

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）
1～6	28,260,000 22,608,000	一括	5,652,000	630,296	90,039
1	130,000				
2	200,000				
3	12,720,000				
4	280,000				
5	7,620,000				
6	7,310,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上越市大字土橋字中島 |
| | 地 番 | 8 2 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市大字土橋字中島 |
| | 地 番 | 8 2 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 上越市大字土橋字中島 |
| | 地 番 | 8 3 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 9 . 5 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 上越市大字土橋字中島 |
| | 地 番 | 8 3 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 . 3 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 上越市大字土橋字中島 8 2 8 番地 1、8 2 7 番地 1、
8 3 2 番地 1、8 3 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 2 8 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 423.50 平方メートル

(現況)

所 在 上越市大字土橋字中島 830 番地 1、832 番地 6

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 423.50 平方メートル
2 階 約 63 平方メートル

6 所 在 上越市大字土橋字中島 830 番地 1、828 番地 1

家屋 番号 830 番 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 172.47 平方メートル
2 階 175.10 平方メートル

(現況)

所 在 上越市大字土橋字中島 830 番地 1

種 類 事務所・倉庫

(未登記附属建物)

所 在 上越市大字土橋字中島 830 番地 1、826 番地 5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 180 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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

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 所在地 上越市大字土橋字中島
 地番 826番4
 地目 宅地
 地積 18.37平方メートル
- 2 所在地 上越市大字土橋字中島
 地番 826番5
 地目 宅地
 地積 27.79平方メートル
- 3 所在地 上越市大字土橋字中島
 地番 830番1
 地目 宅地
 地積 1769.57平方メートル
- 4 所在地 上越市大字土橋字中島
 地番 832番6
 地目 宅地
 地積 39.33平方メートル
- 5 所在地 上越市大字土橋字中島 828番地1、827番地1、
 832番地1、830番地1
 家屋番号 828番1
 種類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 423.50 平方メートル

(現況)

所 在 上越市大字土橋字中島 830 番地 1、832 番地 6

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 423.50 平方メートル
2 階 約 63 平方メートル

6 所 在 上越市大字土橋字中島 830 番地 1、828 番地 1

家屋 番号 830 番 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 172.47 平方メートル
2 階 175.10 平方メートル

(現況)

所 在 上越市大字土橋字中島 830 番地 1

種 類 事務所・倉庫

(未登記附属建物)

所 在 上越市大字土橋字中島 830 番地 1、826 番地 5

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 180 平方メートル



令和7年(ケ)第29号
令和8年1月14日受理
令和8年4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 上越市大字土橋字中島
地 番 8 2 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 8 . 3 7 平方メートル
- 2 所 在 上越市大字土橋字中島
地 番 8 2 6 番 5
地 目 宅地
地 積 2 7 . 7 9 平方メートル
- 3 所 在 上越市大字土橋字中島
地 番 8 3 0 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 6 9 . 5 7 平方メートル
- 4 所 在 上越市大字土橋字中島
地 番 8 3 2 番 6
地 目 宅地
地 積 3 9 . 3 3 平方メートル
- 5 所 在 上越市大字土橋字中島 8 2 8 番地 1、8 2 7 番地 1、
8 3 2 番地 1、8 3 0 番地 1
家屋 番号 8 2 8 番 1
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 423.50平方メートル

6 所 在 上越市大字土橋字中島 830番地1、828番地1

家屋 番号 830番1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 172.47平方メートル
2階 175.10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ないし4				
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし4） ☐ 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（物件3、物件4）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5				
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：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階423.50平方メートル、2階約63平方メートル				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用（ただし、建物内にスチール製の棚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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 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	☐ 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

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ないし4		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし4） ☐ 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（物件2、物件3）上に下記主たる建物及び同未登記附属建物を所有し、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6		
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：事務所・倉庫 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約180平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が主たる建物を事務所・倉庫として、未登記附属建物を倉庫として使用（ただし、建物内にスチール製事務机等の目的外動産を多数残置したまま、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

その他の事項

- 1 物件1ないし4の土地は、物件5の建物、物件6の主たる建物及び同未登記附属建物の敷地として一体となって利用されている。
- 2 物件3の土地は東側で幅員約18メートルの一般県道上越脇野田新井線に、物件2及び物件3の土地は西側で幅員約2メートルの舗装公道に各々接面する。
- 3 物件1ないし4の土地は東側の間口が約26.5メートル、奥行きが約65.7メートルないし78メートルくらいの土地で、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5の建物の現況所在は「上越市大字土橋字中島830番地1、832番地6」である。
- 5 物件6の主たる建物の現況所在は「上越市大字土橋字中島830番地1」で、同未登記附属建物の現況所在は「上越市大字土橋字中島830番地1、826番地5」である。
- 6 物件2及び物件3の土地上に存在する未登記建物については、所有者会社元代表者Aの妻Bの陳述から本件未登記建物の所有者を大和飲料株式会社と認定し、本件未登記建物は倉庫として使用され主たる建物の常用に供されていること、主たる建物に附属すると認められる程度の場所的關係にあること等から物件6の未登記附属建物と認定した。
- 7 物件1ないし4の土地に対する物件5の建物と物件6の主たる建物及び同未登記附属建物の敷地利用権の及ぶ範囲については、物件1ないし4の土地の公簿地積を物件5及び物件6の主たる建物等の1階現況床面積で案分し、
- ① 物件1ないし4の土地に対する物件5の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約1012.43平方メートル
- ② 物件1ないし4の土地に対する物件6の主たる建物及び同未登記附属建物の敷地利用権の及ぶ範囲を約842.63平方メートルとそれぞれ認定した。
- 8 物件6の主たる建物の1階機械室の天井や壁面と2階西側倉庫の壁面にアスベストの含有が疑われる石綿が吹き付けられている。
- 9 物件6の主たる建物内にはスチール製事務机その他の目的外動産が多数残置されている。
- 10 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 上越市大字土橋字中島828番5、同所828番6の所有者：頸城自動車株式会社
- ② 上越市大字土橋字中島833番4、同所832番7(いずれも公衆用道路)の所有者：建設省
- ③ 上越市大字土橋字中島826番1、同所827番4の所有者：C
- ④ 上越市大字土橋字中島824番5、同所826番3、同所827番3、同所826番8、同所828番3、同所830番3、同所832番3の所有者：新潟県
- ⑤ 上越市大字土橋字中島837番4の所有者：国土交通省

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者大和飲料株式会社元代表者の妻)	1 大和飲料株式会社は物件6の主たる建物を事務所として、物件6の未登記附属建物及び物件5の建物を倉庫として使用していましたが、会社は令和5年2月までに会社の業務を停止するとともに会社を同年3月に身売りしました。 2 物件6の未登記附属建物は、大和飲料株式会社が平成5年ころに新築した建物です。建物を新築した当時、上越市役所に対し建物の課税の申請を行いましたが、建物の外壁を一部付設していなかったこともあって、建物とは認定されず、課税はされなかったと記憶しています。
■ D (上越市役所税務課担当者)	物件6の未登記附属建物については建物としての課税がされていません。当時の資料を確認しましたが、建物の外壁が一部分、付設されていなかったこともあり、建物として認定されなかったという記述が残されています。

(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
8年1月16日 (金) 8:50-8:55	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1月21日資産証明書等取得)
8年1月16日 (金) 9:10-9:20	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、履歴事項全部証明書取得
8年1月16日 (金) 9:45-9:55	目的物件所在地	外観調査
8年2月3日 (火) 10:00-10:10	目的物件所在地	立入調査(中止)
8年2月3日 (火) 10:30-10:40	新潟地方法務局上越支局	閉鎖事項証明書、閉鎖登記簿謄本取得
8年3月10日 (火) 10:00-11:30	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影
8年4月3日 (金) 15:20-15:30	Bの住所地	Bと面談

(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。

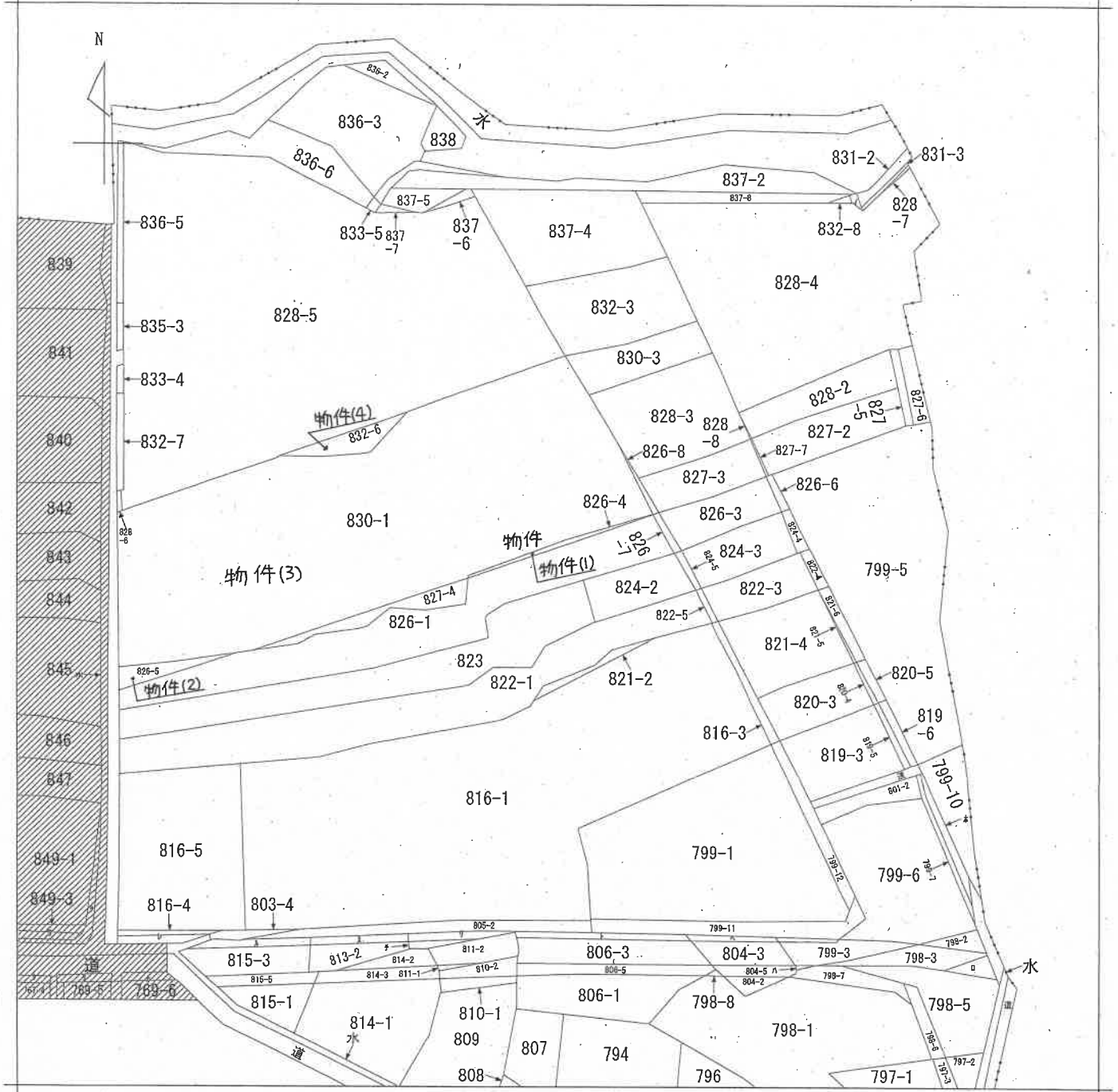
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 現況調査期日を令和8年2月3日午前10時00分と指定し、目的物件所在地に臨場したが、目的物件所在地には2メートルくらいの積雪があって、物件1ないし4の土地の形状や範囲を確認することができず、かつ、物件5及び物件6の建物に到達することができなかったため、立入調査を中止した。

■ 積雪の状況を勘案しながら、現況調査期日を令和8年3月10日午前10時00分と指定し、立会人Eを立ち合わせ、破産者大和飲料株式会社破産管財人Fから借用した鍵を用いて解錠し、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 832-9 ハ 799-2 ホ 799-8 ト 806-4 リ 812-3 ル 815-4
 ロ 798-4 ニ 799-4 ヘ 804-4 チ 812-2 ヌ 813-3 ッ 815-4



(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 部分	所在	上越市大字土橋字中島				地番	826番4		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成 年月日				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

(8 枚目)

請求番号 : 14-3
 (1/2)

公用

道
849-2
769-4
769-3
767-2
816-2

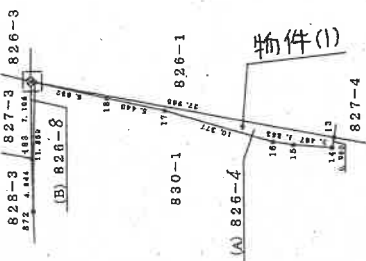
新潟地方法務局上越支局備付図面写し
(ただし A3をA4に縮小)

