

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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 11 月 9 日から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 3 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 3 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 11 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 26 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 10 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	520,000 416,000	一括	104,000	30,948	0
1	90,000				
2	310,000				
3	120,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|-----|--|
| 1 | 所 | 在 | 上越市三和区水吉字清水田 |
| | 地 | 番 | 1 0 5 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 4 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上越市三和区水吉字清水田 |
| | 地 | 番 | 1 0 5 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 7 9 . 4 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 上越市三和区水吉字清水田 1 0 5 4 番地 1、1 0 5 4 番地 2 |
| | 家屋 | 番号 | 1 0 5 4 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 1 5 7 . 5 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 2 . 1 7 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 構 | 造 | 木造ルーフィング葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 約 1 5 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 9 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 26日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 西 澤 毅

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地(地番1053番9)との境界が不明確である。

《 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 | 上越市三和区水吉字清水田 |
| | 地 | 番 | 1 0 5 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 4 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 上越市三和区水吉字清水田 |
| | 地 | 番 | 1 0 5 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 7 9 . 4 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 上越市三和区水吉字清水田 1 0 5 4 番地 1、1 0 5 4 番地 2 |
| | 家屋 | 番号 | 1 0 5 4 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 1 5 7 . 5 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 5 2 . 1 7 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 構 | 造 | 木造ルーフィング葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 約 1 5 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 約 9 3 平方メートル |



令和8年(ヌ)第2号
令和8年5月8日受理
令和8年6月 2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 | 上越市三和区水吉字清水田 |
| | 地 番 | 1 0 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 4 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市三和区水吉字清水田 |
| | 地 番 | 1 0 5 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7 9 . 4 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市三和区水吉字清水田 1 0 5 . 4 番地 1、1 0 5
4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 7 . 5 9 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 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1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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3	
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造ルーフィング葺2階建 ☒ 床面積：1階約159平方メートル、2階約93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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として管理（ただし、建物は造作未了の状態で放置されていて、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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1及び物件2の土地は、物件3の建物の敷地等として一体となって利用されている。
- 2 物件2の土地は北西側で幅員約8メートルの一般県道三和・新井線に、物件1の土地は南側で幅約3メートルの水路を介して市道水吉宮田線に各々接面する。
- 3 債務者は物件1の土地の南側隣接地(水路)上に幅約3メートル、長さ約4メートルのコンクリート製の橋を付設し、物件1の土地から市道水吉宮田線に出入りしている。
- 4 物件1及び物件2の土地と上越市三和区水吉字清水田1053番9の土地の境界線が不分明である。
- 5 公図上、物件2の土地と上越市三和区水吉字清水田1053番8の土地の間には水路が介在するが、本水路は水路としての現況をとどめていない。
- 6 物件1及び物件2の土地のうち、物件3の建物の敷地に供されている部分以外の土地の現況は雑草が繁茂する原野状の宅地である。
- 7 物件2の土地上に物件3の建物の改修工事に伴う廃材や瓦、ガラスが大量に残置されている。
- 8 登記簿上、物件3の建物は築年不明の建物であるが、建物は改修工事途中の状態で放置されている。建物は外壁工事や内装工事の未了部分が多く、建物内部の間仕切り等もされていない。また、設備工事に至っては全く手つかずの状態である。
- 9 物件3の建物の2階に上がる階段は付設されていない。2階部分には梯子を使って昇降する。
- 10 物件3の建物内の状況については上記8のとおりであり、物件3の建物の占有については、所有者以外の第三者の占有を徴表するものが認められない事実等から所有者占有と認定した。
- 11 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市三和区水吉字清水田1053番8の所有者：A
 - ② 上越市三和区水吉字清水田1051番4、同所1053番9の所有者：B
 - ③ 上越市三和区水吉字清水田1053番4の所有者：株式会社天軒
 - ④ 上越市三和区水吉字清水田1051番5、同所1053番6、同所1054番6、同所1053番7(いずれも公衆用道路)、同所1054番4の所有者：新潟県
 - ⑤ 上越市三和区水吉字清水田1053番2、同所1054番3、上越市三和区水吉字宮田1007番2(いずれも公衆用道路)の所有者：内務省
 - ⑥ 上越市三和区水吉字宮田1007番3、同所1006番3、同所1006番4(いずれも用悪水路)の所有者：三和村土地改良区

(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
8年5月11日 (月) 16:00-16:05	上越市役所税務課	資産証明書及び間取図等の交付申請書持参(令和8年5月25日資産証明書等取得)
8年5月11日 (月) 16:20-16:30	新潟地方法務局上越支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書、履歴事項全部証明書、閉鎖事項全部証明書取得
8年5月13日 (水) 15:30-15:40	目的物件所在地	外観調査。写真撮影
8年5月27日 (水) 10:00-11:05	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 () : - :		
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。

