



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 場 所	令和 8年11月19日 午前10時00分 新潟地方裁判所高田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年12月 3日 午前 9時50分 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

10 所 在 糸魚川市寺島二丁目 693番地1

家屋 番号 693番1

種 類 店舗

構 造 木・鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 218.01平方メートル
2階 69.52平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所

床 面 積 1階 約307平方メートル
2階 約105平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 14.62平方メートル

(現況)

床 面 積 約23平方メートル

符 号 2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 36.43平方メートル

(現況)

床 面 積 約51平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約14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10】

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10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

- (1) 主である建物のうち、1階北側食堂・厨房部分、西側に連なる物置部分及2階部分全部をAが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付から6か月間明渡しが猶予される。
- (2) 附属建物符号2をくろひめグループ㈱が占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付から6か月間明渡しが猶予される。
- (3) 上記(1)及び(2)を除く部分を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10】

・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693番1
地積1023.00平方メートル
所有者C
- (2) 地番692番3
地積18.64平方メートル
所有者F
- (3) 地番679番3
地積67.13平方メートル



所有者H

(4) 地番680番

地積251.00平方メートル

所有者K

(5) 地番681番1

地積9.90平方メートル

所有者K

・上記(1), (3), (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

10 所 在 糸魚川市寺島二丁目 693 番地 1

家屋 番号 693 番 1

種 類 店舗

構 造 木・鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 218.01 平方メートル
2 階 69.52 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・事務所

床 面 積 1 階 約 307 平方メートル
2 階 約 105 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 14.62 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 23 平方メートル

符 号 2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 36.43 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約51平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約14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31日提出

現況調査報告書 (物件10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

10. 所 在 糸魚川市寺島二丁目 693番地1

家屋 番号 693番1

種 類 店舗

構 造 木・鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 218.01平方メートル
2階 69.52平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 14.62平方メートル

符 号 2

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 36.43平方メートル



(建物用〈单独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり															
住 居 表 示	住居表示未実施															
建 物	物件 1 0															
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種 類：店舗、事務所 ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階約307方メートル、2階約105平方メートル															
物件目録にない 附 属 建 物	☐ ない ☒ ある <table><tr><td rowspan="3">┌</td><td>種 類：物置</td></tr><tr><td>構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td></tr><tr><td>床面積：約14平方メートル</td></tr></table>					┌	種 類：物置	構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	床面積：約14平方メートル							
┌	種 類：物置															
	構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建															
	床面積：約14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(A、くろひめグループ株式会社) その他の者(A)が主たる建物の1階北側及び西側物置部分、2階部分全部を店舗として使用している。 その他の者(くろひめグループ株式会社)が附属建物符号2の建物を店舗として使用している。 建物所有者が主たる建物の南側店舗部分を事務所として、附属建物符号1の建物を便所として、未登記附属建物を物置として各々使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり															
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり															
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある <table><tr><td rowspan="2">┌</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年()第</td><td>号</td></tr><tr><td>保管開始日</td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr></table>					┌	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
┌	地方裁判所	支部	令和	年()第	号											
	保管開始日	令和	年	月	日											
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり															
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり															

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件10関係)			
占有範囲		■物件10の主たる建物のうち、北側食堂・厨房部分、西側に連なる物置部分、2階部分全部	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □居宅 □事務所 ■店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者)らの陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書写)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成3年12月ころ	
最初の契約等	契約日	平成3年11月28日	
	期間	平成3年12月1日から ■平成6年11月30日まで3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6年12月1日から ■令和9年11月30日まで3年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金17万円(毎月末日限り翌月分支払) □前払 () 分 円) □相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金75万円 □保証金 () 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件10関係)		
占有範囲	■物件10の附属建物符号2	
占有者	□債務者 ■くろひめグループ株式会社	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(債務者兼所有者会社代表者))の陳述／■提示文書(不動産賃貸借契約書写)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和2年6月1日ころ	
最初の契約等	契約日	令和2年6月1日
	期間	令和2年6月1日から ■令和7年5月31日まで5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6月1日から ■令和12年5月31日まで5年間 □期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金6万500円(ただし消費税込(毎月末日限り翌月分支払)) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある (■敷金6万500円 ☐ 保証金 () 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件10関係)			
所 在	糸魚川市寺島二丁目		
地 番	693番1		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □道		
地 積	1023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 (C)		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
■関係人(■B(債務者兼建物所有者会社代表者))の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占 有 権 原	□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占 有 開 始 時 期	昭和51年12月ころ		
最 初 の 契 約 日	昭和51年12月21日		
契 約 等 期 間	昭和51年12月21日から ■昭和61年12月20日まで10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	平成28年12月21日から ■令和8年12月20日まで10年間 □期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	■土地所有者(D承継人E、E承継人C) □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120万円 (毎年12月31日限り翌年分支払)		
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7年12月10日現在 金270万円)		
契 約 解 除	■ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □係属中 □終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件10関係)		
所 在	糸魚川市寺島二丁目	
地 番	692番3	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 道	
地 積	18.64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 (F)	
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(回答書、土地賃貸借契約書)の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	昭和51年12月ころ	
最 初 の 契 約 日	昭和51年12月21日	
契 約 等 期 間	昭和51年12月21日から ☒ 昭和61年12月20日まで10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	平成28年12月21日から ☒ 令和8年12月20日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者(G承継人F) ☐ 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8230円 (毎年12月31日限り翌年分支払)	
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 [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〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件10関係)			
所 在	糸魚川市寺島二丁目		
地 番	679番3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 道		
地 積	67.13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 (H)		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
■関係人(☒ H (土地所有者))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62年12月ころ		
最 初 の 契 約 日	昭和62年11月1日		
契 約 等 期 間	昭和62年12月1日から ☒ 平成9年11月30日まで10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5年1月1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 (I 承継人 J、J 承継人 H) ☐ 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2万2774円 (毎年12月31日限り翌年分支払)		
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8年3月4日現在 1万8026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10関係)		
1	所 在	糸魚川市寺島二丁目
	地 番	680番
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	251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 (K)
	そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり
2	所 在	糸魚川市寺島二丁目
	地 番	681番1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	9.90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 (K)
	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10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51年12月ころ	
最初の	契約日	昭和51年12月21日	
契約等	期間	昭和51年12月21日から ☒ 昭和61年12月20まで10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5年12月1日から ☒ 令和15年 11月30日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	☒ 土地所有者（L承継人M、M承継人K） ☐ 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32万1000円（毎年12月31日限り翌年分支払）	
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8年3月10日現在 金48万1500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 目的外土地(糸魚川市寺島二丁目693番1の土地)は物件10の主たる建物、同附属建物符号1、同符号2、同未登記附属建物の敷地として、目的外土地(糸魚川市寺島二丁目679番3、同所680番、同所681番1、同所692番3の土地)は駐車場等として利用されている。
- 2 糸魚川市寺島二丁目681番1、同所692番3、同所693番1の土地(目的外土地)は東側で幅員約19メートルの国道8号線に接面する。
- 3 目的外土地上にポンプ小屋、広告塔が存在するほか、債務者兼所有者会社が所有する船舶(新潟、220-14806)が存在する。
- 4 目的外土地(糸魚川市寺島二丁目693番1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の陳述等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、本件未登記建物は物置として使用され、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等から物件10の附属建物と認定した。
- 5 物件10の附属建物符号2の建物は公簿上の記載と次の点が異なる。
床面積：約51平方メートル
- 6 物件10の主たる建物、同附属建物符号2の建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 糸魚川市寺島二丁目1003番の所有者：株式会社笠原建設
- ② 糸魚川市横町四丁目692番2、同所693番2、同所681番3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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者会社代表者)	1 当社は平成3年11月28日にAとの間で物件10の主たる建物の北側店舗部分についての建物賃貸借契約を締結しました。賃貸借契約の概要は本日提示した賃貸借契約書のとおりです。 2 Aが店舗として使用している什器・備品は当社の所有物です。これらの什器・備品は賃貸借契約の目的物として当社がAに貸しています。 3 平成22年にAから賃料の減額の申出があつて、当社はそれを受け入れ、平成22年3月支払分の賃料から月額17万円に減額しました。 4 当社は令和2年6月1日にくろひめグループ株式会社との間で物件10の附属建物符号2の建物のついで建物賃貸借契約を締結しました。賃貸借契約の概要は本日提示した賃貸借契約書のとおりです。 5 物件10の主たる建物の南側店舗部分は現在、空店舗になっています。 6 物件10の附属建物符号1の建物は便所として使用しています。物件10の未登記附属建物は当社が建てた建物で、当社が物置として使用しています。 7 当社は昭和51年12月にDとの間で目的外土地(糸魚川市寺島二丁目693番1の土地)についての土地賃貸借契約を締結しました。契約の概要は本日提示した賃貸借契約書のとおりです。 8 当社は昭和51年12月にGとの間で目的外土地(糸魚川市寺島二丁目692番3の土地)についての土地賃貸借契約を締結しました。賃貸借契約の概要は本日提示した賃貸借契約書のとおりです。 9 当社は昭和51年12月にLとの間で目的外土地(糸魚川市寺島二丁目680番同所681番1の土地)についての土地賃貸借契約を締結しました。賃貸借契約の概要は本日提示した賃貸借契約書のとおりです。 10 当社は昭和62年11月にJとの間で目的外土地(糸魚川市寺島二丁目679番3の土地)についての土地賃貸借契約を締結しました。賃貸借契約の概要は本日提示した賃貸借契約書のとおりです。Jとの間の賃貸借契約については平成25年1月に合意更新契約として賃貸借契約を締結しています。賃料は土地の固定資産税相当額と定め、年額2万2000円くらいの金額を支払っていた記憶があります。 11 当社は上記7ないし10の目的外土地を建物の敷地や駐車場として使用しています。 12 目的外土地上に存在する船舶は当社が所有する船舶です。
■ A (占有者)	私は五洋水産株式会社との間で物件10の主たる建物についての建物賃貸借契約を締結し、私は同所において飲食店を営んでいます。賃貸借契約の概要は本日提示された賃貸借契約書のとおりで間違いありません。

(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） 13：30－13：40	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年12月3日（水） 15：15－15：20	当庁	目的外土地の所有者Cに対し借地契約の照会書送付（令和7年12月15日回答書受領）
7年12月8日（月） 10：15－11：00	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2月16日（月） 10：00－10：45	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。占有者Aらと面談
8年2月19日（木） 15：10－15：20	新潟地方法務局糸魚川支局	全部事項証明書及び閉鎖登記簿謄本取得

(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
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月4日 (水) 13:10-13:30	Kの住所地	目的外土地の所有者Kらに対し借地契約の照会書持参
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

