

期間入札の公告

令和 8年 3月 9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 4月 6日から 令和 8年 4月13日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 4月20日 午前 9時00分から 令和 8年 4月22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 3月 9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 上越市大字黒井字釜前
地 番 2 1 7 1 番 1 0
地 目 宅地
地 積 1 3 5 . 2 0 平方メートル
- 2 所 在 上越市大字黒井字釜前
地 番 2 1 7 1 番 1 4
地 目 宅地
地 積 3 4 . 0 5 平方メートル
- 3 所 在 上越市大字黒井字釜前
地 番 2 1 7 2 番 4
地 目 宅地
地 積 1 4 3 . 5 7 平方メートル
- 4 所 在 上越市大字黒井字釜前 2 1 7 1 番地 1 0
家屋 番号 2 1 7 1 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 7 2 . 7 6 平方メートル
2階 4 7 . 2 0 平方メートル

(現況)

- 所 在 上越市大字黒井字釜前 2 1 7 1 番地 1 0、2 1 7 1
番地 1 4、2 1 7 2 番地 4



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約102平方メートル
2階 約48平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約17平方メートル
2階 約10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

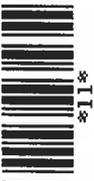
本件所有者が占有している。

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 | 上越市大字黒井字釜前 |
| | 地 番 | 2 1 7 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市大字黒井字釜前 |
| | 地 番 | 2 1 7 1 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 . 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市大字黒井字釜前 |
| | 地 番 | 2 1 7 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3 . 5 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上越市大字黒井字釜前 2 1 7 1 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 1 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2 . 7 6 平方メートル
2階 4 7 . 2 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 所 在 | 上越市大字黒井字釜前 2 1 7 1 番地 1 0、2 1 7 2 番地 4 |



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約102平方メートル
2階 約48平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約17平方メートル
2階 約10平方メートル



令和7年(ヌ)第2号
令和7年6月12日受理
令和7年7月15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 | 上越市大字黒井字釜前 |
| | 地 番 | 2 1 7 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市大字黒井字釜前 |
| | 地 番 | 2 1 7 1 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 . 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市大字黒井字釜前 |
| | 地 番 | 2 1 7 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 3 . 5 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上越市大字黒井字釜前 2 1 7 1 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 2 1 7 1 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 7 6 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 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ないし3								
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1ないし3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)								
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記主たる建物及び未登記附属建物符号1の建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4								
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約102平方メートル、2階約48平方メートル								
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 0 5px;">種 類：</td> <td>車庫・物置</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 5px;">構 造：</td> <td>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 5px;">床面積：</td> <td>1階約17平方メートル、2階約10平方メートル</td> </tr> </table>			種 類：	車庫・物置	構 造：	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	床面積：	1階約17平方メートル、2階約10平方メートル
種 類：	車庫・物置								
構 造：	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建								
床面積：	1階約17平方メートル、2階約10平方メートル								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が主たる建物を居宅として、未登記附属建物符号1の建物を車庫・物置として各々使用している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td>支部 令和 年()第 号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td>令和 年 月 日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			地方裁判所	支部 令和 年()第 号	保管開始日	令和 年 月 日		
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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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3の土地は、物件4の主たる建物及び同未登記附属建物符号1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3の土地は東側で上越市所有の幅員約3.5メートルの公道に接面する。なお、上越市役所建築住宅課担当者によれば、物件3の土地の東側公道は建築基準法上の道路ではないため、物件1ないし3の土地に建物を再築することはできない旨、述べている。
- 3 法務局備付の公図上の物件1ないし3の土地の形状と現況の土地の形状が合致しない。原因は不明であるものの、物件1及び物件3の土地の北側にはいずれも境界杭が入っていること、債務者Aによれば、前所有者から土地の境界線は現況の土地の形状である旨の説明を受けた旨、陳述し、かつ、土地を現況に合わせて使用していることから、別紙土地建物位置関係図は現況の土地の利用状況に沿って図面を作成した。
- 4 物件3の土地の北側及び南側の境界線についてはいずれも不明である。
- 5 物件3の土地に存在する未登記建物については、上越市役所税務課発行の名寄帳写の表記及び債務者Aの陳述から本件未登記建物の所有者を債務者Aと認定し、本件未登記建物は車庫兼物置として使用され、主たる建物の常用に供されていること、主たる建物に附属すると認められる程度の場所的関係にあること等から物件4の未登記附属建物と認定した。
- 6 物件4の主たる建物及び同未登記附属建物の現況所在は「上越市大字黒井字釜前2171番地10、2172番地4」である。
- 7 物件2及び物件3の土地に池があって、債務者Aが錦鯉を飼っている
- 8 物件4の未登記附属建物の2階に上がるための階段は造作されていない。
- 9 物件4の主たる建物の1階女子トイレ付近の水道管から水漏れが発生していて、1階女子トイレの床が水浸しの状態になっている。
- 10 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市大字黒井字釜前2171番1、同所2171番13、同所2172番3の所有者：B
 - ② 上越市大字黒井字釜前2171番11の所有者：C
 - ③ 上越市大字黒井字釜前2172番5の所有者：D
 - ④ 上越市大字黒井字釜前2172番1、同所2172番11の所有者：上越市
 - ⑤ 上越市大字黒井字釜前2171番15の所有者：直江津市
 - ⑥ 上越市大字黒井字釜前2171番6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
<p>■ A (債務者)</p>	<p>1 私は令和2年3月30日にEとの間で物件1ないし4の土地建物についての売買契約を交わし、土地建物の所有権を取得しました。物件4の未登記附属建物は令和2年6月ころにEから売買で追加で取得しました。</p> <p>2 物件4の主たる建物には私と妻が居住しています。物件4の未登記附属建物は、私が車庫・物置として使用しています。</p> <p>3 物件4の主たる建物は水漏れが発生しています。水漏れは、建物の1階女子トイレ付近から発生しています。修繕はしていません。トイレの便器の周りにタオルを撒く等して対応していますが、それでは追いつかず、床が水浸しの状態になっています。</p> <p>4 法務局備付の公図上の物件1ないし3の土地の形状と土地の現況が合致しません。これについては、上記1の売買の際に前所有者から現況の土地の境界線(物件1ないし3の土地の境界線は一直線)が境界である旨の説明を受けました。</p> <p>5 物件1及び物件3の土地の北側には境界杭が入っています。</p> <p>6 物件1及び物件3の土地の北側隣地所有者 B との間で土地の境界についての話をしたことはありませんが、Bは北側隣地を早く手放したいという意向があり、私に売買の話を持ちかけてきたことがありました。</p> <p>7 東側の道路は上越市による除雪がされません。そのため、除雪は自分らで行う必要がありますが、除雪した雪を捨てる場所がないため、除雪ができません。そのため、冬季間、私らは会社の事務所で生活するようにしています。</p>
<p>■ D (隣地(上越市大字黒井字釜前2172番5の土地)所有者)</p>	<p>1 元々、上越市大字黒井字釜前2172番5の土地上に私の実家の建物があったて、私は40年くらい前まで両親と同所において生活していました。現在雑草を生えさせないためのシートを地面に張ってある場所に自宅の建物が建っていましたが、自宅の建物は取り壊し、両親は35年前に現在の住所地に建物を新築し、私ら家族は移転しました。</p> <p>2 現在、上越市大字黒井字釜前2172番5の土地には物置の建物が建っていますが、草刈りで同所に行くだけで土地は殆ど利用していません。</p> <p>3 物件3の土地と上越市大字黒井字釜前2172番5の土地の境界線上にあるコンクリートブロックの塀はFさんが造作した塀です。当該コンクリートブロック塀の南側までが私の所有地という認識です。</p> <p>4 公図上の土地の形状と現況が合致しない点についてはよく分かりませんが、過去に上越市大字黒井字釜前2172番3の土地所有者であったBの父が自己所有地の測量をするということで、土地の北側を起点として土地の測量を行い、自己所有地の境界線がここまでだという主張をし、その結果、現在のような一直線になったという話を母親から聞いたことがあります。Bの父も他界し、代が変わっているため、異の真相を確認するすべはありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