登記年月日：平成20年3月13日

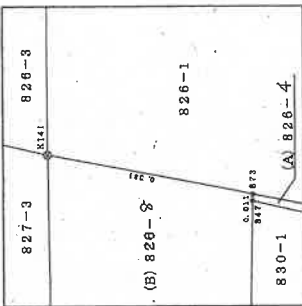
337431

前 826-4 後 新 同 一
地 番 826-4、826-8
土地積測量図

土地の所在 上越市大字土橋 字中島



詳細図 1/10



地番 (A) 826-4

測点	座標 X	座標 Y	X-X	座標 Y	面積	辺長
873	-377.474	2346.020	9.264	21733.52280	0.011	
847	-377.464	2346.014	-2.048	-4806.982086	6.832	
18	-379.523	2339.499	-3.712	-6084.320328	8.437	
17	-381.170	2334.316	-4.196	-7235.327990	1.833	
16	-383.619	2324.420	-2.177	-5056.017190	3.487	
15	-384.799	2318.325	-2.433	-5856.839675	0.990	
14	-386.728	2319.830	8.322	10303.960860	27.965	
13				36.749975		
				18.3749875		
				18.37		

地番 (B) 826-8

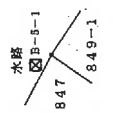
測点	座標 X	座標 Y	X-X	座標 Y	面積	辺長
872	-377.071	2340.260	-6.227	-14572.923560	11.859	
846	-377.464	2346.014	-10.403	-24405.536642	-0.011	
849	-377.474	2346.020	0.116	272.136320	0.381	
K141	-377.348	2346.850	6.237	14694.372060	7.106	
183	-371.237	2342.753	10.277	24076.472581	4.844	
				4.475759		
				2.2376785		
				2.23		

(A) 3749875 + (B) 22378795 面積 = 20.612867
18.3749875 22.2378795 面積 = 20.61

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	標識の種類
B-5-1	-418.537	2270.835	
B-5-2	-375.214	2269.574	

縮尺	縮尺	縮尺
1/500	1/500	1/500



測地系：任意座標

作成者	縮尺 1/500	申請人

前 826-1 後・新同一

地積測量圖

337428

地番	826~4; 826~5
土地の所在	越前市土橋字中野

上海市大寺士橋字中島

求積表

⑧ B26~4 830番6e 1年

2834	×	0.20	=	56680
2410	×	0.20	=	42200
1570	×	1.40	=	219800
550	×	0.50	=	27500
370	×	0.87	=	321904
				378370
				1891857

$$\frac{1}{2} = 18.9185 \text{ m}^2$$

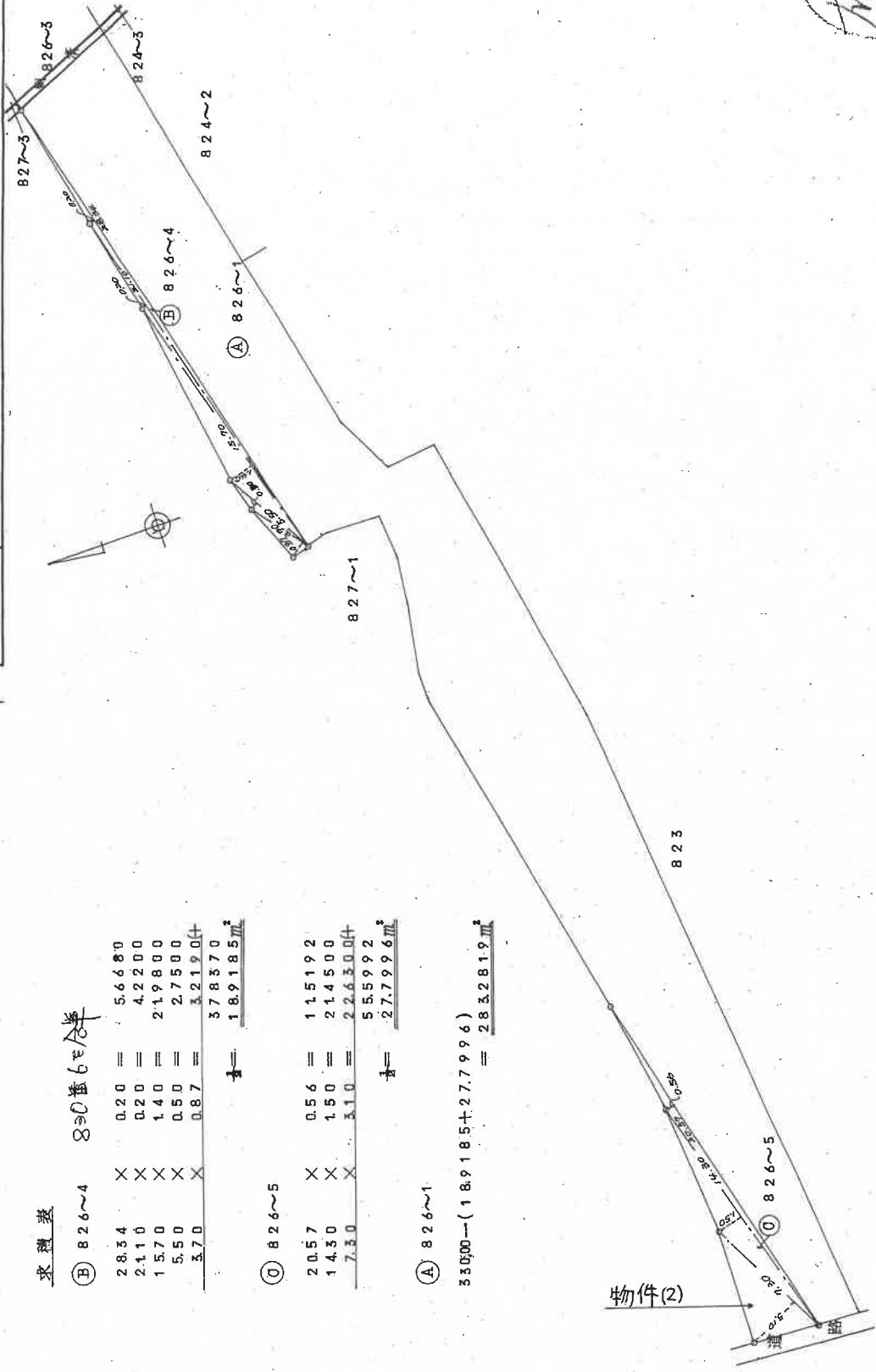
826~5
⑤

2057	X	0.56	=	115192
1430	X	150	=	214500
730	X	310	=	226300
				555992
			$\frac{1}{2}$ =	277996m

॥

826~1.
A.

$$330.00 - (18,918.5 + 27,799.6) = 283,281.9 \text{ m}^2$$



物件(2)

④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭

作者

昭和58年 9 月 20日(作製)

人
情
母

新瀉県土地家屋調査士会

昭和・平成58年9月27日登記

縮尺	250
----	-----

登記年月日：平成20年3月4日

337442

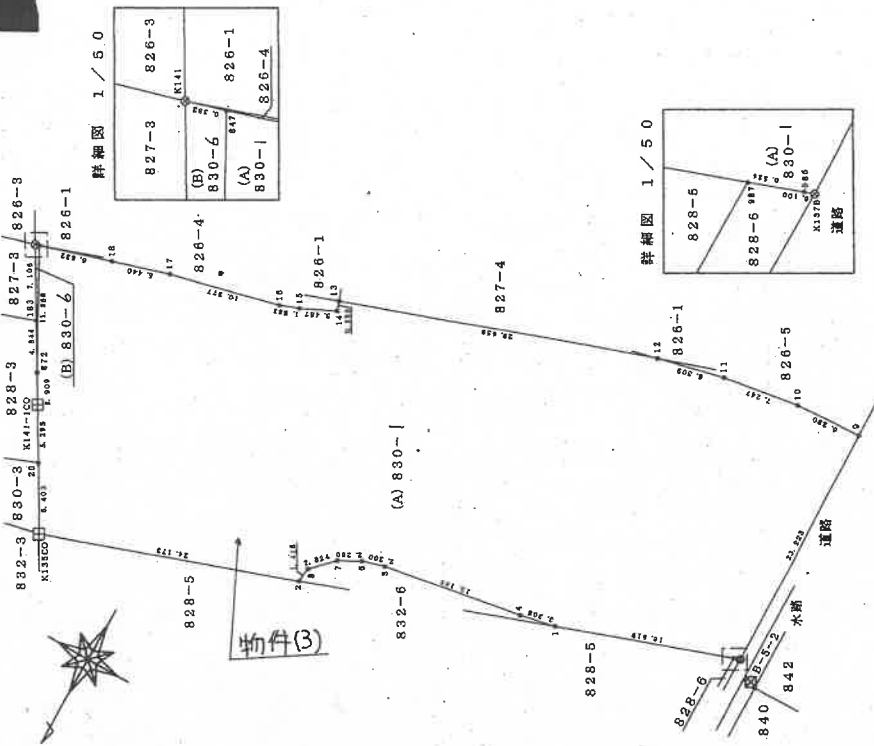
前 830-1 後(新)同一 830-1、830-6

土地番 830-1、830-6 土地積測量図

土地の所在 上越市大字土橋 字中島

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20年3月4日 登記



地番	座標 X	座標 Y	座標 Z
830-1	3332.872	24.173	-6109.791768
830-2	3332.872	24.173	-6109.791768
830-3	3332.872	24.173	-6109.791768
830-4	3332.872	24.173	-6109.791768
830-5	3332.872	24.173	-6109.791768
830-6	3332.872	24.173	-6109.791768
830-7	3332.872	24.173	-6109.791768
830-8	3332.872	24.173	-6109.791768
830-9	3332.872	24.173	-6109.791768
830-10	3332.872	24.173	-6109.791768
830-11	3332.872	24.173	-6109.791768
830-12	3332.872	24.173	-6109.791768
830-13	3332.872	24.173	-6109.791768
830-14	3332.872	24.173	-6109.791768
830-15	3332.872	24.173	-6109.791768
830-16	3332.872	24.173	-6109.791768
830-17	3332.872	24.173	-6109.791768
830-18	3332.872	24.173	-6109.791768
830-19	3332.872	24.173	-6109.791768
830-20	3332.872	24.173	-6109.791768
830-21	3332.872	24.173	-6109.791768
830-22	3332.872	24.173	-6109.791768
830-23	3332.872	24.173	-6109.791768
830-24	3332.872	24.173	-6109.791768
830-25	3332.872	24.173	-6109.791768
830-26	3332.872	24.173	-6109.791768
830-27	3332.872	24.173	-6109.791768
830-28	3332.872	24.173	-6109.791768
830-29	3332.872	24.173	-6109.791768
830-30	3332.872	24.173	-6109.791768
830-31	3332.872	24.173	-6109.791768
830-32	3332.872	24.173	-6109.791768
830-33	3332.872	24.173	-6109.791768
830-34	3332.872	24.173	-6109.791768
830-35	3332.872	24.173	-6109.791768
830-36	3332.872	24.173	-6109.791768
830-37	3332.872	24.173	-6109.791768
830-38	3332.872	24.173	-6109.791768
830-39	3332.872	24.173	-6109.791768
830-40	3332.872	24.173	-6109.791768
830-41	3332.872	24.173	-6109.791768
830-42	3332.872	24.173	-6109.791768
830-43	3332.872	24.173	-6109.791768
830-44	3332.872	24.173	-6109.791768
830-45	3332.872	24.173	-6109.791768
830-46	3332.872	24.173	-6109.791768
830-47	3332.872	24.173	-6109.791768
830-48	3332.872	24.173	-6109.791768
830-49	3332.872	24.173	-6109.791768
830-50	3332.872	24.173	-6109.791768

