

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 上越市北本町三丁目
地 番 1393番4
地 目 宅地
地 積 210.75平方メートル
- 2 所 在 上越市北本町三丁目 1393番地4
家屋 番号 1393番4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 51.11平方メートル
2階 50.51平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月13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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 上越市北本町三丁目
地 番 1393番4
地 目 宅地
地 積 210.75平方メートル
- 2 所 在 上越市北本町三丁目 1393番地4
家屋 番号 1393番4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 51.11平方メートル
2階 50.51平方メートル



令和7年(ケ)第21号
令和7年10月8日受理
令和7年11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 | 上越市北本町三丁目 |
| | 地 番 | 1393番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 210.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市北本町三丁目 1393番地4 |
| | 家屋 番号 | 1393番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.11平方メートル
2階 50.51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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
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 上記の者が本建物を居宅として使用している。 <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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[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 checked="" 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の土地は北東側で幅員約4メートルの市道北本町三丁目4号線に接面する。市道北本町三丁目4号線については、昭和48年5月1日付第480号により道路位置指定がされている。
- 3 物件1の土地は、北東側の間口が約14メートル、奥行きが約15.5メートルの土地で、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5.4メートル×約4.3メートル)が存在する。
- 5 物件2の建物には屋根裏収納部分(約2.73メートル×約5.46メートル)が存在する。屋根裏収納部分の天井高は約1.4メートルであることから階数及び床面積に換算しなかった。
- 6 債務者兼所有者Aが物件2の建物内でペットを飼っていたこと等から、建物のクロスは損傷もしくは剥がれたりしている箇所が複数確認できる。また、内壁や戸が一部損壊している箇所が複数確認できるほか、玄関のドアの蝶番が外れていて、玄関ドアを開けると戸が外れる等、建物の保守管理の状態は良くない。
- 7 物件2の建物の占有については、近隣住民の陳述及び物件2の建物内に存在した債務者兼所有者A宛の上越ケーブルビジョン外からの多数の郵便物の存在等から所有者占有と認定した。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市北本町三丁目1395番5、同所1394番5の所有者：B
 - ② 上越市北本町三丁目1394番6の所有者：C
 - ③ 上越市北本町三丁目1394番4、同所1393番6の所有者：D
 - ④ 上越市北本町三丁目1393番5の所有者：E
 - ⑤ 上越市北本町三丁目1393番3の所有者：F
 - ⑥ 上越市北本町三丁目1392番2、同所1393番2、同所1394番2、同所1395番3、同所1397番3、同所1398番2、同所1412番2(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
■氏名不詳 (近隣住民)	物件2の建物には債務者兼所有者Aとその妻子が居住していましたが、妻子は昨年の12月ころから姿を見かけません。現在はAが単身で居住していますが、同人は毎朝早く出かけ、帰宅も遅いです。

(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
7年10月14日(火) 8:30-8:35	目的物件所在地	外観調査
7年10月14日(火) 8:50-9:00	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10月14日(火) 9:20-9:30	上越市役所税務課	固定資産評価証明書及び間取図写の交付申請書持参 (令和7年10月20日資産証明書等取得)
7年11月11日(火) 9:20-10:20	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影。近隣住民と面談
7年11月11日(火) 16:45-16:55	上越市役所道路管理課、建築住宅課	道路調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年11月11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>■ 令和7年11月11日 目的物件は不在で、施錠されていなかったため、立会人Gを立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p>□ 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

ヲ 1423-9
ワ 1390-12
カ 1390-10
コ 1390-9
ク 1391-6
レ 1426-12
ソ 1426-7
ツ 1429-6
ネ 1428-6
ナ 1427-27
ラ 1427-23
ム 1373-19
ウ 1374-7
ノ 1376-4
オ 1379-17
ク 1379-18
ヤ 1379-2
マ 1379-7
ケ 1399-7
フ 1400-5
コ 1400-9
エ 1402-4
テ 1403-5
ア 1388-3

