

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月28日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 近 藤 勝

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 8月25日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 1日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月 4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 7年 9月24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 7年 9月 8日 午前 9時00分から 令和 7年 9月10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 7月28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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 150, 000 3, 320, 000	一括	830, 000	53, 373	8, 763
1	1, 300, 000				
2	2, 850, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 見附市葛巻一丁目 |
| | 地 番 | 1708番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 見附市葛巻一丁目1708番地6 |
| | 家屋 番号 | 1708番6 |
| | 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 55.31平方メートル
2階 47.36平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月26日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

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 | 見附市葛巻一丁目 |
| | 地 番 | 1708番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 見附市葛巻一丁目1708番地6 |
| | 家屋 番号 | 1708番6 |
| | 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 55.31平方メートル
2階 47.36平方メートル |



令和7年(ケ)第11号
令和7年5月9日受理
令和7年6月12日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (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 | 見附市葛巻一丁目 |
| | 地 番 | 1708番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 155.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 見附市葛巻一丁目1708番地6 |
| | 家屋 番号 | 1708番6 |
| | 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 55.31平方メートル
2階 47.36平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟県見附市葛巻一丁目3番51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が異なる（ ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
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

その他の事項

- 1 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。
- 2 物件1の土地は北側で幅員約6メートルの市道葛巻1-44号線に接面する。
- 3 物件1の土地は北側の間口が約13.3メートル、奥行きが約10.44メートルないし13.44メートルの土地で、土地の形状はほぼ法務局備付の物件1の土地の地積測量図のとおりである。
- 4 物件1の土地上にカーポート(約5.3メートル×約4.3メートル)が存在するほか、土地の南西側に仮設の物置が存在する。
- 5 債務者兼所有者Aの子が過去に物件2の建物内でペット(猫)を飼っていたこと等から、物件2の建物の内壁(クロス)は猫の爪研ぎ等により損傷している箇所が複数確認できるほか、建物の1階LDK室のクロスはタバコの脂等による汚れが目立つ。また、物件2の建物の2階南東側洋室の戸が取り外されている。
- 6 隣地等の所有者(登記簿上)
 - ① 見附市葛巻一丁目1708番5の所有者：B
 - ② 見附市葛巻一丁目1708番7の所有者：C
 - ③ 見附市葛巻一丁目1708番8の所有者：D
 - ④ 見附市葛巻一丁目1710番3の所有者：E、F
 - ⑤ 見附市葛巻一丁目1710番1の所有者：G
 - ⑥ 見附市葛巻一丁目1708番1、同所1705番1、同所1708番2(いずれも公衆用道路)の所有者：見附市

(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 (債務者兼所有者)	1 物件2の建物には私が単身で居住しています。 2 私の子が以前、ペット(猫)を飼っていたために猫の爪研ぎ等によりクロスが損傷している個所が複数あります。その他には過去に家に泥棒が入ったことがあり、2階の子供部屋から家電製品が盗まれましたが、その際に泥棒は2階の子供部屋の戸を取り外して部屋に侵入したようです。戸は取り外されたままになっています。 3 建物の外壁は高圧洗浄機で洗浄してもらいました。そのため、まだ汚れが目立ちません。 4 物件2の建物の南西側にある仮設の物置は私が自分で造作した物置です。 5 物件1の土地は分譲された宅地です。土地の境界に関し、隣地所有者から異議を言われたことは一度もありません。 6 現在、ペットは飼っていません。

(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5月13日 (火) 9:45-9:50	新潟地方法務局長岡支局	公図、地積測量図、建物図面、登記事項要約書取得
7年5月13日 (火) 10:40-10:50	見附市役所市民税務課 資産税係、建設課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年5月16日名寄帳写等取得)。道路調査
7年5月13日 (火) 11:10-11:20	目的物件所在地	外観調査
7年6月10日 (火) 10:00-11:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者Aと面談
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。

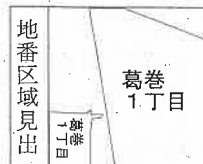
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1747-2 ハ 1745-4
ロ 1702-3 ニ 水



新潟地方法務局長岡支局備付の図面 写
(ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	見附市葛巻一丁目				地番	1705番1			
出力縮	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		

(6 枚目)

