

## 期間入札の公告

令和 8年 5月11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 6月 8日から 令和 8年 6月15日 午後 3時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 2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 6月22日 午前 9時00分から 令和 8年 6月24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 5月11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

- 6 所 在 上越市大字向橋字島崎  
地 番 1 1 5 0 番 5  
地 目 雑種地  
地 積 4 1 4 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 7 所 在 上越市大字向橋字島崎  
地 番 1 1 4 9 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 5 . 6 1 平方メートル
- 8 所 在 上越市大字向橋字島崎  
地 番 1 1 5 0 番 6  
地 目 宅地  
地 積 2 4 2 . 5 5 平方メートル
- 9 所 在 上越市大字向橋字島崎  
地 番 1 1 5 3 番 5  
地 目 雑種地  
地 積 4 7 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地



## 物 件 目 録

- 10 所 在 上越市大字向橋字島崎  
地 番 1153番6  
地 目 宅地  
地 積 168.55平方メートル
- 11 所 在 上越市大字向橋字島崎 1150番地5  
家屋 番号 1150番5  
種 類 工場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 139.17平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約182平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 31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6～11】

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6～11】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 8】

本件共有者Bが占有している。本件共有者A所有の売却対象外建物（家屋番号1150番6）が本件土地上に存在する。

【物件番号11】

本件共有者ら及び有限会社藤井製館所が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

## 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

- 6 所 在 上越市大字向橋字島崎  
地 番 1 1 5 0 番 5  
地 目 雑種地  
地 積 4 1 4 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 7 所 在 上越市大字向橋字島崎  
地 番 1 1 4 9 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 5 . 6 1 平方メートル
- 8 所 在 上越市大字向橋字島崎  
地 番 1 1 5 0 番 6  
地 目 宅地  
地 積 2 4 2 . 5 5 平方メートル
- 9 所 在 上越市大字向橋字島崎  
地 番 1 1 5 3 番 5  
地 目 雑種地  
地 積 4 7 平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地



## 物 件 目 録

- 10 所 在 上越市大字向橋字島崎  
地 番 1153番6  
地 目 宅地  
地 積 168.55平方メートル
- 11 所 在 上越市大字向橋字島崎 1150番地5  
家屋 番号 1150番5  
種 類 工場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 139.17平方メートル  
(現況)  
床 面 積 約182平方メートル



令和7年(又)第5号  
令和7年9月12日受理  
令和7年11月12日提出

# 現況調査報告書

## (物件6ないし11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

- |     |   |   |                    |
|-----|---|---|--------------------|
| 6   | 所 | 在 | 上越市大字向橋字島崎         |
|     | 地 | 番 | 1 1 5 0 番 5        |
|     | 地 | 目 | 雑種地                |
|     | 地 | 積 | 4 1 4 平方メートル       |
| 7   | 所 | 在 | 上越市大字向橋字島崎         |
|     | 地 | 番 | 1 1 4 9 番 1        |
|     | 地 | 目 | 宅地                 |
|     | 地 | 積 | 2 5 . 6 1 平方メートル   |
| 8   | 所 | 在 | 上越市大字向橋字島崎         |
|     | 地 | 番 | 1 1 5 0 番 6        |
|     | 地 | 目 | 宅地                 |
|     | 地 | 積 | 2 4 2 . 5 5 平方メートル |
| 9   | 所 | 在 | 上越市大字向橋字島崎         |
|     | 地 | 番 | 1 1 5 3 番 5        |
|     | 地 | 目 | 雑種地                |
|     | 地 | 積 | 4 7 平方メートル         |
| 1 0 | 所 | 在 | 上越市大字向橋字島崎         |
|     | 地 | 番 | 1 1 5 3 番 6        |
|     | 地 | 目 | 宅地                 |
|     | 地 | 積 | 1 6 8 . 5 5 平方メートル |



## 物 件 目 録

11 所 在 上越市大字向橋字島崎 1150番地5  
家屋 番号 1150番5  
種 類 工場  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 139.17平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	住居表示未実施														
土地	物件6ないし10														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件6ないし10） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者ら（A、B） <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地（物件6）上に下記建物を共有し、土地共有者（A）が本土地（物件7、8）上に目的外建物を所有し、各々占有している。 <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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11														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約182平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者ら <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（有限会社藤井製館所） 建物所有者ら及びその他の者が本建物を工場として管理（建物内に製館機等の目的外動産を残置したまま、不使用の状態）している。 <input checked="" 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 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件11関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社藤井製餡所
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 工場
■関係人(■A(債務者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和57年7月31日(物件11の建物の新築時)ころ
最初の契約日	昭和 年 月 日(不明)
契約等期間	昭和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者ら(C承継人A、同B) <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎金 円( 限り 支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
有限会社藤井製餡所は令和6年8月20日清算終了し、会社は閉鎖されているものの、物件11の建物内には同社の資産として餡を生産する機械器具が現存する。会社は財産が在する限りにおいて存続するものと思われるので、有限会社藤井製餡所の占有を認定し、債務者Aの陳述から同社の占有権原を使用借権と認定した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件7、8関係)	
所在	上越市大字向橋字島崎1150番地6、1149番地1
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1150番6
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床面積(概略)	1階66.61平方メートル 2階34.40平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成18年8月8日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	目的外建物は、債務者Bが居宅として使用している。Aの陳述からBの占有権原を使用借権と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

## その他の事項

- 1 物件6及び物件9の土地は物件11の建物の敷地等として、物件7、物件8、物件10の土地は目的外建物の敷地等として相互に一体となって利用されている。
- 2 物件6ないし8の土地は北西側で幅員約9.5メートルの市道京田儀明線に接面する。
- 3 物件6ないし10の土地は北西側の間口が約40メートル、奥行きが約22メートルないし25メートルの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 4 物件6の土地の北東側隣地上に北陸新幹線の高架橋が付設されていて、同所を北陸新幹線が通過する。
- 5 物件6ないし10の土地は南東側隣地(上越市大字向橋字島崎1153番2の土地)よりも約3.2メートルくらい高い。
- 6 物件9及び物件10の土地の上に付設したコンクリートブロックの擁壁は傾いていて、南東側隣接地に崩落してもおかしくない状態である。
- 7 物件11の建物は、特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 8 物件11の建物の占有に関し、有限会社藤井製館所は令和6年8月20日付で清算終了しているものの物件11の建物内には同社が所有する館を製造するための一連の機械器具(小豆をゆでるための機械、ゆでた小豆を洗浄する機械、洗浄した小豆をすりつぶす機械、すりつぶした小豆に砂糖等を加え、混ぜる機械、できあがった館を保存するための大型の冷蔵庫等)が存在する。会社は会社の資産が存する限りにおいて存続すること、建物は債務者Aらが建物の鍵を所持していて、建物を管理していること等を勘案し、物件11の建物については有限会社藤井製館所と所有者らの共同占有と認定した
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市大字向橋字島崎1150番7、同所1153番8、同所1153番9、同所1160番6、同所1150番1の所有者：独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ② 上越市大字向橋字島崎1153番2の所有者：D、E
- ③ 上越市大字向橋字島崎1149番3、同所1150番4、同所1153番4、同所1153番3、同所1150番3、同所1149番2の所有者：F
- ④ 上越市大字向橋字島崎1172番12の所有者：株式会社牛木組
- ⑤ 上越市大字向橋字島崎1150番2、同所1153番7、同所1172番4、同所1172番8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

