

事件番号 令和6年（ヌ）第7号
令和6年（ヌ）第9号

注 意 書

本件は併合されていますので、現況調査報告書、評価書及び物件明細書
をご覧になる際は、下記の物件対応表をご参照ください。

また、入札の際の事件番号及び物件番号もこの表に従ってください。

記

物 件 対 応 表

物件明細書並びに入札の際の 事件番号及び物件番号	現況調査報告書及び評価書	
令和6年（ヌ）第7号 令和6年（ヌ）第9号	令和6年（ヌ）第7号	令和6年（ヌ）第9号
物件 1	物件 1	物件 1
物件 2	—	物件 2
物件 3	物件 2	物件 3

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 目 録

- 1 所 在 上越市大字岩木字高畑
地 番 3 8 5 番 1 5
地 目 宅地
地 積 2 4 1 . 8 5 平方メートル
- 2 所 在 上越市大字岩木字高畑
地 番 3 8 5 番 1 7
地 目 宅地
地 積 6 5 . 5 6 平方メートル
(現況)
地 積 6 5 . 8 6 平方メートル
- 3 所 在 上越市大字岩木字高畑 3 8 5 番地 1 5、3 8 5 番地 1 7
家屋 番号 3 8 5 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 1 . 1 5 平方メートル
2 階 8 0 . 5 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 17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1～3】

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

【物件番号1, 2】

本件土地の一部につき、以下の売却対象外の未登記建物のために法定地上権が成立する。

種 類 共同住宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 約69.50平方メートル

2階 約69.50平方メートル

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上越市大字岩木字高畑 |
| | 地 番 | 3 8 5 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 1 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市大字岩木字高畑 |
| | 地 番 | 3 8 5 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 5 . 5 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 6 5 . 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市大字岩木字高畑 3 8 5 番地 1 5、3 8 5 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 3 8 5 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 1 5 平方メートル
2 階 8 0 . 5 2 平方メートル |



令和6年(ヌ)第7号
令和6年10月8日受理
令和6年11月11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 | 上越市大字岩木字高畑 |
| | 地 番 | 3 8 5 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 1. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市大字岩木字高畑 3 8 5 番地 1 5、3 8 5 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 3 8 5 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 1 5 平方メートル
2 階 8 0. 5 2 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 上記の者が本土地及び目的外土地上に下記建物及び下記未登記目的外建物を所有し、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: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)		
所 在	上越市大字岩木字高畑	
地 番	385番17	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 道	
地 積	65.56平方メートル (☒ 全部 ☐ 平方メートル)	
所 有 者	☒ 建物所有者(A承継人B、C承継人B) ☐ その他の者 ()	
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり	
☒ 関係人(☒ B(債務者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書の要旨		
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	昭和53年(未登記目的外建物の新築時)ころ	
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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号) ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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	上越市大字岩木字高畑385番地15、385番地17
家屋番号	☒ ない(未登記) ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積(概略)	1階約69.50平方メートル 2階約69.50平方メートル
所有者	☒ 土地所有者(A承継人B) ☐ その他の者() ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和53年ころ ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(A) ☐ 不明
その他の事項	1 本件目的外建物は全4室の共同住宅である。 2 本件目的外建物は全室空室の共同住宅で、債務者Bが建物を管理している。 3 本件目的外建物の建築年については上越市役所発行の名寄帳写の記載及び債務者Bの陳述から昭和53年ころと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地及び目的外土地は、物件2の建物及び未登記目的外建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件1の土地は南西側で幅員約4メートルの市道岩木北団地7号線に、物件1の土地及び目的外土地は南東側で幅約1.5メートルの水路を介して幅員約8.5メートルの市道岩木春日山町一丁目線に各々接面する。市道岩木北団地7号線については昭和49年6月29日付第65号により道路位置指定がなされている。
- 3 物件1の土地及び目的外土地は南西側の間口が約18メートル、奥行きが約17メートルないし18メートルくらい(ただし、南東側の端に角切りあり)の土地で、土地の形状はほぼ、法務局備付の物件1の土地及び目的外土地の地積測量図のとおりである。
- 4 新潟地方法務局上越支局備付の公図及び物件2の建物の建物図面上の物件1の土地及び目的外土地の形状と同法務局備付の物件1の土地及び目的外土地の地積測量図上の土地の形状が合致しない。土地の現況はほぼ地積測量図のとおりであることから、別紙土地建物位置関係図は地積測量図をもとに作成した。
- 5 物件1の土地及び目的外土地に対する物件2の建物及び未登記目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲については、物件1の土地及び目的外土地の公簿地積(ただし、地積測量図上の公簿地積と全部事項証明書上の公簿地積が違っているため、地積測量図上の公簿地積を採用した。)を物件2の建物及び未登記目的外建物の1階現況床面積で案分し、
- ① 物件1の土地に対する物件2の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約130.28平方メートル
 - ② 目的外土地に対する物件2の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約35.48平方メートル
 - ③ 物件1の土地に対する未登記目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約111.57平方メートル
 - ④ 目的外土地に対する未登記目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約30.38平方メートルとそれぞれ認定した。
- 6 物件2の建物に対する水道供給契約は令和元年5月1日から停止されていること等から物件2の建物の1階及び2階のトイレはいずれも汚れが著しいこと、2階浴室の壁面は黒カビが繁殖し、汚れが著しいこと、物件2の建物の2階北東側和室(6畳)及び南東側和室(6畳)並びに2階中央洋室部分はいずれも雨漏り等により天井板が損壊し、天井部分から落ちた雨水が床の畳にまで浸透し、畳が腐食していたり、壁面のクロスが剥がれ、黒カビが繁殖している。また、雨漏りは2階北西側和室(6畳)部分にまで及んでいて、同室の天井板に雨漏りの跡が確認できること、建物の1階階段の柱にシロアリによる柱の損傷が認められること等、建物の保守管理の状態は劣悪である。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市大字岩木字高畑385番3の所有者：D
 - ② 上越市大字岩木字高畑385番13、同所385番21の所有者：E
 - ③ 上越市大字岩木字高畑385番2、同所385番8、同所385番7、同所385番9の所有者：上越市
 - ④ 上越市大字岩木字高畑385番11、同所385番12の所有者：建設省
 - ⑤ 上越市大字岩木字高畑385番18の所有者：F
 - ⑥ 上越市大字岩木字高畑385番16の所有者：G

(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
■ B (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Aは私の父、物件2の建物の共有者であったCは私の母にあたります。父は平成21年6月に他界し、私が物件1の土地と物件2の建物のうち父の共有持分を相続しました。また、母は令和4年7月に他界し、私が物件2の建物のうち母の共有持分を相続しました。 2 物件2の建物には私が1人で居住しています。 3 物件2の建物の水道管が漏水しているため、上水道は閉栓したままの状態です。漏水箇所が特定できていません。 4 物件2の建物は全般的に雨漏りしています。屋根の修繕をしたくてもお金がないため、そのままにしています。 5 目的外建物は、父が昭和53年ころに建てた共同住宅です。登記はしてありません。父が平成21年6月に他界し、私が未登記目的外建物を相続しました。 6 以前は目的外建物にも賃借人が住んでいましたが、水道を閉栓している関係もあって、現在は誰も居住していません。 7 物件1の土地及び目的外土地の境界に関し、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10月10日 (木) 9:10-9:20	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10月10日 (木) 9:40-9:50	上越市役所税務課等	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和6年10月21日名寄帳写等取得)。道路調査
6年10月10日 (木) 10:20-10:30	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
6年10月10日 (木) 15:00-15:05	上越市ガス水道局	水道供給契約の照会書持参(令和6年10月17日回答書受領)
6年10月10日 (木) 15:20-15:25	新潟地方法務局上越支局	目的外建物の登記の有無の調査
6年10月23日 (水) 15:25-15:30	上越市役所税務課	目的外建物の間取図写の交付申請書持参(令和6年11月6日間取図写取得)
6年11月6日 (水) 10:00-11:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者Bと面談

(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6年11月6日
目的建物のインターホンを押すも、応答がなかったので、立会人Hを立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて、物件2の建物内に立ち入ったところ、債務者Bが在宅していた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

370-2
370-3
383-3
水
381-6

イ 476-63 476-71 ハ 518-1 518-27 ホ 525-1 541-10 ト 385-7 392-3 リ 393-5 476-115 ル 476-150



所在：上越市大字岩木字高畑

所在：上越市大字岩木字板橋

新潟地方方法務局上越支局備付図面写し

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

力尺	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	旧土地台帳附属地図
成 日	明治28年9月	備付 年月日 (原図)	補記 事項					

(8 枚目)

番号：6-1
(7)

公用

フ 379-2
ワ 379-3
カ 383-2
サ 水
タ 381-6

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)

(10 枚目)

登記年月日：昭和48年3月7日

257641

前 385-2

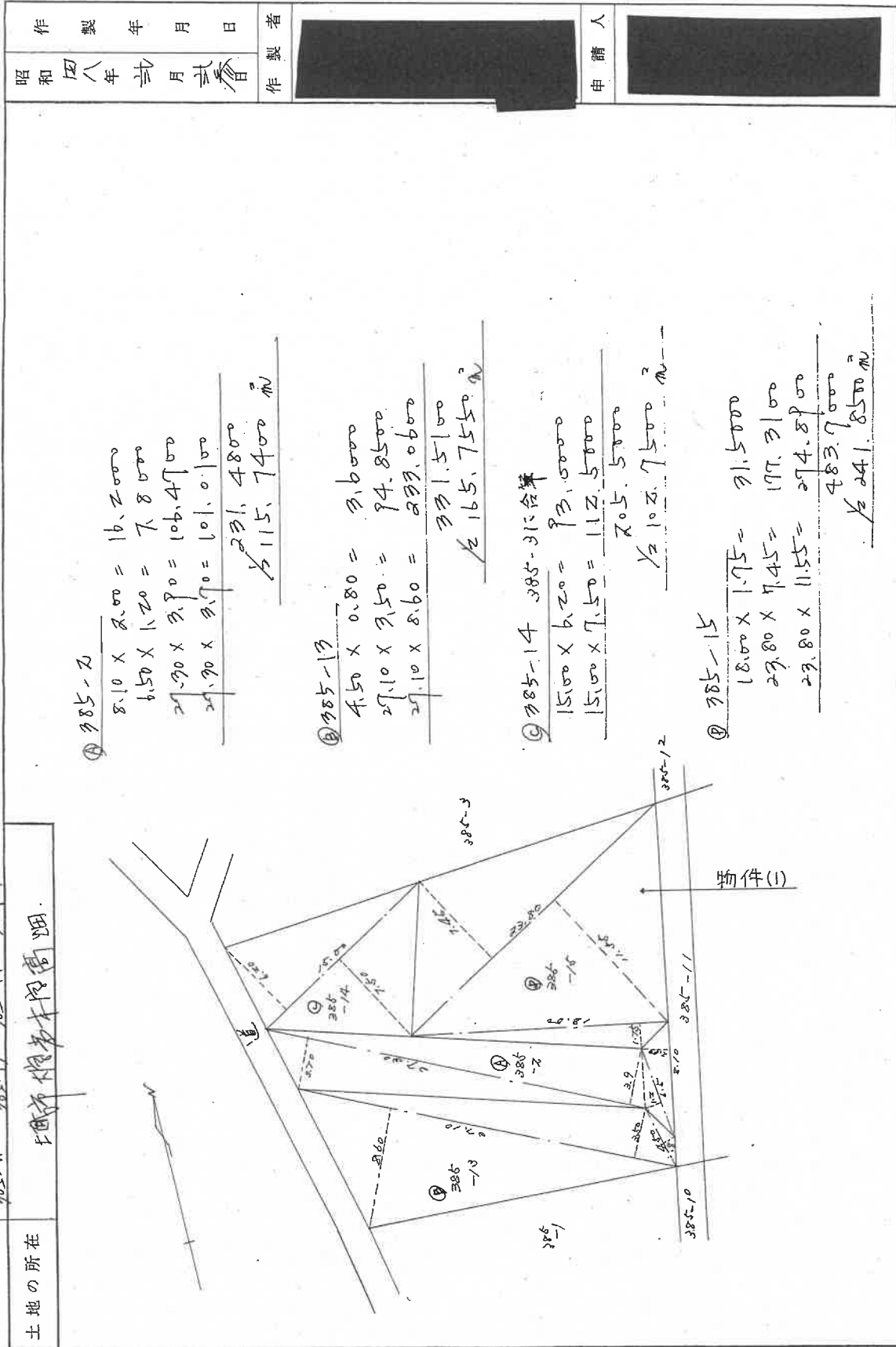
385-14は385-3に合算

後 385-2~3, 385-13, 385-15

測量図

地番 385-2 385-13 385-14 385-15

土地の所在 土庫市役所本庁高畑



(日調連 9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(昭和)平成48年3月7日登記

登記年月日：昭和48年3月12日

257642 前 385-3 後・新同

前 385-3

後・新・同

985-3H. 985-14. 476-145. 476-146. 535-8 545

地番	面積	地目	用途	備考
385-3	385-11	385-18		

上越市 贈答本 高田

圖 量 測 積

[illegible]

