

# 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<br>令和 8年 2月17日 午後 3時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所<br>令和 8年 2月19日 午前10時00分<br>新潟地方裁判所高田支部売却場                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所<br>令和 8年 3月 5日 午前 9時50分<br>新潟地方裁判所高田支部                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年 2月24日 午前 9時00分から<br>令和 8年 2月26日 午後 3時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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, 2 | 18, 260, 000<br>14, 608, 000 | 一括       | 3, 652, 000 | 92, 540  | 15, 680  |
| 1    | 3, 390, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 14, 870, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 上越市大和四丁目                         |
|   | 地 番   | 272番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 280.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 上越市大和四丁目 272番地9                  |
|   | 家屋 番号 | 272番9                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 52.19平方メートル<br>2階 48.74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, 2】

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, 2】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

---

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   | 上越市大和四丁目                         |
|   | 地 番   | 272番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 280.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 上越市大和四丁目 272番地9                  |
|   | 家屋 番号 | 272番9                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 52.19平方メートル<br>2階 48.74平方メートル |



令和7年(ケ)第12号  
令和7年9月4日受理  
令和7年10月 **2** 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   | 上越市大和四丁目                         |
|   | 地 番   | 272番9                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 280.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 上越市大和四丁目 272番地9                  |
|   | 家屋 番号 | 272番9                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建.                  |
|   | 床 面 積 | 1階 52.19平方メートル<br>2階 48.74平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 住居表示           | 新潟県上越市大和四丁目5番22号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（A、B）ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>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。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: top;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（A、B）ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者ら本建物を居宅として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: top;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>地方裁判所</span> <span>支部 令和    年（ ）第    号</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>保管開始日</span> <span>令和    年    月    日</span> </div> </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は南側で幅員約6.5メートルの市道大和小北団地6号線に接面する。
- 3 物件1の土地は、南側の間口が約14メートル、奥行きが約20メートルの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の物件1の土地の地積測量図のとおりである。
- 4 物件1の土地上にカーポート(約5.4メートル×約4.3メートル)が存在するほか、仮設のプレハブ物置(約1.9メートル×約2.8メートル)が存在する。
- 5 物件2の建物は1階LDK室のクロスが一部損傷したり、クロスに落書きがされている箇所が数カ所確認できるものの、建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 6 物件2の建物の屋根に太陽光ソーラーパネル(京セラ株式会社製、型式:P V 20 R 240)が付設されている。債務者兼所有者Aによれば、本件ソーラーパネルはAとBの共有で、かつ、本件ソーラーパネルによって発電された電力は自宅の電力として使用し、余った分は売電している旨、述べていること、本件ソーラーパネルの配線が自宅内に張り巡らされていて、かつ、分離することによる建物の毀損や過分の費用の発生を勘案すると、本件ソーラーパネルについては物件2の建物の付合物と認定するのが相当と判断した。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市大和四丁目265番10の所有者:C
  - ② 上越市大和四丁目272番4の所有者:D
  - ③ 上越市大和四丁目272番10の所有者:E
  - ④ 上越市大和四丁目272番8、同所272番30、同所265番29、同所265番18の所有者:F
  - ⑤ 上越市大和四丁目265番19、同所265番30、同所272番31、同所272番13、同所265番1(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ■ A<br>(債務者兼所有者)  | 1 物件1及び物件2の土地建物の共有者である B は私の妻です。<br>2 物件2の建物には私と妻を含めたその家族が居住しています。<br>3 物件2の建物は特に目立った不具合はありません。<br>4 物件2の建物の屋根には太陽光ソーラーパネルが付設されています。本件太陽光ソーラーパネルは私及び妻の共有で、ソーラーパネルで発電した電力は一部家で消費し、余った電力は売電しています。冬場は殆ど発電しませんが、雪がない時期は月額7000円くらいの金員が振り込まれます。<br>5 物件1の土地は分譲された宅地です。土地の境界に関し、隣地所有者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9月5日 (金)<br>9:00-9:05    | 上越市役所税務課    | 名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年9月16日名寄帳写等取得) |
| 7年9月5日 (金)<br>9:15-9:20    | 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9月5日 (金)<br>10:30-10:40  | 目的物件所在地     | 外観調査                                 |
| 7年9月29日 (月)<br>13:30-14:30 | 目的物件所在地     | 立入調査。写真撮影。債務者兼所有者 A と面談              |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                                      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                                      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :         |             |                                      |

(特記事項)

