

期間入札の公告

令和 8年 6月 8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 7月 6日から 令和 8年 7月13日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 7月30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 7月21日 午前 9時00分から 令和 8年 7月23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 6月 8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 | 上越市木田二丁目 |
| | 地 番 | 354番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市木田二丁目 354番地14 |
| | 家屋 番号 | 354番14 |
| | 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 72.18平方メートル
2階 62.86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

【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1, 2】

本件建物所有者が占有している。同人の物件1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。



令和7年(ケ)第14号
令和7年9月12日受理
令和7年10月20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 | 上越市木田二丁目 |
| | 地 番 | 354番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市木田二丁目 354番地14 |
| | 家屋 番号 | 354番14 |
| | 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 72.18平方メートル
2階 62.86平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	新潟県上越市木田二丁目14番14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(A) 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	■建物所有者(A) □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用(ただし、建物内にテレビその他の目的外動産を大量に残置したまま、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 [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

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(土地所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成21年1月7日(物件2の建物の新築時)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 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎金 円 (限り 支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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の土地は北側で幅員約7メートルの公道に接面する。北側の公道は物件1の土地までが舗装済の道路で、舗装部分については平成25年6月3日付第1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12.58メートル、奥行きが約17.65メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の物件1の土地の地積測量図のとおりである。
- 4 物件1の土地から北側公道に出入りするための乗入口は土地の北西側約3メートルの幅の乗入部分しかないため、Bが所有する上越市木田二丁目354番1の土地を併せて幅約6メートルの乗入口を確保し、北側の公道に出入りしている。
- 5 物件2の建物の北側部分に仮設の物置(給湯器置場。約1.2メートル×約2.1メートル)が存在する。
- 6 物件2の建物の1階北側中央部分に中2階部分が存在する。
- 7 物件2の建物の1階ホール部分の戸、2階北東側洋室の戸、2階南東側洋室の戸が一部損壊しているほか、壁紙が剥がれたりしている箇所が数カ所確認できる。
- 8 仮設の物置(給湯器置場)の屋根板が腐食している。
- 9 物件2の建物内にはAら家族が居住していた当時の目的外動産が、そのまま大量に残置されている状態である。
- 10 物件2の建物の占有については、建物の対する電気供給契約及び水道供給契約がいずれも廃止されている事実、Bの陳述、建物内に存在したA宛の郵便物、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。
- 11 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市木田二丁目353番1の所有者：Jマテ.ホールディングス株式会社
 - ② 上越市木田二丁目354番1の所有者：B
 - ③ 上越市木田二丁目354番8の所有者：C
 - ④ 上越市木田二丁目354番9の所有者：D
 - ⑤ 上越市木田二丁目353番9(用悪水路)、同所354番7、同所354番10(いずれも公衆用道路)の所有者：上越市

