

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)
3	700,000 560,000		140,000	53,552	7,650
備考					



物 件 目 録

3 所 在 糸魚川市上刈四丁目 479番地1、480番地1

家屋 番号 479番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 80.00平方メートル
2階 65.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 9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

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 その他買受への参考となる事項

【物件番号3】

- 1 本件建物のために、次の敷地につき借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

- (1) 地番 479番1

地積 175.95平方メートル

所有者B

- (2) 地番 480番1

地積 156.02平方メートル

所有者C

- 2 上記1の(1)及び(2)につき地代の滞納あり。

《 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

3 所 在 糸魚川市上刈四丁目 479番地1、480番地1

家屋 番号 479番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 80.00平方メートル
2階 65.00平方メートル



令和6年(ケ)第15号
令和6年8月28日受理
令和6年10月3日提出

現況調査報告書 (物件3関係)

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

3 所 在 糸魚川市上刈四丁目 479番地1、480番地1

家屋 番号 479番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 80.00平方メートル
2階 65.00平方メートル



(建物用〈単独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	新潟県糸魚川市上刈四丁目6番17号
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
そ の 他 の 事 項	1 物件3の建物の2階西側洋室の上に小屋裏物置部分(約4メートル×約4.5メートル)が存在する。小屋裏物置部分については階数及び床面積に換算しない。同部分には納戸部分に付設された梯子を利用して昇降する。 2 物件3の建物の2階北東側洋室及び南東側洋室には各々ロフト(各約1.82メートル×約3.64メートル)が付設されている。 3 物件3の建物の西側外壁が一部損壊している。物件3の建物の2階西側洋室の壁面に雨漏り等によるシミが付着していて、西側外壁の損壊部分から雨水等が建物内部に浸透しているおそれが高い。 4 物件3の建物の1階LDK室、玄関部分には足の踏み場もないほどの大量の生活ゴミが存在する。 5 物件3の建物の占有については債務者兼建物所有者Aの陳述及び糸魚川市ガス水道局担当者に対する聴取(水道供給契約の契約者はAで、現在水道供給契約は継続中)から所有者占有と認定した。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所 在	糸魚川市上刈四丁目		
地 番	479番1		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □道		
地 積	175.95平方メートル (■全部 □ 平方メートル)		
所 有 者	□建物所有者 ■その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
■関係人(■A(債務者兼建物所有者))の陳述／■提示文書(回答書)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	平成16年2月16日(物件3の建物の新築時)ころ		
最 初 の 契 約 日	平成15年10月1日		
契 約 等 期 間	平成15年10月1日から ■令和15年9月30日まで30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	毎月金9388円 (毎月末日限り翌月分支払)		
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6年9月13日現在 金7万5104円)		
契 約 解 除	■ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	■ない □ある [□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 令和 年()第 号)		
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)		
所 在	糸魚川市上刈四丁目	
地 番	480番1	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 道	
地 積	156.02平方メートル (☒ 全部 ☐ 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)	
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり	
■関係人(■A(債務者兼建物所有者))の陳述／■提示文書(回答書、賃貸借契約書)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	平成16年2月16日(物件3の建物の新築時)ころ	
最 初 の 契 約 日	平成15年10月1日	
契 約 等 期 間	平成15年10月1日から ☒ 令和15年9月30日まで30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(D承継人E、E承継人C) ☐ 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	毎月金8142円 (毎月末日限り翌月分支払)	
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6年9月10日現在 金5万6994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

その他の事項

- 1 目的外土地(糸魚川市上刈四丁目479番1、同所480番1の土地)は東側で幅員約10メートル(車道約7.5メートル、対岸側歩道約2.5メートル)の市道大野糸魚川2号線に接面する。
- 2 市道大野糸魚川2号線は北側に向かって傾斜のある道で、目的外土地(糸魚川市上刈四丁目480番1の土地)は南側隣地よりも約0.5メートル低い。また、目的外土地(糸魚川市上刈四丁目480番1の土地)は北側隣地よりも約1.7メートル高い。
- 3 目的外土地(糸魚川市上刈四丁目479番1及び同所480番1の土地)の西側は崖地である。
- 4 物件3の建物の建物図面が作製された平成16年2月18日以後に糸魚川市上刈四丁目479番1の土地は同土地と同所479番3の土地に、同所480番1の土地は同土地と同所480番6の土地にいずれも分筆されていることから、物件3の建物図面上の目的外土地の形状は現況と合致しない。
- 5 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 糸魚川市上刈四丁目478番1の所有者：F
- ② 糸魚川市上刈四丁目479番2、同所480番3、同所480番4、同所481番3(いずれも公衆用道路)、同所479番3、同所480番6、同所480番5、同所481番6の所有者：糸魚川市
- ③ 糸魚川市上刈四丁目480番2の所有者：G
- ④ 糸魚川市上刈四丁目473番の所有者：H

(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 (債務者兼建物所有者)	1 物件3の建物には私が単身で居住しています。 2 物件3の建物は建物の西側の外壁が強風のため一部損壊しました。外壁の補修は行っていません。 3 物件3の建物の不具合ですが、外壁が損壊した以外には特に目立った不具合はありません。 4 物件3の建物はオール電化の建物です。 5 私はBとの間で平成15年10月1日に目的外土地(糸魚川市上刈四丁目479番1の土地)についての賃貸借契約を締結しました。契約の概要は、目的が建物所有目的、賃貸借期間が平成15年10月1日から30年間、賃料は月額9388円で、毎月末日限り翌月分の賃料を支払う、敷金等なしという内容です。
■ C (目的外土地の所有者)	6 私はDとの間で平成15年10月1日に目的外土地(糸魚川市上刈四丁目480番1の土地)についての土地賃貸借契約を締結しました。賃貸借契約の概要は契約の目的が建物所有目的、賃貸借期間が平成15年10月1日から30年間、賃料は月額8142円(3.3平方メートルあたり1900円)で、毎月末日限り翌月分の賃料を支払う、敷金等なしという内容です。 7 地代の滞納が発生しています。 借地契約の回答書中、「賃貸借契約の解約の意思表示の有無」欄は「無」に訂正します。Aに対し内容証明郵便等で契約解除の意思表示をしたり、建物収去土地明渡の裁判を提起しているようなことは一切ありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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3日（火） 9：50－10：00	新潟地方法務局糸魚川支局	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9月3日（火） 10：20－10：30	糸魚川市役所市民課等	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参（令和6年9月6日名寄帳写等取得）。道路調査
6年9月3日（火） 10：40－10：50	目的物件所在地	外観調査
6年9月6日（金） 15：00－15：10	当庁	目的外土地に対する借地契約の照会書送付（令和6年9月13日 Cから回答書等受領。令和6年9月17日 Bから回答書受領）
6年9月12日（木） 10：45－10：55	糸魚川市ガス水道局	水道供給契約等の照会書持参（同日、糸魚川市ガス水道局担当者から聴取）
6年9月25日（水） 10：00－10：50	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼建物所有者 A と面談
6年10月3日（木） 12：10－12：15	当庁	C から電話聴取