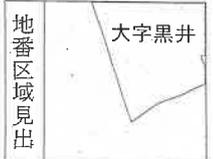
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月16日(月) 11:00-11:05	新潟地方法務局上越支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
7年6月16日(月) 11:25-11:30	上越市役所税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年6月23日名寄帳写等取得)
7年6月16日(月) 12:20-12:30	目的物件所在地	外観調査
7年7月7日(月) 10:00-11:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者Aと面談
7年7月10日(木) 10:50-11:00	上越市役所税務課、建築住宅課	更正図写取得。道路調査
7年7月12日(土) 13:40-13:55	Dの住所地	隣地所有者Dと面談
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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 2164-3 △ 2164-7 赤 2165-6 所在：上越市大字黒井字釜前
 ロ 2164-4 ニ 2165-5 青 2168-3



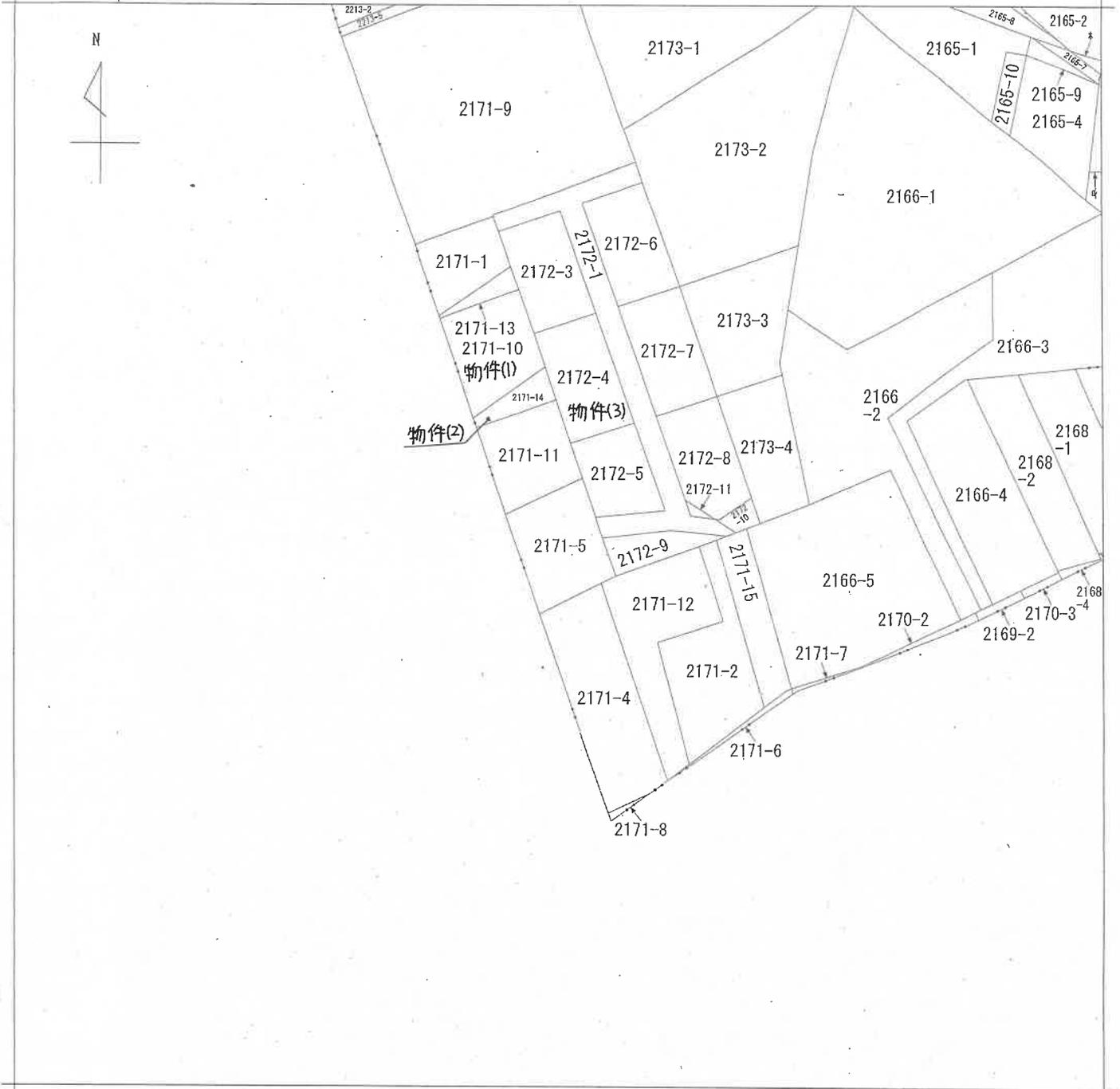
新潟地方法務局上越支局備付図面写し
 (ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したもの)



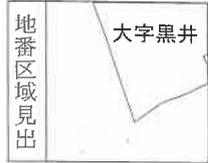
請求部分					地番	2171番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治26年12月			備付年月日(原図)			補記事項	

(6 枚目)

イ 2164-3 ハ 2164-7 ホ 2165-6
 □ 2164-4 ニ 2165-5 ヘ 2168-3



新潟地方公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	上越市大字黒井字釜前		地番	2171番5	
出力縮	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	明治26年12月		備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

