

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13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11月 9日から 令和 8年11月16日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月19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12月 3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11月24日 午前 9時00分から 令和 8年11月26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10月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

8 所 在 糸魚川市上刈三丁目
 地 番 1131番9
 地 目 宅地
 地 積 712.96平方メートル

9 所 在 糸魚川市上刈三丁目 1131番地9
 家屋 番号 1131番9
 種 類 店舗・倉庫
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 229.18平方メートル
 2階 182.00平方メートル

(現況)

所 在 糸魚川市上刈三丁目 1131番地9、1131番地
 13
 種 類 店舗
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 約316平方メートル
 2階 約186平方メートル

(未登記附属建物)

所 在 糸魚川市上刈三丁目 1131番地2
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約49平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 11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8, 9】

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8, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

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9】

・本件建物のために、以下の敷地につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

(1) 地番1131番13

地積390平方メートル

所有者A

(2) 地番1131番2

地積284平方メートル

所有者D

(3) 地番1131番14

地積24平方メートル

所有者D

(4) 地番1132番2

地積528平方メートル

所有者F

(5) 地番1132番4

地積58平方メートル

所有者F

- ・上記(4)及び(5)につき、地代の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

8 所 在 糸魚川市上刈三丁目
 地 番 1 1 3 1 番 9
 地 目 宅地
 地 積 7 1 2 . 9 6 平方メートル

9 所 在 糸魚川市上刈三丁目 1 1 3 1 番地 9
 家屋 番号 1 1 3 1 番 9
 種 類 店舗・倉庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 2 9 . 1 8 平方メートル
 2 階 1 8 2 . 0 0 平方メートル

(現況)

所 在 糸魚川市上刈三丁目 1 1 3 1 番地 9、1 1 3 1 番地
 1 3
 種 類 店舗
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 3 1 6 平方メートル
 2 階 約 1 8 6 平方メートル

(未登記附属建物)

所 在 糸魚川市上刈三丁目 1 1 3 1 番地 2
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 9 平方メートル



令和7年(ケ)第22号
令和7年11月4日受理
令和8年3月4日提出

現況調査報告書 (物件8、9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

- 8 所 在 糸魚川市上刈三丁目
地 番 1131番9
地 目 宅地
地 積 712.96平方メートル
- 9 所 在 糸魚川市上刈三丁目 1131番地9
家屋 番号 1131番9
種 類 店舗・倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 229.18平方メートル
2階 182.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県糸魚川市上刈三丁目16番25号		
土地	物件8		
現況地目	☒ 宅地（物件8） ☐ 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 上記の者が本土地及び目的外土地上に下記主たる建物を、目的外土地上に未登記附属建物を各々所有し、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9		
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：店舗 ☒ 構造：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階約316平方メートル、2階約186平方メートル		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約49平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が主たる建物を店舗として、未登記附属建物を倉庫として各々使用（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 { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 } ☐ ある		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件9関係)			
所 在	糸魚川市上刈三丁目		
地 番	1 1 3 1 番 1 3		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地(現況:宅地) ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	3 9 0 平方メートル (☒ 全部 ☐ 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
■関係人(■B(債務者兼所有者会社代表者))の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書、回答書等)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	昭和63年12月ころ		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	昭和63年12月28日	
	期 間	昭和63年12月28日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等	期 間	令和7年4月1日から ☒ 令和10年3月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	■土地所有者(C承継人A) ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借 主	■建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎年金16万8000円 (毎年4月末日限り当月分支払)		
地 代 前 払	■ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	■ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	■ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	■ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1)(物件9関係)		
1	所 在	糸魚川市上刈三丁目
	地 番	1 1 3 1 番 2
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 8 4平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
2	所 在	糸魚川市上刈三丁目
	地 番	1 1 3 1 番 1 4
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 4平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ 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

(目的外土地用〈複数2〉)

目的外土地の概況(その2) (物件9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(回答書、土地賃貸借契約書写)の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和63年12月ころ		
最初の契約日	昭和63年12月28日		
契約等	期間	昭和63年12月28日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	令和7年4月1日から ☒ 令和10年3月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	☒ 土地所有者(E承継人D) ☐ その他の者()	
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者()	
地代・支払時期等	毎年金12万2400円(毎年4月末日限り当年分支払)		
地代前払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☒ ない ☐ ある(令和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☒ ない ☐ ある()		
訴訟提起等	☒ ない ☐ ある(☐ 係属中 ☐ 終局(☐ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号)		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件9 関係)		
1	所 在	糸魚川市上刈三丁目
	地 番	1 1 3 2 番 2
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	5 2 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (F)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
2	所 在	糸魚川市上刈三丁目
	地 番	1 1 3 2 番 4
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	5 8 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (F)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ 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

(目的外土地用〈複数2〉)

目的外土地の概況(その2) (物件9関係)

■関係人(■B債務者所有者会社代表者)))の陳述／■提示文書(回答書、土地賃貸借契約書写)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		昭和63年12月28日ころ			
最初の契約等	契約日	昭和63年12月28日			
	期間	昭和63年12月28日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし			
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新			
現在の契約等	期間	令和4年4月1日から ☒ 令和9年3月31日まで5年間 ☐ 期間の定めなし			
	貸主	☒ 土地所有者（G承継人F） ☐ その他の者（ ）			
契約当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）			
	地代・支払時期等 毎年金36万1422円（毎年4月末日限り当年分支払）				
地代前払		☒ ない ☐ ある（金 円 分まで）			
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）			
特約等		契約者双方から契約を更新しない旨の申出がないときは更に1年間延長する。			
地代滞納		☐ ない ☒ ある（令和8年1月25日現在 金36万1422円）			
契約解除		☒ ない ☐ ある（ ）			
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）			
その他					
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件8の土地及び目的外土地(糸魚川市上刈三丁目1131番13の土地)は物件9の主たる建物の敷地等として、目的外土地(糸魚川市上刈三丁目1131番2の土地)は物件9の未登記附属建物の敷地として、目的外土地(糸魚川市上刈三丁目1132番2の土地等)は駐車場等として相互に一体となって利用されている。
- 2 物件8の土地は西側で糸魚川市所有の糸魚川市上刈三丁目1131番8の土地を介して幅員約14メートルの国道148号線に接面する。債務者兼所有者会社五洋水産株式会社は糸魚川市が所有する糸魚川市上刈三丁目1131番8の土地上にコンクリート製の乗入橋を付設し、物件8の土地から国道148号線に乗入れしている。糸魚川市役所建設課によれば、令和7年2月27日付糸魚川市指令建第0630062号公共用財産使用許可更新許可書等により法定外公共物の占用の許可を受けている(使用期間は令和7年4月1日から令和12年3月31日まで、占有使用料は物件8の土地と目的外土地分を併せて年額5280円)。
- 3 債務者兼所有者会社五洋水産株式会社は糸魚川市所有の糸魚川市上刈三丁目1131番8の土地上に広告のための看板を付設している(令和2年3月30日付糸魚川市指令建第3130129号公共用財産使用許可更新許可書により許可を受けている(占有使用料は年額380円))。
- 4 物件8の土地の北西側の端に広告塔の看板が付設されているほか、土地の南東側の端に私設電柱1本とキュービクルが一つ存在する。
- 5 目的外土地(糸魚川市上刈三丁目1131番2の土地)上に存在する未登記建物については、債務者兼所有者会社代表者Bの陳述から本件未登記建物の所有者を五洋水産株式会社と認定し、本件未登記建物は倉庫として使用され、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關係にあることから物件9の未登記附属建物と認定した。
- 6 物件9の主たる建物の現況所在は「糸魚川市上刈三丁目1131番地9、1131番地13」である。また、物件9の未登記附属建物の所在は「糸魚川市上刈三丁目1131番地2」である。
- 7 目的外土地(糸魚川市上刈三丁目1132番2の土地)上に五洋水産株式会社が所有する船舶が存在する。
- 8 物件9の主たる建物内にはスチール製事務机等の目的外動産が大量に残置されている。
- 9 物件9の主たる建物及び同未登記附属建物の占有については、Bの陳述及び立入調査の結果、所有者以外の第三者の占有を徴表するものが認められない事実等から所有者占有と認定した。
- 10 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 糸魚川市上刈三丁目1131番10、同所1131番11の所有者：H
 - ② 糸魚川市上刈三丁目1131番15の所有者：I
 - ③ 糸魚川市上刈三丁目1116番3、同所1114番4、同所1131番8、同所1116番2、同所1114番2、同所1131番7、同所1148番3、同所1148番2、同所1149番2、同所1150番2の所有者：糸魚川市
 - ④ 糸魚川市上刈三丁目1148番1の所有者：株式会社野田屋

