

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 11 月 9 日から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 3 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 3 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 11 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 26 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 10 月 13 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15, 940, 000 12, 752, 000	一括	3, 188, 000	114, 901	18, 419
1	1, 860, 000				
2	14, 080, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 上越市大潟区渋柿浜 |
| | 地 番 | 2 1 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 0 . 8 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 上越市大潟区渋柿浜 2 1 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 1 8 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 7 5 平方メートル
2 階 5 3 . 8 2 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 7 . 8 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 8月 27日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 西 澤 毅

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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

- 1 所 在 上越市大潟区渋柿浜
 地 番 2 1 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 5 0 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 上越市大潟区渋柿浜 2 1 8 番地 3
 家屋 番号 2 1 8 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5 . 7 5 平方メートル
 2 階 5 3 . 8 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 3 7 . 8 5 平方メートル



令和8年(ケ)第2号
令和8年5月20日受理
令和8年6月**16**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 上越市大潟区渋柿浜
地 番 218 番 3
地 目 宅地
地 積 350.80 平方メートル
- 2 所 在 上越市大潟区渋柿浜 218 番地 3
家屋 番号 218 番 3
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 55.75 平方メートル
2 階 53.82 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 37.85 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	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(A) ☒ その他の者(B) 土地所有者及びその他の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(A) ☐ 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の建物を車庫として使用（ただし、主たる建物内等にテレビ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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者兼建物所有者(B) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(債務者兼所有者) ■B(債務者兼建物所有者))の陳述/□提示文書の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成31年4月4日(物件2の主たる建物等の新築時)ころ	
最初の	契約日	平成 年 月 日(不明)	
契約等	期間	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者(A) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者(B) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎金 円 (限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1の土地は、物件2の主たる建物及び附属建物符号1の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は北側で幅員約6.5メートルの一般県道犀潟・柿崎線に接面する。
- 3 一般県道犀潟・柿崎線のうち、下記起点・終点間については平成10年3月13日付新潟県告示第521号により下記内容の都市計画決定がなされている。別紙都市計画決定原義図写によれば、物件1の土地の北西側部分の土地(一般県道犀潟・柿崎線に接面する部分幅約5メートルくらい)が将来、道路用地として収容される計画である(別紙都市計画決定原義図写参照)。

記

- (1) 道路名：3・4・102、浜街道線
- (2) 起点・終点：大潟区雁子浜字ゼロ～大潟区大字渋柿浜字砂原間、延長4440メートル
- (3) 計画内容：起点・終点間の道路幅員を16メートルにする計画(一部の区間の道路幅員は19メートル)
- 4 物件1の土地は北西側の間口が約16メートル、奥行きが約21.4メートルないし22メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の物件2の建物図面のとおりである。
- 5 物件1の土地の北西側にカーブミラーが付設されている。
- 6 物件2の主たる建物及び附属建物符号1の建物については、特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 7 物件2の主たる建物内にはテレビその他の目的外動産が多数残置されている。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市大潟区渋柿浜218番1、同所221番1の所有者：C
- ② 上越市大潟区渋柿浜218番2の所有者：専念寺
- ③ 上越市大潟区渋柿浜218番7、同所272番2、同所180番2、同所217番3、同所217番2の所有者：中頸城郡大潟町
- ④ 上越市大潟区渋柿浜字南屋敷1865番の所有者：D
- ⑤ 上越市大潟区渋柿浜179番の所有者：E

(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 (債務者兼所有者)	1 物件2の主たる建物及び附属建物符号1の建物の共有者であるBは私の元妻です。 2 物件2の主たる建物には私と妻子が居住していましたが、妻子は令和7年4月頃に物件2の建物から退去しました。私も令和7年夏頃までに物件2の建物から退去し、現在、物件2の建物には誰も居住していません。 3 物件2の主たる建物はオール電化の建物です。また、主たる建物の内壁は漆喰の壁なので、ひび割れが確認できる箇所があるかもしれませんが、建物の不具合はないと思います。 4 物件2の附属建物符号1の建物は、私が車庫等として使用していた建物です。シャッターは電動式のシャッターです。 5 物件1の土地に対する物件2の建物の敷地利用権に関し、私と元妻との間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていたことはありません。 6 物件1の土地については境界杭も入っています。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。 7 物件1の土地上にカーブミラーが付設されています。これについては私が物件2の建物を新築する際に住宅メーカーの担当者を介して撤去してもらうよう要請しました。しかし、渋柿浜町内会から反対の声があがり、撤去することができませんでした。本件カーブミラーは無償で設置されています。
■ B (債務者兼建物所有者)	1 私は令和7年4月頃に物件2の主たる建物から退去しました。また、令和7年10月にAとの離婚調停が成立しました。 2 物件1の土地に対する物件2の建物の敷地利用権に関し、Aとの間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていることはありませんし、賃料その他名目の如何を問わず、金銭のやりとりは一切ありません。

