

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

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 2月24日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 3日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 9日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月23日 午前 9時30分 場 所 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月11日 午前 9時00分から 令和 8年 3月13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 1月27日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



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）
1～16	13,290,000 10,632,000	一括	2,658,000	0	0
1	550,000				
2	580,000				
3	40,000				
4	70,000				
5	260,000				
6	520,000				
7	600,000				
8	600,000				
9	600,000				
10	620,000				
11	660,000				
12	410,000				
13	450,000				
14	1,100,000				
15	2,030,000				
16	4,200,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8 0 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 0 5 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 3 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 1 . 5 6 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|-------------------|
| 5 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 番 | 1 7 9 6 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 2 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 6 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 番 | 1 8 0 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 4. 0 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 番 | 1 8 0 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 6. 0 0 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 番 | 1 8 0 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 3. 0 0 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 |



物 件 目 録

	地	番	1809番
	地	目	宅地
	地	積	519.00平方メートル
10	所	在	胎内市羽黒字山越
	地	番	1810番
	地	目	宅地
	地	積	541.00平方メートル
11	所	在	胎内市羽黒字山越
	地	番	1811番
	地	目	宅地
	地	積	572.00平方メートル
12	所	在	胎内市羽黒字山越
	地	番	1812番
	地	目	宅地
	地	積	352.00平方メートル
13	所	在	胎内市羽黒字山越
	地	番	1813番
	地	目	宅地
	地	積	392.00平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------------------------|
| 14 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 番 | 1814番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 951.00平方メートル |
| 15 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 番 | 1815番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1149.00平方メートル |
| 16 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越1810番地、1809番地、1811番地 |
| | 家屋 番号 | 1810番 |
| | 種 類 | 遊技場・店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 554.78平方メートル
2階 54.36平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 床 面 積 | 1階 約550.78平方メートル
2階 54.36平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月17日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

1 不動産の表示

【物件番号1～16】

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1～16】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～15】

転々借人和気産業合同会社が占有している。原賃借人株式会社スカイホールディングスの賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号16】

転々借人和気産業合同会社が占有している。所有者と株式会社スカイホールディングスの原契約は、本件建物の使用を認める普通借地権設定契約であり、同建物の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 4】

東側隣地（地番1776番1及び1778番1）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。



物 件 目 録

1 所 在 胎内市羽黒字山越
 地 番 1 7 7 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 8 0 . 9 5 平方メートル

2 所 在 胎内市羽黒字山越
 地 番 1 7 7 4 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 5 0 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 胎内市羽黒字山越
 地 番 1 7 7 4 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 胎内市羽黒字山越
 地 番 1 7 7 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 1 . 5 6 平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|-------------------|
| 5 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 番 | 1 7 9 6 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 2 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 6 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 番 | 1 8 0 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 4. 0 0 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 番 | 1 8 0 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 6. 0 0 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 番 | 1 8 0 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 3. 0 0 平方メートル |
| 9 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 |



物 件 目 録

	地	番	1809番
	地	目	宅地
	地	積	519.00平方メートル
10	所	在	胎内市羽黒字山越
	地	番	1810番
	地	目	宅地
	地	積	541.00平方メートル
11	所	在	胎内市羽黒字山越
	地	番	1811番
	地	目	宅地
	地	積	572.00平方メートル
12	所	在	胎内市羽黒字山越
	地	番	1812番
	地	目	宅地
	地	積	352.00平方メートル
13	所	在	胎内市羽黒字山越
	地	番	1813番
	地	目	宅地
	地	積	392.00平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|----|-------|------------------------------------|--|
| 14 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 | |
| | 地 番 | 1814番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 951.00平方メートル | |
| 15 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越 | |
| | 地 番 | 1815番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1149.00平方メートル | |
| 16 | 所 在 | 胎内市羽黒字山越1810番地、180.9番地、1811番地 | |
| | 家屋 番号 | 1810番 | |
| | 種 類 | 遊技場・店舗 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 554.78平方メートル
2階 54.36平方メートル | |
| | (現況) | | |
| | 種 類 | 作業所 | |
| | 床 面 積 | 1階 約550.78平方メートル
2階 54.36平方メートル | |





令和7年(ケ)第85号
令和7年9月18日受理
令和7年**11**月**27**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (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 胎内市羽黒字山越
 地 番 1 7 7 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 8 0 . 9 5 平方メートル

2 所 在 胎内市羽黒字山越
 地 番 1 7 7 4 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 5 0 5 平方メートル

3 所 在 胎内市羽黒字山越
 地 番 1 7 7 4 番 3
 地 目 雑種地
 地 積 3 3 平方メートル

4 所 在 胎内市羽黒字山越
 地 番 1 7 7 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 6 1 . 5 6 平方メートル

5 所 在 胎内市羽黒字山越
 地 番 1 7 9 6 番
 地 目 雑種地
 地 積 2 2 3 平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 | 番 | 1806番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 454.00平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 | 番 | 1807番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 516.00平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 | 番 | 1808番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 523.00平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 | 番 | 1809番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 519.00平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 胎内市羽黒字山越 |
| | 地 | 番 | 1810番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

	地	積	541.00平方メートル
11	所	在	胎内市羽黒字山越
	地	番	1811番
	地	目	宅地
	地	積	572.00平方メートル
12	所	在	胎内市羽黒字山越
	地	番	1812番
	地	目	宅地
	地	積	352.00平方メートル
13	所	在	胎内市羽黒字山越
	地	番	1813番
	地	目	宅地
	地	積	392.00平方メートル
14	所	在	胎内市羽黒字山越
	地	番	1814番
	地	目	宅地
	地	積	951.00平方メートル
15	所	在	胎内市羽黒字山越
	地	番	1815番



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	1149.00平方メートル
1.6 所 在	胎内市羽黒字山越1810番地、1809番地、1811番地
家屋 番号	1810番
種 類	遊技場・店舗
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 554.78平方メートル 2階 54.36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) 付 近		
土地	物件1～5		
現況地目	☒ 宅地 (物件1～5) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 田 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐		
形状	☒ 公図 (地図) 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のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が通路、中古タイヤ販売店の用地等として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	東側隣地 (1776番1、1778番1) との境界が不明確である。		
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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6～15		
現況地目	☒ 宅地 (物件6～15) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図 (地図) 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のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (ア) ☒ その他の者 (イ) 上記の者アが物件9～11の土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者イが物件6～14の土地をヤードとして占有している 上記の者イが物件15の土地を未利用の土地 (荒地) として占有している ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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16		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 作業所 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約550.78平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を事務所等として使用している ☒ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日		
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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～15関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社スカイホールディングス (旧商号 株式会社スカイ貿易)	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■ヤード □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(株式会社スカイホールディングスの代表者) ■B(所有者の特別代理人(元破産管財人))の陳述/■提示文書(特別代理人(元破産管財人)提出の普通借地権設定契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和2年8月1日ころ	
最初の	契約日	令和2年7月17日	
契約等	期間	令和2年8月1日から ■令和7年7月31日まで 5年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の	期間	令和7年8月1日から ■令和8年7月31日まで 1年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(株式会社オーケーエー) □その他の者()	
当事者	借主	■占有者(株式会社スカイホールディングス) □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金100,000円(毎月末日限り 翌月分支払) □前払() 分 円) □相殺() 分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある(□敷金 円 ■保証金600,000円)	
特約等		■譲渡・転貸を認める(貸主の承諾を要す。) □	
その他		物件16の建物に関して、上記普通借地権設定契約書に「使いたければ使って頂いてよろしいが、電気、ガス、水道は止まっており数年間使用していないため修繕が必要な時は借主負担で行う事とします。」との記載がある。 また、「乙は自分が設置する台貫(車の秤)に関しては退去の際は自己の負担にて原状回復し、その他のことに関しては甲乙協議の上、解決するものとします。」との条項がある。	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～16関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社協和産業	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C(株式会社協和産業の代表者) ☒ A(株式会社スカイホールディングスの代表者))の陳述 / ☒ 提示文書(株式会社協和産業提出の事業用賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 転借権	
占有開始時期		令和3年9月15日ころ	
最初の契約等	契約日	令和3年9月11日	
	期間	令和3年9月15日から ☒ 令和8年9月14日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☒ その他の者(株式会社スカイホールディングス)	
当事者	借主	☒ 占有者(株式会社協和産業) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金55,000円(毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある(☐ 敷金 円 ☒ 保証金200,000円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記の不動産に関する契約とは別に、機械・設備等(トラックスケール設備、フェンス設備、その他付帯する機械器具)に関する上記当事者間の機械・設備賃貸借契約書(期間同一、月額賃料200,000円、保証金800,000円)がある。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～16関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■和気産業合同会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■ヤード ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D(和気産業合同会社の代表者) ■C(株式会社協和産業の代表者)の陳述/■提示文書 (和気産業合同会社提出の工場賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■転々借権	
占有開始時期		2023年(令和5年)1月1日ころ	
最初の	契約日	2023年(令和5年)1月1日	
契約等	期間	2023年(令和5年)1月1日から ■5年間(2027年(令和9年)12月31日まで) ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ■その他の者(株式会社協和産業)	
当事者	借主	■占有者(和気産業合同会社) ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金170,000円(毎年12月末日限り 当年分(合計204万円)支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

