

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 12 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 7 年 9 月 8 日から 令和 7 年 9 月 16 日 午後 3 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 7 年 10 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 7 年 9 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 25 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 7 年 8 月 12 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, 2	9,430,000 7,544,000	一括	1,886,000	50,272	8,442
1	1,940,000				
2	7,490,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上越市上昭和町 |
| | 地 番 | 9 8 番 4 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市上昭和町 9 8 番地 4 0 |
| | 家屋 番号 | 9 8 番 4 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 6 . 0 6 平方メートル
2 階 6 1 . 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 18日

新潟地方裁判所高田支部

裁判所書記官 西 澤 毅

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上越市上昭和町 |
| | 地 番 | 98番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市上昭和町 98番地40 |
| | 家屋 番号 | 98番40 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.06平方メートル
2階 61.27平方メートル |



令和7年(ケ)第8号
令和7年5月28日受理
令和7年6月23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 | 上越市上昭和町 |
| | 地 番 | 98番40 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市上昭和町 98番地40 |
| | 家屋 番号 | 98番40 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.06平方メートル
2階 61.27平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	新潟県上越市上昭和町11番14号		
土 地	物件1		
現 況 地 目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）		
形 状	■公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □ ■地積測量図のとおり □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2		
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 : □床面積 :		
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使用（ただし、ほぼ完全な空家）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の土地は、物件2の建物の敷地として利用されている。
- 2 物件1の土地は東側で幅員約6.5メートルの市道上昭和町南団地1号線に、南側で幅員約6.5メートルの市道上昭和町南団地2号線に各々接面する。
- 3 物件1の土地は東側の間口が約15.17メートル、奥行きが約10.11メートルないし16.25メートル(ただし、南東側の端に角切りあり)の土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の物件1の土地の地積測量図のとおりである。
- 4 物件1の土地上にカーポート(約3.1メートル×約4.8メートル)が存在する。
- 5 物件1の土地の南西側の端に東日本電信電話株式会社が所有・管理する電柱(御殿山団地幹6左6)1本が存在する。
- 6 物件2の建物は、特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 7 物件2の建物は、ほぼ完全な空家である。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市上昭和町98番18の所有者：A
 - ② 上越市上昭和町98番52の所有者：B
 - ③ 上越市上昭和町98番50の所有者：C
 - ④ 上越市上昭和町5141番5、同所5141番9、同所5140番3(いずれも公衆用道路)、同所5141番32、同所5141番29、同所5141番27、同所5141番20、同所5141番44、同所5150番9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

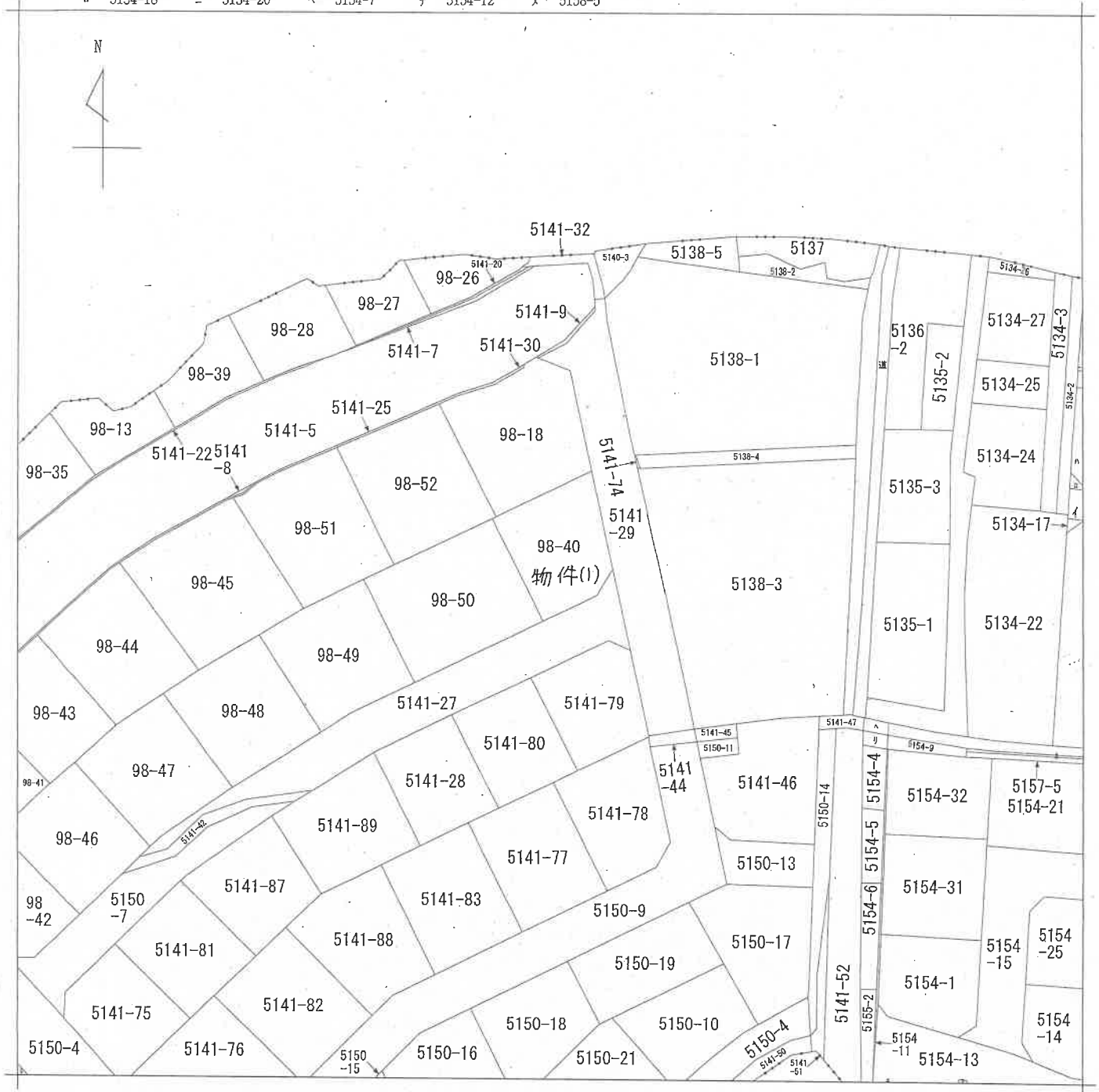
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (債務者兼所有者Eの子)	1 物件2の建物は平成13年3月に新築した建物で、平成25年8月に建物の1階南側部分を増改築しました。 2 物件2の建物には父Eとその家族が居住していましたが、私ら家族は令和6年12月に物件2の建物から退去しました。 3 物件2の建物の1階車庫部分に若干家財が残っていますが、これは近日中に搬出する予定です。 4 物件2の建物は特に目立った不具合はなかったと思います。 5 物件1の土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

