

## 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 上越市仲町六丁目字寄大工町 85番地1、69番地  
1、69番地4

家屋 番号 85番1

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 434.37平方メートル  
2階 441.26平方メートル  
3階 406.81平方メートル  
4階 79.44平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約3.7平方メートル

2 所 在 上越市仲町六丁目字寄大工町

地 番 69番1

地 目 宅地

地 積 178.51平方メートル

3 所 在 上越市仲町六丁目字寄大工町

地 番 69番4

地 目 宅地

地 積 148.76平方メートル

4 所 在 上越市仲町六丁目字寄大工町



物 件 目 録

- |    |      |               |
|----|------|---------------|
|    | 地番   | 73番           |
|    | 地目   | 宅地            |
|    | 地積   | 6.61平方メートル    |
| 5  | 所在地  | 上越市仲町六丁目字寄大工町 |
|    | 地番   | 85番1          |
|    | 地目   | 宅地            |
|    | 地積   | 309.35平方メートル  |
| 6  | 所在地  | 上越市北本町一丁目     |
|    | 地番   | 7番            |
|    | 地目   | 宅地            |
|    | 地積   | 251.23平方メートル  |
|    | (現況) |               |
|    | 地目   | 宅地、一部公衆用道路    |
| 9  | 所在地  | 上越市仲町六丁目字寄大工町 |
|    | 地番   | 69番5          |
|    | 地目   | 宅地            |
|    | 地積   | 204.95平方メートル  |
| 10 | 所在地  | 上越市北本町一丁目     |
|    | 地番   | 5番1           |
|    | 地目   | 宅地            |



物 件 目 録

地 積 287.59平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路



## 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1～6, 9, 10】

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1～6, 9, 10】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件土地の一部をAが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

## 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 上越市仲町六丁目字寄大工町 85番地1、69番地  
1、69番地4

家屋 番号 85番1

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 434.37平方メートル  
2階 441.26平方メートル  
3階 406.81平方メートル  
4階 79.44平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約37平方メートル

2 所 在 上越市仲町六丁目字寄大工町

地 番 69番1

地 目 宅地

地 積 178.51平方メートル

3 所 在 上越市仲町六丁目字寄大工町

地 番 69番4

地 目 宅地

地 積 148.76平方メートル

4 所 在 上越市仲町六丁目字寄大工町



物 件 目 録

- |    |      |               |
|----|------|---------------|
|    | 地 番  | 73番           |
|    | 地 目  | 宅地            |
|    | 地 積  | 6.61平方メートル    |
| 5  | 所 在  | 上越市仲町六丁目字寄大工町 |
|    | 地 番  | 85番1          |
|    | 地 目  | 宅地            |
|    | 地 積  | 309.35平方メートル  |
| 6  | 所 在  | 上越市北本町一丁目     |
|    | 地 番  | 7番            |
|    | 地 目  | 宅地            |
|    | 地 積  | 251.23平方メートル  |
|    | (現況) |               |
|    | 地 目  | 宅地、一部公衆用道路    |
| 9  | 所 在  | 上越市仲町六丁目字寄大工町 |
|    | 地 番  | 69番5          |
|    | 地 目  | 宅地            |
|    | 地 積  | 204.95平方メートル  |
| 10 | 所 在  | 上越市北本町一丁目     |
|    | 地 番  | 5番1           |
|    | 地 目  | 宅地            |



## 物 件 目 録

地 積 287.59平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部公衆用道路



令和7年(ケ)第11号  
令和7年8月7日受理  
令和7年10月 9日提出

現況調査報告書  
(物件1ないし6、物件9、物件10関係)

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   | 上越市仲町六丁目字寄大工町 85番地1、69番地<br>1、69番地4                                     |
|   | 家屋 番号 | 85番1  |
|   | 種 類   | 診療所   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建   |
|   | 床 面 積 | 1階 434.37平方メートル<br>2階 441.26平方メートル<br>3階 406.81平方メートル<br>4階 79.44平方メートル |
| 2 | 所 在   | 上越市仲町六丁目字寄大工町   |
|   | 地 番   | 69番1  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 178.51平方メートル  |
| 3 | 所 在   | 上越市仲町六丁目字寄大工町   |
|   | 地 番   | 69番4  |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 148.76平方メートル  |
| 4 | 所 在   | 上越市仲町六丁目字寄大工町   |
|   | 地 番   | 73番   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 6.61平方メートル  |



物 件 目 録

- |    |   |   |               |
|----|---|---|---------------|
| 5  | 所 | 在 | 上越市仲町六丁目字寄大工町 |
|    | 地 | 番 | 85番1          |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 309.35平方メートル  |
| 6  | 所 | 在 | 上越市北本町一丁目     |
|    | 地 | 番 | 7番            |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 251.23平方メートル  |
| 9  | 所 | 在 | 上越市仲町六丁目字寄大工町 |
|    | 地 | 番 | 69番5          |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 204.95平方メートル  |
| 10 | 所 | 在 | 上越市北本町一丁目     |
|    | 地 | 番 | 5番1           |
|    | 地 | 目 | 宅地            |
|    | 地 | 積 | 287.59平方メートル  |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県上越市北本町一丁目1番5号		
土地	物件2ないし6、物件9、物件10		
現況地目	■宅地(物件2ないし6、物件9、10) ■公衆用道路(物件6、10)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(合成図)写のとおり <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		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) 土地所有者が本土地(物件2、3、5、9)上に下記主たる建物及び未登記附属建物を所有し、占有している。 その他の者(A)が本土地(物件4)のうち、北側半分を仮設の工作物の敷地等として使用している。                      ■「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)	<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1		
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約37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診療所として、未登記附属建物を物置として各々使用(ただし、主たる建物内はほぼ完全な空家。未登記附属建物内に金属製の棚等の目的外動産を残置したまま、不使用の状態)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                      地方裁判所                      支部 令和    年( )第    号 <input type="checkbox"/> ある                      [ 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                      ■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4関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件4の土地のうち、北側約5.2平方メートル
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 仮設の工作物等の敷地 <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(■A(占有者)□ ( ))の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権
占有開始時期	平成 年 月 日ころ(不明)
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	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
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	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者Aからの回答書によれば、Aは物件4の土地の北側半分を先代の時代から無償で使用している旨、回答している。使用貸借契約は借主の死亡により契約が当然に終了するから、Aの占有権原は無権原と認定せざるを得ない。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

## その他の事項

- 1 物件2、物件3、物件5、物件9の土地は物件1の主たる建物及び同未登記附属建物の敷地として、物件6及び物件10の土地は駐車場等及び公道に出入りするための通路等として相互に一体となって利用されている。
- 2 物件6及び物件10の土地は北側で幅員約8メートルの市道東本町三丁目飯線に、物件2の土地は東側で幅員約2.6メートルの市道仲町堤防線に各々接面する。ただし、物件2の土地は市道仲町堤防線よりも約1.5メートルくらい高いことから、車等による直接の乗り入れはできない。
- 3 物件6及び物件10の土地のうち、北側幅約1.8メートル、長さ22メートルの部分は、公衆用道路(歩道)に供されている。
- 4 物件2、物件3、物件5、物件6、物件9、物件10の土地は北側の間口が約22.5メートル、奥行きが約57メートルくらいのL字形の土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図(合成図)写のとおりである。
- 5 物件6及び物件10の土地と物件5及び物件9の土地の間に水路敷が介在している。上越市役所道路管理課担当者に対する調査によれば、本件法定外公共物(水路)に対する法定外公共物の占用の許可はされていない。
- 6 物件6の土地の北東側に端に東日本電信電話株式会社が所有、管理する電柱(北幹3左1)1本が存在する。
- 7 物件9の土地上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Cの陳述等から本件未登記建物の所有者をDと認定し、本件未登記建物は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關係にあること等から物件1の未登記附属建物と認定した。
- 8 物件4の土地は幅約1.3メートル、長さ約7.5メートルの長方形の土地であり、Eが所有する家屋番号71番の建物及びAが所有する家屋番号72番の建物の裏庭に供されていて、物件4の土地の北側部分に仮設の工作物等が存在する。
- 9 物件1の建物の1階酸素ボンベ室と4階ボイラー室の壁面にアスベストの含有が疑われる石綿が吹き付けられている。
- 10 物件1の建物の屋上部分にキュービクル(受電設備)が存在する。
- 11 物件1の主たる建物はタイルが剥がれたり、クロスが剥がれたり、カビが繁殖している箇所が複数確認できるほか、天井板や内壁が結露等により一部損壊している箇所が至る所に確認できる等、建物の保守管理の状態は良くない。
- 12 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市北本町一丁目4番、同所3番1、上越市仲町六丁目字寄大工町74番、同所89番、同所89番1同所90番の所有者：F
  - ② 上越市北本町一丁目9番、上越市仲町六丁目字寄大工町84番1、同所84番2、同所80番、同所81番1、同所79番の所有者：G
  - ③ 上越市仲町六丁目字寄大工町67番1、同所66番2、同所66番1の所有者：H
  - ④ 上越市仲町六丁目字寄大工町68番、同所69番2の所有者：I
  - ⑤ 上越市仲町六丁目字寄大工町70番1の所有者：J
  - ⑥ 上越市仲町六丁目字寄大工町71番の所有者：E
  - ⑦ 上越市仲町六丁目字寄大工町72番の所有者：A
  - ⑧ 上越市仲町六丁目字寄大工町91番の所有者：K
  - ⑨ 上越市仲町六丁目字寄大工町81番2、同所69番3、同所67番2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

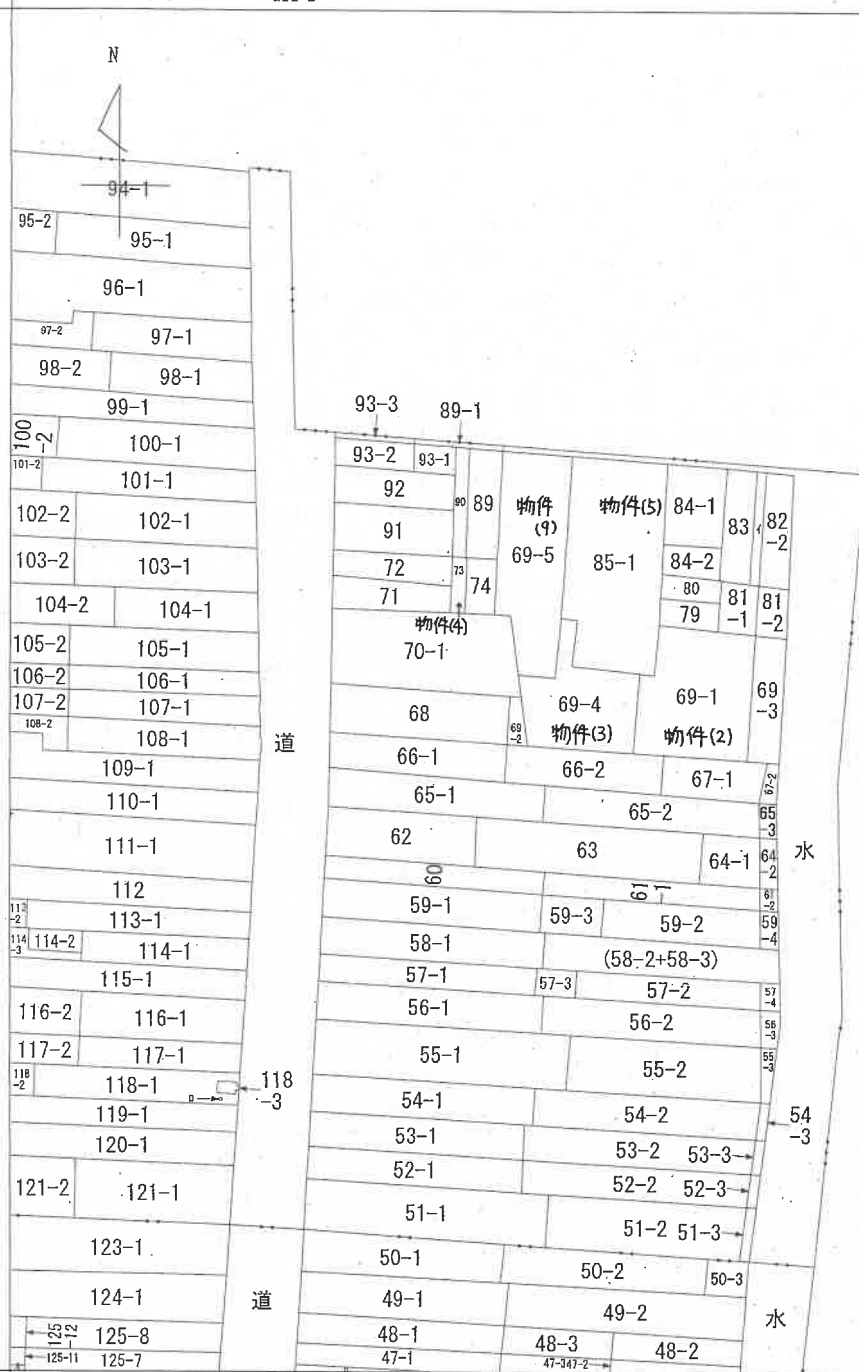
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (債務者兼所有者Dの妻)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件1の主たる建物は夫Dが個人で診療所を経営していましたが、診療所は令和6年12月30日をもって閉院しました。</li> <li>2 物件1の主たる建物内にあった目的外動産は業者を使ってすべて搬出したり、廃棄処分しました。</li> <li>3 カルテに関しては保管義務が課せられているため、夫が借家を借りてそちらに移動してあります。</li> <li>4 物件1の主たる建物内にあったリース物件については、夫がすべて解約の手続を行い、引取りもしくは廃棄処分しているので、建物内にリース物件は存在しません。</li> <li>5 物件9の土地上に存在する未登記建物は夫が平成3年に新築した建物で、夫が物置として使用している建物です。</li> <li>6 物件1の主たる建物は築40年以上経過した建物です。アスベストの含有が疑われる石綿が吹き付けられている箇所を確認したこともありませんし、アスベストの含有の検査をしたこともありません。</li> <li>7 夫にも確認しましたが、物件9及び物件5の土地と物件10及び物件6の土地の間に介在する水路敷の通行に関し、許可を受けたり、占用使用料を支払っていることは一切ありません。</li> <li>8 夫に確認しましたが、物件4の土地はAらが庭地等として無償で使用しているそうです。Aらとの間で何らの契約も交わしていません。</li> <li>9 物件2ないし6、物件9、物件10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。</li> </ol>
<p>■ E (上越市仲町六丁目字寄大工町71番の土地所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私の父LはDから物件4の土地の南側部分を無償で使用する旨の使用貸借契約を締結し、同部分を鉄材置場として使用していましたが、父は平成27年10月に他界し、物件4の土地はDに返還しました。従って、物件4の土地の南側部分は使用していません。</li> <li>2 家屋番号71番の建物は私の所有する建物ですが、この建物は空家になっています。従って、物件4の土地の南側部分の土地は使用していません。</li> </ol>
<p>■ 氏名不詳 (物件4の土地の占有者Aの妻)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件4の土地の北側半分を物干場と仮設の物置置場等として無償で使用しています。物件4の土地を使用し始めた時期は記憶にありません。先代の時代から使用しています。</li> <li>2 当方が土地を使用することにつき、契約書を交わしていることはありませんし、特約がある等という話を義父から聞いたことはありません。</li> <li>3 当方が土地を使用することに関し、Dから土地を使うな等と言われたことは一度もありません。</li> </ol>

