

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月25日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 9月22日 午前 9時00分から 令和 7年 9月29日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 6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10月20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10月 8日 午前 9時00分から 令和 7年10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 8月25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）
1～3	12,260,000 9,808,000	一括	2,452,000	60,389	23,653
1	1,350,000				
2	10,000				
3	10,900,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市北区三軒屋町 |
| | 地 番 | 4 8 8 4 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5 . 2 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 2 | 所 在 | 新潟市北区三軒屋町 |
| | 地 番 | 4 8 2 7 番 3 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8 8 8 平方メートル |
- 持分16分の1
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 新潟市北区三軒屋町4 8 8 4 番地1 9 |
| | 家屋 番号 | 4 8 8 4 番 1 9 |
| | 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 6 0 . 0 1 平方メートル
2階 6 2 . 9 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月25日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 新潟市北区三軒屋町
 地 番 4884番19
 地 目 宅地
 地 積 145.26平方メートル

2 所 在 新潟市北区三軒屋町
 地 番 4827番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 888平方メートル

持分16分の1

3 所 在 新潟市北区三軒屋町4884番地19
 家屋 番号 4884番19
 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 60.01平方メートル
 2階 62.93平方メートル





令和7年(ケ)第26号
令和7年5月16日受理
令和7年6月**19**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市北区三軒屋町
地 番 4884番19
地 目 宅地
地 積 145.26平方メートル
- 2 所 在 新潟市北区三軒屋町
地 番 4827番3
地 目 公衆用道路
地 積 888平方メートル
持分16分の1
- 3 所 在 新潟市北区三軒屋町4884番地19
家屋 番号 4884番19
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 60.01平方メートル
2階 62.93平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり								
住居表示	新潟市北区三軒屋町5番29号19								
土地	物件1、2								
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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3								
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：
{	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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
[	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は同3の敷地であり、同2は同1の北側道路で、同道路周辺の住民らと共に共有する公衆用道路である。
- 2 物件1の北西角、南西角、南東角及び北東角には、それぞれ金属標があり、隣地との境界を示していると思われる。同物件の東側には隣地のコンクリート敷きがあり、同南側には土留とフェンスがあって、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 3 物件1の北東角付近には電柱が立っている。
- 4 物件3の1階パントリーの出入口周り、内部の天井と壁の継ぎ目付近には、石膏ボードが一部剥がれている箇所がある。同2階南東角洋室の、西側の天井と壁の継ぎ目付近やドア付近にも同様の剥がれた箇所がある。
- 5 物件3の2階ウオークインクローゼットの出入口、内部の天井と壁の境目には紫色のテープが貼ってあり、養生したような状態になっている。
- 6 物件3の1階リビング等には、内装用の資材や機械器具、道具類が置かれている。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

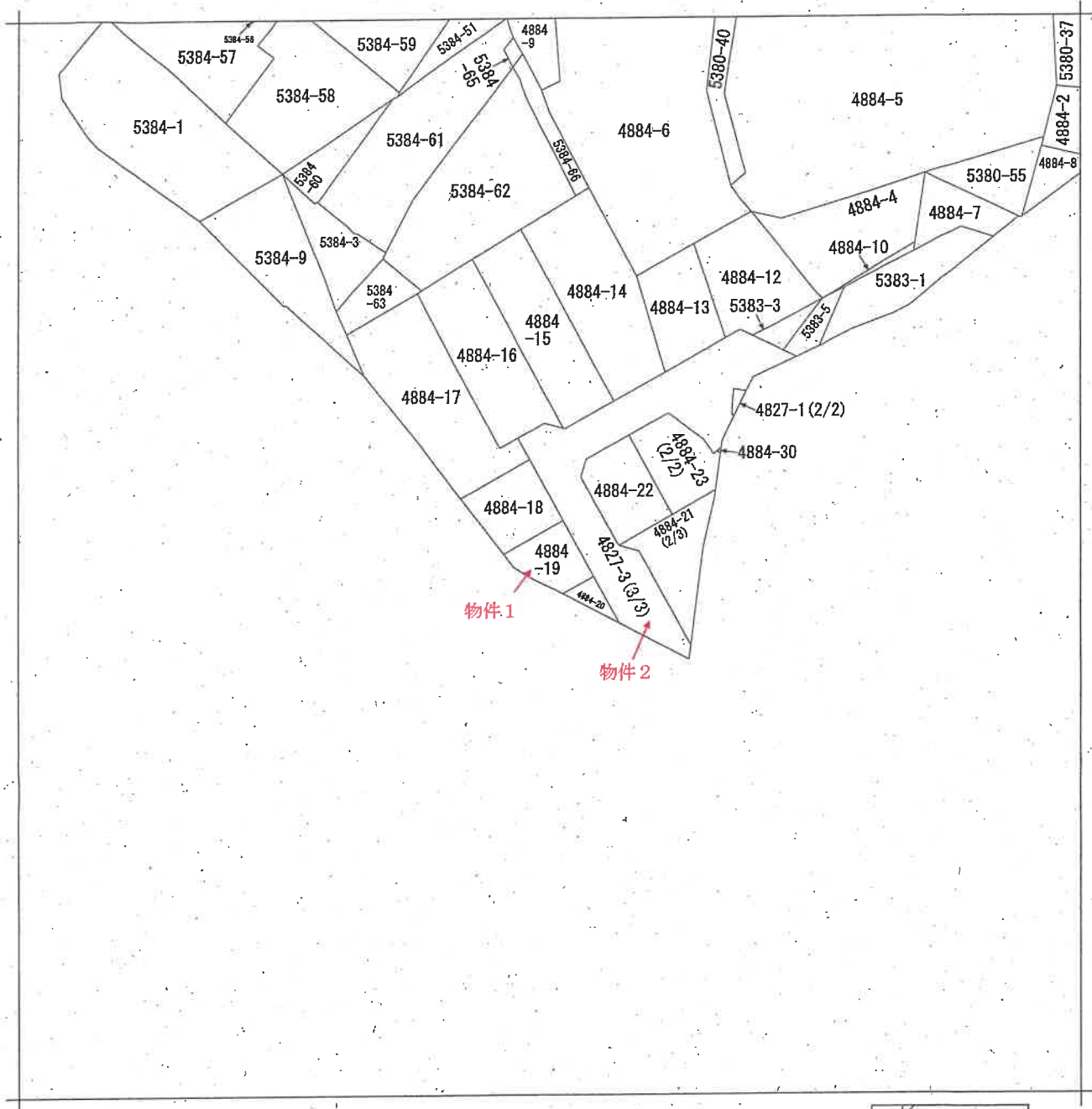
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物には、私が一人で住んでいる。 2 私は、内装の仕事をしているので、1階のリビング等で作業をすることもある。 3 本件建物には、未完成というか、私が注文をしたように仕上がっていない箇所がいくつかある。例えば、クローゼット内の天井と壁の継ぎ目に貼ってあった廻り縁を剥いでもらったままになっていたりする。また、2階のウオークインクローゼットには、同様に剥いでもらったところから虫が入り込んできたので、テープを貼って養生してある。 以 上

(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) 10:30-10:47	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
7年5月19日 (月) 11:12-11:23	物件所在地	居住確認 (不在、表札なし、郵便物あり)、照会書投函、外観写真撮影
7年5月19日 (月) 13:08-13:30	新潟市役所資産税課資産税第1分室 (江南区役所横越出張所)	固定資産評価証明書等申請
7年5月20日 (火) 13:50-14:00	新潟地方法務局	登記事項証明書申請 (物件2と市道間の土地 (地番: 4829番4))
7年6月10日 (火) 9:53-10:47	物件所在地	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
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。 ☐		

