

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月13日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 西 澤 毅

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月 9日から 令和 8年 2月17日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月19日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所高田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月 5日 午前 9時50分 場 所 新潟地方裁判所高田支部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月24日 午前 9時00分から 令和 8年 2月26日 午後 3時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 1月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,130,000 5,704,000	一括	1,426,000	57,408	10,339
1	660,000				
2	1,310,000				
3	5,160,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 上越市中門前二丁目
 地 番 1557番481
 地 目 宅地
 地 積 124.12平方メートル
- 2 所 在 上越市中門前二丁目
 地 番 1557番482
 地 目 宅地
 地 積 247.90平方メートル
- 3 所 在 上越市中門前二丁目 1557番地481、1557番地482
 家屋 番号 1557番481
 種 類 居宅
 構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 72.98平方メートル
 2階 64.03平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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1～3】

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

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1～3】

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 上越市中門前二丁目
 地 番 1 5 5 7 番 4 8 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 4 . 1 2 平方メートル
- 2 所 在 上越市中門前二丁目
 地 番 1 5 5 7 番 4 8 2
 地 目 宅地
 地 積 2 4 7 . 9 0 平方メートル
- 3 所 在 上越市中門前二丁目 1 5 5 7 番地 4 8 1、1 5 5 7 番地 4 8 2
 家屋 番号 1 5 5 7 番 4 8 1
 種 類 居宅
 構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 7 2 . 9 8 平方メートル
 2階 6 4 . 0 3 平方メートル



令和7年(ケ)第20号
令和7年9月29日受理
令和7年10月22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 上越市中門前二丁目
 地 番 1 5 5 7 番 4 8 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 4 . 1 2 平方メートル
- 2 所 在 上越市中門前二丁目
 地 番 1 5 5 7 番 4 8 2
 地 目 宅地
 地 積 2 4 7 . 9 0 平方メートル
- 3 所 在 上越市中門前二丁目 1 5 5 7 番地 4 8 1、1 5 5 7 番地 4 8 2
 家屋 番号 1 5 5 7 番 4 8 1
 種 類 居宅
 構 造 木造ステンレス鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 7 2 . 9 8 平方メートル
 2階 6 4 . 0 3 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県上越市中門前二丁目12番21号		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用（ただし、建物内に卓上テーブル等の目的外動産を残置したまま、不使用の状態）している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1及び物件2の土地は、物件3の建物の敷地等として一体となって利用されている。
- 2 物件1及び物件2の土地は東側で幅員約6メートルの市道中門前団地南7号線に接面する。
- 3 物件1及び物件2の土地は、東側の間口が約18.7メートル、奥行きが約19.8メートルの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 4 物件1及び物件2の土地は、物件3の建物が建っている敷地部分と土地の北東側部分の土地に約2メートルくらいの高低差がある中間画地(北東側低地部分の土地は市道から約5.8メートルくらいまで、かつ、土地の北東側部分は市道と等高である。また、宅地部分の敷地は市道よりも約2メートルくらい高い。)である。
- 5 物件1及び物件2の土地の北東側部分にカーポート(約4.3メートル×約5.4メートル)が存在する。
- 6 物件3の建物は、1階階段下の収納の戸と1階LDK室の流し台の戸が一部損壊している。また、建物の1階玄関と和室を仕切る戸及び玄関とLDK室を仕切る戸がいずれも開閉しづらくなっている。
- 7 物件3の建物の1階浴室と洗面・脱衣所の汚れが目立つ。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市中門前二丁目1557番477の所有者：A
- ② 上越市中門前二丁目1557番92の所有者：B
- ③ 上越市中門前二丁目1557番546番の所有者：C
- ④ 上越市中門前二丁目1557番483の所有者：D、E
- ⑤ 上越市中門前二丁目1557番228、同所1557番328、同所1557番220、同所1557番240(いずれも公衆用道路)の所有者：；上越市

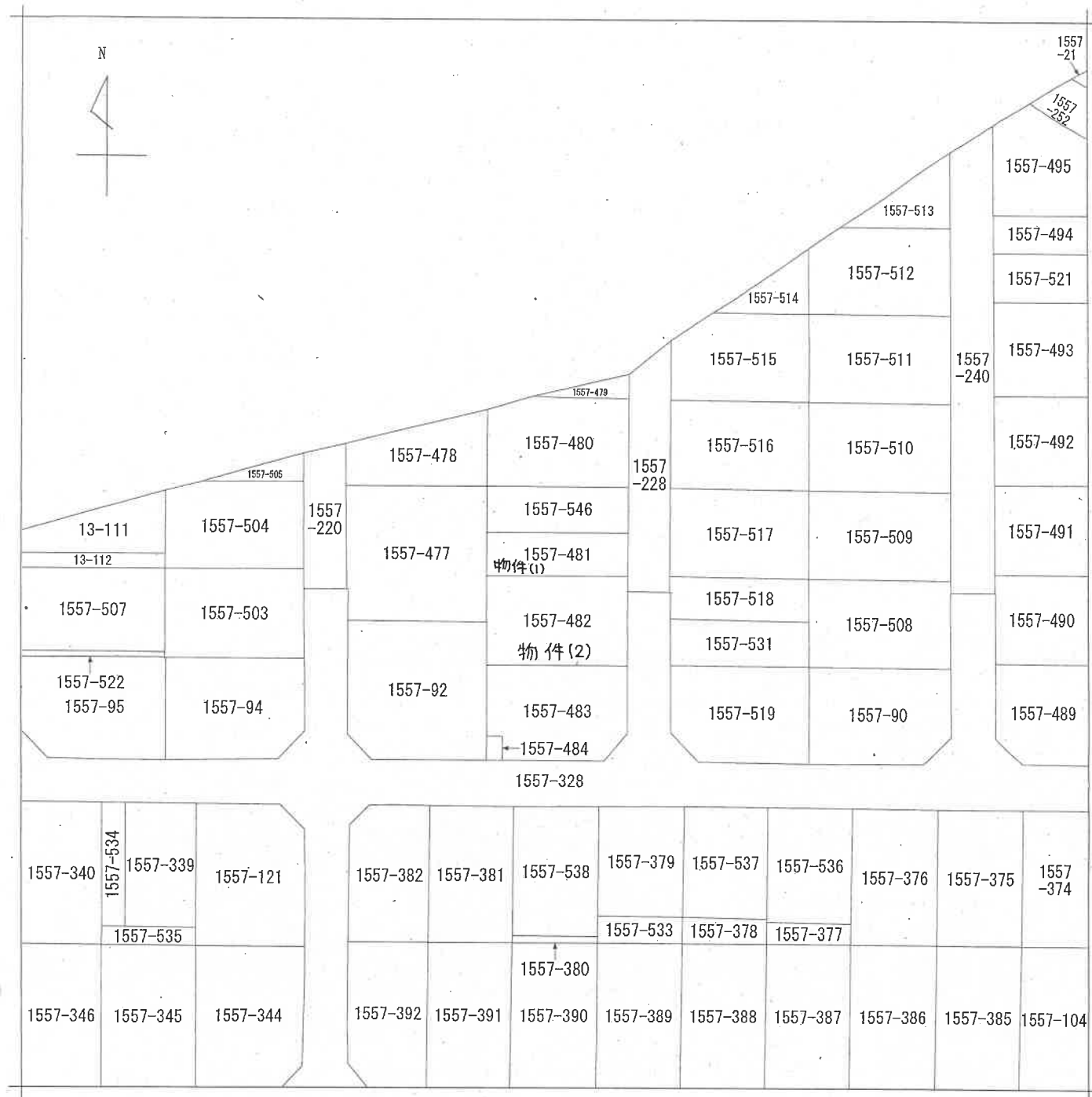
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ F (債務者兼所有者)	1 元々、物件3の建物には私と妻子が居住していましたが、私は令和6年10月に妻と離婚し、妻子はその頃に物件3の建物から退去しました。その後、物件3の建物には私が単身で居住していましたが、私は令和7年8月に物件3の建物から退去しました。現在、物件3の建物は空家になっています。 2 物件3の建物には床下暖房の機能が付設されています。床下暖房は灯油を使用し、温風を床下に循環させる方式です。 3 物件3の建物はオール電化の住宅です。 4 物件3の建物は1階の玄関と和室を区切る戸、玄関とLDK室を仕切る戸が開閉しづらくなっています。他には1階の階段下の収納の戸が損傷しています。その他は不具合はないと思います。 5 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。

