

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 目 録

- 1 所 在 上越市鴨島二丁目
地 番 7 5 3 番 5
地 目 宅地
地 積 2 0 3 . 6 1 平方メートル
- 2 所 在 上越市鴨島二丁目 7 5 3 番地 5
家屋 番号 7 5 3 番 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 6 . 1 5 平方メートル
2 階 3 3 . 0 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 2 0 平方メートル
2 階 3 3 . 0 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 21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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 上越市鴨島二丁目
地 番 7 5 3 番 5
地 目 宅地
地 積 2 0 3 . 6 1 平方メートル
- 2 所 在 上越市鴨島二丁目 7 5 3 番地 5
家屋 番号 7 5 3 番 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 6 . 1 5 平方メートル
2 階 3 3 . 0 7 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 1 2 0 平方メートル
2 階 3 3 . 0 7 平方メートル



令和7年(ケ)第1号
令和7年5月9日受理
令和7年6月13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 上越市鴨島二丁目
地 番 7 5 3 番 5
地 目 宅地
地 積 2 0 3 . 6 1 平方メートル
- 2 所 在 上越市鴨島二丁目 7 5 3 番地 5
家屋 番号 7 5 3 番 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 6 . 1 5 平方メートル
2 階 3 3 . 0 7 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県上越市鴨島二丁目3番12号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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：1階約120平方メートル、2階33.07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 ☒ その他の者(A) 上記の者が本建物を居宅として使用（ただし、建物内に冷蔵庫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。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	☐ 債務者 ■A		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■B(債務者兼所有者)■C(占有者の夫))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	平成19年8月1日ころ		
最初の契約日	平成 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		
元々、占有者Aは債務者兼所有者Bの占有補助者であったが、Bと離婚し、かつ、Bが物件2の建物から退去した平成20年8月27日以後にAの占有は独立の占有権原に転化したものと認められ、かつ、債務者兼所有者Bの陳述等から占有者Aの占有権原を使用借権と認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は北側で幅員約4メートルの市道鴨島団地4号線に、東側で幅員約4.5メートルの市道鴨島二丁目団地2号線に各々接面する。北側の市道鴨島団地4号線については昭和45年3月2日付第63号により道路位置指定がなされている。
- 3 物件1の土地は北側の間口が約12メートル、奥行きが約17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の土地の南東側に植栽されている庭木の枝が南側隣地(上越市鴨島二丁目751番6の土地)や市道鴨島二丁目団地2号線上に越境していて、枝の伐採が必要な状態である。
- 5 上越市役所発行の名寄帳写によれば、物件2の建物は昭和51年に南西側和室部分等を、昭和55年に建物の南東側洋室部分の一部をそれぞれ増築したことが認められる。
- 6 物件2の建物は外壁の傷みと屋根の腐食が目立つ。また、物件2の建物内は、建物の1階南西側和室(8畳)の天井板が雨漏りにより広範囲に腐食し、雨水は内壁や床にも達し、畳が広範囲に腐食しているとともに床板の軋みが認められる。
- 7 物件2の建物内にはAが所有する冷蔵庫等の目的外動産が大量に残置されている。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市鴨島二丁目755番2、同所753番6(いずれも公衆用道路)、同所791番9、同所791番7の所有者：上越市
 - ② 上越市鴨島二丁目753番4の所有者：D、E
 - ③ 上越市鴨島二丁目751番6、同所1135番1の所有者：F
 - ④ 上越市鴨島二丁目774番3、同所774番4、同所774番7、同所774番8、同所1135番3、同所1135番4の所有者：建設省

