

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 8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 7月 6日から 令和 8年 7月13日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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30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 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23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 6月 8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 | 上越市安江一丁目 |
| | 地 番 | 116番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市安江一丁目 |
| | 地 番 | 116番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.84平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市安江一丁目 |
| | 地 番 | 116番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.77平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上越市安江一丁目 116番地10、116番地9 |
| | 家屋 番号 | 116番10 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.09平方メートル
2階 93.09平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 30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1】

現況調査報告書及び評価書添付の土地建物位置関係図（概略）中の駐車区画番号2，3及び店舗用につき，駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号4】

(1) 1階店舗部分を（株）越後屋が占有している。同社の代表者は本件所有者である。

(2) 101号室及び201号室を本件所有者が占有している。

(3) 202号室をBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。同人の賃借権の詳細は不明であるが，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(4) 203号室をCが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。同人の賃借権の詳細は不明であるが，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 上越市安江一丁目 |
| | 地 番 | 116番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市安江一丁目 |
| | 地 番 | 116番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.84平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市安江一丁目 |
| | 地 番 | 116番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.77平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上越市安江一丁目 116番地10、116番地9 |
| | 家屋 番号 | 116番10 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.09平方メートル
2階 93.09平方メートル |



令和7年(ケ)第17号
令和7年10月8日受理
令和7年12月4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 | 上越市安江一丁目 |
| | 地 番 | 116番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 55.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市安江一丁目 |
| | 地 番 | 116番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.84平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市安江一丁目 |
| | 地 番 | 116番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 16.77平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上越市安江一丁目 116番地10、116番地9 |
| | 家屋 番号 | 116番10 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.09平方メートル
2階 93.09平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	新潟県上越市安江一丁目4番4号													
土地	物件1ないし3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1ないし3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者ら 建物所有者が本土地(物件1ないし3)上に下記建物を所有し、その他の者らが本土地(物件1)を駐車場として使用し、各々占有している。 <input checked="" 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4													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <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"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者ら(株式会社越後屋外2名) 建物所有者及びその他の者らが本建物を共同住宅として使用(建物所有者が占有している部分は空室として管理)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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	■ 1階店舗部分及び駐 車区画番号 店舗用 ----- 株式会社越後屋	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	占有権原は使用貸借と 推認される。 占有開始時期は不明。
4	<input type="checkbox"/> 全部 ■ 101号室 ----- A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
4	<input type="checkbox"/> 全部 ■ 201号室 ----- A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空室
1 4	■ 202号室及び駐車 区画番号 2 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成30・ 9・19 ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃貸借契約の契約内容 は不明
1 4	■ 203号室及び駐車 区画番号 3 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成29・ 7・25 ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	賃貸借契約の契約内容 は不明
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：貸借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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ないし3の土地は物件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及び物件3の土地は北側で幅員約11.5メートルの一般県道三ツ屋中央線に接面する。
- 3 物件1ないし3の土地は北側の間口が約13.5メートル、奥行きが約20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4の建物は築36年を経過した建物であるが、外壁の傷みがかなりあるほか、塩害による外階段等の腐食が著しい。物件4の建物内は1階店舗部分の天井板と201号室の洋室の壁面がいずれも一部損壊しているほか、床の軋みがある室がかなりある等、建物の保守管理の状態はあまり良くない。
- 5 物件4の建物の占有者については上越市ガス水道局からの回答書及び立入調査の結果等をもとに占有者の特定を行った。占有者に対して占有関係の照会書を送付したり、所有者に対し口頭で占有者及び占有者との間の賃貸借契約の内容の開示を求めるも、所有者は応じないので、202号室及び203号室の占有者との間の賃貸借契約の内容及び1階店舗部分の占有者及び占有権原の内容はいずれも不明である。
- 6 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市安江一丁目116番3、同所116番11、同所681番1の所有者：D
 - ② 上越市安江一丁目116番7の所有者：E
 - ③ 上越市安江一丁目116番14、同所116番16、同所116番17、同所116番18、同所116番27、同所116番24、同所116番25、同所116番26の所有者：新潟県