(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8月14日(木) 12:10-12:15	新潟地方法務局上越支局	公図、建物図面、登記事項要約書取得
7年8月14日(木) 12:30-12:35	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8月22日名寄帳写等取得)
7年8月14日(木) 13:15-13:20	目的物件所在地	外観調査
7年9月2日(火) 11:15-14:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者Dの妻Cと面談
7年9月3日(水) 8:30-8:40	A及びDの住所地	A及びEに対し占有関係の照会書持参(令和7年9月3日Eと面談。令和7年9月16日Aから回答書受領)
7年9月11日(木) 15:10-15:20	上越市役所道路管理課	法定外公共物の占用の許可の有無の調査。道路調査
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 を立ち会わせ、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



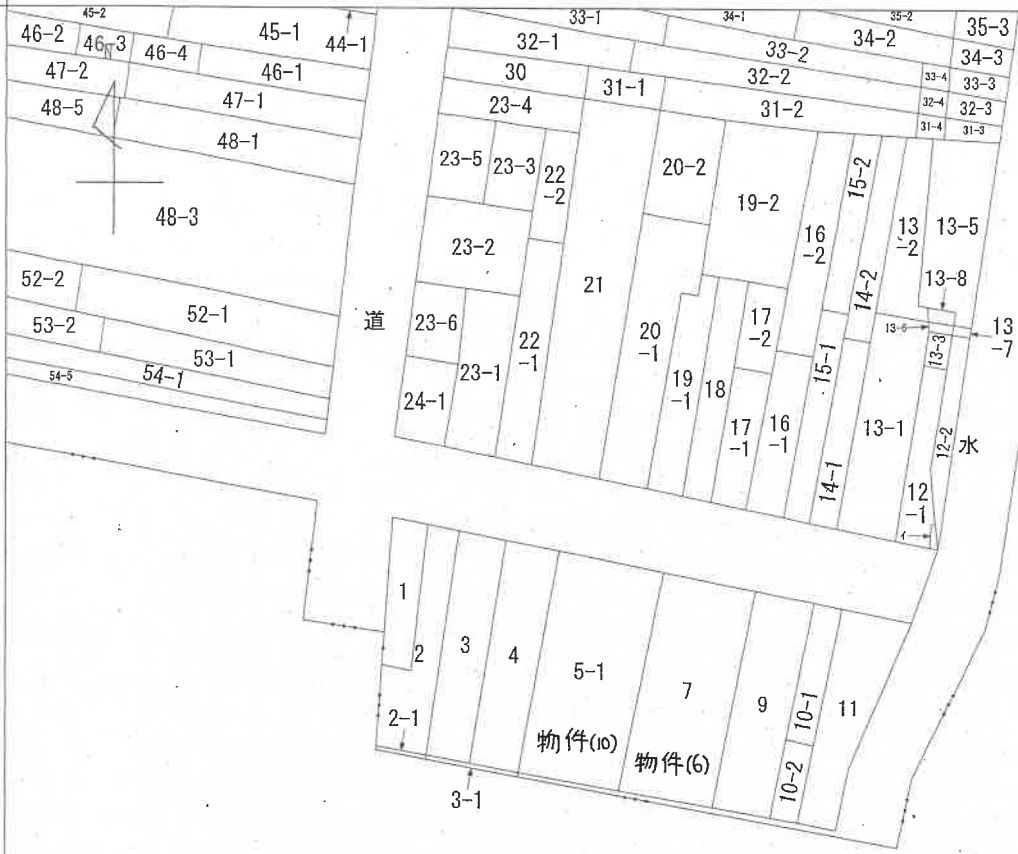


新潟地方法務局上越支局備付図面写し  
 (ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	上越市仲町六丁目字寄大工町			地番	69番1		
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	

( 9 枚目)



新潟県地方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	上越市北本町一丁目			地番	7番			
出力尺	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)				補事項	

(10 枚目)

登記年月日：昭和56年7月21日

公用

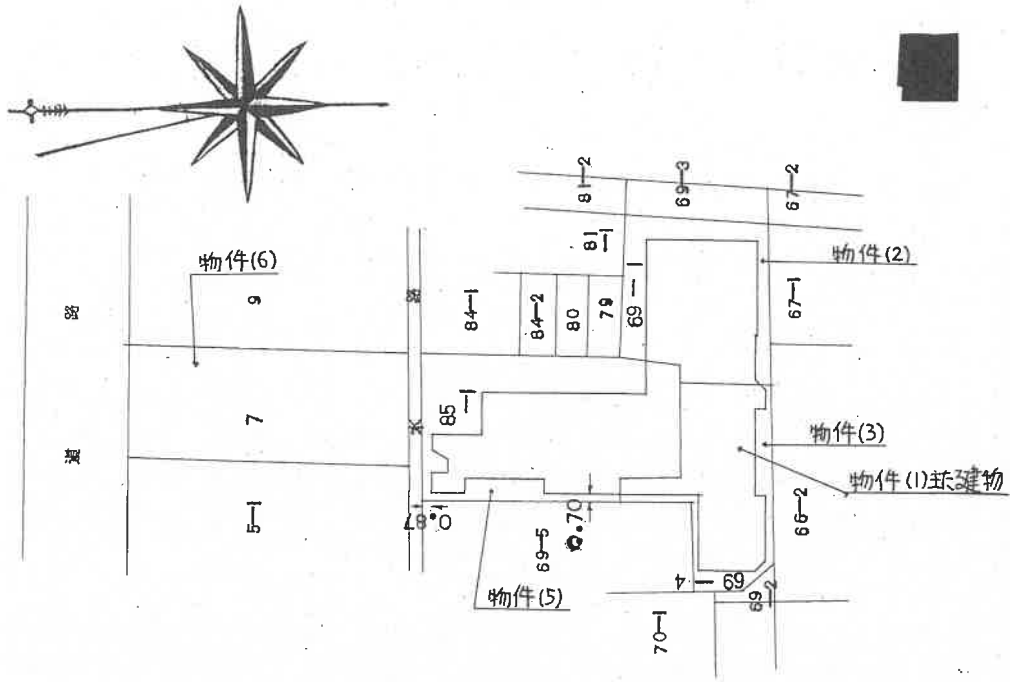
568070

建物図面  
(各階平面図)

家屋番号 85-1

建物の所在

新潟市中央区日高町2丁目85-1 69-1 69-4



作製者	申請人	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/500
昭和56年7月9日 (昭和 年 月 日作製)	申請人	登記
[Redacted]	[Redacted]	平成56年7月 日登記

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：昭和56年7月21日

公用

建築物図面  
(各階平面図)

568071

85-1

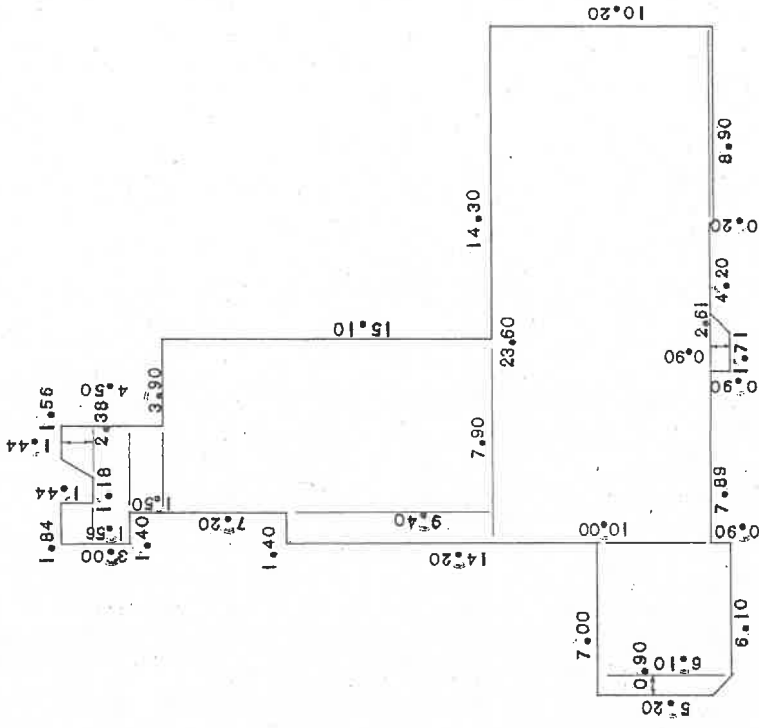
建築物の所在  
新潟市伊野町六丁目字新大工町85-1-69-4

1 階

1 階

$1.44 \times 1.84 = 2.6496$   
 $(1.56+2.38) \times 1.44 \times 0.5 = 2.8368$   
 $1.56 \times 5.40 = 8.4240$   
 $1.50 \times 4.00 = 6.0000$   
 $9.40 \times 1.40 = 13.1600$   
 $15.10 \times 7.90 = 119.2900$   
 $(5.20+6.10) \times 0.90 \times 0.5 = 5.0850$   
 $6.10 \times 6.10 = 37.2100$   
 $10.00 \times 23.60 = 236.0000$   
 $(1.71+2.61) \times 0.90 \times 0.5 = 1.9440$   
 $0.20 \times 8.90 = 1.7800$   
 434.3794

床面積 434.37 ㎡



作製者

申請人

昭和56年7月9日  
(昭和 年 月 日作製)

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和56年7月21日登記



登記年月日：昭和56年7月21日

568073

建物図面図 3/4  
(各階平面図)

家屋番号 85-1

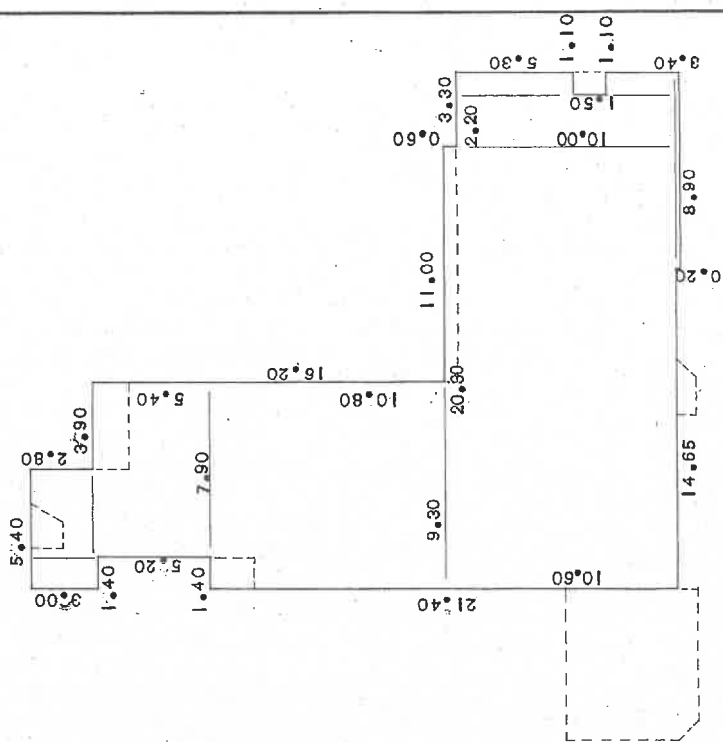
建物の所在 新潟市大目町大目町85-1.69-1.69-4

3 階

3 階

3.00	x	1.40	=	4.2000
2.80	x	4.00	=	11.2000
5.40	x	7.90	=	42.6600
9.30	x	10.80	=	100.4400
10.60	x	20.30	=	215.1800
10.00	x	2.20	=	22.0000
5.30	x	1.10	=	5.8300
3.20	x	1.10	=	3.5200
0.20	x	8.90	=	1.7800
				406.8100

