令和　６年（ケ）第　　９８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月　９日
新潟地方裁判所民事部
裁判所書記官　小　川　智　巳

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　４月　６日　午前　９時００分から 令和　８年　４月１３日　午後　４時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　４月２０日　午前１０時００分 新潟地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　５月　１日　午前　９時３０分 新潟地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年　４月２２日　午前　９時００分から 令和　８年　４月２４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　３月　９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）
1～9	16,070,000 12,856,000	一括	3,214,000	820,478	117,206
1	870,000				
2	70,000				
3	270,000				
4	1,350,000				
5	740,000				
6	2,090,000				
7	2,090,000				
8	2,160,000				
9	6,430,000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　９８号

物　件　目　録

１　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９５６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０９．３７平方メートル

２　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９５６番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３２平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９５６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３０．２０平方メートル

４　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９５７番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　６３９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

物　件　目　録

５　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９５７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４７．４０平方メートル

６　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９５９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９８８．０２平方メートル

７　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９６０番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　９８８平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

８　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９６２番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１０２１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

物　件　目　録

９　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚９５７番地１、９５６番地１、
　　９５６番地２、９５７番地２、９５９番地１

家屋　番号　　９５７番１

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　８４９．５４平方メートル
　　２階　２９４．３３平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約９９１．５４平方メートル
　　２階　約３７９．３３平方メートル

所　　在　　新発田市舟入字念佛塚９５７番地１、９５６番地１、
　　９５６番地２、９５７番地２、９５９番地１、９５６
　　番地４、９６０番地、９６２番地

（未登記附属建物）

種　　類　　機械室

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約７平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　機械室・倉庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　約７０平方メートル
　　２階　約１７平方メートル

（未登記附属建物）

物　件　目　録

種　　類　　倉庫・車庫

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約２９平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫・車庫

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約４２平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約２０平方メートル

令和　６年（ケ）第　　９８号

物　件　明　細　書

令和　８年　２月　６日
新潟地方裁判所民事部
裁判所書記官　小　川　智　巳

1　不動産の表示
【物件番号１～９】
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１～７，９】
なし
【物件番号８】
所有権移転請求権仮登記（平成１３年２月２８日受付第３７５７号）
原　因　平成５年２月２６日売買予約
権利者　新発田市大字舟入９５６番地　有限会社興栄ドライ

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号９】
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　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９５６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０９．３７平方メートル

２　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９５６番２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３２平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

３　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９５６番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３０．２０平方メートル

４　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９５７番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　６３９平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

物　件　目　録

５　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９５７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４７．４０平方メートル

６　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９５９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９８８．０２平方メートル

７　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９６０番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　９８８平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

８　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９６２番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１０２１平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

物　件　目　録

９　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚９５７番地１、９５６番地１、
９５６番地２、９５７番地２、９５９番地１

家屋　番号　　９５７番１

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　８４９．５４平方メートル
２階　２９４．３３平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約９９１．５４平方メートル
２階　約３７９．３３平方メートル

所　　在　　新発田市舟入字念佛塚９５７番地１、９５６番地１、
９５６番地２、９５７番地２、９５９番地１、９５６
番地４、９６０番地、９６２番地

（未登記附属建物）

種　　類　　機械室

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約７平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　機械室・倉庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　約７０平方メートル
２階　約１７平方メートル

（未登記附属建物）

物　件　目　録

種　　類　　倉庫・車庫

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約２９平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫・車庫

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約４２平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　約２０平方メートル

令和６年（ケ）第９８号
令和６年１２月１１日受理
令和７年２月１７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　　新発田市舟入字念佛塚
　　地　　番　　９５６番１
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　４０９．３７平方メートル

２　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚
　　地　　番　　９５６番２
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　３２平方メートル

３　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚
　　地　　番　　９５６番４
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１３０．２０平方メートル

４　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚
　　地　　番　　９５７番１
　　地　　目　　雑種地
　　地　　積　　６３９平方メートル

５　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚
　　地　　番　　９５７番２
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　３４７．４０平方メートル

物　件　目　録

６　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９５９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９８８．０２平方メートル

７　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９６０番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　９８８平方メートル

８　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚

　　地　　番　　９６２番

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１０２１平方メートル

９　所　　在　　新発田市舟入字念佛塚９５７番地１、９５６番地１、
　　９５６番地２、９５７番地２、９５９番地１

　　家屋　番号　　９５７番１

　　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　８４９．５４平方メートル
　　２階　２９４．３３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　１～８
現況地目	■宅地（物件　１～８　）　□公衆用道路（物件　　）　□雑種地（物件　　）
形状	■公図のとおり（物件４～８）　■地積測量図のとおり（物件１～３） ■土地建物位置関係図（概略）のとおり（物件１～８）
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	本各土地は一団を成している。 物件３の土地の西側にキュービクル、簡易物置、自転車置きがある。 物件４～７の土地の南東側に植栽がある。
建物	物件　９
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（■主である建物　□附属建物） □　　： ■床面積：１階　約９９１．５４平方メートル ２階　約３７９．３３平方メートル
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種類　構造：　床面積　後記「その他の事項」（４枚目）記載のとおり
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（空き家状態）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	本建物内は、北西側にリフトがある以外に機械器具は存在しない。 本建物内の電気配線は外されている。 執行官の意見等：本主である建物の外階段から出入りする２階部分は確認未了
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

その他の事項

■物件目録にない附属建物

仮の符号　①

所　　在　新発田市舟入字念佛塚９５６番地２、９５７番地１
種　　類　機械室
構　　造　木造亜鉛鉄板葺平家建
床 面 積　約７平方メートル
建築年次　不明（土地家屋名寄せ帳に記載なし）

仮の符号　②

所　　在　新発田市舟入字念佛塚９５９番地１、９６０番地
種　　類　機械室・倉庫
構　　造　鉄骨造着色亜鉛鉄板葺２階建
床 面 積　１階　７０．０９平方メートル（土地家屋名寄せ帳による）
　　２階　約１７平方メートル（土地家屋名寄せ帳に記載なし）
建築年次　平成３年（土地家屋名寄せ帳による）

仮の符号　③

所　　在　新発田市舟入字念佛塚９６０番地
種　　類　倉庫・車庫
構　　造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積　２９．８５平方メートル（土地家屋名寄せ帳による）
建築年次　平成３年（土地家屋名寄せ帳による）

仮の符号　④

所　　在　新発田市舟入字念佛塚９６０番地
種　　類　倉庫・車庫
構　　造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積　４２．１３平方メートル（土地家屋名寄せ帳による）
建築年次　平成１０年（土地家屋名寄せ帳による）

仮の符号　⑤

構　　造　新発田市舟入字念佛塚９６０番地、９６２番地
種　　類　車庫
構　　造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積　２０．０１平方メートル（土地家屋名寄せ帳による）
建築年次　平成２４年（土地家屋名寄せ帳による）

■上記の未登記附属建物があること等から、本主である建物の所在は次のとおり

所在　新発田市舟入字念佛塚９５７番地１，９５６番地１、９５６番地２、９５７番地２、９５９番地１、９５６番地４、９６０番地、９６２番地

■周辺土地の状況

９５６－３　公衆用道路　１．４６平方メートル　新潟県所有
９５７－３　公衆用道路　１．５９平方メートル　新潟県所有
９５８－１　雑種地（現況 公衆用道路）　１．７５平方メートル　新潟県所有
９５８－２　雑種地（現況 公衆用道路）　３１平方メートル　新潟県所有
９５９－２　田（現況 公衆用道路）　３２平方メートル　新潟県所有
９６１　雑種地（現況 公衆用道路）　３３平方メートル　新潟県所有
１０３６－３　宅地　１０２．８８平方メートル　１０３６－１等所有者所有

（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（所有者債務整理代理人弁護士）	物件３の土地を分筆しているのは、以前の本物件購入希望者が浄化槽部分を分筆することを条件としたことから分筆したもので、その理由は分かりません。なお、その購入希望者は購入を取り止めました。 物件８の土地の所有権移転仮登記を付けた理由は、前代表者である父が行ったもので、現代表者はその理由は分からないとのことです。 物件９の外階段から出入りする２階部分は、現代表者は、出入り口の戸の鍵は持っていないとのことです。

（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
令和 6年12月13日（金） ９：４５　－ １０：００	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
令和 6年12月13日（金） １１：３５　－ １１：４５	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等請求受領
令和 6年12月18日（水） １６：０２	新発田市役所税務課	家屋図面等請求書提出 （１２月２３日郵送受領）
令和 7年 1月10日（金） １３：２０　－ １５：５０	物件所在地	立入調査、写真撮影
令和 7年 2月13日（木）		Ａから照会に対する回答をＦＡＸで受信
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

■　令和７年１月１０日
目的物件は不在であったが施錠されていなかったので、Ａの了承を得て立ち入った。

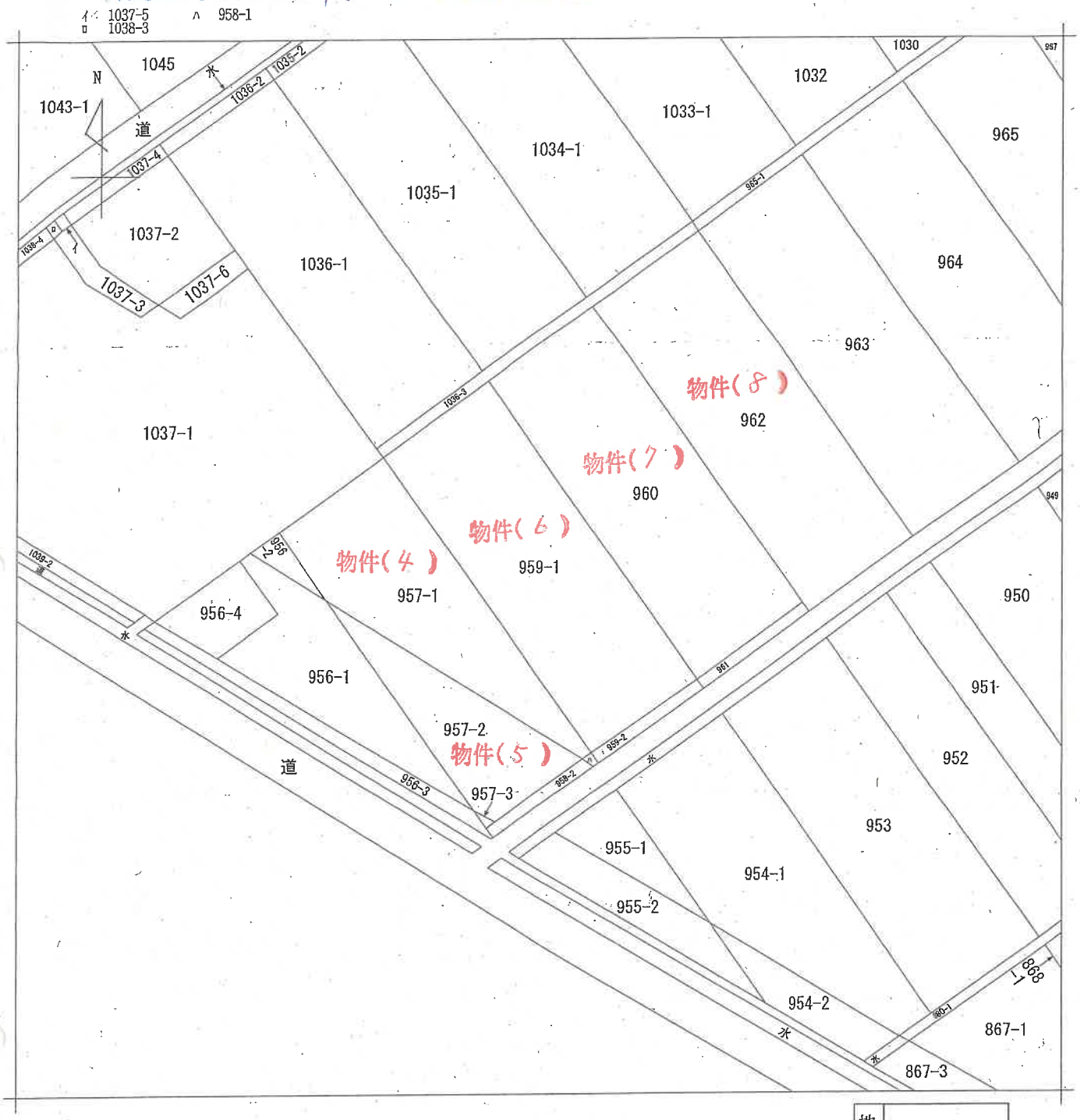
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　（　　）を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

新潟地方法務局新発田支局 備付図面写し　　A3版をA4版に縮小



地番区域見出	舟入

請求部分	所在	新発田市舟入字念佛塚				地番	959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	土地改良所在図
作成年月日	昭和31年1月1日			備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：8-1
(1/1)

(7枚目)

公用

公用

登記年月日：令和4年7月4日

地　番	956-1、956-4
土地の所在	新発田市舟入字念佛塚

地積測量図

座標求積表

地　番	Ⓐ 956-1			
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距　離
BU1	217501.823	70080.578	−479210.992364	3.51
1	217499.461	70083.183	−1100936.721747	19.87
210	217486.114	70097.908	−1958255.157888	21.72
KP1	217471.525	70114.001	1478984.737094	39.18
KP2	217507.208	70097.819	3127624.488142	13.30
KP3	217516.143	70087.958	574791.343558	1.77
BU3	217515.409	70086.338	−689929.911272	10.00
BU2	217506.299	70090.464	−952249.043904	10.85
		倍　面　積	818.741619	
		面　積	409.3708095	
		地　積	409.37　㎡	

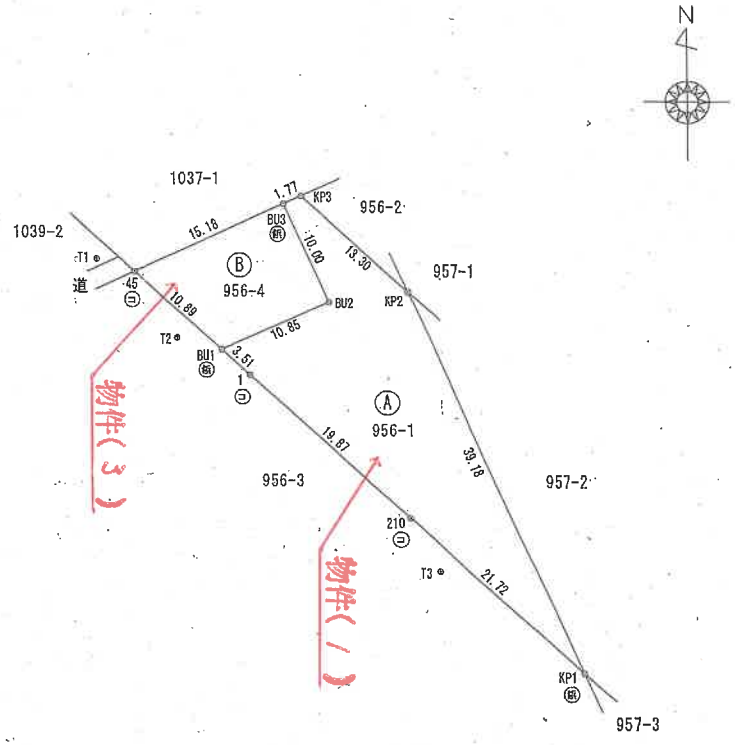
地　番	Ⓑ 956-4			
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距　離
45	217509.143	70072.502	−952005.012172	10.89
BU1	217501.823	70080.578	−199309.163832	10.85
BU2	217506.299	70090.464	952249.043904	10.00
BU3	217515.409	70086.338	199325.545272	15.18
		倍　面　積	260.413172	
		面　積	130.2065860	
		地　積	130.20　㎡	

