

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 9日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月20日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 3日 午前 9時30分 場 所 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午前 9時00分から 令和 6年 5月24日 午後 4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。
<p>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 6年 4月 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市北区長戸呂字塚ノ腰 |
| | 地 番 | 4 2 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2 1. 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区長戸呂字塚ノ腰 4 2 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 2 2 番 5 |
| | 種 類 | 会館 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4 2. 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年12月19日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

-
-
- 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 | 新潟市北区長戸呂字塚ノ腰 |
| | 地 番 | 4 2 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2 1. 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区長戸呂字塚ノ腰4 2 2 番地5 |
| | 家屋 番号 | 4 2 2 番 5 |
| | 種 類 | 会館 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4 2. 6 8 平方メートル |





令和5年(ケ)第85号

令和6年1月23日受理

令和6年2月9日提出

補充現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 松枝昭治 (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 | 新潟市北区長戸呂字塚ノ腰 |
| | 地 番 | 4 2 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2 1 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区長戸呂字塚ノ腰 4 2 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 2 2 番 5 |
| | 種 類 | 会館 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4 2 . 6 8 平方メートル |



執行官の意見

- 1月1日に発生した能登半島地震及びそれ以降の余震による本土地建物に対する損傷等の影響について調査したが、外壁等に亀裂や損傷は見らず、内部も壁等には亀裂や損傷は見られなかった。空き家状態であるが、建物内部に物品が落下した状態も見られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年2月8日(木) 9:43 - 9:54	物件所在地	外観調査、立入調査
令和 年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月8日 目的物件は不在で施錠されていたが、債務者破産管財人から借りた鍵で解錠して立ち入った。 同人の了解を得て立会人は立ち合わせなかった。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



令和5年(ケ)第85号
令和5年11月9日受理
令和5年12月13日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 松枝昭治 (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 | 新潟市北区長戸呂字塚ノ腰 |
| | 地 番 | 4 2 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2 1. 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区長戸呂字塚ノ腰 4 2 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 2 2 番 5 |
| | 種 類 | 会館 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 4 2. 6 8 平方メートル |



その他の事項

■周辺土地の状況

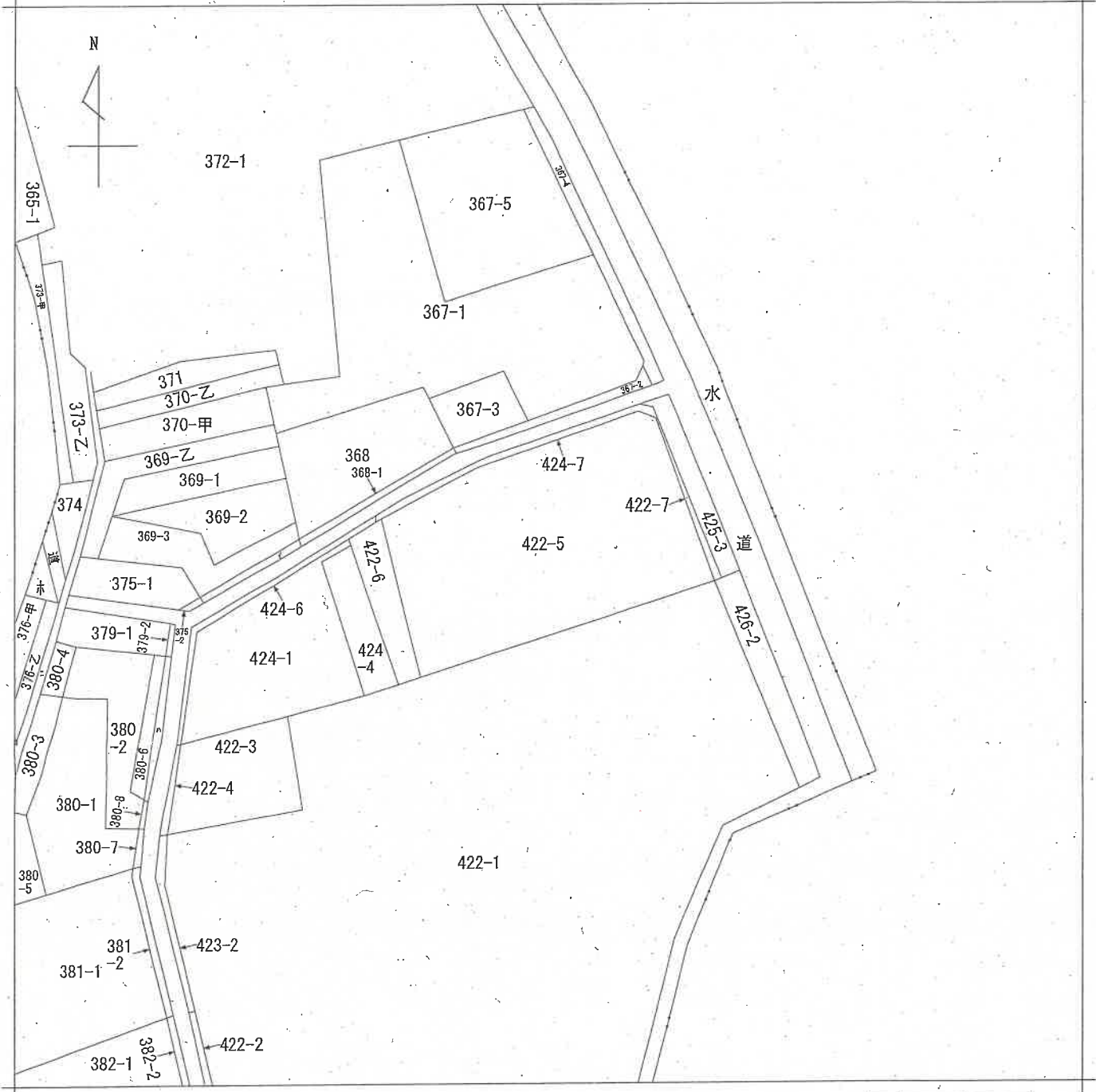
422-7	宅地（現況 公衆用道路）	8.55平方メートル	新潟市所有
425-3	公衆用道路	6.9平方メートル	新潟県所有
424-7	公衆用道路	4.1平方メートル	豊栄市（新潟市）所有
426-2	公衆用道路	9.7平方メートル	新潟県所有
367-2	公衆用道路	2.5平方メートル	豊栄市（新潟市）所有

