

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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25日 午前 9時00分から 令和 7年12月 2日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 8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12月22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12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12月12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28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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 390, 000 3, 512, 000	一括	878, 000	116, 997	0
1	180, 000				
2	4, 210, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 阿賀野市大室字下里 |
| | 地 番 | 2 7 2 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 0 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市大室字下里 2 7 2 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 7 2 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 0 . 8 2 平方メートル
2 階 3 7 . 3 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月12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, 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1】

北東側一部につき、本件所有者、B、C及びDが占有している。B、C及びDの占有権原は使用借権と認められる。

【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

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番2720番2）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 所 在 | 阿賀野市大室字下里 |
| | 地 番 | 2720番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 390.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市大室字下里2720番地 |
| | 家屋 番号 | 2720番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 140.82平方メートル
2階 37.37平方メートル |





令和6年(ケ)第99号
令和6年12月24日受理
令和7年2月4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 | 阿賀野市大室字下里 |
| | 地 番 | 2720番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 390.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市大室字下里2720番地 |
| | 家屋 番号 | 2720番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 140.82平方メートル
2階 37.37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		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図(地図)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(A) ☒ その他の者(B, C, D)ら 上記の者らが本土地の北東側を通路として使用して占有している。 A及びBが本土地の上記通路以外の部分に下記建物を共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	上記通路は、次の目的外土地の一部と一体になっている。 2720-2 宅地 665.25平方メートル C所有		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居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(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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 北東側一部	
占有者		☒ B (物件2の建物共有者) ☒ C及びD (目的外土地2720-2上の建物共有者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 通路	
■関係人(■A (物件1の所有者)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年ころ	
最初の	契約日	平成29年ころ	
契約等	期間	平成29年ころから ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		地代賃料の授受はありません。 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		Aの陳述要旨：上記通路は、本土地の一部と私の子供であるC所有の目的外土地2720-2の一部で成っています。Bは私の配偶者で、DはCの配偶者です。この通路はお互いの家族で使用していて、親族なので、地代賃料の取り決めや授受はありません。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 通路部分を除いた敷地部分	
占有者		☒ 物件2の建物共有者(債務者)(B) ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(A(物件1の土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年ころ	
最初の	契約日	平成29年ころ	
契約等	期間	平成29年ころから ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		地代賃料の授受はない。 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		Aの陳述要旨：Bは私の配偶者です。親族なので地代賃料の取り決めや授受はありません。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本土地等所有者)	本土地に境界争いはありません。 本土地の西側にある水路は、本土地の一部と認識しています。 本土地の通路部分だけでは自動車は駐車できません。 本建物に特段の不具合はありません。 本建物では、猫を2匹飼っています。

