

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月10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<br>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<br>場 所 新潟地方裁判所高田支部売却場                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時 令和 8年10月 1日 午前 9時50分<br>場 所 新潟地方裁判所高田支部                                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                        | 令和 8年 9月24日 午前 9時00分から<br>令和 8年 9月28日 午後 3時00分まで                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 8月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                  |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 2    | 5,460,000<br>4,368,000 |          | 1,092,000  | 54,474   | 7,782    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| </   |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

2 所 在 糸魚川市上刈一丁目 195番地9

家屋 番号 195番9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 131.88平方メートル  
2階 101.85平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 18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2】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者A及び同B（Gの相続人）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2】

本件建物のために、その敷地（地番195番9，地積315.37平方メートルの一部，所有者D）につき借地権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

## 《 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

2 所 在 糸魚川市上刈一丁目 195番地9

家屋 番号 195番9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 131.88平方メートル  
2階 101.85平方メートル



令和7年(ケ)第16号  
令和7年9月25日受理  
令和7年**12**月**2**日提出

# 現況調査報告書

## (物件2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

2 所 在 糸魚川市上刈一丁目 195番地9

家屋 番号 195番9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 131.88平方メートル  
2階 101.85平方メートル



(建物用〈単独〉)

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示            | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 住居表示              | 新潟県糸魚川市上刈一丁目4番7号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 建物                | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                               |  |
| 物件目録にない<br>附属建物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br><div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px; margin-left: 20px;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div>                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 占有者及び<br>占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)<br>その他の者(B)が本建物の1階部分を居宅として、建物共有者(A)が本建物の2階部分を居宅として各々使用している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| その他の事項            | 1 目的外土地は東側で幅員約8.5メートルの市道上刈白馬通線に接面する。<br>2 目的外土地のうち、本件借地部分の土地は東側の間口が約8.3メートル、奥行きが約32メートルくらいの土地で、本件借地部分の土地の形状は、ほぼ別紙土地建物位置関係図のとおりである。<br>3 目的外土地上に仮設の物置(約5.4メートル×約2.6メートル)が存在する(仮設の物置の位置は別紙土地建物位置関係図参照)。<br>4 物件2の建物は、特に目立った損傷等は確認できなかった。<br>5 物件2の建物の1階LDK室の壁面はタバコの脂等による汚れが目立つ。<br>6 隣地等の所有者(登記簿上)<br>① 糸魚川市上刈一丁目195番19の所有者：C<br>② 糸魚川市上刈一丁目195番5の所有者：D<br>③ 糸魚川市上刈一丁目199番4の所有者：E<br>④ 糸魚川市上刈一丁目198番2、同所197番2、同所196番5、同所195番6、同所195番4の所有者：糸魚川市 |  |
| 執行官保管の<br>仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある     地方裁判所     支部   令和   年( )第   号<br><div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px; margin-left: 20px;"> 保管開始日   令和   年   月   日 </div>                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 敷地<br>(目的外土地)     | 「目的外土地の概況」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 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                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2の建物の1階部分                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有者                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (Gの相続人予定者)                                                                                                                                                             |  |  |
| 占有状況                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A (建物共有者) <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 checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                         | 平成16年4月8日ころ                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 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<br><input checked="" 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<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |  |
| 契約等貸主                                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                             |  |  |
| 当事者借主                                                                                                                                                          | <input checked="" 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)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><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                                                                                                                          |  |  |
| 元々、占有者BはFの占有補助者であったが、Fは平成19年1月に他界し、Gが物件2の建物のうち、Fの共有持分を相続した。Gは令和7年9月2日に他界し、Bの占有はその頃に独立の占有権原に転化したものと思われ、かつ、Aの陳述等からBの占有権原を使用借権と認定した。                              |                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

| 目的外土地の概況 (物件2関係)                               |                                                                                                                                                                                  |  |  |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 所 在                                            | 糸魚川市上刈一丁目                                                                                                                                                                        |  |  |
| 地 番                                            | 195番9                                                                                                                                                                            |  |  |
| 地 目                                            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 道 |  |  |
| 地 積                                            | 315.37平方メートル ( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 247.476平方メートル )                                                                                   |  |  |
| 所 有 者                                          | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D)                                                                                                     |  |  |
| そ の 他 の 事 項                                    | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                     |  |  |
| ■関係人(■A(建物所有者)■D(土地所有者))の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨 |                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 占 有 権 原                                        | <input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                         |  |  |
| 占 有 開 始 時 期                                    | 平成15年1月ころ                                                                                                                                                                        |  |  |
| 最 初 の 契 約 日                                    | 平成15年1月1日                                                                                                                                                                        |  |  |
| 契 約 等 期 間                                      | 平成15年1月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和19年12月31日まで35年間<br><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"/> 平成 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                               |  |  |
| 契 約 等 貸 主                                      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                     |  |  |
| 当 事 者 借 主                                      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(F承継人Aら) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                             |  |  |
| 地代・支払時期等                                       | 毎年金22万円(毎年12月末日限り当年分支払)                                                                                                                                                          |  |  |
| 地 代 前 払                                        | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)                                                                                                      |  |  |
| 敷 金 ・ 保 証 金                                    | <input checked="" 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                                          |                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 地 代 滞 納                                        | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(令和 年 月 日現在 金 円)                                                                                               |  |  |
| 契 約 解 除                                        | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )                                                                                                           |  |  |
| 訴 訟 提 起 等                                      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br><input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )                         |  |  |
| そ の 他                                          |                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 執 行 官 の 意 見                                    | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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

