

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 12 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 6 月 9 日から 令和 7 年 6 月 16 日 午後 3 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 6 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 12 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, 2	1, 620, 000 1, 296, 000	一括	324, 000	81, 155	0
1	1, 460, 000				
2	160, 000				



物 件 目 録

1 所 在 上越市大字大日字小路端

地 番 400 番 1

地 目 宅地

地 積 815.64 平方メートル

持分 8 分の 4

2 所 在 上越市大字大日字小路端 400 番地 1

家屋 番号 400 番 1

種 類 居宅・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 198.29 平方メートル
2 階 72.87 平方メートル

持分 16 分の 4



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 15 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者 A 及び売却対象外の共有持分を有する D が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 400 番 1 の 2）（主である建物及び附属建物）の登記が存在する。

【物件番号 1, 2】

本件土地及び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 上越市大字大日字小路端

地 番 4 0 0 番 1

地 目 宅地

地 積 8 1 5 . 6 4 平方メートル

持分 8 分の 4

2 所 在 上越市大字大日字小路端 4 0 0 番地 1

家屋 番号 4 0 0 番 1

種 類 居宅・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 8 . 2 9 平方メートル

2 階 7 2 . 8 7 平方メートル

持分 1 6 分の 4



令和6年(ヌ)第5号
令和6年8月23日受理
令和6年10月9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 上越市大字大日字小路端

地 番 400 番 1

地 目 宅地

地 積 815.64 平方メートル

持分 8 分の 4

2 所 在 上越市大字大日字小路端 400 番地 1

家屋 番号 400 番 1

種 類 居宅・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 198.29 平方メートル
2 階 72.87 平方メートル

持分 16 分の 4



(土地・建物用)

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	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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	☒ 土地所有者ら（A、B、Cの相続人ら、D、E） ☐ その他の者 上記の者らが本土地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 2	
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	☒ 建物共有者ら（債務者A、D） ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅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

そ の 他 の 事 項

- 1 本件は物件1及び物件2の土地建物のうち、債務者Aの共有持分(土地の共有持分8分の4、建物の共有持分16分の4)に対する不動産強制競売手続である。
- 2 物件1の土地は、物件2の建物の敷地等として利用されている。
- 3 物件1の土地は東側で幅員約6メートルの市道大日1号線に接面する。
- 4 物件1の土地は東側の間口が約16メートル、奥行きが約50メートルくらいの土地で、土地の形状はほぼ法務局備付の物件1の土地の地積測量図のとおりである。
- 5 新潟地方法務局上越支局備付の公図には上越市大字大日字小路端400番2の土地(地目：墓地、地積：6.61平方メートル)の表記がされていない。新潟地方法務局上越支局担当者に確認したところ、上越市大字大日字小路端400番2の土地は所在不明のため公図に表記できない土地として登録されていることが判明した。上越市役所税務課発行の更正図写や物件1の土地の地積測量図等によれば、上越市大字大日字小路端400番2の土地は物件1の土地の北西側の端に表記されていて、現実に同所に墓地が存在することから、別紙土地建物位置関係図には400番2の土地が同所に実在するものとして点線で表記した。
- 6 物件1の土地に現存しない次の建物(登記名義人：F)の登記が存在する。
- 主たる建物
- 所 在：上越市大字大日字小路端400番地1
- 家屋番号：400番1の2
- 種 類：居宅
- 構 造：木造板葺2階建
- 床面積：1階140.76平方メートル、2階24.79平方メートル
- 附属建物
- 符 号：1
- 種 類：納屋
- 構 造：木造草葺平家建
- 床面積：26.44平方メートル
- 7 物件1の土地に取り壊された建物の基礎コンクリートが残存している(基礎コンクリートの残存位置は別紙土地建物位置関係図参照)。
- 8 債務者Aらは上越市大字大日字小路端399番1の土地を敷地の一部として使用している。債務者Aの陳述からAらの同土地の占有権原は無権原と認定した。
- 9 物件2の建物の建物図面が作製された平成2年8月3日以後に上越市大字大日字小路端400番1の土地は同土地と同所400番4の土地に分筆されている(平成13年12月27日登記)ことから物件2の建物の建物図面上の物件1の土地の形状は現況と合致しない。
- 10 物件2の建物は1階北西側和室(仏間)の天井部分に雨漏りの跡が確認でき、天井板が一部損壊している。また、1階南東側和室(8畳)部分も雨漏りの跡が確認でき、天井板が一部損壊しているほか、床(畳)が雨漏りにより腐食している。1階南東側和室の雨漏りは玄関部分にも及んでいるおそれがある。
- 11 物件2の建物のトイレは汲取り式のトイレである。
- 12 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市大字大日字小路端401番1、同所401番3の所有者：G
- ② 上越市大字大日字小路端396番3、同所398番1、同所398番2、同所396番1の所有者：H
- ③ 上越市大字大日字小路端401番5、同所400番5、同所399番2、同所398番4、同所398番3、同所400番4、同所401番4、上越市大字大日字治郎平屋敷404番4の所有者：上越市
- ④ 上越市大字大日字小路端399番1の所有者：I
- ⑤ 上越市大字大日字小路端400番3の所有者：J

(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1及び物件2の土地建物の所有者であった J は私の夫にあたります。夫は平成29年5月に他界し、私と子(B、C、D、E)が物件1及び物件2の土地建物を法定相続しました。 2 Cは平成29年12月に他界しています。 3 物件2の建物には私と次男(D)が居住しています。 4 物件2の建物は昭和51年6月に新築した建物です。平成2年7月に長男(C)が建物の東側部分(車庫、洋室)を増築するとともに通路部分を設けて建物内部から行き来できるようにしました。 5 物件2の建物は仏間部分が雨漏りしています。物件2の建物の2階部分は殆ど使用していないので、どのような状態なのかは分かりませんが、雨漏り以外は建物の不具合はないと思います。 6 私とDが物件2の建物に居住することにつき、私もしくは次男と他の相続人らとの間で何らの契約もありません。 7 物件2の建物を新築する前は物件1の土地上に居宅建物、納屋、作業所と鶏小屋が建っていました。亡夫はそのうち、居宅建物を取り壊して、その跡地に昭和51年6月に物件2の建物を新築しました。作業所と納屋と鶏小屋の建物は十数年前にすべて取り壊しました。 8 上記7の取り壊した建物が登記簿上残っている上越市大字大日字小路端400番地1所在、家屋番号400番1の2の建物か否か分かりません。亡夫の祖父にKという人はいましたが、登記簿上の所有者Fという人は全く面識のない人です。 9 私の家と上越市大字大日字小路端400番2の土地所有者であるLとは本家・分家の関係にあり、私の家が分家になります。物件1の土地の北西側の端に墓石がありますが、これは当家の墓で、亡くなった夫やその両親の遺骨が納められています。 10 上越市大字大日字小路端399番1の土地には鶏小屋が建っていました。鶏小屋は十数年前に取り壊しましたが、上越市大字大日字小路端399番1の土地は私の敷地の一部として昔から使用されています。同土地の登記簿上の所有者 I は全く面識のない方です。当家で上越市大字大日字小路端399番1の土地を使用することにつき、I もしくはその相続人らから異議を言われたことは一度もありません。 11 物件1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。
■ 氏名不詳 (上越市役所道路管理課 担当者)	公図上、物件1の土地の北側に存在する赤道は用途廃止がされていて、新たな地番が起きています。物件1の土地の北側隣地の地番は上越市大字大日字小路端400番3になります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月27日（火） 13：00－13：10	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6年9月2日名寄帳写等取得）。道路調査
6年8月27日（火） 13：25－13：30	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、全部事項証明書取得
6年8月27日（火） 14：00－14：10	目的物件所在地	外観調査
6年9月11日（水） 13：00－13：20	上越市役所南出張所	戸籍謄本、改製原戸籍の謄本、住民票取得
6年9月19日（木） 11：40－11：45	上越市役所税務課	更正図写取得
6年9月24日（火） 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
6年9月24日（火） 15：00－15：10	上越市役所南出張所	改製原戸籍の謄本取得

