

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 11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 8年 6月 8日から 令和 8年 6月 15日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7月 2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 8年 6月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 6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 8年 5月 11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 | 上越市南高田町 |
| | 地 番 | 10番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市南高田町 |
| | 地 番 | 12番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市南高田町 |
| | 地 番 | 14番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.45平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上越市南高田町 |
| | 地 番 | 591番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.00平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上越市南高田町 591番地、12番地3、14番地
3、10番地4 |
| | 家屋 番号 | 591番 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫・居宅 |



11

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 91.59平方メートル
2階 139.49平方メートル
3階 31.27平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 31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1～5】

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5】

賃借権

範 囲 1階店舗部分

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 月額11万円

敷 金 22万円

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件建物の2階及び3階全部並びに1階物置部分を、本件共有者A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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上越市南高田町 |
| | 地 番 | 10番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市南高田町 |
| | 地 番 | 12番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市南高田町 |
| | 地 番 | 14番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.45平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上越市南高田町 |
| | 地 番 | 591番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.00平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上越市南高田町 591番地、12番地3、14番地
3、10番地4 |
| | 家屋 番号 | 591番 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫・居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 91.59平方メートル
2階 139.49平方メートル
3階 31.27平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅



令和7年(又)第5号
令和7年9月12日受理
令和7年11月12日提出

現況調査報告書
(物件1ないし5関係)

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 | 上越市南高田町 |
| | 地 番 | 10番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市南高田町 |
| | 地 番 | 12番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市南高田町 |
| | 地 番 | 14番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.45平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上越市南高田町 |
| | 地 番 | 591番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.00平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上越市南高田町 591番地、12番地3、14番地
3、10番地4 |
| | 家屋 番号 | 591番 |
| | 種 類 | 店舗・倉庫・居宅 |



物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建		
床 面 積	1階	91.59	平方メートル
	2階	139.49	平方メートル
	3階	31.27	平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟県上越市南高田町1番10号														
土地	物件1ないし4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1ないし4） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図（合成図）のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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5														
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が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗、居宅 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) その他の者(B)が本建物の1階店舗部分を店舗として、建物共有者(A)が本建物の2階及び3階部分全部、1階物置部分を居宅として各々使用している。 <input checked="" 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	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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	<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5関係)	
占有範囲	■物件5の建物の1階店舗部分
占有者	□債務者 ■B
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 ■店舗 □倉庫 □
■関係人(■A(所有者) ■B(占有者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書写)の要旨	
占有権原	■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期	平成19年2月11日ころ
最初の契約日	平成19年2月3日
契約等期間	平成19年2月11日から ■平成22年2月10日まで3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	平成22年2月11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(A) □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	毎月金11万円(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22万円 □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

(4 枚目)

その他の事項

- 1 物件1ないし4の土地は、物件5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4の土地は北側で幅員約14メートルの市道中田原高田公園線に、物件1ないし4の土地は西側で幅員約6メートルの市道南高田町南本町三丁目線に各々接面する。
- 3 物件1ないし4の土地は北側の間口が約9.5メートル、奥行きが約23メートルないし25メートルくらいの台形状の土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図(合成図)のとおりである。
- 4 物件5の建物には屋根裏物置部分(屋根裏物置部分には3階の階段に梯子を渡して出入りする構造で、約8.19メートル×約7.28メートル)が存在する。屋根裏物置部分は造作が完全にされているわけではないので、床面積には換算しなかった。
- 5 物件5の建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 6 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市南高田町588番、同所12番2、同所10番2(いずれも公衆用道路)の所有者：上越市
 - ② 上越市南高田町14番2(公衆用道路)の所有者：C
 - ③ 上越市南高田町10番3、同所565番1、同所574番4の所有者：D
 - ④ 上越市南高田町11番2の所有者：建設省

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

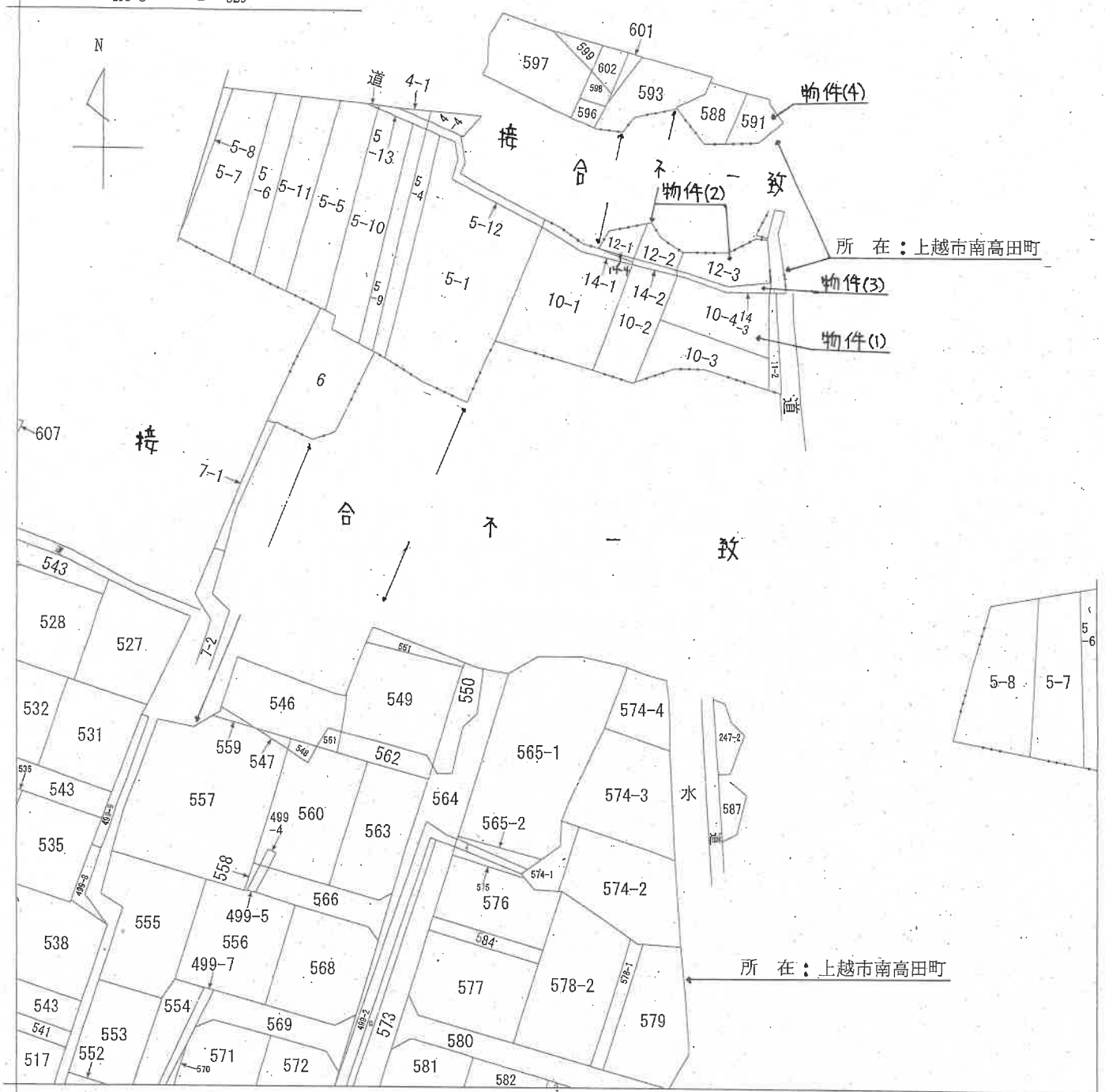
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者)</p>	<p>1 物件1ないし5の土地建物の所有者であったEは私の父、Fは母にあたります。Eは平成30年10月に他界し、物件1ないし5の土地建物を私と母が相続しました。</p> <p>2 私はBとの間で平成19年2月に物件5の建物の1階店舗部分についての建物賃貸借契約を締結しました。賃貸借契約の概要は賃貸借期間が平成19年2月11日から平成22年2月10日までの3年間、賃料は月額11万円で、毎月末日限り翌月分の賃料を支払う、敷金22万円という内容です。</p> <p>3 上記賃貸借契約の合意更新契約は交わしていません。</p> <p>4 物件5の建物の2階及び3階部分は私と妻が居宅として使用しています。</p> <p>5 物件5の建物の1階南側物置部分は、私が物置として使用しています。</p> <p>6 物件5の建物は20年くらい前に屋根の葺替えと外壁を張り替えと建物内部のリフォームをしました。外壁の張替えは元々あった外壁の上に新たな外壁を張っただけのものです。</p> <p>7 物件5の建物の不具合ですが、水道水から赤水が出ます。その他は特に目立った不具合はないと思います。</p> <p>8 物件1ないし4の土地の境界ですが、土地の東側の境界は境界線付近に生えている木の西側(木は国有地上に生えている)となります。物件1ないし4の土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。</p>
<p>■ B (占有者)</p>	<p>1 私は平成19年2月3日にAとの間で物件5の建物の1階店舗部分についての賃貸借契約を締結し、物件5の建物の1階店舗部分において個人で「美容室アンフルール」の名称で美容室を営んでいます。賃貸借契約の内容はAが陳述したとおりで間違いありません。</p> <p>2 上記1の賃貸借契約の更新契約は交わしていません。</p> <p>3 建物は特に目立った不具合はありません。</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