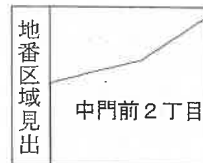
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月1日 (水) 12:15-12:20	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10月1日 (水) 12:45-12:55	上越市役所税務課、道路管理課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年10月8日名寄帳写等取得)。道路調査
7年10月1日 (水) 13:20-13:30	目的物件所在地	外観調査
7年10月20日 (月) 15:30-16:40	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



新潟地方法務局上越支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



請求 部分	所在	上越市中門前二丁目				地番	1557番481			
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 又は 番号 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		

(6 枚目)

登記年月日：平成6年6月10日

354168

前 1557-48 後 新 同 一

地 積 測 量 図

地 番 1557-481
1557-546

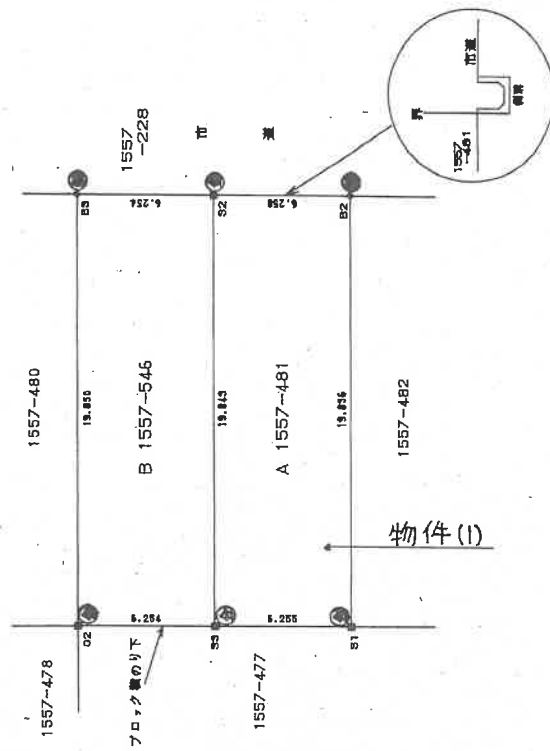
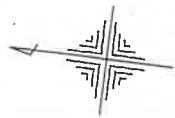
土地の所在 上越市中門前二丁目

測 量 表 A 1557-481				
点 名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
S2	112.191	99.947	20.448	2294.081568
B2	105.980	100.709	-18.917	-2004.823660
S1	103.489	81.030	-20.448	-2116.143072
S3	109.697	80.261	18.917	2075.138149
合 計				248.252985
面積				124.1264925
換算				124.12 m ²

測 量 表 B 1557-546				
点 名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
G2	115.904	79.492	18.924	2193.367296
B3	118.398	99.185	20.455	2421.831090
S2	112.191	99.947	-18.924	-2123.102484
S3	109.697	80.261	-20.455	-2243.852135
合 計				248.243767
面積				124.1218835
換算				124.12 m ²

總計 248.2483760m²

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)



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

成 6 年 5 月 26 日(作製)