Ⓐ ＋ Ⓑ　　合　計　　539.5773955 ㎡

基準点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
T1（引照点、測量鋲）	217510.267	70069.018
T2（引照点、測量鋲）	217502.894	70076.445
T3（引照点、測量鋲）	217481.077	70100.633

※近傍に基準点等が無いので任意座標にて令和4年5月11日測量。



【単位：メートル】

㊟金属標・㊟コンクリート杭・㊟合成樹脂杭・㊟鋲杭

作製者	[redacted]（令和 4 年 6 月 16 日作製）	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

新潟地方法務局新発田支局 閲覧用写し
A3版をA4版に縮小
（8枚目）

請求番号：8-3

公用

登記年月日： 昭和46年8月13日

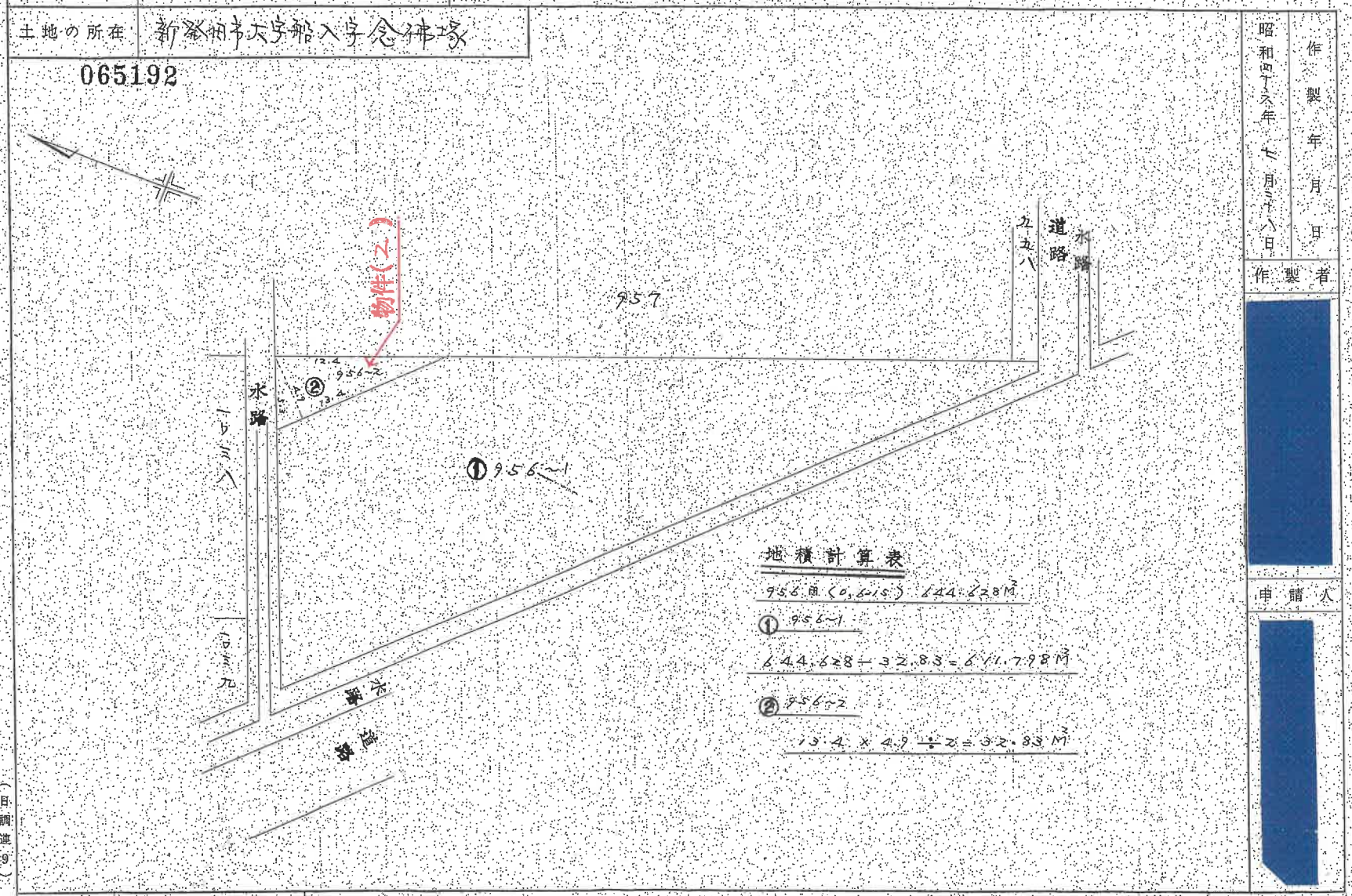
新潟地方法務局長秘印 ■ 横付図証明 A3版をA4版に縮小

地積測量図

(前) 956 後・新 同一

地番	956番2, 956-1
土地の所在	新潟市大字船入字念仏塚

065192



地積計算表

956田(0.6ha) 644.628㎡

① 956-1

644.628 − 32.83 = 611.798㎡

② 956-2

13.4 × 4.9 ÷ 2 = 32.83㎡

縮尺	1/300 M

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成46年8月13日登記

公用

登記年月日：昭和46年8月13日

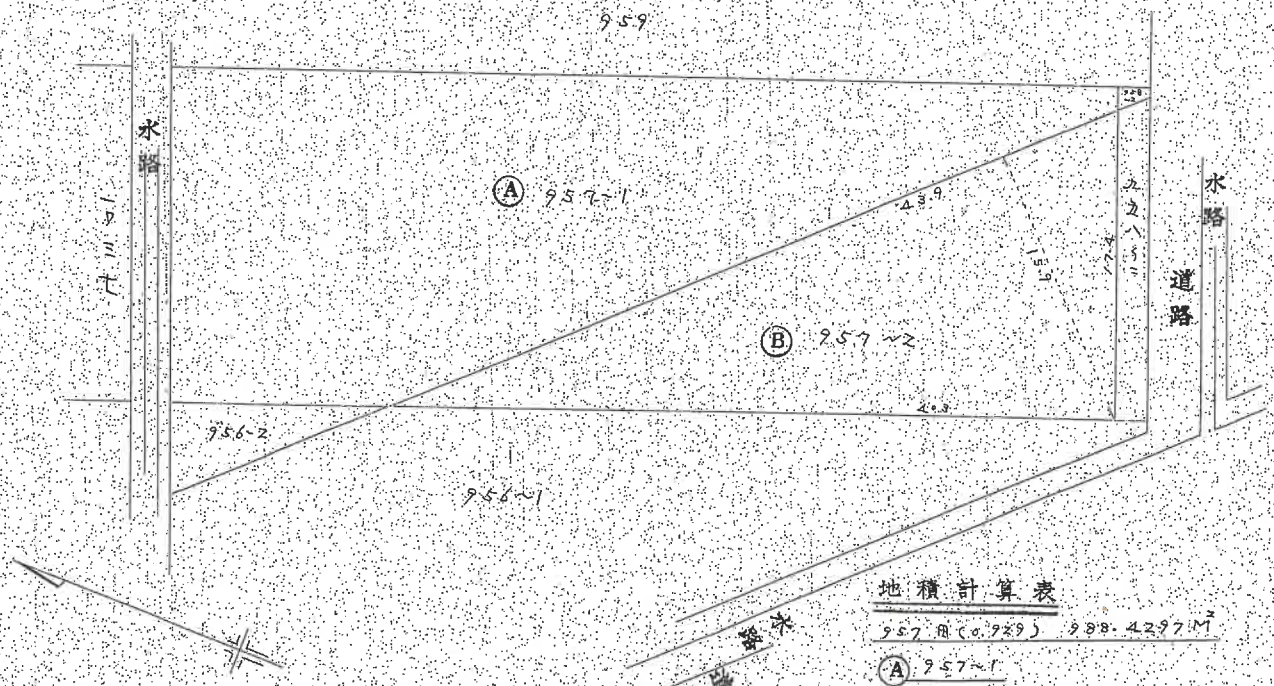
新潟地方法務局長 認可 公図写し
物件(4)
物件(5)
A3版をA4版に縮小

地積測量図

(前) 957 後・新 同一

地番	957-1 957番2
土地の所在	新潟市大字船入字念仏塚

065194



地積計算表

957 田 (0.929) 988.4297㎡

Ⓐ 957-1

988.4297 − 349.005 = 639.4247㎡

Ⓑ 957-2

43.9 × 15.9 ÷ 2 = 349.005㎡

作製年月日	昭和四十六年七月三十八日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	1/300M

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成46年8月13日登記

(日調連9)

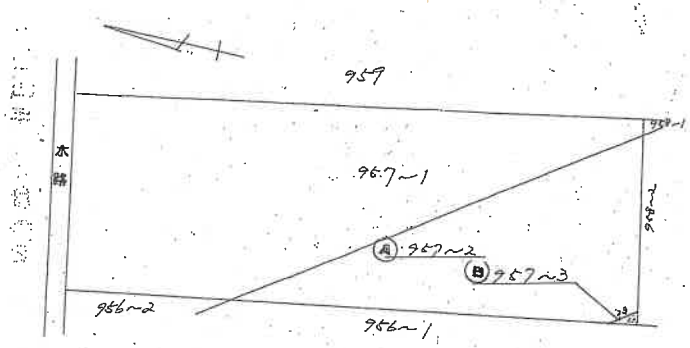
公用

登記年月日：昭和60年9月3日

065195

(前) 957－2 後・新 同一

地番	957－2 957－3	地積測量図
土地の所在	新発田市 大字船入字念仏塚	



Ⓑ 957－3

2.9 × 1.1 = 3.19

1/2 = 1.595㎡

Ⓐ 957－2

349.00 － 1.595 = 347.405㎡

物件（5）

作製者	[redacted] 昭和60年 7月25日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

昭和・平成60年 9月 3日登記

新潟地方法務局新発田支局 登記付図閲覧

A3版をA4版に縮小

請求番号：8-6

公用

登記年月日：昭和60年9月3日

新潟地方法務局新発田支局 A3版をA4版に縮小

物件(ち)

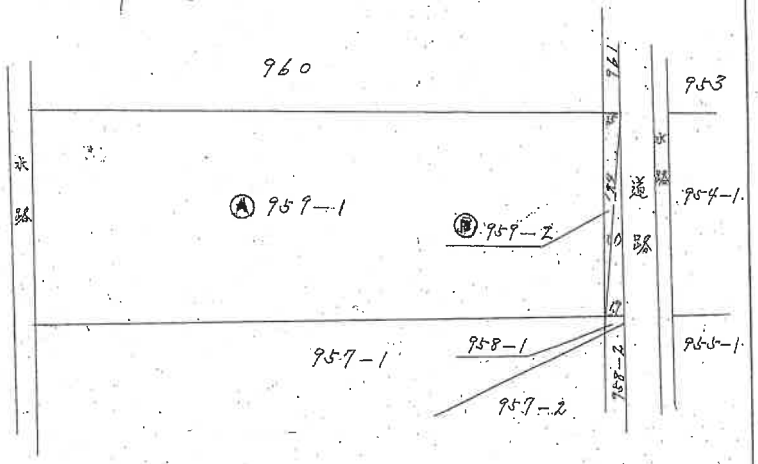
065197

(前) 959 後・新 同一

地番	959-1 959-2

地積測量図

土地の所在 新発田市 大字舟入字念佛塚



求積

Ⓑ 959-2
(1) 19.4 × (1.9 + 1.5) = 65.96
1/2 32.98

Ⓐ 959-1
1021 − 32.98 = 988.02

作製者	[redacted] 昭和60年8月2日(調製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(昭和・平成60年 9月3日登記)

請求番号：8-7

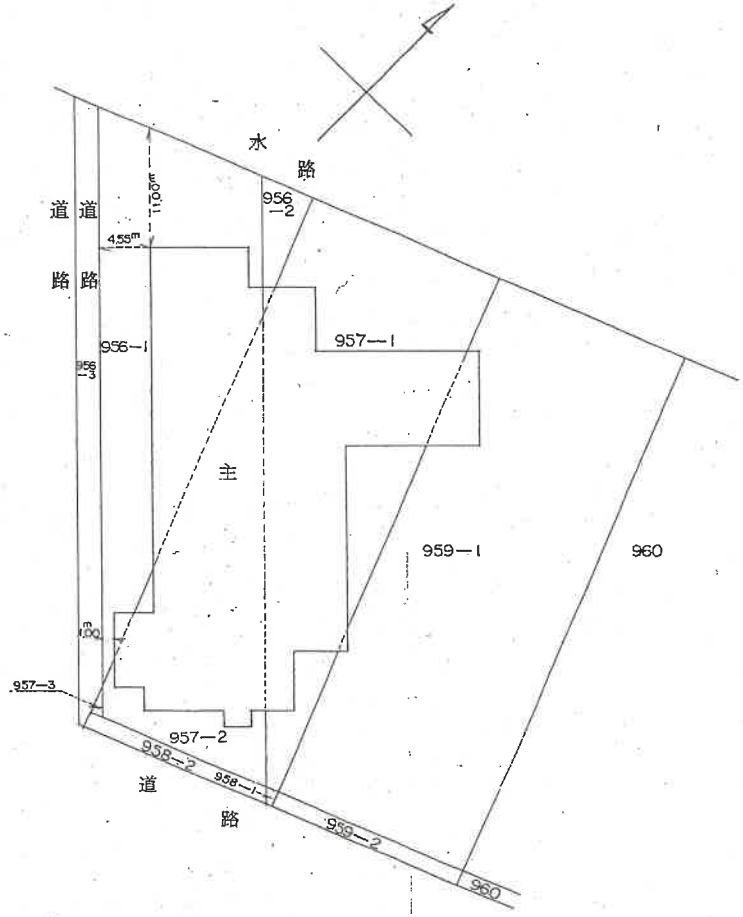
公用

登記年月日：平成1年5月9日

095339 各階平面図

家屋番号	957番1
建物の所在	新発田市~~大字~~舟入字念仏塚 957番地1 956番地1 956番地2 957番地2 959番地1

建物図面



作製者	[redacted] 4月25日作製)	縮尺	1/500	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 1年5月9日登記

