

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	日 時 令和 7 年 5 月 22 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 6 月 5 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 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	8, 420, 000 6, 736, 000	一括	1, 684, 000	41, 615	8, 293
1	3, 760, 000				
2	4, 660, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上越市大字上源入字大城 |
| | 地 番 | 202 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.52 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市大字上源入字大城 202 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 202 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.45 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 17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1】

本件土地の一部をBが駐車場として使用している。使用者の占有権限は買受人に對抗できない。

【物件番号2】

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 | 上越市大字上源入字大城 |
| | 地 番 | 202 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.52 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市大字上源入字大城 202 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 202 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.45 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |



令和6年(ケ)第16号
令和6年11月20日受理
令和6年12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 | 上越市大字上源入字大城 |
| | 地 番 | 202番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上越市大字上源入字大城 202番地6 |
| | 家屋 番号 | 202番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル
2階 46.37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(A) ☒ その他の者(B) 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が本土地のうち、南東側部分を駐車場として使用し、各々占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件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している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件1の土地のうち、南東側部分約12.5平方メートル	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(債務者兼所有者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年ころ	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日(不明)	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎金 円 (限り 支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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7メートルの市道上源入団地6号線に接面する。
- 3 物件1の土地は南側の間口が約13.55メートル、奥行きが約17.8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の土地の北東側に仮設のプレハブ物置(約2.5メートル×約2.5メートル)が存在する。
- 5 物件2の建物には屋根裏物置部分(屋根裏物置部分には建物の2階南側洋室の天井に収納式の梯子が格納されていて、梯子を使って昇降する。屋根裏物置部分の広さは約2.6メートル×約2.6メートル)が存在する。屋根裏物置部分の天井高が約1.2メートルしかないので、床面積には換算しなかった。
- 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 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 上越市大字上源入字大城202番5の所有者：C
 - ② 上越市大字上源入字大城197番25、同所202番11の所有者：D
 - ③ 上越市大字上源入字大城202番7の所有者：B
 - ④ 上越市大字上源入字大城202番1、同所202番4の所有者：建設省

(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
■ A (債務者兼所有者)	1 物件2の建物には私が単身で居住しています。 2 物件2の建物は特に目立った不具合はありません。 3 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。 4 物件1の土地の南東側部分を隣家住人Bが駐車場として使用しています。Bの家には車が3台あって、敷地には2台分の車を置くスペースしかないため、車を私の敷地内に置かせてもらいたいという申出が3年くらい前にあったので、私はそれを承諾し、爾来、無償で車を置かせています。
■ 氏名不詳 (占有者の妻)	1 我が家には車が3台ありますが、自宅敷地には車を2台分しか置くスペースがないため、物件1の土地の南東側部分を夫が駐車場として使用しています。 2 夫が物件1の土地を駐車場として使用することについては、Aの承諾を得て、無償で土地を使用しています。夫としては、お礼として盆暮れに贈答品を渡しています。

(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
6年11月21日 (木) 11:20-11:30	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2日名寄帳写等取得)。道路調査
6年11月21日 (木) 11:40-11:45	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11月21日 (木) 12:25-12:30	目的物件所在地	外観調査
6年12月10日 (火) 10:00-10:20	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影(物件1の土地のみ)。Bの妻(氏名不詳)面談
6年12月18日 (水) 10:00-10:50	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影。債務者兼所有者A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6年12月18日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、債務者兼所有者Aが在宅していた。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和6年12月10日
債務者が不在で、かつ、目的建物に施錠されていたので、物件2の建物に対する調査は中止し、立会人Eを立ち会わせて、物件1の土地のみ現況調査を行った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局上越支局備付図面写し

(ただし合成図で、縮尺は $\frac{1}{500}$ の図面を71%縮小したもの)



