

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月13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 2月 9日から 令和 8年 2月17日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2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 8年 3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 2月24日 午前 9時00分から 令和 8年 2月26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 8年 1月13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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	7,320,000 5,856,000	一括	1,464,000	61,768	9,493
1	680,000				
2	110,000				
3	80,000				
4	40,000				
5	6,410,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-------------------|--|
| 1 | 所 在 | 上越市鴨島三丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 4 9 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 2. 7 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 上越市鴨島三丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 5 2 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6. 8 5 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 上越市鴨島三丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 5 6 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2. 0 1 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 上越市鴨島三丁目 | |
| | 地 番 | 1 1 5 7 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6. 8 2 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 上越市鴨島三丁目 | 1 1 4 9 番地 4、1 1 5 6 番地 1、
1 1 5 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 9 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 45.16平方メートル
2階 45.16平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件共有者らが占有している。

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 上越市鴨島三丁目
地 番 1149番4
地 目 宅地
地 積 102.75平方メートル
- 2 所 在 上越市鴨島三丁目
地 番 1152番2
地 目 宅地
地 積 16.85平方メートル
- 3 所 在 上越市鴨島三丁目
地 番 1156番1
地 目 宅地
地 積 12.01平方メートル
- 4 所 在 上越市鴨島三丁目
地 番 1157番1
地 目 宅地
地 積 6.82平方メートル
- 5 所 在 上越市鴨島三丁目 1149番地4、1156番地1、
1157番地1
家屋 番号 1149番4
種 類 居宅



※11※

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 45.16平方メートル
2階 45.16平方メートル



令和7(ケ)第18号
令和7年9月24日受理
令和7年10月**21**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 上越市鴨島三丁目
地 番 1149番4
地 目 宅地
地 積 102.75平方メートル
- 2 所 在 上越市鴨島三丁目
地 番 1152番2
地 目 宅地
地 積 16.85平方メートル
- 3 所 在 上越市鴨島三丁目
地 番 1156番1
地 目 宅地
地 積 12.01平方メートル
- 4 所 在 上越市鴨島三丁目
地 番 1157番1
地 目 宅地
地 積 6.82平方メートル
- 5 所 在 上越市鴨島三丁目 1149番地4、1156番地1、
1157番地1
家屋 番号 1149番4
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 45.16平方メートル
2階 45.16平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県上越市鴨島三丁目2番24号		
土地	物件1ないし4		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし4） ☐ 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	☒ 土地所有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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5		
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	☒ 建物共有者（A、B）ら ☐ その他の者 上記の者ら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 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ないし4の土地は、物件5の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及び物件2の土地は西側で幅員約4メートルの市道鴨島団地33号線に接面する。西側の私道については、昭和43年3月29日付第388号により道路位置指定がなされている。
- 3 物件1ないし4の土地は西側の間口が約12.4メートル、奥行きが約11.5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。
- 4 物件1の土地上にカーポート(約4.4メートル×約5.4メートル)が存在する。
- 5 物件5の建物の屋根に太陽光ソーラーパネル(シャープ製、型式: JH-RWL2)が付設されている。債務者兼所有者Aによれば、本件ソーラーパネルはA及びBの共有で、かつ、本件ソーラーパネルによって発電された電力は自宅の電力として使用するとともに余った電力は売電している旨、述べていること、本件ソーラーパネルの配線が自宅内に張り巡らされていて、かつ、分離することによる建物の毀損や過分の費用の発生を勘案すると、本件ソーラーパネルについては物件5の建物の付合物と認定するのが相当と判断した。
- 6 物件5の建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 7 債務者兼所有者Aによれば、物件1の土地の北側の用水がゲリラ豪雨等により溢れることが多く、物件5の建物が浸水の被害が想定されるおそれが高い旨、述べている。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市鴨島三丁目1149番5の所有者: C
- ② 上越市鴨島三丁目1157番2、同所1156番2、同所1154番2、同所1152番3の所有者: D
- ③ 上越市鴨島三丁目1153番2、同所1155番1の所有者: E
- ④ 上越市鴨島三丁目1155番2の所有者: F
- ⑤ 上越市鴨島三丁目1152番1、同所1153番3、同所1155番3、同所1154番4、同所1155番4、同所1149番2、同所1154番1(いずれも公衆用道路)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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件1ないし5の土地建物の共有者であるBは私の子(長男)です。 2 物件5の建物には私と長男を含めた私の家族が居住しています。 3 物件5の建物は特に目立った不具合はありません。 4 最近ハゲリ豪雨が頻繁に発生しますが、物件1の土地の北側の用水がハゲリ豪雨により頻繁に溢れます。最近も溢れて、物件5の建物は床下浸水の被害がありました。 5 物件1及び物件2の土地の西側の私道は上越市による除雪が入りません。冬期間は融雪の水を流しますが、道路は私を含めた近隣住民が除雪を行います。 6 物件5の建物の屋根には太陽光のソーラーパネルが付設されています。太陽光ソーラーパネルは私及びBの共有物です。ソーラーパネルによりできた電力は建物で消費し、余った分は売電しています。 7 物件1ないし4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
7年9月26日 (金) 8:50-8:55	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
7年9月26日 (金) 9:20-9:25	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7年10月2日名寄帳写等取得)
7年9月26日 (金) 10:05-10:15	目的物件所在地	外観調査
7年10月17日 (金) 11:30-11:35	上越市役所建築住宅課 道路管理課	道路調査
7年10月17日 (金) 13:00-13:50	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 () : - :		

(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

イ 1143-4 ハ 1154-1 ホ 1037-20 ト 1037-9 リ 1076-14 ル 1080-7
 ム 1152-1 ニ 1036-25 ヘ 1037-21 チ 1162-7 ス 1080-2 ヅ 1080-7



新潟県地方税務局上越支局備付図面写し
 (ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	上越市鴨島三丁目				地番	1149番4			
出力縮尺	縮尺不明	精度	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		

(7 枚目)

ヲ 1081-11
ワ 1081-12
カ 1083-1
コ 1084-4
タ 1084-6
レ 1085-5
ソ 1186-9
ツ 1158-11
ネ 1158-21
ナ 1165-11
ラ 1165-12
ム 1165-10
ウ 1165-13
ノ 1165-14
オ 1165-2
ク 1165-4
ヤ 1165-7
マ 1165-8
ケ 1165-9
フ 1165-6
コ 1185-1
エ 1185-2

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43年1月16日

284940

前 1149

後 1149

1149-2 1149-6

地積測量図

地番

1149-1 1149-6

土地の所在

新潟県新潟市中央区

上越市 鶴島三丁目

地積 ① 1149-1 ② ③

16.15 x 7.22 = 118.2180
16.15 x 3.20 = 52.0800
9.48 x 3.58 = 33.9384
207.0664
1/100 3.5332

