令和　7年（ヌ）第　　18号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年10月19日
新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
裁判所書記官　本　部　裕　也

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　8年11月　9日　午前　9時00分から 令和　8年11月16日　午後　4時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年11月19日　午前10時00分 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　8年12月　9日　午前　9時30分 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　8年11月25日　午前　9時00分から 令和　8年11月25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　8年10月19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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	930, 000 744, 000	一括	186, 000	38, 777	0
1	120, 000				
2	810, 000				
備考					

令和　7年（ヌ）第　　18号

物　件　目　録

1　所　　在　　長岡市小貫字宮橋

　　地　　番　　２６４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２２．８９平方メートル

2　所　　在　　長岡市小貫字宮橋２６４番地１

　　家屋　番号　　２６４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　９１．９１平方メートル
　　２階　６３．７６平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　約　９１平方メートル
　　２階　約１０５．９１平方メートル
　　３階　約　６６．７６平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　18号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月15日
新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
裁判所書記官　土　田　雅　子

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。

令和　7年（ヌ）第　　18号

物　件　目　録

1　所　　在　　長岡市小貫字宮橋

　　地　　番　　２６４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２２．８９平方メートル

2　所　　在　　長岡市小貫字宮橋２６４番地１

　　家屋　番号　　２６４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　９１．９１平方メートル
　　２階　６３．７６平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　約　９１平方メートル
　　２階　約１０５．９１平方メートル
　　３階　約　６６．７６平方メートル

令和７年(ヌ)第１８号
令和７年１０月２４日受理
令和７年１１月**26**日提出

現況調査報告書

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（ヌ）第　　18号

物　件　目　録

１　所　　在　　長岡市小貫字宮橋

　　地　　番　　２６４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２２．８９平方メートル

２　所　　在　　長岡市小貫字宮橋２６４番地１

　　家屋　番号　　２６４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　９１．９１平方メートル
　　２階　６３．７６平方メートル

（土地・建物用）

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　　□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	
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：木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建 ■床面積：１階　約９１㎡　２階　約１０５．９１㎡　３階　約６６．７６㎡
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	２階の天井に雨漏りによる損傷が見られた。
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

（関係人の陳述等用）

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）	物件２は私が家族とともに居宅として使用している。第三者は使用していない。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月25日（土） 12：35－12：50	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年10月27日（月） 10：45－10：55	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等（請求）
7年10月27日（月） 11：15－11：30	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10月27日（火） 13：10－13：20	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
7年10月28日（火） 16：30－16：35	新潟地方法務局長岡支局	公図・要約書等（受領）
7年11月20日（木） 13：55－14：35	物件所在地	立入調査、債務者に占有関係等調査、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。

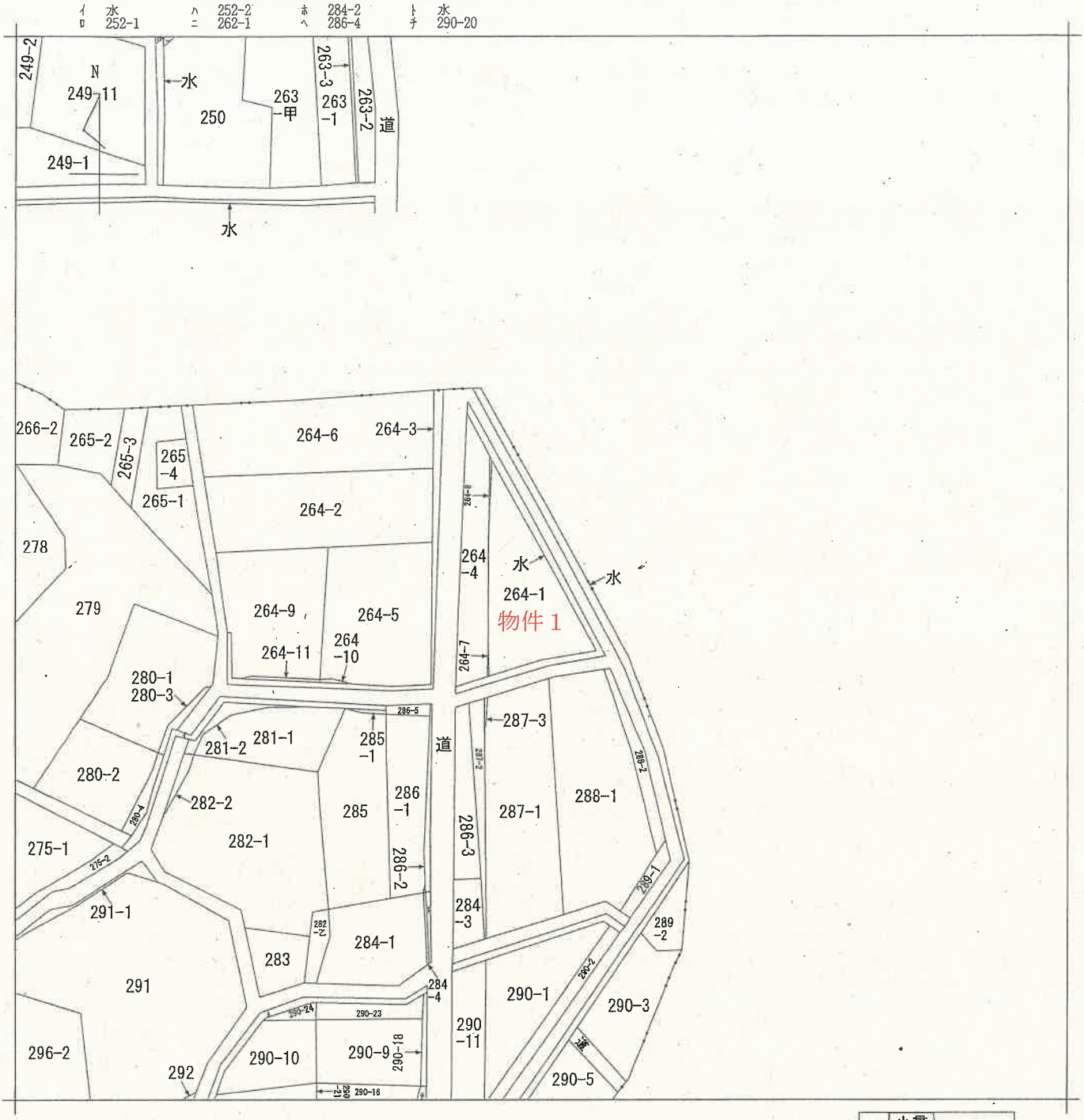
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

新潟地方法務局長岡支局備付図面　　Ａ３をＡ４に縮小



請求部分	所在	長岡市小貫字宮橋		地番	264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			備付年月日（原図）			補記事項	

請求番号：2-1
(1/1)