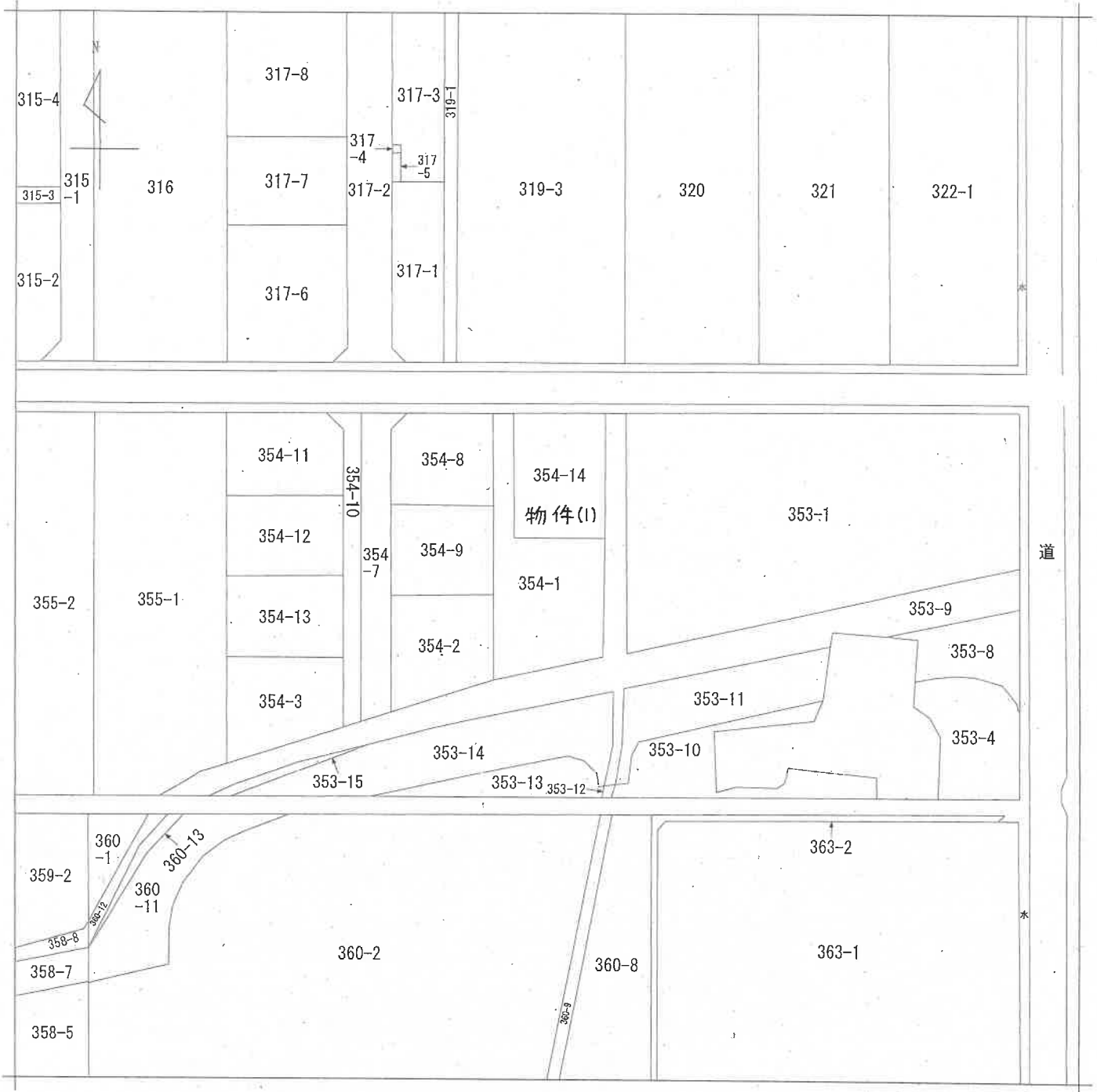
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (土地所有者)</p>	<p>1 債務者兼所有者Aは世間で言う娘婿にあたります。</p> <p>2 元々、物件2の建物にはAと妻子が居住していましたが、私の子Eは令和6年5月頃に子を連れて物件2の建物から退去しました。Eは令和7年2月21日にAと裁判離婚しました。</p> <p>3 Eが退去した後、物件2の建物にはAが単身で居住していたようですが、Aは令和7年5月ころから物件2の建物に居住しなくなったようです。最近は何月に数回、郵便物の整理等をするために物件2の建物に来ているようです。</p> <p>4 Aは上越市内に居住しているようですが、同人の所在は分かりません。</p> <p>5 物件2の建物の1階部分には床暖房の設備が入っています。電気代がかなりかかるという話をEから聞いています。</p> <p>6 Aが家を建てたいという話をEから聞いたことがきっかけで、私は上越市木田二丁目354番1の土地から物件1の土地を分筆し、物件1の土地を敷地として無償で提供するとともに物上保証しました。使用貸借の期間は定めていません。</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9月17日(水) 8:45-8:50	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17日(水) 9:00-9:10	上越市役所税務課、建築住宅課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年9月24日名寄帳写等取得)。道路調査
7年9月17日(水) 9:30-9:40	目的物件所在地	外観調査
7年9月17日(水) 13:00-13:05	上越市ガス水道局	水道供給契約等の照会書持参(令和7年9月26日回答書受領)
7年9月17日(水) 13:45-13:50	Bの住所地	土地所有者Bに対し借地契約等の照会書送付(令和7年9月29日回答書受領)。令和7年9月22日Bと面談
7年10月15日(水) 10:00-11:10	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
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> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月15日 目的物件は不在で、施錠されていたので、立会人Fを立ち合わせ、Eから借用した鍵を用いて解錠し、目的建物内に立ち入った。</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



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)

