

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 14 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

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 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 19 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 26 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 7 年 6 月 9 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 7 年 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 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。
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場に備え置きます。	

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8	4,410,000 3,528,000	一括	882,000	540,229	0
1	640,000				
2	1,220,000				
3	1,930,000				
4	100,000				
5	20,000				
6	130,000				
7	30,000				
8	340,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 阿賀野市岡山町

地 番 770 番 1

地 目 雑種地

地 積 723 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 阿賀野市岡山町

地 番 777 番 1

地 目 雑種地

地 積 1370 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 阿賀野市岡山町 777 番地 1、770 番地 1

家屋 番号 777 番 1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1190.04 平方メートル
2 階 103.82 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1218.04 平方メートル
2 階 103.82 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 90.72 平方メートル

4 所 在 阿賀野市岡山町
地 番 793 番 8
地 目 宅地
地 積 115.92 平方メートル

(現況)

地 目 一部公衆用道路

5 所 在 阿賀野市岡山町
地 番 794 番 2
地 目 宅地
地 積 19.87 平方メートル

6 所 在 阿賀野市岡山町
地 番 799 番 2
地 目 宅地
地 積 142.14 平方メートル

(現況)

地 目 一部公衆用道路



物 件 目 録

- 7 所 在 阿賀野市岡山町
- 地 番 7 9 9 番 3
- 地 目 宅地
- 地 積 2 9 . 7 5 平方メートル
- (現況)
- 地 目 一部公衆用道路
- 8 所 在 阿賀野市岡山町 7 9 9 番地 2、7 9 9 番地 3
- 家屋 番号 7 9 9 番 2
- 種 類 倉庫
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 3 9 . 1 2 平方メートル
2 階 1 3 9 . 1 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 7 月 29 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 ～ 8】

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 ～ 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号 8】

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 阿賀野市岡山町
 地 番 770 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 723 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 阿賀野市岡山町
 地 番 777 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1370 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 3 所 在 阿賀野市岡山町 777 番地 1、770 番地 1
 家屋 番号 777 番 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1190.04 平方メートル
 2 階 103.82 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1218.04 平方メートル
 2 階 103.82 平方メートル
 (附属建物)



物 件 目 録

符 号 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 90.72平方メートル

4 所 在 阿賀野市岡山町
 地 番 793番8
 地 目 宅地
 地 積 115.92平方メートル

(現況)

地 目 一部公衆用道路

5 所 在 阿賀野市岡山町
 地 番 794番2
 地 目 宅地
 地 積 19.87平方メートル

6 所 在 阿賀野市岡山町
 地 番 799番2
 地 目 宅地
 地 積 142.14平方メートル

(現況)

地 目 一部公衆用道路



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 7 | 所 在 | 阿賀野市岡山町 |
| | 地 番 | 7 9 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 . 7 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 一部公衆用道路 |
| 8 | 所 在 | 阿賀野市岡山町 7 9 9 番地 2、7 9 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 7 9 9 番 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 9 . 1 2 平方メートル
2 階 1 3 9 . 1 2 平方メートル |





令和6年(ケ)第10号
令和6年3月22日受理
令和6年5月10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 阿賀野市岡山町
 地 番 770 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 723 平方メートル

- 2 所 在 阿賀野市岡山町
 地 番 777 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1370 平方メートル

- 3 所 在 阿賀野市岡山町 777 番地 1、770 番地 1
 家屋 番号 777 番 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1190.04 平方メートル
 2 階 103.82 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 店舗
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 90.72 平方メートル

- 4 所 在 阿賀野市岡山町
 地 番 793 番 8



物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	115.92 平方メートル
5	所 在	阿賀野市岡山町
	地 番	794 番 2
	地 目	宅地
	地 積	19.87 平方メートル
6	所 在	阿賀野市岡山町
	地 番	799 番 2
	地 目	宅地
	地 積	142.14 平方メートル
7	所 在	阿賀野市岡山町
	地 番	799 番 3
	地 目	宅地
	地 積	29.75 平方メートル
8	所 在	阿賀野市岡山町 799 番地 2、799 番地 3
	家屋 番号	799 番 2
	種 類	倉庫
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 139.12 平方メートル 2 階 139.12 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	阿賀野市岡山町5番28号		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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（概略）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て占有している。 ☐ 「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	本各土地は、次の土地及び次頁記載の物件4～7の各土地と一団を成している。 778-5 宅地 0.29㎡ 有限会社カワトー所有 物件1の土地の北東角付近に電話ボックスと電柱があり、南東角に電柱がある。		
建物	物件 3		
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約1218.04平方メートル 2階 103.82平方メートル		
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店舗（空き家状態）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	主である建物内にハンガー、ショーケース等が大量に存在する。 主である建物の天井に雨漏りの跡がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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（概略）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	阿賀野市岡山町5番28号		
土地	物件 4～7		
現況地目	☒ 宅地（物件4～7） ☒ 公衆用道路（物件4、6、7） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件4、5） ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概略）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て占有している。 ☐ 「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	物件4、6及び7の各土地は、南西側を公衆用道路に提供している。 本各土地は、前頁記載の物件1及び2の各土地等と一団を成している。		
建物	物件 8		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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倉庫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	本建物内には、スタンドハンガー等が大量に存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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（概略）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

■ 周辺土地の状況

361-2	公衆用道路	115平方メートル	阿賀野市所有
774-4	公衆用道路	234平方メートル	阿賀野市所有
774-6	公衆用道路	13平方メートル	阿賀野市所有
770-2	公衆用道路	102平方メートル	有限会社カワトー外3人共有
778-5	宅地	0.29平方メートル	有限会社カワトー所有
778-2	公衆用道路	51平方メートル	A所有
778-8	公衆用道路	7.47平方メートル	B所有
778-9	公衆用道路	4.54平方メートル	A所有
778-10	公衆用道路	15平方メートル	C所有
781-1	畑(現況 公衆用道路)	33平方メートル	D所有
781-7	畑(現況 公衆用道路)	42平方メートル	D所有
782-3	畑(現況 公衆用道路)	6.50平方メートル	D所有
781-2	公衆用道路	19平方メートル	E所有
782-4	公衆用道路	4.62平方メートル	E所有
781-8	公衆用道路	13平方メートル	E所有
791-2	公衆用道路	4.62平方メートル	E所有
792-2	公衆用道路	70平方メートル	E所有
799-4	公衆用道路	62平方メートル	阿賀野市所有

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件1等の土地、物件3の建物所有者元代表者	本各土地の境界について、争いはありません。 物件1及び2の土地について、昭和52年3月3日当時、地上に建物はなかったと思います。 物件6及び7の土地について、昭和55年11月29日当時、地上に建物はなく、更地であったと思います。 物件3及び物件8の各建物内に存在するハンガー、ショーケース等は、破産管財人が売却できなかった物品などです。

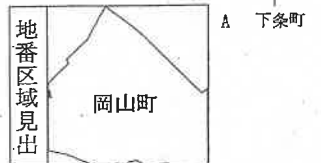
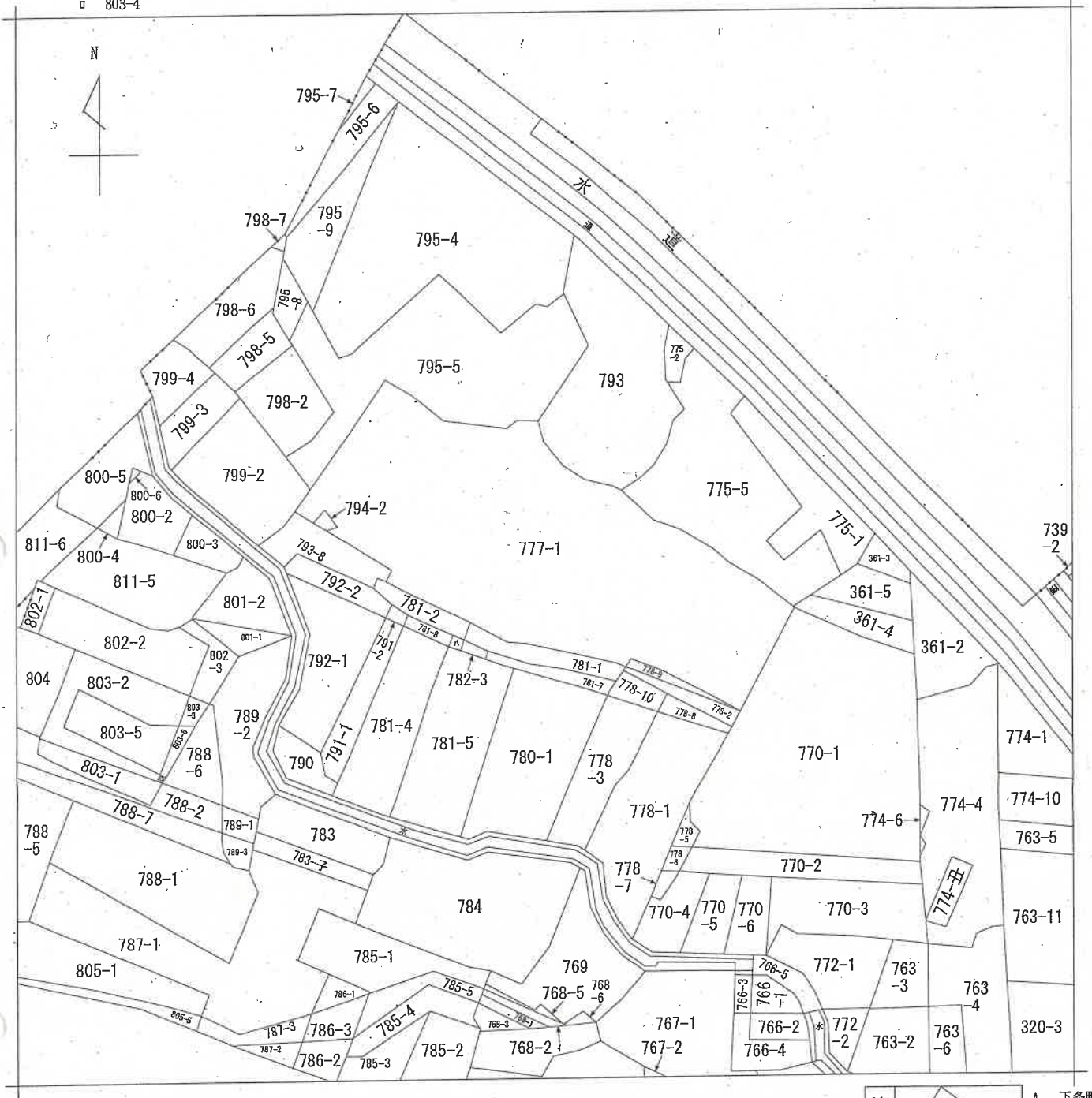
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 6年 3月25日 (月) 8 : 3 5	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等請求書提出 (3月24日受領) (6 (ケ) 1 1 と同時)
令和 6年 3月25日 (月) 9 : 0 4 — 9 : 1 2	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
令和 6年 3月25日 (月)		阿賀野市役所税務課へ家屋図面等郵送請求 (6 (ケ) 1 1 と同時) (4月1日郵送受領)
令和 6年 4月 8日 (月) 8 : 3 7 — 8 : 4 7	新潟地方法務局新津支局	登記事項証明書等請求受領 (6 (ケ) 1 1 と同時)
令和 6年 4月19日 (金) 1 1 : 1 5 — 1 3 : 5 5	物件所在地	立入調査、物件 3 の建物所有者代表者に面談 ・立ち会い、写真撮影 (11:55～12:50は休憩)
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

