

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 14 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 5 月 12 日から 令和 7 年 5 月 19 日 午後 3 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 5 月 22 日 午前 10 時 00 分 新潟地方裁判所高田支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 6 月 5 日 午前 9 時 50 分 新潟地方裁判所高田支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 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 7 年 4 月 14 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 970, 000 5, 576, 000	一括	1, 394, 000	57, 581	10, 685
1	2, 740, 000				
2	4, 230, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 上越市頸城区松本字前田 |
| | 地 番 | 1 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市頸城区松本字前田 1 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 4 7 平方メートル
2 階 6 2 . 2 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 10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】

本件所有者らが占有している。

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 | 上越市頸城区松本字前田 |
| | 地 番 | 1 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市頸城区松本字前田 1 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 4 7 平方メートル
2 階 6 2. 2 6 平方メートル |



令和6年(ケ)第18号
令和6年12月13日受理
令和7年1月 7 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 | 上越市頸城区松本字前田 |
| | 地 番 | 1 番 3 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市頸城区松本字前田 1 番地 3 5 |
| | 家屋 番号 | 1 番 3 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 4 7 平方メートル
2 階 6 2 . 2 6 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		
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 ☒ 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上に下記建物を共有し、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	☒ 建物所有者ら（A、B） ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅として使用している。 ☐ 「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の土地は南側で幅員約6メートルの市道南川ニュータウン15号線に接面する。
- 3 物件1の土地は南側の間口が約16.5メートル、奥行きが約19.99メートルの土地で、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の土地の南西側にカーポート(約4.5メートル×約7.7メートル)が付設されているほか、土地の北西側に仮設のプレハブ物置(約1.85メートル×約2.15メートル)が存在する。
- 5 物件2の建物は外壁の傷みや劣化が目立つ。外壁の傷みは特に建物の北側と西側、バルコニー部分が顕著である。また、建物の南西側の端の外壁(建物の西側外壁と南側外壁の間)の間に隙間が生じていて、隙間に浸入した雨水等により躯体の鉄骨が腐食している。
- 6 Bは物件2の建物の不具合に関し、床と壁面もしくは扉の間に隙間が生じたりしている等の不具合があつて、これらの原因が地盤の問題である旨、陳述する。実際にそれらの不具合を確認すると、建物の1階和室の押入の襖戸と柱の間に隙間が生じていて、戸がきっちり閉まらなかったり、押入の戸がスムーズに開閉できないこと、1階南東側洋室の床面と玄関側壁面や収納部分の戸との間に数ミリの隙間が生じていて、ビー玉を床に置くとビー玉が東側もしくは南東側に転がること、上記外壁の隙間等から勘案すると、物件2の建物は建物の東側もしくは南東側の床面が沈んでいるか建物が東側もしくは南東側に傾いているおそれがある。
- 7 物件2の建物の1階南東側洋室の壁面はタバコの脂等による汚れが目立つものの、その余は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 8 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市頸城区松本字前田1番26の所有者：C
 - ② 上越市頸城区松本字前田1番34の所有者：D
 - ③ 上越市頸城区松本字前田1番36の所有者：E
 - ④ 上越市頸城区松本字前田1番118(公衆用道路)の所有者：中頸城郡頸城村

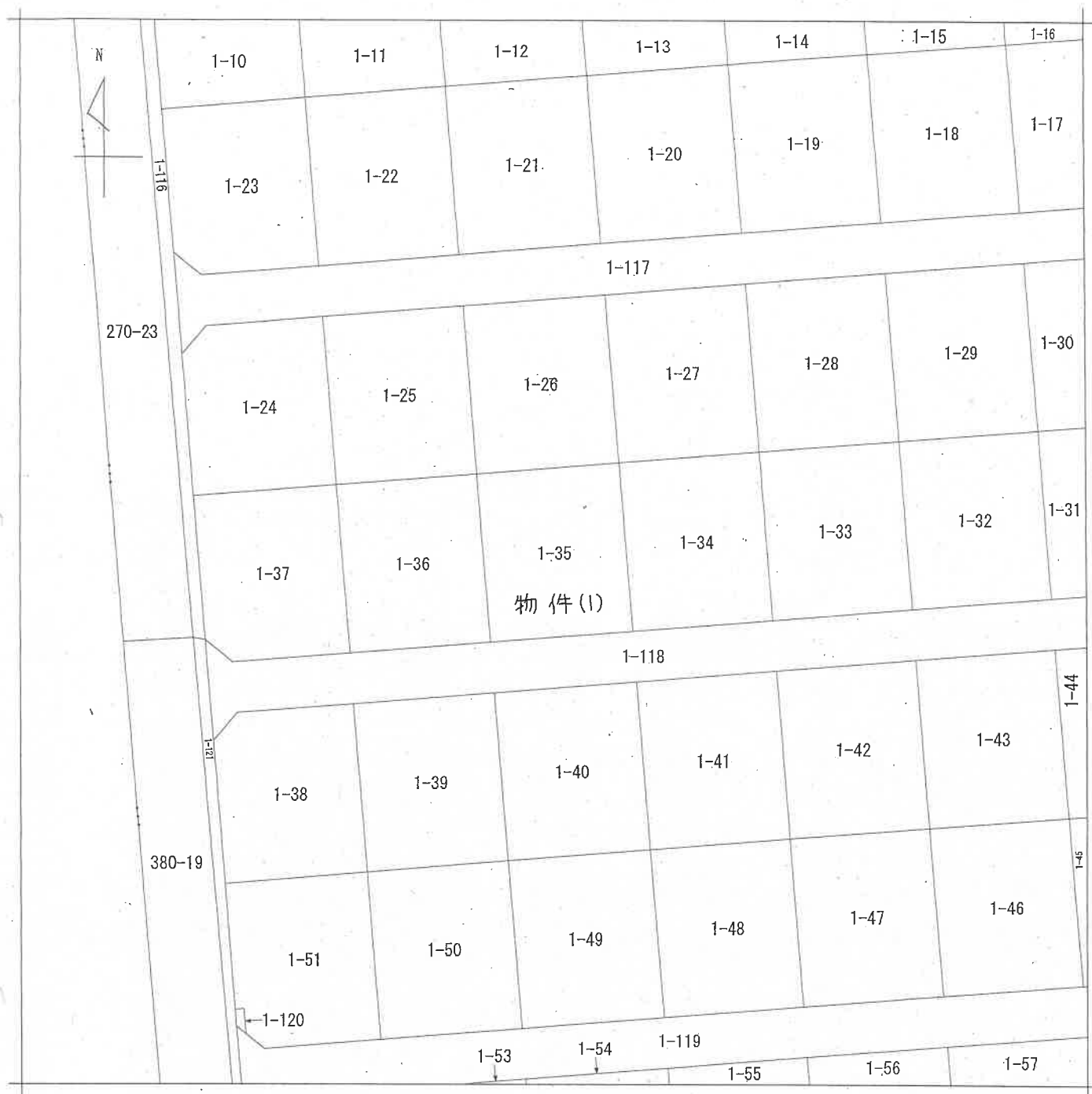
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者)	1 物件1及び物件2の土地建物の共有者であるAは私の夫です。 2 私ら夫婦は令和6年2月に新潟地方裁判所高田支部の破産手続開始の決定を受け、現在破産手続が係属中です。 3 物件2の建物には私ら夫婦が居住しています。 4 物件1の土地を含む南川ニュータウンの団地は平成12年に当時、田だったところを宅地造成し、できたニュータウンです。私ら夫婦は平成12年9月に物件2の建物を新築しましたが、建物を建ててから数年後に建物の床と扉や壁面の間に隙間が生じたり、襖がきっちり閉まらなくなったり、戸の開閉がスムーズにできなくなりました。これらの不具合は地震の影響によるものではなく、地盤の問題でした。ハウスメーカーとの間の話し合いでは田だったところを宅地造成したため、場所によって地面に浮き沈みが生じたことが原因だという結論になりました。ハウスメーカーの方では建物は軽量鉄骨の建物で、倒壊するおそれはないと言うのみで、適切な対応をしてもらえませんでした。 5 床と扉や壁面の間からすきま風が入って、冬場は寒いので隙間の部分を塞ぐ等の対策をしています。 6 物件1の土地は宅地分譲された宅地で、境界杭も入っています。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。
■ F (破産者A、同B破産管財人弁護士)	物件1及び物件2の土地建物については令和6年12月3日付で破産財団から放棄しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月16日 (月) 8:45-8:50	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
6年12月16日 (月) 9:00-9:10	上越市役所税務課、道路管理課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和6年12月23日名寄帳写等取得)。道路調査
6年12月17日 (火) 10:30-10:40	目的物件所在地	外観調査
6年12月19日 (木) 16:10-16:15	当庁	破産者Aら破産管財人弁護士Fから電話聴取
6年12月26日 (木) 10:00-11:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。破産者Bと面談
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