地積 ④

10.20 x 8.70 = 88.7400
10.20 x 3.40 = 34.6800
72.4200
1/100 3.2100

地積 ⑤

1.65 x 0.77 = 1.2705
5.49 x 0.92 = 5.0508
6.4090
1/100 2.0455

地積 ⑥

11.80 x 4.90 = 57.8200
14.95 x 3.93 = 58.7535
14.95 x 1.50 = 22.4250
12.80 x 2.35 = 30.0800
9.98 x 3.65 = 36.4270
205.5055
1/100 2.5275

地積 ⑦

13.30 x 5.83 = 77.5390
13.30 x 0.80 = 10.6400
12.98 x 5.15 = 66.8470
155.0260
1/100 1.5130

地積 ⑧

0.85 x 0.30 = 0.2550
1/100 0.275

縮尺

1/300

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和43年1月16日登記

昭和43.1.16

登記年月日：昭和43年1月22日

284941

前 1152

後新同一

地 積 測 量 図

地 番	1152-1, 1152-2, 1152-3
土地の所在	新潟県上越市鴨島三丁目

④ 地積

$$\begin{array}{l} 2.20 \times 0.40 = 0.8800 \\ 2.20 \times 0.13 = 0.2860 \\ \hline 3.8160 \\ \hline 1/2 1.9080 \end{array}$$

⑤ 地積

$$\begin{array}{l} 6.03 \times 2.67 = 16.1001 \\ 6.03 \times 2.92 = 17.6076 \\ \hline 33.7077 \\ \hline 1/2 16.85385 \end{array}$$

⑥ 地積

$$\begin{array}{l} 5.10 \times 2.55 = 13.0050 \\ 5.10 \times 2.48 = 12.6480 \\ \hline 25.6530 \\ \hline 1/2 12.8265 \end{array}$$

物件(2)

作 製 年 月 日	昭和43年 1 月 22 日
作 製 者	[Redacted]
申 請 人	[Redacted]

縮 尺 1/300

(全国土地家屋調査士会連合会 用 紙)

昭和 平成 3 年 1 月 22 日 登記

登記年月日：昭和43年1月24日

284945

前 1156

後(新)同一

1156-1は、1156-4、1154-6

地 積 測 量 図

地 番	1156-1 1156-6
土地の所在	新潟県上越市鴨島三丁目 上越市 鴨島三丁目
縮 尺	1/500

1156-5)は、1154-6に(合)

地積 ⑤

$$\begin{aligned} 5.10 \times 2.07 &= 10.5570 \\ 5.10 \times 2.64 &= 13.4640 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 24.0210 \\ 38.0105 \end{aligned}$$

地積 ⑧

$$\begin{aligned} 12.05 \times 3.73 &= 44.9465 \\ 14.97 \times 0.94 &= 13.4730 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 14.97 \times 3.80 &= 56.8860 \\ 115.3055 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 57.65275 \end{aligned}$$

地積 ①

$$\begin{aligned} 14.93 \times 3.63 &= 54.1859 \\ 14.93 \times 3.83 &= 57.1819 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 111.3778 \\ 55.8889 \end{aligned}$$

地積 ④

$$\begin{aligned} 6.95 \times 3.25 &= 22.5875 \\ 6.95 \times 3.18 &= 22.1010 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 44.6885 \\ 22.34435 \end{aligned}$$

地積 ⑨

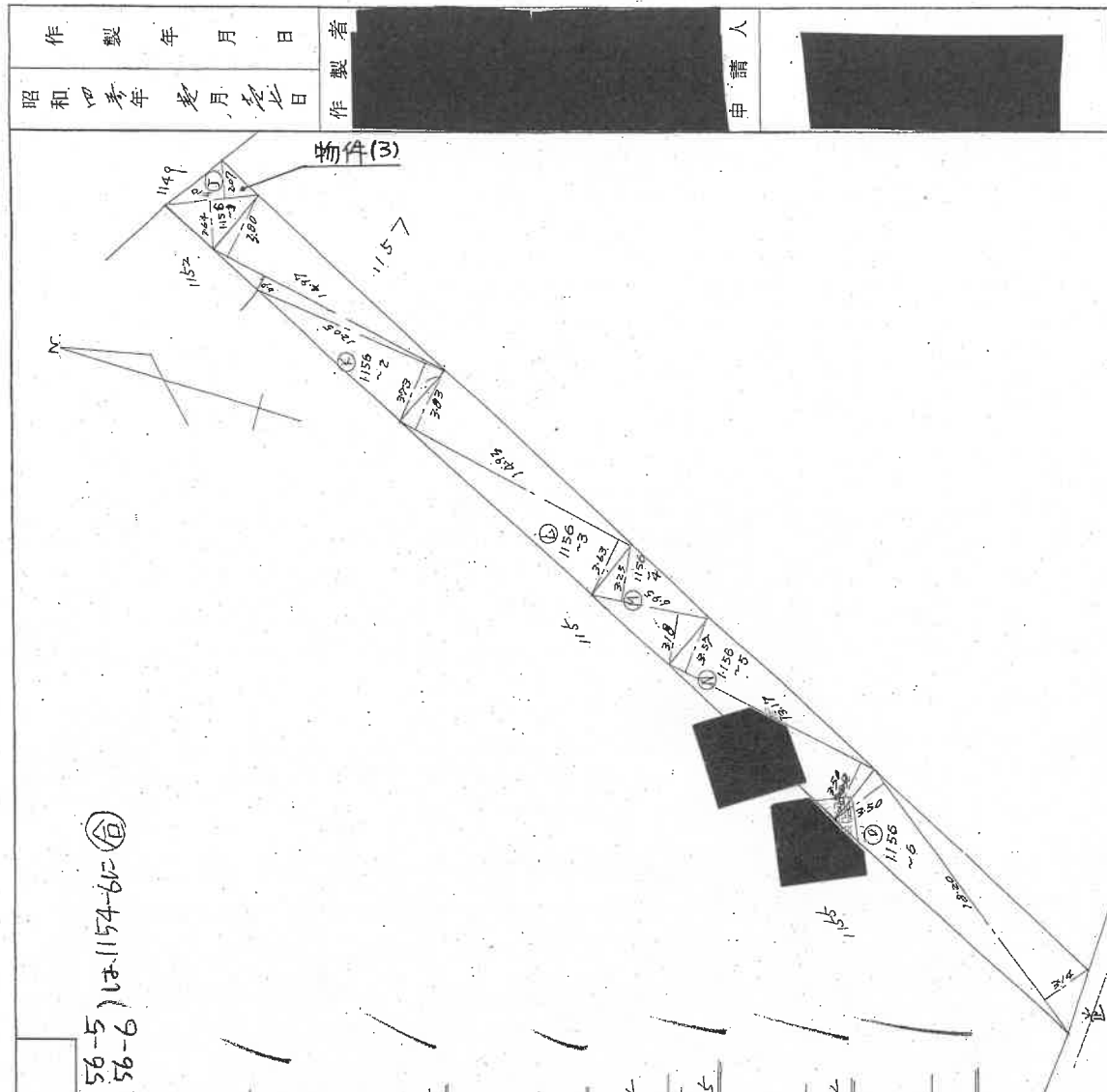
$$\begin{aligned} 13.17 \times 3.57 &= 47.0169 \\ 13.17 \times 3.50 &= 46.0950 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 90.1119 \\ 56.55495 \end{aligned}$$