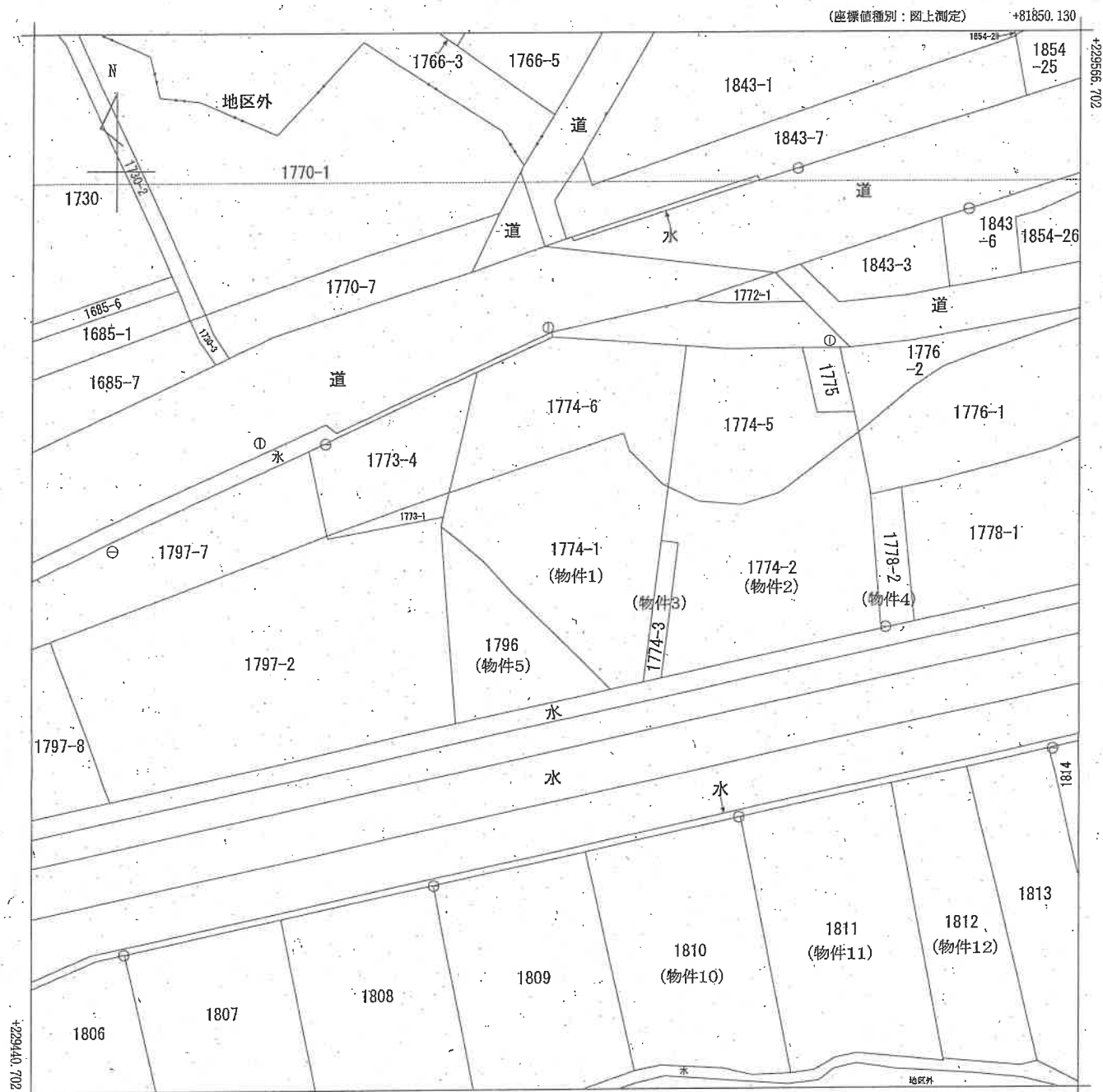
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (和気産業合同会社の代表者)	この土地建物は、株式会社スカイ貿易（現商号 株式会社スカイホールディングス）が株式会社協和産業に貸し、和気産業合同会社が株式会社協和産業から借りて使用している。 和気産業合同会社が使い始めたのは令和5年1月1日ころからである。株式会社協和産業はそのころに使用をやめた。現在、土地建物を使用しているのは和気産業合同会社だけである。 賃料は毎年12月末日限り当年分の合計204万円を振込みの方法で支払っている。敷金保証金はない。 北側の土地の中古タイヤ販売店も和気産業合同会社の事業である。 南側の土地はヤード（スクラップの集積・分別場）として使用している。 建物は事務所等として使用している。居住している者はいない。 提出した工場賃貸借契約書に関して、賃貸借面積1800平方メートルと記載されているが、借りている範囲は現在使用している土地全部である。建物も借りている。 この場所を使用するに当たって、台貫（トラックスケール）、重機、倉庫、トタンの囲いなどで2000万円くらいの費用が掛かっている。台貫の費用は700万円くらいだと思う。
■ B (所有者の特別代理人 (元破産管財人))	胎内市羽黒の物件に関して、株式会社スカイ貿易との間の賃貸借契約書があったと思う。調査して提出する。 株式会社協和産業や和気産業合同会社については分らない。
	破産財団から放棄したので詳しい内容は分らない。転貸の承諾に関する資料はない。
■ C (株式会社協和産業の代表者)	胎内市羽黒の物件は、株式会社協和産業が株式会社スカイホールディングスから月額5万5000円で土地建物の両方を賃借し、和気産業合同会社に転貸している。当初、株式会社スカイホールディングスからは台貫などの機械も賃借していたが、途中で買い取った。現在、機械や設備で借りているものはない。 和気産業合同会社からは、毎年末日限り当年分の合計200万円くらいが振り込まれている。
■ A (株式会社スカイホールディングスの代表者)	胎内市羽黒の物件は、株式会社スカイホールディングスが株式会社オーケーエーから月額10万円で賃借し、株式会社協和産業に転貸している。 費用掛けて設置した台貫などがどうなるのかは弁護士に相談してみる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

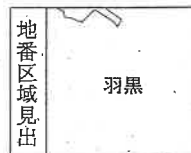
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月20日 (土) 12:42-13:10	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年9月20日 (土) 14:00-14:16	受命物件所在地	Dから占有関係等を聴取
7年9月22日 (月) : - :	当庁	協和産業株式会社宛の占有関係等照会書を受命物件所在地に送付
7年9月22日 (月) 15:30-15:35	新潟地方法務局	履歴事項全部証明書の請求及び受領
7年10月3日 (金) 10:30-10:30 14:35-14:35	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、履歴事項全部証明書の請求及び受領(7ケ8・7と同時)
7年10月3日 (金) 13:29-13:32	受命物件所在地	外観調査、写真撮影
7年10月7日 (火) 12:44-12:46	当庁	Dから電話聴取
7年10月8日 (水) 9:00-9:02 9:46-9:47	当庁	Bから電話聴取、賃貸借契約書の提供を依頼
7年10月14日 (火) 14:41-14:50	新潟地方法務局	履歴事項全部証明書の請求及び受領
7年10月21日 (火) 9:25-9:30	新潟地方法務局	履歴事項全部証明書の請求及び受領(7ヌ28, 7ケ95と同時)
7年11月5日 (水) 8:50-11:55	受命物件所在地	E(和気産業合同会社のパート従業員)から聴取、立入調査(E立会)、写真撮影
7年11月5日 (水) 12:18-12:22	新潟地方法務局新発田支局	履歴事項全部証明書の請求及び受領
7年11月11日 (火) 9:07-9:07	受命物件所在地	Eから賃貸借契約書の写しを受領
7年11月12日 (水) 16:24-16:29	当庁	Dから電話聴取
7年11月12日 (水) 16:30-16:34	当庁	Cから占有関係等を電話聴取

7年11月13日（木） 16：12－16：15	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
（特記事項）		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

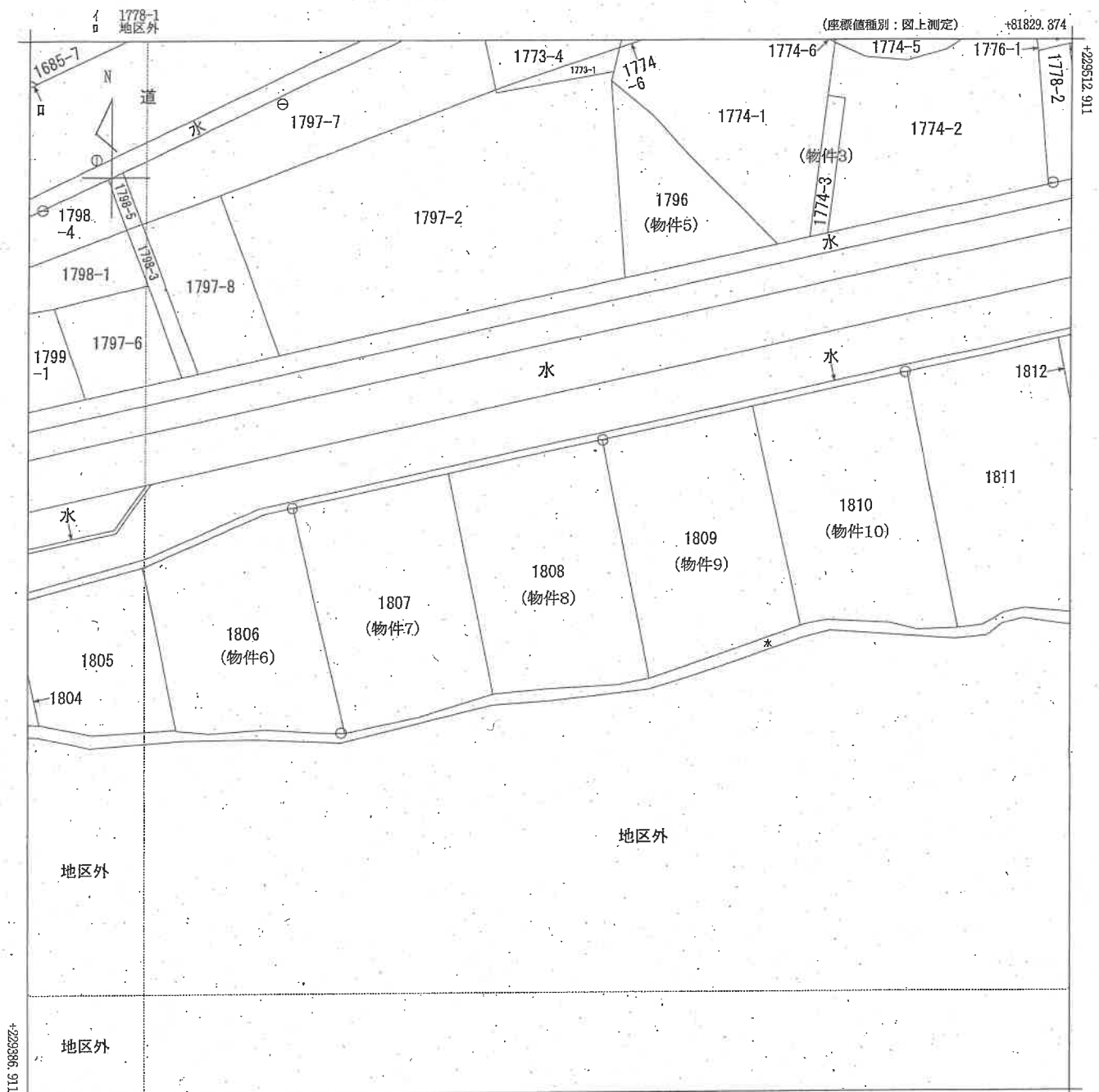


(座標値種別：図上測定) +81725.130
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

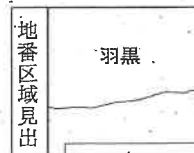


請求部	所在地				胎内市羽黒字山越		地番		1774番1					
出力縮	1/500		精度区	乙一		座標系又は記号	Ⅷ		分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作成年月日	昭和46年					備付年月日(原図)				補記事項				