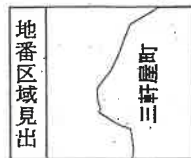
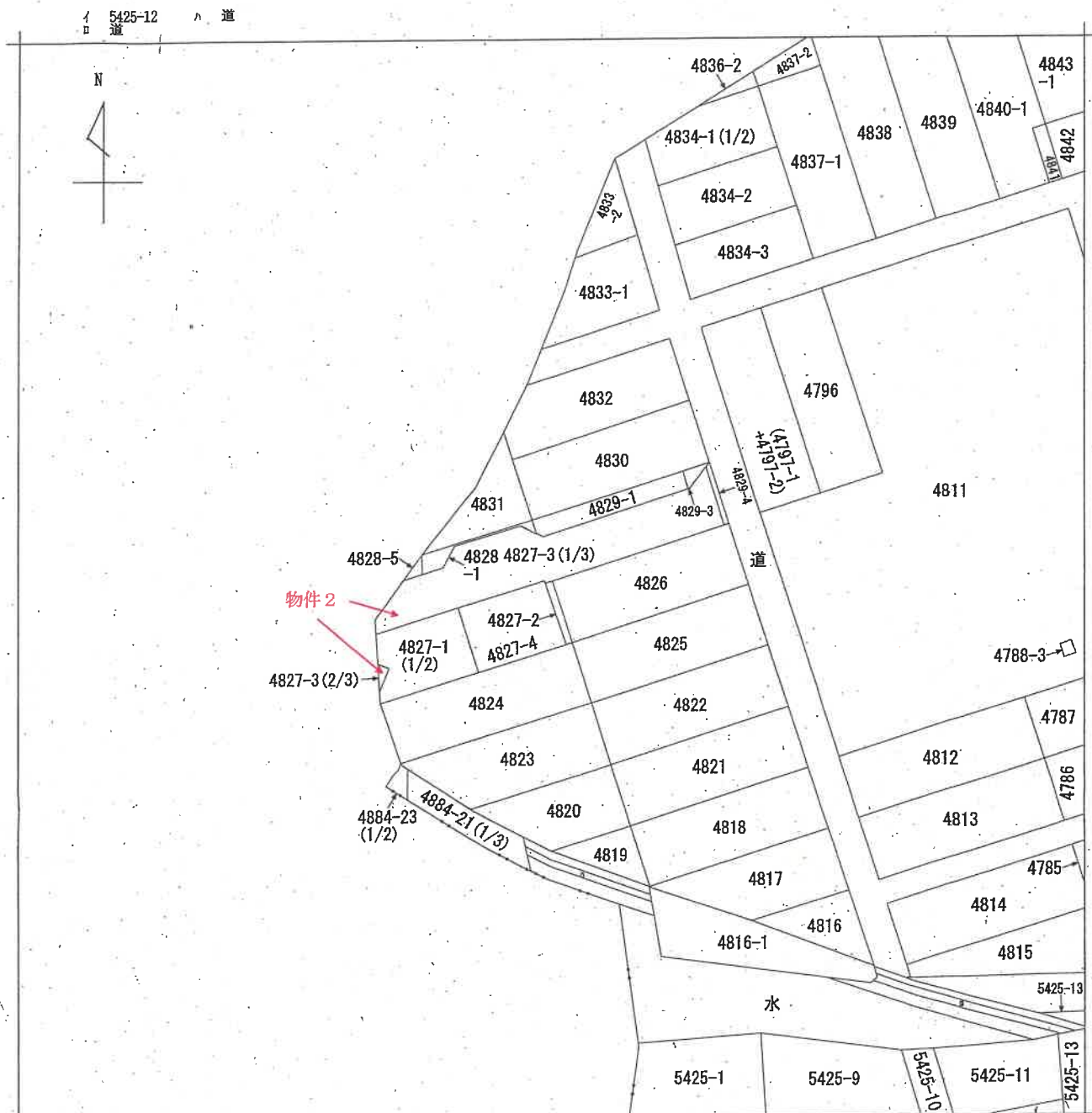
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小



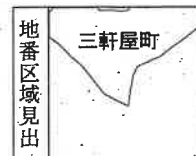
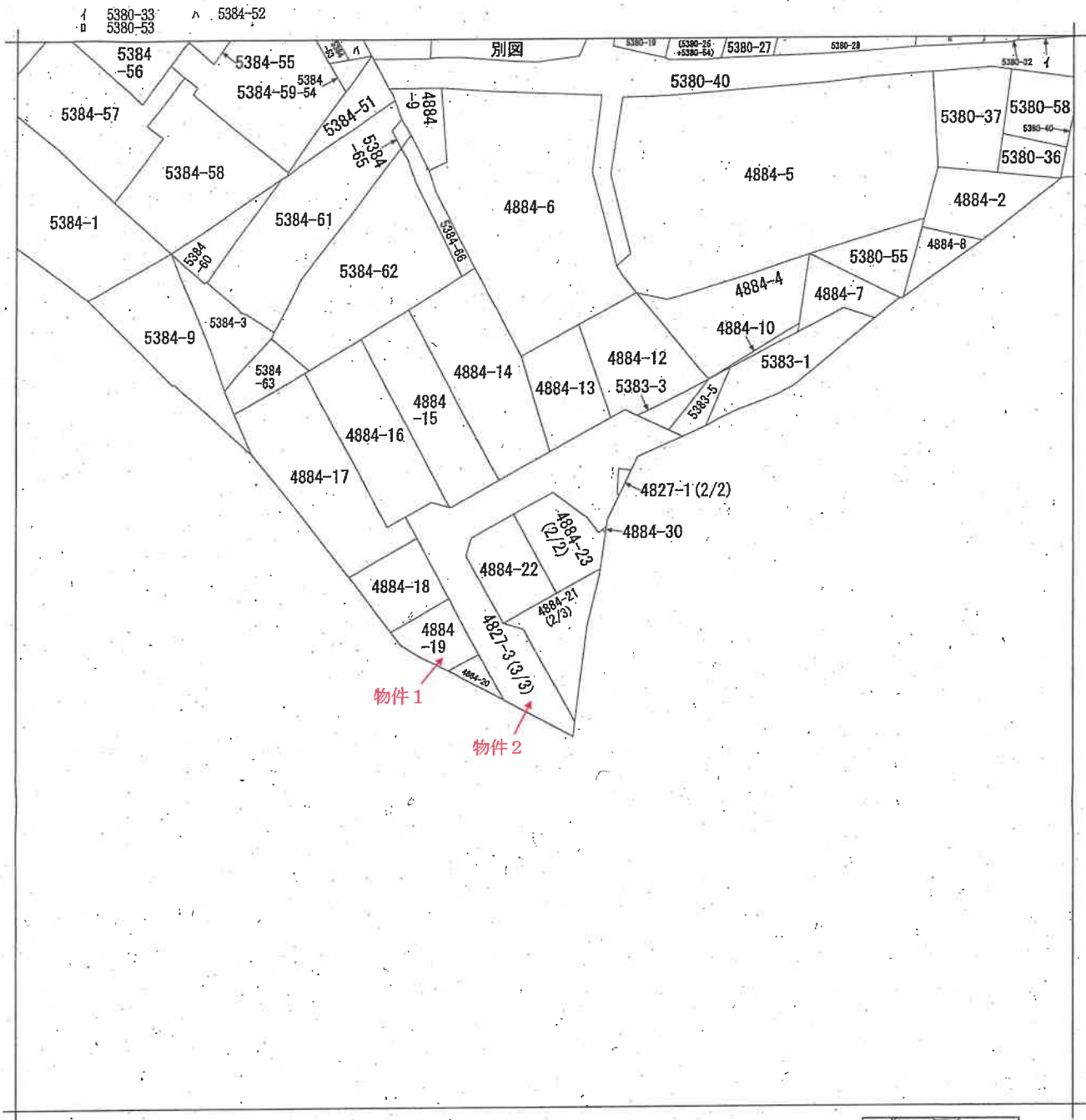
請求部	所在	新潟市北区三軒屋町				地番	4884番19			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治26年12月			備付年月日(原図)		補記事項	方位不明			

新潟地方方法務局備付図面 A3をA4に縮小



請求部分	所在	新潟市北区三軒屋町				地番	4827番3			
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		

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小



請求部	所在	新潟市北区三軒屋町				地番	4827番3			
出力縮	1/600	精度分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日	明治26年12月				備付年月日(原図)		補記事項	方位不明		

登記年月日：令和3年7月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

土地積測量図

地番 4884-1、4884-12～4884-23
土地の所在 新潟市北区三軒屋町

1/3

求積表

地番	① 4884-1	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
D30		218354.340		56767.590	-1.088	-237657.065320
D7		218353.082		56766.132	-1.352	-292509.360384
771		218348.870		56766.238	0.358	77452.896480
946		218338.873		56766.490	0.485	104924.353406
947		218329.550		56766.723	0.484	100376.925120
D8		218320.398		56766.954	0.117	25309.485683
D48		218320.278		56766.840	-2.437	-527172.519923
D9		218317.837		56764.617	-2.197	-475250.287889
D10		218312.839		56764.643	6.824	1216543.408536
D11		218312.377		56770.141	17.002	3677753.234954
D49		218313.266		56781.645	23.715	5128859.103190
D60		218313.573		56783.856	23.785	5145018.333805
D17		218313.864		56805.430	8.447	1827203.209205
D18		218321.287		56802.303	-16.380	-3327036.927680
D19		218321.989		56790.050	-14.888	-3177553.886421
D20		218319.418		56787.614	-14.948	-3233786.978982
D33		218319.103		56775.101	-14.886	-3176862.346658
D34		218321.172		56772.928	-2.363	-511186.929458
D51		218329.070		56772.738	-0.450	-97346.081500
D15		218329.393		56772.478	2.177	470970.358561
D16		218341.955		56774.915	4.935	1067853.389180
D17		218342.018		56777.414	2.458	531985.922682
W9		218343.605		56777.374	-0.738	-189012.549675
420		218345.055		56776.678	-10.035	-2171022.828925
421		218347.424		56767.338	-8.448	-2044266.809375
610		218353.058		56767.230	0.251	54304.617809
					合計	-842.854176
					合計面積	471.4320880
					合計地積	471.43

地番	② 4884-12	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
808	218359.180	56768.351	-16.338	-3318517.102840	
K32	218355.829	56752.252	-18.637	-4248771.856673	
770	218352.503	56748.314	13.986	3025906.106958	
771	218346.870	56756.238	16.418	3635555.295680	
D7	218353.082	56766.132	1.352	292509.360384	
D30	218354.340	56767.590	2.819	80802.884450	
合計				-416.292051	
合計面積				207.6460255	
合計地積				207.64 m	

② 測量図 ③ 測量図 ④ 測量図 ⑤ 測量図 ⑥ 測量図

作成者

令和3年7月1日(作成)