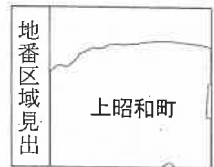
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月30日 (金) 9:45-9:55	上越市役所税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年6月5日名寄帳写等取得)
7年5月30日 (金) 10:05-10:10	新潟地方法務局上越支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
7年5月30日 (金) 10:30-10:40	目的物件所在地	外観調査
7年6月19日 (木) 13:30-14:20	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者Eの子Dと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年6月19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。		

(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 5134-16 ハ 5134-19 ホ 5157-9 ト 5150-3 リ 5154-8
 □ 5134-18 ニ 5134-20 ヘ 5154-7 チ 5154-12 ス 5158-5



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	上越市上昭和町				地番	98番40			
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	明治29年12月			備付年月日(原図)		補記事項				

(6 枚目)

登記年月日：平成12年12月20日

98-18 俊新 同一

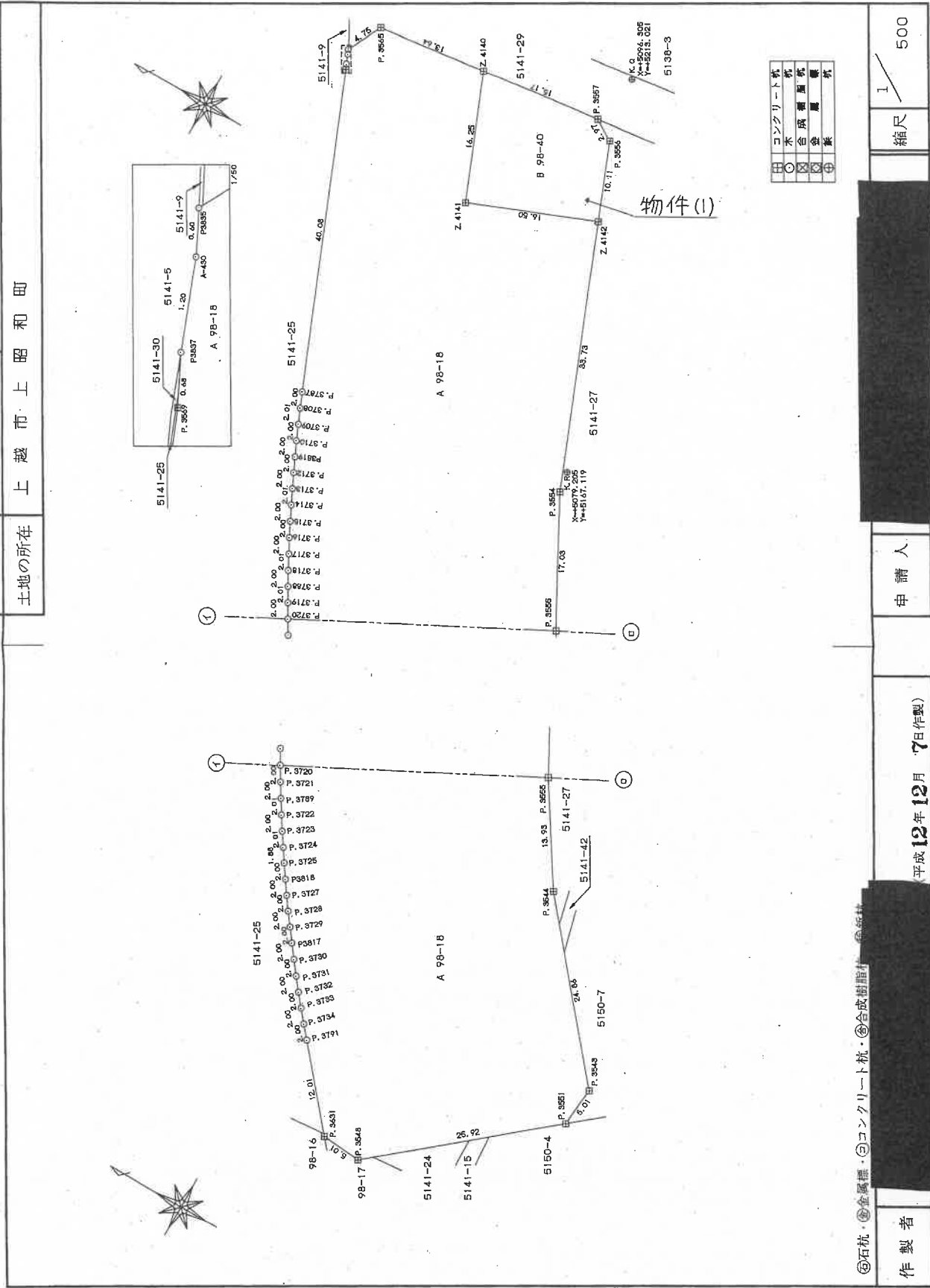
277450

地積測量図(1/2)

98-18. 98-40

地積測量図

土地の所在 上越市上昭和町



⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨鉄杭

作製者

平成12年12月7日(作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和2年12月20日登記

登記年月日：平成12年12月20日

277451

地番 98-18, 98-40 地積測量図(2/2)

土地の所在 上越市上昭和町

地番 B 98-40	測量点	測点	方位	距離
K.O.	K.R		0-00-00	48.98
	P.3556		10-47-24	7.87
	P.3557		31-37-50	6.86
	Z.4140		89-44-56	18.22
	Z.4141		44-11-45	25.43
	Z.4142		3-57-13	17.88

