

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 14 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 7 年 5 月 12 日から 令和 7 年 5 月 19 日 午後 3 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 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 令和 7 年 6 月 5 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 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 28 日 午後 3 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,040,000 2,432,000	一括	608,000	44,855	0
1	410,000				
2	40,000				
3	370,000				
4	2,220,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 上越市大字高津字浦田
 地 番 108 番 16
 地 目 宅地
 地 積 257.15 平方メートル
- 2 所 在 上越市大字高津字浦田
 地 番 108 番 19
 地 目 宅地
 地 積 23.82 平方メートル
- 3 所 在 上越市大字高津字浦田
 地 番 108 番 21
 地 目 宅地
 地 積 231.00 平方メートル
- 4 所 在 上越市大字高津字浦田 108 番地 16、108 番地 21
 家屋 番号 108 番 16 の 2
 種 類 居宅・作業所
 構 造 木造ステンレス鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 135.77 平方メートル
 2 階 81.98 平方メートル

持分 10 分の 8



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 10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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号4】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

- 1 所 在 上越市大字高津字浦田
 地 番 108 番 16
 地 目 宅地
 地 積 257.15 平方メートル
- 2 所 在 上越市大字高津字浦田
 地 番 108 番 19
 地 目 宅地
 地 積 23.82 平方メートル
- 3 所 在 上越市大字高津字浦田
 地 番 108 番 21
 地 目 宅地
 地 積 231.00 平方メートル
- 4 所 在 上越市大字高津字浦田 108 番地 16、108 番地
 21
 家屋 番号 108 番 16 の 2
 種 類 居宅・作業所
 構 造 木造ステンレス鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 135.77 平方メートル
 2 階 81.98 平方メートル

持分 10 分の 8



令和6年(ヌ)第11号
令和6年12月25日受理
令和7年1月28日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所高田支部

執行官 間 鉄 雄 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 上越市大字高津字浦田
地 番 108番16
地 目 宅地
地 積 257.15平方メートル
- 2 所 在 上越市大字高津字浦田
地 番 108番19
地 目 宅地
地 積 23.82平方メートル
- 3 所 在 上越市大字高津字浦田
地 番 108番21
地 目 宅地
地 積 231.00平方メートル
- 4 所 在 上越市大字高津字浦田 108番地16、108番地
21
家屋 番号 108番16の2
種 類 居宅・作業所
構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建
床 面 積 1階 135.77平方メートル
2階 81.98平方メートル

持分10分の8



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1ないし3		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(A) ☒ その他の者(B) 土地所有者及びその他の者が本土地(物件1、物件3)上に下記建物を共有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者ら(A、B) ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅・作業所として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、3関係)			
占有範囲		■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(債務者)) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		平成4年3月19日(物件4の建物の新築時)ころ	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日	
	期間	平成 年 月 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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	毎金 円 (限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 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1、3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(債務者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成4年3月19日(物件4の建物の新築時)ころ	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日(不明)	
	期間	平成4年3月19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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	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	毎金 円 (限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 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

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 本件は物件1ないし3の土地と物件4の建物のうち、債務者Aの共有持分(10分の8)についての不動産強制競売手続である。
- 2 物件1ないし3の土地は、物件4の建物の敷地等として一体となって利用されている。
- 3 物件1及び物件2の土地は、南側で幅員約16メートル(車道約10メートル、歩道各3メートル)の国道405号線に、北西側で未舗装農道に各々接面する。
- 4 物件1ないし3の土地は南側の間口が約18.7メートル、奥行きが約17メートルないし22メートルくらいのL字形の土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 5 新潟地方法務局上越支局備付の物件4の建物の建物図面上の物件1及び物件2の土地の形状は現況と合致しない(上記建物図面上の物件1及び物件2の土地の形状は、いずれも土地が分筆される前の従前の土地の形状をもとにして建物図面が作製されているため)。
- 6 物件1の土地の南西側の端に東北電力株式会社が所有、管理する電柱(高土線156)1本が存在する。
- 7 物件1の土地の南西側に仮設の建物(物置で、約5メートル×約2.73メートル)及び仮設の物置(コンテナハウス)(約4.5メートル×約2メートル)が各々存在する。本仮設の物置はいずれも基礎が認められない。
- 8 物件4の建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市大字高津字浦田108番3の所有者：C
 - ② 上越市大字高津字浦田108番17、同所108番20の所有者：D
 - ③ 上越市大字高津字浦田108番6の所有者：E
 - ④ 上越市大字高津字浦田108番25、同所108番29、同所108番30、同所108番27、同所108番26、上越市大字高津字三十蒔170番6の所有者：建設省
 - ⑤ 上越市大字高津字浦田108番15、同所108番14、同所108番2、上越市大字高津字三十蒔170番3、同所170番2の所有者：内務省
 - ⑥ 上越市大字高津字三十蒔170番7の所有者：新潟県

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 物件4の建物の共有者であるBは私の妻にあたります。 2 私は個人で板金業を営んでいます。物件4の建物の1階西側作業所とその上(2階物置部分)は私が板金の作業所等として使用しています。物件4の建物のうち、作業所と2階物置部分以外のその余の部分は、私と妻が居宅として使用しています。 3 元々、物件1及び物件3の土地上に私が所有する家屋番号108番16の主たる建物と附属建物符号1の建物が建っていましたが、平成4年に国道405号線の拡幅工事に伴い、物件1及び物件2の土地の南側部分が道路用地として買収されました。上記家屋番号108番16の建物の一部が道路用地上に建っていたことから、上記家屋番号108番16の建物を平成4年に取り壊すとともに、物件4の建物を現在の位置に新築しました。 4 物件4の建物については浴室のボイラーを新調しました。物件4の建物については特に目立った不具合はありません。 5 物件4の建物のトイレは汲取り式のトイレです。 6 物件4の建物の2階中央部分は完全なデッドスペースです。内壁があるので同部分に入ることはできません。 7 物件1及び物件3の土地に対する物件4の建物の敷地利用権に関し、私と妻との間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていることはありませんし、賃料その他名目の如何を問わず、金銭のやりとりは一切ありません。 8 物件1ないし3の土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月27日（金） 11：20－11：25	上越市役所税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参（令和7年1月10日名寄帳写等取得）
6年12月27日（金） 11：45－11：55	新潟地方法務局上越支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
6年12月27日（金） 12：25－12：35	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年1月23日（木） 10：00－11：00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者Aと面談
7年1月23日（木） 11：45－11：50	新潟地方法務局上越支局	閉鎖登記簿謄本取得
年 月 日（ ） ： ー ；		
年 月 日（ ） ： ー ；		

(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 を立ち合わせ、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。

