

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月10日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 西 澤 毅

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 7年12月 8日から 令和 7年12月15日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月18日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所高田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 8日 午前 9時50分 場 所 新潟地方裁判所高田支部
特別売却 実施期間	令和 7年12月22日 午前 9時00分から 令和 7年12月24日 午後 3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 7年11月10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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,550,000 3,640,000	一括	910,000	117,069	17,854
1	190,000				
2	40,000				
3	200,000				
4	4,120,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 上越市仲町三丁目字下田端

地 番 1 3 7 番 1

地 目 宅地

地 積 1 6 3 . 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、公衆用道路

2 所 在 上越市仲町三丁目字下田端

地 番 1 3 7 番 2

地 目 宅地

地 積 3 3 . 0 5 平方メートル

3 所 在 上越市仲町三丁目字下田端 1 3 7 番地 1

家屋 番号 1 3 7 番 1

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 4 . 1 1 平方メートル

2 階 1 0 3 . 3 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 2 6 平方メートル

2 階 約 1 2 6 平方メートル

4 所 在 上越市仲町三丁目字下田端 1 3 7 番地 2、1 3 7 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号	1 3 7 番 2
種 類	居宅・物置
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積	1階 53.23平方メートル 2階 52.44平方メートル 3階 49.14平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 0 月 1 5 日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 西 澤 毅

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, 4】

本件各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。



※111※

物 件 目 録

1 所 在 上越市仲町三丁目字下田端
 地 番 1 3 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 3 . 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、公衆用道路

2 所 在 上越市仲町三丁目字下田端
 地 番 1 3 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 3 . 0 5 平方メートル

3 所 在 上越市仲町三丁目字下田端 1 3 7 番地 1
 家屋 番号 1 3 7 番 1

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 4 . 1 1 平方メートル
 2 階 1 0 3 . 3 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 2 6 平方メートル
 2 階 約 1 2 6 平方メートル

4 所 在 上越市仲町三丁目字下田端 1 3 7 番地 2、1 3 7 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号	137番2
種 類	居宅・物置
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積	1階 53.23平方メートル 2階 52.44平方メートル 3階 49.14平方メートル



令和7年(ケ)第4号
令和7年4月25日受理
令和7年5月28日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所高田支部

執行官 間 鉄 雄 (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 | 上越市仲町三丁目字下田端 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 3. 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市仲町三丁目字下田端 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3. 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市仲町三丁目字下田端 1 3 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 4. 1 1 平方メートル
2 階 1 0 3. 3 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上越市仲町三丁目字下田端 1 3 7 番地 2、1.3 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 2 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 2 3 平方メートル
2 階 5 2. 4 4 平方メートル
3 階 4 9. 1 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟県上越市仲町三丁目1番1号														
土地	物件1、2														
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (物件)														
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(物件1)上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり														
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	「その他の事項」のとおり														
建物	物件3														
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階約126平方メートル 2階約126平方メートル														
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	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店舗として使用(ただし、建物内に冷蔵庫等の目的外動産を残置したまま、長期不使用の状態)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	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県上越市仲町三丁目1番1号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (物件)		
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のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(亡A相続財産) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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	「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	☒ 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(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
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(亡A相続財産 相続財産清算人B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・物置として管理(ただし、建物内に冷蔵庫等の生活家財を多数保管したまま、不使用の状態)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	「その他の事項」のとおり		
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4関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■物件1及び物件2の土地のうち、58.32平方メートル	
占有者		☐ 債務者 ■亡A相続財産	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(亡A相続財産相続財産清算人))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		平成9年3月20日(物件4の建物の新築時)ころ	
最初の	契約日	平成 年 月 日(不明)	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 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 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎金 円 (限り 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	
物件1及び物件2の土地に対する物件4の建物の敷地利用権の内容については、物件4の建物の所有者でかつ、株式会社寺嶋商店の代表取締役であったAが他界していて、同人からの聴取ができないため、不明であるが、貸主(株式会社寺嶋商店)と借主(貸主会社代表者本人)間の関係性等から使用借権と推認される。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1及び物件2の土地は、物件3及び物件4の建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件1の土地は東側で幅員約6.1メートルの市道仲町線に、物件2の土地は西側で幅員約1.6メートルの市道仲町西通線に各々接面する。
- 3 物件1及び物件2の土地は東側の間口が約3.7メートル、西側の間口が約4.4メートル、奥行きが約58.5メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 4 物件1の土地の東側約2.1メートル、長さ約3.7メートルの部分は雁木(公衆用道路)に供されている。
- 5 新潟地方法務局上越支局に物件3の建物の建物図面は備え付けられていないことから、別紙土地建物位置関係図は現地概測のうえ、物件3の建物等のおおよその位置を図示した。
- 6 新潟地方法務局上越支局備付の物件4の建物の建物図面上の物件2の土地の形状は現況と合致しない。
- 7 物件1及び物件2の土地に対する物件3及び物件4の建物の敷地利用権の及ぶ範囲については、物件1及び物件2の土地の公簿地積を物件3及び物件4の建物の各1階現況床面積で案分し、
- ① 物件3の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を物件1の土地のうち、約138.06平方メートル
- ② 物件4の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約58.32メートル(物件1の土地のうち約25.27平方メートルと物件2の土地全部)と認定した。
- 8 上越市役所税務課発行の名寄帳写によれば、物件3の建物は昭和39年に建築された建物である。建物は外壁の劣化が著しく、建物の2階東側の出窓の天井が損壊し、同所からの雨漏り等により床板が一部損壊しているほか、建物の中央部にも天井板が一部損壊し、雨漏りの跡が確認できる。
- 9 本報告書添付の物件3の建物の間取図の1階及び2階店舗、飲食スペース部分にはカウンター、厨房等の設備が造作されている。
- 10 物件3の建物の占有については、建物に対するガス・水道供給契約が令和4年12月20日付で廃止されている事実、電気供給契約が廃止されている事実、立入調査の結果、建物は空家であって、所有者以外の第三者の占有を徴表するものが認められない事実等から所有者占有と認定した。
- 11 物件4の建物には3階LDK室の上にロフトが造作されている。ロフト部分の最も低い場所の天井高は約1.15メートルであることから、ロフト部分を建物の床面積及び階数に換算しなかった。
- 12 物件4の建物の3階洗面所とバルコニーを仕切るサッシのガラスが割れ、破損している。
- 13 物件4の建物の2階東側洋室及び3階LDK室の壁面はタバコの脂等による汚れがある。
- 14 亡A相続財産相続財産清算人Bによれば、Aは物件4の建物のロフト部分で亡くなった模様であるが、同人の死因は不明である。
- 15 物件4の建物の建物内にはテレビその他の目的外動産が大量に残置されている。また、建物の1階倉庫内には業務用の冷蔵庫やゲーム機等の目的外動産が大量に保管されている。
- 16 物件2の土地上に普通乗用自動車(ホンダFit)が駐車されている。本件自動車はタイヤがパンクしている。
- 17 物件4の建物の占有については、建物に対するガス・水道供給契約が令和4年11月30日付で廃止されている事実、電気供給契約が廃止されている事実、亡A相続財産相続財産清算人Bの陳述及び立入調査の結果等から所有者占有(亡A相続財産相続財産清算人Bの管理占有)と認定した。
- 18 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市仲町三丁目字下田端136番1、同所136番2、同所136番3の所有者：C、D
- ② 上越市仲町三丁目字下田端139番1、同所139番5の所有者：E
- ③ 上越市仲町三丁目字下田端139番3の所有者：F
- ④ 上越市仲町三丁目字下田端139番6の所有者：G

