

期間入札の公告

平成23年 8月15日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 石田典久

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	平成23年 9月12日から 平成23年 9月20日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 平成23年 9月22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 平成23年 9月29日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所高田支部
特別売却 実施期間	平成23年 9月26日 午前 9時00分から 平成23年10月11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・評価書の各写しを平成23年8月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



016

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	平成22年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
4, 5	685,000 548,000	一括	137,000	27,342	0
4	331,000				
5	354,000				
備考					



物 件 目 録

4 所 在 妙高市大字赤倉字郷田切

地 番 585番166

地 目 山林

地 積 124平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 妙高市大字赤倉字郷田切 585番地4

家屋番号 585番4の7

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 66.94平方メートル

2階 66.11平方メートル

3階 33.05平方メートル

(現況)

所 在 妙高市大字赤倉字郷田切 585番地166

種 類 倉庫

床 面 積 1階 66.94平方メートル

2階 約66.94平方メートル

3階 33.05平方メートル



物件明細書

平成23年 6月22日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 石田典久

1 不動産の表示

【物件番号4, 5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件建物所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

物件目録

4 所 在 妙高市大字赤倉字郷田切

地 番 585番166

地 目 山林

地 積 124平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 妙高市大字赤倉字郷田切 585番地4

家屋番号 585番4の7

種 類 店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 66.94平方メートル

2階 66.11平方メートル

3階 33.05平方メートル

(現況)

所 在 妙高市大字赤倉字郷田切 585番地166

種 類 倉庫

床 面 積 1階 66.94平方メートル

2階 約66.94平方メートル

3階 33.05平方メートル



平成23年(ケ)第 14号
平成23年 4月 7日受理
平成23年 5月 31日提出

現況調査報告書

(物件4, 5)

新潟地方裁判所高田支部

執行官 後 藤 忠 賢

(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

- 4 所 在 妙高市大字赤倉字郷田切
地 番 585番166
地 目 山林
地 積 124平方メートル
- 5 所 在 妙高市大字赤倉字郷田切 585番地4
家屋番号 585番4の7
種 類 店舗
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 66.94平方メートル
2階 66.11平方メートル
3階 33.05平方メートル

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)													
土地	物件4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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5													
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 <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) <input checked="" type="checkbox"/> 所在: 妙高市大字赤倉字郷田切585番地166 <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 倉庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約66.94㎡													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	構造:	床面積:							
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成		年()第	号								
	保管開始日	平成	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

その他の事項

■ 物件4, 5の現況等について

1 物件4は物件5の敷地として使用されている。物件4の東側は公道に面しており、西側はコンクリート擁壁で仕切られている。

物件5は隣接する南側の建物と屋根、外壁部分が接着しているが、落雪防止のための囲いではないかと思料する。物件5の東側の1階底の一部が破損している。

西側585番86の土地から本件建物内に消火栓の配水管が通じている。

2 物件5は1階は店舗として使用されていたようであるが、現在は倉庫として使用され、椅子、ソファ、古タイヤ等が置かれている。2階、3階は和室になっているが、2階の各和室は畳が剥がされ、床板が露出している状態である。

1階の倉庫の天井の一部及びトイレ上部の壁面が剥がれ落ちている。

3 物件4, 5は、破産管財人が管財業務の一環として管理占有している。

■ 周辺土地の所有関係（登記記録上）

585番167	山林	263㎡	所有者	A
585番165	山林	112㎡	所有者	株式会社大上商店
585番86	山林	2445㎡	所有者	B

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 破産者 C (所有者)	現在、本件建物は倉庫として使用しています。
<input checked="" type="checkbox"/> D (ホテル秀山代表取締役)	本件土地と585番86の土地の境界にはコンクリート擁壁がありますが、境界はコンクリート擁壁の東側ののり面の下の所だと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件土地と西側585番86の土地との境界については、境にあるコンクリート擁壁のどの位置であるのか判然としないが、地積測量図によると、境界はコンクリート擁壁のコンクリートベースの角となっている（地積測量図参照）。

(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
23年 4月 8日 (金) 9:30-10:05	物件所在地	外観調査, 写真撮影
23年 4月 8日 (金) 10:40-10:42	妙高市役所市民税課	土地家屋名寄帳申請
23年 4月13日 (水) 9:20-9:40	新潟地方法務局上越支局	地積測量図等閲覧謄写, 登記事項要約書申請
23年 4月15日 (金) 10:15-10:20	当庁	■ C ■ に占有関係等について聴取 (電話)
23年 4月27日 (水) 12:00-12:45	物件所在地	外観調査, 写真撮影
23年 5月11日 (水) 9:40-11:30	物件所在地	外観調査, 立入調査, ■ E ■ 立会, ■ D ■ と面談
23年 5月11日 (水) 14:15-14:20	当庁	東北用地株式会社に電柱について照会 (電話)
23年 5月12日 (木) 13:20-13:40	上越市本城町5-6 新潟県上越地域振興局 地域整備部	庶務課行政係, 用地課にて担当者と面談, 道路台帳写し及び用地図申請
23年 5月18日 (水) 12:00-13:20	物件1, 2所在地	外観調査, 写真撮影
23年 5月24日 (火) 13:25-13:40	物件3所在地	外観調査, 写真撮影, ■ F ■ と面談
(特記事項)		
<p>■ 平成23年5月11日 目的物件5は不在で施錠されていたので, 立会人 ■ E ■ を立ち会わせ, 同人に解錠させて建物内に立ち入った。</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