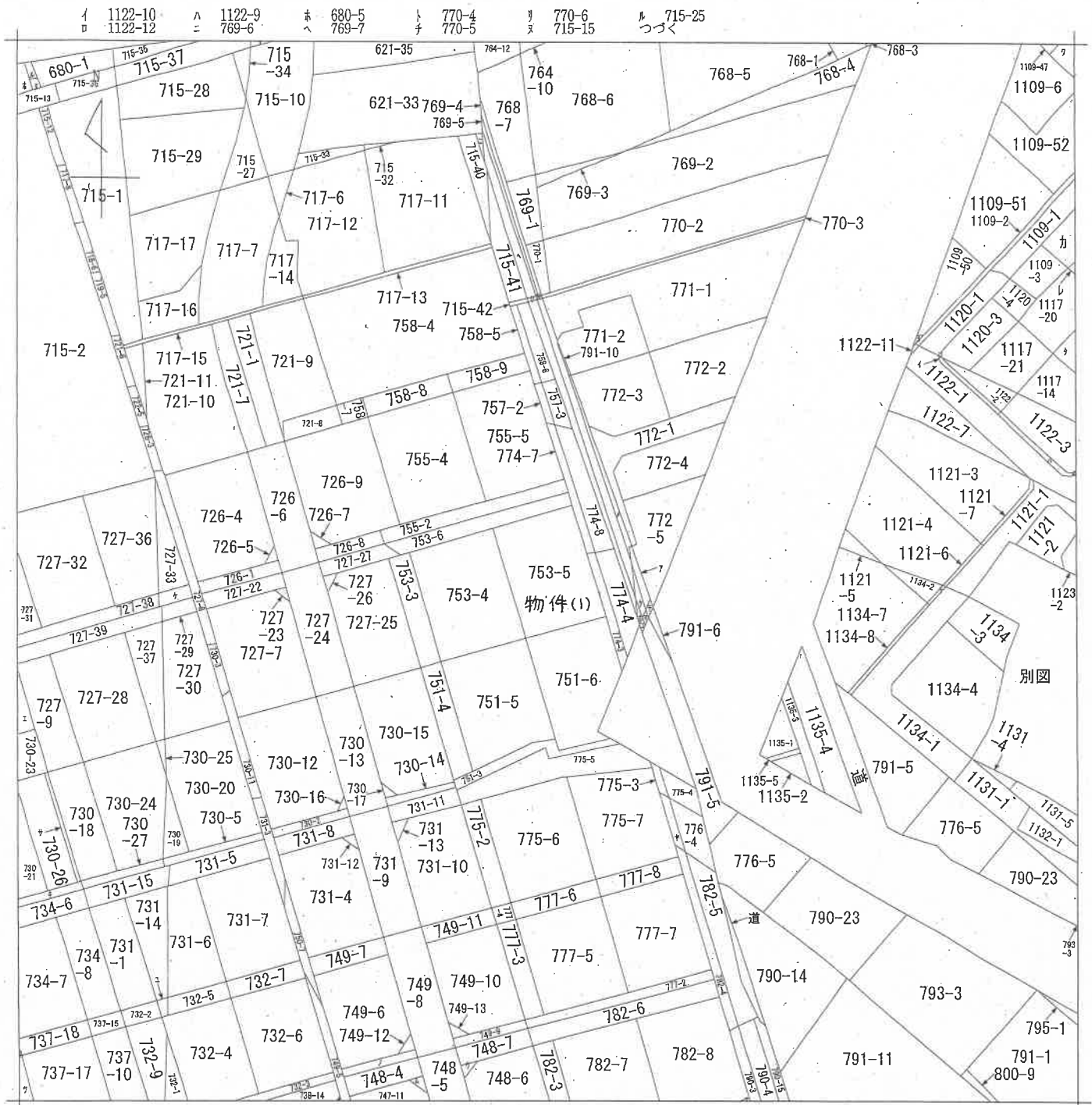
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者)	1 私と元妻Aは物件2の建物に平成19年8月ころから居住していましたが、私は平成20年8月にAと離婚し、物件2の建物から退去しました。 2 その後は、Aが物件2の建物に居住していたようですが、Aも平成23年ころに物件2の建物から退去したという噂を聞きました。 3 私はAに物件2の建物に戻るつもりは一切ないことを告げて、物件2の建物から退去したものであり、自分の家財道具はすべて搬出しています。 4 現在、物件2の建物内に残置されている家財道具はすべてAの所有物です。 5 私はAに対し、物件2の建物内に残置されている家財道具を令和7年7月末日まで搬出するように話をしました。 6 Aが物件2の建物内に家財道具を残置していることに関し、Aとの間で何らの契約もありませんし、賃料等を受領しているようなことは一切ありません。 7 物件1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。
■ C (占有者Aの夫)	1 物件2の建物内に残置されている家財道具は妻の所有物です。 2 Bから物件2の建物内に残置されている家財道具を令和7年7月末日までに搬出するように言われていることは妻から聞いています。 3 妻が物件2の建物を倉庫等として使用していることに関し、Bとの間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていることはありませんし、賃料等を支払っている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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月12日 (月) 10:50-10:55	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5月16日名寄帳写等取得)
7年5月12日 (月) 11:15-11:25	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5月12日 (月) 12:10-12:20	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年5月14日 (水) 13:30-13:35	上越市役所道路管理課、建築住宅課	道路調査
7年6月3日 (火) 10:00-11:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者Bと面談
7年6月5日 (木) 16:40-16:45	当庁	東京都中野区長に対し戸籍謄本及び戸籍の附票の交付申請書送付(令和7年6月12日戸籍謄本等取得)
7年6月13日 (金) 10:20-10:30	Aの住所地	Aの夫C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ことが予想されたので、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7年6月3日 目的物件は不在で、施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行し臨場したところ、債務者兼所有者Bが在宅していた。債務者兼所有者Bの陳述から物件2の建物の占有に関し、疑義があったので、立会人Gを立ち合わせ、目的物件内に立ち入った。		

(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 鴨島2丁目

請求 部分	所 在	上越市鴨島二丁目				地 番	753番5		
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	

(7 枚目)

ヲ 715-7
ワ 1109-1
カ 1109-4
コ 1109-53
ク 1117-15
レ 1117-19
ソ 1120-6
ツ 737-19
ネ 737-20
ナ 738-2
ラ 1134-9
ム 748-8
リ 748-9
ノ 749-4
ハ 774-10
キ 774-9
ク 776-3
マ 水
ケ 727-10
フ 786-8
コ 道
エ 727-35
テ 791-7
ア 791-8
サ 730-22
キ 730-6
ユ 732-8
メ 791-9

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)

(8 枚目)

登記年月日：昭和43年12月2日

284233

753-3 753-3

後：前同 753-4
753-6

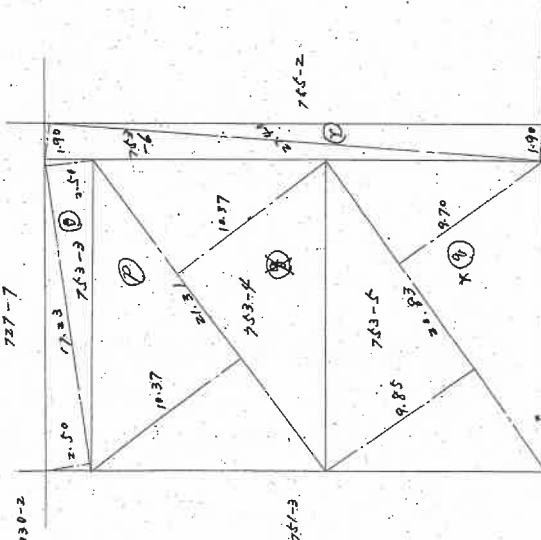
地積測量図

地番 753-3 753-6

土地の所在 新潟市大田区中川原

土越市 鶴島二丁目

北



物件(1)

