

令和7年（ヌ）第9号

注 意 書

本件の「現況調査報告書」及び「評価書」は、物件番号1～6について記載されていますが、このうち、今回売却対象となっているのは、物件番号6のみであり、物件番号1～5については、売却対象外となりますので、ご注意ください。

新潟地方裁判所高田支部不動産競売係

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

6 所 在 糸魚川市大字大和川字六反田 1093番地

家屋 番号 1093番

種 類 居宅

構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建

床 面 積 1階 136.00平方メートル
2階 90.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約142平方メートル
2階 90.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 23.18平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 21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6】

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

【物件番号6】

売却対象外の土地（地番1093番）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

【物件番号6】

売却対象外の土地（地番1047番1, 1072番2, 1078番3, 1078番4）を通行のため利用している。

《 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

6 所 在 糸魚川市大字大和川字六反田 1093番地

家屋 番号 1093番

種 類 居宅

構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建

床 面 積 1階 136.00平方メートル
2階 90.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約142平方メートル
2階 90.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 23.18平方メートル

(現況)

種 類 車庫・物置



令和7年(又)第9号
令和7年10月28日受理
令和7年12月4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 糸魚川市大字大和川字六反田
地 番 1 0 4 7 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 8 3 平方メートル

持分5分の1

2 所 在 糸魚川市大字大和川字六反田
地 番 1 0 7 2 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 0 4 平方メートル

持分5分の1

3 所 在 糸魚川市大字大和川字六反田
地 番 1 0 7 8 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 6 0 平方メートル

持分5分の1

4 所 在 糸魚川市大字大和川字六反田
地 番 1 0 7 8 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 4 3 平方メートル

5 所 在 糸魚川市大字大和川字六反田



物 件 目 録

地 番 1093番
地 目 宅地
地 積 512.39平方メートル

6 所 在 糸魚川市大字大和川字六反田 1093番地

家屋 番号 1093番

種 類 居宅

構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建

床 面 積 1階 136.00平方メートル
2階 90.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 23.18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5
現況地目	■宅地(物件5) ■公衆用道路(物件1ないし4) □ (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(物件5)上に下記主たる建物及び同附属建物符号1の建物を所有(物件1ないし4の土地は公衆用道路)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6
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(■主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約142平方メートル、2階90.00平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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 上記の者が主たる建物を居宅として、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 [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

その他の事項

- 1 本件は、物件4の土地及び物件5の土地と物件6の主たる建物及び附属建物符号1の建物、物件1ないし3の土地のうち、債務者Aの共有持分(5分の1)についての不動産強制競売手続である。
- 2 物件1ないし4の土地は公衆用道路として、物件5の土地は物件6の主たる建物及び附属建物符号1の建物の敷地として相互に一体となって利用されている。
- 3 物件1の土地は、北側で幅員約6メートルの市道横道線に接面する。
- 4 物件1ないし4の土地は幅約5メートル、長さ約57.6メートルの舗装された私道であり、物件1ないし3の土地については、平成3年8月22日付第6号により道路位置指定がなされている。
- 5 物件5の土地は東西約28メートル、南北約18.5メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 6 物件2の土地上に東日本電信電話株式会社が所有、管理する電柱(六反田支1右1)1本が存在する。
- 7 物件6の附属建物符号1の建物は公簿上の記載と次の点が異なる。
種類：車庫・物置
- 8 債務者Aによれば、物件6の主たる建物の1階女子トイレは故障していて使用できない旨、述べている。同部分は物置状態になっている。
- 9 物件6の主たる建物の2階北西側洋室の壁面はタバコの脂等による汚れがある。

(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
■ A (債務者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件1ないし6の土地建物の所有者であったBは夫です。夫は令和5年10月に他界し、私が物件1ないし6の土地建物を相続しました。2 物件6の主たる建物には私と私の子が居住しています。附属建物符号1の建物は私が車庫・物置として使用しています。3 物件6の建物の1階の女子トイレは故障していて、使用できません。4 物件6の主たる建物の1階南西側洋室ですが、過去に要介護者がいて、同室で寝起きしていた関係もあって、洋室のタイル部分には浴槽が付設されていました。浴槽は撤去しました。5 物件1ないし5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。

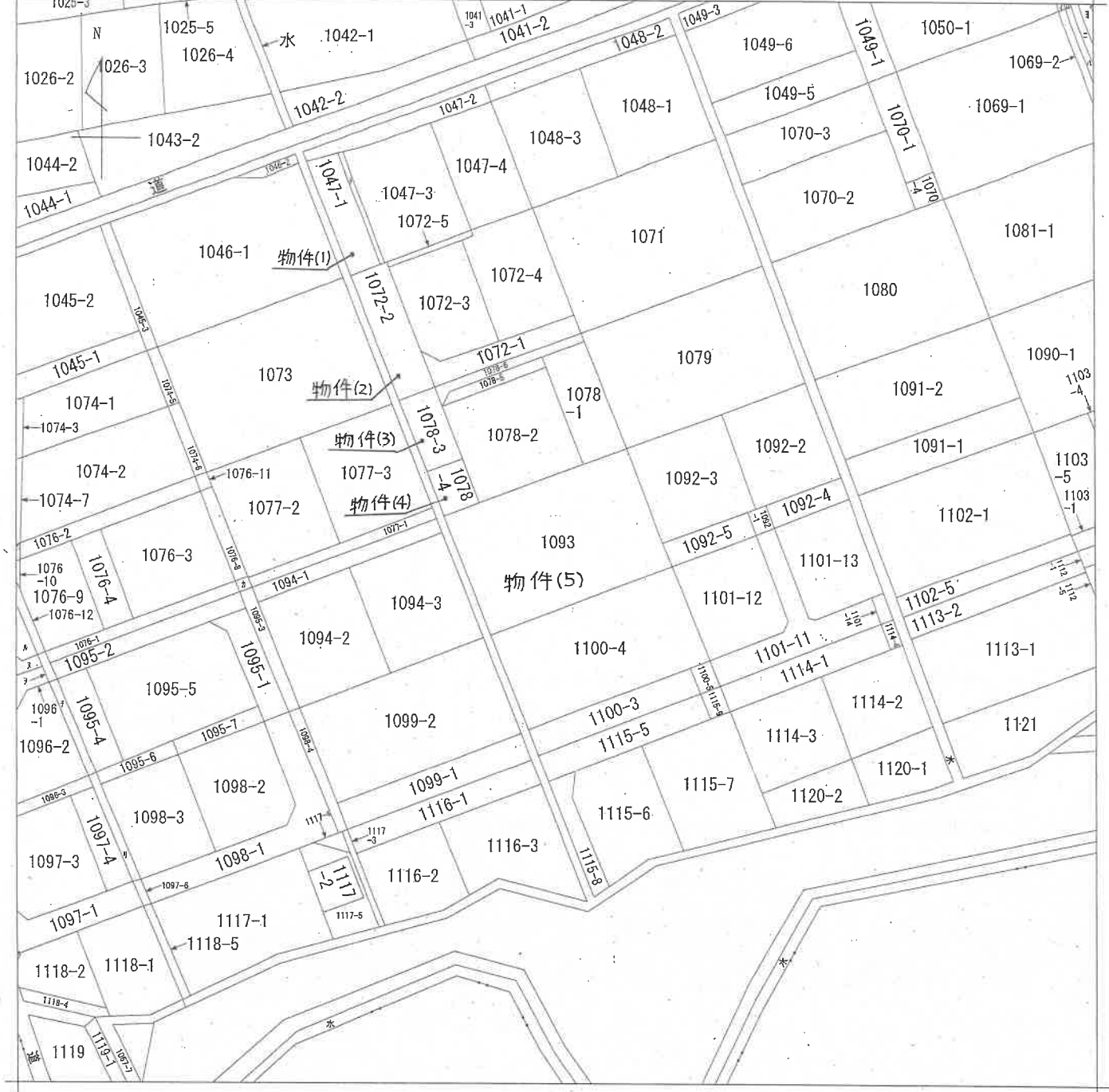
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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30日(木) 9:00-9:05	新潟地方法務局糸魚川支局	公図、地積測量図、建物図面取得
7年10月30日(木) 9:15-9:20	糸魚川市役所市民課税務係	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年11月4日名寄帳写等取得)
7年10月30日(木) 14:30-14:40	目的物件所在地	外観調査
7年11月25日(火) 11:55-12:00	糸魚川市役所建設課	道路調査
7年11月25日(火) 13:30-14:30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者Aと面談
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

