

## 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<br>令和 8年 9月14日 午後 3時00分まで          |                                                                                                                                  |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所                                       | 令和 8年 9月17日 午前10時00分<br>新潟地方裁判所高田支部売却場                                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所                                       | 令和 8年10月 1日 午前 9時50分<br>新潟地方裁判所高田支部                                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 8年 9月24日 午前 9時00分から<br>令和 8年 9月28日 午後 3時00分まで |                                                                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       |                                                  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～13 | 6,610,000<br>5,288,000 | 一括       | 1,322,000  | 869,255  | 124,171  |
| 1    | 80,000                 |          |            |          |          |
| 2    | 220,000                |          |            |          |          |
| 3    | 90,000                 |          |            |          |          |
| 4    | 180,000                |          |            |          |          |
| 5    | 730,000                |          |            |          |          |
| 6    | 340,000                |          |            |          |          |
| 7    | 670,000                |          |            |          |          |
| 8    | 330,000                |          |            |          |          |
| 9    | 50,000                 |          |            |          |          |
| 10   | 150,000                |          |            |          |          |
| 11   | 450,000                |          |            |          |          |
| 12   | 230,000                |          |            |          |          |
| 13   | 3,090,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| 備考   |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



# 物 件 目 録

1 所 在 糸魚川市寺町二丁目  
 地 番 1 4 2 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 3 6 . 3 6 平方メートル

2 所 在 糸魚川市寺町二丁目  
 地 番 1 4 2 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 7 2 . 7 2 平方メートル

3 所 在 糸魚川市寺町二丁目  
 地 番 1 4 2 番 3  
 地 目 雑種地  
 地 積 3 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 糸魚川市寺町二丁目  
 地 番 1 4 2 番 4  
 地 目 雑種地  
 地 積 8 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



\*11\*

# 物 件 目 録

5 所 在 糸魚川市寺町二丁目

地 番 1 4 2 番 5

地 目 雑種地

地 積 2 4 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 糸魚川市寺町二丁目

地 番 1 4 2 番 7

地 目 雑種地

地 積 1 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 糸魚川市寺町二丁目

地 番 1 4 2 番甲子

地 目 宅地

地 積 2 2 1. 4 8 平方メートル

8 所 在 糸魚川市寺町二丁目

地 番 1 4 2 番丙乙

地 目 宅地

地 積 1 0 9. 0 9 平方メートル



## 物 件 目 録

- |    |   |   |               |
|----|---|---|---------------|
| 9  | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目     |
|    | 地 | 番 | 204 番 1       |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 23.14 平方メートル  |
| 10 | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目     |
|    | 地 | 番 | 204 番 2       |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 49.58 平方メートル  |
| 11 | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目     |
|    | 地 | 番 | 204 番 甲       |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 148.76 平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目     |
|    | 地 | 番 | 204 番 丙       |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 76.03 平方メートル  |



## 物 件 目 録

1.3 所 在 糸魚川市寺町二丁目 142 番地 5、142 番地 1、  
142 番地 2、142 番地 3、142 番地 4、142  
番地 7、142 番地甲子、142 番地丙乙、204 番  
地甲

家屋 番号 142 番 5

種 類 店舗

構 造 木・鉄骨造瓦・アルミニューム板葺 2 階建

床 面 積 1 階 796.75 平方メートル  
2 階 565.10 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 796.75 平方メートル  
2 階 約 581 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所・物置

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 49 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 7月 17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1～13】

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1～13】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13】

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1～12】

売却対象外の土地（地番141番1、141番子、205番）を通行等のため利用している。

## 《 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 糸魚川市寺町二丁目  
 地 番 142番1  
 地 目 宅地  
 地 積 36.36平方メートル

2 所 在 糸魚川市寺町二丁目  
 地 番 142番2  
 地 目 宅地  
 地 積 72.72平方メートル

3 所 在 糸魚川市寺町二丁目  
 地 番 142番3  
 地 目 雑種地  
 地 積 39平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 糸魚川市寺町二丁目  
 地 番 142番4  
 地 目 雑種地  
 地 積 82平方メートル

(現況)

地 目 宅地



# 物 件 目 録

5 所 在 糸魚川市寺町二丁目

地 番 1 4 2 番 5

地 目 雑種地

地 積 2 4 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 糸魚川市寺町二丁目

地 番 1 4 2 番 7

地 目 雑種地

地 積 1 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 糸魚川市寺町二丁目

地 番 1 4 2 番 甲子

地 目 宅地

地 積 2 2 1 . 4 8 平方メートル

8 所 在 糸魚川市寺町二丁目

地 番 1 4 2 番 丙乙

地 目 宅地

地 積 1 0 9 . 0 9 平方メートル



## 物 件 目 録

- |    |   |   |                                                                                        |
|----|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 9  | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目                                                                              |
|    | 地 | 番 | 204番1                                                                                  |
|    | 地 | 目 | 宅地                                                                                     |
|    | 地 | 積 | 23.14平方メートル                                                                            |
| 10 | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目                                                                              |
|    | 地 | 番 | 204番2                                                                                  |
|    | 地 | 目 | 宅地                                                                                     |
|    | 地 | 積 | 49.58平方メートル                                                                            |
| 11 | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目                                                                              |
|    | 地 | 番 | 204番甲                                                                                  |
|    | 地 | 目 | 宅地                                                                                     |
|    | 地 | 積 | 148.76平方メートル                                                                           |
| 12 | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目                                                                              |
|    | 地 | 番 | 204番丙                                                                                  |
|    | 地 | 目 | 宅地                                                                                     |
|    | 地 | 積 | 76.03平方メートル                                                                            |
| 13 | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目 142番地5、142番地1、<br>142番地2、142番地3、142番地4、142<br>番地7、142番地甲子、142番地丙乙、204番<br>地甲 |



## 物件目録

家屋 番号 142番5

種 類 店舗

構 造 木・鉄骨造瓦・アルミニューム板葺2階建

床 面 積 1階 796.75平方メートル  
2階 565.10平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 796.75平方メートル  
2階 約581平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所・物置

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約49平方メートル



令和7年(ケ)第23号  
令和7年11月4日受理  
令和8年2月26日提出

# 現況調査報告書 (物件1ないし13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 糸魚川市寺町二丁目

地 番 1 4 2 番 1

地 目 宅地

地 積 3 6 . 3 6 平方メートル
- 2 所 在 糸魚川市寺町二丁目

地 番 1 4 2 番 2

地 目 宅地

地 積 7 2 . 7 2 平方メートル
- 3 所 在 糸魚川市寺町二丁目

地 番 1 4 2 番 3

地 目 雑種地

地 積 3 9 平方メートル
- 4 所 在 糸魚川市寺町二丁目

地 番 1 4 2 番 4

地 目 雑種地

地 積 8 2 平方メートル
- 5 所 在 糸魚川市寺町二丁目

地 番 1 4 2 番 5

地 目 雑種地

地 積 2 4 1 平方メートル



物 件 目 録

- |     |   |   |                   |
|-----|---|---|-------------------|
| 6   | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目         |
|     | 地 | 番 | 1 4 2 番 7         |
|     | 地 | 目 | 雑種地               |
|     | 地 | 積 | 1 1 1 平方メートル      |
| 7   | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目         |
|     | 地 | 番 | 1 4 2 番 甲 子       |
|     | 地 | 目 | 宅地                |
|     | 地 | 積 | 2 2 1. 4 8 平方メートル |
| 8   | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目         |
|     | 地 | 番 | 1 4 2 番 丙 乙       |
|     | 地 | 目 | 宅地                |
|     | 地 | 積 | 1 0 9. 0 9 平方メートル |
| 9   | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目         |
|     | 地 | 番 | 2 0 4 番 1         |
|     | 地 | 目 | 宅地                |
|     | 地 | 積 | 2 3. 1 4 平方メートル   |
| 1 0 | 所 | 在 | 糸魚川市寺町二丁目         |
|     | 地 | 番 | 2 0 4 番 2         |
|     | 地 | 目 | 宅地                |



物 件 目 録

|    |       |                                                                                        |
|----|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 地 積   | 49.58平方メートル                                                                            |
| 11 | 所 在   | 糸魚川市寺町二丁目                                                                              |
|    | 地 番   | 204番甲                                                                                  |
|    | 地 目   | 宅地                                                                                     |
|    | 地 積   | 148.76平方メートル                                                                           |
| 12 | 所 在   | 糸魚川市寺町二丁目                                                                              |
|    | 地 番   | 204番丙                                                                                  |
|    | 地 目   | 宅地                                                                                     |
|    | 地 積   | 76.03平方メートル                                                                            |
| 13 | 所 在   | 糸魚川市寺町二丁目 142番地5、142番地1、<br>142番地2、142番地3、142番地4、142<br>番地7、142番地甲子、142番地丙乙、204番<br>地甲 |
|    | 家屋 番号 | 142番5                                                                                  |
|    | 種 類   | 店舗                                                                                     |
|    | 構 造   | 木・鉄骨造瓦・アルミニウム板葺2階建                                                                     |
|    | 床 面 積 | 1階 796.75平方メートル<br>2階 565.10平方メートル                                                     |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 新潟県糸魚川市寺町二丁目3番24号                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 土地             | 物件1ないし12                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1ないし12） <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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記主たる建物及び同未登記附属建物を所有し、占有している。<br><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<br><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13                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階796.75平方メートル、2階約581平方メートル |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある         {         種類：作業所・物置<br>構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建<br>床面積：約49平方メートル         }                                                                                                                                                                 |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が主たる建物を店舗として、未登記附属建物を作業所等として使用（ただし、主たる建物内に大型冷蔵庫等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。 <input 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 type="checkbox"/> ない<br><input checked="" 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         {         地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日         }                                                                                                                                                                           |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input 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

(目的外土地用〈複数1〉)

| 目的外土地の概況(その1) (物件13関係) |             |                                                                                                                                                                                |
|------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                      | 所 在         | 糸魚川市寺町二丁目                                                                                                                                                                      |
|                        | 地 番         | 1 4 1 番 1                                                                                                                                                                      |
|                        | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                        | 地 積         | 2 4 0 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                       |
|                        | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)                                                                                                   |
|                        | そ の 他 の 事 項 | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                   |
| 2                      | 所 在         | 糸魚川市寺町二丁目                                                                                                                                                                      |
|                        | 地 番         | 1 4 1 番子                                                                                                                                                                       |
|                        | 地 目         | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                        | 地 積         | 2 6 4 . 4 6 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                 |
|                        | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)                                                                                                   |
|                        | そ の 他 の 事 項 | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                   |
| 3                      | 所 在         | 糸魚川市寺町二丁目                                                                                                                                                                      |
|                        | 地 番         | 2 0 5 番                                                                                                                                                                        |
|                        | 地 目         | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> |
|                        | 地 積         | 1 1 5 . 7 0 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                 |
|                        | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)                                                                                                   |
|                        | そ の 他 の 事 項 | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                   |
|                        | 所 在         |                                                                                                                                                                                |
|                        | 地 番         | 番                                                                                                                                                                              |
|                        | 地 目         | <input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>            |
|                        | 地 積         | 平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)                                                                                                        |
|                        | 所 有 者       | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                              |
|                        | そ の 他 の 事 項 |                                                                                                                                                                                |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 目的外土地の概況(その2) (物件13関係)

■関係人(■B(債務者兼所有者会社代表者))の陳述/□提示文書( )の要旨

|          |                                                                                                                                                              |                                                                                                    |  |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有権原     | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原 |                                                                                                    |  |
| 占有開始時期   | 昭和51年2月ころ                                                                                                                                                    |                                                                                                    |  |
| 最初の契約日   | 昭和51年2月ころ                                                                                                                                                    |                                                                                                    |  |
| 契約等      | 期間                                                                                                                                                           | 昭和51年2月 日から <input checked="" type="checkbox"/> 昭和58年1月 日まで1年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |  |
| 更新の種類別   | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新                                                         |                                                                                                    |  |
| 現在の契約等   | 期間                                                                                                                                                           | 昭和58年2月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間<br><input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし  |  |
| 契約当事者    | 貸主                                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(C承継人A) <input type="checkbox"/> その他の者( )                 |  |
|          | 借主                                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )                        |  |
| 地代・支払時期等 | 毎年金23万円(毎年12月31日限り翌年分支払)                                                                                                                                     |                                                                                                    |  |
| 地代前払     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)                                                                                  |                                                                                                    |  |
| 敷金・保証金   | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                            |                                                                                                    |  |
| 特約等      |                                                                                                                                                              |                                                                                                    |  |
| 地代滞納     | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(令和 年 月 日現在 金 円)                                                                           |                                                                                                    |  |
| 契約解除     | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(令和3年12月末日をもって合意解約)                                                                        |                                                                                                    |  |
| 訴訟提起等    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>□係属中 □終局( )                                                      |                                                                                                    |  |
| その他      |                                                                                                                                                              |                                                                                                    |  |
| 執行官の意見   | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり<br>                                         |                                                                                                    |  |

