

令和6年（ヌ）第8号

注 意 書

本件の「現況調査報告書」及び「評価書」は、物件番号1～3について記載されていますが、このうち、今回売却対象となっているのは、物件番号3のみであり、物件番号1及び2については、売却対象外となりますので、ご注意ください。

新潟地方裁判所高田支部不動産競売係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 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 7 年 7 月 7 日から 令和 7 年 7 月 14 日 午後 3 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 新潟地方裁判所高田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 31 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 7 年 7 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 24 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 7 年 6 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 目 録

3 所 在 糸魚川市大字大野字龍ノ口 2016 番地 1、2016 番地 2

家屋 番号 2016 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 209.91 平方メートル
2 階 90.66 平方メートル

持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 16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3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号3】

売却対象外の土地(地番2016番1, 2016番2)につき, 本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するB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3】

本件建物は共有持分についての売却であり, 買受人は, 当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

3 所 在 糸魚川市大字大野字龍ノ口 2016 番地 1、2016 番地 2

家屋 番号 2016 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 209.91 平方メートル
2 階 90.66 平方メートル

持分 2 分の 1



令和6年(ヌ)第8号
令和6年11月12日受理
令和6年12月 9日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所高田支部

執行官 間 鉄 雄 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 糸魚川市大字大野字龍ノ口

地 番 2016 番 1

地 目 宅地

地 積 805.08 平方メートル

持分 2 分の 1

2 所 在 糸魚川市大字大野字龍ノ口

地 番 2016 番 2

地 目 宅地

地 積 100.68 平方メートル

持分 2 分の 1

3 所 在 糸魚川市大字大野字龍ノ口 2016 番地 1、2016 番地 2

家屋 番号 2016 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 209.91 平方メートル
2 階 90.66 平方メートル

持分 2 分の 1



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、物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、物件2） ☐ 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	☒ 土地所有者ら（A、B） ☐ その他の者 上記の者ら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3		
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	☒ 建物所有者ら（A、B） ☐ その他の者 上記の者ら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 本件は、物件1ないし3の土地建物のうち、債務者Aの共有持分(各2分の1)についての不動産強制競売手続である。
- 2 物件1及び物件2の土地は、物件3の建物の敷地として一体となって利用されている。
- 3 物件1及び物件2の土地は、東側で幅員約5.5メートルないし8メートルの市道大野根知線に接面する。
- 4 物件3の建物の建物図面が作製された平成14年2月6日以後に糸魚川市大字大野字龍ノ口2016番1の土地は同土地と同所2016番5の土地に、糸魚川市大字大野字龍ノ口2016番2の土地は同土地と同所2016番6の土地にいずれも分筆されている(平成26年6月10日登記)ことから、建物図面上の物件1及び物件2の土地の形状は現況と合致しない。
- 5 物件1及び物件2の土地は東側の間口が約23メートル、奥行きが約21.9メートルないし42メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 6 物件1の土地の西側部分の土地は勾配のあるノリ面状の土地であり、物件3の建物の敷地に供されている部分の土地よりも約1.5メートルないし2メートルくらい低い。
- 7 物件1及び物件2の土地上にカーポート(約4.2メートル×約5.4メートル)が存在する(カーポートの位置は別紙土地建物位置関係図参照)。
- 8 物件3の建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 糸魚川市大字大野字龍ノ口2017番1の所有者：C
 - ② 糸魚川市大字大野字龍ノ口2014番、同所2015番の所有者：D
 - ③ 糸魚川市大字大野字龍ノ口2013番の所有者：E
 - ④ 糸魚川市大字大野字龍ノ口2017番3、同所2016番3、同所2016番4、同所2014番1の所有者：糸魚川市
 - ⑤ 糸魚川市大字大野字龍ノ口2017番5、同所2016番5、同所2016番6、同所2014番2の所有者：新潟県

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

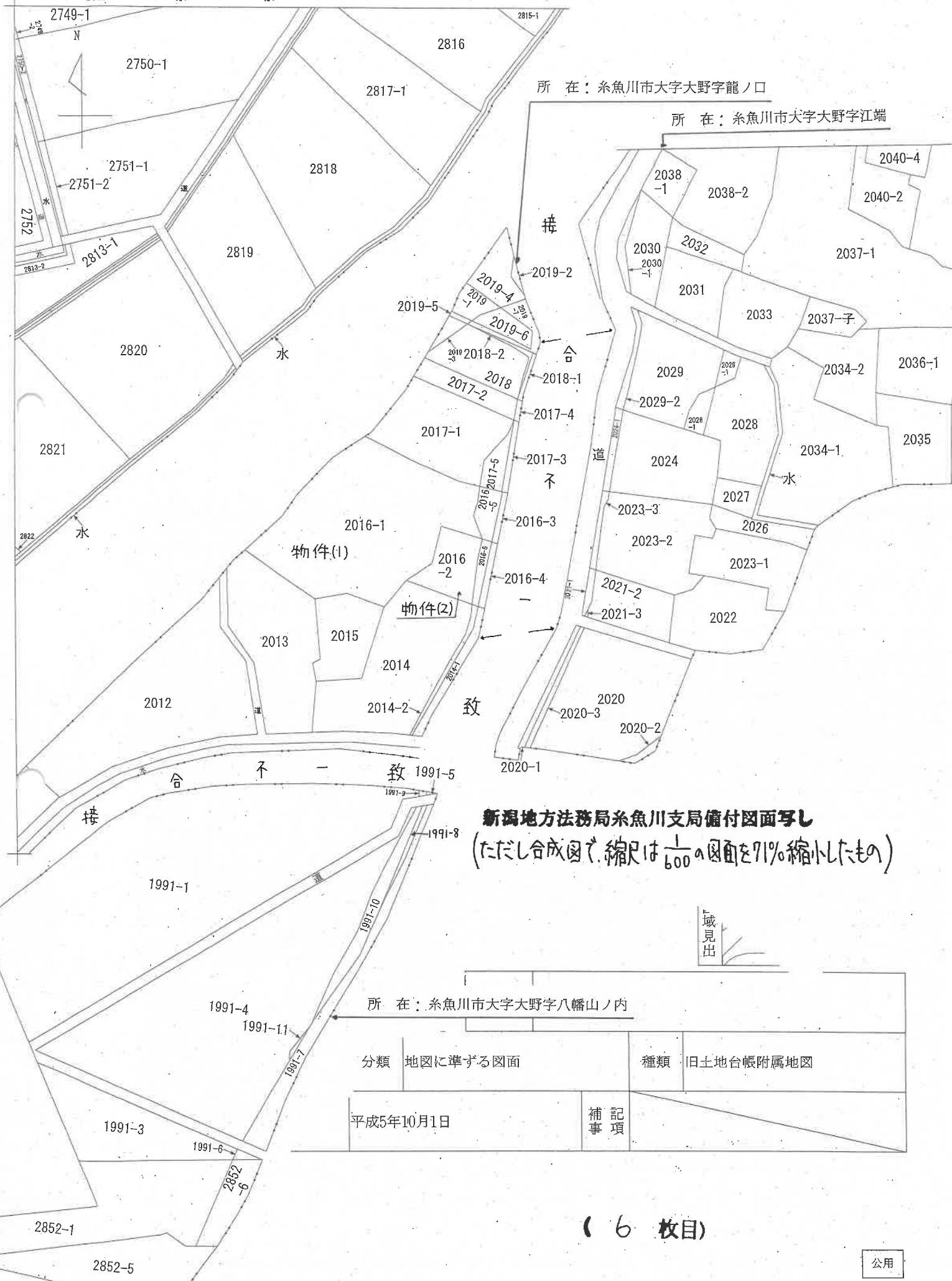
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■氏名不詳 (糸魚川市ガス水道局担当者) ■A (債務者)	物件3の建物に対する水道供給契約の契約者はAです。水道は開栓中です。 1 物件1ないし物件3の土地建物の共有者Bは私の妻です。 2 物件3の建物には私と私の妻子が居住しています。 3 物件3の建物の2階北東側洋室のサッシの戸がきっちり閉まらないので、同部分の窓を二重サッシにしたくらいで、建物は特に目立った不具合はありません。 4 物件1の土地の西側はノリ面になっていて、土地の境界はノリ面の下までとなります。物件1及び物件2の土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月13日 (水) 12:00-12:10	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
6年11月13日 (水) 12:35-12:45	目的物件所在地	外観調査
6年11月13日 (水) 13:10-13:20	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(同日、名寄帳写等取得)。道路調査
6年11月13日 (水) 13:30-13:40	糸魚川市ガス水道局	水道供給契約の照会書持参(同日、糸魚川市ガス水道局担当者から口頭で聴取)
6年12月5日 (木) 9:00-10:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者Aと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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

