

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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 5月11日から 令和 8年 5月18日 午後 3時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 5月21日 午前10時00分 新潟地方裁判所高田支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 6月 4日 午前 9時50分 新潟地方裁判所高田支部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月25日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27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 4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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上越市板倉区稲増字上川原 |
| | 地 番 | 1 6 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8 4 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市板倉区稲増字上川原 1 6 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 番 6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 0 2 . 0 4 平方メートル
2階 2 9 4 . 4 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 6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 | 上越市板倉区稲増字上川原 |
| | 地 番 | 1 6 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 8 4 . 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市板倉区稲増字上川原 1 6 1 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 番 6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 2 . 0 4 平方メートル
2 階 2 9 4 . 4 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第3号
令和7年3月14日受理
令和7年7月23日提出

現況調査報告書 (物件1、物件3関係)

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 | 上越市板倉区稲増字上川原 |
| | 地 番 | 161番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2384.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市板倉区稲増字上川原 161番地6 |
| | 家屋 番号 | 161番6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 402.04平方メートル
2階 294.40平方メートル |

その他の事項

- 1 物件1の土地は、物件3の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は、東側で幅員約17メートルの主要地方道上越・飯山線に、南側で幅員約10メートルの市道戸狩・上川原線に、西側で幅員約10メートルの市道稲増・下田屋線に各々接面する。
- 3 物件1の土地は、南側の間口が約79メートル、奥行きが約30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の土地上に仮設のプレハブ物置(約3メートル×約5.2メートル)が存在するほか、土地の西側にキュービクル(受電設備)が存在する。
- 5 物件3の建物には荷物用のエレベーターが1基付設されている。
- 6 物件3の建物の2階東側作業室内に次の機械器具が存在する。
精密自動旋盤(株式会社北村製作所製、型式：KL-16P形、製造年月：平成5年1月、製造番号：531)。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市板倉区稲増字上川原161番7の所有者：有限会社椿砂糖店
 - ② 上越市板倉区稲増字上川原161番8の所有者：合資会社鷺中嶋興業
 - ③ 上越市板倉区稲増字上川原160番4、同所170番5、同所80番6、同所172番5(いずれも公衆用道路)同所80番15、同所80番16(いずれも用悪水路)の所有者：中頸城郡板倉町
 - ④ 上越市板倉区稲増字168番2、同所169番2、同所170番4、同所170番3(いずれも公衆用道路)の所有者：新潟県
 - ⑤ 上越市板倉区稲増字上川原80番15(用悪水路)の所有者：上越市

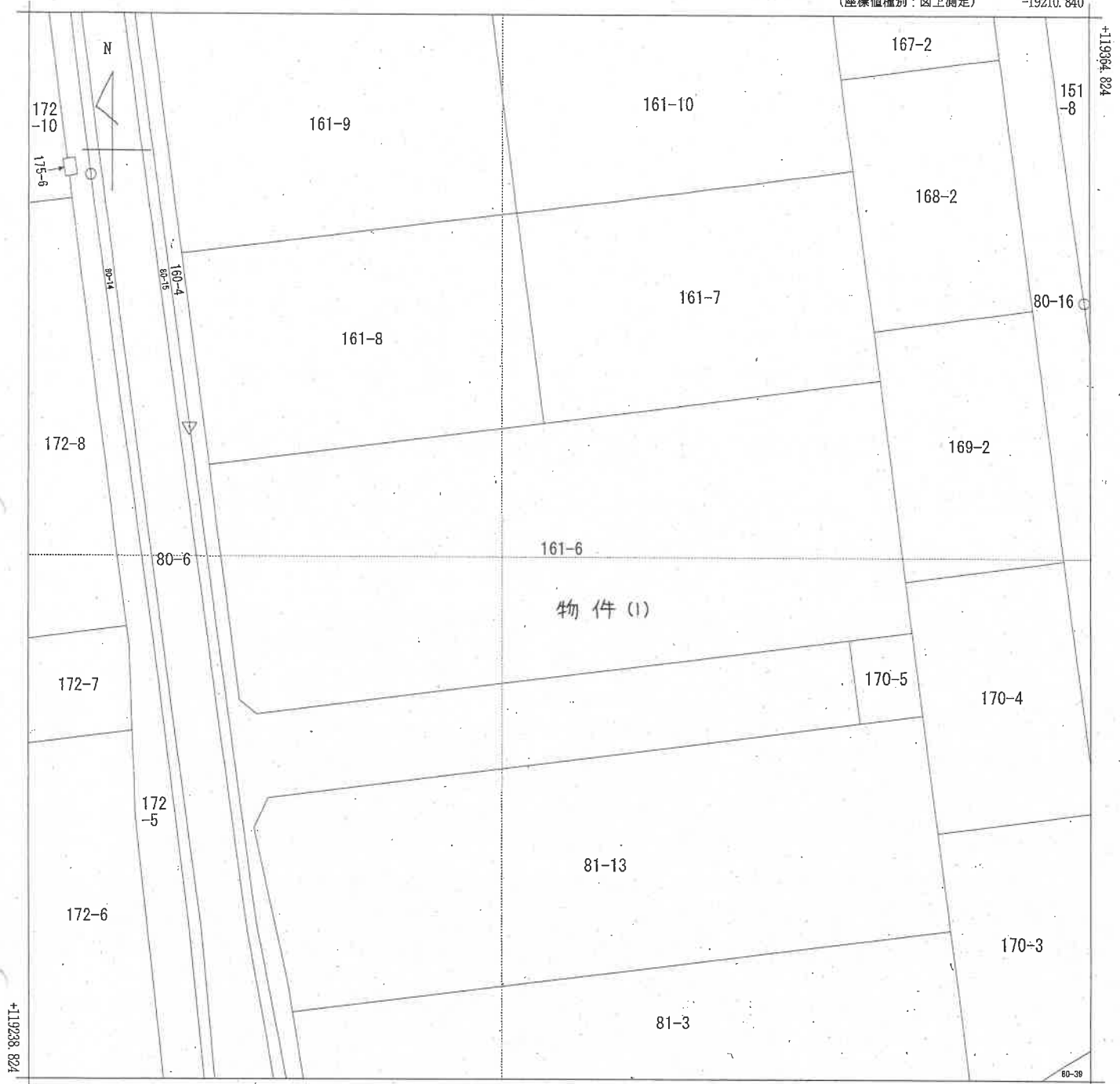
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産者平和産業株式会社破産管財人弁護士)	1 平和産業株式会社は令和6年1月17日午後4時横浜地方裁判所の破産手続開始の決定を受け、私が破産管財人に選任されました。 2 物件3の建物は平和産業株式会社が日興電機工業株式会社に賃貸していた建物ですが、平和産業株式会社の破産手続開始の決定を受け、日興電機工業株式会社は令和6年12月までに物件3の建物から退去しました。爾来、物件3の建物は当職が破産管財人として管理しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月17日(月) 9:00-9:10	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、履歴事項全部証明書取得
7年3月17日(月) 9:25-9:30	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3月24日名寄帳写等取得)
7年3月17日(月) 10:40-10:55	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
7年4月4日(金) 16:30-16:40	当庁	破産者平和産業株式会社破産管財人弁護士Aから電話聴取
7年4月15日(火) 9:30-10:30	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年4月15日 立会人Bを立ち合わせ、破産者平和産業株式会社破産管財人弁護士Aから借用した鍵を用いて解錠し、目的建物内に立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-19335.840 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(chuetsuoki2007.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出し
 板倉区稲増