新潟地方方法務局新発田支局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

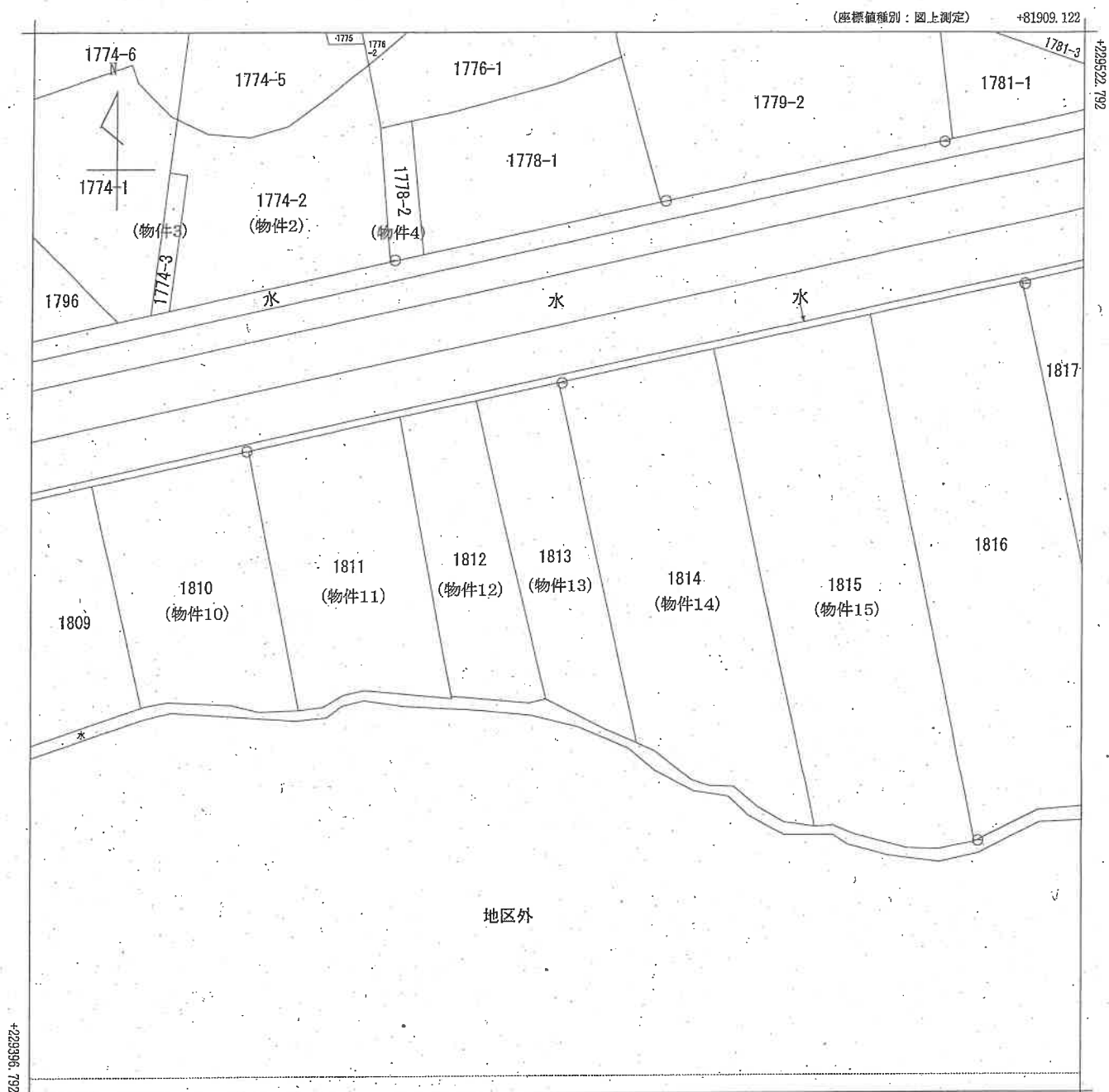


+81704.374 (座標値種別：図上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki201k.par)による修正がされています。



請求部	所在	胎内市羽黒字山越				地番	1808番			
出力尺	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46年			備付年月日(原図)				補記事項		

新潟地方法務局新発田支局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小



(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	胎内市羽黒字山越				地番	1813番			
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46年				備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方法務局新発田支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和55年3月29日

221635

前 1774-1 後新同一

地番 1774-1

地積測量図

土地の所在 北揮愛媛県中条町大字羽黒字山越

胎内市

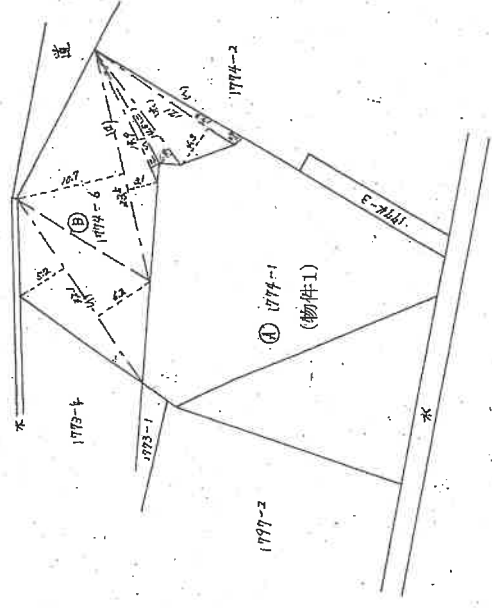
③ 1774-6

10) $22.1 \times (5.2 + 6.2) = 251.94$
11) $22.5 \times (1.07 + 3.1) = 324.30$
12) $14.9 \times 1.1 = 16.39$
13) $14.5 \times 1.8 = 26.10$
14) $17.1 \times 4.3 = 73.53$
15) $17.3 \times 0.9 = 15.57$

計 702.83
1/2 351.415

(物件1) ④ 1774-1

$834.87 - 353.915 = 480.955 \text{ m}^2$



作製者

申請人

1/500

(昭和55年2月26日作製)

新潟地方方法務局新発田支局備付図面写し
(無印官加筆)

(昭和)平成55年3月27日登記

登記年月日：昭和55年3月29日

221634

前 1774-2 後・新同一

地積測量図

地番 1774-5 1774-2

土地の所在 比叡原郷中奈町大字羽黒宇山嶽

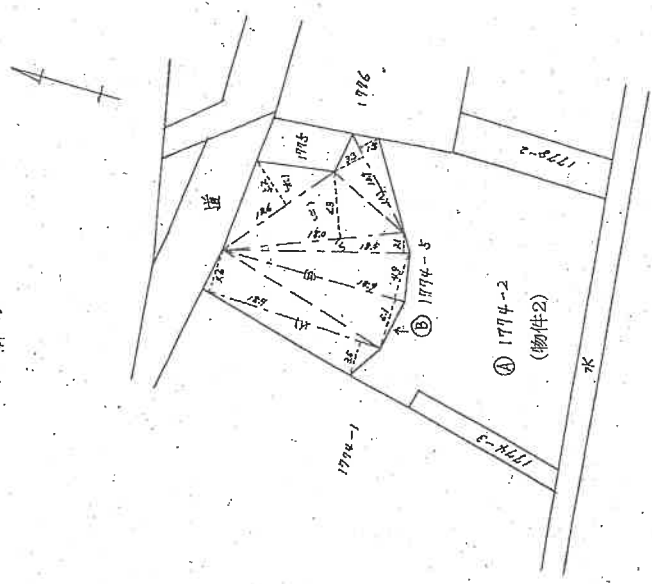
胎内市

⑤ 1774-5

1) $18.9 \times (2.5 + 4.6) = 153.09$
2) $18.9 \times (5.1 + 4.9) = 189.00$
3) $18.5 \times 2.1 = 38.85$
4) $18.0 \times 6.3 = 113.40$
5) $13.6 \times 5.2 = 70.72$
6) $10.9 \times (3.3 + 1.8) = 55.59$
計 620.65
$\frac{1}{2}$ 310.325 m^2

(物件2) ④ 1774-2

$816.1 - 310.325 = 505.675 \text{ m}^2$



作製者

申請人

尺 1/500

(昭和55年2月26日作製)

新潟地方建設局新発田支局備付図面写し
(縦行直加筆)

昭和・平成55年3月29日登記

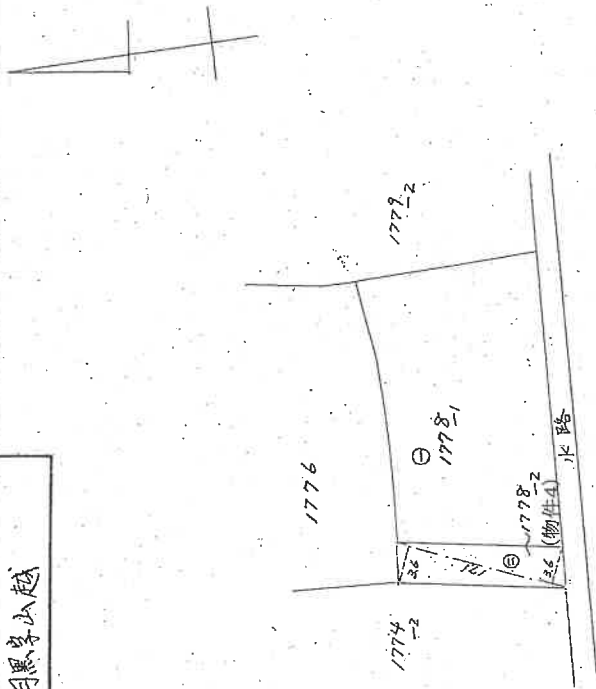
登記年月日：昭和50年11月15日

前 1778 後・新同一

地番	1778-2	1778-1
土地の所在	北海道中支庁大空郡黒川町越	

胎内市
221637

地積測量図



(物件4) 求積 ① 1778-2
 $(3.6+3.6) \times 17.1 \div 2 = 61.56$

地積 61 m^2

② 1778-1
 $520 - 61.56 = 458.44$

地積 458 m^2

縮尺 1/500

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和・平成 50年 11月 15日 登記

新潟地方方法務局新潟田支局備付図面写し
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

D-31-1

登記年月日：昭和55年7月22日

2/1

236468

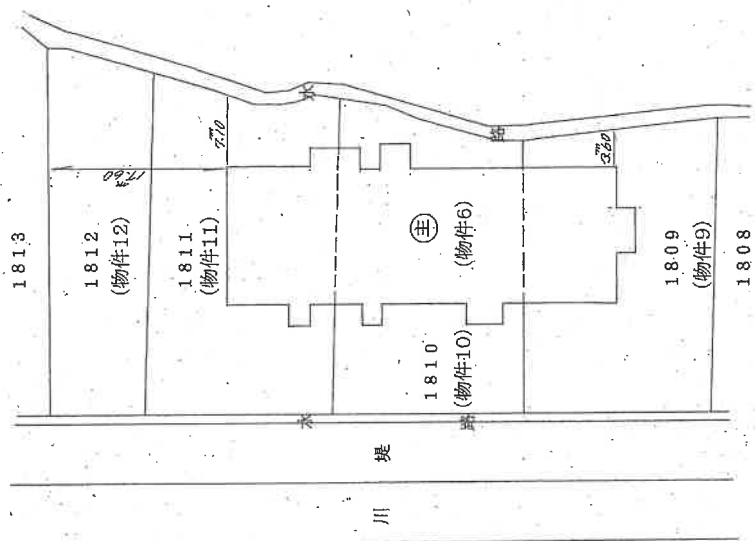
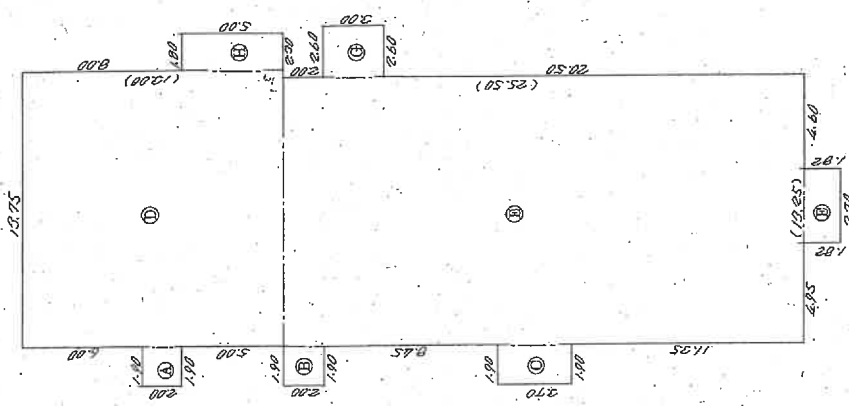
各階平面図