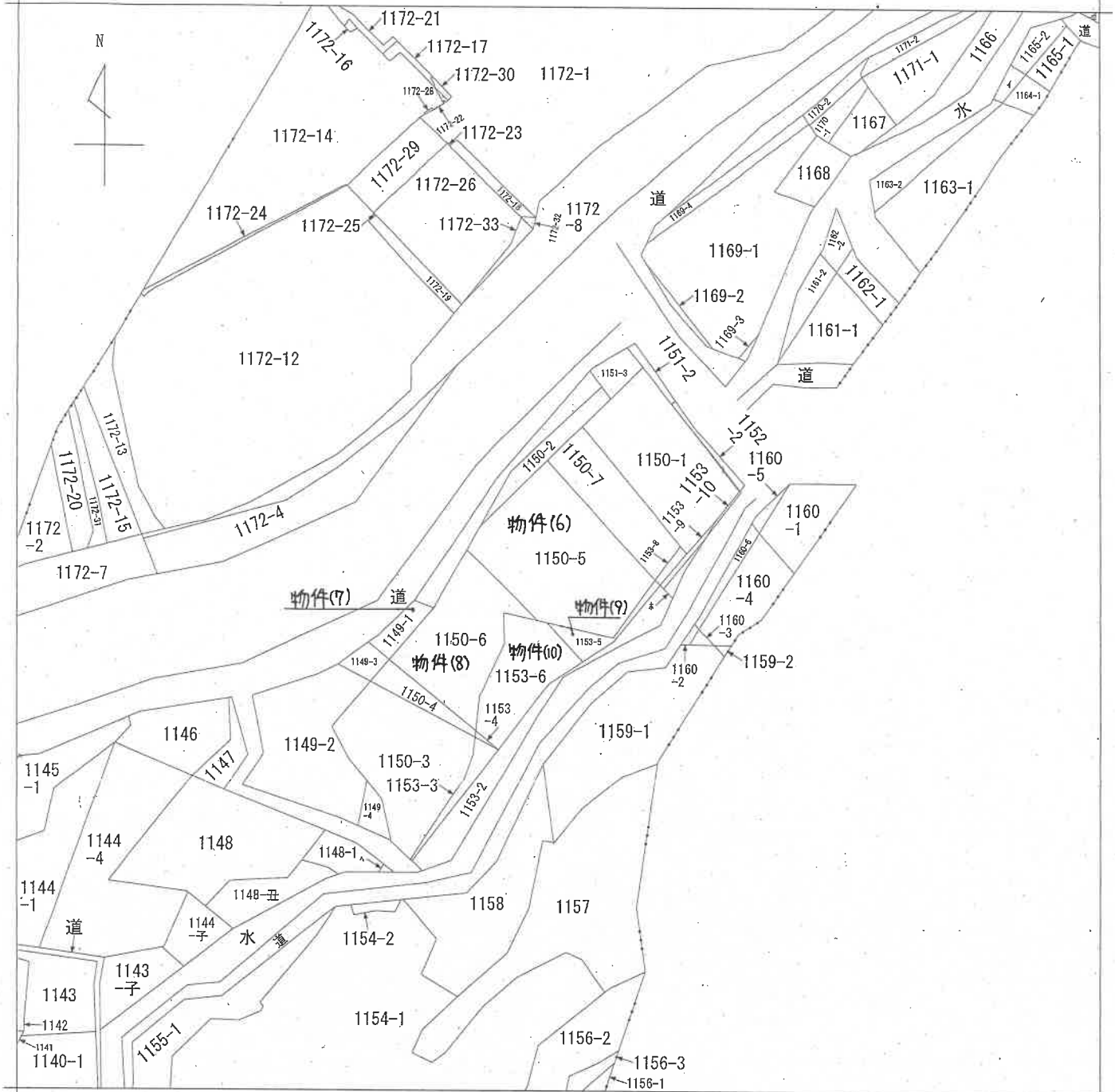
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者)</p>	<p>1 物件6ないし10の土地建物の所有者であったCは私の父、Bは母にあたります。父は平成30年10月に他界し、物件6ないし10の土地建物を私と母が相続しました。</p> <p>2 有限会社藤井製館所は生館の製造と卸売りを主たる目的とする会社で、父が代表取締役を務める会社でしたが、令和5年5月に株主総会の決議により解散し、令和6年8月に会社は清算終了しました。</p> <p>3 物件11の建物は有限会社藤井製館所があんこを製造するための工場として使用していた建物です。会社が解散した後は、建物は不使用の状態になっています。</p> <p>4 物件11の建物内には有限会社藤井製館所が館を製造していた時の一連の機械器具や業務用大型冷蔵庫等がそのままの状態に残置されています。</p> <p>5 物件11の建物は昭和57年7月に新築した建物です。平成6年に建物の西側部分を増築しました。また、平成18年に北陸新幹線の用地買収に伴う関係で建物の東側部分を一部取り壊すとともに、建物の南側部分を増築しました。</p> <p>6 物件11の建物のトイレは汲取り式のトイレです。</p> <p>7 目的外建物にはBが居住しています。</p> <p>8 物件11の建物を有限会社藤井製館所が使用することにつき、父と有限会社藤井製館所との間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていたことはありませんし、賃料その他名目の如何を問わず、金銭のやりとりは一切ありませんでした。これについては父が他界した後も同様で、私らと会社との間で何らの契約も交わしていません。</p> <p>9 物件7、物件8の土地に対する目的外建物の敷地利用権に関し、父と私の間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていたことはありませんし、賃料その他名目の如何を問わず、金銭のやりとりは一切ありませんでした。</p> <p>10 目的外建物を母が居宅として使用することにつき、私と母との間で何らの契約も交わしていません。</p> <p>11 物件6ないし10の土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。</p> <p>12 母は物件8、物件10、物件6の土地で家庭菜園として野菜を植栽しています。</p> <p>13 北陸新幹線の通過に伴う振動や騒音は多少あります。</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

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18日(木) 11:15-11:20	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18日(木) 11:30-11:35	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29日名寄帳写等取得)
7年9月20日(土) 11:00-11:10	目的物件所在地	外観調査
7年10月16日(木) 14:50-15:40	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者Aと面談
7年10月20日(月) 10:00-10:30	目的物件所在地	立入調査。写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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 1164-2    ハ 1145-2    キ 1153-7    ト 1152-3  
 ロ 1175-1    ニ 1172-27    ケ 1148-2



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	上越市大字向橋字島崎		地番	1150番5	
出力縮	1/600	精度区	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	明治28年11月		備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

( 9 枚目)





登記年月日：昭和53年9月8日

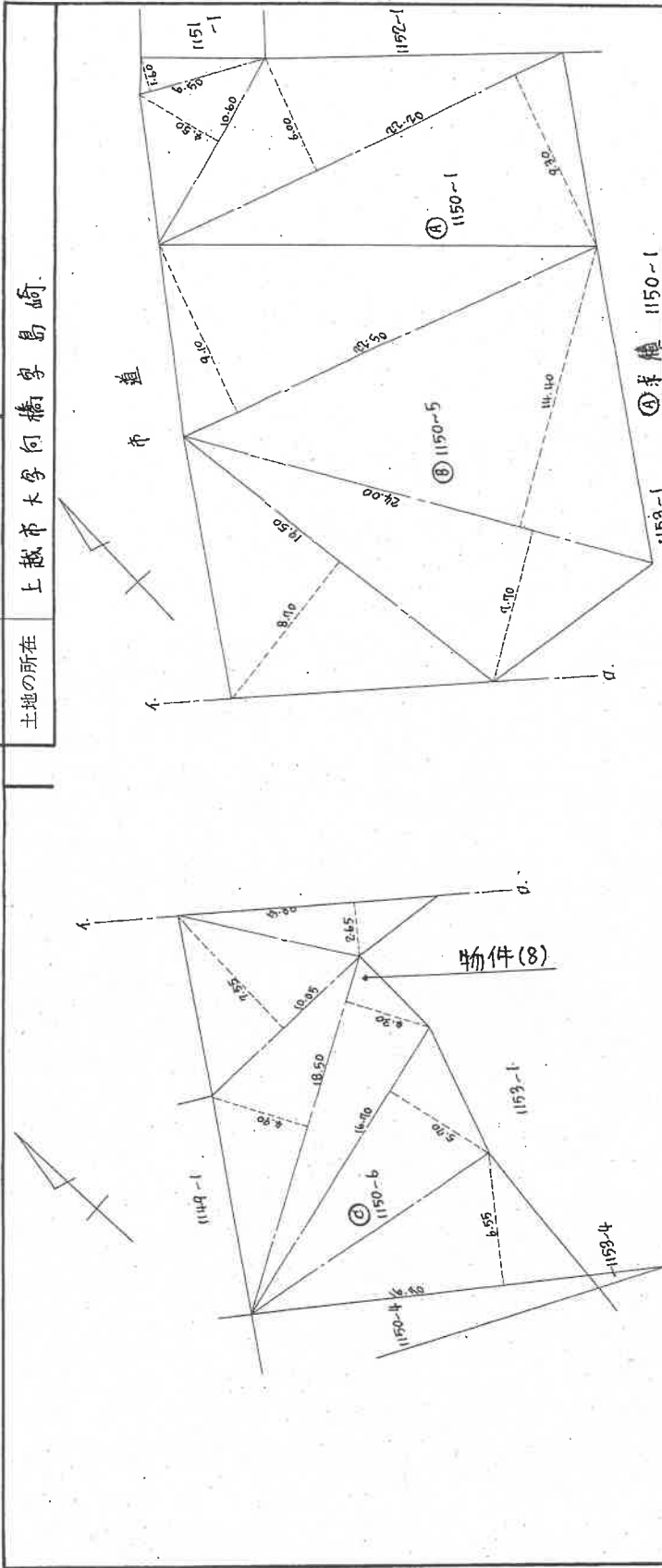
387345

前 1150- 後・新同一

地番 1150-1, 1150-5, 1150-6

土地の所在 上越市大塚向橋字島崎

地積測量図



① 求積 1150-1

6.50 × 1.60	=	10.4000
10.60 × 4.50	=	47.7000
22.20 × 6.00	=	133.2000
22.20 × 9.30	=	206.4600
		1/2 397.7600
		1/2 198.8800

② 求積 1150-5

19.50 × 8.70	=	169.6500
24.00 × 7.70	=	184.8000
24.00 × 14.40	=	345.6000
22.50 × 9.10	=	204.7500
		1/2 904.8000
		1/2 452.4000