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47年3月17日

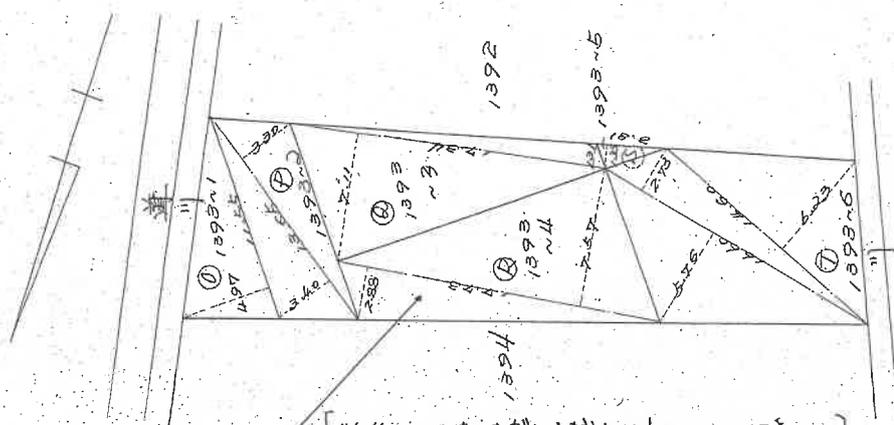
288783

前 1393 後 新同一

積 測 量 図

地番	1393n1, 1393n2, 1393n3, 1393n4, 1393n5, 1393n6
土地の所在	上越市大宮王様通角地

- ① 求積 1393n1
 $11.55 \times 4.97 = 57.4036$
 $13.65 \times 3.40 = 46.4100$
 $13.65 \times 3.30 = 45.0450$
 91.4550
 $13.45 \times 7.275 = 97.70175$
- ② 求積 1393n3
 $17.34 \times 7.115 = 123.2874$
 $17.34 \times 1.31 = 22.7154$
 146.0028
 $13.73 \times 0.14 = 1.9222$
- ③ 求積 1393n5
 $17.73 \times 2.88 = 51.0624$
 $17.73 \times 7.57 = 134.2161$
 185.2785
 $13.92 \times 6.3925 = 88.9425$
- ④ 求積 1393n6
 $3.81 \times 1.33 = 5.0673$
 $16.60 \times 5.76 = 95.6160$
 $16.60 \times 2.73 = 45.3180$
 $14.60 \times 6.23 = 90.9580$
 231.8920
 11.59460



物件(1)の土地。ただし上越市上本町三丁目1393番4号土地が同所1394番3, 同所1395番4号土地を合併する前同所1393番4号土地(昭和47年10月16日登記)

製 年 月 日	昭 和 四 十 七 年 三 月 十 七 日
製 者	
申 請 人	

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)
 平成47年3月17日登記

縮尺 1/300

(日 測 量 局)

登記年月日：昭和47年3月15日

公用

288784

前 1394

後 同

地番 1394-1, 1394-2, 1394-3, 1394-4, 1394-5, 1394-6

地積 1394-4積 1394-2, 1394-4, 6

測量図

土地の所在 上越市大塚生石積算年地

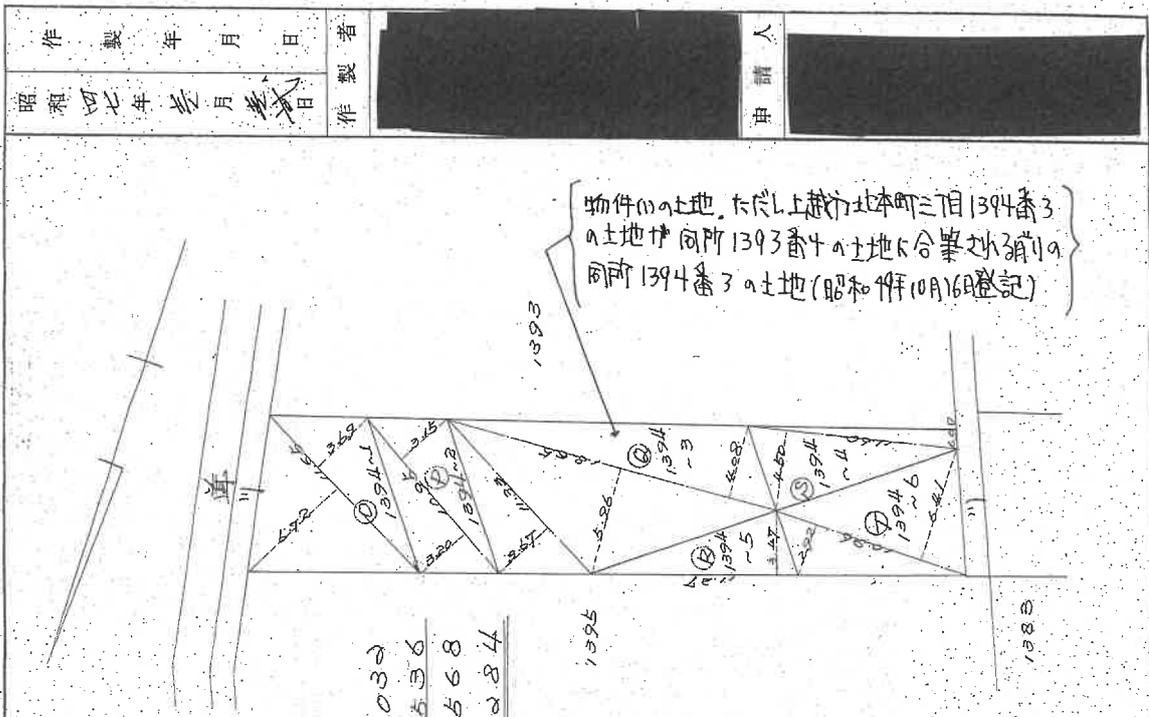
① 積 1394-1
 $11.65 \times 6.70 = 78.2880$
 $11.65 \times 3.69 = 42.9885$
 $\underline{121.2765}$
 $\underline{166.63825}$ 求積 1394-2