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)

地番区域見出し
頸城区松本

請求部分	所在地	上越市頸城区松本字前田				地番	1番35			
出力縮尺	1/500	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	平成12年5月26日				備付年月日(原図)			補記事項		

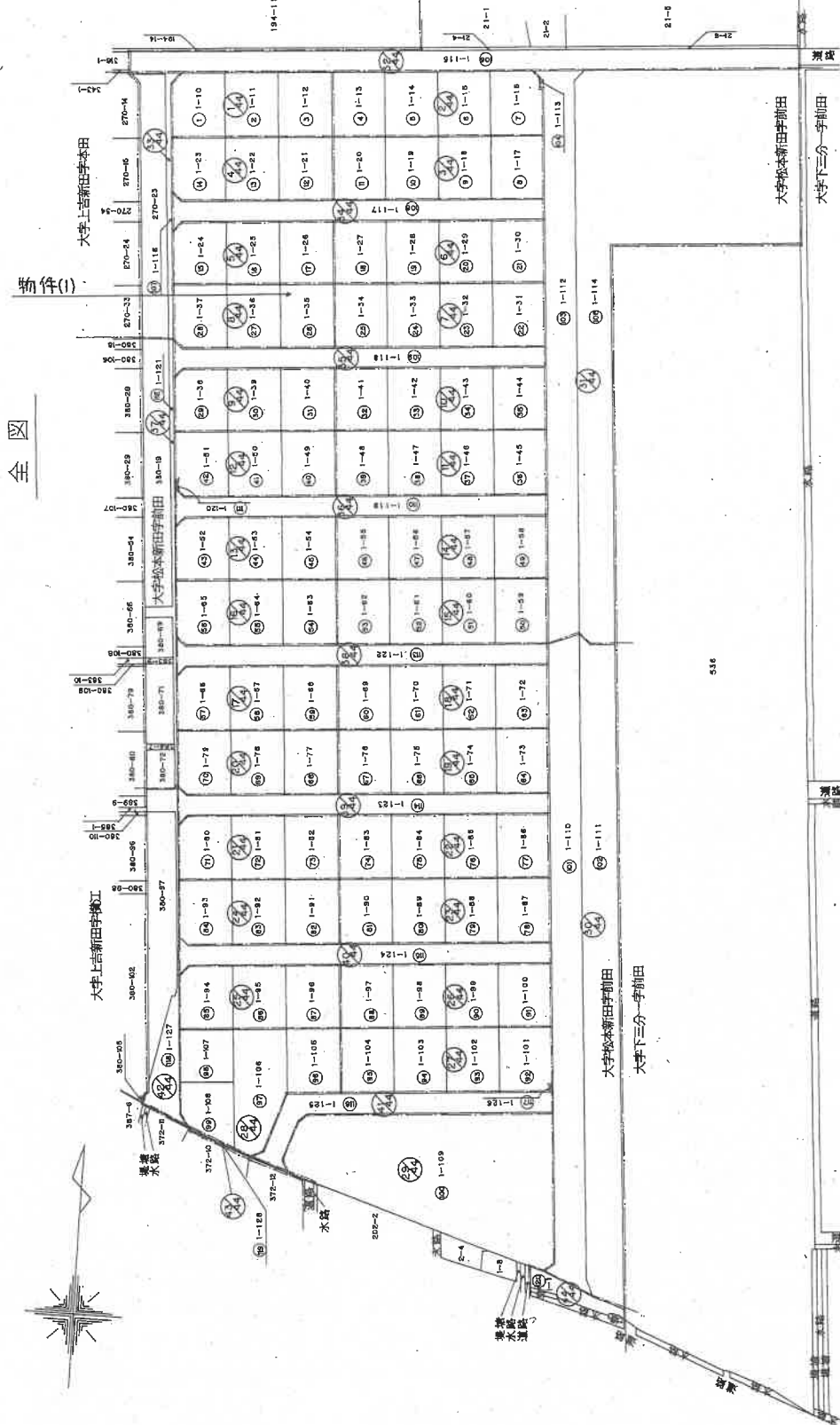
登記年月日：平成12年5月30日

211457

図面
土地積測量
所在地

地番
1-107乃至1-128

土地の所在
上越市頸城区松本
中頸城郡頸城村大字松本新田字前田



昭和・平成12年5月30日登記

③石杭・④金属標・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鉄杭

作製者

(平成12年5月15日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺
1/1500

登記年月日：平成12年5月30日

211465

前 後・新同一

地 番 1-35.1-36 1-37 地 積 測 量 図 8/46

土地の所在 中頸城郡頸城村大字新田字前田

座 標 求 積 表

地 番	② 1-35				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距 離	
13-20	130907.702	-18436.185	-392192.963505	19.995	
13-19	130927.632	-18437.809	-342685.118074	16.535	
13-22	130926.288	-18454.289	392578.089897	19.995	
13-23	130906.359	-18452.664	342961.213104	16.534	
		倍 面 積	661.21422		
		地 面 積	330.6107110		
		地 積	330		m ²

座 標 求 積 表

地 番	② 1-36				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距 離	
13-23	130906.359	-18452.664	-392525.086608	19.995	
13-22	130926.288	-18454.289	-342991.415354	16.534	
13-25	130924.945	-18470.768	392910.176896	19.995	
13-26	130905.016	-18469.144	343267.510384	16.535	
		倍 面 積	661.203318		
		地 面 積	330.6016590		
		地 積	330		m ²

座 標 求 積 表

地 番	② 1-37				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	距 離	
13-26	130905.016	-18469.144	-388793.950344	19.995	
13-25	130924.945	-18470.768	-342946.749456	16.759	
13-8	130923.583	-18487.472	339966.122608	17.081	
13-4	130906.556	-18486.116	363973.137924	4.168	
13-5	130903.894	-18482.909	28463.679860	13.811	
		倍 面 積	662.240592		
		地 面 積	331.1202960		
		地 積	331		m ²

⑤石杭 ⑥金屬標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨鉄杭

作 製 者

平成 12 年 5 月 15 日 作製

申 請 人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日 受理

図=金屬標 田=コンクリート杭

縮尺 1/500

新潟地方公務局上越支局備付図面写し (ただし A3をA4に縮小)

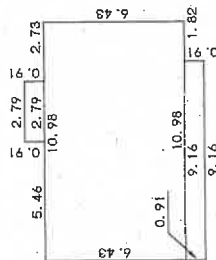
1箱35

家屋番号

各階平面圖

525996

中頸城郡頸城村大字松本新田字前田1番地35



一階	$\times$	8.3356	
	$\times$	70.6014	
	$\times$	2.5389	
	$\times$	81.4759	m^2
			81.47

物件(1)

物件(2)

1-25

1-26

1-27

1-34

1-35

1-36

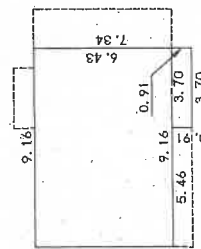
2.9

3.43

10.82

1-18 道路

二五



二階	3.70 X	0.91	
	9.16 X	6.43	
		計	
			床面積
			3.3670
			58.8988
			62.2658
			62.26 m ²

作者

9月28日(製作)

