

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	日 時 令和 8年 5月21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 6月 4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 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
600番1
宅地
49.92平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
636番2
宅地
29.00平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
638番4
宅地
39.00平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
639番1
宅地
44.02平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
640番1
宅地
32.99平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 上越市大字中真砂
地 番 1014番
地 目 宅地
地 積 177.00平方メートル
- 7 所 在 上越市大字中真砂字苗代 636番地2、638番地
4、639番地1
上越市大字中真砂 1014番地
- 家屋 番号 636番2
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 54.67平方メートル
2階 44.74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1～7】
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1～7】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号7】
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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
600番1
宅地
49.92平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
636番2
宅地
29.00平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
638番4
宅地
39.00平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
639番1
宅地
44.02平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
640番1
宅地
32.99平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 上越市大字中真砂
地 番 1014番
地 目 宅地
地 積 177.00平方メートル
- 7 所 在 上越市大字中真砂字苗代 636番地2、638番地
4、639番地1
上越市大字中真砂 1014番地
- 家屋 番号 636番2
- 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 54.67平方メートル
2階 44.74平方メートル



令和7年(ケ)第19号
令和7年10月8日受理
令和7年11月14日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所高田支部

執行官 間 鉄 雄 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|-------------------------------------------|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
600番1
宅地
49.92平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
636番2
宅地
29.00平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
638番4
宅地
39.00平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
639番1
宅地
44.02平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 上越市大字中真砂字苗代
640番1
宅地
32.99平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 上越市大字中真砂
地 番 1014番
地 目 宅地
地 積 177.00平方メートル
- 7 所 在 上越市大字中真砂字苗代 636番地2、638番地
4、639番地1
上越市大字中真砂 1014番地
- 家屋 番号 636番2
- 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 54.67平方メートル
2階 44.74平方メートル



その他の事項

- 1 物件1ないし6の土地は、物件7の建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件4及び物件5の土地は東側で幅員約6.8メートルの市道中真砂線に、物件1及び物件6の土地は南東側で幅員約6.5メートルの市道中真砂2号線に、物件1及び物件6の土地は南西側で幅員約4メートルの未舗装公道に各々接面する。
- 3 物件1ないし6の土地は東側の間口が約24.5メートル、奥行きが約28メートルくらいの不整形の土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の物件7の建物図面写のとおりである。
- 4 物件4の土地上に東北電力株式会社が所有、管理する電柱(上千原線54)1本が存在する。
- 5 物件4及び物件5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、物件6の土地上に仮設のプレハブ物置(約1.95メートル×約2.9メートル)が存在する。
- 6 物件7の建物は、特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 7 物件7の建物内に存在したと思われる目的外動産の殆どは搬出され、建物内はほぼ空家に近い状態である。
- 8 物件7の建物の占有については、水道供給契約及び電気供給契約がいずれも廃止されている事実、近隣住民の陳述、表札及び建物内に存在した債務者兼所有者A宛の多数の郵便物等から所有者占有(ただし、ほぼ空家状態)と認定した。
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市大字中真砂字苗代635番1、同所635番3、同所634番乙、上越市大字中真砂634番1の所有者：B
 - ② 上越市大字中真砂字苗代635番2、同所635番4、同所639番2、同所640番2、上越市大字中真砂1013番(いずれも公衆用道路)、同所600番2、同所598番2の所有者：上越市
 - ③ 上越市大字中真砂字苗代598番1、同所599番の所有者：C
 - ④ 上越市大字中真砂1012番(用悪水路)、同所1016番(公衆用道路)の所有者：国土交通省

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■氏名不詳 (近隣住民)	1 物件7の建物にはAさんがお住まいでしたが、現在、物件7の建物には誰も住んでいないと思います。 2 先日、Aさんの父が草刈りに来ておられました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月14日(火) 8:50-9:00	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14日(火) 9:20-9:30	上越市役所税務課、道路管理課	固定資産評価証明書及び間取図等の交付申請書持参(令和7年10月20日資産証明書等取得)
7年10月14日(火) 10:00-10:10	目的物件所在地	外観調査
7年11月11日(火) 10:45-11:40	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影。近隣住民と面談
年 月 日 () : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人D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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

新潟地方法務局上越支局備付図面写し

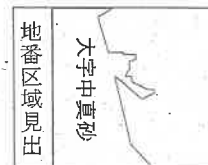
(ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{500}$ の図面を7%縮小したもの)



所在：上越市大字中真砂

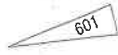
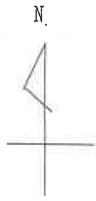
所在：上越市大字中真砂字苗代

3224.846 (座標値種別：測量成果)
 土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(noto2024_BL.par)による修正がされています。
 土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。
 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。



(7 枚目)

