

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）
1～5	24,320,000 19,456,000	一括	4,864,000	331,563	47,364
1	3,360,000.				
2	2,730,000				
3	2,560,000				
4	9,700,000				
5	5,970,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 上越市栄町二丁目
 地 番 701番1
 地 目 宅地
 地 積 406.00平方メートル
- 2 所 在 上越市栄町二丁目
 地 番 701番2
 地 目 宅地
 地 積 330.00平方メートル
- 3 所 在 上越市栄町二丁目
 地 番 702番1
 地 目 宅地
 地 積 309.86平方メートル
- 4 所 在 上越市栄町二丁目 701番地1、701番地2
 家屋 番号 701番1
 種 類 店舗
 構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 183.88平方メートル
 2階 41.36平方メートル
- 5 所 在 上越市栄町二丁目 701番地1
 家屋 番号 701番1の2



物 件 目 録

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 99.37平方メートル
2階 99.37平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約105平方メートル
2階 99.37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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 5】

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

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 上越市栄町二丁目
 地 番 701番1
 地 目 宅地
 地 積 406.00平方メートル
- 2 所 在 上越市栄町二丁目
 地 番 701番2
 地 目 宅地
 地 積 330.00平方メートル
- 3 所 在 上越市栄町二丁目
 地 番 702番1
 地 目 宅地
 地 積 309.86平方メートル
- 4 所 在 上越市栄町二丁目 701番地1、701番地2
 家屋 番号 701番1
 種 類 店舗
 構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 183.88平方メートル
 2階 41.36平方メートル
- 5 所 在 上越市栄町二丁目 701番地1
 家屋 番号 701番1の2



物 件 目 録

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 99.37 平方メートル
2 階 99.37 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 105 平方メートル
2 階 99.37 平方メートル



令和7年(ケ)第28号
令和8年1月5日受理
令和8年2月**16**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 上越市栄町二丁目
 地 番 701 番 1
 地 目 宅地
 地 積 406.00 平方メートル
- 2 所 在 上越市栄町二丁目
 地 番 701 番 2
 地 目 宅地
 地 積 330.00 平方メートル
- 3 所 在 上越市栄町二丁目
 地 番 702 番 1
 地 目 宅地
 地 積 309.86 平方メートル
- 4 所 在 上越市栄町二丁目 701 番地 1、701 番地 2
 家屋 番号 701 番 1
 種 類 店舗
 構 造 木造ステンレス鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 183.88 平方メートル
 2 階 41.36 平方メートル
- 5 所 在 上越市栄町二丁目 701 番地 1
 家屋 番号 701 番 1 の 2



物 件 目 録

種 類	店 舗
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 99.37平方メートル
	2階 99.37平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県上越市栄町二丁目11番36号	
土地	物件1ないし3	
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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、2）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 { 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、建物内に食卓その他の目的外動産を多数残置したまま、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 ☐ ある { 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	新潟県上越市栄町二丁目11番36号		
土地	物件1ないし3		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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5		
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：1階約105平方メートル、2階99.37平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 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、建物内に座卓その他の目的外動産を多数残置したまま、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 ☐ ある { 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1及び物件2の土地は物件4及び物件5の建物の敷地等として、物件3の土地は駐車場として相互に一体となって利用されている。
- 2 物件2及び物件3の土地は南側で幅員約24メートルの国道8号線に、物件1及び物件3の土地は北側で幅員約8メートルの市道栄町二丁目1号線に各々接面する。
- 3 国道8号線のうち、上越市大字夷浜字南原と上越市大字虫生岩戸字踊浜間については昭和42年1月17日付建設省告示第54号(最終決定：平成10年7月14日付新潟県告示第1385号)により下記内容の都市計画決定がなされている。上越市役所発行の都市計画決定原義図写によれば、物件2及び物件3の土地の南側約3メートルの部分が将来道路用地として収用される(別紙都市計画決定原義図写参照)。

記

- (1) 道路番号及び道路名：3・3・2 直江津バイパス線
- (2) 起点・終点：上越市大字夷浜字南原～上越市大字虫生岩戸字踊浜間、延長10530メートル
- (3) 計画：起点終点間の道路幅員を28メートルにする計画
- 4 物件1ないし3の土地は南側の間口が約26メートル、奥行きが約42.5メートルの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 5 物件1ないし3の土地に対する物件4及び物件5の建物の敷地利用権の及ぶ範囲については、物件1ないし3の土地の公簿地積を物件4及び物件5の建物の1階現況床面積により案分し、
- (1) 物件1ないし3の土地に対する物件4の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約665.72平方メートル
- (2) 物件1ないし3の土地に対する物件5の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約380.14平方メートルと認定した。
- 6 物件2の土地上に工作物(「胡堂題銭形」と表記された看板)が存在するほか、物件3の土地上に工作物(「とんかつ 大海老ふらい」と表記された看板)が存在する。
- 7 物件2の土地上に私設電柱が1本が存在する。
- 8 物件4の建物と物件5の建物は合棟されていて、建物内部から行き来できるような構造になっている。
- 9 物件5の建物の1階及び2階のトイレ(各2つ)のうち、いずれも南側部分のトイレの戸に「故障中」の張り紙が張られている。
- 10 物件4及び物件5の建物の占有については、物件4の建物の1階店舗部分に掲示された食品営業許可書及び債務者兼所有者会社代表者Aの陳述、立入調査の結果等から所有者占有と認定した。
- 11 物件4及び物件5の建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 12 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市栄町二丁目700番の所有者：B
- ② 上越市栄町二丁目702番2の所有者：C
- ③ 上越市栄町二丁目787番(公衆用道路)、同所771番(公園)の所有者：上越市

(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 (債務者兼所有者会社代表者)	1 有限会社銭形は令和7年12月中旬ころまで物件4の建物の1階部分において飲食店を営んでいましたが、同日ころをもって業務を停止しました。現在店舗は稼働していません。 2 物件4の建物の2階部分は有限会社銭形が事務所等として使用していました。 3 元々、物件5の建物は有限会社銭形が店舗として使用していた建物です。数年前より客足が減り、物件5の建物は数年前から店舗としては使用していません。 4 令和6年1月の能登半島地震の時は直江津地域もかなり揺れました。物件5の建物の2階配膳室の床に散乱している食器は地震の際に落ちて割れた食器です。建物の被害はなかったと思います。 5 物件5の建物を増築した時期は記憶にありません。 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
8年1月6日 (火) 12:00-12:05	上越市役所税務課	資産証明書及び間取図等の交付申請書持参(令和8年1月13日資産証明書等取得)
8年1月6日 (火) 12:20-12:25	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
8年1月6日 (火) 13:00-13:15	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
8年1月27日 (火) 10:00-11:30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影(物件4の建物の1階部分及び物件5の建物)(D立会い)
8年2月6日 (金) 11:45-12:20	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影(物件4の建物の2階部分)。債務者兼所有者会社代表者Aと面談
年 月 日 () : - :		
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 を立ち会わせ、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8年1月27日に有限会社銭形の元従業員Dから物件5の建物の鍵を借用し、同人立会いのうえ、物件1ないし5の土地建物に対する現況調査を実施したが、同人から物件4の建物の2階部分に入るための鍵を所持していない旨述べられ、かつ、債務者兼所有者会社代表者Aに確認するも、物件4の建物の2階部分の鍵は保管していない旨述べたので、令和8年2月6日に物件4の建物の2階部分に立ち入るため、封鎖されているドアを解錠技術者に解錠させ、物件4の建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