(葉氏) 伯 子 樹 庭 家 著 十 卷 (四)

昭和・平成48年3月12日登記

編 尺

(日調連 9)

(12 枚目)

登記年月日：昭和56年8月11日

533481

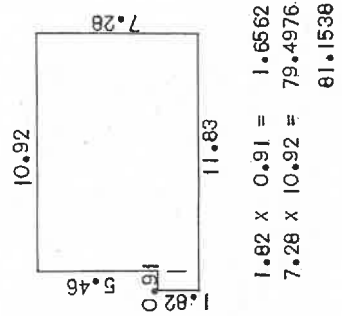
各階平面図

家屋番号 385-15

建物図面

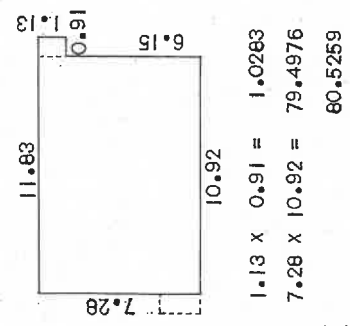
建物の所在 上越市大字岩木 字高畑 385-15. 385-17

1 階

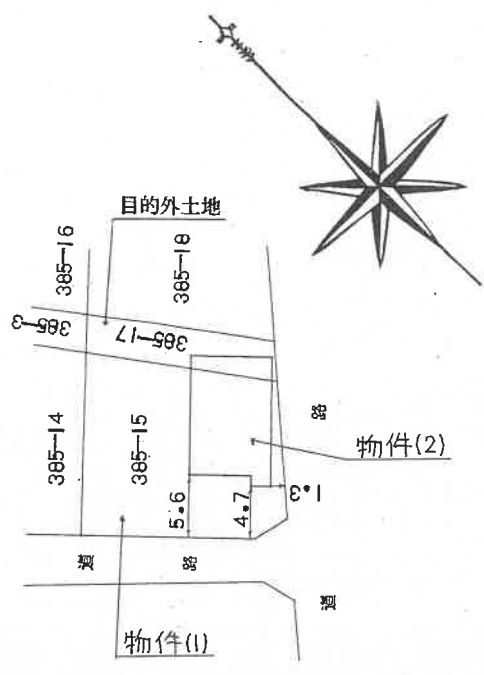


床面積 81.15 m²

2 階



床面積 80.52 m²



作製者

昭和56年8月8日
(昭和56年8月8日作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

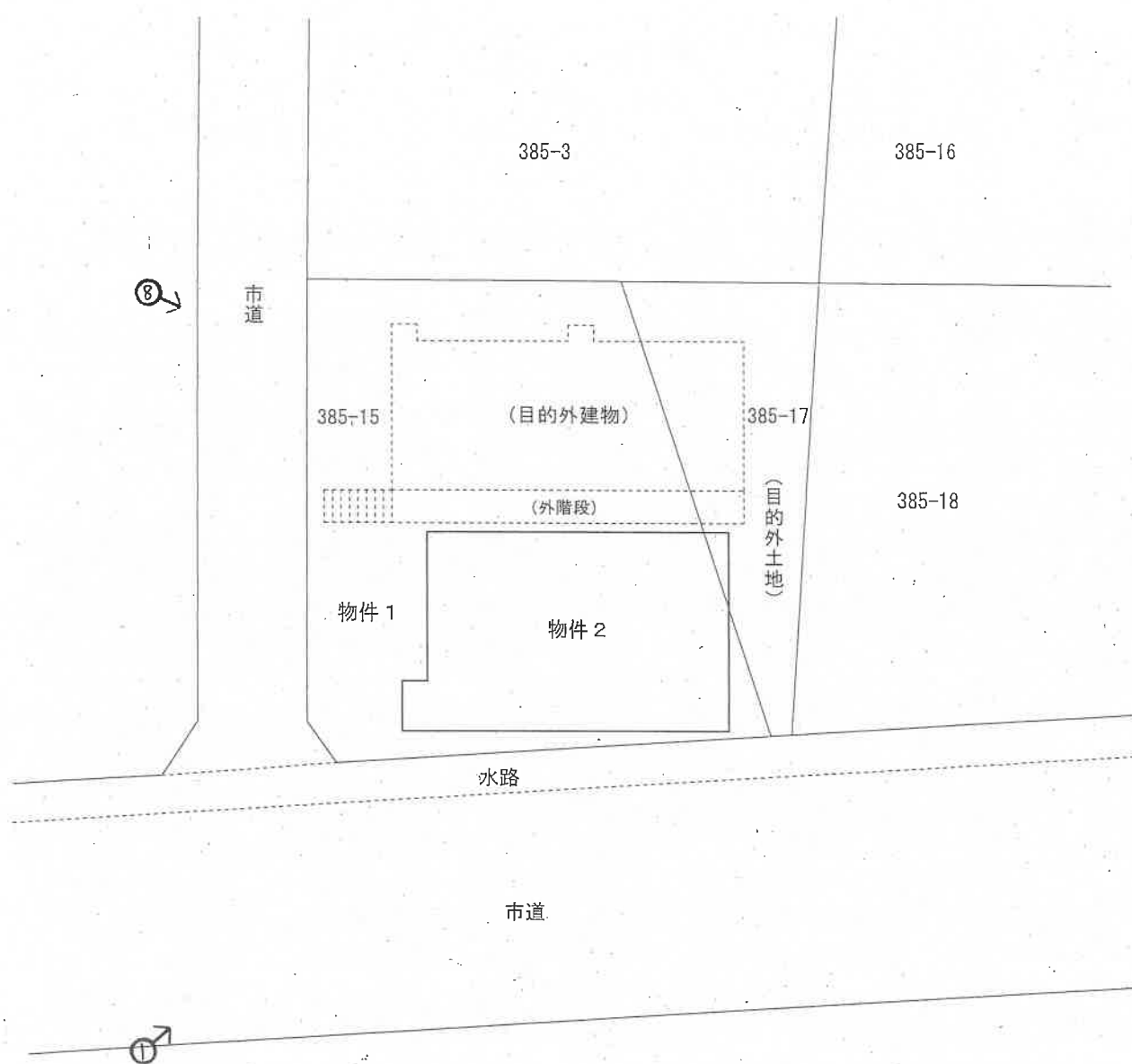
縮尺 1/500

昭和56年8月11日登記

令和6年(又)第7号

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250



評価人作成

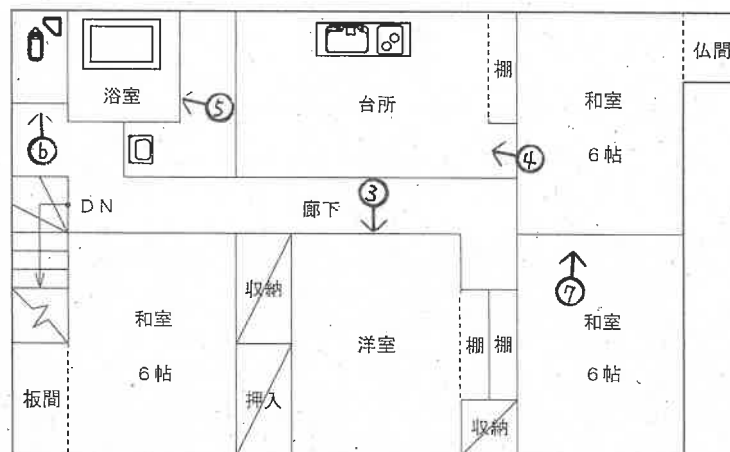
➡ 印は写真撮影位置、方向

(14 枚目)

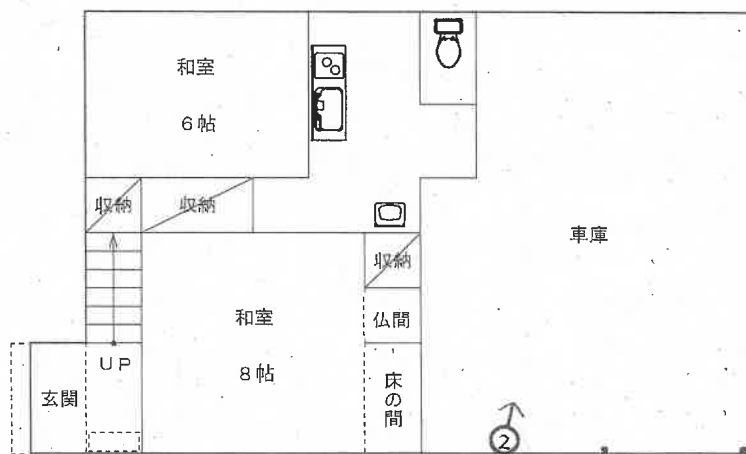
建物間取り略図

物件2

縮尺 1 : 125



2階



1階

評価人作成

(15 枚目)

➡ 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



令和6年(ヌ)第7号、同第9号
令和6年12月10日受理
令和7年1月 7 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 | 上越市大字岩木字高畑 |
| | 地 番 | 385番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市大字岩木字高畑 |
| | 地 番 | 385番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 65.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市大字岩木字高畑 385番地15、385番地17 |
| | 家屋 番号 | 385番15 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 81.15平方メートル
2階 80.52平方メートル |

