

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 3月18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 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月14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 4月28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 4月16日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16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 3月18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追分字東鯉沢 | |
| | 地 番 | 1 8 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 9 4. 4 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字大石 | |
| | 地 番 | 1 3 7 6 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 4 5. 0 0 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字大石 | |
| | 地 番 | 1 3 7 5 番 1 | |
| | 地 目 | 畑 | |
| | 地 積 | 7 0 8 平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 原野 | |
| 4 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字大石 | 1 3 7 6 番地 1 |
| | | 北佐久郡軽井沢町大字追分字鯉沢 | 1 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 6 番 1 | |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 2 8 5. 7 4 平方メートル | |
| | | 2 階 2 7 8. 8 5 平方メートル | |

物 件 目 録

(現況)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建

床 面 積	1階	285.74平方メートル
	2階	278.85平方メートル
	地下1階	約348.62平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 2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1～4】**

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3】**

本件所有者が占有している。

【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**【物件番号1～3】**

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3】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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追分字東鯉沢 | |
| | 地 番 | 18番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 494.48平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字大石 | |
| | 地 番 | 1376番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1245.00平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字大石 | |
| | 地 番 | 1375番1 | |
| | 地 目 | 畑 | |
| | 地 積 | 7.08平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 地 目 | 原野 | |
| 4 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字大石 | 1376番地1 |
| | | 北佐久郡軽井沢町大字追分字鯉沢 | 18番地3 |
| | 家屋 番号 | 1376番1 | |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 285.74平方メートル | |
| | | 2階 278.85平方メートル | |

物 件 目 録

(現況)

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建		
床 面 積	1階	285.74	平方メートル
	2階	278.85	平方メートル
	地下1階	約348.62	平方メートル

令和7年(ケ)第7号
令和7年7月29日受理
令和7年9月10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追分字東鯉沢 |
| | 地 番 | 1 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 4 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字大石 |
| | 地 番 | 1 3 7 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4 5 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字大石 |
| | 地 番 | 1 3 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 0 . 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北佐久郡軽井沢町大字追分字大石 1 3 7 6 番地 1
北佐久郡軽井沢町大字追分字鯉沢 1 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 6 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 8 5 . 7 4 平方メートル
2 階 2 7 8 . 8 5 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、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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、2) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件1) <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 <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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	
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:地下1階 約348.62平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 「その他の事項」のとおり
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店舗・共同住宅(空き家)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
(2枚目)

関係人の陳述	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A (債務者兼所有者会社代表者)</p>	<p>1 物件のカギは私が持っていますので、7日の調査には私が立ち会います。</p> <p>2 建物が建っていない土地は、御代田町との境だと思いますが、境界はよくわかりません。</p> <p>(令和7年8月4日に聴取した。)</p>
<p>■A (債務者兼所有者会社代表者)</p>	<p>1 私が東洋フーズの代表者になったのは4年ほど前で、それ以前の先代のころには私は会社にいなかったもので、昔のことはよくわかりません。</p> <p>2 この建物(本件建物)の1階では、今年の2月くらいまで、東洋フーズが事業を行っていました。2階の共同住宅部分は、初めのころは従業員以外の方にも貸していましたが、最後は従業員2人に貸しており、その従業員も今年の7月までに退去して今はだれも住んでいません。</p> <p>3 建物の前にあるのは、うちが設置した冷凍庫2台と冷蔵庫1台で、建物の中にも、別の冷凍庫、冷蔵庫があります。二十年も三十年も前のことなので、ローンが残っているとしても、今回の負債に含まれているかもしれません。</p> <p>4 ここでは地下水をくみ上げていますが、順番に稼働するようになっていた2台のポンプのうち、1台が壊れてしまいました。</p> <p>5 その地下水も、年に1度の水質検査がありましたが、年々数値が上がり、最後のころは、基準値ギリギリでした。</p> <p>6 建物中央にある階段の壁から水が漏れ出ていました。ぼたぼたというのではなく湿った状態で、水漏れなのか、雨漏りなのかはわかりません。</p> <p>7 止めてある車両は、会社名義のものだと思います。</p> <p>(令和7年8月7日に聴取した。)</p>
<p>■B (債務者兼所有者会社 破産管財人弁護士)</p>	<p>1 現在、私が東洋フーズの破産管財人として、本件物件を管理しています。</p> <p>2 屋内外の冷蔵庫や車両を含めた動産類は、売却を検討していますが、売れ残るものもあるかもしれません。</p> <p>(令和7年8月26日に電話で聴取した。)</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
(4枚目)

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 物件1、2の土地は、本件建物の敷地として一体利用されており、物件3の土地は、草木が繁茂する状態で、特に利用されている様子はない。
- 3 本件各土地間の境界、本件各土地と周囲の土地との境界は、いずれも判然としない。ただ、本件土地は、いわゆる14条地区が備え付けられた地域にあり、境界の復元は可能と思われる。
- 4 斜面上に建てられた本件建物の基礎部分は、地下階として利用されており、その一部には簡易な周壁、天井を用いて区画された部分が2つ存在する。
- 5 本件建物の中央部分にある階段の壁に、水漏れ跡を修復したと思われるモルタルが塗布された部分が確認できる。当該部分の下部に当たる地下階では、他に比して、明らかに鉄骨の腐食が進んでいる様子が窺える。
- 6 本件建物の複数の箇所にて軒天の傷みが確認できる。
- 7 本件建物屋外の北西側と、本件建物内の1階西側部分に、いわゆる業務用の冷蔵庫、冷凍庫が設置されているほか、本件建物内には、食品の加工等に利用するための機械等が残置されている。
- 8 本件建物の東側に、プロパンガス容器の収納庫がある。同収納庫には、複数のいわゆるガスボンベが納められており、同ガスボンベからガス管を通して本件建物にガスが送られているものと考えられる。このような事情等を考慮して、同収納庫は、本件建物の附属工作物とすることが相当と判断した。
- 9 物件2の土地の北側に、車両5台と物置（動産）が1つある。同車両の一部と物置は、北側に隣接する道（国道）にはみ出して止められている可能性がある。
- 10 物件2の土地の北隅付近に、土地に定着した看板がある。
- 11 現地での調査、関係人の陳述等を考慮して、本件物件の占有状況等について、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
(5枚目)

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7月29日(火)	当庁	軽井沢町関係資料請求(郵送)
令和7年7月31日(木) 14:45-14:50	長野地方法務局佐久支局	地図写し等請求
令和7年7月31日(木) 16:15-16:35	物件所在地	占有調査、写真撮影、全戸不在
令和7年8月4日(月) 15:40-15:50	債務者兼所有者会社代表者住所地	Aから聴取
令和7年8月7日(木) 9:10-12:00	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7年8月26日(火) 13:00-13:05	当庁	Bから聴取(電話)