(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 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

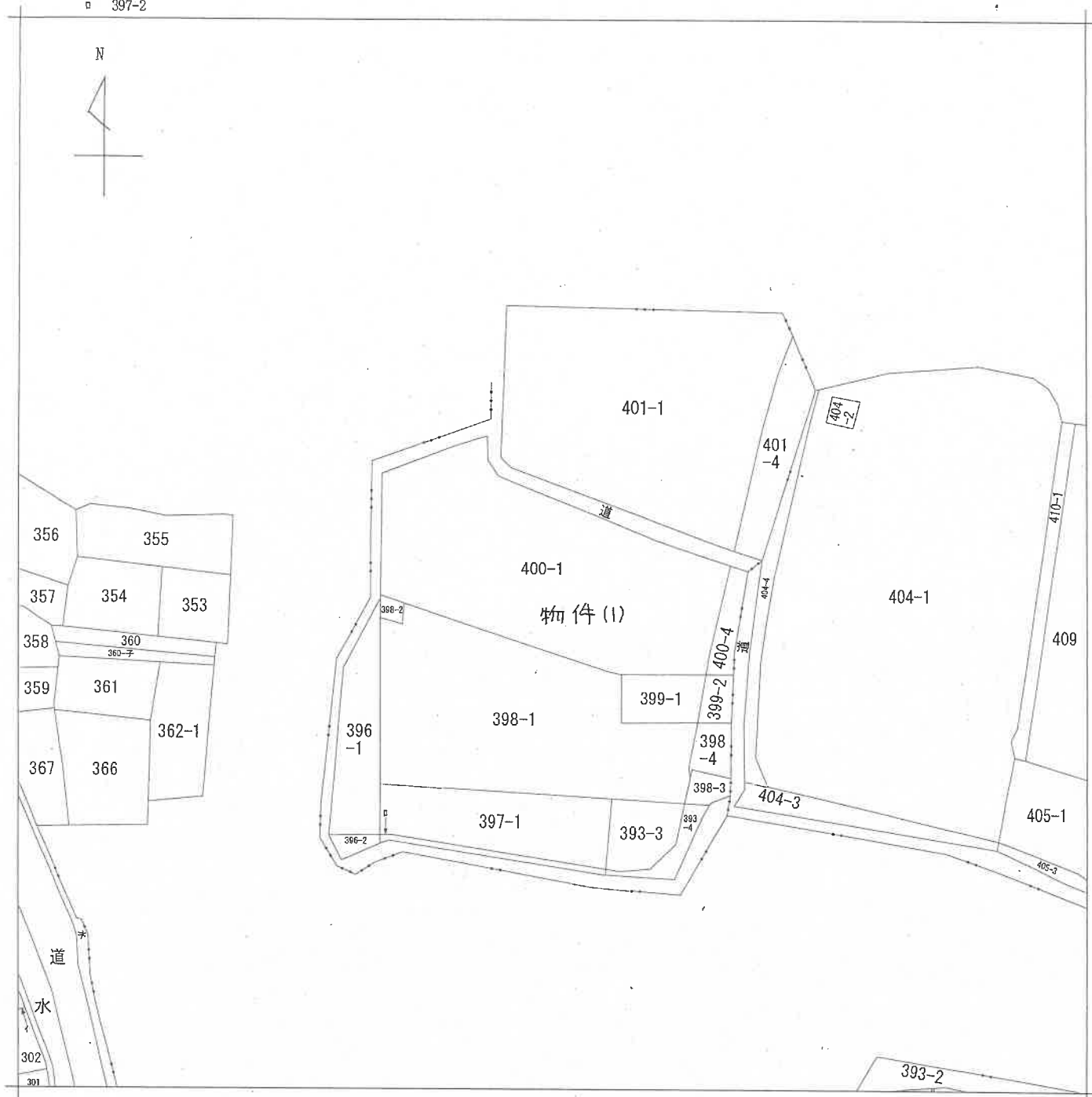


(ただし合成図で縮尺は $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したもの)



所 在	上越市大字大日字小路端				地 番	247番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	土地改良所在図
昭和45年3月31日				備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

イ 305-2
□ 397-2 ハ 393-1



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	上越市大字大日字小路端			地番	400番1		
出力縮	1/600	精度分	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	昭和40年3月20日			備付年月日 (原図)	補記事項			

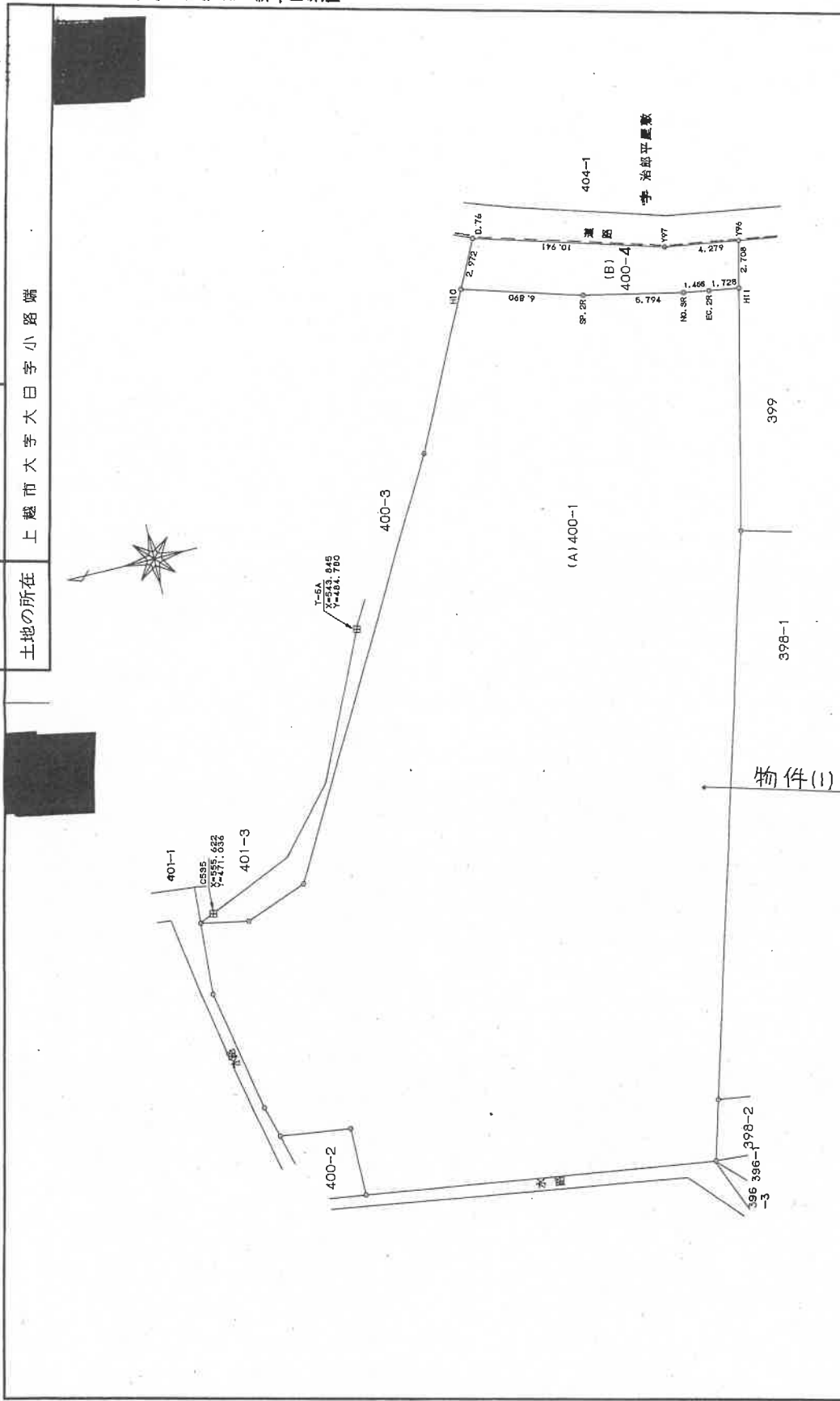
(7 枚目)