(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12の土地は物件13の主たる建物及び同未登記附属建物の敷地等として、目的外土地(糸魚川市寺町二丁目141番1、同所141番子、同所205番の土地)は駐車場及び公道から物件7の土地等に進入するための通路として相互に一体となって利用されている。
- 2 物件3ないし6の土地及び目的外土地(糸魚川市寺町二丁目141番1の土地)は北側で幅員約20メートルの国道8号線に、物件11の土地は南側で幅員約2メートルの市道北裏3号線に、目的外土地(糸魚川市寺町二丁目205番の土地)は南側で幅員約3メートルの市道仁太夫小路線に各々接面する。ただし、物件3ないし6の土地は国道8号線よりも約3メートルくらい高いので、国道8号線から物件3の土地等に車等による直接の乗り入れはできない。車等による国道8号線からの乗り入れは目的外土地(糸魚川市寺町二丁目141番1の土地)を介することになる。また、市道北裏3号線の道路幅員は約2メートルしかなく、かつ、物件11の土地は市道北裏3号線よりも高いので、車による乗り入れはできない。
- 3 物件3の土地上に東日本電信電話株式会社が所有・管理する電柱(北幹9)1本が存在するほか、物件12の土地上に私設電柱が1本存在する。
- 4 物件9、物件10、物件12の土地上に存在する未登記建物については糸魚川市役所税務係発行の名寄帳写の表記及びBの陳述から本件未登記建物の所有者を株式会社魚がしと認定し、本件未登記建物は物置等として使用され、主たる建物の常用に供されていること、主たる建物に附属すると認められる程度の場所的関係にあること等から物件13の建物の未登記附属建物と認定した。
- 5 物件12の土地及び目的外土地(糸魚川市寺町二丁目205番の土地)上に仮設の小屋(受電設備の格納庫)が存在する。仮設の小屋及び受電設備は塩害による腐食が著しい。
- 6 物件13の主たる建物の外壁や外扉等は塩害による腐食が著しい。また、建物の2階渡り廊下の窓ガラスが広範囲に破損している。
- 7 物件13の未登記附属建物の外壁及び躯体は塩害による躯体等の腐食が目立つ。建物内は雨漏りしていて、天井板には広範囲に黒カビが付着している。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 糸魚川市寺町二丁目206番1の所有者：D
  - ② 糸魚川市寺町二丁目203番の所有者：E
  - ③ 糸魚川市寺町二丁目202番の所有者：F
  - ④ 糸魚川市寺町二丁目201番の所有者：G
  - ⑤ 糸魚川市寺町二丁目198番、同所143番4、同所143番1の所有者：H
  - ⑥ 糸魚川市寺町二丁目143番3、同所144番3(いずれも公衆用道路)の所有者：糸魚川市
  - ⑦ 糸魚川市寺町二丁目141番2、同所142番6、同所142番9、同所142番10、同所142番8、同所143番2同所144番2、同所145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<br>(当事者等との関係)             | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>■ B<br/>(債務者兼所有者会社代表者)</p> | <p>1 物件13の主たる建物は築年不明の建物ですが、当社が昭和51年2月に物件13の建物等を売買で取得し、同年5月に建物の増改築等を行いました。その後、物件13の主たる建物は何回か増改築を繰り返していますが、大きな増改築といえば、平成7年11月に建物の東側鉄骨部分を増築したことです。</p> <p>2 当社は旅館・結婚式場等、飲食店の経営を主たる目的とする会社で、昭和51年5月ころから物件13の主たる建物において飲食店を営業していましたが、令和4年1月をもって営業を停止しました。新型コロナウイルス感染症の蔓延により客足が途絶えたことによるものです。</p> <p>3 物件13の未登記附属建物は当社が平成7年に新築した建物で、当社が作業所として使用していた建物です。</p> <p>4 物件13の主たる建物内に存在する目的外動産に関し、リース物件は存在しません。リース期間が満了し、リース会社から物件を買い取ったりして引き続き使用していた動産です。</p> <p>5 物件1ないし12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>6 当社は昭和51年2月に物件13の建物を取得した当時、糸魚川市寺町二丁目141番1の土地(目的外土地)と国道8号線の間にはコンクリートの擁壁があって、高低差のある土地でした。物件13の建物の増改築等に際し、搬入路がなかったため、当社はCとの間で目的外土地についての土地賃貸借契約を締結し、当社の費用でコンクリート擁壁や盛土の撤去を行い、現在の進入路を完成させました。</p> <p>7 上記6の賃貸借契約の概要ですが、賃料が年額23万円で、毎年年末までに翌年分の賃料を支払う、敷金等なしという内容です。賃貸借期間は1年間で、更新契約は交わしていなかったと思います。</p> <p>8 賃貸人Cが平成10年に他界し、Aが目的外土地を相続したという連絡があったので、Cが他界した後の賃料は毎年、Aに支払っていました。</p> <p>9 株式会社魚がしは令和4年1月をもって店舗を閉めることになったので、令和3年12月末日をもって上記5の土地賃貸借契約を解約したい旨をAに告知しました。賃料は翌年分支払のため、本来支払う必要がなかったのですが、突然の解約ということもあって20万円くらいをAに支払った記憶があります。</p> |
| <p>■ A<br/>(目的外土地の所有者)</p>    | <p>1 目的外土地についての土地賃貸借契約は、父が株式会社魚がしに土地を賃貸していました。賃貸借契約書の概要ですが、契約は父が契約したものであり、賃貸借契約書が見あたらないので契約内容は全く分かりません。記憶になりますが、賃料は年額25万円くらい貰っていた記憶があって、毎年年末までに持参されていた記憶があります。その余の契約内容は一切分かりません。</p> <p>2 株式会社魚がしが令和4年1月をもって店舗を閉鎖する旨の連絡を令和3年12月ころにBから言われました。その時にBから目的外土地の賃貸借契約も併せて解約したい旨の申出があり、当方は受諾しました。</p> <p>3 目的外土地を新たに賃貸するか否かもしくは土地の売却についてはこれから検討したいと思います。</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

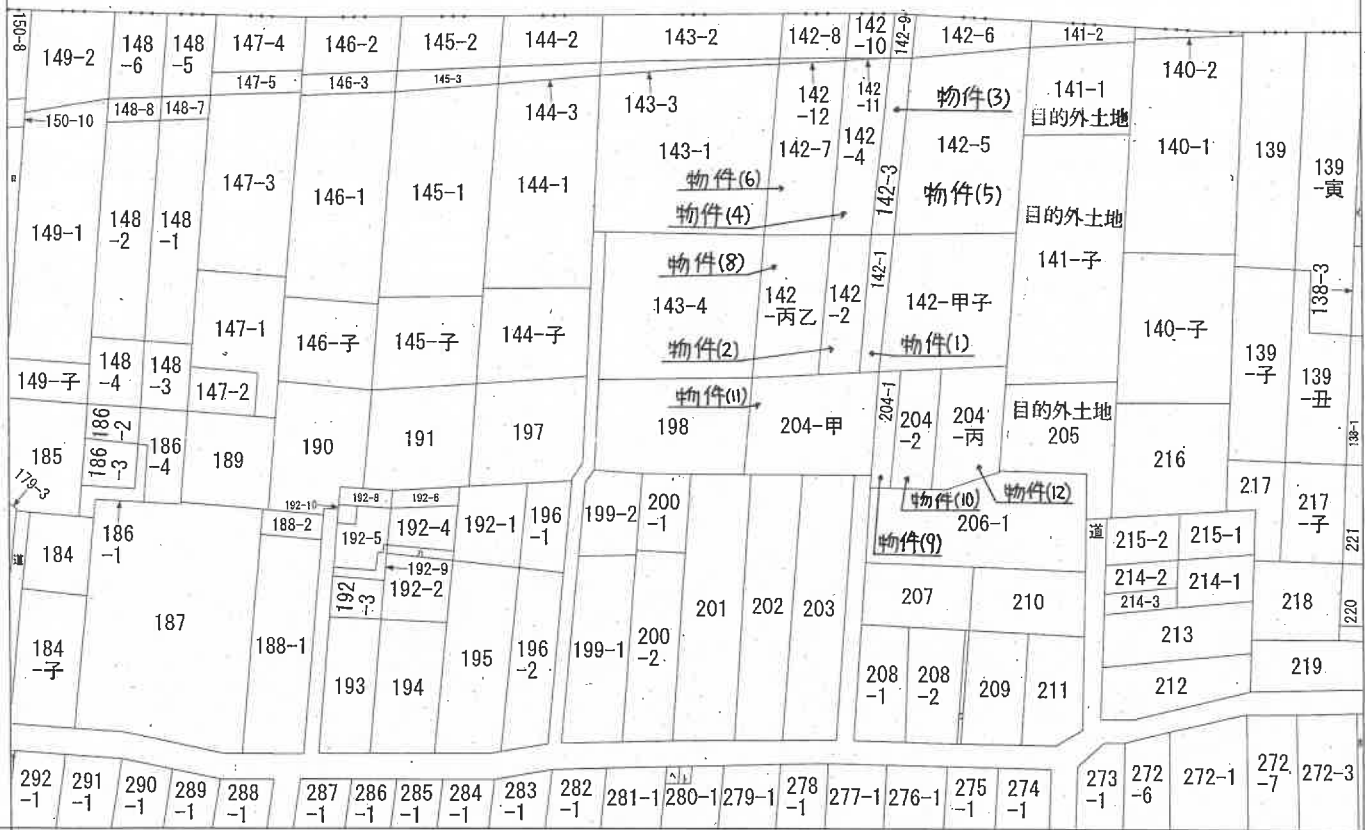
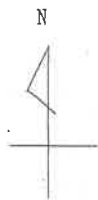
| 調 査 の 日 時                   | 調 査 の 場 所 等  | 調 査 の 方 法 等                                                 |
|-----------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------|
| 7年11月12日 (水)<br>9:45-9:50   | 新潟地方法務局糸魚川支局 | 公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書、履歴事項全部証明書取得                           |
| 7年11月12日 (水)<br>10:00-10:05 | 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11月17日名寄帳写等取得)                       |
| 7年11月12日 (水)<br>10:30-10:45 | 目的物件所在地      | 外観調査。写真撮影                                                   |
| 7年12月1日 (月)<br>10:00-12:20  | 目的物件所在地      | 立入調査。写真撮影。債務者兼所有者会社代表者B及び目的外土地の所有者Aと面談。Aに対し借地契約の照会書交付(回答なし) |
| 8年2月19日 (木)<br>13:45-13:55  | 新潟地方法務局糸魚川支局 | 閉鎖登記簿謄本及び全部事項証明書取得                                          |
| 8年2月19日 (木)<br>14:00-14:20  | 目的物件所在地      | 債務者兼所有者会社代表者Bと面談                                            |
| 年 月 日 ( )<br>: : :          |              |                                                             |

## (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。

(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 138-2    ハ 192-7    ホ 271-甲3    ト 280-4  
 ロ 150-1    ニ 208-3    ヘ 280-3    チ 293-1



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  
 寺町2丁目

|           |            |           |                   |                   |           |    |       |          |    |           |
|-----------|------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------|----|-------|----------|----|-----------|
| 請求部       | 所在         | 糸魚川市寺町二丁目 |                   |                   |           | 地番 | 143番1 |          |    |           |
| 出力<br>縮尺  | 1/600      | 精度<br>区分  | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年月日 | 大正11年9月23日 |           |                   | 備付<br>年月日<br>(原図) | 平成5年10月1日 |    |       | 補記<br>事項 |    |           |

( 10 枚目)

登記年月日：昭和46年3月23日

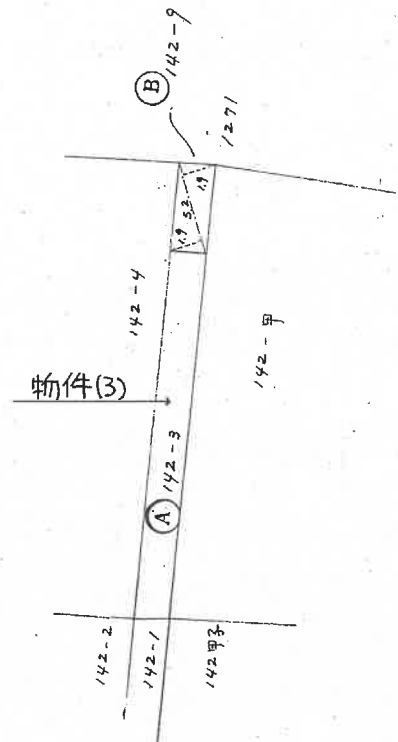
058050 (71) 142-3

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 地番    | 142-9-3             |
| 土地の所在 | 西瀬部 森町二丁目<br>糸魚川市大字 |

地積測量図

昭和46年3月23日登記

求積 B 142-9  
 $5.2 \times (1.9 + 1.9) \times 0.5 = 9.88 \text{ m}^2$   
 $\therefore \text{A } 142-3$   
15号 49.58  $\text{m}^2$   
 $49.58 - 9.88 = 39.70 \text{ m}^2$



|       |            |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和46年3月15日 |
| 作製者   | 人          |

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

登記年月日：昭和48年12月13日

058052 ㊦ 142-4

昭和・平成48年12月13日登記

地積測量図

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 地番    | 142-11, -4             |
| 土地の所在 | 昭和二十一年<br>糸魚川市大字 142-4 |

求積計算式

A) 142-4  
83.01 m<sup>2</sup>  
83.01 - 0.2 = 82.81 m<sup>2</sup>  
  
B) 142-11  
20 × 0.2 = 4.0  
0.4 ×  $\frac{1}{2}$  = 0.2 m<sup>2</sup>

道路



物件(4)

|          |          |     |     |
|----------|----------|-----|-----|
| 昭和 年 月 日 | 作成 年 月 日 | 製作者 | 申請人 |
| 昭和 年 月 日 |          |     |     |