(6 枚目)

イ 1050-3 ハ 1069-3 ホ 1082-8 ト 1047-5 ヨ 1098-5 ル 1075-2
 □ 1050-4 ニ 1081-4 ヘ 1027 チ 1096-5 エ 1075-1 ッツク



新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し
 (ただし A3をA4に縮小)

地番区域見出し
 大字大和川

請求部	所在	糸魚川市大字大和川字六反田			地番	1093番		
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	

ヲ 1075-4
ワ 1076-5
カ 1076-7
コ 道
ク 1118-3

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)

公用

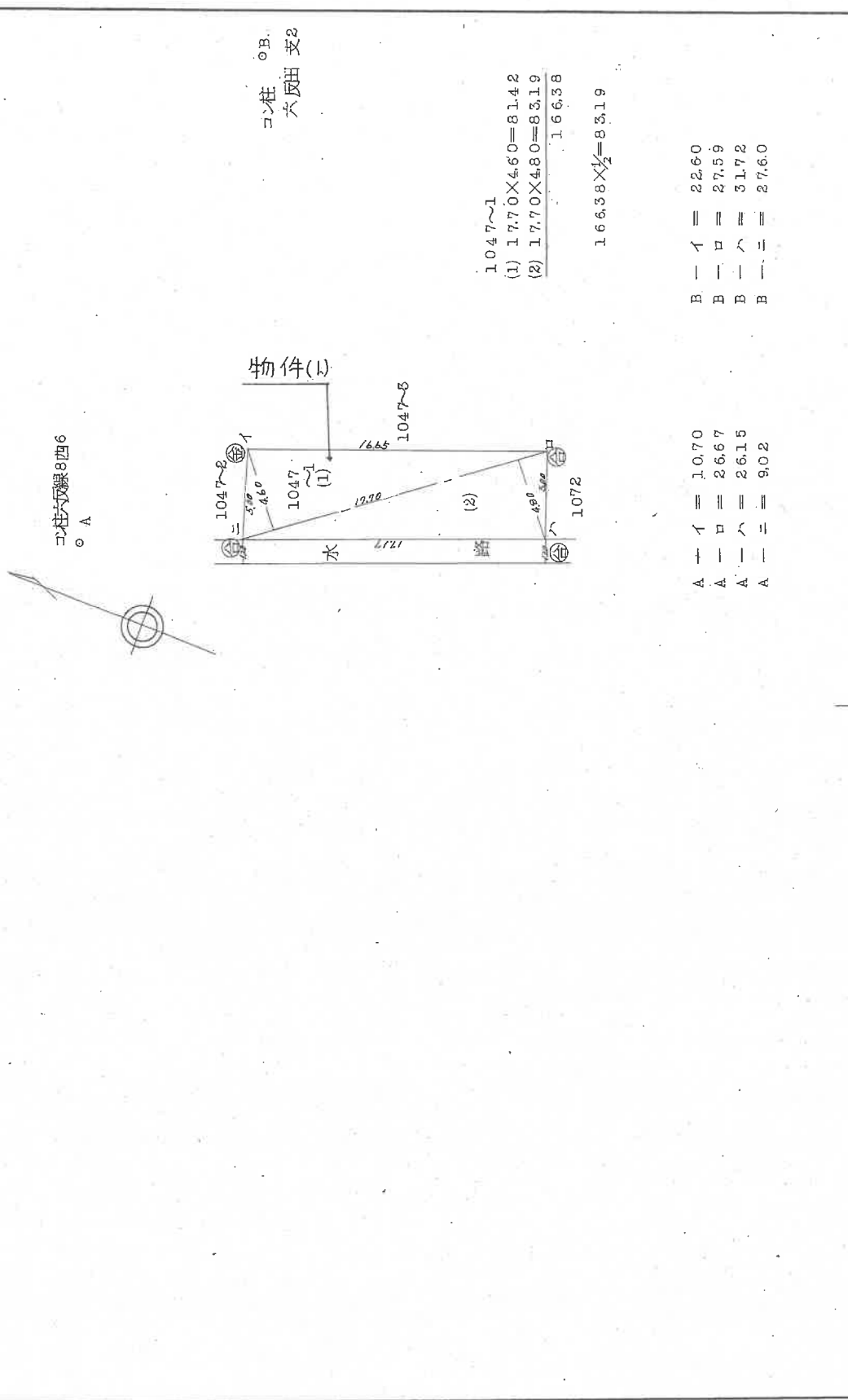
登記年月日：平成1年11月13日

1047-1
H1. 11. 13

地積測量図

地番	1047-1
土地の所在	糸魚川市大字大和川字六反田

093190



作製者	申請人	縮尺	250
⑥石杭・⑦金属標・⑧コンクリート杭・⑨合成樹脂杭・⑩鋼板杭 平成元年 10月 21日 (作製) 新潟県土地家屋調査士会			

公用

登記年月日：平成3年6月17日

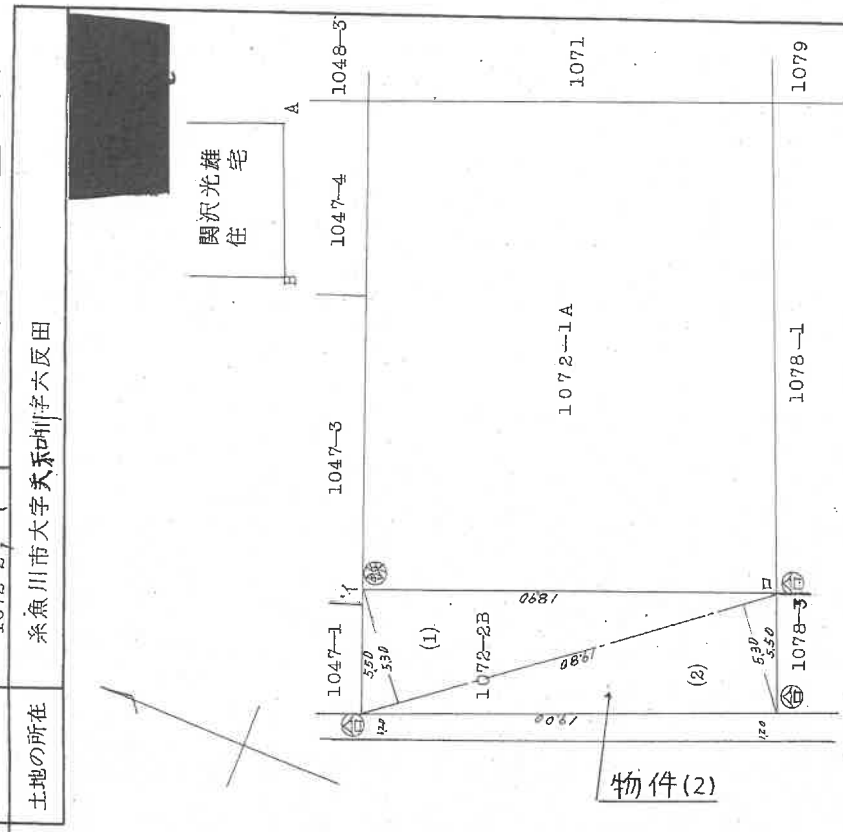
093246

④1072

H3.6.17.

