

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8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 8年 9月 7日から 令和 8年 9月14日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月17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10月 1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 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月28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 8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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	20,640,000 16,512,000		4,128,000	829,375	0
備考					



物 件 目 録

1 所 在 糸魚川市大字平牛字豊詰 911番地2

家屋 番号 911番2

種 類 養護所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 368.55平方メートル
2階 328.23平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 18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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

・本件建物のために、その敷地（地番911番2，地積770.04平方メートル，所有者A）につき借地権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

・地代の滞納あり。

《 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 糸魚川市大字平牛字豊詰 911番地2

家屋 番号 911番2

種 類 養護所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 368.55平方メートル
2階 328.23平方メートル



令和7年(ケ)第16号
令和7年9月25日受理
令和7年**12**月**2**日提出

現況調査報告書 (物件1関係)

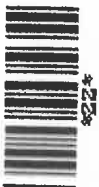
新潟地方裁判所高田支部

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 糸魚川市大字平牛字豊詰 911番地2
- 家屋 番号 911番2
- 種 類 養護所
- 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 368.55平方メートル
2階 328.23平方メートル



(建物用〈単独〉)

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				
建物	物件1				
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が異なる（ ☐ 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 ☐ 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： 構造： 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養護所として管理(ただし空家)している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
その他の事項	1 目的外土地は東側で幅員約12メートルの一般県道上町屋・釜沢・糸魚川線に接面する。 2 目的外土地は東側の間口が約35.5メートル、奥行きが約25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。 3 目的外土地の北東側に東日本電信電話株式会社が所有、管理する電柱(西海幹17右1)1本と東北電力株式会社が所有、管理する電柱(西海線35)1本が各々存在する。 4 目的外土地にAが所有する目的外建物が存在する。 5 Bによれば、物件1の建物の空調設備が故障している旨、述べている。 6 物件1の建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。 7 隣地等の所有者(登記簿上) ① 糸魚川市大字平牛字豊詰911番1、同所917番16、同所917番4の所有者：C ② 糸魚川市大字平牛字豊詰911番4の所有者：A ③ 糸魚川市大字平牛字豊詰917番14、同所917番11、同所917番12、同所917番13、同所917番10(いずれも公衆用道路)、同所917番7、同所917番6(いずれも用悪水路)、同所917番3、同所917番19、同所917番18、同所926番5、同所926番3の所有者：新潟県				
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 保管開始日 </td> <td> 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日
[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日			
裏文 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	糸魚川市大字平牛字豊詰		
地 番	9 1 1 番 2		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 道		
地 積	7 7 0 . 0 4平方メートル (☒ 全部 ☐ 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
■関係人(■A(目的外土地の所有者)ら)の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成19年9月28日ころ		
最 初 の 契 約 日	平成24年4月27日		
契 約 等 期 間	平成24年4月27日から ☒ 令和18年1月31日まで25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	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月金6万円 (毎月末日限り翌月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和7年10月9日現在 金132万円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (目的外土地関係)	
所 在	糸魚川市大字平牛字豊詰 9 1 2 番地
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 9 1 2 番の 3
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫
構 造	木造杉皮葺 2 階建 (現況 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建)
床 面 積 (概 略)	1 階 2 6 . 4 4 平方メートル 2 階 1 9 . 8 3 平方メートル (現況は 1 階部分のみで、約 3 9 平方メートル)
所 有 者	☒ 土地所有者 (D 承継人 A) ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 昭和 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 本件目的外建物は、A が農機具を格納するための倉庫として使用している。 2 A は本件目的外建物を相続した旨、述べている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

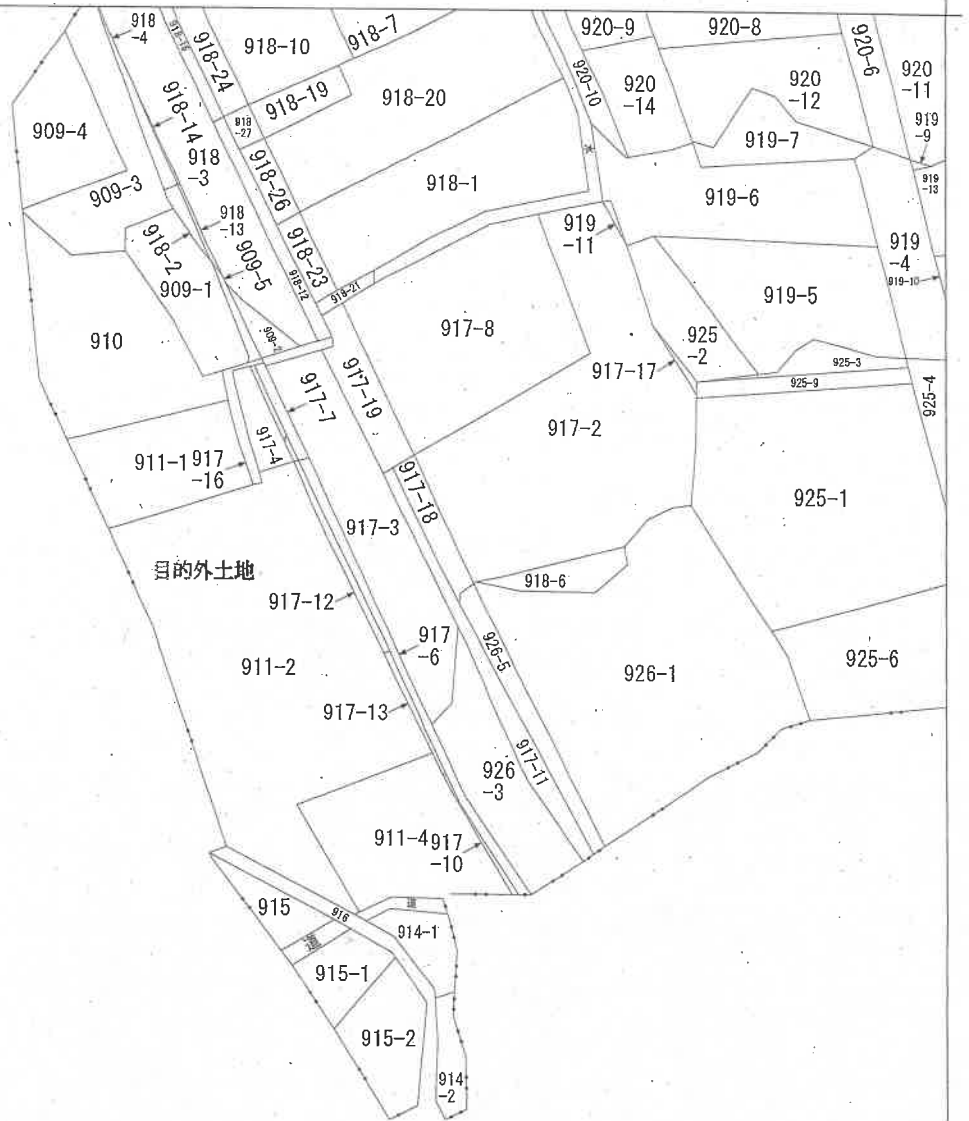
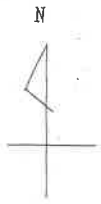
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B 債務者兼所有者会社前 代表者)	1 有限会社行司は福祉用具等の貸与や不動産の賃貸事業を主たる目的とする会社でしたが、令和6年9月13日午後1時新潟地方裁判所高田支部の破産手続開始の決定を受け、破産管財人としてE弁護士が選任されました。 2 有限会社ライフエイドは介護保険法に定める介護療養施設の運営等を主たる目的とする会社でしたが、会社は令和6年7月26日午後1時新潟地方裁判所高田支部の破産手続開始の決定を受けました。 3 物件1の建物は、有限会社ライフエイドが「グループホームひまわり」の名称で養護所として使用していた建物ですが、有限会社ライフエイドは令和6年1月13日をもって養護所の業務を終了しました。 4 有限会社行司は物件1の建物を有限会社ライフエイドに賃貸していましたが、有限会社ライフエイドの破産手続開始により上記賃貸借契約は解約されています。物件1の建物内に存在した目的外動産については破産管財人の方で売却できる物は売却し、売却できなかった物は建物から搬出して廃棄処分しています。したがって、物件1の建物はほぼ完全な空家状態になっていて、当社で物件1の建物を管理しています。 5 物件1の建物は空調の設備が故障しています。 6 目的外土地の借地契約ですが、Aと有限会社行司との間で平成24年4月27日付で土地の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24年4月27日から令和18年1月末日まで、地代は月額6万円で、毎月末日限り翌月分の賃料を支払う、敷金等なしという内容です。 7 目的外土地上に存在する木造の建物はAが所有する建物です。
■ A (目的外土地の所有者)	1 私は有限会社行司との間で平成24年4月に目的外土地についての土地賃貸借契約を締結しました。賃貸借契約の内容は先に提出した契約書のとおりです。 2 有限会社行司から令和6年1月分以降の地代が支払われていません。 3 上記1の賃貸借契約の解約の意思表示はしていませんし、訴訟を提起したりしていることはありません。 4 物件1の建物の南側に存在する木造の建物は父Dが建てた建物で、現在私が相続した建物です。物件1の建物が新築される前に目的外土地上には上記主たる建物と附属建物が2棟建っていました。母屋の建物は物件1の建物が新築される前に取り壊しました。現存している木造の建物は附属建物符号1の建物です。 5 上記4の建物は私が農機具を格納するための倉庫として使用しています 6 株式会社谷村建設が一般県道上町屋・釜沢・糸魚川線の消雪パイプの布設替工事を行う関係で目的外土地を一時期株式会社谷村建設に使用させていました。本工事は終了したので、株式会社谷村建設は目的外土地上に付設した仮設の事務所等はすべて撤去しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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26日 (金) 13:00-13:10	新潟地方法務局糸魚川支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書、履歴事項全部証明書取得
7年9月26日 (金) 13:30-13:40	糸魚川市役所市民課税務係	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年10月2日名寄帳写等取得)
7年9月26日 (金) 14:20-14:30	目的物件所在地	外観調査
7年10月2日 (木) 8:20-8:30	当庁	目的外土地の所有者Aに対し借地契約等の照会書送付(令和7年10月14日回答書受領)
7年10月27日 (月) 14:20-15:40	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者会社前代表者Bと面談
7年11月28日 (金) 16:00-16:10	当庁	目的外土地の所有者Aから電話聴取
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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)