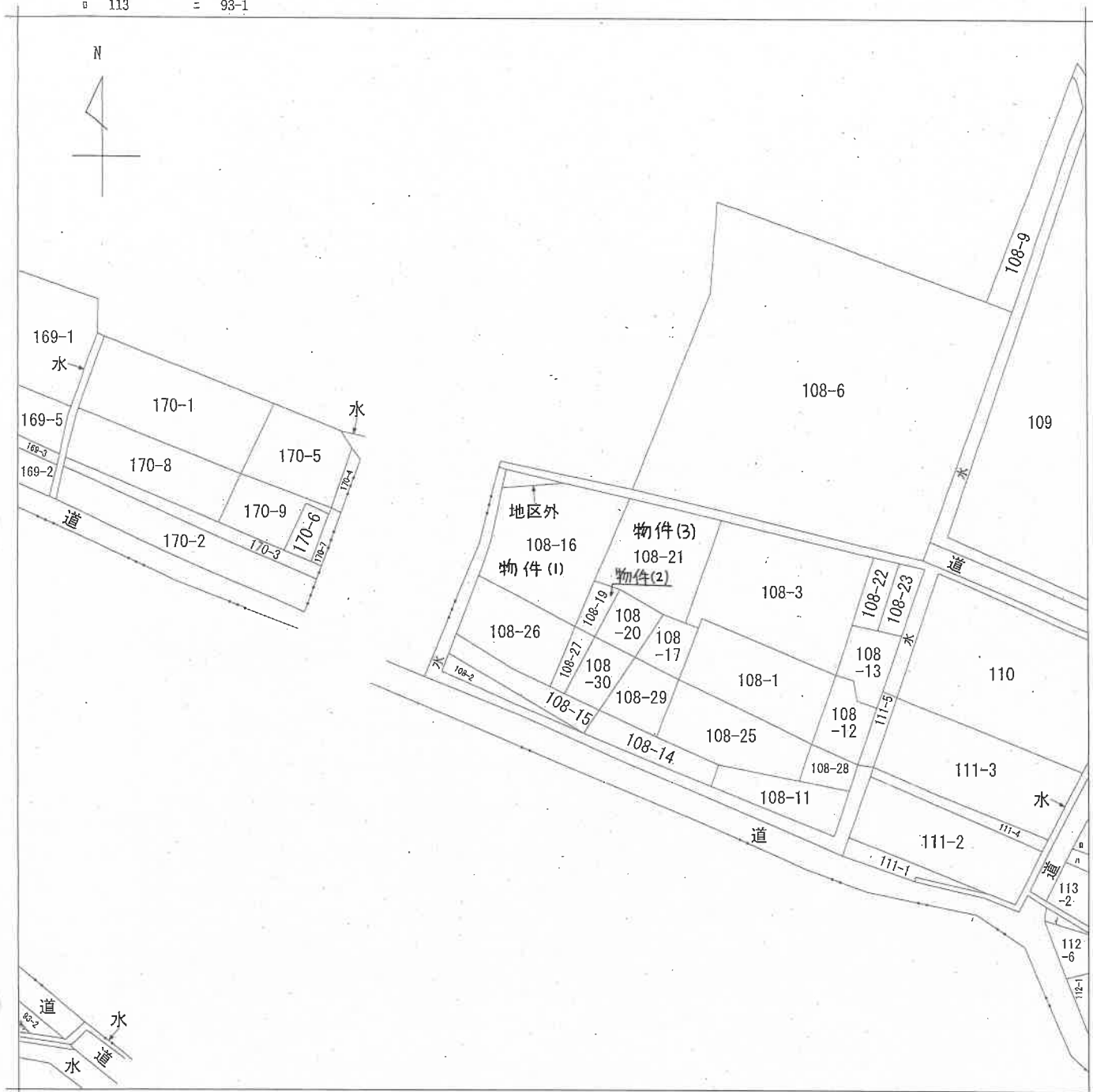
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



所在：上越市大字高津字街道端

新潟地方法務局上越支局備付図面写し

ただし合成図で縮尺は不明(縮尺不明の図面を71%縮小したため) (8 枚目)



新潟地方法務局上越支局備付図面写し
 (ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	上越市大字高津字浦田				地番	108番16			
出力縮	縮尺不明	精度分	座標系又は番号	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	明治26年12月			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：平成4年2月27日

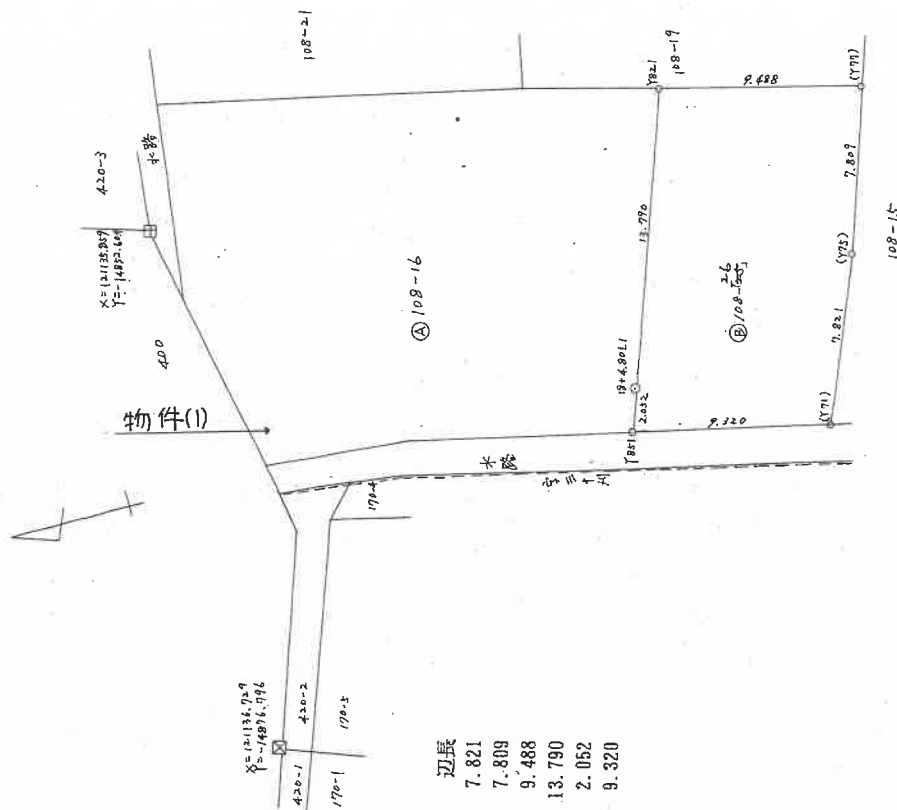
330610

前 108-16 後・新 同一

地 番 108-16

土地の所在 上越市大字高津宮浦田

地 積 測 量 図



求積
⑩108-16

座標 X	座標 Y	Y-Y	積	辺長
121108.163	-14869.804	4.883	591371.159329	7.821
121105.030	-14862.538	14.534	1760140.506020	7.809
121102.444	-14855.270	9.929	1202426.166476	9.488
121111.580	-14852.709	-10.332	-1251324.844560	13.790
121115.471	-14865.502	-14.812	-1793977.168452	2.052
121117.199	-14867.521	-4.202	-508934.470198	9.320
		倍面積	298.650785	
		面積	149.3253925	
		地積	149.32 m ²	

