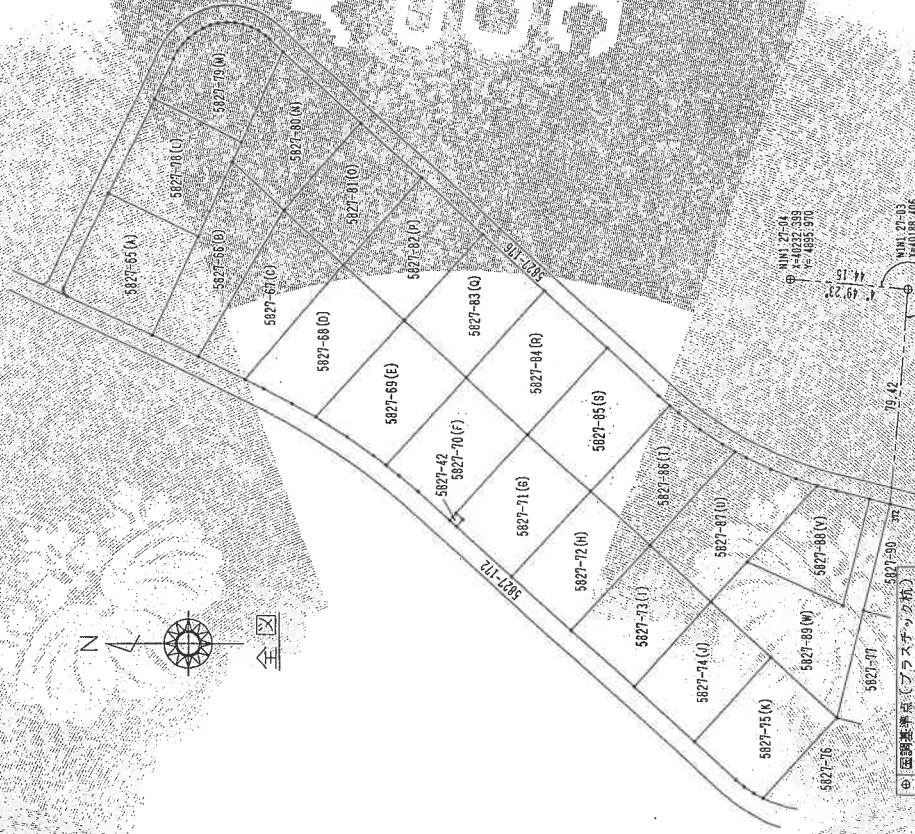
(8枚目)

地積測量図

土地所在 図 (1/24)

地番 5827-65(A)ないし5827-75(K)
5827-78(L)ないし5827-89(W)