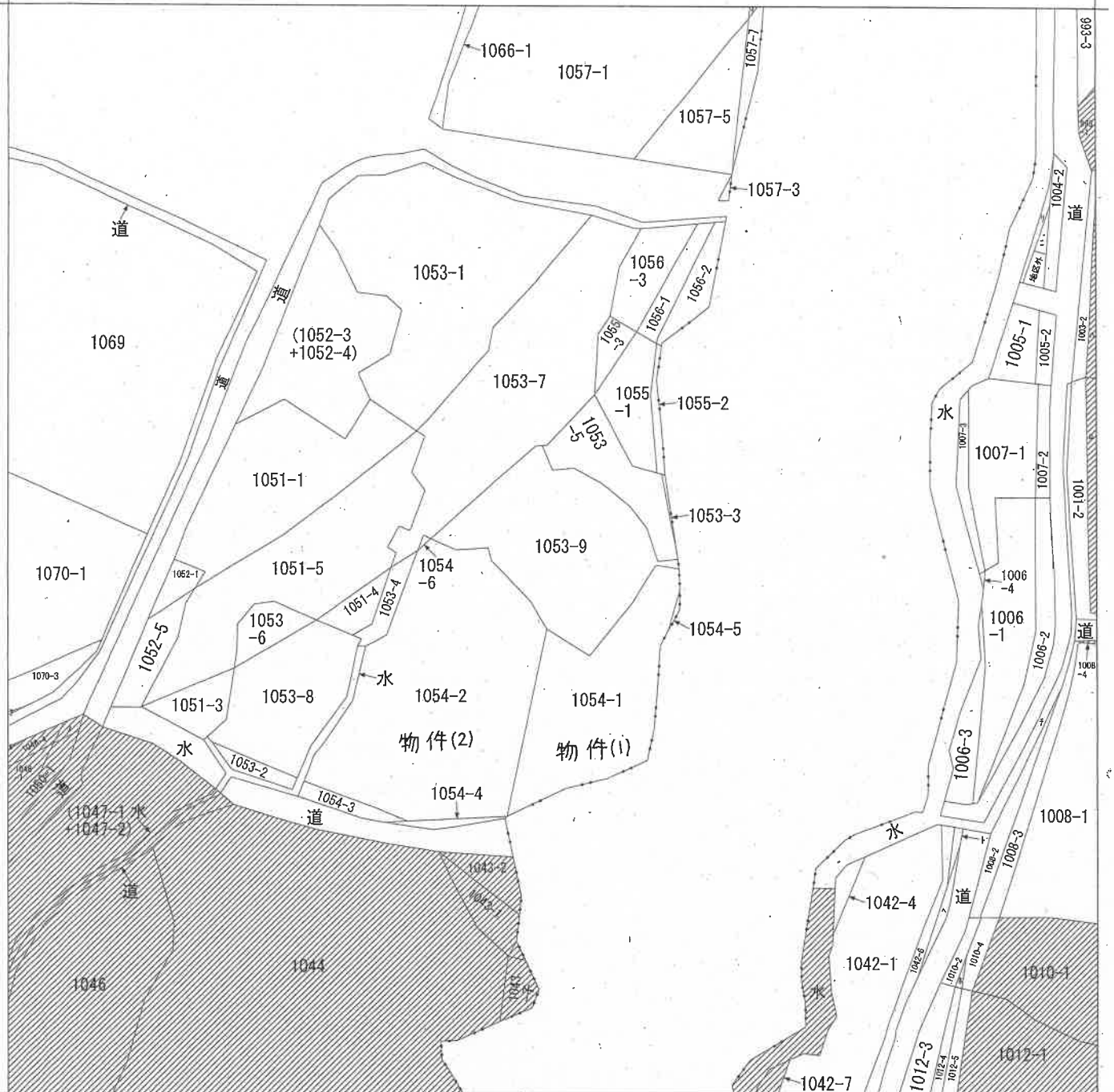
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和8年5月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、目的建物内に立ち入った。

(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 1057-2 ハ 1003-1 ホ 1010-3 ト 1042-5 リ 1004-3 ル 1048-2
ロ 1001-1 ニ 1004-1 ヘ 1042-2 チ 水 ス 1050-3 レ 1070-2



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

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	上越市三和区水吉字清水田				地番	1053番9			
出力縮	縮尺不明	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	昭和41年10月			備付年月日(原図)	補記事項			方位不明		

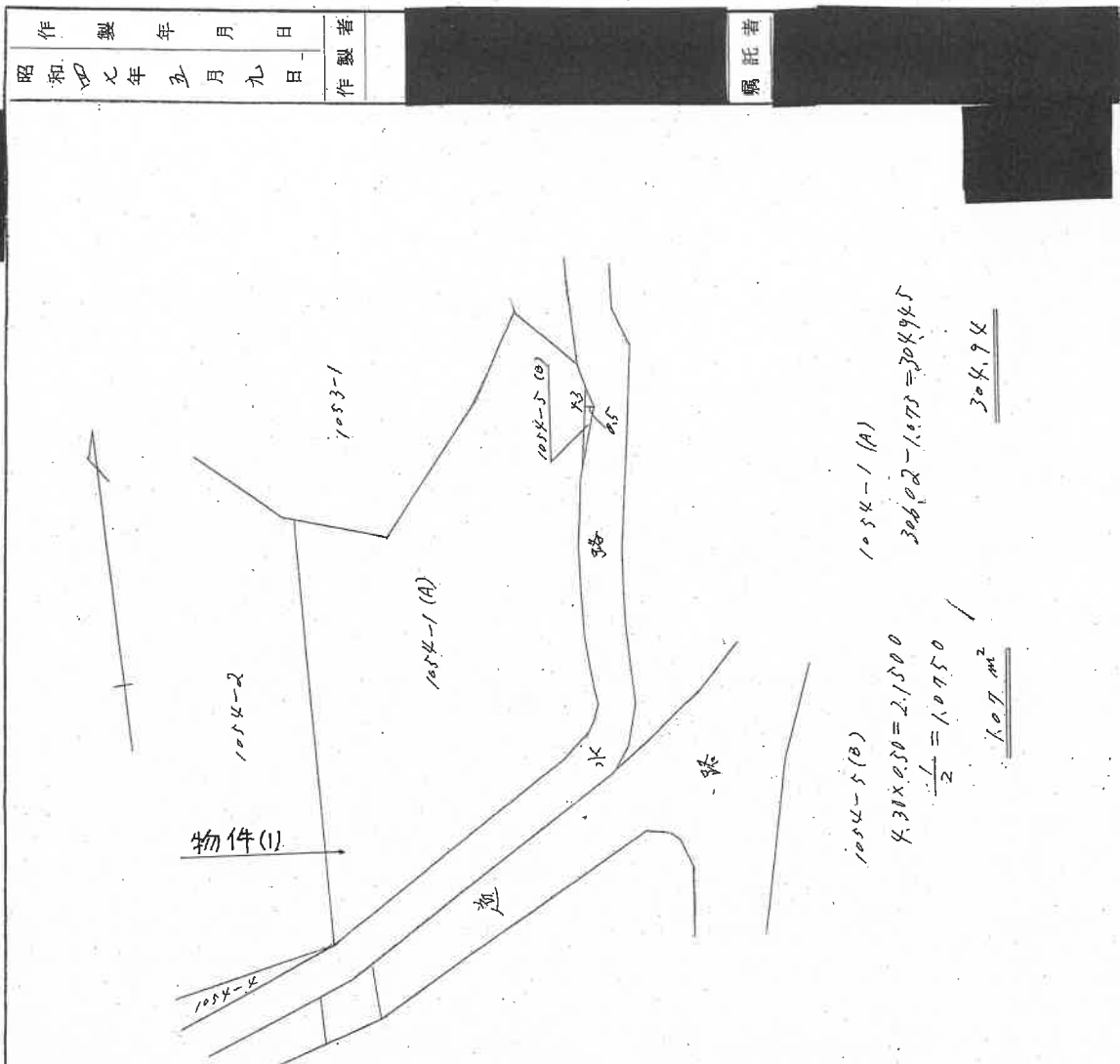
(5 枚目)