(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
8年5月21日 (木) 11:45-11:50	上越市役所税務課	資産証明書及び間取図等の交付申請書持参(令和8年6月4日資産証明書等取得)
8年5月21日 (木) 12:05-12:15	新潟地方法務局上越支局	公図、建物図面、登記事項要約書取得
8年5月21日 (木) 13:30-13:40	目的物件所在地	全戸不在。外観調査
8年6月12日 (金) 15:45-15:55	上越市役所都市計画課	都市計画決定源義図写取得
8年6月12日 (金) 17:35-17:45	Bの住所地	Bと面談
8年6月13日 (土) 10:00-11:05	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者Aと面談
8年6月15日 (月) 11:15-11:25	上越市役所南出張所	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。
- 令和8年6月13日
現況調査期日を令和8年6月10日午前10時00分と指定し、債務者兼所有者Aに通知書を送付したところ、同人から仕事の関係で立ち会えないので、同年6月13日午前10時00分に変更してもらいたい旨の連絡があったので、現況調査期日を6月13日午前10時00分に変更した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



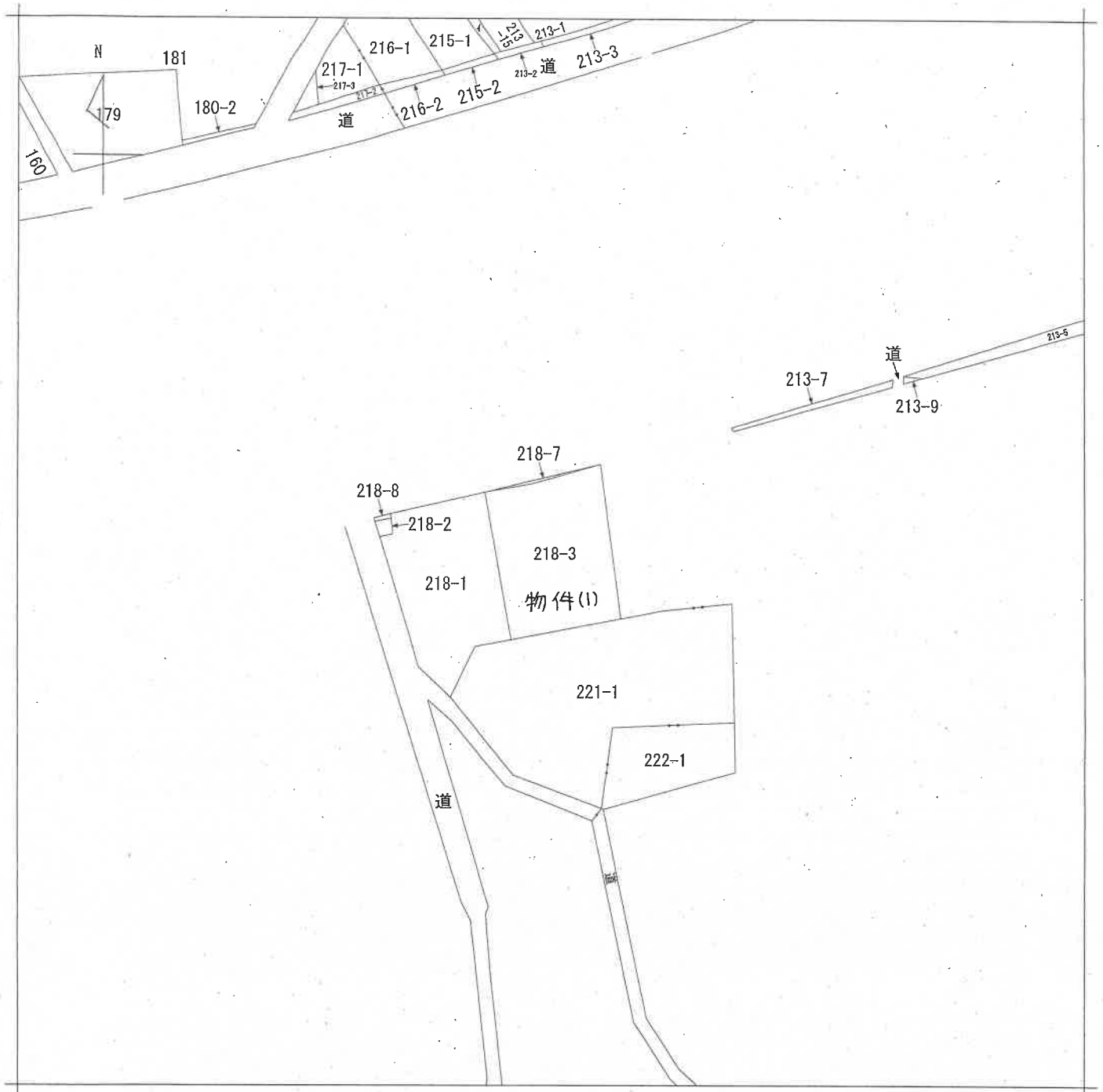
新潟地方法務局上越支局備付図面写し
(ただし合成図で縮尺は $\frac{1}{500}$ の図面を71%縮小した物)