土地の所在 北佐久郡野井沢町大字長倉字長倉山



国測院等系(プラスチックス)分尺
平成26年5月12日調査測量
作成者のサイン交換による
第6世界測地系

MINI 27-54
P 1-4022-339
E 4895.370
MINI 27-53
P 1-4018-406
E 4892.258

作成者

平成26年5月19日作成
(長野県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺

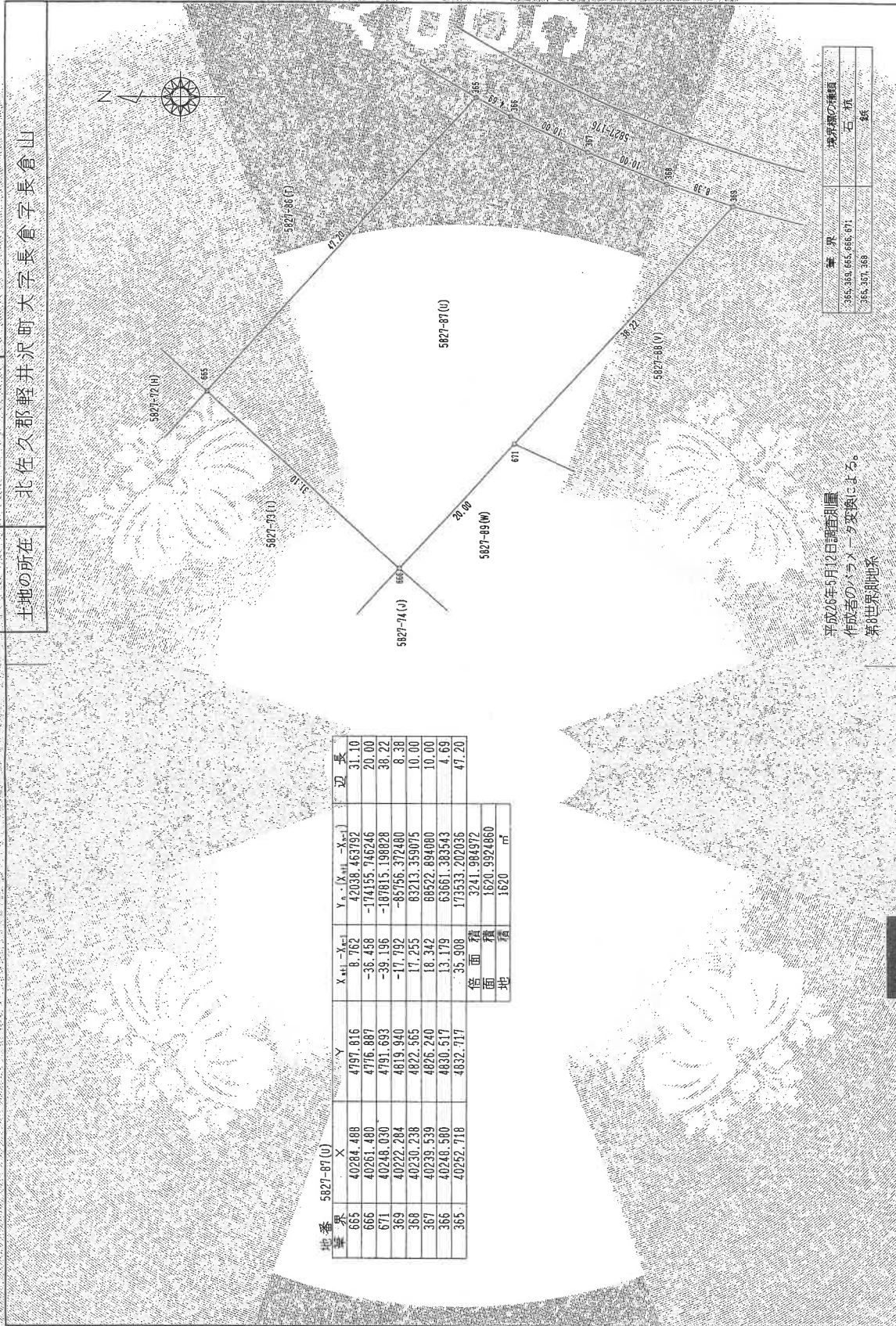
1/2000

登記年月日：平成26年5月27日

地積測量図

地番 5827-85(A)ないし5827-75(K)
5827-78(L)ないし5827-89(W)

土地の所在 北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山



地番	X	Y	X _{n+1} -X _n	Y _{n+1} -Y _n	辺長
665	40284.488	4797.616	8.762	-42038.463792	31.10
666	40261.480	4776.887	-36.458	-174155.746246	20.00
671	40248.030	4791.693	-39.196	-197815.198828	38.22
369	40222.284	4819.940	-17.792	-85756.372480	8.38
368	40230.238	4826.565	17.255	63213.359075	10.00
367	40239.539	4826.540	18.342	68522.894080	10.00
366	40248.580	4830.517	13.179	63661.383543	4.69
365	40252.718	4832.717	35.308	173533.202036	47.20
格面積		3241.994972			
地積		1620.9924860			
面積		1620		m ²	

境界	境界線の種類
285.386, 665.666, 671	石垣
365.369, 368	鉄

平成26年5月12日調査測量
作成者のパラメータ変換による。
第8世京師地系

作成者

平成 26 年 5 月 19 日作成
(長野県土地家屋調査士会用品)

申請人

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
令和8年1月13日 長野県地方務局(法人)文書

登記者

(9 枚目)

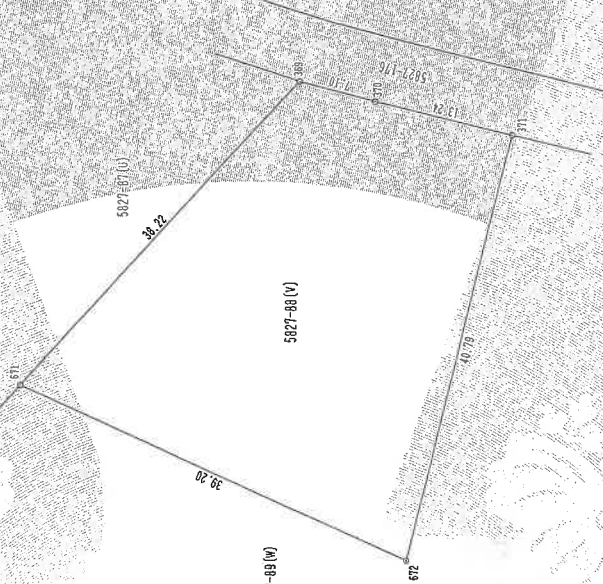
A3をA4に縮小

登記年月日：平成26年5月27日

地積測量図

地番 5827-65(A)ないし5827-75(K)
5827-78(C)ないし5827-89(W) 土地所在 北佐久郡野井沢町大字長倉字長倉山 図(23/24)

土地の所在 北佐久郡野井沢町大字長倉字長倉山



地番	X	Y	X _{i+1} -X _i	Y _{i+1} -Y _i	辺長
671	40248.030	4791.693	-9.914	-47504.84402	39.20
672	40212.370	4775.424	-45.475	-21762.406400	40.79
371	40202.555	4815.017	3.060	14733.952020	13.24
370	40215.430	4818.095	19.729	95056.196255	7.10
369	40222.284	4819.940	32.600	157130.044000	38.22
総面積					2252.941473
面積					1126.4707365
地積					1126

平成26年5月12日調査測量
作成者のパラメータ変換による。
第6世界測地系

境界線の種類	石
393,371,671,672	石
370	紙

作成者

平成 26 年 5 月 19 日作成
(長野県土地家屋調査士会用紙)

申請人

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。
令和 8 年 1 月 13 日 長野県地方技術局 佐久支局 登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成26年5月27日

これは図面に記録されている内容を証明した上面である
 令和8年1月13日
 長野県地方務局佐久支局

登記官

(11 枚目)