地番	座標 X	座標 Y	座標 Z
830-1	3332.872	24.173	-6109.791768
830-2	3332.872	24.173	-6109.791768
830-3	3332.872	24.173	-6109.791768
830-4	3332.872	24.173	-6109.791768
830-5	3332.872	24.173	-6109.791768
830-6	3332.872	24.173	-6109.791768
830-7	3332.872	24.173	-6109.791768
830-8	3332.872	24.173	-6109.791768
830-9	3332.872	24.173	-6109.791768
830-10	3332.872	24.173	-6109.791768
830-11	3332.872	24.173	-6109.791768
830-12	3332.872	24.173	-6109.791768
830-13	3332.872	24.173	-6109.791768
830-14	3332.872	24.173	-6109.791768
830-15	3332.872	24.173	-6109.791768
830-16	3332.872	24.173	-6109.791768
830-17	3332.872	24.173	-6109.791768
830-18	3332.872	24.173	-6109.791768
830-19	3332.872	24.173	-6109.791768
830-20	3332.872	24.173	-6109.791768
830-21	3332.872	24.173	-6109.791768
830-22	3332.872	24.173	-6109.791768
830-23	3332.872	24.173	-6109.791768
830-24	3332.872	24.173	-6109.791768
830-25	3332.872	24.173	-6109.791768
830-26	3332.872	24.173	-6109.791768
830-27	3332.872	24.173	-6109.791768
830-28	3332.872	24.173	-6109.791768
830-29	3332.872	24.173	-6109.791768
830-30	3332.872	24.173	-6109.791768
830-31	3332.872	24.173	-6109.791768
830-32	3332.872	24.173	-6109.791768
830-33	3332.872	24.173	-6109.791768
830-34	3332.872	24.173	-6109.791768
830-35	3332.872	24.173	-6109.791768
830-36	3332.872	24.173	-6109.791768
830-37	3332.872	24.173	-6109.791768
830-38	3332.872	24.173	-6109.791768
830-39	3332.872	24.173	-6109.791768
830-40	3332.872	24.173	-6109.791768
830-41	3332.872	24.173	-6109.791768
830-42	3332.872	24.173	-6109.791768
830-43	3332.872	24.173	-6109.791768
830-44	3332.872	24.173	-6109.791768
830-45	3332.872	24.173	-6109.791768
830-46	3332.872	24.173	-6109.791768
830-47	3332.872	24.173	-6109.791768
830-48	3332.872	24.173	-6109.791768
830-49	3332.872	24.173	-6109.791768
830-50	3332.872	24.173	-6109.791768

1768.378297 + 2.2357015 地 積 1771.81 m²

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	座標の種類
B-6-1	-418.597	2270.835	
B-6-2	-375.214	2269.574	

測点名	X座標	Y座標	座標の種類
B-6-1	-418.597	2270.835	
B-6-2	-375.214	2269.574	

測地系：任意座標

作成者

縮尺 1/500

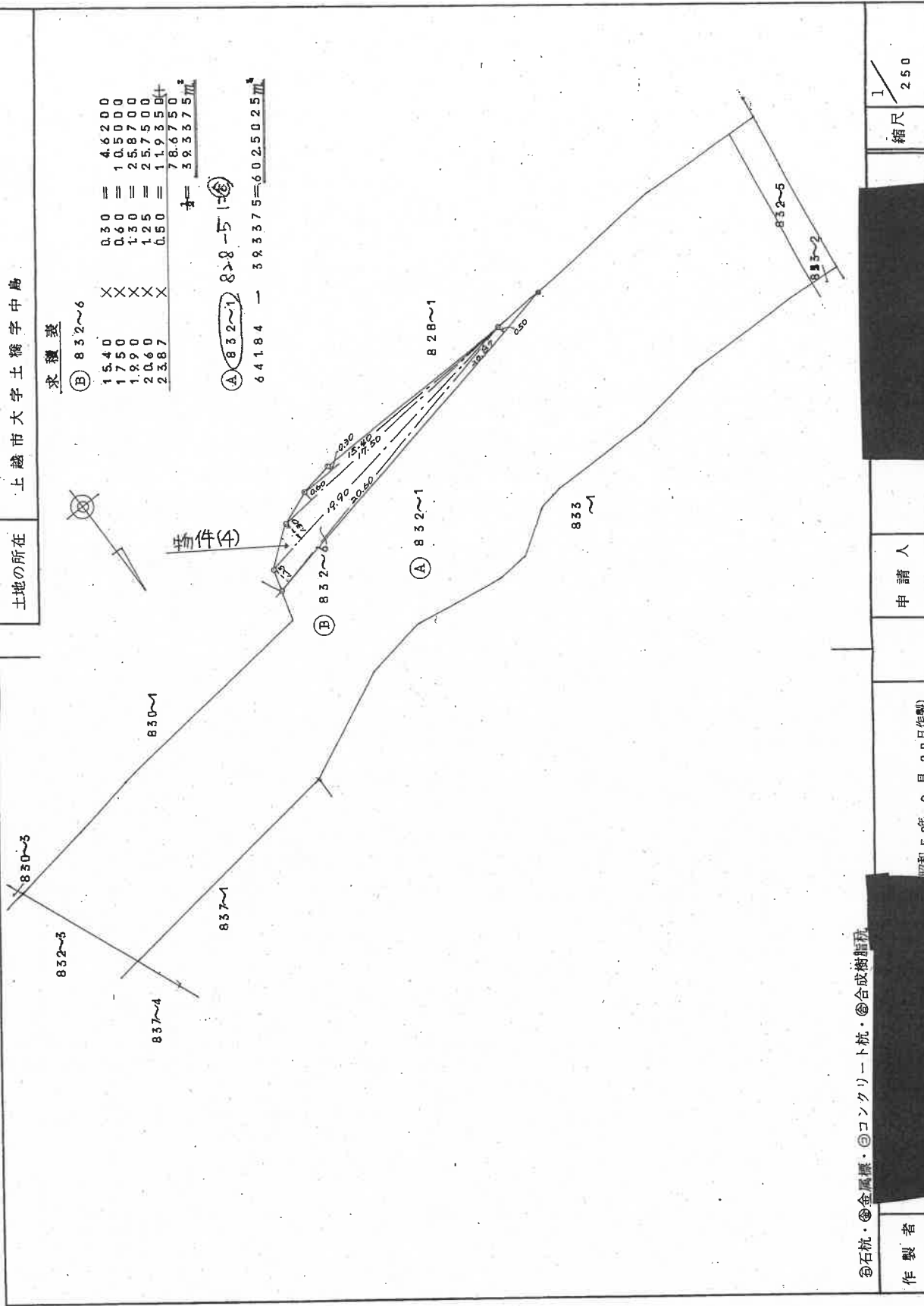
申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和58年9月27日

337444

前 832-1 後 新 同一 832-6、832-5
地 番 832-6-1 地 積 測 量 図



登記年月日：昭和49年12月14日

561027

家屋番号 828番1

建物の所在 上越市大字土橋字中島828番地1、827番地1、
832番地1、830番地1、

建物図面

作製年月日 昭和49年12月11日	作者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
----------------------	------------------	-------------------

物件(3)の土地、ただし上越市土橋字中島
830番1の土地が同土地と同所830番5の土地に
合筆され、更に合筆した同所830番1の土地が同所
827番1、同所828番1の土地を合筆し、更に
合筆した同所830番1の土地が同土地と同所
830番1の土地に合筆される前の同所830番
1の土地

(新潟県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

昭和・平成49年2月14日登記

登記年月日：昭和49年12月14日

561026

家屋番号	828番1
建物の所在	上越市大字上郷字中島828番地1、827番地1、 832番地1、830番地1。

各階平面図

昭和49年12月11日	作製年月日
作製者	
申請人	

38500

10000

①

① 38500 × 11000 ÷ 423 5000

縮尺 1/200

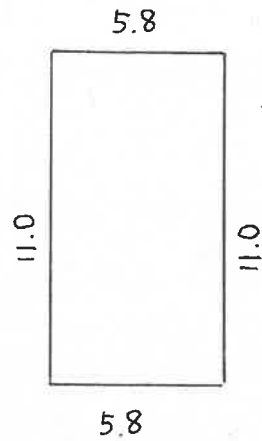
(新潟県土地家屋調査士会)

昭和49年12月14日登記

各階平面図 (概 略)

物 件 (5)

2 階



2 階床面積 (概測)

$$5.8 \times 11.0 = 63.80_{(m^2)} \text{ (概測)}$$

$$\doteq 63_{(m^2)} \text{ (概測)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{250}$

(16 枚目)

執行官作成

登記年月日：昭和57年5月27日

561031

各階平面図

家屋番号

830-1

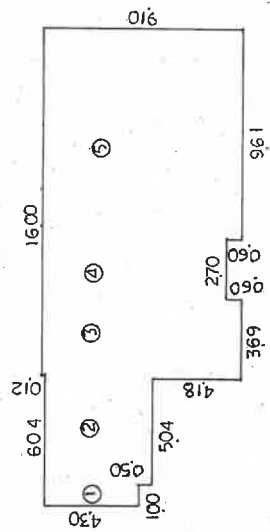
建物

図面

エ越市大字工橋字中島830-1、830-1

建物の所在

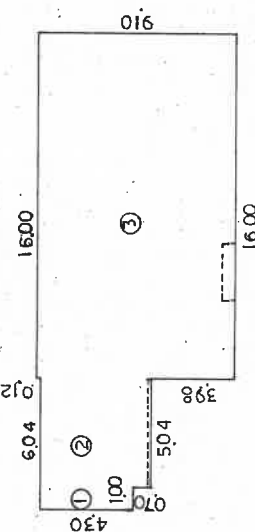
1階平面図



1階面積計算

- ① $160 \times 430 = 430$
- ② $504 \times 480 = 24192$
- ③ $369 \times 910 = 33579$
- ④ $270 \times 85 = 2295$
- ⑤ $961 \times 91 = 87451$
- 172.472
- 172.47 M^2

2階平面図



2階面積計算

- ① $100 \times 430 = 430$
- ② $504 \times 500 = 2520$
- ③ $16.00 \times 910 = 14560$
- 175.10
- 175.10 M^2

物件(6)主たる建物

物件(3)の土地、ただし上越市大字工橋字中島
830番1の土地に付準たる前の同所828番1
の土地

作製者

7年 5月 10日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

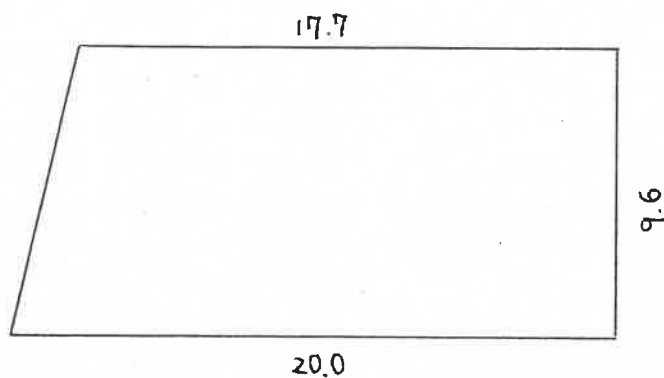
縮尺 1/500

昭和・平成57年5月27日登記

各階平面図 (概 略)

物 件 (6)

未登記附属建物



床面積 (概測)

$$(20.0 + 17.7) \times 9.6 \div 2 = 180.96 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$

$$\approx 180 \text{ (m}^2\text{)} \text{ (概測)}$$

縮尺: 約 $\frac{1}{250}$

(18 枚目)

執行官作成

(物件1乃至6)

[illegible]

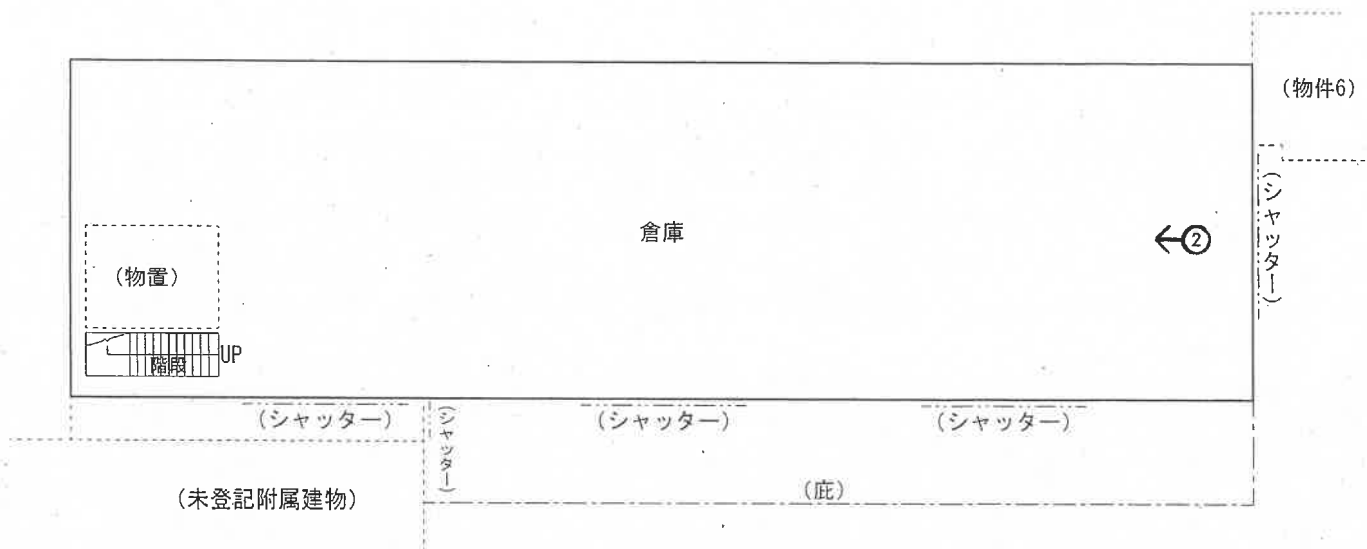
(19 枚目)

