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　℡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。

令和　7年（ヌ）第　　16号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月25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12月10日　午前　9時00分から 令和　8年12月17日　午後　4時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月22日　午前10時00分 長野地方裁判所佐久支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月19日　午前10時00分 長野地方裁判所佐久支部
特別売却実施期間	令和　8年12月24日　午前　9時00分から 令和　8年12月24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11月25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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	7,440,000 5,952,000		1,488,000	57,872	8,267
備考					

令和　７年（ヌ）第　　１６号

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１４６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３３．５２平方メートル

令和　７年（ヌ）第　　１６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２１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】
（株）塩壷温泉が占有している。同社の代表者は本件所有者（A）である。
（株）塩壷温泉所有の売却対象外建物（家屋番号２１４８番１４６）が本件土地上に存在する。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
隣地との境界が不明確である。

《　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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。

令和　７年（ヌ）第　　１６号

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１４６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３３．５２平方メートル

令和７年(ヌ)第１６号
令和８年７月２７日受理
令和８年９月２４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　　上野原　一　敏　（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

令和　7年（ヌ）第　　16号

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１４６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３３．５２平方メートル

土地用）

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	■宅地（物件１） □ □
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 □土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	□土地所有者　■その他の者（株式会社塩壺温泉） ■上記の者が本件土地に下記目的外建物を所有し占有している □ □ □「占有者及び占有権原」のとおり ■「執行官の意見」のとおり
その他の事項	本土地上に存在する下記目的外建物の所有者は本土地所有者Ａが代表者を務める法人である。
執行官保管の仮処分	■ない □ある［地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　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のとおり（概略図）

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（目的外建物用〈単独〉）

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉字赤岩２１４８番地１４６
家屋番号	■ ２１８４番１４６　□
種類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
床面積	１階　１５９．４０㎡ ２階　　２４．００㎡
所有者	□土地所有者　■その他の者（株式会社塩壺温泉）　□不明
建築時期	■昭和１４年頃（不動産公課証明書による） □不明
建築者	□現所有者　□その他の者（　　）　■不明
その他の事項	本建物の所有者は、物件１の所有者Ａが代表者を務める法人である。 敷地利用権について、所有者から明確な回答が得られていない。

（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・執行官の意見用）

関係人の陳述等	
陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（債務者）	1　本件土地上には、祖父の代から建っている古い建物があるが、傷みが酷く、中に入ることができない。 2　道路側の境界はわかるが、奥の斜面の方の境界は私にもわからない。土地の範囲もよくわからない。 3　調査期日には立ち会わない。 （令和８年８月１８日に電話で聴取した。）

執行官の意見

1　本件土地の状況は公図写し、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。

2　本件土地は西側で公衆用道路と等高に接している。北東側に向かって下る傾斜地にあり、北側は急斜面、南側から西側にかけては緩斜面である。南側は沢状の地形になっている。

3　本件土地の境界については、西側で接する公衆用道路側以外は判然としない。北西角付近にカーブミラーと電柱が、南西角付近には公衆用道路を横切る排水路が設置されており、それぞれの角はその付近であると思われる。北側は急斜面で、斜面の上の端が境界であると思われる。西側と南側は、現地において境界を確認することはできない。なお、南側の境界線上と思われる地点に目印と思われる鉄の棒が立っている。

4　本件土地は目的外建物の周辺以外は、樹木などが生い茂っている。

5　本件土地上の目的外建物は、外観からも朽廃が進んでいる様子が伺える。

6　現地での調査を踏まえ、Aに対して、本件物件の利用状況を照会したが、これまでに回答はない。

7　本件土地上には、所有者Aが代表者を務める株式会社塩壺温泉所有の目的外建物が建っている。敷地利用については明確な回答が得られず、不明であるが、両者の関係性から使用借権である可能性が高い。