③ 求積 1150-6

16.70 × 6.55	=	109.3850
16.70 × 5.70	=	95.1900
18.50 × 4.30	=	79.5500
18.50 × 4.90	=	90.6500
10.05 × 11.55	=	115.8775
13.00 × 2.65	=	34.4500
		1/2 485.1025
		1/2 242.55125

合計 ①+②+③ = 893.83125

作製者

申請人

昭和53年8月24日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和53年9月8日登記



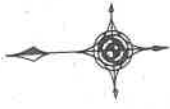
平成十八年 地積測量図 登記

登記年月日：平成18年12月22日

公用

前 1153-6 後・新同一  
地 番 1153-6  
土地の所在 上越市大字向橋字島崎

387356



LT.12-1

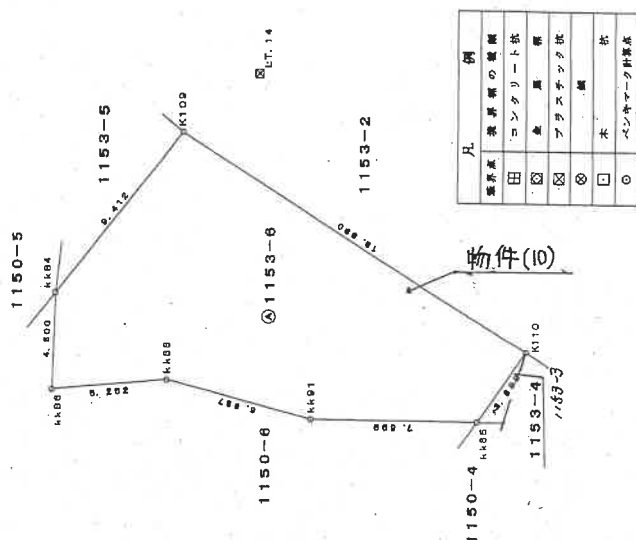
求積表

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n</sub>-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1}-Y<sub>n</sub>-1)</sub>
1153-6				
K184	121413.208	-23815.464	-11.567	-1404366.67636
K186	121413.616	-23819.946	-4.335	-526328.021025
K188	121408.365	-23819.799	-1.968	-239931.662320
K191	121401.810	-23821.914	-2.649	-321593.394690
K185	121394.129	-23822.448	2.500	303485.322500
K110	121391.679	-23819.414	14.069	1707869.531851
K109	121407.011	-23808.379	3.950	479657.693450
		合計		-337.107170
		合計面積		168.553360
		面積		168.55 ㎡

地積測量図

測点	後視点	距離	方向角
LT.12-1 (輪)	LT.14(マスタック)	32.914	133°19'55"
121425.955	121403.369		
-23829.898	-23805.956		

測点	視準点	測角	方向角	距離
LT.14	LT.14	0°00'00"	133°19'55"	32.914
K184	K184	368°07'08"	131°27'03"	19.257
K186	K186	7°47'05"	141°07'00"	16.863
K188	K188	16°48'28"	150°08'23"	20.283
K191	K191	28°22'17"	161°42'12"	25.431
K185	K185	33°29'37"	166°49'32"	32.687
K110	K110	29°39'40"	162°59'35"	35.844
K109	K109	368°01'42"	131°21'37"	28.670



凡例	説明
田	境界線の種類
点	コンクリート杭
点	木
点	アラスチック杭
点	...
点	...
点	...
点	ペンキマーク跡

沼津川

申請者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

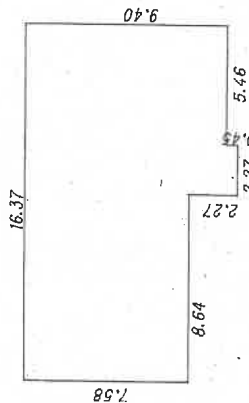
製作者 [Redacted] (平成18年11月6日 作製)

登記年月日：昭和53年9月20日

585641 各階平面図 建物図面

家屋番号 1150番5

建物の所在 上越市大字向橋字島崎 1150-5



$$7.58 \times 8.64 = 65.4912$$

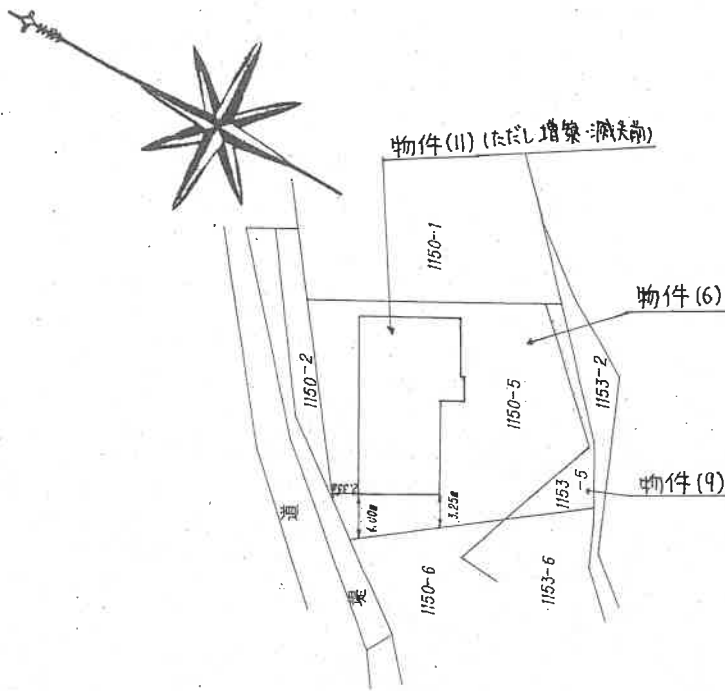
$$9.85 \times 2.27 = 22.3595$$

$$9.40 \times 5.46 = 51.3240$$

$$139.1747$$

床面積 139.17㎡

※ 現況床面積は別紙各階平面図より



作製者

63年9月9日(作製)

縮尺 1/250

申請人

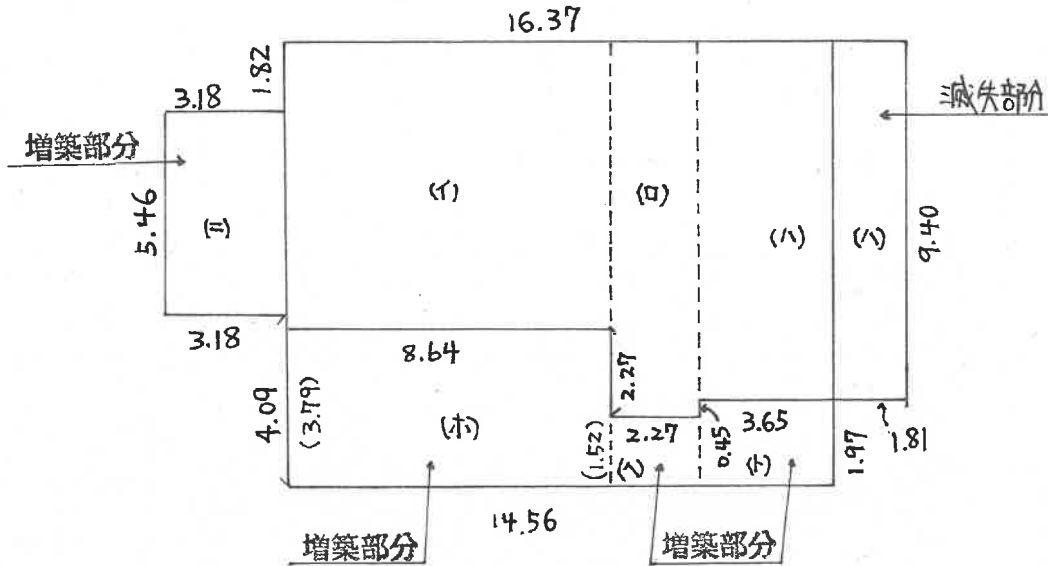
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和53年9月20日登記

# 各階平面図 (概略)

物件 (11)



## 登記部分

$$1) 7.58 \times 8.64 = 65.4912$$

$$2) 9.85 \times 2.27 = 22.3595$$

$$3) 9.40 \times 5.46 = 51.324$$

$$\underline{139.1747 \text{ (m}^2\text{)}}$$

$$\doteq 139.17 \text{ (m}^2\text{)}$$

## 減失部分

$$9.40 \times 1.81 = 17.014 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$\doteq 17.01 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$139.17 \text{ (m}^2\text{)} - 17.01 \text{ (m}^2\text{)} + 60.74 \text{ (m}^2\text{)} = 182.9 \text{ (概算) (m}^2\text{)}$$

$$\doteq 182 \text{ (m}^2\text{)}$$

## 増築部分

$$\Rightarrow 5.46 \times 3.18 = 17.3628$$

$$ホ) 3.79 \times 8.64 = 32.7456$$

$$ハ) 1.52 \times 2.27 = 3.4504$$

$$ヘ) 1.97 \times 3.65 = 7.1905$$

$$\underline{60.7493 \text{ (m}^2\text{)}}$$

$$\doteq 60.74 \text{ (m}^2\text{)}$$

縮尺: 約  $\frac{1}{200}$

(16 枚目)