登記年月日：昭和47年6月6日

131516 前 1054-1 後・新同一

地番	1054-1
土地の所在	上越市三和区 中頸城郡三和町大字K字字清水田

地積測量図



昭和・平成47年6月6日登記

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和52年8月29日

131517

前 1054-2 後・新・同一

地 積 測 量 図

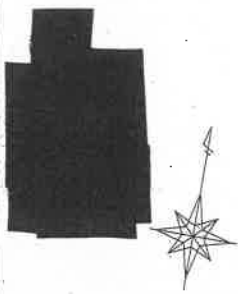
地 番 1054-6-1-2

土地の所在 中野城郡三和町大字水吉字清水田

地 番 (B) 1054-6
断辺 高さ 積
1.50 x 0.40 = 0.60
1.90 x 0.30 = 0.57
延面積 1.17
面積 0.585
地 積 0.58 m²

地 番 (A) 1054-2
1080.00 - 0.585 = 1079.415
地 積 1079 m²

引 取 点 からの 距離 と 角度				
引取点	測 点	距 離	方 向 角	夾 角
KD.2	KD.1	23.00	53-08-21	0-00-00
1		3.64	61-18-06	8-09-45
2		3.28	53-27-05	0-18-44
3		2.14	56-38-34	3-30-13
4		1.75	66-32-07	13-23-46



水路

1054-3

1053-4

1054-4

(A) 1054-2

1053-7

1054-1

1053-5

物件(2)

地番 1053-7
に存する引取点
KD.2 6.197
KD.3 6.197
KD.4 6.197

1.90 x 0.30 x 0.14
(B) 1054-6 1.90 x 0.40
1.90 x 0.30 x 0.14

地番 1053-7
に存する引取点
KD.2 6.197
KD.3 6.197
KD.4 6.197

合成樹脂杭

④石杭・⑤金属標・②コンクリート杭・③合成樹脂杭・⑥鉄杭

作 製 者

(平成 15 年 2 月 6 日作製)

