

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 25 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 8 年 2 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 9 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 12 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 8 年 3 月 4 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 8 年 2 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 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 12 月 25 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 十日町市中条
 地 番 甲 4 5 2 番 7
 地 目 宅地
 地 積 5 0 2. 7 3 平方メートル

- 2 所 在 十日町市中条甲 4 5 2 番地 7
 家屋 番号 甲 4 5 2 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9. 8 8 平方メートル
 2 階 4 8. 4 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 2 3. 1 8 平方メートル
 (現況)
 種 類 車庫・物置



物 件 明 細 書

令和 7年 7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

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 1】

売却対象外の土地（地番甲 4 5 2 番 6、甲 4 4 5 番 1 8、甲 4 4 5 番 1 9）を
通行のため利用している。

《 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 十日町市中条
地 番 甲452番7
地 目 宅地
地 積 502.73平方メートル
- 2 所 在 十日町市中条甲452番地7
家屋 番号 甲452番7
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 49.88平方メートル
2階 48.43平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 23.18平方メートル
(現況)
種 類 車庫・物置



令和7年(ケ)第15号
令和7年5月20日受理
令和7年6月**27**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 十日町市中条
 地 番 甲452番7
 地 目 宅地
 地 積 502.73平方メートル

- 2 所 在 十日町市中条甲452番地7
 家屋 番号 甲452番7
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 49.88平方メートル
 2階 48.43平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 23.18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 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記主たる建物及び附属建物符号 1 の建物を所有し、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：車庫・物置 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が主たる建物を居宅として、附属建物符号 1 の建物を車庫、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		
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 物件1の土地は、物件2の主たる建物及び附属建物符号1の建物の敷地として利用されている。
- 2 十日町市中条甲445番18の土地(目的外土地)は東側で幅員約16.3メートル(車道約11メートル、物件側歩道約1.8メートル、対岸側歩道約3.5メートル)の国道117号線に接面する。
- 3 十日町市中条甲452番6、同所甲445番18、同所甲445番19の土地(いずれも目的外土地)の現況は幅約4メートルないし4.39メートル、長さ約20.5メートルくらいの未舗装の通路である。これらの目的外土地は債務者兼所有者Aが所有する土地で、債務者兼所有者Aはこれらの目的外土地を物件1の土地から国道117号線に出るための通路として使用している。
- 4 物件1の土地は公道に接面しない、いわゆる無道路地である。本件競売の買受人は上記3の目的外土地を別途、Aから売買で取得するか、債務者兼所有者Aとの間でこれらの目的外土地に対し何らかの通行権を設定する必要がある。
- 5 物件1の土地は南側の間口が約14.39メートル、奥行きが約31.1メートルないし32.4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。
- 6 物件1の土地は南側隣地(十日町市中条甲444番2の土地)よりも約1.4メートル高い。
- 7 物件2の主たる建物の2階中央ベランダ部分及び中央ホール部分の上にロフト(約1.82メートル×約2.73メートルで、2階中央ホール部分の壁面に立てかけてある梯子を用いて昇降する。)が造作されている。本件ロフトの天井高は約1.4メートルであることから、階数及び床面積に換算しなかった。
- 8 物件2の主たる建物及び附属建物符号1の建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 9 物件2の附属建物符号1の建物の西側にバイク置き場等の工作物が造作されているが、同部分については外気分断性がないので、建物と認定しなかった。
- 10 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 十日町市中条甲452番4の所有者：B
 - ② 十日町市中条甲444番3、同所甲452番2の所有者：C
 - ③ 十日町市中条甲444番2の所有者：D
 - ④ 十日町市中条甲445番4、同所甲445番3の所有者：E
 - ⑤ 十日町市中条甲445番10、同所甲451番8の所有者：建設省
 - ⑥ 十日町市中条甲452番1、同所甲445番14、同所甲451番2、同所甲451番10の所有者：F

(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 (債務者兼所有者)	1 私は令和2年9月に物件2の主たる建物及び附属建物符号1の建物を新築しました。 2 物件2の主たる建物には私と母と弟の3名が居住しています。物件2の附属建物符号1の建物は、私が車庫、物置として使用しています。 3 物件2の主たる建物及び附属建物符号1の建物は特に目立った不具合はありません。 4 物件1の土地については境界杭または境界鋸が入っています。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。 5 十日町市中条甲452番6、同所甲445番18、同所甲445番19の土地は私が令和5年10月に売買で取得した土地です。これらの土地は、物件1の土地から国道117号線に出るための通路として使用しています。 6 物件1の土地のうち、北北東側部分の土地は、私や母が家庭菜園として野菜を植栽しています。

(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
7年5月27日 (火) 12:15-12:25	新潟地方法務局十日町支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
7年5月27日 (火) 12:50-12:55	十日町市役所税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年5月30日名寄帳写等取得)
7年5月27日 (火) 13:20-13:30	目的物件所在地	外観調査。債務者兼所有者Aの母Gと面談
7年6月25日 (水) 10:30-11:30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者Aと面談
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。 ☒ 令和7年6月25日 物件2の主たる建物の2階南西側洋室内で債務者兼所有者Aの母Gが内職の作業中であったことから、同室については見分のみにとどめ、写真撮影は差し控えた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(座標値種別：図上測定) +23875.667
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

新潟地方法務局十日町支店 備付図面写し
 (ただし A3をA4に縮小)

地番区域見出
 中条

請求部	所在	十日町市中条			地番	甲452番7		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	
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。

(6 枚目)

登記年月日：令和1年9月20日

土地積測量図

地番 甲452-1, 甲452-7

土地の所在 十日町市中条

(イ) 甲452-1					
測点	X_n	Y_n	$X_{n-1}-X_{n-1}$	$Y_n-(X_{n-1}-X_{n-1})$	辺長
PX17	128481.824	23940.990	-2.038	-431943.341580	4.256
PX18	128480.683	23945.090	4.502	-742.297790	1.181
K117	128481.793	23945.492	4.470	11853.018540	4.114
K118	128481.178	23949.560	7.007	242369.547200	11.130
84	128491.913	23952.499	3.453	364724.702273	4.521
SS	128496.405	23953.013	-5.371	163167.924556	6.326
PX9	128498.725	23947.128	-12.023	-349173.073368	17.981
合計					256.479831
合計面積					128.239155
合計地積					128.23 m ²