縮尺 1:250

人請申

縮尺 500

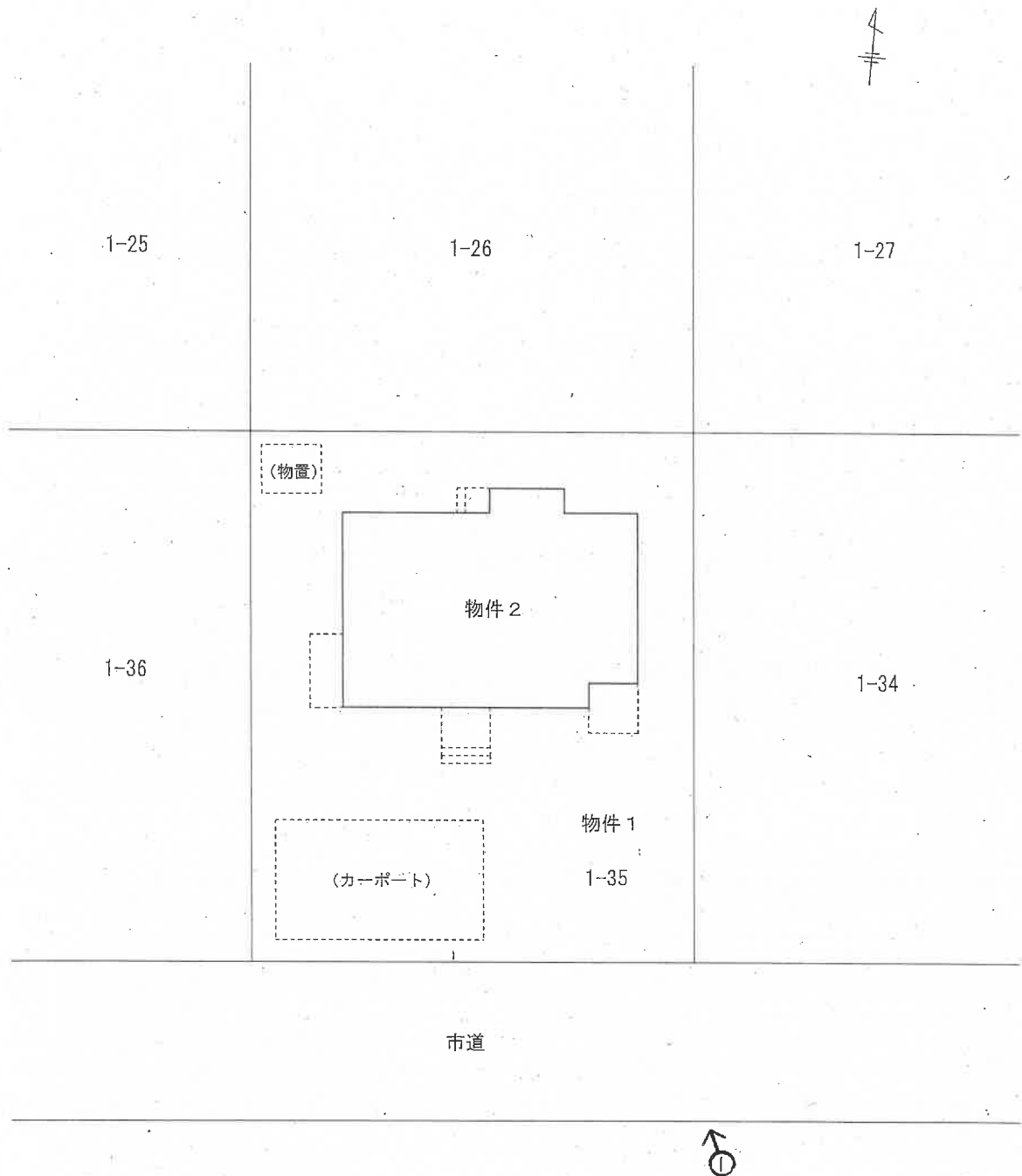
新瀾縣土地家屋調查士會

昭和・平成12年10月3日登記

令和6年(ケ)第18号

土地建物位置関係図
(概略図)

縮尺 1 : 250



評価人作成

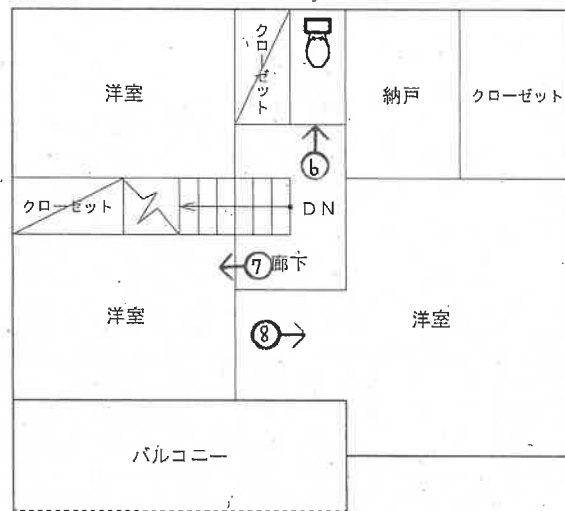
印は写真撮影位置、方向

(10枚目)

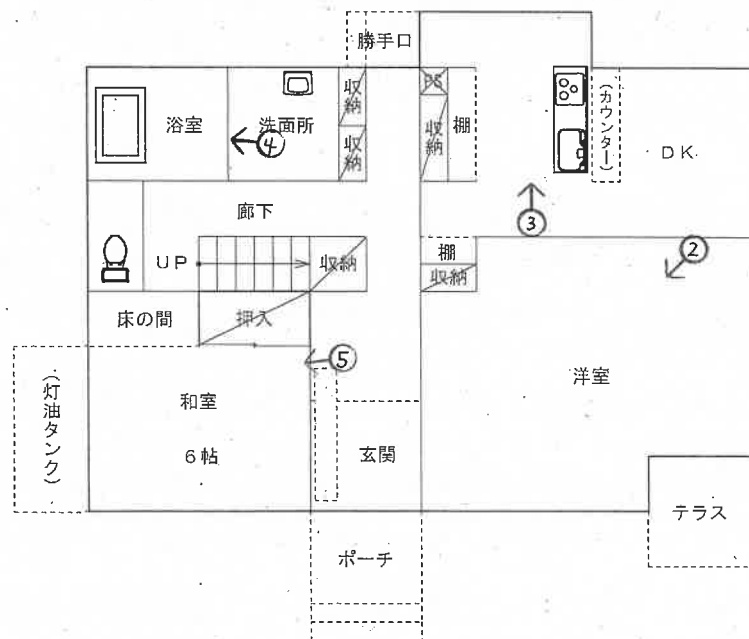
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件 2



2階



1階

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6年（ケ）第18号
令和6年12月26日 現地調査
令和7年 1月10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

渡 邊 光 幸

第1 評価額

一括価格	
金6,970,000円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金2,740,000円
2 (建物)	金4,230,000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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	上越市頸城区松本字前田 1 番 3 5 宅地 3 3 0 . 6 1 m ²	ほぼ左記のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	上越市頸城区松本字前田 1 番地 3 5 1 番 3 5 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 8 1 . 4 7 m ² 2 階 6 2 . 2 6 m ²	ほぼ左記のとおり
番号	特 記 事 項		
	所有者の説明によれば、地盤沈下の影響による建物不具合が生じている。		

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1）

位置・交通	J R 信越本線「黒井」駅、東方約 2.1 k m (別添位置図参照)										
