

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 12 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 6 月 9 日から 令和 7 年 6 月 16 日 午後 3 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 6 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 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 5 月 12 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

- 1 所 在 上越市稲田一丁目
 地 番 720 番 7
 地 目 宅地
 地 積 130.01 平方メートル
- 2 所 在 上越市稲田一丁目
 地 番 736 番 36
 地 目 宅地
 地 積 14.52 平方メートル
- 3 所 在 上越市稲田一丁目
 地 番 555 番 4
 地 目 宅地
 地 積 31.57 平方メートル
- 4 所 在 上越市稲田一丁目 720 番地 7、736 番地 36
 家屋 番号 720 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 56.00 平方メートル
 2 階 48.00 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・物置
 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	約56平方メートル
	2階	約68平方メートル
	3階	48.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 15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。



物 件 目 録

- 1 所 在 上越市稲田一丁目
 地 番 720 番 7
 地 目 宅地
 地 積 130.01 平方メートル
- 2 所 在 上越市稲田一丁目
 地 番 736 番 36
 地 目 宅地
 地 積 14.52 平方メートル
- 3 所 在 上越市稲田一丁目
 地 番 555 番 4
 地 目 宅地
 地 積 31.57 平方メートル
- 4 所 在 上越市稲田一丁目 720 番地 7、736 番地 36
 家屋 番号 720 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 56.00 平方メートル
 2 階 48.00 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・物置
 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	約56平方メートル
	2階	約68平方メートル
	3階	48.00平方メートル



令和6年(ヌ)第10号
令和6年12月17日受理
令和7年1月**21**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 上越市稲田一丁目
地 番 720番7
地 目 宅地
地 積 130.01平方メートル
- 2 所 在 上越市稲田一丁目
地 番 736番36
地 目 宅地
地 積 14.52平方メートル
- 3 所 在 上越市稲田一丁目
地 番 555番4
地 目 宅地
地 積 31.57平方メートル
- 4 所 在 上越市稲田一丁目 720番地7、736番地36
家屋 番号 720番7
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 56.00平方メートル
2階 48.00平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県上越市稲田一丁目7番55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 ☐ 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 ☒ 上越市役所税務課備付の更正図写のとおり		
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（物件1、物件2）上に下記建物を所有する等し、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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・物置 ☒ 構造：木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 ☒ 床面積：1階約56平方メートル、2階約68平方メートル 3階48.00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・物置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の土地は東側で幅員約6.5メートルの市道稲田一丁目団地2号線に接面する。
- 3 物件1ないし3の土地は、東側の間口が約11.7メートル、奥行きが約15.7メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ上越市役所税務課備付の更正図写のとおりである。
- 4 新潟地方法務局上越支局備付の公図に物件1の土地と物件2の土地の間に道が介在する。上越市役所税務課備付の更正図写及び法務局備付の物件1等の土地の地積測量図には物件1の土地と物件2の土地の間に介在する道の表記はなく、かつ、上越市役所道路管理課担当者によれば、当該所在に法定外公共物(道)は実在しない旨、述べていることから別紙土地建物位置関係図は上記法定外公共物(道)が実在しないものとして作製した。
- 5 物件4の建物の1階物置部分の天井高は約2.1メートルである。
- 6 物件4の建物には屋根裏物置部分(約2メートル×約7メートル。建物の3階廊下の天井部分に折りたたみ式の梯子が格納されていて、梯子を使って昇降する)が存在する。
- 7 物件4の建物は、建物の2階LD部分のクロスや台所のクロスに汚れがあったり、洗面・脱衣所のクロスが一部損傷したり、壁面に亀裂が入っている箇所が数カ所確認できる。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市稲田一丁目720番4の所有者：A
 - ② 上越市稲田一丁目720番5、同所736番37、同所555番5の所有者：B
 - ③ 上越市稲田一丁目720番2、同所720番6、同所736番35、同所555番3、同所555番2、同所566番52同所566番53、同所566番1の所有者：建設省

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

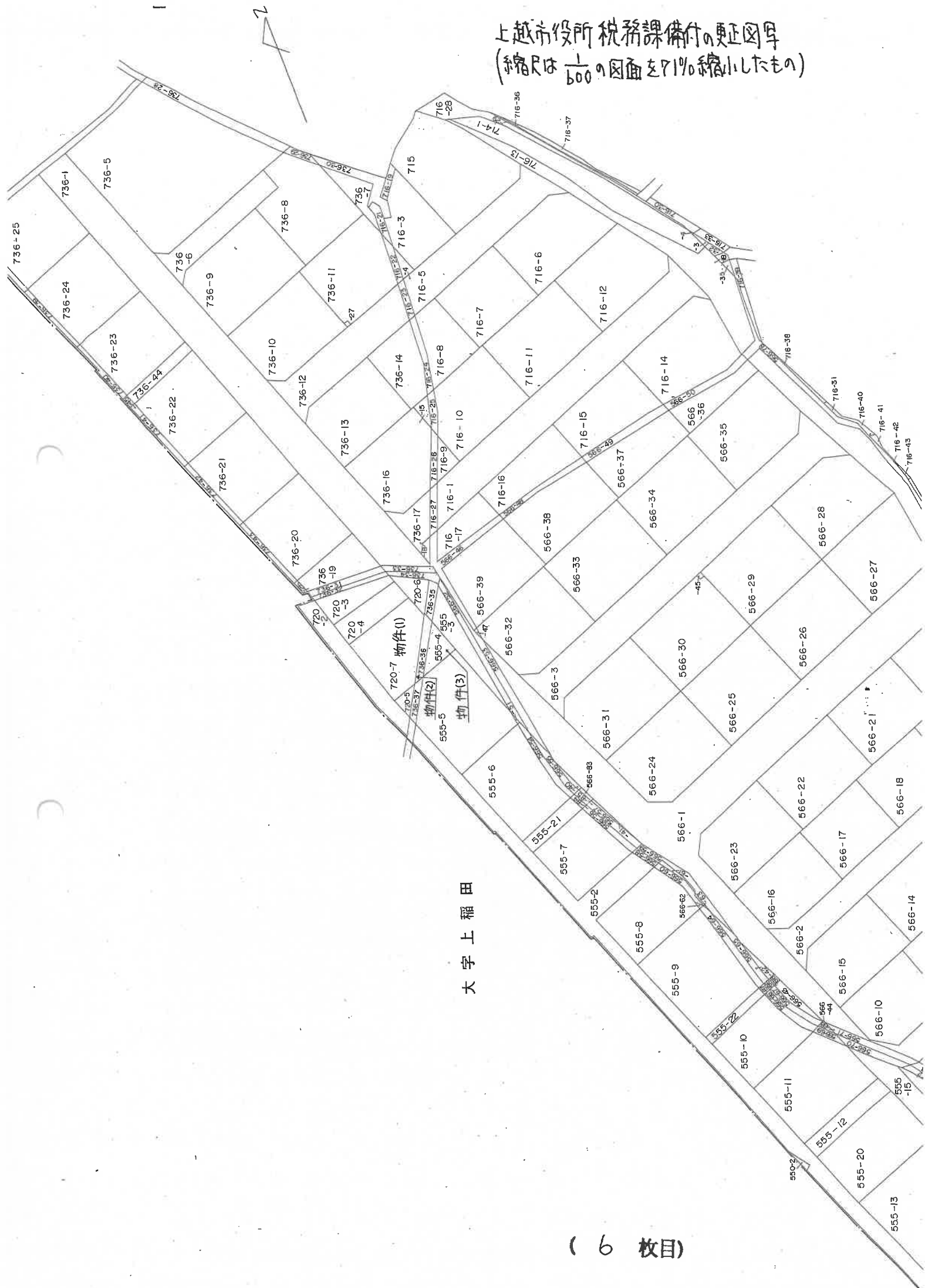
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債務者)	1 私は昭和62年8月に物件1ないし4の土地建物を売買で取得しました。 2 私は令和3年11月に物件1ないし4の土地建物を妻であるDに贈与しました。 3 私は本件債権者から令和6年に連帯保証債務の支払と詐害行為取消しの民事訴訟を提起され、同年8月に新潟地方裁判所高田支部において敗訴し、物件1ないし4の土地建物に対する上記2の移転登記が取り消されました。 4 物件4の建物には私と妻が居住しています。 5 私は15年くらい前に物件4の建物の外壁の塗装とサンルーム部分を増築しました。 6 現在、物件4の建物は雨漏り等はしていませんが、屋根の腐食が酷くて、いつ雨漏りしてもおかしくない状態になっています。屋根の吹き替えをしなければいけないのですが、費用が捻出できないため、そのままにしています。 7 物件1ないし3の土地は分譲された宅地で、境界ははっきりしています。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。 8 私が物件4の建物に居住することにつき、私と妻との間で何らの契約も賃貸借契約等の特段の契約を交わしていることは一切ありませんでした。
■ 氏名不詳 (上越市役所道路管理課 担当者)	当係が管理している図面を確認しましたが、物件1の土地と物件2の土地の間に法定外公共物(道)の表記はありませんし、データーとしても残っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

