

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 9 月 7 日から 令和 8 年 9 月 14 日 午後 3 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 1 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 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 28 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 8 月 10 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



11

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餡所が占有している。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(ヌ)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	☒ 宅地（物件6ないし10） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者ら（A、B） ☐ 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。 ☐ 「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）	☐ ない ☒ 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	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約182平方メートル		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者ら ☒ 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。 ☒ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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		■全部 □	
占有者		□債務者 ■有限会社藤井製館所	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 ■工場	
■関係人(■A(債務者)□ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
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	
最初の契約等	契約日	昭和 年 月 日(不明)	
	期間	昭和 年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者ら(C承継人A、同B) □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎金 円 (限り 支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
有限会社藤井製館所は令和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館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、有限会社藤井製館所の占有を認定し、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〈单独〉)。

目的外建物の概況 (物件7、8関係)		
所在地	上越市大字向橋字島崎1150番地6、1149番地1	
家屋番号	□ない(未登記) ■1150番6	
種類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □	
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	■土地共有者(A) □その他の者() □不明	
建築時期	■平成18年8月8日ころ □不明	
建築者	■現所有者 □その他の者() □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、有限会社藤井製餡所は令和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餡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、できあがった餡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餡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

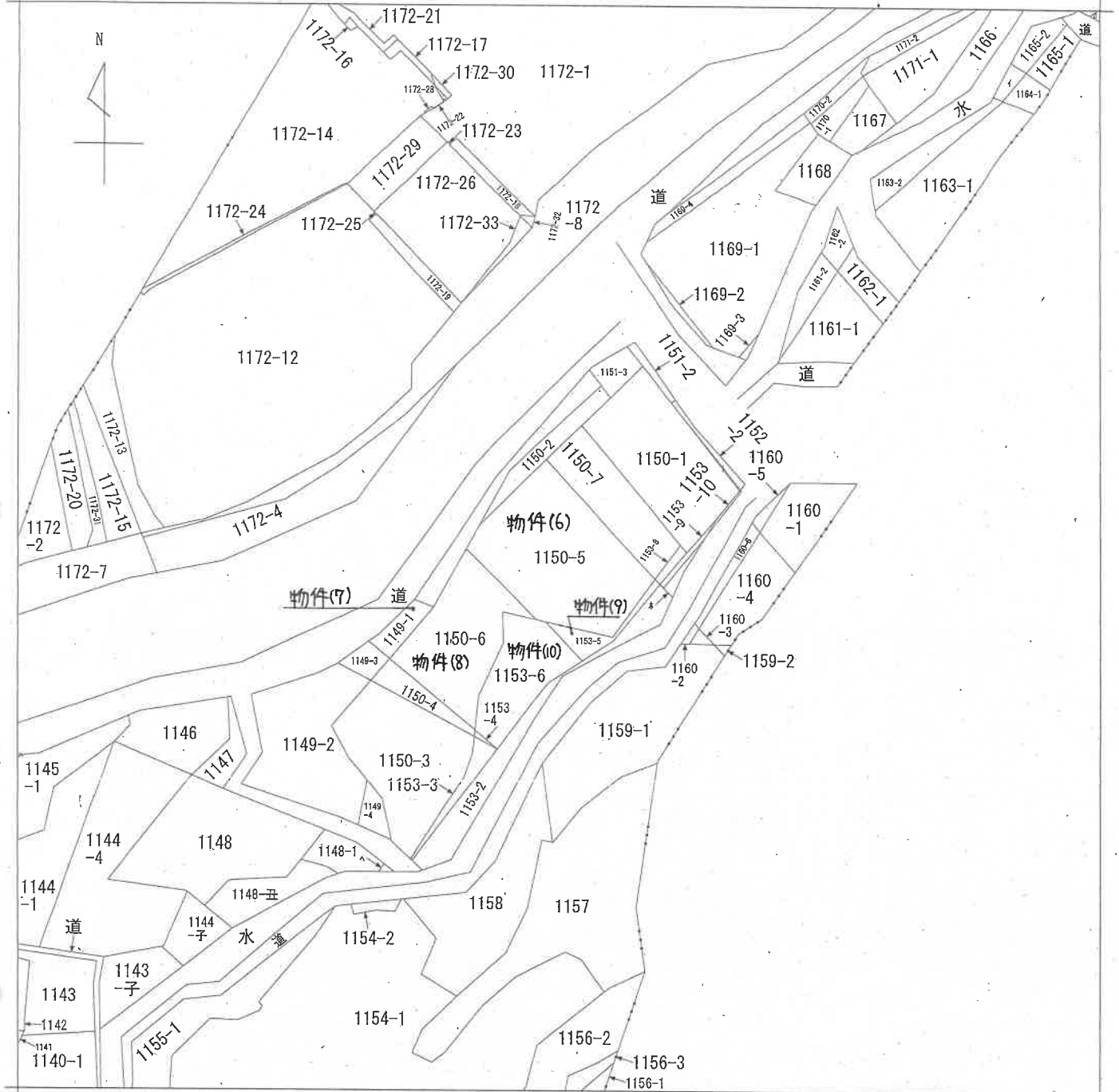
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	1 物件6ないし10の土地建物の所有者であったCは私の父、Bは母にあたります。父は平成30年10月に他界し、物件6ないし10の土地建物を私と母が相続しました。 2 有限会社藤井製館所は生館の製造と卸売りを主たる目的とする会社で、父が代表取締役を務める会社でしたが、令和5年5月に株主総会の決議により解散し、令和6年8月に会社は清算終了しました。 3 物件11の建物は有限会社藤井製館所があんこを製造するための工場として使用していた建物です。会社が解散した後は、建物は不使用の状態になっています。 4 物件11の建物内には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で残置されています。 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。 6 物件11の建物のトイレは汲取り式のトイレです。 7 目的外建物にはBが居住しています。 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。 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。 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。 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。 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。 13 北陸新幹線の通過に伴う振動や騒音は多少あります。

(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) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1164-2 ハ 1145-2 ホ 1153-7 ト 1152-3
 ロ 1175-1 ニ 1172-27 ヘ 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	明治28年11月			備付年月日(原図)		補記事項				

(9 枚目)

請求番号 : 2-3

(1/1)

公用

登記年月日：平成18年12月22日

387346

前 1150-5 後・新 同一

土地番 1150-7
1150-5

土地の所在 上越市大字向橋字島崎

新潟地方方法務局上越支局備付図面写し(ただし A3をA4に縮小)

平成十八年 地籍調査 式目登記

求積表

地番	①1150-7	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	L45	121437.782	-23813.222	7.394	897910.960103
	K86	121429.887	-23804.344	16.913	2053743.978831
	L44	121422.743	-23796.309	8.507	1059370.997801
	K104	121423.648	-23795.537	-15.429	-1873445.464982
	K87	121439.794	-23811.738	-17.686	-2147662.750890
				合計	-83.485342
				合計面積	41.7428710
				合計地積	41.74 m ²

地番	②1150-5	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	L45	121437.782	-23813.222	-18.133	-22022031.301006
	K86	121425.237	-23822.477	-12.037	-1460391.325398
	K10	121421.767	-23825.249	7.013	861580.861971
	K84	121413.208	-23815.464	19.457	2362336.788050
	K82	121411.628	-23805.792	19.155	2325439.734340
	L44	121422.743	-23796.309	1.448	175820.131864
	NO.179+360L	121429.887	-23804.344	-16.913	-2053743.978831
				合計	-823.789005
				合計面積	414.3995025
				合計地積	414.39 m ²

総合計面積 455.1421735 m²

恒久的地物の座標値

器械点	後視点	距離	方向角
LT.12-1 (座)	K103 (775777777)	35.366	95°05'20"
121425.956	121422.819		
-23823.898	-23794.671		

器械点	視準点	測角	方向角	距離
LT.12-1	K103	0°00'00"	95°05'20"	35.366
	K104	358°45'14"	93°50'34"	34.438
	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°55'54"	132°01'14"	8.257
	K86	0°28'42"	95°32'02"	7.455
	L45	319°34'06"	54°39'26"	20.443
	K87	317°36'13"	52°41'33"	22.831
	NO.179+360L	346°09'57"	81°15'17"	25.854

凡例	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	金属杭
区	プラスチック杭
区	杭
区	木杭
区	ペンキマーカ記号

物件(6)