| 関係人の陳述等                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)          | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>■ A<br/>(建物所有者)</p>     | <p>1 物件1の建物の所有者であったFは私の父にあたります。父は平成19年1月に他界し、物件2の建物の父の共有持分を同人の妻であるGが相続しました。</p> <p>2 母は本年9月2日に他界しました。Gの第一順位の相続人は兄であるBと私と私の妹になりますが、相続協議は一切行われていません。話し合いはこれからとなります。</p> <p>3 物件2の建物の1階部分には母とBが居住していましたが、母は他界したので、現在は兄が単身で居住しています。</p> <p>4 物件2の建物の2階部分は私と私の妻子が居住しています。</p> <p>5 物件2の建物には私の家族と兄の二世帯が同居していますが、建物は二世帯住宅として造られていないので、1階の浴室等は共用になります。</p> <p>6 母が他界した後、兄が物件2の建物に居住することにつき、Bと私の間で何らの契約も交わしていません。</p> <p>7 物件2の建物の給湯器が故障したため、4年くらい前に新調しました。建物は特に目立った不具合はありません。</p> <p>8 目的外土地の借地契約の内容ですが、賃貸借契約はDと父との間で平成15年1月1日付で締結した土地賃貸借契約書があります。契約内容は、賃貸借期間が平成15年1月1日から35年間、賃料は年額22万円で、毎年年末までに当年分の地代を支払う、敷金等なしという内容です。</p> <p>9 地主のDは現在、東京都内にお住まいのようです。元々Dは糸魚川市内に居住していましたが、自宅が焼失し、東京に転居されました。火災の際に土地賃貸借契約書等の書類がすべて焼失したと思われるので、契約書は一切持っていないと思われます。</p> <p>10 父は平成15年3月に物件2の建物を建て替えましたが、目的外土地の借地契約は旧建物の時代から続いています。多分70年くらい前からだと思います。旧建物の時代の契約書は持っていません。</p> <p>11 目的外土地の借地面積ですが、物件2の建物と物置が建っている部分が借地の範囲となります。</p> |
| <p>■ D<br/>(目的外土地の所有者)</p> | <p>1 目的外土地の借地契約の内容ですが、私とFとの間で契約書を交わした記憶があります。賃料は年額22万円で、毎年年末までに当年分の地代を一括で支払ってもらっています。手元に契約書が存在しないので、その余の契約内は分かりません。</p> <p>2 地代の滞納はありません。契約の解除等もしていません。</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

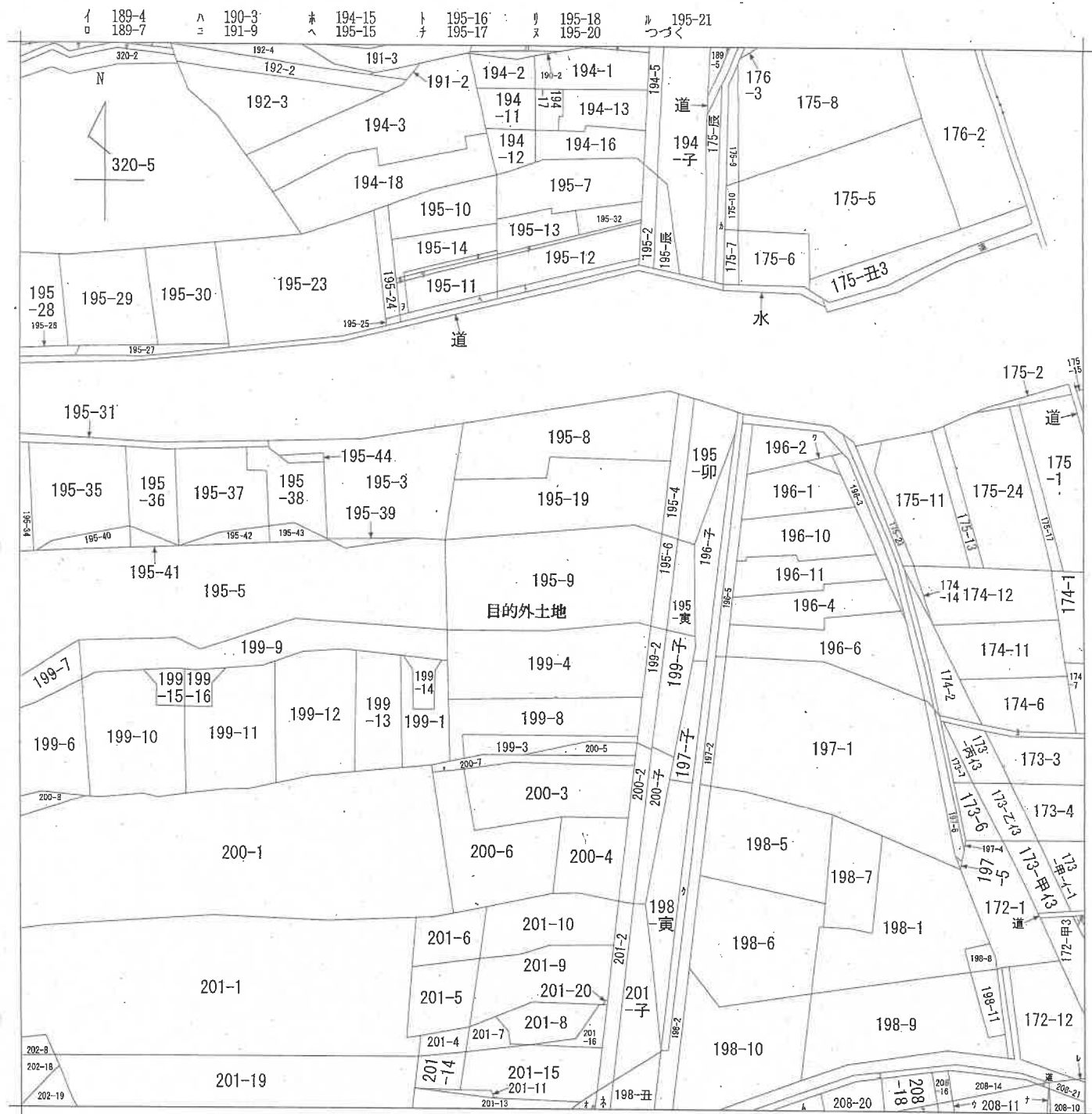
## 調査の経過

| 調 査 の 日 時                  | 調 査 の 場 所 等   | 調 査 の 方 法 等                                |
|----------------------------|---------------|--------------------------------------------|
| 7年9月26日（金）<br>13：00－13：10  | 新潟地方法務局糸魚川支局  | 公図、建物図面、登記事項要約書取得                          |
| 7年9月26日（金）<br>13：30－13：40  | 糸魚川市役所市民課税務係等 | 名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参（令和7年10月2日名寄帳写等取得）。住民票取得 |
| 7年9月26日（金）<br>13：55－14：05  | 目的物件所在地       | 外観調査                                       |
| 7年10月2日（木）<br>8：30－8：35    | 当庁            | 目的外土地の所有者Dに対し借地契約等の照会書送付（回答なし）             |
| 7年10月9日（木）<br>10：15－10：20  | 当庁            | 目的外土地の所有者Dから電話聴取                           |
| 7年10月27日（月）<br>13：00－14：00 | 目的物件所在地       | 立入調査。写真撮影。建物共有者Aと面談                        |
| 7年11月25日（火）<br>10：00－10：10 | 糸魚川市役所市民課     | 戸籍謄本及び住民票取得                                |