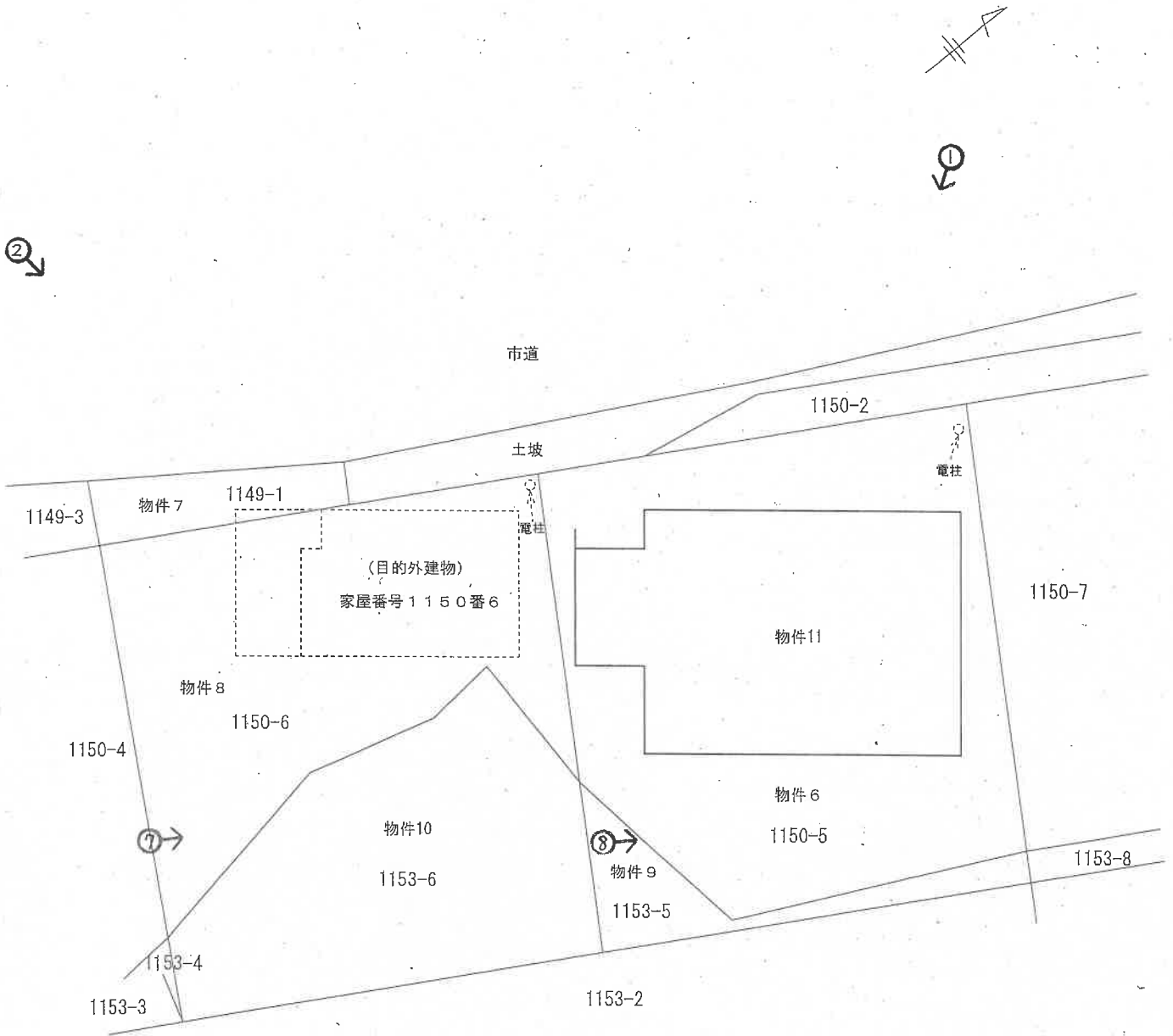
執行官作成



令和7年(又)第5号

土地建物位置関係図  
(概略図)

縮尺 1 : 300



評価人作成

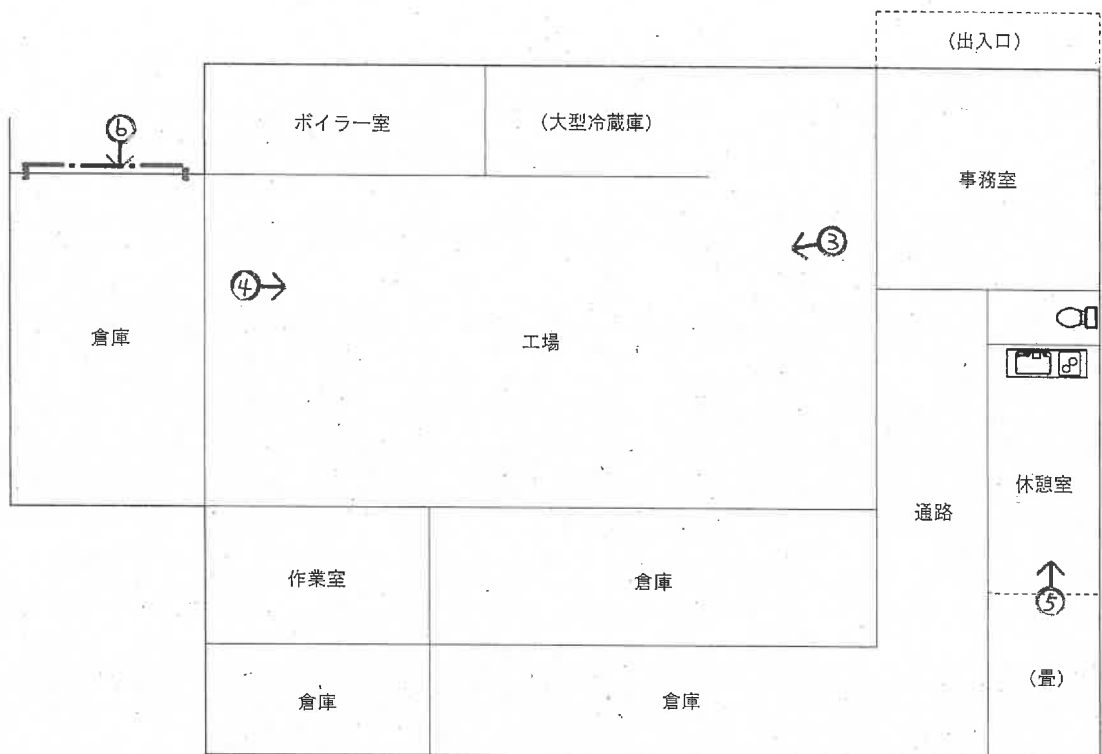
(18 枚目)

➡ 印は写真撮影位置、方向

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件11



評価人作成

(19 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(又)第5号  
令和7年10月16日 現地調査  
令和7年11月20日 評価

新潟地方裁判所 高田支部 御中

# 評価書

(物件6乃至11)

評価人 不動産鑑定士

渡邊光幸

## 第1 評価額

一括価格	
金3,030,000円	
物件番号	内訳価格
6 (土地)	金830,000円
7 (土地)	金70,000円
8 (土地)	金670,000円
9 (土地)	金90,000円
10 (土地)	金470,000円
11 (建物)	金900,000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
6	所在地番地目地積	上越市大字向橋字島崎 1150番5 雑種地 414㎡	現況宅地、その他はほぼ左記のとおり
7	所在地番地目地積	上越市大字向橋字島崎 1149番1 宅地 25.61㎡	ほぼ左記のとおり
8	所在地番地目地積	上越市大字向橋字島崎 1150番6 宅地 242.55㎡	ほぼ左記のとおり
9	所在地番地目地積	上越市大字向橋字島崎 1153番5 雑種地 47㎡	現況宅地、その他はほぼ左記のとおり
10	所在地番地目地積	上越市大字向橋字島崎 1153番6 宅地 168.55㎡	ほぼ左記のとおり
11	所在家屋番号種類構造床面積	上越市大字向橋字島崎1150番地5 1150番5 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 139.17㎡	増改築等があり以下のとおり  床面積：約182㎡
番号	特記事項		
	1. 目的外建物が、受命物件7及び8土地に存しており、物件10土地を含めて敷地等として一体利用されている。 2. 物件11建物内には、占有者の機械器具等が残存している。		