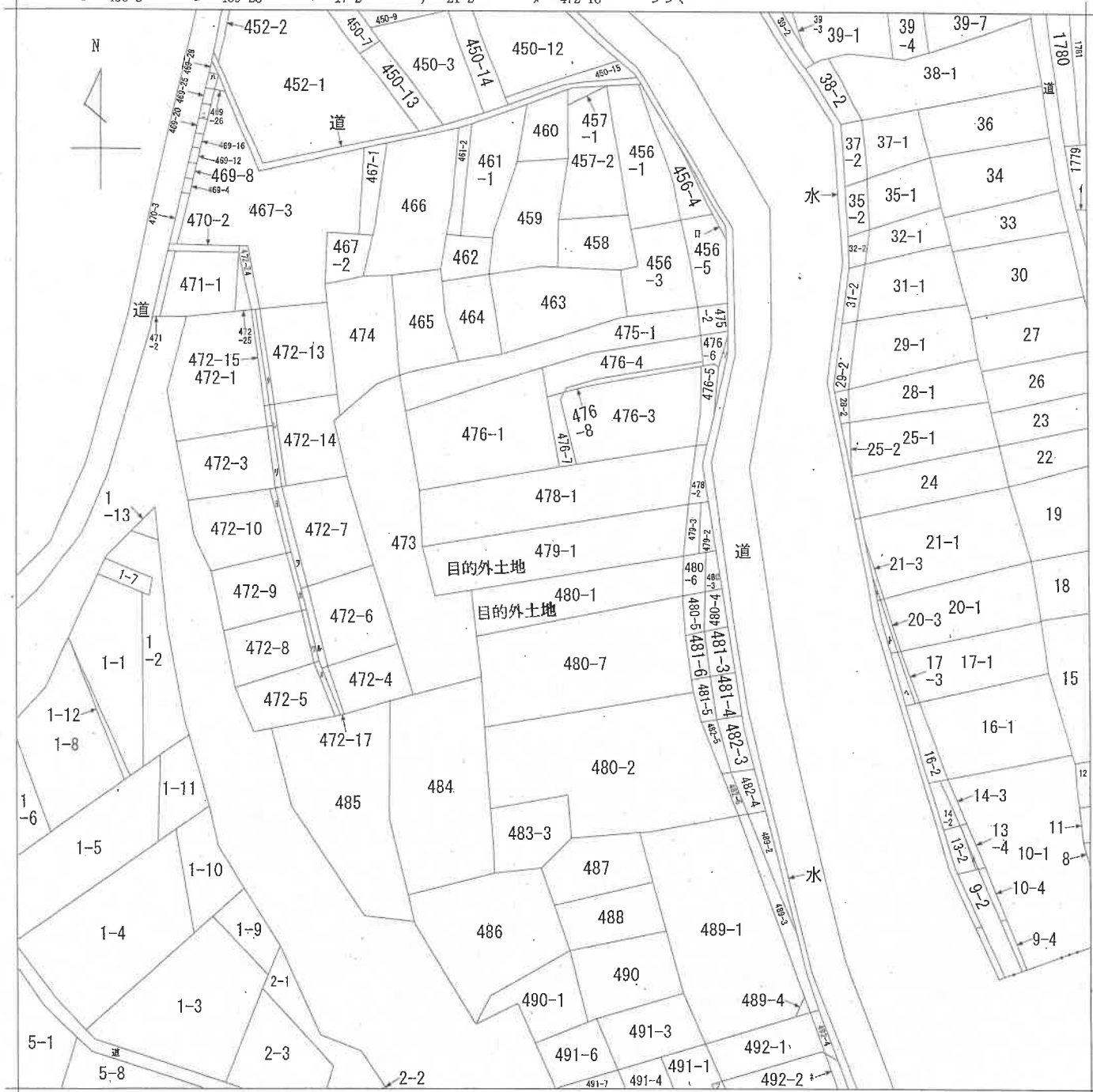
(特記事項)

- ☐ 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。
- 令和6年9月25日
- ① 債務者兼所有者Aが不在で、目的物件は施錠されていたので、立会人Iを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させ、目的物件内に立ち入った。
- ② 目的物件の現況調査を行っていたところ、債務者兼所有者Aが帰宅した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

イ 1778 ハ 469-27 ホ 13-3 ト 20-2 リ 472-16 ル 472-19
 □ 456-2 ニ 469-23 ヘ 17-2 フ 21-2 ヌ 472-18 ヅ つづく



新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し
 (ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	糸魚川市上刈四丁目				地番	479番1			
出力縮	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
作成年月日					備付年月日 (原図)	平成5年10月1日			補記事項	

(8 枚目)

7 472-20
ワ 472-21
ル 472-22
ヨ 472-23
タ 472-26
レ 472-27
ソ 476-2
ツ 491-2
ネ 492-3

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)

(9 枚目)