旧測地系により測量

作製者

平成十八年 二月 / 日 作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和53年6月7日

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

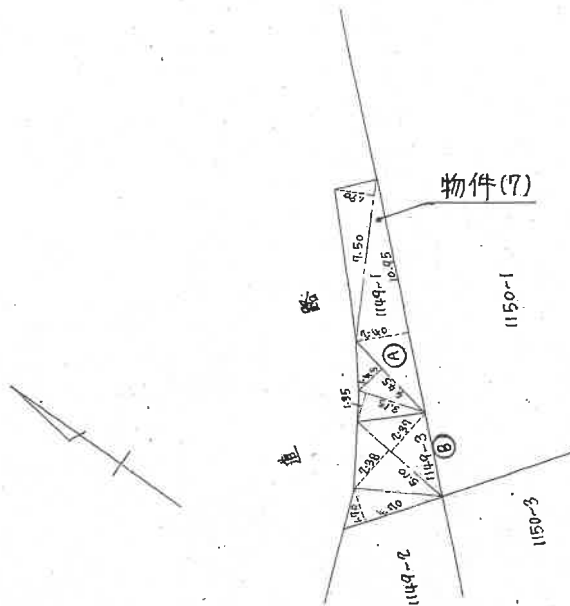
④ 求積 1149-1

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

⑤ 求積 1149-3

$$\begin{array}{rcl} 4.70 \times 1.70 & = & 7.9900 \\ 5.10 \times 2.38 & = & 12.1380 \\ 5.10 \times 2.37 & = & 12.0870 \\ \hline & & 32.2150 \\ \frac{1}{2} & & 16.1075 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} ④ & = & 25.6175 \\ + ⑤ & = & 16.1075 \\ \hline & & 41.7250 \text{ ㎡} \end{array}$$



作製者

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

登記年月日：昭和53年9月8日

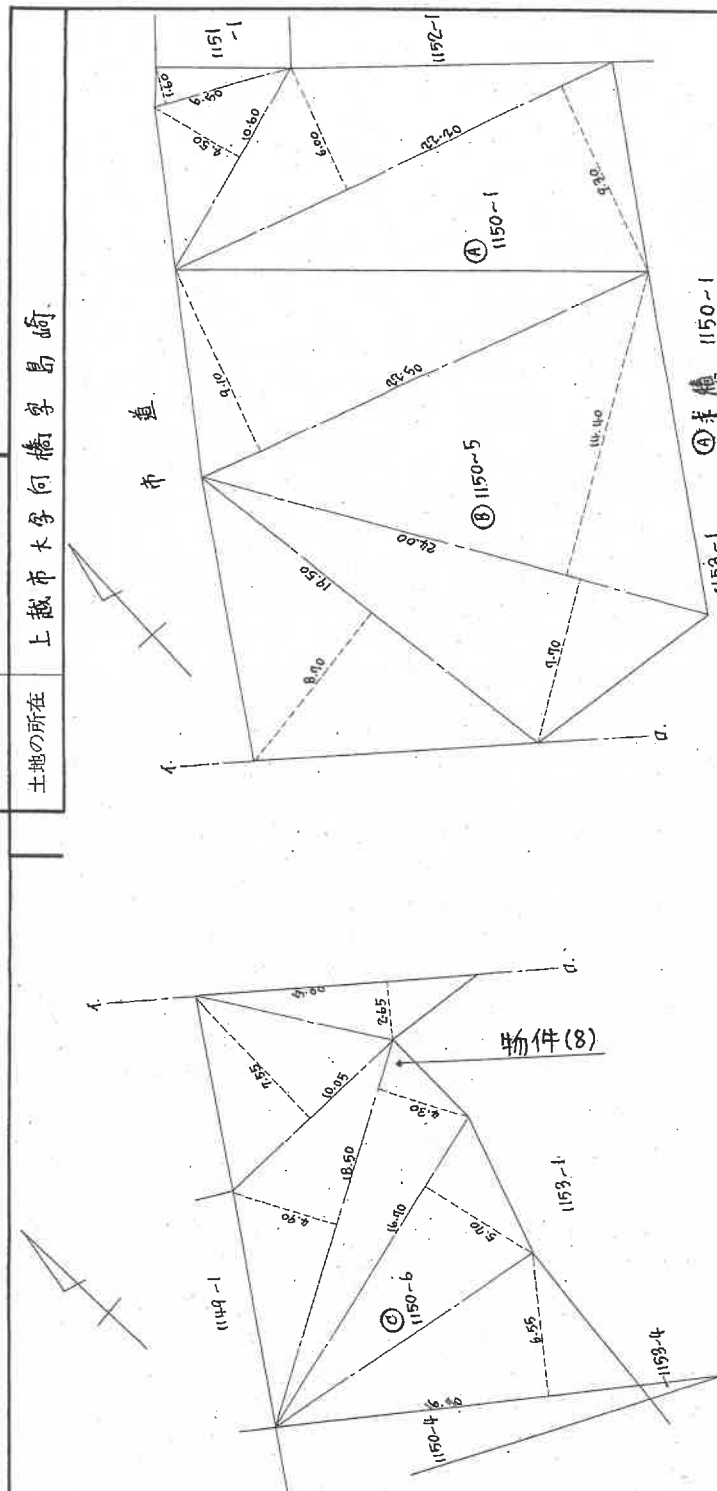
387345

前 1150-1 後・新同一

地積測量図

地番 1150-1, 1150-5, 1150-6

土地の所在 上越市大字向橋字島崎



②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	×	7.55	=	75.8775
13.00	×	2.65	=	34.4500
				485.1025
				1/2 242.55125

合計 ②+③+④ = 843.83125

③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
				397.7600
				1/2 198.8800

④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
				904.8000
				1/2 452.4000

作製者

昭和53年8月24日(作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和53年9月8日登記

縮尺 1/250

登記年月日：平成18年12月22日

387355

前 1153-5 後新同一

土地の所在
番 1153-8
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	①1153-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO					
L44		121422.743	-23796.309	0.197	23920.280371
L43		121421.881	-23795.340	1.638	198889.041078
K103		121422.819	-23794.571	-0.197	-23920.280371
K104		121423.843	-23795.537	-1.638	-198889.041078
				合計	-2.9069318
			合計面積		1.456580 m ²

地番	④1153-5				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
L44	121422.743	-23796.309	-10.452	-1269110.509836	
K102	121411.628	-23805.792	-19.155	-2325638.734340	
K104	121413.208	-23815.404	-2.587	-314095.968098	
K109	121407.011	-23808.379	18.738	2274924.572118	
K102	121419.937	-23796.726	13.039	1688194.568543	
L43	121421.881	-23795.340	0.417	50632.924377	
		合計		-94.168234	
		合計面積		47.0791170 ^{m²}	

総合計面積 48.537760 m²

恒久的地物の座標値

観測点	後視点	距離	方向角
K103 (ワラサツタ)	L1.12-1 (島)	35.366	275°05'20"
121422.819	121425.956		
-23794.671	-23829.888		

観測点	目標点	測 角	方向角	距 離
K103	L1.12-1	0°00'00"	275°05'20"	35.366
L43		300°24'30"	215°29'50"	1.152
K102		300°24'06"	215°29'26"	3.539
K109		305°50'29"	220°55'49"	20.923
K104		330°06'13"	245°11'33"	22.906
K102		309°43'53"	224°49'13"	15.777
L44		352°15'17"	267°20'37"	1.639
K104		38°39'38"	313°44'58"	1.198

旧測地系により測量

製作者

平成18年2月/日 作製

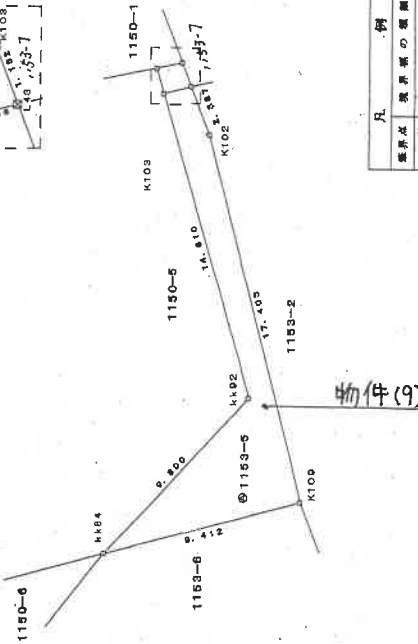
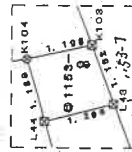
申請人

縮尺 1/250

新潟地方方法務局上越支局備付図面写し(ただし A3をA4に縮小)