申 請 人

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会 昭 和 ・ 年 6 月 10 日 登 記

縮尺 1/250

登記年月日：昭和54年5月23日

新潟地方方法務局上越支局備付図面写し（ただし A3をA4に縮小）

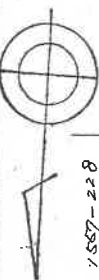
地積測量図 2/3

前後同一

地番	1557-476, 1557-482 1557-483, 1557-484
----	--

土地の所在 工越市大字中屋敷字長地山

中門前二丁目

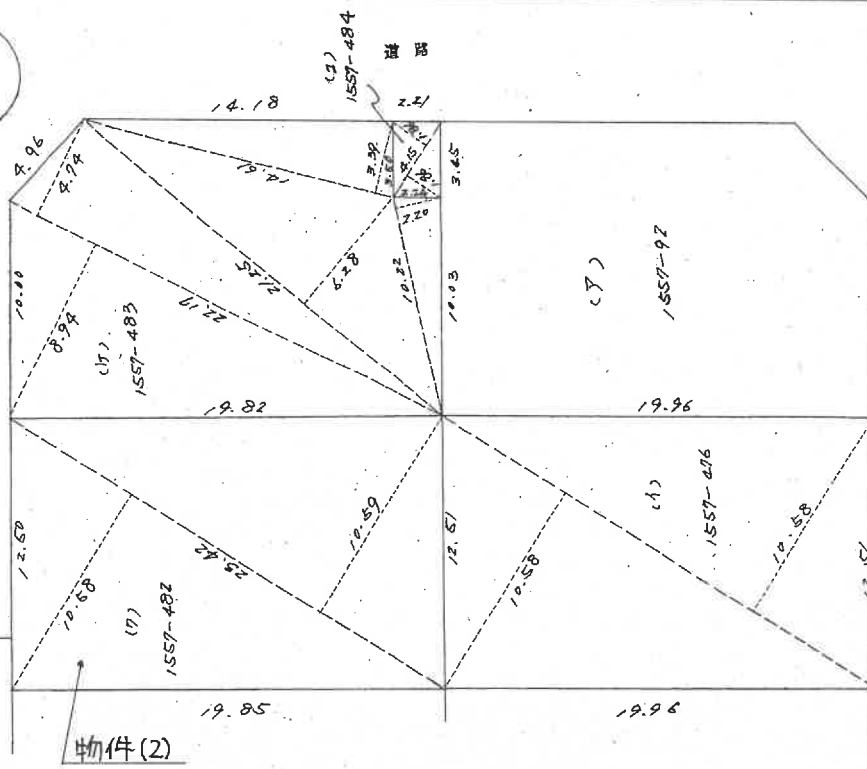


1/2

1557-163

道路

1557-228



道路

1557-220

申請人

作製者

(54年5月22日作製)

昭和・平成 年 月 日 登記

1/250

236-66

354134

求積

(1) 1557-476 1557-921 = ⑧

$$23.60 \times \left(\frac{10.58 + 10.58}{2} \right) = 249.688$$

$$\approx 249.68 \text{ m}^2$$

(7) 1557-482

$$23.42 \times \left(\frac{10.58 + 10.58}{2} \right) = 247.9007$$

$$\approx 247.90 \text{ m}^2$$

(5) 1557-483

$$22.17 \times \left(\frac{8.94 + 4.74}{2} \right) = 151.6428$$

$$21.25 \times 6.28 \times \frac{1}{2} = 66.725$$

$$10.22 \times 2.20 \times \frac{1}{2} = 11.242$$

$$14.61 \times 3.39 \times \frac{1}{2} = 24.76395$$

$$\text{計} = 254.37375$$

$$\approx 254.37 \text{ m}^2$$

(2) 1557-484

$$4.15 \times \left(\frac{1.86 + 1.86}{2} \right) = 7.719$$

$$\approx 7.71 \text{ m}^2$$

(3) 1557-921

$$1950.5505 - 249.688 - 247.159 - 161.7958$$

$$- 19.17 - 240.95575 - 248.3241 - 247.9007$$

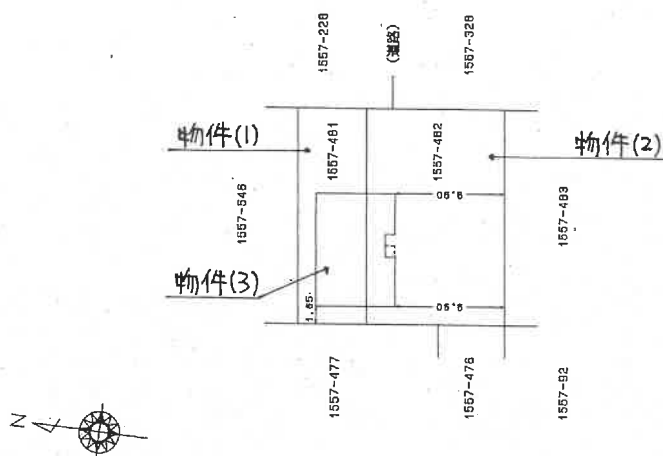
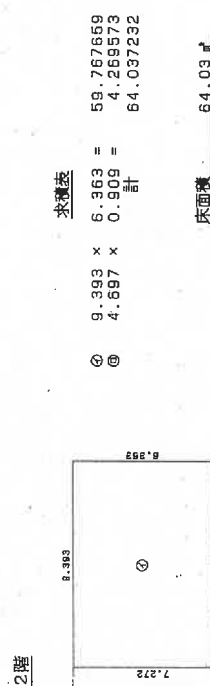
$$- 254.37375 - 7.719 = 291.445$$