地番
区域
見出

大字平牛

請求部	所在	糸魚川市大字平牛字豊詰				地番	911番2			
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				備付 年月日 (原図)	平成5年10月1日				補記 事項	

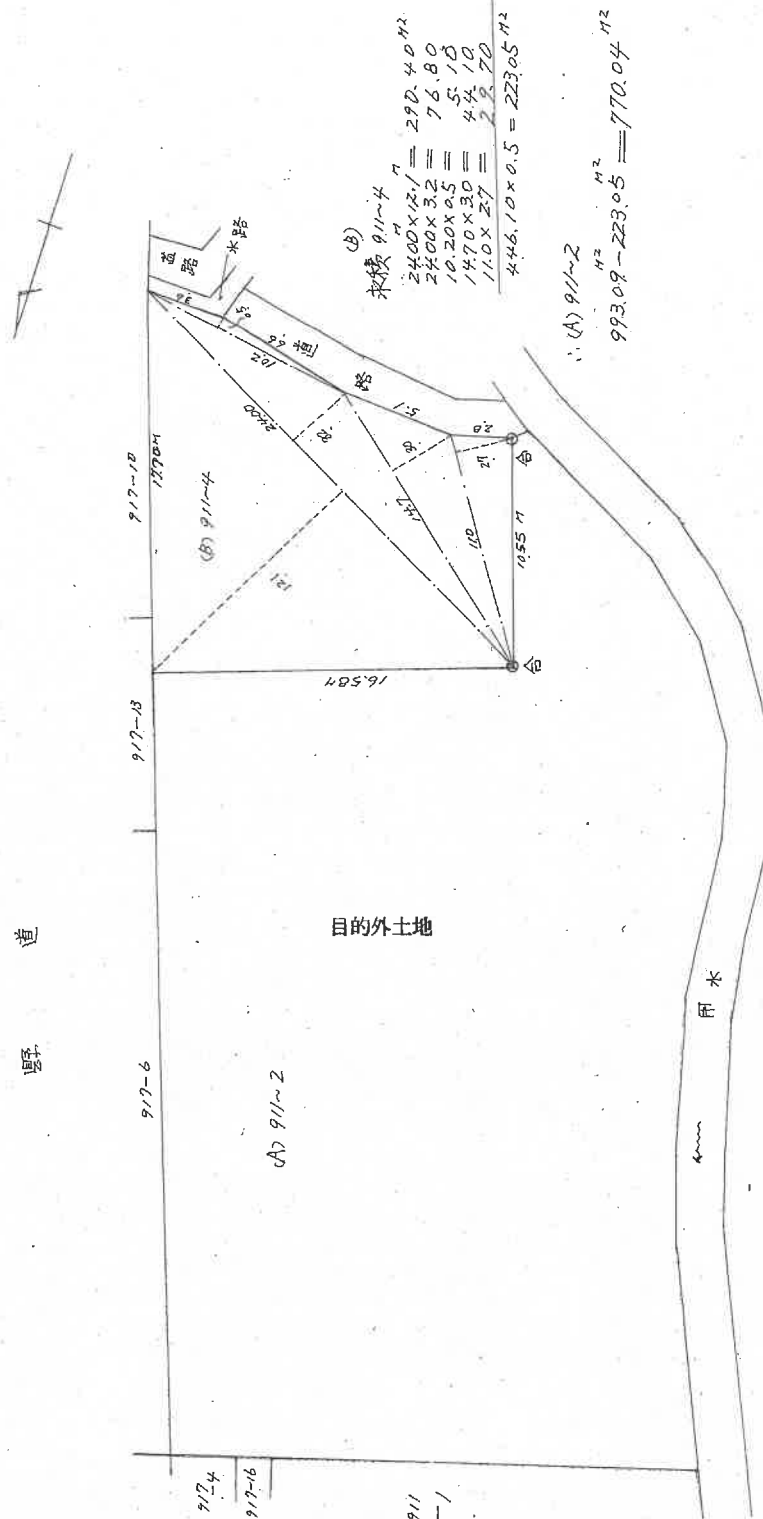
074461

911-2

地番 911-4, -2

土地の所在
糸魚川市大字平字豊誌 911-4

地積測量圖 58.12.8



①石杭・②金属標・③コンクリート杭・④合成樹脂杭

作者

(昭和58年12月 日作製)