縮尺 1/300

登記年月日：昭和46年3月23日

セ 142-甲 058048

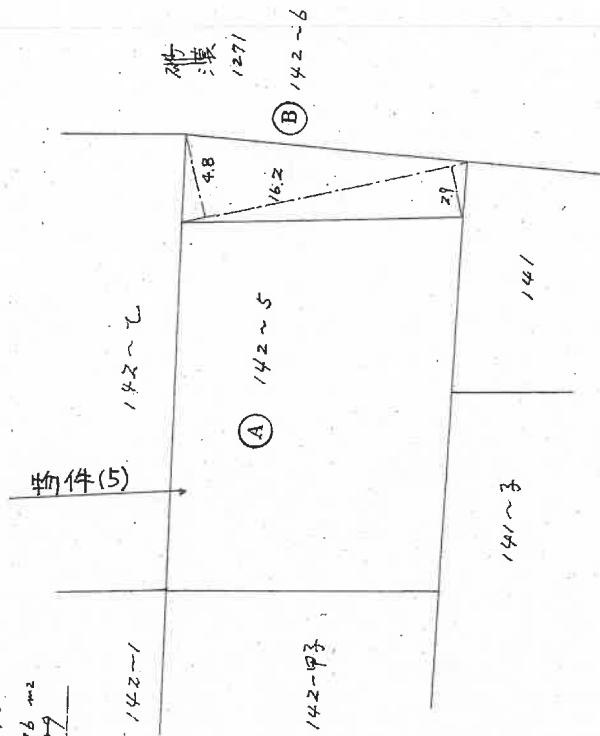
地 積 測 量 図

昭和46年3月23日登記

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 地 番   | 142-6, -5            |
| 土地の所在 | 西瀬城郡 寺町二丁目<br>糸魚川市大字 |

求 積 (B)  $142 \sim 6$   
 $16.2 \times (4.8 + 2.9) \times 0.5 = 62.37 \text{ m}^2$   
 $124.74$

∴ (A)  $142 \sim 5$   
3 畝 2 歩  $304.13 \text{ m}^2$   
 $304.13 - 62.37 = 241.76 \text{ m}^2$   
 $124.74 = 179.39$



|           |                   |
|-----------|-------------------|
| 作 製 年 月 日 | 昭 和 46 年 3 月 15 日 |
| 作 製 者     | 人                 |

縮 尺 1/300

登記年月日：昭和49年1月11日

058053 (7) 142-7

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 地番    | 142-12, -7              |
| 土地の所在 | 糸魚川市太字 寺町三丁目 142-12, -7 |

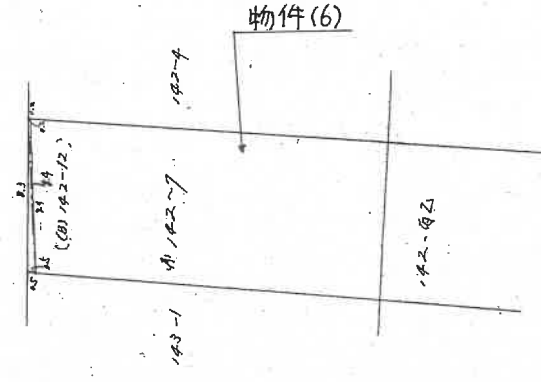
地積測量図

昭和49年1月11日登記

求積計算式

142-7  
114.01 m<sup>2</sup>  
114.01 - 2.94 = 111.07 m<sup>2</sup>  
  
142-12  
8.4 x 0.5 = 4.20  
8.4 x 0.2 = 1.68  
5.88  
5.88 x  $\frac{1}{2}$  = 2.94 m<sup>2</sup>

道路



|       |            |     |            |     |            |
|-------|------------|-----|------------|-----|------------|
| 作成年月日 | 昭和49年1月11日 | 製作者 | [Redacted] | 申請人 | [Redacted] |
|-------|------------|-----|------------|-----|------------|

縮尺 1/500

登記年月日：昭和46年3月23日

058047 (セ)141

地 積 測 量 図

昭和・平成46年3月23日登記

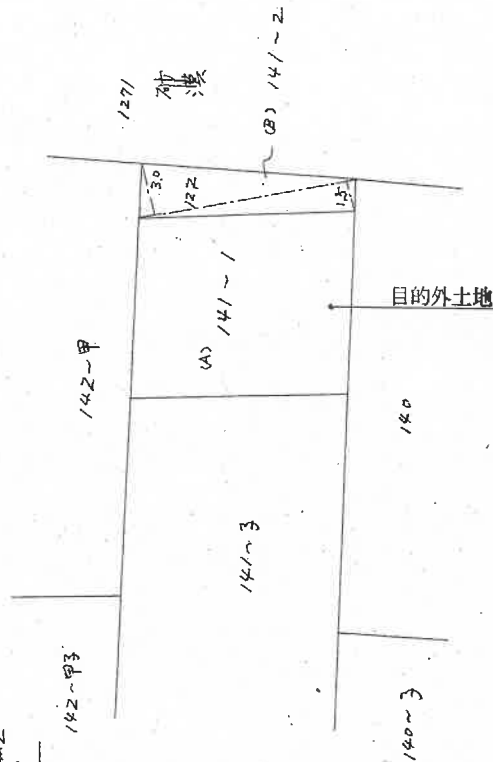
|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 地 番   | 141-2, -1                   |
| 土地の所在 | 西 瀬 部 郡 寺 町 三 丁 目<br>糸魚川市大字 |

求 積 ② 141 ~ 2

$$122 \times (1.5 + 3.0) \times 0.5 = 27.45 \text{ m}^2$$

$$\therefore \textcircled{A} 141 \sim 1 \\ 2 \text{ 畝 } 217'' = 267.76 \text{ m}^2$$

$$267.76 - 27.45 = 240.31 \text{ m}^2$$



|                  |       |
|------------------|-------|
| 作 製 年 月 日        | 作 製 者 |
| 昭和 46 年 3 月 15 日 | 入     |

縮 尺 1/300

登記年月日：平成7年12月8日

231780

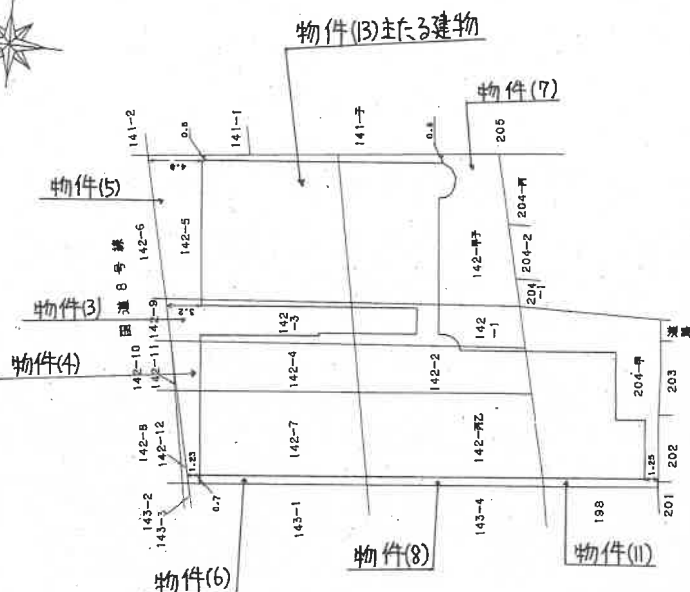
各階平面図

家屋番号 142番5

昭和7年12月8日登記  
建物

建物  
糸魚川市寺町2丁目 142番地5、142番地1、142番地2、142番地3、142番地4  
142番地7、142番地甲子、142番地丙乙、204番地甲

建物の所在



(単位:m)

縮尺 1/500

申請人

作製者  
年11月28日作製

新潟県土地家屋調査士会

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成7年12月8日

231781

各階平面図

各階平面図

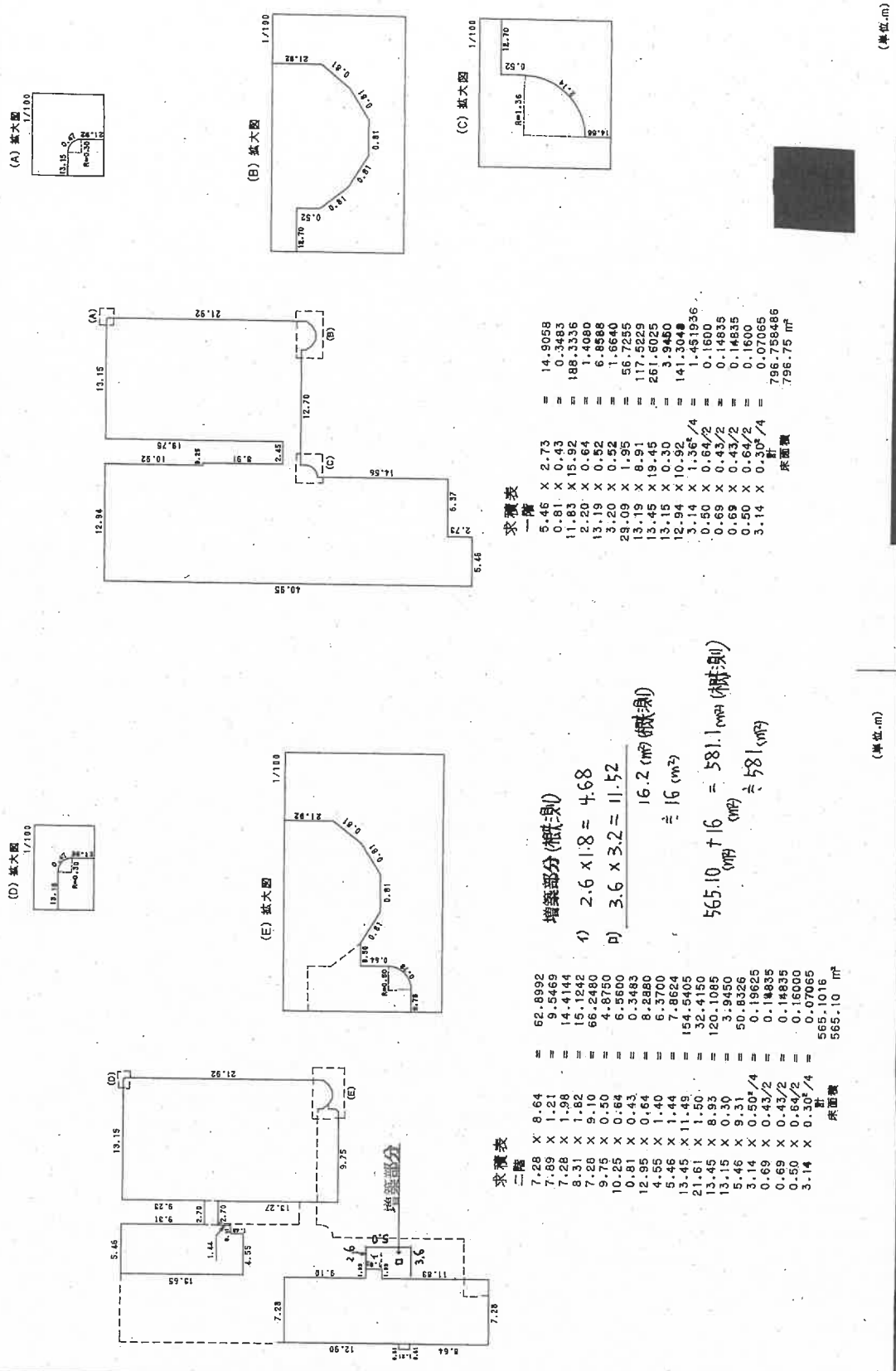
家屋番号 142番5

昭和・平成7年/2月8日登記

建物図面

建築物の所在 糸魚川市寺町2丁目 142番地5、142番地1、142番地2、142番地3、142番地4、142番地7、142番地甲子、142番地丙乙、204番地甲

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写しに2階増築部分の床面積を執行官が加筆した図面である(ただしA3をA4に縮小)。



求積表

|     |                             |   |                       |
|-----|-----------------------------|---|-----------------------|
| 二階  | 7.28 X 8.64                 | = | 62.8992               |
|     | 7.69 X 1.21                 | = | 9.3469                |
|     | 7.28 X 1.98                 | = | 14.4144               |
|     | 8.31 X 1.82                 | = | 15.1242               |
|     | 7.28 X 9.10                 | = | 66.2480               |
|     | 9.75 X 0.50                 | = | 4.8750                |
|     | 4.87 X 0.64                 | = | 3.1168                |
|     | 10.25 X 0.64                | = | 6.5600                |
|     | 0.81 X 0.43                 | = | 0.3483                |
|     | 12.95 X 1.40                | = | 18.1300               |
|     | 5.45 X 1.40                 | = | 7.6300                |
|     | 13.45 X 11.43               | = | 154.5405              |
|     | 21.61 X 1.50                | = | 32.4150               |
|     | 13.45 X 8.95                | = | 120.1085              |
|     | 13.15 X 0.30                | = | 3.9450                |
|     | 5.46 X 9.31                 | = | 50.8326               |
|     | 3.14 X 0.50 <sup>2</sup> /4 | = | 0.19625               |
|     | 0.69 X 0.43/2               | = | 0.14835               |
|     | 0.69 X 0.43/2               | = | 0.14835               |
|     | 0.50 X 0.64/2               | = | 0.16000               |
|     | 3.14 X 0.30 <sup>2</sup> /4 | = | 0.07065               |
| 計   |                             |   | 565.1016              |
| 床面積 |                             |   | 565.10 m <sup>2</sup> |

増築部分(概測)

1) 2.6 x 1.8 = 4.68

2) 3.6 x 3.2 = 11.52

16.2 (概測)

≒ 16 m<sup>2</sup>

565.10 + 16 = 581.1 (概測)

581 (概測)