平成八年 地積測量図 式 日 登記

拡大図 1/100



凡例	例
境界点	境界線の端部
田	コンクリート地
区	金庫
区	プラスチック地
区	木
区	ペンキ塗り地

登記年月日：平成18年12月22日

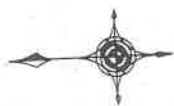
387356

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

土地積測量図

平成18年 登記 式 日 登記



LT. 12-1

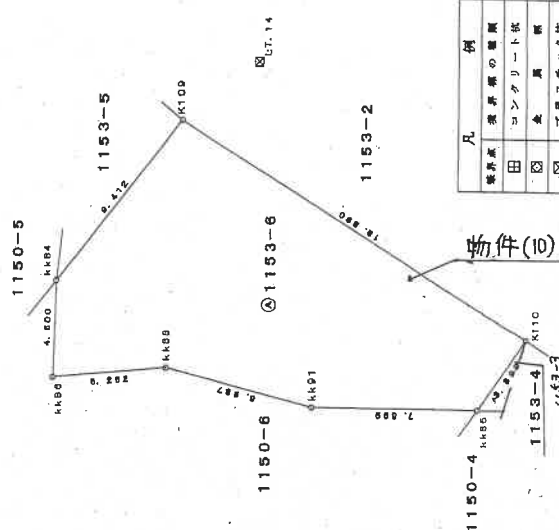
求積表

地番	① 1153-6	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
K484		121413.208	-23815.464	-11.567	-1404368.576936
K486		121413.616	-23819.946	-4.335	-526328.021025
K488		121408.365	-23819.799	-1.968	-238931.662320
K491		121401.810	-23821.914	-2.649	-321593.394690
K485		121394.129	-23822.448	2.500	303485.322500
K110		121391.679	-23819.414	14.069	1707859.531861
K109		121407.011	-23808.379	3.950	479557.693450
合 計					-337.107170
合計面積					168.553850 m ²
地積					168.55 m ²

境界の地物名称

境界点	後視点	距離	方向角
LT. 12-1 (角)	LT. 14(アスファルト)	32.914	133°19'55"
121425.956	121403.369		
-23829.898	-23805.956		

観測点	目標点	測角	方向角	距離
LT. 12-1	LT. 14	0°00'00"	133°19'55"	32.914
K484	K484	358°07'08"	131°27'03"	19.257
K486	K486	7°47'05"	141°07'00"	15.863
K488	K488	15°48'23"	150°08'23"	20.283
K491	K491	28°22'17"	161°42'12"	25.431
K485	K485	33°29'37"	166°49'32"	32.687
K110	K110	29°39'40"	162°59'35"	35.844
K109	K109	358°01'42"	131°21'37"	28.670



凡 例	注 意 事 項
境界線	境界線の種類
田	田
畑	畑
森林	森林
水路	水路
その他	その他

作成者

申請人

縮尺

1/250

(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

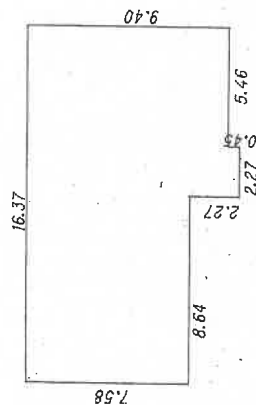
1150番5

建物図面

上越市大字向橋字島崎 1150-5

家屋番号

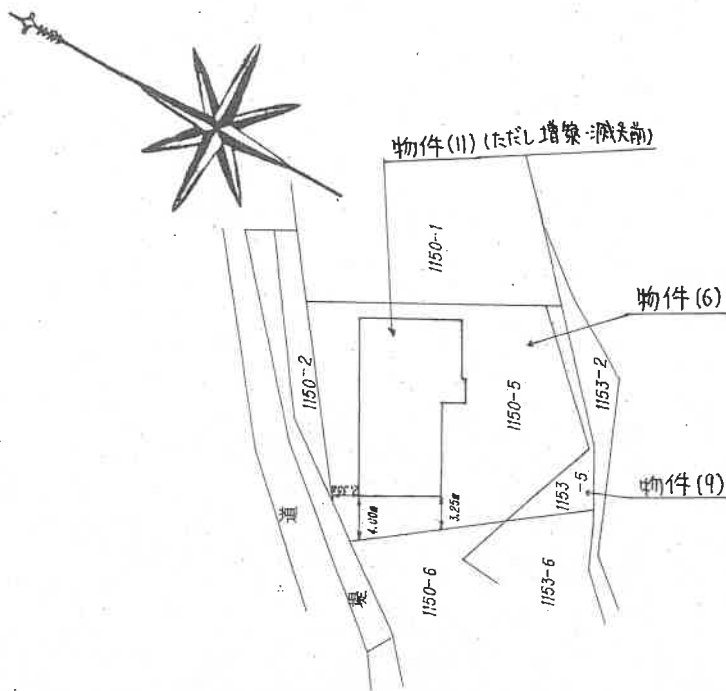
建物の所在



$$\begin{aligned} 7.58 \times 8.64 &= 65.4912 \\ 9.85 \times 2.27 &= 22.3595 \\ 9.40 \times 5.46 &= 51.3240 \\ &= 139.1747 \end{aligned}$$

床面積 139.17㎡

※ 現況床面積は別紙各階平面図を参照



作製者

63年9月9日作製

縮尺 1/250

申請人

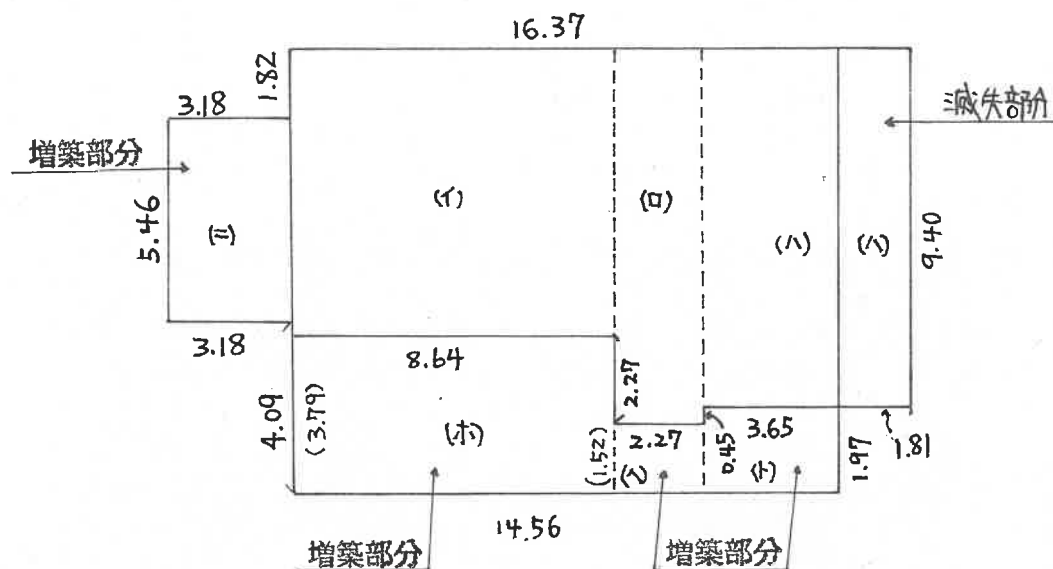
縮尺 1/500

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

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

$$ロ) 9.85 \times 2.27 = 22.3595$$

$$ハ) 9.40 \times 5.46 = 51.324$$

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

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

減失部分

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

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

増築部分

$$ニ) 5.46 \times 3.18 = 17.3628$$

$$ホ) 3.79 \times 8.64 = 32.7456$$

$$ヘ) 1.52 \times 2.27 = 3.4504$$

$$ト) 1.97 \times 3.65 = 7.1905$$

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

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

$$139.17 \text{ (m}^2\text{)} - 17.01 \text{ (m}^2\text{)} + 60.74 \text{ (m}^2\text{)} = 182.9 \text{ (概 則)} \\ \div 182 \text{ (m}^2\text{)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

(16 枚目)

執行官作成

登記年月日：平成18年8月11日

585642

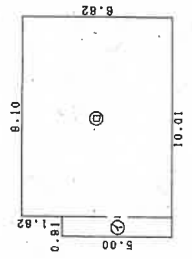
各 階 平 面 図

家屋番号 1150番6

建 物 図 面

建物の所在 上越市大字向橋字島崎 1150番地6、1149番地1

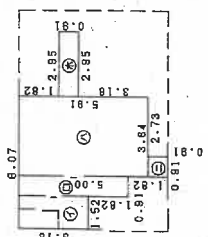
1 階



求積表		
①	0.91 x 5.00	= 4.5500
⑥	9.10 x 6.82	= 62.0620
計		66.6120

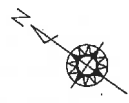
床面積 66.61 ㎡

2 階

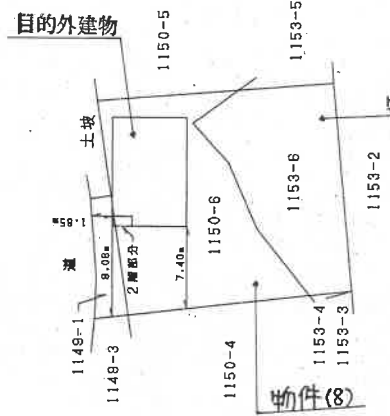


求積表		
①	1.52 x 3.18	= 4.8336
②	0.81 x 5.00	= 4.0500
③	3.84 x 5.81	= 22.3104
④	0.81 x 0.91	= 0.7371
⑤	2.95 x 0.91	= 2.6845
計		34.4086