(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
令和 5年11月10日 (金) 10:26 - 10:34	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
令和 5年11月15日 (水) 9:15 - 9:20	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等請求受領
令和 5年11月24日 (金)		デザイン会社から受領 (12月7日図面データ郵送で返還)
令和 5年12月 5日 (火) 9:15 - 9:35	物件所在地	立入調査、写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月5日 目的物件は不在で施錠されていたが、破産管財人から借用した鍵で解錠して立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 369-4 △ 380-9 * 376-乙子
ロ 377 ニ 水



請求部分	所在	新潟市北区長戸呂字塚ノ腰			地番	422番5	
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	
作成年月日	明治20年			備付年月日 (原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	



A3版をA4版に縮小

新潟地方建設局 新発田支 測量課 測量課

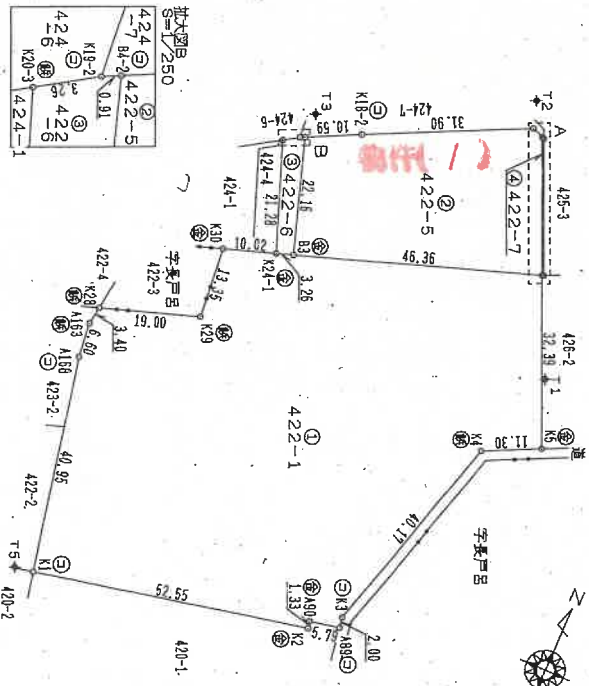
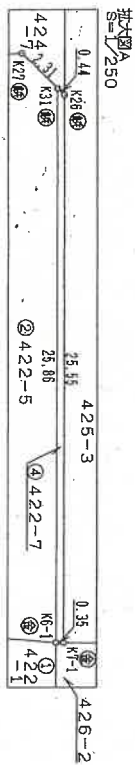
地番	422番1 同番5万画番7	土地の所在	新潟市北区長戸呂字塚ノ腰
土地の所在	新潟市北区長戸呂字塚ノ腰	土地積測量図	1/2

座標求積表

地番	① 422-1	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	429, 103	-426, 973	25701, 553288	
K2	439, 943	476, 393	22484, 156901	
A90	441, 235	476, 080	2365, 450935	
A89	442, 388	483, 754	2369, 430128	
K3	444, 363	476, 348	4765, 348812	
K4	482, 985	494, 478	10261, 016325	
K5	487, 845	504, 681	-1378, 548970	
K6-1	517, 498	491, 652	-29461, 678638	
B3	502, 588	447, 750	-6319, 630800	
K24-1	501, 558	444, 657	-4130, 156217	
K30	498, 391	435, 150	-8152, 981665	
K29-	485, 095	436, 370	-8881, 388958	
K28	479, 091	418, 343	-8881, 388958	
A153	479, 727	417, 832	73, 261956	
A168	469, 163	418, 497	-4288, 618983	
			-9534, 772078	
			4817, 3860390	
			4817, 38	m ²

地番	② 422-5	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	517, 498	491, 652	17365, 680386	
K6-1	541, 196	481, 307	-6770, 361950	
K31	542, 005	479, 142	-6791, 314900	
K18-2	523, 639	450, 327	-2039, 977510	
B4-2	523, 639	440, 832	-1349, 417703	
B3	502, 588	447, 750	2554, 522160	
			-2243, 869527	
			1121, 9347535	
			1121, 93	m ²

地番	③ 422-6	X _n	Y _n	X _{n-1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO	501, 558	444, 657	5287, 863574	
K24-1	502, 588	447, 750	-1982, 359100	
B3	523, 639	440, 832	-4051, 918682	
K19-2	523, 235	440, 012	-1875, 797475	
K20-3	521, 503	437, 247	2422, 381435	
			-159, 870048	
			79, 9350240	
			79, 93	m ²



境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	合成樹脂杭
③	金屋
④	鉄標

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500,000	500,000	鉄杭
T2	546,935	477,608	鉄杭
T3	528,346	440,928	鉄杭
T5	428,560	423,473	鉄杭