8　本件土地の占有状況については、現地における調査、関係人の陳述等から、２枚目及び３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７月 28 日(火)	当　庁	■軽井沢町役場に関係資料請求（郵送）
令和８年８月 18 日(火) 16：30－16：40	当　庁	■Ａから聴取（電話）
令和８年８月 19 日(水) 13：10－13：20	長野地方法務局	■登記事項証明書請求
令和８年８月 20 日(木) 10：00－10；30	物件所在地	■物件確認 ■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行

（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。

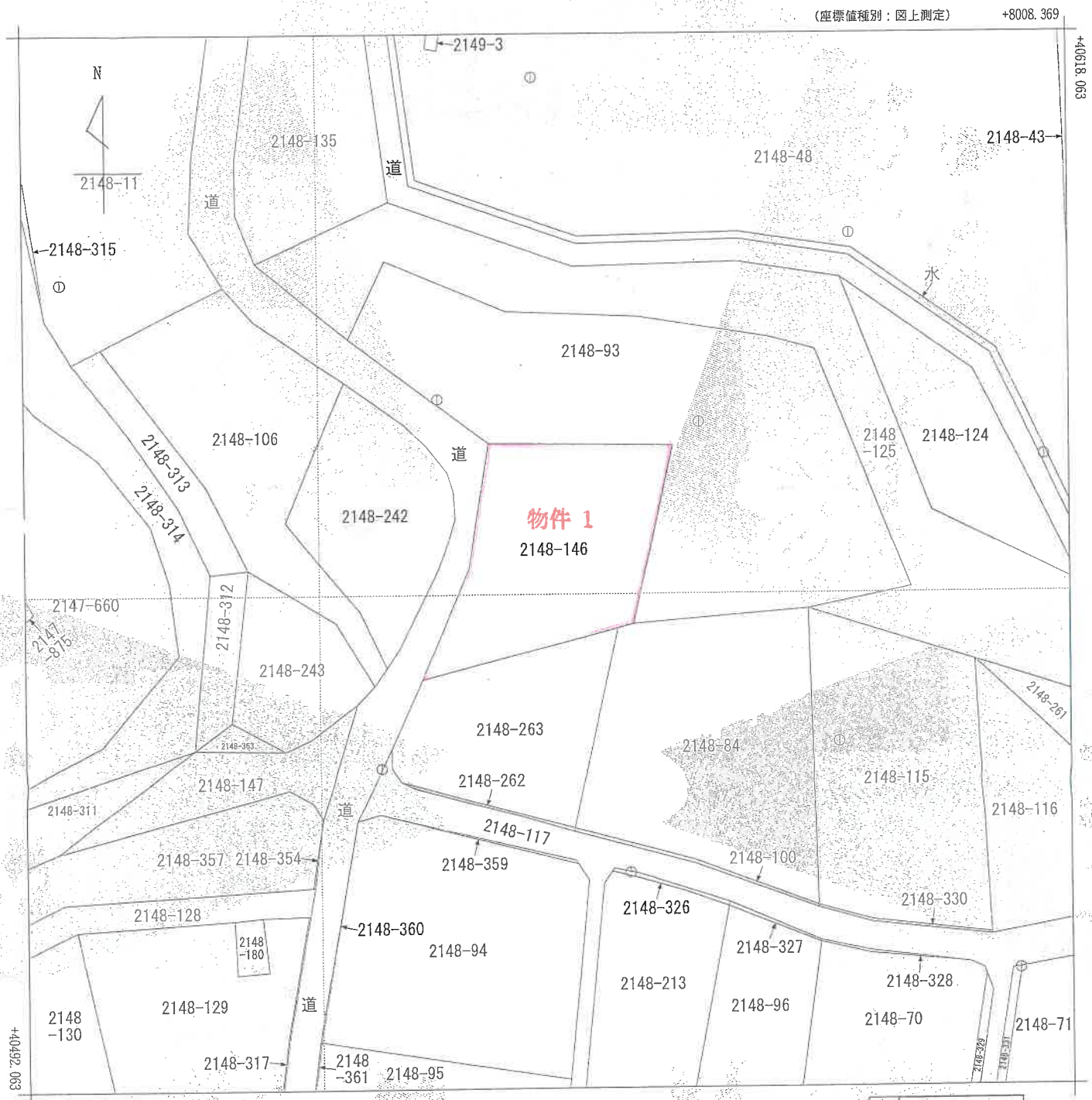
□　令和　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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(tounokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字長倉