(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

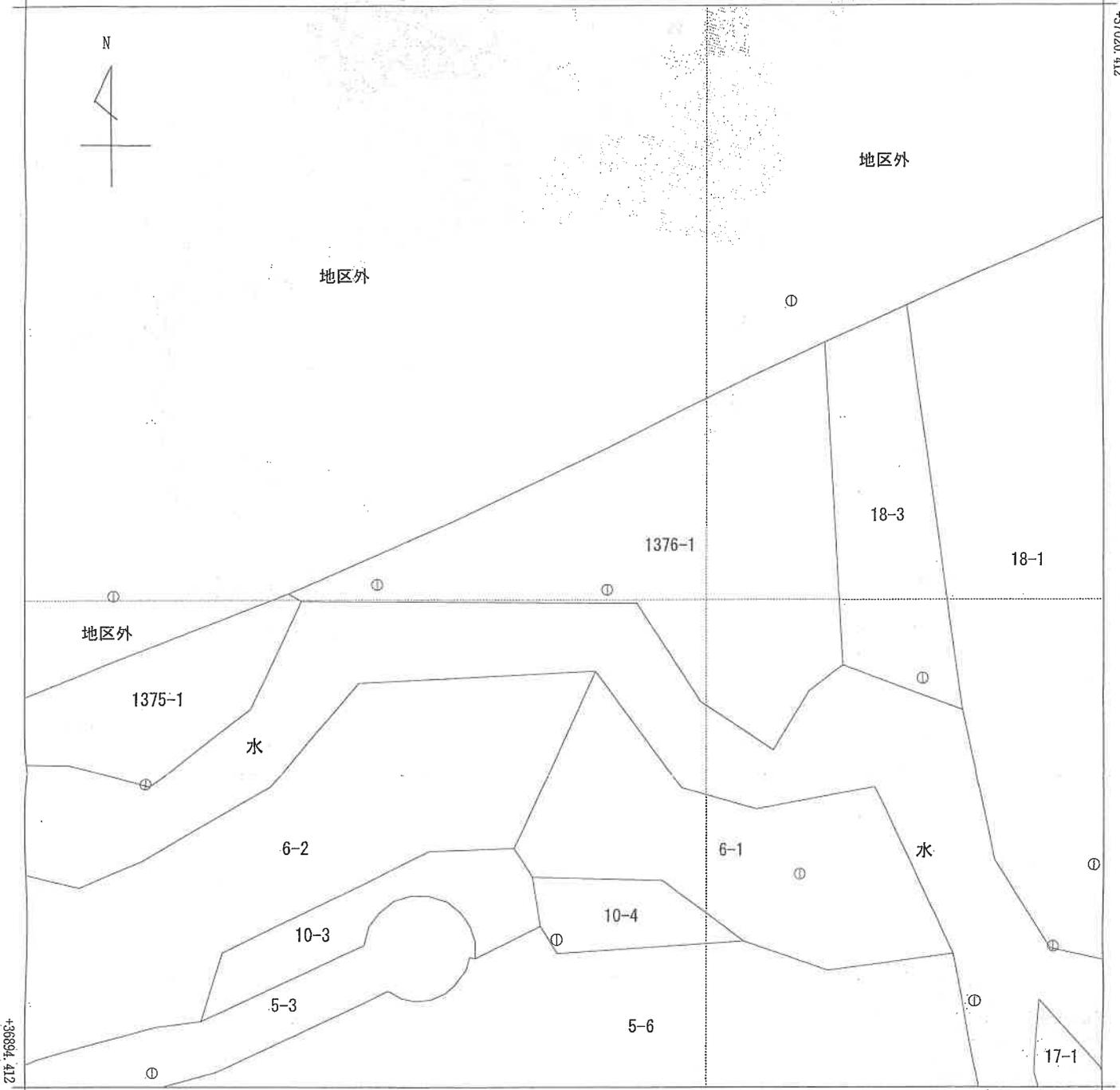
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

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。

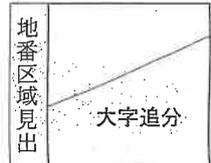
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)



+2239.848 (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大石				地番	1376番1			
出力尺	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	昭和51年1月			備付年月日(原図)	平成6年12月28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。

令和7年5月19日

長野地方方法務局佐久支局

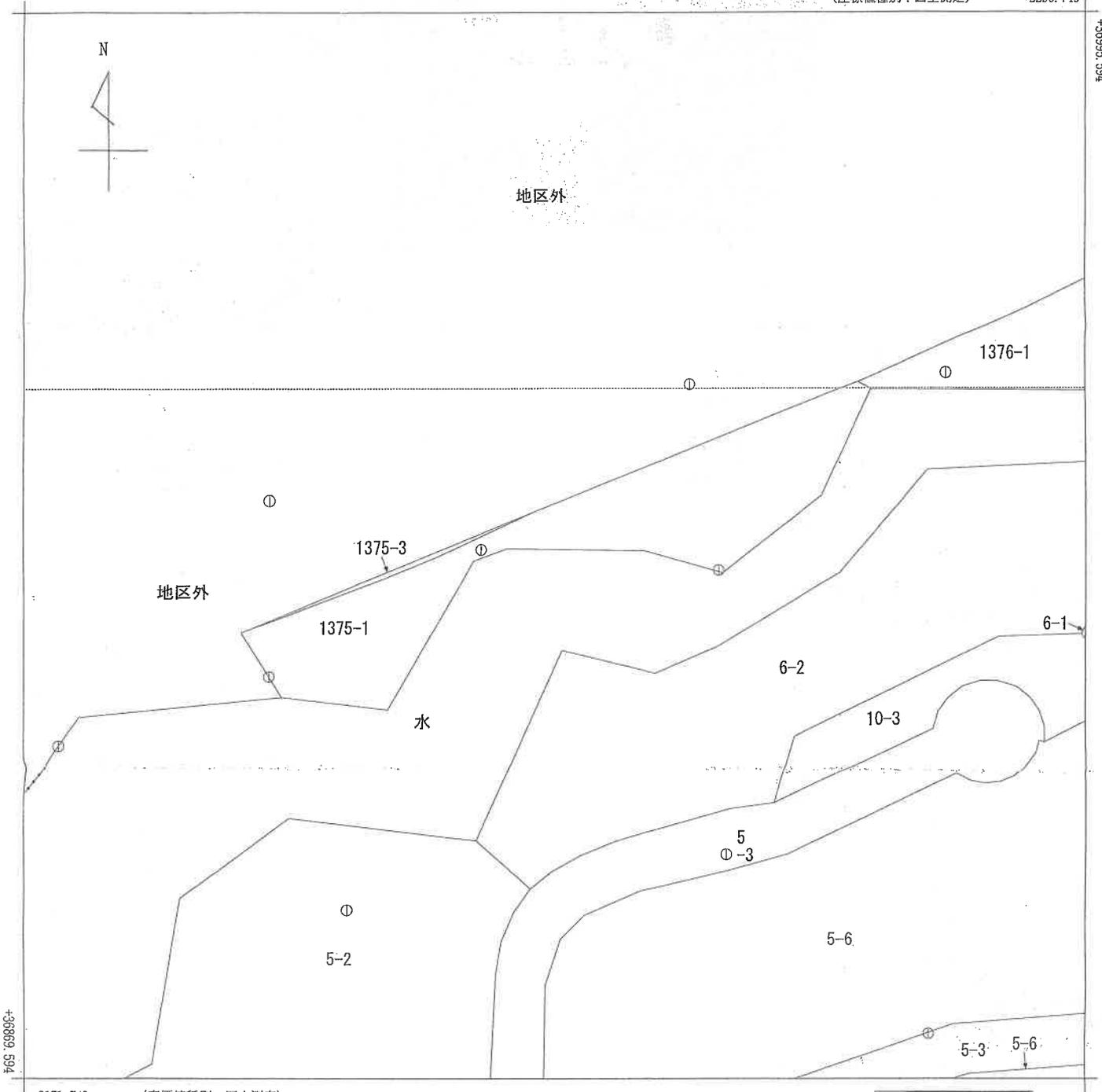
登記官

請求番号：7-1

(1/1)

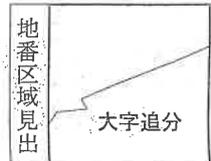
(7 枚目)

A3をA4に縮小



+2171.749 (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追分字大石				地番	1375番1			
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	昭和51年1月			備付年月日(原図)	平成6年12月28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。

令和7年5月19日
 長野地方方法務局佐久支局
 登記官

登記年月日：昭和63年12月13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7年6月9日 長野地方方法務局佐久支局

(9 枚目)