公用

公用

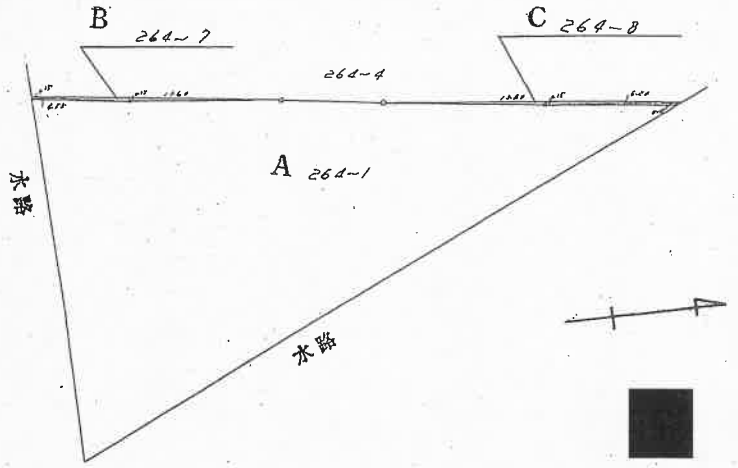
登記年月日：昭和56年6月11日

164628

(前)264-1 後・新 同

地積測量図
~~土地所在図~~

地番	264-1 264-7, 264-8
土地の所在	~~柏尾市大字小~~ 長岡市 字宮橋



求積

C 264~8

13.80 × 0.15 = 2.07
6.20 × 0.15 = 0.93
3.00
1/2 1.50 m²

B 264~7

4.55 × 0.15 = 0.6825
11.60 × 0.15 = 1.74
2.4225
1/2 1.21125 m²

A 264~1

125.61 − (1.50 + 1.21125) = 122.89875 m²

地積
C 1.50 m²
B 1.21 m²
A 122.89 m²

作製者	[redacted]	昭和56年5月15日 昭和 年 月 日作製	嘱託者	[redacted]	縮尺 1/250

昭和・~~平成~~ 56年 6月 11日登記

新潟地方法務局長岡支局備付図面　A3をA4に縮小

請求番号：2-2

公用

登記年月日：昭和61年7月12日

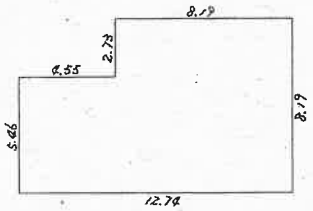
682175

各階平面図

家屋番号	264番1
建物の所在	~~長岡市~~ ~~栃尾市~~大字小貫字宮橋264番地1

建物図面

1階



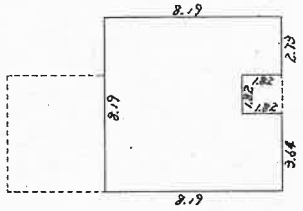
求積

5.46 × 4.55 = 24.8430