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18日(木) 11:15-11:20	新潟地方法務局上越支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
7年9月18日(木) 11:30-11:35	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9月29日名寄帳写等取得)
7年9月20日(土) 11:40-11:50	目的物件所在地	外観調査
7年10月16日(木) 13:30-14:30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者Aと面談
7年10月20日(月) 9:30-9:50	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。占有者Bと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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。</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、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 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

イ 499-1 ハ 583
 □ 499-3 ニ 529



新潟地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%縮小した物)



請求部						地番	591番	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	備付年月日(原図)			補記事項				

(8 枚目)

請求番号 : 2-2.
 (1/1)

公用

登記年月日：昭和48年11月28日

382217

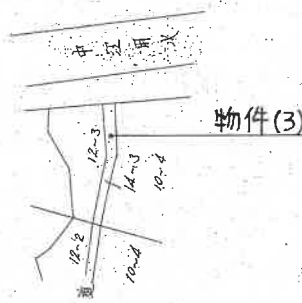
⑧ 14-3

後新同土地

地積 量 図

地番	14-3
土地の所在	上越市南高田町

製作年月日	昭和48年5月28日	製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]	申請人	[Redacted]



(日測速9)

縮尺	1/600
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)
 昭和48年11月28日登記

登記年月日：昭和48年11月28日

382216

後新同一

前 14-3

地積測量図

地番 14-3

土地の所在 上越市南高町

製作年月日 昭和四八年 五月 廿八日	作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
-----------------------	------------------	-------------------

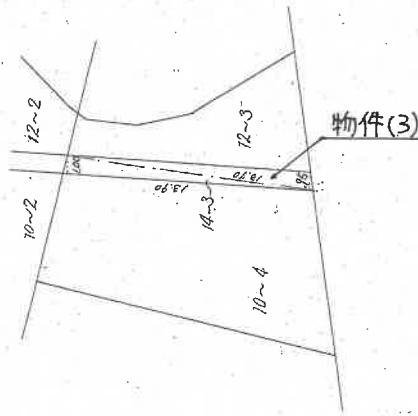
面積 14-3

$$13.70 \times 0.95 = 13.0150$$

$$13.90 \times 1.00 = 13.9000$$

$$26.9150$$

$$\frac{1}{2} = 13.4575$$



(日課量 9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)
昭和四十八年 11月 28日 登記

登記年月日：昭和56年6月1日

公用

584336

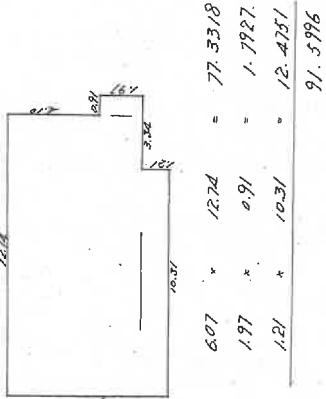
各階平面図

家屋番号 591

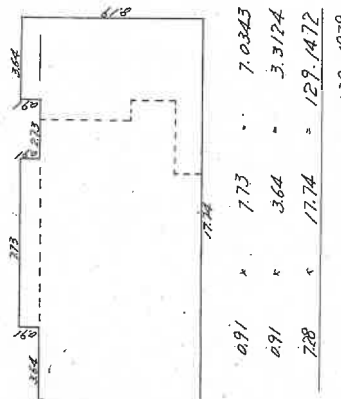
建物図面

建物の所在 上越市南高田町 591. 12-3 14-3 10-4

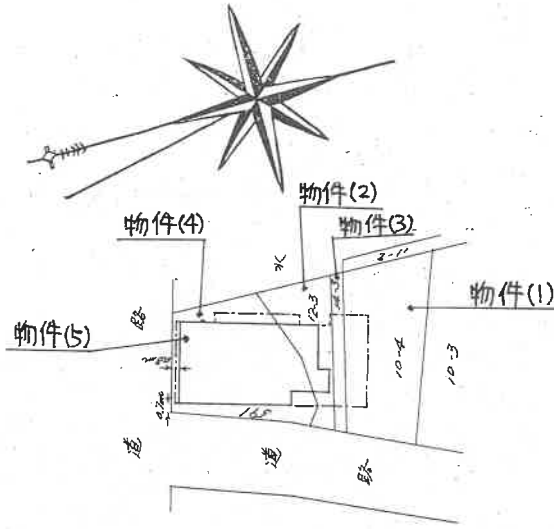
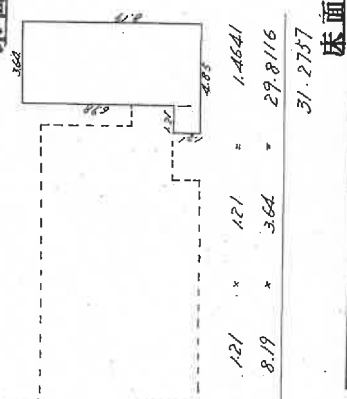
1階