所在	上越市大字中真砂	地番	1014番
----	----------	----	-------



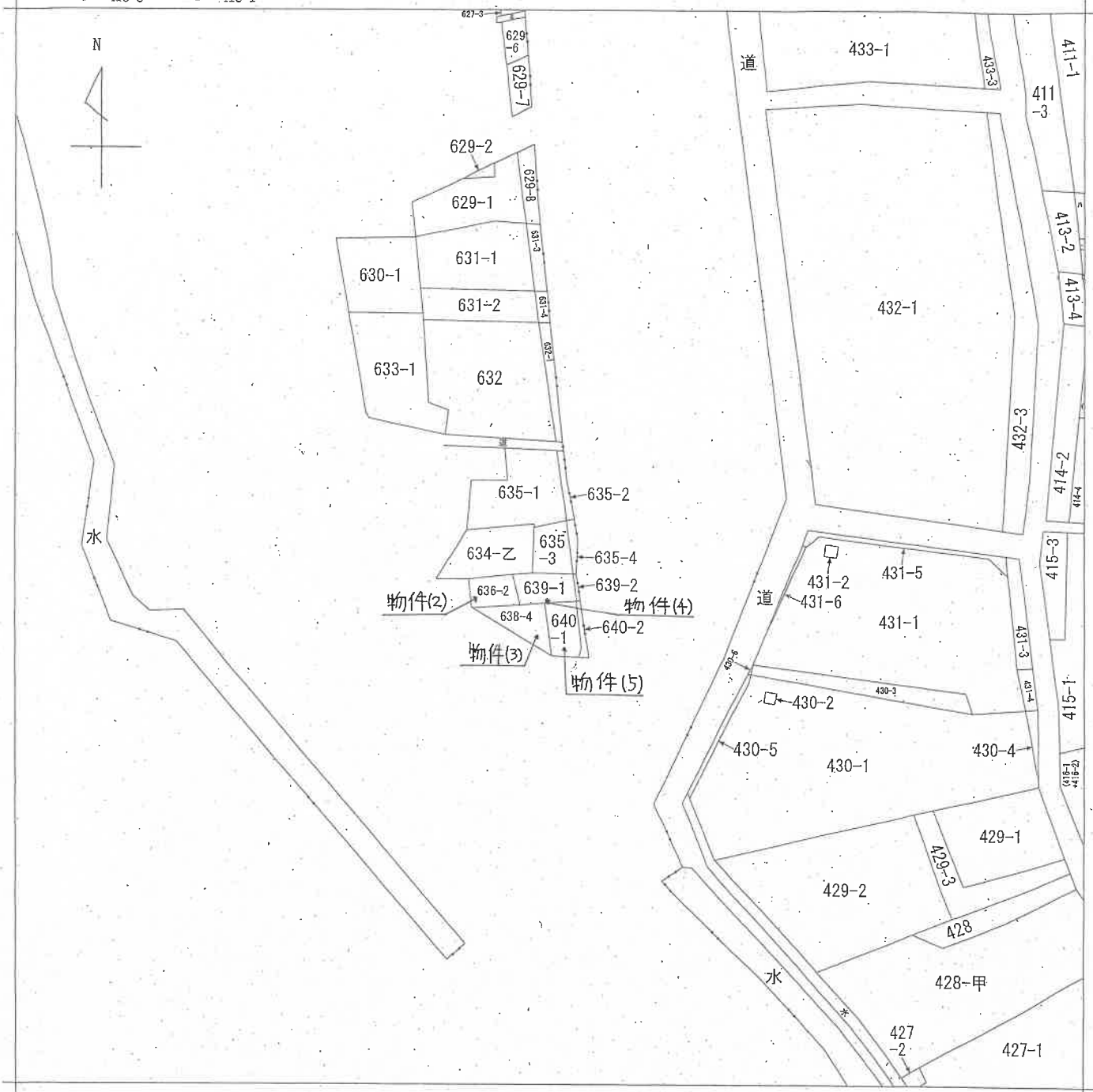
新潟地方法務局上越支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



A 大字中真砂

請求部	所在	上越市大字中真砂字苗代				地番	600番2		
出力尺	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	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		

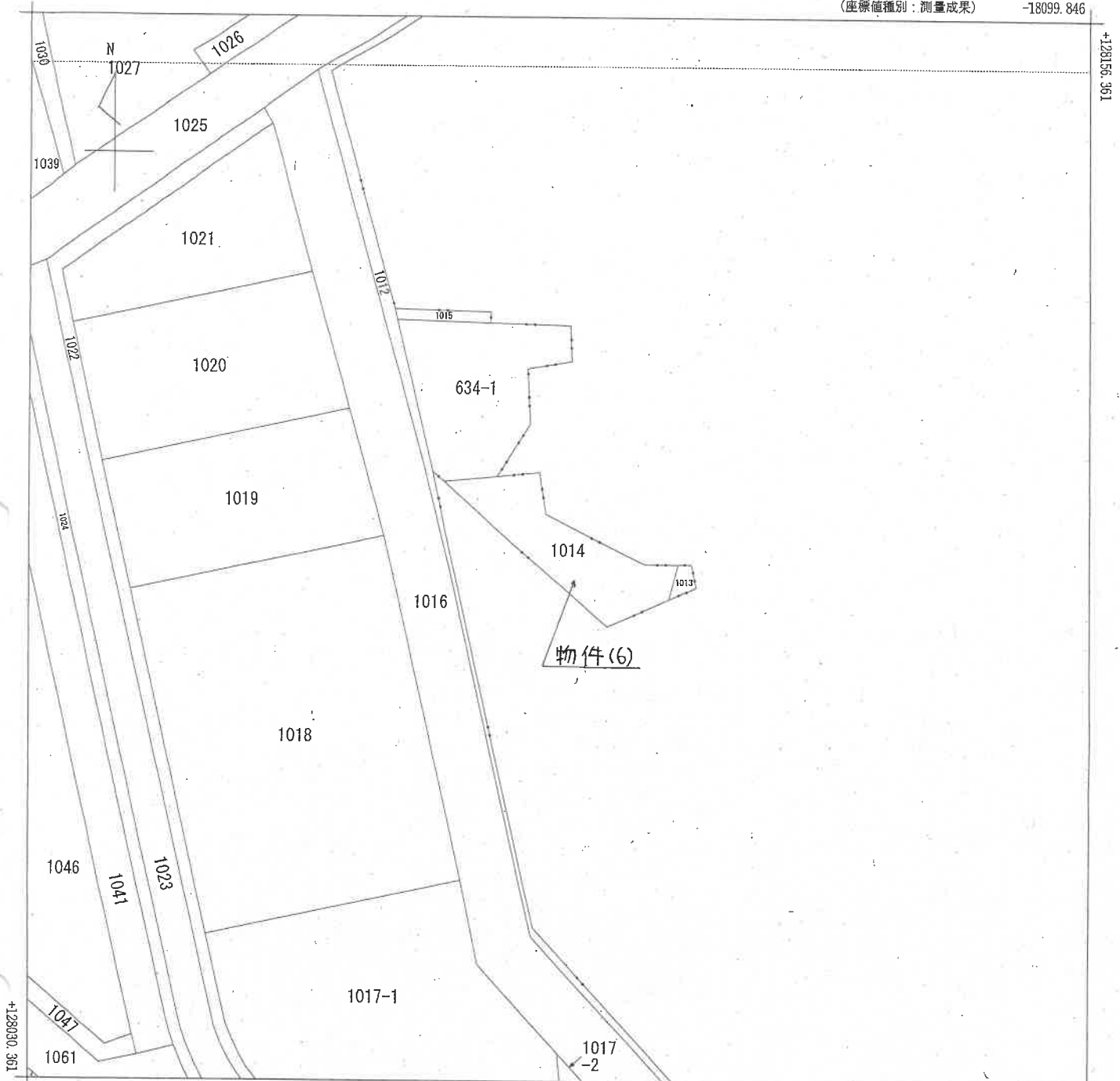
(8 枚目)



新潟地方支務局上越支局備付図面写し
 (下丁(A3をA4に縮小))



請求部分	所在	上越市大字中真砂字苗代		地番	635番3	
出方尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項		
					種類 旧土地台帳附属地図	



-18224.846 (座標値種別：測量成果)

(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(noto2024_BL.par)による修正がされています。
 (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。

新潟地方公務局上越支局備付図面写し
 (ただし A3 を A4 に縮小)



請求分	所在	上越市大字中真砂				地番	1014番		
出力尺	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1 9-5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日 (原図)	平成14年1月10日		補記事項	