A3をA4に縮小

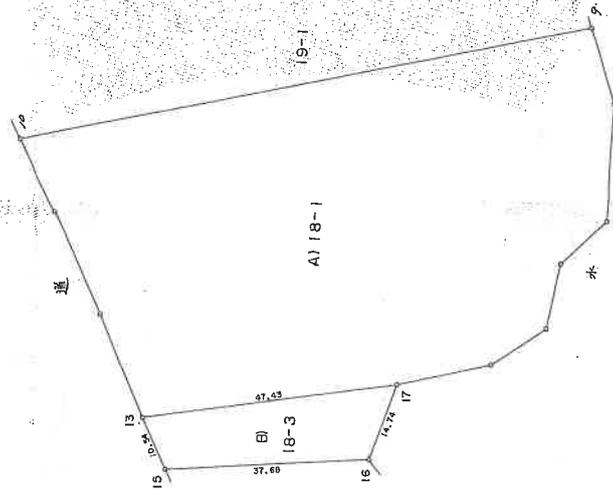
請求番号：21-1

測量積地
 土地積地

地番 18-3, -1

土地の所在 北佐久郡軽井沢町大字追分東畷沢

300058



ノイ線
 地コソ切ノ線
 9<10 230°02'45"
 01°09'52"

座標求積表

地測点	(B) 18-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
13	36634.250	2623.500	111892.275000	
15	36629.900	2613.900	-109653.105000	
16	36592.300	2616.000	-111572.400000	
17	36587.250	2629.850	110322.207500	
倍 面 積				988.977500
面 積				494.4887500
地 積				494
m ²				

残地番	(A) 18-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
公	5887.451125	494.4887500	5392.9623750	
總 計				5392
地 積				m ²

縮尺 1/1000

申請人

3年12月10日作製

作製者

登記年月日：昭和56年2月2日

地積測量図

56.2.2

地番 1375-3

土地の所在 北佐久郡軽井沢町大字分字入石

301733

(口) 井戸				
1	37.15	X	0.60	=
2	25.30	X	0.15	=
			3"ウイ	
			1/2	
			井戸	
			22.2900	
			3,7950	
			26,08500	
			13,04250	
			13,04250	

批積

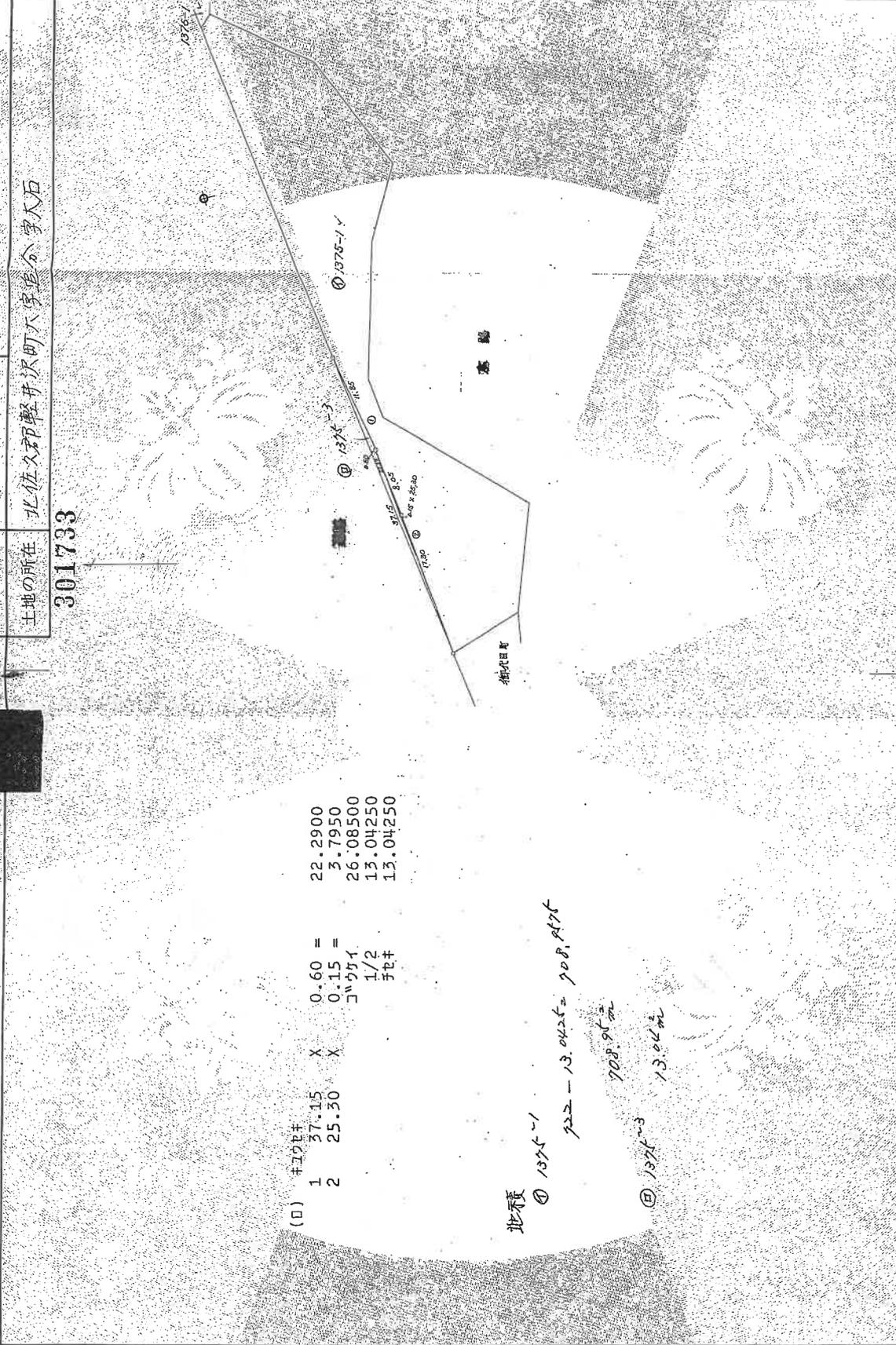
① 1375-1

722 - 13,0425 = 708,957

708,957

② 1375-3

13,042



作製者

(昭和 56 1月20日作製)