人請申

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 $\frac{1}{250}$

登記年月日：平成18年3月14日

250683 各階平面図

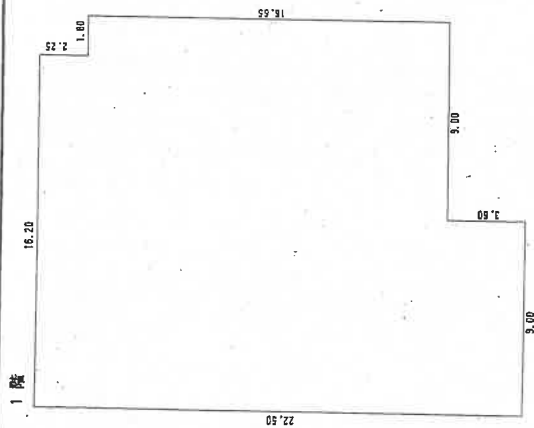
建物図面

家屋番号	911-2
建物の所在	糸魚川市大字平牛字豊結911番地2

求積表

22.50 × 9.00 = 202.5000
18.90 × 7.20 = 136.0800
16.65 × 1.80 = 29.9700

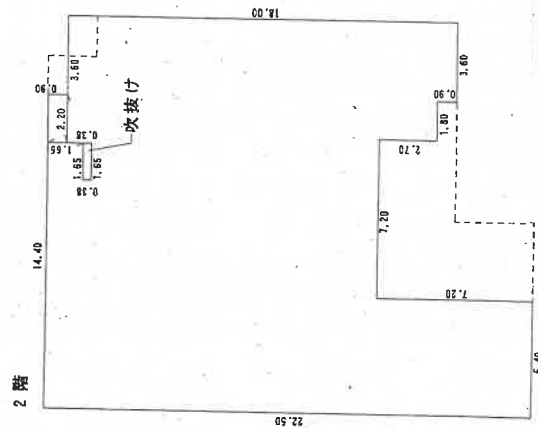
合計 368.5500
床面積 368.55 m²



求積表

22.50 × 5.40 = 121.5000
15.30 × 7.20 = 110.1600
18.00 × 1.80 = 32.4000
18.00 × 3.60 = 64.8000
0.33 × 1.65 = -0.5270

合計 328.2330
床面積 328.23 m²



物件(1)

字小谷

目的外土地



平成18年3月4日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

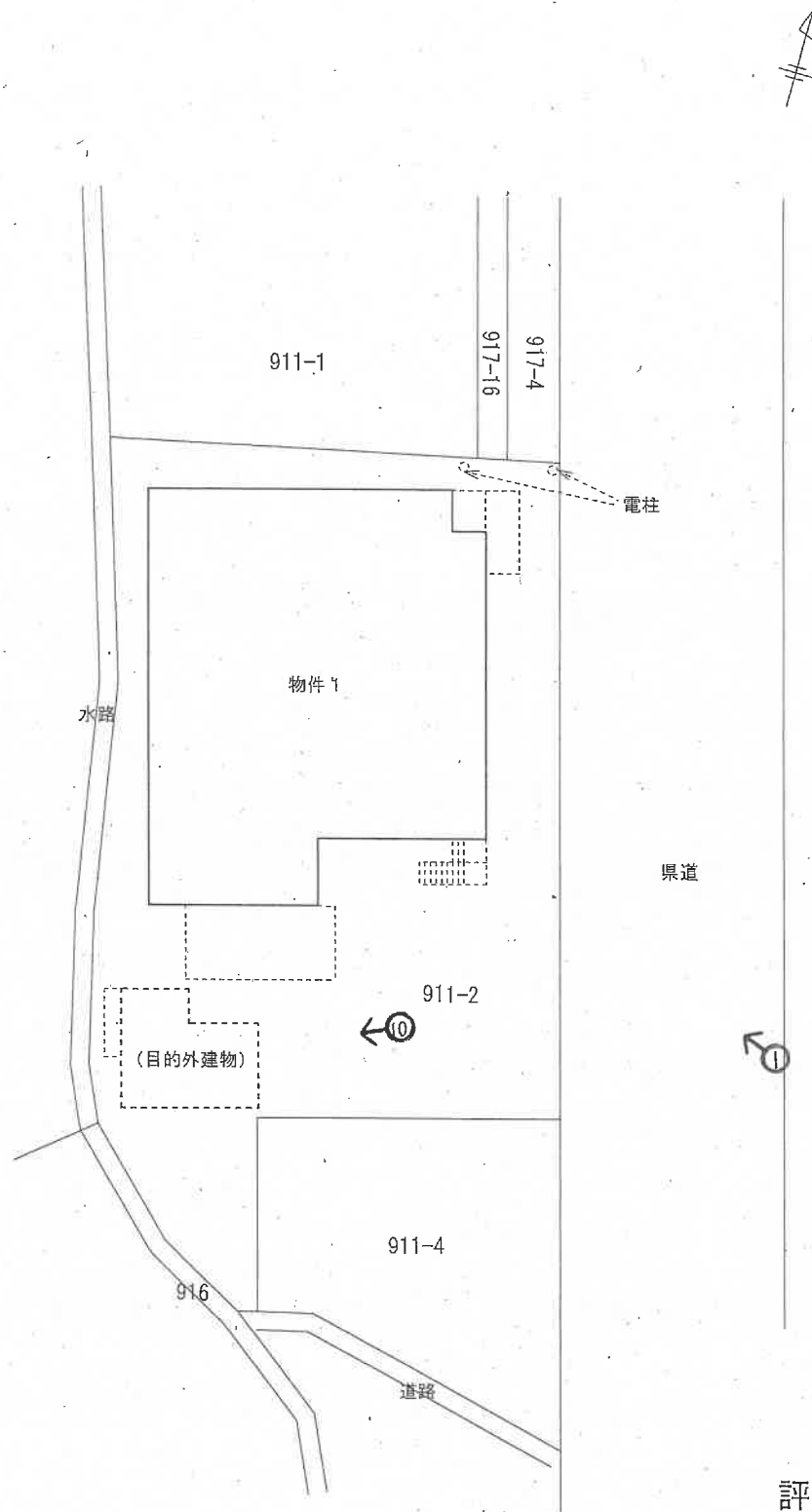
3月 1日(作製)

