

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月29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10月27日 午前 9時00分から 令和 7年11月 4日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月10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11月21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11月12日 午前 9時00分から 令和 7年11月14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 9月29日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 新潟市江南区直り山字小丸山
 地 番 1046番7
 地 目 宅地
 地 積 123.73平方メートル

2 所 在 新潟市江南区直り山字小丸山
 地 番 1046番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 243平方メートル

持分6分の1

3 所 在 新潟市江南区直り山字小丸山
 地 番 1046番9
 地 目 公衆用道路
 地 積 65平方メートル

持分6分の1

4 所 在 新潟市江南区直り山字小丸山 1046番地7
 家屋 番号 1046番7
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 42.94平方メートル
 2階 40.27平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 4 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 新潟市江南区直り山字小丸山
 地 番 1046 番 7
 地 目 宅地
 地 積 123.73 平方メートル

2 所 在 新潟市江南区直り山字小丸山
 地 番 1046 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 243 平方メートル

持分 6 分の 1

3 所 在 新潟市江南区直り山字小丸山
 地 番 1046 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 65 平方メートル

持分 6 分の 1

4 所 在 新潟市江南区直り山字小丸山 1046 番地 7
 家屋 番号 1046 番 7
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 42.94 平方メートル
 2 階 40.27 平方メートル





令和7年(ケ)第38号
令和7年6月4日受理
令和7年6月**20**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 新潟市江南区直り山字小丸山
地 番 1046番7
地 目 宅地
地 積 123.73平方メートル

2 所 在 新潟市江南区直り山字小丸山
地 番 1046番3
地 目 公衆用道路
地 積 243平方メートル

持分6分の1

3 所 在 新潟市江南区直り山字小丸山
地 番 1046番9
地 目 公衆用道路
地 積 65平方メートル

持分6分の1

4 所 在 新潟市江南区直り山字小丸山 1046番地7
家屋 番号 1046番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 42.94平方メートル
2階 40.27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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2、3) ☐ (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 上記の者が物件1の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	本土地の北西側にスチール製の物置(動産)がある。		
建物	物件4		
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

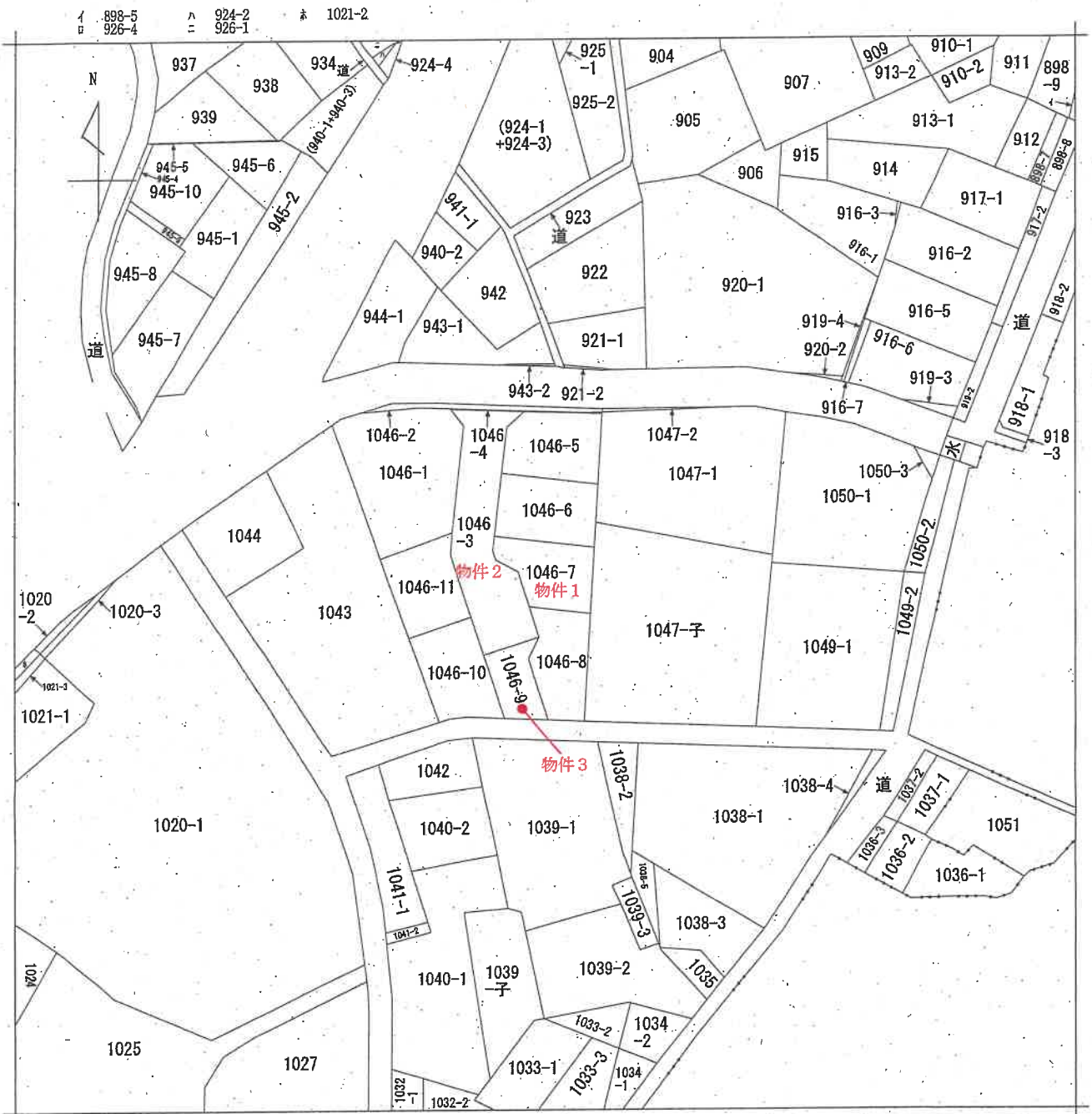
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	現在、物件4の建物には寝泊りをしていないが、洗濯をするためにはほぼ毎日出入りをしている。