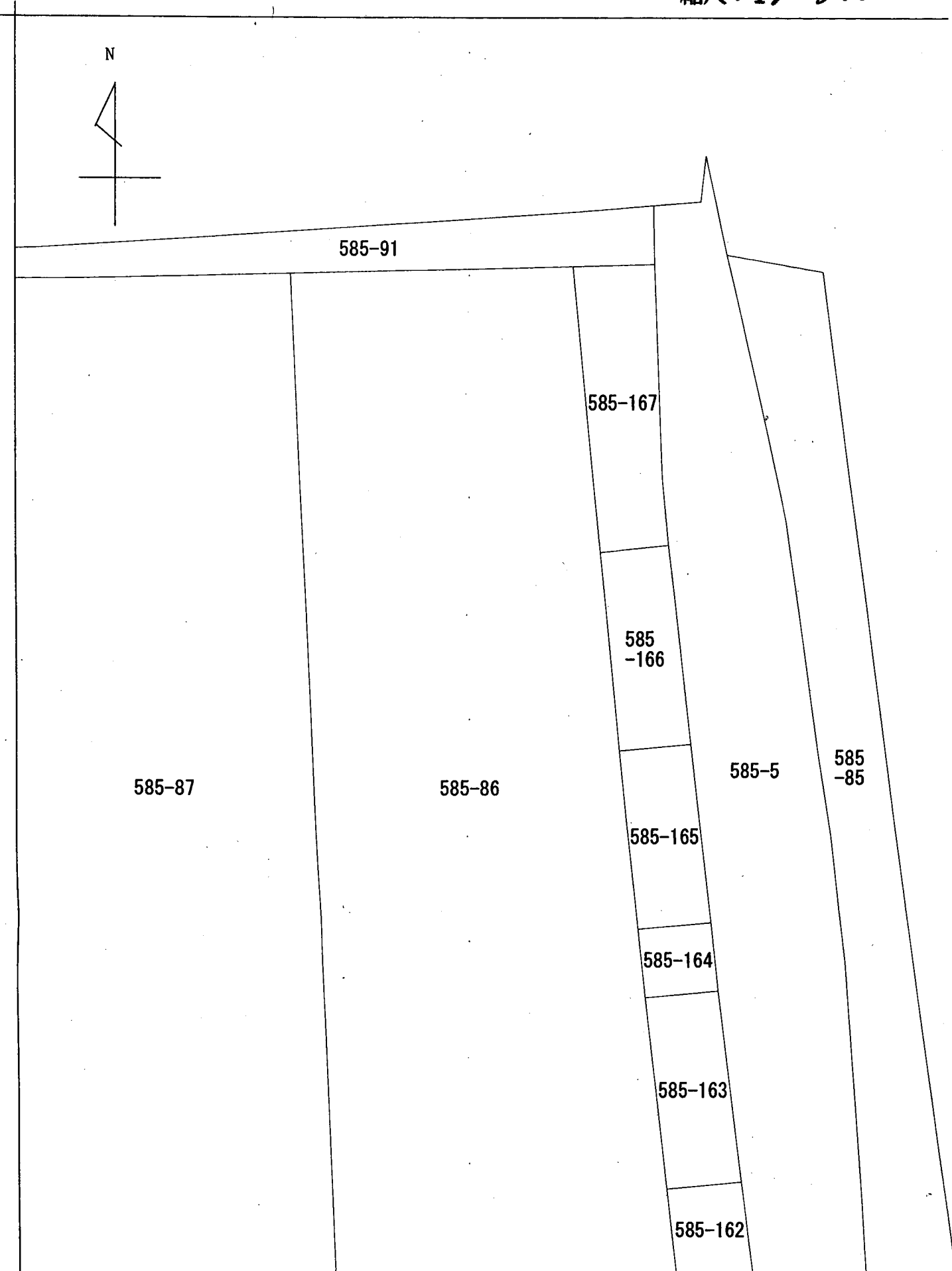
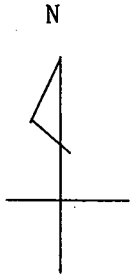
(6 枚目)

