

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月12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 7年 6月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 6月16日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月23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 7月 7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 6月25日 午前 9時00分から 令和 7年 6月27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 5月12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	5,050,000 4,040,000	一括	1,010,000	46,415	11,099
1	970,000				
2	760,000				
3	3,320,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市中央区鳥屋野四丁目 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区鳥屋野四丁目 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市中央区鳥屋野四丁目 2 6 3 番地 1 8、2 6 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 2 6 3 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 4 3 平方メートル
2階 3 8 . 0 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 1 5 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 ～ 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

【物件番号 2】

地役権

範 囲 全部

要役地 五泉市大字小山田字段ノ腰 1 0 0 5 番

設定日 昭和 5 3 年 6 月 1 5 日

目 的 電線の支持物の設置を除く送電線路を施設すること、およびこの送電線下地上に最下垂時における電線から 4・8 m 以内の範囲に入る高さの建造物その他の工作物の築造、竹木の植栽ならびに土地の加工その他送電線路の保守運営に支障となる行為をしないこと。

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 | 新潟市中央区鳥屋野四丁目 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区鳥屋野四丁目 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市中央区鳥屋野四丁目 2 6 3 番地 1 8、2 6 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 2 6 3 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 4 3 平方メートル
2 階 3 8 . 0 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第7号
令和7年2月19日受理
令和7年3月25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 | 新潟市中央区鳥屋野四丁目 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区鳥屋野四丁目 |
| | 地 番 | 2 6 3 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市中央区鳥屋野四丁目 2 6 3 番地 1 8、2 6 3 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 2 6 3 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 4 3 平方メートル
2 階 3 8 . 0 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市中央区鳥屋野四丁目19番10号		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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（概略）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。		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	本建物の2階南側上部に屋根裏収納がある。		
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

■地役権の設定

物件2の土地には、最先順位で次の地役権が設定されている。

設定登記日 昭和53年7月20日

目的 電線の支持物の設置を除く送電線路を施設すること、およびこの送電線下地上に最下垂時における電線から4・8m以内の範囲に入る高さの建造物その他の工作物の築造、竹木の植栽ならびに土地の加工その他送電線路の保守運営に支障となる行為をしないこと。

要役地 五泉市大字小山田字段ノ腰1005番

■周辺土地の状況

263-3 田(現況 公衆用道路) 63平方メートル 建設(国土交通)省所有

263-9 鉄道用地 38平方メートル 東日本旅客鉄道株式会社所有

263-10 鉄道用地 94平方メートル 東日本旅客鉄道株式会社所有

(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
■所有者の妻	本各土地に境界争いはありません。 本建物に不具合はありませんが、洗面台の物置棚がひび割れて壊れてきます。 本建物では、テレビがケーブルテレビです。その費用を私たちは支払っていないと思います。 新幹線やバイパス道路の騒音は、窓を閉めていれば、あまり気になりません。 本建物では、小型犬1匹を飼っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 2月19日 (水)		新潟市市税事務所資産税課へ家屋図面等郵送請求 (2月27日郵送受領)
令和 7年 2月20日 (木) 14:11 - 14:15	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
令和 7年 2月20日 (木) 15:27 - 15:37	新潟地方法務局	登記事項要約書等請求受領
令和 7年 3月12日 (水) 13:55 - 14:15	物件所在地	立入調査、所有者の妻に面談・立ち会い、写真撮影
令和 年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 () を立ち会わせ、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。 ☐		

