

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月24日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 阿 部 信

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21日 午前 9時00分から 令和 7年11月28日 午後 4時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月 3日 午前10時00分 新潟地方裁判所三条支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年12月17日 午前 9時50分 新潟地方裁判所三条支部
特別売却 実施期間	令和 7年12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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。	
1 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24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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 530, 000 6, 024, 000	一括	1, 506, 000	68, 074	0
1	2, 230, 000				
2	5, 300, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 燕市分水向山二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 2 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 1. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市分水向山二丁目 1 1 2 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 6 9 平方メートル
2 階 7 1. 6 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月18日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 茂田井 旭

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 燕市分水向山二丁目
 - 地 番 1 1 2 5 番 4
 - 地 目 宅地
 - 地 積 2 8 1 . 1 1 平方メートル

- 2 所 在 燕市分水向山二丁目 1 1 2 5 番地 4
 - 家屋 番号 1 1 2 5 番 4
 - 種 類 居宅
 - 構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 7 0 . 6 9 平方メートル
 - 2 階 7 1 . 6 1 平方メートル

令和7年(ケ)第17号
令和7年7月25日受理
令和7年8月26日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所三条支部

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

物 件 目 録

- 1 所 在 燕市分水向山二丁目
地 番 1 1 2 5 番 4
地 目 宅地
地 積 2 8 1 . 1 1 平方メートル
- 2 所 在 燕市分水向山二丁目 1 1 2 5 番地 4
家屋 番号 1 1 2 5 番 4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 6 9 平方メートル
2 階 7 1 . 6 1 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟県燕市分水向山二丁目7番27号	
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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項		
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 1 の隣地 1 1 2 5 番 1 は建築基準法第 4 2 条第 1 項第 5 号の位置指定道路である。