⑪108-16
406.475868 - 149.3253925 = 257.1504755 257.15 m²

田コンクリート杭
図 プラスチック杭

作製者

平成4年1月27日作製

嘱託者

縮尺 1/250

昭和・平成4年2月27日登記

登記年月日：平成4年2月27日

330611

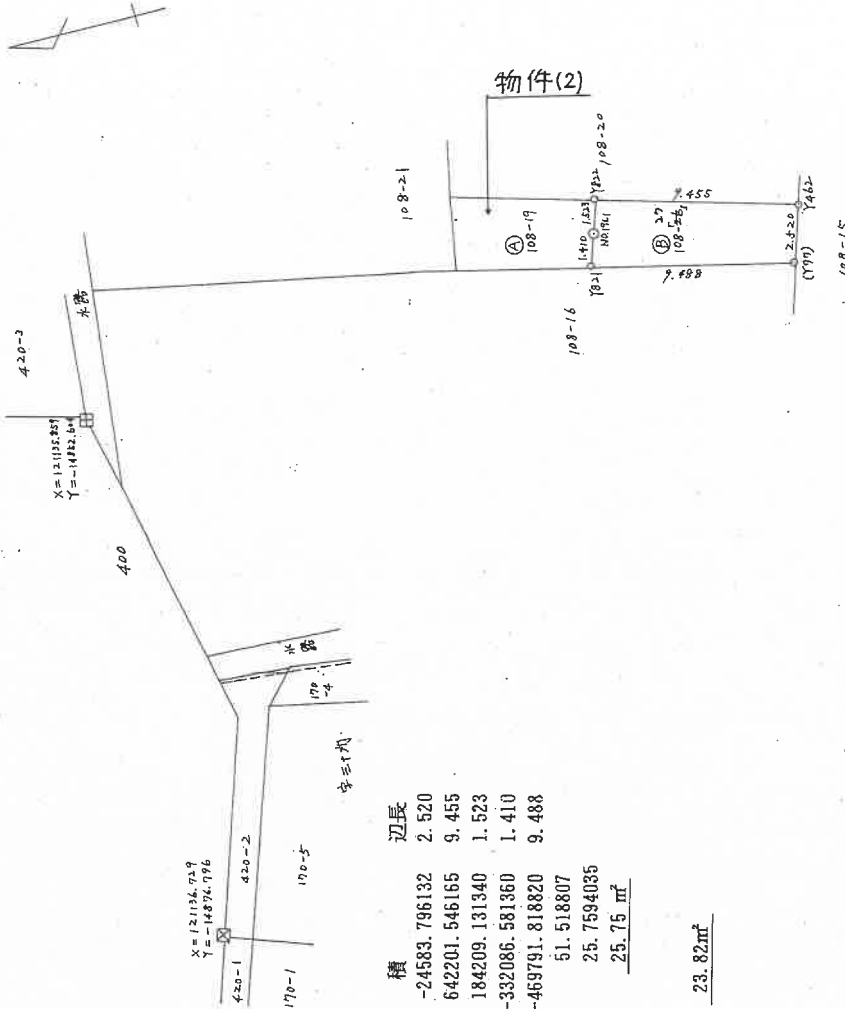
前 108-19 後・新 同一

地 積 測 図

地 番 108-56, -19

土地の所在 上越市大宮高津多浦田

新潟地方法務局上越支局備付図面写し(ただし A3をA4に縮小)



求積 ④108-56	測点	座標X	座標Y	Y-Y	積	辺長
	(Y77)	121102.444	-14855.270	-0.203	-24583.796132	2.520
	Y462	121101.555	-14852.912	5.303	642201.546165	9.455
	Y822	121110.540	-14849.967	1.521	184209.131340	1.523
	NO.19L1	121111.080	-14851.391	-2.742	-332086.581360	1.410
	Y821	121111.580	-14852.709	-3.879	-469791.818820	9.488
				積面積	51.518807	
				面積	25.7594035	
				地積	25.75 m ²	

④108-19
49.58 - 25.7594035 = 23.8205965 23.82m²

田 コンクリート杭
図 プラスチック杭

作製者

(平成4年1月27日作製)

嘱託者

縮尺 1/250

昭和・平成入年2月27日登記

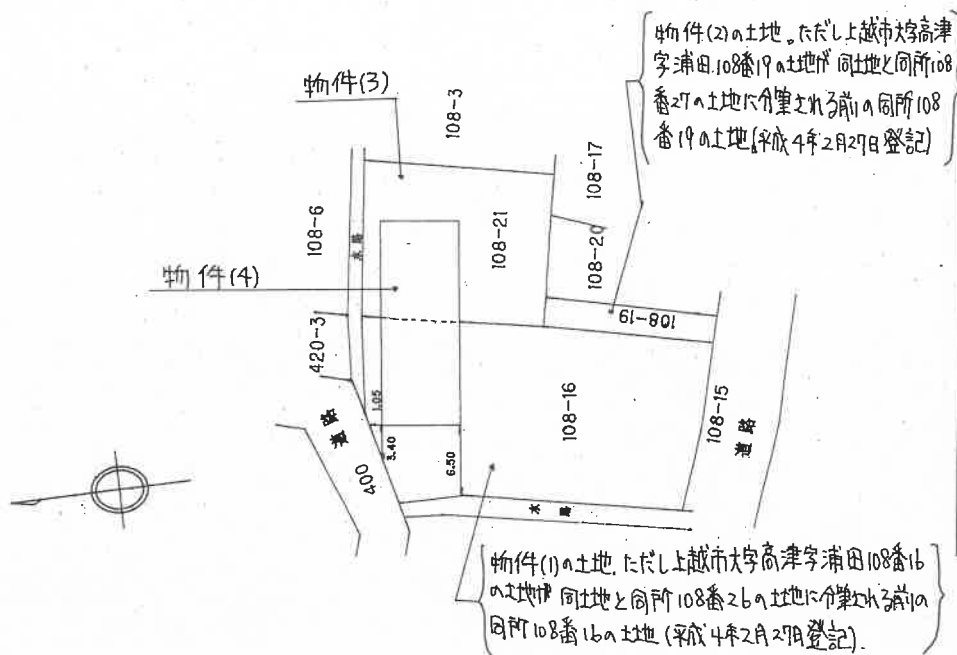
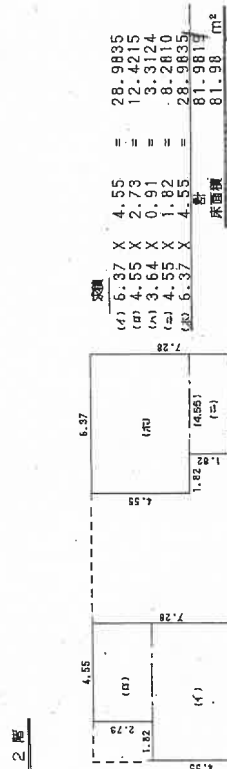
557887

各階平面圖

108 番 16-2

家屋番号

上越市大字高津字浦田 108 番地 16, 108 番地 21



作者

(平成4年3月27日作製)

