

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 8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10月 6日から 令和 7年10月14日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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10月30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10月20日 午前 9時00分から 令和 7年10月22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 9月 8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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,220,000 976,000	一括	244,000	72,038	12,378
1	330,000				
2	170,000				
3	640,000				
4	80,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原
 地 番 1 1 0 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 9 5 . 0 4 平方メートル

- 2 所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原
 地 番 3 2 3 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9 7 . 8 9 平方メートル

- 3 所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原 1 1 0 9 番地 2、1 1
 0 8 番地 3
 家屋 番号 1 1 0 9 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造ステンレス鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 6 . 8 2 平方メートル
 2 階 7 2 . 8 6 平方メートル

- 4 所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原 3 2 3 2 番地 2
 家屋 番号 3 2 3 2 番 2
 種 類 車庫・居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
 2 階 3 4 . 7 8 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原 1109 番地 2、1108 番地 3

種 類 車庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 34.78 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル



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3, 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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号1109番2の2)の登記が存在する。

【物件番号3, 4】

・本件建物のために、その敷地(地番1108番3, 地積187.72平方メートル, 所有者C)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。

・地代の滞納あり。

《 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 上越市大潟区土底浜字馬捨原
 地 番 1 1 0 9 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 9 5 . 0 4 平方メートル

- 2 所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原
 地 番 3 2 3 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9 7 . 8 9 平方メートル

- 3 所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原 1 1 0 9 番地 2、1 1
 0 8 番地 3
 家屋 番号 1 1 0 9 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造ステンレス鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 6 . 8 2 平方メートル
 2 階 7 2 . 8 6 平方メートル

- 4 所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原 3 2 3 2 番地 2
 家屋 番号 3 2 3 2 番 2
 種 類 車庫・居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
 2 階 3 4 . 7 8 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原 1109番地2、1108番地3

種 類 車庫

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約34.78平方メートル
2階 34.78平方メートル



令和6年(ケ)第19号
令和7年1月10日受理
令和7年2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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--|--|
| 1 | 所 在 | 上越市大潟区土底浜字馬捨原 | |
| | 地 番 | 1 1 0 9 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 9 5 . 0 4 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 上越市大潟区土底浜字馬捨原 | |
| | 地 番 | 3 2 3 2 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 9 7 . 8 9 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 上越市大潟区土底浜字馬捨原 1 1 0 9 番地 2、1 1 0 8 番地 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 1 0 9 番 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ステンレス鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 6 . 8 2 平方メートル
2 階 7 2 . 8 6 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 上越市大潟区土底浜字馬捨原 3 2 3 2 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 3 2 3 2 番 2 | |
| | 種 類 | 車庫・居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9 . 6 8 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図（合成図）写のとおり ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地（物件1）及び目的外土地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 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（亡A相続財産 相続財産清算人B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として管理している。 ☐ 「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

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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図（合成図）写のとおり ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地（物件1）及び目的外土地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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：車庫 ☒ 構造：木造瓦葺 2 階建 ☒ 床面積：1 階約 34.78 平方メートル、2 階 34.78 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（亡A相続財産 相続財産清算人B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を車庫等として管理している。 ☐ 「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 令和 年 月 日 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号		
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3、4関係)			
所 在	上越市大潟区土底浜字馬捨原		
地 番	1 1 0 8 番 3		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐ 道		
地 積	1 8 7 . 7 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)		
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」のとおり		
■関係人(■C(土地所有者))の陳述／■提示文書(回答書、住宅建築に関する地主の承諾書等)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成11年初旬ころ		
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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 期間不明		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者(D承継人C) ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☒ 地代の額及び支払時期等不明		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円) ☒ 不明		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☒ ある (令和 年 月 日現在 金 円) ☒ 滞納額は不明		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☐ 上記のとおり ☒ 「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の土地及び目的外土地は物件3及び物件4の建物の敷地として、物件2の土地は物件1の土地から公道に出るための通路等として相互に一体となって利用されている。
- 2 物件2の土地は南側で幅員約6メートルないし12メートルの市道大潟522号線に接面する。
- 3 物件1及び物件2の土地並びに目的外土地は、公道に接面する長さが約8メートル、奥行きが約20メートルないし23メートル位の土地で、土地の形状は、ほぼ土地建物位置関係図のとおりである。
- 4 物件4の建物の登記簿及び同建物の建物図面によれば、物件2の土地上に物件4の建物が建っていることになっているが、物件2の土地上に物件4の建物は現存しない。物件1の土地及び目的外土地上に物件3以外の建物が存在するが、本建物の種類、構造、床面積等から本建物を物件4の建物と認定した。物件4の建物は物件2の土地から物件1及び目的外土地上に曳行移転されているものと思われる。
- 5 物件4の建物の現況所在は「上越市大潟区土底浜字馬捨原1109番地2, 1108番地3」である。
- 6 物件1の土地上に現存しない建物(家屋番号：1109番2の2(種類：居宅、構造：木造木皮葺平家建、床面積：38.80平方メートル)、登記簿上の所有者：E)の登記が現存する。
- 7 目的外土地の北側の端に東日本電信電話株式会社が所有、管理する電柱(土底1幹15左1)1本が存在する。
- 8 目的外土地は北側隣地(上越市大潟区土底浜字馬捨原1107番1の土地)よりも約0.7メートル高い。
- 9 物件1及び物件2の土地並びに目的外土地に対する物件3及び物件4の建物の敷地利用権の及ぶ範囲については、物件1及び物件2の土地並びに目的外土地の公簿地積を物件3の建物と物件4の建物の各1階現況床面積で案分し、
- ① 物件1の土地に対する物件3の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約147.13平方メートル
 - ② 物件1の土地に対する物件4の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約47.91平方メートル
 - ③ 物件2の土地に対する物件3の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約73.85平方メートル
 - ④ 物件2の土地に対する物件4の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約24.04平方メートル
 - ⑤ 目的外土地に対する物件3の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約141.61平方メートル
 - ⑥ 目的外土地に対する物件4の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約46.11平方メートル
- とそれぞれ認定した。なお、物件2の土地上には建物が実在しないものの、物件2の土地は物件1の土地から公道に出るための通路等として物件1等の土地と一体利用されており、物件2の土地に対しても建物の敷地利用権が及ぶものと判断した。
- 10 上越市ガス水道局に対する調査によれば、物件4の建物に対して水道の供給がされていない。物件4の建物の2階部分には流しや居室部分があるものの、建物内にトイレ等の水回り部分の設備がなく、かつ、水道の供給もされていない(建物を曳行移転した際に水道管を切断した。)状態であることから、物件4の建物の種類を車庫のみとした。
- 11 物件3の建物の1階勝手口のドアのノブが損壊しているほか、建物内は1階中央廊下の壁面に損傷が確認できる。建物のその他の部分は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 12 物件3の建物内には整理タンスその他の目的外動産が多数残置されている。
- 13 物件4の建物は1階裏口の戸が取り外されている。物件4の建物内には洋タンス、電子レンジ等の目的外動産が多数残置されている。
- 14 物件3及び物件4の建物の占有については、いずれの建物内に目的外動産が残置されているが、建物内にあったと思われる目的外動産の一部が搬出され、かつ、所有者以外の第三者の占有を徴表するものが認められない事実等から所有者占有(亡A相続財産相続財産清算人Bの占有)と認定した。
- 15 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市大潟区土底浜字馬捨原1109番1の所有者：F
 - ② 上越市大潟区土底浜字馬捨原3232番3、同所3233番2の所有者：G
 - ③ 上越市大潟区土底浜字馬捨原3232番1の所有者：H
 - ④ 上越市大潟区土底浜字馬捨原3229番の所有者：I
 - ⑤ 上越市大潟区土底浜字馬捨原3235番(公衆用道路)の所有者：中頸城郡大潟町

(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 (目的外土地の所有者)	1 目的外土地の所有者であったDは私の父にあたります。父は平成14年1月に他界し、私が目的外土地を相続により取得しました。 2 私は県外の大学を卒業した後、県外の会社に就職し、県外で長らく生活していたため、目的外土地の契約関係等には一切関与していません。借地契約は父が専属で行っていました。父は地元の不動産屋を仲介者として土地の賃貸と管理をしていました。 3 しかし、父が他界し、かつ、地元の仲介業者も代表者が高齢等のため会社を廃業したため契約書類が一切残っていません。母は借地契約には一切関与していなかったため、全く契約内容を把握していません。また、銀行の通帳を十数年分すべて調べましたが、Aから地代が振り込まれた形跡はありませんでした。 4 母に確認しましたが、契約当初は、地代の額は記憶にないものの、Aから地代の支払があったと言っているのので、Aとの間で目的外土地についての賃貸借契約があったことは間違いないと思います。いずれにしても、契約書が手元になく、契約内容が一切不明なので、回答書は「不明」として提出します。 5 目的外土地に対する賃貸借契約の解除の意思表示は行っていません。 6 今後の目的外土地の契約については、本競売の買受希望者との間で新たに借地契約を締結したいと考えていますので、入札を考えている方は入札をする前に当方までご連絡願いたい。契約内容を詰めたいと思います。 7 「住宅建築に関する地主の承諾書」と題する書面の父の署名捺印は父の自署に間違いありません。陰影も父の印鑑に間違いありません。 8 母は94歳になりますが、頭はしっかりしています。 9 住宅建築に関する地主の承諾書の日付が平成10年6月2日付で、かつ、物件3の建物が平成11年3月の新築とあるので、父が借地契約を締結したのはそのころに間違いないと思われます。
■ B (亡A相続財産 相続財産清算人)	私は亡A相続財産の相続財産清算人に就任しました。亡Aの子らに書面を送付しましたが、誰からも当方に連絡がなく、借地契約の内容も一切当方では把握していません。
■ J (申立債権者会社担当者)	照会があった件で、抵当権設定時に「住宅建築に関する地主の承諾書」と題する書面を取扱銀行で徴求していたことが判明しましたので、本書面の写を送付します。契約書は徴求していないため、契約内容は不明です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 目的外土地に関する事項