イ 2029-2
2029
ハ 2753
ニ 水
ホ 水
ヘ 水



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 $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したもの)

所在：糸魚川市大字大野字八幡山ノ内

分類 地図に準ずる図面

種類 旧土地台帳附属地図

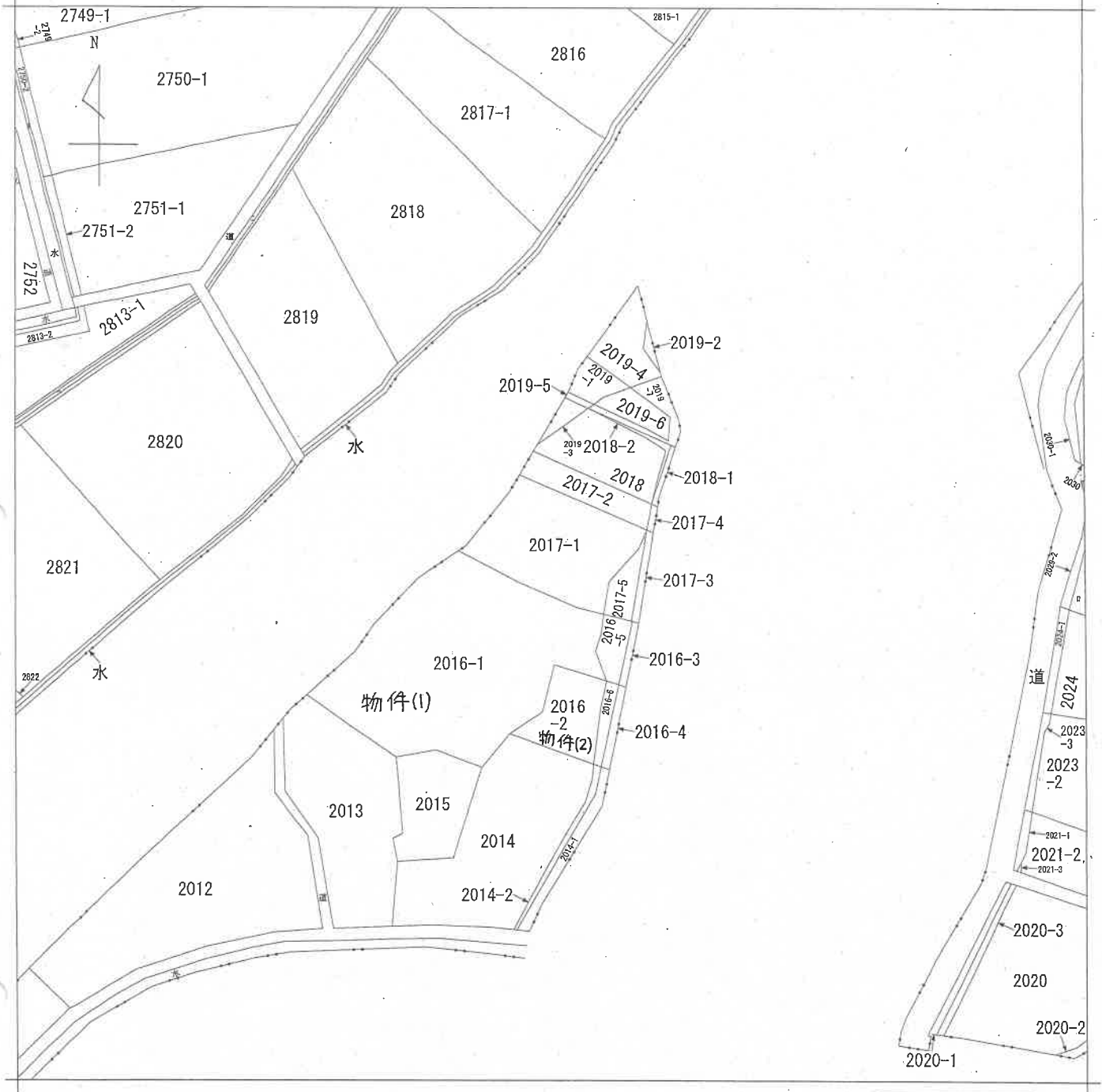
平成5年10月1日

補記
事項

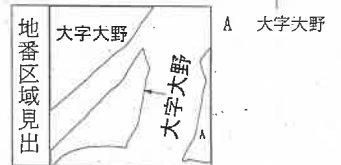
(6 枚目)

公用

イ 2029-2 ハ .2753 ホ 水
ロ 2029 ニ 水 ヘ 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)



請求部	所在	糸魚川市大字大野字龍ノ口				地番	2017番1			
出力縮	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13年7月10日			備付年月日(原図)	平成5年10月1日			補事項		

登記年月日：平成26年6月10日

(ただし A3をA4に縮小)