(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
■ B (亡A相続財産相続財産 清算人)	1 物件4の建物にはAが単身で居住していたようです。 2 Aは物件4の建物のロフト部分で亡くなっていたそうです。死因は知りません。 3 私は物件4の建物の鍵を保管する等し、建物を管理しています。

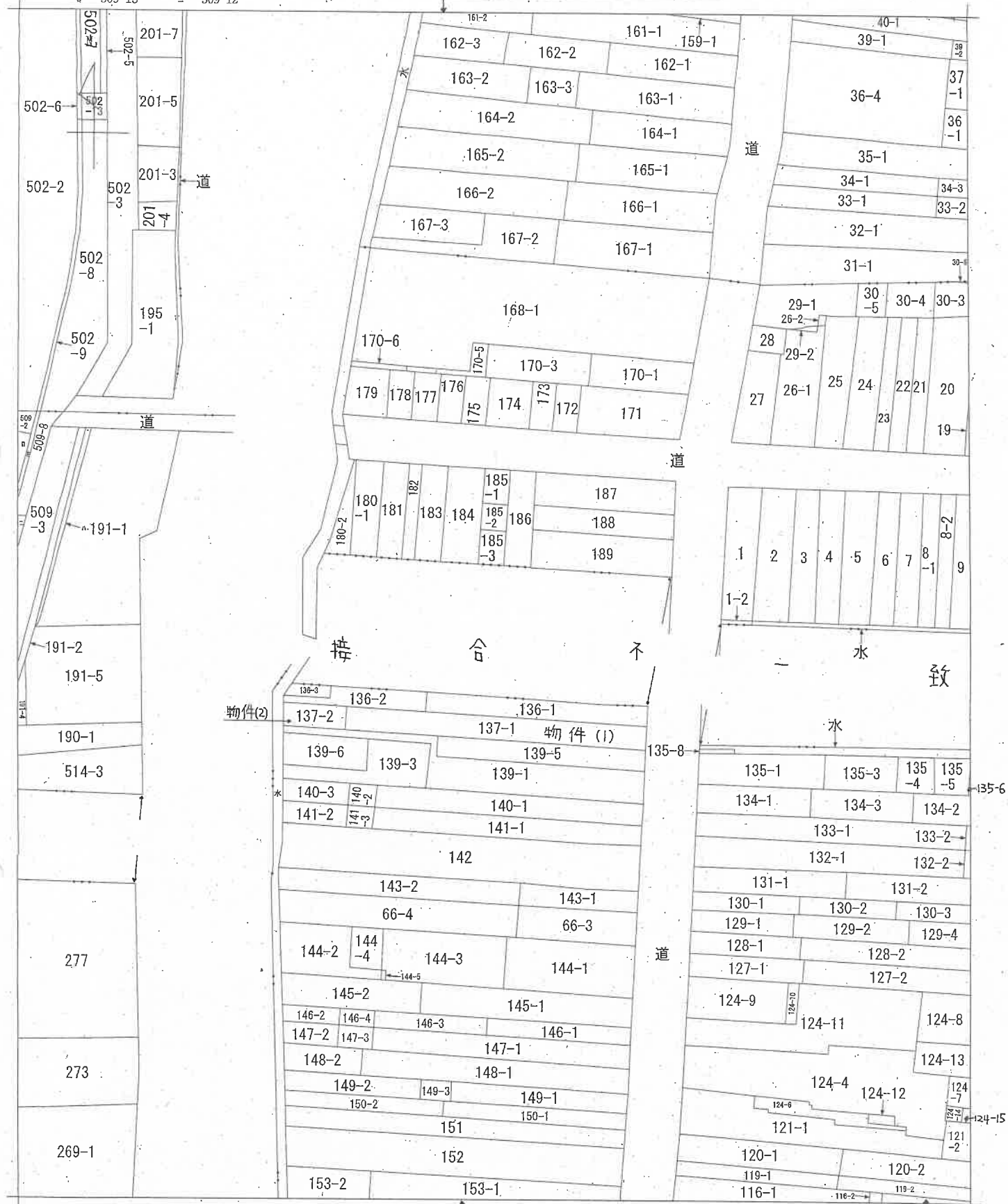
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月28日 (月) 9:15-9:20	上越市役所税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年5月12日名寄帳写等取得)
7年4月28日 (月) 9:45-9:55	新潟地方法務局上越支局	公図、建物図面、登記事項要約書、履歴事項全部証明書、閉鎖登記簿謄本取得
7年4月30日 (水) 12:55-13:10	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年5月12日 (月) 15:45-15:50	上越市役所南出張所	戸籍謄本、改製原戸籍の謄本、住民票取得
7年5月14日 (水) 13:00-13:05	上越市ガス水道局	ガス・水道供給契約等の照会書持参(令和7年5月26日回答書受領)
7年5月26日 (月) 9:00-11:20	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影。亡A相続財産相続財産清算人Bと面談
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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、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。 ■ 令和7年5月26日 物件3の建物は不在で、かつ、施錠されていたので、解錠技術者に解錠させ、建物内に立ち入った(ただし、物件3の建物は使用されていない空き店舗)。		

