

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 本 部 裕 也

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 11 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 9 日 午前 9 時 30 分 場 所 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 8 年 11 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 25 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 10 月 19 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）
1～4	7,600,000 6,080,000	一括	1,520,000	806,634	127,977
1	1,680,000				
2	2,980,000				
3	1,200,000				
4	1,740,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 小千谷市城内三丁目
 地 番 840 番 3
 地 目 宅地
 地 積 789.41 平方メートル

- 2 所 在 小千谷市城内三丁目 840 番地 3
 家屋 番号 840 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造ステンレス鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 124.21 平方メートル
 2 階 116.76 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 20.52 平方メートル
 (現況)
 種 類 車庫・物置

- 3 所 在 小千谷市城内三丁目
 地 番 840 番 5
 地 目 雑種地
 地 積 314 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 小千谷市城内三丁目840番地5

家屋 番号 840番5

種 類 事務所・集会所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積
1階 62.72平方メートル
2階 230.31平方メートル
3階 223.36平方メートル



物件明細書

令和 7年 9月19日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 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2, 4】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

物件4のピロティ部分につき、駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

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 小千谷市城内三丁目
地 番 840番3
地 目 宅地
地 積 789.41平方メートル
- 2 所 在 小千谷市城内三丁目840番地3
家屋 番号 840番3
種 類 居宅
構 造 木造ステンレス鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 124.21平方メートル
2階 116.76平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 20.52平方メートル
(現況)
種 類 車庫・物置
- 3 所 在 小千谷市城内三丁目
地 番 840番5
地 目 雑種地
地 積 314平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 小千谷市城内三丁目840番地5

家屋 番号 840番5

種 類 事務所・集会所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積	1階	62.72平方メートル
	2階	230.31平方メートル
	3階	223.36平方メートル



令和7年(ケ)第10号
令和7年5月12日受理
令和7年7月3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 小千谷市城内三丁目
 地 番 840 番 3
 地 目 宅地
 地 積 789.41 平方メートル

- 2 所 在 小千谷市城内三丁目 840 番地 3
 家屋 番号 840 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造ステンレス鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 124.21 平方メートル
 2 階 116.76 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 20.52 平方メートル

- 3 所 在 小千谷市城内三丁目
 地 番 840 番 5
 地 目 雑種地
 地 積 314 平方メートル

- 4 所 在 小千谷市城内三丁目 840 番地 5
 家屋 番号 840 番 5



物 件 目 録

種 類	事務所・集会所		
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建		
床 面 積	1階	62.72	平方メートル
	2階	230.31	平方メートル
	3階	223.36	平方メートル



(土地・建物用)

（土地・建物用）

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		新潟県小千谷市城内三丁目３番６号					
土 地		物件１、３					
	現 況 地 目	☒ 宅地（物件１、３） ☐ 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(A) ☐ その他の者 上記の者が本土地(物件1)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：車庫・物置 ☐ 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 上記の者が主たる建物を居室として、附属建物符号１の建物を車庫・物置として各々使用している。 ☐ 「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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		新潟県小千谷市城内三丁目3番6号	
土 地		物件1、3	
現 況 地 目	■宅地（物件1、3） □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	■土地共有者(A) ■その他の者(B) 土地共有者(A)が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 その他の者(B)が本土地(物件3)のうち、物件4の建物のピロティ(駐車場)部分(約12.6平方メートル)を駐車場として使用し、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事務所・集会場として使用(ただし、建物内にスチール製事務机等の目的外動産を多数残置したまま、不使用の状態)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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■物件3の土地のうち、物件4の建物のピロティ(駐車場)部分約12.6平方メートル	
占有者		□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(■C(物件3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		令和3年ころ	
最初の	契約日	令和3年ころ	
契約等	期間	令和 年 月 日から □平成 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(C) □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		毎月金5000円(毎月末日限り翌月分支払) □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			
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

(5 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地は物件2の主たる建物及び附属建物符号1の建物の敷地として、物件3の土地は物件4の建物の敷地として相互に一体となって利用されている。物理的に物件1及び物件2の土地建物と物件3及び物件4の土地建物を別個に売却することは可能と思われるが、物件4の建物は物件3の土地だけでは建坪率違反の違法建物となってしまう、また、物件1及び物件2の土地建物だけを個別に売却すると、物件1の土地のうち、路地状通路部分の幅が約1.8メートルしかなく、車等による出入りに支障を来すこと等を勘案し、物件1ないし4の土地建物を一括売却することが相当と考えた。
- 2 物件1及び物件3の土地は、南西側で幅員約16メートルの市道城川9号線に接面する。
- 3 物件1及び物件3の土地は南西側の間口が約12.8メートル、奥行きが約56.5メートルないし58メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 4 物件4の建物の建物図面が作製された平成5年1月23日以後に小千谷市城内三丁目840番5の土地は同土地と同所840番11の土地に分筆されている(平成13年2月28日登記)ことから、物件4の建物の建物図面上の物件3の土地の形状は現況と合致しない。
- 5 物件1及び物件3の土地に対する物件2の主たる建物及び附属建物符号1の建物と物件4の建物の敷地利用権の及ぶ範囲は物件1及び物件3の土地の公簿地積を物件2の主たる建物、附属建物符号1の建物の1階部分と物件4の建物の2階部分の床面積で案分し、
- ① 物件1及び物件3の土地に対する物件2の主たる建物及び附属建物符号1の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を、物件1の土地のうち、約425.81平方メートルと、
- ② 物件1及び物件3の土地に対する物件4の建物の敷地利用権の及ぶ範囲を、物件1の土地のうち、約363.6平方メートル及び物件3の土地全部とそれぞれ認定した。
- 6 物件2の建物は特に目立った損傷等は確認できなかった。
- 7 物件4の建物は新潟県中越地震により建物の3階附属室及び受付の天井板や壁面が一部損壊している。
- 8 物件4の建物の1階ピロティ部分に仮設のプレハブ物置が3つ存在する。
- 9 物件4の建物内にはスチール製事務机等の目的外動産が多数残置されている。
- 10 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 小千谷市城内三丁目840番6の所有者：D
- ② 小千谷市城内三丁目840番4、同所862番1の所有者：E
- ③ 小千谷市城内三丁目813番1の所有者：新潟県
- ④ 小千谷市城内三丁目846番6の所有者：F、G
- ⑤ 小千谷市城内三丁目846番32の所有者：H
- ⑥ 小千谷市城内三丁目846番33の所有者：小千谷市
- ⑦ 小千谷市城内三丁目840番8、同所840番9の所有者：建設省
- ⑧ 小千谷市城内三丁目840番10、同所840番11、同所840番12、同所863番2、同所862番2の所有者：国土交通省

(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
■ C (物件3の土地所有者)	1 物件1ないし4の土地建物の所有者であった I は私の夫です。夫は平成22年3月に他界し、物件1、物件2及び物件4の土地建物と物件3の土地のうち、夫の共有持分を息子である A が相続しました。 2 元々、物件1の土地に夫が所有する居宅建物(旧建物)が建っていましたが、新潟県中越地震の影響で旧建物が被災したため、旧建物を取り壊し、平成18年11月に物件2の主たる建物を新築しました。 3 物件2の附属建物符号1の建物は昭和55年に新築した建物ですが、同建物は地震の被災を免れたため、物件2の主たる建物を新築し、登記した際に附属建物として登記しました。 4 物件2の主たる建物には私と A が居住しています。物件2の附属建物符号1の建物は A が物置として使用しています。 5 物件2の主たる建物はオール電化の住宅です。建物は特に目立った不具合はありません。 6 物件4の建物は I が平成5年1月に新築した建物で、2階部分は夫が税理士事務所として使用していました。夫が他界した後は J という税理士に2階事務所部分を事務所として賃貸していましたが、J 税理士も平成27年3月に退去し、その後、小千谷ロータリークラブに賃貸していましたが、小千谷ロータリークラブも令和元年に退去し、以後、現在まで空き事務所になっています。1階部分は私が一時期喫茶店を営業していましたが、店舗は10年くらい前に閉鎖しました。3階部分は集会所になっています。前は年に数回イベントを実施したりしていましたが、最近はイベントを行うこともなく、殆ど不使用の状態になっています。 7 物件4の建物の1階ピロティ部分は駐車場になっていますが、駐車場1台分を4年くらい前から B に賃貸しています。賃貸借契約の概要は、賃貸借期間が定めなし、賃料は月額5000円で、毎月末日までに翌月分の賃料を支払う敷金等なしという内容です。契約は口頭によるもので、契約書は作成していません。B は近隣のアパートの住民で、正確な住所は分かりません。 8 物件4の建物は新潟県中越地震の影響により壁が剥がれたり、天井板が落下する等の被害がありました。 9 物件1及び物件3の土地の境界については境界杭も入っていますので、土地の境界に関しては問題はないと思います。土地の境界に関し、隣地所有者らから異議を言われたことは一度もありません。 10 I が存命中は E が所有する小千谷市城内三丁目840番4の土地を通路として提供してもらい、物件1の土地の南西側路地状通路部分を併せて通路として公道に出入りしていましたが、I の死後、突然当方に何らの連絡もなく E 側で物件1の土地と小千谷市城内三丁目840番4の土地の境界線上に塀を造作され、通路の幅員が半分くらいになりました。宅配便等の背の高いトラック等が路地状通路部分を通過するときはトラックの天井部分が物件3の建物の張出し部分に当たったり、擦ったりしたことがよくありました。 11 物件3の土地に対する物件4の建物の敷地利用権に関し、夫と私の間で賃貸借契約等の特段の契約を交わしていたことはありませんし、賃料その他名目の如何を問わず、金銭のやりとりは一切ありませんでした。これについては夫が他界した後も同様で、A との間で何らの契約もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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)	母が陳述したとおりで間違いありません。

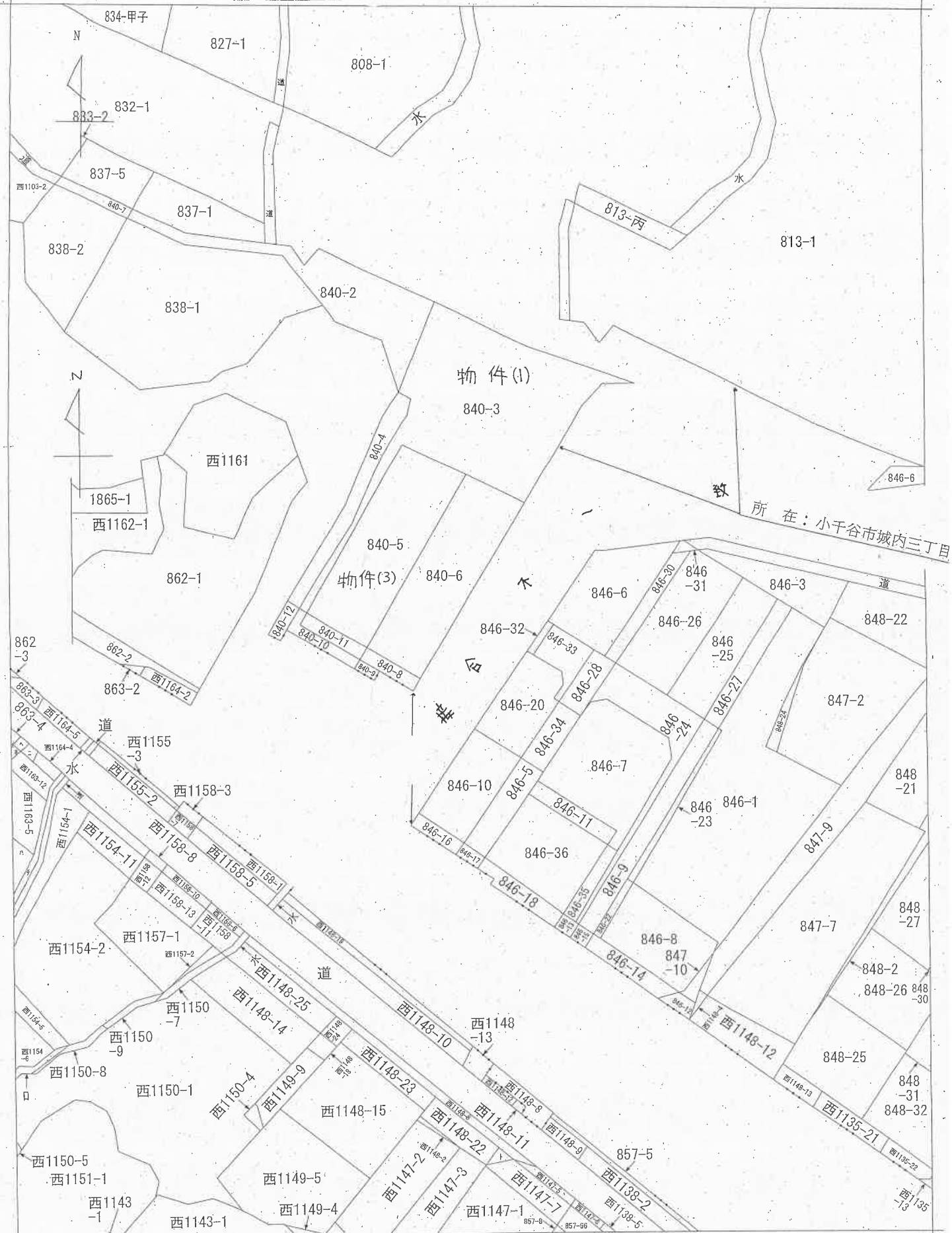
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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19日 (月) 14:00-14:05	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19日 (月) 15:10-15:15	小千谷市役所税務課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和7年5月26日名寄帳写等取得)
7年5月19日 (月) 15:30-15:40	目的物件所在地	外観調査。所有者Cと面談
7年6月4日 (水) 10:00-13:00	目的物件所在地	立入調査。写真撮影。債務者兼所有者A及び物件3の土地所有者C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