≒ 581 m<sup>2</sup>

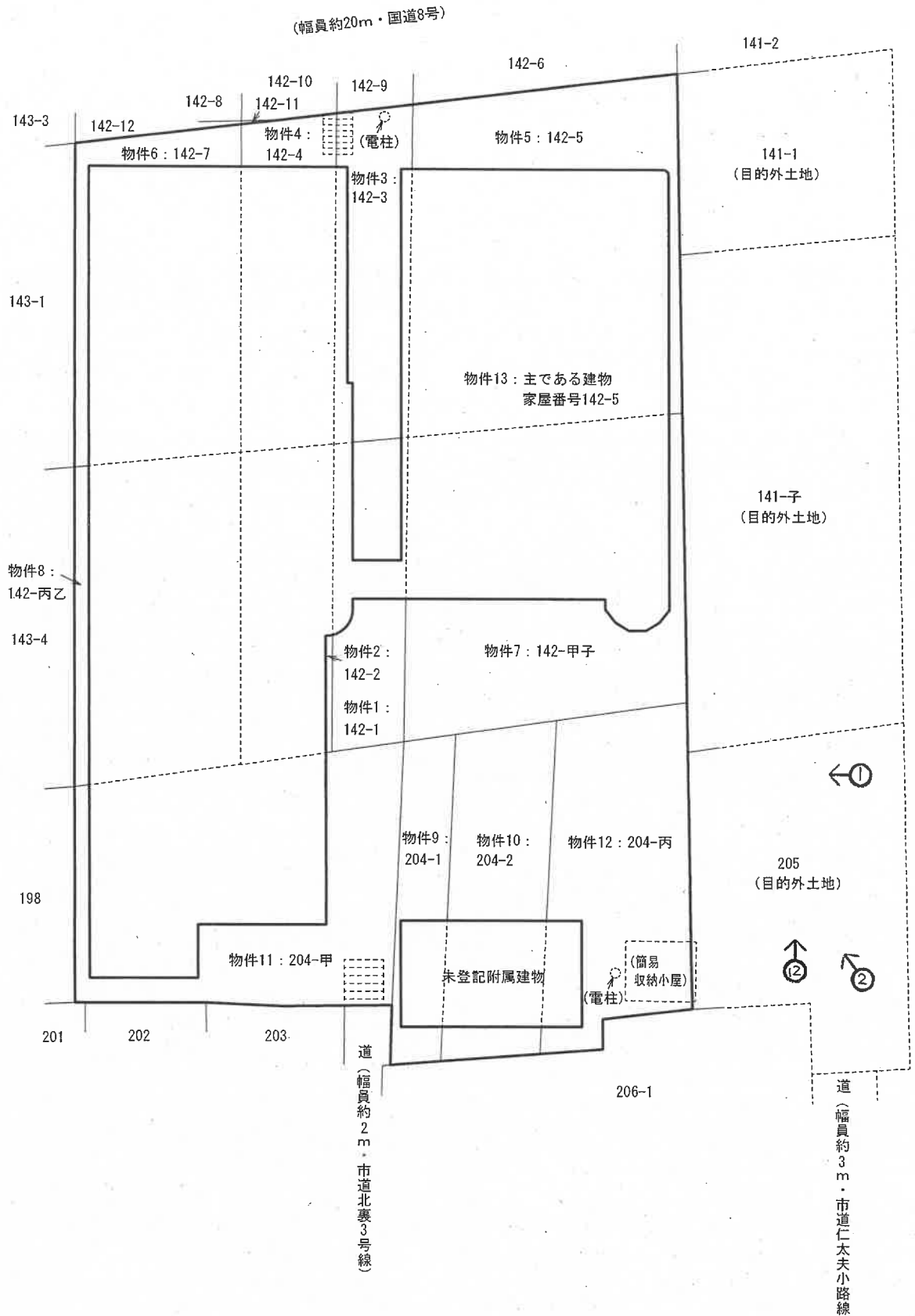
|            |     |    |       |
|------------|-----|----|-------|
| 製作者        | 申請人 | 縮尺 | 1/500 |
| 7年11月28日作製 |     | 縮尺 | 1/500 |

新潟県土地家屋調査士会

# 土地建物位置関係図（概略）

（物件1乃至13）

縮尺＝1/300

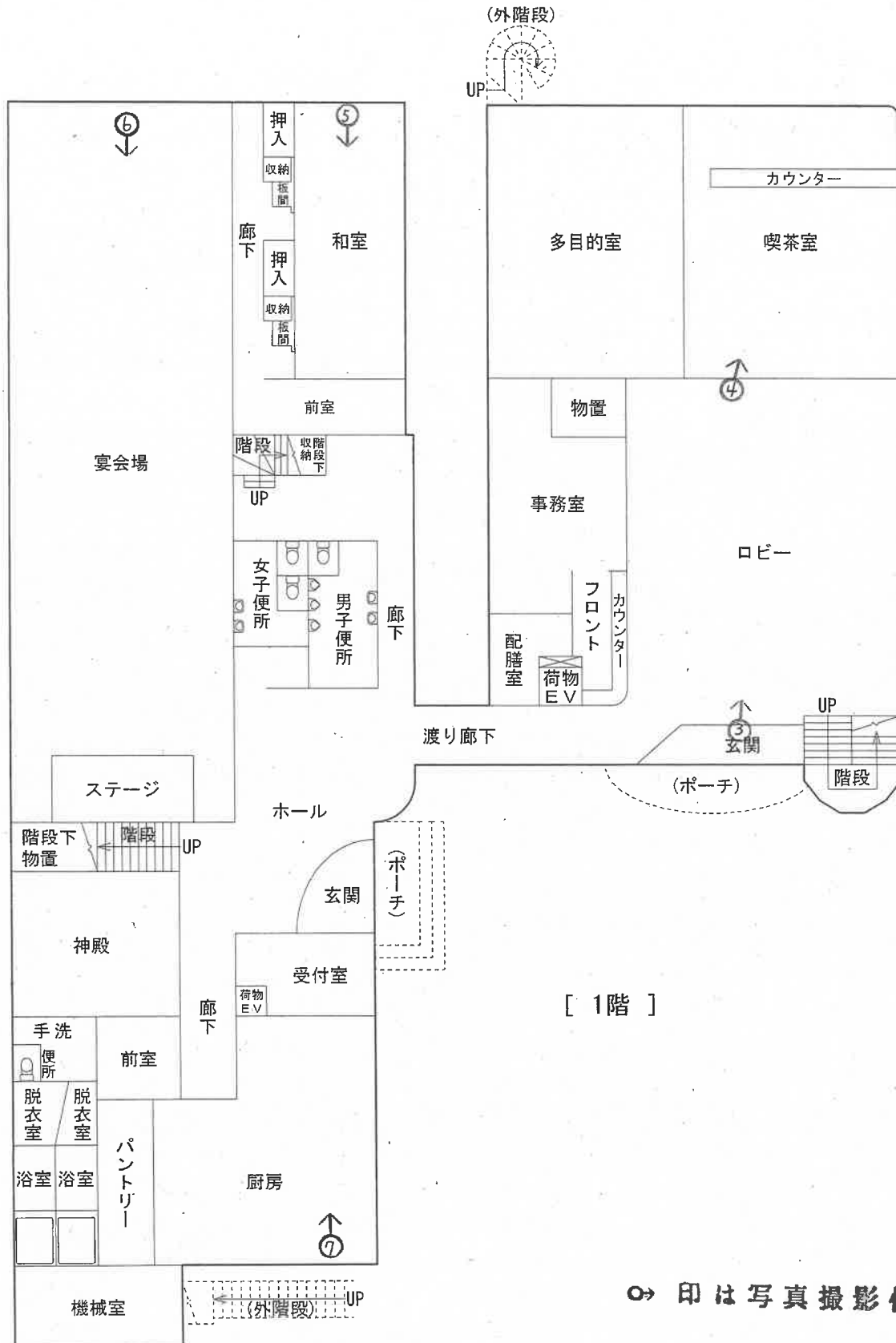


※ 現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

➡ 印は写真撮影位置、方向

間取図（物件13：主である建物）

縮尺＝1/200



[ 1階 ]

○印は写真撮影位置、方向

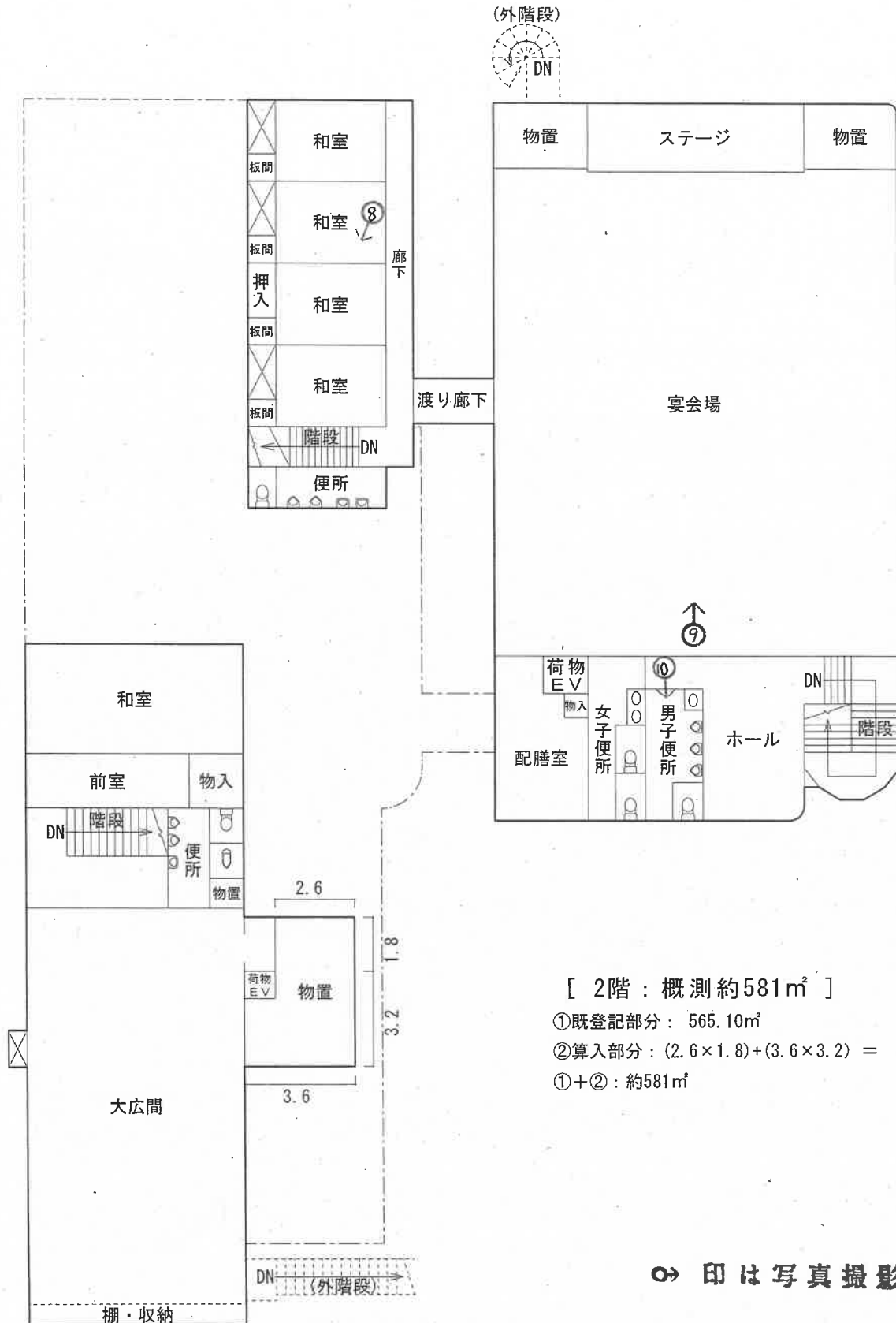
[ 評価人作成 ]

間取図（物件13：主である建物）

縮尺＝1/200

一点鎖線：一階形状

寸法：m



[ 2階：概測約581㎡ ]

①既登記部分：565.10㎡

②算入部分： $(2.6 \times 1.8) + (3.6 \times 3.2) =$  約16㎡

①+②：約581㎡

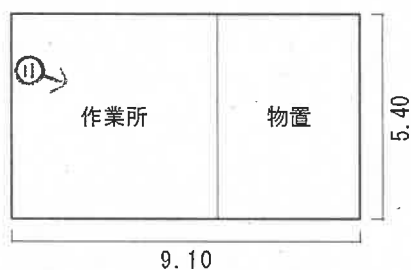
➡ 印は写真撮影位置、方向

[評価人作成]

間取図（未登記附属建物）

縮尺＝1/200

寸法：m



[ 未登記附属建物：概測約49㎡ ]

$$9.10 \times 5.40 = \text{約}49\text{㎡}$$

⇒ 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



写真 9



写真 10



写真 11



写真 12



令和7年 (ケ) 第23号  
令和7年12月1日 現地調査  
令和8年4月7日 評価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書  
(物件 1 乃至 13)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 巧

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 6, 6 1 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 8 0, 0 0 0 円      |
| 物件 2 (土地)           | 金 2 2 0, 0 0 0 円    |
| 物件 3 (土地)           | 金 9 0, 0 0 0 円      |
| 物件 4 (土地)           | 金 1 8 0, 0 0 0 円    |
| 物件 5 (土地)           | 金 7 3 0, 0 0 0 円    |
| 物件 6 (土地)           | 金 3 4 0, 0 0 0 円    |
| 物件 7 (土地)           | 金 6 7 0, 0 0 0 円    |
| 物件 8 (土地)           | 金 3 3 0, 0 0 0 円    |
| 物件 9 (土地)           | 金 5 0, 0 0 0 円      |
| 物件 1 0 (土地)         | 金 1 5 0, 0 0 0 円    |
| 物件 1 1 (土地)         | 金 4 5 0, 0 0 0 円    |
| 物件 1 2 (土地)         | 金 2 3 0, 0 0 0 円    |
| 物件 1 3 (建物)         | 金 3, 0 9 0, 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 1 3 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 1 2 の土地の内訳価格は物件 1 3 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 1 3 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