以上 令和 6年(又)第 9号分



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、物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、物件 2） ☐ 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建物及び下記未登記目的外建物を各々所有し、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 3		
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 ☐ その他の者 上記の者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、「■」の値所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1、2関係)	
所 在	上越市大字岩木字高畑385番地15、385番地17
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☒ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 (概 略)	1階約69.50平方メートル 2階約69.50平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者(A承継人B) ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和53年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(A) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 本件目的外建物は全4室の共同住宅である。 2 本件目的外建物は全室空室の共同住宅で、債務者Bが建物を管理している。 3 本件目的外建物の建築年については先に提出した令和6年(ヌ)第7号事件の現況調査報告書の表記を引用した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1及び物件2の土地は、物件3の建物及び未登記目的外建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件1の土地は南西側で幅員約4メートルの市道岩木北団地7号線に、物件1の土地及び物件2の土地は南東側で幅約1.5メートルの水路を介して幅員約8.5メートルの市道岩木春日山町一丁目線に各々接面する。市道岩木北団地7号線については昭和49年6月29日付第65号により道路位置指定がなされている。
- 3 物件1及び物件2の土地は南西側の間口が約18メートル、奥行きが約17メートルないし18メートルくらい(ただし、南東側の端に角切りあり)の土地で、土地の形状はほぼ、法務局備付の物件1及び物件2の土地の地積測量図のとおりである。
- 4 新潟地方法務局上越支局備付の公図及び物件3の建物の建物図面上の物件1及び物件2の土地の形状と同法務局備付の物件1及び物件2の土地の地積測量図上の土地の形状が合致しない。土地の現況はほぼ地積測量図のとおりであることから、別紙土地建物位置関係図は地積測量図をもとに作成した。
- 5 物件1及び物件2の土地に対する物件2の建物及び未登記目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲については、物件1及び物件2の土地の公簿地積(ただし、地積測量図上の公簿地積と全部事項証明書上の公簿地積が違っているため、地積測量図上の公簿地積である65.86平方メートルを採用した。)を物件3の建物及び未登記目的外建物の1階現況床面積で案分し、
- ① 物件1の土地に対する物件3の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約130.28平方メートル
 - ② 物件2の土地に対する物件3の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約35.48平方メートル
 - ③ 物件1の土地に対する未登記目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約111.57平方メートル
 - ④ 物件2の土地に対する未登記目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約30.38平方メートルとそれぞれ認定した。
- 6 物件3の建物の損傷等については先に提出した令和6年(ヌ)第7号事件の現況調査報告書のとおりであるが、雨漏りは建物の1階部分にも及んでいて、1階和室(8畳)の天井部分に雨漏りの跡が確認できる。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市大字岩木字高畑385番3の所有者：D
 - ② 上越市大字岩木字高畑385番13、同所385番21の所有者：E
 - ③ 上越市大字岩木字高畑385番2、同所385番8、同所385番7、同所385番9の所有者：上越市
 - ④ 上越市大字岩木字高畑385番11、同所385番12の所有者：建設省
 - ⑤ 上越市大字岩木字高畑385番18の所有者：F
 - ⑥ 上越市大字岩木字高畑385番16の所有者：G

(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
■ B (債務者)	1 物件1ないし3の土地建物の所有者であったAは私の父、物件3の建物の共有者であったCは私の母にあたります。父は平成21年6月に他界し、私が物件1及び物件2の土地と物件3の建物のうち父の共有持分を相続しました。また、母は令和4年7月に他界し、私が物件3の建物のうち母の共有持分を相続しました。 2 物件3の建物には私が1人で居住しています。占有関係に変動はありません。 3 物件3の建物の水道管が漏水しているため、上水道は閉栓したままの状態です。漏水個所が特定できていないため、水道を開栓することができないのです。 4 物件3の建物は全般的に雨漏りしています。屋根の修繕をしたくてもお金がないため、そのままにしています。 5 目的外建物は、父が昭和53年ころに建てた共同住宅です。登記はしてありません。父が平成21年6月に他界し、私が未登記目的外建物を相続しました。 6 以前は目的外建物にも賃借人が住んでいましたが、水道を閉栓している関係もあって、現在は誰も居住していません。 7 物件1及び物件2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10日 (火) 16:10-16:20	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10日 (火) 16:45-16:50	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
6年12月27日 (金) 13:00-13:45	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者Bと面談
年 月 日 () : - :		
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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

379-2
379-3
383-2
水
381-6

イ 476-63
ロ 476-71
ハ 518-1
ニ 518-27
ホ 525-1
ヘ 541-10
ト 385-7
チ 392-3
リ 393-5
ヌ 476-115
ル 476-150
ツ づく

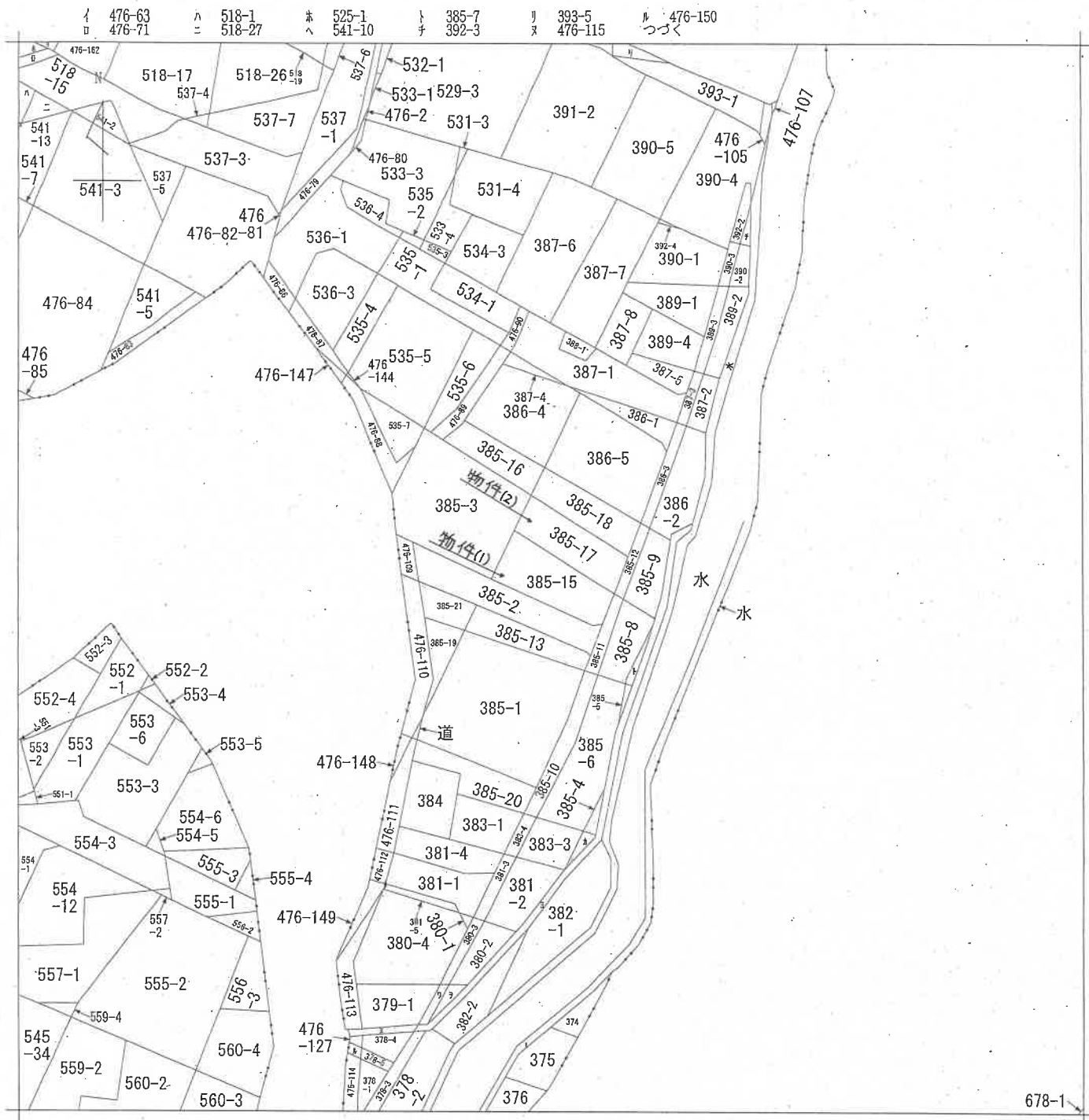
新潟地方方法務局上越支局備付図面写し
(ただし合成図で縮尺は $\frac{1}{600}$ の図面を)
71%縮小したもの

所 在：上越市大字岩木字高畑

所 在：上越市大字岩木字板橋



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 旧土地台帳附属地図
明治28年9月	備付 年月日 (原図)	補記 事項		



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)



A 大字岩木
B 大字岩木

請求部分	所在地	上越市大字岩木字高畑				地番	385番15			
出力尺縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	明治28年9月				備付年月日(原図)			補記事項		

(8 枚目)

ヲ 379-2
リ 379-3
カ 383-2
コ 水
ク 381-6

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)

登記年月日：昭和48年3月7日

257641

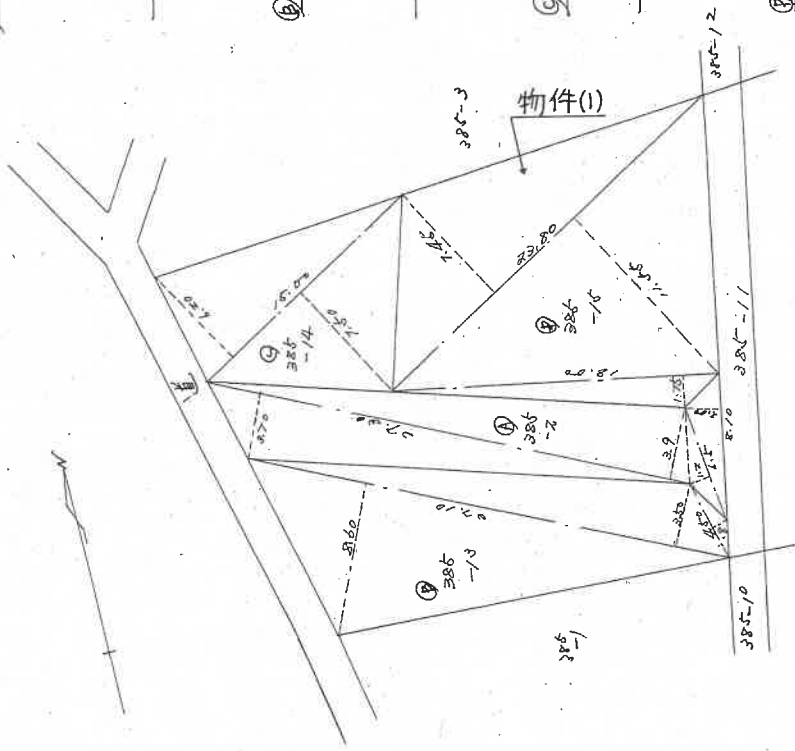
前 385-2

385-14は385-3に合算 後新 同 385-2~3, 385-13, 385-15

測量図

地番	385-1 385-13 385-14 385-15
----	----------------------------

土地の所在 江戸市煙草本町高畑



(日調連 9)

昭和四十八年三月廿八日	製作者	申請人
-------------	-----	-----

① 385-2 $8.10 \times 2.00 = 16.2000$ $6.50 \times 1.20 = 7.8000$ $27.30 \times 3.80 = 106.4400$ $27.30 \times 3.90 = 101.0100$ $\frac{231.4800}{1/2 115.7400 \text{ m}^2}$	② 385-13 $4.50 \times 0.80 = 3.6000$ $27.10 \times 3.50 = 94.8500$ $27.10 \times 8.60 = 233.0600$ $\frac{331.5100}{1/2 165.7550 \text{ m}^2}$	③ 385-14 385-3に合算 $15.00 \times 6.20 = 93.0000$ $15.00 \times 7.50 = 112.5000$ $\frac{205.5000}{1/2 102.7500 \text{ m}^2}$	④ 385-15 $18.00 \times 1.75 = 31.5000$ $27.80 \times 7.45 = 197.3100$ $27.80 \times 11.55 = 294.8700$ $\frac{483.7000}{1/2 241.8500 \text{ m}^2}$
---	---	---	---