地積測量図

地番 1072-2-1
土地の所在 糸魚川市大字式部町字六反田



1072-2A
(1) $19,80 \times 5,30 = 104,94$
(2) $19,80 \times 5,30 = 104,94$
209,88

$209,88 \times \frac{1}{2} = 104,94$ $509,09 - 104,94 = 404,15$
A-I = 2180^m B-I = 1480^m
A-P = 3100 B-P = 2670

④石材・⑤金属標・②コンクリート杭・⑤合成樹脂杭・④鉛杭

作製者

(平成3年6月12日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成3年6月14日

093267

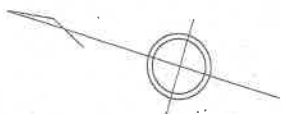
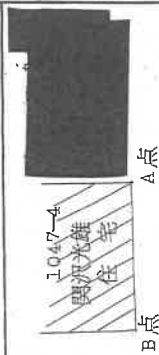
① 1078

地番 1078-1, 1078-2, 1078-3, 1078-4

地積測量図

13.6.14

土地の所在 糸魚川市大字大和川字六反田



1078-2B
 (1) $2.120 \times 1.060 = 2.2472$
 (2) $2.120 \times 1.070 = 2.2684$
 4.5156

$4.5156 \times \frac{1}{2} = 2.2578$

1078-3C
 (1) $1.230 \times 4.90 = 6.027$
 (2) $1.230 \times 4.90 = 6.027$
 1.2054

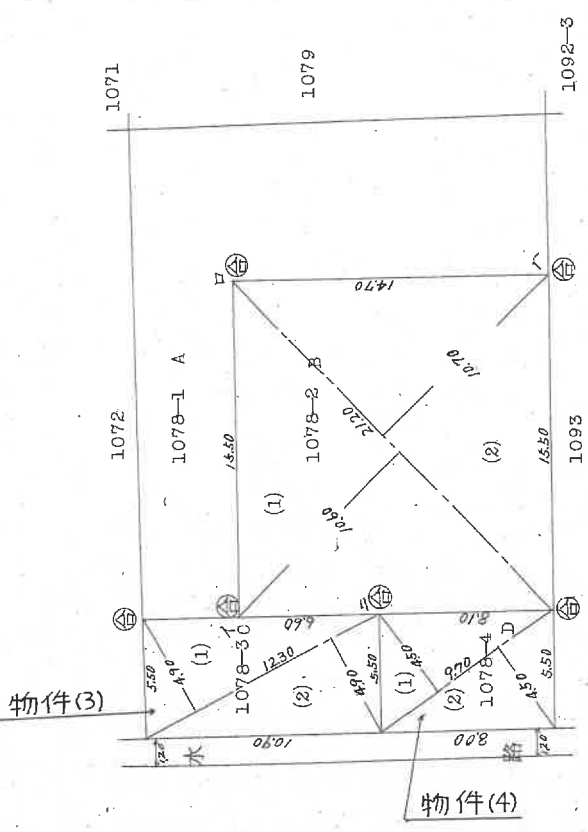
$1.2054 \times \frac{1}{2} = 60.27$

1078-4D
 (1) $9.70 \times 4.50 = 43.65$
 (2) $9.70 \times 4.50 = 43.65$
 87.30

$87.30 \times \frac{1}{2} = 43.65$

1078-1A
 $505.78 - (225.78 + 60.27 + 43.65) = 176.08$

A-イ = 3423
 A-ロ = 2710
 A-ハ = 4165
 A-ニ = 3635



⑤石杭 ⑥金属線 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂

作製者

(平成3年6月12日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成21年5月12日

270365

各階平面図

平成21.5.12

建築物各階平面図

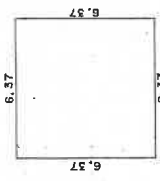
家屋番号 1093番

建築物の所在 糸魚川市大字大和川 字六反田 1093番地

附属建物 I

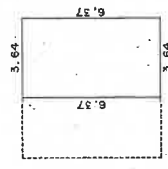
求積表

1 階	6.37 X 6.37	=	40.5769
合計			40.5769
床面積			40.57 ㎡

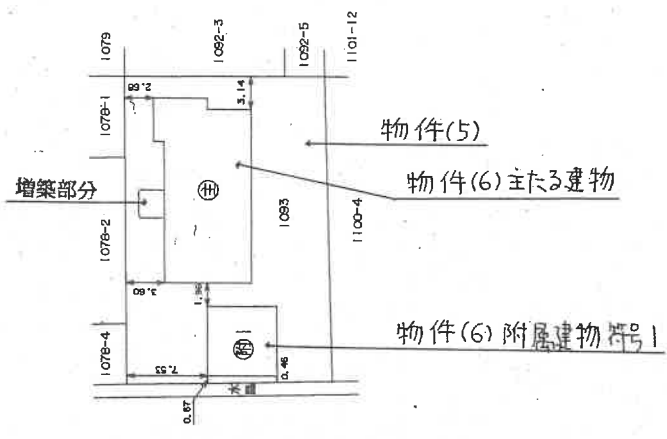
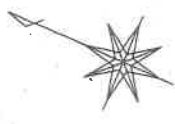


2 階

3.64 X 6.37	=	23.1868
合計		23.1868
床面積		23.18 ㎡



平成21年5月12日登記



(単位/m)

作成者

年 5月 8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

登記年月日：平成6年4月21日

270364

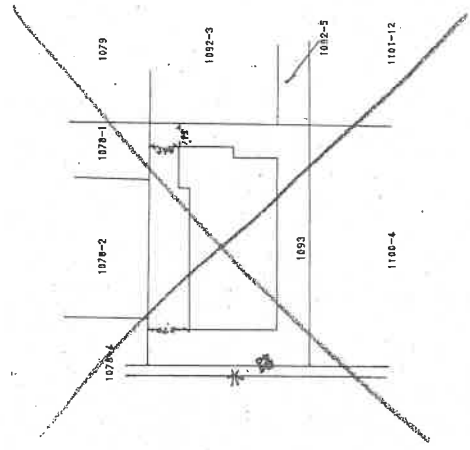
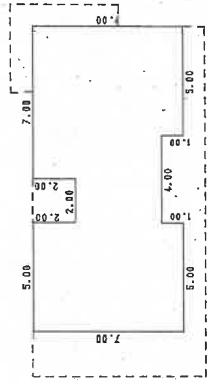
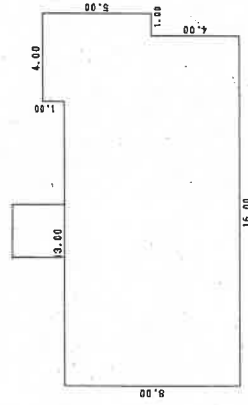
各階平面図

家屋番号 1093

建物の所在 糸魚川市 大字大和川字六反田 1093

昭和・平成6年4月21日登記
建物図面

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写しに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)



作製者

(平成6年4月20日作製)