作製者

令和7年(ケ)第16号

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 400

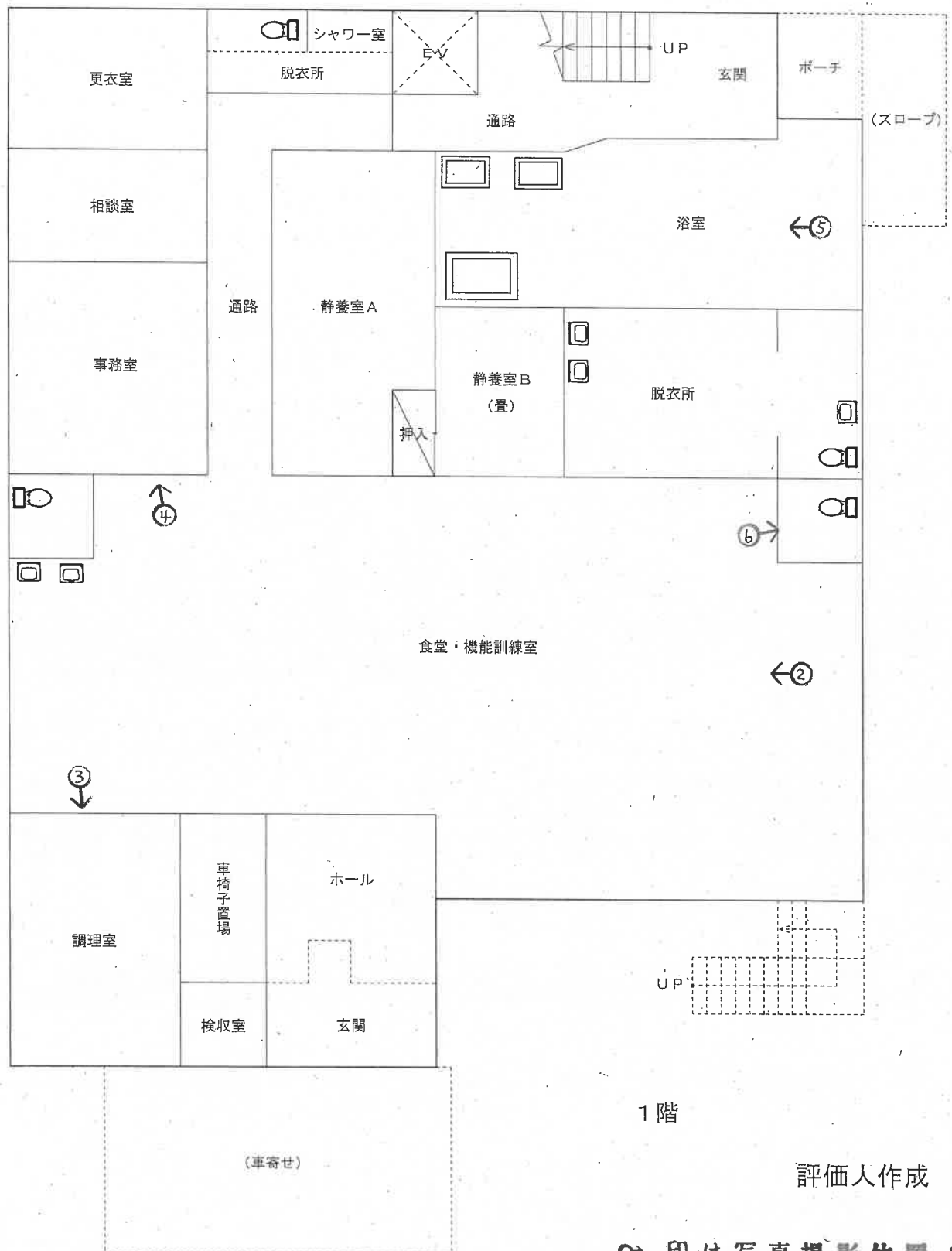


評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 1



1階

評価人作成

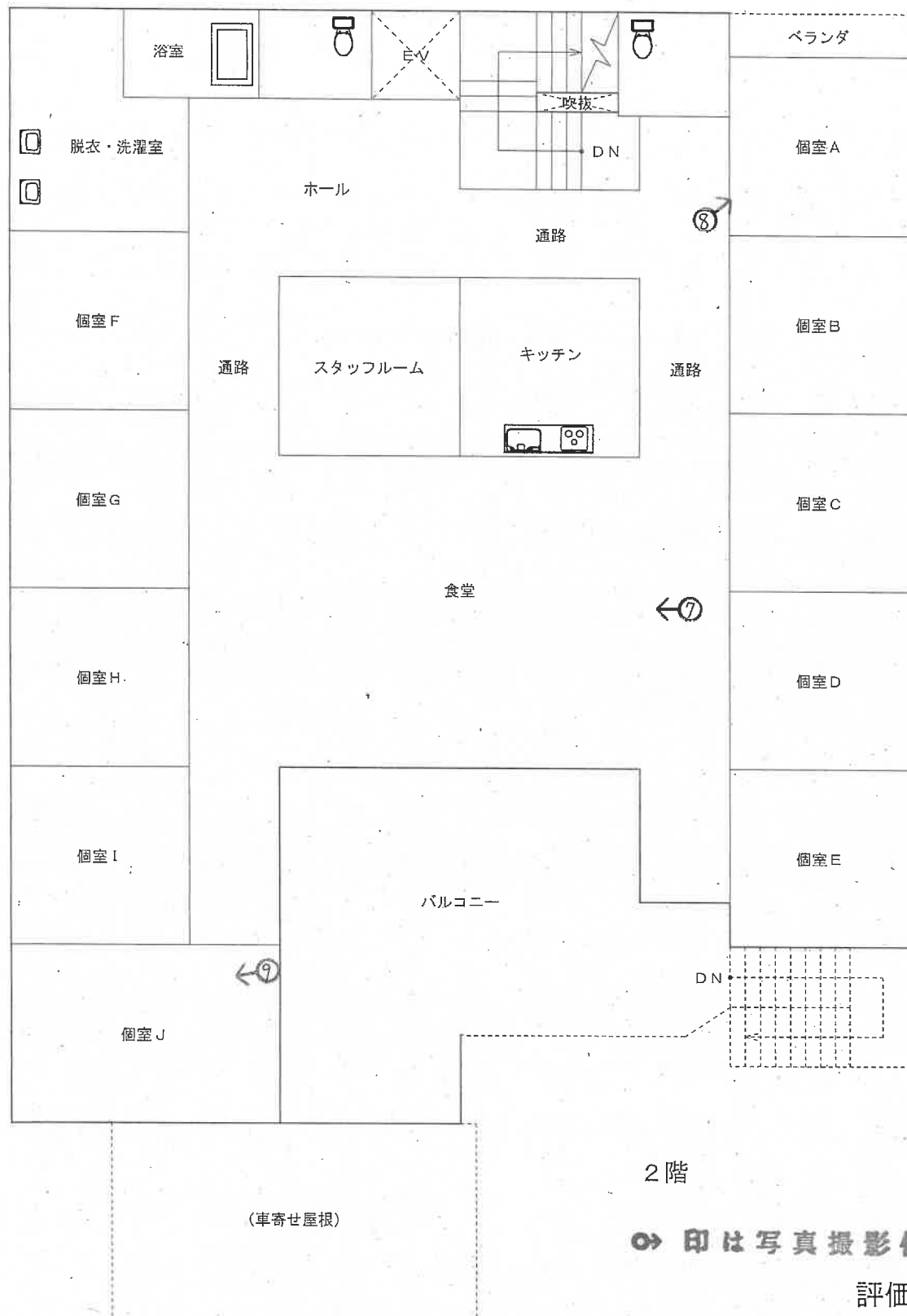
印は写真撮影位置、方向

(// 枚目)

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 1



2階

➡ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

(12 枚目)

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



令和7年（ケ）第16号
令和7年10月27日現地調査
令和7年12月4日評価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評価書

（物件1）

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 光 幸

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1（建物）	金20,640,000円

① 敷地利用権付建物の価格である。

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 家屋番号 種 類 構 造 床面積	糸魚川市大字平牛字豊詰9 1 1 番地2 9 1 1 番2 養護所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 368.55㎡ 2階 328.23㎡	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
	受命建物が存する目的外土地には、上記建物のほかに土地所有者が所有する目的外建物が存在する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象建物の敷地の概況等（物件1の敷地）

位置・交通	日本海ひすいライン「えちご押上ひすい海岸」駅、南方約 700 m (別添位置図参照)										
付近の状況	糸魚川市の市街地東方やや郊外、県道沿いに戸建住宅を中心として、一部事業所や店舗、共同住宅等も混在する地域である。 地域北方には県道西中糸魚川線が東西に走り、さらに北方にはえちごトキめき鉄道日本海ひすいラインや国道8号線が東西に走っている。 系統・連続性は概ね良好、生活上の利便施設や公共施設等への接近性は概ね普通程度である。										
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>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>無指定</td></tr> <tr> <td>建蔽率</td><td>70 %</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	非線引都市計画区域	用途地域	無指定	建蔽率	70 %	容積率	200 %	防火規制	無
都市計画区分	非線引都市計画区域										
用途地域	無指定										
建蔽率	70 %										
容積率	200 %										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	東側が県道とほぼ等高に接面する土地で、公簿地積 770.04 m²、間口約 35.5 m、奥行き約 25 m 程度の中間画地。 所有権等の概要は、下記特記事項のとおりである。										
接面道路	幅員約 12 m 舗装県道上町屋・釜沢・糸魚川線										
土地の利用状況 及び隣地の状況等	借地の対象土地には、物件1建物が建てられているほか、画地南西寄りには土地所有者Aの目的外建物が存している。(木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積約 39 m²) 隣接する土地との境界争い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	1. 敷地となっている土地の概要は、以下のとおりである。 糸魚川市大字平牛字豊詰 911 番 2 宅地 770.04 m² 所有者 A (登記記載) 2. 目的外土地にAが所有する目的外建物が存在する。										