地番 A 98-18	測量点	測点	方位	距離
K.O.	K.R		0-00-00	48.98
	Z.4140		83-44-56	18.22
	P.3556		92-00-49	31.42
	P.3555		86-33-05	34.97
	A-430		85-33-48	34.94
	P.3537		83-36-40	35.05
	P.3569		82-30-19	35.06
	P.3787		36-58-44	55.87
	P.3708		35-43-32	57.45
	P.3710		34-31-17	59.04
	P.3711		33-22-41	60.64
	P.3712		32-15-49	62.24
	P.3713		31-11-59	63.87
	P.3714		30-09-56	65.49
	P.3715		29-10-33	67.14
	P.3716		28-13-00	68.79
	P.3717		27-17-38	70.45
	P.3718		26-23-16	72.10
	P.3719		25-30-49	73.77
	P.3720		24-39-52	75.43
	P.3721		23-50-22	77.11
	P.3722		23-02-16	78.79
	P.3723		22-15-18	80.47
	P.3724		21-29-29	82.15
	P.3725		20-44-56	83.85
	P.3726		20-01-29	85.54
	P.3727		19-18-29	87.23
	P.3728		18-40-03	88.93
	P.3729		17-59-34	90.53
	P.3730		17-20-01	92.23
	P.3731		16-41-11	93.93
	P.3732		16-02-28	95.62
	P.3733		15-26-09	97.32
	P.3734		14-48-21	99.02
	P.3735		14-12-32	100.73
	P.3736		13-36-56	102.43
	P.3737		13-02-03	104.13
	P.3738		12-27-37	105.84
	P.3739		11-58-59	107.54
	P.3740		8-51-37	117.96
	P.3741		6-33-21	119.49
	P.3742		354-23-55	110.57
	P.3743		353-00-33	106.31
	P.3744		356-43-43	82.20
	P.3745		358-28-44	68.46
	P.3746		0-28-49	51.56
	Z.4142		3-57-13	17.88
	Z.4141		44-11-45	25.43

地番 B 98-40	測量点	測点	方位	距離
K.O.	K.R		0-00-00	48.98
	P.3556		10-47-24	7.87
	P.3557		31-37-50	6.86
	Z.4140		89-44-56	18.22
	Z.4141		44-11-45	25.43
	Z.4142		3-57-13	17.88

地番 A 98-18	測量点	測点	方位	距離
K.O.	K.R		0-00-00	48.98
	Z.4140		83-44-56	18.22
	P.3556		92-00-49	31.42
	P.3555		86-33-05	34.97
	A-430		85-33-48	34.94
	P.3537		83-36-40	35.05
	P.3569		82-30-19	35.06
	P.3787		36-58-44	55.87
	P.3708		35-43-32	57.45
	P.3710		34-31-17	59.04
	P.3711		33-22-41	60.64
	P.3712		32-15-49	62.24
	P.3713		31-11-59	63.87
	P.3714		30-09-56	65.49
	P.3715		29-10-33	67.14
	P.3716		28-13-00	68.79
	P.3717		27-17-38	70.45
	P.3718		26-23-16	72.10
	P.3719		25-30-49	73.77
	P.3720		24-39-52	75.43
	P.3721		23-50-22	77.11
	P.3722		23-02-16	78.79
	P.3723		22-15-18	80.47
	P.3724		21-29-29	82.15
	P.3725		20-44-56	83.85
	P.3726		20-01-29	85.54
	P.3727		19-18-29	87.23
	P.3728		18-40-03	88.93
	P.3729		17-59-34	90.53
	P.3730		17-20-01	92.23
	P.3731		16-41-11	93.93
	P.3732		16-02-28	95.62
	P.3733		15-26-09	97.32
	P.3734		14-48-21	99.02
	P.3735		14-12-32	100.73
	P.3736		13-36-56	102.43
	P.3737		13-02-03	104.13
	P.3738		12-27-37	105.84
	P.3739		11-58-59	107.54
	P.3740		8-51-37	117.96
	P.3741		6-33-21	119.49
	P.3742		354-23-55	110.57
	P.3743		353-00-33	106.31
	P.3744		356-43-43	82.20
	P.3745		358-28-44	68.46
	P.3746		0-28-49	51.56
	Z.4142		3-57-13	17.88
	Z.4141		44-11-45	25.43

①石杭・②金属標・③コンクリート杭・④合成樹脂杭・⑤木杭

作製者

(平成12年12月7日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日 登記

縮尺

登記年月日：平成25年9月2日

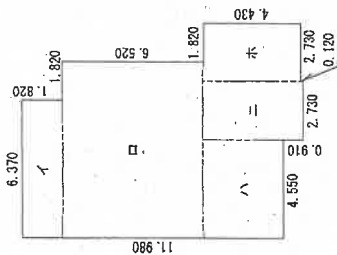
新潟地方法務局上越支局備付図面写し (ただし A3をA4に縮小)

建物図面
階平面図

家屋番号
98番40

建物の所在
上越市上昭和町 98番地40

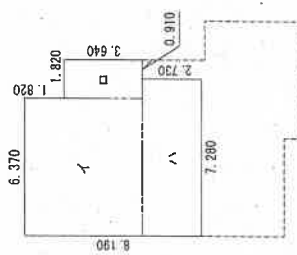
1 階



求積表

イ	6.370	×	1.820	=	11.593400
ロ	8.190	×	1.820	=	53.398800
ハ	4.550	×	2.730	=	16.562000
ニ	4.550	×	2.730	=	12.421500
ホ	4.550	×	2.730	=	12.421500
ヘ	4.550	×	2.730	=	12.421500
合計					106.069600
床面積					106.06 m ²

2 階



求積表

イ	6.370	×	1.820	=	34.780200
ロ	8.190	×	1.820	=	6.624800
ハ	4.550	×	2.730	=	19.874400
ニ	4.550	×	2.730	=	19.874400
ホ	4.550	×	2.730	=	19.874400
ヘ	4.550	×	2.730	=	19.874400
合計					61.279400
床面積					61.27 m ²

(9 枚目)

