

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 9月 7日から 令和 8年 9月14日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月17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10月 1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 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月28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 上越市北本町二丁目
地 番 1258番12
地 目 田
地 積 168平方メートル
(現況)
地 目 宅地
持分2分の1

☆2 所 在 上越市北本町二丁目
地 番 1258番10
地 目 田
地 積 19平方メートル
(現況)
地 目 宅地
持分2分の1

3 所 在 上越市北本町二丁目
地 番 2256番3
地 目 宅地
地 積 14.28平方メートル
持分2分の1

4 所 在 上越市北本町二丁目 1258番地12



物 件 目 録

家屋 番号 1258番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 98.52平方メートル
2階 57.96平方メートル

持分2分の1



物 件 目 録

1 所 在 上越市北本町二丁目

地 番 1258番12

地 目 田

地 積 168平方メートル

(現況)

地 目 宅地

持分2分の1

2 所 在 上越市北本町二丁目

地 番 1258番10

地 目 田

地 積 19平方メートル

(現況)

地 目 宅地

持分2分の1

3 所 在 上越市北本町二丁目

地 番 2256番3

地 目 宅地

地 積 14.28平方メートル

持分2分の1

4 所 在 上越市北本町二丁目 1258番地12



物 件 目 録

家屋 番号 1258番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 98.52平方メートル
2階 57.96平方メートル

持分2分の1



令和7年(ヌ)第10号
令和7年12月4日受理
令和8年1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 上越市北本町二丁目
地 番 1 2 5 8 番 1 2
地 目 田
地 積 1 6 8 平方メートル
持分2分の1
- 2 所 在 上越市北本町二丁目
地 番 1 2 5 8 番 1 0
地 目 田
地 積 1 9 平方メートル
持分2分の1
- 3 所 在 上越市北本町二丁目
地 番 2 2 5 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 4 . 2 8 平方メートル
持分2分の1
- 4 所 在 上越市北本町二丁目 1 2 5 8 番地 1 2
家屋 番号 1 2 5 8 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 9 8 . 5 2 平方メートル
2階 5 7 . 9 6 平方メートル



物 件 目 録

持分2分の1



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二丁目1番19号														
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 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"/> 土地共有者ら <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) 土地共有者らが本土地(物件1、物件3)上に下記建物を共有し、その他の者が本土地(物件2)を通路等として使用し、各々占有している。 <input checked="" 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 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"/> 建物所有者ら(亡B相続財産、C) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅として使用(ただし、建物内に仏壇等の目的外動産を多数残置したまま、不使用の状態)している。 <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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■通路 <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)) <input type="checkbox"/> ()の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■無権原
占有開始時期	平成8年10月14日(家屋番号1258番9の建物の新築時)ころ
最初の契約日	平成 年 月 日
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 type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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 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 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 本件は物件1ないし4の土地建物のうち、債務者Cの共有持分(2分の1)についての不動産強制競売手続である。
- 2 物件1及び物件3の土地は物件4の建物の敷地として、物件2の土地は通路等として一体となって利用されている。
- 3 物件1及び物件2の土地は西側で幅員約3.8メートルの市道北本町二丁目2号線に接面する。本件西側市道については昭和38年12月28日付第229号により道路位置指定がされているものの、上越市役所建築住宅課担当者によれば、本件市道は建築基準法上の道路としての要件を満たしていない(市道の幅員が4メートル確保されていない)ことから、建築基準法上の道路として扱われない旨の回答がなされている。
- 4 物件1及び物件2の土地に対する上越市農業委員会からの「農地等の現況に係る照会に対する回答書」によれば、次の内容の回答がされている。
- ① 現況地目：非農地
 - ② 転用の許可等の有無とその内容：無。許可を得ることが必要であるが、許可を得ていない。
 - ③ 地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利に関する許可に関する事項：無
 - ④ 買受適格証明書の要否：要する。
- 5 物件1ないし3の土地は、西側の間口が約10.8メートル、奥行きが約20メートルないし22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。
- 6 物件2の土地の所在に関し、Aは違う見解を述べるものの、家屋番号1258番9の建物の建物図面の表記、現地調査の結果(物件1の土地の東側境界線からの距離、上越市北本町二丁目1260番1の土地と同所1260番3の土地の境界線上に存在するコンクリートブロックと物件1の土地の西側境界線上に存在するコンクリートブロックの位置関係等)から物件1ないし4の土地建物の配置は別紙土地建物位置関係図のとおりと認定するのが相当と考えた。
- 7 物件4の建物の2階西側物置部分の最も低い部分の天井高は約1.25メートルである。
- 8 物件4の建物の占有については、Aの陳述及び上越市ガス水道局からの回答書の結果(物件4の建物に対する水道及びガス供給契約は令和7年6月9日付で廃止(廃止前契約者：B)されていて、本件差押え時点では契約無し)、電気供給契約が廃止されている事実、建物共有者Bは令和6年2月28日に他界している事実、建物内に存在したB宛の上越市ガス水道局外からの多数の郵便物の存在、物件4の建物内には債務者の母である亡Dが居住していた当時の家財道具が存在し、Bと債務者Cが相続している事実等を勘案し、亡B相続財産法人と債務者Cの共同占有と認定した。
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市北本町二丁目1258番9、同所2256番2の所有者：E、A
 - ② 上越市北本町二丁目1260番3の所有者：F
 - ③ 上越市北本町二丁目1260番15、同所1260番6、同所1258番14の所有者：G
 - ④ 上越市北本町二丁目1258番13の所有者：H
 - ⑤ 上越市北本町二丁目1257番4、同所2256番5、同所1260番13、同所1260番11(いずれも公衆用道路)、同所1261番6、同所1258番15の所有者：上越市
 - ⑥ 上越市北本町二丁目1258番4の所有者：I