所在：上越市大字上源入字大城

所在：上越市上源入

地番区域見出

上源入

地番 202番6

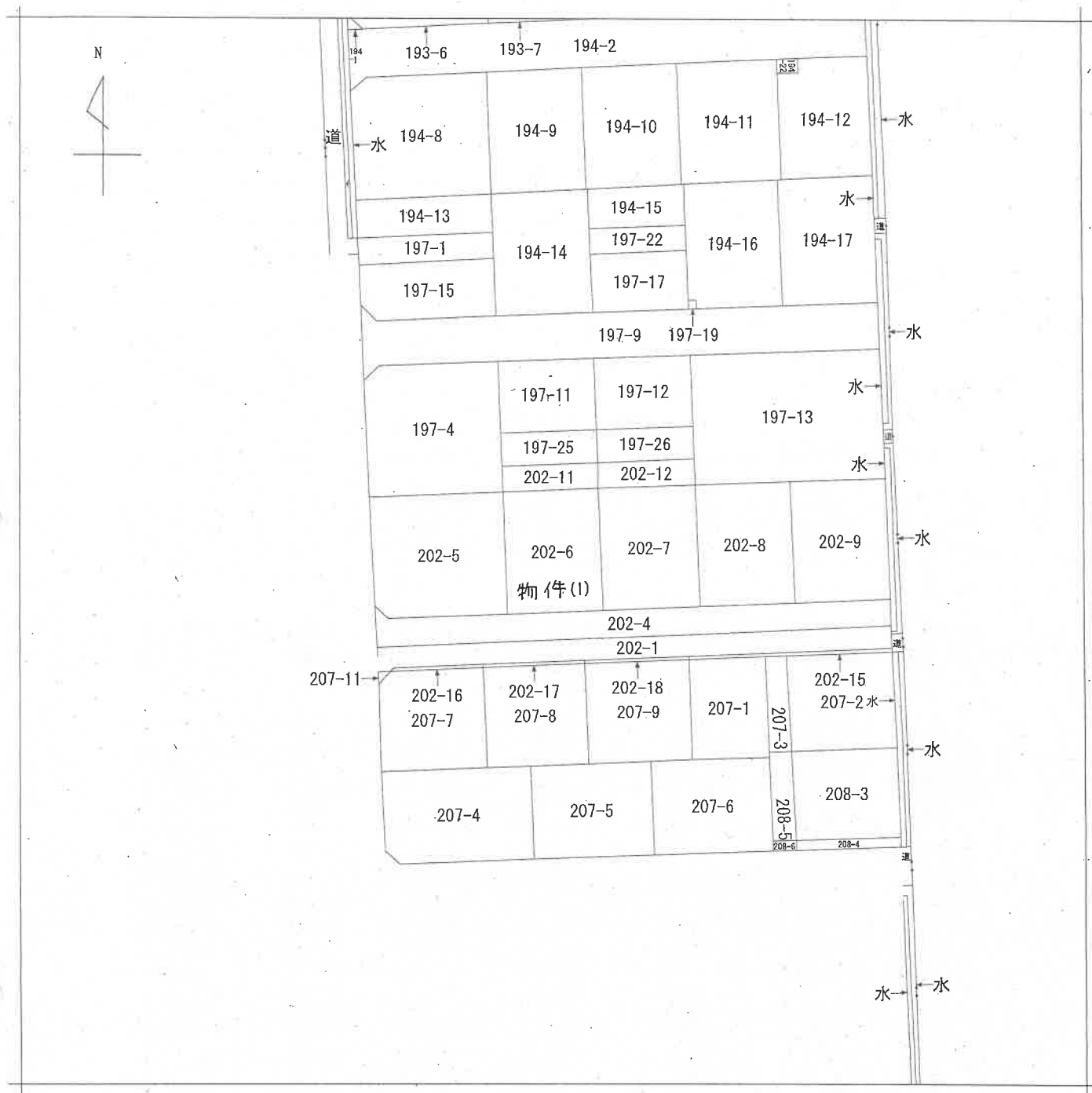
種類 旧土地台帳附属地図

地番 565番

(7 枚目)

補記事項

nuhokutaiheiipuoki2011.par)による修正がされています。
nuoki2007.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



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
大字上源入

請求部	所在	上越市大字上源入字大城				地番	202番6			
出力縮	1/600	精度分	座標系又は番号は記号	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)

275784

前 202

102-1018197-41-6

番 202-5な
-4

02-5411202-14
-4

土地の所在
上越市大字上源入字大城

202-13 202-14 202-15

地積測量圖 1/2

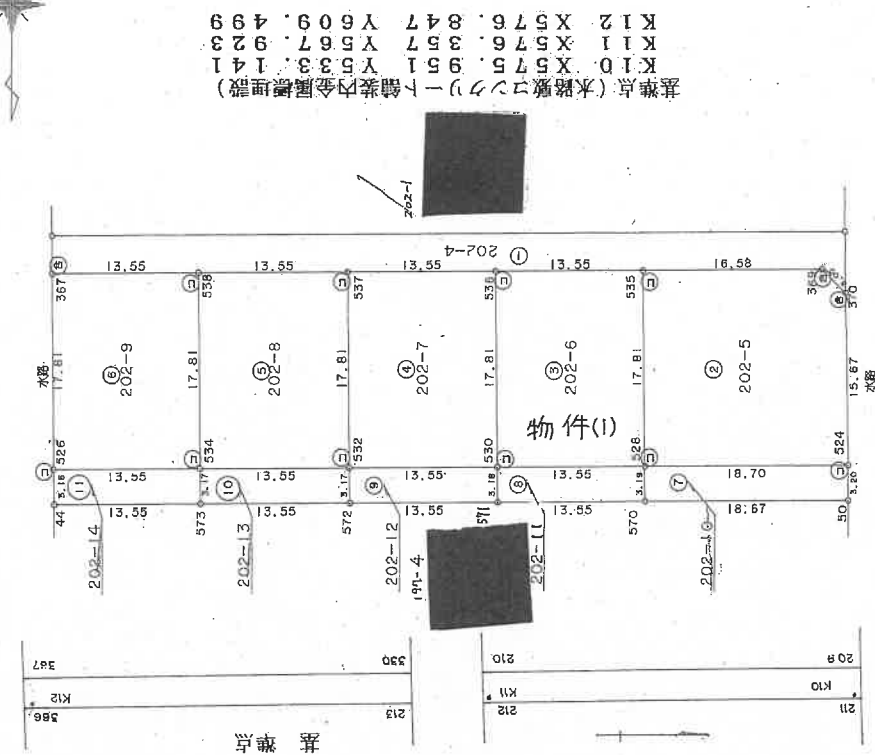
區	標	求	積	表
第一區	第一區	第一區	第一區	第一區
第二區	第二區	第二區	第二區	第二區
第三區	第三區	第三區	第三區	第三區
第四區	第四區	第四區	第四區	第四區
第五區	第五區	第五區	第五區	第五區
第六區	第六區	第六區	第六區	第六區
第七區	第七區	第七區	第七區	第七區
第八區	第八區	第八區	第八區	第八區
第九區	第九區	第九區	第九區	第九區
第十區	第十區	第十區	第十區	第十區