地積測量図

2016-1. 2016-5

地番

糸魚川市大字大野字龍ノ口

土地の所在

地番測点	(A) 2016-1	座標 X	座標 Y	X-X	積	辺長
V48	111126.717	-55746.714	2.714	-151296.581796	4.423	
Y1324	111130.866	-55747.944	6.937	-386723.457258	2.723	
BC30L	111133.654	-55747.507	6.949	-387389.428143	4.286	
V45	111137.915	-55747.041	9.509	-530098.612969	16.705	
V524	111143.183	-55762.901	6.881	-883704.521781	5.198	
V523	111144.786	-55767.836	0.070	-3903.748520	2.052	
V522	111143.233	-55769.167	-4.080	227538.201360	3.876	
V521	111140.716	-55772.115	-13.327	737697.795105	13.999	
V520	111130.008	-55781.130	-13.461	750869.700930	3.095	
V519	111127.255	-55782.650	-10.150	568192.982500	10.335	
V518	111119.858	-55783.765	-11.334	565732.207844	7.487	
A183	111115.921	-55783.396	-7.601	424009.592996	6.734	
A162	111112.255	-55777.747	-1.643	86065.053621	4.056	
A160-1	111114.378	-55774.290	2.195	-122424.566550	1.999	
A160	111114.450	-55772.292	-1.546	86223.983432	8.719	
A161	111112.832	-55763.724	4.125	-230025.361500	7.233	
A159	111118.575	-55759.326	8.619	-480589.830794	4.625	
Y504	111121.451	-55755.703	9.677	-619597.937931	6.870	
Y503	111128.252	-55754.731	9.266	-593604.413446	8.162	
				1610.178930		
				805.059455		
				805.05 m ²		

倍面積
倍面積地

地番測点	(B) 2016-5	座標 X	座標 Y	X-X	積	辺長
V45	111137.915	-55747.041	4.286	-8.102	172827.321182	4.286
BC30L	111133.654	-55747.507	2.723	-6.948	387380.426143	2.723
Y1324	111130.868	-55747.944	4.423	-6.937	386723.487328	4.423
V46	111126.717	-55746.714	1.952	-4.616	257326.831924	1.952
Y502	111126.350	-55744.756	6.081	5.875	-316351.717300	6.081
Y1211	111132.392	-55744.103	4.400	10.408	-860073.135818	4.400
Y525K	111136.756	-55743.538	3.689	5.523	-307871.590374	3.689
			倍面積		70.653185	
			地面積		35.3255925	
			地面積		35.32 m ²	

倍面積
倍面積地

合計面積 840.4160575

名称	地番	X	Y	面積
電子基地区 糸魚川1	116153.307	-55696.336		
電子基地区 糸魚川2	105577.255	-53981.770		
測量年月日	平成24年11月21日			



字江端

2029

2024

2017-3

2016-1

2016-5

2016-4

2016-3

2016-2

2016-1

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

物件(1)

宇宮ノ下

水

種別	面積
総面積	840.4160575
建物面積	10.335
空地面積	830.081

申請人

26.5.29 日作成

(平成)

作成者

1 / 500

登記年月日：平成14年2月15日

H14.2.15

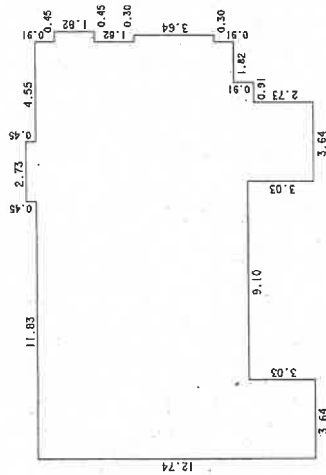
202291 各階平面図

家屋番号 2016番1

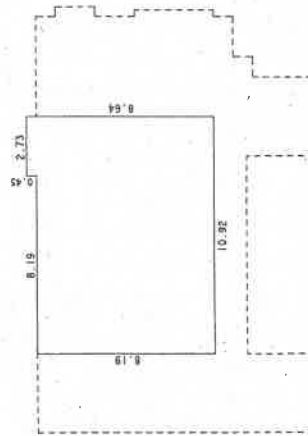
建物図面

建物の所在 糸魚川市大字大野字龍ノ口 2016番地1, 2016番地2

1 階



2 階



物件(1)

字宮ノ下

水路

2013

2015

2016-1

物件(3)

2017-1

09'6

08'6

08'1

2014-1

2016-4

2016-3

2017-3

物件(2)