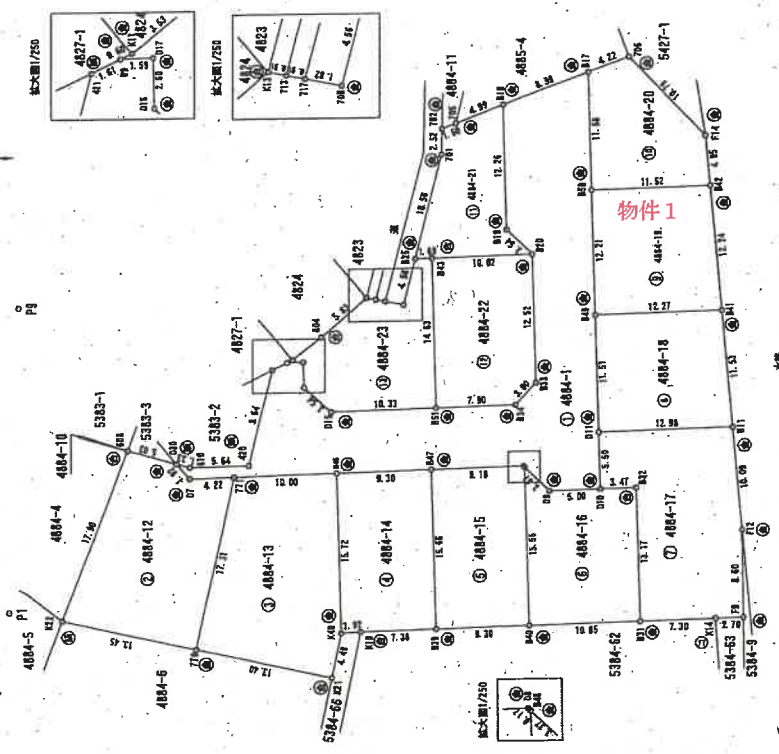
縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小



(1) 令和3年8月6日
4884番1は4827番3に合筆

(2) 令和4年3月3日
4884番21は、4884番27ないし488
4番29を合筆。
4884番23は、4884番24ないし488
4番26を合筆。

土地積測量図

番地	4884-1、4884-12~4884-23
----	------------------------

十世の所在
新潟市北区三軒屋町

地 區	③ 4884-13		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
	770	216352.503	56749.314	-19.851	-4294613.537053
	K21	216339.427	56746.387	1.453	315205.546139
	K40	216338.479	56750.771	2.0.103	4340502.443337
	D46	216338.573	56765.490	15.457	3365113.348591
	771	216343.370	56766.238	-17.176	-3716008.191120
				合 計	-449.391006
				合 計	224.855503
				面 積	224.69
				面 積	224.69

地 番	④	4884-14	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	NO					
	K40		216338.479	56750.771	-15.613	-3377692.672827--
	K10		216336.563	56750.877		63170.276346
	B39		216329.185	56761.063	0.5492	9427952.281358
	B47		216328.580	56766.723	15.427	3337315.430660
	B46		216336.873	56766.490	-15.932	-3451037.702098
					合 計	-291.36631-
				合 計	面 積	145.633155
					城	145.69

地 号	⑤ 4884-15		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	Xn+1-Yn-1
NO.	Xn.					
839	219329.186		56751.063	-15.427	-3337310.352432	
840	219319.859		56751.296	15.777	3412878.886753	
848	219320.278		56765.840	15.656	3387142.928562	
DB	219320.399		56768.954	0.117	-25309.486888	
847	219326.590		56766.723	-16.891	-3437683.355780	
				合 計	-291.377650	
			合 計	面 積	145.8887750	
				面 積	145.68	m ²

站 臺	4884-16		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
NO	Xn	Yn			
B40	216319.869	56751.286		-16.271	-3303421.024919
B31	216309.042	56750.669		13.435	-2606111.919270
B32	216309.372	56764.731		13.075	2828026.728528
D10	216312.858	56764.643		-0.214	-465900.847546
D9	216317.637	56766.517		2.197	4754550.287889
B44	216320.279	56766.840		-13.221	-2359970.008695
合 計					-891.384437
合 計 面 積					145.6922186
合 計 面 積					145.69

地 帶	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -X _{n+1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
⑦ 484-17	D10	218312.839	56764.643	-5.410	-1170262.458890
	B32	218309.372	56764.731	-13.074	-2825029.729628
	B31	218308.042	56751.563	-12.879	-2807475.055118
	K14	218301.749	56751.752	0.251	54291.738989
	F9	218299.045	56751.820	8.866	187444.7523970
	F12	218299.136	56750.415	1.674	4033929.703945
	B11	218300.006	56770.467	9.723	2197004.958336
	D11	218312.977	56770.141	-5.824	-1253605.778048
				合 計	-406.831032
				合 計 面 積	204.4155160

地	NO.	④ 4884-18				
		X _n	Y _n	Yn+1-Yn-1	X _n · (Yn+1-Yn-1)	
	D11	216312.977	56770.141	-11.178	-2417946.48906	
	B11	216300.006	56770.487	11.813	2566751.970878	
	B41	216301.002	56781.954	-1.178	-2417812.600356	
	B48	216313.258	56781.645	-11.813	-2568308.611258	
				合 計	-290.496930	
			合 計	地 塊	145.2484650	m
					145.24	

地 帯	④ 4884-19		Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	N	Xn	Yn	
043	2,16319.266		5,781.646	-257,456.0
B41	2,16301.02		5,8781.1954	4,919.32
B42	2,16302.059		5,7791.145	7,628.000
B50	2,18913.573		5,6793.456	1,062.18
				-270,381.3
				6,452.00
			合 計	-280,533.24
			合 計	145.2616070
			面 積	145.26

地 帯	④ 4884-20			Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	N0	Xn	Yn			
B50	950	216313.573	57579.458	-11.285	-2441088.671308	
B42	214302.059	57574.145	5.216	1128231.539744		
F14	218302.488	57573.072	12.762	2758269.301472		
T06	216309.910	58006.897	6.358	1375298.401780		
B17	216213.564	58805.430	-13.041	-2620849.100424		
			合 計		-222.522733	
			合 計		114.261365	
			面 積		114.26	

· 作者 ·

•

令和 平成 3 年 7 月 1 日作成

41

申請人

1	1
---	---

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：令和3年7月21日

新潟県地方自治局備付図面 A3をA4に縮小

土地所測量図

地番 4884-1、4884-12～4884-23

土地の所在 新潟市北区三軒屋町

3/3

地番 ① 4884-21				
NO.	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
B28	216331.130	56787.320	-10.166	-2199222.267580
B43	216329.438	56787.382	0.294	63500.854772
B20	216318.418	56787.614	2.688	581486.895884
B19	216321.988	56780.060	14.688	3177553.696421
B18	216322.297	56802.303	-10.518	-2275277.819840
705	216326.974	56800.568	-2.266	-488033.653444
702	216328.377	56800.047	-3.040	-657636.265080
701	216328.441	56787.528	-12.727	-2753212.068507
合計			-207.183888	
合計面積			103.5844940	
			103.59	
			㎡	

地番 ② 4884-22				
NO.	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
B51	216328.070	56772.738	-14.434	-3122493.796360
B34	216331.172	56772.928	2.363	511168.928436
B33	216319.103	56776.101	14.688	3178862.346658
B20	216319.418	56787.614	12.261	2652292.384098
B43	216329.438	56787.382	-14.876	-3218116.719698
合計			-286.855876	
合計面積			144.4279380	
			144.42	
			㎡	

地番 ③ 4884-23				
NO.	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
W9	216343.606	56777.374	-0.220	-47556.583100
D17	216342.018	56777.414	-2.489	-531985.022262
D16	216341.956	56774.915	-4.938	-1067883.859880
D15	216339.393	56772.476	-2.177	-470970.868561
B51	216328.070	56772.738	14.884	3219641.877880
B43	216329.438	56767.382	14.582	3154515.864816
B25	216331.130	56787.320	-4.451	-962880.856630
717	216334.081	56782.911	-0.063	-876784.779476
713	216334.976	56783.267	0.534	115522.389254
K13	216336.869	56783.623	-3.623	-783784.853397
B04	216340.392	56779.822	-5.989	-1295162.006758
K11	216343.652	56777.634	-2.448	-529607.815776
合計			-268.287710	
合計面積			129.6433550	
			129.64	
			㎡	

地番合計面積 2327.7010070 ㎡

基本三角点座標一覧表

測量の基準		既知点の名称及び座標値		備考
測点系	既知点	座標形式	座標値	
世界測地系 (国土地院測点0011)	1	地区補助点	XA122	216418.132 56795.403 全図尺
世界測地系 (国土地院測点0011)	6	地区補助点	XA123	216318.298 56868.844 全図尺

点番	点名	X座標	Y座標	備註
1	点P1	216370.768	56763.172	仮点
2	点P9	216369.787	56783.042	仮点

作成者

和 3年 7月 1日作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：令和4年8月24日

新潟地方方法務局備付図面 A3をA4に縮小

建物図面
各階平面図

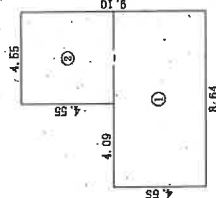
4884番19

新潟市北区三軒屋町 4884番地19

家屋番号

建物の所在

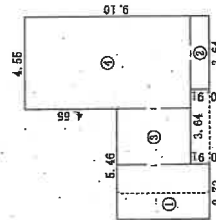
1 階



求積表

①	8.64 × 4.55	=	39.3120
②	4.55 × 4.09	=	20.7025
合計			60.0145
床面積			60.01 m ²

2 階

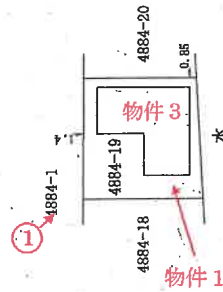


求積表

①	2.73 × 4.55	=	12.4215
②	3.64 × 4.55	=	3.3124
③	2.73 × 3.64	=	9.9372
④	4.55 × 8.19	=	37.2645
合計			62.9356
床面積			62.93 m ²