申 請 人

縮 尺

1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭 和 52. 8. 29 登記

登記年月日：平成15年5月27日

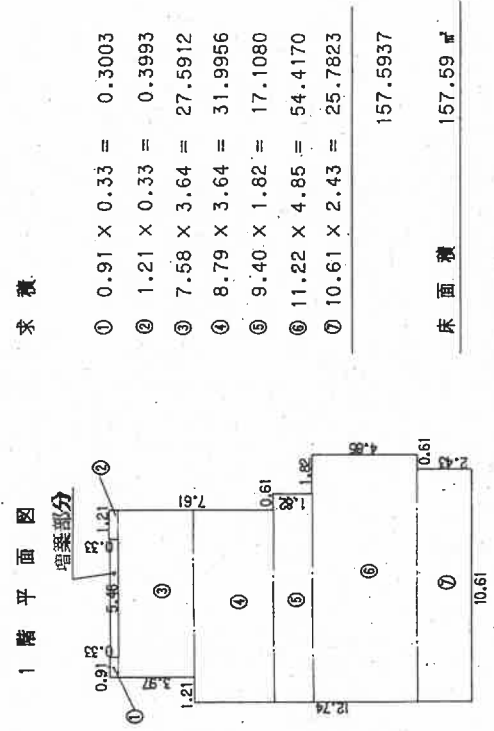
508648 各階平面図

家屋番号 1054 番 1

建物図面

建物の所在
中東城郡三和村大字吉手清水田1054番地1,1054番地2
上越市三和区

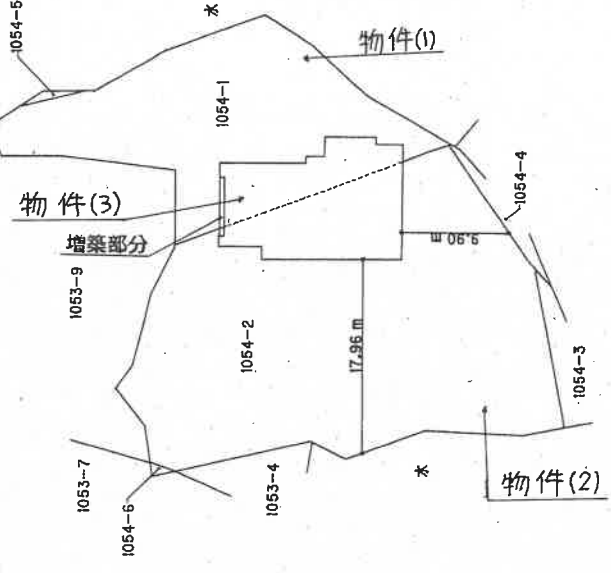
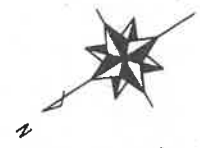
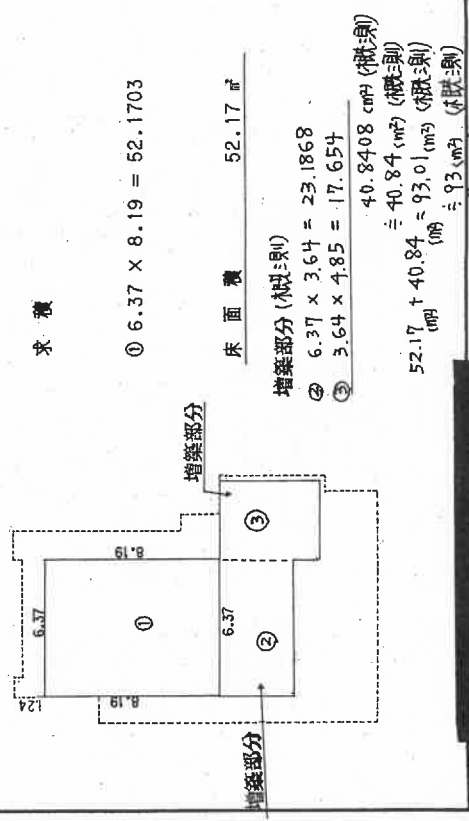
1 階平面図



増築部分(概算)

$5.46 \times 0.33 = 1.8018 \text{ (概算)}$
 $\div 1.80 \text{ (概算)}$
 $157.59 \text{ (概算)} + 1.80 = 159.39 \text{ (概算)}$
 $\div 159 \text{ (概算)}$

2 階平面図



平成15年5月27日登記

作製

年5月14日作製

縮尺 250

申請人

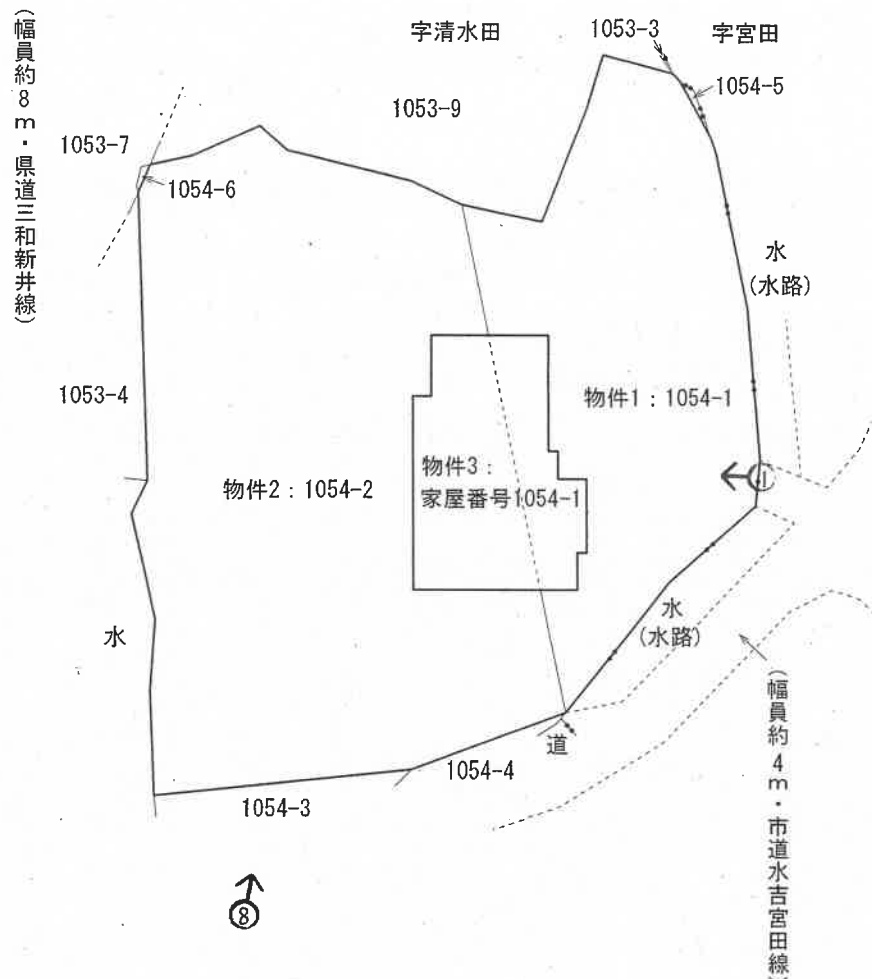
縮尺 500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図(概略)

(物件1乃至3)

縮尺 = 1/500



⇒ 印は写真撮影位置、方向

※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

(9 枚目)

[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8年 (ヌ) 第2号
令和8年5月27日 現地調査
令和8年6月19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

吉 田 巧

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金520,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金90,000円
物件2（土地）	金310,000円
物件3（建物）	金120,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1及び2の土地の内訳価格は物件3の建物のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は敷地利用権等付建物としての価格である。

第2 評 価 の 条 件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	上越市三和区水吉字清水田 1054番1 宅地 304.94平方メートル	
2	所在地 地目 地積	上越市三和区水吉字清水田 1054番2 宅地 1,079.41平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	上越市三和区水吉字清水田 1054番地1、1054番地2 1054番1 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 157.59平方メートル 2階 52.17平方メートル	木造ルーフィング葺2階建 1階 約159平方メートル(概測) 2階 約93平方メートル(概測)
特記事項			
物件3建物は、改修工事途中で工事が中断された未完成建物であり、外壁、内装及び設備等に未施工又は未了部分が認められる。現況においては通常の建物利用が困難な状態にあり、使用再開のためには相応の追加工事及び費用負担を要する。なお、間仕切り及び内部造作等は未完成であり、各室の具体的用途は判然としない。			