(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 (物件2の土地の占有者)</p>	<p>1 上越市北本町二丁目1258番9の土地共有者であるEは私の父にあたります。父は他界しました。</p> <p>2 私は平成8年に家屋番号1258番9の建物を新築し、平成12年11月に建物を増築しました。</p> <p>3 上記2の建物には私と私の家族が居住しています。</p> <p>4 上越市北本町二丁目1258番9の土地と物件2の土地の境界線は境界線付近に存在するコンクリートブロックの北側という認識でいます。境界杭も入っています。私が物件2の土地を通路等として使用、占有しているという認識は全くありません。</p> <p>5. 私がJやその相続人らとの間で物件2の土地についての借地契約を締結していることは一切ありませんし、JやDらから物件2の土地を使用するな等と言われたことは一度もありません。</p> <p>6 家屋番号1258番9の建物の建物図面は私が土地家屋調査士に依頼し、作製してもらった図面に間違いありません。1258番9の建物の建物図面が作製された時に土地家屋調査士から物件2の土地が家屋番号1258番9の建物の南側ぎりぎりに存在しているという説明を受けた記憶はありません。また、上越市北本町二丁目1258番9の土地の前所有者もしくは亡父からそのような説明は一切なかったと思います。</p> <p>7 元々、物件4の建物にはJとその家族が居住していましたが、JやDも他界し、最後はBが単身で居住していました。Bは令和6年2月に他界し、以後は物件4の建物には誰も居住していません。</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12月10日(水) 11:20-11:30	上越市役所税務課等	資産証明書及び間取図等の交付申請書持参(令和7年12月17日資産証明書等取得)。道路調査
7年12月10日(水) 11:35-11:40	上越市農業委員会事務局	農地等の現況に係る照会書持参(令和7年12月19日「農地等の現況に係る照会に対する回答書」受領)
7年12月10日(水) 12:00-12:10	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12月10日(水) 12:50-13:05	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年12月17日(水) 11:30-11:35	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12月26日回答書受領)
8年1月7日(水) 10:00-11:00	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
8年1月8日(木) 14:20-14:30	上越市役所南出張所	戸籍謄本、改製原戸籍の謄本、住民票取得
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人K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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月9日(金) 13:40-13:45	新潟地方法務局上越支局	全部事項証明書取得
8年1月9日(金) 14:10-14:25	目的物件所在地	占有者Aと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

イ 道 1228-1 ハ 1228-2 ホ 2257-4 ト 2258-5
 □ 1228-1 ニ 1235-1 ヘ 2258-4 チ 1263-13



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)



請求部分	所在	上越市北本町二丁目		地番	1258番12			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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)

登記年月日：昭和43年1月29日

前 22563 後・新同一

土地所在図

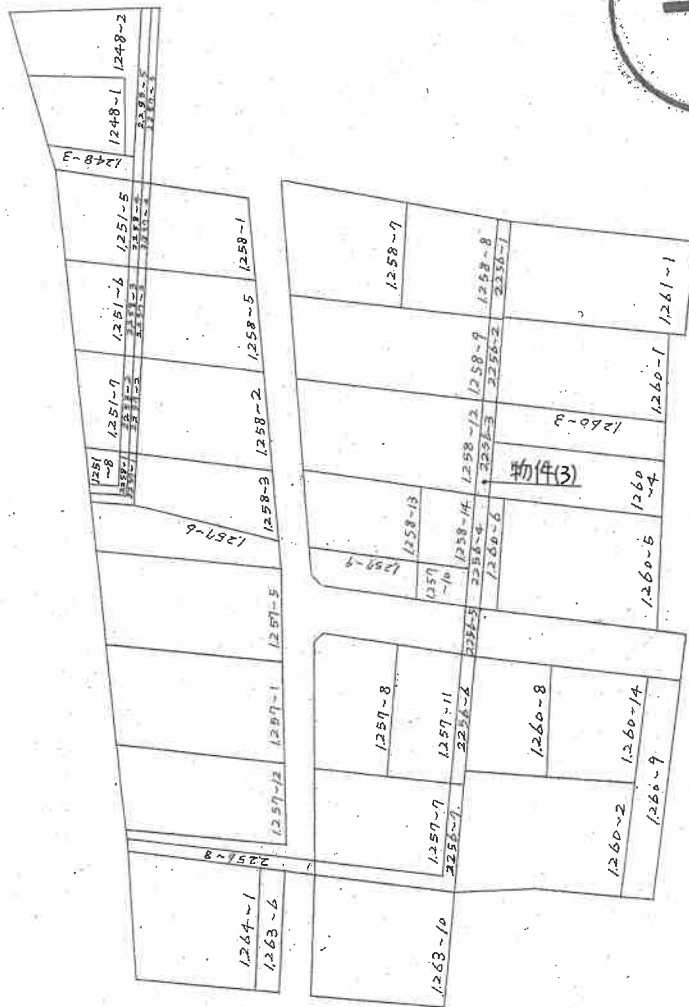
地番	22563
土地の所在	高田市大字上橋南1丁目裏 上越市北本町二丁目

昭和四十四年四月四日
製作年月日

製作者



申請人



縮尺 1/600

(大蔵省関東財務局)

昭和・平成43年1月29日登記

登記年月日：昭和43年1月29日

公用

288240 前 2256-3 後・新同一

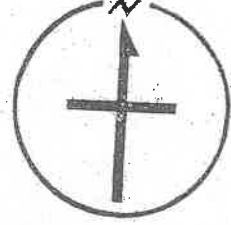
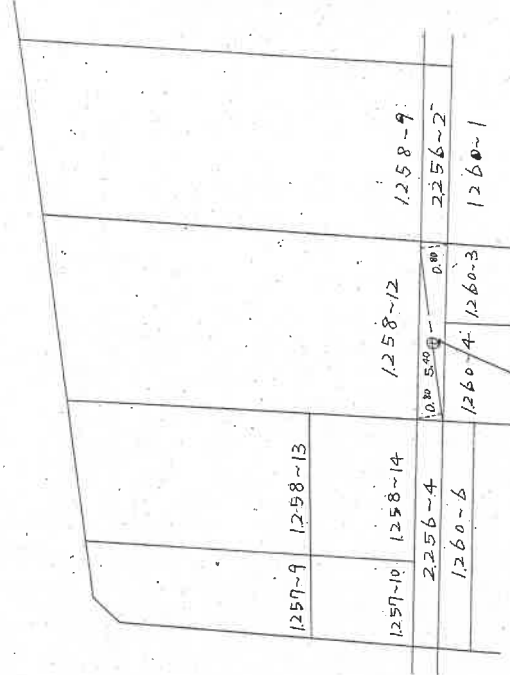
地積測量図