作製者

(平成14年2月15日製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

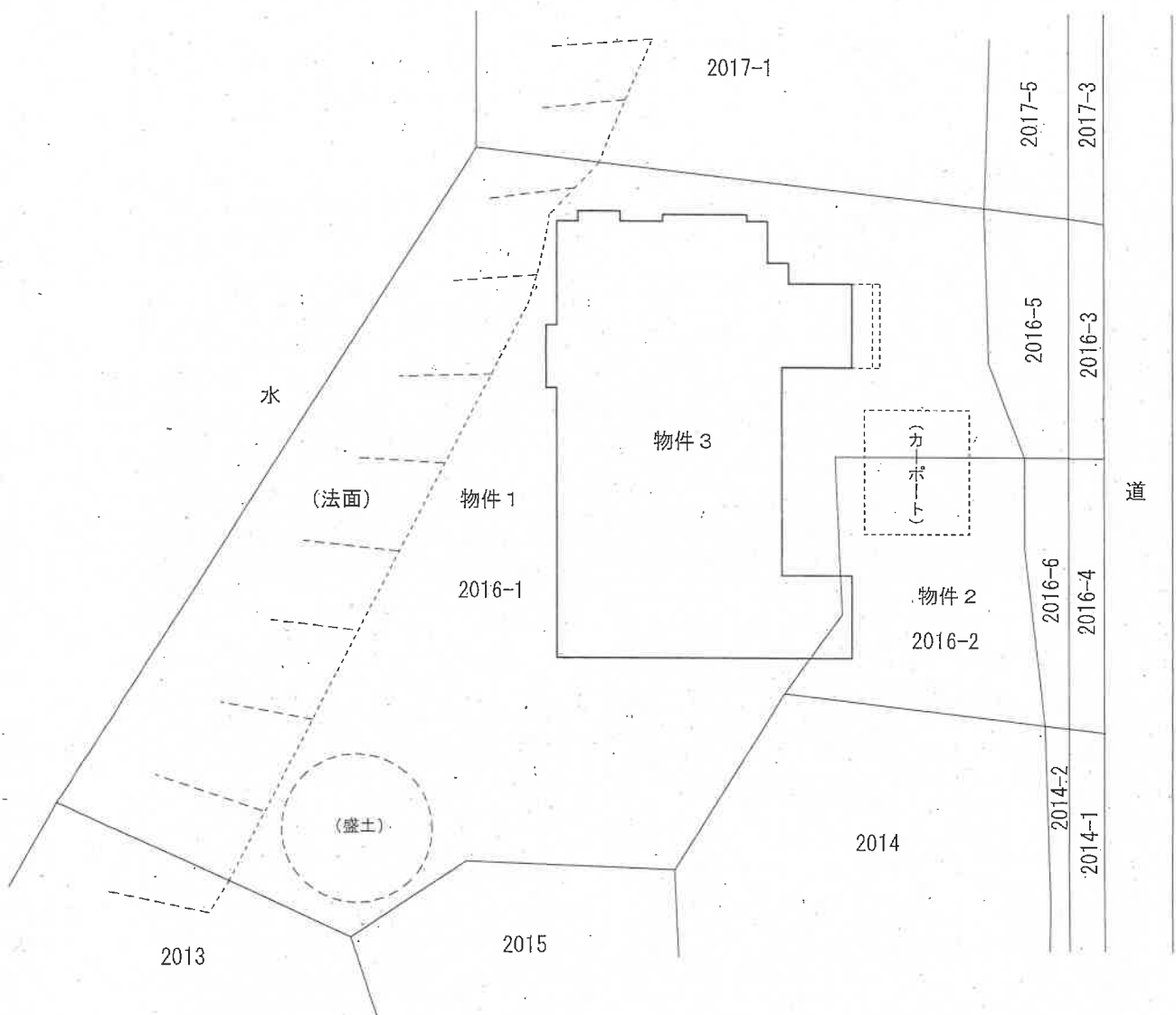
1/500

平成14年2月15日製

令和6年(又)第8号

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 300



評価人作成

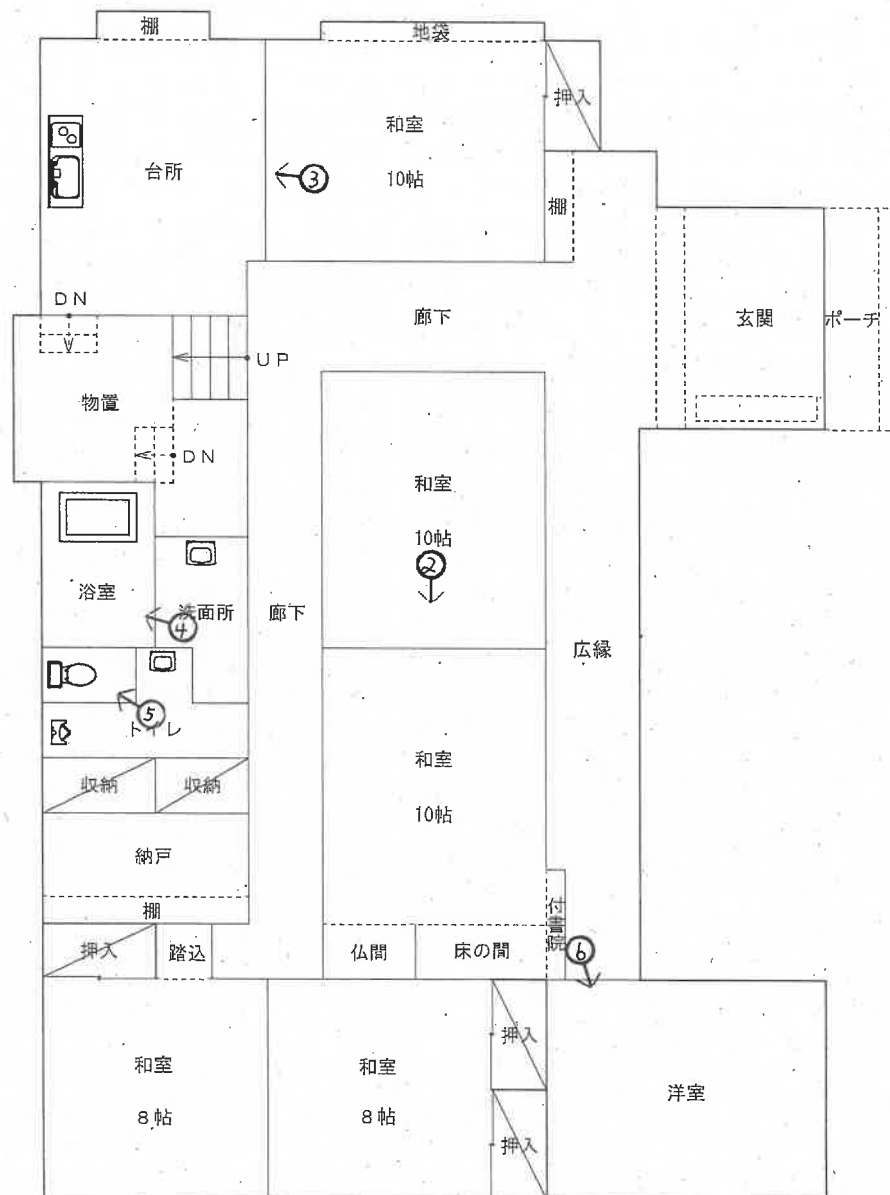
(// 枚目)

印は写真撮影位置、方向

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件3



1階

評価人作成

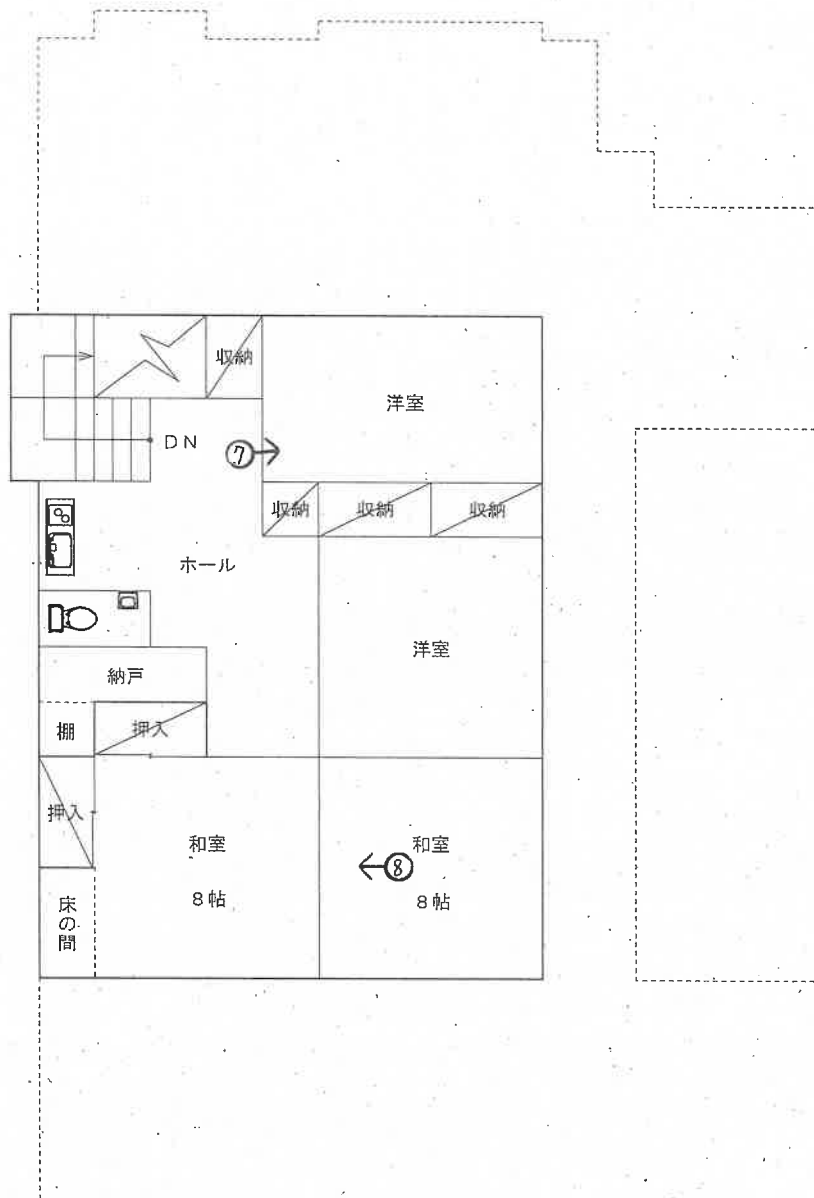
(12 枚目)