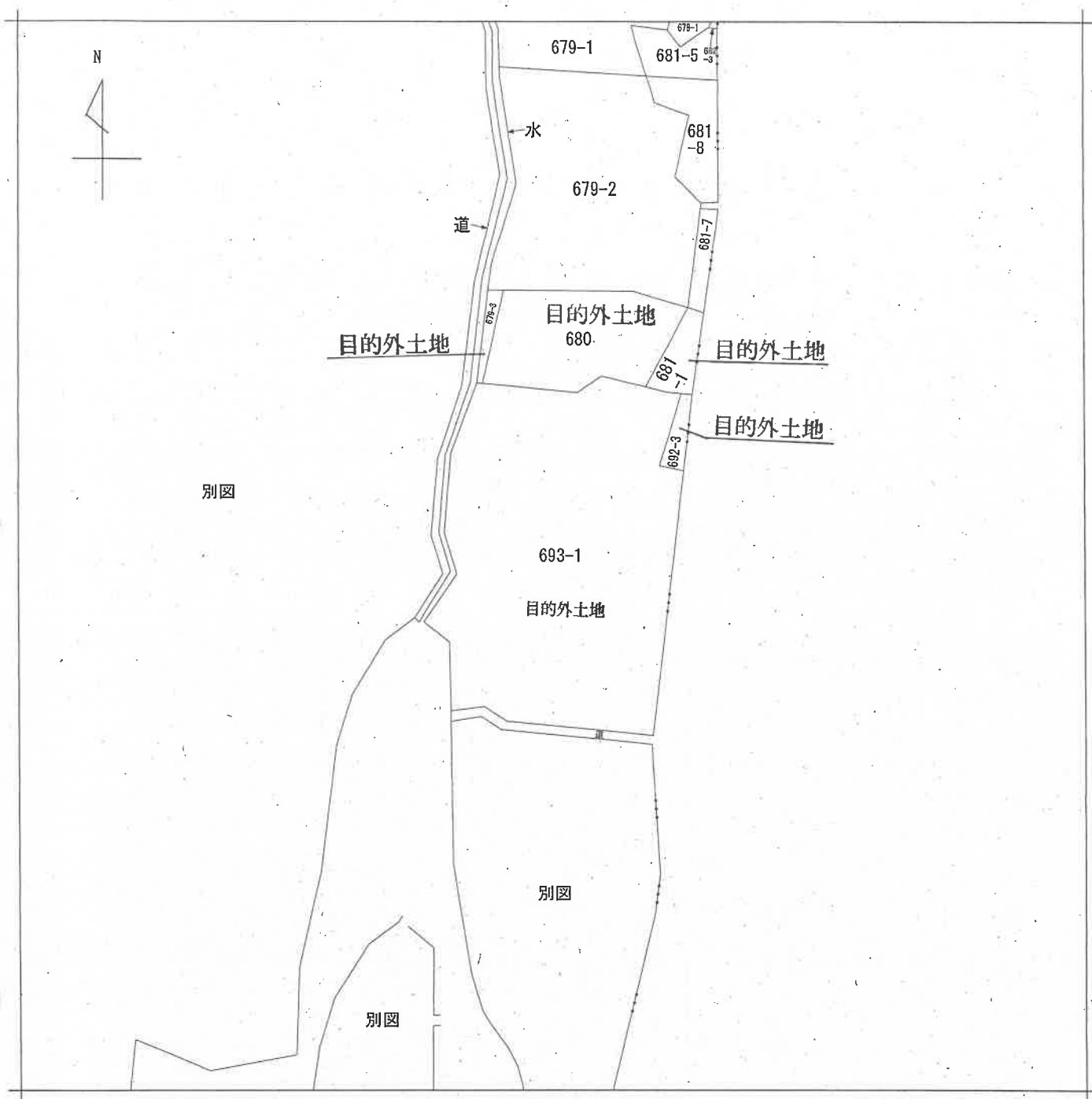
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し (ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{500}$ の図面を71%縮小したもの)



正がされています。
par)による修正がされています。

地番	951番
図に準ずる図面 (街区成果B)	種類 街区基本調査成果図
補記事項	



新潟県地方務局糸魚川支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	糸魚川市寺島二丁目				地番	693番1		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日 (原図)	平成5年10月1日		補記事項		

(15 枚目)

登記年月日：昭和41年11月4日

057424

④693⑤693-1

地

積

測

量

図

昭和・平成41年11月4日登記

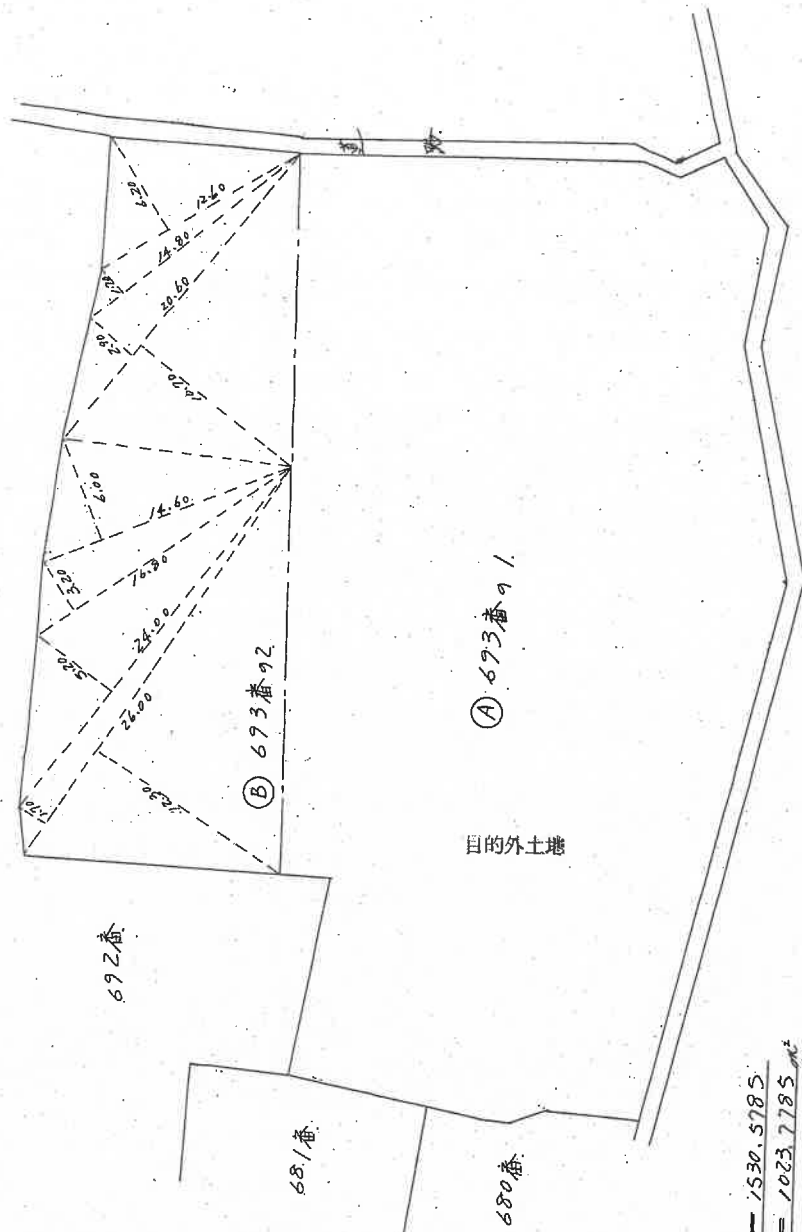
地番	693番42-1
土地の所在	新潟県糸魚川市大字横町字松林寺島二丁目
縮尺	300分の1

⑤求積(横町4丁目)

$26.00 \times (2.30 + 6.70) = 364.000$
 $24.00 \times 5.20 = 124.8000$
 $16.80 \times 3.20 = 53.7600$
 $14.60 \times 6.00 = 87.6000$
 $20.60 \times (0.70 + 2.70) = 280.1600$
 $14.80 \times 1.70 = 25.1600$
 $22.60 \times 6.20 = 78.1200$
 $\frac{1}{2} \times 1013.6000$
 $\frac{1}{2} = 506.8000 \text{ m}^2$
 $\pm 506 \text{ m}^2$

④求積(寺島2丁目)

$157.3 \pm 463 \pm 3.30578512 = 1530.5785$
 $1530.5785 - 506.8000 = 1023.7785 \text{ m}^2$
 $\pm 1023 \text{ m}^2$



作製年月日	昭和41年10月29日
作製者	

嘱托人

登記年月日：昭和55年4月21日

231535

各階平面図

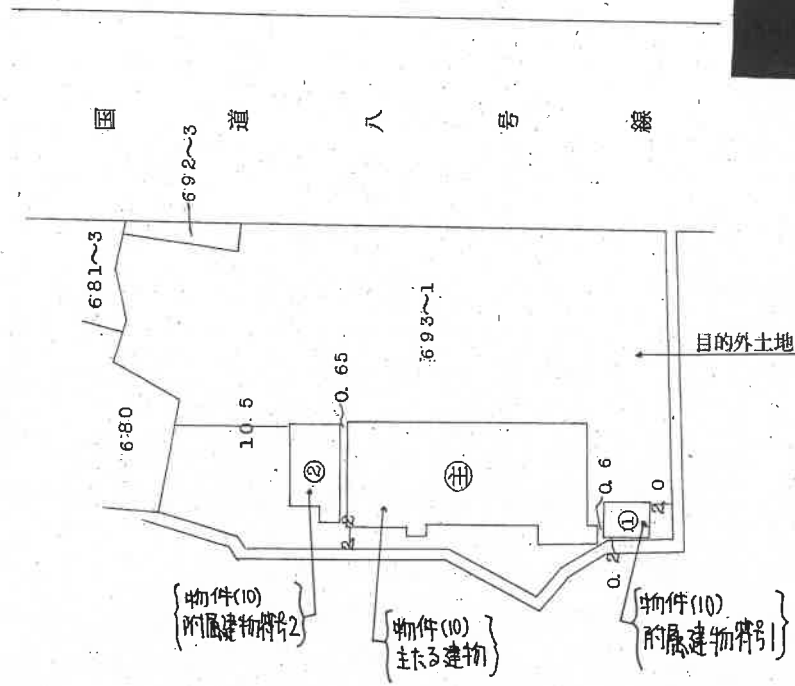
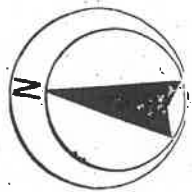
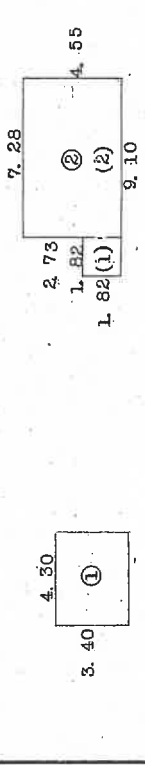
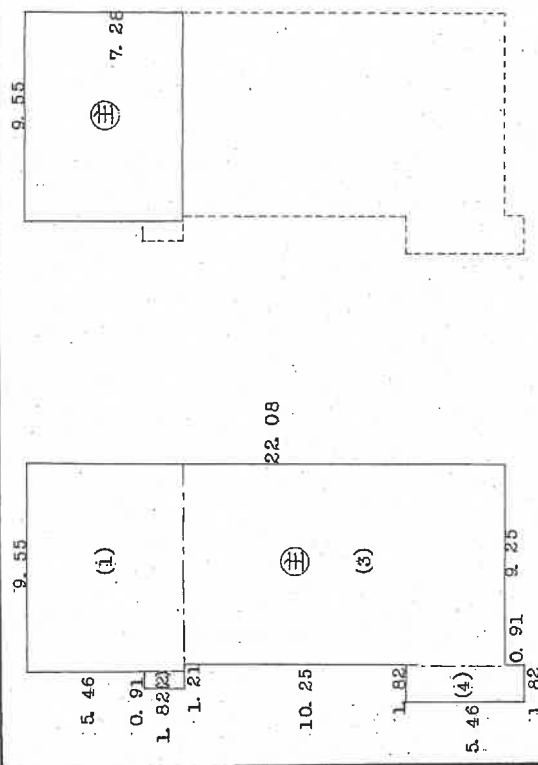
家屋番号