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（物件1及び2（物件3建物の敷地））

位 置 ・ 交 通	本物件は、えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅の東方・道路距離約12km、上越市三和区総合事務所の南方・道路距離約3.2kmの場所に位置する。
付 近 の 状 況	本物件の属する地域は、三和区平野部東方の山麓寄りに位置し、県道三和新井線周辺に形成された小規模な農家住宅地域である。 当該地域内には県道三和新井線のほか、これに接続する市道が整備されており、農家住宅を中心として納屋、車庫等が散在している。周辺には耕地整理された水田が広がり、東方には山林を主体とする丘陵地が存するなど、典型的な農家住宅地域を形成している。 地域内外において顕著な開発動向等は認められず、今後も現状の地域特性を維持しながら推移するものと予測される。
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分：都市計画区域外 用 途 地 域：— 建 蔽 率：— 容 積 率：— 防 火 規 制：— その他の規制：—
画 地 条 件 （規模、形状等）	現況の土地利用状況等から、物件1及び物件2は一体として利用されており、一画地を形成している。 当該一体地は、北西側で県道三和新井線、南西側で市道水吉宮田線に接道しているほか、南側幅約3mの水路に架設された橋を介して市道水吉宮田線への出入りも可能であることから、三方路地として把握される。 当該一体地の画地は、南側市道側を正面路線とした場合、間口約27m、奥行約44mである。形状は北東端に一部突出部分を有するものの、画地の規模を勘案すると概ね整形地と認められる。 各接面道路とは概ね等高で接しており、地勢は平坦である。なお、現地調査及び図面資料等を検討した結果、一体地の現況地積は登記面積と概ね一致するものと推認される。

接 面 道 路	南西側：幅員約 4m・市道「水吉宮田線」 北西側：幅員約 8m・県道「三和新井線」 南側：幅員約 4m・市道「水吉宮田線」（水路に架設された橋を介して出入可）
土地の利用状況 及び隣地の状況等	[土地の利用状況] 物件 1 及び物件 2 の各土地は、物件 3 建物の敷地として一体的に利用されており、当該建物は一体地のほぼ中央部に所在する。 建物敷地部分を除き、敷地内には雑草及びつる植物等が繁茂しているほか、物件 2 土地には廃材、工事用資材、単管パイプ等が残置されている。また、南側の水路沿いには石積み及び門柱状の構造物が存するが、これらについても雑草等の繁茂により一部確認が困難な状態にある。 なお、北～北東側隣接地（地番 1053 番 9）との境界は現地において明確に確認できず、不分明である。 [隣地の主な状況] 東～南東側：水路を介して物置等の敷地 北西～西側：県道のほか、畑や車庫等の敷地 なお、公図上は西側隣接に水路が記されているが、現況では水路の現況を留めていない。 南～南西側：市道を介して水田 北～北東側：畑
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 都 市 ガ ス：なし 公共下水道：引込済み（上越市ガス水道局で調査したが、物件 3 建物への接続は不明であった）
特 記 事 項	なし。

2 対象建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物（居宅）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：築年不詳 昭和 25 年 7 月 7 日構造変更（登記記録） 昭和 50 年 6 月 8 日増築（登記記録） 平成 15 年に床面積を更正（登記記録） 改修工事開始時は不明 経過年数：約 76 年（築年不詳のため構造変更時を基準） 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：ルーフィング葺（アスファルトシングル仕上げ） 外 壁：木板張り、一部透湿防水シート及び構造用面材が露出した状態 内 壁：石膏ボード、一部塗装仕上げ等 天 井：石膏ボード、一部化粧梁現し仕上げ等 床 ：フローリング（一部養生シート敷設状態）等 設 備：電気及び給排水設備（いずれも工事未完成）、複層ガラスサッシ等 その他：—
床面積（現況）	第 3 項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積（1・2 階概測面積の合計）は約 252 m²
現 況 用 途 等	階 層：2 階建 現況用途：居宅（改修工事途中につき現に居住利用されていない） 間 取 り：1 階広間+2 階 4 室程度（間仕切り等未完成） （「間取図（物件 3）」を参照）
品 等	劣る。
保守管理の状態	外壁には透湿防水シート及び構造用面材等が露出して劣化しているほか、屋根材等にも経年劣化が認められる。内部についても内装及び設備工事が未了の状態にある。全体として保守管理の状態は極めて劣る。
建物の利用状況	改修工事途中の未完成状態で放置されており、空き家状態である。 第三者の占有は認められず、所有者占有と認定した。 内部には建築資材、工具その他の動産が残置されている。
特 記 事 項	現況においては通常の建物利用が困難な状態にあり、使用再開のためには相応の追加工事及び費用負担を要する。なお、2 階に上がる階段は設置されていない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件1及び2（物件3建物の敷地））

物件1及び2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地等価格を求めた。

番 号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	2,650	0.91	304.94	0.30	221,000
2	2,650	0.91	1,079.41	0.30	781,000

ア 標準画地価格

第6参考価格資料記載の地価調査基準地との規準、比準価格〔類似地域所在の取引事例価格〕等を比較考量の上、標準画地価格を査定した。

地価調査基準地 上越（県）－38 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 2,410 \text{ 円/㎡} & \times & 98.8 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 90 & = & 2,650 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：地価調査基準地の標準価格の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：標準的 ±0

