

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 在 | 上越市三ツ屋町 |
| | 地 番 | 51番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市三ツ屋町 51番地12 |
| | 家屋 番号 | 51番12 |
| | 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 68.00平方メートル
2階 65.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 11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 | 上越市三ツ屋町 |
| | 地 番 | 51番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市三ツ屋町 51番地12 |
| | 家屋 番号 | 51番12 |
| | 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 68.00平方メートル
2階 65.20平方メートル |



令和7年(ケ)第24号
令和7年12月3日受理
令和8年1月6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 上越市三ツ屋町
地 番 51番12
地 目 宅地
地 積 238.52平方メートル
- 2 所 在 上越市三ツ屋町 51番地12
家屋 番号 51番12
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 68.00平方メートル
2階 65.20平方メートル



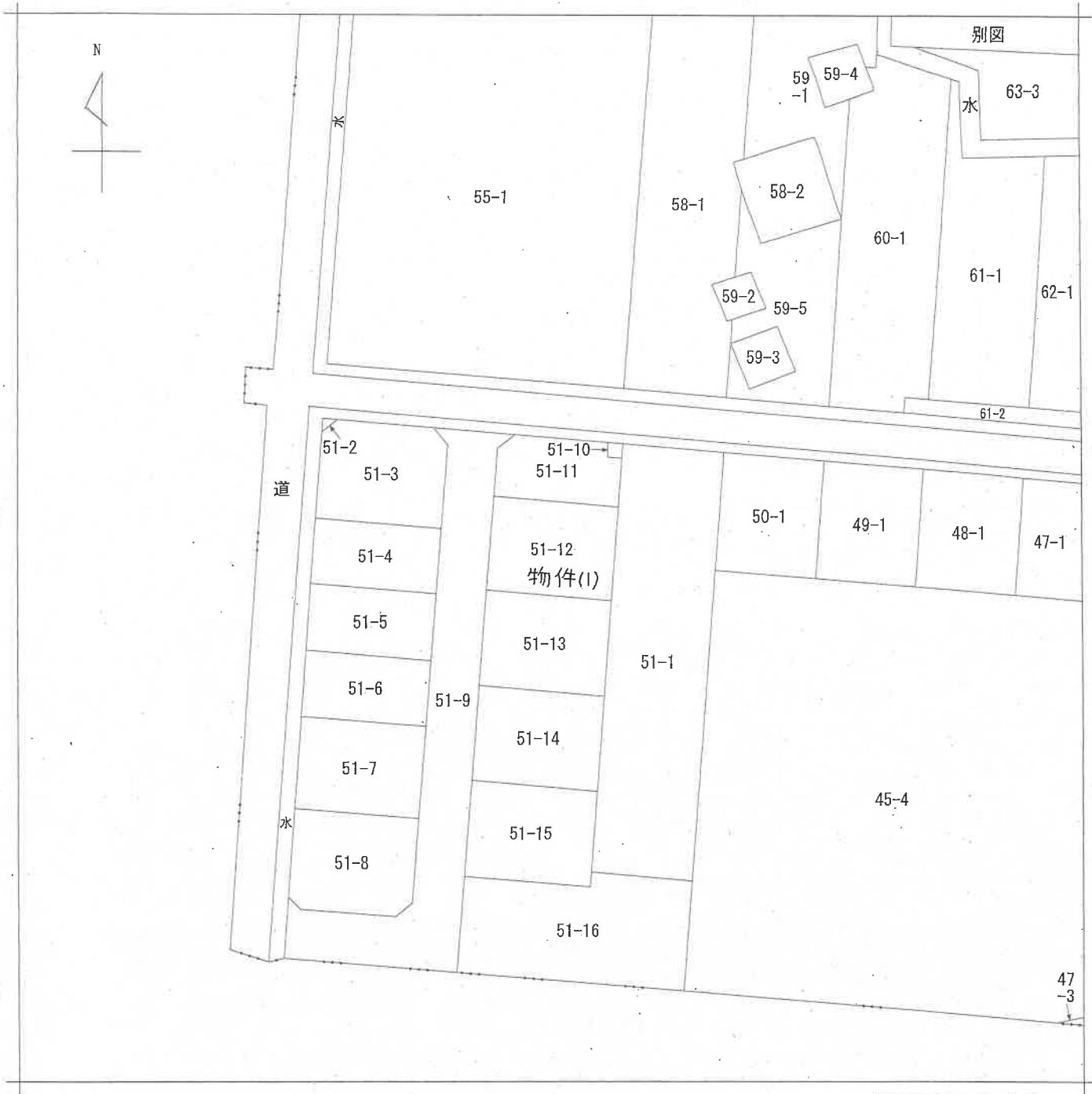
その他の事項

- 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の土地は西側で幅員約7メートルの市道三ツ屋3号線に接面する。
- 3 物件1の土地は西側の間口が約13.5メートル、奥行きが約17.6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4.5メートル)及び仮設のプレハブ物置(約2.4メートル×約1.8メートル)が存在する(カーポート等の位置は別紙土地建物位置関係図参照)。
- 5 物件2の建物は、建物の2階廊下のクロスが破れたりしている箇所を確認できるものの、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の建物の占有については、物件2の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と認定した。
- 7 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市三ツ屋町51番11(公園)、同所51番9(公衆用道路)の所有者：上越市
 - ② 上越市三ツ屋町51番1の所有者：B
 - ③ 上越市三ツ屋町51番13の所有者：C

(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12月5日(金) 14:00-14:05	上越市役所税務課	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12月15日資産証明書等取得)
7年12月5日(金) 14:30-14:40	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12月5日(金) 15:10-15:20	目的物件所在地	外観調査
7年12月23日(火) 9:30-10:05	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
7年12月26日(金) 10:00-10:50	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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月26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> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月23日 目的物件は不在で、施錠されていたので、物件1の土地の調査のみを行った。</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



新潟地方法務局上越支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)



請求部分	所在	上越市三ツ屋町			地番	51番12		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は 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	

(5 枚目)