作成者

平成25年9月2日作成

縮尺
1/250

申請人

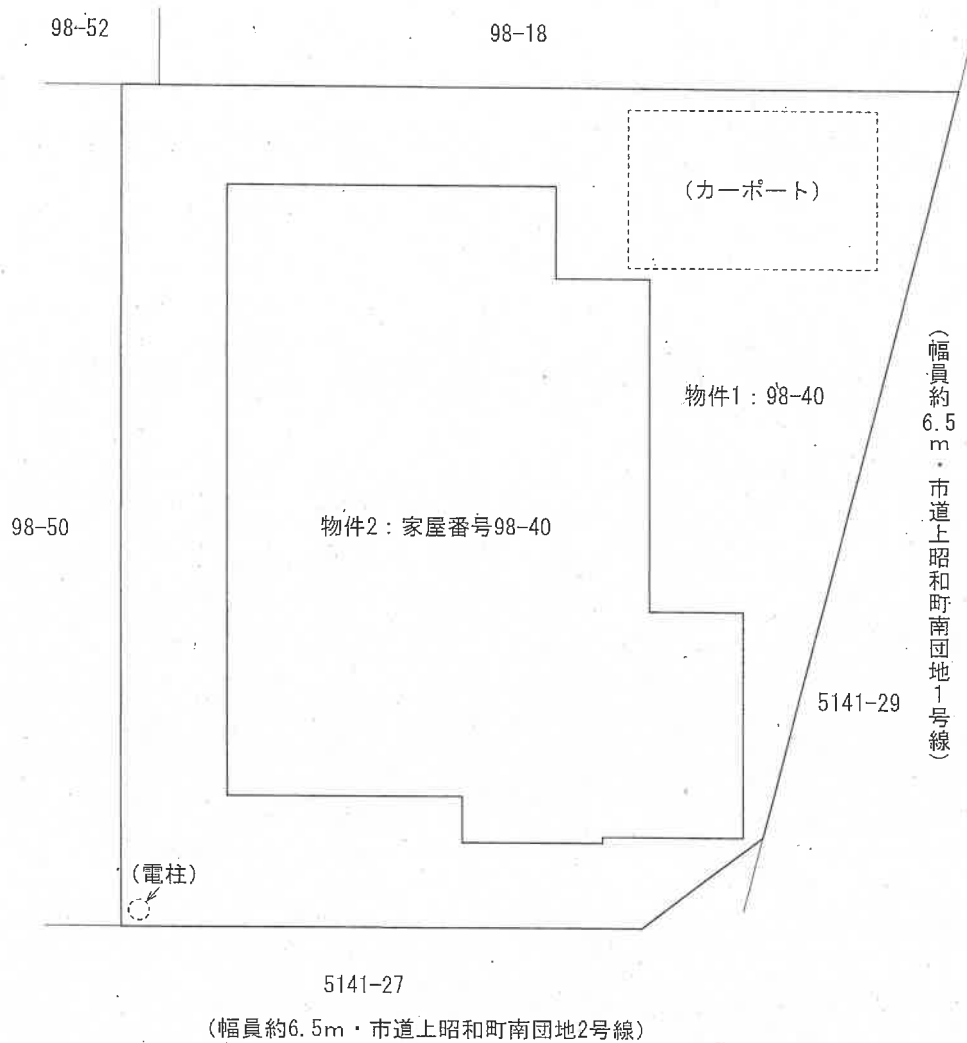
新潟県土地家屋調査士会

縮尺
1/500

土地建物位置関係図（概略）

（物件1・2）

縮尺＝1/150



⇒ 印は写真撮影位置、方向

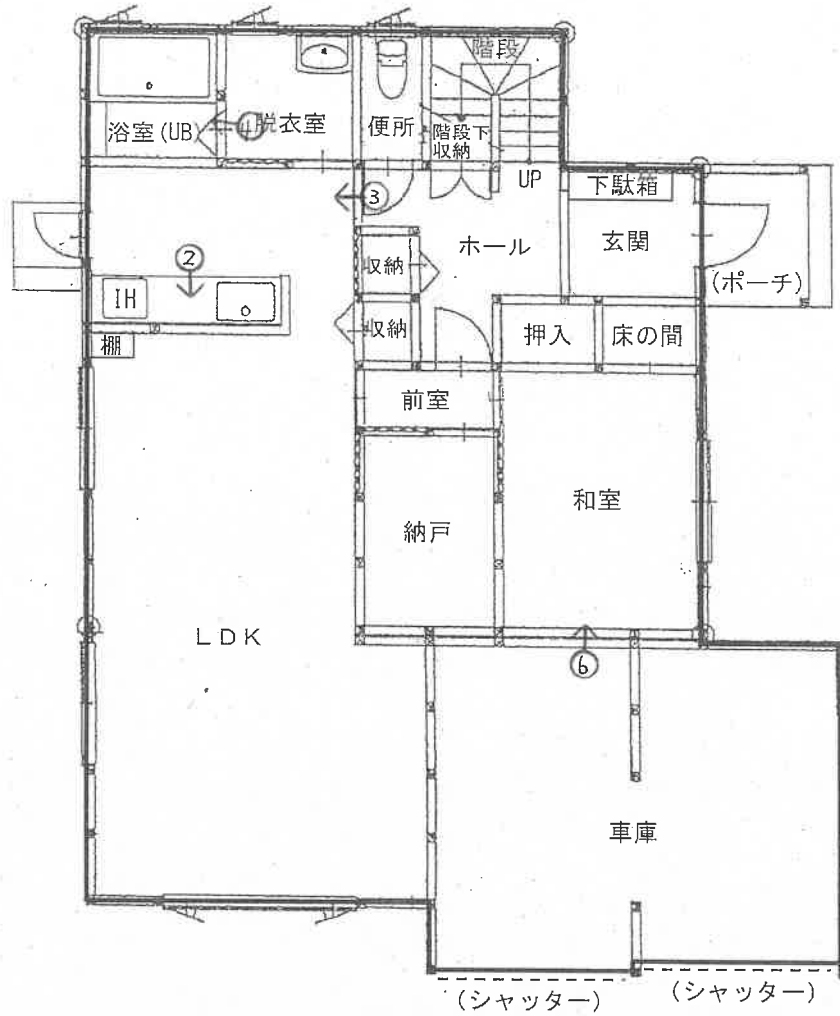
※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