所在：上越市栄町二丁目

(座標値種別：図上測定)

-23061.264

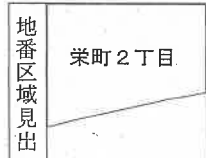
+129021.270



所在：上越市新栄町三丁目



(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(noto2024_BL.par)による修正がされています。
(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。
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(chuetsuuki2007.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



新潟地方公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 上越市栄町二丁目					地 番 702番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号 Ⅷ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

(9 枚目)

請求番号：7-4

(1/1)

公用

登記年月日：昭和53年6月14日

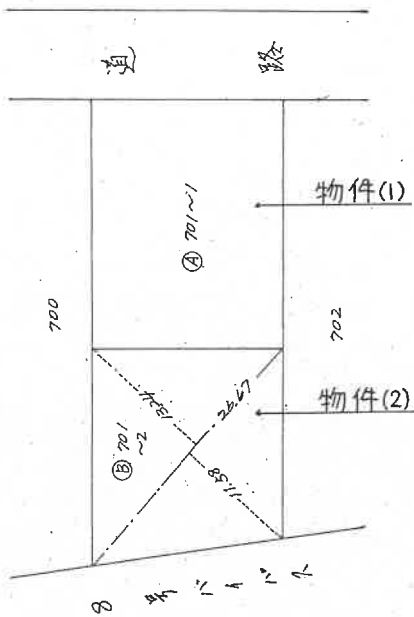
310598

地積測量図

⑦ 701 後・新同一

地番 701~2-1

土地の所在 上越市桑町2丁目



求積表

⑤ 701~2

$26.67 \times (13.24 + 11.58) = 661.9494$
 $\div 2 = 330.9747 \text{ m}^2$

④ 701~1

$737 - 330.9747 = 406.0253 \text{ m}^2$

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

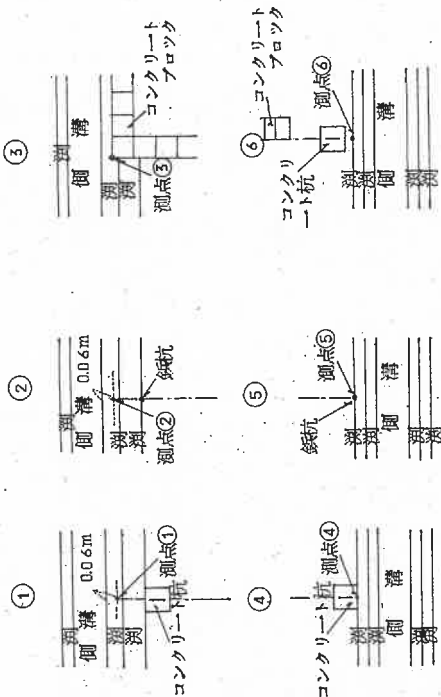
(昭和53年6月13日作製)

昭和53年6月14日登記

登記年月日：昭和60年3月28日

310599

測点明細



求積表

① 702~1

$$41.08(7.649 + 7.437) = 619.73288$$

$$\frac{1}{2} = 309.86644 \text{ m}^2$$

② 702~2

$$40.045(7.850 + 7.622) = 619.57624$$

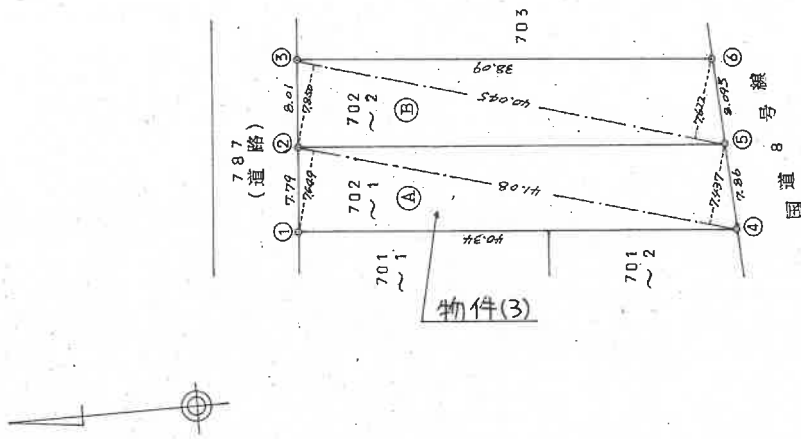
$$\frac{1}{2} = 309.78812 \text{ m}^2$$

地積測量図

前 702 後・新 同一

地番 702~1, 702~2

土地の所在 上総市栄町2丁目



⑤石杭・⑥金風標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

作製者

昭和60年3月27日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和60年3月28日登記

登記年月日：昭和60年1月11日

552708

各階平面図

家屋番号 701~1

建物図面

建物の所在 上越市栄町二丁目 701~1 701~2

1 階

10.05

0.96

0.45

求積表

1 階

イ $0.96 \times 0.45 = 0.4320$

ロ $1.911 \times 9.60 = 18.33880$ (十)

18.33880

18.33880²

19.11

18.15

□

9.60

2 階

8.69

4.55

(4.67)

0.91

3.64

ハ

5.58

2.93

1.08

1.36

1.36

41.36²

2 階

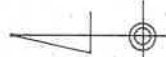
イ $4.55 \times 2.93 = 13.3315$

ロ $3.19 \times 1.09 = 3.4771$

ハ $4.55 \times 4.67 = 21.2485$

ニ $3.64 \times 0.91 = 3.3124$ (十)

41.3695



道路

物件(1)
701~1

物件(4)

702

物件(2)