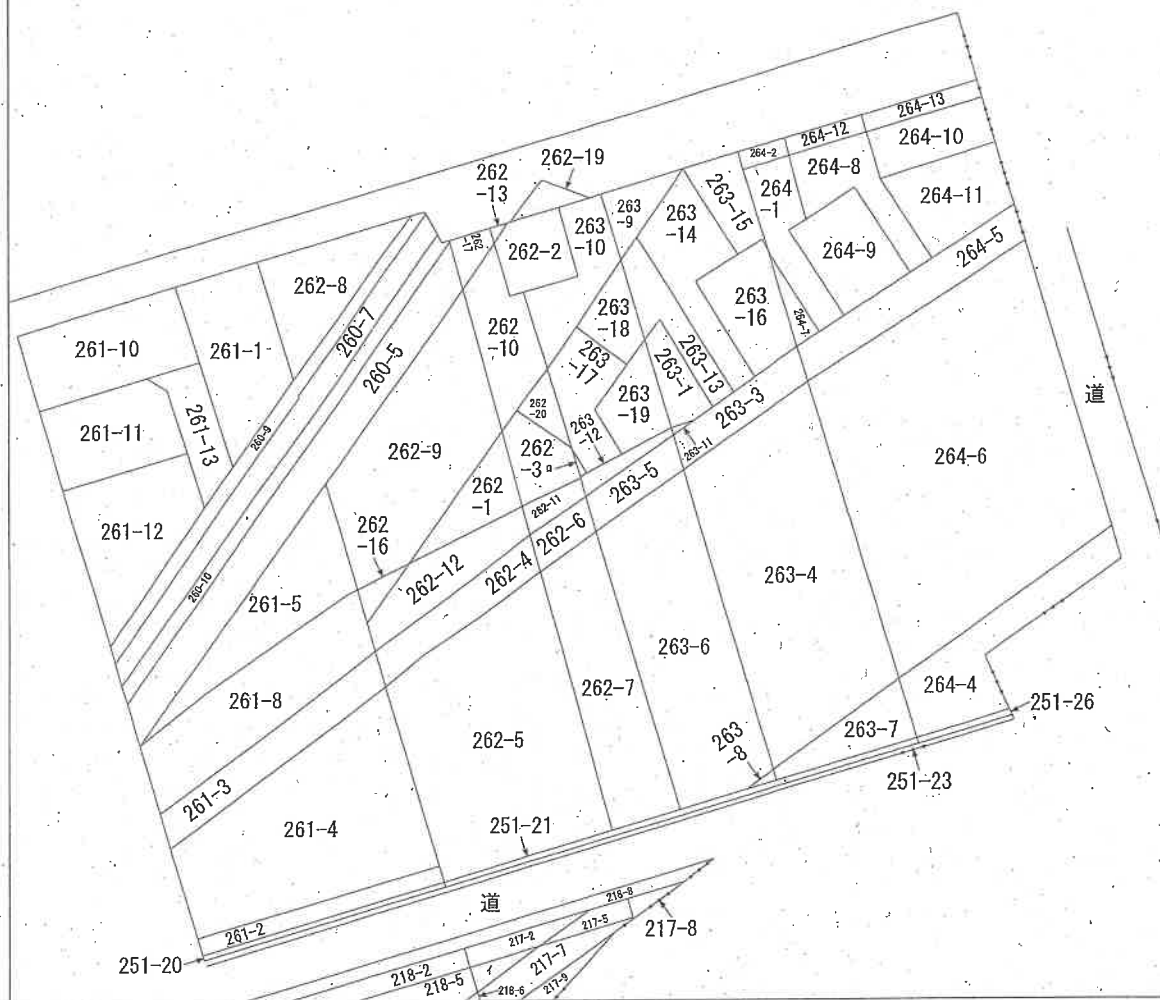
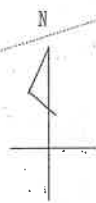
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 217-6
2 263-2

(座標値種別：図上測定)

+628.387

+3153.358

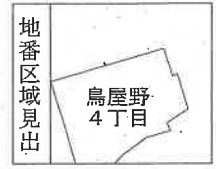


+3002.158

+478.387

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	新潟市中央区鳥屋野四丁目					地 番	263番13		
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	VIII	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42年12月19日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

登記年月日：平成16年3月1日

617481

263-1-13-16
新潟市中央区
新潟市鳥屋野四丁目
土地の所在

地積測量図

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更

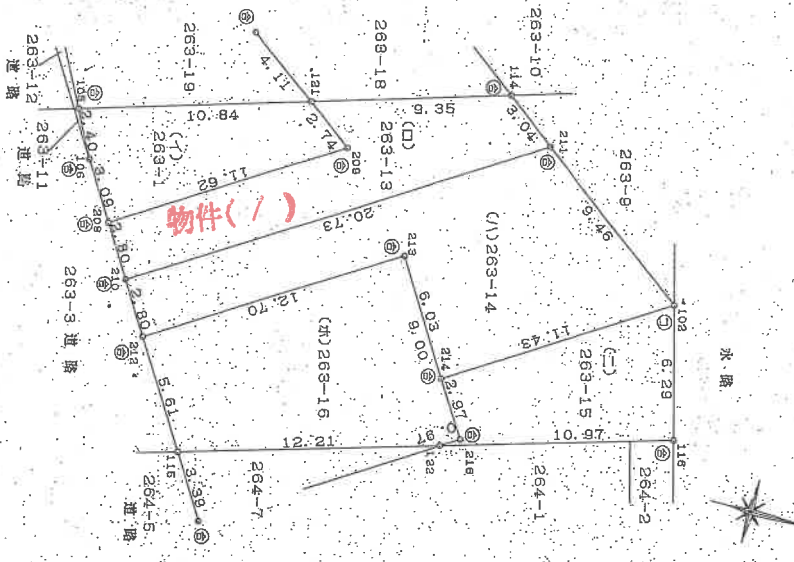
1/2

座標求積表

地番	(1)263-1	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(Y_{n+1}-Y_n)$
108		70.306	55.175	-10.476	-578.178825
109		70.859	57.549	1.050	60.426450
208		71.356	60.557	12.013	727.471241
209		82.672	57.936	9.792	566.729952
121		81.139	55.967	-12.366	-688.378122
座面積					88.070696
面積					44.0353480
地積					44.03

