

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月10日

新潟地方裁判所高田支部

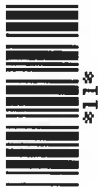
裁判所書記官 西 澤 毅

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 8年 1月13日から 令和 8年 1月20日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 8年 2月 5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 8年 1月26日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28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11月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6☆	680,000 544,000	一括	136,000	26,124	5,552
1	220,000				
2	20,000				
3	30,000				
4	170,000				
5	130,000				
6	110,000				



物 件 目 録

1 所 在 上越市東本町四丁目字直江町 2 番地 1、2 番地 2、
2 番地 3

家屋 番号 2 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 63.99 平方メートル
2 階 55.77 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 79 平方メートル
2 階 約 61 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 28.92 平方メートル

(現況)

不存在

2 所 在 上越市東本町四丁目字直江町

地 番 1 番 1

地 目 宅地

地 積 11.79 平方メートル

☆ 3 所 在 上越市東本町四丁目字直江町



11

物 件 目 録

地 番 1 番 2

地 目 畑

地 積 1 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 上越市東本町四丁目字直江町

地 番 2 番 1

地 目 宅地

地 積 8 4 . 8 6 平方メートル

5 所 在 上越市東本町四丁目字直江町

地 番 2 番 2

地 目 宅地

地 積 6 3 . 2 3 平方メートル

☆ 6 所 在 上越市東本町四丁目字直江町

地 番 2 番 3

地 目 畑

地 積 5 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 15日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 西 澤 毅

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

【物件番号3、5、6】

本件共有者B及び同E並びにC及びDが占有している。C及びDの占有権限の存在は認められない。上記共有者(B及びE)並びにC及びD共有の売却対象外建物(家屋番号2番2)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4】

本件土地の一部は通路として利用されている。

《 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 上越市東本町四丁目字直江町 2 番地 1、2 番地 2、
2 番地 3

家屋 番号 2 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 63.99 平方メートル
2 階 55.77 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 79 平方メートル
2 階 約 61 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 28.92 平方メートル

(現況)

不存在

2 所 在 上越市東本町四丁目字直江町

地 番 1 番 1

地 目 宅地

地 積 11.79 平方メートル

3 所 在 上越市東本町四丁目字直江町



11

物 件 目 録

地 番 1 番 2

地 目 畑

地 積 1 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 上越市東本町四丁目字直江町

地 番 2 番 1

地 目 宅地

地 積 8 4 . 8 6 平方メートル

5 所 在 上越市東本町四丁目字直江町

地 番 2 番 2

地 目 宅地

地 積 6 3 . 2 3 平方メートル

6 所 在 上越市東本町四丁目字直江町

地 番 2 番 3

地 目 畑

地 積 5 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和6年(ケ)第8号
令和6年7月2日受理
令和6年8月22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 上越市東本町四丁目字直江町 2 番地 1、2 番地 2、
2 番地 3

家屋 番号 2 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 63.99 平方メートル
2 階 55.77 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 28.92 平方メートル

2 所 在 上越市東本町四丁目字直江町

地 番 1 番 1

地 目 宅地

地 積 11.79 平方メートル

3 所 在 上越市東本町四丁目字直江町

地 番 1 番 2

地 目 畑

地 積 14 平方メートル

4 所 在 上越市東本町四丁目字直江町



物 件 目 録

	地 番	2 番 1
	地 目	宅地
	地 積	8 4 . 8 6 平方メートル
5	所 在	上越市東本町四丁目字直江町
	地 番	2 番 2
	地 目	宅地
	地 積	6 3 . 2 3 平方メートル
6	所 在	上越市東本町四丁目字直江町
	地 番	2 番 3
	地 目	畑
	地 積	5 9 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2ないし6		
現況地目	☒ 宅地（物件2ないし6） ☒ 公衆用道路（物件4） ☐ （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（A外2名）ら ☒ 土地共有者（B外1名）ら及びその他の者（C外1名）ら。 土地所有者（A外2名）らが本土地（物件2、4、5）上に下記主たる建物を共有（ただし、附属建物符号1の建物は現存しない。）し、土地共有者（B外1名）及びその他の者（C外1名）らが本土地（物件3、5、6）上に目的外建物を共有し、各々占有している。 ☒ 「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1		
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：1階約79平方メートル、2階約61平方メートル		
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（A外2名）ら ☐ その他の者 上記の者らが主たる建物を居宅として使用（ただし、建物内にタンス等の目的外動産を多数残置したまま、不使用の状態）している（附属建物符号1の建物は現存しない。）。 ☐ 「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3、5、6関係)			
占有範囲	■物件3、物件5、物件6の土地のうち、約68.79平方メートル		
占有者	□債務者 ■B、C、D、E		
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居室 □事務所 □店舗 □倉庫 □		
■関係人(■F(Cの夫)□ ())の陳述/■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原	□賃借権 □使用借権 ■不明		
占有開始時期	昭和48年10月24日(目的外建物の新築時)ころ		
最初の契約日	昭和 年 月 日(不明)		
契約等期間	平成 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
更新の種類別	□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			
目的外建物が新築された当時の土地所有者Gと目的外建物の所有者Hがいずれも他界しているため、物件5の土地等に対する目的外建物の占有権原は不明である。GはHの義父に、IはHの子にあたるが、同人らは一定の身分関係があることから土地に対する目的外建物の占有権原は使用借権と推認することができるが、借主であるHが死亡しているから本件使用貸借契約は終了している。 目的外建物は土地共有者B外3名が相続している。目的外建物の相続人らに対し土地の占有関係に関する照会書を送付したが、B以外の相続人らからの回答書及び聴取等によれば、何らの契約も交わしていない旨の回答がなされているので、C及びDの物件5の土地等に対する目的外建物の占有権原は無権原とB及びEの物件5等の土地に対する目的外建物の占有権原は所有権と認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件3、5、6関係)	
所 在	上越市東本町四丁目字直江町2番地2
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 2番2
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33.12平方メートル 2階33.12平方メートル
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (H承継人B、C、D、E) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和48年10月24日 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (H) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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2ないし6の土地は物件1の主たる建物及び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2及び物件3の土地は西側で幅員約12メートルの市道西城町高土町線に、物件2及び物件4の土地は南側で幅員約7メートルの市道東本町通り線に各々接面する。
- 3 物件4の土地の南側約2.5メートルは通路(雁木)に供されている。
- 4 物件2ないし6の土地は南側の間口が約3.7メートル、奥行きが約60メートルの土地であり、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 5 物件3及び物件6の土地に対する上越市農業委員会からの「農地等の現況に係る照会に対する回答書」の結果(現況地目：非農地。転用の許可等の有無とその内容：有。許可等年月日、許可条項、転用目的、許可を受けた者の住所・氏名：いずれも不明。買受適格証明書の要否：要)を引用する。
- 6 上越市役所税務課発行の名寄帳写等の資料によれば、物件1の附属建物符号1の建物は「昭和48年取壊し済」の記載がある。
- 7 新潟地方法務局上越支局には物件1の建物の建物図面が備え付けられていないことから、別紙土地建物位置関係図は法務局備付の公図をもとに現地概測のうえ、物件1の主たる建物等のおおよその位置を図示した図面である。
- 8 物件2ないし6の土地に対する物件1の主たる建物及び目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲については、物件2ないし6の土地の公簿地積を物件1の建物及び目的外建物の1階現況床面積で案分し、
 - ① 物件1の主たる建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約164.09平方メートルと
 - ② 目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約68.79平方メートルとそれぞれ認定した。
- 9 物件1の主たる建物の占有については、建物に対する水道供給契約及び電気供給契約がいずれも廃止されている事実、立入調査の結果、建物は長期間空家の状態であって、所有者以外の第三者の占有を徴表するものが認められない事実等から所有者占有と認定した。
- 10 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市東本町四丁目字直江町3番1、同所3番2の所有者：J
 - ② 上越市東本町四丁目字直江町1番3、同所1番4、同所2番4、同所220番3、同所219番5の所有者：上越市