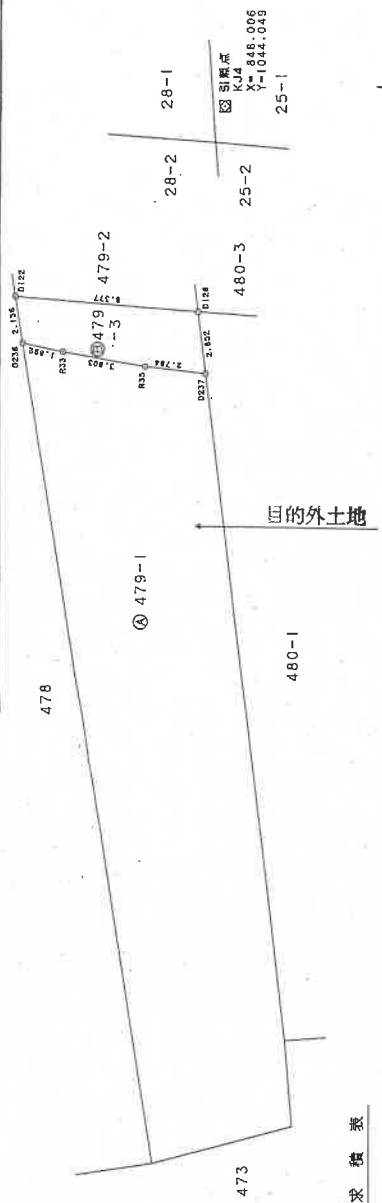
登記年月日：平成16年12月15日

004347

④ 479-1 H16.12.15

地番 479-3, -1
土地の所在 糸魚川市大字 上列四丁目 字

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し (ただし A3をA4に縮小)



座標求積表

地番	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	(Y _{n+1} - Y _n)	距離
④ 479-3	D126	849.202	1034.707	9004.020314	8.377	
	D122	857.555	1035.345	8298.290175	2.136	
	D236	857.217	1033.236	-2263.820076	1.892	
	R33	855.364	1032.854	-5781.916692	3.803	
	R35	851.619	1032.195	-6720.621645	2.784	
	D237	848.853	1031.876	-2494.044292	2.852	
		併合面積		41.907784		
		地積		20.9538920	㎡	
		地積		20.95	㎡	

地番	測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	(Y _{n+1} - Y _n)	距離
④ 479-1	公	196.91	1044.049	0-00-00	41.007	
	公	196.91	1044.049	0-00-00	41.007	

引張点一覧表

引張点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	(Y _{n+1} - Y _n)	距離
KJ4	848.006	1044.049	0-00-00	41.007	
KJ6	811.684	1025.015	0-00-00	41.007	
D126	849.202	1034.707	69-38-22	9.418	
D122	857.555	1035.345	109-59-40	12.921	
D236	857.217	1033.236	102-46-11	14.204	
R33	855.364	1032.854	95-39-33	13.397	
R35	851.619	1032.195	79-17-41	12.392	
D237	848.853	1031.876	66-19-27	12.202	

任意座標

作製者

平成16年 9月 29日作製

申請人

縮尺 1/250

平成16年 9月 29日作製

④ 479-1
KJ4
X=848.006
Y=1044.049

引張点
KJ6
X=811.684
Y=1025.015

登記年月日：平成16年12月21日

004351

H16.12.21

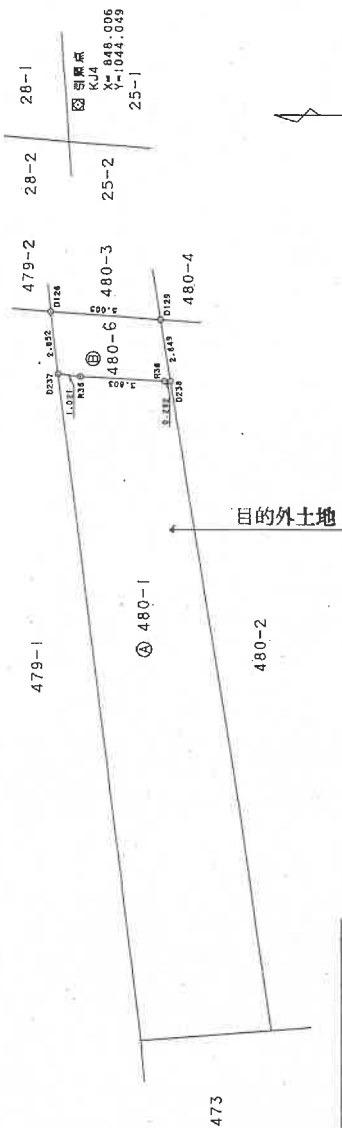
④ 480-1

所在図・地形図・地積測量図

地番 480-6, -1

土地の所在 糸魚川市大字 上刈四丁目 字

平成十六年十二月二十一日登記



座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	$\alpha n+1$	$Xn+1$	$Yn+1$	距離
D129	844.209	1034.363	5639.347076	5.005			
D126	849.202	1034.707	4805.179308	2.852			
D237	848.853	1031.876	-1406.446988	1.021			
R36	847.839	1031.760	-4963.797360	3.803			
R38	844.042	1031.549	-4218.003861	0.292			
D238	843.750	1031.551	172.269017	2.849			
		逆面積	28.547192				
		面積	14.2735960				
		地積	14.27	m ²			

地番	座標	Xn	Yn	$\alpha n+1$	$Xn+1$	$Yn+1$	距離
D129	844.209	1034.363	5639.347076	5.005			
D126	849.202	1034.707	4805.179308	2.852			
R36	847.839	1031.760	-4963.797360	3.803			
R38	844.042	1031.549	-4218.003861	0.292			
D238	843.750	1031.551	172.269017	2.849			
		逆面積	28.547192				
		面積	14.2735960				
		地積	156.02	m ²			

引照点一覧表

引照点	KJ4	X座標	Y座標	きょう角	距離
KJ6	811.684	1025.015	0-00-00	41.007	
D129	844.209	1034.363	40-56-18	10.404	
D126	849.202	1034.707	69-38-22	9.418	
D237	848.853	1031.876	66-19-27	12.202	
R36	847.839	1031.760	61-33-55	12.290	
R38	844.042	1031.549	44-44-56	13.113	
D238	843.750	1031.551	43-32-18	13.203	