2階



3階



作製者

昭和56年5月30日
白作製

縮尺 1/250

申請人

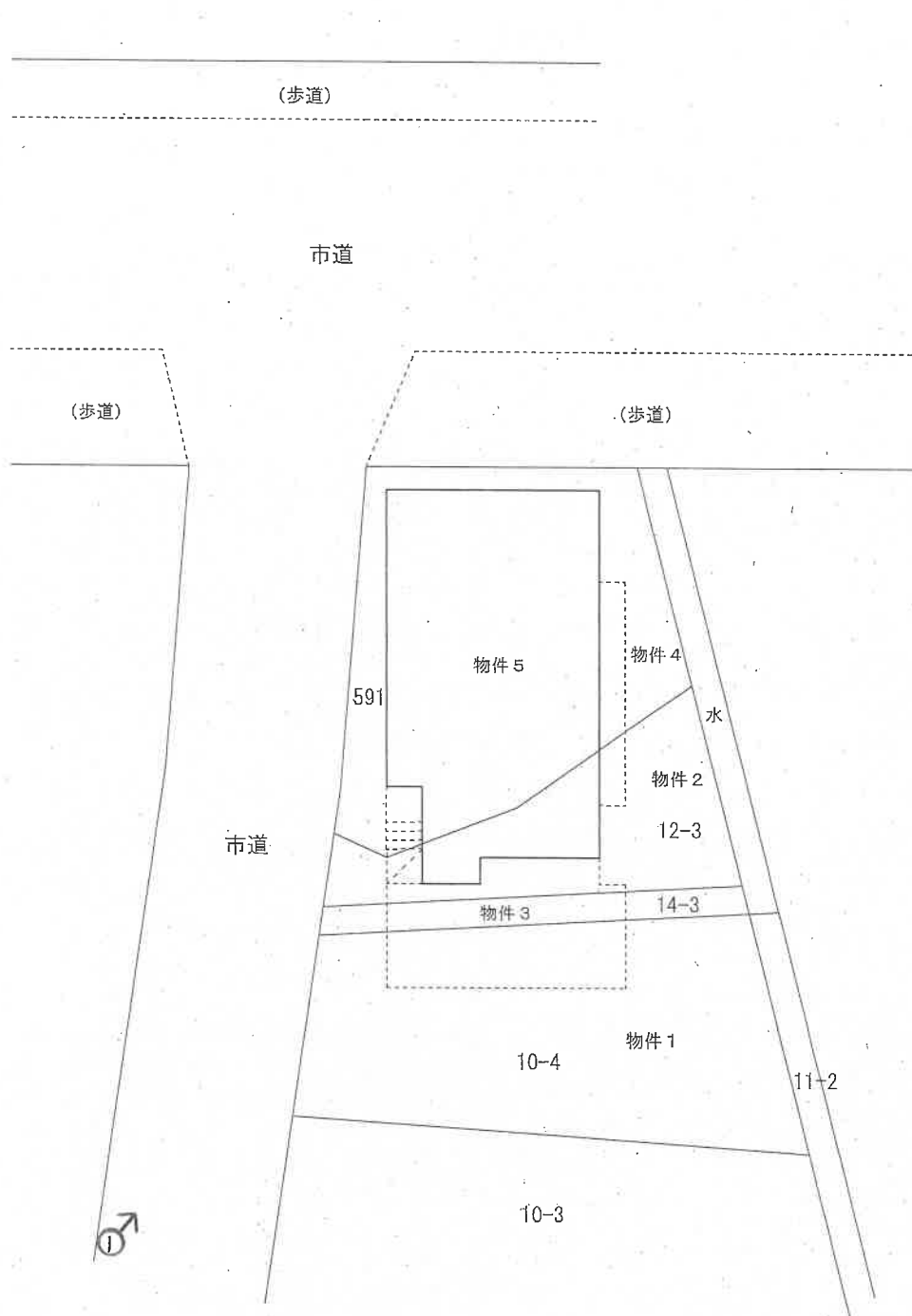
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成6年6月()日登記

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250



⇒ 印は写真撮影位置、方向

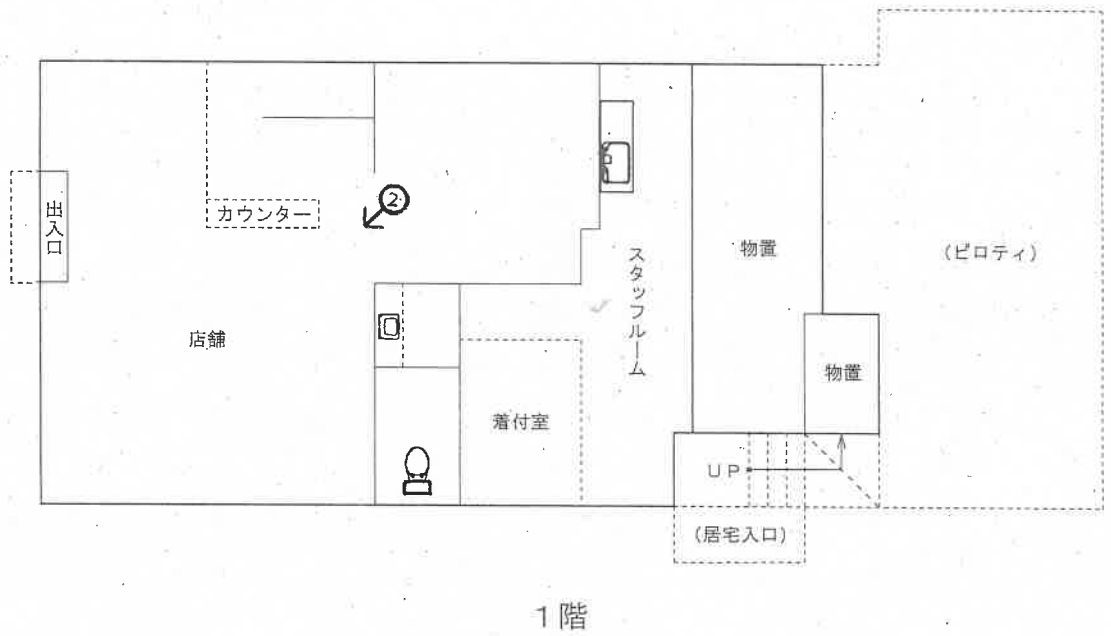
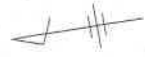
評価人作成

(14 枚目)

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件5



⇒ 印は写真撮影位置、方向

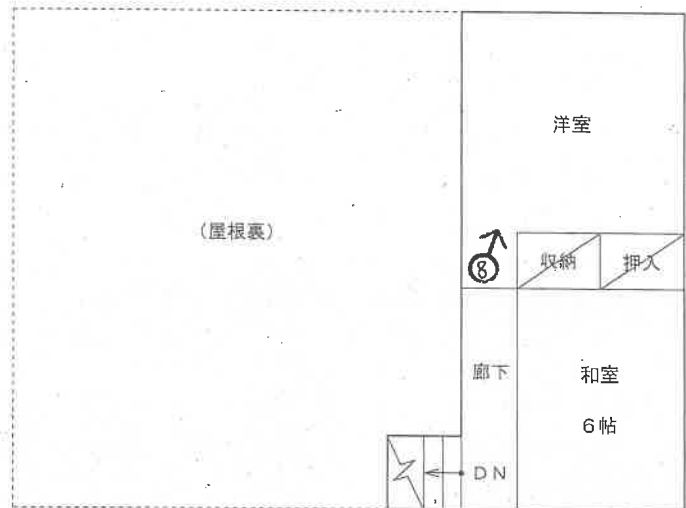
評価人作成

(15枚目)

