令和　８年（ヌ）第　　７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　９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１２月　７日から 令和　８年１２月１４日　午後　３時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 新潟地方裁判所高田支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　７日　午前　９時５０分 新潟地方裁判所高田支部
特別売却実施期間	令和　８年１２月２１日　午前　９時００分から 令和　８年１２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１１月　９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）
1～4	890,000 712,000	一括	178,000	36,117	6,127
1	400,000				
2	150,000				
3	10,000				
4	330,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　糸魚川市京ケ峰一丁目

　　地　　番　　１６０番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９４．６６平方メートル

２　所　　在　　糸魚川市京ケ峰一丁目

　　地　　番　　１６０番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．４６平方メートル

３　所　　在　　糸魚川市京ケ峰一丁目

　　地　　番　　１６０番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５．２８平方メートル

４　所　　在　　糸魚川市京ケ峰一丁目　１６０番地１０、１６０番地１

　　家屋　番号　　１６０番１０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９６．１２平方メートル
　　２階　４１．２６平方メートル

（現況）

　　所　　在　　糸魚川市京ケ峰一丁目　１６０番地１０、１６０番地６

令和　8年（ヌ）第　　7号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　約１１５平方メートル
　　2階　４１．２６平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　７号

物　件　明　細　書

令和　８年　１０月　７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１～４】
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１～４】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４】
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
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。

令和　８年（ヌ）第　　７号

物　件　目　録

１　所　　在　　糸魚川市京ケ峰一丁目

　　地　　番　　１６０番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９４．６６平方メートル

２　所　　在　　糸魚川市京ケ峰一丁目

　　地　　番　　１６０番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．４６平方メートル

３　所　　在　　糸魚川市京ケ峰一丁目

　　地　　番　　１６０番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５．２８平方メートル

４　所　　在　　糸魚川市京ケ峰一丁目　１６０番地１０、１６０番地１

　　家屋　番号　　１６０番１０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９６．１２平方メートル
　　２階　４１．２６平方メートル

（現況）

　　所　　在　　糸魚川市京ケ峰一丁目　１６０番地１０、１６０番地６

令和　８年（ヌ）第　　７号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　約１１５平方メートル

２階　４１．２６平方メートル

令和８年(ヌ)第７号
令和８年６月２日受理
令和８年７月**１４**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

令和　8年（ヌ）第　　7号

物　件　目　録

1　所　　在　糸魚川市京ケ峰一丁目
　　地　　番　１６０番１０
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１９４．６６平方メートル

2　所　　在　糸魚川市京ケ峰一丁目
　　地　　番　１６０番６
　　地　　目　宅地
　　地　　積　７１．４６平方メートル

3　所　　在　糸魚川市京ケ峰一丁目
　　地　　番　１６０番１６
　　地　　目　宅地
　　地　　積　５．２８平方メートル

4　所　　在　糸魚川市京ケ峰一丁目　１６０番地１０、１６０番地１
　　家屋　番号　１６０番１０
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造瓦葺２階建
　　床　面　積　１階　９６．１２平方メートル
　　２階　４１．２６平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	新潟県糸魚川市京ケ峰一丁目１２番６号
土地	物件１ないし３
現況地目	■宅地（物件１ないし３） □公衆用道路（物件　　） □　　（物件　　）
形状	■公図のとおり（物件１及び物件３につき） ■地積測量図のとおり（物件２につき） □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　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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４
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：１階約１１５平方メートル、２階４１．２６平方メートル
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	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 □「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

その他の事項

■1　物件1ないし3の土地は、物件4の建物の敷地として一体となって利用されている。
2　物件1ないし3の土地は南側で幅員約4メートルの市道京ケ峯北3号線に接面する。
3　物件1及び物件2の土地は北側隣地（糸魚川市京ケ峰一丁目160番41、同所160番9の土地）よりも約2メートル高い。
4　物件1ないし3の土地を含む糸魚川市京ケ峰一丁目の区域は土砂災害警戒区域等における土砂災害防止の推進に関する法律第7条1項又は同法第9条1項の土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されている（平成22年8月13日付新潟県告示第1104号、1105号）。また、物件2の土地の東側隣地（糸魚川市京ケ峰一丁目160番30、糸魚川市大字蓮台寺字北平160番丙の土地）は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条1項の急傾斜地崩壊危険区域に指定されているほか、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条1項の土砂災害特別警戒区域に指定されている。物件1ないし3の土地上に新たに建物を建築しようとする場合は、建築する建物の用途制限や構造制限が課せられることになり、建物を建築する前に都道府県知事に対し特定開発行為の許可を受ける必要がある。
5　新潟地方法務局糸魚川支局には物件3の土地の土地所在図があるのみで、土地の地積測量図は備え付けられていない。
6　物件4の現況所在は「糸魚川市京ケ峰一丁目160番地10、160番地6」である。
7　物件4の建物は、建物の1階台所の天井部分から雨漏りしていて、天井板が腐食している。
8　物件4の建物内には洋タンスその他の目的外動産が足の踏み場もないほど大量に存在する。
9　隣地等の所有者（登記簿上）
①　糸魚川市京ケ峰一丁目160番41の所有者：A
②　糸魚川市京ケ峰一丁目160番9の所有者：B
③　糸魚川市京ケ峰一丁目160番8の所有者：C
④　糸魚川市京ケ峰一丁目160番11、同所160番15の所有者：D、E
⑤　糸魚川市京ケ峰一丁目160番4、同所161番1、同所163番39、同所240番1（いずれも公衆用道路）、同所160番30の所有者：糸魚川市

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■F （債務者）	1　物件1ないし4の土地建物の所有者であったGは私の父にあたります。父は令和3年1月に他界し、私が物件1ないし4の土地建物を相続しました。 2　物件4の建物には私が単身で居住しています。 3　物件4の建物は昭和54年7月に新築した建物です。建物の1階東側物置部分（増築部分）は物件4の建物を新築した時と同時に造作しました。 4　物件4の建物は1階台所の天井部分から雨漏りしています。補修は一切行っていません。 5　普段、物件4の建物の2階部分は使用していないので、現在どんな状態になっているのか分かりません。物が一杯ありますので、足下に気を付けて上がってください。 6　令和6年の能登地震の際に糸魚川市京ケ峰の団地の住宅街は塀が倒壊する等の被害が発生した家屋が多数ありましたが、幸いにも物件4の建物は被災を免れました。 7　物件1ないし3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

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年6月4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、登記事項要約書取得
8年6月4日（木） 9：15－9：20	糸魚川市役所税務保険課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参（令和8年6月8日名寄帳写等取得）
8年6月4日（木） 9：40－9：50	目的物件所在地	全戸不在。外観調査
8年7月7日（火） 14：00－15：00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者Ｆと面談
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