借地契約内容 (概要) 物件 1 関係	所在地	糸魚川市大字平牛字豊詰 911 番 2
	公簿地目	宅地
	公簿地積	770.04㎡
	契約地積	770.04㎡
	賃貸人	土地所有者
	賃借人	建物所有者
	占有権原	賃借権
	占有開始時期	平成19年9月28日頃
	最初の契約日	平成24年4月27日
	最初の契約期間	平成24年4月27日から令和18年1月31日まで25年間
	地代等	月額60,000円（毎月末日限り翌月分支払）
	地代前払	無
	敷金・保証金	無
	地代の滞納	有、1,320,000円（令和7年10月9日現在）
	特約等	無
備考	特にない	

2. 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件 1	
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 18 年 2 月 28 日新築 経過年数 約 19 年 経済的残存耐用年数 約 11 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 2 階建 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング等 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 フローリング、タイル等 電気、ガス、給水、排水、衛生、火災報知器等 食堂・機能訓練室、厨房、事務室等
床面積(現況)	1 階 368.55 m ² 、2 階 328.23 m ² 、延べ面積 696.78 m ²	
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 養護所 間取り 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	建物全体としては、建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による経年相応の老朽化、摩滅等と認められる。 立ち会った B によれば、建物の空調設備が故障していると説明を受けた。 保守管理の状態はやや劣っている。	
建物の利用状況	令和 6 年 1 月 13 日業務終了し、現在は未利用の空家となっている。 建物所有者が、養護所として管理している。	
特記事項	敷地利用権については、借地権(賃借権)と認められる。	

区 分	目的外建物の概況
所 在	糸魚川市大字平牛字豊詰 9 1 2 番地
家屋番号	9 1 2 番の 3 附属建物符号 1（登記記載）
種 類	倉庫（現況）
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（現況）
床面積	約 3 9 m ² （現況）
所有者	土地所有者（D 承継人 A）
建築時期	不明
特記事項	本件目的外建物は、土地所有者（D 承継人 A）が農機具を格納するための倉庫として使用している。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1の敷地

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。

敷地 地番	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=オ
911 番 2	27,500	0.79	770.04	0.90	15,056,000

ア 標準画地価格（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（糸魚川－3）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
 $27,100 \text{ 円/㎡} \times 97.3 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 93 \approx 27,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：角地等 +3 %

◇地 域 格 差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 -7 %

イ 個別格差 規模、形状等 -21 %

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、建付減価補正率を90%と判定した。

② 物件1（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
1	185,000	696.78	0.28	36,093,000

ウ 現価率

・経過年数約19年、経済的残存耐用年数約11年、観察減価30%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

・現価率＝{残価率5%＋(1.00－0.05)×(経済的残存耐用年数11年／(経過年数19年＋経済的残存耐用年数11年))}×観察減価率(1.00－0.30)

2. 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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

敷地 地番	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
911 番 2	15,056,000	0.40	賃借権	6,022,000

イ 敷地利用権等割合

借地権(賃借権)に関して、敷地利用権等割合については 40 %が相当と評価した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 ②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2 ①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±イ)×ウ×エ×オ
1	36,093,000	+6,022,000	1.00	0.70	0.70	20,640,000

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 受命物件は、需要が相対的に乏しい敷地利用権付建物であり、敷地である目的外土地には土地所有者が所有する目的外建物が存在する現況であり、さらには土地賃貸借契約の可能性・煩雑性等の負担等、市場性が制約されることを勘案し、市場性修正率を 70 %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修正率を 70 %と判断した。