所在：上越市大潟区渋柿浜字南屋敷

所在：上越市大潟区渋柿浜

(7 枚目)

地
区
界
見
社



新潟地方法務局上越支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	上越市大潟区波柿浜				地番	218番3			
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		

(8 枚目)

登記年月日：平成31年4月9日

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)

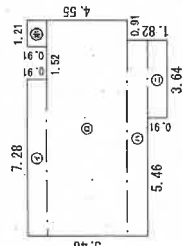
建物図面

家屋番号 218番3

建物の所在 上越市大堀区渋柿浜218番地3

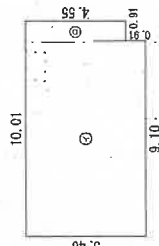
各階平面図

主である建物1階



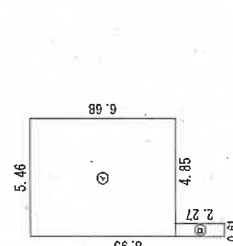
求積表	
①	$7.28 \times 0.91 = 6.6248$
②	$10.01 \times 3.64 = 36.4364$
③	$9.10 \times 0.91 = 8.2810$
④	$3.64 \times 0.91 = 3.3124$
⑤	$1.21 \times 0.91 = 1.1011$
計	55.7557
床面積 55.75 ㎡	

主である建物2階

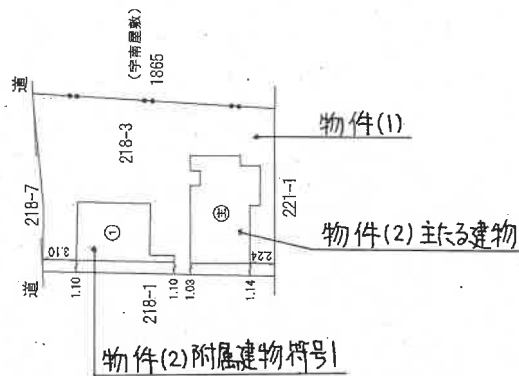


求積表	
①	$9.10 \times 5.46 = 49.6860$
②	$0.91 \times 4.55 = 4.1405$
計	53.8265
床面積 53.82 ㎡	

附属建物(符号1)



求積表	
①	$5.46 \times 6.68 = 36.4728$
②	$0.61 \times 2.27 = 1.3847$
計	37.8575
床面積 37.85 ㎡	