登記年月日：平成18年12月20日

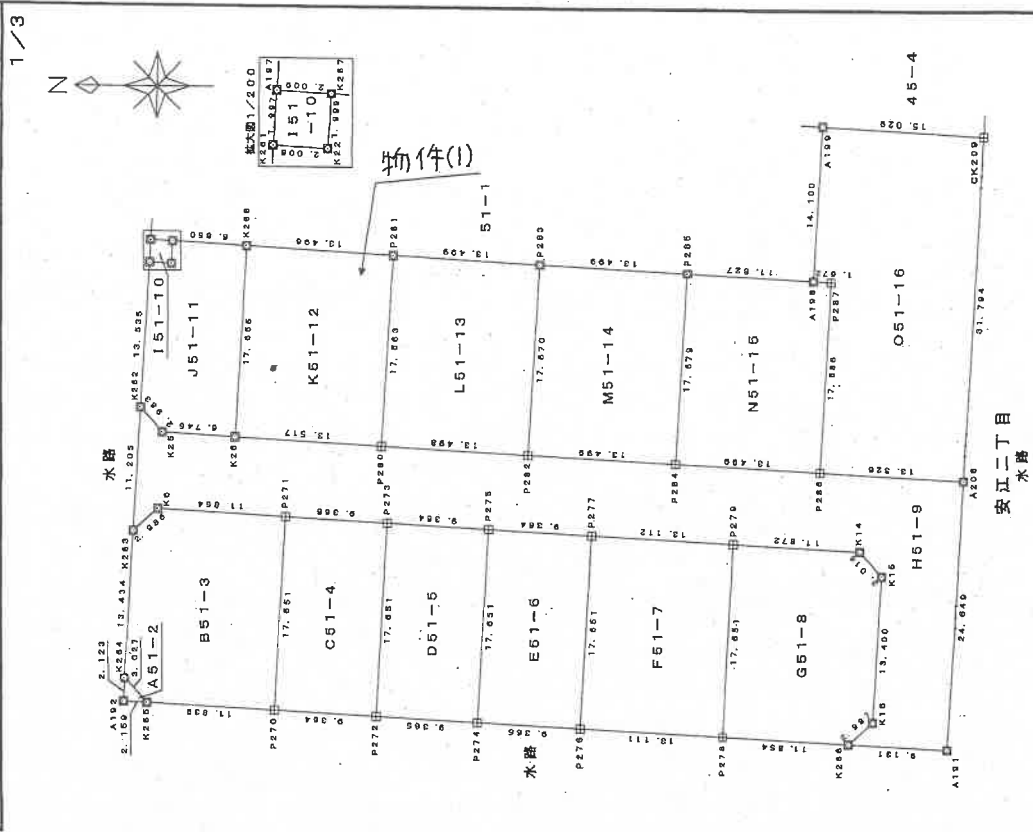
383995

前 51-2 後 新同一

地積測量図

地番 51-2ないし51-16

土地の所在 上越市三ツ屋町



求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
A51-2	A192	130007.156	-20926.276	-2.242	-291476.043752
	K265	130005.000	-20926.398	2.120	275610.600000
	K264	130007.034	-20924.156	0.122	15860.868148
	合計				-4.585604
合計面積					2.292020
合計地積					2.29 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
B51-3	K264	130007.034	-20924.156	-15.654	-2096130.10236
	K265	130005.000	-20926.398	-2.913	-378704.585000
	P270	129993.180	-20927.069	16.952	2203644.387360
	P271	129992.179	-20909.446	18.295	2378206.914805
	K6	130004.014	-20908.774	-1.298	-168745.910172
	K263	130006.259	-20910.744	-15.382	-1999756.275938
合計				-484.859181	
合計面積					242.4296905
合計地積					242.42 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
C51-4	P270	129993.180	-20927.069	-18.154	-2359896.189720
	P272	129983.031	-20927.600	17.082	2221683.639452
	P273	129982.829	-20909.977	18.154	2359708.277666
	P271	129992.179	-20909.446	-17.082	-2221826.323468
	合計				-330.596070
合計面積					165.2980350
合計地積					165.29 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}
D51-5	P272	129983.031	-20927.600	-18.154	-2359726.467974
	P274	129974.481	-20928.131	17.082	2221523.829252
	P275	129973.480	-20910.508	18.154	2395938.555920
	P273	129982.829	-20908.977	-17.082	-2221666.513268
合計				-330.596070	
合計面積					165.2980350
合計地積					165.29 m ²

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成/8年/2月/8日作製)