イ 585-224
ロ 585-77
ハ 585-78
ニ 585-79

ホ 585-129

公 図 写

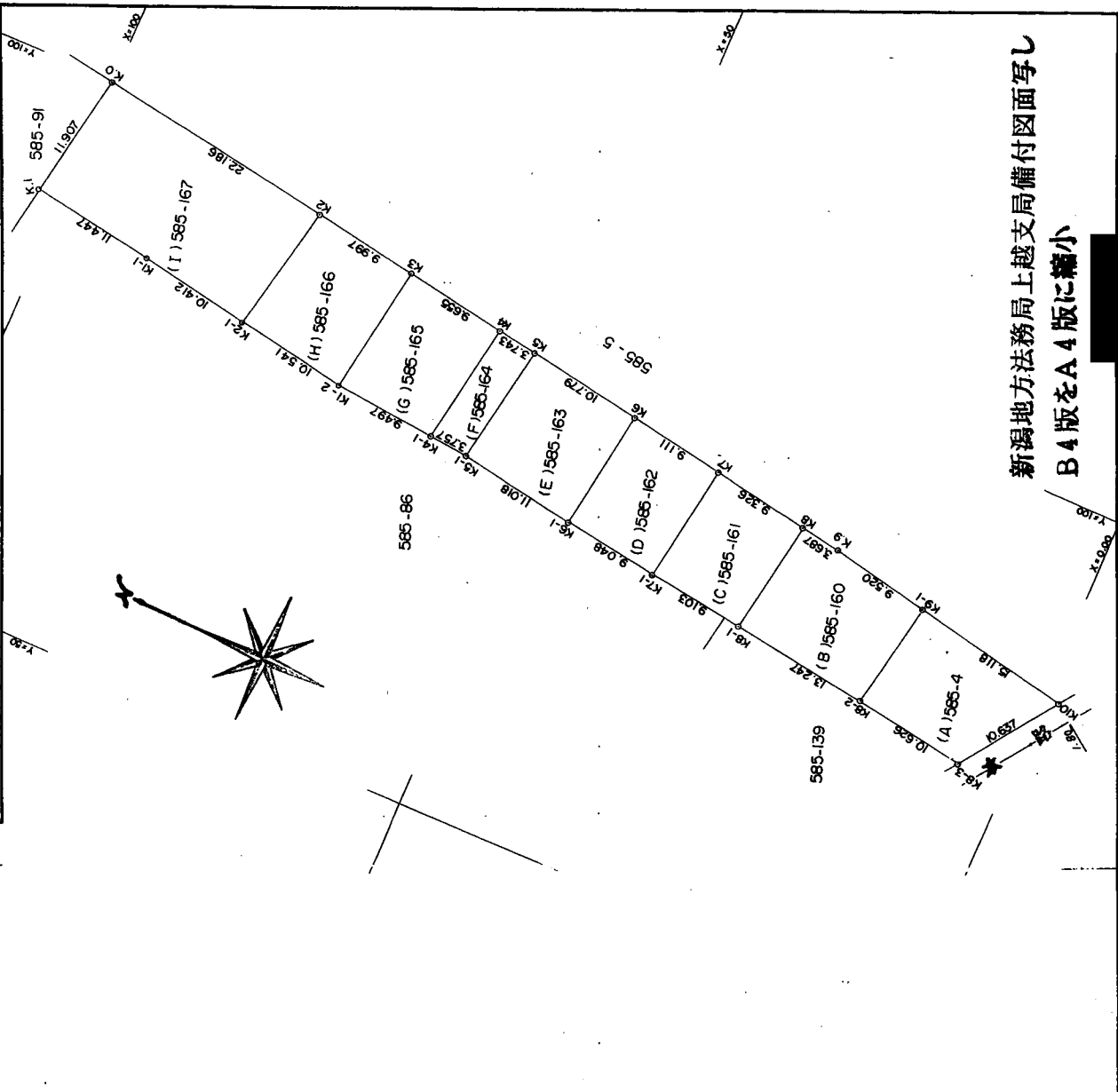
縮尺：1 / 600



地積測量図

地番 585-4, 585-160 等 585-167
 土地の所在 砂高市 中頸城郡妙高町大字赤倉字郷田切

座標名	境界標の種類
K0 K2 K3 K4 K5 K6 K7 K8	境界 金属標 道路 585-5 の側
K1	金属標 境界 コンクリート擁壁 585-91 の側 道路
K1-1 K2-1 K1-2	コンクリート ベースの角 585-86 の側 コンクリート擁壁
K4-1 K5-1 K6-1 K7-1 K8-1	コンクリート 擁壁の上天端角 585-86 の側 コンクリート擁壁
K8-2	コンクリート杭
K8-3	金属標



新潟地方法務局上越支局備付図面写し
 B4版をA4版に縮小

作製者	申請人	縮尺
		1/500

昭和61年 7月 28日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日 登記

460207

新・新

地積測量図

585-4, 585-166, 585-167
新高市
中頸城郡妙高高原町大字赤倉字郷田切

地番	土地の所在	X	Y	DX	Y * DX	Y * DX	X	Y	DX	Y * DX	Y * DX
(F)585-164 サレヨウメ											
K.5-1		57.018	81.718	5.760	470.695680						
K.5		54.999	92.749	-1.675	-155.354575						
K.4		58.693	93.355	-5.760	-537.724800						
K.4-1		60.759	82.066	1.675	137.460550						
(G)585-165 サレヨウメ											
K.4-1											
K.4		60.759	82.066	11.522	945.564452						
K.4		58.693	93.355	-7.465	-696.895075						
K.3		68.224	94.898	-11.522	-1093.414756						
K.1-2		70.215	82.946	7.465	619.191890						
(H)585-166 サレヨウメ											
K.1-2											
K.1		70.215	82.946	12.384	1027.203264						
K.3		68.224	94.898	-7.874	-747.226852						
K.2		78.089	96.520	-12.384	-1195.303680						
K.2-1		80.508	84.705	7.874	666.967170						
(I)585-167 サレヨウメ											
K.2-1											
K.2		80.508	84.705	12.785	1082.953425						
K.2-1		80.608	84.705	12.785	1082.953425						
K.2		78.089	96.520	-19.392	-1871.715840						
K.0		100.000	100.000	-24.082	-2408.200000						
K.1		102.171	88.293	9.126	805.761918						
K.1-1		90.874	86.443	21.563	1863.970409						
(J)585-163 サレヨウメ											
K.6-1											
K.6		46.163	46.163	12.661	1010.727630						
K.5		44.357	44.357	-8.836	-804.367588						
K.5-1		54.999	54.999	-12.661	-1174.295089						
(K)585-162 サレヨウメ											
K.7-1											
K.7		37.208	78.536	10.798	848.031728						
K.6		35.365	89.565	-7.149	-640.300185						
K.6-1		44.357	91.033	-10.798	-982.974334						
(L)585-162 サレヨウメ											
K.7-1											
K.7		37.208	78.536	7.149	564.202624						
K.6-1		46.163	79.830	-203.156742	-203.156742						
(M)585-160 サレヨウメ											
K.8-1											
K.8		28.181	77.364	11.046	854.562744						
K.7-1		26.162	88.055	-7.184	-632.587120						
(N)585-161 サレヨウメ											
K.8-1											
K.8		35.365	89.565	-11.046	-989.334990						
K.7-1		37.208	78.536	7.184	564.202624						
(O)585-162 サレヨウメ											
K.7-1											
K.7		28.181	77.364	11.046	854.562744						
K.6-1		26.162	88.055	-7.184	-632.587120						
(P)585-163 サレヨウメ											
K.6-1											
K.6		35.365	89.565	-7.149	-640.300185						
K.5-1		44.357	91.033	-10.798	-982.974334						
(Q)585-163 サレヨウメ											
K.6-1											
K.6		46.163	46.163	7.149	570.704670						
K.5		44.357	44.357	-204.538121	-204.538121						
K.5-1		54.999	54.999	102.2690605	102.2690605						
(R)585-166 サレヨウメ											
K.6-1											
K.6		46.163	79.830	12.661	1010.727630						
K.5		44.357	91.033	-8.836	-804.367588						
K.5-1		54.999	92.749	-12.661	-1174.295089						
(S)585-167 サレヨウメ											
K.6-1											
K.6		57.018	81.718	8.836	722.060248						
K.5-1		42.4615725	1138.4791245								

合計

(A)128.1268495 + (B)140.534034 + (C)101.578371 + (D)102.2690605
 + (E)122.9373995 + (F)42.4615725 + (G)112.7767445 + (H)124.180049
 + (I)263.615044 = 1138.4791245

新潟地方事務局上越支局備付図面写し

B4版をA4版に縮小

④石材 ⑤金屬標 ⑥コンクリート杭 ⑦合成樹脂杭 ⑧鋼杭
 昭和61年7月28日(作製)