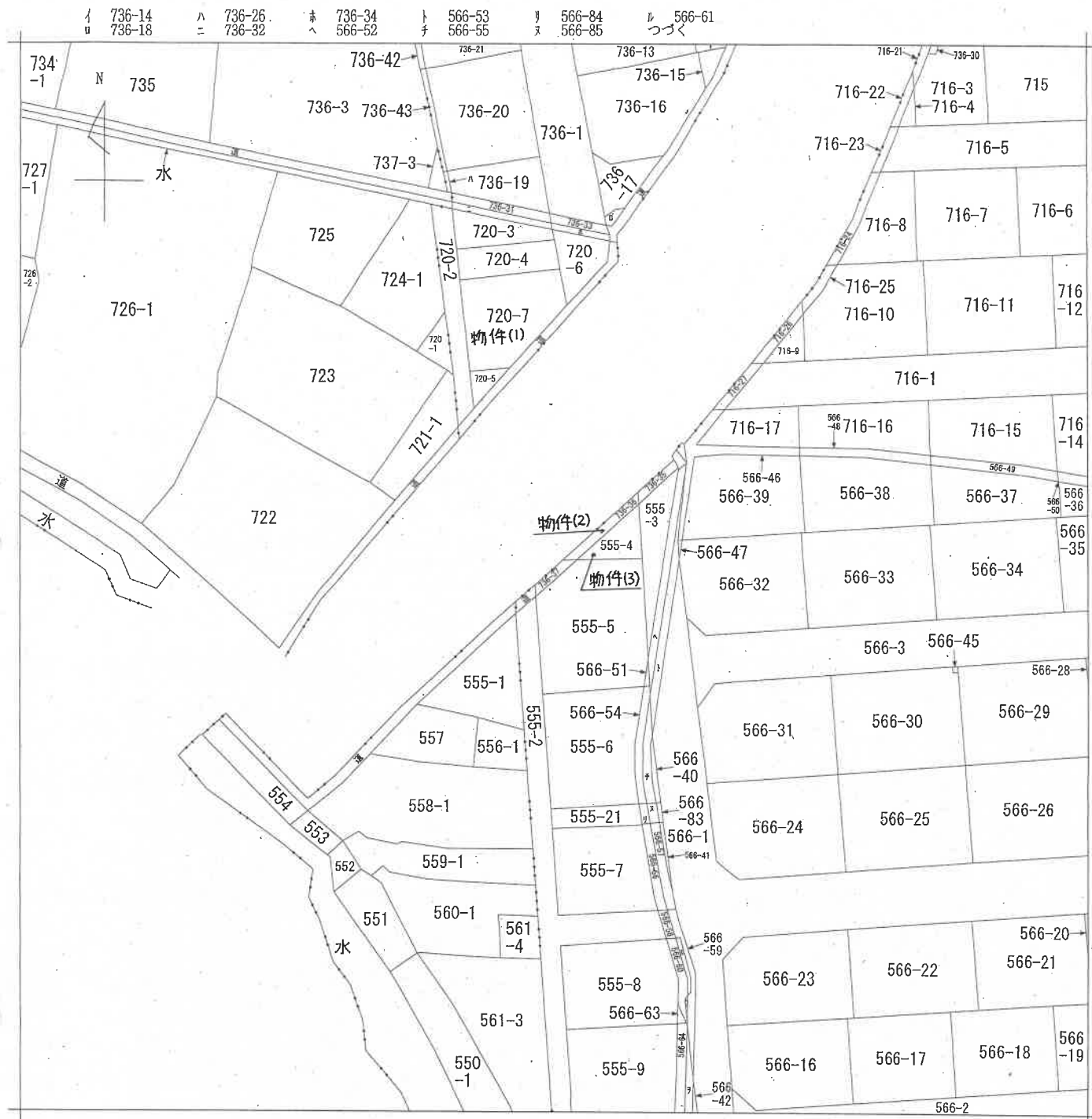
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月17日 (火) 15:00-15:10	上越市役所税務課等	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和6年12月27日名寄帳写等取得)。道路調査
6年12月17日 (火) 15:20-15:25	新潟地方法務局上越支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
6年12月17日 (火) 15:50-15:55	目的物件所在地	外観調査
7年1月14日 (火) 11:30-11:40	上越市役所道路管理課 同資産税課	法定外公共物の占用の許可の有無に関し、道路管理課 担当者と面談。更正図写取得
7年1月14日 (火) 13:30-14:30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者C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

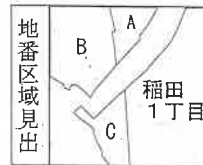
上越市役所 税務課 備付の更正図写
 (縮尺は $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したもの)



大字上稲田



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)



A 稲田1丁目
B 大字上稲田
C 大字上稲田

請求部	所在	上越市稲田一丁目				地番	736番37			
出力縮尺	縮尺不明	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	明治26年10月			備付年月日(原図)				補記事項		

(7 枚目)

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)