#### 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等（物件6乃至10）

位置・交通	妙高はねうまライン「南高田」駅、北西方約1.7 km (別添位置図参照)										
付近の状況	高田地区市街地の南西方郊外に存しており、通称山麓線と近隣地域との間には、北陸新幹線高架橋が南北に走っている。 道路の系統・連続性は概ね良好であるが、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)	<table border="1"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化調整区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>無指定</td> </tr> <tr> <td>建蔽率</td> <td>70%</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	市街化調整区域	用途地域	無指定	建蔽率	70%	容積率	200%	防火規制	無
都市計画区分	市街化調整区域										
用途地域	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6乃至10は一体として市道沿いに存しており、北西側が市道にほぼ等高に接面する、間口約40 m、奥行約22～25 m程度、公簿地積延べ897.71 m <sup>2</sup> 、規模が大きい中間画地となっている。 また、南側隣接地より約3～3.5 m程度高く位置しており、擁壁がある。										
接面道路	幅員約9.5 m舗装市道京田儀明線										
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件6及び9土地は物件11建物の敷地として、物件7、8、10土地は目的外建物の敷地等として利用されている。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。 また、画地北東側には北陸新幹線高架橋が隣接している。 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	<table border="1"> <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>無 (供用区域外)</td> </tr> </table>	上水道	有 (引込済)	ガス	有 (引込済)	下水道	無 (供用区域外)				
上水道	有 (引込済)										
ガス	有 (引込済)										
下水道	無 (供用区域外)										
特記事項	南東側擁壁は老朽化しており、地勢地質地盤等の強度が懸念される。										

## 2. 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件11	
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	昭 和 57 年 7 月 31 日 新 築 約 43 年 満 了 し て い る
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木 造 平 家 建 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 葺 角 波 鉄 板 等 合 板、石 膏 ボ ー ド 等 現 し、合 板、石 膏 ボ ー ド 等 モ ル タ ル 等 電 気、ガ ス、給 水、排 水 等 特 に な い
床 面 積 ( 現 況 )	約 182 m <sup>2</sup>	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	平 家 建 工 場 別 紙 建 物 間 取 り 略 図 の と お り
品 等	新 築 当 時 と し て は 普 通 程 度、現 在 は 劣 る。	
保 守 管 理 の 状 態	増 改 築 を 経 て 現 在 に 至 る も の と 推 察 さ れ る が、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 や や 劣 っ て い る。	
建 物 の 利 用 状 況	か っ て 製 餡 工 場 と し て 稼 働 し て い た 建 物 で あ る が、現 在 は 既 に 当 時 の 法 人 は 清 算 完 了 し て い る。そ の 後 は、利 用 さ れ ず に 数 年 が 経 過 し た 空 家 と な っ て お り、当 時 の 法 人 が 所 有 す る 機 械 器 具 等 が 残 置 さ れ て い る。 し た が っ て、現 状 は 建 物 所 有 者 と 使 用 借 権 に て 営 業 し て い た 法 人 と の 共 同 占 有 と 認 め た。	
特 記 事 項	建 物 共 有 者 A の 説 明 に よ れ ば、東 方 に 隣 接 す る 北 陸 新 幹 線 高 架 工 事 に 伴 い 地 盤 沈 下 が 発 生 し、建 物 の 一 部 が 沈 下 し た た め、補 修 工 事 が 10 年 ほ ど 前 に 行 わ れ て い る。	

区 分	目的外建物の概況
所 在	上越市大字向橋字島崎 1 1 5 0 番地 6、1 1 4 9 番地 1
家屋番号	1 1 5 0 番 6
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 66.61 m <sup>2</sup> 、2 階 34.40 m <sup>2</sup>
所有者	土地共有者 A
建築時期	平成 18 年 8 月 8 日（登記記載）
特記事項	目的外建物は、債務者 B が居宅として使用しており、その占有権原は使用借権と認めた。

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件6乃至10（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
6	11,800	0.72	414.一	0.65	2,286,000
7	11,800	0.72	25.61	0.65	141,000
8	11,800	0.72	242.55	0.65	1,339,000
9	11,800	0.72	47.一	0.65	260,000
10	11,800	0.72	168.55	0.65	931,000

ア 標準価格（近隣地域における標準的画地の価格）

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。

県地価調査（上越(県)－46）と規(比)準とした価格

地価調査標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格

$17,800 \text{ 円/㎡} \times 99.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 150 \div 11,800 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：県地価調査標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇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 +50%

イ 個別格差 規模大、環境、地勢地質地盤等 -28%

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、更に将来における建物解体取壊費用等をも勘案のうえ、建付減価補正率を65%と判定した。

② 物件11（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
11	130,000	182.-	0.03	710,000

ウ 現価率

- ・経過年数約 43 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 40 %、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 0 年 / (経過年数 43 年 + 経済的残存耐用年数 0 年))} × 観察減価率 (1.00 - 0.40)

## 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
6	2,286,000	0.35	法定地上権	800,000
7	141,000	0.10	場所的利益	14,000
8	1,339,000	0.10	場所的利益	134,000
9	260,000	0.35	法定地上権	91,000
10	931,000	0.10	場所的利益	93,000
合計				1,132,000

#### イ 敷地利用権等割合

敷地利用権に関しては、物件 11 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。また、目的外建物については法定地上権は成立しないと解されるが、地上建物が容易に撤去されない利益等の場所的利益を考慮して、敷地利用権等割合を 10 %と評価した。

なお、敷地利用権が及ぶ範囲については、建物の規模及び位置並びに土地利用現況等を総合的に勘案して、物件 11 建物は物件 6 及び 9 土地、目的外建物は物件 7 及び 8、10 土地と判定し、上記のとおり認定した。

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
6	2,286,000	-800,000		0.80	0.70	830,000
7	141,000	-14,000		0.80	0.70	70,000
8	1,339,000	-134,000		0.80	0.70	670,000
9	260,000	-91,000		0.80	0.70	90,000
10	931,000	-93,000		0.80	0.70	470,000
11	710,000	+891,000	1.00	0.80	0.70	900,000
一括価格 (合計)						3,030,000

イ 敷地利用権価格の控除及び加算

敷地利用権が及ぶ範囲については前記のとおり、建物の規模及び位置並びに土地利用現況等を総合的に勘案して、物件 11 建物は物件 6 及び 9 土地と判定し、敷地利用権価格を下記のとおり認定した。

$$\text{物件 6 } 800,000 \text{ 円} + \text{物件 9 } 91,000 \text{ 円} = 891,000 \text{ 円}$$

ウ 占有減価率 不要

エ 市場性修正率 目的外建物並びに老朽化した建物が存する受命物件の現況、さらには受命建物内に目的外の機械器具等が残置されている現況等に鑑みて市場性を考慮し、需要者が限定され市場性が制約されることを勘案して、土地建物一体としての市場性修正率を 80 % 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

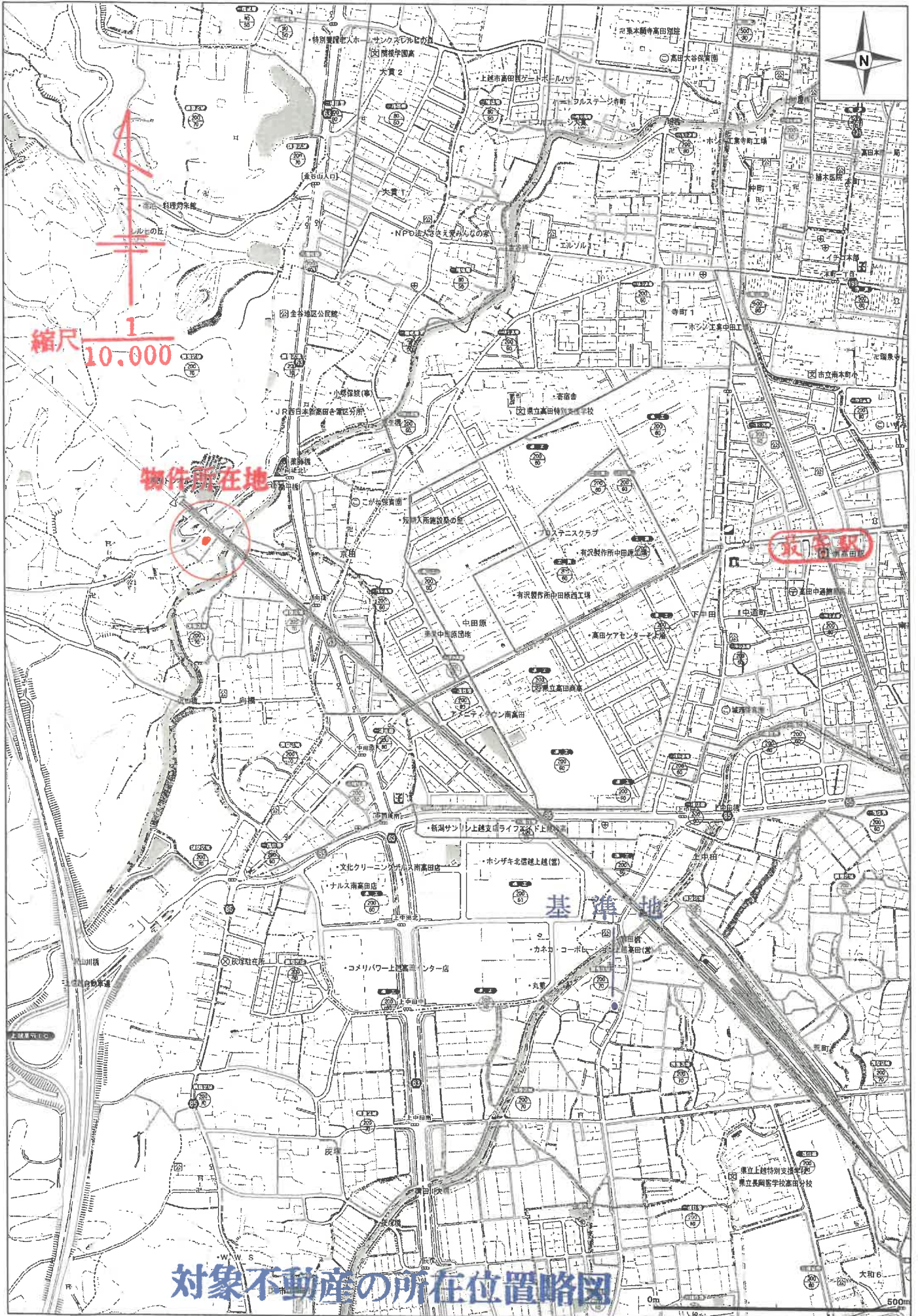
### 1 県地価調査標準価格 (上越(県)－46)