道路

- ① $17.23 \times 2.50 = 43.075$
 $17.23 \times 2.50 = 43.075$
 $\frac{1}{2} 86.150$
- ② $21.31 \times 10.37 = 220.9847$
 $21.31 \times 10.37 = 220.9847$
 $\frac{1}{2} 441.9694$
- ③ $20.83 \times 9.85 = 205.1755$
 $20.83 \times 9.70 = 202.0510$
 $\frac{1}{2} 407.2265$
- ④ $27.40 \times 1.90 = 52.0600$
 $27.40 \times 1.90 = 52.0600$
 $\frac{1}{2} 104.1200$

昭和43年12月2日

作製年月日

作製者

申請人

(日調達9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和43年12月2日 登記

登記年月日：昭和46年9月14日

543392

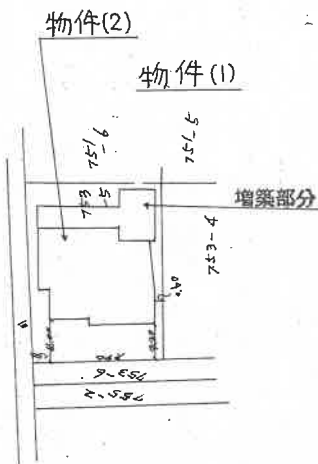
建物図面

家屋番号	753-5
建物の所在	上越市大町二丁目 753-5 新潟県上越市大町二丁目 753-5

作製年月日
昭和46年 九月 廿五日

作製者

申請人



(日 隔 建 13)

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和46年9月14日 登記

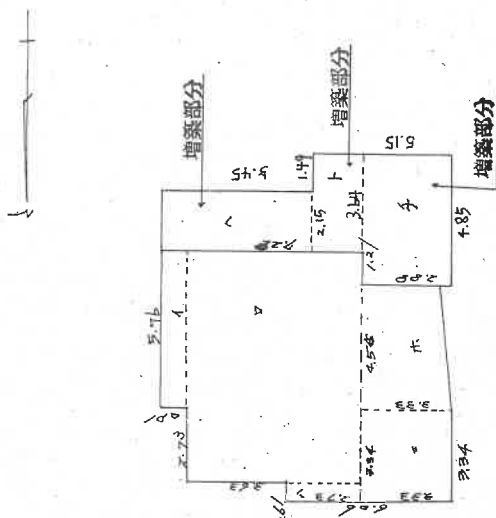
新潟地方法務局上越支局備付図面写しに増築部分を執行官が加筆した図面である
(ただし A3をA4に縮小)。

543393

圖 面 平 階 各

家屋番号	753-5	鴨島二丁目 上越市字家島 753-5
建物の所在		

昭和四十六年九月九日	作製者		人	
作製年月日				



工墮示面禮

$$4.55 \times 7.27 = 33.0785$$

1. 障东窗书

$$\begin{array}{r} 1 \quad 5.76 \times 0.91 = 5.2416 \\ 2 \quad 8.49 \times 6.36 = 53.9964 \\ 3 \quad 0.61 \times 2.73 = 1.6653 \\ 4 \quad 3.34 \times 3.33 = 11.1222 \\ 5 \quad 2.93 + 2.88 \times 4.55 = 14.1279 \end{array}$$

增案部分(根規則)

$$\wedge) 2.15 \times 5.45 = 11.7175 \text{ (m}^2\text{)}$$

f) $3.64 \times 1.82 = 6.6248 \text{ m}^2$

f) $4.85 \times 3.33 = 16.1505 \text{ (m}^2\text{)}$

34.4928 (m²) (概算値)

$$\therefore 34.49 \text{ (平方米)} \quad (\text{面积=边长})$$

$$86.15 \text{ m}^2 + 34.49 \text{ m}^2 = 120.64 \text{ m}^2 \div 120 \text{ m}^2 \text{ (根測)}$$

縮尺 1/200

日本土地家屋調査士会連合会(紙)