登記年月日：平成13年12月27日

(8 枚目)

333022
1/2
前 400-1 後・新同一
地 番 400-4-1
土地の所在 上越市大字大日字小路端

地 積 測 量 図



田 コンクリート杭
田 合成樹脂杭
田 金 属 杭

⑤石杭・⑥金属杭・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨金 属 杭

作 製 者

13.10.30 日作製

申 請 人

新潟県土地家屋調査士会

尺 1/250

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)

平成13年12月27日登記

登記年月日：平成13年12月27日

333023

前

後・新/同一

地番

400-4

地積測量図

土地の所在 上越市大字大日寺小路端

地番 (B)400-4
測量点 D.76 H10 NO.3R EC.2R H11 Y96 Y97
座標 X 532.223 533.537 526.929 521.261 519.825 518.118 517.486 521.717
座標 Y 504.805 502.139 500.186 498.984 498.744 498.475 501.109 501.750
X-X 11.820 -5.294 -12.276 -7.104 -3.143 -2.339 3.599 14.737
Y-Y 5966.795100 -2658.923846 -6140.283336 -3544.782336 -1567.552392 -1165.933025 1803.491291 7394.289750
延 平 2.972 6.890 5.794 1.455 1.728 2.708 4.279 10.941
延 平 87.701186 43.850693 43.85 m

地番 (A)400-1
859.500000 - 43.850593 = 815.649407
延 平 815.64 m

地番	(B)400-4	測量点	方位	距離
T-5A	C535		0-00-00	18.099
	D.76		169-32-13	23.153
	H10		170-06-35	20.188
	SP.2R		187-04-55	22.880
	NO.3R		197-14-23	26.879
	EC.2R		199-14-08	27.784
	H11		201-22-48	29.145
	Y96		197-37-47	31.006
	Y97		191-55-21	27.886

⑤石杭・④金属標・②コンクリート杭・③合成樹脂杭・⑥磁石

作製者

13.10.30 日作製

申請人

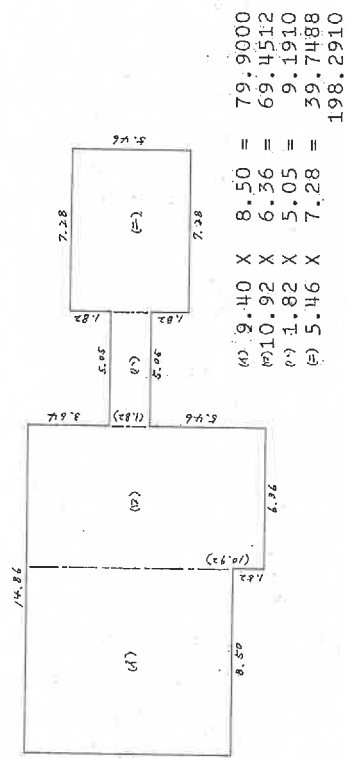
新潟県土地家屋調査士会

400~1

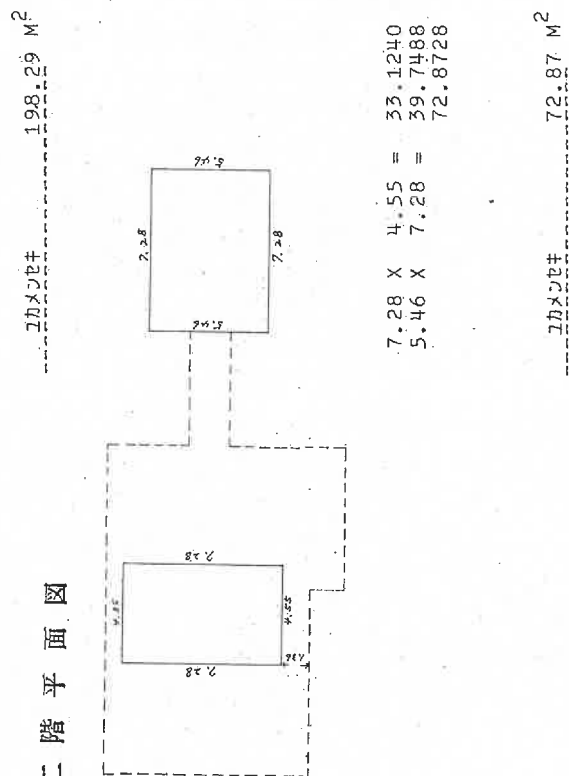
家屋番号

各階平面図

圖面階一



二階平面図



道

4002

400~1

物件(1)

物件(2)