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

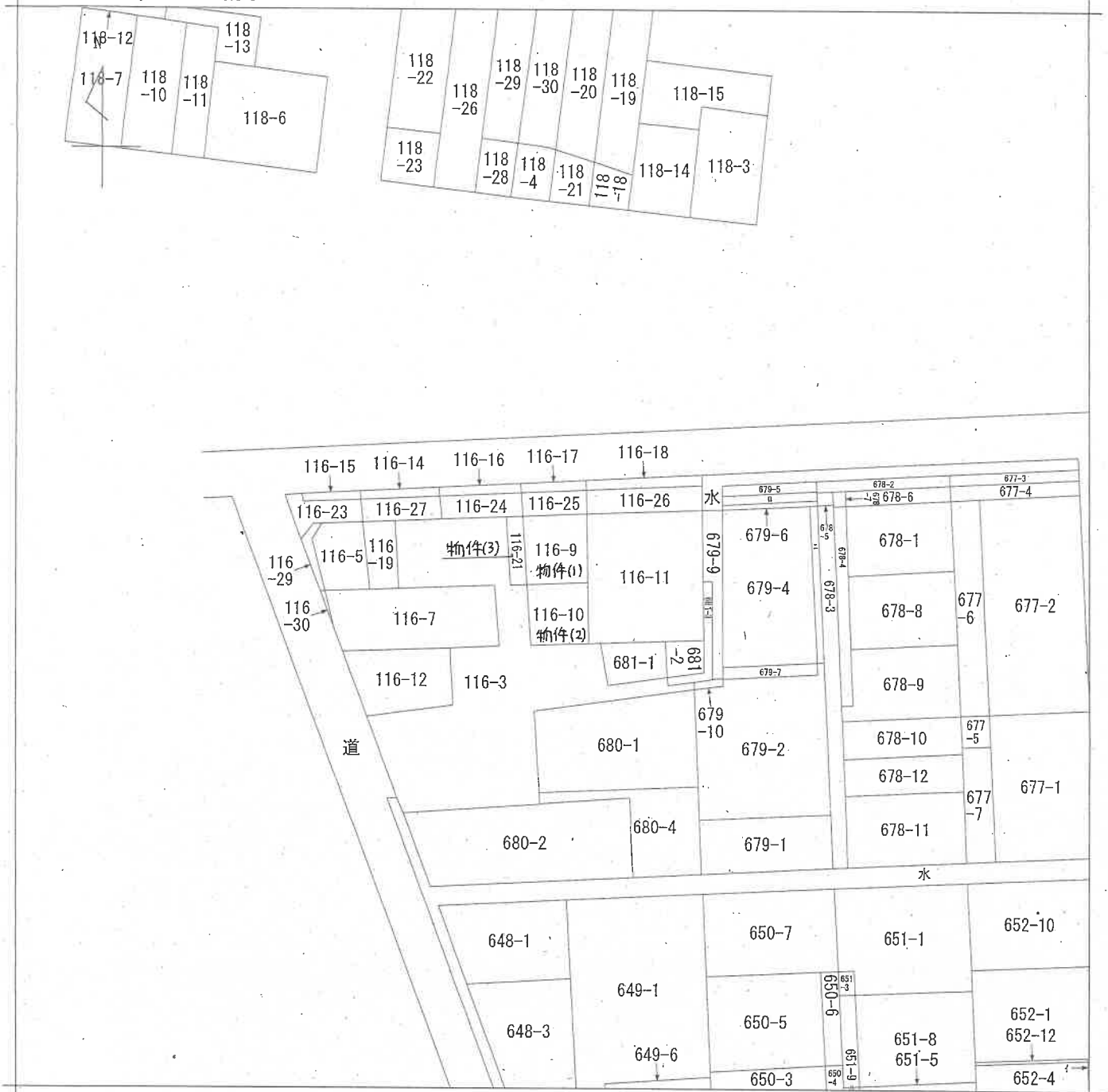
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者会社代表者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件4の建物の1階店舗部分は倉庫として第三者に無償で貸しています。使用している者の氏名や契約内容は一切お答えできません。2 物件4の建物の101号室と201号室は空室で、私が管理しています。3 物件4の建物の202号室と203号室には賃借人が居住しています。これらの部屋の占有者は私と契約した者ですが、占有者の氏名や契約内容については一切お答えできません。4 当アパートの賃貸借契約は一般的に連帯保証人を付けるか、連帯保証人が付けられない賃借人の場合は1年分の賃料を前払いしてもらう取扱にしています。5 物件4の建物の1階店舗部分については過去にシロアリが発生したことがありました。6 物件1ないし3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。

(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10月14日(火) 9:00-9:05	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10月14日(火) 9:30-9:35	上越市役所税務課	固定資産評価証明書及び間取図写の交付申請書持参(令和7年10月17日固定資産評価証明書等取得)
7年10月15日(水) 8:45-8:55	目的物件所在地	外観調査
7年10月15日(水) 13:10-13:15	上越市ガス水道局	水道供給契約等の照会書持参(令和7年10月30日回答書受領)
7年11月16日(日) 9:00-10:30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。所有者Aと面談
7年11月21日(金) 18:00-18:10	目的物件所在地	占有者B及び同Cに対し占有関係の照会書持参(いずれも回答なし)
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月16日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月16日 所有者Aからの申出により令和7年11月16日午前9時00分の現況調査期日を指定した。</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 652-3 ハ 651-7
ロ 679-3 ニ 679-8



新潟地方方法務局上越支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



請求分	所在	上越市安江一丁目			地番	116番9			
出力尺	1/600	精度分	座標系又は 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			備付年月日 (原図)				補記事項		

(7 枚目)

登記年月日：昭和45年8月4日

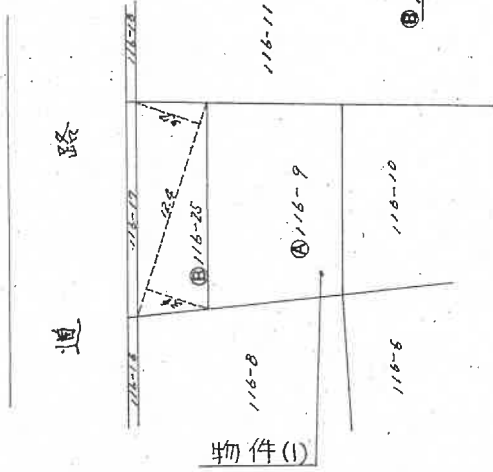
390567

① 116-9 後・新同一

地積測量図

地番	116-25, -9
土地の所在	新潟市 浪江町 下木町

上越市 浪江一丁目



求積

$$\begin{aligned}
 & 12.40 \times (3.6 + 3.7) \div 2 = 45.52 \\
 & 100.79 - 45.52 = 55.27
 \end{aligned}$$