縮尺 1/250

申請人

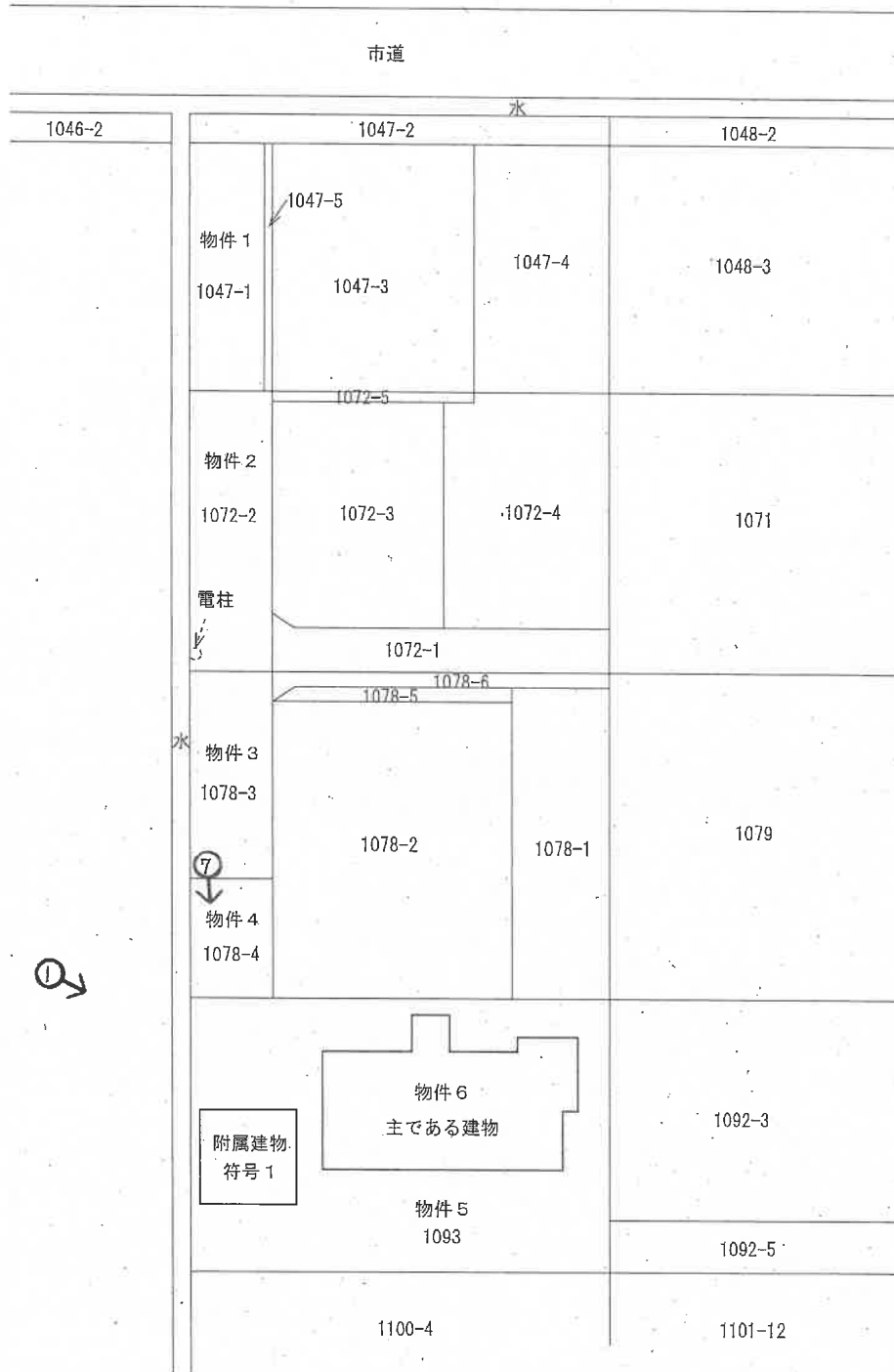
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図

(概略図)

縮尺 1 : 500



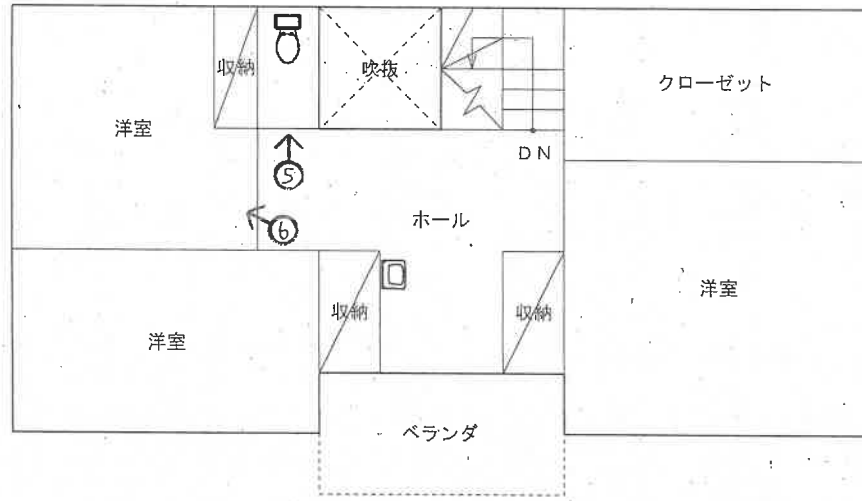
評価人作成

建物間取り略図

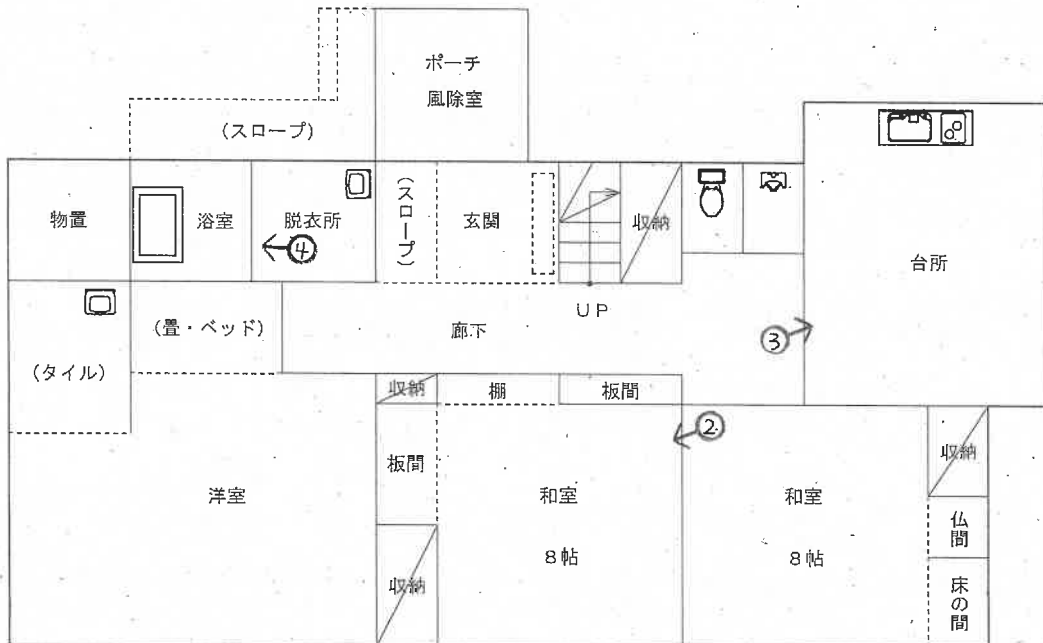
縮尺 1 : 125

物件6

主である建物



2階



1階

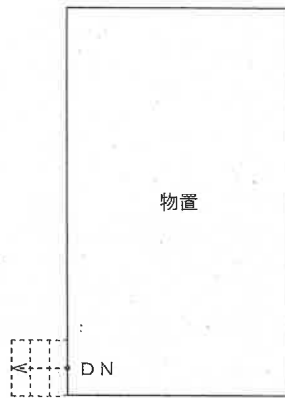
評価人作成

建物間取り略図

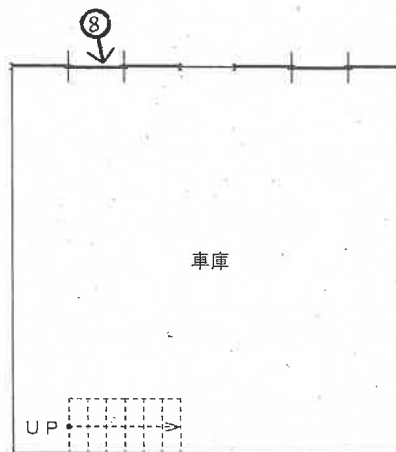
縮尺 1 : 125

物件 6

附属建物 符号 1



2階



1階

評価人作成

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(又)第9号
令和7年11月25日 現地調査
令和7年12月5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6,680,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金10,000円
2 (土地)	金20,000円
3 (土地)	金10,000円
4 (土地)	金190,000円
5 (土地)	金1,850,000円
6 (建物)	金4,600,000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	所在地番地目積	糸魚川市大字大和川字六反田 1047番1 公衆用道路 83㎡ 持分5分の1	ほぼ左記のとおり
2	所在地番地目積	糸魚川市大字大和川字六反田 1072番2 公衆用道路 104㎡ 持分5分の1	ほぼ左記のとおり
3	所在地番地目積	糸魚川市大字大和川字六反田 1078番3 公衆用道路 60㎡ 持分5分の1	ほぼ左記のとおり
4	所在地番地目積	糸魚川市大字大和川字六反田 1078番4 公衆用道路 43㎡	ほぼ左記のとおり
5	所在地番地目積	糸魚川市大字大和川字六反田 1093番 宅地 512.39㎡	ほぼ左記のとおり
6	所在家屋番号種類構造床面積 符号種類構造床面積	糸魚川市大字大和川字六反田1093番地 1093番 居宅 木造ステンレス鋼板葺2階建 1階 136.00㎡ 2階 90.00㎡ (附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 40.57㎡ 2階 23.18㎡	玄関前風除室を含めて、床面積は以下のとおり 床面積： 1階 約142. - ㎡ 2階 90.00㎡ 附属建物の種類は、以下のとおり (附属建物) 種類：車庫・物置
番号	特記事項		
	特にない		