登記年月日：平成18年6月27日

011267

地積測量図

1/2

前 1708-8 後 新 同一

地番 1708-1ないし1708-8

土地の所在 見附市葛巻1丁目

座標求積表

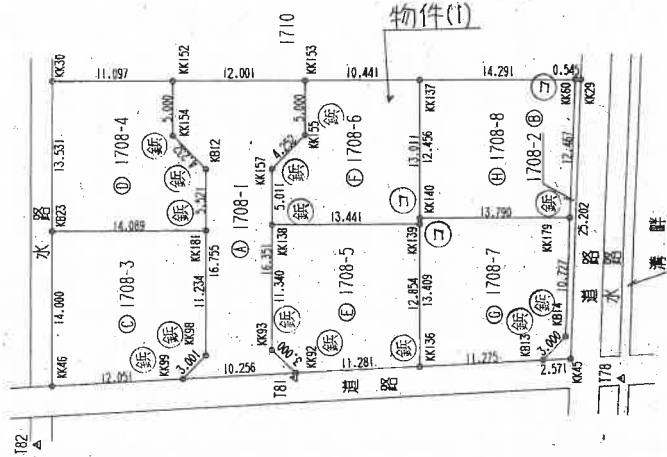
① 1708-1	
地番	測点
Xn	Yn
KK99	-58.130
KK99	341.635
KK92	-68.255
KK92	343.267
KK93	-65.872
KK93	345.089
KK157	-64.146
KK157	361.349
KK155	-66.811
KK155	364.662
KK153	-66.283
KK153	369.634
KK152	-54.355
KK152	368.315
KK154	-54.883
KK154	363.343
KK12	-58.171
KK12	360.679
KK98	-59.952
KK98	344.019
石西側	
407.470921	
203.7354605	
203.73	
㎡	

④ 1708-2	
地番	測点
Xn	Yn
KK13	-90.524
KK13	346.854
KK45	-93.062
KK45	347.263
KK29	-91.407
KK29	372.411
KK60	-90.865
KK60	372.351
KK14	-92.385
KK14	349.207
石西側	
31.653899	
15.8269445	
15.82	
㎡	

⑤ 1708-3	
地番	測点
Xn	Yn
KK23	-44.754
KK23	353.641
KK46	-46.232
KK46	339.719
KK99	-58.130
KK99	341.635
KK98	-59.952
KK98	344.019
KK181	-58.758
KK181	355.189
石西側	
380.512112	
190.2560560	
190.25	
㎡	

⑥ 1708-4	
地番	測点
Xn	Yn
KK23	-44.754
KK23	353.641
KK181	-58.758
KK181	355.189
KK12	-56.171
KK12	360.679
KK154	-54.883
KK154	363.343
KK152	-54.355
KK152	368.315
KK30	-43.325
KK30	367.096
石西側	
342.309113	
171.1545565	
171.15	
㎡	

1/2



平成18年6月27日登記

④石杭・⑤金庫標・⑥コンクリート杭・⑦合資地権者・⑧鉄杭

製作者

平成18年6月21日作製

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

船橋・平谷

登記年月日：平成18年6月27日

011268

前 後・新 旧

地 番 1708-1ないし1708-8

土地の所在 見附市葛巻1丁目

地 積 測 量 図

2/2

新潟地方法務局長岡支局備付の図面 写 (ただし A3をA4に縮小)

平成 18 年 6 月 27 日 登記

2/2

測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
KK92	-68.255	343.267	-4640.969840
KK136	-79.392	345.061	-3374.696580
KK139	-78.035	357.843	5266.375431
KK138	-64.675	356.366	4334.479658
KK93	-65.872	345.089	-1235.418620
合 計			349.770049
			174.8850245
			174.88

測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
KK138	-64.675	356.366	-4949.567374
KK139	-78.035	357.843	-4289.106198
KK137	-76.661	370.781	4357.418312
KK153	-66.283	369.634	3640.894900
KK155	-66.811	364.662	779.282634
KK157	-64.146	361.349	771.841464
合 計			310.763796
			155.3818990
			155.38

測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
KK136	-79.392	345.061	-4329.825428
KB13	-90.524	346.854	-4506.674022
KB14	-92.385	349.207	-404.381706
KK179	-91.682	359.911	5185.957599
KK140	-77.976	358.395	4404.674550
合 計			349.750983
			174.8754965
			174.87