(ロ) 甲452-7					
測点	X_n	Y_n	$X_{n-1}-X_{n-1}$	$Y_n-(X_{n-1}-X_{n-1})$	辺長
9P	128477.747	23939.359	14.749	-45532.600818	2.897
K115-	128480.427	23940.459	1.631	97605.251343	1.495
PX17	128481.824	23940.990	6.669	438072.235020	17.981
PX9	128498.725	23947.128	9.515	598247.151696	8.758
PX8	128506.806	23950.505	-11.387	342156.914430	16.015
K94-	128513.011	23935.741	-23.818	-399918.360628	24.637
1P	128490.088	23926.687	-10.031	-734118.610534	7.830
4P	128482.329	23925.710	12.672	-295506.444210	14.398
合計					1005.478299
合計面積					502.7381495
合計地積					502.73 m ²

総計面積 630.9780650 m²

引照点表

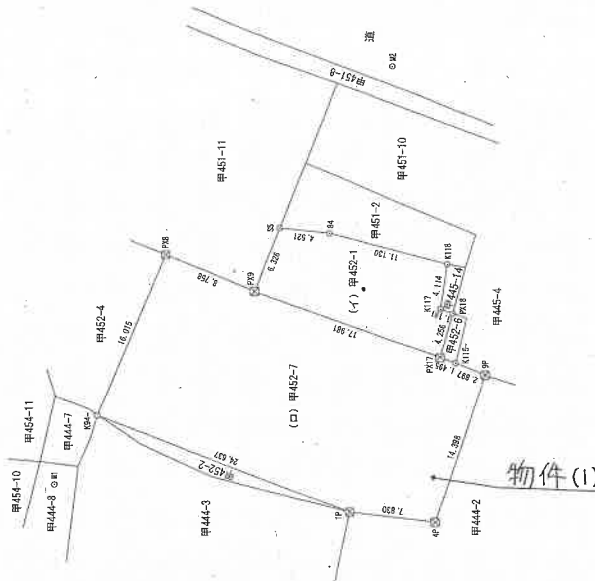
引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
M1	128516.920	23929.447	49.315	128° 37' 27"
M2	128486.137	23967.975		

※M1、M2は、甲452-1、甲452-7の境界線に接する点であり、甲452-1、甲452-7の境界線に接する点である。

引照点からの角度と距離

引照点	後視点	境界点	夾角	距離
M1	M2		0° 00' 00"	49.315
		PX9	7° 11' 48"	25.371
		PX17	33° 10' 12"	36.946

測地系	任意座標系
測量年月日	令和元年 9月17日



作成者

(令和元年 9月17日作成)

申請人

1/500

登記年月日：平成11年6月17日

230492

451-11 (合界)

求積表

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
甲452-3	S3	128162.241	24236.640	-0.621	-79589.751661
	K57-	128163.352	24234.022	-5.677	-727583.349304
	PX8	128166.513	24231.163	-6.236	-799184.015068
	PX9	128148.432	24227.786	2.508	321396.267456
	S5	128146.112	24233.671	6.857	878697.889984
	K121	128153.877	24234.643	3.169	406119.638213
					-142.322380
					71.1611900
					71
					合計面積

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
甲452-4	K57-	128163.352	24234.022	-6.827	-874971.204104
	K88-	128166.598	24224.336	-13.417	-1719614.250774
	K87-	128167.293	24220.605	-6.196	-794124.947428
	K86	128166.598	24218.140	-3.628	-464988.272424
	K93	128163.430	24216.977	-1.741	-223132.531630
	K94-	128162.718	24216.399	14.186	1818116.317548
	PX8	128156.513	24231.163	17.623	2258502.228599
					-212.260213
					106.1301065
					合計面積

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
甲452-5	K58	128162.811	24236.990	-2.818	-361162.801398
	K57-	128163.352	24234.022	-0.150	-19224.502800
	S3	128162.241	24236.840	2.968	380385.531288
					-1.772910
					0.8864550
					0.88
					合計面積

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
甲452-6	PX18	128130.390	24225.748	-3.652	-467932.184280
	PX17	128131.531	24221.648	-4.631	-593377.120061
	K115-	128130.134	24221.117	3.652	487991.249368
	K116	128129.150	24225.300	4.631	593366.093650
					-11.961323
					5.9806615
					5.98
					合計面積

④ 甲452-1

$$815.115m^2 - (71.1611900m^2 + 106.1301065m^2 + 0.8864550m^2 + 5.9806615m^2) = 630.956587m^2$$

地積 630m²

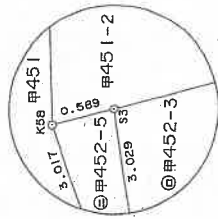
地番 甲452番3-6

土地の所在 十日町市大字中条

基準点	X座標	Y座標
基1	128136.394	24247.566
基2	128176.374	24263.634

基準点	測点	交角	距離
基1	基2	0-00-00	43.088
	S3	315-34-02	27.984
	PX8	298-54-52	25.958
	PX9	279-25-45	23.155
	S5	283-04-24	16.956
	PX17	237-28-40	26.370
	PX18	232-43-07	22.629

A拡大図 1/50



境界点	境界線の種類
○	旗
△	杭
田	コンクリート杭
図	合成樹根杭

基1	基2
田道に存するアスファルト上板巻き金網	田道に存するアスファルト上板巻き金網

作製者

申請人

平成11年6月8日(作製)

縮尺 1/500

昭和・平成11年6月17日登記

登記年月日：令和5年10月4日

土地番 甲445番4
甲445番19

土地積算図

十日町市中条

土地の所在

求積表

地番	①甲445-4	②甲445-19
NO	Xn	Yn
PZ-12	128474.783	23938.386
PZ-11	128475.656	23938.580
PZ-10	128477.747	23939.359
PZ-16	128474.630	23951.023
PZ-13	128470.563	23946.559
合計		89.498021
合計面積		44.7490105
地積		44.74

地番	③甲445-19	④甲445-19
NO	Xn	Yn
PZ-10	128477.747	23938.386
PZ-9	128478.770	23938.779
PZ-8	128480.427	23940.459
PZ-7	128479.443	23944.642
PZ-6	128480.683	23945.090
PZ-5	128479.531	23945.229
PZ-4	128478.481	23952.410
PZ-16	128474.630	23951.023
合計		90.535381
合計面積		45.2676955
地積		45.26