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乃至5）

位置・交通	日本海ひすいライン「梶屋敷」駅、南西方約1.8 km (別添位置図参照)										
付近の状況	糸魚川市のやや郊外に位置する住宅地域で、市道及び私道沿いに戸建住宅のほかに共同住宅や併用住宅、一部事業所等も見られている。 市道の系統・連続性は概ね普通程度であるが、接続する私道は行き止まり路や狭隘な道路も一部に見られている。 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>非線引都市計画区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>用途無指定</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>70%</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	非線引都市計画区域	用途地域	用途無指定	建ぺい率	70%	容積率	200%	防火規制	無
都市計画区分	非線引都市計画区域										
用途地域	用途無指定										
建ぺい率	70%										
容積率	200%										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	<p>物件1乃至4土地は、市道に接続する公衆用道路として一体利用される私道部分（長さ約57.6 m）であり、そのうち物件1乃至3土地部分（幅員約5 m×長さ約49.5 m）が道路位置指定されている。（指定年月日平成3年8月22日、指定番号6号）</p> <p>物件5土地は宅地として物件6建物の敷地等として利用されている、東西約28 m×南北約18.5 m程度、公簿地積512.39 m²の長方形地である。</p>										
接面道路	北側幅員約6 m舗装市道横道線										
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>物件1乃至4土地は、上記のとおり一体として私道として利用されており、そのうち物件1乃至3土地部分が道路位置指定されている。</p> <p>物件5土地は、宅地として物件6建物の敷地等として利用されている。</p> <p>建物の配置状況は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、隣地との境界は概ね明瞭で、境界争い等は特にないと判断される。</p>										
供給、処理施設	<p>上水道 有（引込済）</p> <p>ガス 有（引込済）</p> <p>下水道 有（引込済）</p>										
特記事項	特にない										

2. 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件6 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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平 成 6 年 4 月 19 日 新 築 約 31 年 約 5 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木 造 2 階 建 ス テ ン レ ス 鋼 板 葺 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 等 フ ロー リ ン グ 、 畳 、 タ イ ル 等 電 気 、 ガ ス 、 給 水 、 排 水 、 衛 生 等 ク ロー ゼ ッ ト 、 ベ ラ ン ダ 、 物 置 等
床面積(現況)	1 階 約 142 m ² 、 2 階 90.00 m ² 、 延 べ 面 積 約 232 m ²	
現況用途等	階 層 現況用途 間取り	2 階 建 居 宅 6 D K 、 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	<p>建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による老朽化、摩滅等が認められる。2階北西側洋室の内壁は煙草による汚れが目立ち、建物全体としての保守管理状態はやや劣る。</p> <p>所有者の説明によれば、1階トイレは不具合もあり現在使用していない。また、1階南東側和室天井部分に見られる漏水痕は、昨年1月の能登半島地震による影響ではないかとのことであった。</p>	
建物の利用状況	所有者が居住し占有管理しており、所有者占有と認めた。	
特記事項	1階南西側洋室には、かつて要介護者のために室内に浴槽を付設していたが、現在は浴槽は撤去され、玄関先に残置されている。	

区 分	物件 6 附属建物 符号 1	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平 成 6 年 7 月 17 日 新 築 約 31 年 約 5 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木 造 2 階 建 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 ぶ き サイ ディ ン グ 等 現 し 等 現 し 等 モ ル タ ル 、 合 板 等 電 気 等 特 に な い
床 面 積 (現 況)	1 階 40.57 m ² 、 2 階 23.18 m ² 、 延 べ 面 積 63.75 m ²	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2 階 建 車 庫 ・ 物 置 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	建 築 後 の 経 過 年 数 や 風 雨 等 の 自 然 的 作 用 に よ る 老 朽 化 、 摩 滅 等 が 認 め ら れ る 。 保 守 管 理 の 状 態 は 概 ね 普 通 程 度 で あ る 。	
建 物 の 利 用 状 況	所 有 者 が 、 車 庫 ・ 物 置 と し て 利 用 し 、 占 有 し て い る 。	
特 記 事 項	特 に な い	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至5（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	26,100	0.05	83.一	1.00	108,000
2	26,100	0.05	104.一	1.00	136,000
3	26,100	0.05	60.一	1.00	78,000
4	26,100	0.30	43.一	1.00	337,000
5	26,100	0.60	512.39	0.75	6,020,000

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（糸魚川-3）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
 $27,100 \text{ 円/㎡} \times 97.3 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 98 \approx 26,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：角地等 +3%

◇地域格差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 -2%

イ 個別格差

物件1乃至3 共同利用する私道 -95%

物件4 独占利用する私道 -70%

物件5 規模、位置、環境等 -40%

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、物件5について建付減価補正率を75%と判定した。

② 物件 6 (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
6 主である建物	165,000	232.00	0.12	4,594,000
6 附属建物符号 1	95,000	63.75	0.15	908,000
物件 6 合計				5,502,000

ウ 現価率

◎物件 6 主である建物

- ・経過年数約 31 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価率 35 %、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 5 年 / (経過年数 31 年 + 経済的残存耐用年数 5 年))} × 観察減価率 (1.00 - 0.35)

◎物件 6 附属建物符号 1

- ・経過年数約 31 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価 20 %、残価率 5 %、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。
- ・現価率 = {残価率 5 % + (1.00 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 5 年 / (経過年数 31 年 + 経済的残存耐用年数 5 年))} × 観察減価率 (1.00 - 0.20)

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
			イ	
1	108,000	—	—	—
2	136,000	—	—	—
3	78,000	—	—	—
4	337,000	—	—	—
5	6,020,000	0.45	法定地上権	2,709,000
合計				2,709,000

イ 敷地利用権等割合

敷地利用権に関しては、物件6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、その範囲を公衆用道路として利用されている物件1乃至4土地を除く、物件5土地と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1① ^ア 1② ^エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2 ① ^イ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 修正率 オ	共有 持分 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	108,000	—		0.80	0.70	1/5	10,000
2	136,000	—		0.80	0.70	1/5	20,000
3	78,000	—		0.80	0.70	1/5	10,000
4	337,000	—		0.80	0.70	1/1	190,000
5	6,020,000	-2,709,000		0.80	0.70	1/1	1,850,000
6	5,502,000	+2,709,000	1.00	0.80	0.70	1/1	4,600,000
一括価格 (合計)							6,680,000

- ウ 占有減価率 不要
- エ 市場性修正率 公道までの距離がある私道を含む建物及び敷地であり、私道部分は物件1乃至3土地が共有持分という受命物件の現況等から、需要者が限定され市場性が制約されることを勘案し、市場性修正率を80%と判断した。
- 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。
- カ 共有持分 物件1乃至3 5分の1