701~2

9.60m

700

1.56m

道路

作製者

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60年(月) 日登記

登記年月日：昭和63年8月24日

552709

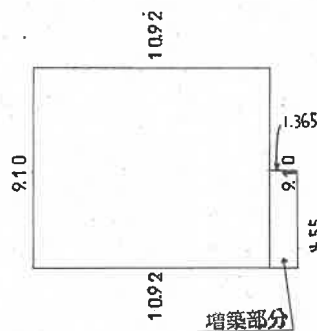
各階平面図

家屋番号 701~102

建物図面

建物の所在 上越市栄町2丁目 701~1

1 階・2 階
(各階同型)



求積表

1 階・2 階
(各階同型)

$$10.92 \times 9.10 = 99.3720$$

$$99.37 \text{ m}^2$$

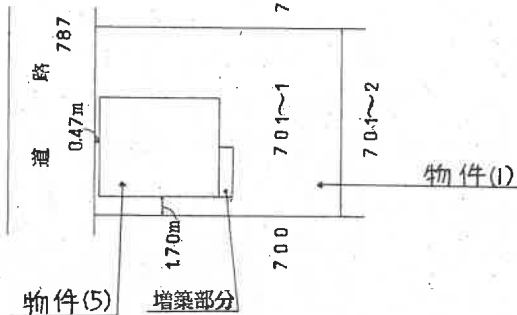
増築部分 (概測)

$$1.365 \times 4.55 = 6.21075 \text{ (概測)}$$

$$\approx 6.21 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$99.37 \text{ (m}^2\text{)} + 6.21 \text{ (m}^2\text{)} = 105.58 \text{ (概測)}$$