付近の状況	近隣は、上越市直江津地区北東方やや郊外、頸城区南川地区に存する住宅団地である。 地域北方には県営南部産業団地が存し、市立頸城中学校へはやや距離があるものの、市立南川小学校や市立南川保育園等には比較的近い。 団地内の市道の系統・連続性は概ね普通程度、生活上の利便施設や公共施設等への接近性も概ね普通程度である。										
主な公法上の 規制等 (道路の幅員等個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	<table> <tr> <td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr> <tr> <td>用途地域</td><td>第1種住居地域</td></tr> <tr> <td>建蔽率</td><td>60 %</td></tr> <tr> <td>容積率</td><td>200 %</td></tr> <tr> <td>防火規制</td><td>無</td></tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	第1種住居地域	建蔽率	60 %	容積率	200 %	防火規制	無
都市計画区分	市街化区域										
用途地域	第1種住居地域										
建蔽率	60 %										
容積率	200 %										
防火規制	無										
画地条件 (規模、形状等)	受命土地は、画地南側が市道にほぼ等高に接面する、間口約 16.5 m、奥行約 20 m、公簿地積 330.61 m ² 、長方形の中間画地となっている。										
接面道路	幅員約 6 m 舗装市道南川ニュータウン 15 号										
土地の利用状況 及び隣地の状況等	受命土地は、物件2建物の敷地等として利用されている。 物件2建物は、画地北寄りに位置し、画地南西側の市道寄りにカーポートが設けられているほか、画地北西寄り隅には仮設物置が設置されている。 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。 隣接する土地との境界争い等は、特にないと判断される。										
供給、処理施設	上水道 有（引込済） ガス 無（プロパンガス供給） 下水道 有（引込済）										
特記事項	特にない										