(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<br>地目<br>地積 | 糸魚川市寺町二丁目<br>142番1<br>宅地<br>36.36平方メートル   |    |
| 2  | 所在地<br>地目<br>地積 | 糸魚川市寺町二丁目<br>142番2<br>宅地<br>72.72平方メートル   |    |
| 3  | 所在地<br>地目<br>地積 | 糸魚川市寺町二丁目<br>142番3<br>雑種地<br>39平方メートル     | 宅地 |
| 4  | 所在地<br>地目<br>地積 | 糸魚川市寺町二丁目<br>142番4<br>雑種地<br>82平方メートル     | 宅地 |
| 5  | 所在地<br>地目<br>地積 | 糸魚川市寺町二丁目<br>142番5<br>雑種地<br>241平方メートル    | 宅地 |
| 6  | 所在地<br>地目<br>地積 | 糸魚川市寺町二丁目<br>142番7<br>雑種地<br>111平方メートル    | 宅地 |
| 7  | 所在地<br>地目<br>地積 | 糸魚川市寺町二丁目<br>142番甲子<br>宅地<br>221.48平方メートル |    |
| 8  | 所在地<br>地目<br>地積 | 糸魚川市寺町二丁目<br>142番丙乙<br>宅地<br>109.09平方メートル |    |

| 番号 | 所 在 等                                      | 登 記                                                                                                                                                                                   | 現 況                                                                                      |
|----|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                   | 糸魚川市寺町二丁目<br>204番1<br>宅地<br>23.14平方メートル                                                                                                                                               |                                                                                          |
| 10 | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                   | 糸魚川市寺町二丁目<br>204番2<br>宅地<br>49.58平方メートル                                                                                                                                               |                                                                                          |
| 11 | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                   | 糸魚川市寺町二丁目<br>204番甲<br>宅地<br>148.76平方メートル                                                                                                                                              |                                                                                          |
| 12 | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                   | 糸魚川市寺町二丁目<br>204番丙<br>宅地<br>76.03平方メートル                                                                                                                                               |                                                                                          |
| 13 | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br><br>床 面 積 | (主である建物)<br>糸魚川市寺町二丁目 142番地5、<br>142番地1、142番地2、142<br>番地3、142番地4、142番地<br>7、142番地甲子、142番地丙<br>乙、204番地甲<br>142番5<br>店舗<br>木・鉄骨造瓦・アルミニウム板葺2<br>階建<br>1階 796.75平方メートル<br>2階 565.10平方メートル | 2階 約581平方メートル (概測)<br><br>(未登記附属建物)<br>種類：作業所・物置<br>構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建<br>床面積：約49平方メートル (概測) |

### 特 記 事 項

- 物件 1 乃至 12 の各土地及び目的外土地（糸魚川市寺町二丁目 141 番 1、同所 141 番子、同所 205 番）は、現況において相互に連続し、一体の画地を形成している。
- 当該目的外土地はコンクリート舗装された駐車場及び国道等からの進入路として機能しており、これを介さなければ一体地全体の利用は困難な状況である。
- 物件 13 建物の敷地の一部を構成する目的外土地については、賃貸借契約が令和 3 年 12 月末日をもって合意解約されている。
- 物件 13 建物の内部仕上表によると内壁材の一部には、石綿を含有する可能性のある建材（石綿化粧プリント板等）が記されている。当該建材は非飛散性材料に分類され、通常の使用状態においては直ちに健康被害を生じるものではないと考えられるが、経年劣化や損傷、解体・改修時には石綿繊維が飛散するおそれがあるため、適切な管理及び処理が必要となる。

#### 第4 目的物件の位置・環境等

- 1 対象土地及び目的外土地の概況及び利用状況（物件1乃至12、目的外土地（糸魚川市寺町二丁目141番1、同所141番子、同所205番）（物件13建物の敷地等））

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                       | 本物件は、えちごトキめき鉄道日本海ひすいライン「糸魚川」駅の北東方・道路距離約900m、バス停留所「寺町二丁目」の北方・道路距離約100m（徒歩約2分）の場所に位置する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 付 近 の 状 況                                       | <p>本物件の属する地域は、糸魚川市中心市街地の海岸線を横断する国道8号沿いに位置する既成の地域である。間口が奥行に比べて相対的に狭い長方形の画地を中心として、住宅、店舗、物置等が混在して建ち、雑種地等の空閑地も介在する。</p> <p>地域の中心的な街路は国道8号であり、これに接続する狭隘な道がみられるほか、南側背後には旧北陸街道（市道大町押上線）が並走している。画地は小規模な長方形地が主体であるが、本物件のような比較的規模の大きい画地も一部に認められ、全体として中小規模の土地で構成されている。</p> <p>現時点において地域の土地利用に顕著な変化はみられないが、海岸沿いにおける空洞化及び衰退化の進行が懸念される。</p>                                                                                                                                                                        |
| 主な公法上の規制等<br>（道路幅員等の個別<br>的な規制を考慮しな<br>い一般的な規制） | <p>都市計画区分：非線引き都市計画区域</p> <p>用 途 地 域：第1種住居地域</p> <p>建 蔽 率：60%</p> <p>容 積 率：200%</p> <p>防 火 規 制：—</p> <p>その他の規制：—</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 画 地 条 件<br>（規模、形状等）                             | <p>物件1乃至12の各土地は、目的外土地（糸魚川市寺町二丁目141番1、同所141番子、同所205番）と一体として利用されており、一体地を構成する。</p> <p>当該一体地は北側で国道、南側で2路線の市道に接する三方路地であるが、接道幅や状況及び高低差等を踏まえると、利用上の主要な間口は、北側国道側と認められる。形状は、北側間口約41m、奥行約43m～約51m前後のほぼ長方形である。</p> <p>地勢は、北側国道に対して、目的外土地・地番141番1の進入口付近では概ね等高に接するが、その他の接道部では約3m前後高位にある。また、同141番子中央付近までは敷地内進入路として緩やかな上り傾斜をなし、南側市道（北裏3号線）に対しても約1.5m高位に接し、南東側市道（仁太夫小路線）とは概ね等高に接している。物件1乃至12の土地部分及び目的外土地・地番205番については、道路との出入口に係る階段部を除き、物件13建物周辺は概ね平坦である。</p> <p>現況地積については、法務局備付図面等に基づき確認した結果、全体として登記面積と概ね一致と推認した。</p> |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 接 面 道 路             | <p>北側：国道 8 号<br/>(幅員約 20m・建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号の道路)</p> <p>南側：市道 北裏 3 号線<br/>(幅員約 2m・建築基準法上の道路に該当しない)</p> <p>南東側：市道 仁太夫小路線<br/>(幅員約 3m・建築基準法上の道路に該当しない)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況等 | <p>■ 土地の利用状況</p> <p>物件 1 乃至 12 及び目的外土地からなる一体地は、物件 13 建物（主たる建物〔店舗〕及び未登記附属建物〔作業所・物置〕等）の敷地として利用されている。</p> <p>当該一体地のうち、店舗は物件 1 乃至 8 及び 11 の土地に、作業所・物置は物件 9、10 及び 12 の土地にそれぞれ建てられている。また、物件 12 及び目的外土地・地番 205 番にまたがり、キュービクルを覆う簡易な収納小屋が設置されている。</p> <p>物件 3 及び 4 の北側等には国道から進入可能な階段が設けられ、また、物件 11 の南東端にも市道と接続する階段が設置されているが、国道との間には目的外土地（地番 141 番 1 部分ほか）を除き、高さ約 3 m 前後の間知ブロック擁壁が存し、国道との間には顕著な高低差が認められる。目的外土地は進入路及び駐車場として機能しており、当該目的外土地を介さない場合には、車両による進入及び物件 1 乃至 12 を含む一体的な利用は著しく制約を受ける状況にある。</p> <p>なお、その他周囲の境界付近には高さ約 1.5m 前後のコンクリートブロック塀及びコンクリート擁壁が設置されている。</p> <p>■ 目的外土地に係る占有者及び占有権原</p> <p>目的外土地の占有者及び占有権原等は以下のとおりである。なお、占有範囲（敷地利用権の及ぶ範囲等）は、目的外土地の所有者 A からの聴取並びに現地調査等に基づき判定した。</p> <p>占有範囲：目的外土地 全部</p> <p>占有状況：物件 13 建物の敷地・駐車場・進入路</p> <p>占有権原：無権原（推認）</p> <p>占有開始時期：昭和 51 年 2 月頃</p> <p>関係当事者：所有者…C 承継人 A、占有者…建物所有者</p> <p>従前の賃貸借契約の解除：あり（令和 3 年 12 月末日をもって従前の賃貸借は合意解約されている）</p> <p>訴訟提起等：なし</p> |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>土地の利用状況<br/>及び隣地の状況等</p> | <p>敷金・保証金：なし<br/>         契約解除：あり（令和3年12月末日をもって合意解約）<br/>         訴訟提起等：なし</p> <p>■ 目的外土地の概要</p> <p>➤ 地番 141 番 1<br/>         地目：雑種地<br/>         地積：240 m<sup>2</sup>（敷地利用権の及ぶ範囲…全部）<br/>         所有者：A</p> <p>➤ 地番 141 番子<br/>         地目：宅地<br/>         地積：264.46 m<sup>2</sup>（敷地利用権の及ぶ範囲…全部）<br/>         所有者：A</p> <p>➤ 地番 205 番<br/>         地目：宅地<br/>         地積：115.70 m<sup>2</sup>（敷地利用権の及ぶ範囲…全部）<br/>         所有者：A</p> <p>[隣地の主な状況]<br/>         東・西・南側：低層の住宅地等<br/>         北側：国道を介して海岸</p> |
| <p>供給処理施設</p>               | <p>上水道：あり<br/>         都市ガス：あり<br/>         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 13）

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                 | 主である建物（店舗）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | <p>建築年月日：新築年不詳</p> <p>昭和 51 年 5 月 増築・種類・構造変更（登記記録、西側棟）</p> <p>昭和 57 年 2 月及び同年 9 月 増築（登記記録、西側棟）</p> <p>平成 7 年 11 月増築・構造変更（登記記録、東側棟）</p> <p>経過年数：約 50 年（昭和 51 年を基準）</p> <p>経済的残存耐用年数：約 2 年</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 仕 様                 | <p>構 造：木・鉄骨造</p> <p>屋 根：瓦葺・アルミニウム板等</p> <p>外 壁：リシン・モルタル吹付仕上、窯業系サイディング、押出成形板、木製格子等</p> <p>内 壁：合成樹脂貼、クロス貼、合板、磁器質タイル、ステンレス、石綿化粧プリント板等（内部仕上表の厨房、洗面室、脱衣室、浴室、配膳室に記載あり（非飛散性石綿含有建材））等</p> <p>天 井：クロス貼、石膏ボード、化粧合板張り、セメント板等</p> <p>床 ：長尺塩ビシート、合成樹脂系タイル、フローリング、タイル、畳、カーペット等</p> <p>設 備：電気（屋外にキュービクル型受電設備（PCB なし））、照明（調光設備、装飾照明、ダウンライト、間接照明等）、給排水、水洗トイレ、手洗器、浴室、厨房、給湯・暖房・温水関連のボイラ・タンク・配管、火災報知機及び防火扉等消防設備、TV 共聴、小荷物用昇降機、換気扇、排煙窓、電話、放送、天井埋込型・吊型・壁掛エアコン、非常灯、自動ドア、ワイヤーガラス、外階段等</p> <p>その他：—</p> |
| 床面積（現況）             | <p>第 3 項 目的物件欄記載のとおり。</p> <p>延床面積（1 階登記面積・2 階概測面積の合計）約 1,361.85 m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 現 況 用 途 等           | <p>階 層：2 階建</p> <p>現況用途：店舗（宴会場・宿泊・飲食施設等）</p> <p>間 取 り：附属資料「間取図（物件 13：主である建物）」を参照</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 品 等                 | 劣る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 保守管理の状態 | <p>外部においては、外壁の塗装面に雨染み、白亜化、褪色及び汚れが広範に認められるほか、塩害による腐食の発生や一部亀裂、2階渡り廊下の窓ガラスが割れている等の損傷も確認され、全体として仕上材の劣化が進行している状況にある。</p> <p>内部については、壁クロス及び天井ボードに水染み、変色、剥離が多数認められ、床材にも汚損等の劣化が確認される。特に西側棟の厨房においては、水周りを中心に汚れが著しく、衛生状態は不良である。</p> <p>設備については、空調・給湯・トイレ設備等の主要設備に旧式機器の使用が認められるほか、西側棟と東側棟の間の外部に設置された室外機や物件 12 土地上に設置された収納小屋内のキュービクルの発錆や劣化が顕著である。</p> <p>以上を総合すると、建物全体にわたり劣化の進行及び維持管理の不十分な状況が認められることから、保守管理の状態は劣ると判断される。</p> |
| 建物の利用状況 | <p>令和4年1月をもって閉店し、以降は使用されていない。</p> <p>内部には宴会用のテーブル及び椅子等の家具、食器等の什器のほか、業務用冷蔵庫、調理機器、宿泊及び事務用の動産類が多数残置されている。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 特記事項    | <p>内部仕上表によると内壁や天井材の一部には、石綿を含有する可能性のある建材（石綿化粧プリント板等）が記されている。当該建材は非飛散性材料に分類され、通常の使用状態においては直ちに健康被害を生じるものではないと考えられるが、経年劣化や損傷、解体・改修時には石綿繊維が飛散するおそれがあるため、適切な管理及び処理が必要となる。</p>                                                                                                                                                                                                                                         |

|                     |                                                                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                 | 未登記附属建物（作業所・物置）                                                                                                        |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 建築年月日：平成 7 年頃 新築（B の陳述による）<br>経過年数：31 年<br>経済的残存耐用年数：満了                                                                |
| 仕 様                 | 構 造：軽量鉄骨造<br>屋 根：鋼板<br>外 壁：鋼板<br>内 壁：合板、鉄骨等現し<br>天 井：石膏ボード<br>床 ：コンクリート<br>設 備：電気、給排水、給湯器、換気フード、フロートガラス窓<br>その他：業務用冷蔵庫 |
| 床面積（現況）             | 第 3 項 目的物件欄記載のとおり。                                                                                                     |
| 現 況 用 途 等           | 階 層：平家建<br>現況用途：作業所・物置<br>間 取 り：附属資料「間取図（未登記附属建物）」を参照）                                                                 |
| 品 等                 | 劣る。                                                                                                                    |
| 保守管理の状態             | 外部は外壁の発錆が顕著に認められ、内部においても天井や壁にカビ等による腐食、雨漏り、損傷等の劣化が広範に認められ、保守管理の状態は劣る。                                                   |
| 建物の利用状況             | 主である建物と同時期から使用されていない。<br>内部には搬出困難な業務用の大型冷蔵庫や商品ケース、棚等の動産類が残置されている。                                                      |
| 特 記 事 項             | なし。                                                                                                                    |