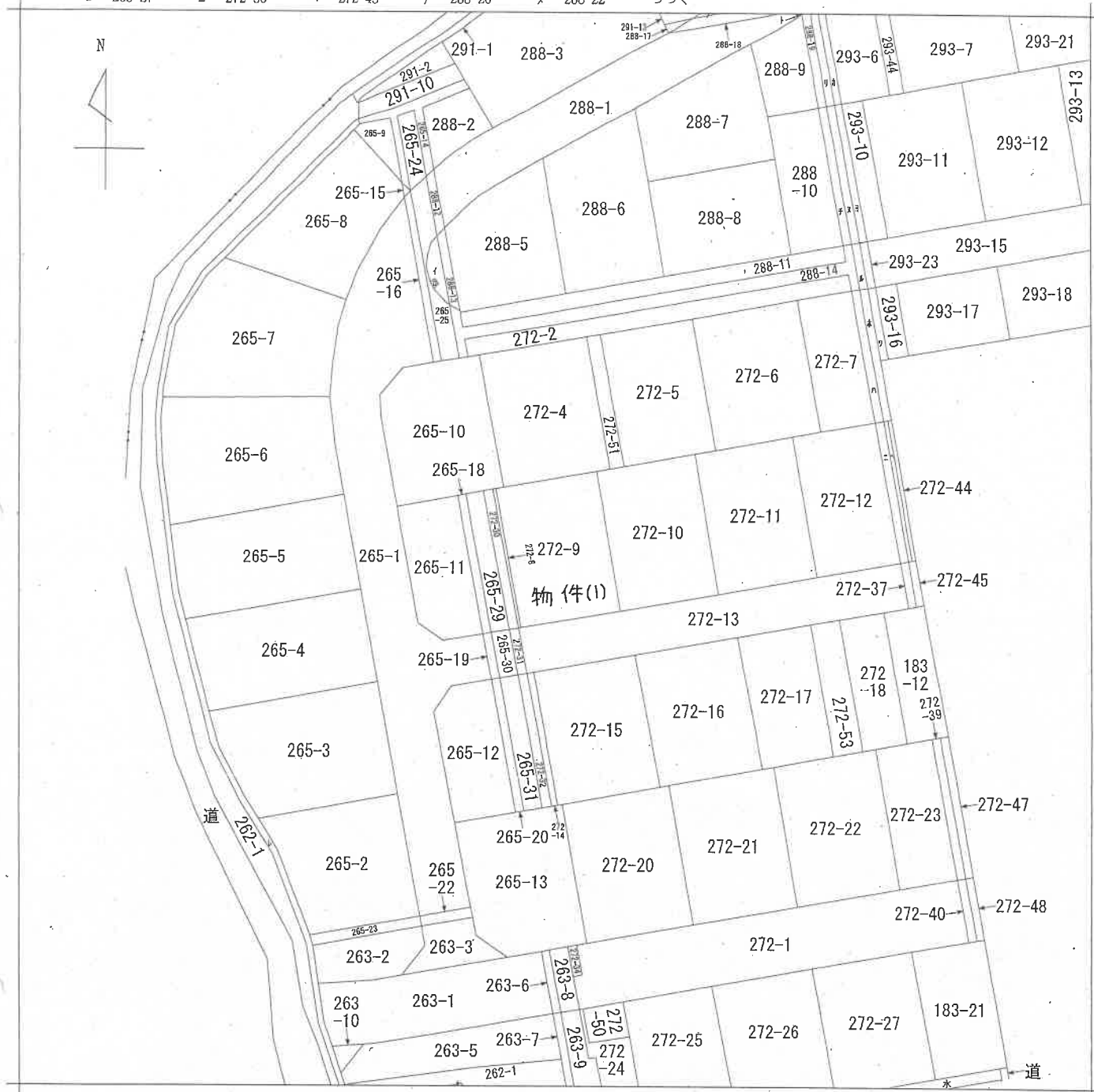
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

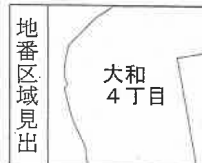
☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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 265-26    ハ 272-35    ホ 272-42    ト 288-18    リ 288-21    ル 288-23  
 □ 265-27    ニ 272-36    ヘ 272-43    チ 288-20    ス 288-22    っ 288-23



新潟地方延務局上越支局備付図面写し  
 (ただし A3をA4に縮小)



|              |       |            |  |                   |                      |     |          |            |    |         |
|--------------|-------|------------|--|-------------------|----------------------|-----|----------|------------|----|---------|
| 請求<br>部分     | 所 在   | 上越市大和四丁目   |  |                   |                      | 地 番 | 272番9    |            |    |         |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/600 | 精 度<br>区 分 |  | 座標系<br>番号又<br>は記号 |                      | 分類  | 地図に準ずる図面 |            | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作 成<br>年 月 日 |       |            |  |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |     |          | 補 記<br>事 項 |    |         |

( 6 枚目)

ア 291-14  
ワ 293-24  
カ 293-42  
コ 293-43  
ク 262-2  
レ 水

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：平成3年4月8日

392632

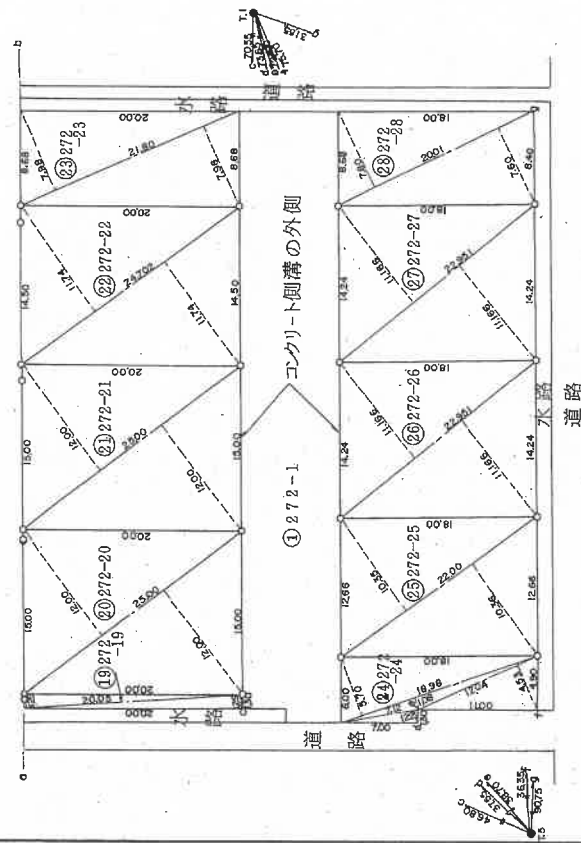
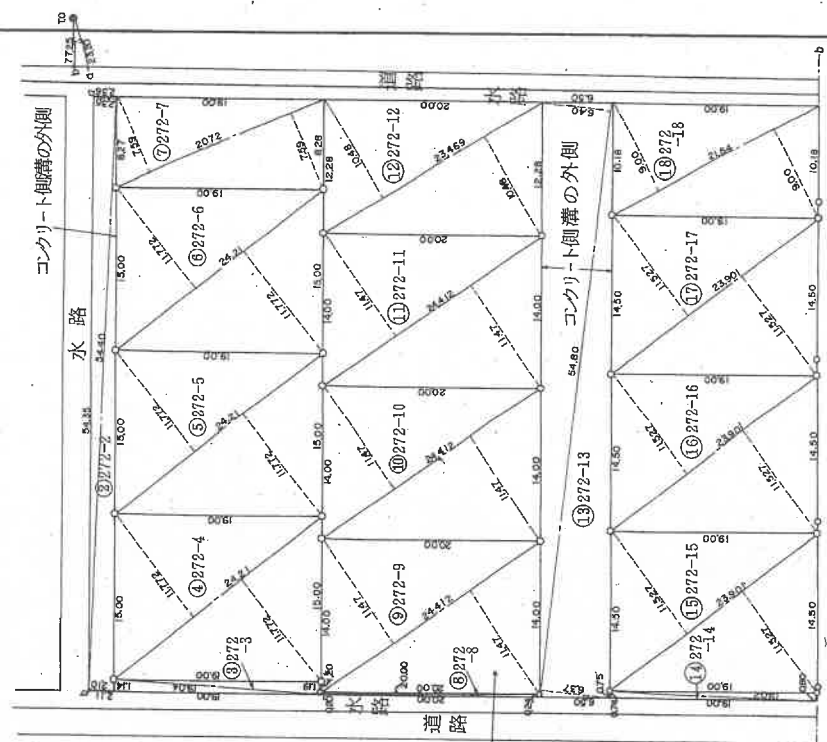
前 272