⇒ 印は写真撮影位置、方向

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件3



2階

評価人作成

(13 枚目)

⇒ 印は写真撮影位置、方向

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6年（ヌ）第8号
令和6年12月5日現地調査
令和6年12月10日評価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

渡邊光幸

第1 評価額

一括価格	
金4,690,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金1,310,000円
2 (土地)	金160,000円
3 (建物)	金3,220,000円

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

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	糸魚川市大字大野字龍ノ口 2016番1 宅地 805.08㎡ 持分2分の1	ほぼ左記のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	糸魚川市大字大野字龍ノ口 2016番2 宅地 100.68㎡ 持分2分の1	ほぼ左記のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	糸魚川市大字大野字龍ノ口2016番地1、 2016番地2 2016番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 209.91㎡ 2階 90.66㎡ 持分2分の1	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
	上記のとおり、土地共有持分2分の1、建物共有持分2分の1である。		

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等（物件1及び2）

位置・交通	大糸線「頸城大野」駅、南方約 800 m (別添位置図参照)										
付近の状況	近隣は、糸魚川市の南西方郊外に位置する大野集落であり、国道背後の支線市道沿いに戸建住宅等が多く見られている。 地域西方には1級河川姫川に沿って国道 148 号が南北に走り、東方には大糸線が南北に走っている。 市街地中心部からは離れるものの、市立大野小学校や市立大野保育園、大野地区公民館等の公共施設へも比較的近い場所柄である。										
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等個別 的な規制を考慮し ない一般的な規制)	<table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>非線引都市計画区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>用途無指定</td></tr> <tr> <td>建蔽率</td><td>70 %</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>200 %</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td>無</td></tr> </table>	都市計画区分	非線引都市計画区域	用途地域	用途無指定	建蔽率	70 %	容積率	200 %	防火規制	無
都市計画区分	非線引都市計画区域										
用途地域	用途無指定										
建蔽率	70 %										
容積率	200 %										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	物件1及び2土地は一体として利用され、画地東側が市道にほぼ等高に接面する中間画地となっている。 間口約 23 m、奥行約 42 m程度、画地西寄り部分は法面状地となっている公簿地積延べ 905.76 m²の規模が大きいやや不整形地である。										
接面道路	幅員約 5.5 m～8 m舗装市道大野根知線（ところにより広狭あり）										
土地の利用状況 及び隣地の状況等	画地中央付近に物件3建物が存し、市道寄りにはカーポートが設置されている。西方背後は高低差が約 1.5 ～ 2 m程度ある急傾斜な法面状となっており、建物の配置状況等は、概ね土地建物位置関係図のとおりである。 画地南西背後には盛土の小山が見られるが、前所有者によって成されたものであり、地中物等については不明である。 隣接する土地との境界争い等は、特にないと判断される。										
供給、処理施設	上水道 有（引込済） ガス 無（供用区域外） 下水道 無（供用区域外）										
特記事項	浄化槽エリアであるが、前面市道には上水道管と併せて排水専用管が埋設されている。										

2. 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件 3	
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 8 年 8 月 10 日新築 経過年数 約 28 年 経済的残存耐用年数 約 10 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 2 階建 瓦葺 サイディング等 京壁、ビニールクロス貼り等 目透し天井等 畳、フローリング等 電気、給水、排水、衛生等 納戸、物置、広縁等
床面積（現況）	1 階 209.91 m ² 、2 階 90.66 m ² 、延べ面積 300.57 m ²	
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間取り 10DK、別紙建物間取り略図のとおり	
品 等	やや優る	
保守管理の状態	建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による老朽化、摩滅等、全体としては概ね経年相応の劣化と認められ、保守管理状態は概ね普通程度。	
建物の利用状況	建物所有者（A、B）家族が居住しており、第三者の占有はない。	
特記事項	A の説明によれば、昨年頃に雨樋の交換工事を行っている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

受命物件の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	7,950	0.90	805.08	0.90	5,184,000
2	7,950	0.90	100.68	0.90	648,000

ア 標準価格（近隣地域における標準的画地の価格）

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。

県地価調査（糸魚川(県)－7）と規(比)準とした価格

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格

$7,200 \text{ 円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 \div 7,950 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：県地価調査標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇標準化補正：ほぼ標準的 ±0%

◇地 域 格 差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 -10%

イ 個別格差 規模、形状、法面状地等 -10%

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3（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	165,000	300.57	0.22	10,911,000

ウ 現価率

・経過年数約28年、経済的残存耐用年数約10年、観察減価率25%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し現価率を査定した。

・現価率＝{残価率5%＋(1.00－0.05)×(経済的残存耐用年数10年／(経過年数28年＋経済的残存耐用年数10年))}×観察減価率(1.00－0.25)

2. 評価額の判定

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

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	5,184,000	0.10	場所的利益	518,000
2	648,000	0.10	場所的利益	65,000
合計				583,000

イ 敷地利用権等割合

受命土地に法定地上権は成立しないと解されるが、地上建物が容易に撤去されない利益等の場所的利益を考慮して、敷地利用権等割合を10%と評価した。

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) (2 ①ウ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 修正率 オ	共有 持分 カ	評価額 (円) (ア±ウ)×ウ×エ×オ×カ
1	5,184,000	-518,000		0.80	0.70	1/2	1,310,000
2	648,000	-65,000		0.80	0.70	1/2	160,000
3	10,911,000	+583,000	1.00	0.80	0.70	1/2	3,220,000
一括価格 (合計)							4,690,000

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 需要が制約される集落地域に存し、共有持分という受命物件の現況等から、需要者が限定され市場性が制約されることを勘案し、市場性修正率を80%と判断した。