- 1 家屋番号1109番2の建物の閉鎖登記簿謄本及び物件3の建物の登記簿謄本によれば、元々、物件1の土地には家屋番号1109番2の建物が存在したが、亡Aは上記建物を平成10年12月1日に取り壊し、かつ、平成11年3月に物件1の土地及び目的外土地に物件3の建物を新築したことが認められる。そのため、目的外土地の占有開始時期は平成11年初旬ころと認定した。
- 2 目的外土地の所有者であるCに対する聴取によれば、目的外土地に対する賃貸借契約の内容が不明である旨陳述し、かつ、契約当事者であるAも他界していて、同人に対する聴取もできない(亡Aの子らに対し照会書を送付するも、誰からも回答がない。)等から、目的外土地に対する占有権原については賃借権と認定し、その契約内容は不明である。

(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1月10日 (金) 15:00-15:10	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
7年1月10日 (金) 15:20-15:25	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7年1月22日名寄帳写等取得)。道路調査
7年1月10日 (金) 16:10-16:20	目的物件所在地	外観調査
7年1月16日 (木) 11:00-11:05	当庁	Cに対し目的外土地の借地契約の照会書送付(令和7年1月27日回答書受領)。
7年1月22日 (水) 8:45-9:00	上越市役所南出張所	戸籍謄本等取得
7年1月24日 (金) 10:00-11:15	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
7年1月31日 (金) 15:30-15:35	新潟地方法務局上越支局	閉鎖登記簿謄本及び全部事項証明書取得
(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7年1月24日 (1) 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Kを立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて物件3の建物内に立ち入った。 (2) 立会人Kを立ち合わせ、物件4の建物内と物件1及び物件2の土地に立ち入った。 ☐ 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月31日 (金) 16:15-16:20	当庁	申立債権者会社担当者に対し抵当権設定時の資料の交付請求(令和7年2月12日「住宅建築に関する地主の承諾書」と題する書面写受領
7年2月12日 (水) 15:00-15:30	Cの住所地	Cと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
7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。

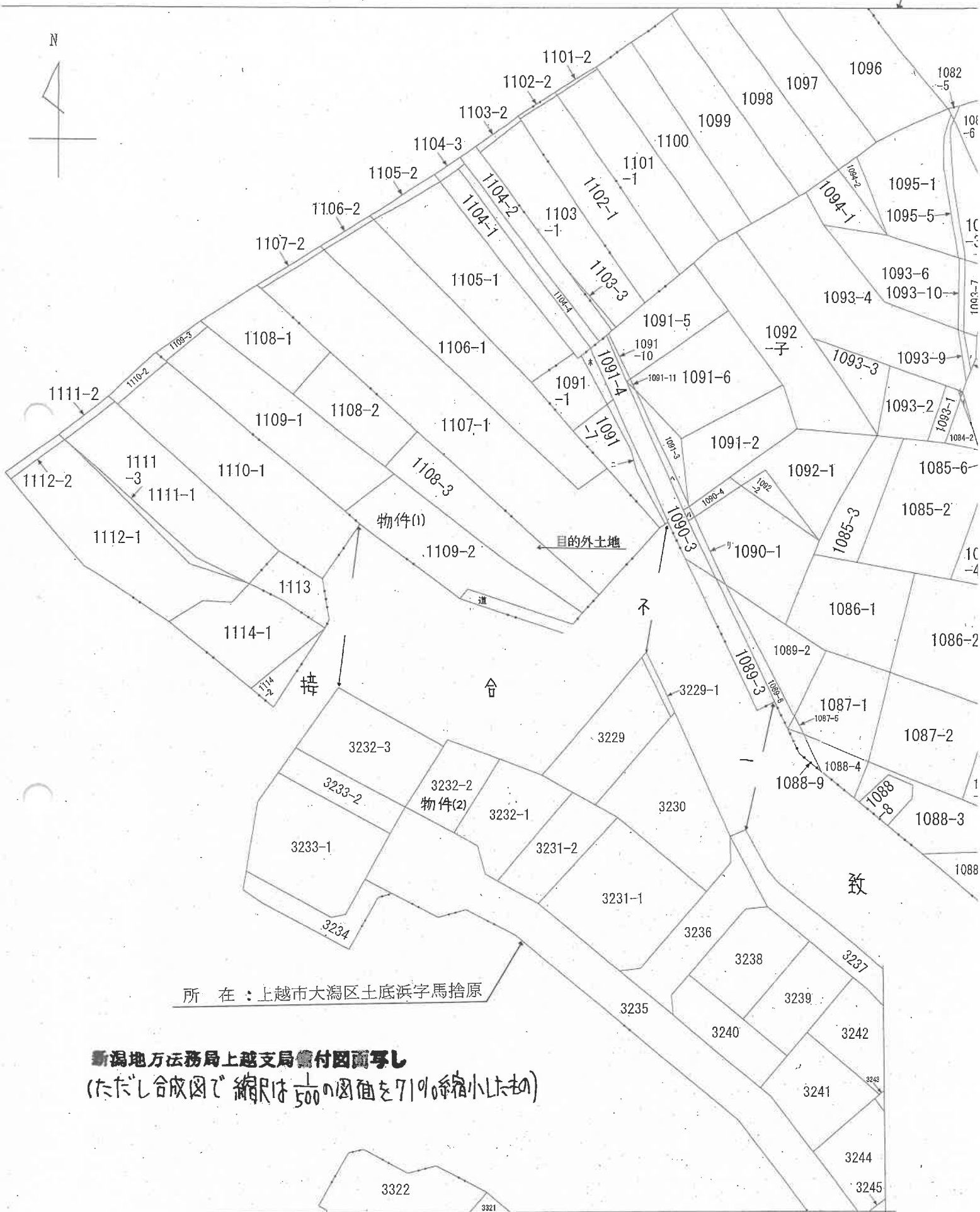
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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 1084-5 ハ 1090-6 ホ 1091-8 ト 1093-8 リ 1090-5
 ロ 1082-9 ニ 1091-12 ヘ 1091-9 チ 1085-5

所 在 : 上越市大潟区土底浜字馬捨原



所 在 : 上越市大潟区土底浜字馬捨原

新潟地方公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)

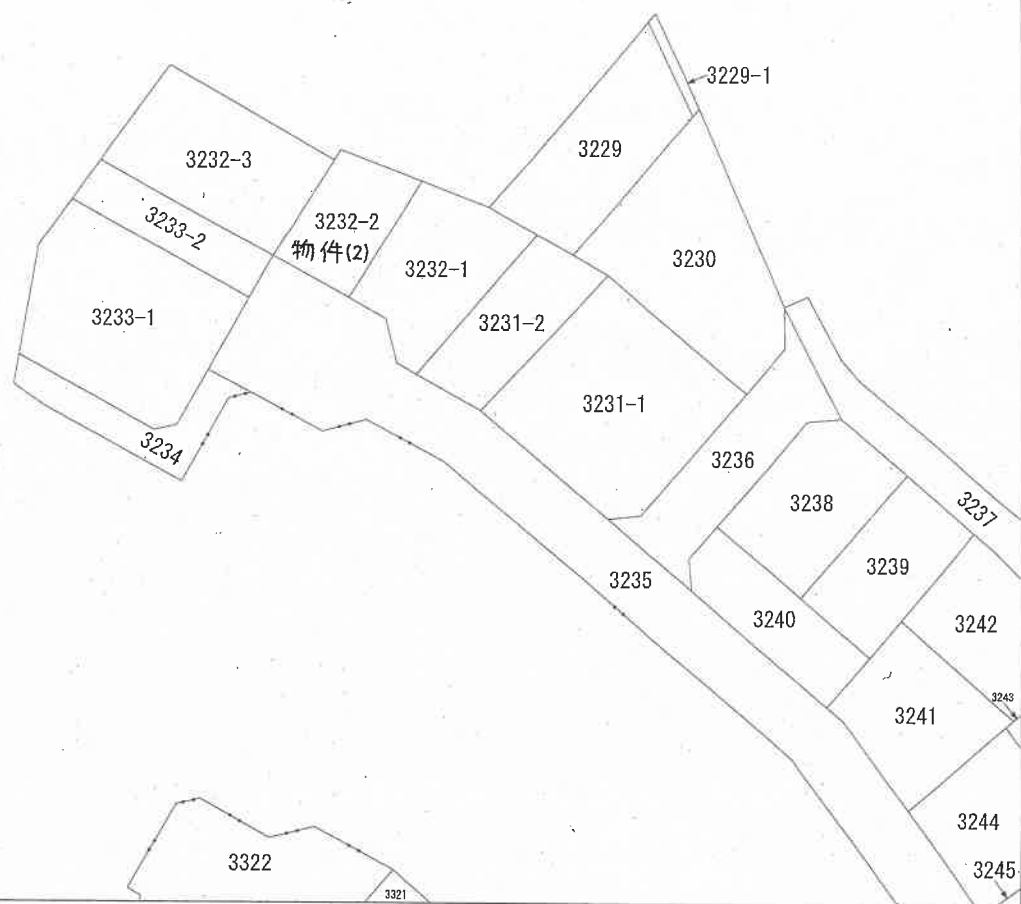
(10 枚目)