新潟県土地家屋調査士会

平成18年 12月 20日 登記

登記年月日：平成18年12月20日

383996

後・新同一

51-2ないし51-16

地積測量図

土地の所在 上越市三ツ屋町

2/3

平成十八年 第 〇 号 第 〇 号 第 〇 号

平成十八年 第 〇 号 第 〇 号 第 〇 号

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
H51-9				
N.O	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K283	130006.259	-20910.744	-9.217	-119287.689203
K6	130004.014	-20908.774	1.288	168745.210172
P271	129992.179	-20909.446	-1.203	-156390.591337
P273	129982.829	-20909.977	-1.062	-138041.764398
P275	129973.480	-20910.508	-1.062	-138031.835760
P277	129964.131	-20911.039	-1.274	-165574.302894
P279	129951.040	-20911.782	-1.417	-184140.623680
K14	129939.187	-20912.456	-2.928	-380461.939536
K16	129937.183	-20914.710	-15.632	-2031178.046566
K286	129931.963	-20928.083	-15.367	-1996756.677421
K286	129940.206	-20930.077	-2.507	-325760.086442
A181	129931.089	-20930.595	24.090	3130038.934010
A206	129929.658	-20905.987	25.363	3295405.915854
P286	129942.963	-20905.232	1.519	197383.360797
P284	129956.441	-20904.468	1.529	198703.398289
P282	129969.919	-20903.703	1.529	198724.006151
P280	129983.396	-20902.939	1.530	198874.595880
K25	130003.626	-20902.173	1.157	150406.494044
K26	130003.626	-20901.782	2.616	340089.485616
K262	130005.613	-20899.557	-8.962	-1165110.303708
合計面積				665.7791100
合計面積				665.77 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
H51-10				
N.O	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
A187	130004.717	-20884.050	-1.881	-244538.872677
K261	130004.832	-20886.044	-2.109	-274180.190688
K22	130002.829	-20886.159	1.881	244535.321349
K267	130002.711	-20884.163	2.109	274175.717499
合計面積				-8.024517
合計面積				4.0122585
合計面積				4.01 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
H51-11				
N.O	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K262	130005.613	-20899.557	-15.738	-2046028.337394
K25	130003.626	-20901.782	-2.616	-340089.485616
K26	129996.892	-20892.173	17.235	2240496.436920
K267	129996.871	-20894.647	18.010	2341225.636710
K22	130002.711	-20886.159	-1.612	-209564.370132
K261	130004.832	-20886.044	-1.881	-244535.321349
合計面積				-13.398
合計面積				-300.182297
合計面積				190.0916485
合計面積				150.09 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
F51-6				
N.O	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P274	129974.481	-20928.131	-18.154	-2359556.728074
P276	129965.131	-20928.662	17.092	2221364.019052
P277	129964.131	-20911.039	18.154	2359368.834174
P275	129973.480	-20910.508	-17.092	-2221506.720160
合計面積				-330.695008
合計面積				165.2975040
合計面積				165.29 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
F51-7				
N.O	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P276	129965.131	-20928.662	-18.366	-2396939.595946
P278	129952.041	-20929.405	16.880	2193590.452080
P279	129951.040	-20911.782	18.366	2396860.800640
P277	129964.131	-20911.039	-16.880	-2193794.531280
合計面積				-462.874506
合計面積				231.4372530
合計面積				231.43 m ²

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
G51-8				
N.O	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P278	129952.041	-20929.405	-18.295	-2377472.590095
K266	129840.206	-20930.077	1.317	171131.251302
K16	129837.963	-20928.088	15.367	198756.677421
K14	129837.183	-20914.710	15.632	2031178.046566
K15	129839.187	-20912.456	2.928	380461.939536
P279	129851.040	-20911.782	-16.949	-2202540.176960
合計面積				-484.854140
合計面積				242.4270700
合計面積				242.42 m ²

Ⓢ石杭・Ⓞ金属標 Ⓣコンクリート杭・Ⓞ合成樹脂杭・Ⓞ鉄杭

製作者

(平成18年/2月 日作製)

申請人

縮尺

新潟県土地家屋調査士会

383997

前 後・新同一

地 積 測 量 図

番 51-2ないし51-16

土地の所在 上越市三ツ屋町

3/3

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
051-16					
P286	129942.963	-20905.232	-2392639.777719	-18.413	-4026000.382788
A208	129929.658	-20905.987	4026000.382788	30.986	4233567.826208
CK209	129927.812	-20874.246	4233567.826208	32.584	-1719663.253412
A199	129942.818	-20873.403	-1841431.194901	-13.234	-2306729.691672
A198	129943.631	-20887.480	-895.709708	-14.171	447.85
P287	129941.961	-20887.574	447.85	-17.752	447.85
合計面積					447.85 m ²

総合面積 3436.5470525 m²

点名	所在	種別	X	Y	H
10819	新潟県上越市安江一丁目625-10番地先	金属標	129933.505	-20837.514	2.405
10816	新潟県上越市大字安江514-1番地先	金属標	129908.927	-20785.562	3.560

測地系	世界測地系
標	コンクリート杭
区	プラスチック杭

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
M51-12					
K26	129966.892	-20902.173	-2390902.831664	-18.392	-477.051207
P280	129983.396	-20902.939	2192689.907124	16.869	238.5256035
P281	129982.396	-20885.304	2390636.227232	-18.392	-477.051207
K268	129995.871	-20884.547	-2192900.347899	16.869	238.5256035
合計面積					238.52 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
L51-13					
P281	129982.396	-20885.304	-2192689.907124	-16.878	-476.967528
P280	129983.396	-20902.939	2192689.907124	16.869	238.4837640
P282	129965.919	-20903.703	2193632.292882	-18.399	-476.967528
P283	129968.918	-20886.061	-2391298.122282	16.878	238.4837640
合計面積					238.48 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
M51-14					
P282	129965.919	-20903.703	-2392356.299033	-18.407	-477.201575
P284	129956.441	-20904.468	2194444.462726	16.886	238.6007875
P285	129955.440	-20886.817	-2392089.764080	-18.407	-477.201575
P283	129968.918	-20886.061	-2194655.149348	16.886	238.6007875
合計面積					238.60 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1}})}
M51-15					
P285	129955.440	-20886.817	-2207663.014720	-18.415	-477.438474
P284	129956.441	-20904.468	2199256.416922	16.894	238.7192370
P286	129942.963	-20905.232	-2199256.416922	17.752	238.7192370
P287	129941.961	-20887.574	2306729.691672	0.757	238.7192370
A198	129943.631	-20887.480	-895.709708	-17.752	238.7192370
合計面積					238.71 m ²

石杭・金属標・コンクリート杭・合成樹脂杭・鉄杭

製作者

(平成18年12月6日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

平成十九年七月式五日登録

登記年月日：平成19年7月25日

公用

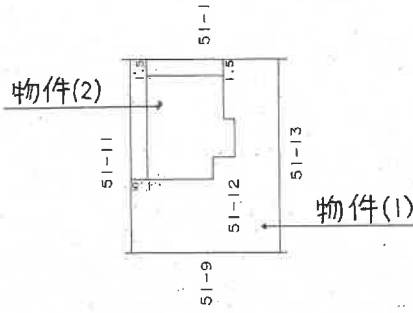
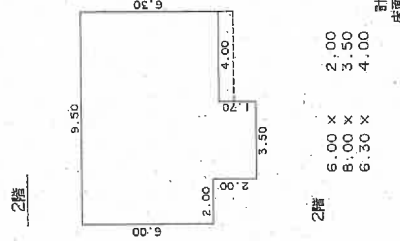
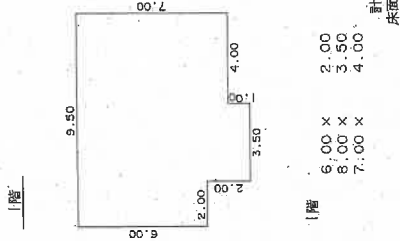
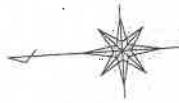
建物図面