8.19 × 8.19 = 67.0761

合計 = 91.9191

2階



求積

2.73 × 8.19 = 22.3587

1.82 × 6.37 = 11.5934

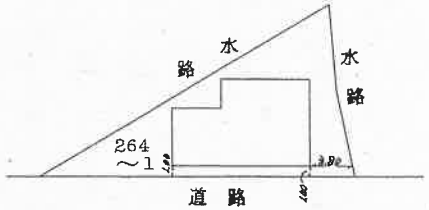
3.64 × 8.19 = 29.8116

合計 = 63.7637

1階床面積　91.91㎡

2階床面積　63.76㎡





作製者	[redacted] 61年7月11日作製)	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

新潟県土地家屋調査士会

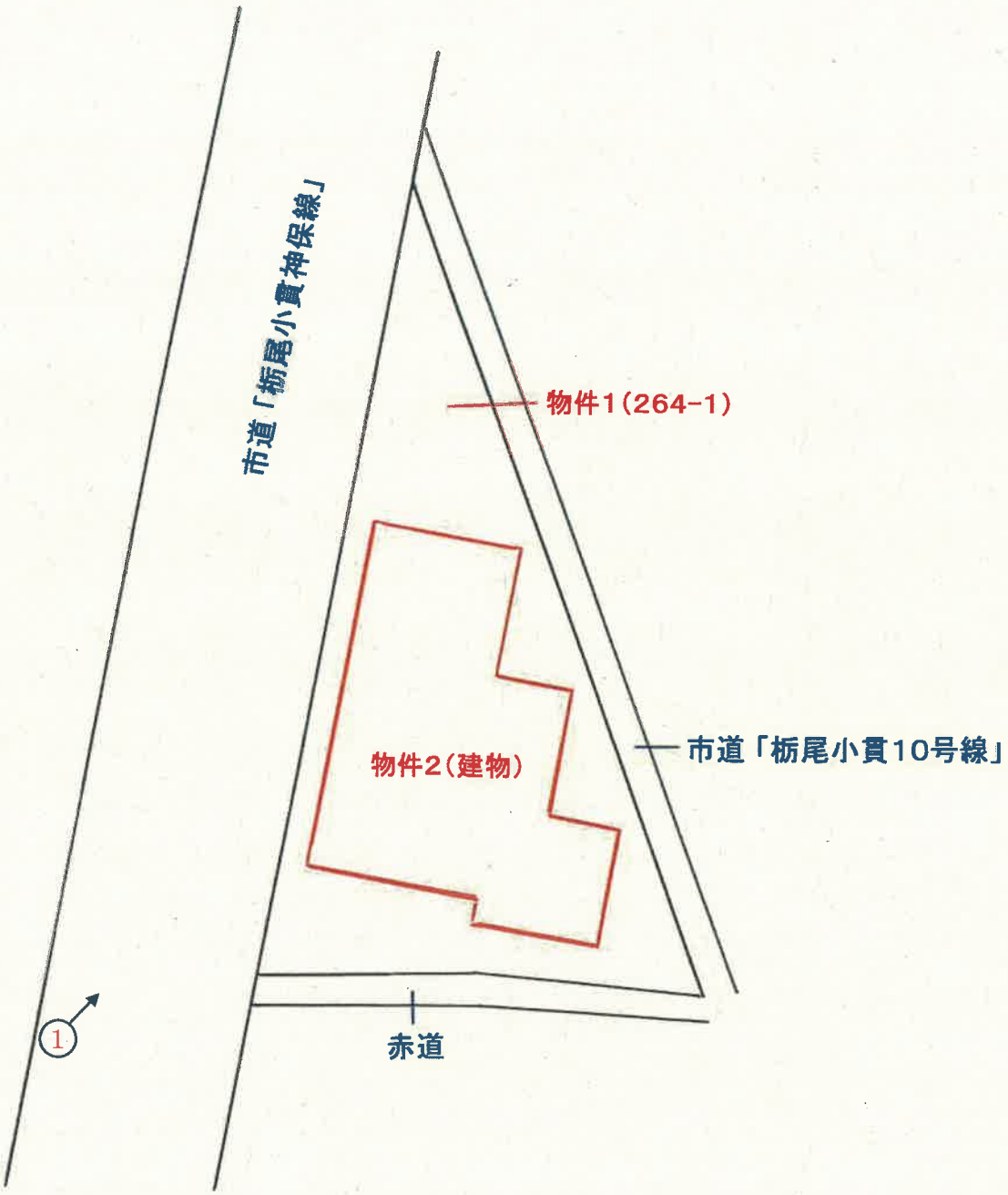
昭和・~~平成~~6/年7月12日登記

新潟地方法務局長岡支局備付図面　A3をA4に縮小

請求番号：2-3

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に評価人が作成した概略図
約1/250



←○ 印は写真撮影位置，方向



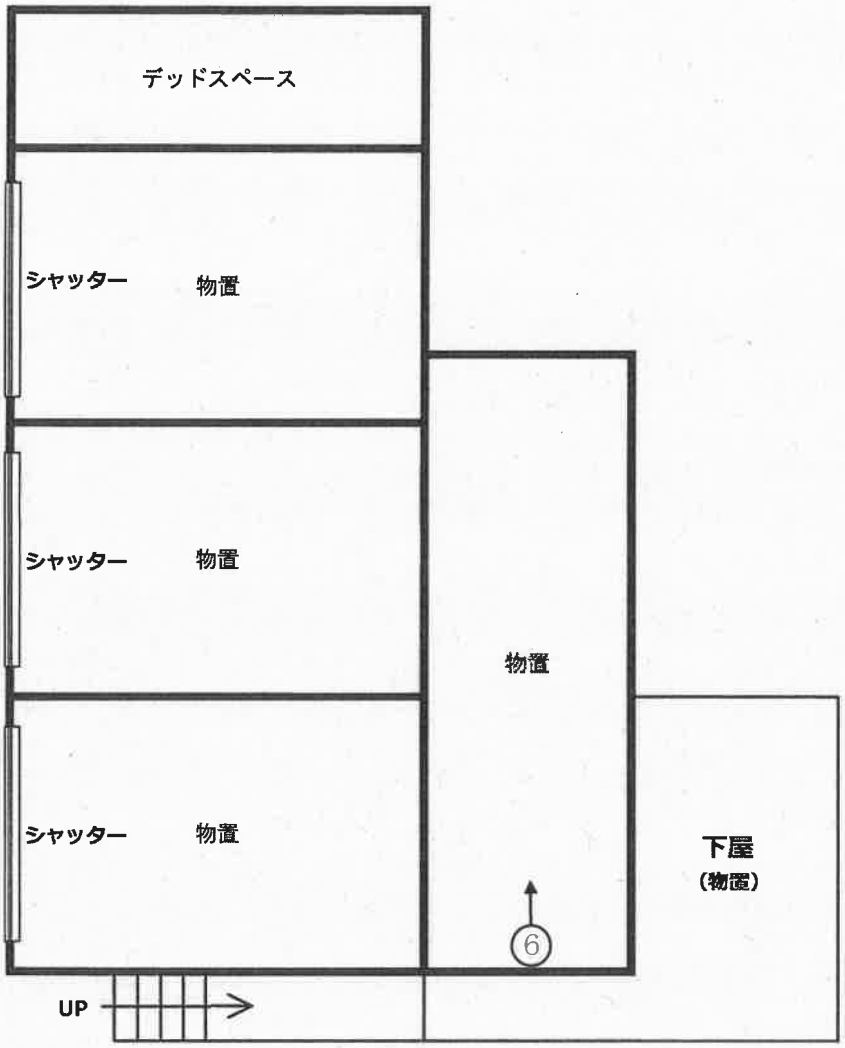
建物間取図

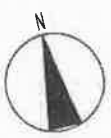
評価人作成の概略の間取図

物件2

←○ 印は写真撮影位置，方向

1 階 縮尺 1/100





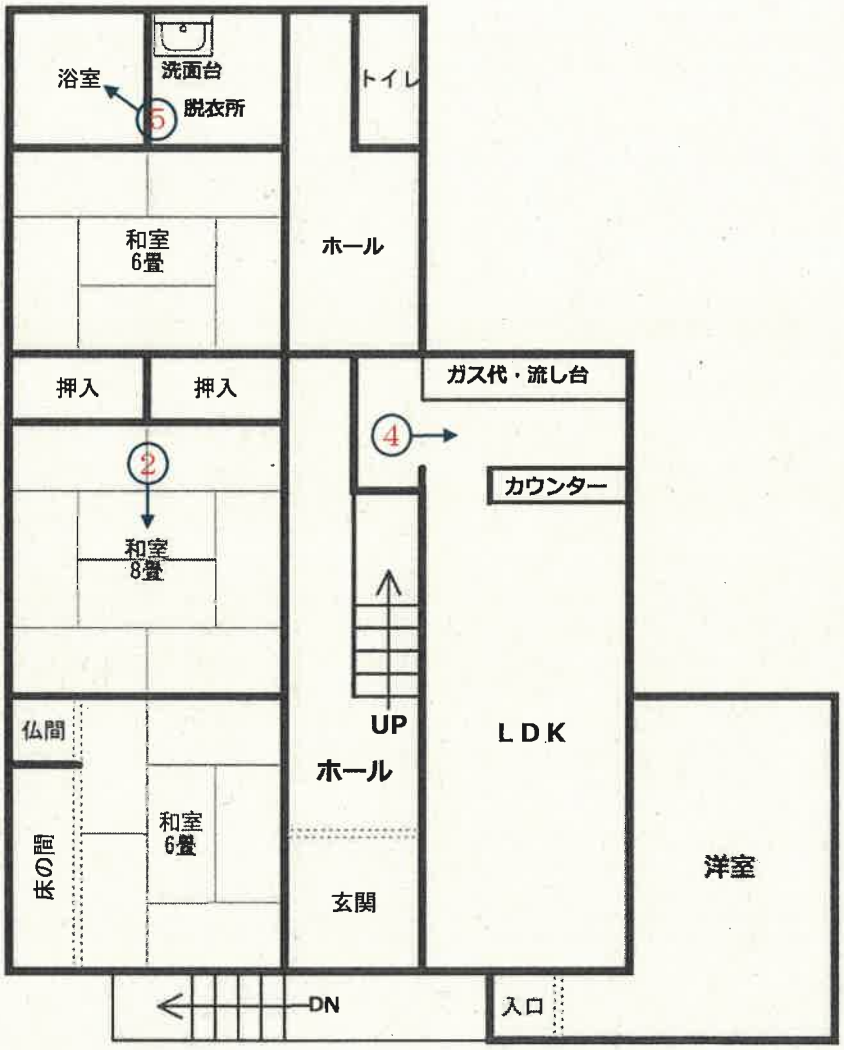
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