地
番
区
域
見

大潟区土底浜



A 大潟区土底浜



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	上越市大湊区土底浜字馬捨原				地番	3232番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和55年6月10日			備付年月日(原図)		補記事項				

(12 枚目)

登記年月日：昭和59年7月21日

188406

④ 3232 後・新 同→

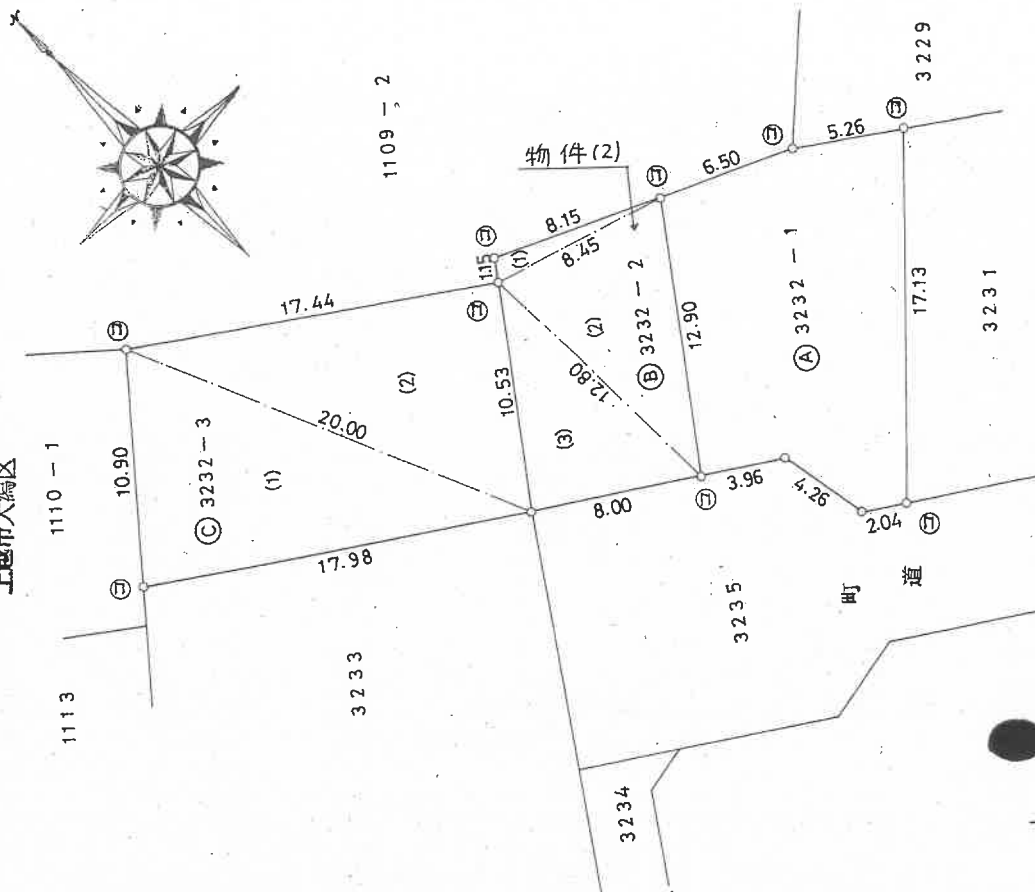
地 番 3232番2、—/
3232番3

地 積 測 量 図

土地の所在 中野城郡大淵町大字土底浜字馬捨原

上越市大淵区

面積計算表						
B 3232 - 2						
符号	a	b	c	s	$\sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$	
(1)	8 15	1 15	8 45	8 875	4	596
(2)	8 45	12 90	12 80	17 075	51	269
(3)	12 80	8 00	10 53	15 665	42	029
計					97	894
面積					97	m ²
C 3232 - 3						
符号	a	b	c	s	$\sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$	
(1)	20 00	10 90	17 98	24 44	97	424
(2)	10 53	17 44	20 00	23 985	91	744
計					189	168
面積					189	m ²
A 3232 - 1						
$442 - (97.894 + 189.168) = 154.938$						
154 m ²						



⑤石杭 ⑥金 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭

作・製 者

申請 人

縮尺 1/250

昭和59年 7 月13 日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和59年 7 月21 日登記

登記年月日：昭和45年7月28日

187468 1108

後新同

1108-2 -3

中頸城郡大湊町大字土屋改字馬橋原

上越市大湊区

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和四十五年七月式九日		

求 積 表

① 1108-2	$1900 \times (190 + 640) \div 2 = 135,85$
② 1108-3	$3610 \times (700 + 340) \div 2 = 187,72$
③ 1108-1	$509,09 - 323,57 = 185,52$
合計	323,57

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和45年7月28日登記

縮 尺 1/300

(日 測 量 9)

登記年月日：平成11年3月25日

520431

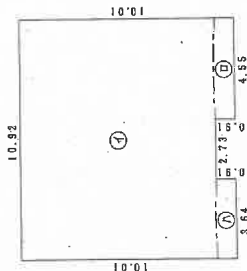
各階平面図

1109-2

建物図面

家屋番号
1109-2
建築物の所在
千葉県市川市馬場原1109-2、1108-3

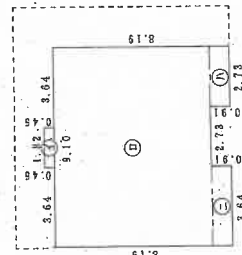
1階



求積表

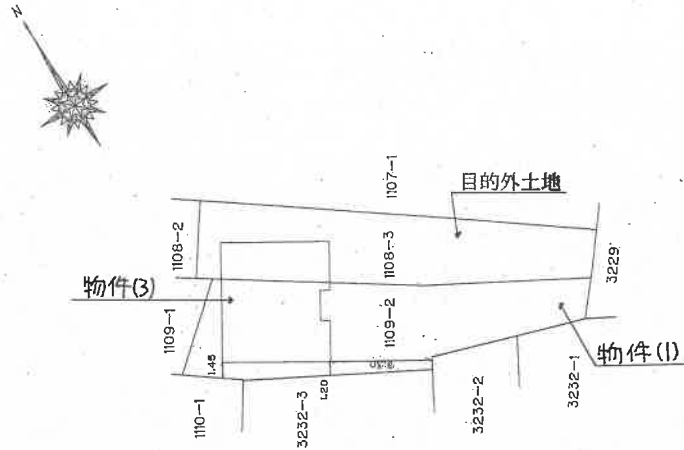
イ)	9.10 × 10.92m	99.3720
ロ)	0.91 × 4.55m	4.1405
ハ)	0.91 × 3.64m	3.3124
計		106.8249
床面積		106.82㎡

2階



求積表

イ)	0.45 × 1.82m	0.8190
ロ)	7.28 × 9.10m	66.2480
ハ)	0.91 × 2.73m	2.4843
ニ)	0.91 × 3.64m	3.3124
計		72.8637
床面積		72.86㎡



作製者

新堀県土地家屋調査士会
(平成11年3月25日作製)

縮尺
1/250

申請人

昭和54年3月25日登記

縮尺
1/500

登記年月日：昭和60年11月29日

521004 各階平面図

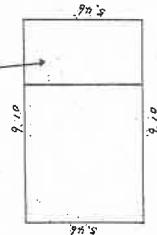
家屋番号 3232~2

建物図面

建物の所在 中野林郡大淵町大字土産浜子馬場原3232番地2

上越市大淵区

滅失部分



求積表

$$5.46 \times 9.10 = 49.6860$$

$$\text{イカメツベシ} \dots\dots\dots 49.68 \text{ M}^2$$

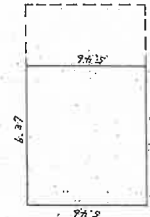
一階平面図

滅失部分(概測)

$$5.46 \times 2.73 = 14.9058 \text{ (m}^2 \text{)} \text{ (概測)}$$

$$49.6860 \text{ (m}^2 \text{)} - 14.9058 \text{ (m}^2 \text{)} = 34.7802 \text{ (m}^2 \text{)} \text{ (概測)}$$

$$\div 34.78 \text{ (m}^2 \text{)} \text{ (概測)}$$

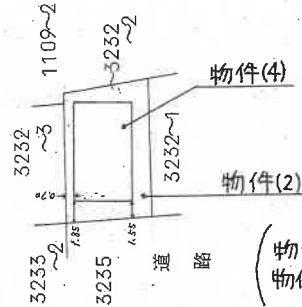


求積表

$$5.46 \times 6.37 = 34.7802$$

二階平面図

$$\text{イカメツベシ} \dots\dots\dots 34.78 \text{ M}^2$$



(物件(4)の建物は奥行移転しており、物件(2)の土地上に存在しない。)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