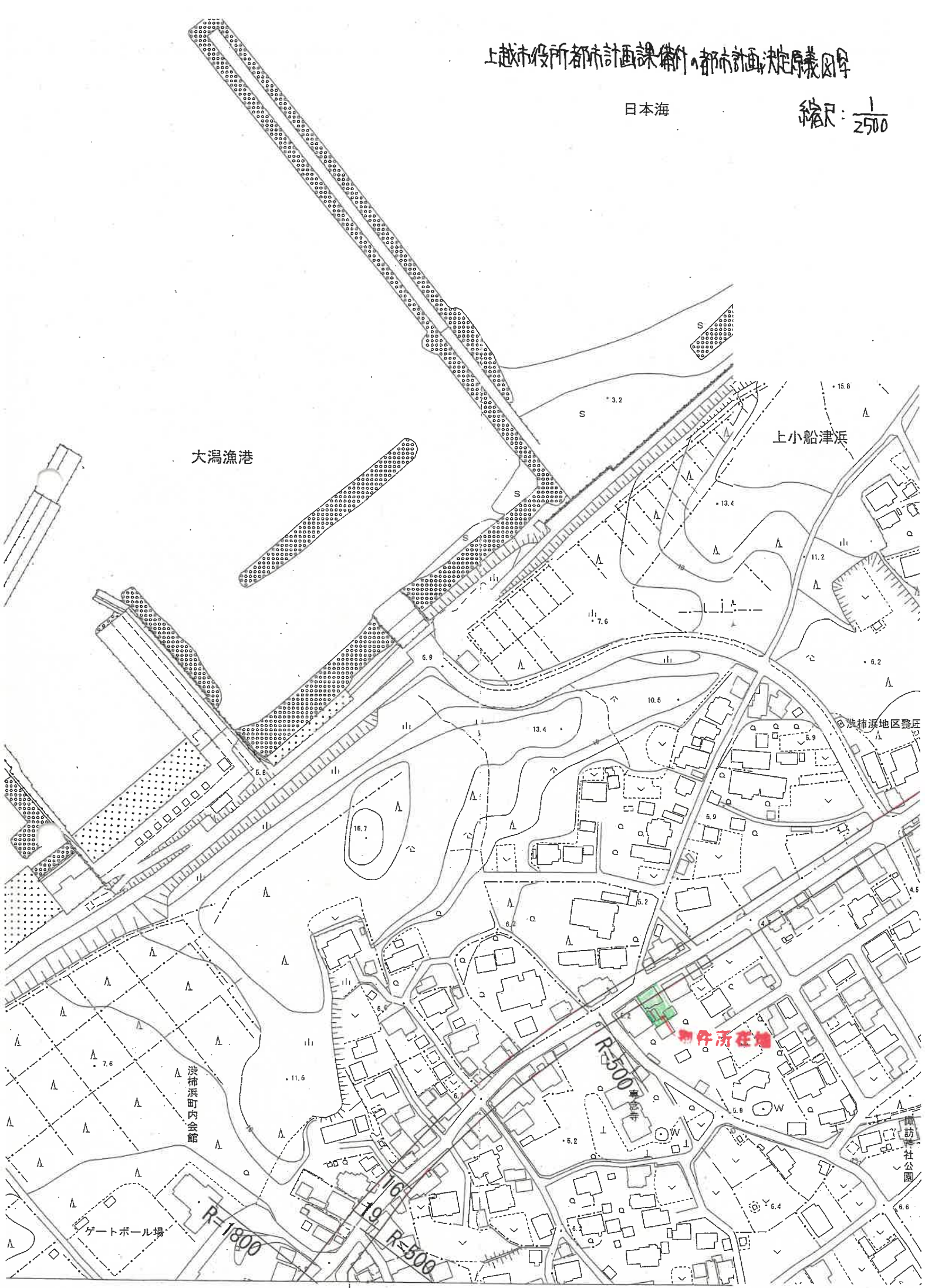
作成者

(平成 31年 4月 4日 作成)

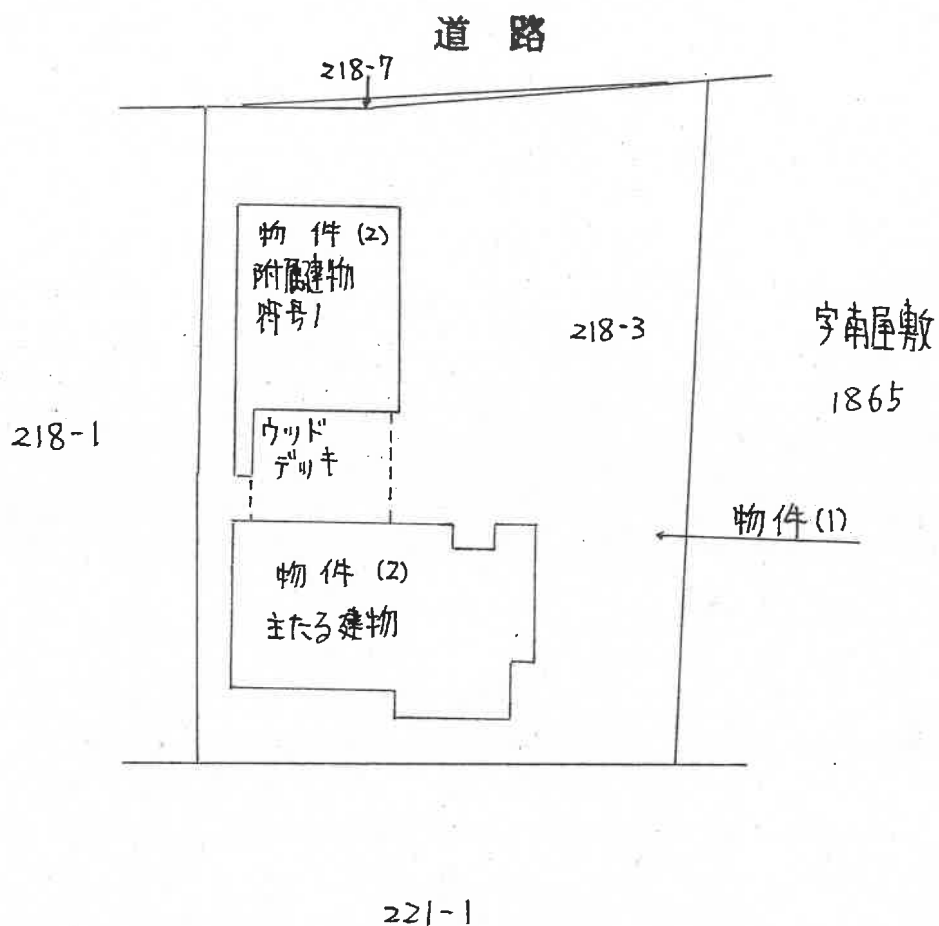
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