①+②

$44.7490105 + 45.2676955 = 90.016706$

実測面積 90.01㎡

登記面積 90.01㎡

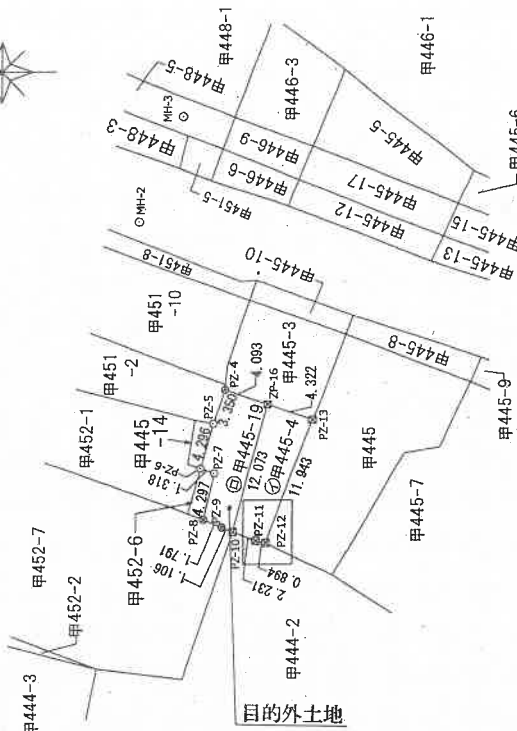
図面系 2011年 世界測地系 8系
測量年月日 令和 5年 9月24日 測量

使用基準点 (世界測地系2011) 四等基準点

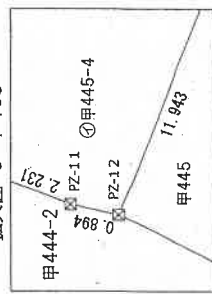
基準点の種別	基準点名	X	Y
電子基準点	TR45538569101 中条西邸	128593.155	23926.122
電子基準点	TR45538568201 古嶺山	127683.079	24977.833

MH-2は甲451-8地先の国測117号に存するマンホール中心
MH-3は甲448-5の国測117号歩道に存するマンホール中心

照準点名	X	Y	照準点距離
MH-3	128482.177	23977.650	10.454m
MH-2	128466.137	23967.975	
角			
距離			
PZ-16	321-54-58	27676m	128474.630
			23951.023



拡大図 S=1:100



境界線の種別	種別	計算点
境界線	抵抗	
境界線	合成抵抗	
境界線	計算点	

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：令和5年10月4日

新潟地方法務局十日町支所 備付図面写し (ただし A3をA4に縮小)

土地積測量図

地番	甲445番3 甲445番18
土地の所在	十日町市中条

地番	①甲445-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)	
PZ-13	128470.563	23949.559	-6.383	-820027.603629	
PZ-16	128474.630	23951.023	9.682	1243991.367660	
PZ-15	128472.434	23955.241	6.383	820039.546222	
PZ-14	128467.598	23957.406	-9.682	-1243923.263836	
			合計	80.026417	
			合計面積	40.0132085	m ²

地番	②甲445-18				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)	
PZ-16	128474.630	23951.023	-6.831	-877810.197530	
PZ-4	128478.481	23952.410	1.864	239483.88884	
PZ-3	128478.432	23952.887	2.172	279055.154304	
PZ-2	128478.258	23954.582	7.773	988651.499434	
PZ-1	128476.174	23960.660	4.659	588570.494666	
PZ-15	128472.434	23959.241	-6.637	-1238088.846458	
			合計	71.993000	
			合計面積	35.9965000	m ²

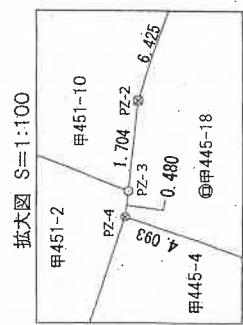
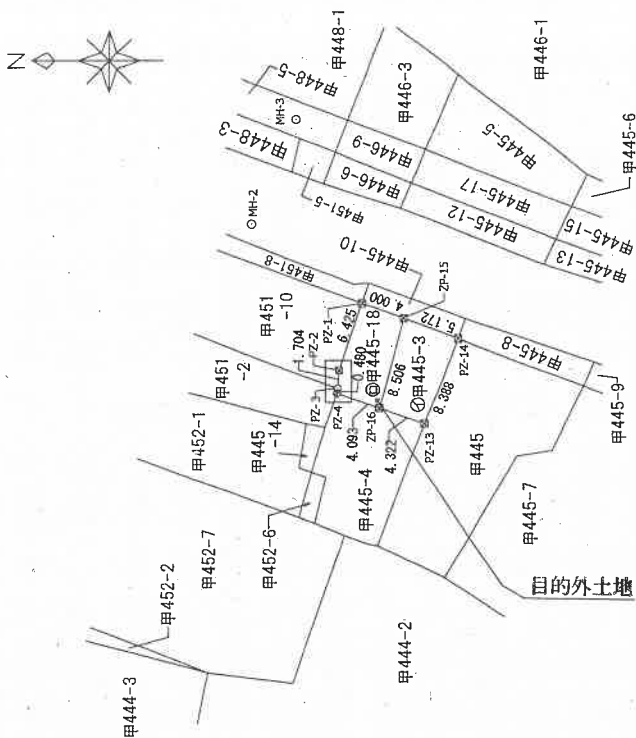
①+②
 $40.0132085 + 35.9965000 = 76.0097085$
 実測面積 76.00m²
 登記面積 76.10m²

座標系	2011年 世界測地系 8系
測量年月日	令和 5年 9月24日 測量

使用基準点 (世界測地系2011) 四等基準点			
基準点の種類	基準点名	X	Y
電子基準点	IR45538569101 中条池町	128593.155	23926.122
電子基準点	IR45538569201 古崎山	127683.079	24977.833

MH-2は甲451-3地区の国道117号に存するマンホール中心
 MH-3は甲448-5の国道117号歩道に存するマンホール中心

引張点名		X	Y	引張点間距離
標高点	MH-3	128482.177	23977.650	
観測点	MH-2	128486.137	23967.975	-10.454m
引張点名		角	X	Y
標高点	PZ-16	321°54'58	128474.630	23951.023