請求部分	所在	北佐久郡軽井沢町大字長倉字赤岩				地番	2148番146		
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8月19日

長野地方法務局

登記官

A3をA4に縮小

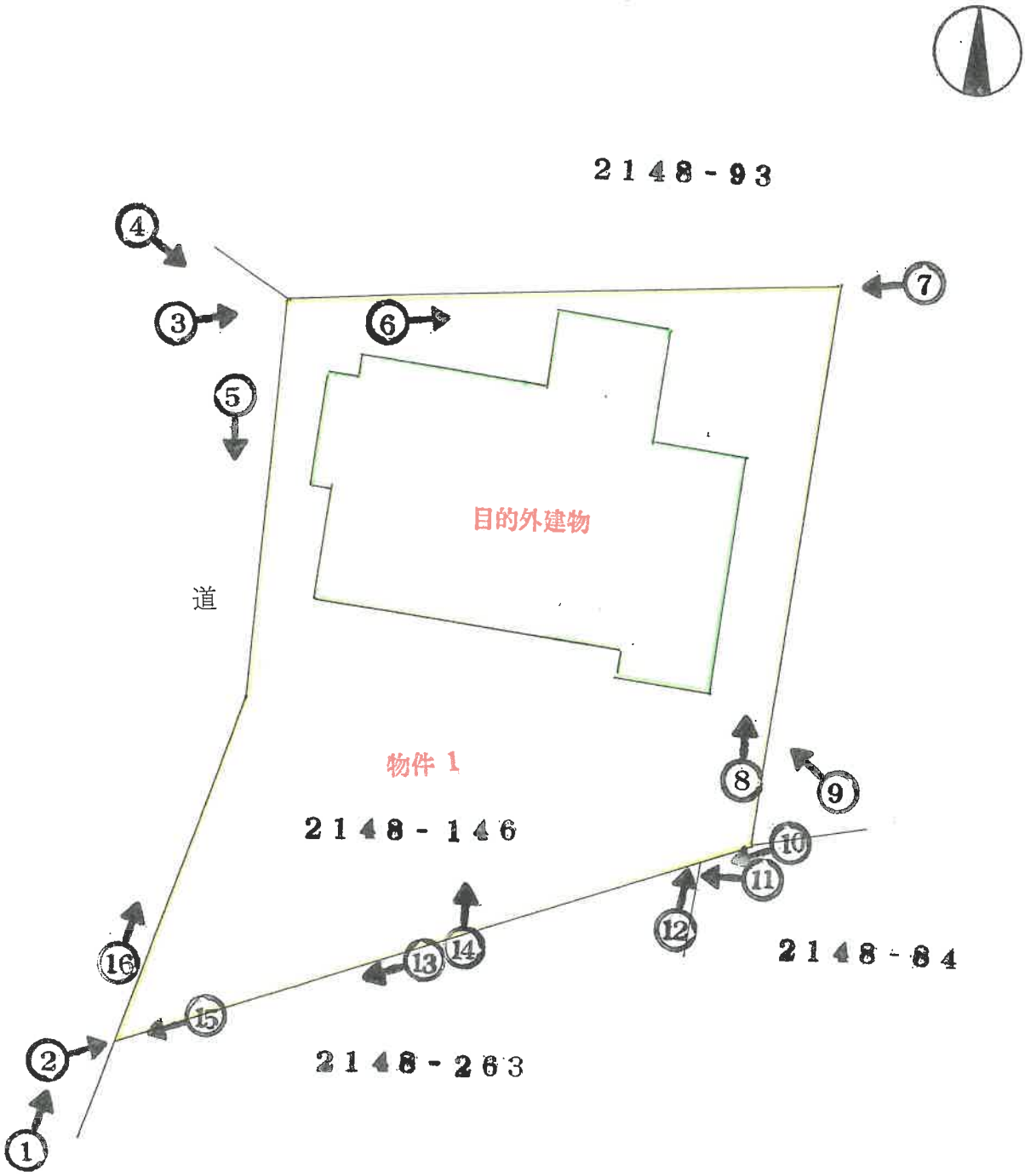
請求番号：21-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