693~1

建物の所在

米魚川市大字横町字越後島693番地1

昭和55年4月21日登記
建物図面



作製者

縮尺 1/250

申請人

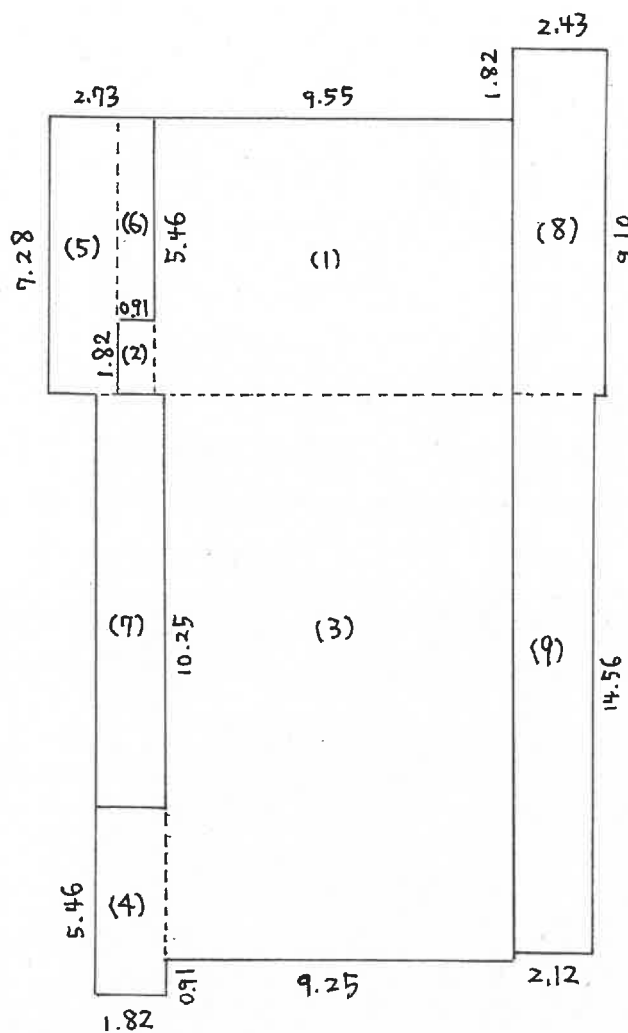
1/500

新潟県土地家屋調査士会

各階平面図 (概 略)

物件 (10) 主たる建物

1 階



1階床面積

既登記部分

$$\begin{aligned}
 (1) & 7.28 \times 9.55 = 69.524 \\
 (2) & 1.82 \times 0.91 = 1.6562 \\
 (3) & 14.80 \times 9.25 = 136.9 \\
 (4) & 5.46 \times 1.82 = 9.9372 \\
 \hline
 & 218.0174 \text{ (m}^2\text{)} \\
 & \doteq 218.01 \text{ (m}^2\text{)}
 \end{aligned}$$

増築部分 (概測)

$$\begin{aligned}
 (5) & 7.28 \times 1.82 = 13.2496 \\
 (6) & 5.46 \times 0.91 = 4.9686 \\
 (7) & 10.25 \times 1.82 = 18.655 \\
 (8) & 9.10 \times 2.43 = 22.113 \\
 (9) & 14.56 \times 2.12 = 30.8672 \\
 \hline
 & 89.8534 \text{ (m}^2\text{) (概測)} \\
 & \doteq 89.85 \text{ (m}^2\text{)}
 \end{aligned}$$

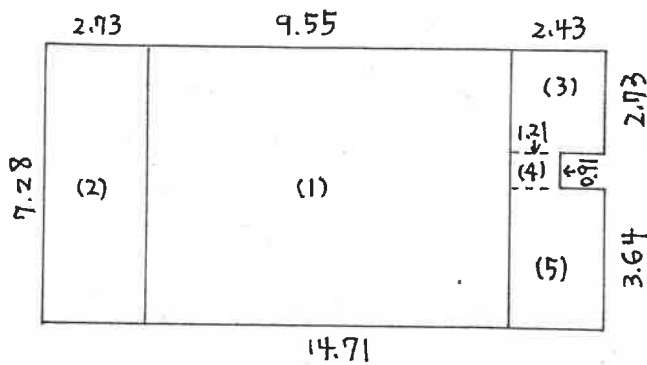
$$\begin{aligned}
 218.01 \text{ (m}^2\text{)} + 89.85 \text{ (m}^2\text{)} &= 307.86 \text{ (m}^2\text{) (概測)} \\
 &\doteq 307 \text{ (m}^2\text{)}
 \end{aligned}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

各階平面図 (概略)

物件 (10) 主たる建物

2階



2階床面積

既登記部分

$$(1) \quad 7.28 \times 9.55 = 69.524 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$\approx 69.52 \text{ (m}^2\text{)}$$

増築部分 (概測)

$$(2) \quad 2.73 \times 7.28 = 19.8744$$

$$(3) \quad 2.43 \times 2.73 = 6.6339$$

$$(4) \quad 1.21 \times 0.91 = 1.1011$$

$$(5) \quad 2.43 \times 3.64 = 8.8452$$

$$36.4546 \text{ (m}^2\text{) (概測)}$$

$$\approx 36.45 \text{ (m}^2\text{)}$$

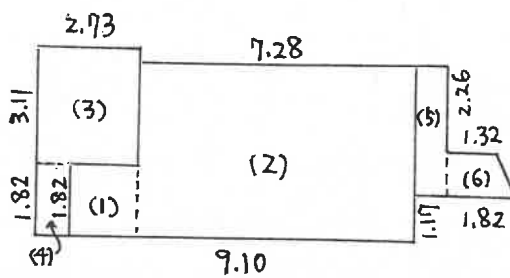
$$69.52 \text{ (m}^2\text{)} + 36.45 \text{ (m}^2\text{)} = 105.97 \text{ (m}^2\text{)}$$

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

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

各階平面図 (概 略)

物件 (10) 附属建物符号 2



既登記部分

$$(1) 1.82 \times 1.82 = 3.3124$$

$$(2) 4.55 \times 7.28 = 33.124$$

$$36.4364$$

$$\approx 36.43 \text{ (m}^2\text{)}$$

増築部分 (概 算)

$$(3) 3.11 \times 2.73 = 8.4903$$

$$(4) 1.82 \times 0.91 = 1.6562$$

$$(5) 3.38 \times 0.81 = 2.7378$$

$$(6) (1.32 + 1.82) \times 1.12 \div 2 = 1.7584$$

$$14.6427$$

$$\approx 14.64 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概 算)}$$

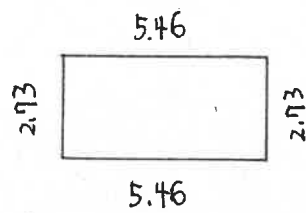
$$36.43 \text{ (m}^2\text{)} + 14.64 \text{ (m}^2\text{)} = 51.07 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$\approx 51 \text{ (m}^2\text{)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

各階平面図 (概 略)

物件 (10)
未登記附属建物



床面積 (概測)

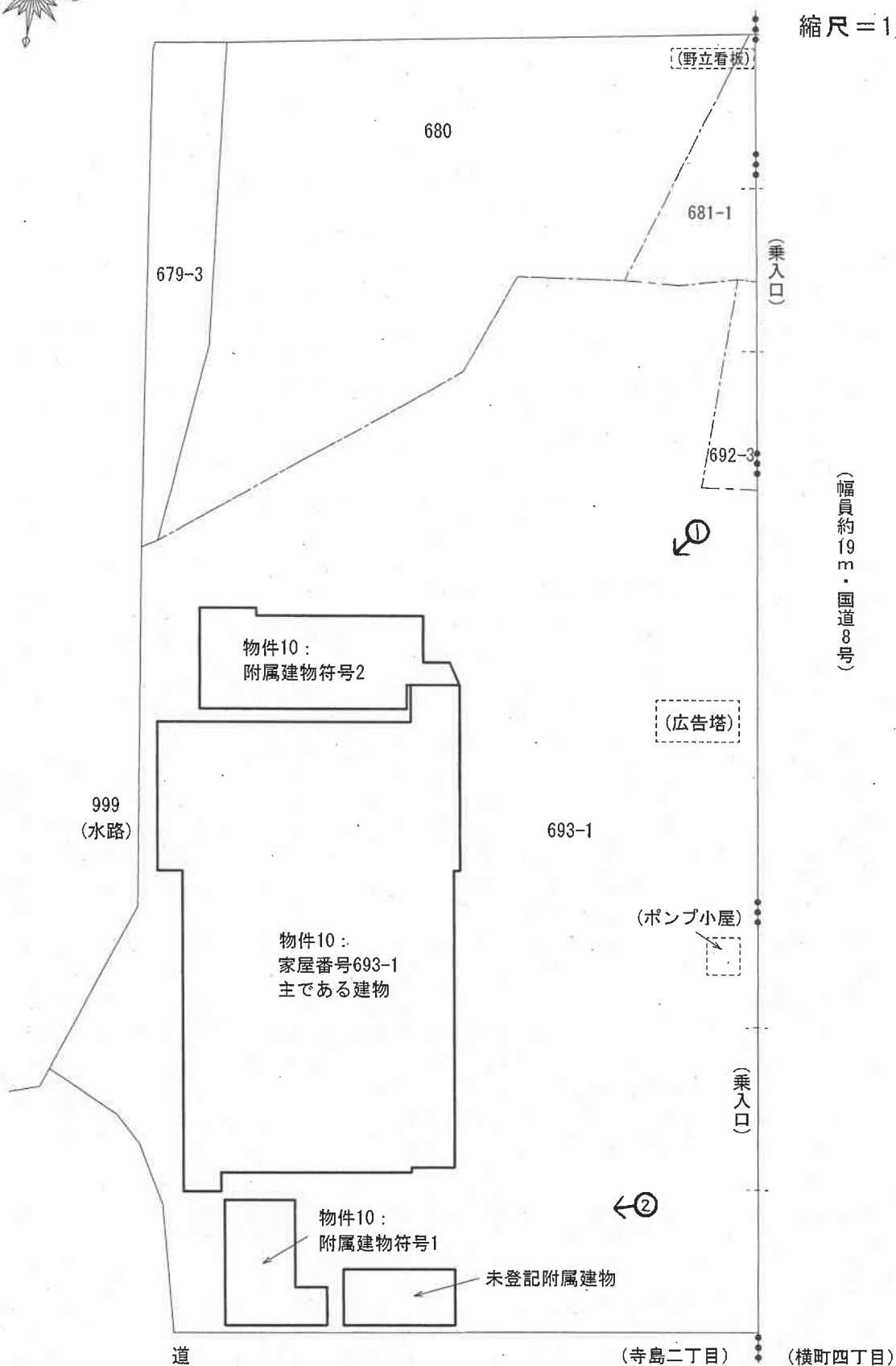
$$5.46 \times 2.73 = 14.9058 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$
$$\approx 14 \text{ (m}^2\text{)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