2. 建物の概況及び利用状況等

区 分	物件 2	
建 築 時 期 及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成 12 年 9 月 28 日新築
	経過年数	約 24 年
	経済的残存耐用年数	約 6 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造 2 階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス貼り等
	天 井	目透し天井、ビニールクロス貼り等
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気、給水、排水、衛生等
	その他	クローゼット、納戸等
床面積(現況)	1 階 81.47 m ² 、2 階 62.26 m ² 、延べ面積 143.73 m ²	
現況用途等	階 層	2 階建
	現況用途	居宅
	間取り	5 D K、別紙建物間取り略図のとおり
品 等	普通程度	
保守管理の状態	北西からの季節風によると推察される外壁の傷みやバルコニー等の劣化が目立つほか、建物内部は煙草による内壁の汚れが目立っている。 所有者の説明によれば、地盤沈下が原因とする建物不具合があり、従来から何度か業者に補修を依頼したものの改善せず、現在も床と壁に隙間が生じており、扉や襖等建具の建付不良箇所が存している。 その他は、建築後の経過年数や風雨等の自然的作用による概ね経年相応の劣化と推察されるが、保守管理の状態は劣っている。	
建物の利用状況	所有者が居住しており、第三者の占有はない。	
特記事項	特にない	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（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=オ
1	25,300	1.00	330.61	0.85	7,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

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。

地価公示（上越－22）を規(比)準とした価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格
 $25,000 \text{ 円/㎡} \times 101.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \div 25,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価公示の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ほぼ標準的 ±0%

◇地域格差：街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件 ±0%

イ 個別格差 ほぼ標準的 ±0%

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、建付減価補正率を85%と判定した。

② 物件2（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
2	152,000	143.73	0.13	2,840,000

ウ 現価率

- ・経過年数約24年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率45%、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6年／(経過年数24年＋経済的残存耐用年数6年))}×観察減価率(1.00－0.45)

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
1	7,110,000	0.45	法定地上権	3,200,000

イ 敷地利用権等割合

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45%が相当と評価した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①㌖ 1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①㌗) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,110,000	-3,200,000		1.00	0.70	2,740,000
2	2,840,000	+3,200,000	1.00	1.00	0.70	4,230,000
一括価格 (合計)						6,970,000

ウ 占有減価率

占有減価不要

エ 市場性修正率

市場性修正不要

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

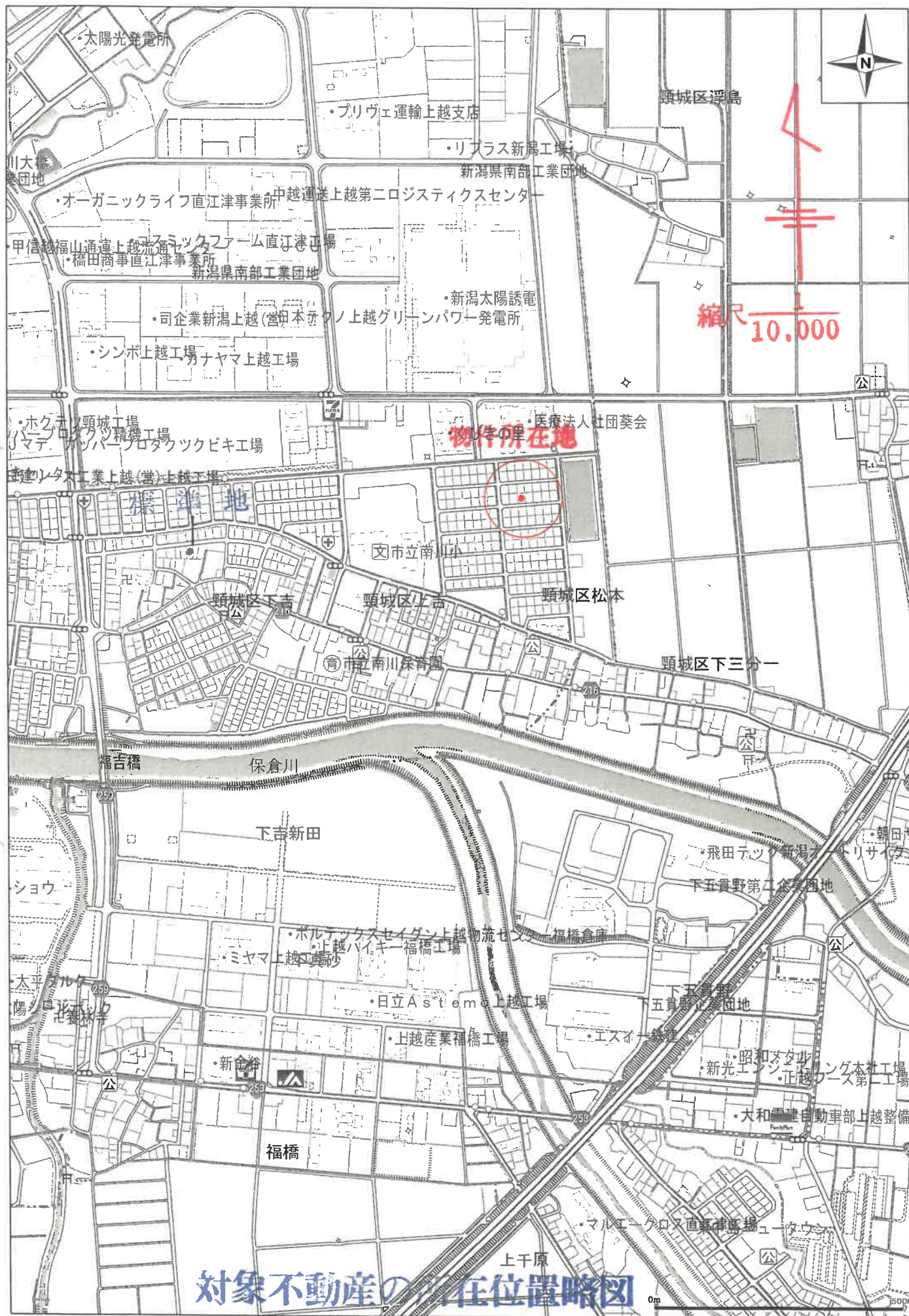
1. 地価公示価格 (上越 - 22)