在籍座標

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成16年2月18日

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し（ただし A3をA4に縮小）

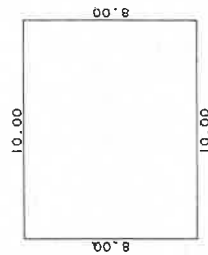
201345 各階平面図 建物図面

家屋番号 479-1

建物の所在 糸魚川市上刈四丁目479番地1・480番地1

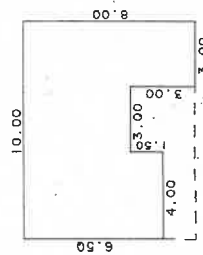
平成16年2月18日登記

1 階

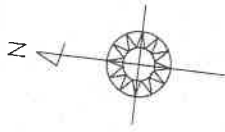


求 積 表	
$8.00 \times 10.00 =$	80.0000
床面積	80.00 m ²

2 階

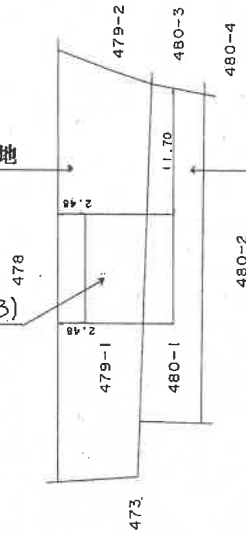


求 積 表	
$6.50 \times 4.00 =$	26.0000
$5.00 \times 3.00 =$	15.0000
$8.00 \times 3.00 =$	24.0000
合 計	65.0000
床面積	65.00 m ²



目的外土地

物件(3)



目的外土地

作 製 者

(平成16年2月18日登記)