新潟地方法務局長岡支局備付の図面写 (ただし合成図で縮尺は $\frac{1}{600}$ の図面を71%縮小したもの)

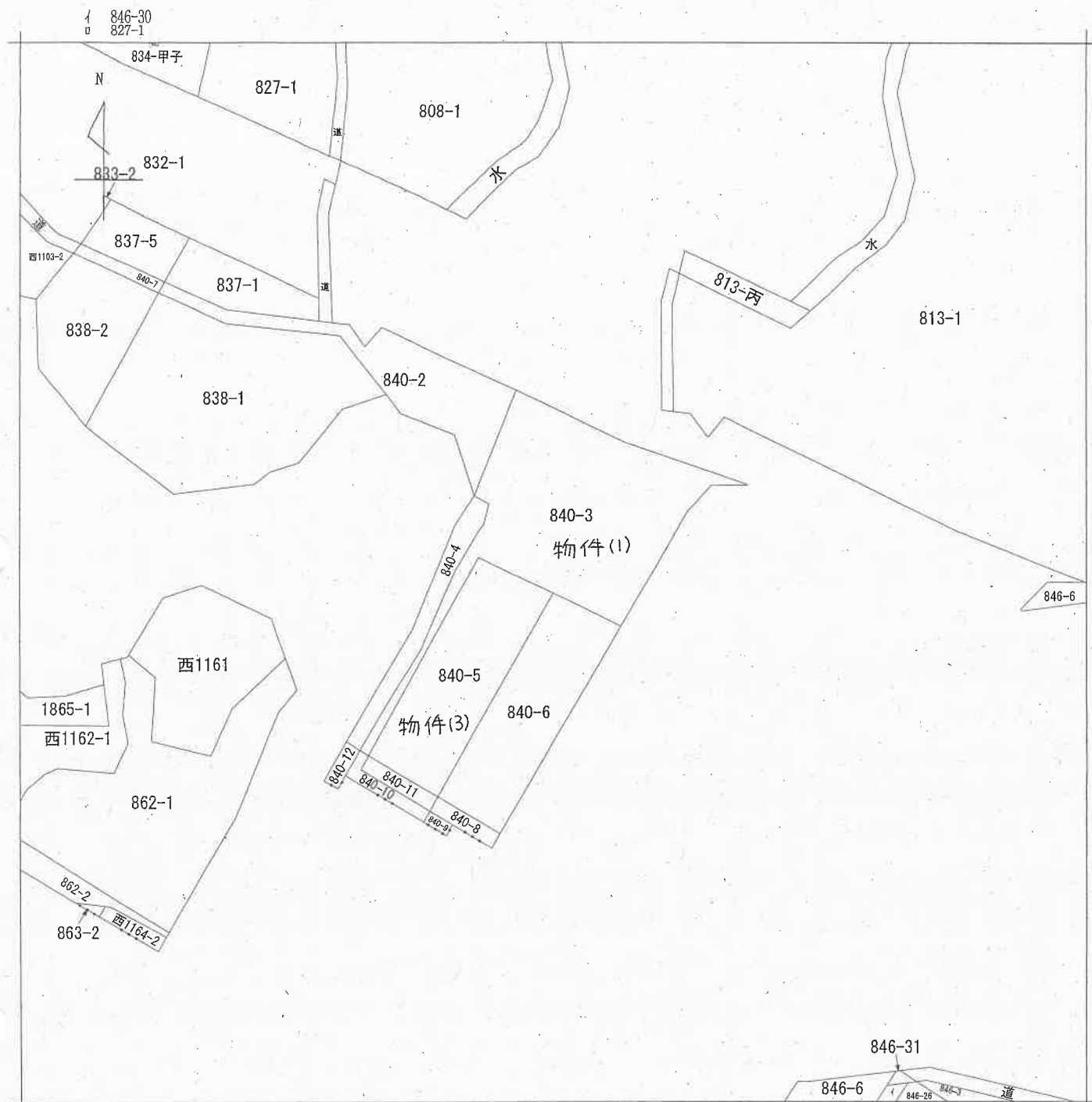
イ 863-5 ハ 西1163-4 ホ 西1164-3 ト 西1148-21
ロ 西1150-10 ニ 西1163-2 ヘ 西1164-6 チ 水



所在: 小千谷市城内四丁目

(10 枚目)





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	小千谷市城内三丁目				地番	840番3			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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		

(11 枚目)

070107

地積測量圖

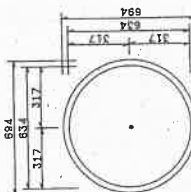
土地の所在	小千谷市城内3丁目
地番	840-10-3
地図番号	

[illegible]

① 840-3

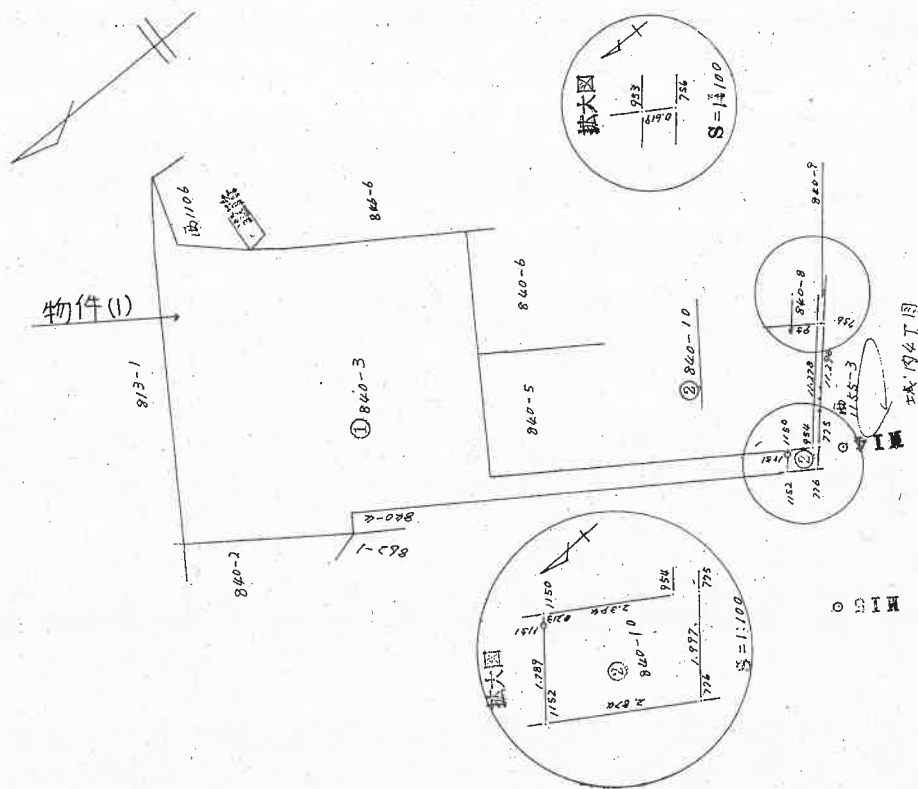
$$801.222802 - 11.8055135 = 789.4172885$$

引張点 (M-9~M-15)
下水マンホール蓋芯



岐阜県と岐阜市

照点	距离	角	度	测	点	角	度	测	点	距离	照点
M-14	14.853	0-0-0	0	0	0	0-0-0	14.853	0	0	0	M-15
M-14	5.189	84-43-0	1150			339-48-60	14.876	0	0	0	M-16
M-14	5.725	64-20-30	1152			336-49-20	13.112	0	0	0	M-16



作者

(平成13年1月24日作製)

者託囑

縮尺

1/100

昭和・平成/3年2月28日登録

地積測量圖

070108

地区番号	840-5 840-11
地区番	

小千谷市城内3丁目

②

地番 840-1/1

NO	X	Y	XZ	Y(XZ)	測量
1149	393.439	282.098	-7.198	2842.393332	11.207
1150	400.826	273.578	-9.858	1479.457290	27.320
954	398.836	472.236	7.198	-1650.053348	11.278
953	391.456	280.766	9.858	-2515.304996	2.385
但		合計		53.462290	
		1/2		26.741400	
		地番		28.74 正	
		$XZ=X(n+1)-X(n-1)$			

②

地番 840-5/13

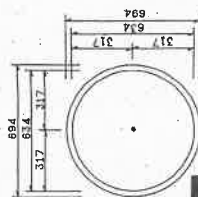
NO	X	Y	XZ	Y(XZ)	測量
757	417.356	296.110	6.677	8968.639350	11.207
774	423.524	288.773	-24.540	-4786.043873	27.320
1150	400.826	273.570	-6.677	-9636.363450	11.280
1149	393.439	282.096	-24.540	-4964.666096	29.768
但		合計		626.109723	
		1/2		314.0543615	
		地番		314. 正	
		$XZ=X(n+1)-X(n-1)$			

① 840-5

$$314.0543615 + 26.74614 = 340.8005015$$



引張点 (M-9~M-15) 下水マンホール蓋



引張の長さを調べる

M-14		M-15		X = 396.616 Y = 270.535		M-15		X = 406.165 Y = 259.580	
距離	方位	距離	方位	距離	方位	距離	方位	距離	方位
M-14	14.533	0-0-0	0-0-0	M-14	14.533	M-15	14.533	M-15	14.533
M-14	1.1990	154-17-20	1149	348-23-50	25.864	M-15	14.533	M-15	14.533
M-14	5.189	84-43-0	1150	339-48-60	14.975	M-15	14.533	M-15	14.533

作者

(平成13年1月24日作製)

囑託者

縮尺 1/250

昭和十八年二月二十八日登記

登記年月日：平成18年11月24日

664797

各階平面図

家屋番号

840番3

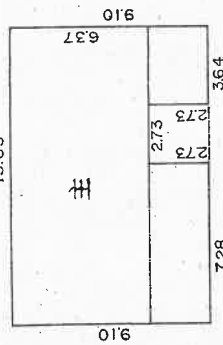
建物図面

建物の所在

小千谷市城内三丁目840番地3

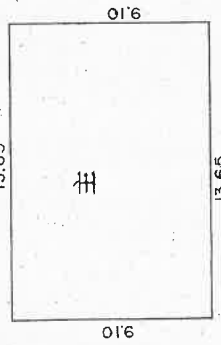
2 階

求積
 $13.65 \times 6.37 = 86.9505$
 $7.28 \times 2.73 = 19.8744$
 $3.64 \times 2.73 = 9.9372$
床面積 116.7621