製年	月	日	製者	申請人
昭和45年	7月	8日	[Redacted]	[Redacted]

縮尺 1/300

昭和45年8月4日登記

登記年月日：昭和45年5月13日

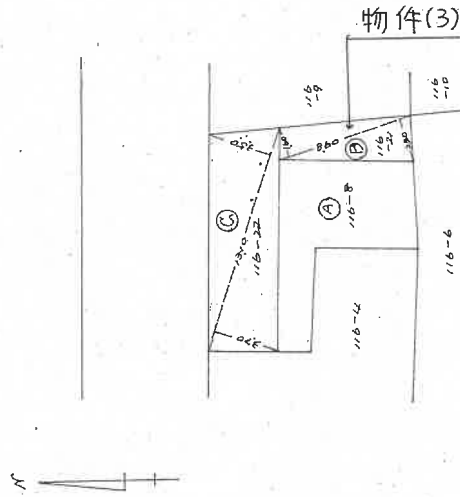
390564

前 116-8 後 新 116-3, 116-21~22
地積測量図

地番 116-21 116-22, 1-8

土地の所在 上越市 東江一丁目
越後市 東江一丁目

116-8は116-3に台筆



求積

⑤ 116-21

$$8.60 \times (1.60 + 2.30) = 33.5400$$

$$\frac{1}{2} = 16.7700$$

$$\underline{16.77 \text{ m}^2}$$

⑥ 116-22

$$13.10 \times (3.70 + 3.50) = 94.3200$$

$$\frac{1}{2} = 47.1600$$

$$\underline{47.16 \text{ m}^2}$$

⑦ 116-8

$$79.40 - (16.7700 + 47.1600)$$

$$= 15.4700$$

$$\underline{15.47 \text{ m}^2}$$

昭和四十五年三月廿九日	作製者	申請人
作製年月日		

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和・平成45年5月13日登記

縮尺 1/300

(日測連9)

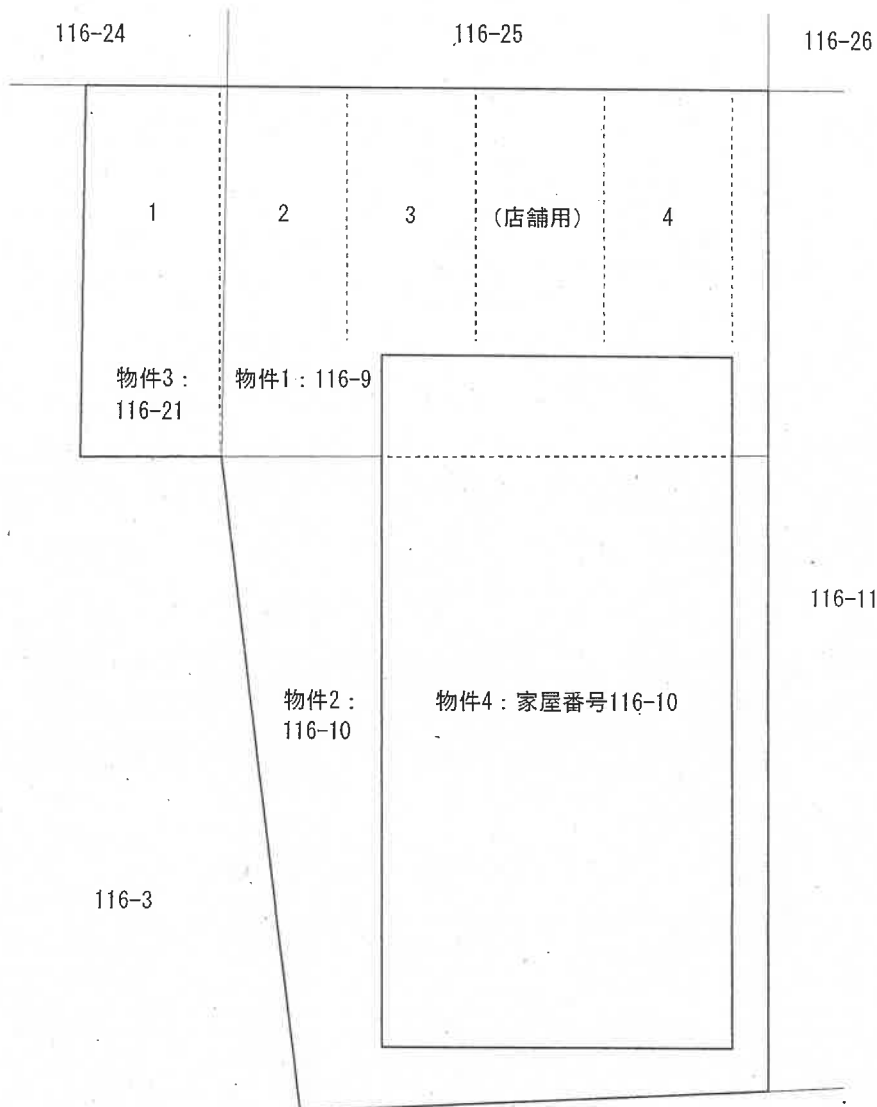
土地建物位置関係図(概略)