地 點	202-5	2	Xn	Yn	Xn-Yn
測 點	5528		519.721	593.173	-71392.78354
	5529		501.022	595.438	-110982.183628
	370		501.215	609.116	1407.057980
	3369		505.532	611.243	11433.300815
	5535		519.920	610.986	10919.482392
		佔	面	積	861.893625
		面	積	積	330.9466125
		積	積	積	330.94

地 番	② 202-6				(X+Y) = X-Y
測 点	X _N	Y _N	Z _N	面 積	
5350	533.276	592.981	-8156.860874		
5351	519.721	595.173	-7822.418568		
5352	519.930	610.988	8403.928862		
5353	533.475	610.796	8157.791376		
5354		估 面 積	483.041056		
5355		西 面 積	241.5205330		
5356		南 面 積	241.5205330		m²

地 點	④ 4-202-7.	Xh	Yh	(X+Y) - X(-1)Yh
測 點	552	546.831	592.789	-8153.219006
	550	535.278	592.981	-7919.852361
	536	535.475	610.796	8400.808184
	537	547.030	610.603	8156.213888
			估 值	483.027710
			值 差	241.5138550
			補 差	241.51

地 點	④	5202-8	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測 点	Xn			
534	560.397		592.597	-9151.171735
552	546.631		592.789	-7917.892673
537	547.030		610.693	8368.844265
558	560.586		610.411	8153.256727
		估 值		483.049584
		面 積		241.5247920
		座 標		24.52
				m



基準点: (水防敷マツケ) 1 土留装内全周敷埋設	K1.0	X57.5	9.51	Y53.3	14.1
	K1.1	X57.6 <th>3.57</th> <th>Y56.7</th> <th>9.23</th>	3.57	Y56.7	9.23
	K1.2	X57.6 <th>8.47</th> <th>Y60.9</th> <th>4.99</th>	8.47	Y60.9	4.99

①石杭・②金屬標・③コンクリート杭・④合成樹脂杭・⑤鋁杭

作者

平成4年9月1日(作製)

人請申

新瀉県土地家屋調査士会

昭和二十九年九月二日登記

縮尺 1/500

登記年月日：平成5年11月15日

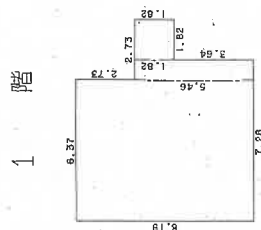
537744

各階平面図

家屋番号 202-6

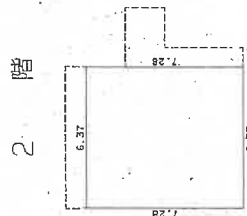
建物図面

建物の所在 上越市大寺上源入字大城202-6



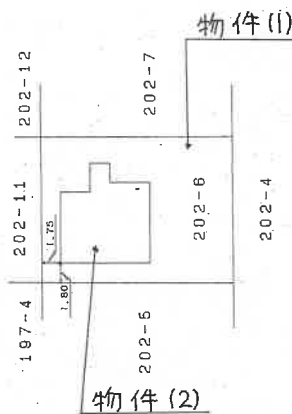
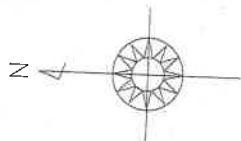
求積表