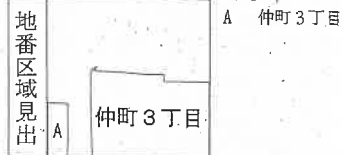
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 41-5 509-13 △ 191-3 509-12 ※ 509-9

所 在 : 上越市仲町四丁目字杉ノ森



所 在 上越市仲町三丁目字下田端

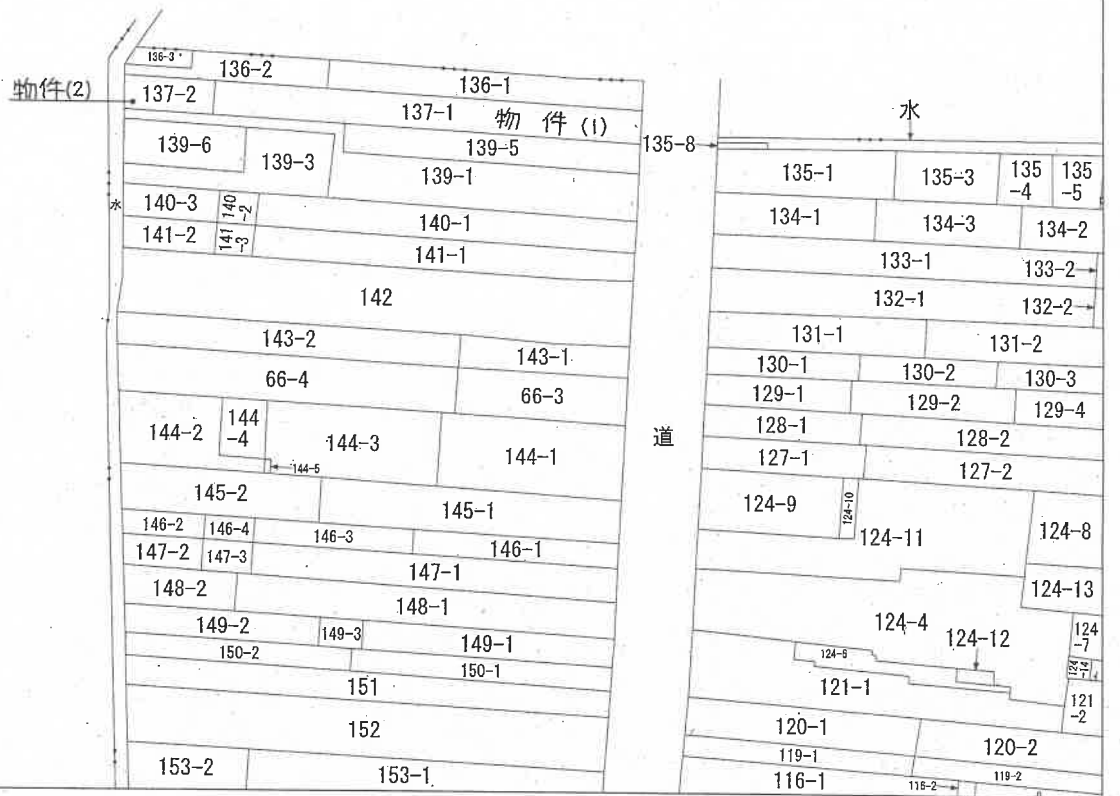


新潟地方方法務局上越支局備付図面写し

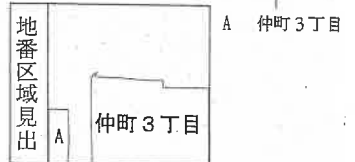
(ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したもの)

請求 部	地番	137番1	(8 枚目)
出力	1/600	精度	座標系 番号
分類	地図に進ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図

イ 124-15
135-6 A 116-3



新潟地方法務局上越支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



請求 部分	所在	上越市仲町三丁目字下田端				地番	137番1			
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和40年3月20日			備付 年月日 (原図)		補記 事項				

(9 枚目)

登記年月日：平成9年5月19日

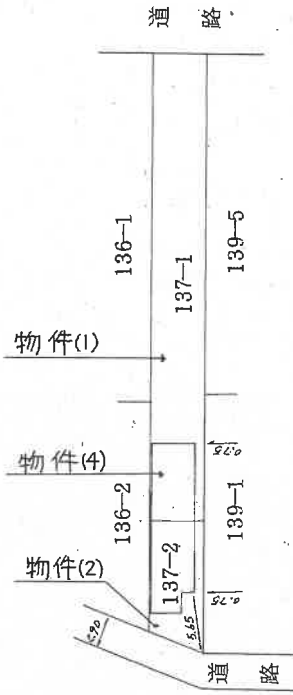
567594

各階平面図

137番2

建物図面

家屋番号
137番2
建物の所在
上越市仲町三丁目字下田端 137番地2・137番地1



作製者

(平成9年
日作製)

縮尺

1/500

申請人



縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成9年5月19日登記

登記年月日：平成9年5月19日

567595

各階平面図

137番2

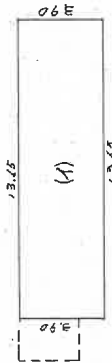
家屋番号

各階平面図

建物の所在

上越市仲町三丁目字下田端137番地2・137番地1

一階



求積

(イ) $13.65 \times 3.90 = 53.2350$
床面積・・・53.23㎡

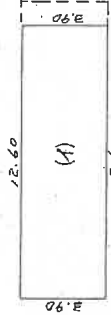
二階



求積

(イ) $6.25 \times 2.65 = 16.5625$
(ロ) $9.20 \times 3.90 = 35.8800$
計 = 52.4425
床面積・・・52.44