(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6月4日 (水) 12:54-13:01	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
7年6月4日 (水) 13:32-14:05	新潟市役所資産税第1分室	家屋見取図及び課税台帳取得
7年6月4日 (水) 14:17-14:25	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
7年6月6日 (金) : -:	当庁	Aに占有関係等照会書を送付
7年6月6日 (金) 15:39-15:46	当庁	Aから電話聴取、調査期日を調整
7年6月16日 (月) 9:17-9:47	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査 (A立会)、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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠し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



請求部	所 在	新潟市江南区直り山字小丸山				地 番	1046番7			
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26年11月				備考 付年月日 (原図)			補記事項		

新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 18-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成25年7月19日。

主地積 主地積

地	番	1046番3, 同番4乃至同番11
---	---	----------------------

新瀋市江南区直り山字小丸山

座標求積表

地 名	NO	X	Y	Y n: (X m ² X m ²)
	298.142	274.477	-279.417586	
DK4	295.685	276.199	-4743.717825	
K11	280.967	273.095	-4984.256645	
924-1	277.434	272.350	-5475.456350	
K19	268.706	274.487	-4083.794493	
K17	262.455	275.754	-1035.769584	
S13	264.450	284.053	1808.565451	
K24	268.922	283.032	2760.123064	
S10	274.202	281.826	2019.263290	
S9	276.067	278.821	918.594016	
K16	277.958	278.304	946.356592	
K22	278.485	278.954	3051.428560	
K20	280.816	280.616	4352.648000	
S7	284.938	282.199	2332.374735	
S1	284.995	284.655	898.656535	
DK3-1	296.703	284.655	486.019860	
			243.009930	
			243.00	

物件2

地 名	②	I046-4
NO	X _n	Y _n = X _n ^{1/2} × π ^{-1/2}
K10	298.164	274.462
DK4	298.142	274.477
DK3-I	298.703	-401.010897
DK2	298.682	-700.251300
DK1	298.759	-567.408888
K1-I	294.779	-269.541888
		1016.393500
		1.193233
		0.597165

地 名	③ 1046-5	X_n	Y_n	$Y_n \cdot (X_n + 1)$
DK1		294.759	298.496	3147.640320
DK2		295.682	291.877	567.408068
DK3-1		296.703	284.655	-198.404535
s7		294.985	-282.199	-2332.374735
K20		288.438	280.816	-2765.475968
K21		285.137	296.467	1873.967807
			情 面 積	292.761877
			面 積	146.5809385
			地 積	146.58

④ 金鳳凰 ⑤ コンクリート杭 ⑥ 合成樹脂杭 ⑦ 鉄杭

者·成·作·

(平成25年6月29日作成)