新潟地方法務局新発田支局 備付図面写し

A3版をA4版に縮小

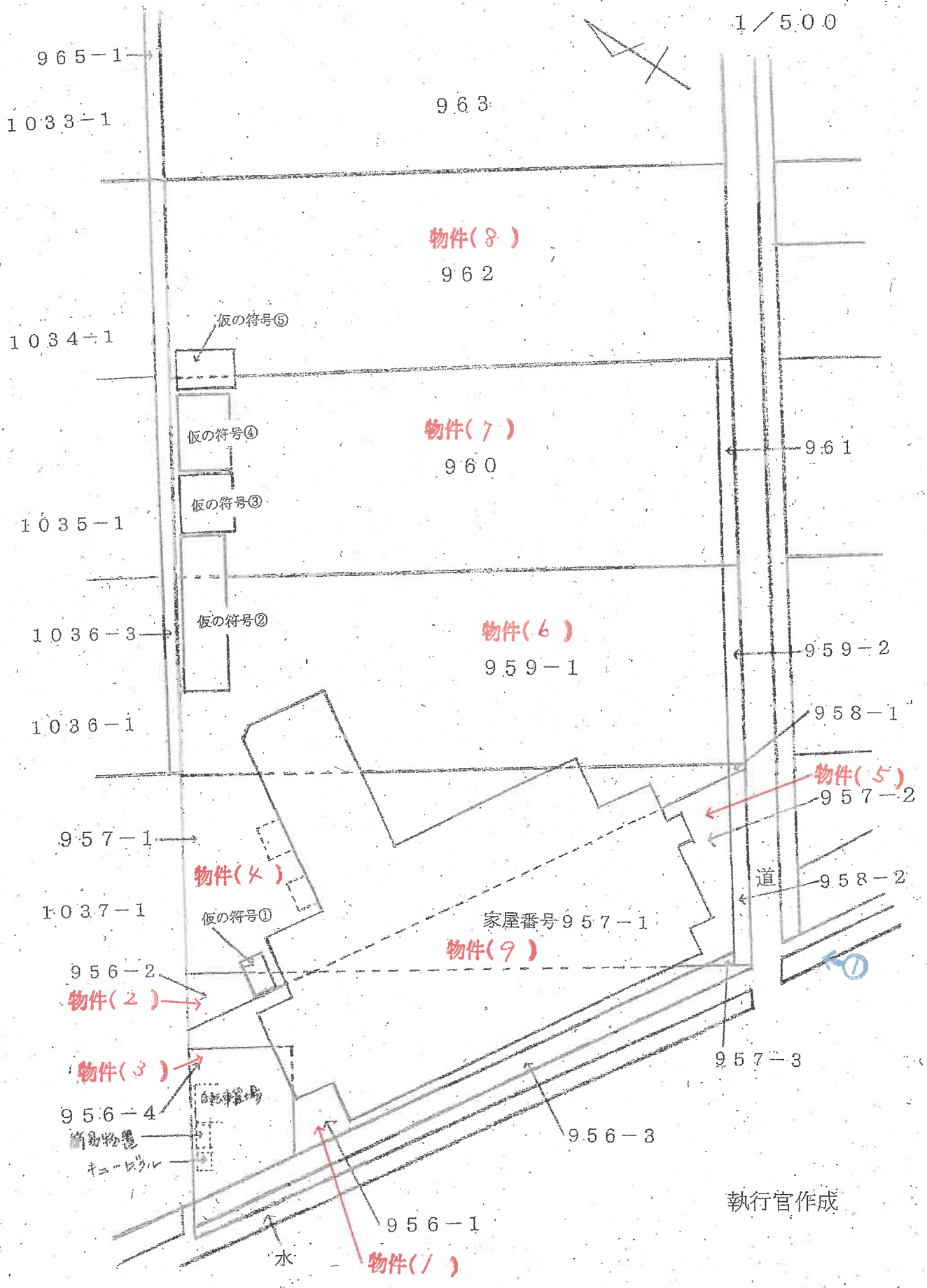
物件(9)

(13枚目)

請求番号：8-2

(1/2)

土地建物位置関係（概略）



執行官作成

◇印は写真撮影位置、方向

公用

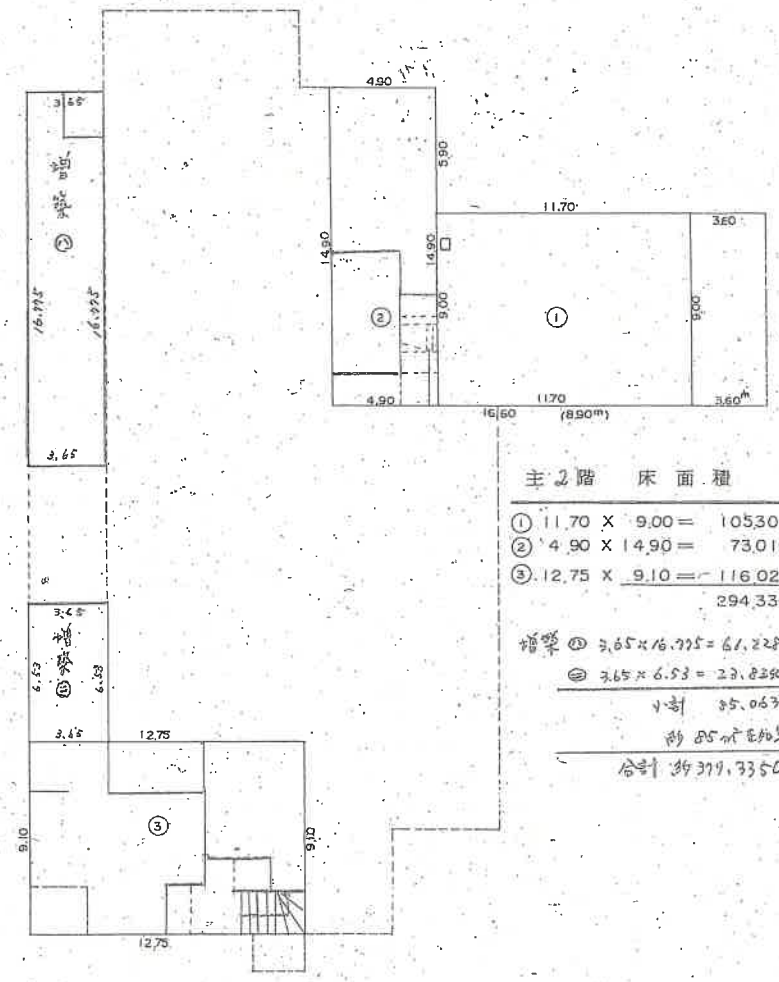
登記年月日：平成1年5月9日

095340 各階平面図

家屋番号	957番1
建物の所在	新発田市大字舟入字念仏塚957番地1 956番地1 956番地2 957番地2 959番地1

各階平面図 ~~建物図面~~

主2階

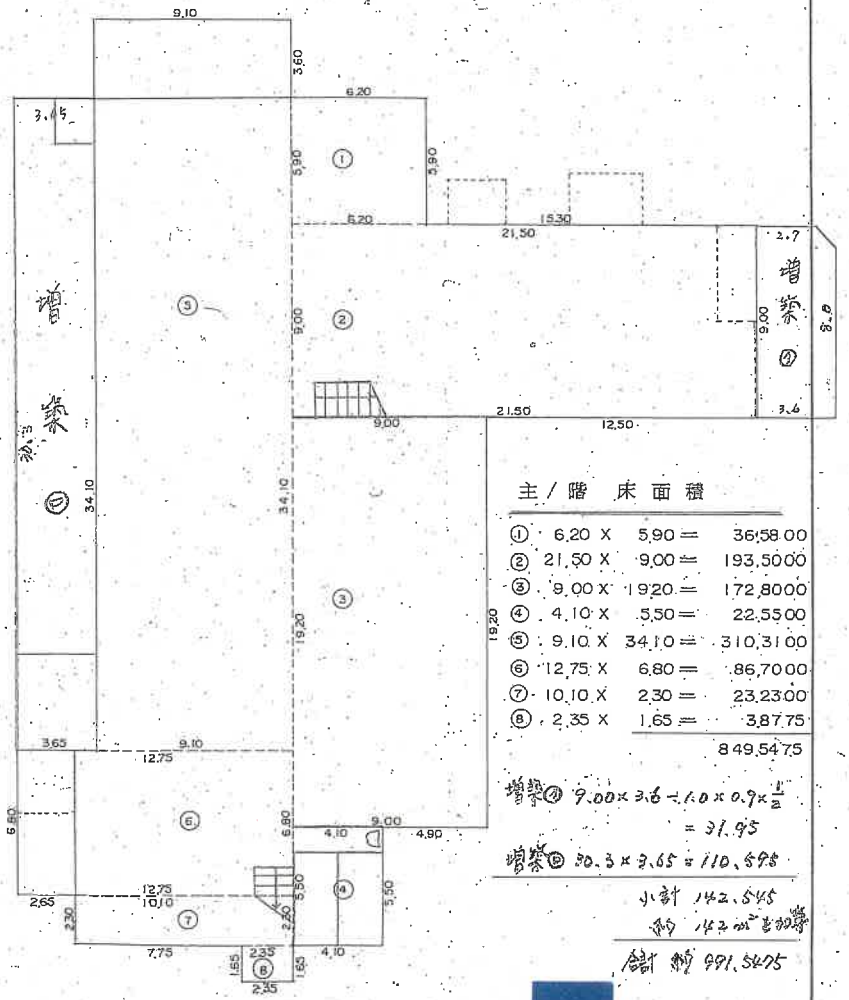


主2階 床面積

①	11.70	× 9.00 =	105.3000
②	4.90	× 14.90 =	73.0100
③	12.75	× 9.10 =	116.0250
			294.3350

増築 ㊀ 3.65×16.225＝61.22875
㊁ 3.65×6.53＝23.83625
小計 85.06375
約 85㎡を加算
合計 379.3350

主1階



主1階 床面積

①	6.20	× 5.90 =	36.58.00
②	21.50	× 9.00 =	193.5000
③	9.00	× 19.20 =	172.8000
④	4.10	× 5.50 =	22.5500
⑤	9.10	× 34.10 =	310.3100
⑥	12.75	× 6.80 =	86.7000
⑦	10.10	× 2.30 =	23.2300
⑧	2.35	× 1.65 =	3.87.75
			849.5475

増築㊀ 9.00×3.6－1.0×0.9×$\frac{1}{2}$
＝31.95
増築㊁ 30.3×3.65＝110.595
小計 142.545
約 142㎡を加算
合計 約 991.5475