◇ 地 域 格 差：街路、交通接近、環境条件等 －10

イ 個 別 格 差：三方路地（各道路との接道状況を踏まえ効用増なし）、維持管理の状態 －9%

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物と敷地の適応性、周辺環境との適合性、建物の未完成状態及び使用困難性等を総合的に考慮して判定した。 －70%

(2) 建物価格 (物件3)

目的建物の価格は、通常、再調達原価に現価率を乗じて求めるところ、本物件は改修工事途中の未完成状態であり、現況から完成建物の再調達原価を適切に把握することが困難である。また、市場性及び経済的有用性が乏しく、独立した建物としての交換価値は極めて低いと判断される。したがって、建物価格は現況等を踏まえ備忘的に以下のとおりと査定した。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	——	約 252	——	40,000

2 評価額の判定

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

(1) 敷地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	221,000	0.20	法定地上権	44,000
2	781,000	0.20	法定地上権	156,000
敷地利用権等価格の合計				200,000

イ 敷地利用権等割合：地域の標準的な権利割合に建物の現況等を考慮し判定。

(2) 内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) イ	占 有 減 価 修 正 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	221,000	－44,000	1.00	0.70	0.70	90,000
2	781,000	－156,000	1.00	0.70	0.70	310,000
3	40,000	200,000	1.00	0.70	0.70	120,000
一 括 価 格 (合 計)						520,000

ウ 占有減価修正率：必要なし

エ 市場性修正率：使用再開のため相応の追加工事及び費用負担を要する状況、需要者の限定性、地域の需給動向及び市場流動性の程度を勘案し、本物件（土地建物一体）の市場性修正率を判定。－30%

オ 競売市場修正率：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性を考慮し判定。－30%

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [上越 (県) - 38]

所 在：上越市三和区北代字屋敷1066番2外

住 居 表 示：未実施

価 格：2,410 円／m²

位 置：えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅の東方・道路距離約14kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：804 m²

供給処理施設：上下水道あり

接 面 街 路：南側幅員約6.8m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅等が多く見られる既成の住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以上。

位置図



三和区水吉

三和区鴨井

和區法花寺

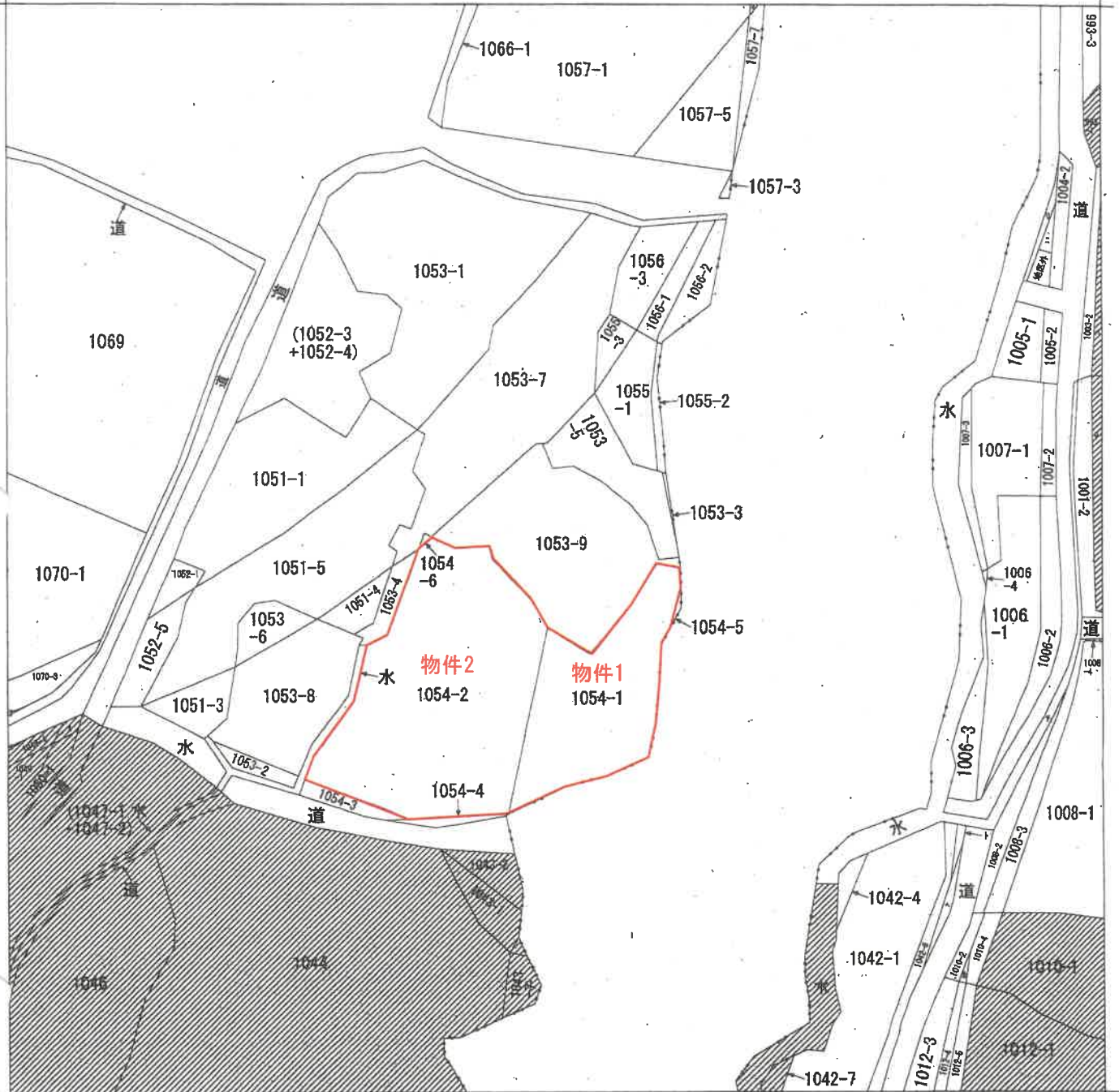
三和区水料

●●
水科古墳群

●宮口古墳群

北方

イ 1057-2. ハ 1003-1 ヘ 1010-3 ト 1042-5 ヌ 1004-3 ニ 1048-2
ロ 1001-1 ヒ 1004-1 セ 1042-2 テ 水 ノ 1050-3 ヘ 1070-2