272-1、272-2、272-4、272-18、(83-21)  
265-13、265-10、272-20、272-27  
地積測量図 1/3

土地の所在 上越市大字土合字諏訪7木 上越市大和四丁目

平成6.1.12

272-19は265番地に合筆  
272-3は265-10に合筆



⑤ 石杭 ⑥ 金属標 ⑦ コンクリート杭 ⑧ 合成樹脂杭 ⑨ 鉄杭

○ --- 合成樹脂杭  
● --- 鉄杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和34年4月8日登記

(平成3年3月9日作製)

登記年月日：平成3年4月8日

392633

後・新同一

地番 272-2ないし272-25

地積測量図

土地の所在 上越市大和町丁目

土地の所在 上越市大字士合字諏訪ノ本

| 地番 ⑩272-14 |       |      |          |
|------------|-------|------|----------|
| 番号         | 底辺    | 高さ   | 倍面積      |
| 1          | 19.02 | 0.74 | 14.0748  |
| 2          | 19.02 | 0.80 | 15.2160  |
| 倍面積合計      |       |      | 29.2908  |
| 面積         |       |      | 14.64540 |
| 地積         |       |      | 14.84 ㎡  |

| 地番 15-272-15 |        |        |            |
|--------------|--------|--------|------------|
| 番号           | 底辺     | 高さ     | 倍面積        |
| 1            | 23.901 | 11.527 | 275.50827  |
| 2            | 23.901 | 11.527 | 275.50827  |
| 倍面積合計        |        |        | 551.01654  |
| 面積           |        |        | 275.508270 |
| 地積           |        |        | 275.50 ㎡   |

| 地番 ⑩272-16 |        | 高さ     | 倍面積         |
|------------|--------|--------|-------------|
| 番号         | 延辺     | 高さ     | 倍面積         |
| 1          | 23.901 | 11.527 | 275.506827  |
| 2          | 23.901 | 11.527 | 275.506827  |
| 倍面積合計      |        |        | 551.013654  |
| 面積         |        |        | 275.5068270 |
| 坪          |        |        | 275.50 ㎡    |

| 地番 ⑩272-17 |                       |        |            |
|------------|-----------------------|--------|------------|
| 番号         | 底辺                    | 高さ     | 倍面積        |
| 1          | 23.901                | 11.527 | 275.50827  |
| 2          | 23.901                | 11.527 | 275.50827  |
| 倍面積合計      |                       |        | 551.01654  |
| 面積         |                       |        | 275.508270 |
| 地積         | 275.50 m <sup>2</sup> |        |            |

|       |         |      |           |        |
|-------|---------|------|-----------|--------|
| 地番    | ⑩272-18 |      |           |        |
| 番号    | 底辺      | 高さ   | 倍面積       |        |
| 1     | 21.54   | 9.00 | 193.8600  |        |
| 2     | 21.54   | 9.00 | 193.8600  |        |
| 倍面積合計 |         |      | 387.7200  |        |
| 面積    |         |      | 193.86000 | 193.86 |

| 地番 ⑩272-19 |       |      |          |
|------------|-------|------|----------|
| 番号         | 底辺    | 高さ   | 倍面積      |
| 1          | 20.05 | 1.29 | 25.8645  |
| 2          | 20.05 | 1.29 | 25.8645  |
| 倍面積合計      |       |      | 51.7290  |
| 面積         |       |      | 25.86450 |
| 地積         |       |      | 25.86 ㎡  |

|       |       |        |           |  |  |
|-------|-------|--------|-----------|--|--|
| 地番    |       | 272-20 |           |  |  |
| 番号    | 底辺    | 高さ     | 倍面積       |  |  |
| 1     | 25.00 | 12.00  | 300.0000  |  |  |
| 2     | 25.00 | 12.00  | 300.0000  |  |  |
| 倍面積合計 |       |        | 600.0000  |  |  |
| 面積    |       |        | 300.00000 |  |  |
| 地積    |       |        | 300.00    |  |  |