地番	2256-3
土地の所在	高田市長字士橋字八幡裏

上越市北本町二丁目

求積表

① $5.40 \times (0.80 + 0.80) = 8.640$
 2除 4.320 坪
 m^2 換算 $14.28 m^2$



昭和四十二年一月	製作者	申請人
日	[Redacted]	[Redacted]

(大蔵省関東財務局)

昭和四十七年一月九日登記

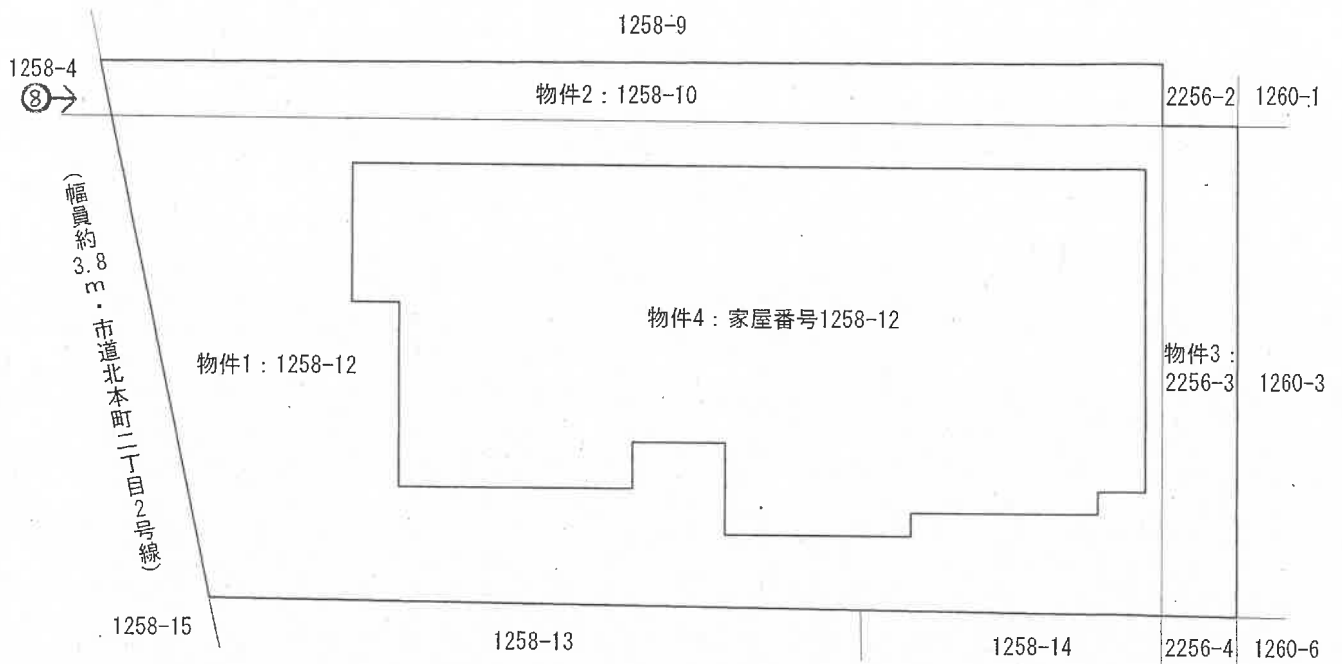
縮尺 1/300

(11 枚目)

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、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]