作製者

申請人

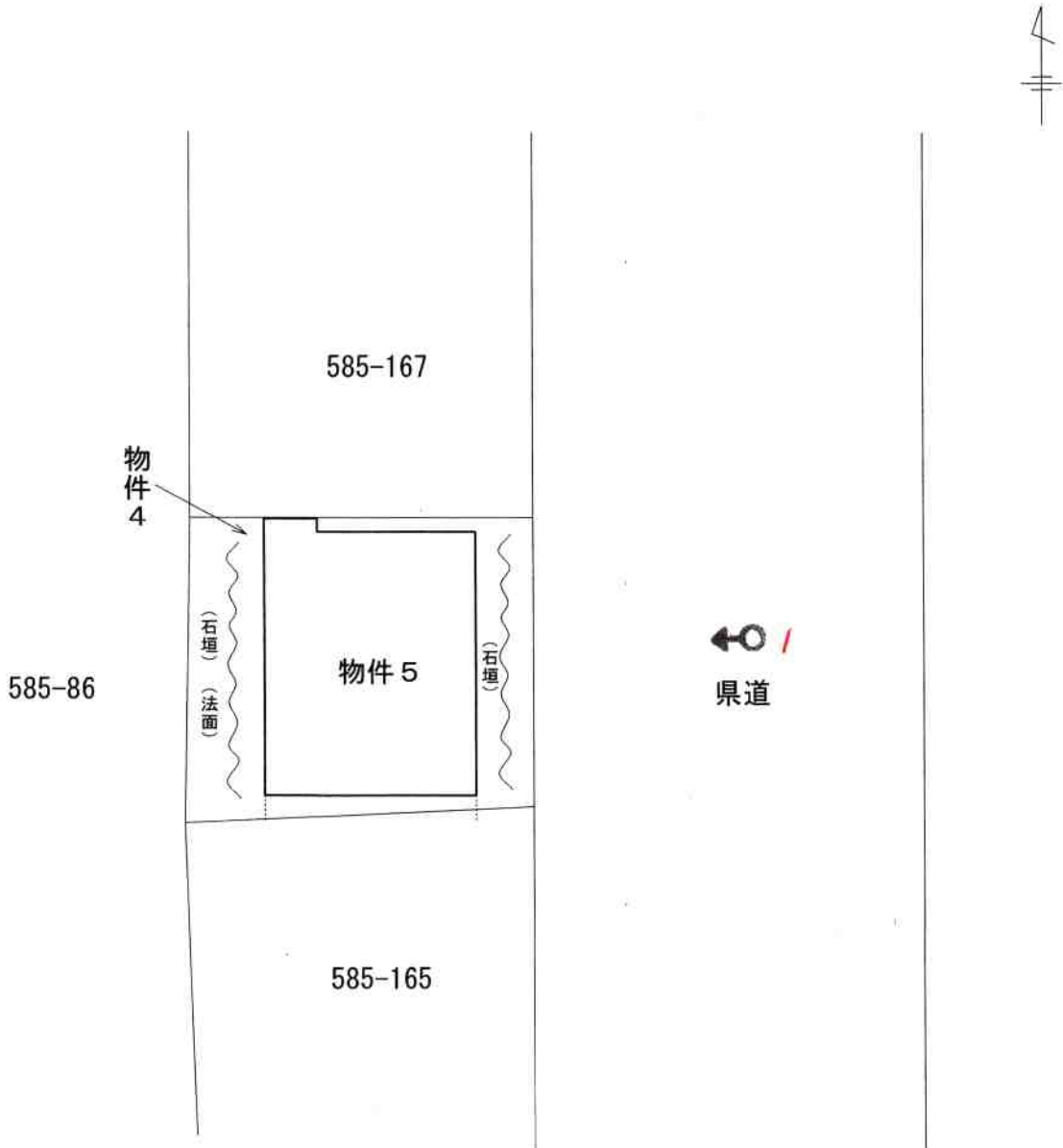
縮尺

新潟県土地家屋調査士会

昭和 年 月 日登記

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250



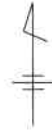
評価人作成

⇒ 印は写真撮影位置、方向

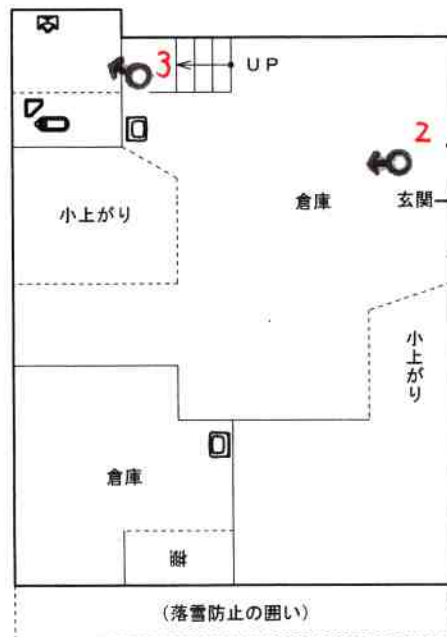
建物間取り略図

縮尺 1 : 1 2 5

物件 5



2階



1階

評価人作成

⇒ 印は写真撮影位置、方向

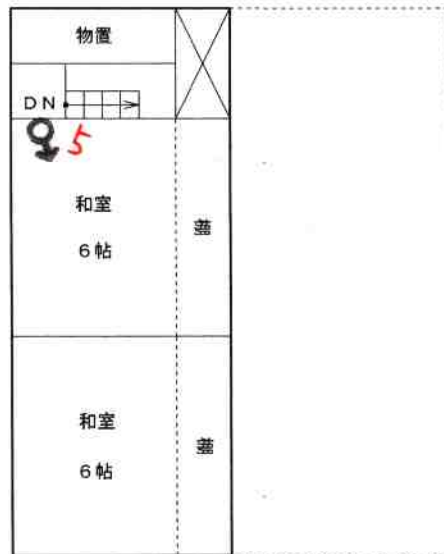
(// 枚目)

平成23年(ケ)第14号

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 5



3階

評価人作成

⇒ 印は写真撮影位置、方向

(12 枚目)

写真

1



写真

2



写真

3



(13 枚目)

写真

4



写真

5



平成23年(ケ)第14号
平成23年5月11日現地調査
平成23年5月30日評価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書

(物件4、5)

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 光 幸

第1 評価額

一括価格	
金685,000円	
物件番号	内訳価格
4	金331,000円
5	金354,000円

- ① 一括価格は、受命物件の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法 73 条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 受命物件の土地価格は建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、受命物件の建物価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受人が事前に物件に立ち入ることができないこと、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、瑕疵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は考慮していない。
3. 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
4	所在地番地目地積	妙高市大字赤倉字郷田切 585番166 山林 124㎡	地目 宅地、 その他はほぼ左記のとおり
5	所在地番地目地積 家屋番号 種類 構造 床面積	妙高市大字赤倉字郷田切585番地4 585番4の7 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 66.94㎡ 2階 66.11㎡ 3階 33.05㎡	所在 妙高市大字赤倉字郷田切 585番地166 種類 倉庫 床面積 1階 66.94㎡ 2階 約66.94㎡ 3階 33.05㎡ 延べ 約166.93㎡
番号	特記事項		
	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件4）