土地建物位置関係図(概略)



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(11 枚目)

縮尺: 約 $\frac{1}{250}$

執行官作成

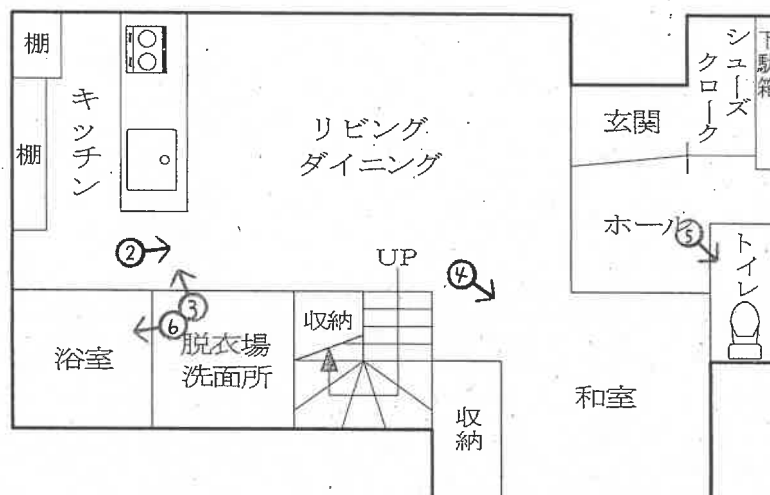
間取図 (概 略)



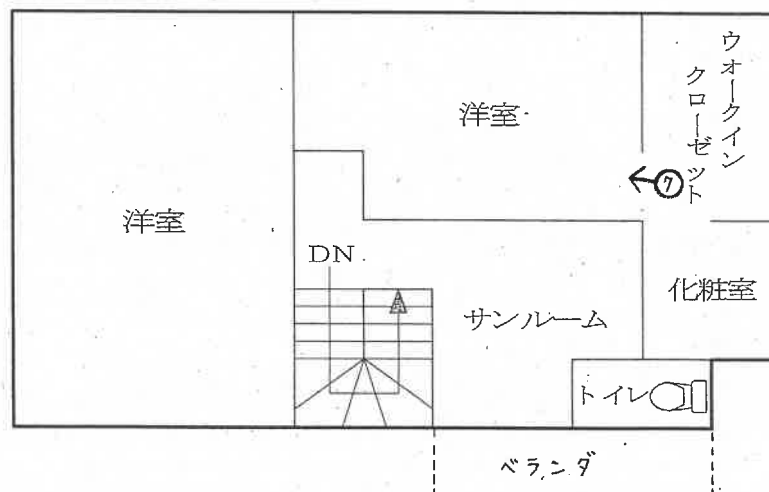
S=1/100

物件2 主である建物 居宅

1 階



2 階



○印は写真撮影位置、方向

(1/2 枚目)

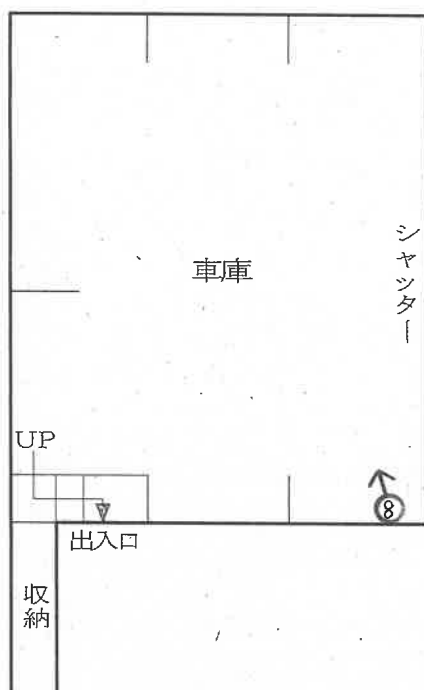
評価人作成概略図面

間取図 (概 略)



S=1/100

物件2 附属建物 車庫



➡ 印は写真撮影位置、方向

(13 枚目)

評価人作成概略図面

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8年（ケ）第2号
令和8年6月13日 現地調査
令和8年6月23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