登記年月日：昭和61年12月17日

252841

720-4 後・新同一
地番 720~4, 720~7
土地の所在 上越市大字上郷田字壹ノ西

地 利 量 図

コンクリート杭
①③ ----- コンクリート杭中心
②④⑤⑥ ---- 木杭心



求積表

① 720~4

$$15.758(3.864 + 3.873) = 121.919646$$

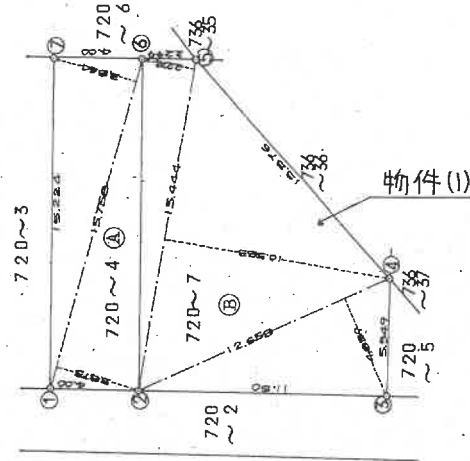
$$\frac{1}{2} = 60.959823m^2$$

② 720~7

$$15.444(2.272 + 10.583) = 198.53262$$

$$12.658 \times 4.859 = 61.505222(+)$$

$$\frac{260.037842}{2} = 130.018921m^2$$



⑤石杭・⑥金属標・②コンクリート杭・④合成樹脂杭・③鉄杭

作製者

(昭和61年12月9日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

昭和・平成61年12月17日登記

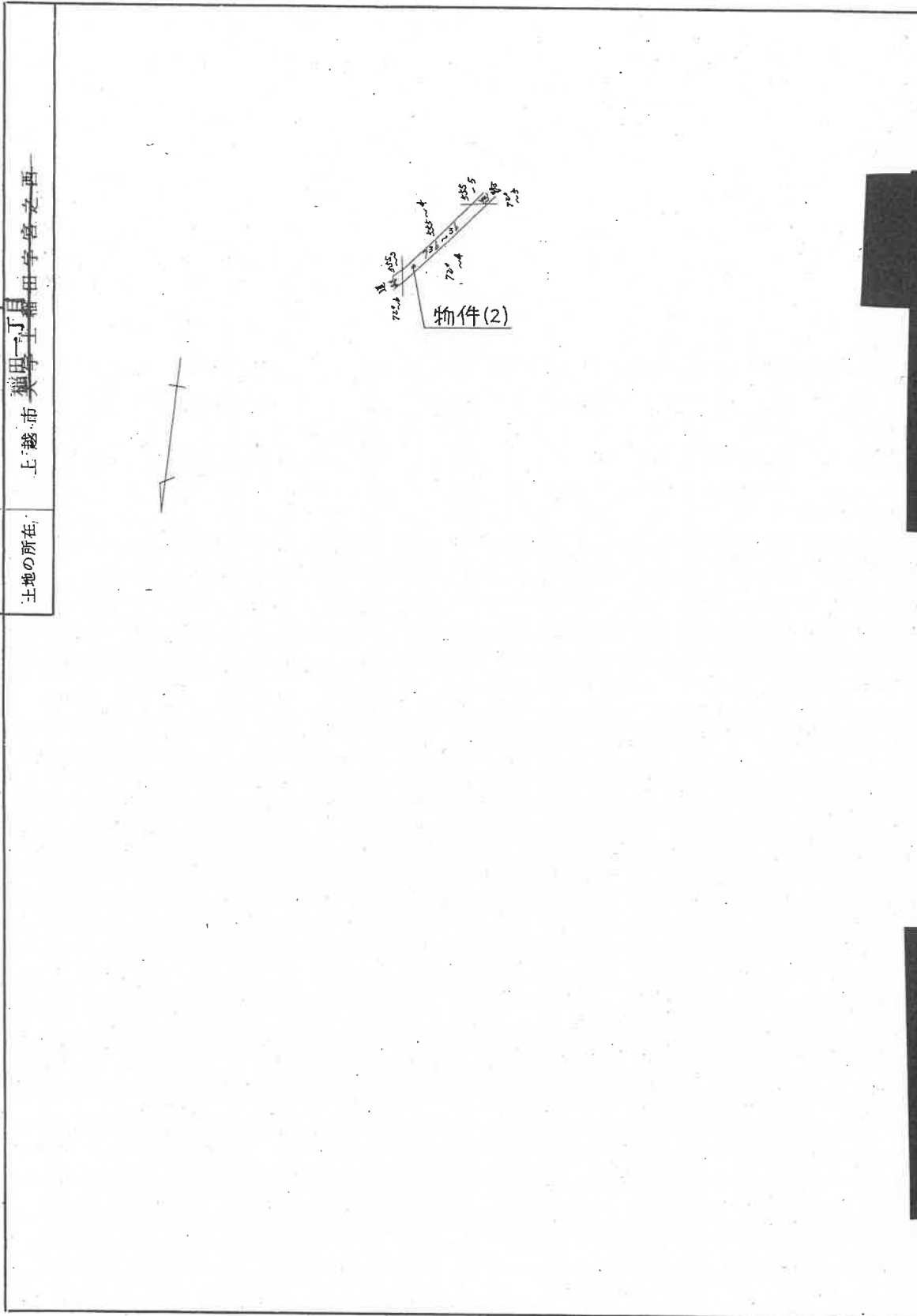
登記年月日：昭和57年12月16日

④ 736-36 後・新同一

252864

所在地積測量図

地番	736 卷 36
土地の所在	上越市美田町上田字宮之西



作製者	57年12月	係託者	縮尺	1/500
-----	--------	-----	----	-------

昭和57年12月16日登記

登記年月日：昭和57年12月16日

252863

⑦ 736-36

後新同

736番 36

地積測量図

稲田一丁目

上越市太字上稲田字宮之西

土地の所在

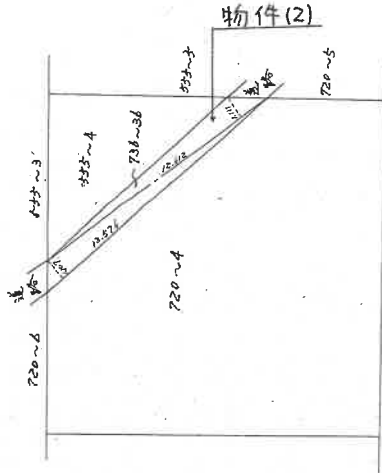
求積

736-36

$$\begin{array}{l} 12.612 \times 1.111 = 14.011932 \\ 13.576 \times 1.107 = 15.028632 \\ \hline 29.040564 \end{array}$$

$$1/2 = 14.520282$$

$$14.52 \text{ m}^2$$



作製者

(昭和57年12月16日作成)

申請人

縮尺

1/250

平成57年12月16日登記

(2/2)

請求番号：16-5

登記年月日：昭和57年10月4日

252663

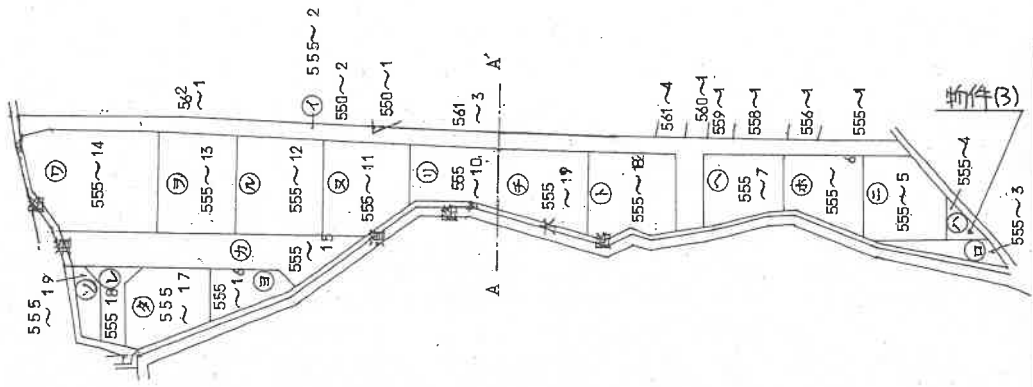
前 555-2 後・新同一

地番	555-2 555-37a 555-2 555-19
----	-------------------------------

地積測量図 全

1/3

土地の所在 上越市大字上越田字吉ノ越



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(昭和57年9月17日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成57年10月4日登記