(物件1乃至4)

縮尺 = 1/150



(幅員約11.5m・一般県道三ツ屋中央線)

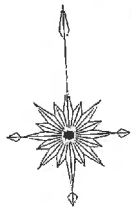


⇒ 印は写真撮影位置、方向

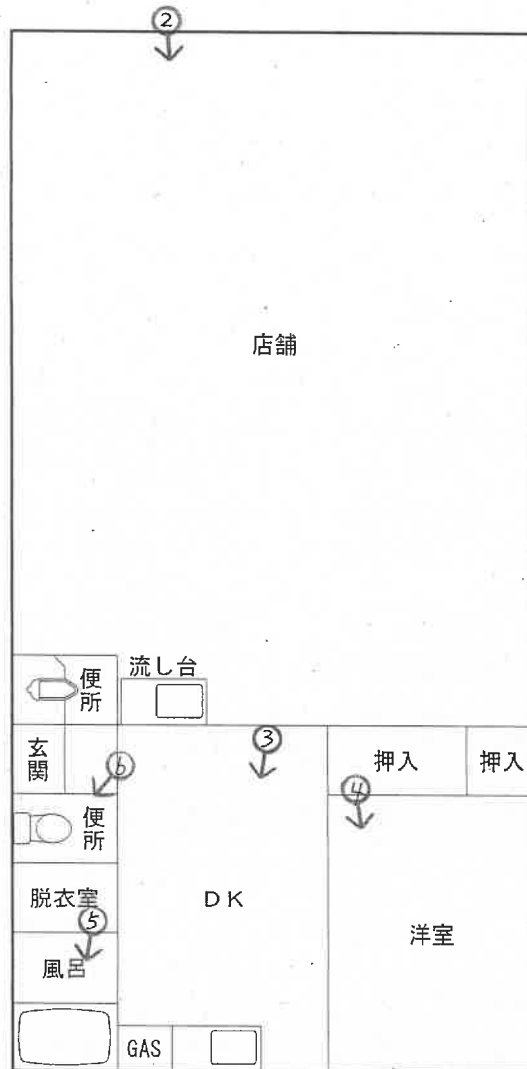
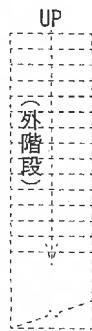
※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

間取図 (物件4) (概略)

縮尺=1/100



[1階]



101号

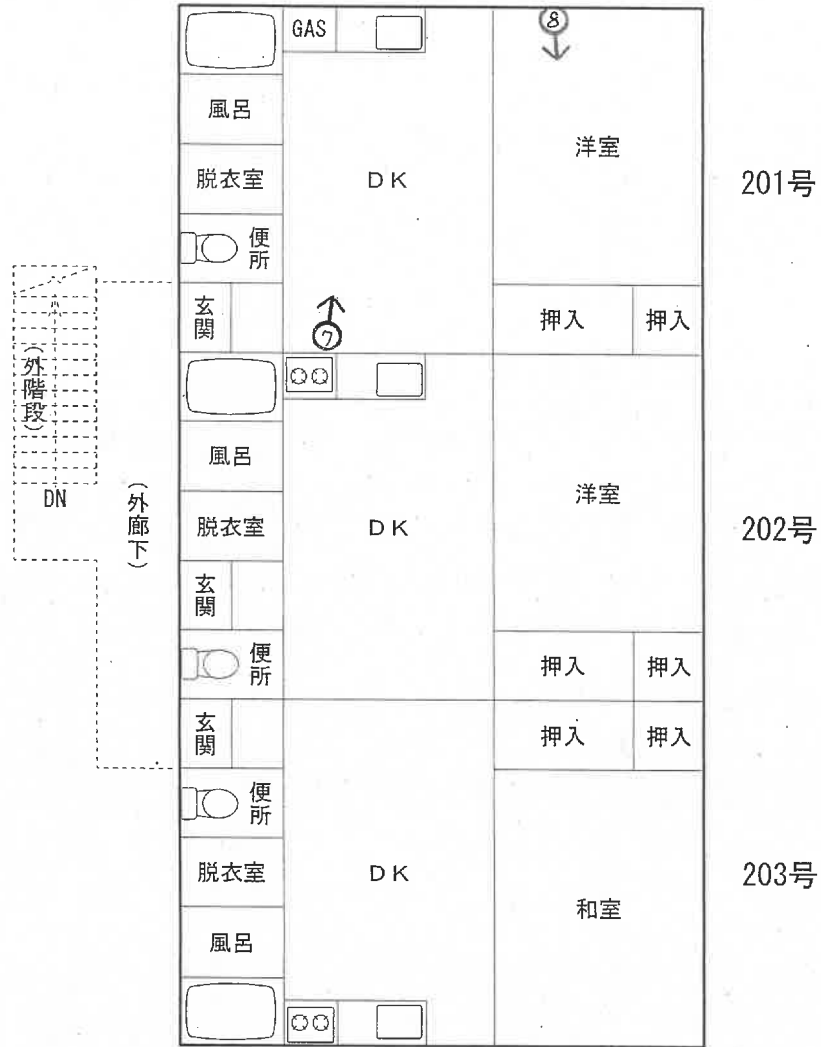
⇒ 印は写真撮影位置、方向

(12 枚目)

[評価人作成]



[2階]