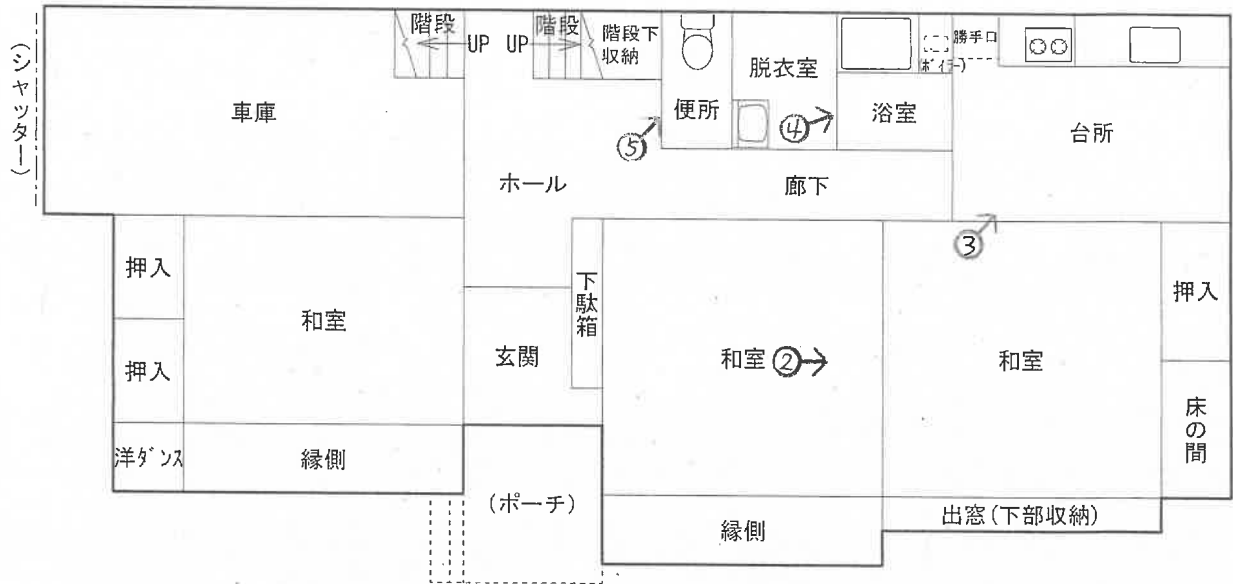
間取図（物件4）

縮尺 = 1/100

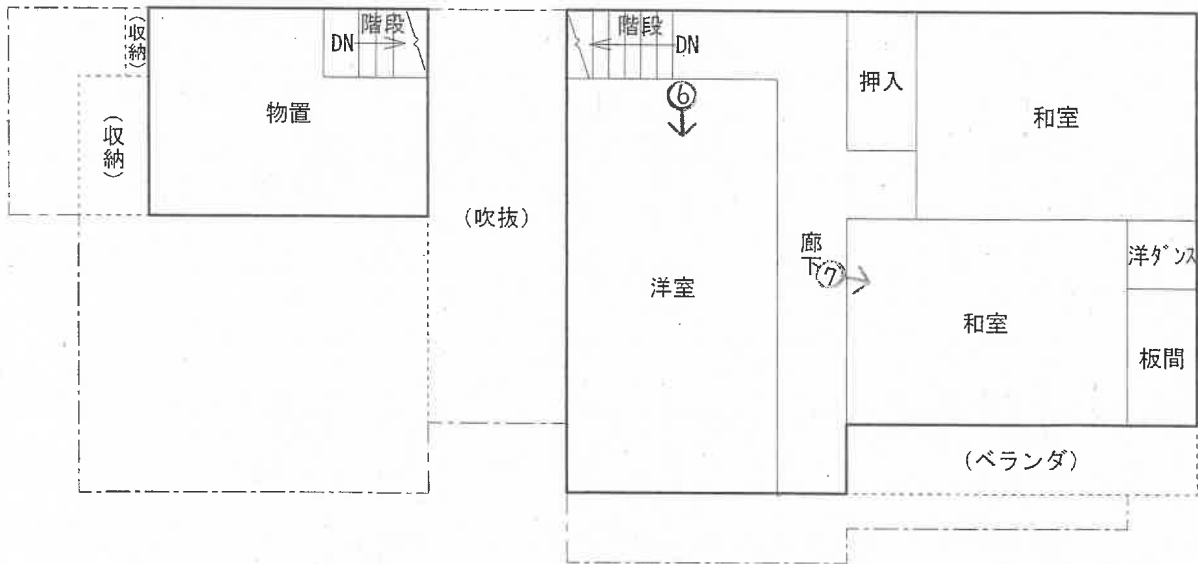
一点鎖線：1階形状



[1階]



[2階]



⇒ 印は写真撮影位置、方向

写真 /



写真 2



(15 枚目)

写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年（又） 第10号
令和8年1月7日 現地調査
令和8年1月19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360,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金260,000円
物件2 (土地)	金30,000円
物件3 (土地)	金20,000円
物件4 (建物)	金50,000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及び2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 持分	上越市北本町二丁目 1258番12 田 168平方メートル 2分の1	宅地
2	所在地 地目 地積 持分	上越市北本町二丁目 1258番10 田 19平方メートル 2分の1	宅地
3	所在地 地目 地積 持分	上越市北本町二丁目 2256番3 宅地 14.28平方メートル 2分の1	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 持分	上越市北本町二丁目 1258番地12 1258番12 居宅 木造瓦葺2階建 1階 98.52平方メートル 2階 57.96平方メートル 2分の1	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ● 物件2土地は北側隣接地（地番1258番9）の所有者が通路等として利用し、占有している。 ● 上越市建築住宅課において調査した結果、西側接面の市道は位置指定道路としても台帳等に記載されているものの、建築基準法上の道路としての幅員要件等を満たしていないため、同法上の道路としては取り扱われたいとの回答を得た。 ● 物件1及び物件2について、買受適格証明書を要する（上越市農業委員会の回答による）。 			

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1km、バス停留所「北本町二丁目」の西方・道路距離約180m（徒歩約3分）の場所に位置する。</p>
付近の状況	<p>本物件の属する地域は、旧来から高田市街地の北部を縦断する市道北本町春日山町線の西側背後に位置し、昭和30年代後半頃に形成された住宅地域である。当該地域内には、市道北本町春日山町線に接続する市道北本町二丁目1号線等が整備されているものの、道路幅員が狭隘で、かつ行き止まりであり、街路条件は劣る。土地利用は、低層の戸建住宅を主体としつつ、小規模な作業倉庫やアパート等が混在しており、周辺は境内地や鉄道線路等に近接する。</p> <p>なお、東方に位置する市道北本町春日山町線の先、儀明川を渡った位置にはスーパーマーケットが立地しており、日常生活の利便性は限定的ながら確保されている。</p> <p>地域内外において新たな開発動向等は認められず、街路条件や土地利用の成熟度を踏まえると、地域の進展性は低く、既成住宅地域として現状が維持されるものと予測される。</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1種住居地域 建蔽率：60% 容積率：200% 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>法務局備付の地積測量図及び家屋番号1258番9に係る建物図面等の資料に加え、東側隣接境界と推測される構築物の位置関係等を総合的に検討した結果、物件1及び物件3と物件2とでは、現況における占有及び利用状態が異なるものと認められる。しかしながら、物件1及び物件3と物件2はいずれも相互に隣接する土地であり、また、一体としての処分が想定される関係にあることを勘案すると、評価上は物件1乃至物件3を一体の画地として把握することが適当と判断した。</p> <p>当該一体画地は、市道側における間口が約10.8m、奥行は約20mから22m程度を有し、形状は概ね長方形を呈する中間画地である。地勢は概ね平坦であり、周囲の土地と著しい高低差は認められない。</p> <p>現地調査のほか、法務局備付の図面等を基に概測したところ、物件1乃至3の地積は登記面積と概ね一致と推認した。</p>