座標系 任意座標

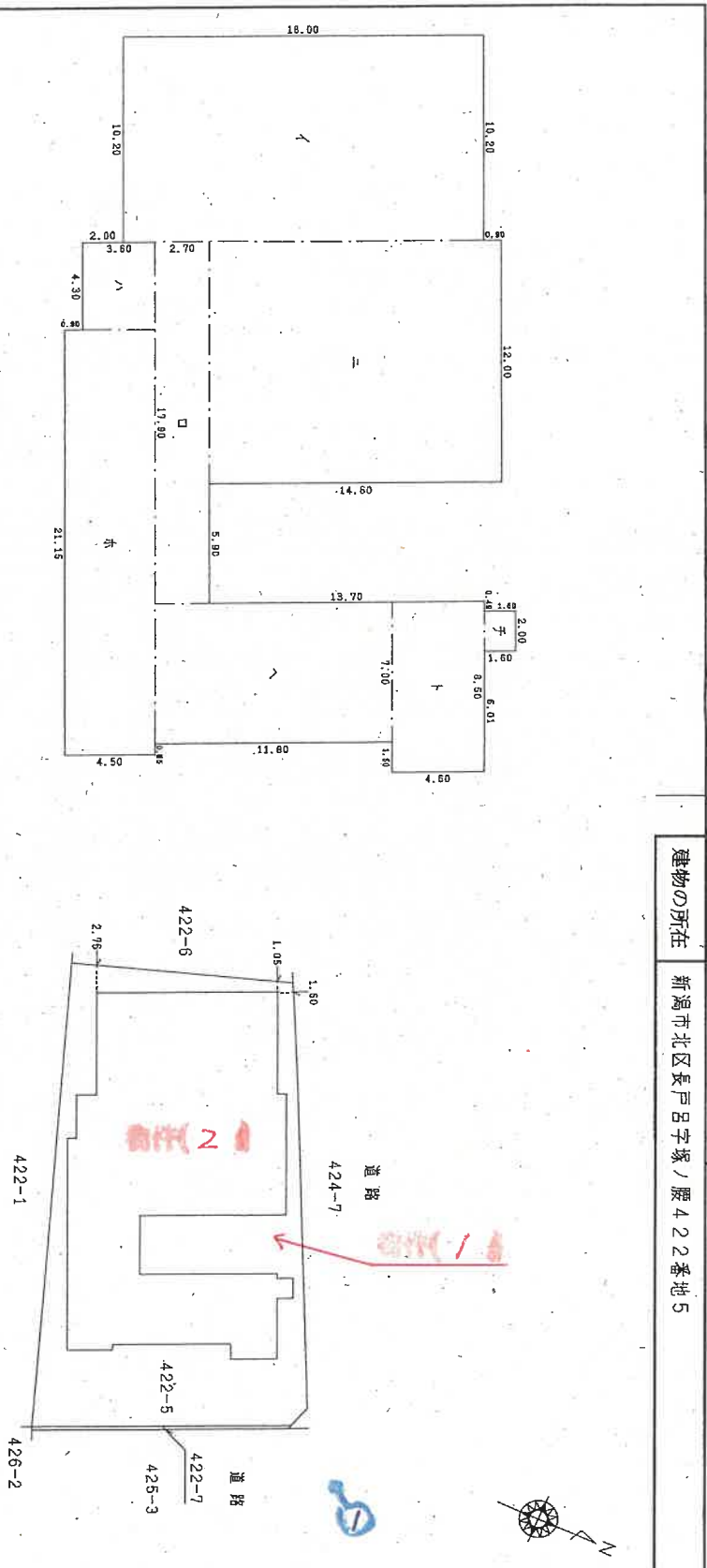
作成者 [Redacted] 平成20年 8月 8日作成

申請人 [Redacted] 縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会

家屋番号	422番5
建物の所在	新潟市北区长戸呂字塚ノ腰422番地5

建築物平面図



求積表

イ	10.20	X	18.00	=	183.6000
ロ	17.90	X	2.70	=	48.3300
ハ	4.30	X	3.60	=	15.4800
ニ	12.00	X	14.60	=	175.2000
ホ	21.15	X	4.50	=	95.1750
ヘ	7.00	X	11.80	=	82.6000
ト	8.50	X	4.80	=	39.1200
チ	2.00	X	1.60	=	3.2000
合計					642.5850