(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
■ F. (目的外建物の共有者Cの夫)	1 Hは義母にあたります。Hは物件1の建物に単身で居住していましたが、平成15年8月に妻がHを我が家に引き取りました。妻は10年ぐらゐHの介護をしていましたが、Hは平成25年9月に他界しました。 2 私は妻と昭和48年10月に婚姻しましたが、妻は目的外建物がH名義であることすら知らなかったと思いますし、妻が目的外建物を相続したことも認識はないと思います。 3 Hが我が家で生活をしていた当時、HはAらと連絡を取っていたようなことは一切なかったと思います。また、Hから目的外建物の敷地に関し、賃料を支払っていた等という話を聞いたことはありません。 4 妻はHの相続に関し、相続放棄の申述はしていません。 5 妻は現在、脳梗塞により入院中です。よって、妻に本件を確認することもできないので、回答はご容赦願います。
■ D (目的外建物の共有者)	1 Hの相続に関し、私は相続放棄の申述の手続は行っていません。 2 物件5等の土地に対する目的外建物の敷地利用権に関し、私は土地所有者らとの間で何らの契約も締結していません。
■ 上越市農業委員会事務局担当者	1 物件3の土地については農地法第5条の転用の許可がされている旨のデータが税務課に残っていて、宅地として課税がされていますが、許可内容についてはデータが一切残っていません。 2 本件に関しては、農地法第5条の転用の許可がされていて、かつ、現況は市街化区域内の非農地ですから、転用の許可を受けた者が転用の結果報告もしくは土地の地目変更の登記を行えば、それで済んだ話です。しかし、それらの手続がされていないので、本件に関しては改めて買受適格証明書を取っていただく必要があります。 3 本件は市街化区域内の非農地ですから、比較的簡単に買受適格証明書が発行できると思います。

(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7月3日（水） 9：00－9：05	上越市役所税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和6年7月16日名寄帳写等取得)
6年7月3日（水） 9：15－9：20	上越市農業委員会事務局	「農地等の現況に係る照会書」持参(令和6年7月12日「農地等の現況に係る照会に対する回答書」受領)
6年7月3日（水） 9：40－9：45	新潟地方法務局上越支局	公図、地積測量図、建物図面、全部事項証明書、登記事項要約書取得
6年7月4日（木） 9：00－9：10	目的物件所在地	外観調査
6年7月9日（火） 15：00－15：20	上越市役所南出張所	住民票、戸籍謄本、戸籍の附票、改製原戸籍の謄本取得
6年7月9日（火） 16：40－16：50	当庁事務室	新潟市長及び東京都江東区長に対し戸籍謄本等の交付申請書送付(令和6年7月16日新潟市等から住民票の除票等取得)
6年7月19日（金） 9：00－9：05	当庁事務室	Cに対し占有関係の照会書送付(令和6年7月22日Cの夫F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。		

(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7月26日 (金) 9:00-10:15	目的物件所在地	立入調査。写真撮影
6年8月5日 (月) 8:50-9:00	当庁事務室	B、D、Eに対し占有関係の照会書送付(D及びEから回答書受領)
6年8月8日 (木) 10:20-10:25	当庁事務室	Dから電話聴取
6年8月16日 (金) 15:10-15:15	当庁事務室	上越市農業委員会事務局担当者から電話聴取
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



新潟県地方務局上越支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



請求 部 分	所 在	上越市東本町四丁目字直江町				地 番	3番1			
出 力 縮 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
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

(11 枚目)