[評価人作成]

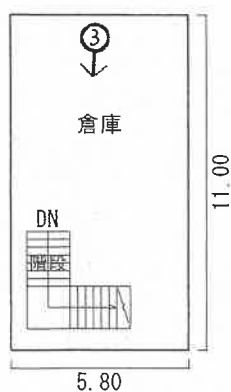
間取図（物件5）

縮尺＝1/250

寸法：m



[1階]



[2階：概測約63㎡]

$$5.80 \times 11.00 = 63.80\text{㎡} \approx 63\text{㎡}$$

⇒ 印は写真撮影位置、方向

(20 枚目)

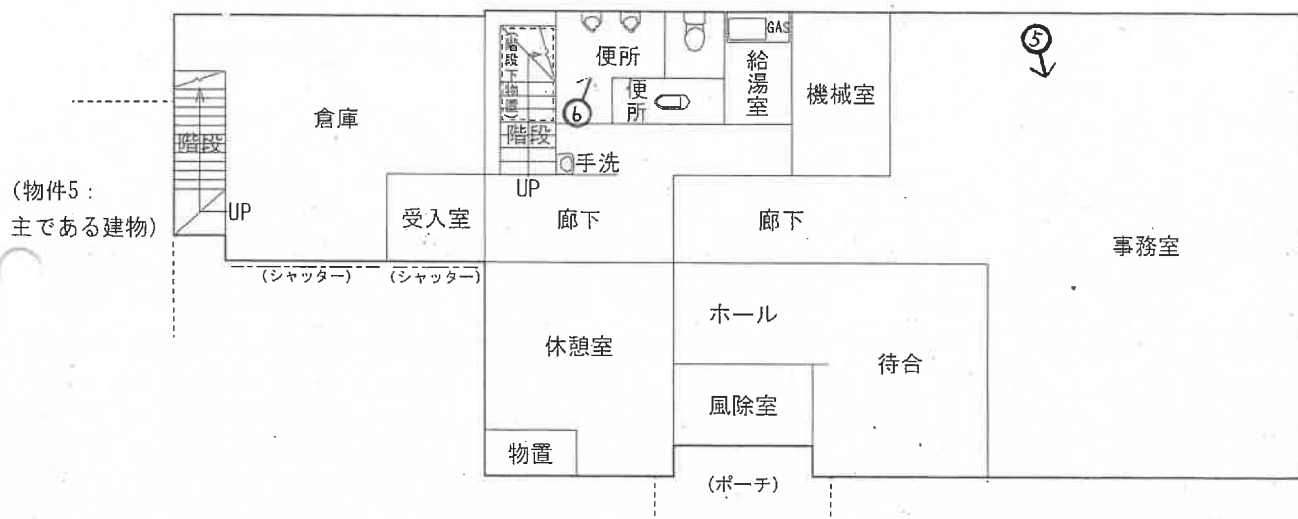
[評価人作成]



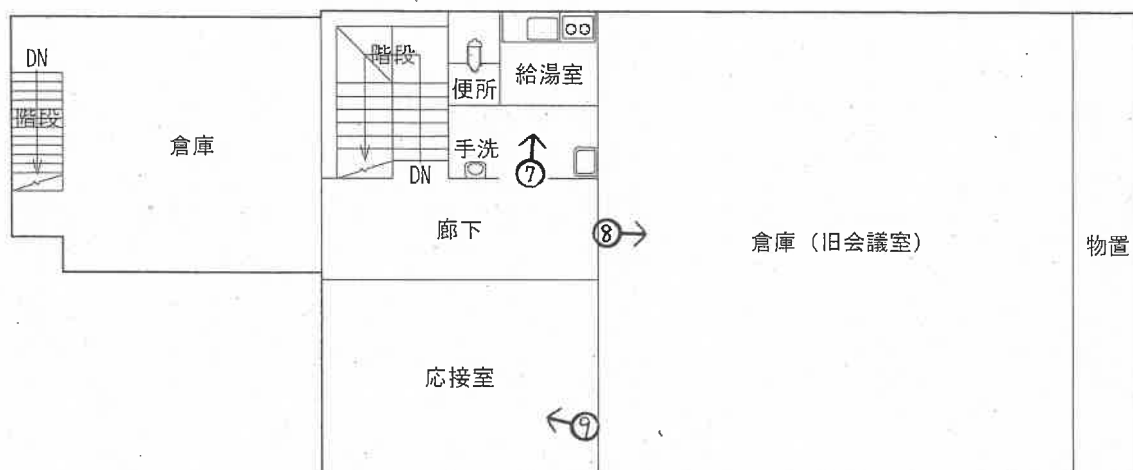
令和7年（ケ）第29号

間取図（物件6主たる建物）

縮尺＝1/150



[1階]



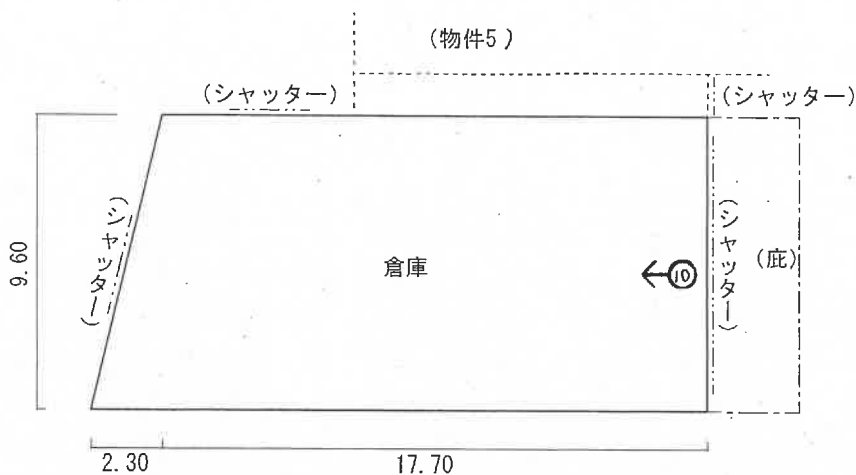
[2階]

⇒ 印は写真撮影位置、方向

間取図（物件6：未登記附属建物）

縮尺＝1/250

寸法：m



[未登記附属建物：概測約180㎡]

$$\textcircled{1} 17.70 \times 9.60 = 169.92\text{㎡}$$

$$\textcircled{2} 2.30 \times 9.60 \times 1/2 = 11.04\text{㎡}$$

$$\text{計 } (\textcircled{1} + \textcircled{2}) 180.96\text{㎡} \approx 180\text{㎡}$$

⇒ 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



写真 9



写真 10



令和7年（ケ）第29号
令和8年3月10日 現地調査
令和8年5月7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28,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金130,000円
物件2（土地）	金200,000円
物件3（土地）	金12,720,000円
物件4（土地）	金280,000円
物件5（建物）	金7,620,000円
物件6（建物）	金7,310,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至6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乃至4の土地の内訳価格は、物件5及び6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5及び6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	所在地目地積	上越市大字土橋字中島 826番4 宅地 18.37平方メートル	
2	所在地目地積	上越市大字土橋字中島 826番5 宅地 27.79平方メートル	
3	所在地目地積	上越市大字土橋字中島 830番1 宅地 1769.57平方メートル	
4	所在地目地積	上越市大字土橋字中島 832番6 宅地 39.33平方メートル	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	(主である建物) 上越市大字土橋字中島 828番地1、 827番地1、832番地1、830番地1 828番1 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 423.50平方メートル	上越市大字土橋字中島 830番地1、 832番地6 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 423.50平方メートル 2階 約63平方メートル

番号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上越市大字土橋字中島 830番地1、 828番地1 830番1 事務所 鉄骨造陸屋根2階建 1階 172.47平方メートル 2階 175.10平方メートル	上越市大字土橋字中島 830番地1 事務所・倉庫 （未登記附属建物） 所在：上越市大字土橋字中島 830番地1、826番地5 種類：倉庫 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：約180平方メートル
特 記 事 項			
現地踏査の際、物件6建物のうち主である建物（事務所・倉庫）内の1階機械室及び西側倉庫の天井部に、アスベスト含有が疑われる綿状吹付材が確認されたため、一部試料を採取し専門分析機関に分析を依頼した。その結果、当該吹付材についてはアスベスト含有「無」との判定を得た。			

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乃至4（物件5及び6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」駅の北方・道路距離約2.6km、「春日山」駅の南南東方約2.3km、バス停留所「新土橋」の北西方約35m（徒歩約1分）の場所に位置する。
付 近 の 状 況	本物件の属する地域は、一般県道上越脇野田新井線（通称：上越大通り）沿いに飲食店、物販店舗、自動車関連施設等の事業用建物のほか、保育園等も混在する路線商業地域である。 当該県道は地域の中央をほぼ南北方向に縦断し、高田区と春日山・直江津方面を連絡する幹線道路として機能しており、自動車交通量は多く、交通利便性は良好である。 また、同一路線沿いの近接には、近年スーパーマーケットや飲食店等を擁する商業施設「はれまちショッピングセンター」が開業し、背後の西側には土橋第二土地区画整理事業により住宅地域が形成されている。 当該地域において顕著な環境変化は認められず、今後も現状の地域環境が維持され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：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：— その他の規制：—
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件1乃至4は一体として利用され、全体として一画地を形成している。当該一体地は、東側間口約26m、奥行約65m～78mを有する概ね長方形の二方路地である。地勢は概ね平坦である。 東側の県道とは中央付近の進入口（幅約10m）において等高に接し、その他の部分は化粧ブロック塀が設置され、県道よりやや高位に接するが、全体としては概ね等高の状態と捉えられる。 また、西側は幅員約2mの公道に接するが、当該公道に対しては約1m高位に接しており、直接の出入りは行われていない。 法務局備付の公図及び地積測量図等に基づき現況地積を概測した結果、登記面積と概ね一致すると推認される。なお、一体地の登記面積の合計は1,855.06㎡である。

接 面 道 路	東側：一般県道「上越脇野田新井線」 幅員約 18m・舗装済・建築基準法第 42 条 1 項 1 号の道路 西側：公道 幅員約 2m・舗装済・建築基準法上の道路に該当しない。
土地の利用状況 隣地の状況等	[土地の利用状況] 物件 1 乃至 4 の土地は、一体として物件 5 建物〔倉庫〕及び物件 6〔主である建物：事務所・倉庫、未登記附属建物：倉庫〕の敷地として利用されている。 建物配置は、物件 5 建物が北寄り中央から西側、物件 6 の主である建物が北東側、未登記附属建物が南西側に立地し、その他は駐車場等として舗装されている。 東側県道との接面は中央付近に幅約 10m の進入口を有し、その他は高さ約 1m の化粧ブロック塀が設置され、広告塔や消雪設備が設置されている。また、隣接地との境界付近には排水側溝のほか、低いコンクリートブロック塀、間知ブロック擁壁及び金網等が設置されている。 [隣地の状況] 東側は県道を介して飲食テナント入居の建物並びに営業所地、西側は公道を介して低層住宅地及び調整池、南側は自動車関連事業所地、北側は店舗地である。
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 都 市 ガ ス：あり 公共下水道：あり
特 記 事 項	なし。

2 対象建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物（倉庫）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：昭和 49 年 10 月 31 日 新築（登記記録） 経 過 年 数：約 51.5 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板（折板葺） 外 壁：金属製縦リブ仕上（カラー鋼板）、コンクリート系腰壁等 内 壁：鉄骨現し（下地材（合板系又は断熱材下地））等 天 井：鉄骨梁、折板屋根裏面現し等 床 ：土間コンクリート仕上等 設 備：電気、照明等 その他：金属製電動シャッター、鋼製扉、鉄製階段等
床面積（現況）	第 3 項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積約 486.50 m ² （1 階登記面積、2 階概測面積の合計）
現 況 用 途 等	階 層：2 階建 現況用途：倉庫 間 取 り：間取図（物件 5）を参照
品 等	劣る。
保守管理の状態	外部においては外壁の褪色、汚損及び鉄部の発錆が認められ、内部についても床面の汚損、残置物の散在並びに設備機器の旧式化が認められる。加えて、全体として清掃の状況は十分とはいえず、維持管理の程度は劣る状態にある。
建物の利用状況	倉庫として利用されていたが、令和 5 年 2 月頃以降は不使用の状態にある。 内部には物置小屋のほか、業務用冷蔵設備が残置され、棚類、什器及び保管物等が多数認められる。
特 記 事 項	なし。