(7 枚目)

登記年月日：昭和45年1月19日

291364

前 2171-10 後 新同一

地番	2171-13
土地の所在	上越市 寺井字釜前

地積測量図

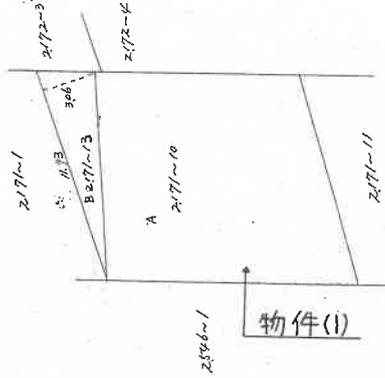
昭和45年 / 月 / 日	13
製作年月日	
受付	号

製作者 [Redacted]



⑤ 2171-13
 $11.73 \times 2.06 = 23.9638$
 $\frac{1}{2} = 11.9819$
 $= 11.9819$

④ 2171-10
 $153.1480 \text{ m}^2 - 17.9819 \text{ m}^2 = 135.1661 \text{ m}^2$
 $= 135.1661 \text{ m}^2$



(A. B. -3)

昭和・平成 45年 1月 19日 登記

縮尺	$\frac{1}{300}$
----	-----------------

(A. B. -3)

登記年月日：昭和45年1月19日

公用

291365

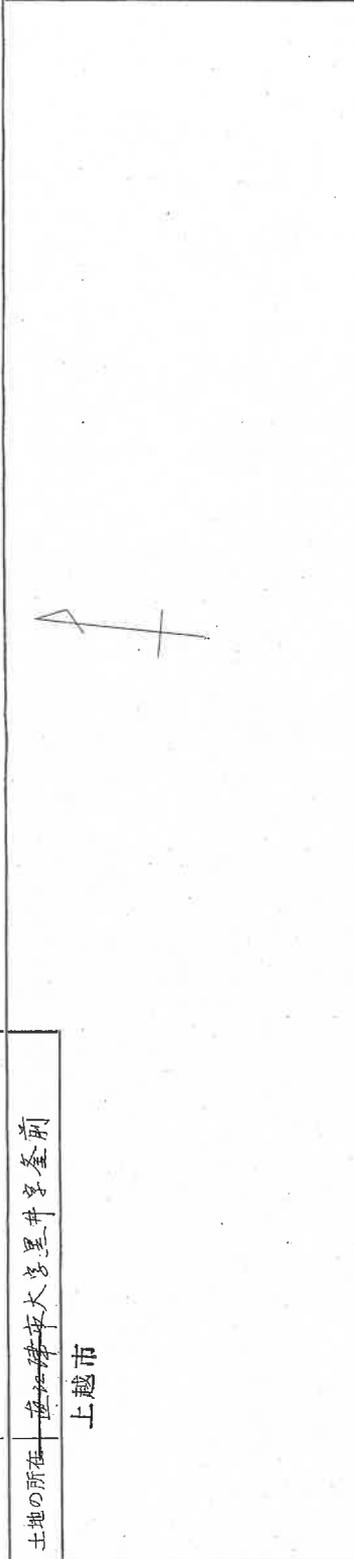
後・新同一

⑧ 2171-11

地番	2171-11
土地の所在	前 2171-14 211 上越市 上越市 黒字字釜前

地積測量図

受付	号
製	年
年	月
月	日
日	日



作製者	作製年月日
昭和45年1月13日	昭和45年1月13日

⑧ 2171-14
 $11.72 \times 4.825 = 52.1540$
 $11.39 \times 1.40 = 15.9460$
 68.1000
 $\frac{1}{2} = 34.0500$
 $= 34.0500$

⑨ 2171-11
 $153.1490 - 34.0500 = 119.0990 \text{ m}^2$
 $= 119 \text{ m}^2$

縮尺	$\frac{1}{300}$
----	-----------------

昭和・平成 年 月 日 登記
 45 1 19

(A. B.-3)

新潟地方法務局上越支局備付図面写しに増築部分及び増築部分の床面積を執行官が加算した図面である(ただし A3をA4に縮小)

建物図面

2171-10

家屋番号

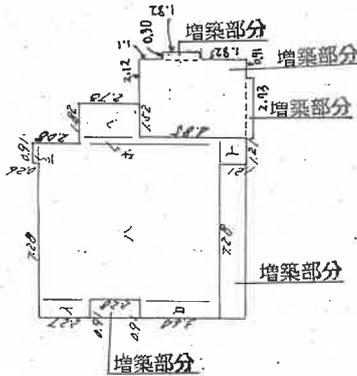
建物の所在
上越市大字黒井字堂前 2171-10

各階平面図

547465

登記年月日：昭和55年6月18日

1 階



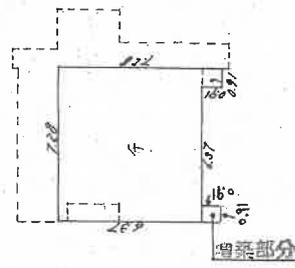
- イ 2.27 x 0.91 = 2.0647
- ロ 3.64 x 0.91 = 3.3124
- ハ 8.19 x 7.28 = 59.4232
- ニ 0.26 x 0.91 = 0.2366
- ホ 6.87 x 0.00 = 1.9110
- ヘ 2.73 x 2.82 = 4.1496
- ト 2.21 x 1.21 = 1.4641

床面積 72.76 ㎡

増築部分

- 2.28 x 0.91 = 2.0748 ㎡
 - 1.21 x 7.28 = 8.8088 ㎡
 - 4.74 x 3.64 = 17.2536 ㎡
 - 0.30 x 1.82 = 0.546 ㎡
 - 2.93 x 0.30 = 0.879 ㎡
- 29.5022 ㎡ (概測)
 ≒ 29.50 ㎡ (概測)
 72.76 ㎡ + 29.50 ㎡ = 102.26 ㎡ (概測)
 ≒ 102 ㎡ (概測)

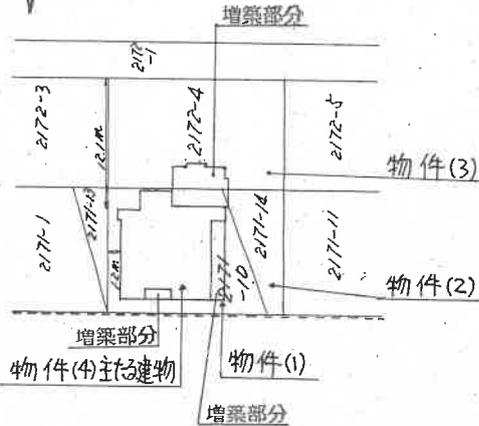
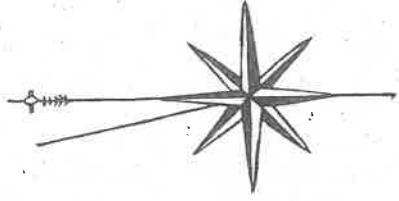
2 階