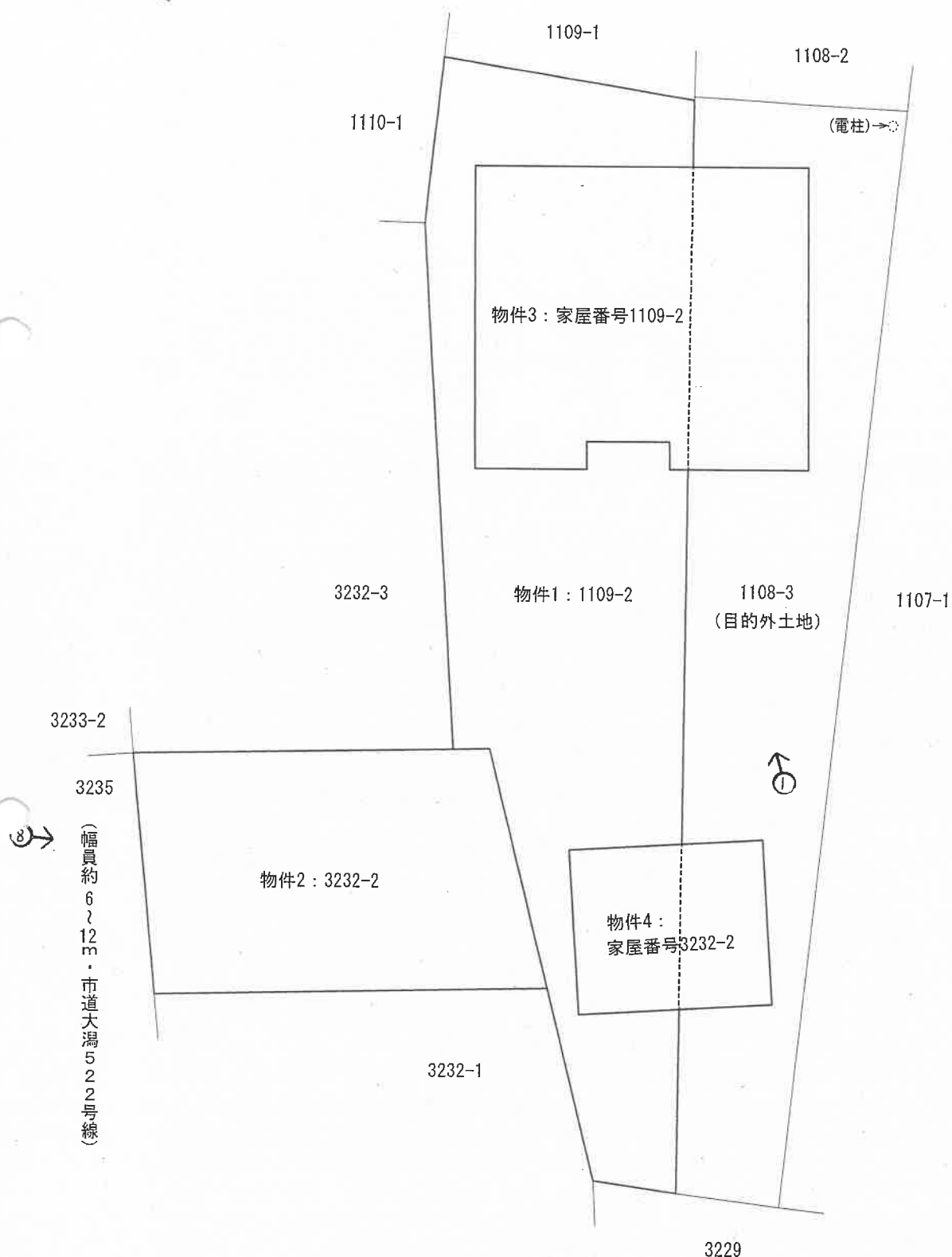
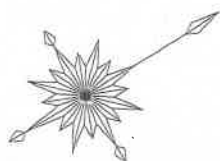
新潟県土地家屋調査士会

昭和60年8月29日登記

土地建物位置関係図(概略)

(物件1乃至4)

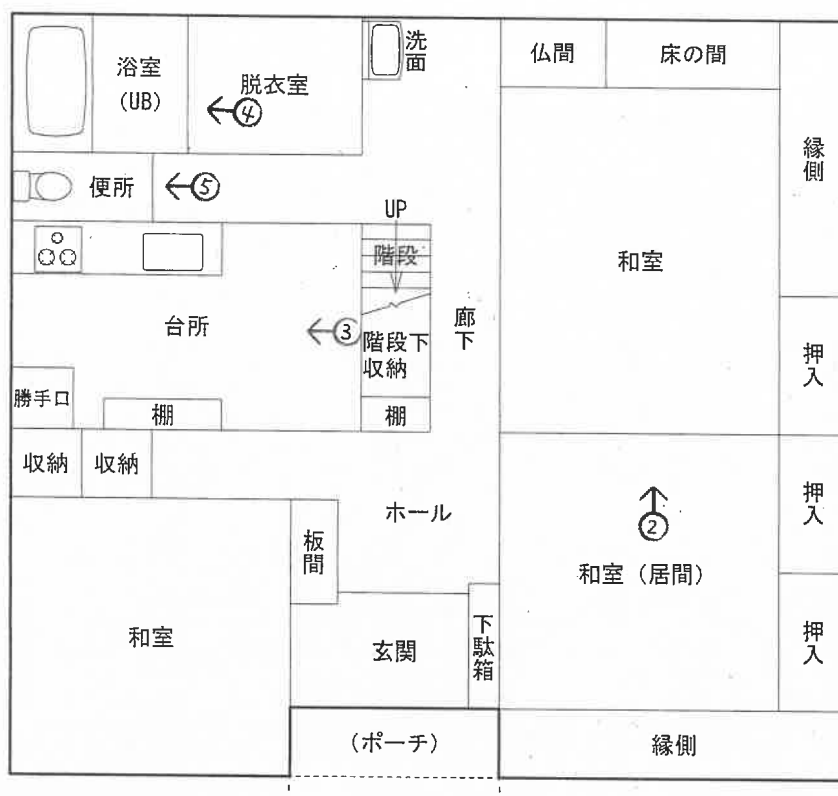
縮尺=1/200



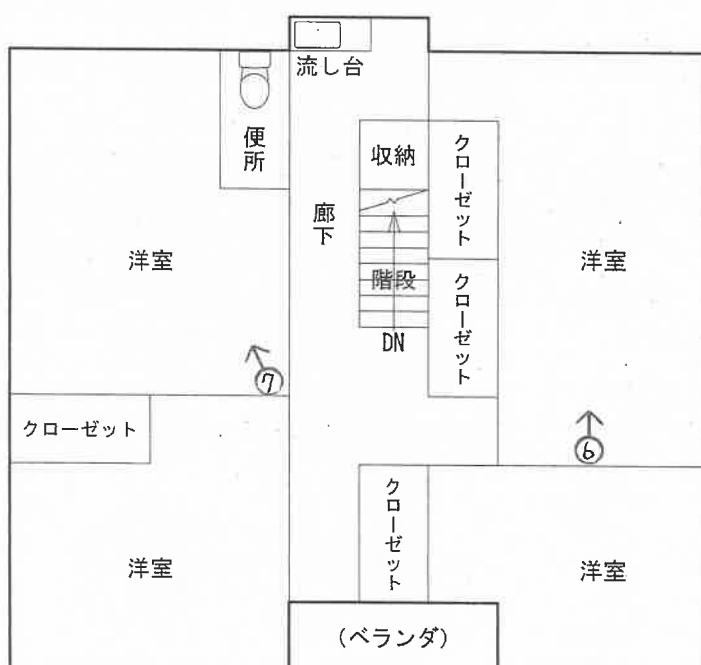
※ 現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

[評価人作成]

縮尺 = 1/100



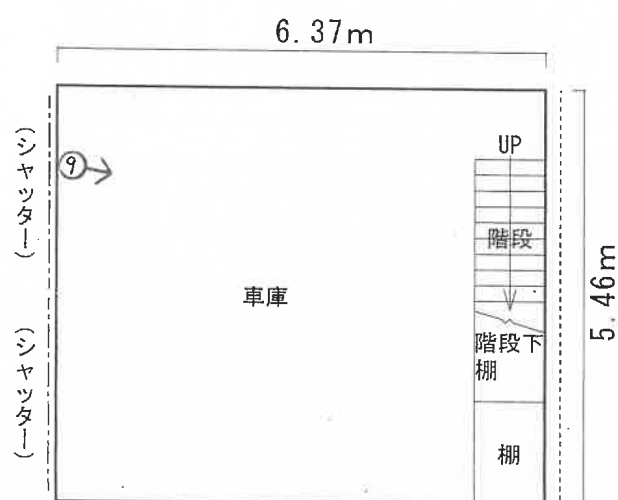
[1階]



[2階]