床面積 642.58 m²

作成者	[Redacted]	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成21年9月11日

印は写真撮影位置、方向

所在地 新潟市北区長戸呂字塚ノ腰 422番地5

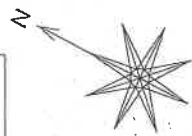
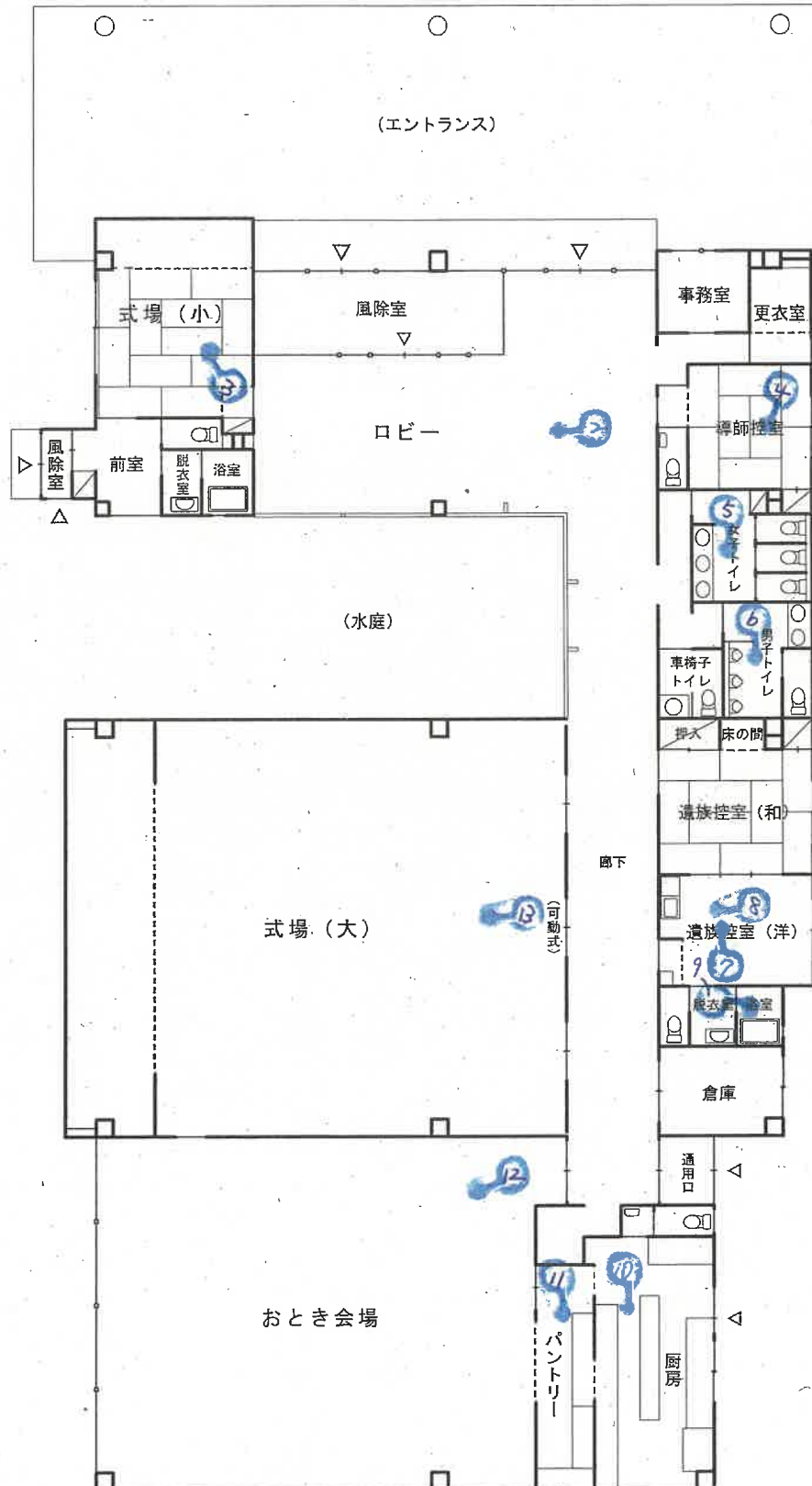
種類 会館

構造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 登記床面積 642.68 m²

縮尺 1/200

[物件2]

間取図



「評価人作成」

印は写真撮影位置、方向
教員

写真 1



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



写真1 1



写真1 2



(1/2 枚目)

写真13



(14 枚目)

令和 5 年 (ケ) 第 85 号
令和 6 年 2 月 8 日 現地調査
令和 6 年 2 月 9 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

立 川 健 三

I 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	新潟市北区長戸呂字塚ノ腰 422番5 宅地 1121.93平方メートル	同左。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区長戸呂字塚ノ腰422番地5 422番5 会館 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 642.68平方メートル	同左。
特記事項			
なし。			

II 本件土地建物について、令和6年1月1日に発生した能登半島地震及びそれ以降の余震による被害状況を調査した結果、目視可能な範囲において、損傷等は確認されなかった。

したがって、本件土地建物の評価内容及び評価額について、地震の影響を考慮した見直しは不要と判断した。

以上

令和 5 年 (ケ) 第 85 号
令和 5 年 12 月 5 日 現地調査
令和 5 年 12 月 6 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

立川 健三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 40,850,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 2,640,000 円
2 (建物)	金 38,210,000 円

- 1 一括価格は、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価格を控除した価格であり、物件2の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き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 地目 地積	新潟市北区長戸呂字塚ノ腰 422番5 宅地 1121.93平方メートル	同左。
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区長戸呂字塚ノ腰422番地5 422番5 会館 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 642.68平方メートル	同左。
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等（物件1）

位置・交通	JR白新線「早通」駅の南方、道路距離にして約5.8kmの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	付近は、新潟市北区の阿賀野川右岸域に位置する、県道新潟・安田線沿いに農家住宅、既存の事業所、農業関連施設、郵便局、コミュニティセンター等が見られる地域である。いわゆる岡方地区の中心的集落であり、市街地へと続く幹線道路が整備されているほか、周辺には小中学校も立地している。 近年、地域要因に目立った変動がないことから、今後も現在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 （道路の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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 70% 200% — 都市計画法34条12号等に基づく既存集落区域
画地条件	物件1の土地は、北東側有効幅員約8.0m県道、北西側有効幅員約4.5m市道にほぼ等高に接面する、間口約26m、奥行約45mのほぼ長方形の平坦な画地である。 角地。規模：1,121.93㎡（登記）。	
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側有効幅員約8.0m舗装県道 （新潟・安田線、建築基準法42条1項1号に該当） ・北西側有効幅員約4.5m舗装市道 （豊栄2-152号線、建築基準法42条1項1号に該当） 	