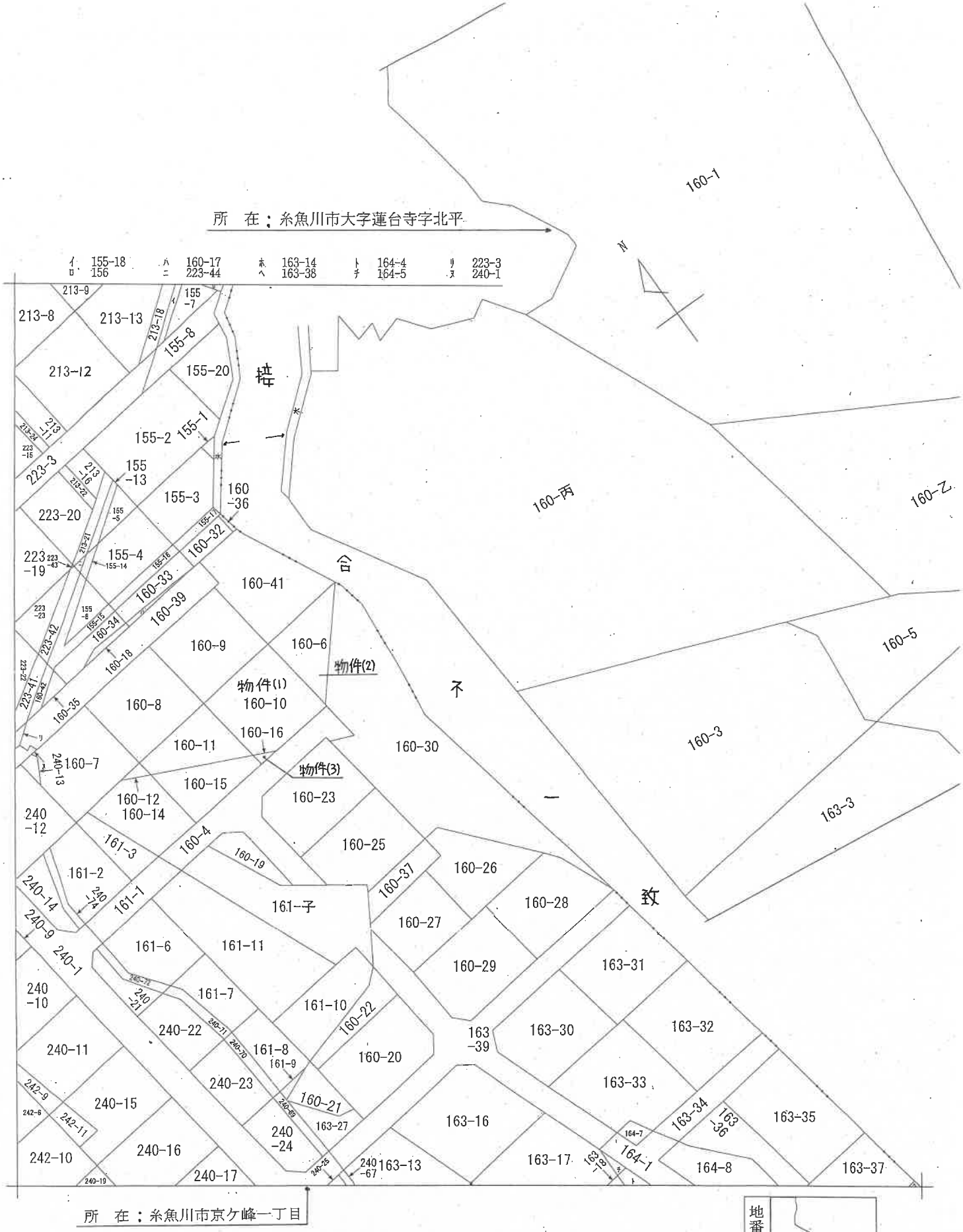
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。

■　現況調査期日を令和８年６月２６日午前１０時００分と指定し、債務者Ｆに告知したところ、債務者Ｆから仕事の関係で立ち会えないので、現況調査期日を令和８年７月７日午後２時００分に変更してもらいたい旨の連絡があったので、令和８年７月７日午後２時００分に現況調査を実施した。

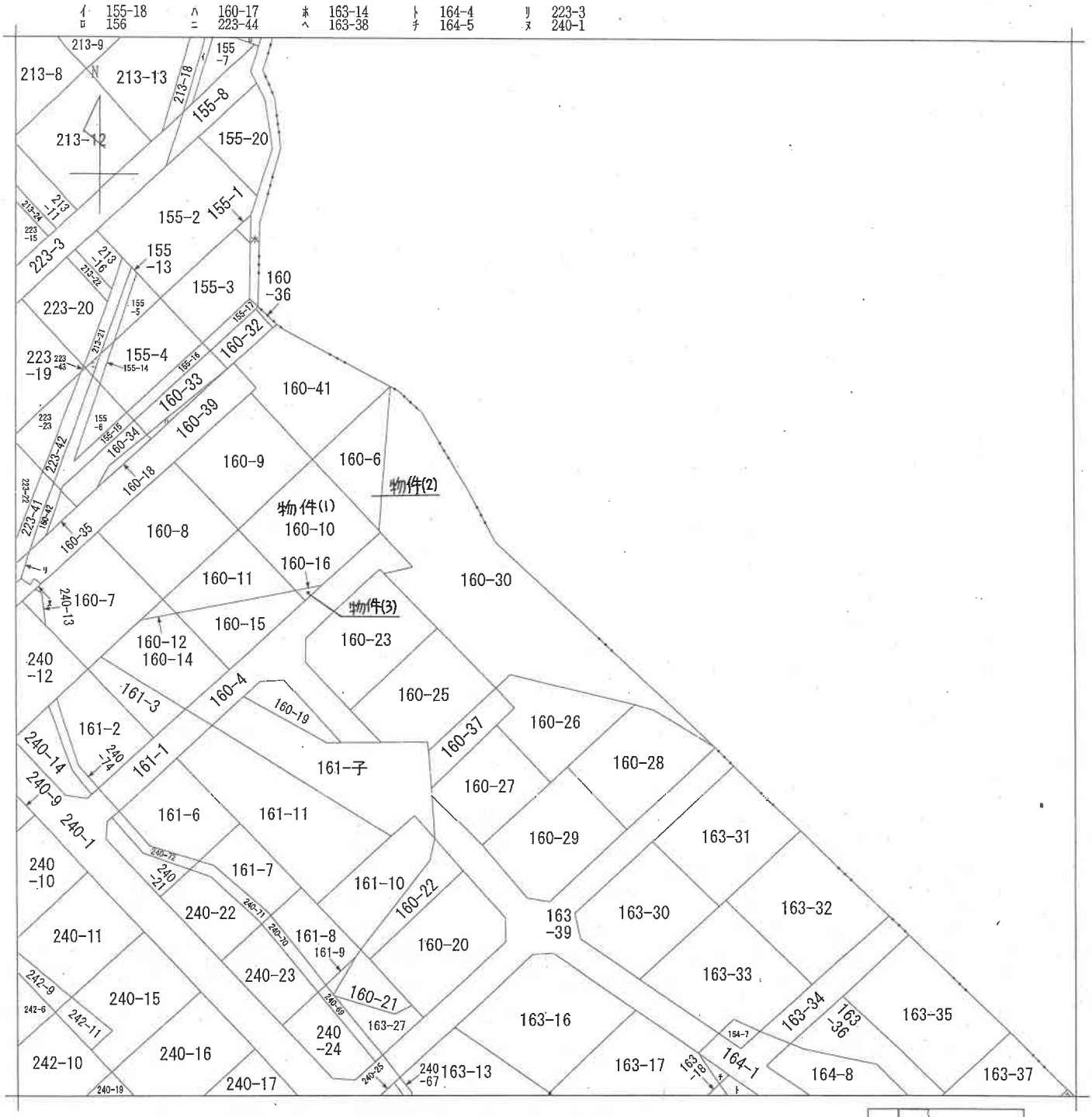
（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し

(ただし合成図で、縮尺は縮尺不明の図面を71%縮小したもの)

請求部分						地番	160番30	(6 枚目)	
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



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: 京ケ峰 1丁目

請求部分	所在	糸魚川市京ケ峰一丁目				地番	160番30		
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	大正11年9月23日			備付年月日(原図)	平成5年10月1日	補記事項			

(7 枚目)

請求番号：2-1
(1/1)

公用

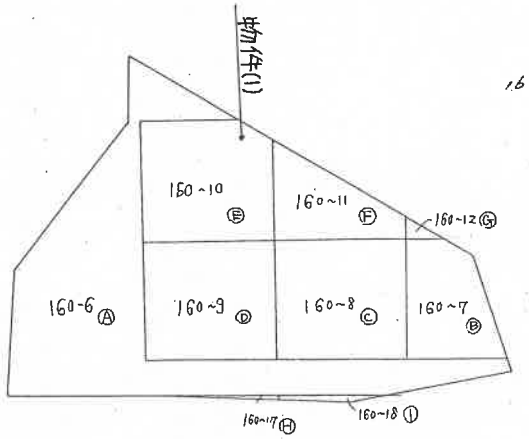
公用

登記年月日：昭和42年11月28日

033446　㋑ 160-6 ㋺ 160-6, 160-8~160-12, 160-17, -18

土地所在図

地番	160-7, -8, -9, -10, -11, ~~160-6~~ -12, -17, -18-6
土地の所在	~~糸魚川市大字~~ ~~蓮台寺字北平~~ ~~京ヶ峰一丁目~~ 京ヶ峰一丁目