- 4.607 x 7.28 = 46.8736
- 4.491 x 0.91 = 0.8281

床面積 47.20 ㎡

- 増築部分 (概測)
 0.91 x 0.91 = 0.8281 ㎡ (概測)
 ≒ 0.82 ㎡ (概測)
 47.20 ㎡ + 0.82 ㎡ = 48.02 ㎡ (概測)
 ≒ 48 ㎡ (概測)



作製者

昭和55年6月11日
昭和 年 月 日作製

縮尺 1/250

申請人

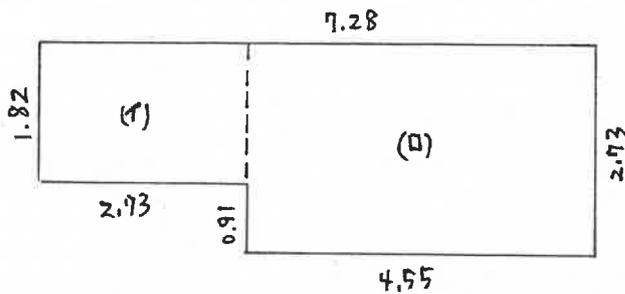
縮尺 1/500

昭和55年6月18日登記

各階平面図 (概略)

物件(4) 未登記附属建物

1階



1階床面積 (概測)

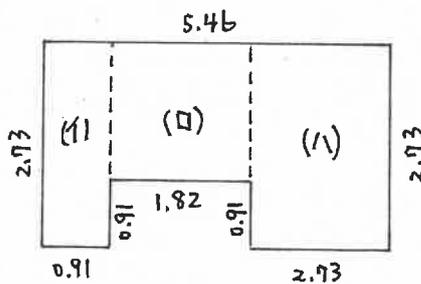
$$1) 1.82 \times 2.73 = 4.9686 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$2) 2.73 \times 4.55 = 12.4215 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$17.3901 \text{ (m}^2\text{) (概測)}$$

$$\approx 17 \text{ (m}^2\text{) (概測)}$$

2階



2階床面積 (概測)

$$1) 2.73 \times 0.91 = 2.4843 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$2) 1.82 \times 1.82 = 3.3124 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$3) 2.73 \times 1.82 = 4.9686 \text{ (m}^2\text{)}$$

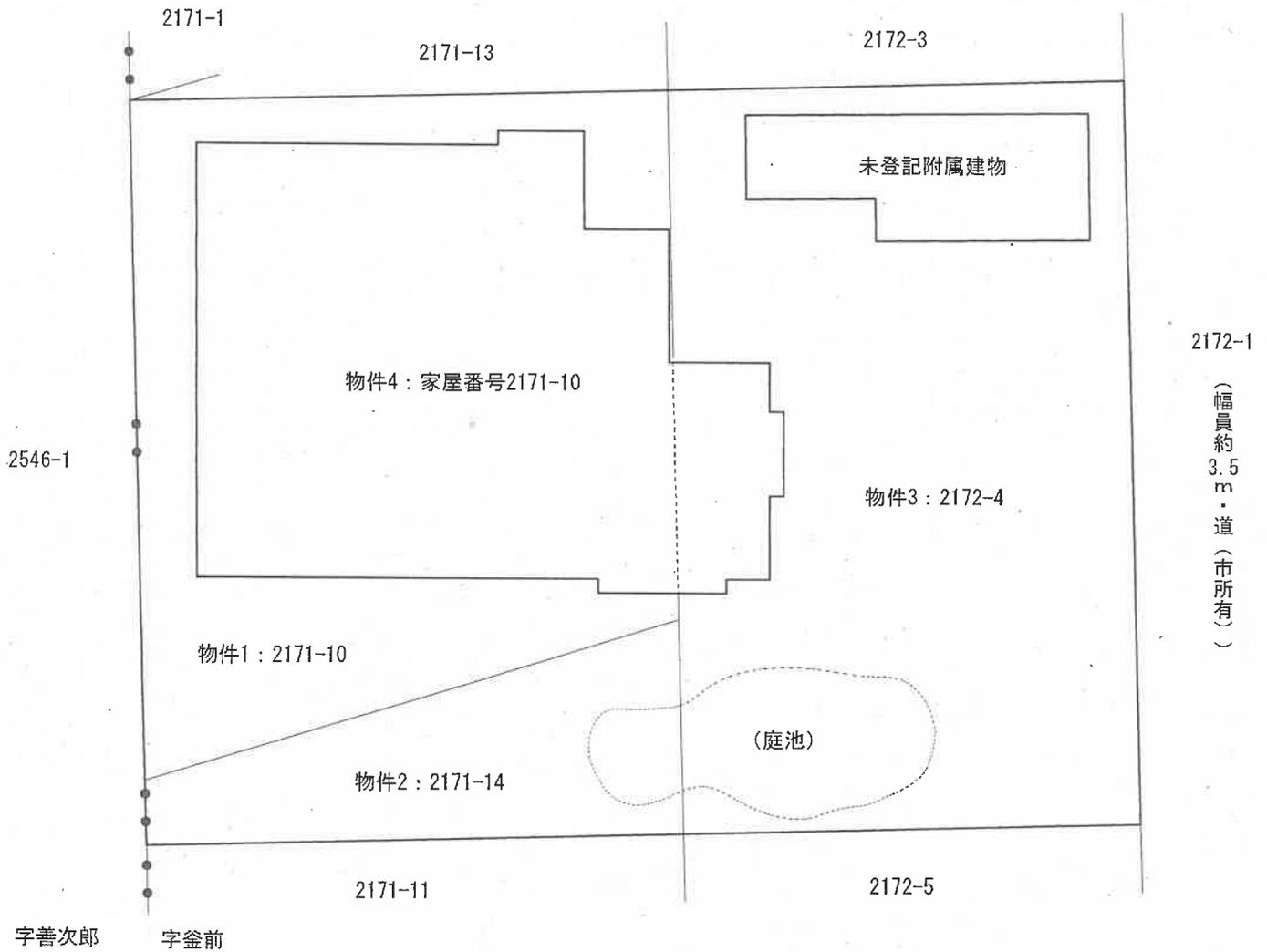
$$10.7653 \text{ (m}^2\text{) (概測)}$$

$$\approx 10 \text{ (m}^2\text{) (概測)}$$

土地建物位置関係図(概略)