位置・交通	J R信越本線妙高高原駅から北西方へ直線距離約 3.8 km、道路距離約 4.9 kmに位置している。バス停「赤倉銀座」からは徒歩約1分である。												
付近の状況	<p>標高約 800 mの上信越高原国立公園内、赤倉温泉中心街への入口にあたる主要地方道妙高高原公園線沿いには、小規模な旅館や店舗のほか郵便局や案内所等も見られている。また、同県道に接続する北寄りの県道関・赤倉線沿いには、ホテル・旅館のほか各種土産物・飲食店舗等が建ち並んでいる。</p> <p>地域西方の妙高山麓には、古くから赤倉くまどー、赤倉中央、赤倉チャンピオン、赤倉観光ホテルなどの各スキー場ゲレンデが開発されており、冬季を中心に観光客が訪れているが、近年スキー場への来客数は減少傾向であり、自然環境等の観光資源を生かした通年観光が模索されている。</p> <p>赤倉温泉の中央通り(県道関・赤倉線)は幅員が相対的に狭くなるものの、近隣地域の系統性・連続性は概ね良好である。</p>												
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等個別 的な規制を考慮し ない一般的な規制)	<table border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>用途無指定地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>国立公園第3種特別地域、風致地区第3種</td> </tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	用途無指定地域	建ぺい率	40%	容積率	200%	防火規制	無	その他の規制	国立公園第3種特別地域、風致地区第3種
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	用途無指定地域												
建ぺい率	40%												
容積率	200%												
防火規制	無												
その他の規制	国立公園第3種特別地域、風致地区第3種												
画地条件 (規模、形状等)	間口約 10 m、奥行約 12 mの概ね長方形地であり、公簿地積 124 m ² となっている。また、地勢は東向傾斜となっており、建物が存する画地平坦部分は市道より約 1.2 m程度高くなっており、更に西側法面は約 2.5 m程度高くなっている。												
接面道路	幅員約 13.5 m舗装主要地方道妙高高原公園線												
土地の利用状況 及び隣地の状況等	<p>物件4土地は、物件5建物の敷地として利用されており、建物の配置状況は概ね土地建物位置関係図のとおりである。</p> <p>西側隣接地(585番86)との境界については、コンクリート擁壁のどの位置にあるのか判然としないが、法務局備付地積測量図によると、境界はコンクリート擁壁のコンクリートベースの角となっている。</p>												
供給、処理施設	上水道 有 ガス 有 下水道 有												
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 上信越国立公園の特別地域内における行為の許可基準の特例により、建ぺい率 20%、容積率 60%の規制が緩和されている地域であるが、環境省自然環境局妙高高原自然保護官事務所によれば、各種規制・制限の詳細については建築、造成等利用前に相談して欲しいとのことである。 2. 周知の埋蔵文化財包蔵地としての登録はない。 												

2. 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件 5	
建築時期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 満了している	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造3階建 亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル、波板鋼板等 合板等 モルタル、竿縁天井、合板等 カーペットタイル、合板等 電気、給水、排水、衛生等 消火栓等
床面積（現況）	1階 66.94 m ² 、2階 約 66.94 m ² 、3階 33.05 m ² 、延べ面積 約 166.93 m ²	
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 倉庫 間取り 別紙建物間取り略図のとおり	
品 等	劣る	
保守管理の状態	冬期間は積雪下となっているものと推認され、1階倉庫の一部天井は崩落し、床や内壁等の傷みや汚れが著しい。 また、東側1階庇の一部及び西側外壁も雪害と思われる損傷が見られており、保守管理の状態は著しく劣っている。	
建物の利用状況	従来は店舗等として利用されていたと推察されるが、現在は倉庫として使用され、椅子やソファー、古タイヤ等が置かれている。 また、2階及び3階は和室となっているが、2階の畳は剥がされ、窓等の開口部に落雪による破損防止材料として利用されている。	
特記事項	南側隣接する建物との間に囲いが設置されているが、冬期間の落雪防止と推察される。 また、西側隣接地（585番6）土地から本件建物内に消火栓の配水管が引込まれている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件4（土地）

受命物件の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	24,300	0.95	124	0.50	1,431,000

ア 標準価格（近隣地域における標準的画地の価格）

近隣及び周辺地域における取引事例との比較検討を行い、公示価格から規準し、地域の地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

地価公示（妙高5-3）を規準とした価格

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした標準価格

$31,800 \text{ 円/㎡} \times 97.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 127 \div 24,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ほぼ標準的 ±0%

◇地域格差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 +27%

イ 個別格差 高低差、一部法面を含む等 -5%

エ 建付減価補正率 建物と敷地との適応の状態及び建物の経済的残存耐用年数等を考慮し、更に将来における建物解体取壊費用等をも勘案のうえ、建付減価補正率を50%と判定した。

② 物件5（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を以下のとおり判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	120,000	166.93	0.01	200,000

ウ 現価率

- ・経過年数不詳、経済的残存耐用年数0年、観察減価80%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。
- ・現価率 = {残価率5% + (1.00 - 0.05) × (経済的残存耐用年数0年 / (経過年数0年 + 経済的残存耐用年数0年))} × 観察減価率(1.00 - 0.80)

2. 評価額の判定

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

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
4	1,431,000	0.45	法定地上権	644,000

イ 敷地利用権等割合

敷地利用権等割合については、45%が相当と評価した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①㉒ 1②㉓) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①㉔) イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	占有 減価 オ	評価額 (円) ア±イ×ウ×エ×オ
4	1,431,000	-644,000	0.70	0.60	—	331,000
5	200,000	+644,000	0.70	0.60	—	354,000
一括価格 (合計)						685,000

ウ 市場性修正率 老朽化した建物が存する受命物件の現況並びに需要が乏しいリゾート・別荘地域における需給動向等を勘案して、市場性修正率を70%と判断した。

エ 競売市場修正率 競売物件の特殊性等に基づく市場性修正率を60%と判断した。

オ 占有減価 不要

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 (妙高5-3)

所 在	妙高市大字赤倉字南 469 番 14 外
価 格	31,800 円/㎡
位 置	J R 妙高高原駅まで約 5 k m に位置する。
価 格 時 点	平成 23 年 1 月 1 日
地積、形状	297 ㎡ (間口 1 : 奥行 1、概ね整形)
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水がある。
接 面 街 路	東側幅員約 6.5 m の舗装県道に接面する。
用途指定等	非線引都市計画区域用途無指定地域 (建ぺい率 70 %、容積率 200 %) 国立公園第 3 種特別地域
地域の概要	ホテル、土産物店等が多い温泉街の商業地域