登記年月日：昭和45年12月7日

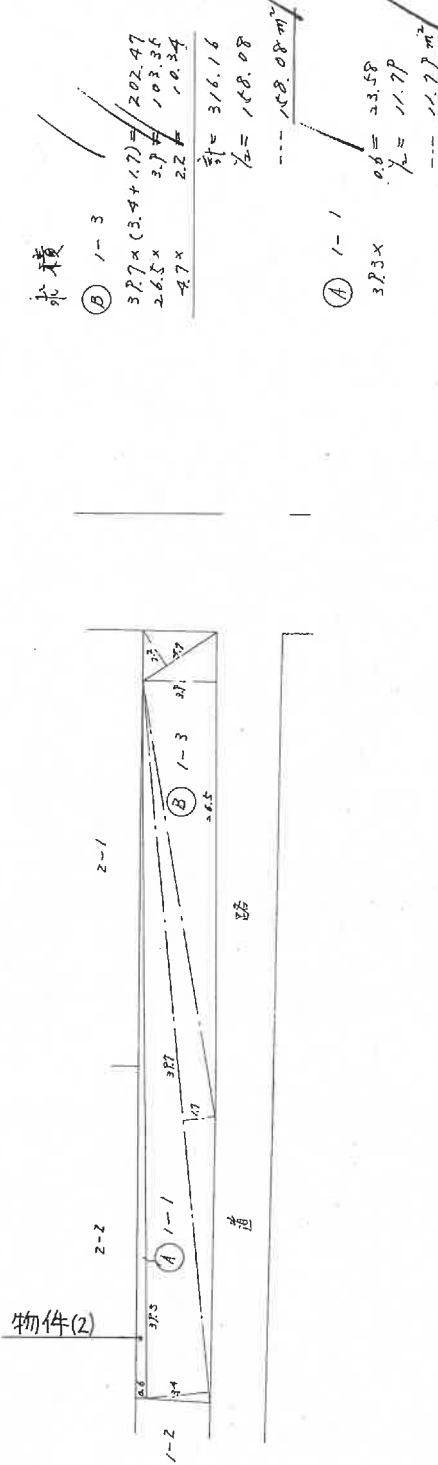
前 1-1 後・新 同-1

367611

地 積 測 量 図

地 番	1-1 1-3
土地の所在	上越市東本町四丁目3番江町

作 製 年 月 日	昭和 45 年 12 月 7 日
作 製 者	
申 請 人	



昭和・平成45年12月7日登記

縮 尺 1/300

登記年月日：昭和45年12月7日

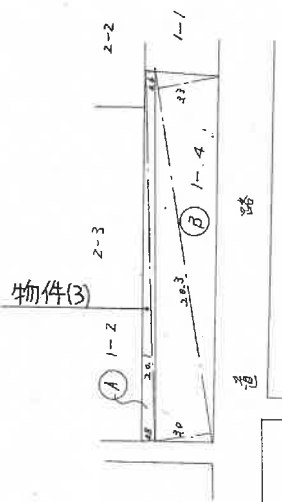
前 1-2- 後・新 同一

367612

地 積 測 量 図

地 番	1-2 1-4
土地の所在	京都市東本町四丁目子道江所

上越



求積

① 1-4

$$20.3 \times (2.0 + 3.3) = 127.89$$

$$\frac{1}{2} = 63.945$$

$$--- 63.94$$

② 1-2

$$20.1 \times (0.8 + 0.6) = 28.14$$

$$\frac{1}{2} = 14.07$$

$$--- 14.07$$

昭和 45 年 12 月 7 日	作製年 月 日
申請人	作製者

昭和 平成 45 年 12 月 7 日 登記

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和46年3月2日

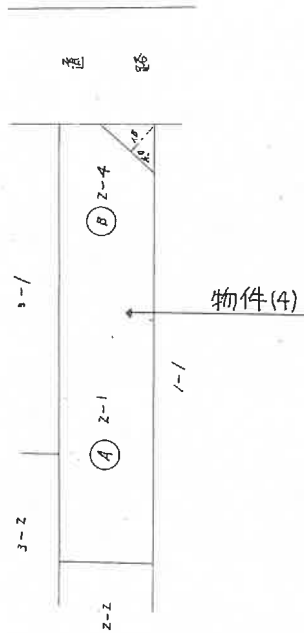
367613

前 2-2- 後・新同一

地 積 測 量 図

地 番	2-4	-2-
土地の所在	京都市東本所町四丁目三直江町	

上越



礼樓

② 2-4

$$\begin{aligned} 4.0 \times 1.8 &= 7.20 \\ \frac{1}{2} &= 3.60 \\ \hline &3.60 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

① 2-1

$$\begin{aligned} 88.46 - 3.60 &= 84.86 \\ \hline &84.86 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮 尺 1/300

昭和 平成46年3月 日登記

(15 枚目)

請求番号: 6-9

家屋番号	2~2	作製年 昭和48年11月28日	作者	申請人
建物の所在	上越市東本町4丁目字直江町2~2			



1-2 階図型



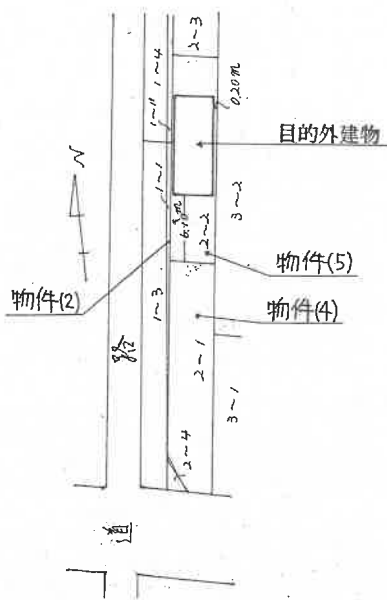
床面積

$9.10 \times 3.64 = 33.1240$

33.12 m²



物件(2)



物件(5)

物件(4)

目的外建物

0.20m

3~1

3~2

3~3

3~4

3~5

3~6

1~3

2~1

1~4

2~3

3~1

3~2

3~3

3~4

3~5

3~6

0.20m

33.12 m²

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

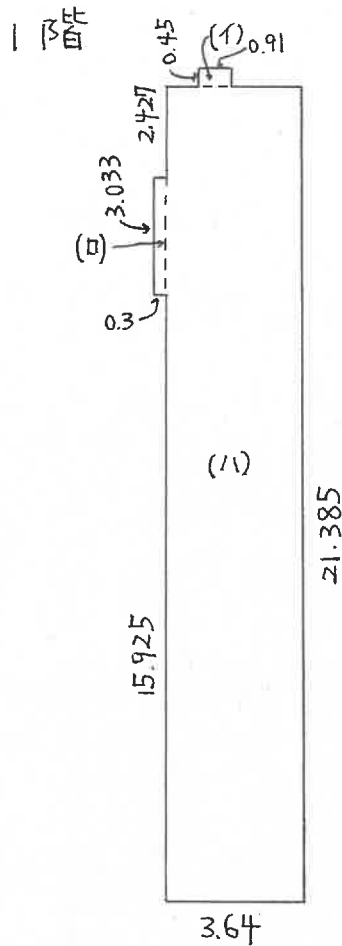
昭和40年11月7日登記

(日本土地家屋調査士会連合会紙)