<p>接 面 道 路</p>	<p>西側：市道「北本町二丁目2号線」 (幅員約3.8m・アスファルト舗装・建築基準法上の道路に該当しない)</p> <p>上越市建築住宅課において調査した結果、上記市道は位置指定道路としても台帳等に記載されているものの、建築基準法上の道路としての幅員要件等を満たしていないため、同法上の道路としては取り扱われたいとの回答を得た。</p>
<p>土地の利用状況 及び隣地の状況等</p>	<p>[土地の利用状況]</p> <p>物件1及び物件3の各土地は、物件4建物の敷地として一体的に利用されており、当該建物は物件1土地の中央部からやや東寄りに立地している。</p> <p>一方、物件2土地は、北側隣接地(地番1258番9)の所有者によって、通路及び家屋番号1258番9に係る建物敷地の一部として利用されている(家屋番号1258番9に係る建物に接続する上水道及びガス引込管が埋設されている可能性がある)。</p> <p>また、物件1及び物件3の区画と隣接地との境界付近には、高さ約0.2m程度のコンクリートブロックが設置されており、物件2土地の区画との境界においても、概ね同程度のコンクリートブロックが配されている。</p> <p>[物件1乃至物件3の占有者及び占有権原]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 物件1及び物件3・・・土地共有者ら ■ 物件2・・・その他の者：A <ul style="list-style-type: none"> 占有範囲：物件2全部 占有権原：無権原 占有状況：上記土地の利用状況のとおり。 占有開始時期：平成8年10月14日頃 (家屋番号1258番9の建物新築時) <p>[農地等の現況に係る照会に対する回答について]</p> <p>物件1及び物件2に対し、上越市農業委員会の回答は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 現況地目：非農地 ■ 転用の許可等の有無とその内容：無(許可を得ることが必要であるが許可を得ていない)。 ■ 地上権等による権利、賃借権その他使用及び収益を目的とする権利に関する許可に関する事項：無 ■ 買受適格証明書の要否：要する。

<p>土地の利用状況 及び隣地の状況等</p>	<p>[隣地の主な状況] 東側：低層住宅の敷地等 西側：市道を介して低層住宅の敷地 南側：畑地 北側：低層住宅の敷地（家屋番号 1258 番 9 の建物図面によれば、当該建物は 物件 2 土地と近接した状態で配置されていることが確認される）</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり 都市ガス：あり 公共下水道：あり</p>
<p>特記事項</p>	<p>なし。</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40年3月29日新築（登記記録） 昭和57年5月31日構造変更、増築（登記記録） 経過年数：約61年（新築時基準） 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：和瓦、亜鉛鉄板 外 壁：サイディング、タイル 内 壁：プリント合板、土壁、石膏ボード、磁器質タイル等 天 井：敷目張り、竿縁天井、ボード張り等 床：フロアパネル、フローリング、畳、ビニールシート、モルタル等 設 備：電気、照明、給排水、水洗便所、浴室（在来）、台所、洗面台、 壁掛けエアコン、フロートガラス等 その他：—
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積（1・2階登記面積の合計）は156.48㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：6K+車庫等（「間取図（物件4）」を参照）
品 等	劣る。
保守管理の状態	外部は全体として著しい破損は認められないものの、経年に伴う退色や汚れの付着が見られ、目地シーリングの劣化も進行している。軒先・庇・付帯部には塗装の剥離や腐食が認められる。内部も床汚れや壁の浮き、擦り傷等の劣化が認められ、設備は機能的陳腐化が進んでいる。全体の状況等を鑑みると、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	亡B相続財産法人と債務者Cが共同占有しているが、水道、ガス等の供給契約は廃止され、空き家状態である。 内部には衣類、冷蔵庫、仏壇その他の家財道具が残置されている。
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) 建付地等価格（物件1乃至物件3（物件4建物の敷地等））

物件1乃至物件3の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地等価格を求めた。

なお、物件2は物件4建物の敷地（物件1及び物件3）と隣接し、一体的な処分が想定される関係にあることから、評価上はこれらを一体の経済的単位（建付地等）として把握し、その経済価値を算出することが相当と判断した。

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	16,800	0.90	168	0.65	1,651,000
2	16,800	0.90	19	0.65	187,000
3	16,800	0.90	14.28	0.65	140,000

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） - 22 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,200 \text{ 円/㎡} & \times & 98.2 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 165 & = & 16,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◇ 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、環境条件等 +65

イ 個別格差：物件2の物理的利用状態を考慮して判定 -10%

ウ 地積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物と敷地の適応性、周辺環境及び建物の老朽程度等を総合的に考慮して判定した。 -35%

(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。

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	130,000	156.48	0.006	122,000

ウ 現価率

・経過年数約 61 年、経済的残存耐用年数 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 61 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。

なお、物件 4 に係る敷地利用権は、利用状況等から物件 1 及び物件 3 に及ぶものと判定した。

(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	1,651,000	0.10	場所的利益	165,000
3	140,000	0.10	場所的利益	14,000
敷地利用権等価格の合計				179,000

イ 敷地利用権等割合：地域の標準的な権利割合に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	持分 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
1	1,651,000	-165,000	1/2	1.00	0.50	0.70	260,000
2	187,000		1/2	0.90	0.50	0.70	30,000
3	140,000	-14,000	1/2	1.00	0.50	0.70	20,000
4	122,000	179,000	1/2	1.00	0.50	0.70	50,000
一括価格(合計)							360,000

ウ 占有減価修正率：物件2については、第三者による占有の事実等諸般の事情を考慮し判定。

-10%

エ 市場性修正率：共有持分、買受適格証明書を要すること等を踏まえ、本物件（土地建物
一体）の市場性を考慮し判定。-50%

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) - 22]

所 在：上越市幸町34番1

住 居 表 示：幸町3-5

価 格：28,200円/㎡

位 置：えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅の北東方・道路距離約1.1
kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：297㎡