② 積 1394-2
 $10.95 \times 3.20 = 35.0400$
 $10.95 \times 3.15 = 34.4925$
 $\underline{69.5325}$
 $\underline{16.34.76625}$ 1394-4積

③ 積 1394-3
 $11.33 \times 3.67 = 41.5811$
 $18.65 \times 5.96 = 111.1540$
 $18.65 \times 4.08 = 76.0920$
 $\underline{228.8271}$
 $\underline{16.114.41355}$

④ 積 1394-4
 $11.60 \times 4.50 = 52.2000$
 $11.60 \times 1.00 = 11.6000$
 $\underline{63.8000}$
 $\underline{16.11.9000}$

⑤ 積 1394-5, 6
 $11.27 \times 3.47 = 39.1069$
 $\underline{16.19.56345}$



昭和47年3月15日登記
 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和47年4月25日

前 1395 後 新 同

288785

地番 1395b-1, 1395b-2, 1395b-3, 1395b-4
 1395b-5, 1395b-6, 1395b-7, 1395b-8
 1395-13, 1395-5, 7, 1395-4, 1400-2

土地の所在 上越市伏見上越町
 北本町三丁目

積測量 1400-2

① 1395b-1
 12.75 x 5.87 = 74.8425
 13.90 x 5.02 = 69.7780
 13.90 x 4.92 = 68.3880
 213.0085
 1395b-2
 10.65 x 4.25 = 45.2625
 1395b-3
 14.90 x 2.70 = 40.2300
 14.90 x 6.30 = 93.8700
 134.1000
 1395b-4
 17.00 x 3.60 = 61.2000
 17.00 x 3.55 = 60.3500
 121.5500
 1395b-5
 5.00 x 1.48 = 7.4000
 1395b-6
 20.61 x 10.26 = 211.4586
 20.51 x 3.14 = 64.7154
 17.30 x 6.14 = 106.2220
 382.3960
 1395b-7
 12.93 x 6.39 = 82.6227
 12.93 x 5.49 = 70.9857
 153.6084
 1395b-8
 9.63 x 3.40 = 32.7420
 9.63 x 6.32 = 60.8616
 93.6036
 1395b-9
 6.67 x 0.500 = 3.3350
 1400-2
 1395b-10
 1395b-11
 1395b-12
 1395b-13
 1395b-14
 1395b-15
 1395b-16
 1395b-17
 1395b-18
 1395b-19
 1395b-20
 1395b-21
 1395b-22
 1395b-23
 1395b-24
 1395b-25
 1395b-26
 1395b-27
 1395b-28
 1395b-29
 1395b-30
 1395b-31
 1395b-32
 1395b-33
 1395b-34
 1395b-35
 1395b-36
 1395b-37
 1395b-38
 1395b-39
 1395b-40
 1395b-41
 1395b-42
 1395b-43
 1395b-44
 1395b-45
 1395b-46
 1395b-47
 1395b-48
 1395b-49
 1395b-50
 1395b-51
 1395b-52
 1395b-53
 1395b-54
 1395b-55
 1395b-56
 1395b-57
 1395b-58
 1395b-59
 1395b-60
 1395b-61
 1395b-62
 1395b-63
 1395b-64
 1395b-65
 1395b-66
 1395b-67
 1395b-68
 1395b-69
 1395b-70
 1395b-71
 1395b-72
 1395b-73
 1395b-74
 1395b-75
 1395b-76
 1395b-77
 1395b-78
 1395b-79
 1395b-80
 1395b-81
 1395b-82
 1395b-83
 1395b-84
 1395b-85
 1395b-86
 1395b-87
 1395b-88
 1395b-89
 1395b-90
 1395b-91
 1395b-92
 1395b-93
 1395b-94
 1395b-95
 1395b-96
 1395b-97
 1395b-98
 1395b-99
 1395b-100