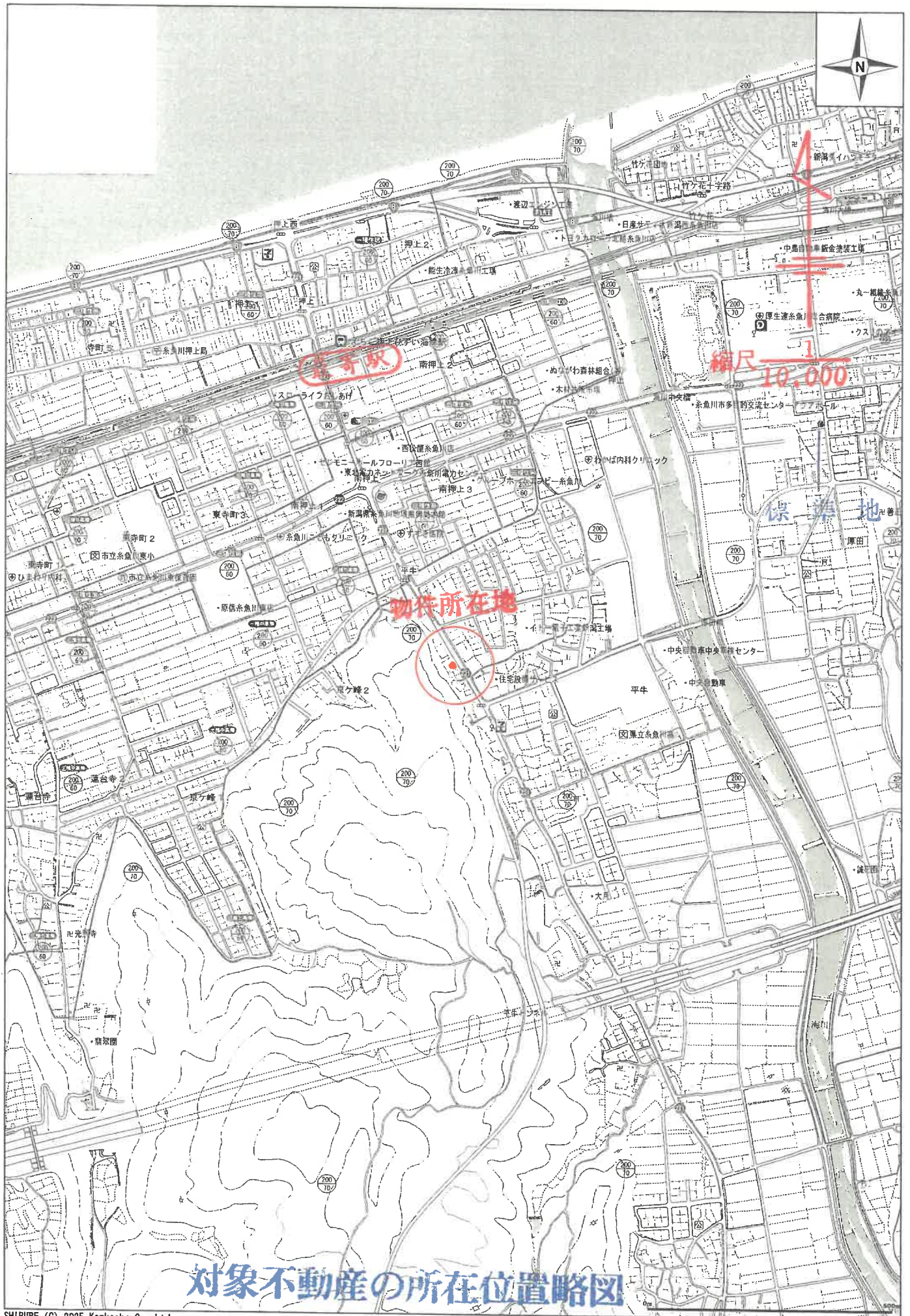
第6 参考価格資料

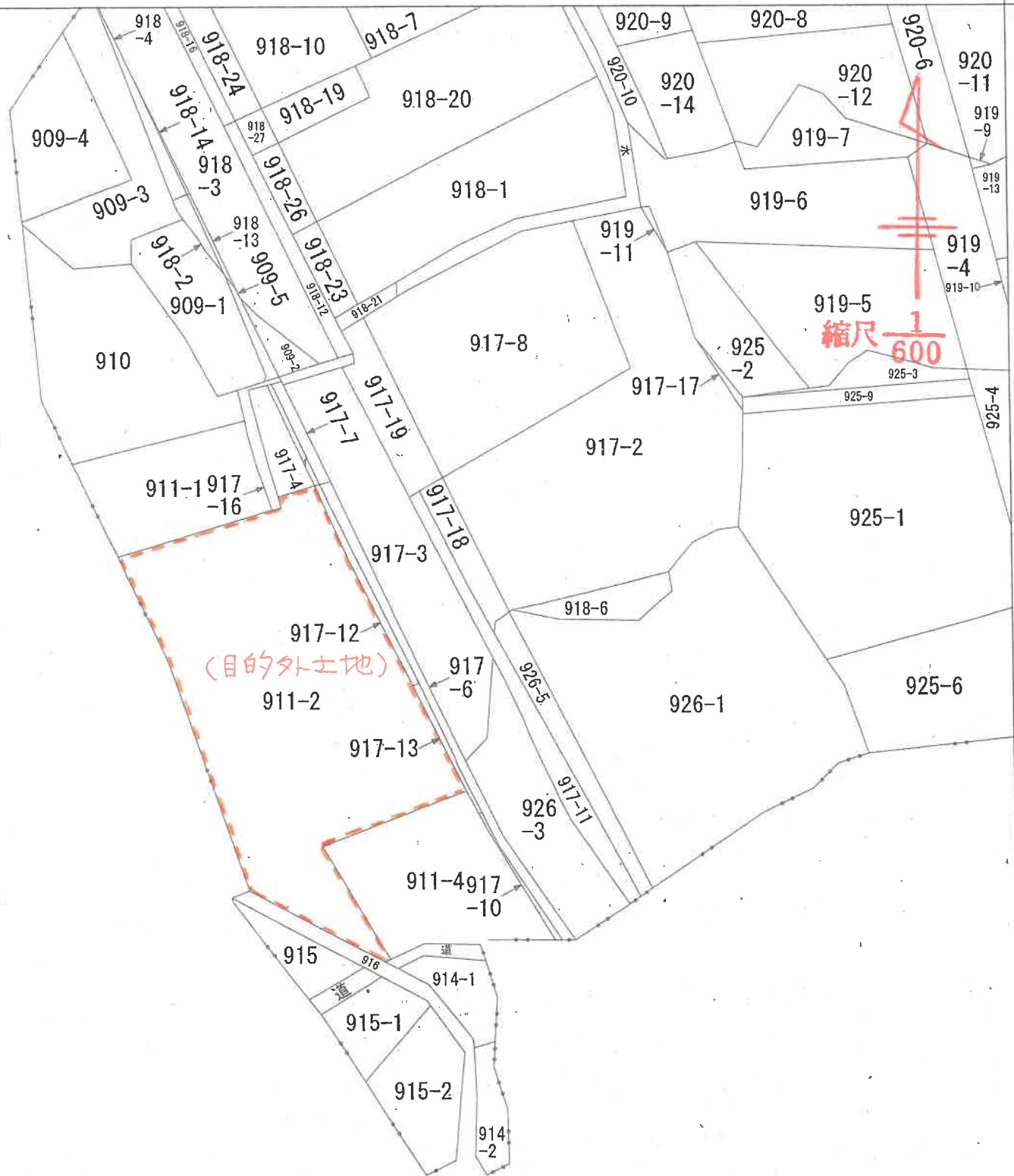
1 地価公示価格	(糸魚川－3)
所 在	糸魚川市大字厚田字城ノ越 520 番 1
価 格	27,100 円／㎡
位 置	えちご押上ひすい海岸駅まで道路距離約 1.4 k m
価 格 時 点	令和 7 年 1 月 1 日
地積、形状	171 ㎡
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水
接 面 街 路	東側幅員約 6.5 m 舗装市道、南側道
用途指定等	非線引都市計画区域、用途無指定 (建蔽率 70 %、容積率 200 %)
地域の概要	一般住宅、アパート等が混在する郊外の住宅地域

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
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