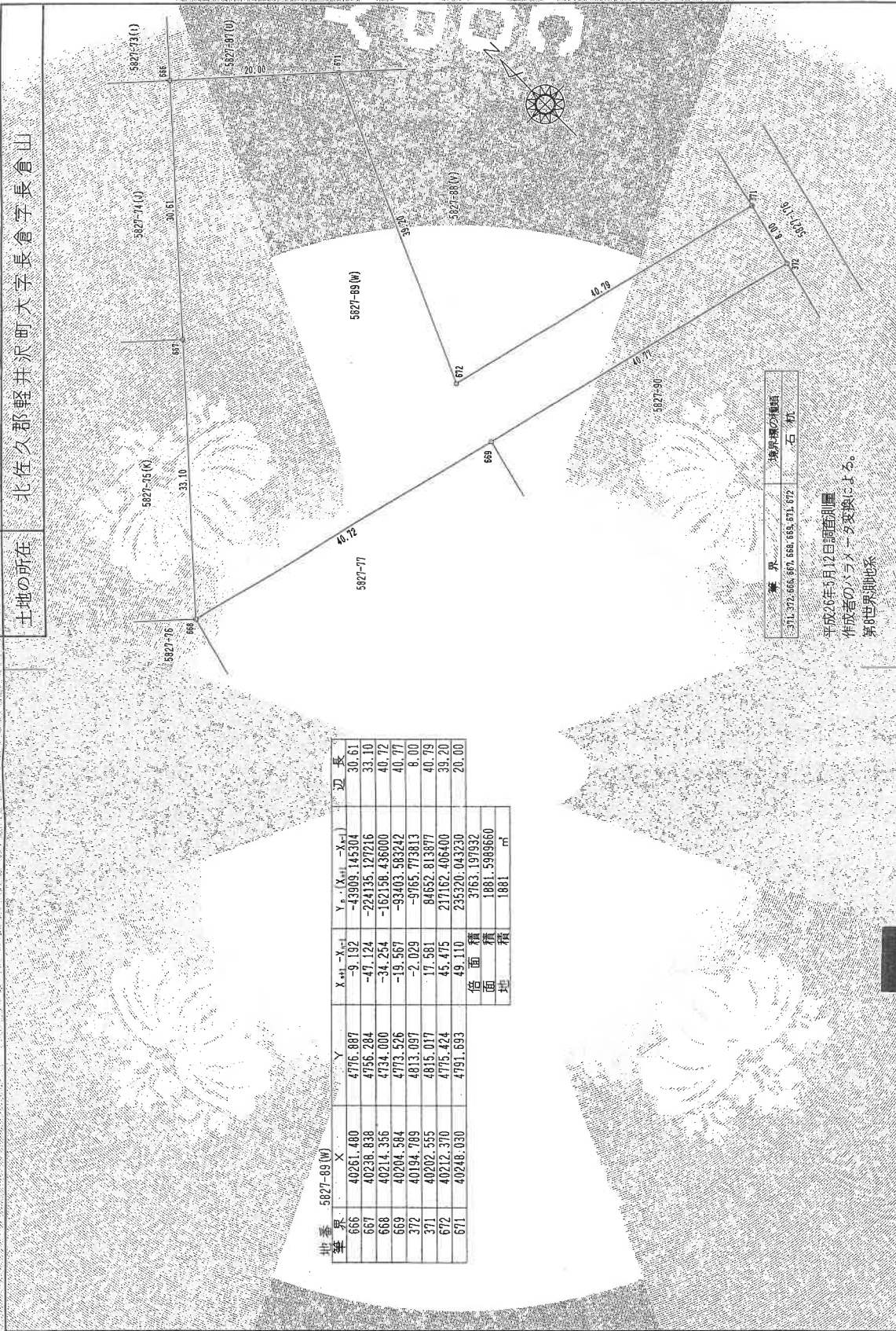
A3をA4に縮小

地積測量図

土地所在図(24/24)

地番
 5827-65(A)ないし5827-75(K)
 5827-78(L)ないし5827-89(W)

土地の所在
 北佐久郡軽井沢町大字長倉子長倉山



地番	X	Y	$X_{i+1} - X_i$	$Y_{i+1} - Y_i$	$Y_{i+1}(X_{i+1} - X_i) - Y_i(X_i - X_{i+1})$	辺長
666	40261.480	4776.887	-9.192	-43009.145304	30.61	
667	40208.838	4756.284	-47.124	-224135.127216	33.10	
668	40214.356	4734.000	-34.254	-162198.436000	40.72	
669	40204.584	4773.526	-19.567	-93403.583242	40.77	
372	40194.789	4813.097	-2.029	-8765.773813	8.00	
371	40202.555	4815.017	17.581	84652.813077	40.79	
672	40212.370	4775.424	45.475	217162.406400	39.20	
671	40218.030	4791.693	49.110	235320.043230	20.00	
徳面積			3763.197932			
面積			1881.5989660		m ²	

境界
 371, 372, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672
 境界線の種類
 石 紙

平成26年5月12日調査測量
 作成者のパラメータ変換による。
 第6世界測地系

作成者

平成26年5月19日作成
 (長野県土地家屋調査士会利用)