8.19 X 6.37	=	52.1703
5.46 X 0.91	=	4.9686
1.82 X 1.82	=	3.3124
合 計		60.4513
床面積		60.45 m ²



求積表

7.28 X 6.37	=	46.3736
		46.3736
床面積		46.37 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成5年11月13日作製)

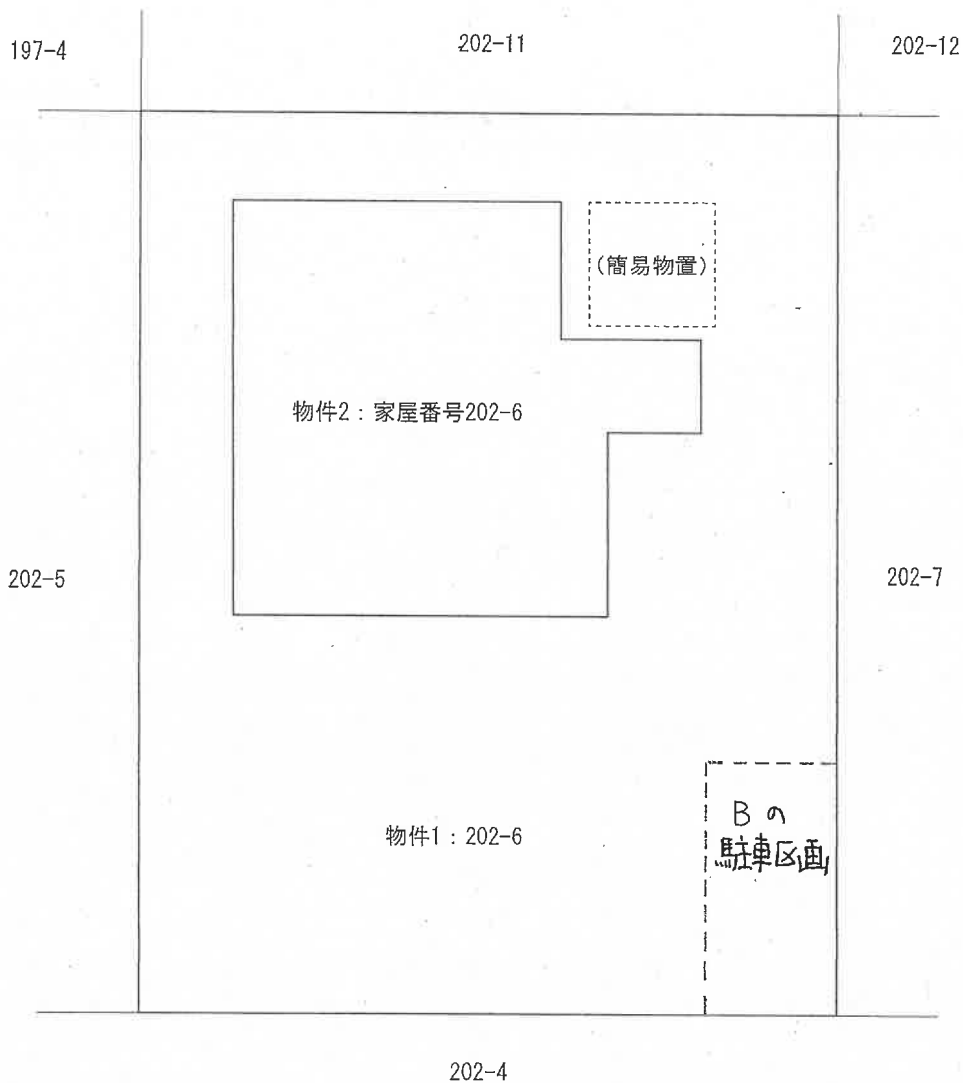
新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成5年7月13日登記

土地建物位置関係図（概略）

（物件1・2）

縮尺＝1/150



（幅員約7m・市道上源入団地6号線）



⇒ 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

縮尺 = 1/100

1F

勝手口

便所

浴室 (UB)

階段

UP

脱衣室

階段下収納

2

3

LDK

ホール

玄関

下駄箱

和室

押入

床の間

ポーチ

洋室

収納

洋室

階段

クローゼット

DN
廊下

クローゼット

（壁根裏収納あり）

UP

洋室

⑥➡

（ペランダ）

(12 枚目)

[評価人作成]

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和6年 (ケ) 第16号
令和6年12月18日 現地調査
令和6年12月23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 8, 4 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 7 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 6 6 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	所在地目地積	上越市大字上源入字大城 202番6 宅地 241.52平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上越市大字上源入字大城202番地6 202番6 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 60.45平方メートル 2階 46.37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「直江津」駅の南東方・道路距離約3.6km、バス停留所「下源入」の南方・道路距離約790m（徒歩約10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、戸建住宅が多く、アパート等も点在する区画整然とした住宅地域である。市道が規則的に配置され、幅員も住宅地域として適切に整備されており、交通の利便性が高い。さらに、国道18号上新バイパスや8号へのアクセスが比較的良好で、スーパーマーケットや有田小学校が近接するなど、生活利便性に優れた立地特性を有している。 地域の環境等に大きな変化は見られず、今後も現状の住環境が維持されると予測される。
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：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土地は間口約13.6m、奥行約17.8mの長方形の形状を成しており、南側の市道と概ね等高に接面する中間画地である。 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	南側：市道上源入団地6号線 （幅員約7m・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おり、物件 2 建物は物件 1 土地の中央から北側に配置されている。 物件 1 土地の南側、市道付近には庭木が植えられ、物件 2 建物の北東側には簡易な物置が 1 基設置されている。南東側の進入口を除く周囲の境界付近には低いコンクリートブロック塀が設置されている。 また、南東側の一部（約 12.5 m²）は東側隣接所有者（占有者）が駐車場として使用しており、その占有権原は使用借権である。当該占有は令和 3 年頃から開始され、期間の定めなく継続している。 [隣地の主な状況] 東・北側：低層の戸建住宅地 西側：低層のアパート敷地 南側：市道を介して戸建住宅地
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5年11月12日 新築（登記記録） 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛鉄板 外 壁：窯業系サイディング 内 壁：クロス貼等 天 井：敷目張り天井、クロス貼等 床 ：フローリング、畳、タイル等 設 備：電気、照明、給排水、浴室（UB）、システムキッチン、 レンジフード、壁掛エアコン等 その他：2階南側洋室上部に屋根裏収納（約6㎡）
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106.82㎡ 屋根裏収納部分は天井高約1.2mであり、床面積不算入とした。
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：4LDK（附属資料「間取図（物件2）」を参照）
品 等	普通。
保守管理の状態	外装については著しい損傷は確認されないものの、一部外壁に若干の摩耗が認められる。内装も大きな損傷はないが、床面には摩耗や擦り傷が見られ、トイレ等水回りの壁面には汚れが認められる。設備に関しては経年による劣化が見受けられ、全体的に保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
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）

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	39,300	1.03	241.52	1.00	9,776,000

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 - 17 を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,900 \text{ 円/㎡} & \times & 101.5 & / & 100 & \times & 100 & / & 103 & \times & 100 & / & 100 & = & 39,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 +3