地番	(2)263-13	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(Y_{n+1}-Y_n)$
121		84.138	55.667	-7.808	-434.647836
208		82.672	57.936	-9.792	-566.729952
209		71.356	60.557	-10.684	-646.980988
210		71.988	63.285	20.825	1317.910125
211		92.181	58.607	18.492	1083.766644
114		90.480	56.092	-11.043	-619.423956
座面積					136.877937
面積					68.4389685
地積					68.43

地番	(3)263-14	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(Y_{n+1}-Y_n)$
210		71.988	63.285	-19.561	-1287.917885
213		72.620	66.013	13.004	858.483952
214		84.982	63.147	13.793	867.187751
215		86.953	68.021	12.492	882.210932
108		97.484	66.445	5.828	387.241460
211		92.181	58.607	-25.496	-1494.244072
座面積					242.920838
面積					121.4608190
地積					121.46



平成16年2月16日測量
任意座標

①石杭 ②金属標 ③コンクリート杭 ④合成樹脂杭 ⑤鉄杭

作製者	申請人	縮尺
		1/250

~~表~~局 備付金面厚し

新潟地方法務局

請求番号: 26-3

617483

前 263-2 後・新同一

地積測量図

地番	263-2-17~19	地
土地の所在	新潟市鳥屋野四丁目	

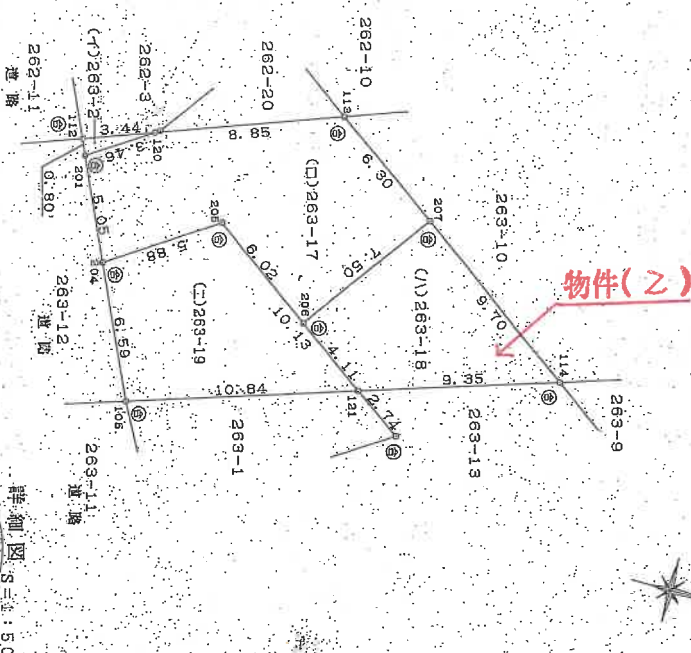
平成19年4月1日区制施行により
「新潟市中央区」に変更

[illegible]

地 区	(r)263-2	X	Y	$X+1-X_{-1}$	$Y_1(X_{-1}-X_{-2})$
点名	1	65.225	42.776	-3.366	-144.112344
112					
204		65.225	43.574	3.439	149.850995
					-2.748062
7120		72.664	43.794	-0.070	2.748062
			43.794		1.3715910
地 区					1.37
地 区					11

地名	積	總	X	Y	$X_{n-1} - X_{n-1}$	$Y_n - (X_{n-1} - X_{n-1})$
201			89.285	42.574	-2.931	-127.715394
204			69.723	43.605	6.167	299.747035
205			75.482	44.278	5.109	430.228900
206			73.883	52.260	9.583	500.907590
207			85.045	46.058	2.682	128.891556
113			81.515	42.940	-12.981	530.402040
120			72.654	42.794	-12.220	252.942680
						176.61857
						89.307928
						86.130