桎 出 昭 義

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,940,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,860,000円
2 (建物)	金 14,080,000円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は、物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほか物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	上越市大潟区渋柿浜 218番3 宅地 350.80㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	主である建物 上越市大潟区渋柿浜 218番地3 218番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 55.75㎡ 2階 53.82㎡ 附属建物 1 車庫 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 37.85㎡	
番号	特記事項		
1	なし		
2	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「犀潟」駅の北東方、道路距離約1.2kmに位置する。また、バス停「渋柿東」は目的物件の北西側至近に存する。
付 近 の 状 況	付近は、海岸に近い古くからの住宅地域であり、県道犀潟柿崎線沿いに戸建住宅を中心としてアパートなどが混在している。居住環境は悪くないものの、小学校やスーパーマーケットなどの商業施設からやや距離があり利便性は良くはない。
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 市街化区域 用 途 地 域 近隣商業地域 建 ぺ い 率 80% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 特になし
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1(以下「対象土地」という)は北西側が道路に等高に接面する間口約16m、奥行概ね21.5m前後のほぼ長方形の平坦な中間画地である。
接 面 道 路	北西側が幅員約6.5mの舗装県道犀潟柿崎線に接面する。当該道路は建築基準法42条1項1号の道路に該当する。また当該道路は都市計画道路である(後記「特記事項1」参照)。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地は、物件2の建物(主である建物・居宅、附属建物・車庫)の敷地として利用されている。居宅は敷地の南西側に建っており、車庫はその北西側に建っている。そして居宅と車庫の間にはウッドデッキがある。また敷地の北東側は舗装された駐車スペースになっている。 対象土地の周囲はほぼ住宅の敷地である。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス あり(引込可能) 下水道 あり(引込済)
特 記 事 項	1. 対象土地前面の県道犀潟柿崎線は都市計画道路であり、接面部分の計画幅員は16mである。そして、対象土地の北西側は当該道路予定地(都市計画道路の区域)に抵触しており、都市計画法54条の制限を受ける。但し、上越市都市整備課によれば、拡幅の

特 記 事 項	計画はあるものの、現時点において事業化の予定はないとのことである。また、同課の「都市計画決定原義図」を概測すると、図面上では接面部分から約5mの範囲が都市計画道路の区域に含まれているものの、実際の区域は明確に定まっていないとのことである。 2. 対象土地の北西角にカーブミラーがある。所有者によれば、物件2の新築時にカーブミラーを対象土地から他所に移動するよう市に要望したものの認められなかったとのことである。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成31年4月4日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約23年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 漆喰、ビニールクロス等 天 上 ビニールクロス等 床 フローリング、畳等 設 備 給湯器、キッチン、水洗トイレ等 そ の 他 特になし
床面積(現況)	増改築なし 第3項・目的物件記載のとおり
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 3LDK(別添建物間取図のとおり)
品 等	やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	かつては所有者が居住していたが、令和7年夏頃から空家状態になっている。
特記事項	所有者によれば、物件2の建物はオール電化とのことである。 内部には時の経過に伴う劣化、使用による損耗や汚れなどが認められる。便器内がひどく汚れており、トイレ内は異臭がする。

区 分	附属建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成31年4月4日新築 経過年数 約7年 経済的残存耐用年数 約13年
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 金属系サイディング 内 壁 プラスターボード 天 上 プラスターボード 床 コンクリート 設 備 電動シャッター、照明設備 そ の 他 特になし
床面積(現況)	増改築なし 第3項・目的物件記載のとおり
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 車庫 間 取 り 別添建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	かつては所有者が車庫等として利用していた。
特記事項	附属建物の劣化の程度は概ね経年相応である。 なお、上越市建築住宅課が保有する物件2の建築計画概要書によれば、附属建物の北西側は都市計画道路の区域(道路予定地)に建っている。前記「1 対象土地の概況及び利用状況等」の特記事項1参照。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	16,800	1.00	350.80	1.00	5,890,000

ア 標準画地価格（地価公示標準地の価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等と規準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

地価公示標準地「上越－27」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 18,300\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/108 & \div & 16,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正 ： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 ： 標準的画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差 ： 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 + 8

イ 個 別 格 差 ： なし ± 0%

※ 都市計画道路の区域に抵触していることによる価格修正は不要と判断した。

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 建付減価補正率 ： 地上建物の経年、更地化の難易等を考慮した。 ± 0%

② 物件2(建物)

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

物件 番号	区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	主である建物	218,000	109.57	0.62	14,810,000
	附属建物	103,000	37.85	0.53	2,070,000
	合 計				16,880,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

主である建物

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \begin{array}{l} \text{残価率} \\ 3\% \end{array} + (1 - 0.03) \times \frac{\begin{array}{l} \text{経済的残存耐用年数} \\ 23\text{年} \end{array}}{\begin{array}{l} 7\text{年} \\ \text{経過年数} \end{array} + \begin{array}{l} 23\text{年} \\ \text{経済的残存耐用年数} \end{array}} \right\} \times (1 - \begin{array}{l} \text{観察減価} \\ 20\% \end{array}) \\ &\div 0.62 \end{aligned}$$