⇒ 印は写真撮影位置、方向

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



(17 枚目)

令和7年（ケ）第17号
令和7年11月16日、同年11月20日 現地調査
令和7年12月22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

吉 田 巧

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 2 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 7 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 3 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 物件 1 乃至 3 の土地の内訳価格は、物件 4 の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 の内訳価格は敷地利用権等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 5 8 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

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	上越市安江一丁目 116番9 宅地 55.53平方メートル	
2	所在地目地積	上越市安江一丁目 116番10 宅地 138.84平方メートル	
3	所在地目地積	上越市安江一丁目 116番21 宅地 16.77平方メートル	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上越市安江一丁目 116番地10、 116番地9 116番10 店舗・共同住宅 木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 93.09平方メートル 2階 93.09平方メートル	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ● 物件4の入室状況及び物件1内等の駐車場使用状況 賃借人等が占有する部屋…1階店舗部分、202号室及び駐車区画番号2、203号室及び駐車区画番号3 賃貸人（所有者）が占有する部屋…101号室、201号室 なお、賃借人等との契約内容の詳細については、「3 建物の占有者等の状況一覧」に記載した事項以外は不明である。 			

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（物件1乃至3（物件4建物の敷地））

位置・交通	<p>本物件はえちごトキめき鉄道 妙高はねうまライン「直江津」駅の東方・道路距離約 2.2 km、バス停留所「小町橋」の東方・道路距離約 110m（徒歩約 2分）の場所に位置する。</p>
付近の状況	<p>本物件の属する地域は、一般県道三ツ屋中央線沿いに店舗等の事業用建物のほか、戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ既成の商住混在地域である。</p> <p>街路条件としては、一般県道三ツ屋中央線が東西方向に整備されており、東方では国道 8 号、西方では国道 350 号と連絡していること踏まえると交通利便性は良好である。加えて、春日新田小学校まで直線距離で約 400m、スーパーマーケットまで約 370mの位置にあり、日常生活における利便性も概ね優れている。</p> <p>当該地域において顕著な環境変化は認められず、今後も現状と同程度の地域環境が維持されるものと予測される。</p>
<p>主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別 的な規制を考慮しな い一般的な規制）</p>	<p>都市計画区分：市街化区域 用途地域：第1種住居地域 建蔽率：60% 容積率：200% 防火規制：— その他の規制：—</p>
<p>面地条件 （規模、形状等）</p>	<p>物件1乃至3は一体として利用され、全体として一画地を形成している。当該一体地は北側間口約 13m、奥行約 20mを有し、西側に物件3部分が突出しているものの、全体としては概ね長方形と捉えられる。地勢は概ね平坦であり、北側の県道とはほぼ等高に接面している。</p> <p>法務局備付の公図、地積測量図等を基に現況地積を概測した結果、登記面積と概ね一致と推認される。なお、当該一体地の登記面積の合計は 211.14 m²である。</p>
接面道路	<p>北側：一般県道「三ツ屋中央線」 （幅員約 11.5m・アスファルト舗装・建築基準法第 42 条 1 項 1 号の道路）</p>

<p>土地の利用状況 隣地の状況等</p>	<p>[土地の利用状況]</p> <p>物件1乃至3の土地は、一体となって物件4建物（2階建の店舗兼共同住宅）の敷地として利用されている。</p> <p>物件4建物は当該一体地の中央から南及び東側寄りに立地し、北側の物件1及び3の県道側に5区画の駐車場が整備されている。隣接地との周囲には断続的に低いコンクリートブロック塀が設置されている。</p> <p>駐車場部分のほか、物件4建物の周囲もコンクリートで舗装されているが、舗装面やコンクリートブロック塀には亀裂等が認められ、劣化が進行した状態である。</p> <p>[駐車場の利用状況（駐車区画の位置は土地建物位置関係図を参照）]</p> <p>駐車場の利用状況は以下のとおりである（所有者は「-」と表示）。</p> <table border="1" data-bbox="491 875 1366 1178"> <thead> <tr> <th>駐車区画番号</th> <th>占有者 仮名等</th> <th>利用部屋番号</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>B</td> <td>202号室</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>C</td> <td>203号室</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>店舗用</td> <td>株式会社越後屋</td> <td>1階店舗部分</td> </tr> </tbody> </table> <p>[隣地の状況]</p> <p>東側は営業所の敷地、西側は住宅地等、南側は住宅地及び更地、北側は県道を介して住宅地等として利用されている。</p>	駐車区画番号	占有者 仮名等	利用部屋番号	1	—	—	2	B	202号室	3	C	203号室	4	—	—	店舗用	株式会社越後屋	1階店舗部分
駐車区画番号	占有者 仮名等	利用部屋番号																	
1	—	—																	
2	B	202号室																	
3	C	203号室																	
4	—	—																	
店舗用	株式会社越後屋	1階店舗部分																	
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり。 都市ガス：あり。 公共下水道：あり。</p>																		
<p>特記事項</p>	<p>なし。</p>																		