印は写真撮影位置、方向



作成者

(令和4年8月15日作成)

縮尺 250

申請人

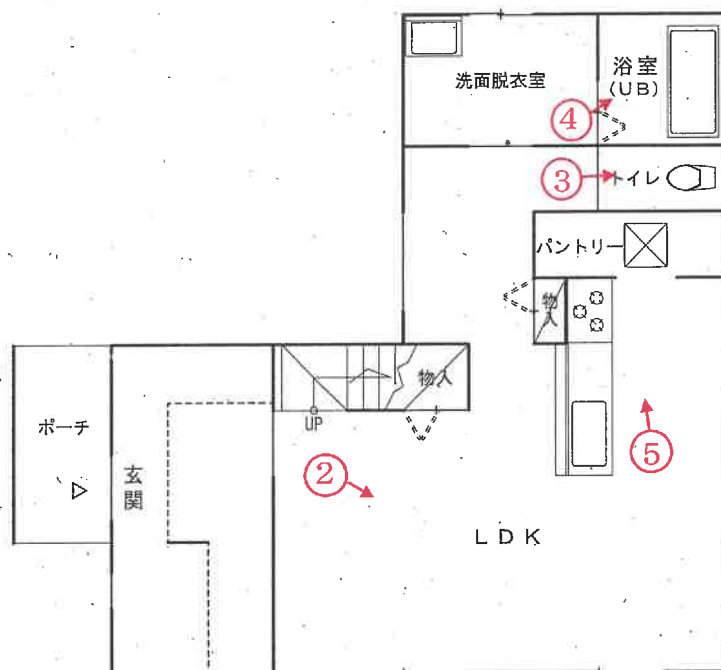
縮尺 500

所在地 新潟市北区三軒屋町 4884番地19
種類 居宅
構造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
縮尺 1/100

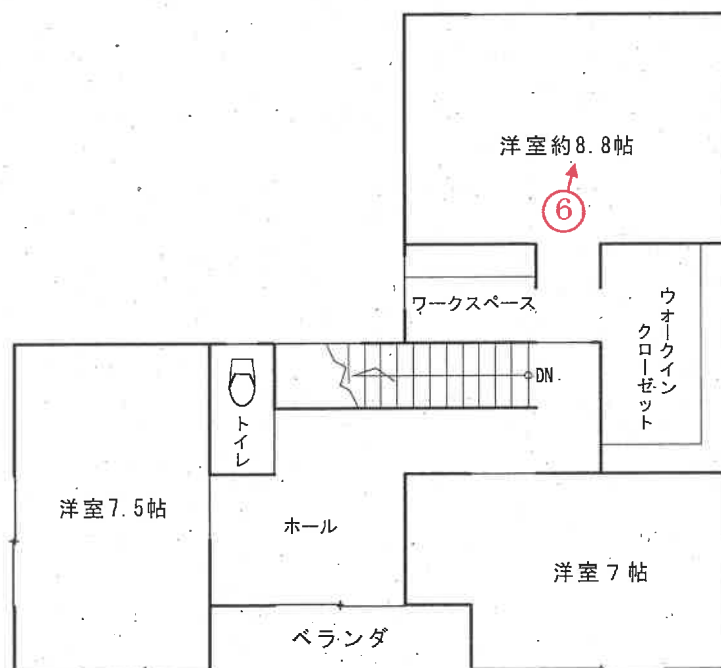
延面積 122.94 m²
1階登記面積 60.01 m²
1階増築面積 — m²
2階登記面積 62.93 m²
2階増築面積 — m²

【物件3】

1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



○→ 印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」

写真

1



写真

2



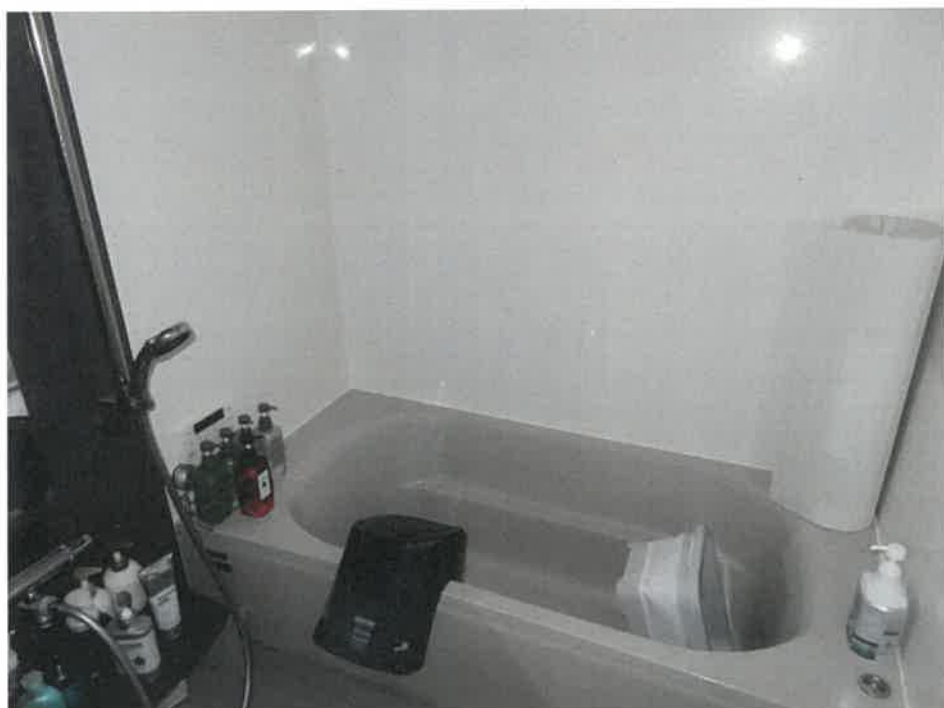
写真

3



写真

4



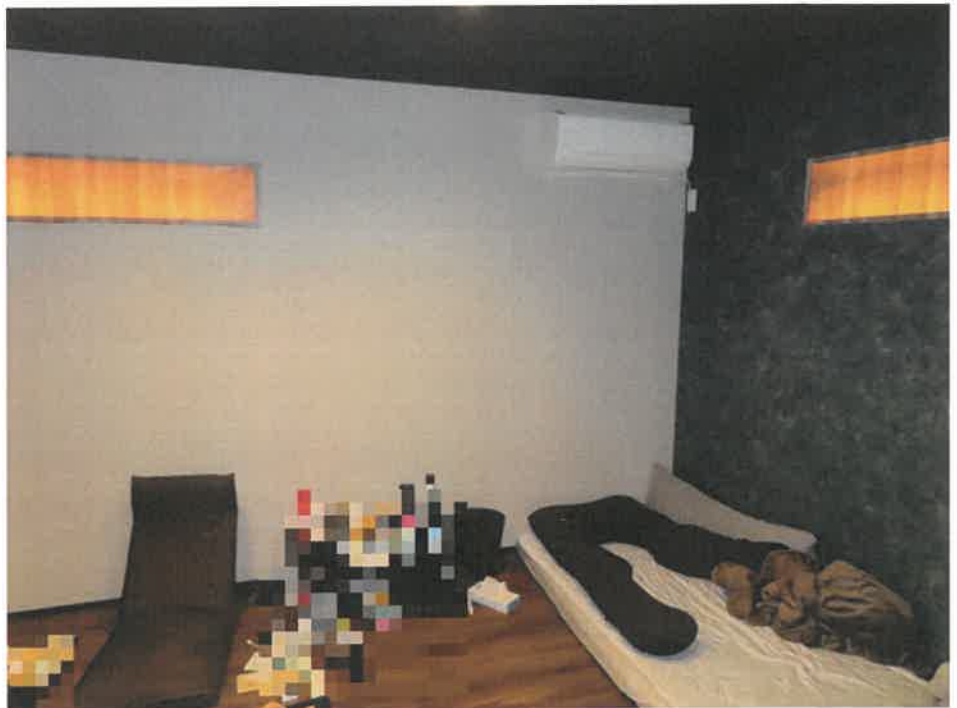
写真

5



写真

6



令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 6 月 10 日 現地調査
令和 7 年 6 月 13 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

立 川 健 三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,260,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,350,000 円
2 (土地)	金 10,000 円
3 (建物)	金 10,900,000 円