各階平面図

584578

家屋番号 51番12

建物の所在 上越市三ツ屋町51番地12



作成者

平成十九年七月三日作成

縮尺 1/250

申請人

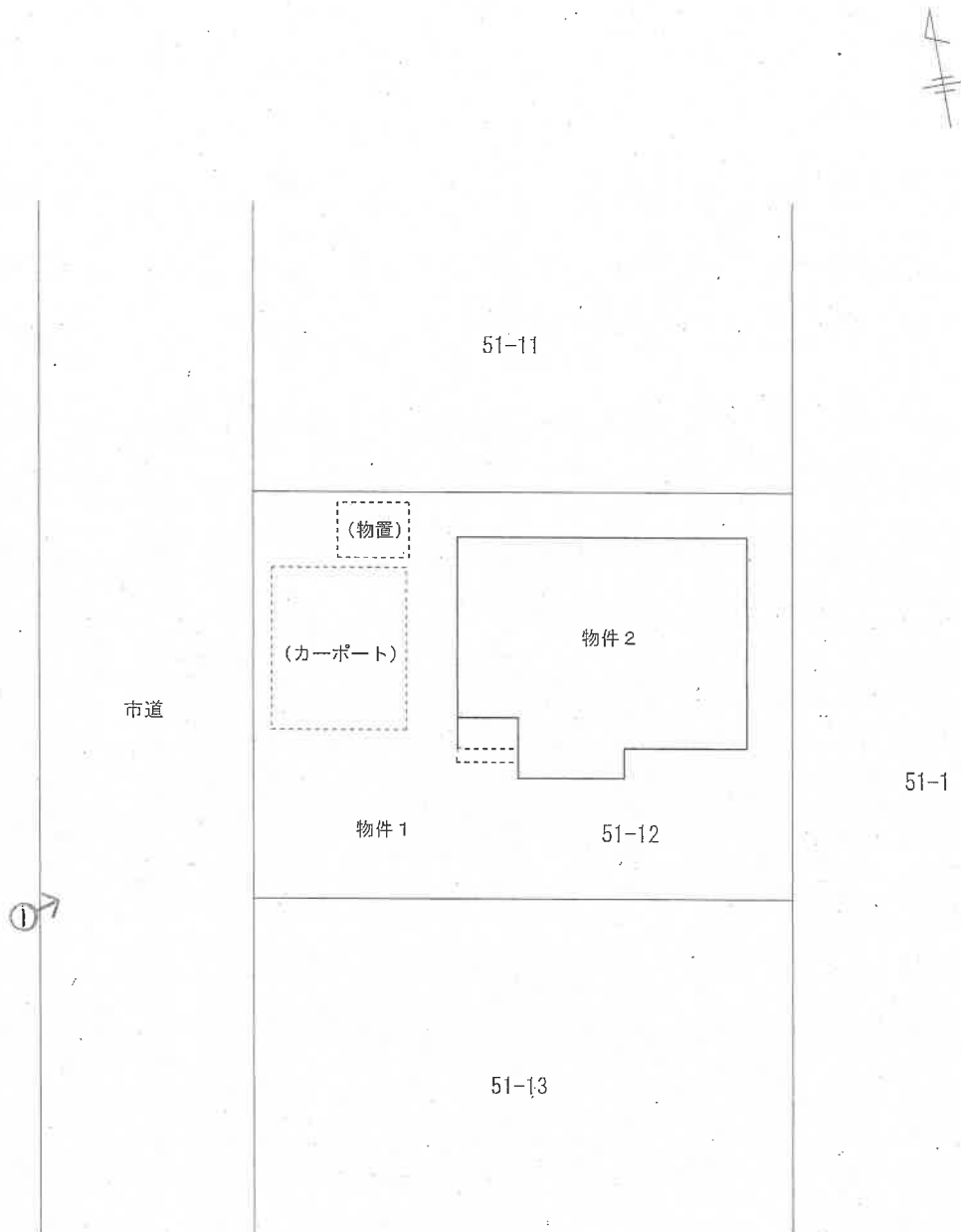
縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250



評価人作成

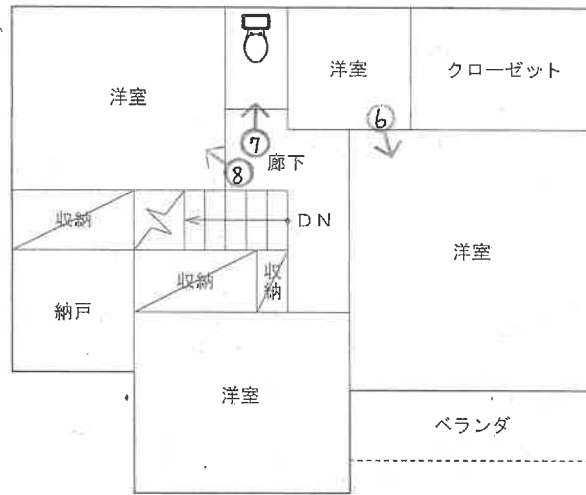
⇒ 印は写真撮影位置、方向

(10 枚目)