| 地番    |       | ⑩272-21 |           |   |  |
|-------|-------|---------|-----------|---|--|
| 番号    | 底辺    | 高さ      | 倍面積       |   |  |
| 1     | 25.00 | 12.00   | 300.0000  |   |  |
| 2     | 25.00 | 12.00   | 300.0000  |   |  |
| 倍面積合計 |       |         | 600.0000  |   |  |
| 面積    |       |         | 300.00000 |   |  |
| 地積    |       |         | 300.00    | ㎡ |  |

| 地番 272-22 |        |        |             |
|-----------|--------|--------|-------------|
| 番号        | 底辺     | 高さ     | 倍面積         |
| 1         | 24.702 | 11.740 | 290.001480  |
| 2         | 24.702 | 11.740 | 290.001480  |
| 倍面積合計     |        |        | 580.002960  |
| 面積        |        |        | 290.0014800 |
| 地積        |        |        | 290.00㎡     |

| 地番    | 53272-23 |      |           |  |
|-------|----------|------|-----------|--|
| 番号    | 底辺       | 高さ   | 倍面積       |  |
| 1     | 21.80    | 7.98 | 173.9540  |  |
| 2     | 21.80    | 7.98 | 173.9540  |  |
| 倍面積合計 |          |      | 347.9080  |  |
| 面積    |          |      | 173.95400 |  |
| 地積    |          |      | 173.98㎡   |  |

| 地番 24 272-24 |       |      |          |
|--------------|-------|------|----------|
| 番号           | 底辺    | 高さ   | 倍面積      |
| 1            | 18.98 | 5.70 | 108.1860 |
| 2            | 18.98 | 1.08 | 20.4984  |
| 3            | 7.12  | 1.22 | 8.5864   |
| 4            | 12.04 | 4.53 | 54.5412  |
| 倍面積合計        |       |      | 191.9120 |
| 面積           |       |      | 95.95600 |
| 地積           |       |      | 95.95    |

|           |       |       |          |
|-----------|-------|-------|----------|
| 地番 272-25 |       |       |          |
| 番号        | 底辺    | 高さ    | 倍面積      |
| 1         | 22.00 | 10.35 | 227.7000 |
| 2         | 22.00 | 10.36 | 227.8200 |
| 倍面積合計     |       |       | 455.5200 |

|       |        |      |         |
|-------|--------|------|---------|
| 地番    | ⑧272-8 |      |         |
| 番号    | 底辺     | 高さ   | 倍面積     |
| 1     | 20.00  | 0.20 | 4.0000  |
| 2     | 20.00  | 0.24 | 4.8000  |
| 倍面積合計 |        |      | 8.8000  |
| 面積    |        |      | 4.40000 |
| 地積    |        |      | 4.4000  |

| 地番 ⑨272-9 |        |        |             |
|-----------|--------|--------|-------------|
| 番号        | 底辺     | 高さ     | 倍面積         |
| 1         | 24.412 | 11.470 | 280.005640  |
| 2         | 24.412 | 11.470 | 280.005640  |
| 倍面積合計     |        |        | 560.011280  |
| 面積        |        |        | 280.0056400 |
| 地積        |        |        | 280.00 ㎡    |

| 地番 ⑩272-10 |        |        |                      |
|------------|--------|--------|----------------------|
| 番号         | 底辺     | 高さ     | 倍面積                  |
| 1          | 24.412 | 11.470 | 280.005640           |
| 2          | 24.412 | 11.470 | 280.005640           |
| 倍面積合計      |        |        | 560.011280           |
| 面積         |        |        | 280.0056400          |
| 地積         |        |        | 280.00 <sup>平方</sup> |

| 地番 ⑪ 272-11 |        |        |             |
|-------------|--------|--------|-------------|
| 番号          | 底 辺    | 高 さ    | 倍 面 積       |
| 1           | 24.412 | 11.470 | 280.005640  |
| 2           | 24.412 | 11.470 | 280.005640  |
| 倍面積合計       |        |        | 560.011280  |
| 面 積         |        |        | 280.0056400 |

| 地番    | ⑬272-12 |        |             |
|-------|---------|--------|-------------|
| 番号    | 底辺      | 高さ     | 倍面積         |
| 1     | 23.469  | 10.480 | 245.955120  |
| 2     | 23.469  | 10.480 | 245.955120  |
| 倍面積合計 |         |        | 491.910240  |
| 面積    |         |        | 245.9551200 |

| 地番 ⑩272-13 |       |      |           |
|------------|-------|------|-----------|
| 番号         | 底辺    | 高さ   | 倍面積       |
| 1          | 54.80 | 6.37 | 349.0760  |
| 2          | 54.80 | 6.40 | 350.7200  |
| 倍面積合計      |       |      | 699.7960  |
| 面積         |       |      | 349.89800 |

| 地番 ⑩272-2 |       |      |           |
|-----------|-------|------|-----------|
| 番号        | 底辺    | 高さ   | 倍面積       |
| 1         | 54.40 | 2.35 | 127.8400  |
| 2         | 54.40 | 2.10 | 114.2400  |
| 倍面積合計     |       |      | 242.0800  |
| 面積        |       |      | 121.04000 |
| 地積        |       |      | 121.04 ㎡  |

| 地番 ③ 272-3 |       |      |          |
|------------|-------|------|----------|
| 番号         | 底辺    | 高さ   | 倍面積      |
| 1          | 19.04 | 1.14 | 21.7056  |
| 2          | 19.04 | 1.19 | 22.6676  |
| 倍面積合計      |       |      | 44.3632  |
| 面積         |       |      | 22.18160 |
| 坪数         |       |      | 22.18    |