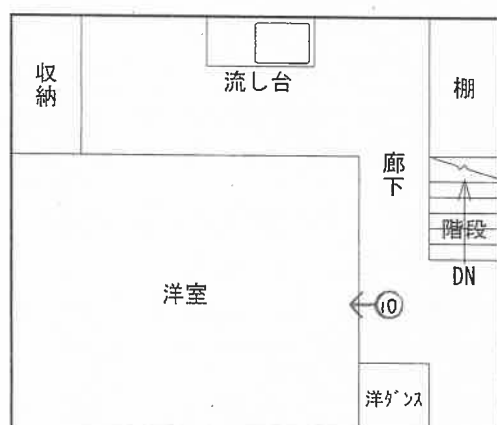
間取図（物件4）

縮尺＝1/100



[1階：概測34.78㎡]

$$5.46\text{m} \times 6.37\text{m} = 34.78\text{m}^2$$



[2階]

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 10



求 意 見 書

吉田 巧 殿

令和 7年 7月25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につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してください。

当庁ファクシミリ番号

意見書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 7 月 25 日
評価人

評価人

吉田 功



物 件 目 録

- 1 所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原
 地 番 1109番2
 地 目 宅地
 地 積 195.04平方メートル

- 2 所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原
 地 番 3232番2
 地 目 宅地
 地 積 97.89平方メートル

- 3 所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原 1109番地2、1108番地3
 家屋 番号 1109番2
 種 類 居宅
 構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 106.82平方メートル
 2階 72.86平方メートル

- 4 所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原 3232番地2
 家屋 番号 3232番2
 種 類 車庫・居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 49.68平方メートル
 2階 34.78平方メートル



物 件 目 録

(現況)

所 在 上越市大潟区土底浜字馬捨原 1109 番地 2、1108 番地 3

種 類 車庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 34.78 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和6年 (ケ) 第19号
令和7年 1月24日 現地調査
令和7年 2月17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2,030,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金550,000円
物件2（土地）	金280,000円
物件3（建物）	金1,070,000円
物件4（建物）	金130,000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及び2の土地の内訳価格は物件3及び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3及び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	所在地目地積	上越市大潟区土底浜字馬捨原 1109番2 宅地 195.04平方メートル	
2	所在地目地積	上越市大潟区土底浜字馬捨原 3232番2 宅地 97.89平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上越市大潟区土底浜字馬捨原 1109番地2、1108番地3 1109番2 居宅 木造ステンレス鋼板葺2階建 1階 106.82平方メートル 2階 72.86平方メートル	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上越市大潟区土底浜字馬捨原 3232番地2 3232番2 車庫・居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 49.68平方メートル 2階 34.78平方メートル	上越市大潟区土底浜字馬捨原 1109番地2、1108番地3 車庫 木造瓦葺2階建 1階 約34.78平方メートル(概測)
特記事項			
・物件3及び4建物の敷地(敷地利用権の及ぶ範囲)は、物件1及び2に加え、目的外土地(地番1108番3)によって構成される一体の範囲と認定される。 ・物件4建物の所在地は登記と異なる。移転時期は不明であるが、曳行移転したものと推測される。			

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、2、目的外土地（物件3、4建物の敷地））

位 置 ・ 交 通	本物件は、J R信越本線「土底浜駅」の北東方・道路距離約 1.1 k m、バス停留所「大潟区総合事務所前」の南西方・道路距離約 160m（徒歩約 2 分）の場所に位置する。
付 近 の 状 況	本物件の属する地域は、大潟区総合事務所の西側、県道犀潟柿崎線の南側背後に位置し、戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。 地域内の街路は、県道犀潟柿崎線と国道 8 号を結ぶ市道が概ね整然と配置され、大潟区総合事務所に近いほか、スーパーマーケット（ナルス大潟 S C 店）や小中学校にも比較的近い。 当該地域は古くからの既成地と昭和 55 年頃に行われた区画整理の土地が混在しており、場所によって不整然な画地が見受けられ、また一部では行き止まり道路も存在する。全体としては閑静な住環境が広がっており、周囲の状況も考慮すると、当面は大きな環境の変化はないと予測される。
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：物件 1 の中央部から南東側…第 1 種低層住居専用地域 物件 1 の中央部から北西側…第 1 種住居地域 上記用地地域の境は県道犀潟柿崎線の道路界より 50m 建 蔽 率：第 1 種低層住居専用地域…50% 第 1 種住居地域…60% 容 積 率：第 1 種低層住居専用地域…100% 第 1 種住居地域…200% 防 火 規 制：— その他の規制：—
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件 1、2、目的外土地（地番 1108 番 3）は一体となって、一面地を形成している。当該一体地は、物件 2 が市道に概ね等高に接面しており、市道との接道部を間口と認定する。 画地は、間口約 8m、奥行約 20m から約 23m 程度の逆 L 字型に近い不整形な形状をしており、中間画地と認定される。地勢は平坦であり、当該一体地の地積は現地調査により、各筆登記面積の合計程度と推認される。
接 面 道 路	南側：市道「大潟 522 号線」 幅員約 6m～12m で舗装済であり、建築基準法第 42 条 1 項 1 号の道路に該当する。当該道路は行き止まりとなっており、転回場としての構造を有している。

土地の利用状況 及び隣地の状況等	[土地の利用状況] 当該一体地は、物件 3 及び 4 建物の敷地等として利用されている。 物件 3 及び 4 の建物は物件 1 と目的外土地上に建てられており、物件 3 は北西端、物件 4 は南東端寄りに配置されている。その他の部分には数本の樹木や単管で組まれた簡易な遊具等が存在する。物件 2 はコンクリートで舗装され、主に建物の敷地部分に至る通路等として利用されている。また、目的外土地の北端には電柱が一本存在し、隣接地との境界付近には低いコンクリート塀等が設置されている。 なお、物件 4 建物は、登記では物件 2 の土地上に所在する記録となっているが、物件 2 には現存しない。現地調査により、一体地のうち物件 1 及び目的外土地の南東端に存在する建物が物件 4 建物であると推測され、当該建物を物件 4 と認定した。物件 4 は、移転時期は不明であるが、曳行移転されたものと推測され、現在の所在地は「上越市大潟区土底浜字馬捨原 1109 番地 2、1108 番地 3」である。 目的外土地、契約内容の概要は以下のとおりである。 「目的外土地の概要」上越市大潟区土底浜字馬捨原地内 <table><tr><th>地番</th><th>地目</th><th>地積 (借地権の及ぶ範囲)</th><th>貸主</th></tr><tr><td>1108 番 3</td><td>宅地</td><td>187.72 m² (全部)</td><td>土地所有者 (C)</td></tr></table> 「契約内容の概要」 占有権原：賃借権 (借地権) 占有開始時期：平成 11 年初旬頃 契約日・契約期間：不明 賃貸借の当事者：貸主…目的外土地の土地所有者 (D 承継人 C) 借主…建物所有者 地代・支払時期・敷地等：不明 地代滞納：あり (滞納額不明) [隣地の主な状況] 南側の市道を除くと、周囲は主に 2 階建程度の戸建住宅地のほか、畑等として利用されている。なお、当該一体地は北側隣接地よりも約 0.7m 高い。	地番	地目	地積 (借地権の及ぶ範囲)	貸主	1108 番 3	宅地	187.72 m ² (全部)	土地所有者 (C)
地番	地目	地積 (借地権の及ぶ範囲)	貸主						
1108 番 3	宅地	187.72 m ² (全部)	土地所有者 (C)						
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3）

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：平成11年3月21日 新築（登記記録） 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：ステンレス鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：ビニルクロス、ジュラク壁等 天 井：ビニルクロス、敷目板・竿縁天井等 床 ：フローリング、畳、合成樹脂材、タイル等 設 備：電気、都市ガス、照明、給排水、便所、浴室（UB）、システムキッチン、レンジフード、洗面、壁掛けエアコン、ペアガラス等 その他：――
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積（各階登記面積の合計）は179.68㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：6LDK（附属資料「間取図（物件3）」を参照）
品 等	普通。
保守管理の状態	外装に著しい損傷は確認できなかったが、塗装の摩耗や目地等の劣化が認められる。内装は壁の汚れや摩耗が目立ち、1階の階段脇のクロスに補修跡が見受けられるほか、2階の壁や居室ドアの一部に陥没穴等の損傷が確認される。床や建具等にも擦り傷や汚れが見られ、設備も経年以上の劣化が進んでいると推測される。全体の状況と利用状況を鑑みると、老朽化が進んでおり、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	不使用状態であり、亡A相続財産 相続財産清算人Bが管理している。 内部には衣類、食器、タンス等の目的外動産が多数存在する。
特 記 事 項	なし。