←○ 印は写真撮影位置，方向

2 階 縮尺 1/100





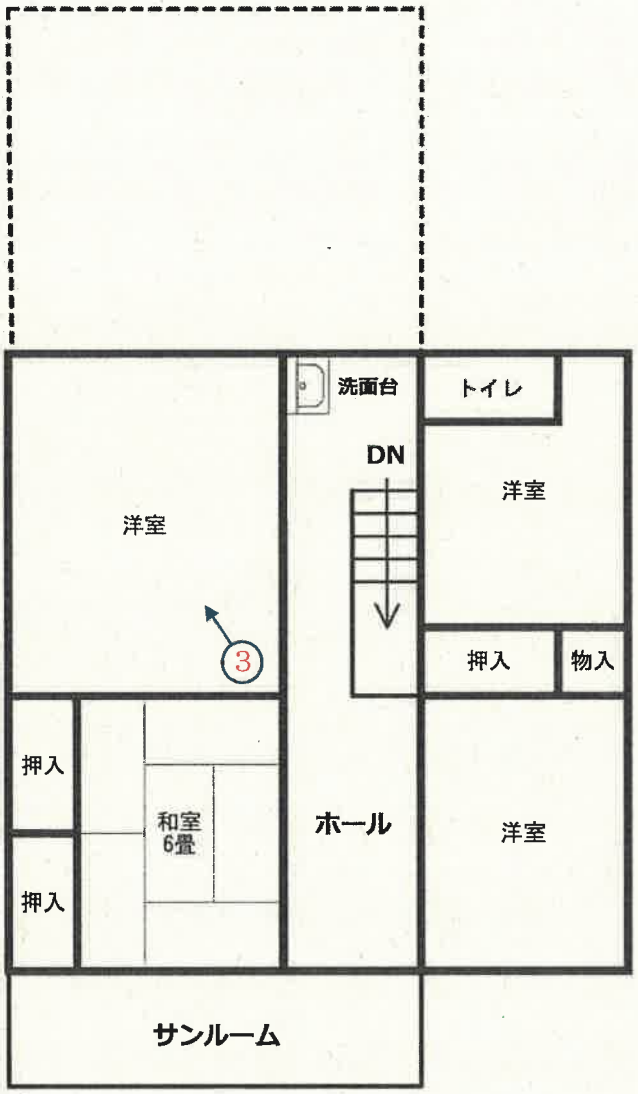
建物間取図

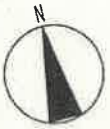
評価人作成の概略の間取図

物件2

←○ 印は写真撮影位置，方向

3 階 縮尺 1/100





写　真
1



写　真
2



写 真
3



写 真
4



写 真
5



写 真
6



令和７年　（ヌ）　第１８号
令和７年１１月２０日　現地調査
令和８年　９月　１日　評　　価

新潟地方裁判所 長岡支部　御中

補 充 評 価 書

評価人　不動産鑑定士
水　野　雅　夫

第１　評価額

一　括　価　格	
金９３０，０００円	
物件番号	内　訳　価　格
１（土地）	金１２０，０００円
２（建物）	金８１０，０００円

①　一括価格は、物件１、２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。

５　過去における期間入札・特別売却において買受けの申し出がなかった事実を考慮した価格とする。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	長岡市小貫字宮橋 ２６４番１ 宅地 １２２．８９㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長岡市小貫字宮橋２６４番地１ ２６４番１ 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　９１．９１㎡ ２階　６３．７６㎡	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺　３階建 １階　　約９１㎡ ２階　約１０５．９１㎡ ３階　　約６６．７６㎡

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	物件１の土地は、ＪＲ信越本線「見附駅」の南東方、道路距離で約１０ｋｍに位置する。（別添位置図参照） 近くのバス停「小貫」へ約１００ｍの接近である。
付近の状況	長岡市のうち旧栃尾市の小貫地区に位置し、幹線市道沿線に住宅、小規模事業所等が見られる地域である。
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　非線引都市計画区域 用途地域　指定なし 建ぺい率　７０％ 容積率　２００％ 防火規制　－ その他の規制　物件１の土地の一部が新潟県により「土砂災害特別警戒区域」に指定されている。（特記事項参照）
画地条件	物件１の土地は、西側で幅員約８ｍ舗装道路、北東側で幅員約２ｍ未舗装道路に接する角地で不整形（別添公図写参照）の画地（公簿122.89㎡）である。 道路及び隣接地とほぼ等高に接する平坦な宅地である。
接面道路	物件１の土地は、西側で幅員約８ｍ舗装道路（市道：栃尾小貫神保線）北東側で幅員約２ｍ未舗装道路（市道：栃尾小貫10号線）に接している。 南側には未舗装の赤道がある。
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。 隣接地は住宅の敷地等である。
供給処理施設	上水道　西側市道に配管があり、引込済み。 ガス配管　西側市道に配管があり、引込済み。 下水道　西側市道に配管があり、引込済み。
特記事項	【土砂災害特別警戒区域について】 新潟県作成の資料によると、物件１の土地を含む一帯に、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく「土砂災害特別警戒区域」と「土砂災害警戒区域」の指定がなされている。 物件１の土地のうち、南西寄り部分が「土砂災害警戒区域」であり、北東寄り部分が「土砂災害特別警戒区域」に該当している。

土砂災害特別警戒区域の指定により、以下の規制が適用される。

1．特定開発行為に対する許可制（土砂災害防止法第十条）

特別警戒区域では、住宅地分譲や社会福祉施設、学校及び医療施設といった災害時要援護者施設の建築のための開発行為については、土砂災害を防止するための自ら施行しようとする対策工の計画が、安全を確保するために必要な技術基準に従っているものと都道府県知事が判断した場合に限って許可される。

2．建築物の構造の規制（土砂災害防止法第二十四、二十五条）

特別警戒区域では、住民等の生命体又は身体に著しい危害が生じるおそれある建築物の損壊を防ぐために、急傾斜地の崩壊等に伴う土石等の建築物に及ぼす力に対して、建築物の構造が安全なものとなるようにするために、居室を有する建築物については建築確認の制度が適用される。すなわち区域内の建築物の建築等に着手する前に、建築物の構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものとなっているかについて、確認の申請書を提出し、建築主事の確認を受けることが必要になる。

3．建築物の移転等の勧告及び支援措置（土砂災害防止法第二十六条）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合にその住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある建築物の所有者、管理者又は占有者に対し、特別警戒区域から安全な区域に移転する等の土砂災害の防止・軽減のための措置について都道府県知事が勧告することができる。

4．宅地建物取引における措置（宅地建物取引業法第三十三条（同法施行令第二条の五）、第三十五条（同法施行令第三条）、第三十六条（同法施行令第二条の五））

特別警戒区域では、宅地建物取引業者は、特別の開発行為において都道府県知事の許可を受け取った後でなければ当該宅地の広告、売買契約の締結が行えず、当該宅地又は建物の売買等にあたり、特定の開発の許可について重要事項説明を行うことが義務づけられる。