測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
KK179	-91.682	359.911	-4638.892879
KK60	-90.865	372.351	5593.004371
KK137	-76.661	370.781	4778.996309
KK140	-77.976	358.395	-5383.451295
合 計			349.736506
			174.86682530
			174.86

合 計 1260.9836905

引 取 点 表

基 準 点	測 点	X 座 標	Y 座 標	角 度	距 離
KK92	181	-68.123	342.826		
KK93	178	-97.893	345.934		
基 準 点 間 距 離					29.932
KK92	181	0-49-05	29.757		
KK136	178	3-15-32	18.522		
KK139	178	36-54-44	23.156		
KK138	178	23-23-44	34.818		
KK93	178	4-26-53	32.032		
KK137	178	55-26-48	32.683		
KK153	178	42-49-17	39.508		
KK155	178	37-01-50	36.288		
KK157	178	30-30-37	37.101		
KB13	178	13-04-50	7.426		
KB14	178	36-40-50	6.407		
KK179	178	72-00-06	15.295		
KK140	178	37-59-37	23.494		
KK60	178	81-03-48	27.336		
KK45	178	21-20-51	5.010		
KK29	178	82-11-49	27.260		

引 取 点 表

基 準 点	測 点	X 座 標	Y 座 標	角 度	距 離
KK99	182	-45.477	334.342		
KK92	181	-68.123	342.826		
KK93	181	-65.41-28	3.192		
KK157	181	98-25-09	18.945		
KK155	181	107-05-55	21.875		
KK153	181	106-36-39	26.871		
KK152	181	82-08-46	28.970		
KK154	181	77-42-14	24.418		
KB12	181	81-24-04	20.440		
KB98	181	28-50-40	8.257		
KB23	181	45-22-19	25.750		
KB46	181	12-27-29	22.110		
KB181	181	73-23-38	15.510		
KB30	181	64-55-18	34.688		

⑤石杭・④金腐鏝・③コンクリート杭・②合成樹脂杭・①鉄杭

作 製 者

(平成18年6月21日作製)

申 請 人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年 月 日 登記

縮 尺

(2/2)

5球番号：7-5

(8 枚目)

登記年月日：平成18年12月22日

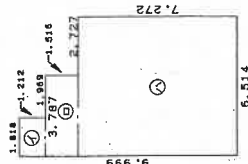
644583

家屋番号
1708番6

建物の所在
見附市鷺巻1丁目1708番地6

建物各階平面図

1階

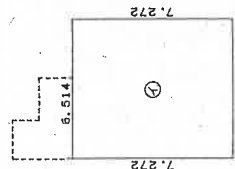


求積表

① 1.818 × 1.212 = 2.20342
② 3.787 × 1.515 = 5.73731
③ 6.514 × 7.272 = 47.36981
計 55.31054