(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 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。
- ☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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  
上刈1丁目  
上刈1丁目

|       |       |           |  |           |           |    |          |  |      |  |
|-------|-------|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|--|------|--|
| 請求分   | 所在    | 糸魚川市上刈一丁目 |  |           |           | 地番 | 195番9    |  |      |  |
| 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) | 平成5年10月1日 |    |          |  | 補記事項 |  |
|       |       |           |  |           |           |    |          |  |      |  |

( 7 枚目)

ヲ 195-22  
ワ 196-7  
カ 水  
コ 道  
タ 172-10  
レ 172-13  
ソ 172-7  
ツ 198-3  
ネ 198-4  
ナ 208-15  
ラ 208-17  
ム 208-19  
ウ 208-2  
ノ 208-22  
オ 水  
ク 水  
ヤ 320-1  
マ 320-3  
ケ 320-4  
フ 320-4  
コ 水

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)

( 8 枚目)

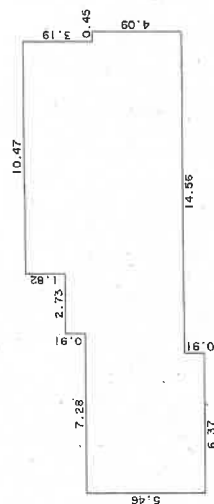
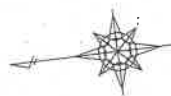
登記年月日：平成15年3月27日

200830 各階平面図

家屋番号  
195番9

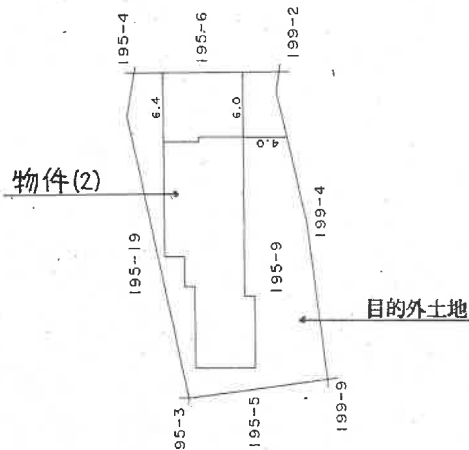
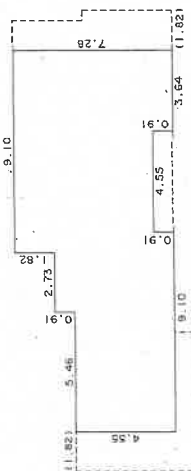
建物図面

建物の所在  
糸魚川市上刈一丁目195番地9



一階

|       |   |      |   |                      |
|-------|---|------|---|----------------------|
| 9.10  | x | 0.91 | = | 8.2810               |
| 3.64  | x | 0.91 | = | 3.3124               |
| 17.29 | x | 3.64 | = | 62.9356              |
| 11.83 | x | 0.91 | = | 10.7635              |
| 9.10  | x | 1.82 | = | 16.5620              |
| 計     |   |      |   | 101.8565             |
| 床面積   |   |      |   | 101.85m <sup>2</sup> |



平成15年3月27日登記

作製者

：(平)

月24日(作製)

