

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 14 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

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 11 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 17 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 10 日 午前 9 時 30 分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 27 日 午後 4 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 10 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 目 録

- 1 所 在 十日町市新座
地 番 甲 7 4 5 番 4
地 目 宅地
地 積 2 6 2 . 3 1 平方メートル
持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 20 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者、売却対象外の共有持分を有する B 及び C が占有している。C の占有権原は使用借権と認められる。同人ら所有の売却対象外建物（家屋番号項 7 4 5 番 3）が本件土地上に存在する。

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。
- ・ 隣地（地番 2 9 9 9 番）との境界が不明確である。

《 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 十日町市新座
地 番 甲 7 4 5 番 4
地 目 宅地
地 積 2 6 2 . 3 1 平方メートル
持分2分の1



令和6年(ヌ)第15号
令和6年9月24日受理
令和6年10月**23**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

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 十日町市新座
地 番 甲 7 4 5 番 4
地 目 宅地
地 積 2 6 2 . 3 1 平方メートル
持分 2 分の 1



(土地用)

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 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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（債務者A、B） ☒ その他の者（C） ☒ 土地所有者ら及びその他の者が本土地上に下記目的外建物を共有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり				
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]				
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）				
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

占有者及び占有権原 (物件1 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	昭和 年 月 日(不明)		
最初の契約日	昭和 年 月 日		
契約等期間	昭和 年 月 日から ☐ 昭和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 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)■B(土地共有者))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		昭和 年 月 日(不明)	
最初の	契約日	昭和 年 月 日	
契約等	期間	昭和 年 月 日から ☐ 昭和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
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)■B(土地所有者))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		昭和 年 月 日(不明)	
最初の	契約日	昭和 年 月 日	
契約等	期間	昭和 年 月 日から ☐ 昭和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者ら(債務者A、B) ☐ 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・転賃を認める ☐	
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件1関係）	
所在地	十日町市新座甲745番地3（現況所在：十日町市新座甲745番地4）
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ 甲745番3
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造板葺2階建（現況：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建）
床面積（概略）	1階77.68平方メートル（現況：1階約72平方メートル） 2階39.66平方メートル（現況：2階約60平方メートル）
所有者	☒ 土地所有者ら（債務者A、B） ☒ その他の者（C） ☐ 不明
建築時期	☐ 昭和 年 月 日ころ ☒ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項	1 新潟地方法務局十日町支局には本件目的外建物の建物図面は備え付けられていない。 2 本件目的外建物の建築年は不明であるが、十日町市役所税務課発行の名寄帳写によれば、本件目的外建物の建築年は大正10年という記載がある。 3 登記上の所有者Fは昭和24年3月に他界し、G、H、債務者Aが目的外建物を法定相続し、更にGが平成16年4月に他界し、Gの共有持分をHと債務者Aが相続し、更にHが令和4年7月に他界し、Hの共有持分をBとCが相続しているものと思われるので、目的外建物の所有者を債務者A、B、Cの共有と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 本件は、物件1の土地のうち、債務者Aの共有持分(2分の1)についての不動産競売手続である。