三階



求積

(イ) $12.6 \times 3.90 = 49.1400$
床面積・・・49.14㎡

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

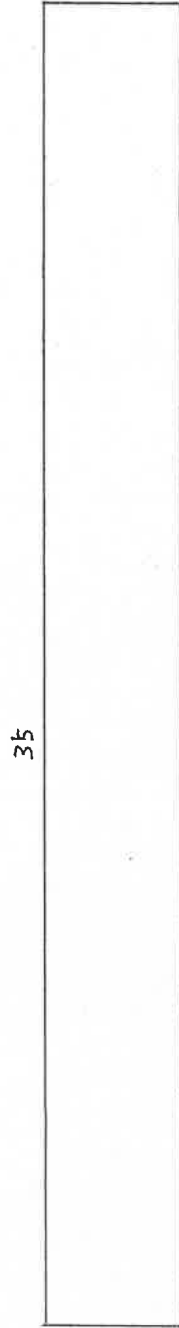
新潟県土地家屋調査士会 昭和9年5月19日登記

各階平面図 (概 略)

物 件 (3)

1階

3.6



3.6

1階床面積 (概測)

$$3.6 \times 35 = 126 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$

2階

3.6



3.6

2階床面積 (概測)

$$3.6 \times 35 = 126 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

(12 枚目)

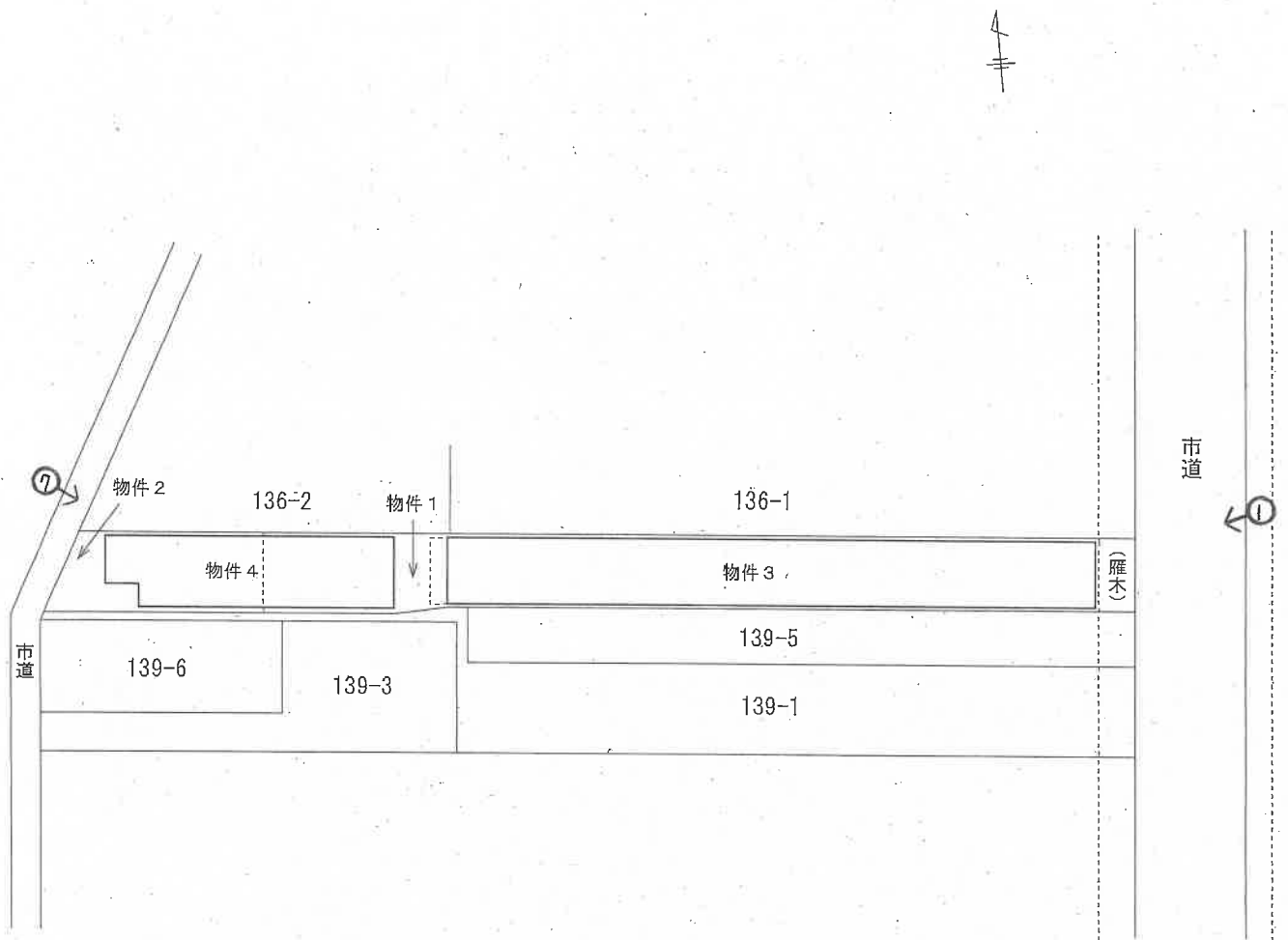
執 行 官 作 成

令和7年(ケ)第4号

土地建物位置関係図

(概略図)