（10枚目）

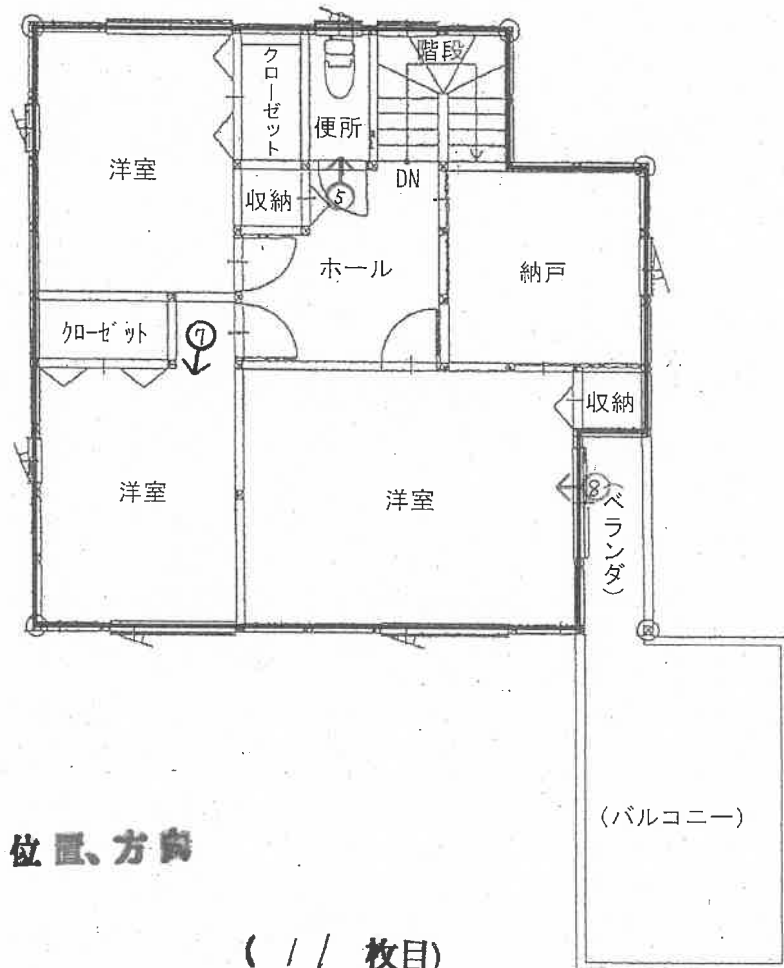
〔評価人作成〕



[1 階]



[2 階]



⇒ 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 (ケ) 第8号
令和7年 6月19日 現地調査
令和7年 6月26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 9, 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7, 4 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 の土地の内訳価格は物件 2 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 2 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 5 8 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 番 地 目 地 積	上越市上昭和町 9 8 番 4 0 宅地 2 3 1 . 4 1 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上越市上昭和町 9 8 番地 4 0 9 8 番 4 0 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板 ぶき2階建 1階 1 0 6 . 0 6 方メートル 2階 6 1 . 2 7 平方メートル	
特 記 事 項			
なし。			

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（物件2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」駅の北西方・道路距離約1.7km、バス停留所「飯」の西方・道路距離約430m（徒歩約6分）の場所に位置する。
付 近 の 状 況	本物件の所在する地域は、主要地方道上越新井線（通称：山麓線）背後の区画整然とした郊外の戸建住宅地域である。 当該地域の街路は一部カーブが見られるものの、全体としてはほぼ整然と整備されており、山麓線へのアクセス性も良好である。また、スーパーマーケットに近いほか、飯小学校とも近い位置関係にあり、生活利便性は概ね良好である。当該地域は、平成9年頃に住宅団地として開発された区域で、構成する画地の多くは約250㎡前後の宅地であり、主に2階建ての戸建住宅が建ち並んでいる。 地域の住環境に大きな変化は見られず、今後も当面は現状が維持されると予測する。
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：第一種低層住居専用地域 建 蔽 率：50% 容 積 率：80% 防 火 規 制：— その他の規制：—
画 地 条 件 （規模、形状等）	物件1土地は、東側の間口は約15m、奥行は約10mから約16m程度であり、南東端には隅切りが存在し、全体的には台形に近い形状をしている。物件1土地は東側と南側が市道に接しており、いずれの道路とも等高に接面する角地である。 地勢は概ね平坦であり、法務局備付の地積測量図等を基づき現況地積を確認した結果、登記面積に一致と推認した。
接 面 道 路	東側：市道「上昭和町南団地1号線」 （幅員約6.5m・建築基準法第42条第1項第1号の道路） 南側：市道「上昭和町南団地2号線」 （幅員約6.5m・建築基準法第42条第1項第1号の道路）

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 土地は、物件 2 建物の敷地として利用されている。 敷地内には物件 2 建物がほぼ中央に配置され、北東側にカーポート（約 3m×約 4.8m、西側屋根板に損傷あり）が 1 基、南西端に電柱が 1 本設置されている。 [隣地の主な状況] 東側：市道を介して低層の事業所等の敷地 西及び北側：低層の戸建住宅の敷地 南側：市道を介して低層の戸建住宅の敷地
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：オール電化により閉栓（上越市ガス水道局にて調査） 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2）

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：平成13年3月29日 新築（登記記録） 平成25年8月26日 1階LDKの一部と車庫部分を増築 屋根構造を変更（登記記録） 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：12年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板、合金メッキ鋼板等 外 壁：窯業系サイディング、金属板等 内 壁：クロス貼、石膏ボード等 天 井：敷目張天井、クロス貼、石膏ボード等 床 ：フローリング、畳、コンクリート等 設 備：電気、照明、給排水、浴室（UB）、システムキッチン（IH）、換気 扇、全館空調、壁掛エアコン、ペアガラス、オール電化等 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階登記面積の合計）は167.33㎡
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：4LDK＋車庫等（附属資料「間取図（物件2）」を参照）
品 等	普通
保守管理の状態	外壁のコーキングの劣化のほか、脱衣室の壁汚れや建具、床材等に軽微な劣化は認められるが、内外装に著しい損傷は確認されない。設備も経年相応の劣化程度と推測される。
建物の利用状況	現在空家であり、不使用の状態である。
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）

物件1の土地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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	21,600	1.04	231.41	0.97	5,042,000

ア 標準画地価格

第6参考価格資料記載の地価公示標準地との規準、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。

地価公示標準地 上越 - 16 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,700 \text{ 円/㎡} & \times & 98.5 & / & 100 & \times & 100 & / & 101 & \times & 100 & / & 80 & = & 21,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 地価公示標準地の公示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 : 方位 +1

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境条件 -20

イ 個 別 格 差 : 方位、角地、形状を考慮し判定 +4%

ウ 地 積 : 登記面積を採用

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地の適応及び環境との適合性、建物の状態、最有効使用との格差を総合的に考慮し判定 -3%

(2) 建物価格（物件2）

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
2	178,000	167.33	0.283	8,429,000

ウ 現価率

- ・経過年数約24年、経済的残存耐用年数約12年、観察減価率20%、残価率3%、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。