家屋番号 1810番

建物図面

建築物の所在 北蒲原郡中桑町大字羽黒字山越1810番地・1809番地・1811番地

1 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会
新潟地方方法務局新潟田支局備付図面写し
(昭和55年7月22日作成)

昭和55年7月22日登記

(1/2)

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

請求番号：8-7

登記年月日：昭和55年7月22日

236469 各階平面図

各階平面図
建築物図面

家屋番号 1810番

建築物の所在 北浦原郡中条町大字羽黒字山越1810番地・1809番地・1811番地

胎内市

2 階

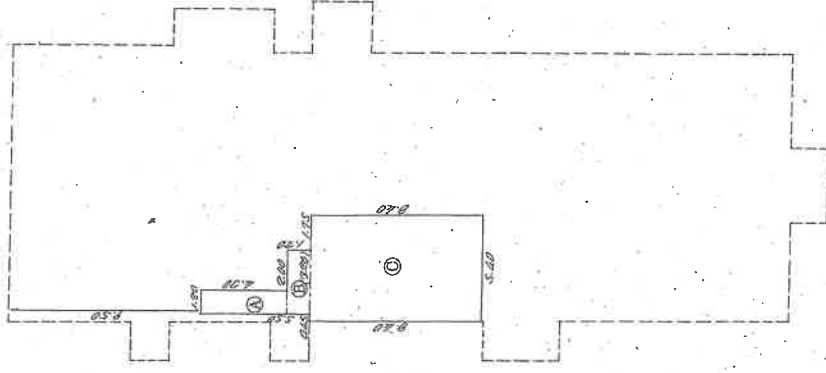
床面積計算

1 階

④	2.00 × 1.90 =	3.8000
⑤	2.00 × 1.90 =	3.8000
⑥	3.70 × 1.90 =	7.0300
⑦	13.00 × 13.75 =	178.7500
⑧	25.50 × 13.25 =	337.8750
⑨	1.82 × 3.70 =	6.7340
⑩	3.00 × 2.60 =	7.8000
⑪	5.00 × 1.80 =	9.0000
		合計 554.7890

2 階

①	4.30 × 1.20 =	5.1600
②	1.20 × 3.20 =	3.8400
③	8.40 × 5.40 =	45.3600
		合計 54.3600



作製者

新潟県土地家屋調査士会
(昭和55年7月22日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方法務局新潟田支局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

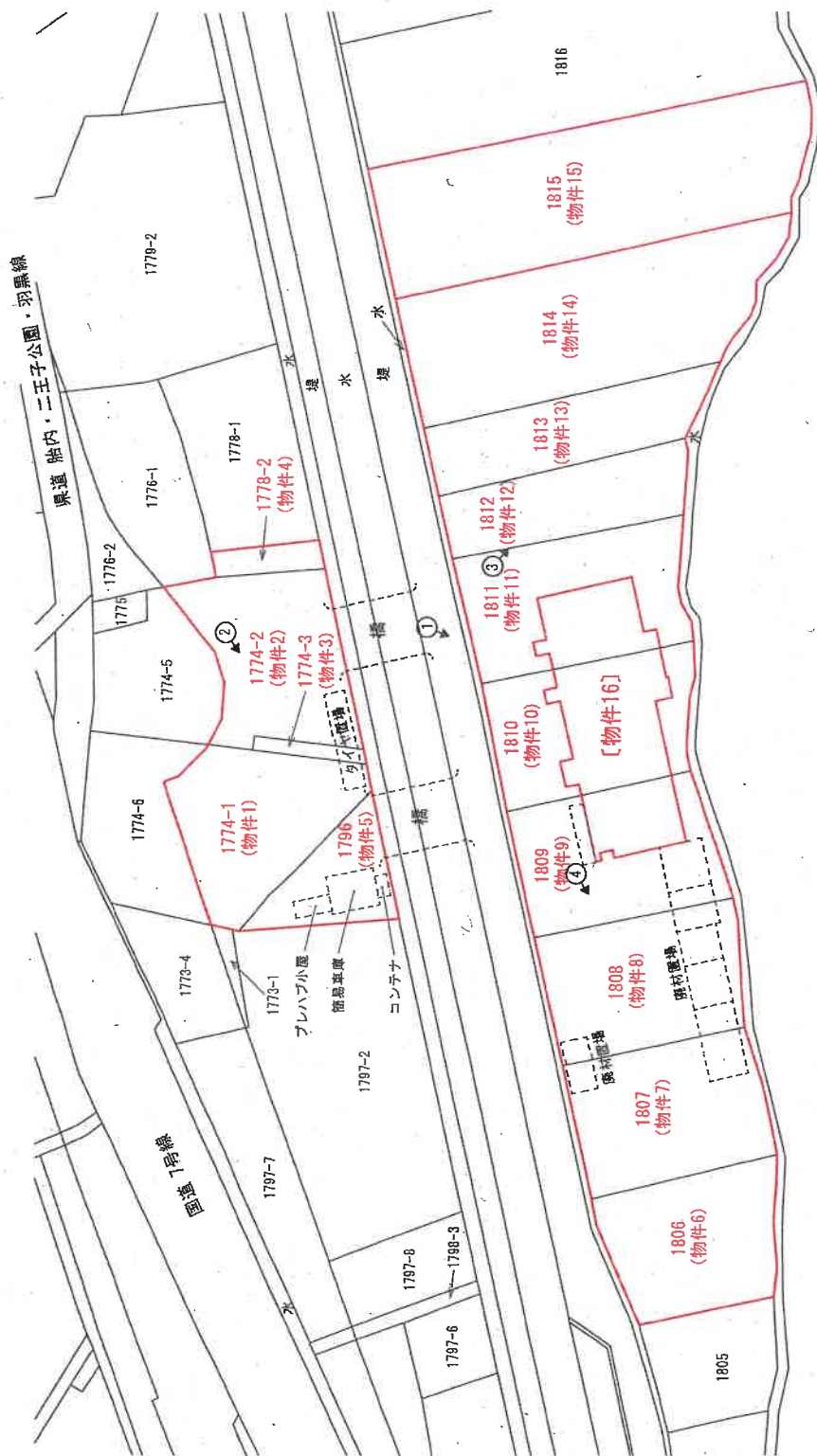
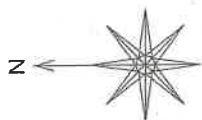
昭和・平成55年7月22日登記

(2/2)

請求番号：8-7

土地建物等位置関係図(概略)

縮尺 1/1,000



○印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」
執行官加筆

所在地 胎内市羽黒字山越1810番地、1809番地、1811番地

種類 作業所

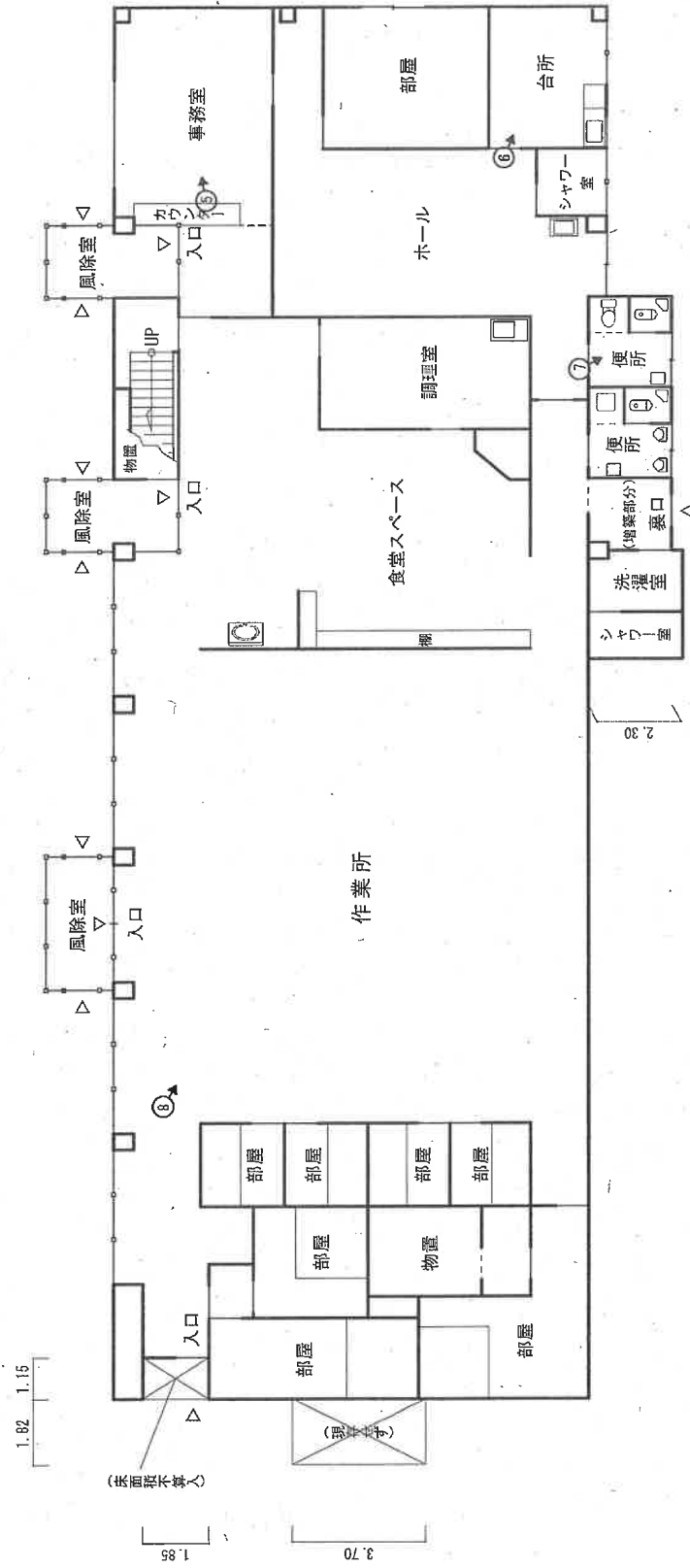
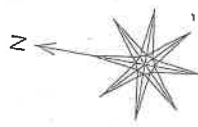
構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