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者会社代表者)	1 物件9の主たる建物は、債務者兼所有者五洋水産株式会社が平成元年頃から店舗として使用していた建物です。建物の1階店舗部分は海産物の販売、2階食堂部分は観光客の昼食場所として使用していました。特に長野方面からの観光客が多く、活況を制しましたが、平成7年の姫川の大水害により国道148号線が通行止めとなり、国道が全面復旧したときには既に観光客の流れが変わり、最終的には平成26年ころに店舗を閉めることになりました。 2 当社は有限会社源馬自動車との間で平成21年7月に物件9の建物の1階南西側店舗部分等についての賃貸借契約を締結し、同部分を店舗として賃貸していました。賃借人は「ホルモン家じゅうじゅう」の名称で飲食店を営んでいましたが、同社は令和元年ころに建物から退去しました。 3 当社は平成4年ころに未登記附属建物を新築し、同建物を倉庫として使用していました。 4 当社はCとの間で昭和63年12月28日に糸魚川市上刈三丁目1131番13の土地についての賃貸借契約を締結し、同土地を観光バス等の駐車場として使用していました。契約は令和4年3月31日付で合意更新契約を交わしています。契約内容ですが、賃貸借期間は令和4年4月1日から3年間、賃料は年額16万8000円で、毎年4月末日までに当年分の賃料を支払う、敷金等なしという内容です。契約は令和10年3月31日まで3年間更新されました。 5 当社はEとの間で糸魚川市上刈三丁目1131番2等についての土地賃貸借契約を締結し、同土地を未登記附属建物の敷地等として使用しています。契約は令和4年3月に合意更新契約を交わしました。契約内容ですが、賃貸借期間は令和4年4月1日から3年間、賃料は年額12万2400円で、毎年4月末日までに当年分の賃料を支払う、敷金等なしという内容です。契約は令和10年3月31日まで3年間更新されています。 6 当社はGとの間で糸魚川市上刈三丁目1132番2等の土地についての賃貸借契約を締結し、同土地を駐車場として使用していました。契約は令和4年4月1日付で合意更新契約を交わしました。契約内容ですが、賃貸借期間は令和4年4月1日から5年間、賃料は年額36万1422円で、毎年4月末日までに当年分の賃料を支払う、敷金等なしという内容です。 7 上記6の賃貸借契約については契約者双方から契約の更新をしない旨の申出がない時は、更に1年間延長する旨の特約があります。 8 糸魚川市上刈三丁目1132番2の土地上に存在する船舶は当社の所有物です。 9 物件8の土地の境界に関し、隣地所有者から異議を言われたことは一度もありません。
■ A (目的外土地の所有者)	目的外土地の借地契約の回答書に関し、地代の滞納はありませんし、契約の解除や訴訟を提起する等していることは一切ありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月13日（木） 10：15－10：25	新潟地方法務局糸魚川支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
7年11月13日（木） 10：40－10：45	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13日（木） 11：05－11：20	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年12月8日（月） 9：00－10：05	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と面談
8年1月23日（金） 12：45－13：10	Dらの住所地	目的外土地の借地契約の照会書持参（Dから令和8年1月28日回答書受領。A及びFから1月29日回答書受領） Aから電話聴取
8年1月23日（金） 14：00－14：05	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1月23日（金） 14：45－15：00	糸魚川市役所建設課	法定外公共物の占用の許可の有無に関する調査

(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

登記年月日：昭和60年11月5日

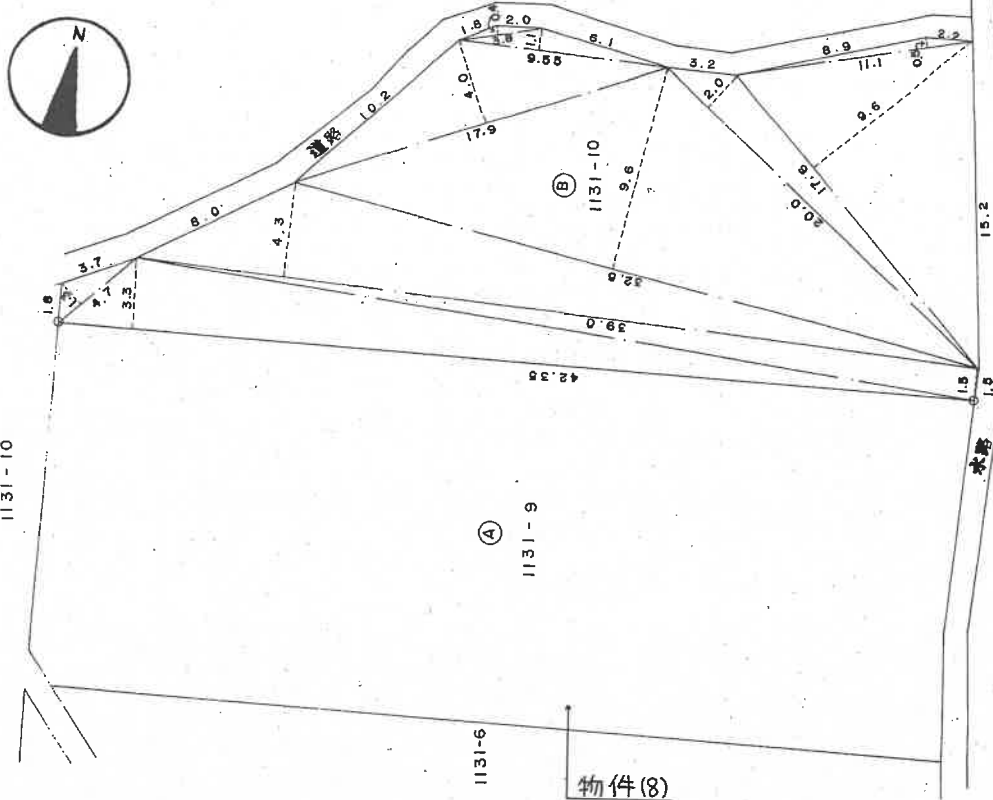
004101

セ1131-9

地積測量図

地番 1131-10, -9

土地の所在 糸魚川市大字上刈平段前 上刈平丁目



⑧ 1131-10	m	x	m	=	m ²
11.1	x	0.5	=	5.55	
17.6	x	9.6	=	168.96	
20.0	x	2.0	=	40.00	
32.5	x	9.6	=	312.00	
17.9	x	4.0	=	71.60	
9.55	x	1.1	=	10.505	
3.8	x	0.4	=	1.52	
39.0	x	4.3	=	167.70	
39.0	x	1.5	=	58.50	
42.35	x	3.3	=	139.755	
4.7	x	1.3	=	6.11	
T				=	982.20
1/2				=	491.10

$$\textcircled{A} \quad 1131-9 \quad \frac{1204.06 - 491.10}{2} = 712.96 \text{ m}^2$$