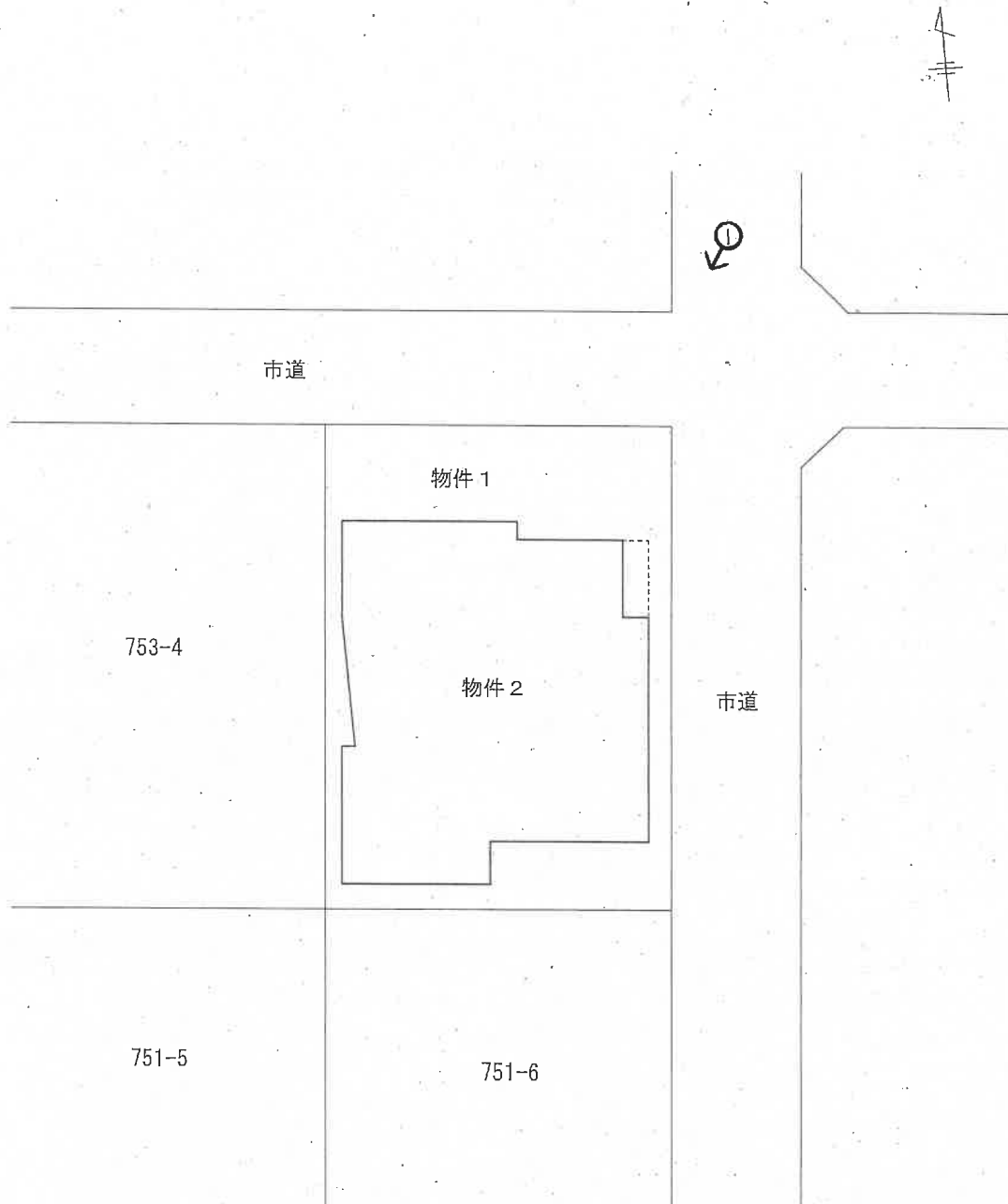
昭和46年9月14日登記

令和7年(ㄱ)第1号

土地建物位置関係図

(概略図)

縮尺 1 : 250



評価人作成

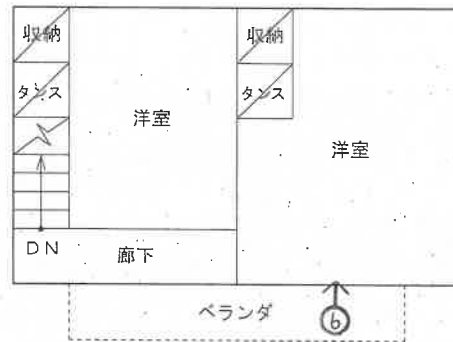
(12 枚目)

㉠印は写真撮影位置、方向

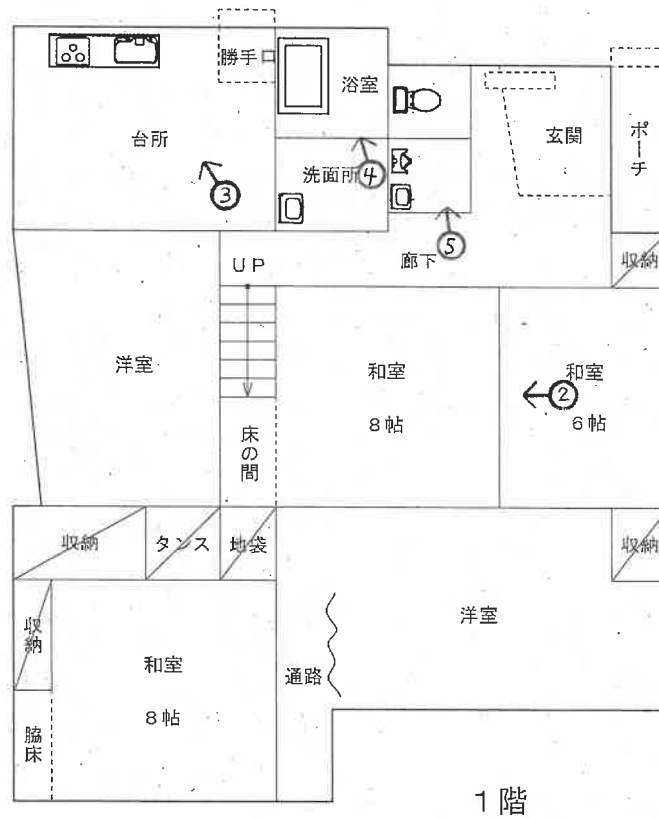
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件2