所 在	上越市頸城区下吉字屋敷添 1676 番 1
価 格	25,000 円／㎡
位 置	黒井駅まで道路距離約 1.6 k m
価 格 時 点	令和 6 年 1 月 1 日
地積、形状	286 ㎡ (間口 1 : 奥行 2、ほぼ整形)
供給処理施設	上水道、下水道
接 面 街 路	北側幅員約 8 m 舗装市道
用途指定等	市街化区域、第 1 種住居地域 (建蔽率 60 % ・ 容積率 200 %)
地域の概要	一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域

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 (土地所在図写含む)
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



対象不動産の所在位置略図



法務局備付公図 更正図写

地番区域見出

頸城

登記年月日：平成12年5月30日

「法務局備付土地所在図写」(物件1)

211457

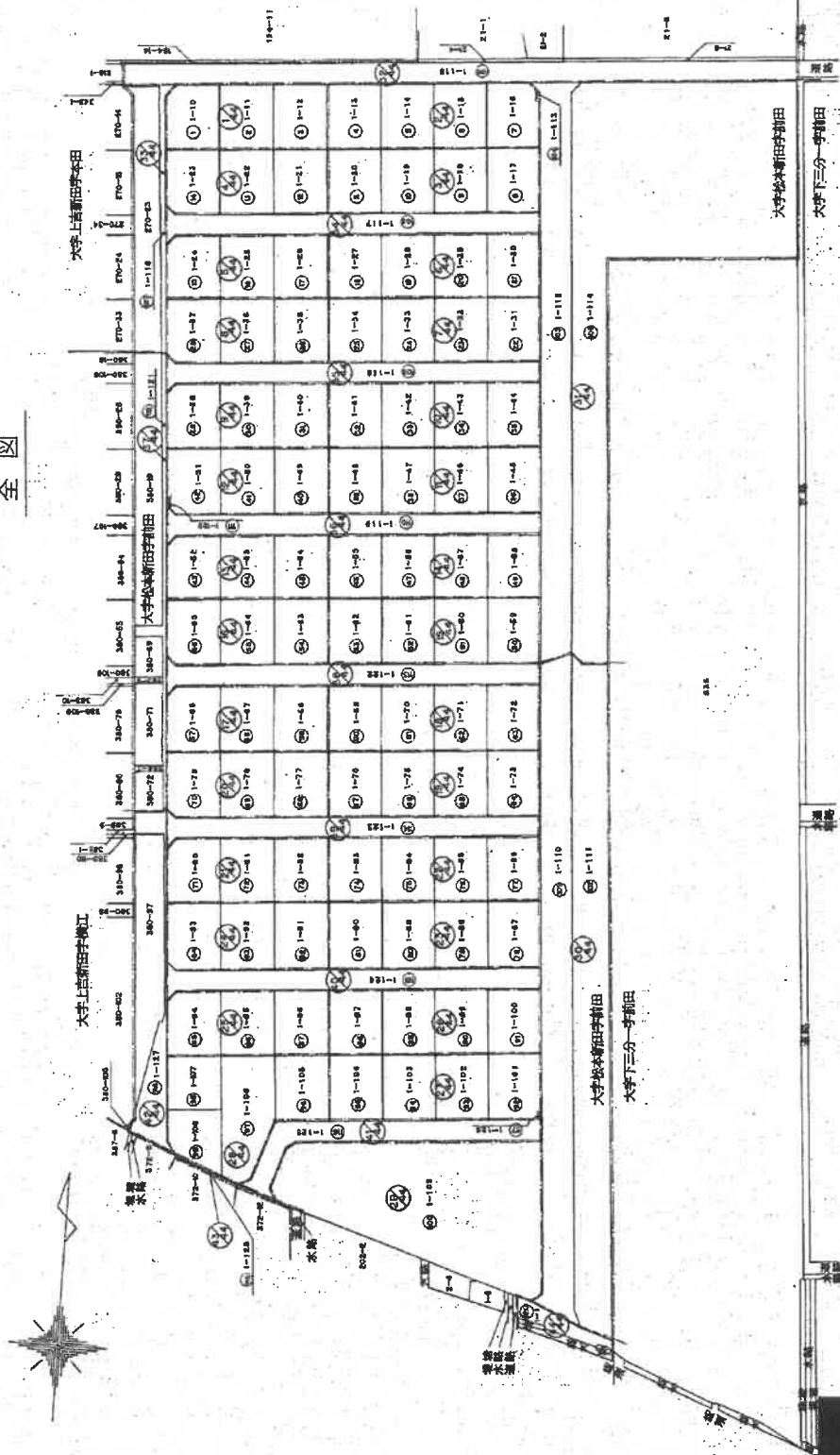
1-1 校新田一

地番 1-1073至1-128

土地所在図
地積測量

土地の所在
中頸城郡新田大字松本新田字前田

全図



④石杭・⑤金真標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧磁杭

平成12年5月15日作製

新潟県土地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/1500

昭和・平成12年5月30日登記

211465

後・新同一

地積測量図

前

地番 1-35.1-36
1-37

土地の所在 中頸城郡東城村大字松本新田宇前田

座標求積表				
地番	② 1-35	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn 距離
測点				
13-20	130907.702	-18436.185		-392192.963505 19.995
13-19	130927.632	-18437.809		-342685.118074 16.535
13-22	130926.288	-18454.289		392578.089897 19.995
13-23	130906.359	-18452.664		342961.213104 16.534
		倍面積	661.221422	
		面積	330.6107110	m ²
		地積	330	