縮 尺 1/250

申 請 人

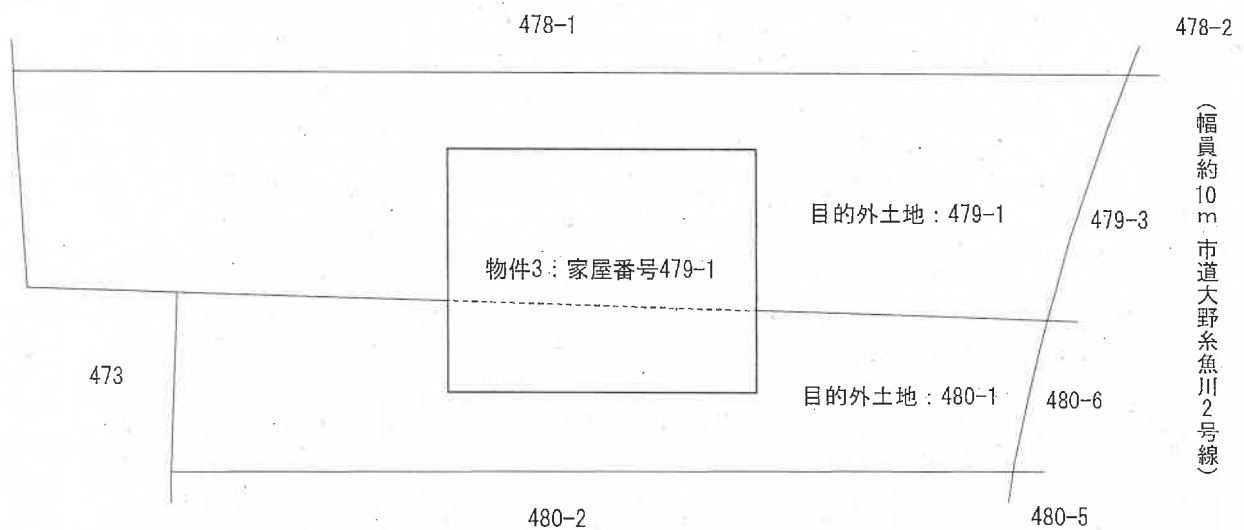
縮 尺

1/500

土地建物位置関係図（概略）

（物件3）

縮尺＝1/250

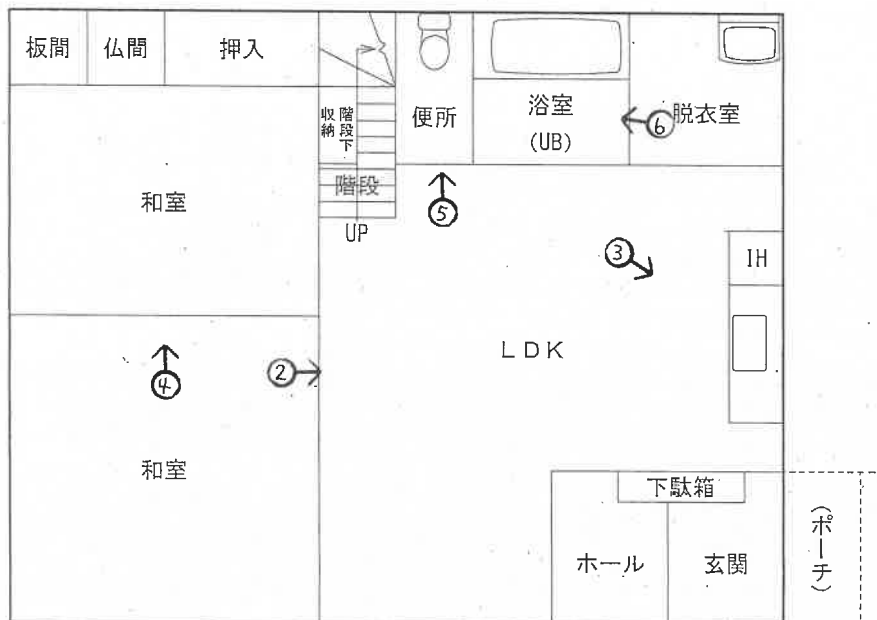


① 印は写真撮影位置、方向

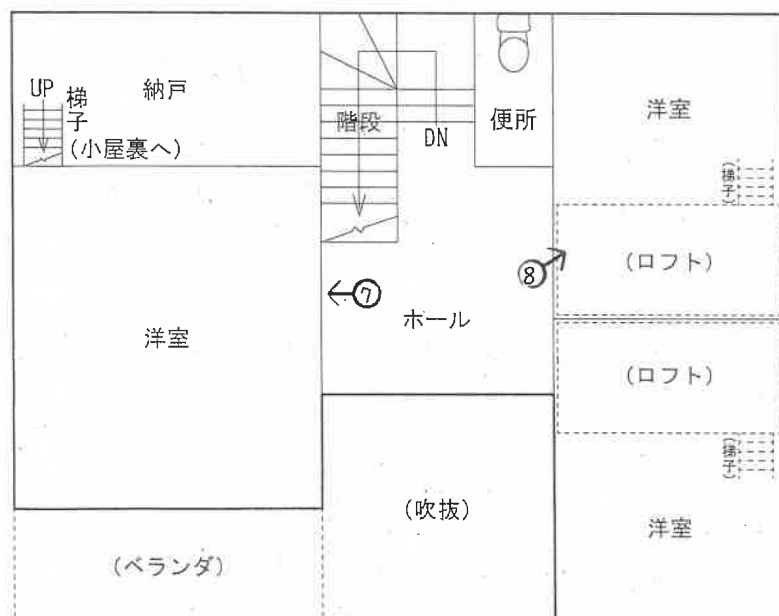
※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

間取図（物件3）

縮尺＝1/100



[1階]



[2階]

間取図（物件3）

縮尺＝1/100

寸法：m

一点鎖線：2階形状



[小屋裏：概測約18㎡]

$$4.0 \times 4.5 = 18\text{㎡}$$

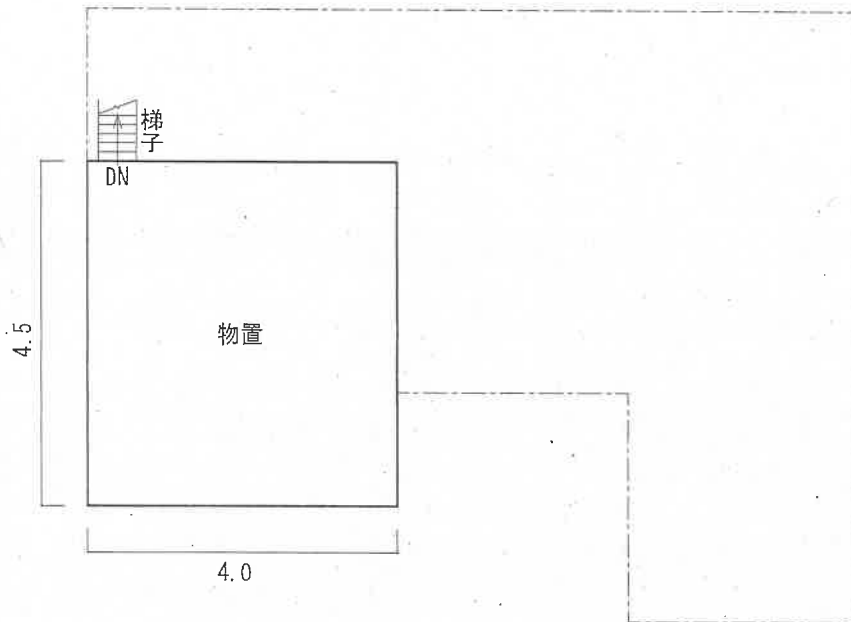


写真 /



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

吉 田 巧 殿

令和 7年 3月31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につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった
ので、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更すること
について、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してくだ
さい。

当庁ファクシミリ番号 [REDACTED]

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 3月 31日

評価人

吉 田 巧



物 件 目 録

3 所 在 糸魚川市上刈四丁目 479番地1、480番地1

家屋 番号 479番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 80.00平方メートル
2階 65.00平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年 (ケ) 第15号
令和6年 9月25日 現地調査
令和6年10月 8日 評 価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書
(物 件 3)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 巧

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
3（建物）	金 1, 1 6 0, 0 0 0 円

上記評価額は、物件3の建物価格に敷地利用権価格を加算した価額である。

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

(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
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	糸魚川市上刈四丁目 479番地1、480番地1 479番1 居宅 木造合金メッキ鋼板葺2階建 1階 80.00平方メートル 2階 65.00平方メートル	
特 記 事 項			
○物件3には、小屋裏物置部分(約18㎡(概測))が存在する。 ○物件3の敷地(目的外土地)は地番479番1、480番1であり、当該土地の所有者と物件3の所有者は賃貸借関係にある。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件3建物の敷地（目的外土地）の概況及び利用状況

位 置 ・ 交 通	本物件は、えちごトキめき鉄道日本海ひすいライン「糸魚川」駅の南方・道路距離約 1.9 k m、バス停留所「美山団地入口」の南方・道路距離約 220 m（徒歩約 3 分）の場所に位置する。
付 近 の 状 況	本物件の属する地域は、郊外の傾斜丘陵地に戸建住宅が建ち並んで形成された既成の住宅地域であり、周囲には畑や山林等がみられる。当該地域内には比較的幅員の広い市道が配置され、近くには学校や体育館等公共施設が存在するが、スーパーマーケット等の商業施設からはやや離れる。 地域環境に目立った変化はなく、現状の環境が維持されるものと予測される。
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：無指定 建 蔽 率：70% 容 積 率：200% 防 火 規 制：— その他の規制：埋蔵文化財包蔵地（遺跡名：新割遺跡）に該当。 文化財保護法 93 条の届出を要する。
画 地 条 件 （規模、形状等）	現況の土地利用状況等から物件3建物の敷地（目的外土地）は地番 479 番 1、480 番 1 であり、これらの地番は一体で形成されている。 当該一体地は、東側で市道大野糸魚川 2 号線に接する間口約 14m、奥行約 27m～約 36m 前後、長方形に近似する中間画地である。東側市道とは概ね等高～約 1.5m 程度高く接する。 地勢は、物件3建物が建つ付近は概ね平坦であるが、西側は緩やかな傾斜状態と推測（雑草等が生い茂り地表を確認できないが周囲の状況等から推測）され、西端は下り傾斜の崖地となっている。 当該一体地の現況地積は、現地調査及び図面資料等から登記面積の合計より 2 割程度大きいと推認される。
接 面 道 路	東側：市道「大野糸魚川 2 号線」 （幅員約 10m・建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号の道路に該当）