$$\approx 105 \text{ (m}^2\text{)}$$



作製者

3 年 8 月 23 日 作製

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

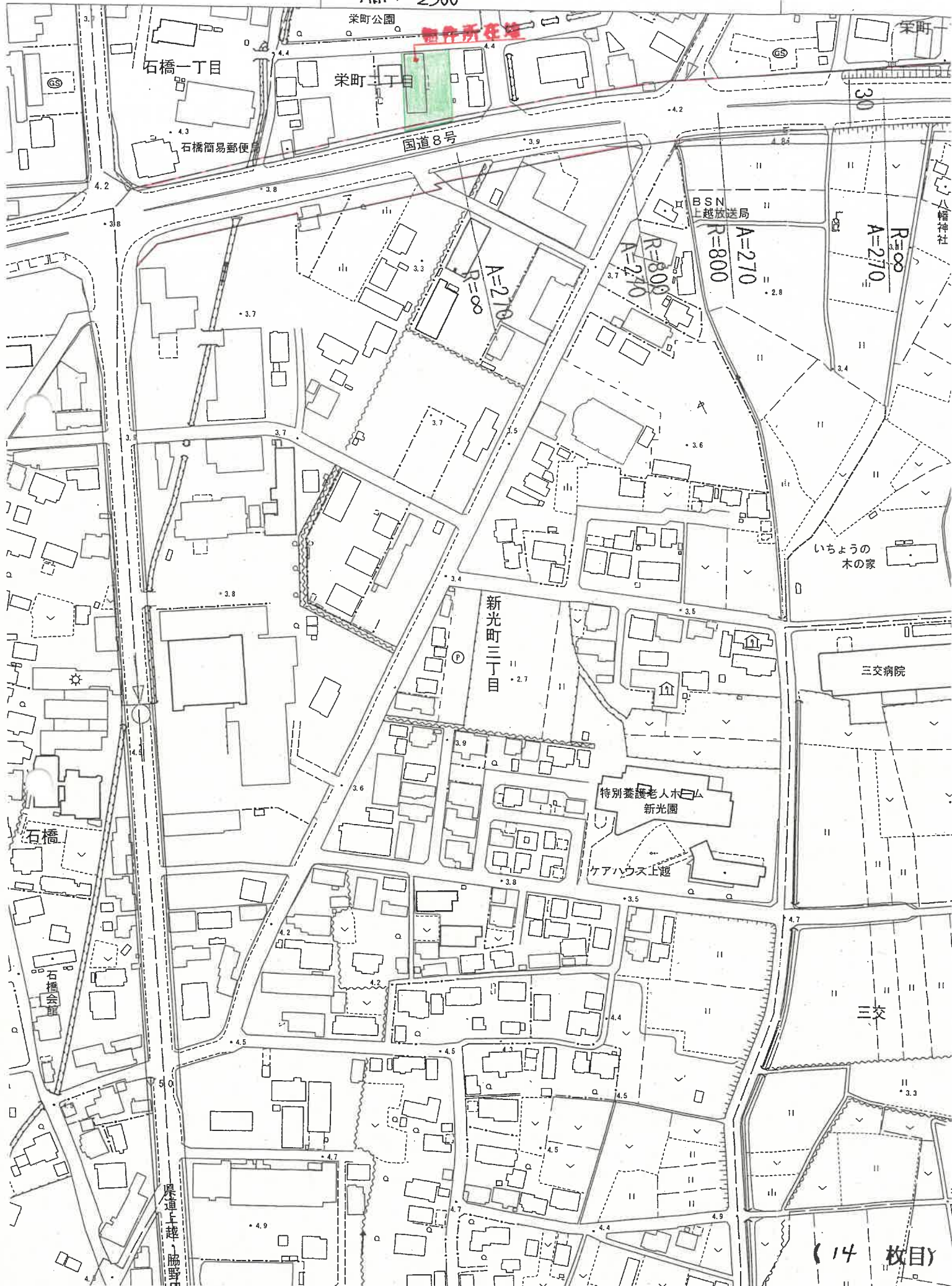
縮尺 1/500

昭和63年8月24日登記

上越市役所都市計画課の都市計画決定原案図

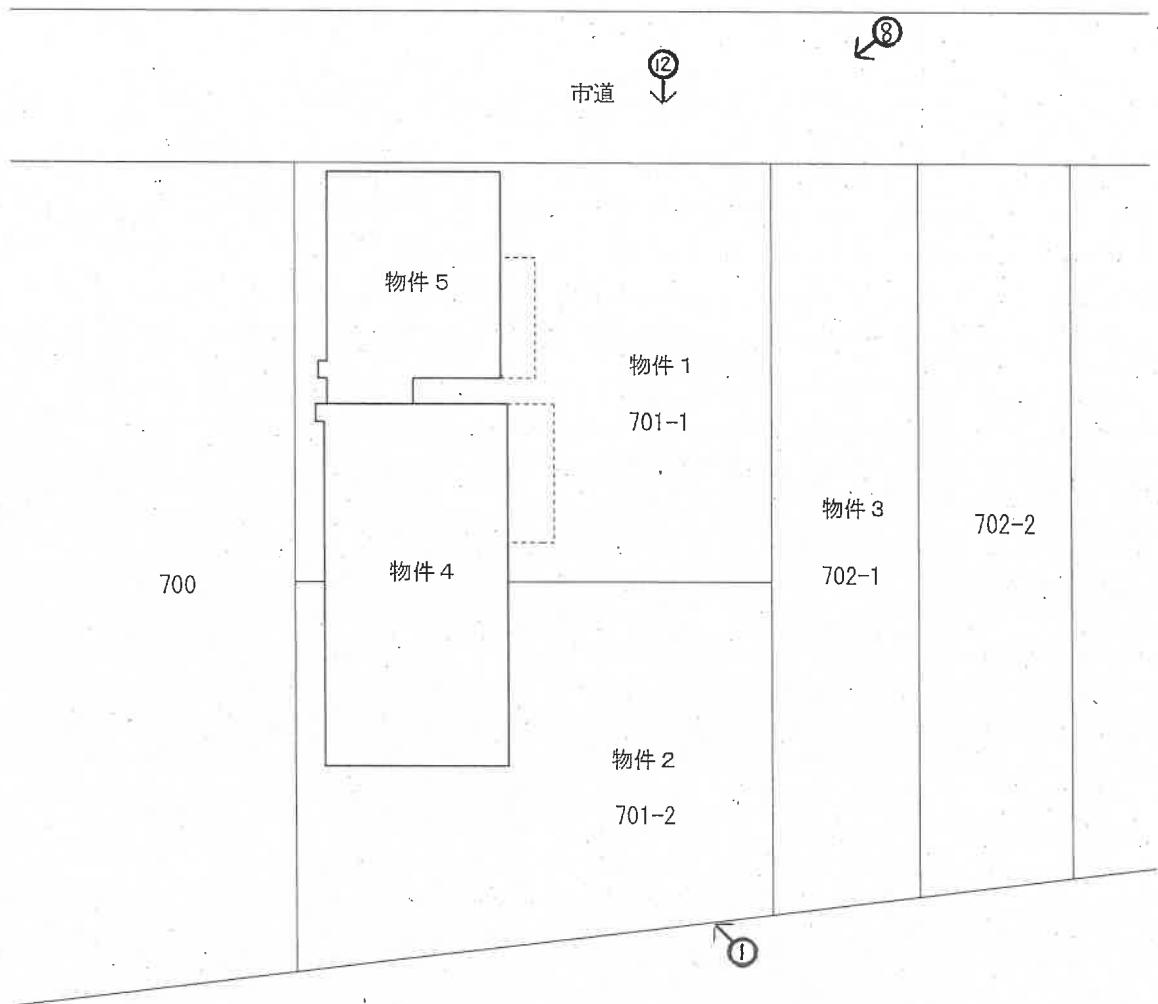
縮尺: $\frac{1}{2500}$

64-3



土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 400



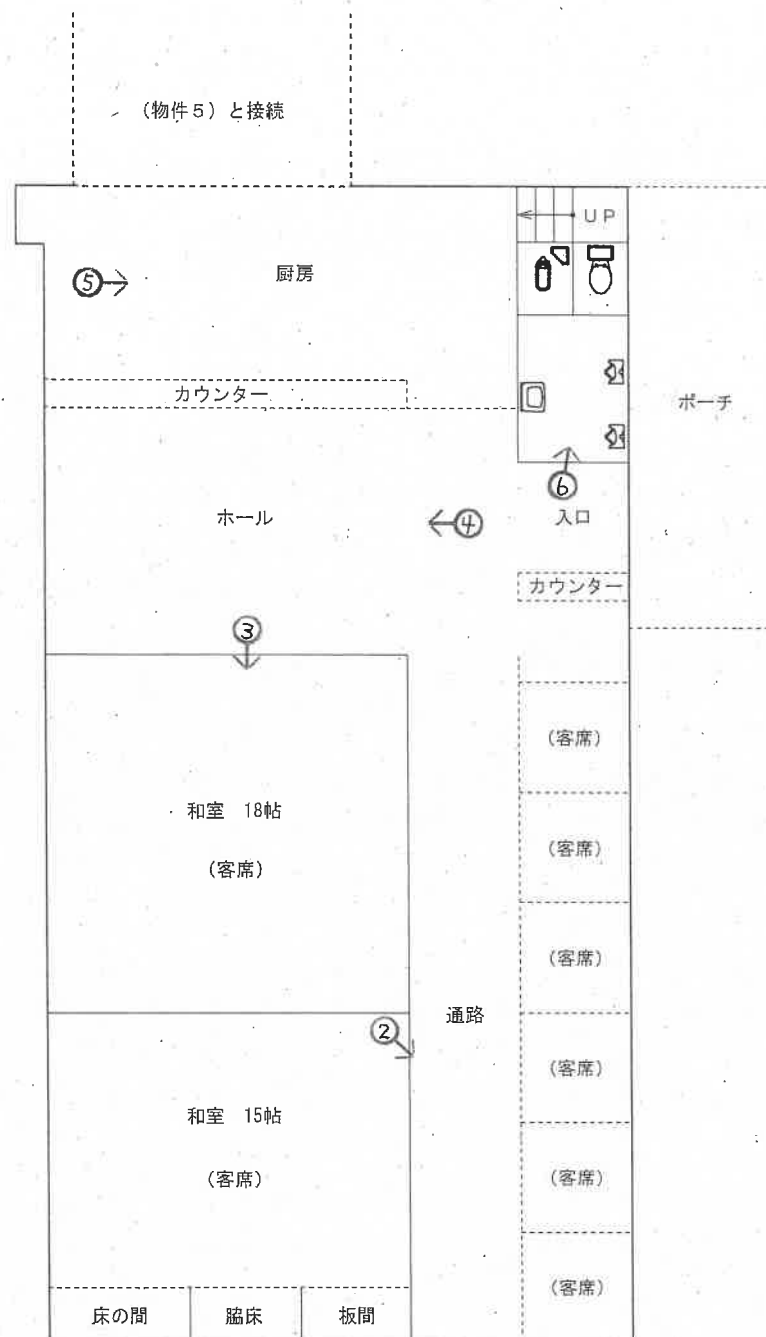
国道

評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 4



1階

評価人作成

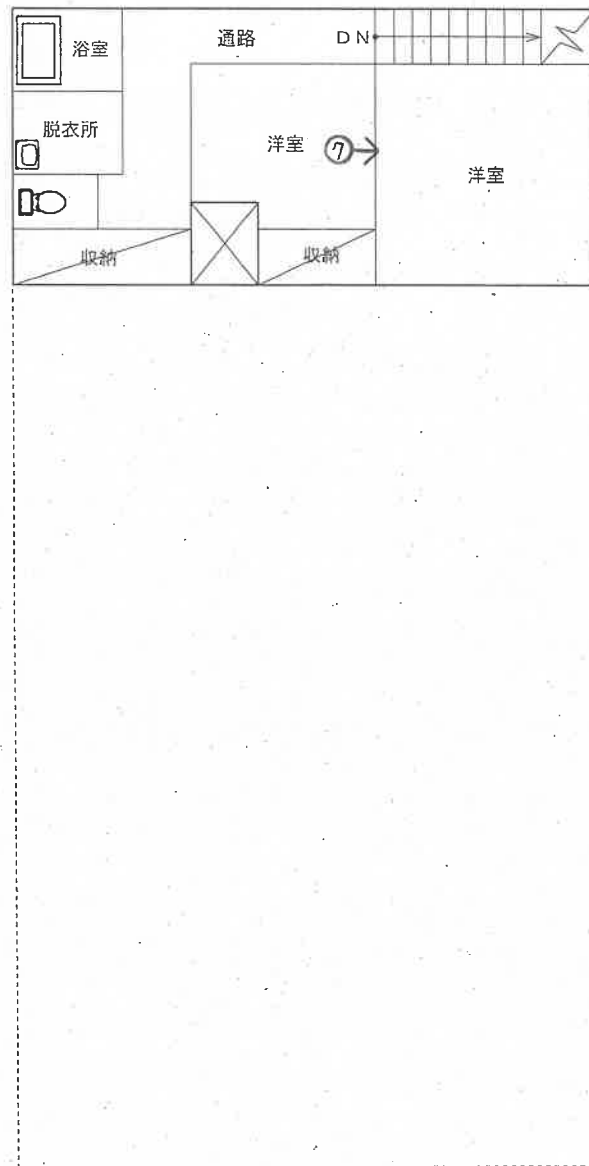
➡ 印は写真撮影位置、方向

(16枚目)

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 4



2階

評価人作成

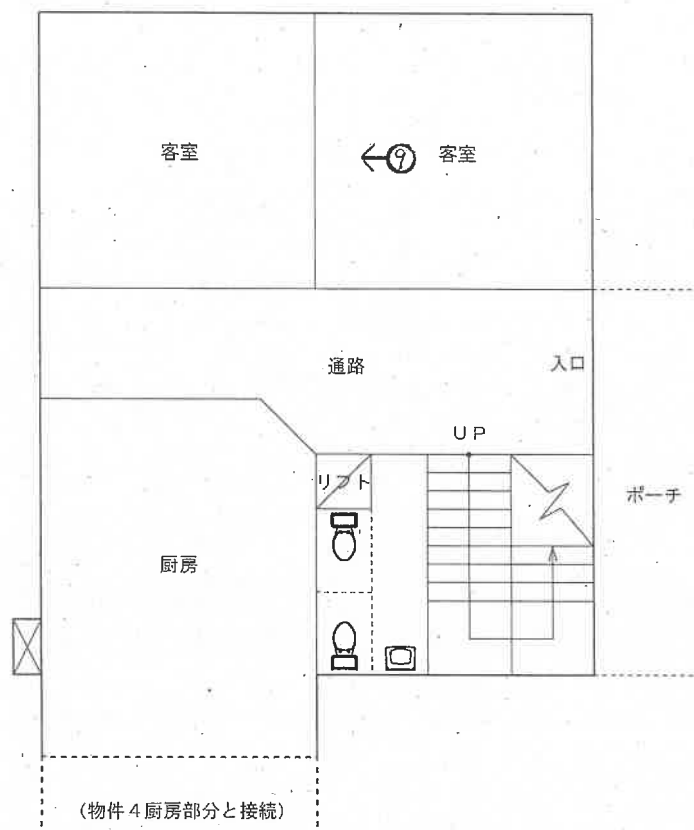
(17 枚目)

➡ 印は写真撮影位置、方向

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件5



1階

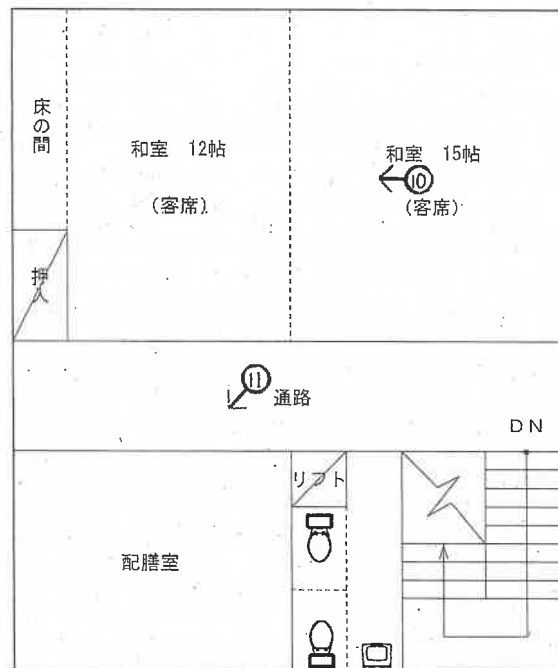
評価人作成

📷 印は写真撮影位置、方向

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件5



2階

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



令和7年（ケ）第28号
令和8年1月27日 現地調査
令和8年2月 6日 現地調査
令和8年2月20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24,320,000円	
物件番号	内訳価格
1（土地）	金3,360,000円
2（土地）	金2,730,000円
3（土地）	金2,560,000円
4（建物）	金9,700,000円
5（建物）	金5,970,000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	上越市栄町二丁目 701番1 宅地 406.00㎡	ほぼ左記のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市栄町二丁目 701番2 宅地 330.00㎡	ほぼ左記のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市栄町二丁目 702番1 宅地 309.86㎡	ほぼ左記のとおり
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	上越市栄町二丁目701番地1、 701番地2 701番1 店舗 木造ステンレス鋼板葺2階建 1階 183.88㎡ 2階 41.36㎡	ほぼ左記のとおり
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	上越市栄町二丁目701番地1 701番1の2 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 99.37㎡ 2階 99.37㎡	増改築等があり以下のとおり 床面積： 1階 約105㎡ 2階 99.37㎡
番号	特 記 事 項		
	物件4と物件5建物は、増改築等により合棟され、一体として利用されている。		