土地建物位置関係図（概略図）



○→ 印は写真撮影位置方向番号を示す



NO. 1

撮影日：令和8年8月20日

南西側境界付近

道路を横断する水路



NO. 2

撮影日：令和8年8月20日

南西角境界付近



NO. 3

撮影日：令和8年8月20日

北西角境界付近

カーブミラーと電柱



NO. 4

撮影日：令和8年8月20日

目的外建物（道路側から）



NO. 5

撮影日：令和8年8月20日

西側境界付近（北から）



NO. 6

撮影日：令和8年8月20日

北側境界付近

向かって左側は急斜面



NO. 7

撮影日：令和8年8月20日

北東角境界付近



NO. 8

撮影日：令和8年8月20日

東側境界付近



NO. 9

撮影日：令和8年8月20日

目的外建物

（南東角境界付近から）



NO. 10

撮影日：令和8年8月20日

南側境界付近

中央に鉄の棒



NO. 11

撮影日：令和8年8月20日

南側境界線付近の鉄の棒



NO. 12

撮影日：令和8年8月20日

前同



NO. 13

撮影日：令和8年8月20日

南側境界付近



NO. 14

撮影日：令和8年8月20日

目的外建物（南側境界から）



NO. 15

撮影日：令和8年8月20日

南西角境界付近



NO. 16

撮影日：令和8年8月20日

西側境界付近（南から）

令和　７　年（ヌ）第１６号
令和　８　年　８　月２０日　現地調査
令和　８　年　８　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
西入将光　㊞

第１　評価額

金　　７，４４０，０００ 円也

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赤岩 2148番146 宅地 533.52㎡ A	○評価外建物1棟が存する。
番号	特記事項		
	○評価外建物 所在：北佐久郡軽井沢町大字長倉字赤岩2148番地146 家屋番号：2148番146 種類：居宅 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階159.40㎡、2階24.06㎡ 所有者：株式会社塩壷温泉		

＊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	しなの鉄道線「中軽井沢」駅の略北方・道路距離約2,200ｍに位置する。 「軽井沢町役場」の略北北西方・道路距離約2,600ｍ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ほぼ中央北部に所在し、浅間山の南麓裾野で中軽井沢市街地から北方の群馬県方面へ延びる国道146号の至近背後に別荘、保養所、ホテル等が散在する閑静な別荘地域である。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし（建築基準法第22条区域）
	その他の規制	第1種高度地区（10ｍ以下）、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） 埋蔵文化財の包蔵地は該当なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	533.52㎡（登記数量）
	形状	ほぼ整形
	間口・奥行	間口約30ｍ・奥行約21～26ｍ
	地勢	地域としては北緩傾斜であるが、対象地はほぼ平坦。
	その他	なし
接面道路の状況	西側幅員約4.8ｍの舗装道路（認定外、建築基準法第42条2項道路に該当）と等高に接面する。	
土地の利用状況等	評価外建物（目的物件の特記事項参照）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	なし（町営水道、星野リゾート専用水道、及び千ヶ滝簡易水道の供給区域外）
	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。
特記事項	本物件の利用状況等についてAからの回答がないものの、Aと株式会社塩壷温泉との間で地代のやりとりは無い模様であり、土地使用に関しては使用貸借と判断した。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件1（土地）