- 1 一括価格は、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3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3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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、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	現 況
1	所 在 地 地 目 地 積	新潟市北区三軒屋町 4884番19 宅地 145.26平方メートル	同左。
2	所 在 地 地 目 地 積	新潟市北区三軒屋町 4827番3 公衆用道路 888平方メートル 持分16分の1	同左。
3	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市北区三軒屋町4884番地19 4884番19 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 60.01平方メートル 2階 62.93平方メートル	同左。
特 記 事 項			
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	JR白新線「新崎」駅の北西方、道路距離にして約4.1kmの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、新潟市北区の北西側、阿賀野川右岸域に形成された既存住宅地内で開発された小規模分譲住宅地である。令和3年1月5日に開発許可（新北建審第2号の2）を受けて造成された全14区画の分譲住宅地であり、6.0m道路に回転場を設けた行止り路が配置されている。 分譲地周辺は古くからの既存住宅地域のため街路配置は不整然で狭幅員の街路も介在するが、周辺には小中学校、スーパー、金融機関等が立地するなど一定の生活利便性を有している。 近年開発された分譲住宅地であることから、今後も現在の地域環境が維持されるものと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% — 航空法（制限高約46m）
画 地 条 件	物件1は、北側幅員約6.0m私道にほぼ等高に接面する、間口約12.2m、奥行約12mのほぼ正方形の平坦な画地である。 中間画地。規模：145.26㎡（登記）。 物件2は、私道敷（開発道路）888㎡の共有持分。	
接 面 道 路	・北側幅員約6.0m舗装私道 （開発道路：開発許可番号 新北建審 第2号の2 令和3年1月5日、 建築基準法42条1項2号に該当）	

土地の利用 状況及び隣 地の状況等	物件1の土地は、物件3の建物の敷地として利用されている。また、北東端付近に電柱が存する。 物件2の土地は、物件1の土地が接面する私道（開発道路）となっている。 西側・東側隣接地は住宅地、南側隣接地は派川新井郷川分水路となっている。境界には金属プレートやフェンス等が設置されており、隣接地境界に特段の問題は確認されなかった。
供給処理施設	上水道 あり（引込み済） 都市ガス あり（引込み済） 下水道 あり（引込み済）
特記事項	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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	令和4年7月16日新築（登記上）
	経過年数	約 3年
	経済的残存耐用年数	約27年
主 たる 仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板
	外 壁	ガルバリウム鋼板
	内 壁	クロス
	天 井	クロス
	床	フローリング
	設 備	電気、給排水衛生（バス、トイレ）
	そ の 他	ベランダ
床 面 積（現 況）	1階	60.01㎡
	2階	62.93㎡
	延べ	122.94㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階
	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（附属資料「間取図」参照）
建 物 の 品 等	普通 木造の一般住宅であり、建物の品等は中程度（普通）と判断される。	
保守管理の状態	やや劣る 新築後約3年が経過した築浅物件であるが、特記事項記載の損傷や不具合等が確認される。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。	

特 記 事 項	新築後約3年が経過した築浅物件であるが、以下の損傷や不具合等が確認される。なお、建物所有者によると「本建物は引き渡し当時から、造作や内装が不十分で、注文したとおりに仕上がっていなかった。」とのことである。 ・ 玄関の内壁の一部に仕上げが施されていない。 ・ 玄関とLDKを繋ぐ引き戸に不具合があり、仕上げも不十分。 ・ 建物所有者によるとLDKのキッチン付近の床を歩行すると金属が擦れた様な音がするとのことである。 ・ パントリーの廻り縁と入口付近の仕上げ材が剥がされており、下地材が露出している。 ・ ウォークインクローゼットの内壁と天井との境や入口付近の仕上げが不十分であり、応急処置としてテープが張られている。 ・ 2階南東側洋室の一部（建物所有者によると、本来はクローゼットのはずだった部分）の廻り縁及び仕上げ材の一部が剥がされている。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2(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	32,700	1.00	145.26	1.00	4,750,000
2	備忘価格につき				10,000

・物件1(宅地部分)

ア 標準価格

近隣地域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)から規準し、地価水準及びその動向を勘案して、標準価格を上記のとおり査定した。

地価公示地 新潟北 - 3 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 35,100\text{円/㎡} & \times & 100.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/108 & \div & 32,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、環境条件で優る。+8%

イ 個 別 格 差 : なし。

ウ 地 積 : 登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率 : ほぼ最有効使用の状態にあり、必要なし。

・物件2(私道部分)

物件2の土地は、開発道路として造成された道路部分であり、不特定多数に解放され、変更・改廃が困難であること等から、評価額を10,000円(備忘価格)と決定した。

② 物件3(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、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
3	166,000	122.94	0.72	14,690,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約3年、経済的残存耐用年数 約27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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \\ &\quad \{ \text{経済的残存耐用年数 約27年} / (\text{経過年数 約3年} + \text{経済的残存耐用年数 約27年}) \}] \\ &\quad \times \text{観察減価率} \\ &\quad \times (1 - 0.2) \div 0.72 \end{aligned}$$

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価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、さらに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 土地利用権等価格

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	4,750,000	0.55	法定地上権	2,610,000
2	備忘価格につき			0

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	4,750,000	-2,610,000	—	0.90	0.70	1,350,000
2	備忘価格につき					10,000
3	14,690,000	+2,610,000	—	0.90	0.70	10,900,000
一括価格(合計)						12,260,000

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：築浅物件でありながら損傷や不具合が確認されるなど、施工不良の住宅である可能性を考慮した。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。-30%

第6 参考価格資料

1 地価公示地（新潟北－3）

所 在：新潟市北区新元島町3942番30

位 置：JR「新崎」駅まで道路距離約4.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

標 準 価 格：35,100 円／m²

地 積：200m²

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 道 路：東側幅員約6m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般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 位置図