160-7	Ⓑ	115.405
-8	Ⓒ	195.02
-9	Ⓓ	192.075
-10	Ⓔ	194.66
-11	Ⓕ	99.90
-12	Ⓖ	4.935
-17	Ⓗ	2.9
-18	Ⓘ	5.4
		810.295

160-6
Ⓐ 1321
1321 - 810.295 = 510.705

510㎡

N

作製年月日	昭和四弐年壱〇月壱参日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	1/600

（新潟県土地家屋調査士会用紙）

㊗・平成42年 11月28日登記

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）

請求番号：2-4

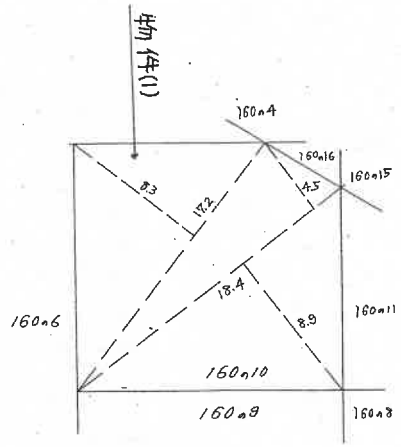
公用

登記年月日：昭和42年11月28日

033449 ㋑160-10

地　積　測　量　図

地番	160n10
土地の所在	糸魚川市大字~~蓮台寺~~京ケ峰一丁目北又



17.2 × 8.3 = 142.76

18.4 × 4.5 = 82.80

18.4 × 8.9 = 163.76

389.32

$\frac{1}{2}$ = 194.66

194.66㎡

縮尺	1/300

（新潟県土地家屋調査士会用紙）

昭和・平成42年11月28日登記

作製年月日	昭和四弐年壱。月壱五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

[redacted]

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）

（19 枚目）

請求番号：2-4

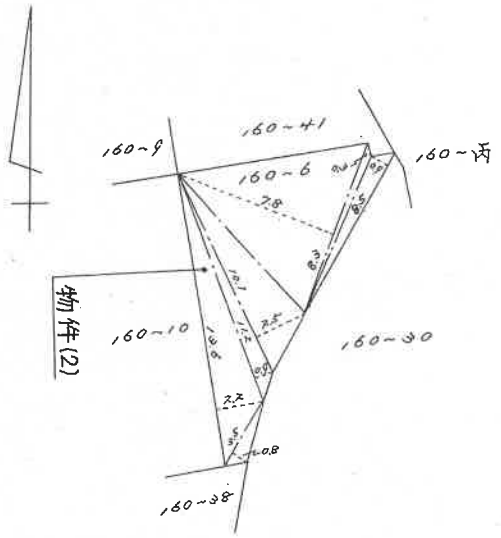
公用

登記年月日：昭和54年4月13日

(ゼ) 160-6

033444

地番	160～6	地積測量図
土地の所在	糸魚川市大字蓮台寺字[illegible]一丁目	



求積計算式

160～6

8.5	× 0.9	= 7.65
8.3	× 0.3	= 2.49
8.3	× 7.8	= 64.74
10.1	× 2.5	= 25.25
11.2	× 0.9	= 10.08
13.6	× 2.2	= 29.92
3.5	× 0.8	= 2.80

142.93

× 1/2 = 71.465 m²

[redacted]

作製者	[redacted]	(昭和54年 3 月 15 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(昭和) 平成54年 4月13日登記

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）

（10 枚目）

請求番号：2-5

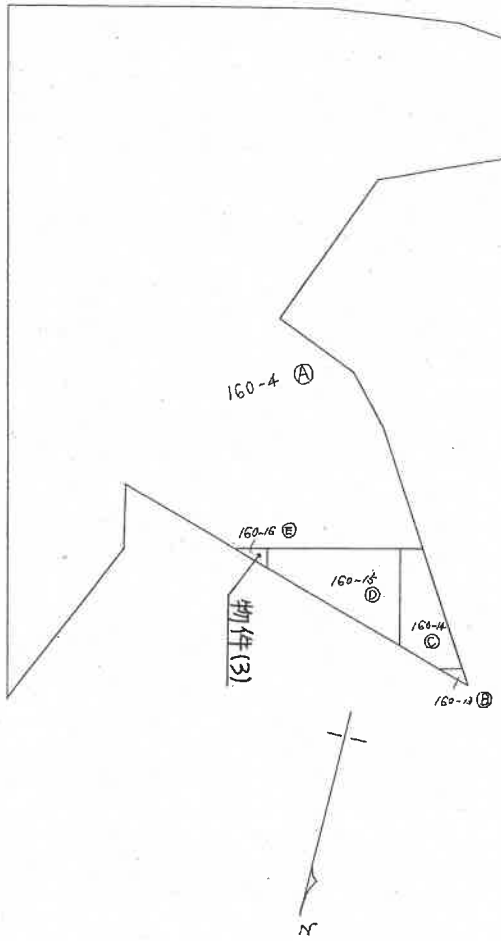
公用

登記年月日：昭和42年11月13日

033454　(ゼ) 160-4　(シ) 160-4,-7,-15,-16

土地所在図

地番	~~160-4~~ 160-13,14,15,16
土地の所在	糸魚川市大字~~蓮台寺字北平~~ 京ヶ峰一丁目



160-13 Ⓑ　2.73
160-14 Ⓒ　56.045
160-15 Ⓓ　99.90
160-16 Ⓔ　5.28
163.955

160-4
Ⓐ　3446 ㎡
3446 - 163.955 = 3282.045

3282㎡

作製年月日　昭和四弐年壱〇月壱参日

作製者　土地家屋調査士 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺	1／600

(新潟県土地家屋調査士会用紙)

(昭和)・平成42年11月13日登記

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）

（1/1 枚目）

請求番号：2-6

公用

登記年月日：昭和54年8月3日

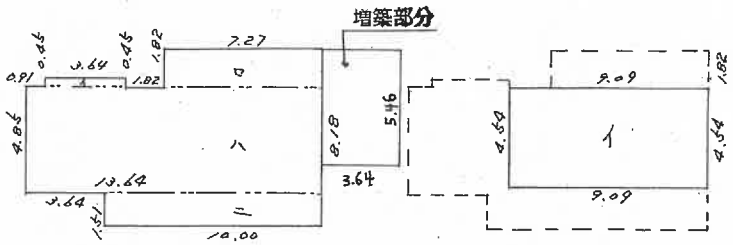
210450

各階平面図

家屋番号	160—10
建物の所在	糸魚川市~~大字蓮台寺字北平~~160番地10，160番地6 京ケ峰一丁目

建物図面

1階　　2階



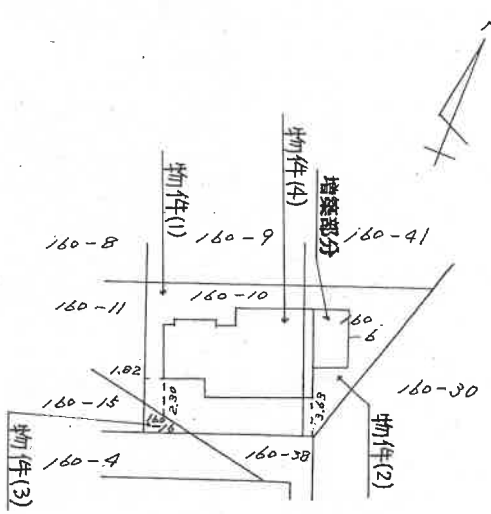
増築部分（概ね則）

3.64 × 5.46 = 19.8744 (m²)（概ね則）

≒ 19.87 (m²)（概ね則）

96.12 (m²) + 19.87 (m²) = 115.99 (m²)（概ね則）

≒ 115 (m²)（概ね則）



床面積計算表

記号	番号	縦	横	床面積	床面積
1階	イ	0.45	3.64	1.6380	
	ロ	1.82	7.27	13.2314	
	ハ	4.85	13.64	66.1540	
	ニ	1.51	10.00	15.1000	m²
				96.1234	96.12
2階	イ	4.54	9.09	41.2686	m²
				41.2686	41.26