境界線の種類	
⊗ 杭	杭
⊗ 合成樹脂杭	合成樹脂杭
○ 計算点	計算点

作成者	縮尺 1/500
申請人	新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：令和2年9月9日

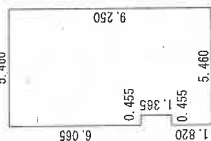
建物図面図
各階平面図

家屋番号 甲452-7

建物の所在 十日町市中条甲452番地7

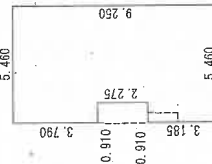
主である建物

1 階



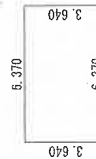
求積表		
1	5.460 × 6.065	= 33.1149000
2	5.460 × 1.365	= 6.8318250
3	5.460 × 0.455	= 9.9372000
合計		49.8839250
面積		49.88m ²

2 階



求積表		
1	5.460 × 3.790	= 20.6934000
2	5.460 × 2.275	= 10.3512500
3	5.460 × 0.910	= 17.3901000
合計		48.4347500
面積		48.43m ²

附属建物 符号1



求積表		
1	3.640 × 6.370	= 23.1868000
合計		23.1868000
面積		23.18m ²



作製者

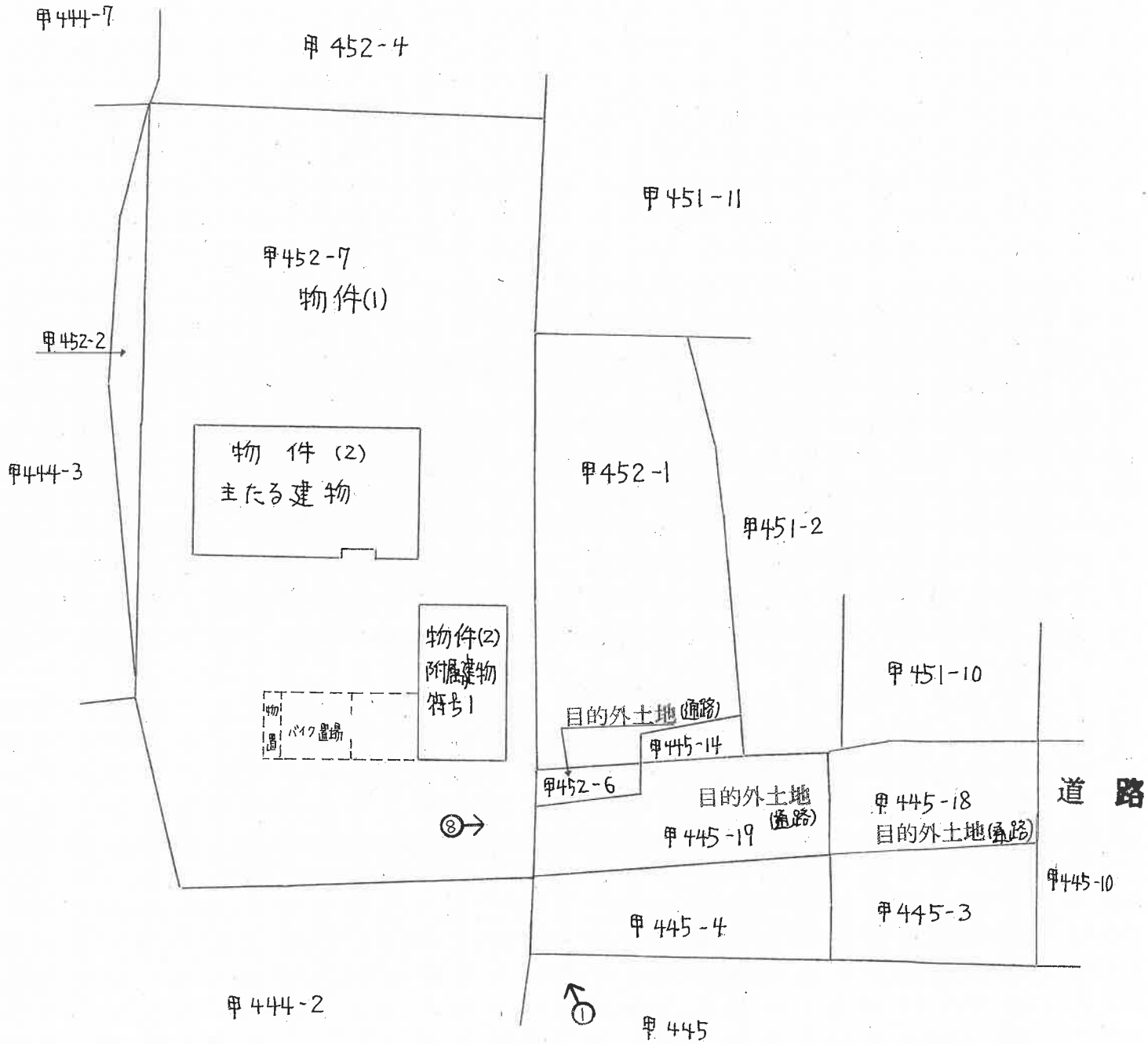
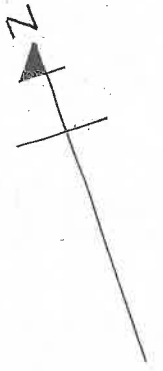
(令和2年9月9日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図(概略)



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(12 枚目)