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率 } 3\% + (1 - 0.03) \times \{\text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年} / (\text{経過年数 } 24 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年})\}] \times (1 - \text{観察減価率 } 0.20) = 0.283$$

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	5,042,000	0.45	法定地上権	2,269,000

イ 敷地利用権等割合：地域における標準的な敷地利用権の割合を基準に、上記のとおり判定した。

(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	5,042,000	-2,269,000	1.00	1.00	0.70	1,940,000
2	8,429,000	2,269,000	1.00	1.00	0.70	7,490,000
一括価格(合計)						9,430,000

ウ 占有減価修正率: 必要なし。

エ 市場性修正率: 必要なし。

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

地価公示標準地 [上越 - 16]

所在及び地番: 上越市上昭和町1591番6

住居表示: 上昭和町7-21

価格: 17,700 円/㎡

位置: えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「高田」駅の北西方・道路距離約 1.8 kmに位置する。

価格時点: 令和7年1月1日

地積: 231 ㎡

供給処理施設: 上下水道、都市ガスあり

接面街路: 東側約 4m アスファルト舗装の市道

用途指定等: 市街化区域、第一種低層住居専用地域(建蔽率 50%、容積率 80%)

地域の概要: 中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

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。



イ 5134-16 ハ 5134-19 ホ 5157-9 ト 5150-3 ヌ 5154-8
 ロ 5134-18 ニ 5134-20 ヘ 5154-7 テ 5154-12 ネ 5158-5



請求部	所在	上越市上昭和町				地番	98番40			
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29年12月				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」

登記年月日：平成12年12月20日

98-18 後新同一

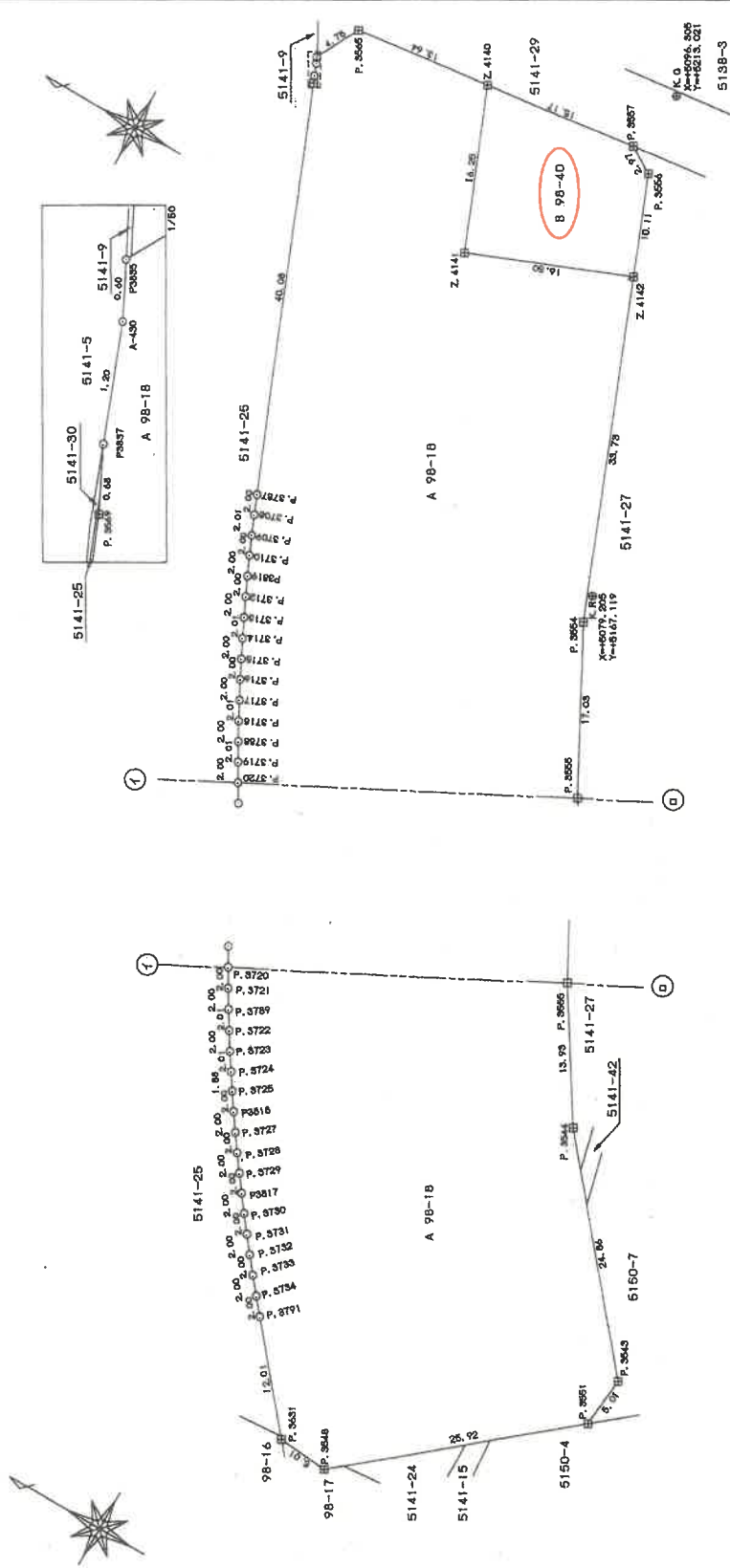
277450

地番 98-18, 98-40

地積測量図(1/2)

土地の所在 上越市上昭和町

地積測量図写し (物件1)



コンクリート杭	⑤
木杭	⑥
合成樹脂杭	⑦
金属杭	⑧
鉄杭	⑨

⑤石杭・⑥金属杭・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者 (平成12年12月7日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成12年12月20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：平成12年12月20日

277451

地 積 測 量 図 (2/2)