土地の利用状況
及び隣地の状況等

[土地の利用状況]

目的外土地は、物件 3 建物の敷地として利用されている。物件 3 建物は目的外土地の概ね中央に配置され、南北側の隣地との境及び市道側にはコンクリート擁壁が設置されている。また、東側に樹木が植わっているが、全体的に雑草等が繁茂した状態となっている。

目的外土地の概要・所有者毎の契約内容は以下のとおりである。

なお、借地権の及ぶ範囲は、賃貸借契約書並びに賃借人の回答書、現地調査等から土地全部と判定した。

「目的外土地の概況」

糸魚川市上刈四丁目地内

地番	地目	地積（登記） （借地権の及ぶ範囲）	所有者 （貸主）
479 番 1	宅地	175.95 m ²	B
480 番 1	宅地	156.02 m ²	C

■地番 479 番 1（B）との契約内容

占有権原：賃借権（借地権）

占有開始時期：平成 16 年 2 月 16 日頃

契約日：平成 15 年 10 月 1 日

契約期間：平成 15 年 10 月 1 日から令和 15 年 9 月 30 日まで 30 年間

賃貸借の当事者：貸主…B 借主…A（建物所有者）

地代・支払時期等：毎月金 9,388 円（毎月末日限り翌月支払）

地代前払：なし

敷金：なし

地代滞納：あり…75,104 円（令和 6 年 9 月 13 日現在）

■地番 480 番 1（C）との契約内容

占有権原：賃借権（借地権）

占有開始時期：平成 16 年 2 月 16 日頃

契約日：平成 15 年 10 月 1 日

契約期間：平成 15 年 10 月 1 日から令和 15 年 9 月 30 日まで 30 年間

賃貸借の当事者：貸主…C 借主…A（建物所有者）

地代・支払時期等：毎月金 8,142 円（毎月末日限り翌月支払）

地代前払：なし

敷金：なし

地代滞納：あり…56,994 円（令和 6 年 9 月 10 日現在）

土地の利用状況 及び隣地の状況等	[隣地の主な状況] 東側：市道 西側：崖地 北側：住宅地（物件 3 の方が約 1.7m 前後高い） 南側：雑草等が繁茂した土地（物件 1 の方が約 1m 低い）
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 都 市 ガ ス：引込可 糸魚川市ガス水道局にて調査した結果、ガス本管の引込みは 未了と確認 公共下水道：あり
特 記 事 項	なし。

2 対象建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物（居宅）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：平成16年2月16日 新築（登記記録） 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：角波亜鉛鉄板 内 壁：合板、クロス貼等 天 井：合板、木現し、石膏ボード等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、照明、給排水、システムキッチン（IH）、レンジフード、 洗面台、トイレ（水洗）、浴室（UB）、壁掛エアコン、ペアガラス等 その他：ロフト、小屋裏物置
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積（各階登記面積の合計）は145.00㎡ ロフト、小屋裏物置部分（約18㎡）は床面積に不算入とした。
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：5LDK（附属資料「間取図（物件3）」を参照）
品 等	やや劣る。
保守管理の状態	外装は外壁の西側が一部損傷し、その他塗装の劣化が進行している。内装は2階西側洋室の壁クロスに雨漏り等による水染みが確認され、雨水の浸透が疑われる。設備は経年相応の劣化と判断されるが、台所や浴室等、特に水廻りの汚れが目立つ。生活ゴミが大量に存在するなど、全体の状況等を踏まえると、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	所有者が居宅として利用し、占有している。
特 記 事 項	なし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件3建物の敷地（目的外土地））

物件3建物の敷地（目的外土地）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。

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
目的外土地 (地番 479 番 1)	22,700	0.82	175.95	0.75	2,456,000
目的外土地 (地番 480 番 1)	22,700	0.82	156.02	0.75	2,178,000

ア 標準画地価格

第6参考価格資料記載の地価調査基準地との規準、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を査定した。

地価調査基準地 糸魚川（県）－ 2 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,700 \text{ 円/㎡} & \times & 99.2 & / & 100 & \times & 100 & / & 103 & \times & 100 & / & 92 & = & 22,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：地価調査基準地の標準価格の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：方位 +3

◇ 地 域 格 差：街路、交通接近、環境条件等 -8

イ 個 別 格 差：方位、地積やや大、間口奥行関係、形状のほか、登記面積と現況との差を総合的に勘案し判定 -18%

ウ 地 積：登記面積を採用。

エ 建付減価補正率：建物と敷地の適応及び環境との適合性、建物の状態、最有効使用との格差等を勘案して判定 -25%

(2) 建物価格 (物件 3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	115,000	145.00	0.067	1,117,000

ウ 現価率

・経過年数約 21 年、経済的残存耐用年数約 4 年、観察減価率 60%、残価率 1%、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 1% + (1 - 0.01) × {経済的残存耐用年数 4 年 / (経過年数 21 年 + 経済的残存耐用年数 4 年)}] × (1 - 観察減価率 0.60) = 0.067

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等価格を加算し、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) 敷地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
目的外土地 (地番 479 番 1)	2,456,000	0.35	借地権	860,000
目的外土地 (地番 480 番 1)	2,178,000	0.35	借地権	762,000
敷地利用権等価格の合計				1,622,000

イ 敷地利用権等割合：地域における標準的な敷地利用権の割合を基準に、建物の老朽状態、権利の態様等を総合的に勘案し、上記のとおり判定した。

(2) 評価額

番号	敷地利用権 等価格 (借地権価格) (円) ア	名義書換料 相当額控除 (1 - 名義書換料相当率) イ	建 物 価 格 (円) ウ	占 有 減 価 修正率 エ	市場性 修正率 オ	競 売 市 場 修正率 カ	評 価 額 (円) (ア×イ+ウ) ×エ×オ×カ
3	1,622,000	(1 - 0.10)	1,117,000	1.00	0.75	0.60	1,160,000

エ 占有減価修正率：必要なし。

オ 市場性修正率：本物件の個別的要因、地域性を考慮し、借地権付建物の市場流動性の減退程度を判定。－25%

カ 競売市場修正率：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮。－40%

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [糸魚川（県） － 2]