(10 枚目)

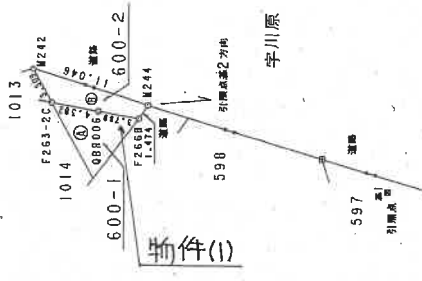
平成十七年四月廿八日登記

土地積測量図

600 後新同一

地番 600-2-1
土地の所在 上越市大字中真砂字苗代

353545



求積表

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
600-2					
M242	127738.338	-17866.196	121852.354	9132	11.046
F263-2C	127735.939	-17869.416	555783.391	132	3.509
088006	127732.638	-17870.541	-28727.733	006	4.582
F266B	127729.039	-17871.312	22606.038	841	3.789
M244	127728.100	-17870.370	879002.579	600	1.474
合計					19.07
面積					19.07
公積					49.938065
合計					49.92

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
M1	127706.875	-17880.056	41.848	346°16'45"
M2	127666.221	-17870.130	41.848	186°16'45"

引張点	測量点	距離
M1	F263-2C	31.884
M1	088006	27.518
M1	F266B	23.748
M1	M242	52.350
M1	M244	52.350
M2	F263-2C	70.714
M2	088006	66.418
M2	F266B	62.827
M2	M244	61.879
M2	M242	72.214

旧測地系	記号	境界線の種類
◎	◎	金属標
⊗	⊗	金属プレート
⊠	⊠	コンクリート杭
⊞	⊞	合成樹脂杭
⊙	⊙	鉄杭

測量244方向
1016
大字中真砂
引張点
966

◎石杭・◎金属標
⊗コンクリート杭
⊞合成樹脂杭・⊙鉄杭

縮尺 1/500

嘱託者
[Redacted]

製作者
[Redacted]

(社)新潟県公共嘱託登記
土地家屋調査士協会社員
平成16年9月13日(作製)

(社)新潟県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

登記年月日：平成17年4月28日

公用

登記年月日：平成24年9月25日

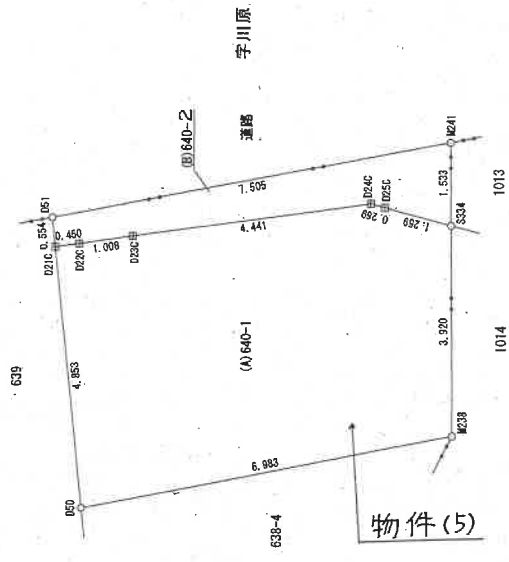
土地積測量所在図

地番 640-1, 640-2
土地の所在 上越市大字中真砂字苗代

地番	(A) 640-1	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
測点	D21C	127748.451	-17868.780	-0.048	857.701440	4.853
	D50	127747.957	-17873.608	-7.341	131210.156328	6.983
	M238	127741.110	-17872.232	-6.823	121942.238936	3.920
	S334	127741.134	-17868.312	1.242	-22192.443504	1.259
	D25C	127742.352	-17867.991	1.479	-26426.758689	0.269
	D24C	127742.613	-17867.922	4.656	-83193.044832	4.441
	D23C	127747.008	-17868.564	5.392	-96347.297088	1.008
	D22C	127748.005	-17868.718	1.443	-25784.560074	0.450
係面積					65.992517	
面積					32.9862585	
地積					32.99 m ²	

地番	(B) 640-2	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
測点	D51	127748.507	-17868.228	7.308	-130581.010224	0.554
	D21C	127748.451	-17868.780	-0.502	8970.127560	0.450
	D22C	127748.005	-17868.718	-1.443	25784.560074	1.008
	D23C	127747.008	-17868.564	-5.392	96347.297088	4.441
	D24C	127742.613	-17867.922	-4.656	83193.044832	0.269
	D25C	127742.352	-17867.991	-1.479	26426.758689	1.259
	S334	127741.134	-17868.312	-1.209	21602.789208	1.533
	M241	127741.143	-17866.779	7.373	-131731.761567	7.505
係面積					11.805660	
面積					5.902830	
地積					5.90 m ²	

(A)+(B)
合計面積 38.8990885 m²



字無し

名称	基準点等の名称及び座標値	X	Y	備考
A-H 30	127676.446	-17924.170	土地改良3級基準点	
B109	127886.112	-17904.085	土地改良4級基準点	
B112	127865.351	-17947.593	"	
B120	127866.264	-17866.949	"	

測地系	旧測地系
測地系	旧測地系
測量年月日	平成24年8月12日

※測量前の基本三角点等の成果に基づき測量

製作者 [Redacted] 嘱託者 [Redacted] 縮尺 1/100

平成24年8月24日(作製)

登記年月日：平成25年3月25日

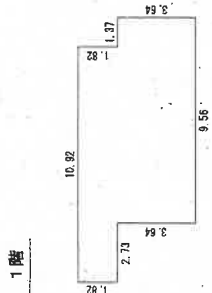
公用

各階平面図

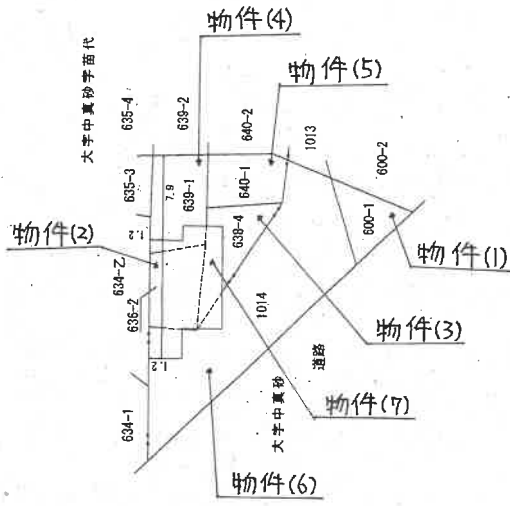
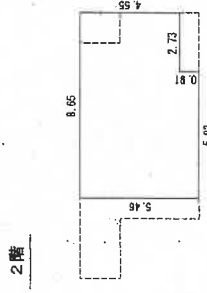
建物図面

