

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月14日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

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 7年11月10日 午前 9時00分から 令和 7年11月17日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月10日 午前 9時30分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7年11月25日 午前 9時00分から 令和 7年11月27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10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）
10～27	3,220,000 2,576,000	一括	644,000	436,650	0
10	140,000				
11	20,000				
12	340,000				
13	390,000				
14	90,000				
15	200,000				
16	30,000				
17	10,000				
18	400,000				
19	170,000				
20	230,000				
21	360,000				
22	30,000				
23	20,000				
24	40,000				
25	10,000				
26	730,000				
27	10,000				
備考					



物 件 目 録

1 0 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 4 5 8 番

地 目 雑種地

地 積 1 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 1 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 4 5 7 番 1

地 目 雑種地

地 積 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 2 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 4 6 0 番 1

地 目 雑種地

地 積 3 8 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 3 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 4 6 5 番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 482.00平方メートル

14 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 466番甲子

地 目 田

地 積 175平方メートル

(現況)

地 目 宅地

15 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 470番子

地 目 田

地 積 333平方メートル

(現況)

地 目 宅地

16 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 467番4

地 目 宅地

地 積 45.06平方メートル

17 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 461番3



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 2. 59平方メートル

(現況)

地 目 宅地

18 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 462番1

地 目 宅地

地 積 438. 00平方メートル

19 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 466番乙

地 目 田

地 積 310平方メートル

(現況)

地 目 宅地

20 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 467番子

地 目 田

地 積 413平方メートル

(現況)

地 目 宅地



11

物 件 目 録

2 1 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 4 6 8 番

地 目 田

地 積 6 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 2 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 4 6 9 番

地 目 田

地 積 6 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 3 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 4 6 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 . 3 7 平方メートル

2 4 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 4 6 4 番

地 目 宅地

地 積 4 9 . 0 0 平方メートル



物 件 目 録

25 所 在 見附市神保町字宮ノ前
地 番 463番
地 目 宅地
地 積 9.91平方メートル

26 所 在 見附市神保町字宮ノ前468番地, 465番地, 466番地甲子, 466番地乙, 467番地4, 467番地子, 469番地, 470番地子

家屋 番号 468番

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 1376.13平方メートル
2階 1329.34平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約1513.13平方メートル
2階 約1331.34平方メートル

27 所 在 見附市神保町字宮ノ前470番地子

家屋 番号 470番子

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 46.09平方メートル
2階 41.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号10～27】

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10～27】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号26】

本件所有者が占有している。

【物件番号27】

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

【物件番号14, 15, 19～22】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 0 所 在 見附市神保町字宮ノ前
地 番 4 5 8 番
地 目 雑種地
地 積 1 5 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 1 1 所 在 見附市神保町字宮ノ前
地 番 4 5 7 番 1
地 目 雑種地
地 積 2 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 1 2 所 在 見附市神保町字宮ノ前
地 番 4 6 0 番 1
地 目 雑種地
地 積 3 8 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 1 3 所 在 見附市神保町字宮ノ前
地 番 4 6 5 番



物 件 目 録

地 目 宅地
地 積 482.00平方メートル

14 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 466番甲子

地 目 田

地 積 175平方メートル

(現況)

地 目 宅地

15 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 470番子

地 目 田

地 積 333平方メートル

(現況)

地 目 宅地

16 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 467番4

地 目 宅地

地 積 45.06平方メートル

17 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 461番3



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 2. 59平方メートル

(現況)

地 目 宅地

18 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 462番1

地 目 宅地

地 積 438. 00平方メートル

19 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 466番乙

地 目 田

地 積 310平方メートル

(現況)

地 目 宅地

20 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 467番子

地 目 田

地 積 413平方メートル

(現況)

地 目 宅地



11

物 件 目 録

2 1 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 4 6 8 番

地 目 田

地 積 6 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 2 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 4 6 9 番

地 目 田

地 積 6 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 3 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 4 6 5 番 1

地 目 宅地

地 積 2 5 . 3 7 平方メートル

2 4 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 4 6 4 番

地 目 宅地

地 積 4 9 . 0 0 平方メートル



物 件 目 録

25 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 463番

地 目 宅地

地 積 9.91平方メートル

26 所 在 見附市神保町字宮ノ前468番地, 465番地, 466番地甲子, 466番地乙, 467番地4, 467番地子, 469番地, 470番地子

家屋 番号 468番

種 類 工場・事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 1376.13平方メートル
2階 1329.34平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約1513.13平方メートル
2階 約1331.34平方メートル

27 所 在 見附市神保町字宮ノ前470番地子

家屋 番号 470番子

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 46.09平方メートル
2階 41.40平方メートル



令和7年(ケ)第1号
令和7年(ケ)第2号
令和7年2月25日受理
令和7年5月**30**日提出

現況調査報告書

(物件10～27)

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 戸 川 正 明

(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 7年(ケ) 第

1号

令和 7年(ケ) 第

2号

物 件 目 録

10 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 458番

地 目 雑種地

地 積 152平方メートル

11 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 457番1

地 目 雑種地

地 積 25平方メートル

12 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 460番1

地 目 雑種地

地 積 383平方メートル

13 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 465番

地 目 宅地

地 積 482.00平方メートル

14 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 466番甲子

地 目 田

地 積 175平方メートル



物 件 目 録

15 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 470番子

地 目 田

地 積 333平方メートル

16 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 467番4

地 目 宅地

地 積 45.06平方メートル

17 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 461番3

地 目 雑種地

地 積 2.59平方メートル

18 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 462番1

地 目 宅地

地 積 438.00平方メートル

19 所 在 見附市神保町字宮ノ前

地 番 466番乙

地 目 田



物 件 目 録

	地	積	310平方メートル
20	所	在	見附市神保町字宮ノ前
	地	番	467番子
	地	目	田
	地	積	413平方メートル
21	所	在	見附市神保町字宮ノ前
	地	番	468番
	地	目	田
	地	積	671平方メートル
22	所	在	見附市神保町字宮ノ前
	地	番	469番
	地	目	田
	地	積	62平方メートル
23	所	在	見附市神保町字宮ノ前
	地	番	465番1
	地	目	宅地
	地	積	25.37平方メートル
24	所	在	見附市神保町字宮ノ前
	地	番	464番



物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	49.00平方メートル
25	所 在	見附市神保町字宮ノ前
地	番	463番
地	目	宅地
地	積	9.91平方メートル
26	所 在	見附市神保町字宮ノ前468番地, 465番地, 466番地甲子, 466番地乙, 467番地4, 467番地子, 469番地, 470番地子
家屋	番号	468番
種	類	工場・事務所
構	造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階	1376.13平方メートル
	2階	1329.34平方メートル
27	所 在	見附市神保町字宮ノ前470番地子
家屋	番号	470番子
種	類	居宅
構	造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階	46.09平方メートル
	2階	41.40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10～25		
現況地目	☒ 宅地(物件10～25) ☐ 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 ☐ 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26		
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: 1階 約1,513.13㎡ 2階 約1,331.34㎡		
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工場・事務所(空き家)として占有している ☐ 「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 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	(住居表示未実施)		
土地	物件10～25		
現況地目	☒ 宅地(物件10～25) ☐ 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 ☐ 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27		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「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 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

■物件10～25は一体として物件26、27の敷地として使用されている。相互の境界は不明である。

■物件14、15、19～22の登記上の地目は田であるが、見附市農業委員会によれば昭和42年1月10日付けで農地法第5条の許可が出されており、現況地目は非農地で買受適格証明書は不要である。なお、使用及び収益を目的とする権利に関する許可は出されていない。

■公図上、物件13、23、18に接する東側道路との境界付近が鍵の手状になっているが、現地で杭などは見当たらず境界の形状は不明確である。

■物件11、12、17上付近に車庫・物置が、物件13上に物置があるが、基礎が無い、障壁が簡易な造りになっているなど建物ではない。

■物件26は室内の状況から長期間使用していない様子が窺えた。また、段ボール箱やビニール袋に入った製品と思われる物や机などの事務用品などの動産類が多数残置されている。

■物件27は室内の状況から長期間使用していない様子が窺えた。また、家具や電化製品などが残置されている。なお、2階西側にドアが打ち付けてあって立ち入れない箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (債務者元代表者)	1 物件26は債務者会社が3年ほど前まで事務所・工場として使用していたが、現在は使用しておらず、空き家の状態となっている。中には債務者会社の製品などが残置してある。 2 物件27は3年ほど前まで債務者会社の従業員寮として使用していた。物件26と同じく現在は空き家の状態である。 3 物件10～25は物件26、27の敷地として一体として使用されている。公図上、物件13、23、18に接する東側道路との境界付近が鍵の手状になっているが、実際の境界はよく分からない。 4 物件12、13上に物置等が2つあるが、いずれも債務者会社が設置したもので建物ではない。

(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2月25日 (火) 15:55-16:15	物件1～9所在地	外観調査、写真撮影
7年2月25日 (火) 16:25-16:40	物件10～27所在地	外観調査、写真撮影
7年3月3日 (月) 10:25-10:50	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等 (請求)
7年3月3日 (月) 11:15-11:45	見附市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年3月3日 (月) 12:00-12:15	物件10～27所在地	外観調査、写真撮影
7年3月3日 (月) 12:20-12:35	物件1～9所在地	外観調査、写真撮影
7年3月4日 (火) 13:55-14:10	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等 (受領)
(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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月4日 (火) 14:35-15:05	長岡市資産税課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年3月10日 (月) 13:35-14:20	物件1～9所在地	外観調査、債務者元代表者に占有関係等調査
7年3月10日 (月) 14:25-14:35	物件10～27所在地	外観調査
7年3月10日 (月) 15:05-15:25	新潟地方法務局長岡支局	閉鎖登記簿謄本請求
7年3月17日 (月) 15:15-15:25	新潟地方法務局長岡支局	占有者の履歴事項全部証明書請求
7年3月21日 (金) 15:20-15:30	物件10～27所在地	外観調査、写真撮影
7年3月27日 (木) 11:40-11:50	物件1～9所在地	外観調査、写真撮影