対象建物の概況及び利用状況（物件６）

区 分	主である建物（事務所・倉庫）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 ：昭和 57 年 5 月 1 日 新築（登記記録） 経 過 年 数 ：約 44 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル張り、モルタル仕上、カラー鋼板等 内 壁：クロス張り、化粧合板、リシン吹付仕上、タイル、鉄骨現し、 コンクリート等 天 井：化粧吸音板張り、クロス張り、綿状吹付材、折板屋根裏面現し等 床 ：ビニル床タイル、フローリング、クッションフロア、コンクリート等 設 備：電気、照明、給排水、ガス、換気扇、水洗便所、流し台、手洗器、 空調（天井カセット型エアコン、床置型暖房設備等）、防災・警報、 冷却塔（屋上設置）及び関連設備と推認される機器（機械室）等 その他：アルミサッシ、ガラス窓、金属製シャッター、鉄製階段等
床面積（現況）	第 3 項 目的物件欄記載のとおり。 延床面積 347.57 m²（各階登記面積の合計）
現 況 用 途 等	階 層：2 階建 現況用途：事務所・倉庫 間 取 り：間取図（物件 6・主である建物）を参照
品 等	劣る。
保守管理の状態	外部については、外壁の一部にひび割れや仕上材の劣化が認められるほか、全体として経年による退色及び汚損が見られる。内部については、内装材の汚損・摩耗が各所に認められるほか、壁面のひび割れ、天井材の継ぎ目の劣化が認められる。また、什器・動産類の残置が認められ、1 階休憩室に残置された冷蔵庫から異臭が確認されるなど、衛生面においても問題が認められる。設備面においては、給排水設備、空調設備等はいずれも旧式であり、配管の劣化が認められるほか、機械室内に設置された設備において、給水管の水漏れに起因する使用停止の表示が確認されるなど、機能的観点から不具合が生じている可能性が高い状態にある。以上を総合すると、維持管理の程度は劣る状態にある。

建物の利用状況	事務所兼倉庫として利用されていたが、令和5年2月頃以降は不使用の状態にある。内部には机、椅子等の事務用品のほか、棚類、什器及び保管物等が多数残置されている。
特記事項	現地踏査の際、物件6建物のうち主である建物（事務所・倉庫）内の1階機械室及び西側倉庫の天井部に、アスベスト含有が疑われる綿状吹付材が確認されたため、一部試料を採取し専門分析機関に分析を依頼した。その結果、当該吹付材についてはアスベスト含有「無」との判定を得た。

区 分	未登記附属建物（倉庫）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日：平成 5 年頃 新築（関係人 B の陳述） 経 過 年 数：約 33 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板（折板葺） 外 壁：金属製縦リブ仕上（カラー鋼板）、コンクリート系腰壁等 内 壁：鉄骨現し、外壁材裏面現し等 天 井：鉄骨梁、折板屋根裏面現し等 床 ：土間コンクリート仕上 設 備：電気、照明等 その他：金属製電動・手動シャッター、柱脚基礎
床面積（現況）	第 3 項 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：倉庫 間 取 り：間取図（物件 6：未登記附属建物）を参照
品 等	やや劣る。
保守管理の状態	外部については、外壁に雨だれ跡、汚損及び一部退色が認められ、外壁下端部等には隙間も見られることから、全体として気密性及び防水性の低下が認められ、経年に伴う劣化の進行がうかがわれる。内部については、鉄骨部材及び外壁裏面に汚損や変色が認められるほか、一部壁面に損傷が確認される。設備は経年相応の老朽化が認められ、不使用期間の継続も踏まえると、保守管理の程度は劣る状態にある。
建物の利用状況	倉庫として利用されていたが、他の建物と同様に不使用の状態にある。内部には瓶ケースやパレット等が端に若干置かれている。
特 記 事 項	なし。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1乃至4（物件5及び6建物の敷地））

物件1乃至4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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	42,800	1.00	18.37	0.60	472,000
2	42,800	1.00	27.79	0.60	714,000
3	42,800	1.00	1,769.57	0.60	45,443,000
4	42,800	1.00	39.33	0.60	1,010,000

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）5 - 6 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,700 \text{ 円/㎡} & \times & 99.6 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 97 & = & 42,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 -3

イ 個 別 格 差：標準的 ±0%

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物の老朽状態等から周辺環境との適合性が乏しいことを総合的に勘案し、最有効使用との格差として判定 -40%

(2) 建物価格（物件 5 及び 6）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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
5	210,000	約 486.50	0.005	511,000
6 (主)	290,000	347.57	0.005	504,000
6 (未登記附属)	200,000	約 180	0.051	1,836,000
物件 6 建物価格の合計				2,340,000

■ 物件 5 [倉庫]

- ・経過年数約 51.5 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 50%、残価率 1%、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 = $〔残価率 1\% + (1 - 0.01) \times \{経済的残存耐用年数 0 年 / (経過年数約 51.5 年 + 経済的残存耐用年数 0 年)\}〕 \times (1 - 観察減価率 0.50) = 0.005$

■ 物件 6

[主である建物（事務所・倉庫）]

- ・経過年数約 44 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 50%、残価率 1%、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 = $〔残価率 1\% + (1 - 0.01) \times \{経済的残存耐用年数 0 年 / (経過年数約 44 年 + 経済的残存耐用年数 0 年)\}〕 \times (1 - 観察減価率 0.50) = 0.005$

[附属建物符号 1（倉庫）]

- ・経過年数約 33 年、経済的残存耐用年数約 3 年、観察減価率 45%、残価率 1%、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 = $〔残価率 1\% + (1 - 0.01) \times \{経済的残存耐用年数約 3 年 / (経過年数約 33 年 + 経済的残存耐用年数約 3 年)\}〕 \times (1 - 観察減価率 0.45) = 0.051$

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 の及ぶ範囲 ウ	敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	472,000	0.50	法定地上権	0.55	物件 5 に係る価格 130,000
		0.50	法定地上権	0.45	物件 6 に係る価格 106,000
		小 計			236,000
2	714,000	0.50	法定地上権	0.55	物件 5 に係る価格 196,000
		0.50	法定地上権	0.45	物件 6 に係る価格 161,000
		小 計			357,000
3	45,443,000	0.50	法定地上権	0.55	物件 5 に係る価格 12,497,000
		0.50	法定地上権	0.45	物件 6 に係る価格 10,225,000
		小 計			22,722,000
4	1,010,000	0.50	法定地上権	0.55	物件 5 に係る価格 278,000
		0.50	法定地上権	0.45	物件 6 に係る価格 227,000
		小 計			505,000
物件 5 に係る敷地利用権等価格の合計					13,101,000
物件 6 に係る敷地利用権等価格の合計					10,719,000

イ 敷地利用権等割合：地域の標準的な権利割合、建物の老朽程度等を考慮し判定。

ウ 敷地利用権の及ぶ範囲：物件 5 及び 6 建物の敷地利用の共通性、建築面積等を考慮して物件 1 乃至 4 における敷地利用権の及ぶ範囲（割合）を下記のとおり判定した。

- ・物件 5 に係る範囲・・・・約 55%（約 1,012.43 m²）
- ・物件 6 に係る範囲・・・・約 45%（約 842.63 m²）

（2）内訳価格及び一括価格

番 号	基礎となる 価格 (円)	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円)	占 有 減 価 修正率	市場性 修正率	競 売 市 場 修正率	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	472,000	－236,000	1.00	0.80	0.70	130,000
2	714,000	－357,000	1.00	0.80	0.70	200,000
3	45,443,000	－22,722,000	1.00	0.80	0.70	12,720,000
4	1,010,000	－505,000	1.00	0.80	0.70	280,000
5	511,000	13,101,000	1.00	0.80	0.70	7,620,000
6	2,340,000	10,719,000	1.00	0.80	0.70	7,310,000
一 括 価 格 (合 計)						28,260,000

ウ 占有減価修正率：必要なし。

エ 市場性修正率：建物の利用継続性及び将来的な解体・撤去費等負担増に係る不確実性を考慮し、土地建物一体としての市場競争力及び流動性の程度を総合的に勘案して判定。－20%

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) 5 - 6]

所 在：上越市木田1丁目505番1外

住 居 表 示：木田1-2-17

価 格：41,700 円/㎡

位 置：えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「春日山」駅の東方・道路距離約
1.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,944 ㎡

供給処理施設：上下水道、都市ガスあり

接 面 街 路：東側幅員約18m・県道

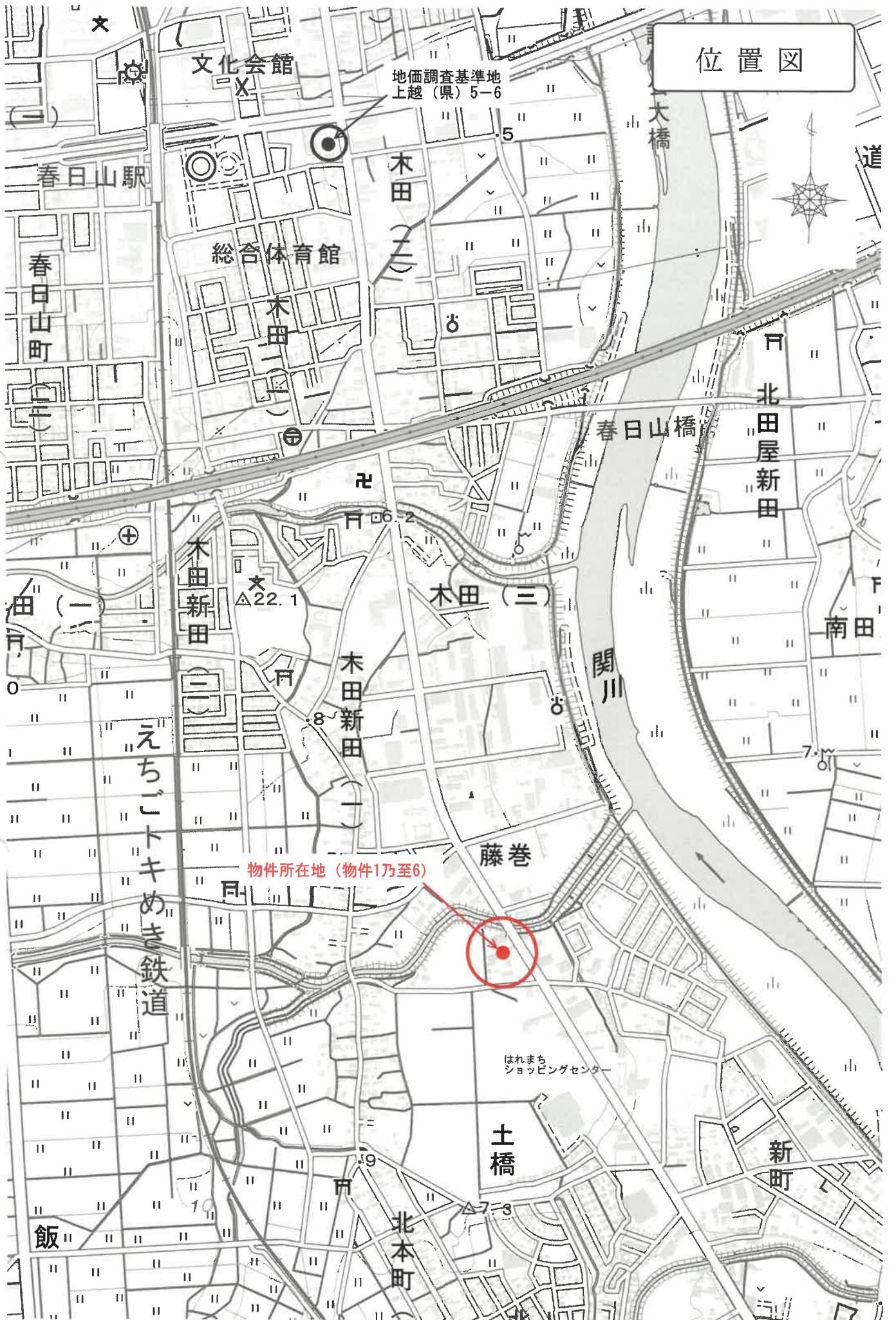
用 途 指 定 等：市街化区域、商業地域（建蔽率80%、容積率500%）、準防火地域