作製年月日 昭和四十七年 老月 亥日
 申請人
 作製者

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和 平成 17 年 4 月 25 日 登記

登記年月日：平成25年5月13日

公用

各階平面図

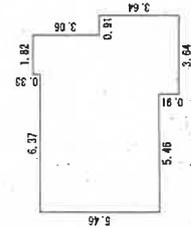
1393番4

建物図面

家屋番号

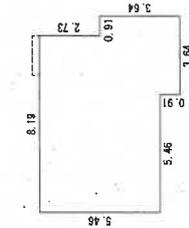
建物の所在
上越市北本町三丁目1393番地4

1階

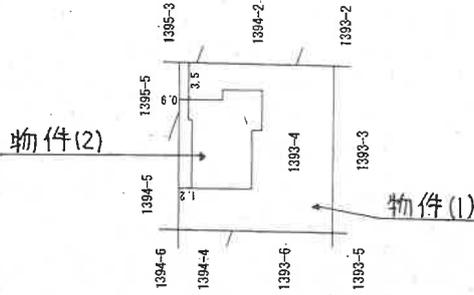


1.82	x	0.33	=	0.6006
8.18	x	2.73	=	22.3587
9.10	x	2.73	=	24.8430
3.64	x	0.91	=	3.3124
計				51.1147
床面積				51.11 m ²

2階



8.19	x	2.73	=	22.3587
9.10	x	2.73	=	24.8430
3.64	x	0.91	=	3.3124
計				50.5141
床面積				50.51 m ²



作成者

5月 9日(作成)

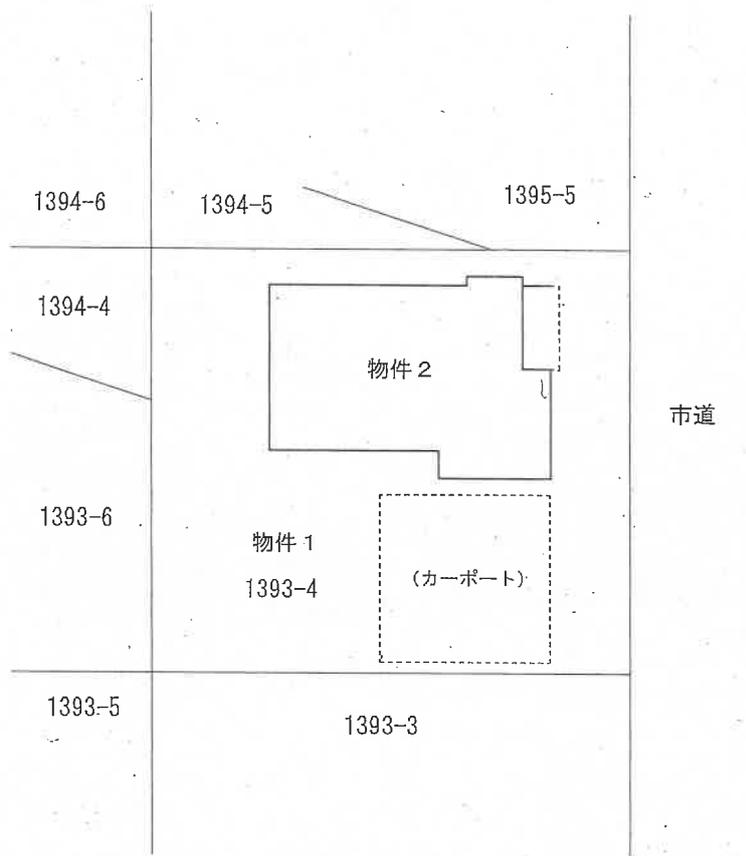
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250



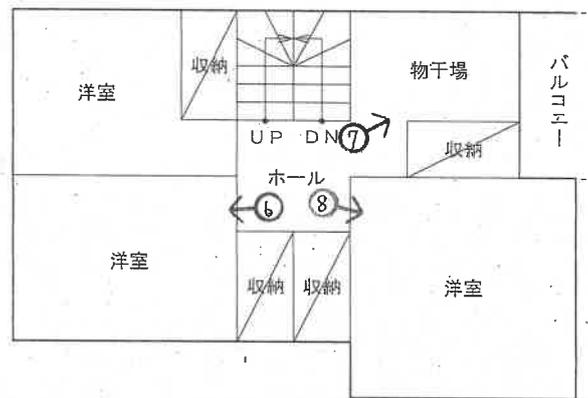
評価人作成

⇒ 印は写真撮影位置、方向

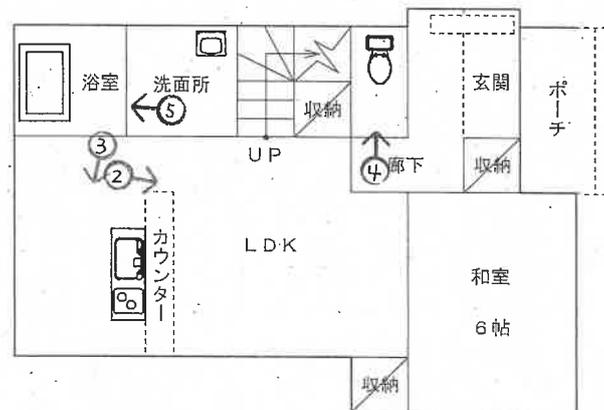
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件2