床面積 55.31 m²

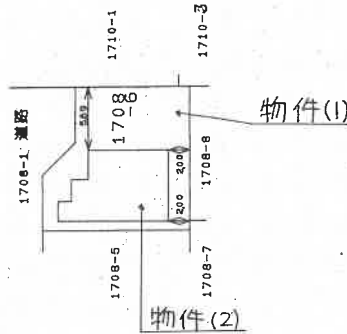
2階



求積表

① 6.514 × 7.272 = 47.36981

床面積 47.36 m²



平成十八年 登記簿記載

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

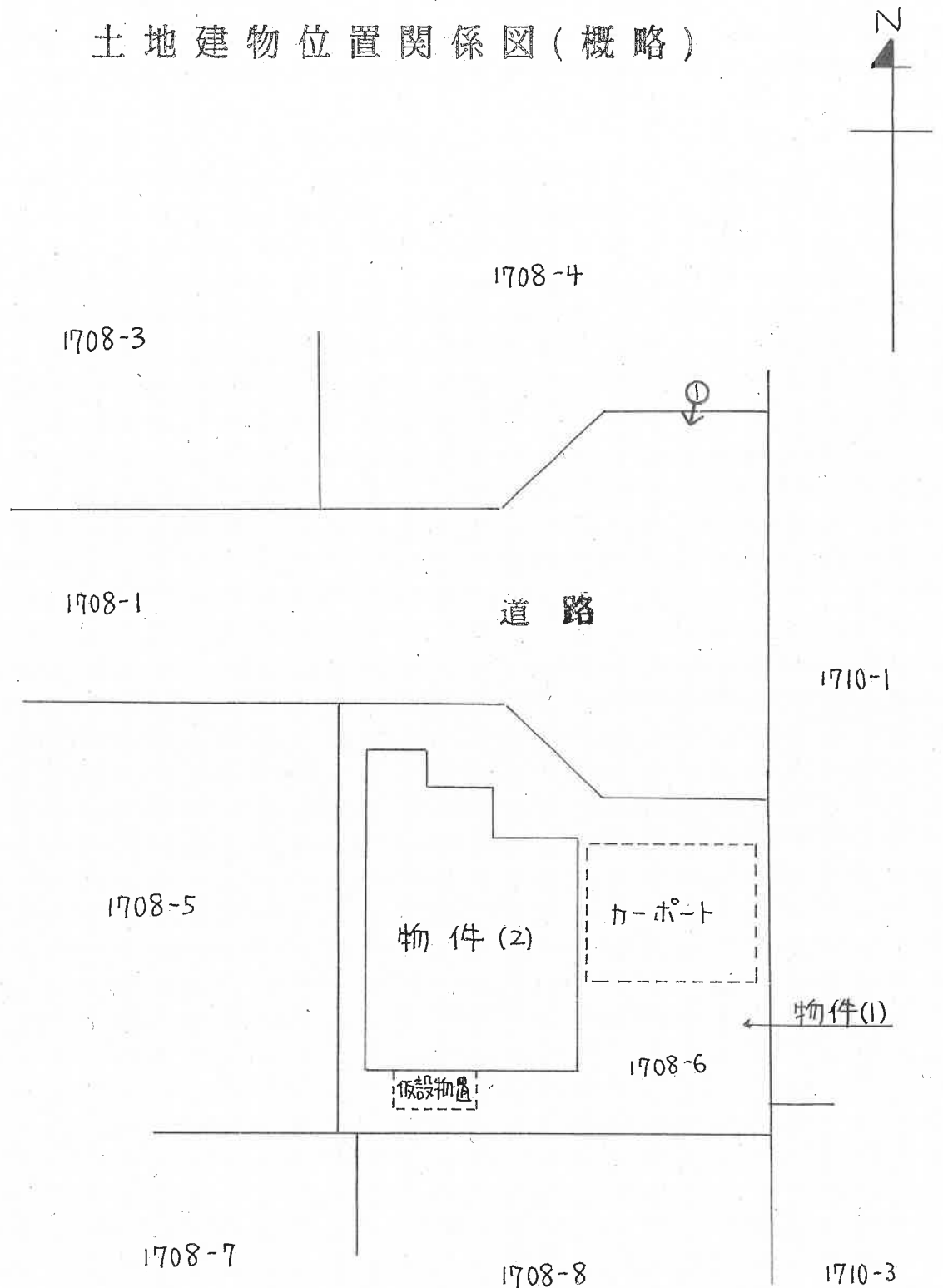
作成者

平成18年12月18日作成

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成/8年/2月/22日登記

土地建物位置関係図(概略)



○印は写真撮影位置、方向

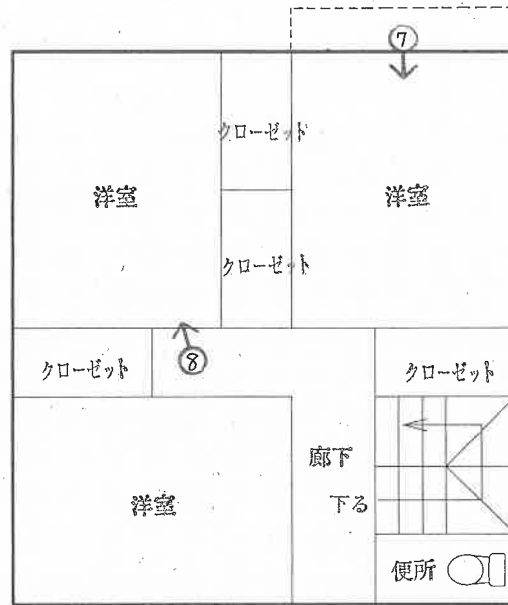
縮尺: 約 $\frac{1}{200}$

(10 枚目)