イ 768-4
ロ 803-4

ハ 782-4



請求部	所在	阿賀野市岡山町				地番	777番1			
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20年12月				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：昭和45年7月24日

A3版をA1版に縮小

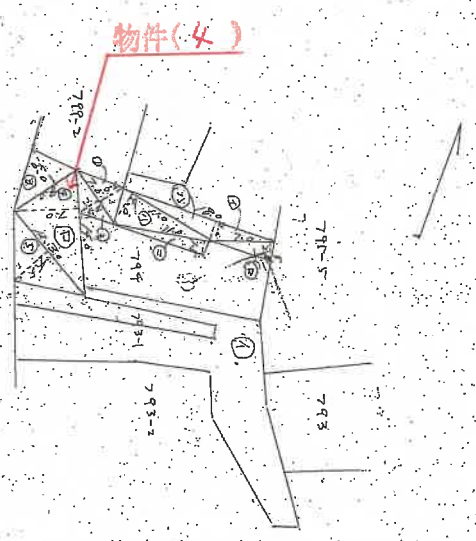
新潟地方建設局 新津 大 町 建設事務所

29

地 積 測 量 図

45.7.24

地 番	新 177-1 793-8 793-3 - 9
土地の所在	新潟県新津市下等子地場 793-3 阿賀野市 阿 山 町



- 地 積 表
- ① 793-5 = 21.0
 - ② 793-1 = 17.5
 - ③ 793-2 = 17.5
 - ④ 793-3 = 17.5
 - ⑤ 793-4 = 17.5
 - ⑥ 793-6 = 17.5
 - ⑦ 793-7 = 17.5
 - ⑧ 793-8 = 17.5
 - ⑨ 793-9 = 17.5
 - ⑩ 793-10 = 17.5
 - ⑪ 793-11 = 17.5
 - ⑫ 793-12 = 17.5
 - ⑬ 793-13 = 17.5
 - ⑭ 793-14 = 17.5
 - ⑮ 793-15 = 17.5
 - ⑯ 793-16 = 17.5
 - ⑰ 793-17 = 17.5
 - ⑱ 793-18 = 17.5
 - ⑲ 793-19 = 17.5
 - ⑳ 793-20 = 17.5
 - ㉑ 793-21 = 17.5
 - ㉒ 793-22 = 17.5
 - ㉓ 793-23 = 17.5
 - ㉔ 793-24 = 17.5
 - ㉕ 793-25 = 17.5
 - ㉖ 793-26 = 17.5
 - ㉗ 793-27 = 17.5
 - ㉘ 793-28 = 17.5
 - ㉙ 793-29 = 17.5
 - ㉚ 793-30 = 17.5
 - ㉛ 793-31 = 17.5
 - ㉜ 793-32 = 17.5
 - ㉝ 793-33 = 17.5
 - ㉞ 793-34 = 17.5
 - ㉟ 793-35 = 17.5
 - ㊱ 793-36 = 17.5
 - ㊲ 793-37 = 17.5
 - ㊳ 793-38 = 17.5
 - ㊴ 793-39 = 17.5
 - ㊵ 793-40 = 17.5
 - ㊶ 793-41 = 17.5
 - ㊷ 793-42 = 17.5
 - ㊸ 793-43 = 17.5
 - ㊹ 793-44 = 17.5
 - ㊺ 793-45 = 17.5
 - ㊻ 793-46 = 17.5
 - ㊼ 793-47 = 17.5
 - ㊽ 793-48 = 17.5
 - ㊾ 793-49 = 17.5
 - ㊿ 793-50 = 17.5

- ㉑ 793-51 = 17.5
- ㉒ 793-52 = 17.5
- ㉓ 793-53 = 17.5
- ㉔ 793-54 = 17.5
- ㉕ 793-55 = 17.5
- ㉖ 793-56 = 17.5
- ㉗ 793-57 = 17.5
- ㉘ 793-58 = 17.5
- ㉙ 793-59 = 17.5
- ㉚ 793-60 = 17.5
- ㉛ 793-61 = 17.5
- ㉜ 793-62 = 17.5
- ㉝ 793-63 = 17.5
- ㉞ 793-64 = 17.5
- ㉟ 793-65 = 17.5
- ㊱ 793-66 = 17.5
- ㊲ 793-67 = 17.5
- ㊳ 793-68 = 17.5
- ㊴ 793-69 = 17.5
- ㊵ 793-70 = 17.5
- ㊶ 793-71 = 17.5
- ㊷ 793-72 = 17.5
- ㊸ 793-73 = 17.5
- ㊹ 793-74 = 17.5
- ㊺ 793-75 = 17.5
- ㊻ 793-76 = 17.5
- ㊼ 793-77 = 17.5
- ㊽ 793-78 = 17.5
- ㊾ 793-79 = 17.5
- ㊿ 793-80 = 17.5

- ㉑ 793-81 = 17.5
- ㉒ 793-82 = 17.5
- ㉓ 793-83 = 17.5
- ㉔ 793-84 = 17.5
- ㉕ 793-85 = 17.5
- ㉖ 793-86 = 17.5
- ㉗ 793-87 = 17.5
- ㉘ 793-88 = 17.5
- ㉙ 793-89 = 17.5
- ㉚ 793-90 = 17.5
- ㉛ 793-91 = 17.5
- ㉜ 793-92 = 17.5
- ㉝ 793-93 = 17.5
- ㉞ 793-94 = 17.5
- ㉟ 793-95 = 17.5
- ㊱ 793-96 = 17.5
- ㊲ 793-97 = 17.5
- ㊳ 793-98 = 17.5
- ㊴ 793-99 = 17.5
- ㊵ 793-100 = 17.5
- ㊶ 793-101 = 17.5
- ㊷ 793-102 = 17.5
- ㊸ 793-103 = 17.5
- ㊹ 793-104 = 17.5
- ㊺ 793-105 = 17.5
- ㊻ 793-106 = 17.5
- ㊼ 793-107 = 17.5
- ㊽ 793-108 = 17.5
- ㊾ 793-109 = 17.5
- ㊿ 793-110 = 17.5

(日 測 量 9)

縮 尺 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

203626

作 製 者	昭和 45 年 7 月 24 日
申 請 人	昭和 45 年 7 月 24 日

登記年月日：昭和45年7月24日

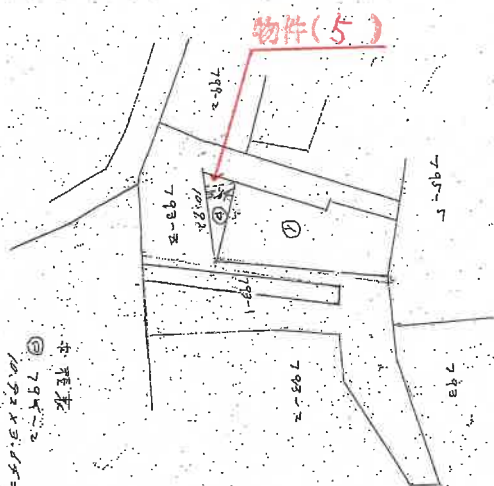
30

45.7.24

地番 794-1 794-2

地積測量図

土地の所在 新潟県新潟市南區 樋ノ口 794-1



① 794-1-1
10,213.65 = 38,750.8
10,213.65 = 19,875.5
② 794-1-1
10,213.65 = 19,875.5
③ 794-1-1
10,213.65 = 19,875.5

(日調連 9)

縮尺 1/100

日本土地家屋調査士会連合会(用紙)

203627

作製者 昭和45年7月24日

申請人

昭和四十五年七月廿四日

A3版をA4版に縮小

新潟地方方法務局 新潟支局 備付図面第1

地番 778-1.-4~-8 土地所測量図 1/2

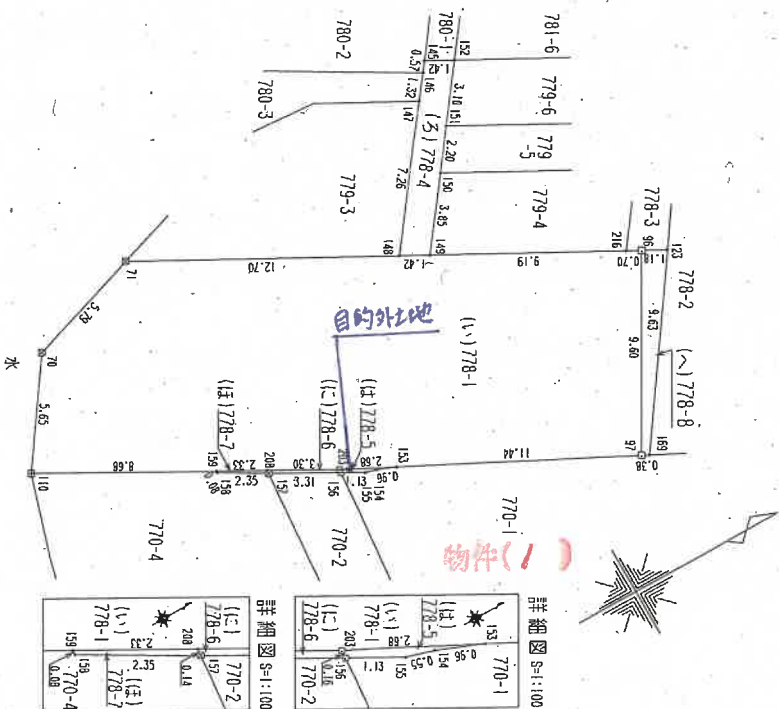
土地の所在 阿賀野市岡山町

測量の基準	既知点の名称及び座標値	備考
測地系	国測系	
測点	点名	X座標 Y座標 標高
国測点	2A066	204069.579 63731.596 標高 104069.579m(2011年) 7.0
国測点	2A087	204014.763 63693.349 標高 104014.763m(2011年) 7.0
国測点	2A093	203944.939 63837.846 標高 104044.939m(2011年) 7.0