■ 隣地道路等	1	1 1 2 5 番 1	公衆用道路	2 0 2 m ²
	2	1 3 7 番	同上	8 0 m ²

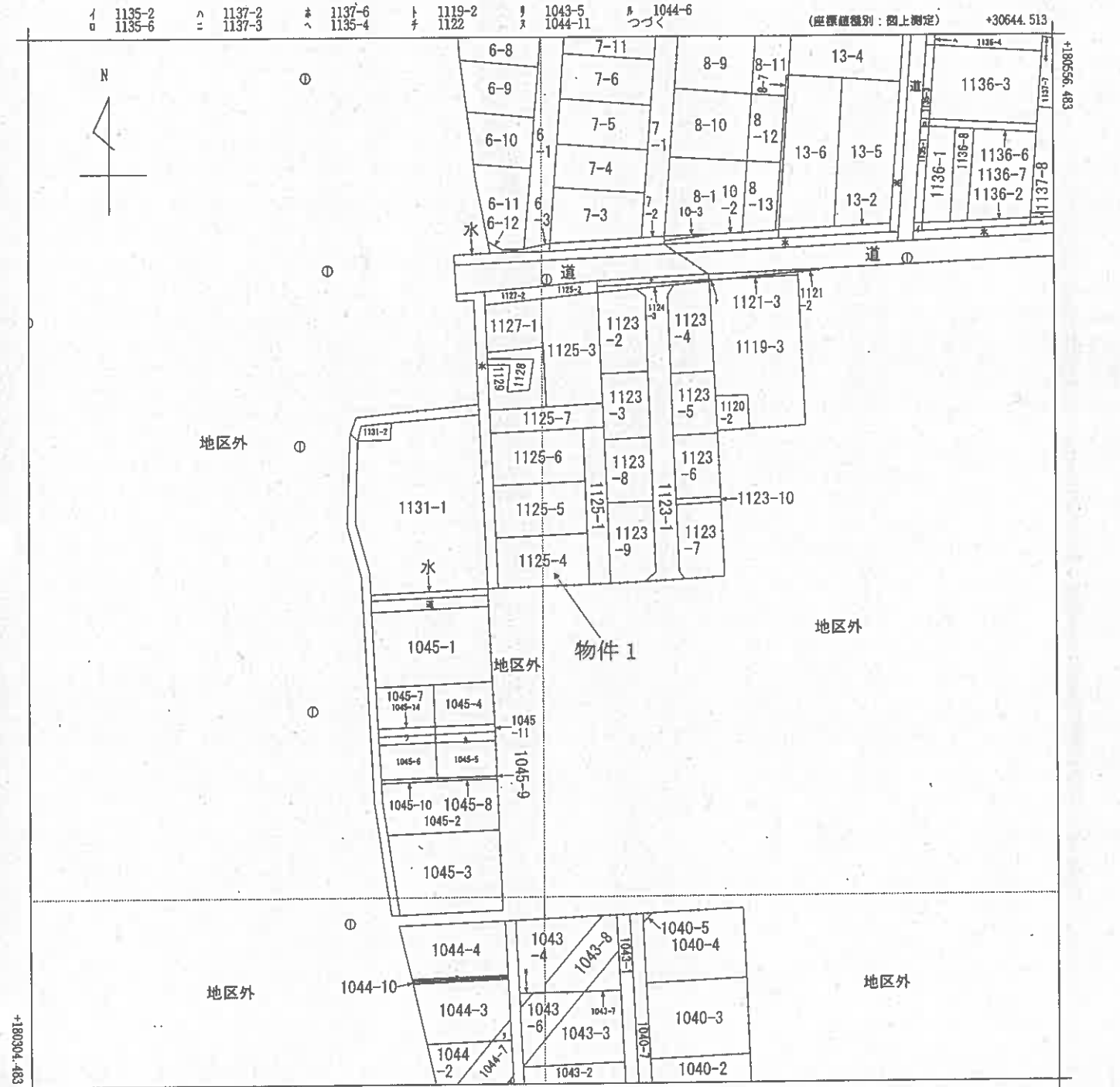
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件2は私が家族とともに居宅として使用しており、室内で犬を1匹飼育している。なおオール電化でありガスは使用していない。 2 物件1は地震対策のため地中に杭を打つなど土地改良が施行しており、また物件2も地震対策がなされた構造となっている。

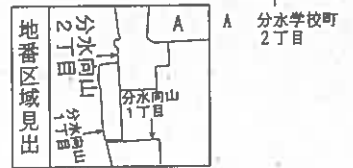
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月30日 (水) 11:50-12:05	燕市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年7月30日 (水) 12:20-12:30	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年7月30日 (水) 13:05-13:20	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年8月8日 (金) 14:15-14:30	物件所在地	外観調査、所有者の子に占有関係等調査、写真撮影
7年8月22日 (金) 13:45-14:25	物件所在地	立入調査、所有者に占有関係等調査、写真撮影
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



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	燕市分水向山二丁目				地番	1125番4			
出力尺	1/1000	精度区	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和33年11月				備付年月日(原図)			補記事項		

（座標値種別：図上測定）

+30582.325

+180485.763

地区外

地区外

+180359.763

+30457.325 （座標値種別：図上測定）

（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

一ノ山
1丁目

請求部	所在	燕市一ノ山一丁目				地番	137番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和60年12月			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：平成15年8月8日

510062

1125-4 1125-7 後・新同一

地積測量図

地番 1125-4 1125-7

土地の所在 新潟県新潟市東区水向山二丁目

求積表

測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot (X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
K5	1008.350	977.031	17.922	18.922	18071.648700	24900.645072	24.844
P21	1002.288	998.378	21.346	18.922	18180.023034	-25354.693264	-24.844
P23	1014.397	1001.875	3.497	18.922	662.224326	281.122630	281
P22	1020.556	980.456	18.159	18.922	18367.357452	25202.830828	-18.017
P24	1032.677	985.858	5.302	18.922	1001.875	1008.853	1008.853
P25	1026.489	1005.380	19.521	18.922	18494.252313	-25738.441548	-562.503581
P26	1044.752	987.246	18.857	18.922	18726.564718	25657.092555	-18.134
P27	1038.506	1006.853	18.347	18.922	18832.267804	-26113.576240	-562.186771
P17	1037.066	1013.685	6.829	18.922	12931.288357	-28181.428860	-15946.483600
K1	1042.663	1015.500	18.815	18.922	19846.483600	-300.952017	150.4760085
K6	1046.120	1002.346	13.176	18.922	250.933859	281	281
G1	1049.436	988.561	18.215	18.922	18726.564718	25657.092555	-18.134
合計					-26113.576240	-562.186771	281