土地建物位置関係図（概略）

（物件10）

縮尺＝1/300

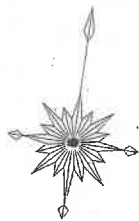


⇒ 印は写真撮影位置、方向

※ 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
目的外土地（地番693番1、680番付近等）・一点鎖線上の筆界は不明

[評価人作成]

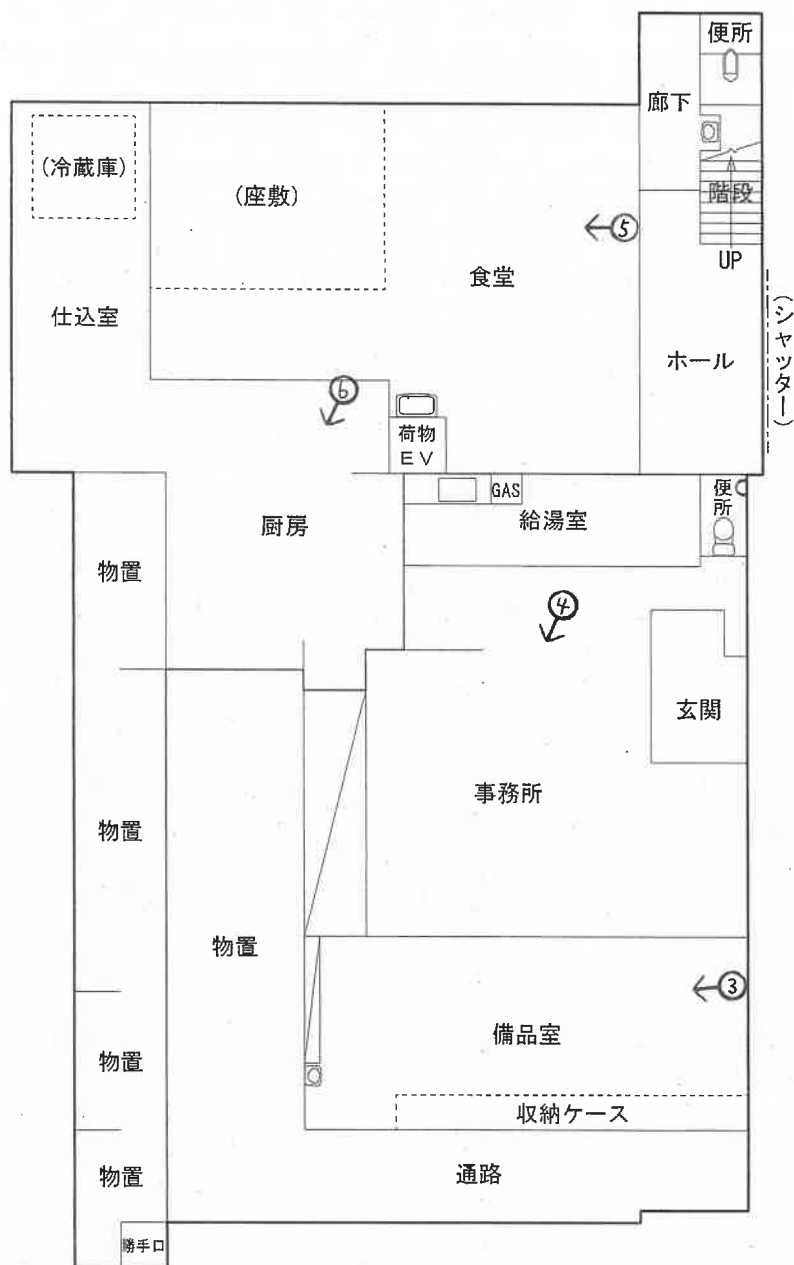
（ 22 枚目）



令和7年（ケ）第22号

間取図（物件10：主である建物）

縮尺＝1/150



[1階 概測約307㎡]

①既登記部分：218.01㎡

②算入部分：約89㎡

①＋②：約307㎡

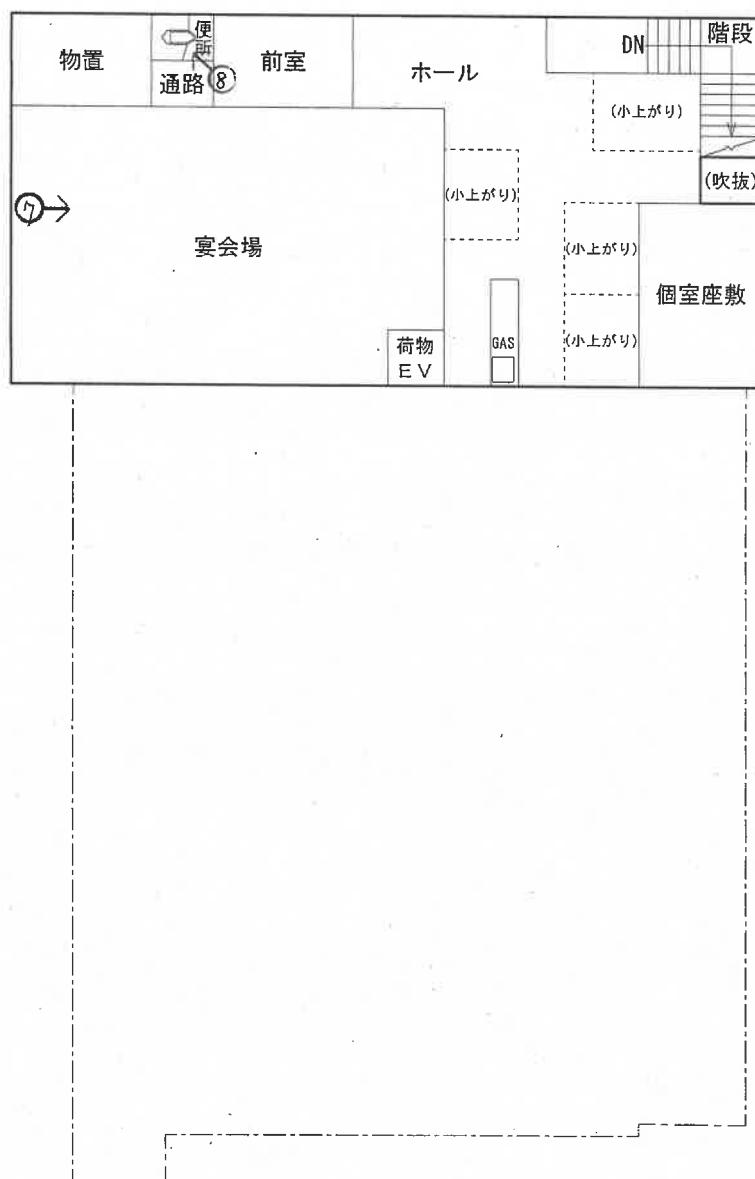


令和7年（ケ）第22号

間取図（物件10：主である建物）

縮尺＝1/150

一点鎖線：1階形状



[2階：概測約105㎡]

①既登記部分：69.52㎡

②算入部分：約36㎡

①＋②：約105㎡

⇒ 印は写真撮影位置、方向

(24 枚目)

[評価人作成]

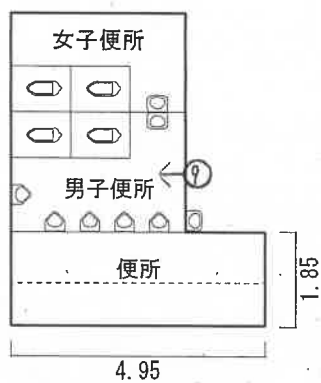


令和7年（ケ）第22号

間取図（物件10：附属建物符号1）

縮尺＝1/150

寸法：m



[附属建物符号1：概測約23㎡]

①既登記部分：14.62㎡

②算入部分：4.95×1.85＝約9㎡

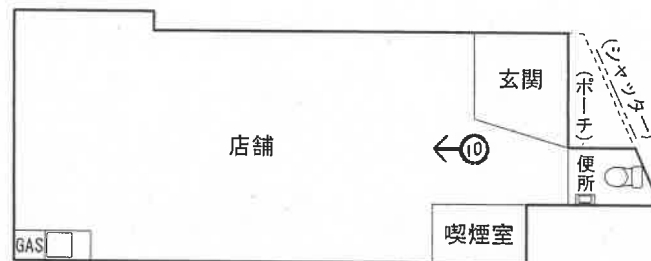
①＋②：約23㎡



令和7年（ケ）第22号

間取図（物件10：附属建物符号2）

縮尺＝1/150



[附属建物符号2：概測約51㎡]

①既登記部分：36.43㎡

②算入部分：約15㎡

①＋②：約51㎡

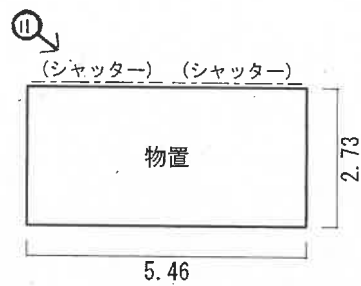


令和7年（ケ）第22号

間取図（物件10：未登記附属建物）

縮尺＝1/150

寸法：m



[未登記附属建物：概測約14㎡]

$$5.46 \times 2.73 = \text{約}14\text{㎡}$$

写真 1



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 //



令和7年 (ケ) 第22号
令和7年12月8日、同年12月15日 現地調査
令和8年4月21日 評 価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書

(物件 10)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 巧

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
10（建物）	金3,000,000円

上記評価額は、物件10の建物価格に敷地利用権価格を加算した価額である。

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
10		(主である建物)	
	所 在	糸魚川市寺島二丁目 693 番地 1	
	家屋番号	693 番 1	
	種 類	店舗	店舗・事務所
	構 造	木・鉄骨造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 218.01 平方メートル 2 階 69.52 平方メートル	1 階 約 307 平方メートル (概測) 2 階 約 105 平方メートル (概測)
		(附属建物)	
	符 号	1	
	種 類	便所	
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建	
	床 面 積	14.62 平方メートル	約 23 平方メートル (概測)
	符 号	2	
	種 類	店舗	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	36.43 平方メートル	約 51 平方メートル (概測)
		(未登記附属建物)	
		種類：物置	
		構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 14 平方メートル (概測)	
特 記 事 項			
● 物件 10 は目的外土地上（糸魚川市寺島二丁目 693 番 1）に建ち、当該目的外土地のほかの土地（同所 692 番 3、同所 679 番 3、同所 680 番、同所 681 番 1）と共に土地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 物件10建物の敷地等（目的外土地（糸魚川市寺島二丁目693番1、同所692番3、同所679番3、同所680番、同所681番1）の概況及び利用状況

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」駅の西方・道路距離約1.6km、北陸自動車道「糸魚川IC」の北西方・道路距離約2.4km、バス停留所「新寺島」の南方・道路距離約200m（徒歩約3分）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西方に位置し、国道8号沿いに形成された路線商業地域である。当該沿道には営業所、事務所、コンビニエンスストア等が混在して立地する。 国道8号は沿岸部を走り、上越市並びに富山県方面への移動が可能であるほか、国道148号を経て、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比較的良好である。当該地域の背後には住宅地域が形成され、スーパーマーケット等の利便施設も近くに立地する。 地域内の画地は1,000㎡前後から2,000㎡程度のほぼ整形で比較的規模の大きな画地が多い。 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。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：準住居地域 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10建物の敷地等（目的外土地（糸魚川市寺島二丁目693番1、同所692番3、同所679番3、同所680番、同所681番1）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。 当該一体地は東側で国道に概ね等高に接面し、形状は間口約63m、奥行約29mから約34m前後を有するほぼ長方形の中間画地である。地勢は、概ね平坦である。 法務局備付の図面資料等に基づき現況地積を確認した結果、登記面積と概ね一致と推認した。
接 面 道 路	東側：国道8号 （幅員約19m・建築基準法第42条第1項第1号の道路） なお、南側には公図上、道（法定外公共物）が記されているが、現況はほぼ機能を喪失した状態にある。