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7年5月19日 長野地方裁判所佐久支部

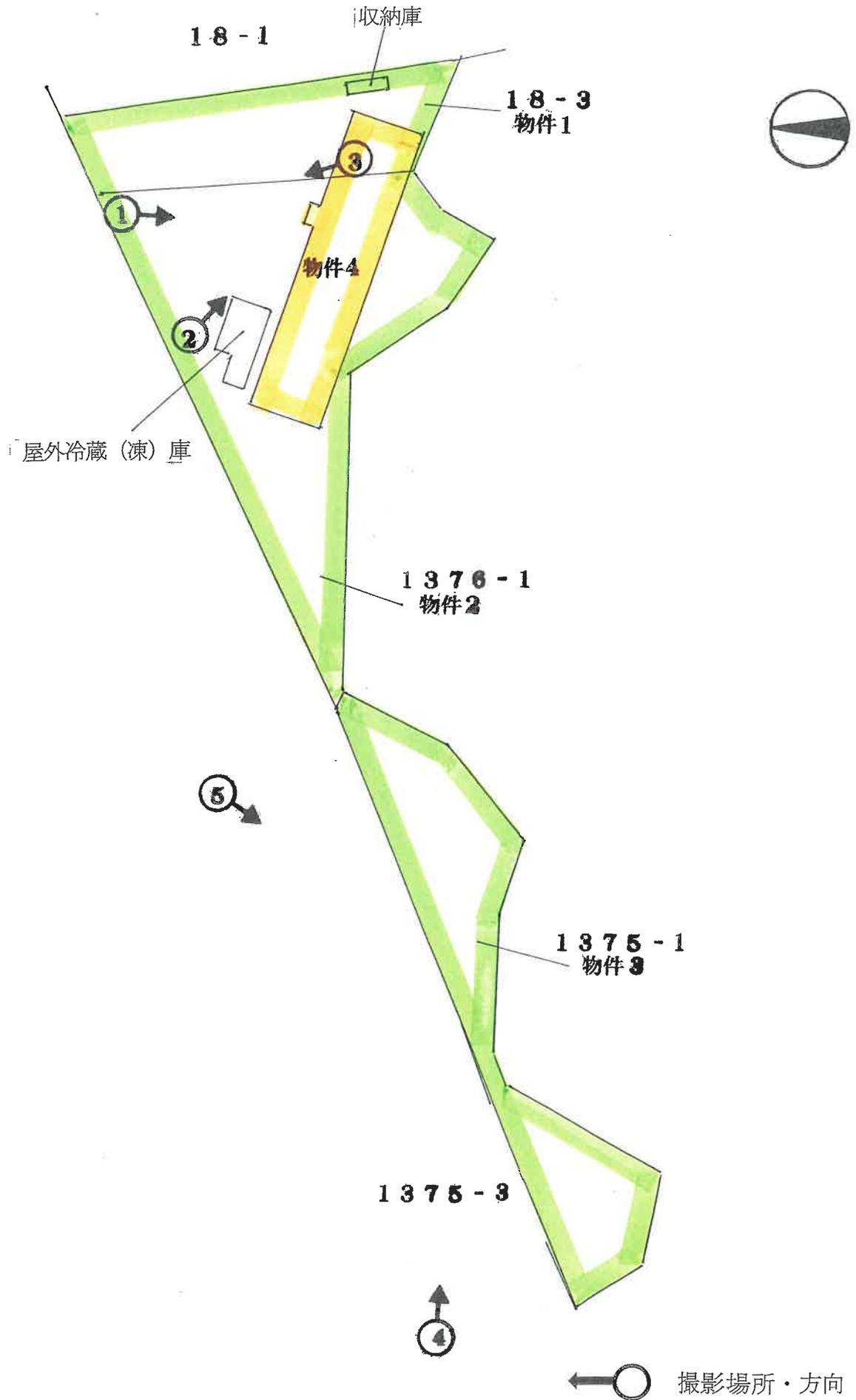
登記官

(10枚用)

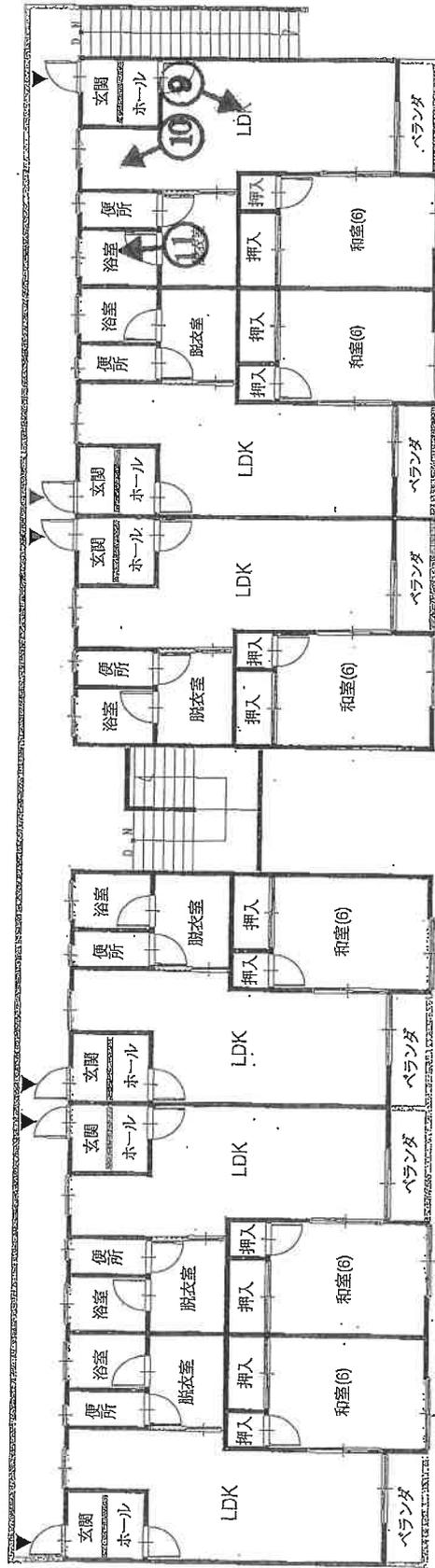
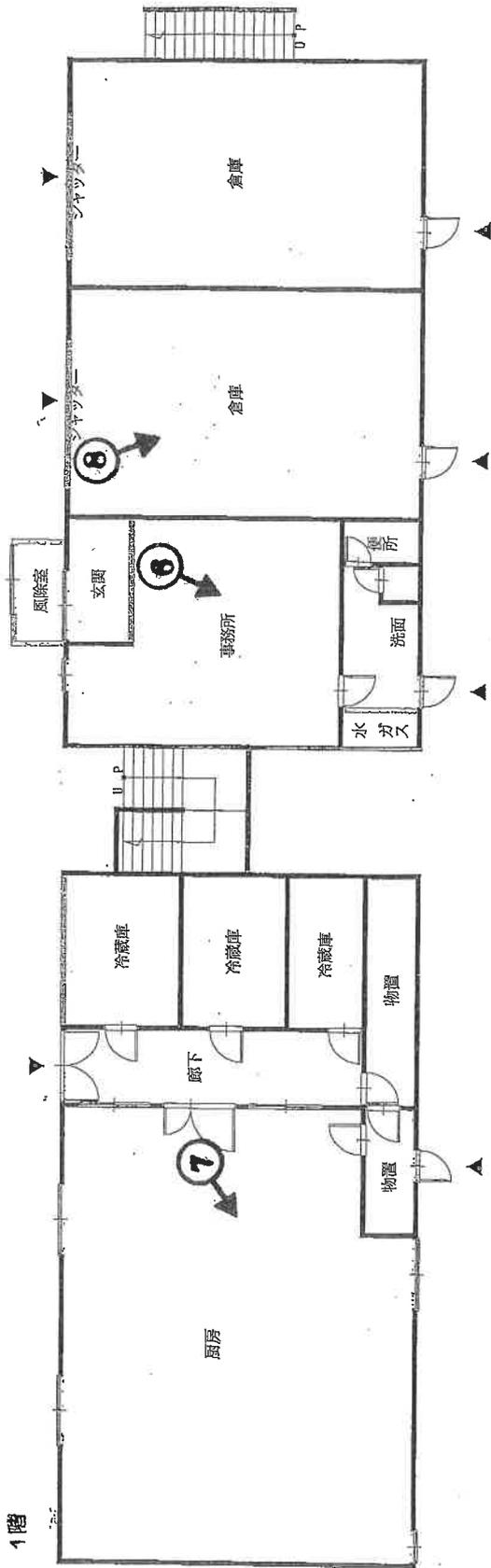
A3をA4に縮小