測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot (X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
P21	1002.288	998.378	21.346	18.922	18180.023034	-25354.693264	-24.844
P23	1014.397	1001.875	3.497	18.922	662.224326	281.122630	281
P22	1020.556	980.456	18.159	18.922	18367.357452	25202.830828	-18.017
P24	1032.677	985.858	5.302	18.922	1001.875	1008.853	1008.853
P25	1026.489	1005.380	19.521	18.922	18494.252313	-25738.441548	-562.503581
P26	1044.752	987.246	18.857	18.922	18726.564718	25657.092555	-18.134
P27	1038.506	1006.853	18.347	18.922	18832.267804	-26113.576240	-562.186771
P17	1037.066	1013.685	6.829	18.922	12931.288357	-28181.428860	-15946.483600
K1	1042.663	1015.500	18.815	18.922	19846.483600	-300.952017	150.4760085
K6	1046.120	1002.346	13.176	18.922	250.933859	281	281
G1	1049.436	988.561	18.215	18.922	18726.564718	25657.092555	-18.134
合計					-26113.576240	-562.186771	281

測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot (X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
P21	1002.288	998.378	21.346	18.922	18180.023034	-25354.693264	-24.844
P23	1014.397	1001.875	3.497	18.922	662.224326	281.122630	281
P22	1020.556	980.456	18.159	18.922	18367.357452	25202.830828	-18.017
P24	1032.677	985.858	5.302	18.922	1001.875	1008.853	1008.853
P25	1026.489	1005.380	19.521	18.922	18494.252313	-25738.441548	-562.503581
P26	1044.752	987.246	18.857	18.922	18726.564718	25657.092555	-18.134
P27	1038.506	1006.853	18.347	18.922	18832.267804	-26113.576240	-562.186771
P17	1037.066	1013.685	6.829	18.922	12931.288357	-28181.428860	-15946.483600
K1	1042.663	1015.500	18.815	18.922	19846.483600	-300.952017	150.4760085
K6	1046.120	1002.346	13.176	18.922	250.933859	281	281
G1	1049.436	988.561	18.215	18.922	18726.564718	25657.092555	-18.134
合計					-26113.576240	-562.186771	281

測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot (X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
P21	1002.288	998.378	21.346	18.922	18180.023034	-25354.693264	-24.844
P23	1014.397	1001.875	3.497	18.922	662.224326	281.122630	281
P22	1020.556	980.456	18.159	18.922	18367.357452	25202.830828	-18.017
P24	1032.677	985.858	5.302	18.922	1001.875	1008.853	1008.853
P25	1026.489	1005.380	19.521	18.922	18494.252313	-25738.441548	-562.503581
P26	1044.752	987.246	18.857	18.922	18726.564718	25657.092555	-18.134
P27	1038.506	1006.853	18.347	18.922	18832.267804	-26113.576240	-562.186771
P17	1037.066	1013.685	6.829	18.922	12931.288357	-28181.428860	-15946.483600
K1	1042.663	1015.500	18.815	18.922	19846.483600	-300.952017	150.4760085
K6	1046.120	1002.346	13.176	18.922	250.933859	281	281
G1	1049.436	988.561	18.215	18.922	18726.564718	25657.092555	-18.134
合計					-26113.576240	-562.186771	281