測点	(1) 778-1	Yn	(Xn+1 - Yn-1) Yn
216	204021.320	63803.639	-553943.193798
149	204013.253	63799.243	-594162.350059
148	204012.007	63796.564	-790719.402216
71	204000.859	63792.489	-1062527.696784
70	203995.351	63794.277	-553989.501468
110	203992.175	63798.949	-281161.968243
139	203999.758	63803.165	613595.037805
208	204001.792	63804.296	313917.136320
203	204004.678	63805.900	336512.316600
133	204007.066	63807.126	801608.923338
97	204017.241	63812.344	948825.742336
96	204021.935	63803.974	260256.409946
		地面積	355.331463
		地面積	267.69

測点	(3) 778-4	Yn	(Xn+1 - Yn-1) Yn
150	204015.544	63796.154	229857.542862
151	204016.856	63794.384	201398.870288
152	204018.701	63791.895	30083.761315
145	204017.453	63791.213	-101172.863818
146	204017.115	63791.669	-71829.419294
147	204016.327	63792.732	-32583.275036
148	204012.007	63798.564	-196116.785735
149	204013.253	63799.243	225657.922491
		地面積	25.753052
		地面積	12.8765260

測点	(は) 778-5	Yn	(Xn+1 - Yn-1) Yn
203	204004.678	63805.900	-153134.160000
156	204004.666	63806.056	62147.098544
155	204005.652	63806.610	96603.207540
154	204006.180	63806.758	-90222.755812
153	204007.066	63807.126	-95838.303252
		地面積	0.598644
		地面積	0.2993220



凡例
田・・・コナリト杭 図・・・合成測量杭 日・・・金属標
平成26年6月10日測量

作製者

申請人

縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

新潟県地方建設局 新津 支 所 備付図面等

(1)、平成26年12月17日
778-4は778-3に合算

(12枚目)

A3版をA4版に縮小

新潟県地方方法務局 新津 支 局 備付図面等

地 番 778-1,-4--8 土地 地 積 測 量 図 2/2

土地の所在 阿 賀 野 市 岡 山 町

地 番 (に) 778-6			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Yn-1) Yn
203	204004.678	63805.900	-183378.156600
208	204001.792	63804.296	-184841.045512
157	204001.781	63804.433	183373.940442
156	204004.666	63806.056	184846.144232
		密 面 積	0.862562
		密 面 積	0.4412810
		地 積	0.44 m ²

地 番 (は) 778-7			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Yn-1) Yn
208	204001.792	63804.296	-129076.090808
159	203999.758	63803.165	-130094.653435
158	203999.753	63803.247	129073.968681
157	204001.781	63804.433	130097.238887
		密 面 積	0.463325
		密 面 積	0.2316625
		地 積	0.23 m ²

地 番 (へ) 778-8			
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Yn-1) Yn
96	204021.935	63803.974	-365532.967046
97	204017.241	63812.344	-277966.570464
169	204017.579	63812.518	365581.915622
123	204022.970	63804.538	277932.567528
		密 面 積	14.945640
		密 面 積	7.4728200
		地 積	7.47 m ²

合 計 289.0173430

平成26年6月10日測量

作 製 者



(平成 26 年 6 月 28 日作製)

申 請 人



縮尺



36

家屋番号

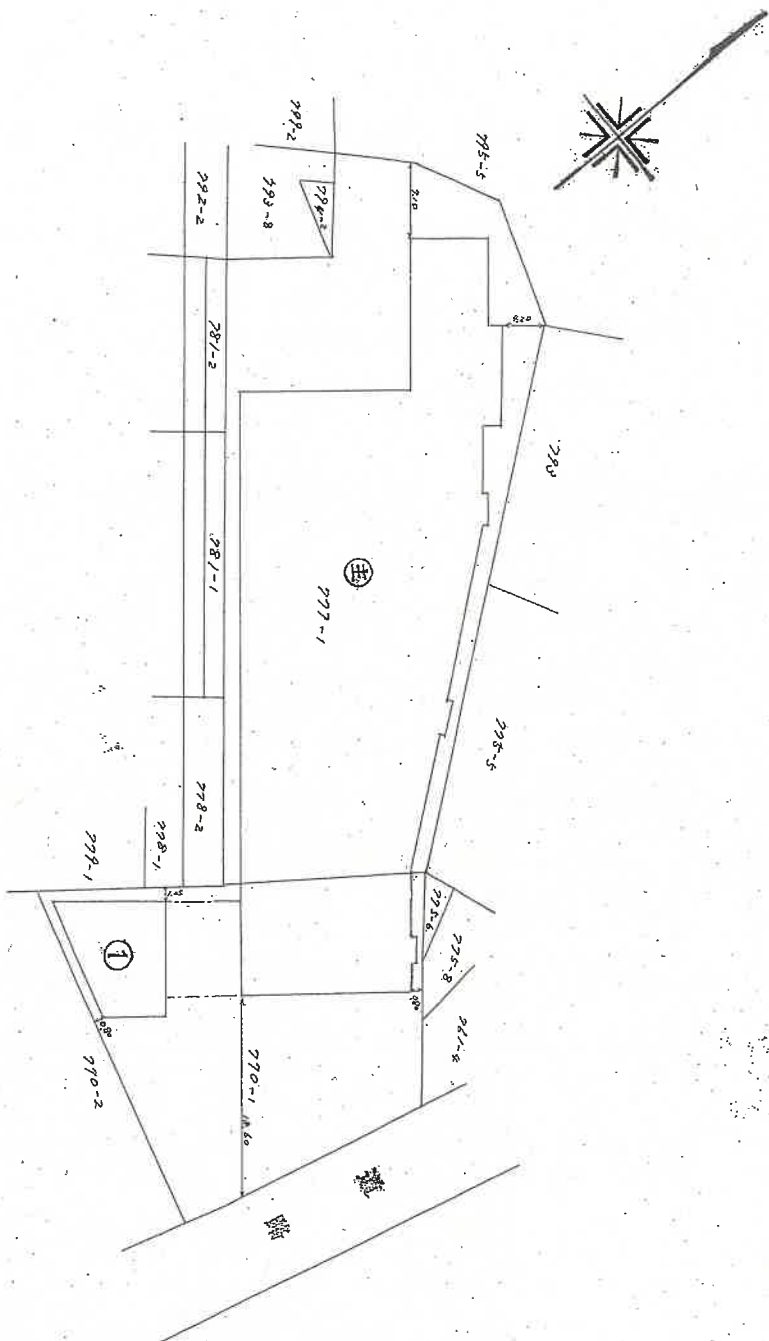
777-1

建築物図面

建物の所在

北蒲原郡水原町山町 277番地1
270番地1

阿賀野市



建物(3)

縮

尺

1/500

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和・平成52年10月11日登記

201248

登記年月日：昭和52年10月11日

A2版をA4版に縮小

新潟県地方建設局 新津 支 所 図面課 写し

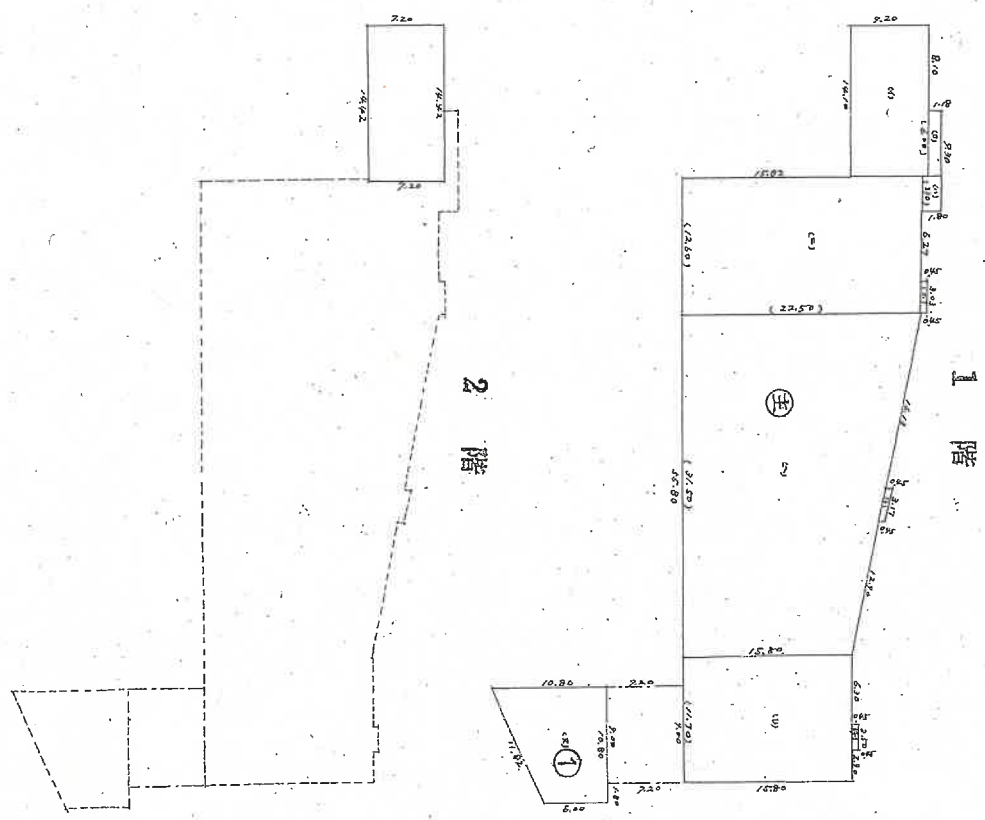
37

家屋番号 777-1

各階平面図

建物の所在 北蒲原郡水原町岡山町 770番地1

阿賀野市



- (1) $12.10 \times 7.20 = 87.1200$
- (2) $6.00 \times 1.18 = 7.0800$
- (3) $2.30 \times 1.80 = 4.1400$
- (4) $12.60 \times 2.35 = 29.6100$
- (5) $2.03 \times 0.45 = 0.9135$
- (6) $21.50 \times 2.20 = 47.3000$
- (7) $2.17 \times 0.45 = 0.9765$
- (8) $2.50 \times 0.45 = 1.1250$
- (9) $11.20 \times 1.50 = 16.8000$

① 床面積 90.72

② 2階 床面積 103.82

縮尺 1/500

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和・平成52年10月11日登記

201249

登記年月日：昭和58年1月13日

A3版をA4版に縮小

新潟県地方税務局 新津 支 所 課 税 務 課 写 真

物件(8.)