登記年月日：昭和57年10月4日

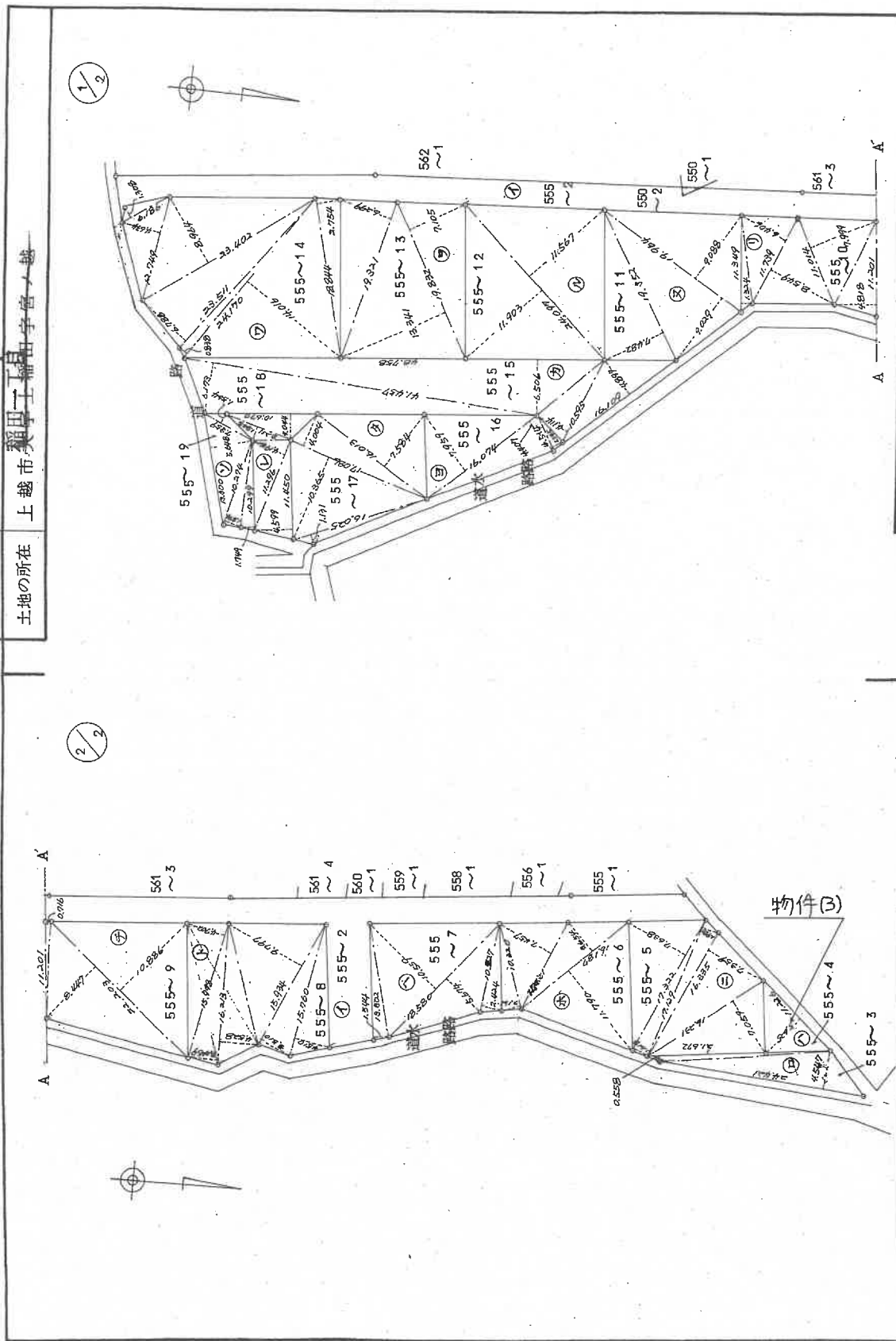
252664

前 後・新同一

地番	555~3ないし 555~19
土地の所在	上越市 桑田一丁目 宇宮ノ越

地積測量図

2/3



作製者

申請人

(昭和57年9月17日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日 登記

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和57年10月4日

252665

後・新同一

前

地積測量図

3/3

地番 555-3 ないし 555-19

土地の所在 上越市 豊田工区 豊田字 宮ノ越

㊦ 555~12	24097X11567=278729999 24097X11903=286826591+ 565556590 282778295 282778295	㊦ 555~16	4514X 1545= 6974130 16074X 4407= 70838118 16074X 7959=127932966+ 205745214 102872607	㊦ 555~3	24421X 4547=111042287 21672X 0558= 120929761+ 123135263 615676315	㊦ 555~8	15760X 4510= 71077600 15934X 3510= 55928340 15934X 9797=156105398 16213X 4528= 73412464 16213X 3469= 56242897 15998X 4702= 75222596+ 487989295 2439946475		
㊦ 555~13	19832X 7105=140906360 19832X13341=264578712 19321X 6299=121702979+ 527188051 2635940255 2635940255	㊦ 555~17	16013X 7584=121448592 17086X 4004= 68412344 17086X10365=177096390 16025X 1131= 18124275+ 385075601 1925378085	㊦ 555~4	11226X 5625= 63146250 31573125	㊦ 555~5	22203X10886=241701858 22203X 8447=187548741 11201X 0716= 8019916+ 437270515 2186352575		
㊦ 555~14	18844X 2754= 51896376 24170X14016=338766720 24170X 0838= 20254460 23511X 6788=159592668 23402X 8964=209775528 12749X 4634= 59078866 6186X 1308= 8091288+ 847455906 423727953	㊦ 555~18	10670X 3044= 32479480 8211X 1848= 15173928 11296X 4194= 47375424 11450X 4599= 52658550+ 147687382 73843691	㊦ 555~6	16231X 7059=114574629 16355X 7359=120209265 17129X 1983= 33966807 17322X 1618= 28026996 17322X 7638=132305436+ 429083133 2145415665 2145415665	㊦ 555~10	11201X 4818= 53966418 11014X 7999= 88100986 11739X 8549=100356711 11739X 6406= 75200034 11349X 1324= 15026076+ 332650225 1663251125	㊦ 555~11	19964X 9088=181432832 19964X 9029=180254956 19352X 7482=144791664+ 506479452 253239726
㊦ 555~15	16109X 4897= 78885773 10595X 4114= 43587830 48758X 6506=317219548 41457X 6173=255914061+ 695607212 347803606 347803606	㊦ 555~19	10299X 1749= 18012951 10274X 1894= 19458956 13300X 5648= 75118400 7359X 1564= 11509276+ 124099783 620499915 620499915	㊦ 555~7	16187X11790=190844730 16187X 3654= 59147298 12071X 7547= 91099837 10320X 2161= 22301520+ 363393585 1818966925 1818966925	㊦ 555~12	10527X 2424= 25517448 18580X 5674=105422920 18580X10559=196186220 13302X 1544= 20538288+ 347664876 173832438		
㊦ 555~2	358393 — (615676315+31573125+2145415665+1816966925+173632438 243994647+2186352575+163251125+253239726+262778295+ 2635940255+423727953+47803606+102872607+1925378005 73843691+620498915)= 2893159835	㊦ 555~20	10527X 2424= 25517448 18580X 5674=105422920 18580X10559=196186220 13302X 1544= 20538288+ 347664876 173832438						

作製者

(昭和57年 9月 17日作製)

申請人

縮尺 1/

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日登記

登記年月日：昭和62年8月21日

531593

各階平面図

家屋番号

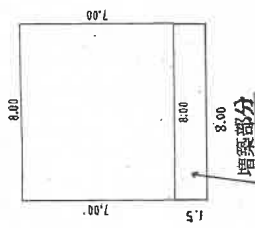
720-7

建物図面

建物の所在

上越市大森上稲田字古ノ西 720-7
号地番 736-36

2 主 階



$$7.00 \times 8.00 = 56.0000$$

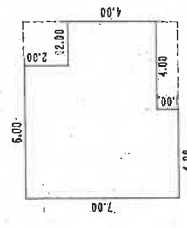
増築部分 (概算)

$$1.5 \times 8.00 = 12.0 \text{ (概算)}$$

$$56.0 \text{ (概算)} + 12.0 \text{ (概算)} = 68.0 \text{ (概算)}$$

床面積 68.00 m²

3 主 階



$$7.00 \times 4.00 = 28.0000$$

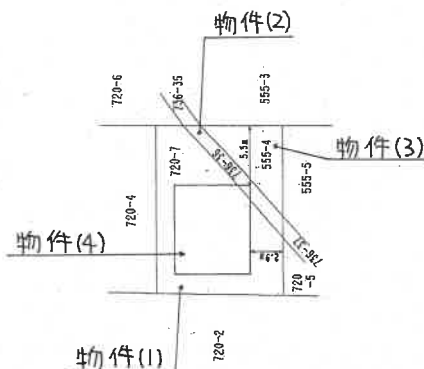
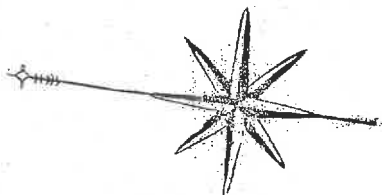
$$6.00 \times 2.00 = 12.0000$$

$$4.00 \times 2.00 = 8.0000$$

$$48.0000$$

床面積 48.00 m²

※ 1階部分の床面積は別紙各階平面図のとおり



作製者

(昭和62年8月(5日作製))

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

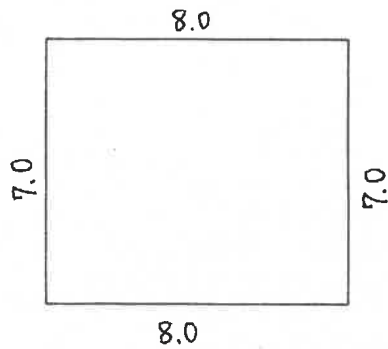
新潟県土地家屋調査士会

昭和62年8月21日登記

各階平面図 (概 略)

物 件 (4)

1 階



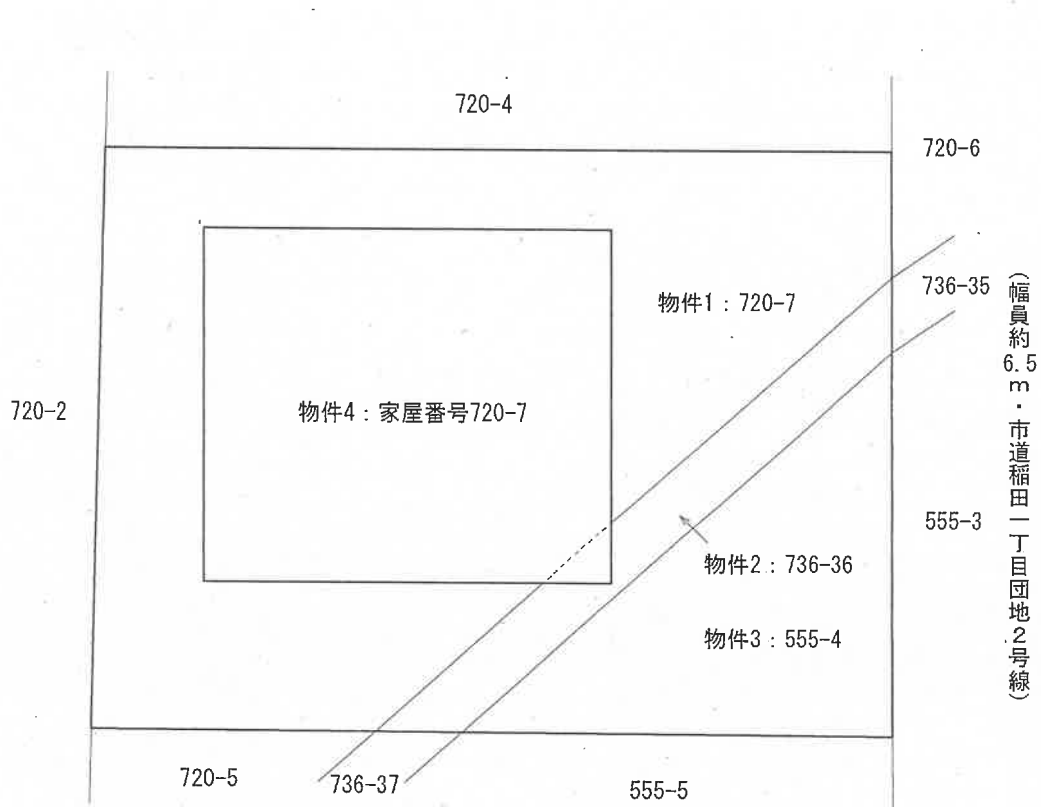
1階床面積 (概測)

$$7.0 \times 8.0 = 56.00 (\text{m}^2) (\text{概測})$$

土地建物位置関係図(概略)

(物件1乃至4)