2 対象建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物（店舗・共同住宅）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：平成1年7月226日 新築（登記記録） 経過年数：約36年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング等 内 壁：石膏ボード、ビニールクロス等 天 井：石膏ボード、敷目張り天井等 床：フロアパネル、フローリング、合成樹脂床材、畳、モルタル等 設 備：全体…電気、給排水、都市ガス等 各室…使用可能電気容量20～30A程度、トイレ、台所、換気扇、 ユニットバス、壁掛けエアコン、押入収納等 その他：外階段、外廊下
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積186.18㎡（各階登記面積の合計）
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：店舗・共同住宅 間 取 り：1階北側…店舗、1階南側及び2階…共同住宅（4部屋） 店舗…約62㎡ 共同住宅101・201・202・203号室…約31㎡（1DK）
品 等	劣る。
保守管理の状態	全体…外壁の汚れや目地の劣化に伴うサイディングパネルの浮きが認められるほか、屋根材等には発錆が進行しており、建物全体として損耗が著しい。特に、外階段及び外廊下の鉄製部分並びに給湯設備等では、腐食が顕著である。 各室…1階店舗部分は内壁材の一部欠損により壁下地及び断熱材が露出し、天井材にも一部欠損箇所が認められる。壁面の汚れや変色が目立ち、設備の陳腐化も進行している。201号室では内壁材の欠損及び陥没等の損傷、天井材の水染み、床の軋み等の劣化が確認され、その他の居室においても床の変色、内壁や建具等の劣化が相当程度進行している。 以上の状況等から保守管理の状態は劣ると判断した。

建物の利用状況	入居状況等は「3 建物の占有者等の状況一覧」のとおりである。 賃借人等との契約内容の詳細については、当該状況一覧に記載した事項以外は不明である。
特記事項	なし。

3 建物の占有者等の状況一覧

部屋番号	賃借人等 (占有者)	占有 開始日	現在の 契約期間	月額賃料 (円) 敷金 (円)	管理費等 (円) 駐車場使用料 (円)	備考
1階 店舗	株式会社 越後屋	不明	不明	— —	不明	—
	占有権原は使用貸借と推認され、現占有者が倉庫として使用している。 契約の内容は不明である。					
101 号室	—	—	—	— —	— —	—
	空室であり、所有者が占有している。					
201 号室	—	—	—	— —	— —	—
	空室であり、所有者が占有している。					
202 号室	B	H30.9.19	不明	不明	不明	—
	占有権原は賃借権であり、現占有者が居宅として使用している。 契約の内容は不明である。					
203 号室	C	H29.7.25	不明	不明	不明	—
	占有権原は賃借権であり、現占有者が居宅として使用している。 契約の内容は不明である。					

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1乃至3（物件4建物の敷地））

物件1乃至3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。

番号	標準画地価格 (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
1	32,100	0.98	55.53	0.65	1,135,000
2	32,100	0.98	138.84	0.65	2,839,000
3	32,100	0.98	16.77	0.65	343,000

ア 標準画地価格

第6参考価格資料記載の地価公示標準地との規準、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を査定した。

地価公示標準地 上越 - 2 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,700 \text{ 円/㎡} & \times & 99.1 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 98 & = & 32,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：地価公示標準地の公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：方位 +3

◇ 地域格差：街路、交通接近、環境条件 -2

イ 個別格差：形状 -2%

ウ 地積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物の老朽状態等から周辺環境との適合性が乏しいことを総合的に勘案し、最有効使用との格差として判定 -35%

(2) 建物価格 (物件4)

本物件は築後相当の年数を経過し、老朽化が著しく、経済的残存耐用年数は既に満了しているものと判断される。現況における劣化状況等を踏まえ、収益性と改修等に要する費用性を比較考量すると、改修等の負担は過大であると判断される。このため、当該費用性を考慮した結果、建物の経済価値は極めて乏しいと判断される。よって、本物件については、備忘価格として以下の建物価格を採用することが妥当と判断した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	—	186.18	—	10,000

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等価格を加算し、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) 敷地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等 割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,135,000	0.25	法定地上権	284,000
2	2,839,000	0.25	法定地上権	710,000
3	343,000	0.25	法定地上権	86,000
敷地利用権等価格の合計				1,080,000

イ 敷地利用権等割合：地域における権利割合を基準に、建物の老朽状態等に適応した減価を行い、上記のとおり判定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	占有 減価 修正率 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+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	1,135,000	-284,000	1.00	0.40	0.70	—	240,000
2	2,839,000	-710,000	1.00	0.40	0.70	—	600,000
3	343,000	-86,000	1.00	0.40	0.70	—	70,000
4	10,000	1,080,000	1.00	0.40	0.70	—	310,000
一括価格(合計)							1,220,000

ウ 占有減価修正率: 占有者の推認される権原並びに占有開始時期を考慮し、必要なし。

エ 市場性修正率 : 占有者との契約内容の不明性、建物の老朽化による費用性負担の程度等に
係る不確実性(敷金、前払い家賃等の存否、立退の難易、解体・改修費増
額リスク等の内在)を考慮し、土地建物一体としての市場流動性の程度を
判定。-60%

オ 競売市場修正率: 評価条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮し判定。-30%

カ その他の控除減価率: 占有者との契約内容が不明(買受人の引受けとなる敷金の存否や前払
い家賃等不明)であるため当該項目で減価は行わない。

第6 参考価格資料

地価公示標準地 [上越 - 2]

所 在：上越市春日新田2丁目2192番6

住 居 表 示：春日新田2-22-22

価 格：32,700円/㎡

位 置：えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「直江津」駅の東方・道路距離約2.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：282㎡