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境、行政的条件 ±0

イ 個 別 格 差 : 方位を考慮し判定 +3%

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、建物の状態等を考慮し判定 ±0%

(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	190,000	106.82	0.111	2,253,000

ウ 現価率

・経過年数約 31 年、経済的残存耐用年数約 5 年、観察減価率 25%、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）× {経済的残存耐用年数 5 年／（経過年数 31 年＋経済的残存耐用年数 5 年）}〕×（1－観察減価率 0.25）＝ 0.111

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	9,776,000	0.45	法定地上権	4,399,000

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、建物の老朽状態、等を考慮し、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	9,776,000	-4,399,000	1.00	1.00	0.70	3,760,000
2	2,253,000	4,399,000	1.00	1.00	0.70	4,660,000
一 括 価 格 (合 計)						8,420,000

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 - 17]

所在及び地番：上越市大字上源入字野畔297番6

住居表示：未実施

価 格：39,900 円/㎡

位 置：えちごトキめき鉄道妙高はねうまライン「直江津」駅の南東方・道路距離約
3.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：220 ㎡

供給処理施設：上下水道、都市ガスあり

接面街路：南側約6.5mアスファルト舗装の市道

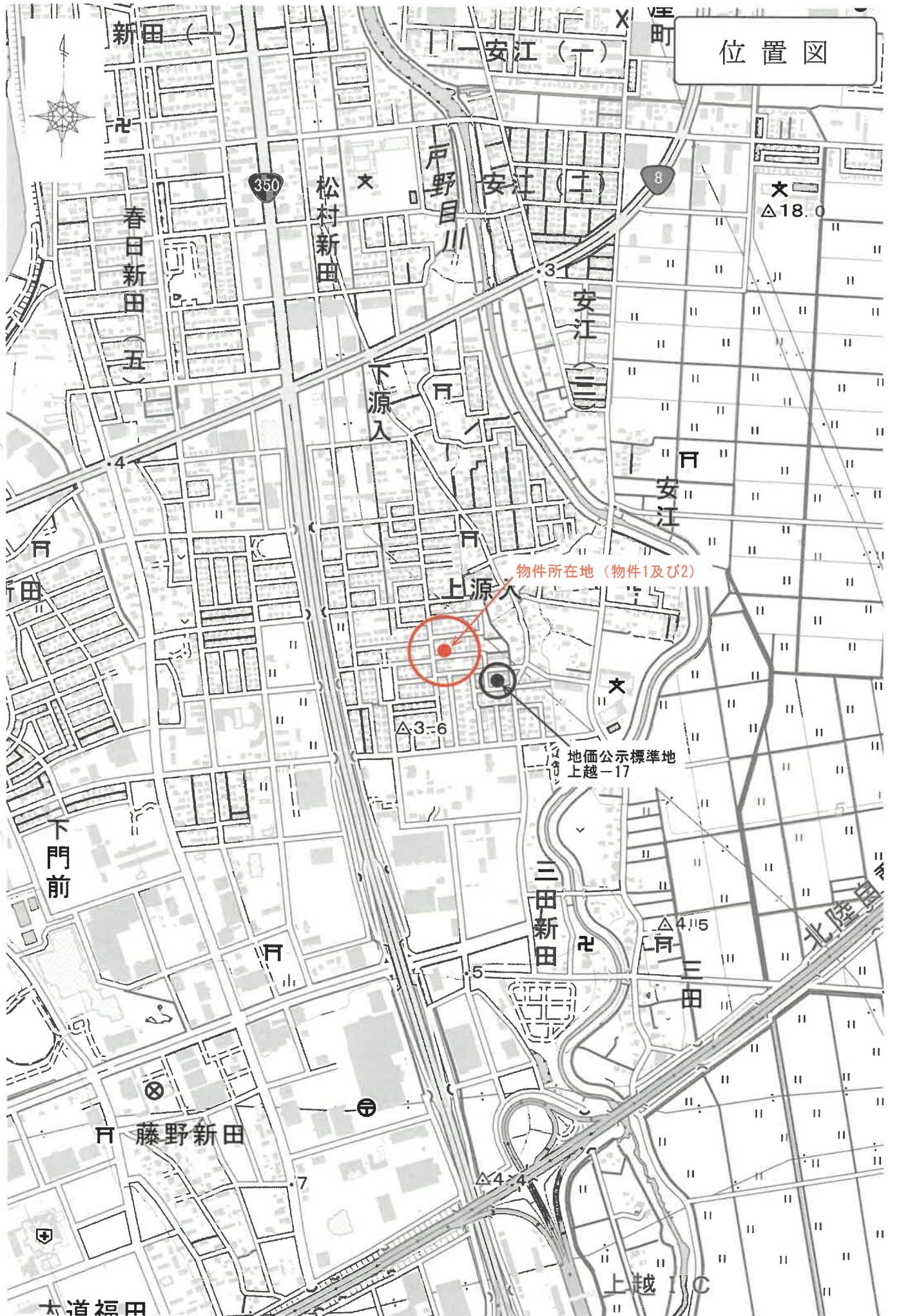
用途指定等：市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