家屋番号	636番2
建物の所在	上越市大字中真砂字苗代636番地2, 638番地4, 639番地1 上越市大字中真砂1014番地

10.92 x 1.82 = 19.8744
 9.56 x 3.64 = 34.7984
 計 54.6728
 床面積 54.67 m²



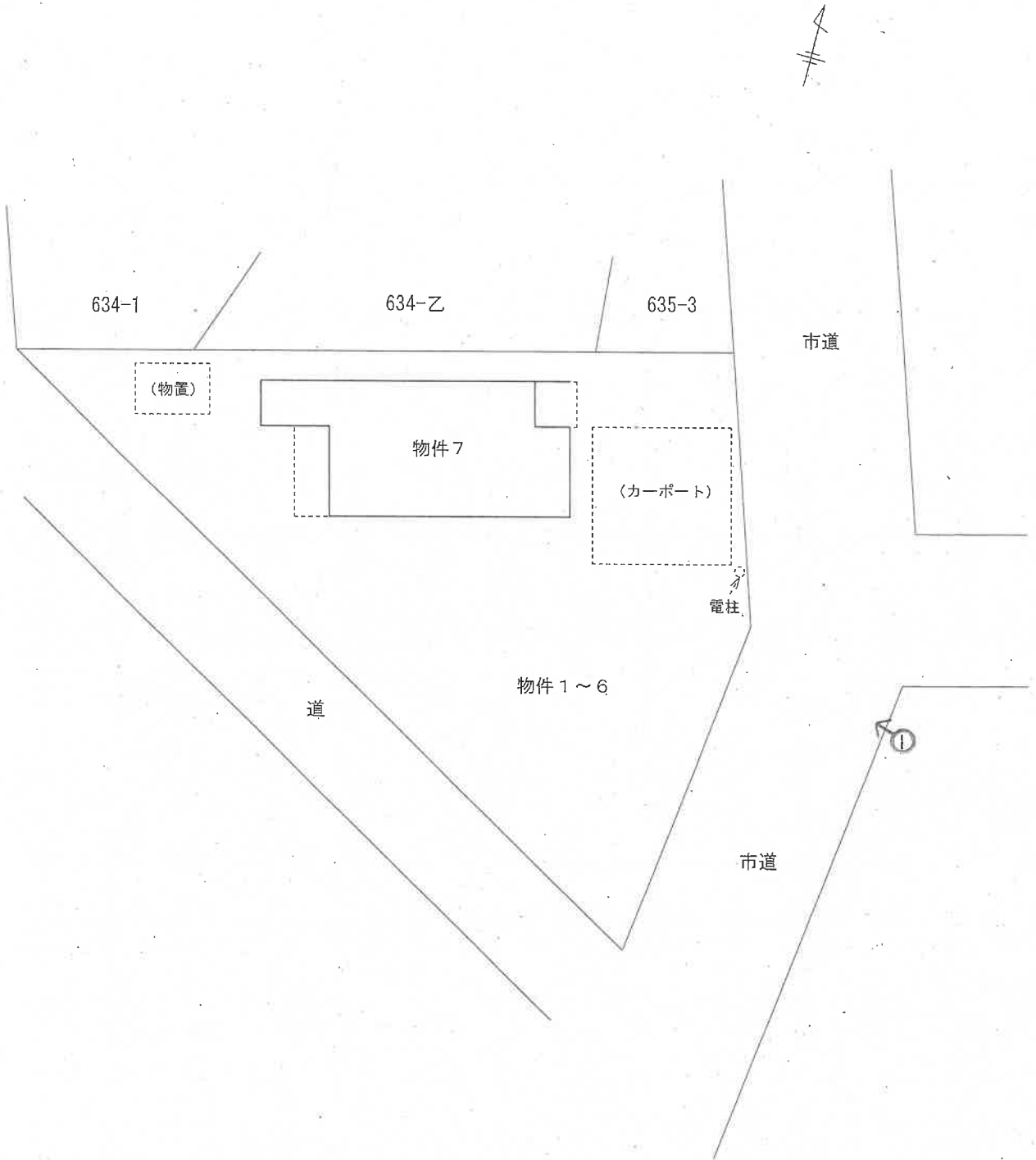
8.65 x 4.55 = 39.3575
 5.92 x 0.91 = 5.3872
 計 44.7447
 床面積 44.74 m²



作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
		年 3 月 19 日作成	

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250

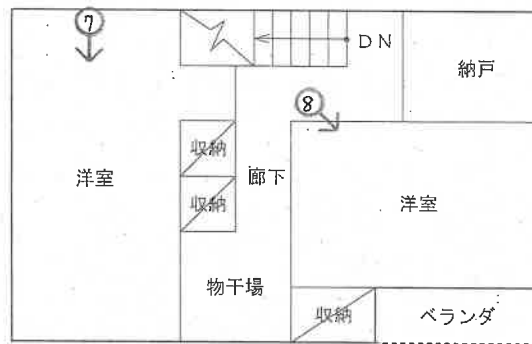


評価人作成

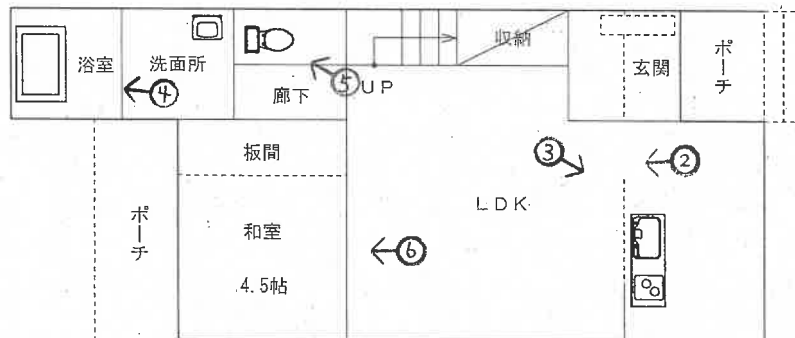
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件7



2階



1階

評価人作成

(16 枚目)

➡ 印は写真撮影位置、方向

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19号
令和7年11月11日 現地調査
令和7年11月17日 評価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