(物件1乃至4)

縮尺=1/150

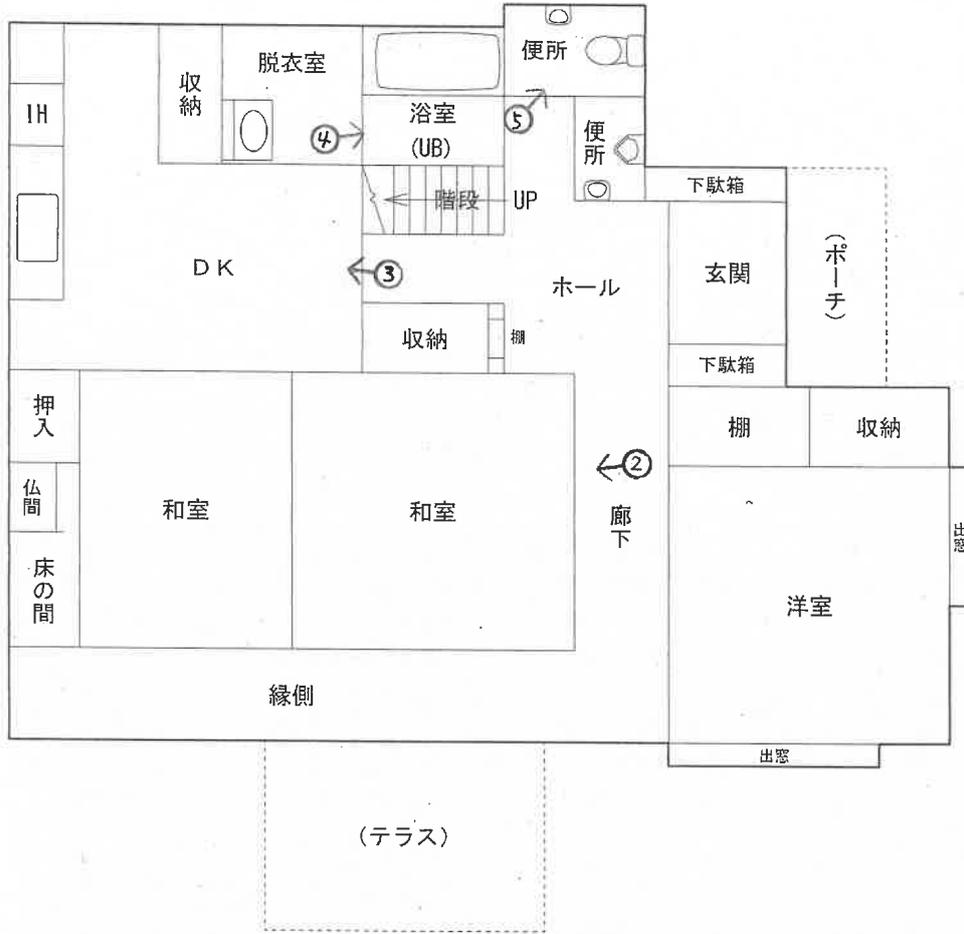


⇒ 印は写真撮影位置、方向

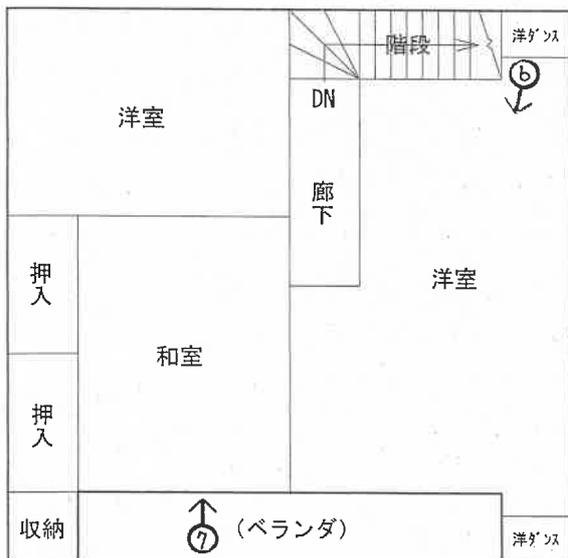
※現地調査、建物図面を参考に作成した概略図面

間取図（物件4）

（概略）縮尺=1/100



[1階 概測約102㎡]



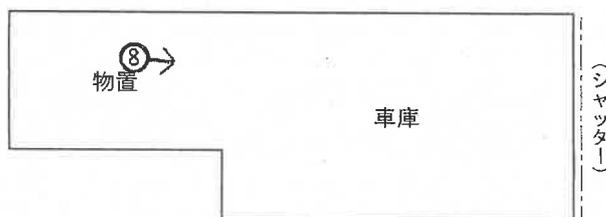
[2階 概測約48㎡]

⇒ 印は写真撮影位置、方向

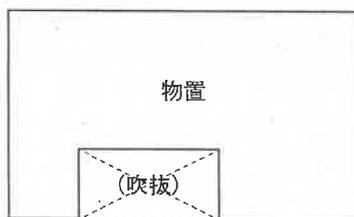
間取図 (概略)

(未登記附属建物)

縮尺 = 1/100



[1階 概測約17m²]



[2階 概測約10m²]

⇒ 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7年 (ヌ) 第2号
令和7年 7月 7日 現地調査
令和7年 7月15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

吉 田 巧

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8 2 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 0 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5 0 , 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2 1 0 , 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 3 6 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 乃至 3 の土地の内訳価格は物件 4 の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 の内訳価格は敷地利用権等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 5 8 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 地目 地積	上越市大字黒井字釜前 2171番10 宅地 135.20平方メートル	
2	所在地 地目 地積	上越市大字黒井字釜前 2171番14 宅地 34.05平方メートル	
3	所在地 地目 地積	上越市大字黒井字釜前 2172番4 宅地 143.57平方メートル	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 上越市大字黒井字釜前2171番地10 2171番10 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板2階建 1階 72.76平方メートル 2階 47.20平方メートル	(主である建物) 上越市大字黒井字釜前2171番地10、 2172番地4 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 約102平方メートル(概測) 2階 約48平方メートル(概測) (未登記附属建物) 所在：上越市大字黒井字釜前2172番地4 種類：車庫・物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 約17平方メートル(概測) 2階 約10平方メートル(概測)
特記事項			
<p>物件1乃至3の現況における配置は、法務局備付の公図に記載された配置と一致しない。一方、建物図面において示された配置とは整合しており、また、所有者の陳述及び現況の占有状況とも概ね一致している。よって、本件における物件1乃至3の配置については、建物図面及び現況を基に推認した。</p>			