地積 ③

$$\begin{aligned} 18.20 \times 3.54 &= 63.7000 \\ 18.20 \times 3.14 &= 57.1480 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 120.8480 \\ 60.4240 \end{aligned}$$



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和43年1月24日登記

登記年月日：昭和43年1月22日

284946

前

1157

後

1157-1741 1157-4, 1154-6

地積測量図

地番

1157-1741 1157-6

土地の所在

新潟市長岡市大字大町

上越市 鴨島三丁目

1157-5
1157-6 は 1154-61-6

①

3.78 X 1.67 = 6.3126
3.78 X 1.94 = 7.3332
13.6458
1/2 6.8229

②

14.73 X 2.66 = 39.1818
14.73 X 2.73 = 40.2129
79.3947
1/2 39.69785

③

14.70 X 2.64 = 38.8080
14.70 X 2.71 = 39.8370
78.6450
1/2 39.3225

④

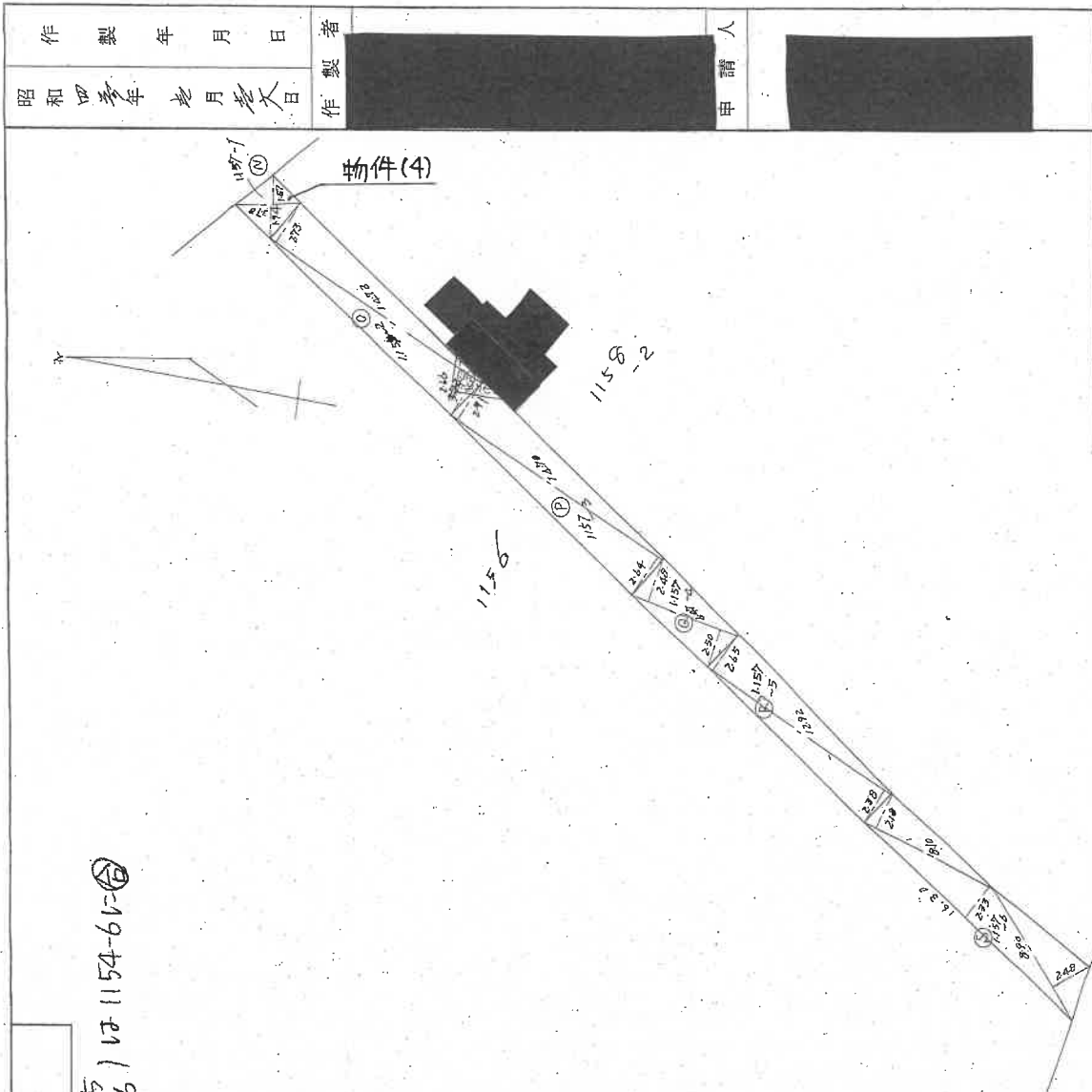
6.47 X 2.48 = 16.0456
6.47 X 2.50 = 16.1750
32.2206
1/2 16.1103

⑤

12.92 X 2.65 = 34.2380
12.92 X 2.68 = 34.7496
68.9876
1/2 34.4938

⑥

8.10 X 2.18 = 17.6580
16.30 X 2.33 = 37.9790
8.90 X 2.43 = 22.0720
77.7090
1/2 38.8545



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和43年1月22日登記

1/300

縮尺

登記年月日：平成24年10月2日

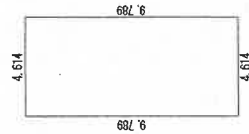
新潟地方方法務局上越支局備付図面写し (ただし A3をA4に縮小)

各階平面図 建物図面

家屋番号 1149番4

建物の所在 上越市鴨島三丁目1149番地4、1156番地1、1157番地1

1 階平面図



1 階床面積

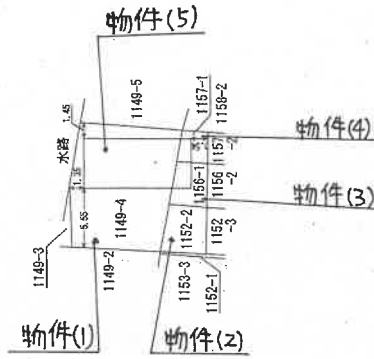
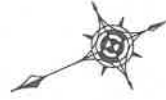
$$4.614 \times 9.789 = 45.166446$$
$$\text{合計} = 45.166446$$
$$\text{床面積} = 45.16 \text{ m}^2$$

2 階平面図



2 階床面積

$$4.614 \times 9.789 = 45.166446$$
$$\text{合計} = 45.166446$$
$$\text{床面積} = 45.16 \text{ m}^2$$