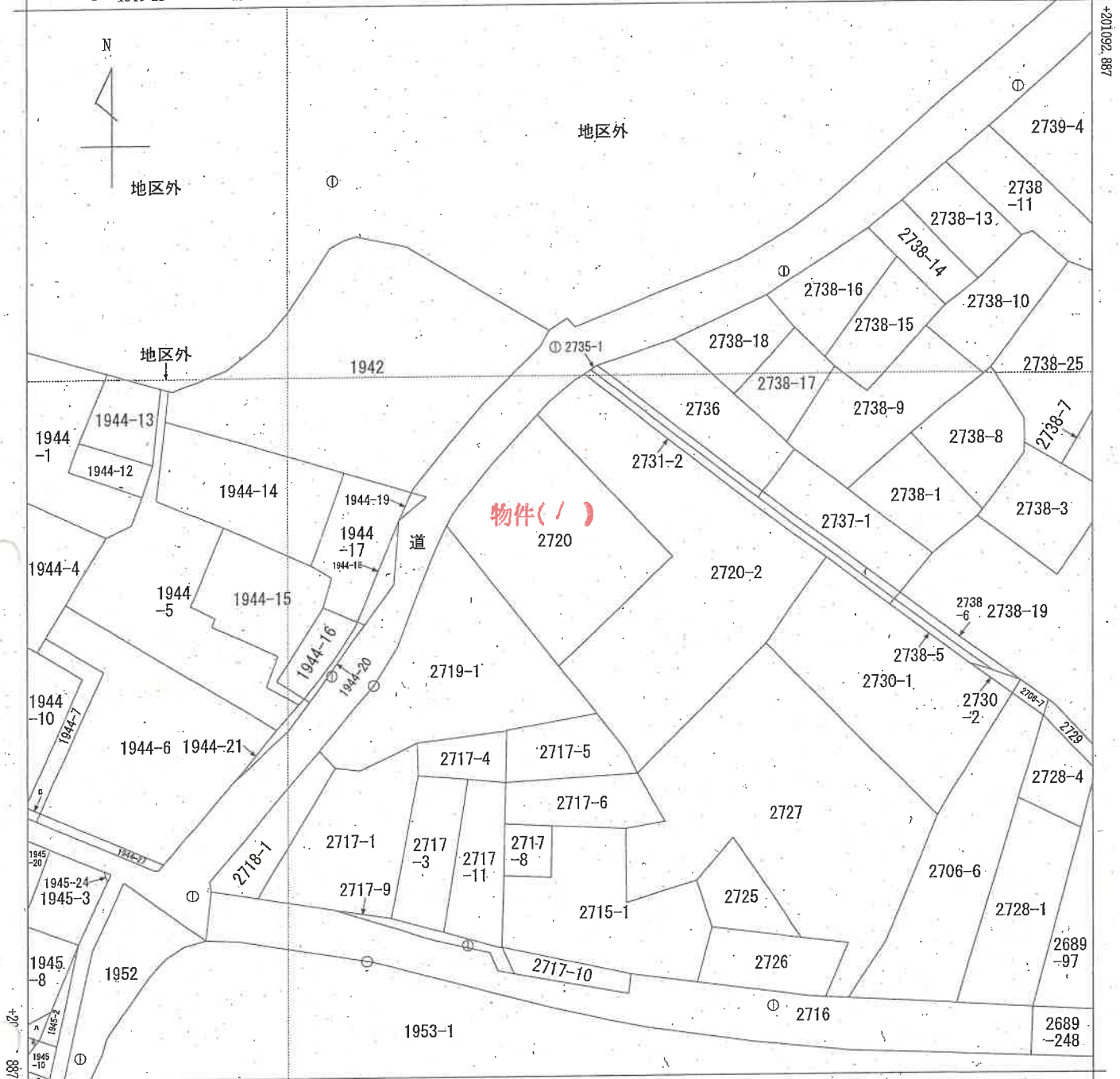
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月25日 (水) 12:46 — 12:53	物件所在地	Bに面談、外観調査、写真撮影
令和 7年 1月 7日 (火) 9:11 — 9:30	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等請求受領
令和 7年 1月21日 (火) 12:55 — 13:30	物件所在地	立入調査、Aに面談・立ち会い、写真撮影
令和 年 月 日 () : — :		
令和 年 月 日 () : — :		
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

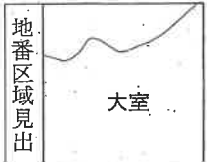
イ 2737-2 1944-29
ハ 1945-23 1946

(座標値種別：図上測定) +66613.545



+66488.545 (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(touhokutaiheiyōuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	阿賀野市大室字下里					地 番	2720番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 是 番 号 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成1年10月				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

土地所在図

地番 2720番、同番2

土地積測量図

土地の所在 阿賀野市大字下里

座標求積表

地番	① 2720
NO	Xn Yn Xn・(Yn+1-Yn)
P1	200695.407 66829.517 -4439181.707433
84	200688.540 66823.252 -1789470.857180
B5	200685.450 66820.700 -754376.606350
116	200683.844 66819.493 -370462.376024
176	200682.535 66818.854 -2497293.465540
P3	200665.941 66831.937 5321058.757497
P2	200678.653 66845.371 -485642.340260
	面積 781.664410
	面積 390.8322050
	面積 390.83 m ²

地番	② 2720-2
NO	Xn Yn Xn・(Yn+1-Yn)
K1	200700.028 66834.947 -4241192.991696
64	200699.298 66833.733 -855179.708778
66	200696.689 66830.686 -846137.240824
P1	200695.407 66829.517 2947212.051795
P2	200678.653 66845.371 485642.340260
P3	200665.941 66831.937 -1792749.516894
181	200660.234 66836.437 1581603.964388
179	200655.680 66839.619 947296.408480
177	200653.212 66841.158 2094016.920432
152	200662.359 66850.255 3032008.244490
151	200668.403 66856.268 2514174.421187
134	200677.459 66862.784 1440864.155620
K2	200678.381 66863.448 -1589172.098139
123	200684.799 66854.865 -5719717.456299
	面積 1330.509978
	面積 665.2529890
	面積 665.25 m ²