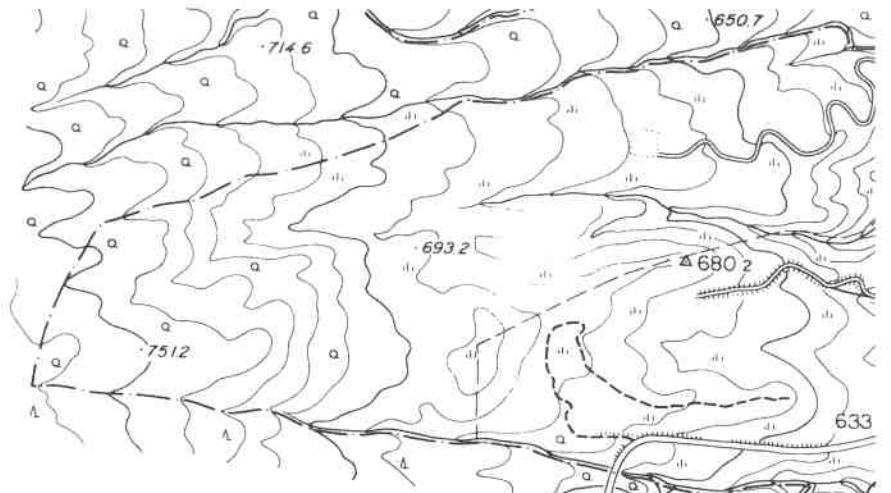
第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 法務局備付土地更正図写
3. 法務局備付地積測量図写
4. 法務局備付建物図面及び各階平面図写
5. 土地建物位置関係図 (概略図)
6. 建物間取り略図