2階



1階

評価人作成

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



求 意 見 書

渡 邊 光 幸 殿

令和 7年12月 3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

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12月4日
評価人

渡 邊 光 幸



物 件 目 録

- 1 所 在 上越市鴨島二丁目
地 番 7 5 3 番 5
地 目 宅地
地 積 2 0 3 . 6 1 平方メートル
- 2 所 在 上越市鴨島二丁目 7 5 3 番地 5
家屋 番号 7 5 . 3 番 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 6 . 1 5 平方メートル
2 階 3 3 . 0 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 2 0 平方メートル
2 階 3 3 . 0 7 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和7年（ケ）第1号
令和7年 6月 3日 現地調査
令和7年 6月17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2,760,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金1,380,000円
2 (建物)	金1,380,000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	上越市鴨島二丁目 7 5 3 番 5 宅地 2 0 3.6 1 m ²	ほぼ左記のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	上越市鴨島二丁目 7 5 3 番地 5 7 5 3 番 5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 8 6.1 5 m ² 2 階 3 3.0 7 m ²	1 階部分に増改築等があり以下のとおり 床面積： 1 階 約 1 2 0 m ² 2 階 3 3.0 7 m ²
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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「高田」駅、東方約 3.4 k m (別添位置図参照)										
付近の状況	近隣は、上越市高田地区東方やや郊外、1 級河川関川右岸に存する住宅団地である。地域南方には県立中央病院や県立看護大学等が存している。 団地内の市道はやや狭隘で、系統・連続性は劣る。生活上の便利施設や公共施設等への接近性は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)	<table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>市街化区域</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>建蔽率</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	市街化区域	用途地域	第1種中高層住居専用地域	建蔽率	60 %	容積率	200 %	防火規制	無
都市計画区分	市街化区域										
用途地域	第1種中高層住居専用地域										
建蔽率	60 %										
容積率	200 %										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	受命土地は、東側及び北側が市道にほぼ等高乃至はやや高く接面する、北間口約 12 m、南北奥行約 17 m、公簿地積 203.61 m ² 、概ね長方形の角地となっている。										
接面道路	東側幅員約 4.5 m舗装市道鴨島二丁目団地 2 号線 北側幅員約 4.0 m舗装市道鴨島団地 4 号線										
土地の利用状況 及び隣地の状況等	受命土地は、物件 2 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る。 隣接する土地との境界争い等は特にないと推察されるが、敷地内樹木の枝が伸び、支障木として南側隣地や市道に越境している。										
供給、処理施設	上水道 有 (引込済) ガス 有 (引込済) 下水道 無 (供用区域であるが、接続されていない)										
特記事項	地域は、令和 3 年度より下水道供用区域となっているが、接続ますは未設置であるため、別途「接続ます設置申請」手続が必要となる。 また、受益者負担金は令和 6 年度から賦課されており、評価時点現在では 9 万円程度の残債がある。										

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） 昭和 46 年 9 月 12 日新築 経過年数 約 54 年 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 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り、石膏ボード等 畳、合板、カーペット敷等 電気、ガス、給水、排水、衛生（浄化槽）等 特にない
床面積(現況)	1 階 約 120 m ² 、2 階 33.07 m ² 、延べ面積 約 153.07 m ²	
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間取り 7 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	新築後、増改築されて現在に至った建物と推察される。 屋根を中心に劣化が進行しており、雨漏り痕が屋内の天井等、随所に見られている。とりわけ、1 階南西側和室では雨漏りにより天井が広範囲に腐食し、雨水は壁や床にも達し、畳も広範囲に腐食している。 その他、床にも軋みが随所に見られる等、保守管理の状態は劣っている。	
建物の利用状況	債務者兼所有者 B の占有補助者であった A が、B との離婚後も居宅として利用していたが、現在では家財家具等を残置したまま未利用の空家となっている。占有者 A の占有権原を使用借権と認定した。 空家となってから相当の期間が経過しているものと推察される。	
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（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
1	27,900	1.00	203.61	0.70	3,977,000

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－4）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
 $30,800 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 110 \div 27,900 \text{ 円/㎡}$

◇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 +10 %

イ 個別格差 角地、下水道未整備等 ± 0 %

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 70%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	132,000	153.07	0.02	404,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 54 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 60 %、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 54 年＋経済的残存耐用年数 0 年))}×観察減価率(1.00－0.60)

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	3,977,000	0.45	法定地上権	1,790,000

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は45%が相当と評価した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①) ア (2②) エ	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①) ウ イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,977,000	-1,790,000		0.90	0.70	1,380,000
2	404,000	+1,790,000	1.00	0.90	0.70	1,380,000
一括価格 (合計)						2,760,000

ウ 占有減価率

占有者Aの使用借権は、占有減価不要と判断した。

エ 市場性修正率

街路条件がやや劣る地域で老朽化した建物が存する受命物件の現況等、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90%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