地 域 の 概 要：店舗、事務所ビル等が混在する路線商業地域

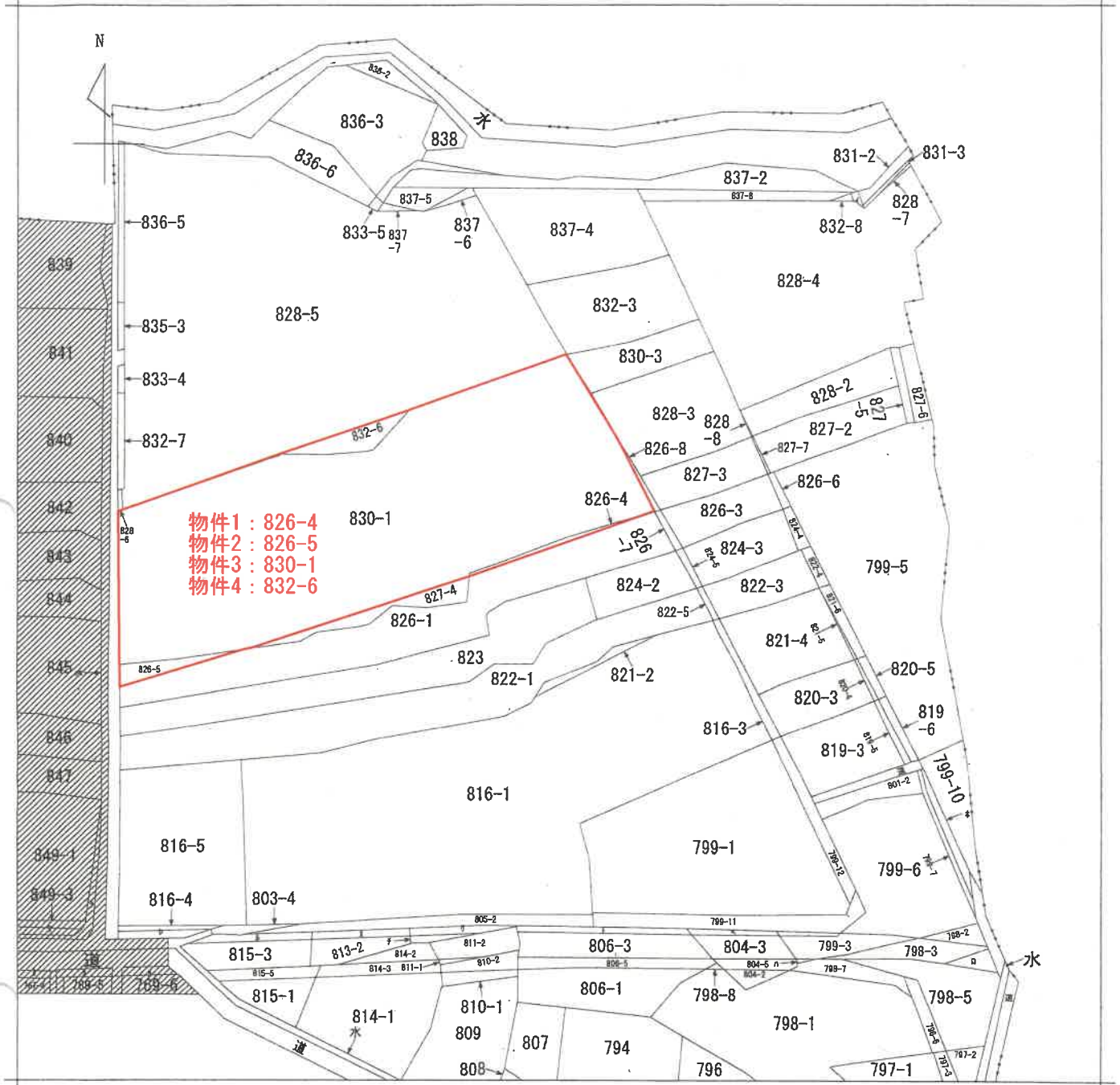
第7 附属資料の表示

- 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。



イ 832-9 ハ 799-2 ホ 799-8 ト 806-4 リ 812-3 ル 815-4
ロ 798-4 ニ 799-4 ヘ 804-4 チ 812-2 ス 813-3 ヲ 815-4



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部 分	所 在				上越市大字土橋字中島				地 番		826番4	
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

(A 3 判をA 4 判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

前 826-1 後・新同一

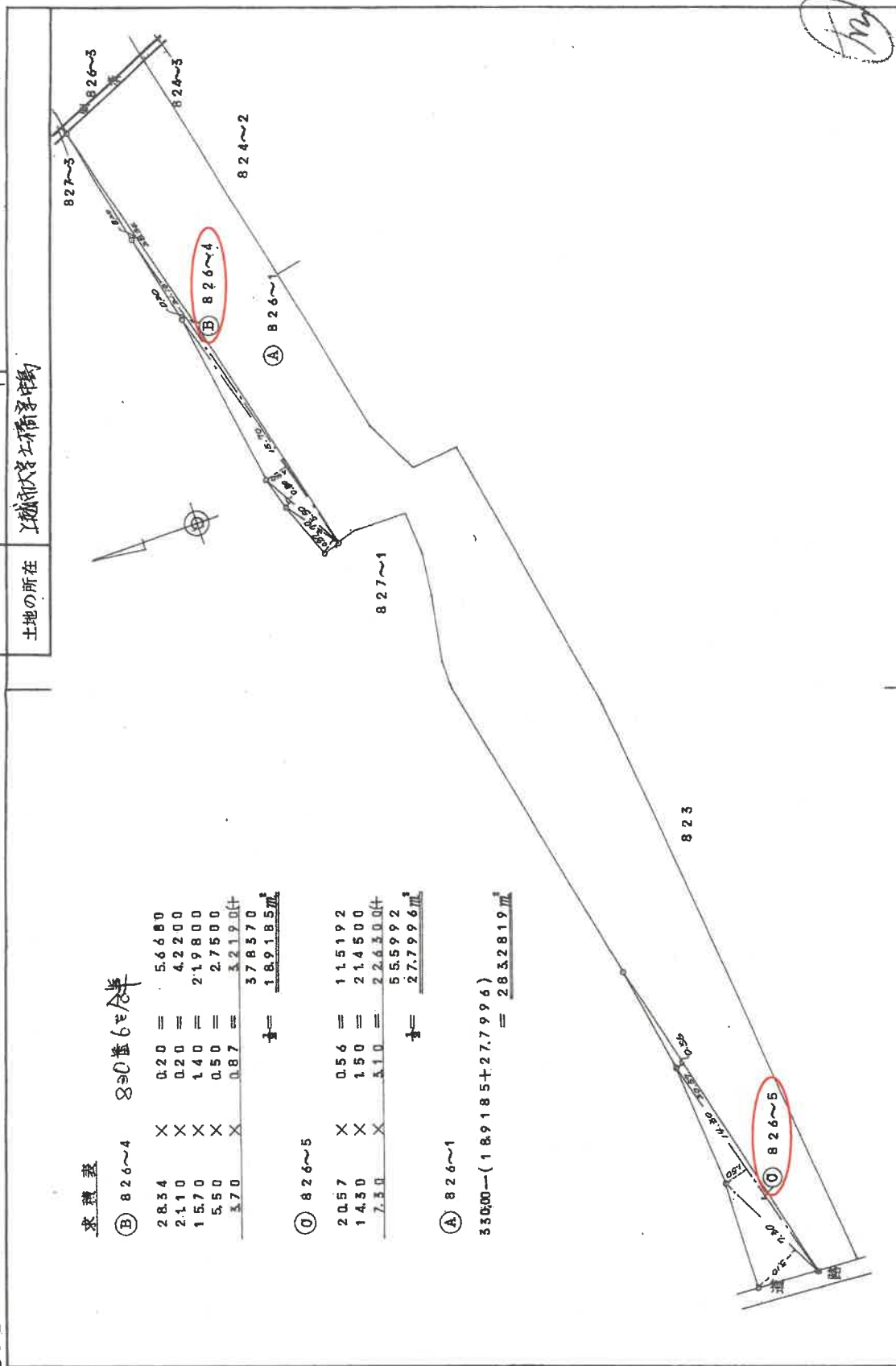
337428

地積測量図

地番	826~4, 826~5
土地の所在	越前市大字橋本町

求積表

⑧ 826~4	820 値 66.8 坪			
28.34	×	0.20	=	5.66800
21.10	×	0.20	=	4.22000
15.70	×	1.40	=	21.98000
5.50	×	0.50	=	2.75000
3.70	×	0.87	=	3.21900
				37.8570
				<u>189.185</u> m^2
⑨ 826~5				
20.57	×	0.56	=	11.5192
14.30	×	1.50	=	21.4500
7.30	×	3.10	=	22.6300
				55.5992
				<u>27.7996</u> m^2
⑩ 826~1				
33500	—	(189.185 + 27.7996)		
				<u>28328.19</u> m^2



⑤石杭・⑥金風標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂

作製者

和58年 9月 20日作製

申請人

増

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和58年9月27日登記

地積測量図写し (物件1・2)

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

登記年月日：平成20年3月13日

前 826-4

被新同一

土地積測量図

地番 826-4, 826-8

土地の所在 上越市大字土橋 字中島

337431



地番 (A) 826-4

測点	座標 X	座標 Y	X-X	座標 Y	座標 X	座標 Y	辺長
873	-377.474	2346.020	9.264	21782.62280	0.011		
847	-377.464	2346.014	-2.046	-4805.92088	6.834		
18	-379.823	2339.499	-3.712	-6664.35938	6.477		
17	-381.176	2334.316	-4.112	-7286.32780	1.883		
16	-384.289	2322.420	-2.177	-5056.01710	3.487		
15	-384.285	2319.335	-2.439	-6056.83575	0.980		
13	-386.728	2318.630	8.322	19303.90060	27.955		
				36.74975			
				18.374975			

地番 (B) 826-8

測点	座標 X	座標 Y	X-X	座標 Y	座標 X	座標 Y	辺長
872	-367.071	2340.280	-6.227	-14572.92350	11.859		
847	-377.464	2346.014	-10.403	-24405.58848	-0.011		
878	-377.474	2346.020	0.116	272.13820	0.381		
K141	-377.348	2346.380	6.237	14634.37060	7.106		
183	-371.887	2342.783	10.277	24076.47581	4.844		
				4.47579			
				2.2378795			
				2.23			

(A) 18,374,9875 + (B) 2,237,8795 地積 20.612897

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	座標の値
B-5-1	-418.597	2270.835	
B-5-2	-375.214	2269.574	

測地系：任意座標

作成者

平成20年3月11日作成

縮尺

申請人

縮尺

1/500

地積測量図写し (物件1)

平成20年3月11日作成

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

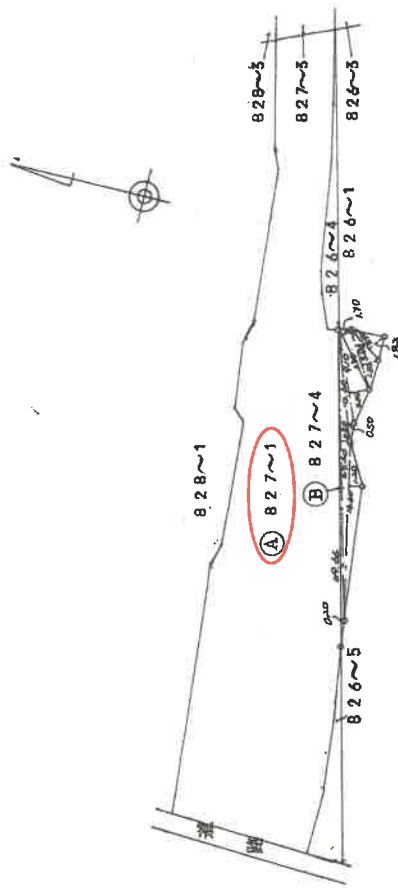
① 827-2 後新同一 827-4

地積測量図

337432

地番 827~4、-2

土地の所在 上越市大字土橋字中島



求積表

② 827~4

28.66	X	0.20=	5.9320
16.60	X	1.20=	19.9200
27.20	X	0.80=	21.7600
10.60	X	0.50=	5.3000
9.10	X	2.00=	18.2000
4.30	X	1.10=	4.9300
5.98	X	1.50=	8.9700
3.90	X	1.82=	7.0980
			94.1100
			1/2 = 47.0550㎡

① 827~1 830-1に② X

$667.00 - 470.550 = 196.450 \text{ ㎡}$

③石杭・④金属標・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂

作製者

昭和58年 9月 20日(作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

昭和・平成58年(10月22日登記)

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

337442

前 830-1

後(新)同一 830-1、826-4

地番 830-1、830-6

土地積測量図

土地の所在 上越市大字土橋 字中島

測点	座標 X	座標 Y	X-X	座標 Y	辺長
K136CO	-364.480	2332.972	-5108.731758	24.175	
2	-362.821	2310.111	-5267.723058	2.424	
7	-364.040	2307.956	-7158.585875	2.560	
6	-367.121	2305.890	-4036.888440	2.800	
5	-367.788	2303.832	-6830.601176	13.185	
4	-369.089	2290.894	-6004.647402	3.308	
1	-370.889	2287.884	-14473.988658	16.819	
089	-376.328	2272.027	-13289.585672	0.524	
K137B	-376.606	2271.534	-483.895742	0.100	
9	-376.039	2271.439	-62806.419872	25.223	
10	-390.302	2272.115	-61720.163748	6.820	
11	-390.094	2278.379	3779.890791	7.447	
12	-390.542	2286.335	6302.745000	6.548	
13	-390.542	2311.650	24936.743930	26.588	
14	-385.736	2319.335	8658.833675	3.487	
15	-384.289	2322.470	5056.017190	1.883	
16	-383.619	2324.330	7335.327990	10.377	
17	-381.176	2324.316	9851.385398	5.440	
18	-378.523	2339.439	8684.220385	6.832	
847	-377.454	2346.014	39212.568328	11.869	
873	-367.071	2340.280	30177.910600	2.909	
K141-1CO	-364.659	2338.785	16533.941885	5.286	
20	-360.002	2336.114	23669.054145	6.403	
			8638.166894		
			1769.578297		
			1769.57		