縮尺

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

新瀉県土地家屋調査士会

新瀋地方法務局備付図面写し

請求番号：18-2

 $(1/2)$

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成25年7月10日

図 2/2

土地積測量図

地番 1046番3
同番4乃至同番11

土地の所在 新潟市江南区直り山字小丸山

座標求積表

地番	④ 1046-10	X _n	Y _n	Y _n ・(X _n ・X _{n-1})
NO				
K18		286.083	263.212	-3421.234800
K8		255.306	267.684	-3333.468852
K14		253.630	277.812	-2013.859188
K17		262.555	275.764	4019.536064
K19		268.206	274.467	968.319576
			借面積	247.011176
			地積	123.5055880
			地積	123.50

地番	⑤ 1046-11	X _n	Y _n	Y _n ・(X _n ・X _{n-1})
NO				
K12		280.967	273.095	292.211650
K13		278.504	262.362	-3904.996008
K18		266.083	265.212	-2731.153176
K19		288.206	274.467	3115.474917
S24-1		277.434	272.350	3475.459550
			借面積	246.999733
			地積	123.4978665
			地積	123.49

総合計面積 1096.3721975 m²

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	座標の精度
T1	300.000	300.000	紙積
T2	298.505	258.158	紙積
T5	263.828	263.817	紙積
T6	249.570	289.422	紙積

物件1

地番	④ 1046-7	X _n	Y _n	Y _n ・(X _n ・X _{n-1})
NO				
K23		276.184	294.579	3707.276715
K22		279.485	278.924	366.506136
K16		277.498	278.504	-946.356592
S9		276.087	278.821	-918.994016
S10		274.202	281.826	-2019.283290
K24		268.322	283.052	-2086.899664
K25		266.900	292.621	2125.013702
			借面積	247.462991
			地積	123.7314955
			地積	123.73

物件2

地番	⑤ 1046-8	X _n	Y _n	Y _n ・(X _n ・X _{n-1})
NO				
K24		268.922	283.032	-693.428400
S13		264.450	284.053	-2121.591857
S14-1		261.453	282.178	-3332.556818
K15		252.569	284.226	-2769.213918
K9		251.710	289.418	4147.649358
K25		266.900	292.821	5036.922852
			借面積	247.451017
			地積	123.7255085
			地積	123.72

物件3

地番	⑦ 1046-9	X _n	Y _n	Y _n ・(X _n ・X _{n-1})
NO				
K17		262.555	275.764	-2983.766480
K14		253.630	277.612	-2774.230632
K15		252.569	284.226	2223.499998
S14-1		261.453	282.178	3352.556818
S13		264.450	284.053	313.026406
			借面積	131.086110
			地積	65.5430550
			地積	65.54

作成者

平成25年6月29日作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

新潟県土地家屋調査士会

新潟県地方測量局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

(2/2)

請求番号：18-2

登記年月日：平成26年10月28日

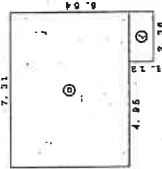
各階平面図

1046番7

建物図面

家屋番号
建物の所在
新潟市江南区直り山字小丸山 1046番地7

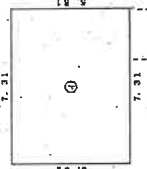
1 階



求積表	
①	$2.36 \times 1.13 = 2.668$
②	$7.31 \times 5.51 = 40.2781$
合計 42.9469	

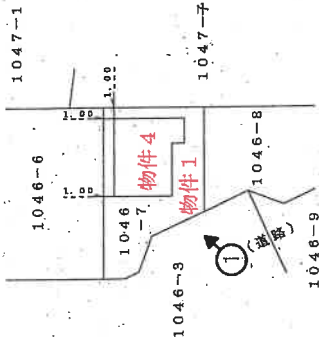
床面積 42.94 m²

2 階



求積表	
①	$7.31 \times 5.51 = 40.2781$

床面積 40.27 m²



印は写真撮影位置、方向

作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

平成26年10月22日作成

新潟地方方法務局備付図面写し

(教行官加筆)