床面積 34.40 ㎡



目的外建物



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成18年8月9日作製)

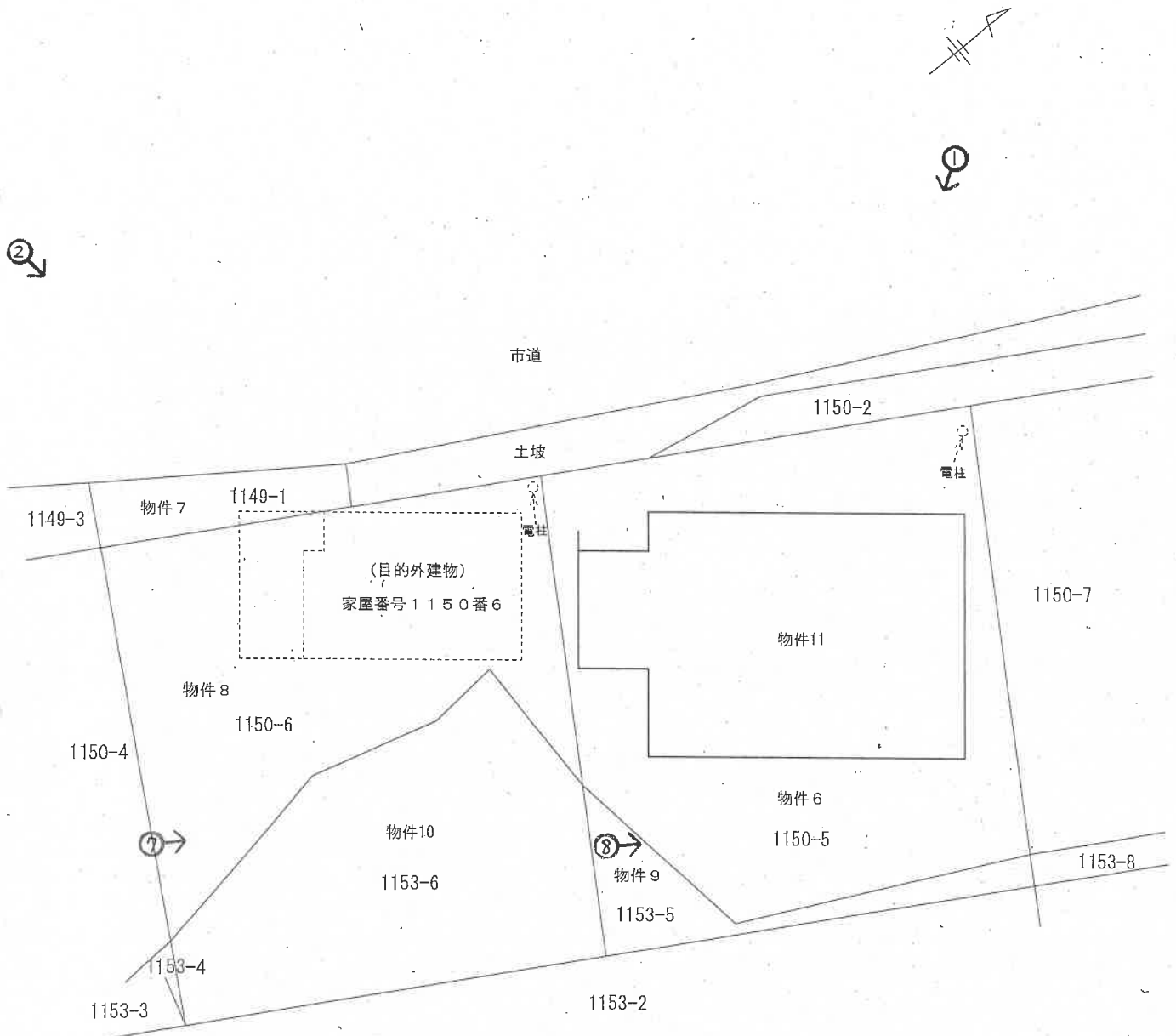
新潟県土地家屋調査士会

平成18年8月11日登記

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

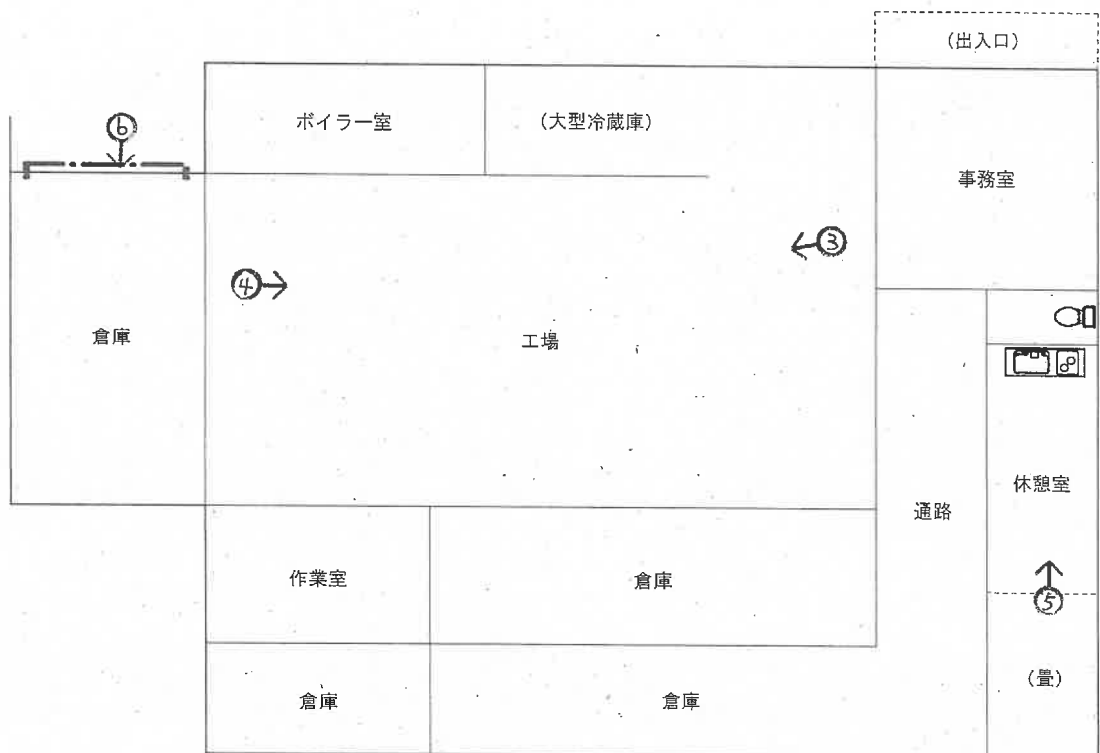
(18 枚目)