対象建物の概況及び利用状況（物件４）

区 分	主である建物（車庫）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和 60 年 2 月 28 日 新築（登記記録） 平成 10 年頃 一部取壊し（市備付・家屋平面図記載） 年月日不詳 曳行移転 経過年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：下見板張り 内 壁：木現し、プリント合板、ビニルクロス等 天 井：木現し、デザインボード張り等 床 ：コンクリート、カーペット、フロアパネル等 設 備：電気、照明、壁掛けエアコン、換気扇、シャッター その他：——
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 69.56 ㎡
現 況 用 途 等	階 層：2 階建 現況用途：車庫 2 階に洋室（居室）部分があるが、便所が設置されていない。 既に給水管が切断され、専ら居住の用に供されていない状態と 推測されることから、現況用途は車庫のみと認定した。 間 取 り：車庫、洋室等（附属資料「間取図（物件 4）」を参照）
品 等	劣る。
保守管理の状態	外装のうち、1 階裏側の戸口部分を取り外されているほか、全体的に壁の摩 耗がかなり進んでおり、シャッターの発錆も目立つ。内装は著しく損傷した 箇所は確認できなかったが、仕様や設備の陳腐化が進み、全体的に老朽化が 顕著に認められる。全体の状況と利用状況を鑑みると、保守管理の状態は劣 る。
建物の利用状況	不使用状態であり、亡 A 相続財産 相続財産清算人 B が管理している。 内部にはタンス、衣類、ストーブ等の目的外動産が多数存在する。
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、2、目的外土地（物件3、4建物の敷地））

物件1、2、目的外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 等	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
1	19,900	0.70	195.04	0.65	1,766,000
2	19,900	0.70	97.89	0.65	886,000
目的外土地 (地番1108番3)	19,900	0.70	187.72	0.65	1,700,000

ア 標準画地価格

第6参考価格資料記載の地価調査基準地との規準、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。

地価調査基準地 上越（県）－37 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,800 \text{ 円/㎡} & \times & 97.8 & / & 100 & \times & 100 & / & 102 & \times & 100 & / & 100 & = & 19,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 地価調査基準地の標準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 : 方位 +2

◇ 地 域 格 差 : 同一近隣地域のため格差なし ±0

イ 個 別 格 差 : 規模、形状、接面道の構造等を総合的に考慮し判定 -30%

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、最有効使用との格差等を勘案して判定 -35%

(2) 建物価格（物件 3、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
3	170,000	179.68	0.034	1,039,000
4	95,000	約 69.56	0.003	20,000

ウ 現価率

[物件 3（居宅）]

- ・経過年数約 26 年、経済的残存耐用年数約 3 年、観察減価率 70%、残価率 1%、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 1%＋（1－0.01）× {経済的残存耐用年数約 3 年／（経過年数約 26 年＋経済的残存耐用年数約 3 年）}〕×（1－観察減価率 0.70）＝ 0.034

[物件 4（車庫）]

- ・経過年数約 40 年、経済的残存耐用年数約 0 年、観察減価率 70%、残価率 1%、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 1%＋（1－0.01）× {経済的残存耐用年数約 0 年／（経過年数約 40 年＋経済的残存耐用年数約 0 年）}〕×（1－観察減価率 0.70）＝ 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 の及ぶ範囲 ウ	名義書換料 相当額控除 (1－名義書換料相当率) エ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	1,766,000	0.40	法定地上権	0.75		物件 3 に係る価格 530,000
		0.25	法定地上権	0.25		物件 4 に係る価格 110,000
		小 計				640,000
2	886,000	0.40	法定地上権	0.75		物件 3 に係る価格 266,000
		0.25	法定地上権	0.25		物件 4 に係る価格 55,000
		小 計				321,000
目的外土地 (地番 1108 番 3)	1,700,000	0.30	借地権	0.75	(1－0.1)	物件 3 に係る価格 344,000
		0.20	借地権	0.25	(1－0.1)	物件 4 に係る価格 77,000
物件 3 に係る敷地利用権等価格の合計						1,140,000
物件 4 に係る敷地利用権等価格の合計						242,000

イ 敷地利用権等割合：地域における権利割合を基準に、地上建物の老朽化等を勘案し、上記のとおり判定した。

ウ 敷地利用権の及ぶ範囲：物件 3 及び 4 建物の敷地利用の共通性、建築面積等を考慮して各物件における敷地利用権の及ぶ範囲（割合）を下記のとおり判定した。

・物件 3 に係る敷地利用権の及ぶ範囲・・・約 75%

・物件 4 に係る敷地利用権の及ぶ範囲・・・約 25%

(2) 評価額

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	1,766,000	-640,000	1.00	0.70	0.70	550,000
2	886,000	-321,000	1.00	0.70	0.70	280,000
3	1,039,000	1,140,000	1.00	0.70	0.70	1,070,000
4	20,000	242,000	1.00	0.70	0.70	130,000
一括価格(合計)						2,030,000

エ 占有減価修正率：必要なし。

オ 市場性修正率：借地権を含む本物件の特殊性、土地建物一体としての市場流動性の程度を考慮し判定。－30%

カ 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。－30%

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [上越 (県) - 37]

所 在：上越市大潟区土底浜字大舟間3311番

住 居 表 示：－

価 格：20,800 円／㎡

位 置：JR信越本線「土底浜駅」の北東方・道路距離約930mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：264 ㎡

供給処理施設：上下水道・都市ガスあり

接 面 街 路：南東側幅員約9mアスファルト舗装の市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率50%・容積率100%）

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

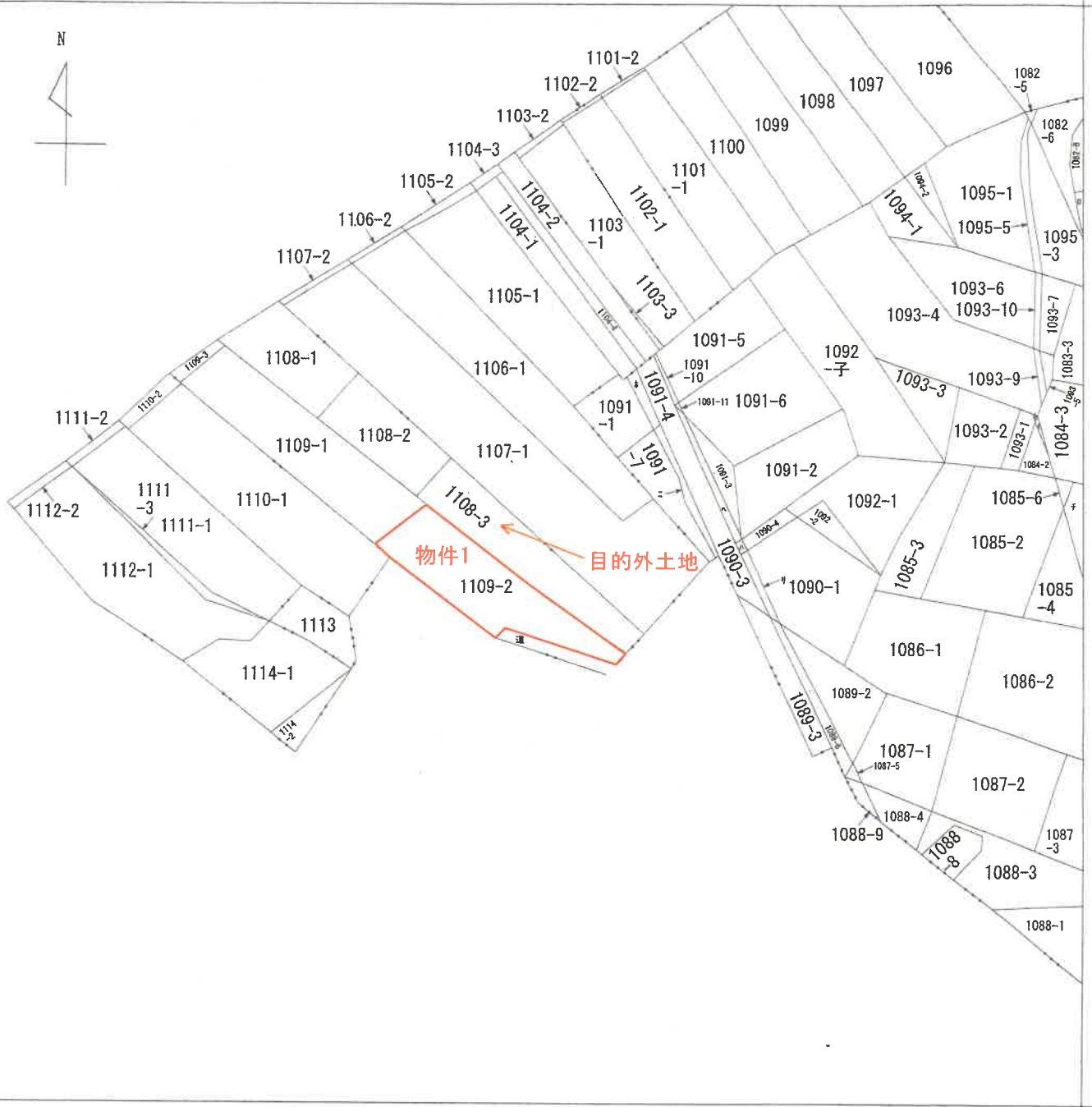


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

イ 1084-5 ハ 1090-6 ホ 1091-8 ト 1093-8 リ 1090-5
ロ 1082-9 ニ 1091-12 ヘ 1091-9 チ 1085-5



請 求 部 分	所 在	上越市大潟区土底浜字馬捨原				地 番	1108番3			
出 力 縮 小	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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