|       |        |        |             |  |
|-------|--------|--------|-------------|--|
| 地番    | ⑩272-4 |        |             |  |
| 番号    | 底辺     | 高さ     | 倍面積         |  |
| 1     | 24.210 | 11.772 | 285.000120  |  |
| 2     | 24.210 | 11.772 | 285.000120  |  |
| 倍面積合計 |        |        | 570.000240  |  |
| 面積    |        |        | 285.0001200 |  |

| 地番    | ⑤272-5 |        |             |
|-------|--------|--------|-------------|
| 番号    | 底辺     | 高さ     | 倍面積         |
| 1     | 24.210 | 11.772 | 285.000120  |
| 2     | 24.210 | 11.772 | 285.000120  |
| 倍面積合計 |        |        | 570.000240  |
| 面積    |        |        | 285.0001200 |

| 地番 ⑩272-6 |        |        |             |
|-----------|--------|--------|-------------|
| 番号        | 底辺     | 高さ     | 倍面積         |
| 1         | 24.210 | 11.772 | 285.000120  |
| 2         | 24.210 | 11.772 | 285.000120  |
| 倍面積合計     |        |        | 570.000240  |
| 面積        |        |        | 285.0001200 |

| 地番 ⑦272-7 |       |      |           |
|-----------|-------|------|-----------|
| 番号        | 底辺    | 高さ   | 倍面積       |
| 1         | 20.72 | 7.59 | 157.2648  |
| 2         | 20.72 | 7.59 | 157.2648  |
| 倍面積合計     |       |      | 314.5296  |
| 面積        |       |      | 157.26480 |

④石杭 ⑤金属標 ⑥コンクリート杭 ⑦合成樹脂杭 ⑧鉄杭

作製者

申請人

縮尺

(平成3年3月9日作製)

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：令和1年6月3日

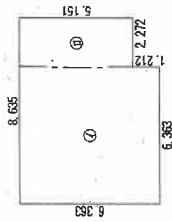
新潟地方方法務局上越支局備付図面写し(ただし A3をA4に縮小)

建物階平面図

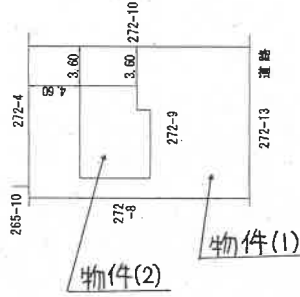
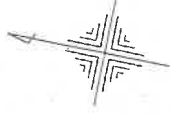
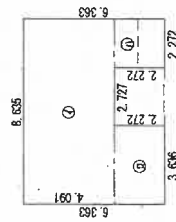
家屋番号 272番9

建物の所在 上越市大和四丁目 272番地9

1 階



2 階



作成者

平成 5 月 7 日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図（概略）

（物件1・2）

縮尺＝1/150



265-10

272-4

272-8

物件2：家屋番号272-9

（簡易物置）

272-10

物件1：272-9

（カーポート）

272-13

（幅員約6.5m・市道大和小北団地6号線）



※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

（ 1 / 枚目）

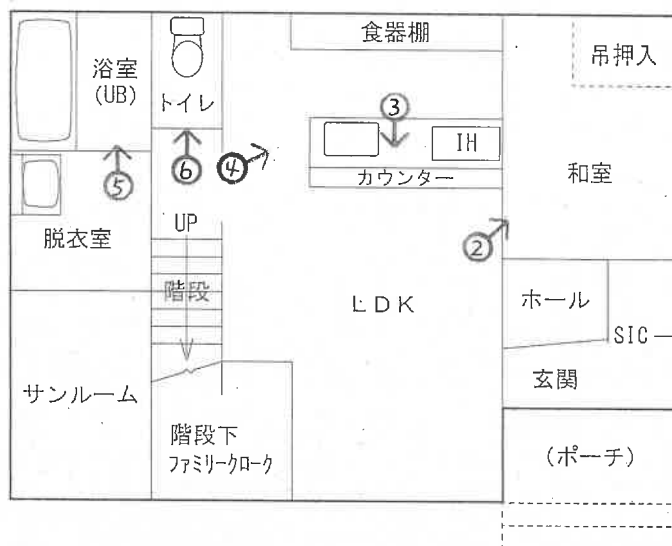
〔評価人作成〕

間取図（物件2）

縮尺＝1/100



[ 1階 ]



[ 2階 ]

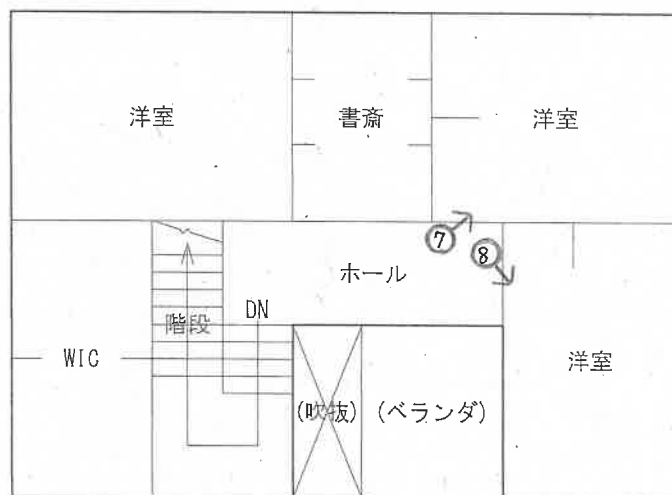


写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年 (ケ) 第12号  
令和7年 9月29日 現地調査  
令和7年10月 9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 18,260,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 3,390,000円  |
| 物件2（建物）       | 金 14,870,000円 |