測点	座標 X	座標 Y	X-X	座標 Y	辺長
872	-367.071	2340.280	-14372.928550	11.869	
847	-377.454	2346.014	-44103.968260	7.106	
K141	-377.249	2346.758	24076.475581	4.844	
183	-371.237	2342.758	4.421408		
			2.2367016		
			2.23		

(A) 1769.578297 + (B) 2.2387015 地積 1771.8139985
地積 1771.81 m²

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	座標の座標
B-6-1	-418.597	2270.835	
B-6-2	-376.214	2269.574	

測地系：任意座標

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写し (物件3)

平成20年3月4日 登記

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方方法務局上越支局備付」

登記年月日：昭和58年9月27日

公用

337444

前 832-1 後 新 同一 832-6、828-5、833-6

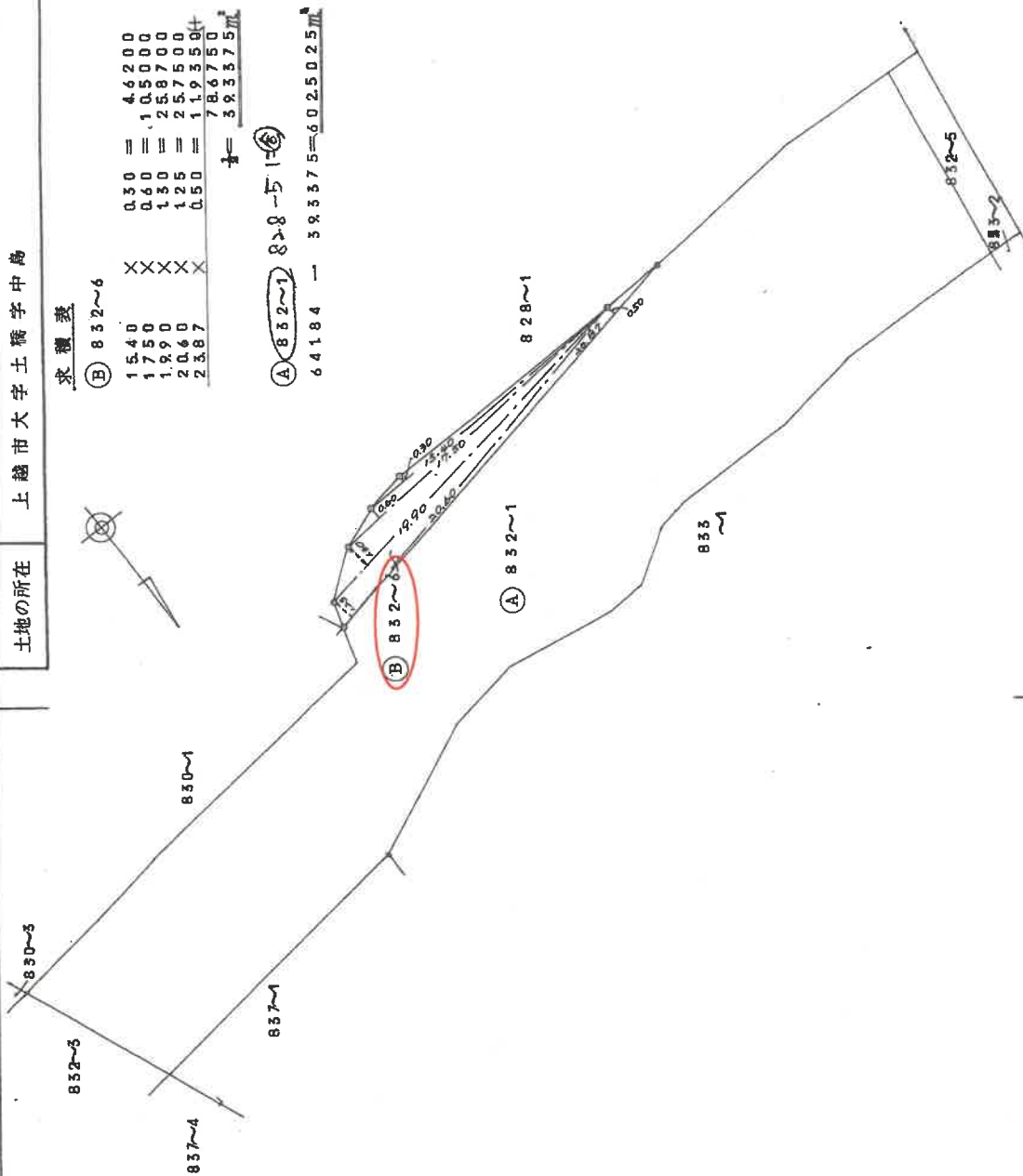
地 積 測 量 図

地 番 832-6、-1

土地の所在 上越市大字土橋字中島

求 積 表

B 832-6	
15.40	X
17.50	X
19.90	X
20.60	X
23.87	X
0.30	= 4.6200
0.40	= 1.05000
1.30	= 25.8700
1.25	= 25.7500
0.50	= 11.9350+
	78.6750
	32.3575m ²
A 832-1 828-5 1-6	
64184	- 323375=6025025m ²



⑨石杭・⑩金属標・⑪コンクリート杭・⑫合成機軸

作 製 者

昭和58年 9 月 20日作製

申 請 人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成58年 9 月 27 日登記

縮尺 1/250

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

請求番号：2-7

登記年月日：昭和49年12月14日

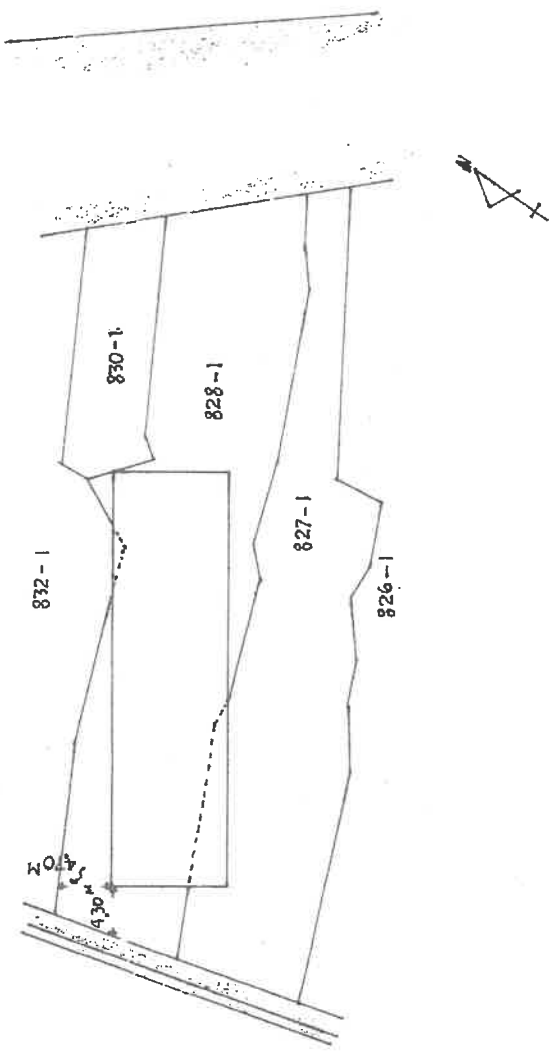
561027

建物図面

家屋番号 828番1

建物の所在 上越市大字上越字中島828番地1. 827番地1.
832番地1. 830番地1.

昭和49年12月11日	製作年月日
作製者	
申請人	



(新潟県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

昭和49年12月14日登記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

登記年月日：昭和49年12月14日

561026

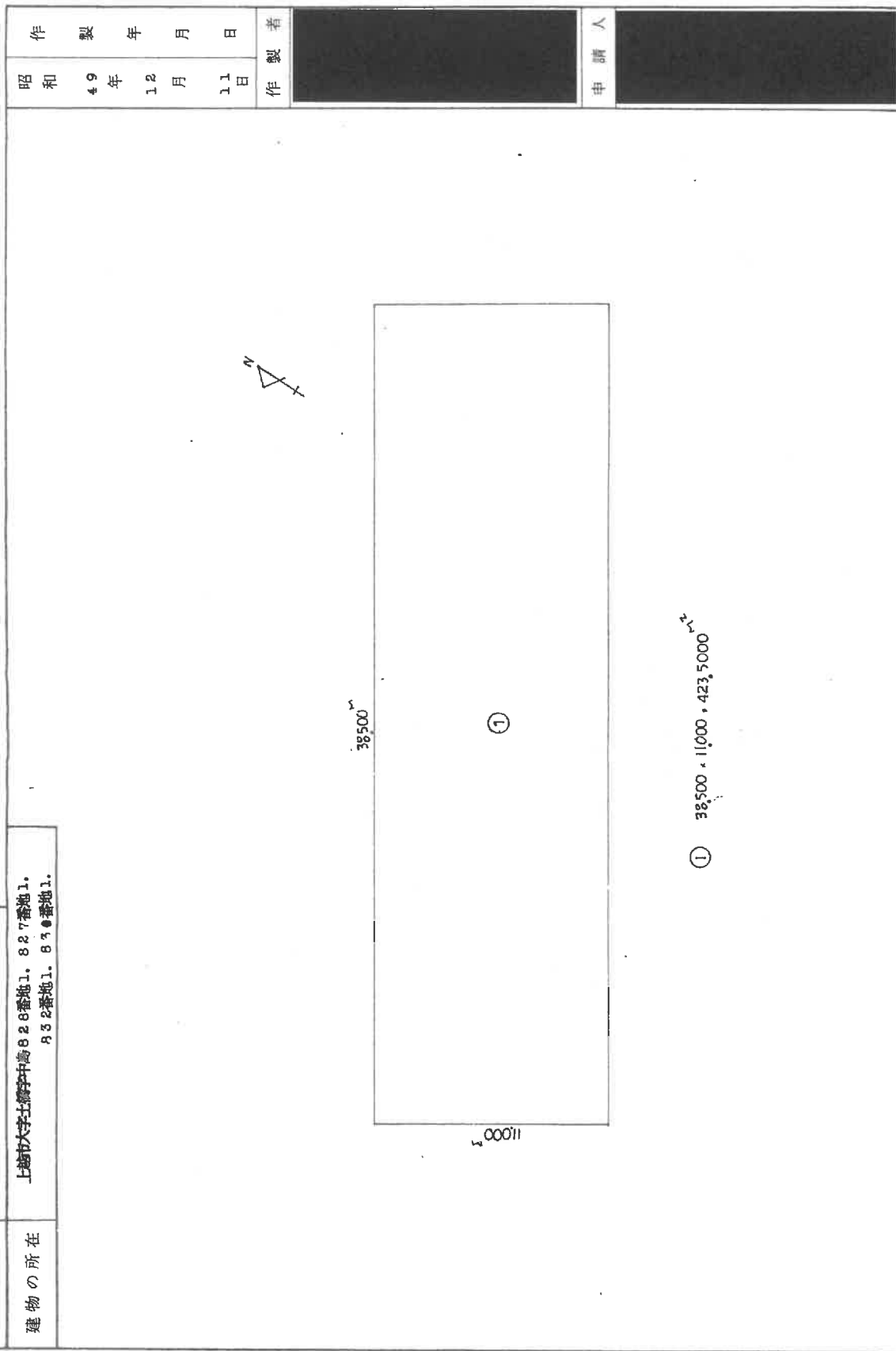
家屋番号

828番1

建物の所在

上越市大字上越字中島828番地1. 827番地1.
832番地1. 836番地1.