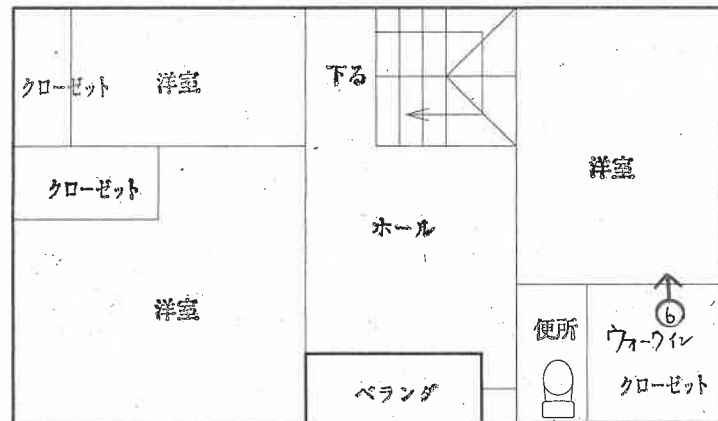
縮尺: 約 $\frac{1}{250}$

執行官作成

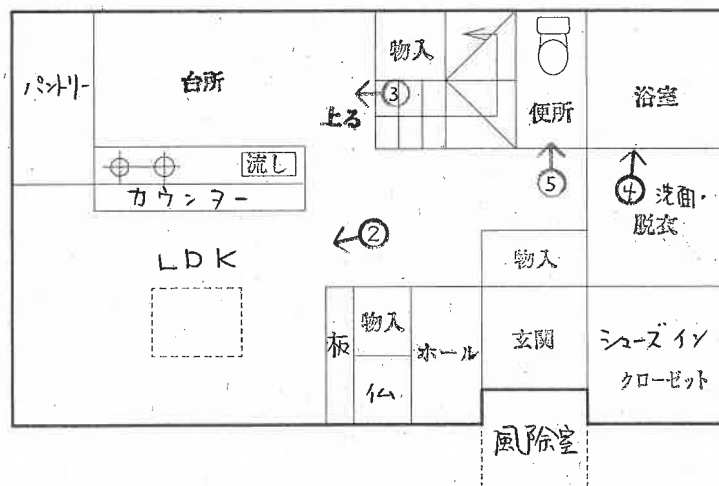
間取図(概略)

物件(2)主たる建物

縮尺 1/100



2階



1階

執 行 官 作 成

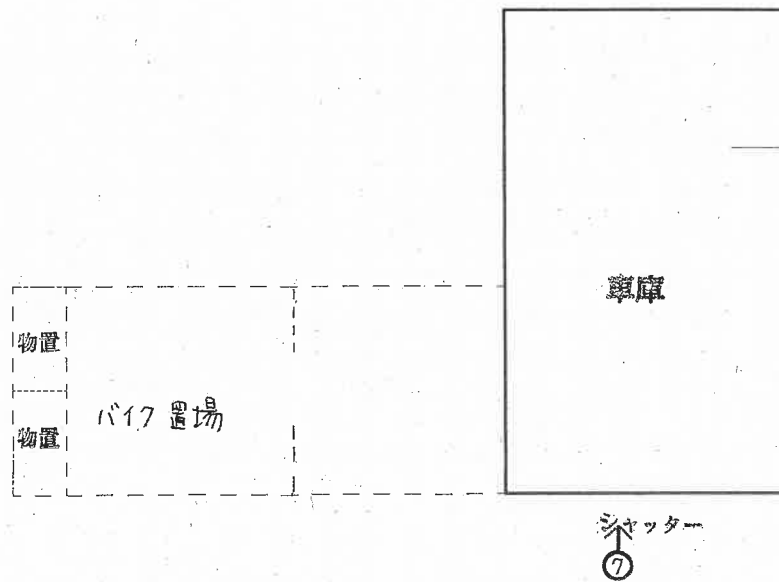
⇒ 印は写真撮影位置、方向

(13 枚目)

間取図(概略)

物件(2)
附属建物符号1

縮尺 1/100



執行官作成

⇒ 印は写真撮影位置、方向

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



求 意 見 書

島村 正人 殿

令和 7年10月24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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 10 月 31 日
評価人

島村正人



物件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 十日町市中条 |
| | 地 番 | 甲 4 5 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 2 . 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 十日町市中条甲 4 5 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 甲 4 5 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 8 8 平方メートル
2 階 4 8 . 4 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 3 . 1 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 車庫・物置 |



(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第15号
令和7年6月25日 現地調査
令和7年6月30日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

島 村 正 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,080,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,110,000円
2 (建物)	金 13,970,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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 物件1の土地の内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	十日町市中条 甲452番7 宅地 502.73㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	十日町市中条甲452番地7 甲452番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 49.88㎡ 2階 48.43㎡ 1 物置 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 23.18㎡	車庫・物置
	特 記 事 項		
1	物件1は、単独では無道路地である。		
2	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1)

位 置 ・ 交 通	物件1の土地は、JR飯山線「魚沼中条」駅の南西方、道路距離約400m、バス停「中条中学校前」からは南西方約230mに位置する。
付 近 の 状 況	十日町市中心市街地から北東方約2.8kmに位置する中学校に近い既成住宅地域である。周辺は一般住宅が多いが、動物病院、事業所等も混在する。
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 (規模、形状等)	物件1は、地積502.73㎡(登記記載)、ほぼ長方形状(約14.4m×約31.1mないし約32.4m)の画地である。南側隣地(地番甲444番2)よりも約1.4m高い。
接 面 道 路	物件1の土地は、単独では建築基準法上の道路に接道していない無道路地である。南東側の国道117号線(幅員約16.3m)との接道には、隣接する地番甲445番19、甲452番6、甲445番18の土地(いずれも物件1と同所有名義)を介する必要がある。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件1の土地は、物件2の建物及び附属建物の敷地として利用されている。隣地は、一般住宅、空き地である。物件1の北北東側部分の土地は家庭菜園として利用されている。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス なし 下水道 あり(引込済)

特 記 事 項	・ 物件1は単独では無道路地であるため、再建築の場合は地番甲445番19、甲452番6、甲445番18の土地(物件1と同所有名義)と一体として接道要件を満たす必要があり、国道117号線への出入りについて、これらの土地にかかる通行権を設定する必要がある。また、宅内に引き込まれている上下水道管については、これらの土地と甲452番1、甲445番14、甲451番2、甲451番10との境界付近に配管されている可能性がある。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載)	令和2年9月1日
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	焼き板上貼
	内 壁	ビニールクロス貼
	天 井	ビニールクロス貼
	床	フローリング、畳
	設 備	システムキッチン、エコキュート等
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	1階	49.88㎡
	2階	48.43㎡
	計	98.31㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	建物間取図参照
品 等	使用資材	普通
	施 工	普通
保守管理の状態	特に損傷等は見受けられず、維持管理状態は普通程度である。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	・2階のベランダ及び中央ホールの上部にロフト(約1.82m×約2.73m)が設置されているが、ロフトの天井高が約1.4mであるため、階数及び床面積として換算しなかった。	

区 分	附属建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日 主である建物と同一と認定 経過年数 約5年 経済的残存耐用年数 約25年
仕 様	構 造 木造 屋 根 及 合金メッキ鋼板ぶき び 外 壁 焼き板上貼 内 壁 木造現わし 天 井 木造現わし 床 モルタルタタキ 設 備 - そ の 他 -
床 面 積（現 況）	23.18㎡
現 況 用 途 等	階 層 平屋建 現 況 用 途 車庫・物置 間 取 り -
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	特に損傷等は見受けられず、維持管理状態は普通程度である。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・ 物件2附属建物の西側で、バイク置場等の工作物が造作されていたが、壁等で分断されていない造りであるため、建物と認定しなかった。