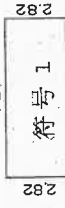


1 階

求積
 $13.65 \times 9.10 = 124.2150$
床面積 124.2150



7.28



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成5年2月2日

公用

664798

各階平面図

家屋番号

840番5

建物の所在
小千谷市城内3丁目840番地5

建物図面

物件(3)の土地。ただし小千谷市城内3丁目
840番5の土地が同土地と同所840番11の土
地に分筆された部分の同所840番5の土地
(平成13年2月28日登記)

840-3

築 附

2階部分

840-5

2階部分

840-6

物件(4)

1 = 2階部分

作製者

5年1月23日
月 日 作製)

縮尺

1/500

申請人

新潟県土地家屋調査士会 昭和(平成)5年2月2日登記

縮尺

1/500

21

登記年月日：平成5年2月2日

664799

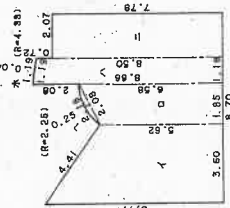
各階平面図

家屋番号 840番5

建物図面

建物の所在 小千谷市城内3丁目840番地5

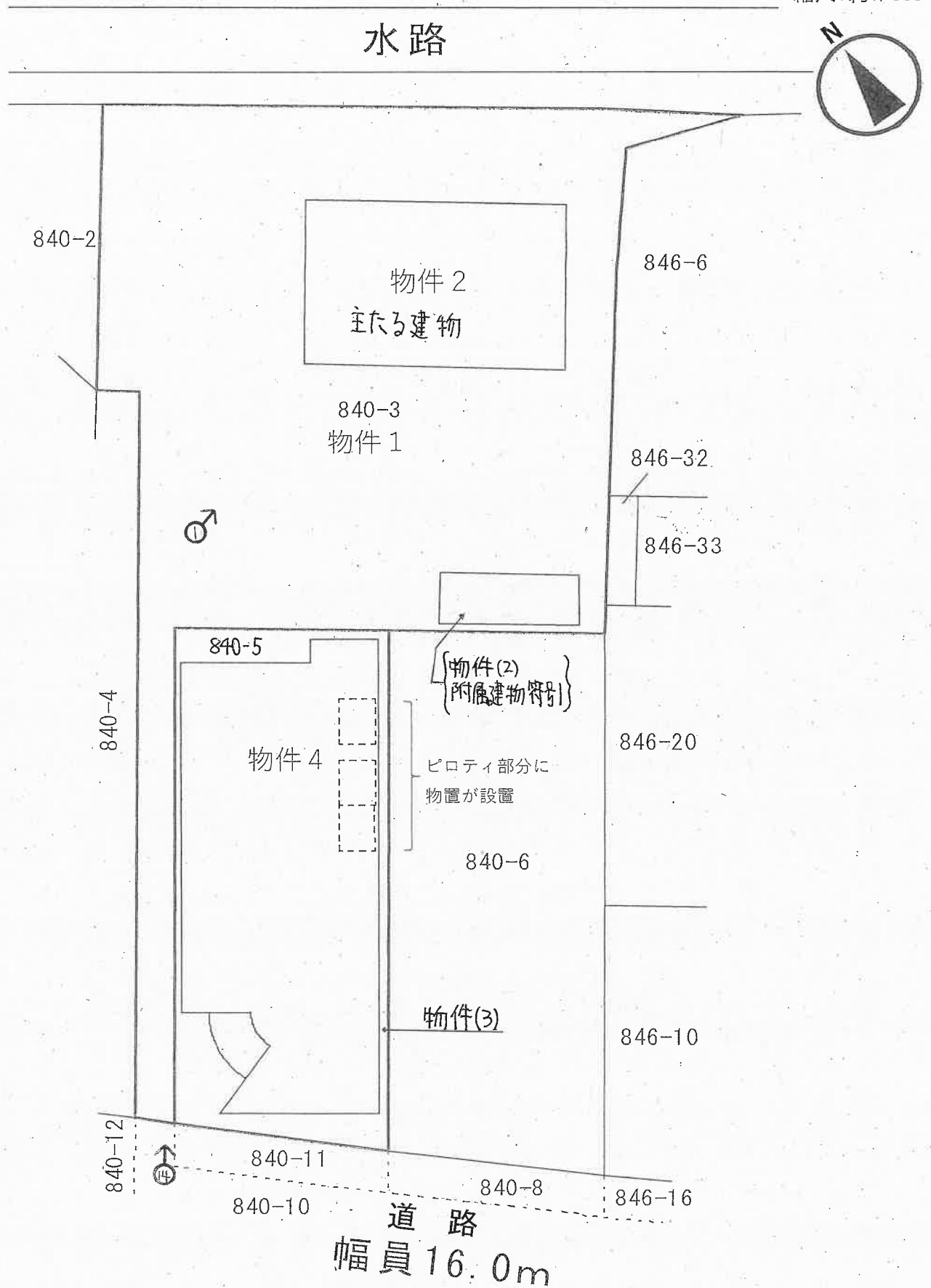
1 階



土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に
評価人が作成した概略図

縮尺:約1/300

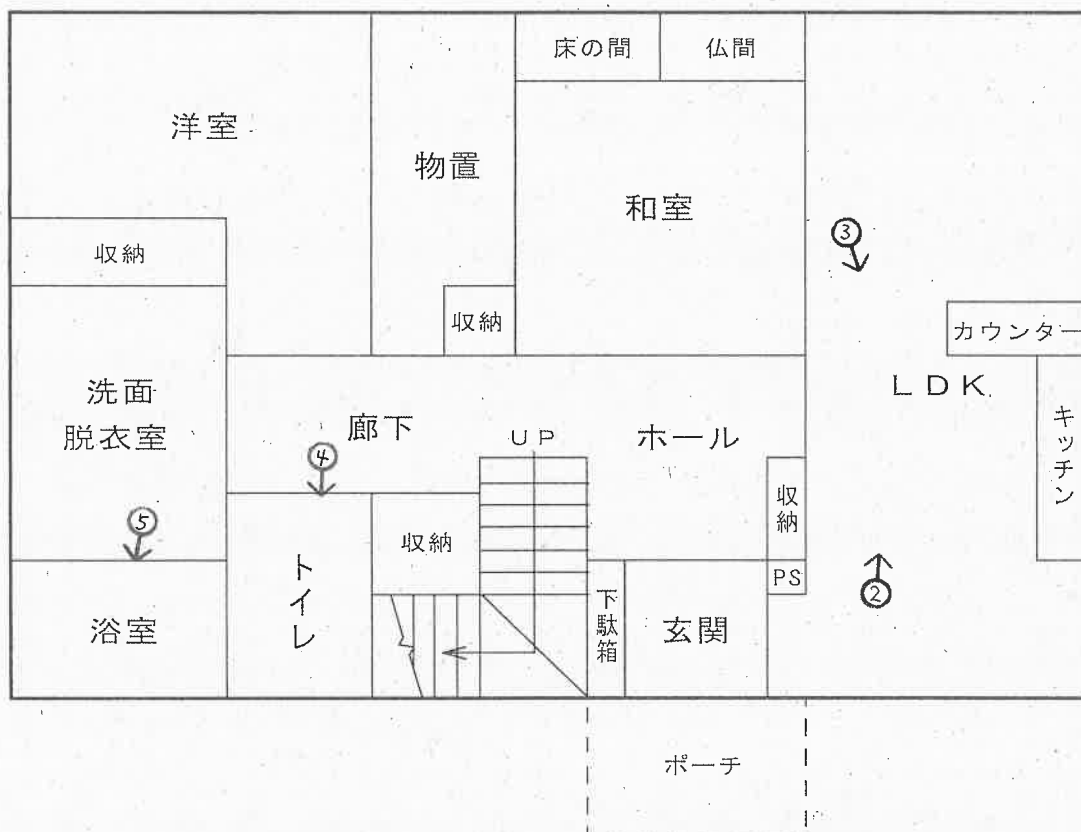


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:1階

縮尺:約1/100



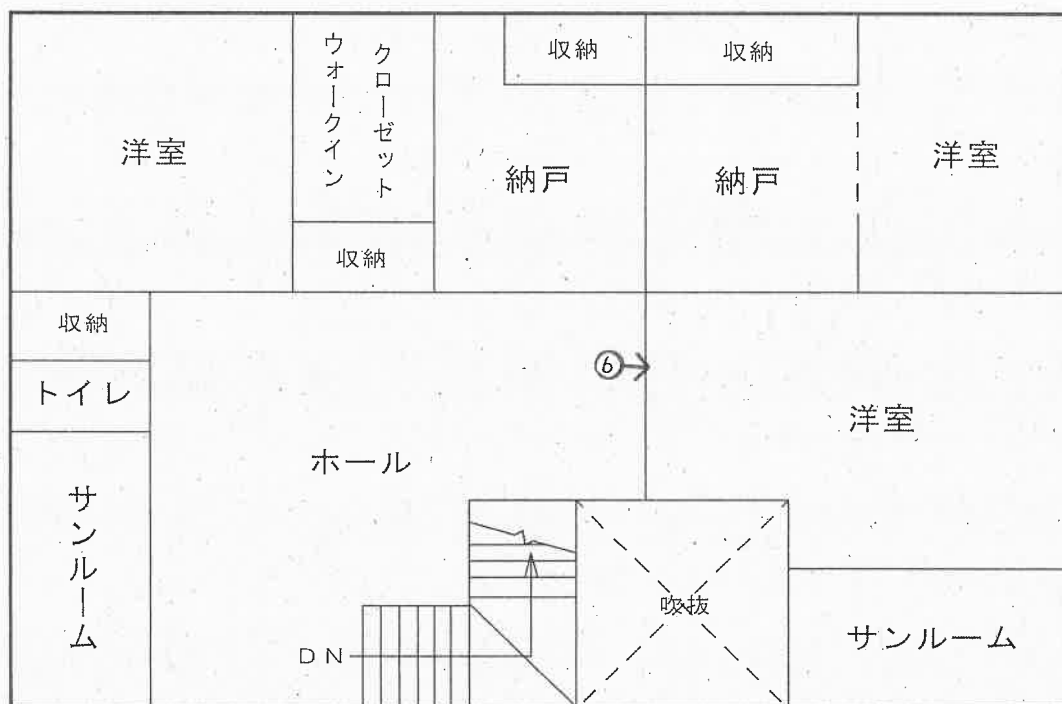
➡ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:2階

縮尺:約1/100

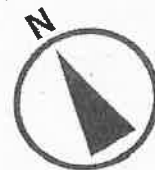


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:附属建物 符号

縮尺:約1/100



⑦→

車庫

(20 枚目)