⑤石杭・⑥金網標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

作製者

(昭和60年11月1日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

S60, 11.5

登記年月日：平成19年9月16日

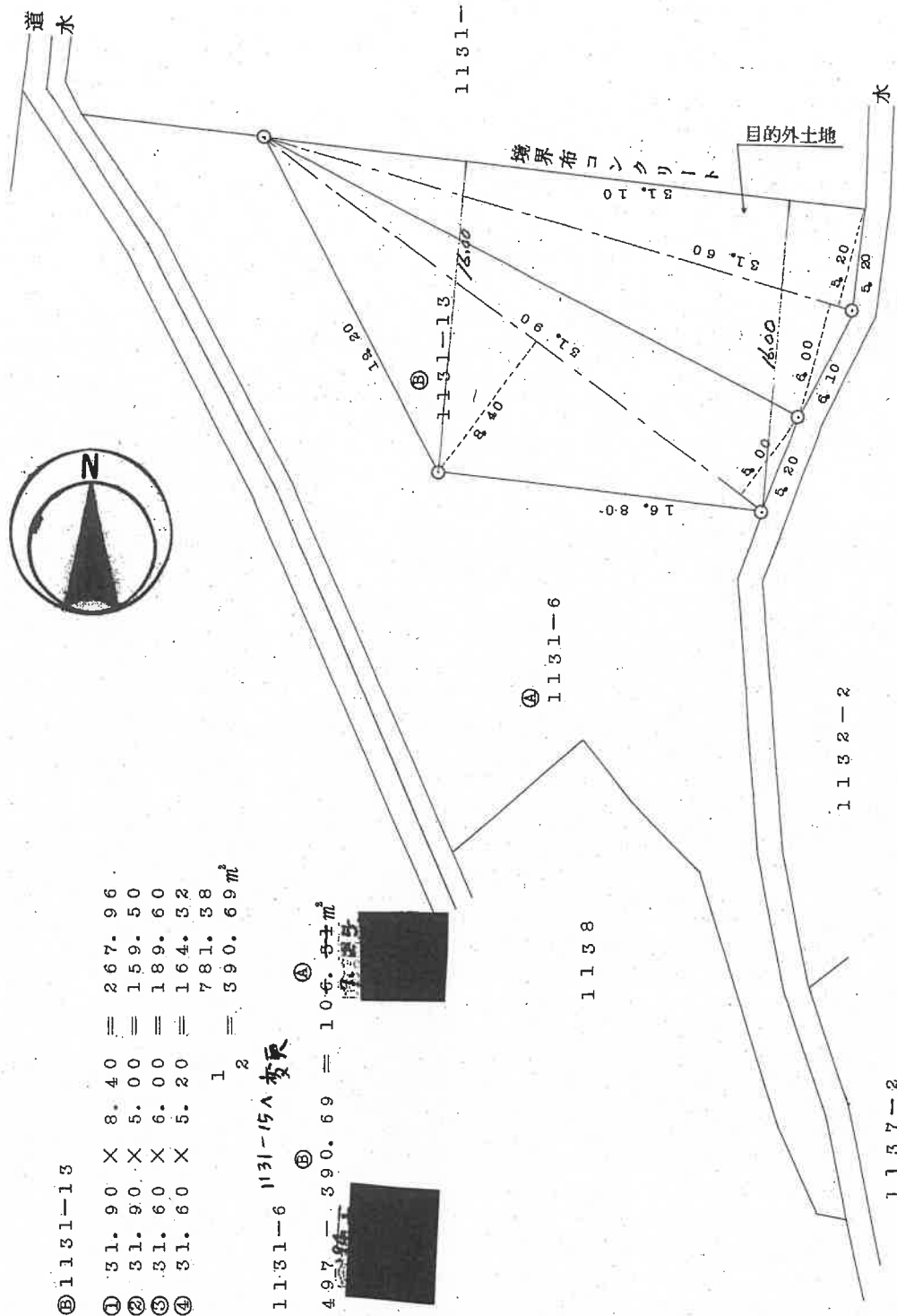
004105

④ 1131-6 ⑤ 1131-13, -15

地 積 測 量 図

地 番 1131-13, -6

土地の所在 糸魚川市大字上列字線南上列三丁目



④石杭 ⑤金属杭 ⑥コンクリート杭 ⑦合成樹脂杭 ⑧鉄杭

作製者

(昭和元年 9月14日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

H1.9.16

登記年月日：平成1年1月30日

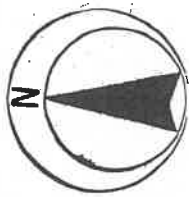
004104

④ 1131-2

地 積 測 量 図

地 番 1131-12, 2

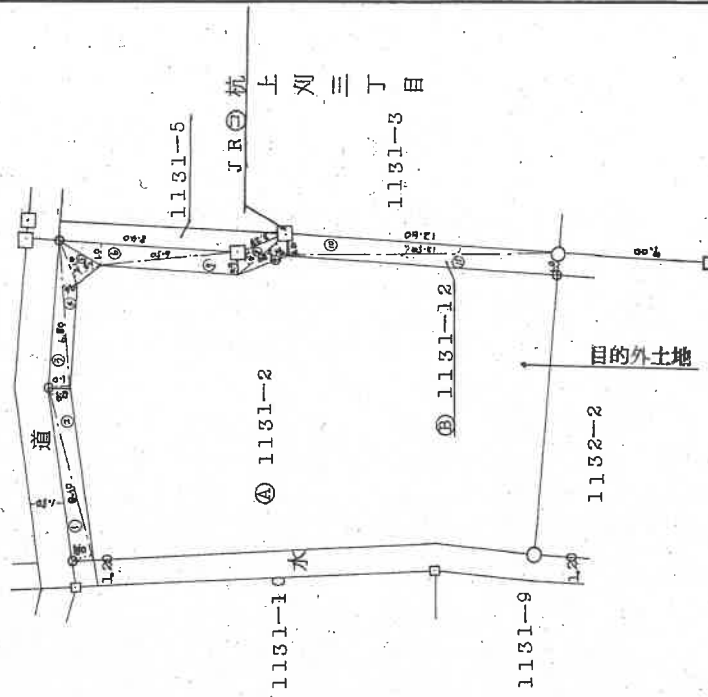
土地の所在 糸魚川市大字上刈字殿前—上刈三丁目



⑤ 1131-12 求 積
 ① $8.10 \times 0.90 = 7.29$
 ② $8.10 \times 0.90 = 7.29$
 ③ $6.80 \times 1.00 = 6.80$
 ④ $6.80 \times 0.60 = 4.08$
 ⑤ $2.10 \times 1.30 = 2.73$
 ⑥ $8.40 \times 1.00 = 8.40$
 ⑦ $6.50 \times 0.90 = 5.85$
 ⑧ $2.80 \times 0.70 = 1.96$
 ⑨ $2.80 \times 0.80 = 2.24$
 ⑩ $12.60 \times 1.00 = 12.60$
 ⑪ $12.50 \times 1.00 = 12.50$
 $\frac{1}{2} = 71.74$
 $\frac{1}{2} = 35.87m^2$

1131-2

⑤ ④
 $320 - 35.87 = 284.13m^2$



② 石杭・③ 金網・④ コンクリート杭・⑤ 合成樹脂杭・⑥ 鉄杭

作 製 者

平成元年1月24日作製

申 請 人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

HI. 1.30

登記年月日：平成2年4月13日

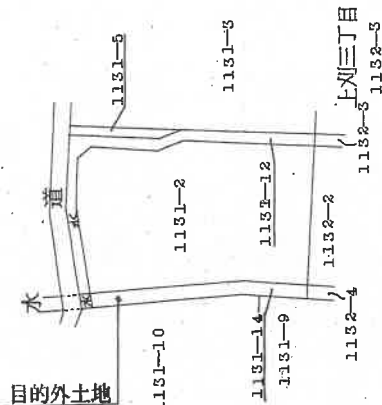
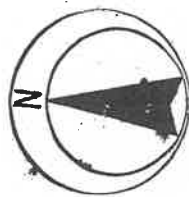
004106

セ 1131-14

土地所在図

地 番 1131-14

土地の所在 糸魚川市大字土町字殿前 上列三丁目



作製者

申請人

(平成2年11月24日作製)
新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

H2.4.13

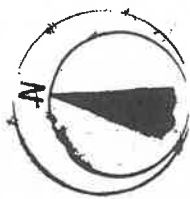
$$(2/2)$$

004107

地積測量圖

地	番	保1131-14	14
---	---	----------	----

土地の所在



目的外土地

1131-10

14

橋1131-13

コンクリート城壁

1131-9

上列三丁目

1131-2

1131-12

1132-2

1132-4

1131-3

1132-3

道

水

例 1131- $\frac{1}{2}$ 求積

①	$14.30 \times 1.20 =$	17. 16
②	$14.30 \times 1.20 =$	17. 04
③	$5.842 \times 1.20 =$	7. 0104
④	$5.842 \times 1.20 =$	7. 0104
		$\frac{4}{3}$ 2208
		24. 1104m

$\frac{1}{2} =$

便

飯之字

⑤石杭 ⑥金屬標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨鉄杭

(昭和元年1月25日作製)

人請申

縮尺 250

新渴県土地家屋調査士会

H2.4.13

$$(2/2)$$

登記年月日：平成1年1月30日

004109

⑦ 1132-2

地積測量図

地番	1132-3,-2
土地の所在	糸魚川市大字上刈字殿前

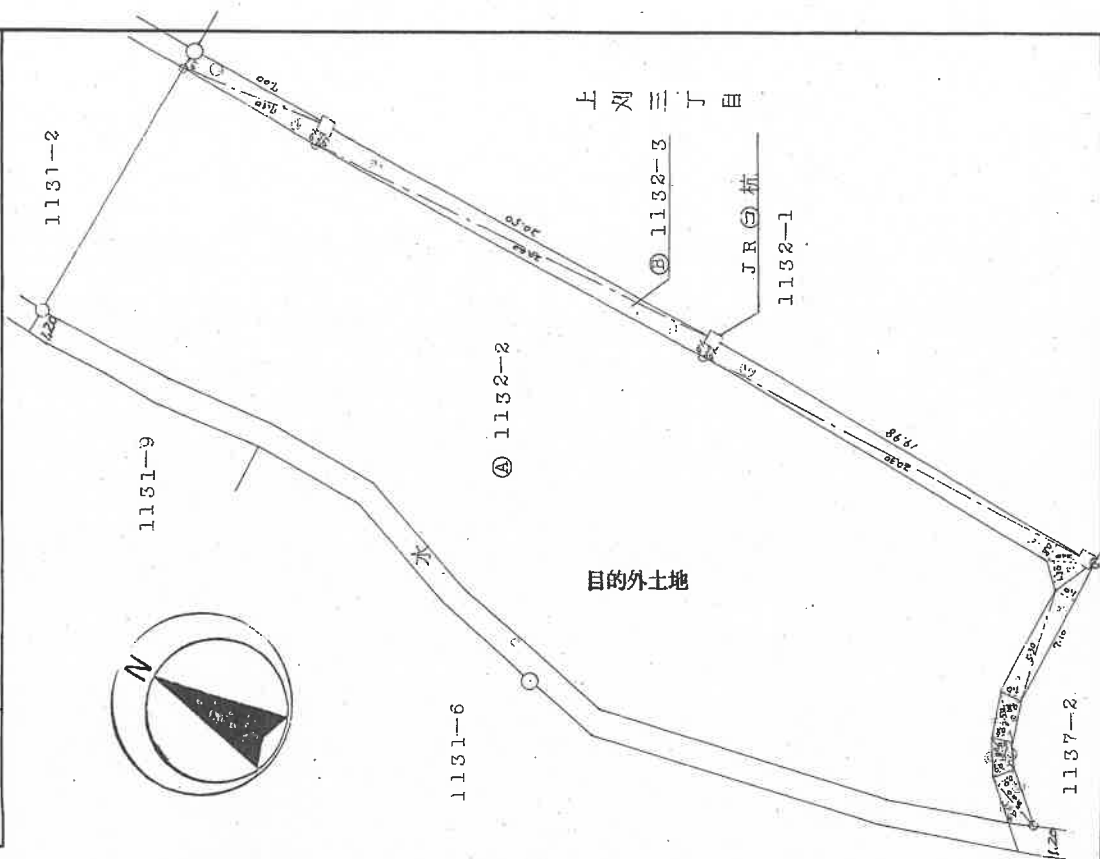
上刈三丁目

- ③ 1132-3 求積
- | | | | | | |
|---|-------|---|------|---|-------|
| ① | 7.10 | × | 1.00 | = | 7.10 |
| ② | 7.10 | × | 1.00 | = | 7.10 |
| ③ | 20.40 | × | 1.00 | = | 20.40 |
| ④ | 20.40 | × | 1.00 | = | 20.40 |
| ⑤ | 20.30 | × | 1.00 | = | 20.30 |
| ⑥ | 20.30 | × | 0.80 | = | 16.24 |
| ⑦ | 2.10 | × | 1.30 | = | 2.73 |
| ⑧ | 7.10 | × | 1.00 | = | 7.10 |
| ⑨ | 5.30 | × | 1.00 | = | 5.30 |
| ⑩ | 2.50 | × | 0.80 | = | 2.00 |
| ⑪ | 2.50 | × | 0.80 | = | 2.00 |
| ⑫ | 1.80 | × | 0.60 | = | 1.08 |
| ⑬ | 1.80 | × | 0.90 | = | 1.62 |
| ⑭ | 3.00 | × | 0.90 | = | 2.70 |
| ⑮ | 3.00 | × | 0.70 | = | 2.10 |