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成48年3月7日登記

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和48年3月12日

257642

前 385-3

後・新・同

385-3# 385-14 476-145 476-146 535-8 乙 白筆

審
計

385-3 385-16 385-17 385-18

土地の所在

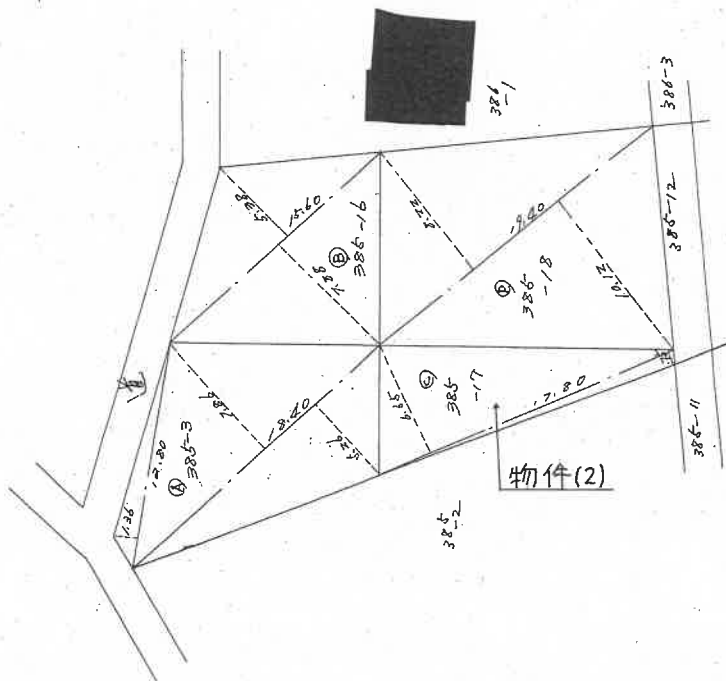
主城市 烟草本局新烟

圖 量 測 積

昭和四十八年九月

作者

申請人



(日 調 連 9)

結

$$\frac{1}{1.350}$$

(日) 本 土 家 庭 醫 生 查 士 會 同 名 氏 (裝)

昭和・平成48年3月12日登記

登記年月日：昭和56年8月11日

533481

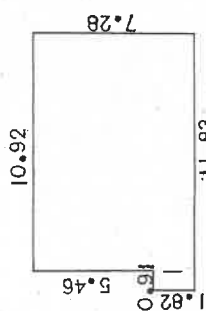
各階平面図

家屋番号 385-15

建物図面

建物の所在 上越市大字岩不字高畑 385-15 385-17

1 階



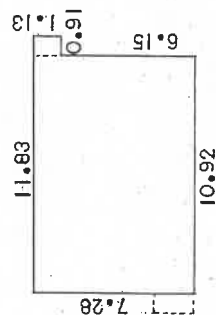
$$1.82 \times 0.91 = 1.6562$$

$$7.28 \times 10.92 = 79.4976$$

$$81.1538$$

床面積 81.15 m²

2 階

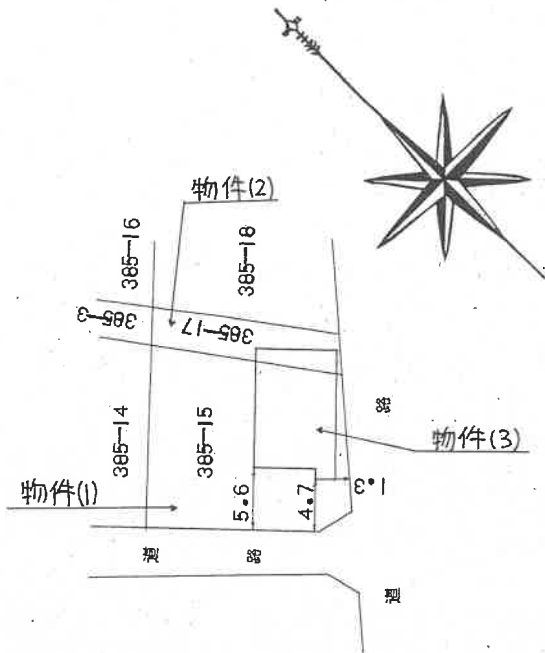


$$1.13 \times 0.91 = 1.0283$$

$$7.28 \times 10.92 = 79.4976$$

$$80.5259$$

床面積 80.52 m²



作製者

昭和56年8月8日
(昭和56年8月8日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

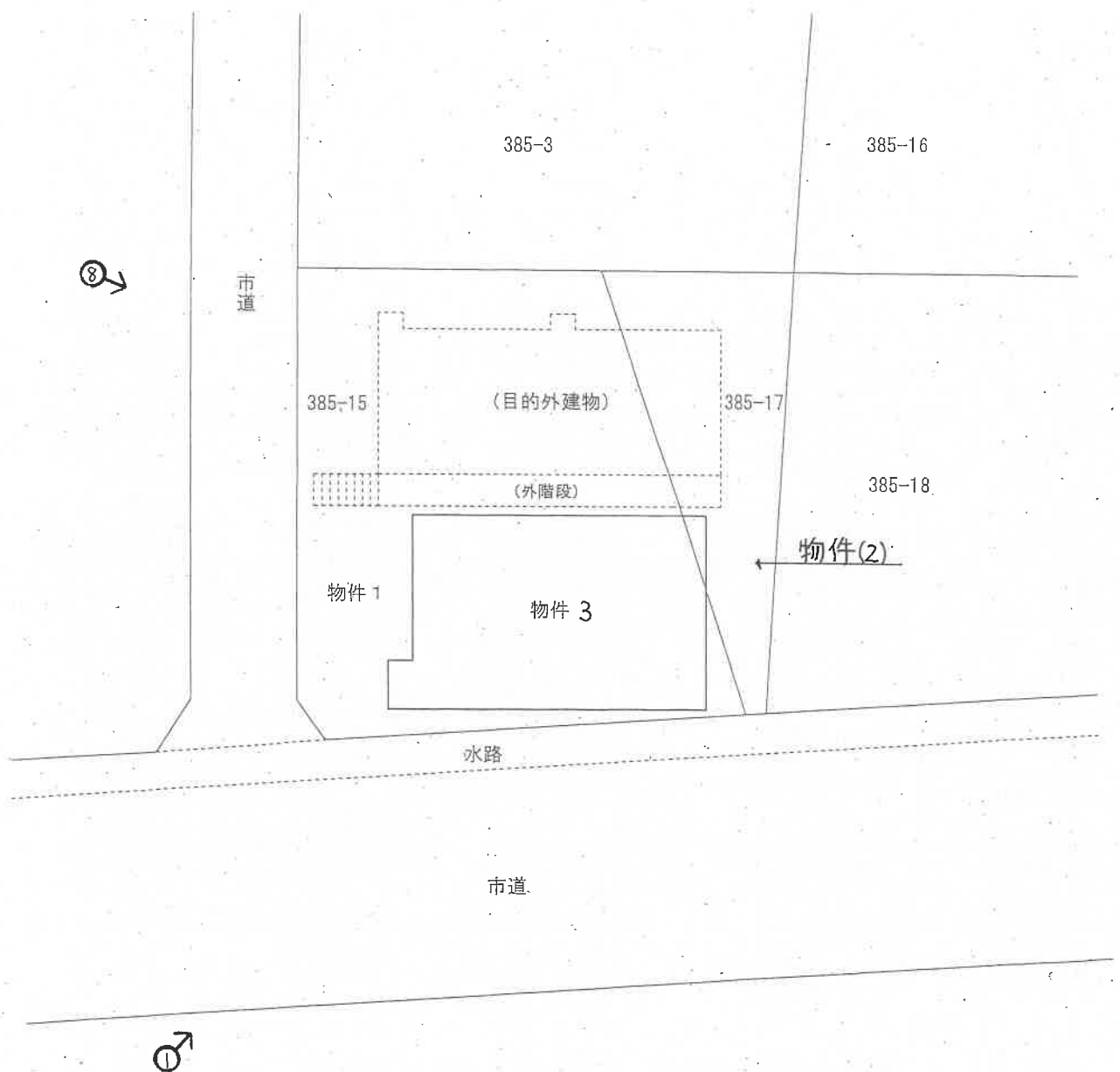
新潟県土地家屋調査士会

昭和56年8月11日登記

令和6年(又)第7号等

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250



評価人作成

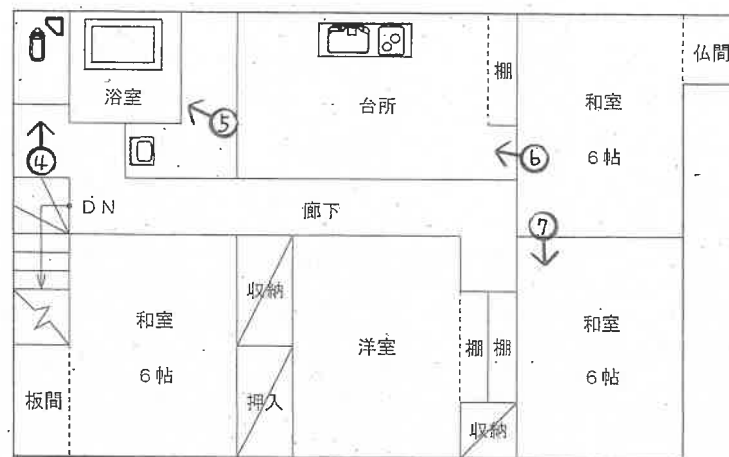
○印は写真撮影位置、方向

令和6年(又)第7号専

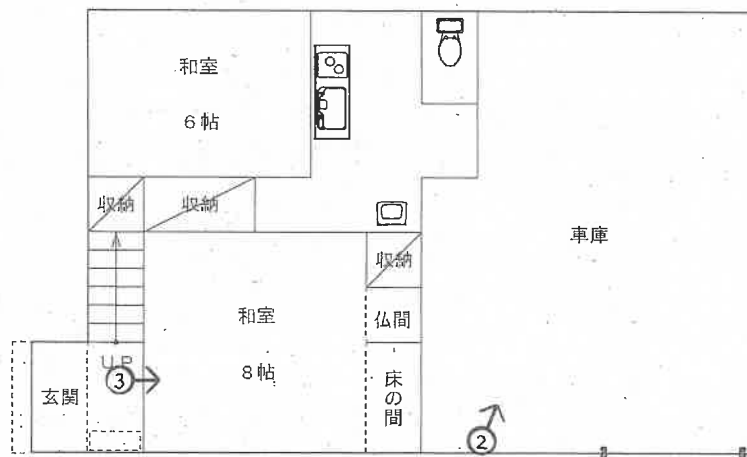
建物間取り略図

物件 3

縮尺 1 : 125



2階



1階

⇒ 印は写真撮影位置、方向

(14枚目)

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7号
令和6年11月6日 現地調査
令和6年11月13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870,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金530,000円
2 (建物)	金340,000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	上越市大字岩木字高畑 3 8 5 番 1 5 宅地 2 4 1.8 5 m ²	ほぼ左記のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	上越市大字岩木字高畑 3 8 5 番地 1 5、 3 8 5 番地 1 7 3 8 5 番 1 5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 8 1.1 5 m ² 2 階 8 0.5 2 m ²	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
	受命物件は、一体利用されている土地と建物の一部であり、物件 1 土地と一体利用されている目的外土地上に、物件 2 建物と未登記目的外建物が存している。		