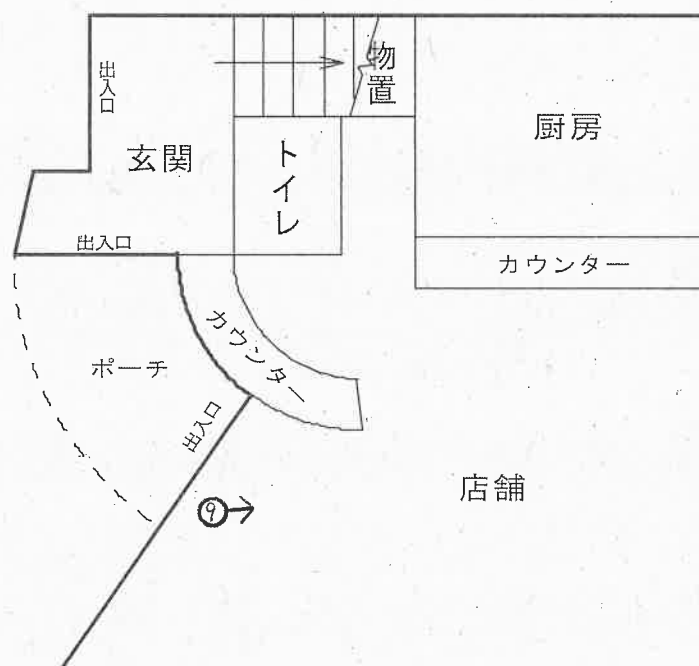
⇒ 印は写真撮影位置、方向

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件4:1階

縮尺:約1/100

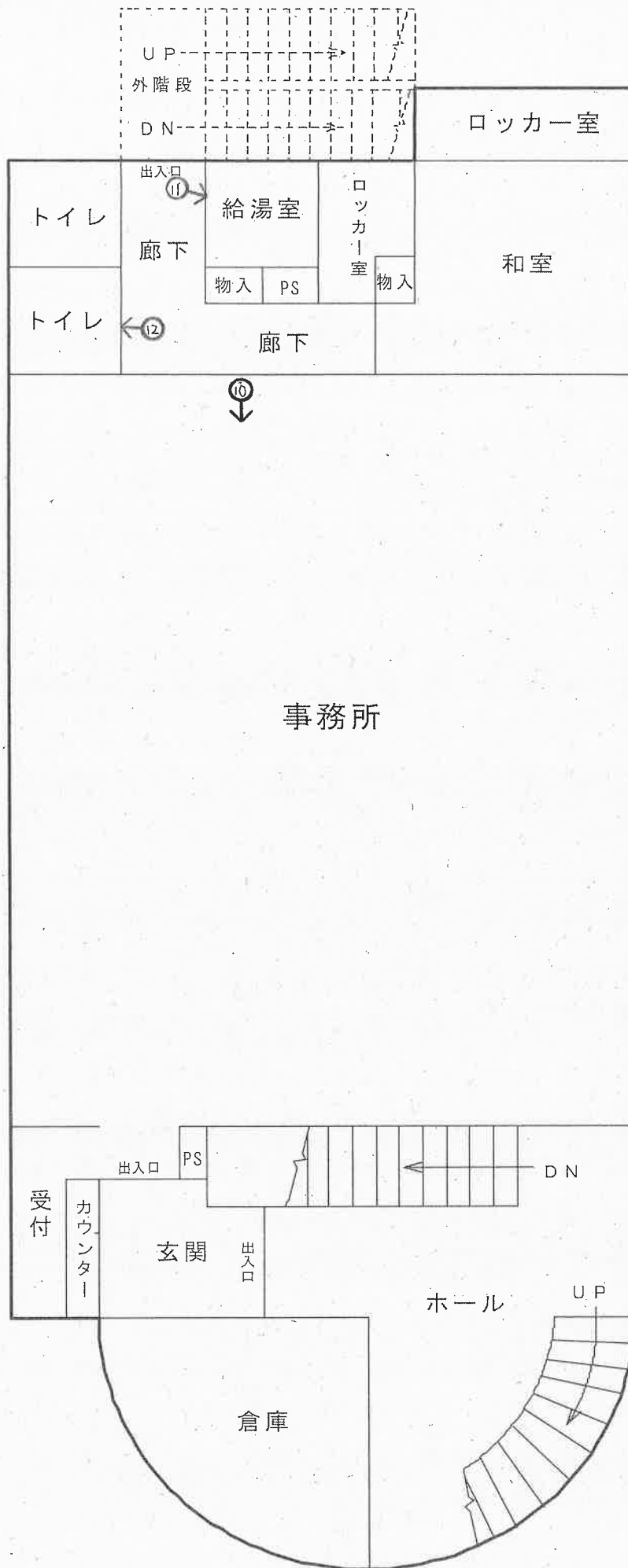


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件4:2階

縮尺:約1/100



建物間取図

評価人が作成した概略図

物件4:3階

縮尺:約1/100

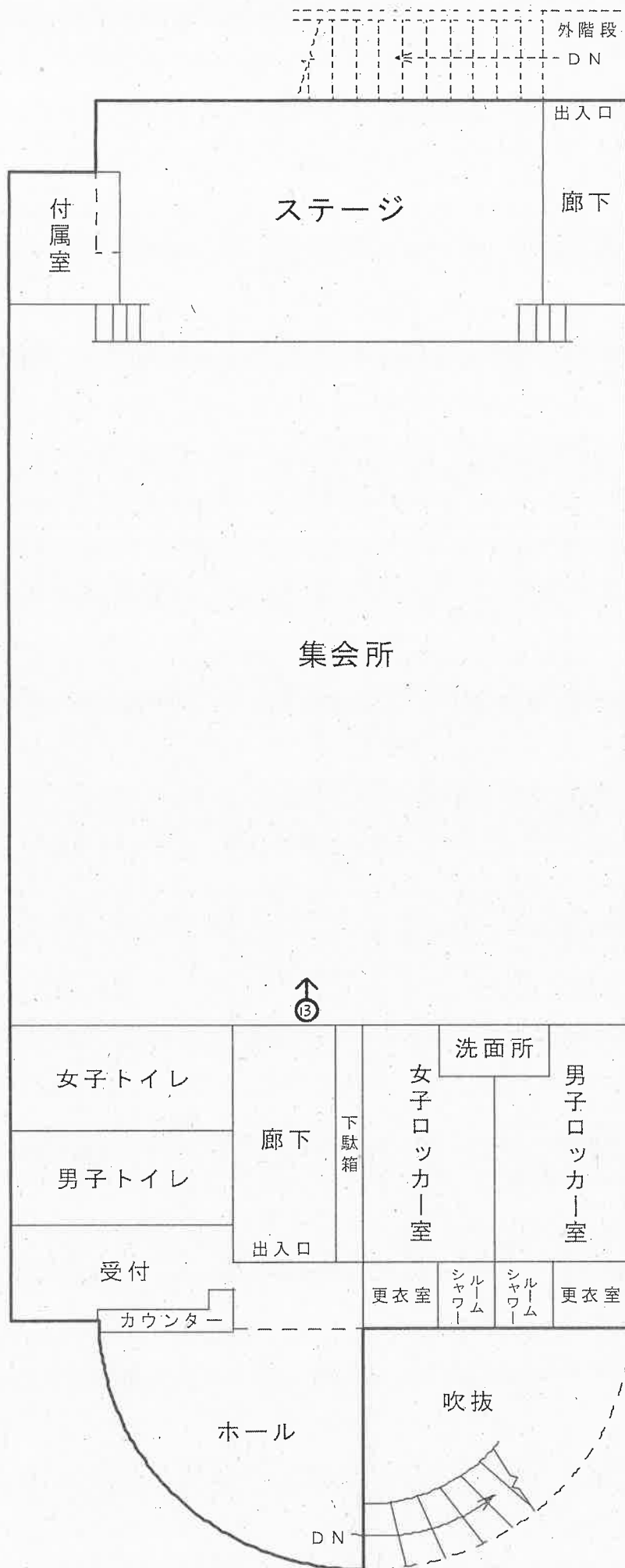
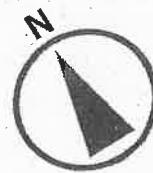


写真 /



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



写真 11



写真 12



写真 13



写真 14



令和7年（ケ）第10号
令和8年6月25日 現地調査
令和8年6月30日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

島 村 正 人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,600,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,680,000円
2 (建物)	金 2,980,000円
3 (土地)	金 1,200,000円
4 (建物)	金 1,740,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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、3の土地の内訳価格は、物件2、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2、4の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。
- ④ 本評価は再評価である。

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。
- 5 過去における期間入札・特別売却において買受けの申出がなかった事実を考慮した価格とする。

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	小千谷市城内3丁目 840番3 宅地 789.41㎡	
2	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	小千谷市城内3丁目840番地3 840番3 居宅 木造ステンレス鋼板ぶき2階建 1階 124.21㎡ 2階 116.76㎡ 1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 20.52㎡	車庫・物置
3	所 在 地 番 地 目 地 積	小千谷市城内3丁目 840番5 雑種地 314.00㎡	宅地
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	小千谷市城内3丁目840番地5 840番5 事務所・集会所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 62.72㎡ 2階 230.31㎡ 3階 223.36㎡	
	特 記 事 項		
1～4	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、3)

位 置 ・ 交 通	物件1は、JR上越線「小千谷」駅の西方、道路距離約2.3km、バス停「西高校入口」からは南東方約80mに位置する。
付 近 の 状 況	小千谷市の中心部、小千谷市役所の南西方約500mに位置し、国道117号線と県道10号線の背後に属する商住混在地域である。周辺は事務所、店舗、一般住宅のほか、小千谷西高校、小千谷スイミングセンターがあり、大型店等が建ち並ぶ国道117号線沿いの路線商業地域からも近く、利便性が認められる。
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 非線引都市計画区域 用 途 地 域 第1種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 指定なし その他の規制 —
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1及び物件3は、南西側で幅員約16.0mの舗装市道(歩道付)に接面し、地積が2筆合計で1,103.41㎡(登記記載)、間口約12.8m、奥行約56.5～58.0m、不整形状の中間画地である。接面道路及び東西の隣地とはほぼ等高に接するが、北側の小千谷西高校の敷地とは水路を介して高く接し、一部コンクリート製の擁壁となっている。
接 面 道 路	物件1及び物件3は、南西側で幅員約16.0mの市道(城川9号線、歩道付)に接面する。当該道路は建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。
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(主である建物及び附属建物)の敷地として、物件3の土地は物件4の建物の敷地として相互に一体となって利用され、駐車場区画もある。隣地は、西側に事務所、駐車場、東側に一般住宅、北側に水路を介して高校の敷地がある。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(引込済) ガ ス あり(但し、物件2は引込無し、オール電化である。) 下水道 あり(引込済)

特 記 事 項	・ 目的物件について、物理的には物件1の土地上に物件2の建物が、物件3の土地上に物件4の建物が建っているが、物件4の建物は物件3の土地だけでは基準建蔽率を超過しており、また、物件1の土地と物件2の建物のみでは、路地状敷地と市道との接道部分が約1.8mしかなく、再建築の際は接道要件を満たさない可能性がある。よって、物件1～4の土地建物の一体利用を前提に評価額を算定する。 ・ 物件3の土地のうち、物件4の建物1階のピロティ部分の駐車場1区画(約12.6㎡)を、令和3年ころから近隣在住者に賃貸し、月額5,000円を賃料として受領している。
----------------	--

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18年11月11日	新築
	経過年数	約20年	
	経済的残存耐用年数	約10年	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	ステンレス鋼板ぶき	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	ビニールクロス貼、京壁	
	天 井	ビニールクロス貼、竿縁天井	
	床	フローリング、クッションフロア、畳等	
	設 備	給湯器、水洗トイレ等	
	そ の 他	-	
床面積(現況)	1階	124. 21㎡	
	2階	116. 76㎡	
	計	240. 97㎡	
現況用途等	階 層	2階建	
	現況用途	居宅	
	間 取 り	建物間取図参照	
品 等	使用資材	普通	
	施 工	優る	
保守管理の状態	築年相応の劣化が見られ、維持管理状態は普通程度。		
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	・ 物件2の建物は築年相応の劣化が見受けられ、令和8年1月～2月にかけての豪雪により、1階北東側窓上部の底部分が変形し、窓の開閉ができなくなっている。		

区 分	附属建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和55年月日不詳新築 経過年数 約46年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート造 屋 根 及 陸屋根 び 外 壁 コンクリート 内 壁 現わし 天 井 現わし 床 モルタルタタキ 設 備 - そ の 他 -
床面積(現況)	20.52㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 車庫・物置 間 取 り -
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	築年相応の現況であり、維持管理状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 附属建物は築年相応の劣化が見受けられ、屋根はツタ等に覆われ、内部は伐採後の草木、木ボード等が残置されている。