製作者

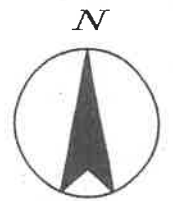
2012年 10月1日作成

縮尺 1/250

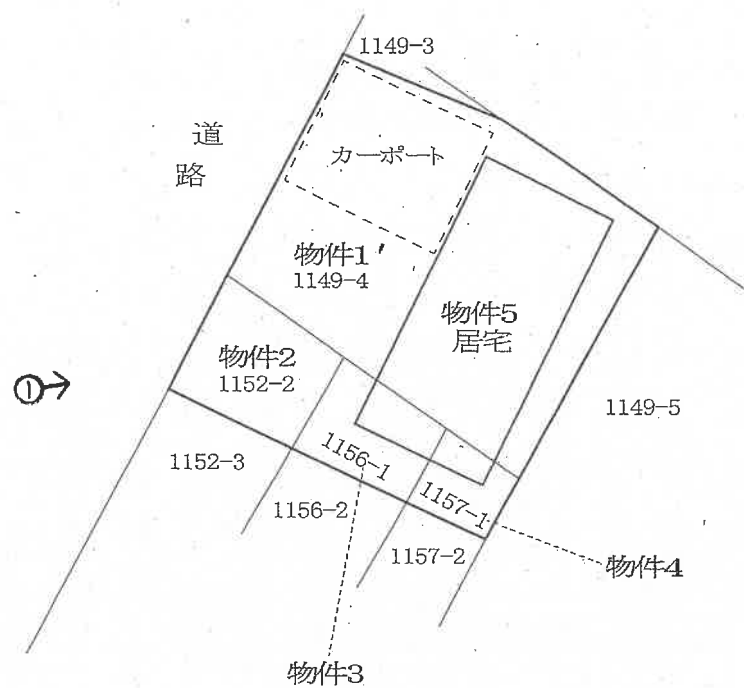
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図 (概 略)



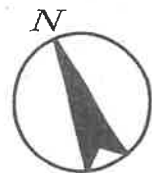
S = 1 / 2 5 0



① 印は写真撮影位置、方向

※本図は法務局備付の物図面等に基づき現地実査を行い、評価人が作成した概略図面である。

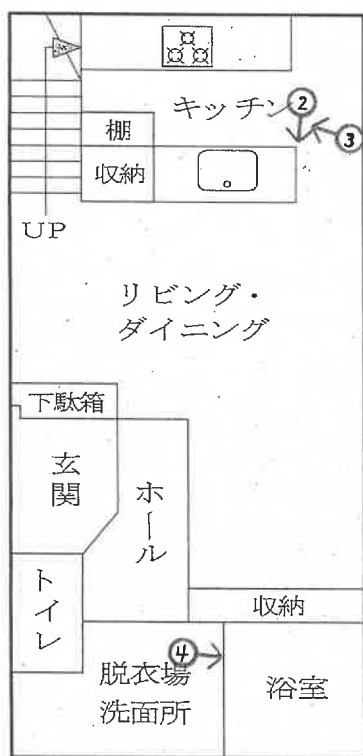
間取図 (概 略)



S=1/100

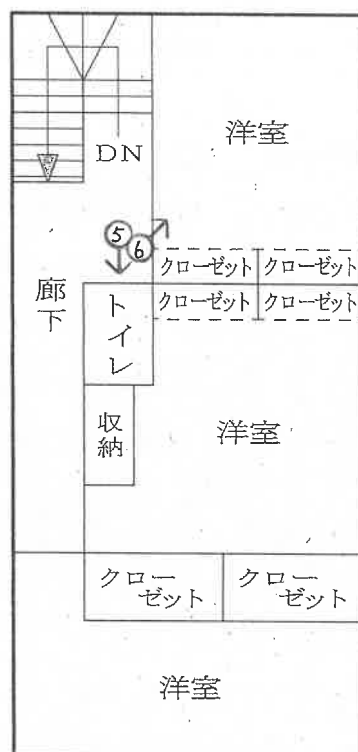
物件5 居宅

1 階



勝手口

2 階



○印は写真撮影位置、方向

(15 枚目)

評価人作成概略図面

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和7年（ケ）第18号
令和7年10月17日 現地調査
令和7年10月24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

檜 出 昭 義

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,320,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 680,000円
2 (土地)	金 110,000円
3 (土地)	金 80,000円
4 (土地)	金 40,000円
5 (建物)	金 6,410,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の土地の内訳価格は、物件5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5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 地番 地目 地積	上越市鴨島三丁目 1149番4 宅地 102.75㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	上越市鴨島三丁目 1152番2 宅地 16.85㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	上越市鴨島三丁目 1156番1 宅地 12.01㎡	
4	所在地 地番 地目 地積	上越市鴨島三丁目 1157番1 宅地 6.82㎡	
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上越市鴨島三丁目 1149番地4、1156番地1、 1157番地1 1149番4 居宅 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺ぶき2階建 1階 45.16㎡ 2階 45.16㎡	

番号	特 記 事 項
1	なし
2	なし
3	なし
4	なし
5	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1～4)

位 置 ・ 交 通	えちごトキめき鉄道 妙高はねうまライン「高田」駅のほぼ東方、道路距離約3.4kmに、バス停「鴨島三丁目」からは北東方、道路距離約400mに位置する。
付 近 の 状 況	付近は、戸建住宅などが建ち並ぶ住宅地域である。地域内の道路は幅員の狭い箇所があったり、行止りがあったりするため街路条件があまり良くない。そのため居住の快適性がやや劣る。但し、周辺にスーパーマーケットやドラッグストアがあること、県立中央病院に近いことから利便性は悪くない。また、一級河川関川に架かる中央橋の東詰めに位置しており、対岸の高田地区中心部に比較的アクセスしやすい。
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 市街化区域 用 途 地 域 第一種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 特になし
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1～4は隣接する一体地(以下「対象土地」という)で、西側が道路に等高に接面する間口約12.4m、奥行11.5m前後のほぼ整形の平坦な中間画地である。
接 面 道 路	西側が幅員約4mの舗装市道鴨島団地33号線に接面する(建築基準法42条1項5号の道路、位置指定道路に指定されている)。当該市道は対象土地の北側で行止りになっている。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地は物件5の建物(居宅)の敷地として利用されている。居宅は敷地の東寄りに建っており、敷地の北西側にはカーポート(構築物)がある。 東側と南側の隣地は戸建住宅の敷地で、道路を介して西側も戸建住宅の敷地である。また、北側に隣接して水路が流れている。上越市雨水施設課によれば、この水路は都市下水路とのことである。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス あり(引込済) 下水道 なし

特 記 事 項	特になし
---------	------

2 建物の概況及び利用状況 (物件5)