地番区域見出
 木田2丁目

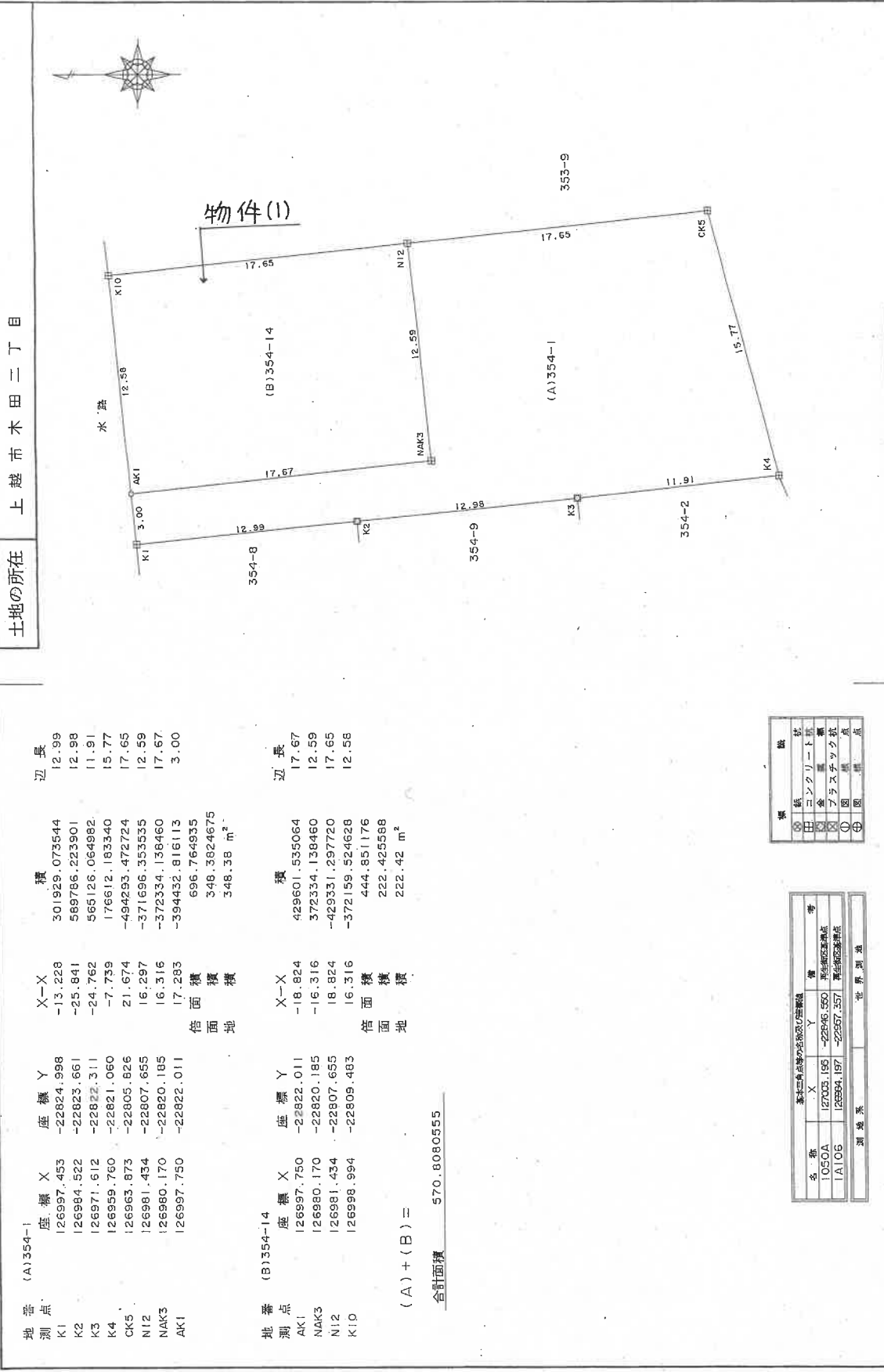
請求部分	所在	上越市木田二丁目		地番	354番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項		

(7 枚目)

平成20年九月2日 登記

新 同 一
 地 積 測 量 図
 地 番 354-1, 354-14
 土地の所在 上越市木田三丁目

286233



地番	座標 X	座標 Y	X-X	座標 X	座標 Y	面積	辺長
(A)354-1							
K1	126997.453	-22824.998	-13.228	301929.073544	12.99		
K2	126984.522	-22823.661	-25.841	569786.223901	12.98		
K3	126971.612	-22822.311	-24.762	565126.064982	11.91		
K4	126959.760	-22821.060	-7.759	176612.183340	15.77		
CK5	126963.873	-22805.826	21.674	-494293.472724	17.65		
N12	126981.434	-22807.655	16.297	-371696.353535	12.59		
NAK3	126980.170	-22820.185	16.316	-372334.136460	17.67		
AK1	126997.750	-22822.011	17.283	-394432.816113	3.00		
倍面積				696.764935			
倍面積				348.3824675			
倍面積				348.38 m ²			

地番	座標 X	座標 Y	X-X	座標 X	座標 Y	面積	辺長
(B)354-14							
AK1	126997.750	-22822.011	-18.824	429601.535064	17.67		
NAK3	126980.170	-22820.185	-16.316	372334.138460	12.59		
N12	126981.434	-22807.655	18.824	-429331.297720	17.65		
K1D	126998.994	-22809.483	16.316	-372159.524628	12.58		
倍面積				444.851176			
倍面積				222.425588			
倍面積				222.42 m ²			

(A)+(B) =
 合計面積 570.8080555

基本三角点等の座標及び距離			
名	座標 X	座標 Y	備
1050A	127003.195	-22846.550	県庁所在地
1A106	126994.197	-22807.357	測量所

縮尺			
縮尺	縮尺	縮尺	縮尺
縮尺	縮尺	縮尺	縮尺
縮尺	縮尺	縮尺	縮尺

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

20年8月8日作成

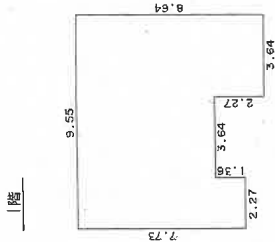
新潟県土地家屋調査士会

建築物平面図

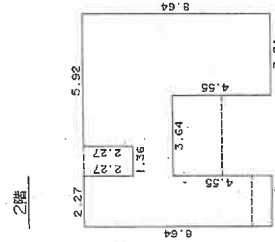
家屋番号 354番14

建築物の所在 上越市木田二丁目354番地14

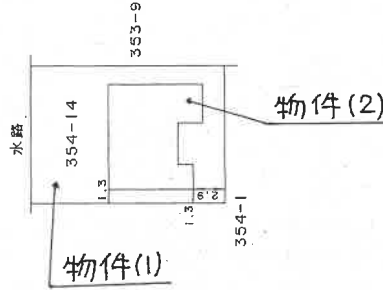
544603 各階平面図



1階
 7.73 x 2.27 = 17.5471
 6.37 x 3.64 = 23.1868
 8.64 x 3.64 = 31.4496
 計 床面積 72.1835
 72.1835