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(登記記載) 平成5年1月22日 新築 経過年数 約33年 経済的残存耐用年数 約5年
仕 様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 タイル貼、アルミパネル、カーテンウォール等 内 壁 ビニールクロス貼、タイル貼等 天 井 ビニールクロス貼、化粧合板、石膏ボード等 床 タイル貼、タイルカーペット、フローリング、畳等 設 備 電気、給排水、空調、衛生、消防設備等 そ の 他 -
床面積(現況)	1階 62.72m ² 2階 230.31m ² 3階 223.36m ² 計 516.39m ²
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 事務所・集会所 間 取 り 建物間取図参照
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	築年相応の劣化状況であり、維持管理状態は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	- 物件4の建物は維持管理状態が劣り、既存の設備関係は停止後しばらく経過している様子で、実際稼働するか否かは不明である。また、新潟県中越地震により3階附属室及び受付の天井板や壁面が一部破損しており、事務机等の目的外動産が多数残置されている。 - 物件4の1階ピロティ部分に仮設のプレハブ物置が3つ存在する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び物件3(土地)

物件1及び物件3の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	37,100	0.90	789.41	0.85	22,400,000
3	37,100	0.90	314.00	0.85	8,910,000
合計					31,310,000

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、公示価格等から規準し、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「小千谷(県)5-2」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 40,400\text{円/㎡} & \times & 97.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 106 & \div & 37,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、交通接近、環境条件等を考慮した。 + 6 %

イ 個 別 格 差 : 形状等を考慮し査定した。 △ 10%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価補正率 : 建物と敷地との適応の状態等を勘案して査定した。 △ 15%

② 物件2(建物及び附属建物)

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の上、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。なお、附属建物については、経済的残存耐用年数が満了しているものと判断し、現価率を1.0%と査定した。

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(主)	220,000	240.97	0.26	13,780,000
2(附)	250,000	20.52	0.01	50,000
合計				13,830,000

ウ 現価率

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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 5\% \end{array} + (1 - 0.05) \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 10\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} 20\text{年} \\ \text{経過年数} \end{array} + \begin{array}{c} 10\text{年} \\ \text{経済的残存耐用年数} \end{array}} \right\} \times \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ (1 - 30\%) \end{array} \\
 &\div 0.26
 \end{aligned}$$

◇経過年数	:	20年	
◇経済的残存耐用年数	:	10年	
◇観察減価	:	30%	(建物の現況、維持管理状況等を総合的に勘案)
◇残価率	:	5%	

③ 物件4(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の上、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	270,000	516.39	0.04	5,580,000

ウ 現価率

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。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 5\% \end{array} + \left(1 - 0.05 \right) \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 5\text{年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{経過年数} \\ 33\text{年} \end{array} + \begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 5\text{年} \end{array}} \right\} \times \left(1 - \begin{array}{c} \text{観察減価} \\ 80\% \end{array} \right)$$

$$\div 0.04$$

◇経過年数	:	33年	
◇経済的残存耐用年数	:	5年	
◇観察減価	:	80%	建物の現況、維持管理状況等を総合的に勘案
◇残価率	:	5%	

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等価格を加算し、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 敷地利用権等価格

A 物件2に帰属する敷地利用権等価格の査定

物件 番号	建付地価格 (円) ア	配分割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	22,400,000	0.54	0.50	法定地上権	6,050,000
小 計					6,050,000

B 物件4に帰属する敷地利用権等価格の査定

物件 番号	建付地価格 (円) ア	配分割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
1	22,400,000	0.46	0.50	法定地上権	5,150,000
3	8,910,000	1.00	0.10	場所的利益	890,000
小 計					6,040,000

C 目的物件から控除する敷地利用権等価格(円)

物件1から控除する敷地利用権等価格	11,200,000
物件3から控除する敷地利用権等価格	890,000

イ 配分割合

物件2及び物件4の敷地利用権等の範囲については、建物の規模及び配置等を勘案して、以下のとおり査定した。

物件2:

物件1の54%

物件4:

物件1の46%、物件3の100%

物件1及び物件3の土地に対する物件2の建物と物件4の建物の敷地利用権等の及ぶ範囲は、物件1及び物件3の土地の公簿地積計(1,103.41㎡)を、物件2の主である建物及び附属建物の1階部分の合計床面積(124.21㎡+20.52㎡=144.73㎡、以下「物件2の床面積」という。)と物件4の建物の2階部分の床面積(230.31㎡)で案分し、

- a 物件1及び物件3の土地に対する物件2の建物の敷地利用権等の及ぶ範囲を、物件1の土地面積(789.41㎡)のうち、約425.81㎡とした。

$$\frac{\text{物件1及び3の合計}}{1,103.41\text{㎡}} \times \frac{\text{物件2の床面積}144.73\text{㎡}}{\text{物件2及び4の床面積計}375.04\text{㎡}} \doteq \text{約}425.81\text{㎡} \text{ a}$$

- b 物件1及び物件3の土地に対する物件4の建物の敷地利用権等の及ぶ範囲を、物件1の土地のうち上記aを除いた約363.60㎡と、物件3の土地全部とした。

$$\begin{array}{lcl} \text{物件1に対する敷地} & \text{物件1の土地面積} & \text{上記aの面積} \\ \text{利用権等の及ぶ範囲} & = 789.41\text{㎡} & - \text{約}425.81\text{㎡} = \text{約}363.60\text{㎡} \\ & & \left[\begin{array}{c} \text{配分割合} \\ \text{約}54\% \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{c} \text{配分割合} \\ \text{約}46\% \end{array} \right] \\ \\ \text{物件3に対する敷地} & 314.00\text{㎡} & \\ \text{利用権等の及ぶ範囲} & = & (\text{配分割合}100\%) \end{array}$$

ウ 敷地利用権等割合

物件2の建物に帰属する物件1については、法定地上権が成立することから、その敷地利用権割合を50%と査定した。

物件4の建物に帰属する敷地のうち物件1については、法定地上権が成立することから、その敷地利用権割合を50%と査定し、物件3については、法定地上権が成立しない場所的利益と認定したため、その割合を10%と査定した。

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・③の エ) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	22,400,000	-11,200,000	1.00	0.50	0.30	1,680,000
2	13,830,000	+ 6,050,000	1.00	0.50	0.30	2,980,000
3	8,910,000	-890,000	1.00	0.50	0.30	1,200,000
4	5,580,000	+ 6,040,000	1.00	0.50	0.30	1,740,000
一 括 価 格 (合 計)						7,600,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 本件は土地建物一体として売却した場合に物件規模が大きく、さらに物件2及び物件4にかかる今後の修繕等を考慮すると、需要者が限定的と考えられ流通性が相当程度劣るため、これらの事情を総合的に勘案して、△50%の市場性減価と査定した。

オ 競売市場修正 : 「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修正率に加え、過去の期間入札及び特別売却において買受への申出がなかった事実等も考慮して、△70%の減価とした。

第6 参考価格資料

地価調査「小千谷(県)5-2」

所 在	:	小千谷市城内1丁目1248番5外
価 格	:	40,400円/㎡
位 置	:	JR上越線「小千谷」駅の西方、道路距離約1.8kmに位置する。
価 格 時 点	:	令和7年7月1日
地 積	:	903㎡
供給処理施設	:	上水道、ガス、公共下水道
接 面 街 路	:	東側16.0m市道
用 途 指 定 等	:	非線引都市計画区域、近隣商業地域、準防火地域 (建蔽率80%、容積率200%)
地 域 の 概 要	:	中小規模の店舗事務所等が多い路線商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面、各階平面図写
- 6 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000