請求番号：7-3

土地建物位置関係図（概略図）

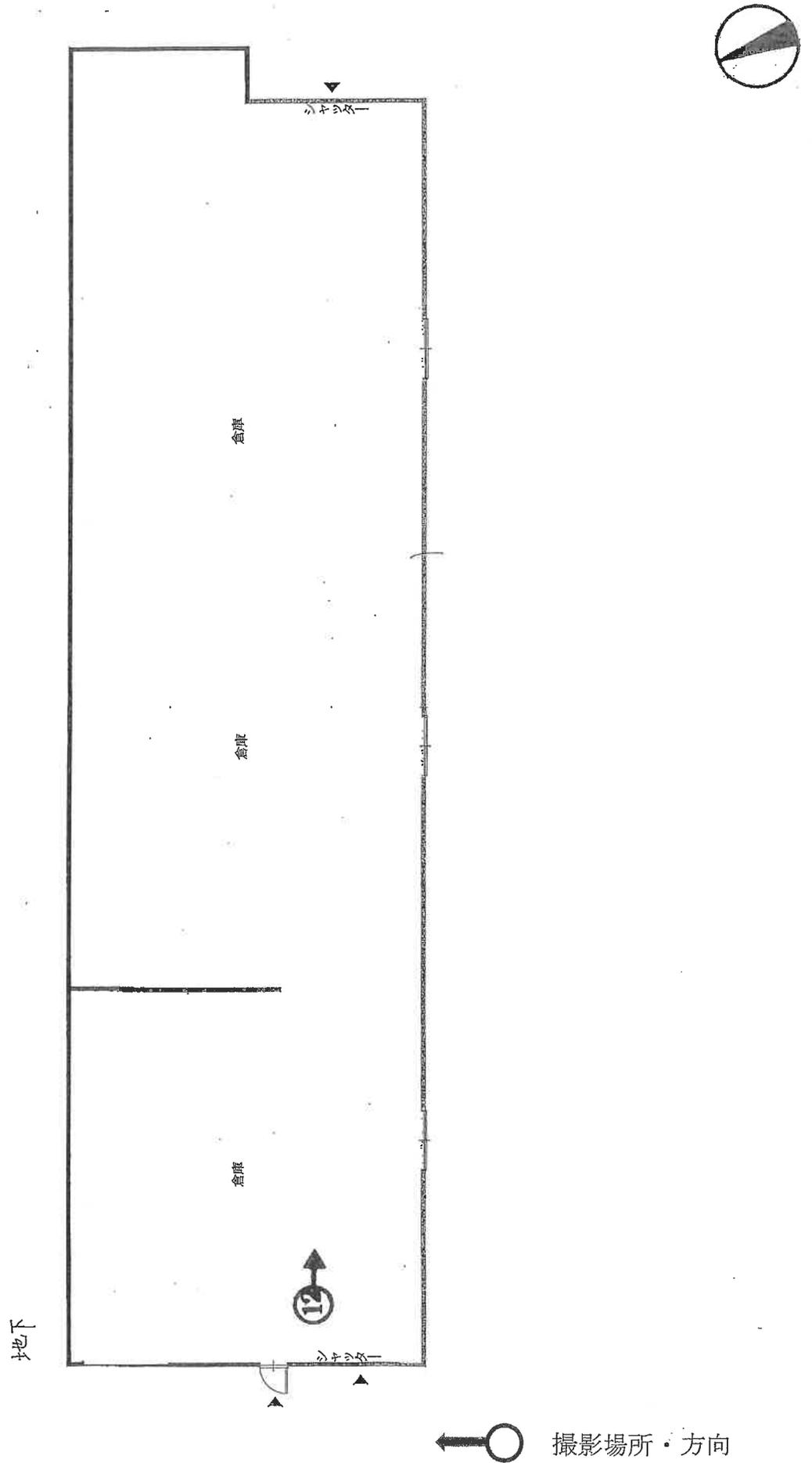


建物間取図 (概略図)



↑ 撮影場所・方向

建物間取図 (概略図)



NO. 1



NO. 2



NO. 3



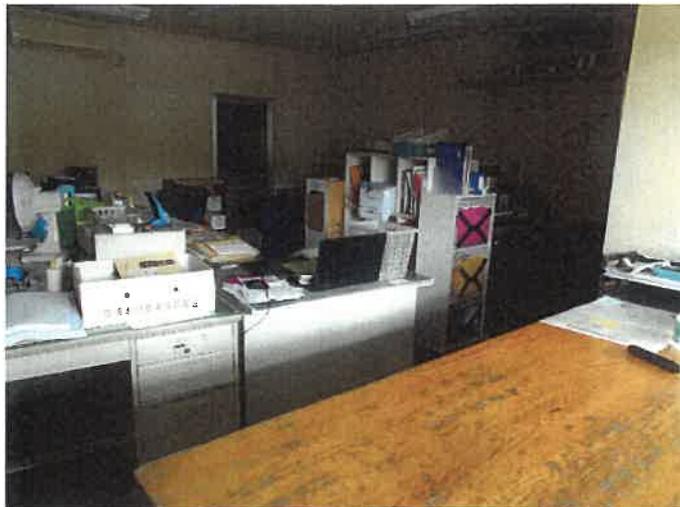
NO. 4



NO. 5



NO. 6



(16 枚目)

NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12



令和 7 年(ケ) 第 7 号

令和 7 年 8 月 7 日 現地調査

令和 7 年 9 月 3 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

西八 将光^印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,980,000 円也	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,110,000 円也
物件2 (土地)	金 5,320,000 円也
物件3 (土地)	金 4,650,000 円也
物件4 (建物)	金 6,900,000 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等価格を加算した価格である。

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 地目 地積 所有者	北佐久郡軽井沢町大字追分字東鯉沢 18番3 宅地 494.48㎡ 有限会社東洋フーズサービス	○物件1～3を一体画地として評価する。 ○物件4の建物及び附属工作物である業務用の冷蔵庫、冷凍庫が存する。
2	所在地 地目 地積 所有者	北佐久郡軽井沢町大字追分字大石 1376番1 宅地 1,245.00㎡ 有限会社東洋フーズサービス	○物件1～3を一体画地として評価する。 ○物件4の建物及び附属工作物である業務用の冷蔵庫、冷凍庫が存する。
3	所在地 地目 地積 所有者	北佐久郡軽井沢町大字追分字大石 1375番1 畑 708㎡ 有限会社東洋フーズサービス	○現況地目：原野 ○物件1～3を一体画地として評価する。
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追分字大石 1376番地1 北佐久郡軽井沢町大字追分字東鯉沢 18番地3 1376番1 店舗・共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 285.74㎡ 2階 278.85㎡ 有限会社東洋フーズサービス	○構造：鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺地下1階付 2階建 ○床面積：地下1階約348.62㎡ 1階285.74㎡ 2階278.85㎡ ○現況は空家である。
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「御代田」駅の北東方・道路距離約2,700m 「軽井沢町役場」の西南西方・道路距離約6,800mに位置する。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	軽井沢町のほぼ中央西端、隣接する御代田町との町境付近に所在し、町域を東西に横断する国道18号の沿線で林地、原野等が見られる中に店舗、事業所、共同住宅等が散在しており、至近背後にはリゾートマンション、ホテル等も存する地域である。	
主な公法上の規制等の個別の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 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）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	2,447.48㎡（登記数量） 不整形 間口約157.5m、奥行約1.2～45.2m 全体に西及び南西緩傾斜で、駐車場等は概ね平坦。 対象地の南西端、及び南端には水路が西流している。
接面道路の状況	北西側幅員約18.2m（車道12.6m、対面歩道5.6m）の舗装国道18号（建築基準法第42条1項1号道路に該当）と東側はほぼ等高、西側は低く接面している。	
土地の利用状況等	物件1・2は物件4の敷地として利用されている他、附属工作物（プロパンガス容器的収納庫）、業務用の冷蔵庫、冷凍庫が存する。又、物件3は雑木、雑草が繁茂している。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	なし なし 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	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路に町の水道管はなく、上水道は自家水を使用している。 ・物件3は登記地目が畑であるが、軽井沢町の農業委員会に問い合わせたところ、農地法の転用許可（目的：駐車場）を得ており、現況は非農地である。 ・物件2の北側に車両5台と物置1個が存する。 ・物件2の北隅付近に土地に定着した看板が存する。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）	平成2年11月24日新築
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建
	基 礎	独立基礎
	外 壁	ALC版、ポリカーボネート波板
	内 壁	1階：ボード、ビニールクロス、2階：ビニールクロス、ボード 地下1階：コンクリート現し、ポリカーボネート波板現し
	天 井	1階：ボード、ビニールクロス、2階：ビニールクロス、ボード、 目透かし天井、地下1階：現し
	床	1階：コンクリート、カーペット、塩ビシート 2階：フローリング、畳、塩ビシート、タイル 地下1階：コンクリート
	設 備 そ の 他	水道、プロパンガス、電気等 特になし
床面積（現況）	1階 285.74 m ² （登記数量） 2階 278.85 m ² （登記数量） 地下1階 約348.62 m ² （概測） 延 約913.21 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	店舗・共同住宅 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	外壁等に損傷箇所や共同住宅の内部に損傷箇所、汚れ等が見受けられる。 建物内には残置物が多く、食品加工用の機械等も残されている。	
建物の利用状況	調理加工食品製造の事業所、及び従業員の寮として利用していた模様であるが、 現在は業務が行われておらず空家で、共同住宅部分も同様に空家である。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・地下階は斜面に建てられた建物の基礎部分を利用し、床を張り内壁で区切り倉庫として利用している。 ・建物中央部分にある階段の壁には、水漏れの修復跡が見られる。 ・以前の会社代表者によると地下水を汲み上げている2台のポンプのうち、1台が壊れている模様。 ・以前の会社代者によると地下水の水質検査が年に1度あり、年々数値が上がり基準値ぎりぎりの状態となっている。 	