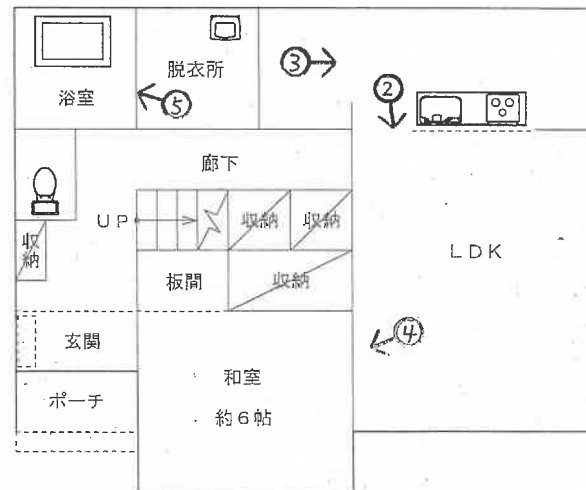
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 2



2階



1階

評価人作成

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



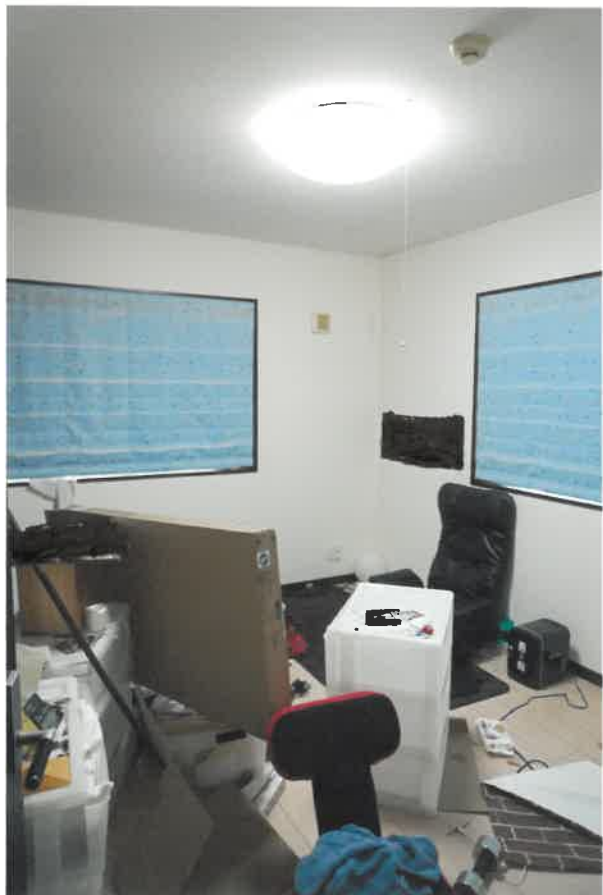
写真 6



写真 7



写真 8



令和7年(ケ)第24号
令和7年12月26日 現地調査
令和8年 1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

渡 邊 光 幸

第1 評価額

一括価格	
金10,020,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金2,460,000円
2 (建物)	金7,560,000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 地番 地目 地積	上越市三ツ屋町 51番12 宅地 238.52㎡	ほぼ左記のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上越市三ツ屋町51番地12 51番12 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 68.00㎡ 2階 65.20㎡	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）

位置・交通	J R信越本線「黒井」駅、南方約 1.7 k m 妙高はねうまライン「直江津」駅、東方約 2.6 k m (別添位置図参照)										
付近の状況	近隣は、上越市直江津地区東方やや郊外、国道 8 号線背後に小規模開発された住宅地である。 団地内の市道の系統・連続性は概ね普通程度、生活上の利便施設や公共施設等への接近性も概ね普通程度である。										
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)	<table border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>準工業地域</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>60 %</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200 %</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>無</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	準工業地域	建蔽率	60 %	容積率	200 %	防火規制	無
都市計画区分	市街化区域										
用途地域	準工業地域										
建蔽率	60 %										
容積率	200 %										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	受命土地は、画地西側が市道にほぼ等高に接面する、間口約 13.5 m、奥行約 17.6 m、公簿地積 238.52 m ² 、長方形の中間画地となっている。										
接面道路	幅員約 7 m舗装市道三ツ屋 3 号線										
土地の利用状況 及び隣地の状況等	受命土地は、物件 2 建物の敷地等として利用されている。 物件 2 建物のほかには、市道寄りにカーポートが設けられており、画地北西寄りには仮設物置が設置されている。 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る。 隣接する土地との境界争い等は、特にないと判断される。										
供給、処理施設	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>有 (引込済)</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>有 (引込済)</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>有 (引込済)</td> </tr> </table>	上水道	有 (引込済)	ガス	有 (引込済)	下水道	有 (引込済)				
上水道	有 (引込済)										
ガス	有 (引込済)										
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 2	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 平成 19 年 7 月 19 日新築 経過年数 約 18 年 経済的残存耐用年数 約 12 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、ガス、給水、排水、衛生等 クローゼット、納戸等
床面積（現況）	1 階 68.00 m ² 、2 階 65.20 m ² 、延べ面積 133.20 m ²	
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間取り 5 L D K、別紙建物間取り略図のとおり	
品 等	普通程度	
保守管理の状態	2 階廊下内壁クロスが破れている箇所が見られるほか、建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による概ね経年相応の劣化と推察されるが、保守管理の状態はやや劣っている。	
建物の利用状況	所有者が居住しており、第三者の占有はない。	
特記事項	特にない	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

受命物件の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	28,200	1.00	238.52	0.95	6,390,000

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-2) 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
 $32,700 \text{ 円/㎡} \times 99.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 115 \approx 28,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：ほぼ標準的 ±0%

◇地域格差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 +15%

イ 個別格差 ほぼ標準的 ±0%

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95%と判定した。

② 物件2 (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
2	186,000	133.20	0.32	7,928,000

ウ 現価率

・経過年数約18年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率25%、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12年 / (経過年数18年 + 経済的残存耐用年数12年))} × 観察減価率(1.00 - 0.25)

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	6,390,000	0.45	法定地上権	2,876,000

イ 敷地利用権等割合

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

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①ホ 1②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	6,390,000	-2,876,000		1.00	0.70	2,460,000
2	7,928,000	+2,876,000	1.00	1.00	0.70	7,560,000
一括価格 (合計)						10,020,000

ウ 占有減価率

占有減価不要

エ 市場性修正率

市場性修正不要

オ 競売市場修正率

競売物件の特殊性等に基づく市場性制約要因を70%と判断した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示価格 (上越 - 2)