➡ 印は写真撮影位置、方向

建物間取り略図

縮尺 1 : 1 2 5

物件11



評価人作成

写真 /



写真 2



写真 3

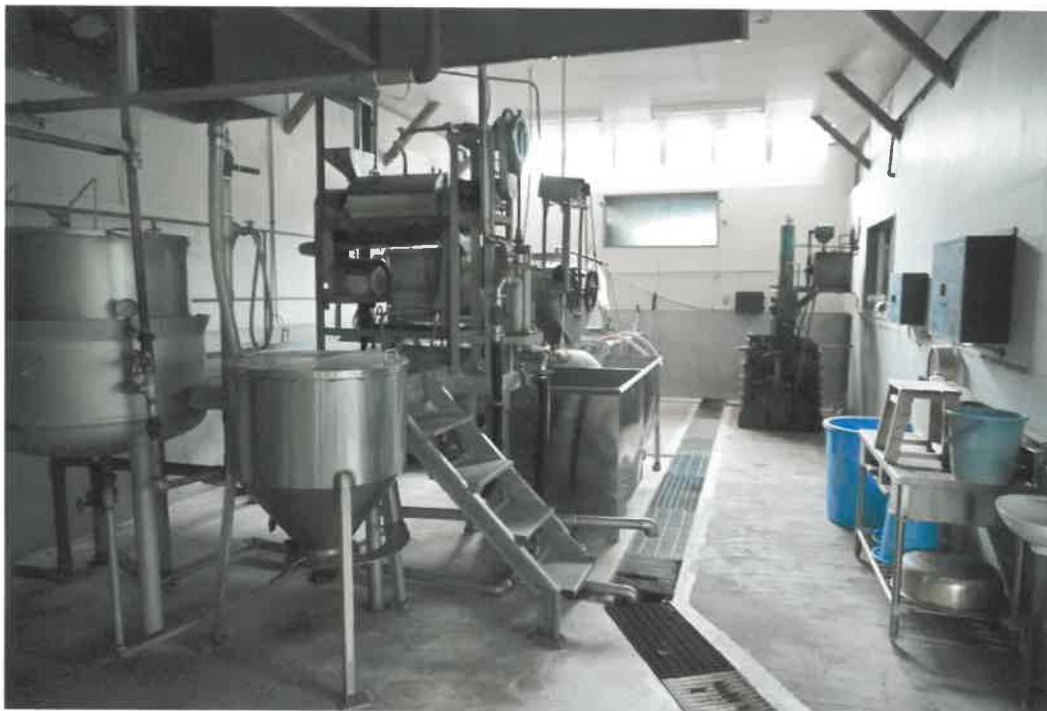


写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



求 意 見 書

渡 邊 光 幸 殿

令和 8年 6月25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につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった
ので、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更すること
について、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してくだ
さい。

当庁ファクシミリ番号 [REDACTED]

意 見 書

売却基準価額の変更は、

① 相当である。

(2) 不相当である。

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 8年 6月26日

評価人

渡 邊 光 幸



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



(別紙)

[illegible]

令和 7 年（ 又 ） 第 5 号
令和 7 年 1 0 月 1 6 日 現地調査
令和 7 年 1 1 月 2 0 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 1 1 5 0 番 5 雑種地 4 1 4 m ²	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 1 1 4 9 番 1 宅地 2 5.6 1 m ²	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 1 1 5 0 番 6 宅地 2 4 2.5 5 m ²	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 1 1 5 3 番 5 雑種地 4 7 m ²	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 1 1 5 3 番 6 宅地 1 6 8.5 5 m ²	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 1 1 5 0 番地 5 1 1 5 0 番 5 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 3 9.1 7 m ²	増改築等があり以下のとおり 床面積：約 1 8 2 m ²
番号	特 記 事 項		
	1. 目的外建物が、受命物件 7 及び 8 土地上に存しており、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 k m (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)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 市街化調整区域 無指定 70 % 200 % 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 ² 、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	上水道 ガス 下水道 有 (引込済) 有 (引込済) 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）	昭和 57 年 7 月 31 日新築
	経過年数	約 43 年
	経済的残存耐用年数	満了している
仕 様	構 造	木造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	角波鉄板等
	内 壁	合板、石膏ボード等
	天 井	現し、合板、石膏ボード等
	床	モルタル等
	設 備	電気、ガス、給水、排水等
	その他	特にない
床面積(現況)	約 182 m ²	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	工場
	間取り	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	かつ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 ² 、2 階 34.40 m ²
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.ー	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.ー	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 円/㎡ × 99.4 / 100 × 100 / 100 × 100 / 150 ≒ 11,800 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) (1 ①オ、1 ②エ、 1 ③エ、1 ④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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
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

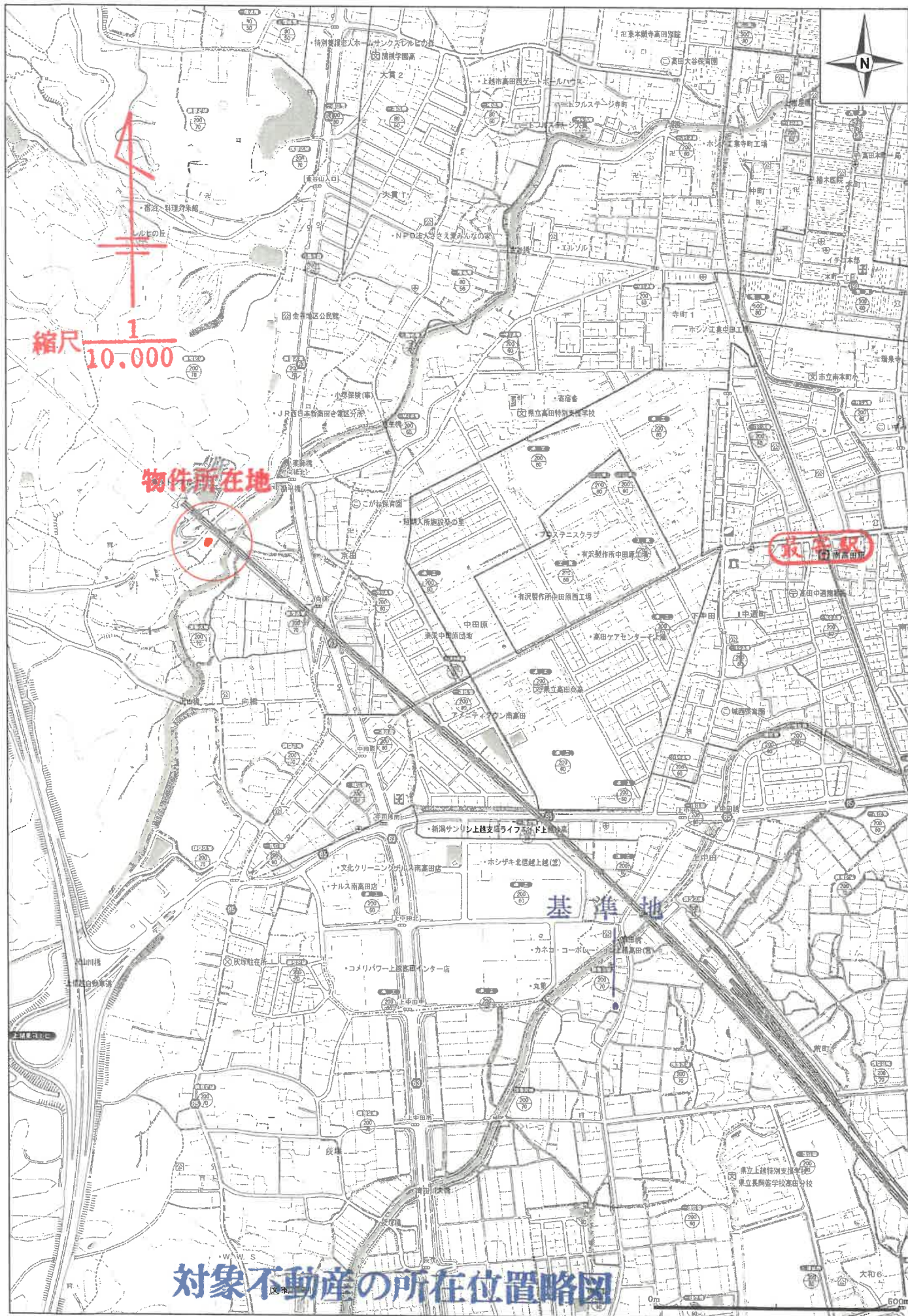
1 県地価調査標準価格 (上越(県)－46)