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) 平成24年9月25日新築 経過年数 約13年 経済的残存耐用年数 約17年
仕 様	構造 軽量鉄骨造2階建 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング 内壁 ビニールクロス等 天 上 ビニールクロス等 床 フローリング等 設備 給湯器、キッチン、水洗トイレ等 ※特記事項参照 その他 特になし
床面積(現況)	増改築なし 第3項・目的物件記載のとおり
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 3LDK(別添建物間取図のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者(共有者A、B)とその家族が居住している。
特記事項	物件5の建物の屋根には太陽光パネルが設置されている。そして、リビング・ダイニングの壁面には太陽光発電設備の操作パネルがある。同パネルにはメーカー名「SHARP」と型式「JH-RWL2」が印字されている。物件5の共有者Aによれば、当該設備はリースではなく所有しているとのことである。また、当該設備で発電された電気は基本的に自家用であり、余剰分を売電しているとのことである。なお、図面や仕様書等は共有者Aの手元にないとのことであり、当該設備の発電能力等は不明である。

特 記 事 項	共有者Aから聴取した概要は次のとおりである。新築後に設備の入替等を行っていない。過去に数回、豪雨の際に北側水路から水が溢れ出し、床下浸水の被害があった。 目視調査によれば次のとおりである。内壁のビニールクロスの一部には剥離がある。そして、リビング・ダイニングの床に目立つ汚れがある。但し、特筆すべき目立つ損傷は確認できず、劣化の程度は概ね経年相応である。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4(土地)

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	24,800	0.89	102.75	0.95	2,150,000
2	24,800	0.89	16.85	0.95	350,000
3	24,800	0.89	12.01	0.95	250,000
4	24,800	0.89	6.82	0.95	140,000
合計					2,890,000

ア 標準画地価格（地価公示標準地の価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等と規準し、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。

地価公示標準地「上越－4」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 30,800\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/123 & \div & 24,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 + 23

イ 個 別 格 差 : 幅員、行止り、都市下水路に近接 △ 11%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年、更地化の難易等を考慮した。 △ 5%

② 物件5(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。

なお、前述のとおり当該建物には太陽光発電設備が備わっているが、新築後の経過年数、並びに性能等に係る情報が得られなかったことなどに鑑み、太陽光発電設備の価格を建物の価格に加算しないものとした。

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
5	178,000	90.32	0.47	7,560,000

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 5\% \end{array} + (1 - 0.05) \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 17\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{経過年数} \\ 13\text{年} \end{array} + \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 17\text{年} \end{array}} \right\} \times (1 - \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ 20\% \end{array}) \\ &\div 0.47 \end{aligned}$$

◇経過年数	:	13年
◇経済的残存耐用年数	:	17年
◇観察減価	:	20%
◇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。

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	2,150,000	0.55	法定地上権	1,180,000
2	350,000	0.55	法定地上権	190,000
3	250,000	0.55	法定地上権	140,000
4	140,000	0.55	法定地上権	80,000
合計				1,590,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件1～4について、物件5のための法定地上権が成立すると判定した。そして、目的物件が存する地域の特性・不動産の需給動向、物件5の位置・構造・規模・種類・維持管理状況等を勘案し、その割合(敷地利用権等割合)を55%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 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,150,000	－ 1,180,000	1.00	1.00	0.70	680,000
2	350,000	－ 190,000	1.00	1.00	0.70	110,000
3	250,000	－ 140,000	1.00	1.00	0.70	80,000
4	140,000	－ 80,000	1.00	1.00	0.70	40,000
5	7,560,000	＋ 1,590,000	1.00	1.00	0.70	6,410,000
一 括 価 格 (合 計)						7,320,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

オ 競売市場修正 : 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

地価公示標準地「上越－4」

所 在 : 上越市鴨島一丁目201番43
「鴨島1－10－8」
価 格 : 30,800円/㎡
位 置 : えちごときめき鉄道 妙高はねうまライン「高田」駅まで
道路距離約3.6kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 290㎡
供給処理施設 : 上水道、ガス、公共下水道
接 面 街 路 : 北東側6.5m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%・容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上