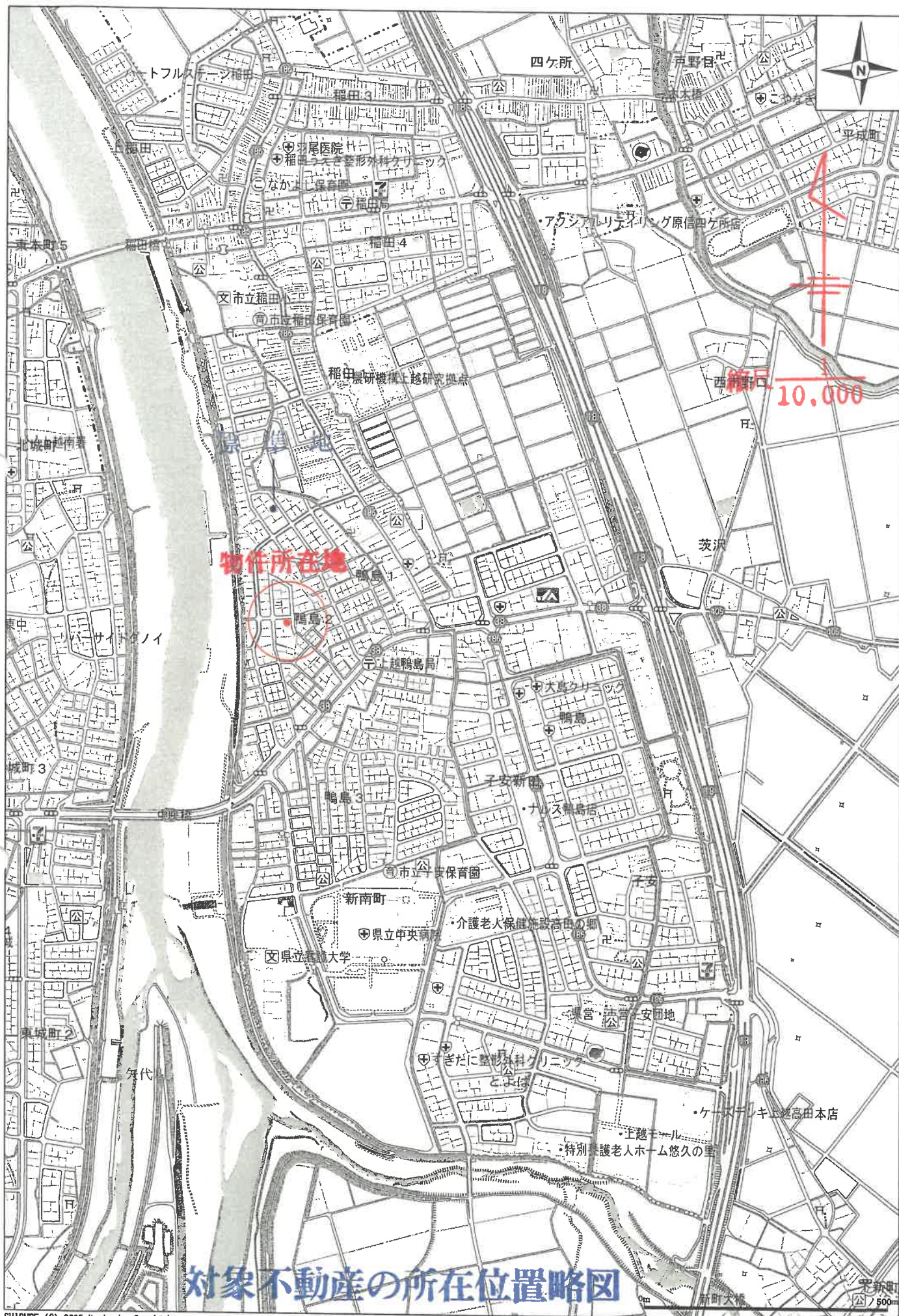
1. 地価公示価格 (上越 - 4)

所 在	上越市鴨島 1 丁目 201 番 43 「鴨島 1 - 10 - 8」
価 格	30,800 円 / m ²
位 置	高田駅まで道路距離約 3.6 k m
価 格 時 点	令和 7 年 1 月 1 日
地積、形状	290 m ² (間口 1 : 奥行 1.5、ほぼ整形)
供給施設	上水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路	北東側幅員約 6.5 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	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