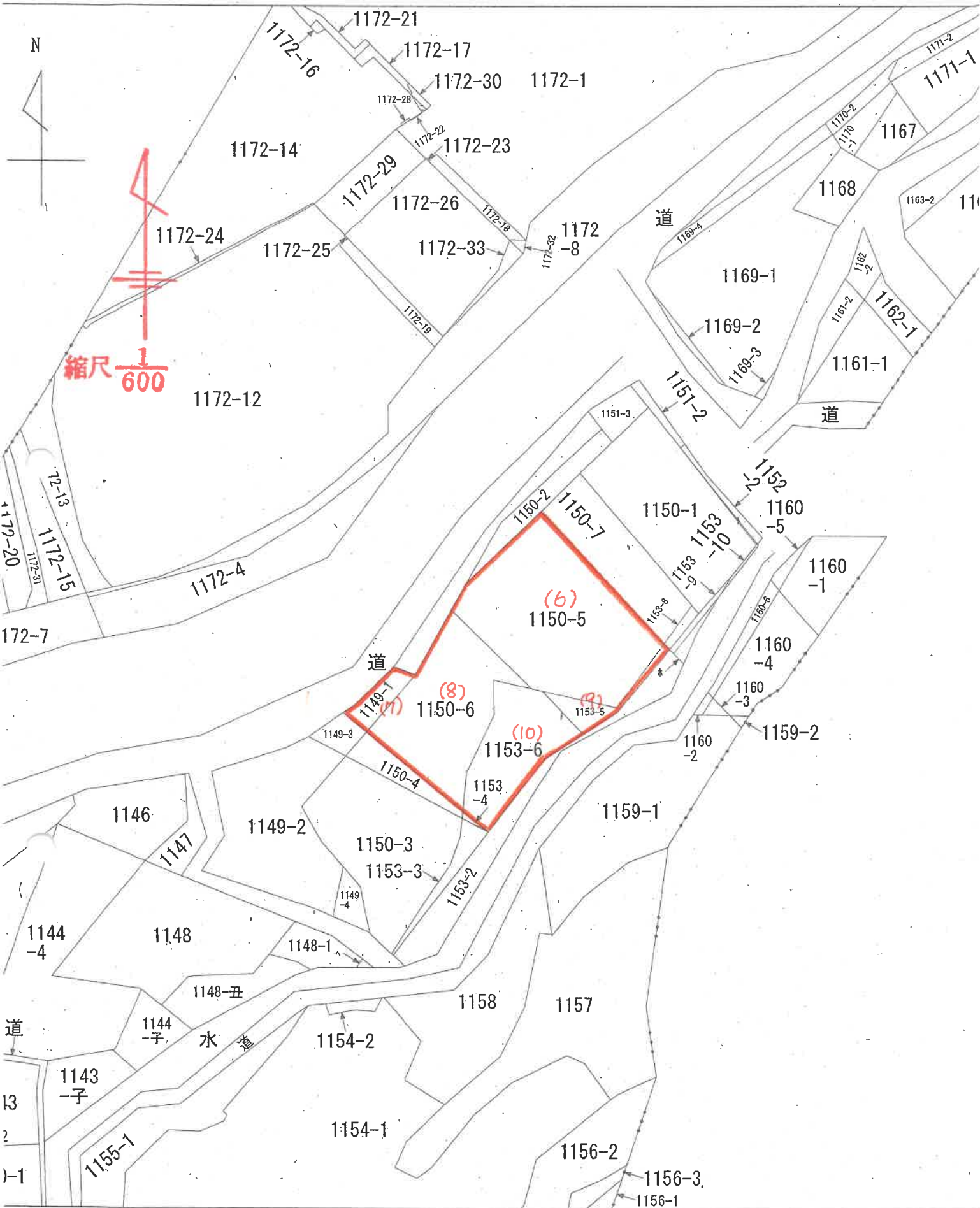
所 在	上越市大字上中田字北前田 390 番 1 外
価 格	17,800 円／m ²
位 置	南高田駅まで道路距離約 1.2 k m
価 格 時 点	令和 7 年 7 月 1 日
地積、形状	620 m ²
供給処理施設	上水道、都市ガス
接 面 街 路	東側幅員約 11 m 舗装市道
用途指定等	市街化調整区域 (建蔽率 70 %、容積率 200 %)
地域の概要	一般住宅、農家住宅の多い既成住宅地域

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





387346

前 1150-5 後・新同一

土地番 1150-7
1150-5

土地の所在 上越市大字向橋字島崎

本測量

地番	①1150-7	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
L45	121437.782	-23813.222	7.394	897810.980108	
K66	121428.887	-23804.344	16.913	2063743.678831	
L44	121422.743	-23796.309	8.807	1069370.097601	
K104	121423.648	-23795.537	-15.429	-1873448.484992	
K67	121439.794	-23811.738	-17.686	-2147662.768390	
合計				-83.426342	
合計面積				41.7426710	m ²

地番	②1150-5	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
L45	121437.782	-23813.222	-18.138	-2202031.301006	
K66	121428.887	-23804.344	-12.057	-1460381.326399	
K10	121421.787	-23816.249	7.013	851930.881971	
K64	121418.208	-23816.484	19.487	2362336.788058	
K62	121411.028	-23805.792	19.155	2325639.734340	
L44	121423.743	-23796.309	1.448	178820.131864	
NO.178+360L	121428.887	-23804.344	-18.913	-2063743.678831	
合計				-328.799005	
合計面積				414.3295025	m ²

地積計算面積 456.121735 m²

恒久的建築物の盛算値

測量点	測量点	距離	方向角
LT.12-1 (真)	K103 (77+37+40)	35.364	95°05'20"
121425.959	121422.819		
-23829.886	-23794.671		

測量点	測量点	距離	方向角	距離
LT.12-1	K103	0°00'00"	95°05'20"	35.366
	K104	353°45'14"	93°50'34"	34.438
	L44	0°22'31"	96°27'61"	33.742
	L592	25°38'14"	120°43'34"	38.042
	L684	36°21'43"	131°27'03"	19.257
	K10	58°06'04"	132°01'14"	6.257
	K66	0°26'42"	96°32'02"	7.465
	L45	319°34'05"	54°39'25"	20.443
	K67	317°35'13"	52°41'33"	22.831
	NO.178+360L	346°09'57"	81°15'17"	35.864

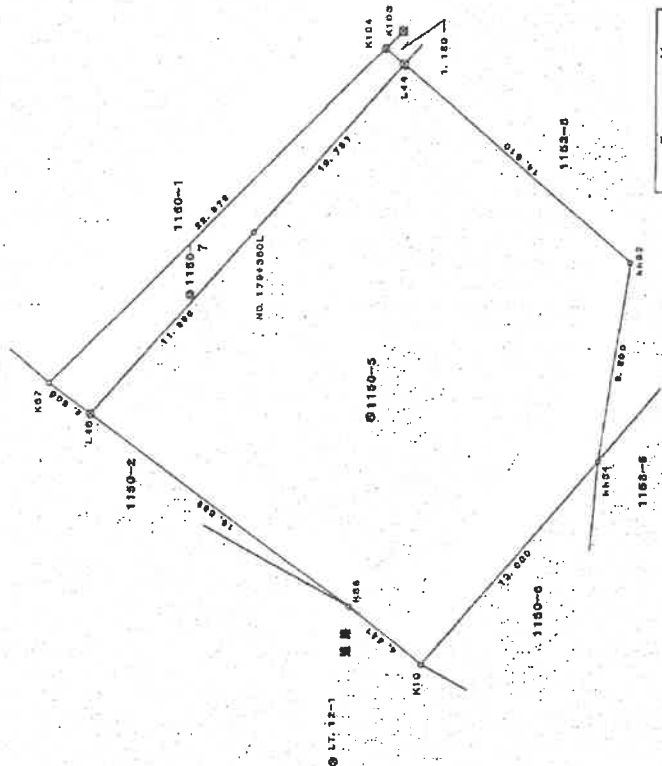
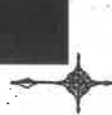
旧測地系により測量

作製者

平成18年 2月 / 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250



凡例	測量地の種類
田	コンクリート地
畑	雑草
区	アスファルト地
④	溝
□	不
○	ペンキ塗り跡等

登記年月日：昭和53年6月7日

「法務局備付地積測量図写」（物件7）

387339

⑩ 1149-1 後新同一

地積測量図

地番 1149-1, 1149-3

土地の所在 上越市本多向橋字島崎

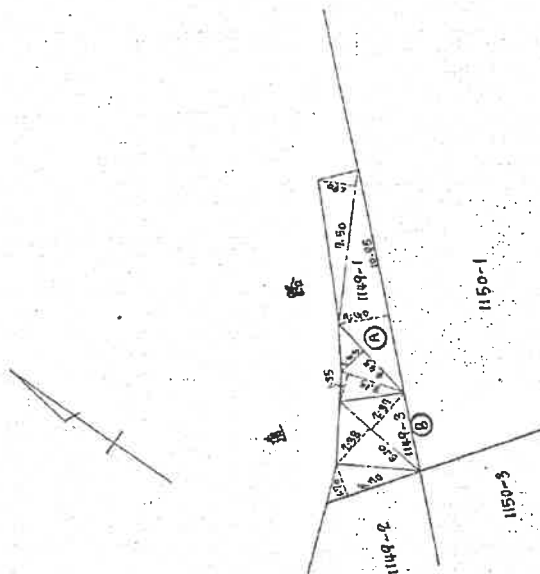
④ 赤線 1149-1

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

⑤ 家線 1149-3

$$\begin{array}{rcl} 4.70 \times 1.90 & = & 8.9300 \\ 5.10 \times 2.38 & = & 12.1380 \\ 5.10 \times 2.37 & = & 12.0870 \\ \hline & & 32.2150 \\ \frac{1}{2} & & 16.1075 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} ④ & = & 25.6175 \\ + ⑤ & = & 16.1075 \\ \hline & & 41.7250 \text{ m}^2 \end{array}$$