延面積 約605.14 m²
1階登記面積 554.78 m²
1階変更面積 約△4 m²
2階登記面積 54.36 m²

縮尺 1/200

1 階間取図

[物件16]



〈 変更面積 〉

$$2.30 \times 2.00 = 4.6000$$

$$3.70 \times 1.82 = \Delta 6.7340$$

$$1.85 \times 1.15 = \Delta 2.1275$$

$$\Delta 4.2615 \rightarrow \underline{\underline{\Delta 4.4m^2}}$$

○印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」
執行官加筆

所在地 胎内市羽黒字山越1810番地、1809番地、1811番地

種類 作業所

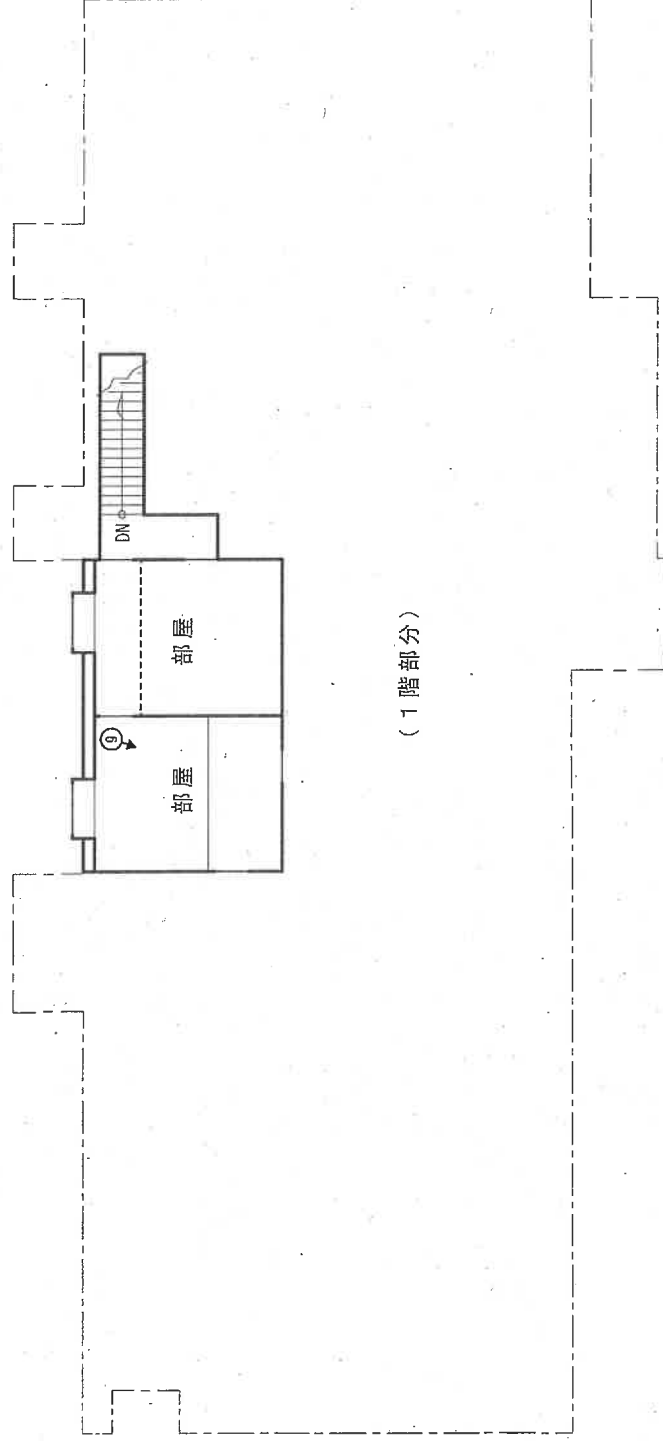
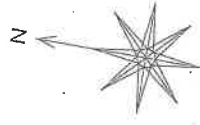
構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

縮尺 1/200

延面積	約605.14	m ²
1階登記面積	554.78	m ²
1階変更面積	約△4	m ²
2階登記面積	54.36	m ²

2階間取図

〔物件16〕



○印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」
執行官加筆



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9

令和 7 年 (ケ) 第 85 号
令和 7 年 11 月 5 日 現地調査
令和 7 年 11 月 28 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

立 川 健 三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,290,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 550,000 円
2 (土地)	金 580,000 円
3 (土地)	金 40,000 円
4 (土地)	金 70,000 円
5 (土地)	金 260,000 円
6 (土地)	金 520,000 円
7 (土地)	金 600,000 円
8 (土地)	金 600,000 円
9 (土地)	金 600,000 円
10 (土地)	金 620,000 円
11 (土地)	金 660,000 円
12 (土地)	金 410,000 円
13 (土地)	金 450,000 円
14 (土地)	金 1,100,000 円
15 (土地)	金 2,030,000 円
16 (建物)	金 4,200,000 円

- 1 一括価格は、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1～14の土地の内訳価格は物件16の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件16の価格は当該敷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の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 地 地 地 在 番 目 積	胎内市羽黒字山越 1774番1 宅地 480.95平方メートル	同左。
2	所 地 地 地 在 番 目 積	胎内市羽黒字山越 1774番2 雑種地 505平方メートル	調査の結果、現況地目は「宅地」である。
3	所 地 地 地 在 番 目 積	胎内市羽黒字山越 1774番3 雑種地 33平方メートル	調査の結果、現況地目は「宅地」である。
4	所 地 地 地 在 番 目 積	胎内市羽黒字山越 1778番2 宅地 61.56平方メートル	同左。
5	所 地 地 地 在 番 目 積	胎内市羽黒字山越 1796番 雑種地 223平方メートル	調査の結果、現況地目は「宅地」である。
6	所 地 地 地 在 番 目 積	胎内市羽黒字山越 1806番 宅地 454.00平方メートル	同左。
7	所 地 地 地 在 番 目 積	胎内市羽黒字山越 1807番 宅地 516.00平方メートル	同左。

番号	所 在 等	登 記	現 況
8	所 在 地 番 地 目 地 積	胎内市羽黒字山越 1808番 宅地 523.00平方メートル	同左。
9	所 在 地 番 地 目 地 積	胎内市羽黒字山越 1809番 宅地 519.00平方メートル	同左。
10	所 在 地 番 地 目 地 積	胎内市羽黒字山越 1810番 宅地 541.00平方メートル	同左。
11	所 在 地 番 地 目 地 積	胎内市羽黒字山越 1811番 宅地 572.00平方メートル	同左。
12	所 在 地 番 地 目 地 積	胎内市羽黒字山越 1812番 宅地 352.00平方メートル	同左。
13	所 在 地 番 地 目 地 積	胎内市羽黒字山越 1813番 宅地 392.00平方メートル	同左。
14	所 在 地 番 地 目 地 積	胎内市羽黒字山越 1814番 宅地 951.00平方メートル	同左。

番号	所 在 等	登 記	現 況
15	所 在 地 番 地 目 地 積	胎内市羽黒字山越 1815番 宅地 1149.00平方メートル	同左。
16	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	胎内市羽黒字山越1810番地、 1809番地、1811番地 1810番 遊技場・店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 554.78平方メートル 2階 54.36平方メートル	調査の結果、種類は「作業所」であり、床面積は以下のとおりである。 1階 約550.78m ² (変更面積 約△4m ²) 2階 54.36m ²
特 記 事 項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～15）

位 置 ・ 交 通	JR羽越本線「中条」駅の北東方、道路距離にして約3.8kmの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、胎内市の市街地（中条地区）北東側の郊外に位置する、国道7号線沿いに店舗、事業所、ガソリンスタンド、一般住宅等が見られる地域である。国道沿いのため車両交通量は比較的多いが、市街地の外れであることから、空き店舗や未利用地が多く介在するなど、沿道の利用度と商業繁華性は低い地域である。 近年、地域要因に大幅な変動は認められず、今後も現在の地域環境が維持されるものと予測される。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 70% 200% — —
画 地 条 件	物件1～5は一体となって、北側有効幅員約30.0m国道及び有効幅員約5.0m県道にほぼ等高に接面する、間口約50m、奥行最大約30mのやや不整形な画地である。規模：1,303.51㎡。 物件6～15は一体となって、物件1～5一体地とコンクリート製の橋（通路部分）によって接続された、間口約170m、奥行最大約64mのやや不整形な画地である。規模：5,969㎡。 物件1～15一体地の規模：7,272.51㎡。	
接 面 道 路	・ 北側有効幅員約30.0m舗装国道 （国道7号線、建築基準法42条1項1号に該当） ・ 北側有効幅員約5.0m舗装県道 （県道 胎内・二王子公園・羽黒線、建築基準法42条1項1号に該当）	