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	上越市板倉区稲増字上川原			地番	161番6	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法, 19-5指定
種類	土地改良所在図						
作成年月日	平成5年2月			備付年月日(原図)			補記事項

この証明書に記録されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(6 枚目)

登記年月日：平成15年5月22日

① 161-1 後新同一

② 1/2

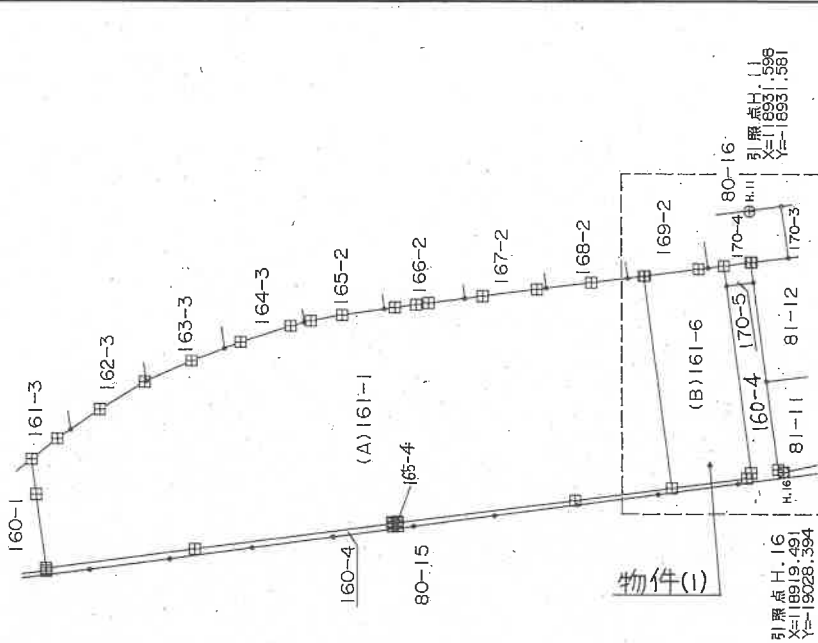
230197

地積測量図

地番 161-6

土地の所在
 全図
 越前市敷置区
 中野城郡坂倉町大字稻増 宇上川原

(B33-3) (B33-4)
 (B43-1) (B43-2)
 (B43-3) (B43-4)



引張点 H.16
 X=18919.491
 Y=19028.394

○	基本線
□	コンクリート基
△	合成樹脂支柱
◇	金
◎	鋼

測量年月日	平成15年 4月 16日
測地系	旧測地系

製作者	申請人	縮尺	1/2000

平成15年 4月 21日(作製)

平成15年5月22日 登記

登記年月日：平成15年5月22日

公用

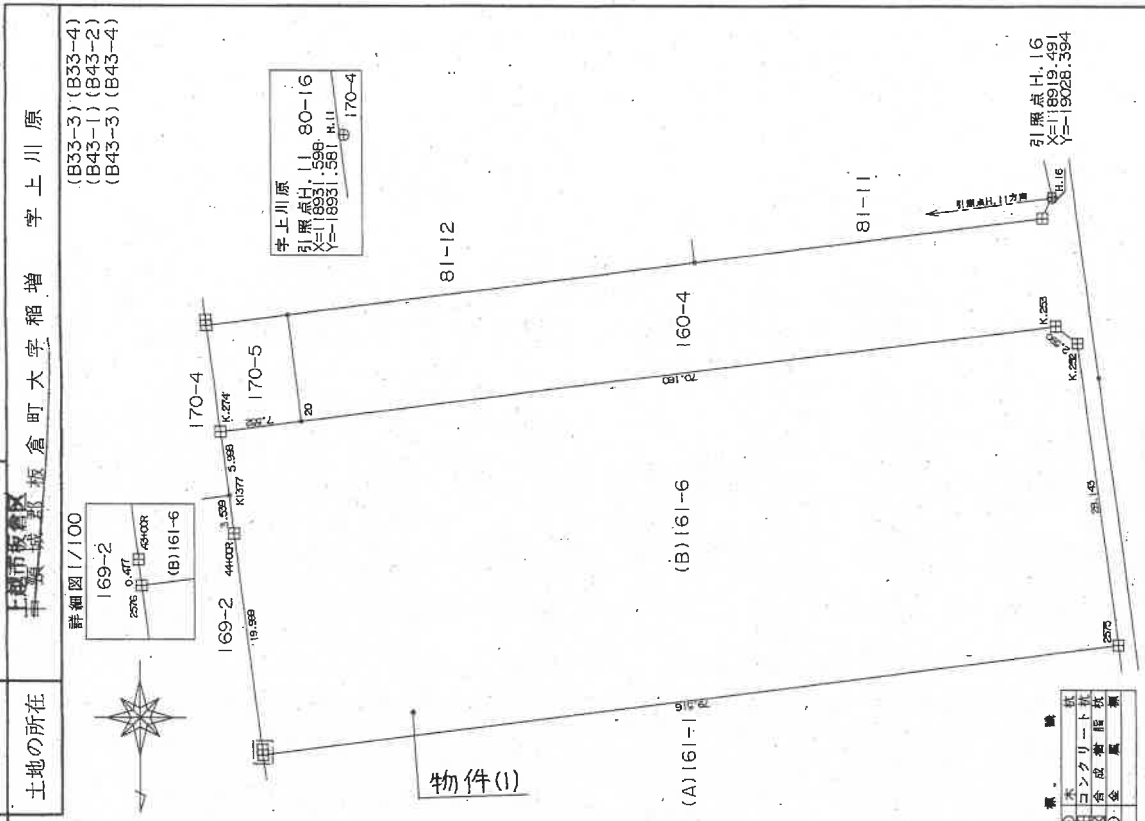
230198

地積測量図

22

後・新同一
161-6

地番
土地の所在



地番 (B)161-6	座標 X	座標 Y	X-X	積	辺長
K.253	18931.323	19028.714	7.304	-138985.727056	70.160
20.274	18940.239	18959.122	9.876	-187240.288672	7.552
K.1377	18941.199	18951.631	6.910	-130955.770210	5.998
41+00R	18947.149	18952.395	9.461	-179308.609095	3.539
43+00R	18950.659	18952.846	23.348	-442511.048408	19.999
2376	18970.497	18955.394	20.311	-385003.007534	0.477
2375	18970.971	18955.455	29.648	-182282.228840	79.516
K.252	18952.935	19030.742	-38.036	723985.588700	28.143
			-29.526	561901.688292	2.590
			倍面積	4769.052657	
			面積	2384.5263285	
			地積	2384.52	

地番 (A)161-1
19087.323488 - 2384.5263285 = 16702.7971595
地積 = 16702.79 m²

参照点	測点	夾角	距離
H.16	H.11	0-00-00	97.567
	2575	268-58-02	41.781
	2576	331-54-50	89.276

○	杭
○	木
○	コンクリート
○	合成樹脂
○	鋼管
○	鉄線

測量年月日	平成15年 4月 16日
測地系	旧測地系

製作者	申請人	縮尺	1/500

平成15年 4月21日(作製)