(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

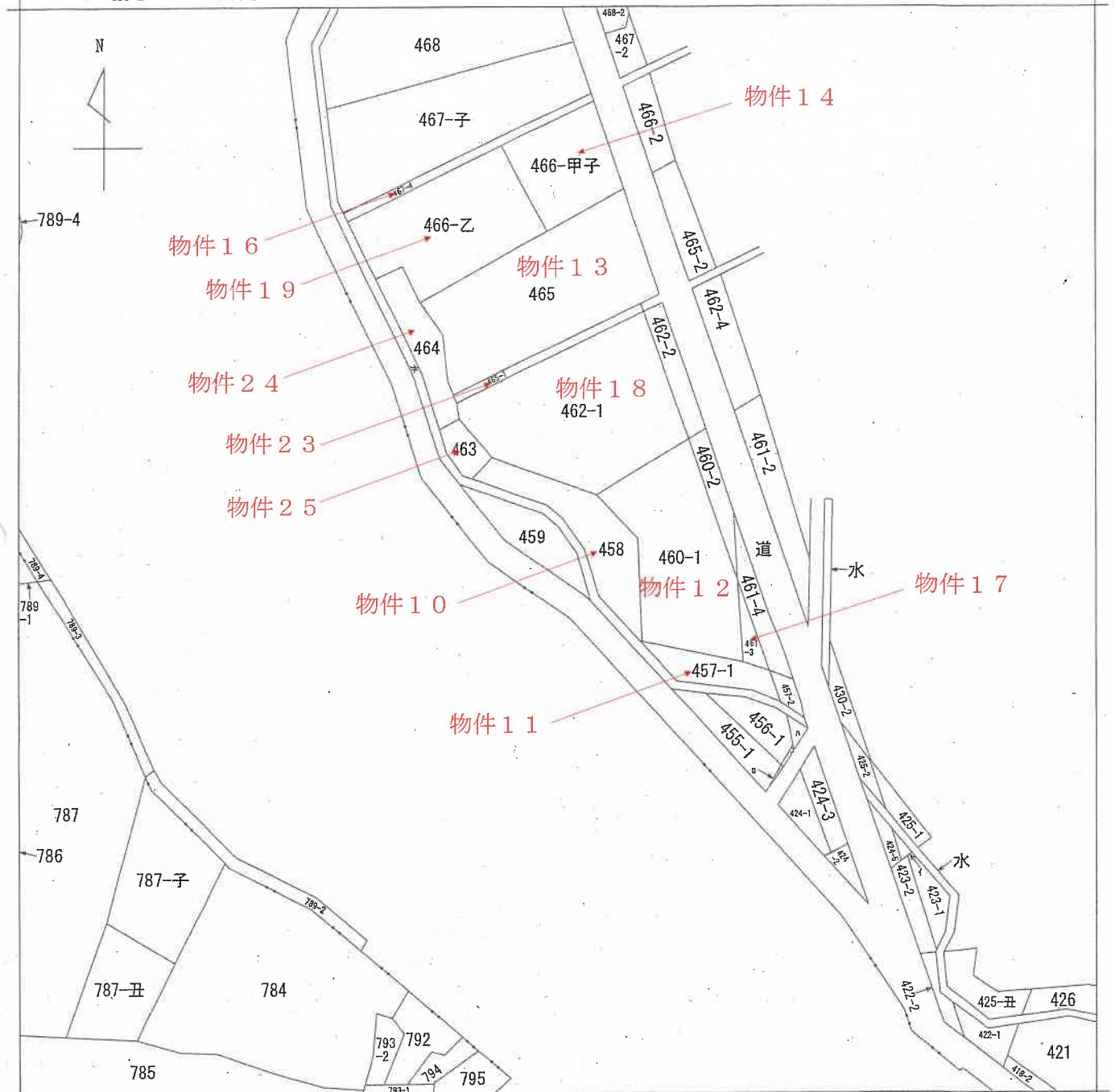
(10 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月8日 (火) 8:30-8:35	長岡市資産税課	保有図面請求
7年4月15日 (火) 10:00-11:50	物件1～9所在地	立入調査、所有者D及び債務者元代表者に占有関係等調査、写真撮影
7年4月15日 (火) 13:00-14:50	物件10～27所在地	立入調査、写真撮影
7年4月16日 (水) 10:45-10:55	見附市農業委員会事務局 (見附市役所内)	担当者に面談、登記上地目農地の物件について書面照会
7年4月18日 (金) 13:00-13:45	物件10～27所在地	立入調査、写真撮影
7年4月30日 (水) 14:35-14:50	物件1～9所在地	立入調査、写真撮影
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

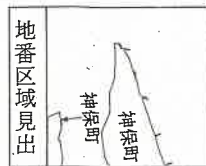
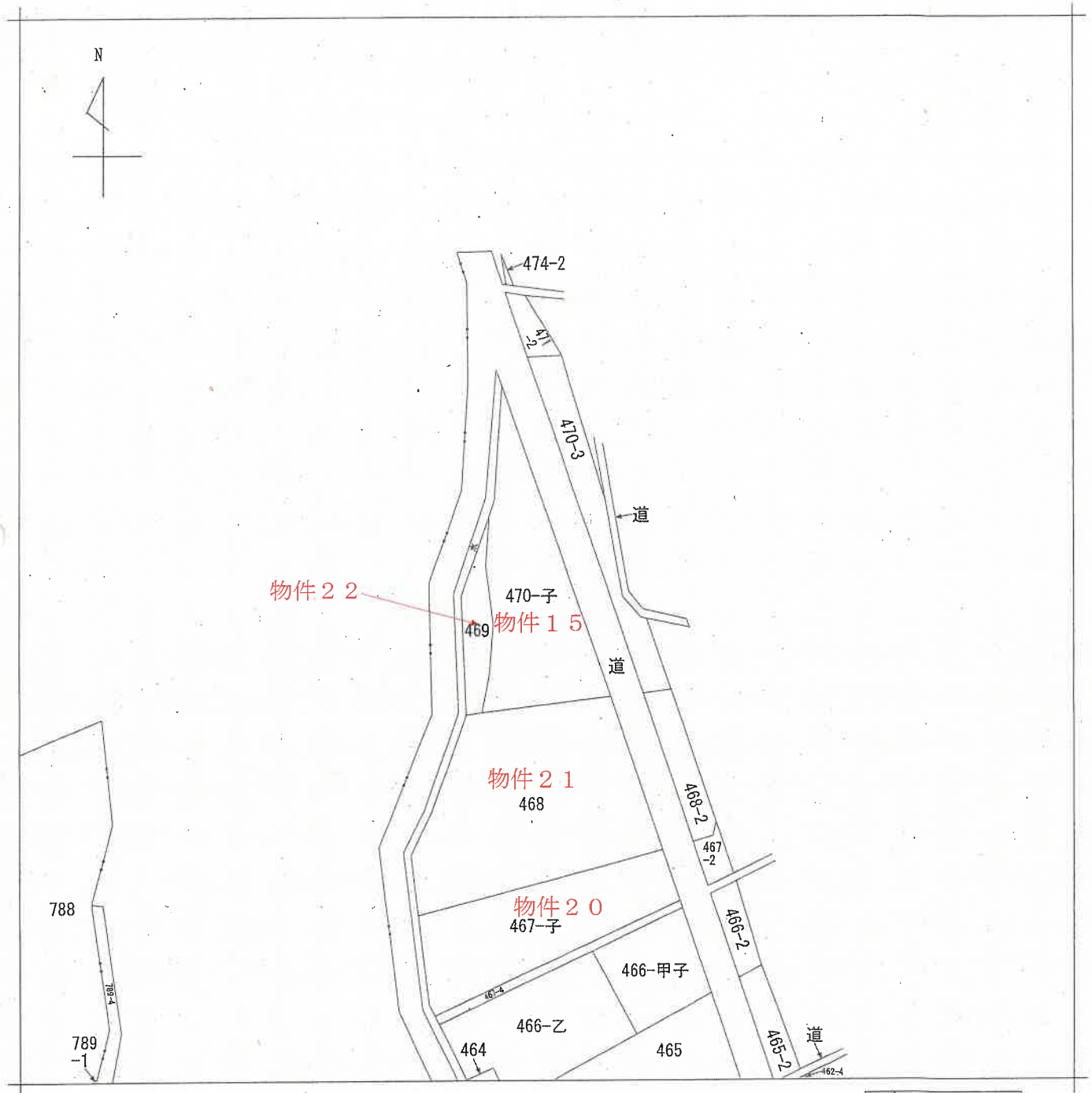
イ 424-4
ロ 455-2

ハ 456-2
ニ 456-3



A 神保町

請求部	所在	見附市神保町字宮ノ前				地番	458番			
出力縮	縮尺不明	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27年7月				備付年月日(原図)		補記事項			



請求部	所在	見附市神保町字宮ノ前				地番	470番子			
出力縮	縮尺不明	精度区		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27年7月				備付年月日 (原図)			補記事項		

登記年月日：昭和51年1月30日

018285

地番 467-4

土地の所在 足利市神保町分官前

土地横

土地縦

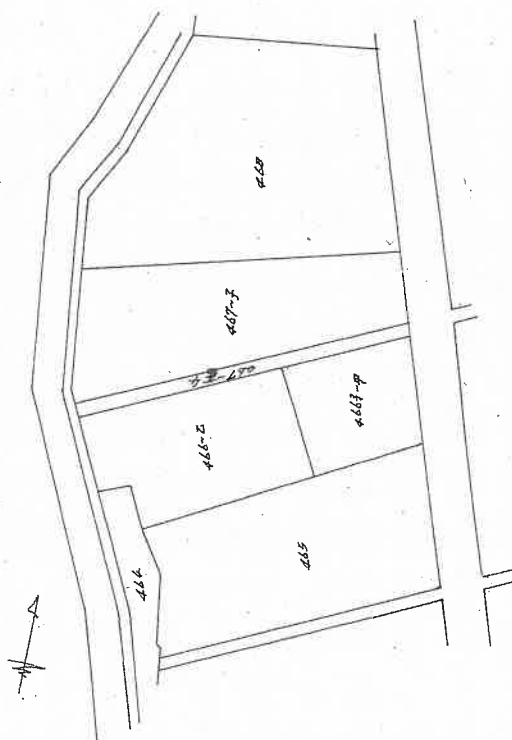
在量図

前 467-4 係・新同

新潟地方法務局長岡支局備付図面

A3をA4に縮小

昭和 51 年 / 月 2 / 日	作製年 月 日	作製者	申請人



縮尺 1/600

(新潟県土地家屋調査士会)
昭和 51 年 / 月 30 日 登記

登記年月日：昭和51年1月30日

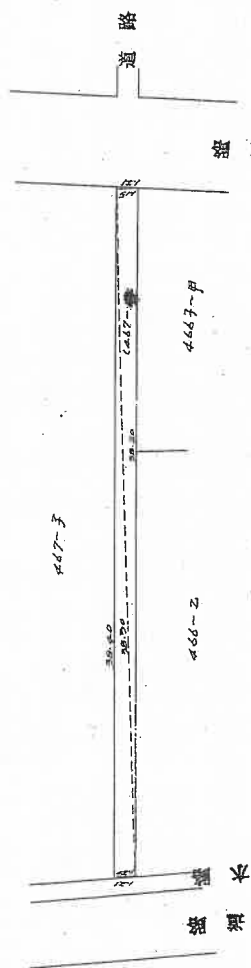
018286

地番	467-4
土地の所在	夏時予神保町宮前

地積測量図

前467-4 新潟県

昭和51年1月2日	作製年月日
作製者	
申請人	



求積計算

$$\begin{aligned} 38.40 \times 1.20 &= 46.0800 \\ 38.30 \times 1.15 &= 44.0450 \\ \text{合計} &= 90.1250 \\ \frac{1}{2} &= 45.0625 \end{aligned}$$