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（物件1乃至3（物件4建物の敷地））

<p>位置・交通</p>	<p>本物件は、JR信越本線「黒井」駅の北方・道路距離約1.6km、バス停留所「黒井社宅」の西方・道路距離約180m（徒歩約3分）の場所に位置する。</p>
<p>付近の状況</p>	<p>本物件の存する地域は、県道大湊上越線沿い並びに同線の背後を含めて戸建住宅が多く建ち並ぶが、その中に小規模な工場や倉庫等も点在しており、住宅と工業用途が混在する沿岸部の既成地域である。</p> <p>当該地域における主要な幹線は、古くからの街道である県道大湊上越線であり、当該県道から分岐する私道も若干存在するが、それらの多くは行止り等連続性の低い道路である。</p> <p>地域の南側には大規模な工場地帯が広がっているため、黒井駅方面へは当該工業地帯を迂回する必要がある。加えて、スーパーマーケット等の日常の利便施設とも離れた位置関係にあり、利便性はやや劣る。</p> <p>地域内の画地は長方形地が多いものの、不整形地も混在しており、土地利用上の均質性は欠ける。</p> <p>当該地域の環境や土地利用の状況に大きな変化は見られず、今後も現状維持と予測される。</p>
<p>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）</p>	<p>都市計画区分：市街化区域 用途地域：第一種住居地域 建蔽率：60% 容積率：200% 防火規制：— その他の規制：—</p>
<p>画地条件 （規模、形状等）</p>	<p>物件1乃至3土地は、一体と成って一画地を形成している。当該一体地は東側間口約16m、奥行約21mの長方形の形状をしている。当該一体地は東側の道（市所有）に等高に接面している中間画地である。</p> <p>地勢は概ね平坦であり、法務局備付の建物図面を基に現況地積を確認した結果、登記面積と概ね一致と推認した。</p>

接 面 道 路	<p>東側：上越市所有の道路（地番 2172 番 1）</p> <p>幅員約 3.5m・アスファルト舗装済みの道路であり、南方の県道から北へ延長距離約 85mに及ぶが、北端でほぼ行止まりとなっており、幅員並びに連続性等が地域の標準的道路（県道）に比べて劣る。</p> <p>当該道路は道路法に基づく市道認定を受けていない認定外道路であり、建築基準法上の道路にも該当しない。そのため、原則として建替え等建築行為に制限を受けることとなるが、具体的な建築計画に際しては、建築基準法第 43 条の適用を含め、上越市建築住宅課との協議等を要する。</p>
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>[土地の利用状況]</p> <p>物件 1 乃至 3 の一体地は、物件 4 建物（主である建物（居宅）及び未登記附属建物（車庫・物置））の敷地として利用されている。</p> <p>当該一体地内のうち、物件 4 建物の居宅は中央から北西側に配置され、附属建物である車庫・物置は北東端付近に位置し、南側には庭池が設けられている。外周には、西側から南側にかけて高さ約 0.4m～1m程度のコンクリートブロック塀が設置されており、居宅の出入口付近はコンクリート舗装が施されている。</p> <p>[隣地の主な状況]</p> <p>東側：道を介して住宅地等</p> <p>西側：山林原野状の土地</p> <p>南側：物置敷地等</p> <p>北側：住宅地</p>
供給処理施設	<p>上水道：あり</p> <p>都市ガス：あり</p> <p>公共下水道：あり</p>
特 記 事 項	<p>物件 1 乃至 3 の現況における配置は、法務局備付の公図に記載された配置と一致しない。一方、建物図面において示された配置とは整合しており、また、所有者の陳述及び現況の占有状況とも概ね一致している。よって、本件における物件 1 乃至 3 の配置については、建物図面及び現況を基に推認した。</p>

2 対象建物の概況及び利用状況（物件4）

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：昭和 55 年 6 月 15 日 新築（登記記録） 経過年数：約 45 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板等 外 壁：窯業系サイディング、磁器質タイル等 内 壁：プリント合板、クロス貼、繊維壁、タイル、ボード等 天 井：竿縁天井、敷目張り天井、化粧石膏ボード等 床 ：フローパネル、畳、カーペット等 設 備：電気、照明、給排水、浴室（UB）、水洗トイレ、システムキッチン（IH）、換気扇、壁掛エアコン、フロートガラス等 その他：南側にテラスあり
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり。 1階概測約 102 m ² 、2階概測約 48 m ² 延床面積（1・2階概測面積の合計）約 150 m ²
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：6LDK（附属資料「間取図（物件4）」を参照）
品 等	劣る
保守管理の状態	外部においては、外壁塗装に褪色が見られ、屋根材には腐食の進行が確認されるなど修繕や維持管理が十分に行われていない様子が見える。内部についても、床や壁の一部に摩耗等の劣化が認められるほか、洋式トイレの便座付近では水漏れが発生するなど設備面にも不具合が生じている。設備は旧式のものも多く、機能的陳腐化も進み、全体として老朽化の進行が顕著な状態にある。
建物の利用状況	所有者が家族とともに居宅として利用している。
特 記 事 項	なし。

区 分	未登記附属建物（車庫・物置）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 55 年頃 新築（名寄帳） 経過年数：45 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：小波鉄板（一部木板） 内 壁：木現し 天 井：木現し 床 ：コンクリート、板張り 設 備：電気、照明、シャッター、フロートガラス等 その他：隣接の居宅のガスメーターが内部にあり。 2 階部分は存在するが、昇降するための階段は造作されていない。
床面積（現況）	第 3 項 目的物件欄記載のとおり。 1 階概測約 17 m ² 、2 階概測約 10 m ² 延床面積（1・2 階概測面積の合計）約 27 m ²
現 況 用 途 等	階 層：2 階建 現況用途：車庫・物置 間 取 り：車庫、物置（附属資料「間取図（未登記附属建物）」を参照）
品 等	劣る
保守管理の状態	外壁及びシャッターには広範囲にわたって腐食が確認されており、内部も汚損が著しい状態にある。加えて、柱等の構造部材においても劣化の進行が認められ、建物全体にわたって著しい経年劣化が進行している。 構造や外装の保全状態は極めて不良である。
建物の利用状況	所有者が車庫・物置として利用している。
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1乃至3（物件4建物の敷地））

物件1乃至3の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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	14,600	0.58	135.20	0.70	801,000
2	14,600	0.58	34.05	0.70	202,000
3	14,600	0.58	143.57	0.70	851,000

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 上越（県） - 18 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,300 \text{円/㎡} & \times & 97.4 & / & 100 & \times & 100 & / & 102 & \times & 100 & / & 100 & = & 14,600 \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 +2