オ 競売市場修正率 競売物件の特殊性等に基づく市場性制約要因を70%と判断した。

カ 共有持分 土地共有持分2分の1、建物共有持分2分の1

第6 参考価格資料

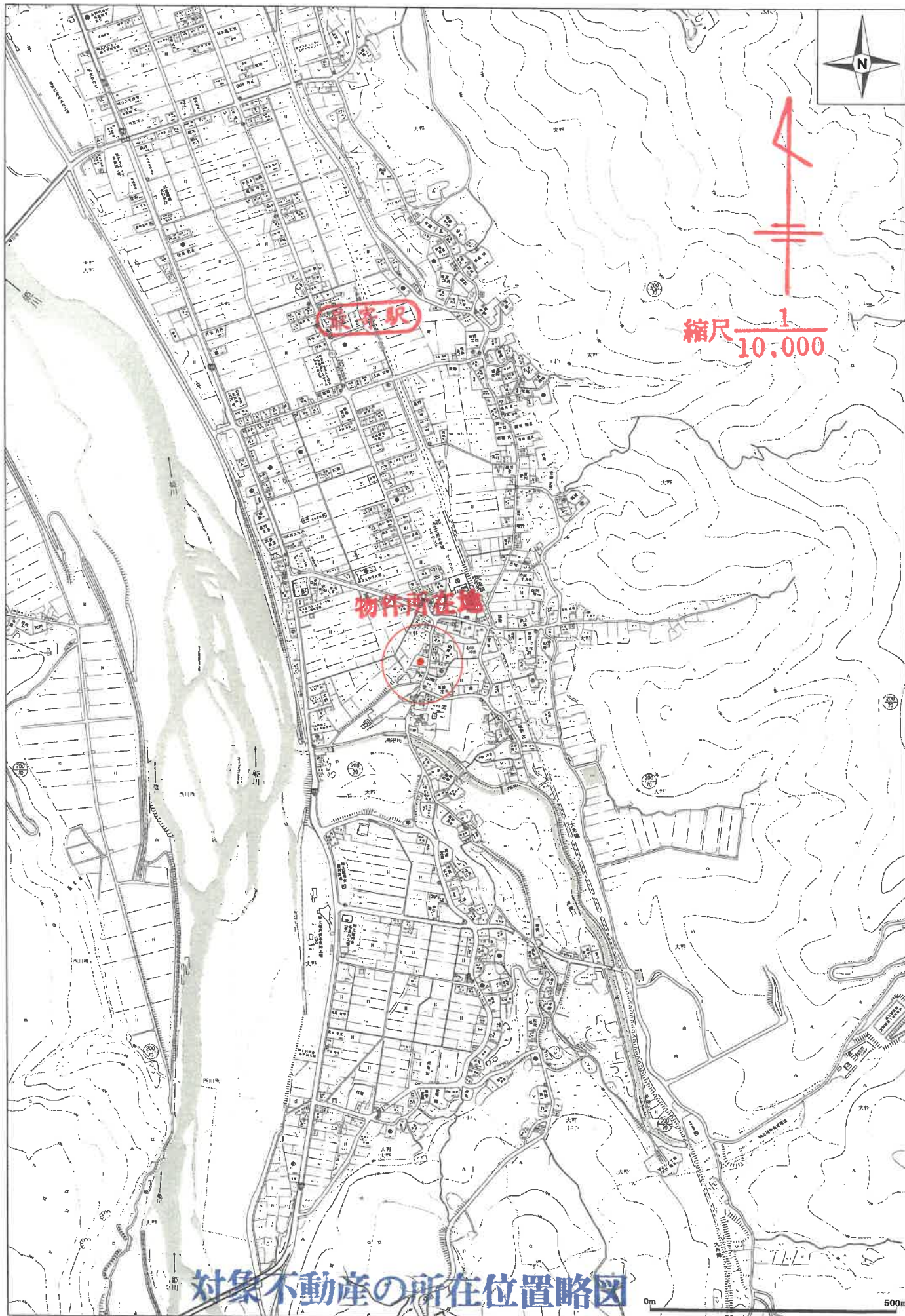
1 県地価調査標準価格 (糸魚川(県)－7)

所 在	糸魚川市大字大沢 561 番 7 外
価 格	7,200 円／㎡
位 置	能生駅まで道路距離約 4.4 k m
価 格 時 点	令和 6 年 7 月 1 日
地積、形状	403 ㎡ (間口 1 : 奥行 1.5、不整形)
供給処理施設	上水道、公共下水道
接 面 街 路	北西側幅員約 6.5 m 市道
用途指定等	非線引都市計画区域、用途無指定 (建蔽率 70 %・容積率 200 %)
地域の概要	一般住宅と農家住宅等が混在する郊外住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上





登記年月日：平成26年6月10日

公用

地積測量図

地番 2016-1, 2016-5

土地の所在 糸魚川市大字大野字龍ノ口

(A) 2016-1			
地番	座標 X	座標 Y	辺長
V46	111126.717	-55746.714	2.714
V1324	111130.966	-55747.944	6.937
BC50L	111133.684	-55747.907	6.949
V48	111137.916	-55747.041	9.509
V524	111143.163	-55752.901	6.881
V528	111144.795	-55757.936	0.070
V522	111145.333	-55759.167	-4.090
V521	111140.718	-55772.118	-13.227
V520	111130.008	-55781.130	-13.461
V519	111127.255	-55782.560	-10.180
V518	111119.856	-55789.788	-11.334
A163	111115.921	-55792.586	-7.601
A162	111112.285	-55777.747	-1.543
A160-1	111114.378	-55774.290	2.198
A160	111114.450	-55772.292	-1.546
A161	111112.832	-55762.724	4.125
A169	111116.875	-55759.325	8.619
V504	111121.481	-55755.703	9.677
V503	111128.282	-55764.731	8.266

総面積

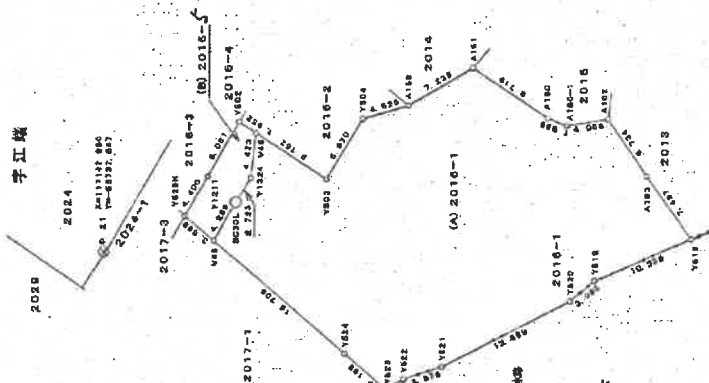
840.4160075

(B) 2016-5			
地番	座標 X	座標 Y	辺長
V46	111137.915	-55747.041	-3.102
BC50L	111133.854	-55747.507	-6.949
V1324	111130.986	-55747.944	-6.937
V48	111126.717	-55746.714	-4.016
V502	111125.850	-55744.766	6.875
V1211	111132.392	-55744.103	10.408
V528K	111135.750	-55743.638	6.523

総面積

35.32

合計面積 840.4160075



名称	X	Y	備考
登記簿記載 糸魚川1	111655.307	-55684.336	
登記簿記載 糸魚川2	105077.295	-53981.770	
測量年月日	平成26年11月21日		

項目	内容
測量者	〇〇〇〇〇〇
測量士	〇〇〇〇〇〇
測量士補	〇〇〇〇〇〇
測量補助	〇〇〇〇〇〇

作成者 〇〇〇〇〇〇

(平成 26.5.29 日作成)

申請人 〇〇〇〇〇〇

尺 1 / 500

登記年月日：平成26年6月10日

地 積 測 量 図

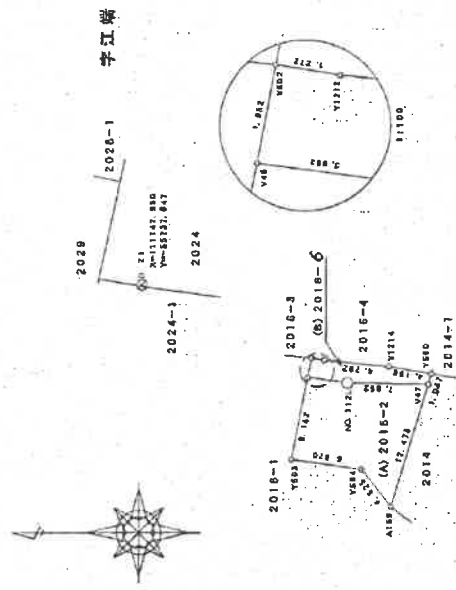
地 番 2016-2, 2016-6

土地の所在 糸魚川市大字大野字院ノ口

地番	(A) 2016-2	座標 X		座標 Y		X-X	積	辺長
		測点						
V47	NO. 112L	111116.086	-55747.360	4.312	-240382.618320	7.852		
		111122.887	-55747.223	11.601	-651183.311863	3.863		
		111126.717	-55746.714	5.305	-299081.120610	4.162		
		111128.252	-55754.733	-2.266	293604.413445	6.870		
V503	Y504	111121.451	-55756.703	-9.477	538547.837831	4.826		
		111118.576	-55759.326	-6.415	357696.076290	12.478		
				倍面積	201.378574			
A159				倍面積	100.689437			
				倍面積	100.68 m ²			