土地の利用状況 及び隣地の状況等	〔土地の利用状況〕 目的外土地は、物件 10 建物の敷地等として一体として利用されている。 物件 10 建物（主である建物〔店舗・事務所〕、附属建物符号 1〔便所〕、附属建物符号 2〔店舗〕、加えて未登記附属建物〔物置〕）は目的外土地のうち地番 693 番 1 の西側に一団となって配置されている。 構築物としては、東側に老朽化した簡易なポンプ小屋及び広告塔が設置されているほか、地番 680 番及び 681 番 1 の北東端付近には野立看板が設置されている。また、その他の部分は主として舗装された駐車場として利用されている。 さらに、当該一体地の北西端付近（地番 680 番等）には老朽化した船舶が存置されているほか、西側付近には簡易な物置が設置されている。 〔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 693 番 1 地目：宅地 地積：1,023 ㎡ 所有者：C 【地番 693 番 1 に係る占有関係等】 占有範囲：全部 占有状況：物件 10 建物の敷地等 占有権原：賃借権 占有開始時期：昭和 51 年 12 月頃 最初の契約等：契約日…昭和 51 年 12 月 21 日 期間…昭和 51 年 12 月 21 日から昭和 61 年 12 月 20 日まで 10 年間 更新の種別：法定更新 現在の契約等：期間…平成 28 年 12 月 21 日から令和 8 年 12 月 20 日まで 10 年間 契約当事者：貸主…土地所有者（D 承継人 E、E 承継人 C） 借主…物件 10 建物の所有者 地代・支払時期等…年額 1,200,000 円（毎年 12 月 31 日限り翌年分支払） 地代前払、敷金・保証金：なし 地代滞納：あり（令和 7 年 12 月 10 日現在 2,700,000 円） 契約解除、訴訟提起等：なし
-----------------------------	---

➤ 地番 692 番 3

地目：宅地

地積：18.64 m²

所有者：F

【地番 692 番 3 に係る占有関係等】

占有範囲：全部

占有状況：物件 10 建物の敷地等

占有権原：賃借権

占有開始時期：昭和 51 年 12 月頃

最初の契約等：契約日…昭和 51 年 12 月 21 日

期間…昭和 51 年 12 月 21 日から昭和 61 年 12 月 20 日
まで 10 年間

更新の種別：法定更新

現在の契約等：期間…平成 28 年 12 月 21 日から令和 8 年 12 月 20 日
まで 10 年間

契約当事者：貸主…土地所有者（G 承継人 F）

借主…物件 10 建物の所有者

地代・支払時期等…年額 8,230 円（毎年 12 月 31 日限り翌年分支払）

地代前払、敷金・保証金：なし

地代滞納：なし

契約解除、訴訟提起等：なし

➤ 地番 679 番 3

地目：宅地

地積：67.13 m²

所有者：H

【地番 679 番 3 に係る占有関係等】

占有範囲：全部

占有状況：物件 10 建物の敷地等

占有権原：賃借権

占有開始時期：昭和 62 年 12 月頃

最初の契約等：契約日…昭和 62 年 11 月 1 日

期間…昭和 62 年 12 月 1 日から平成 9 年 11 月 30 日
まで 10 年間

更新の種別：法定更新

現在の契約等：期間…令和 5 年 1 月 1 日から期間の定めなし

契約当事者：貸主…土地所有者（I 承継人 J、J 承継人 H）
借主…物件 10 建物の所有者
地代・支払時期等…年額 22,774 円（毎年 12 月 31 日限り翌年分支払）
地代前払、敷金・保証金：なし
地代滞納：あり（令和 8 年 3 月 4 日現在 18,026 円）
契約解除、訴訟提起等：なし

➤ 地番 680 番

地目：宅地
地積：251 m²
所有者：K

➤ 地番 681 番 1

地目：宅地
地積：9.90 m²
所有者：K

【地番 680 番及び 681 番 1 に係る占有関係等】

占有範囲：全部
占有状況：物件 10 建物の敷地等
占有権原：賃借権
占有開始時期：昭和 51 年 12 月頃
最初の契約等：契約日…昭和 51 年 12 月 21 日
期間…昭和 51 年 12 月 21 日から昭和 61 年 12 月 20 日
まで 10 年間
更新の種別：法定更新
現在の契約等：期間…令和 5 年 12 月 1 日から令和 15 年 11 月 30 日
まで 10 年間

契約当事者：貸主…土地所有者（L 承継人 M、M 承継人 K）
借主…物件 10 建物の所有者
地代・支払時期等…年額 321,000 円（毎年 12 月 31 日限り翌年分支払）
地代前払、敷金・保証金：なし
地代滞納：あり（令和 8 年 3 月 10 日現在 481,500 円）
契約解除、訴訟提起等：なし

	[隣地の主な状況] 東側：国道を介して低層店舗地等 西側：約 1.5m程度高い低層住宅地 南側：公道（法定外公共物）を介して約 1.5m前後高い事業所地 北側：葬祭施設地（セレモニーホール）
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 10）

区 分	主である建物（店舗・事務所）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 52 年 8 月 4 日 新築（登記記録） 昭和 55 年 4 月 10 日 構造変更、増築（登記記録） 昭和 58 年、昭和 60 年 増築（市備付名寄帳等） 経過年数：約 49 年 経済的残存耐用年数：約 2 年
仕 様	構 造：木、鉄骨造 屋 根：セメント瓦、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング、金属板張（角波、小波鉄板等）、パネル等 内 壁：クロス貼（北側店舗は和風意匠）、化粧合板、ステンレス板、石膏ボード等 天 井：クロス貼、化粧吸音ボード、合板等 床 ：合成樹脂材（クッションフロア等）、フロアパネル、コンクリート、タイル、カーペット、畳等 設 備：電気、照明、給排水、水洗トイレ、手洗器、厨房、流し台、湯沸器、火災報知器、換気扇、小型昇降機（配膳リフト）、電話、天井埋込型・壁掛エアコン、非常灯、フロートガラス、店舗用シャッター等 その他：冷蔵ショーケース（備品室）、大型冷蔵庫（仕込室）
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 412 m²
現 況 用 途 等	階 層：2 階建 現況用途：店舗・事務所 間 取 り：附属資料「間取図（物件 10：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、外壁仕上材に経年による汚損及び褪色が認められ、特に西側背後の外壁では発錆や軒部の損傷がみられるなど、劣化の進行が著しい。また、屋根及び外壁接合部等においては防水性能の低下が推察される。 内部については、事務所部分の内装は比較的良好な状態を維持しているものの、背後の物置部分等においては天井材の破損及び欠損が認められ、一部で下地の露出がみられる。店舗の厨房部分においては、調理設備、フード及び壁面に汚損が認められ、床面にも汚れが蓄積しているほか、換気設備及び給排気ダクトの更新も劣る状況にある。食堂部分については継続して利用されている状況を踏まえると利用自体は可能であるものの、内装仕上材の汚損及び設備の旧式化が進行している。 以上を総合すると、本件建物は一部事務所部分を除き、全体として経年劣化及び陳腐化が進行しており、保守管理の状態は劣ると判断される。
建物の利用状況	当該建物内のうち、A が 1 階北側店舗及び西側物置部分、2 階部分全部を利用している。その他の部分は所有者が占有しているが、不使用の状態である。 【A の占有関係等】 占有者：A 占有範囲：1 階北側及び西側物置部分、2 階部分全部 占有状況：店舗 占有権原：賃借権 占有開始時期：平成 3 年 12 月頃 最初の契約等：契約日…平成 3 年 11 月 28 日 期間…平成 3 年 12 月 1 日から平成 6 年 11 月 30 日 まで 3 年間 更新の種別：自動更新 現在の契約等：期間…令和 6 年 12 月 1 日から令和 9 年 11 月 30 日 まで 3 年間 契約当事者：貸主…物件 10 建物の所有者 借主…占有者 賃料・支払時期等…毎月 170,000 円（毎月末日限り翌月分支払） 敷金・保証金：あり（敷金 750,000 円）
特記事項	なし。

区 分	附属建物符号 1 (便所)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 52 年頃 新築（市備付名寄帳等） 経過年数：約 49 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：コンクリート等 外 壁：コンクリートブロック（薄塗仕上） 内 壁：コンクリート、タイル貼等 天 井：化粧板と推測 床 ：コンクリート、小口タイル仕上 設 備：電気、照明、給排水（屋上に高架水槽及び鉄骨架台が設置）、 小便器、和式便器、手洗器、フロートガラス等 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：便所 間 取 り：附属資料「間取図（物件 10：附属建物符号 1）」を参照
品 等	極めて劣る。
保守管理の状態	内外装、設備の劣化が極めて著しい。不衛生であり、保守管理の状態は劣悪である。
建物の利用状況	所有者が便所として占有しているが、不使用の状態である。内部にはポリバケツ等の目的外動産が雑然と置かれている。
特 記 事 項	なし。

区 分	附属建物符号 2 (店舗)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 53 年 7 月 5 日 新築 (登記情報) 経過年数：約 48 年 経済的残存耐用年数：約 2 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング、角波鋼板等 内 壁：クロス貼 天 井：クロス貼 床：合成樹脂材 (長尺シート系仕上) 等 設 備：電気、照明、給排水、流し台、水洗トイレ、換気扇、火災報知器、 埋込型エアコン、喫煙室、店舗用シャッター等 その他：－
床面積 (現況)	第 3 項 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：店舗 間 取 り：附属資料「間取図 (物件 10：附属建物符号 2)」を参照
品 等	劣る。
保守管理の状態	外部においては外壁の一部損傷、汚損、塗装等の劣化が進んでいる。内部に著しい損傷個所は確認されないが、設備の老朽化が進んでいる。全体の状況を踏まえると保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	くろひめグループ株式会社が占有し、店舗として使用している。 【占有関係等】 占有者：くろひめグループ株式会社 占有範囲：附属建物符号 2 全部 占有状況：店舗 占有権原：賃借権 占有開始時期：令和 2 年 6 月 1 日頃 最初の契約等：契約日…令和 2 年 6 月 1 日 期間…令和 2 年 6 月 1 日から令和 7 年 5 月 31 日 まで 5 年間

	更新の種別：自動更新 現在の契約等：期間…令和 7 年 6 月 1 日から令和 12 年 5 月 31 日 まで 5 年間 契約当事者：貸主…物件 10 建物の所有者 借主…占有者 賃料・支払時期等…毎月 60,500 円（消費税込み） （毎月末日限り翌月分支払） 敷金・保証金：あり（敷金 60,500 円）
特 記 事 項	なし。