縮尺 = 1/150

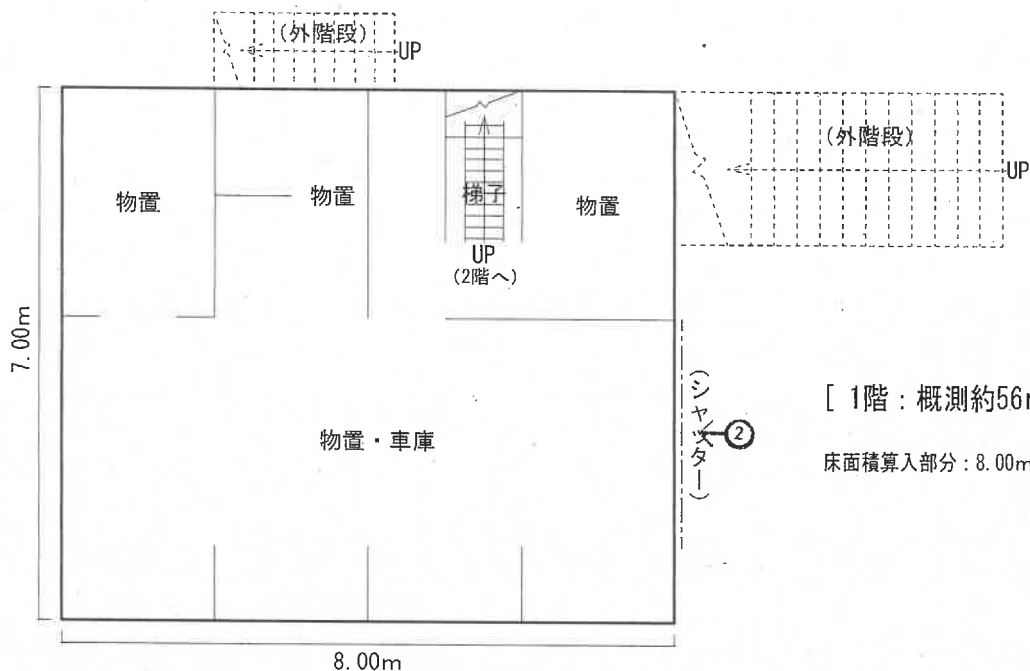


※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

➡ 印は写真撮影位置、方向

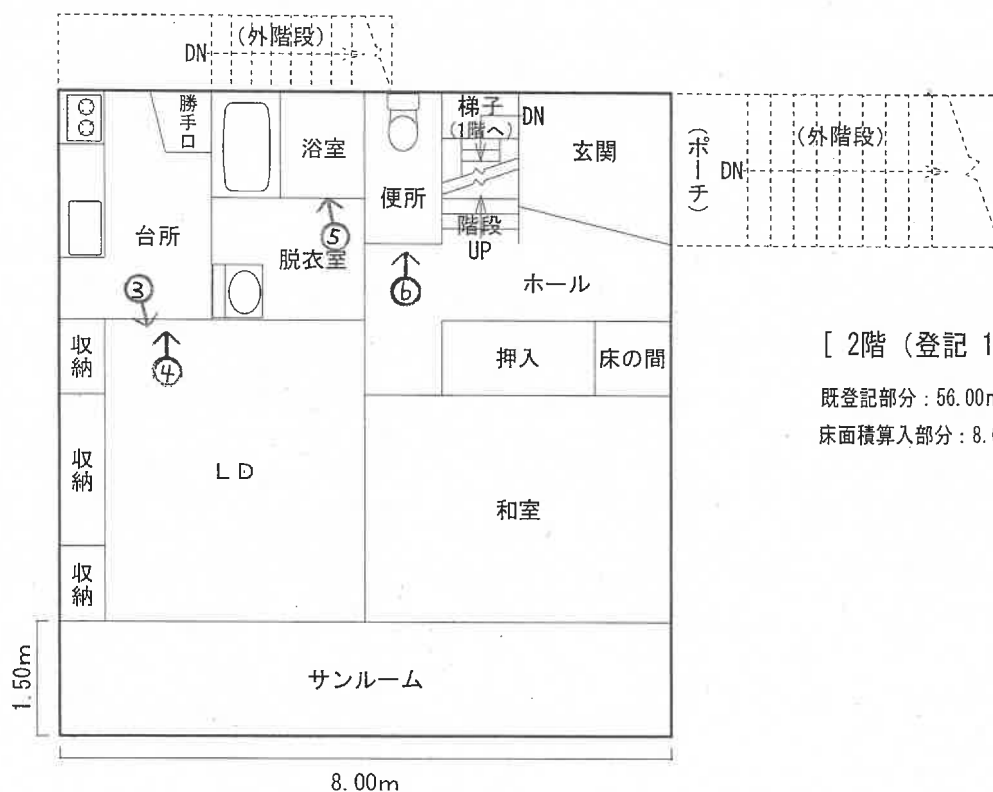
間取図（物件4）

縮尺 = 1/100



[1階：概測約56㎡]

床面積算入部分：8.00m × 7.00m = 56㎡



[2階（登記 1階）：概測約68㎡]

既登記部分：56.00㎡

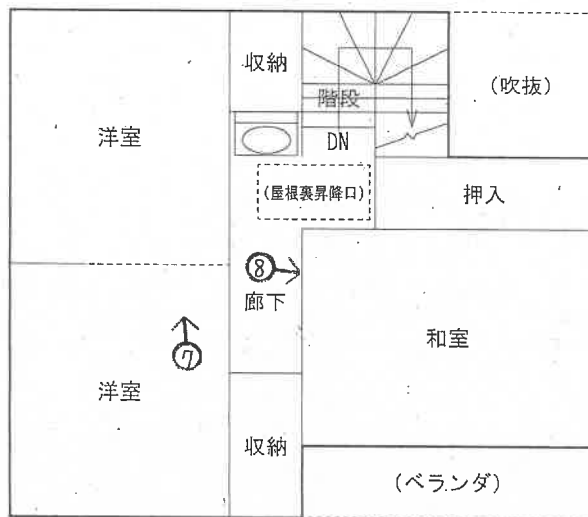
床面積算入部分：8.00m × 1.50m = 12㎡

計 68㎡

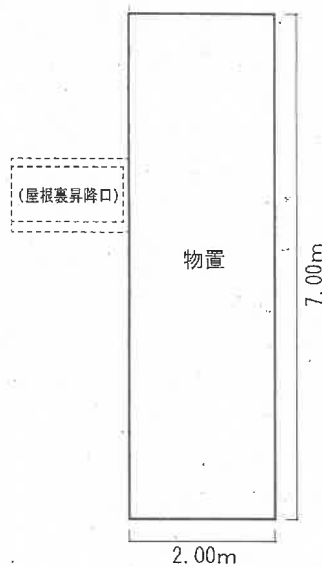
➡ 印は写真撮影位置、方向

間取図（物件4）

縮尺＝1/100



[3階（登記 2階）]



[屋根裏部分：概測約14㎡]

床面積算入部分：7.00m×2.00m＝14㎡

⇒ 印は写真撮影位置、方向

[評価人作成]

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和6年 (ヌ) 第10号
令和7年 1月14日 現地調査
令和7年 1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 2, 4 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2 3 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 1 0 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 地目 地積	上越市稲田一丁目 720番7 宅地 130.01平方メートル	
2	所在地 地目 地積	上越市稲田一丁目 736番36 宅地 14.52平方メートル	
3	所在地 地目 地積	上越市稲田一丁目 555番4 宅地 31.57平方メートル	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上越市稲田一丁目 720番地7、736番地36 720番7 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 56.00平方メートル 2階 48.00平方メートル	居宅・物置 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板 葺3階建 1階 約56平方メートル(概測) 2階(登記1階に該当) 約68平方メートル(概測) 3階(登記2階に該当) 48.00平方メートル
特記事項			
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（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妙高はねうまライン「高田」駅の東方・道路距離約3.4km、バス停留所「稲田二丁目」の南方・道路距離約650m（徒歩約9分）の場所に位置する。
付 近 の 状 況	本物件の所在する地域は、低層の戸建住宅が多く建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。住宅団地としての開発は昭和後期に行われ、地域全体は熟成しており、住環境は概ね安定している。地域内の街路は市道が整然と配置されているが、一部に行止り道路も存在する。交通接近性としては稲田小学校に比較的近いが、スーパーマーケットや県立中央病院などの生活利便施設まではやや距離があり、利便性に若干の制約が認められる。 地域の環境等に大きな変化は見られず、今後も現状の住環境が維持されると予測される。
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：市街化区域 用 途 地 域：第一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：—
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件1乃至3は一体となって一画地を形成している。当該一体地は間口約11m、奥行約15mの長方形の形状を成し、東側の市道と概ね等高に接面する中間画地である。 地勢は概ね平坦であり、法務局備付の地積測量図等を基づき現況地積を確認した結果、登記面積に概ね一致と推認した。
接 面 道 路	東側：市道稲田一丁目団地2号線 （幅員約6.5m・建築基準法第42条第1項第1号の道路）

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 一体地は、物件 4 建物の敷地として利用されており、物件 4 建物は当該一体地の中央から西側寄りに配置されている。 当該一体地の南東側付近に庭木が植えられているほか、隣接地との境界には高さ 0.3m 前後の低いコンクリートブロック塀が設置されている。 [隣地の主な状況] 東側：市道を介して低層の戸建住宅地 西側：関川堤防 南及び北側：低層の戸建住宅地
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	なし。

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 62 年 8 月 12 日 新築（登記記録） 約 15 年前に 2 階サンルーム部分を増築 経過年数：約 37 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造 屋 根：亜鉛鉄板 外 壁：金属サイディング、コンクリート 内 壁：クロス貼、合板、コンクリート等 天 井：敷目張り天井、クロス貼、石膏ボード等 床 ：フローリング、畳、合成樹脂材、タイル、コンクリート等 設 備：電気、照明、給排水、浴室、流し台、ガス、レンジフード、壁掛エ アコン等 その他：外階段、屋根裏物置（約 14 ㎡）
床面積（現況）	第 3 項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積（登記面積及び概測面積の合計）は約 172.00 ㎡
現 況 用 途 等	階 層：3 階建 現況用途：居宅・物置 間 取 り：4 LDK + 物置・車庫（附属資料「間取図（物件４）」を参照）
品 等	劣る。
保守管理の状態	外装については著しい損傷は確認されないものの、屋根材の発錆、摩耗等の劣化が認められる。内装も大きな損傷は確認されないが、壁クロスの亀裂や汚れ、床材の擦り傷等の劣化が見られ、特に台所等水回り付近の汚れが目立つ。設備に関しては経年による老朽化が認められ、全体的に保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	なし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1乃至3）