2 公図写し

3 地積測量図写し

4 建物図面・各階平面図写し

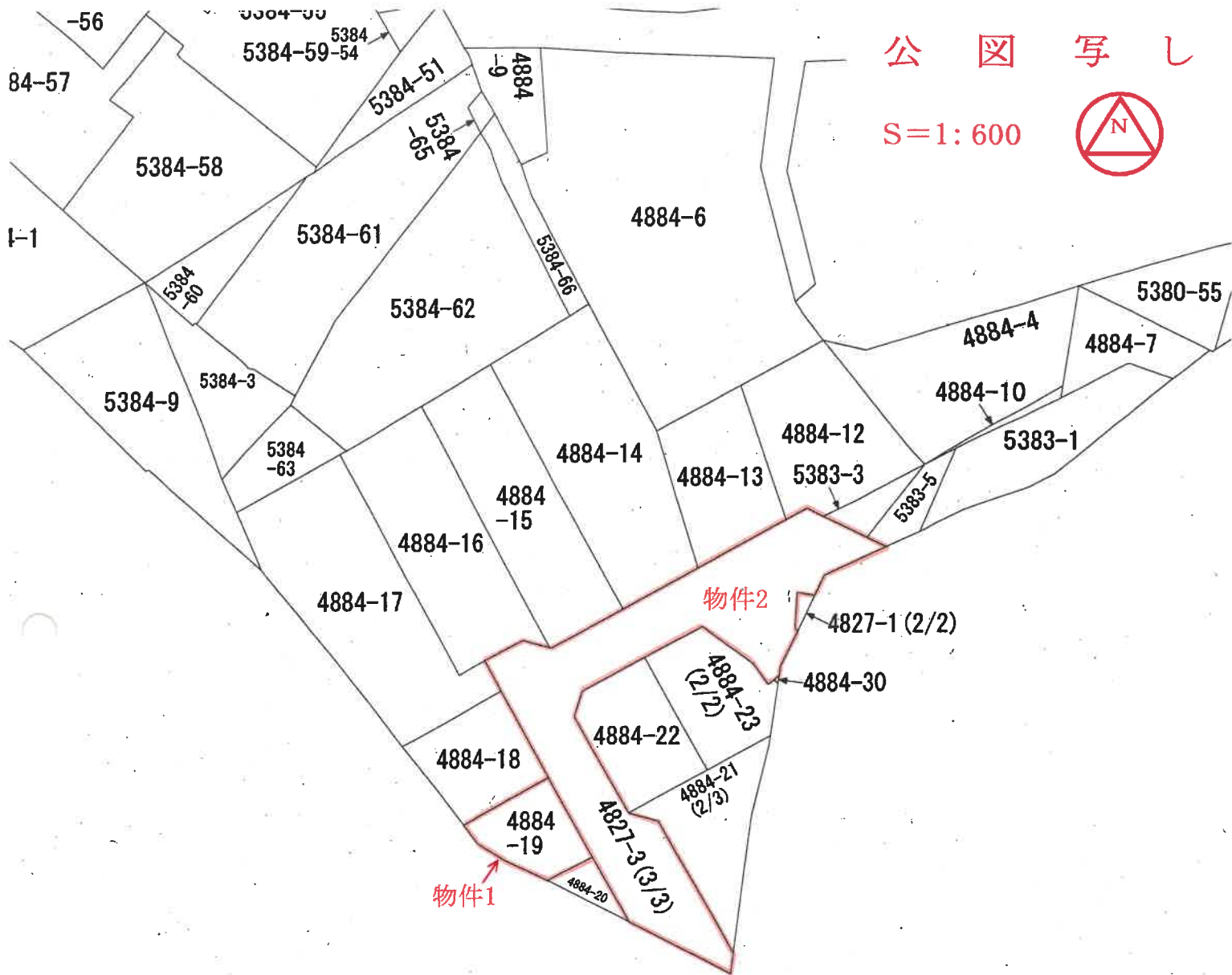
5 間取図

以 上

位置図

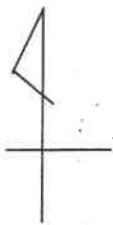
S=1:10,000





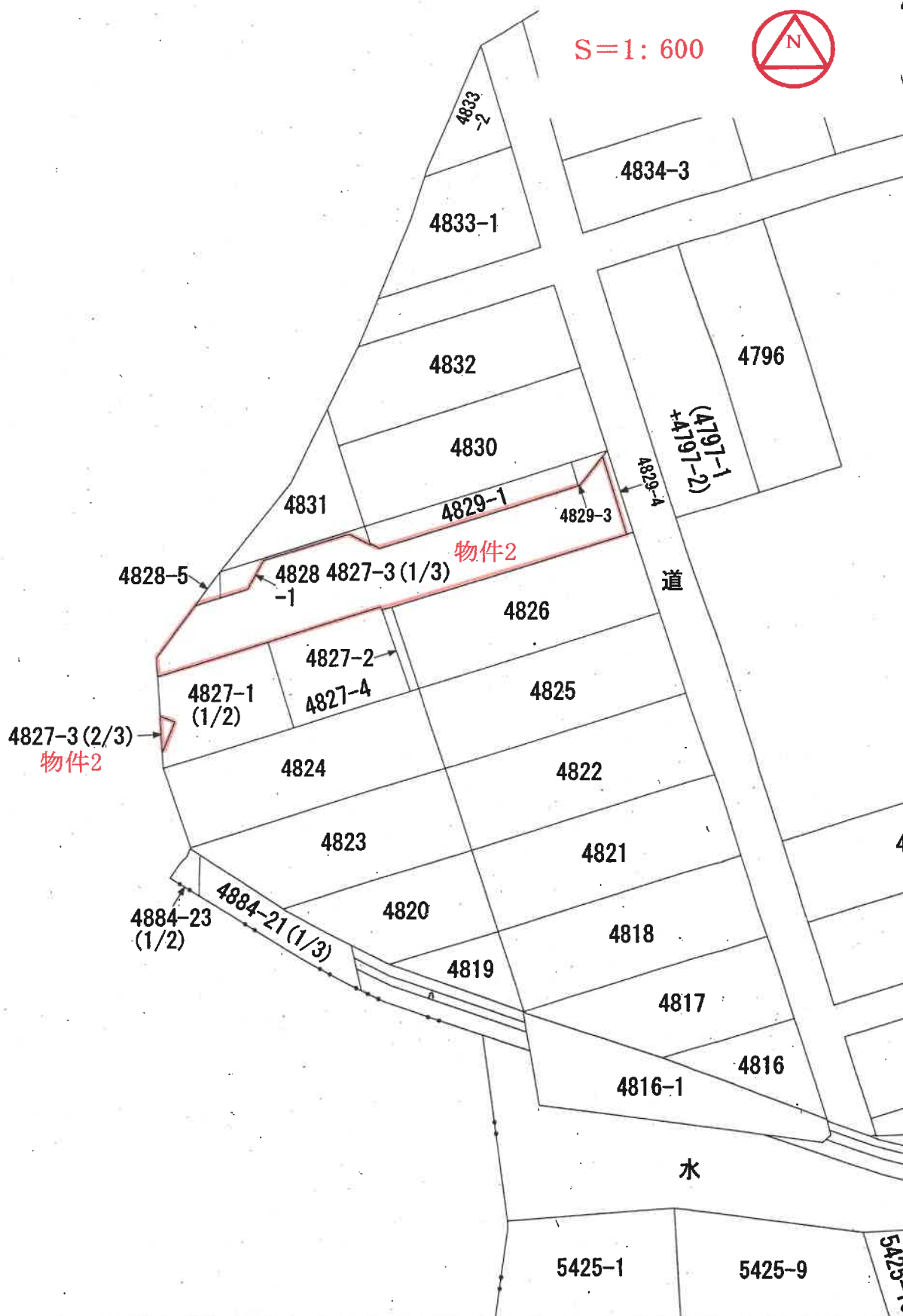
※公図・現況不一致

N



公 図 写 し

S=1: 600



※公図・現況不一致

土地積測量図

番 4827-1、4827-3、
4827-4

土地の所在 新潟市北区三軒屋町

求積表

地番	① 4827-1				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	
B23	216352.646	56789.042	5.598	1211142.112308	
B23	216359.435	56783.232	-15.344	-3319818.170640	
W5	216351.275	56773.698	-7.948	-1719559.933700	
W10	216347.966	56775.284	5.565	771280.498790	
W8	216348.016	56777.263	2.090	452167.353440	
W9	216343.805	56777.374	0.371	80263.477455	
K11	216343.062	56777.834	11.668	2524290.847416	
			合 計	-234.814931	
			合 計 面積	117.4074655	m ²

地番	② 4827-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	
W10	216347.966	56775.284	-0.584	-126347.212144	
421	216345.055	56778.679	2.090	452161.164850	
W9	216343.805	56777.374	0.584	126344.665320	
W8	216348.016	56777.263	-2.090	-452167.353440	
			合 計	-8.735314	
			合 計 面積	4.3676570	m ²

地番	③ 4827-4				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	
F7	216367.746	56792.941	-16.528	-3559974.712105	
B23	216359.435	56783.232	-3.899	-843585.437065	
B23	216352.646	56789.042	15.529	3359740.239734	
F8	216350.812	56798.761	3.899	843590.805888	
			合 計	-229.103448	
			合 計 面積	114.5517240	m ²

総合計面積 236.326465 m²

測量年月日 令和3年 6月28日

基本三角点等座標一覧表

測量の基準	座標系	測点	点名	X座標	Y座標	備考
世界測地系 (測地系2011)	測点	測点	測点	測点	測点	
	測点	測点	測点	測点	測点	
	測点	測点	測点	測点	測点	

点番	点名	X座標	Y座標	備考
与点 P6		216351.839	56789.274	測量時コンクリート
与点 P9		216369.767	56783.042	測量時

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

(1) 令和3年8月6日
4827番1は4828番4、5383番4を合
事
4827番3は4828番2、4829番2、4
884番1、5383番2を合筆
4827番4は4828番3を合筆

※ A3をA4に縮小（縮小率約71%）

土地積測量図

地番 4828-2, 4828-3, 4828-4
土地の所在 新潟県北區三軒屋町

求積表

地番 ① 4828-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
F28	216373.728	56789.186	-7.013	-1517428.954464
F16	216373.927	56789.831	-10.163	-2199008.220101
F18	216387.425	56778.033	-7.871	-1703028.002175
F19	216383.900	56778.760	-8.520	-1194328.728000
D33	216359.409	56773.513	-8.654	-1439655.507486
248	216354.599	56772.106	0.051	11034.084549
W4	216351.555	56773.564	10.933	2365371.550815
B24	216359.861	56783.039	19.185	4150860.098285
B77	216387.974	56792.749	9.902	2142475.678548
F7	216367.745	56792.941	0.895	193649.131775
F20	216388.346	56793.644	-3.745	-810299.455770
合計				-358.325024
合計面積				179.1630120
合計地積				179.16 m

地番 ② 4828-3				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
B77	216387.974	56792.749	-9.902	-2142475.678548
B24	216359.861	56783.039	-9.517	-2059094.893737
B63	216359.435	56783.232	9.902	2142391.125370
F7	216367.745	56792.941	9.517	2059171.829165
合計				-7.617750
合計面積				3.8088750
合計地積				3.80 m

地番 ③ 4828-4				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
B24	216359.861	56783.039	-9.668	-2091765.202548
W4	216351.555	56773.564	-9.341	-2020939.875255
W5	216351.275	56773.998	9.668	2091684.126700
B63	216359.435	56783.232	9.341	2021013.482335
合計				-7.408768
合計面積				3.7343840
合計地積				3.73 m

総合計面積 186.7062710 m²

測量年月日 令和3年 6月28日

基本三角点等座標一覧表

測量の基礎		既知点の名称及び座標値		備考
測地系	既知点	座標値	点名	
世界測地系 (測地座標2011)	6	経度	Y座標	補遺
世界測地系 (測地座標2011)	6	緯度	X座標	補遺
世界測地系 (測地座標2011)	6	経度	Y座標	補遺
世界測地系 (測地座標2011)	6	緯度	X座標	補遺

点番	点名	X座標	Y座標	補遺
与点 P6		216351.639	56769.274	新潟県庁下庁舎ホール中心
与点 P9		216368.767	56783.042	新航

① 新潟県庁 ② 新潟県庁 ③ 新潟県庁 ④ 新潟県庁 ⑤ 新潟県庁

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

(1) 令和3年8月6日
4828番2は4827番3に合算
4828番3は4827番4に合算
4828番4は4827番1に合算

※ A3をA4に縮小（縮小率約71%）

土地所存図

地番4829-2.4829-4

土地の所在新潟市北区三軒屋町

求積表

地番	① 4829-2			
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$
	571	216392.194	56808.309	-6.543
	F11	216386.268	56807.232	-1.229
	758	216388.128	56807.080	-17.076
	F15	216373.653	56790.158	-17.884
	F28	216373.728	56789.196	3.488
	F20	216368.346	56789.544	24.579
	572	216385.563	56813.775	14.665
	合計			-341.957411
	合計面積			170.977055
				170.97

地番	② 4829-4			
	NO	Xn	Yn	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$
	418	216393.081	56808.550	-6.036
	571	216392.194	56808.309	5.225
	572	216385.563	56813.775	6.036
	K256	216386.051	56814.345	-5.225
	合計			-13.281473
	合計面積			6.6407365
				6.64