第5 評価額算出の過程

物件1・2・4は幹線沿いの収益物件のため原価法、収益還元法を適用し、物件3は原価法のみを適用する。

I 積算価格の試算

物件4の敷地権の及ぶ範囲は、現況調査の結果から物件1・2のみとし、物件3は更地評価とする。

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1・2については、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 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	24,100	0.65	494.48	1.00	7,750,000
2	24,100	0.65	1,245.00	1.00	19,500,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

物件3については、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÷カ
3	24,100	0.65	708.00	11,090,000

ア 標準画地価格：類似性の存する軽井沢（県）5-2より規準をして以下のとおり決定した。

地価調査 軽井沢5-2

調査価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$60,500\text{円}/\text{m}^2 \times 105.5/100 \times 100/100 \times 100/265 \div 24,100\text{円}/\text{m}^2$

時 点 修 正：地価調査の変動率を採用する。

標 準 化 補 正：標準的である。

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：形状-15%、間口・奥行比-10%、高低差-3%、傾斜-3%、地目差-10%、

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

オ 建 付 地 価 格

カ 更 地 価 格

② 物件4（建物）

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、建物価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	210,000	913.21	0.036	6,900,000

イ 現況延床面積：登記面積、概則面積による。

ウ 物件4の現価率： 3.6%

経過年数約35年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率50%

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%

$$\text{現価率} = 0.05^{(35/40)} \times (1 - 0.5) = 0.036$$

エ 建物価格

2 積算価格の判定

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て占有状況等の個別事情を考慮の上、下記のとおり積算価格を決定した。

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	7,750,000	0.35	法定地上権	2,710,000
2	19,500,000	0.35	法定地上権	6,830,000

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 積算価格の内訳及び合計

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	積算価格 (円)	価格 構成比
	ア	イ	ウ	(ア±イ)×ウ	
1	7,750,000	－ 2,710,000		5,040,000	11.14%
2	19,500,000	－ 6,830,000		12,670,000	28.01%
3	11,090,000			11,090,000	24.51%
4	6,900,000	＋ 9,540,000	1.00	16,440,000	36.34%
積算価格 (合計)				45,240,000	100%

ウ 占有減価修正：なし

II 収益価格の試算

現況で賃貸借に供されていないものの、店舗・共同住宅として賃貸可能物件のため、地域における適性賃貸条件で賃貸することを想定した上で収益還元法を適用する。

1 直接還元法

有効総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、以下のとおり収益価格を求めた。

事件番号	令和7年（ケ）第7号	所在地	北佐久郡軽井沢町大字追分字大石1376番地1、同字鯉沢18番地3
------	------------	-----	----------------------------------

物件概要

種類	構造	延床面積 (㎡)	経過 年数	総耐用 年数	残存耐用 年数	築年数 経過率	土地面積 (㎡)
店舗・低層共同住宅	S	913.21	35.0年	40.0年	5.0年	88%	1,739.48

有効総収益 ア	総費用 イ	純収益 ア－イ＝ウ	還元利回り エ	収益価格 ウ／エ＝オ
5,202,600円/年	2,095,851円/年	3,106,749円	8.9%	34,910,000円

ア：可能総収益から標準的な空室損失を控除した有効総収益

イ：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料等の合計額

エ：投資対象としての危険性・流動性・資産としての安定性等を勘案して査定

2 DCF法

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

事件番号	令和7年（ケ）第7号	所在地	北佐久郡軽井沢町大字追分字大石1376番地1、同字鯉沢18番地3
------	------------	-----	----------------------------------

物件概要

種 類	構 造	延床面積 (㎡)	経過 年数	総耐用 年 数	残存耐用 年 数	築年数 経過率	土地面積 (㎡)
店舗・低層共同住宅	S	913.21	35.0年	40.0年	5.0年	88%	1,739.48

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法による価格 ア+カ=キ キ
	4年目の 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-3%) エ	複利現価率 ※2 (8.4%) オ	正味復帰 価格の現価 エ×オ カ	
6,797,209 (20.7%)	3,106,749	9.1%	33,115,899	0.7851	25,999,292 (79.3%)	32,796,501 =32,800,000 (100.0%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式 割引率 8.4%，期間3年間の複利現価率

$$\frac{1}{(1 + 8.4\%)^3} = 0.7851 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予想価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

3 収益価格の判定

以上により直接還元法による価格とDCF法による価格が得られた。

直接還元法による価格	34,910,000円
DCF法による価格	32,800,000円

両価格は均衡しており、又、信頼性も同程度と判断されるので中庸値を以て収益価格を下記のとおり判定した。

収益価格	33,860,000円
------	-------------

III 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり求められた。

本件においては当該物件が店舗・共同住宅であるが、積算価格、収益価格の信頼性は同程度と判断し、両試算価格の中庸値により調整後の価格を下記のとおり求めた。

積算価格	45,240,000円
収益価格	33,860,000円
調整後の価格	積算価格、収益価格の 中庸値により決定 39,550,000円

2 内訳価格及び一括価格

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を以下の通り求めた。

物件番号	調整後の価格 (円) ア	価格 構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	39,550,000	11.1%	0.80	0.6		2,110,000
2		28.0%	0.80	0.6		5,320,000
3		24.5%	0.80	0.6		4,650,000
4		36.3%	0.80	0.6		6,900,000
一括価格 (合計)						18,980,000

ウ 市場性修正：地下水を汲み上げている2台のポンプのうち1台が壊れている状況、及び地下水の水質検査が年に1度年々数値が上がり基準値ぎりぎりとなっている状況を考慮し決定した。

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。

オ 引受債務相当額：なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（軽井沢 5-2）

所 在 : 北佐久郡軽井沢町中軽井沢11番17
価 格 : 60,500円/㎡
位 置 : しなの鉄道線「中軽井沢」駅の北方道路距離170m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 290㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 西側16.0m国道
用途指定等 : 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）、高度地区
地域の概要 : 国道沿いに各種小売店舗が建ち並ぶ近隣型商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 4,336,391円 (8,770円/㎡)
物件2 : 10,918,152円 (8,770円/㎡)
物件3 : 5,777円 (8円/㎡)
物件4 : 14,086,693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