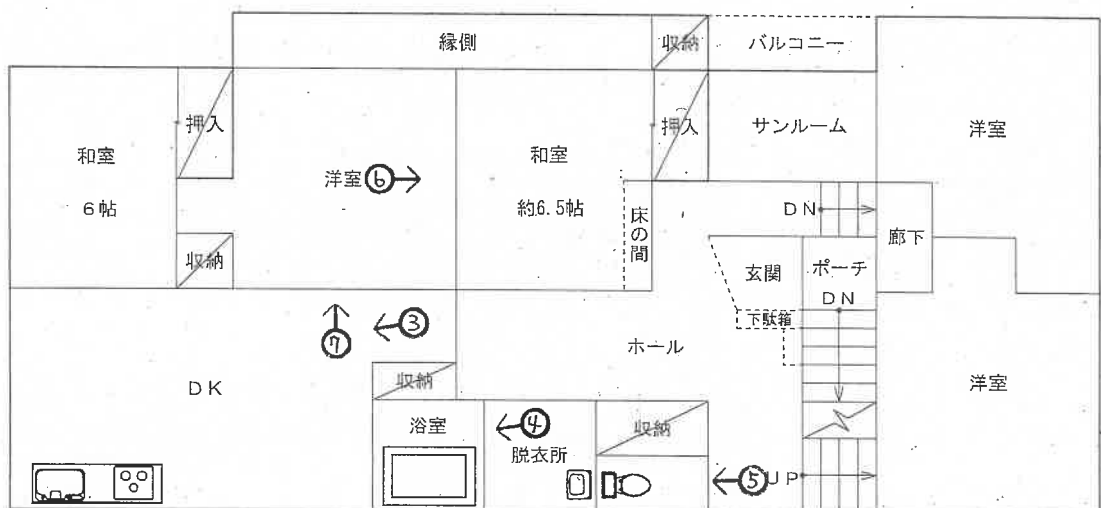
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件5



3階



2階

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年(又)第5号
令和7年10月16日 現地調査
令和7年11月20日 評 価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書

(物件1乃至5)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 光 幸

第1 評価額

一括価格	
金9,080,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金980,000円
2 (土地)	金370,000円
3 (土地)	金120,000円
4 (土地)	金1,000,000円
5 (建物)	金6,610,000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。
- ① 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 地番 地目 地積	上越市南高田町 10番4 宅地 112.00㎡	ほぼ左記のとおり
2	所在地 地番 地目 地積	上越市南高田町 12番3 宅地 43.00㎡	ほぼ左記のとおり
3	所在地 地番 地目 地積	上越市南高田町 14番3 宅地 13.45㎡	ほぼ左記のとおり
4	所在地 地番 地目 地積	上越市南高田町 591番 宅地 115.00㎡	ほぼ左記のとおり
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上越市南高田町591番地、12番地3、 14番地3、10番地4 591番 店舗・倉庫・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 91.59㎡ 2階 139.49㎡ 3階 31.27㎡	種類：店舗・居宅
番号	特記事項		
5	1階店舗部分は、賃貸借契約により店舗（美容室）として営業している。		

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乃至4）

位置・交通	妙高はねうまライン「南高田」駅、東方約150 m (別添位置図参照)										
付近の状況	<p>近隣は、南高田駅にほど近い幹線市道沿いの地域で、駅をはじめ小学校や中学校等の公共施設への接近性にも優れ、比較的利便性に優れた地域である。</p> <p>地域内の道路は、歩道が整備された幅員約14 mの市道中田原高田城址公園線が中心で東西に走り、南北に走る市道が接続している。</p> <p>地域西方には、妙高はねうまラインが南北に走っており、市道中田原高田城址公園線と交差する軌道敷には踏切が存している。</p> <p>また、妙高はねうまラインの東西には市営住宅や県営住宅等が建ち並び共同住宅地域を形成している。</p>										
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>第1種中高層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>無</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	第1種中高層住居専用地域	建蔽率	60%	容積率	200%	防火規制	無
都市計画区分	市街化区域										
用途地域	第1種中高層住居専用地域										
建蔽率	60%										
容積率	200%										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	物件1及び4は一体利用されており、北側及び西側が市道にほぼ等高に接面する角地となっている。北間口約9.5 m、西間口約23 m、東西奥行約17 m程度、公簿地積283.45㎡、台形状の概ね整形地である。										
接面道路	北側幅員約14 m舗装市道中田原高田城址公園線 西側幅員約6 m舗装市道南高田町南本町三丁目線										
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1乃至4土地は一体として、物件5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、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 5	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和 56 年 5 月 15 日新築 経過年数 約 44 年 経済的残存耐用年数 約 6 年程度	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 3 階建 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 ビニールクロス貼り、京壁、板張り等 ビニールクロス貼り、竿縁天井、目透し天井等 フローリング、畳、塩ビシート等 電気、ガス、給水、排水、衛生等 サンルーム、ピロティ、物置等
床面積（現況）	1 階 91.59 m ² 、2 階 139.49 m ² 、3 階 31.27 m ² 、延べ面積 262.35 m ²	
現況用途等	階 層 3 階建 現況用途 店舗・居宅 間取り 7DK、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	<p>建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による老朽化、摩滅等が認められる。建物共有者 A の説明によれば、20 年ほど前に屋根や外壁を含めて内部の大規模リフォームを実施している。</p> <p>水道管の老朽化等に伴い水道水に赤錆等がみられるというものの、保守管理の状態は概ね普通程度である。</p>	
建物の利用状況	<p>1 階店舗部分は、賃貸借契約により B が店舗として使用しており、その占有権原は賃借権と認めた。契約内容の概要は、次頁のとおりである。</p> <p>2 階及び 3 階のすべて、並びに 1 階物置部分は、建物共有者 A が居宅として使用している。</p>	
特記事項	<p>3 階から梯子を利用して屋根裏部分に昇降可能で、物置等としての利用も可能ではあるが、内装等も未施工であり床面積には換算しなかった。</p>	

区 分	賃貸借契約の概要
物件 5 建物 1 階店舗部分	賃貸人 所有者 A 賃借人 B 占有権原 賃借権 占有開始時期 平成 19 年 2 月 11 日頃 契約日 平成 19 年 2 月 3 日 契約期間 平成 19 年 2 月 11 日から平成 22 年 2 月 10 日まで 3 年間 更新の種別 法定更新 現在の契約等 期間の定めなし 賃 料 毎月 11 万円（毎月末日限り翌月分支払） 敷金及び権利金の有無 有（敷金 22 万円） 特約等 無
その他	調査時点において、物件 5 建物 1 階店舗部分では B が美容室を営業している。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至4（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	35,800	1.03	112.00	0.75	3,097,000
2	35,800	1.03	43.00	0.75	1,189,000
3	35,800	1.03	13.45	0.75	372,000
4	35,800	1.03	115.00	0.75	3,180,000

ア 標準価格（近隣地域における標準的画地の価格）

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。

県地価調査（上越(県)－16）と規(比)準とした価格

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格

$$22,800 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 63 \approx 35,800 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：県地価調査標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：地域の標準的画地であり補正の必要はない。