総合計面積177.519420 ㎡

測量年月日令和3年6月26日

基本三角点等座標一覧表

測量の基準		既知点の名称及び座標値		備考
測地系	既知点	座標変換	点名	
世界測地系 (測地成果2011)	1	省区座標換	点名	備考
世界測地系 (測地成果2011)	8	省区座標換	点名	備考

点名	点名	X座標	Y座標	備考
基点	P5	216381.089	56819.306	新杭

④ 金沢測地系 ⑤ 国土地理院

作成者

縮尺

申請人

縮尺

250

新潟県土地家屋調査士会

(1) 令和3年8月6日
4829番2は4827番3に合筆

※ A3をA4に縮小（縮小率約71%）

土地積測量図

地番 4884-1、4884-12~4884-23
土地の所在 新潟市北区三軒屋町

土地の所在 新潟市北区三軒屋町

求積表

地番	① 4884-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
D20	216354.340	56767.580	-1.098	-237557.065320	
D7	216353.092	56766.132	-1.352	-2922509.380384	
771	216348.870	56766.238	0.358	77452.895460	
846	216338.873	56766.490	0.485	104924.353405	
847	216329.580	56766.723	0.464	100376.925120	
D8	216320.398	56766.954	0.117	25309.485683	
848	216320.279	56766.840	-2.437	-527172.519923	
D9	216317.837	56764.517	-2.197	-475250.287889	
D10	216312.839	56764.843	5.824	1218543.405536	
D11	216312.977	56770.141	17.002	3677753.234954	
849	216313.265	56781.545	23.715	5129869.103190	
850	216313.573	56783.856	23.785	5145018.339805	
D12	216313.864	56805.430	8.447	1827203.209208	
818	216322.297	56802.303	-15.380	-3327036.927860	
819	216321.989	56790.050	-14.889	-3177553.698421	
820	216319.418	56787.814	-14.949	-3233758.979882	
833	216319.103	56775.101	-14.686	-3176862.346658	
834	216321.172	56772.828	-2.363	-511166.929436	
851	216329.070	56772.738	-0.450	-97348.081500	
D15	216339.393	56772.478	2.177	470970.855561	
D16	216341.955	56774.915	4.956	1067863.889880	
D17	216342.018	56777.414	2.459	531985.022262	
W9	216343.605	56777.374	-0.735	-169012.549675	
421	216345.055	56776.879	-10.035	-2171022.626925	
420	216347.424	56767.339	-9.448	-2044266.809376	
610	216353.059	56767.230	0.251	54304.617803	
合計				-942.864176	
合計面積				471.4320880	
合計地積				471.43 m ²	

地番	② 4884-12		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
608		216359.180	56768.951	-16.338	-3318517.102840
K22		216365.629	56762.252	-19.637	-4248771.855673
770		216352.503	56749.314	13.988	3025906.109358
771		216348.870	56766.238	16.818	3638556.295660
D7		216353.092	56766.132	1.352	2922509.380384
D30		216354.340	56767.580	2.819	609902.884460
			合計		-415.292051
			合計面積		207.640255
			合計地積		207.64 m ²

④ 合成図解 ⑤ 測量プレート ⑥ 縮尺 ⑦ コンクリート

作成者

縮尺 1/500

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

(1) 令和3年8月6日
4884番1は4827番3に合筆

(2) 令和4年3月3日
4884番21は、4884番27ないし488
4番29を合筆。
4884番23は、4884番24ないし488
4番26を合筆。

※ A3をA4に縮小（縮小率約71%）

土地積測量図

番 4884-1, 4884-12~4884-21

土地の所在 新潟市北区三軒屋町

物件1

2/3

地番 ③ 4884-13				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
770	216352.503	56749.314	-19.851	-4294813.337053
K21	216339.437	56746.387	1.457	315206.545139
K40	216338.479	56750.771	20.103	4349062.443337
B46	216338.873	56766.490	15.487	3348113.348661
771	216348.870	56766.238	-17.176	-3716008.191120
		合計		-449.391006
		合計面積		224.8955030
		合計地積		224.89
				m

地番 ④ 4884-14				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
K40	216338.479	56750.771	-15.613	-3377692.872627
K10	216336.583	56750.877	0.202	63170.276396
B39	216329.186	56751.063	15.846	3427982.281356
B47	216329.580	56766.723	15.427	3337316.430660
B46	216338.873	56766.490	-15.952	-3451037.702099
		合計		-291.386311
		合計面積		145.6931555
		合計地積		145.69
				m

地番 ⑤ 4884-15				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
B39	216329.186	56751.063	-15.427	-3337310.352422
B40	216319.899	56751.296	15.777	3412878.888753
B46	216320.279	56766.840	15.658	3387142.928882
D8	216320.399	56766.954	-0.117	-25309.486883
B47	216329.580	56766.723	-15.891	-3437693.355780
		合計		-291.377550
		合計面積		145.6887750
		合計地積		145.68
				m

地番 ⑥ 4884-16				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
B40	216319.899	56751.296	-15.271	-3303421.024919
B31	216308.042	56751.569	13.435	2906111.979270
B32	216308.372	56764.731	13.074	2828028.729528
D10	216312.839	56764.643	-0.214	-46290.947546
D9	216317.837	56764.517	2.197	475250.282889
B48	216320.279	56766.840	-13.221	-2858970.408659
		合計		-291.384437
		合計面積		145.6922185
		合計地積		145.69
				m

地番 ⑦ 4884-17				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
D10	216312.839	56764.643	-5.410	-1170252.456990
B32	216309.372	56764.731	-13.074	-2828028.729528
B31	216308.042	56751.569	-12.979	-2807475.056118
K14	216301.749	56751.752	0.251	54291.738999
F9	216299.045	56751.820	8.866	1874447.523970
F12	216289.135	56760.418	18.847	4033329.970345
B11	216300.006	56770.467	9.723	2103084.956338
D11	216312.977	56770.141	-5.824	-1255806.778048
		合計		-408.831032
		合計面積		204.4155160
		合計地積		204.41
				m

地番 ⑧ 4884-18				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
D11	216312.977	56770.141	-11.178	-2417946.456906
B11	216300.006	56770.467	11.813	2556151.970878
B41	216301.002	56781.954	11.178	2417812.600356
B49	216313.266	56781.645	-11.813	-2555308.611258
		合計		-290.496930
		合計面積		145.2484650
		合計地積		145.24
				m

地番 ⑨ 4884-19				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
B48	216313.266	56781.645	-11.902	-2574560.491932
B41	216301.002	56781.954	12.500	2703762.525000
B42	216302.069	56794.145	11.902	2574427.106218
B50	216313.673	56793.856	-12.500	-2703919.682500
		合計		-290.523214
		合計面積		145.2616070
		合計地積		145.26
				m

地番 ⑩ 4884-20				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
B50	216313.673	56793.856	-11.285	-2441098.671305
B42	216302.069	56794.145	5.218	1128231.639744
F14	216302.486	56799.072	12.752	2758289.301472
706	216309.910	56806.897	6.358	1375298.407760
B17	216313.864	56806.430	-13.041	-2820949.100424
		合計		-228.622733
		合計面積		114.2613665
		合計地積		114.26
				m

作成者

縮尺

申請人

縮尺

新潟県土地家屋調査士会

土地積測量図

地番 4884-1、4884-12-4884-23

土地の所在 新潟県北區三軒屋町

地番	① 4884-21				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
B25	216331.130	56787.320	-10.166	-2199222.267580	
B43	216329.438	56787.392	0.294	63600.854772	
B40	216319.416	56787.614	2.688	581466.595664	
B19	216321.988	56780.050	14.689	3175533.696421	
B18	216322.297	56802.303	10.518	2275277.919846	
705	216326.974	56800.598	-2.266	-488033.553444	
702	216328.377	56800.047	-3.040	-657638.268080	
701	216328.441	56797.528	-12.727	-2753212.068607	
			合計	-207.188988	
			合計面積	103.5944940	m ²

地番	② 4884-22				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
B51	216329.070	56772.738	-14.434	-3122493.796380	
B34	216321.172	56772.928	2.363	511166.929438	
B33	216319.103	56775.101	14.686	3176862.346858	
B20	216319.418	56787.614	12.281	2652292.384098	
B43	216329.438	56787.392	-14.876	-3218116.719688	
			合計	-288.855876	
			合計面積	144.4279380	m ²

地番	③ 4884-23				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
W9	216343.605	56777.374	-0.220	-47595.593100	
D17	216342.018	56777.414	-2.459	-531985.022262	
D16	216341.955	56774.915	-4.938	-1067883.889880	
D15	216339.393	56772.478	-2.177	-470970.859561	
B51	216329.070	56772.738	14.884	3219841.977880	
B43	216329.438	56787.392	14.582	3154515.664916	
B25	216331.130	56787.320	-4.451	-962889.859630	
700	216332.292	56782.911	-4.053	-876794.779476	
717	216334.081	56783.267	0.534	115522.399254	
713	216334.975	56783.445	0.356	77015.251100	
K13	216335.689	56783.823	-3.623	-783784.653387	
B04	216340.292	56779.822	-5.989	-1295662.008788	
K11	216343.062	56777.634	-2.448	-529807.815776	
			合計	-259.287710	
			合計面積	129.6438550	m ²