## 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12、目的外土地(物件13建物の敷地等))

物件1乃至12、目的外土地(物件13建物の敷地等)の土地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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>( ㎡ )<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建付地等価格<br>( 円 )<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----------------------|----------------------|-----------------|-------------------|------------------|----------------------------|
| 1                     | 23,700               | 0.68            | 36.36             | 0.60             | 352,000                    |
| 2                     | 23,700               | 0.68            | 72.72             | 0.60             | 703,000                    |
| 3                     | 23,700               | 0.68            | 39                | 0.60             | 377,000                    |
| 4                     | 23,700               | 0.68            | 82                | 0.60             | 793,000                    |
| 5                     | 23,700               | 0.68            | 241               | 0.60             | 2,330,000                  |
| 6                     | 23,700               | 0.68            | 111               | 0.60             | 1,073,000                  |
| 7                     | 23,700               | 0.68            | 221.48            | 0.60             | 2,142,000                  |
| 8                     | 23,700               | 0.68            | 109.09            | 0.60             | 1,055,000                  |
| 9                     | 23,700               | 0.68            | 23.14             | 0.60             | 224,000                    |
| 10                    | 23,700               | 0.68            | 49.58             | 0.60             | 479,000                    |
| 11                    | 23,700               | 0.68            | 148.76            | 0.60             | 1,438,000                  |
| 12                    | 23,700               | 0.68            | 76.03             | 0.60             | 735,000                    |
| 目的外土地<br>(地番 141 番 1) | 23,700               | 0.68            | 240               | 0.60             | 2,321,000                  |
| 目的外土地<br>(地番 141 番子)  | 23,700               | 0.68            | 264.46            | 0.60             | 2,557,000                  |
| 目的外土地<br>(地番 205 番)   | 23,700               | 0.68            | 115.70            | 0.60             | 1,119,000                  |

ア 標準画地価格

第6参考価格資料記載の地価調査基準地との規準、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。

地価調査基準地 糸魚川（県）5 - 1 を規準とした価格

| 標準価格       | 時点修正         | 標準化補正       | 地域格差        | 標準画地価格       |
|------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| 42,200 円/㎡ | × 98.2 / 100 | × 100 / 100 | × 100 / 175 | = 23,700 円/㎡ |

◇ 時 点 修 正 : 地価調査基準地の標準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 : 標準的 ±0

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境条件 +75

イ 個 別 格 差 : 地積過大、道路との接面並びに進入口の状態等を総合的に考慮し判定 -32%

ウ 地 積 : 登記面積を採用

エ 建付減価補正率 : 建物は周辺環境との適合性を欠くとともに、老朽化が著しい。

建物の現状に伴う減価と土地価格との関係を考慮のうえ、上記の減価補正率を判定。-40%

(2) 建物価格 (物件 13)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

なお、未登記附属建物は現状と主である建物との関連・利用継続性を踏まえると経済価値は乏しいと判断されるため、備忘価格として以下のとおり求めた。

| 番 号       | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----------|---------------------|--------------------|------------|----------------------|
| 13<br>(主) | 480,000             | 1,377.75           | 0.010      | 6,613,000            |
| 13<br>(附) | —                   | 約 49               | —          | 10,000               |
| 建物価格の合計   |                     |                    |            | 6,623,000            |

ウ 現価率

[主である建物 (店舗)]

・経過年数約 50 年、経済的残存耐用年数約 2 年、観察減価率 80%、残価率 1%、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 1% + (1 - 0.01) × {経済的残存耐用年数 2 年 / (経過年数 50 年 + 経済的残存耐用年数 2 年)}] × (1 - 観察減価率 0.80) = 0.010

## 2 評価額の判定

### (1) 物件 1 乃至 12

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<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等割合<br>イ |       | 敷地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|---------------------------|-------------------|---------------|-------|------------------------|
|                           |                   |               |       |                        |
| 1                         | 352,000           | 0.35          | 法定地上権 | 123,000                |
| 2                         | 703,000           | 0.10          | 場所的利益 | 70,000                 |
| 3                         | 377,000           | 0.35          | 法定地上権 | 132,000                |
| 4                         | 793,000           | 0.35          | 法定地上権 | 278,000                |
| 5                         | 2,330,000         | 0.10          | 場所的利益 | 233,000                |
| 6                         | 1,073,000         | 0.10          | 場所的利益 | 107,000                |
| 7                         | 2,142,000         | 0.10          | 場所的利益 | 214,000                |
| 8                         | 1,055,000         | 0.10          | 場所的利益 | 106,000                |
| 9                         | 224,000           | 0.35          | 法定地上権 | 78,000                 |
| 10                        | 479,000           | 0.10          | 場所的利益 | 48,000                 |
| 11                        | 1,438,000         | 0.10          | 場所的利益 | 144,000                |
| 12                        | 735,000           | 0.10          | 場所的利益 | 74,000                 |
| 物件 1 乃至 12 に係る敷地利用権等価格の合計 |                   |               |       | 1,607,000              |
| 目的外土地<br>(地番 141 番 1)     | 2,321,000         | 0.10          | 場所的利益 | 232,000                |
| 目的外土地<br>(地番 141 番子)      | 2,557,000         | 0.10          | 場所的利益 | 256,000                |
| 目的外土地<br>(地番 205 番)       | 1,119,000         | 0.10          | 場所的利益 | 112,000                |
| 目的外土地に係る敷地利用権等価格の合計       |                   |               |       | 600,000                |

イ 敷地利用権等割合：地域の標準的な権利割合、借地解約の状況と権利性等を考慮し判定。

② 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正率<br>ウ | 市場性<br>修正率<br>エ | 競売<br>市場<br>修正率<br>オ | 評価額<br>(円)<br><br>(ア+イ)×<br>ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------------------------|
| 1        | 352,000             | －123,000                            | 1.00                 | 0.50            | 0.70                 | 80,000                            |
| 2        | 703,000             | －70,000                             | 1.00                 | 0.50            | 0.70                 | 220,000                           |
| 3        | 377,000             | －132,000                            | 1.00                 | 0.50            | 0.70                 | 90,000                            |
| 4        | 793,000             | －278,000                            | 1.00                 | 0.50            | 0.70                 | 180,000                           |
| 5        | 2,330,000           | －233,000                            | 1.00                 | 0.50            | 0.70                 | 730,000                           |
| 6        | 1,073,000           | －107,000                            | 1.00                 | 0.50            | 0.70                 | 340,000                           |
| 7        | 2,142,000           | －214,000                            | 1.00                 | 0.50            | 0.70                 | 670,000                           |
| 8        | 1,055,000           | －106,000                            | 1.00                 | 0.50            | 0.70                 | 330,000                           |
| 9        | 224,000             | －78,000                             | 1.00                 | 0.50            | 0.70                 | 50,000                            |
| 10       | 479,000             | －48,000                             | 1.00                 | 0.50            | 0.70                 | 150,000                           |
| 11       | 1,438,000           | －144,000                            | 1.00                 | 0.50            | 0.70                 | 450,000                           |
| 12       | 735,000             | －74,000                             | 1.00                 | 0.50            | 0.70                 | 230,000                           |
| 13       | 6,623,000           | 2,207,000                           | 1.00                 | 0.50            | 0.70                 | 3,090,000                         |
| 一括価格(合計) |                     |                                     |                      |                 |                      | 6,610,000                         |

イ 敷地利用権等価格の控除及び加算：物件 13 建物に加算する敷地利用権等価格は、以下と求めた。

(ア) 物件 1 乃至 12 に係る敷地利用権等価格の合計：1,607,000 円

(イ) 目的外土地に係る敷地利用権等価格の合計：600,000 円

(ア) + (イ)：2,207,000 円

ウ 占有減価修正率：必要なし。

エ 市場性修正率：土地建物一体としての規模及び用途、老朽化の程度、目的外土地における権利の態様及び利用可能性等を総合的に勘案すると需要は弱く、市場における競争力も著しく劣る。さらに、再利用に際しては改修等の大きな負担が想定され、市場流動性は極めて乏しい。当該修正率は市場流動性の程度及び不動産としての資産性等も踏まえて総合的に勘案して判定した。－50%

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%

## 第 6 参考価格資料

地価調査基準地 [ 糸魚川（県）5 - 1 ]

所在及び地番：糸魚川市大町 1 丁目 2 3 9 番 2 9 外

住居表示：大町 1 - 1 - 2 6

価 格：42,200 円／㎡

位 置：えちごトキめき鉄道 日本海ひすいライン「糸魚川」駅の西方・道路距離約 200m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：148 ㎡

供給処理施設：上下水道、都市ガスあり

接面街路：北側幅員約 12m アスファルト舗装の市道、背面道あり

用途指定等：非線引き都市計画区域、商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）、準防火地域

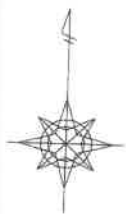
地域の概要：小規模中低層のビルが連たんする中心的商業地域

## 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



物件所在地（物件1乃至13）



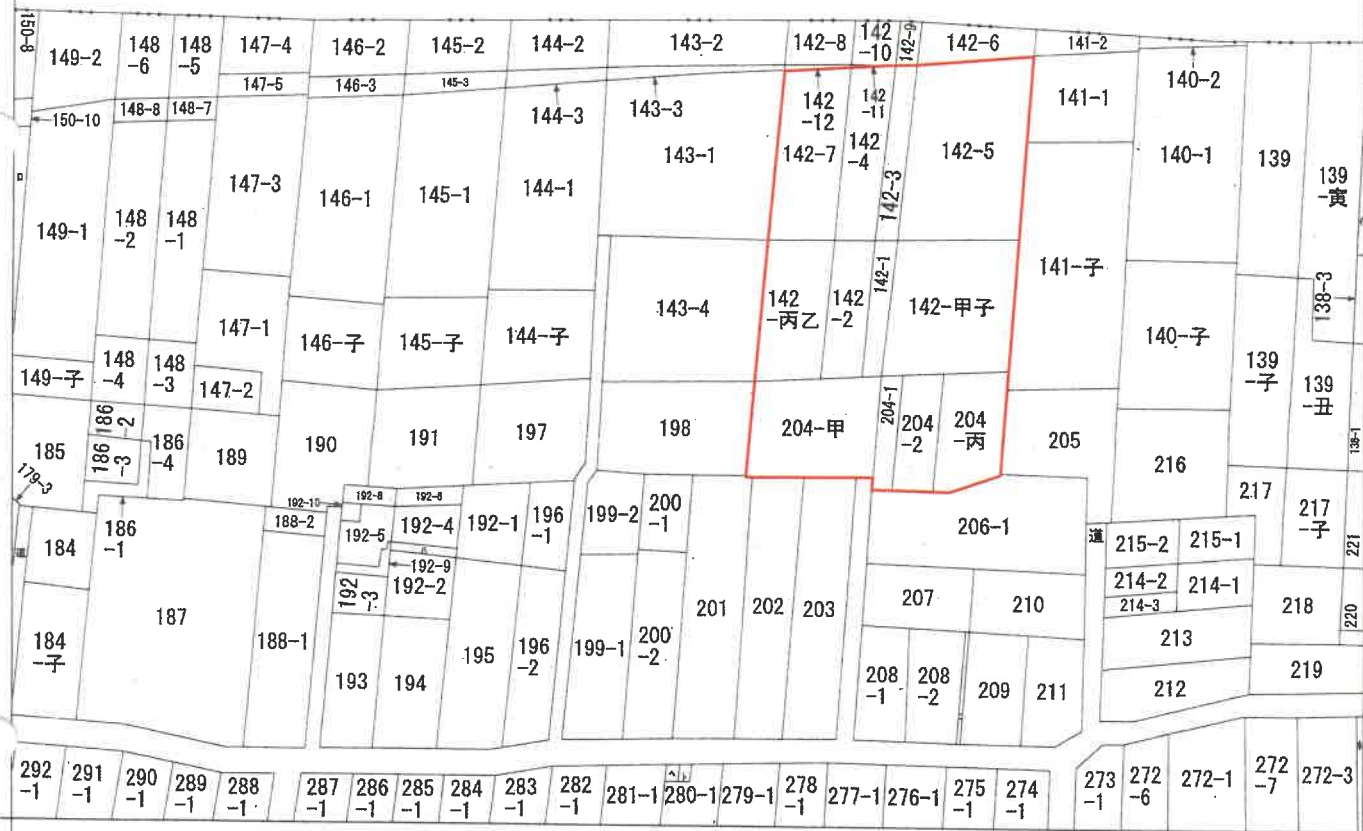
縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m