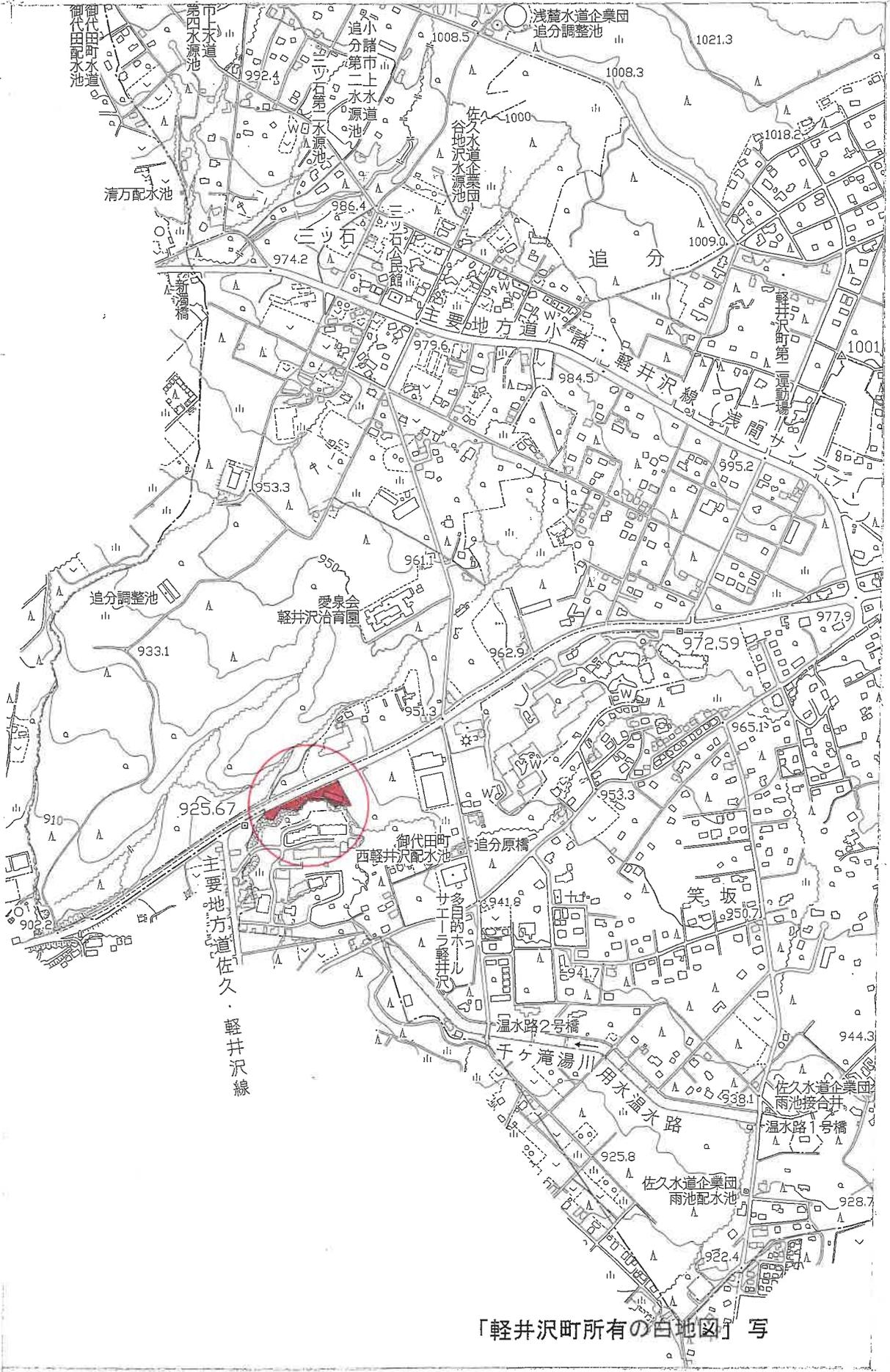
建物配置図・各階平面図写

建物間取図

現況写真

以上

位置図



「軽井沢町所有の白地図」写

S=1/10,000

公 園 写



地区外

18-1

18-3

1376-1

水

10-4

5-6

6-2

10-3

5-3

1375-1

水

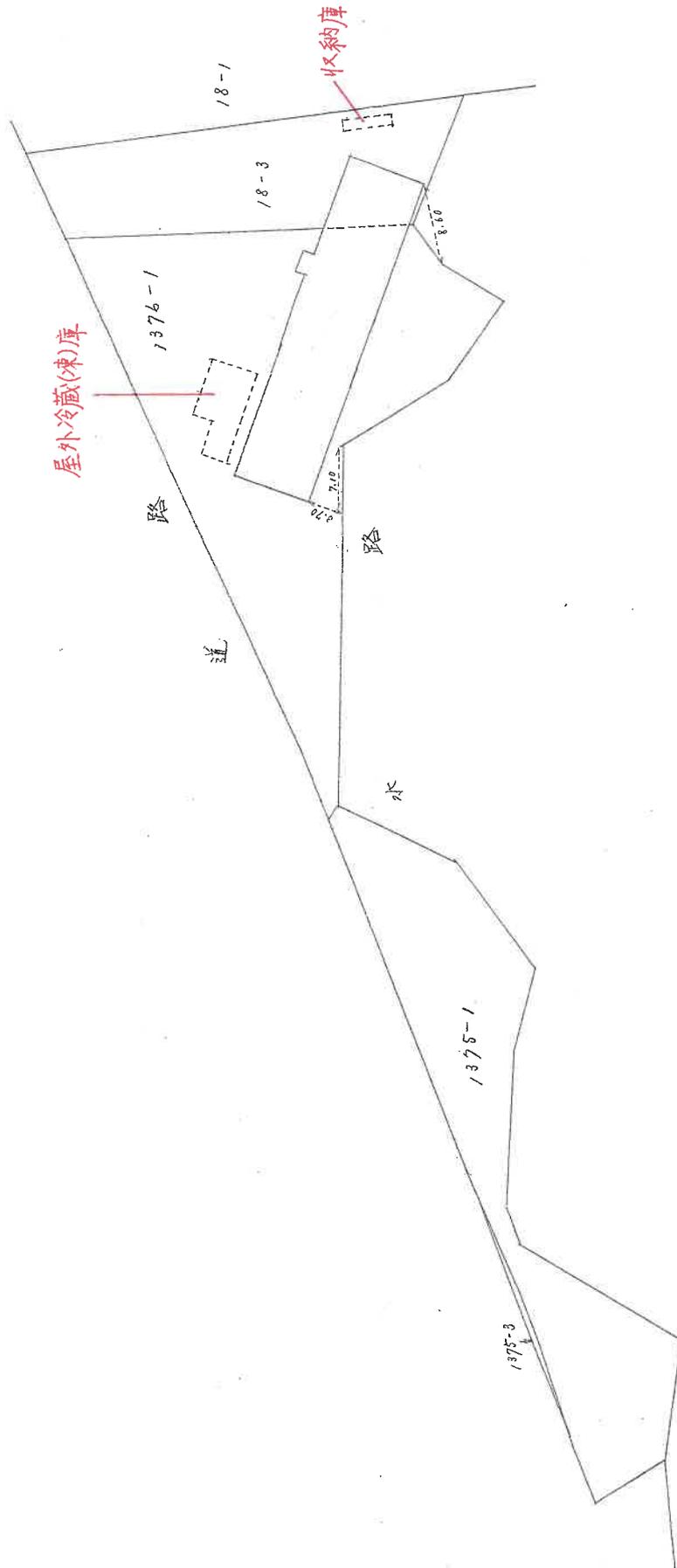
地区外

1375-3

5-2

S=1/500を71%に縮小