作製者	[redacted] 月25日作製)	縮尺 1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

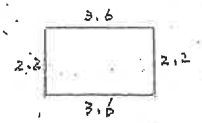
新潟県土地家屋調査士会　　昭和・平成 1年 5月 9日登記

新潟地方法務局新発田支局

物件目録にない附属建物

1／250

仮の符号①

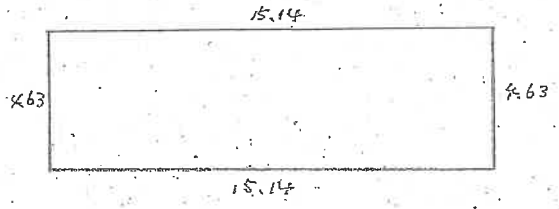


2.2 × 3.6 = 7.92

∴約 7㎡

仮の符号②

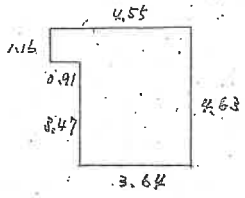
I 階



4.63 × 15.14 = 70.0982

∴70.09㎡

2 階



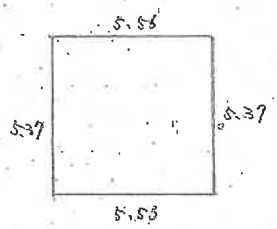
4.63 × 3.64 = 16.8532

1.16 × 0.91 = 1.0556

17.9088

∴約 17㎡

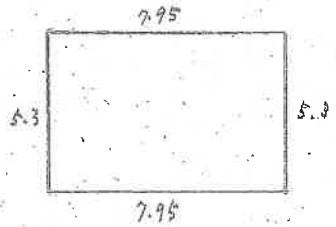
仮の符号③



5.37 × 5.56 = 29.8572

∴ 29.85 ㎡

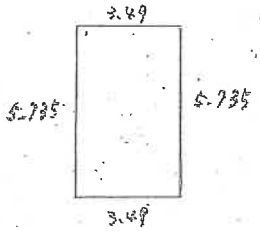
仮の符号④



5.3 × 7.95 = 42.135

∴ 42.13 ㎡

仮の符号⑤



5.735 × 3.49 = 20.01515

∴ 20.01 ㎡

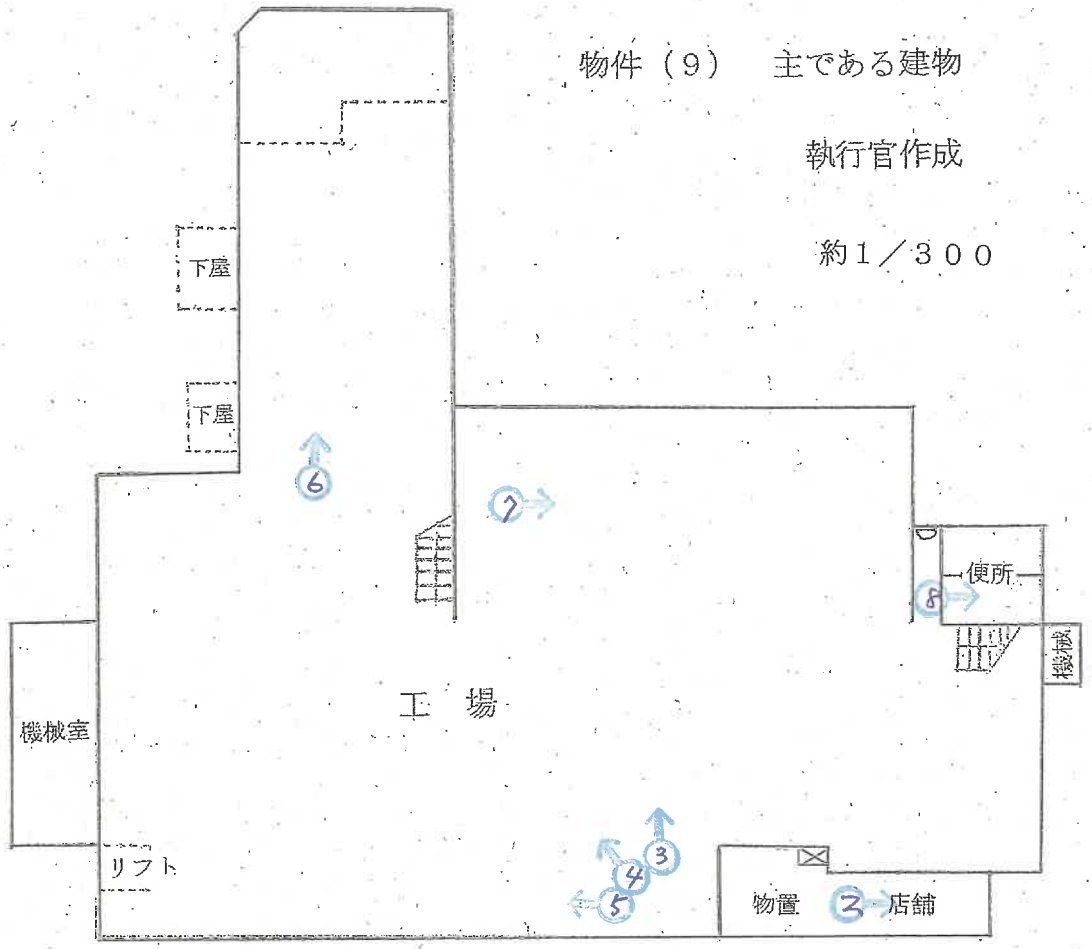
間　取　図（概略）

物件（９）　主である建物

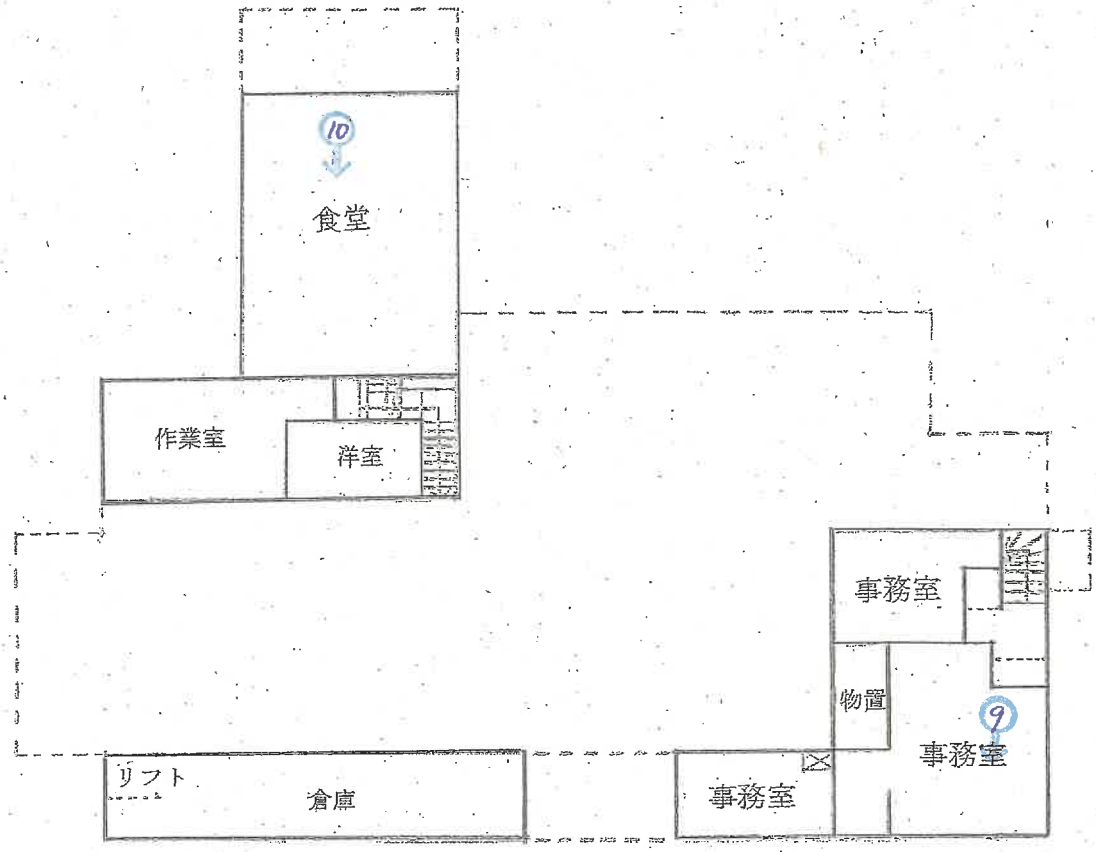
執行官作成

約１／３００

１階



２階

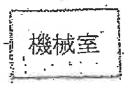


間　取　図（概略）

1／250

物件目録にない附属建物

仮の符号①



仮の符号②

1階

2階

仮の符号③

仮の符号④

仮の符号⑤

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６年（ケ）第９８号
令和７年１０月　２日現地調査
令和７年１０月２６日現地調査
令和７年１２月１２日評　　価

新潟地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
飯　田　英　範

第１　評価額

一　括　価　格	
金１６，０７０，０００円	
物件番号	内　訳　価　格
１（土地）	金８７０，０００円
２（土地）	金７０，０００円
３（土地）	金２７０，０００円
４（土地）	金１，３５０，０００円
５（土地）	金７４０，０００円
６（土地）	金２，０９０，０００円
７（土地）	金２，０９０，０００円
８（土地）	金２，１６０，０００円
９（建物）	金６，４３０，０００円

①　一括価格は、物件１～９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１～８の内訳価格は、物件９の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件９の価格は当該土地利用権等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
1	所在 地番 地目 地積	新発田市舟入字念佛塚 ９５６番１ 宅地 ４０９．３７㎡	
2	所在 地番 地目 地積	新発田市舟入字念佛塚 ９５６番２ 雑種地 ３２㎡	宅地
3	所在 地番 地目 地積	新発田市舟入字念佛塚 ９５６番４ 宅地 １３０．２０㎡	
4	所在 地番 地目 地積	新発田市舟入字念佛塚 ９５７番１ 雑種地 ６３９㎡	宅地
5	所在 地番 地目 地積	新発田市舟入字念佛塚 ９５７番２ 宅地 ３４７．４０㎡	
6	所在 地番 地目 地積	新発田市舟入字念佛塚 ９５９番１ 宅地 ９８８．０２㎡	

番号	所在等	登　　記	現　　況
7	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	新発田市舟入字念佛塚 ９６０番 雑種地 ９８８㎡	宅地
8	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	新発田市舟入字念佛塚 ９６２番 雑種地 １０２１㎡	宅地
9	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積 （附属建物） 符　　号 種　　類 構　　造 床 面 積 符　　号 種　　類 構　　造 床 面 積	新発田市舟入字念佛塚９５７番地１、９５６番地１、９５６番地２、９５７番地２、９５９番地１ ９５７番１ 工場・事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　８４９．５４㎡ ２階　２９４．３３㎡	新発田市舟入字念佛塚９５７番地１、９５６番地１、９５６番地２、９５６番地４、９５７番地２、９５９番地１、９６０番地、９６２番地 １階 約９９１．５４㎡（概測） ２階 約３７９．３３㎡（概測） 未登記建物１ 機械室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約７㎡（概測） 未登記建物２ 機械室・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階 約７０㎡（概測） ２階 約１７㎡（概測）

番号	所在等	登　　記	現　　況
9	(附属建物) 符　　号 種　　類 構　　造 床 面 積 符　　号 種　　類 構　　造 床 面 積 符　　号 種　　類 構　　造 床 面 積		 未登記建物３ 倉庫・車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約２９㎡(概測) 未登記建物４ 倉庫・車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約４２㎡(概測) 未登記建物５ 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約２０㎡(概測)
特　記　事　項			

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１～８）

位置・交通	ＪＲ白新線「西新発田」駅の北西方、約2.4ｋｍ。最寄りバス停「舟入町」（新発田市コミュニティバス）の北西方、約100ｍ。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	新発田市の市街地外延部に位置する、県道網代浜・新発田線沿いに中小工場、事業所等が存する地域である。地域の周辺には郊外型店舗、中小工場、事業所等が存する。将来的にも概ね現状の土地利用の状態を維持して推移するものと予測する。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺイ率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件（規模、形状等）	８筆一体として間口約５６ｍ、奥行約８５ｍでほぼ整形の画地（計4,554.99㎡）である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	南西側で幅員約１０ｍ舗装道路（県道網代浜・新発田線、片側歩道付、建築基準法42条1項1号に該当）及び南東側で幅約６ｍ舗装通路（法定外公共物、北東方で行止り、建築基準法上の道路に該当しない）とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件９の建物（主である建物及び未登記附属建物５棟）、工作物等の敷地として利用されている。各隣地とほぼ等高に接する概ね平坦な画地であり、画地の西部に簡易物置・自転車置場（工作物）、キュービクル等が存する（別添・土地建物位置関係図参照）。ほぼ全面がアスファルトで舗装され、接面道路・通路との境界付近に植栽があるが管理の状態は煩雑で、雑木・雑草等が繁茂している箇所もみられ、古タイヤも放置されている。北東側隣地は郊外型店舗の駐車場、北西側隣地は事業所、工場等として利用されている。	
供給処理施設	上水道　あり 都市ガス　なし（従前はプロパンガスを利用） 下水道　なし（従前は浄化槽を利用）	

特　記　事　項	①物件８については、所有権移転請求権仮登記を経由し、当該仮登記権利者を所有者とする所有権移転登記がなされている。そのため、買受人が当該仮登記を抹消するための訴訟等に要する時間的及び費用的負担の係争減価を市場性修正において考慮した。 ②隣地の概要 956番3：公衆用道路、146㎡、所有者・新潟県 957番3：公衆用道路、1.59㎡、所有者・新潟県 958番1：雑種地(現況・公衆用道路)、1.75㎡、所有者・新潟県 958番2：雑種地(現況・公衆用道路)、31㎡、所有者・新潟県 959番2：田(現況・公衆用道路)、32㎡、所有者・新潟県 961番：雑種地(現況・公衆用道路)、33㎡、所有者・新潟県 ③本物件は、水質汚濁防止法上の特定事業場(クリーニング業・有害物質の使用履歴あり)に該当することから、申立債権者との協議の上、専門調査機関による予備調査を実施した。 予備調査の結果、クリーニング業の過程で使用する可能性のある揮発性有機化合物とふっ素及びその化合物による土壌への影響が懸念され、土壌汚染の可能性が否定できない旨、また土壌汚染対策法第３条に規定される土壌汚染状況調査の実施義務が課せられている状態であると推測される旨報告された。 そのため、専門調査機関による汚染調査の実施について申立債権者と協議したが、申立債権者の承諾を得られなかったため、汚染調査は実施しなかった。 したがって、土壌汚染が存在する可能性、土壌汚染対策法上の調査が義務づけられる可能性等を考慮した市場性修正を施して評価を行った。 ④キュービクルの設置時期は不明であるが、建物の建築年を勘案すると、内部にＰＣＢ含有物が存する可能性は否定できず、買受人は法令等に基づき適正に保管、処分する義務が発生する可能性がある。

2 (1) 建物の概況及び利用状況（物件９）

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　昭和４７年５月２３日新築、昭和５３年１１月２０日変更・増築、昭和５９年月日不詳一部取毀、平成１年３月３１日増築（登記記載） 経過年数　約５４年経過 経済的残存耐用年数　経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕　　様	構造　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 外壁　サイディング張、カラー鉄板張、外 内壁　現し、ビニールクロス、化粧石膏ボード、タイル張り、外 天井　現し、化粧石膏ボード、ビニールクロス、外 床　土間コンクリート、Ｐタイル、カーペット、タイル張り、外 設備　電気設備、給排水衛生設備、外 その他　リフト(稼働するか否かは不明)
床面積(現況)	１階：約９９１．５４㎡(概測)、２階：約３７９．３３㎡(概測) 計：約１３７０．８７㎡(概測)
現況用途等	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	使用資材　普通 施工　普通 総合　普通
保守管理の状態	新築後約５４年を経過しており、老朽化、機能的陳腐化が著しく認められる。建物内の電気配線の一部は外されており、廃材や割れた蛍光灯等が残置され、天井、内壁等に損傷が見られ、雨漏りしている箇所もある等保守管理の状態は相当に劣る。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により工場・事務所(空家の状態)として利用されている。
特記事項	現場目視による調査ではアスベストの存在は確認できなかったが、新築年、構造、用途等を勘案するとアスベストが存在する可能性は否定できないものと思料されるため、アスベストが存在する可能性を考慮した市場性修正を施した。

2(2)　建物の概況及び利用状況（物件９）

区　　分	未登記附属建物１
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　新築年月日不明 経過年数　不明 経済的残存耐用年数　経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕　　様	構　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 外　壁　サイディング張り、カラー鉄板張り、外 内　壁　現し、外 天　井　現し、外 床　土間コンクリート、外 設　備　電気設備、外 その他　－
床面積(現況)	約７㎡(概測)
現況用途等	現況用途　機械室 間取り　別添建物間取図のとおり
品　　等	使用資材　概ね普通 施　工　概ね普通 総　合　概ね普通
保守管理の状態	新築後相当の年数を経過し、老朽化・機能的陳腐化が著しく認められる。保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により機械室(空家の状態)として利用されている。
特記事項	

2(3)　建物の概況及び利用状況（物件９）

区　　分	未登記附属建物２
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　平成３年新築(固定資産税土地家屋名寄帳による) 経過年数　約３４年 経済的残存耐用年数　経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕　　様	構　造　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 外　壁　サイディング張り、外 内　壁　現し、外 天　井　現し、外 床　土間コンクリート、ラワン合板、外 設　備　電気設備、外 その他　―
床面積(現況)	１階 約７０㎡(概測)、２階 約１７㎡(概測)、計 約８７㎡(概測)
現況用途等	現況用途　機械室・倉庫 間取り　別添建物間取図のとおり
品　　等	使用資材　概ね普通 施　工　概ね普通 総　合　概ね普通
保守管理の状態	新築後約３４年を経過し、経年相応の老朽化・機能的陳腐化が認められる。保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により機械室・倉庫(空家の状態)として利用されている。
特記事項	

2(4)　建物の概況及び利用状況（物件９）

区　　分	未登記附属建物３
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　平成３年新築(固定資産税土地家屋名寄帳による) 経過年数　約３４年 経済的残存耐用年数　経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕　　様	構造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 外壁　カラー鉄板張り、外 内壁　現し、外 天井　現し、外 床　土間コンクリート、外 設備　特になし その他　－
床面積(現況)	約２９㎡(概測)
現況用途等	現況用途　倉庫・車庫 間取り　別添建物間取図のとおり
品　　等	使用資材　概ね普通 施工　概ね普通 総合　概ね普通
保守管理の状態	新築後約３４年を経過し、経年相応の老朽化・機能的陳腐化が認められる。保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により倉庫・車庫(空家の状態)として利用されている。
特記事項	