地番	(B) 2016-6	座標 X		座標 Y		X-X	積	辺長
		測点						
V46	NO. 112L	111125.717	-55746.714	-3.463	193050.870582	3.863		
		111122.887	-55747.223	-11.601	651183.311863	7.852		
		111115.036	-55747.360	-8.148	454223.489280	1.047		
Y560	Y1214	111114.739	-55746.356	3.708	-211724.600688	4.166		
		111118.934	-55745.846	10.864	-877190.418584	6.292		
Y1212	Y502	111125.093	-55744.993	7.516	-418976.867386	3.272		
		111126.350	-55744.786	1.624	-90628.648704	1.892		
				倍面積		39.676581		
				倍面積		19.8384306		
				倍面積		19.83 m ²		

合計面積 120.5278675



全 体	測量 X	測量 Y	面積
測量範囲 測量1	118131.300	-55104.336	
測量範囲 測量2	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量3	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量4	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量5	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量6	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量7	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量8	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量9	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量10	105272.851	-55991.770	

測量範囲	測量 X	測量 Y	面積
測量範囲 測量1	118131.300	-55104.336	
測量範囲 測量2	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量3	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量4	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量5	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量6	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量7	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量8	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量9	105272.851	-55991.770	
測量範囲 測量10	105272.851	-55991.770	