箱尺 250

人請申

新潟県土地家屋調査士会

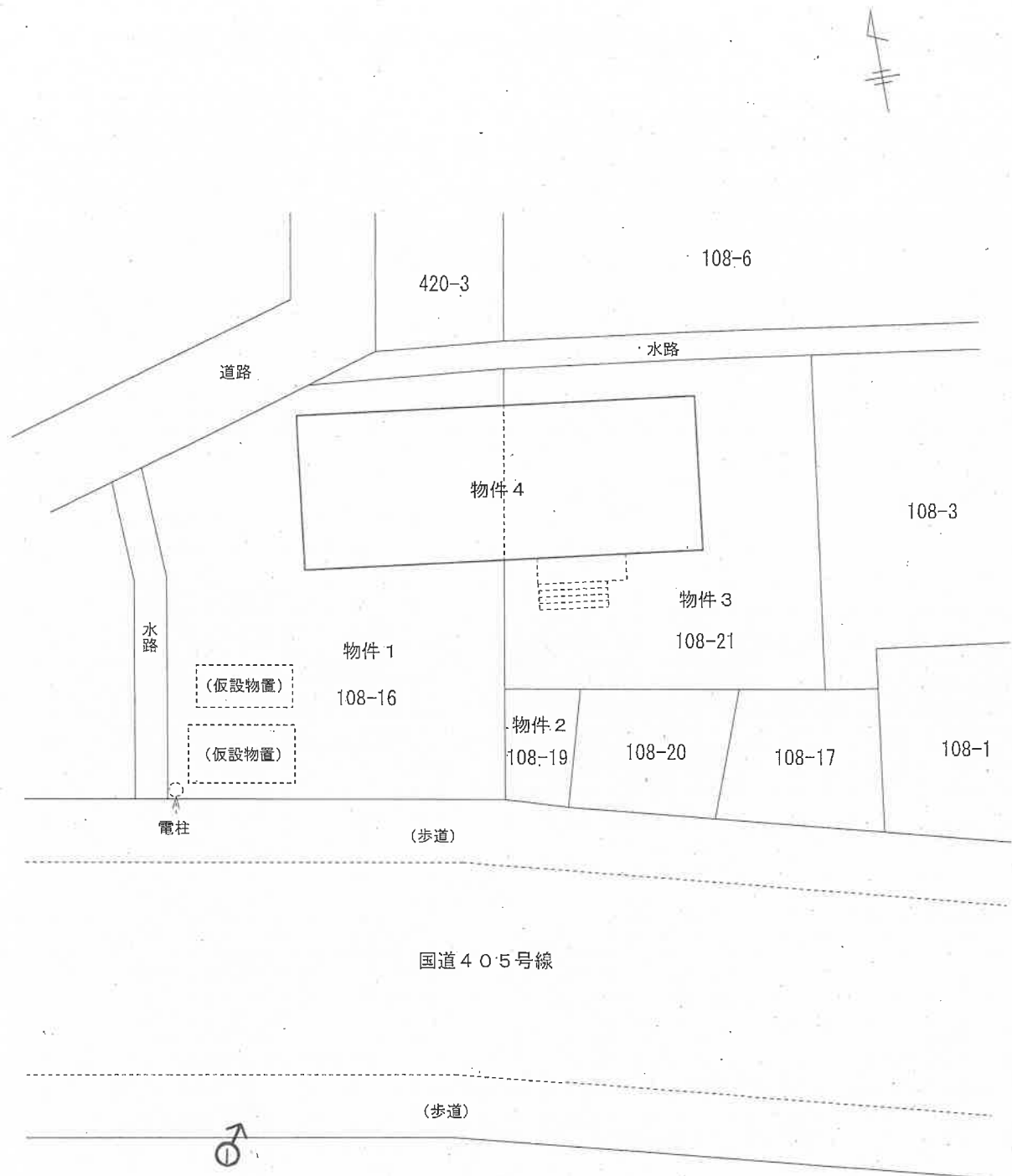
昭信 平成4年3月26日登記

縮尺 500

令和6年(又)第11号

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 300



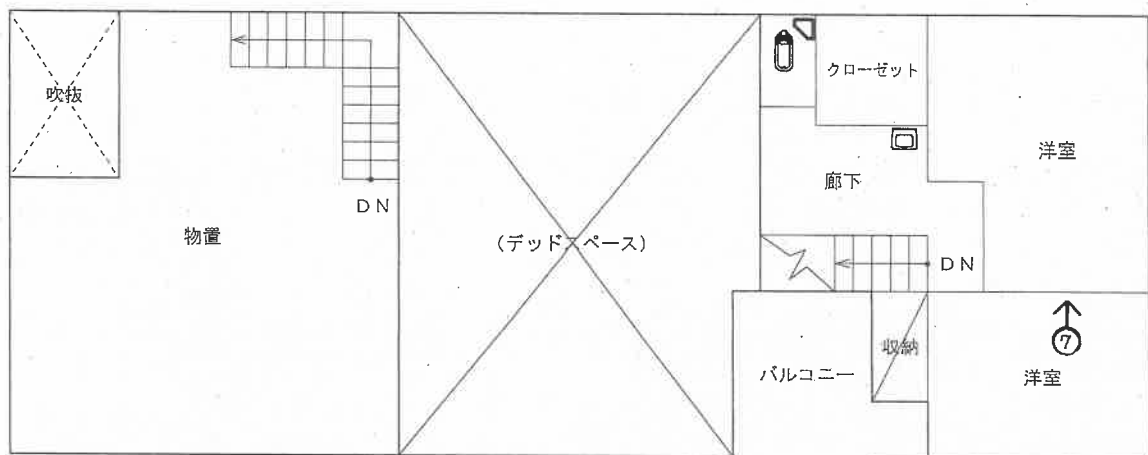
○印は写真撮影位置、方向

評価人作成

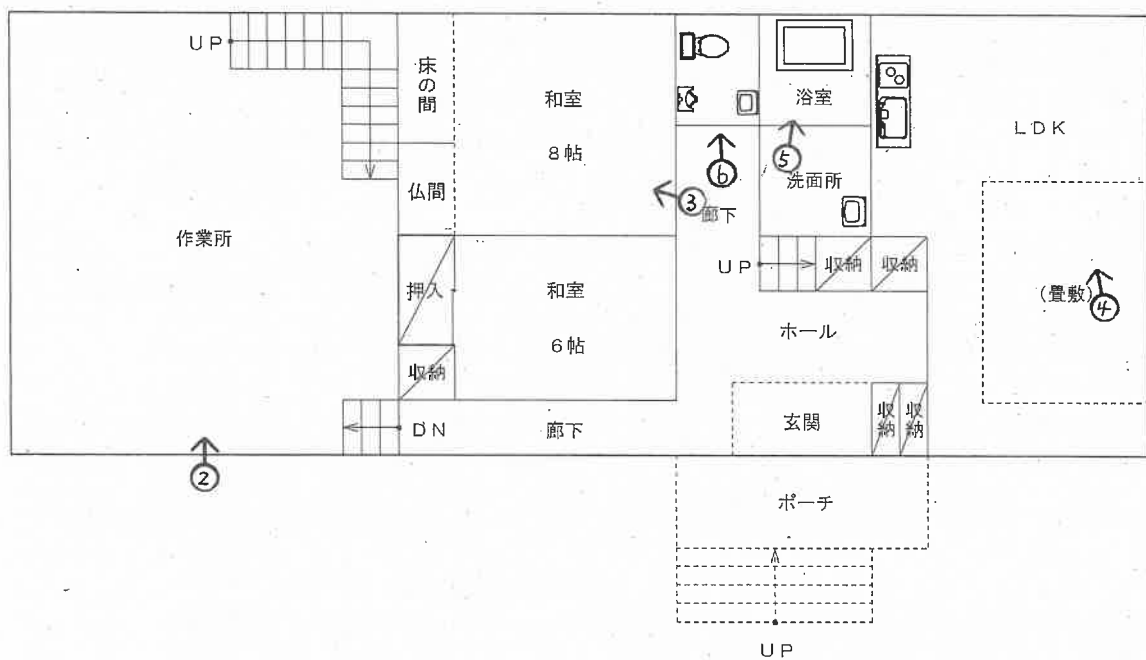
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件4