申請人

縮尺

1/500

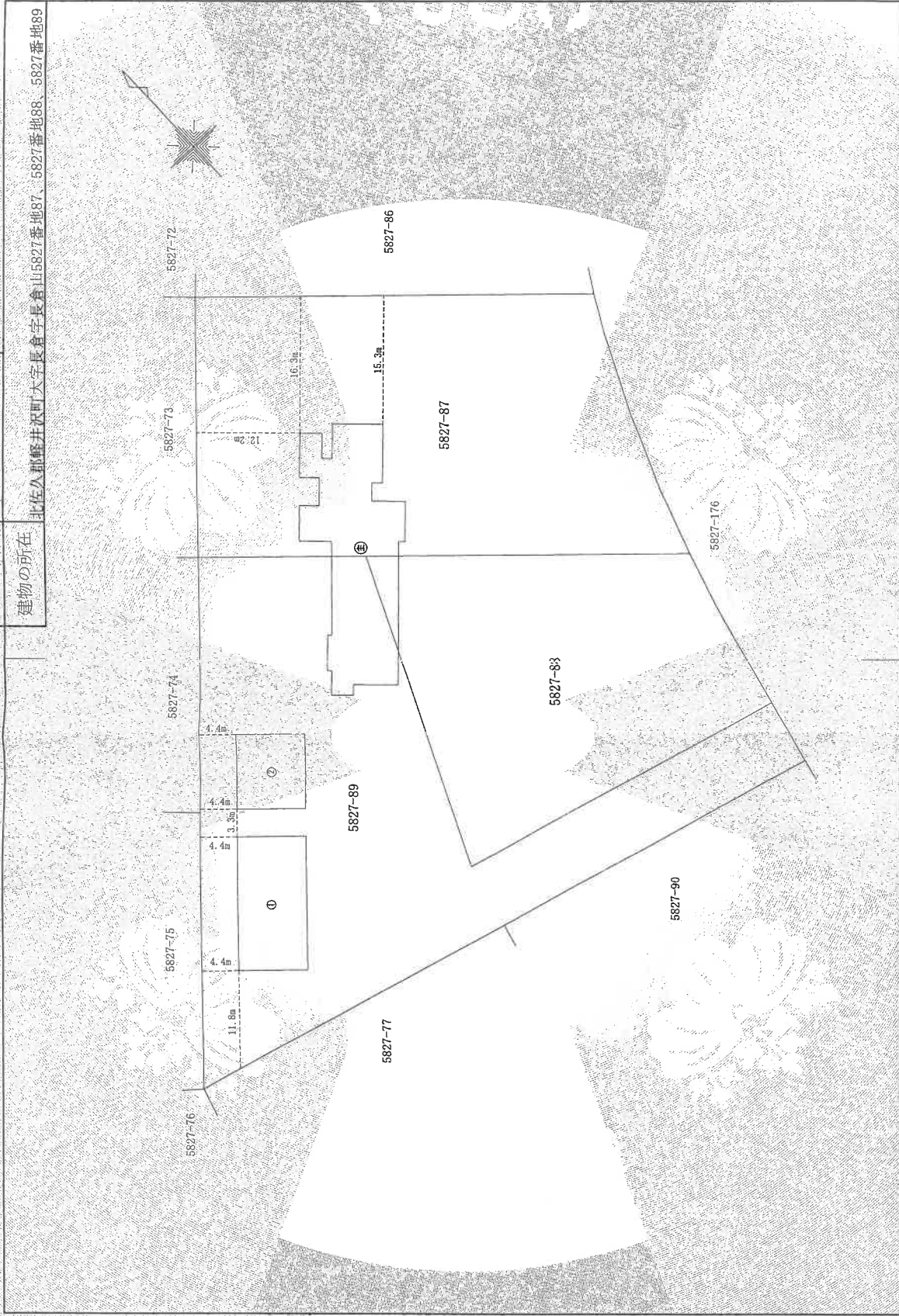
登記年月日：令和3年9月1日

各階平面図

建築物図面

家屋番号 5827番87

建物の所在 北佐久郡野井沢町大字長倉字長倉山5827番地87、5827番地88、5827番地89



作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺

1/

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。

(長野地方支務局佐久支局管轄)

令和8年1月16日

東京支務局

登記簿

(12枚目)

A3をA4に縮小

野島土地家屋調査士(会)用紙

登記年月日：令和3年9月1日

各階平面図

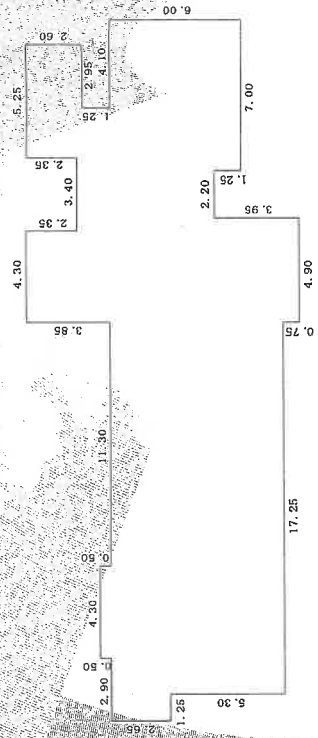
建築物図面

家屋番号 5827番87

建築物の所在

北佐八郎郡佐野町大字長倉山5827番地87、5827番地88、5827番地89

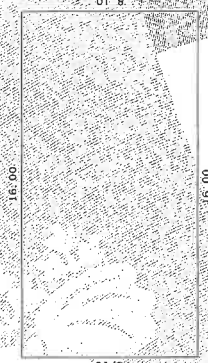
主たる建物



求積表

4.90 X 9.95	=	48.7550
17.25 X 7.95	=	137.1375
7.00 X 6.00	=	42.0000
2.20 X 6.00	=	13.2000
1.25 X 2.65	=	3.3125
4.30 X 0.50	=	2.1500
2.90 X 1.25	=	3.6250
4.30 X 2.60	=	11.1800
3.40 X 0.25	=	0.8500
5.25 X 2.60	=	13.6500
合計		275.8600
床面積		275.86 m ²

附属建物符号1



求積表

16.00 X 8.10	=	129.6000
合計		129.6000
床面積		129.60 m ²

附属建物符号2



求積表

9.00 X 8.10	=	72.9000
合計		72.9000
床面積		72.90 m ²

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

(長野地方支務局佐々木高倉署)

令和8年1月16日

東京支務局

登記官

(13枚用)