◇経過年数	:	7年
◇経済的残存耐用年数	:	23年
◇観察減価	:	20%
◇残価率	:	3%

附属建物

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \begin{array}{l} \text{残価率} \\ 3\% \end{array} + (1 - 0.03) \times \frac{\begin{array}{l} \text{経済的残存耐用年数} \\ 13\text{年} \end{array}}{\begin{array}{l} 7\text{年} \\ \text{経過年数} \end{array} + \begin{array}{l} 13\text{年} \\ \text{経済的残存耐用年数} \end{array}} \right\} \times (1 - \begin{array}{l} \text{観察減価} \\ 20\% \end{array}) \\ &\div 0.53 \end{aligned}$$

◇経過年数	:	7年
◇経済的残存耐用年数	:	13年
◇観察減価	:	20%
◇残価率	:	3%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	5,890,000	0.55	法定地上権	3,240,000

イ 敷地利用権等割合 : 物件1について、物件2のための法定地上権が成立すると判定した。そして、目的物件が存する地域の特性・不動産の需給動向、物件2の位置・構造・規模・種類・維持管理状況等を勘案し、その割合(敷地利用権等割合)を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) (2①ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,890,000	－ 3,240,000	1.00	1.00	0.70	1,860,000
2	16,880,000	＋ 3,240,000	1.00	1.00	0.70	14,080,000
一 括 価 格 (合 計)						15,940,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 必要なし。

オ 競売市場修正 : 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地「上越－27」

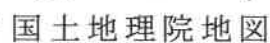
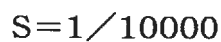
所	在	:	上越市大潟区土底浜字浜橋道西1983番			
価	格	:	18,300円/㎡			
位	置	:	JR信越本線「土底浜」駅まで道路距離約400mに位置する。			
価	格	時	点	:	令和8年1月1日	
地	積	:	335㎡			
供給処理施設	:	上水道、ガス、公共下水道				
接	面	街	路	:	北側5m市道	
用	途	指	定	等	:	市街化区域、第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%・容積率100%)
地	域	の	概	要	:	一般住宅の中に畑地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

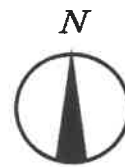
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上

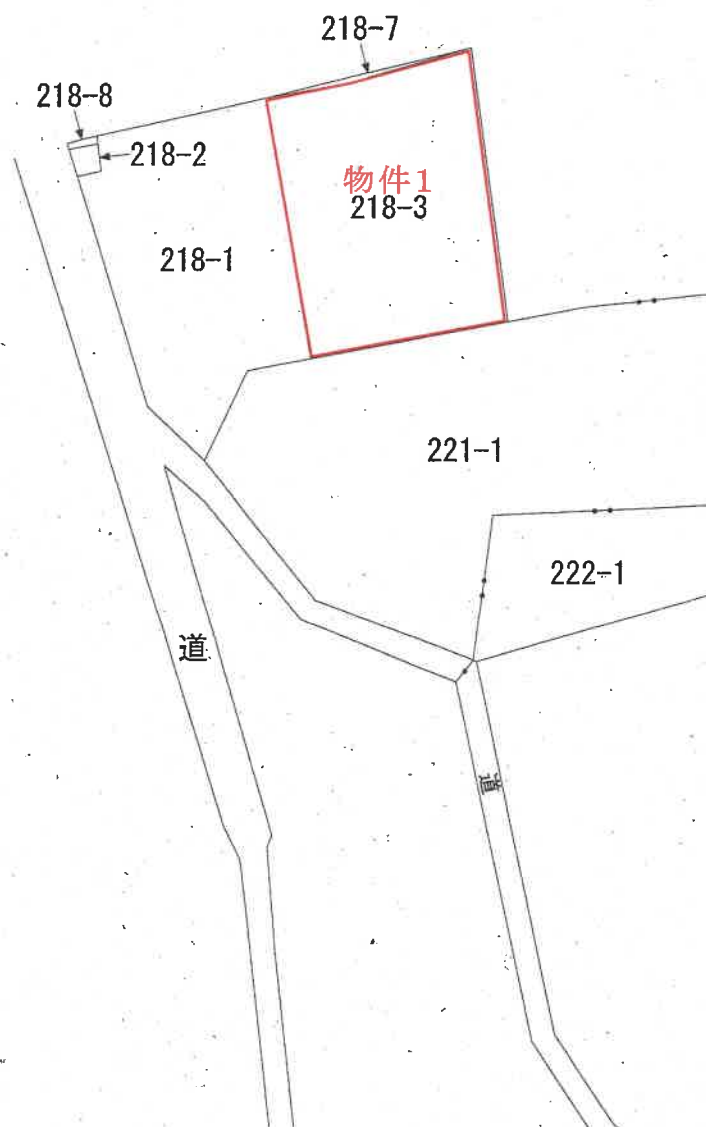
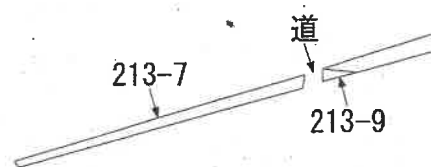
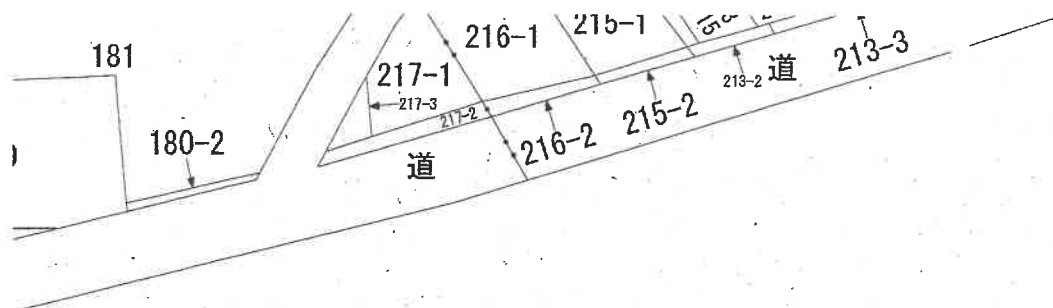
位置図