渡邊光幸

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,910,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金120,000円
2 (土地)	金70,000円
3 (土地)	金90,000円
4 (土地)	金100,000円
5 (土地)	金80,000円
6 (土地)	金410,000円
7 (建物)	金6,040,000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 地目 地積	上越市大字中真砂字苗代 600番1 宅地 49.92㎡	ほぼ左記のとおり
2	所在地 番地 地目 地積	上越市大字中真砂字苗代 636番2 宅地 29.00㎡	ほぼ左記のとおり
3	所在地 番地 地目 地積	上越市大字中真砂字苗代 638番4 宅地 39.00㎡	ほぼ左記のとおり
4	所在地 番地 地目 地積	上越市大字中真砂字苗代 639番1 宅地 44.02㎡	ほぼ左記のとおり
5	所在地 番地 地目 地積	上越市大字中真砂字苗代 640番1 宅地 32.99㎡	ほぼ左記のとおり
6	所在地 番地 地目 地積	上越市大字中真砂字苗代 1014番 宅地 177.00㎡	ほぼ左記のとおり
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上越市大字中真砂字苗代636番地2、 638番地4、639番地1 上越市大字中真砂1014番地 636番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 54.67㎡ 2階 44.74㎡	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乃至6）

位置・交通	妙高はねうまライン「直江津」駅、南東方約 6.7 k m (別添位置図参照)
付近の状況	近隣は、上越市直江津地区南東方郊外に位置する集落地域である。 系統・連続性は普通程度、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である。
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 市街化調整区域 用途地域 用途無指定 建蔽率 70 % 容積率 200 % 防火規制 無
画地条件 (規模、形状等)	物件1及び6は一体として利用されており、東側及び南東側が市道にほぼ等高に接面し、南西側に道路がある画地となっている。 東から南東にかけての間口約 24.5 m、東西奥行約 28 m程度、公簿地積延べ 371.93 m ² 、三角形の不整形地である。
接面道路	東側幅員約 6.8 m舗装市道中真砂線 南東側幅員約 6.5 m舗装市道中真砂2号線 南西側幅員約 4 m未舗装道路
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1乃至6土地は一体として、物件7建物の敷地として利用されている。画地北寄りに物件7建物が位置し、東側市道との間にはカーポートが設置されている。カーポート前には電柱が存し、北西隅には仮設のプレハブ物置が置かれている。 建物の配置状況は概ね土地建物位置関係図のとおりであり、隣地との境界は概ね明瞭で、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)
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 7	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平 成 25 年 3 月 15 日 新 築 約 12 年 約 18 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木 造 2 階 建 合 金 メ ッ キ 鋼 板 ぶ き サ イ デ ィ ン グ 等 ビ ニ ー ル ク ロ ス 貼 り 等 ビ ニ ー ル ク ロ ス 貼 り 等 フ ロー リ ン グ 、 畳 等 電 気 、 給 水 、 排 水 、 衛 生 等 納 戸 等
床 面 積 (現 況)	1 階 54.67 m ² 、 2 階 44.74 m ² 、 延 べ 面 積 99.41 m ²	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2 階 建 居 宅 3 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	建 築 後 の 経 過 年 数 や 風 雨 等 の 自 然 的 作 用 に よ る 老 朽 化 、 摩 滅 等 が 認 め ら れ 、 保 守 管 理 の 状 態 は 概 ね 普 通 程 度 。	
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 の テ レ ビ や 冷 蔵 庫 等 の 家 財 家 具 は 、 ほ と ん ど が 搬 出 さ れ て い る 。	
特 記 事 項	キ ャ ー ン 関 係 は 電 気 を 利 用 し て い る も の と 推 察 さ れ る 。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1乃至6（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	6,500	0.85	49.92	0.93	257,000
2	6,500	0.85	29.00	0.93	149,000
3	6,500	0.85	39.00	0.93	200,000
4	6,500	0.85	44.02	0.93	226,000
5	6,500	0.85	32.99	0.93	170,000
6	6,500	0.85	177.00	0.93	909,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺の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。

地価公示（上越－31）を規(比)準とした価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格

7,700円/㎡ × 98.4 / 100 × 100 / 100 × 100 / 117 ≒ 6,500円/㎡

◇時点修正：地価公示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 +17%

イ 個別格差 形状不整形等 -15%

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、建付減価補正率を93%と判定した。

② 物件7（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
7	160,000	99.41	0.50	7,953,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数約12年、経済的残存耐用年数約18年、観察減価率20%、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18年 / (経過年数12年 + 経済的残存耐用年数18年))} × 観察減価率(1.00 - 0.20)

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		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
			イ	
1	257,000	0.35	法定地上権	90,000
2	149,000	0.35	法定地上権	52,000
3	200,000	0.35	法定地上権	70,000
4	226,000	0.35	法定地上権	79,000
5	170,000	0.35	法定地上権	60,000
6	909,000	0.35	法定地上権	318,000
合計				669,000

イ 敷地利用権等割合

敷地利用権に関しては、物件7建物について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35%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	257,000	-90,000		1.00	0.70	120,000
2	149,000	-52,000		1.00	0.70	70,000
3	200,000	-70,000		1.00	0.70	90,000
4	226,000	-79,000		1.00	0.70	100,000
5	170,000	-60,000		1.00	0.70	80,000
6	909,000	-318,000		1.00	0.70	410,000
7	7,953,000	+669,000	1.00	1.00	0.70	6,040,000
一括価格 (合計)						6,910,000

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 需要が相対的に乏しい集落地域に存する受命物件ではあるが、建物が比較的築浅であることから需給動向等市場性を検討し、土地建物一体としての市場性修正は不要と判断した。