$\frac{1}{2} = 118.17$
 $\frac{1}{2} = 59.085m^2$

1132-2

⑤ 588 - 59.085 = 528.915m²



④石杭 ⑤金属標 ⑥コンクリート杭 ⑦合成樹脂杭 ⑧鉄杭

作製者

(昭和元年1月24日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

11.1.30

登記年月日：平成2年7月4日

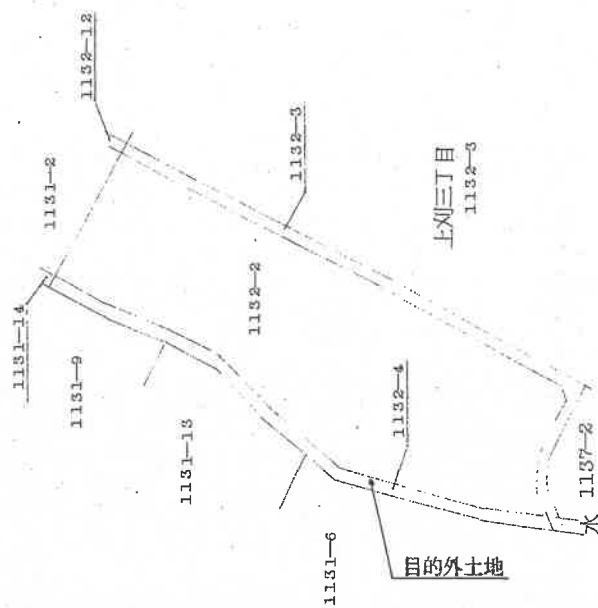
004110

④ 1132-4

土地所在図

地番 1132-4

土地の所在 糸魚川市大字土刈学殿前 上刈三丁目



作製者

平成
(昭和) 元年 月 日 作製

申請人

縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

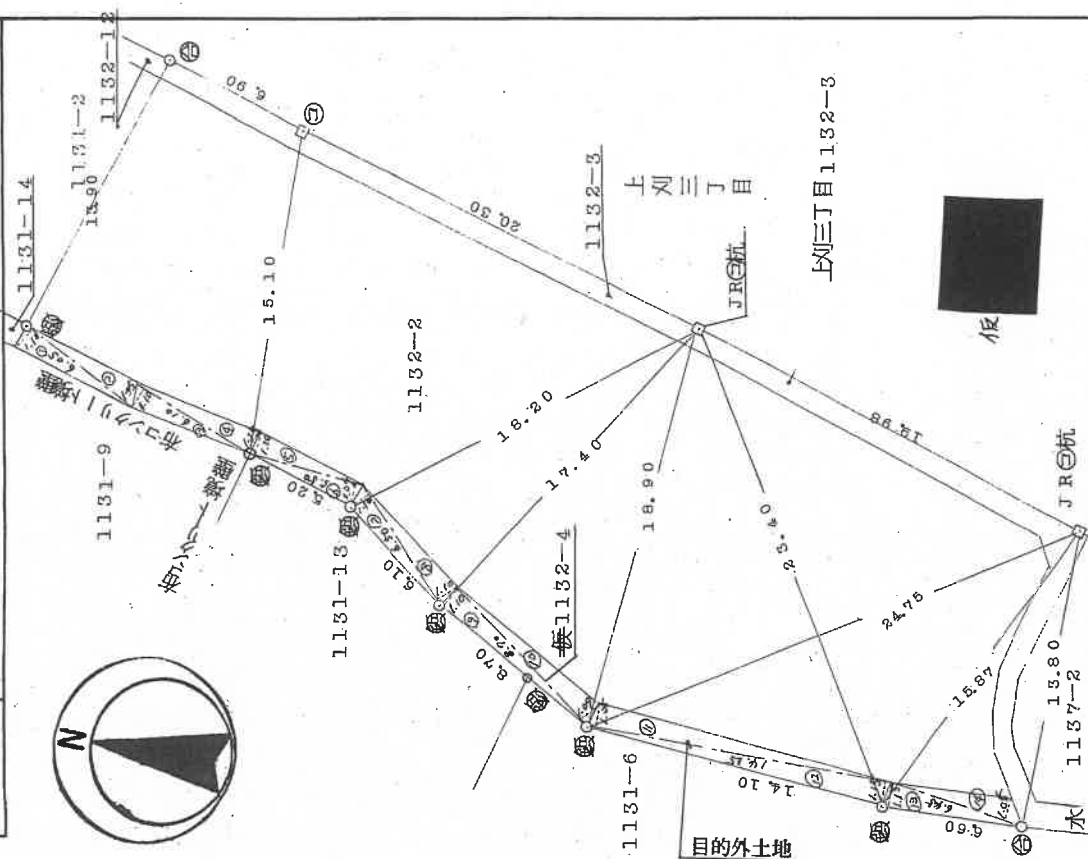
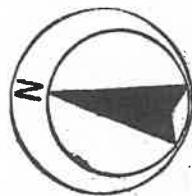
H2.7.4

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)

前と同じ

地積測量圖

地 番	地 積 測 量 図
安-1132-4	糸魚川市大字上野字殿前、上刈三丁目



①	6. 05	×	1. 10	=	6. 655
②	6. 05	×	1. 05	=	6. 3525
③	6. 10	×	1. 10	=	6. 710
④	6. 10	×	1. 15	=	7. 015
⑤	5. 50	×	1. 10	=	6. 050
⑥	5. 50	×	1. 07	=	5. 885
⑦	6. 50	×	1. 10	=	7. 150
⑧	6. 50	×	1. 10	=	7. 150
⑨	8. 70	×	1. 10	=	9. 570
⑩	8. 70	×	1. 09	=	9. 483
⑪	14. 25	×	1. 05	=	14. 9625
⑫	14. 25	×	1. 15	=	16. 3875
⑬	6. 60	×	1. 15	=	7. 590
⑭	6. 45	×	1. 05	=	6. 7725

117. 7330

~~116~~ = 58. 8665 *m*

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作者

(平成元年1月25日作製)

新瀉県土地家屋調査士会

縮尺	250
	4

H2.7.4

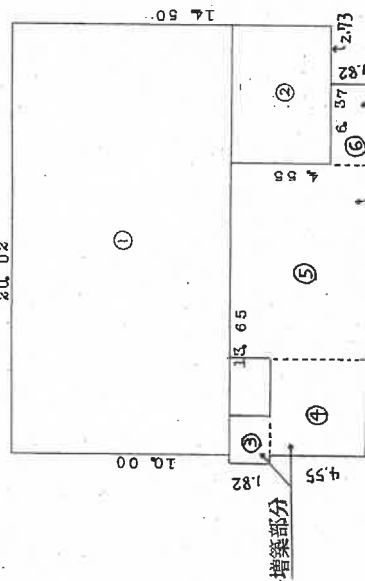
請求番号: 5-3 (2/2)

登記年月日：平成14年4月13日

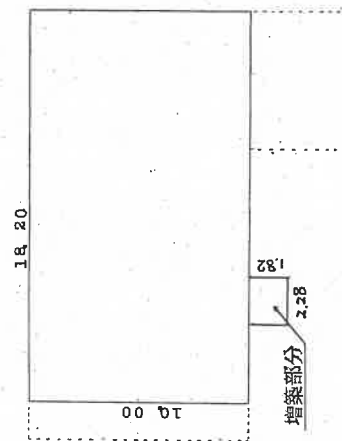
201217 各階平面図

建築物図面

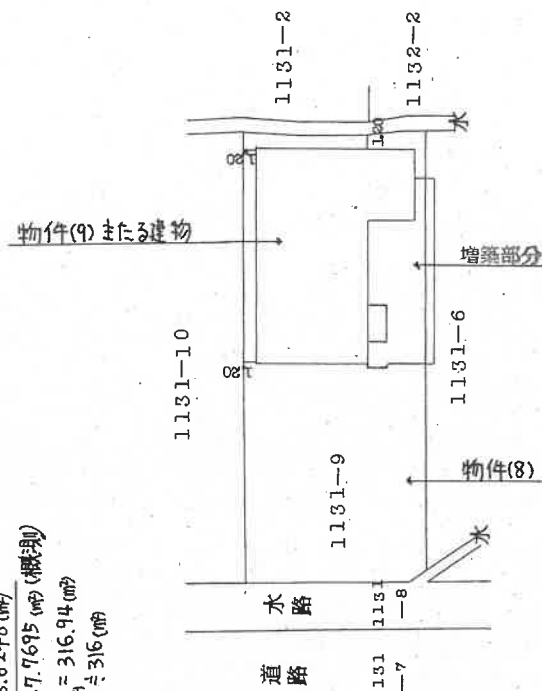
家屋番号	1131-9
建築物の所在	上列三丁目 糸魚川市大字上列字敷前1131番地9



1階求積
① $10.00 \times 20.02 = 200.20$
② $4.55 \times 6.37 = 28.9835$
③ $1.82 \times 2.28 = 4.1496$
④ $1.82 \times 2.27 = 4.1314$
⑤ $4.55 \times 5.46 = 24.843$
⑥ $6.37 \times 8.19 = 52.1703$
⑦ $1.82 \times 3.64 = 6.6248$
⑧ 87.7695 (概測)
⑨ $229.18 + 87.76 = 316.94$ (概測)
⑩ 316 (概測)



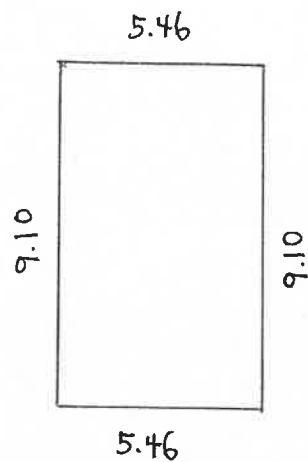
2階求積
 $10.00 \times 18.20 = 182.00$
増築部分(概測)
 $1.82 \times 2.28 = 4.1496$
 $182.00 + 4.14 = 186.14$ (概測)
 186 (概測)



作製者	申請人	縮尺	1/500
H14.4.13			

各階平面圖 (概 略)

物 件 (9)
未登記附屬建物



床面積 (概測)