土地の利用 状況及び隣 地の状況等	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。 本土地は測量が行われており、隣接境界には塀や側溝等が設置 されているなど、境界に特段の問題は確認されなかった。
供給処理施設	上水道 あり（引込み済） 都市ガス なし 下水道 なし
特記事項	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成21年9月7日新築（登記上） 約14年 約16年
主たる仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造 合金メッキ（GL）鋼板 サイディング、カラーGL鋼板 クロス クロス、石膏ボード カーペット、畳、フローリング、長尺塩ビシート 電気、給排水衛生、空調、消防、放送 —
床面積（現況）	642.68㎡	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	1階 会館 式場+事務室+控室等（附属資料「間取図」参照）
建物の品等	普通 会館（葬祭場）として一般的な設計・意匠の建物で、使用資材・施工の程度共に同種建物としては標準的である。	
保守管理の状態	普通 新築後、約14年が経過した比較的築浅の建物であり、概ね経年相応の老朽化・損傷状態にある。	
建物の利用状況	建物所有者（破産管財人）が会館（空き家状態）として使用している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域における建築許可について 本建物は、都市計画法43条1項の許可（平成20年12月2日、新北建審第311号の2）を受けて建築されたものである。 ・駐車スペースについて 本土地建物内には駐車スペースが殆どないことから、会館として使用するためには、別途、駐車スペースの確保が必要となる可能性がある。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1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。

物件 番号	標準価格 (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	8,510	1.03	1,121.93	0.86	8,460,000

ア 標準価格

近隣地域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)から規準し、地価水準及びその動向を勘案して、標準価格を上記のとおり査定した。

地価調査基準地 北(県) - 9 を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} & \\ 7,700\text{円}/\text{㎡} & \times 99.5/100 & \times 100/100 & \times 100/90 & \cong & 8,510\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ◇ 時 点 修 正 : 公示価格等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 : 標準的画地で補正の必要なし。
- ◇ 地 域 格 差 : 街路条件・環境条件で劣る。-10%

イ 個 別 格 差 : 角地 +3%

ウ 地 積 : 登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊し費用等を勘案して査定。

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、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
2	265,000	642.68	0.45	76,640,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約14年、経済的残存耐用年数 約16年、観察減価 20%、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 0.05 + (1 - 0.05) ×
{ 経済的残存耐用年数 約16年 / (経過年数 約14年 + 経済的残存耐用年数 約16年) }]
観察減価率
× (1 - 0.2) ≒ 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価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、さらに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 土地利用権等価格

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	8,460,000	0.35	法定地上権	2,960,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	8,460,000	-2,960,000	—	0.80	0.60	2,640,000
2	76,640,000	+2,960,000	—	0.80	0.60	38,210,000
一括価格(合計)						40,850,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：特殊用途の土地建物で需要者が限定的であること、適切な駐車スペースがないこと等による市場流通性の減退を考慮して、上記のとおり査定した。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。-40%

第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地（北(県) - 9）
所 在：新潟市北区大久保140番外
位 置：JR「早通」駅まで道路距離約5.5kmに位置する。
価 格 時 点：令和5年7月1日
標 準 価 格：7,700 円／m²
地 積：700m²
供給処理施設：上水道
接 面 道 路：南側幅員約6.5m舗装市道
用途指定等：市街化調整区域(建蔽率70%、容積率200%)
地域の概要：農家住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域。

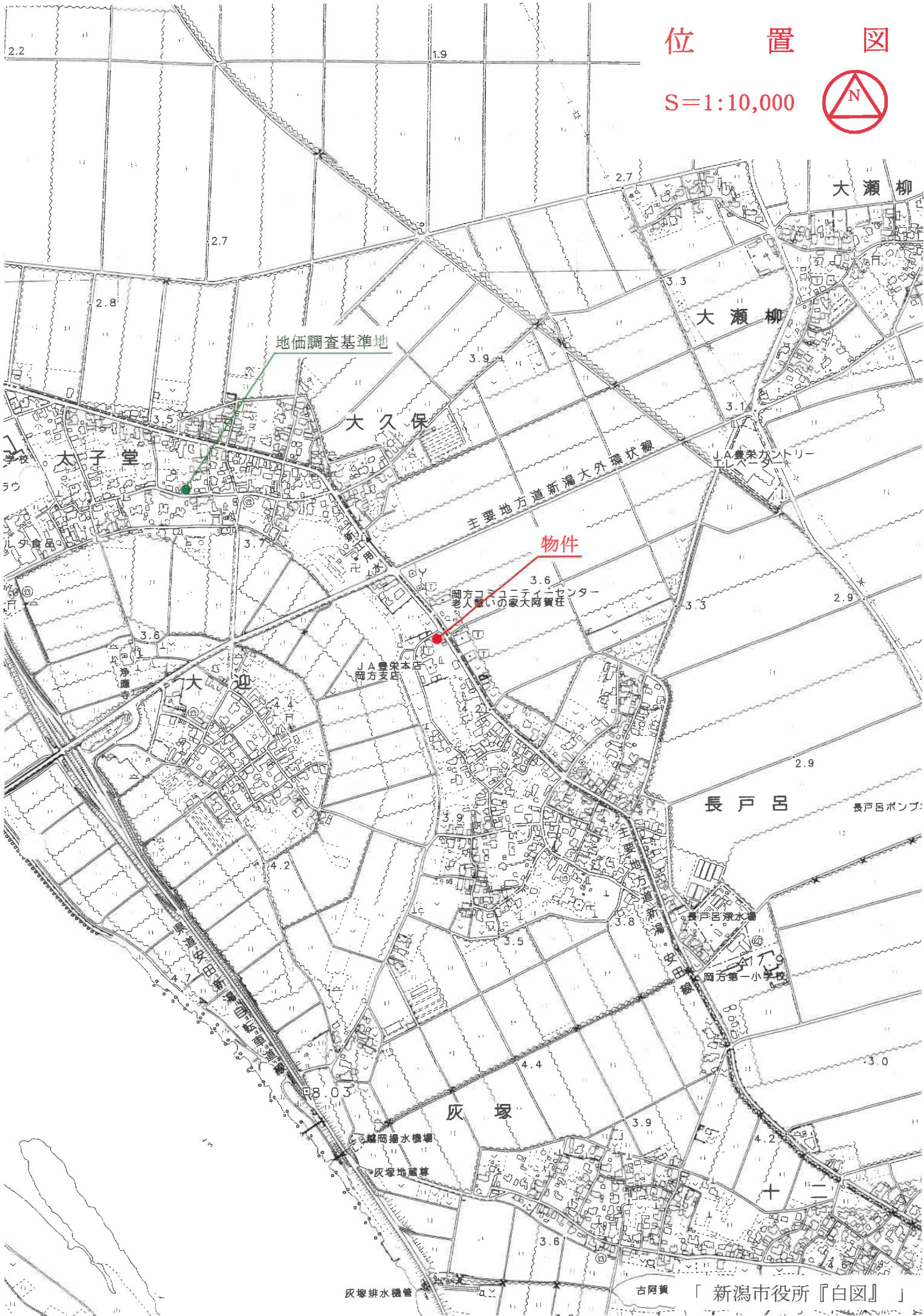
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 間取図