床面積 406.81 ㎡



作製者

昭和56年7月9日  
(昭和 年 月 日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和56年7月21日 登記

登記年月日：昭和56年7月21日

公用

568074

建物図面図 (各階平面図) 4/4

85 - 1

家屋番号

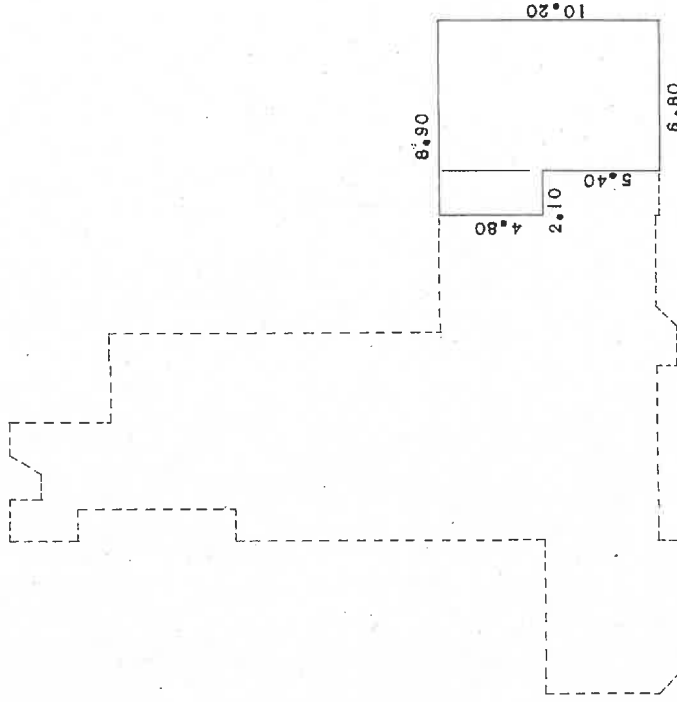
越前伊野六丁目字藤木町85-1. 69-1. 69-4

建物の所在

4階

4.80 x 2.10 = 10.0800  
 10.20 x 6.80 = 69.3600  
 79.4400

床面積 79.44 ㎡



作製者

昭和56年7月9日 (昭和) 年 月 日 (制作製)

申請人

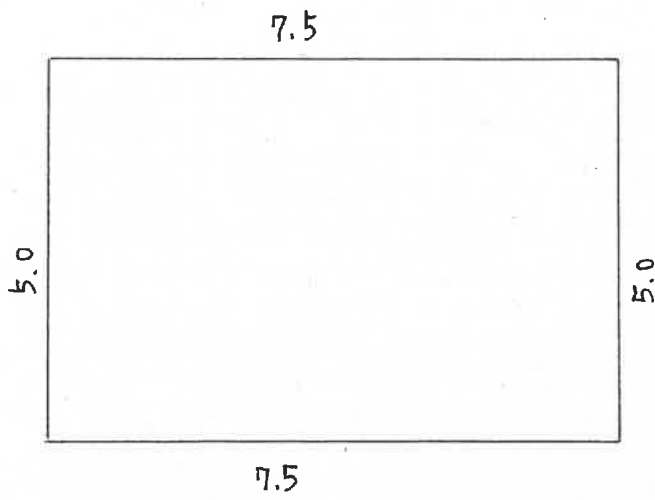
縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和56年7月21日記

# 各階平面図 (概略)

物件 (1)  
未登記附属建物



床面積 (概測)

$$7.5 \times 5.0 = 37.5 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$
$$\approx 37 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$

縮尺: 約  $\frac{1}{100}$

(16 枚目)

執行官作成

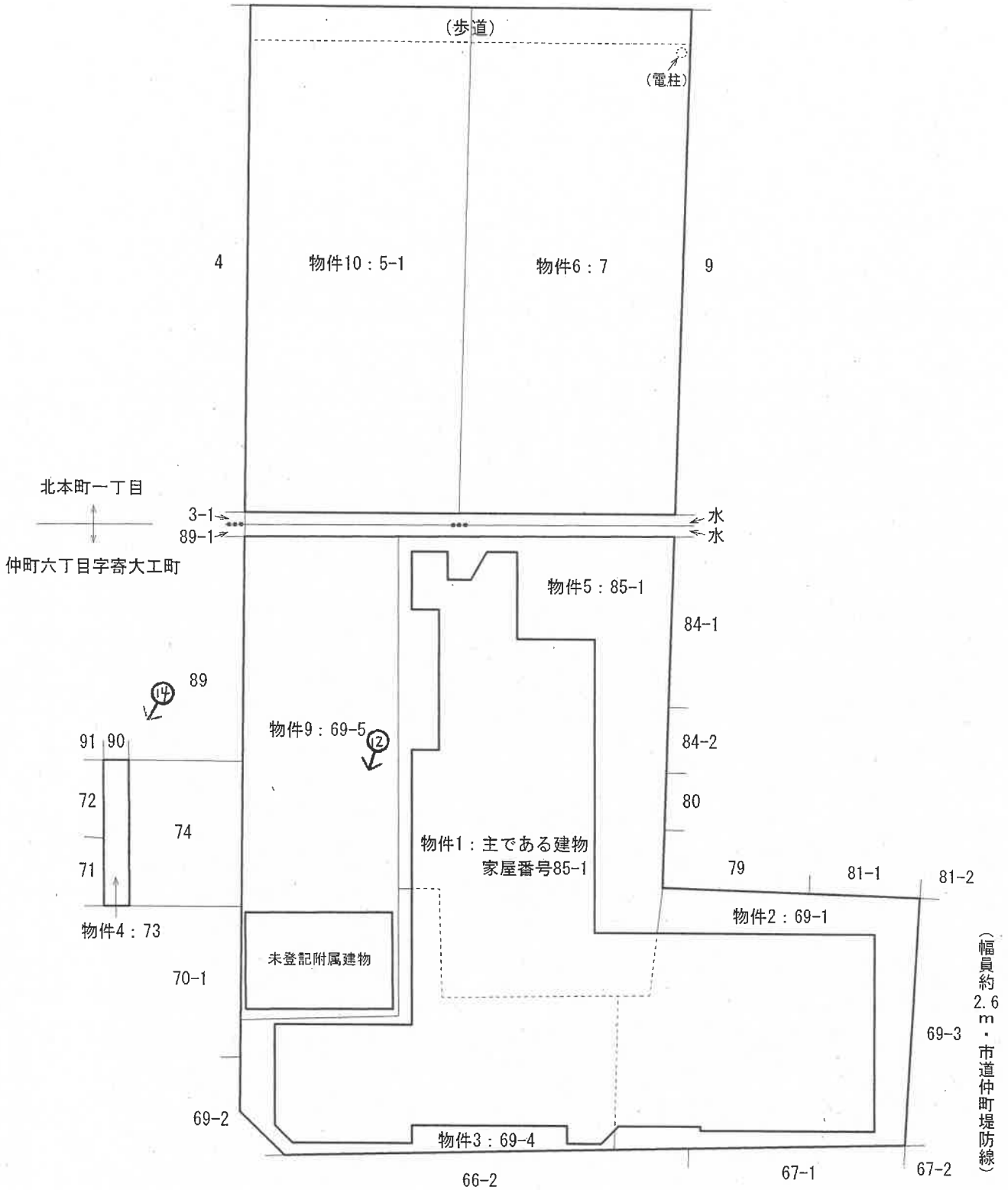
# 土地建物位置関係図(概略)

(物件1乃至6・9・10)

縮尺 = 1/300



道 (幅員約8m・市道東本町三丁目飯線)



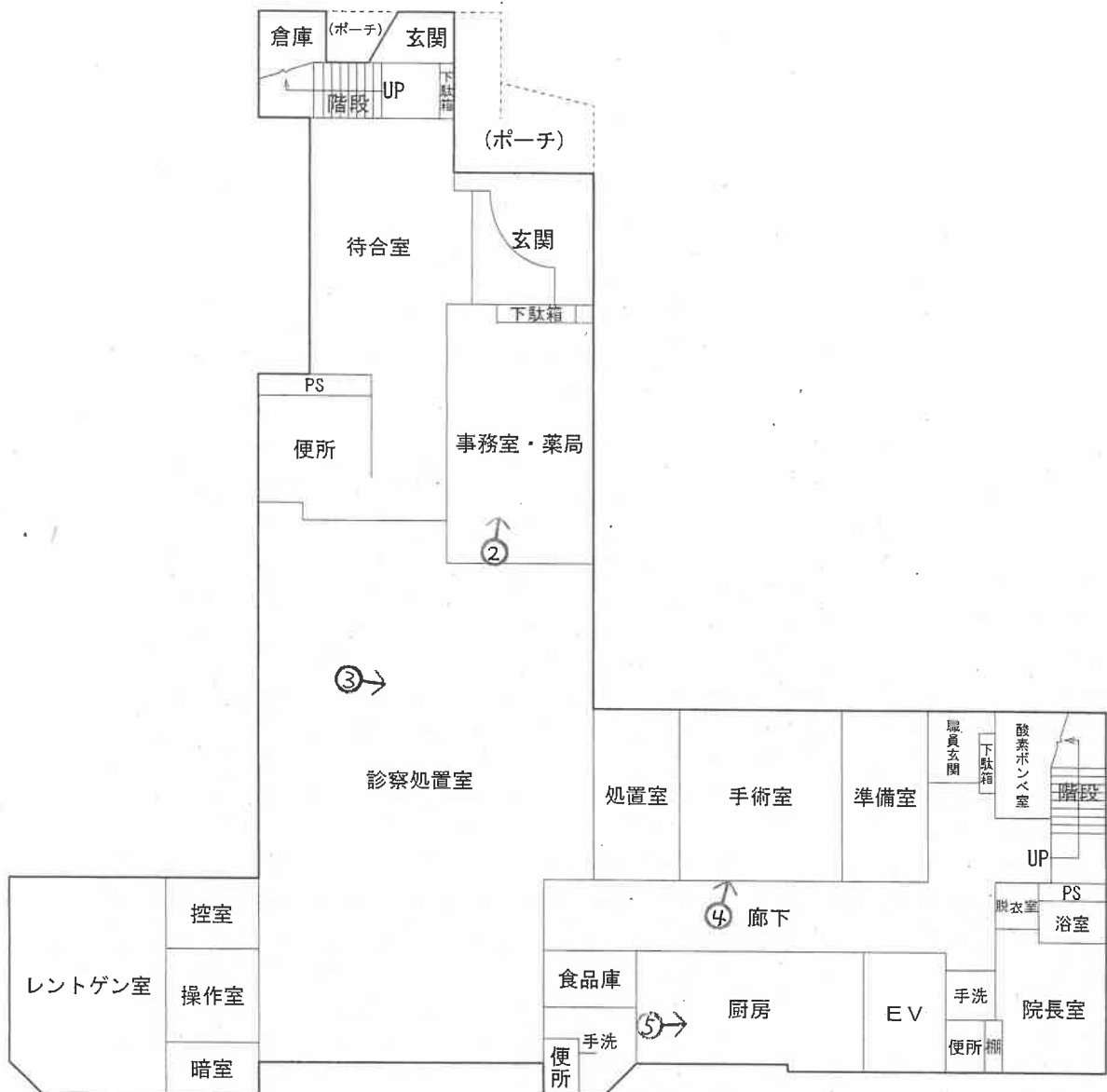
※ 現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

間取図（物件1：主である建物）

縮尺=1/200



[ 1階 ]