昭和・平成48年11月7日登記

各階平面図 (概 略)

物件 (1)



1 階部分床面積 (概測)

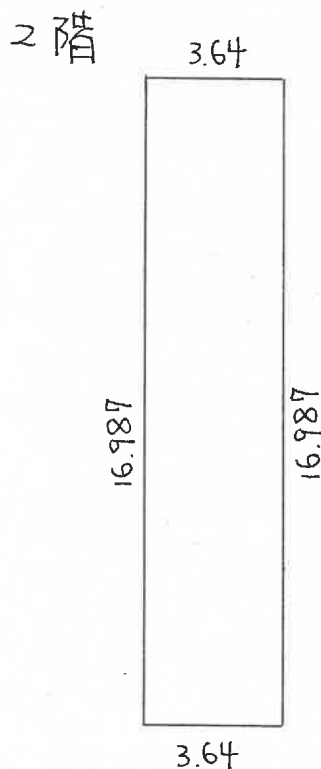
$$イ) 0.45 \times 0.91 = 0.4095 (m^2) \text{ (概測)}$$

$$ロ) 3.033 \times 0.3 = 0.9099 (m^2) \text{ (概測)}$$

$$ハ) 21.385 \times 3.64 = 77.8414 (m^2) \text{ (概測)}$$

$$\underline{79.1608 (m^2)}$$

$$\div 79 (m^2)$$



2 階部分床面積 (概測)

$$16.987 \times 3.64 = 61.83268 (m^2) \text{ (概測)}$$

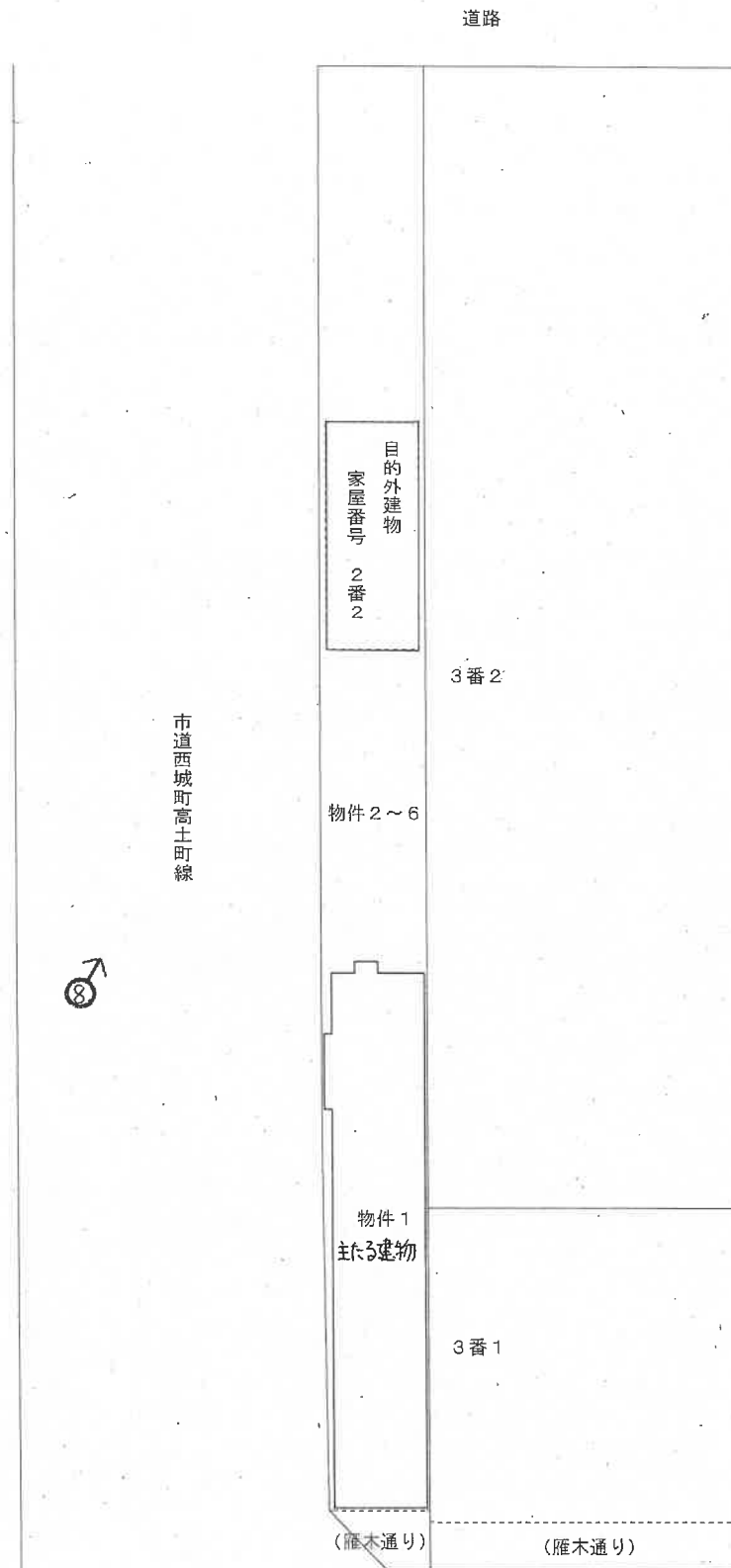
$$\div 61 (m^2) \text{ (概測)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

土地建物位置関係図
(概略図)

令和6年(ケ)第8号

縮尺 1 : 300



⇒ 印は写真撮影位置、方向

市道東本町通り線

評価人作成

(17 枚目)

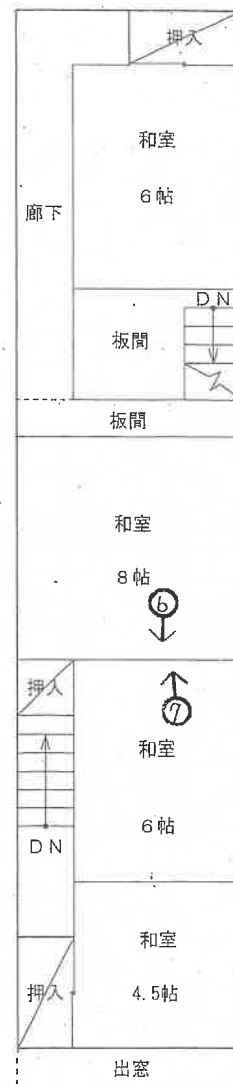
建物間取り略図

物件(1)主たる建物

縮尺 1 : 1 2 5



1 階



2 階

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



求意見書

渡邊光幸殿

令和 7年 9月26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ため、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