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。

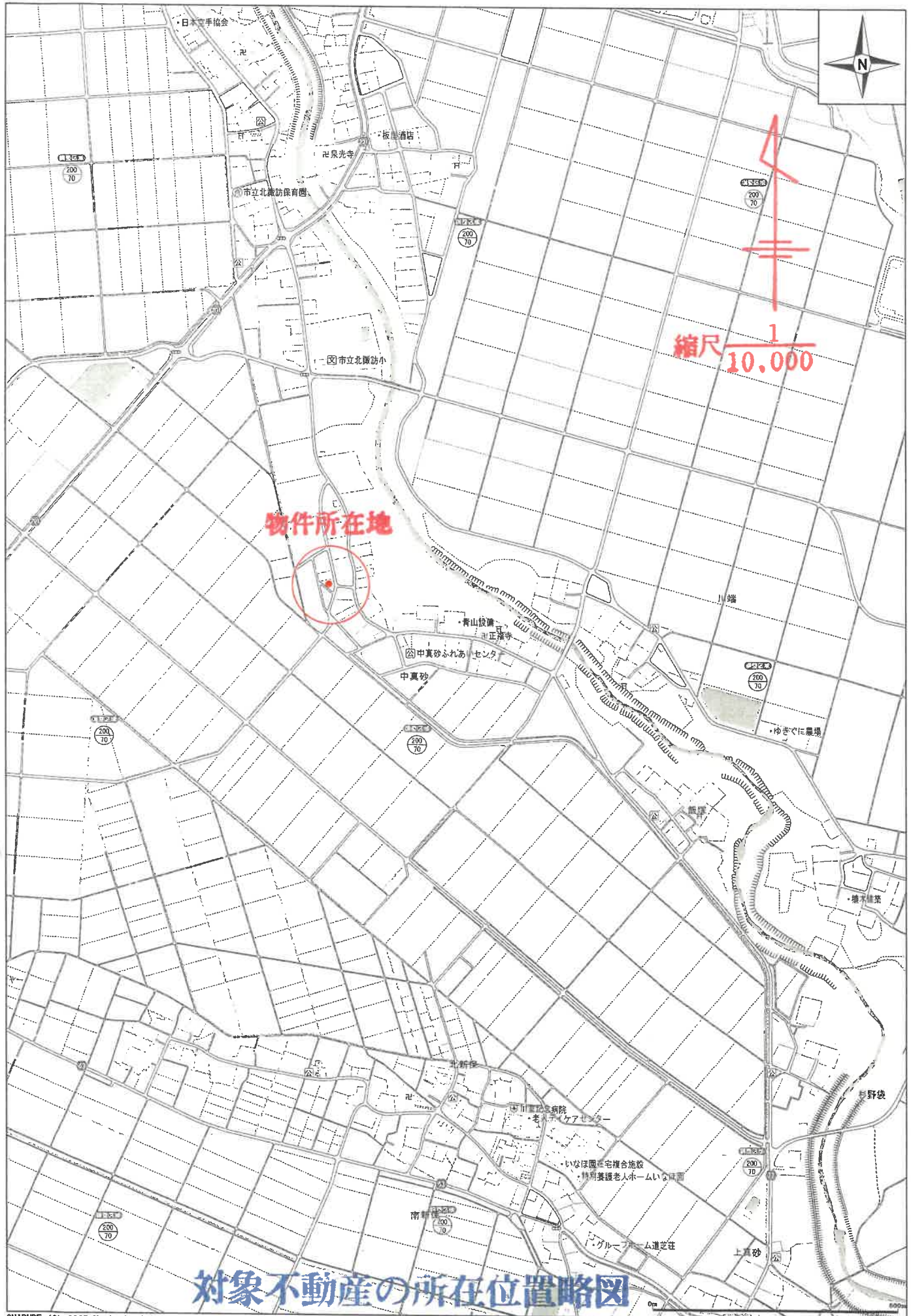
第6 参考価格資料

1 地価公示価格	(上越- 31)
所 在	上越市大字上名柄字中島畑 789 番 5
価 格	7,700 円/㎡
位 置	直江津駅まで道路距離約 7.5 k m
価 格 時 点	令和 7 年 1 月 1 日
地積、形状	852 ㎡
供給処理施設	上水道、公共下水
接 面 街 路	西側幅員約 5 m 舗装市道
用途指定等	市街化調整区域、用途無指定 (建蔽率 70 %、容積率 200 %)
地域の概要	中規模農家住宅が多い既成住宅地域

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



対象不動産の所在位置略図

353545

600 後新同一

土地積測量図

地番 600-2-1

土地の所在 上越市大字中真砂字面代

平成十七年四月二十八日登附

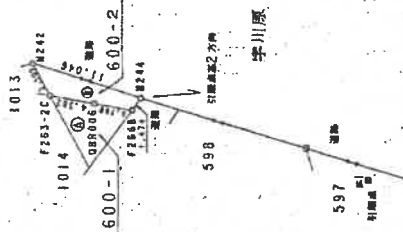
求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	積算
600-2	B242	127738.328	-17868.196	121862.354	912	11.045
	F263-2C	127736.932	-17869.416	1253783.391	1132	3.509
	08R006	127732.888	-17870.547	1267727.250	08	4.382
	F266B	127729.033	-17871.312	126608.038	841	3.785
	M444	127728.100	-17870.370	679002.378	600	1.474
合計面積						19.0713935

測量	00.500-1	測量	19.0713935
少		測量	49.2310155
算		測量	93.352

引張点	X座標	Y座標	距離	方位角
01	127706.915	-17870.036	61.841	345°18'43"
02	127166.221	-17875.159	81.821	165°18'43"

引張点	測界点	距離	方位角
01	F13-2C	87.184	
01	F160B	71.218	
01	F160B	71.218	
01	M444	32.130	
01	M444	32.130	
01	M444	32.130	
01	F263-2C	79.274	
01	F266B	81.422	
01	F266B	81.422	
01	M444	61.179	
01	M444	71.218	



旧測地界	記号	境界線の種類
○	○	境界線の種類
△	△	境界線の種類
□	□	境界線の種類
◇	◇	境界線の種類

製作者 (社)新潟県公共積測量士協会社員 土壌調査株式会社 平成16年9月13日(作製)

嘱託者

(社)新潟県公共積測量士協会 測量士

縮尺 1/500

登記年月日：平成24年9月25日

公用

土地所在図
地積測量図

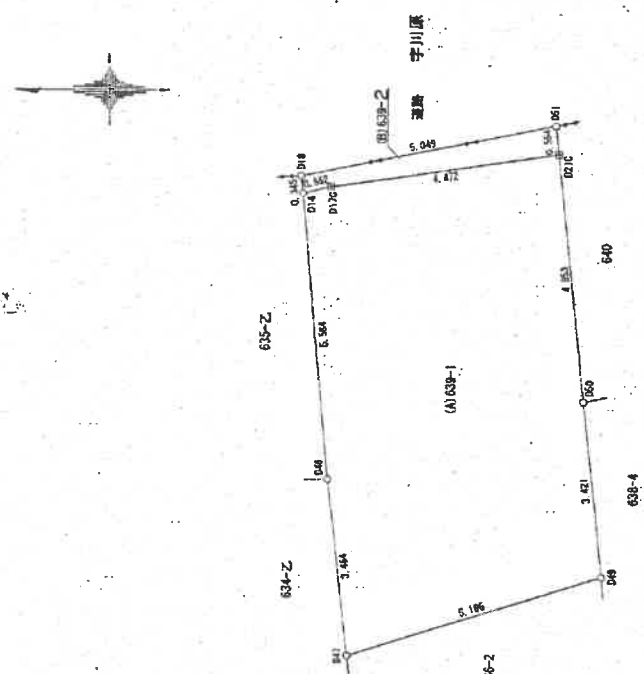
地番 639-1, 639-2

土地の所在 上越市大字中真砂字苗代

地番点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
D14	127753.425	-17869.547	0.051	-911.346897	5.584
D46	127752.929	-17876.109	-0.884	15801.596356	3.464
D47	127752.541	-17878.552	-5.320	95113.986640	5.166
D49	127747.609	-17877.012	-4.584	81948.223008	3.421
D50	127747.967	-17873.608	0.842	-15049.577936	4.863
D21C	127748.461	-17868.780	4.921	-87932.266390	4.472
D17C	127752.878	-17869.416	4.974	-88882.475184	0.562
併面積					88.049607
西面積					44.0248035
地積					44.02 m ²