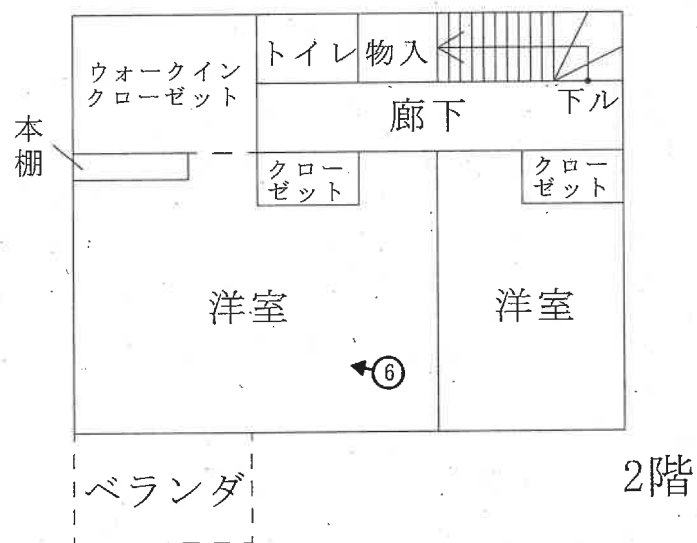
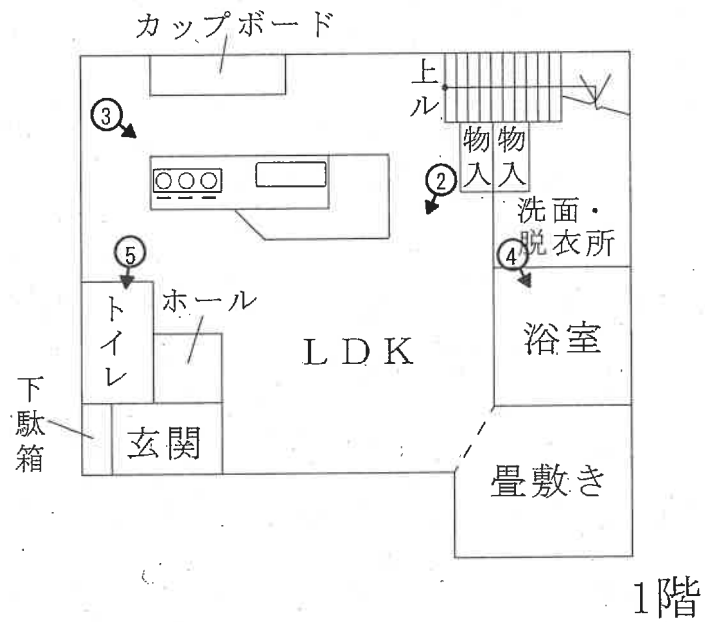
A3版をA4版に縮小

概略間取図

S=1:100



物件4 建物



評価人作成

執行官加筆

○➡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



写真 6

令和 7 年 (ケ) 第 38 号
令和 7 年 6 月 16 日 現地調査
令和 7 年 6 月 29 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小 俣 徹

第1 評価額

一括価格	
金 5,830,000 円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金 730,000 円
2 (土地)	金 10,000 円
3 (土地)	金 10,000 円
4 (建物)	金 5,080,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、それぞれ一括売却（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4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4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他は、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も、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。

以下余白

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)

番号	所在等	登記事項証明書上	現況
1	所在地目地積	新潟市江南区直り山字小丸山 1046番7 宅地 123.73平方メートル	○同左
2	所在地目地積	新潟市江南区直り山字小丸山 1046番3 公衆用道路 243平方メートル 持分6分の1	○同左
3	所在地目地積	新潟市江南区直り山字小丸山 1046番9 公衆用道路 65平方メートル 持分6分の1	○同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市江南区直り山字小丸山1046番地7 1046番7 居宅 軽量鉄骨造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階 42.94平方メートル 2階 40.27平方メートル	○同左