$$9.10 \times 5.46 = 49.686 \text{ (m}^2\text{) (概測)}$$

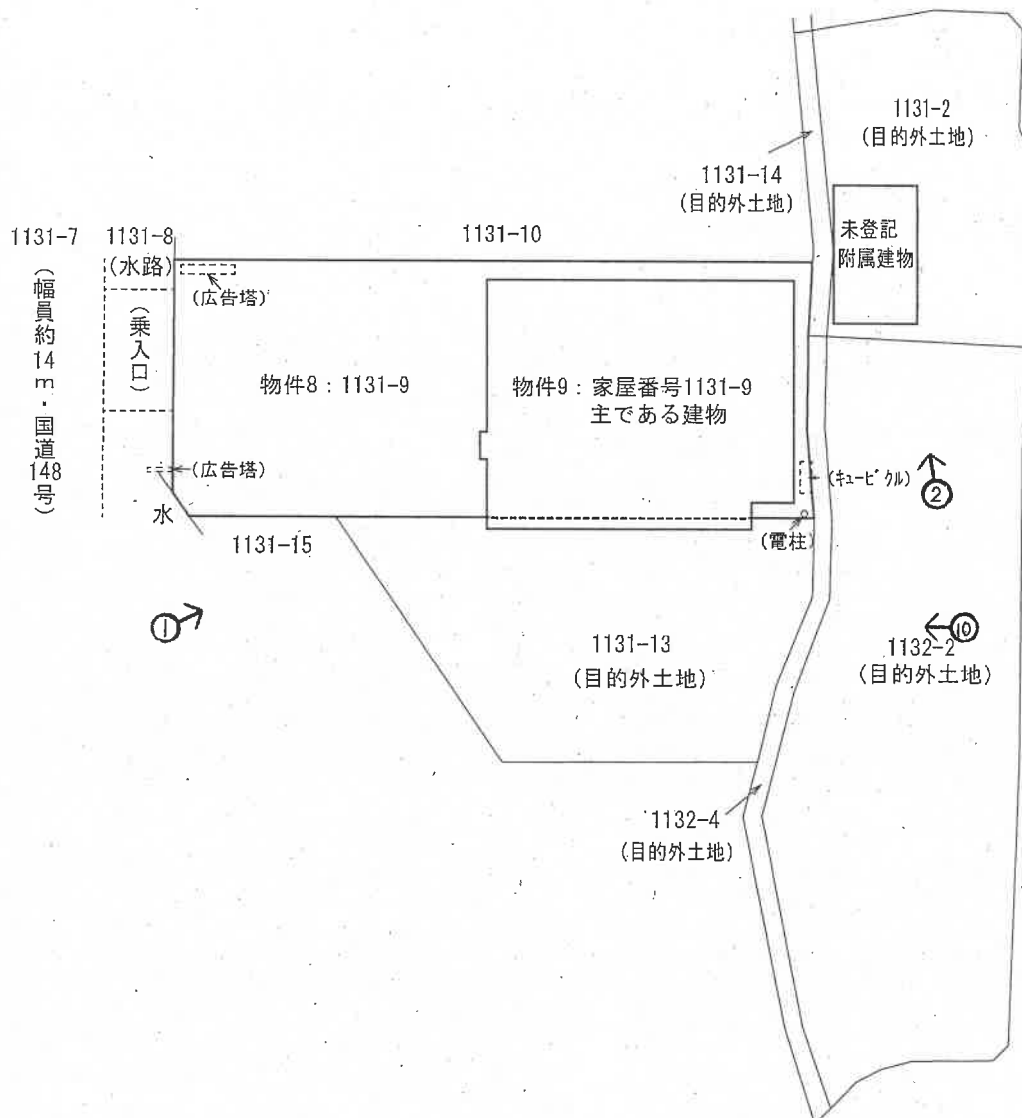
$$\approx 49 \text{ (m}^2\text{)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

土地建物位置関係図（概略）

（物件8・9）

縮尺＝1/500



➡ 印は写真撮影位置、方向

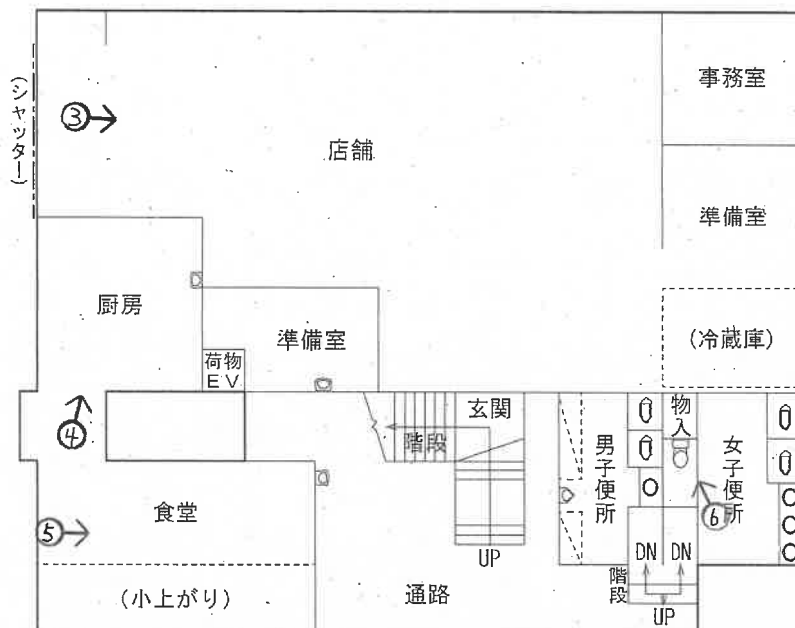
※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

[評価人作成]

間取図（物件9：主である建物）

縮尺＝1/200

一点鎖線：1階形状



[1階：概測約316㎡]

①既登記部分：229.18㎡

②算入部分：約87㎡

①＋②：約316㎡



[2階：概測約186㎡]

①既登記部分：182.00㎡

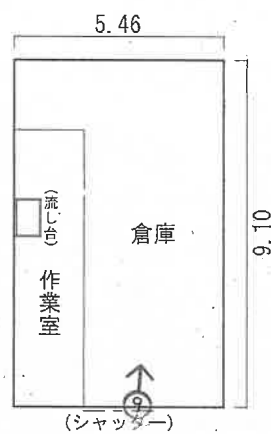
②算入部分：約4㎡

①＋②：約186㎡

間取図（物件9：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㎡]

$$5.46 \times 9.10 \approx 49\text{㎡}$$

⇒ 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



令和7年 (ケ) 第22号
令和7年12月8日 現地調査
令和8年4月17日 評 価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書
(物件8及び9)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 巧

第1 評 価 額

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

- 1 一括価格は、物件 8 及び 9 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 8 の土地の内訳価格は物件 9 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 9 の内訳価格は敷地利用権等付建物としての価格である。

第2 評 価 の 条 件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登記	現況
8	所在 地番 地目 地積	糸魚川市上刈三丁目 1131番9 宅地 712.96平方メートル	
9	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 糸魚川市上刈三丁目1131番地9 1131番9 店舗・倉庫 木造瓦葺2階建 1階 229.18平方メートル 2階 182.00平方メートル	(主である建物) 糸魚川市上刈三丁目 1131番地9、 1131番地13 店舗 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約316平方メートル(概測) 2階 約186平方メートル(概測) (未登記附属建物) 所在：糸魚川市上刈三丁目1131番地2 種類：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約49平方メートル(概測)
特記事項			
● 物件9は目的外土地上(糸魚川市上刈三丁目1131番13等)に跨って建ち、当該目的外土地の所有者との間で賃貸借関係にある。			

第4 目的物件の位置・環境等

- 1 対象土地の概況及び利用状況（物件8及び目的外土地（糸魚川市上刈三丁目1131番13、同所1131番2、同所1131番14、同所1132番2、同所1132番4（物件9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」駅の南西方・道路距離約1.9km、北陸自動車道「糸魚川IC」の北方・道路距離約670mの場所に位置する。
付 近 の 状 況	本物件の属する地域は、糸魚川市中心市街地の南西方に位置し、国道148号沿いに形成された郊外路線商業地域である。当該沿道には飲食店、コンビニエンスストア、ガソリンスタンド、営業所等が混在して立地する。 国道148号は北方で国道8号と接続し、上越市並びに富山県方面への移動が可能であるほか、近接する北陸自動車道糸魚川ICの利用により高速交通網への接続性も良好である。また、南方では姫川沿いに山間部を経て長野県方面へ通じている。 当該地域の西側には明星セメント株式会社糸魚川工場が広がり、東側はJR大糸線を介して丘陵上の既成住宅地域が存する。 地域内の画地は1,000㎡前後から2,000㎡程度の比較的規模の大きな画地が多く、整形・不整形が混在している。 なお、近年は新規の民間開発や公共投資の動きに乏しく、地域要因の変動も小さいことから、当面は現状維持又は緩やかな停滞傾向で推移すると予測される。
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別 的な規制を考慮しな い一般的な規制）	都市計画区分：非線引き都市計画区域 用 途 地 域：準工業地域 建 蔽 率：60% 容 積 率：200% 防 火 規 制：— その他の規制：—
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件8及び目的外土地（糸魚川市上刈三丁目1131番13、同所1131番2、同所1131番14、同所1132番2、同所1132番4）は、現況において一体的に利用されており、一体の画地として構成されている。 当該一体地は、西側において同所1131番8の現況水路（幅員約4.6m）を介し、水路上に設置された乗入橋（間口約8m）により国道148号に概ね等高に接面する。 画地形状は、間口約8m、奥行約56m前後を有するT字形類似の中間画地であり、地勢は概ね平坦である。なお、法務局備付の図面資料等に基づき現況を確認した結果、地積は登記面積と概ね整合しているものと推認される。

接 面 道 路	西側：国道 148 号 (幅員約 14m・建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号の道路) ※もっとも、当該国道には水路(幅員約 4.6m)を介して接しており、水路上に設置された乗入橋により出入が確保されている。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	[土地の利用状況] 物件 8 及び目的外土地の一体地は、物件 9 建物(主たる建物〔店舗〕及び未登記附属建物〔倉庫〕)の敷地並びに駐車場等として利用されている。 当該一体地内のうち、店舗は物件 8 及び目的外土地・地番 1131 番 13 に跨って立地し、倉庫は目的外土地・地番 1131 番 2 上に建てられている。 その他、物件 8 並びに目的外土地は舗装された駐車場での利用が主であり、物件 8 の北西端に広告塔、南東端には私設電柱 1 本とキュービクルが 1 基設置されている。また、目的外土地・地番 1132 番 2 には老朽化した船舶が存置されている。 [目的外土地の占有権原等] 目的外土地の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、土地賃貸借契約書及び法務局備付の図面並びに現地調査等に基づき判定した。 ➤ 地番 1131 番 13 地目：雑種地(現況…宅地) 地積：390 m² 所有者：A 【地番 1131 番 13 に係る占有関係等】 占有範囲：全部 占有状況：物件 9 建物の敷地等 占有権原：賃借権 占有開始時期：昭和 63 年 12 月頃 最初の契約等：契約日…昭和 63 年 12 月 28 日 期間…昭和 63 年 12 月 28 日から期間の定めなし 更新の種別：自動更新 現在の契約等：期間…令和 7 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日まで 3 年間 契約当事者：貸主…土地所有者(C 承継人 A) 借主…物件 9 建物の所有者 地代・支払時期等…年額 168,000 円(毎年 4 月末日限り当年分支払) 地代前払、敷金・保証金、地代滞納：なし 契約解除、訴訟提起等：なし