総面積 1056.0851940 m²

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	地物の種類
NN19-3	200733.537	66866.041	地籍調査点(金網)
NN19-4	200712.011	66858.600	地籍調査点(金網)
T1	200704.187	66831.871	測量鉄
T3	200687.235	66806.805	測量鉄

測量年月日 平成28年8月5日

①金網 ②金網ブレード ③コンクリート ④金網 ⑤鉄杭

作成者

(平成28年10月4日作成)

縮尺 1/500

申請人

新潟県土地家屋調査士会

2720番

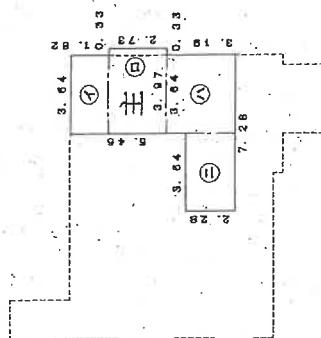
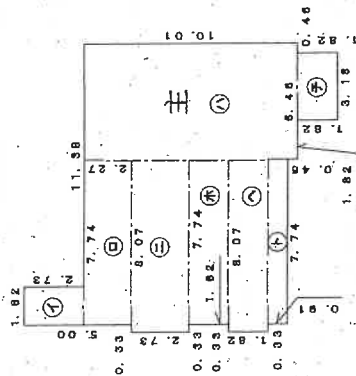
呼番屋家

阿賀野市大室字下里2720番地

建物の所在

階 I

階
2



1 階 求積表

①	1.82	×	2.73	=	4.9686
②	7.74	×	2.27	=	17.5698
③	5.46	×	10.01	=	54.6546
④	8.07	×	2.73	=	22.0311
⑤	7.74	×	1.82	=	14.0893
⑥	8.07	×	1.82	=	14.6874
⑦	7.74	×	0.91	=	7.0434
⑧	3.18	×	1.82	=	5.7876
					計
					140.8293

床面積 140.82 m²

2階・求積表

①	3.64	×	1.82	=	6.6248
②	3.97	×	2.73	=	10.8381
③	3.64	×	3.19	=	11.6116
④	3.64	×	2.28	=	8.2992
計					37.3737