所在及び地番：糸魚川市上刈2丁目328番

住 居 表 示：未実施

価 格：21,700 円／㎡

位 置：えちごトキめき鉄道日本海ひすいライン「糸魚川」駅の南西方・道路距離約1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：224 ㎡

供給処理施設：上下水道、都市ガスあり

接 面 街 路：南側約3.2mアスファルト舗装の市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：やや起伏があり、雑然とした街区の既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以上。

イ 1778 456-2 ハ 469-27 469-23 ホ 13-3 17-2 ト 20-2 21-2 リ 472-16 472-18 ル 472-19 つづく



請 求 部 分	所 在	糸魚川市上刈四丁目				地 番	479番1			
出 力 縮 小	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					備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年10月1日		補 記 事 項		

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

登記年月日：平成16年12月15日

公用

004347

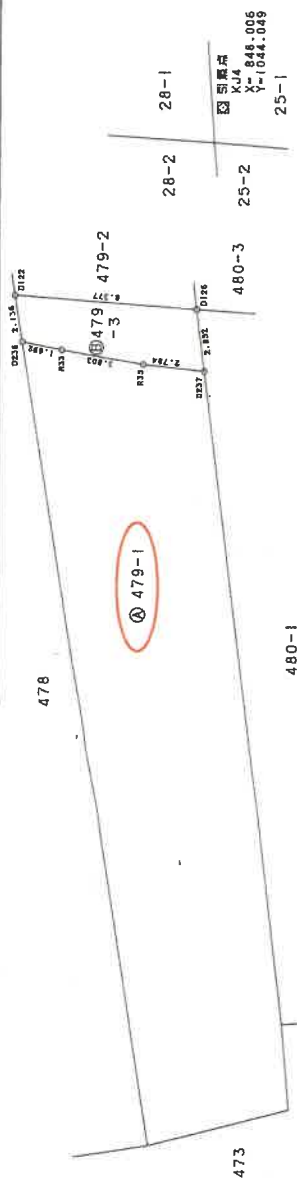
④ 479-1

H16.12.15

所在図・地形図・地積測量図

地番 479-3, -1

土地の所在 糸魚川市 上刈四丁目 字



座標求積表

地番	④ 479-3				
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)	(Y _{n+1} - Y _n)	距離
D126	849.202	1034.707	9004.020314	8.377	
D122	857.555	-1035.345	8298.290175	2.136	
D236	857.217	1033.236	-2263.820076	1.892	
R33	855.364	1032.854	-5781.916692	3.803	
R35	851.619	1032.195	-6720.621645	2.784	
D237	848.853	1031.876	-2494.044292	2.852	
		総面積	41.907784		
		面積	20.9538920		
		地積	20.95	㎡	

地番	④ 479-1				
公	X	Y	座標	きょう角	距離
D126	849.202	1034.707	69-38-22	9.418	
D122	857.555	1035.345	109-59-40	12.921	
D236	857.217	1033.236	102-46-11	14.204	
R33	855.364	1032.854	95-39-33	13.397	
R35	851.619	1032.195	79-17-41	12.392	
D237	848.853	1031.876	66-19-27	12.202	

印照点一覧表

測点名	X座標	Y座標	きょう角	距離
KJ6	811.684	1025.015	0-00-00	41.007
D126	849.202	1034.707	69-38-22	9.418
D122	857.555	1035.345	109-59-40	12.921
D236	857.217	1033.236	102-46-11	14.204
R33	855.364	1032.854	95-39-33	13.397
R35	851.619	1032.195	79-17-41	12.392
D237	848.853	1031.876	66-19-27	12.202

任意座標

作製者

申請人

縮尺 1/250

地積測量図写し (目的外土地)

平成16年12月15日

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

請求番号：4-4

004351

480-1

H16.12.21

所在地・地形図・地積測量図

地番 480-5, -1

土地の所在 糸魚川市大字 上刈四丁目 字

平成16年12月21日登記

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
480-5	D129	844.209	1034.363	5639.347076	5.005
	D126	849.202	1034.707	4805.179308	2.852
	D237	848.853	1031.876	-1406.446988	1.021
	R36	847.839	1031.760	-4963.797360	3.803
	R38	844.042	1031.549	-4218.003861	0.292
	D238	843.750	1031.551	172.269017	2.849
		計面積		28.547192	
		地積		14.27	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
480-1	公簿	170.2973	14.2735960	14.2735960	
	残地		156.0237040	156.02	m ²
	地積		156.02		m ²

司照点一覽表

測点名	X座標	Y座標	きょう角	距離
KJ6	811.684	1025.015	0-00-00	41.007
D129	844.209	1034.363	40-56-18	10.404
D126	849.202	1034.707	69-38-22	9.418
D237	848.853	1031.876	66-19-27	12.202
R36	847.839	1031.760	61-33-55	12.290
R38	844.042	1031.549	44-44-56	13.113
D238	843.750	1031.551	43-32-18	13.203

任意座標

作製者

平成16年 9月29日作製

申請人

縮尺

250

地積測量図写し (目的外土地)

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

201345 各階平面図

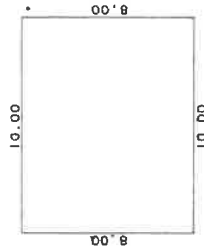
建物図面

家屋番号 479-1

建物の所在 糸魚川市上刈四丁目479番地1、480番地1

平成16年2月18日登記

1 階

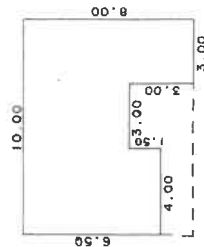


求 積 表

$$8.00 \times 10.00 = 80.0000$$

床面積 80.00 m²

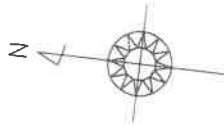
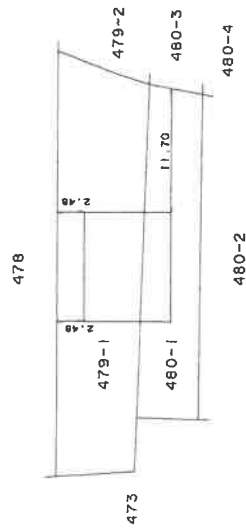
2 階