本件は土地のみの評価であるので、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引事例を基に地価公示標準地価格、地価調査基準地価格との均衡に留意して更地価格を求めた。

物件番号	更地価格		地積	更地価格
	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	（㎡） ウ	（円） ア×イ×ウ＝エ
1	43,500	0.99	533.52	22,980,000

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（県）-3

調査価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

27,600円／㎡ × 110.3／100 × 100／100 × 100／70 ≒ 43,500円／㎡

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て決定した。

イ　個別格差：上水道-1%

ウ　地積：登記数量による

エ　更地価格

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、評価外建物が存することによる使用借権価格を控除し、市場性修正及び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　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） ア	土地利用権等価格の控除 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額（円） （アーイ）×ウ×エ
1	22,980,000	2,300,000	0.60	0.6	7,440,000

イ　土地利用権等価格：　評価外建物が存する使用借権価格を以下の通り査定した。

22,980,000円×0.1≒2,300,000円

ウ　市場性修正：朽廃寸前の評価外建物が存する事による市場性の減退等を考慮し決定した。

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。

第６　参考価格資料

１　地価調査価格（軽井沢 県－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4,200m
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：　6,835,885円　（12,812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（「軽井沢町所有の都市計画白図」写）
公図写
建物配置図
現況写真

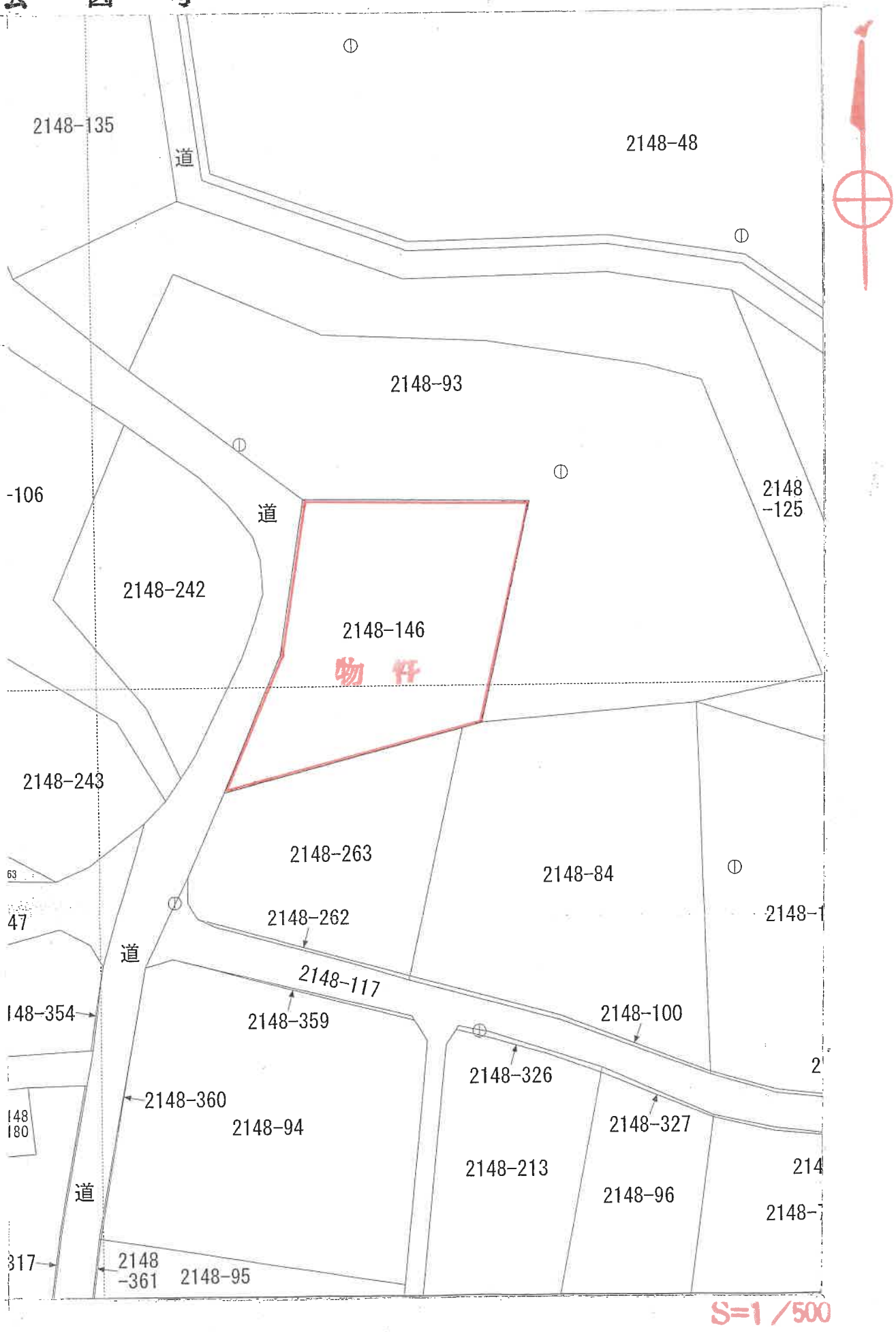
以上

位　置　図



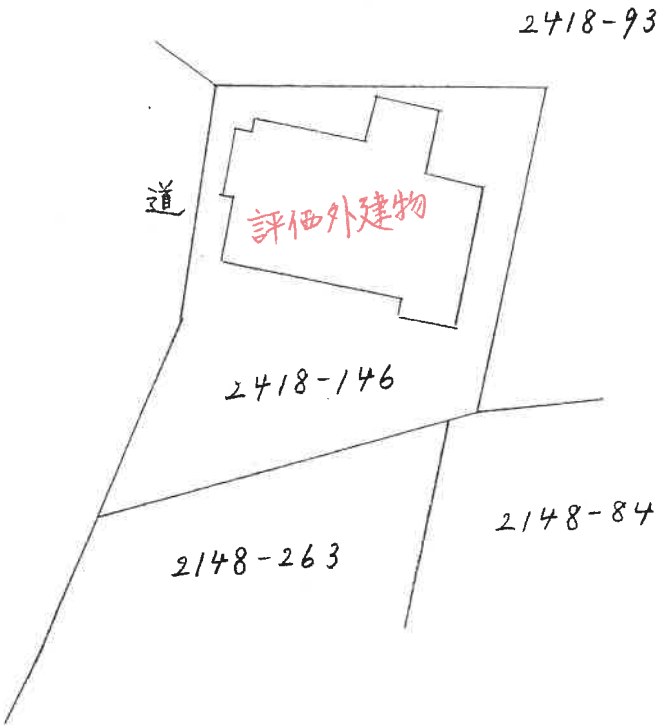
千ヶ滝中区
千ヶ滝中区
千ヶ滝沢橋
千ヶ滝発電所
千ヶ滝郵便局
千ヶ滝中区公民館
千ヶ滝ガーデン
西武不動産
塩壺温泉
塩壺
軽井沢野鳥
ハナビョウタンボク群生地
軽井沢スケートセンター
黒橋
公園
トンボの湯
星野
ふくろう橋
赤岩橋
蕨尾橋
蕨尾
西区一号橋
千ヶ滝西区公民館
中軽井沢配水池
美術館
プレストンコートホテル
せきれい橋
浅間神社
三井の森
「軽井沢町所有の白地図」写
S=1 /10.000

公　図　写


2148-135
道
2148-48
2148-93
-106
道
2148
-125
2148-242
2148-146
物　件
2148-243
2148-263
2148-84
2148-262
道
2148-117
148-354
2148-359
2148-100
2148-326
2148-360
148
180
2148-94
2148-327
2148-213
214
道
2148-96
2148-
317
2148
-361
2148-95
S=1／500

建 物 配 置 図

評価外建物



S=1／500