(A 3 判を A 4 判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」



請 求 分	所 在	上越市大潟区土底浜字馬捨原				地 番	3232番2			
出 力 縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和55年6月10日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

188406

新・新 同

地積測量図

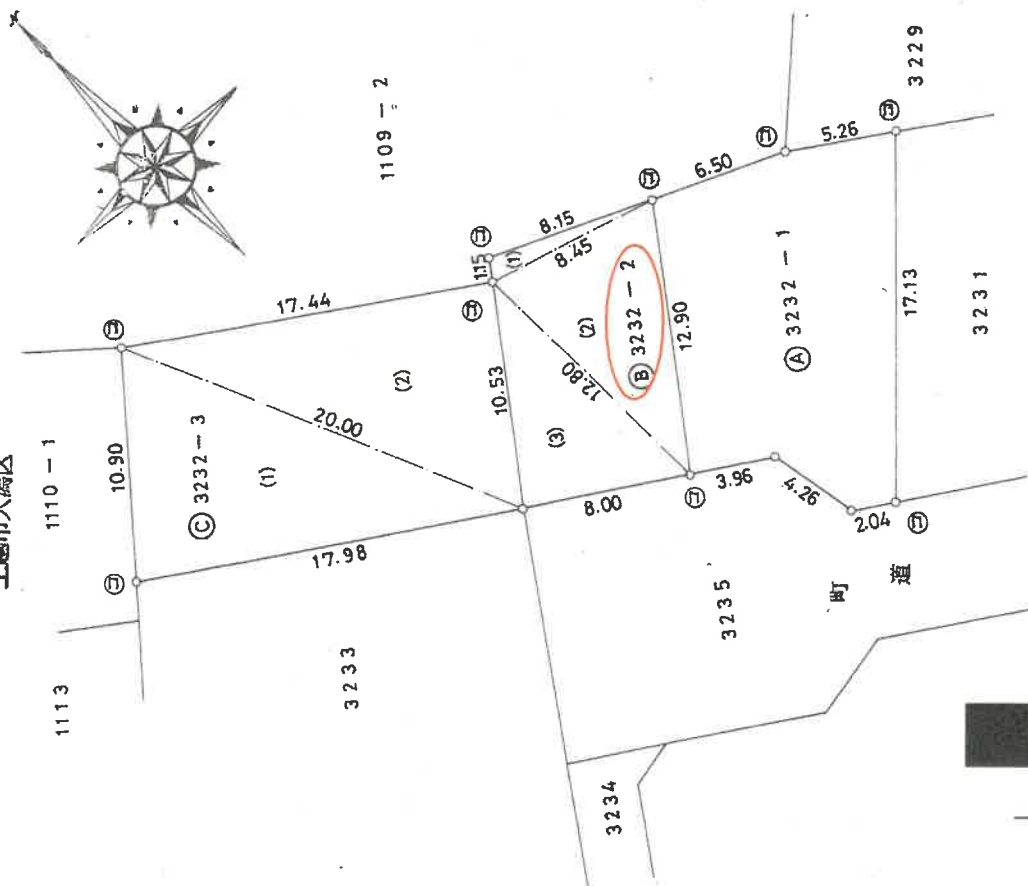
地番
3232番2、—/
3232番3

土地の所在
中野城郡大湊町大字土底浜字馬捨原

上越市大湊区

面積計算表

B 3232 - 2					
符号	a	b	c	s	$\sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$
(1)	8 15	1 15	8 45	8 875	4 596
(2)	8 45	12 90	12 80	17 075	51 269
(3)	12 80	8 00	10 53	15 665	42 029
計					97 894
面積					97 m ²
C 3232 - 3					
符号	a	b	c	s	$\sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$
(1)	20 00	10 90	17 98	24 44	97 424
(2)	10 53	17 44	20 00	23 985	91 744
計					189 168
面積					189 m ²
A 3232 - 1					
$442 - (97.894 + 189.168) = 154.938$					
154 m ²					



①石杭・②金属標・③コンクリート杭・④合成樹脂杭

作製者

昭和59年7月13日作製

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和59年7月21日登記

(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45年7月28日

1108

187468

後新同

地

番

-1 1108-2 -3

中頭城郡大潟町大字土意改字馬場原

上越市大潟区

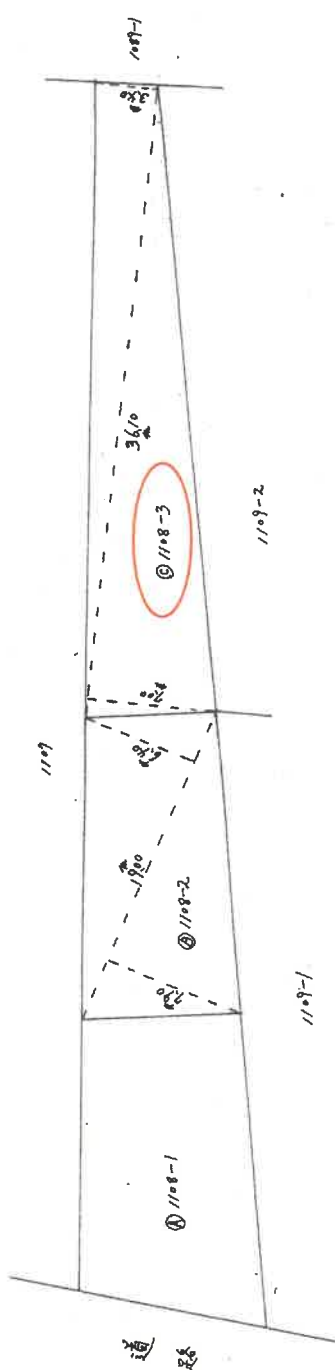
土地の所在

地積測量図

昭和45年7月28日
製作年月日

製作者

申請人



求積表

- ① 1108-2 $19.00 \times (19.00 + 6.40) \div 2 = 135.85$ /
- ② 1108-3 $36.10 \times (19.00 + 3.40) \div 2 = 187.72$ /
- ③ 1108-1 $50.90 \times 3.23.57 = 185.52$

(日測連9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和45年7月28日登記

地積測量図写し (目的外土地)

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

請求番号：13-3

公用

登記年月日：平成11年3月25日

520431

各階平面図

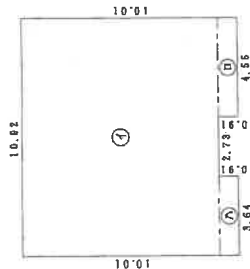
1109-2

建物図面

家屋番号

建物の所在
土庫浜字馬捨原1109-2. 1108-3

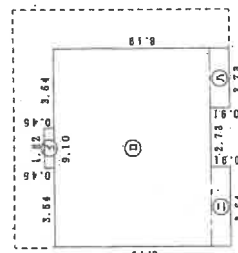
1 階



求積表

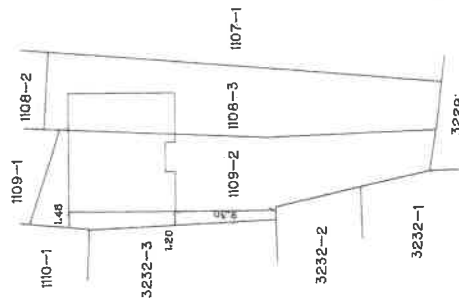
イ)	9.10 × 10.92 =	99.3720
ロ)	0.91 × 4.55 =	4.1405
ハ)	0.91 × 3.64 =	3.3124
合 計		106.8249
床面積		106.82㎡

2 階



求積表

イ)	0.45 × 1.32 =	0.8190
ロ)	7.28 × 9.10 =	66.2480
ハ)	0.91 × 2.73 =	2.4843
ニ)	0.91 × 3.64 =	3.3124
合 計		72.8637
床面積		72.86㎡



作製者

(平成11年3月25日作製)