供給処理施設：上下水道、都市ガスあり

接 面 街 路：南側幅員約7mアスファルト舗装の市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

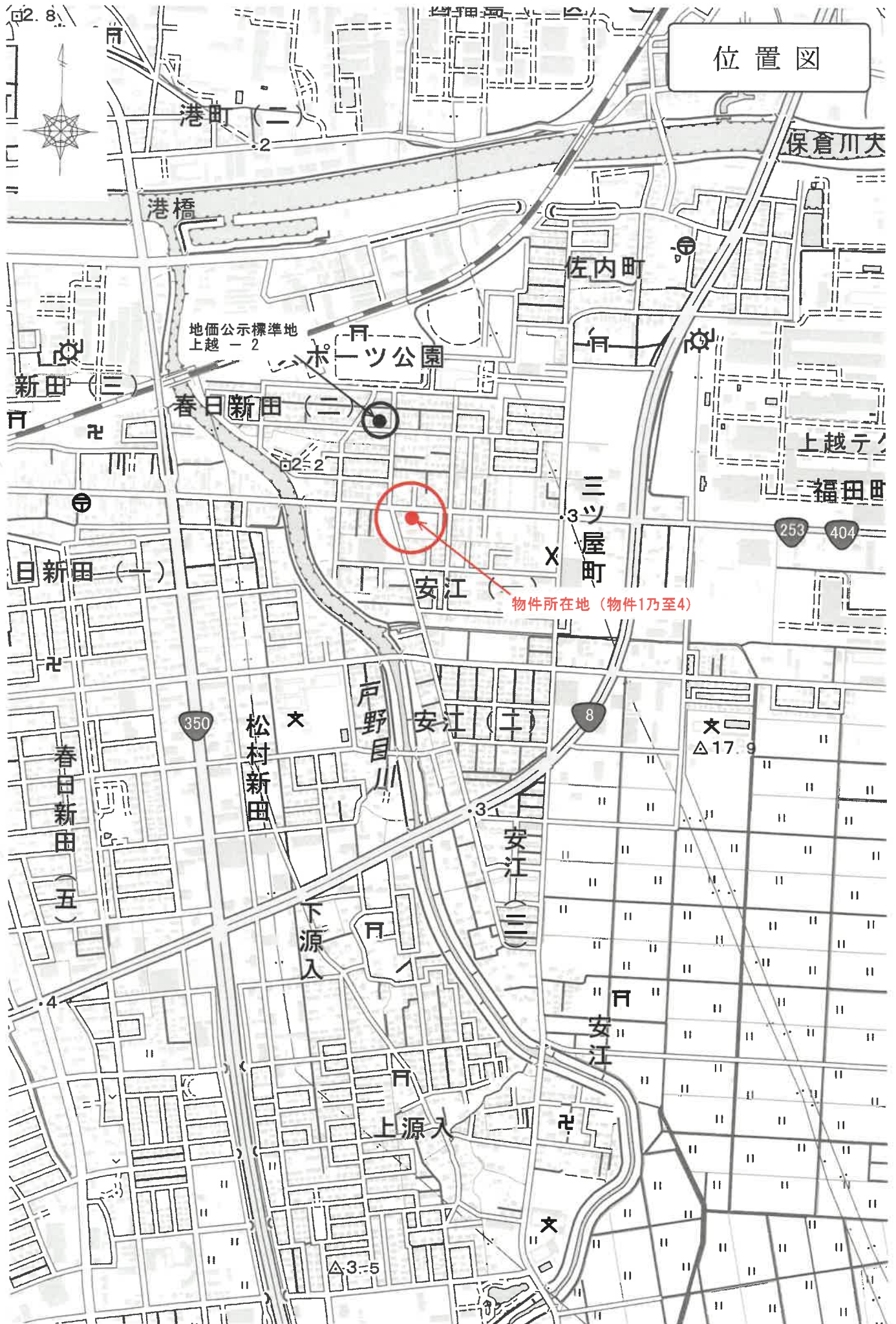
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

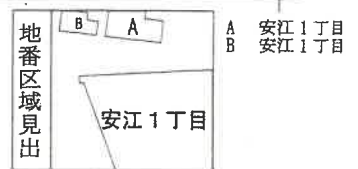
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以上。

位置図



イ 652-3 △ 651-7
ロ 879-3 ニ 679-8



請求部分	所在	上越市安江一丁目		地番	116番9	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は座番記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

請求番号：3-3

(1/1)

公用

登記年月日：昭和45年8月4日

公用

① 116-9 後新同一

390567

地番	116-25, -9
土地の所在	新潟県新潟市東区下木町

上越市 栄江一丁目

地積測量図

昭和四五年七月十八日
 製作年月日

製作者



申請人



求積

$$12.00 \times (2.6 + 2.7) \div 2 = 20.52$$

$$\frac{20.52}{2} = 10.26$$

$$100.79 - 10.26 = 90.53$$

縮尺 1/300

地積測量図写し (物件1)