- 2 物件1の土地は、目的外建物の敷地として利用されている。
- 3 物件1の土地は南側で幅員約4メートルの市道新座東1号線に、東側で十日町市新座甲2999番の土地を介して幅員約6メートルの市道新座東1号線に各々接面する。
- 4 物件1の土地は南側の間口が約12.2メートル、奥行きが約21メートルないし22メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 5 債務者Aが所有する十日町市新座甲2999番の土地は物件1の土地と一体利用されていて、これらの土地の境界が分かりづらい。
- 6 十日町市役所税務課発行の名寄帳写によれば、物件1の土地上に存在する目的外建物は未登記建物(建築年：大正10年)で、課税上の所有者を債務者Aとして課税がされている。また、十日町市役所税務課担当者によれば、家屋番号甲745番3の建物については不存在(取壊し済)を理由として課税がされていない旨、述べている。しかしながら、物件1の土地上に存在する目的外建物は次の(1)ないし(5)の理由から登記上の家屋番号甲745番3の建物と認定した。
- (1) 十日町市新座甲745番3の土地及び物件1の土地の土地台帳の謄本によれば、「昭和10年12月19日甲745番4に(を)合併」という記載があつて、十日町市新座甲745番3の土地は甲745番4の土地に合筆されていること。
- (2) 十日町市役所税務課発行の木造家屋調査票によれば、昭和41年6月7日調査の時点で物件1の土地上に存在する建物の構造につき、評価項目及び標準評点欄の屋根部分欄の「桁葎下」の項目に○が付されていて、昭和41年6月7日の調査時点では建物の構造が「木造板葎(まさ板葎)2階建」の建物であったことが認められること。
- (3) 十日町市役所税務課発行の建物の間取図写による床面積が登記上の家屋番号甲745番3の建物の床面積にほぼ合致すること。
- (4) 債務者Aの陳述によれば、物件1の土地上に存在する建物は両親のどちらかが所有する建物であつて、債務者Aが昭和49年ころに建物の一部を取り壊し、建物の南側部分を増改築した際に屋根を吹き替えをする等、建物の増改築を行った旨、述べていること。
- (5) 公図上、十日町市新座甲745番3の土地が見あたらないこと。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 十日町市新座甲745番2の所有者：D
- ② 十日町市新座甲2990番の所有者：E
- ③ 十日町市新座甲2999番の所有者：A
- ④ 十日町市新座甲745番5、同所甲745番6、同所甲745番7、同所甲745番9、同所甲756番3、同所甲756番4、同所甲1308番8の所有者：十日町市
- ⑤ 十日町市新座甲3001番の所有者：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
■ A (債務者)	1 物件1の土地の所有者であったFは私の父、Gは母、Hは姉にあたります。父は昭和24年3月に他界し、母と姉と私が物件1の土地を相続し、更に母は平成16年4月に他界し、母の共有持分を姉と私が相続しました。 2 姉は令和4年7月に他界しました。 3 物件1の土地上に存在する目的外建物には私が1人で居住しています。 4 私が生まれる前から目的外建物は建っていたので、建物の建築年等は一切分かりません。建物の所有者は両親のうちどちらかだと思います。両親は他界しているので、私と姉が相続した建物ということになります。 5 目的外建物の固定資産税は私の所に請求が来て、私が支払っています。 6 物件1の土地上に存在する建物が家屋番号甲745番3の建物か否か分かりませんが、私は昭和49年ころに目的外建物の西側の一部を取り壊し、建物の南側部分を増築するとともに、屋根の葺替えを行う等の建物の増改築を行いました。 7 私が目的外建物に居住することにつき、母や姉と私の間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていたことはありません。また、物件1の土地に対する目的外建物の敷地利用権に関し、私と母もしくは姉との間で何らの契約もありませんし、母や姉が他界した後も同様で、Bと間で何らの契約もありません。 8 物件1の土地と十日町市新座甲745番2の土地の境界線は境界線付近に存在するコンクリートブロックの東側になります。また、物件1の土地の北西側と北東側にある境界杭は物件1の土地と十日町市新座甲2990番の土地とを分けるための境界杭です。
■ B (物件1の土地共有者)	1 私はHの子です。私は物件1の土地のうち、Hの共有持分(2分の1)を相続しました。 2 Cは妹にあたります。 3 妹も同じですが、私としては目的外建物を相続したという認識はありません。物件1の土地に対する目的外建物の敷地利用権に関し、債務者Aもしくは妹との間で何らの契約も交わしていませんし、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。
■ 十日町市役所税務課担当者	1 当市の課税台帳によれば、物件1の土地上に存在する建物は課税上の所有者を債務者A、未登記建物として課税をしています。また、家屋番号甲745番3の建物は課税がされていません。おそらく、取壊し済みの建物(不存在)と思われます。家屋番号甲745番3の建物のデーターが残っていないので、取壊し時期等も分かりません。よって、本建物の課税証明書等の書類は提出できません。 2 家屋番号甲745番3の建物については、建物の所在が十日町市新座甲745番3であって、物件1の土地ではないこと、家屋番号甲745番3の建物は物件1の土地上に存在する建物と建物の構造が違っていること等から、当市としては、物件1の土地上に存在する建物は家屋番号甲745番3の建物ではなく、未登記建物であるとして課税をしています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月27日 (金) 11:15-11:20	新潟地方法務局十日町支局	公図、地積測量図、登記事項要約書、全部事項証明書取得
6年9月27日 (金) 11:25-12:20	十日町市役所税務課等	名寄帳写及び目的外建物の間取図請求(令和6年10月4日名寄帳写等取得)。戸籍謄本、改製原戸籍の謄本、住民票取得
6年9月27日 (金) 12:50-13:00	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
6年10月9日 (水) 13:15-13:50	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者Aと面談
6年10月9日 (水) 14:45-15:00	新潟地方法務局十日町支局	土地台帳の謄本取得
6年10月9日 (水) 15:05-15:15	十日町市役所税務課家屋資産税係	十日町市役所税務課家屋資産税係担当者と面談
6年10月10日 (木) 17:05-17:10	当庁	Bに対し照会書送付(令和6年10月15日Bから電話聴取)
(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。		