著者

人請申

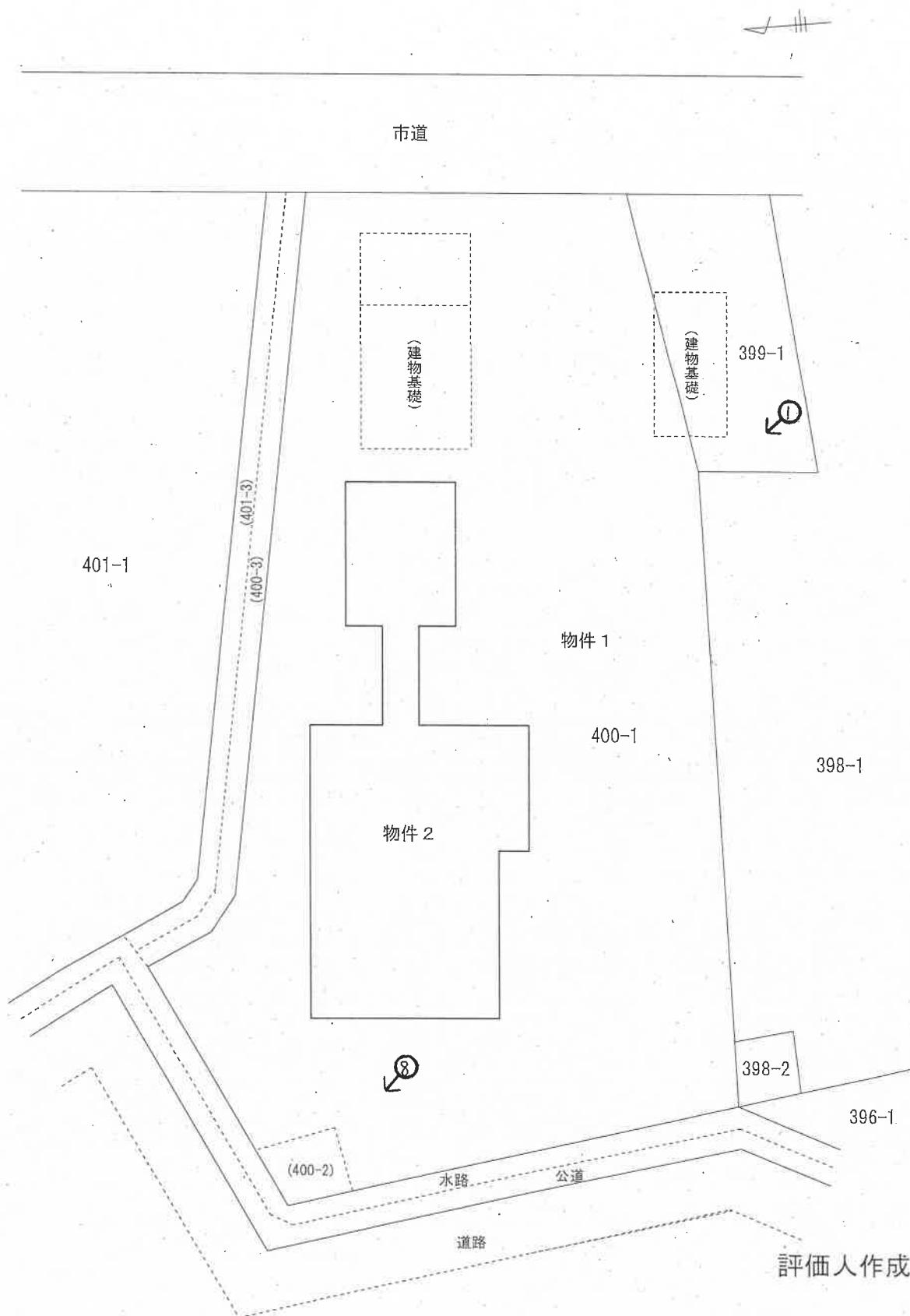
縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{500}$

新瀉県土地家屋調査士会 昭和・平成 29年9月13日登記

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 300



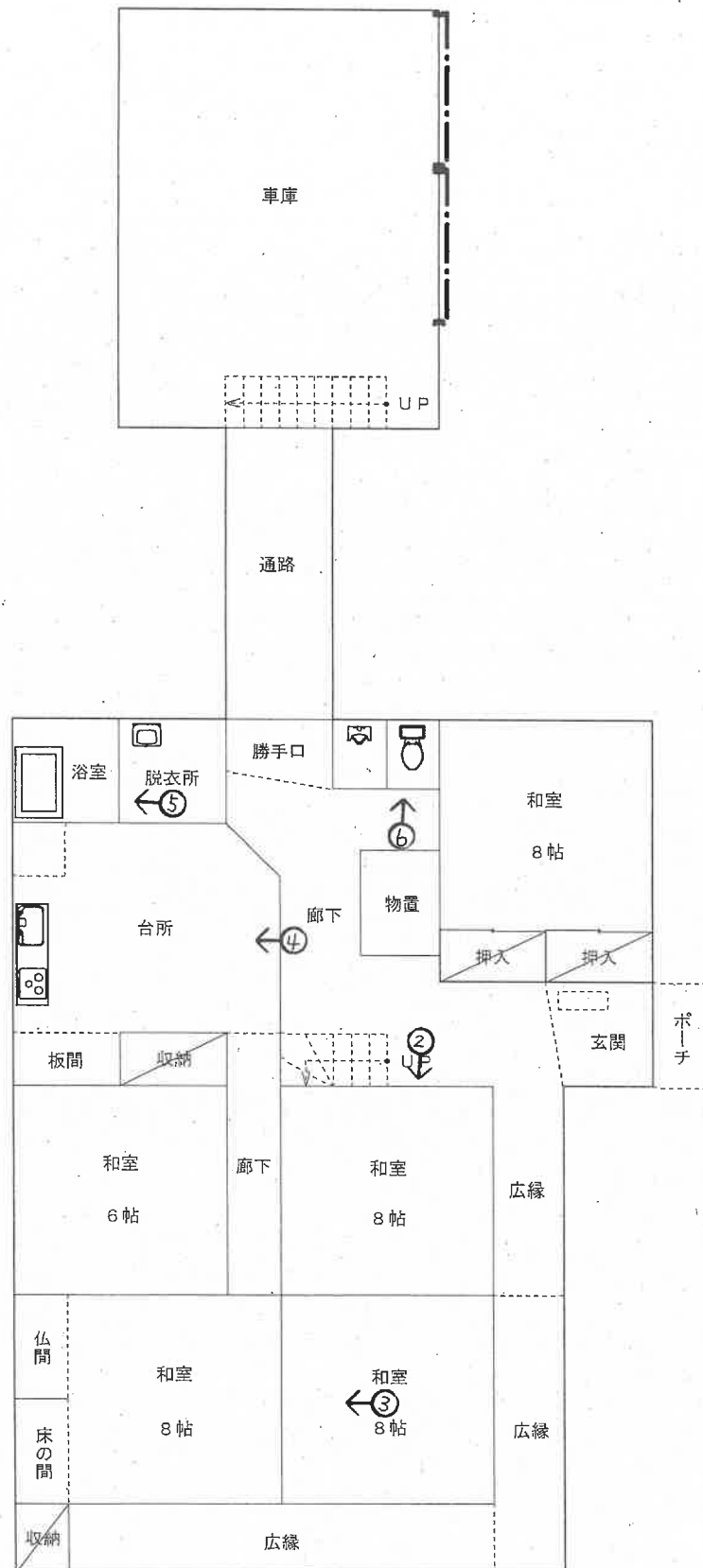
○印は写真撮影位置、方向

(// 枚目)

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件2

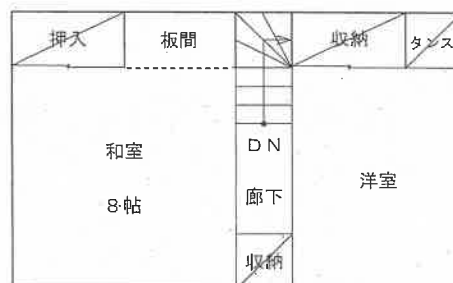
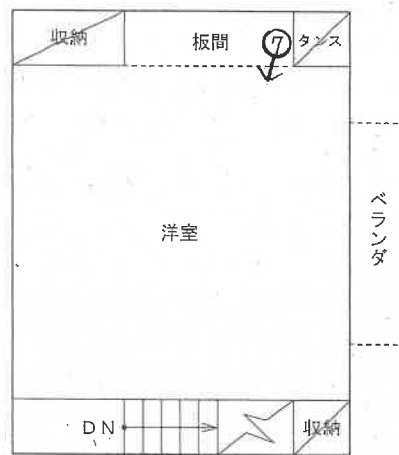


評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 1 2 5

物件 2



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



写真 8



令和6年（ヌ）第5号
令和6年 9月24日 現地調査
令和6年10月15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1,620,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金1,460,000円
2 (建物)	金160,000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、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	上越市大字大日字小路端 4 0 0 番 1 宅地 8 1 5.6 4 m ² 持分 8 分 の 4	ほぼ左記のとおり
2	所 在 家番号 種 類 構 造 床面積	上越市大字大日字小路端 4 0 0 番地 1 4 0 0 番 1 居宅・物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 9 8.2 9 m ² 2 階 7 2.8 7 m ² 持分 1 6 分 の 4	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
	上記のとおり、土地共有持分 8 分 の 4、建物共有持分 1 6 分 の 4 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）