縮尺 1/250

申請人

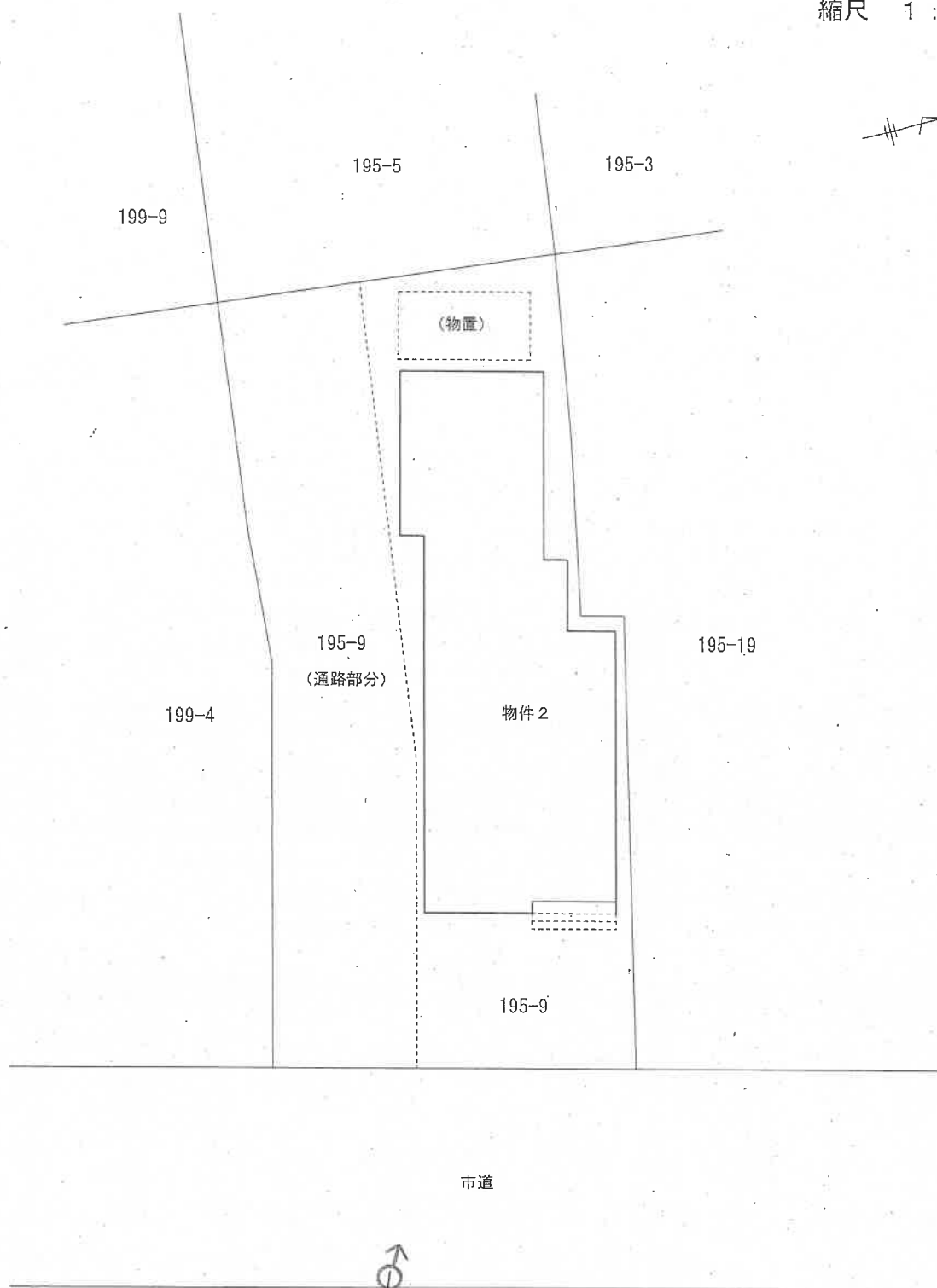
縮尺 1/500

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 : 250



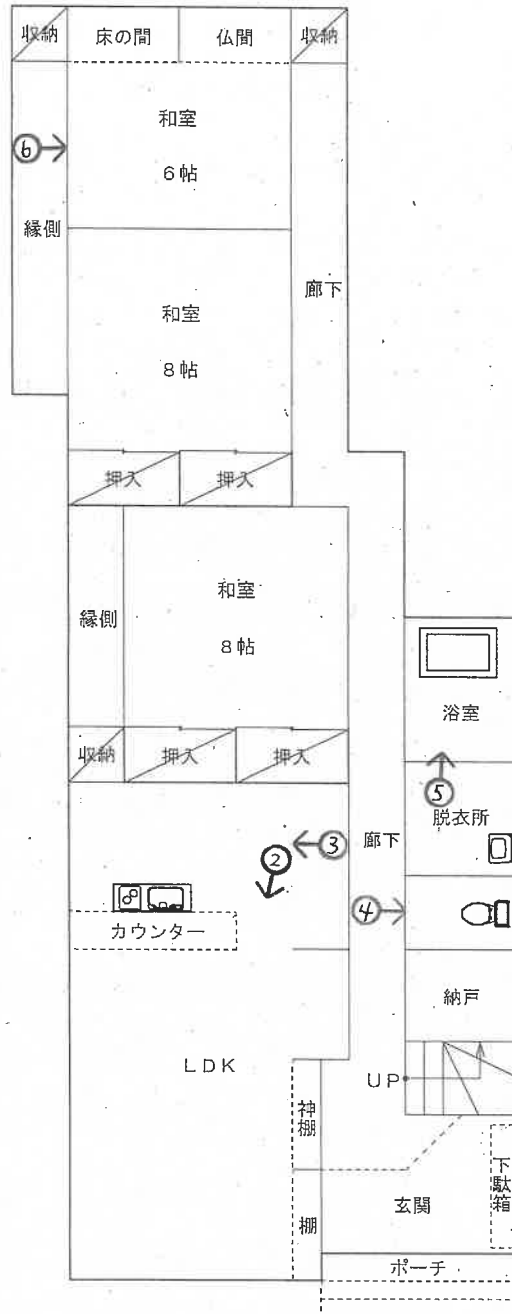
評価人作成

印は写真撮影位置、方向

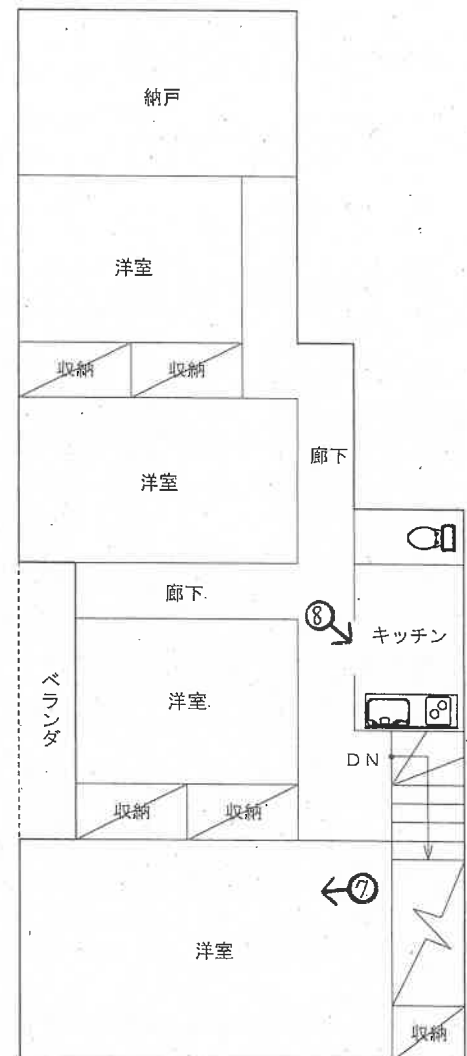
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件2



1階



2階

評価人作成

➡ 印は写真撮影位置、方向

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年（ケ）第16号  
令和7年10月27日現地調査  
令和7年12月4日評価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

# 評 価 書

（物件2）

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 光 幸

## 第1 評価額

| 物件番号  | 評 価 額       |
|-------|-------------|
| 2（建物） | 金5,460,000円 |

① 敷地利用権付建物の価格である。

## 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      |
|----|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床面積 | 糸魚川市上刈一丁目195番地9<br>195番9<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 131.88㎡<br>2階 101.85㎡ | ほぼ左記のとおり |
| 番号 | 特 記 事 項                          |                                                                       |          |
|    | 特にない                             |                                                                       |          |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1. 対象建物の敷地の概況等（物件2の敷地）