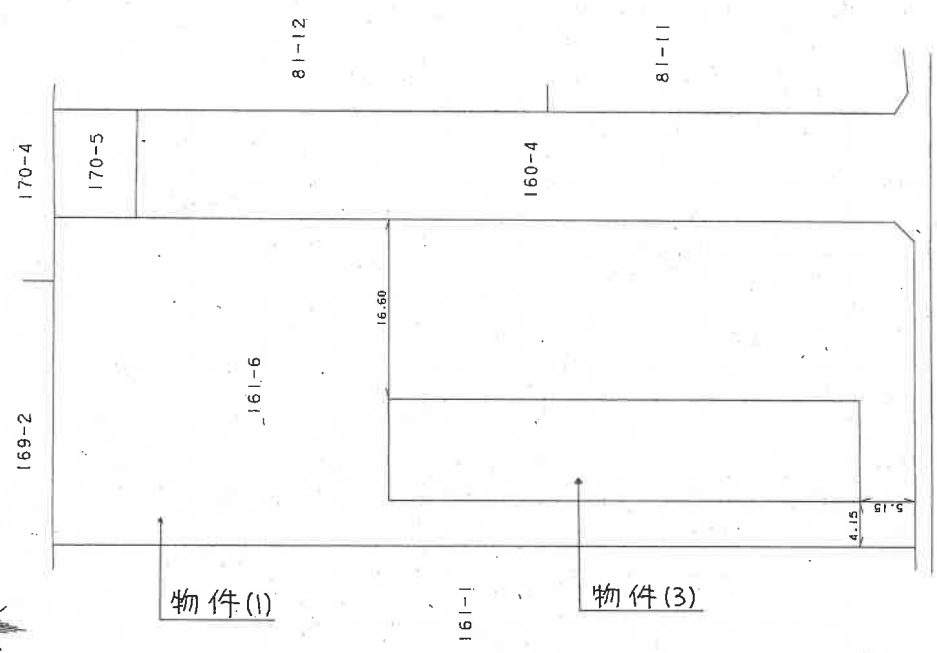
平成15年 5月22日 登記

登記年月日：平成15年10月22日

各階平面図 建物図面

家屋番号	161番6
建物の所在	中野村郡坂倉町大字稻増字上川原161番地6 上越市坂倉区

612158



製作者	[Redacted]	縮尺	1/500
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

(平成15年10)

新潟県土地家屋調査士会

平成15年10月22日登記

登記年月日：平成15年10月22日

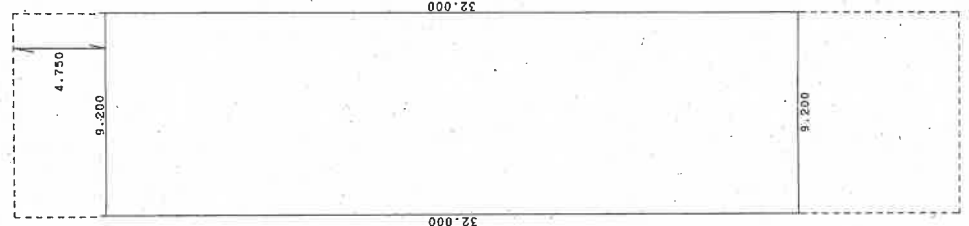
612159

各階平面図 建築物平面図

家屋番号 161番6

建築物の所在 中野城郡坂倉町大字稻増字上川原161番地6
上越市成金塚

2階

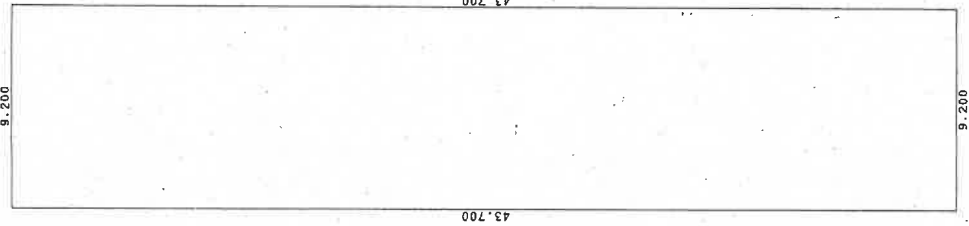


求積表

$32.000 \times 9.200 = 294.400000$

床面積 294.400000
294.40 m²

1階



求積表

$43.700 \times 9.200 = 402.040000$

床面積 402.040000
402.04 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(平成15年10月22日)

新潟県土地家屋調査士会

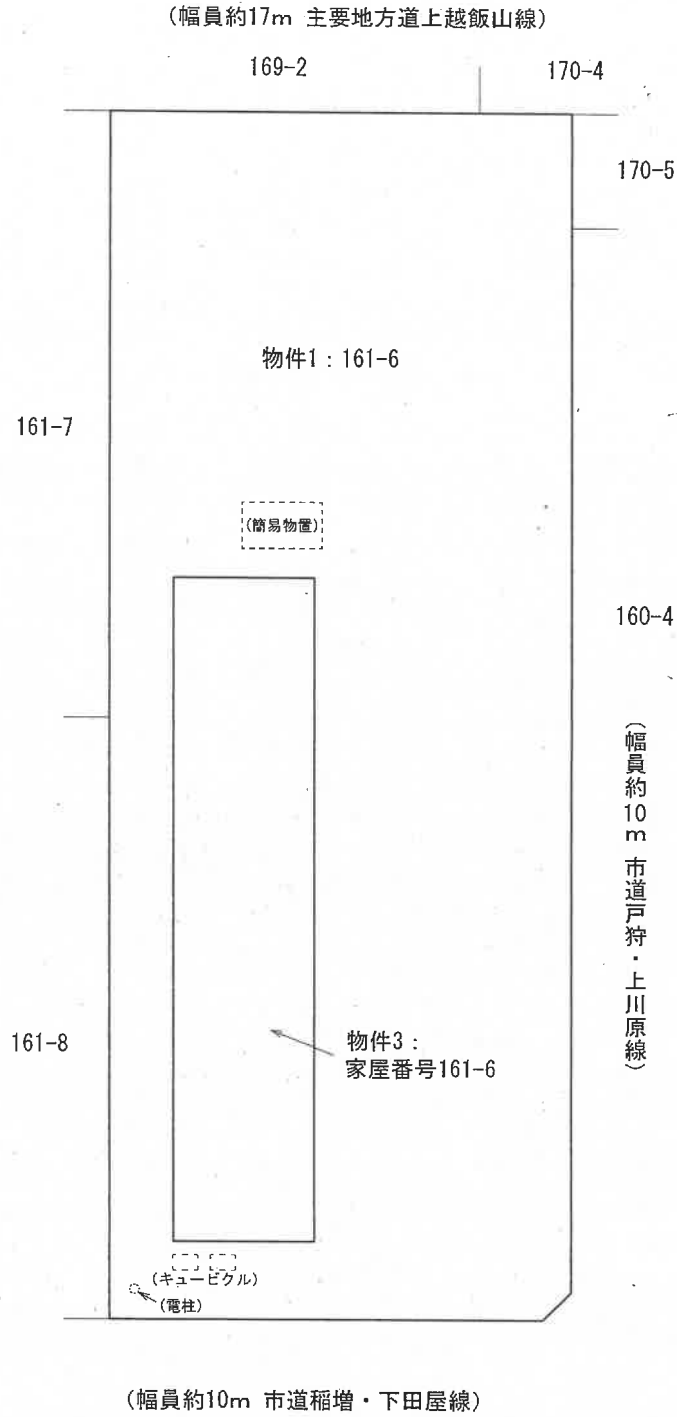
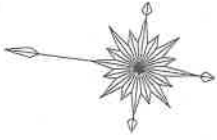
平成15年10月22日