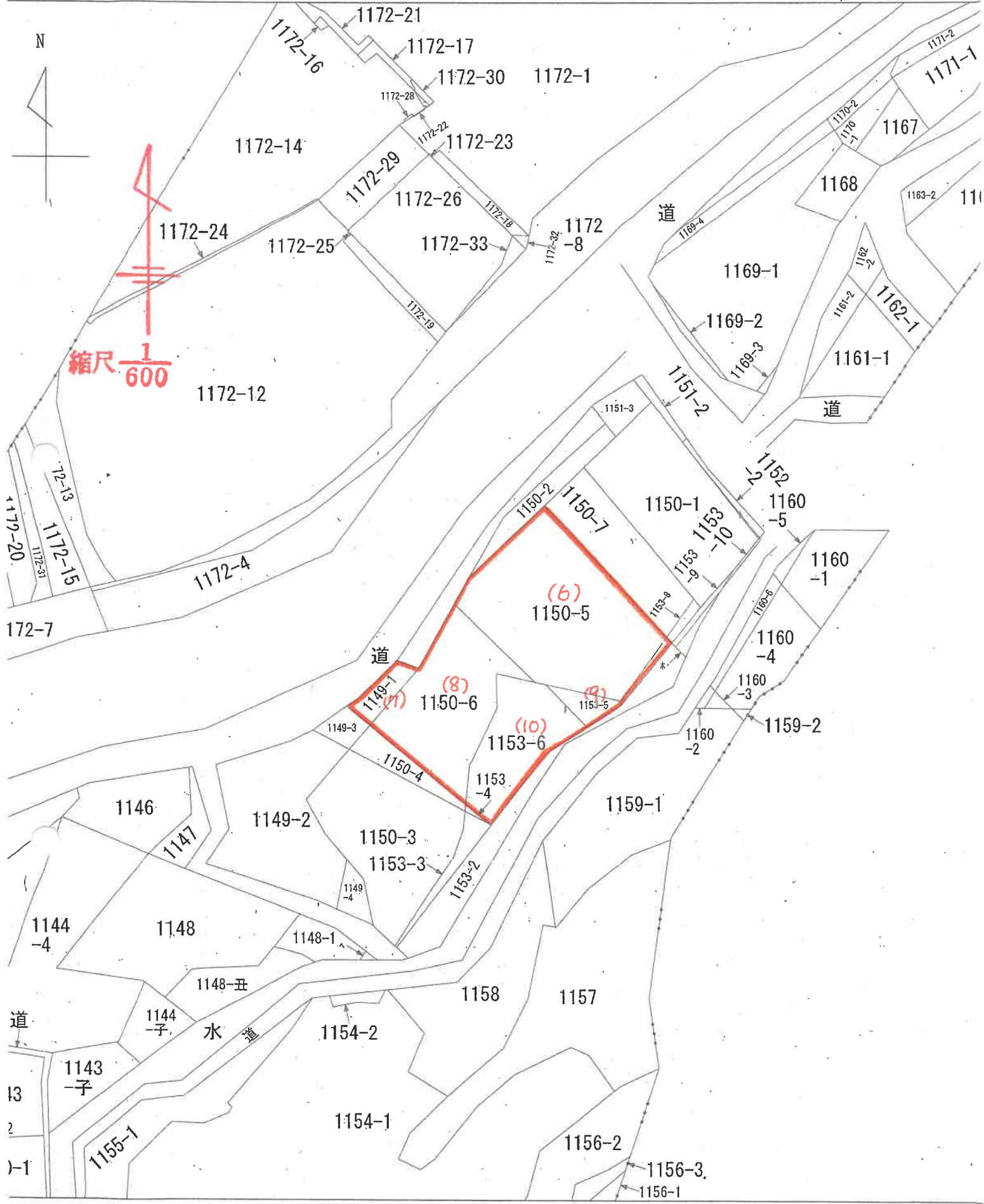
所 在	上越市大字上中田字北前田 390 番 1 外
価 格	17,800 円／㎡
位 置	南高田駅まで道路距離約 1.2 k m
価 格 時 点	令和 7 年 7 月 1 日
地積、形状	620 ㎡
供給処理施設	上水道、都市ガス
接 面 街 路	東側幅員約 11 m 舗装市道
用途指定等	市街化調整区域 (建蔽率 70 %、容積率 200 %)
地域の概要	一般住宅、農家住宅の多い既成住宅地域

## 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





法務局備付公図 更正図写

地番区域見出  
大

公用

登記年月日：平成18年12月22日

「法務局備付地積測量図写」(物件6)

387346

前 1150-5 後・新 同一

地番 1150-7 1150-5 土地積測量図

土地の所在 上越市大字向橋字島崎

求積表

地番	①1150-7	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub>)</sub>
NO					
L46	121437.782	-23818.222	7.394	897810.980108	
NO.1794300L	121429.887	-23804.244	16.913	2083743.578831	
L44	121422.748	-23799.908	6.807	1066970.097401	
K104	121422.648	-23794.537	-18.420	-1873445.464092	
K87	121439.794	-23811.728	-17.685	-2147662.766850	
合計				-83.485342	
合計面積				41.7426710	
				㎡	

地番	①1150-5	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub></sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n-1}</sub>)</sub>
NO					
L45	121437.782	-23818.222	-16.133	-2203031.301006	
K86	121435.837	-23822.477	-12.027	-1460381.325289	
K10	121421.767	-23826.249	7.018	851630.883071	
K24	121412.208	-23816.464	19.457	2362936.788055	
K82	121412.628	-23809.792	19.165	2328639.724340	
L44	121422.748	-23794.309	1.448	178820.131664	
NO.1794300L	121429.887	-23804.344	-16.913	-2083743.618851	
合計				-828.789005	
合計面積				414.9890025	
				㎡	

地積面積 486.1621735 m<sup>2</sup>

恒久的地物の面積

面積点	座標点	距離	方向角
LT.12-1	K103(72347470)	35.886	95°05'20"
121426.866	121422.819		
-23829.888	-23794.071		

面積点	座標点	角度	方向角	距離
LT.12-1	K103	0°00'00"	95°05'20"	35.365
	K104	368°45'14"	93°50'34"	34.439
	L44	0°22'31"	95°27'51"	33.742
	K82	25°38'14"	120°43'34"	28.042
	K84	36°21'43"	131°27'03"	19.257
	K10	36°56'54"	132°01'14"	6.257
	K86	0°25'42"	95°32'02"	7.465
	L45	319°34'06"	54°39'26"	20.443
	K97	317°35'13"	52°47'33"	22.831
	NO.1794300L	346°09'07"	81°15'17"	26.864

旧測地系により測量

作製者

平成18年2月/日(作製)

申請人

縮尺 1/250

凡例	例
境界点	測量員の署名
田	コンクリート地
区	雑草
区	アラスカ材
区	雑
区	雑
区	雑

平成18年 地積測量図 式目登記

請求番号：2-7

(A3版をA4版に縮小)

387339

前 1149-1 後・新同一

地積測量図

地番 1149-1, 1149-3  
土地の所在 上越市本字向橋字島崎

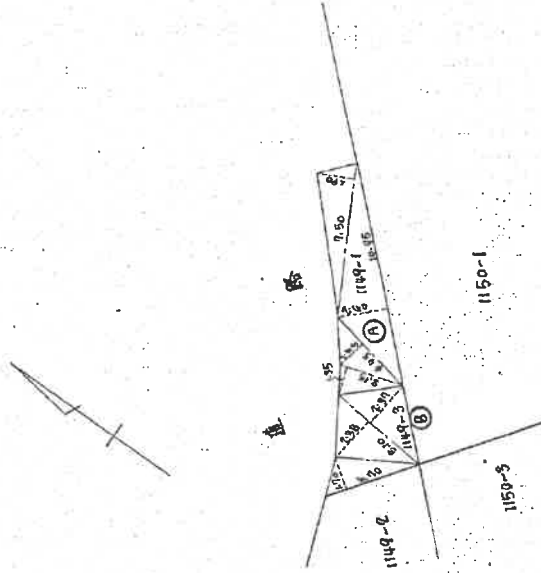
① 求積 1149-1

$$\begin{aligned} 7.50 \times 1.90 &= 14.2500 \\ 10.95 \times 2.40 &= 26.2800 \\ 4.45 \times 1.45 &= 6.4525 \\ 3.15 \times 1.35 &= 4.2525 \\ \hline &51.2350 \\ &1/2 \quad 25.6175 \end{aligned}$$