◇ 地域格差：街路、交通接近、環境条件 ±0

イ 個別格差：道路状態、庭池の存在等を考慮し判定 -42%

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、建物の老朽状態等最有効使用との格差を総合的に考慮し判定 -30%

(2) 建物価格 (物件4)

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。

なお、未登記附属建物は現状から経済価値は極めて乏しいと判断されるため、備忘価格として以下のとおり求めた。

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
4 (主)	120,000	約 150	0.006	108,000
4 (附)	—	約 27	—	10,000
建物価格の合計				118,000

ウ 現価率

[主である建物 (居宅)]

・経過年数約 45 年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 45%、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 0 年 / (経過年数 45 年 + 経済的残存耐用年数 0 年)}] × (1 - 観察減価率 0.45) = 0.006

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
1	801,000	0.40	法定地上権	320,000
2	202,000	0.40	法定地上権	81,000
3	851,000	0.40	法定地上権	340,000
敷地利用権等価格の合計				741,000

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、上記のとおり判定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) イ	占 有 減 価 修正率 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	801,000	-320,000	1.00	0.60	0.70	200,000
2	202,000	-81,000	1.00	0.60	0.70	50,000
3	851,000	-340,000	1.00	0.60	0.70	210,000
4	118,000	741,000	1.00	0.60	0.70	360,000
一 括 価 格 (合 計)						820,000

ウ 占有減価修正率: 必要なし。

エ 市場性修正率: 土地建物の個別性を踏まえ、同種の中古不動産との市場競争力の比較、市場流通性を考慮し判定 -40%

オ 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し判定。 -30%

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [上越(県) - 18]

所在及び地番: 上越市大字遊光寺浜字南原23番11

住居表示: 未実施

価格: 15,300 円/㎡

位置: JR信越本線「黒井」駅の北東方・道路距離約2.6kmに位置する。

価格時点: 令和6年7月1日

地積: 176 ㎡

供給処理施設: 上水道、都市ガスあり

接面街路: 南東側約6mアスファルト舗装の市道

用途指定等: 市街化区域、第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要: 一般住宅の中に空地等も見られる郊外の住宅地域

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。

位置図



物件所在地 (物件1乃至4)

登記年月日：昭和45年1月19日

公用

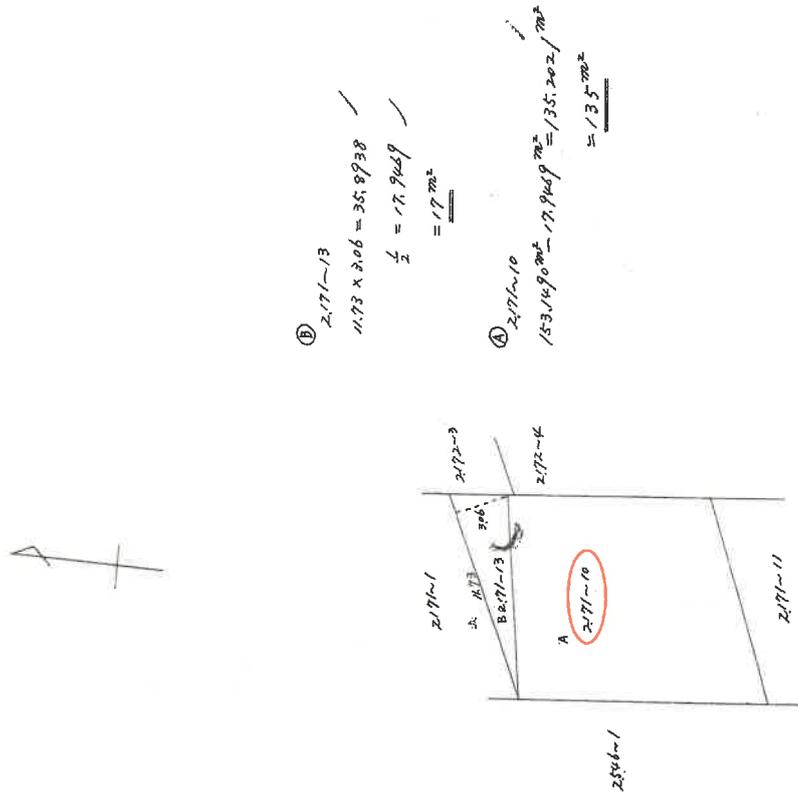
291364 前 2171-10 後・新同一

地番	2171-13-10
土地の所在	上越市 黒井字釜前

地積測量図

昭和44年 / 月 / 日	製作年月日
13	号

作製者	堀江青
-----	-----



(A. B.-3)

昭和・平成 年 月 日 登記

縮尺	1/300
----	-------

(A. B.-3)

地積測量図写し (物件1)

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

請求番号：8-5

登記年月日：昭和45年1月19日

公用

291365

前

2171-11 後新同一

地番

2171-14-11

土地の所在 新潟県上越市黒井字釜前

上越市

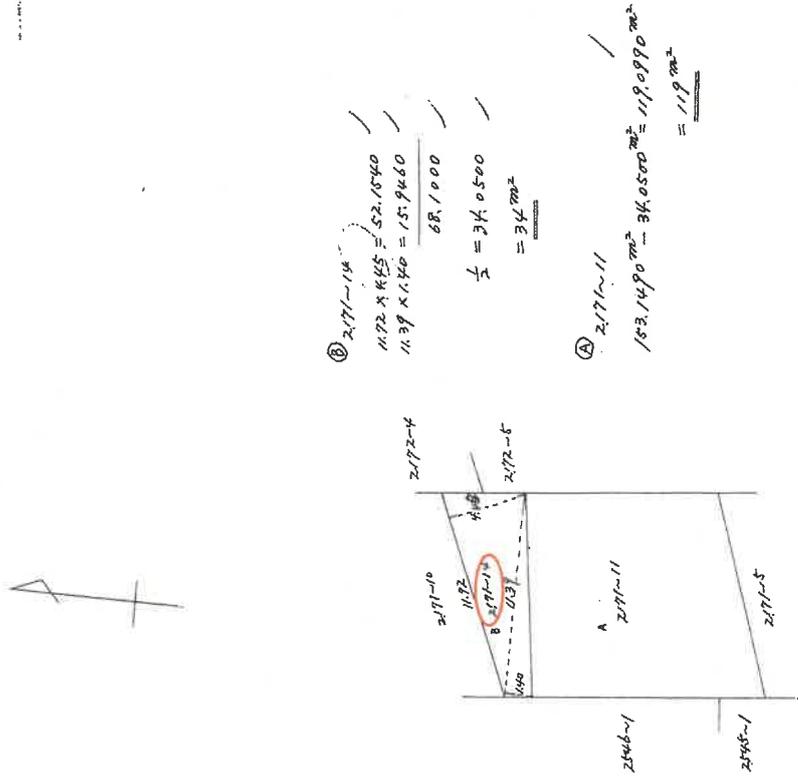
地積測量図

受付	
第	号
作製	年月日
昭和	45年 / 月 / 日

製作者

事務所

(A. B.-3)