地 番 98-18, 98-40

土地の所在 上 越 市 上 昭 和 町

地 番 A 98-18			
地 番 点	測 点	夾 角	距 離
K.Q	K.R	0-00-00	48.98
Z.4140	83-44-56	18.22	
P.3565	92-00-49	31.42	
P.3835	86-33-05	34.97	
A-430	85-33-48	34.94	
P.3837	83-36-40	35.05	
P.3569	82-30-19	35.06	
P.3787	36-58-44	55.87	
P.3708	35-43-32	57.45	
P.3709	34-31-17	59.04	
P.3710	33-22-41	60.64	
P.3819	32-15-49	62.24	
P.3712	31-11-59	63.87	
P.3713	30-09-56	65.49	
P.3714	29-10-33	67.14	
P.3715	28-13-00	68.79	
P.3716	27-17-38	70.45	
P.3717	26-23-16	72.10	
P.3718	25-30-49	73.77	
P.3788	24-39-52	75.43	
P.3719	23-50-22	77.11	
P.3720	23-02-16	78.79	
P.3721	22-15-18	80.47	
P.3789	21-29-29	82.15	
P.3722	20-44-56	83.85	
P.3723	20-01-29	85.54	
P.3724	19-18-29	87.23	
P.3725	18-40-03	88.93	
P.3818	17-59-34	90.53	
P.3727	17-20-01	92.23	
P.3728	16-41-11	93.93	
P.3729	16-02-28	95.62	
P.3817	15-25-09	97.32	
P.3730	14-48-21	99.02	
P.3731	14-12-32	100.73	
P.3732	13-36-56	102.43	
P.3733	13-02-03	104.13	
P.3734	12-27-37	105.84	
P.3791	11-53-59	107.54	
P.3631	8-51-37	117.96	
P.3648	6-33-21	119.49	
P.3551	35-42-55	110.57	
P.3543	35-00-33	106.31	
P.3544	35-43-43	82.20	
P.3555	35-28-44	68.46	
P.3554	0-28-49	51.56	
Z.4142	3-57-13	17.88	
Z.4141	44-11-45	25.43	

地 番 B 98-40			
地 番 点	測 点	夾 角	距 離
K.Q	K.R	0-00-00	48.98
P.3556	10-47-24	7.87	
P.3557	31-37-50	6.36	
Z.4140	83-44-56	18.22	
Z.4141	44-11-45	25.43	
Z.4142	3-57-13	17.88	

地 番 B 98-40			
地 番 点	座 標 X	座 標 Y	X-Y
P.3556	5094.987	5205.263	17.309
P.3557	5097.541	5206.778	17.600
Z.4140	5112.587	5204.836	-7.912
Z.4141	5106.553	5189.746	-21.355
Z.4142	5091.232	5195.671	-11.366
測量 概 算			462.827507
測量 概 算			231.4136535
測量 概 算			231.41 ㎡

地 番 A 98-18			
地 番 点	座 標 X	座 標 Y	X-Y
Z.4140	5112.587	5204.838	19.562
P.3565	5126.115	5203.094	15.692
P.3835	5128.279	5198.865	1.891
A-430	5128.006	5198.327	-0.696
P.3837	5127.583	5197.207	-0.724
P.3569	5127.282	5196.601	-15.366
P.3787	5112.217	5159.464	-15.825
P.3708	5111.457	5157.610	-1.540
P.3709	5110.677	5155.759	-1.567
P.3710	5109.890	5153.924	-1.610
P.3819	5108.067	5152.101	-1.653
P.3712	5108.237	5150.279	-1.689
P.3713	5107.378	5148.470	-1.725
P.3714	5106.512	5146.658	-1.790
P.3715	5105.623	5144.864	-1.837
P.3716	5104.722	5143.078	-1.883
P.3717	5103.786	5141.314	-1.914
P.3718	5102.839	5139.545	-1.951
P.3788	5101.872	5137.795	-1.985
P.3719	5100.888	5136.048	-2.023
P.3720	5099.887	5134.312	-2.063
P.3721	5098.865	5132.591	-2.096
P.3789	5097.824	5130.882	-2.127
P.3722	5096.769	5129.176	-2.175
P.3723	5095.697	5127.488	-2.127
P.3724	5094.594	5125.804	-2.142
P.3725	5093.570	5124.231	-2.283
P.3816	5092.452	5122.573	-2.283
P.3727	5091.320	5120.929	-2.334
P.3728	5089.149	5119.292	-2.368
P.3729	5088.984	5117.676	-2.387
P.3730	5087.597	5116.071	-2.415
P.3731	5086.366	5114.475	-2.445
P.3732	5085.386	5112.887	-2.489
P.3733	5084.897	5109.754	-2.527
P.3734	5083.827	5108.206	-2.547
P.3791	5080.350	5106.673	-2.571
P.3631	5072.643	5107.459	-12.701
P.3548	5072.643	5107.021	-24.866
P.3551	5047.775	5113.666	-15.484
P.3543	5047.342	5116.654	15.484
P.3544	5063.259	5137.752	23.368
P.3555	5070.710	5149.521	15.451
P.3554	5078.710	5164.552	20.522
Z.4142	5091.232	5195.671	27.843
Z.4141	5106.553	5189.746	21.355
測量 概 算			7055.287949
測量 概 算			3527.64 ㎡

⑤石杭・⑥金鳳標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鋼杭

(平成12年12月7日作製)

申請人

縮尺

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

昭和・平成 年 月 日 登記

登記年月日：平成25年9月2日

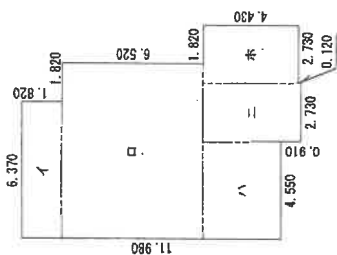
建物図面・各階平面図写し（物件2）

建物各階平面図

家屋番号 98番40

建物の所在 上越市上昭和町 98番地40

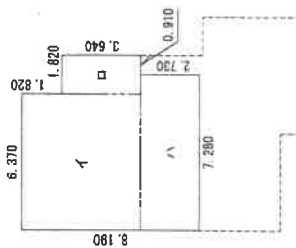
1 階



求 積 表

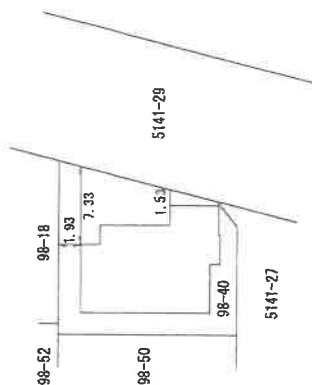
イ	6.370 × 1.820	= 11.593400
ロ	8.190 × 6.520	= 53.398800
ハ	4.550 × 3.640	= 16.562000
ニ	2.730 × 4.550	= 12.421500
ホ	2.730 × 4.430	= 12.093900
合 計	106.069600	
床面積	106.06 m ²	