2階
 8.64 x 2.27 = 19.6128
 1.82 x 1.36 = 2.4752
 4.09 x 2.28 = 9.3252
 8.64 x 3.64 = 31.4496
 計 床面積 62.8628
 62.8628



作成者

月 日 作成

縮尺 1/250

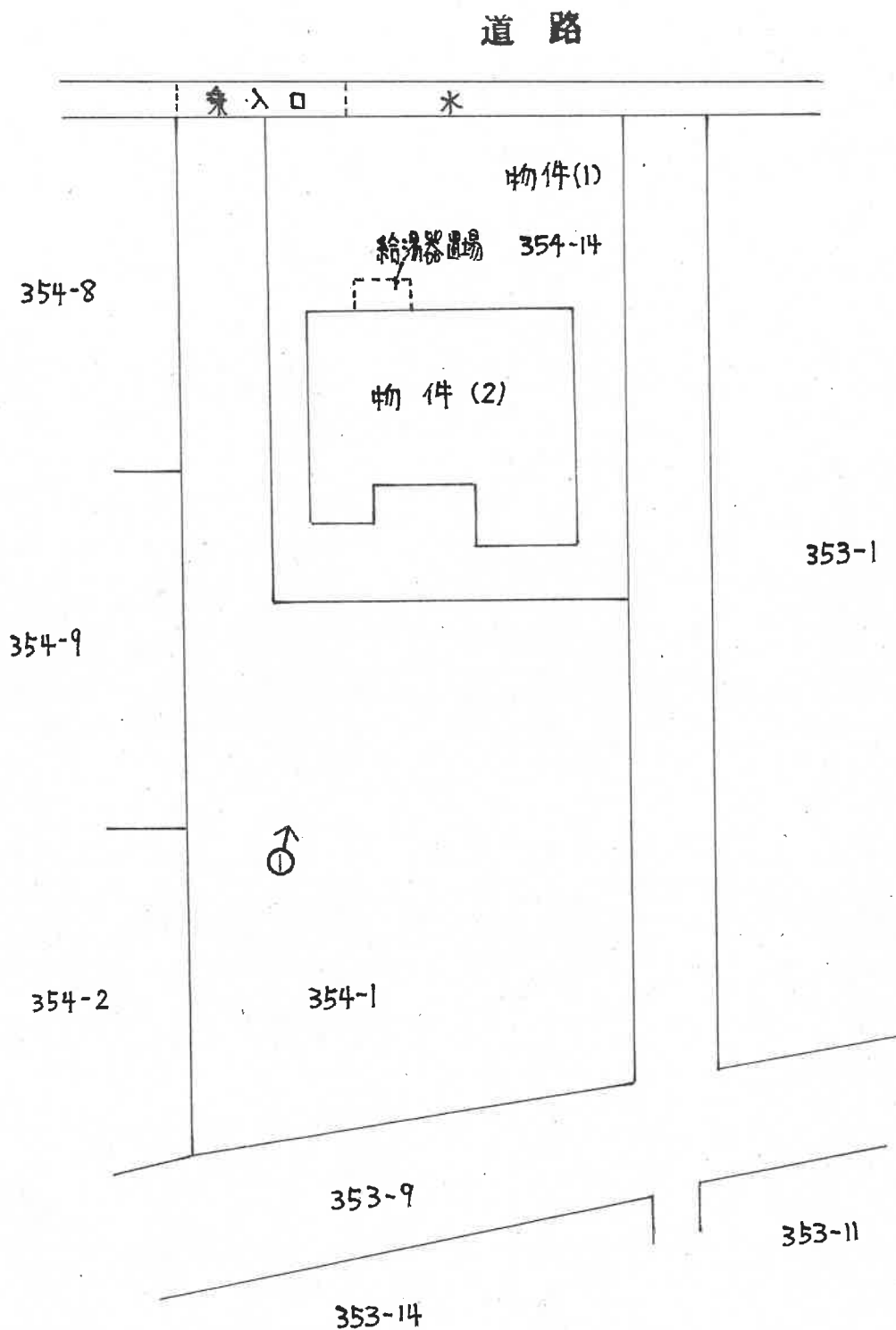
申請人

縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図(概略)



⇒ 印は写真撮影位置、方向

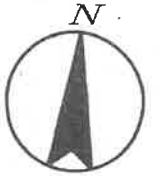
(10 枚目)