地 号	(N)263-18	X	Y	X ₀ -X ₁	Y ₀ -Y ₁	(X ₀ -X ₁)(Y ₀ -Y ₁)	X ₀ -X ₂	Y ₀ -Y ₂	(X ₀ -X ₂)(Y ₀ -Y ₂)	X ₀ -X ₃	Y ₀ -Y ₃	(X ₀ -X ₃)(Y ₀ -Y ₃)	X ₀ -X ₄	Y ₀ -Y ₄	(X ₀ -X ₄)(Y ₀ -Y ₄)	X ₀ -X ₅	Y ₀ -Y ₅	(X ₀ -X ₅)(Y ₀ -Y ₅)	X ₀ -X ₆	Y ₀ -Y ₆	(X ₀ -X ₆)(Y ₀ -Y ₆)	X ₀ -X ₇	Y ₀ -Y ₇	(X ₀ -X ₇)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₈	Y ₀ -Y ₈	(X ₀ -X ₈)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₉	Y ₀ -Y ₉	(X ₀ -X ₉)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₁₀	Y ₀ -Y ₁₀	(X ₀ -X ₁₀)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₁₁	Y ₀ -Y ₁₁	(X ₀ -X ₁₁)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₁₂	Y ₀ -Y ₁₂	(X ₀ -X ₁₂)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₁₃	Y ₀ -Y ₁₃	(X ₀ -X ₁₃)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₁₄	Y ₀ -Y ₁₄	(X ₀ -X ₁₄)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₁₅	Y ₀ -Y ₁₅	(X ₀ -X ₁₅)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₁₆	Y ₀ -Y ₁₆	(X ₀ -X ₁₆)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₁₇	Y ₀ -Y ₁₇	(X ₀ -X ₁₇)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₁₈	Y ₀ -Y ₁₈	(X ₀ -X ₁₈)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₁₉	Y ₀ -Y ₁₉	(X ₀ -X ₁₉)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₂₀	Y ₀ -Y ₂₀	(X ₀ -X ₂₀)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₂₁	Y ₀ -Y ₂₁	(X ₀ -X ₂₁)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₂₂	Y ₀ -Y ₂₂	(X ₀ -X ₂₂)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₂₃	Y ₀ -Y ₂₃	(X ₀ -X ₂₃)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₂₄	Y ₀ -Y ₂₄	(X ₀ -X ₂₄)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₂₅	Y ₀ -Y ₂₅	(X ₀ -X ₂₅)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₂₆	Y ₀ -Y ₂₆	(X ₀ -X ₂₆)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₂₇	Y ₀ -Y ₂₇	(X ₀ -X ₂₇)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₂₈	Y ₀ -Y ₂₈	(X ₀ -X ₂₈)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₂₉	Y ₀ -Y ₂₉	(X ₀ -X ₂₉)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₃₀	Y ₀ -Y ₃₀	(X ₀ -X ₃₀)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₃₁	Y ₀ -Y ₃₁	(X ₀ -X ₃₁)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₃₂	Y ₀ -Y ₃₂	(X ₀ -X ₃₂)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₃₃	Y ₀ -Y ₃₃	(X ₀ -X ₃₃)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₃₄	Y ₀ -Y ₃₄	(X ₀ -X ₃₄)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₃₅	Y ₀ -Y ₃₅	(X ₀ -X ₃₅)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₃₆	Y ₀ -Y ₃₆	(X ₀ -X ₃₆)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₃₇	Y ₀ -Y ₃₇	(X ₀ -X ₃₇)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₃₈	Y ₀ -Y ₃₈	(X ₀ -X ₃₈)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₃₉	Y ₀ -Y ₃₉	(X ₀ -X ₃₉)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₄₀	Y ₀ -Y ₄₀	(X ₀ -X ₄₀)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₄₁	Y ₀ -Y ₄₁	(X ₀ -X ₄₁)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₄₂	Y ₀ -Y ₄₂	(X ₀ -X ₄₂)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₄₃	Y ₀ -Y ₄₃	(X ₀ -X ₄₃)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₄₄	Y ₀ -Y ₄₄	(X ₀ -X ₄₄)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₄₅	Y ₀ -Y ₄₅	(X ₀ -X ₄₅)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₄₆	Y ₀ -Y ₄₆	(X ₀ -X ₄₆)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₄₇	Y ₀ -Y ₄₇	(X ₀ -X ₄₇)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₄₈	Y ₀ -Y ₄₈	(X ₀ -X ₄₈)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₄₉	Y ₀ -Y ₄₉	(X ₀ -X ₄₉)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₅₀	Y ₀ -Y ₅₀	(X ₀ -X ₅₀)(Y ₀ -Y ₇)	X ₀ -X ₅₁	Y ₀ -Y ₅₁	(X ₀ -X ₅₁)(Y ₀ -Y ₇)
-----	-----------	---	---	--------------------------------	--------------------------------	--	--------------------------------	--------------------------------	--	--------------------------------	--------------------------------	--	--------------------------------	--------------------------------	--	--------------------------------	--------------------------------	--	--------------------------------	--------------------------------	--	--------------------------------	--------------------------------	--	--------------------------------	--------------------------------	--	--------------------------------	--------------------------------	--	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------	---

[illegible]

時間 図 2-1-50

⑤石杭・⑥金屬標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

平成16年2月16日(星期三)
任 職 函 票

作者製

(平成16年2月16日作製)