A3をA4に縮小

作成者

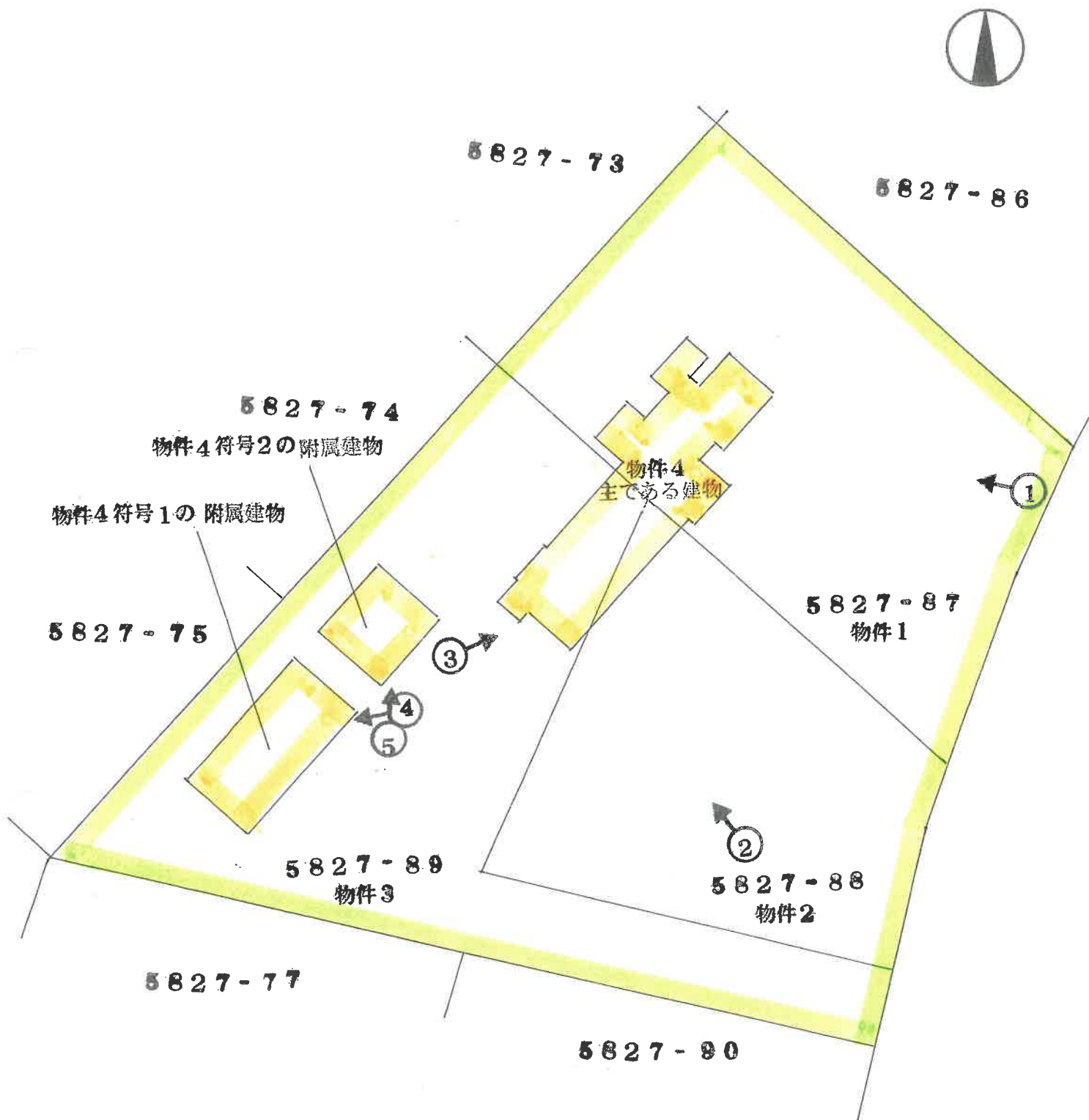
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