（規制内容の検討と評価への影響）

土砂災害特別警戒区域に指定されることによる影響を検討したところ、2について、将来の建物再建築の際に関係するが、新潟県土木部砂防課に確認したところでは、特別警戒区域内では構造規制により木造の建物は構造が脆弱であるため、建築が制限される可能性があるとのことである。

物件2の建物の構造は木造・鉄骨造だが、同構造の建物の再建築が可能かどうかは、将来時点の建築確認をクリアする必要があり、現時点では不明である。

土砂災害特別警戒区域の指定により目的物件の利用価値が減ずるものではないが、市場性の観点から検討すると、土砂災害特別警戒区域に指定されることで心理的負担感が生ずることは否定できず、需要にマイナスの影響を及ぼすことが考えられる。従って市場性修正として減価することとする。

2　建物の概況及び利用状況（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（登記記載）　　昭和６１年７月１日新築 経　過　年　数　　新築後約４０年経過と査定 経済的残存耐用年数　　５年と査定
仕　　様	構　造　　木・鉄骨造３階建 屋　根　　亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　　化粧サイディング張り、外 内　壁　　ビニールクロス、京壁、外 天　井　　ビニールクロス、石膏ボード、銘木合板、外 床　　畳、フロアー合板、ビニールシート、外 設　備　　－ その他　　－
床面積（現況）	１階　約９１㎡ ２階　約１０５．９１㎡ ３階　約６６．７６㎡ 延　約２６３．６７㎡　　各階に面積の増加がある。
現況用途等	階　層　　３階建 現況用途　　居宅 間取り　　８ＬＤＫ
建物の品等	使用資材　　同種の居宅等と比較して中等中位の品等である。 施　工　　同種の居宅等と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	物理的には概ね経過年数程度の現況である。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。
特記事項	登記では２階建であるが、現況は３階建と判断した。 １階が鉄骨造、２・３階が木造である。 ２階廊下の天井に雨漏りがあり、広範囲に汚れが見られる。

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。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価補正率 エ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ＝オ
1	7,060	0.70	122.89	0.95	580,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、地価調査価格から比準し、地価水準及びその動向を勘案して、上記のとおり査定した。

地価調査　長岡（県）－８　を比準した価格

地価調査価格		時点修正		標準化補正		地域格差		比準した価格
8,050円/㎡	×	96.5／100	×	100／100	×	100／110	≒	7,060円/㎡

◇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。

※１		※２		時点修正率
１ ＋ （ －3.0%	×14ヶ月／12ヶ月 ）	≒		96.5%

※１ 推定年間変動率

※２ 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正　　地価調査基準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地 域 格 差　　街路条件、環境条件　＋１０％

イ 個別格差：三角形の形状であり、土地の利用効率が劣る。△３０％

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：△５％（敷地との適合性が劣る。）

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を考慮し、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
2	150,000	263.67	0.05	1,980,000

（主である建物）

ウ 現価率

◇経過年数　　４０年
◇経済的残存耐用年数　　５年
◇観察減価　　△７０％（建物の規模と雨漏りによる不具合等を考慮した。）
◇残価率　　５％

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 ＝ { 残価率 5／100 ＋（ １－ 残価率 5／100 ）× ※１ 5 ／ ※２ 45 } ×（ １－70／100 ）

≒ 0.05

※１ 経済的残存耐用年数
※２ 経過年数＋経済的残存耐用年数

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件２の建物について法定地上権が成立し、その範囲は物件１の土地全体に及ぶものと査定した。

① 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格（円）ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等の価格（円）ア×イ＝ウ
1	580,000	0.45	法定地上権	260,000

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	580,000	－260,000	1.0	0.8	0.45	120,000
2	1,980,000	＋260,000	1.0	0.8	0.45	810,000
一括価格（合計）						930,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：物件１の土地は土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されており、建物の再建築に際して、建築物の構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものとなっているかについて、確認の申請書を提出し、建築主事の確認を受けることが必要になる。このように土地利用上の制約を受けることから、市場性に及ぼすマイナスの影響を総合的に勘案して、市場性修正として△２０％の減価とする。

オ 競売市場修正率：前記「第２ 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率に加え、過去における期間入札及び特別売却において買い受けの申し出がなかった事実等も考慮して△５５％の減価とした。

第６　参考価格資料

地価調査価格（長岡（県）－８）

所　　在	：	長岡市上樫出字中島３０３９番３６
価　　格	：	８，０５０円／㎡
位　　置	：	信越本線「見附駅」の南東方、道路距離約１４ｋｍ
価格時点	：	令和７年７月１日
地　　積	：	３２８㎡
供給処理施設	：	上水道、下水道、都市ガス
接面街路	：	南西６ｍ市道
用途指定等	：	非線引都市計画区域 用途地域の指定なし（建ペイ率70%、容積率200%）
地域の概要	：	中規模一般住宅に空地等が介在する郊外住宅地域