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)

土地建物位置関係図(概略)

(物件1・3)

縮尺 = 1/500

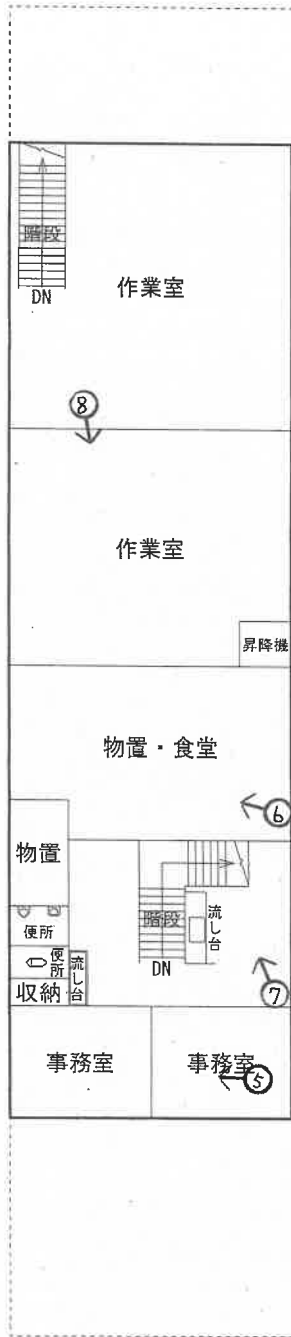
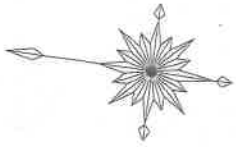


※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

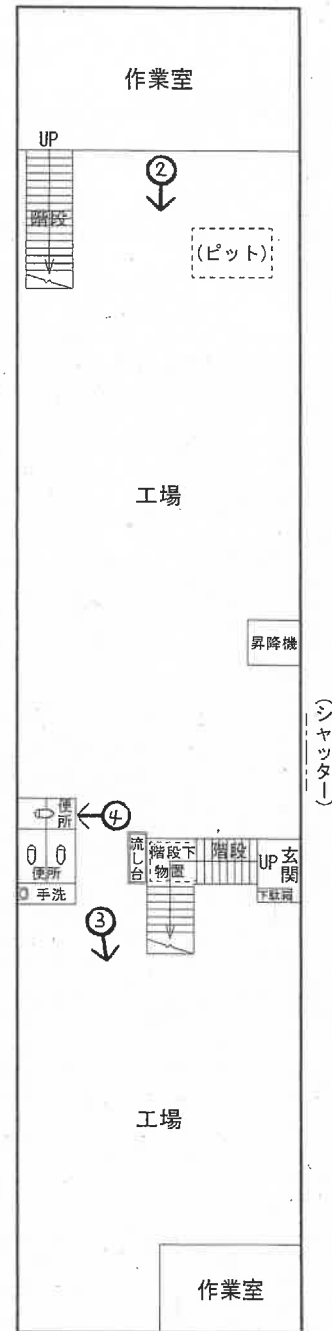
間取図（物件3）

縮尺=1/250

点線：1階形状



[2階]



[1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3号
令和7年 4月15日 現地調査
令和7年 7月14日 評価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評 価 書
(物 件 1 ・ 3)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 巧

第1 評価額

一 括 価 格	
金17,830,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,360,000円
物件3 (建物)	金13,470,000円

- 1 一括価格は、物件1及び3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3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	上越市板倉区稲増字上川原 161番6 宅地 2384.52平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上越市板倉区稲増字上川原 161番地6 161番6 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 402.04平方メートル 2階 294.40平方メートル	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ● 電気設備の保安点検等を行う事業者にて聴取し確認した結果、本物件内にポリ塩化ビフェニル（PCB）は存在しない。 ● 上越市環境政策課にて、土壤汚染に関する情報の確認を行ったが、土壤汚染対策法に基づく区域指定、並びに水質汚濁防止法に基づく特定施設のいずれも「無し」との回答であった。なお、土壤汚染調査は実施していないため、土壤汚染の有無は不明である。 			

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況（物件1（物件3建物の敷地））

位置・交通	<p>本物件は、えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「上越妙高」駅の東方・道路距離約3.5km、バス停留所「板倉工業団地」の南方・道路距離約300m（徒歩約4分）の場所に位置する。</p>
付近の状況	<p>本物件の存する地域は、主要地方道上越飯山線沿いに位置する板倉北部工業団地の南部に該当する。当該主要地方道は、板倉区の中心部と国道18号上新バイパスを結ぶ幹線であり、国道との接続性に優れる。また、合併前上越市の市街地や上越妙高駅とも比較的近い位置関係にある。</p> <p>地域内の道路構成としては、中央を縦貫する市道のほか、主要地方道に通じる市道や関川沿いに市道が整備されている。ただし、主要地方道との接続が一部制限されており、街路条件としては若干の制約がみられる。</p> <p>地域内には、舗装資材プラントや設備関連等の工場、事業所、駐車場が点在する一方で、未利用地も残存する。上越市による分譲は継続しているものの、近年の企業進出や需要の動向には大きな変化はみられず、今後も概ね現状の環境が継続すると予測される。</p>
<p>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）</p>	<p>都市計画区分：都市計画区域外 用途地域：— 建蔽率：— 容積率：— 防火規制：— その他の規制：地下水（取水制限区域（県条例））、排水基準（県条例適用（関川水域））等</p>
<p>画地条件 （規模、形状等）</p>	<p>物件1は、南側及び西側が幅員約10mの市道に接面し、さらに東側が幅員約17mの主要地方道に接している。三方が道路に囲まれていることから、本物件は三方路地に該当する。ただし、各道路との間には一部に高低差やフェンスによる仕切りも存在することから、接道状況には一定の制約がある。乗入れ可能な箇所は、南側市道の南西部及び西側市道の中央部に限られており、全面的な接道利用は困難である。間口の長さや利用状況からみて南側を主要間口と認定し、当該画地の形状は南側間口約79m、奥行約30mの長方形で、地勢は概ね平坦である。</p> <p>現地調査に加え、公図及び法務局備付の図面等と照合した結果、実測地積と登記面積との間に顕著な差異は認められず、両者は概ね一致と推認される。</p>