作製者	[redacted]	4年 8月 2日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]		縮尺	1/600

新潟県土地家屋調査士会

（昭和）・平成54年 8月 3日登記

新潟地方法務局糸魚川支局備付図面写し（に増築部分及び増築部分の床面積を執行官が加筆した図面である（ただしA3をA4に縮小）。

（12枚目）

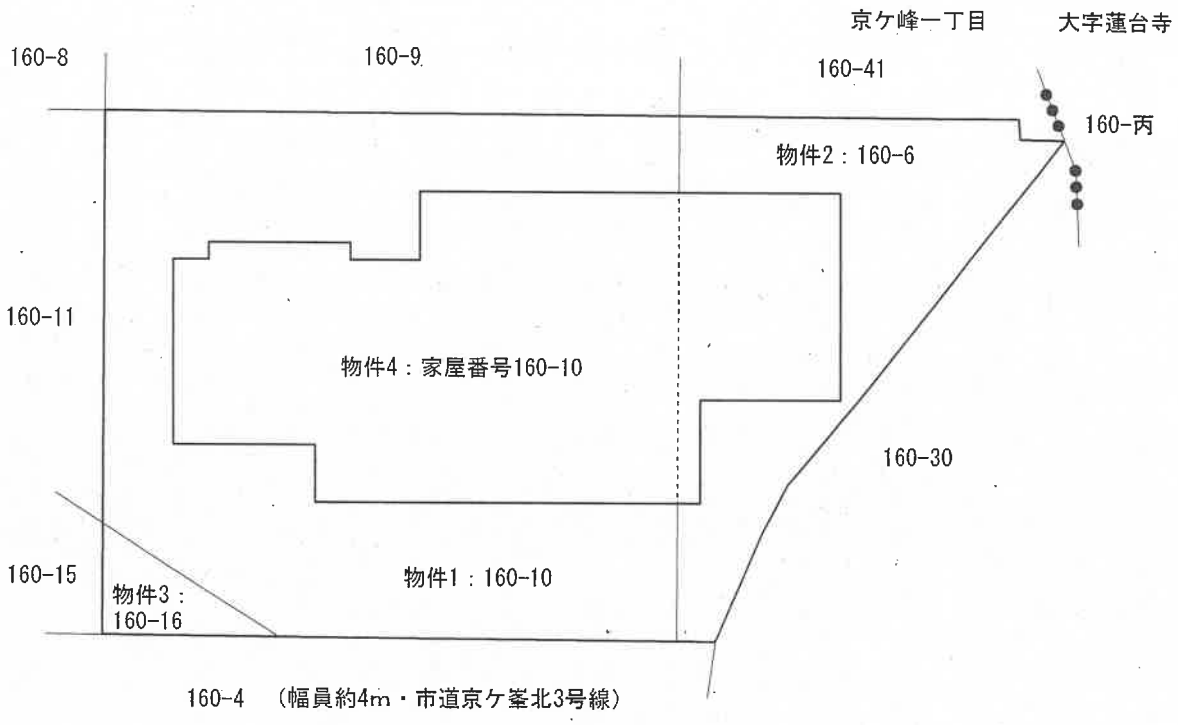
請求番号：2-7

令和8年（ヌ）第7号

土地建物位置関係図（概略）

（物件1乃至4）

縮尺＝1/200



① 印は写真撮影位置、方向

※ 現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

［評価人作成］

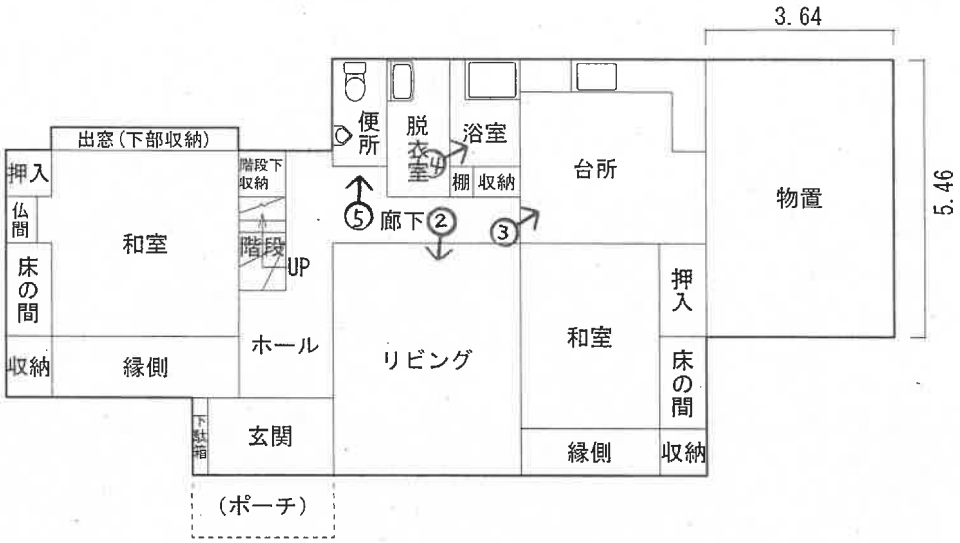
令和8年（ヌ）第7号

間取図（物件4）

縮尺＝1/150

一点鎖線：1階形状

寸法：m

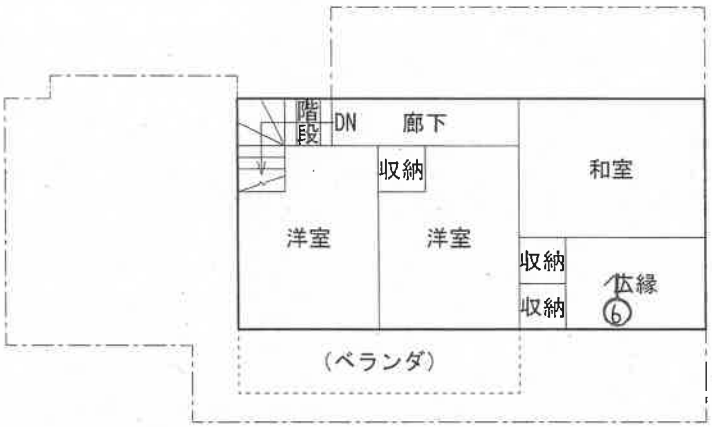


［ 1階：概測約115㎡ ］

既登記部分：96.12㎡

算入部分：3.64×5.46 ≒ 19.87㎡

合計：115.99 ≒ 115㎡



［ 2階：既登記41.26㎡ ］

⇔ 印は写真撮影位置、方向

（14 枚目）

［評価人作成］

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5

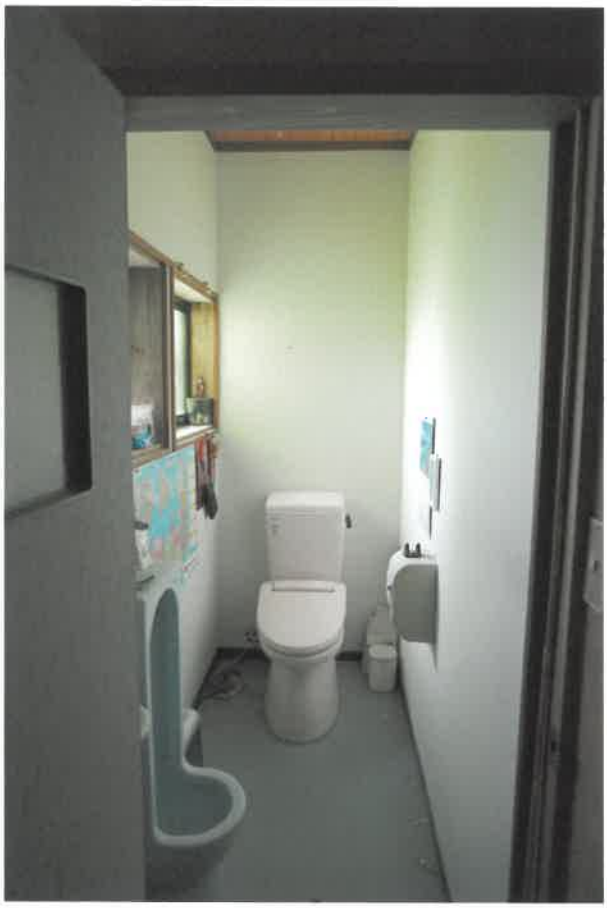


写真 6



令和８年　　（ヌ）　　第７号
令和８年　７月　７日　　現地調査
令和８年　７月21日　　評　　価

新潟地方裁判所　高田支部　御中

評　価　書

評価人　　不動産鑑定士

吉　田　　巧

第１　評　価　額

一　括　価　格	
金８９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４００，０００円
物件２（土地）	金１５０，０００円
物件３（土地）	金１０，０００円
物件４（建物）	金３３０，０００円