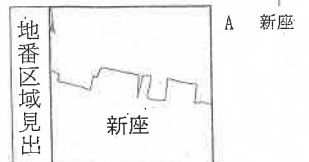
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

所在：十日町市新座

(10 枚目)





地番区域見出

新座

A 新座

請 求 部	所 在					地 番		甲745番4		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 は 記 号	VIII	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和36年12月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

登記年月日：昭和56年1月21日

107373

前 745-4

後新 同一

地積測量図

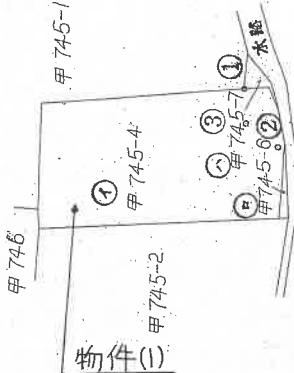
正

745-4 甲745-6
甲745-7

土地の所在 十日町市大字新座

M42-2

昭和五十六年四月貳拾日



求積方法 電算図上座標方式

使用機種 MUTOH デジタル面積計 I-O-C-1400

CANON SX-350 CANON H-S-P-5300

地番 登記簿 (甲) + (乙) = 面積

① 甲745-4 270.00 - (295 + 4.74) = 262.26

地番 ② 甲745-6 2.89

③ 甲745-7 4.75

④ 甲745-2 4.72

⑤ 甲745-1 4.74

⑥ 甲745-4 2.89

⑦ 甲745-6 3.00

⑧ 甲745-7 2.95

⑨ 甲745-2 4.74

⑩ 甲745-1 4.74

⑪ 甲745-4 2.89

⑫ 甲745-6 3.00

⑬ 甲745-7 2.95

⑭ 甲745-2 4.74

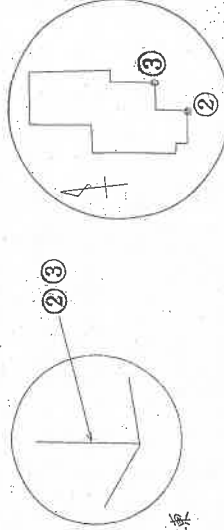
⑮ 甲745-1 4.74

⑯ 甲745-4 2.89

⑰ 甲745-6 3.00

⑱ 甲745-7 2.95

⑲ 甲745-2 4.74



②から①の方位角北東

③から①の方位角

②③十日町市大字新座甲745番4所在小海照一戸内位置コンクリート基礎

作製者

嘱託者

縮尺 1/500

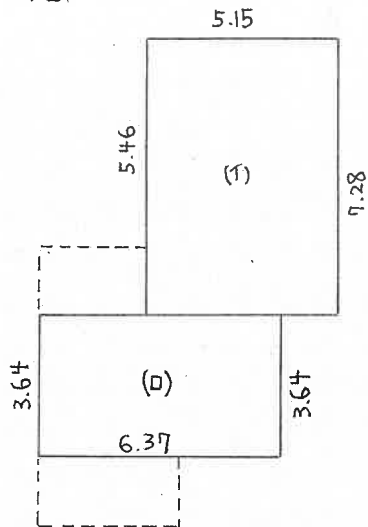
(昭和55年12月20日作成)

昭和・平成56年1月21日登記

各階平面図 (概 略)

目的外建物

2 階



2 階床面積 (概測)

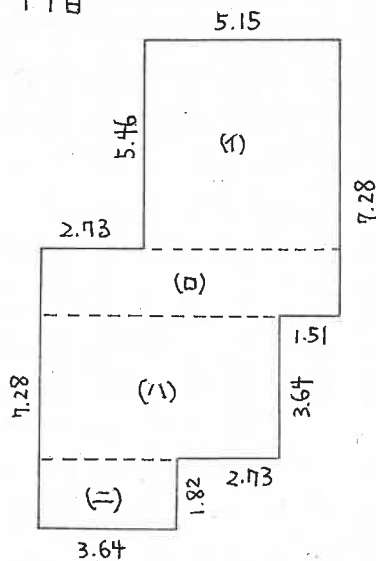
$$1) 5.15 \times 7.28 = 37.492 (m^2)$$

$$2) 6.37 \times 3.64 = 23.1868 (m^2)$$

$$60.6788 (m^2) \text{ (概測)}$$

$$\approx 60 (m^2) \text{ (概測)}$$

1 階



1 階床面積 (概測)