縮尺:約 $\frac{1}{250}$

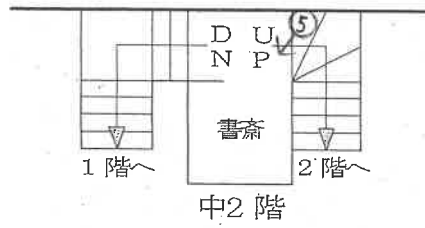
執行官作成

間取図 (概略)

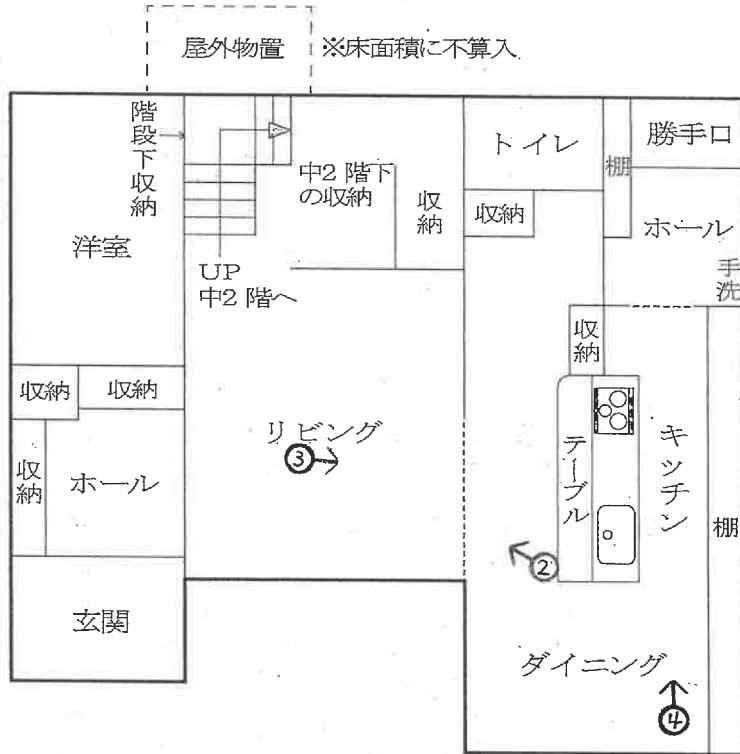
物件2 居宅



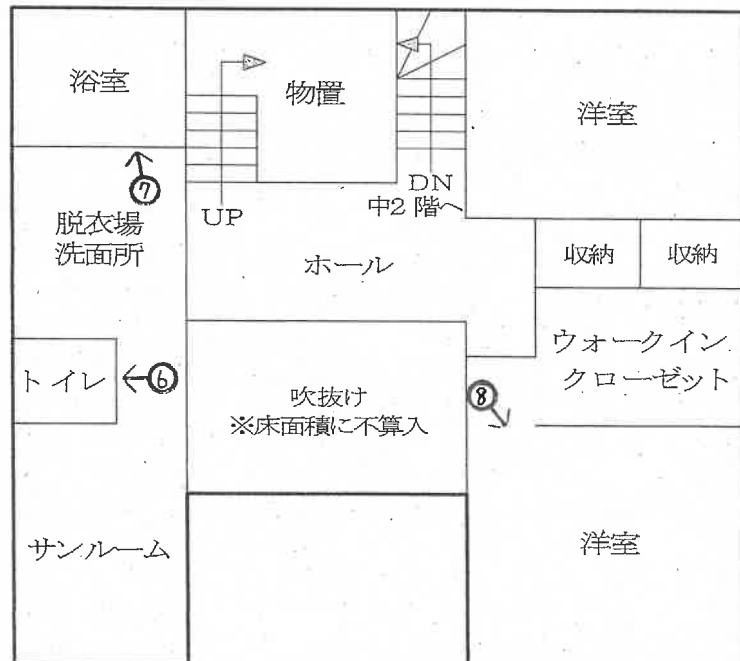
S=1/100



1階



2階



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(1 / 枚目)

評価人作成概略図面

写真 1



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

榎 出 昭 義 殿

令和 8年 4月23日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 西 澤 毅 様

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 025-526-3885

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 8年 4月 24日
評価人

榎 出 昭 義



物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上越市木田二丁目 |
| | 地 番 | 354番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市木田二丁目 354番地14 |
| | 家屋 番号 | 354番14 |
| | 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 72.18平方メートル
2階 62.86平方メートル |



令和7年（ケ）第14号
令和7年10月15日 現地調査
令和7年10月21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 9,630,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金 3,400,000円
2 (建物)	金 6,230,000円