2(5)　建物の概況及び利用状況（物件９）

区　　分	未登記附属建物４
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　平成１０年新築(固定資産税土地家屋名寄帳による) 経過年数　約２７年 経済的残存耐用年数　経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕　　様	構造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 外壁　カラー鉄板張り、外 内壁　現し、外 天井　現し、外 床　土間コンクリート、外 設備　特になし その他　－
床面積(現況)	約４２㎡(概測)
現況用途等	現況用途　倉庫・車庫 間取り　別添建物間取図のとおり
品　　等	使用資材　概ね普通 施工　概ね普通 総合　概ね普通
保守管理の状態	新築後約２７年を経過し、経年相応の老朽化・機能的陳腐化が認められる。保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により倉庫・車庫(空家の状態)として利用されている。
特記事項	

２(6)　建物の概況及び利用状況（物件９）

区　　分	未登記附属建物５
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日　平成２４年新築(固定資産税土地家屋名寄帳による) 経過年数　約１３年 経済的残存耐用年数　経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕　　様	構　造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 外　壁　カラー鉄板張り、外 内　壁　現し、外 天　井　現し、外 床　土間コンクリート、外 設　備　特になし その他　－
床面積(現況)	約２０㎡(概測)
現況用途等	現況用途　車庫 間取り　別添建物間取図のとおり
品　　等	使用資材　概ね普通 施　工　概ね普通 総　合　概ね普通
保守管理の状態	新築後約１３年を経過し、経年相応の老朽化・機能的陳腐化が認められる。保守管理の状態は概ね普通である。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により車庫(空家の状態)として利用されている。
特記事項	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１～８（土地）

物件１～８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	18,700	0.71	409.37	0.50	－	2,720,000
2	18,700	0.71	32	0.50	－	210,000
3	18,700	0.71	130.20	0.50	－	860,000
4	18,700	0.71	639	0.50	－	4,240,000
5	18,700	0.71	347.40	0.50	－	2,310,000
6	18,700	0.71	988.02	0.50	－	6,560,000
7	18,700	0.71	988	0.50	－	6,560,000
8	18,700	0.71	1,021	0.50	－	6,780,000
合計地積			4,554.99			30,240,000

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、地価公示価格等から規準し、地価水準及びその動向勘案して、標準的画地の価格を上記のとおり査定した。

地価公示　新発田9-1　　公示価格：12,800　円/㎡年間変動率：2.4%

公示価格　　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$12{,}800\text{ 円／㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{70} \fallingdotseq 18{,}700\text{ 円／㎡}$$

◇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。

$$100\% + \frac{2.4\%}{12\text{ヶ月}} \times 11\text{ヶ月} \fallingdotseq 102\%$$

（月率　公示地価格時点から評価日までの月数）

◇標準化補正：特になし　　±0 %

◇地域格差：　街路条件・環境条件で劣る　　－30 %

イ　個別格差：　角地で優る　　＋2 %

規模過大で劣る　　－30 %

相乗積　　71 %

ウ　地　　積：　登記数量による

エ　建付減価補正率：　　－50 %

更地としての最有効使用との格差、更地化の難易度等を勘案して判定

② 物件９（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、目的建物の経過年数、現況等を考慮の上、現価率を下記のとおり判定し、以下のように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
9	165,000	1,370.87	0.01		2,260,000
9・符号1	55,000	7.00	0.01		10,000
9・符号2	55,000	87.00	0.03		140,000
9・符号3	44,000	29.00	0.03		40,000
9・符号4	44,000	42.00	0.03		60,000
9・符号5	44,000	20.00	0.03		30,000
				建物価格合計	2,540,000

2　評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円）ア（1①オ）	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円）ア×イ≒ウ
1	2,720,000	0.35	法定地上権	950,000
2	210,000	0.35	法定地上権	70,000
3	860,000	0.35	法定地上権	300,000
4	4,240,000	0.35	法定地上権	1,480,000
5	2,310,000	0.35	法定地上権	810,000
6	6,560,000	0.35	法定地上権	2,300,000
7	6,560,000	0.35	法定地上権	2,300,000
8	6,780,000	0.35	法定地上権	2,370,000
		土地利用権等価格合計		10,580,000

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	土地利用権等価格の控除及び加算（円）（2①ウ）イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除率 カ	評価額（円）（ア＋イ）×ウ×エ×オ×カ
1	2,720,000	−950,000	1.0	0.7	0.7	1.0	870,000
2	210,000	−70,000	1.0	0.7	0.7	1.0	70,000
3	860,000	−300,000	1.0	0.7	0.7	1.0	270,000
4	4,240,000	−1,480,000	1.0	0.7	0.7	1.0	1,350,000
5	2,310,000	−810,000	1.0	0.7	0.7	1.0	740,000
6	6,560,000	−2,300,000	1.0	0.7	0.7	1.0	2,090,000
7	6,560,000	−2,300,000	1.0	0.7	0.7	1.0	2,090,000
8	6,780,000	−2,370,000	1.0	0.7	0.7	1.0	2,160,000
9	2,540,000	+10,580,000	1.0	0.7	0.7	1.0	6,430,000
一括価格（合計）							16,070,000

ウ　占有減価修正：　±0 %

エ　市場性修正：　−30 %

土壌汚染・アスベスト・PCBの存在の可能性、土壌汚染対策法上の調査義務の可能性、所有権移転請求権仮登記の存在等により、市場性で相当に劣る。

オ　競売市場修正：　−30 %

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	新発田９－１
所　　在	新発田市佐々木字大池３１０７番７
価　　格	１２，８００円/㎡
位　　置	ＪＲ白新線・佐々木駅へ約２．７km
価格時点	令和７年１月１日
地　　積	約５９６㎡
供給処理施設	水道
前面道路	北側幅員約１０ｍ市道
公法規制	市街化区域・工業地域 （指定建ぺい率６０％、指定容積率２００％）
地域の概要	中小規模の工場、営業所が建ち並ぶ工業地域

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　建物図面、各階平面図
５　土地建物位置関係図
６　求積図
７　建物間取図

以　上

位　置　図

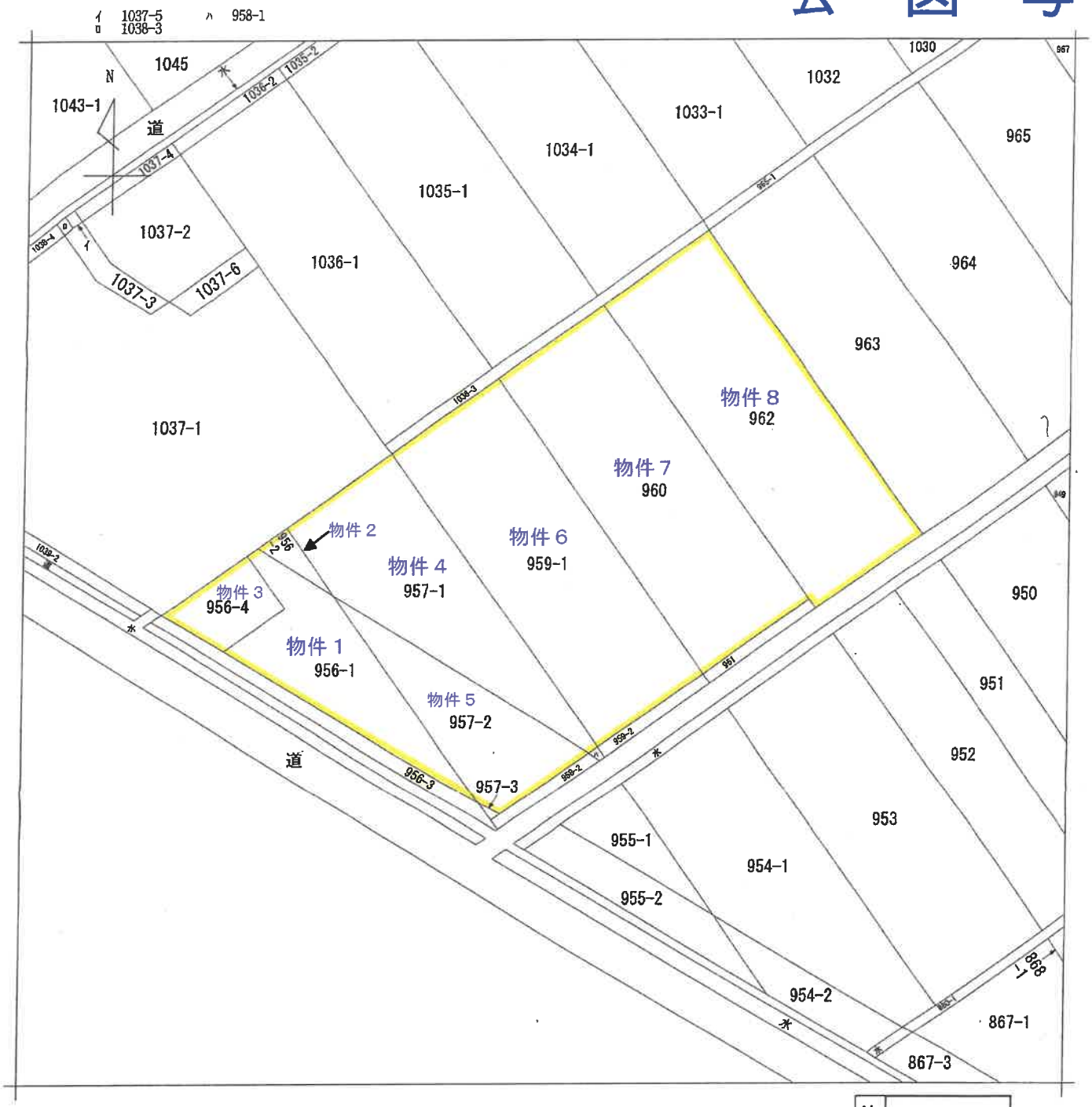
S=1/10,000

N

縮尺: 1 / 10,000　　地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0　250　500m

公　図　写



地番区域見出	舟入

請求部分	所　在	新発田市舟入字念佛塚				地　番	959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	土地改良所在図
作成年月日	昭和31年1月1日			備付年月日(原図)				補記事項	

Ａ３判をＡ４判(約７０％)に縮小

請求番号：8-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：令和4年7月4日

地　番	956-1、956-4
土地の所在	新発田市舟入字念佛塚

地積測量図

座標求積表

地　番	Ⓐ 956-1			
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距　離
BU1	217501.823	70080.578	−479210.992364	3.51
1	217499.461	70083.183	−1100936.721747	19.87
210	217486.114	70097.908	−1958255.157888	21.72
KP1	217471.525	70114.001	1478984.737094	39.18
KP2	217507.208	70097.819	3127624.488142	13.30
KP3	217516.143	70087.958	574791.343558	1.77
BU3	217515.409	70086.338	−689929.911272	10.00
BU2	217506.299	70090.464	−952249.043904	10.85
		倍面積	818.741619	
		面　積	409.3708095	
		地　積	409.37 ㎡	

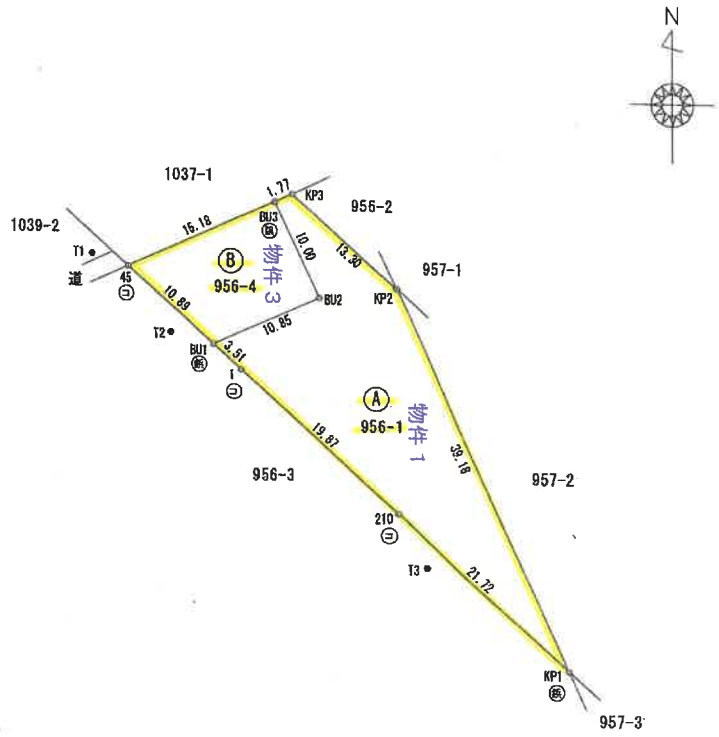
地　番	Ⓑ 956-4			
測　点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距　離
45	217509.143	70072.502	−952005.012172	10.89
BU1	217501.823	70080.578	−199309.163832	10.85
BU2	217506.299	70090.464	952249.043904	10.00
BU3	217515.409	70086.338	199325.545272	15.18
		倍面積	260.413172	
		面　積	130.2065860	
		地　積	130.20 ㎡	

Ⓐ + Ⓑ　　合　計　539.5773955 ㎡

基準点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
T1（引照点、測量鋲）	217510.267	70069.018
T2（引照点、測量鋲）	217502.894	70076.445
T3（引照点、測量鋲）	217481.077	70100.633

※近傍に基準点等が無いので任意座標にて令和4年5月11日測量。



【単位：メートル】

㊟金属標・㊟コンクリート杭・㊟合成樹脂杭・㊟鋲杭

作製者	[redacted]	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3判をA4判(約70%)に縮小