床面積	37.37 m ²
-----	----------------------

著作

(平成29年12月16日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

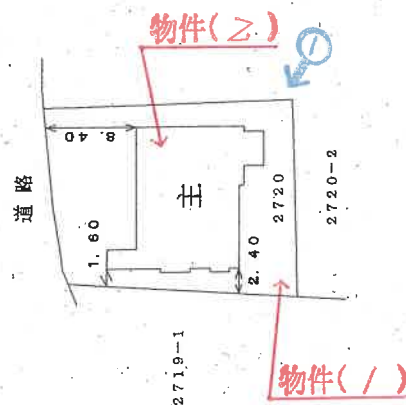
人請申

縮尺

505

新潟県土地家屋調査士会

● 印 公 写 真 照 影 位 置、方 向

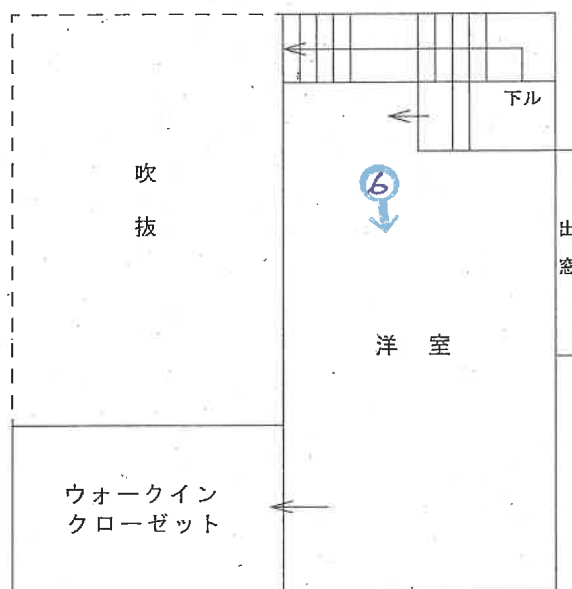
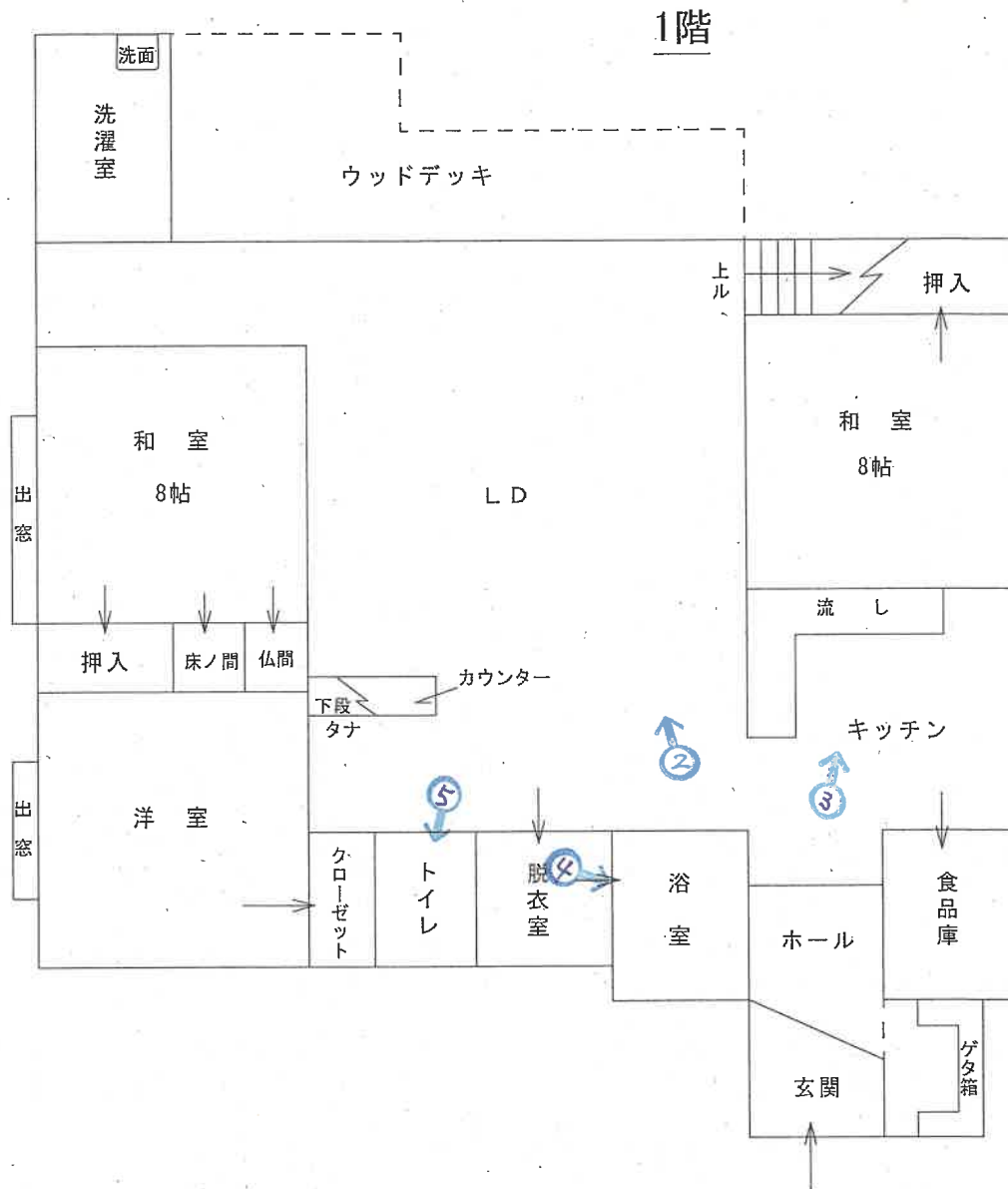


新津地方方法務局 新津 文 局 備付圖書再し

A3版をA4版に縮小

間 取 図 (概略)

$$S = \frac{1}{100}$$



評価人作成

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



(13 枚目)