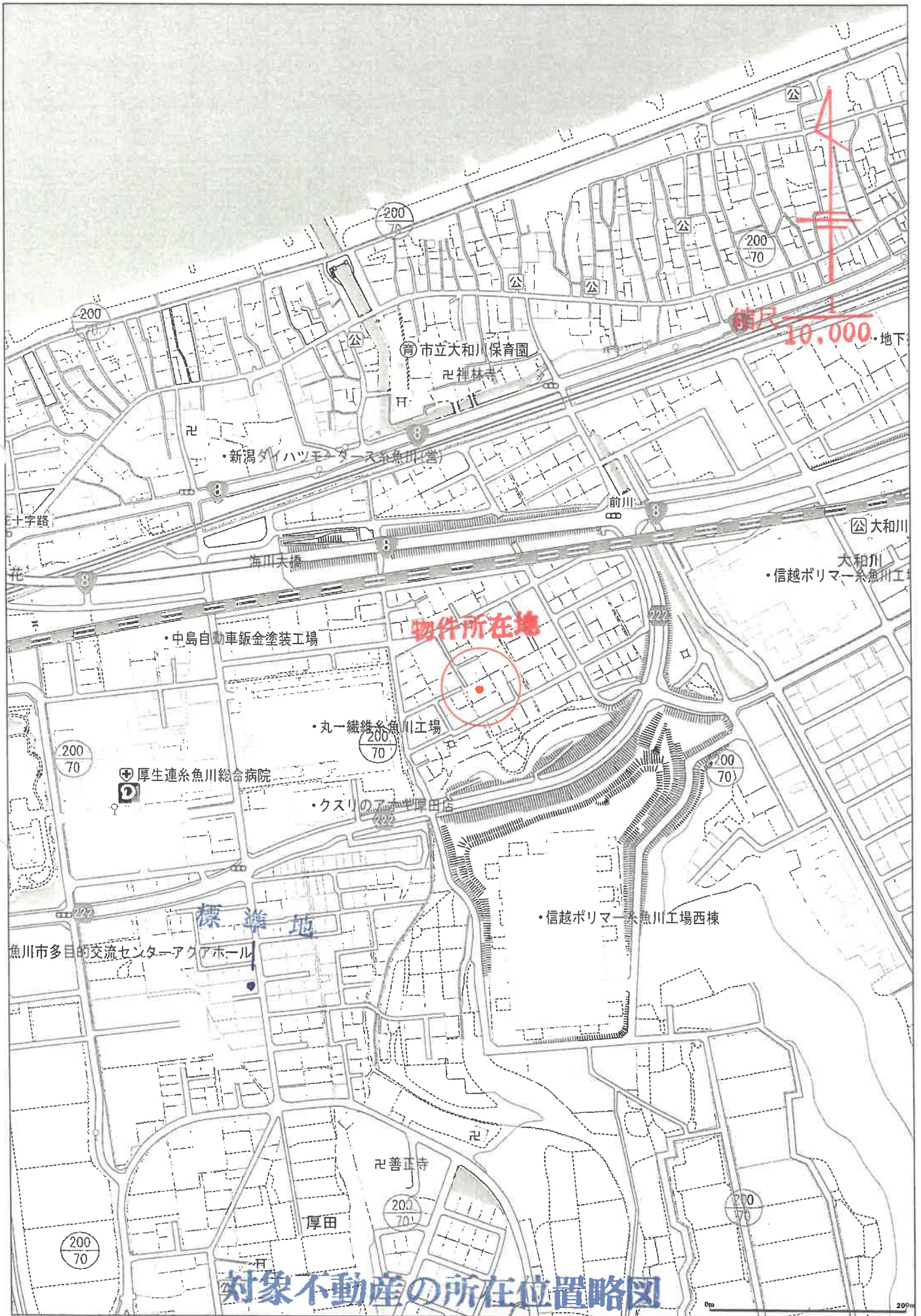
第6 参考価格資料

1 地価公示価格	(糸魚川-3)
所 在	糸魚川市大字厚田字城ノ越 520 番 1
価 格	27,100 円/㎡
位 置	えちご押上ひすい海岸駅まで道路距離約 1.4 k m
価格時点	令和 7 年 1 月 1 日
地積、形状	171 ㎡
供給処理施設	上水道、都市ガス、公共下水
接 面 街 路	東側幅員約 6.5 m 舗装市道、南側道
用途指定等	非線引都市計画区域、用途無指定 (建蔽率 70 %、容積率 200 %)
地域の概要	一般住宅、アパート等が混在する郊外の住宅地域

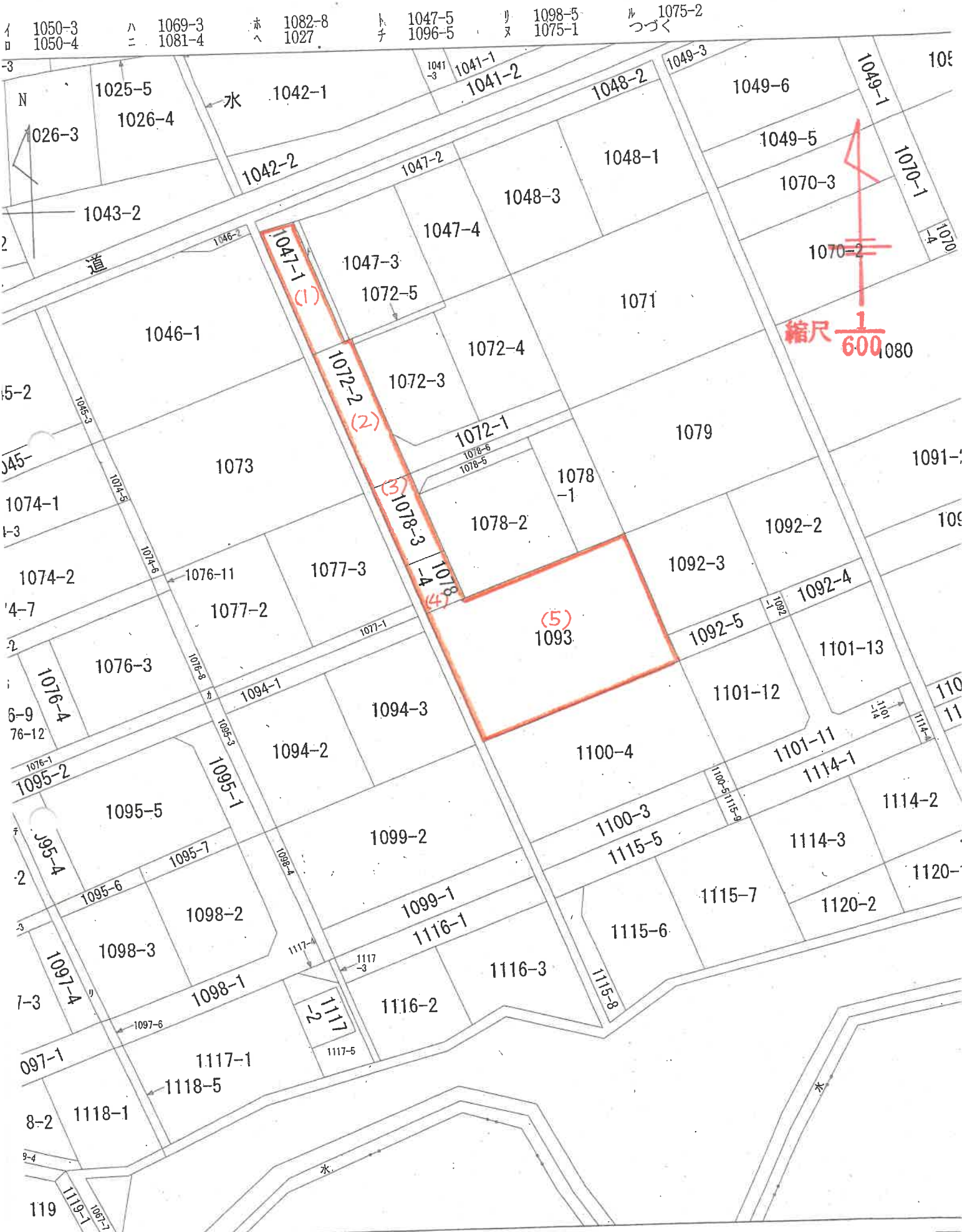
第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 法務局備付土地更正図写
3. 法務局備付地積測量図写
4. 法務局備付建物図面及び各階平面図写
5. 土地建物位置関係図 (概略図)
6. 建物間取り略図

以上



対象不動産の所在位置略図



法務局備付公図 更正図写

地番区

H1. 11. 13.