物件1乃至3の土地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	30,800	1.01	130.01	0.60	2,427,000
2	30,800	1.01	14.52	0.60	271,000
3	30,800	1.01	31.57	0.60	589,000

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 上越 - 4 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,000 \text{ 円/㎡} & \times & 99.4 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & = & 30,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、行政的条件 ±0

イ 個 別 格 差 : 方位を考慮し判定 +1%

ウ 地 積 : 登記面積を採用

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地の適応及び環境との適合性、建物の老朽状態、解体の可能性等を考慮し判定 -40%

(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	142,000	約 172.00	0.014	342,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 37 年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 30%、残価率 2%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 2\% + (1 - 0.02) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 37 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価率 } 0.30) = 0.014$$

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	2,427,000	0.40	法定地上権	971,000
2	271,000	0.40	法定地上権	108,000
3	589,000	0.40	法定地上権	236,000
敷地利用権等価格の合計				1,315,000

イ 敷地利用権等割合：地域における標準的な敷地利用権の割合を基準に、建物の老朽状態、等を考慮し、上記のとおり判定した。

(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	2,427,000	-971,000	1.00	0.95	0.70	970,000
2	271,000	-108,000	1.00	0.95	0.70	110,000
3	589,000	-236,000	1.00	0.95	0.70	230,000
4	342,000	1,315,000	1.00	0.95	0.70	1,100,000
一 括 価 格 (合 計)						2,410,000

ウ 占有減価修正率：必要なし。

エ 市場性修正率：本物件土地建物一体の中古不動産市場に係る流動性を考慮し判定。－5%

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 [上越 - 4]

所在及び地番：上越市鴨島1丁目201番43

住居表示：鴨島1-10-8

価 格：31,000 円/㎡

位 置：えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅の東方・道路距離約3.6 kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：290 ㎡

供給処理施設：上下水道、都市ガスあり

接面街路：北東側約6.5mアスファルト舗装の市道

用途指定等：市街化区域、第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

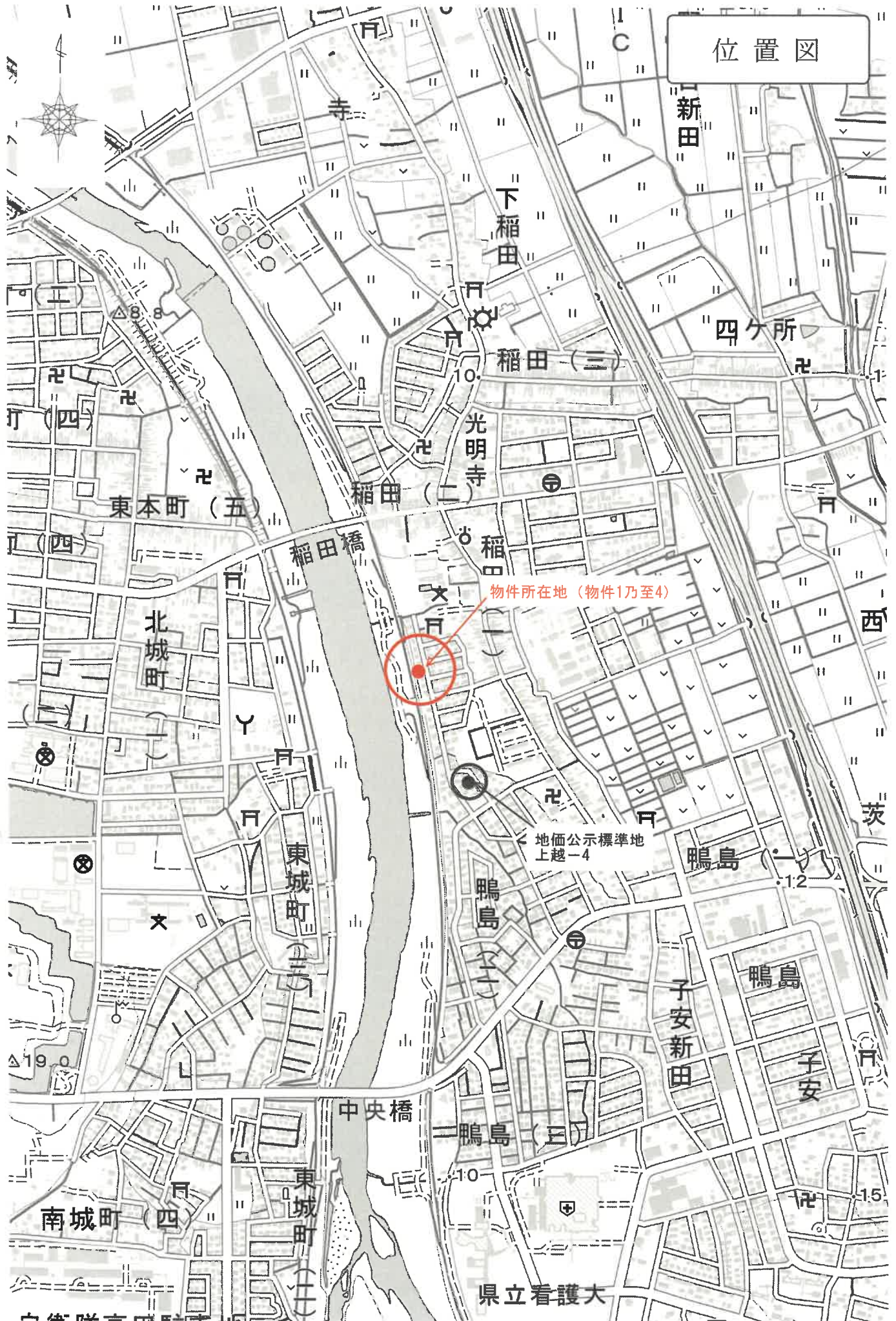
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以上。

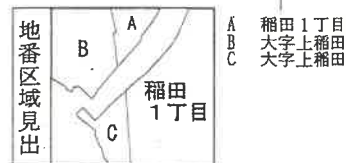
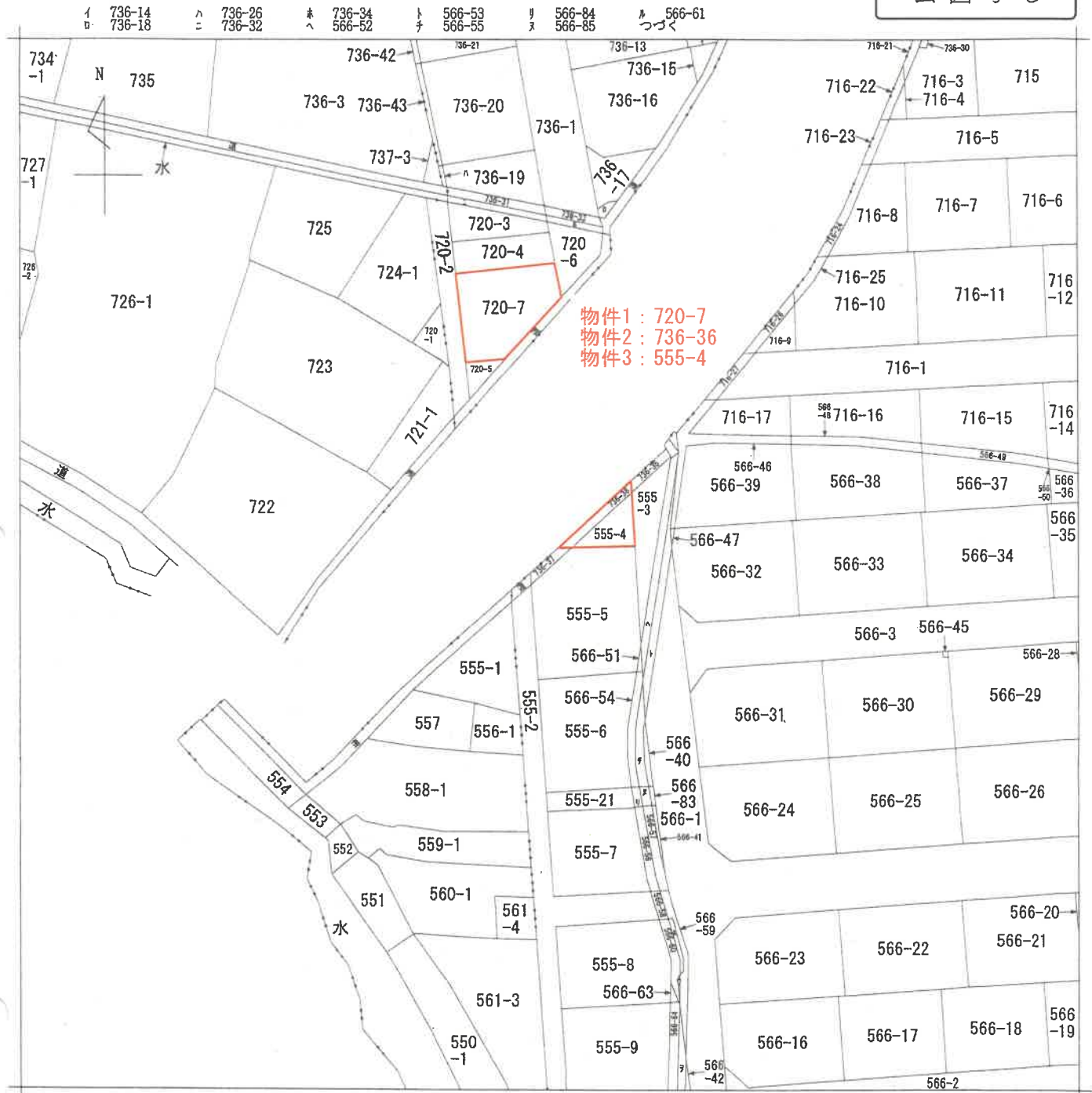
位置図