|                                             |                                                                                                                                                                                                                 |        |           |      |         |     |      |     |       |      |   |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|------|---------|-----|------|-----|-------|------|---|
| 位置・交通                                       | 日本海ひすいライン「糸魚川」駅、南西方約 1.0 k m<br>(別添位置図参照)                                                                                                                                                                       |        |           |      |         |     |      |     |       |      |   |
| 付近の状況                                       | <p>糸魚川市の市街地中心部に近い市道沿いに、戸建住宅を中心として、店舗併用住宅や事業所、共同住宅等も見られる地域である。</p> <p>駅南の市街地を東西に結ぶ幹線である県道西中・糸魚川線の北方に位置しており、生活上の便民施設や公共施設等への接近性は概ね普通程度である。</p>                                                                    |        |           |      |         |     |      |     |       |      |   |
| 主な公法上の<br>規制等<br>(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> <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>第1種住居地域</td></tr> <tr> <td>建蔽率</td><td>60 %</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>200 %</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td>無</td></tr> </table> | 都市計画区分 | 非線引都市計画区域 | 用途地域 | 第1種住居地域 | 建蔽率 | 60 % | 容積率 | 200 % | 防火規制 | 無 |
| 都市計画区分                                      | 非線引都市計画区域                                                                                                                                                                                                       |        |           |      |         |     |      |     |       |      |   |
| 用途地域                                        | 第1種住居地域                                                                                                                                                                                                         |        |           |      |         |     |      |     |       |      |   |
| 建蔽率                                         | 60 %                                                                                                                                                                                                            |        |           |      |         |     |      |     |       |      |   |
| 容積率                                         | 200 %                                                                                                                                                                                                           |        |           |      |         |     |      |     |       |      |   |
| 防火規制                                        | 無                                                                                                                                                                                                               |        |           |      |         |     |      |     |       |      |   |
| 画地条件<br>(規模、形状等)                            | <p>東側が市道とほぼ等高に接面する土地で、間口約 14 mのうち借地部分は画地北寄り約 8.3 m、奥行約 32 m程度、借地契約面積 247.476 m<sup>2</sup>。画地南寄り部分は幅約 5.7 m前後の現況通路として背後地への往来に利用されている。</p> <p>所有権等の概要は、下記特記事項のとおりである。</p>                                        |        |           |      |         |     |      |     |       |      |   |
| 接面道路                                        | 幅員約 8.5 m舗装市道上刈白馬通線                                                                                                                                                                                             |        |           |      |         |     |      |     |       |      |   |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等                             | <p>借地の対象土地には、物件2建物が建てられ、その西側には仮設物置が存している。また、画地南側は現況通路として利用されており、概ね土地建物位置関係図のとおりである。</p> <p>法務局備付土地更生図及び建物図面上の土地形状と現況借地部分の土地形状は異なっているが、隣接する土地との境界争いは特にないと判断される。</p>                                              |        |           |      |         |     |      |     |       |      |   |
| 供給、処理施設                                     | 上水道 有 (引込済)<br>ガス 有 (引込済)<br>下水道 有 (引込済)                                                                                                                                                                        |        |           |      |         |     |      |     |       |      |   |
| 特記事項                                        | <p>1. 敷地となっている土地の概要は、以下のとおりである。</p> <p>糸魚川市上刈一丁目 195 番 9 宅地 315.37 m<sup>2</sup><br/>           所有者 D (登記記載)</p>                                                                                                |        |           |      |         |     |      |     |       |      |   |

|                                                      |                        |                                  |
|------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| <div>借地契約内容</div> <div>(概要)</div> <div>物件 2 関係</div> | 所在地                    | 糸魚川市上刈一丁目 195 番9                 |
|                                                      | 公簿地目                   | 宅地                               |
|                                                      | 公簿地積                   | 315.37 m <sup>2</sup>            |
|                                                      | 契約地積                   | 247.476 m <sup>2</sup> (74.99 坪) |
|                                                      | 賃貸人                    | 土地所有者                            |
|                                                      | 賃借人                    | 建物所有者 (F 承継人 A 等)                |
|                                                      | 占有権原                   | 賃借権                              |
|                                                      | 占有開始時期                 | 平成15年1月頃                         |
|                                                      | 最初の契約日                 | 平成15年1月1日                        |
|                                                      | 最初の契約期間                | 平成15年1月1日から令和19年12月31日まで35年間     |
|                                                      | 地代等                    | 年額220,000円 (毎年12月末日限り当年分支払)      |
|                                                      | 地代前払                   | 無                                |
|                                                      | 敷金・保証金                 | 無                                |
|                                                      | 地代の滞納                  | 無                                |
| 備考                                                   | 契約地積は、契約書上の記載に基づき表記した。 |                                  |

## 2. 建物の概況及び利用状況等

| 区 分                        | 物件 2                                                                                         |                       |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 建 築 時 期<br>及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                                  | 平成 15 年 3 月 24 日新築    |
|                            | 経過年数                                                                                         | 約 22 年                |
|                            | 経済的残存耐用年数                                                                                    | 約 8 年                 |
| 仕 様                        | 構 造                                                                                          | 木造 2 階建               |
|                            | 屋 根                                                                                          | 瓦葺                    |
|                            | 外 壁                                                                                          | サイディング等               |
|                            | 内 壁                                                                                          | ビニールクロス貼り等            |
|                            | 天 井                                                                                          | ビニールクロス貼り等            |
|                            | 床                                                                                            | フローリング、畳等             |
|                            | 設 備                                                                                          | 電気、ガス、給水、排水、衛生等       |
|                            | その他                                                                                          | 納戸、ミニキッチン等            |
| 床面積(現況)                    | 1 階 131.88 m <sup>2</sup> 、2 階 101.85 m <sup>2</sup> 、延べ面積 233.73 m <sup>2</sup>             |                       |
| 現況用途等                      | 階 層                                                                                          | 2 階建                  |
|                            | 現況用途                                                                                         | 居宅                    |
|                            | 間取り                                                                                          | 7 L 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                    | 建物全体としては建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による経年相応の老朽化、摩滅等と認められるが、1 階 L D K の内壁等は煙草による汚れが目立ち、保守管理の状態はやや劣っている。 |                       |
| 建物の利用状況                    | 建物共有者 A が本件建物 2 階部分を居宅として、その他の者 B が使用借権に基づき 1 階部分を居宅として、各々使用している。                            |                       |
| 特記事項                       | 建物共有者 A の説明によれば、4 年ほど前に給湯器を買い替えた。<br>敷地利用権については、借地権(賃借権)と認められる。                              |                       |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件2の敷地

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る。

| 敷地<br>地番    | 標準画地<br>価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|-------------|--------------------------|---------------|----------------|------------------|---------------------------|
| 195 番 9 のうち | 31,500                   | 0.70          | 247.476        | 0.90             | 4,911,000                 |

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－1）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  
 $42,400 \text{ 円/㎡} \times 98.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 132 \div 31,500 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：地価公示の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地域の標準的画地であり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 +32 %