法務局備付公図 更正図写

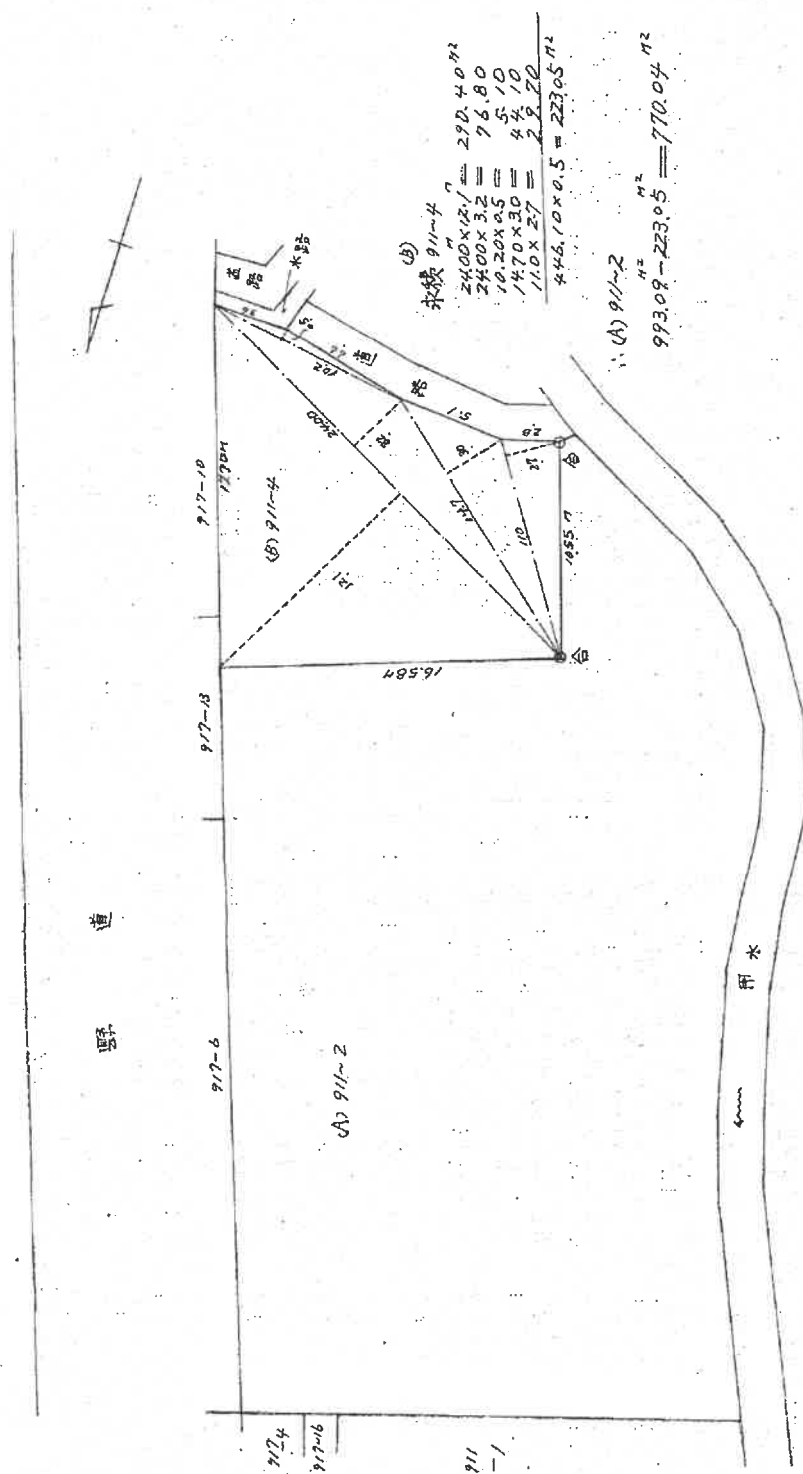
074461

② 911-2

58.12.8

地積測量區

地番	911-4, -2
土地の所在	永島川市大字平牛字



⑪石杭・⑫金屬標・⑬コンクリート杭・⑭合成樹脂杭

作製者		(昭和58年12月)	申請人		縮尺 1/250
-----	--	------------	-----	--	-------------

請求番号: 7-2

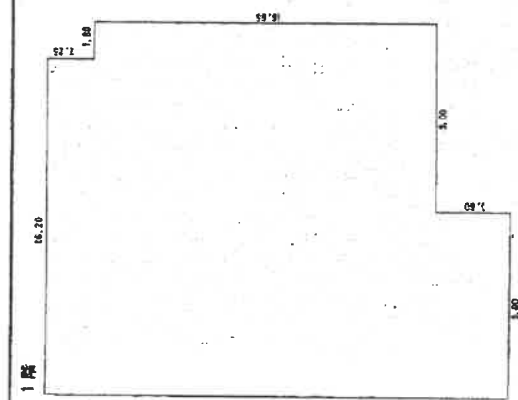
(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成18年3月14日

250683 各階平面図

國圖彙編

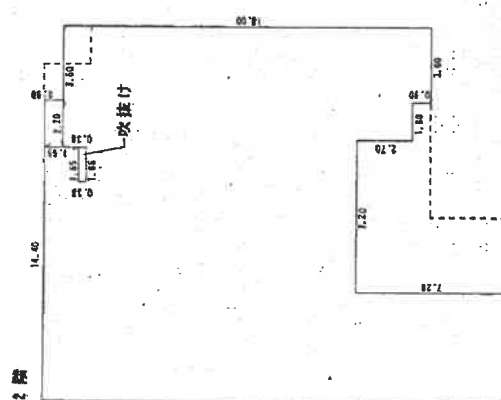
家屋番号	911-2
建物の所在	糸魚川市大字平



松
東
興

22.50	X	9.00	=	202.6000
18.90	X	7.20	=	136.0800
16.65	X	1.80	=	29.9700

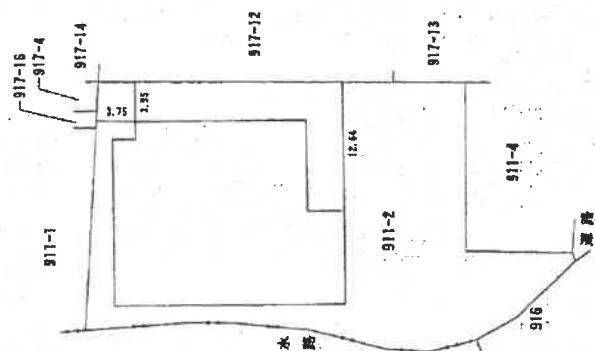
合計	368.5500
床面積	368.55 m ²



敬啟者

22.50	×	5.40	=	121.5000
15.30	×	7.20	=	110.1600
18.00	×	1.80	=	32.4000
14.00	×	3.80	=	64.8000
0.38	×	1.65	=	-0.6270

合計	328.2350.
床面積	328.23 m ²



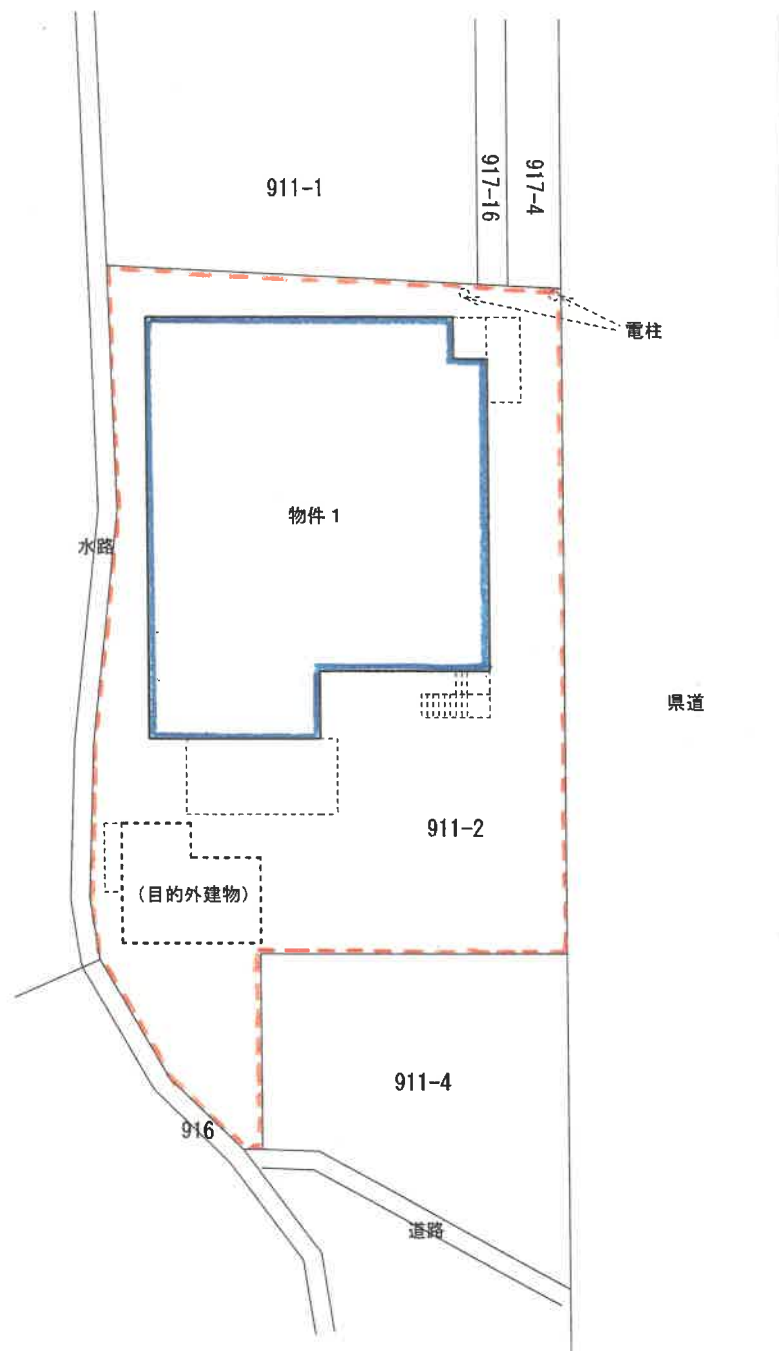
谷小字

平成廿八年 參月 廿四日 登載

作製者		縮尺	1 / 250	申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------	-----	--	----	---------