◇地域格差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 -37%

イ 個別格差 角地、形状等 +3%

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75%と判定した。

② 物件 5 (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
5	162,000	262.35	0.13	5,525,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 44 年、経済的残存耐用年数約 6 年、観察減価率 20 %、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 6 年 / (経過年数 44 年 + 経済的残存耐用年数 6 年))} × 観察減価率 (1.00 - 0.20)

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		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
		イ		
1	3,097,000	0.55	法定地上権	1,703,000
2	1,189,000	0.55	法定地上権	654,000
3	372,000	0.55	法定地上権	205,000
4	3,180,000	0.55	法定地上権	1,749,000
合計				4,311,000

イ 敷地利用権等割合

敷地利用権に関しては、物件5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ホ、1②エ) ア	敷地利用権価 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 の控除 減価率 カ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
1	3,097,000	-1,703,000		1.00	0.70	1.00	980,000
2	1,189,000	-654,000		1.00	0.70	1.00	370,000
3	372,000	-205,000		1.00	0.70	1.00	120,000
4	3,180,000	-1,749,000		1.00	0.70	1.00	1,000,000
5	5,525,000	+4,311,000	1.00	1.00	0.70	0.96	6,610,000
一括価格 (合計)							9,080,000

ウ 占有減価

店舗併用住宅で1階店舗部分は収益用の貸家であるが、相応の賃料を収受しており、かつ2階及び3階は1階とはそれぞれ独立した利用が可能であるため、占有減価は不要と判断した。

エ 市場性修正率

不要

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。

カ その他の控除減価率

買受人の引き受けとなる賃借権については、差し入れられている保証金(敷金)について買受人が返還債務を負うことになるため、建物等に係る敷金22万円をその他の控除減価率として、物件5について96%と判断した。

第6 参考価格資料

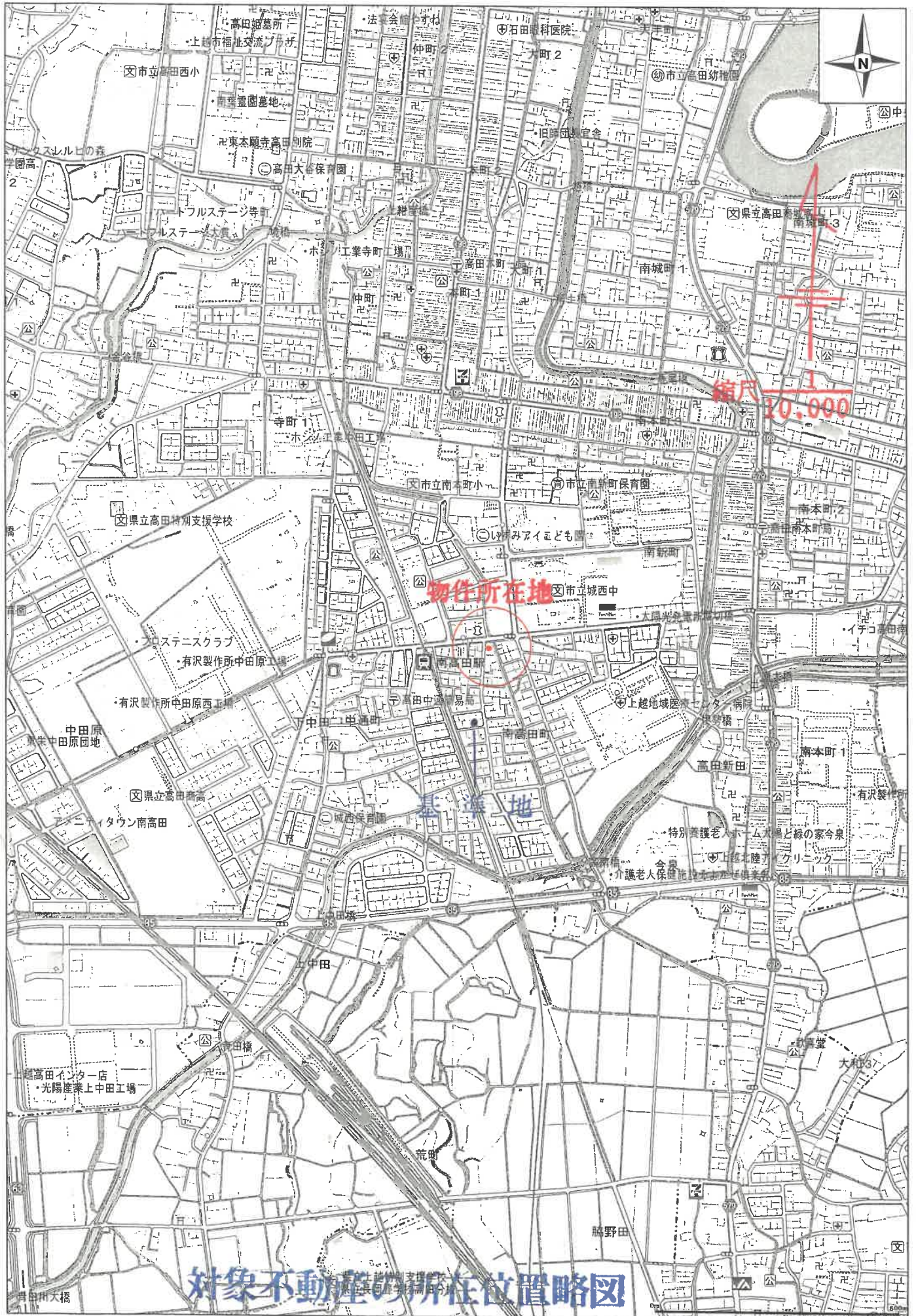
1 県地価調査標準価格 (上越(県) - 16)

所 在	上越市南高田町 447 番 「南高田町 9 - 6」
価 格	22,800 円/㎡
位 置	南高田駅まで道路距離約 350 m
価 格 時 点	令和 7 年 7 月 1 日
地積、形状	184 ㎡
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水
接 面 街 路	南側幅員約 4 m 舗装市道
用途指定等	市街化区域、第 1 種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ駅に近い住宅地域

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. 法務局備付地積測量図写
4. 法務局備付建物図面及び各階平面図写
5. 土地建物位置関係図 (概略図)
6. 建物間取り略図