2階



1階

評価人作成

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



令和6年（ヌ）第11号
令和7年 1月23日 現地調査
令和7年 2月 3日 評 価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 光 幸

第1 評価額

一括価格	
金3,040,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金410,000円
2 (土地)	金40,000円
3 (土地)	金370,000円
4 (建物)	金2,220,000円

- ① 一括価格は、受命物件の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 受命物件の土地価格は建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、受命物件の建物価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市大字高津字浦田 108番16 宅地 257.15㎡	ほぼ左記のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市大字高津字浦田 108番19 宅地 23.82㎡	ほぼ左記のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市大字高津字浦田 108番21 宅地 231.00㎡	ほぼ左記のとおり
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	上越市大字高津字浦田108番地16、 108番地21 108番16の2 居宅・作業所 木造ステンレス鋼板葺2階建 1階 135.77㎡ 2階 81.98㎡ 持分10分の8	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
4	上記のとおり、建物については共有持分10分の8である。		

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等（物件1乃至3）

位置・交通	妙高はねうまライン「高田」駅、東方約 9.3 k m (別添位置図参照)										
付近の状況	近隣は、上越市高田地区市街地からは東方郊外、幹線道路沿いに中規模の戸建一般住宅や併用住宅、事業所等も見られる既成住宅地域である。 地域北方近くには市立高士小学校が存するものの、生活上の利便施設や公共施設等への接近性は、やや距離がある場所柄である。										
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	<table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>市街化調整区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>用途無指定</td></tr> <tr> <td>建蔽率</td><td>70 %</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>200 %</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td>無</td></tr> </table>	都市計画区分	市街化調整区域	用途地域	用途無指定	建蔽率	70 %	容積率	200 %	防火規制	無
都市計画区分	市街化調整区域										
用途地域	用途無指定										
建蔽率	70 %										
容積率	200 %										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	物件1乃至3は一体利用されており、南側が国道にほぼ等高乃至はやや低く接面し、北西側が農道に接面する2方路地となっている。 南側間口約 18.7 m、奥行約 17 ～ 22 m 程度、地積延べ 511.97 m²のやや不整形地である。										
接面道路	南側幅員約 16 m 舗装国道 405 号線 北西側幅員約 4 m 未舗装農道										
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1乃至3の土地は、物件4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。 画地南西寄りに仮設物置が2箇所設けられているほか、電柱が存している。隣地との境界は概ね明瞭であり、境界争い等は特にないと判断される。										
供給、処理施設	上水道 有 (引込済) ガス 無 (供用区域外) 下水道 有 (ただし、接続されていない)										
特記事項	特にない										

2. 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件 4	
建 築 時 期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成 4 年 3 月 19 日新築
	経過年数	約 33 年
	経済的残存耐用年数	約 5 年
仕 様	構 造	木造 2 階建
	屋 根	ステンレス鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼り、京壁、現し等
	天 井	目透し天井、ビニールクロス貼り、現し等
	床	フローリング、畳、モルタル等
	設 備	電気、給水、排水、衛生等
	その他	物置、バルコニー等
床面積(現況)	1 階 135.77 m ² 、2 階 81.98 m ² 、延べ面積 217.75 m ²	
現況用途等	階 層	2 階建
	現況用途	居宅・作業所
	間取り	4 L D K、別紙建物間取り略図のとおり
品 等	普通程度	
保守管理の状態	建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による概ね経年相応の老朽化、摩滅等が認められるほか、建物内部は煙草による内壁の汚れ等がやや目立っている。保守管理の状態は概ね普通程度である。	
建物の利用状況	建物所有者（A、B）が居住し、作業所として利用している。	
特記事項	建物所有者 A の説明によれば、本件建物新築時に「エアサイクル工法」を採用したため、当初予定よりも建築費が割高となった。 2 階中央部分は、完全なデッドスペースとなっており、内壁があるので同部分に入ることは出来ない。また、下水道工事については未着手であり、浄化槽を継続利用している。最近浴室用のボイラーを交換した。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至3（土地）

受命物件の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,640	0.92	257.15	0.85	1,134,000
2	5,640	0.92	23.82	0.85	105,000
3	5,640	0.92	231.00	0.85	1,019,000

ア 標準価格（近隣地域における標準的画地の価格）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格（又は県地価調査標準価格）から規(比)準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

県地価調査（上越(県)－17）と規(比)準とした価格

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格

$5,700 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \approx 5,640 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：県地価調査標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：地域の標準的画地であり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 ± 0%

イ 個別格差 形状やや不整形、2方路地等 -8%

ウ 地積 登記地積

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、建付減価補正率を85%と判定した。

② 物件 4（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	147,000	217.75	0.13	4,161,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 33 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価 25 %、残価率 5 %、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し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 5 年／(経過年数 33 年＋経済的残存耐用年数 5 年))}×観察減価率(1.00－0.25)

2. 評価額の判定

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

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,134,000	0.35	法定地上権	397,000
2	105,000	0.35	法定地上権	37,000
3	1,019,000	0.35	法定地上権	357,000
合計				791,000

イ 敷地利用権等割合

法定地上権が成立した場合の敷地利用権等割合については 35 %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) (1①ハ 1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①カ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 修正率 オ	共有 持分 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	1,134,000	-397,000		0.80	0.70	10/10	410,000
2	105,000	-37,000		0.80	0.70	10/10	40,000
3	1,019,000	-357,000		0.80	0.70	10/10	370,000
4	4,161,000	+791,000	1.00	0.80	0.70	8/10	2,220,000
一括価格 (合計)							3,040,000

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 需要が制約される集落地域に存し、共有持分という受命物件の現況等から、需要者が限定され市場性が制約されることを勘案し、市場性修正率を 80 %と判断した。