$$\approx 291.44 \text{ m}^2$$

田

面
圖
物
建

建築物の所在
上越市中門前二丁目1557番地481、1557番地482



-----は上階部分を示す。

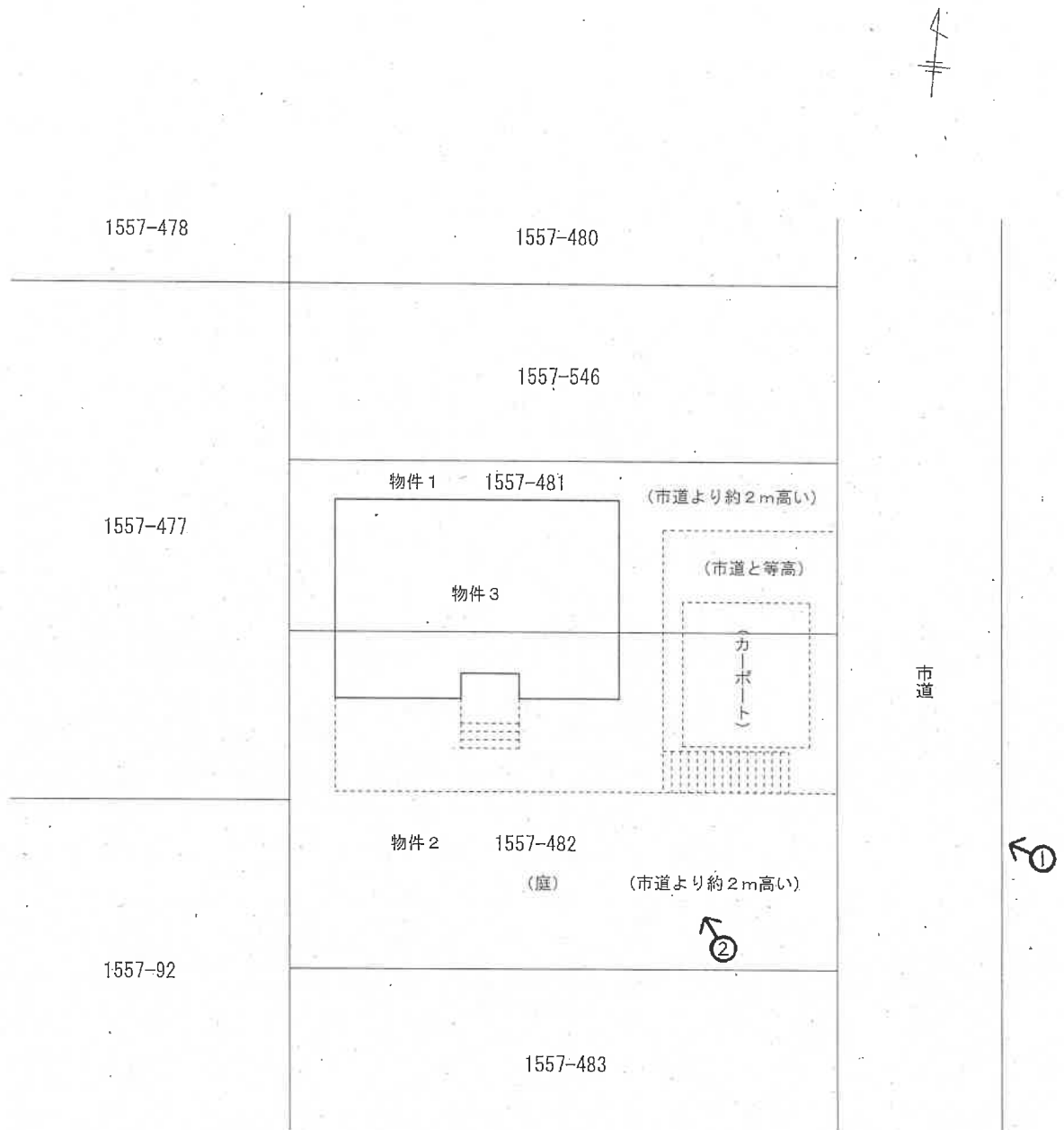
縮尺 $\frac{1}{500}$

新鴻興土地家屋調查會

令和7年(ケ)第20号

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250



評価人作成

➡ 印は写真撮影位置、方向

(10 枚目)

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7年（ケ）第20号
令和7年10月20日現地調査
令和7年10月29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7,130,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金660,000円
2 (土地)	金1,310,000円
3 (建物)	金5,160,000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、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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市中門前二丁目 1 5 5 7 番 4 8 1 宅地 1 2 4 . 1 2 m ²	ほぼ左記のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市中門前二丁目 1 5 5 7 番 4 8 2 宅地 2 4 7 . 9 0 m ²	ほぼ左記のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	上越市中門前二丁目 1 5 5 7 番地 4 8 1、 1 5 5 7 番地 4 8 2 1 5 5 7 番 4 8 1 居宅 木造ステンレス鋼板葺 2 階建 1 階 7 2 . 9 8 m ² 2 階 6 4 . 0 3 m ²	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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	妙高はねうまライン「春日山」駅、北西方約 2.6 k m 同 「直江津」駅、南西方約 3.9 k m (別添位置図参照)
付近の状況	上越市春日山地区の北西方郊外、丘陵地に開発された住宅地域で、市道沿いに戸建住宅等が建ち並ぶほか、一部未利用地も見られている。 生活上の利便施設や公共施設等への接近性は、やや距離がある場所柄となっている。
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)	都市計画区分 市街化区域 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 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、東側が市道にほぼ等高乃至は約2 m程度高く接面する中間画地である。 間口約 18.7 m、奥行約 19.8 m、公簿地積延べ 372.02 m ² の規模がやや大きい概ね正方形地となっている。
接面道路	幅員約 6 m舗装市道中門前団地南7号線
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1及び2土地は、物件3建物の敷地等となっており、市道と等高である物件3建物東側にはカーポートが設置されているほか、一部駐車場等として利用されており、約 2 m高い物件3建物が位置する西寄り部分へは階段を利用する。 建物の配置状況は、概ね別添土地建物位置関係図のとおりである。 隣地との境界は概ね明瞭であり、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 有（引込済、ただし接続はない）
特記事項	特にない

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 15 年 10 月 28 日新築 経過年数 約 22 年 経済的残存耐用年数 約 8 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 2 階建 ステンレス鋼板葺 サイディング等 ビニールクロス貼り、京壁等 ビニールクロス貼り、目透し天井、杉板等 フローリング、畳等 電気、給水、排水、衛生（浄化槽）等 ベランダ等
床面積（現況）	1 階 72.98 m ² 、2 階 64.03 m ² 、延べ面積 137.01 m ²	
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間取り 5 L D K ・ 別紙建物間取り略図のとおり	
品 等	普通程度	
保守管理の状態	全体としては、建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による概ね経年相応の劣化と認められるが、新築以降格別リフォーム等が行われていない建物と推察され、1 階玄関ホール周りの扉に建付不良がみられ、収納の扉が一部損壊している。 浴室や脱衣所等の汚れが目立ち、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占有しており、第三者の占有はないと判断した。 建物内には、テーブルや洗濯機等の目的外動産が残置されている。	
特記事項	プロパンガス等は利用せず、キッチン関係は電気を利用している。 また、所有者の説明によれば、灯油を使用する床下暖房の機能が付設されており、温風を床下に循環させる方式である。	

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	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	16,600	0.92	124.12	0.90	1,706,000
2	16,600	0.92	247.90	0.90	3,407,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺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。

地価調査（上越(県)－19）と比準した価格

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 比準した標準価格

16,800 円/㎡ × 99.0 / 100 × 100 / 100 × 100 / 100 ≒ 16,600 円/㎡

◇時 点 修 正：地価調査標準価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地域の標準的画地であり補正の必要はない。

◇地 域 格 差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 ±0%

イ 個別格差 規模大等 -8 %

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て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	176,000	137.01	0.21	5,064,000

ウ 現価率

- ・経過年数約22年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率30%、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8年／(経過年数22年＋経済的残存耐用年数8年))}×観察減価率(1.00－0.30)

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	1,706,000	0.45	法定地上権	768,000
2	3,407,000	0.45	法定地上権	1,533,000
合計				2,301,000

イ 敷地利用権等割合

法定地上権が成立した場合の敷地利用権等割合については45 %が相当と評価した。

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、 1③エ、1④エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価率 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	1,706,000	-768,000		1.00	0.70	660,000
2	3,407,000	-1,533,000		1.00	0.70	1,310,000
5	5,064,000	+2,301,000	1.00	1.00	0.70	5,160,000
一括価格 (合計)						7,130,000

ウ 占有減価率

占有減価不要

エ 市場性修正率

市場性修正不要

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。

第6 参考価格資料

1. 県地価調査標準価格 (上越(県)－19)