➤ 地番 1131 番 2

地目：雑種地（現況…宅地）

地積：284 m²

所有者：D

➤ 地番 1131 番 14

地目：雑種地

地積：24 m²

所有者：D

【地番 1131 番 2 及び 1131 番 14 に係る占有関係等】

占有範囲：全部

占有状況：物件 9 建物の敷地等

占有権原：賃借権

占有開始時期：昭和 63 年 12 月頃

最初の契約等：契約日…昭和 63 年 12 月 28 日

期間…昭和 63 年 12 月 28 日から期間の定めなし

更新の種別：自動更新

現在の契約等：期間…令和 7 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日
まで 3 年間

契約当事者：貸主…土地所有者（E 承継人 D）

借主…物件 9 建物の所有者

地代・支払時期等…年額 122,400 円（毎年 4 月末日限り当年分支払）

地代前払、敷金・保証金、地代滞納：なし

契約解除、訴訟提起等：なし

➤ 地番 1132 番 2

地目：雑種地

地積：528 m²

所有者：F

➤ 地番 1132 番 4

地目：雑種地

地積：58 m²

所有者：F

【地番 1132 番 2 及び 1132 番 4 に係る占有関係等】

占有範囲：全部

占有状況：物件 9 建物の敷地等

	占有権原：賃借権 占有開始時期：昭和 63 年 12 月 28 日頃 最初の契約等：契約日…昭和 63 年 12 月 28 日 期間…昭和 63 年 12 月 28 日から期間の定めなし 更新の種別：合意更新 現在の契約等：期間…令和 4 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日まで 5 年間 契約当事者：貸主…土地所有者（G 承継人 F） 借主…物件 9 建物の所有者 地代・支払時期等…年額 361,422 円（毎年 4 月末日限り当年分支払） 地代前払、敷金・保証金：なし 特約等：契約者双方から契約を更新しない旨の申し出がないときはさらに 1 年間延長する。 地代滞納：あり（令和 8 年 1 月 25 日現在…361,422 円） 契約解除、訴訟提起等：なし [その他（占有許可の状況）] 国道 148 号への出入等は、水路敷に対する占有許可に基づき確保されており、当該許可の使用期間は令和 7 年 4 月 1 日から令和 12 年 3 月 31 日までとされている。公共用財産使用許可更新許可書等によれば、占有使用料は物件 8 土地及び目的外土地を併せて年額 5,280 円である。 また、同所 1131 番 8 土地上における看板設置についても占有許可を受けており、これに係る占有使用料は年額 380 円である。 [隣地の主な状況] 東側：鉄道用地（JR 軌道等） 西側：国道 148 号を介して工場地 南側：店舗、営業所地等 北側：住宅地等
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：あり 公共下水道：あり
特記事項	なし。

2 対象建物の概況及び利用状況（物件9）

区 分	主である建物（店舗）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 63 年 7 月 30 日 新築（登記記録） 平成元年 3 月 28 日 種類・構造変更、増築（登記記録） 経過年数：約 38 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：角波鋼板、サイディング等 内 壁：石膏ボード、化粧板、クロス貼、ステンレス板、磁器質タイル等 天 井：クロス貼、石膏ボード、化粧板等 床 ：コンクリート、長尺塩ビシート、タイル、畳、板張り等 設 備：電気（屋外にキュービクル型受電設備あり）、照明、給排水、水洗トイレ、手洗器、厨房、消防設備、換気扇、排煙設備、電話、天井埋込型・壁掛エアコン、小荷物用昇降機、フロートガラス、スチール扉、シャッター等 その他：—
床面積（現況）	第 3 項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積（1 及び 2 階概測面積の合計）約 502 m²
現 況 用 途 等	階 層：2 階建 現況用途：店舗 間 取 り：附属資料「間取図（物件 9：主である建物）」を参照
品 等	劣る。
保守管理の状態	外部においては外壁の発錆及び屋根材の塗装劣化が認められ、全体として経年による老朽化の進行が著しい。内部については、内装クロスの剥離が認められるほか、厨房、便所等の水廻りにおける汚損及び一部設備の故障並びに電気設備等の旧式化及び老朽化が広範に認められる。また、什器・動産類の残置も見られ、管理の状況は劣る。 以上を総合すると、保守管理の状態は全体として劣り、再稼働には相応の改修等を要する状態と判断される。
建物の利用状況	所有者が店舗として占有しているが、不使用の状態である。 内部には什器、椅子、机等が残置されており、特に使用されていない大型の冷蔵庫等、撤去が困難な目的外動産が存置されている。
特 記 事 項	なし。

区 分	未登記附属建物（倉庫）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：平成４年頃 新築（関係人（Ｂ）の陳述による） 経過年数：３４年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：小波鉄板 外 壁：角波鉄板 内 壁：木現し、石膏ボード 天 井：木現し、石膏ボード 床 ：コンクリート 設 備：電気、水道、給湯、照明、流し台、シャッター、壁掛けエアコン、 フロートガラス窓等 その他：――
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 現況用途：倉庫 間 取 り：附属資料「間取図（物件９：未登記附属建物）」を参照
品 等	劣る。
保守管理の状態	外装は外壁の汚損・発錆、屋根及び軒先の劣化が認められ、内部も老朽化が進んでいる。什器・備品のほか、使用されていない大型の冷蔵庫が存置され、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	所有者が倉庫として占有しているが、不使用の状態である。 内部には什器等が残置され、特に大型の冷蔵庫等、撤去が困難な目的外動産が存置されている。
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8及び目的外土地（物件9建物の敷地等））

物件8及び目的外土地（物件9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 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
8	34,500	0.68	712.96	0.65	10,872,000
目的外土地 (地番 1131 番 13)	34,500	0.68	390	0.65	5,947,000
目的外土地 (地番 1131 番 2)	34,500	0.68	284	0.65	4,331,000
目的外土地 (地番 1131 番 14)	34,500	0.68	24	0.65	366,000
目的外土地 (地番 1132 番 2)	34,500	0.68	528	0.65	8,051,000
目的外土地 (地番 1132 番 4)	34,500	0.68	58	0.65	884,000

ア 標準画地価格

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

地価公示標準地 糸魚川 5 - 4 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 57,300 \text{ 円/㎡} & \times & 99.4 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 165 & = & 34,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 地価公示標準地の公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正 : 標準的 ±0

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境条件 +65

イ 個 別 格 差 : 地積過大、形状等を考慮し判定 -32%

ウ 地 積 : 登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物は老朽化が進み、周辺環境との適合性を欠く。

建物の現状及び改修又は解体等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。－35%

(2) 建物価格（物件9）

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
9 (主)	250,000	約 502	0.002	251,000
9 (附)	—	約 49	—	10,000
建物価格の合計				261,000

ウ 現価率

[主である建物（店舗）]

・経過年数約 38 年、経済的残存耐用年数約 0 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 0 年／（経過年数 38 年＋経済的残存耐用年数 0 年）}〕×（1－観察減価率 0.80）＝ 0.002

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 敷地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
8	10,872,000	0.30	法定地上権	3,262,000
目的外土地 (地番 1131 番 13)	5,947,000	0.20	借地権	1,189,000
目的外土地 (地番 1131 番 2)	4,331,000	0.20	借地権	866,000
目的外土地 (地番 1131 番 14)	366,000	0.20	借地権	73,000
目的外土地 (地番 1132 番 2)	8,051,000	0.20	借地権	1,610,000
目的外土地 (地番 1132 番 4)	884,000	0.20	借地権	177,000
目的外土地に係る敷地利用権等価格の合計				3,915,000

イ 敷地利用権等割合：地域の標準的な権利割合、建物の老朽状態等を考慮し判定。

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) イ	占 有 減 価 修正率 ウ	市場性 修正率 エ	競 売 市 場 修正率 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)× ウ×エ×オ
8	10,872,000	-3,262,000	1.00	0.50	0.70	2,660,000
9	261,000	6,786,000	1.00	0.50	0.70	2,470,000
一 括 価 格 (合 計)						5,130,000

イ 敷地利用権等価格の控除及び加算：物件 9 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 8 に係る敷地利用権等価格：3,262,000 円

(イ) 目的外土地に係る敷地利用権等価格：3,915,000 円 × (1 - 0.10*) ÷ 3,524,000 円

* 名義書換料相当率を 10% と判定し控除

(ア) + (イ)：6,786,000 円

ウ 占有減価修正率：必要なし。

エ 市場性修正率：本件は借地関係を含む物件であり、また建物は老朽化が進行し、内外装及び設備の劣化も著しく、再利用等に当たっては相応の改修及び残置物の撤去等の負担が見込まれ、市場流動性は低い。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

地価公示標準地 [糸魚川 5 - 4]

所在及び地番：糸魚川市南寺町 2 丁目 49 番 1

住居表示：南寺町 2 - 1 0 - 2 9

価 格：57,300 円/㎡

位 置：えちごトキめき鉄道 日本海ひすいライン「糸魚川」駅の南東方・道路距離約 850m に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：464 ㎡