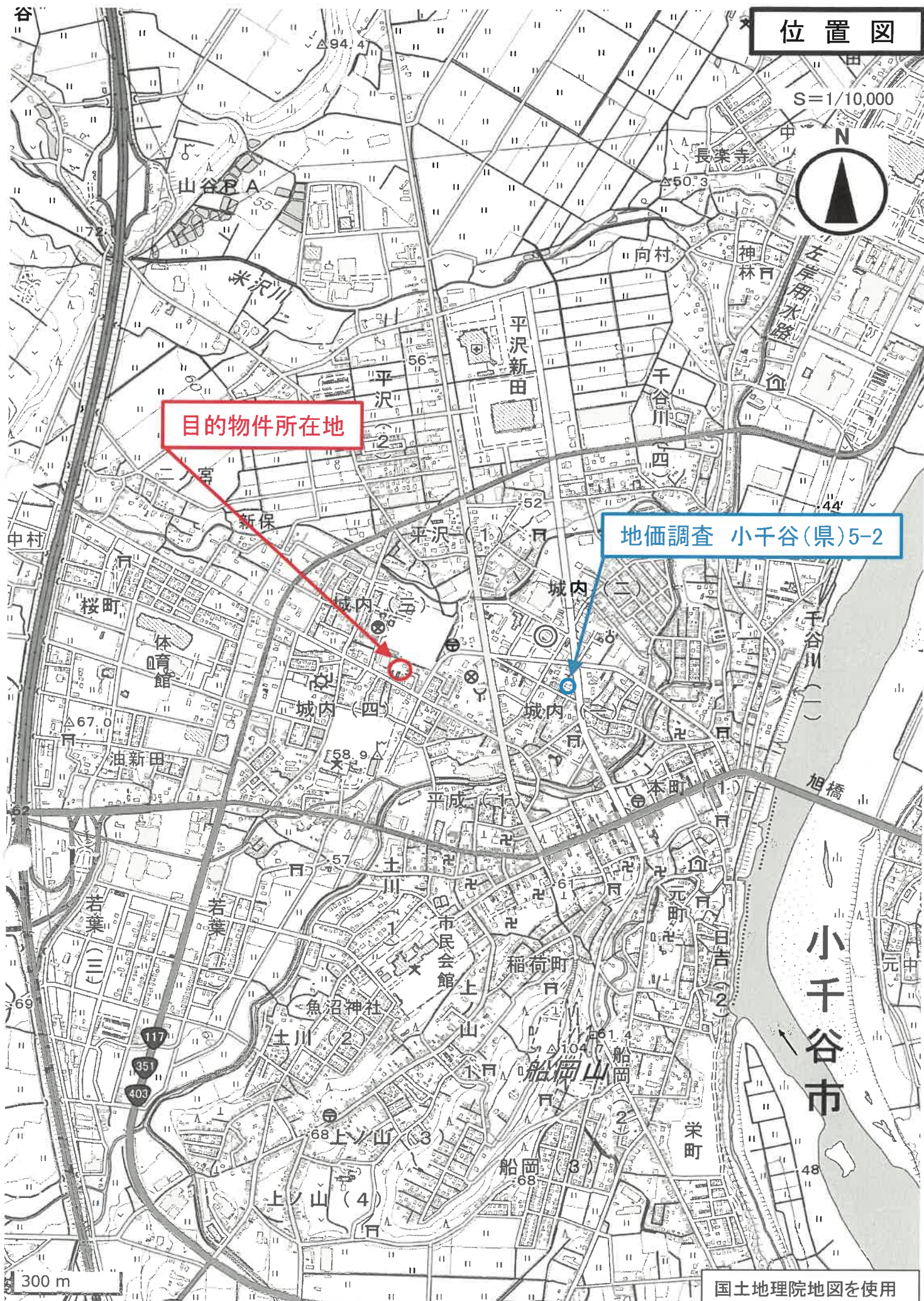


目的物件所在地

地価調査 小千谷(県)5-2

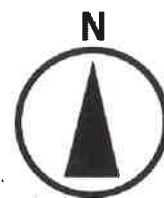
小千谷市

国土地理院地図を使用

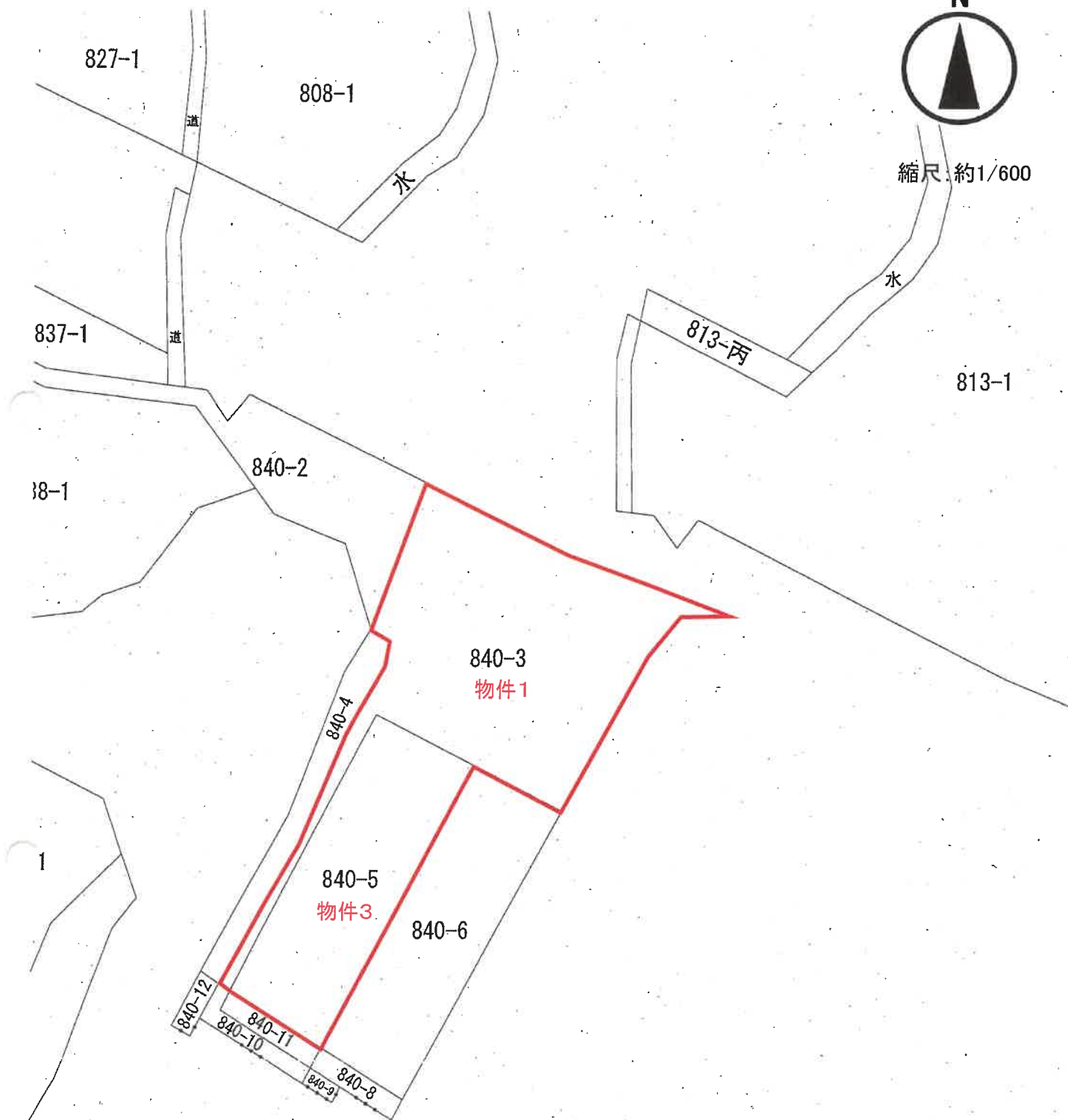


公 図 写

法務局備付の公図を使用



縮尺: 約1/600



070106

地図番号	840-3, 840-9
地番	
土地の所在	小千谷市城内3丁目

地積測量図

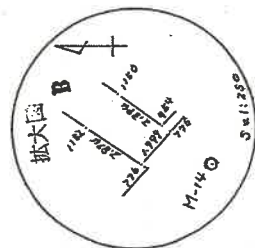
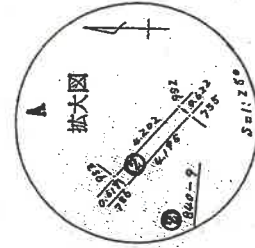
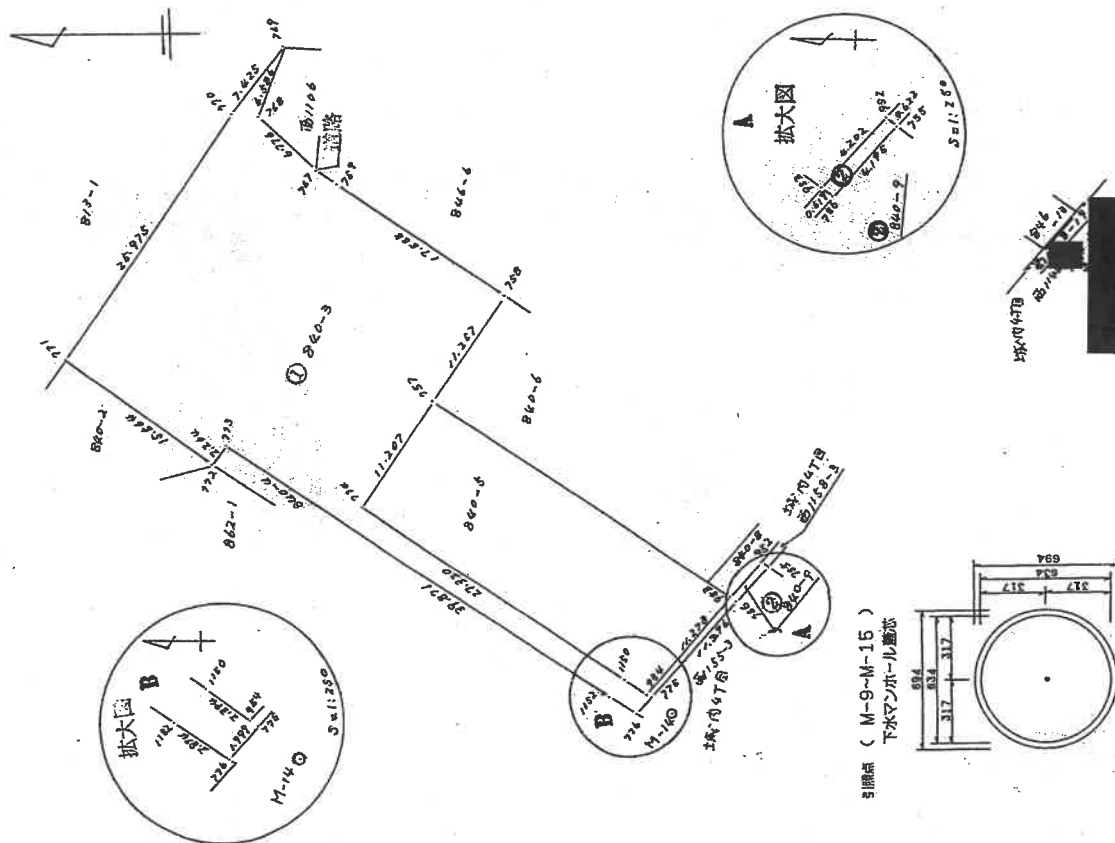
① 地番 840-3				
N	O	Xn	Yn	距離
776		399.745	270.461	-3.692
775		398.443	271.975	-8.801
766		390.944	280.423	-8.985
953		391.458	280.768	7.892
954		398.836	272.238	9.367
1160		400.825	273.570	24.688
774		423.524	288.773	16.801
757		417.328	298.110	-12.394
758		411.130	307.608	8.981
759		425.707	317.280	16.283
767		427.413	318.434	6.677
768		432.384	323.038	2.835
769		430.248	329.268	2.309
770		434.693	333.320	18.765
771		449.013	301.649	-1.724
772		436.417	292.507	-13.716
773		435.297	284.193	-34.282
1152		402.135	272.067	-35.552
		倍面積		1802.45404
		面積		801.2228020

② 地番 840-9				
NO	X	Y	XZ	辺長
952	368.709	283.946	-2.825	925.947906
953	391.458	280.768	-3.523	627.516480
756	390.944	280.423	2.825	-914.459403
755	368.187	283.593	3.523	-833.830355
		合計		5.174628
		1/2		2.5873140
		地積		2.58 ㎡

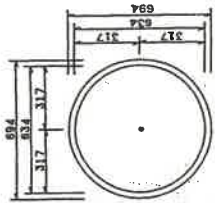
840-3

801・2228024・2・587314=803・810116

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
M-13	361.413	311.700	54.165	310 32 10
M-14	396.816	270.535	54.165	130 32 10
境界点	X座標	Y座標	距離	方向角
M-13	390.944	280.423	43.015	313 21 19
M-13	953	391.458	280.768	43.122 314 9 60
M-14	756	390.944	280.423	11.399 119 50 23
M-14	953	391.458	280.768	11.459 116 45 2



引照点 (M-9-M-15)
下水マンホール蓋部



物件1・物件3

縮尺 1/500

填託者

平成12年8月 (平成 年 月 日作製)

作製者

地積測量圖

法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

縮尺 $\frac{1}{500}$

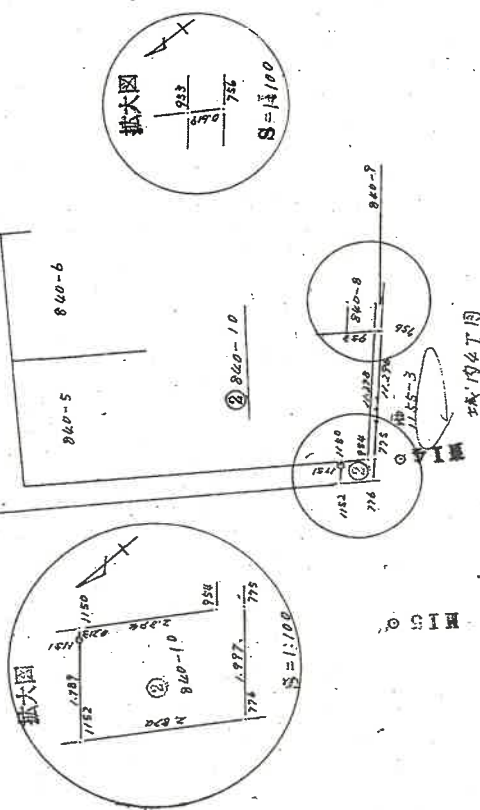
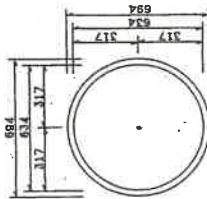
作者

地 带	840-10				
NO	X	Y	XZ	Y(XZ)	边长
1150	400.925	273.570	1.171	-592.156890	0.213
1151	400.984	273.408	-1.513	359.165790	1.799
1152	402.135	272.067	-2.949	-331.637493	2.674
776	399.745	270.461	-0.062	-998.642012	1.997
775	399.443	271.976	9.992	-2393.661976	11.298
759	390.944	280.453	8.793	-1959.744956	0.619
953	391.469	280.768	-8.186	2215.621990	11.276
954	399.639	272.238	-7.199	2550.693349	2.394
但	合 计			23.611027	
XZ=X(n+1)-X(n-1)		1/2		11.8056135	
		地 带		11.80	°

① 840-3

801.222802-11.8055135=789.4172885.