縮尺 1 : 400



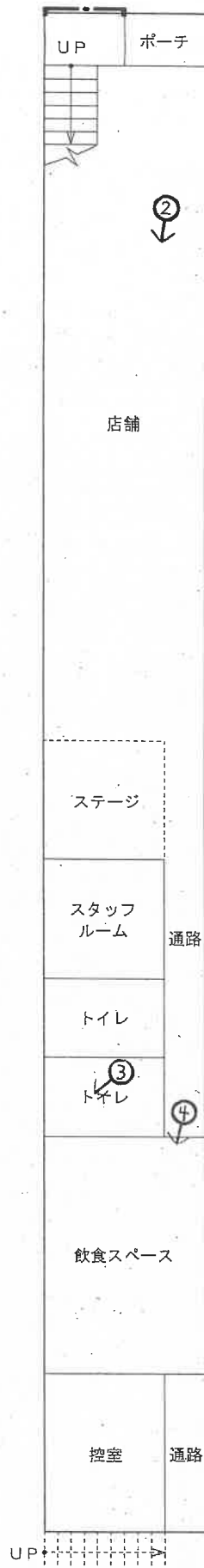
評価人作成

建物間取り略図

令和7年(ケ)第4号

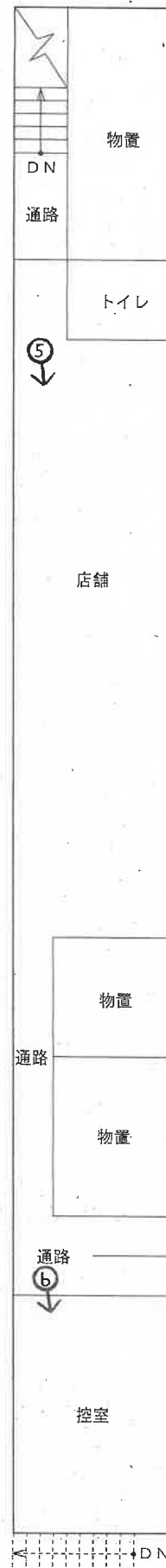
物件3

縮尺 1 : 150



1階

(14 枚目)



2階

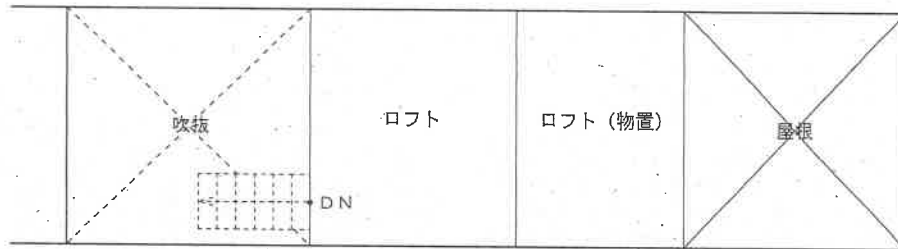
評価人作成

➡ 印は写真撮影位置、方向

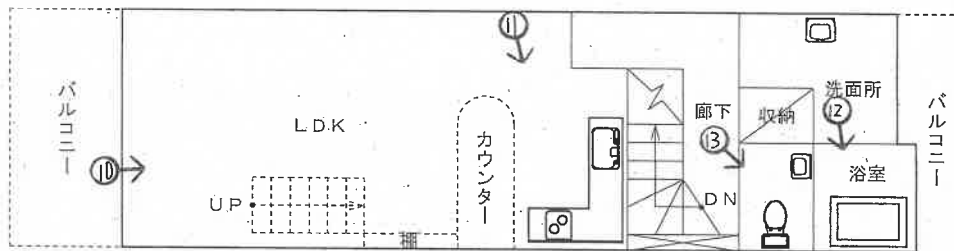
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

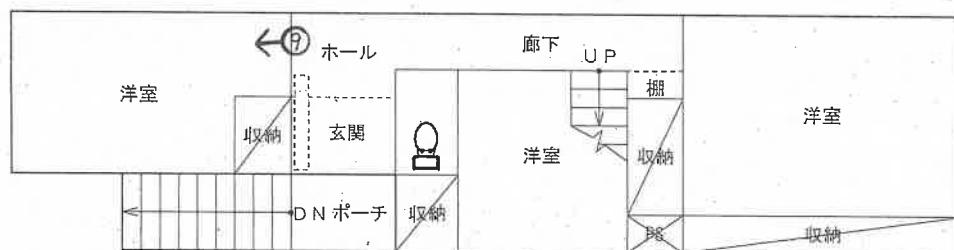
物件 4



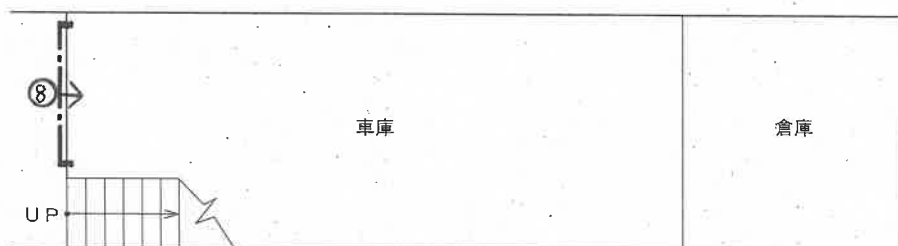
ロフト



3階



2階



1階

○印は写真撮影位置、方向

(15 枚目)

評価人作成

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



写真 //



写真 12



写真 13



令和7年（ケ）第4号
令和7年5月26日 現地調査
令和7年6月 5日 評 価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 光 幸

第1 評価額

一括価格	
金4,550,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金190,000円
2 (土地)	金40,000円
3 (建物)	金200,000円
4 (建物)	金4,120,000円

- ① 一括価格は、受命物件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合計価格である。
- 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 受命物件の土地価格は建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、受命物件の建物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	上越市仲町三丁目字下田端 1 3 7 番 1 宅地 1 6 3.3 3 m ²	ほぼ左記のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市仲町三丁目字下田端 1 3 7 番 2 宅地 3 3.0 5 m ²	ほぼ左記のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	上越市仲町三丁目字下田端 1 3 7 番地 1 1 3 7 番 1 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 1 4.1 1 m ² 2 階 1 0 3.3 7 m ²	増改築等があり以下のとおり 床面積： 1 階 約 1 2 6 m ² 2 階 約 1 2 6 m ²
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	上越市仲町三丁目字下田端 1 3 7 番地 2、 1 3 7 番地 1 1 3 7 番 2 居宅・物置 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 葺 3 階建 1 階 5 3.2 3 m ² 2 階 5 2.4 4 m ² 3 階 4 9.1 4 m ²	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
4	亡 A 相続財産相続財産清算人 B によれば、建物所有者 A は物件 4 のロフト部分で亡くなった模様であるが、同人の死因は不明である。		