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 9 月 26 日
評価人

渡邊光幸



物 件 目 録

1 所 在 上越市東本町四丁目字直江町 2 番地 1、2 番地 2、
2 番地 3

家屋 番号 2 番 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 63.99 平方メートル
2 階 55.77 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 79 平方メートル
2 階 約 61 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 納屋

構 造 木造杉皮葺平家建

床 面 積 28.92 平方メートル

(現況)

不存在

2 所 在 上越市東本町四丁目字直江町

地 番 1 番 1

地 目 宅地

地 積 11.79 平方メートル

☆ 3 所 在 上越市東本町四丁目字直江町



物 件 目 録

- | | | | |
|--|------|---|------------|
| | 地 | 番 | 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 4 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
- 4 所 在 上越市東本町四丁目字直江町
- | | | | |
|--|---|---|------------------|
| | 地 | 番 | 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 4 . 8 6 平方メートル |
- 5 所 在 上越市東本町四丁目字直江町
- | | | | |
|--|---|---|------------------|
| | 地 | 番 | 2 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 3 . 2 3 平方メートル |
- ☆ 6 所 在 上越市東本町四丁目字直江町
- | | | | |
|--|------|---|------------|
| | 地 | 番 | 2 番 3 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 9 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



(別紙)

[illegible]

令和6年（ケ）第8号
令和6年7月25日 現地調査
令和6年8月27日 評価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 光 幸

第1 評価額

一括価格	
金1,140,000円	
物件番号	内訳価格
1 (建物)	金370,000円
2 (土地)	金40,000円
3 (土地)	金50,000円
4 (土地)	金280,000円
5 (土地)	金210,000円
6 (土地)	金190,000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 家屋番号 種 類 構 造 床面積 符 号 種 類 構 造 床面積	上越市東本町四丁目字直江町2番地1、 2番地2、2番地3 2番1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 63.99㎡ 2階 55.77㎡ (附属建物) 1 納屋 木造杉皮葺平家建 28.92㎡	主である建物は、一部増改築等 があり以下のとおり 床面積： 1階 約79㎡ 2階 約61㎡ 附属建物は、現存しない
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市東本町四丁目字直江町 1番1 宅地 11.79㎡	ほぼ左記のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市東本町四丁目字直江町 1番2 畑 14㎡	現況地目：宅地 その他はほぼ左記のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市東本町四丁目字直江町 2番1 宅地 84.86㎡	ほぼ左記のとおり、ただし画地 南寄りには、宅地の一部に「雁木通 り」が存しており、歩道として供 用されている。
5	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市東本町四丁目字直江町 2番2 宅地 63.23㎡	ほぼ左記のとおり
6	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市東本町四丁目字直江町 2番3 畑 59㎡	現況地目：宅地 その他はほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
	1. 受命土地には、物件1建物の他に目的外建物（家屋番号2番2）が存している。 2. 物件3及び物件6に関して、登記地目が農地（畑）のままであるため、買受適格証明 書が必要となる。（上越市農業委員会）		

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2乃至6）

位置・交通	妙高はねうまライン「高田」駅、北東方約 2.0 k m (別添位置図参照)
付近の状況	上越市高田地区、市道沿い両側に宅地の一部を供用した雁木通りが存し、間口狭小・奥行長大な画地に一般住宅や併用住宅等が建ち並ぶ地域である。 道路の系統性・連続性は概ね普通程度、生活上の利便施設や公共施設等への接近性も概ね普通程度である。
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等個別 的な規制を考慮し ない一般的な規制)	都市計画区分 市街化区域 用 途 地 域 第1種住居地域 建 蔽 率 60 % 容 積 率 200 % 防 火 規 制 準防火地域
画地条件 (規模、形状等)	南側及び西側が市道に、北側が公道に接面する3方路地で、東西約 3.7 m、南北約 60 m、公簿地積延べ 232.88 m²の概ね長方形の带状画地。 西側市道は広幅員で接面間口は広いものの、奥行短小であるため有効利用し難い画地となっている。 また、南側市道と接面する画地南寄り部分、幅約 2.5 m (約 6 m²程度)は、コンクリート舗装され雁木通りとして歩道に供されている。
接面道路	南側幅員約 7.0 m舗装市道東本町通り線 西側幅員約 12.0 m舗装市道西城町高土町線 北側幅員約 4.3 m舗装公道
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2乃至6土地は一体として利用され、画地南寄りに物件1主である建物が存し、画地北寄りに目的外建物が存している。 建物の配置状況は、別添土地建物位置関係図のとおりである。 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) ガ ス 有 (引込済) 下水道 有 (引込済)
特記事項	1. 上記目的外建物については「目的外建物の概況」のとおり 2. 物件3及び物件6に関して、登記地目が農地(畑)のままであるため、買受適格証明書が必要となる。(上越市農業委員会)

2. 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件1 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	不明
	経過年数	不明
	経済的残存耐用年数	満了している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造2階建 亜鉛メッキ鋼板葺 角波鉄板等 繊維壁、漆喰壁、化粧合板等 竿縁天井、化粧板等 畳、合板、モルタル等 電気、ガス、給水、排水、衛生等 土間、板間等
床面積(現況)	1階 約79㎡、2階 約61㎡、延べ面積 約140㎡	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	6DK、別紙建物間取り略図のとおり
品 等	劣る	
保守管理の状態	外壁の金属部分には錆等が多く見られ、全体としては概ね経年相応の劣化と推察されるが、未利用の空家となってからの時間も経過しており、保守管理状態は劣っている。 建物内部の付帯設備関係、とりわけ台所や浴室等の水回り関係については機能的陳腐化が認められ、今後再利用にあたっては、修繕や内外装・設備等の更新が必要と判断される。	
建物の利用状況	空家となっており、家財家具等日用品の目的外動産が多数残置されている。建物所有者相続人が管理する所有者占有と認めた。	
特記事項	1. 登記上存する附属建物は、現存しない。 2. 隣家とは東側外壁部分を共有している。	