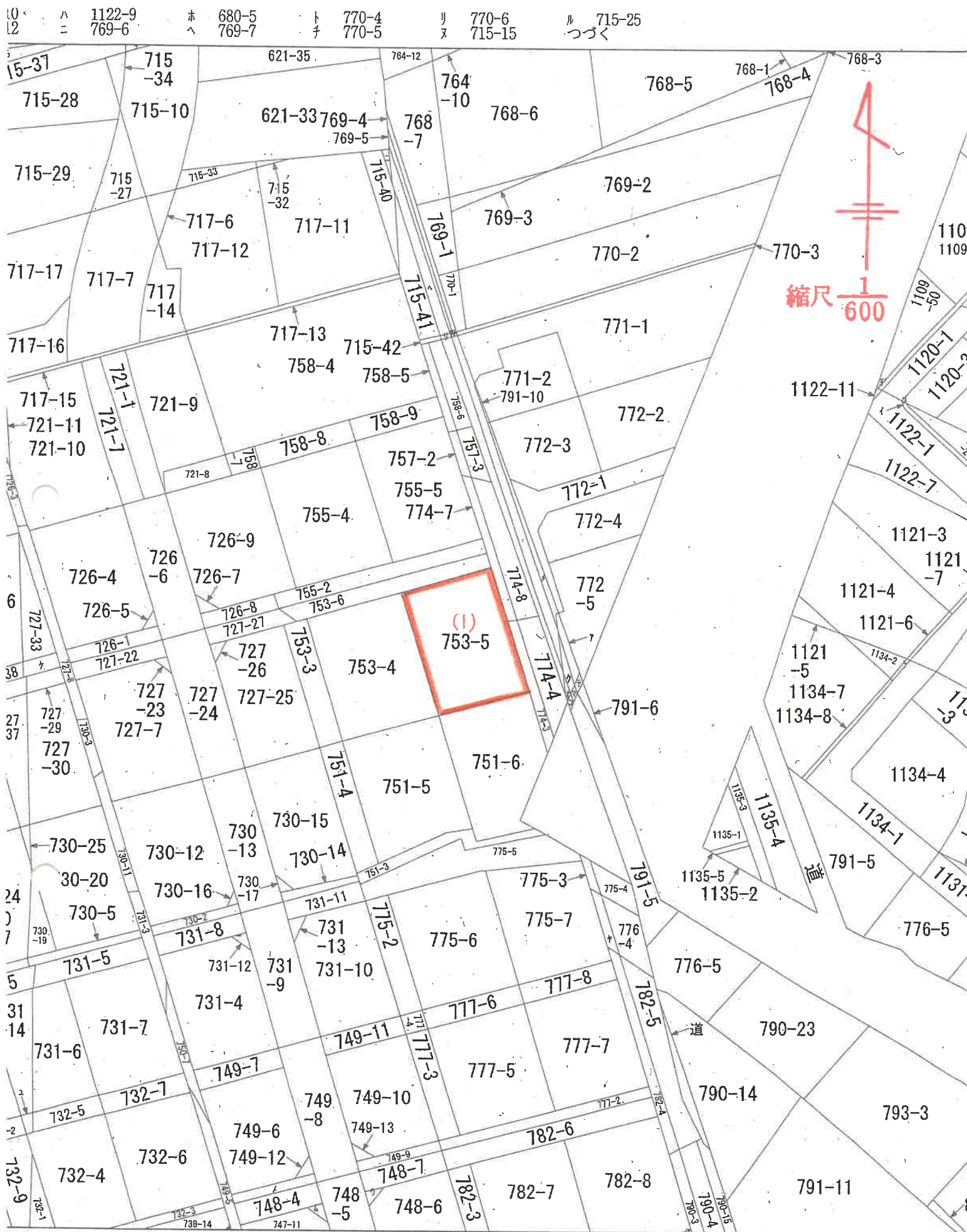


対象不動産の所在位置略図

SHIRUBE (C) 2025 Kankosha Co., Ltd.

1/10000

株刊広社「住宅明細図」



法務局備付公図 更正図写

地番区域見出

鴨島
2丁目

登記年月日：昭和43年12月2日

「法務局備付地積測量図号」(物件1)

284233

753-3

後・新同一 753-4
753-6

測量図

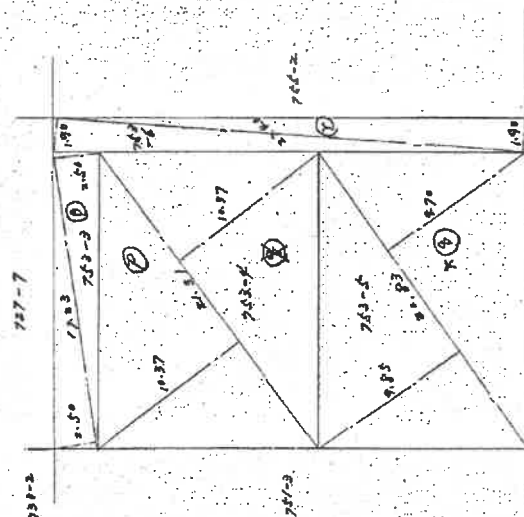
地番

753-3 7511. 753-6

土地の所在

新潟県新潟市中央区

上越市 鴨島二丁目



道路

(日 国 準 9)

昭和 43 年 12 月 2 日

作製者

申請人

申請人

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和 43 年 12 月 2 日 登記

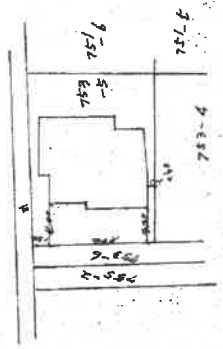
登記年月日：昭和46年9月14日

543392

建物図面

家屋番号	753-5
建物の所在	上越市大野町中州第 753-5

製作年月日	昭和46年 9月 14日
製作者	
申請人	



(日 本 地 産 産 品)