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3）

位置・交通	妙高はねうまライン「直江津」駅、南方約 1.5 k m (別添位置図参照)
付近の状況	直江津地区南方、国道 8 号線沿いに位置し、各種店舗や事務所等が建ち並ぶ路線商業地域である。近隣東方には、1 級河川関川が北流し関川大橋が架かり、西方には国道と県道が交差する石橋交差点が存している。 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)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 市街化区域 第2種住居地域 60 % 200 % 無
画地条件 (規模、形状等)	物件 1 乃至 3 土地は一体利用されており、南側が国道に、北側が市道にほぼ等高に接面する 2 方路地となっている。南間口約 26 m、奥行約 42.5 m 程度、公簿地積 1,045.86 m ² 、規模が大きい概ね長方形地である。
接面道路	南側幅員約 24 m舗装国道 8 号線 北側幅員約 8 m舗装市道栄町二丁目 1 号線
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1 乃至 3 土地は一体として、物件 4 及び 5 建物の敷地等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、画地西寄り中央付近に受命物件 4 建物が位置し、その北側に物件 5 建物が存している。 画地東寄り部分は、主として来客用駐車場として利用されている。 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 ガス 下水道 有 (引込済) 有 (引込済) 有 (引込済)
特記事項	近隣地域を含む国道 8 号線には、道路拡幅(計画幅員 28 m)の都市計画決定があり、近隣東方の一部地域では「直江津バイパス」山側 3 車線化事業が現在整備進行中であるが、受命物件附近は現段階で事業は完了済である。 (国土交通省北陸地方整備局高田河川国道事務所調査第二課)

2. 建物の概況及び利用状況等

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）	昭和 59 年 12 月 22 日新築
	経過年数	約 41 年
	経済的残存耐用年数	約 4 年
仕 様	構 造	木造 2 階建
	屋 根	ステンレス鋼板葺
	外 壁	リシン吹付等
	内 壁	ビニールクロス貼り等
	天 井	目透し天井等
	床	石張り、畳、モルタル等
	設 備	電気、ガス、給水、排水、衛生等
	その他	厨房、事務室等
床面積(現況)	1 階 183.88 m ² 、2 階 41.36 m ² 、延べ面積 225.24 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	新築当時としてはやや優る	
保守管理の状態	店舗部分は、古民家を移築して建築されたものと推察され、太い梁や柱で構成されている。 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、1 階店舗部分の保守管理の状態は概ね普通程度であるが、2 階事務室部分の保守管理状態は劣っている。	
建物の利用状況	昨年末頃までは、1 階が飲食店舗、2 階が事務所等として利用されていた建物と推察されるが、現在は空家となっており、所有者占有と認めた。 建物内にはテーブルや椅子、その他の目的外動産が多数残置されている。	
特記事項	物件 4 と物件 5 建物は、増改築等により合棟され、一体として利用されている。	

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 63 年 8 月 10 日新築
	経過年数	約 37.5 年
	経済的残存耐用年数	約 7.5 年
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 リシン吹付等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 塩ビシート、畳、フリーリング、モルタル等 電気、ガス、給水、排水、衛生等 厨房、配膳室等
床面積(現況)	1 階 約 105 m ² 、2 階 99.37 m ² 、延べ面積 約 204.37 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	普通程度	
保守管理の状態	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。1 階及び 2 階のトイレの一部に「故障中」の張り紙が見られる等、保守管理の状態はやや劣っている。	
建物の利用状況	主に団体客対応のために、物件 4 建物に加えて増改築等された建物と推察されるが、近年は利用されていなかったものと推察され、建物内にはテーブルや食器、その他の目的外動産が多数残置されている。	
特記事項	物件 4 と物件 5 建物は、増改築等により合棟され、一体として利用されている。 当該増改築等が、建築基準法に抵触するか否かについての問合せに関しては、対応出来ない。（市役所建築住宅課）	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至3（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	39,100	1.00	406.00	0.84	13,335,000
2	39,100	1.00	330.00	0.84	10,839,000
3	39,100	1.00	309.86	0.84	10,177,000

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)5－7）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

$43,500 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 111 \div 39,100 \text{ 円/㎡}$

◇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 +11%

イ 個別格差 規模大、2方路地等 ±0%

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84%と判定した。

② 物件 4（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
4	235,000	225.24	0.10	5,293,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 41 年、経済的残存耐用年数約 4 年、観察減価率 25 %、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 4 年／(経過年数 41 年＋経済的残存耐用年数 4 年))}×観察減価率(1.00－0.25)

③ 物件 5（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
5	155,000	204.37	0.12	3,801,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 37.5 年、経済的残存耐用年数約 7.5 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 7.5 年／(経過年数 37.5 年＋経済的残存耐用年数 7.5 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	13,335,000	0.55	法定地上権	7,334,000
2	10,839,000	0.55	法定地上権	5,961,000
3	10,177,000	0.55	法定地上権	5,597,000
合計				18,892,000

イ 敷地利用権等割合

敷地利用権に関しては、物件4及び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) (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±イ)×ウ×エ×オ
1	13,335,000	-7,334,000		0.80	0.70	3,360,000
2	10,839,000	-5,961,000		0.80	0.70	2,730,000
3	10,177,000	-5,597,000		0.80	0.70	2,560,000
4	5,293,000	+12,025,000	1.00	0.80	0.70	9,700,000
5	3,801,000	+6,867,000	1.00	0.80	0.70	5,970,000
一括価格 (合計)						24,320,000

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4建物：建築面積 (183.88 m²)

b. 物件5建物：建築面積 (約 105 m²)

c. 物件4建物の敷地利用権価格

$$18,892,000 \text{ 円} \times 183.88 \text{ m}^2 / (183.88 \text{ m}^2 + 105 \text{ m}^2) \approx 12,025,000 \text{ 円}$$

d. 物件5建物の敷地利用権価格

$$18,892,000 \text{ 円} \times 105 \text{ m}^2 / (183.88 \text{ m}^2 + 105 \text{ m}^2) \approx 6,867,000 \text{ 円}$$

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 市内における事業用不動産の需給動向、老朽化した規模が大きい建物を含む土地建物一体としての市場性等を検討し、需要者が限定され市場性が制約されることを総合的に勘案して、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 県地価調査標準価格 (上越(県) 5 - 7)

所 在	上越市春日新田 5 丁目 403 番外「春日新田 5 - 18 - 41」
価 格	43,500 円/㎡
位 置	直江津駅まで道路距離約 2.5 k m
価 格 時 点	令和 7 年 7 月 1 日
地積、形状	1,987 ㎡
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 28 m 舗装国道、東側道
用途指定等	市街化区域、準工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地域の概要	国道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

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

道

登記年月日：昭和33年6月14日

「法務局備付地積測量図写」(物件1)