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5.3m市道

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）、
準防火地域

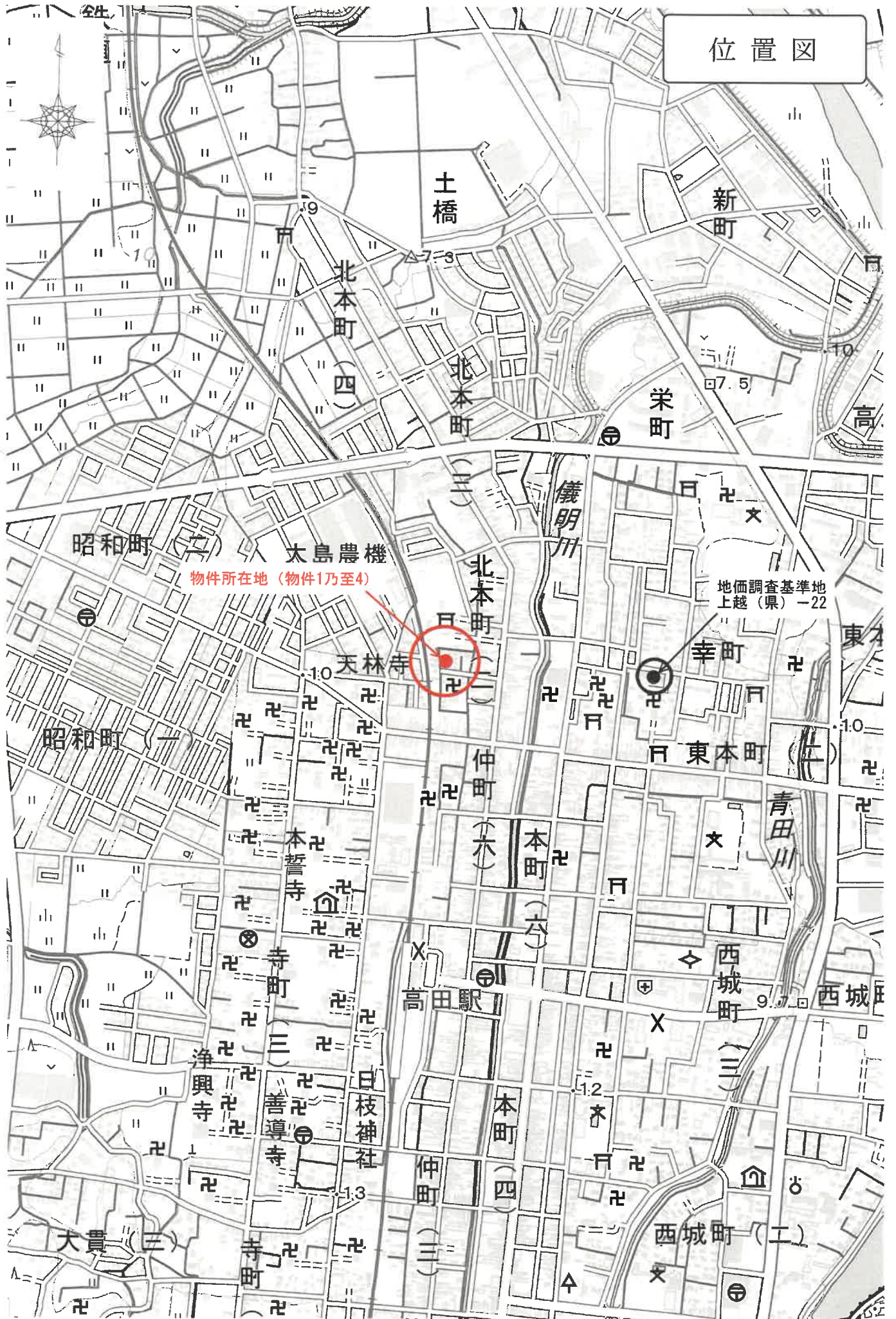
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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（参考含む）
- 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)

地価調査基準地
上越 (県) - 22

イ 道 1228-1 ハ 1228-2 ホ 2257-4 ト 2258-5
 ロ 1228-1 ニ 1235-1 ヘ 2258-4 チ 1263-13



請求部分	所在	上越市北本町二丁目		地番	1258番12	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)		補事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

(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43年1月29日

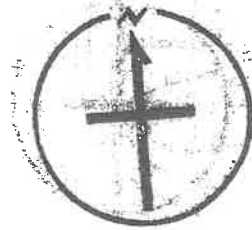
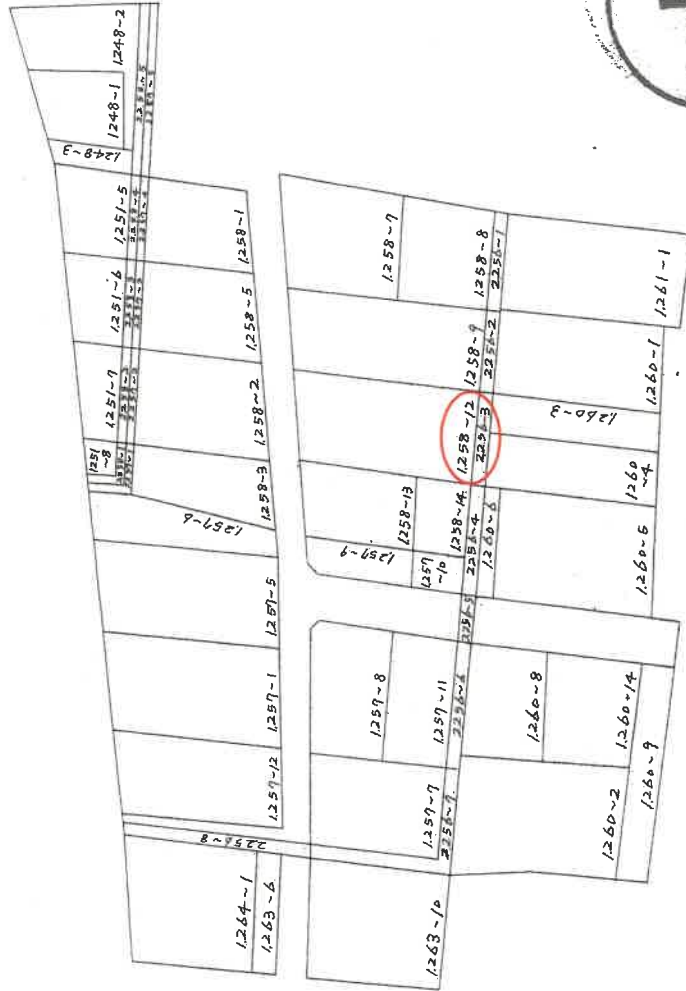
前 2,256 後・新同一