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及び2）

位置・交通	妙高はねうまライン「高田」駅、南東方約400 m (別添位置図参照)										
付近の状況	高田地区中心市街地に近い仲町通に存し、間口狭小・奥行長大な画地に店舗併用住宅や飲食店舗等が建ち並び、古家を取り壊された跡地には駐車場等としての利用も見られている。 道路の系統・連続性は一方通行路となっており、生活上の便利施設や公共施設等への接近性は普通程度であるが、既存の近隣商業地域の空洞化が進行し商業繁華性はやや乏しい地域である。										
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等個別 的な規制を考慮し ない一般的な規制)	<table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>商業地域</td></tr> <tr> <td>建蔽率</td><td>80 %</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>500 %</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td>準防火地域</td></tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	商業地域	建蔽率	80 %	容積率	500 %	防火規制	準防火地域
都市計画区分	市街化区域										
用途地域	商業地域										
建蔽率	80 %										
容積率	500 %										
防火規制	準防火地域										
画地条件 (規模、形状等)	物件1及び2は一体利用されており、西側及び東側が市道にほぼ等高に接面する2方路地となっている。東間口約3.7 m、西間口約4.4 m、東西奥行約58.5 m程度、公簿地積196.38 m²、間口狭小・奥行長大な概ね長方形の带状画地。 また、東側市道と接面する画地東寄り部分、幅約2.1 m (約7 m²程度) は、舗装され雁木通りとして歩道に供されている。										
接面道路	東側幅員約6.1 m舗装市道仲町線 西側幅員約1.6 m舗装市道仲町西通線										
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1及び2土地は一体として、物件3及び4建物の敷地として利用されている。建物の配置状況は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、東寄りに受命物件3建物が位置し、西寄りに物件4建物が存している。 隣地との境界は概ね明瞭で、境界争い等は特にないと判断される。										
供給、処理施設	上水道 有 (引込済) ガス 有 (引込済) 下水道 有 (引込済)										
特記事項	特にない										

2. 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件 3	
建 築 時 期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	不詳
	経過年数	不詳
	経済的残存耐用年数	満了している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 2 階建 亜鉛メッキ鋼板葺 波板鋼板等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り、石膏ボード等 塩ビシート、カーペットタイル等 電気、ガス、給水、排水、衛生等 特にない
床面積(現況)	1 階 約 126 m ² 、2 階 約 126 m ² 、延べ面積 約 252 m ²	
現況用途等	階 層	2 階建
	現況用途	店舗
	間取り	別紙建物間取り略図のとおり
品 等	新築当時としては普通程度、現在は下位	
保守管理の状態	新築から相当な時間が経過しているものと推察され、建物外壁の劣化が著しく、2 階東側出窓の天井が雨漏り等により一部損壊しているほか、店舗の天井にも雨漏り等による損壊部分が見られている。 保守管理状態は著しく劣っている。	
建物の利用状況	かつては 1 階及び 2 階ともに、それぞれ飲食業の貸店舗として利用されていた建物と推察されるが、現在は利用されずに期間も数年が経過した空家となっており、所有者占有と認めた。	
特記事項	特にない	

区 分	物件 4	
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 9 年 3 月 20 日新築
	経過年数	約 28 年
	経済的残存耐用年数	約 12 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄筋コンクリート・鉄骨造 3 階建 亜鉛メッキ鋼板葺 タイル貼り、角波鉄板等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 フリーリング等 電気、ガス、給水、排水、衛生等 車庫、倉庫（物置）、ロフト等
床面積（現況）	1 階 53.23 m ² 、2 階 52.44 m ² 、3 階 49.14 m ² 、延べ面積 154.81 m ²	
現況用途等	階 層	3 階建
	現況用途	居宅・物置
	間取り	3 L D K、別紙建物間取り略図のとおり
品 等	普通程度	
保守管理の状態	経年相応の老朽化、摩滅等と推察されるが、建物内部は 2 階東側洋室及び 3 階 L D K を中心にタバコ等による内壁ビニールクロスの汚れが目立ち、3 階洗面所と東側バルコニーを仕切るサッシのガラス損傷箇所も見られている。保守管理状態はやや劣っている。	
建物の利用状況	建物所有者（亡 A 相続財産相続財産清算人 B）が居宅として管理しており、第三者の占有は認められない。屋内には冷蔵庫やテレビ等の生活家財や目的外動産が多数残置され保管されている。	
特記事項	1. 亡 A 相続財産相続財産清算人 B によれば、A は本件建物のロフト部分で亡くなった模様であるが、同人の死因は不明である。 2. 敷地利用権については、土地所有者と建物所有者との関係性等から使用借権と推認される。 3. ロフト部分は、天井高が約 1.5 m 未満であることから、床面積及び階数には換算しない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

受命物件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る。

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	35,200	0.67	163.33	0.15	578,000
2	35,200	0.67	33.05	0.15	117,000

ア 標準面地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格（又は県地価調査標準価格）から規(比)準し、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。

地価公示（上越5-5）を規(比)準とした価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格
 $30,000 \text{ 円/㎡} \times 98.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 84 \div 35,200 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価公示の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ほぼ標準的 ±0%

◇地域格差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 -16%

イ 個別格差

間口狭小、奥行遞減、奥行長大、2方路地、一部雁木通り等 -33%

ウ 地積

登記記載の地積を採用

エ 建付減価補正率

建物と敷地との適応の状態及び建物の経済的残存耐用年数等を考慮し、更に老朽化した建物に対して将来における建物解体取壊費用等をも勘案のうえ、建付減価補正率を15%と判定した。

② 物件 3（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、建物価格を以下のとおり判定した。

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
3	125,000	252.－	0.005	158,000

ウ 現価率

- ・経過年数不詳、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 90 %、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。
- ・現価率＝{残価率 5 %＋(1.00－0.05)×(経済的残存耐用年数 0 年／(経過年数不詳＋経済的残存耐用年数 0 年))}×観察減価率(1.00－0.90)

③ 物件 4（建物）

上記②と同様にして、建物価格を以下のとおり判定した。

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
4	235,000	154.81	0.20	7,276,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 28 年、経済的残存耐用年数約 12 年、観察減価率 40 %、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。
- ・現価率＝{残価率 5 %＋(1.00－0.05)×(経済的残存耐用年数 12 年／(経過年数 28 年＋経済的残存耐用年数 12 年))}×観察減価率(1.00－0.40)

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、下記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	578,000	0.4164	法定地上権、使用借権	241,000
2	117,000	0.4164	法定地上権、使用借権	49,000
合計				290,000