１　一括価格は、物件１乃至４の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。

２　内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

３　物件１乃至３の土地の内訳価格は物件４の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件４の内訳価格は敷地利用権等付建物としての価格である。

第２　評　価　の　条　件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目 的 物 件

（現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ）

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	糸魚川市京ケ峰一丁目 １６０番１０ 宅地 １９４．６６平方メートル	
2	所在 地番 地目 地積	糸魚川市京ケ峰一丁目 １６０番６ 宅地 ７１．４６平方メートル	
3	所在 地番 地目 地積	糸魚川市京ケ峰一丁目 １６０番１６ 宅地 ５．２８平方メートル	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	糸魚川市京ケ峰一丁目 １６０番地１０、１６０番地１ １６０番１０ 居宅 木造瓦葺２階建 1階　９６．１２平方メートル 2階　４１．２６平方メートル	糸魚川市京ケ峰一丁目 １６０番地１０、１６０番地６ 1階　約１１５平方メートル（概測）

特　記　事　項

- 物件４建物の所在は、公図及び建物図面から糸魚川市京ケ峰一丁目１６０番地１０、１６０番地６と認定した。
- 本物件は、物件１乃至３の一体地の全体が土砂災害警戒区域に指定され、その過半が土砂災害特別警戒区域にも指定されている。建替え等に際しては、土砂災害防止法及び建築基準法に基づく建築物の構造規制等を受ける。
- 物件４建物は、建築時期から旧耐震基準による建築物と推認される。

第4　目的物件の位置・環境等

1　対象土地の概況及び利用状況（物件1乃至3（物件4建物の敷地））

位置・交通	本物件は、えちごトキめき鉄道日本海ひすいライン「糸魚川」駅の南東方・道路距離約1.9ｋｍ、「えちご押上ひすい海岸」駅の南西方・道路距離約1.3ｋｍ、バス停留所「京ケ峰一丁目」の南東方・道路距離約250m（徒歩約4分）の場所に位置する。
付近の状況	当該地域は、糸魚川市京ケ峰の丘陵傾斜地に昭和40年代前半に開発された古い住宅団地であり、周囲を山林に囲まれ、戸建住宅が建ち並んでいる。 街路は幅員約4～5mの市道が整備されているものの、屈曲や行止まりがみられるなど、系統・連続性にやや劣る。スーパーマーケットや学校等の生活利便施設への接近性に特段の優位性はなく、傾斜地勢や住宅の経年等を踏まえると、住環境面においても特段の優位性は認められない。 令和6年能登半島地震では団地内の一部に地盤の変状や擁壁等の損傷が生じたが、現地調査時においては塀や排水施設等を含む被災箇所の復旧は概ね改修されている。また、地域内は土砂災害警戒区域を中心に、一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている。 今後も既成住宅団地としての利用が継続するものと見込まれ、当面は地域の状況に大きな変化はないものと予測される。
主な公法上の規制等（道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分：非線引き都市計画区域 用途地域：第1種中高層住居専用地域 建蔽率：60% 容積率：200% 防火規制：―― その他の規制：土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に該当
画地条件（規模、形状等）	現況の土地利用状況等から、物件1乃至3は一体として利用され、一画地を形成している。当該画地は、南側で幅員約4mの市道京ケ峯北3号線に接面し、間口約16m、奥行約14m、北東側に細長い突出部分を有する台形状の中間画地である。 南側市道とは東端付近で概ね等高に接し、西に向かうに従って徐々に市道よりも高位となり、西側では約0.8mの高低差が認められる。なお、地勢は擁壁の部分を除き、概ね平坦である。 なお、現地調査及び法務局備付の図面資料等を検討した結果、現況地積は登記地積と概ね一致と推認される。

接　面　道　路	南側：市道「京ケ峯北３号線」 （幅員約 4m・建築基準法第 42 条第１項第１号道路に該当）
土地の利用状況 及び隣地の状況等	[土地の利用状況] 物件１乃至３の各土地は、物件４建物の敷地として一体的に利用されており、当該建物は一体地のほぼ中央部に所在する。 建物部分を除く敷地内には、庭木や雑草が繁茂している。南側市道並びに北側及び西側隣接地との境界には、間知ブロック擁壁及びコンクリートブロック塀・門柱が設置されている。また、東側境界にはコンクリート塀が設けられている。これらの工作物はいずれも相応の経年が認められる。 [隣地の主な状況] 東側：上り傾斜の山林 西側：約 1m低位に戸建住宅の敷地 南側：市道を介して公園（京ケ峰遊園地・運動広場） 北側：約 2m低位に戸建住宅の敷地
供給処理施設	上　水　道：あり 都市ガス：あり 公共下水道：あり
特　記　事　項	本物件は、物件１乃至３の一体地の全体が土砂災害警戒区域に指定され、その過半が土砂災害特別警戒区域にも指定されている。建替え等に際しては、土砂災害防止法及び建築基準法に基づく建築物の構造規制等を受ける。

2　対象建物の概況及び利用状況（物件４）

区　　分	主である建物（居宅）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 54 年 7 月 22 日　新築（登記記録） 新築と同時期頃に東側物置部分を増築（所有者の陳述） 経過年数：約 47 年 経済的残存耐用年数：満了
仕　　様	構　造：木造 屋　根：和瓦葺 外　壁：金属系サイディング、角波亜鉛鉄板 内　壁：土壁、繊維壁、クロス、化粧合板、プリント合板、タイル、木現し等 天　井：敷目板・竿縁天井、化粧合板、化粧石膏ボード、木現し等 床　：畳、フローリングその他の木質系床材、合成樹脂系床材、タイル等 設　備：電気、照明、給排水、浴室（在来）、流し台、換気扇、給湯器（壁掛式、貯湯式）、トイレ（洋式大便器・小便器）、暖房石油ストーブ（強制給排気式）等 その他：アルミ製ベランダ、アルミサッシ等
床面積（現況）	第３項　目的物件欄記載のとおり。 延床面積（1 階概測面積と 2 階登記面積の合計）は約 156.26 ㎡
現況用途等	階　　層：２階建 現況用途：居宅 間 取 り：５LDK＋物置（「間取図（物件 4）」を参照）
品　　等	劣る。
保守管理の状態	外装に著しい破損は認められないものの、壁材の摩耗や塗装の劣化等、経年劣化の進行が著しい。内装は、1 階台所の天井に雨漏り及びこれに伴う著しい汚損・カビが認められるが、補修は行われていない。また、2 階を含め室内全般に劣化が認められる。設備についても、実際に使用されているものは一部に限られ、長期間使用されていない設備も認められる。以上の状況に加え、建物全体として老朽化及び機能的陳腐化が著しいことから、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。 建物内部には、生活用品その他の動産が多数存置されている。
特　記　事　項	当該建物は、建築時期から旧耐震基準による建築物と推認される。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）建付地等価格（物件１乃至３（物件４建物の敷地））

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

番　号	標準画地価格 （円／㎡） ア	個　別 格　差 イ	地　積 （㎡） ウ	建付減価 補正率 エ	建付地等価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	17,300	0.74	194.66	0.50	1,246,000
2	17,300	0.74	71.46	0.50	457,000
3	17,300	0.74	5.28	0.50	34,000

ア　標準画地価格

第６参考価格資料記載の地価公示標準地との規準、比準価格［類似地域所在の取引事例価格］等を比較考量の上、標準画地価格を査定した。

地価公示標準地 糸魚川 － ２ を規準とした価格

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
22,200円／㎡	×	98.0 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 126	＝	17,300円／㎡