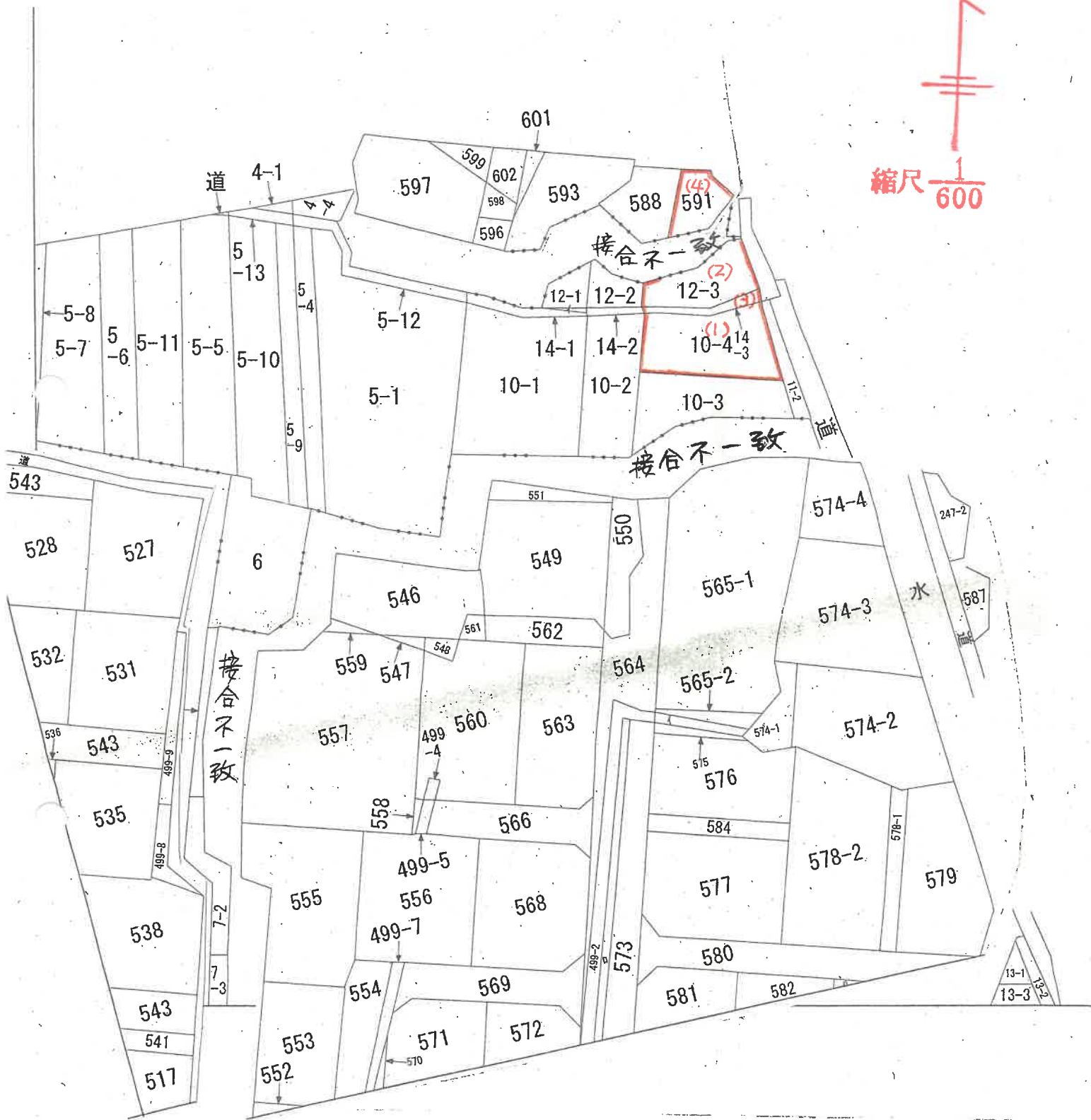
以上



対象不動産の所在位置略図



縮尺 $\frac{1}{600}$



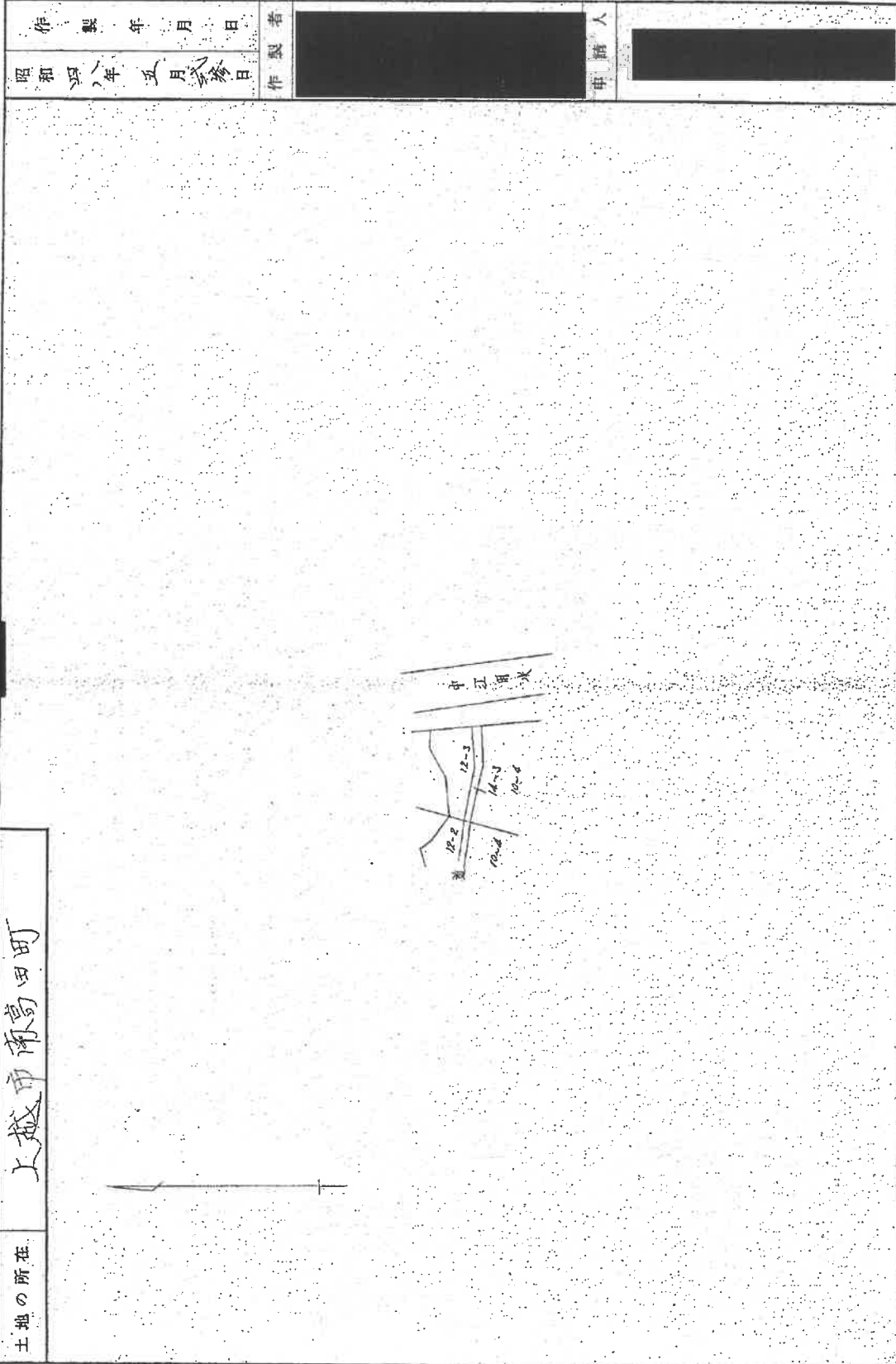
法務局備付公図 更正図写 (合成図)

382217

① 14-3

後新同土地測量図

地番	14-3
土地の所在	上越市南高田町



作製年月日
昭和48年5月28日

作製者
申請人

縮尺 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)
昭和48年(11月28日)登記

(日国測9)