- 1 一括価格は、物件1及び2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の土地の内訳価格は物件2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2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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 上越市大和四丁目<br>272番9<br>宅地<br>280.00平方メートル                                                          |     |
| 2       | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | (主である建物)<br>上越市大和四丁目 272番地9<br>272番9<br>居宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階 52.19平方メートル<br>2階 48.74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（物件2建物の敷地））

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                       | 本物件は、えちごトキめき鉄道「上越妙高」駅の北東方・道路距離約1.3km、バス停留所「荒町」の南東方・道路距離約600m（徒歩約8分）の場所に位置する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                       | <p>本物件が所在する地域は、平成3年頃に造成されたやや郊外の住宅団地であり、低層の戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域である。地域内の市道は幅員約6.5mで、区画割も概ね整然としており、中央部には南北方向に走る幹線市道が走っている。この幹線市道を利用することで、南方では県道上小沢上越妙高停車場線に接続し、上越妙高駅へのアクセスが容易である。また、西方では他の市道を介して県道上越脇野田新井線（上越大通り）に連絡し、高田地区の市街地方面への移動も比較的円滑である。さらに、市立大和小学校にも近接しており、通学環境や生活利便性にも恵まれている。</p> <p>地域を構成する各画地は住宅地として適した形状を有し、全体として良好な居住環境が維持されている。土地利用や周辺環境に顕著な変化はみられず、今後も概ね現状が継続すると見込まれる。</p> |
| 主な公法上の規制等<br>（道路幅員等の個別<br>的な規制を考慮しな<br>い一般的な規制） | <p>都市計画区分：市街化区域</p> <p>用 途 地 域：第一種中高層住居専用地域</p> <p>建 蔽 率：60%</p> <p>容 積 率：200%</p> <p>防 火 規 制：—</p> <p>その他の規制：—</p>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 画 地 条 件<br>（規模、形状等）                             | <p>物件1土地は、南側間口約14m、奥行約20mの長方形の形状をし、市道とは等高に接面する中間画地である。</p> <p>地勢は概ね平坦であり、法務局備付の図面を基に現況地積を確認した結果、登記面積に一致と推認した。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 接 面 道 路                                         | <p>南側：市道大和小北団地6号線</p> <p>（幅員約6.5m・建築基準法第42条第1項第1号の道路）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>土地の利用状況<br/>及び隣地の状況等</p> | <p>[土地の利用状況]</p> <p>物件1土地は、物件2建物（居宅）の敷地として利用されている。</p> <p>物件1土地のほぼ中央部に物件2建物が建てられ、当該建物の東側には簡易な物置（約1.9m×約2.8m）が1基、南東側にはカーポート（約5.4m×約4.3m）が設置されている。その他、市道側を除く隣接地との境には高さ約0.4mのコンクリートブロック塀が設置されている。</p> <p>[隣地の主な状況]</p> <p>南側を除く周囲：住宅地</p> <p>南側：市道を介して住宅地</p> |
| <p>供給処理施設</p>               | <p>上水道：あり</p> <p>都市ガス：あり</p> <p>公共下水道：あり</p>                                                                                                                                                                                                               |
| <p>特記事項</p>                 | <p>なし。</p>                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 2 対象建物の概況及び利用状況（物件2）

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                 | 主である建物（居宅）                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐用年数 | 建築年月日：令和1年5月27日 新築（登記記録）<br>経過年数：約6年<br>経済的残存耐用年数：24年                                                                                                                                                                                                                        |
| 仕 様                 | 構 造：木造<br>屋 根：ガルバリウム鋼板<br>外 壁：金属系サイディング、一部窯業系サイディング<br>内 壁：ビニールクロス貼り等<br>天 井：ビニールクロス貼り<br>床：木質フローリング、ビニル床シート、琉球畳等<br>設 備：電気（エコキュート）、照明（シーリングライト、ブラケットライト等）、<br>給排水、浴室（UB・自動給湯）、水洗トイレ、システムキッチン（IH）、<br>レンジフード、食洗機、壁掛エアコン、複層ガラス、シーリングファン、<br>住宅用太陽光発電設備（当該建物の付加物と認定）等<br>その他：— |
| 床面積（現況）             | 第3項 目的物件欄記載のとおり。<br>延床面積（1・2階登記面積の合計）100.93㎡                                                                                                                                                                                                                                 |
| 現 況 用 途 等           | 階 層：2階建<br>現況用途：居宅<br>間 取 り：4LDK等（附属資料「間取図（物件2）」を参照）                                                                                                                                                                                                                         |
| 品 等                 | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 保守管理の状態             | 外部については、若干の汚れが認められるものの、構造上の損傷や著しい劣化は確認されない。内部は一部の壁クロスに汚れや剥がれが見られるが、大きな損傷はない。設備は、機能上支障となる劣化は認められない。<br>以上より、内部に軽微な損耗が見受けられるものの、全体としては概ね通常の維持管理状態と判断される。                                                                                                                       |
| 建物の利用状況             | 所有者が家族とともに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（物件2建物の敷地））

物件1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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>( ㎡ )<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建付地等価格<br>( 円 )<br>ア×イ×ウ×エ |
|-----|----------------------|-----------------|-------------------|------------------|----------------------------|
| 1   | 30,500               | 1.03            | 280.00            | 1.00             | 8,796,000                  |

#### 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 - 3 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 99 & = & 30,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、環境条件 -1

イ 個 別 格 差 : 方位 +3%

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、建物の状態等最有効使用との格差を総合的に考慮し判定 ±0%

## (2) 建物価格 (物件 2)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----|---------------------|--------------------|------------|----------------------|
| 2   | 250,000             | 100.93             | 0.685      | 17,284,000           |

### ウ 現価率

[主である建物 (居宅)]