令和6年（ケ）第99号
令和7年9月22日現地調査
令和7年9月26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

吉 沢 実

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,390,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 180,000 円
2 (建物)	金 4,210,000 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

番号	所在等	登 記 簿 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	阿賀野市大室字下里 2 7 2 0 番 宅地 3 9 0 . 8 3 m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	阿賀野市大室字下里 2 7 2 0 番地 2 7 2 0 番 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 1 4 0 . 8 2 m ² 2 階 3 7 . 3 7 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	なし		
2	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 羽越本線「水原」駅の南東方道路距離約5.4kmに、阿賀野市営バス停「大室」からは、東方道路距離約400mに位置している。 (別添位置図参照)
付 近 の 状 況	旧笹神村の丘陵部麓に位置する農家住宅地域である。スーパーや各種生活利便施設は主として旧水原町市街地内に存在するそれらに依存している。
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 線引対象外の都市計画区域 用 途 地 域 無指定 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし そ の 他 なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1は北西側が市道に等高接面する間口約16.8m、奥行平均約23mの長方形状（やや台形）の土地である。地勢は平坦。
接 面 道 路	物件1は、北西側が幅員約5m舗装市道（建築基準法第42条1項1号適用道路）に接面する。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	・ 物件1は、物件2の建物敷地となっている。 ・ 物件1の北東側は、物件1土地所有者の親族が所有する目的外の地番2720番2の土地（登記簿上／宅地665.25㎡）と、混然とした通路部分となっており、物件1、2の所有者並びに目的外土地及びその土地の目的外建物共有者が、通行の用及び駐車場として共同利用している。なお、これに伴う地代の授受等はなく、物件1の通路部分は、使用借権が付着するものと認定した。 ・ 物件1の所有者の話では、物件1の南西側にある水路は、物件1の一部と認識しているとのことであった。
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	なし

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）平成29年11月25日新築 経過年数 約 8年 経済的残存耐用年数 約22年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 カラー鉄板 内 壁 ビニルクロス貼他 天 井 ボード張、網代天井、敷目板天井他 床 フローリング、畳他
床面積（現況）	増改築等無 第3 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 4LDK（別添間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	・ 玄関が建物の南東側に位置する為、公道からの出入りには、物件1の通路部分、及びこれと一体となった目的外土地地番2720番2の土地の一部を経由する必要がある。 ・ 調査時現在、猫2匹が飼育されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件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	3,190	1.00	390.83	0.95	1,180,000

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等を勘案して上記のとおり査定した。

県地価調査基準地「阿賀野（県）－5」を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 3,480\text{円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/109 & \div & 3,190\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 ＋9%

イ 個 別 格 差：なし

エ 建付減価補正率：経年、建物の現況より－5%と判断した。

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、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	166,000	178.19	0.60	17,750,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数8年、経済的残存耐用年数22年、観察減価20%、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 - 0.05) × (経済的残存耐用年数22年 / 経過年数8年 + 経済的残存耐用年数22年)} × (1 - 観察減価20%) ≒ 0.60

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	1,180,000	0.35	法定地上権	410,000

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	1,180,000	－ 410,000	—	0.80	0.29	180,000
2	17,750,000	＋ 410,000	—	0.80	0.29	4,210,000
一 括 価 格 (合 計)						4,390,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正率：第4 1 土地利用の状況及び隣地の状況等に記載した土地利用の現況や、物件2の建物の玄関位置を勘案すると、前述の目的外土地所有者との通路部分使用に係る協議の必要性や、新たに物件1の公道側に駐車スペースや、玄関に替わる入口を設置する等の対応が必要となる可能性について考慮
－ 20 %

オ 競売市場修正率：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮
－ 71 %

第6 参考価格資料

1 県地価調査基準地「阿賀野(県)－5」

所 在：阿賀野市大室字山道1786番1

価 格：3,480円/㎡

位 置：JR羽越本線「水原」駅まで道路距離約5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：561㎡