所 在	上越市春日新田2丁目2192番6「春日新田2-22-22」
価 格	32,700円/㎡
位 置	直江津駅まで道路距離約2.1km
価格時点	令和7年1月1日
地積、形状	282㎡(間口1:奥行1.5、ほぼ整形)
供給処理施設	上水道、都市ガス、下水道
接面街路	南側幅員約7m舗装市道
用途指定等	市街化区域、第1種住居地域 (建蔽率60%・容積率200%)
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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(土地所在図写含む)
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





法務局備付公図 更正図写

地番区域見出	三ツ屋町
--------	------

383995

前 51-2 後・新同一

地番 51-2ないし51-16 地積測量図

土地の所在 上越市三ツ屋町

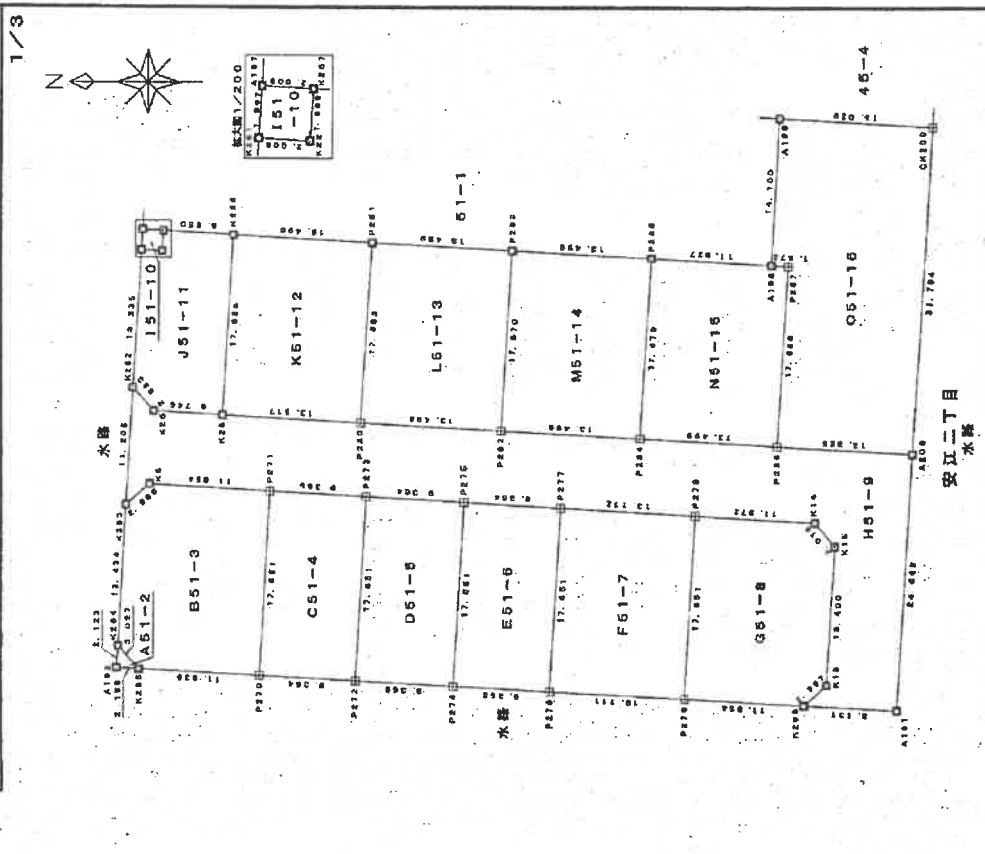
求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}
A51-2	A182	130007.156	-20926.276	-2.242	-20926.276	-2.242	-20926.276
	K265	130006.000	-20926.398	2.120	275810.00000	2.120	275810.00000
	K264	130007.034	-20924.156	0.122	15860.55148	0.122	15860.55148
	合計				-4.55604		-4.55604
合計面積				2.92820		2.92820	2.29 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}
B51-3	K264	130007.034	-20924.156	-15.654	-2065130.10238	-15.654	-2065130.10238
	K265	130006.000	-20923.398	-2.913	-378704.56500	-2.913	-378704.56500
	P270	129993.180	-20927.069	16.952	2203644.39750	16.952	2203644.39750
	P271	129992.179	-20928.448	18.295	2378908.91805	18.295	2378908.91805
	K6	130004.014	-20928.774	-1.298	-188745.710772	-1.298	-188745.710772
	K263	130008.289	-20910.744	-15.952	-1999756.779938	-15.952	-1999756.779938
合計				-84.859181		-84.859181	242.42 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	
C51-4	P272	129983.180	-20927.069	-18.154	-2358896.189720	-18.154	-2358896.189720	
	P273	129982.829	-20928.977	17.092	2221853.639452	17.092	2221853.639452	
	P271	129992.179	-20928.448	-17.092	-2221876.32468	-17.092	-2221876.32468	
	合計				-330.588070		-330.588070	165.29 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}
D51-5	P272	129983.831	-20927.600	-18.154	-2359726.467974	-18.154	-2359726.467974
	P274	129974.481	-20928.133	17.092	2221573.629252	17.092	2221573.629252
	P275	129970.480	-20910.506	18.154	2351558.655920	18.154	2351558.655920
	P273	129982.829	-20928.977	-17.092	-2221666.312268	-17.092	-2221666.312268
合計				-330.960070		-330.960070	165.29 m ²



製作者: 石杭 金福 石杭 石杭

申請人: [Redacted] (平成18年12月15日作製)