作製者

昭和53年5月25日作製

申請人

縮尺 1/250

昭和53年6月7日登記

登記年月日：昭和53年9月8日

「法務局備付地積測量図写」（物件8）

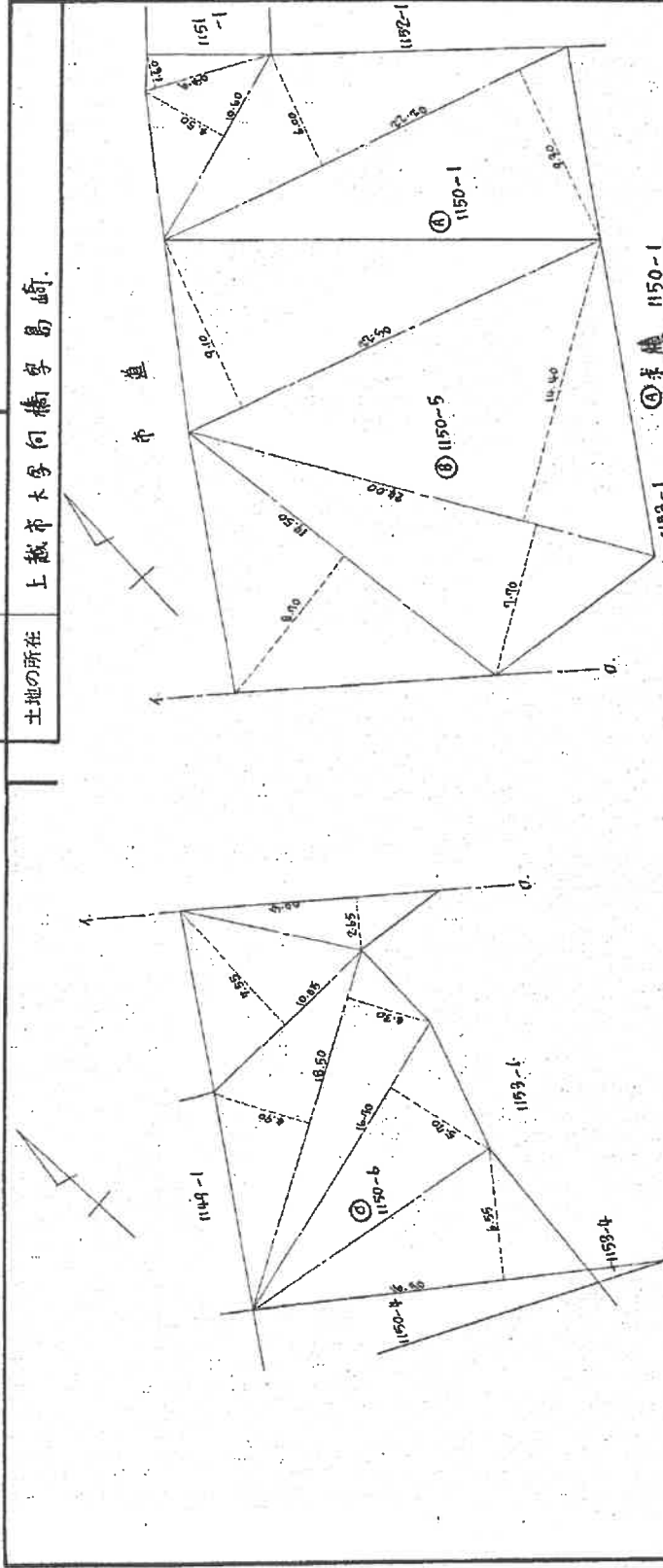
387345

前 1150-1 後 新 同 一

地 積 測 量 図

地 番 (1150-1, 1150-5, 1150-6)

土地の所在 上越市大字向橋字島崎



② 求積 1150-6
 $16.70 \times 6.55 = 109.3850$
 $16.70 \times 5.70 = 95.1900$
 $18.50 \times 4.30 = 79.5500$
 $18.50 \times 4.90 = 90.6500$
 $10.05 \times 7.55 = 75.8775$
 $13.00 \times 2.65 = 34.4500$
 $\frac{1}{2} 242.55125$

合計 ①+②+③ = 893.83125

③ 求積 1150-1

$6.50 \times 1.60 = 10.4000$
 $10.60 \times 4.50 = 47.7000$
 $22.20 \times 6.00 = 133.2000$
 $22.20 \times 9.30 = 206.4600$
 $\frac{1}{2} 397.7600$
 $\frac{1}{2} 198.8800$

④ 求積 1150-5

$19.50 \times 8.70 = 169.6500$
 $24.00 \times 7.70 = 184.8000$
 $24.00 \times 14.40 = 345.6000$
 $22.50 \times 4.10 = 204.7500$
 $\frac{1}{2} 904.8000$
 $\frac{1}{2} 452.4000$

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和53年8月24日作成

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

土地番 1153-5
土地の所在 上越市大字向橋字島崎

土地積測量図

求積表

地番	①1153-5	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
L44		121422.743	-23795.309	0.197	23920.280371
L43		121421.981	-23795.340	1.838	198889.041078
K103		121422.819	-23794.971	-0.197	-23920.280343
K104		121423.648	-23795.537	-1.838	-198891.935424
合計					-2.909318
合計面積					1.4545690 ㎡

地番	②1153-5	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
L44		121422.743	-23795.309	-10.462	-1299210.909436
K92		121411.626	-23805.792	-19.155	-2335589.784940
K84		121413.208	-23816.464	-2.587	-314085.909006
K109		121407.011	-23808.379	16.738	2274924.572118
K102		121419.937	-23795.726	13.039	1583194.568943
L43		121421.881	-23795.340	0.417	50632.924377
合計					-94.158224
合計面積					47.0791170 ㎡

総合計面積 46.5337760 ㎡

恒久的地物の座標値

地番	地番点	座標点	距離	方向角
K103	①1153-5	121422.819 -23794.971	36.366	275°05'20"

地番点	座標点	測角	方向角	距離
K103	LT.12-1	0°00'00"	275°05'20"	36.366
L43		300°24'30"	215°29'50"	1.152
K102		300°24'00"	215°29'26"	3.639
K109		305°50'20"	220°55'49"	20.923
K84		330°05'13"	245°11'31"	22.908
K92		309°43'53"	224°49'13"	15.777
L44		352°15'17"	287°20'37"	1.639
K104		36°39'55"	313°44'55"	1.198

旧測地系により測量

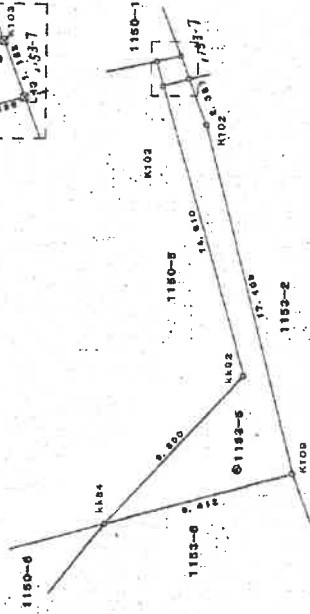
作製者

平成18年2月/日(作製)

申請人

縮尺 1/250

拡大図 1/100



凡例	測量上の注意
田	コンクリート板
畑	土壌調査
林	フラスコアタチ
水	水
その他	ベランダ・テラス等

387356

前 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

平成十八年 地積測量図 登記

求積法

地番	①1153-6	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n+1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
K104		121413.208	-23015.464	-11.567	-1404386.576936
K106		121413.916	-23019.946	-4.335	-533322.021025
K108		121408.365	-23019.799	-1.968	-230831.663220
K101		121401.910	-23021.914	-2.649	-301593.394690
K105		121394.129	-23022.448	2.600	303485.322500
K110		121381.679	-23019.414	14.069	1707854.531851
K109		121407.011	-23008.379	3.950	479657.693450
合計					-337.107170
合計面積					168.653660
地積					168.55 ㎡

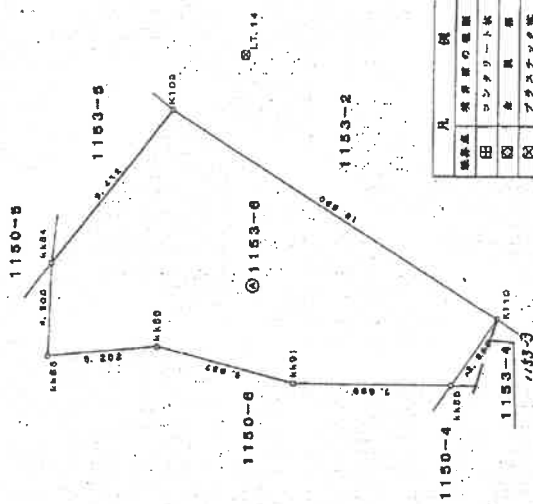
地積測量図

起算点	終点	距離	方向角
LT.12-1 (概)	LT.14(アサギノ)	32.914	133°19'55"
121425.958	121403.959		
-23023.888	-23005.956		

起算点	終点	距離	方向角	距離
LT.12-1	LT.14	0°00'00"	133°19'55"	32.914
K104	K104	358°07'08"	131°37'03"	19.257
K106	K106	7°47'05"	141°07'00"	15.853
K108	K108	16°49'28"	150°08'23"	20.283
K101	K101	25°22'17"	161°32'12"	25.431
K105	K105	33°29'37"	165°49'32"	32.687
K110	K110	29°39'40"	162°59'35"	35.844
K109	K109	358°01'42"	131°21'37"	28.670



LT.12-1



凡	例
境界線の種類	
田	コンクリート杭
田	木杭
田	プラスチック杭
田	...
田	...
田	...