与照点 (M-9~M-15)
下水マンホール蓋芯



校角と距離からの照引

M-14		M-15		X = 406.165 Y = 259.630	
距離	角度	距離	角度	距離	角度
M-14	14.533	0-0-0	14.533	0-0-0	14.533
M-14	5.199	8-43-0	1150	339-48-60	14.676
M-14	6.725	64-20-30	1162	336-49-60	13.112
M-14	6.725	64-20-30	1162	336-49-60	13.112

地積測量圖

法務局備付の地積測量図
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件3

土地の所在	地番	地図番号
-------	----	------

②

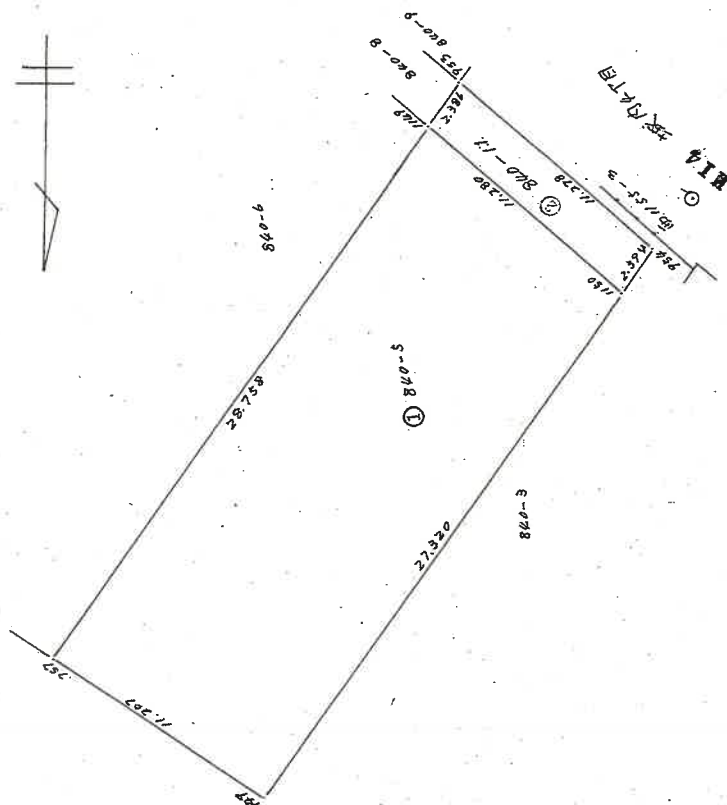
地 番 840-1/1							
NO	X	Y	XZ	Y(XZ)	測量		
1149	393.439	242.006	-7.198	2942.363232	11.2660		
1180	400.825	273.476	-9.858	1478.457260	2.364		
954	398.836	271.836	7.198	-2550.053346	11.278		
953	391.466	260.766	9.858	-1515.304996	2.365		
但	合計		1/2	53.482280			
$XZ=X(n+1)-X(n-1)$			測量	26.7481400			
			地 番	26.74	寸		

②

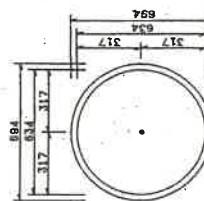
地 番 840-5/33							
NO	X	Y	XZ	Y(XZ)	測量		
757	417.326	296.110	6.877	9009.619360	11.207		
774	423.624	296.773	-24.540	-4796.043873	27.320		
1150	400.825	273.570	-6.877	-9030.363480	11.280		
1149	393.439	292.096	24.540	4984.866066	28.766		
但	合計		1/2	628.108783			
$XZ=X(n+1)-X(n-1)$			測量	314.0543616			
			地 番	314.	寸		

① 840-5.

$$314,064,3615 + 26,74614 = 340,8005015$$



引張点 (M-9~M-15)
下水マンホール蓋芯



963-7
C-688
963-7

敬告我輩強國の同志

時間	距離	角度	測点	高度	M-15	X=	Y=
M-14	14.533	0-0-0	1149	348-23-50	25.684	M-15	408.185
M-14	14.589	154-17-20	1149	339-48-50	26.976	M-15	269.536
M-14	1.199	84-43-0	1150	339-48-50	14.976	M-15	

作者

囑託者

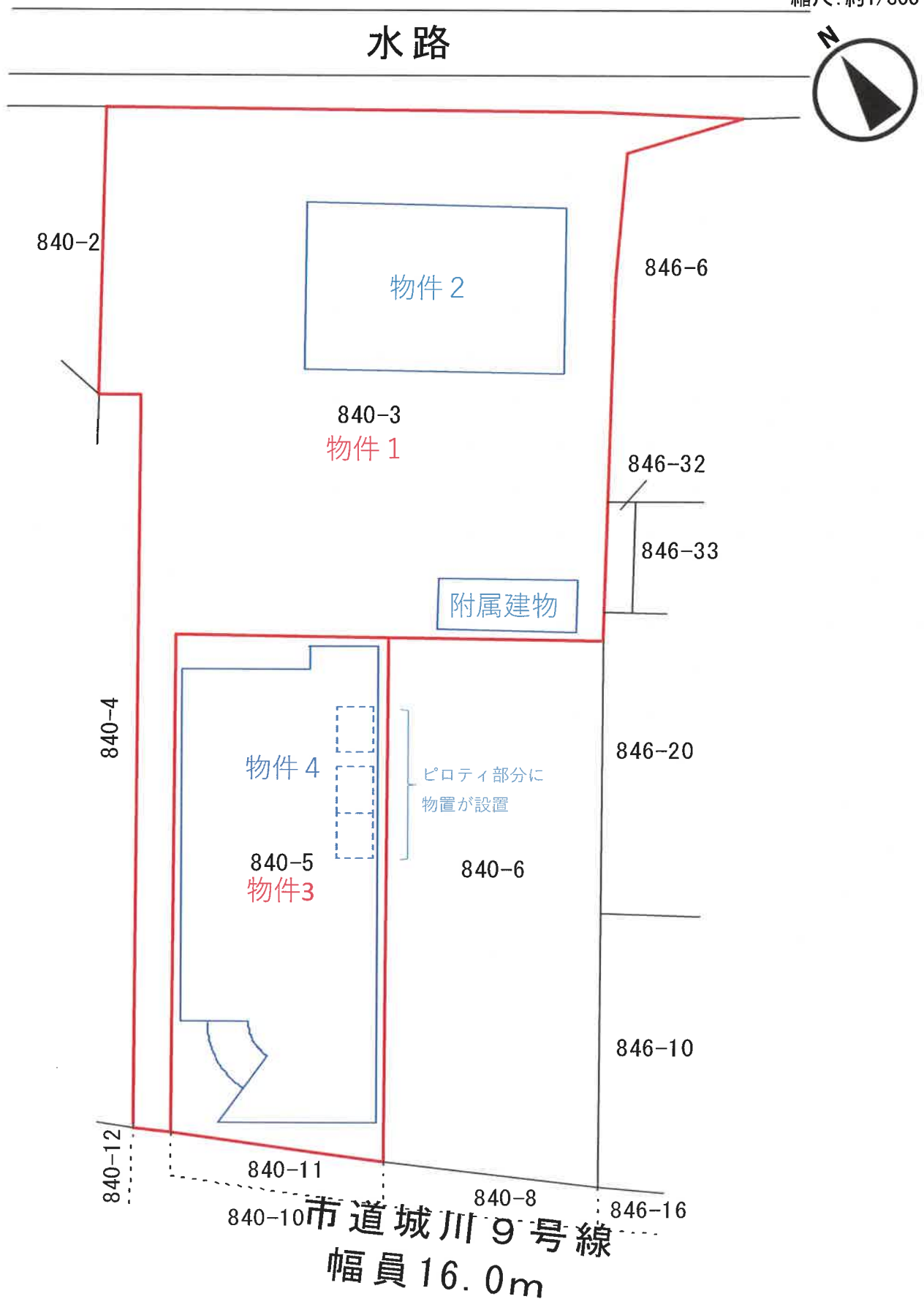
縮尺 $\frac{1}{250}$

昭和八年二月二十八日登記

土地建物位置関係図

現地調査の結果を基に
評価人が作成した概略図

縮尺: 約1/300



664797

各階平面図

840番3

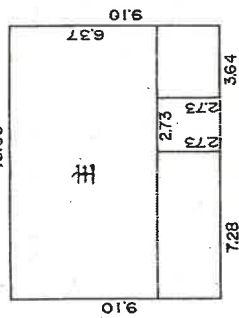
建物図面

家屋番号

建物の所在
小千谷市城内三丁目840番地3

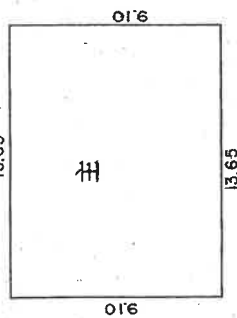
2 階

求積
 $13.65 \times 6.37 = 86.9505$
 $7.28 \times 2.73 = 19.8744$
 $3.64 \times 2.73 = 9.9372$
床面積 116.7621

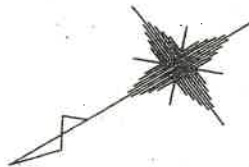
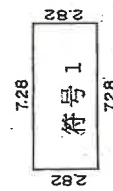


1 階

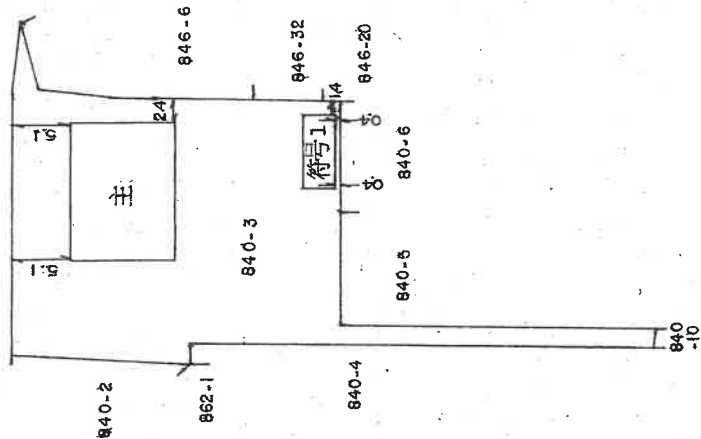
求積
 $13.65 \times 9.10 = 124.2150$
床面積 124.2150



求積
 $7.28 \times 2.82 = 20.5296$
床面積 20.5296



813-1



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成 28 年 4 月 4 日 登記

物件2

法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

建物図面・各階平面図写

新潟県土地家屋調査士会

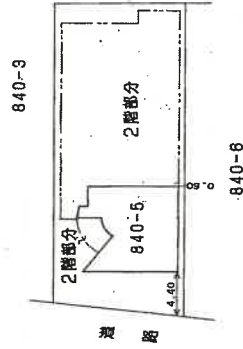
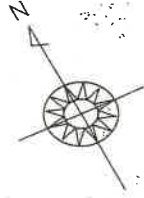
664798

各階平面図

家屋番号 840番5

建物図面

建物の所在
小千谷市城内3丁目840番地5



縮尺 1/500

作製者

縮尺 1/500

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和(平成)年(月)日登記

第 27

建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

物件4

664799

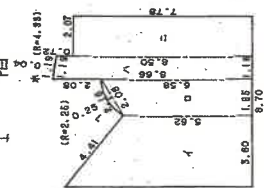
各階平面図

家屋番号 840番5

建物図面

建物の所在 小千谷市城内3丁目840番地5

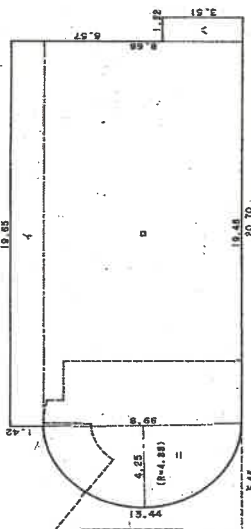
1 階



求積表

イ	$(8.17 + 5.62) \times 3.60 \times 1/2 = 24.8220$
ロ	$(5.62 + 6.58) \times 1.85 \times 1/2 = 11.2850$
ハ	$(8.66 + 8.50) \times 1.18 \times 1/2 = 10.1244$
ニ	$7.78 \times 2.07 = 16.1046$
ホ	$3.14 \times 4.33^2 \times 15.4500 / 360 = 0.0310$
ヘ	$3.14 \times 2.25^2 \times 55.0000 / 360 = 0.3551$
合計	62.7221
床面積	62.72 m ²