以 上

位置図

S=1:10,000



灰塚排水機場

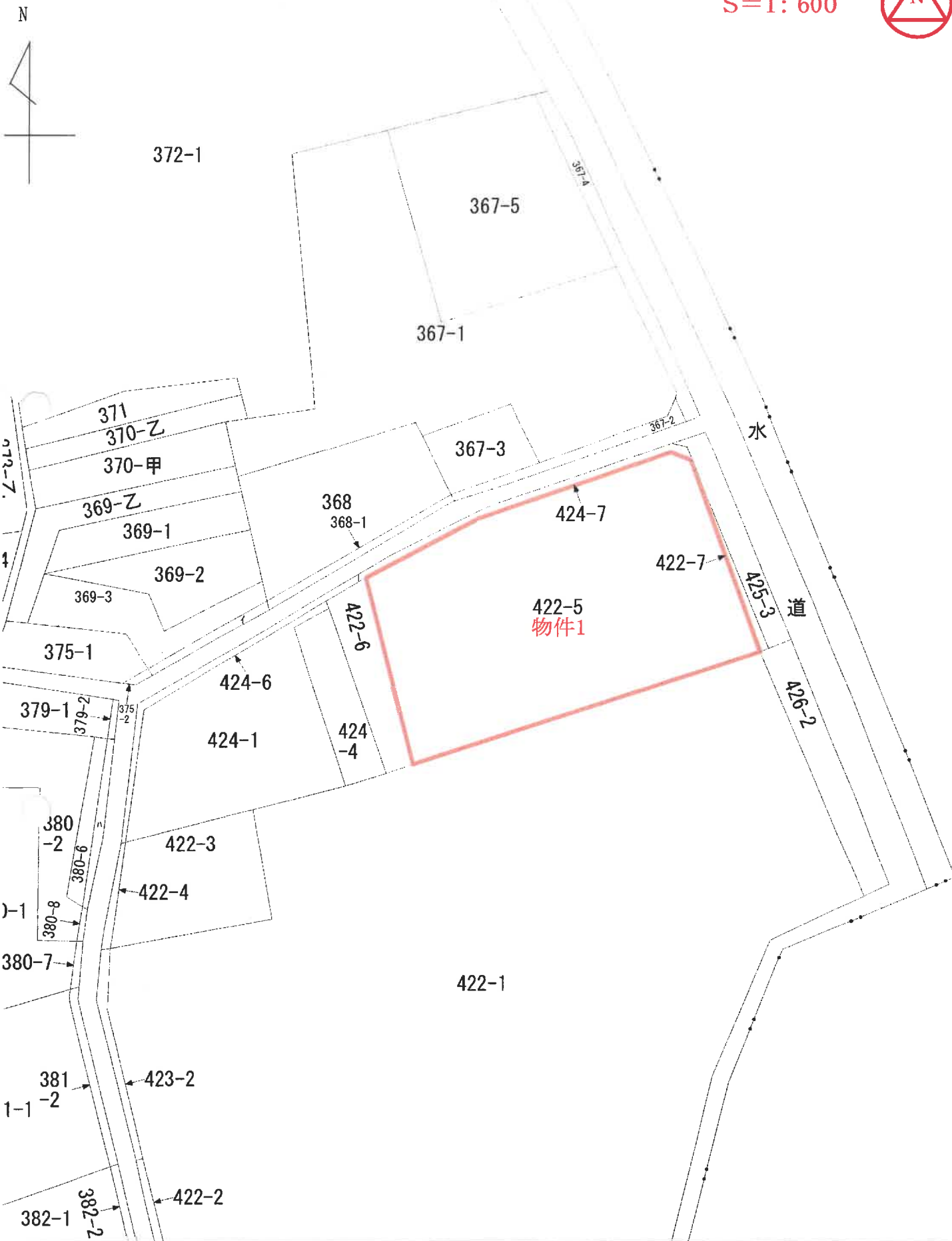
古阿賀

「新潟市役所『白図』」

イ 369-4 ハ 380-9 ホ 376-乙子
ロ 377 ニ 水

公 図 写 し

S=1:600



土地積測量図 1/2

土地の所在 新潟市北区長戸呂字塚ノ腰

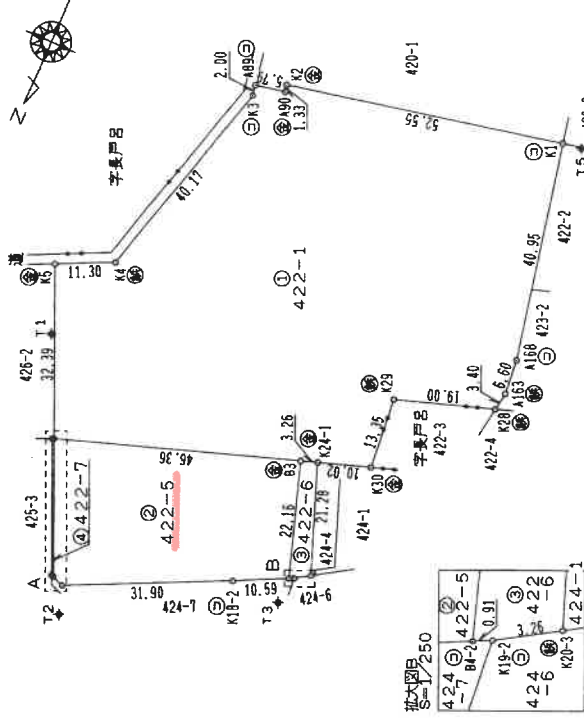
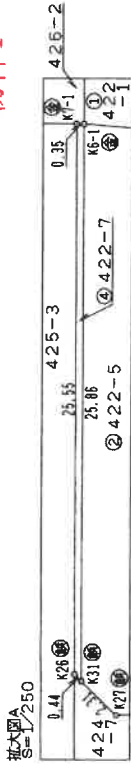
物件1

座標求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	積算
① 422-1	K1	429.103	426.973	25701.553288		
	K2	439.943	478.393	22484.166901		
	A90	441.235	478.080	2365.460935		
	A89	442.386	483.754	2369.430128		
	K3	444.363	483.436	4765.348812		
	K4	482.985	494.478	10261.016325		
	K5	487.845	504.681	-1378.649970		
	K6-1	517.498	491.652	-29461.678638		
	B3	502.588	447.750	-23619.123060		
	K24-1	501.558	444.657	-6319.630800		
K30	498.391	435.150	-4130.166217			
K29	485.095	436.370	-8152.991665			
K28	479.091	418.343	-8881.388968			
A163	475.727	417.832	73.261958			
A168	459.163	418.497	4288.618993			
			借面積			
			地積			4817.38 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	積算
② 422-5	K6-1	517.498	491.652	17365.680386		
	K31	541.196	481.307	-6770.361860		
	K27	542.005	479.142	-16791.314900		
	K18-2	528.321	450.327	-20239.977510		
	B4-2	523.639	440.832	-1349.417703		
	B3	502.588	447.750	28541.522160		