$$\text{地積 } 467-2 = 45.06 \text{ m}^2$$

縮尺	1/300
----	-------

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和・平成11年1月30日登記

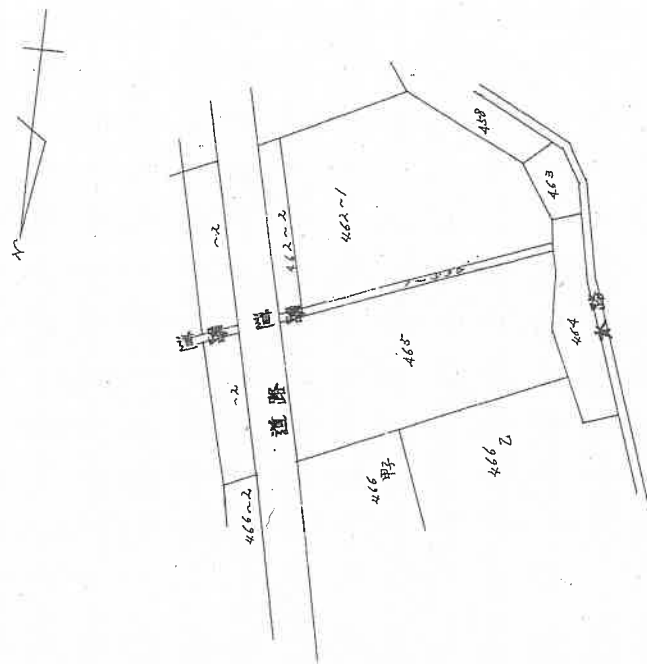
登記年月日：昭和58年12月5日

018282

前 465-1 (後・新 同一)

土地所在図

地番	465-1
土地の所在	見附市 神保町 字 幸ノ前



作製者

年ノ月ノ日(作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会 昭和58年ノ月ノ日登記

縮尺 1/600

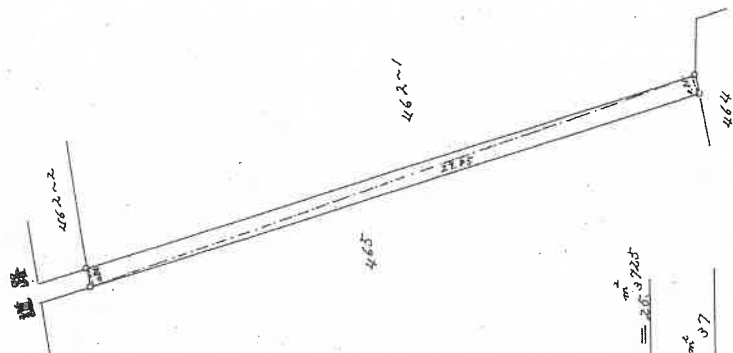
登記年月日：昭和58年12月5日

前 465-1 保・新・岡

地 積 測 量 図

地 番	465-1
土地の所在	見附市 神保町字宮ノ前

018283



求 積 $\frac{2985 \times (462.22 + 464)}{2} = 263725 \text{ m}^2$

地 積 $\frac{263725}{25.37} = 10390.77 \text{ m}^2$

⑨石杭・⑩金属標・⑪コンクリート杭・⑫合成樹脂杭

作 製 者 [Redacted] 年 月 日 作 製

申 請 人

縮 尺 $\frac{1}{2500}$

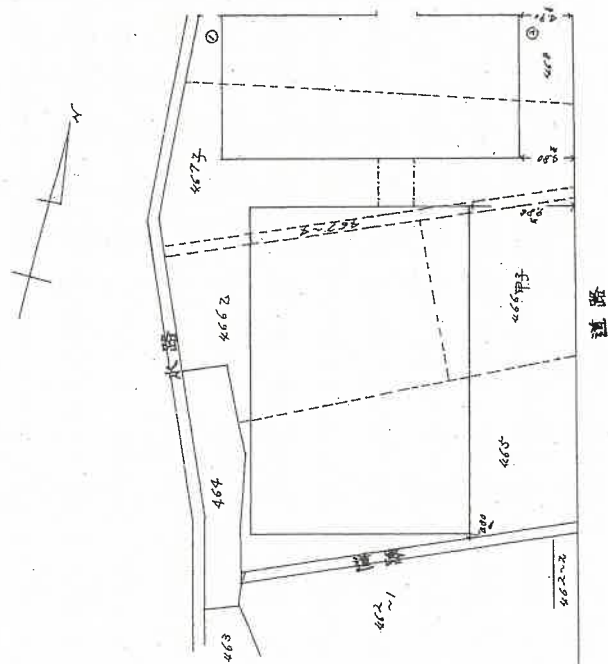
新潟県土地家屋調査士会 昭和58年12月5日登記

建 物 圖 面
(各階平面圖)

468 番

546285

見付市神保町字名前
 468番地、469番地、466番地甲子、466番地乙、
 467番地、467番地子、469番地、470番地子



凡例

作者

年 9 月 30 日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

新瀉県土地家屋調査士会

昭和・平成28年10月3日登記

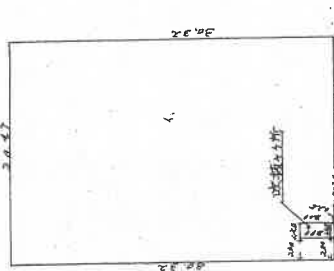
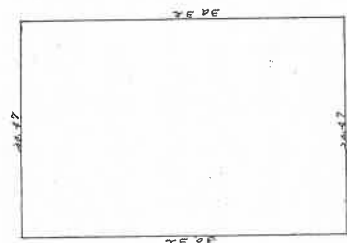
建築物図面
(各階平面図)

家屋番号	460番
建物の所在	見附市神保町字宅前

~~646286~~

階

卷二



積求

DATE	DESCRIPTION	DEBIT	CREDIT	BALANCE
2024.07.18	0.32		6.20	6.20
2024.07.29	0.29		0.29	5.91
2024.08.03	0.30		0.30	5.61
2024.08.11	0.38		0.38	5.23
2024.08.16	0.54		0.54	4.69
2024.08.25	0.91		0.91	3.78
2024.08.30	0.90		0.90	2.88
2024.09.02	0.20		0.20	2.68
2024.09.12	0.52		0.52	2.16
2024.09.26	0.37		0.37	1.79

床面積

1. 1876, 13^m

求積

20.47	x 3.60	= 62.52	m^2
3.80	x 3.34	= 12.69	
27.60	x 3.29	= 96.66	
3.80	x 5.21	= 19.79	
16.88	x 8.20	= 138.42	
3.64	x 3.64	= 13.25	
<u>Sum</u>		140.24	m^2
Ditch 1			
1.20	x 3.20	= 3.60	m^2
1.33 x 3.94		= 5.23	m^2

床面積

1.329.34

著作

人讀

昭和八年 九月 30 日作製)

新瀉縣土地家屋調査士会

昭和・平成8年10月3日登記

縮尺 1/500

登記年月日：平成9年6月5日

646287

各階平面図

470番子

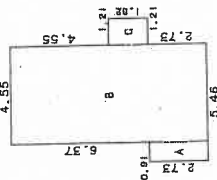
建物図面

見附市神保町字宮ノ前470番地子

家屋番号

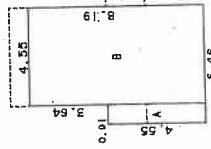
建物の所在

1 階

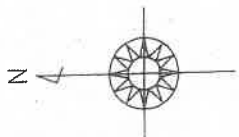


求積表		
A	2.73×0.91	$= 2.4843$
B	9.10×4.55	$= 41.4050$
C	1.82×1.21	$= 2.2022$
合計		46.0915
床面積		46.09 m ²

2 階



求積表		
A	4.55×0.91	$= 4.1405$
B	8.19×4.55	$= 37.2645$
合計		41.4050
床面積		41.40 m ²



新潟地方法務局長岡支局備付図面

A3をA4に縮小

凡例
-----は2階部分を示す

作製者

6月4日(作製)