地積測量図写
物件1・3

請求番号：8-3

公用

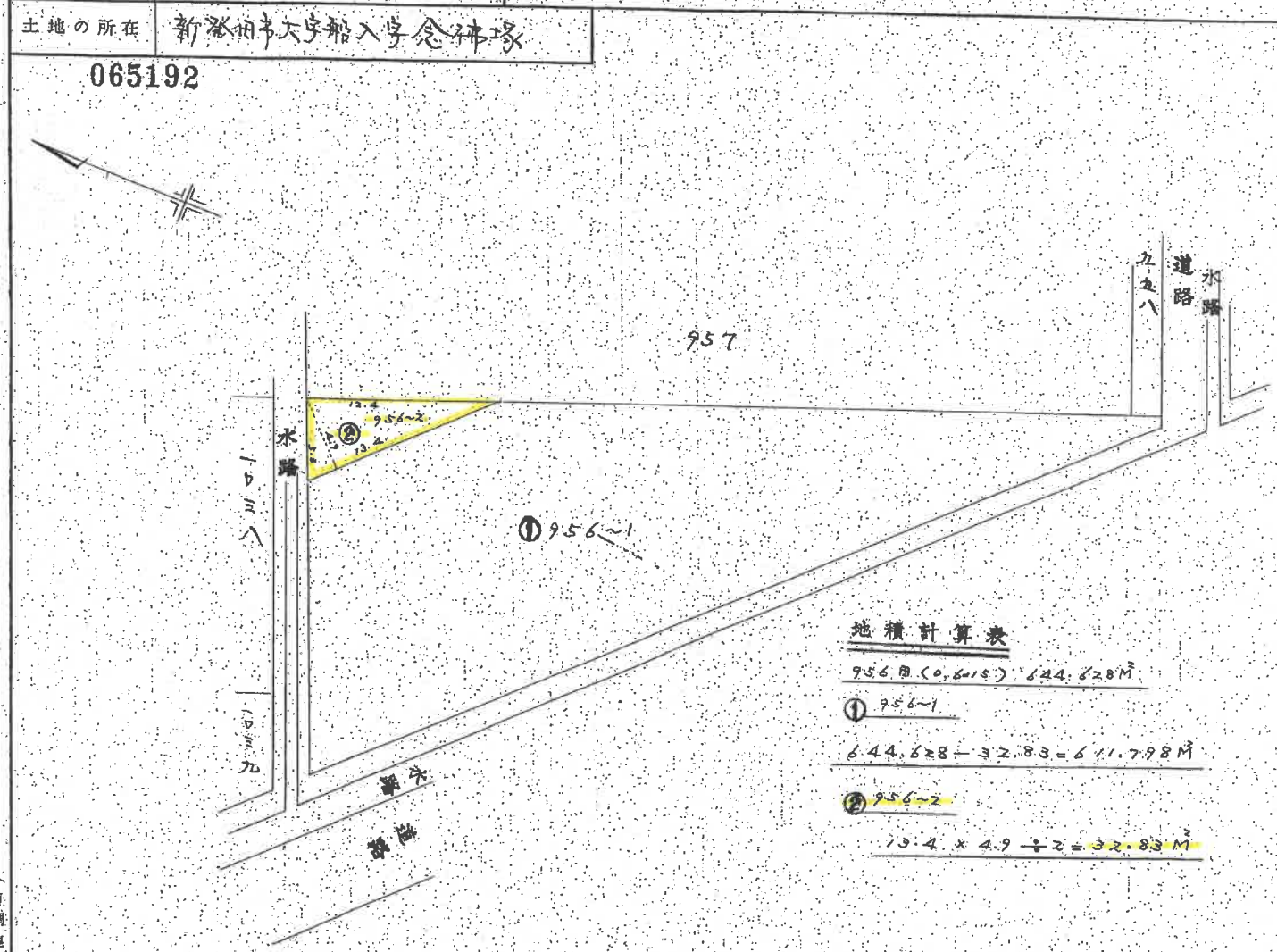
登記年月日：昭和46年8月13日

地積測量図

地番	956番2，956-1
土地の所在	新潟市大字船入字念神塚

065192

(前) 956 後・新 同一



地積計算表

956 (0.6015) 644.628㎡

① 956~1

644.628 − 32.83 = 611.798㎡

② 956~2

13.4 × 4.9 ÷ 2 = 32.83㎡

作製年月日	昭和四十六年七月二十八日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	1/300 M

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連 9)

(昭和・平成46年8月13日登記

A3判をA4判(約70%)に縮小

地積測量図写

物件2

請求番号：10-2

公用

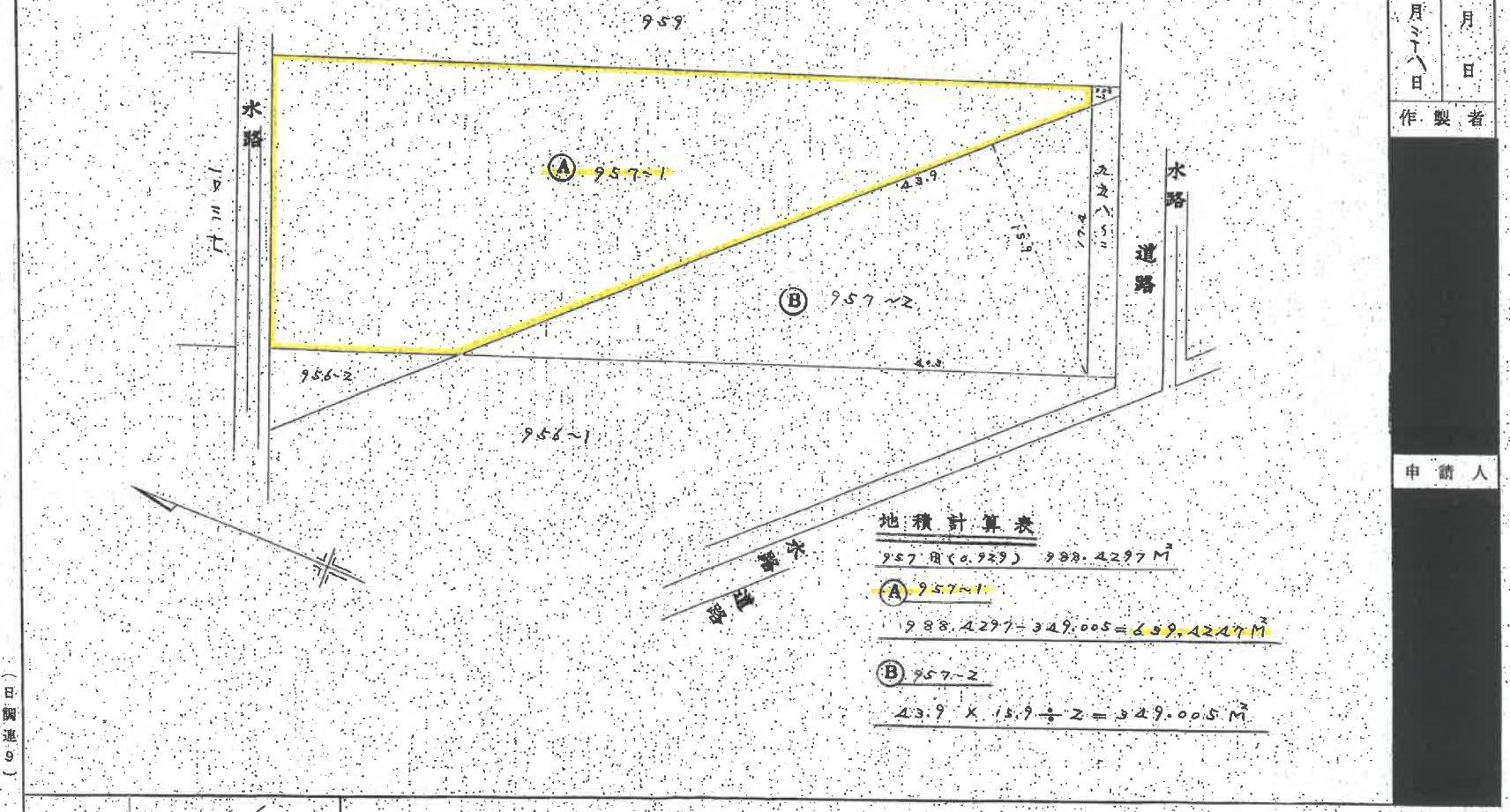
登記年月日：昭和46年8月13日

地積測量図

地番	957-1　957番2
土地の所在	新潟市大字船入字念仏塚

(前) 957　後・新 同一

065194



作製年月日	昭和四十八年七月三十八日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

地積計算表

957 田(0.929)　988.4297 M²

Ⓐ 957-1

988.4297 − 349.005 = 639.4247 M²

Ⓑ 957-2

43.9 × 15.9 ÷ 2 = 349.005 M²

縮尺	1/300 M

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成46年8月13日登記

(日調連9)

A3判をA4判(約70%)に縮小

地積測量図写

物件4

請求番号：8-5

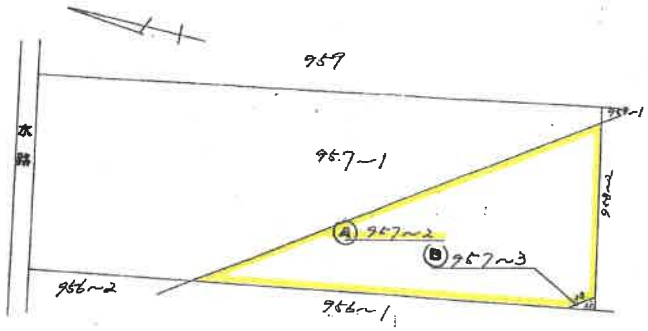
公用

登記年月日：昭和60年9月3日

065195

(前) 957-2 後・新 同一

地番	957-2 957-3	地積測量図
土地の所在	新発田市 大字船入寺念仏塚	



Ⓑ 957-3

2.9 × 1.1 = 3.19

1/2 = 1.595㎡

Ⓐ 957-2

34.00 − 1.595 = 32.405㎡

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

(昭和)・平成60年 9月 3日登記

請求番号：8-6

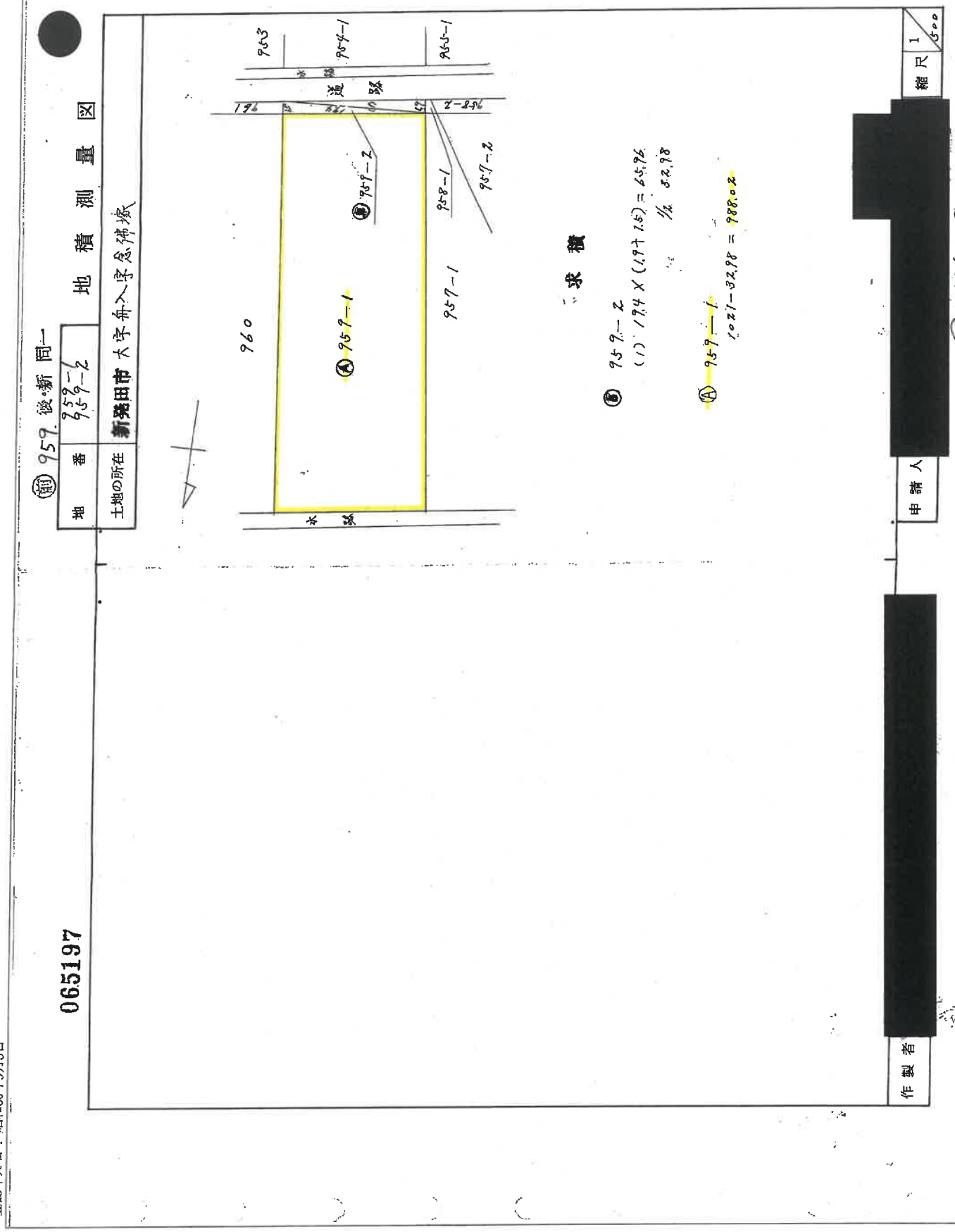
A3判をA4判(約70%)に縮小

地積測量図写

物件5

地積測量図写

物件６



登記年月日：昭和60年9月3日

公用

Ａ３判をＡ４判(約７０%)に縮小

請求番号：8-7

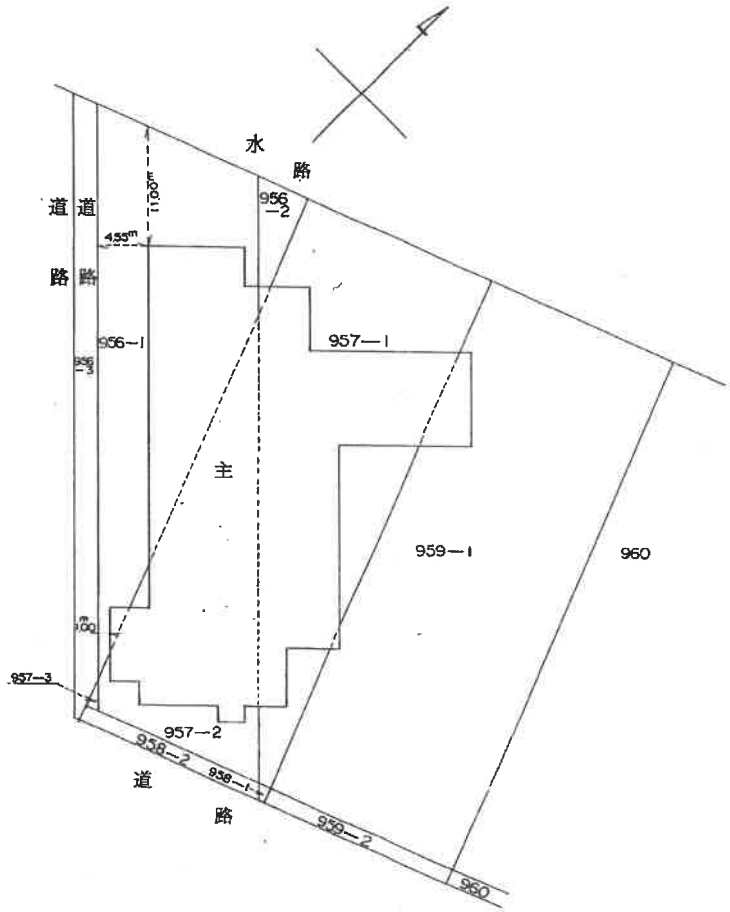
公用

登記年月日：平成1年5月9日

095339 各階平面図

家屋番号	957番1
建物の所在	新発田市~~大字~~舟入字念仏塚 957番地1 956番地1 956番地2 957番地2 959番地1

建物図面



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

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 1 年 5 月 9 日登記

建物図面 物件9

A3判をA4判(約70%)に縮小

請求番号：8-2

(1/2)