各 階 平 面 図

49

家屋番号

799-2

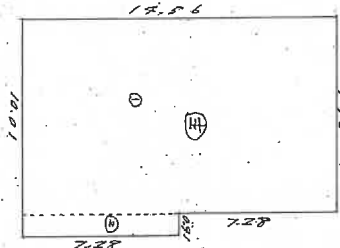
建 物 図 面

建物の所在

新潟県新津市周久町799番地2 799番地3

阿賀野市

1.2 階 平 面 図



① $8.10 \times 7.28 = 59.148$
② $8.10 \times 7.28 = 59.148$

138.1208

1 階 床 面 積 139.1208

2 階 床 面 積 139.1208

作 製 者

(昭和58年1月8日)

縮尺 1/250

申 請 人

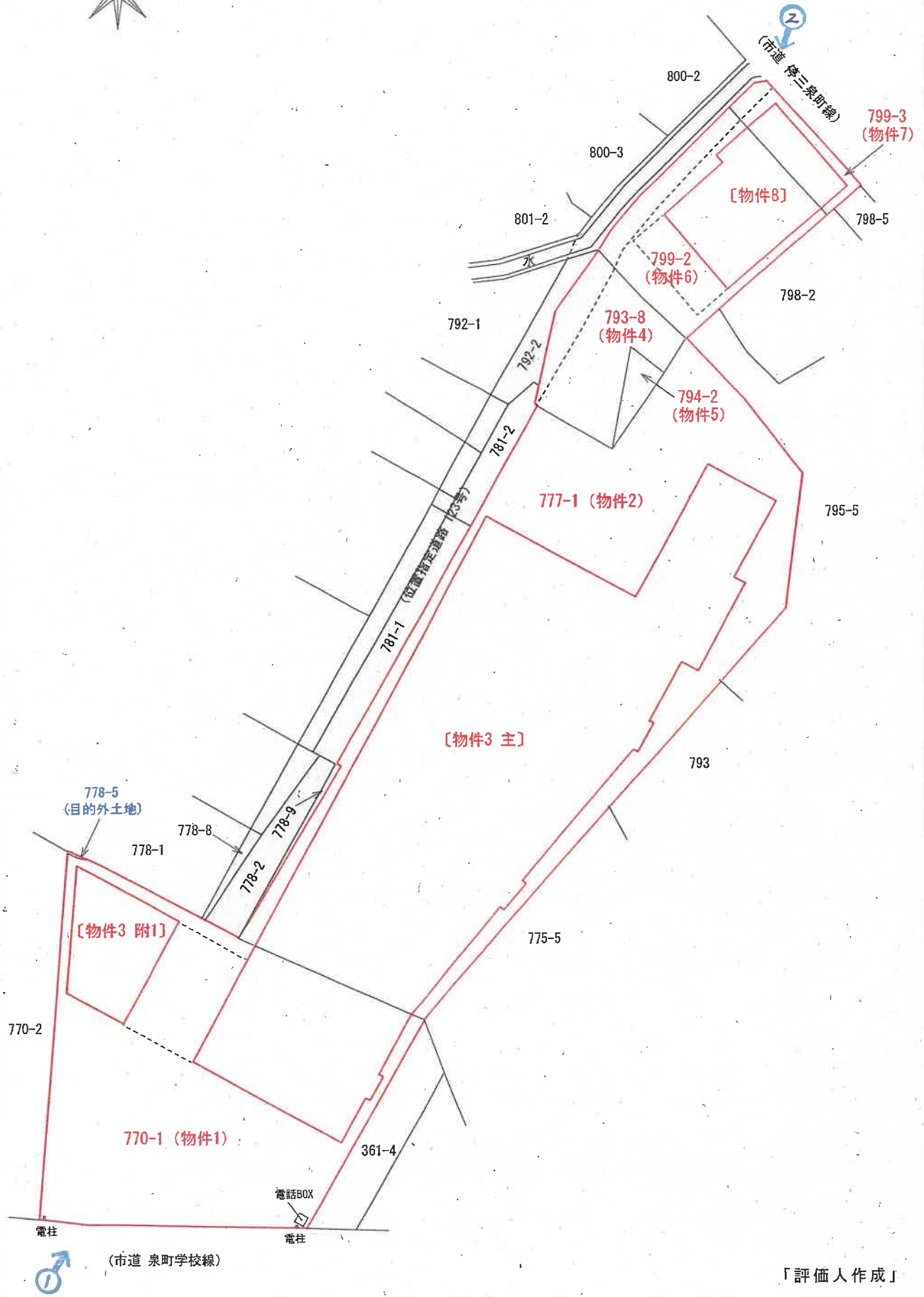
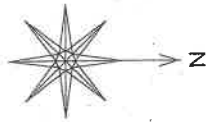
新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

昭和58年1月13日登記

土地建物位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



「評価人作成」

所 在 阿賀野市岡山町777番地1、770番地1

(主である建物)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

種 類 店舗

縮 尺 1/400

延 面 積 約1,321.86㎡

1階登記面積 1,190.04㎡

1階増築面積 約28㎡

2階登記面積 103.82㎡

2階増築面積 —㎡

(附属建物 符号1)

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 90.72㎡

〔物件3〕

1 階 間 取 図

(主である建物)



(増築面積)

$$15.80 \times 1.80 = 28.4400 \rightarrow \underline{\underline{\text{約 } 28 \text{ m}^2}}$$

「評価人作成」

所 在 阿賀野市岡山町777番地1、770番地1
(主である建物)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
種 類 店舗

縮 尺 1/400

延 面 積 約1,321.86 m²
1階登記面積 1,190.04 m²
1階増築面積 約28 m²
2階登記面積 103.82 m²
2階増築面積 — m²

(附属建物 符号1)

種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 90.72 m²

[物件 3]

2 階 間 取 図

(主である建物)



(1階部分)

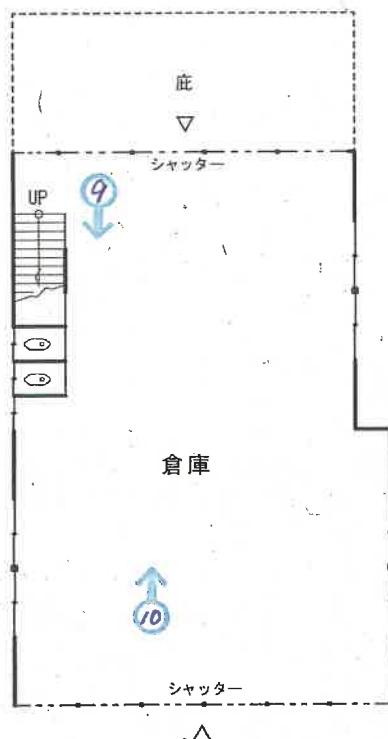
「評価人作成」

所 在 阿賀野市岡山町799番地2、799番地3
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
縮 尺 1/200

延 面 積 278.24 m²
1階登記面積 139.12 m²
1階増築面積 — m²
2階登記面積 139.12 m²
2階増築面積 — m²

〔物件8〕

1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



「評価人作成」

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 1 0



写真 1 1



写真 1 2



令和 6 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 2 月 13 日 現地調査
令和 7 年 2 月 17 日 "
令和 7 年 2 月 18 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

再 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 4,410,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 640,000 円
2 (土地)	金 1,220,000 円
3 (建物)	金 1,930,000 円
4 (土地)	金 100,000 円
5 (土地)	金 20,000 円
6 (土地)	金 130,000 円
7 (土地)	金 30,000 円
8 (建物)	金 340,000 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、2、4～7の土地の内訳価格は物件3、8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3、8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 番 目 地 積	阿賀野市岡山町 770番1 雑種地 723平方メートル	調査の結果、現況地目を「宅地」と認定した。
2	所 在 地 地 番 目 地 積	阿賀野市岡山町 777番1 雑種地 1370平方メートル	調査の結果、現況地目を「宅地」と認定した。
3	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	阿賀野市岡山町777番地1、770番地1 777番1 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 1190.04平方メートル 2階 103.82平方メートル	調査の結果、1階部分に増築があり、床面積は以下のとおりである。 1階 約1,218.04㎡ (増築面積 約28㎡) 2階 103.82㎡
	(附属建物)		同左。
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 90.72平方メートル	
4	所 在 地 地 番 目 地 積	阿賀野市岡山町 793番8 宅地 115.92平方メートル	調査の結果、現況地目を「宅地、一部公衆用道路」と認定した。
5	所 在 地 地 番 目 地 積	阿賀野市岡山町 794番2 宅地 19.87平方メートル	同左。
6	所 在 地 地 番 目 地 積	阿賀野市岡山町 799番2 宅地 142.14平方メートル	調査の結果、現況地目を「宅地、一部公衆用道路」と認定した。

番号	所 在 等	登 記	現 況
7	所 在 地 地 目 地 積	阿賀野市岡山町 799番3 宅地 29.75平方メートル	調査の結果、現況地目を「宅地、一部公衆用道路」と認定した。
8	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	阿賀野市岡山町799番地2、799番地3 799番2 倉庫 木造瓦葺2階建 1階 139.12平方メートル 2階 139.12平方メートル	同左。
特 記 事 項			
物件1、2、4～7の土地は目的外土地1筆と一体となって、物件3、8の建物の敷地として利用されているが、公図の信頼性が著しく低い地域であるため、本物件を含めた周辺土地の地積測量図、建物図面・各階平面図、上下水道配管図、地形図、航空写真等との照合を行い、さらに現地で巻尺測定を行って、現況利用に基づく各物件の位置・形状及び土地と建物との位置関係を、附属資料「土地建物位置関係図（概略）」のとおり認定した。 また、本評価における評価数量は、登記地積を採用するものとするが、測量が行われていない物件の正確な位置、地積、筆界を確定するためには、別途、精密な測量等の手続きが必要となる。			

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、2、4～7）

位 置 ・ 交 通	JR羽越本線「水原」駅の東方、道路距離にして約750m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、阿賀野市水原地区の市街地中心部に位置する、既存の戸建住宅を主として、店舗併用住宅、小事業所、未利用地等が介在する既成住宅地域である。JR水原駅、水原小学校、阿賀野市役所、あがの市民病院、郵便局、スーパー等の公共公益施設・利便施設が概ね徒歩圏内に立地するなど、水原地区にあつては比較的生活利便性の高い地域である。 既に熟成した地域であり、地域要因に大幅な変動は認められないことから、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	非線引都市計画区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画 地 条 件	物件1、2、4～7の土地は目的外土地1筆と一体となって、北西側幅員約7.5m市道、東側幅員約9.0m市道、南西側幅員約4.0m私道に接面する、東西約106m、南北約77mの不整形な画地である。三方路地。 規模：2,400.68㎡（登記）。	
接 面 道 路	・北西側幅員約7.5m舗装市道 （停三泉町線、建築基準法42条1項1号に該当） ・東側幅員約9.0m舗装市道 （泉町学校線、建築基準法42条1項1号に該当） ・南西側幅員約4.0m舗装私道（建築基準法42条1項5号に該当） 当該道路は位置指定道路（指定番号 123号、昭和46年6月7日指定）	