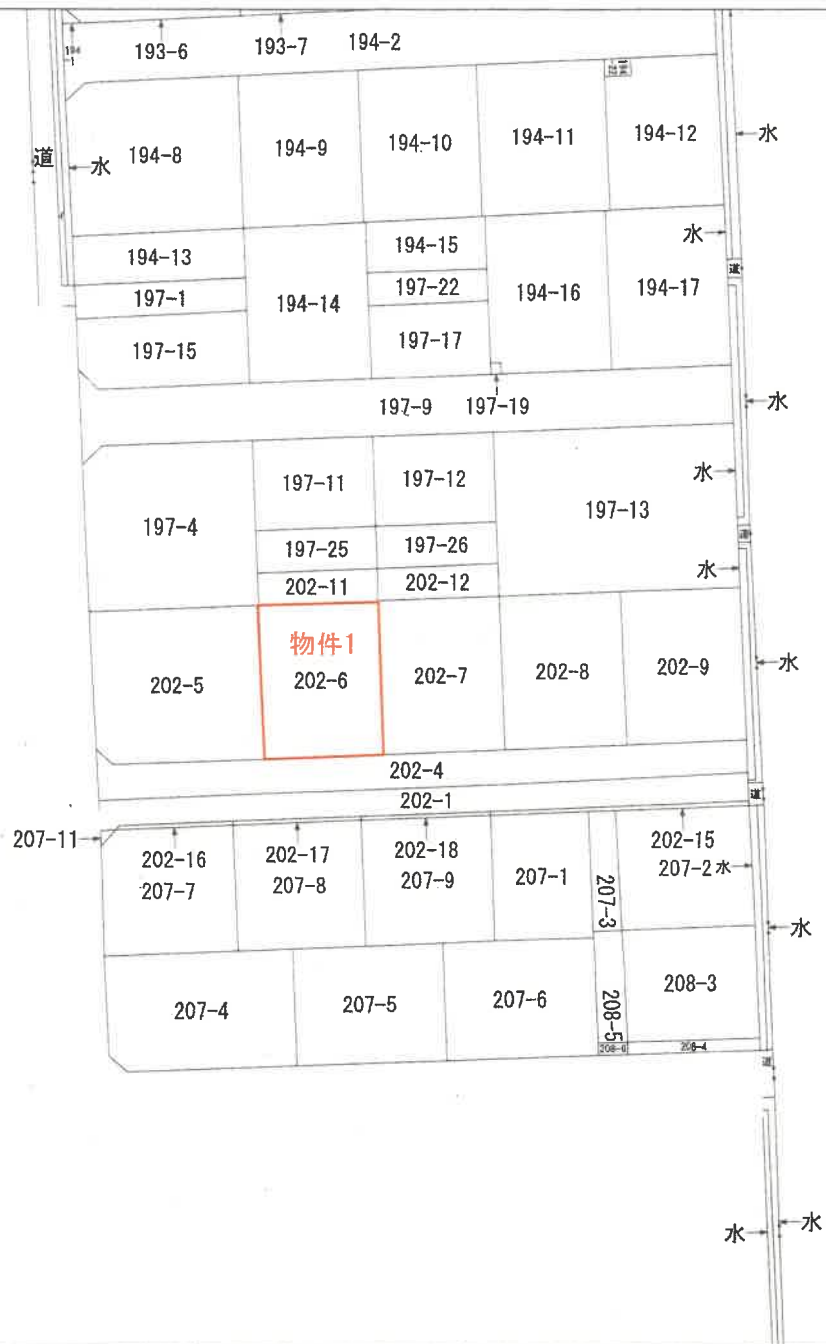
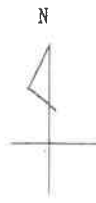
第7 附属資料の表示

- 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 水



請求部	所在	上越市大字上源入字大城				地番	202番6		
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				備付年月日(原図)			補事項		

(A 3判をA 4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

275784

前 202

202-01(1977-4)に合致後(新) 197-4, 197-13, 202-4~9, 202-11~12, 地積測量図 1/2

地番 202-5a~u, 202-14

土地の所在 上越市大寺上郷入寺大城

202-13, 202-14は, 1971-13に合致

座標求積表

地番	① 202-5 2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
528	519.721	593.173	-11206.783554		
524	501.022	593.438	-10882.183828		
370	501.215	609.116	1407.057980		
369	503.332	611.243	11489.800315		
535	519.820	610.869	10019.482382		
		估 面 積	881.888826		
		地 積	330.9488125		
		地 積	330.94	m ²	

地番	② 202-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
530	533.276	592.981	-8156.860874		
526	519.721	593.173	-7822.418588		
535	519.920	610.988	8403.528862		
536	533.475	610.795	8157.781378		
		估 面 積	483.041088		
		地 積	241.5205330		
		地 積	241.52	m ²	

地番	③ 202-7				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
532	546.831	582.788	-8153.219808		
530	533.276	592.981	-7819.854238		
536	533.475	610.796	8400.888184		
537	547.030	610.603	8156.219868		
		估 面 積	483.027710		
		地 積	241.5138550		
		地 積	241.51	m ²	

地番	④ 202-8				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
534	560.387	592.597	-8151.171736		
532	546.831	592.789	-7817.882673		
537	547.030	610.603	8388.844285		
538	560.586	610.411	8159.259727		
		估 面 積	483.049584		
		地 積	241.5247920		
		地 積	241.52	m ²	

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4年9月1日作製)