◇　時 点 修 正 ：地価公示標準地の公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率

◇　標準化補正：標準的　±0

◇　地 域 格 差 ：街路、交通接近、環境条件等　＋26

イ　個 別 格 差：街路条件（幅員、連続性劣る）、方位、形状、周囲の状態、土砂法規制等
－26％

ウ　地　　積：登記面積を採用

エ　建付減価補正率：建物と敷地の適応性、環境との適合性、建物の老朽化の状態、将来的な解体等の可能性と物理的使用価値との関係等を踏まえ、総合的に勘案して判定した。　－50％

（２）建物価格（物件４）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番　号	再調達原価 （円／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ
4	135,000	約 156.26	0.003	63,000

ウ　現価率

・経過年数約 47 年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 45%、残価率 0.5%、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 0.5%＋（１－0.005）×｛経済的残存耐用年数 0 年／（経過年数 47 年＋経済的残存耐用年数 0 年)｝〕×（1　－　観察減価率 0.45）＝　0.003

2　評価額の判定

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

（１）敷地利用権等価格

番　号	建付地価格 （円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 （円） ア×イ
1	1,246,000	0.35	法定地上権	436,000
2	457,000	0.35	法定地上権	160,000
3	34,000	0.35	法定地上権	12,000
敷地利用権等価格の合計				608,000

イ　敷地利用権等割合：地域の標準的な権利割合に建物の現況等を考慮し判定。

（２）内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 （円） ア	敷地利用権等価格の控除及び加算 （円） イ	占有減価修正率 ウ	市場性修正率 エ	競売市場修正率 オ	評価額 （円） （ア＋イ）×ウ×エ×オ
1	1,246,000	－436,000	1.00	0.70	0.70	400,000
2	457,000	－160,000	1.00	0.70	0.70	150,000
3	34,000	－12,000	1.00	0.70	0.70	10,000
4	63,000	608,000	1.00	0.70	0.70	330,000
一括価格（合計）						890,000