オ 競売市場修正率 競売物件の特殊性等に基づく市場性制約要因を 70 %と判断した。

カ 共有持分 建物共有持分 10 分の 8

第6 参考価格資料

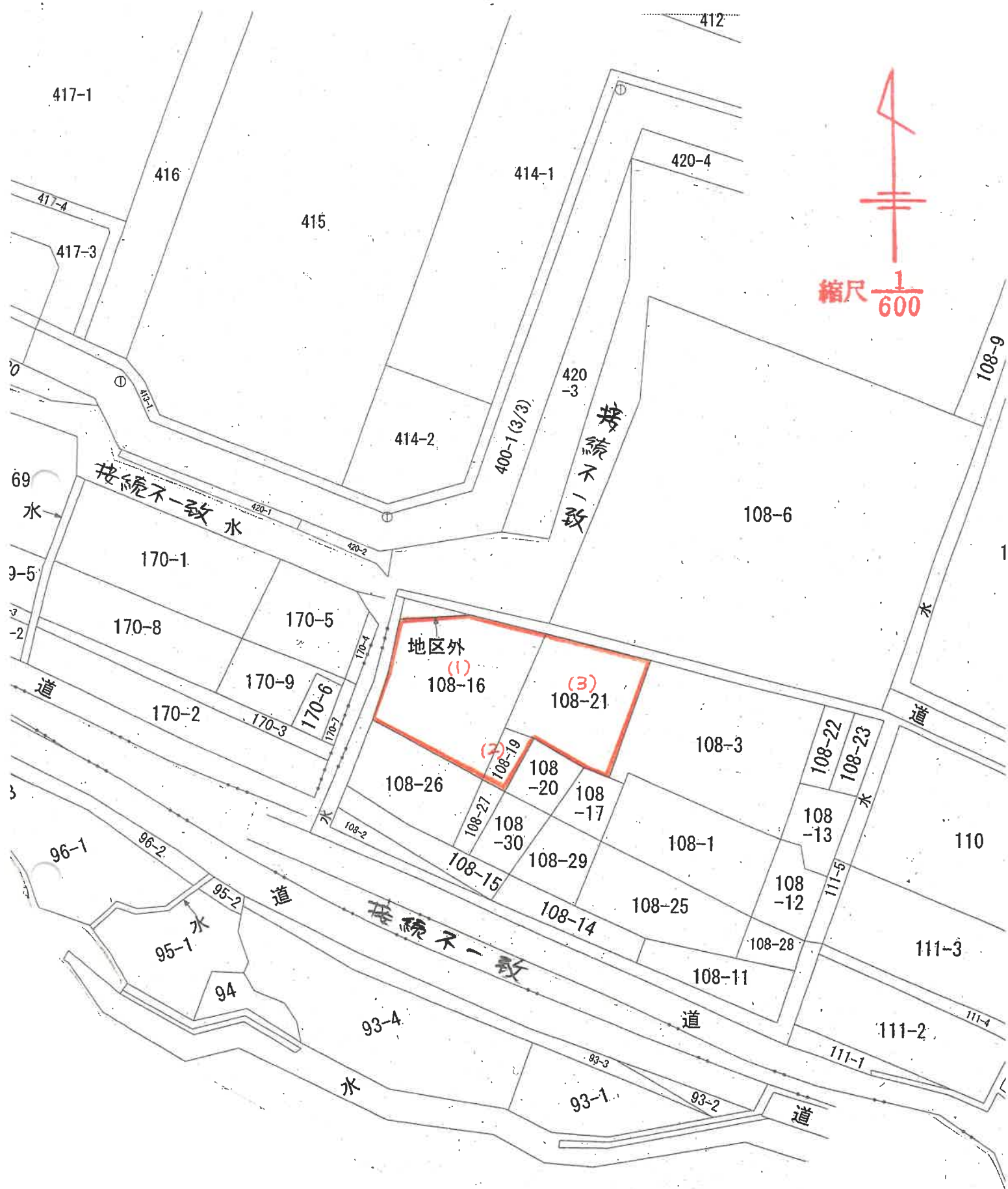
1 県地価調査標準価格 (上越(県)－17)

所 在	上越市清里区岡野町字諏訪 507 番 1
価 格	5,700 円／㎡
位 置	上越妙高駅まで道路距離約 8.5 k m
価 格 時 点	令和 6 年 7 月 1 日
地積、形状	966 ㎡
供給処理施設	上水道、公共下水
接 面 街 路	南側幅員約 9.5 m 舗装県道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	農家住宅等が建ち並ぶ県道沿いの既成住宅地域

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



登記年月日：平成4年2月27日

「法務局備付地積測量図写」(物件1)

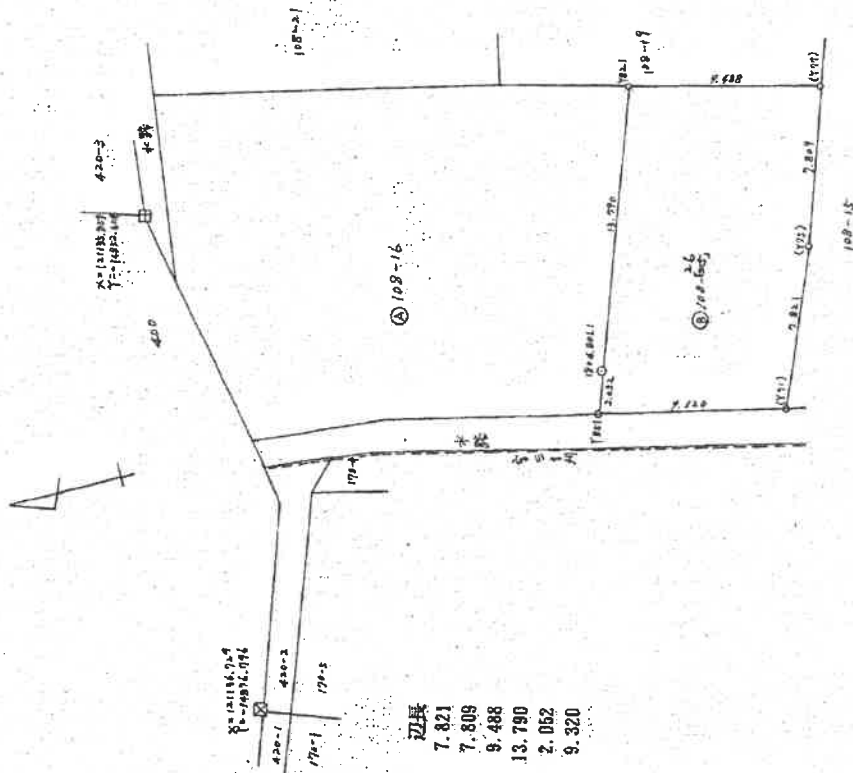
330610

① 108-16 後新同一

地積測量

地番 108-16

土地の所在 上越市大字高津宮浦田



① 108-16

測点	座標 X	座標 Y	Y-Y	積	辺長
(771)	121108.163	-14869.804	4.883	591371.159929	7.821
(775)	121105.030	-14862.638	14.534	1760140.505020	7.808
(777)	121102.444	-14855.270	9.929	1202426.166476	9.488
Y821	121111.589	-14852.709	-10.332	-1251324.844560	13.790
18+4.80	121116.471	-14855.602	-14.812	-1793977.168452	2.052
Y851	121117.199	-14867.521	-4.202	-508934.470198	9.320
				298.650785	
				149.3253925	
				149.32	

① 108-16
406.475868 - 149.3253925 = 257.1504755 257.15 m²

田コンクリート板
図 プラスチック板

作製者

(平成4年1月27日作製)