接 面 道 路	<p>南側：市道「戸狩・上川原線」 (幅員約 10m・アスファルト舗装)</p> <p>西側：市道「稲増・下田屋線」 (幅員約 10m・アスファルト舗装)</p> <p>東側：主要地方道「上越飯山線」 (幅員約 17m・アスファルト舗装)</p>
土地の利用状況 及び隣地の状況等	<p>[土地の利用状況]</p> <p>物件 1 土地は、物件 3 建物（工場）の敷地として利用されている。</p> <p>物件 3 建物は物件 1 の北西部から中央付近にかけて配置され、その東側には簡易な構造の物置が 1 基設置されている。建物の南側に広がる敷地部分はアスファルト舗装が施され、車両等の進入が可能な状態に整備されている。また、西側には屋外キュービクル（高圧受電設備）が設置されている。物件 1 の南西側の乗入口には、高さ約 1.7m のコンクリート製門扉が設置されており、それ以外の出入口を除く境界付近には、低いコンクリート擁壁やフェンスが設けられている。また、外周部には桜等の樹木が数本植栽されているほか、北西端には電柱が 1 本、北端中央には冷却塔が設置されている。さらに、東側は未舗装であり、主に雑草等が繁茂した状態にある。</p> <p>[隣地の主な状況]</p> <p>東側：主要地方道を介して水路、戸建住宅地域 西・南側：市道を介して事業用駐車場等 北側：低層の事業所敷地及び資材置場等の雑種地</p>
供 給 処 理 施 設	<p>上 水 道：あり</p> <p>都 市 ガ ス：なし</p> <p>公共下水道：あり（物件 3 建物に接続済み）</p>
特 記 事 項	<p>電気設備の保安点検等を行う事業者に聴取し確認した結果、本物件内にポリ塩化ビフェニル（PCB）は存在しない。</p> <p>また、上越市環境政策課にて、土壤汚染に関する情報の確認を行ったが、土壤汚染対策法に基づく区域指定、並びに水質汚濁防止法に基づく特定施設のいずれも「無し」との回答であった。なお、土壤汚染調査は実施していないため、土壤汚染の有無は不明である。</p>

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（工場）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：平成15年10月1日 新築（登記記録） 経過年数：約22年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：ALC板（吹付仕様）と推測 内 壁：ALC板、ボード、鉄骨現し、ビニールクロス等 天 井：鉄骨現し、ボード張り、ロックウール（築年、外観から推測）等 床：コンクリート・樹脂塗床仕上げ、樹脂系シート等 設 備：電気、照明、給排水、水洗便所、業務用多人数手洗い、流し台、 天井カセット・壁掛けエアコン、局所給湯機、局所排気ファン、 シーリングファン、ケーブルトレイ、昇降機（荷物用のエレベーター・最大積載量300kg）、小型クレーン（最大積載量500kg）、火災 報知機、ワイヤーガラス等 その他：1階床にピット、2階東側作業室に精密自動旋盤（製造年：平成5 年）、外部に少量危険物貯蔵所とキュービクル、消雪設備
床面積（現況）	第3項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積（1・2階登記面積の合計）は696.44㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：工場 間 取 り：1階工場・作業室、2階事務室・作業室等 （附属資料「間取図（物件3）」を参照）
品 等	やや劣る。
保守管理の状態	外部は水染みや塗装の白亜化、外壁板の目地、基礎コンクリートに亀裂等が生じている。内部も床の亀裂が多数確認されるほか、特に1階の汚れが目立つ。設備は陳腐化し、老朽化が進んでいる。全体の状況等を鑑みると、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	破産管財人が管理しているが、現在は不稼働状態（空家）である。 1階は製品関連の動産や棚、段ボール、樹脂原料と推測される袋等が放置されているほか、油臭がし、不衛生な状態である。2階はテーブルや机、書類が多く残置されている。
特記事項	2階東側作業室に設置された精密自動旋盤は、製造年から相当の年数が経過しており、経済的残存耐用年数は満了していることから、経済的価値は認められないと判断される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格 (物件1 (物件3建物の敷地))

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地等価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,550	0.85	2,384.52	0.85	11,284,000

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 9 - 2 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,100 \text{円/㎡} & \times & 101.3 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 187 & = & 6,550 \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 +87

イ 個別格差：道路との接面状態 (道路との高低、乗入箇所の限定性等)、形状を総合的に考慮し判定 -15%

ウ 地積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：敷地と建物との適応性、環境との適合性、建物の状態等最有効使用との格差を考慮し判定。 -15%

(2) 建物価格 (物件3)

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	145,000	696.44	0.185	18,682,000

- ・経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 15 年、観察減価率 55%、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 = $\{ \text{残価率 } 1\% + (1 - 0.01) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 15 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 22 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 15 \text{ 年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価率 } 0.55) = 0.185$

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		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	11,284,000	0.35	法定地上権	3,949,000

イ 敷地利用権等割合：地域の標準的な権利割合等を考慮し判定。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等 価格の控除及 び加算 (円)	占 有 減 価 修正率	市場性 修正率	競 売 市 場 修正率	評 価 額 (円) (ア+イ)× ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	11,284,000	-3,949,000	1.00	0.85	0.70	4,360,000
2	18,682,000	3,949,000	1.00	0.85	0.70	13,470,000
一 括 価 格 (合 計)						17,830,000

ウ 占有減価修正率：必要なし

エ 市場性修正率：同種の工業地の需給動向、本物件（土地建物一体）の市場競争力を考慮し判定。 -15%

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 -30%

第6 参考価格資料

地価公示標準地 [上越 9 - 2]

所 在：上越市大字七ヶ所新田字船場4 4 8番3外

住 居 表 示：未実施

価 格：12,100 円/㎡

位 置：えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「上越妙高」駅の南東方・道路距離
約1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：8,923 ㎡

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 街 路：東側幅員約12mアスファルト舗装の市道、南側道あり