位置図



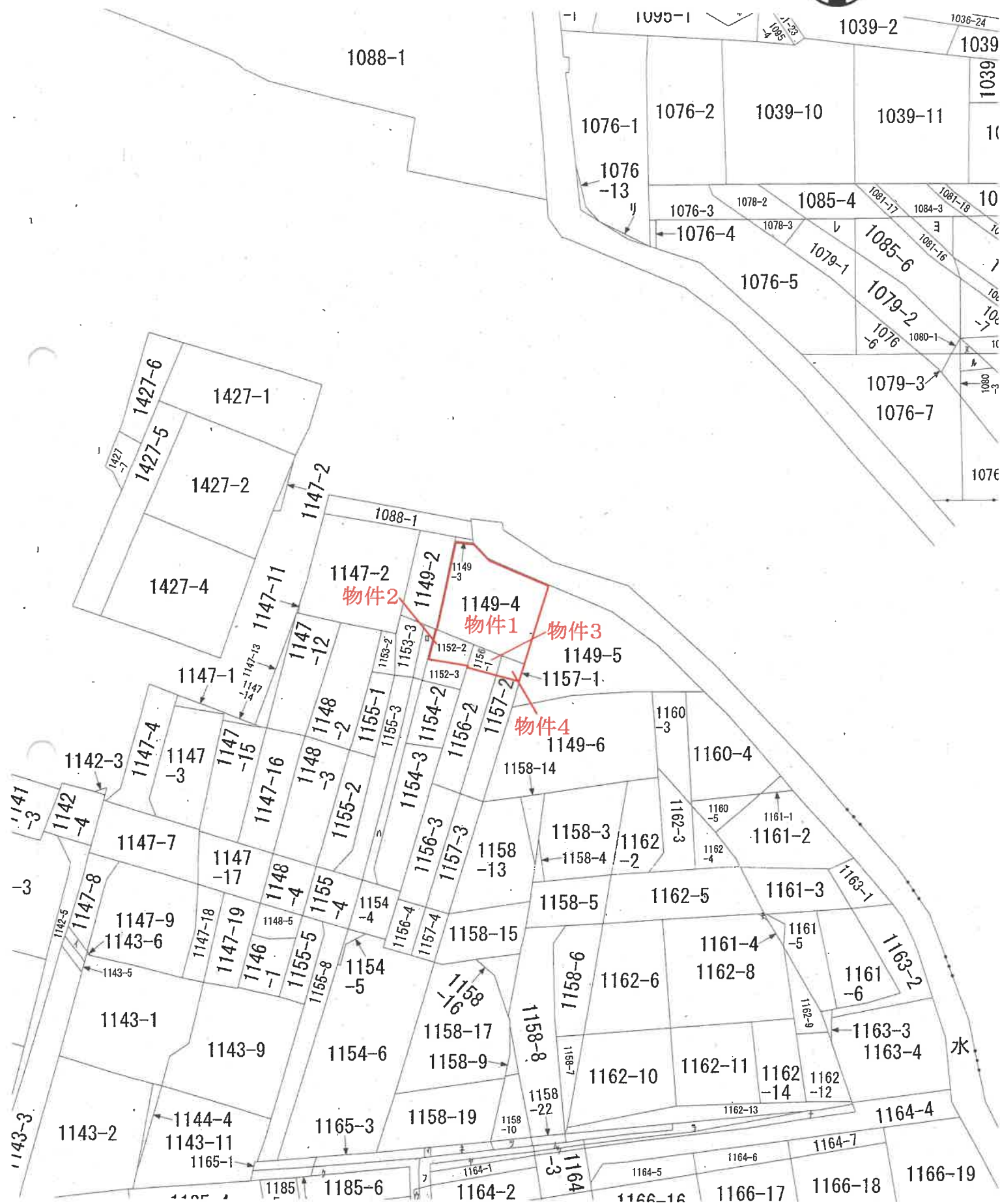
S=1/10000

地価公示標準地

目的物件

国土地理院地図

公図写



□ 1152-1

縮尺不明

284940

前 1149

地積 同一

1149-2 量 図

地

番

1149-1 1148-6

土地の所在

新中大子雄字大川号

上越市 鴨島三丁目

④ 1149-1 ⑤ 金

$$\begin{array}{r} 16. 15 \times 7.22 = 118.2180 \\ 15. 15 \times 3.20 = 54.9100 \\ 19. 48 \times 5.58 = 33.9384 \\ \hline 207.0664 \\ \frac{1}{2} 103.5332 \end{array}$$

益精 (B)

$$\begin{array}{r} 10.20 \times 3.70 = 37.7400 \\ 10.20 \times 3.40 = 34.6800 \\ \hline 72.4200 \\ \times 36.2100 \\ \hline \end{array}$$

⑤

$$\begin{array}{r} 1.55 \times 0.77 = 1.1935 \\ 5.29 \times 0.92 = 5.3168 \\ \hline 6.4090 \\ \frac{1}{2} = 3.2045 \end{array}$$

④

$$\begin{array}{r} 11.80 \times 4.90 = 57.8200. \\ 14.95 \times 3.93 = 58.7535 \\ 14.95 \times 1.60 = 22.4250 \\ 23.80 \times 3.35 = 30.0800 \\ 9.98 \times 3.65 = 36.4370. \end{array}$$

七、(三)

$$\begin{array}{r} 13.30 \times 5.83 = 77.5390 \\ 13.30 \times 0.80 = 10.6400 \\ 12.98 \times 5.15 = 66.8470 \\ \hline 155.0260 \end{array}$$

⑫ 乘

$$0.85 \times 0.30 = 0.2550$$

尺 縮

$$\frac{1}{300}$$

(全)國土地家屋調査會聯合會(總)

昭和・平成43年1月16日登録

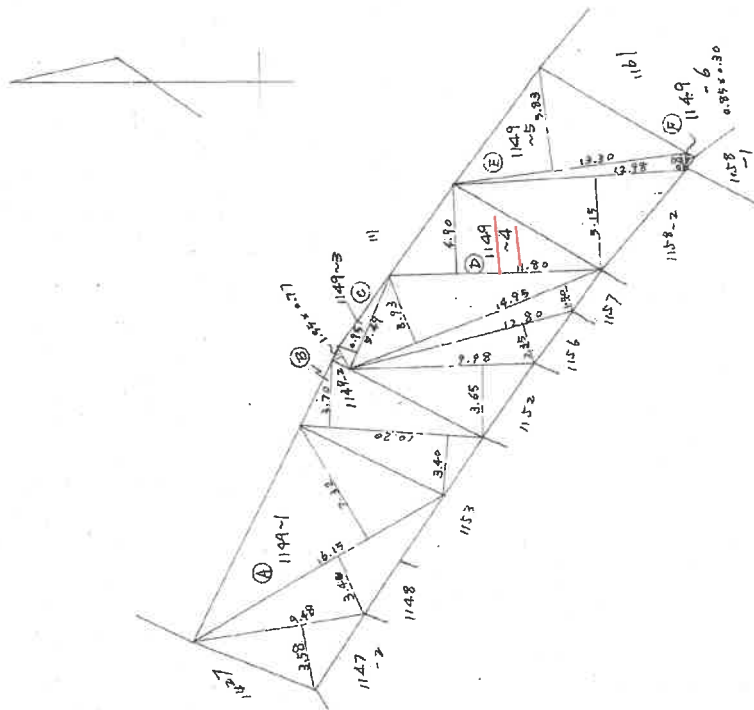
昭和43.1.16

A 3 を A 4 に縮小

请求番号: 8-5

地積測量図写(物件1)