区 分	未登記附属建物（物置）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：平成 2 年頃 新築（市備付名寄帳等） 経過年数：約 37 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛鉄板 外 壁：角波鉄板、ポリカーボネート板 内 壁：木現し 天 井：木現し 床 ：コンクリート 設 備：シャッター 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：物置 間 取 り：附属資料「間取図（物件 10：未登記附属建物）」を参照
品 等	劣る。
保守管理の状態	内外装の劣化が進んでおり、利用状況も鑑みると保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	所有者が物置として利用している。内部には換気関連と推測される機器、椅子、タイヤ等の目的外動産が雑然と置かれている。
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（目的外土地（物件10建物の敷地等））

目的外土地（物件10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
目的外土地 (地番693番1)	30,800	1.00	1,023	0.65	20,480,000
目的外土地 (地番692番3)	30,800	1.00	18.64	0.65	373,000
目的外土地 (地番679番3)	30,800	1.00	67.13	0.65	1,344,000
目的外土地 (地番680番)	30,800	1.00	251	0.65	5,025,000
目的外土地 (地番681番1)	30,800	1.00	9.9	0.65	198,000

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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 57,300 \text{ 円/㎡} & \times & 99.4 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 185 & = & 30,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 +85

イ 個 別 格 差：なし ±0%

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、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、減価補正率を判定。－35%

(2) 建物価格 (物件 10)

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、附属建物符号 1 及び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
10 (主)	250,000	約 412	0.020	2,060,000
10 (附・符号 1)	—	約 23	—	10,000
10 (附・符号 2)	210,000	約 51	0.030	321,000
10 (附・未登記)	—	約 14	—	10,000
建物価格の合計				2,401,000

ウ 現価率

[主である建物 (店舗・事務所)]

・経過年数約 49 年、経済的残存耐用年数約 2 年、観察減価率 60%、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 49 年 + 経済的残存耐用年数 2 年)}] × (1 - 観察減価率 0.60) = 0.020

[附属建物符号 2 (店舗)]

・経過年数約 48 年、経済的残存耐用年数約 2 年、観察減価率 40%、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 48 年 + 経済的残存耐用年数 2 年)}] × (1 - 観察減価率 0.40) = 0.030

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
目的外土地 (地番 693 番 1)	20,480,000	0.25	借地権	5,120,000
目的外土地 (地番 692 番 3)	373,000	0.25	借地権	93,000
目的外土地 (地番 679 番 3)	1,344,000	0.25	借地権	336,000
目的外土地 (地番 680 番)	5,025,000	0.25	借地権	1,256,000
目的外土地 (地番 681 番 1)	198,000	0.25	借地権	50,000
敷地利用権等価格の合計				6,855,000

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) 評価額

番号	敷地利用権 等価格 (借地権価格) (円) ア	名義書換料 相当額控除 (1 - 名義書換料相当率) イ	建 物 価 格 (円) ウ	占 有 減 価 修正率 エ	市場性 修正率 オ	競 売 市 場 修正率 カ	その他の 控除 減価率 キ	評 価 額 (円) (ア×イ+ウ) ×エ×オ ×カ×キ
10	6,855,000	(1 - 0.10)	2,401,000	1.00	0.50	0.70	—	3,000,000

エ 占有減価修正率：必要なし。

オ 市場性修正率：本件は借地権付建物であり、土地所有権を有しないことから利用及び処分に制約を受ける。また、建物については老朽化の進行が顕著である。

さらに、近い将来において相応の改修又は解体、残置物の撤去等の負担が見込まれることから、需要者は限定され、市場流動性は低い。以上を総合的に勘案し、市場流動性の程度及び不動産としての資産性を踏まえて判定した。 －50%

カ 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。 －30%

キ その他の控除減価率：借家権が買受人の引受けにならないため必要なし。

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2-10-29

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。

位置図



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



目的外土地：693-1、692-3、679-3、680、681-1



請求部	所在	糸魚川市寺島二丁目				地番	693番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)	平成5年10月1日			補記事項	

(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55年4月21日

231535

各階平面図

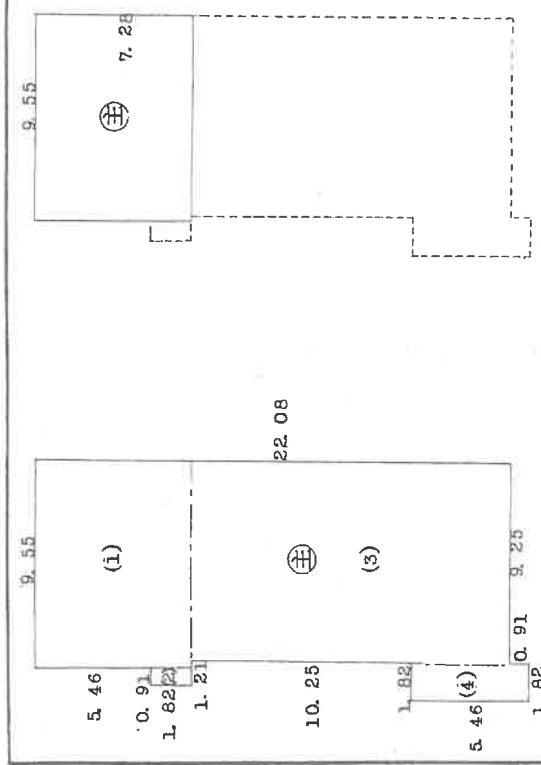
家屋番号

693~1

建物の所在

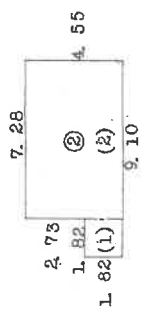
糸魚川市大字樋崎字越後島 693番地 1

昭和56年4月21日登記
建物図面

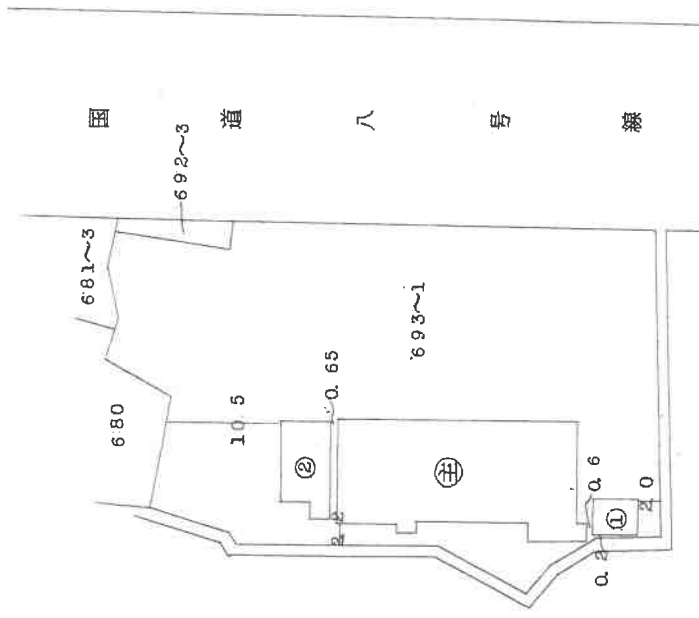
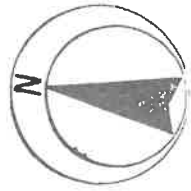


2 階 求 積

$7.28 \times 9.55 = 69.524$ m^2



3. 40 x 4.30 = 14.62 m^2
(1) $1.82 \times 1.82 = 3.3124$
(2) $4.55 \times 7.28 = 33.124$



作製者

(昭和55年 4月1日)

1/250 尺

申請人

1/500 尺

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」

請求番号：3-7

昭和・平成の年々月日登記

$\frac{1}{3}$ と同じ

057413

地積測量図 2/3

糸魚川市 二丁目

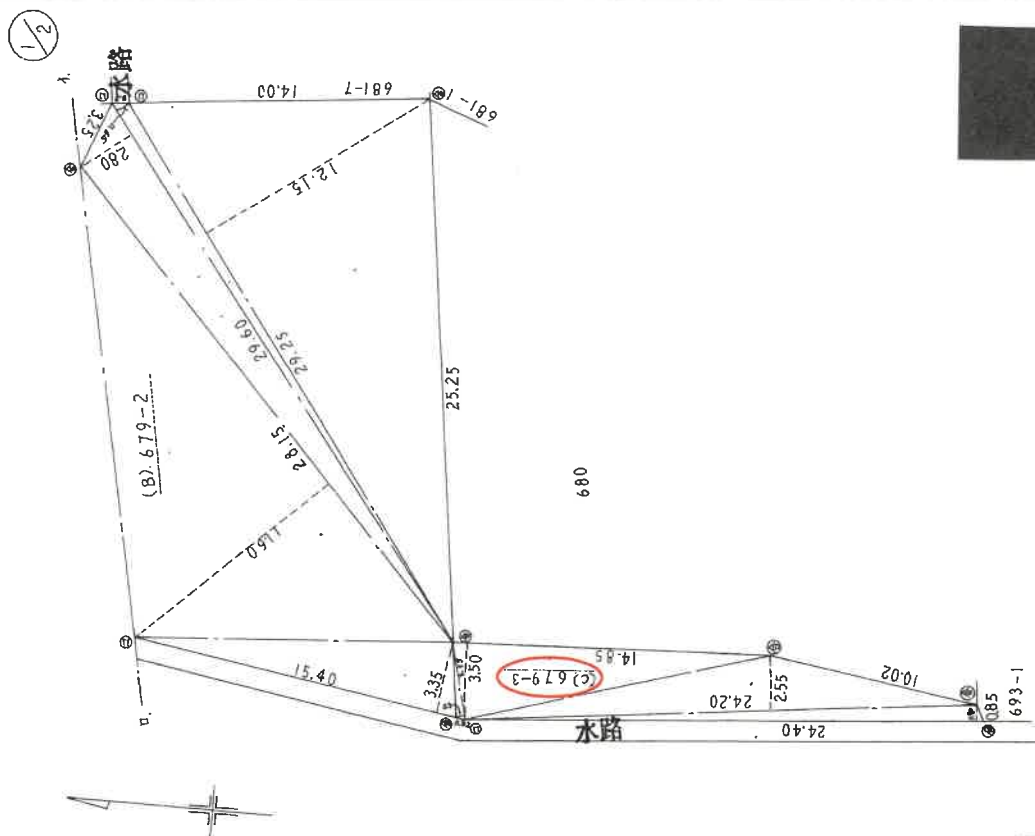
土地の所在

求積

(B) 679-2	15.40	x	3.35	=	51.5900
	28.15	x	11.40	=	326.5400
	28.60	x	2.80	=	82.8800
	28.60	x	0.65	=	18.2400
	29.25	x	12.15	=	355.3875
	28.15	x	12.40	=	361.4600
	28.15	x	12.60	=	367.2900
					<u>1564.3875</u>
					$\frac{1}{2} = 782.19375$

(c) 679-3	2440	x	0.80	=	1,952.00
	2420	x	2.55	=	61,710.00
	14.85	x	3.50	=	51,975.00
	3.55	x	0.30	=	1,065.00
					<u>134,702.00</u>
					Ans
					134,702.00

(A) 679-1



⑤石杭・⑥金屬標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

土地家屋調査士

年10月19日作製)

人
請
中

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 $\frac{1}{250}$

(A 3 判を A 4 判に縮小)