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「春日山」駅、南西方約 2.4 k m (別添位置図参照)										
付近の状況	近隣は、上越市春日山地区南西方郊外に位置する、造成時期の古い住宅団地である。地域北方には北陸自動車道が東西に走り、東方には上越教育大学が存している。 一部エリアでは、やや狭隘な道路があり、系統・連続性はやや劣る。生活上の便利施設や公共施設等への接近性も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>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>第1種中高層住居専用地域</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>60 %</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	非線引都市計画区域	用途地域	第1種中高層住居専用地域	建ぺい率	60 %	容積率	200 %	防火規制	無
都市計画区分	非線引都市計画区域										
用途地域	第1種中高層住居専用地域										
建ぺい率	60 %										
容積率	200 %										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	物件1は目的外土地と併せて一体利用されており、南東側及び南西側が市道にほぼ等高に接面する角地となっている。 一体利用地としては、南西側間口約 18 m、奥行約 17 ～ 18 m、公簿地積延べ 307.41 m²の概ね正方形地であり、そのうち受命土地は、南西側間口約 18 m、奥行約 11 ～ 17 m、公簿地積 241.85 m²である。										
接面道路	南東側幅員約 8.5 m舗装市道岩木春日山一丁目線（幅約 1.5 m水路介在） 南西側幅員約 4 m舗装市道岩木北団地7号線										
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1及び目的外土地は、物件2建物及び未登記目的外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、南東寄りに受命物件2建物が位置し、北西寄りに目的外建物が存している。 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、供給停止状態） ガス 無（供用区域外） 下水道 有（汚水升設置済、未接続と推察される）										
特記事項	物件1と一体利用されている目的外土地の概要は、以下のとおりである。 上越市大字岩木字高畑 385 番 17 宅地 65.56m²（登記記載） 所有者 建物所有者（A承継人B、C承継人B）										

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 56 年 7 月 29 日新築 約 43 年 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 京壁、化粧合板等 目透し天井等 畳、合板等 電気、給水、排水等 車庫等
床面積(現況)	1 階 81.15 m ² 、2 階 80.52 m ² 、延べ面積 161.67 m ²	
現況用途等	階 層 現況用途 間取り	2 階建 居宅 6 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	建物の外観からは、経年相応の老朽化、摩滅等とも推察されるが、建物内部は雨漏りのため 2 階天井部分が随所に損壊しており、壁や床・畳等が雨水に晒されているにもかかわらず、適切な補修等が全く行われておらず、損壊、腐食や黴等が著しい。 また、水道供給契約が令和元年 5 月から停止されており、トイレや浴室等の汚れも著しく、1 階階段の柱には白蟻による損傷も見られる等、維持管理の程度は劣悪である。	
建物の利用状況	建物所有者が居住しており、第三者の占有は認められない。	
特記事項	建物所有者の説明によれば、水道管の漏水箇所が特定出来ず、上水道は閉栓状態である。	

区 分	目的外建物の概況
所 在	上越市大字岩木字高畑 3 8 5 番地 1 5、3 8 5 番地 1 7
家屋番号	なし（未登記）
種 類	共同住宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階約 69.50 m ² 2 階約 69.50 m ²
所有者	土地所有者（A 承継人 B）
建築時期	昭和 5 3 年頃（推定）
特記事項	特になし

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び目的外土地（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	15,400	1.03	241.85	0.60	2,302,000
目的外土地	15,400	1.03	65.86	0.60	627,000

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－23）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
 $25,900 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 166 \div 15,400 \text{ 円/㎡}$

◇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 +66%

イ 個別格差

角地等 +3%

ウ 地積

物件1については、登記記載の地積を採用。目的外土地については、登記記載の地積は 65.56 ㎡であるが、地積測量図では 65.86 ㎡となっており、地積測量図記載の地積を相当と判断し採用した。

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、更に老朽化・損壊した建物に対して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 60%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	161.67	0.005	101,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 43 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 90 %、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 43 年＋経済的残存耐用年数 0 年))}×観察減価率(1.00－0.90)

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	2,302,000	0.45	法定地上権	1,036,000
目的外土地	627,000	0.45	法定地上権	282,000
合計				1,318,000

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 45 %が相当と判断した。

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) (2 ①㌺) 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	2,302,000	-1,036,000		0.70	0.60	530,000
2	101,000	+710,000	1.00	0.70	0.60	340,000
一括価格 (合計)						870,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

敷地利用権が及ぶ範囲については、建物の規模及び位置並びに土地利用現況等を総合的に勘案して、土地の公簿地積を各建物の建築面積比により按分し、以下のとおり認定した。

- a. 物件2建物：建築面積 (81.15 m²)
- b. 目的外建物：建築面積 (約 69.50 m²)
- c. 物件2建物の敷地利用権価格

$$1,318,000 \text{ 円} \times 81.15 \text{ m}^2 / (81.15 \text{ m}^2 + 69.50 \text{ m}^2) \div 710,000 \text{ 円}$$

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 目的外土地及び目的外建物が存する受命物件の現況から、需給動向等市場性を検討し、需要者が限定され市場性が制約されることを勘案して、土地建物一体としての市場性修正率を70%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。

第6 参考価格資料

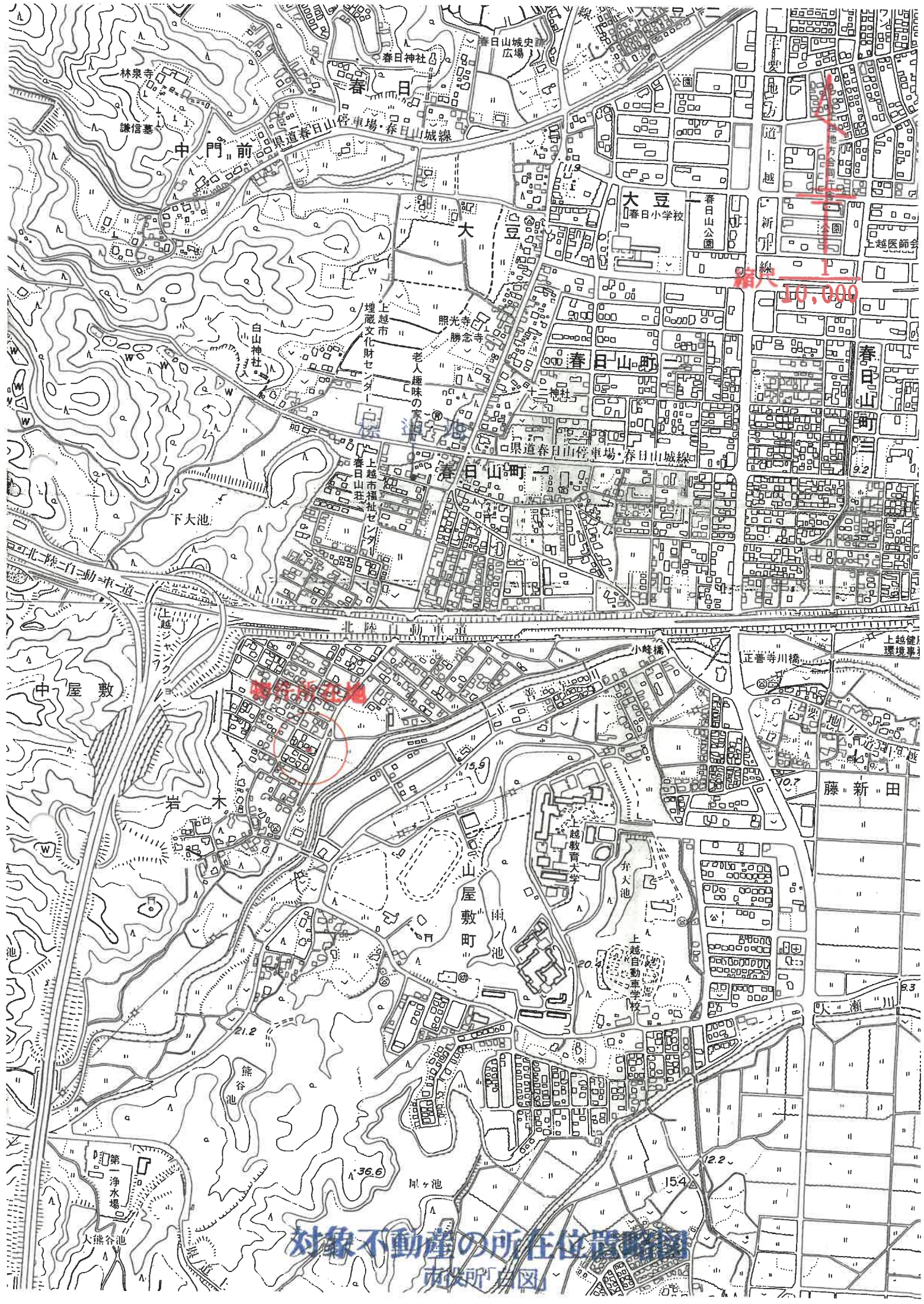
1. 地価公示価格 (上越 - 23)

所 在	上越市春日山町1丁目3483番3「春日山町1-12-36」
価 格	25,900 円/㎡
位 置	春日山駅まで道路距離約 1.8 k m
価 格 時 点	令和 6 年 1 月 1 日
地積、形状	277 ㎡ (間口 1 : 奥行 2、ほぼ整形)
供給処理施設	上水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路	南側幅員約 5.5 m 舗装市道
用途指定等	市街化区域、第 1 種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %・容積率 200 %)
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ、区画整然とした住宅地域

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 (合成図)
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