昭和・平成45年8月4日登記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

請求番号：3-4

登記年月日：昭和45年5月13日

390564

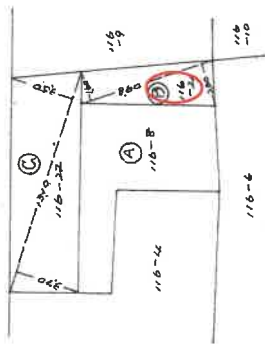
前 116-8 後 新 116-3, 116-21~22
地積測量図

地番	116-21, 116-22, -8
土地の所在	新潟県新潟市東区

上越市 東区一丁目

116-8は116-3に合筆

同丁一區界



求積

② 116-21

$$8.60 \times (1.60 + 2.30) = 33.5400$$

$$\frac{1}{2} = 16.7700$$

$$\underline{16.77 \text{ m}^2}$$

③ 116-22

$$13.10 \times (3.70 + 3.50) = 94.3200$$

$$\frac{1}{2} = 47.1600$$

$$\underline{47.16 \text{ m}^2}$$

④ 116-8

$$79.40 - (16.7700 + 47.1600)$$

$$= 15.4700$$

$$\underline{15.47 \text{ m}^2}$$

(日積量 9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成45年5月13日登記

登記年月日：平成1年7月28日

公用

586023

各階平面図

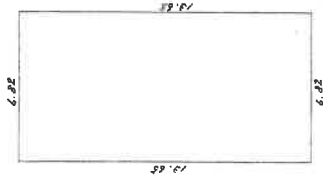
116番10

建物

図面

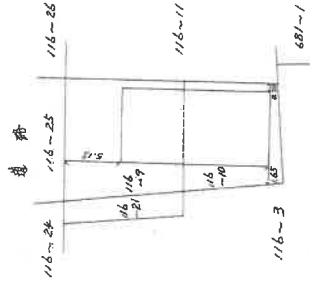
家屋番号 116番10
建物の所在 上越市安江一丁目116番地10.116番地9

1・2階平面図 (各階同形)



$$6.82 \times 13.65 = 93.0930$$

93.09 m²



製作者

年 7 月 26 日 (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・平成元年7月28日登記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

請求番号：3-6

建物図面・各階平面図写し (物件4)

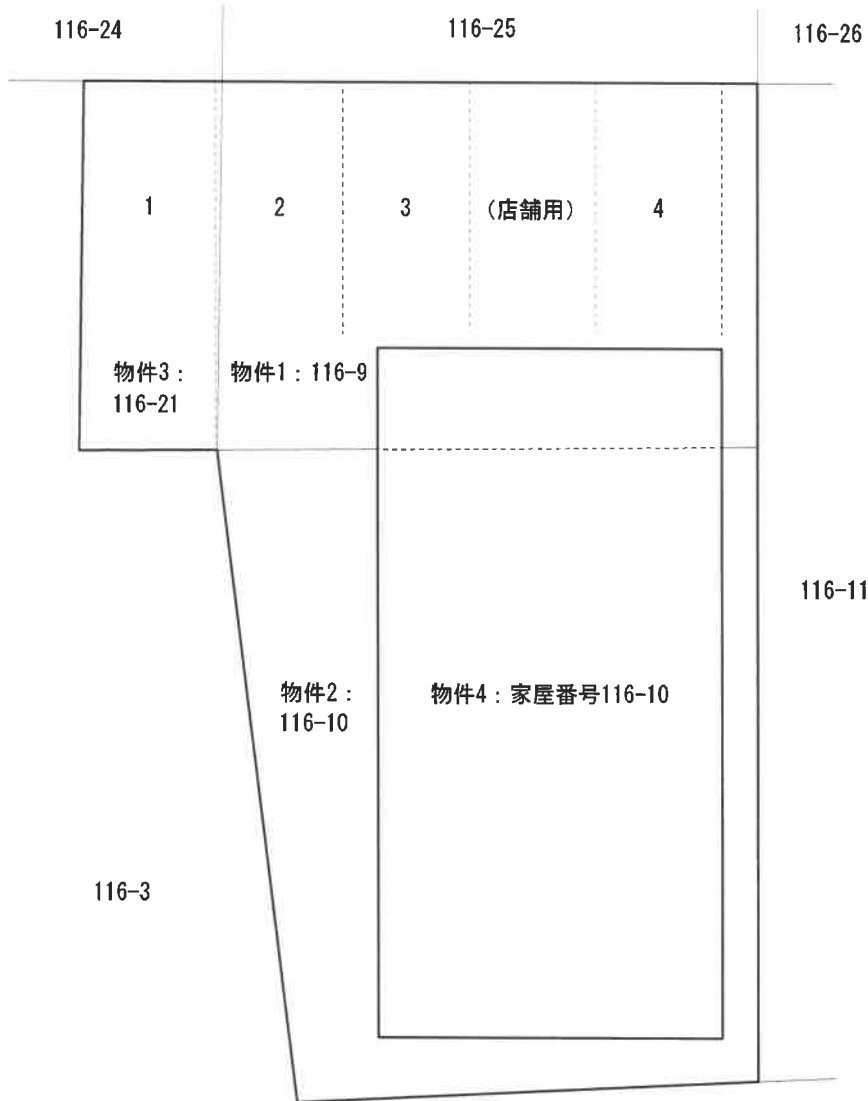
土地建物位置関係図(概略)

(物件1乃至4)

縮尺=1/150



(幅員約11.5m・一般県道三ツ屋中央線)



※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

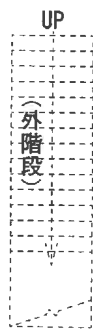
[評価人作成]

間取図（物件4）

縮尺 = 1/100



[1階]



101号

間取図（物件4）

縮尺 = 1/100



[2階]