測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot (X_{n+1} - X_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
P21	1002.288	998.378	21.346	18.922	18180.023034	-25354.693264	-24.844
P23	1014.397	1001.875	3.497	18.922	662.224326	281.122630	281
P22	1020.556	980.456	18.159	18.922	18367.357452	25202.830828	-18.017
P24	1032.677	985.858	5.302	18.922	1001.875	1008.853	1008.853
P25	1026.489	1005.380	19.521	18.922	18494.252313	-25738.441548	-562.503581
P26	1044.752	987.246	18.857	18.922	18726.564718	25657.092555	-18.134
P27	1038.506	1006.853	18.347	18.922	18832.267804	-26113.576240	-562.186771
P17	1037.066	1013.685	6.829	18.922	12931.288357	-28181.428860	-15946.483600
K1	1042.663	1015.500	18.815	18.922	19846.483600	-300.952017	150.4760085
K6	1046.120	1002.346	13.176	18.922	250.933859	281	281
G1	1049.436	988.561	18.215	18.922	18726.564718	25657.092555	-18.134
合計					-26113.576240	-562.186771	281

⑤石杭 ⑥金真様 ⑦コンクリート杭 ⑧合成樹脂杭 ⑨鉄杭

作製者

7月28日 月 日 作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500 単位 m

平成15年8月8日 登記

新潟地方法務局三条支局備付図面

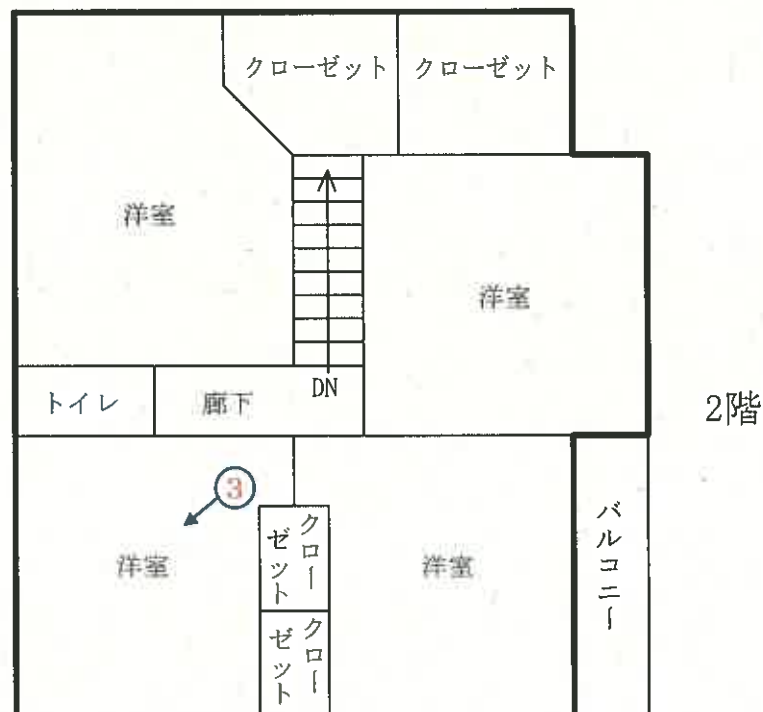
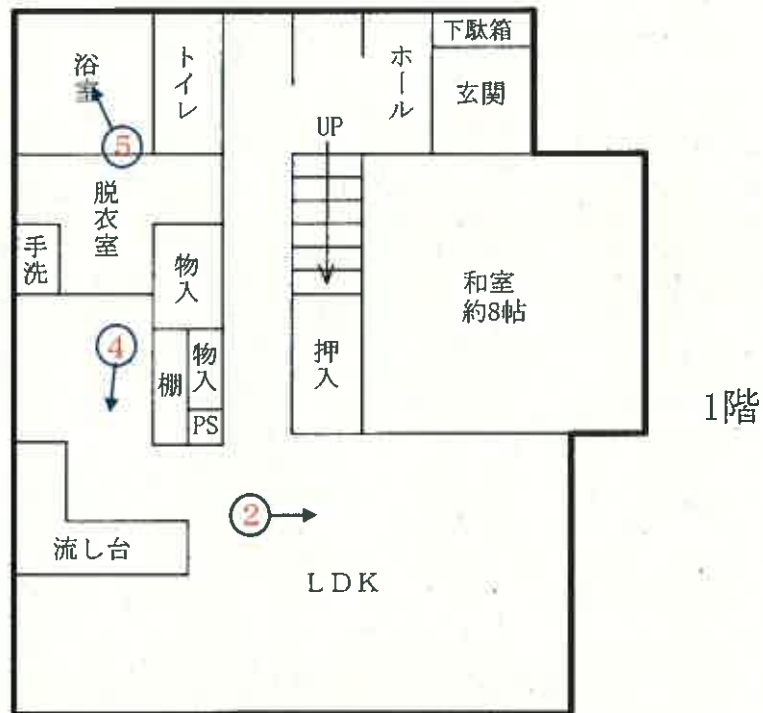
A3をA4に縮小