縮尺 1/250

申請人

株

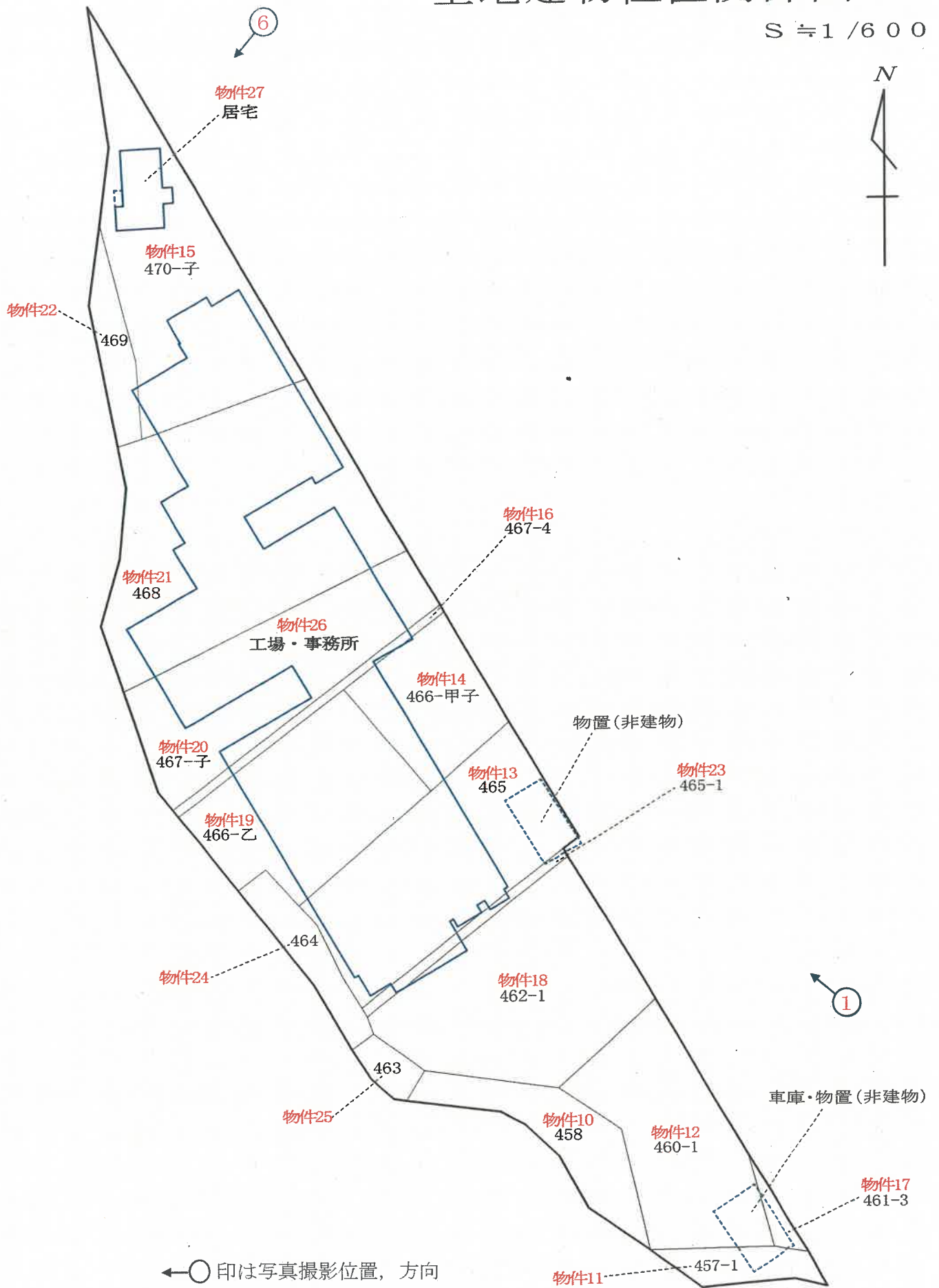
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成9年6月5日登記

土地建物位置関係図(概略)