合計面積 2327.7010070 m²

基本三角点等座標一覧表

測量の基準				既知点の名称及び座標値				備考
測地系	既知点	座標形式	点名	X座標	Y座標	標高		
世界測地系 (国土地院2011)	5	地区補綴点	B422	216413.102	56799.005	金沢駅		
世界測地系 (国土地院2011)	6	地区補綴点	B423	216319.985	56863.844	金沢駅		

点番	点名	X座標	Y座標	標高
与点 P1				
与点 P9		216370.758	56753.172	新杭
		216369.767	56783.042	新杭

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

新潟県土地家屋調査士会

土地積測量図

地番5383-2
5383-4

土地の所在新潟市北区三軒屋町

求積表

地番① 5383-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
D33	216359.409	56773.513	-0.196	-42406.444164
B52	216358.037	56771.910	-5.923	-1281488.653151
D30	216354.340	56767.590	-4.580	-1012698.311200
G10	216353.059	56767.230	-0.251	-54304.617809
A20	216347.424	56767.339	9.449	2044266.809376
A21	216345.055	56776.679	7.945	1718861.461975
W10	216347.966	56775.284	-1.915	-414306.354890
W7	216347.953	56774.764	-3.082	-666784.391146
W6	216350.389	56772.202	-1.200	-259620.466800
W4	216351.555	56773.564	-0.096	-20769.749280
A48	216354.599	56772.106	-0.061	-11034.084549
合計				-124.801638
合計面積				62.4008190
				62.40
				m

地番② 5383-4				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
W4	216351.555	56773.564	-1.496	-323861.926280
W6	216350.389	56772.202	1.200	259620.466800
W7	216347.953	56774.764	3.082	666784.391146
W10	216347.966	56775.284	-1.066	-230826.931756
W5	216351.275	56773.598	-1.720	-372124.193080
合計				-8.193080
合計面積				4.0965450
				4.09
				m

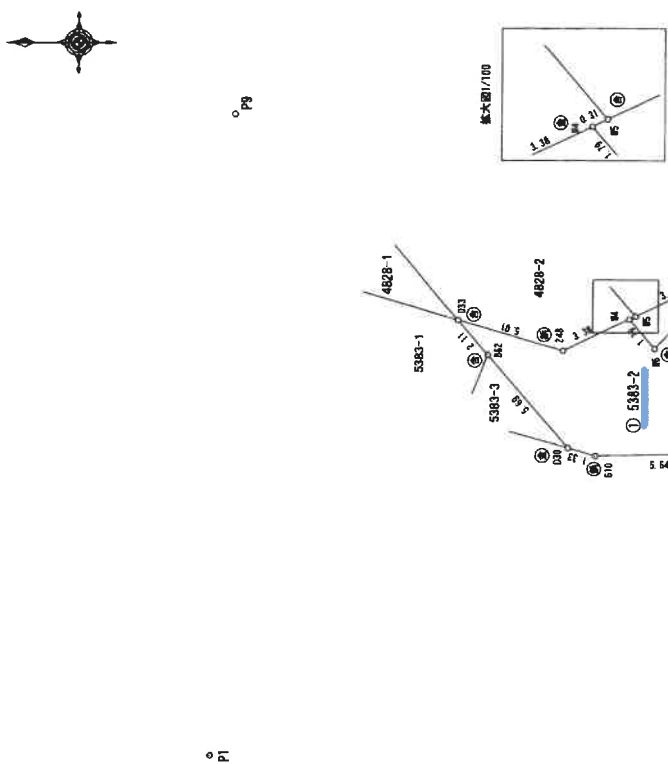
総計面積66.4973640 m²

測量年月日令和3年 6月28日

基本三角点等座標一覧表

測量の基準		既知点の名称及び座標値		備考
測地系	既知点	点名	X座標	
世界測地系 (国土地院2011)	国土地院点	国土地院点	Y座標	
世界測地系 (国土地院2011)	国土地院点	国土地院点	国土地院点	
世界測地系 (国土地院2011)	国土地院点	国土地院点	国土地院点	

点番	点名	X座標	Y座標	備考
P1		216370.758	56753.172	既知
P9		216359.767	56783.042	既知



作成者

縮尺1/250

申請人

縮尺1/250

新潟県七地家屋調査士会

(1) 令和3年8月6日
5383番2は4827番3に合筆
5383番4は4827番1に合筆

※ A3をA4に縮小（縮小率約71%）

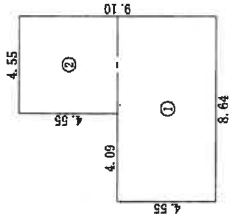
登記年月日：令和4年8月24日

建物図面
各階平面図

家屋番号	4884番19
建物の所在	新潟市北区三軒屋町 4884番地19

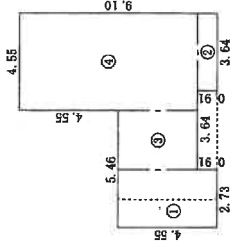
物件3

1階

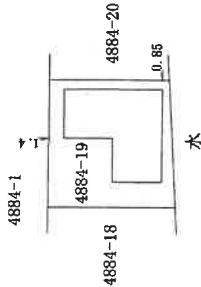


求 積 表			
①	8.64×4.55	$=$	39.3120
②	4.55×4.55	$=$	20.7025
合 計		床面積	60.0145
			60.01 m ²

2階



求 積 表			
①	2.73×4.55	$=$	12.4215
②	3.64×0.91	$=$	3.3124
③	2.73×3.64	$=$	9.9372
④	4.55×8.19	$=$	37.2645
合 計		床面積	62.9356
			62.93 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

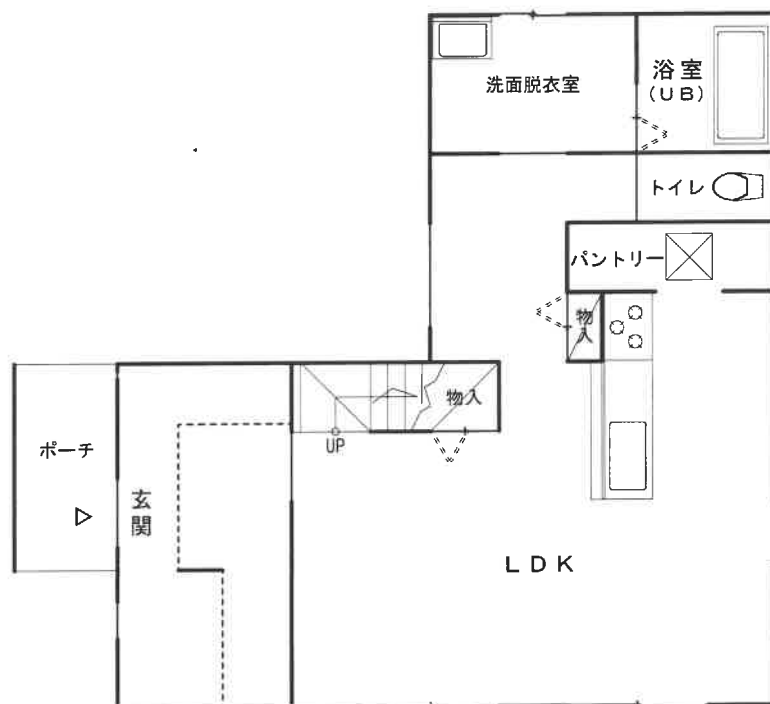
所 在 新潟市北区三軒屋町 4884番地19
種 類 居 宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
縮 尺 1/100

延 面 積 122.94 m²
1階登記面積 60.01 m²
1階増築面積 — m²
2階登記面積 62.93 m²
2階増築面積 — m²

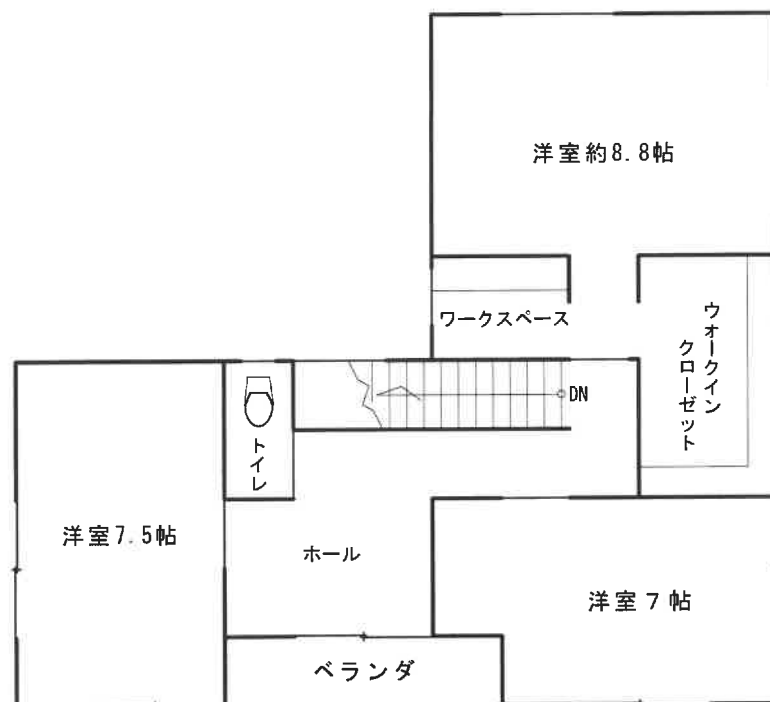
【物件3】



1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



「評価人作成」