購記者

縮尺 1/250

登記年月日：平成4年2月27日

「法務局備付地積測量図写」（物件2）

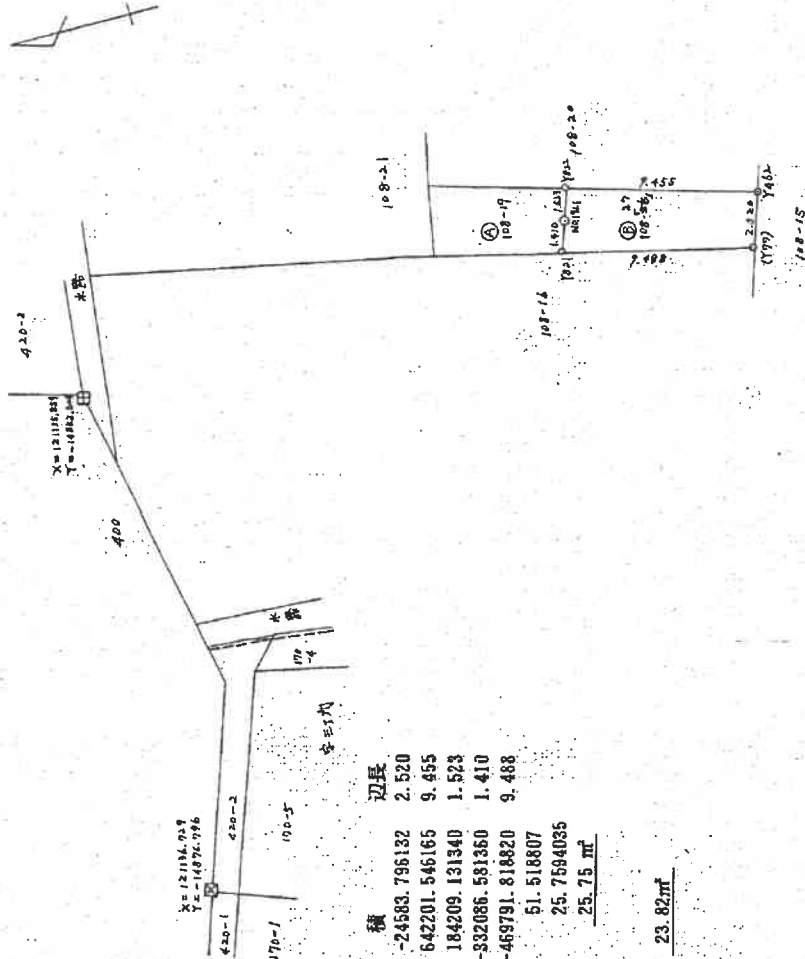
330611

⑩ 108-19 後新同一

地積測

地番 108-5-19

土地の所在 上越市大宮高津多満田



求積	座標X	座標Y	Y-Y	積	辺長
⑩108-19	121102.444	-14855.270	-0.203	-24583.796132	2.520
⑪108-20	121101.555	-14852.912	5.303	642201.546165	9.455
⑫108-21	121110.540	-14849.967	1.521	184209.131340	1.523
⑬108-22	121111.080	-14851.391	-2.742	-332086.581350	1.410
⑭108-23	121111.580	-14852.709	-3.879	-469791.818820	9.488
⑮108-24				51.518807	
⑯108-25				25.7594035	
⑰108-26				25.75	
⑱108-27				23.82	
⑲108-28				23.82	
⑳108-29				23.82	
㉑108-30				23.82	
㉒108-31				23.82	
㉓108-32				23.82	
㉔108-33				23.82	
㉕108-34				23.82	
㉖108-35				23.82	
㉗108-36				23.82	
㉘108-37				23.82	
㉙108-38				23.82	
㉚108-39				23.82	
㉛108-40				23.82	
㉜108-41				23.82	
㉝108-42				23.82	
㉞108-43				23.82	
㉟108-44				23.82	
㊱108-45				23.82	
㊲108-46				23.82	
㊳108-47				23.82	
㊴108-48				23.82	
㊵108-49				23.82	
㊶108-50				23.82	
㊷108-51				23.82	
㊸108-52				23.82	
㊹108-53				23.82	
㊺108-54				23.82	
㊻108-55				23.82	
㊼108-56				23.82	
㊽108-57				23.82	
㊾108-58				23.82	
㊿108-59				23.82	
108-60				23.82	
108-61				23.82	
108-62				23.82	
108-63				23.82	
108-64				23.82	
108-65				23.82	
108-66				23.82	
108-67				23.82	
108-68				23.82	
108-69				23.82	
108-70				23.82	
108-71				23.82	
108-72				23.82	
108-73				23.82	
108-74				23.82	
108-75				23.82	
108-76				23.82	
108-77				23.82	
108-78				23.82	
108-79				23.82	
108-80				23.82	
108-81				23.82	
108-82				23.82	
108-83				23.82	
108-84				23.82	
108-85				23.82	
108-86				23.82	
108-87				23.82	
108-88				23.82	
108-89				23.82	
108-90				23.82	
108-91				23.82	
108-92				23.82	
108-93				23.82	
108-94				23.82	
108-95				23.82	
108-96				23.82	
108-97				23.82	
108-98				23.82	
108-99				23.82	
108-100				23.82	

⑩108-19
49.58 - 25.7594035 = 23.8205965 23.82㎡

田 コンクリート杭
図 プラスチック杭

作製者

(平成4年 / 月 / 日 作製)