土地の利用 状況及び隣 地の状況等	物件1、2、4～7の土地は以下の目的外土地1筆と一体となつて、物件3、8の建物の敷地として利用されており、空地部分は舗装された駐車場や通路となっている。また、物件4、6、7の土地の一部が位置指定道路の一部となっている。（附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照。） 〔目的外土地〕 <table><tr><td>地番</td><td>地目</td><td>地積</td><td>所有者</td></tr><tr><td>778番5</td><td>宅地</td><td>0.29㎡</td><td>物件1～3と同一所有者</td></tr></table> 隣接地との境界には塀等が設置されており、現況に基づく境界は確認できるが、公図の信頼性が低い地域のため公図筆界と境界が一致しているか否かは不明である。なお、現況に基づく境界についての争いはない。	地番	地目	地積	所有者	778番5	宅地	0.29㎡	物件1～3と同一所有者
地番	地目	地積	所有者						
778番5	宅地	0.29㎡	物件1～3と同一所有者						
供給処理施設	<table><tr><td>上水道</td><td>あり（引込み済）</td></tr><tr><td>都市ガス</td><td>なし</td></tr><tr><td>下水道</td><td>あり（引込み済）</td></tr></table>	上水道	あり（引込み済）	都市ガス	なし	下水道	あり（引込み済）		
上水道	あり（引込み済）								
都市ガス	なし								
下水道	あり（引込み済）								
特記事項	物件1の土地の南東端に電柱が、北東端付近に電話ボックスと電柱が存する。								

2 建物の概況及び利用状況等（物件3、8）

物件3

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 昭和52年9月25日新築（登記上） 経過年数 約47.5年 経済的残存耐用年数 約 0年（経済的耐用年数をほぼ満了している）
主たる仕様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板（折板、瓦棒葺） 外壁 吹付タイル、角波カラー鋼板 内壁 クロス、化粧合板、ペイントボード 天井 石膏ボード、ペイントボード 床 Pタイル、フローリング、畳 設備 電気、給排水衛生、空調 その他 —
床面積（現況）	1階 約1,218.04m²（増築面積 約28m²） 2階 103.82m² 延べ 約1,321.86m²
現況用途等	階 層 2階 現況用途 店舗 間 取 り 店舗＋事務室＋倉庫＋休憩室等 （附属資料「間取図」参照）
建物の品等	劣る 老朽化した鉄骨造の店舗であり、使用資材・施工の程度共に比較的安価な仕様・仕上がりとなっており、建物の品等は劣ると判断される。
保守管理の状態	劣る 雨漏り跡、建具の不具合、床のたわみ、内壁の腐食等が各所で確認されるなど、経年による建物全体の老朽化、損傷、汚れが顕著であり、保守管理状態は劣っている。
建物の利用状況	建物所有者が店舗（空き家状態）として使用している。 なお、建物内には多くの什器備品が残されている。
特記事項	現地調査において、有害物質使用の端緒となる吹付け材等は確認されなかったが、本建物の構造、建築年、用途等を考慮した場合、目視では確認できない躯体部分等にアスベスト含有材が使用されている可能性を否定できない。

物件3

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 昭和52年9月25日新築（登記上） 経過年数 約47.5年 経済的残存耐用年数 約 0年（経済的耐用年数をほぼ満了している）
主たる仕様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板（折板） 外壁 吹付タイル、角波カラー鋼板 内壁 クロス、ペイントボード 天井 石膏ボード 床 Pタイル、モルタル 設備 電気、給排水衛生、空調 その他 ー
床面積（現況）	90.72㎡
現況用途等	階 層 1階 現況用途 店舗 間 取 り 店舗＋厨房（附属資料「間取図」参照）
建物の品等	劣る 老朽化した鉄骨造の小規模な店舗であり、使用資材・施工の程度共に比較的安価な仕様・仕上げとなっており、建物の品等は劣ると判断される。
保守管理の状態	劣る 経年による建物全体の老朽化や損傷が顕著である。
建物の利用状況	建物所有者が店舗（空き家状態）として使用している。
特記事項	現地調査において、有害物質使用の端緒となる吹付け材等は確認されなかったが、本建物の構造、建築年、用途等を考慮した場合、目視では確認できない躯体部分等にアスベスト含有材が使用されている可能性を否定できない。

物件8

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	昭和57年10月31日新築（登記上）
	経過年数	約42.5年
	経済的残存耐用年数	約 0年（経済的耐用年数をほぼ満了している）
主 たる 仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦
	外 壁	角波カラー鋼板、漆喰
	内 壁	クロス、ペイントボード、砂壁
	天 井	石膏ボード、銘木合板
	床	モルタルペイント、フローリング、畳
	設 備	電気、給排水衛生
	そ の 他	—
床 面 積（現 況）	1階	139.12m ²
	2階	139.12m ²
	延べ	278.24m ²
現 況 用 途 等	階 層	2階
	現況用途	倉庫
	間 取 り	倉庫＋和室等 （附属資料「間取図」参照）
建 物 の 品 等	普通 老朽化した木造の倉庫であり、同種建物としては概ね標準的な品等と判断される。	
保守管理の状態	劣る 経年による建物全体の老朽化、損傷、汚れが目立っており、積極的な保守管理は行われていない。	
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として使用している。 なお、建物内にはスタンドハンガー等が大量に存在する。	
特 記 事 項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、4～7(土地)

物件1、2、4～7一体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。
なお、目的外土地の地積は僅少であるため、評価額への影響については後記市場性修正率で考慮するものとする。

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	27,400	0.61	723	0.46	5,560,000
2	27,400	0.61	1,370	0.46	10,530,000
4	27,400	0.61	115.92	0.46	890,000
5	27,400	0.61	19.87	0.46	150,000
6	27,400	0.61	142.14	0.46	1,090,000
7	27,400	0.61	29.75	0.46	230,000
合 計					18,450,000

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、標準価格を査定した。

地価公示地 阿賀野 - 5 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} \\ 27,800\text{円}/\text{㎡} & \times 98.7/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & \rightleftharpoons 27,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 : なし。

イ 個 別 格 差 : 三方路地 +5% → 1.05、規模大・不整形・私道負担 -42% → 0.58、
相乗積 約0.61

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3、8(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
3 主	138,000	1,321.86	0.01	1,820,000
3 附	138,000	90.72	0.01	130,000
合 計				1,950,000

ウ 現価率

主である建物

・経過年数 約47.5年、経済的残存耐用年数 約0年、観察減価 80%、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0年 / (経過年数 約47.5年 + 経済的残存耐用年数 約0年) }]
観察減価率
× (1 - 0.8) = 0.01

附属建物符号1

・経過年数 約47.5年、経済的残存耐用年数 約0年、観察減価 80%、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0年 / (経過年数 約47.5年 + 経済的残存耐用年数 約0年) }]
観察減価率
× (1 - 0.8) = 0.01

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
8	97,700	278.24	0.02	540,000

ウ 現価率

・経過年数 約42.5年、経済的残存耐用年数 約0年、観察減価 60%、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0年 / (経過年数 約42.5年 + 経済的残存耐用年数 約0年) }]
観察減価率
× (1 - 0.6) = 0.02

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、次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	5,560,000	0.45	法定地上権	物件3へ	2,500,000
2	10,530,000	0.45	法定地上権	物件3へ	4,740,000
4	890,000	0.45	法定地上権	物件8へ	400,000
5	150,000	0.45	法定地上権	物件8へ	70,000
6	1,090,000	0.45	法定地上権	物件8へ	490,000
7	230,000	0.45	法定地上権	物件8へ	100,000
合 計					8,300,000
内 訳				物件3へ	7,240,000
				物件8へ	1,060,000

イ 敷地利用権等割合：物件3、8の建物に伴う法定地上権の及ぶ範囲を、建物の配置、利用現況、土地建物の所有関係等を勘案して、上記のとおり判定した。

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	5,560,000	-2,500,000	—	0.70	0.30	640,000
2	10,530,000	-4,740,000	—	0.70	0.30	1,220,000
3	1,950,000	+7,240,000	—	0.70	0.30	1,930,000
4	890,000	-400,000	—	0.70	0.30	100,000
5	150,000	-70,000	—	0.70	0.30	20,000
6	1,090,000	-490,000	—	0.70	0.30	130,000
7	230,000	-100,000	—	0.70	0.30	30,000
8	540,000	+1,060,000	—	0.70	0.30	340,000
一括価格(合計)						4,410,000

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：老朽化した大規模な堅固建物が存し、有害物質の使用可能性を否定できないこと、筆界・境界が不分明であること、目的外土地を含んでいること等、に伴う市場流通性の減退を再考して、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並びに過去における期間入札及び特別売却において買受けの申し出がなかった事実等をも考慮して、競売市場修正率を上記のとおり査定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地（阿賀野－5）

所 在：阿賀野市岡山町811番5

住居表示「岡山町5-8」

位 置：JR「水原」駅まで道路距離約750mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

標 準 価 格：27,800 円／m²

地 積：186m²

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 道 路：北西側幅員約7.5m舗装市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第二種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中に店舗等が混在する住宅地域。

第7 附属資料の表示

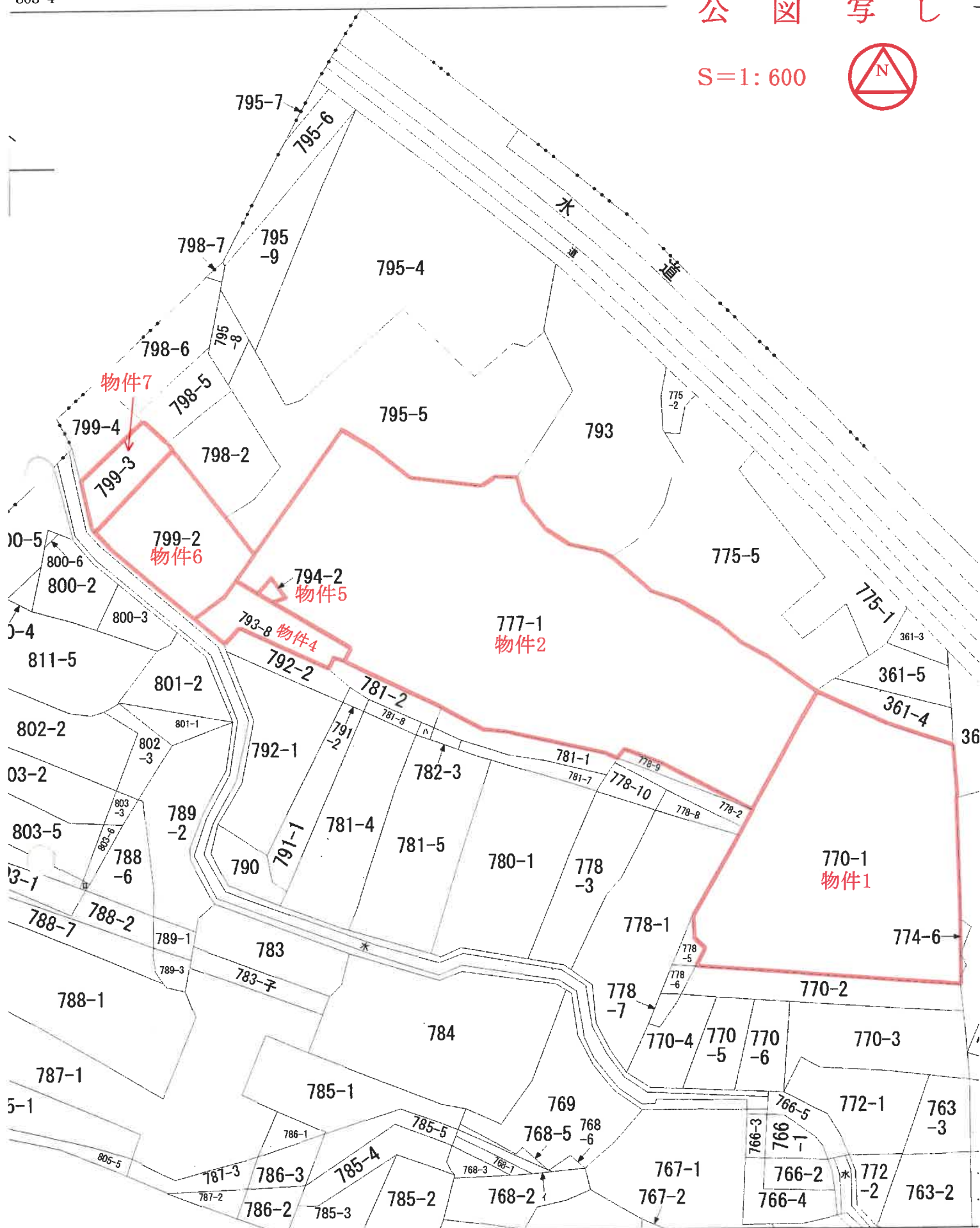
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図