母 語

經尺

新潟県土地家屋調査士会

平威趙六年參訂題曰：趙福

A3版をA4版に縮小

表 寫眞撮影位置、方向

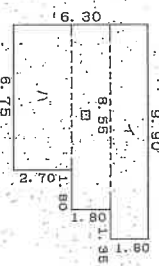
新潟地方法務局

054920 各階平面図

家屋番号	263番18	建物図面
建物の所在	新潟市島屋野田町目263番地18、263番地13	

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

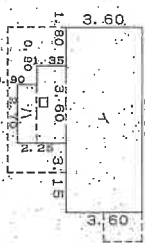
1階



求積表

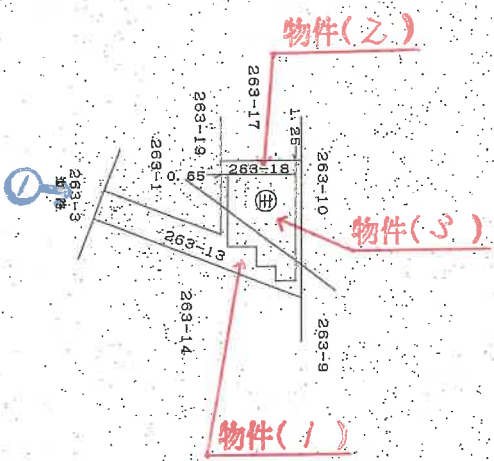
1	8.90 x 1.80 =	17.8200
2	8.55 x 1.80 =	15.3900
3	6.75 x 2.70 =	18.2250
合計		51.4350
床面積		51.43㎡

2階



求積表

1	8.55 x 3.60 =	30.7800
2	3.60 x 1.35 =	4.8600
3	2.70 x 0.90 =	2.4300
合計		38.0700
床面積		38.07㎡



作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
(平成16年10月28日作製)							

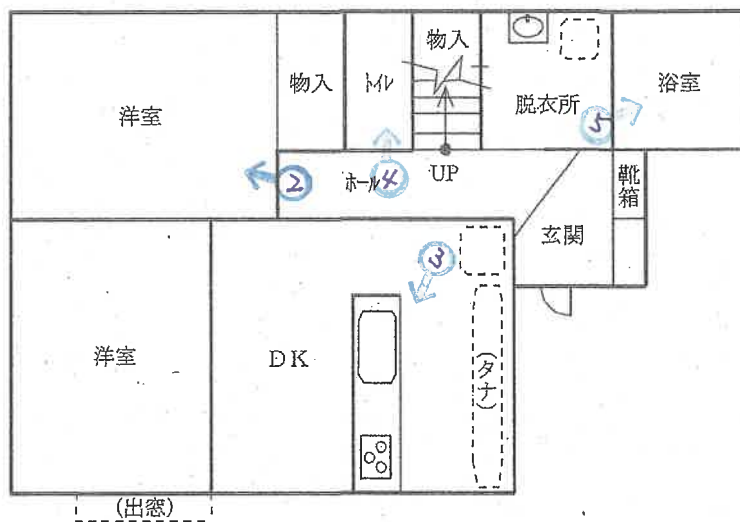
新潟県土地家屋調査士会

間取図 (概要)

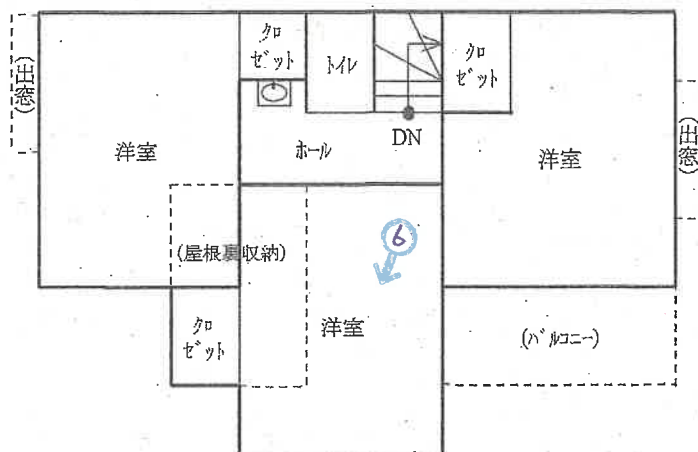
物件 3

S = 約1/100

1 階



2 階



評価人作成

➡ 印は写真撮影位置、方向

(10 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 3 月 12 日 現地調査
令和 7 年 3 月 31 日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新 井 俊 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 970,000円
物件2（土地）	金 760,000円
物件3（建物）	金3,320,000円

- ① 一括価格は、物件1～3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1～2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、ほぼ登記簿と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市中央区鳥屋野四丁目 263番13 宅地 66.93㎡	
2	所在地 地目 地積	新潟市中央区鳥屋野四丁目 263番18 宅地 51.79㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市中央区鳥屋野四丁目263 番地18、263番地13 263番18 居宅 木造スレート葺2階建 1階：51.43㎡ 2階：38.07㎡	
特記事項			
特になし。			