新潟県土地家屋調査士会

縮尺: 1/500

383996

後・新同一

地積測量図

番 51-2ないし51-16

土地の所在 上越市三ツ屋町

2/3

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}
地番 551-9					
N0	130006.259	-20810.744	-9.217	-119827.68203	
K263	130004.014	-20908.774	1.296	168745.210172	
K0	129902.179	-20909.446	-1.203	-150380.591337	
P271	129982.829	-20909.977	-1.062	-138041.764388	
P273	129973.480	-20910.508	-1.062	-138031.835760	
P275	129984.131	-20911.039	-1.274	-165574.302894	
P277	129951.040	-20911.782	-1.471	-184140.423680	
K14	129939.187	-20912.456	-2.928	-360481.939536	
K16	129937.183	-20914.710	-16.632	-2031178.044656	
K18	129937.963	-20918.088	-16.357	-1920758.674221	
K266	129940.206	-20930.077	-2.507	-325760.094402	
A191	129931.089	-20930.595	24.090	3130039.934010	
A208	129928.658	-20906.987	25.363	329405.915854	
P286	129942.963	-20906.232	1.519	197383.360787	
P284	129958.441	-20904.468	1.529	197303.392280	
P282	129908.919	-20903.703	1.529	197224.08151	
P280	129983.396	-20902.939	1.530	198874.596890	
K28	129984.892	-20902.173	1.157	150406.404044	
K25	130003.626	-20901.782	2.616	346089.465616	
K262	130005.613	-20899.557	-8.962	-1166110.303708	
合計				-1331.658220	
合計面積				655.7791100	
合計地積				685.77	㎡

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}
地番 551-10					
A187	130004.717	-20894.060	-1.881	-244538.878717	
K281	130004.632	-20886.044	-2.109	-274180.196568	
K22	130002.029	-20886.159	1.881	244535.321349	
K287	130002.711	-20884.163	2.109	274175.717489	
合計				-8.024517	
合計面積				4.0122585	
合計地積				4.01	㎡

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}
地番 J51-11					
N0	130005.613	-20896.557	-16.738	-2046028.37394	
K26	130003.626	-20901.782	-2.616	-340089.485616	
K26	129996.892	-20902.173	17.235	2240496.433620	
K288	129985.871	-20884.547	18.010	2341225.636710	
K287	130002.711	-20884.163	-1.612	-209664.370132	
K22	130002.029	-20886.159	-1.881	-244535.321349	
K281	130004.632	-20886.044	-13.988	-141894.789138	
合計				-300.183297	
合計面積				150.0816485	
合計地積				150.09	㎡

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}
地番 551-6					
N0	129974.481	-20928.131	-16.154	-2596586.726074	
P276	129965.131	-20928.662	17.092	2221364.019052	
P277	129964.131	-20911.039	16.154	2593988.834174	
P275	129973.480	-20910.508	-17.092	-2221506.720160	
合計				-330.595008	
合計面積				165.2915040	
合計地積				165.29	㎡

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}
地番 551-7					
N0	129965.131	-20928.662	-16.366	-2386939.595046	
P278	129962.041	-20929.405	16.880	2193650.452080	
P279	129961.040	-20911.782	16.366	2186680.809640	
P277	129964.131	-20911.039	-16.880	-2193794.532280	
合計				-462.874506	
合計面積				231.4372530	
合計地積				231.43	㎡

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}	X _{n+1}-X_{n-1}}	X _n ・(Y _{n+1}-Y_{n-1})}
地番 551-8					
P278	129962.041	-20929.405	-16.295	-237472.590395	
K286	129940.206	-20930.077	1.317	171131.251302	
K16	129937.963	-20928.088	15.367	1996756.677421	
K15	129937.183	-20914.710	15.632	2031178.044656	
K14	129939.187	-20912.456	2.928	380461.939536	
P279	129951.040	-20911.782	-16.949	-2202640.176860	
合計				-484.854140	
合計面積				242.4270700	
合計地積				242.42	㎡

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合盛標・⑨鉄杭

作製者

申請人

縮尺

(平成18年/2月/6日作製)

新潟県土地家屋調査士会

383997

前 後・新同一

地番 51-2ないし51-16

地積測量図

土地の所在 上越市三ツ屋町

3/3

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	(Y _{n+1}-Y_n)-1}
P286	129942	963	-20905.232	-18.413	-2392639.717719	
A208	129929	658	-20905.987	30.986	4026000.362788	
C6209	129927	812	-20974.246	32.584	4238567.828208	
A199	129942	818	-20973.403	-13.234	-1719663.253412	
A198	129943	631	-20987.480	-16.171	-1841431.194801	
P287	129941	961	-20987.574	-17.752	-2300729.691672	
合計						-895.706708
合計面積						447.85 m ²

総合計面積 3438.5479525 m²

点名	所在	樹区	多角点	X	Y	H
10819	新潟県上越市安江一丁目929-10番地先	金剛樹		12983.505	-20937.514	2.405
10816	新潟県上越市大字宮江514-1番地先	金剛樹		12969.927	-20795.562	3.500

測地系	世界測地系
① 概況	田
② 測量機	コンクリート鉄
③ 測量法	図
	プラスチック板

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	(Y _{n+1}-Y_n)-1}
K26	129996	892	-20902.173	-18.392	-2390902.837664	
P280	129983	396	-20902.839	18.689	2192689.907154	
P281	129982	398	-20985.304	-18.392	2390635.227232	
K288	129995	871	-20989.547	-16.889	-2192900.347899	
合計						-477.051207
合計面積						238.5256036

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	(Y _{n+1}-Y_n)-1}
P281	129982	396	-20985.304	-18.678	-2193942.819688	
P282	129983	396	-20902.839	-18.399	-2391564.503004	
P283	129969	919	-20903.703	16.678	2193632.292882	
	129968	918	-20986.061	-18.399	-2391298.122882	
合計						-476.963528
合計面積						238.4837640

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	(Y _{n+1}-Y_n)-1}
P284	129969	919	-20903.703	-18.407	-2392358.298033	
P285	129958	441	-20904.468	16.888	2194444.462728	
P283	129955	440	-20988.817	-18.407	-2392099.794880	
	129968	918	-20986.061	-16.888	-2194665.148348	
合計						-477.201575
合計面積						238.8007875

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	(Y _{n+1}-Y_n)-1}
P285	129955	440	-20988.817	-16.988	-2201883.014720	
P284	129956	441	-20904.468	-16.415	-2393147.861015	
P286	129942	963	-20905.232	16.894	2195256.416922	
P287	129941	961	-20987.574	-17.762	-2106729.691672	
A198	129943	631	-20987.480	0.757	96387.326687	
合計						-477.439474
合計面積						238.7182370