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	16,600	0.40	502.73	0.95	3,170,000

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、公示価格等から規準し、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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 20,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/119 & \div & 16,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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。

◇標準化補正：標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差：街路、交通接近、環境条件等を考慮した。 + 19 %

イ 個別格差： 無道路地による減価 $\triangle 60\%$

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価補正率： 建物と敷地との適応の状態等を考慮。 $\triangle 5\%$

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の上、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(主)	210,000	98.31	0.80	16,520,000
2(附)	100,000	23.18	0.80	1,850,000
合計				18,370,000

ウ 現価率

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。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 5\% \end{array} + (1 - 0.05) \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 25\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} 5\text{年} \\ \text{経過年数} \end{array} + \begin{array}{c} 25\text{年} \\ \text{経済的残存耐用年数} \end{array}} \right\} \times (1 - \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ 5\% \end{array})$$

$$\div 0.80$$

◇経過年数	:	5年	
◇経済的残存耐用年数	:	25年	
◇観察減価	:	5%	(建物の現況、維持管理状況等を総合的に勘案)
◇残価率	:	5%	

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。

物件2について法定地上権が成立し、その範囲は物件1の土地全体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		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	3,170,000	0.50	法定地上権	1,590,000

イ 敷地利用権等割合 : 敷地利用権等を法定地上権と認定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、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 市場 修正率 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,170,000	－ 1,590,000	－	1.00	0.70	1,110,000
2	18,370,000	＋ 1,590,000	－	1.00	0.70	13,970,000
一 括 価 格 (合 計)						15,080,000

ウ 占有減価率 : 必要なし。

エ 市場性修正率 : 必要なし。

オ 競売市場修正率 : 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示「十日町ー2」

所 在	:	十日町市四日町新田305番4
価 格	:	20,000円/㎡
位 置	:	JR飯山線「十日町」駅の北東方、道路距離約2,000mに位置する。
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	:	北側9.5m市道
用 途 指 定 等	:	非線引都市計画区域、用途指定なし (建蔽率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

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面、各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000

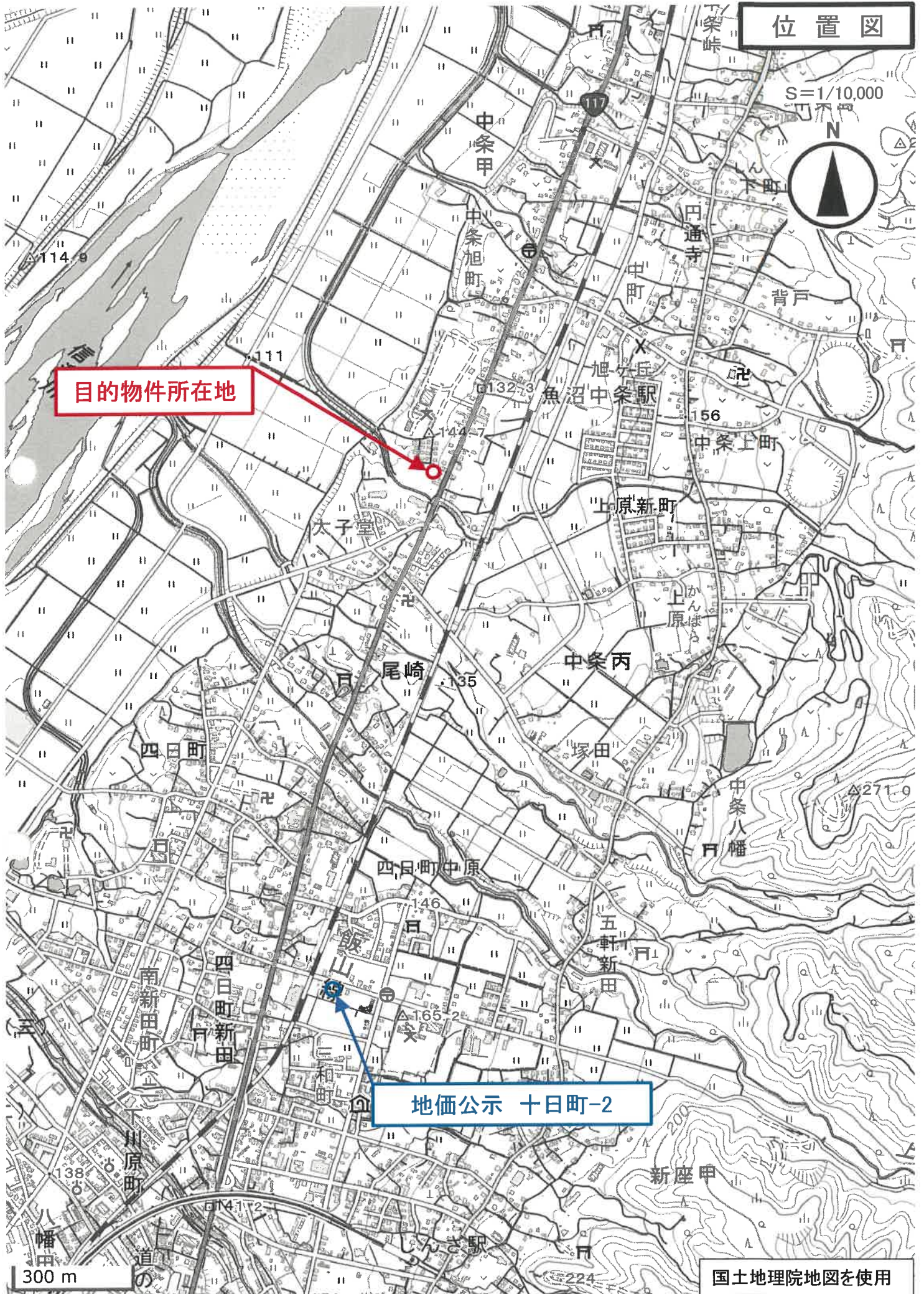


目的物件所在地

地価公示 十日町-2

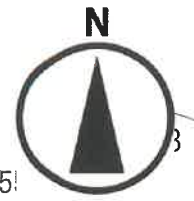
300 m

国土地理院地図を使用



公 図 写

法務局備付の公図を使用



縮尺: 約 1/500



地積測量図写

法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件1

土地積測量図

地番 甲452-1, 甲452-7

土地の所在 十日町市中条

(イ) 甲452-1				
測点	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n *(X _{n+1} -X _{n-1})
PX17	128481.824	23940.990	-2.038	-431943.341580
PX18	128480.683	23945.090	4.502	-742.297790
K117	128481.793	23945.492	4.470	11853.018540
K118	128481.178	23949.560	7.007	242369.547200
84	128491.913	23952.499	3.453	364724.702273
S5	128496.405	23953.013	-5.371	163167.924556
PX9	128498.725	23947.128	-12.023	-349173.073368
合計			256.479831	
合計面積			128.2399155	
地積			128.23 m ²	