- ① 一括価格は、物件1、2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の土地の内訳価格は、物件2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2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 地目 地積	上越市木田二丁目 354番14 宅地 222.42㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上越市木田二丁目 354番地14 354番14 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 72.18㎡ 2階 62.86㎡	
番号	特記事項		
1	なし		
2	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	えちごトキめき鉄道 妙高はねうまライン「春日山」駅の南東方、道路距離約1.6kmに、バス停「木田」からは南東方、道路距離約480mに位置する。												
付近の状況	付近は、戸建住宅や共同住宅などが混在する住宅地域である。主要地方道上越協野田新井線に比較的アクセスしやすく、当該地域の利便性は悪くない。他方、地域の南側に近接して北陸自動車道の高架が通っていることもあり、居住の快適性は高くはない。												
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)	<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>第一種住居地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	第一種住居地域	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
都市計画区分	市街化区域												
用途地域	第一種住居地域												
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(以下「対象土地」という)は、北側が道路に等高に接面する間口約12.6m、奥行約17.7mの長方形の平坦な中間画地である。但し、間口の一部だけが道路に接面している(下記の通り)。												
接面道路	<p>対象土地の北側を東西に道路が通っており、対象土地は北側の一部(西側隣地の境界から約3m)だけが当該道路に接面している。その他の部分は、当該道路との間に水路などが介在しており接面していない。</p> <p>当該道路は市道認定されていないが、対象土地との接面部分から西側は舗装されており、建築基準法42条1項5号の道路(位置指定道路)である。物件2の新築時の「建築計画概要書」には、当該位置指定道路の幅員は「5.4m」と記されているが、現況幅員は両側の側溝を含め約7mある。但し、接面部分の東側は未舗装で、幅員が4m程度に狭くなっている。</p>												
土地の利用状況及び 隣地の状況等	<p>対象土地は、物件2の建物(居宅)の敷地として利用されており、居宅は敷地の中央よりやや南側に建っている。そして、居宅の周囲は舗装されている。</p> <p>対象土地の南側から西側の隣地(地番354番1)は更地である。対象土地の東側には水路がある。道路を介して北側には共同住宅が建っている。</p>												

供給処理施設	上水道 あり(引込済) ※特記事項2参照 ガス なし 下水道 あり(引込済) ※特記事項2参照
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目的物件である土地と建物(物件1と物件2)の所有者は異なる。 物件1の所有者によれば、物件2の所有者が居宅を新築するに当たって、地番354番1から物件1の土地を分筆して無償で貸与したとのことである。よって、建物(物件2)の敷地利用権(物件1の利用権原)は使用借権である。 2. 北側道路から物件1に引き込まれている水道及び下水道の配管は、地番354番1の通路状になっている箇所を地下を經由している可能性がある。

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

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21年1月7日新築 経過年数 約17年 経済的残存耐用年数 約13年
仕 様	構 造 木造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、タイル等 設 備 給湯器、キッチン、水洗トイレ、換気設備等 ※特記事項3参照 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 ※1階の北側中央部分に中2階がある。 現況用途 居宅 間 取 り 3LDK(別添建物間取図のとおり)
品 等	やや優る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者とその家族が居宅として利用していたが、現在は居住していない。
特記事項	1. 外壁は劣化が進んでおり、北面はカビで黒ずんでいる。また、一部に剥離が見られる。内部には経年劣化を超える損傷などが散見される。ドアや内壁などに所々穴が開いている。トイレは異臭がする。リビングのビニールクロスが大きく剥がされている。リビングの一面には複数の止め金具が取り付けられている。書斎の壁面には複数の金具の跡(小さな穴)がある。キッチンの棚の扉にはヒビが入っている。

特記事項	<ol style="list-style-type: none">2. 屋外にある簡易な物置、及び建物内の吹抜けは床面積に不算入とした。3. 物件1の所有者(土地所有者)によれば、物件2の建物の1階には床暖房設備が備わっているとのことである。
------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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	31,900	0.94	222.42	0.90	6,000,000

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-14」を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 31,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99/100 & \times & 100/101 & \times & 100/96 & \div & 31,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 : 方位 + 1

◇地域格差 : 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 △ 4

イ 個別格差 : 間口狭小、道路の系統・連続性、位置 △ 6%

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。 △ 10%

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。

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	215,000	135.04	0.32	9,290,000

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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \begin{array}{l} \text{残価率} \\ 5\% \end{array} + (1 - 0.05) \times \frac{\begin{array}{l} \text{経済的残存耐用年数} \\ 13\text{年} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{経過年数} \\ 17\text{年} \end{array} + \frac{\begin{array}{l} \text{観察減価} \\ 13\% \end{array}}{\begin{array}{l} \text{経済的残存耐用年数} \\ 13\text{年} \end{array}} \right\} \times (1 - 30\%) \\
 &\doteq 0.32
 \end{aligned}$$

- ◇経過年数 : 17年
- ◇経済的残存耐用年数 : 13年
- ◇観察減価 : 30%
- ◇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	6,000,000	0.1	使用借権	600,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件2の建物のための敷地利用権は使用借権である。そこで、目的物件が存する地域の特性・不動産の需給動向、物件2の構造・規模・種類・維持管理状況等を勘案し、使用借権割合を10%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	6,000,000	- 600,000	1.00	0.90	0.70	3,400,000
2	9,290,000	+ 600,000	1.00	0.90	0.70	6,230,000
一括価格(合計)						9,630,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 水道及び下水道の配管が、目的外土地(西側隣地・地番354番1)の地下を經由している可能性がある。よって、当該事項を勘案して市場性減価を行う方が妥当であると判断し、△10%の減価を行うものとした。