昭和45年1月19日登記

縮尺 1/300

(A. B.-3)

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

請求番号：8-6

547465

各階平面図

2171-10

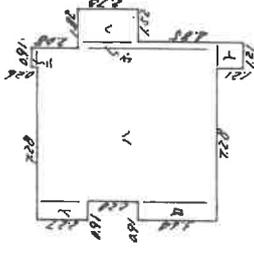
建物図面

上越市大黒井字巻前 2171-10

家屋番号

建物の所在

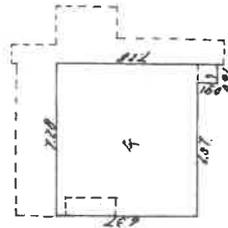
1 階



- 1 2.27 x 0.91 = 2.0687
- 2 3.64 x 0.91 = 3.3124
- 3 8.19 x 7.28 = 59.8232
- 4 0.26 x 0.91 = 0.2366
- 5 6.07 x 0.00 = 1.9110
- 6 2.73 x 1.82 = 4.1496
- 7 1.21 x 1.21 = 1.4641

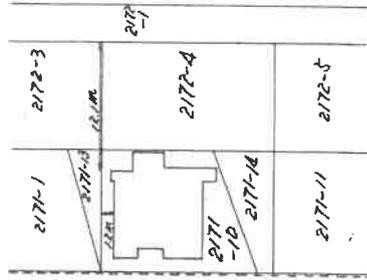
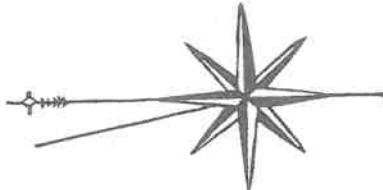
床面積 72.76 ㎡

2 階



- 1 6.07 x 7.28 = 46.3736
- 2 0.91 x 0.91 = 0.8281

床面積 47.20 ㎡



作製者

昭和55年6月11日
(昭和55年6月11日作製)

縮尺 1/250

申請人

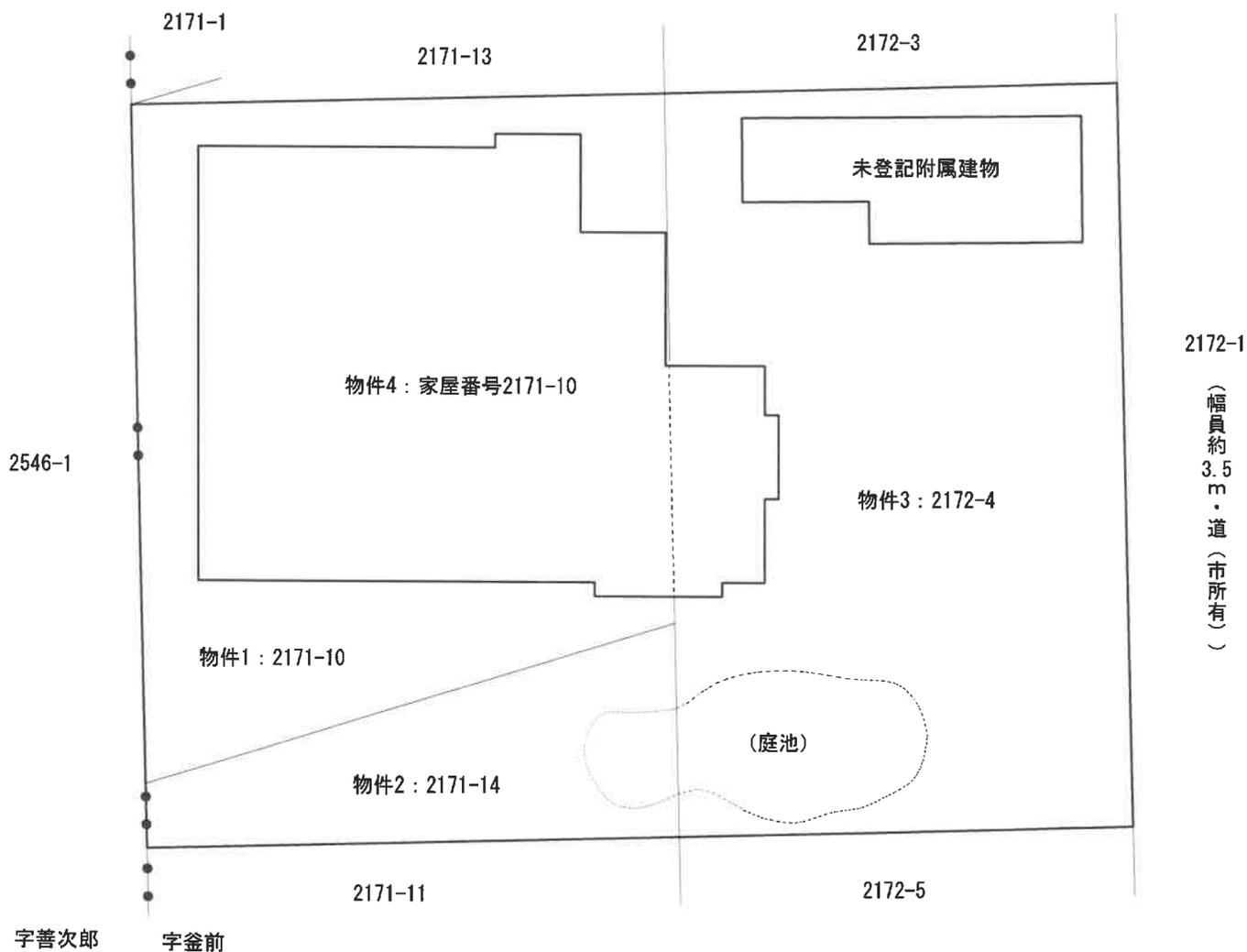
縮尺 1/500

昭和55年6月11日登記

土地建物位置関係図(概略)

(物件1乃至4)

縮尺=1/150



※現地調査、建物図面を参考に作成した概略図面

[評価人作成]

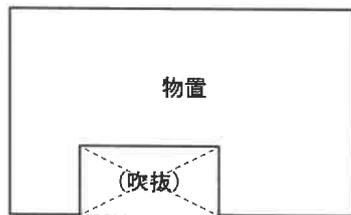
間取図

（未登記附属建物）

縮尺 = 1/100



[1階 概測約17㎡]



[2階 概測約10㎡]