位置・交通	妙高はねうまライン「高田」駅、北東方約 4.1 k m 同 「春日山」駅、南東方約 4.4 k m (別添位置図参照)
付近の状況	近隣は、上越市郊外に存する大日集落であり、県道沿い及び支線市道沿いに戸建住宅が見られている。 地域東方には国道 18 号が南北に走り、北方には上越ウイングマーケットの商業施設、東方には上越総合運動公園が存するものの、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)	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土地は、画地東側が市道にほぼ等高に接面し、西側が水路を介して公道に接面する2方路地となっている。 東間口約 16 m、奥行約 50 m程度にも及ぶ、公簿地積 815.64 m ² の規模が大きい不整形地である。
接面道路	東側幅員約 6.0 m舗装市道大日1号線 西側幅員約 4.0 m未舗装公道
土地の利用状況 及び隣地の状況等	画地中央付近に物件2建物が存し、市道寄りには取り壊された建物基礎部分が残存している。また、北西方背後には墓地（上越市大字大日字小路端 400 番 2）も存するが、法務局公図には所在不明のため表記されていない。 建物の配置状況等は、概ね土地建物位置関係図のとおりであり、公図上未表記の部分については破線で表記した。 隣接する土地との境界争い等は、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 有（引込済） 下水道 無（供用区域外）
特記事項	受命物件と隣接し利用（無権原の利用権含む）されている目的外土地の概要は、以下のとおりである。 (1) 上越市大字大日字小路端 399 番 1 宅地 83.07m ² 所有者 I（登記記載） (2) 上越市大字大日字小路端 400 番 2 墓地 6.61m ² 所有者 L（登記記載） (3) 上越市大字大日字小路端 400 番 3 雑種地 37m ² 所有者 J（登記記載）

2. 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件 2	
建 築 時 期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和 51 年 6 月 20 日新築
	経過年数	約 48 年
	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 2 階建 亜鉛メッキ鋼板葺 角波鉄板等 繊維壁、京壁、合板等 竿縁天井、目透し天井等 畳、合板等 電気、給水、排水等 車庫、物置、広縁等
床面積(現況)	1 階 198.29 m ² 、2 階 72.87 m ² 、延べ面積 271.16 m ²	
現況用途等	階 層	2 階建
	現況用途	居宅・物置
	間取り	8DK、別紙建物間取り略図のとおり
品 等	劣る	
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老朽化、摩滅等、全体としては概ね経年相応の劣化と認められるが、雨漏り痕が仏間や和室、広縁等の天井部分に見られており、保守管理状態は劣っている。	
建物の利用状況	建物共有者（債務者 A、D）が居住しており、第三者の占有はない。	
特記事項	浄化槽対応の地域であるが、浄化槽は未設置で水洗化されていない。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	14,000	0.79	815.64	0.75	6,766,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

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。

地価公示（上越－32）を規(比)準とした価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格
 $9,280 \text{ 円/㎡} \times 98.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 65 \approx 14,000 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：地価公示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 -35%

イ 個別格差 規模、形状等 -21%

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75%と判定した。

② 物件2（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
2	125,000	271.16	0.02	678,000

ウ 現価率

・経過年数約48年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率60%、残価率5%、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5%＋(1.00－0.05)×(経済的残存耐用年数0年／(経過年数48年＋経済的残存耐用年数0年))}×観察減価率(1.00－0.60)

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	6,766,000	0.10	場所的利益	677,000

イ 敷地利用権等割合

受命土地に法定地上権は成立しないと解されるが、地上建物が容易に撤去されない利益等の場所的利益を考慮して、敷地利用権等割合を10%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㌵ 1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	6,766,000	-677,000		0.80	0.60	4/8	1,460,000
2	678,000	+677,000	1.00	0.80	0.60	4/16	160,000
一括価格 (合計)							1,620,000

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60%と判断した。

カ 共有持分 土地共有持分8分の4、建物共有持分16分の4

第6 参考価格資料

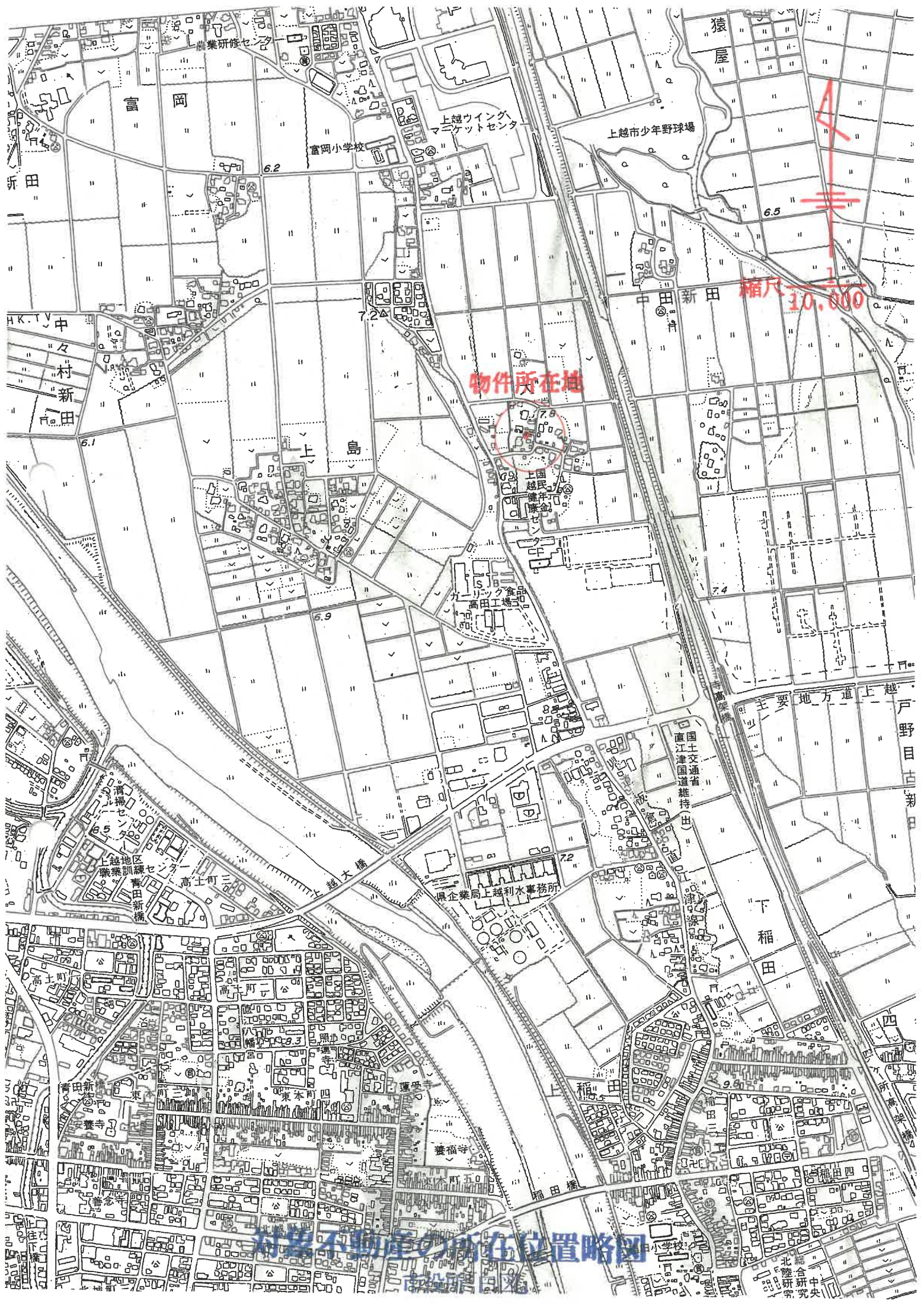
1. 地価公示価格 (上越 - 32)