公用

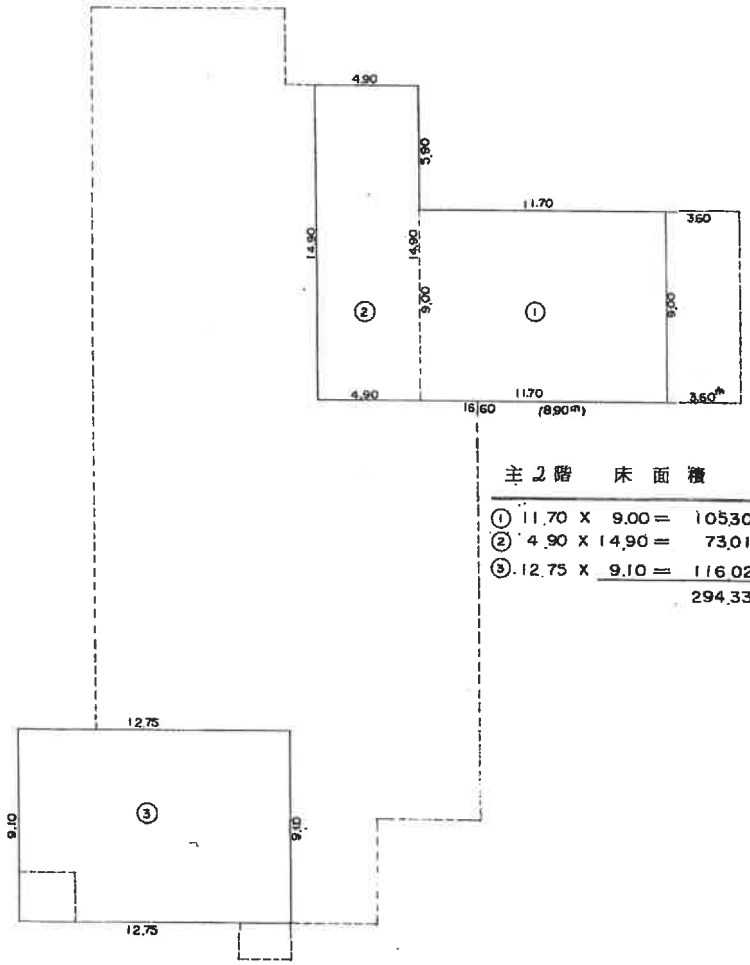
登記年月日：平成1年5月9日

095340 各階平面図

家屋番号	957番1
建物の所在	新発田市~~大字~~舟入字念仏塚957番地1　956番地1　956番地2　957番地2　959番地1

各階平面図 ~~建物図面~~

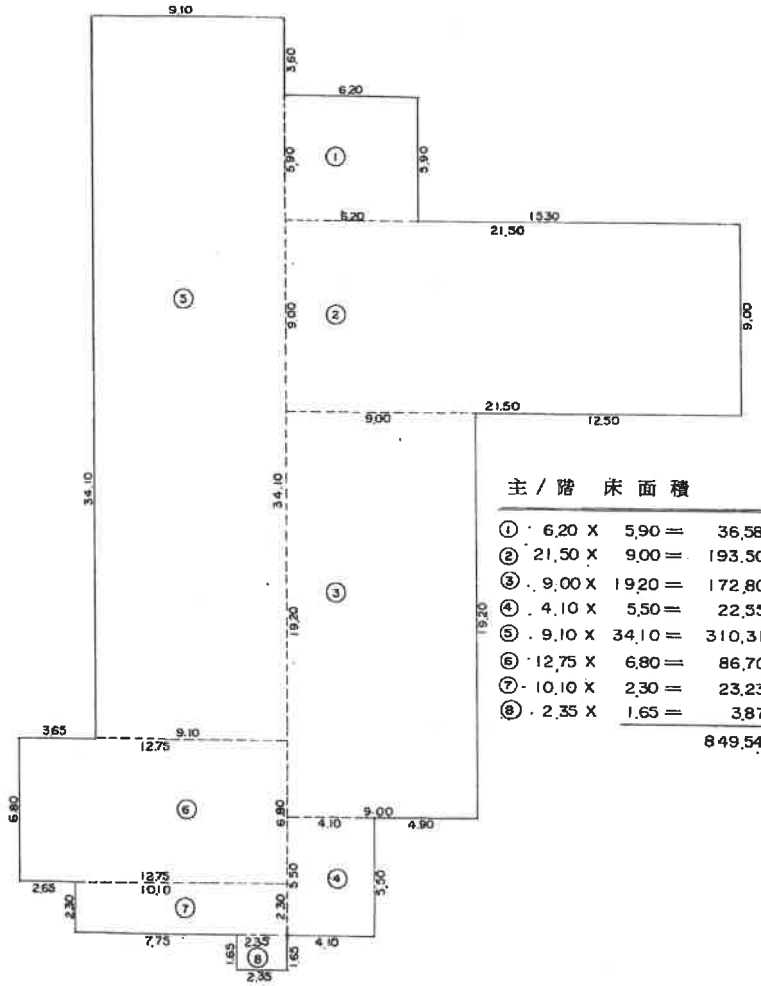
主2階



主2階　床面積

①	11.70 ×	9.00 =	105.3000
②	4.90 ×	14.90 =	73.0100
③	12.75 ×	9.10 =	116.0250
			294.3350

主1階



主1階　床面積

①	6.20 ×	5.90 =	36.5800
②	21.50 ×	9.00 =	193.5000
③	9.00 ×	19.20 =	172.8000
④	4.10 ×	5.50 =	22.5500
⑤	9.10 ×	34.10 =	310.3100
⑥	12.75 ×	6.80 =	86.7000
⑦	10.10 ×	2.30 =	23.2300
⑧	2.35 ×	1.65 =	3.8775
			849.5475

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

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 1年 5月 9日登記

請求番号：8-2　(2/2)

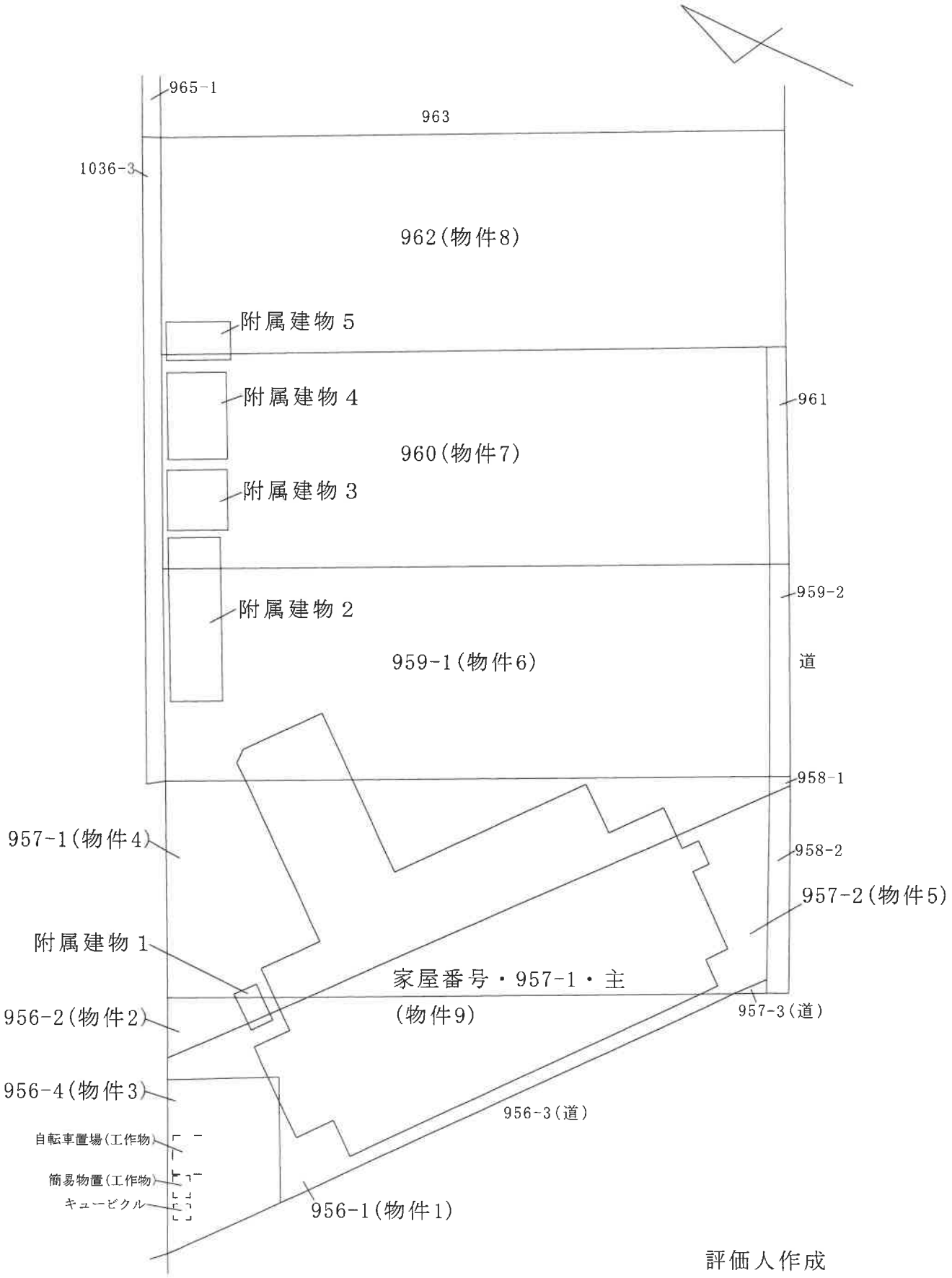
A3判をA4判(約70%)に縮小

各階平面図

物件9

土地建物位置関係図（概略図）

Ｓ＝１／５００

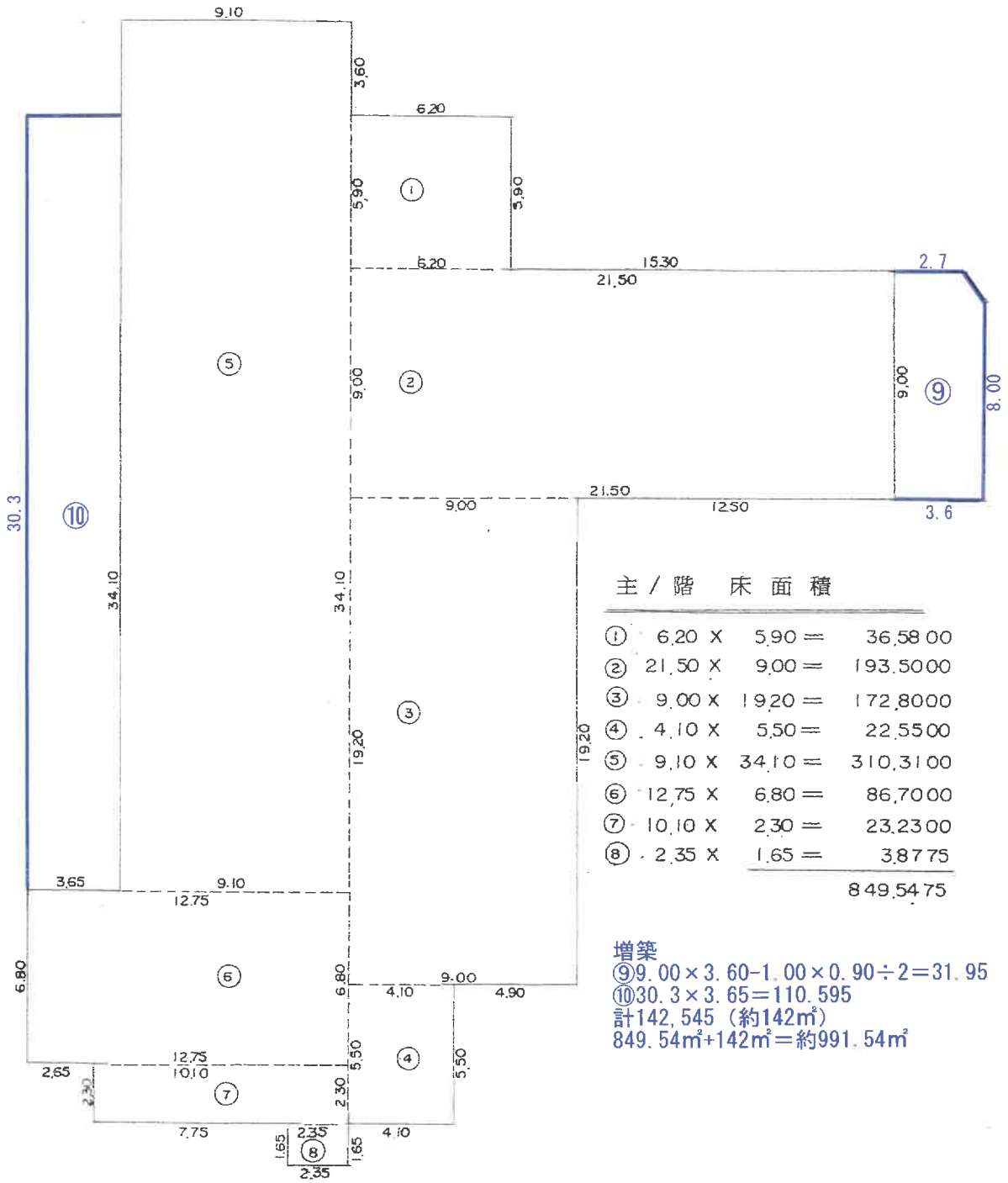


評価人作成

求　積　図

物件９・１階

Ｓ＝１／２５０



主／階　床面積

①	6.20 ×	5.90 ＝	36.5800
②	21.50 ×	9.00 ＝	193.5000
③	9.00 ×	19.20 ＝	172.8000
④	4.10 ×	5.50 ＝	22.5500
⑤	9.10 ×	34.10 ＝	310.3100
⑥	12.75 ×	6.80 ＝	86.7000
⑦	10.10 ×	2.30 ＝	23.2300
⑧	2.35 ×	1.65 ＝	3.8775
			849.5475