S ≈ 1 / 6 0 0

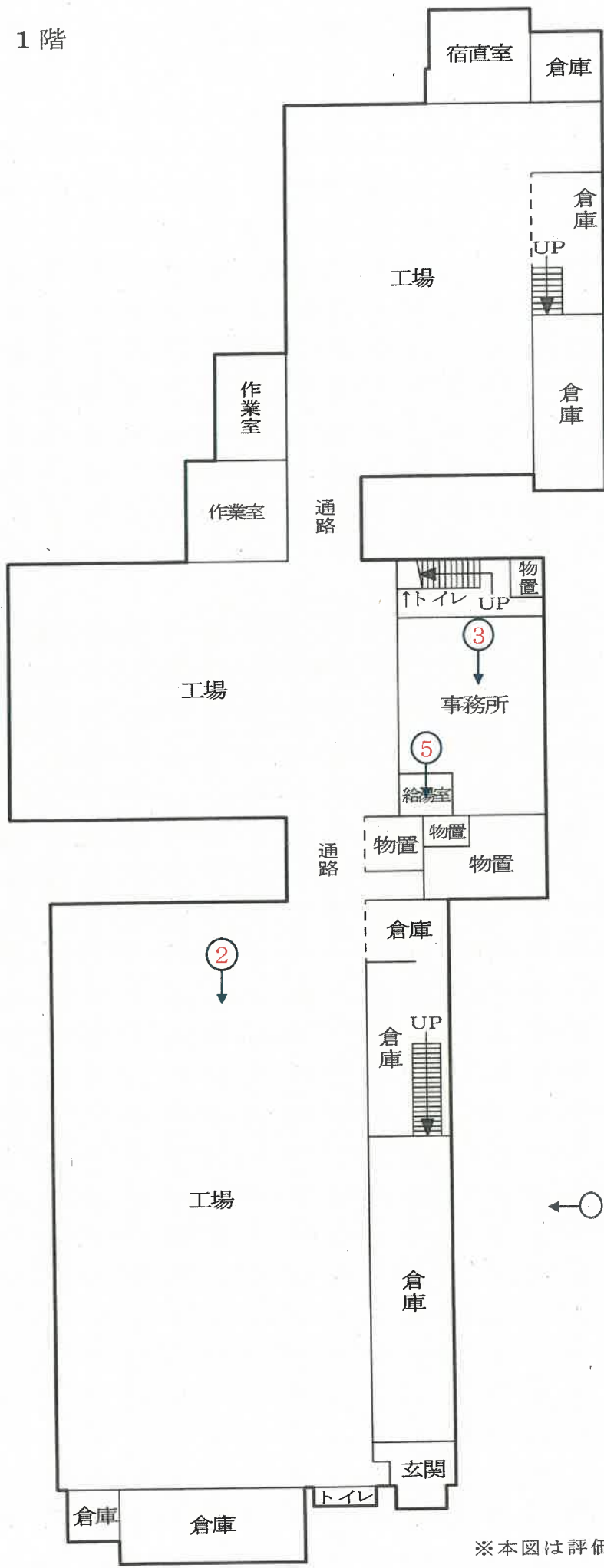


※本図は、土地と建物のおよその位置関係を示すために法務局備付の建物図面や公図等を参考に
評価人が作成した概略図面である。

土地の正確な現況形状や建物の正確な位置などを表す図面ではない。

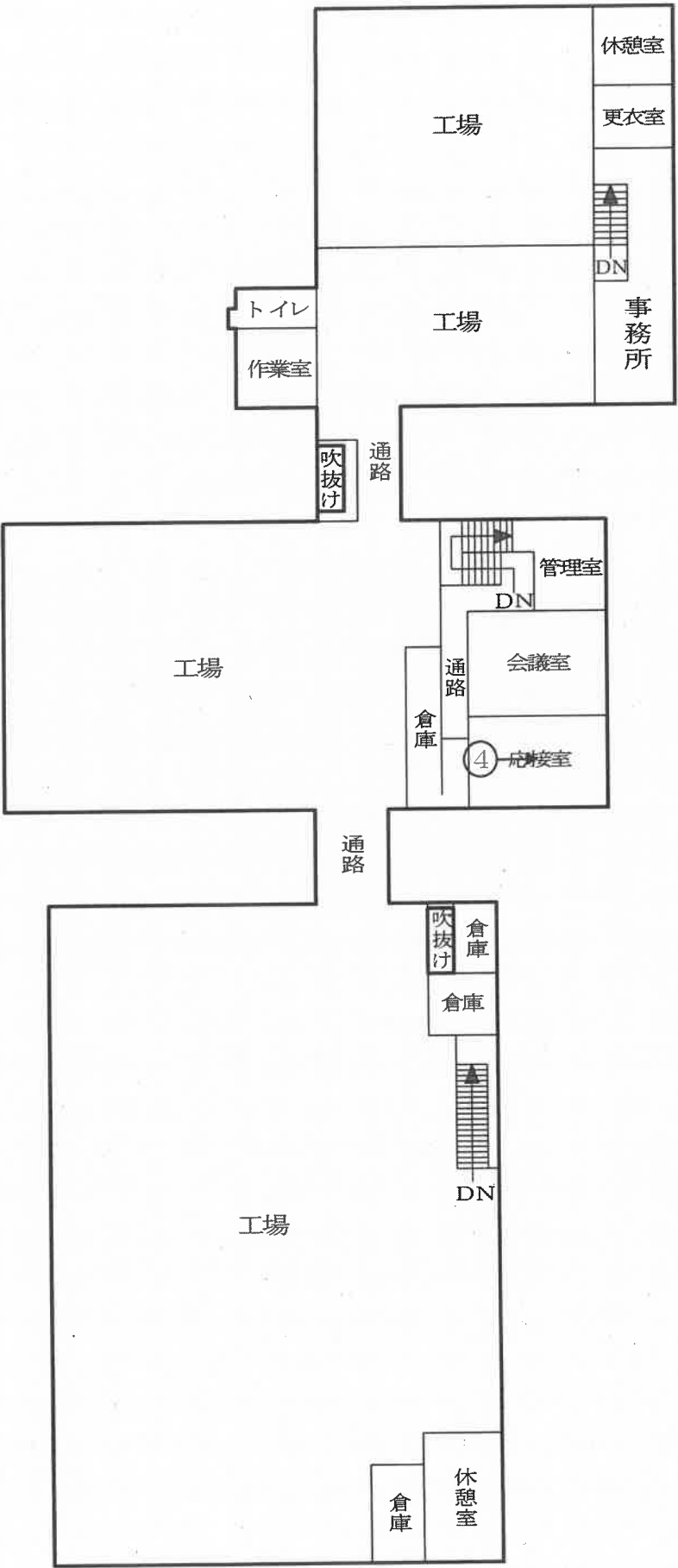


1 階



←○印は写真撮影位置，方向

※本図は評価人が作成した概略図面である。

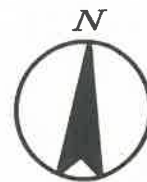


※本図は評価人が作成した概略図面である。
吹抜けは床面積に不算入

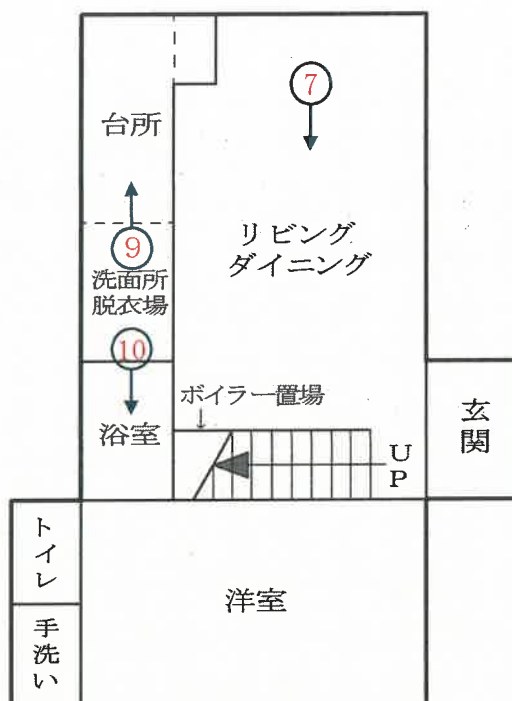
問取図

$$S = 1/100$$

物件2 7 居宅

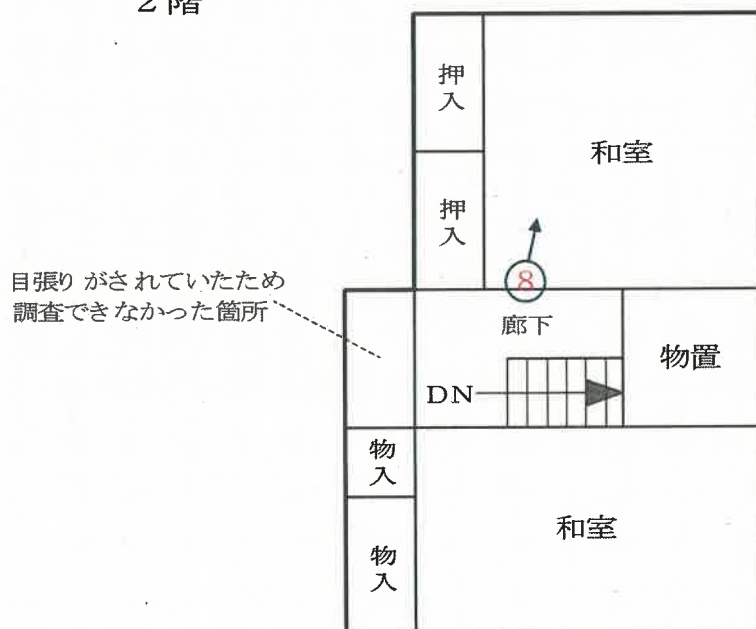


1 階



←○印は写真撮影位置，方向

2 階



目張りがされていたため
調査できなかった箇所…

※本図は評価人が作成した概略図面である。

写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写 真

5



写 真

6



写真

7



写真

8



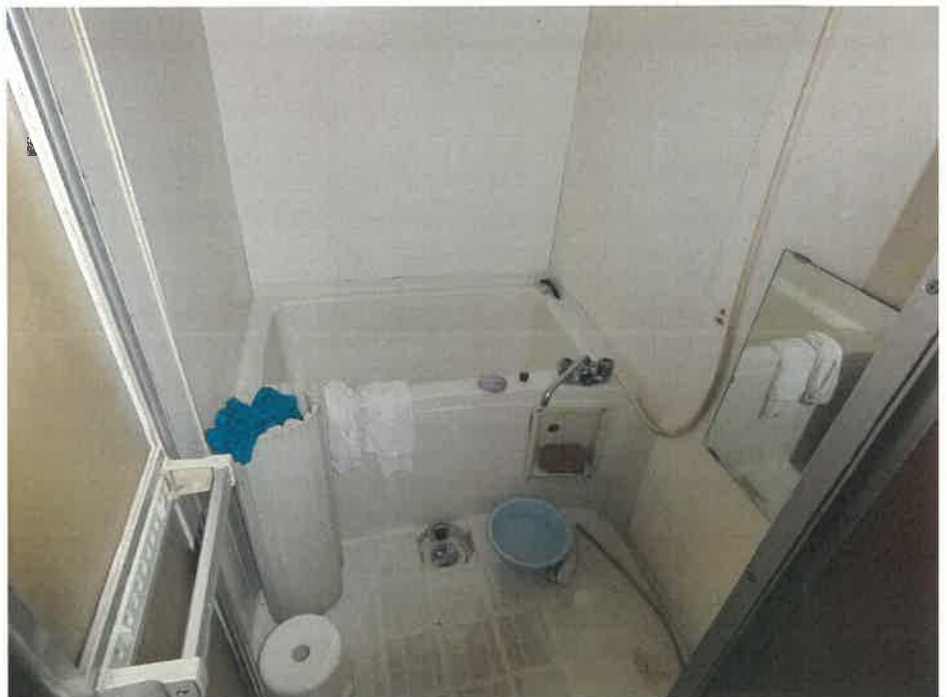
写真

9



写真

10



令和7年（ケ）第1号
令和7年（ケ）第2号
令和7年4月15日現地調査
令和7年5月29日評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

（物件10～27）

評価人 不動産鑑定士

檜 出 昭 義

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,220,000円	
物件番号	内 訳 価 格
10 (土地)	金 140,000円
11 (土地)	金 20,000円
12 (土地)	金 340,000円
13 (土地)	金 390,000円
14 (土地)	金 90,000円
15 (土地)	金 200,000円
16 (土地)	金 30,000円
17 (土地)	金 10,000円
18 (土地)	金 400,000円
19 (土地)	金 170,000円
20 (土地)	金 230,000円
21 (土地)	金 360,000円
22 (土地)	金 30,000円
23 (土地)	金 20,000円
24 (土地)	金 40,000円
25 (土地)	金 10,000円
26 (建物)	金 730,000円
27 (建物)	金 10,000円

- ① 一括価格は、物件10～27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 物件13～16、19～22の土地の内訳価格は、物件26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26の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。さらに、物件15の土地の内訳価格は、物件27の建物のための敷地利用権価格も控除した価格であり、物件27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競売不動産特有の各種制約(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

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
10	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市神保町字宮ノ前 458番 雑種地 152m ²	宅地
11	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市神保町字宮ノ前 457番1 雑種地 25m ²	宅地
12	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市神保町字宮ノ前 460番1 雑種地 383m ²	宅地
13	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市神保町字宮ノ前 465番 宅地 482.00m ²	
14	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市神保町字宮ノ前 466番甲子 田 175m ²	宅地
15	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市神保町字宮ノ前 470番子 田 333m ²	宅地

番号	所 在 等	登 記	現 況
16	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市神保町字宮ノ前 467番4 宅地 45.06m ²	
17	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市神保町字宮ノ前 461番3 雑種地 2.59m ²	宅地
18	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市神保町字宮ノ前 462番1 宅地 438.00m ²	
19	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市神保町字宮ノ前 466番乙 田 310m ²	宅地
20	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市神保町字宮ノ前 467番子 田 413m ²	宅地
21	所 在 地 番 地 目 地 積	見附市神保町字宮ノ前 468番 田 671m ²	宅地

番号	所在等	登記	現況
22	所在地 地目 積	見附市神保町字宮ノ前 469番 田 62㎡	宅地
23	所在地 地目 積	見附市神保町字宮ノ前 465番1 宅地 25.37㎡	
24	所在地 地目 積	見附市神保町字宮ノ前 464番 宅地 49.00㎡	
25	所在地 地目 積	見附市神保町字宮ノ前 463番 宅地 9.91㎡	
26	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	見附市神保町字宮ノ前 468番地、465番地、 466番地甲子、466番地乙、467番地4、 467番地子、469番地、470番地子 468番 工場・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 1376.13㎡ 2階 1329.34㎡	約1513.13㎡ 約1331.34㎡

番号	所在等	登 記	現 況
27	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	見附市神保町字宮ノ前 470番地子 470番子 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 46.09㎡ 2階 41.40㎡	
番号	特 記 事 項		
10	なし		
11	なし		
12	なし		
13	なし		
14	なし		
15	なし		
16	なし		
17	なし		
18	なし		
19	なし		
20	なし		
21	なし		
22	なし		
23	なし		
24	なし		
25	なし		
26	なし		
27	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10～25)

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「見附」駅の南東方、道路距離約8.2kmに、バス停「神保」からは北西方、道路距離約400mに位置する。
付 近 の 状 況	付近は、幹線道路沿い及びその背後に農家住宅のほか事業所などが建つ地域である。当該地域は見附市の南東郊外に位置し、長岡市栃尾地域の近くに存する。但し、見附市と栃尾地域、両方の中心部から遠方にある。また、付近に商業施設がなく、利便性が劣る。
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 市街化調整区域 用 途 地 域 — 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 物件10～25の一体地(以下「対象土地」という)の中央付近から北側は土砂災害警戒区域、北端と北西端は土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	対象土地は、北東側が道路に接面する間口約160m、奥行約38mの不整形な中間画地である。その地勢は平坦で、対象土地は道路に等高に接面する。
接 面 道 路	北東側が幅員約11mの舗装道路(市道神保線)に接面する。当該道路は建築基準法42条1項1号の道路に該当する。 法務局備付けの公図には、対象土地の南西側に隣接して「水」と「道」がある。但し、現況において南西側に水路はあるものの道はない。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地は、物件26の建物(工場・事務所)と物件27の建物(居宅)の敷地として利用されている。工場・事務所は対象土地の中央付近から北西側に、居宅は対象土地の北端に建っている。そして、対象土地の南側は舗装された駐車場になっている。但し、舗装が劣化してひび割れており、所々に雑草が生えている。 対象土地の道路接面側に車庫・物置と物置がある(添付「土地建物位置関係図」参照)。但し、二つとも簡易な構造であることなどから、いずれも建物とは認められない。

土地の利用状況及び 隣地の状況等	対象土地の南西側はほとんどが山林で、大木の枝が幾本も対象土地に伸びてきている。
供給処理施設	上水道 あり(引込済) ガ ス なし 下水道 あり(引込済)
特記事項	・ 物件14、15、19～22の登記地目は「田」であるが、現況地目は「宅地」である。また、見附市農業委員会によれば、農地法第5条の許可(転用許可)が出されており、買受適格証明書は不要とのことである。 ・ 対象土地の形状は、概ね法務局備付けの公図のとおりであると思料される。公図によれば、対象土地と道路との境界が直線ではない(対象土地の北東側境界は一直線ではなく、物件23から物件11までの間が南西側に下がっている)。しかし、現況では対象土地と道路はほぼ一直線である。従って、外観上、対象土地に見える部分に目的外土地(※)が含まれている可能性があり、道路際の物置やブロック塀などが目的外土地に越境している可能性がある。但し、境界が不明確なため確たることは言えない。 ※目的外土地：462番2、460番2、461番4、457番2の土地(いずれも所有者は新潟県) ・ 所有者(債務者・株式会社渡健)の元代表者によれば、物件26の建物を主として織物の工場として利用していた際に、一部で薬剤を使用していた可能性があるとのことである。但し、薬剤の種類や使用方法などは不明であり、土壌汚染の有無も不明とのことである。なお、新潟県の公表資料で確認したが、目的物件は有害物質使用特定施設としての届出はなされていなかった。

2 建物の概況及び利用状況 (物件26、物件27)