所 在	上越市中門前3丁目9番84外 「中門前3－10－10」
価 格	16,800 円／㎡
位 置	直江津駅まで約 3.2 k m
価 格 時 点	令和 7 年 7 月 1 日
地積、形状	246 ㎡ (間口 1 : 奥行 1.5、概ね整形)
供給・施設	上水道、都市ガス、公共下水
接 面 街 路	北西側幅員約 6 m 舗装市道
用途指定等	市街化区域、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	丘陵地にある閑静な中規模住宅地域

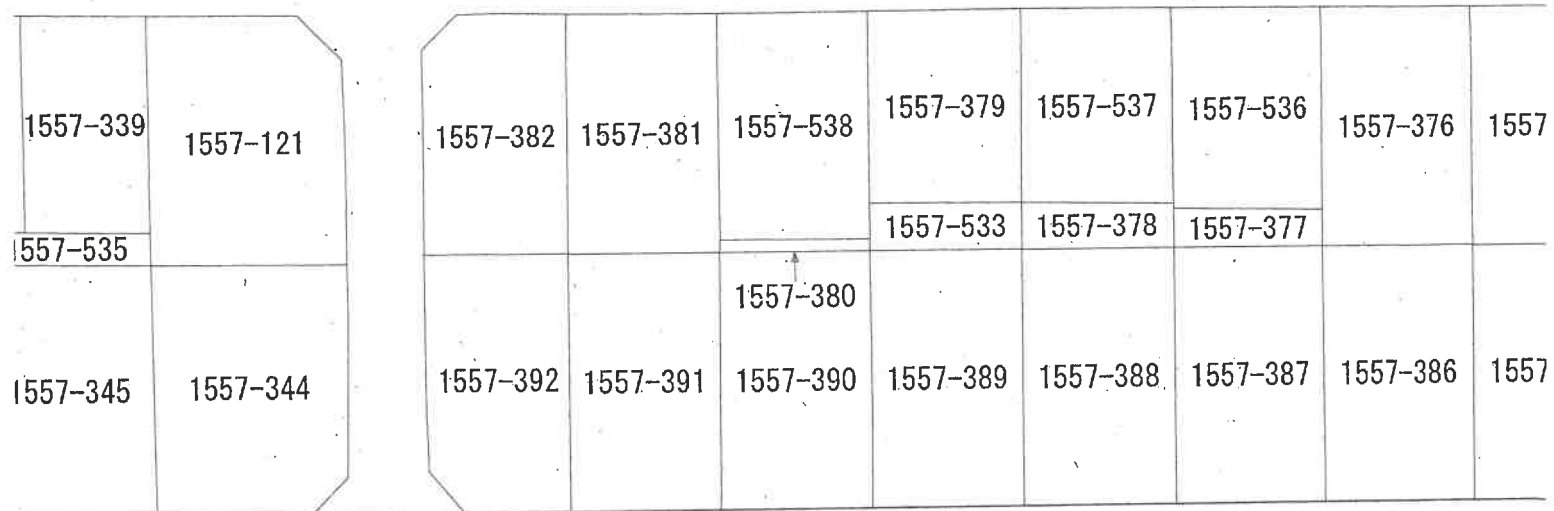
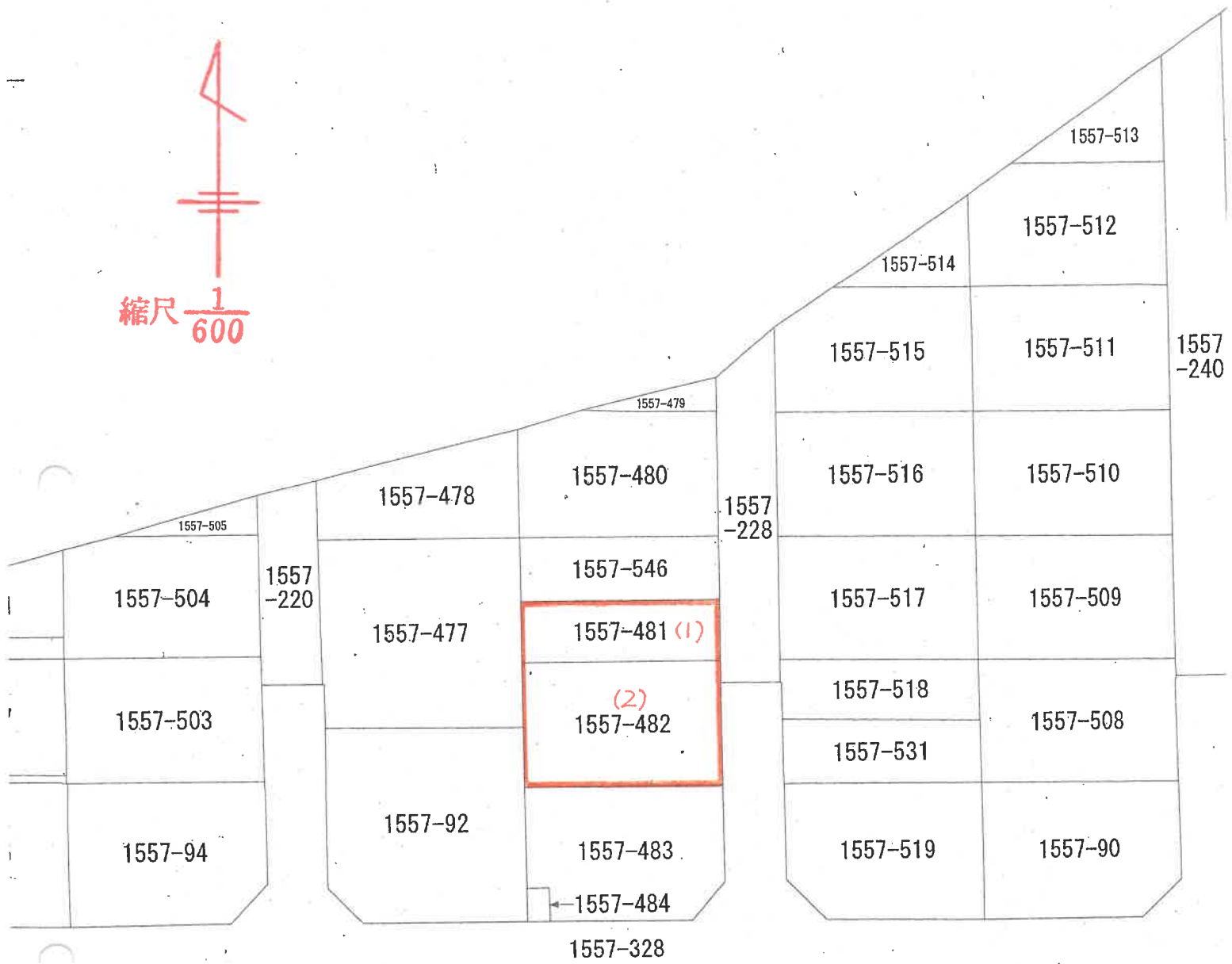
第7 附属資料の表示