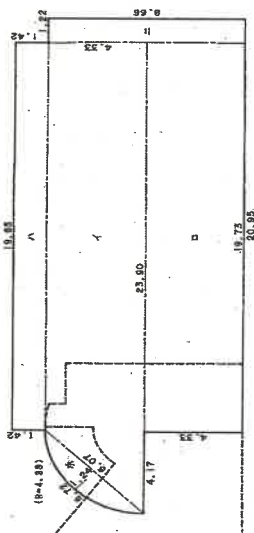
2 階



求積表

イ	$1.42 \times 19.65 = 27.9030$
ロ	$(19.65 + 19.48) \times 8.66 \times 1/2 = 169.4329$
ハ	$3.51 \times 1.22 = 4.2822$
ニ	$3.14 \times 4.33^2 \times 177.4500 / 360 = 28.6997$
合計	230.3178
床面積	230.31 m ²

3 階



求積表

イ	$(19.65 + 23.90) \times 4.33 \times 1/2 = 94.28575$
ロ	$4.33 \times 19.73 = 85.4309$
ハ	$1.42 \times 19.65 = 27.9030$
ニ	$8.66 \times 1.22 = 10.5652$
ホ	$3.14 \times 4.33^2 \times 89.0000 / 360 = 5.1813$
合計	223.36615
床面積	223.36 m ²

作製者

平成5年1月23日
年 月 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和55年2月2日登記

平成5.1.27

建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面
A3をA4に縮小(70%縮小)

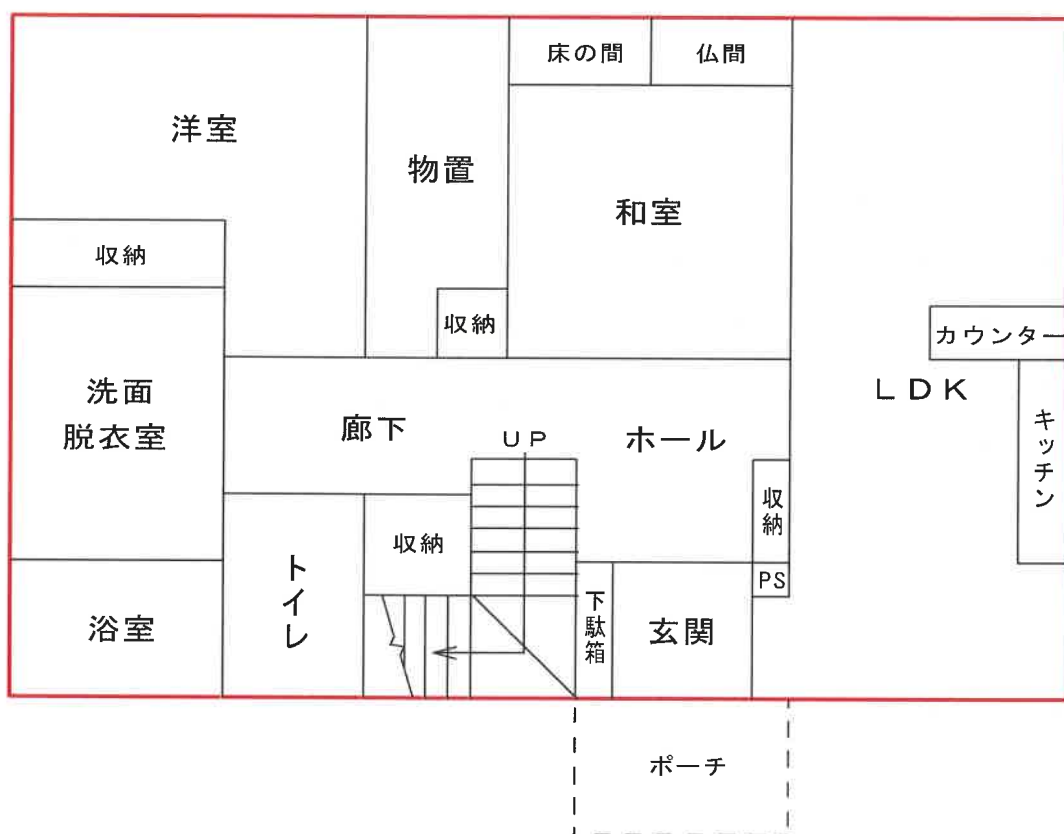
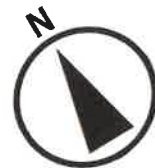
物件4

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:1階

縮尺:約1/100

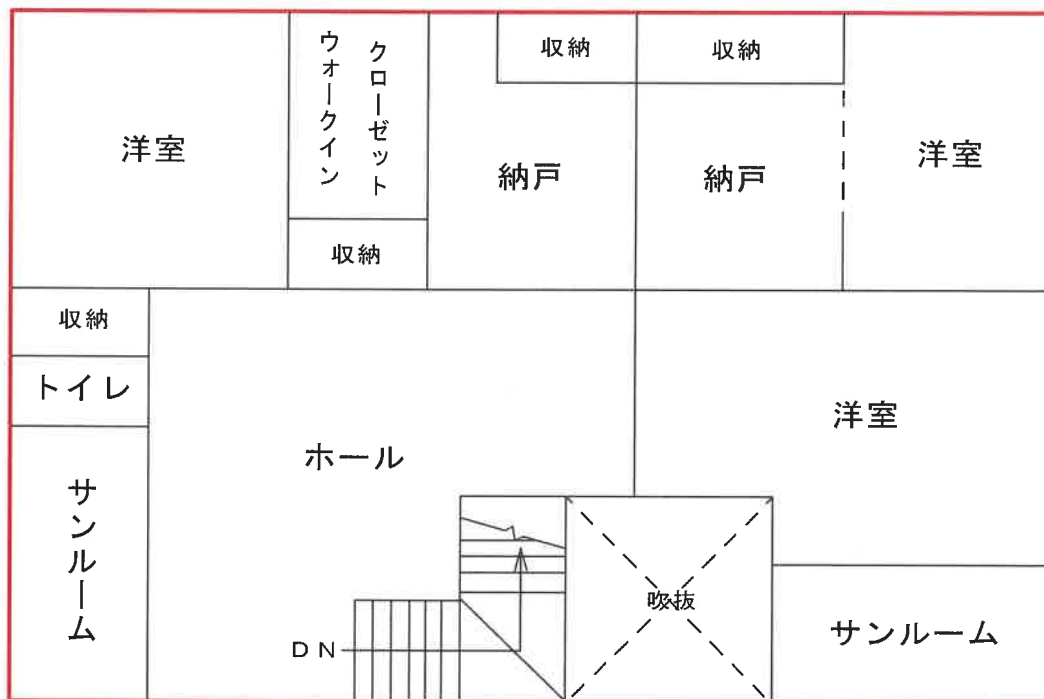


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2:2階

縮尺:約1/100

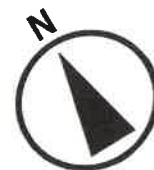


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件2: 附属建物

縮尺: 約1/100



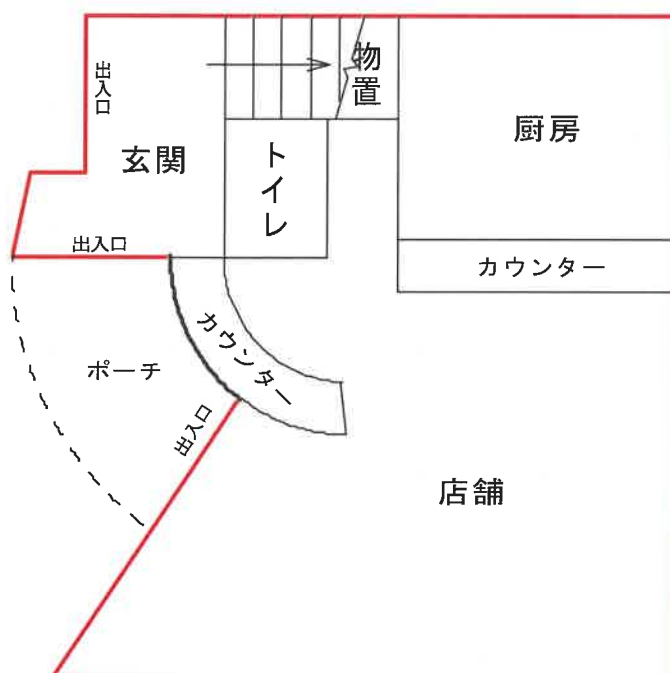
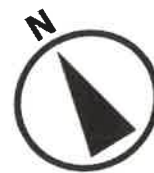
車庫・物置

建物間取図

評価人が作成した概略図

物件4:1階

縮尺:約1/100

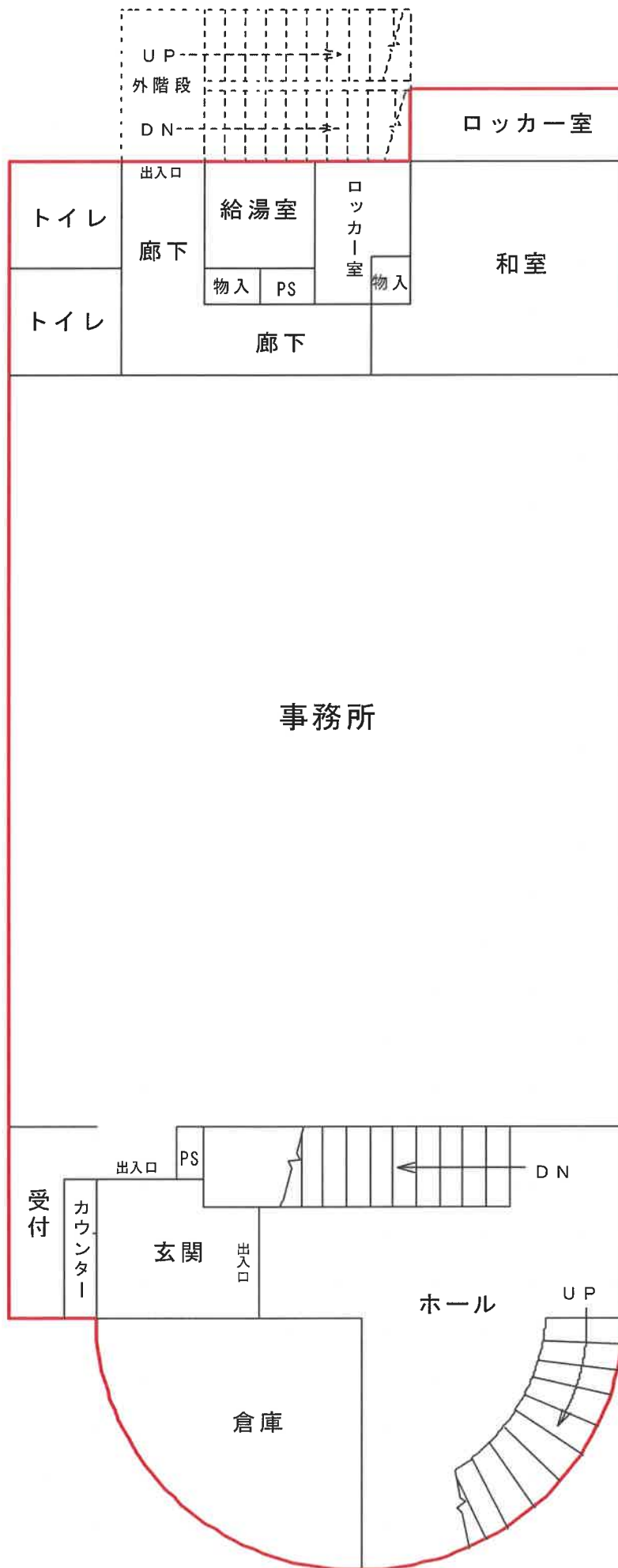
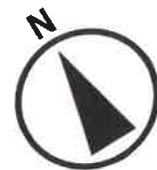


建物間取図

評価人が作成した概略図

物件4:2階

縮尺:約1/100



建物間取図

評価人が作成した概略図

物件4:3階

縮尺:約1/100