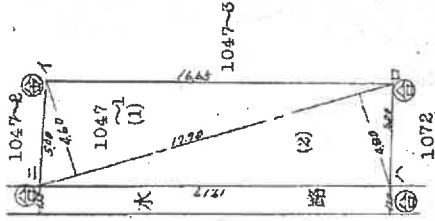
地積測量図

地番 1047-1

土地の所在 糸魚川市大字大和川字六反出

093190

コン柱大径線φ四6
○ A



コン柱 φB
大反出 支2

1047-1
 (1) $17.70 \times 4.60 = 81.42$
 (2) $17.70 \times 4.80 = 83.19$
 16638

$16638 \times \frac{1}{2} = 8319$

A-1	=	1070
A-2	=	2667
A-3	=	2615
A-4	=	902
B-1	=	2260
B-2	=	2759
B-3	=	3172
B-4	=	2760

④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧合成樹脂杭

平成元年(10月)日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成3年6月14日

公用

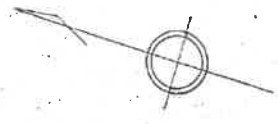
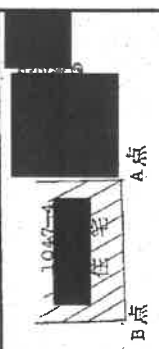
1078
1078-1
1078-2
1078-3

地積測量図

地番 1078-1, 1078-2, 1078-3, 1078-4

土地の所在 糸魚川市大字大和川字六反田

093267



1078-2B
 (1) $21.20 \times 10.60 = 224.72$
 (2) $21.20 \times 10.70 = 226.84$
 451.56

$451.56 \times \frac{1}{2} = 225.78$

1078-3C
 (1) $12.30 \times 4.90 = 60.27$
 (2) $12.30 \times 4.90 = 60.27$
 120.54

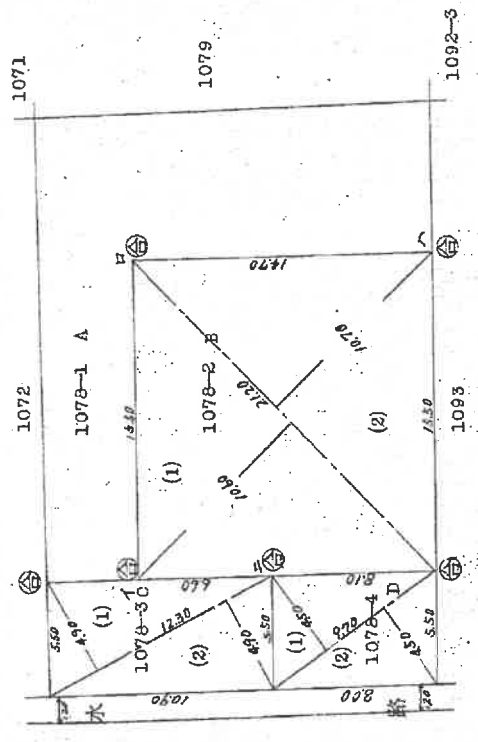
$120.54 \times \frac{1}{2} = 60.27$

1078-4D
 (1) $9.70 \times 4.50 = 43.65$
 (2) $9.70 \times 4.50 = 43.65$
 87.30

$87.30 \times \frac{1}{2} = 43.65$

1078-1A
 $505.78 - (225.78 + 60.27 + 43.65) = 176.08$

A-イ = 3042
 B-イ = 3042
 A-ロ = 2770
 B-ロ = 2770
 A-ハ = 4220
 B-ハ = 4220
 A-ニ = 3955
 B-ニ = 3955



⑥石杭・⑤金属標・④コンクリート杭・③合成板

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(平成3年6月12日作製)

新潟県土地家屋調査士会

平成21.5.12

各階平面図

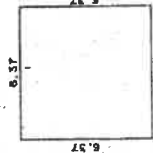
建物図面

1093番

家屋番号

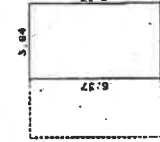
建物の所在 糸魚川市大字大和川 字六反田 1093番地

附属建物1



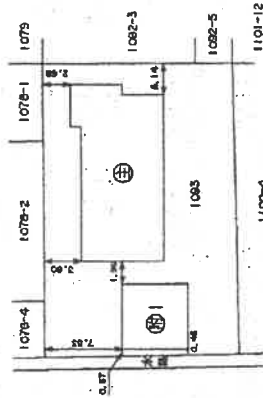
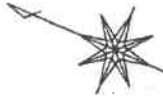
求積表

1階	6.37 X 6.37	=	40.5769
合計			40.5769
床面積			40.57 ㎡



2階

	3.64 X 3.64	=	23.1868
合計			23.1868
床面積			23.18 ㎡



平成21年5月12日登記

作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
年 5月 8日作成			

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成6年4月21日登記

建物 図面

270364

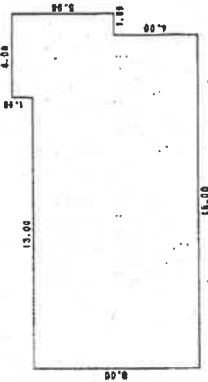
各階平面図

家屋番号 1093

建物の所在 糸魚川市 大字大和川字六反田 1093

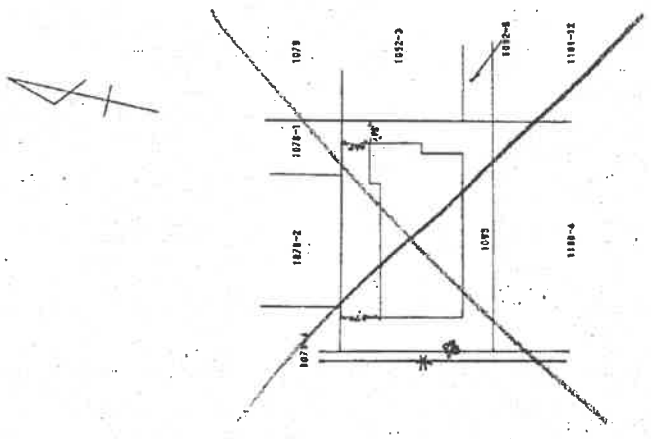
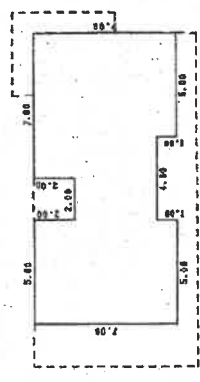
一階

16.00 X 4.00 = 64.0000
 17.00 X 4.00 = 68.0000
 4.00 X 1.00 = 4.0000
 計 136.0000 m²
 床面積



二階

5.00 X 1.00 = 5.0000
 5.00 X 1.00 = 5.0000
 14.00 X 4.00 = 56.0000
 5.00 X 2.00 = 10.0000
 7.00 X 2.00 = 14.0000
 計 90.0000 m²
 床面積