$$1) 5.15 \times 5.46 = 28.119 (m^2)$$

$$2) 7.88 \times 1.82 = 14.3416 (m^2)$$

$$3) 6.37 \times 3.64 = 23.1868 (m^2)$$

$$4) 3.64 \times 1.82 = 6.6248 (m^2)$$

$$72.2722 (m^2) \text{ (概測)}$$

$$\approx 72 (m^2) \text{ (概測)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に評価人が作成した概略図

縮尺 約 1/250



○印は写真撮影位置、方向

(14 枚目)

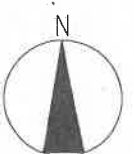


写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



令和6年 (又) 第15号
令和7年 8月28日 現地調査
令和7年 9月 8日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

水 野 雅 夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1（土地）	130,000円

- ① 物件1の土地の評価額は、土地上に存在する目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。
- ② 本件は再評価である。

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き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。
- 5 過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかった事実を考慮した価格とする。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	十日町市新座 甲 7 4 5 番 4 宅地 2 6 2 . 3 1 m ² 持ち分 2 分 の 1	
特記事項（物件 1 の土地上に存在する目的外建物の現況である。）			
目的外建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	十日町市新座甲 7 4 5 番地 3 （現況：新座甲 7 4 5 番地 4） 甲 7 4 5 番 3 居宅 木造板葺 2 階建（現況：木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建） 1 階 7 7 . 6 8 m ² （現況：約 7 2 m ² ） 2 階 3 9 . 6 6 m ² （現況：約 6 0 m ² ）	

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	物件1の土地は、北越急行ほくほく線「しんご駅」の北東方、道路距離約750mに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「四日町新田」へ約1000mの接近である。												
付 近 の 状 況	十日町市のうち中心市街地から北東方の郊外に位置し、住宅の中に小規模事業所等が見られる住宅地域である。周辺には農地も多く見られる。												
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	<table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>指定なし</td></tr> <tr> <td>建 ぺ い 率</td><td>70%</td></tr> <tr> <td>容 積 率</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>防 火 規 制</td><td>指定なし</td></tr> <tr> <td>その他の規制</td><td>—</td></tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	指定なし	建 ぺ い 率	70%	容 積 率	200%	防 火 規 制	指定なし	その他の規制	—
都市計画区分	非線引都市計画区域												
用途地域	指定なし												
建 ぺ い 率	70%												
容 積 率	200%												
防 火 規 制	指定なし												
その他の規制	—												
画 地 条 件	物件1の土地は、南側幅員約4m舗装道路に接する間口約12.2m、奥行約21～22mの、ほぼ整形の画地（公簿262.31㎡）である。 道路及び隣接地とほぼ等高に接する概ね平坦な宅地である。												
接 面 道 路	物件1の土地は、南側で幅員約4m舗装道路（十日町市道「新座東1号線」）に接している。												
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1の土地には目的外建物が存在している。 周辺の隣地は住宅等の敷地、農地（田）等である。												
供 給 処 理 施 設	<table> <tr> <td>上 水 道</td><td>あり。南側市道から引き込み済み。</td></tr> <tr> <td>ガス配管</td><td>なし。</td></tr> <tr> <td>下 水 道</td><td>あり。南側市道から引き込み済み。</td></tr> </table>	上 水 道	あり。南側市道から引き込み済み。	ガス配管	なし。	下 水 道	あり。南側市道から引き込み済み。						
上 水 道	あり。南側市道から引き込み済み。												
ガス配管	なし。												
下 水 道	あり。南側市道から引き込み済み。												
特 記 事 項	目的外建物の概要は前記「第3 目的物件」の「特記事項」に記載した通りである。課税の資料によれば大正10年頃の新築で、A（債務者）、B、Cの共有と認定した。現在はAが居住している。 目的外建物の敷地利用権について、AとBは所有権であり、Cは使用借権と査定した。 今回の売却対象は土地の共有持分2分の1のみである。												

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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。