ウ　占有減価修正率　：必要なし。

エ　市場性修正率　：旧耐震の建物で老朽化が進むほか、災害リスク等を踏まえると、土地建物一体としての市場流動性が劣ることを考慮し、市場性修正率を判定。
－30%

オ　競売市場修正率：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮し判定。　－30%

第６　参考価格資料

地価公示標準地　［　糸魚川　－　２　］

所　　在：糸魚川市京ケ峰１丁目２２５番４０外

住居表示：京ケ峰１－１６－４

価　　格：22,200 円／㎡

位　　置：えちごトキめき鉄道日本海ひすいライン「糸魚川」駅の南東方・道路距離約1.7ｋｍに位置する。

価格時点：令和８年１月１日

地　　積：282 ㎡

供給処理施設：上下水道、都市ガスあり

接面街路：北側幅員約4m市道

用途指定等：非線引き都市計画区域

第１種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：中心部からやや離れた一般住宅が多い住宅地域

第７　附属資料の表示

1　位置図

2　公図写し

3　地積測量図写し

4　土地所在図写し

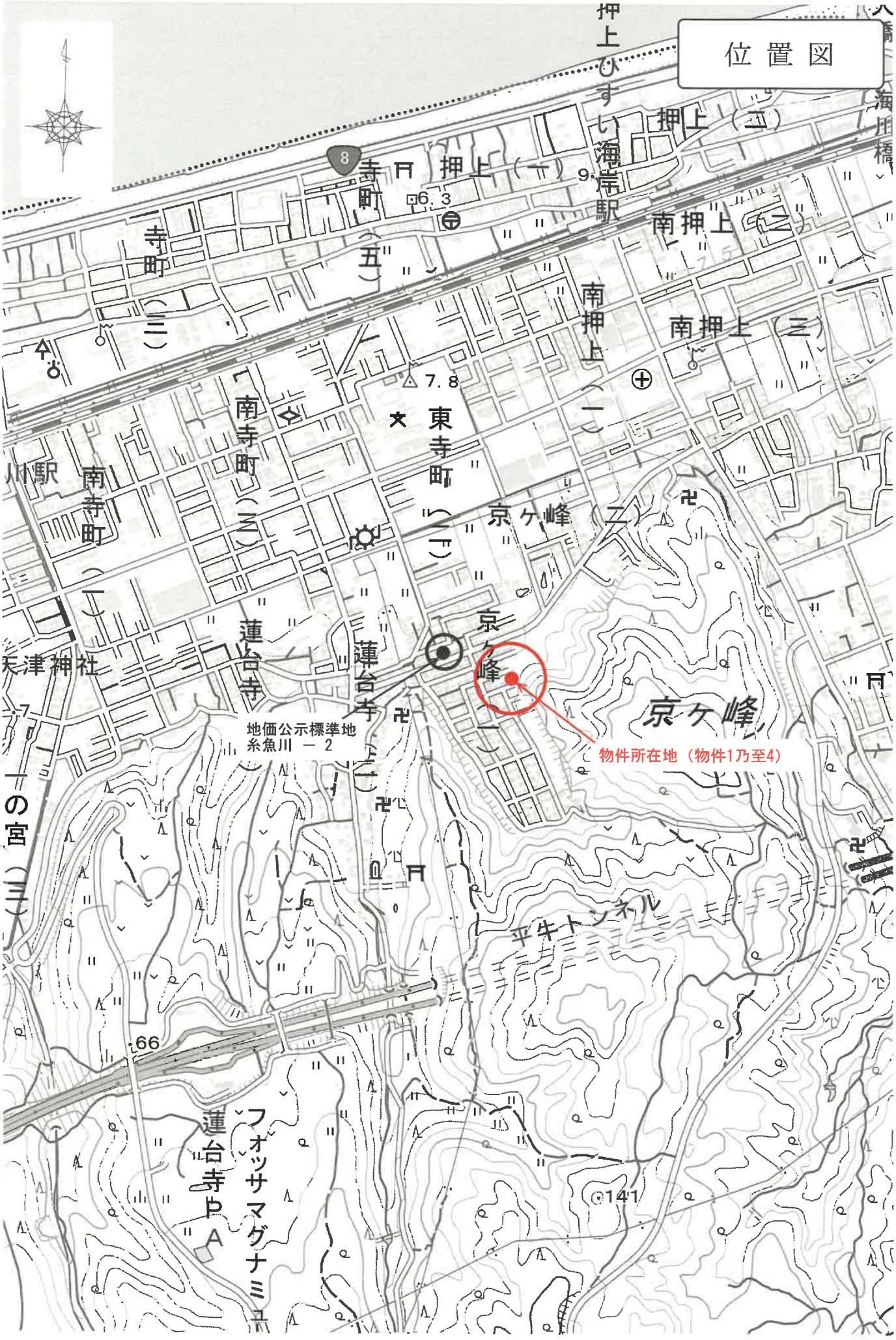
5　建物図面・各階平面図写し

6　土地建物位置関係図

7　間取図

以上。

位置図

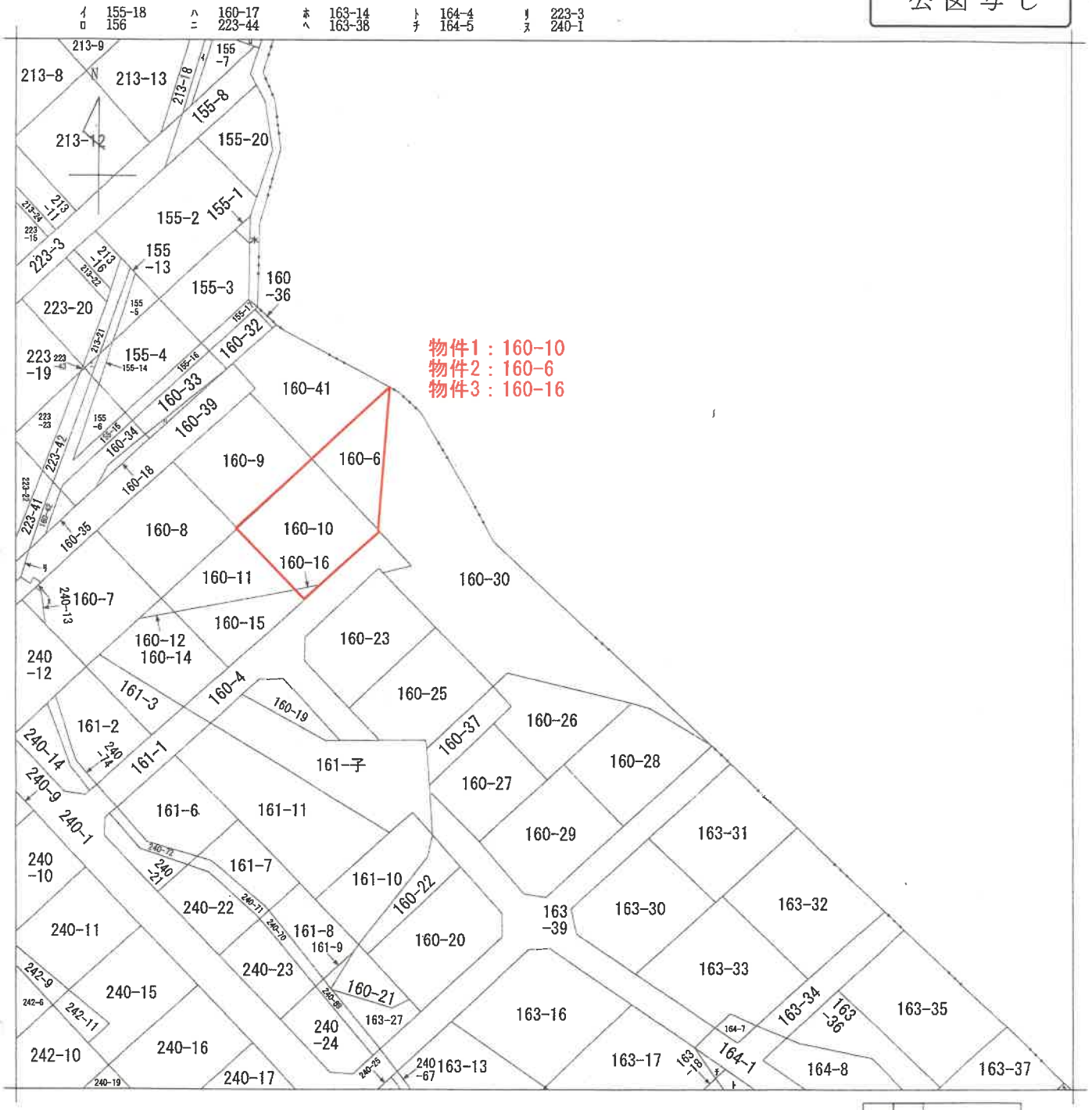


縮尺：1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m

公図写し



地番区域見出：京ケ峰１丁目

請求部分	所在	糸魚川市京ケ峰一丁目			地番	160番30		
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	大正11年9月23日			備付年月日（原図）	平成5年10月1日	補記事項			

（Ａ３判をＡ４判に縮小）

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

請求番号：2-1

(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和42年11月28日

033449　(ゼ)160-10

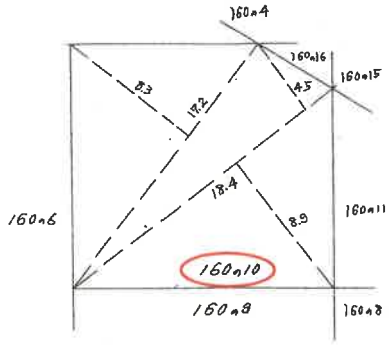
地積測量図

地番	160番10
土地の所在	糸魚川市大字~~東~~京ヶ峰一丁目~~寺~~北~~平~~

作製年月日　昭和四弐年壱。月壱五日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]



17.2 × 8.3 = 142.76

18.4 × 4.5 = 82.80

18.4 × 8.9 = 163.76

389.32

$\frac{1}{2}$ = 194.66

194.66㎡

[redacted]

縮尺	1/300

(新潟県土地家屋調査士会用紙)

(昭和)・平成42年11月28日登記

地積測量図写し（物件1）

（A3判をA4判に縮小）

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

請求番号：2-4

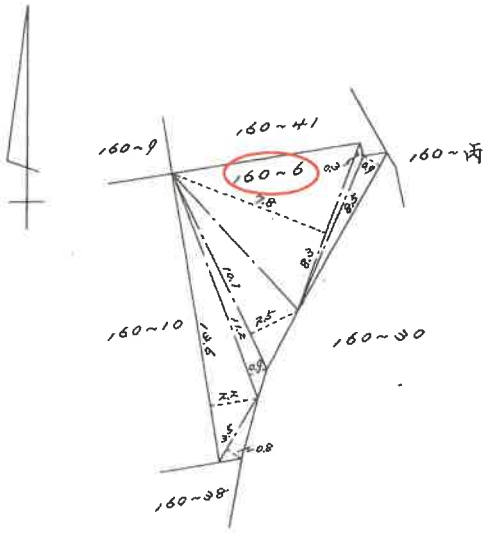
公用

登記年月日：昭和54年4月13日

033444

(ゼ) 160-6

地番	160～6	地積測量図
土地の所在	糸魚川市大字 蓮台寺 字一丁田	



求積計算式

160～6

8.5 × 0.9 = 7.65
8.3 × 0.3 = 2.49
8.3 × 7.8 = 64.74
10.1 × 2.5 = 25.25
11.2 × 0.9 = 10.08
13.6 × 2.2 = 29.92
3.5 × 0.8 = 2.80

142.93

× 1/2 = 71.465 ㎡

作製者	[redacted] (昭和54年 3 月 15 日作製)	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

(昭和)・平成 54年 4月 13日登記

地積測量図写し（物件2）

（A3判をA4判に縮小）

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

請求番号：2-5

公用

登記年月日：昭和42年11月13日

033454　(ど)160-4　(ラ)160-4,-7,-15,-16

土　地　所　在　図

地番	160-4, ~~160-4~~ /160-13,-14,-15,-16
土地の所在	糸魚川市大字~~蓮~~高ヶ originally 一丁目 ~~字北平~~

昭和四弐年壱〇月壱参日　作製年月日

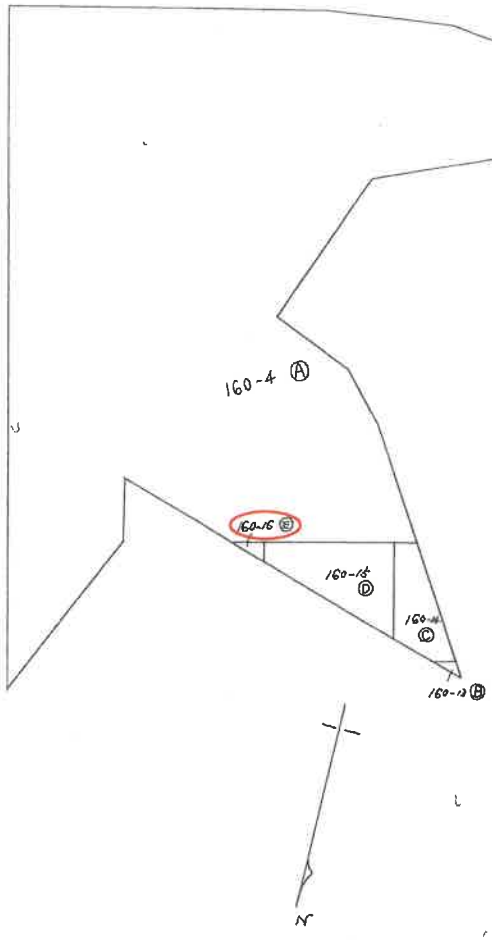
作製者

申請人

160-13Ⓑ　2.73
160-14Ⓒ　56.045
160-15Ⓓ　99.90
160-16Ⓔ　5.28
163.955

160-4
Ⓐ　3446㎡
3446 - 163.955 = 3282.045

3282㎡



縮尺　1/600

(新潟県土地家屋調査士会用紙)