供給処理施設：上下水道、都市ガスあり

接 面 街 路：南側幅員約 18m アスファルト舗装の県道

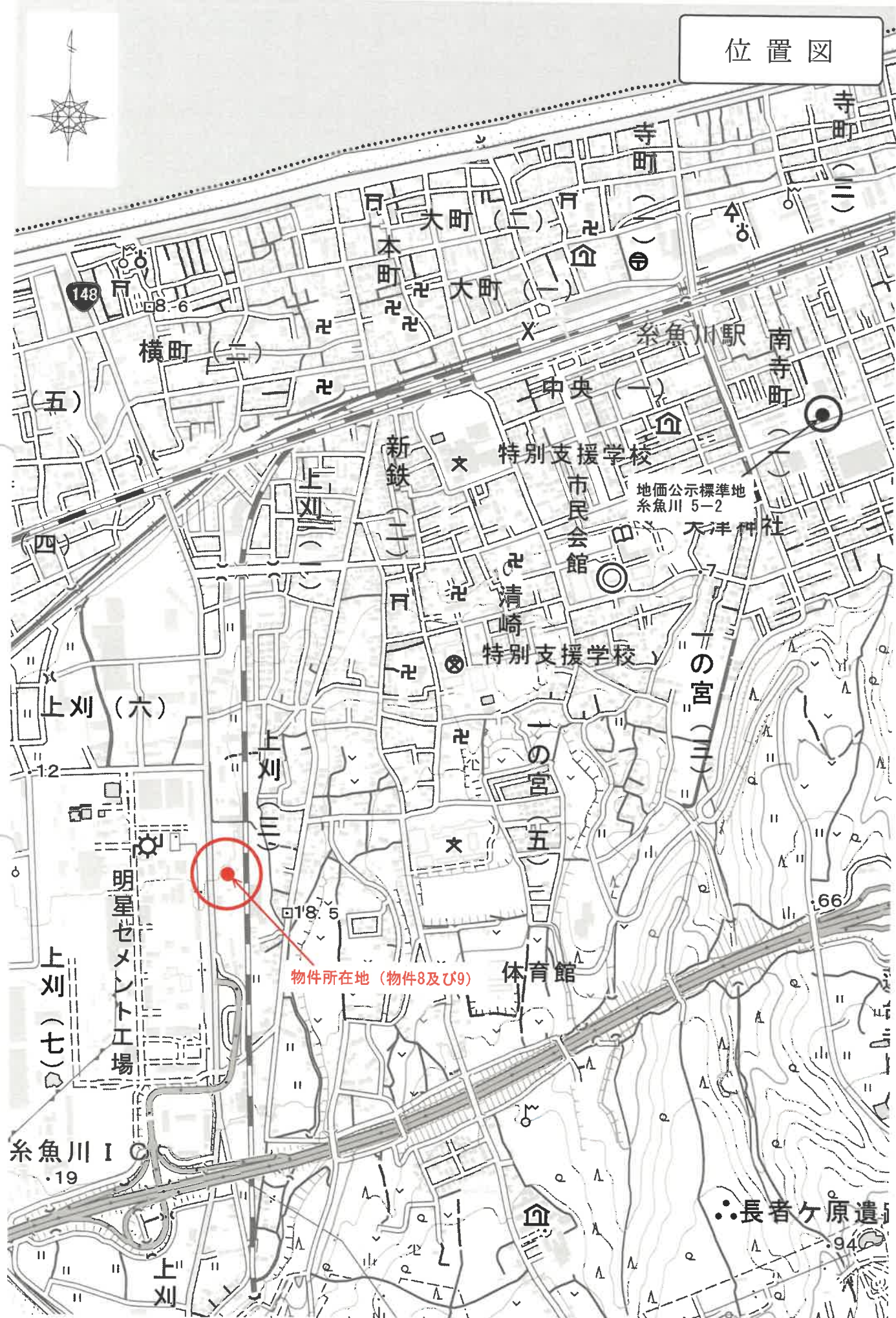
用途指定等：非線引き都市計画区域、第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：県道沿いに路線商業店舗、医院等が混在する地域

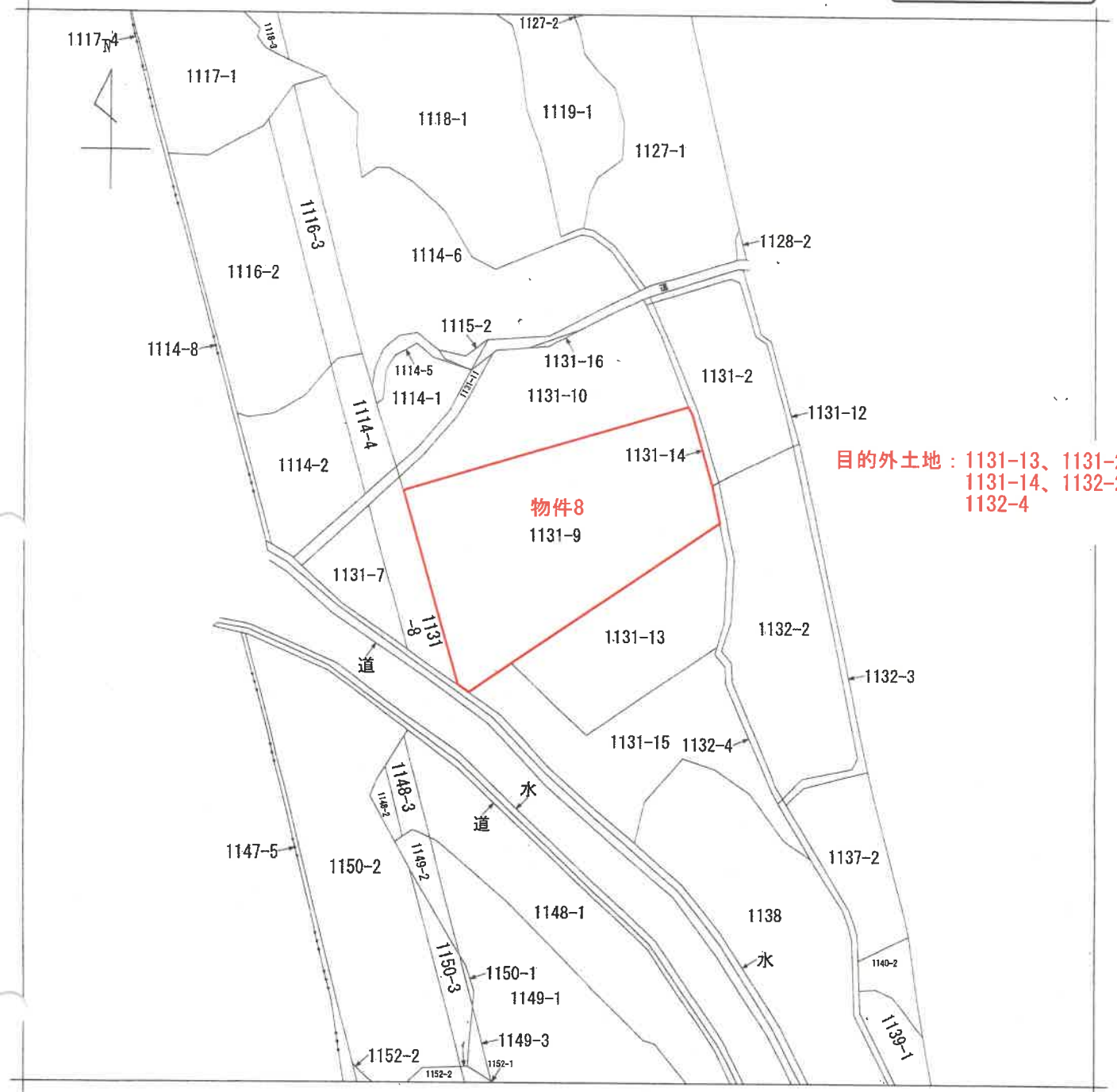
第7 附属資料の表示

- 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。



1152-3



請 求 部 分	所 在	糸魚川市上刈三丁目					地 番	1131番9		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	乙一	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年10月1日			補 記 事 項	

(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60年11月5日

004101

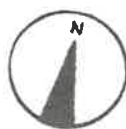
セ1131-9

地積測量図

番 1131-10, -9

土地の所在 糸魚川市大字上刈原駅前 上刈原丁目

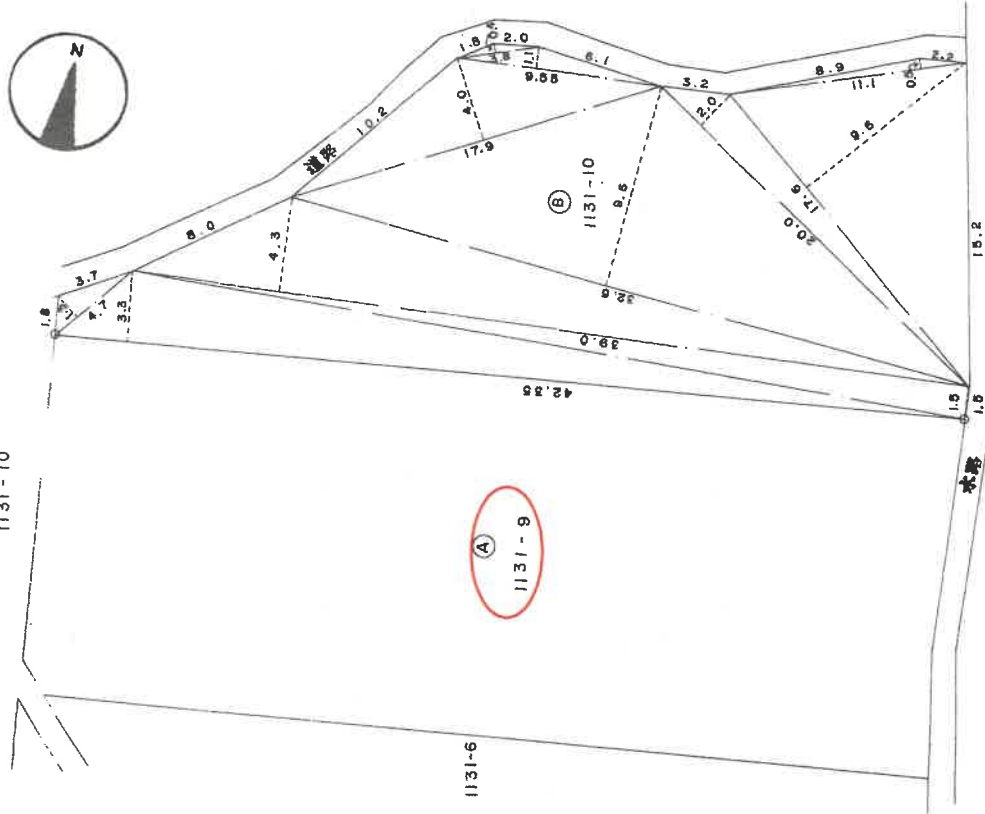
1131-10



B 1131-10			m	m	m ²
			11.1	x 0.5	= 5.55
			17.6	x 9.6	= 168.96
			20.0	x 2.0	= 40.00
			32.5	x 9.6	= 312.00
			17.9	x 4.0	= 71.60
			9.55	x 1.1	= 10.505
			3.8	x 0.4	= 1.52
			39.0	x 4.3	= 167.70
			39.0	x 1.5	= 58.50
			42.35	x 3.3	= 139.755
			4.7	x 1.3	= 6.11
			Σ		= 982.20
			$\frac{1}{2}$		= 491.10