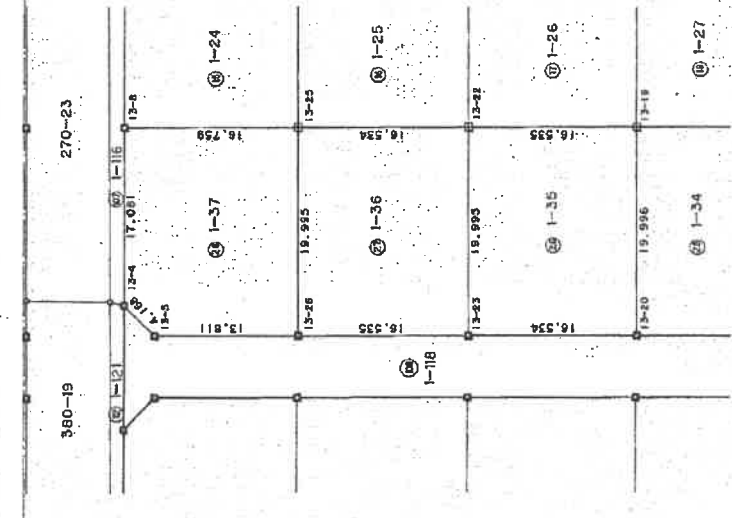
座標求積表				
地番	② 1-36	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn 距離
測点				
13-23	130906.359	-18452.664		-392525.068608 19.995
13-22	130926.288	-18454.289		-342991.415354 16.534
13-25	130924.945	-18470.768		392910.176896 19.995
13-26	130905.016	-18469.144		343267.510384 16.535
		倍面積	661.203318	
		面積	330.6016590	m ²
		地積	330	

座標求積表				
地番	② 1-37	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn 距離
測点				
13-28	130905.016	-18469.144		-388793.950344 19.995
13-25	130924.945	-18470.768		-342946.749456 16.759
13-8	130923.583	-18487.472		339966.122608 17.081
13-4	130906.556	-18486.116		363973.137924 4.168
13-5	130903.894	-18482.909		28463.678860 13.811
		倍面積	562.240552	
		面積	331.1202960	m ²
		地積	331	

8/44



大字上宮新田



登記年月日：平成12年5月30日

公用

前

後・新同一

211492

番 1-118

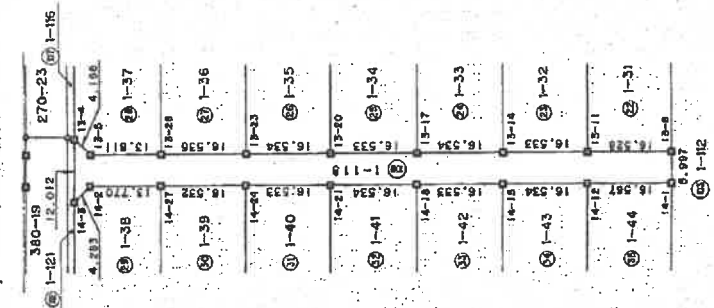
地 積 測 量 図 35/46

土地の所在 中須城郡須城村大字松本新田字前田

座標求積表

地番	座標	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	距離
13-4	130906.556	-18486.116		-172124.226076	12.012
14-3	130894.583	-18485.152		160044.446016	4.283
14-2	130897.898	-18482.440		-81988.103840	13.770
14-27	130899.019	-18468.716		-45543.853856	16.532
14-24	130900.364	-18452.239		-49636.522910	16.533
14-21	130901.709	-18435.761		-49592.197080	16.534
14-18	130903.054	-18419.282		-49521.945564	16.534
14-15	130904.400	-18402.804		-49514.373225	16.567
14-12	130905.745	-18386.325		-49514.373225	16.567
14-1	130907.093	-18369.813		-49514.373225	16.567
13-6	130913.072	-18370.277		-49514.373225	16.528
13-11	130911.730	-18386.750		-49514.373225	16.533
13-14	130910.387	-18403.228		-49514.373225	16.534
13-17	130909.044	-18419.707		-49514.373225	16.533
13-20	130907.702	-18436.185		-49514.373225	16.534
13-23	130906.359	-18452.664		-49514.373225	16.535
13-26	130905.016	-18469.144		-49514.373225	13.811
13-5	130903.894	-18482.909		-49514.373225	4.168
倍面積				1410.873427	
面積				705.4367135	
地積				705	m^2

大字上吉新田



田=金剛線 田=コンクリート杭

⑤石材・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂柱・⑨面杭

平成12年5月15日作製

申請人

新堀県土地家屋調査士会

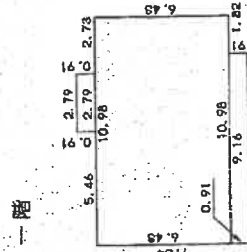
昭和・平成 年 月 日登記

縮尺 1/1000

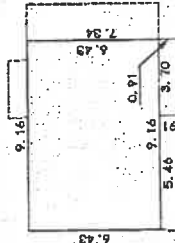
家屋番号	1番35
建物の所在	中頸城郡須賀川市上頸城區

中須城郡宝城町大字松本新田字前田1番地35

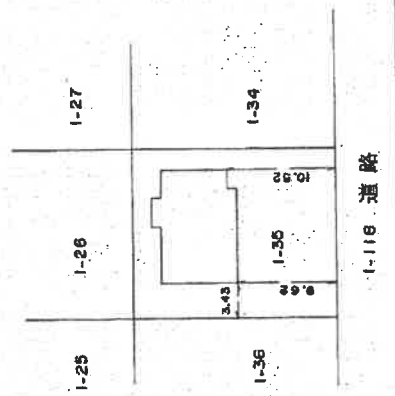
面
圖
物
建



一階	$\frac{9.16}{10.98}$	X	0.91	8.3356
	10.98	X	6.43	70.6014
	2.79	X	0.91	2.5389
			計	81.4759
				81.47 m ²



二階	3.70	X	0.91	=	3.3670
	9.16	X	6.43	=	58.9988
			計		62.2658
			採面積		62.26 m ²



作者

28 日作製)