区 分	物件26
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和44年5月31日新築 昭和50年2月10日増築 昭和58年9月29日増築 経過年数 新築後約56年経過 昭和50年の増築後約50年経過 昭和58年の増築後約42年経過 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を満了と判定
仕 様	構 造 鉄骨造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 着色亜鉛鉄板、サイディング等 内 壁 現し、合板、ビニールクロス等 天 上 現し、ジブトン、合板等 床 コンクリート、板張り、クッションフロア等 設 備 特記事項参照 そ の 他 特になし
床 面 積 (現 況)	未登記の増築部分があることから、現地概測を行い現況のおよその床面積を第3項・目的物件記載のとおりと判断した。なお、2階の吹抜けは床面積に不算入とした。
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現 況 用 途 工場・事務所 間 取 り 別添建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物件26の建物内には、債務者(株式会社渡健)の製品などが残置されているものの、空家状態になっている。なお、債務者の元代表者によれば、3年程前までは当該建物を主として織物の工場として利用していたとのことである。

特記事項	物件26の建物は非常に老朽化している。外階段、躯体の鉄骨、シャッターなどは錆びている。外壁は劣化しており、腐食、剥離、破損、変形などが見られる。内装も劣化しており、クッションフロアなどは硬化して破損している。一部の板張りの床は腐食しているものとみられ、歩くと沈む箇所がある。天井には雨漏りによるシミや腐食が散見される。また、天井に穴が開いている箇所がある。その他、ひどく汚れている箇所がある。 債務者の元代表者によれば、物件26の建物にアスベストは使用されていないと思われるとのことである。また、本件評価における外観目視調査では飛散性のアスベストの存在を確認することはできなかった。但し、使用資材にアスベストが含有している可能性を否定はできない。 建物は長期間使用されていないため、トイレなどの設備は使用できない可能性がある。また、元代表者によれば、一部の電気設備は撤去されており、使用できないとのことである。なお、建物内にPCBはないと思われるとのことである。
------	--

区分	物件27
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和44年月日不詳新築 昭和57年月日不詳増築 経過年数 新築後概ね56年程度経過 増築後概ね43年程度経過 経済的残存耐用年数 既に経済的耐用年数を満了と判定
仕様	構造 木造2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 角波鋼板 内壁 合板、ビニールクロス等 天上 ビニールクロス、合板目透し等 床 フローリング、畳等 設備 ボイラー、キッチン、水洗トイレ等 その他 特になし
床面積(現況)	増改築なし 第3項・目的物件記載のとおり

現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 3LDK(別添建物間取図のとおり)
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	物件27の建物内には、残置物があるものの空家状態になっている。なお、債務者の元代表者によれば、3年程前までは当該建物を債務者の従業員寮として使用していたとのことである。
特記事項	物件27の建物は非常に老朽化している。外壁は塗膜が劣化し錆びている。妻壁は腐食して穴が開いている。内部の状態は比較的良いものの、至る所に蜘蛛の巣がはっている。建物はしばらく使用されていないことから、設備が稼働するか否かは不明である。 なお、2階の廊下西側の箇所は目張りがしてあり、内覧調査を行うことができなかった。また、本件評価における外観目視調査では飛散性のアスベストの存在を確認することはできなかったが、使用資材にアスベストが含有している可能性を否定はできない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件10～25(土地)

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
10	6,970	0.44	152	0.60	280,000
11	6,970	0.44	25	0.60	50,000
12	6,970	0.44	383	0.60	700,000
13	6,970	0.44	482.00	0.60	890,000
14	6,970	0.44	175	0.60	320,000
15	6,970	0.44	333	0.60	610,000
16	6,970	0.44	45.06	0.60	80,000
17	6,970	0.44	2.59	0.60	10,000 ※
18	6,970	0.44	438.00	0.60	810,000
19	6,970	0.44	310	0.60	570,000
20	6,970	0.44	413	0.60	760,000
21	6,970	0.44	671	0.60	1,230,000
22	6,970	0.44	62	0.60	110,000
23	6,970	0.44	25.37	0.60	50,000
24	6,970	0.44	49.00	0.60	90,000
25	6,970	0.44	9.91	0.60	20,000
合計					6,580,000

※物件17は査定された価格が少額となったため、備忘価格10,000円とした。

ア 標準画地価格（地価公示標準地の価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格等と規準し、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。

地価公示標準地「見附－5」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 8,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/125 & \div & 6,970\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、交通接近条件、環境条件等を考慮した。 + 25

イ 個別格差：形状、規模、一部土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域 $\triangle 56\%$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上建物の状態、建物取壊費用相当額、更地化の難易等を考慮した。 $\triangle 40\%$

② 物件26、27(建物)

物件26と物件27それぞれの新築後の経過年数、保守管理の状態等を勘案し、両建物はいずれも経済的価値がないと判断した。よって、物件26、物件27それぞれに備忘価格を付すものとし、いずれも総額10,000円とした。

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
26				備忘価格 10,000
27				備忘価格 10,000

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、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26に加算する敷地利用権価格 】

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
13	890,000	1.00	0.1	場所的利益	90,000
14	320,000	1.00	0.4	法定地上権	130,000
15	610,000	0.77	0.4	法定地上権	190,000
16	80,000	1.00	0.1	場所的利益	10,000
19	570,000	1.00	0.4	法定地上権	230,000
20	760,000	1.00	0.4	法定地上権	300,000
21	1,230,000	1.00	0.4	法定地上権	490,000
22	110,000	1.00	0.4	法定地上権	40,000
物件26に加算する敷地利用権価格 合計					1,480,000

【 物件27に加算する敷地利用権価格 】

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
15	610,000	0.23	0.1	場所的利益	10,000
物件27に加算する敷地利用権価格 合計					10,000

物件15から控除する敷地利用権価格 合計					200,000
----------------------	--	--	--	--	---------

イ 敷地割合

物件26、物件27それぞれの建物の登記上の所在(地番)について、敷地利用権価格を査定するものとした(登記上の所在以外の物件については、敷地利用権価格の控除を行わないものとした)。物件15は、物件26と物件27の二つの建物の敷地であることから、物件15に存するそれぞれの1階床面積割合に基づき敷地割合を査定した。物件13、14、16、19～22は全てが物件26の敷地と判断した。

なお、附属資料「土地建物位置関係図(概略)」では、物件18と物件23に物件26の一部(未登記増築部分)が建っているように記載しているが、対象土地内における物件26の正確な位置などが不確かであることなどを考慮し、物件18と物件23からは敷地利用権価格の控除を行わないものとした。

ウ 敷地利用権等割合

物件14、15、19～22には、物件26の法定地上権が成立すると判定した。そして、建物の位置や規模・構造等を勘案し、敷地利用権等割合を40%と査定した。物件13、16には法定地上権が成立しないと判定した。但し、物件13、16については、場所的利益(建物を容易に撤去できないため、建物所有者が敷地を事実上利用できることによる利益)を考慮することが妥当であると判断し、敷地利用権等割合を10%と査定した。

物件15には、物件27の法定地上権が成立しないと判定した。但し、物件27の敷地部分である物件15については、場所的利益を考慮することが妥当であると判断し、建物の位置や規模・構造等を勘案し、敷地利用権等割合を10%と査定した。

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エ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
10	280,000	— 0	1.00	0.70	0.70	140,000
11	50,000	— 0	1.00	0.70	0.70	20,000
12	700,000	— 0	1.00	0.70	0.70	340,000
13	890,000	— 90,000	1.00	0.70	0.70	390,000
14	320,000	— 130,000	1.00	0.70	0.70	90,000
15	610,000	— 200,000	1.00	0.70	0.70	200,000
16	80,000	— 10,000	1.00	0.70	0.70	30,000
17	10,000	— 0	1.00	0.70	0.70	10,000 ※
18	810,000	— 0	1.00	0.70	0.70	400,000
19	570,000	— 230,000	1.00	0.70	0.70	170,000
20	760,000	— 300,000	1.00	0.70	0.70	230,000
21	1,230,000	— 490,000	1.00	0.70	0.70	360,000
22	110,000	— 40,000	1.00	0.70	0.70	30,000
23	50,000	— 0	1.00	0.70	0.70	20,000
24	90,000	— 0	1.00	0.70	0.70	40,000
25	20,000	— 0	1.00	0.70	0.70	10,000
26	10,000	+ 1,480,000	1.00	0.70	0.70	730,000
27	10,000	+ 10,000	1.00	0.70	0.70	10,000
一 括 価 格 (合 計)						3,220,000

※物件17は査定された価格が少額となったため、備忘価格10,000円とした。

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 以下の事項を考慮し、市場性減価を行うものとした。目的物件の規模が大きく需要者が非常に限定されること、目的物件内の建物の状態が悪く有効活用が極めて困難なこと、道路際の物置やブロック塀などが目的外土地に越境している可能性があること、南西側隣地の木々が目的物件に越境していること。

そして、以上に加え、目的物件が存する地域においては不動産需要を見込みにくいことなども勘案し、減価率を30%と査定した。

オ 競売市場修正 : 第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地「見附－5」

所	在	:	見附市椿澤町字西村1870番1				
価	格	:	8,800円/㎡				
位	置	:	JR信越本線「見附」駅まで道路距離約7.1kmに位置する。				
価	格	時	点	:	令和7年1月1日		
地	積	:	618㎡				
供	給	処	理	施	設	:	上水道、ガス、公共下水道
接	面	街	路	:	南側6m市道		
用	途	指	定	等	:	市街化調整区域（建ぺい率70%・容積率200%）	
地	域	の	概	要	:	農家住宅、一般住宅等の混在する住宅地域	