所 在	上越市大字新保古新田字南野 418 番 1
価 格	9,280 円／㎡
位 置	高田駅まで道路距離約 5.8 k m
価 格 時 点	令和 6 年 1 月 1 日
地積、形状	1,006 ㎡ (台形、間口 1 : 奥行 2)
供給処理施設	上水道、下水道
接 面 街 路	東側幅員約 6.0 m 舗装市道、背面道
用途指定等	市街化調整区域 (建蔽率 70 %・容積率 200 %)
地域の概要	国道沿いには工場等も見られる農家住宅地域

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



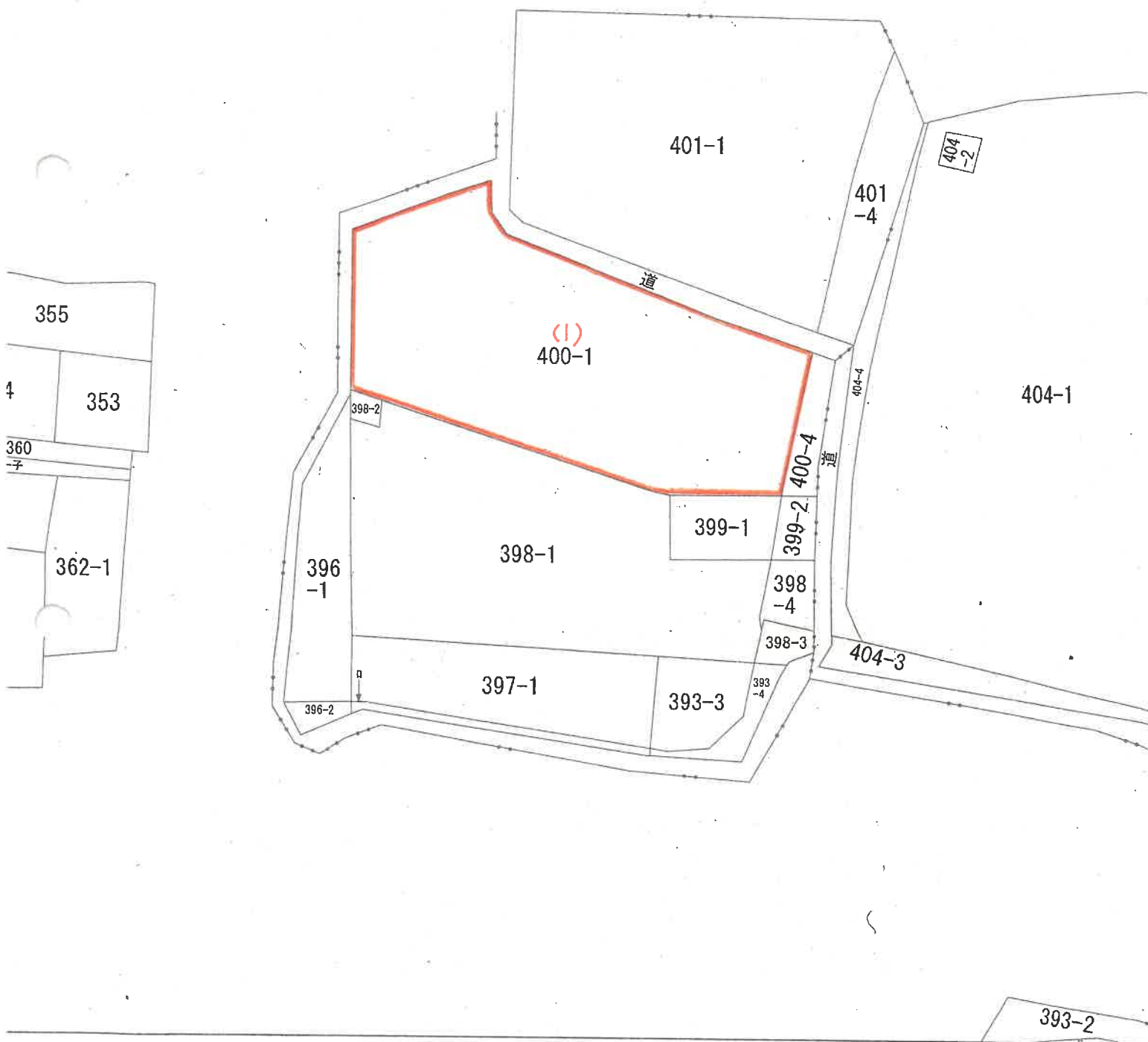
物件所在地

縮尺 10,000

対象不動産の所在位置略図



縮尺 $\frac{1}{600}$



登記年月日：平成13年12月27日

「法務局備付地積測量図写」(物件1)