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「上越一14」

所 在 : 上越市新光町二丁目315番1
「新光町2-7-48」

価 格 : 31,200円/㎡

位 置 : えちごトキめき鉄道 妙高はねうまライン「春日山」駅まで
道路距離約1.7kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 231㎡

供給処理施設 : 上水道、ガス、公共下水道

接 面 街 路 : 東側7m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%)

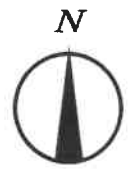
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

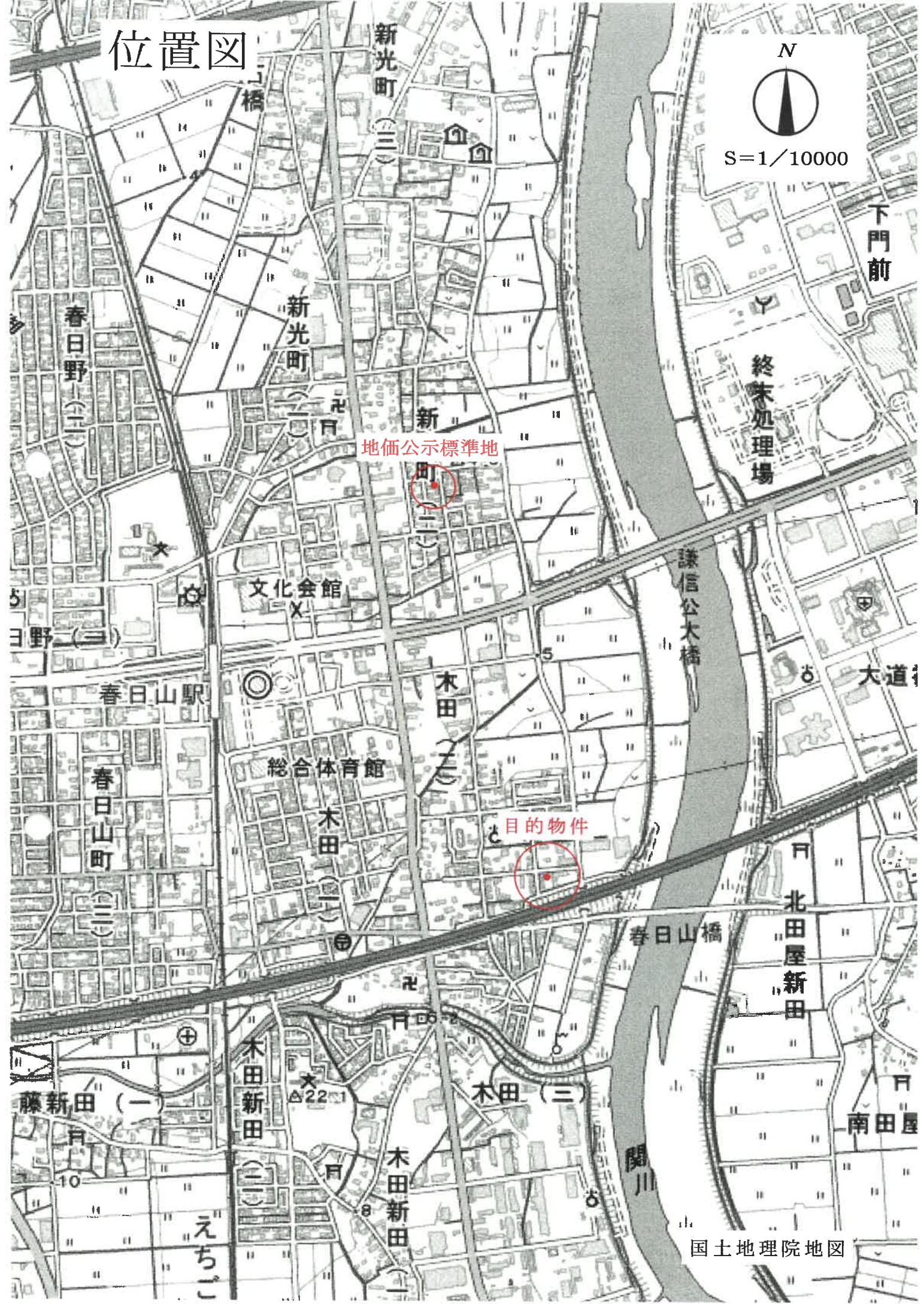
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

位置図



S=1/10000



公図写



縮尺不明

地積測量図写 (物件1)