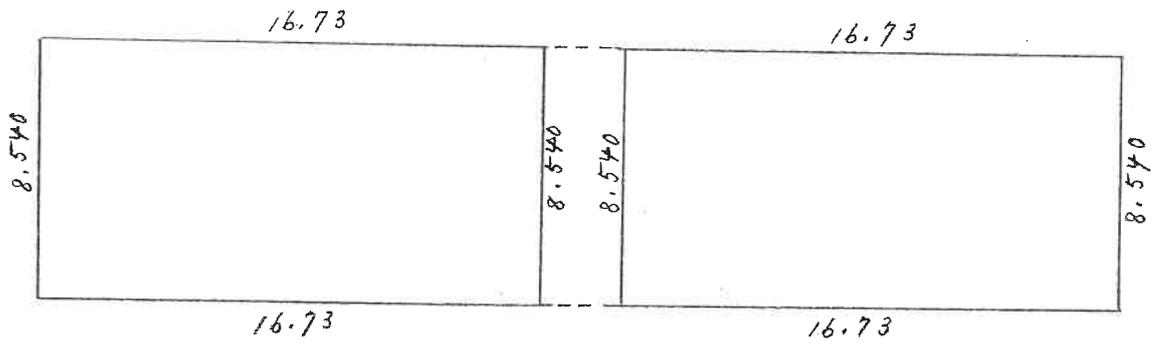
建物配置図



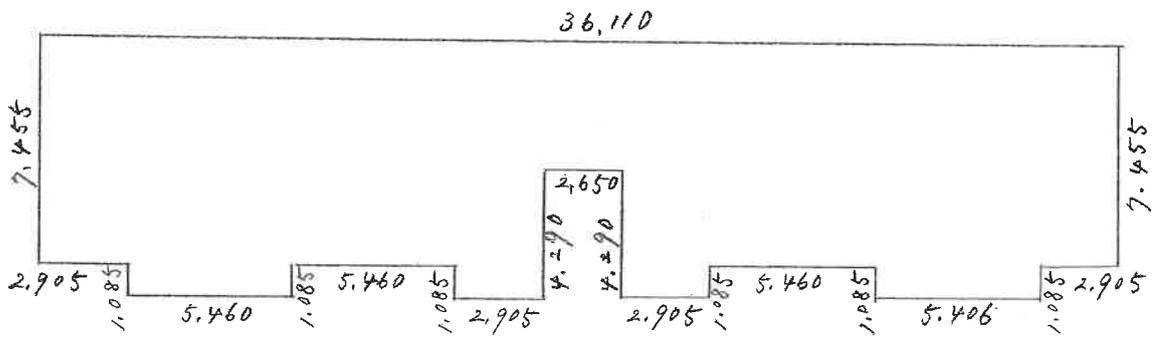
S=1/500を71%に縮小

各階平面図

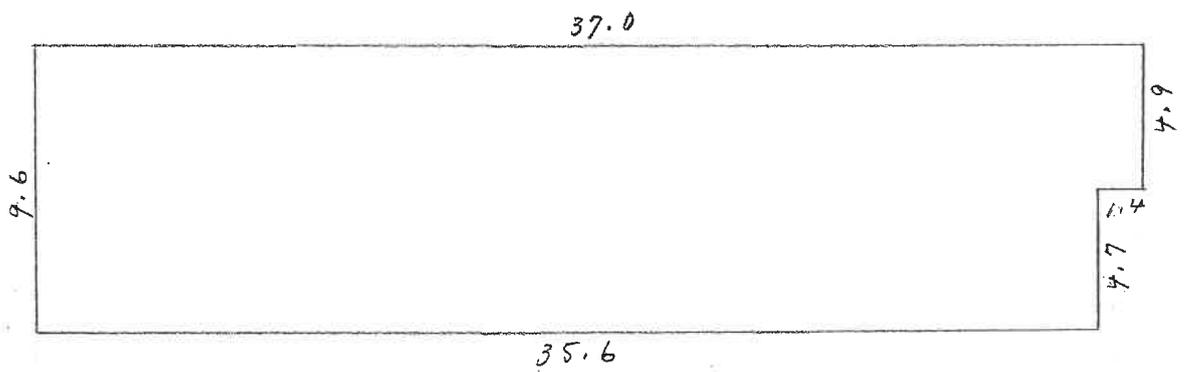
1階



2階



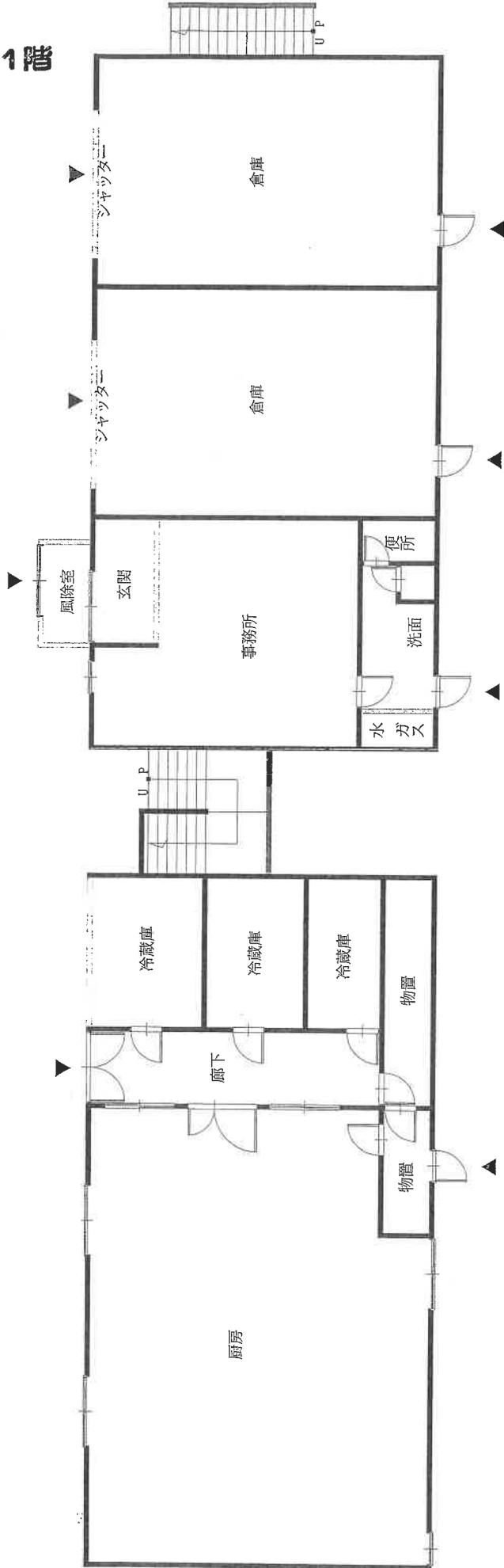
地下



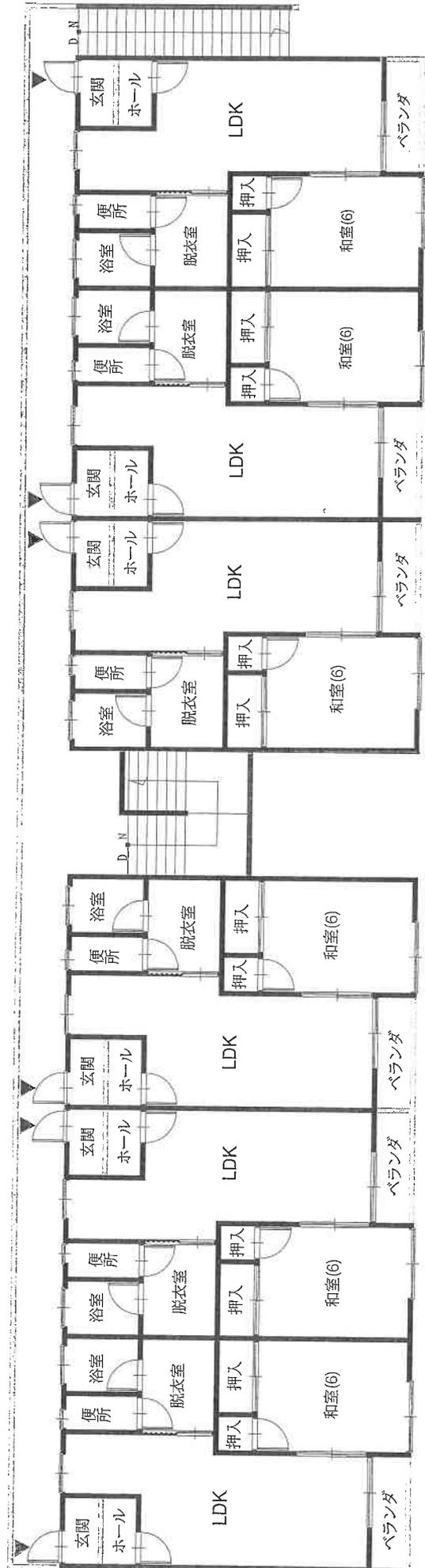
S=1/250

間取り図

1階



2階



間取り図

地下