前 400-1 後・新 同一

333022

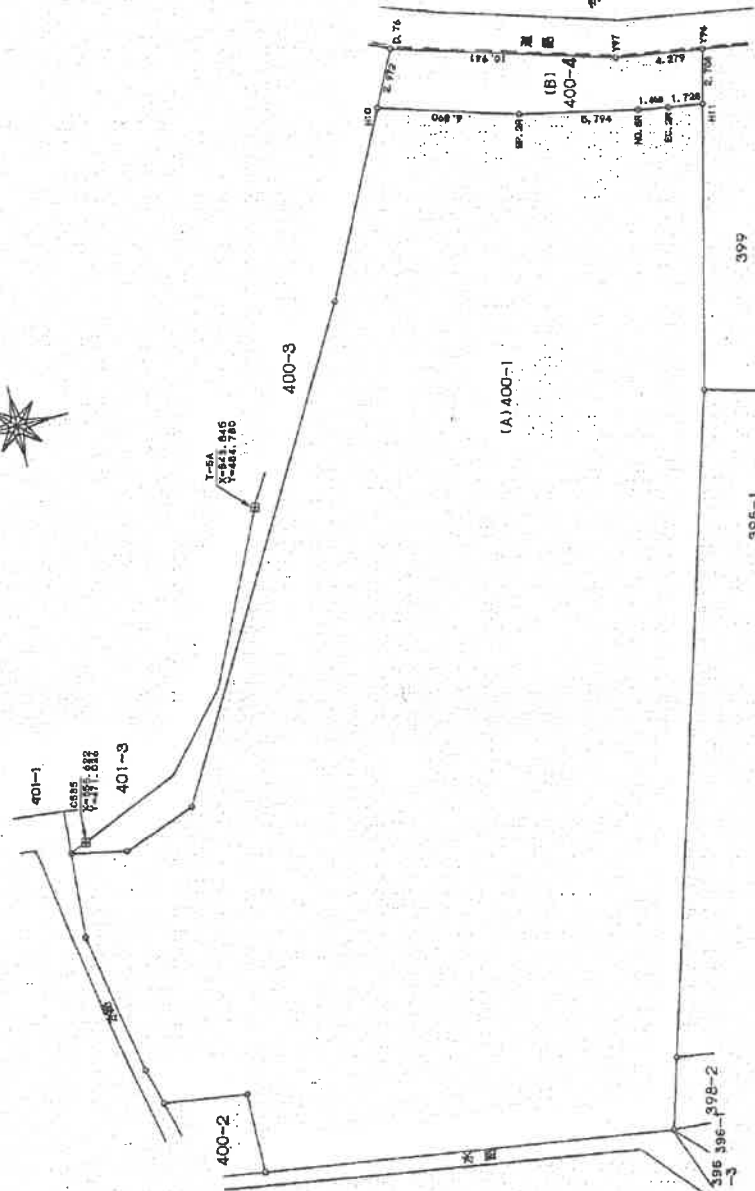
地 積 測 量

地 番 400-4

土地の所在 上越市大寺大日寺小路端



平成13年12月27日登記



田.....コンクリート板
区.....合成樹脂板
区.....金属板

④石杭・⑤金属板・⑥コンクリート板・⑦合成樹脂板・⑧金属板

製 者

13年10月30日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

1/250

登記年月日：平成13年12月27日

「法務局備付地積測量図写」(物件1)

2/2

後・新/回一

333023

地番 400-4

地積測量図

土地の所在 上越市大字大日子小路端

座標 (B)400-4
測量点
H10 0.76
SP-2R
EC-2R
H11
Y96
Y97
座標 X
532.223
533.537
526.224
529.921
519.895
518.118
517.486
521.717
座標 Y
504.805
502.139
500.186
498.944
498.744
498.475
501.109
501.750
X-X
11.820
-5.294
-12.276
-13.143
-3.143
-2.339
3.599
14.737
測量角
87.701186
43.850593
43.85 m
面積
5966.795100
-2658.323866
-6140.283386
-1547.552392
-1165.933022
1803.491291
7394.289750
87.701186
43.850593
43.85 m

測量 (A)400-1
559.500000 - 43.850593 = 815.649407
面積 815.64 m²

測量 (B)400-4	測量点	測量角	面積
T-5A	C585	0-00-00	18.099
	D.76	169-32-13	28.153
	H10	170-06-35	20.188
	SP-2R	187-04-55	22.890
	NO.5R	197-14-23	26.679
	EC-2R	199-14-08	27.784
	H11	201-22-48	29.145
	Y96	197-37-47	31.006
	Y97	191-55-21	27.886

⑤石杭・⑥金属樁・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

製作者

13.10.30 日作製

申請人

尺

新潟県土地家屋調査士会

(2/2)

請求番号：11-5

(A 3版をA 4版に縮小)

登記年月日：平成2年9月13日

558439

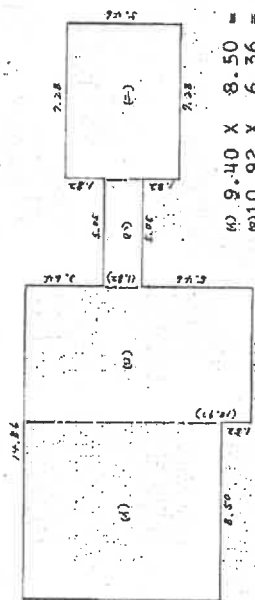
各階平面圖

家屋番号 400~1

四

上越市大字大日子小路端400番地1

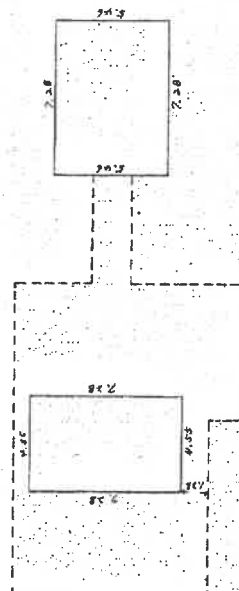
一 暑太面区



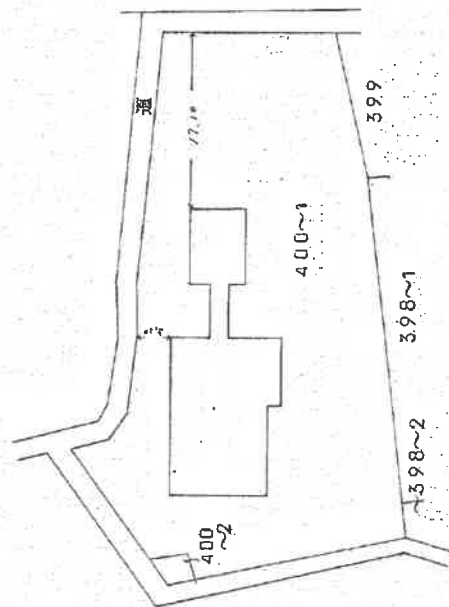
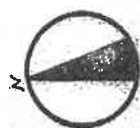
(a)	9.40	x	8.50	=	79.9000
(b)	10.92	x	6.36	=	69.4512
(c)	1.82	x	5.05	=	9.1910
(d)	5.46	x	7.28	=	39.7488
					198.2910

198.29 M²

二階平面図


$$\begin{array}{r} 7.28 \times 4.55 = 33.1240 \\ 5.46 \times 7.28 = 39.7488 \\ \quad \quad \quad = 72.8728 \end{array}$$

72.87 M²



作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

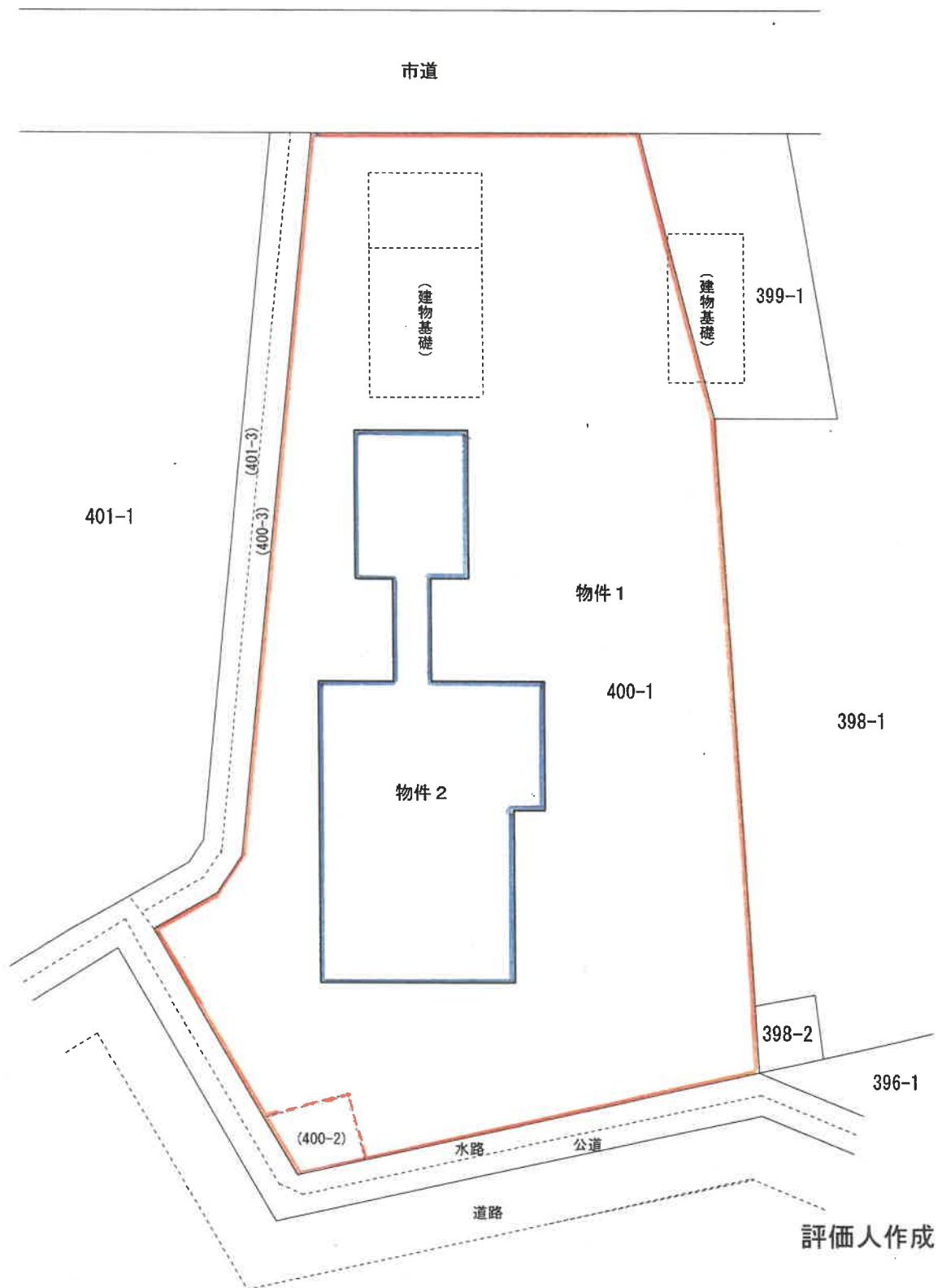
申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