(ロ) 甲452-7				
測点	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n *(X _{n+1} -X _{n-1})
9P	128477.747	23939.359	14.749	-45532.660818
K115-	128480.427	23940.459	1.631	97605.251343
PX17	128481.824	23940.990	6.669	438072.235020
PX9	128498.725	23947.128	9.515	598247.151696
PX8	128506.806	23950.505	-11.387	342156.914430
K94-	128513.011	23935.741	-23.818	-399918.360828
1P	128490.098	23926.687	-10.031	-734118.610534
4P	128482.329	23925.710	12.672	-295506.444210
合計			1005.476299	
合計面積			502.7381495	
地積			502.73 m ²	

総合計面積 630.9780650 m²

引照点表

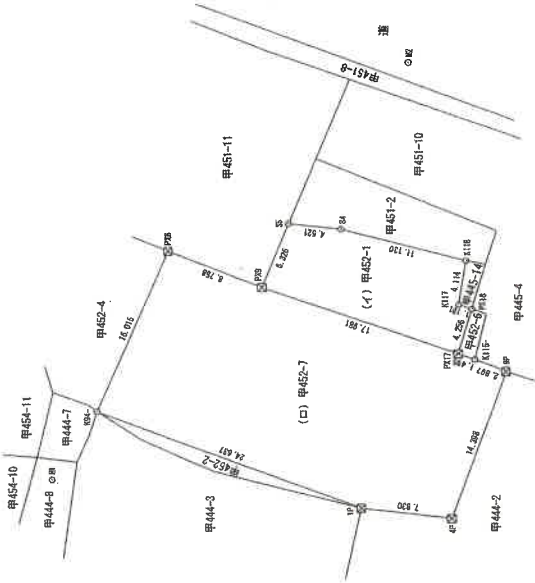
引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
M1	128516.920	23929.447	49.315	128° 37' 27"
M2	128486.137	23967.975		

Mは甲44-8に接するマンホール中心
M2は測に接するマンホール中心

引照点からの角度と距離

引照点	後照点	境界点	夾角	距離
M1		M2	0° 00' 00"	49.315
	PX9		7° 11' 48"	25.371
	PX17		33° 10' 12"	36.946

測地系	任意座標系
測量年月日	令和元年 9月17日



作成者

申請人

1 / 500

建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件2

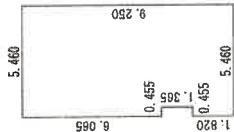
建物図面
各階平面図

家屋番号
甲452-7

建物の所在
十日町市中条甲452番地7

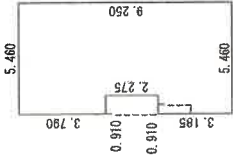
主である建物

1 階



求積表	
1	5.460 × 6.065 = 33.1140000
2	5.005 × 1.365 = 6.8318250
3	5.460 × 1.820 = 9.9372000
合計	49.8839250
面積	49.88㎡

2 階

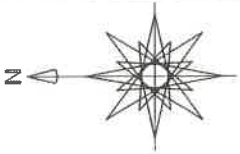


求積表	
1	5.460 × 3.790 = 20.6934000
2	4.550 × 2.275 = 10.3512500
3	5.460 × 3.185 = 17.3901000
合計	48.4347500
面積	48.43㎡