イ 個別格差 間口奥行、形状等 -30 %

エ 建付減価補正率 建物と敷地との適応の状態及び建物の経済的残存耐用年数等を考慮し、建付減価補正率を90%と判定した。

#### ② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を以下のとおり判定した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 172,000             | 233.73             | 0.21     | 8,442,000               |

ウ 現価率

- ・経過年数約22年、経済的残存耐用年数8年、観察減価30%、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8年／(経過年数22年＋経済的残存耐用年数8年))}×観察減価率(1.00－0.30)

## 2. 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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

| 敷地<br>地番    | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等割合<br>イ |     | 敷地利用権価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|-------------|-------------------|---------------|-----|-------------------------|
| 195 番 9 のうち | 4,911,000         | 0.40          | 賃借権 | 1,964,000               |

#### イ 敷地利用権等割合

借地権(賃借権)に関して、敷地利用権等割合については 40 %が相当と評価した。

### ② 評価額

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1 ②エ)<br>ア | 敷地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2 ①ウ) イ | 占有<br>減価率<br>ウ | 市場性<br>修正率<br>エ | 競売市場<br>修正率<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|-------------------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|---------------------------|
| 2        | 8,442,000                     | +1,964,000                            | 1.00           | 0.75            | 0.70             | 5,460,000                 |

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 需要が相対的に乏しい敷地利用権付建物であり、土地賃貸借契約の可能性・煩雑性等の負担等、市場性が制約されることを勘案し、市場性修正率を 75 %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修正率を 70 %と判断した。

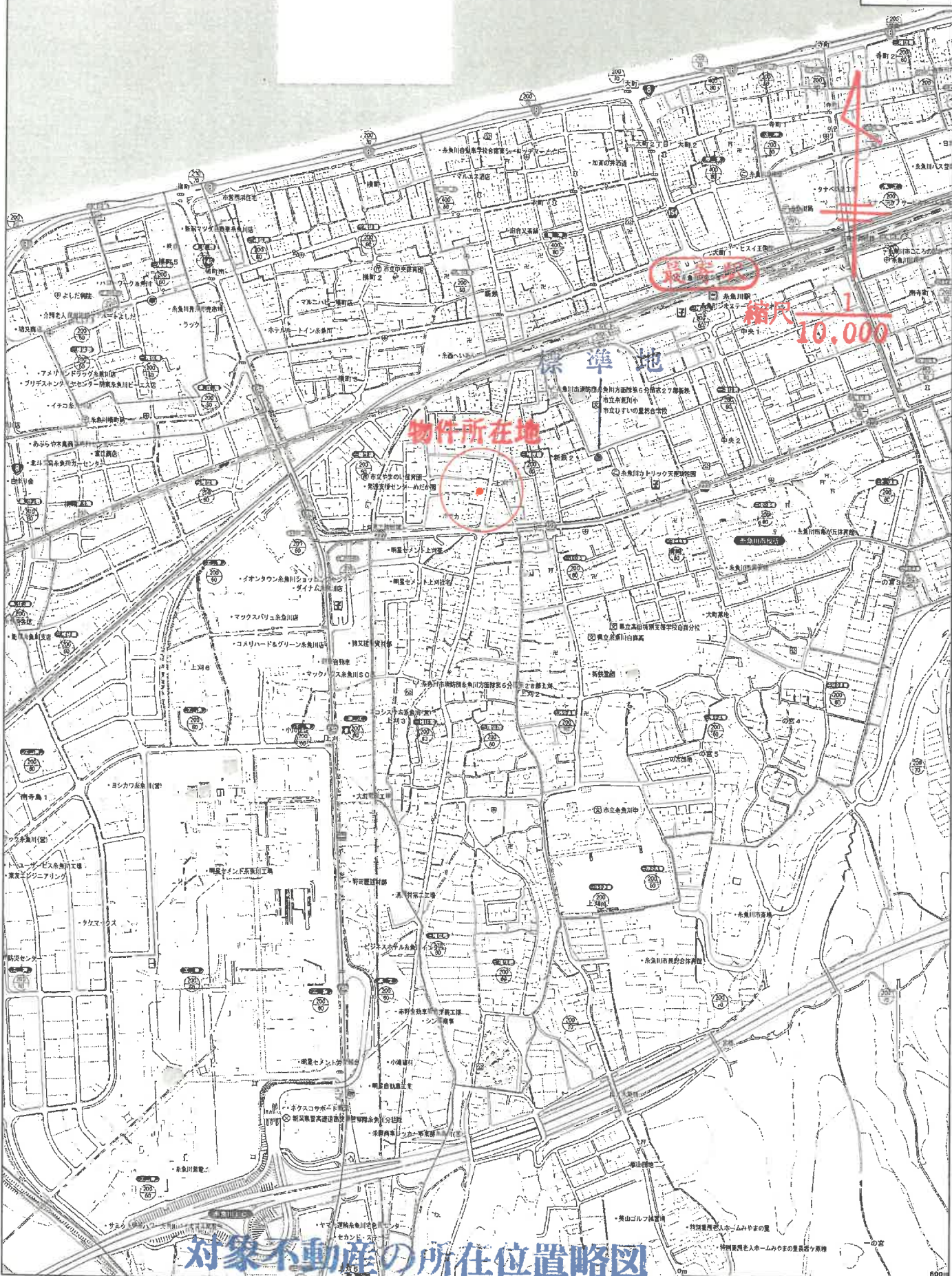
## 第6 参考価格資料

|          |                                           |
|----------|-------------------------------------------|
| 1 地価公示価格 | (糸魚川－1)                                   |
| 所 在      | 糸魚川市新鉄2丁目131番2外 「神鉄2－10－11」               |
| 価 格      | 42,400 円／㎡                                |
| 位 置      | 糸魚川駅まで道路距離約 500 m                         |
| 価格時点     | 令和7年1月1日                                  |
| 地積、形状    | 308 ㎡                                     |
| 供給施設     | 上水道、都市ガス、公共下水                             |
| 接面街路     | 北側幅員約 8 m舗装市道                             |
| 用途指定等    | 非線引都市計画区域、第1種住居地域<br>(建蔽率 60 %、容積率 200 %) |
| 地域の概要    | 一般住宅のほか公共施設も見られる既成住宅地域                    |