供給処理施設：上水道、下水道

接 面 道 路：北西側10m県道に接面

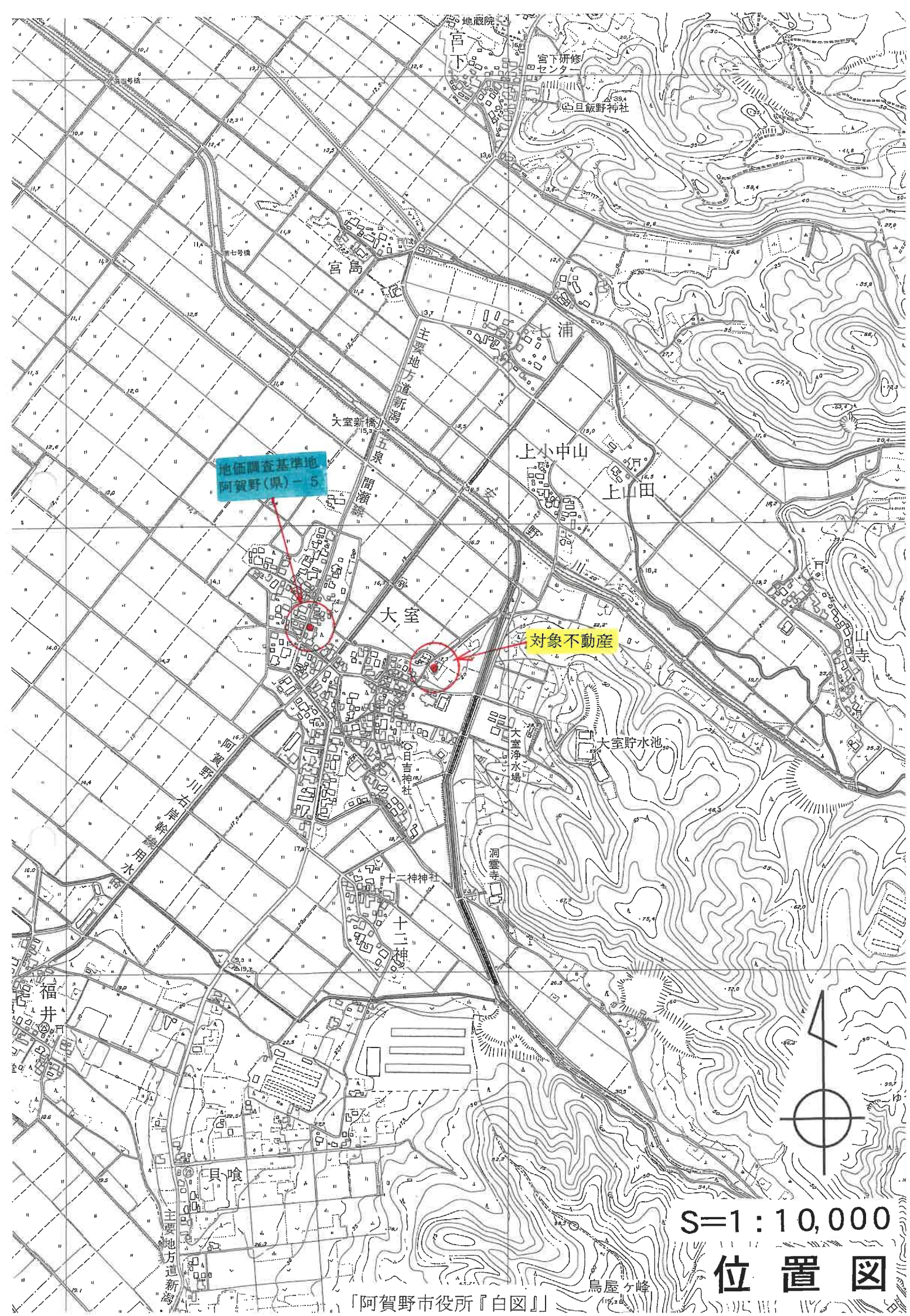
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域 用途無指定地域（建ぺい率70%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅が多い県道沿いの農家住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図