2 階



求 積 表

イ	6.370 × 5.460	= 34.780200
ロ	1.820 × 3.640	= 6.624800
ハ	7.280 × 2.730	= 19.874400
合 計	61.279400	
床面積	61.27 m ²	



作成者

(平成25年9月26日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

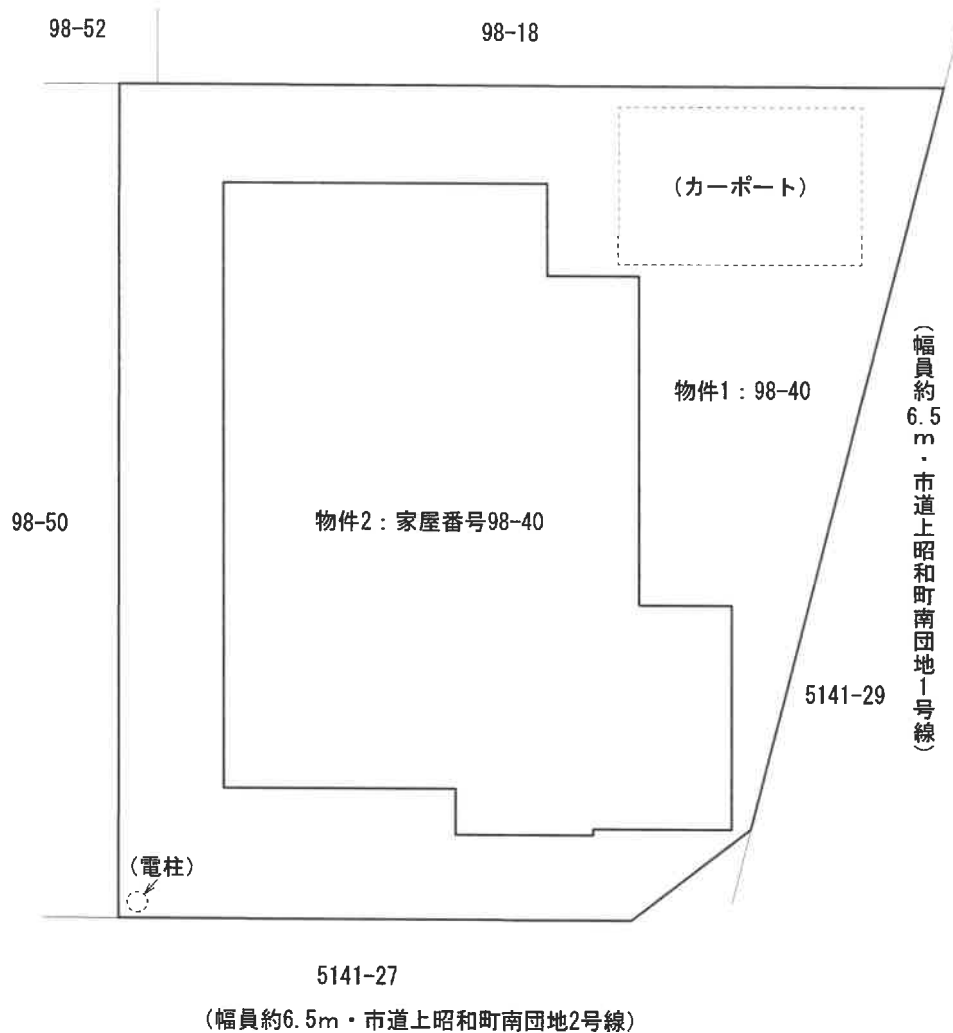
(A3判をA4判に縮小)

「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・2)

縮尺＝1/150

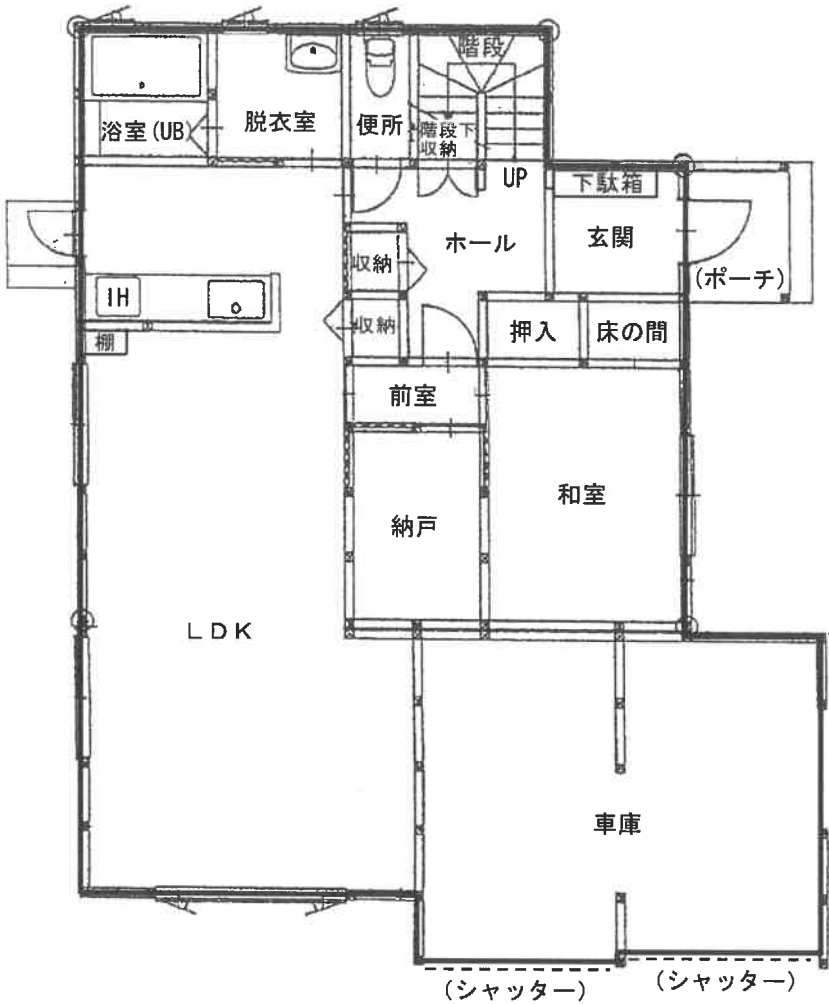


※現地調査、法務局備付の図面資料等を参考に作成した概略図面

[評価人作成]



[1 階]



[2 階]