第７　附属資料の表示

１　位置図

２　公図写

３　地積測量図写

４　土地建物位置関係図

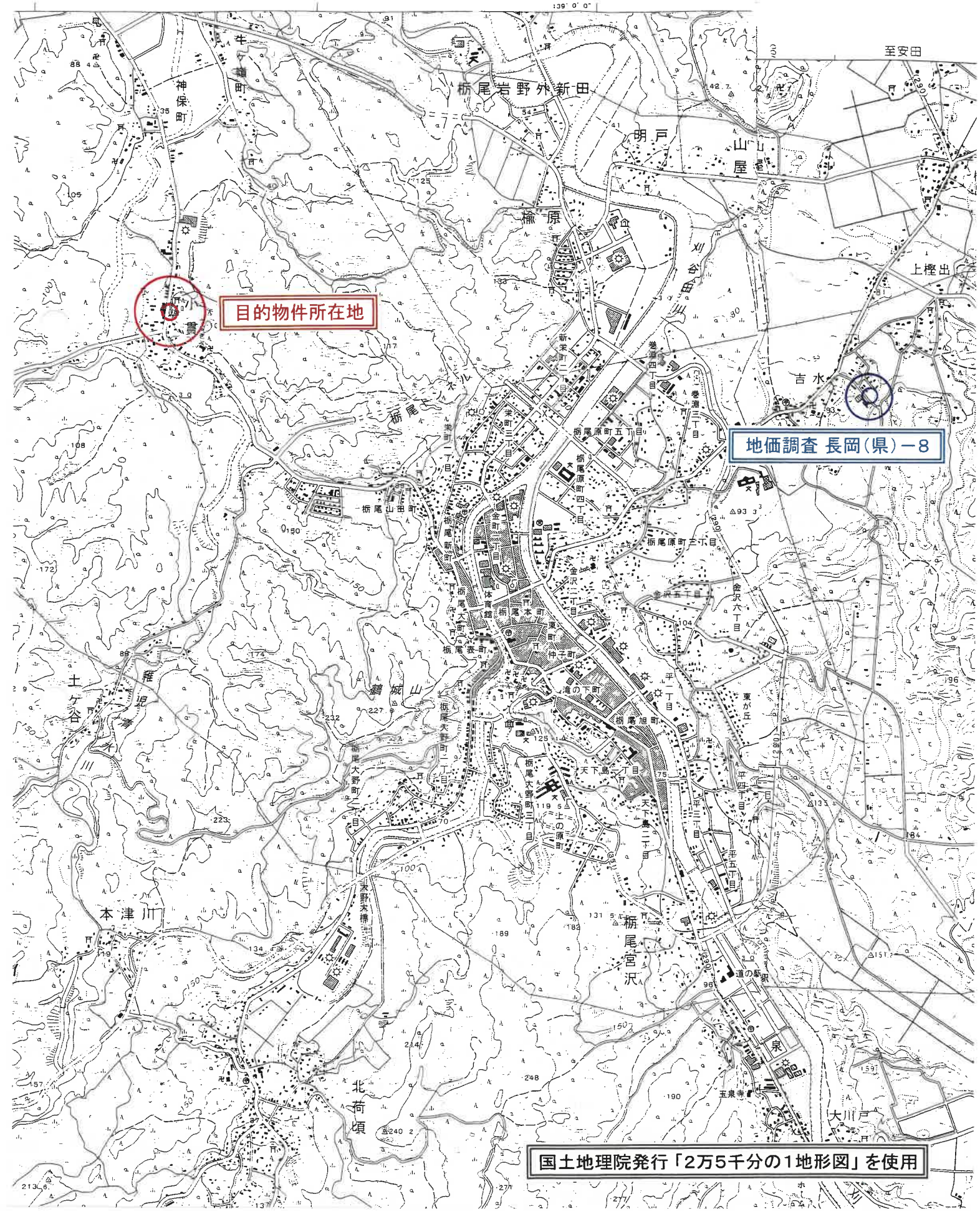
５　建物図面・各階平面図写

６　建物間取図

以　上

位　置　図

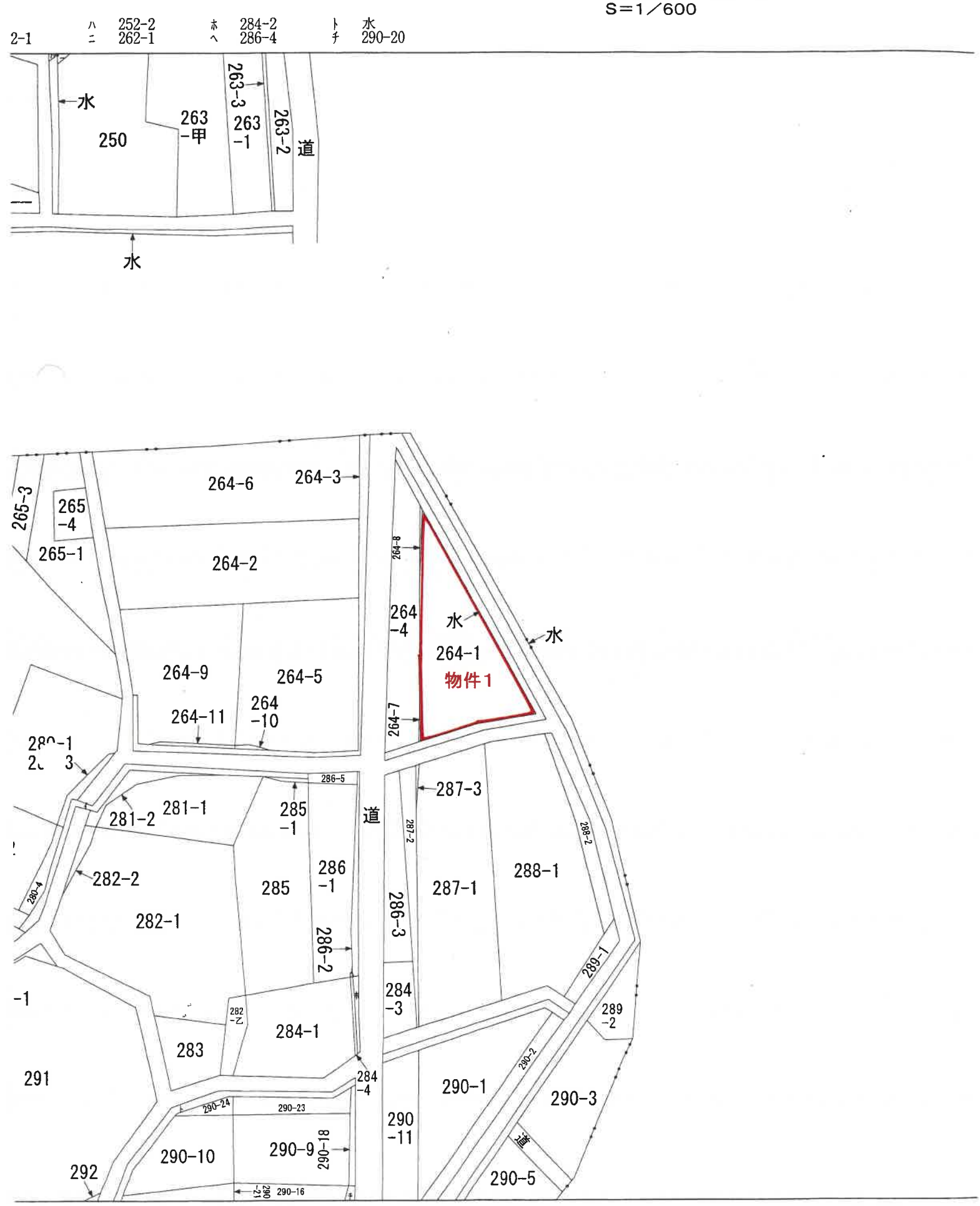
S＝1／25,000


N
目的物件所在地
地価調査 長岡（県）－8
国土地理院発行「2万5千分の1地形図」を使用
栃尾岩野外新田
明戸
山屋
榆原
至安田
上樫出
吉水
牛嶋町
神保町
栃尾本町
栃尾原町五丁目
栃尾原町四丁目
栃尾原町三丁目
栃尾山田町
栃尾新町
栃尾大町
栃尾表町
栃尾旭町
栃尾大野町二丁目
栃尾大野町三丁目
天下島二丁目
天下島三丁目
栃尾宮沢
金沢五丁目
金沢六丁目
東が丘
道の駅
大川戸
北荷頃
土ケ谷
本津川
雜児川
鎧城山