382216

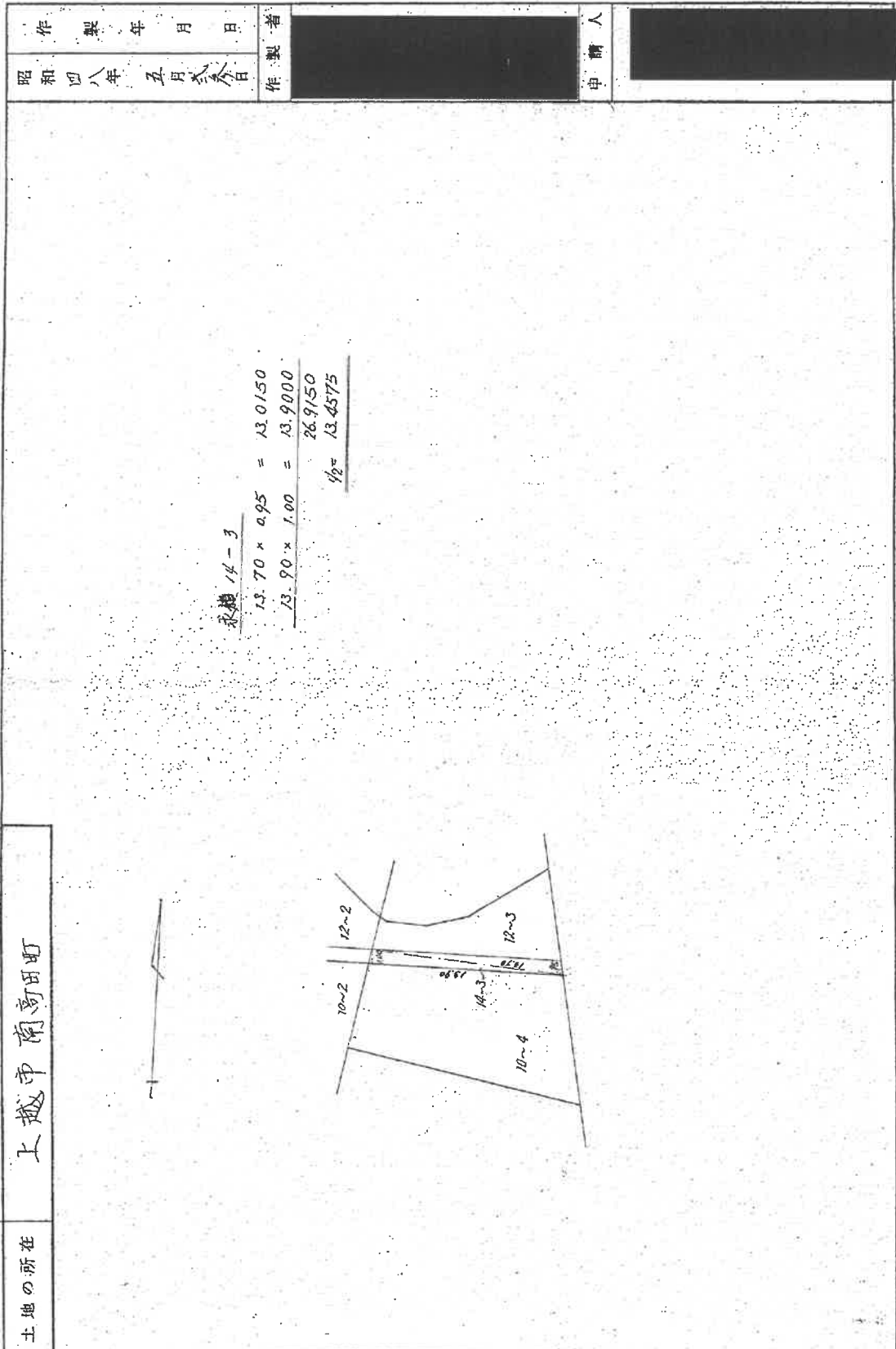
① 14-3

後・新同一

地積測量図

地番 14-3

土地の所在 上越市南高田町



(日積連9)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 昭和48年11月28日登記

584336

各階平面図

建物図面

家屋番号 591

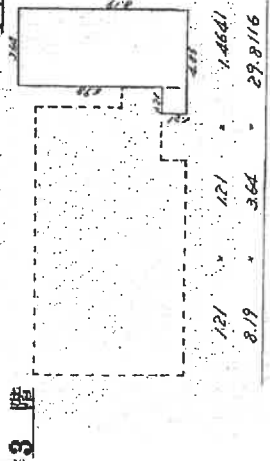
建物の所在 上越市南高田町 591. 12-3 10-4



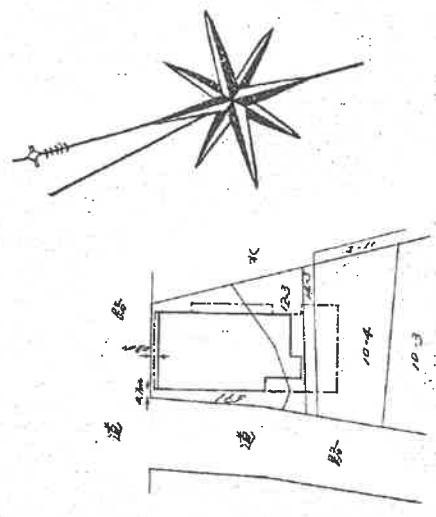
6.07 × 12.24 = 74.3318
 1.77 × 6.91 = 1.7927
 1.21 × 10.31 = 12.4151
 91.5996
 床面積 91.5996



8.91 × 7.73 = 7.0243
 8.91 × 3.64 = 3.5124
 7.28 × 17.74 = 129.472
 139.4939
 床面積 139.4939