増築

⑨9.00×3.60−1.00×0.90÷2＝31.95

⑩30.3×3.65＝110.595

計142.545（約142㎡）

849.54㎡+142㎡＝約991.54㎡

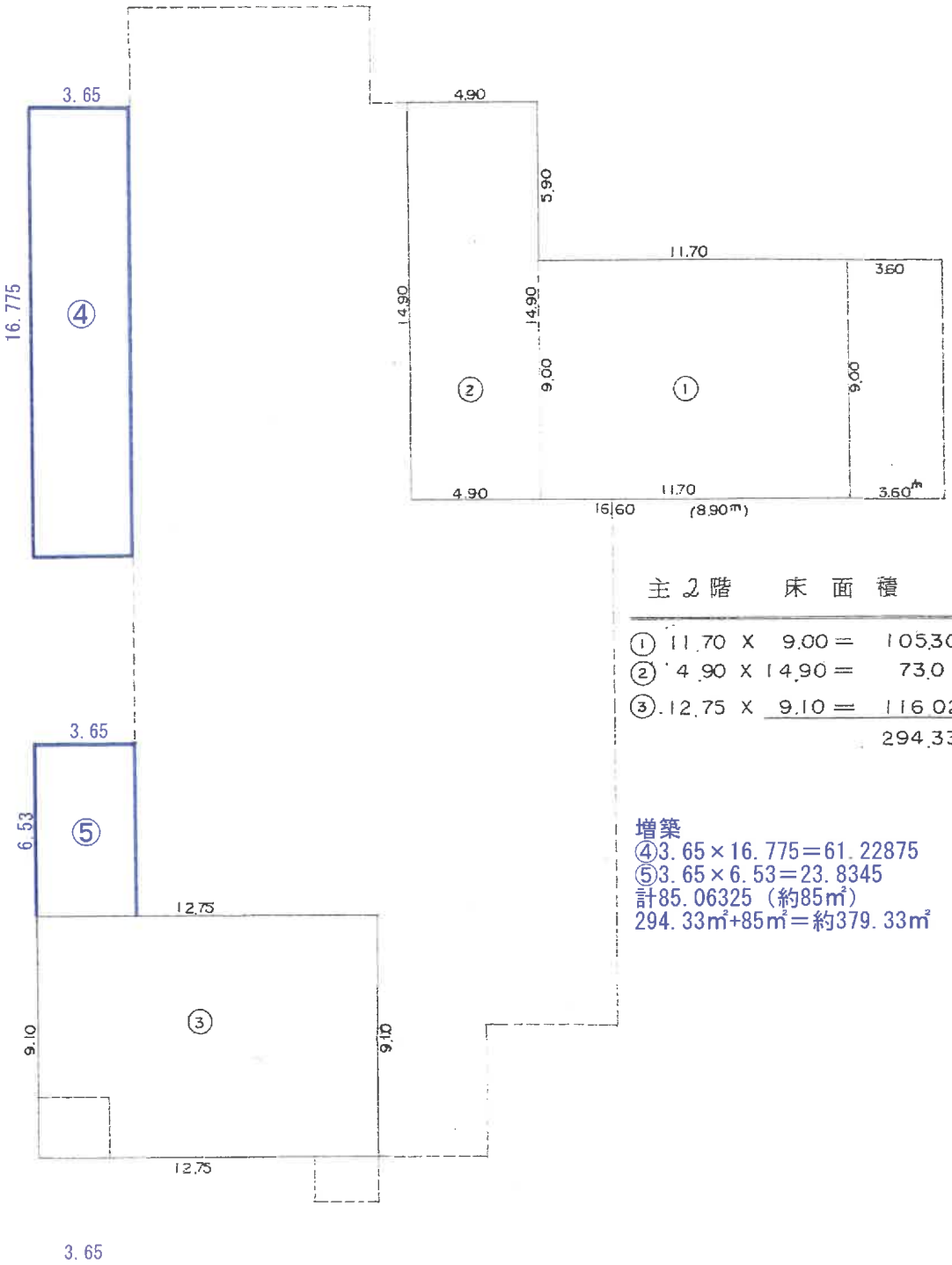
各階平面図に評価人加筆

求　積　図

物件９・２階

Ｓ＝１／２５０

主　2　階



主２階　床面積

①	11.70	×	9.00 ＝	105.3000
②	4.90	×	14.90 ＝	73.0100
③	12.75	×	9.10 ＝	116.0250
				294.3350

増築
④3.65×16.775＝61.22875
⑤3.65×6.53＝23.8345
計85.06325（約85㎡）
294.33㎡+85㎡＝約379.33㎡

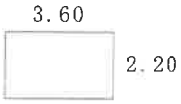
各階平面図に評価人加筆

求積図

物件９・附属建物

Ｓ＝１／２５０

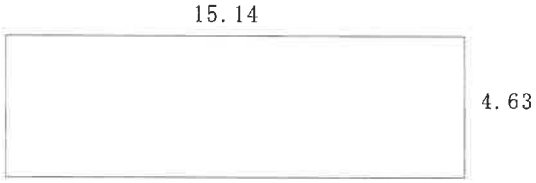
符号１



求積
3.60×2.20＝7.92(約7㎡)

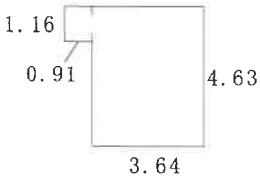
符号２

１階



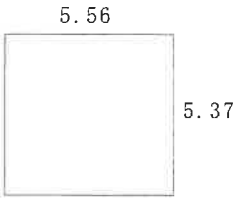
求積
15.14×4.63＝70.0982(約70㎡)

２階



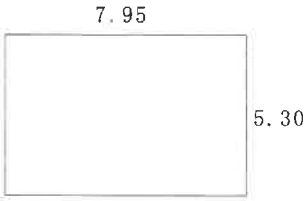
求積
3.64×4.63＝16.8532
0.91×1.16＝1.0556
計17.9088(約17㎡)

符号３



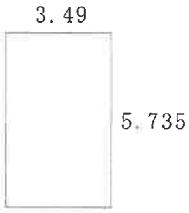
求積
5.56×5.37＝29.8572(約29㎡)

符号４



求積
7.95×5.30＝42.135(約42㎡)

符号５



求積
3.49×5.735＝20.01515(約20㎡)

評価人作成

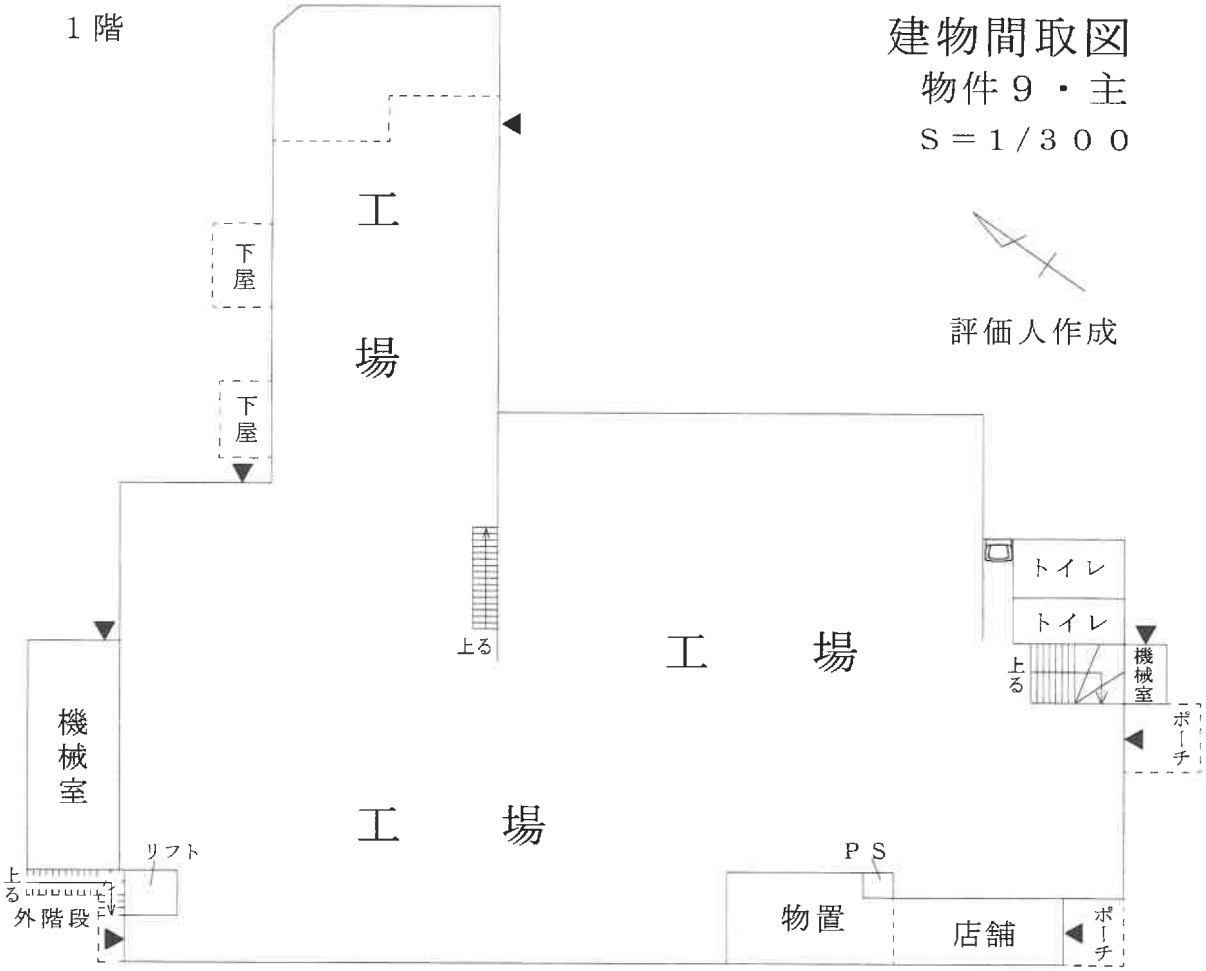
建物間取図

物件９・主

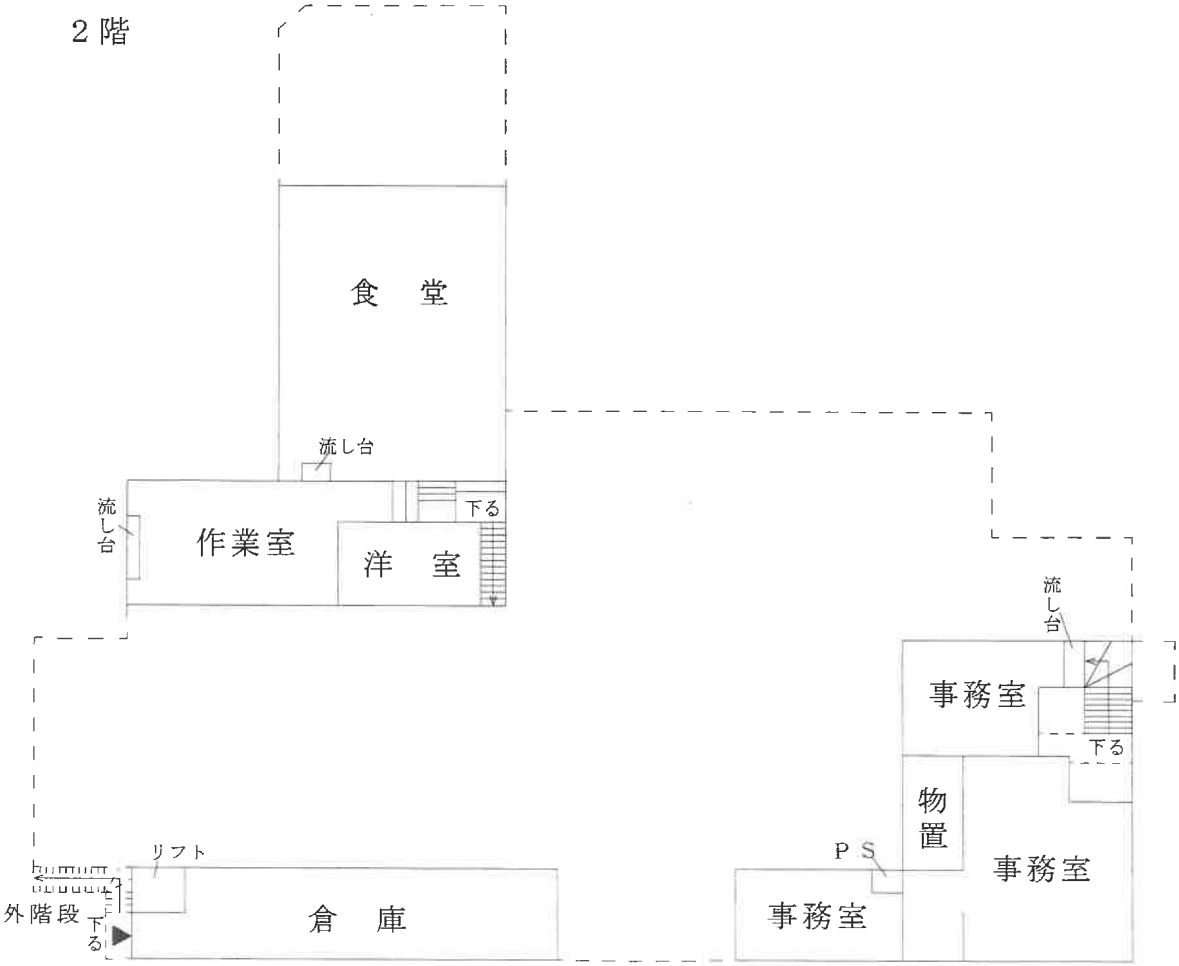
Ｓ＝１/３００

評価人作成

１階



２階



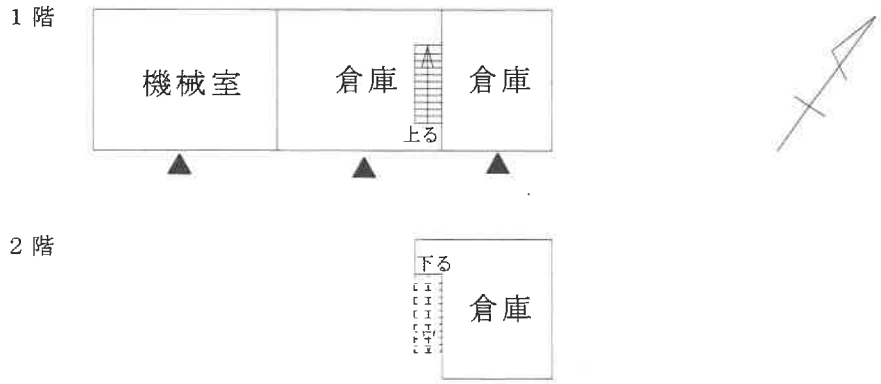
建物間取図

物件９・附属建物

Ｓ＝１/２５０

符号１

符号２



符号３

符号４

符号５

評価人作成