イ 敷地利用権等割合

敷地利用権に関しては、物件3建物について法定地上権が成立した場合の敷地利用権等割合については55%が相当と評価し、物件4建物の使用借権については10%相当と評価した。

また、敷地利用権が及ぶ範囲については、建物の規模及び位置並びに土地利用現況等を総合的に勘案して、土地の公簿地積を各建物の建築面積比により按分し、以下のとおり認定した。

a. 物件3建物：建築面積（約126.－㎡）

b. 物件4建物：建築面積（53.23㎡）

c. 敷地利用権等割合：

$$0.55 \times 126 \div (126 + 53.23) + 0.10 \times 53.23 \div (126 + 53.23) = 0.4164$$

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 ①オ、1 ②エ、 1 ③エ、1 ④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	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	578,000	-241,000		0.80	0.70	190,000
2	117,000	-49,000		0.80	0.70	40,000
3	158,000	+204,000	1.00	0.80	0.70	200,000
4	7,276,000	+86,000	1.00	0.80	0.70	4,120,000
一括価格 (合計)						4,550,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

敷地利用権が及ぶ範囲については、建物の規模及び位置並びに土地利用現況等を総合的に勘案して、土地の公簿地積を各建物の建築面積比により按分し、以下のとおり認定した。

a. 物件3建物：建築面積（約 126.－㎡）

b. 物件4建物：建築面積（53.23 ㎡）

c. 物件3建物の敷地利用権価格

$$290,000 \text{ 円} \times 126. - \text{㎡} / (126. - \text{㎡} + 53.23 \text{ ㎡}) \approx 204,000 \text{ 円}$$

d. 物件4建物の敷地利用権価格

$$290,000 \text{ 円} \times 53.23 \text{ ㎡} / (126. - \text{㎡} + 53.23 \text{ ㎡}) \approx 86,000 \text{ 円}$$

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 老朽化した建物が存する受命物件の現況並びに建物所有者に係る心理的瑕疵等市場性も検討し、需要者が限定され市場性が制約されることを勘案して、土地建物一体としての市場性修正率を 80 % と判断した。

オ 競売市場修正率 競売物件の特殊性等に基づく市場性制約要因を 70 % と判断した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 (上越 5-5)

所 在	上越市仲町3丁目字下田端82番1外「仲町3-3-17」
価 格	30,000 円/㎡
位 置	高田駅まで道路距離約 650 m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地積、形状	213 ㎡ (間口1:奥行6.5、ほぼ整形)
供給処理施設	上水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路	西側幅員約 10 m舗装市道
用途指定等	市街化区域、商業地域、準防火地域 (建蔽率 80 %・容積率 500 %)
地域の概要	飲食店舗が多く建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 法務局備付土地更正図写 (合成図)
3. 法務局備付建物図面及び各階平面図写
4. 土地建物位置関係図 (概略図)
5. 建物間取り略図

以上



登記年月日：平成9年5月19日

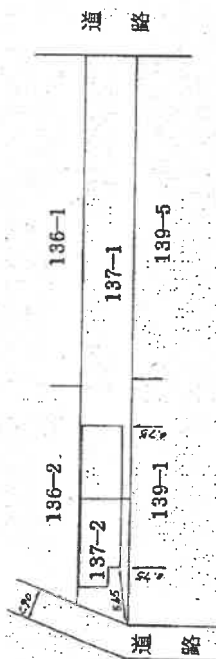
「事務局備付建物図面及び各階平面図写」(物件4)

567594 各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 137番2

建物の所在 上越市仲町三丁目字下田端 137番地2・137番地1



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成9年5月19日登記

(1/2)

請求番号：4-7

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成9年5月19日

「業務備付建物図面及び各階平面図写」(物件4)