用 途 指 定 等：市街化区域・工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

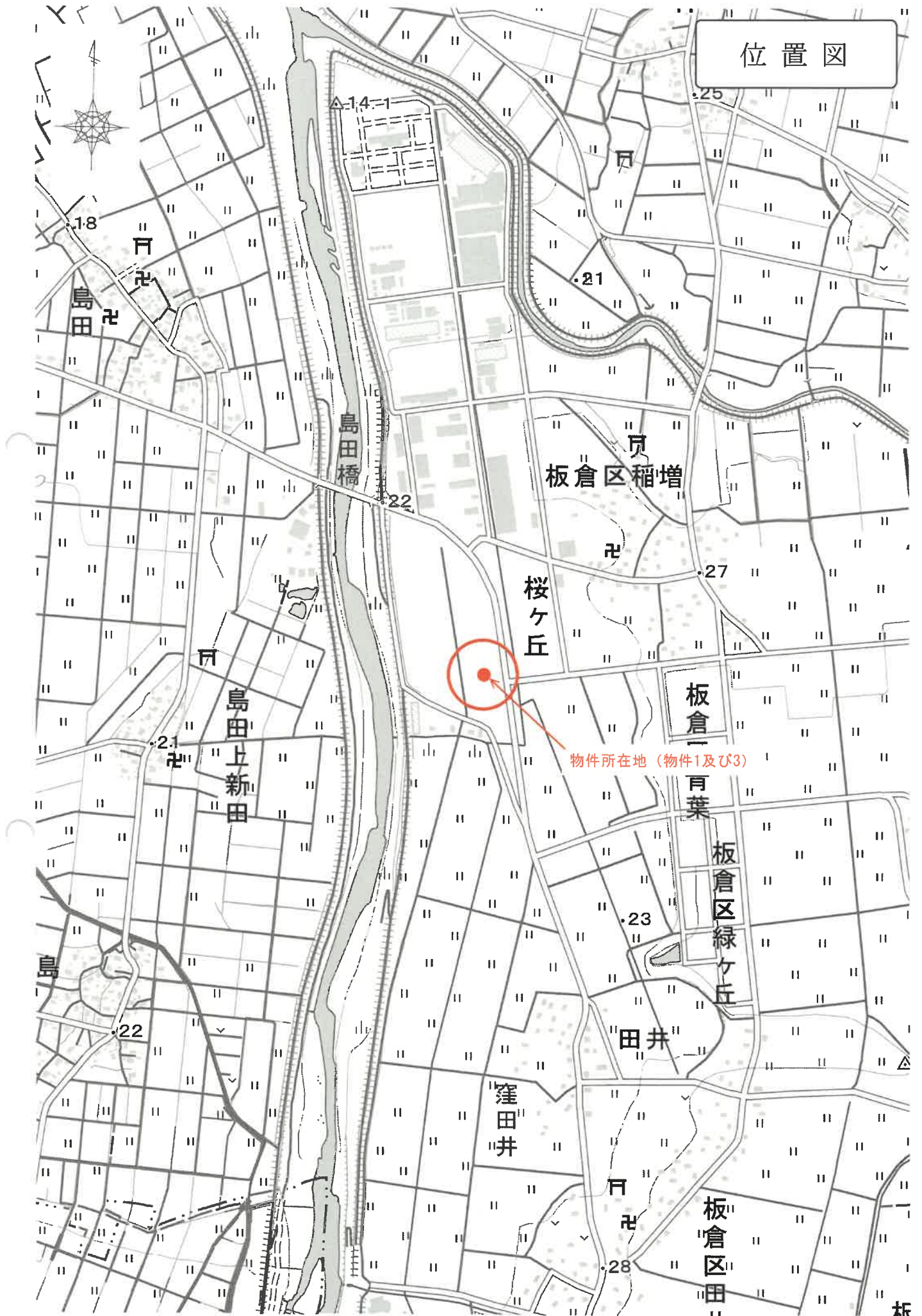
地 域 の 概 要：中小規模工場、事業所等が混在する工業地域

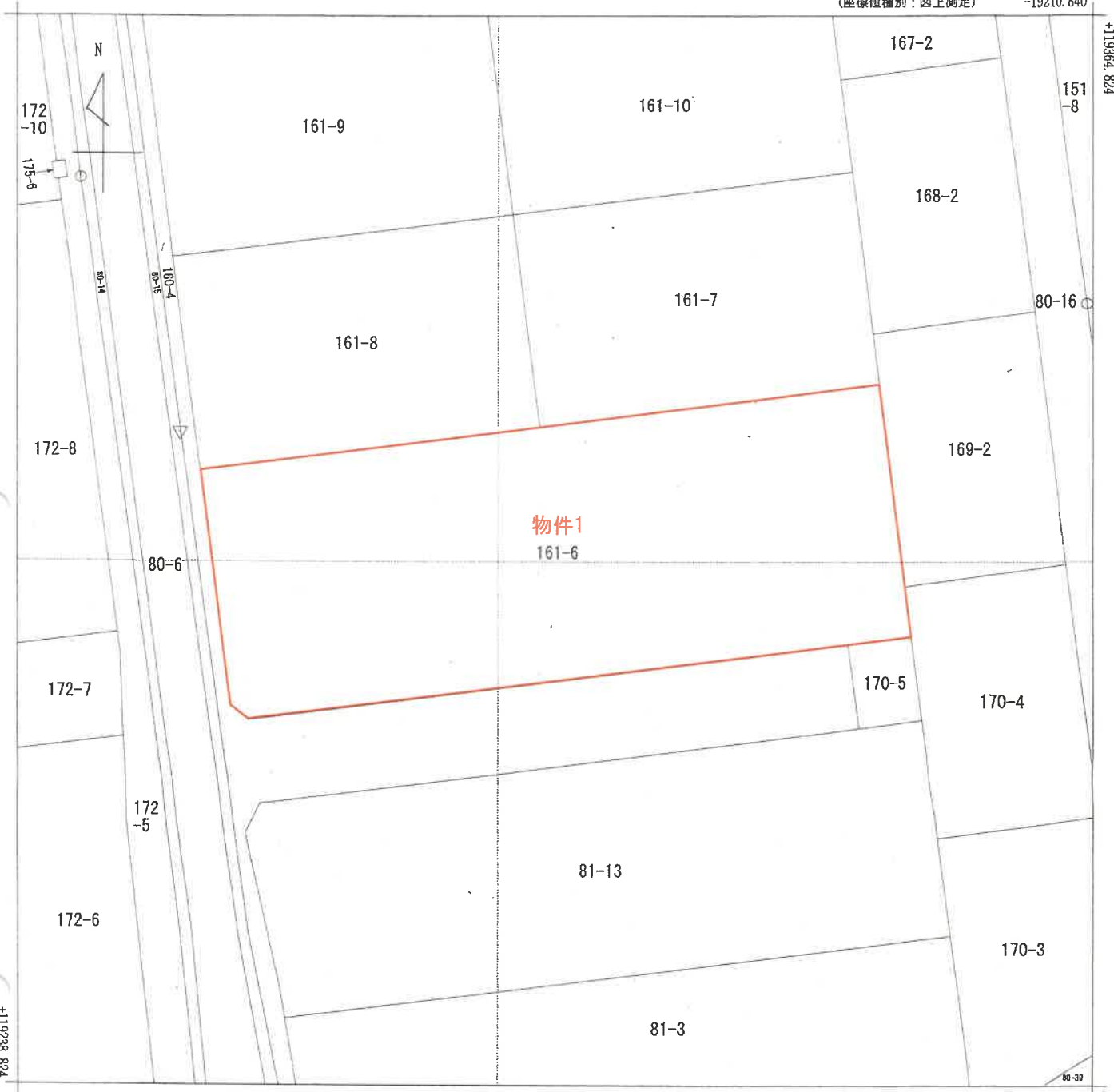
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面写し
- 5 各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図

以上。

位置図





-19335.840 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(chuetsuoki2007.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出
板倉区稲増

請求部	所在	上越市板倉区稲増字上川原		地番	161番6				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日	平成5年2月			備付年月日(原図)		補記事項			

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

請求番号：7-1

(1/1)

この証明書に記載されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

公用

登記年月日：平成15年5月22日

161-1 後新同一

230197

地積測量図

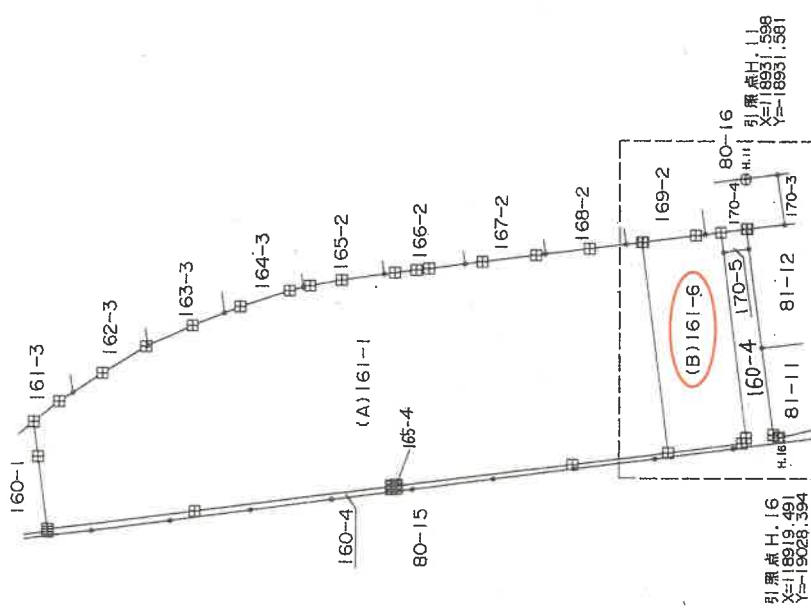
1/2

地番 161-6

土地の所在 上越市板倉町大字稲増字上川原

(B33-3) (B33-4)
(B43-1) (B43-2)
(B43-3) (B43-4)