310598

前 701 後・新同一

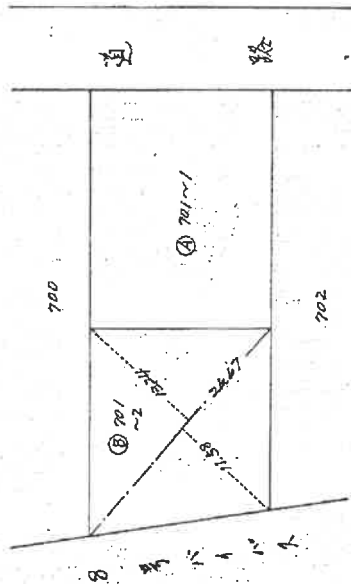
地番

701~2-1

地積測量図

土地の所在

上越市桑町2丁目



求積表

⑤ 701~2

26.67(13.24+11.58)・661.94494
1/2・330.9747m²

④ 701~1

737-330.9747・406.0252m²

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和33年6月13日作製)

昭和33年6月14日登記

702 後・新同—1

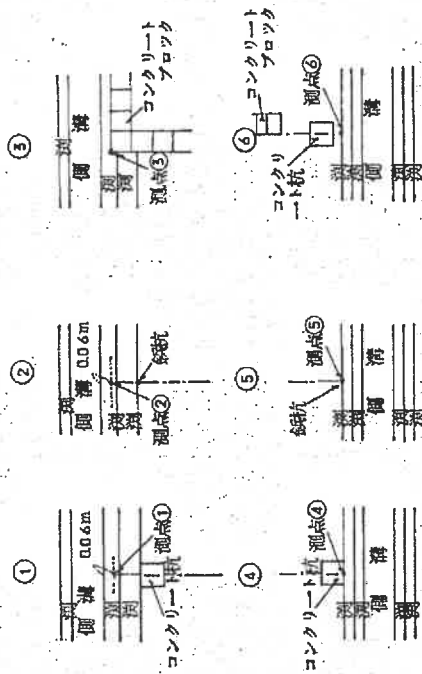
番地

702~1. 702~2

地積測量區

310599

夏臥不興



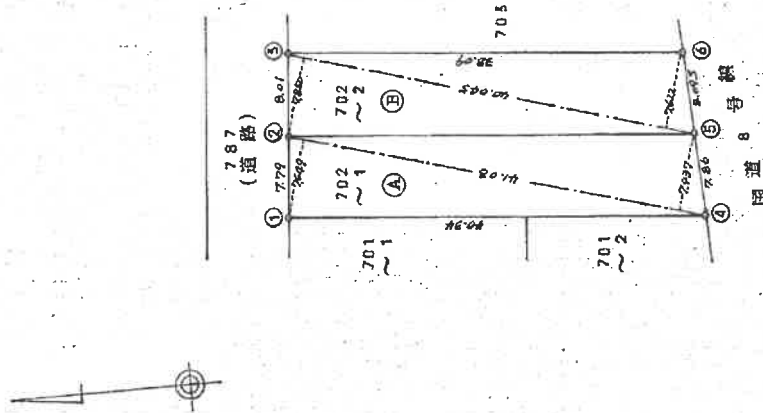
求積表

7:02~1

$$41.08(7.649 + 7.437) = 619.73288 \quad \frac{1}{2} \quad = 309.86644 \quad \text{III}$$

702~2

$$40045(7.850+7.622) = 619257624$$



⑦石杭・⑧金屬樁・⑨コンクリート杭・⑩合成樹脂杭

作者

1960年3月27日作製)

申請人

新嘉坡土地家屋調查士金

昭和三十一年三月二十八日登記

500

登記年月日：昭和63年8月24日

「法務局備付建物図面及び各階平面図写」（物件6）

552709

各階平面図

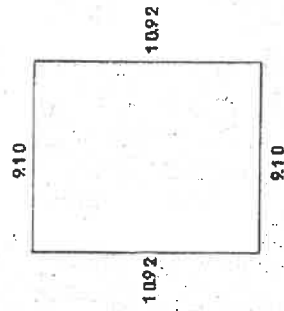
家屋番号 701~1の2

建物

建物の所在 上越市栄町2丁目 701~1

建物図面

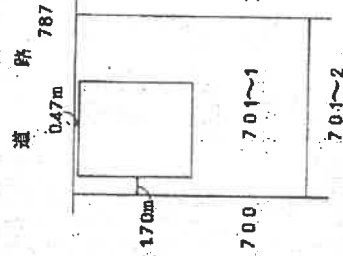
1階・2階
(各階同型)



求積表

1階・2階
(各階同型)

1092×910=993720
9937m²



作製者

昭和63年8月23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63年8月24日登記

552708

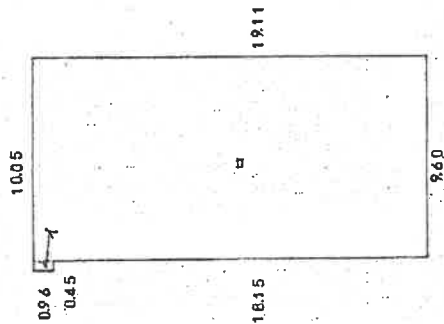
各階平面図

家屋番号 701~1

建物図面

建築物の所在 上越市栄町二丁目 701~1 701~2

1 階

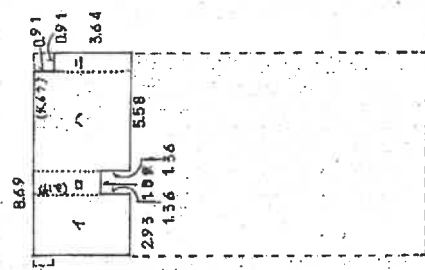


求積表

1 階

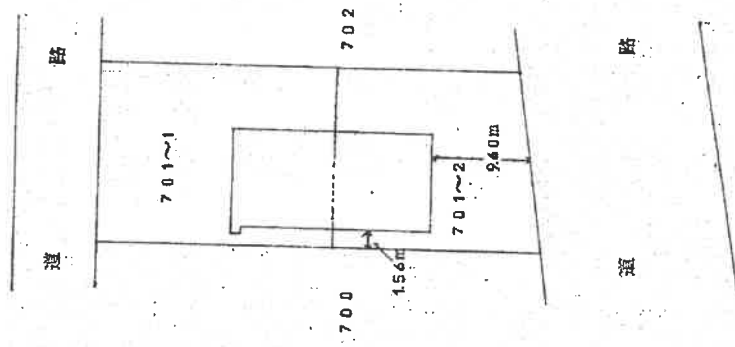
$$\begin{aligned} & 1 \quad 0.96 \times 0.45 = 0.4320 \\ & 19.11 \times 9.60 = 183.8560 (+) \\ & \hline & 183.8880 \\ & \hline & 183.888 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