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



縮尺 $\frac{1}{600}$



法務局備付公図 更正図写

地番区域見出

中門前

354168

⑧ 1557-48 後新同一

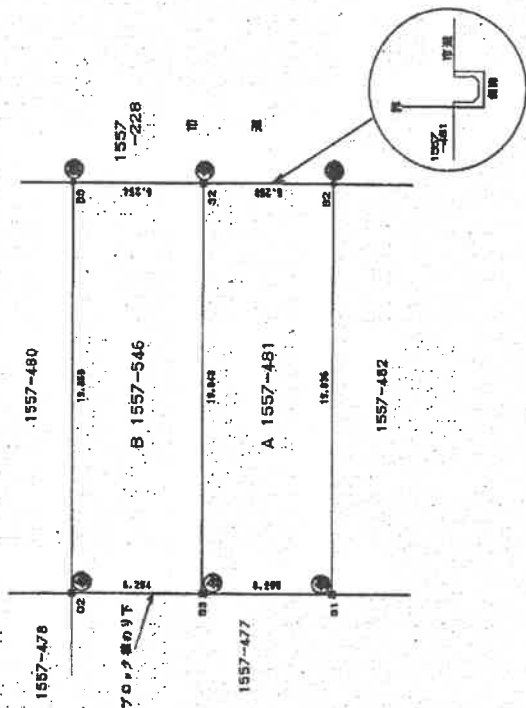
地 番 1557-481
1557-546

土地の所在 上越市中門前二丁目

測 量 表 A 1557-481					
点 名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n -(Y _{n+1} -Y _n -1)	面 積
S2	112.191	99.947	20.448	2294.081568	6.258
B2	105.980	100.709	-18.917	-2004.823660	19.836
S1	103.489	81.030	-20.448	-2116.143072	6.255
S3	109.697	80.261	18.917	2075.198149	19.843
合 計				248.252985	
面積				124.1264925	
地積				124.12 m ²	

測 量 表 B 1557-546					
点 名	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n -(Y _{n+1} -Y _n -1)	面 積
G2	115.904	79.492	18.924	2193.367296	19.850
B3	118.398	99.185	20.455	2421.831090	6.254
S2	112.191	99.947	-18.924	-2123.102484	19.843
S3	109.697	80.261	-20.455	-2243.852135	6.254
合 計				248.243767	
面積				124.1218835	
地積				124.12 m ²	

地積 248.2483760m²



①石杭 ②金鋼棒 ③コンクリート杭 ④合成樹脂杭 ⑤鉄杭

作製者

平成 6 年 5 月 26 日作製

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会 昭和 6 年 6 月 10 日登記

登記年月日：昭和54年5月23日

法務局備付土地所在図（物件1、2）

前 1557-92 後 新 同 1557-477 同 484

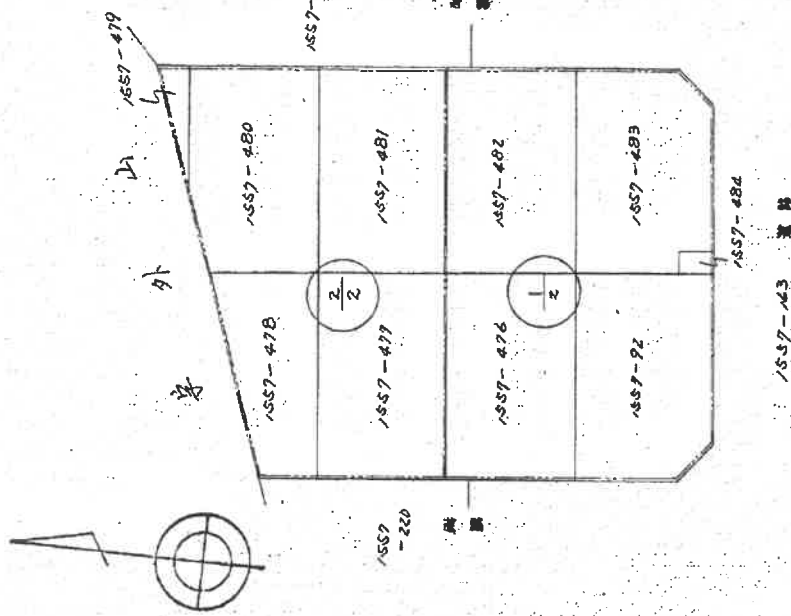
354133

地番	1557-476, 1557-477, 1557-478 1557-479, 1557-480, 1557-481 1557-482, 1557-483, 1557-484
----	--

1/3

土地の所在 工越市大寺中野駅東長池山

中門前二丁目



作製者

年 5 月 22 日 作製

申請人

R 1 500

昭和 平成 4 年 5 月 23 日 登記

1/3

請求番号：15-6

（A3版をA4版に縮小）

354134

235-66

前 後・新 同

地 積 測 量 図 2/3

地 番	1557-426 1557-482
土地の所在	工 越 市 大 宮 中 屋 敷 子 長 地 山 中門前二丁目

求 積

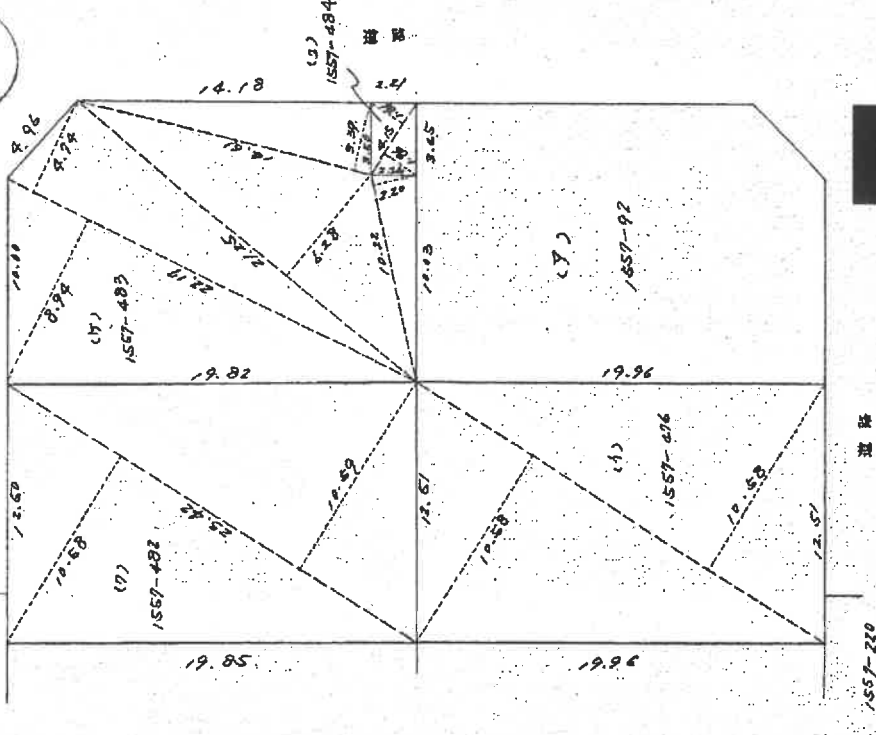
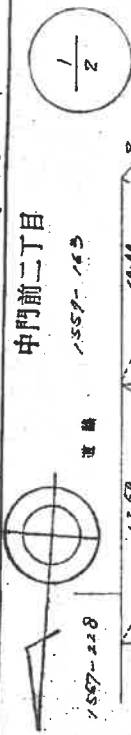
(1) $\frac{1557-426}{2} \times \frac{1557-482}{2} = 249.688$
 $\approx 249.68 \text{ m}^2$