全図



引照点 H. 16
X=18919.491
Y=19028.394

引照点 H. 11
X=18931.598
Y=18931.581

○	木	社
○	コンクリート	社
○	石	倉庫
○	電	線

測量年月日	平成15年 4月 16日
測地系	旧測地系

製作者	申請人	縮尺	1/2000
製作者	申請人	縮尺	1/2000

平成15年 4月21日(作製)

平成15年5月22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：平成15年5月22日

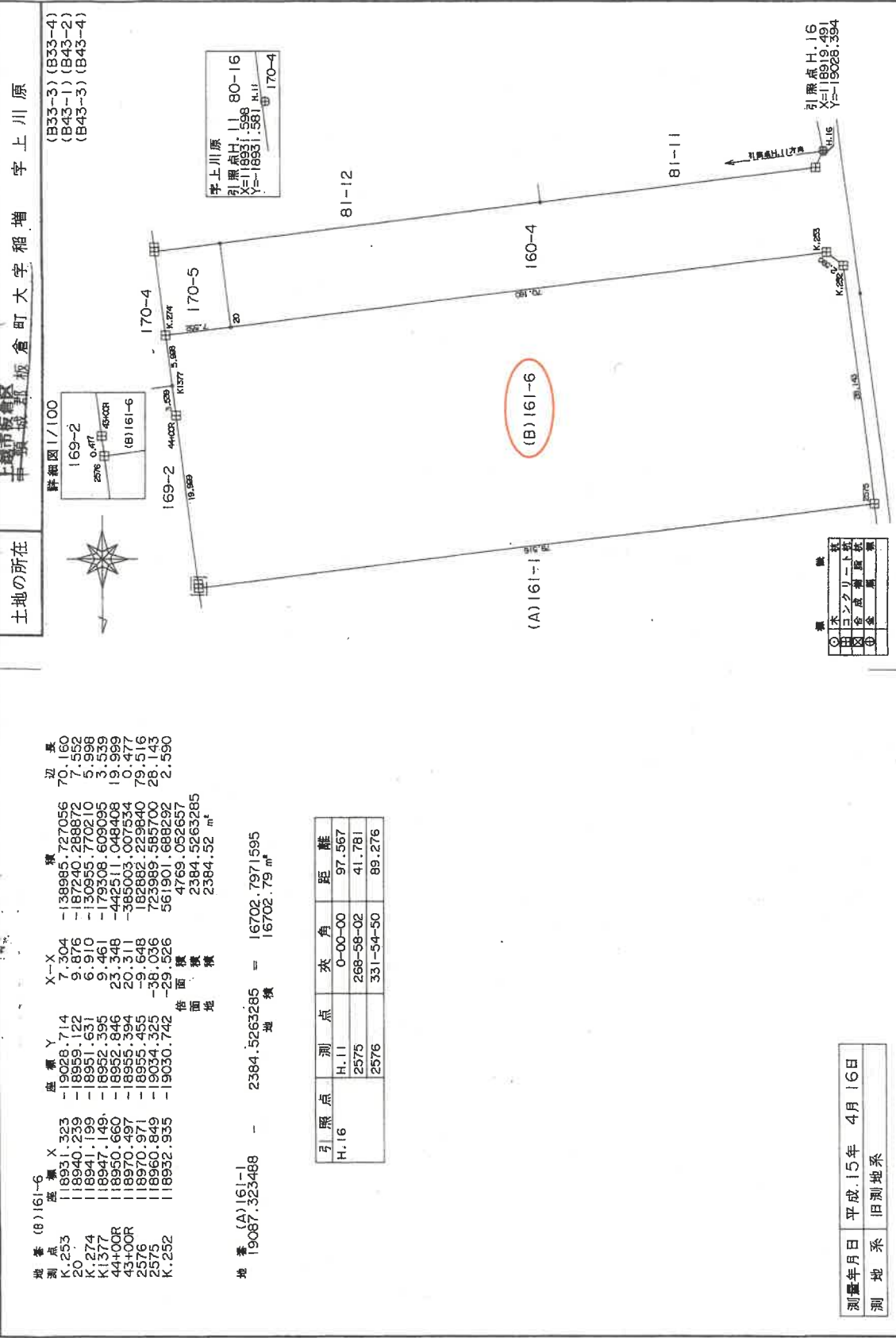
230198

2/2

地積測量図

後・新同一
161-6

地番
土地の所在
上越市板倉区
中環城町板倉町大字稻増字上川原



測点	座標 X	座標 Y	X-X	積	辺長
K.253	118931.323	-19028.714	7.304	-139985.727056	70.160
ZO	118940.759	-18959.122	9.376	-187240.269872	7.552
K.274	118947.199	-18931.431	6.910	-130655.702110	5.998
K.157	118947.149	-18932.395	9.461	-179308.609095	3.538
44+00R	118950.660	-18932.946	23.348	-442511.009409	19.399
43+00R	118970.497	-18959.455	20.511	-585693.228834	79.477
Z576	118960.849	-19034.323	-38.648	152862.228840	26.143
K.252	118952.935	-19050.742	-29.326	561901.688292	2.590
面積積		4769.052657			
巻面積		2384.5263285			
地積		2384.52			

地番 (A) 161-1
19087.323488 - 2384.5263285 = 16702.7971595
16702.79 m²

引照点	測点	夾角	距離
H.16	H.11	0-00-00	97.567
	2575	268-59-02	41.781
	2576	331-54-50	89.276

○	本	測量
○	シ	測量
○	ク	測量
○	リ	測量
○	ー	測量
○	ン	測量
○	成	測量
○	全	測量
○	測	測量

測設年月日	平成15年 4月 16日
測地系	旧測地系

申請人

縮尺 1/500

製作者

(平成15年 4月21日作製)

平成15年5月22日登記

登記年月日：平成15年10月22日

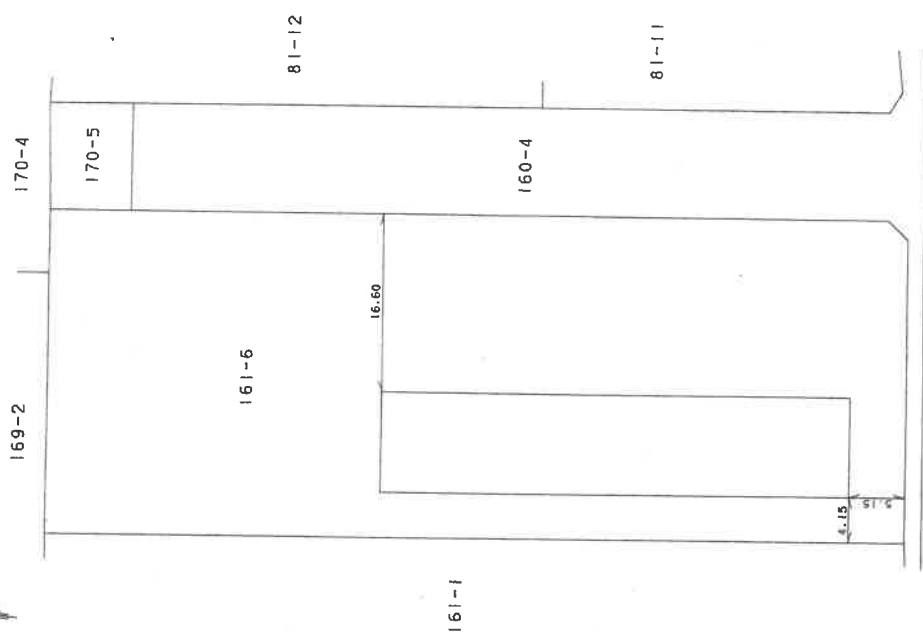
612158

各階平面図

家屋番号 161番6

建物図面

建物の所在
中野城郡坂倉町大字稻増字上川原161番地6
上越市飯倉区



建物図面写し (物件3)