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、2）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ信越本線「新潟」駅の南西方、道路距離約5,300m、 バス停「女池愛宕」の南西方、道路距離約360mに位置する。	
付 近 の 状 況	女池インターの西方、新潟バイパスと上越新幹線の間に挟まれた 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。道路は狭めで北 東方への一方通行路となっている。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法22条指定区域 日影規制
画 地 条 件	物件1～2は現在一体として利用されており、2筆一体として南 東側が市道に接面する間口約2.8m、奥行約20.7mの不整形（旗 竿地）の画地である。公簿面積は2筆合計で118.72㎡であり、現 況も概ね同じ。地勢は周囲を含めほぼ平坦である。	
接 面 道 路	物件1～2の2筆一体として、南東側が幅員約4.5mの市道（南4 -69号線：建築基準法第42条第1項第1号）に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1～2一体として、物件3の建物の敷地として利用されてい る。路地状部分に駐車可能スペース有。物件2の土地には下記特 記事項記載の地役権が設定されている。隣地は一般住宅、新幹線 の線路敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 前面道路より引込 都 市 ガ ス 有 前面道路より引込 下 水 道 有 前面道路より引込	
特 記 事 項	物件2に設定されている地役権の概要 設定登記日 昭和53年7月20日 目的 電線の支持物の設置を除く送電線路を施設すること、お よびこの送電線下地上に最下垂時における電線から4.8 m以内の範囲に入る高さの建造物その他の工作物の築 造、竹木の植栽ならびに土地の加工その他送電線路の保 守運営に支障となる行為をしないこと。 要役地 五泉市大字小山田字段ノ腰1005番	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築等年月日（登記上） 平成16年10月28日新築 経過年数 新築後約20.4年 経済的残存耐用年数 1.6年と判定
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード貼り 内 壁：クロス 外 天 井：クロス 外 床：フローリング 外 設 備：特になし その他：特になし
床面積（現況）	公簿面積と概ね同じ。 1階： 51.43㎡ 2階： 38.07㎡ 計 89.50㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：5DK（間取図参照）
品 等	同規模、同構造の居宅としては概ね標準的である。
保守管理の状態	築後約20.4年経過しており、概ね経年相応の状態である。洗面台の物置棚がひび割れて壊れてきている。
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	2階の南側上部に屋根裏収納があるが、調査時に内部の確認はできなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1、2）

物件1～2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	75,800	0.68	66.93	0.90	3,100,000
2	75,800	0.68	51.79	0.90	2,400,000

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、地価公示標準地と規準し、地価水準及びその動向等を勘案して標準画地価格を上記の通り査定した。

地価公示標準地「新潟中央-10」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 95,100\text{円/㎡} & \times & 100.6/100 & \times & 100/101 & \times & 100/125 & \div & 75,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：基準地の個別格差 方位（北東） +1

◇地域格差：街路条件、環境条件を考慮 +25

イ 個別格差率：形状（旗竿地）▲30% 地役権▲3%（敷地全体で）

$$\text{相乗積 } 70\% \times 97\% \div 68\%$$

※方位格差は間口が狭い等の現状を考慮し0とした。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上に建物があることによる土地の減価率。現況建物の規模、構造、築年数、保守状況等を考慮のうえ、本件では-10%と査定した。

(2) 建物価格（物件3）

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も考慮した上、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
3	174,000	89.50	0.11	1,710,000

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約20.4年、経済的残存耐用年数1.6年、観察減価率10%、
残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left[\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \left\{ \text{経済的残存耐用年数}1.6\text{年} \right. \right. \\ &\quad \left. \left. \div (\text{経過年数約}20.4\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}1.6\text{年}) \right\} \right] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}0.1) \\ &\quad \approx 0.11 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～2の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件3の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	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格(円) ア×イ
1	3,100,000	0.55	法定地上権	1,710,000
2	2,400,000	0.55	法定地上権	1,320,000
合 計				3,030,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	3,100,000	－ 1,710,000	－	1.00	0.70	970,000
2	2,400,000	－ 1,320,000	－	1.00	0.70	760,000
3	1,710,000	＋ 3,030,000	－	1.00	0.70	3,320,000
一括価格 (合計)						5,050,000

ウ 占有減価補正 : 特に不要と判定した。

エ 市場性修正率 : 特に不要。

オ 競売市場修正率 : 競売市場の特殊性を考慮し－30%とした。

第6 参考価格資料

地価公示標準地：新潟中央-10

所 在：新潟市中央区愛宕2丁目7番6

価 格：95,100円/㎡

位 置：JR信越本線「新潟」駅の南西方約5,200m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：193㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北東6.0m市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