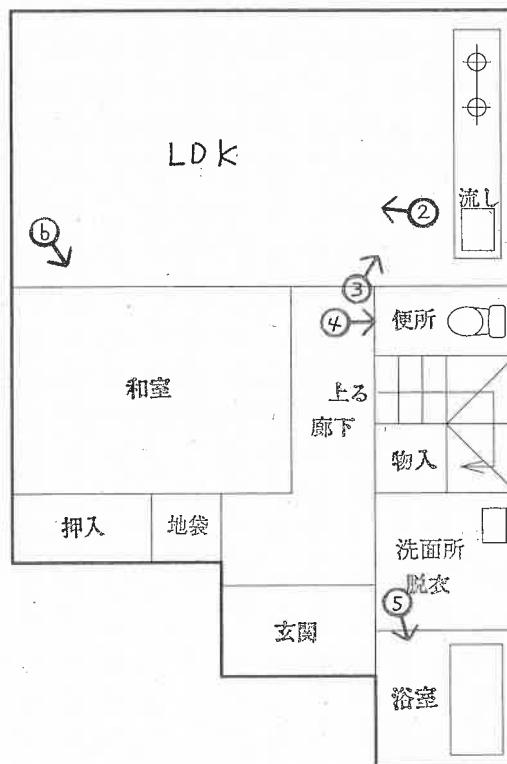
執行官作成

間取図(概略)

縮尺 1/100



2 階



1 階

執 行 官 作 成

(11 枚目)

➡ 印は写真撮影位置、方向

写真 /



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



令和7年（ケ）第11号

令和7年6月10日 現地調査

令和7年6月20日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

河 田 将 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,150,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件 1（土地）	金 1,300,000 円
物件 2（建物）	金 2,850,000 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 6 1 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 5 8 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	見附市葛巻1丁目 1708番6 宅地 155.38m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	見附市葛巻1丁目1708番地6 1708番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階55.31m ² 2階47.36m ²	
番号	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）

位置・交通	物件1はJR信越本線「見附」駅の南東方約1.7km（道路距離）の市道沿いに位置する宅地である（別添位置図参照）。 最寄バス停「葛巻」の北西方約450m（道路距離）にある。	
付近の状況	当該地域は、見附市中心市街地に位置し、県道七軒町見附線の北側背後の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。系統連続性は行き止まり。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし
画地条件（規模、形状等）	北側が市道に接面する間口約13m、奥行約10～13m（いずれも概測）のほぼ整形の宅地である。概測により、公簿面積とほぼ一致するものと判定した。	
接面道路	北側が幅員約6mの市道葛巻1の44号線に概ね等高に接面している。	
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。 隣接地については、東側が共同住宅、南側及び西側が一般住宅であり、いずれも概ね等高に接面する。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス配管 あり（引込済） 下水道 あり（引込済）	
特記事項	特になし	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記簿上） 平成18年10月30日新築 経過年数 約18.5年 経済的残存耐用年数 約1.5年と判定
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、畳等 設 備 なし その他 なし
床 面 積 (現況)	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（添付の建物間取図参照）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照。
特 記 事 項	クロスの剥がれが顕著である。また、2階洋室のドアが外れている。

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	31,300	1	155.38	0.85	4,130,000

ア 標準画地価格 : 近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して標準画地価格を上記のとおり査定した。

地価公示標準地 見附ー2 を規準した価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $35,800 \text{ 円/㎡} \times 100.9 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 112 \div 31,300 \text{ 円/㎡}$

◇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。

◇標準化補正 : 南向方位 + 3

◇地域格差 : 街路条件、接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : ほぼ標準的・・・±0

エ 建付減価補正率: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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を考慮した上、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及び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	195,000	102.67	0.09	1,800,000

ウ 現価率

経過年数 18.5 年、経済的残存耐用年数 1.5 年、観察減価率 15%、残価率 3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を上記のとおり査定した。