567595

各階平面図

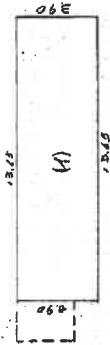
各階平面図

137番2

家屋番号

建物の所在
上越市仲町三丁目字下田端137番地2・137番地1

一階

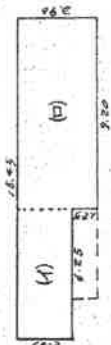


求積

$$(イ) 13.65 \times 3.90 = 53.2350$$

床面積・・・53.23㎡

二階



求積

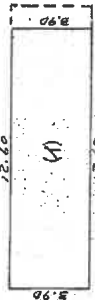
$$(イ) 6.25 \times 2.65 = 16.5625$$

$$(ロ) 9.20 \times 3.90 = 35.8800$$

計 = 52.4425

床面積・・・52.44

三階



求積

$$(イ) 12.6 \times 3.90 = 49.1400$$

床面積・・・49.14㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

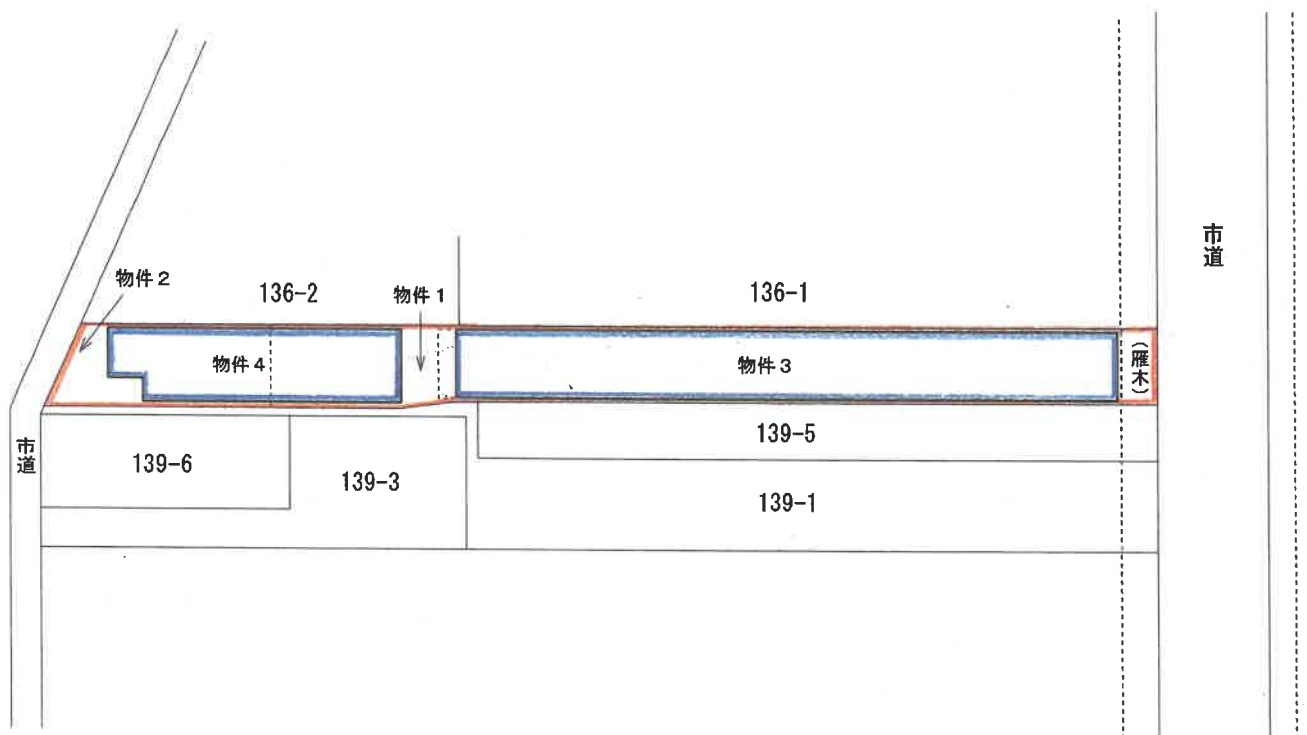
新潟県土地家屋調査士会 昭和・平成9年5月19日登記

令和7年(ケ)第4号

土地建物位置関係図

(概略図)

縮尺 1 : 400



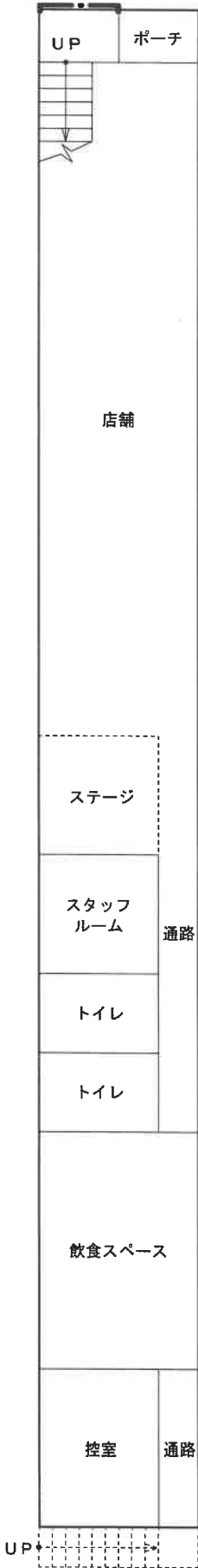
評価人作成

建物間取り略図

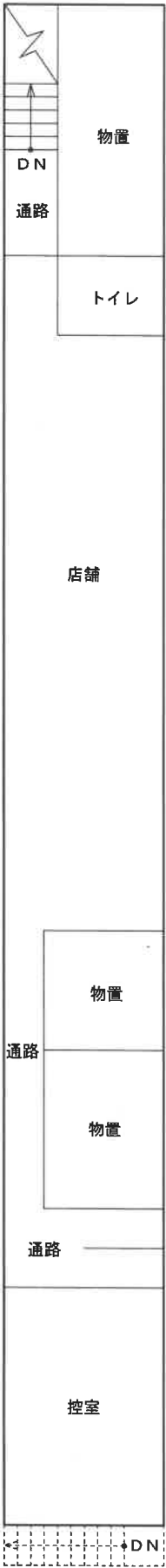
令和 7 年(ケ)第 4 号

物件 3

縮尺 1 : 1 5 0



1 階



2 階



評価人作成

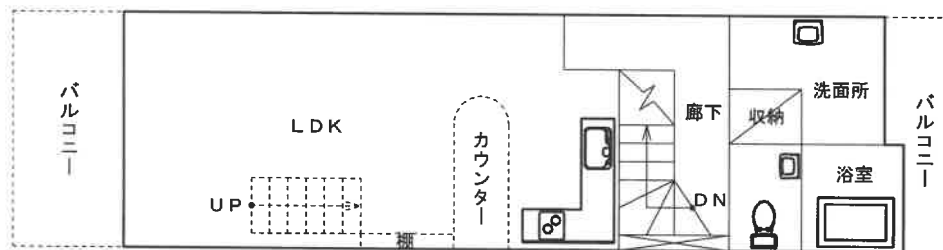
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

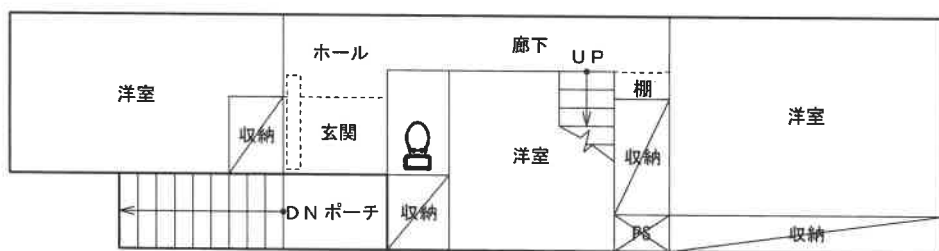
物件 4



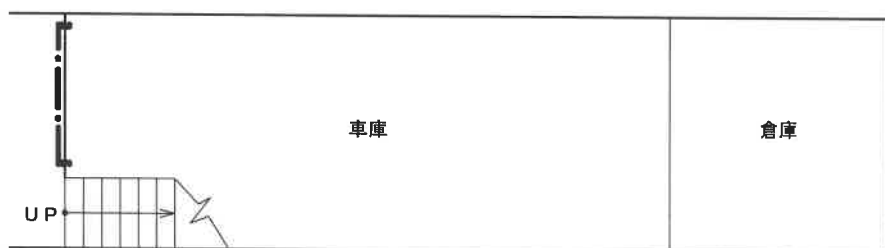
ロフト



3階



2階



1階

評価人作成