物件所在地 (物件1乃至4)

地価公示標準地
上越-4

公図写し



請求部	所在	上越市稲田一丁目				地番	736番37			
出力縮尺	縮尺不明	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	明治26年10月			備付年月日(原図)				補記事項		

(A3判をA4判に縮小)

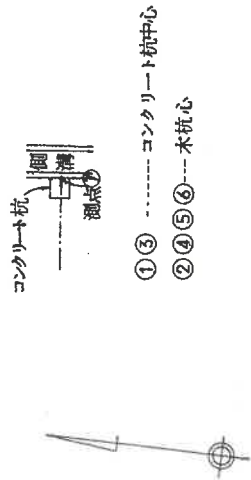
「新潟地方法務局上越支局備付」

登記年月日：昭和61年12月17日

252841

前 720-4 後・新同一
地 番 720~4, 720~7
土地の所在 上越市大字上郷田字宮ノ西

地 利 量 図



- ①③ ----- コンクリート杭中心
- ②④⑤⑥ ---- 木杭心

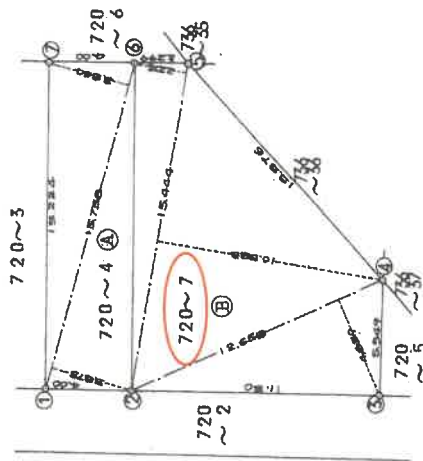
求積表

④ 720~4

$$15.758(3.864 + 3.873) = 121.919646$$
$$\frac{1}{2} = 60.959823 \text{ m}^2$$

⑤ 720~7

$$15.444(2.272 + 1.0583) = 198.53262$$
$$12.658 \times 4.859 = 61.505222 (+)$$
$$260.037842$$
$$\frac{1}{2} = 130.018921 \text{ m}^2$$



⑤ 石杭・⑥ 金属標・⑦ コンクリート杭・⑧ 合成樹脂杭・⑨ 鉄杭

作製者

(昭和61年12月9日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和61年12月17日登記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

地積測量図

736-36
⑦

後・新同

736 番 36

番地

上越市 太字上藤田字宮之西

土地の所在

252863

積求

736-36

$$12.612 \times 1.111 = 14.011932$$

$$13.576 \times 1.107 = 15.020632$$

29.040564

1/3 - 11x20282

18.32 m²



作製者

(昭和57年12月 日作成)

母庸人

足 縮

$$\frac{1}{252}$$

昭和十一年十二月十六日登記

登記年月日：昭和57年10月4日

公用

252664

後・新同一

地番 555-3ないし
555-19

地積測量図

2/3

土地の所在 上越市 桑田工務田字等ノ越



作製者

申請人

(昭和57年9月17日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日 登記

縮尺 1/1000

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

(2/3)

請求番号：16-6

地積測量図写し (物件3)

登記年月日：昭和57年10月4日

前

後・新同一

252665

地積測量図

3/3

地番	555-3 ないし 555-19
土地の所在	上越市美穂田字宮ノ越

㊦ 555~12

24.097X115.67=278.729999
24.097X119.03=286.826591+
56.5556590
1=282.7782955
1=282.7782955

㊧ 555~13

198.52X71.05=140.906360
198.32X133.41=264.578712
19.321X62.99=121.702979+
52.188051
1=263.5940255
1=263.5940255

㊨ 555~14

188.44X27.54=51.896376
24.170X14.01=338.766720
24.170X0.838=20.254460
23.511X6.788=159.592668
23.402X8.964=209.775528
12.749X4.634=59.078866
6.186X1.308=8.091288+
84.7455906
1=423.727953
1=423.727953

㊩ 555~15

16.109X48.97=788.85773
10.595X4.114=43.587830
48.758X4.506=31.7219548
4.1457X6.173=25.5914061+
69.5607212
1=34.7803606
1=34.7803606

イ 555~2

358.393 (615.676315+315.73125+214.5415665+181.966925+17.3832438
24.9946475+218.6552575+166.3251125+25.3239726+28.2778295+
26.3594025+42.3727955+34.7803606+3.02872607+1.925378005
7.3843691+6.20498915)=283.150335
1=283.150335

㊪ 555~16

4.514X15.45=69.74130
16.074X4.407=70.838118
16.074X7.959=127.932966+
20.5745214
1=102.872607
1=102.872607

㊫ 555~17

16.013X7.584=121.448592
17.086X4.004=68.412344
17.086X1.036=17.7096390
16.025X1.131=18.124275+
38.5075601
1=192.5378005
1=192.5378005

㊬ 555~18

10.670X3.044=32.479480
8.211X1.848=15.173928
11.296X4.194=47.375424
11.450X4.599=52.658550+
14.7687382
1=73.843691
1=73.843691

㊭ 555~19

10.299X1.749=18.012951
10.274X1.894=19.458956
1.3300X5.648=7.5118400
7.359X1.564=11.509476+
12.4099783
1=62.049995
1=62.049995

㊮ 555~3

24.421X4.547=111.042287
21.672X0.558=12.092976+
12.3135263
1=61.5676315
1=61.5676315

㊯ 555~4

11.224X5.625=63.146250
1=31.573125
1=31.573125

㊰ 555~5

16.231X7.059=114.574629
16.335X7.359=120.209265
17.129X1.983=33.966807
17.322X1.618=28.026996
17.322X7.638=132.305436+
42.9083133
1=21.45415665
1=21.45415665

㊱ 555~6

16.187X1.790=28.9844730
16.187X3.654=59.147298
12.071X7.547=91.099837
10.320X2.161=22.301520+
36.3393385
1=181.8966925
1=181.8966925

㊲ 555~7

10.527X2.424=25.517448
18.580X5.674=105.422920
18.580X1.059=19.6186220
1.3302X1.544=2.0538288+
34.7664876
1=17.3832438
1=17.3832438

㊳ 555~8

15.760X4.510=71.077600
15.934X3.510=55.928340
15.934X9.797=156.105398
16.213X4.528=73.412464
16.213X3.469=56.242897
15.998X4.702=75.222596+
48.7989295
1=243.9946475
1=243.9946475

㊴ 555~9

22.203X10.886=241.701858
22.203X8.447=187.548741
11.201X0.716=8.019916+
43.7270515
1=218.6352575
1=218.6352575

㊵ 555~10

11.201X4.818=53.966418
11.014X7.999=88.100986
11.739X8.549=100.56711
11.739X6.406=75.200034
11.349X1.324=15.026076+
33.2650225
1=166.3251125
1=166.3251125

㊶ 555~11

19.964X9.088=181.432832
19.964X9.029=180.254956
19.352X7.482=144.791664+
50.6479452
1=253.239726
1=253.239726

作製者

(昭和57年 9月17日作製)

申請人

縮尺

1/

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日登記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

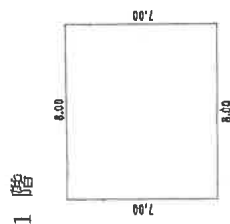
531593

家屋番号

720-7

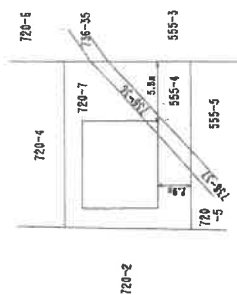
面
圖
物
建

上越市 水戸上船屋 宇宮ノ西 720-7

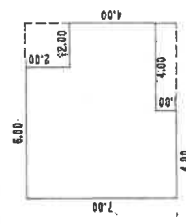


1階

7.00	X	8.00	=	56.0000
------	---	------	---	---------



階
2



7.00	x	4.00	=	28.0000
5.00	x	2.00	=	12.0000
4.00	x	2.00	=	8.0000
				48.0000

床面積 48.00 m²

作者

(昭和62年8月15日作製)