以 上

$S=1:10,000$



「阿賀野市役所『白図』」



29

地積測量図

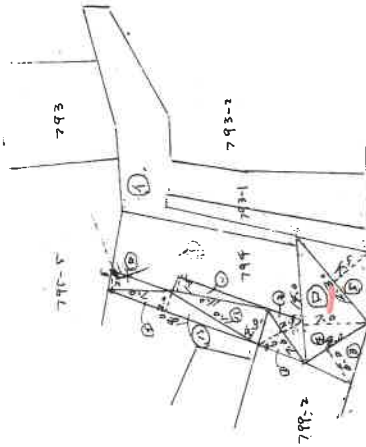
新 777-1-793-8

地番 793-3

土地の所在 北相模原市大井町大字下谷子地場 793-3
阿賀野市岡山町

45.7.24

物件4



計算式

$$\begin{aligned} & ⑤ \quad 793.5 = 8 \\ & ① \quad 7.0 \times 2.0 = 14.0 \\ & ② \quad 7.0 \times 2.5 = 17.5 \\ & ③ \quad 8.0 \times 2.0 = 16.0 \\ & ④ \quad 14.0 \times 7.0 = 98.0 \\ & ⑥ \quad 12.5 \times 7.5 = 93.75 \\ & \hline & \quad 237.75 = 118.875 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & ⑦ \quad 793.5 = 9 \\ & ① \quad 18.0 \times 2.0 = 36.0 \\ & ② \quad 20.0 \times 2.5 = 50.0 \\ & ③ \quad 11.0 \times 2.5 = 27.5 \\ & ④ \quad 11.0 \times 1.5 = 16.5 \\ & \hline & \quad 110.0 = 55.0 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & ⑧ \quad 793.5 = 3 \\ & 208.999999 - 118.875 + 55.0 = 145.124999 \end{aligned}$$

縮尺 1/400

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

203626

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

昭和四十五年七月二十四日

(日調連9)

30

前 794 新 777-1 794-2

地 積 測 量 図

45.7.24

地 番

794-1
794-2

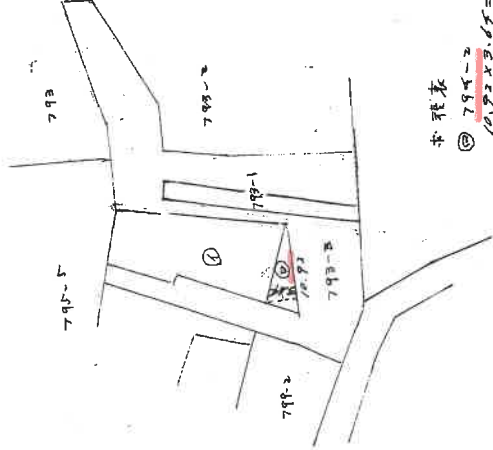
土地の所在

東京都水原町大字下谷田地区794-5
阿賀野市 阿賀町

物件5

昭和45年7月24日
作 製 年 月 日

作 製 者



本表

② 794-2
 $10.92 \times 3.45 = 37.758$
 $\div 2 = 18.879$

④ 794-1
 $10.92 \times 3.71 = 40.6134$
 $\div 2 = 20.3067$

昭和45年7月24日

(日調連9)

縮 尺

1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

203627

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

土地測量図

地番	778-2.9
土地の所在	阿賀野市岡山町

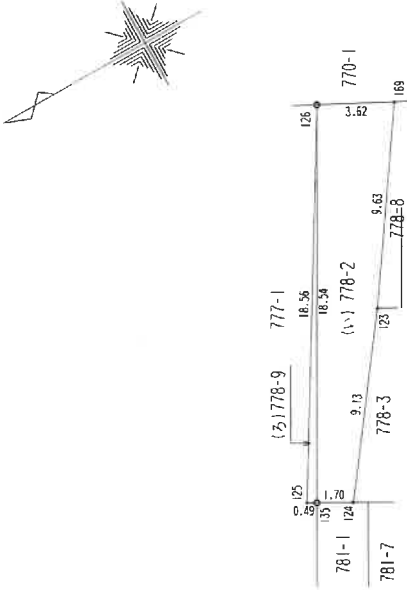
(参考)

測量の基準		既知点の名称及び座標値			
測地系	既知点座標数	点名	X座標	Y座標	備考
日本測地系	有	2A086	204069.579	63731.596	roundkuaihaiyouok(2011.par)Ver2.0
街区補助点	有	2A087	204044.763	63595.349	roundkuaihaiyouok(2011.par)Ver2.0
街区補助点	有	2A093	203944.439	63837.846	roundkuaihaiyouok(2011.par)Ver2.0

地番	(1) 778-2	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
測点				
126		204020.802	63814.171	784467.604103
135		204029.872	63797.997	483269.827275
124		204028.377	63797.181	-440328.143262
123		204022.970	63804.538	-688961.401324
169		204017.579	63812.518	-138345.539024
		面 積		102.347768
		面 積		51.1738840
		地 積		51.17
				m

地番	(3) 778-9			
測点	Xn	Yn		(Xn+1 - Xn-1)Yn
135	204029.872	63797.997		-606080.971500
126	204020.802	63814.171		27440.093530
125	204030.302	63798.232		578649.964240
		延 面積		9.086270
		面積		4.5431350
		地 積		4.54
				m

合計 55.7170190



凡例
○・・・旗杭

平成26年6月10日測量

製作者		申請人		縮尺	1/250
-----	--	-----	--	----	-------

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

土地積測量図 1/2

778-1,-4~-8

阿賀野市岡山町

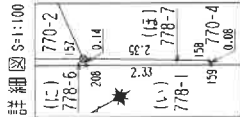
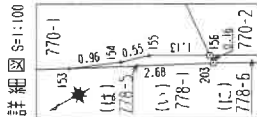
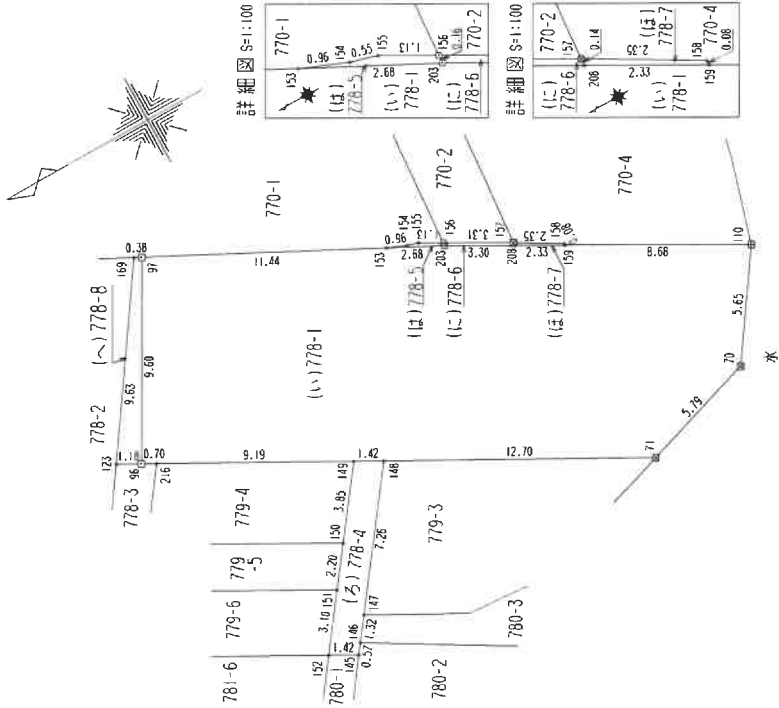
測量の基準		既知点の名称及び座標値			
測地系	既知点	座標値	点名	X座標	Y座標
日本測地系	有	204006.579	鉄杭	63731.596	radkuraiheiyaouk.2011.parVer2.0
市測地系	有	204087	鉄杭	63645.349	radkuraiheiyaouk.2011.parVer2.0
市測地系	有	204093	鉄杭	63837.846	radkuraiheiyaouk.2011.parVer2.0

地番	(い)778-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
216		204021.320	63803.639	-553943.193798
149		204013.253	63799.243	-594162.350059
148		204012.007	63798.564	-790719.402216
71		204000.859	63792.489	-1062527.696784
70		203995.351	63794.277	-553989.501468
110		203992.175	63798.949	281161.968243
159		203999.758	63803.165	613595.037805
208		204001.792	63804.296	313917.136320
203		204004.678	63805.900	336512.316600
153		204007.066	63807.126	801608.923938
97		204017.241	63812.344	948825.742936
96		204021.935	63803.974	260256.409946
		各面積		535.391463
		面積		267.6957315
		地積		267.69 m ²

地番	(ろ)778-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
150		204015.544	63796.154	229857.542862
151		204016.856	63794.384	201398.870288
152		204018.701	63791.895	38083.761315
145		204017.453	63791.213	-101172.863818
146		204017.115	63791.669	-71829.419294
147		204016.327	63792.732	-325853.275056
148		204012.007	63798.564	-196116.785736
149		204013.253	63799.243	225657.922491
		各面積		25.753052
		面積		12.8765260
		地積		12.87 m ²

地番	(は)778-5	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
203		204004.678	63805.900	-153134.160000
156		204004.666	63806.056	62147.098544
155		204005.652	63806.610	96603.207540
154		204006.180	63806.758	90222.755812
153		204007.066	63807.126	-95838.303252
		各面積		0.598644
		面積		0.2993220
		地積		0.29 m ²

(参考)