「登記情報提供サービス」

057423 横町4丁目692番地692-3

昭和・平成41年11月4日登記

地番 692番地3
692番地3

土地の所在 新潟県糸魚川市大字横町字越後島

縮尺 60分の1

寺島二丁目

② 求積（横町4丁目）

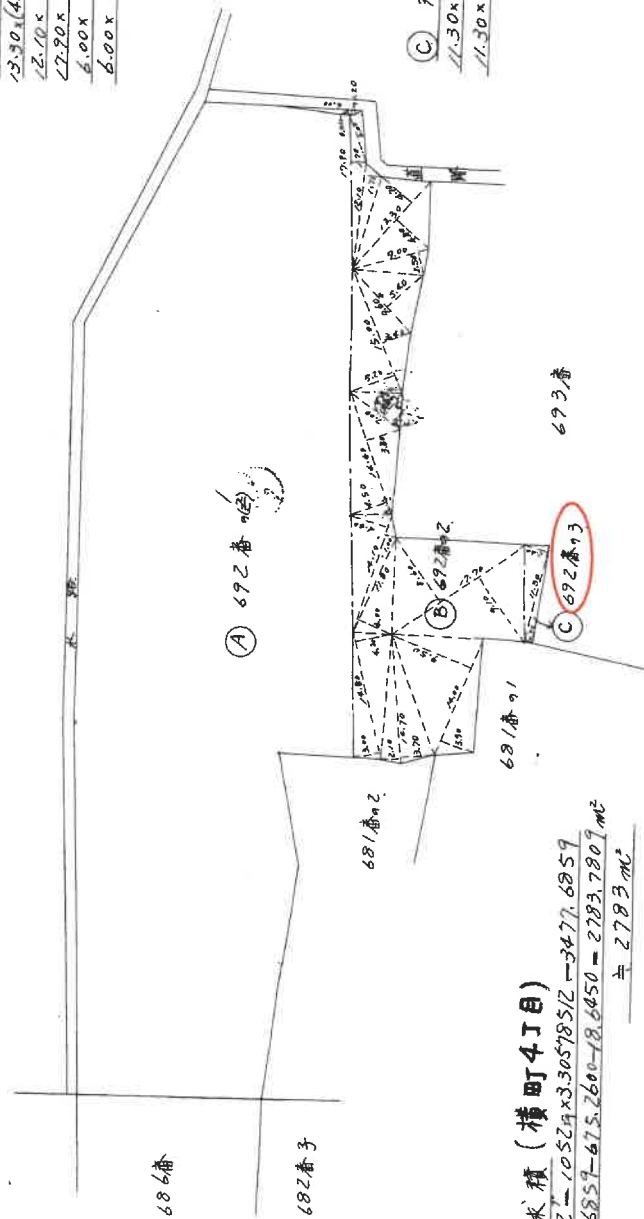
$14.30 \times (3.00 + 4.20) = 106.5600$
 $14.70 \times (2.10 + 3.70) = 85.2600$
 $14.00 \times (2.50 + 3.20) = 87.6000$
 $11.80 \times 4.00 = 47.2000$
 $14.10 \times (4.00 + 1.00) = 76.1400$
 $12.20 \times (8.60 + 9.10) = 313.2900$
 $14.40 \times (4.50 + 3.80) = 71.1800$
 $7.00 \times 3.20 = 22.4000$
 $15.00 \times (5.20 + 3.40) = 129.0000$
 $9.60 \times 4.40 = 51.8400$
 $9.00 \times 2.50 = 22.5000$
 $13.30 \times (4.80 + 4.70) = 126.3500$
 $12.10 \times 1.70 = 20.5700$
 $17.90 \times 1.70 = 30.4300$
 $6.00 \times 1.20 = 7.2000$
 $6.00 \times 0.50 = 3.0000$
 $\frac{31}{2} = 350.5200$
 $\frac{1}{2} = 675.2600 \text{ m}^2$
 $\pm 675 \text{ m}^2$

③ 求積

$11.30 \times 2.60 = 29.3800$
 $11.30 \times 0.70 = 7.9100$
 $\frac{37}{2} = 37.2900$
 $\frac{1}{2} = 18.6450 \text{ m}^2$
 $\pm 18 \text{ m}^2$

① 求積（横町4丁目）

$31.50 \times 10.529 \times 3.30578512 = 3477.6859$
 $3477.6859 - 675.2600 - 18.6450 = 2783.7809 \text{ m}^2$
 $\pm 2783 \text{ m}^2$



作製年月日
昭和41年10月29日

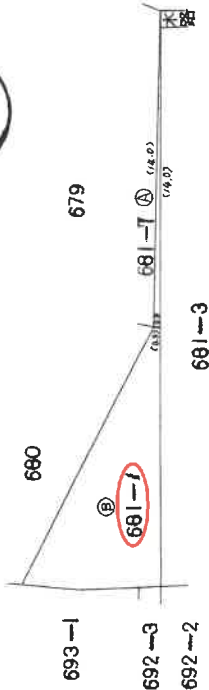
作製者

登記年月日：昭和57年8月27日

057417

④681-1

地番	681-1, -1
土地の所在	新潟県新潟市東区 横町字 木ノ本 2丁



道路

④ 681-1

$$\begin{array}{rcl} \text{m} & \text{m} & \text{m}^2 \\ 14.0 & \times & 0.3 = 4.20 \\ & \frac{1}{2} & = 2.10 \end{array}$$

③ 681-1

$$\begin{array}{rcl} \text{m} & \text{m} & \text{m}^2 \\ 12 & - & 2.10 = 9.90 \end{array}$$

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

作製者

(昭和57年 7月 20日作製)

申請人

縮尺 1/250

(A3判をA4判に縮小)

「登記情報提供サービス」

057424 ㊦693㊦693-1

地積測量図 平成41年11月4日登記

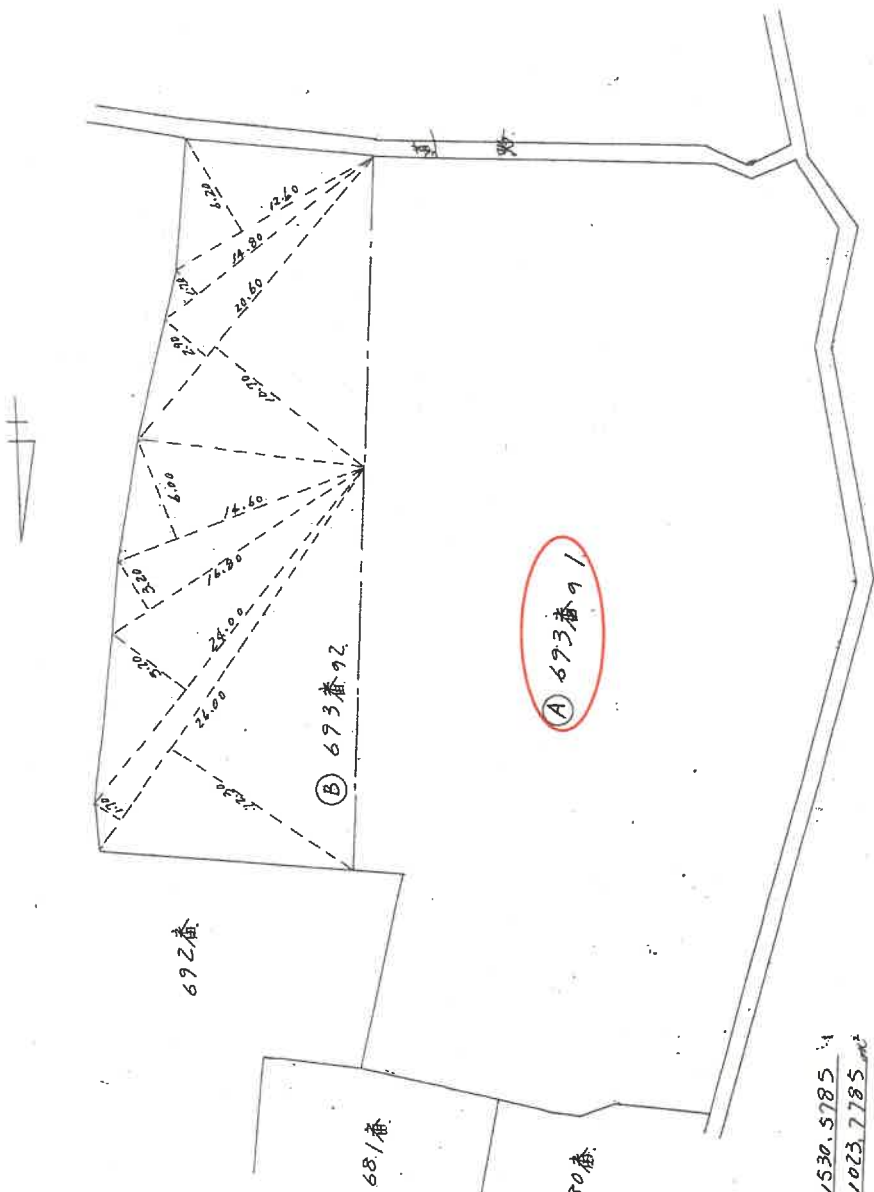
地番	693番42-1
土地の所在	新潟県糸魚川市大字横町学校校舎跡 寺島二丁目
縮尺	500分の1

㊦求積(横町4丁目)

$26.00 \times (2.30 + 1.70) = 564.0000$
 $24.00 \times 5.20 = 124.8000$
 $16.80 \times 3.20 = 53.7600$
 $14.60 \times 6.00 = 87.6000$
 $20.60 \times (0.70 + 2.30) = 280.1600$
 $14.80 \times 1.70 = 25.1600$
 $22.60 \times 6.20 = 78.1200$
 $\Sigma = 1013.6000$
 $\div 2 = 506.8000 \text{ m}^2$
 $\pm 506 \text{ m}^2$

㊦求積(寺島2丁目)

$15.73 \times 46.34 = 728.512$
 $15.30.5785 - 506.8000 = 1023.7785 \text{ m}^2$
 $\pm 1023 \text{ m}^2$