旧利根川

作製者

(平成18年11月6日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和53年9月20日

「法務局備付建物図面及び各階平面図写」(物件11)

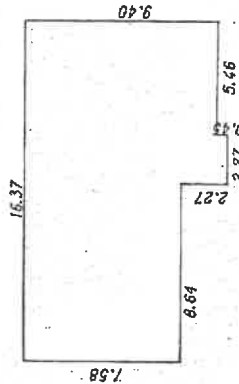
585641

各階平面図

1150番5

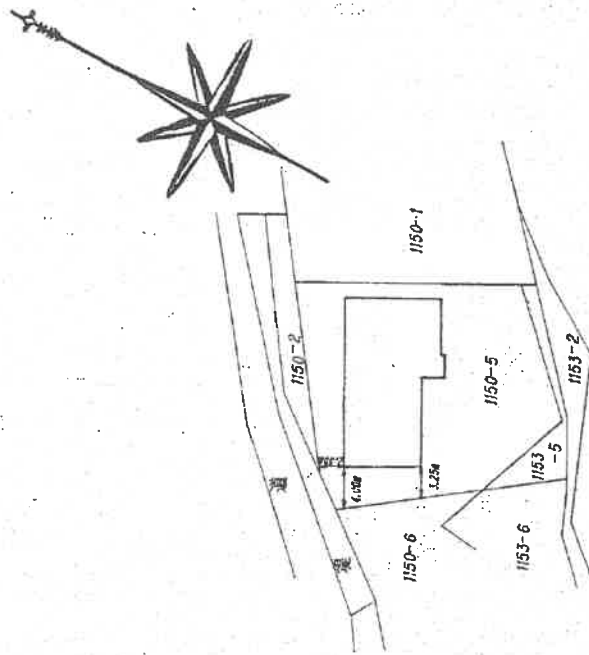
建物図面

建物の所在 上越市大字向橋字島崎 1150-5



$7.58 \times 8.64 = 65.6912$
 $9.85 \times 2.27 = 22.5595$
 $9.40 \times 5.26 = 51.3240$
 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

新潟県土地家屋調査士会

平成53年9月20日登記

登記年月日：平成18年8月11日

「法務局備付建物図面及び各階平面図写」（目的外建物）

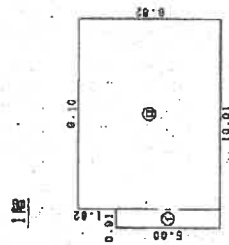
585642

各階平面図

家屋番号 1150番6

建物図面

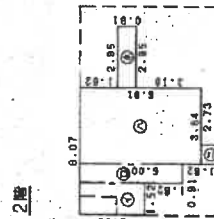
建物の所在 上越市大字向嶺字西嶺 1150番地6、1149番地1



採算表

①	0.91 x 5.00	=	4.5500
②	9.10 x 6.82	=	62.0820
計			66.6320

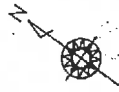
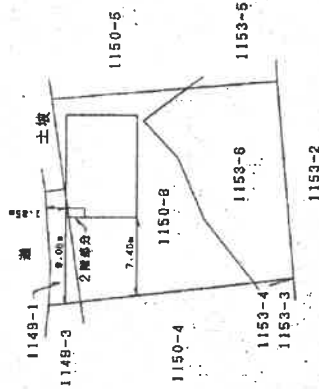
床面積 66.61 ㎡



採算表

①	1.52 x 3.18	=	4.8336
②	0.81 x 5.00	=	4.0500
③	3.64 x 5.91	=	21.5124
④	0.81 x 0.91	=	0.7381
⑤	2.85 x 0.91	=	2.5935
計			33.7276

床面積 34.40 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成18年8月9日作製)

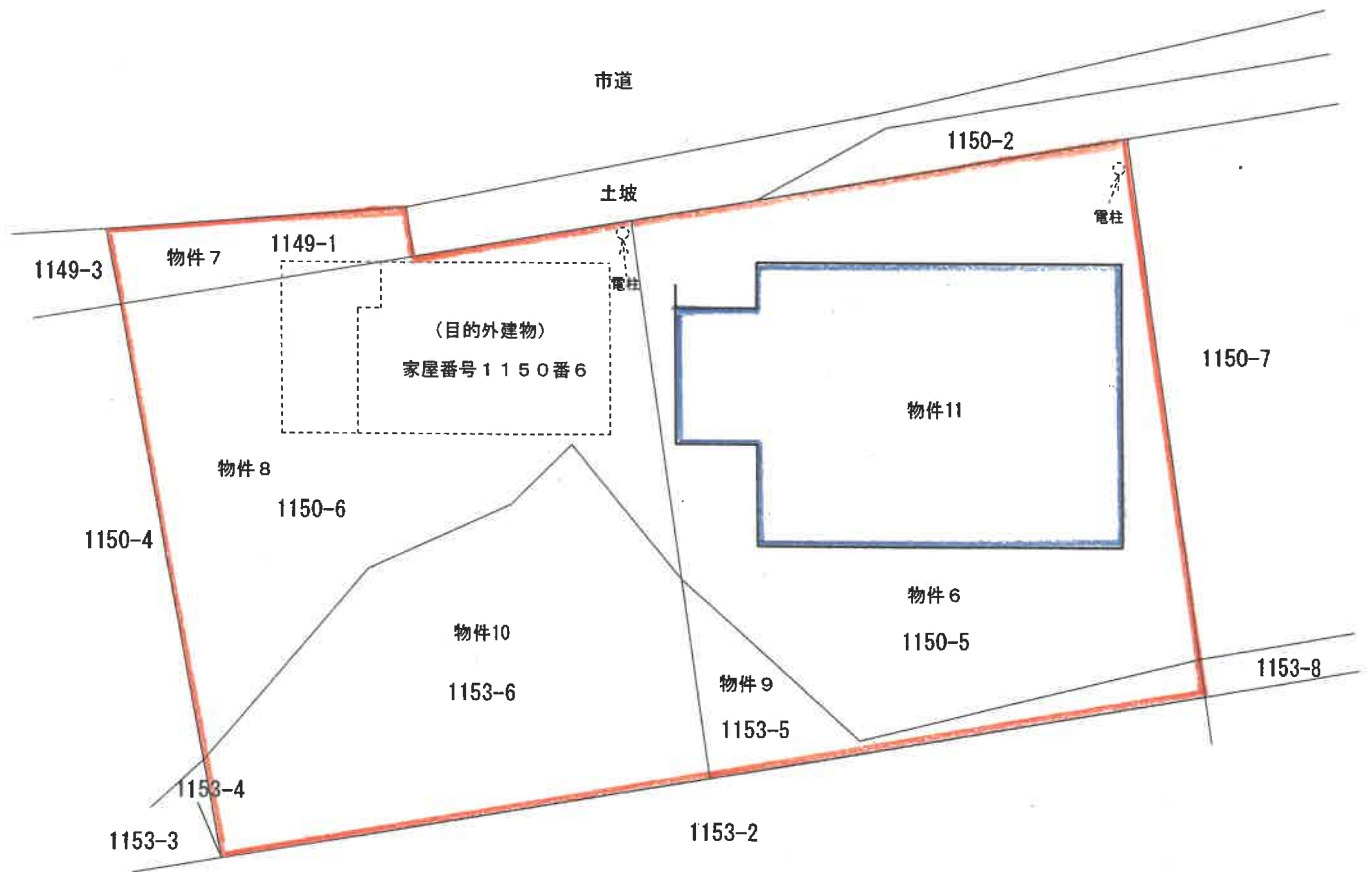
新潟県土地家屋調査士会

平成18年8月11日登記

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

建物間取り略図

縮尺 1 : 1 2 5

物件11