以 上

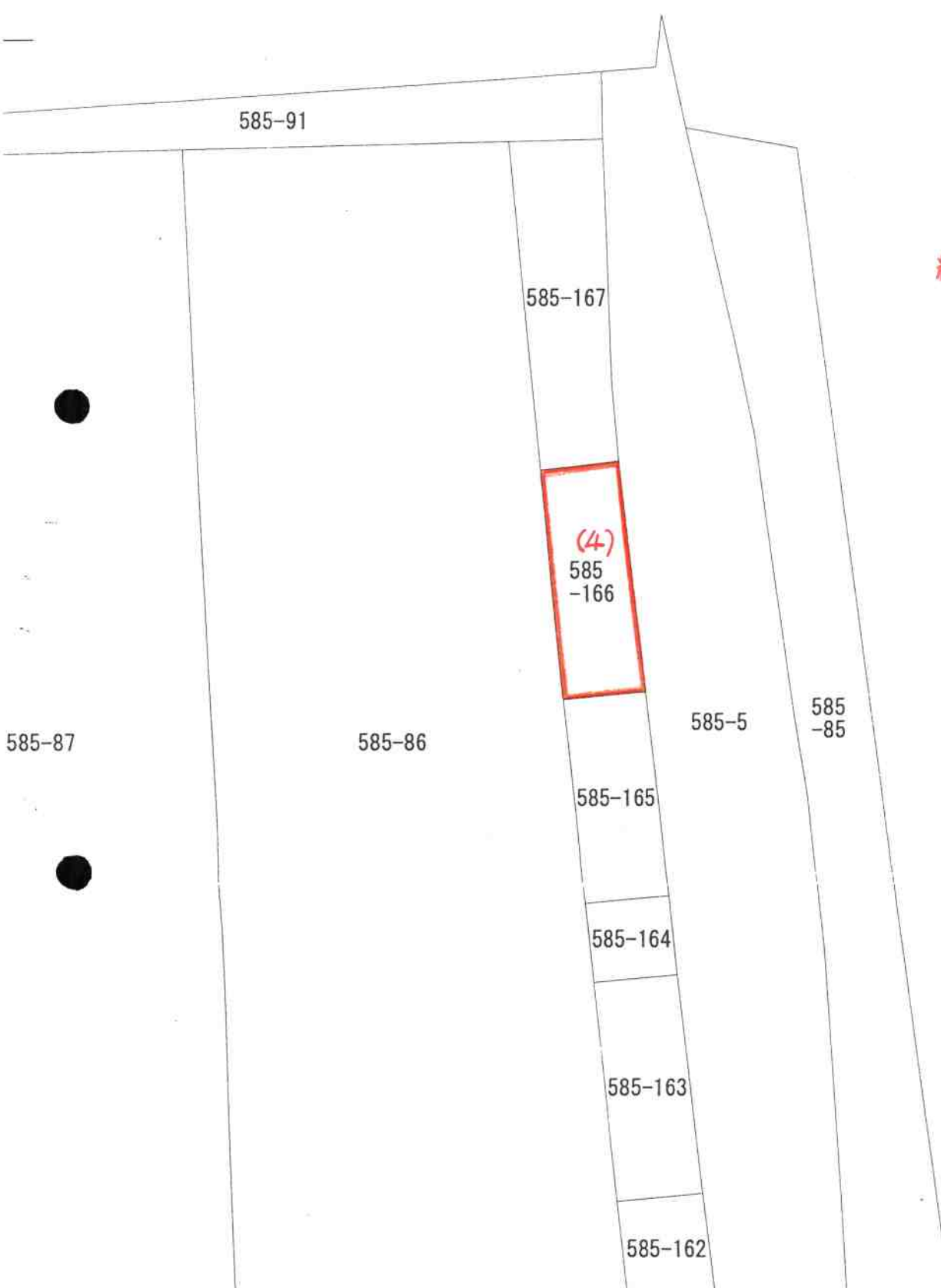


縮尺 $\frac{1}{10,000}$



対象不動産の所在位置略図

(東赤倉) 南役所/白図



縮尺 $\frac{1}{600}$

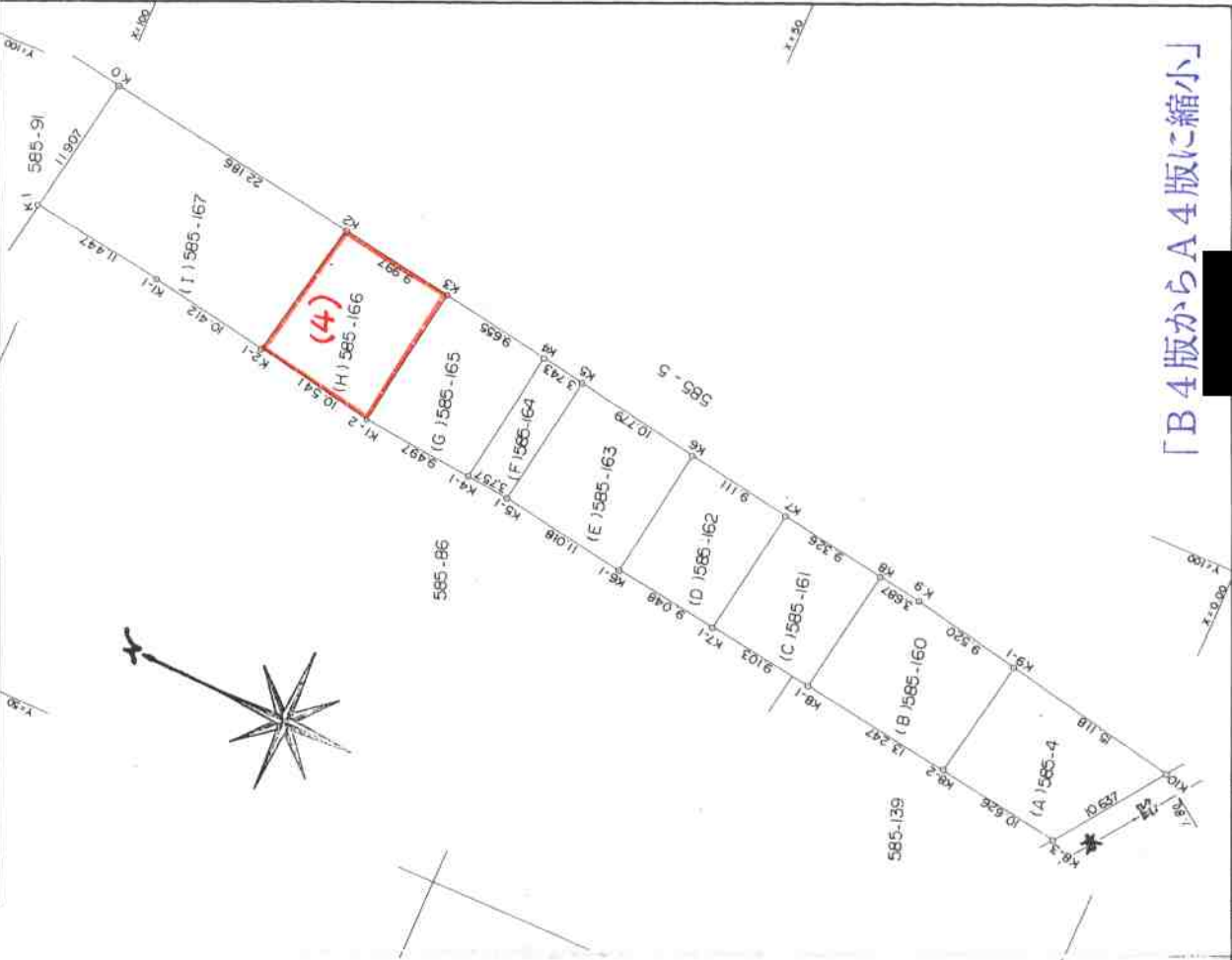
460206

写

後新同 法務局備付公図 地積測量図

地番 585-4
土地の所在 砂高市 中頸城郡砂高高原町大字赤倉字郷田切

座標名	境界標の種類
K0 K9 K2 K91 K3 K10 K4 K5 K6 K7 K8	境界 金属標 道路 585-5 の側
K1	金属標 境界 コンクリート擁壁 585-91 の側 道路
K1-1 K2-1 K1-2	コンクリート ベースの角 585-86 の側 コンクリート擁壁
K4-1 K5-1 K6-1 K7-1 K8-1	コンクリート 擁壁の上天端角 585-86 の側 コンクリート擁壁
K8-2	コンクリート杭
K8-3	金属標



「B4版からA4版に縮小」

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

昭和61年 7月28日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

作製者 [Redacted]

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭



番	585-4
地	砂高市 中頸城郡砂高高原町大字赤倉字郷田切

土地の所在	X	Y	DX	Y * DX	X	Y	DX	Y * DX
(F)585-164 サレヨウマイ					(A)585-4 サレヨウマイ			
K.5-1	57.018	81.718	5.760	470.695680	K.8-3	4.575	73.804	16.677
K.5	54.999	92.749	-1.675	-155.354575	K.10	-1.603	82.463	-8.624
K.4	58.693	93.355	-5.760	-537.724800	K.9-1	13.199	85.539	-16.677
K.4-1	60.753	82.066	1.675	137.460550	K.8-2	15.074	75.442	9.624
			コウガイ	-84.923145				コウガイ
			メバキ	42.4615725				メバキ
(G)585-165 サレヨウマイ	X	Y	DX	Y * DX	(B)585-160 サレヨウマイ	X	Y	DX
K.4-1	60.759	82.066	11.522	945.564452	K.8-2	15.074	75.442	14.982
K.4	58.693	93.355	-7.465	-696.895075	K.9-1	13.199	85.539	-7.449
K.3	68.224	94.898	-11.522	-1093.414756	K.9	22.523	87.461	-12.963
K.1-2	70.215	82.946	7.465	619.191890	K.8	26.162	88.055	-5.658
(H)585-166 サレヨウマイ	X	Y	DX	Y * DX	K.8-1	28.181	77.364	11.088
K.1-2	70.215	82.946	12.384	1027.203264				コウガイ
K.3	68.224	94.898	-7.874	-747.226852				メバキ
K.2	78.089	96.520	-12.384	-1195.303680	(C)585-161 サレヨウマイ	X	Y	DX
K.2-1	80.608	84.705	7.874	666.967170	K.8-1	28.181	77.364	11.046
			コウガイ	-248.360098	K.8	26.162	88.055	-7.184
			メバキ	124.180049	K.7	35.365	89.565	-11.046
(I)585-167 サレヨウマイ	X	Y	DX	Y * DX	K.7-1	37.208	78.536	7.184
K.2-1	80.608	84.705	12.785	1082.953425				コウガイ
K.2	78.089	96.520	-19.392	-1871.715840				メバキ
K.0	100.000	100.000	-24.082	-2408.200000	(D)585-162 サレヨウマイ	X	Y	DX
K.1	102.171	88.293	9.126	805.761918	K.7-1	37.208	78.536	10.798
K.1-1	90.874	86.443	21.563	1863.970409	K.7	35.365	89.565	-7.149
			コウガイ	-527.230088	K.6	44.357	91.033	-10.798
			メバキ	263.615044	K.6-1	46.163	79.830	7.149
合計					(E)585-163 サレヨウマイ	X	Y	DX
					K.6-1	46.163	79.830	12.661
					K.6	44.357	91.033	-8.836
					K.5	54.999	92.749	-12.661
					K.5-1	57.018	81.718	8.836
								コウガイ
								メバキ
								DX
								Y * DX
								1010.727630
								-804.367588
								-1174.295089
								722.060248
								-245.874799
								122.9373995