新渴県土地家屋調査士会
昭和・平成 2 年 9 月 13 日登記

土地建物位置関係図
(概略図)

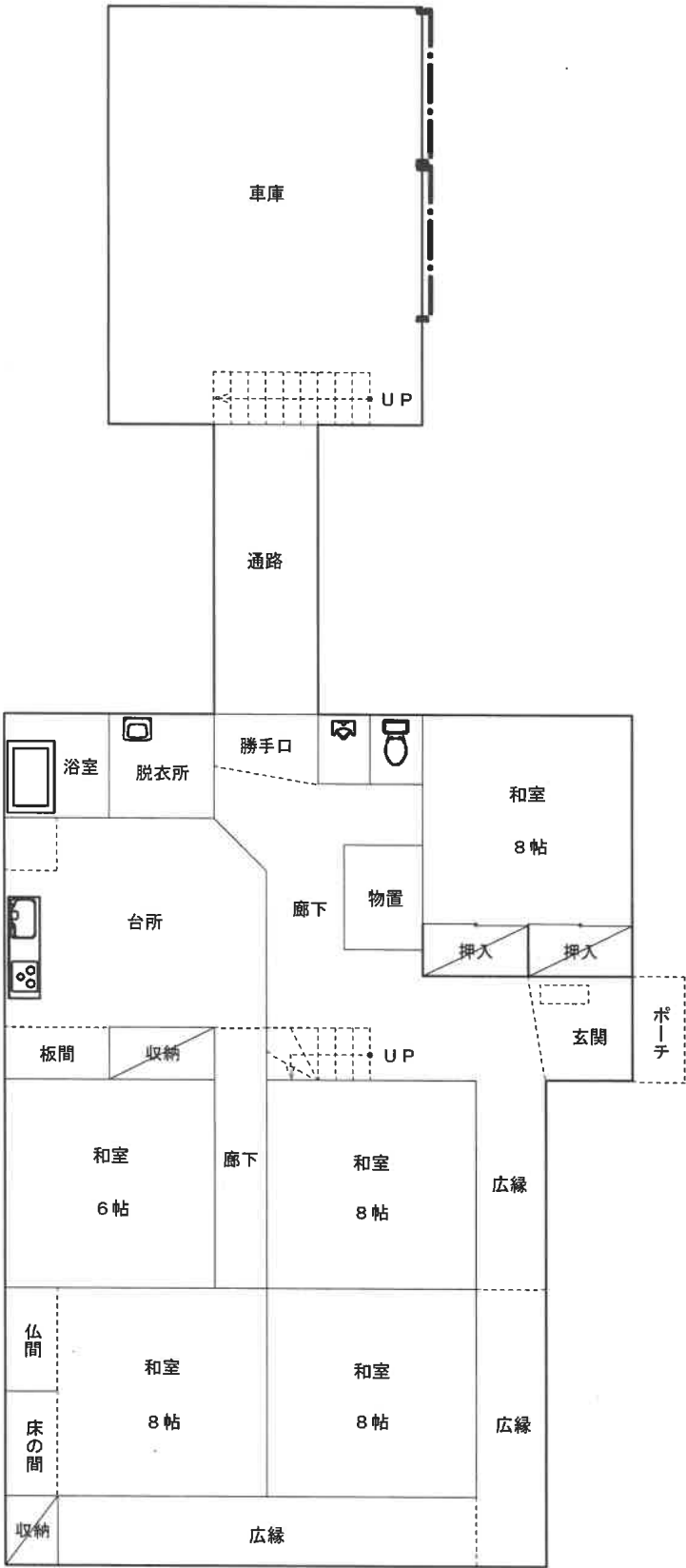
縮尺 1 : 300



建物間取り略図

縮尺 1 : 1 2 5

物件 2

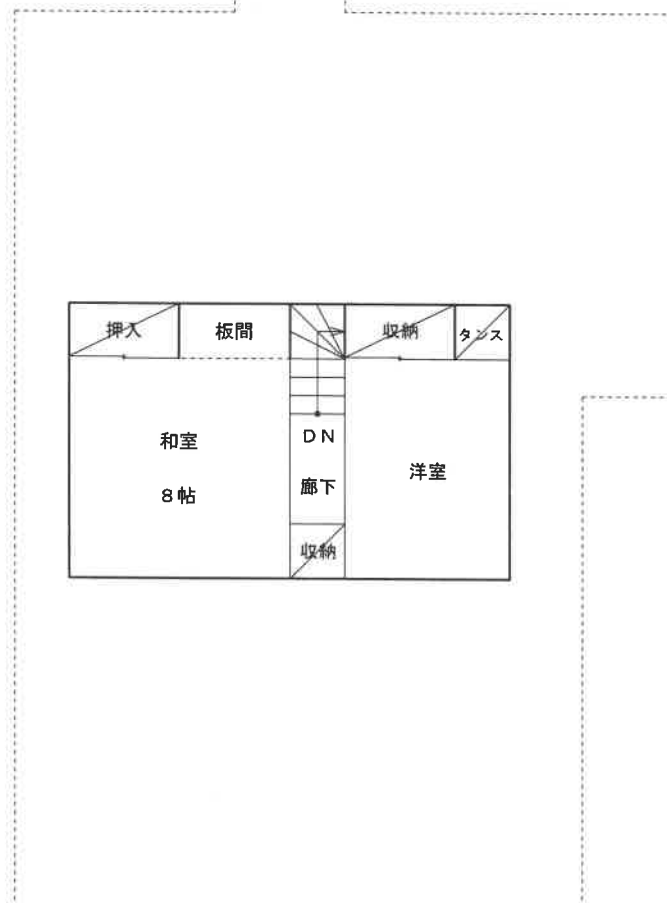


評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 1 2 5

物件2



評価人作成