				借面積		
			地積			1121.93 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	積算
③ 422-6	K24-1	501.558	444.657	5267.863674		
	B3	502.588	447.750	-1922.399100		
	K19-2	523.639	440.832	-4051.918582		
	B4-2	523.235	440.012	-1875.797475		
	K20-3	521.503	437.247	2422.361435		
			借面積			
			地積			79.93 m ²



恒久的地物等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	鉄杭
T2	546.938	477.608	鉄杭
T3	528.348	440.928	鉄杭
T5	428.560	423.473	鉄杭

境界線の種類	座標系	任意座標
コンクリート杭		
合成樹脂杭		
金属標		
鉄杭		

作成者

年 8 月 8 日(作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会

※ A3をA4に縮小(縮小率約71%)

図 2/2

土地積測量

地番 422番1, 同番5乃至同番7

土地の所在 新潟市北区長戸呂字塚ノ腰

物件1

地番	④ 422-7			
NO	X n	Y n	X n * (Y m1 - Y m1)	
K7-1	517.637	491.973	-5141.688321	
K26	541.042	481.719	-5770.753972	
K31	541.196	481.307	5375.698868	
K6-1	517.498	491.652	5519.636668	
		積面積	-17.108757	
		面積	8.5543785	
		地積	8.55	
		地積	m ²	

総合計面積 5027.6102050 m²

作成者

〇年 8月 8日作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 1000

新潟県土地家屋調査士会

※ A3をA4に縮小(縮小率約71%)

登記年月日：平成21年9月11日

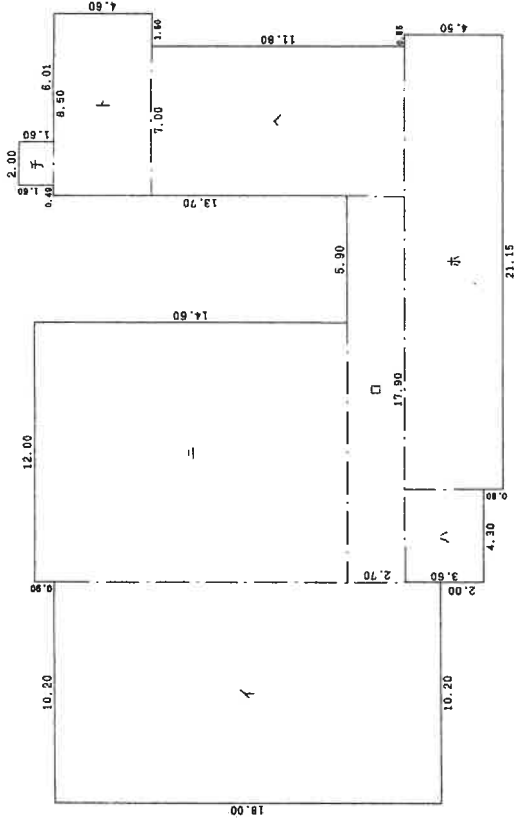
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (新潟地方務局新潟田支局管轄)
 令和5年10月17日 新潟地方務局 登記官