第7 附属資料

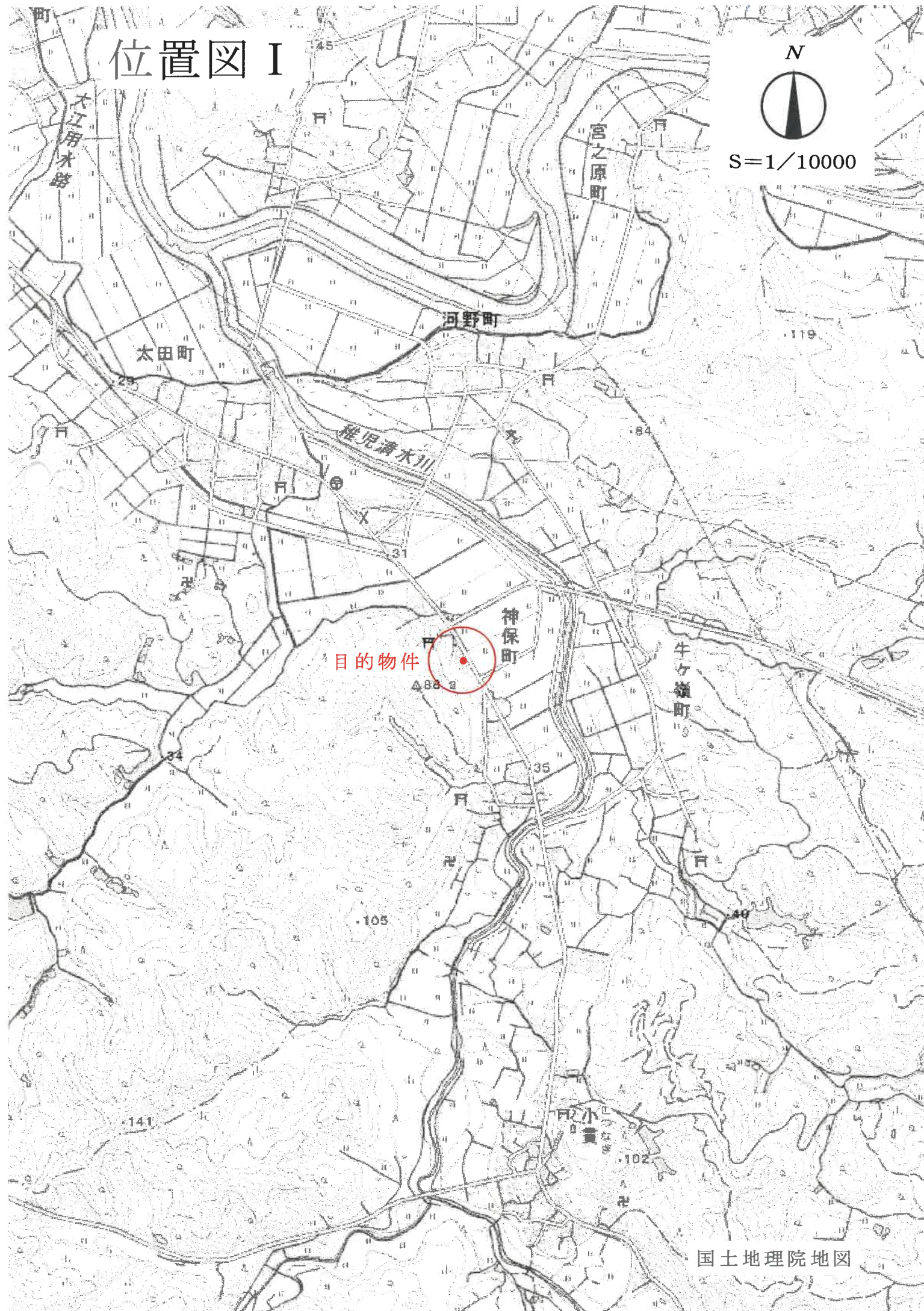
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図

以 上

位置図 I



S=1/10000



位置図Ⅱ

耳取町



S=1/10000

山崎町

田井町

地価公示標準地



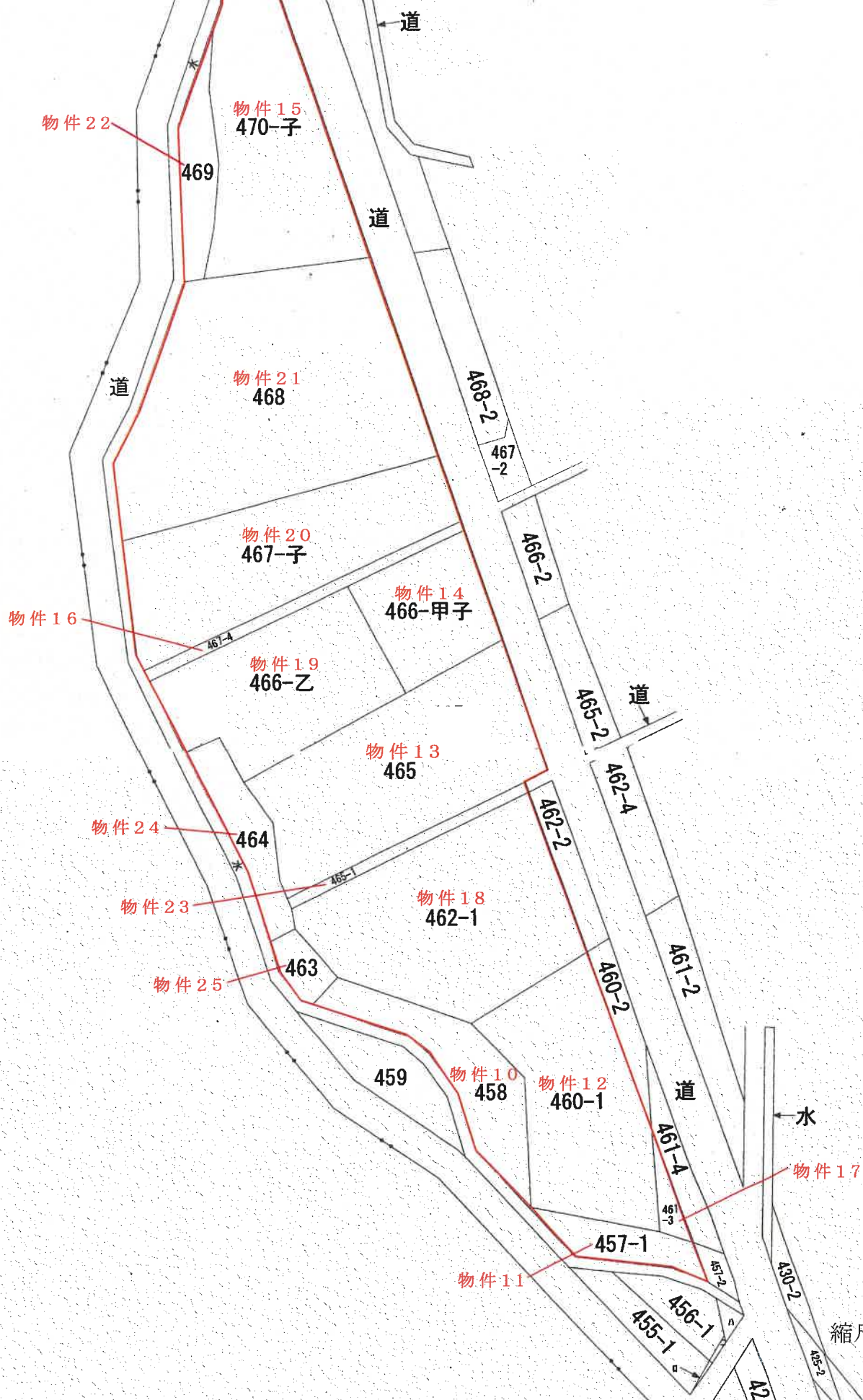
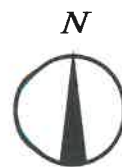
椿澤町

亀崎町

桂町

国土地理院地図

公図写



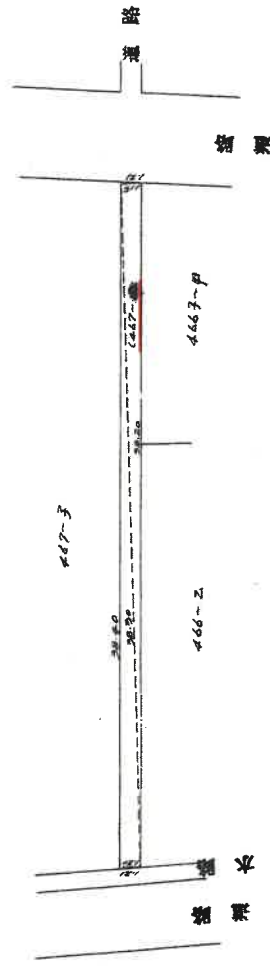
登記年月日：昭和51年1月30日

018286

地積測量図

地番	467-4
土地の所在	豊前市神保町字前

昭和51年1月2日	作製年月日
申請人	作製者



求積計算
467.40
 $38.40 \times 1.20 = 46.0800$
 $38.30 \times 1.15 = 44.0450$
合計 = 90.1250
 $\frac{1}{2} = 45.0625$
地積 467-2 = 45.06㎡

縮尺	1/300
----	-------

(新潟県土地家屋調査士会) 昭和51年1月20日登記

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和58年12月5日

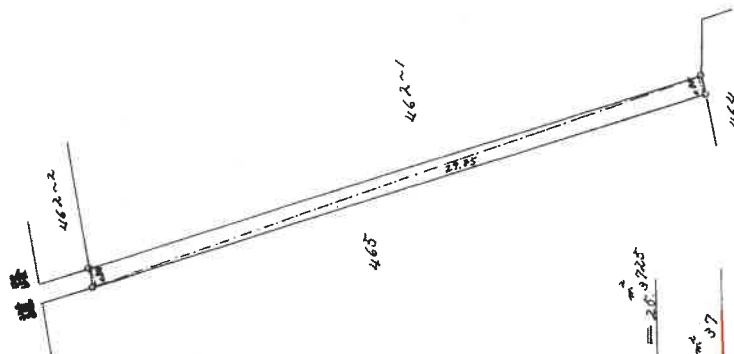
公用

④ 465-1 新国

地積測量図

018283

地番	465-1
土地の所在	見附市 神保町字宮ノ前



求積

$$29.85 \times (46.5 + 46.5) \div 2 = 25.925$$

地積

$$25.97$$

①石杭・②金属標・③コンクリート杭・④合成樹脂杭

作製者

年 月 日 作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会 昭和58年12月5日登記

縮尺

$$1/250$$

A3をA4に縮小

請求番号：7-9

(2/2)

面
圖
物
建

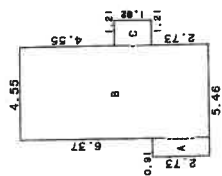
470番子

家屋番号

見附市神保町字宮ノ前470番地子

各階平面圖

646287

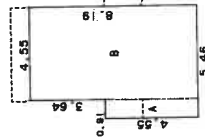


求積表

A	2.73	X	0.91	=	2.4843
B	9.10	X	4.55	=	41.4050
C	1.82	X	1.21	=	2.2022
	合 計				46.0915
	床 面 積				46.09 m ²