縮尺 250

申請人

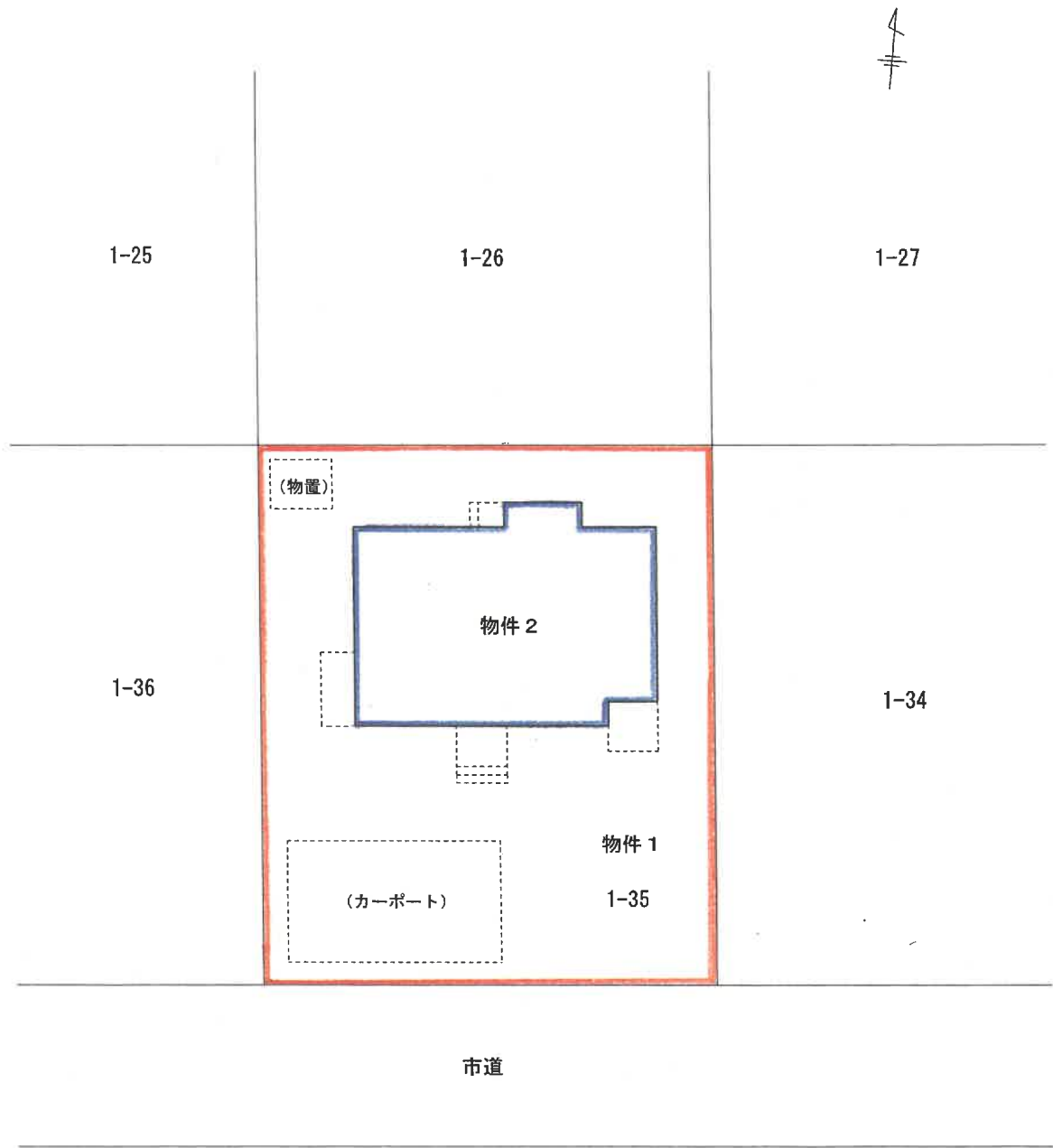
新澤縣地土家圖卷十

昭和・平成 12年10月3日登記

縮尺 1/500

土地建物位置関係図
(概略図)

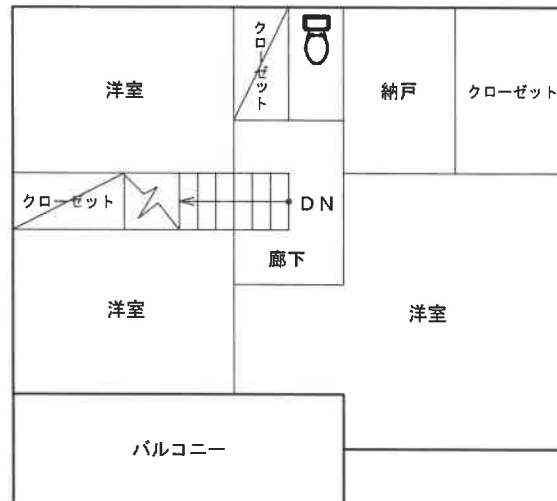
縮尺 1 : 250



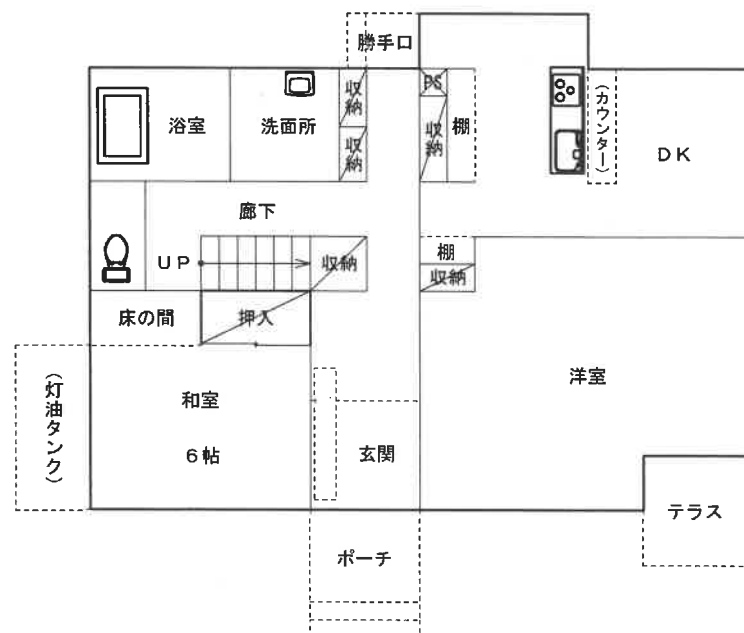
建物間取り略図

縮尺 1 : 125

物件2



2階



1階

評価人作成