288239

地番	2,256-3
土地の所在	高田市大向工橋南(山)隆裏

上越市北本町二丁目

土地所在図



昭和四十年四月四日
製作年月日

製者
申請人

土地所在図写し (物件1・3)

(大蔵省関東財務局)

昭和四十二年一月二十九日登記

縮尺	1/600
----	-------

(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：13-2

288240 前 2256-3 後・新同一

地積測量図

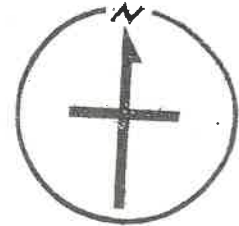
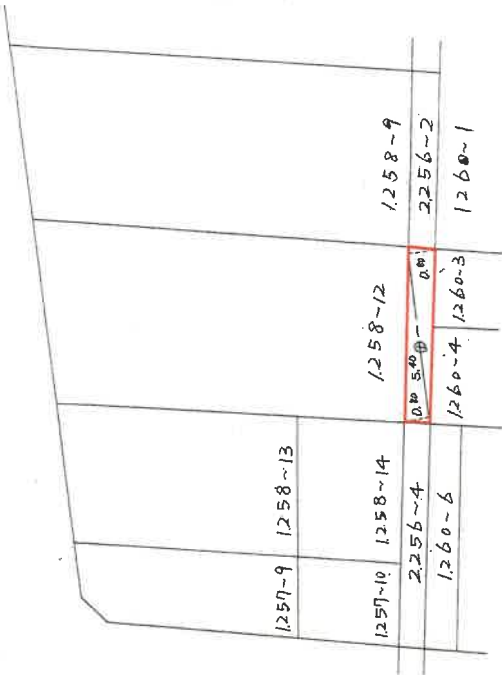
地番	2,256-3
土地の所在	高田市大守土橋字八幡裏

上越市北本町二丁目

求積表

$$\textcircled{1} 5.40 \times (0.80 + 0.80) = 8.640$$

2除 4.320 坪
 m²換算 14.28 m²



製作年月日	昭和四十年四月十五日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

地積測量図写し (物件3)

(大蔵省関東財務局)

昭和・平成47年1月29日登記

縮尺	1/300
----	-------

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

参考：建物図面・各階平面図写し（物件2）

平成十五年七月貳参日登記

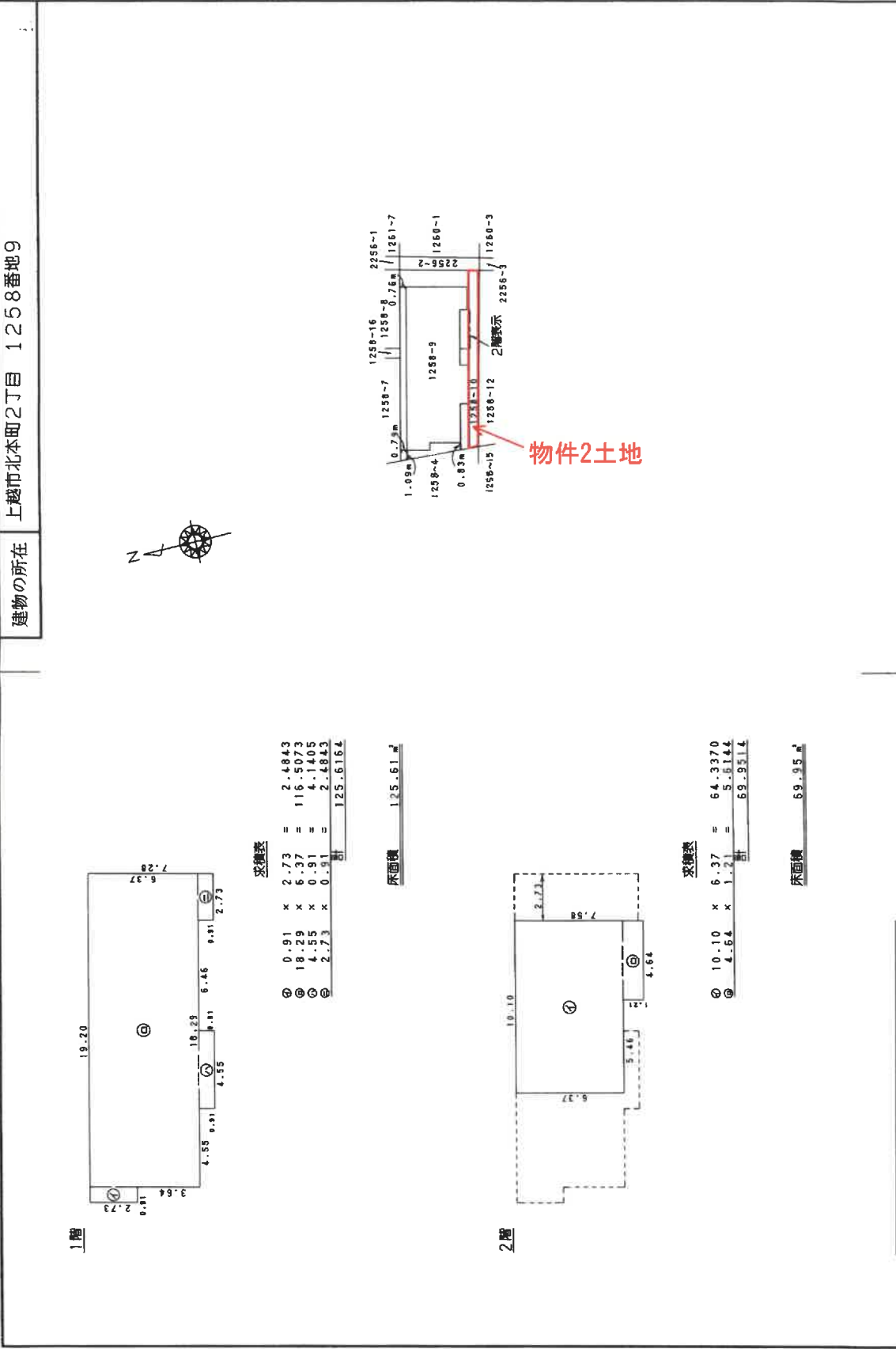
建物

1258番9

上越市北本町2丁目 1258番地9

各階平面図

546376



求積表

①	0.91 x 2.73	=	2.4843
②	18.29 x 6.37	=	116.5073
③	4.55 x 0.91	=	4.1405
④	2.73 x 0.91	=	2.4843
計			125.6164