② 求積 1149-3

$$\begin{aligned} 4.70 \times 1.90 &= 7.9900 \\ 5.10 \times 2.38 &= 12.1380 \\ 5.10 \times 2.37 &= 12.0870 \\ \hline &32.2150 \\ &1/2 \quad 16.1075 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} ① &= 25.6175 \\ + ② &= 16.1075 \\ \hline &41.7250\text{m}^2 \end{aligned}$$



製作者

昭和53年5月25日(作製)

申請人

縮尺 1/250

昭和・平成53年6月7日登記

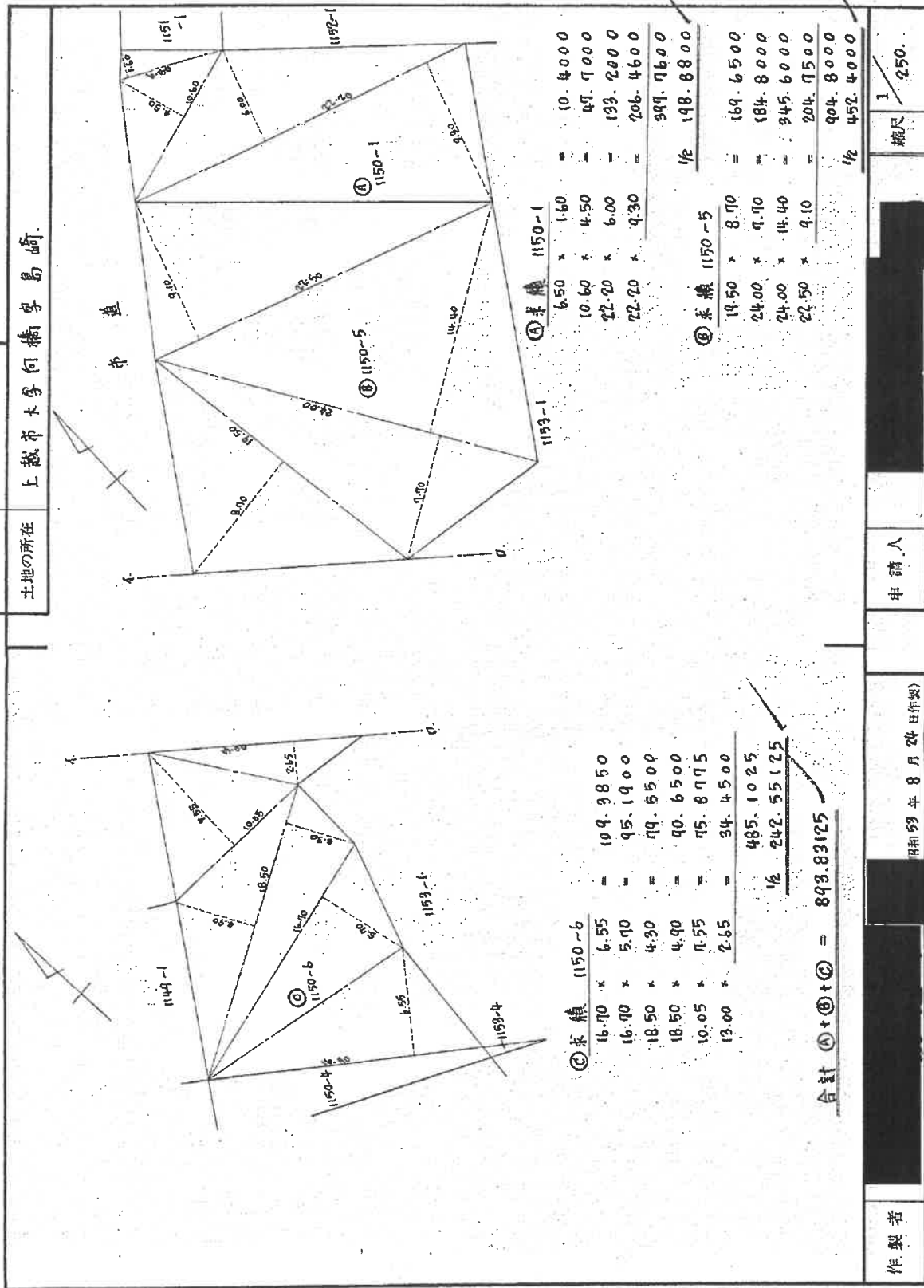
387345

⑩ 1150-1 後新同一

地番 1150-1, 1150-5, 1150-6

土地の所在 上越市大寺向橋字島崎

地積測量図



作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和53年8月24日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

9月8日登記

387355

前 1153-5 後 新 同 一

地 積 測 量 図

地 番 1153-8

土地の所在 上越市大字向橋字島崎

表 積 算

地 番	①1153-8		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>		X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub>	(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
L44	121422.743	-23798.309			121422.743	23798.309
L43	121431.831	-23798.340			121431.831	-23798.340
K103	121422.818	-23794.671			121422.818	-23794.671
K104	121423.648	-23798.837			121423.648	-23798.837
			合 計			-2.90316
			合 計 面 積			1.4546590
						1.45

地 番	①1153-5		Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>		X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub>	Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub>	(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
K42	121422.743	-23798.309			121422.743	-23798.309
K49	121411.826	-23805.792			121411.826	-23805.792
K284	121432.208	-23818.468			121432.208	-23818.468
K109	121407.011	-23808.379			121407.011	-23808.379
K102	121419.937	-23798.728			121419.937	-23798.728
L43	121431.881	-23798.340			121431.881	-23798.340
			合 計			0.417
			合 計 面 積			94.168234
						47.07

地積計算書 48.533760 m<sup>2</sup>

恒久的地物の座標値

座標点	経緯点	距離	方向角
K100	121422.819	121425.966	275°05'20"
	-23794.671	-23829.898	35.366

座標点	経緯点	測角	方向角	距離
K103	L1.12-1	0°00'00"	275°05'20"	36.366
	L43	300°24'30"	215°29'50"	1.152
	K102	300°24'06"	215°29'26"	3.659
	K109	305°50'29"	220°55'49"	20.923
	K284	330°08'13"	245°11'33"	22.906
	K42	305°43'53"	224°49'13"	15.777
	L44	352°16'17"	267°30'37"	1.639
	K104	38°39'35"	313°44'58"	1.198

旧測地系により測量

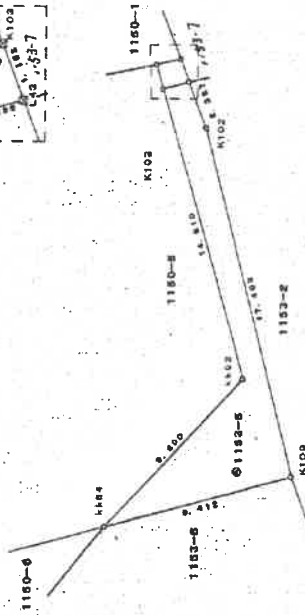
作製者

平成18年2月/日(作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/100



記号	例
○	境界線の端点
□	コンクリート壁
◇	土 塀 壁
◎	アスファルト舗装
○	溝
□	木 塀
◇	ベタコンクリート舗装

平成十八年 地積測量図

387356

1153-6 後・新同一

地積測量図

番 1153-6

土地の所在 上越市大字向橋字島崎

平成18年12月22日登記

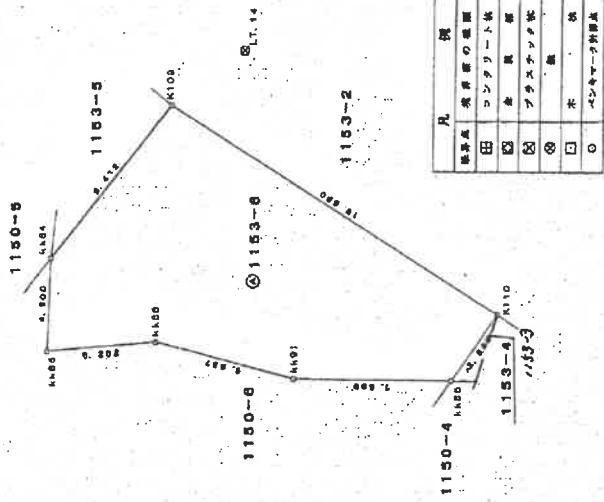
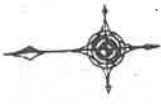
求積表