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	上越市三和区水吉字清水田				地番	1053番9			
出力縮	縮尺不明	精度区	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	昭和41年10月			備考付年月日(原図)	補記事項				方位不明	

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

登記年月日：昭和47年6月6日

131516 前 1054-1 後・新同一

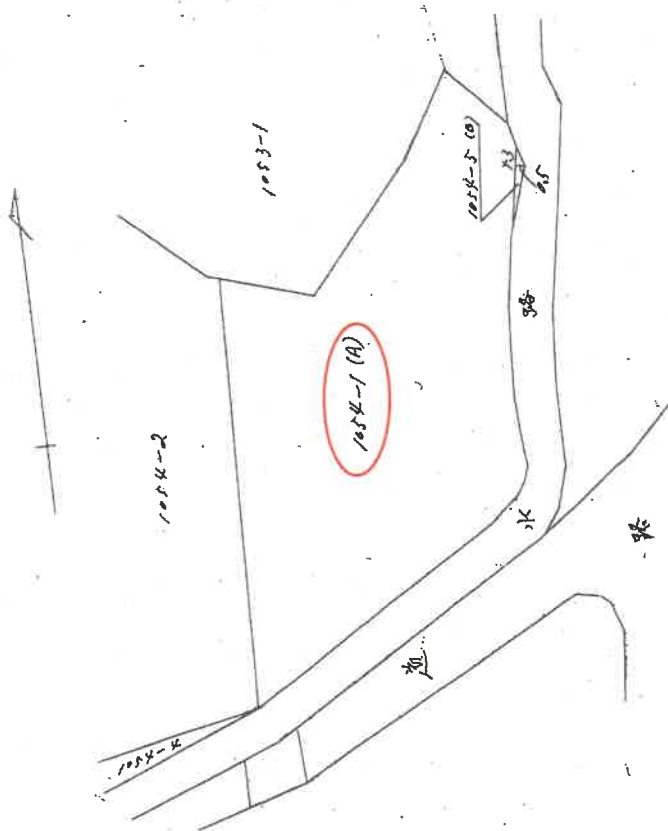
地番	1054-5
土地の所在	上越市三和区 中頭郡三和村大字K字菅水田

地積測量図

作製年月日
昭和47年5月9日

作製者

委託者



1054-5 (b)
 $4.31 \times 0.50 = 2.1500$
 $\frac{1}{2} = 1.0750$
 1.07 m^2

1054-1 (A)
 $306.02 - 1.075 = 304.945$
 304.94

縮尺	$\frac{1}{300}$
----	-----------------

昭和・平成47年6月6日登記

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

前 1054-2 後新同一

131517

地 積 測 量 図

地 番 1054-6-1-2

土地の所在 中野区三軒町大字水吉字清水田

地 番 (B) 1054-6
底辺 高さ 積
1.50 x 0.40 = 0.60
1.90 x 0.30 = 0.57
1.17
面積 0.585
延面積 0.58 m²

地 番 (A) 1054-2
1080.00 - 0.965 = 1079.415
延面積 1079 m²

引張点からの距離と角度				
引張点測点	距離	方向	角度	
KD.2 KD.1	23.00	55-09-21	0-00-00	
1	3.64	61-18-06	8-09-45	
2	3.28	53-27-05	0-18-44	
3	2.14	56-39-34	3-30-13	
4	1.75	66-32-07	13-23-46	



水路

1054-3

1053-4

1054-4

(A) 1054-2

(B) 1054-5

1053-7

1053-5

1054-1

地番 1053-7
に接する引張点
KD.1
x 1080.00
x 1080.00

合成樹脂杭

⑤石杭・④金属標・③コンクリート杭・②合成樹脂杭・①紙杭

作製者

(平成15年2月6日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

250

地積測量図写し (物件2)

昭 52. 8. 29 登記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

508648 各階平面図

家屋番号 1054番1

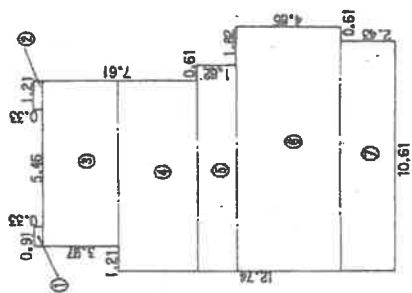
面
圖
物
建

建築物の所在
中野区三和村大字水吉字新水田1054番地1,1054番地2

上越市三和区

一、階平面、図

卷六



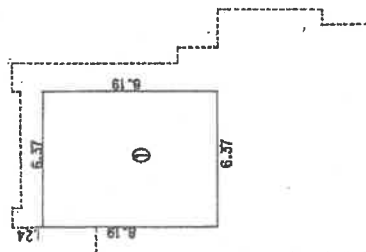
① $0.91 \times 0.33 = 0.3003$
 ② $1.21 \times 0.33 = 0.3993$
 ③ $7.58 \times 3.64 = 27.5912$
 ④ $8.79 \times 3.64 = 31.9956$
 ⑤ $9.40 \times 1.82 = 17.1080$
 ⑥ $11.22 \times 4.85 = 54.4170$
 ⑦ $10.61 \times 2.43 = 25.7823$

157.5937.