床面積 125.61㎡

求積表

①	10.10 x 6.37	=	64.3370
②	4.64 x 1.21	=	5.5144
計			69.8514

床面積 69.85㎡

昭和・平成 年月 日登記

新潟県土地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/250

7月18日作製

(平)

作製者

縮尺 1/500

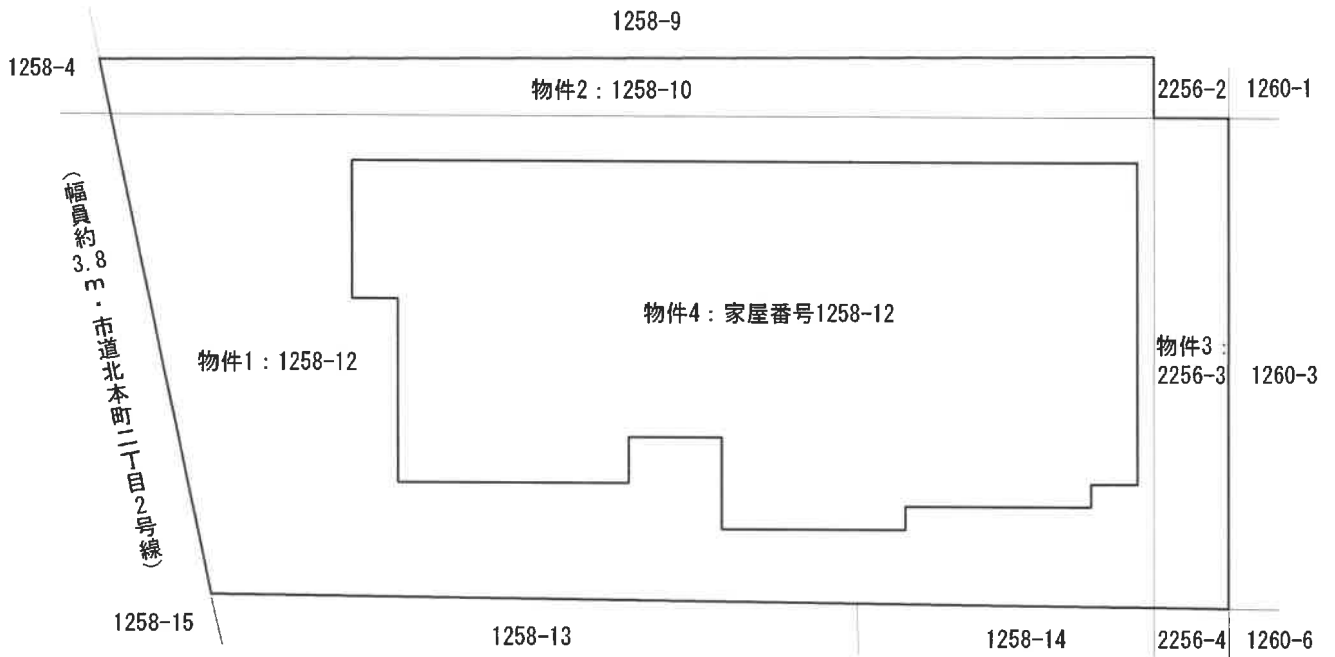
(A3判をA4判に縮小)

「登記情報提供サービス」

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、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]

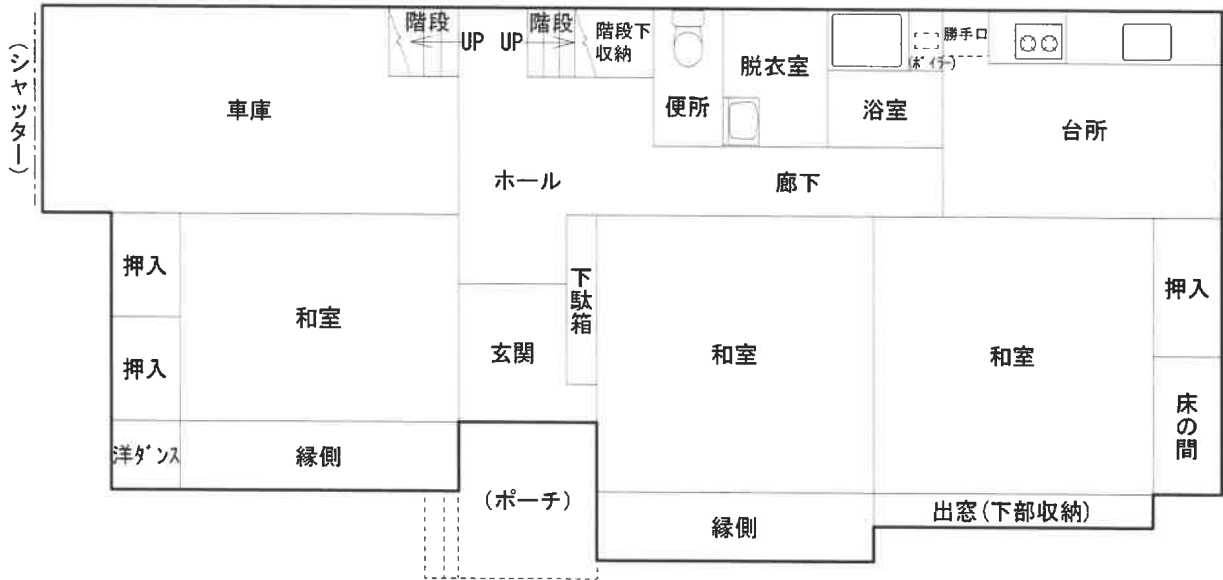
間取図（物件4）

縮尺 = 1/100

一点鎖線：1階形状



[1階]



[2階]