(2) $1557-482 \times \frac{23.42 \times (10.68 + 10.58)}{2} = 247.9007$
 $\approx 247.90 \text{ m}^2$

(3) $1557-483 \times \frac{22.17 \times (8.94 + 4.94)}{2} = 151.6428$
 $21.25 \times 6.28 \times \frac{1}{2} = 66.725$
 $10.22 \times 2.20 \times \frac{1}{2} = 11.242$
 $14.61 \times 3.39 \times \frac{1}{2} = 24.76395$
 $\text{計} = 254.37395$
 $\approx 254.37 \text{ m}^2$

(4) $1557-484 \times \frac{4.15 \times (1.86 + 1.86)}{2} = 7.719$
 $\approx 7.71 \text{ m}^2$

(5) $1557-92 \times \frac{19.50 \times 5.545 - 249.688 - 247.9007 - 161.7958}{2} = 271.465$
 $\approx 271.46 \text{ m}^2$



作 製 者

54年 5月 22日 作製)

申 請 人

昭和・平成 年 月 日 登記

前

一、新後

354135

Feb. 6.10 1557-48/18 - 45/10分 - 546

地番	1557-411, 1557-412, 1557-413 1557-420, 1557-421
----	--

地積測量圖 3/3

土地の所在
上越市 天字中屋敷字長池山



疾

$$(b) \ 1557 - 477$$

$$23.55 \times \left(\frac{0.57 + 10.59}{2} \right) = 249.159$$

$$\approx 249.15 \text{ m}^2$$

$$20.69 \times \left(\frac{10.25 + 5.89}{2} \right) = 161.7958$$

$\approx 161.79 \text{ m}^2$

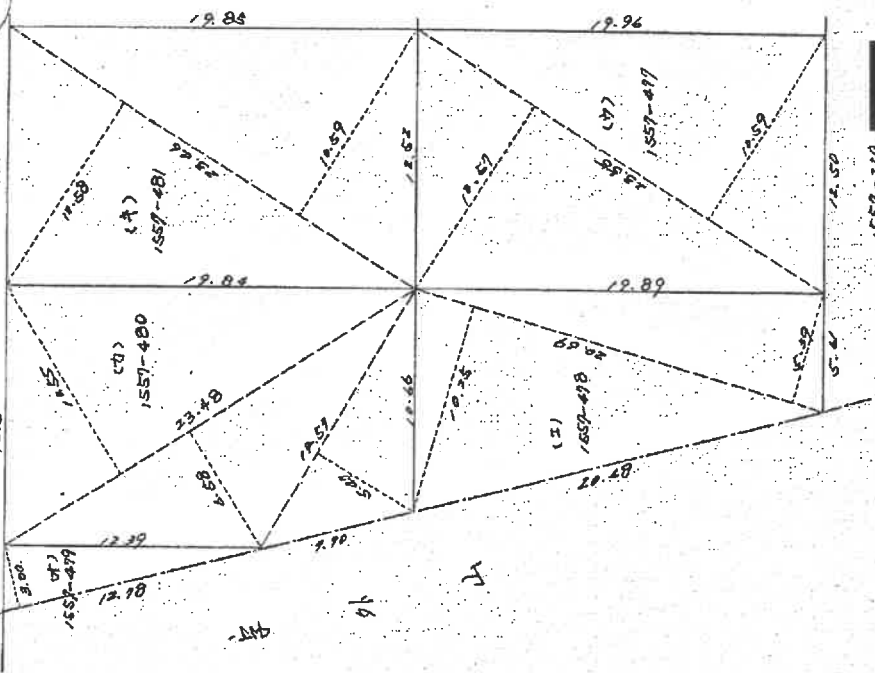
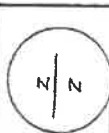
$$(x) 1557-449 = 12.78 \times 100 \times \frac{1}{2} = 19.17 \text{ m}^2$$

$$25.40 \times \left(\frac{10.55 + 6.58}{2} \right) = 201.1062$$

$$14.57 \times 5.47 \times \frac{1}{2} = 39.84895$$

$$39.84895 \times 240.95515 = 9602.2$$

$$23.46 \times \left(\frac{10.58 + 10.59}{2} \right) = 248.5241$$



作者

人中龍

54年5月22日作製)

昭和・平成 年月 日登記

1 250

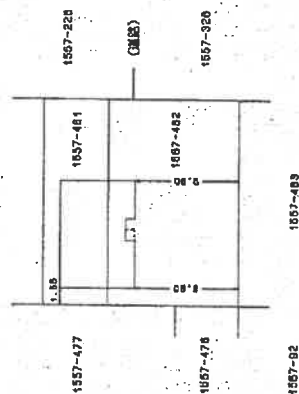
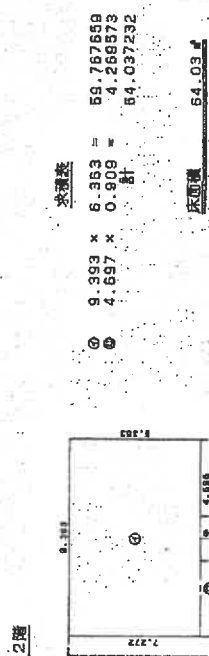
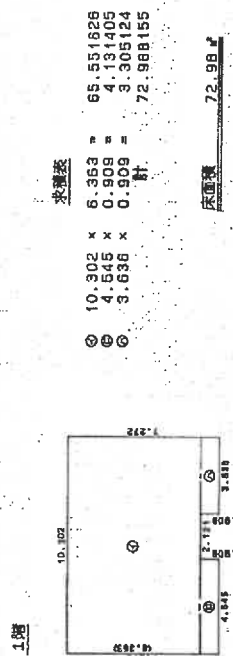
請求番号: 15-6