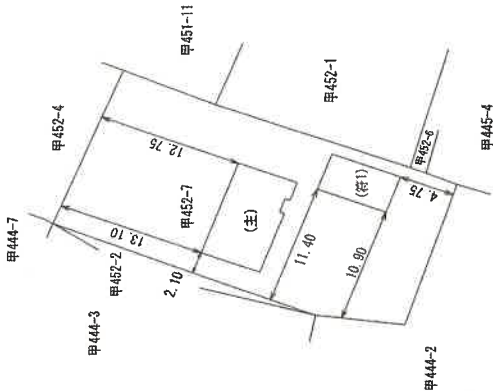
附属建物 符号 1



求積表	
1	6.370 × 3.640 = 23.1868000
合計	23.1868000
面積	23.18㎡



No. 2000048



作製者

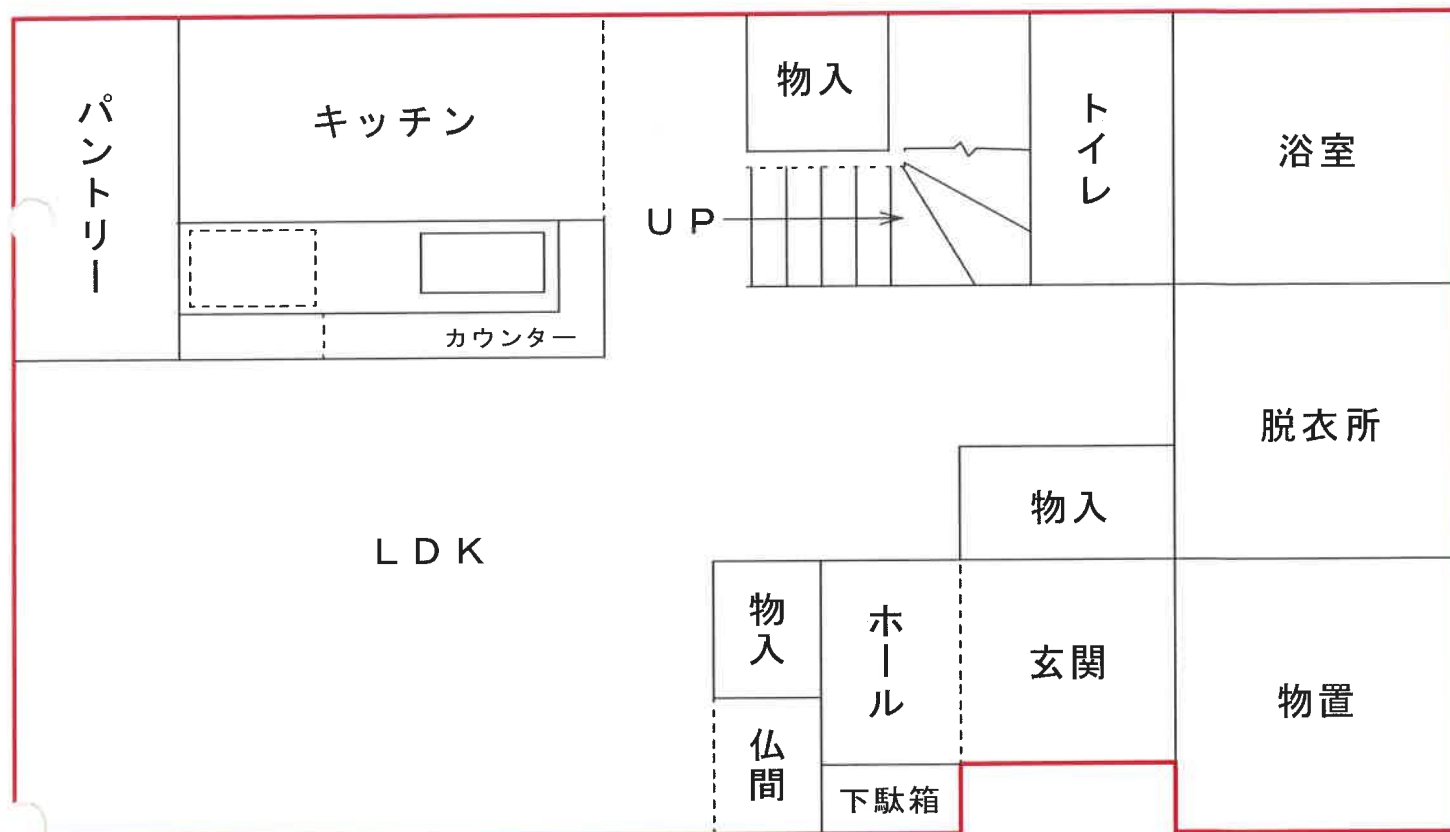
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

評価人が作成した概略図

縮尺: 約1/50

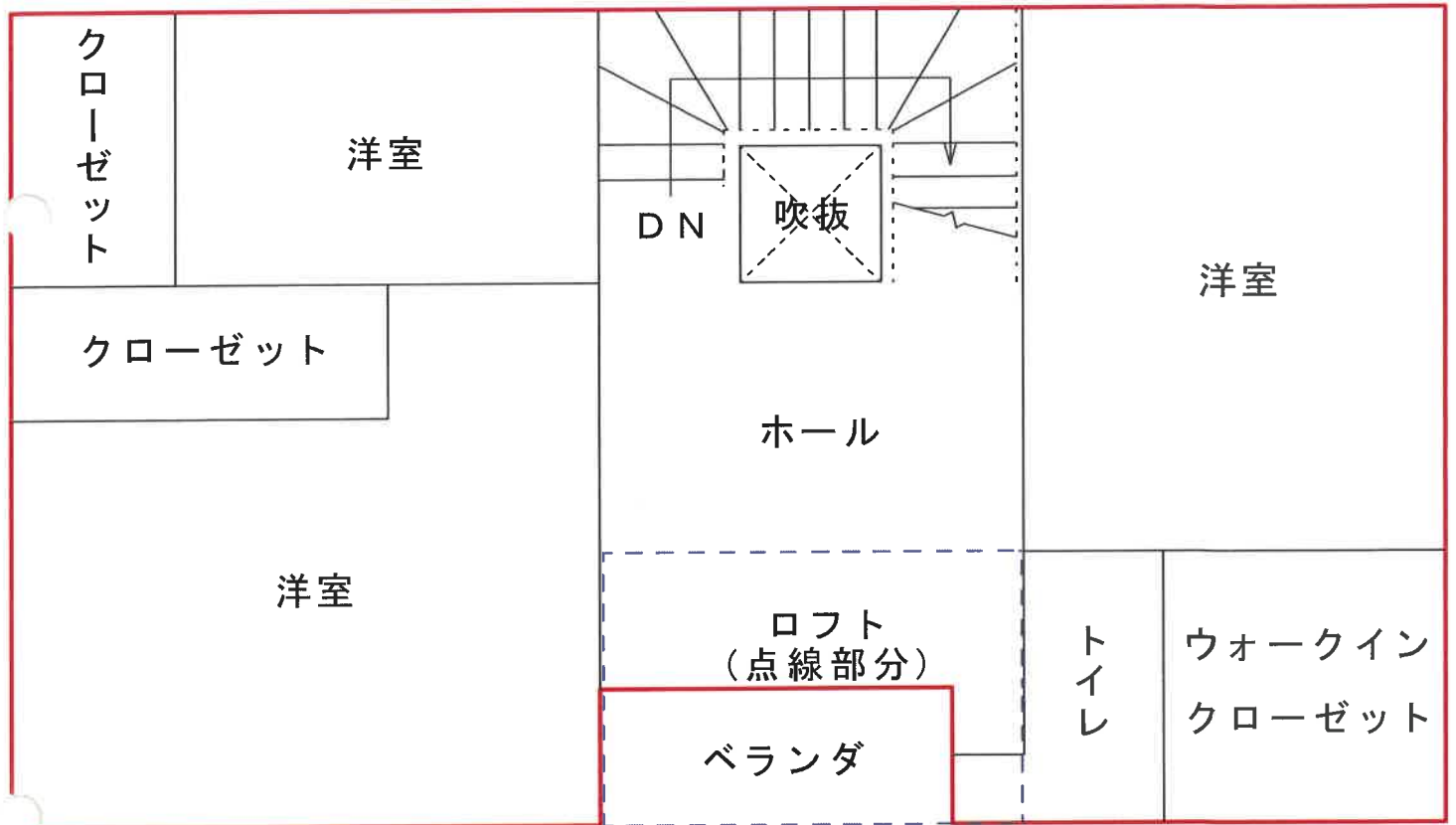


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:2階

縮尺: 約1/50



建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2: 附属建物

縮尺: 約1/50