縮尺

申請人

新濤渠土地家屋調查士會

昭和・平成62年8月21日登記

縮尺 500

88

88

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

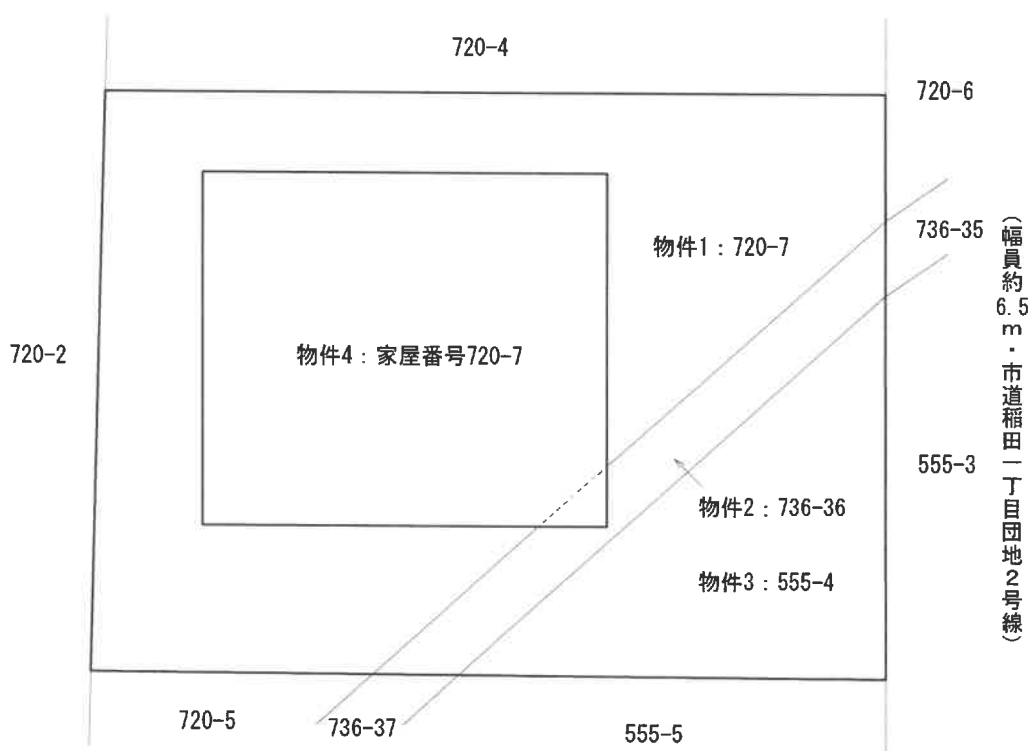


令和6年（又）第10号

土地建物位置関係図（概略）

（物件1乃至4）

縮尺＝1/150

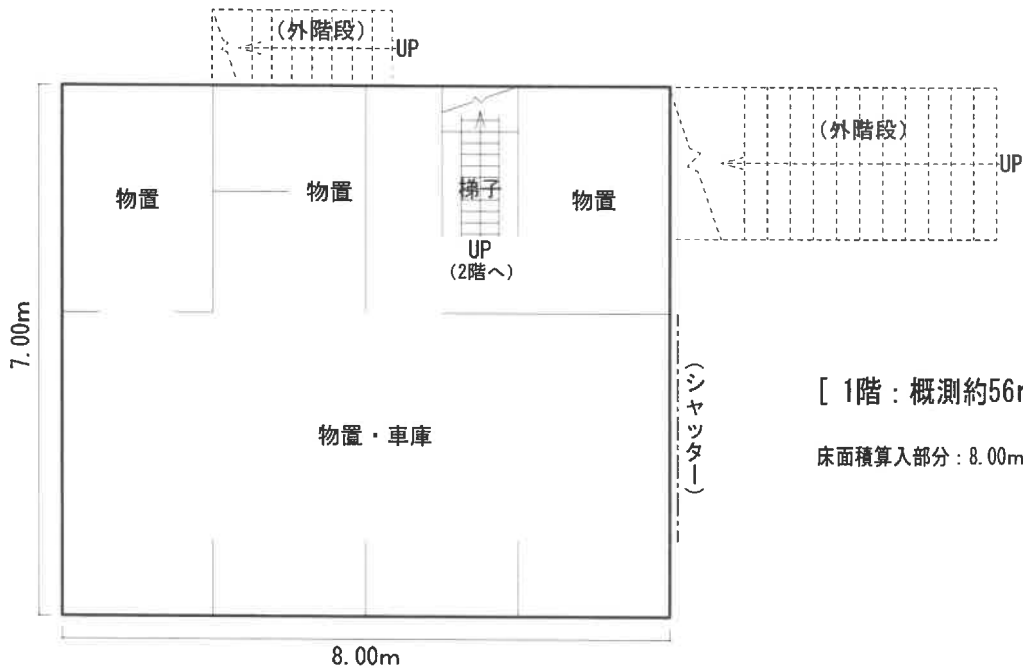


※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

[評価人作成]

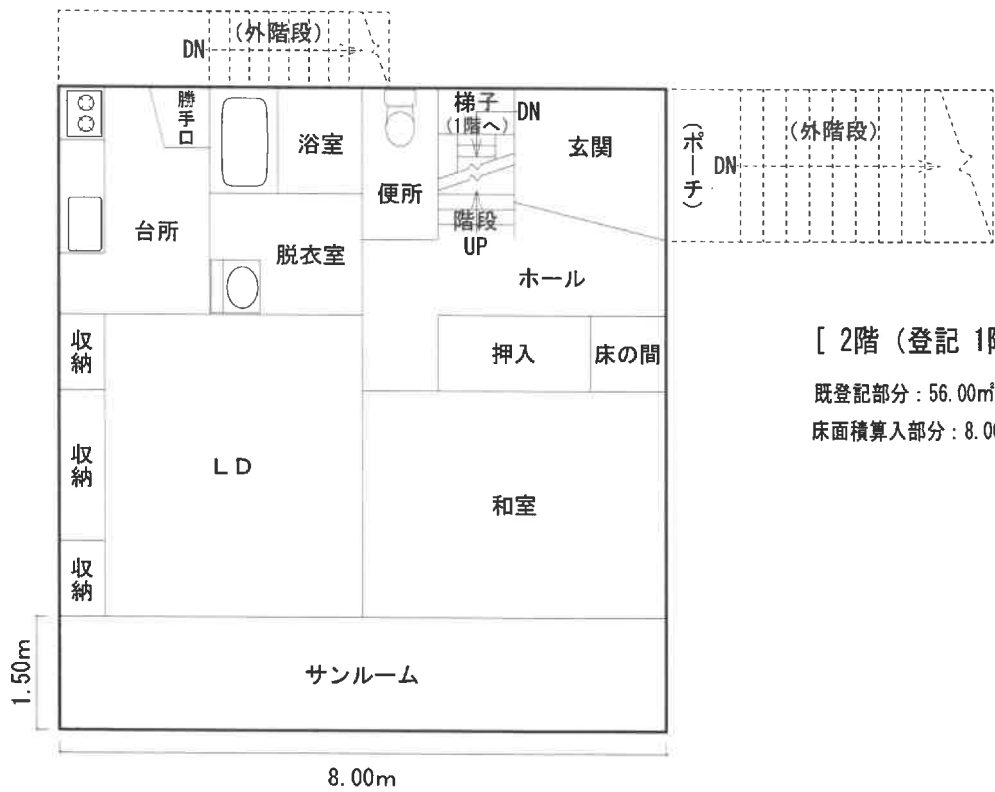
間取図（物件4）

縮尺 = 1/100



[1階：概測約56㎡]

床面積算入部分：8.00m × 7.00m = 56㎡



[2階（登記 1階）：概測約68㎡]

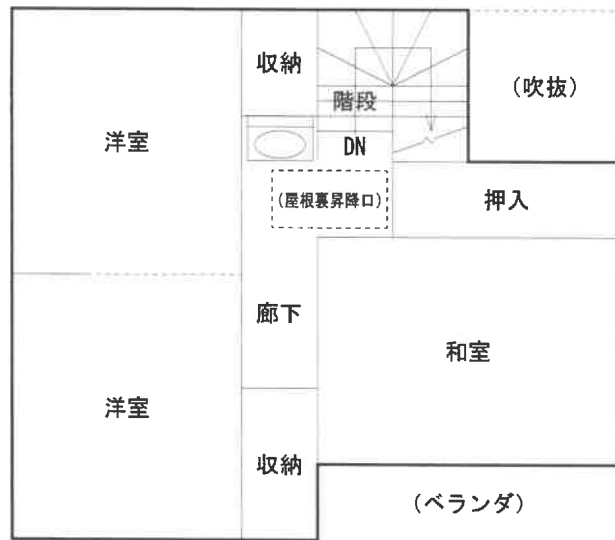
既登記部分：56.00㎡

床面積算入部分：8.00m × 1.50m = 12㎡

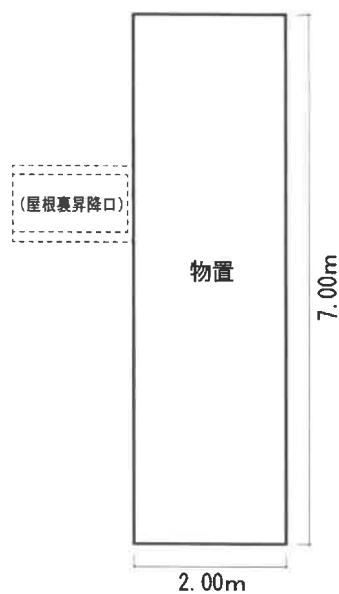
計 68㎡

間取図（物件4）

縮尺＝1/100



[3階（登記 2階）]



[屋根裏部分：概測約14㎡]

床面積算入部分：7.00m×2.00m＝14㎡