## 第7 附属資料の表示

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

以 上

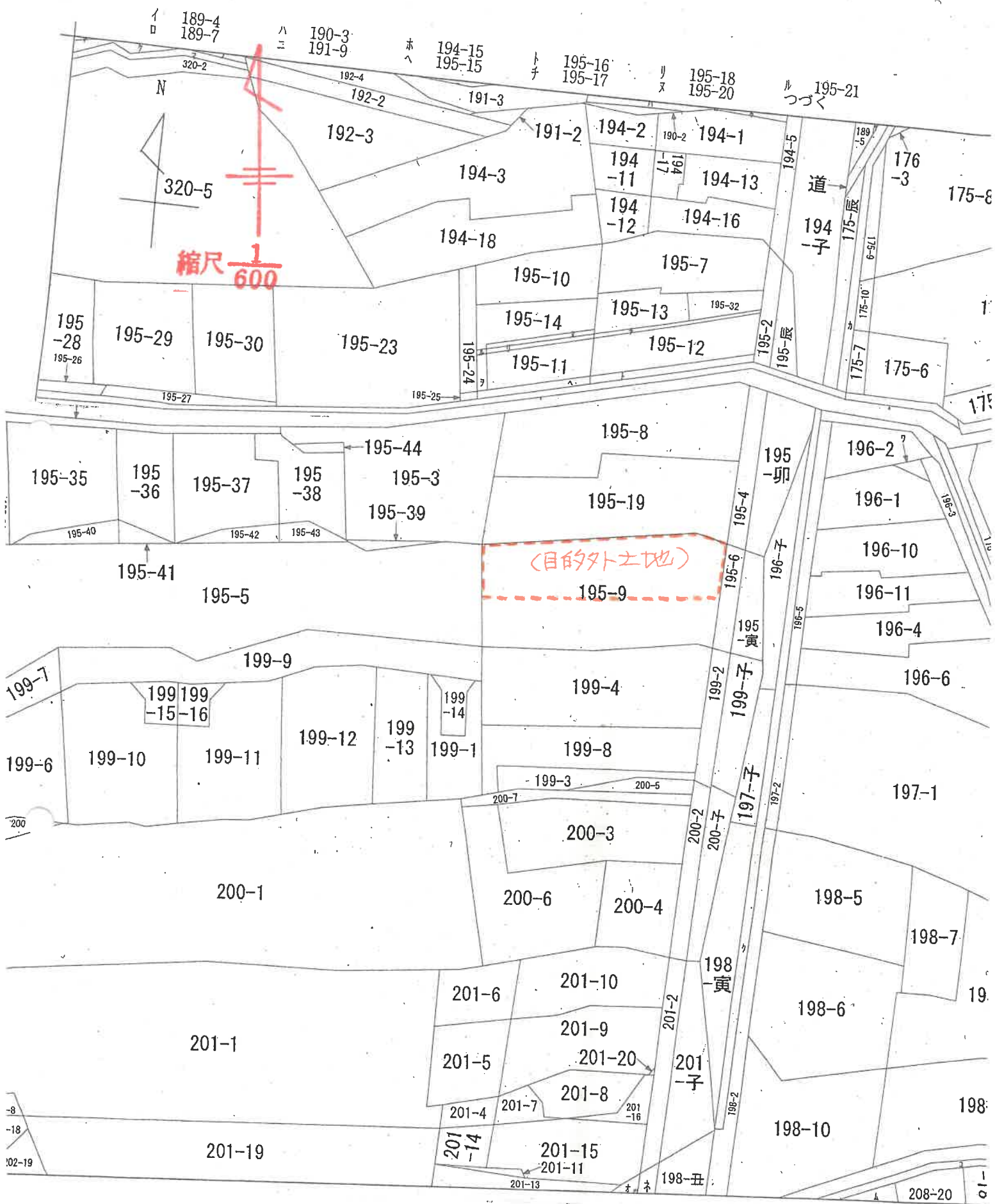


# 対象不動産の所在位置略図

SHIRUBE (C) 2025 Kankosha Co., Ltd.

1/10000

（株）刊広社「住宅明細図」



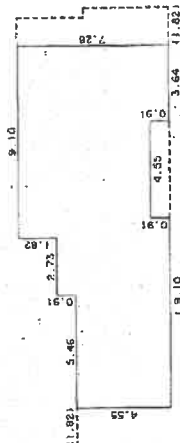
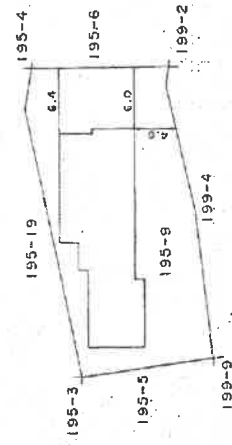
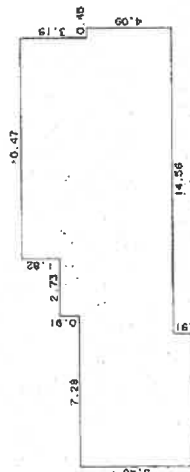
法務局備付公図 更正図写 (合成図)

# 200830 各 階 平 面 図

## 建 物 図 面

家屋番号 195番9

建物の所在 糸魚川市上刈一丁目195番地9



平成15年3月27日登記

作製者

月24日(作製)