区 分	目的外建物の概況
所 在	上越市東本町四丁目字直江町 2 番地 2
家屋番号	2 番 2
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積（登記記載）	1 階 33.12 m ² 、2 階 33.12 m ²
所有者	H 承継人 B、C、D、E
建築時期	昭和 48 年 10 月 24 日
特記事項	特にない
建築者	H
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2乃至6（土地）

受命物件の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	36,300	0.65	11.79	0.44	122,000
3	36,300	0.65	14.－	0.44	145,000
4	36,300	0.65	84.86	0.44	881,000
5	36,300	0.65	63.23	0.44	656,000
6	36,300	0.65	59.－	0.44	613,000

ア 標準価格（近隣地域における標準的画地の価格）

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。

県地価調査（上越(県)－22）と規(比)準とした価格

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格

30,000 円/㎡× 96.8 / 100 × 100 / 100 × 100 / 80 ≒ 36,300 円/㎡

◇時 点 修 正：県地価調査標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：地域の標準的画地であり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 -20%

イ 個別格差 間口長大奥行短小（西側正面路線として）、現況雁木通り部分、3方路地等 -35 %

エ 建付減価補正率 建物と敷地との適応の状態及び建物の経済的残存耐用年数等を考慮し、更に将来における建物解体取壊費用等をも勘案のうえ、建付減価補正率を44%と判定した。

② 物件 1（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) エ×イ×ウ＝エ
1 主である建物	135,000	140	0.01	189,000
1 附属建物符号 1	—	—	—	0
物件 1 合計				189,000

ウ 現価率

◎物件 1 主である建物

- ・経過年数不明、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 80 %、残価率 5 %、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。
- ・現価率＝{残価率 5 %＋(1.00－0.05)×(経済的残存耐用年数 0 年／(経過年数不明＋経済的残存耐用年数 0 年))}×観察減価率(1.00－0.80)

◎物件 1 附属建物符号 1

現存しない

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
2	122,000	0.3466	法定地上権、場所的利益	42,000
3	145,000	0.3466	法定地上権、場所的利益	50,000
4	881,000	0.3466	法定地上権、場所的利益	305,000
5	656,000	0.3466	法定地上権、場所的利益	227,000
6	613,000	0.3466	法定地上権、場所的利益	212,000
合計				836,000

イ 敷地利用権等割合

敷地利用権に関しては、物件1建物について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は45%が相当と評価し、目的外建物については法定地上権は成立しないものと判断されるが、容易に収去出来ない場所的利益等を10%相当と評価した。

また、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1建物：建築面積(約79㎡)

b. 目的外建物：建築面積(33.12㎡)

c. 敷地利用権等割合：

$$0.45 \times 79 / (79 + 33.12) + 0.10 \times 33.12 / (79 + 33.12) = 0.3466$$

② 内訳価格及び一括価格

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	189,000	+589,000	1.00	0.80	0.60	370,000
2	122,000	-42,000		0.80	0.60	40,000
3	145,000	-50,000		0.80	0.60	50,000
4	881,000	-305,000		0.80	0.60	280,000
5	656,000	-227,000		0.80	0.60	210,000
6	613,000	-212,000		0.80	0.60	190,000
一括価格 (合計)						1,140,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

受命建物の敷地利用権価格については、前記のとおり建物の規模及び位置並びに土地利用状況等を総合的に勘案してその範囲を認定し、敷地利用権価格を下記のとおりと判定した。

a. 物件1建物： $836,000 \times 79 / (79 + 33.12) \div 589,000$

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 市内における町家住宅等の不動産需給動向から市場性を検討し、目的外建物が存し、老朽化著しい建物を含む土地建物一体としての市場性並びに買受適格証明書が必要となる受命物件の現況等、需給動向を総合的に勘案して、市場性修正率を80%と判断した。

オ 競売市場修正率 競売物件の特殊性等に基づく市場性制約要因を60%と判断した。

第6 参考価格資料

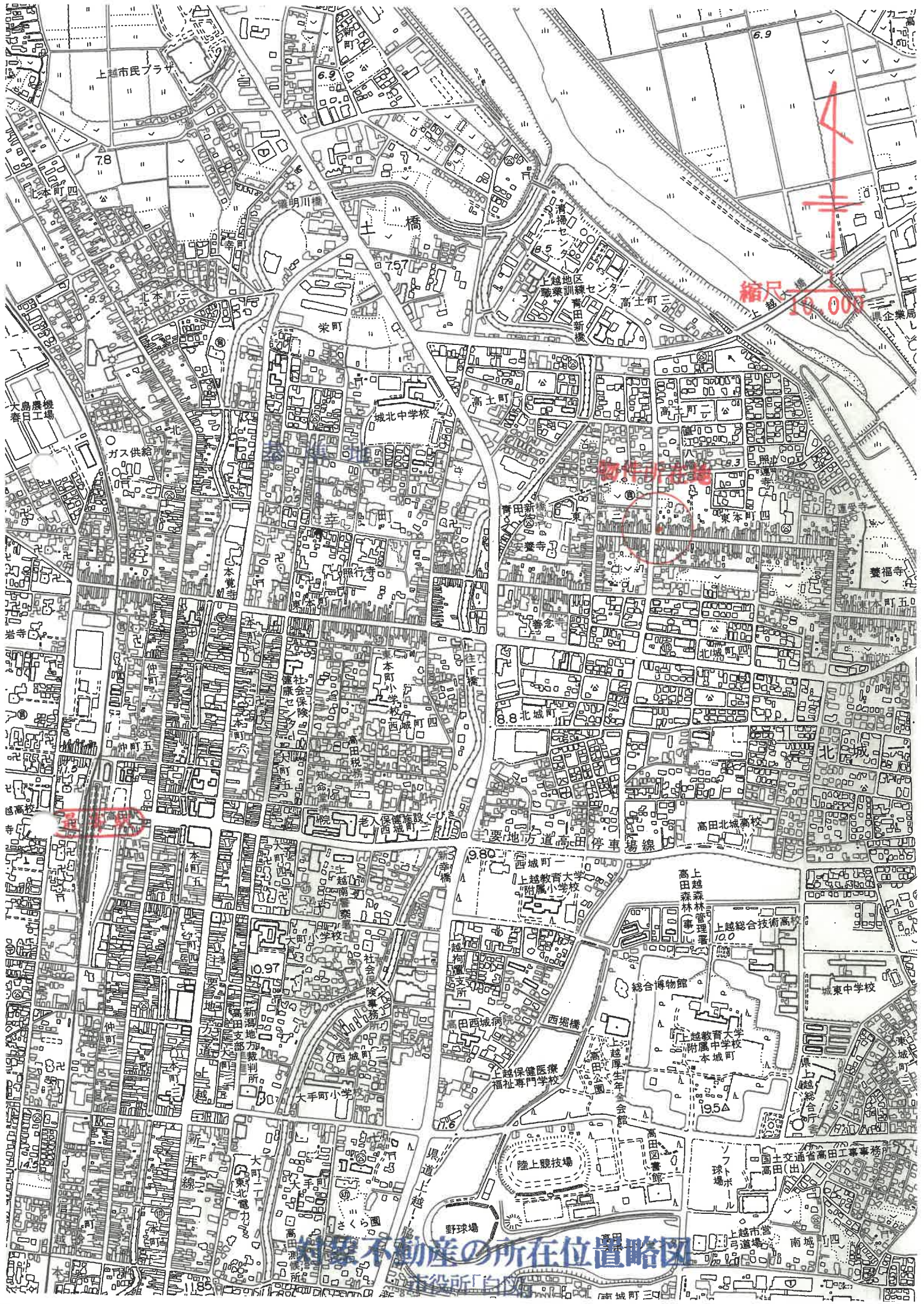
1 県地価調査標準価格 (上越(県)－22)