地番点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
D18	127753.461	-17869.203	4.918	-87880.740354	0.345
D14	127753.425	-17869.547	-0.583	10417.945901	0.562
D17C	127752.878	-17869.416	-4.974	88882.475184	4.472
D21C	127748.451	-17868.780	-4.371	78194.437380	0.554
D51	127748.507	-17868.228	5.010	-89519.822280	5.049
併面積					4.295831
西面積					2.1479155
地積					2.14 m ²

(A)×(B)
合計面積 46.172719 m²



名称	X	Y	備考
A-H 30	127876.446	-17824.170	土地面積3 測量地点
B109	127884.112	-17804.085	土地面積4 測量地点
B112	127755.351	-17847.593	n
B120	127866.264	-17866.949	n

測量年月日	測量地系
平成24年 8月12日	田淵地系
	田淵系

測量地点の基本三角点等の位置に基づき測量

記号	説明
○	コンクリート製
□	プラスチック製
△	測量
▽	マーカー
◇	測量点

作製者

平成24年 8月 24日(作製)

嘱託者

縮尺 1/100

土地所在圖

640-1, 640-2

土地の所在
上越市大字中真砂字苗代

地番	(A) 640-1	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
D21C	127748.451	-17868.780	-0.048	857.701440	4.853	
D50	127747.957	-17873.608	-7.341	131210.156328	6.983	
M38	127741.110	-17872.232	-6.823	121942.238936	3.920	
S334	127741.134	-17868.312	1.242	-22192.443504	1.258	
D25C	127742.352	-17867.991	1.478	-26426.756689	0.269	
D24C	127742.613	-17867.922	4.656	-83193.044832	4.441	
D23C	127747.008	-17868.564	5.392	-96347.297088	1.008	
D22C	127748.005	-17868.718	1.443	-25784.560074	0.450	
後面積					65.092517	
前面積					32.8962585	
地積					32.99	

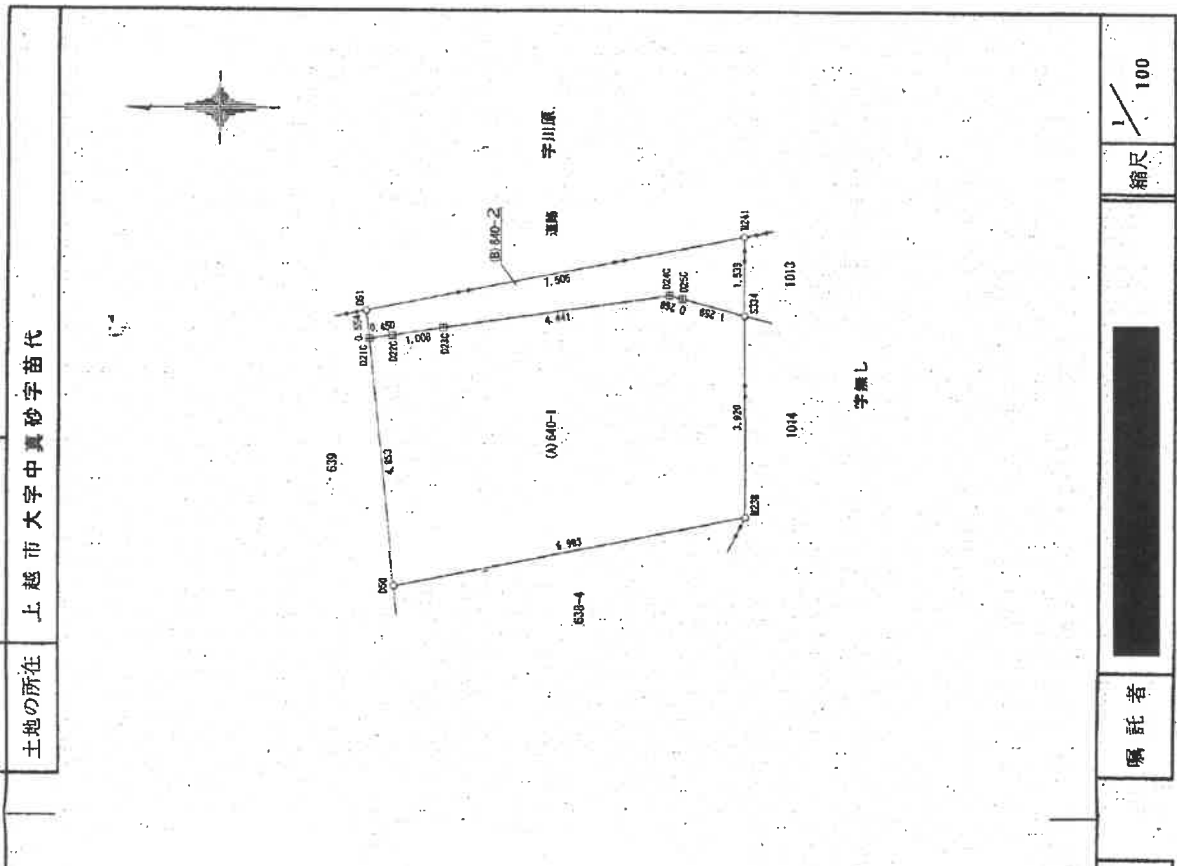
地番	(B) 640-2	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
D61	127748.507	-17868.228	7.308	-130581.010224	0.554	
D21C	127748.451	-17868.780	-0.502	8970.127560	0.450	
D22C	127748.005	-17868.718	-1.443	25784.560074	1.008	
D23C	127747.008	-17868.564	-6.392	96347.297088	4.441	
D24C	127742.613	-17867.922	-4.656	83193.044832	0.269	
D25C	127742.352	-17867.991	-1.479	26426.756689	1.259	
S334	127741.134	-17868.312	-1.209	21802.882208	1.533	
M241	127741.143	-17866.719	7.373	-131731.761567	7.505	
後面積					11.895660	
前面積					5.902870	
地積					5.90	

(A)+(B)
合計面積 38.8990085 ㎡

名称	X	Y	備考
A-H 30	127678.446	-17924.170	土地積算3番測量図
B100	127668.112	-17894.095	土地積算4番測量図
B112	127785.351	-17947.593	"
B120	127666.264	-17866.949	"