005

建物間取図(概略)

物件2 S=1/100

←○印は写真撮影位置, 方向



写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和 7 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 8 月 22 日 現地調査
令和 7 年 8 月 28 日 評 価

新潟地方裁判所 三条支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本 間 禎 子

第1 評価額

一括価格	
金7,530,000円	
物件番号	内訳価格
1（土地）	金2,230,000円
2（建物）	金5,300,000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 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市分水向山二丁目 1125番4 宅地 281.11㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	燕市分水向山二丁目1125番地4 1125番4 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階 70.69㎡ 2階 71.61㎡	
	特 記 事 項		
	特になし		

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	J R 越後線分水駅の南東方、道路距離約1.1kmに位置する。 バス停「北越工業前」の北約750m。
付 近 の 状 況	近隣地域は、燕市のうち、分水駅の南東方、国道116号の北西側、分水小学校の南西方に位置する。当地域は、戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、周囲には事業所等も見受けられる。駅にも徒歩圏内で、付近に学校やスーパーもある等、標準的な住環境を形成している。
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 非線引き都市計画区域 用 途 地 域 準工業地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 指定なし その他の規制 特になし
画 地 条 件	物件1の土地は、現況で、ほぼ長方形(間口約12.6m、奥行約22m)、角地であり、前面道路とほぼ等高、側道と0~0.8m程度高く接面。
接 面 道 路	物件1の土地は、東側で現況幅員約5m舗装私道(位置指定道路、平成15年5月21日指定、第4号。)に、南側で約3m舗装市道(一ノ山1号線、建築基準法上の道路ではない。)に接面。
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。 物件1の土地の東側はブロックで仕切られて駐車場スペースとなっている。
供給処理施設	上 水 道 有り 都 市 ガ ス 有り (前面道路に本管あり、宅内引込み済) 下 水 道 処理区域内 (宅内に公共マスあり)
特 記 事 項	

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（登記上） 平成18年11月15日 新築 経 過 年 数 19.0年 経済的残存耐用年数 1.0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 かわらぶき 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 畳、フローリング等 設 備 オール電化 そ の 他
床 面 積	1 階 70.69㎡ 2 階 71.61㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間 取 り 5LDK （詳細は、附属資料「建物間取図」参照。）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。 （詳細は、「現況調査報告書」参照。）
特 記 事 項	所有者によれば、物件2の建築の際に、地盤改良を行ったほか耐震性能に優れた工法を採用した、とのことである。 室内に犬が1匹飼育されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	24,200	1.02	281.11	0.92	6,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格（又は新潟県地価調査標準価格）から規（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。

地価調査基準地 燕（県）-5 を規（比）準した価格

標準価格 26,800 円/㎡ × 時点修正 99.2 /100 × 標準化補正 100 /100 × 地域格差 100 /110 ≒ 標準した標準価格 24,200 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。

◇ 標準化補正：地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差：街路条件、環境条件で優る。 (+10)

イ 個別格差：角地であり優る (+2)