位　置　図
N
S＝1／10,000
稚児清水川
目的物件所在地
小出川
小貫
稚児清水川
県道栃尾田井線
稚児清水川
栃尾山田町
栃尾山田
長岡市役所作成の白図を使用

公　図　写

法務局備付の公図を使用
S＝1／600



地番	小貫

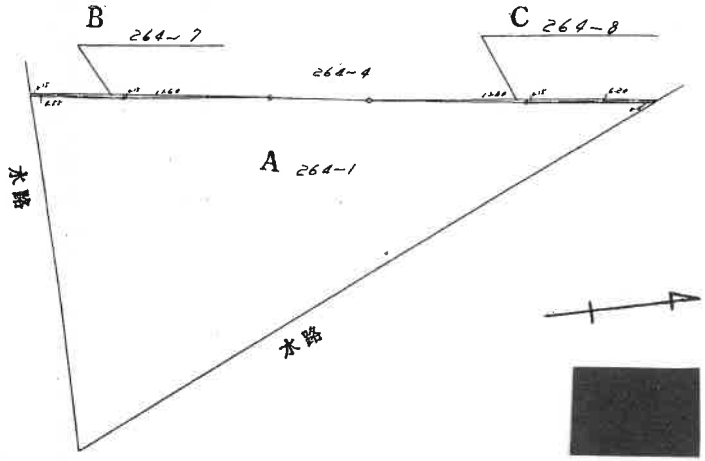
登記年月日：昭和56年6月11日

164628

前 264-1 ~~後・新 同~~

地積測量図
~~土地所在図~~

地番	264-1 264-7 264-8
土地の所在	新潟市大字小曽字宮橋 長岡市



[redacted]

求積

C 264~8

13.80 × 0.15 = 2.07
6.20 × 0.15 = 0.93
3.00
1/2 1.50 m²

B 264~7

4.55 × 0.15 = 0.6825
11.60 × 0.15 = 1.74
2.4225
1/2 1.21125 m²

A 264-1

125.61 − (1.50 + 1.21125) = 122.89875 m²

地積

C 1.50 m²
B 1.21 m²
A 122.89 m²

作製者	[redacted]	昭和56年5月15日 年 月 日作製		縮尺	1/250
			嘱託者 [redacted]		

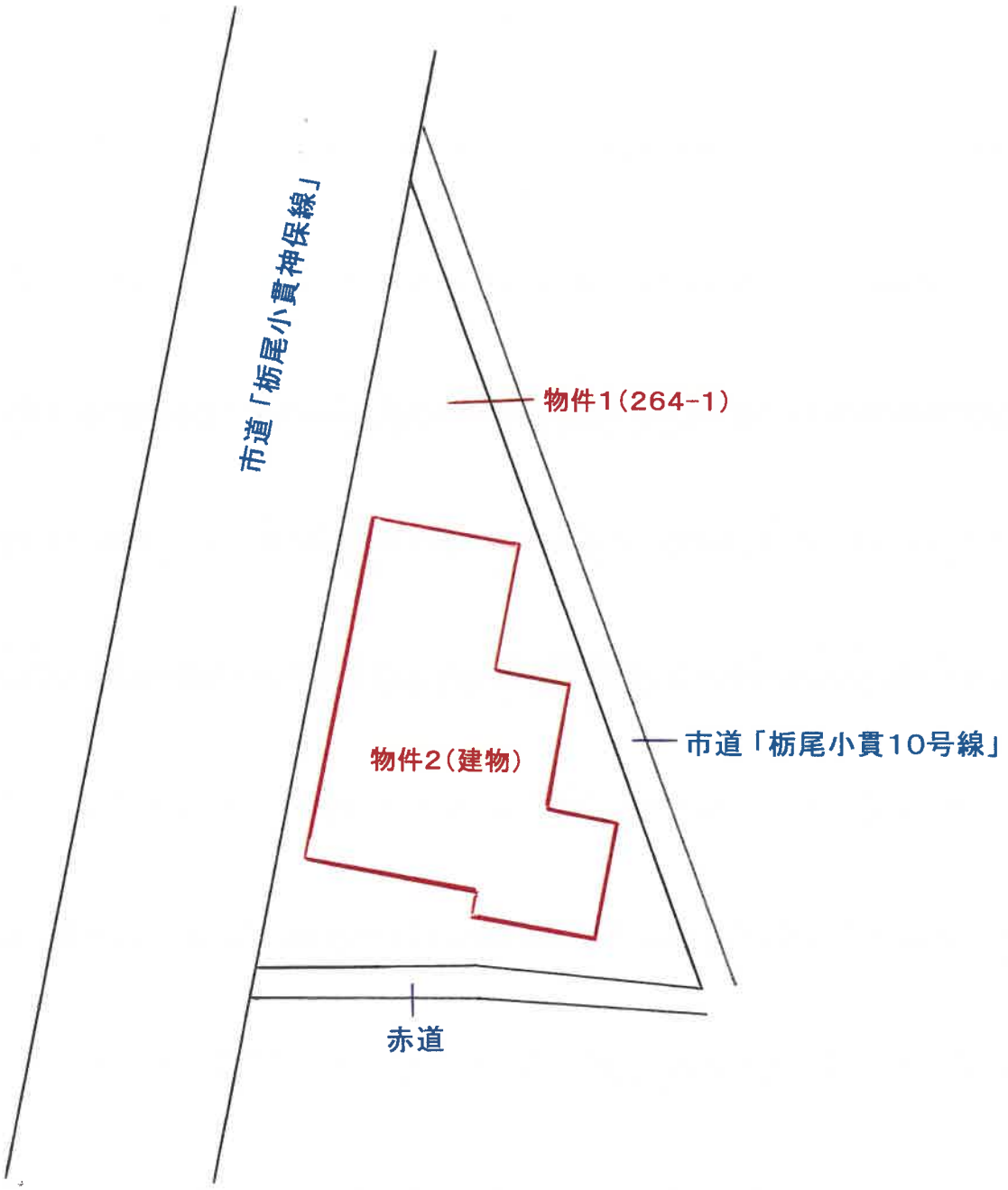
6月11日登記

地積測量図写
法務局備え付けの地積測量図
A3をA4に縮小（70%に縮小）

請求番号：2-2

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に評価人が作成した概略図
約1/250



登記年月日：昭和61年7月12日

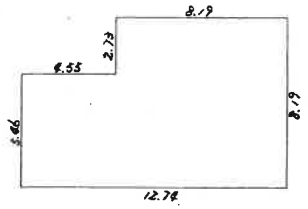
682175

各階平面図

家屋番号	264番1
建物の所在	~~柄尾市大字~~長岡市小貫字宮橋264番地1

建物図面

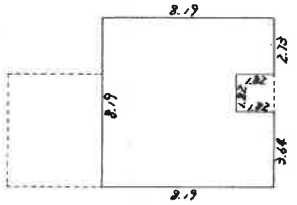
1階



求積

5.46 × 4.55 = 24.8430
8.19 × 8.19 = 67.0761
合計 = 91.9191

2階



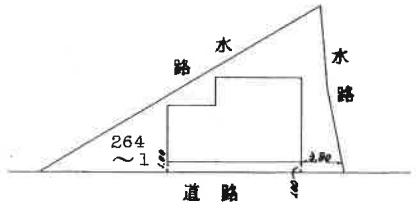
求積

2.73 × 8.19 = 22.3587
1.82 × 6.37 = 11.5934
3.64 × 8.19 = 29.8116
合計 = 63.7637

1階床面積　91.91㎡

2階床面積　63.76㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・~~平成~~61年1月22日登記