測量者	測量年月日	測量結果
		平成24年9月12日

※測量図の基本三角点等の位置に基づき測量



製作者

平成24年8月24日(作製)

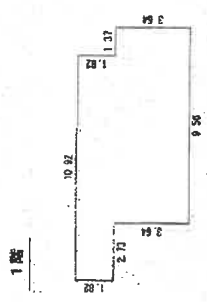
隔託者

縮尺 1/100

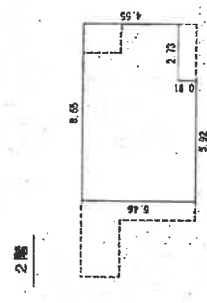
各階平面図

建物図面

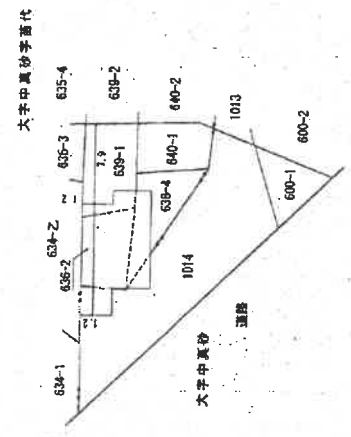
家屋番号	636番2
建物の所在	上越市大字中真砂字苗代636番地2.638番地4.639番地1 上越市大字中真砂1014番地



10.92 x 1.82 = 19.8744
 9.96 x 3.04 = 30.2784
 計 54.8728
 採面積 54.87 m²



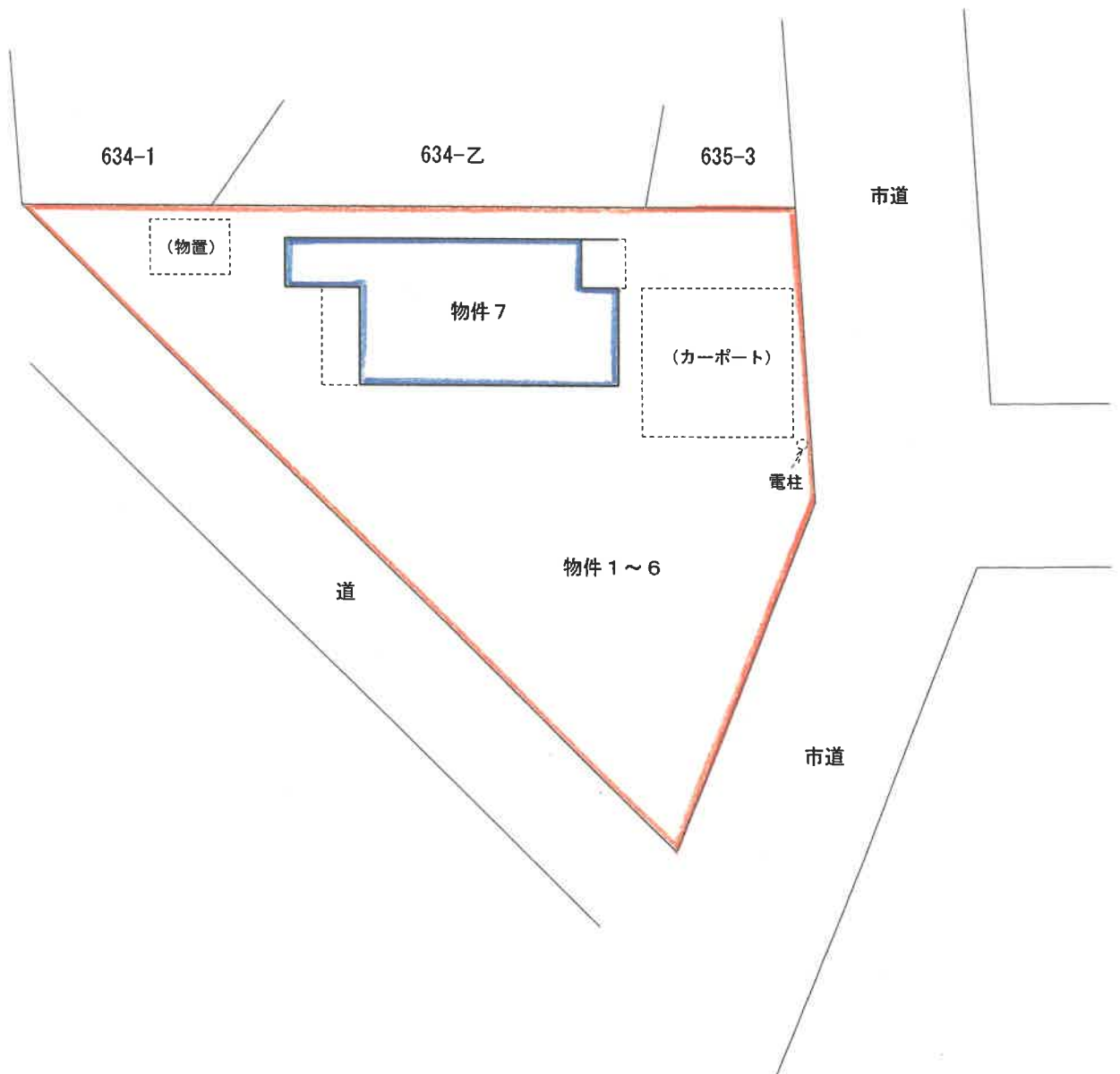
8.05 x 4.55 = 36.6275
 5.92 x 0.81 = 4.8072
 計 44.7447
 採面積 44.74 m²



作成者	申請人	縮尺	縮尺
[Redacted]	[Redacted]	1/250	1/500
平成25年3月19日作成			

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250



評価人作成

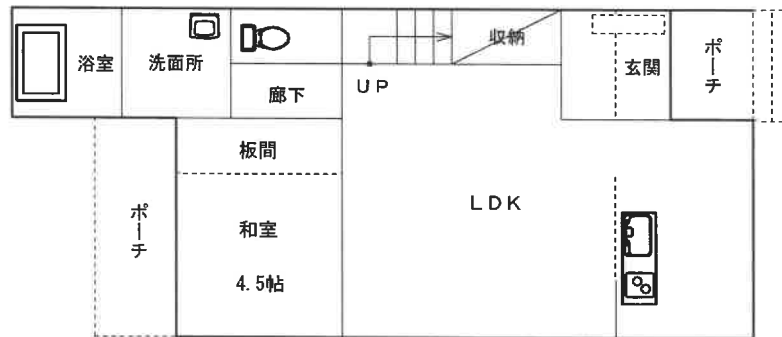
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件7



2階



1階

評価人作成