・経過年数約 6 年、経済的残存耐用年数約 24 年、観察減価率 15%、残価率 3%、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 3% + (1 - 0.03) × {経済的残存耐用年数 24 年 / (経過年数 6 年 + 経済的残存耐用年数 24 年)}] × (1 - 観察減価率 0.15) = 0.685

## 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<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等割合<br>イ |       | 敷地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1   | 8,796,000         | 0.45          | 法定地上権 | 3,958,000              |

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、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<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価<br>修正率<br>ウ | 市場性<br>修正率<br>エ | 競売<br>市場<br>修正率<br>オ | 評価額<br>(円)<br><br>(ア+イ)×<br>ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------------------------|
| 1        | 8,796,000           | -3,958,000                          | 1.00                 | 1.00            | 0.70                 | 3,390,000                         |
| 2        | 17,284,000          | 3,958,000                           | 1.00                 | 1.00            | 0.70                 | 14,870,000                        |
| 一括価格(合計) |                     |                                     |                      |                 |                      | 18,260,000                        |

ウ 占有減価修正率: 必要なし。

エ 市場性修正率: 必要なし。

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 - 3 ]

所在及び地番: 上越市大和2丁目423番4外

住居表示: 大和2-15-2

価 格: 30,200 円/㎡

位 置: えちごトキめき鉄道「上越妙高」駅の北東方・道路距離約 800mに位置する。

価 格 時 点: 令和7年1月1日

地 積: 198 ㎡

供給処理施設: 上下水道、都市ガスあり

接面街路: 西側約 6.5m アスファルト舗装の市道

用途指定等: 市街化区域、第一種住居地域(建蔽率 60%、容積率 200%)

地域の概要: 一般住宅のほかにアパートも見られる住宅地域

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

イ 265-26 ハ 272-35 ホ 272-42 ト 288-18 ニ 272-36 ヘ 272-43 テ 288-18 ヲ 288-21 ッ 288-22 ャ 288-23



道

道

地番  
区域見出

大和  
4丁目

物件1

272-9

|           |       |          |  |                   |                 |     |          |         |     |         |
|-----------|-------|----------|--|-------------------|-----------------|-----|----------|---------|-----|---------|
| 請 求 部 分   | 所 在   | 上越市大和四丁目 |  |                   |                 | 地 番 | 272番9    |         |     |         |
| 出 力 縮 尺   | 1/600 | 精 度 区 分  |  | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 |                 | 分 類 | 地図に準ずる図面 |         | 種 類 | 土地改良所在図 |
| 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」

392632

前 272.

新傳

292-1, 292-2, 292-4, 292-18, 183-21  
265-13, 265-10, 292-20, 292-21

地積測量圖

口上ハ一ノナニ  
十ノ五ノ三ノ二ノ一ノ

上越市大和四丁目

6. 1. 12

72-19は265番に合符

10-592 A1 C-70

11 町内の子供たち

水路

7272-7  
199--

⑤272-5

⑩ 272-10      ⑪ 272-11      ⑫ 272-12

02  
23.119  
02  
4.12  
02

2-13  
54.80 コンクリート側溝の外側  
640 6.50

⑮ 272-18

21.54  
23.90  
23.90

11927

\_\_\_\_\_

○ ----- 合成樹脂枕

● 紙杭

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|

|    |     |
|----|-----|
| 箱尺 | 500 |
|----|-----|

昭和十三年四月八日登記

1

地積測量図写し (物件1)

昭和三年四月八日登記

申請人

(平成 3 年 3 月 9 日作製)

新潟県土地家屋調査士会

 $(1/3)$ 

(A 3 判を A 4 判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

請求番号: 11-2

392633

前後新同一

地番 272-22(1)272-25

地積測量図

土地の所在 上越市大字土合字森訪ノ本

上越市大和四丁目

| 地番 ⑩272-14 |       |      |         |
|------------|-------|------|---------|
| 番号         | 底辺    | 高さ   | 積面積     |
| 1          | 19.02 | 0.74 | 14.0748 |
| 2          | 19.02 | 0.80 | 15.2160 |
| 積面積合計      |       |      | 29.2908 |
| 面積         |       |      | 14.84 ㎡ |

| 地番 ⑩272-15 |        |        |              |
|------------|--------|--------|--------------|
| 番号         | 底辺     | 高さ     | 積面積          |
| 1          | 23.801 | 11.527 | 275.505827   |
| 2          | 23.801 | 11.527 | 275.505827   |
| 積面積合計      |        |        | 551.013654   |
| 面積         |        |        | 275.505827 ㎡ |

| 地番 ⑩272-16 |        |        |              |
|------------|--------|--------|--------------|
| 番号         | 底辺     | 高さ     | 積面積          |
| 1          | 23.901 | 11.527 | 275.505827   |
| 2          | 23.901 | 11.527 | 275.505827   |
| 積面積合計      |        |        | 551.013654   |
| 面積         |        |        | 275.505827 ㎡ |

| 地番 ⑩272-17 |        |        |              |
|------------|--------|--------|--------------|
| 番号         | 底辺     | 高さ     | 積面積          |
| 1          | 23.901 | 11.527 | 275.505827   |
| 2          | 23.901 | 11.527 | 275.505827   |
| 積面積合計      |        |        | 551.013654   |
| 面積         |        |        | 275.505827 ㎡ |

| 地番 ⑩272-18 |       |      |            |
|------------|-------|------|------------|
| 番号         | 底辺    | 高さ   | 積面積        |
| 1          | 21.54 | 9.00 | 193.8600   |
| 2          | 21.54 | 9.00 | 193.8600   |
| 積面積合計      |       |      | 387.7200   |
| 面積         |       |      | 193.8600 ㎡ |