	特記事項
	物件1の北西部にスチール製の物置があるが、構築物（動産）と判断される。

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1～3）

位 置 ・ 交 通	JR 信越本線「亀田」駅の北東方道路距離 3,600m（車で約 8 分）に位置し、新潟交通バス停留所「松山」まで約 280m である。	
付 近 の 状 況	JR 信越本線「亀田」駅の北東方道路距離 3,600m に位置し、周囲には農家住宅も見られる中に一般住宅が建ち並ぶミニ開発された住宅地域。スーパー等の生活利便施設まではやや距離があるが、閑静な住宅街であり、居住環境は普通程度である。特段、変動要因も見当たらず、今後も現状を維持して推移するものと予測される地域である。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 － 60% 200% 無 無
画 地 条 件 (規模・形状等)	物件 1 は、西側で私道に等高接面する、間口約 12.45m、奥行最大約 16.0m の不整形でほぼ平坦な中間画地である。なお、物件 2・3 は西側私道の敷地の一部となっている。	
接 面 道 路	西側幅員約 6.0～8.5m 舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 2 号適用道路）	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件 1 は物件 4 建物の敷地として利用されている。北側・南側は一般住宅、東側は農家住宅、物件 2・3 は西側私道の一部となっている。西側私道は南方に向かって緩やかな上り傾斜となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 有 下 水 道 有	
特 記 事 項	・物件 2 上の北西側、物件 3 上の南西側に、東北電力㈱所有の電柱・支線各 1 本の合計 4 本が有り、持分相当として、敷地料 年 1,000 円が支払われている。 ・埋蔵文化財包蔵地（小丸山東遺跡）指定内に存するが、物件 1～3 は試掘・本掘調査済であるため、同規模・同用途の建て替えであれば試掘・本掘調査は不要。ただし、工事着工 60 日前までに新潟市文化スポーツ部歴史文化課への届出は必要である。 ・物件 1 上の北西部にスチール製の物置（動産）がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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 26 年 10 月 20 日新築 経 過 年 数 11.0 年 経済的残存耐用年数 19.0 年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造、2 階建 屋 根 ステンレス鋼板葺 外 壁 外装板 天 井 内装板 内 壁 内装板 床 フローリング、畳 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 なし
床面積（現況）	1 階 42.94 m ² 、2 階 40.27 m ² 延べ 83.21 m ²
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 2LDK＋ウォークインクローゼット（概略間取図の通り）
品 等	普通程度
保守管理の状態	経年相当の劣化は見られるが、管理状況は概ね良好である。
建物の利用状況	現地調査時、所有者の家財等が置いてある。
特 記 事 項	24 時間換気システムの設置がある。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

上記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る。
なお物件2・3土地は、私道負担部分につき、各々備忘価格10,000円とした。

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	14,800	0.95	123.73	1.00	1,740,000
2	10,000	－	243	－	10,000
3	10,000	－	65	－	10,000
地積合計			431.73	建付地 価格合計	1,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺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（比）準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価公示 新潟江南－11 を規準した価格

地価公示標準地価格 17,900 円/㎡ × 時点修正 100.9/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/122 ÷ 規準した価格 14,800 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・交通接近条件・環境条件を考慮 計+22%

イ 個別格差（相乗積）：不整形 △5%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の経過年数等を考慮の必要なし。

② 物件 4（建物）

建物について、建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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
4	121,000	83.21	0.652	6,560,000
物件 4 建物合計				6,560,000

ウ 現 価 率

物件 4（建物）

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 11.0 年、経済的残存耐用年数 19.0 年、観察減価 0%、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% + (1 - 5%) × 経済的残存耐用年数 19.0 年 / (経済的全耐用年数 30 年)} × (1 - 観察減価率 0%)

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、下記の通り評価額を求めた。

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	1,740,000	0.4	法定地上権	700,000
	敷地利用権価格合計			700,000

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 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	1,740,000	－700,000	1.0	1.0	0.7	730,000
2	10,000	－	－	1.0	0.7	10,000
3	10,000	－	－	1.0	0.7	10,000
4	6,560,000	＋700,000	1.0	1.0	0.7	5,080,000
一 括 価 格 (合 計)						5,830,000

ウ 占有減価：必要なし

エ 市場性修正率：必要なし

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮して△30%とした。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準地価格（新潟江南－11）

所 在：新潟市江南区大淵字荒屋 2017 番 2 外
価 格：17,900 円／ m^2
位 置：J R 白新線「大形」駅まで道路距離約 2,900m
に位置する。
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：490 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側約 7m 市道
用途指定等：市街化調整区域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要：農家住宅を中心とした既成住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面写
5. 概略間取図