- 物件1 : 142-1  
 物件2 : 142-2  
 物件3 : 142-3  
 物件4 : 142-4  
 物件5 : 142-5  
 物件6 : 142-7  
 物件7 : 142-甲子  
 物件8 : 142-丙乙  
 物件9 : 204-1  
 物件10 : 204-2  
 物件11 : 204-甲  
 物件12 : 204-丙  
 目的外土地 : 141-1  
 目的外土地 : 141-子  
 目的外土地 : 205



地番区域見出  
寺町2丁目

|           |            |           |  |                   |                 |           |          |       |         |           |
|-----------|------------|-----------|--|-------------------|-----------------|-----------|----------|-------|---------|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在        | 糸魚川市寺町二丁目 |  |                   |                 |           | 地 番      | 143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 | 大正11年9月23日 |           |  |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) | 平成5年10月1日 |          |       | 補 記 事 項 |           |

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

登記年月日：昭和46年3月23日

公用

058050 (㊄) 142-3

昭和46年3月23日登記  
(昭和・平成)

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 地番    | 142-9, -3               |
| 土地の所在 | 西頸城郡 喜望峯町 糸魚川市大字 喜望峯町 〇 |

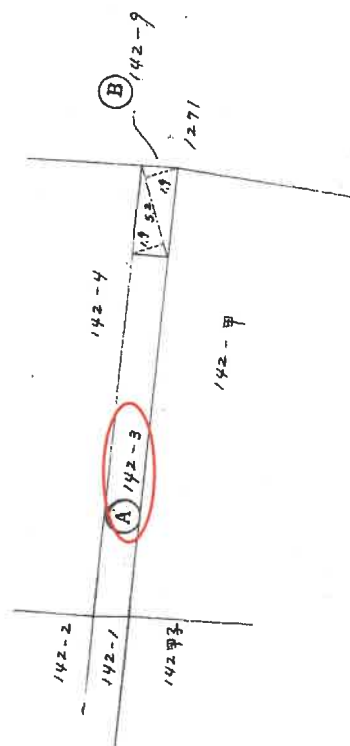
求積 ㊄ 142-9

$$5.2 \times (1.9 + 1.9) \times 0.5 = 9.88 \text{ m}^2$$

∴ ㊄ 142-3

$$15 \text{ 号} \text{ --- } 49.58 \text{ m}^2$$

$$49.58 - 9.88 = 39.70 \text{ m}^2$$



縮尺 1/300

地積測量図写し (物件3)

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

請求番号：5-5

登記年月日：昭和48年12月13日

058052 (㊟) 142-4

昭和48年12月13日登記

地積測量図

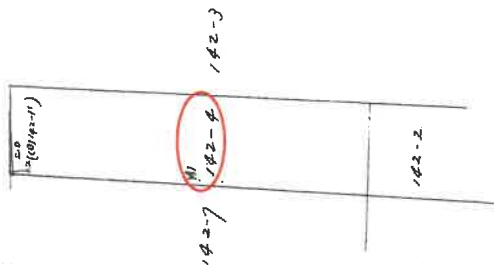
|       |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| 地番    | 142-11, -4                           |
| 土地の所在 | 新潟県新潟市東区<br>糸魚川市大字<br>新田一丁目<br>新田一丁目 |

求積計算式

A) 142-4  
 $83.01 \text{ m}^2$   
 $83.01 - 0.2 = 82.81 \text{ m}^2$

B) 142-11  
 $20 \times 0.2 = 4$   
 $0.4 \times \frac{1}{2} = 0.2 \text{ m}^2$

道路



|            |       |
|------------|-------|
| 昭和48年9月30日 | 作成年月日 |
| 製作者        |       |
| 申請人        |       |

地積測量図写し (物件4)

縮尺 1/300

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

登記年月日：昭和46年3月23日

公用

(七) 142-甲 058048

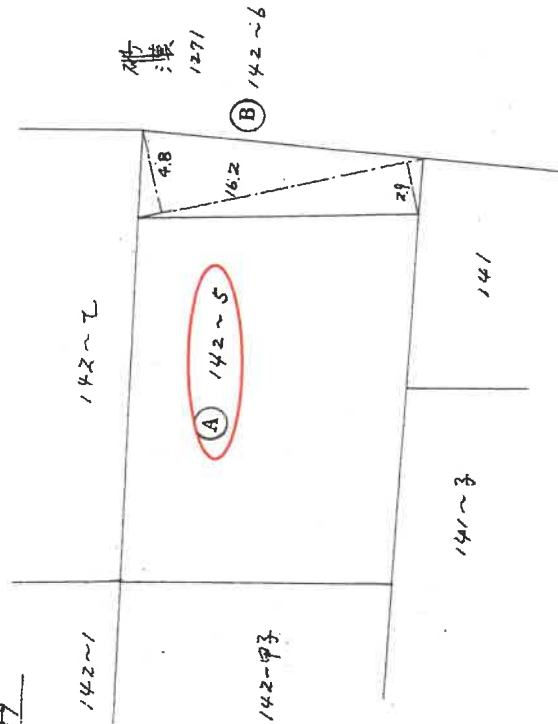
昭和46年3月23日登記

地積測量図

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 地番    | 142-6, -5            |
| 土地の所在 | 西頸城郡 寺町二丁目<br>糸魚川市大字 |

求積 B 142-6  
 $16.2 \times (4.8 + 2.9) \times 0.5 = 62.37 \text{ m}^2$   
 $124.74$

∴ A 142-5  
3 畝 2 歩 — 304.13  $\text{m}^2$   
 $304.13 - 62.37 = 241.76 \text{ m}^2$   
 $124.74 = 77.39$



|       |            |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和46年3月15日 |
| 作製者   | 人          |

縮尺 1/300

地積測量図写し (物件5)

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

請求番号：5-7

登記年月日：昭和49年1月11日

058053 ㊦ 142-7

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 地番    | 142-12, -7<br>等第二丁目 |
| 土地の所在 | 糸魚川市太字 主 3 2 2      |

地積測量図

昭和48年1月1日登記

|       |            |     |  |     |  |
|-------|------------|-----|--|-----|--|
| 作成年月日 | 昭和48年9月30日 | 製作者 |  | 申請人 |  |
|-------|------------|-----|--|-----|--|

求積計算式

$$A) 142-7$$

$$114.01 m^2$$

$$114.01 - 2.94 = 111.07 m^2$$
  

$$B) 142-12$$

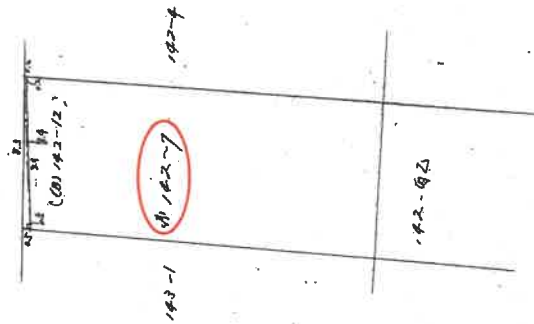
$$8.4 \times 0.5 = 4.20$$

$$8.4 \times 0.2 = 1.68$$

$$5.88$$

$$5.88 \times \frac{1}{2} = 2.94 m^2$$

道端



地積測量図写し (物件6)

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

縮尺 1/300

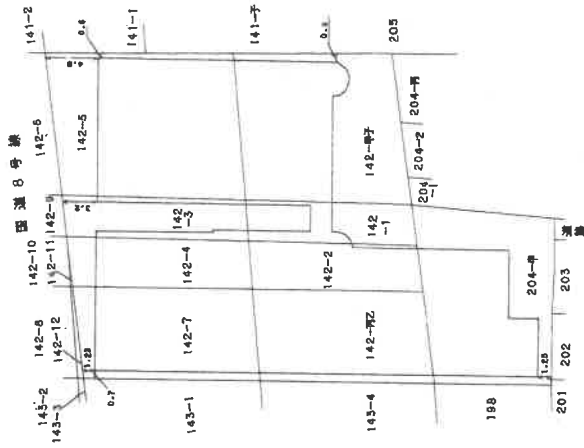
登記年月日：平成7年12月8日

231780

各階平面図

|       |                                                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 家屋番号  | 142番5                                                                            |
| 建物の所在 | 糸魚川市寺町2丁目<br>142番地5、142番地1、142番地2、142番地3、142番地4<br>142番地7、142番地甲子、142番地丙乙、204番地甲 |

昭和7年12月8日登記  
建物図面



(単位・m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作製者

年11月 28日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

231781

圖 面 平 階 各

各階平商國

号

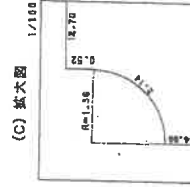
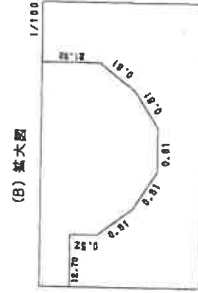
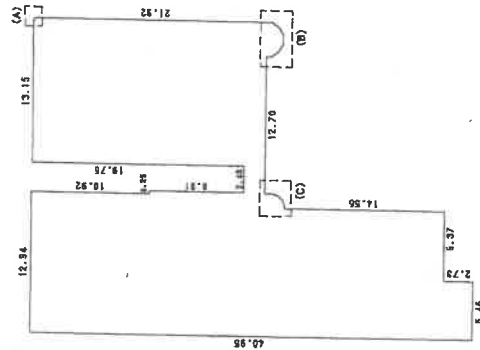
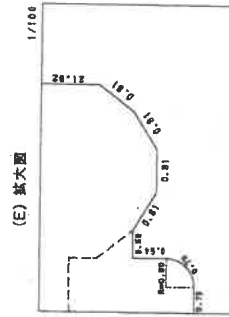
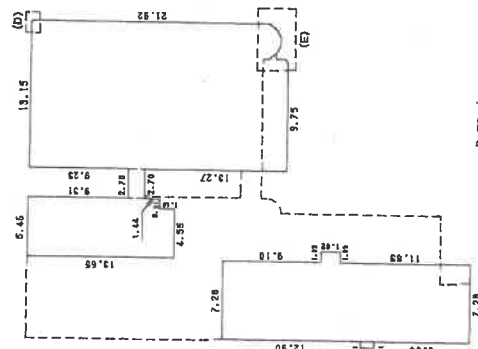
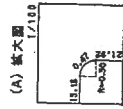
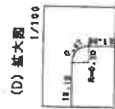
142番5

建

昭和・平成7年12月8日登記

面

建築物の所在  
糸川市寺町2丁目  
142番地5、142番地1、142番地2、142番地3、142番地4  
142番地7、142番地甲子、142番地丙乙、204番地甲



求積發

|      |                   |                      |
|------|-------------------|----------------------|
| 7.28 | 8.54              | 52.9992              |
| 7.69 | 1.21              | 9.9469               |
| 7.28 | 1.58              | 15.4144              |
| 8.31 | 1.82              | 15.1242              |
| 7.28 | 9.10              | 68.4760              |
| 9.75 | 0.50              | 4.5760               |
| 0.25 | 0.64              | 6.5600               |
| 0.81 | 0.43              | 0.3483               |
| 2.95 | 0.64              | 8.2880               |
| 4.55 | 1.44              | 6.3700               |
| 5.46 | 1.44              | 7.8624               |
| 3.45 | 1.49              | 154.5405             |
| 1.61 | 1.50              | 32.4150              |
| 3.45 | 8.93              | 120.1095             |
| 3.15 | 0.30              | 5.9450               |
| 5.46 | 9.31              | 50.8325              |
| 3.14 | 0.58 <sup>4</sup> | 0.19525              |
| 0.69 | 0.43 <sup>2</sup> | 0.14835              |
| 0.69 | 0.43 <sup>2</sup> | 0.14835              |
| 0.50 | 0.64 <sup>2</sup> | 0.16000              |
| 3.14 | 0.30 <sup>4</sup> | 0.07655              |
| 計    |                   | 565.1016             |
| 終面積  |                   | 565.0 m <sup>2</sup> |

西床

(單位-m)

製作者

7 年 1 1 月 2 8 日 作 製 )

縮尺

500

申請人

新潟県土地家屋調査士会

(單位:元)