縮尺 1/250

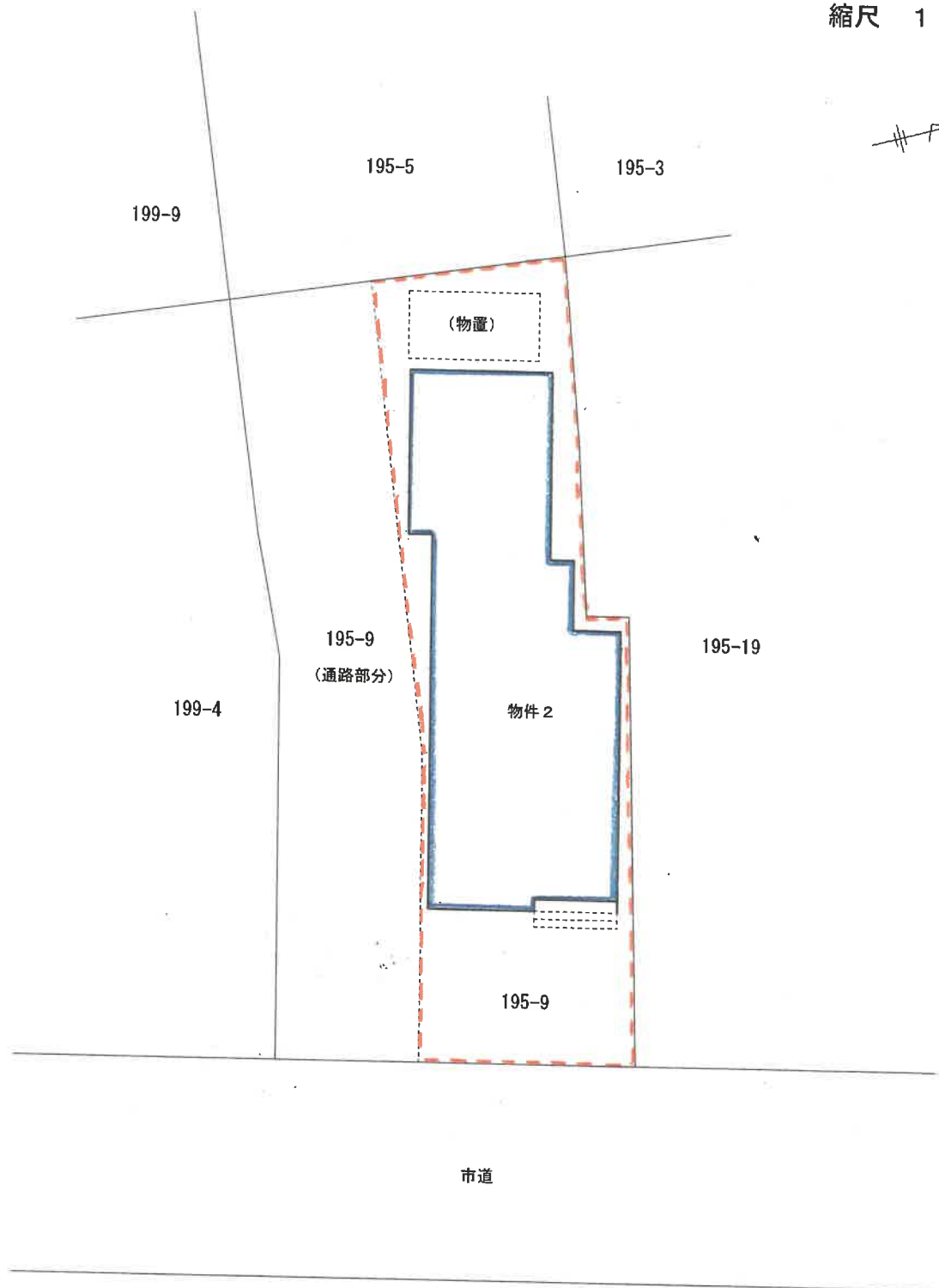
申請人

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 : 250



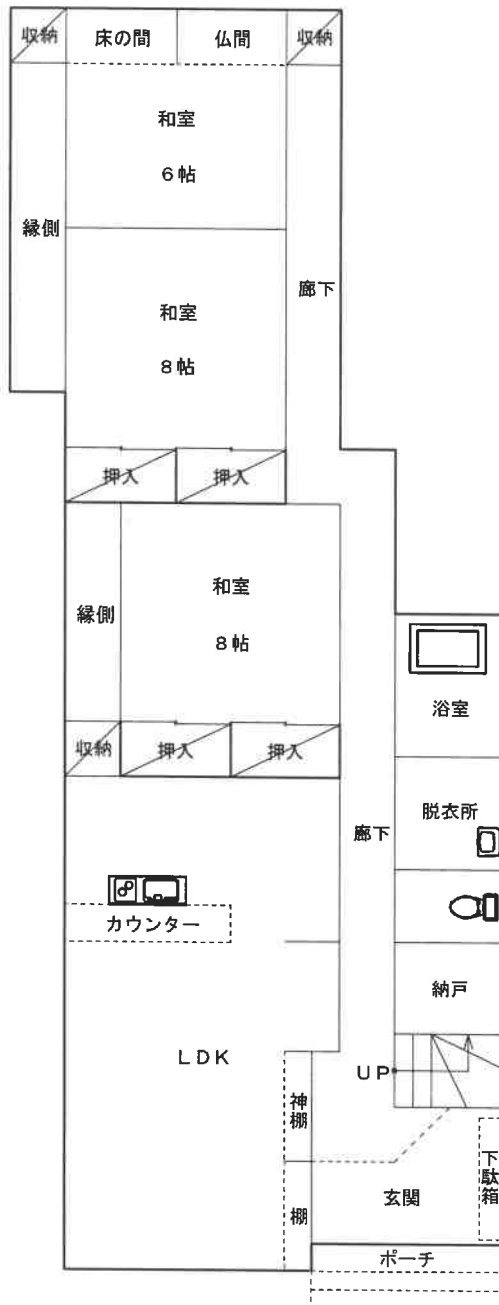
評価人作成

建物間取り略図

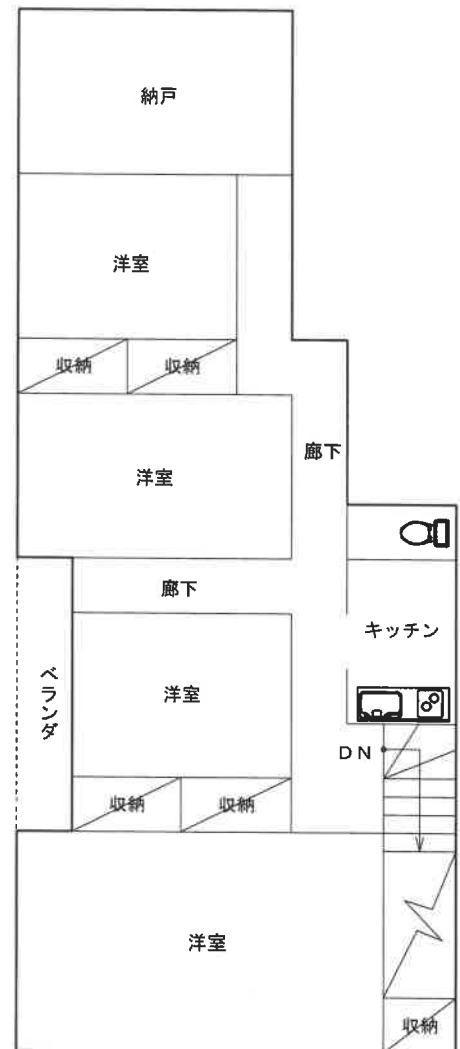
縮尺 1 : 125

物件 2

※



1階



2階

評価人作成