対象不動産の所在位置略図
南校所「白図」

縮尺 $\frac{1}{600}$

公用

登記年月日：昭和40年3月7日

257641

前 385-2

新 同

385-2~3

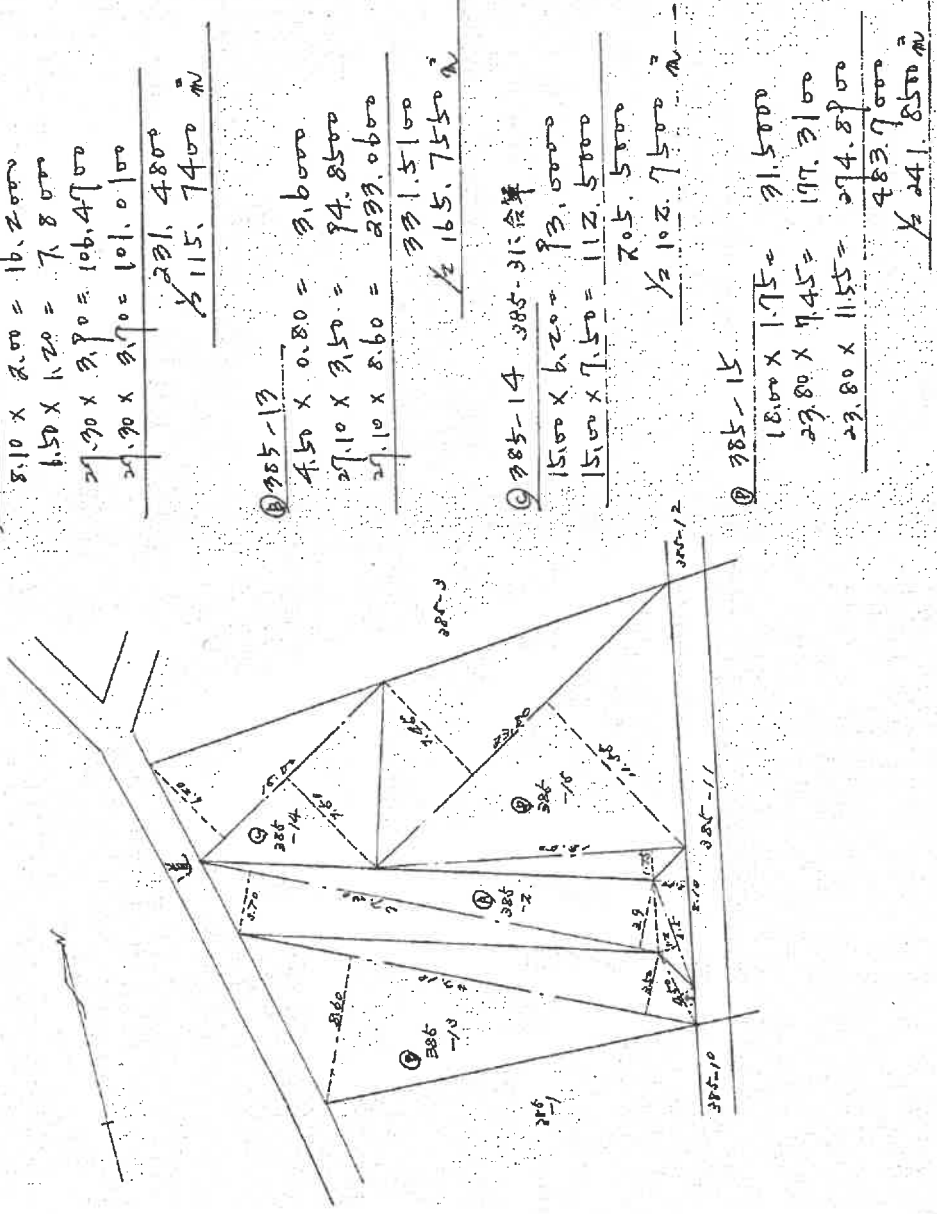
385-13, 385-15

385-14は385-3に合算

測 量 図

番 385-2 385-13 385-14 385-15

土地の所在 城市松本町高田



(日 測 量 9)

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 40 年 3 月 7 日		

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和 40 年 3 月 7 日 登記

縮 尺 1/300

登記年月日：昭和48年3月12日

257642 ⑧ 385-3 後・新同一

385-3は、385-14、476-145、476-146、535-8と合算

積 測 量 図

地 番	385-3 385-14 385-17 385-18
土地の所在	大阪市東淀川区新堀

① 385-3 385-14、476-145、476-146、535-8と合算

$12.80 \times 13.6 = 174.080$

$12.40 \times 7.86 = 97.4640$

$12.40 \times 5.26 = 65.2240$

$25.8 \times 8.16 = 210.5280$

$\frac{1}{2} \times 12.8 \times 40.80 = 260.160$

② 385-16

$15.60 \times 5.38 = 83.9280$

$15.60 \times 7.88 = 123.0480$

$20.6 \times 8.56 = 176.3360$

$\frac{1}{2} \times 10.8 \times 42.80 = 230.6400$

③ 385-17

$17.80 \times 6.65 = 118.3700$

$17.80 \times 0.75 = 13.3500$

$13.1 \times 7.20 = 95.3200$

$\frac{1}{2} \times 6.5 \times 8.60 = 28.1500$

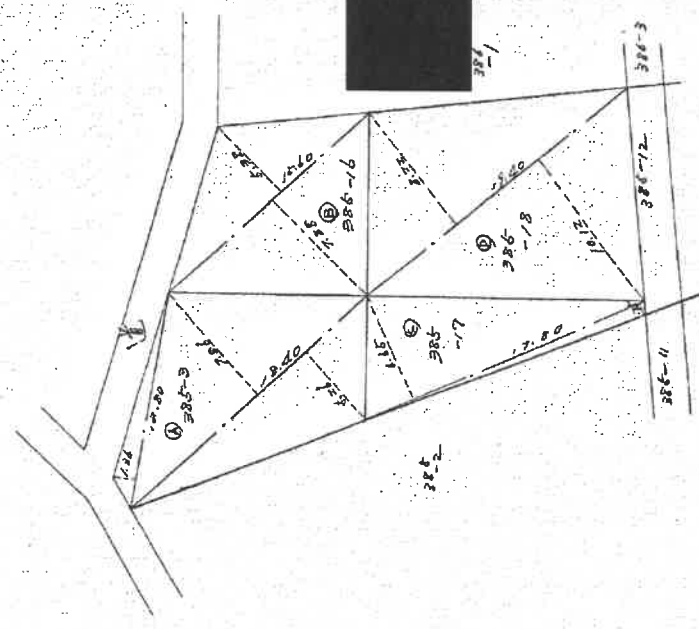
④ 385-18

$19.40 \times 8.22 = 160.4680$

$19.40 \times 10.12 = 196.3280$

$35.5 \times 7.96 = 282.5800$

$\frac{1}{2} \times 7.7 \times 8.80 = 33.8000$



(日 測 量 9)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和49年3月12日登記

縮 尺 1/300

登記年月日：昭和56年8月11日

「法務局備付建物図面及び各階平面図写」(物件2)

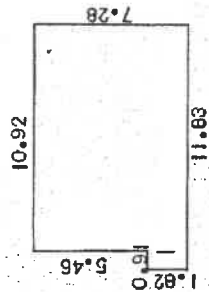
533481

各階平面図

建物図面

家屋番号	385-15
建物の所在	上越市大字岩木字高畑 385-15、385-17

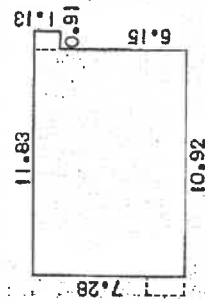
1 階



$1.82 \times 0.91 = 1.6562$
 $7.28 \times 10.92 = 79.4976$
 81.1538

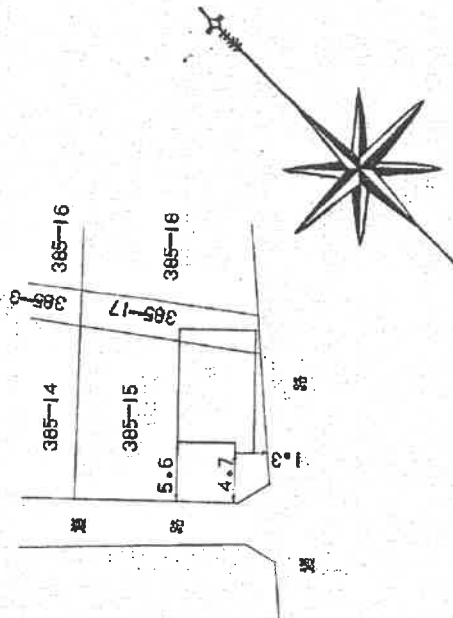
床面積 81.15 m²

2 階



$1.13 \times 0.91 = 1.0283$
 $7.28 \times 10.92 = 79.4976$
 80.5259

床面積 80.52 m²



作製者

昭和56年8月8日 (昭和56年8月8日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

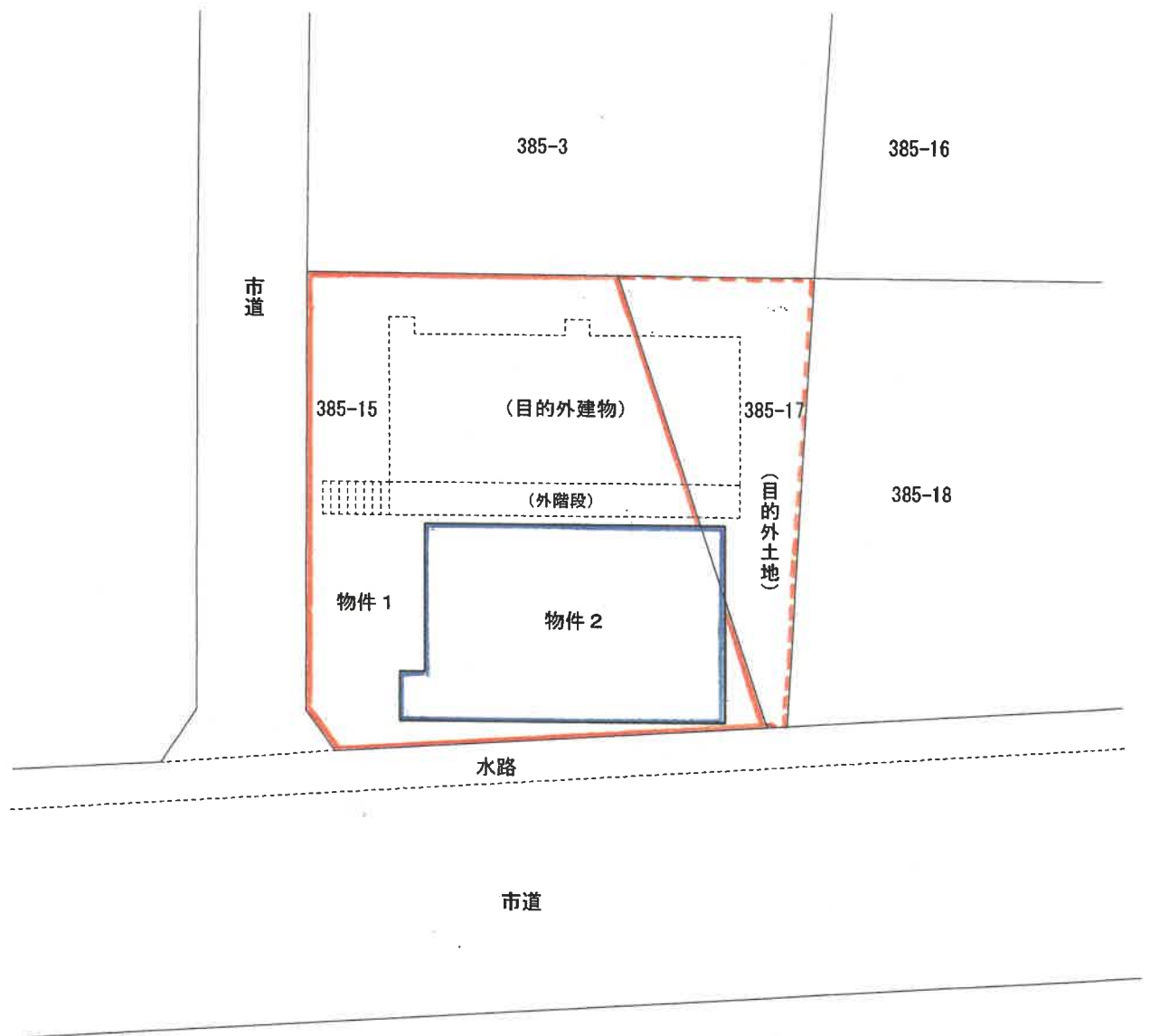
新潟県土地家屋調査士会

昭和56年8月11日登記

令和6年(又)第7号

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250

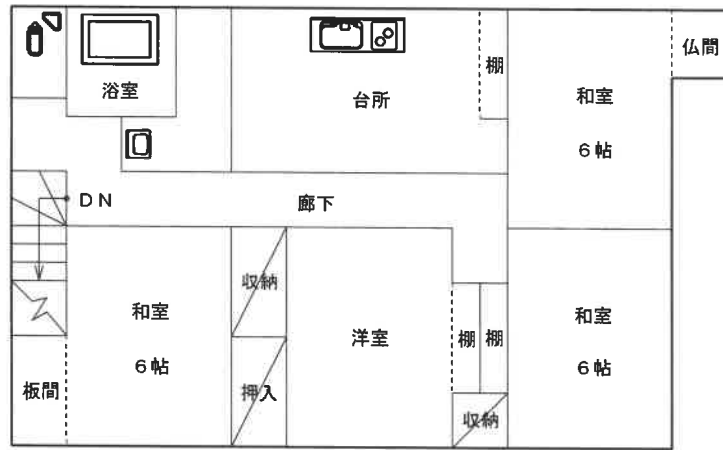
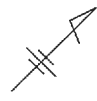