土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～5の土地と物件6～15の土地は、2箇所を設置された巾約9mのコンクリート製の橋（通路部分）によって接続され、一体となって物件16の建物の敷地やヤード等として利用されている。物件15の土地は堅固な土留等による造成が施されており、物件14の土地と高低差があり、低木や雑草が繁茂する未利用地となっている。 物件1～5の土地は、転々借人（法人）によって、中古タイヤ販売店の用地等として使用されており、プレハブ小屋等の工作物が設置されている。 また、物件6～14の土地は、物件16の建物の敷地として利用されており、空地部分は転々借人（法人）によってヤード（スクラップの集積・分別場）として使用されている。ヤードには大量の廃材（タイヤ、鉄屑など）が存している。 （附属資料「土地建物等位置関係図（概略）」参照） 現在は上記のとおり、転々借人が使用しているが、物件1～15の土地に設定されている当初の賃借権に関する契約の概要は以下のとおりである。 （詳細については「現況調査報告書」参照） <table border="0"> <tr> <td>・貸主</td><td>土地所有者</td></tr> <tr> <td>・借主</td><td>法人（当初の賃借人）</td></tr> <tr> <td>・占有権原</td><td>賃借権</td></tr> <tr> <td>・占有開始時期</td><td>令和2年8月1日ころ</td></tr> <tr> <td>・最初の契約期間</td><td>令和2年8月1日～令和7年7月31日（5年間）</td></tr> <tr> <td>・更新の種別</td><td>自動更新</td></tr> <tr> <td>・現在の契約期間</td><td>令和7年8月1日～令和8年7月31日（1年間）</td></tr> <tr> <td>・賃料</td><td>100,000円/月（毎月末日限り 翌月分支払）</td></tr> <tr> <td>・敷金、保証金</td><td>保証金 600,000円</td></tr> <tr> <td>・特約等</td><td>譲渡・転貸を認める（貸主の承諾を要す）</td></tr> <tr> <td>・その他</td><td>物件16の建物に関しては「使いたければ使って頂いてよろしい」旨の記載がある。</td></tr> <tr> <td></td><td>また、台貫に関しては「退去の際は自己の負担にて原状回復する」旨の条項がある。</td></tr> </table> 物件5の西側隣接地は宅地、物件2、4の東側隣接地は宅地として利用されている。北側隣接地1774番5、同番6は登記上建設省所有で国道及び県道の一部を構成している。 物件6の西側隣接地は未利用の雑種地、物件15の東側隣接地は農地（田）、物件6～15の南側隣接地は小水路を介して山林となっている。 なお、物件2、4の東側隣接地境界は雑草や低木が繁茂し境界が不明確であるが、その他の境界について特段の問題は確認されなかった。	・貸主	土地所有者	・借主	法人（当初の賃借人）	・占有権原	賃借権	・占有開始時期	令和2年8月1日ころ	・最初の契約期間	令和2年8月1日～令和7年7月31日（5年間）	・更新の種別	自動更新	・現在の契約期間	令和7年8月1日～令和8年7月31日（1年間）	・賃料	100,000円/月（毎月末日限り 翌月分支払）	・敷金、保証金	保証金 600,000円	・特約等	譲渡・転貸を認める（貸主の承諾を要す）	・その他	物件16の建物に関しては「使いたければ使って頂いてよろしい」旨の記載がある。		また、台貫に関しては「退去の際は自己の負担にて原状回復する」旨の条項がある。
・貸主	土地所有者																								
・借主	法人（当初の賃借人）																								
・占有権原	賃借権																								
・占有開始時期	令和2年8月1日ころ																								
・最初の契約期間	令和2年8月1日～令和7年7月31日（5年間）																								
・更新の種別	自動更新																								
・現在の契約期間	令和7年8月1日～令和8年7月31日（1年間）																								
・賃料	100,000円/月（毎月末日限り 翌月分支払）																								
・敷金、保証金	保証金 600,000円																								
・特約等	譲渡・転貸を認める（貸主の承諾を要す）																								
・その他	物件16の建物に関しては「使いたければ使って頂いてよろしい」旨の記載がある。																								
	また、台貫に関しては「退去の際は自己の負担にて原状回復する」旨の条項がある。																								

供給処理施設	上水道 あり（引込み済） 都市ガス あり（引込み済） 下水道 あり（引込み済、特記事項参照）
特記事項	・評価単位及び売却単位について 土地の利用現況、公法上の規制、経済合理性を考慮した場合、物件1～5と物件6～15は同一に買受けさせることが相当であり、評価上も物件1～15を一体地として評価することが妥当であると判断した。 ・法定外公共物上に存する橋（通路部分）について 法定外公共物（水路や堤）の利用について胎内市地域整備課管理係にて聴取・確認した内容は以下のとおり。 「現在、橋を設置するための許可申請は行われていません。買受人が今後も橋を利用する場合は公共物占用許可申請を行って下さい。占用料は、事業目的の場合で1平方メートル当たり80円（年額）です。」 ・下水道について 物件1～5一体地部分に下水道の引込みが行われているが、水路を介した南側の物件6～15一体地部分は、下水道処理区域に含まれていない。（胎内市上下水道課にて聴取）

2 建物の概況及び利用状況等（物件16）

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 昭和55年7月17日新築（登記上） 経過年数 約45.5年 経済的残存耐用年数 約0年（経済的耐用年数をほぼ満了している）
主たる仕様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 サイディング、ALC板吹付け、化粧パネル 内壁 化粧合板、化粧パネル、クロス、下地ボード 天井 石膏ボード、クロス 床 Pタイル、塩ビシート、フローリング、モルタル 設備 電気、給排水衛生（トイレ、シャワー） その他 —
床面積（現況）	1階 約550.78㎡（変更面積 約△4㎡） 2階 54.36㎡ 延 約605.14㎡
現況用途等	階 層 2階 現況用途 作業所 間 取 り 作業所＋事務室＋部屋等 （附属資料「間取図」参照）
建物の品等	やや劣る 当初、遊技場・店舗（パチンコ店）として建築された鉄骨造の建物で、使用資材・施工の程度共に比較的安価な仕様・仕上げとなっており、建物の品等はやや劣ると判断される。
保守管理の状態	劣る 経年による建物全体の老朽化・損傷、設備の陳腐化が相当に進行しており、建具の不具合、内外壁のクラックや剥がれ等が各所で確認される。

建物の利用状況	転々借人が事務所等として使用している（物件1～16土地建物全範囲を使用している）。転借及び転々借に関する契約の概要は以下のとおりである。（詳細については「現況調査報告書」参照） 〔転借に関する契約〕 ・貸主 法人（当初の賃借人） ・借主 法人（転借人） ・占有権原 転借権 ・占有開始時期 令和3年9月15日ころ ・最初の契約期間 令和3年9月15日～令和8年9月14日（5年間） ・更新の種別 ー ・現在の契約期間 ー ・賃料 55,000円/月（毎月末日限り 翌月分支払） ・敷金、保証金 保証金 200,000円 ・特約等 ー ・その他 不動産に関する契約とは別に上記当事者間の機械・設備賃貸借契約書（期間同一、200,000円/月、保証金800,000円）がある。 〔転々借に関する契約〕 ・貸主 法人（転借人） ・借主 法人（転々借人） ・占有権原 転々借権 ・占有開始時期 2023年（令和5年）1月1日ころ ・最初の契約期間 2023年（令和5年）1月1日から5年間 ・更新の種別 ー ・現在の契約期間 ー ・賃料 170,000円/月（毎年12月末日限り 当年分（合計204万円）支払） ・敷金、保証金 ない ・特約等 ー ・その他 ー
特記事項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～15(土地)

物件1～15一体地の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ = オ
1	13,500	0.52	480.95	0.72	2,430,000
2	13,500	0.52	505	0.72	2,550,000
3	13,500	0.52	33	0.72	170,000
4	13,500	0.52	61.56	0.72	310,000
5	13,500	0.52	223	0.72	1,130,000
6	13,500	0.52	454.00	0.72	2,290,000
7	13,500	0.52	516.00	0.72	2,610,000
8	13,500	0.52	523.00	0.72	2,640,000
9	13,500	0.52	519.00	0.72	2,620,000
10	13,500	0.52	541.00	0.72	2,730,000
11	13,500	0.52	572.00	0.72	2,890,000
12	13,500	0.52	352.00	0.72	1,780,000
13	13,500	0.52	392.00	0.72	1,980,000
14	13,500	0.52	951.00	0.72	4,810,000
15	13,500	0.52	1,149.00	0.72	5,810,000
合 計					36,750,000

ア 標準価格：

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との比較検討を行い、周辺地域の地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

なお、適切な公示地等が設定されていないため、公示価格等からの規準は行わない。

イ 個別格差：規模大・形状・水路による分断・一部粗造性 -48%

ウ 地 積：登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率：地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊費用等を勘案して査定。

② 物件16(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
16	197,000	605.14	0.01	1,190,000

ウ 現価率

- ・経過年数 約45.5年、経済的残存耐用年数 約0年、観察減価 80%、残価率 5%
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \\ &\quad \{ \text{経済的残存耐用年数 約0年} / (\text{経過年数 約45.5年} + \text{経済的残存耐用年数 約0年}) \}] \\ &\quad \times \text{観察減価率} \\ &\quad \times (1 - 0.8) = 0.01 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	2,430,000	0.35	法定地上権	850,000
2	2,550,000	0.35	法定地上権	890,000
3	170,000	0.35	法定地上権	60,000
4	310,000	0.35	法定地上権	110,000
5	1,130,000	0.35	法定地上権	400,000
6	2,290,000	0.35	法定地上権	800,000
7	2,610,000	0.35	法定地上権	910,000
8	2,640,000	0.35	法定地上権	920,000
9	2,620,000	0.35	法定地上権	920,000
10	2,730,000	0.35	法定地上権	960,000
11	2,890,000	0.35	法定地上権	1,010,000
12	1,780,000	0.35	法定地上権	620,000
13	1,980,000	0.35	法定地上権	690,000
14	4,810,000	0.35	法定地上権	1,680,000
15	5,810,000	0.00	—	0
合 計				10,820,000

イ 敷地利用権等割合：物件16の建物に伴う法定地上権の及ぶ範囲を、建物の配置、利用現況、必要とされる通路スペース等を考慮して、物件1～14の土地と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	その他 控除 減価 力	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,430,000	-850,000	—	0.50	0.70	—	550,000
2	2,550,000	-890,000	—	0.50	0.70	—	580,000
3	170,000	-60,000	—	0.50	0.70	—	40,000
4	310,000	-110,000	—	0.50	0.70	—	70,000
5	1,130,000	-400,000	—	0.50	0.70	—	260,000
6	2,290,000	-800,000	—	0.50	0.70	—	520,000
7	2,610,000	-910,000	—	0.50	0.70	—	600,000
8	2,640,000	-920,000	—	0.50	0.70	—	600,000
9	2,620,000	-920,000	—	0.50	0.70	—	600,000
10	2,730,000	-960,000	—	0.50	0.70	—	620,000
11	2,890,000	-1,010,000	—	0.50	0.70	—	660,000
12	1,780,000	-620,000	—	0.50	0.70	—	410,000
13	1,980,000	-690,000	—	0.50	0.70	—	450,000
14	4,810,000	-1,680,000	—	0.50	0.70	—	1,100,000
15	5,810,000	0	—	0.50	0.70	—	2,030,000
16	1,190,000	+10,820,000	1.00	0.50	0.70	1.00	4,200,000
一括価格(合計)							13,290,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：老朽化した大規模建物が存すること、利用効率の劣る土地であること、大量の廃材などが存すること、境界が一部不明確であること、一部粗造成の土地を含むこと等、に伴う市場流通性の減退及び買受人が負担する可能性のある時間的・経済的負担を考慮して、土地建物一体としての市場性修正率を上記のとおり査定した。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。-30%