所 在	上越市幸町34番1 「幸町3－5」
価 格	30,000 円／㎡
位 置	高田駅まで道路距離約 1.1 k m
価 格 時 点	令和5年7月1日
地積、形状	297 ㎡
供給・施設	上水道、都市ガス、公共下水
接 面 街 路	北側幅員約 5.3 m舗装市道
用途指定等	市街化区域、第1種低層住居専用地域 準防火地域、(建蔽率 50 %、容積率 80 %)
地域の概要	中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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 (目的外建物)
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

縮尺 $\frac{1}{600}$



登記年月日：昭和45年12月7日

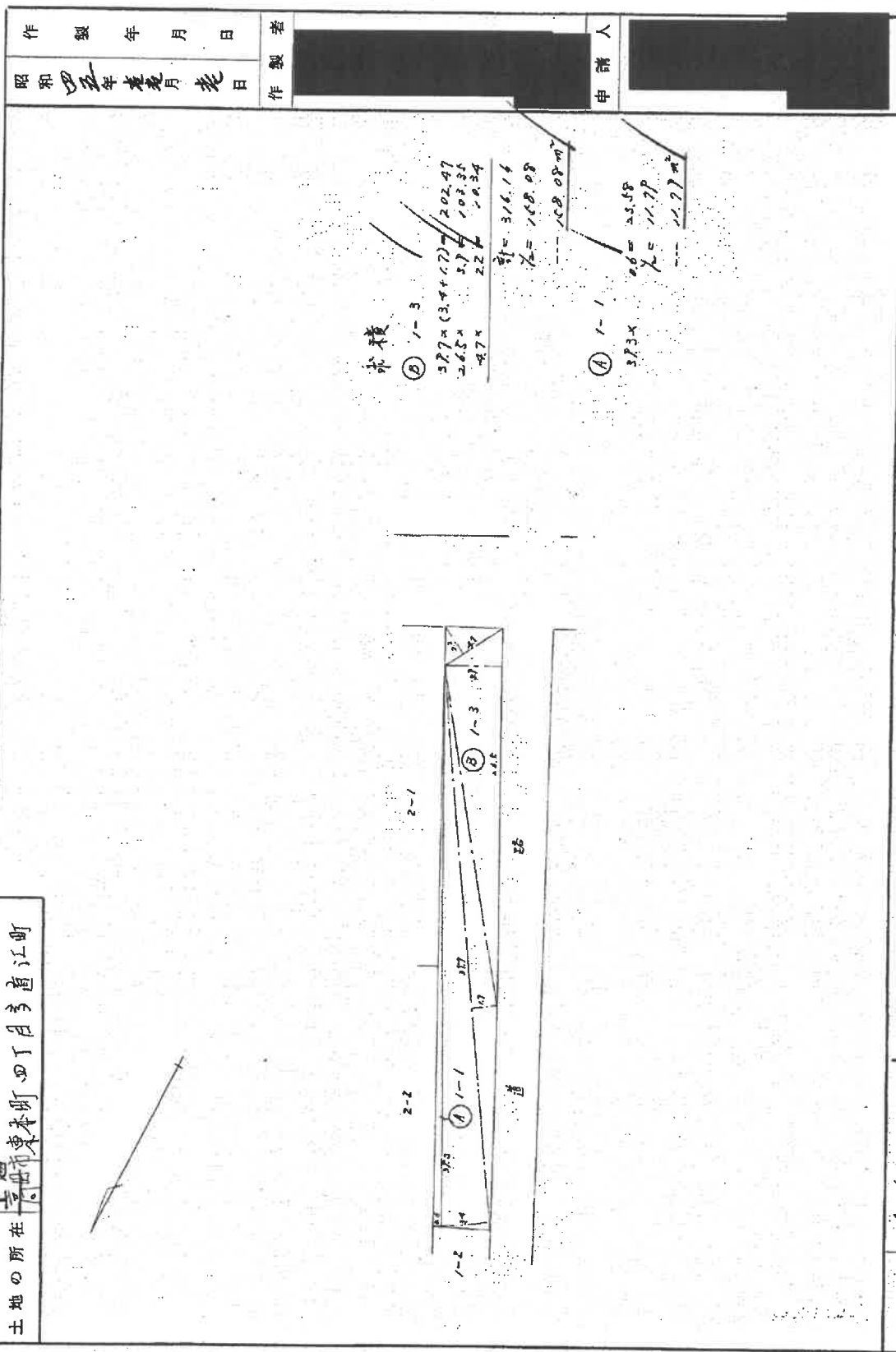
「法務局備付地積測量図写」（物件2）

367611

④ 1-1 後・新同一

地番	1-1 1-3
土地の所在	上越市東本町四丁目3直江町

地積測量図



縮尺 1/300

昭和45年12月7日登記

登記年月日：昭和45年12月7日

前 1-2 後・新同一

367612

地番	1-2 1-4
土地の所在	京都市東本町四丁目3番通江所

上越



求積



② 1-4
 $20.3 \times (2.0 + 2.3) = 127.87$
 $\frac{1}{2} = 63.94$
 $\frac{1}{2} = 63.94$