以 上



S=1:10,000

位置図

「阿賀野市役所『白図』」

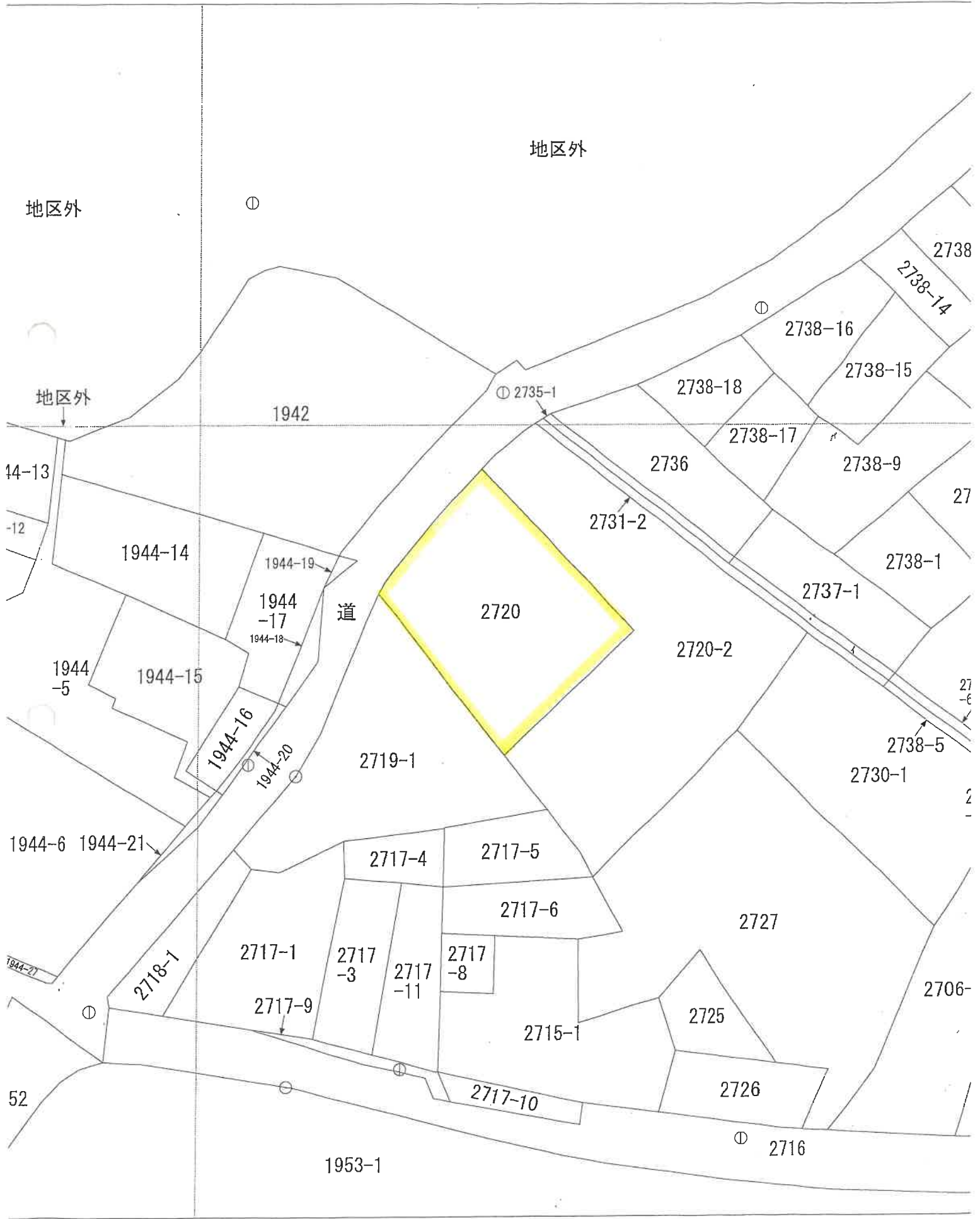
鳥屋ヶ峰

公 図 写

3/09/24

2737-2 ハ 1945-23 道
1944-29 ニ 1946

$S = \frac{1}{500}$ 図上測定



登記年月日：平成28年10月12日

地番2720番、同番2

土地積測量図

土地の所在阿賀野市大室字下里

座標求積表

地番	① 2720				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn)		
P1	200695.407	66829.517	-4439181.707433		
84	200688.540	66823.252	-1769470.857180		
85	200685.450	66820.700	-754376.606550		
116	200683.844	66819.493	-370462.376024		
176	200682.535	66818.854	2497293.468540		
P3	200685.941	66831.937	5321058.757497		
P2	200678.853	66845.371	-485642.340260		
		背面積	-781.664410		
		地面積	390.8322050		
		地積	390.83	m ²	