以 上

受命物件の位置図

S=1:10,000



登記年月日：平成25年7月19日

1/2

土地積測量図

地番 1046番3, 同番4/5至同番11

土地の所在 新潟市江南区直り山字小丸山

座標求積表

地番	① 1046-3				
NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{mt} -X _{nt} -1)		
DK4	298.142	274.477	-279.417586		
K11	295.685	276.199	-4743.717825		
K12	280.967	273.095	-4984.256845		
S24-1	277.434	272.350	-3475.458350		
K19	288.206	274.487	-4083.794493		
K17	282.555	275.764	-1035.769584		
S13	264.450	284.053	1808.565451		
K24	268.922	283.032	2760.128064		
S10	274.202	281.826	2019.283290		
S9	276.887	278.821	918.994016		
K16	277.498	278.504	946.355592		
K22	279.485	278.924	3051.428560		
K20	288.438	280.816	4352.648000		
S7	294.985	282.199	2332.374735		
DK3-1	296.703	284.655	898.659835		
		面積	486.019860		
		面積	243.009300		
		面積	243.00		m ²

地番	② 1046-4				
NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{mt} -X _{nt} -1)		
K10	298.164	274.462	923.015706		
DK4	298.142	274.477	-401.010897		
DK3-1	296.703	284.655	-700.251300		
DK2	295.682	291.877	-567.408888		
DK1	294.759	298.496	-269.541888		
K1-1	294.779	298.500	1016.392500		
		面積	1.195233		
		面積	0.5976165		
		面積	0.59		m ²

地番	③ 1046-5				
NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{mt} -X _{nt} -1)		
DK1	294.759	298.496	3147.640320		
DK2	295.682	291.877	567.408888		
DK3-1	296.703	284.655	-198.404535		
S7	294.985	282.199	-2332.374735		
K20	288.438	280.816	-2765.475968		
K21	285.137	296.467	1873.967907		
		面積	292.761877		
		面積	146.3809385		
		面積	146.38		m ²

② 金剛 ③ コンクリート杭 ④ 鉄杭

作成者

25年6月29日作成

縮尺

1/

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

測地系 任意座標
測量年月日 平成25年6月28日

物件3

物件1

物件2

物件2

D拡大図 s=1/10

C拡大図 s=1/25

B拡大図 s=1/25

A拡大図 s=1/25

地積測量図と
物件1・2・3
A3判をA4に縮小

3/2

図写測量地積

土地

1046番3,
同番4/5/6/7/8/9/10/11

土地の所在

新潟市江南区直り山字小丸山

座標求積表

地番 ⑥ 1046-10			
NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
K18	266.083	265.212	-3421.234800
K8	255.306	267.684	-3333.468852
K14	253.630	277.812	2013.859188
K17	262.555	275.764	4019.536064
K19	268.206	274.467	968.319576
		倍面積	247.01176
		面積	123.505880
		地積	123.50

地番 ⑨ 1046-11			
NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
K12	280.967	273.095	292.211650
K13	278.504	262.362	-3904.996008
K18	266.083	265.212	-2731.153176
K19	268.206	274.467	3115.474917
S24-1	277.434	272.350	3475.458350
		倍面積	246.995733
		面積	123.4978665
		地積	123.49

総合計面積 1096.3721975 m²

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	地積の種別
T1	300.000	300.000	鉄杭
T2	298.505	258.158	鉄杭
T5	253.828	263.817	鉄杭
T6	249.570	289.422	鉄杭

地番 ④ 1046-6			
NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
K20	286.438	280.816	-1587.172032
K22	279.485	278.924	-3417.934636
K23	276.184	294.579	1664.960508
K21	285.137	296.467	3632.906618
		倍面積	292.760398
		面積	146.3801990
		地積	146.38

地番 ⑤ 1046-7			
NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
K23	276.184	294.579	3707.276715
K22	279.485	278.924	366.506136
K16	277.498	278.504	-946.356592
S9	276.087	278.821	-918.994016
S10	274.202	281.826	-2019.283290
K24	268.922	283.032	-2068.699664
K25	266.900	292.621	2125.013702
		倍面積	247.462991
		面積	123.7314955
		地積	123.73

地番 ⑥ 1046-8			
NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
K24	268.922	283.032	-693.428400
S13	264.450	284.053	-2121.591857
S14-1	261.453	282.178	-3352.556818
K15	252.569	284.226	-2769.213918
K9	251.710	289.418	4147.649358
K25	266.900	292.621	5036.592652
		倍面積	247.451017
		面積	123.725085
		地積	123.72