作製年	月	日	作製者	人
昭和四十九年	老	老	老	老



登記年月日：昭和43年1月22日

284941

前 1152

後・新 同一

地 積 測 量 図

地 番 1152-1, 1152-2, 1152-3

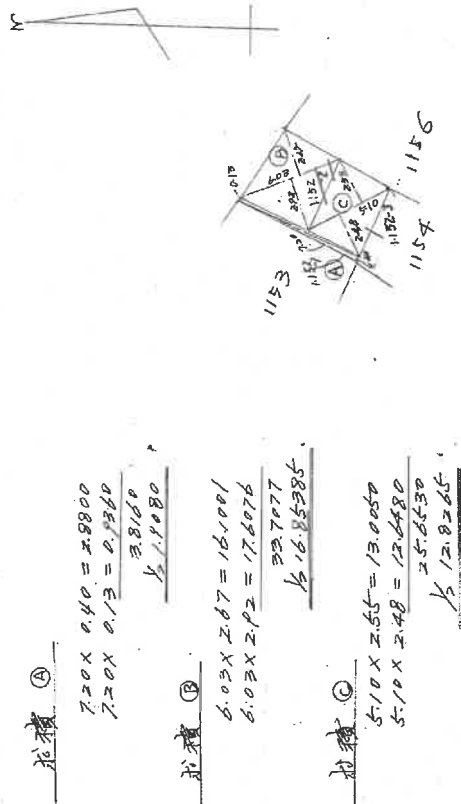
土地の所在 ~~新潟市大塚字大字大田原~~

上越市 鴨島三丁目

昭和四十四年 九月 廿六日

作 製 年 月 日

申 請 人



(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和 平成 3 年 1 月 22 日 登記

縮 尺 1/300

登記年月日：昭和43年1月24日

284945

前 1156

後(新)同一

1156-1(なし)1156-4, 1154-6

地積測量図

地番	1156-1(なし) 1156-6
----	-------------------

土地の所在
新潟県上越市大字三本字本出解

上越市 鴨島三丁目

1156-5) 1154-6(合)
1156-6

地積 ①

5.10 X 2.07 = 10.5570
5.10 X 2.64 = 13.4640
24.0210
12.0105

地積 ②

12.05 X 3.73 = 44.4465
14.97 X 0.98 = 13.4730
14.97 X 3.86 = 56.8860
115.3055
157.65275

地積 ③

14.93 X 3.63 = 54.1959
14.93 X 3.83 = 57.1819
11.3778
55.8889

地積 ④

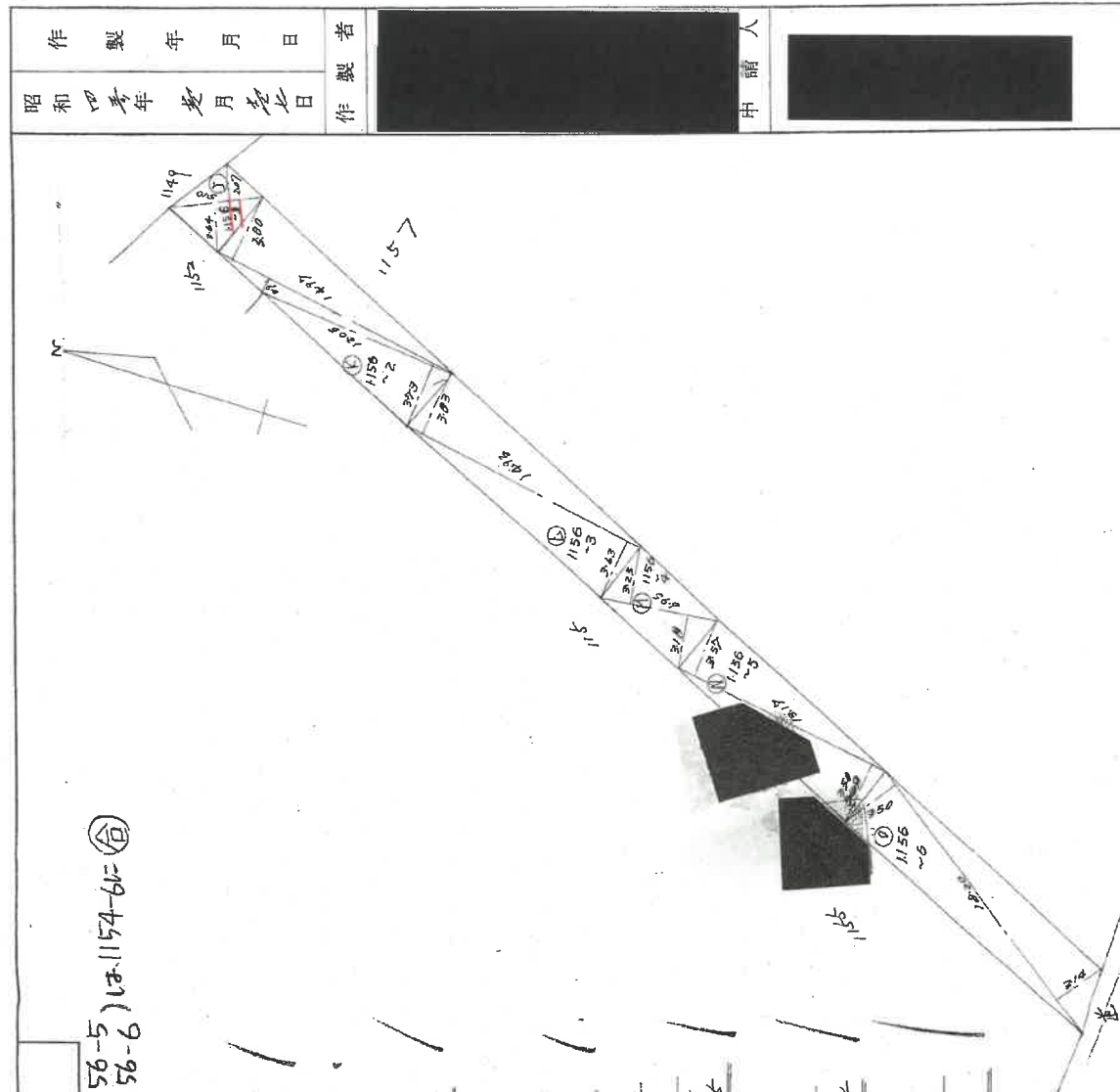
6.95 X 3.25 = 22.5875
6.95 X 3.18 = 22.1010
44.6885
62.34425

地積 ⑤

13.17 X 3.57 = 47.0169
13.17 X 3.50 = 46.0950
90.1119
55.55595

地積 ⑥

18.20 X 3.57 = 63.7000
18.20 X 3.14 = 57.1480
120.8480
60.4240



昭和四十年 正月 七日	作製者	申請人
作製年月日		

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和43年1月24日登

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和43年1月22日

284946

前 1157

後・新 同一

1157-1はなし 1157-4, 1154-6

地積測量図

番 1157-1はなし 1157-6

土地の所在 新潟県大田町大字多摩字大田原

上越市 鴨島三丁目

(1157-5) は 1154-6は (1157-6)