評価人作成

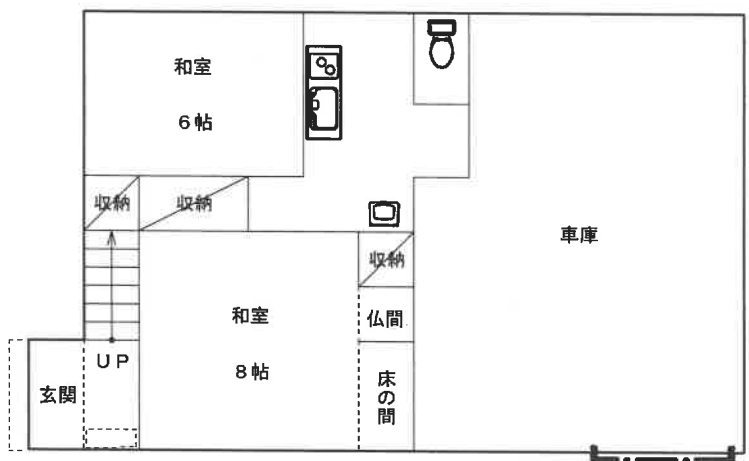
建物間取り略図

物件2

縮尺 1 : 125



2階



1階

令和6年（ヌ）第7号
令和6年（ヌ）第9号
令和6年12月13日 現地調査
令和6年12月18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

1. 「第3 目的物件」記載物件2不動産の評価

物件番号	評 価 額
2（土地）	金170,000円

2. 「第3 目的物件」記載不動産につき一括売却を行うことを前提とした評価

一 括 価 格	
金1,350,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1（土地）	金710,000円
2（土地）	金190,000円
3（建物）	金450,000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	上越市大字岩木字高畑 3 8 5 番 1 5 宅地 2 4 1.8 5 m ²	ほぼ左記のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市大字岩木字高畑 3 8 5 番 1 7 宅地 6 5.5 6 m ²	登記記載の地積は6 5.5 6 m ² であるが、地積測量図では6 5.8 6 m ² となっており、地積測量図記載の地積を相当と判断した。
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	上越市大字岩木字高畑 3 8 5 番地 1 5、 3 8 5 番地 1 7 3 8 5 番 1 5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 8 1.1 5 m ² 2 階 8 0.5 2 m ²	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
	上記受命物件は、一体利用されている土地と建物であるが、一体利用されている土地には物件3建物のほかに未登記目的外建物が存している。		

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及び2）

位置・交通	妙高はねうまライン「春日山」駅、南西方約2.4 km (別添位置図参照)										
付近の状況	近隣は、上越市春日山地区南西方郊外に位置する、造成時期の古い住宅団地である。地域北方には北陸自動車道が東西に走り、東方には上越教育大学が存している。 一部エリアでは、やや狭隘な道路があり、系統・連続性はやや劣る。生活上の利便施設や公共施設等への接近性も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>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>第1種中高層住居専用地域</td></tr> <tr> <td>建ぺい率</td><td>60%</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	非線引都市計画区域	用途地域	第1種中高層住居専用地域	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火規制	無
都市計画区分	非線引都市計画区域										
用途地域	第1種中高層住居専用地域										
建ぺい率	60%										
容積率	200%										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	物件1及び2は一体利用されており、南東側及び南西側が市道にほぼ等高に接面する角地となっている。 一体利用地としては、南西側間口約18 m、奥行約17～18 m、公簿地積延べ307.41 m²の概ね正方形地である。そのうち受命物件2土地は、南東側間口約0.8 m、奥行約17 m、公簿地積65.56 m²、地積測量図では65.86 m²となっている。										
接面道路	南東側幅員約8.5 m舗装市道岩木春日山一丁目線（幅約1.5 m水路介在） 南西側幅員約4 m舗装市道岩木北団地7号線										
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1及び2土地は、物件3建物及び未登記目的外建物の敷地として利用されている。 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り、南東寄りに受命物件3建物が位置し、北西寄りに目的外建物が存している。 隣地との境界は概ね明瞭で、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、供給停止状態） ガス 無（供用区域外） 下水道 有（汚水升設置済、未接続と推察される）										
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 3	
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 56 年 7 月 29 日新築
	経過年数	約 43 年
	経済的残存耐用年数	満了している
仕 様	構 造	木造 2 階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	角波鉄板等
	内 壁	京壁、化粧合板等
	天 井	目透し天井等
	床	畳、合板等
	設 備	電気、給水、排水等
	その他	車庫等
床面積(現況)	1 階 81.15 m ² 、2 階 80.52 m ² 、延べ面積 161.67 m ²	
現況用途等	階 層	2 階建
	現況用途	居宅
	間取り	6 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	建物の外観からは、経年相応の老朽化、摩滅等とも推察されるが、建物内部は雨漏りのため 2 階天井部分が随所に損壊しており、壁や床・畳等が雨水に晒されているにもかかわらず、適切な補修等が全く行われておらず、損壊、腐食や黴等が著しい。 また、水道供給契約が令和元年 5 月から停止されており、トイレや浴室等の汚れも著しく、1 階階段の柱には白蟻による損傷も見られる等、維持管理の程度は劣悪である。	
建物の利用状況	建物所有者が居住しており、第三者の占有は認められない。	
特記事項	建物所有者の説明によれば、水道管の漏水箇所が特定出来ず、上水道は閉栓状態である。	

区 分	目的外建物の概況
所 在	上越市大字岩木字高畑 3 8 5 番地 1 5、3 8 5 番地 1 7
家屋番号	なし（未登記）
種 類	共同住宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階約 69.50 m ² 2 階約 69.50 m ²
所有者	土地所有者（A 承継人 B）
建築時期	昭和 5 3 年頃（推定）
特記事項	特にない

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び2（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	15,400	1.03	241.85	0.60	2,302,000
2	15,400	1.03	65.86	0.60	627,000

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－23）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
 $25,900 \text{ 円/㎡} \times 99.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 166 \approx 15,400 \text{ 円/㎡}$

◇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 +66%

イ 個別格差

角地等 +3%

ウ 地積

物件1については、登記記載の地積を採用。物件2については、登記記載の地積は 65.56 ㎡であるが、地積測量図では 65.86 ㎡となっており、地積測量図記載の地積を相当と判断し採用した。

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、更に老朽化・損壊した建物に対して将来における建物の解体取壊費用等をも勘案のうえ、建付減価補正率を 60%と判定した。

② 物件 3 (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
3	125,000	161.67	0.005	101,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 43 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 90 %、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 43 年＋経済的残存耐用年数 0 年))}×観察減価率(1.00－0.90)

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	2,302,000	0.45	法定地上権	1,036,000
2	627,000	0.45	法定地上権	282,000
合計				1,318,000

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 45 %が相当と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

a. 「第3 目的物件」記載物件2 不動産の評価

前記により求めた価格に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 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
2	627,000	-282,000		0.70	0.70	170,000

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 目的外土地（物件1）と一体利用されている土地であり、目的外建物も存する受命物件の現況から、需給動向等市場性を検討し、需要者が限定され市場性が制約されることを勘案して、市場性修正率を70%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。

ｂ.「第3 目的物件」記載不動産につき一括売却を行うことを前提とした評価

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①㌖ 1②㌗) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2 ①㌗) 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	2,302,000	-1,036,000		0.80	0.70	710,000
2	627,000	-282,000		0.80	0.70	190,000
3	101,000	+710,000	1.00	0.80	0.70	450,000
一括価格 (合計)						1,350,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

敷地利用権が及ぶ範囲については、建物の規模及び位置並びに土地利用現況等を総合的に勘案して、土地の公簿地積を各建物の建築面積比により按分し、以下のとおり認定した。

ａ．物件3建物：建築面積（81.15 ㎡）

ｂ．目的外建物：建築面積（約 69.50 ㎡）

ｃ．物件3建物の敷地利用権価格

$$1,318,000 \text{ 円} \times 81.15 \text{ ㎡} / (81.15 \text{ ㎡} + 69.50 \text{ ㎡}) \approx 710,000 \text{ 円}$$

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 建物敷地は一体ではあるものの、老朽化した目的建物及び目的外建物が存する受命物件の現況等から、需給動向等市場性を検討し、需要者が限定され市場性が制約されることを勘案して、土地建物一体としての市場性修正率を 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。

第6 参考価格資料

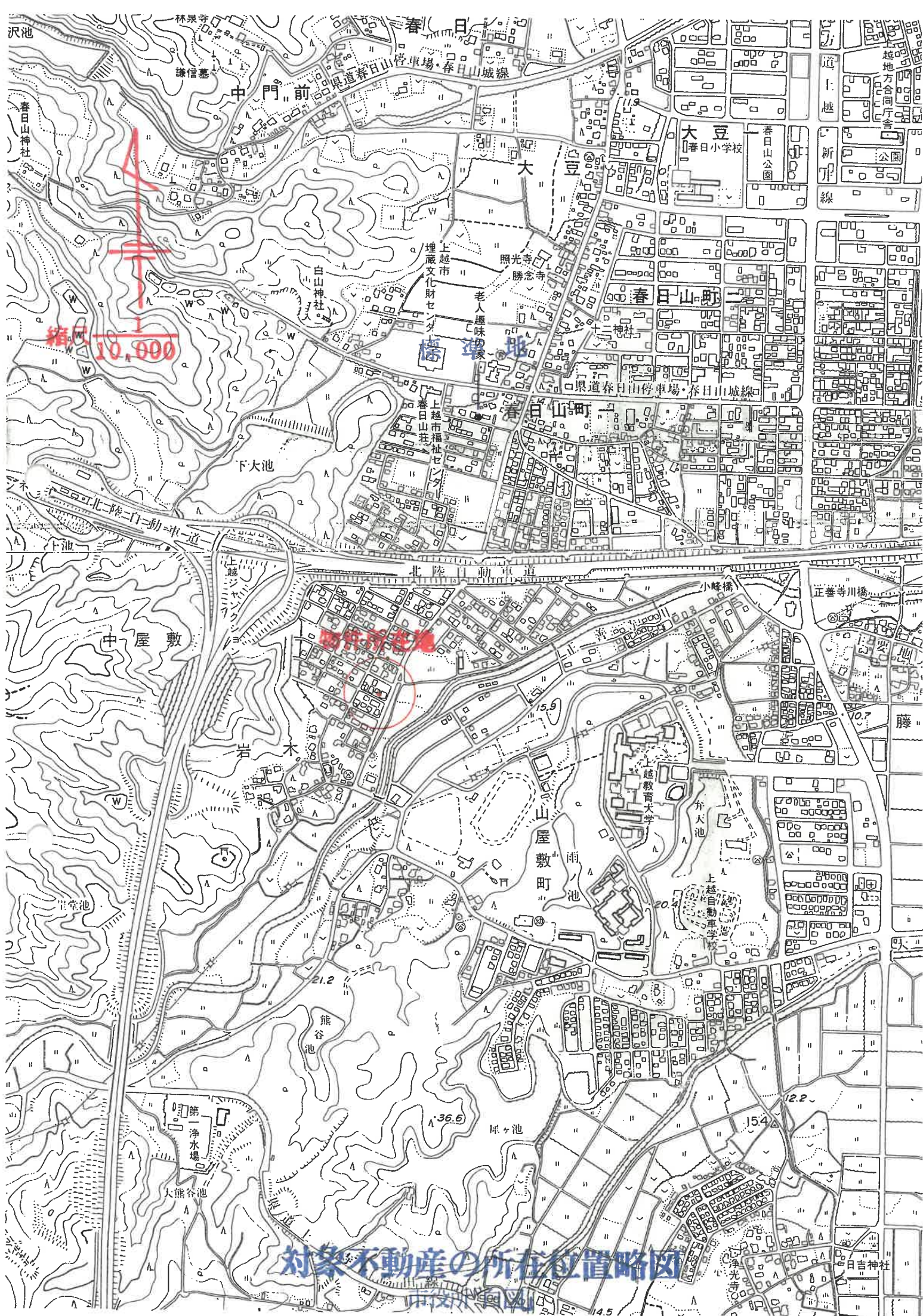
1. 地価公示価格 (上越 - 23)