凡例

田・・・コンクリート杭 図・・・合成樹脂杭 □・・・金属杭

平成26年6月10日測量

作製者

申請人

縮尺 1/250

(1) 平成26年12月17日
778-4は778-3に合筆

(参考)

地番778-1,-4~-8

土地の所在阿賀野市岡山町

土地積測量図 2/2

(参考)

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
778-6	203	204004.678	63805.900	-183378.156600
	208	204001.792	63804.296	-184841.045512
	157	204001.781	63804.433	183373.940442
	156	204004.666	63806.056	184846.14232
			計面積	0.882562
			面積	0.4412810
			面積	0.44
			面積	m ²
778-7	208	204001.792	63804.296	-129076.09808
	159	203999.758	63803.165	-130094.653435
	158	203999.753	63803.247	129073.968681
	157	204001.781	63804.433	130097.238887
			計面積	0.463325
			面積	0.2316625
			面積	0.23
			面積	m ²
778-8	96	204021.935	63803.974	-365532.967046
	97	204017.241	63812.344	-277966.570464
	169	204017.579	63812.518	365581.915622
	123	204022.970	63804.538	277932.567528
			計面積	14.945640
			面積	7.4728200
			面積	7.47
			面積	m ²
合計				289.0173430

平成26年6月10日測量

作製者

申請人

縮尺

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

地番770-2

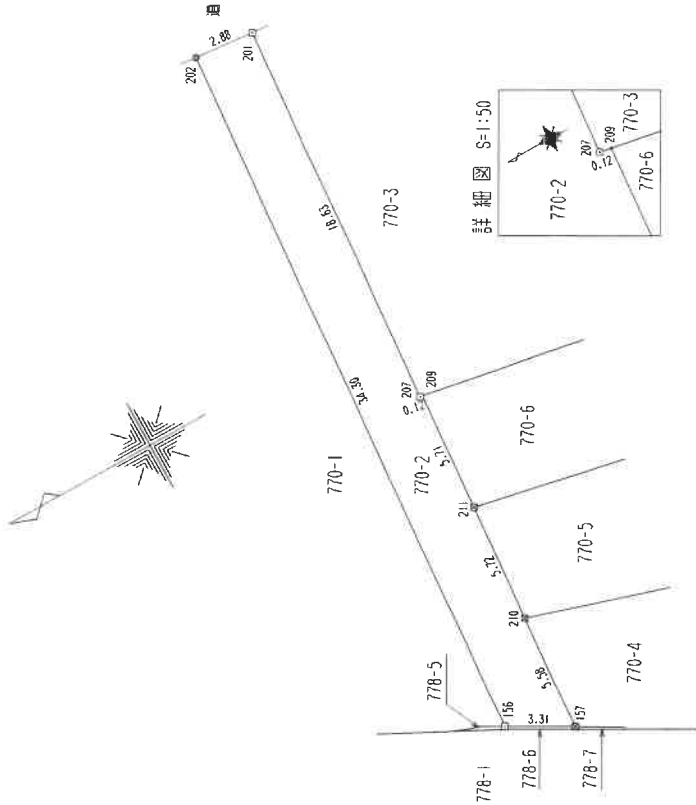
土地積測量図

土地の所在阿賀野市岡山町

(参考)

測量の基準		既知点の名称及び座標値	
測地系	既知点座標	点名	座標値
測地系2011.8	旧区補点	2A086	204069.579 63731.596 鉄杭
測地系2011.8	旧区補点	2A087	204044.763 63695.349 鉄杭
測地系2011.8	旧区補点	2A093	203944.939 63837.846 鉄杭

地番	770-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
156		204004.666	63806.056	17163.829064
202		204002.050	63840.257	-349908.448617
201		203999.185	63839.986	-92823.339644
207		204000.596	63821.411	82776.370067
209		204000.482	63821.390	20678.130360
211		204000.920	63815.693	55774.915682
210		204001.356	63809.994	54940.404834
157		204001.781	63804.433	21192.673230
			倍角積	-205.465024
			面積	102.7325120
			地積	102.73㎡



凡例
□・・・金属標
○・・・合成樹脂杭
○・・・鉄杭
平成26年6月10日測量

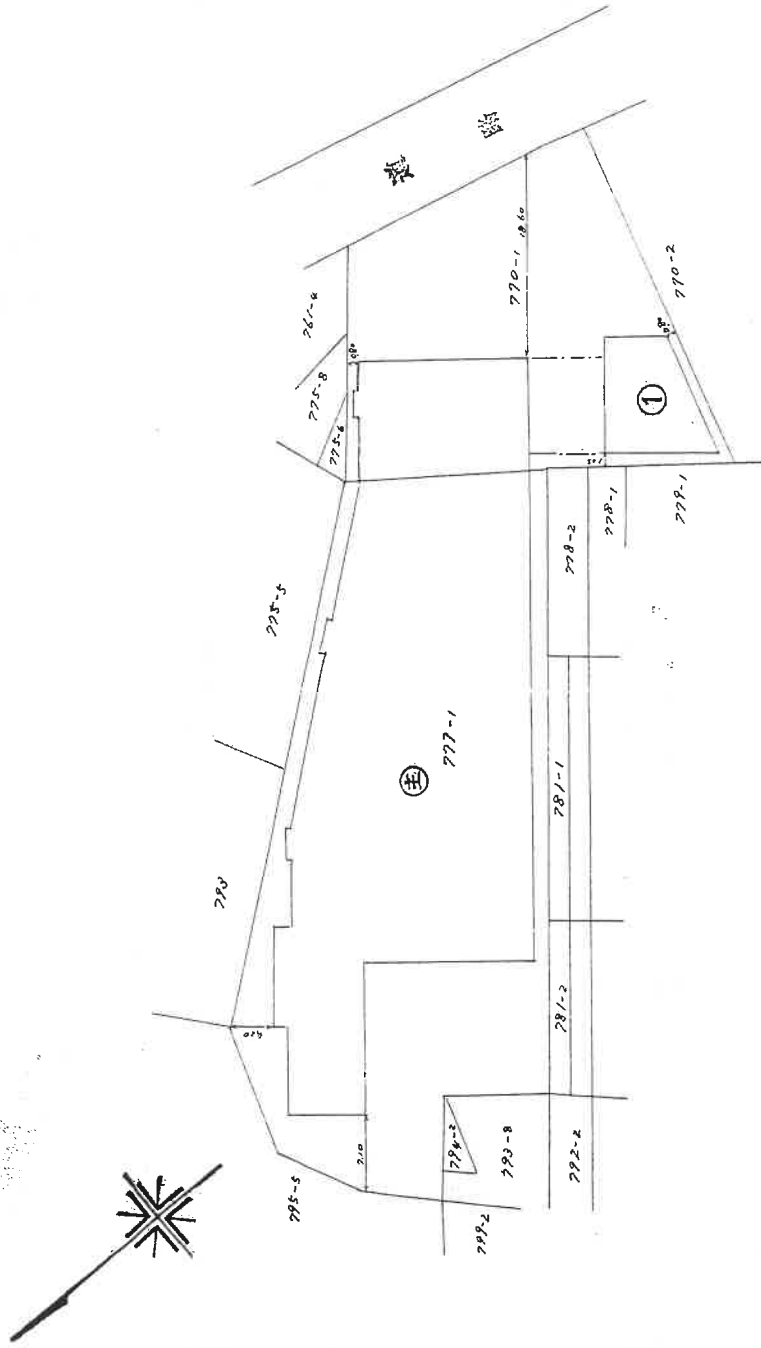
製作者	申請人	縮尺
		1/250

※ A3をA4に縮小（縮小率約71%）

建物図面

家屋番号	777-1
建物の所在	新潟県北蒲原郡水原町 阿賀野市 777番地1 770番地1

阿賀野市



昭和・平成52年10月11日登記

(新潟県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

2012.4.8

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

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。
(新潟県地方事務局 新潟支局 電話)
令和6年1月24日 新潟県地方事務局

登記官

登記年月日：昭和52年10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。
(新潟地方方法務局 新津支局管轄)
令和6年1月24日 新潟地方方法務局 登記官

37

各階平面図

物件3

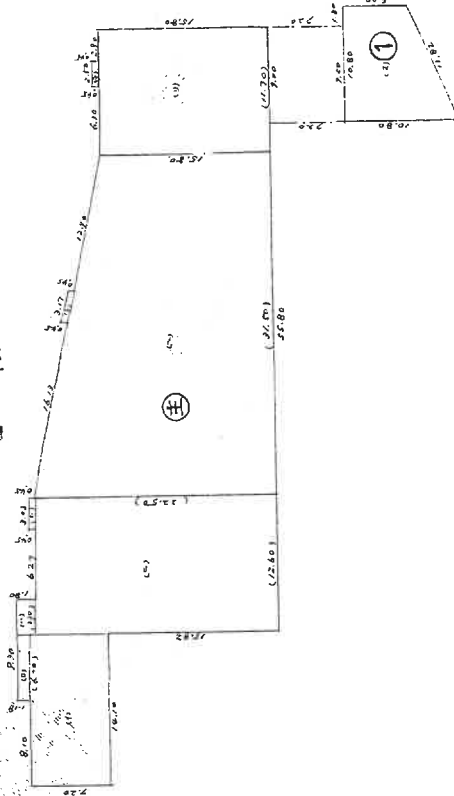
777-1

家屋番号

建物の所在 北海原郡水原町 岡山町 777番地1
770番地1

阿賀野市

1 階



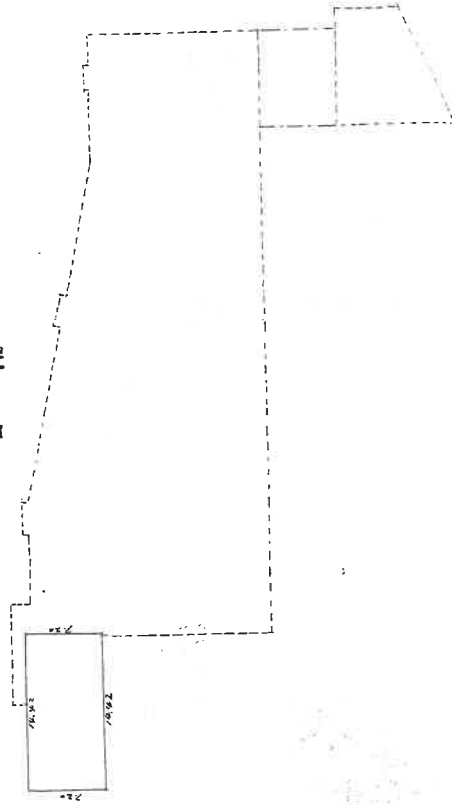
- (1) $12.14 \times 2.20 = 26.708$
- (2) $6.00 \times 1.18 = 7.080$
- (3) $3.30 \times 1.80 = 5.940$
- (4) $12.60 \times 2.50 = 31.500$
- (5) $3.03 \times 0.85 = 2.575$
- (6) $21.50 \times 2.50 = 53.750$
- (7) $3.17 \times 0.45 = 1.425$
- (8) $2.50 \times 0.45 = 1.125$
- (9) $11.70 \times 1.50 = 17.550$