カ その他控除減価：必要なし。

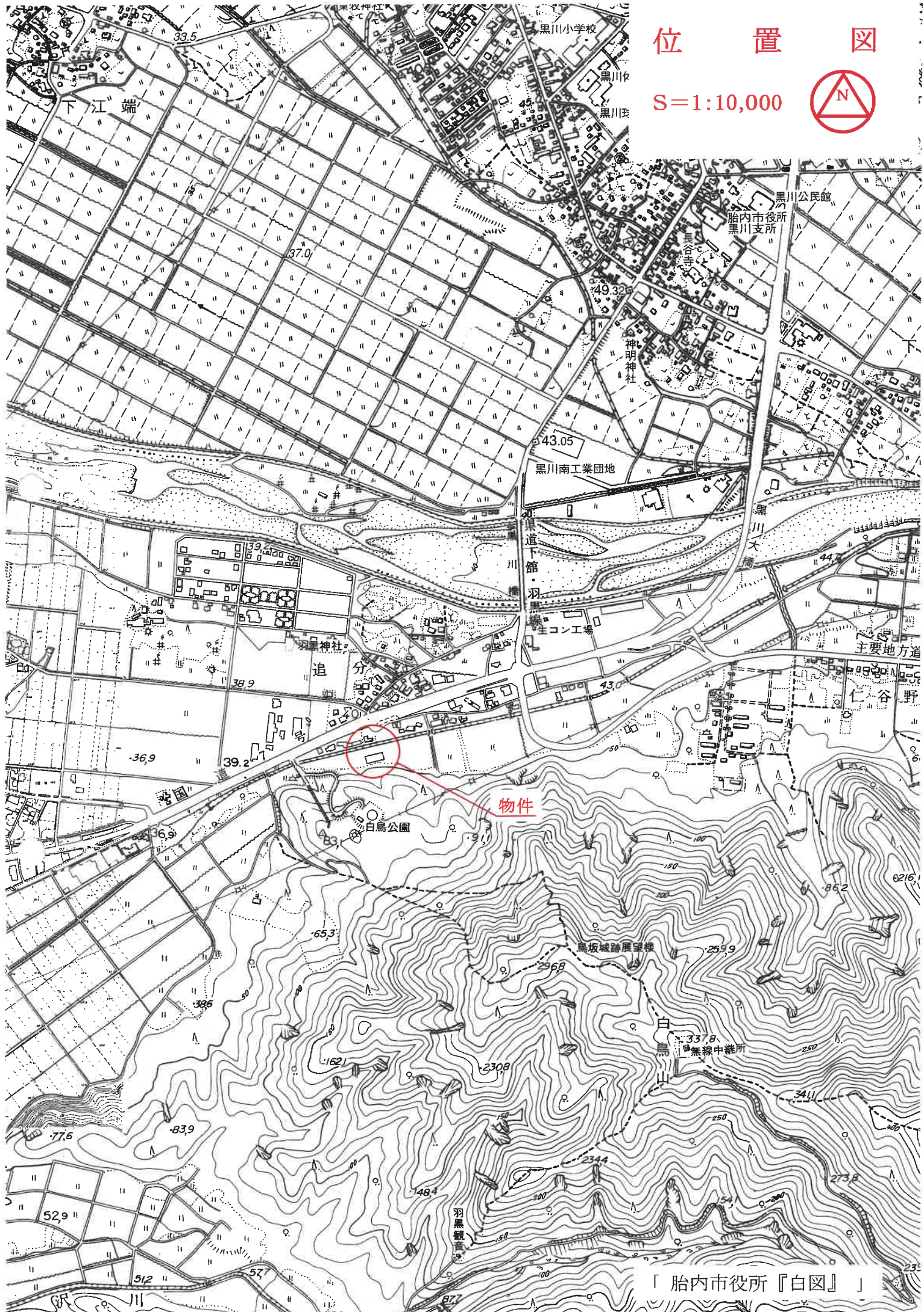
第6 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物等位置関係図(概略)
- 5 間取図

以 上

位置図

S=1:10,000



「胎内市役所『白図』」

地区外

1843-1

1843-7

公 図 写 し

S=1:500



1770-1

道

水

1843-0

1843-3

道

1770-7

1772-1

道

1774-6

1774-5

1776-2

1776-1

1773-4

1773-1

1774-1
物件1

1774-2
物件2

1778-2

1778-1

1797-2

1796
物件5

←物件3

物件4 →

水

水

水

1808

1809
物件9

1810
物件10

1811
物件11

1812
物件12

1813

水

地区外

1685-7

N

道

1773-4

1773

公 図 写 し

S=1:500



1797-7

水

1798-4

1798-1

1797-8

1797-2

1796

1774-3

水

1799-1

1797-6

水

水

水

1

1809

1808
物件8

1807
物件7

1806
物件6

1805

1804

水

地区外

地区外

地区外



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。
(新潟地方務局新発田支局管轄)
令和7年7月30日 新潟地方務局

登記官

236468 各階平面図

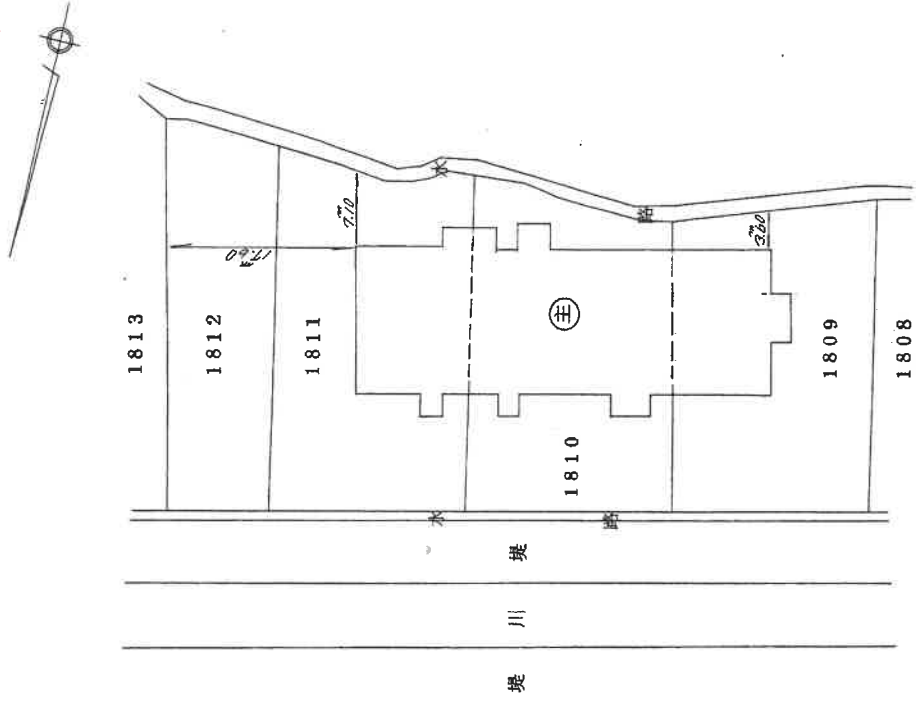
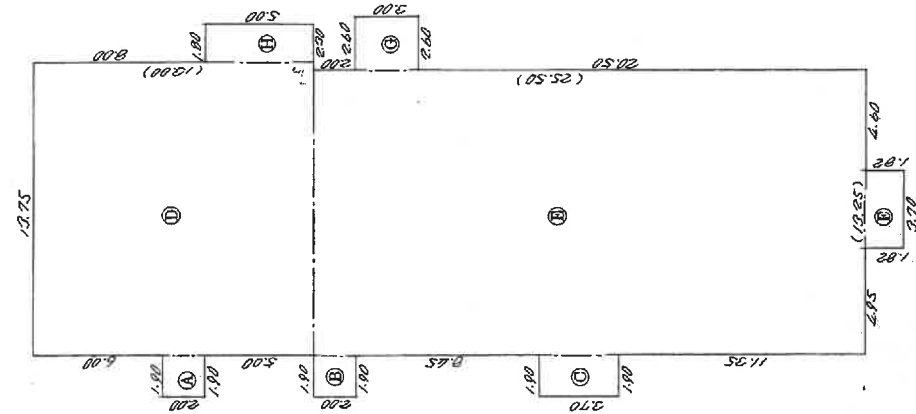
建物図面

家屋番号 1810番

建物の所在 北蒲原郡中条町大字羽黒字山越1810番地・1809番地・1811番地

1 階

物件16



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和55年7月22日登記

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

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。
(新潟地方支務局新築田支局管轄)
令和7年7月30日 新潟地方支務局

登記官

236469 各階平面図

家屋番号 1810番

建物の所在

北蒲原郡中条町大字羽黒字山越 1810番地・1809番地・1811番地

市内

2 階

物件16

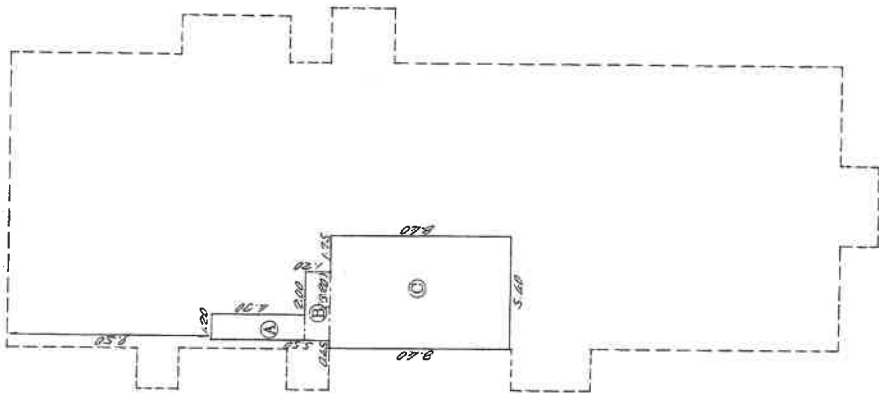
床面積計算

1 階

・ ④	2.00 × 1.90	=	3.8000
・ ⑥	2.00 × 1.90	=	3.8000
・ ⑦	3.70 × 1.90	=	7.0300
・ ⑩	13.00 × 13.75	=	178.7500
・ ⑪	25.50 × 13.25	=	337.8750
・ ⑫	1.82 × 3.70	=	6.7340
・ ⑬	3.00 × 2.60	=	7.8000
・ ⑭	5.00 × 1.80	=	9.0000
合計 554.7890			

2 階

・ ④	4.30 × 1.20	=	5.1600
・ ⑥	1.20 × 3.20	=	3.8400
・ ⑦	8.40 × 5.40	=	45.3600
合計 54.3600			