略証者

縮尺 1/250

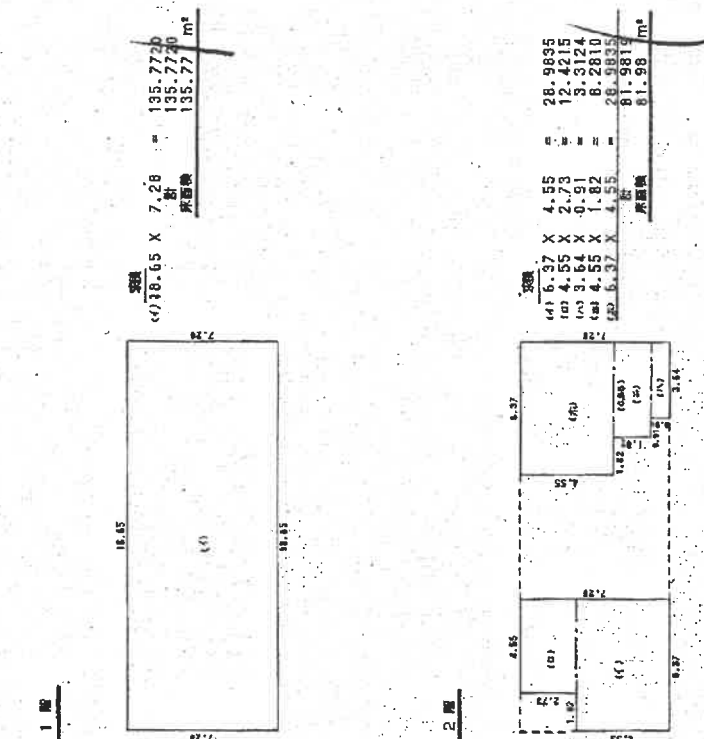
各階平面圖

108 第 16-2

物

10

上越市大宇高澤字浦田 108番地16, 108番地21



作者

(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

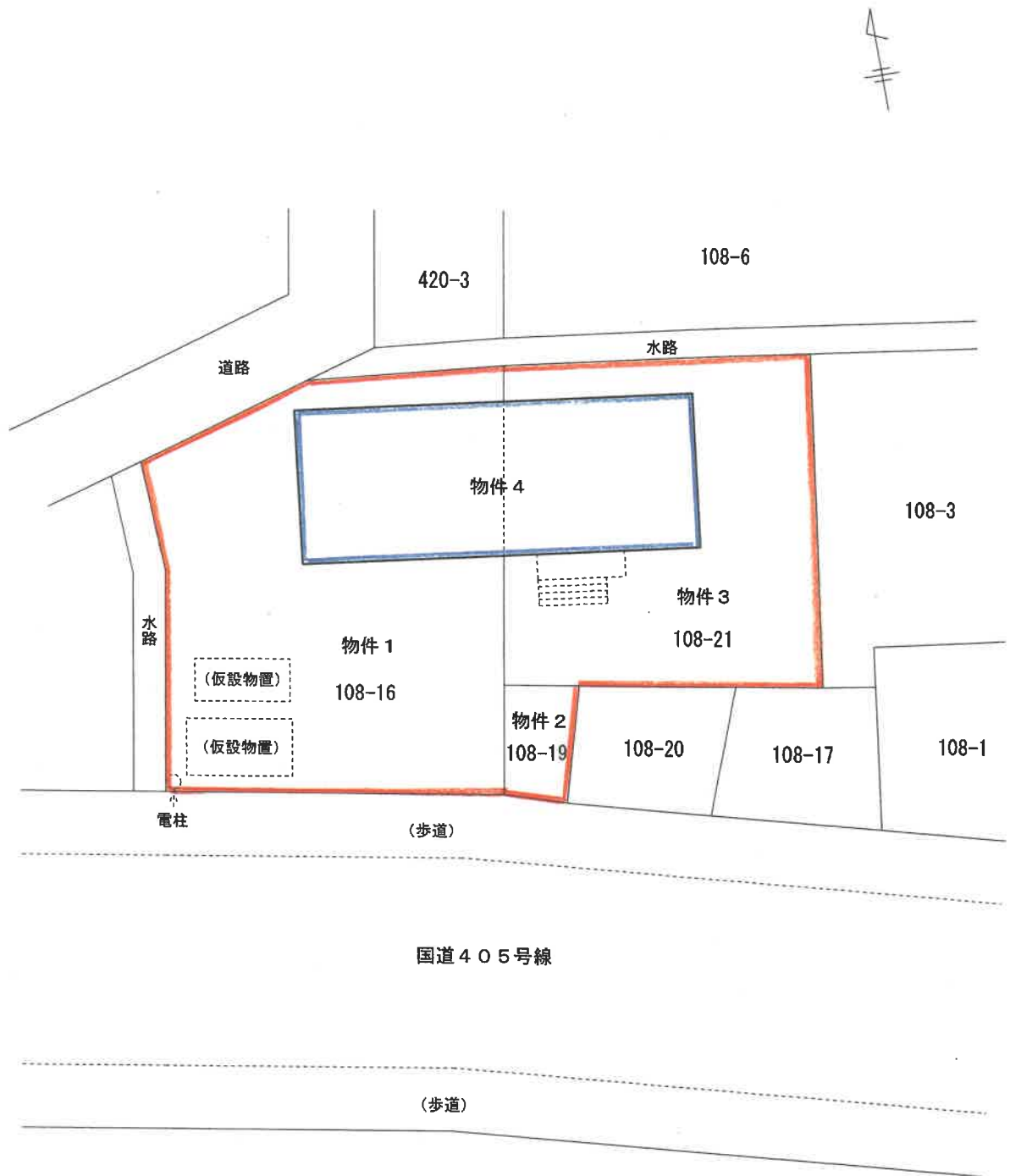
新濤果土地家屋調查士金

宣統元年三月二十六日登記

令和6年(又)第11号

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 300

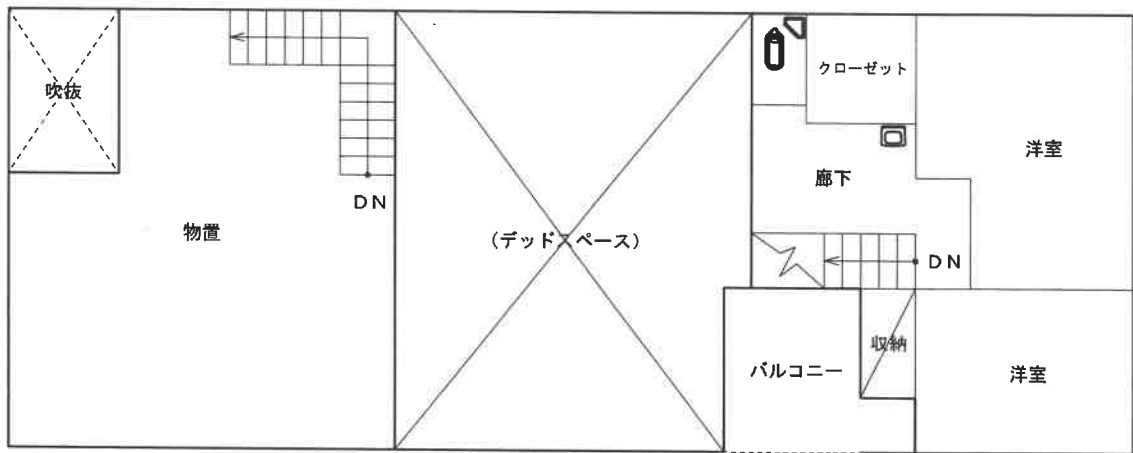


評価人作成

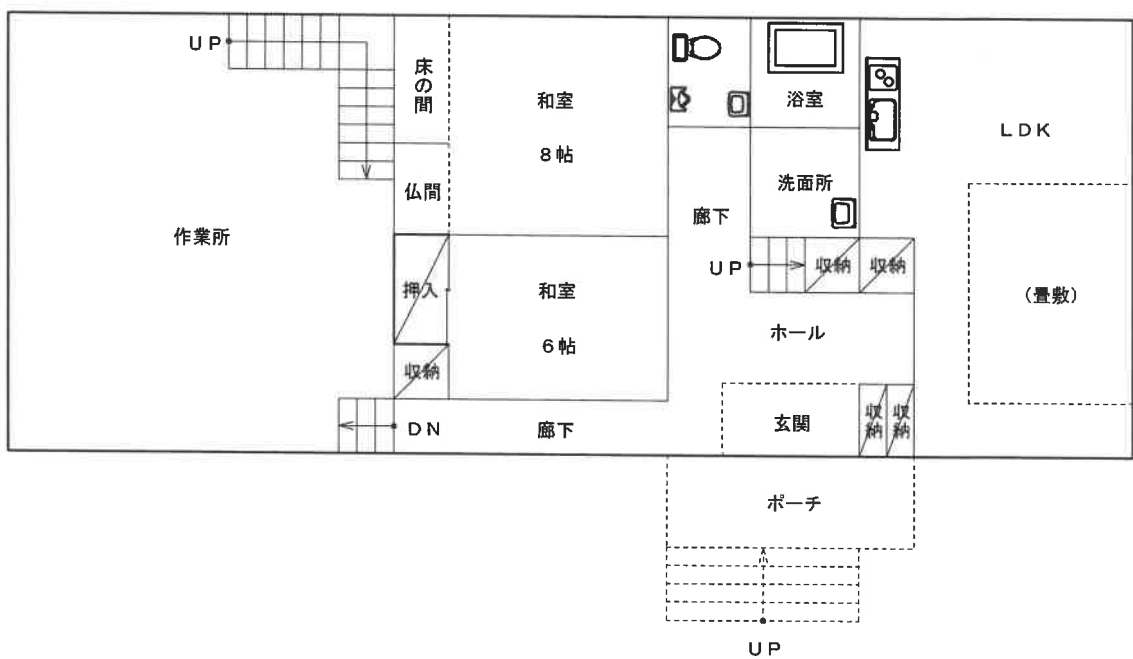
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件4



2階



1階

評価人作成