現価率＝{残価率 3%＋(1－0.03)×経済的残存耐用年数 1.5 年／(経過年数 18.5 年＋経済的残存耐用年数 1.5 年)}×(1－観察減価率 15%)

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		敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,130,000	0.55	法定地上権	2,270,000

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	4,130,000	-2,270,000		1.0	0.7	1,300,000
2	1,800,000	+2,270,000	-	1.0	0.7	2,850,000
一括価格（合計）						4,150,000

ウ 占有減価率 : 不要と判断した。

エ 市場性修正率 : 不要と判断した。

オ 競売市場修正率:「第2 評価条件」記載の競売市場における特殊性を考慮し、30%の減価を行った。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 見附－2

所 在：見附市昭和町1丁目1152番1

価 格：35,800 円／㎡

位 置：JR 信越本線「見附駅」まで道路距離約 1,400m に位置する。

価格時点：令和7年1月1日

地 積：241 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：南側 6m市道に接面

用途指定等：第一種中高層住居専用地域（指定建ぺい率 60%、指定容積率 200%）

地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

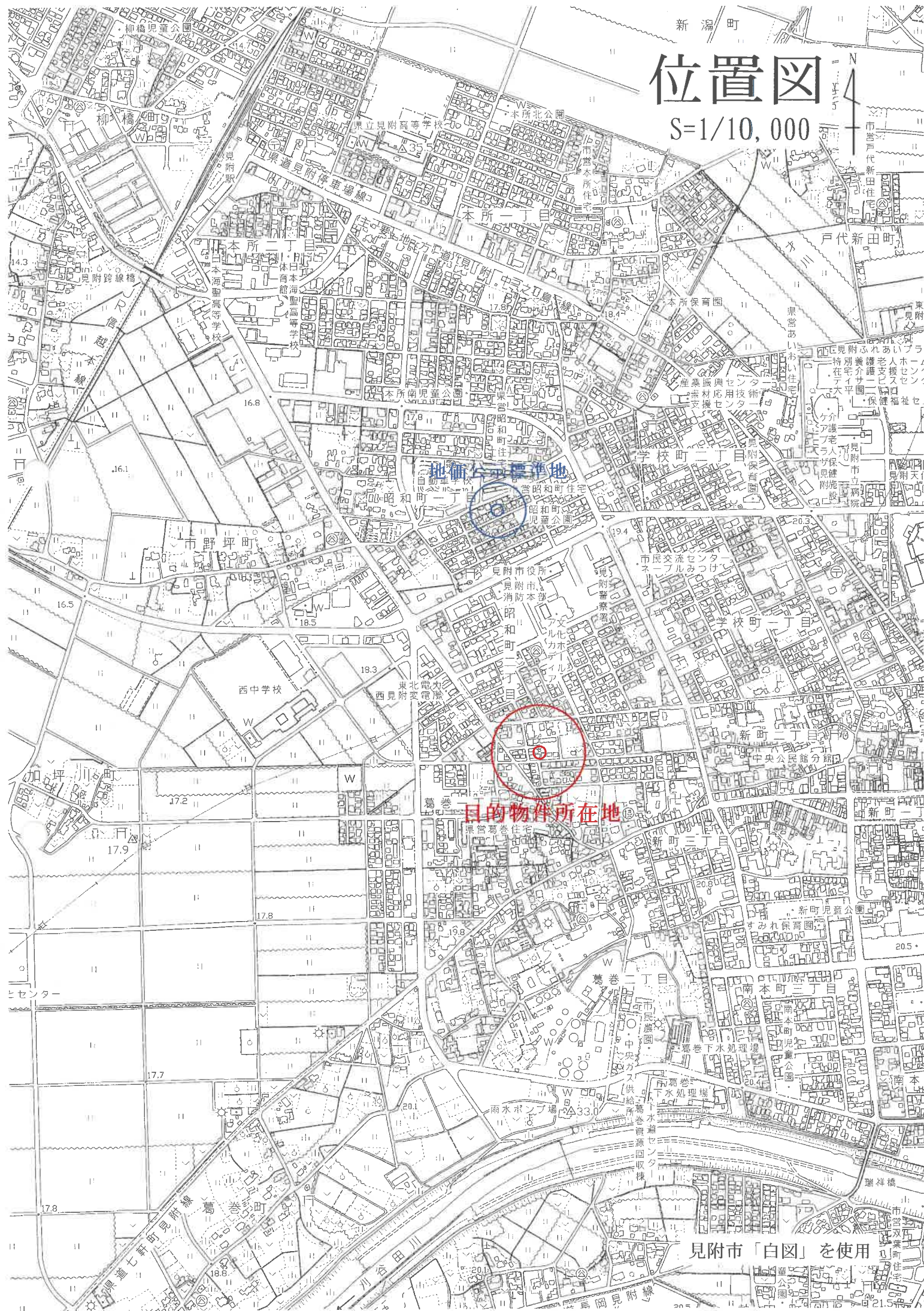
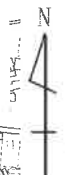
4 建物図面写