① 1-2

① 1-2
 $20.1 \times (0.8 + 2.6) = 28.14$
 $\frac{1}{2} = 14.07$
 $\frac{1}{2} = 14.07$

縮尺 1/300

昭和 平成45年12月7日登記

作製年月日	昭和 45 年 12 月 7 日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

登記年月日：昭和46年3月2日

「法務局備付地積測量図写」(物件4)

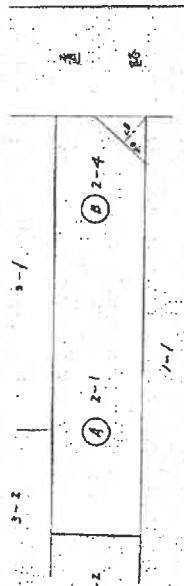
367613

前 2-2-1

後・新 同一

地 積 測 量 図

地 番	2-4	-2-
土地の所在	京州市東本町四丁目三直江所 上越	



礼模

② 2-4

4.0 x 1.8 = 7.20
7.20 x 1/2 = 3.60

3.60 m²

① 2-1

88.46 - 3.60 = 84.86
84.86 x 1/2 = 42.43

42.43 m²

昭和46年3月2日
作 製 年 月 日

作 製 者

申請人

縮 尺 1/500

昭和46年3月2日 登記

登記年月日：昭和48年11月7日

573342

家屋番号

2-2-2

上越市東本町4丁目字直江町 2~2

各階平面及建物圖面

作 製 年 月 日

昭和四十八年 二月 八日

作者製

人請母

(日本土地家屋調査会連合会会所用紙)

昭和・平成10年11月10日登記

縮尺 $\frac{1}{200}$

(日新日報)

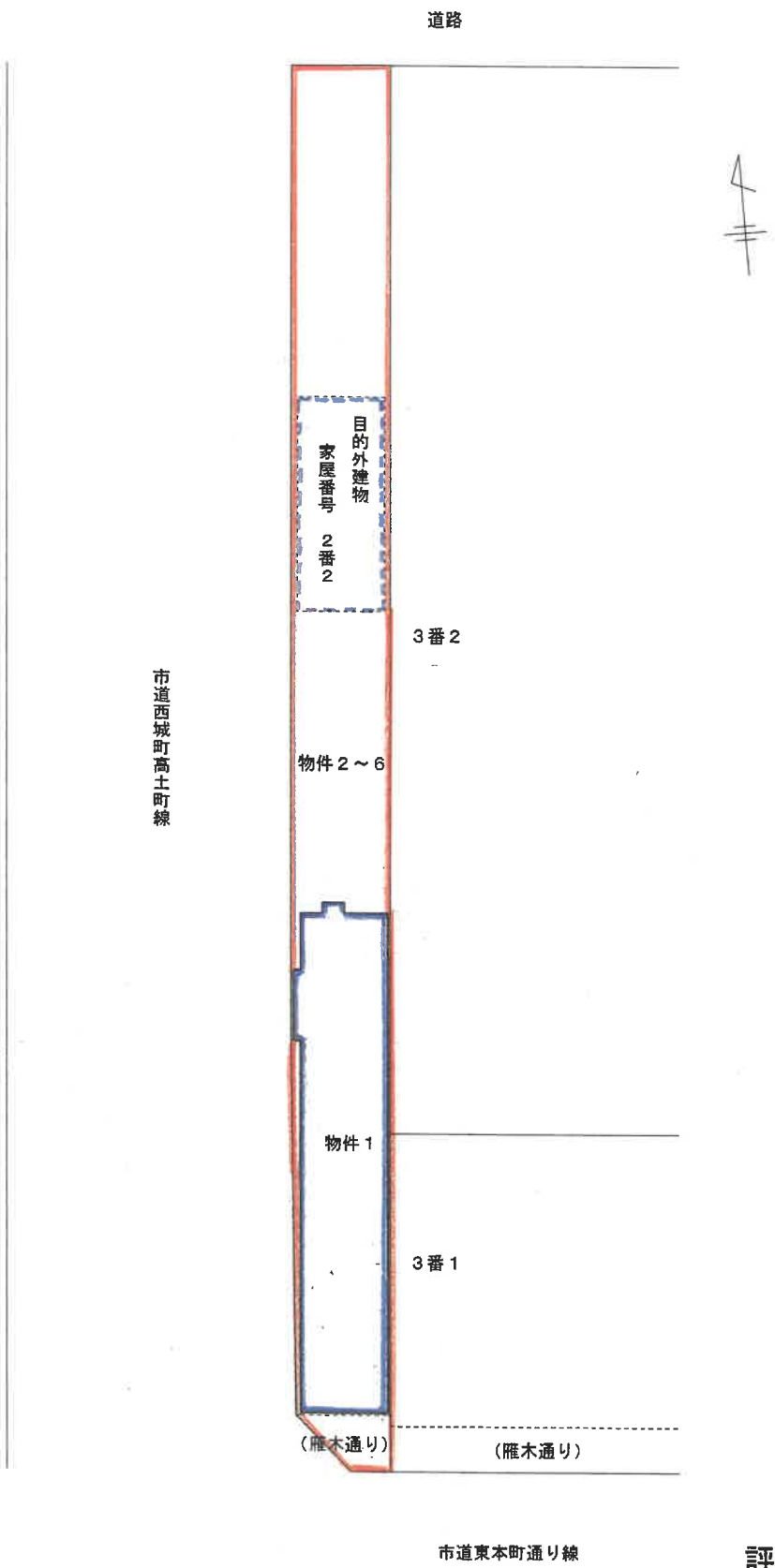
請求番号: 6-9

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図
(概略図)

令和6年(ケ)第8号

縮尺 1 : 300



評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 1 2 5

物件 1

主である建物



1 階



2 階

評価人作成