②

3.78 X 1.67 = 6.3126
3.78 X 1.94 = 7.3332
13.6458
1/2 6.8229

③

14.73 X 2.46 = 36.1818
14.73 X 2.73 = 40.2139
71.3957
1/2 37.69785

④

14.70 X 2.64 = 38.8080
14.70 X 2.71 = 39.8370
78.6450
1/2 39.3225

⑤

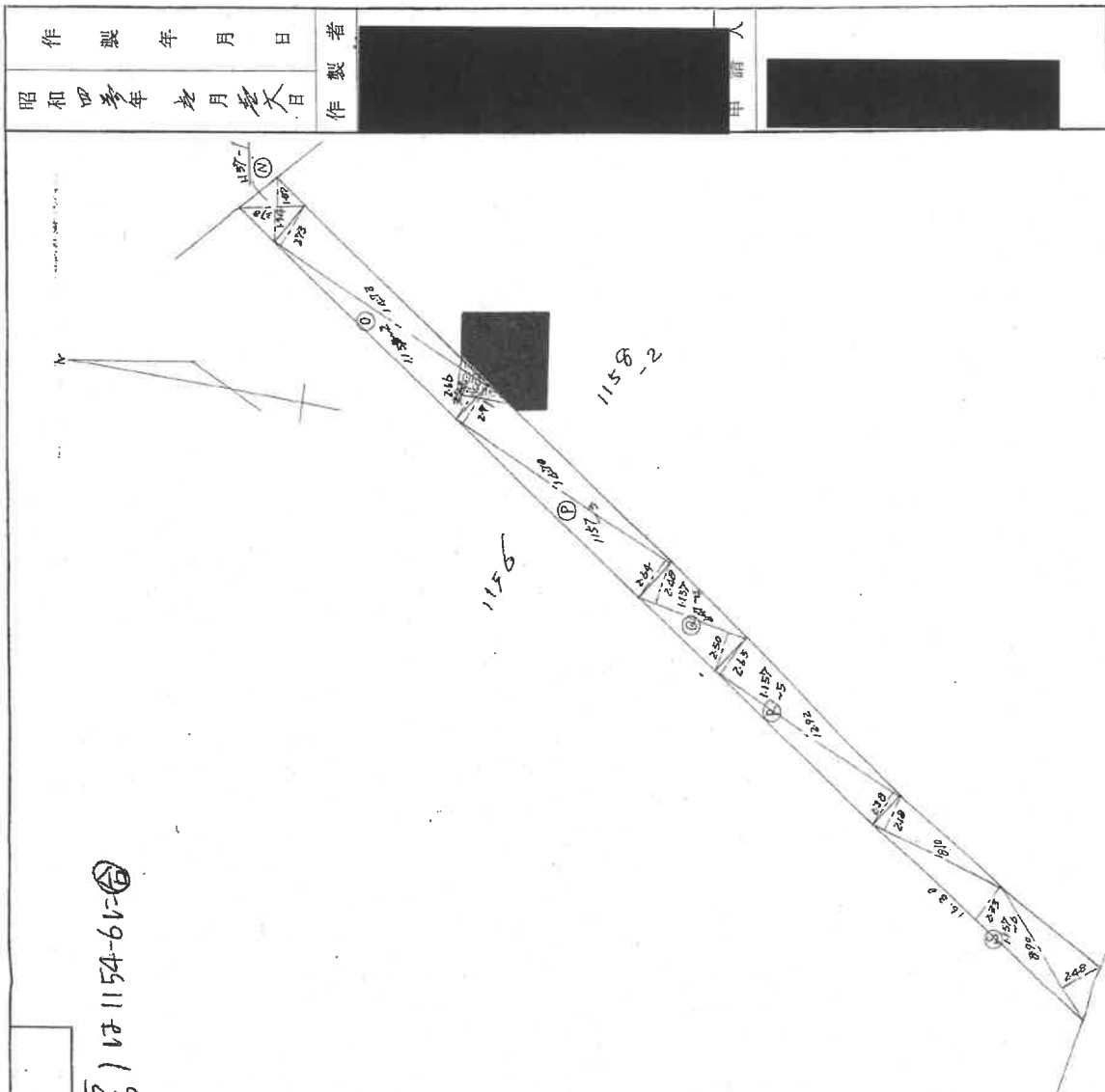
6.47 X 2.48 = 16.0456
6.47 X 2.50 = 16.1750
32.2206
1/2 16.1103

⑥

12.92 X 2.65 = 34.2380
12.92 X 2.88 = 37.2096
64.9876
1/2 32.4938

⑦

8.10 X 2.18 = 17.6580
16.30 X 2.33 = 37.9790
8.90 X 2.48 = 22.0720
77.7090
1/2 38.8545



作製年月日	昭和四十年九月廿六日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/300

昭和43年1月22日登記

A3をA4に縮小

登記年月日：平成24年10月2日

建物図面・各階平面図写（物件5）

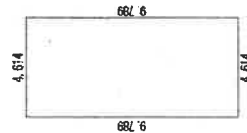
各階平面図 建物図面

客 屋 番 号

1149番4

建物の所在
上越市鶴島三丁目1149番地4、1156番地1、1157番地1

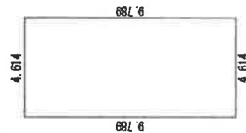
1 階 平 面 図



1 階 床 面 積

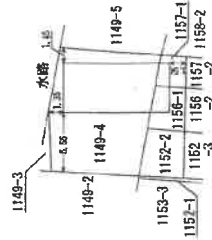
$4.614 \times 9.789 = 45.166446$
合 計 = 45.166446
床面積 = 45.16 m²

2 階 平 面 図



2 階 床 面 積

$4.614 \times 9.789 = 45.166446$
合 計 = 45.166446
床面積 = 45.16 m²



作 製 者

10 月 1 日 作製

縮 尺

250

申 請 人

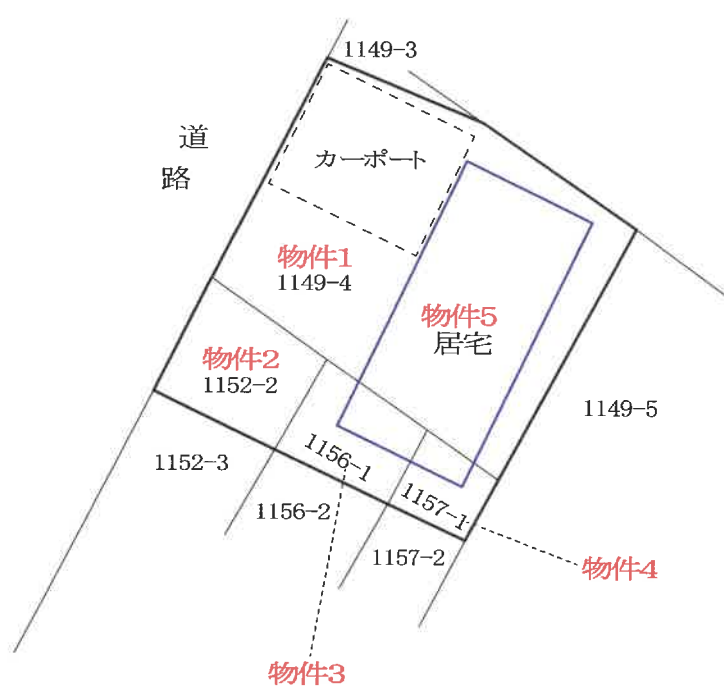
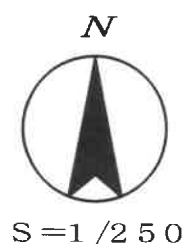
縮 尺

500

A3をA4に縮小

請求番号：8-9

土地建物位置関係図



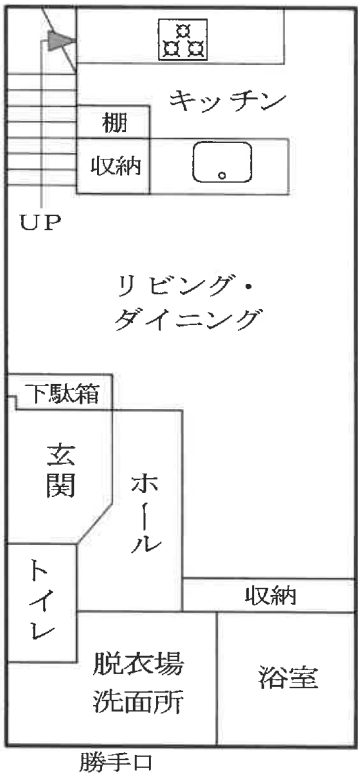
※本図は法務局備付の物図面等に基づき現地実査を行い、評価人が作成した概略図面である。

間取図



物件5 居宅

1 階



2 階