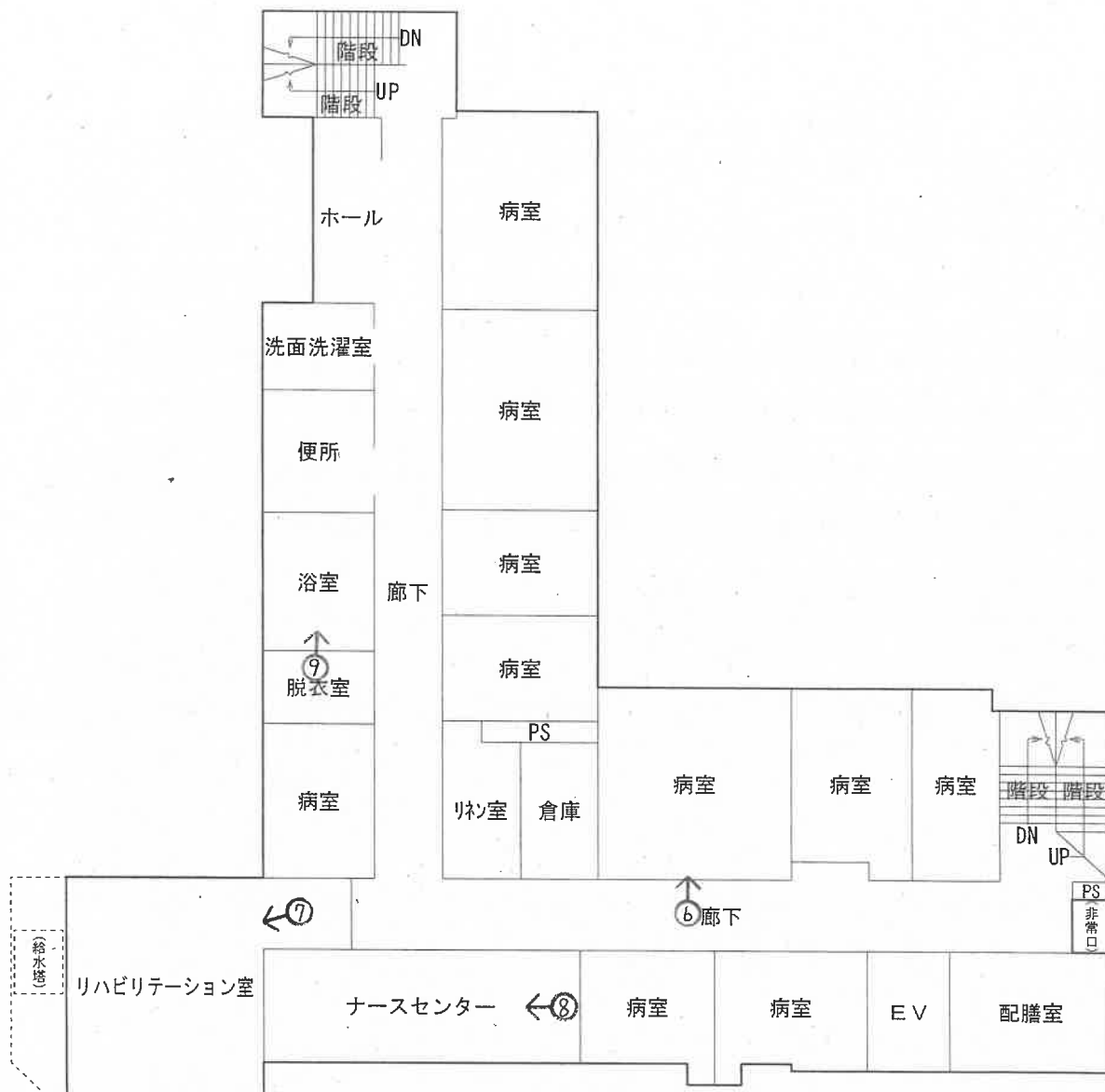


間取図（物件1：主である建物）

縮尺=1/200



[ 2階 ]



⇒ 印は写真撮影位置、方向

( 19 枚目 )

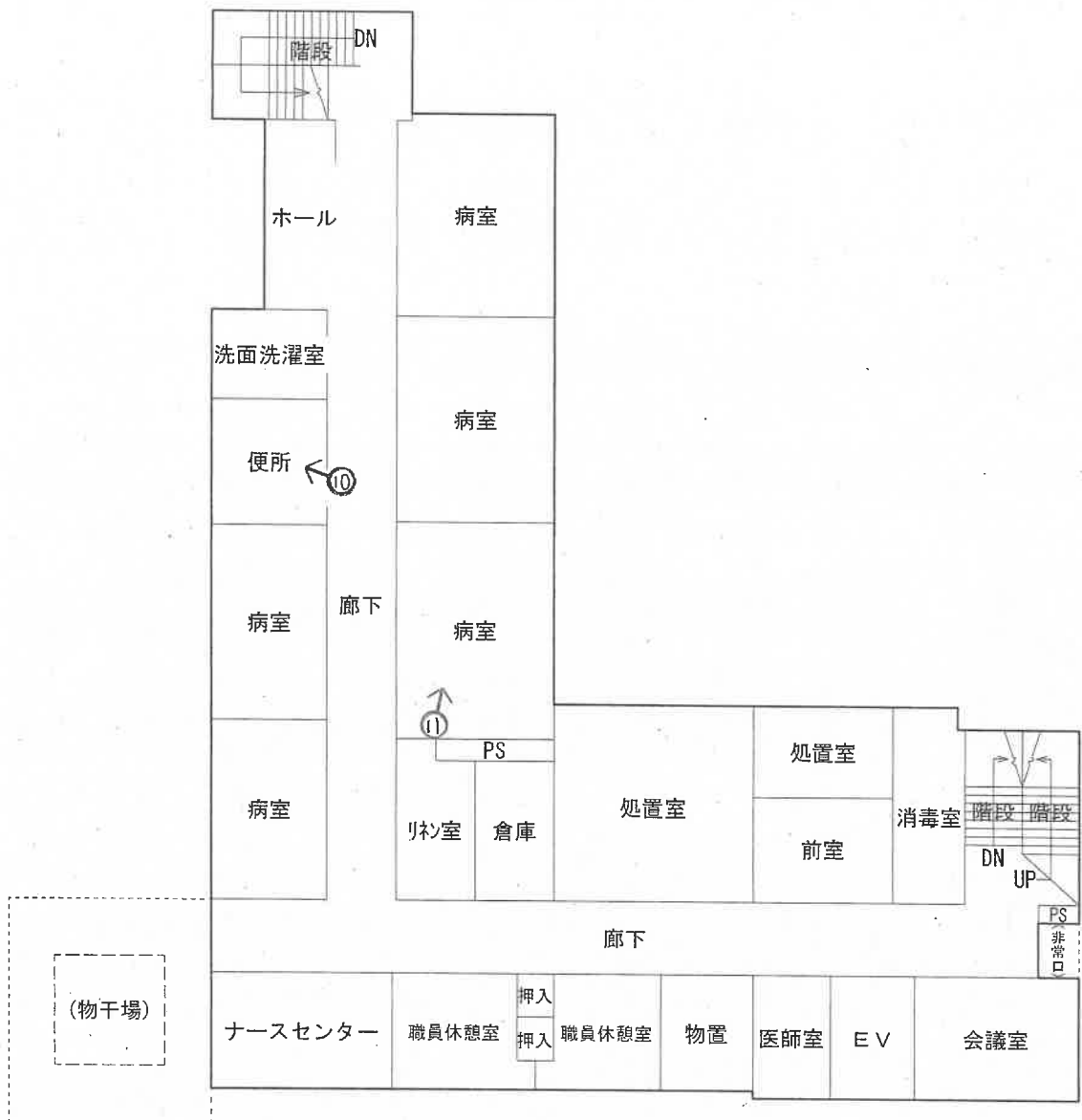
[ 評価人作成 ]

間取図（物件1：主である建物）

縮尺=1/200



[ 3階 ]



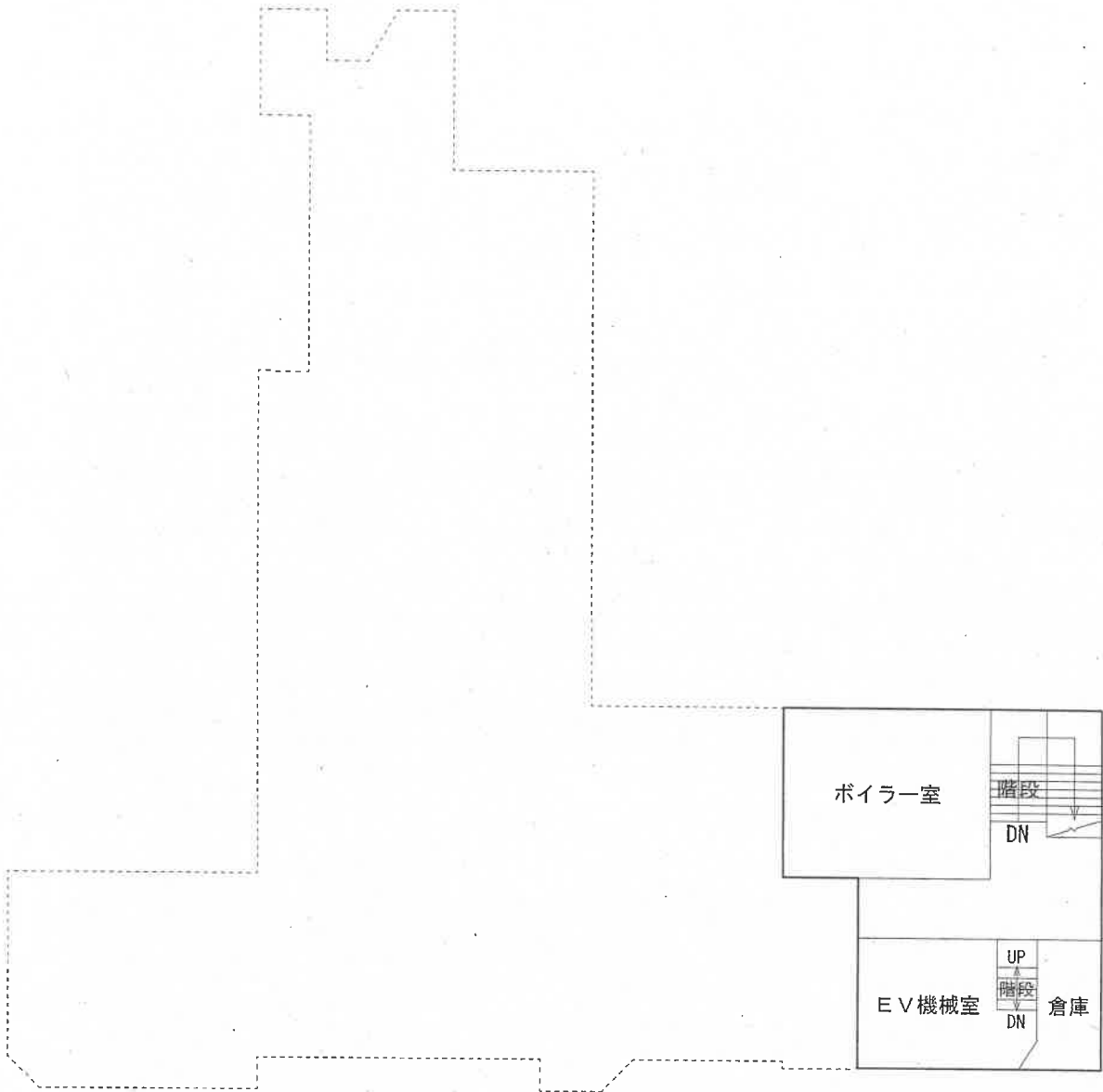
間取図（物件1：主である建物）

縮尺 = 1/200

点線：一階形状



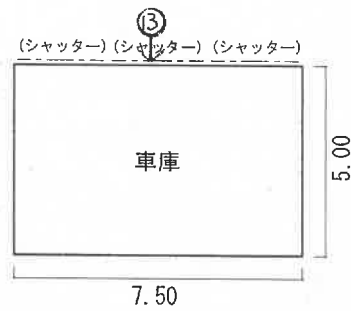
[ 4階 ]



間取図（物件1：未登記附属建物符号1）

縮尺 = 1/200

寸法：m



[ 床面積：概測約37㎡ ]

$$7.50 \times 5.00 = 37.5000\text{㎡} \approx 37\text{㎡}$$

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



(25 枚目)

写真 7



写真 8



(26 枚目)

写真 9



写真 10



写真 11



写真 12



写真 13



写真 14



## 求 意 見 書

吉 田 巧 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

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

## 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27日  
評価人

吉 田 巧



物 件 目 録

1 所 在 上越市仲町六丁目字寄大工町 85番地1、69番地  
1、69番地4

家屋 番号 85番1

種 類 診療所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積

1階	434.37	平方メートル
2階	441.26	平方メートル
3階	406.81	平方メートル
4階	79.44	平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約37平方メートル

2 所 在 上越市仲町六丁目字寄大工町

地 番 69番1

地 目 宅地

地 積 178.51平方メートル

3 所 在 上越市仲町六丁目字寄大工町

地 番 69番4

地 目 宅地

地 積 148.76平方メートル

4 所 在 上越市仲町六丁目字寄大工町



211\*

物 件 目 録

- |    |      |               |
|----|------|---------------|
|    | 地番   | 73番           |
|    | 地目   | 宅地            |
|    | 地積   | 6.61平方メートル    |
| 5  | 所在   | 上越市仲町六丁目字寄大工町 |
|    | 地番   | 85番1          |
|    | 地目   | 宅地            |
|    | 地積   | 309.35平方メートル  |
| 6  | 所在   | 上越市北本町一丁目     |
|    | 地番   | 7番            |
|    | 地目   | 宅地            |
|    | 地積   | 251.23平方メートル  |
|    | (現況) |               |
|    | 地目   | 宅地、一部公衆用道路    |
| 9  | 所在   | 上越市仲町六丁目字寄大工町 |
|    | 地番   | 69番5          |
|    | 地目   | 宅地            |
|    | 地積   | 204.95平方メートル  |
| 10 | 所在   | 上越市北本町一丁目     |
|    | 地番   | 5番1           |
|    | 地目   | 宅地            |