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	12,300	1.00	262.31	0.95	3,070,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、地価公示価格から規準し、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 十日町ー2 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 20,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 98.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/160 & \div & 12,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$\begin{array}{ccc} \text{※1} & \text{※2} & \text{時点修正率} \\ 1 + (-2.0\% \times 8\text{ヶ月}/12\text{ヶ月}) & \div & 98.7\% \end{array}$$

※1 推定年間変動率

※2 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正 地価調査基準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 街路条件、交通接近条件、環境条件 +60%

イ 個別格差：ほぼ標準的である。

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：△5%（敷地との適合性が劣る。）

持分の考慮

物件1の土地価格3,070,000円に対して、今回の売却の対象となる持分が2分の1であることから、土地価格に持分割合を乗ずると次のとおりである。

$$\begin{array}{ccccc} \text{土地価格} & & \text{持分割合} & & \text{持ち分考慮後の物件1の土地価格} \\ 3,070,000\text{円} & \times & 0.5 & \div & 1,540,000\text{円} \end{array}$$

2 評価額の判定

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

目的外建物について法定地上権が成立しないため、場所的利益を考慮することとし、その範囲は、物件1の土地の70%に及ぶものと査定した。

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		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,540,000	0.7×0.10	場所的利益	110,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②③④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 市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,540,000	－110,000	－	0.3	0.3	130,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：持分（2分の1）のみの売却であり、かつ目的外建物の敷地となっている物件であるため、一般的な市場性が弱いことを勘案して市場性修正（△70%）を行った。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率に加え、過去における期間入札及び特別売却において買い受けの申し出がなかった事実等も考慮して△70%の減価とした。

第6 参考価格資料

地価公示価格（十日町－2）

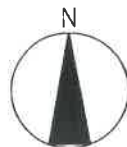
所 在 : 十日町市四日町新田305番4
価 格 : 20,000円/㎡
位 置 : 飯山線「十日町駅」の北東方、道路距離約2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 330㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 北9.5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途地域の指定なし
(建ぺい率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 住宅を中心に事務所、工場等の混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図

以 上

位置図



S=1/10,000

地価公示 十日町 -2

目的物件所在地

十日町市役所作成の白図を使用

公 図 写

法務局備付の公図を使用
S=1/500



地区外

地区外

地区外

地区外



票値種別：図上測定)

が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。

地
系

登記年月日：昭和56年1月21日

107373

前 745-4

後・新 同一

地 番 745-4 甲745-6
甲745-7

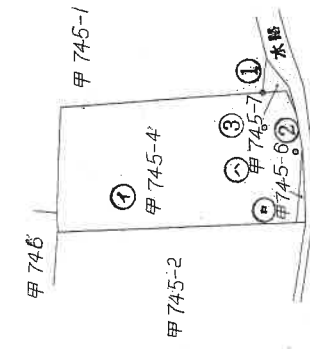
地 積 測 量 図

土地の所在

十日町市大字新座

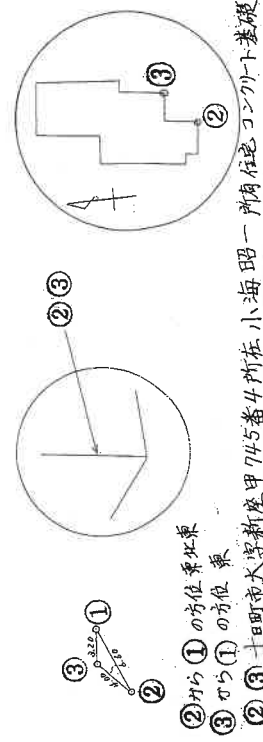
M'42-2

昭和五十六年 正月 貳 日



求積方法 電算図上座標方式
使用機種 MUTOH デジタル面積計 I-O-C-1400
CANON, SX-350 CANON, H-S-P-5300

地 番	登記簿	(⑤ + ④) =	面積
④ 甲745-4	270.00	(2.95 + 4.74)	$\frac{62.3}{2} = 31.15$
地 番	測 定	面 積	
⑤ 甲745-6	第 1 回 2.89	第 2 回 3.00	平均値 2.95
⑥ 甲745-7	4.75	4.72	4.74



②から①の方位東北東
③から①の方位東
②③十日町市大字新座甲745番4所在小海沼一所有任意コンクリート基礎

嘱託者

縮尺 1/500

作製者

(昭和55年12月20日作製)

平成56年1月21日登記

地積測量図写

法務局備え付けの地積測量図
A3をA4に縮小(70%に縮小)

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に評価人が作成した概略図

縮尺 約 1/250