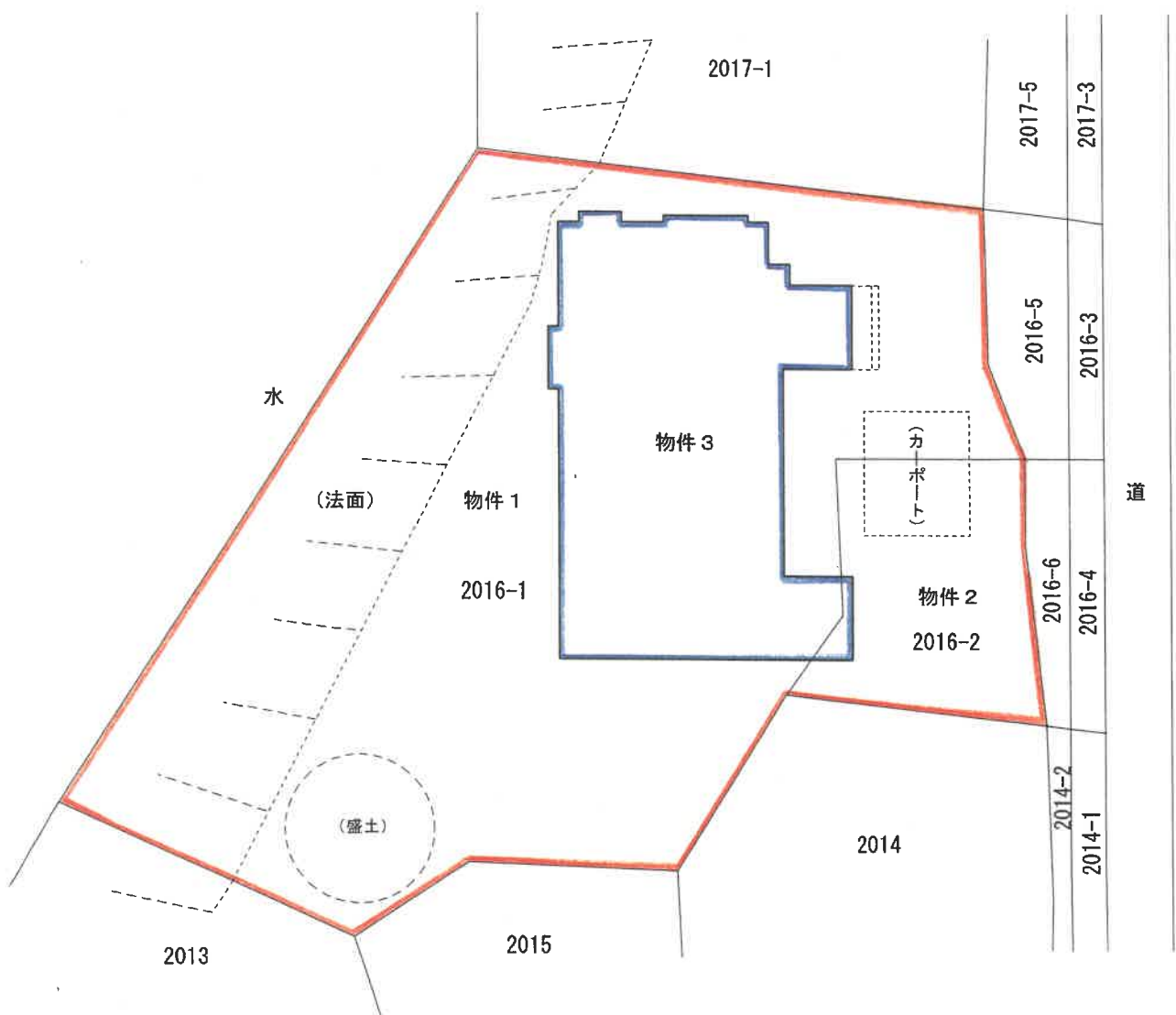
作成者 26. 5. 29 日作成

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 300

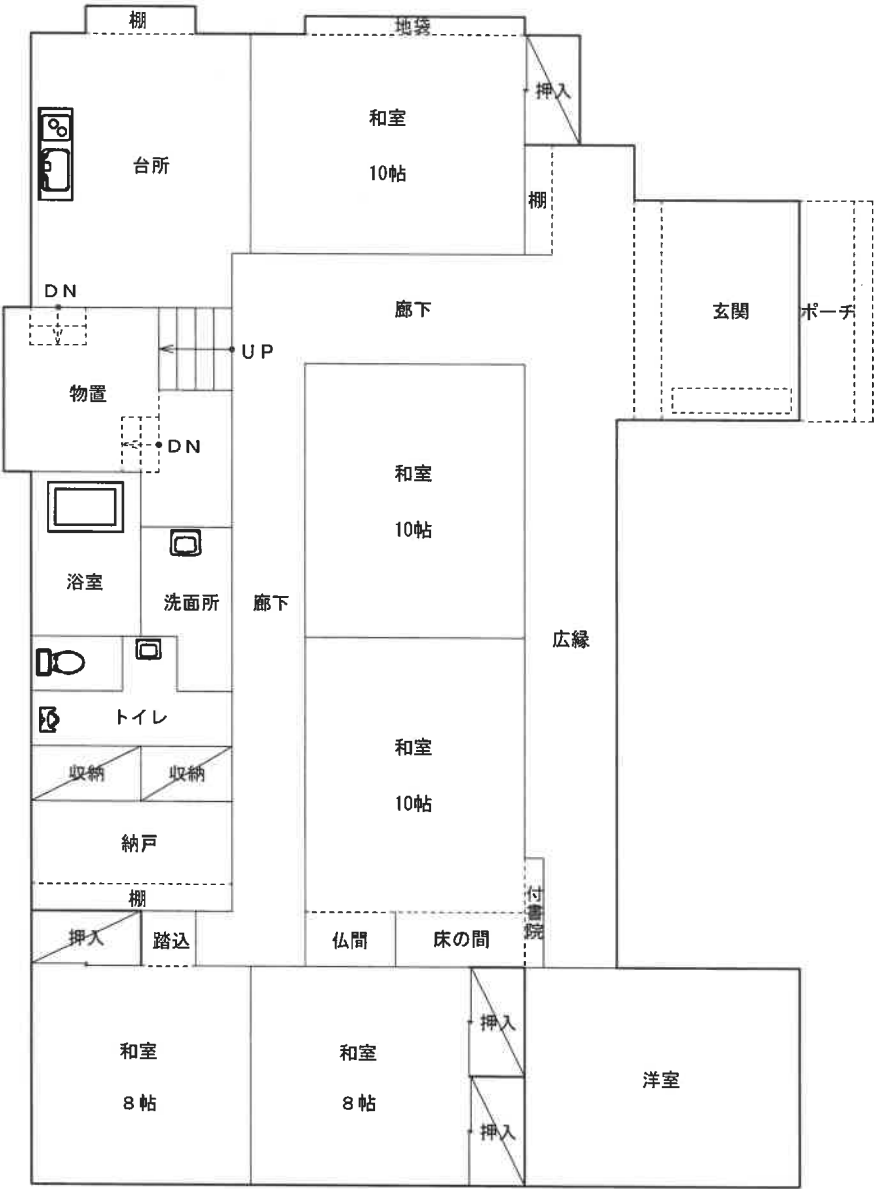


評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 1 2 5

物件 3



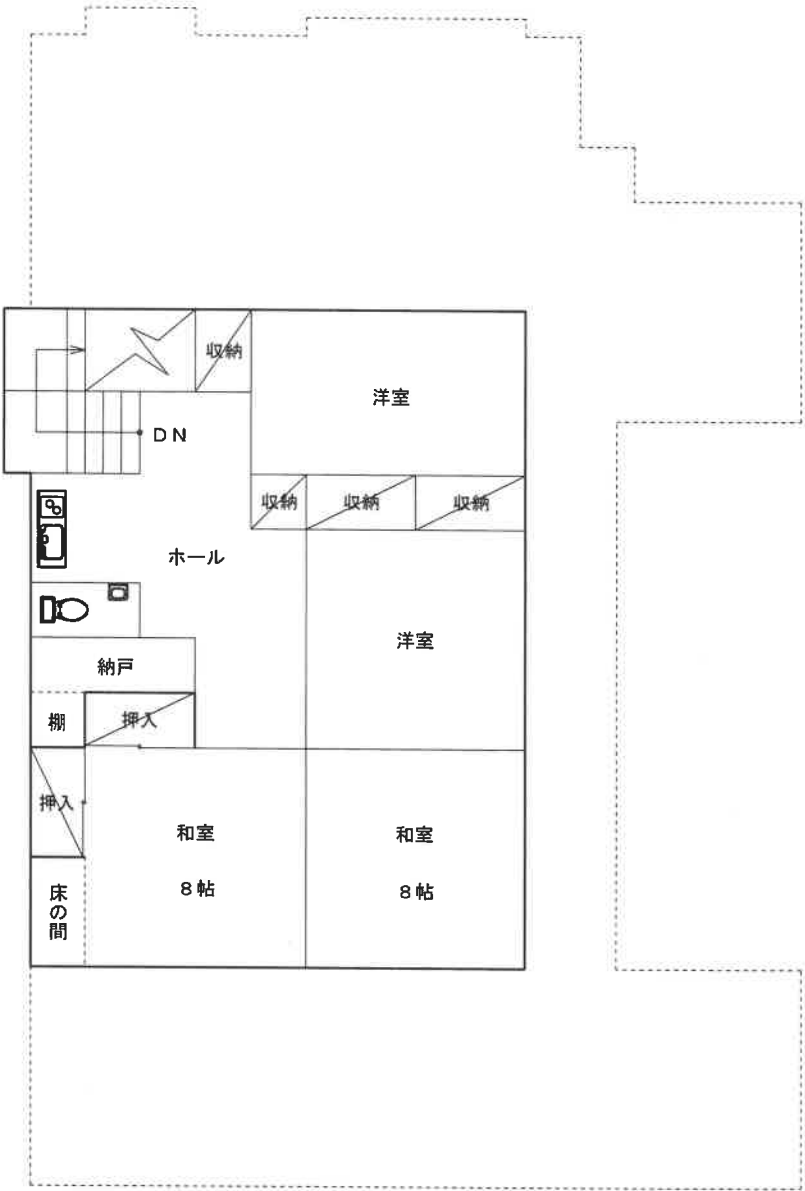
1 階

評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 1 2 5

物件 3



2階

評価人作成

令和6年（ヌ）第8号
令和7年3月17日 補充評価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

渡 邊 光 幸

第1 評価額

物件番号	価 格
3（建物）	金2,720,000円

① 敷地利用権付建物のみ個別売却することを前提とした価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	糸魚川市大字大野字龍ノ口2016番地1、 2016番地2 2016番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 209.91㎡ 2階 90.66㎡ 持分2分の1	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
	上記のとおり、建物共有持分2分の1である。		

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等

当初評価と同じ

2. 建物の概況及び利用状況等

当初評価と同じ

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

当初評価と同じ

2. 評価額の判定

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

① 敷地利用権価格

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	5,184,000	0.35	法定地上権	1,814,000
2	648,000	0.35	法定地上権	227,000
合計				2,041,000

イ 敷地利用権等割合

建物のみを個別売却することを前提とした場合、土地共有者Bは、A Bいずれの建物共有部分に対して抵当権が実行されるときでも、土地に法定地上権が成立することを承認しているものと解されるため、受命土地に法定地上権が成立すると解し、当該敷地利用権等割合を35%と評価した。

② 建物価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2 ①ウ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市 修正率 オ	共有 持分 カ	評価額 (円) (7±①×ウ×エ×オ×カ)
3	10,911,000	+2,041,000	1.00	0.60	0.70	1/2	2,720,000

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 需要が制約される集落地域に存する敷地利用権付建物である受命物件の現況、並びにその共有持分という特殊性等から、需要者が限定され市場性が制約されることを勘案し、市場性修正率を 60 % と判断した。

オ 競売市場修正率 競売物件の特殊性等に基づく市場性制約要因を 70 % と判断した。

カ 共有持分 建物共有持分 2 分の 1

以 上