2階



1階

評価人作成

➡ 印は写真撮影位置、方向

写真 /



写真 2

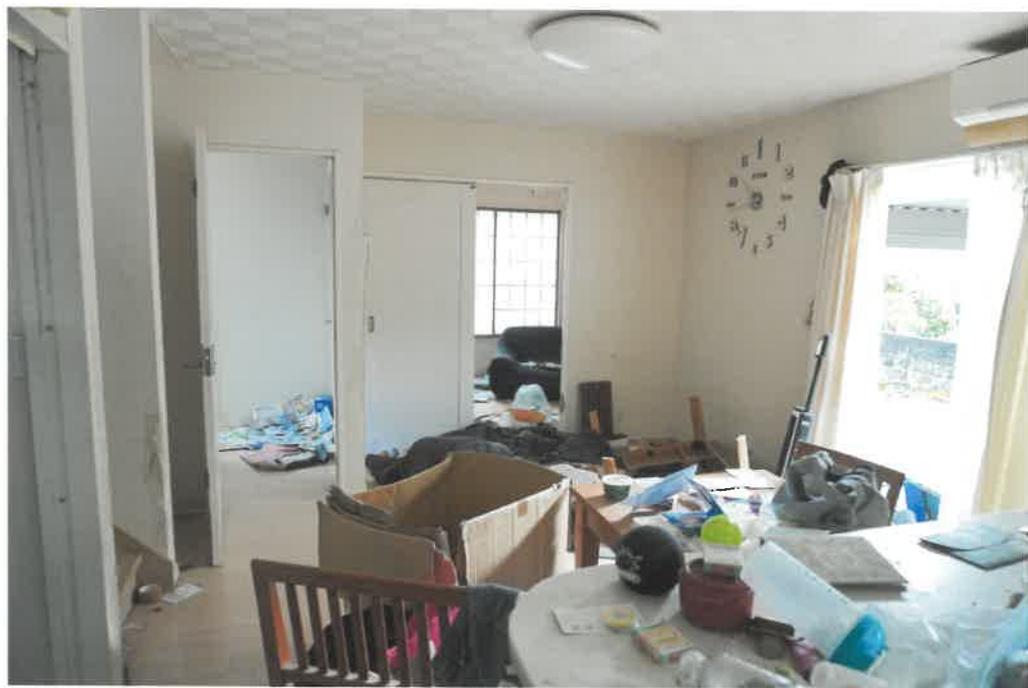


写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年(ケ)第21号
令和7年11月11日現地調査
令和7年11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6,770,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金1,580,000円
2 (建物)	金5,190,000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	所在地 地番 地目 地積	上越市北本町三丁目 1393番4 宅地 210.75㎡	ほぼ左記のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上越市北本町三丁目1393番地4 1393番4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 51.11㎡ 2階 50.51㎡	ほぼ左記のとおり
番号	特記事項		
	特になし		

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）

位置・交通	妙高はねうまライン「高田」駅、北方約1.7 km (別添位置図参照)										
付近の状況	上越市高田地区北方やや郊外、大規模な土地区画整理事業によって誕生した地域に隣接する住宅地域ではあるが、古い造成の住宅団地であるため、狭隘な市道沿いに戸建住宅等が建ち並んでいる。 市道の系統・連続性はやや劣るものの、生活上の利便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 border="0"> <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)	物件1土地は、北東側が市道に接面する中間画地で、間口約14 m、奥行約15.5 m、公簿地積210.75 m ² の概ね正方形地となっている。 地勢は概ね平坦である。										
接面道路	幅員約4 m舗装市道北本町三丁目4号線										
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1土地は、物件2建物の敷地等となっており、画地北寄りに物件2建物が存しており、物件2南隣にカーポートが設置され、その背後は庭地となっている。 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	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>有 (引込済)</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>有 (引込可能)</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>有 (引込済)</td> </tr> </table>	上水道	有 (引込済)	ガス	有 (引込可能)	下水道	有 (引込済)				
上水道	有 (引込済)										
ガス	有 (引込可能)										
下水道	有 (引込済)										
特記事項	前面市道に都市ガス本管が埋設されているが、都市ガスは利用せず、キッチン関係は電気を利用しているものと推察される。										

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） 平成 25 年 5 月 6 日新築 経過年数 約 12 年 経済的残存耐用年数 約 18 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 2 階建 合金メッキ鋼板ぶき サイディング等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り、目透し天井等 フローリング、畳等 電気、給水、排水、衛生等 物干場、バルコニー等
床面積(現況)	1 階 51.11 m ² 、2 階 50.51 m ² 、延べ面積 101.62 m ²	
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間取り 4 LDK・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	外観からは建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による概ね経年相応の劣化と認められるが、玄関ドアの蝶番が外れており開閉に支障があるほか、室内はペット飼育の影響と思料される爪とぎ痕等が内壁の随所に見られ、一部損壊部分も見られる等、保守管理の状態は劣っている。	
建物の利用状況	所有者が居住しており、第三者の占有はないと判断した。	
特記事項	屋根裏部分に昇降可能で、物置等としての利用が可能ではあるが、高さが約 1.4 m 程度であるため、階数及び床面積には換算しなかった。 都市ガスは利用せず、キッチン関係は電気を利用しているものと推察される。	