「B4版からA4版に縮小」

①石杭 ②金屬標 ③コンクリート杭 ④合成樹脂杭 ⑤鉛柱

作製者

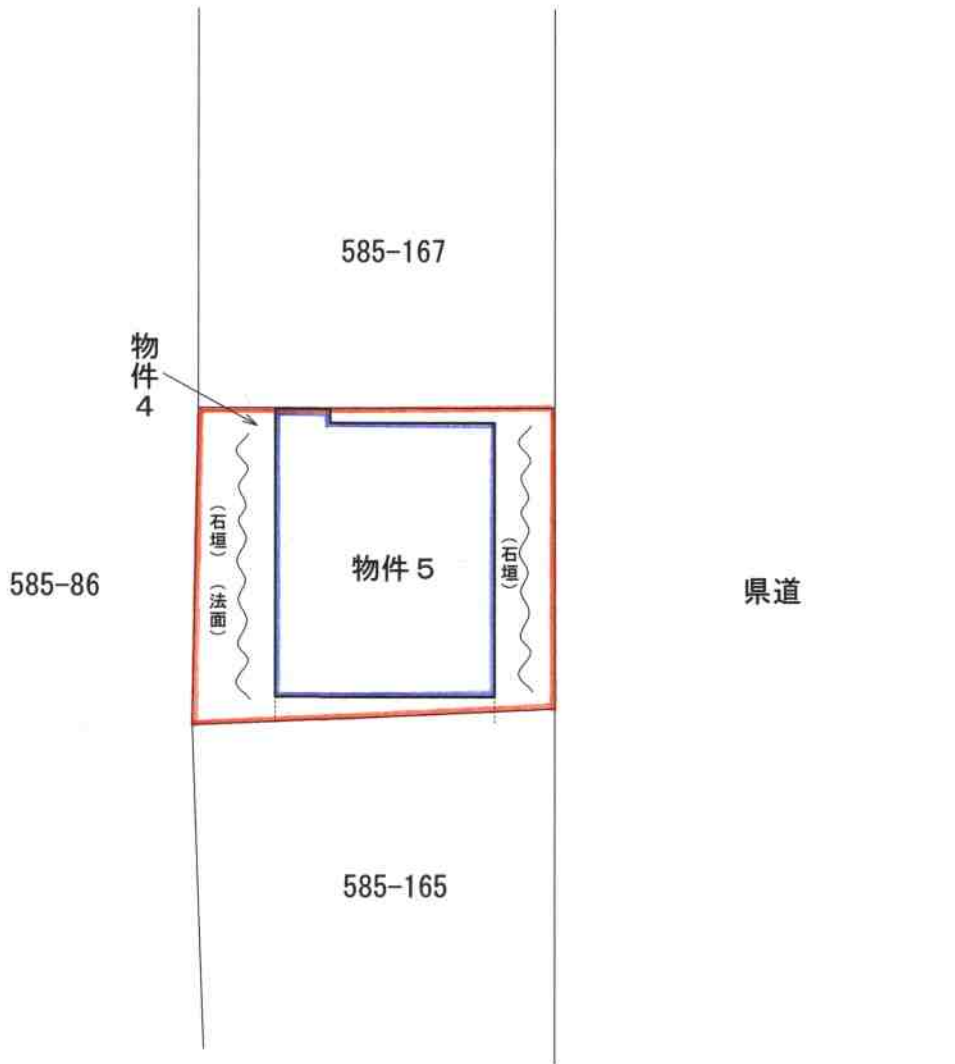
昭和61年7月28日作製

申請人

縮尺

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250

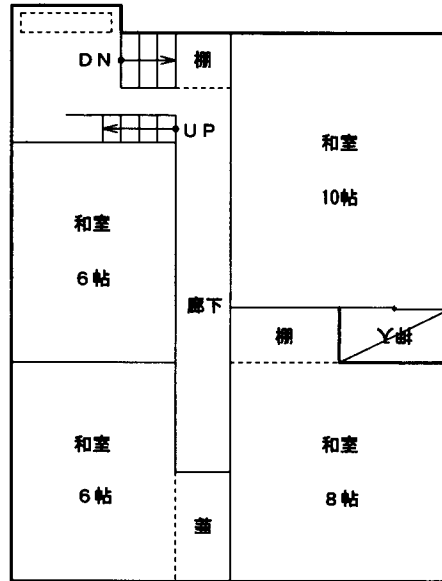
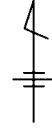


評価人作成

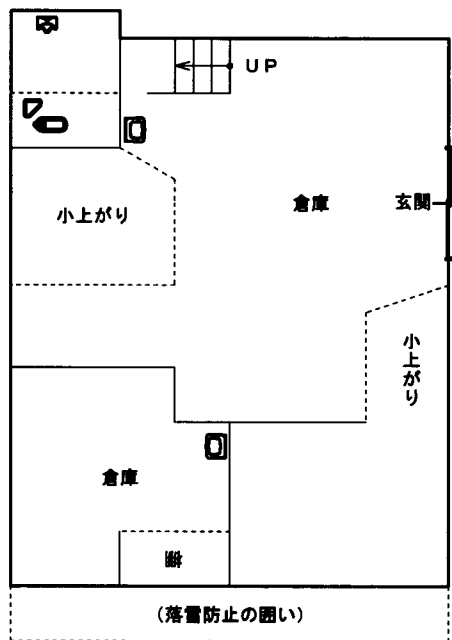
建物間取り略図

縮尺 1 : 1 2 5

物件 5



2階



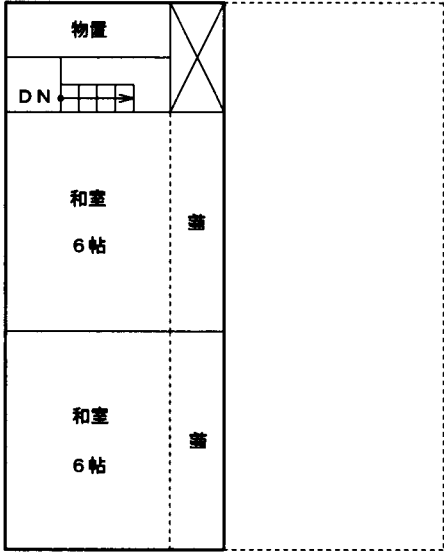
1階

評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 1 2 5

物件 5



3階

評価人作成