作製者

縮尺

申請人

縮尺 1/250

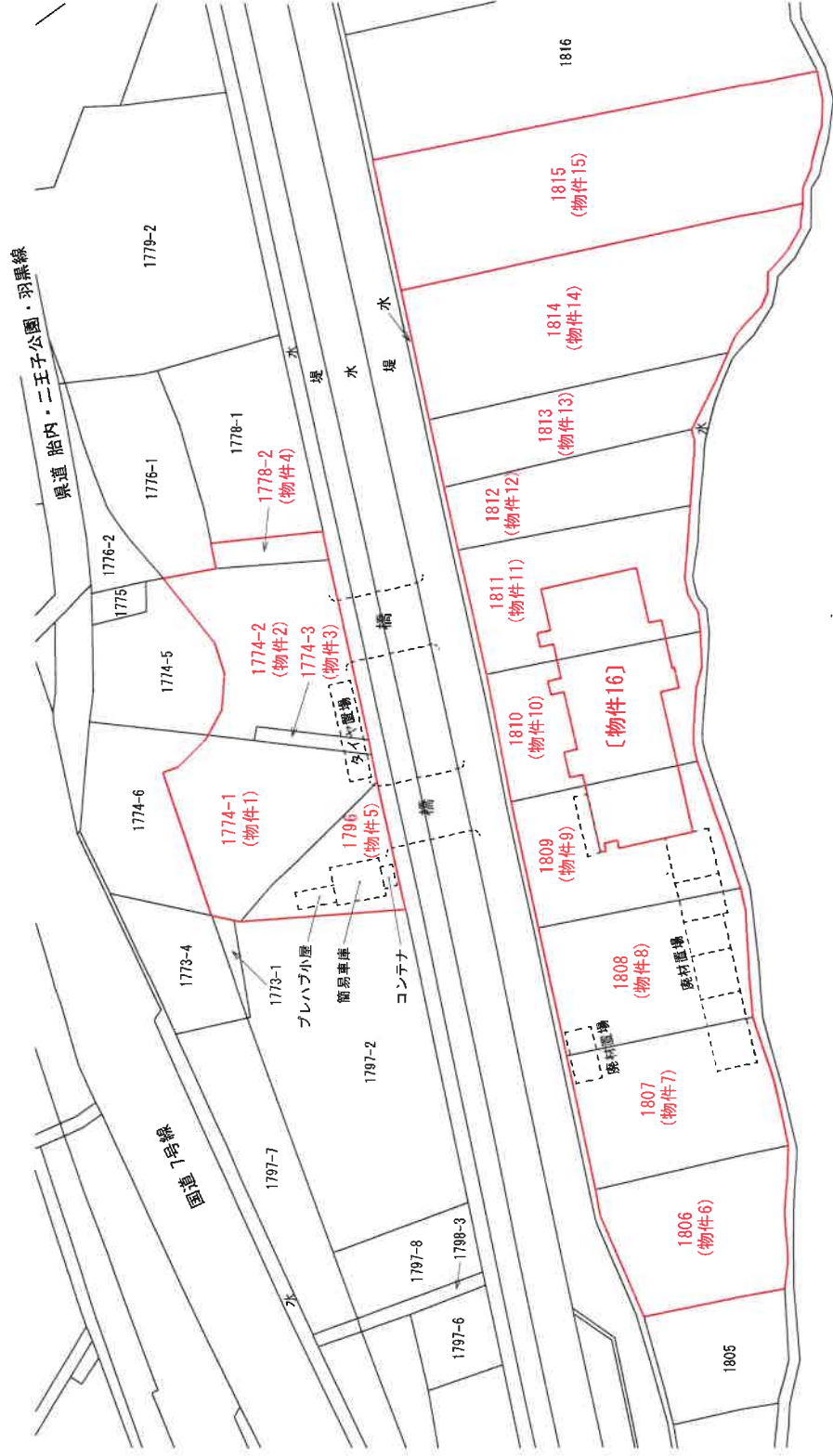
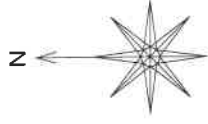
新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成55年7月22日登記

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

土地建物等位置関係図(概略)

縮 尺 1/1,000



所在地 胎内市羽黒字山越1810番地、1809番地、1811番地

種類 作業所

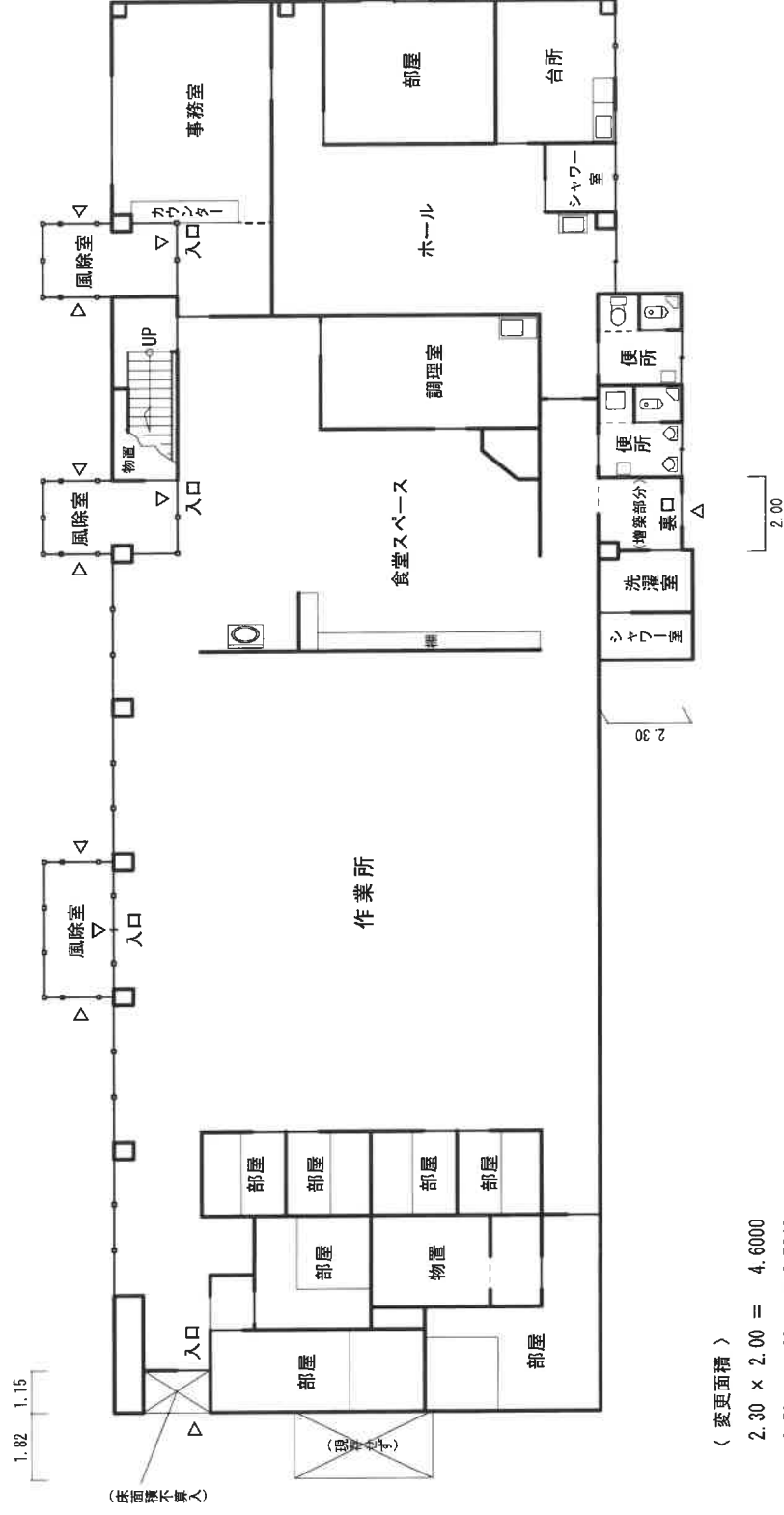
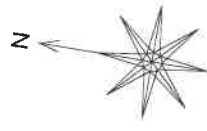
構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

延面積 約605.14㎡
1階登記面積 554.78㎡
1階変更面積 約△4㎡
2階登記面積 54.36㎡

縮尺 1/200

1階間取図

[物件16]



〈変更面積〉

$$2.30 \times 2.00 = 4.6000$$

$$3.70 \times 1.82 = \triangle 6.7340$$

$$1.85 \times 1.15 = \triangle 2.1275$$

$$\triangle 4.2615 \rightarrow \text{約}\triangle 4\text{m}^2$$

「評価人作成」

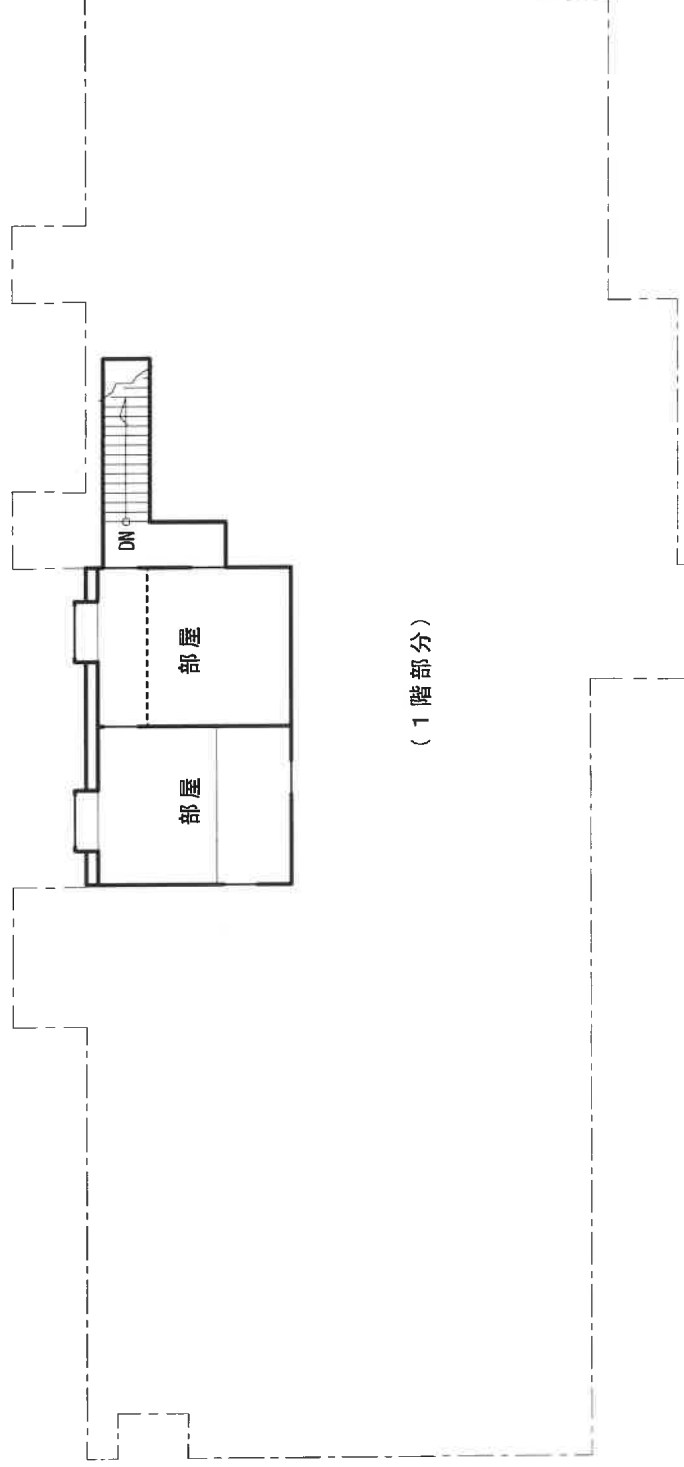
所在地 胎内市羽黒字山越1810番地、1809番地、1811番地
種類 作業所
構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

延面積 約605.14㎡
1階登記面積 554.78㎡
1階変更面積 約△4㎡
2階登記面積 54.36㎡

縮尺 1/200

2 階間取図

[物件16]



「評価人作成」