青森土地家屋調査士会用品

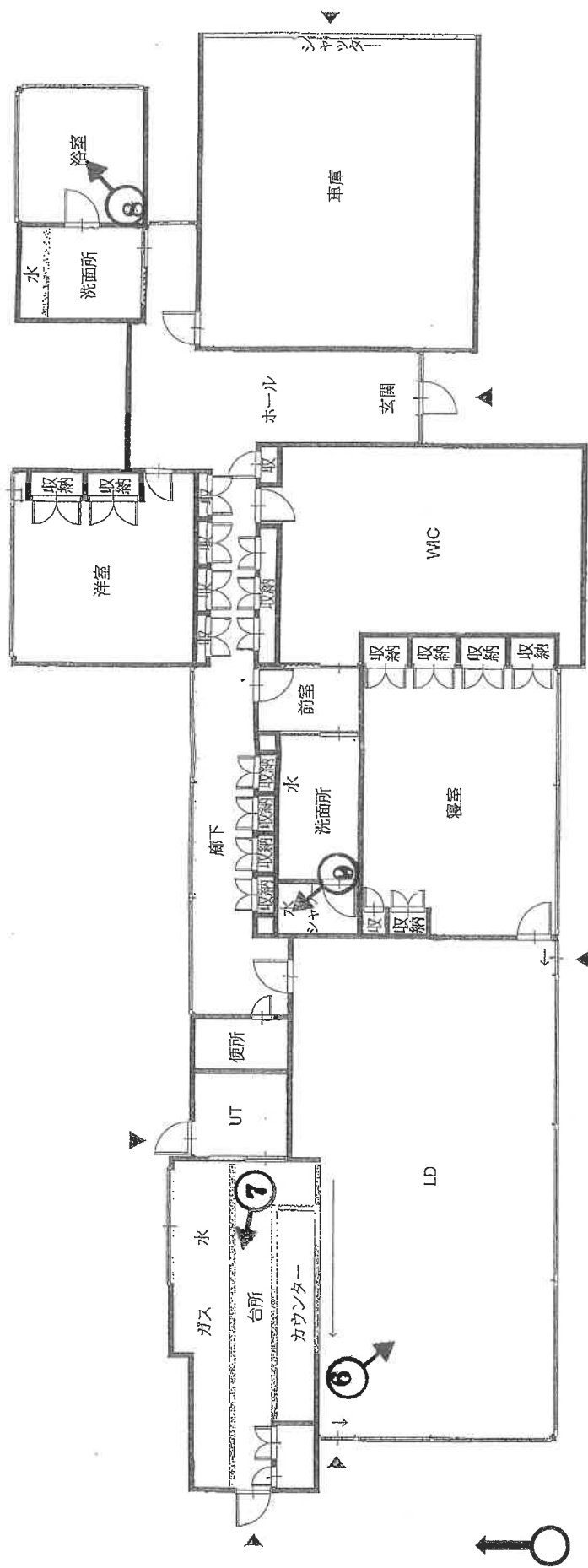
土地建物位置関係図（概略図）



←○ 撮影場所・方向

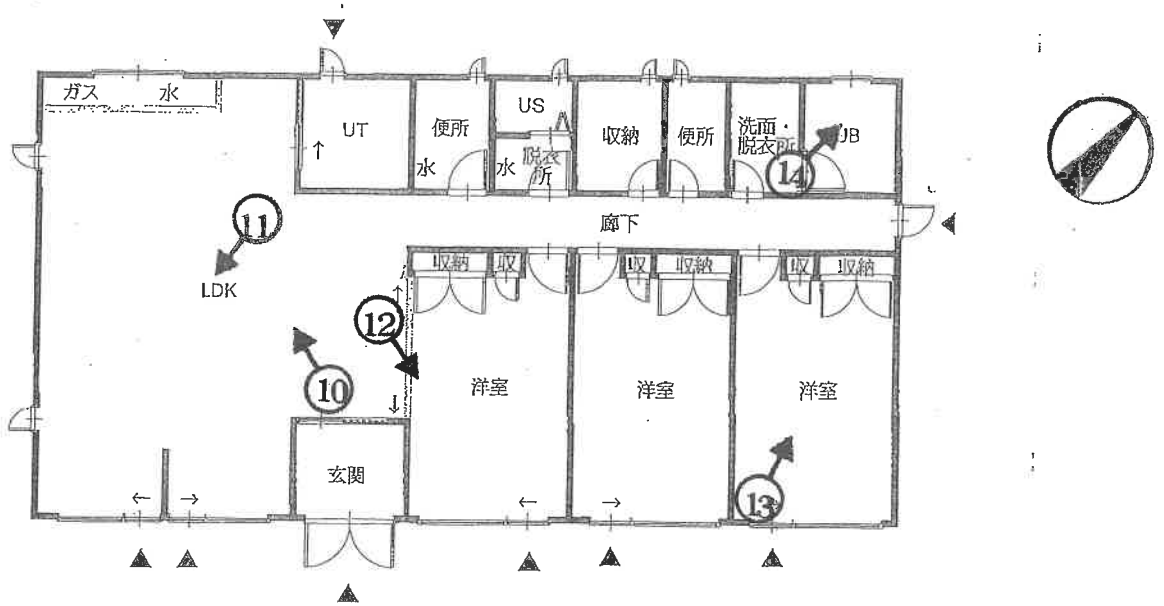
建物間取図 (概略図)

(主である建物)

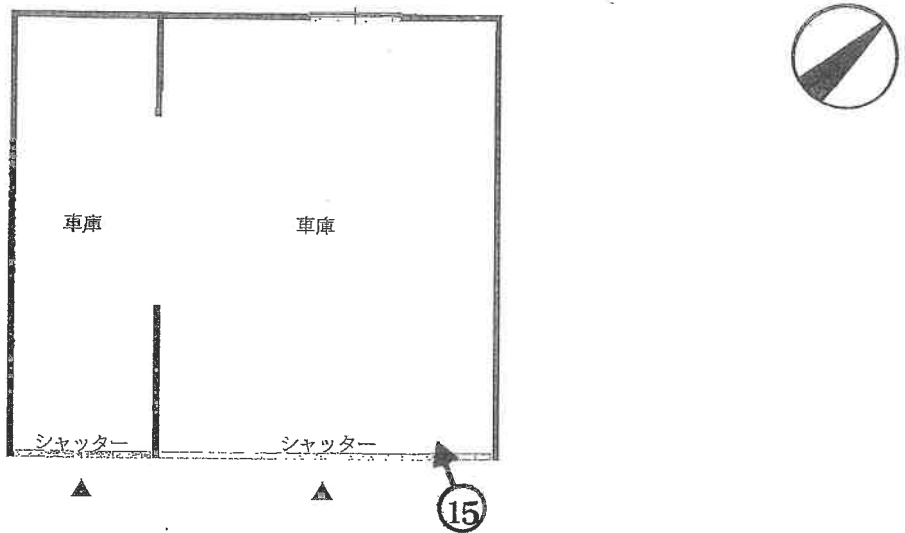


建物間取図 (概略図)

(符号1の附属建物)



(符号2の附属建物)