エ 建付減価補正率：建築後期間が経過していることにより建物と敷地との適合状態で劣る。(△8)

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、経済的耐用年数や物理的状況及び維持管理状態等を総合的に勘案して、現価率を判定し、建物価格を以下のとおり判定した。

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	181,000	142.30	0.17	4,380,000

ウ 現価率：

- ・ 経過年数 19.0年、経済的残存耐用年数 1.0年、観察減価率 10%、残価率 15%、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 15% + (1 - 15%) × { 経済的残存耐用年数 1.0年 / (経過年数 19.0年 + 経済的残存耐用年数 1.0年) }] × (1 - 観察減価率 0.10) = 0.17

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。

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		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	6,380,000	0.50	法定地上権	3,190,000

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	6,380,000	-3,190,000	-	1.00	0.7	2,230,000
2	4,380,000	+3,190,000	1.00	1.00	0.7	5,300,000
一括価格 (合計)						7,530,000

ウ 占有減価 : 必要無し

エ 市場性修正 : 必要無し

オ 競売市場修正 : 競売市場の特殊性を考慮

第6 参考価格資料

1 地価調査価格

基準地番号 燕(県)-5
 所在及び地番 燕市分水学校町2丁目1148番3
 価 格 26,800円/㎡
 位 置 分水駅へ1km
 価 格 時 点 令和6年7月1日
 地 積 330㎡
 供給処理施設 水道、ガス、下水
 接面街路 西6m市道
 用途指定等 非線引き都市計画区域、第一種住居地域(60%、200%)
 地域の概要 中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

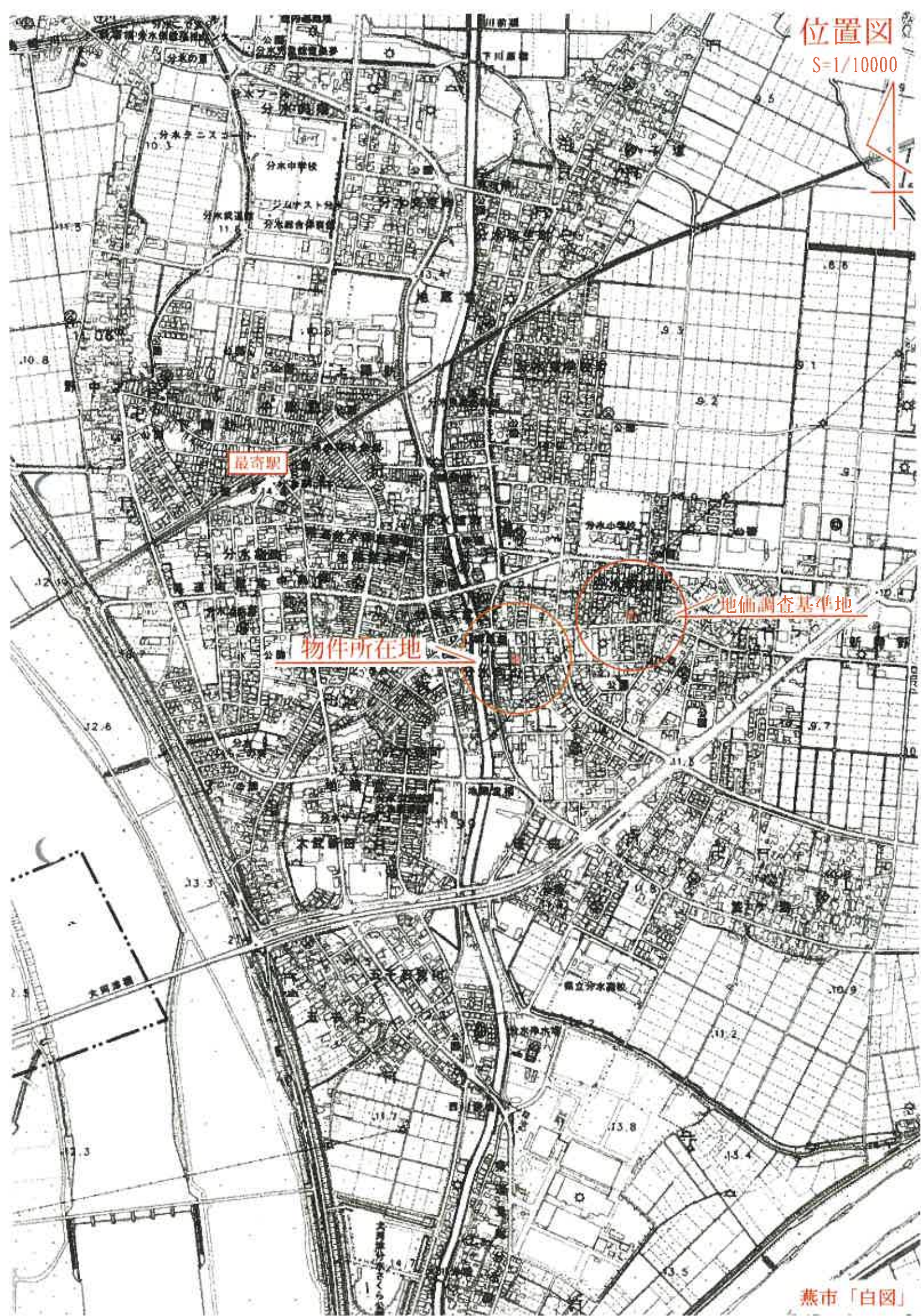
第 7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量写
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 建物間取図(概略)