地番	①1153-6	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	X <sub>R</sub>	Y <sub>R</sub>	(Y <sub>R</sub> - Y <sub>n-1})</sub>
NO		121413.208	-23815.464		-11.567		-1694386.576367	
K684		121413.616	-23819.940		-4.336		-528328.021025	
K686		121408.366	-23891.799		-1.988		-238931.662320	
K691		121401.810	-23821.914		-2.646		-321593.384690	
K685		121394.129	-23822.448		2.500		303485.322500	
K110		121391.679	-23819.414		14.069		1707859.531851	
K109		121407.011	-23808.379		3.860		479657.693450	
						合計		-37.197170
						合計面積		168.653950 ㎡

端点の地積差係数

端点	面積	距離	方向角
LT.12-1 (端)	121403.369	32.914	133°19'55"
121425.656			
-23829.898			

端点	距離	角度	方向角	距離
LT.12-1		0°00'00"	133°19'55"	32.914
K684	368.0706	7°47'05"	131°27'03"	19.257
K686	16.8528	7°47'05"	141°07'00"	15.853
K691	26.2217	150°08'23"	150°08'23"	20.293
K685	33.2937	28°22'17"	161°42'12"	26.431
K110	29.3940	168°49'32"	168°49'32"	32.687
K109	355.0142	182°59'25"	182°59'25"	35.844
		131°21'37"	131°21'37"	28.670



凡 例
田 実積面積の範囲
◎ コンクリート杭
⊙ 木 杭
⊗ プラスチック杭
⊕ 鋼 杭
□ 木 杭
○ ベンケーター設置

作製者

(平成19年11月6日作成)

申請人

縮尺 1/250

585641

各階平面図

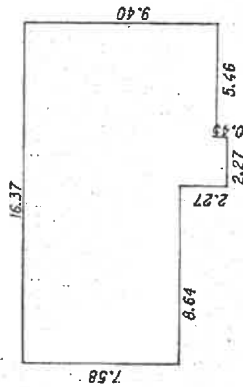
11150番5

建物図面

家屋番号

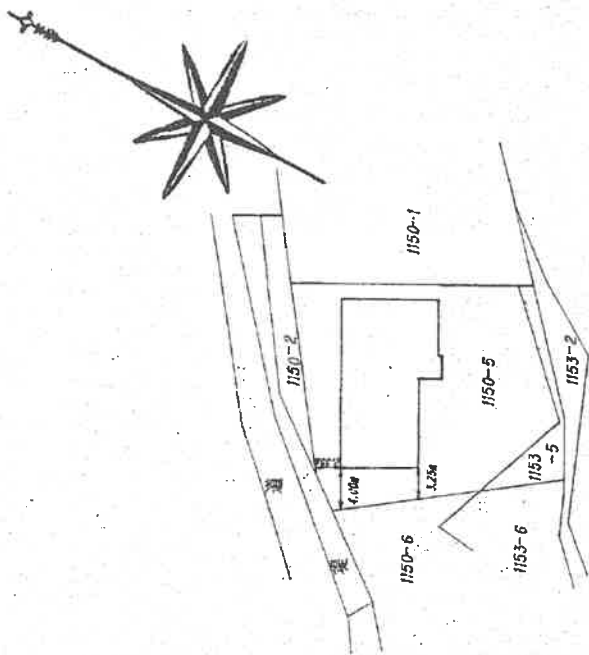
1150番5  
上越市大字向橋字島崎 1150-5

建物の所在



$7.58 \times 8.64 = 65.4912$   
 $9.85 \times 2.27 = 22.3595$   
 $9.40 \times 5.46 = 51.3240$   
 $139.1747$

床面積 139.17㎡



作製者

月 9 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新野県土地家屋調査士会

昭和53年9月20日登記

登記年月日：平成18年8月11日

585642

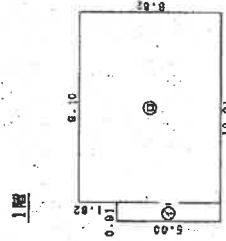
各階平面図

1150番B

建物図面

家屋番号  
1150番B  
建物の所在  
上越市大字向嶺字龜嶺 1150番地6、1149番地1

1階

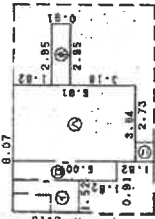


表積表

①	0.91 x 5.00	=	4.5500
②	9.10 x 8.82	=	62.0820
計			66.6120

床面積 66.61 ㎡

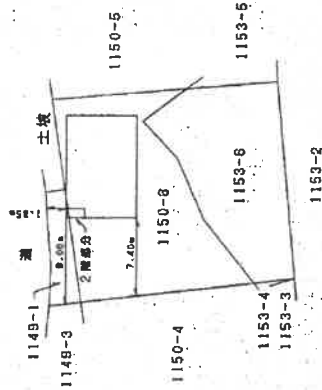
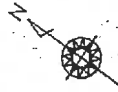
2階



表積表

①	1.52 x 3.18	=	4.8336
②	0.81 x 5.00	=	4.0500
③	3.84 x 5.81	=	21.5124
④	0.81 x 0.81	=	0.6561
⑤	2.95 x 0.91	=	2.6845
計			34.4088

床面積 34.40 ㎡



製作者

平成18年8月9日作製

縮尺 1/250

申請人

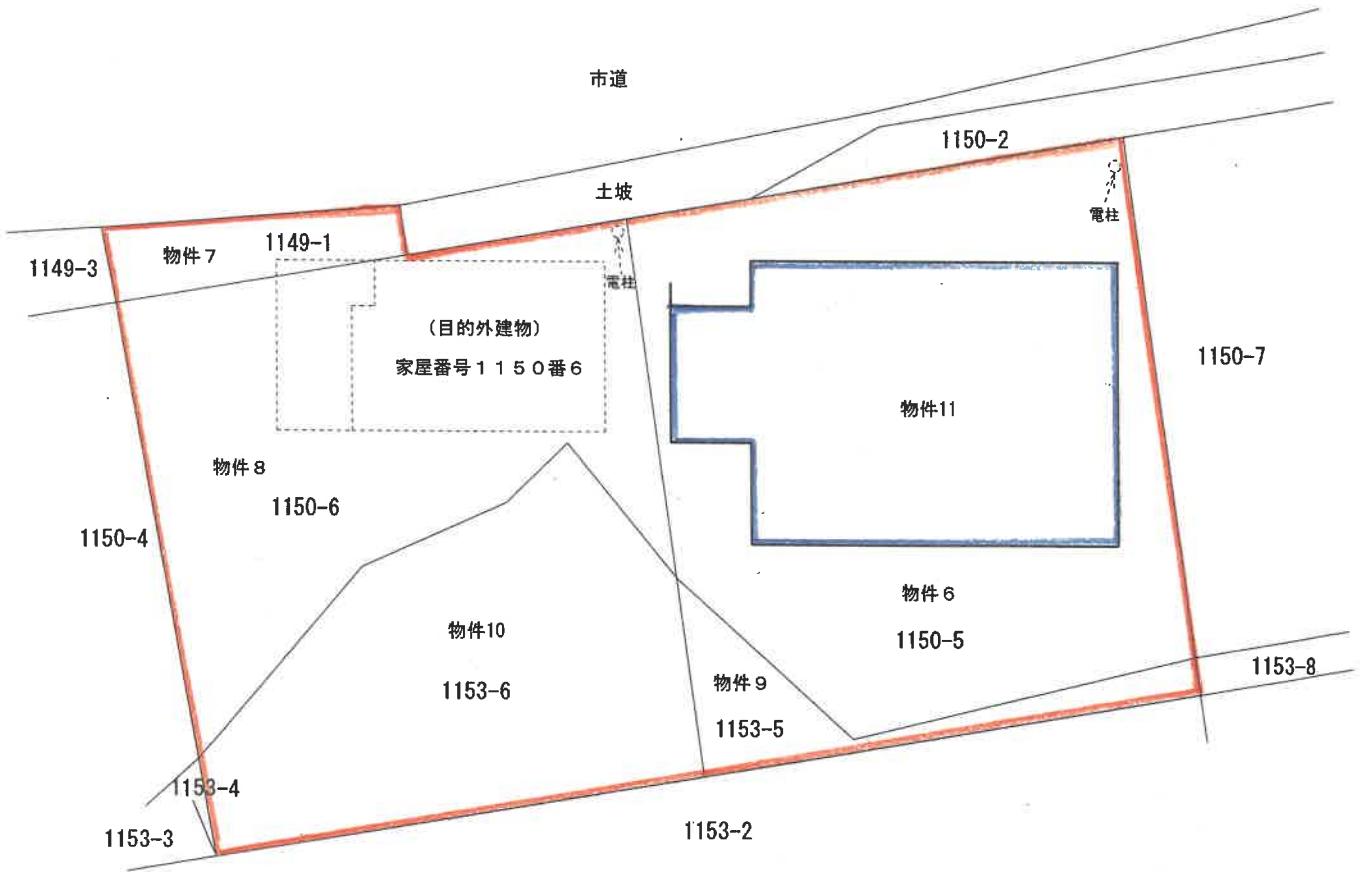
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成18年8月11日登記

土地建物位置関係図  
(概略図)

縮尺 1 : 300



評価人作成

建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件11