地番	② 2720-2				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn)		
K1	200700.028	66834.947	-4241192.991696		
64	200699.298	66833.733	-855179.708178		
66	200696.689	66830.686	-846137.240824		
P1	200695.407	66829.517	2947212.051795		
P2	200678.853	66845.371	485642.340260		
P3	200685.941	66831.937	-1792749.516894		
181	200660.234	66836.437	1581603.964388		
179	200655.880	66839.819	947296.409480		
177	200653.212	66841.158	2094016.920432		
152	200662.359	66850.255	3032008.244490		
151	200668.403	66856.268	2514174.421187		
134	200677.459	66862.784	1440864.155620		
K2	200678.381	66863.448	-1589172.099139		
123	200684.799	66854.865	-5719717.456299		
		背面積	-1330.505978		
		地面積	665.2529890		
		地積	665.25	m ²	

総合計面積 1056.0851940 m²

過去の地物の座標値

点名	X座標	Y座標	地物の種別
NN19-3	200733.937	66886.041	地積測量点(金属板)
NN19-4	200712.011	66858.800	地積測量点(金属板)
T1	200704.187	66831.871	測量点
T3	200667.235	66806.805	測量点

測量年月日 平成28年05月5日

⑤ 金属板 ⑥ 金属プレート ⑦ コンクリート板 ⑧ 金属板 ⑨ 鉄板

作成者

縮尺 1/500

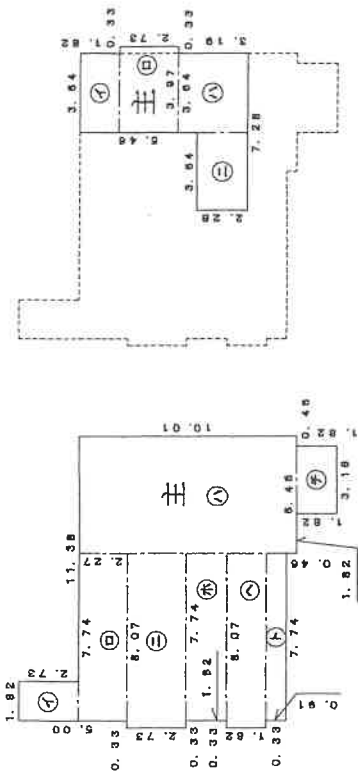
申請人

新潟県土地家屋調査士会

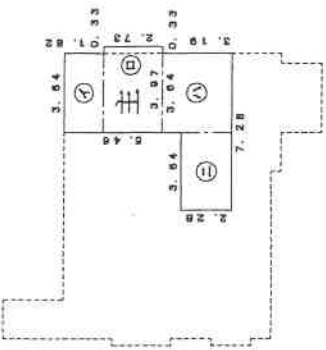
登記年月日：平成29年12月18日

家屋番号	2720番	建物階平面図
建物の所在	阿賀野市大釜字下里2720番地	

1階



2階



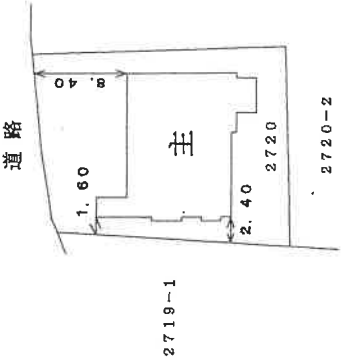
1階 求積表

①	1.82	×	2.73	=	4.9686
②	7.74	×	2.27	=	17.5698
③	5.46	×	10.01	=	54.6546
④	8.07	×	2.73	=	22.0311
⑤	7.74	×	1.82	=	14.0868
⑥	8.07	×	1.82	=	14.6874
⑦	7.74	×	0.91	=	7.0434
⑧	3.18	×	1.82	=	5.7876
計				=	140.8293
床面積					140.82 m ²

2階 求積表

①	3.64	×	1.82	=	6.6248
②	3.97	×	2.73	=	10.8381
③	3.64	×	3.19	=	11.6116
④	3.64	×	2.28	=	8.2992
計				=	37.3737
床面積					37.37 m ²

道路



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

A3→A4へ縮小コピーした。

間 取 図 (概略)

$$S = \frac{1}{100}$$