①石杭 ②金属標 ③コンクリート杭 ④合

作製者

(平成18年12月6日作製)

申請人

縮尺 1/

新潟県土地家屋調査士会

584578

各階平面図

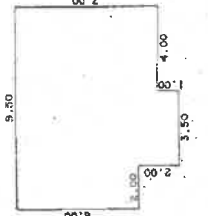
建物図面

家屋番号 51番12

建物の所在 上越市三ツ屋町51番地12

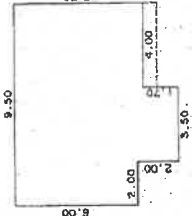


1階

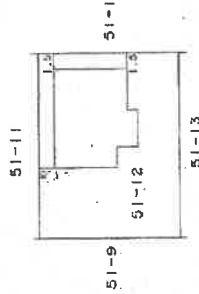


1階
 6.00 x 2.00 = 12.0000
 8.00 x 3.50 = 28.0000
 7.00 x 4.00 = 28.0000
 計 68.0000
 床面積

2階



2階
 6.00 x 2.00 = 12.0000
 8.00 x 3.50 = 28.0000
 6.30 x 4.00 = 25.2000
 計 65.2000
 床面積



作成者

月23日作成

縮尺 250

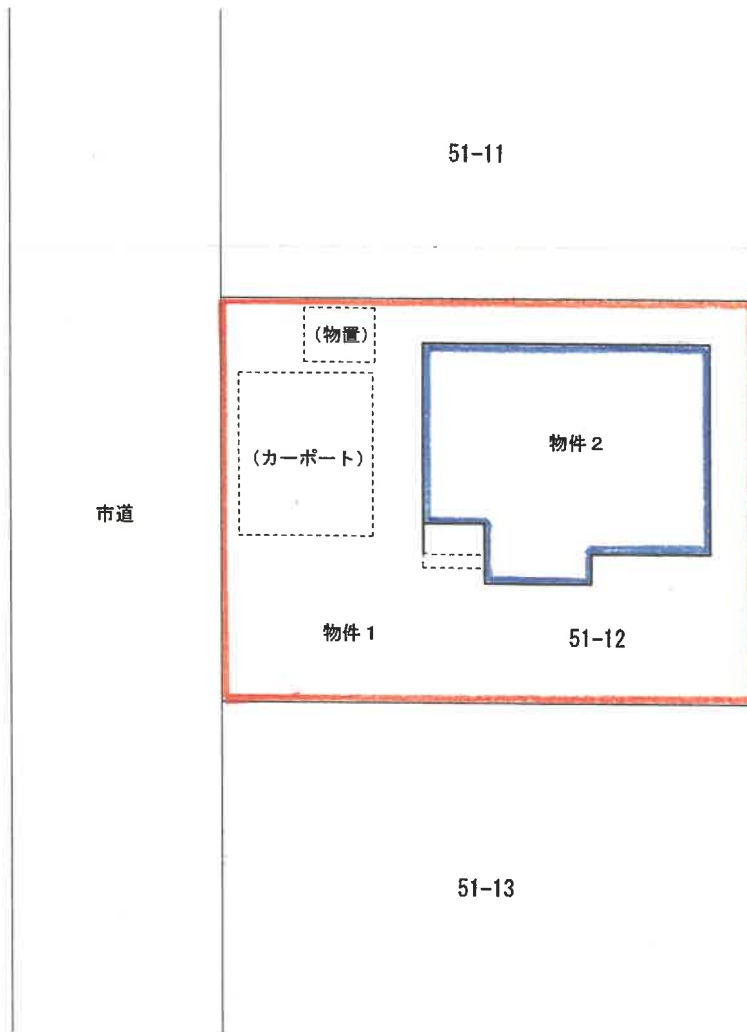
申請人

縮尺 500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図
(概略図)

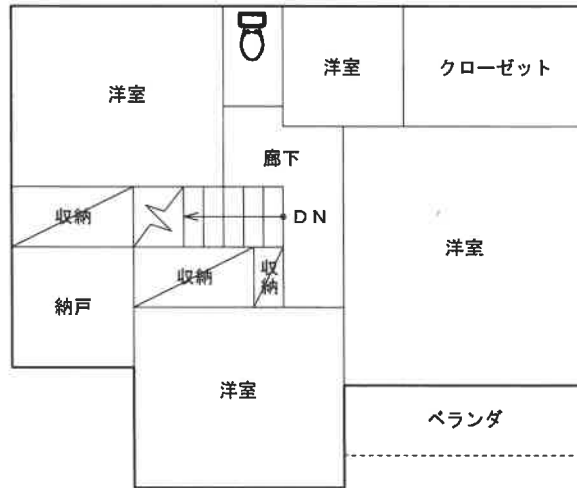
縮尺 1 : 250



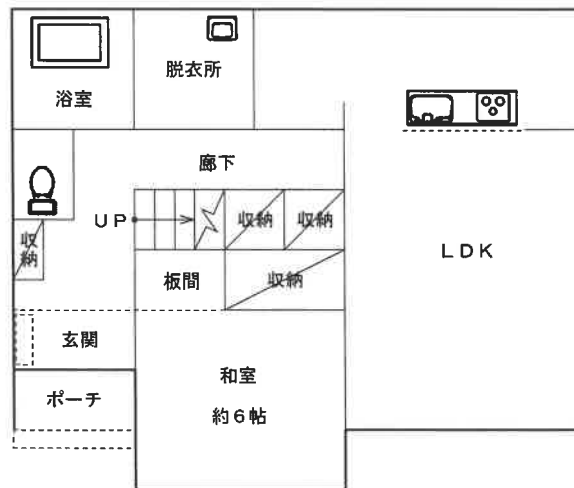
建物間取り略図

縮尺 1 : 1 2 5

物件 2



2階



1階

評価人作成