計

①

床面積 1190.42^{m²}

2 階



- (1) $10.80 \times \frac{10.80 + 6.00}{2} = 90.72$

①

床面積 90.72^{m²}

- (2) $18.42 \times 2.20 = 40.524$

②

床面積 40.524^{m²}

昭和52年9月30日
製作年月日

製作者

申請人

昭和・平成51年10月11日登記

(新潟県土地家屋調査士会)

201249

1/500

縮尺

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

請求番号：18-1 (2/2)

登記年月日：昭和58年1月13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。
(新潟地方方法務局新津支局電轄)
令和6年1月24日 新潟地方方法務局

登記官

49

各階平面図

799-2

家屋番号

建物図面

北条市水郷町田上87-799番地2

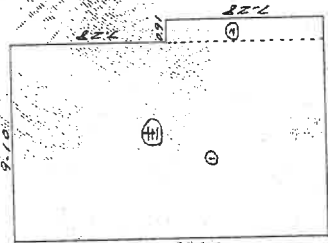
799番地3

建物の所在

阿賀野市

物件8

1階平面図

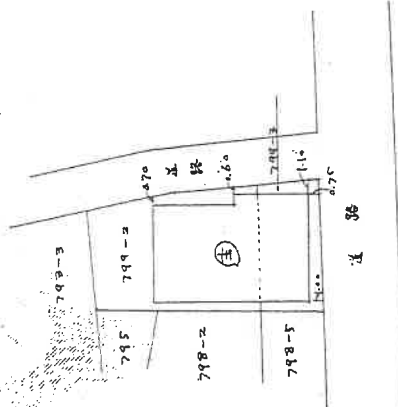


① 9.10 x 10.01 = 91.01㎡
② 0.91 x 2.28 = 2.07㎡

132.1208

1階床面積 132.12㎡

2階床面積 132.12㎡



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

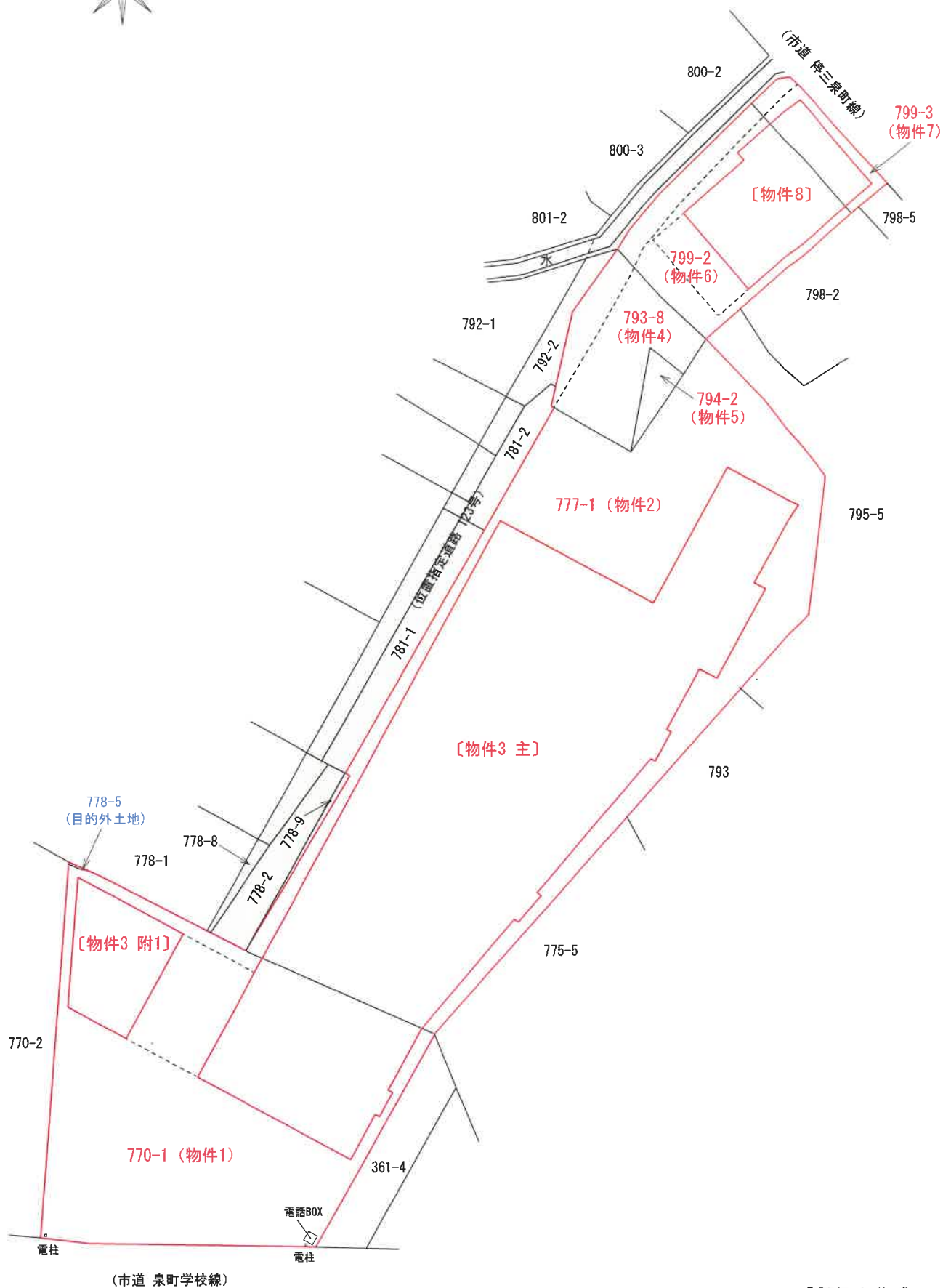
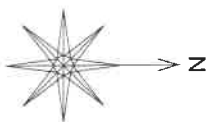
新潟県土地家屋調査士会

年 月 日 登記

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

土地建物位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



「評価人作成」

所 在 阿賀野市岡山町777番地1、770番地1

(主である建物)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺2階建

種 類 店舗

縮 尺 1/400

延 面 積 約1,321.86 m²

1階登記面積 1,190.04 m²

1階増築面積 約28 m²

2階登記面積 103.82 m²

2階増築面積 - m²

(附属建物 符号1)

種 類 店舗

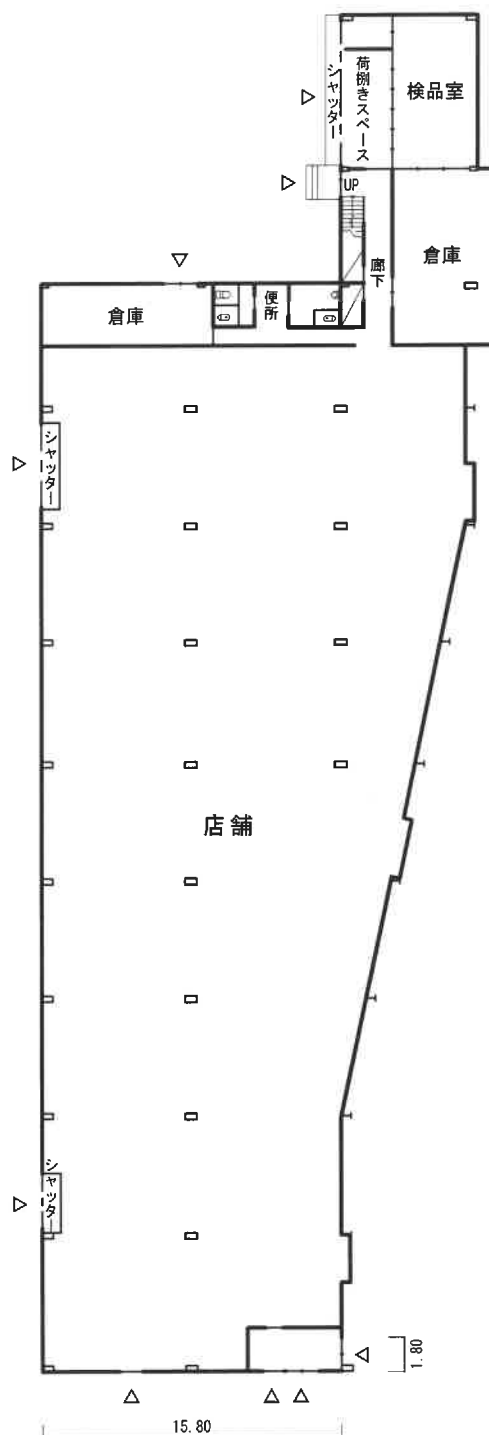
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺平家建

床 面 積 90.72 m²

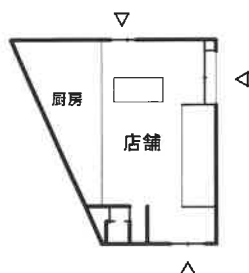
〔物件3〕

1 階 間 取 図

(主である建物)



(附属建物 符号1)



(増築面積)

$$15.80 \times 1.80 = 28.4400 \rightarrow \text{約 } 28 \text{ m}^2$$

「評価人作成」

所 在 阿賀野市岡山町777番地1、770番地1

(主である建物)

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
種 類 店舗

縮 尺 1/400

延 面 積 約1,321.86 m²
1階登記面積 1,190.04 m²
1階増築面積 約28 m²
2階登記面積 103.82 m²
2階増築面積 — m²

(附属建物 符号1)

種 類 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 90.72 m²

〔物件3〕

2 階 間 取 図

(主である建物)



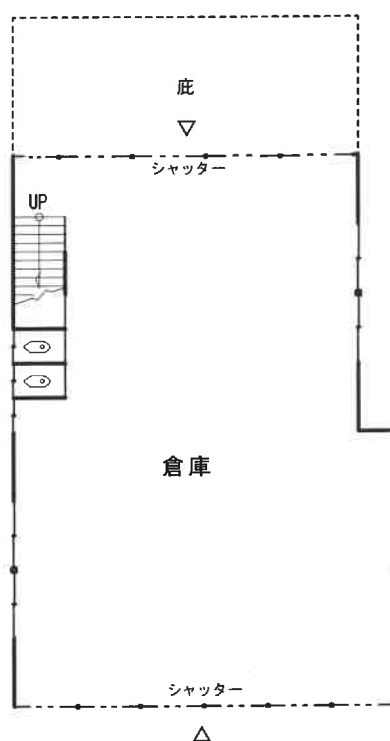
(1階部分)

所 在 阿賀野市岡山町799番地2、799番地3
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺2階建
縮 尺 1/200

延 面 積 278.24 m²
1階登記面積 139.12 m²
1階増築面積 — m²
2階登記面積 139.12 m²
2階増築面積 — m²

〔物件8〕

1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



「評価人作成」