地番 ⑦ 1046-9			
NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _{n-1})
K17	262.555	275.764	-2983.766480
K14	253.630	277.812	-2774.230632
K15	252.569	284.226	2223.499998
S14-1	261.453	282.178	3362.556818
S13	264.450	284.053	313.026406
		倍面積	131.086110
		面積	65.5430550
		地積	65.54

作成者

平成25年6月29日作成)

縮尺

申請人

縮尺

新潟県土地家屋調査士会

地積測量図写
物件1・2・3
A3判をA4に縮小

登記年月日：平成26年10月28日

各階平面図

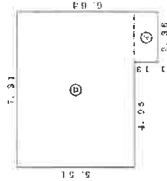
家屋番号

建物図面

新潟市江南区直り山字小丸山 1046番地7

建物の所在

1 階

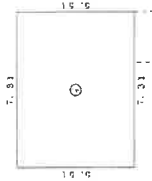


求積表

①	2.36	×	1.13	=	2.668
②	7.31	×	5.51	=	40.2761
合計					42.9449

床面積 42.94 m²

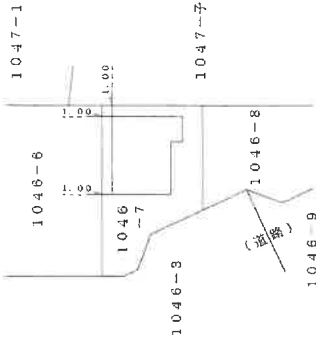
2 階



求積表

①	7.31	×	5.51	=	40.2761
---	------	---	------	---	---------

床面積 40.27 m²



作成者

平成26年10月22日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

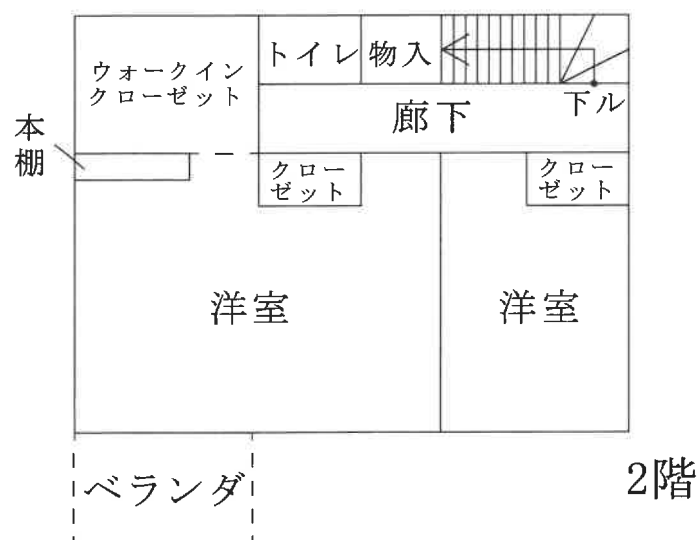
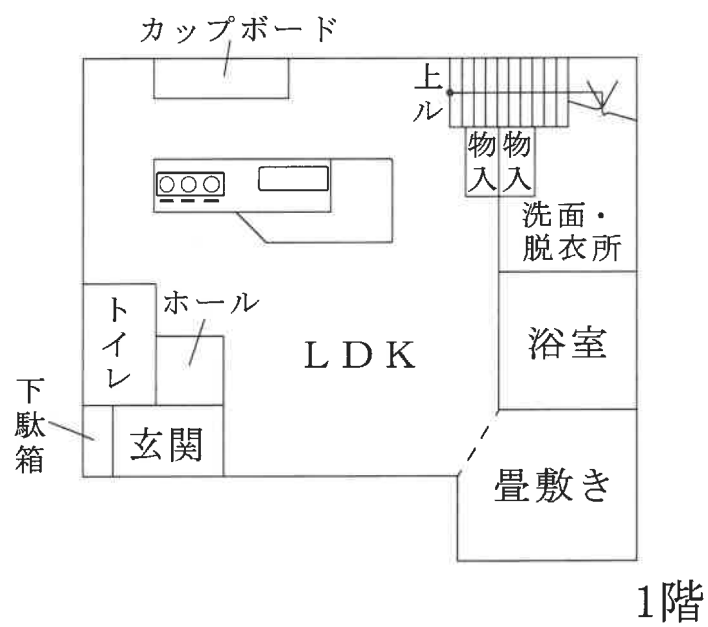
建物図面写
物件4
A3判をA4に縮小

概略間取図

S=1:100



物件4 建物



評価人作成