縮尺

$$\begin{array}{r} 500 \\ \hline \end{array}$$

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

登記年月日：昭和46年3月23日

058047 (セ) 141

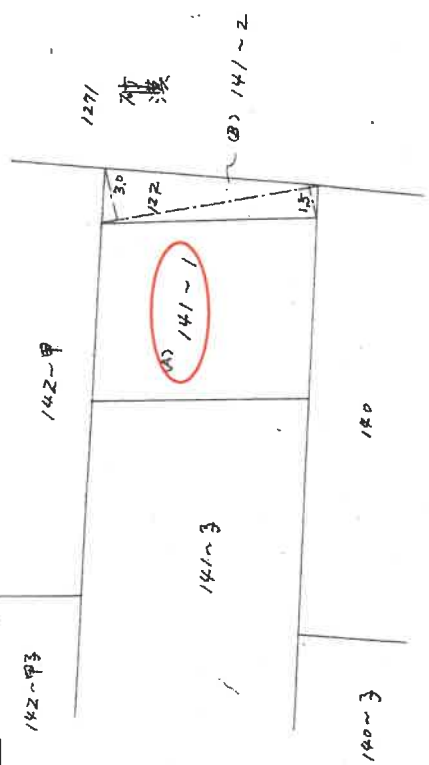
地 積 測 量 図 昭和46年3月23日登記

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 地 番   | 141-2, -1                      |
| 土地の所在 | 新潟県 佐和田市 寺町二丁目<br>糸魚川市大字 寺町二丁目 |

求 積 (B) 141 ~ 2  
 $12.2 \times (1.5 + 3.0) \times 0.5 = 27.45$

∴ (A) 141 ~ 1  
 $2 \text{ 畝 } 217'' = 267.76$

$267.76 - 27.45 = 240.31$



縮 尺 1/300

地積測量図写し (目的外土地)

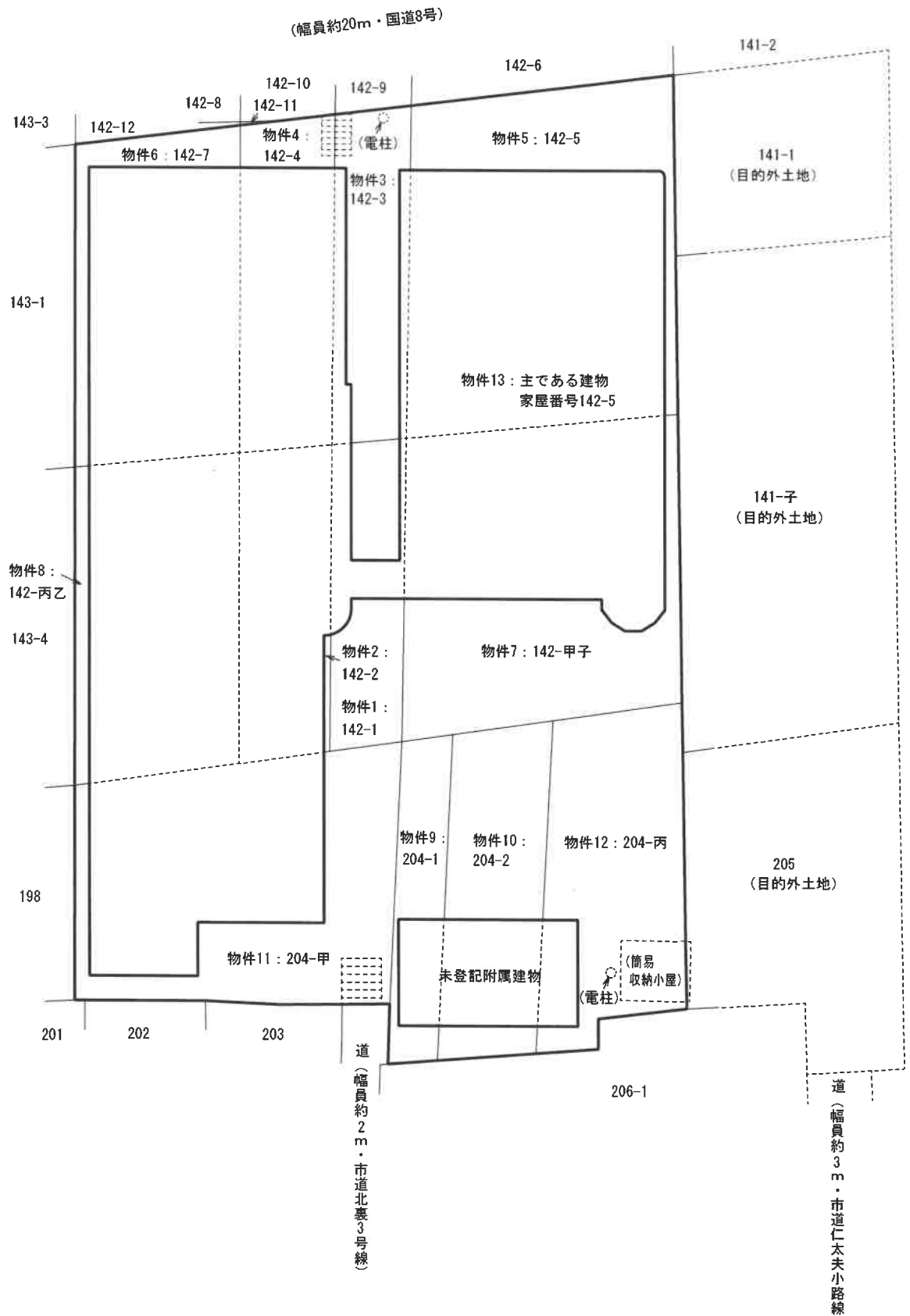
(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

# 土地建物位置関係図（概略）

（物件1乃至13）

縮尺 = 1/300

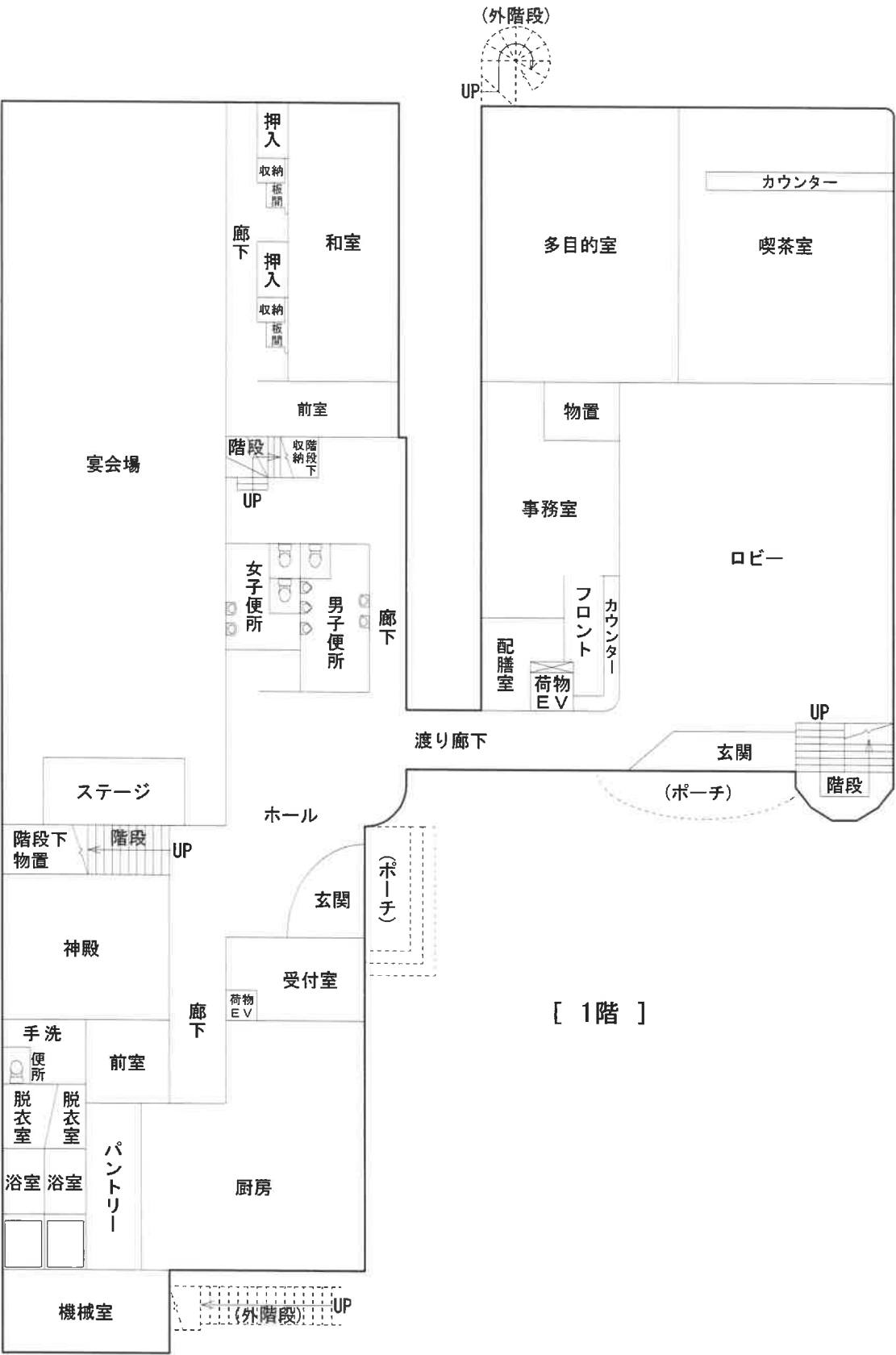


※ 現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

[評価人作成]

間取図（物件13：主である建物）

縮尺＝1/200



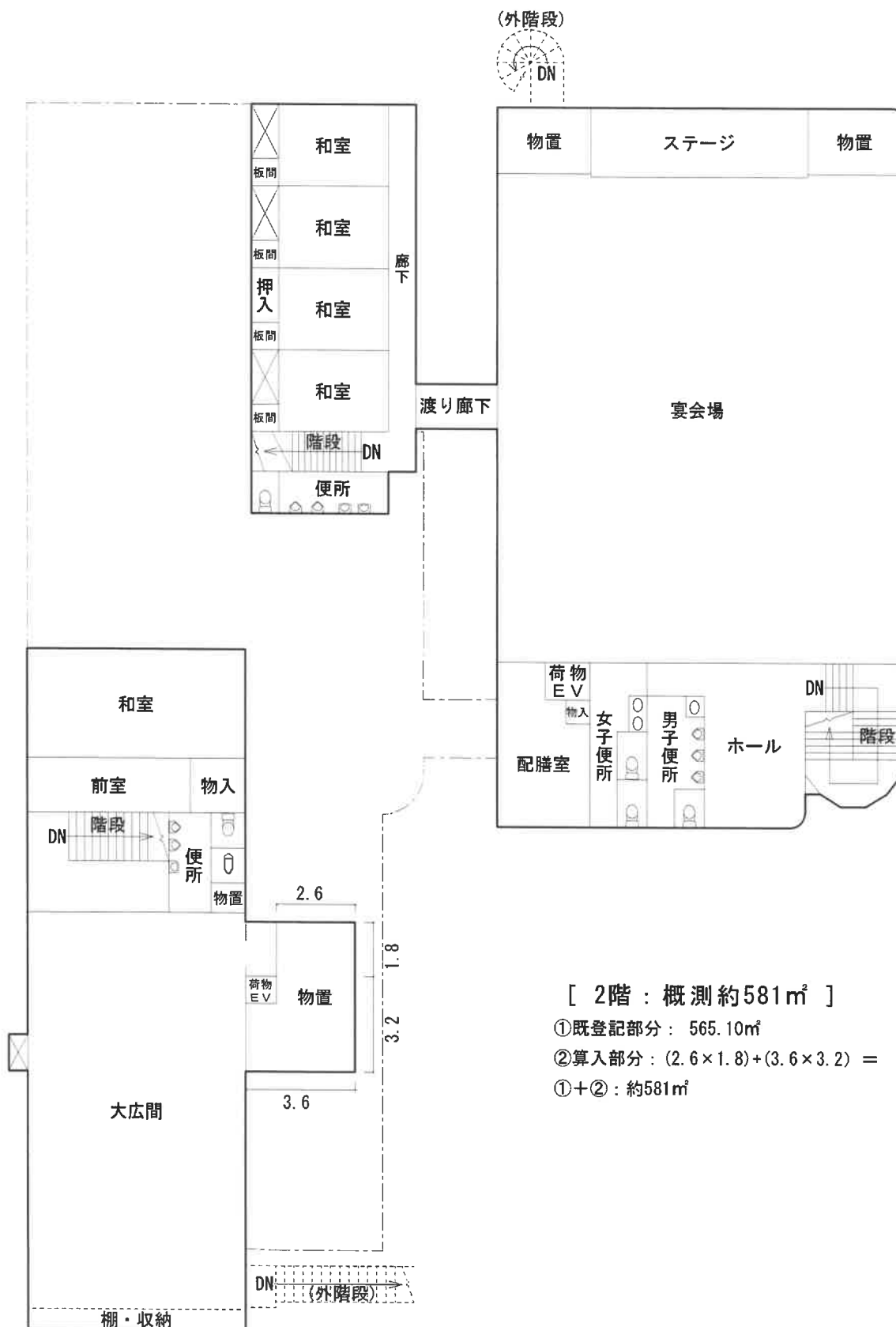
[ 1階 ]

間取図（物件13：主である建物）

縮尺＝1/200

一点鎖線：一階形状

寸法：m



[ 2階：概測約581㎡ ]

①既登記部分：565.10㎡

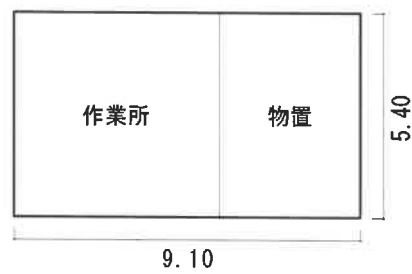
②算入部分：(2.6×1.8)+(3.6×3.2)＝約16㎡

①+②：約581㎡

間取図（未登記附属建物）

縮尺＝1/200

寸法：m



[ 未登記附属建物：概測約49㎡ ]

$$9.10 \times 5.40 = \text{約}49\text{㎡}$$