5 間取図

以 上

位置図

S=1/10,000



地価公示標準地

目的物件所在地



法務局備付の公図を使用

本図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代りての図面として用いられる。この図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

011267

地積測量図

1/2

1708-1 後・新・同

地番 1708-1ないし1708-8

土地の所在 見附市葛巻1丁目

座標求積表

地番	① 1708-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn		
KK99	-58.130	341.635	-2836.595405		
KK92	-68.255	343.267	-2657.573114		
KK93	-65.872	345.089	1417.970701		
KK157	-64.146	361.349	-339.306711		
KK155	-66.811	364.662	-779.272594		
KK153	-66.283	369.634	4604.161104		
KK152	-54.355	368.315	4196.791000		
KK154	-54.883	363.343	-1386.516888		
KB12	-58.171	360.679	-1828.281851		
KK98	-59.952	344.019	14.104779		
		合 計	407.470521		
			203.7354605		
			203.73	m	

地番	① 1708-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn		
KB13	-90.524	346.854	-234.820158		
KK45	-93.062	347.263	-306.533229		
KK29	-91.407	372.411	818.106957		
KK60	-90.865	372.351	-364.159278		
KB14	-92.385	349.207	119.075507		
		合 計	31.633809		
			15.8269445		
			15.82	m	

地番	② 1708-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn		
KB23	-44.754	353.641	-4479.707166		
KK46	-46.232	339.719	-4544.081344		
KK99	-58.130	341.635	-4687.232200		
KK98	-59.952	344.019	-216.04352		
KK181	-58.758	355.189	5398.162422		
		合 計	380.512112		
			190.2560550		
			190.25	m	

地番	③ 1708-4				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn		
KB23	-44.754	353.641	-5457.741553		
KK181	-58.758	355.189	-4765.570813		
KB12	-58.171	360.679	1397.631125		
KK154	-54.883	363.343	1386.516888		
KK152	-54.355	368.315	4256.984770		
KK30	-43.325	367.096	3524.488596		
		合 計	342.309113		
			171.1545585		
			171.15	m	

④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合巻測量柱・⑧鉄杭

作製者

平成18年6月21日作製

申請人

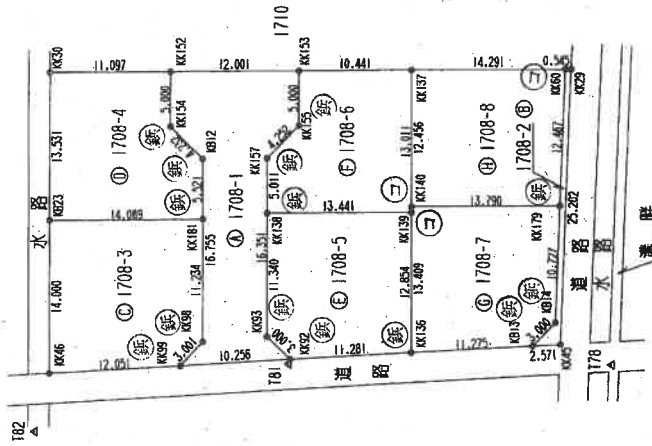
新潟県土地家屋調査士会

柏村・平城

縮尺 1/500

地積測量図写 ~1

A3をA4に縮小



地積測量圖

 $\frac{1}{2}$

A3をA4に縮小

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鈎杭

年 6 月 21 日作製)