各階平面図



各階平面図写し (物件5)

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和49年12月14日登記

縮尺 1/200

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

561031

各階平面図

建物図面

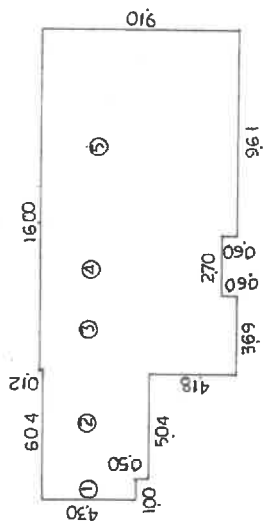
家屋番号

830-1

建物の所在

工 磯 市 大 字 工 橋 子 島 830-1、828-1

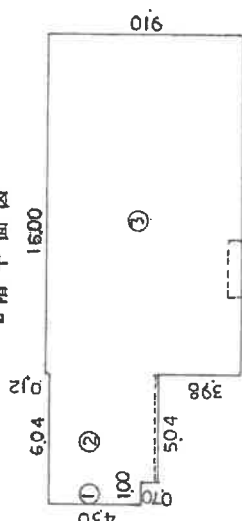
1階平面図



1階面積計算

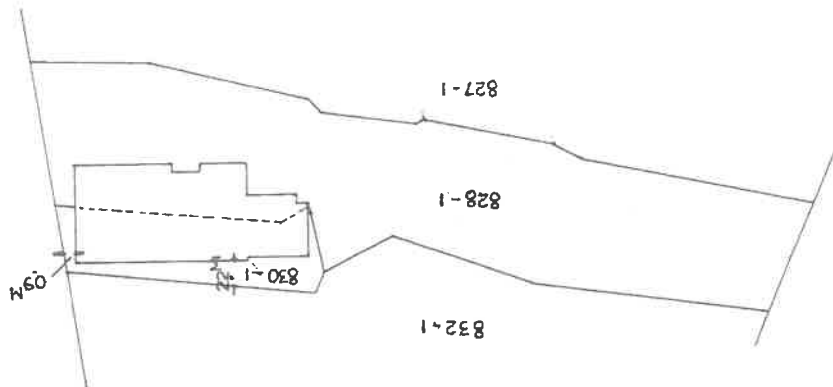
- ① 100 × 430 = 43,000
- ② 504 × 480 = 241,920
- ③ 369 × 910 = 335,790
- ④ 270 × 85 = 22,950
- ⑤ 961 × 91 = 87,451

2階平面図



2階面積計算

- ① 100 × 430 = 43,000
- ② 504 × 480 = 241,920
- ③ 369 × 910 = 335,790
- ④ 270 × 85 = 22,950
- ⑤ 961 × 91 = 87,451



作製者

7年 5月 10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57年5月27日登記

建物図面・各階平面図写し (物件6)

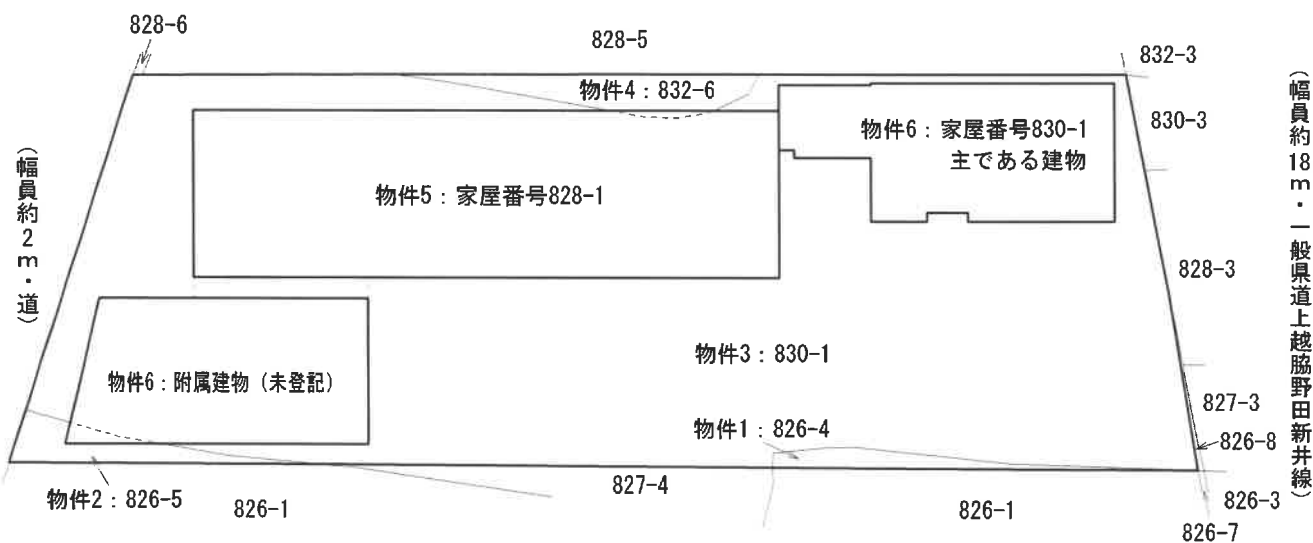
(A3判をA4判に縮小)

「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6)

縮尺 = 1/500



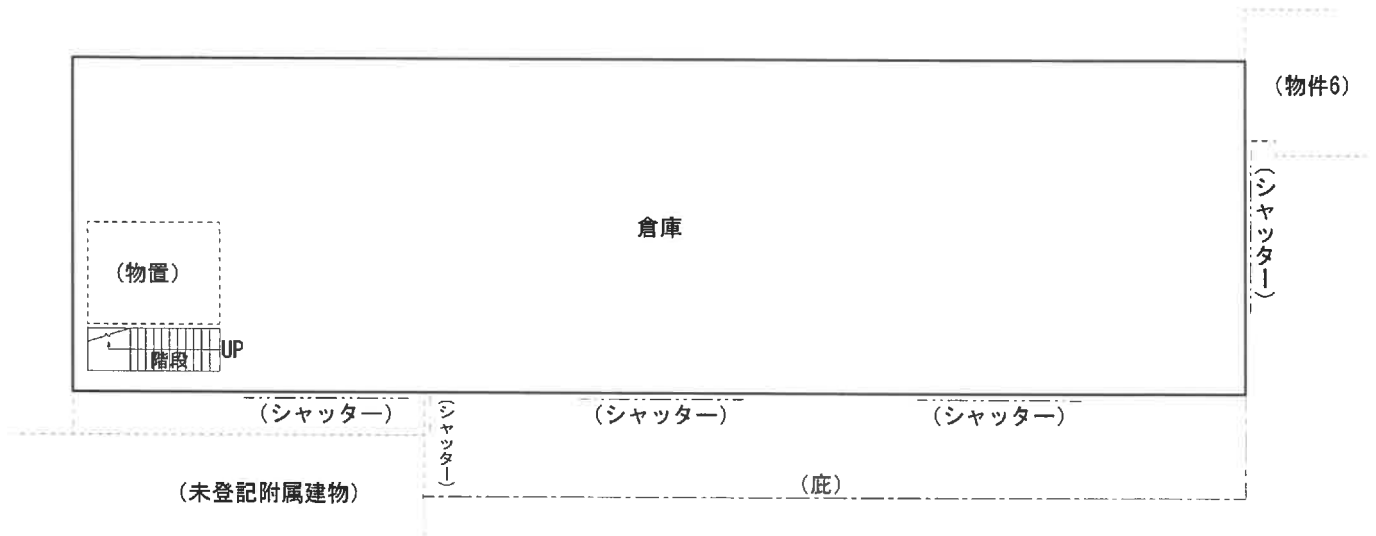
※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

[評価人作成]

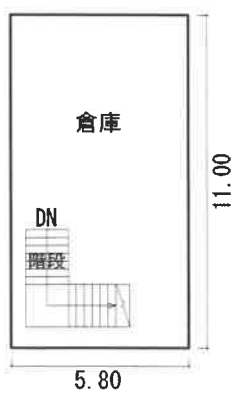
間取図（物件5）

縮尺＝1/250

寸法：m



[1階]



[2階：概測約63㎡]

$$5.80 \times 11.00 = 63.80\text{㎡} \approx 63\text{㎡}$$

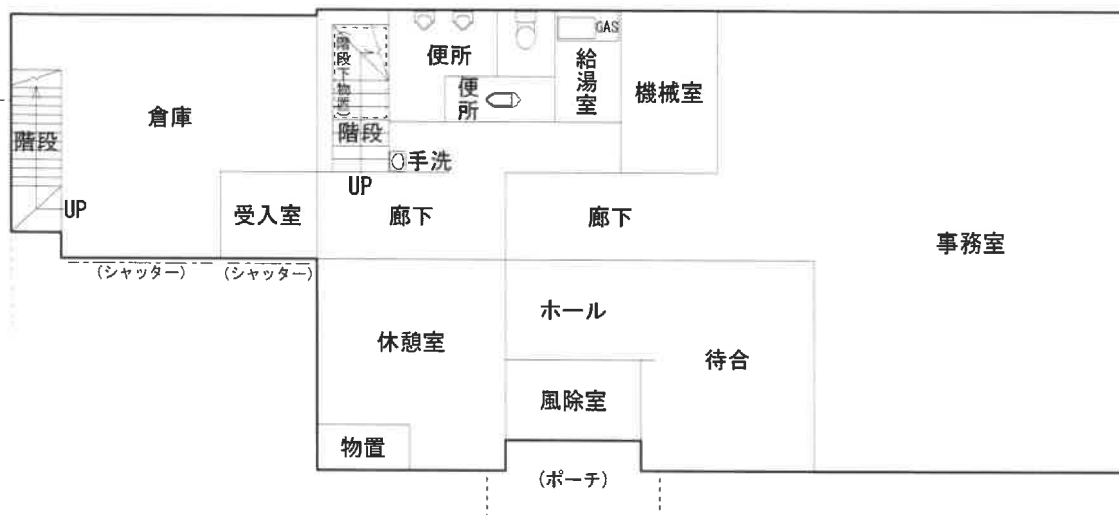


令和7年（ケ）第29号

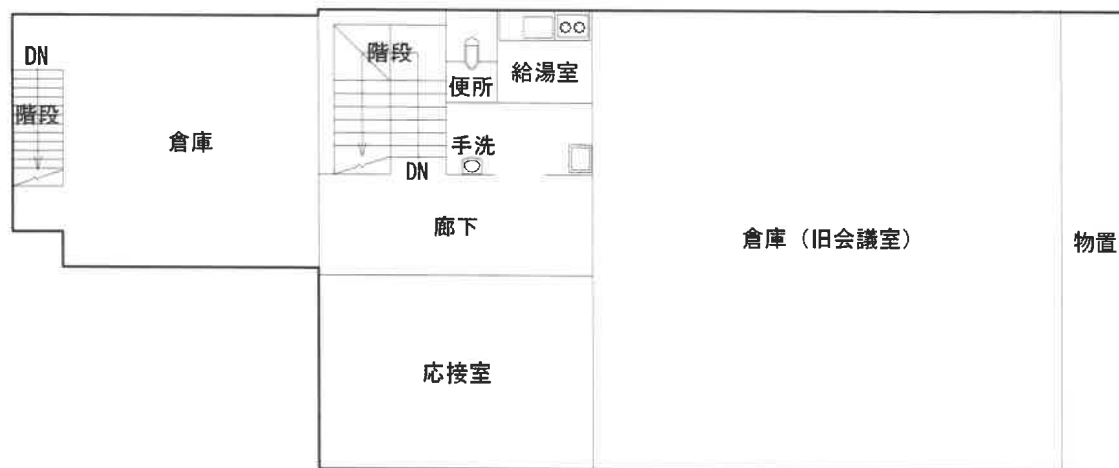
間取図（物件6・主である建物）

縮尺＝1/150

（物件5：
主である建物）



〔 1階 〕



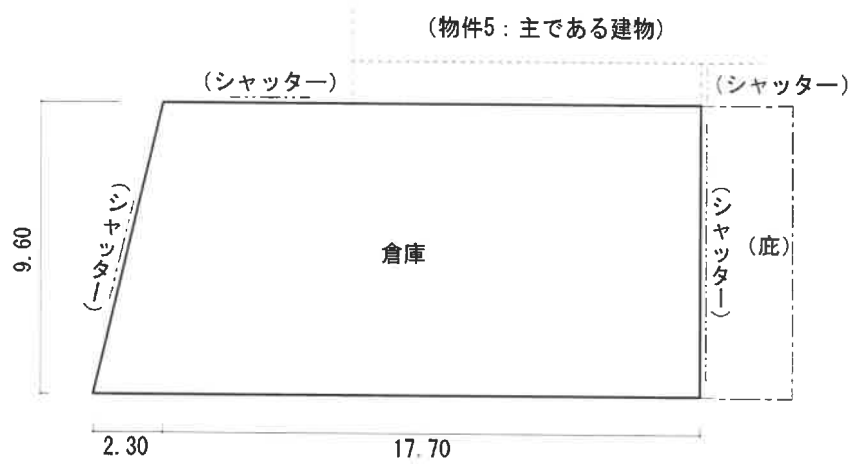
〔 2階 〕

〔 評価人作成 〕

間取図（物件6：未登記附属建物）

縮尺＝1/250

寸法：m



[未登記附属建物：概測約180㎡]

$$\textcircled{1} 17.70 \times 9.60 = 169.92\text{㎡}$$

$$\textcircled{2} 2.30 \times 9.60 \times 1/2 = 11.04\text{㎡}$$

$$\text{計}(\textcircled{1}+\textcircled{2}) 180.96\text{㎡} \div 180\text{㎡}$$