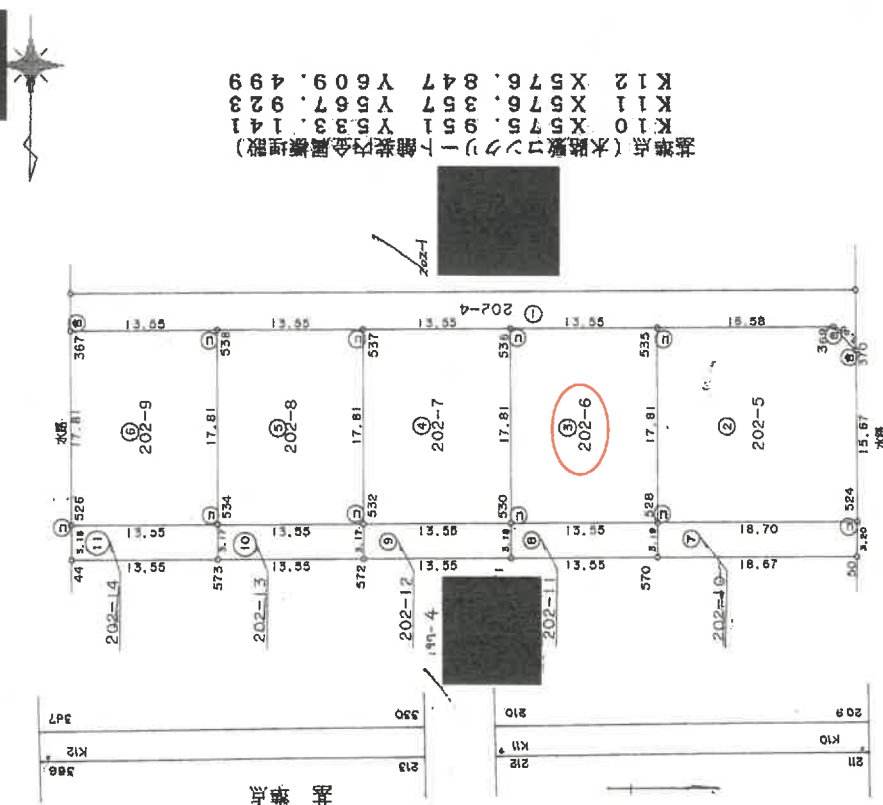
申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

昭和57年9月21日登記

地積測量図写し (物件1)



(新) 528 524 370 369 535 530 526 532 537 531 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

275785

275785

後・新同一

地積測量図

2/2

地積測量図写し（物件1）

土地の所在
上越市大子上郷入字大城

地番	①	202-13			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
534	560.387	592.597	8011.888786		
573	560.351	589.426	-8011.888786		
572	546.796	589.611	-7871.540720		
532	546.831	592.788	8086.565298		
		倍面積	88.077253		
		面積	43.0386265		
		地積	43.03	m ²	

地番	①	202-14			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
44	573.908	589.242	-8008.977284		
573	560.351	589.426	-7889.828948		
534	560.387	592.597	8054.578424		
526	573.943	592.405	8009.808005		
		倍面積	85.880218		
		面積	42.9401095		
		地積	42.94	m ²	

地番	①	202-4			
公地	1786.00	積地	1529.1564775		
		地積	258.8435225		
		地積	258.84	m ²	

地番	⑥	202-9			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
526	573.943	592.405	-8148.580776		
534	560.387	592.597	-7815.318129		
538	560.586	610.411	8896.203805		
367	574.142	610.218	8150.885183		
		倍面積	488.048584		
		面積	241.5247920		
		地積	241.52	m ²	

地番	⑥	202-10			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
528	519.721	593.173	-11070.387699		
570	519.685	589.980	-11035.575800		
50	501.016	590.234	-11015.587142		
524	501.022	593.438	-11000.257780		
		倍面積	119.532447		
		面積	59.7662235		
		地積	59.78	m ²	

地番	⑥	202-11			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
530	533.276	592.981	-8016.510139		
571	533.240	589.795	-8016.803845		
570	519.685	589.980	-7875.838620		
528	519.721	593.173	-8081.814248		
		倍面積	88.480817		
		面積	43.2404585		
		地積	43.24	m ²	

地番	⑥	202-12			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
532	546.831	592.788	-8014.607280		
572	546.796	589.611	-8013.403101		
571	533.240	589.795	-7874.028400		
530	533.276	592.981	-8059.204771		
		倍面積	88.280650		
		面積	43.1402750		
		地積	43.14	m ²	

⑤石杭 ⑥金属標 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨電柱

製作者

平成4年9月（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 年月 日登記

登記年月日：平成5年11月15日

537744

各階平面図

建物図面

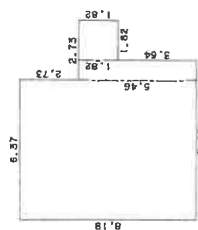
家屋番号

202-6

建物の所在

上越市大字上源入字大城202-6

1 階



求積表

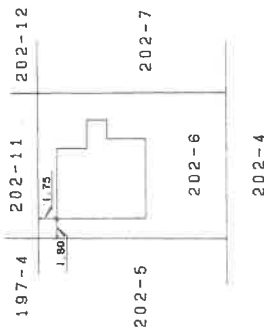
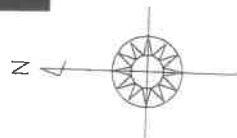
8.18 X 6.37	=	52.1703
5.46 X 0.91	=	4.9686
1.82 X 1.82	=	3.3124
合計		60.4513
床面積		60.45 m ²