登記年月日：平成20年9月2日

公用

地番 354-1-354-14

土地積測量図

286233

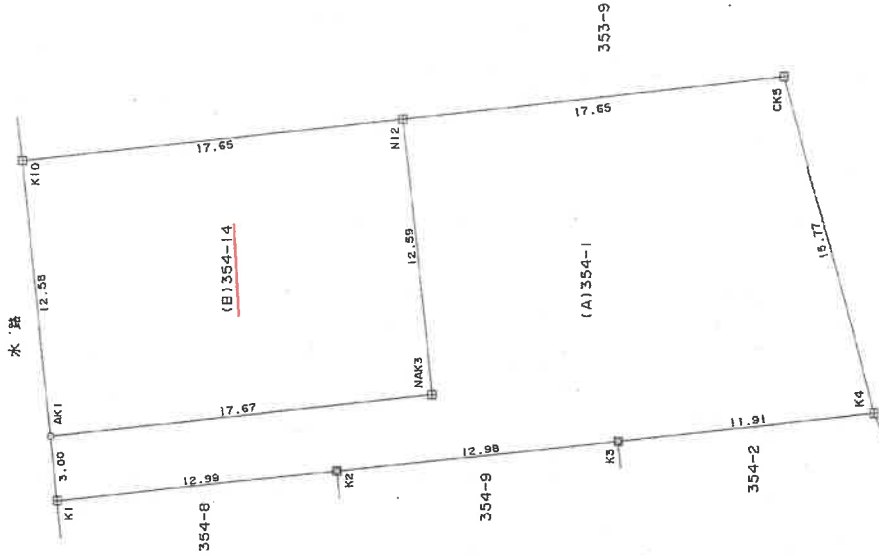
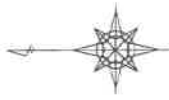
土地の所在 上越市木田二丁目

地番 測点	座標 X	座標 Y	X-X	積	辺長
(A)354-1 K1	126997.453	-22824.998	-13.228	301929.073544	12.99
K2	126984.522	-22823.661	-25.841	589786.223901	12.98
K3	126971.612	-22822.311	-24.762	565126.064982	11.91
K4	126959.760	-22821.060	-7.739	176612.183340	15.77
CK5	126963.873	-22805.826	21.674	-494293.472724	17.65
N12	126981.434	-22807.655	16.297	-371696.353535	12.59
NAK3	126980.170	-22820.185	16.316	-372334.138460	17.67
AK1	126997.750	-22822.011	17.283	-394432.816113	3.00
		佐面積		696.764935	
		地積		348.3824675	
				348.38 m ²	

地番 測点	座標 X	座標 Y	X-X	積	辺長
(B)354-14 AK1	126997.750	-22822.011	-18.824	429601.535064	17.67
NAK3	126980.170	-22820.185	-16.316	372334.138460	12.59
N12	126981.434	-22807.655	18.824	-429331.297720	17.65
K10	126998.994	-22809.483	16.316	-372159.524828	12.58
		佐面積		444.851176	
		地積		222.425588	
				222.42 m ²	

(A) + (B) =

合計面積 570.8080555



種	積
①	301929.073544
②	429601.535064
③	372334.138460
④	-429331.297720
⑤	-372159.524828
⑥	444.851176
⑦	222.425588
⑧	222.42 m ²
⑨	
⑩	
⑪	
⑫	
⑬	
⑭	
⑮	
⑯	
⑰	
⑱	
⑲	
⑳	
㉑	
㉒	
㉓	
㉔	
㉕	
㉖	
㉗	
㉘	
㉙	
㉚	
㉛	
㉜	
㉝	
㉞	
㉟	
㊱	
㊲	
㊳	
㊴	
㊵	
㊶	
㊷	
㊸	
㊹	
㊺	
㊻	
㊼	
㊽	
㊾	
㊿	

名	X	Y	種	積
TO50A	127035.195	-22946.583	4	429601.535064
IA106	126984.197	-22907.357	4	372334.138460
測点系 世界測法				

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

記日作成

新潟県土地家屋調査士会

A3をA4に縮小

請求番号：6-2

建物図面・各階平面図写 (物件2)

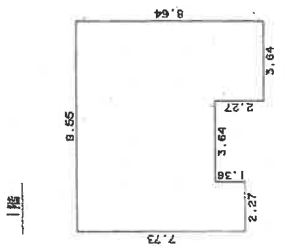
平成21年 青月 式 日 登

建物図面
各階平面図

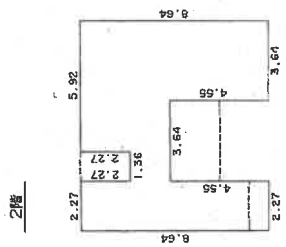
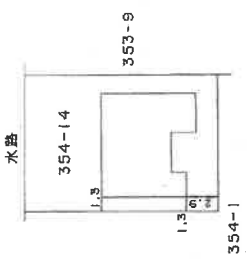
家屋番号 354番14
建物の所在 上越市木田二丁目354番地14

各階平面図

544603



1階
7.73 x 2.27 = 17.5471
6.37 x 3.64 = 23.1868
8.64 x 3.64 = 31.4496
計 72.1835
床面積 72.18m²



2階
8.64 x 2.27 = 19.6128
1.82 x 1.36 = 2.4752
4.09 x 2.28 = 9.3252
8.64 x 3.64 = 31.4496
計 62.8628
床面積 62.86m²

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
月15日作成			

新潟県土地家屋調査士会