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	21,700	1.00	210.75	0.90	4,116,000

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-6) 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

$25,700 \text{ 円/㎡} \times 98.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 116 \approx 21,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：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 +16%

イ 個別格差 ほぼ標準的 ±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、建付減価補正率を90%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	148,000	101.62	0.37	5,565,000

ウ 現価率

・経過年数約12年、経済的残存耐用年数約18年、観察減価率40%、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18年 / (経過年数12年 + 経済的残存耐用年数18年))} × 観察減価率(1.00 - 0.40)

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		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
		0.45	イ 法定地上権	
1	4,116,000	0.45	法定地上権	1,852,000

イ 敷地利用権等割合

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㌸ 1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2 ①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	4,116,000	-1,852,000	/	1.00	0.70	1,580,000
2	5,565,000	+1,852,000	1.00	1.00	0.70	5,190,000
一括価格 (合計)						6,770,000

ウ 占有減価率 占有減価不要
 エ 市場性修正率 市場性修正不要
 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。

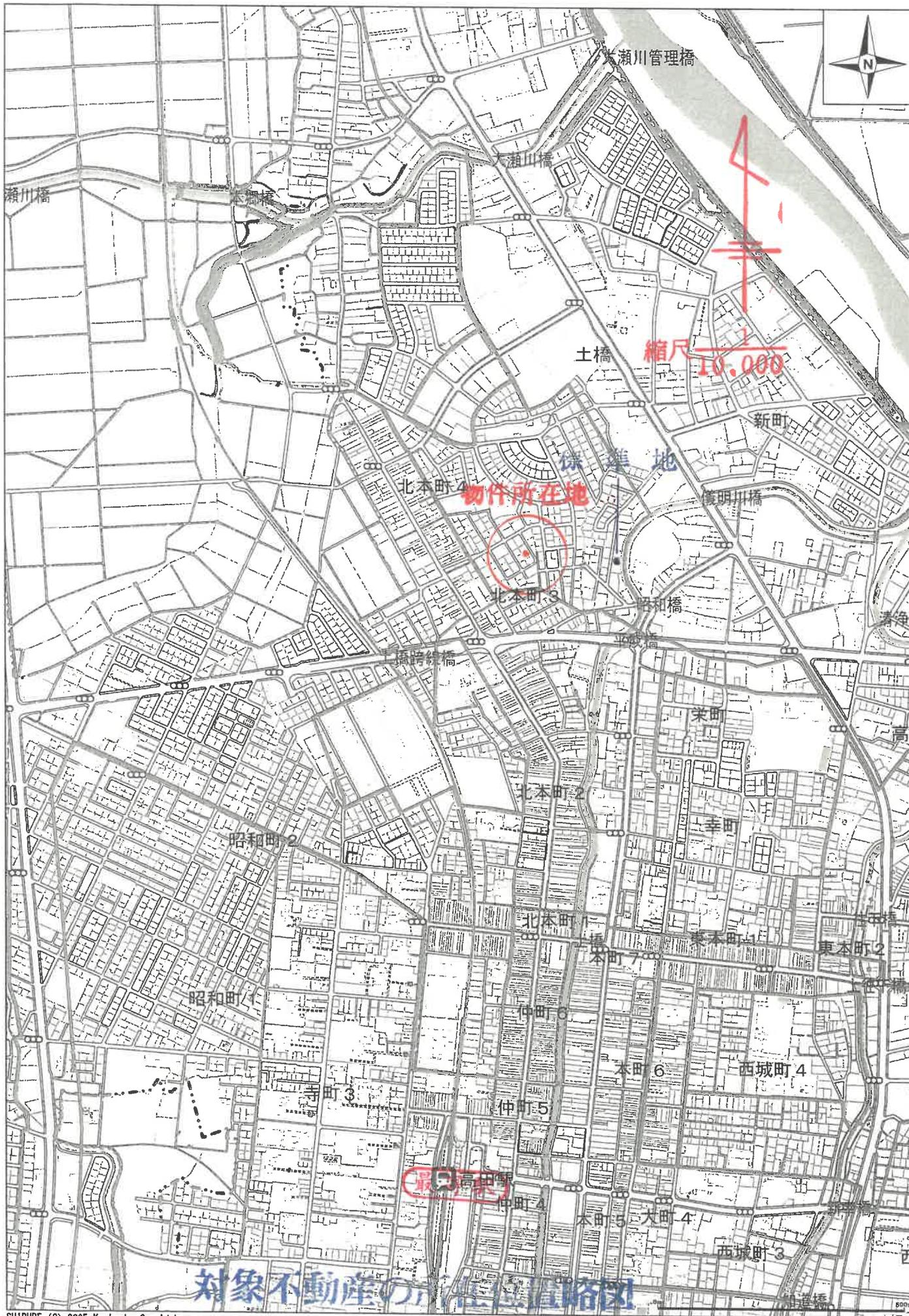
第6 参考価格資料

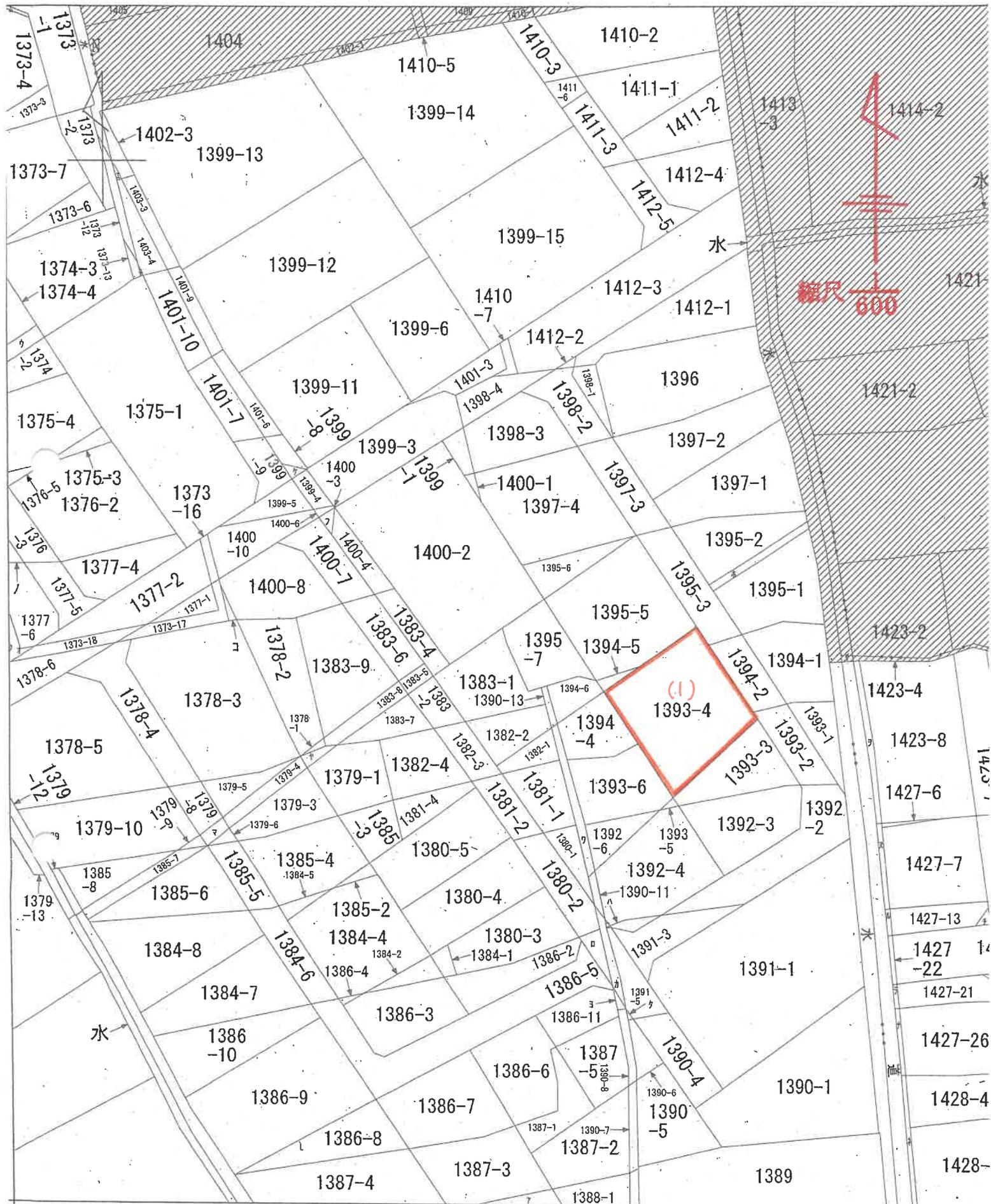
1 地価公示価格	(上越-6)
所 在	上越市幸町 1659 番 3 「幸町 15-9」
価 格	25,700 円/㎡
位 置	高田駅まで道路距離約 1.7 k m
価 格 時 点	令和 7 年 1 月 1 日
地積、形状	180 ㎡
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水
接 面 街 路	西側幅員約 5 m 舗装私道
用途指定等	市街化区域、第 1 種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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. 法務局備付建物図面及び各階平面図写
4. 土地建物位置関係図 (概略図)
5. 建物間取り略図