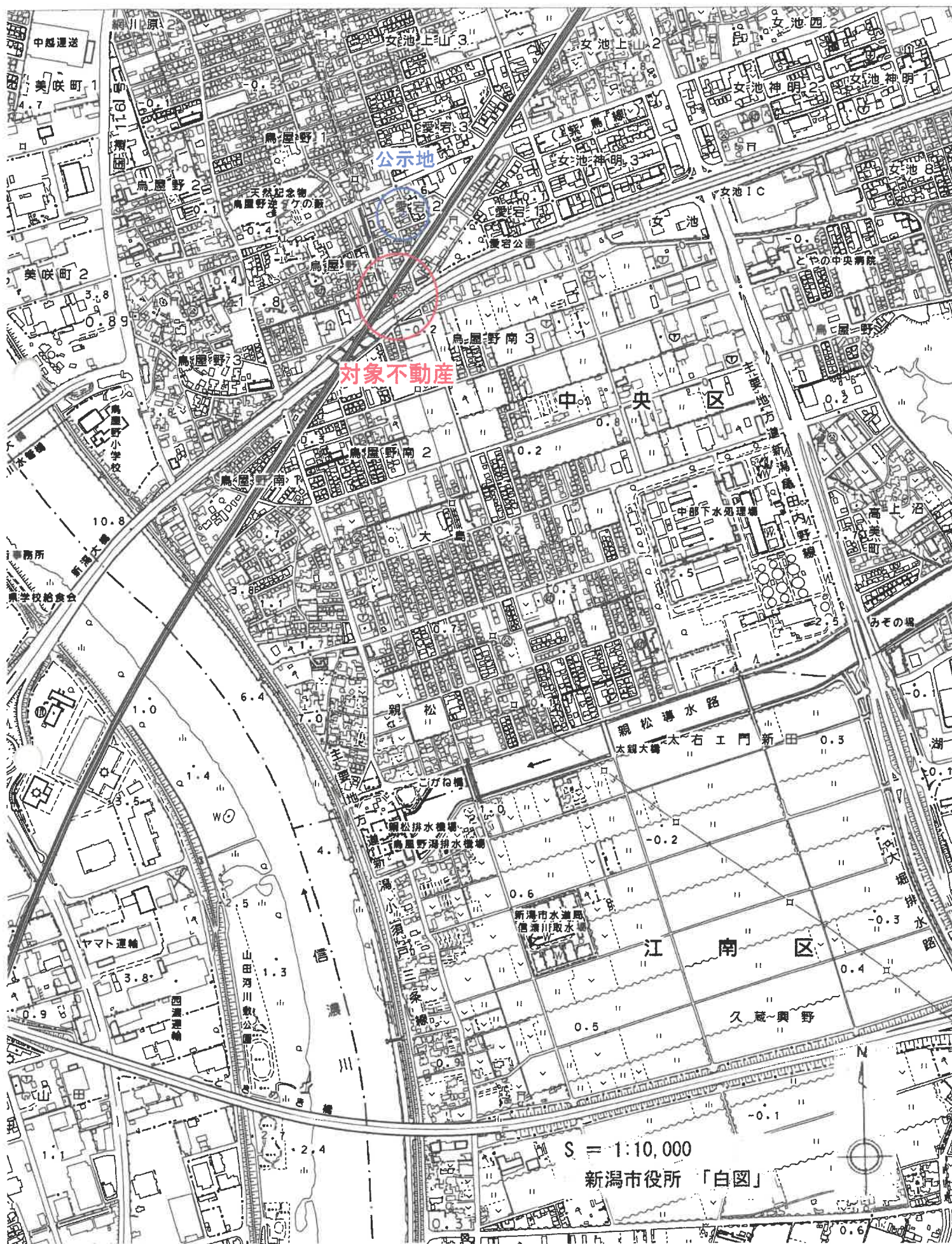
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