作製者

(平成15年10月)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成15年10月22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：平成15年10月22日

612159

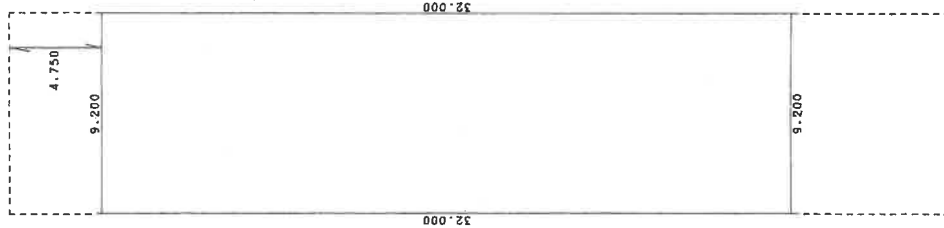
各階平面図

家屋番号 161番6

建 物 平 面 図

建物の所在 中野城郡坂倉町大字稻増字上川原161番地6

2 階

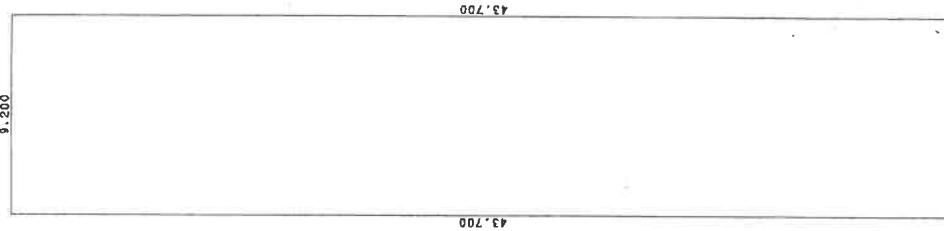


求 積 表

32.000 x 9.200 = 294.400000

床面積 294.400000
294.40 m²

1 階



求 積 表

43.700 x 9.200 = 402.040000

床面積 402.040000
402.04 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(平成15年10月22日現在)

新潟県土地家屋調査士会

平成15年10月22日

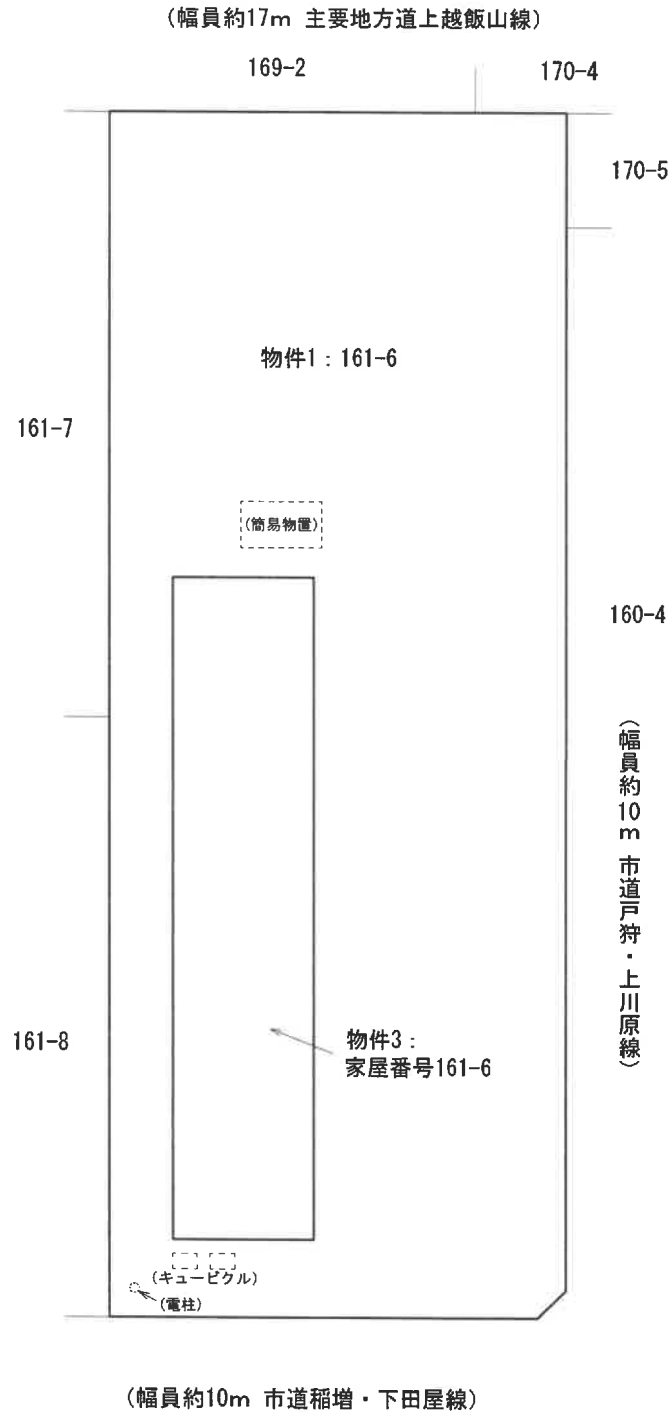
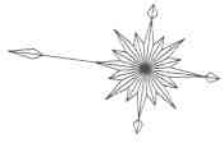
(A3判をA4判に縮小)

「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・3)

縮尺 = 1/500



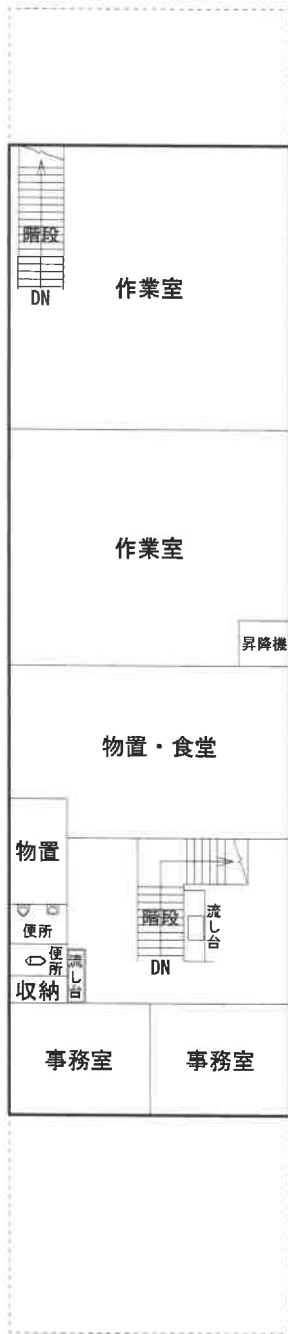
※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

[評価人作成]

間取図（物件3）

縮尺 = 1/250

点線：1階形状



[2階]



[1階]