以 上





斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

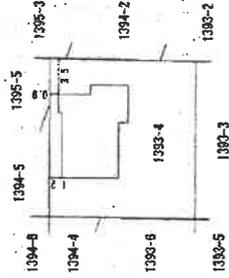
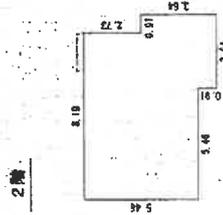
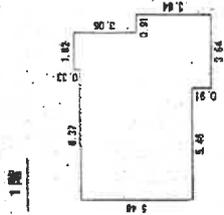
法務局備付公図 更正図写

建物図面

家屋番号 1393番4

建物の所在 上越市北本町三丁目1393番地4

各階平面図



作成者

月 9日作成

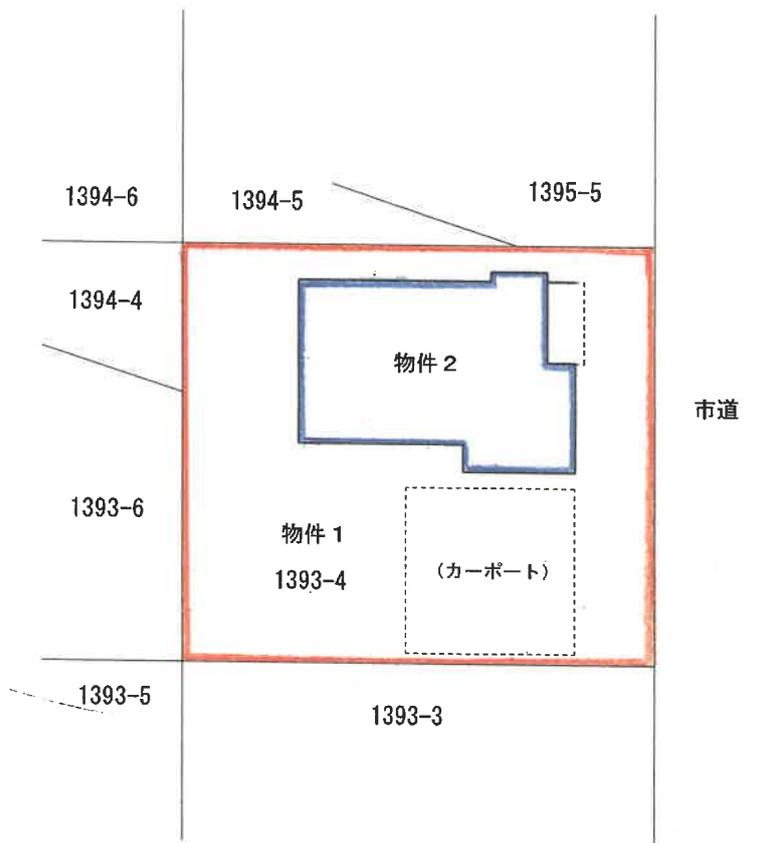
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250

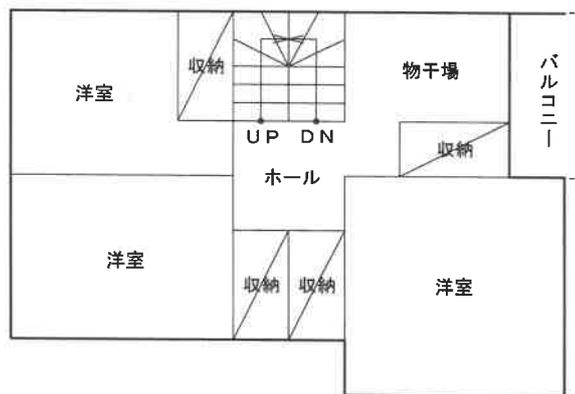


評価人作成

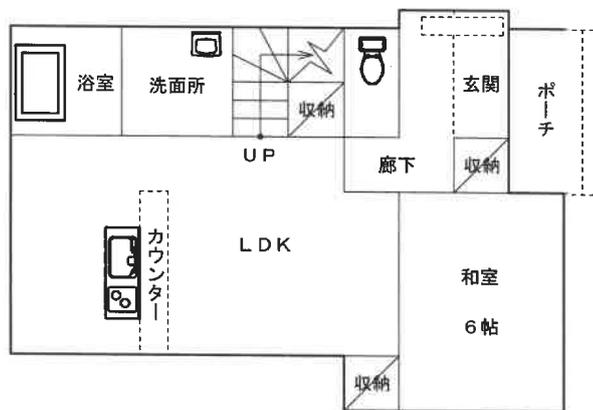
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 2



2階



1階