31.2737
 床面積 31.2737



作製者

5月30日
自作製

縮尺 1/250

申請人

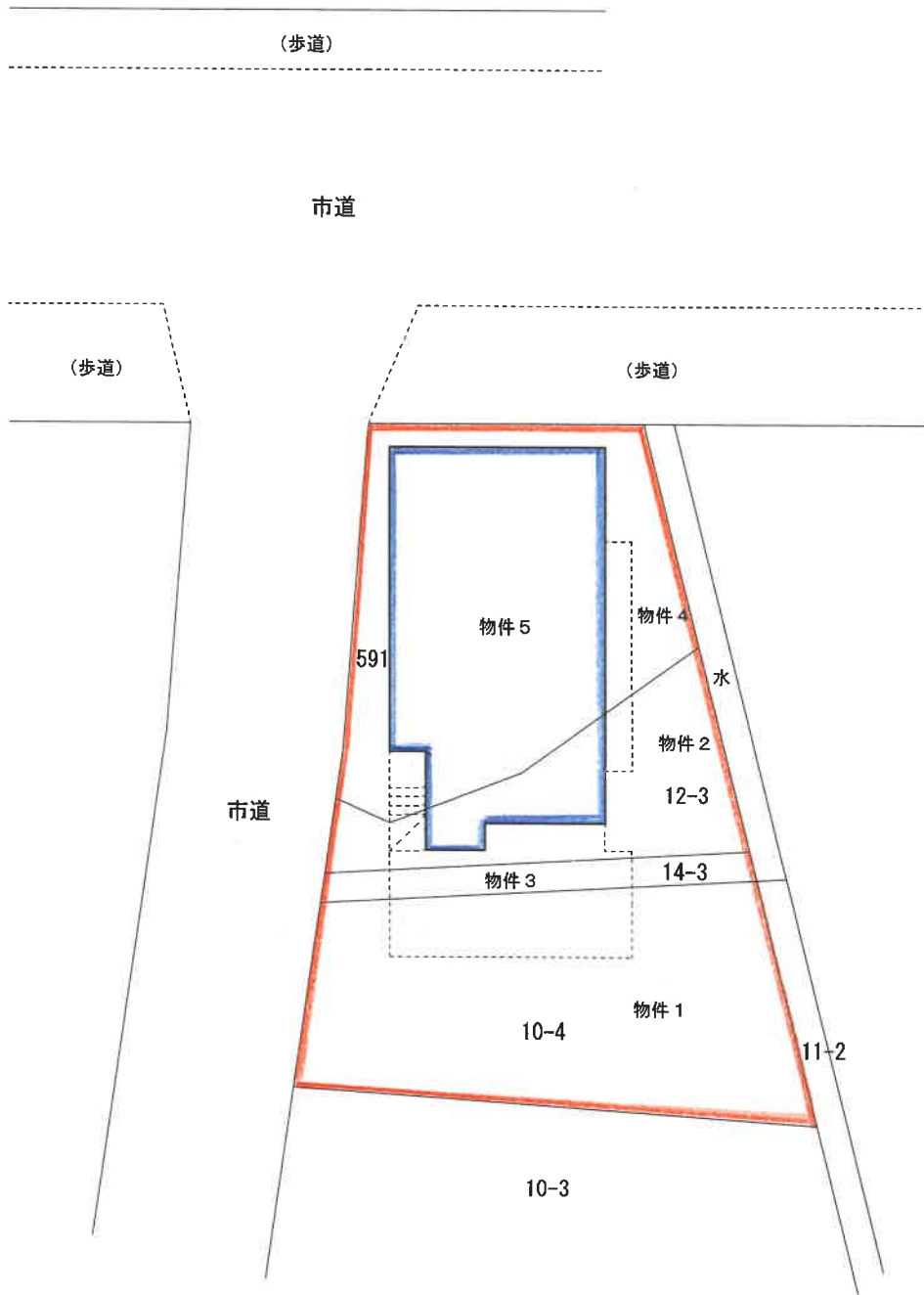
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和56年6月1日登記

土地建物位置関係図
(概略図)

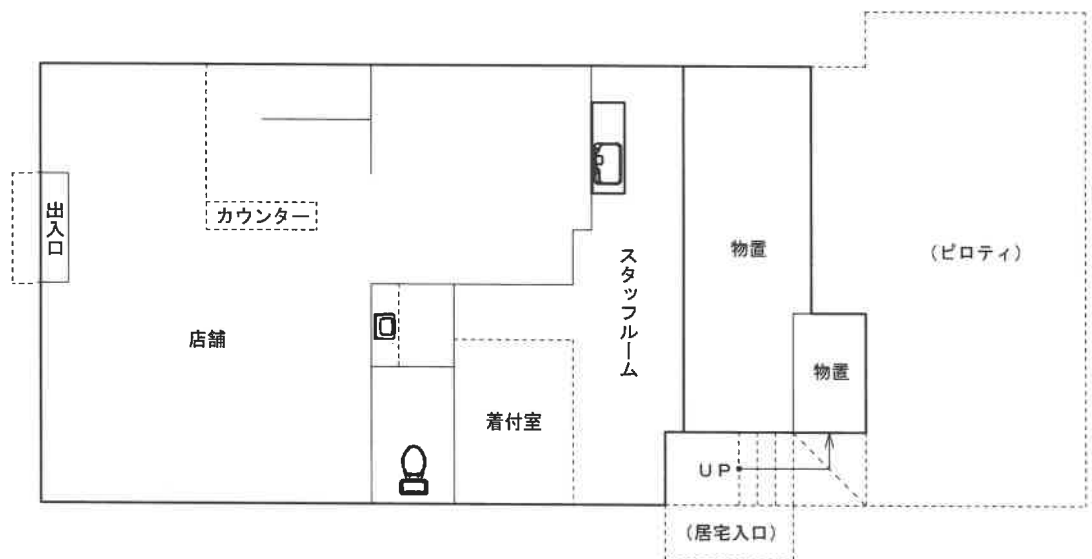
縮尺 1 : 250



建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件5

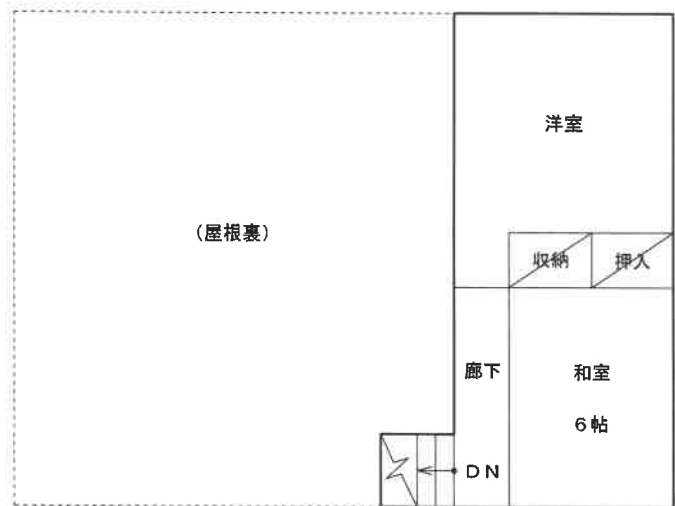


1階

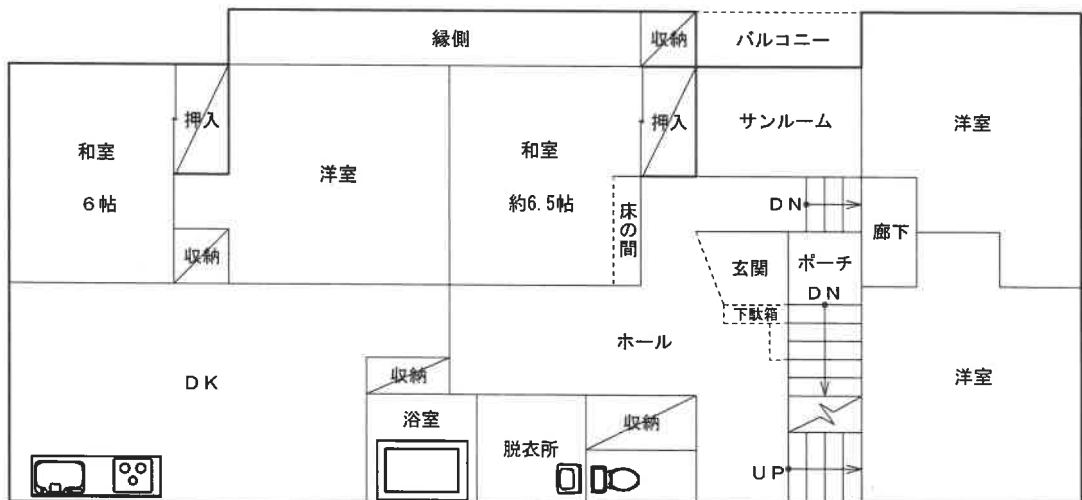
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件5



3階



2階