物 件 目 録

地 積 287.59平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地、一部公衆用道路



411\*



令和7年 (ケ) 第11号  
令和7年 9月 2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  
(物件1乃至6・9・10)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 巧

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 1 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (建物)	金 6 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 7 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 3 5 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 2 9 0, 0 0 0 円
物件 9 (土地)	金 2 3 0, 0 0 0 円
物件 1 0 (土地)	金 3 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 6、物件 9 及び 1 0 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 2、3、5、6、9、1 0 の土地の内訳価格は物件 1 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 1 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 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 上越市仲町六丁目字寄大工町 85番地1、69番地1、69番地4 85番1 診療所 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 434.37平方メートル 2階 441.26平方メートル 3階 406.81平方メートル 4階 79.44平方メートル	(未登記附属建物) 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約37平方メートル(概測)
2	所在地 地目 地積	上越市仲町六丁目字寄大工町 69番1 宅地 178.51平方メートル	
3	所在地 地目 地積	上越市仲町六丁目字寄大工町 69番4 宅地 148.76平方メートル	
4	所在地 地目 地積	上越市仲町六丁目字寄大工町 73番 宅地 6.61平方メートル	
5	所在地 地目 地積	上越市仲町六丁目字寄大工町 85番1 宅地 309.35平方メートル	

番号	所在等	登記	現況
6	所在地目地積	上越市北本町一丁目 7番 宅地 251.23平方メートル	地目：宅地、一部公衆用道路
9	所在地目地積	上越市仲町六丁目字寄大工町 69番5 宅地 204.95平方メートル	
10	所在地目地積	上越市北本町一丁目 5番1 宅地 287.59平方メートル	地目：宅地、一部公衆用道路

#### 特記事項

- 物件4の土地は、物件2、3、5、6、9及び10の土地（一体地）の西方約6m離れた位置に所在する。互いの位置関係及び利用状況からみて一体性は乏しく、本評価においては独立した画地として個別に評価するものとした。なお、最終的には一体地の評価額と合算して全体の一括価格を求めることとする。
- 上越市環境政策課において土壌汚染に関する情報照会を行った結果、土壌汚染対策法に基づく指定区域及び水質汚濁防止法に基づく特定施設のいずれにも該当しない旨の回答を得た。
- 現地踏査の際、物件1の建物（診療所）の築年及び仕上材の形状・質感等から、アスベスト（石綿）を含有する可能性が認められたため、外壁塗材、1階酵素ポンベ室内壁の綿状吹付け材、4階ボイラー室内壁の綿状吹付け材の3箇所について試料を採取し、専門分析機関によりアスベスト含有分析調査を実施した。その結果、外壁塗材からアスベスト（種類：クリソタイル）の含有が確認された。一方、その他2箇所についてはアスベストの含有は認められなかった。

#### 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2、3、5、6、9及び10（物件1建物の敷地等））

位置・交通	<p>本物件は、えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅の北方・道路距離約650m、バス停留所「本町七丁目」の西方・道路距離約150m（徒歩約2分）の場所に位置する。</p>
付近の状況	<p>本物件の存する地域は、古くから高田地区の中心市街地を縦断する市道仲町線及び北本町春日山町線沿線並びにその背後を含む地域であり、間口が狭く奥行の長い画地に町家住宅や店舗併用住宅が建ち並ぶ既成地域である。商店等の営業が減少傾向にあり、かつての近隣商業的性格から住宅を主体とする混在地域へと移行しつつある状況が認められる。</p> <p>地域の中心的街路は上記の市道仲町線等であるが、このほか東西に延びる市道東本町三丁目飯線があり、当該市道は東方で本町通り、西方で寺町通り及び昭和町方面に通じている。ただし、市道仲町線は南方の高田駅方面に向かう一方通行路であるため、街路の交通利便性は必ずしも高いとはいえない。</p> <p>地域内の画地は長方形地が多いものの、本物件のような不整形地も一部にみられる。また、背後にも道路に接する二方路地が標準的であり、地域全体としては中小規模の宅地が集積する市街地構成を呈している。</p> <p>現時点において地域の土地利用に顕著な変化はみられないが、町家地域における空洞化及び衰退化の進行が懸念される。</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：商業地域 建蔽率：80% 容積率：500% 防火規制：準防火地域 その他の規制：—</p>
画地条件 （規模、形状等）	<p>物件2、3、5、6、9及び10の土地は、中央部に法定外公共物（水路敷）が介在するものの、全体として一体的に利用されており、一体地として構成されている。当該一体地は北側及び東側でそれぞれ市道に接しているが、接面長さや高低差等を考慮すると、土地利用上の主要な間口は北側市道側と認められる。当該一体地の形状は北側間口約22m、奥行約57mを有するL字形の二方路地であり、北側市道とは概ね等高で、東側市道に対しては約1.5m高く接している。地勢は北側市道の高さから奥行方向にかけてほぼ均一であり、概ね平坦な地勢と判断される。</p> <p>法務局備付の建物図面に基づき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>北側：市道 東本町三丁目飯線  (幅員約 8m・建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号の道路)</p> <p>東側：市道仲町堤防線  (幅員約 2.6m・建築基準法上の道路に該当しない)</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 2、3、5、6、9 及び 10 の一体地は、物件 1 建物（主たる建物〔診療所〕及び未登記附属建物〔物置〕）の敷地並びに駐車場等として利用されている。</p> <p>当該一体地内のうち、診療所は物件 2、3、5 の土地に、物置は物件 9 の土地に建てられている。その他、物件 6 及び 10 はアスファルト舗装された駐車場であり、外灯や電柱が設置されている。また、外観上（鋼製蓋、マンホール等の存在）から、診療所に電気・通信系統、排水設備（下水道及び廃止された浄化槽設備）並びに消雪設備等が地中に埋設されているものと推測される。</p> <p>北側市道との接面部には、奥行約 1.8m、間口約 22m の範囲で歩道が設けられ、不特定多数の歩行者等の通行に供されている。さらに、公園上では中央部付近（物件 6 及び 10 と物件 5 及び 9 の間）に法定外公共物（水路敷）が介在している。</p> <p>隣接地との境界には主としてコンクリートブロック塀（一部鉄柵、コンクリート擁壁）等が設置されており、北側歩道部分には進入口のほか花壇が設けられている。</p> <p>[隣地の主な状況]</p> <p>東側：旧店舗等併用住宅地、市道を介して儀明川等</p> <p>西側：低層住宅地</p> <p>南側：低層住宅地、駐車場等</p> <p>北側：市道を介して店舗等併用住宅地等</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>上越市環境政策課において土壌汚染に関する情報照会を行った結果、土壌汚染対策法に基づく指定区域及び水質汚濁防止法に基づく特定施設のいずれにも該当しない旨の回答を得た。</p>

対象土地の概況及び利用状況（物件4）

位置・交通	本物件は、物件2、3、5、6、9及び10（物件1建物の敷地等）から成る一体地の西方、直線距離で約6mの位置に所在する（位置関係は附属資料「土地建物位置関係図」を参照）。
付近の状況	本物件は、前記の一体地と同一の地域に存する。
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：商業地域 建蔽率：80% 容積率：500% 防火規制：準防火地域 その他の規制：—
画地条件 （規模、形状等）	物件4の土地は、東西約1.3m、南北約7.5mの細長い長方形の画地であり、道路に接面しない無道路地で、地勢は概ね平坦である。 外観から、現況地積は登記面積の概ね1.5倍程度と推測されるが、この差異については評価上、個別格差により調整することが適当と判断した。
接面道路	なし。
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4の土地は、西側隣接地（地番71番及び72番）上の建物裏手に位置している。現況では、本物件の北側部分のみを地番72番の所有者が占有しており、物干しや簡易な囲い等が設置されている。北及び東側の境界は高さ約0.5mのコンクリートブロックで囲まれており、内部は雑然とした状態にある。</p> <p>【占有者及び占有権原】</p> <p>占有範囲：物件4の土地のうち、北側約5.2㎡ 占有者：地番72番の土地所有者 占有権原：現在は無権原占有と認定 占有開始時期・契約日：不明</p> <p>[隣地の主な状況]</p> <p>周囲は低層住宅地等に囲まれ、周囲の隣接地を介さなければ進入できない。</p>
供給処理施設	本物件単独では、上下水道及び都市ガスの引込みはないと推測される。
特記事項	なし。

2 対象建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主である建物（診療所）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和56年7月7日 新築（登記記録） 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル塗りリシン吹付仕上、茶褐色系タイル貼等 内 壁：合成樹脂紙貼、クロス貼、磁器質タイル、ロックウール系耐火被覆材（ア スベスト分析調査結果から推定）、コンクリート等 天 井：クロス貼、石膏ボード、吸音ボード、セメント板等 床 : 合成樹脂系タイル、リノリウム、タイル、畳、カーペット等 設 備：電気（屋上にキュービクル型受電設備あり）、照明、給排水（高置水 槽あり）、水洗トイレ（和・洋）、手洗器、浴室、厨房、 貯湯式給湯・暖房・温水関連のボイラ・タンク・配管、電気給湯、 ガス湯沸器、火災報知機及び防火扉等消防設備、TV共聴、EV、 換気扇、排煙窓、電話、放送、天井埋込型・吊型・壁掛エアコン、 スロップシンク、非常灯、自動ドア、フロートガラス、屋上排煙、 広告塔等 その他：医療ガス供給、レントゲン撮影装置、手術用照明灯、レーザーバー タ ンク等の医療関連設備あり
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積（1乃至4階登記面積の合計）1,361.88㎡
現 況 用 途 等	階 層：4階建 現況用途：診療所 間 取 り：附属資料「間取図（物件1：主である建物）」を参照
品 等	劣る。

<p>保守管理の状態</p>	<p>外部においては、外壁の塗装面に著しい雨染み、白亜化、褪色及び汚れが広範に認められ、庇金物等に錆の発生も確認される。タイル貼部分では部分的な剥落もみられ、全体的に仕上材の劣化が著しい。さらに、屋上や外壁の接合部には防水層の劣化に起因する漏水跡が認められ、長期間にわたり維持補修が実施されていないものと推察される。</p> <p>内部については、壁クロス及び天井ボードにカビの発生、変色、剥離が多数みられ、床仕上材にも汚損、波打ち、剥がれ等の損傷が確認される。特に水回り、配膳室及びレントゲン室等では湿気や漏水による腐食・変質が進行しており、衛生状態は不良である。雨漏りの発生も疑われ、天井の一部には染み跡やたわみが認められる。</p> <p>設備については、照明、空調、給排水及び医療関連装置等が旧式のままで、機能的陳腐化が顕著に進行している。これらは機能性、衛生面のいずれにおいても著しく劣る状態にある。</p> <p>以上の状況から、本物件は全体にわたり老朽化が著しく、保守管理は極めて不十分で、不衛生かつ劣悪な状態と判断される。</p>
<p>建物の利用状況</p>	<p>令和6年12月末をもって閉院し、以降は使用されていない。</p> <p>大半の医療機器及び什器備品は撤去されているが、レントゲン装置、医療用配管等の撤去困難な設備が建物に付合した状態で残っている。</p>
<p>特記事項</p>	<p>現地調査の結果、本物件の築年及び内外装の仕上材等の状況から、アスベスト（石綿）を含有している可能性がある判断されたため、以下の3箇所について試料を採取し、専門分析機関に依頼してアスベスト含有分析調査を実施した。</p> <p><b>【採取箇所】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 外壁塗材</li> <li>② 1階酵素ポンベ室内壁の綿状吹付け材</li> <li>③ 4階ボイラー室内壁の綿状吹付け材</li> </ol> <p><b>【分析調査結果】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 外壁塗材：アスベスト含有あり（種類：クリソタイル）</li> <li>② 1階酵素ポンベ室内壁綿状吹付け材：アスベスト含有なし</li> <li>③ 4階ボイラー室内壁綿状吹付け材：アスベスト含有なし</li> </ol>

区 分	未登記附属建物（物置）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：平成3年頃 新築（関係人の陳述による） 経過年数：34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：角波鉄板 内 壁：木現し 天 井：木現し 床 : コンクリート 設 備：シャッター、フロートガラス窓 その他：－
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：物置 間 取 り：附属資料「間取図（物件1：未登記附属建物）」を参照
品 等	劣る
保守管理の状態	内外装に著しい損傷箇所は確認されない。経年相応の老朽程度と判断されるが、利用状況を踏まえると保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	所有者が物置として占有しているが、不使用の状態である。内部には水槽やポリバケツ、農作業用と思われる物等、目的外動産が雑然と置かれている。
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2、3、5、6、9、10 (物件1建物の敷地等))

物件2、3、5、6、9、10 (物件1建物の敷地等) 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
2	26,400	0.82	178.51	0.50	1,932,000
3	26,400	0.82	148.76	0.50	1,610,000
5	26,400	0.82	309.35	0.50	3,348,000
6	26,400	0.82	251.23	0.50	2,719,000
9	26,400	0.82	204.95	0.50	2,218,000
10	26,400	0.82	287.59	0.50	3,113,000

#### 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) 5 - 2 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,700 \text{円/㎡} & \times & 99.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 89 & = & 26,400 \text{円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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 : 標準的 ±0
- ◇ 地域格差 : 街路、交通接近、環境条件 -11%