←○ 撮影場所・方向

NO. 1



NO. 2



NO. 3



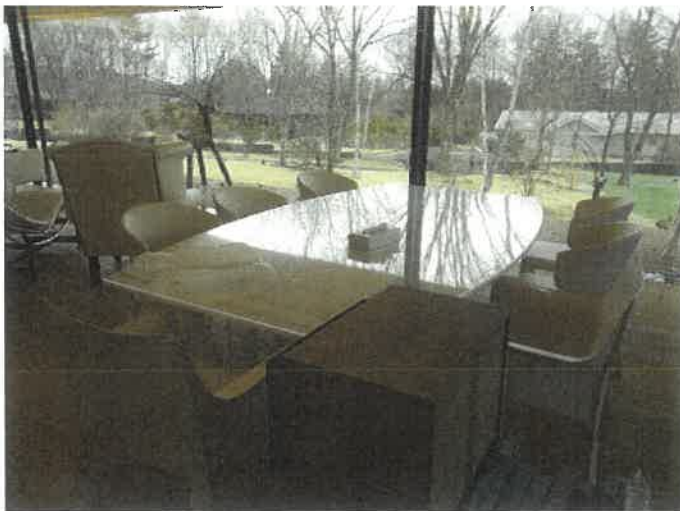
NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



NO. 13



NO. 14



NO. 15



令和 8 年(又) 第 1 号
令和 8 年 3 月 13 日 現地調査
令和 8 年 4 月 6 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

西入 将大^印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 180,330,000 円也	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 18,690,000 円也
物件2 (土地)	金 12,990,000 円也
物件3 (土地)	金 21,700,000 円也
物件4 (建物)	金 126,950,000 円也

- 1 一括価格は、物件1～4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。
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

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 所有者	北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山 5827番87 山林 1,620㎡ 株式会社SHIKOU	○現況地目は宅地である。 ○物件1～3を一体画地として評価する。 ○物件4の主体建物、及び附属建物が存する。
2	所在地番 地目 地積 所有者	北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山 5827番88 山林 1,126㎡ 株式会社SHIKOU	○現況地目は宅地である。 ○物件1～3を一体画地として評価する。 ○物件4の主体建物、及び附属建物が存する。
3	所在地番 地目 地積 所有者	北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山 5827番89 山林 1,881㎡ 株式会社SHIKOU	○現況地目は宅地である。 ○物件1～3を一体画地として評価する。 ○物件4の主体建物、及び附属建物が存する。
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	北佐久郡軽井沢町大字長倉字長倉山 5827番地87、5827番地88、5827番地89 5827番87 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 275.86㎡ 株式会社SHIKOU	

番号	所在等	登記	現況
4	(附属建物)		
	符 号	1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	129.60㎡	
	(附属建物)		
	符 号	2	
	種 類	車庫	
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
床 面 積	72.90㎡		
番号	特 記 事 項		
	なし		

*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1～3）

位置・交通	しなの鉄道線「信濃追分」駅の略北方・道路距離約3,700m、 「軽井沢町役場」の北西方・道路距離約5,600mに位置する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	当該地域は軽井沢町の中央北部に所在し、群馬県境に聳える浅間山の南東麓裾野で、大手デベロッパーによって開発された大規模な別荘分譲地「千ヶ滝西区」の北西端部を占める地域（あさまテラス）であり、唐松・赤松等が茂る中に別荘、保養所が散在する。	
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（建築基準法第22条区域） 軽井沢町自然保護対策要綱 長野県景観条例（浅間山麓景観育成重点地域） 土砂災害防止法の土砂災害警戒区域 埋蔵文化財の包蔵地は該当なし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	4,627㎡（登記数量） ほぼ台形 間口約52m・奥行約45.5～78.5m 南東緩傾斜 なし
接面道路の状況	南東側幅員約6.3mの舗装開発道路（指定番号9-1、建築基準法第42条1項2号道路に該当）に0～0.5m程高く接面する。	
土地の利用状況等	物件4の主体建物、及び附属建物の敷地として利用されている。 建物等の配置は附属資料建物配置図のとおり。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし なし（浄化槽） （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	<ul style="list-style-type: none"> ・地番5827-176は株式会社西武リアルティソリューションズ所有の公衆用道路（地積2,865㎡）である。 ・当該地域は管理別荘地内であり、共用施設維持管理費月額13,200円/区画、及び修繕積立金月額1,320円/区画の支払いが必要である。 ・対象地については三区画分の支払いが必要となり、現時点で滞納は無い模様。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件4 主体建物）

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	令和2年3月10日新築 約6年 約24年
仕様	構造 基礎 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 布コンクリート モルタル、板張り等 ボード、タイル、クロス、板張り等 ボード、クロス、タイル、板張り等 フローリング、タイル、コンクリート等 上水道、浄化槽、LPガス、電気等 なし
床面積（現況）	275.86㎡（登記面積）	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 附属資料の建物間取図のとおり
品等	上等	
保守管理の状態	良好	
建物の利用状況	所有者が居宅（保養所）として利用している。	
特記事項	床面積に応じた建物管理費の支払いが必要であるが、現時点で滞納は無い模様。	

(物件4 附属建物符号1)

区 分	従である建物	
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	令和3年4月23日新築 約5年 約25年
仕 様	構 造 基 礎 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 布コンクリート 板張り等 ボード、クロス等 ボード、クロス等 フローリング、タイル等 上水道、浄化槽、LPガス、電気等 なし
床面積（現況）	129.60㎡（登記面積）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	中等上	
保守管理の状態	良好	
建物の利用状況	所有者が居宅（保養所）として利用している。	
特 記 事 項	床面積に応じた建物管理費の支払いが必要であるが、現時点で滞納は無い模様。	

(物件4 附属建物符号2)

区 分	従である建物	
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	令和3年4月23日新築 約5年 約20年
仕 様	構 造 基 礎 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 布コンクリート 板張り等 ボード等 ボード等 コンクリート等 電気等 なし
床面積（現況）	72.90㎡（登記面積）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	車庫 附属資料の建物間取図のとおり
品 等	中等	
保守管理の状態	比較的良好	
建物の利用状況	所有者が車庫として利用している。	
特 記 事 項	床面積に応じた建物管理費の支払いが必要であるが、現時点で滞納は無い模様。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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 オ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	29,000	1.02	1,620	1.00	47,920,000
2	29,000	1.02	1,126	1.00	33,310,000
3	29,000	1.02	1,881	1.00	55,640,000