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和46年9月14日登記

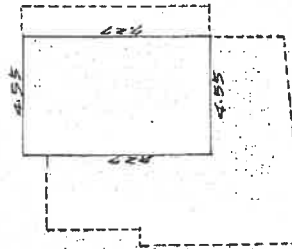
登記年月日：昭和46年9月14日

「法務局備付各階平面図写」（物件2）

543393

家屋番号	753-5
建物の所在	上越市大塚町753-5 鶴島二丁目

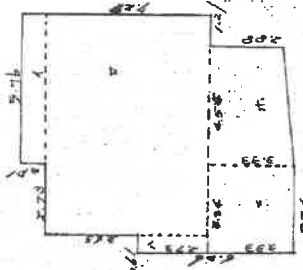
各階平面図



2階床面積

$$4.55 \times 7.27 = 33.0105$$

$$\text{--- } 33.01 \text{ m}^2$$



1階床面積

$$1. \quad 5.76 \times 8.49 = 48.616$$

$$2. \quad 8.49 \times 6.56 = 55.7964$$

$$3. \quad 6.56 \times 2.73 = 1.6653$$

$$4. \quad 2.73 \times 5.93 = 1.1222$$

$$5. \quad 5.93 \times 2.88 = 1.41275$$

$$6. \quad 2.88 \times 4.55 = 14.1275$$

$$7. \quad 4.55 \times 3.25 = 1.56125$$

$$\text{--- } 86.15 \text{ m}^2$$

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和46年9月14日登記

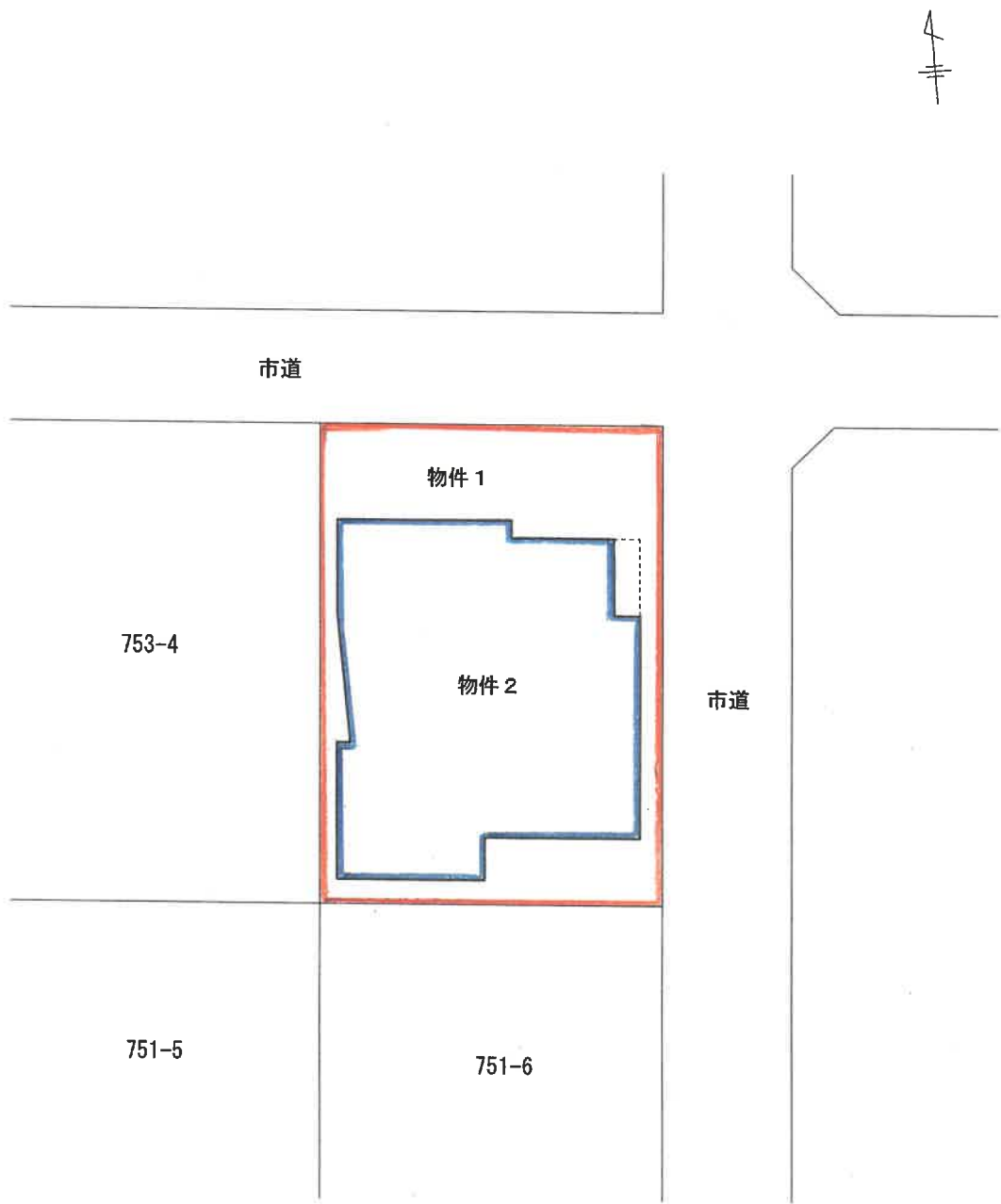
(2/2)

請求番号：2-4

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 2 5 0



評価人作成

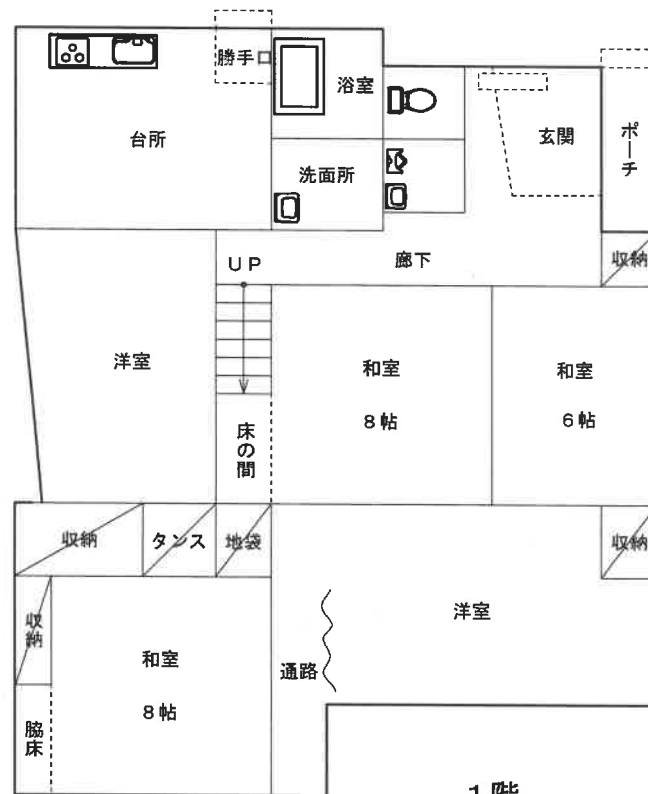
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件2



2階



1階

評価人作成