人讀由

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 年

178

請求番号: 7-5 (2/2)

$$\overline{(2/2)}$$

100

高 速 公 路 点	坡 段 181	Y 匝道 Y 匝道 Y 匝道 Y 匝道	基 准 点 距 离		角	距	点 距
			境界点	英尺			
			13-44-37			10.063	
			127-17-41			0.461	
			98-25-28			3.192	
			95-41-09			18.945	
			107-05-55			21.875	
			106-36-39			26.871	
			82-09-46			28.970	
			77-42-14			24.418	
			81-24-04			20.440	
			28-50-40			8.257	
			45-22-19			25.750	
			72-27-29			22.110	
			13-23-38			15.510	
			64-55-18			34.698	

地 產 點	1708-5	Yn	$(X_{n+1} - \bar{X}_n - 1) Y_n$
KK92	-68.255	343.267	-4640.963840
KK91	-79.392	345.061	-3374.696580
KK136	-78.035	357.843	5266.375431
KK139	-64.675	356.366	4334.479658
KK138	-65.872	345.089	-1235.414620
KK93		349.77049	349.77049
		174.8850245	174.8850245
		地 點	m

地 點	1708-6		Yn	Xn+1	- Xn-1) Yn.
	Xn	Yn			
KK138	-64.675	356.366			-4949.567374
KK139	-78.035	357.843			-4289.106198
KK137	-76.661	370.781			4537.4718312
KK153	-66.283	369.634			3640.894900
KK155	-66.811	364.662			779.282594
KK157	-64.146	361.349			771.841464
		合 計			310.763798
		個 數			155.3818990
		平 均			155.38

[illegible]

測 量 尺	1708-8	Y_n	$ X_{n+1} - X_n Y_n$
KK179	-91.662	359.911	-4636.892879
KK60	-90.865	372.351	5593.004371
KK137	-76.661	370.781	4776.996309
KK140	-77.976	358.395	-5383.451295
		出 入 差 總 計	349.736506
			174.8602530
			174.86

合計	1260.9836905
----	--------------

登記年月日：平成18年12月22日

令和7年3月17日
新潟県地方務局長岡本局

登記書

建物図面写

A3をA4に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

新潟県土地家屋調査士会
昭和・平成/8年/2月/22日登記

建物図面

1708番6

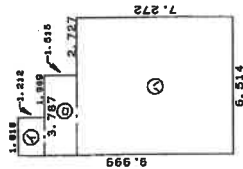
家屋番号

見附市葛巻1丁目1708番地6

建物の所在

644583

1階

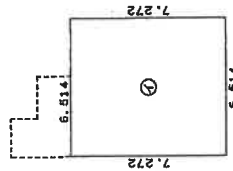


求積表

①	1.818 x 1.212	=	2.20342
②	3.787 x 1.515	=	5.73731
③	6.514 x 7.272	=	47.36981
計			55.31054

床面積 55.31 m²

2階



求積表

④	6.514 x 7.272	=	47.36981
---	---------------	---	----------

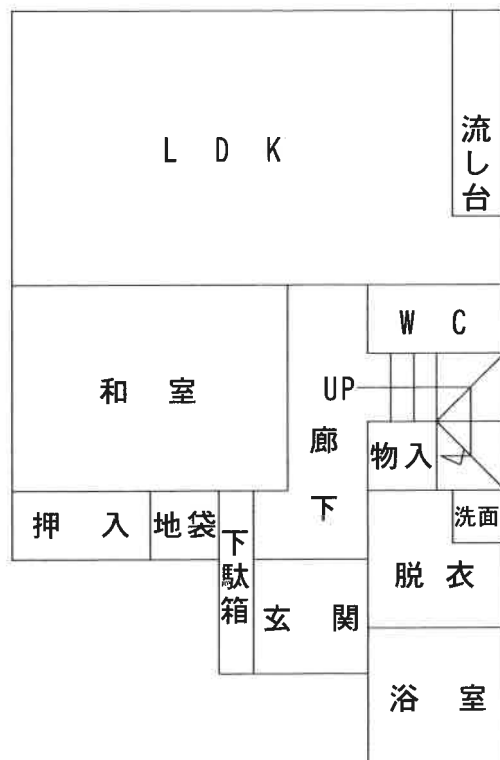
床面積 47.36 m²



間取図

S=1/100

1 階



2 階