所 在	上越市春日山町1丁目3483番3「春日山町1-12-36」
価 格	25,900 円/㎡
位 置	春日山駅まで道路距離約 1.8 k m
価 格 時 点	令和 6 年 1 月 1 日
地積、形状	277 ㎡ (間口 1 : 奥行 2、ほぼ整形)
供給施設	上水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路	南側幅員約 5.5 m 舗装市道
用途指定等	市街化区域、第 1 種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %・容積率 200 %)
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ、区画整然とした住宅地域

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：昭和48年3月7日

257641

前 385-2

後 385-2~3

385-14 385-13 385-12 385-11 385-10 385-9 385-8 385-7 385-6 385-5 385-4 385-3 385-2 385-1

地

番

土地の所在

城市松本市内高畑

測量図

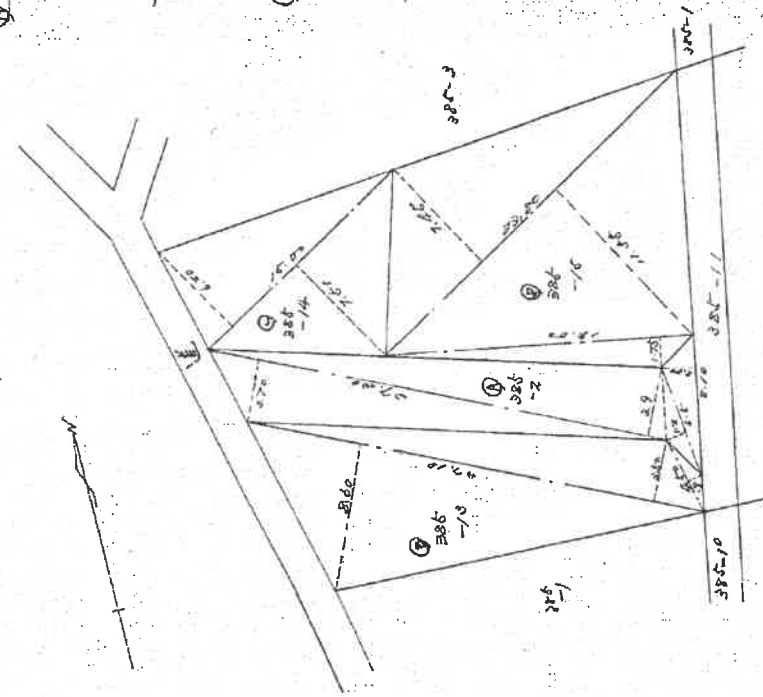
昭和48年3月7日	作製年	月	日	作製者
昭 和 四 八 年 三 月 七 日	作 製 者	申請人		

① 385-2
 $8.10 \times 2.00 = 16.2000$
 $1.50 \times 1.20 = 1.8000$
 $27.30 \times 3.90 = 106.4700$
 $27.30 \times 3.90 = 106.4700$
 $\frac{1}{2} 231.4800$
 $\frac{1}{2} 115.7400 \text{ m}^2$

② 385-13
 $4.50 \times 0.80 = 3.6000$
 $27.10 \times 3.50 = 94.8500$
 $27.10 \times 8.60 = 233.0600$
 $\frac{1}{2} 331.5100$
 $\frac{1}{2} 165.7550 \text{ m}^2$

③ 385-14 385-31 合算
 $15.00 \times 6.20 = 93.0000$
 $15.00 \times 7.50 = 112.5000$
 $\frac{1}{2} 205.5000$
 $\frac{1}{2} 102.7500 \text{ m}^2$

④ 385-15
 $18.00 \times 1.75 = 31.5000$
 $27.80 \times 7.45 = 197.3100$
 $27.80 \times 11.55 = 274.8900$
 $\frac{1}{2} 483.7000$
 $\frac{1}{2} 241.8500 \text{ m}^2$



(日 測 通 9)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和48年3月7日 登記

縮 尺 1/300

登記年月日：昭和48年3月12日

「法務局備付地積測量図写」(物件2)

257642 ⑧ 385-3 後・新同一

385-312. 385-14. 476-145. 476-146. 535-8 合算

積 測 量 図

地 番	385-3 385-14 385-17 385-18
土地の所在	札幌市東区本町四丁目

① 385-3 $385-14. 476-145. 476-146. 535-8$ 合算

$17.80 \times 1.36 = 17.4080$

$18.40 \times 7.86 = 144.6240$

$18.40 \times 5.26 = 96.7840$

258.8160

$\frac{1}{2} 177.4080$

② 385-16

$15.60 \times 5.38 = 83.9280$

$15.60 \times 7.88 = 122.9280$

206.8560

$\frac{1}{2} 103.4280$

③ 385-17

$17.80 \times 6.65 = 118.3700$

$17.80 \times 0.75 = 13.3500$

131.7200

$\frac{1}{2} 65.8600$

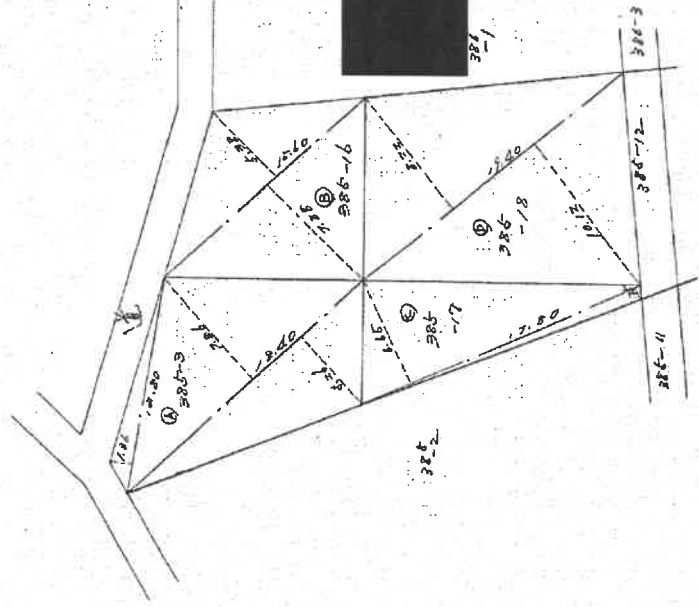
④ 385-18

$19.40 \times 8.22 = 159.4680$

$19.40 \times 0.12 = 2.3280$

355.7960

$\frac{1}{2} 177.8980$



(日 測 通 9)

縮 尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和48年3月12日登記

登記年月日：昭和56年8月11日

公用

533481

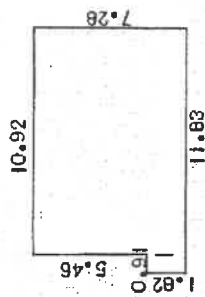
各階平面図

家屋番号 385-15

建物図面

建物の所在 上越市大字赤木 字高畑 385-15、385-17

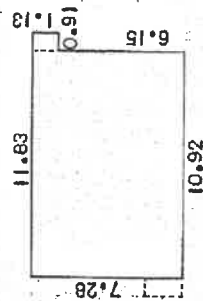
1 階



$1.82 \times 0.91 = 1.6562$
 $7.28 \times 10.92 = 79.4976$
 81.1538

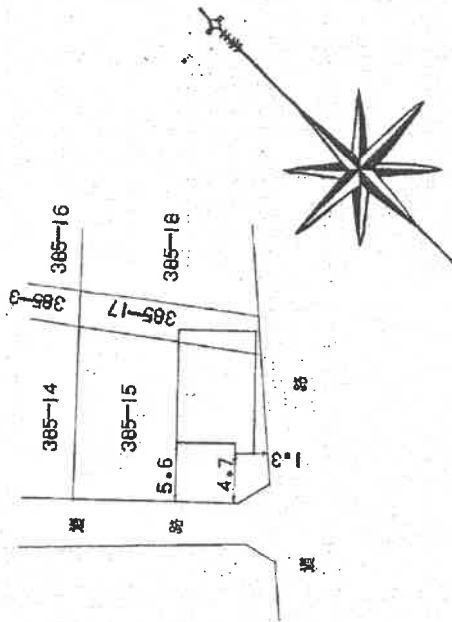
床面積 81.15 ㎡

2 階



$1.13 \times 0.91 = 1.0283$
 $7.28 \times 10.92 = 79.4976$
 80.5259

床面積 80.52 ㎡



作製者

昭和56年8月8日
(昭和56年8月8日作成)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

昭和56年8月//日登記

令和6年(又)第7号
令和6年(又)第9号

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250



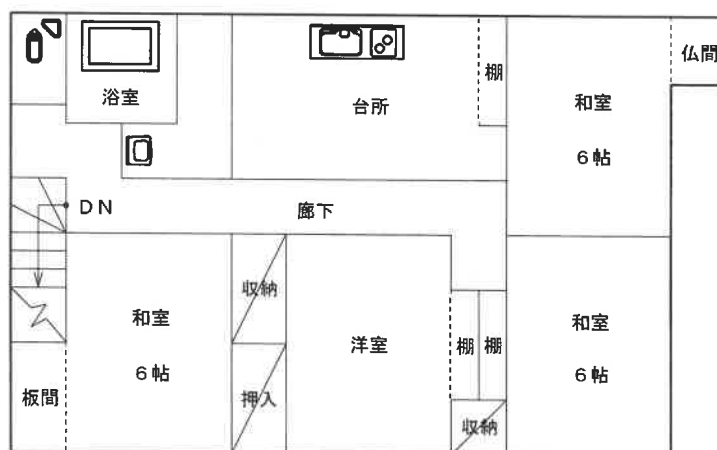
評価人作成

令和6年(又)第7号
令和6年(又)第9号

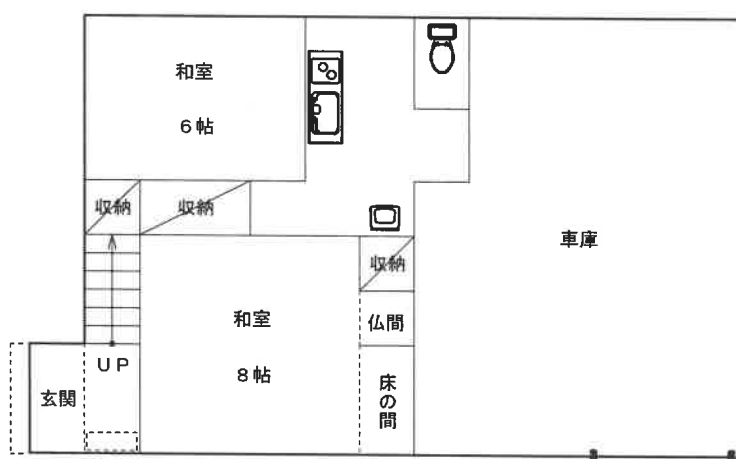
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件3



2階



1階

評価人作成