A 1131-9 $1204.06 - 491.10 = 712.96$ m²

(A) 1131-9



⑤石杭・⑥金隅標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

作製者

(昭和60年11月1日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

S60.11.5

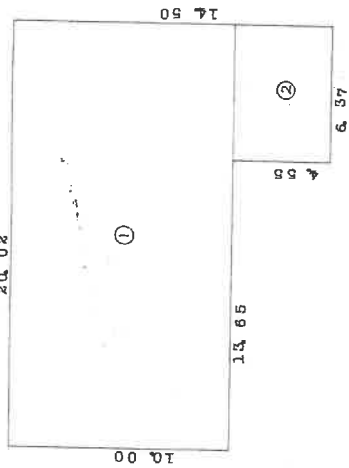
地積測量図写し (物件8)

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

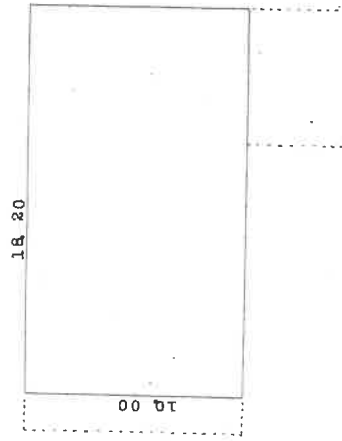
登記年月日：平成14年4月13日

201217 各階平面図



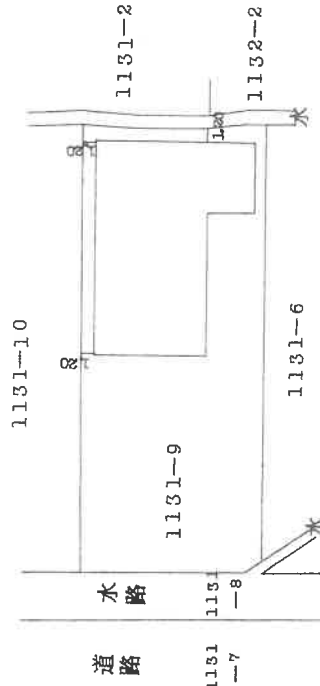
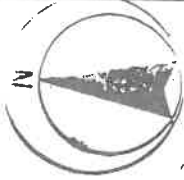
1階求積

- ① $10.00 \times 20.02 = 200.20$
- ② $4.55 \times 6.37 = 28.9835$
- $229.1835m^2$



2階求積

$10.00 \times 18.20 = 182.00m^2$



建物図面

1131-9

家屋番号

糸魚川市大字上野字殿前1131番地9

建物の所在

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(標準元平 4月13日作製)
平成

作製者

申請人

H1.4.13

(A3判をA4判に縮小)

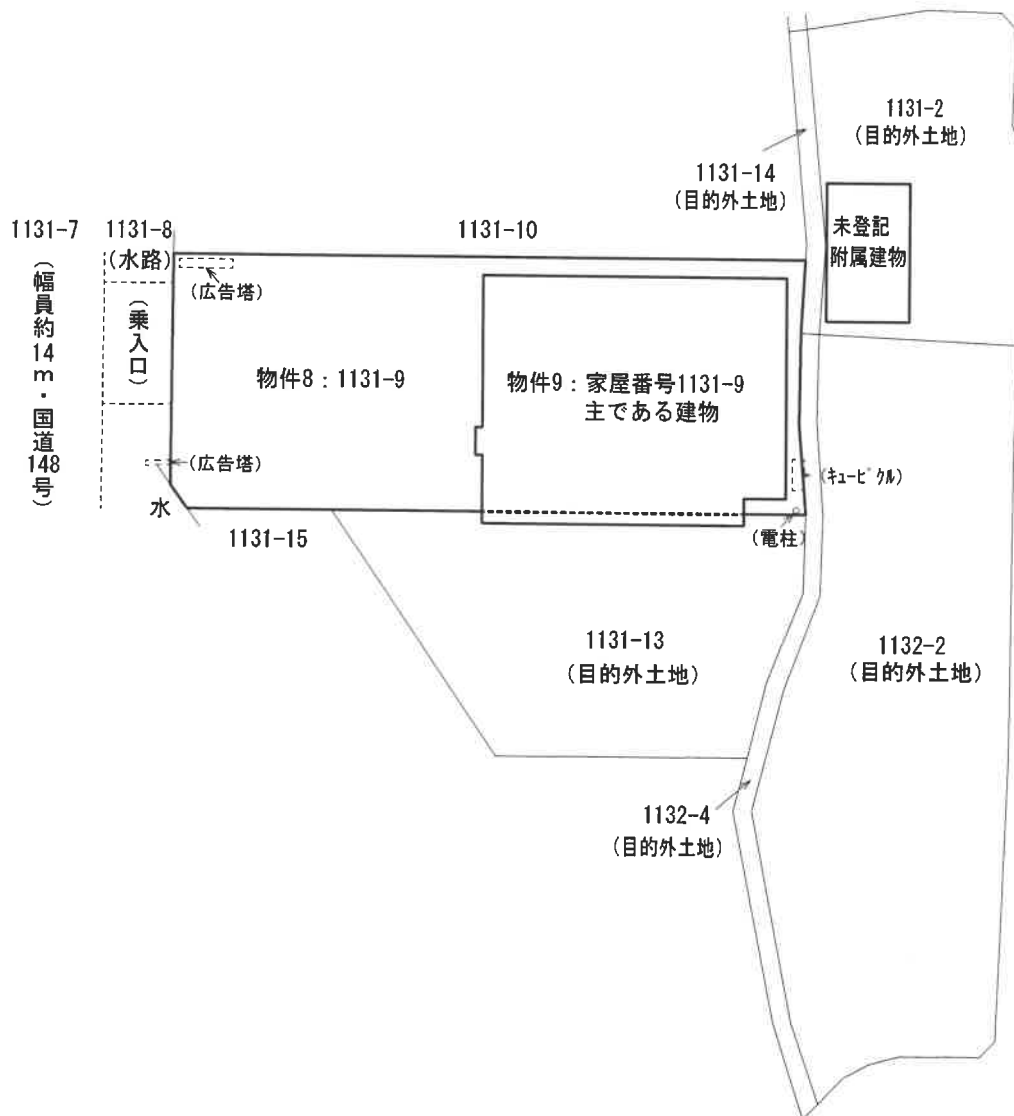
「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

請求番号：3-6

土地建物位置関係図（概略）

（物件8・9）

縮尺＝1/500



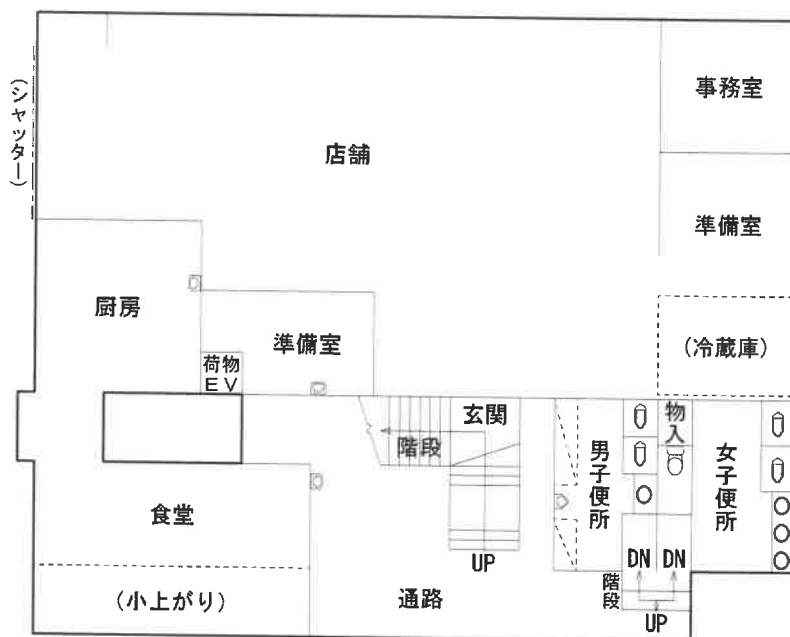
※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

〔評価人作成〕

間取図（物件9：主である建物）

縮尺＝1/200

一点鎖線：1階形状

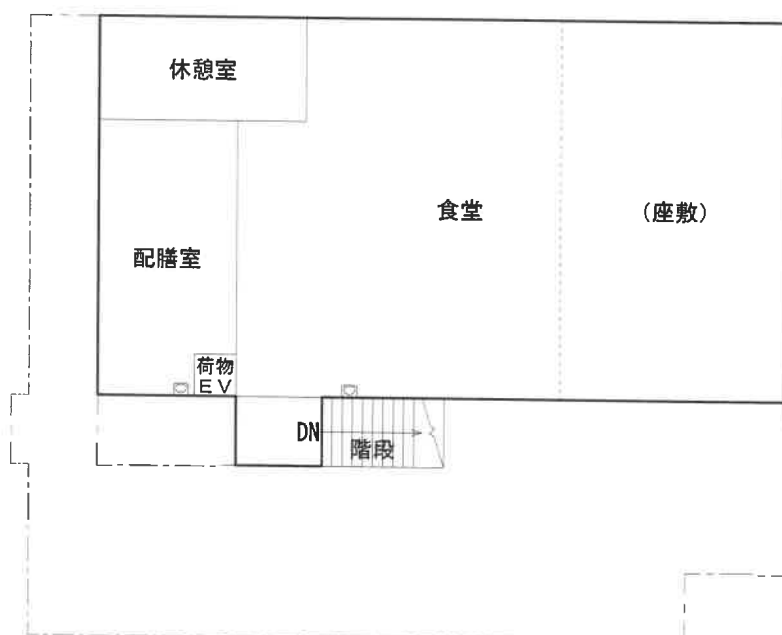


[1階：概測約316㎡]

①既登記部分：229.18㎡

②算入部分：約87㎡

①+②：約316㎡



[2階：概測約186㎡]

①既登記部分：182.00㎡

②算入部分：約4㎡

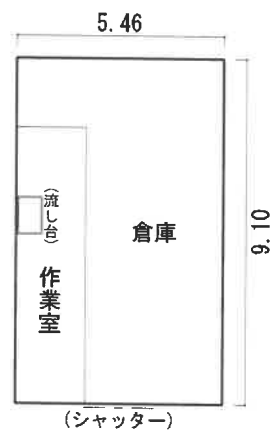
①+②：約186㎡

[評価人作成]

間取図（物件9：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㎡]

$$5.46 \times 9.10 \approx 49\text{㎡}$$