公図写



S=1/600



建物図面・各階平面図写 (物件2)

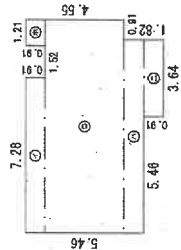
各階平面図

建物図面

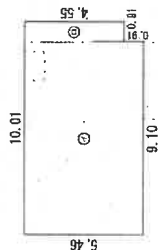
家屋番号 218番3

建物の所在 上越市大潟区波柿浜218番地3

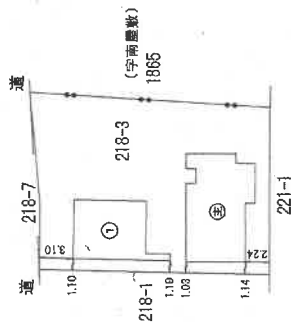
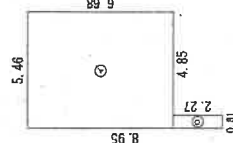
主である建物1階



主である建物2階



附属建物 (符号1)



作成者

平成 31 年 4 月 4 日 作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

A3をA4に縮小

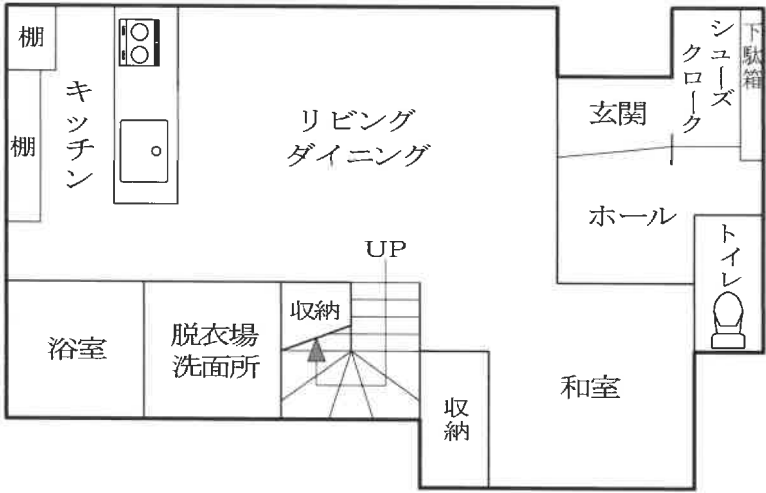
間取図



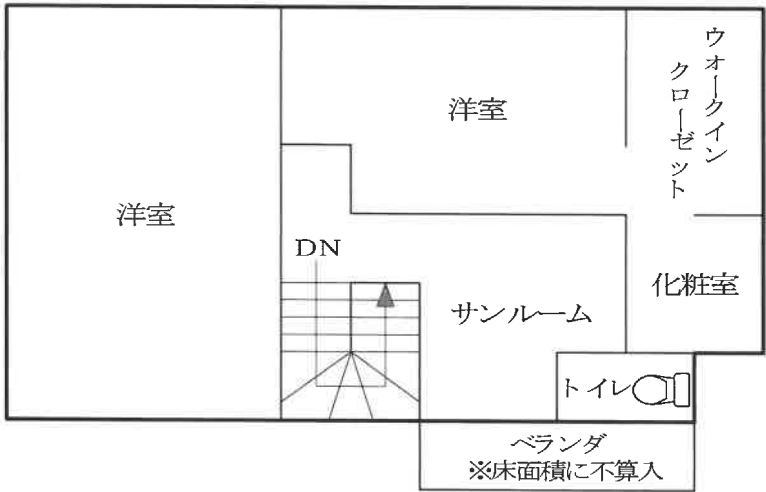
S = 1 / 1 0 0

物件2 主である建物 居宅

1 階



2 階



間取図



S=1/100

物件2 附属建物 車庫