イ 個別格差：地積過大、形状等を考慮し判定 -18%

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物は周辺環境との適合性を欠くとともに、老朽化が著しい。  
建物の現状に伴う減価と土地価格との関係を考慮のうえ、上記の減価補正率を判定。-50%

## (2) 建物価格（物件1）

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と主である建物との関連・利用継続性を踏まえると経済価値は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
1 (主)	380,000	1,361.88	0.001	518,000
1 (附)	—	約 37	—	10,000
建物価格の合計				528,000

### ウ 現価率

[主である建物（診療所）]

- ・経過年数約 44 年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 90%、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 44 年 + 経済的残存耐用年数 0 年)}] × (1 - 観察減価率 0.90) = 0.001

## 2 評価額の判定

### (1) 物件1、2、3、5、6、9、10

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		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
			イ	
2	1,932,000	0.25	法定地上権	483,000
3	1,610,000	0.25	法定地上権	403,000
5	3,348,000	0.25	法定地上権	837,000
6	2,719,000	0.25	法定地上権	680,000
9	2,218,000	0.25	法定地上権	555,000
10	3,113,000	0.25	法定地上権	778,000
敷地利用権等価格の合計				3,736,000

イ 敷地利用権等割合：地域の標準的な権利割合、建物の老朽程度等を考慮し判定。

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	528,000	3,736,000	1.00	0.20	0.70	600,000
2	1,932,000	-483,000	1.00	0.20	0.70	200,000
3	1,610,000	-403,000	1.00	0.20	0.70	170,000
5	3,348,000	-837,000	1.00	0.20	0.70	350,000
6	2,719,000	-680,000	1.00	0.20	0.70	290,000
9	2,218,000	-555,000	1.00	0.20	0.70	230,000
10	3,113,000	-778,000	1.00	0.20	0.70	330,000
一括価格(合計)						2,170,000

ウ 占有減価修正率: 必要なし。

エ 市場性修正率 : 建物の用途性及び老朽化を鑑みると使用価値は極めて低く、市場における競争力も著しく劣る。さらに、再利用に際しては解体撤去費等の大きな負担が想定され、市場流動性は極めて乏しい。以上を総合的に勘案し、不動産としての資産性等も踏まえて判定 -80%

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%

(2) 物件 4

標準画地価格から個別格差、競売市場修正等を施して下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占 有 減 価 修正率 エ	市場性 修正率 オ	競 売 市 場 修正率 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エ×オ×カ
4	26,400	0.40	6.61	1.00	0.20	0.70	10,000

ア 標準画地価格：11 頁の標準画地価格を参照

イ 個別格差：無道路地、地積調整 -60%

(接道の困難性、用途性、現況地積との開差調整等を総合的に勘案し判定)

ウ 地 積：登記面積を採用

オ 占有減価修正率：必要なし。

カ 市場性修正率：本物件の市場流動性、他物件との関連性を考慮して判定。-80%

キ 競売市場性修正率：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%

3 物件 1、2、3、5、6、9、10 及び物件 4 の合計価格 (一括価格)

金 2, 180, 000 円

## 第6 参考価格資料

地価調査基準地 [ 上越(県) 5 - 2 ]

所在及び地番：上越市南本町3丁目字春日町16番1外

住居表示：南本町3-8-5

価格：23,700円/㎡

位置：えちごトキめき鉄道 妙高はねうまライン「南高田」駅の北方・道路距離約750mに位置する。

価格時点：令和7年7月1日

地積：395㎡

供給処理施設：上下水道、都市ガスあり

接面街路：北側幅員約11mアスファルト舗装の県道、背面道あり

用途指定等：市街化区域、商業地域(建蔽率80%、容積率500%)、準防火地域

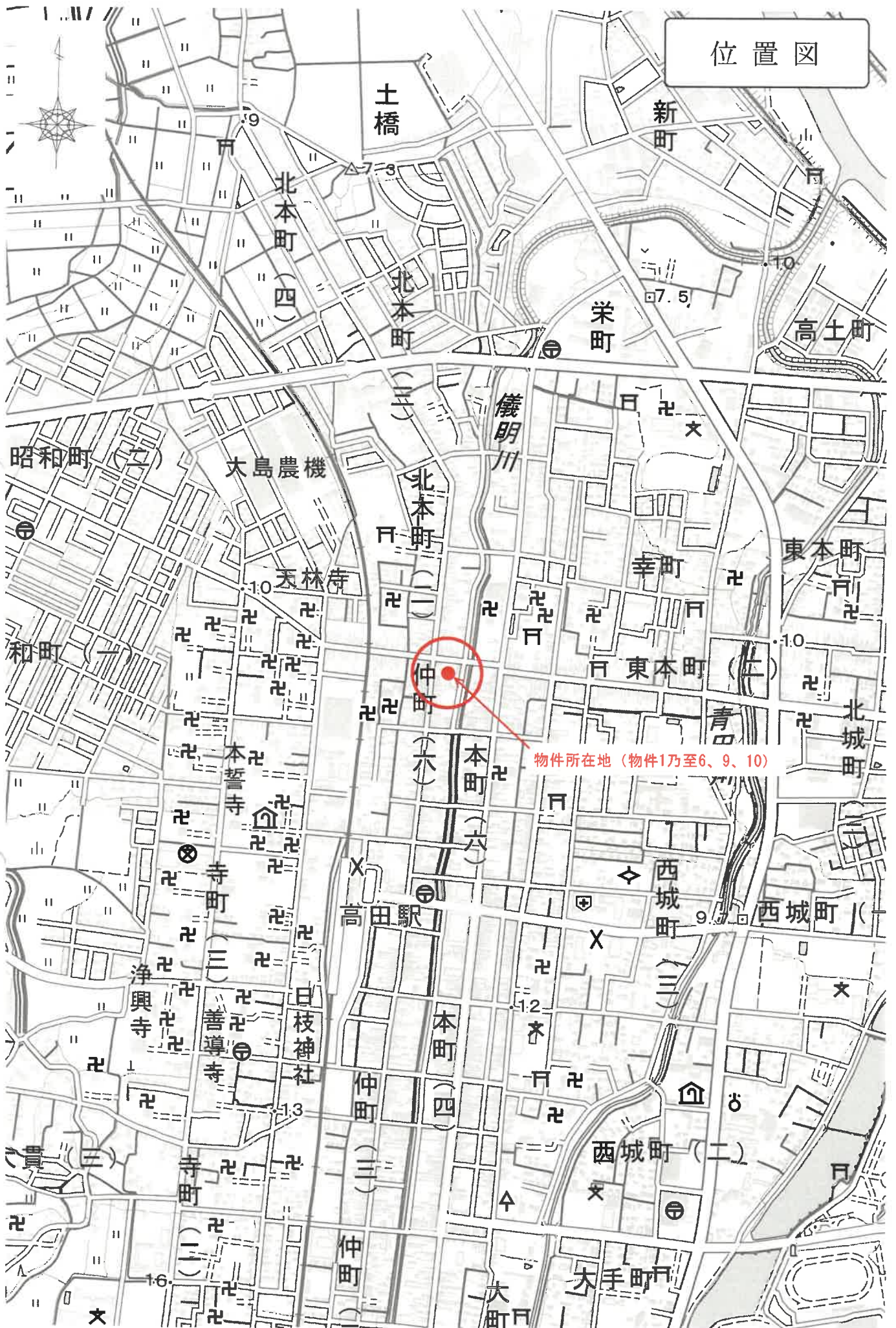
地域の概要：低層店舗と住宅が混在する県道沿いの商業地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

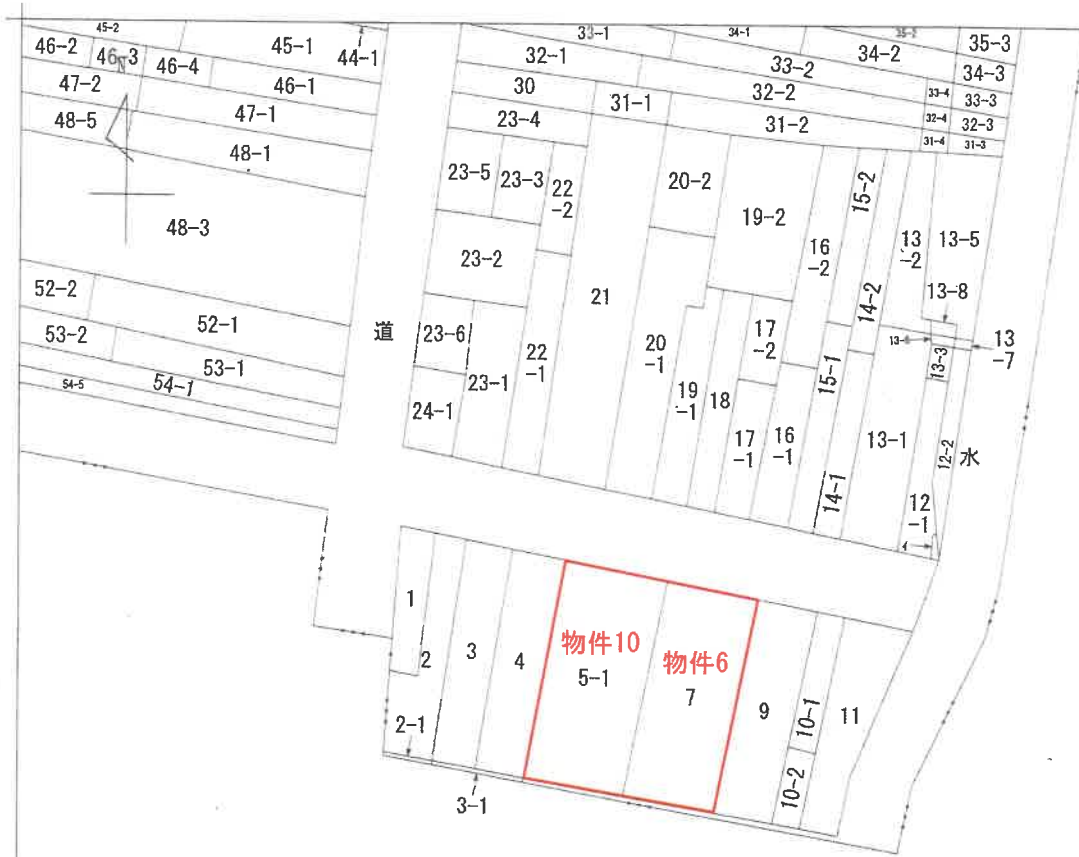
以上。

位置図



物件所在地 (物件1乃至6、9、10)

4 12-3

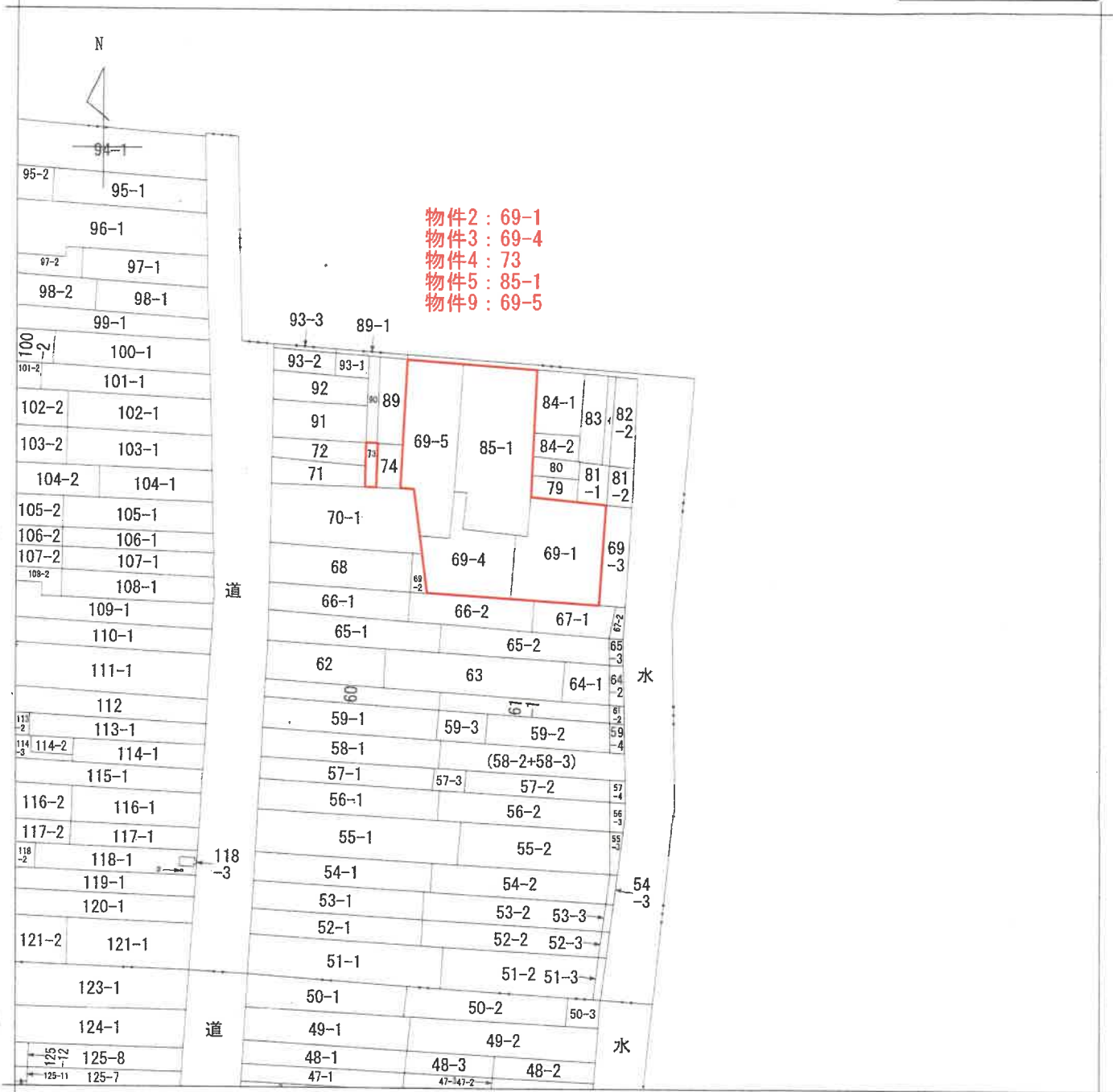


請 求 分	所 在	上越市北本町一丁目			地 番	7番		
出 力 縮	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項	