昭和・平成42年11月13日登記

土地所在図写し（物件3）

（A3判をA4判に縮小）
「新潟地方法務局糸魚川支局備付」
請求番号：2-6

公用

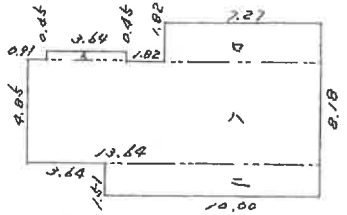
登記年月日：昭和54年8月3日

210450

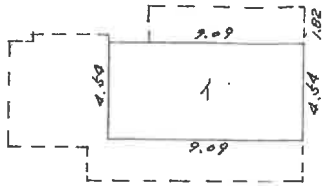
各階平面図

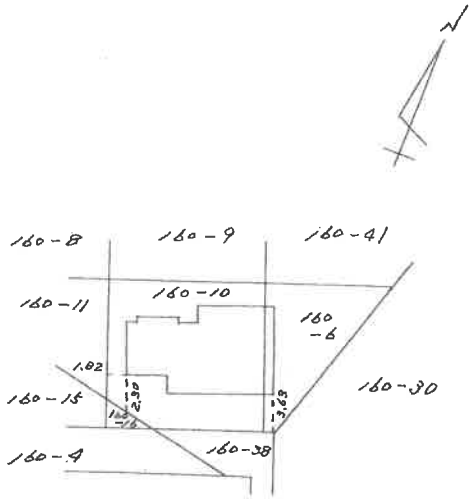
家屋番号	160—10	建物図面
建物の所在	糸魚川市~~大字蓮台寺字北平~~160番地10，160番R6 京ヶ峰一丁目	

1階



2階





床面積計算表

記号	番号	縦	横	床面積	床面積
1階	イ	0.45	3.64	1.6380	
	ロ	1.82	7.27	13.2314	
	ハ	4.85	13.64	66.1540	
	ニ	1.51	10.00	15.1000	㎡
				96.1234	96.12
2階	イ	4.54	9.09	41.2686	㎡
				41.2686	41.26

作製者	[redacted] 54年 8月 2日作製)	縮尺 1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成54年8月3日登記

建物図面・各階平面図写し（物件4）

（A3判をA4判に縮小）

「新潟地方法務局糸魚川支局備付」

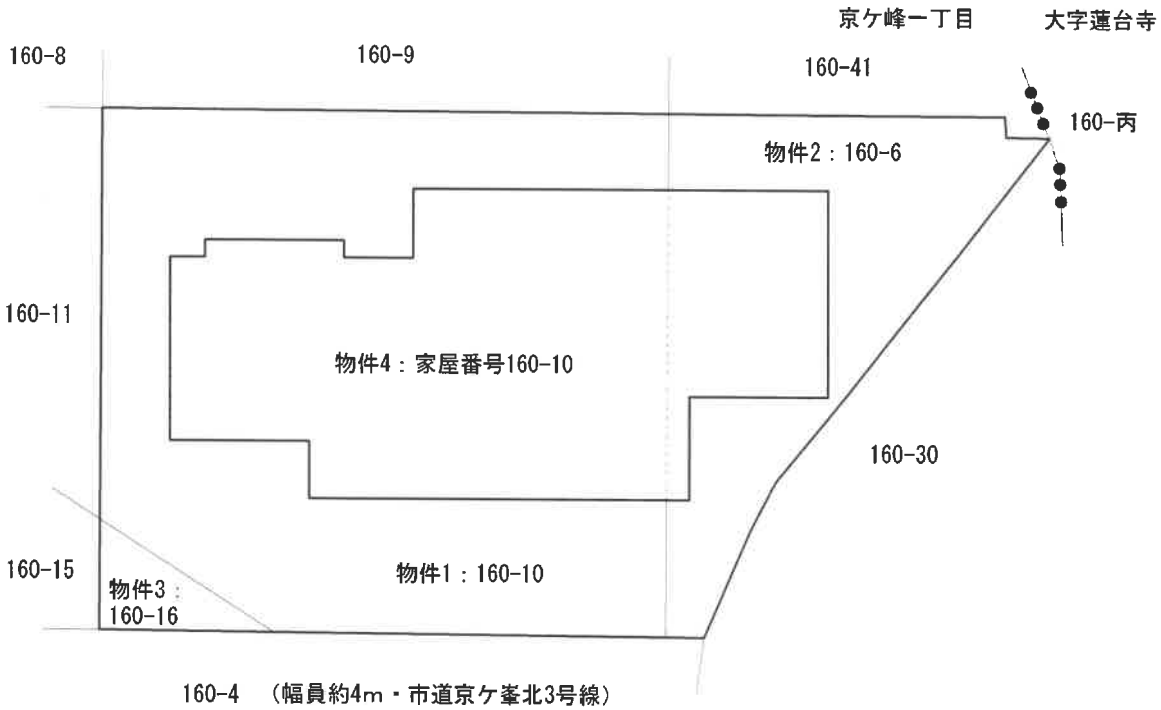
請求番号：2-7

令和8年（ヌ）第7号

土地建物位置関係図（概略）

（物件1乃至4）

縮尺＝1/200



※ 現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

［評価人作成］

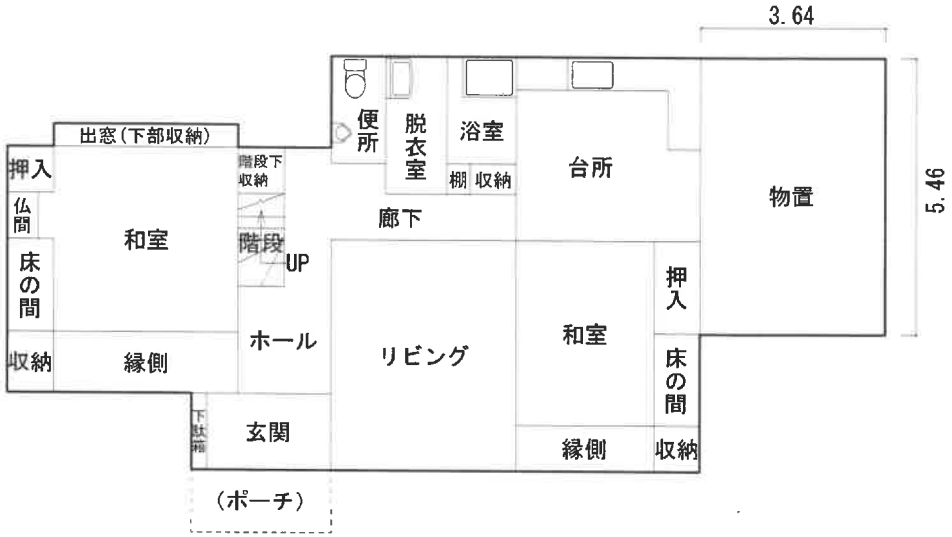
令和8年（ヌ）第7号

間取図（物件4）

縮尺＝1/150

一点鎖線：1階形状

寸法：m

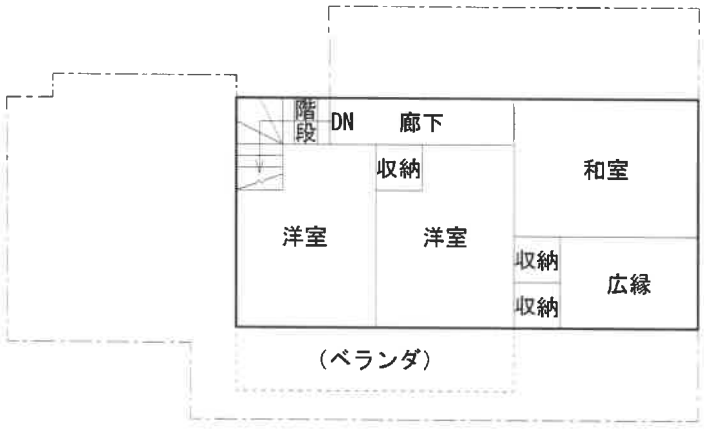


[1階：概測約115㎡]

既登記部分：96.12㎡

算入部分：3.64×5.46 ≒ 19.87㎡

合計：115.99 ≒ 115㎡



[2階：既登記41.26㎡]

[評価人作成]