2 階



求積表

7.28 X 6.37	=	46.3736
床面積		46.37 m ²



作製者

(平成5年0月13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55年11月5日登記

(A3判をA4判に縮小)

「新潟地方法務局上越支局備付」

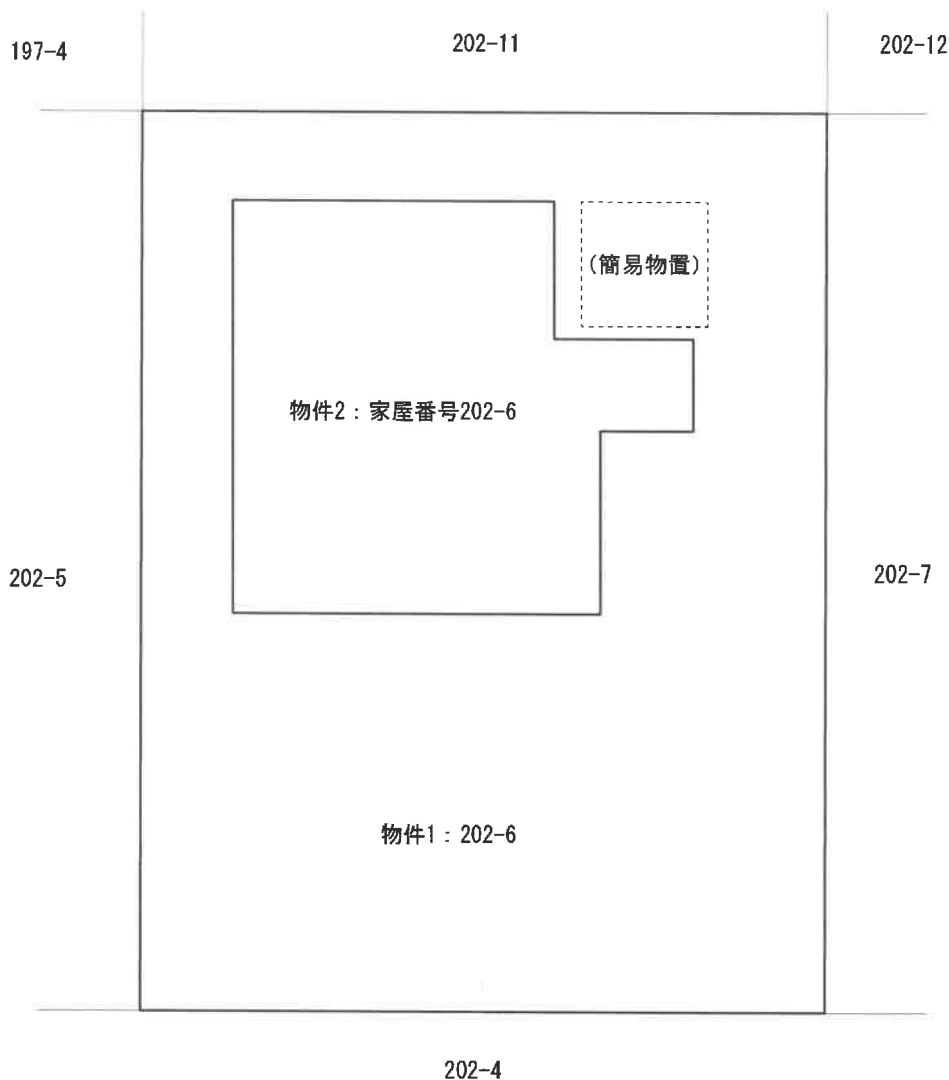


令和6年（ケ）第16号

土地建物位置関係図（概略）

（物件1・2）

縮尺＝1/150



（幅員約7m・市道上源入団地6号線）

※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

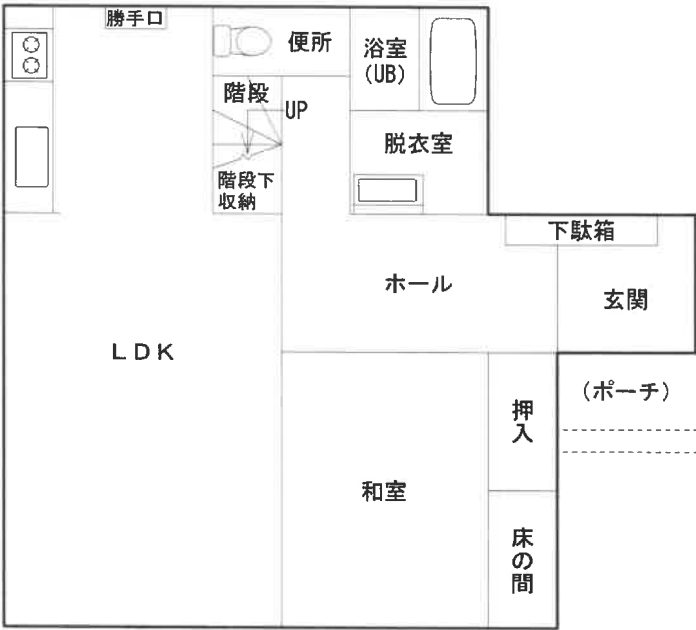
[評価人作成]

間取図（物件2）

縮尺＝1/100



[1階]



[2階]