床面積 46.09 m²

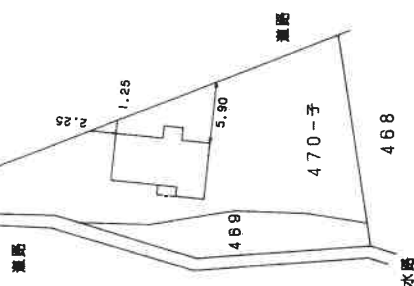
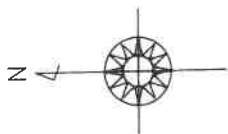
2 階



求積表

A	$4.55 \times 0.91 =$	4.1405
B	$8.19 \times 4.55 =$	37.2645
合 計		41.4050
床面積		41.40 m ²

床直積	41.40 m ²
-----	----------------------



風刺

は2層部分を示す

作者

8月4日(製作)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

新鴻鼎土地家屋調查士會

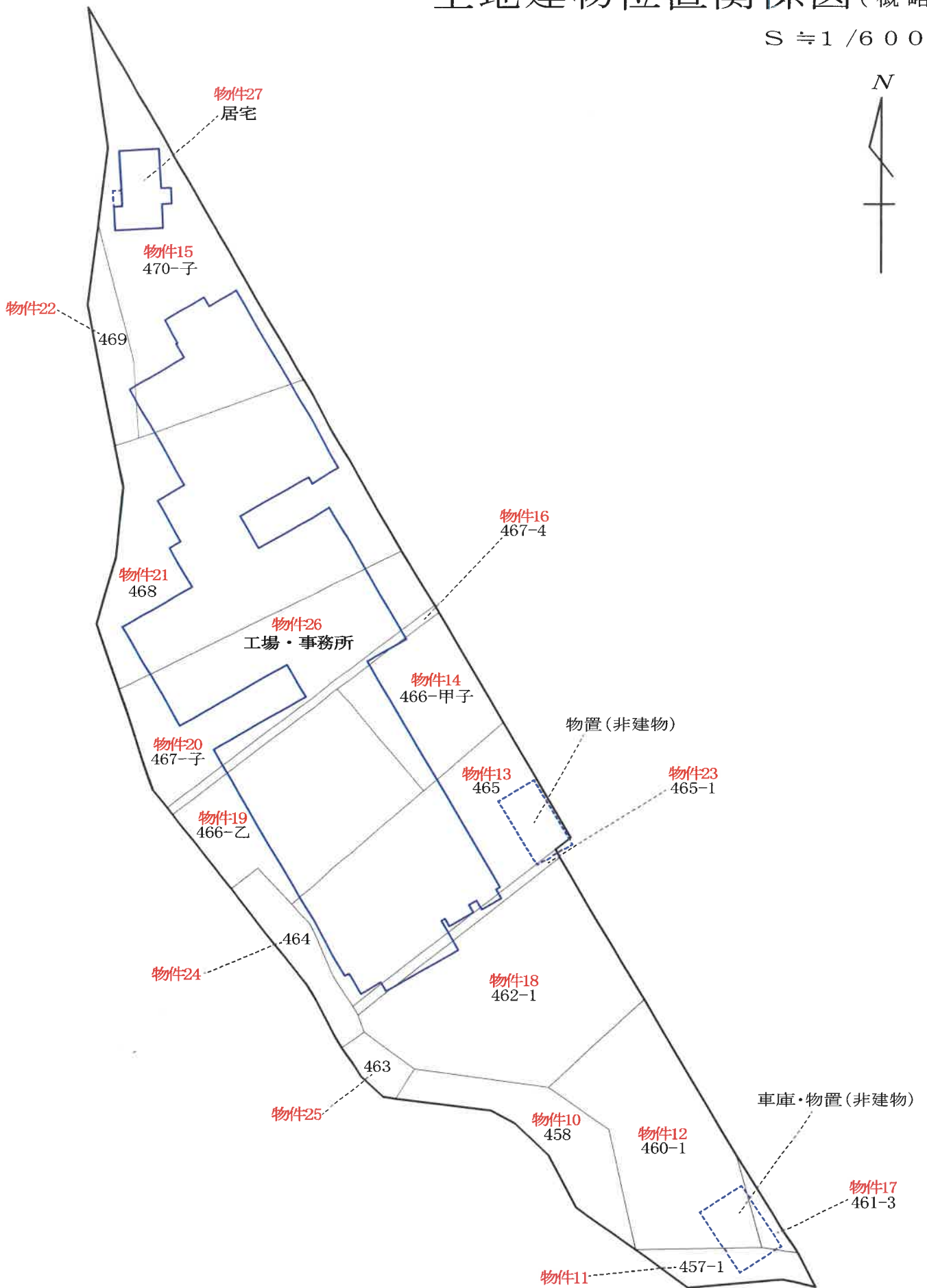
昭和・平成 9年6月5日登記

縮尺 1/500

A 3 を A 4 に縮小

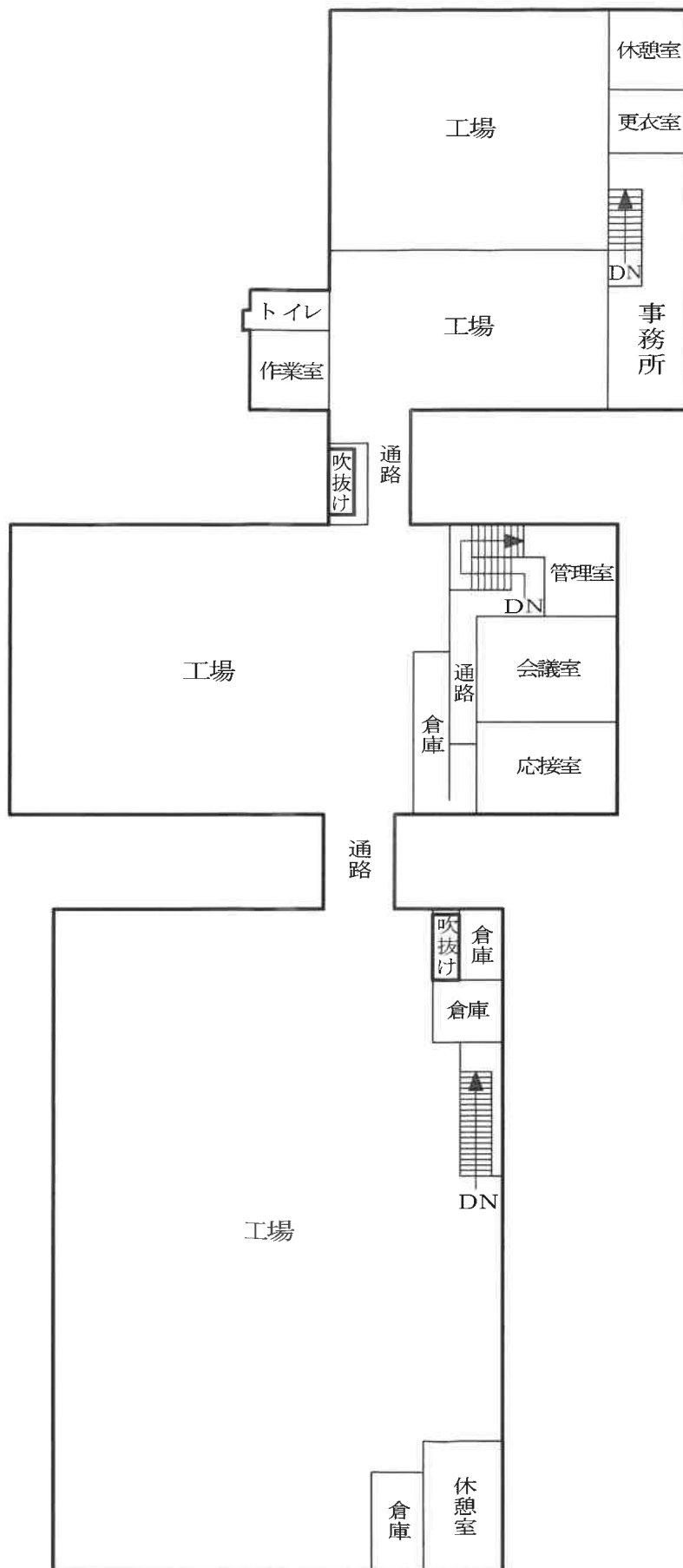
土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 1 / 6 0 0



※本図は、土地と建物のおよその位置関係を示すために法務局備付の建物図面や公図等を参考に
評価人が作成した概略図面である。

土地の正確な現況形状や建物の正確な位置などを表す図面ではない。



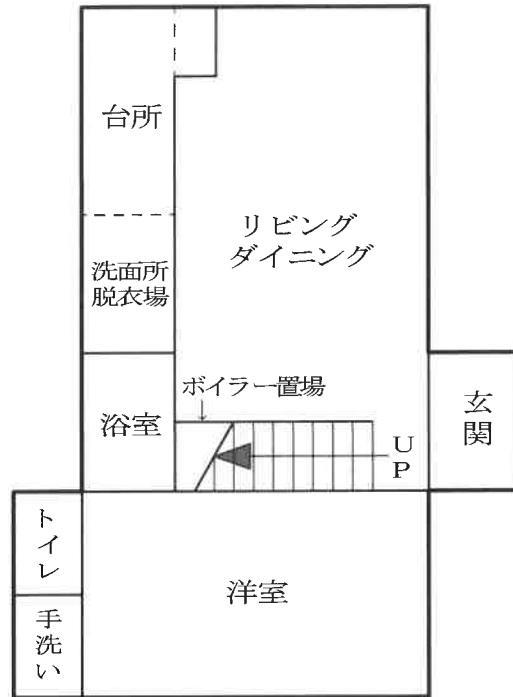
間取図

S=1/100

物件27 居宅

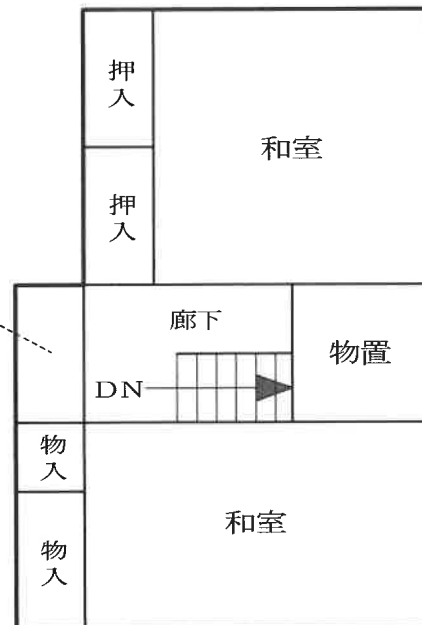


1 階



2 階

目張りがされていたため
調査できなかった箇所



※本図は評価人が作成した概略図面である。