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

イ 82-1    ハ 46-1    ※ 125-10  
 □ 118-4    ニ 111-2



請求分	所在	上越市仲町六丁目字寄大工町		地番	69番1			
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	

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

登記年月日：昭和56年7月21日

建物図面写し (物件1)

建物図面  
(各階平面図)

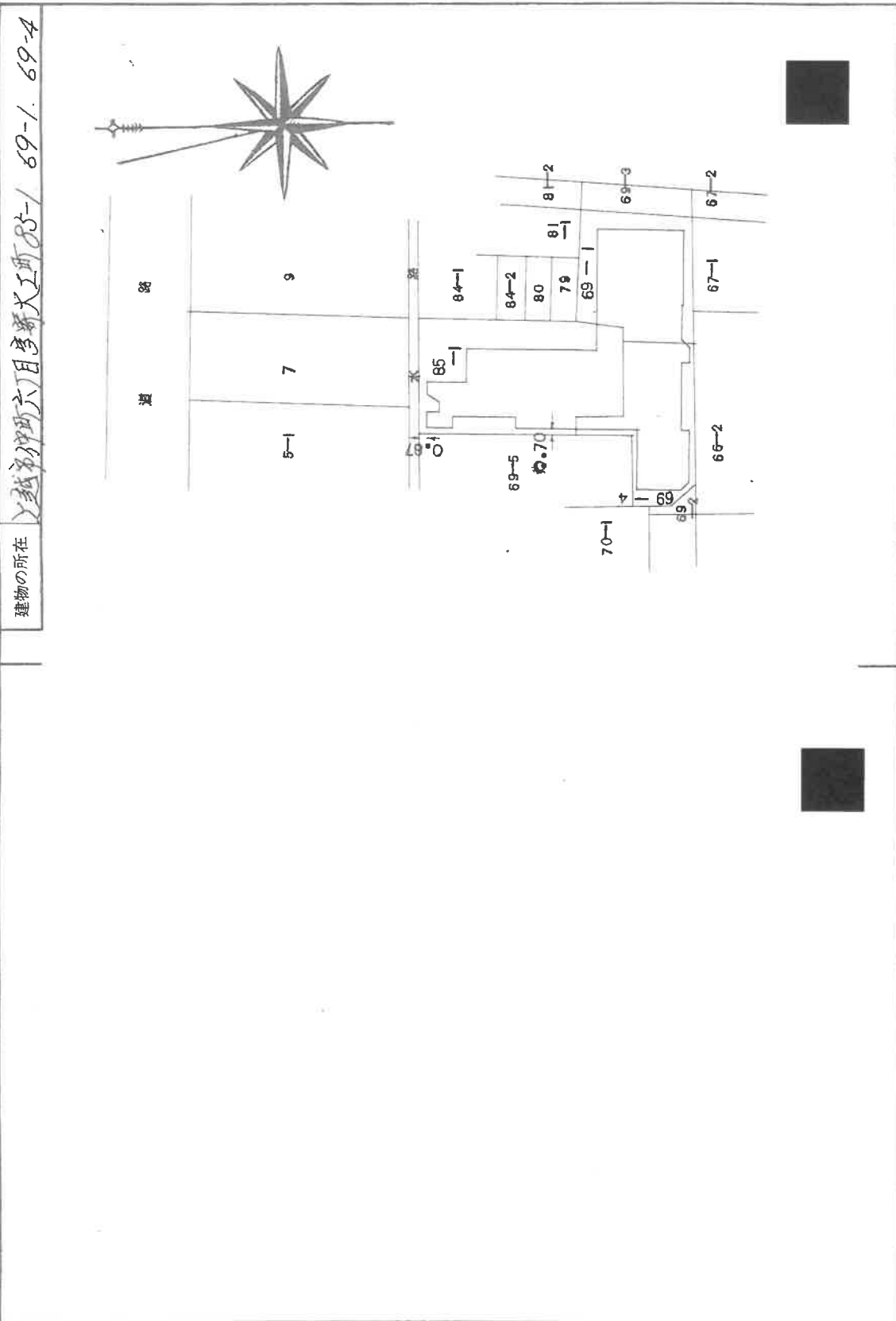
85-1

家屋番号

建物の所在

越前町第六日多野大工所85-1 69-1. 69-4

568070



作製者

昭和56年7月9日  
(昭和 年 月 日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成56年7月 / 日登記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」





登記年月日：昭和56年7月21日

各階平面図写し (物件1)

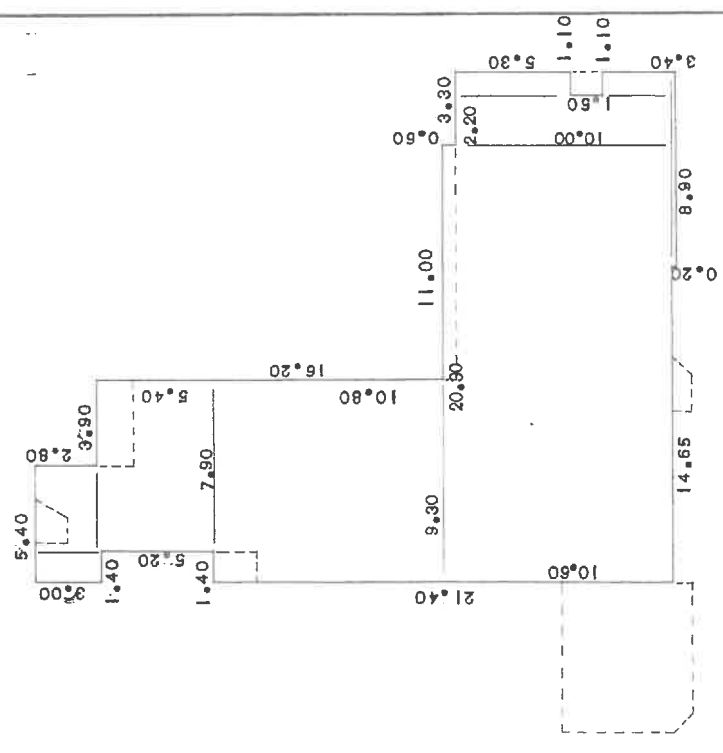
建物図面図 (各階平面図) 3/4

家屋番号	85-1
建物の所在	新潟県大田町字新大工町85-1.69-1.69-4

3階

3.00	x	1.40	=	4.2000
2.80	x	4.00	=	11.2000
5.40	x	7.90	=	42.6600
9.30	x	10.80	=	100.4400
10.60	x	20.30	=	215.1800
10.00	x	2.20	=	22.0000
5.30	x	1.10	=	5.8300
3.20	x	1.10	=	3.5200
0.20	x	8.90	=	1.7800
				<b>406.8100</b>

床面積 406.81㎡



作製者

昭和56年7月9日 (昭和) 年 月 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和56年7月21日登記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

登記年月日：昭和56年7月21日

568074

家屋番号 85-1

建物図面図 (各階平面図) 4/4

建物の所在

越前市伊勢町六丁目字新大工町85-1 69-1-69-4

4階

4階

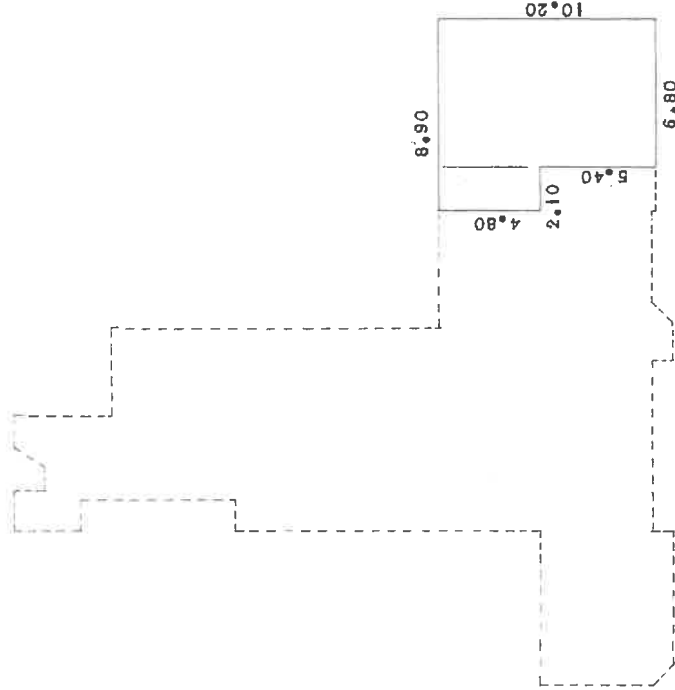
$$4.80 \times 2.10 = 10.0800$$

$$10.20 \times 6.80 = 69.3600$$

$$\underline{\hspace{1.5cm}} \hspace{0.5cm}$$

$$79.4400$$

床面積 79.44 ㎡



各階平面図写し (物件1)

作製者

昭和56年7月9日 (昭和) 年 月 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和56年7月21日 記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

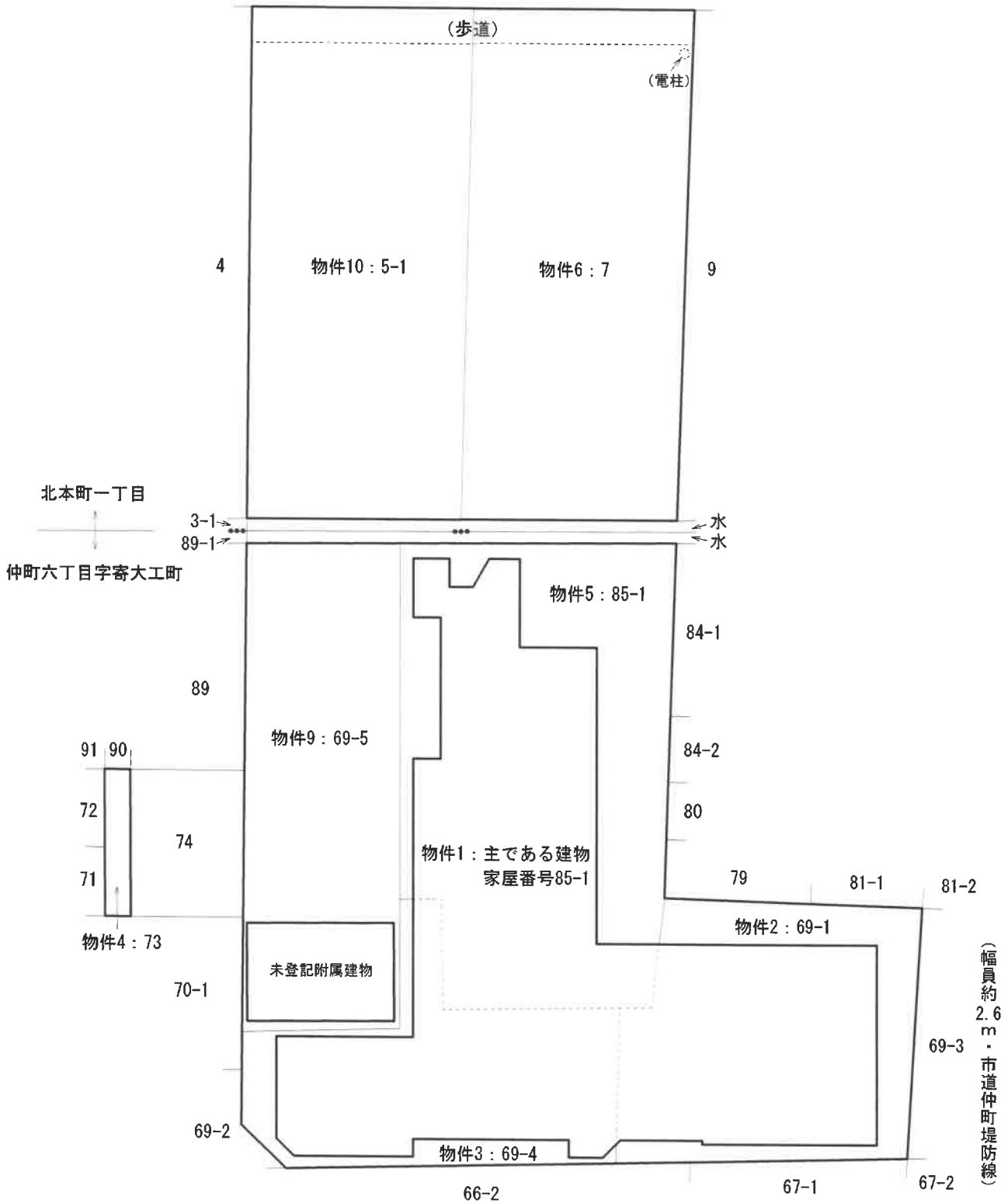
# 土地建物位置関係図(概略)