床面	體	157.59 m ²
----	---	-----------------------

2 階平面図

類
例


$$\textcircled{1} 6.37 \times 8.19 = 52.1703$$
床面積 52.17 m²

昭和十五年五月二十日登記

製作

年5月14日作製)

尺縮

050

人
無
田

R

005

新嘉坡土地家譜調查會

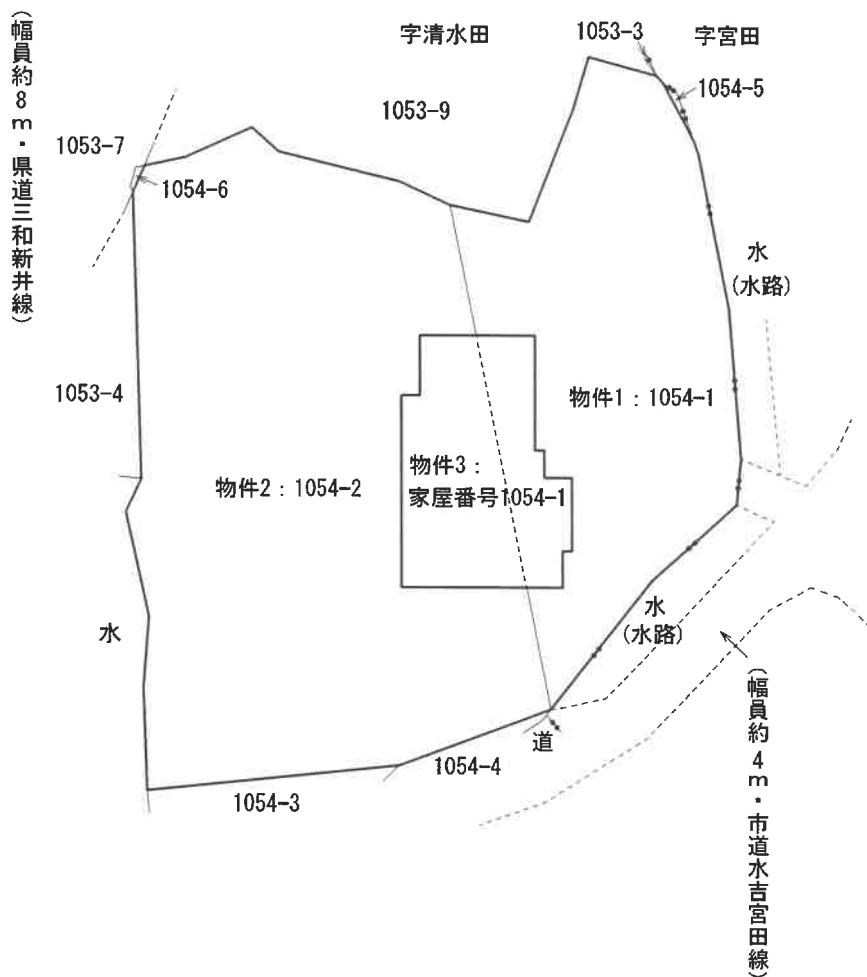
(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

土地建物位置関係図(概略)

(物件1乃至3)

縮尺 = 1/500



※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

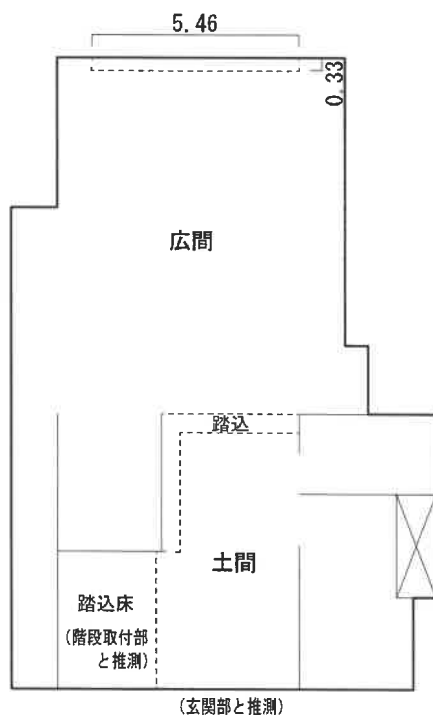
[評価人作成]

間取図（物件3）

縮尺 = 1/200

一点鎖線：一階形状

寸法：m

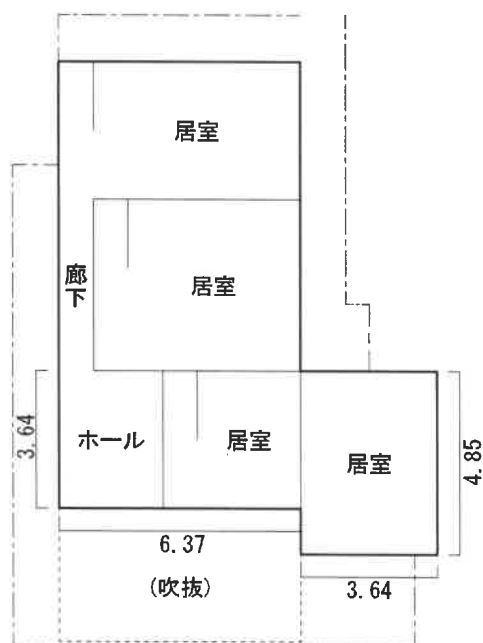


[1階：概測約159㎡]

①既登記部分：157.59㎡

②算入部分：5.46 × 0.33 = 1.8018㎡

①+②：159.3918㎡ ≒ 159㎡



[2階：概測約93㎡]

①既登記部分：52.17㎡

②算入部分：6.37 × 3.64 = 23.1868㎡

③算入部分：3.64 × 4.85 = 17.6540㎡

①+②+③：93.0108㎡ ≒ 93㎡

※間仕切り及び内部造作等は未完成であり、各室の具体的な用途は推測であり、現状では判然としない。