縮尺

1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/500

昭和・平成11年3月25日登記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

請求番号：13-6

登記年月日：昭和60年11月29日

521004 各階平面図

3232~2

家屋番号

建物図面

中野橋郡大堀町大字上越字馬場原3232番地2

建物の所在

上越市大堀区

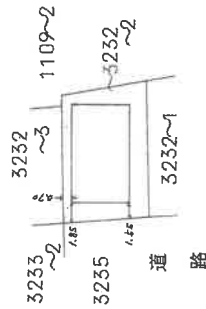
求積表



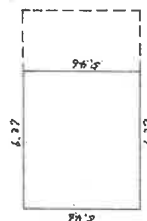
$$5.46 \times 9.10 = 49.6860$$

一階平面図

$$49.6860 \text{ M}^2$$



求積表



$$5.46 \times 6.37 = 34.7802$$

二階平面図

$$34.7802 \text{ M}^2$$

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和60年11月29日登記

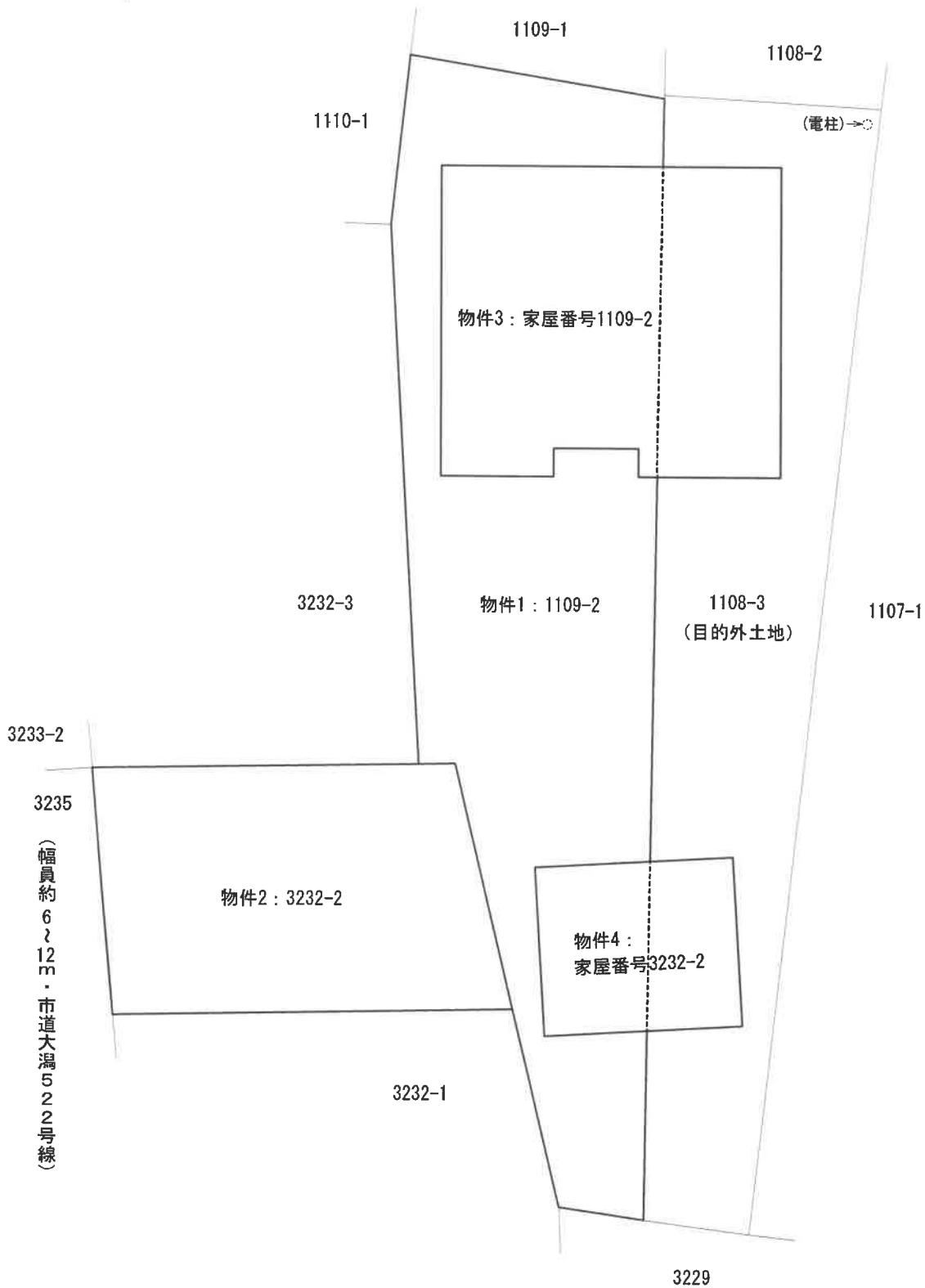
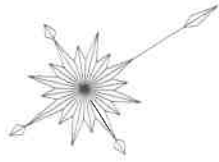
(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

土地建物位置関係図（概略）

（物件1乃至4）

縮尺＝1/200

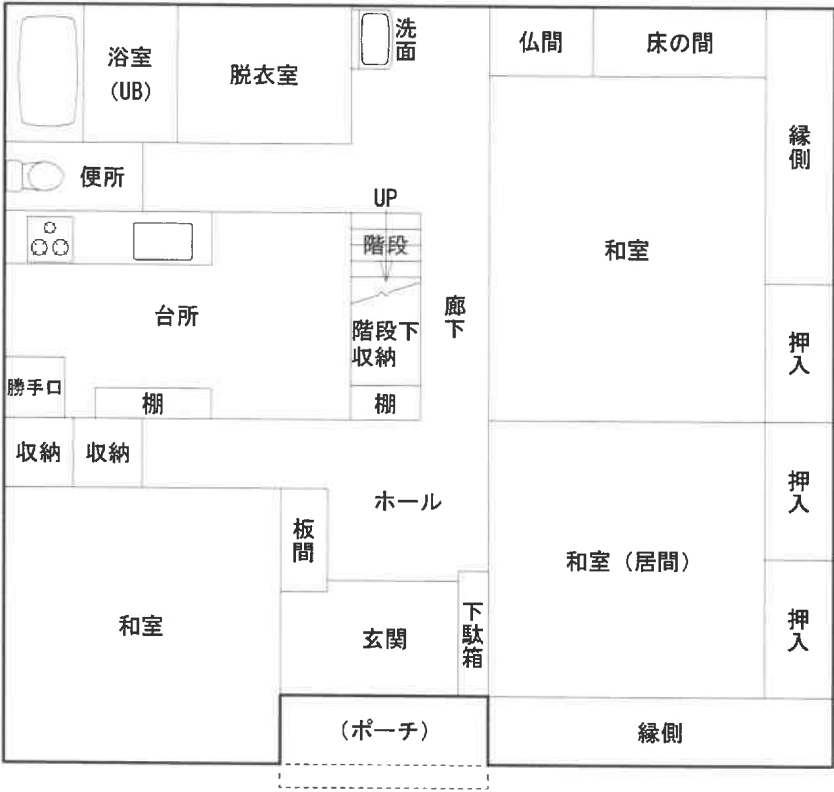


※ 現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

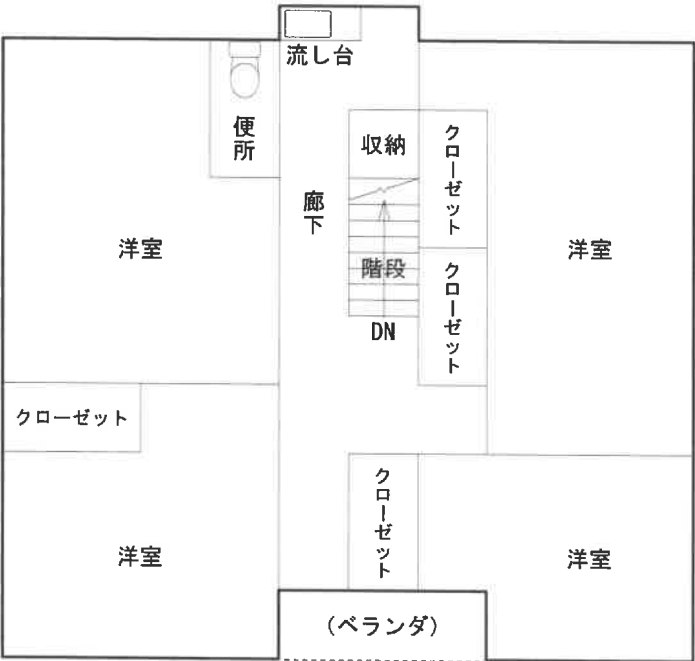
[評価人作成]

間取図（物件3）

縮尺 = 1/100



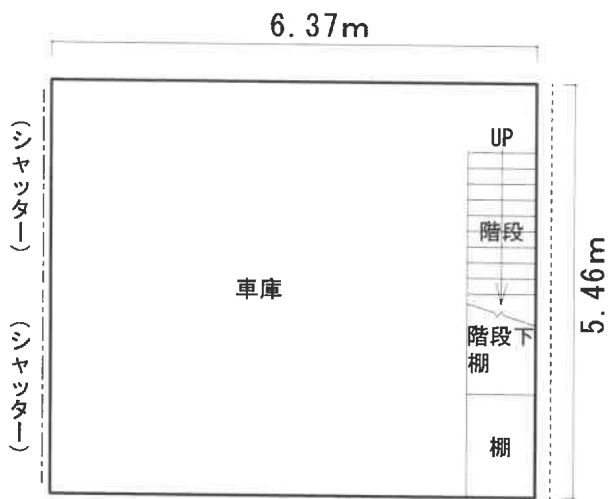
[1階]



[2階]

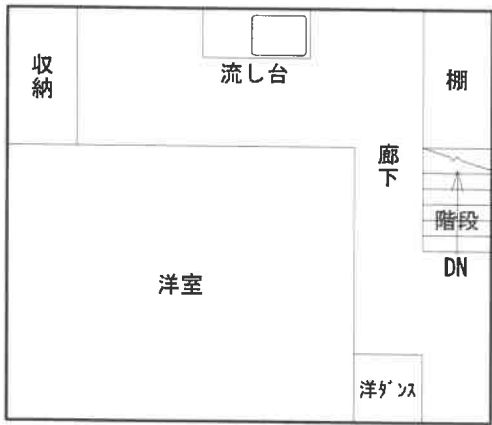
間取図（物件4）

縮尺＝1/100



[1階：概測34.78㎡]

$5.46\text{m} \times 6.37\text{m} = 34.78\text{m}^2$



[2階]