建物各階平面図

家屋番号 422番5

建物の所在 新潟市北区長戸呂字塚ノ腰422番地5

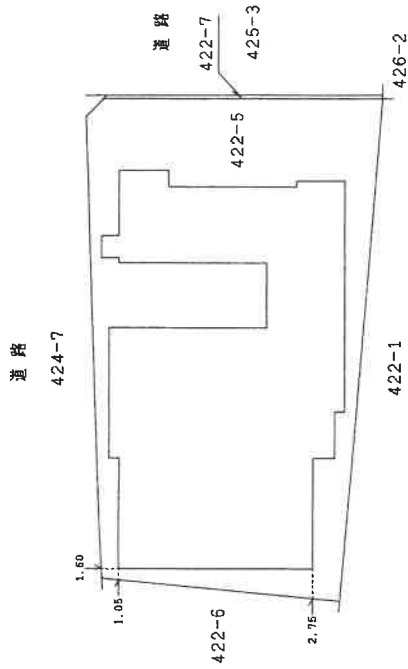
物件2



求積表

イ	10.20	x	18.00	=	183.6000
ロ	17.90	x	2.70	=	48.3300
ハ	4.30	x	3.60	=	15.4800
ニ	12.00	x	14.60	=	175.2000
ホ	21.15	x	4.50	=	95.1750
ヘ	7.00	x	11.80	=	82.6000
ト	8.50	x	4.80	=	39.1000
チ	2.00	x	1.60	=	3.2000
合計					642.6650

床面積 642.66 ㎡



平成21年九月十五日登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

所 在 新潟市北区長戸呂字塚ノ腰 422番地5

種 類 会館

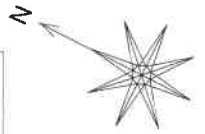
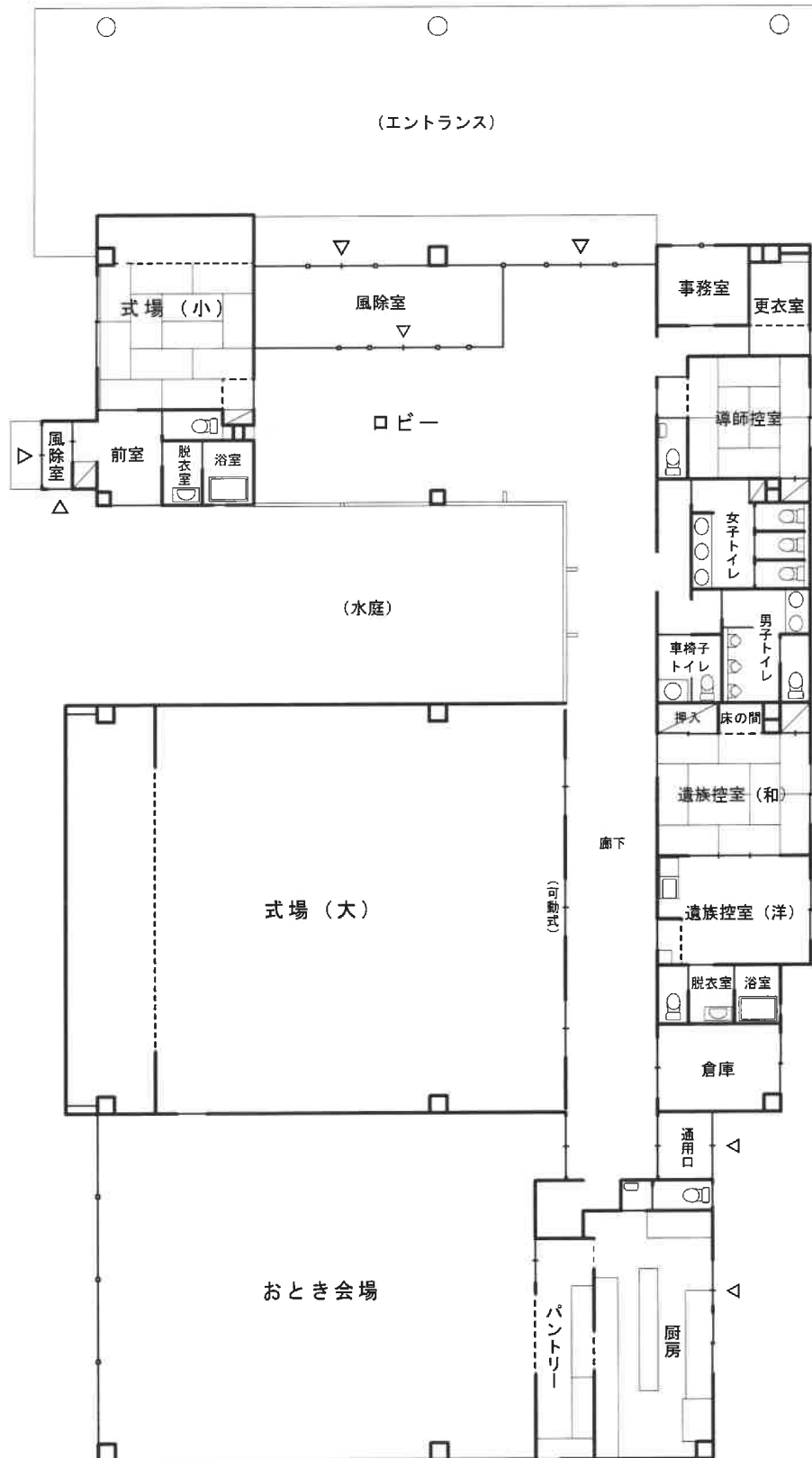
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

登記床面積 642.68 m²

縮 尺 1/200

[物件2]

間取図



「評価人作成」