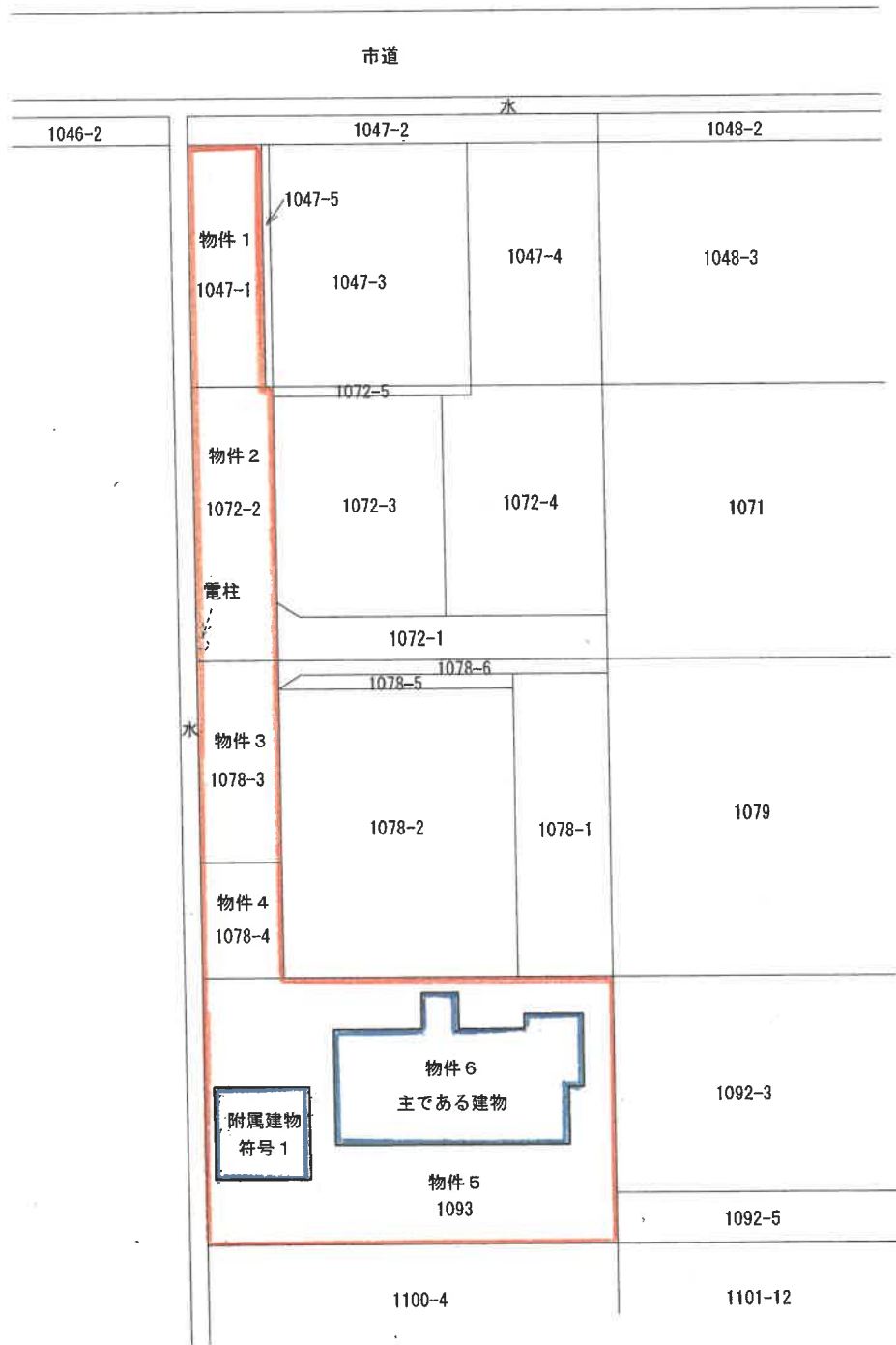


製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(平成6年4月20日作製)			

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 500

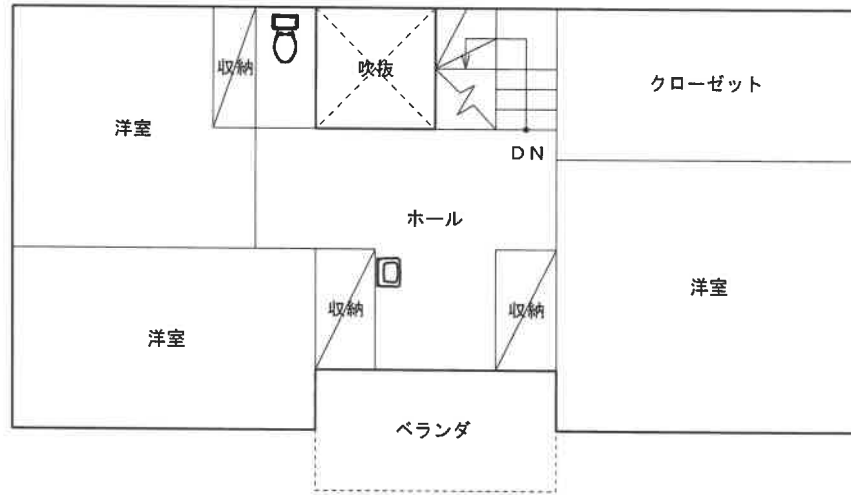


建物間取り略図

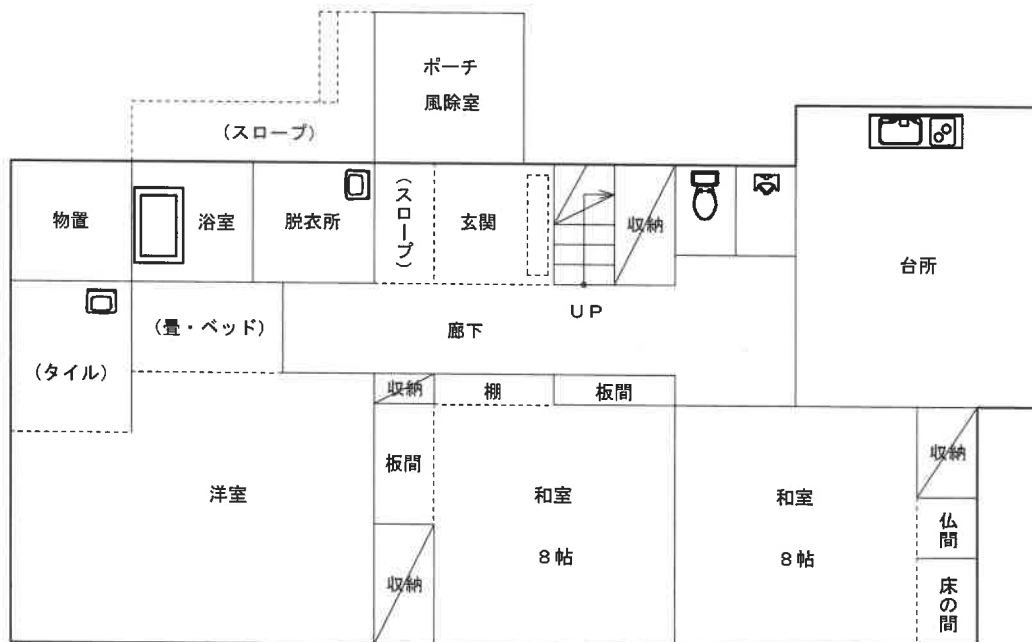
縮尺 1 : 125

物件6

主である建物



2階



1階

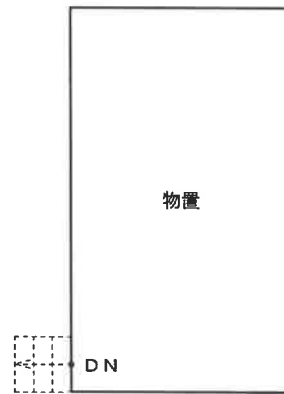
評価人作成

建物間取り略図

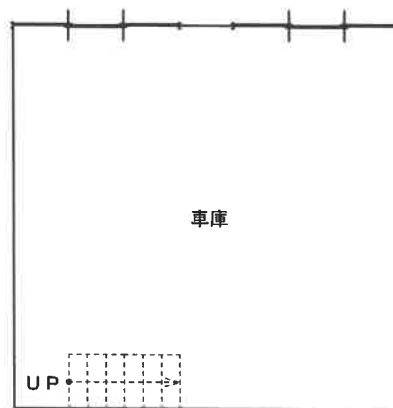
縮尺 1 : 125

物件6

附属建物 符号1



2階



1階

評価人作成

令和7年(又)第9号
令和8年3月18日評 価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 光 幸

第1 評価額

物件番号	価 格
6 (建物)	金3,450,000円

① 敷地利用権付建物のみ個別売却することを前提とした価格である。

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、瑕疵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。
5. 当初評価を前提として、建物のみを個別売却することを前提とした補充評価である。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	糸魚川市大字大和川字六反田1093番地 1093番 居宅 木造ステンレス鋼板葺2階建 1階 136.00㎡ 2階 90.00㎡ (附属建物) 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 40.57㎡ 2階 23.18㎡	玄関前風除室を含めて、床面積は以下のとおり 床面積： 1階 約142. - ㎡ 2階 90.00㎡ 附属建物の種類は、以下のとおり (附属建物) 種類：車庫・物置
番号	特記事項		
	特にない		

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

当初評価と同じ

2. 建物の概況及び利用状況等

当初評価と同じ

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

当初評価と同じ

2. 評価額の判定

建物について敷地利用権価格を加算し、市場性について総合的に検討をし、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

当初評価と同じ

② 建物価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1① ^ア 1② ^エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2① ^ウ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 修正率 オ	共有 持分 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
6	5,502,000	+2,709,000	1.00	0.60	0.70	1/1	3,450,000

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 敷地利用権付建物であることから市場性が制約されることを勘案し、さらに公道までの距離がある私道を含む建物及び敷地であり、私道部分の大部分が共有持分という受命物件の現況等から、需要者が限定され市場性が制約されることを勘案し、市場性修正率を 60 % と判断した。

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。

カ 共有持分 物件 6 1 分の 1

以上