2 階

$$\begin{aligned} & 1 \quad 4.55 \times 2.93 = 13.3315 \\ & 3.19 \times 1.09 = 3.4771 \\ & 4.55 \times 4.67 = 21.2485 \\ & \hline & 36.44 \times 0.91 = 33.124 (+) \\ & \hline & 41.3695 \\ & \hline & 41.36 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者

8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60年 月 日 登記

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 4 0 0

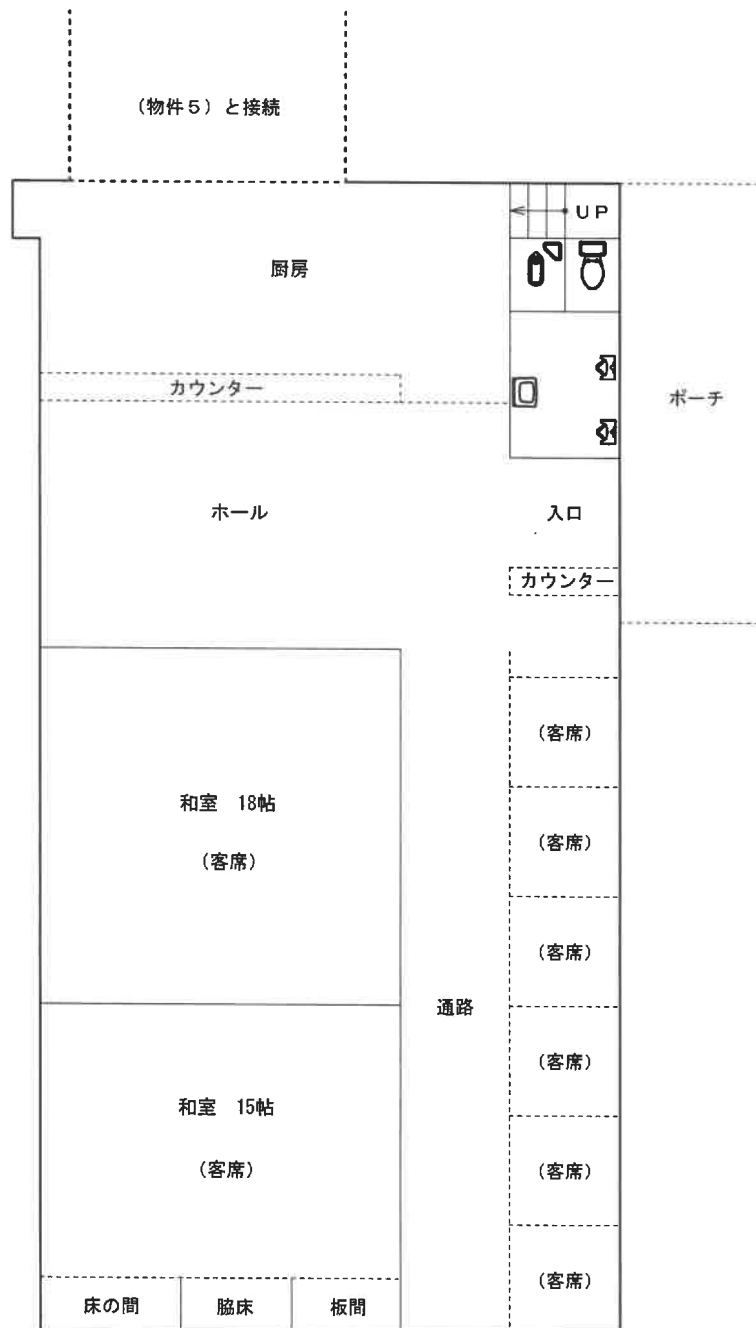


評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 4



1階

評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件4



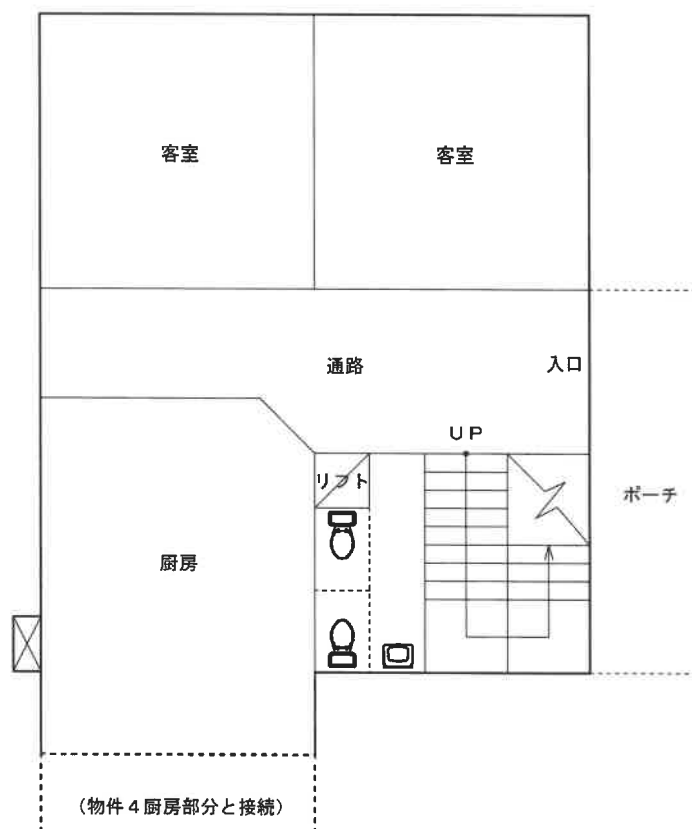
2階

評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件5



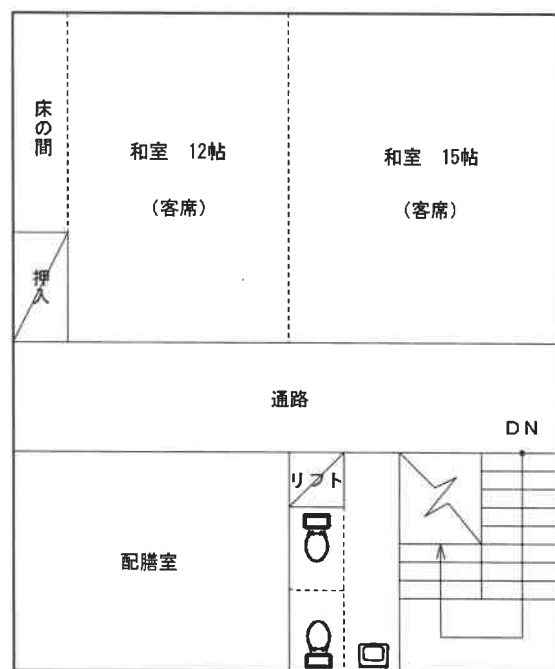
1階

評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件5



2階

評価人作成