以 上

位置図

S=1/10000





請求部	所在	燕市分水向山二丁目				地番	1125番4			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和33年11月			備考付年月日(原図)			補記事項			

公用

⑧ 125-1 後・新・同・一

1125-4 1125-1
1125-7

土地の所在

22.38 1251 1123-6

1125-4
12.60



引照点名	X 座 標	Y 座 標
C1	1040.937	985.077
C2	1003.160	972.995

測 減 點	視 點	角 度	經 度
C1	C2	0° 00' 00"	45.46
	P1	32° 19' 25"	48.29
	P2	35° 08' 20"	28.69
	P23	31° 28' 23"	38.07
	P24	35° 24' 12"	16.38
	P25	30° 20' 27"	29.74
	P26	32° 12' 41"	4.40
	P27	27° 44' 35"	25.23
	P17	27° 17' 41"	30.42

作者

申請人

縮尺	500	単位 m
----	-----	------

新海, 果工, 地家, 屋調, 杏士, 会

平成15年8月8日、登記

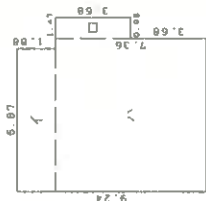
登記年月日：平成18年11月17日

556632

家屋番号 1125番4
建物図面図
建各階平面図

建物の所在 熊市分水向山二丁目1125番地4

1階

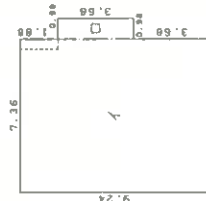


求積表

イ	6.87	x	1.88	=	12.9156
ロ	0.98	x	3.68	=	3.6064
ハ	7.36	x	7.36	=	54.1696
合計				70.6916	

床面積 70.69 m²

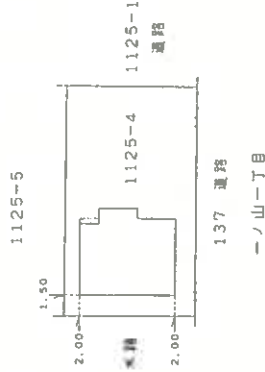
2階



求積表

イ	7.36	x	9.24	=	68.0064
ロ	0.98	x	3.68	=	3.6064
合計				71.6128	

床面積 71.61 m²



平成十八年十一月十七日登記

作成者

申請人

縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/250

建物間取図 (概略)

物件2 S=1/100