(物件1乃至6・9・10)

縮尺 = 1/300



道 (幅員約8m・市道東本町三丁目飯線)



※ 現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

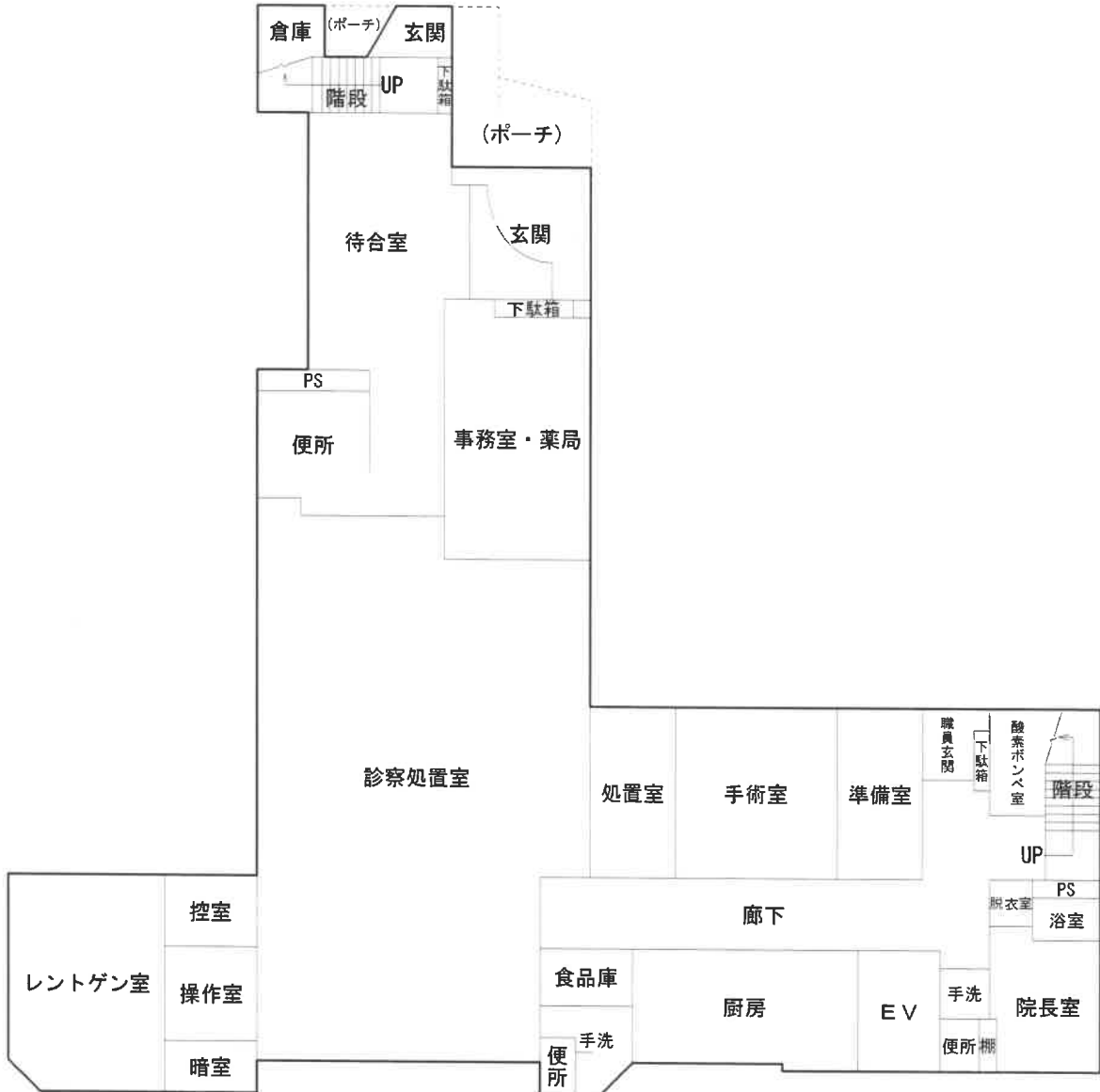
[評価人作成]

間取図（物件1：主である建物）

縮尺 = 1/200



[ 1階 ]

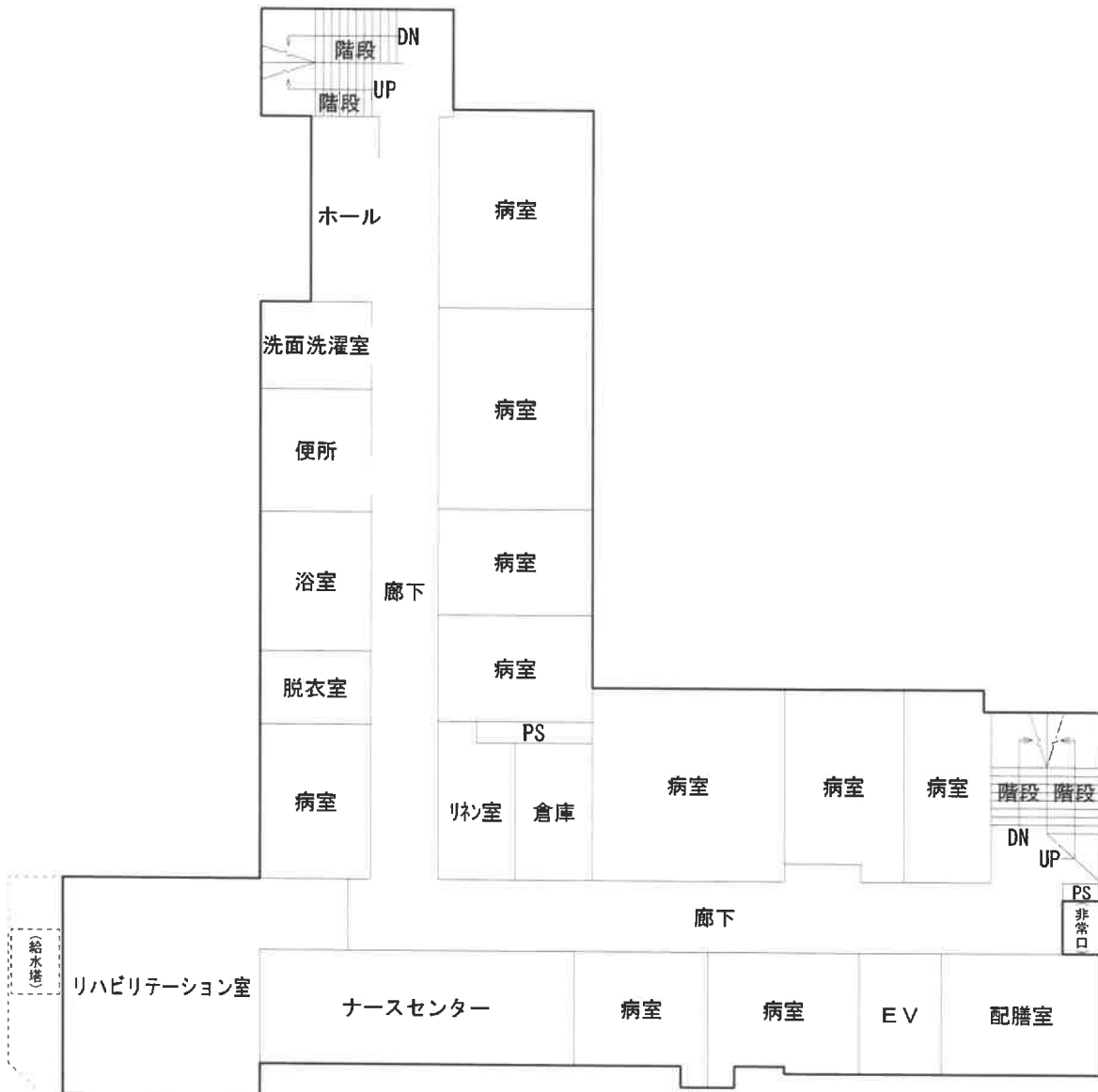


間取図（物件1：主である建物）

縮尺=1/200



[ 2階 ]

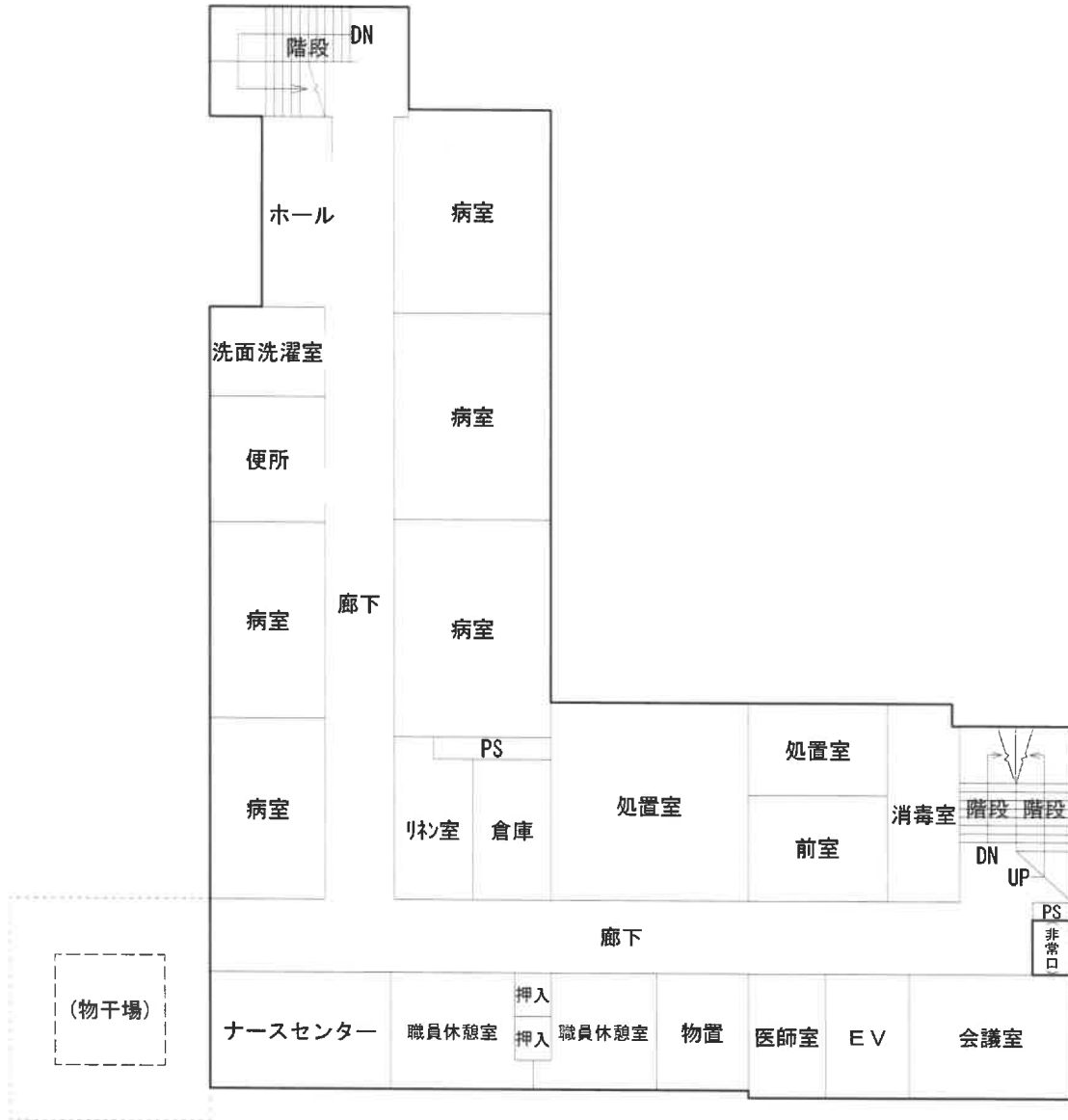


間取図（物件1：主である建物）

縮尺 = 1/200



[ 3階 ]



間取図（物件1：主である建物）

縮尺=1/200

点線：一階形状



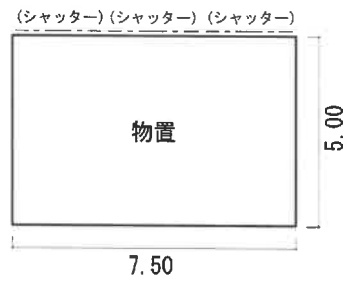
[ 4階 ]



間取図（物件1：未登記附属建物）

縮尺 = 1/200

寸法：m



[ 床面積：概測約37㎡ ]

$$7.50 \times 5.00 = 37.5000\text{㎡} \approx 37\text{㎡}$$