作製年月日
 昭和41年10月29日
 作製者

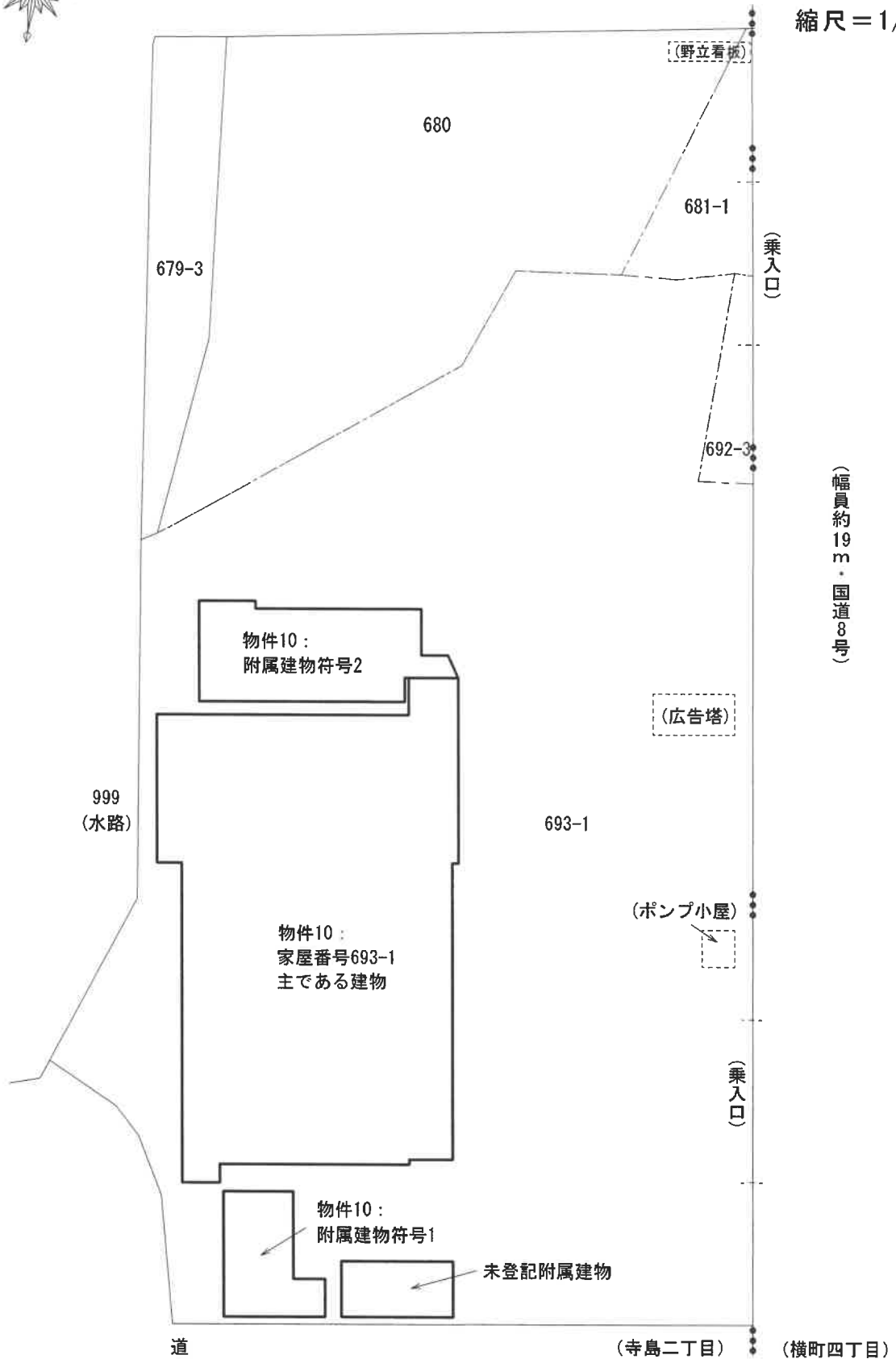
(A3判をA4判に縮小)

「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10）

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

目的外土地（地番693番1、680番付近等）・一点鎖線上の筆界は不分明

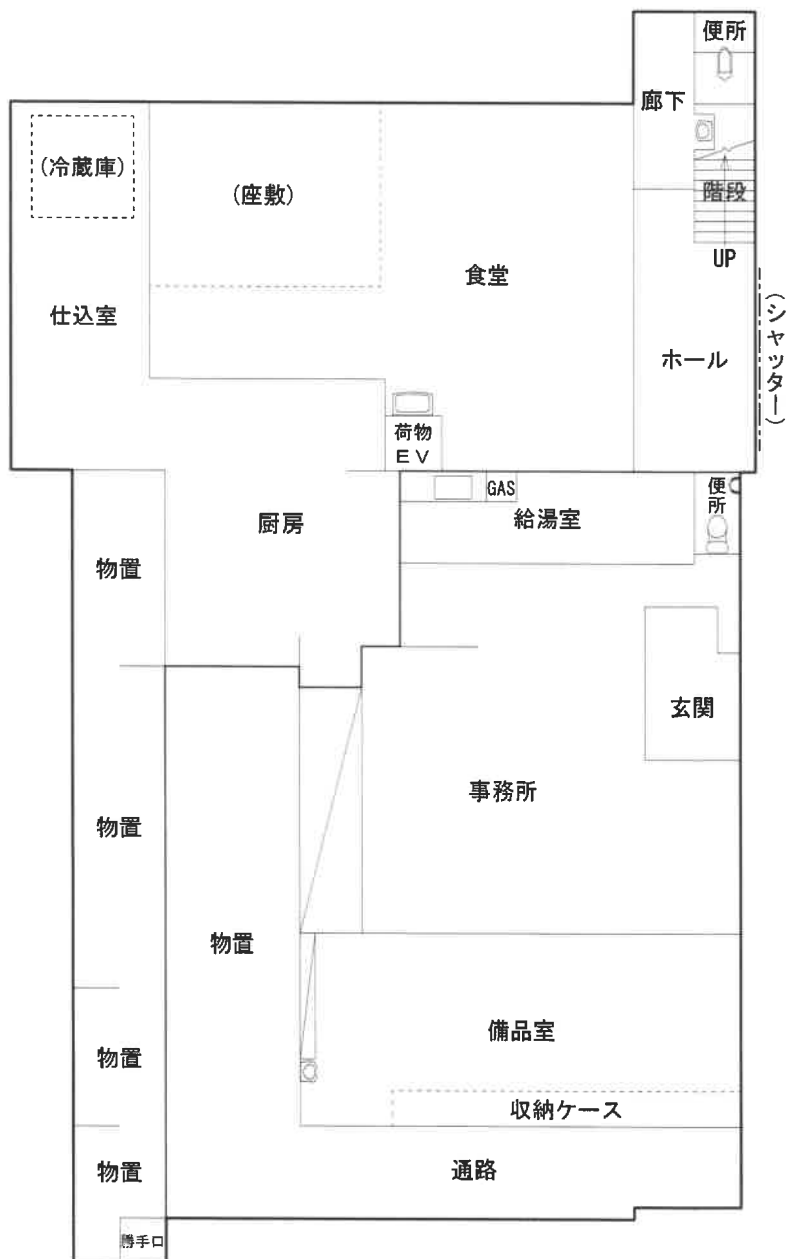
[評価人作成]



令和7年（ケ）第22号

間取図（物件10：主である建物）

縮尺＝1/150



[1階 概測約307㎡]

①既登記部分：218.01㎡

②算入部分：約89㎡

①＋②：約307㎡

[評価人作成]

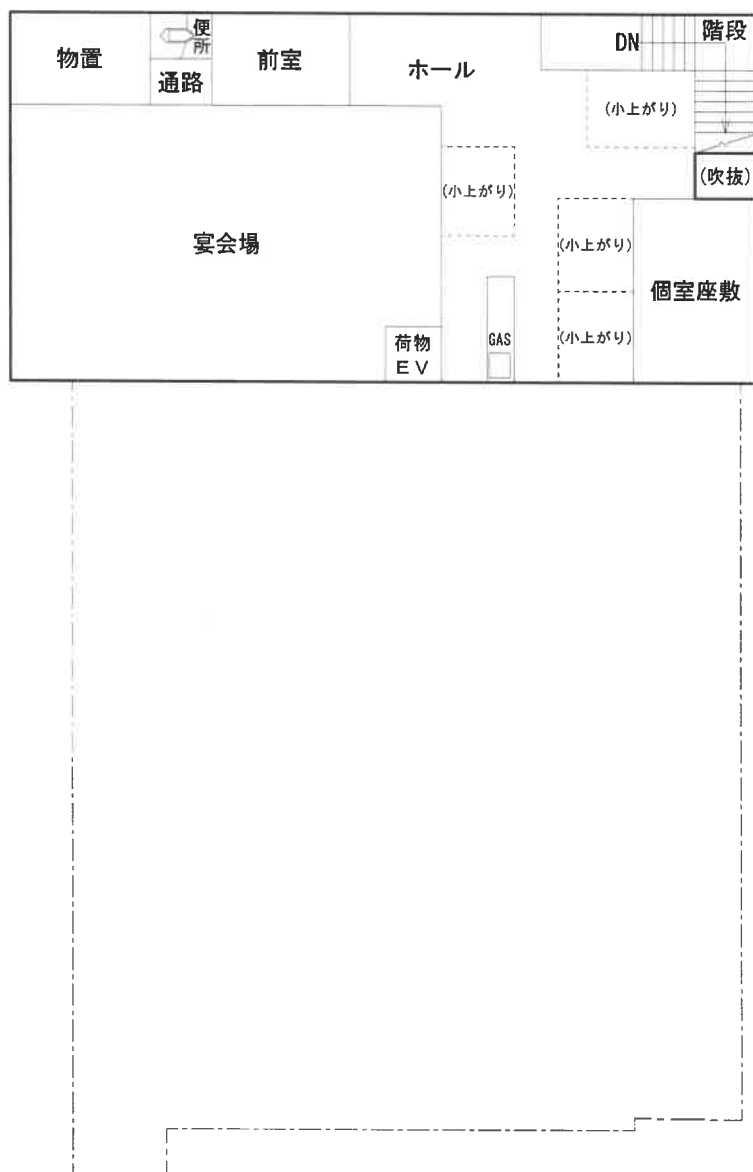


令和7年（ケ）第22号

間取図（物件10：主である建物）

縮尺＝1/150

一点鎖線：1階形状



[2階：概測約105㎡]

①既登記部分：69.52㎡

②算入部分：約36㎡

①＋②：約105㎡

[評価人作成]

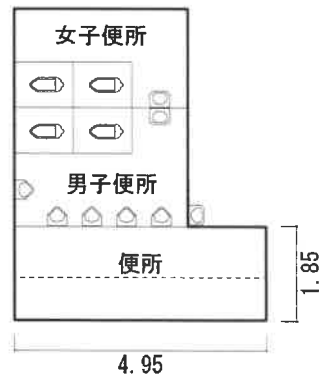


令和7年（ケ）第22号

間取図（物件10：附属建物符号1）

縮尺＝1/150

寸法：m



[附属建物符号1：概測約23㎡]

①既登記部分：14.62㎡

②算入部分：4.95×1.85＝約9㎡

①＋②：約23㎡

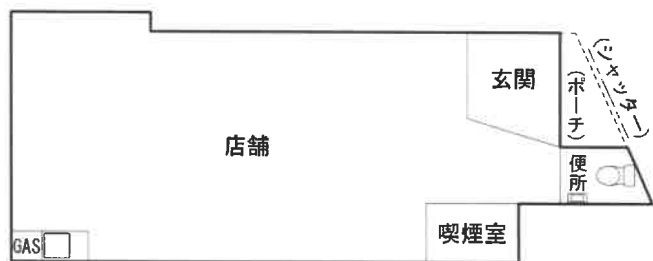
[評価人作成]



令和7年（ケ）第22号

間取図（物件10：附属建物符号2）

縮尺＝1/150



[附属建物符号2：概測約51㎡]

①既登記部分：36.43㎡

②算入部分：約15㎡

①＋②：約51㎡

[評価人作成]

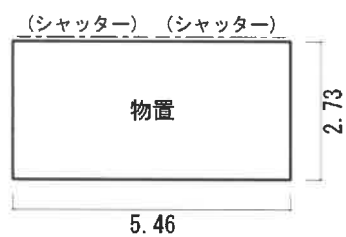


令和7年（ケ）第22号

間取図（物件10：未登記附属建物）

縮尺＝1/150

寸法：m



[未登記附属建物：概測約14㎡]

$$5.46 \times 2.73 = \text{約}14\text{㎡}$$

[評価人作成]