(3/3)

(A3版をA4版に縮小)

569467 各階平面圖

家屋番号	1557番481	建物	図面
建物の所在	上越市中門前二丁目1557番地481、1557番地482		



は上欄分を示す。

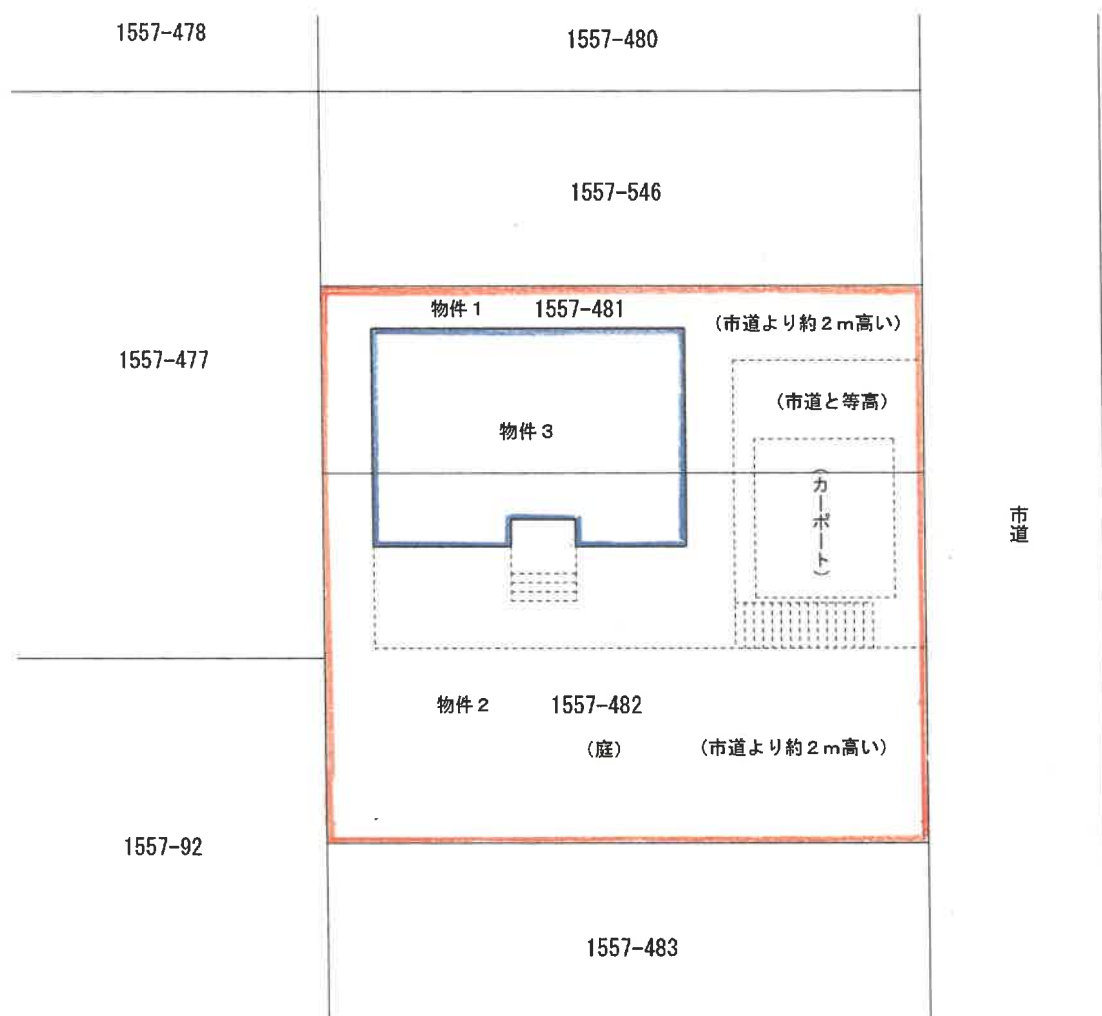
[illegible]

新渴果土地家屋爾查士會

平成五年 四月 九日 登記

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250

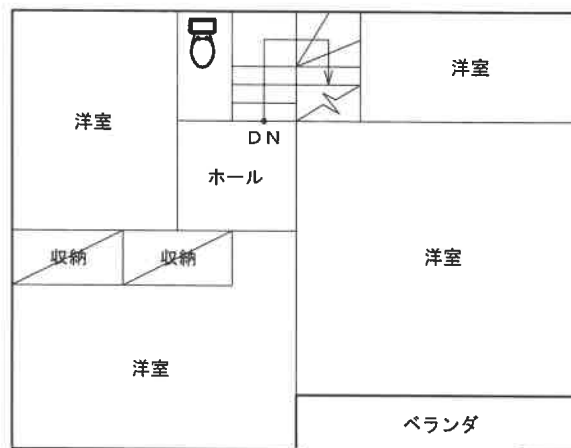


評価人作成

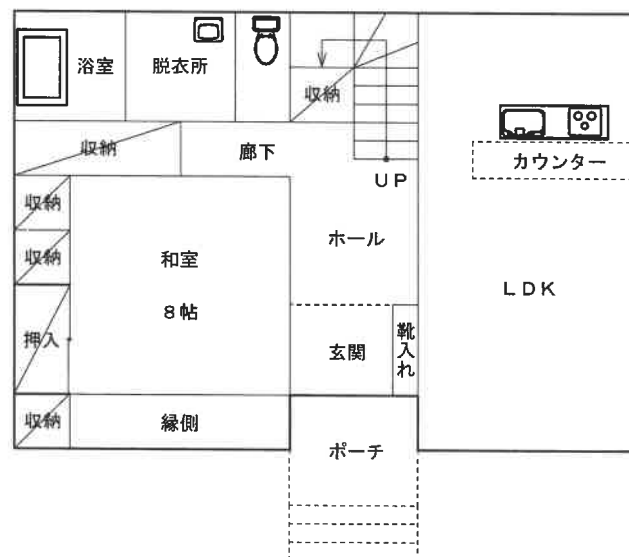
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件3



2階



1階

評価人作成