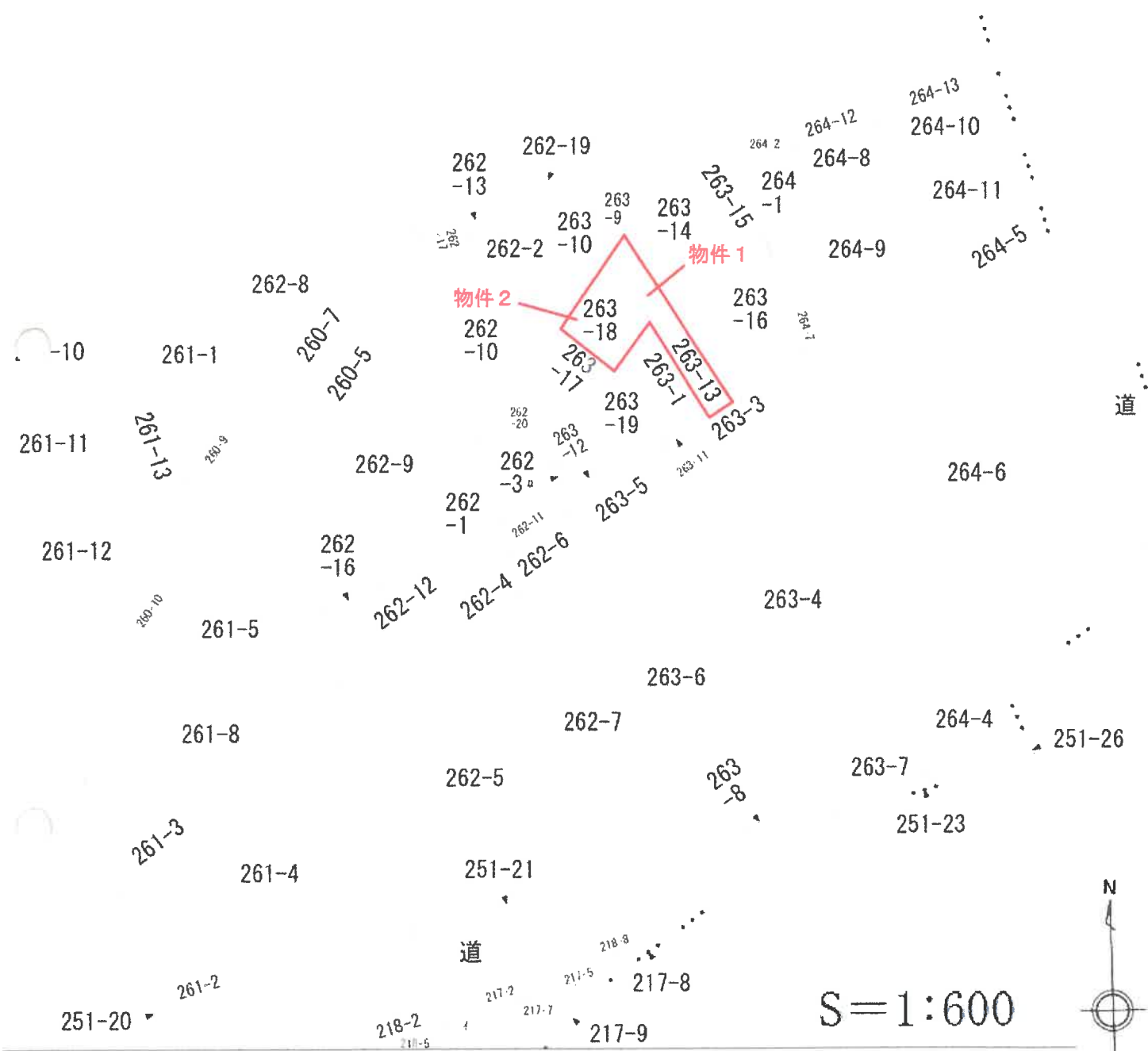
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面、各階平面図
- 4 間取図

以 上

位置図



公図写



座標値種別：図上測定
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihciyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
鳥屋野4丁目

〒 新潟市中央区鳥屋野四丁目				地 番 263番18			
精 度		座標系 番号又	VIII	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図

登記年月日：平成16年11月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(新潟県地方事務局管轄)
令和7年1月9日 富山地方事務所

登記官

※A3からA4に縮小

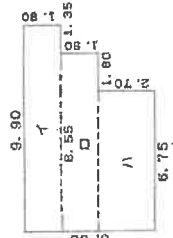
請求番号：41-3

054920 各階平面図 建物図面

家屋番号 263番18

建物の所在 新潟市南區野田丁263番地18、263番地13

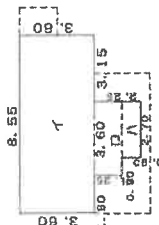
1階



求積表

イ	9.90 x 1.80	=	17.8200
ロ	8.55 x 1.80	=	15.3900
ハ	6.75 x 2.70	=	18.2250
合計			51.4350
床面積			51.43㎡

2階

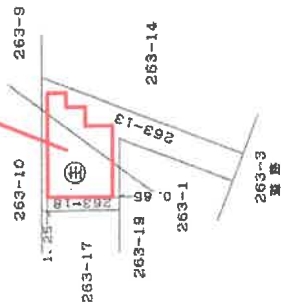


求積表

イ	8.55 x 3.60	=	30.7800
ロ	3.60 x 1.35	=	4.8600
ハ	2.70 x 0.90	=	2.4300
合計			38.0700
床面積			38.07㎡

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

物件3



平成16年11月1日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

間取図 (概要)

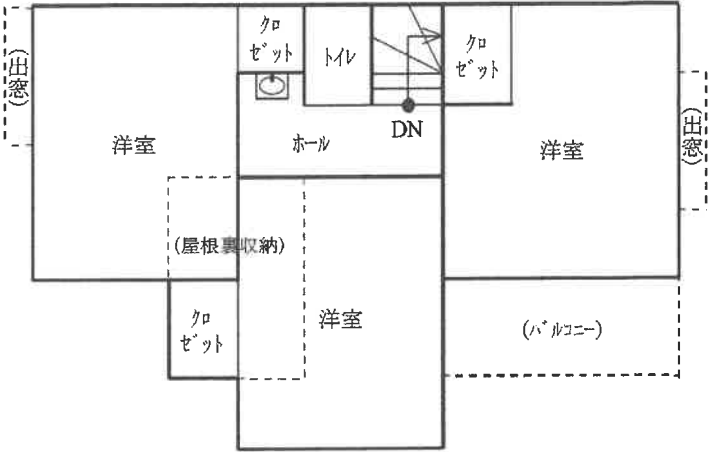
物件 3

S = 約1/100

1 階



2 階



評価人作成