土地建物位置関係図
（概略図）

縮尺 1 : 400

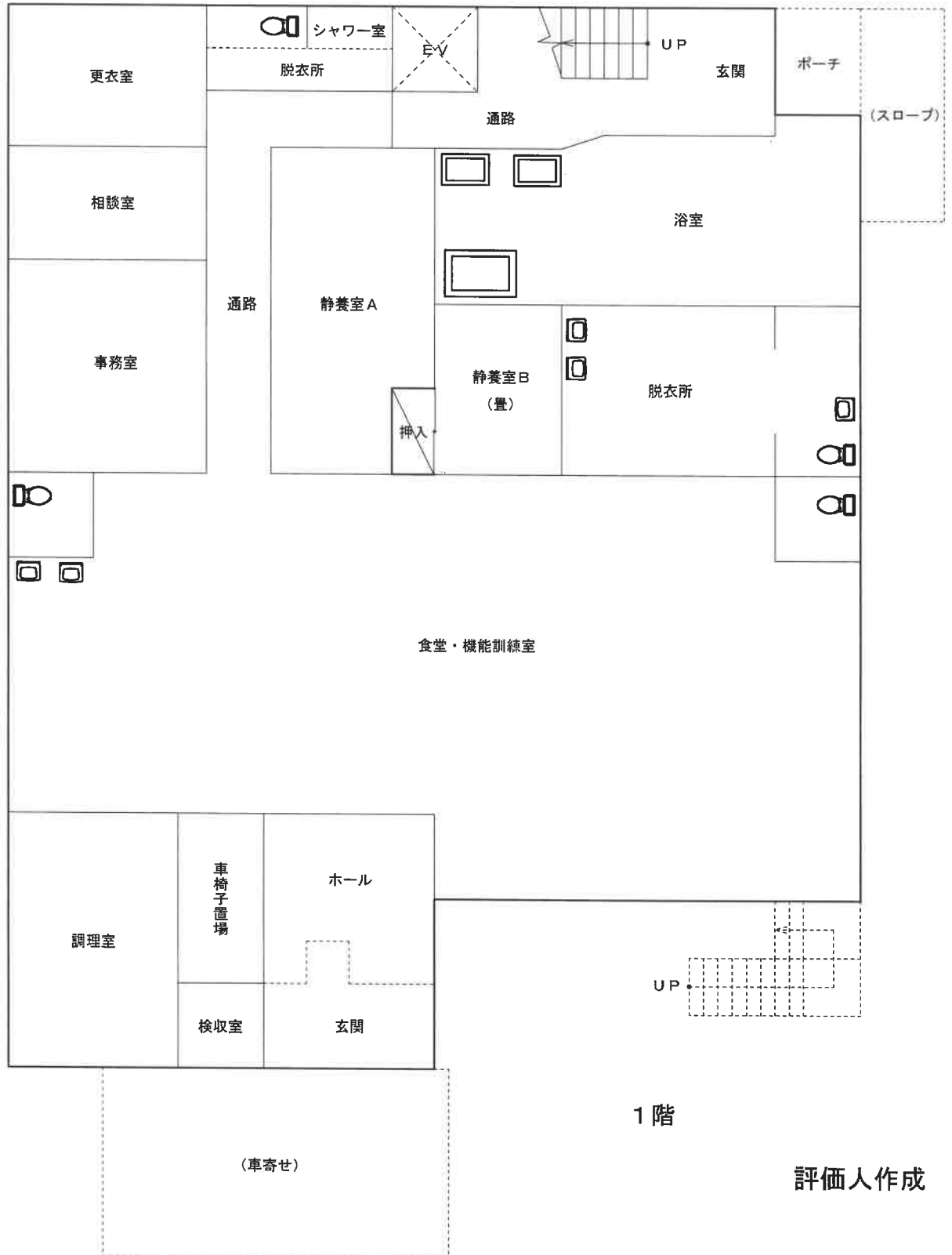


評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

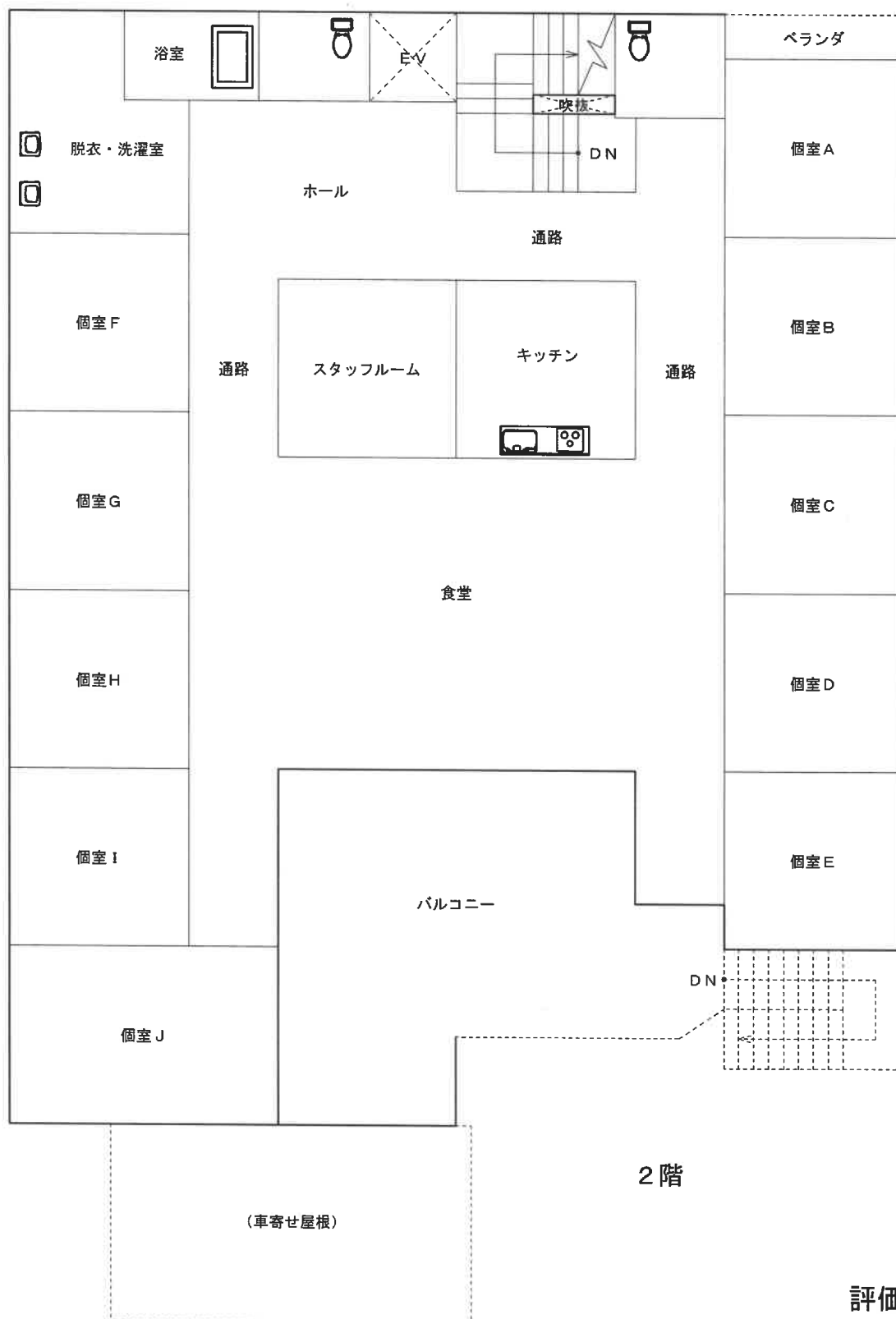
物件 1



建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 1



評価人作成