求 積 表

$$\begin{aligned} 6.50 \times 4.00 &= 26.0000 \\ 5.00 \times 3.00 &= 15.0000 \\ 8.00 \times 3.00 &= 24.0000 \end{aligned}$$

合計 65.0000
床面積 65.00 m²



作製者

(平成16年2月18日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

建物図面・各階平面図写し (物件3)

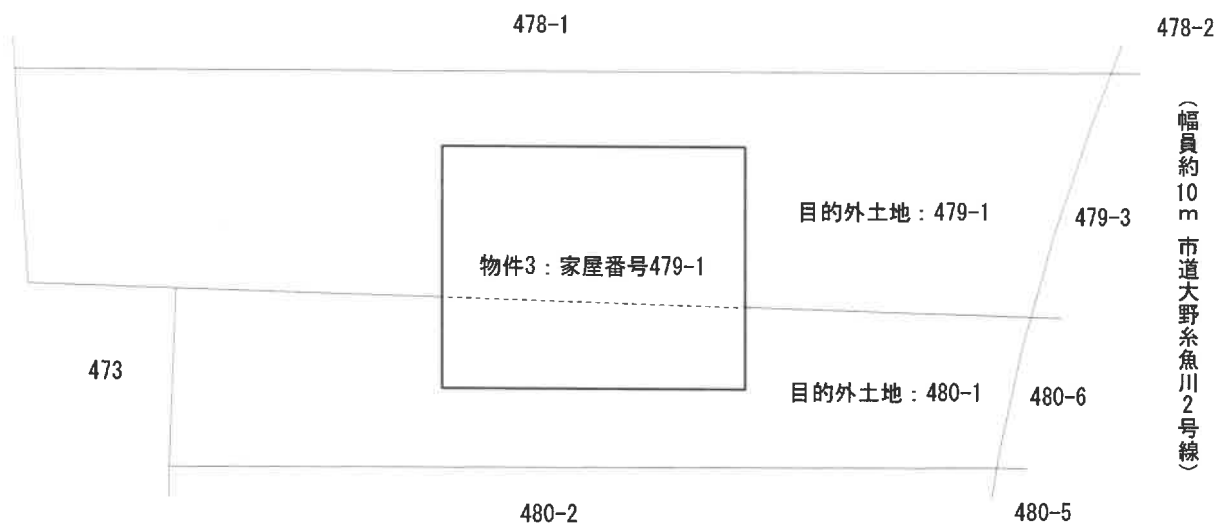
(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

土地建物位置関係図(概略)

(物件3)

縮尺 = 1/250

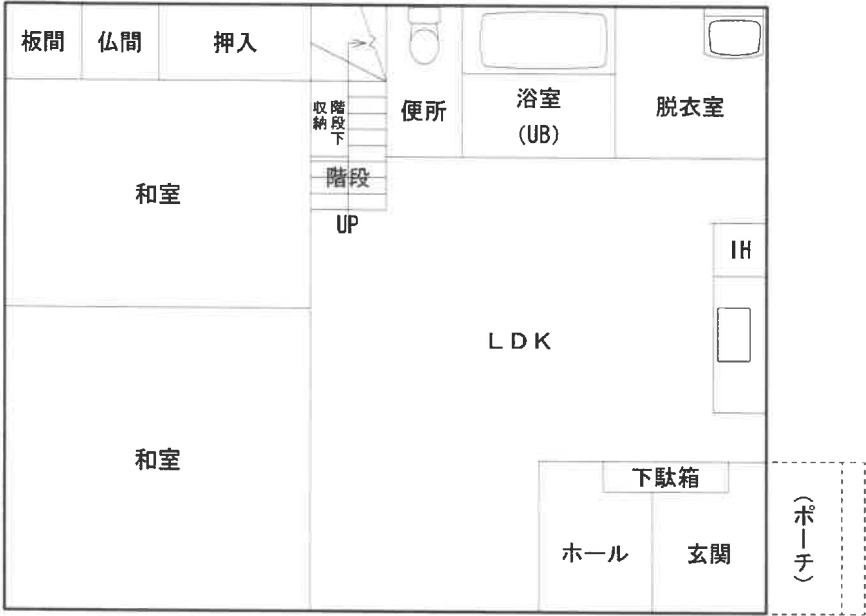


※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

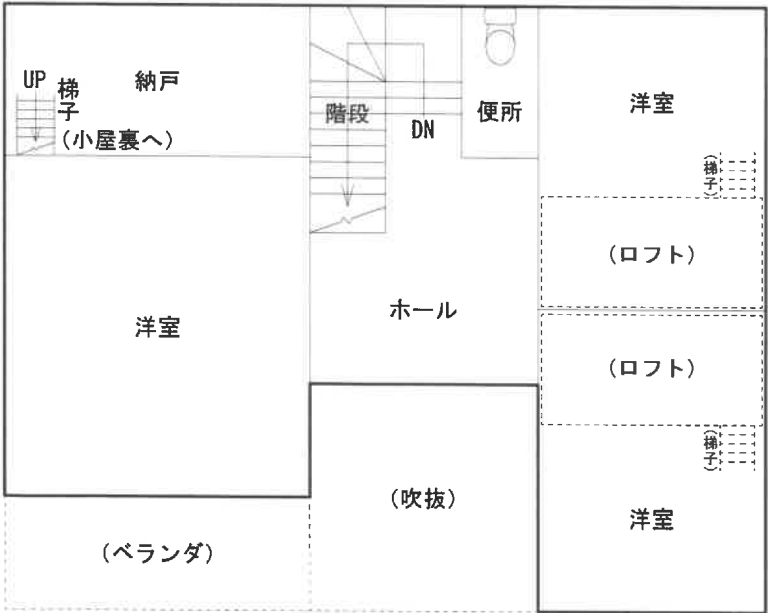
[評価人作成]

間取図（物件3）

縮尺＝1/100



[1階]



[2階]

間取図（物件3）

縮尺＝1/100

寸法：m

一点鎖線：2階形状



[小屋裏：概測約18㎡]

$$4.0 \times 4.5 = 18\text{㎡}$$