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：類似性の存する軽井沢（県）－3より規準をして以下のとおり決定した。

地価調査 軽井沢－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,600\text{円}/\text{㎡} \times 107.1/100 \times 100/100 \times 100/102 \approx 29,000\text{円}/\text{㎡}$

時 点 修 正：地価調査の変動率を採用する。

標 準 化 補 正：標準的

地 域 格 差：街路，交通，環境，行政的条件等を考慮し決定した。

イ 個 別 格 差：高低差+2%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

オ 建 付 地 価 格

② 物件4（主体建物、附属建物符号1、附属建物符号2）

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、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ≒エ
4 主体	907,000	275.86	0.522	130,610,000
4 附属 符号1	386,000	129.60	0.577	28,860,000
4 附属 符号2	117,000	72.90	0.494	4,210,000
物件4の合計				163,680,000

イ 現況延床面積：登記面積による。

ウ 物件4（主体）の現価率 52.2%

経過年数約6年、経済的残存耐用年数約24年、観察減価率5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

残価率：R=5%

$$\text{現価率} = 0.05^{(6/30)} \times (1-0.05) = 0.522$$

物件4（附属符号1）の現価率 57.7%

経過年数約5年、経済的残存耐用年数約25年、観察減価率5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

残価率：R=5%

$$\text{現価率} = 0.05^{(5/30)} \times (1-0.05) = 0.577$$

物件4（附属符号2）の現価率 49.4%

経過年数約5年、経済的残存耐用年数約20年、観察減価率10%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

残価率：R=5%

$$\text{現価率} = 0.05^{(5/25)} \times (1-0.1) = 0.494$$

エ 建物価格

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに市場性修正、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合 (注)		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1	47,920,000	0.35	法定地上権	16,770,000
2	33,310,000	0.35	法定地上権	11,660,000
3	55,640,000	0.35	法定地上権	19,470,000
合計				47,900,000

イ 土地利用権等割合：売却により物件4の建物が存するための法定地上権が発生するものと解される。法定地上権は、近隣における借地権の取引慣行、課税上の割合等を参考に、建物の性質、建物利用としての権利の特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ) ×ウ ×エ×オ
1	47,920,000	－ 16,770,000		1.00	0.6	18,690,000
2	33,310,000	－ 11,660,000		1.00	0.6	12,990,000
3	55,640,000	－ 19,470,000		1.00	0.6	21,700,000
4	163,680,000	＋ 47,900,000		1.00	0.6	126,950,000
一括価格 (合計)						180,330,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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/㎡
位 置：しなの鉄道線「中軽井沢」駅の北西方道路距離4.2km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：991㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南側6.5m 私道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率30%、容積率50%）
地域の概要：大規模別荘団地内で中規模別荘、保養所等が建ち並ぶ別荘地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：18,486,468円（11,411円/㎡）
物件2：12,849,236円（11,411円/㎡）
物件3：21,464,843円（11,411円/㎡）
物件4：19,949,695円（主体建物）
9,490,569円（附属建物符号1）
3,124,959円（附属建物符号2）

（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（「軽井沢町所有の都市計画白図」写）

公図写

建物配置図・各階平面図写

建物間取図

現況写真

以上

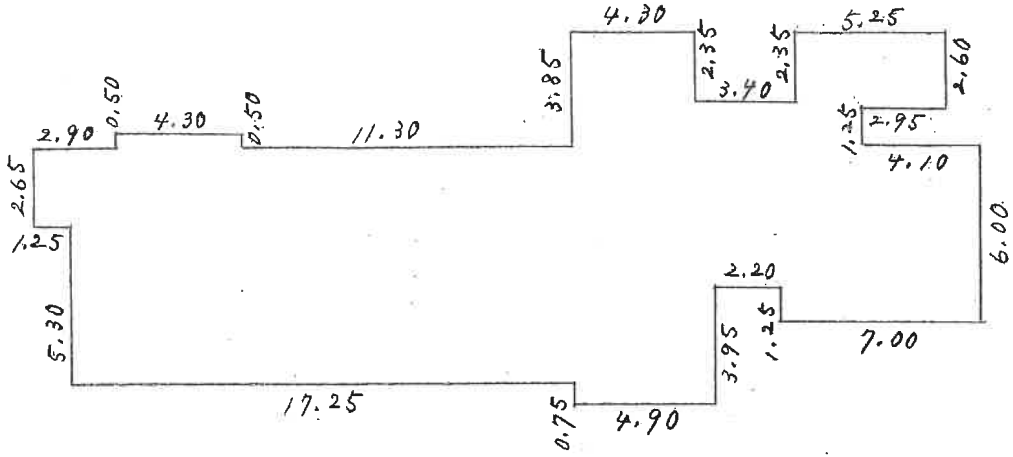
公 図 写



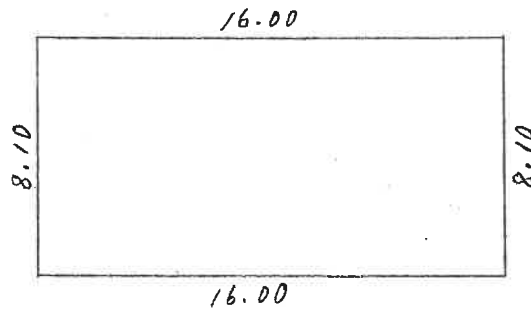
S=1/500 を 71% に 縮小

各階平面図

物件 4



附属建物 符号 1



附属建物 符号 2