建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面　A3をA4に縮小（70%に縮小）

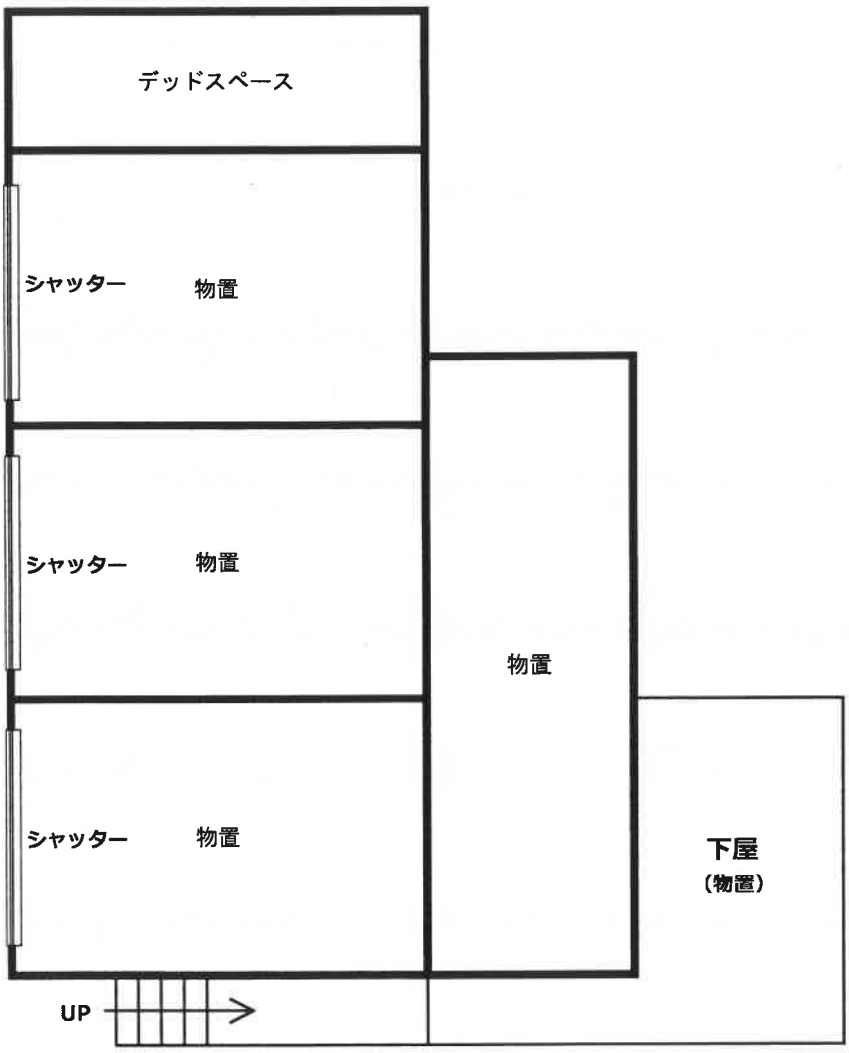
請求番号：2-3

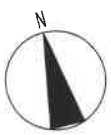
建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

1 階 縮尺 1/100



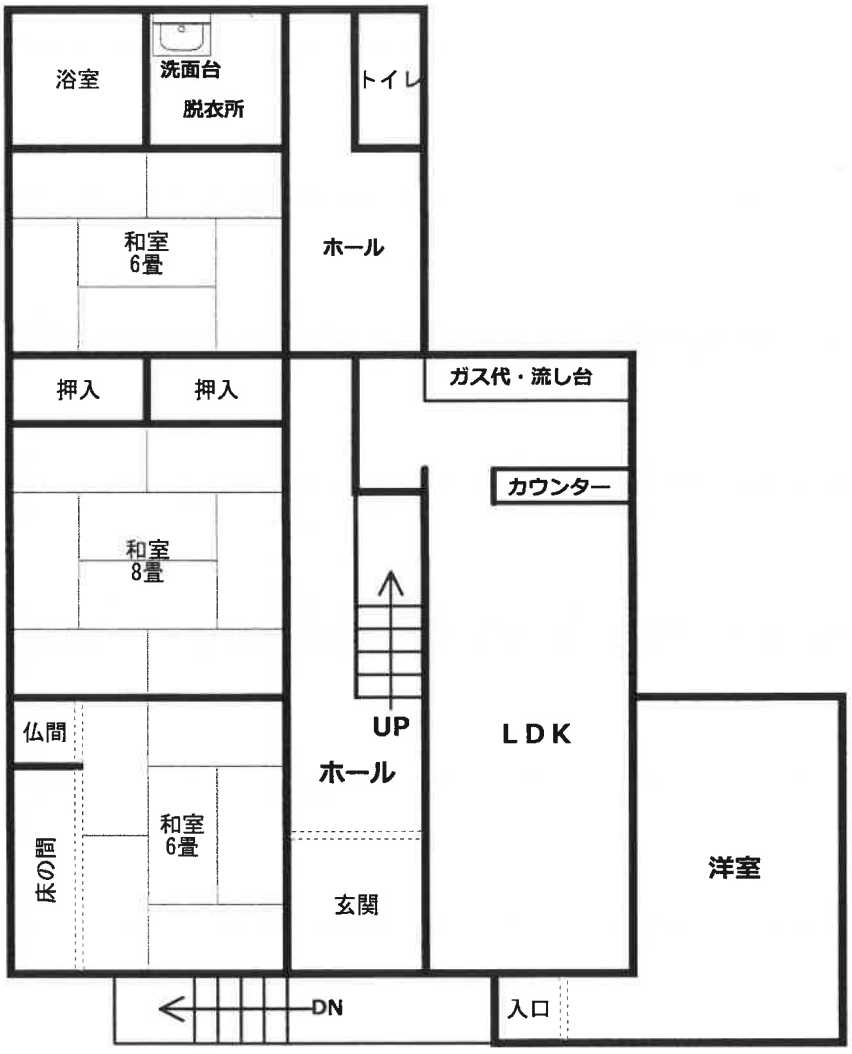


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

2 階 縮尺 1/100





建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

3 階 縮尺 1/100