| 地番 ⑩272-19 |       |      |           |
|------------|-------|------|-----------|
| 番号         | 底辺    | 高さ   | 積面積       |
| 1          | 20.05 | 1.29 | 25.8645   |
| 2          | 20.05 | 1.29 | 25.8645   |
| 積面積合計      |       |      | 51.7290   |
| 面積         |       |      | 25.8645 ㎡ |

| 地番 ⑩272-20 |       |       |          |
|------------|-------|-------|----------|
| 番号         | 底辺    | 高さ    | 積面積      |
| 1          | 25.00 | 12.00 | 300.0000 |
| 2          | 25.00 | 12.00 | 300.0000 |
| 積面積合計      |       |       | 600.0000 |
| 面積         |       |       | 300.00 ㎡ |

| 地番 ⑩272-21 |       |       |          |
|------------|-------|-------|----------|
| 番号         | 底辺    | 高さ    | 積面積      |
| 1          | 25.00 | 12.00 | 300.0000 |
| 2          | 25.00 | 12.00 | 300.0000 |
| 積面積合計      |       |       | 600.0000 |
| 面積         |       |       | 300.00 ㎡ |

| 地番 ⑩272-22 |        |        |              |
|------------|--------|--------|--------------|
| 番号         | 底辺     | 高さ     | 積面積          |
| 1          | 24.702 | 11.740 | 289.001480   |
| 2          | 24.702 | 11.740 | 289.001480   |
| 積面積合計      |        |        | 578.002960   |
| 面積         |        |        | 289.001480 ㎡ |

| 地番 ⑩272-23 |       |      |          |
|------------|-------|------|----------|
| 番号         | 底辺    | 高さ   | 積面積      |
| 1          | 21.80 | 7.98 | 173.9640 |
| 2          | 21.80 | 7.98 | 173.9640 |
| 積面積合計      |       |      | 347.9280 |
| 面積         |       |      | 173.96 ㎡ |

| 地番 ⑩272-24 |       |      |           |
|------------|-------|------|-----------|
| 番号         | 底辺    | 高さ   | 積面積       |
| 1          | 18.98 | 5.70 | 108.1880  |
| 2          | 18.98 | 1.08 | 20.4984   |
| 3          | 7.12  | 1.22 | 8.6984    |
| 4          | 12.04 | 4.53 | 54.5412   |
| 積面積合計      |       |      | 191.9120  |
| 面積         |       |      | 95.9560 ㎡ |

| 地番 ⑩272-25 |       |       |          |
|------------|-------|-------|----------|
| 番号         | 底辺    | 高さ    | 積面積      |
| 1          | 22.00 | 10.35 | 227.7000 |
| 2          | 22.00 | 10.35 | 227.7000 |
| 積面積合計      |       |       | 455.4000 |
| 面積         |       |       | 227.70 ㎡ |

④石杭・⑤金属樁・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

作製者

(平成3年3月9日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

昭和 平成 年 月 日登記

地積測量図写し (物件1)

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

登記年月日：令和1年6月3日

家屋番号 272番9 建物各階平面図

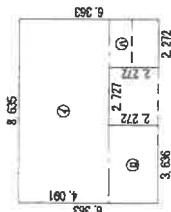
建物の所在 上越市大和四丁目 272番地9

1 階

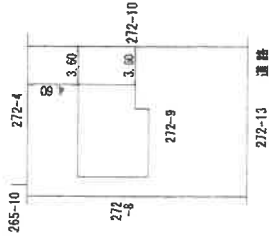


|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 求積表 |                           |
| イ   | 6.363 × 6.363 = 40.487769 |
| ロ   | 2.272 × 5.151 = 11.703072 |
| 合計  | 52.190841                 |
| 床面積 | 52.19 m <sup>2</sup>      |

2 階



|     |                           |
|-----|---------------------------|
| 求積表 |                           |
| イ   | 8.635 × 4.091 = 35.325785 |
| ロ   | 3.636 × 2.272 = 8.260992  |
| ハ   | 2.272 × 2.272 = 5.161984  |
| 合計  | 48.748761                 |
| 床面積 | 48.74 m <sup>2</sup>      |



作成者

令和1年5月27日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

(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・2）

縮尺＝1/150



265-10

272-4

272-8

物件2：家屋番号272-9

（簡易物置）

272-10

物件1：272-9

（カーポート）

272-13

（幅員約6.5m・市道大和小北団地6号線）

※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

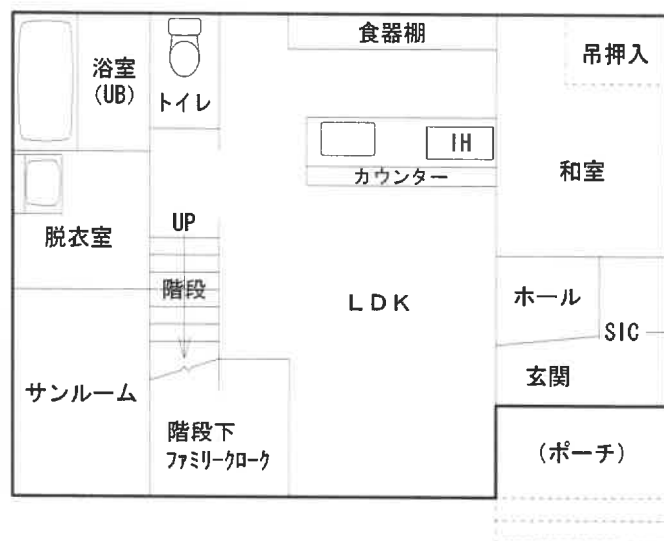
〔評価人作成〕

間取図（物件2）

縮尺＝1/100



[ 1階 ]



[ 2階 ]

