

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月19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 8年 2月 2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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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12月 8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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	6,690,000 5,352,000	一括	1,338,000	57,354	13,765
1	2,350,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	4,310,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区鳥原新田字大割 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1. 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区鳥原新田字大割 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西区鳥原新田字大割 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 9 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西区鳥原新田字大割 |
| | 地 番 | 4 7 6 番 1 3 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新潟市西区鳥原新田字大割 4 7 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 4 7 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 76.67平方メートル
 2階 49.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約3平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 20 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 ～ 5】

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, 5】

なし

【物件番号 3, 4】

地役権

範 囲 全部

要役地 新潟市紫竹字与八前 1095 番 2

設定日 昭和 49 年 4 月 25 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 3.6 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 5】

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 新潟市西区鳥原新田字大割

地 番 4 7 6 番 7

地 目 宅地

地 積 1 5 1 . 8 0 平方メートル
- 2 所 在 新潟市西区鳥原新田字大割

地 番 4 7 6 番 8

地 目 公衆用道路

地 積 1 8 平方メートル
- 3 所 在 新潟市西区鳥原新田字大割

地 番 4 7 6 番 1 2

地 目 宅地

地 積 0 . 9 0 平方メートル
- 4 所 在 新潟市西区鳥原新田字大割

地 番 4 7 6 番 1 3

地 目 公衆用道路

地 積 1 0 平方メートル
- 5 所 在 新潟市西区鳥原新田字大割 4 7 6 番地 7

家屋 番号 4 7 6 番 7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 76.67平方メートル
 2階 49.49平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約3平方メートル





令和7年(ケ)第56号
令和7年7月7日受理
令和7年 7 月 31 日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (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 新潟市西区鳥原新田字大割
 地 番 476番7
 地 目 宅地
 地 積 151.80平方メートル
- 2 所 在 新潟市西区鳥原新田字大割
 地 番 476番8
 地 目 公衆用道路
 地 積 18平方メートル
- 3 所 在 新潟市西区鳥原新田字大割
 地 番 476番12
 地 目 宅地
 地 積 0.90平方メートル
- 4 所 在 新潟市西区鳥原新田字大割
 地 番 476番13
 地 目 公衆用道路
 地 積 10平方メートル
- 5 所 在 新潟市西区鳥原新田字大割476番地7
 家屋 番号 476番7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	76.67平方メートル
	2階	49.49平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地(物件1、3) ☒ 公衆用道路(物件2、4) ☐ (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 上記の者が物件1、3の土地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			
建物	物件5		
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:倉庫 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約3平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 破産管財人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	破産管財人が管財業務の一環として、破産者を居住させて管理して占有している。		
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

- 物件 3、4 の土地は、次の内容の地役権設定登記がされ、上空付近に高圧電線が通過している。
- 受付年月日等 昭和 4 9 年 7 月 5 日 第 3 0 5 6 1 号
- 目 的 電線の支持物を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 3. 6 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (破産者)	土地に関して境界争いはない。土地建物に関する貸し借りはない。 建物には私達夫婦が居住している。 西側にある倉庫は、居宅を新築した後、私が建てたものである。

(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7月7日 (月) : :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
7年7月8日 (火) 12:54-12:57	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領(7ケ31と同時)
7年7月8日 (火) 13:41-13:52	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
7年7月8日 (火) 16:22-16:24	当庁	破産管財人事務所に電話
7年7月23日 (水) 13:22-13:47	受命物件所在地	立入調査(A立会)、写真撮影
(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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(管理員) を立ち会わせ、合鍵により解錠し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



地番区域見出
鳥原新田
A 鳥原新田

請求部	所在	新潟市西区鳥原新田字大割				地番	476番7			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	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写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 21-1
(1/2)

公用

登記年月日：昭和49年6月20日

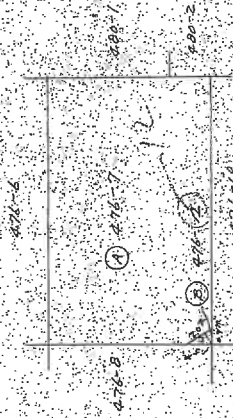
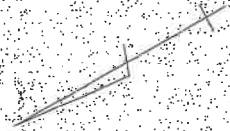
409/480

前 466-7 後 新同

地 積 測 量 図

地 番	476-7
土地の所在	新潟県新潟市西區新田 宮大野

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市西區〕に変更



水 道
(物件3) ③ 476-7
24
0.7 = 1.80
1/2 = 0.90
--- 0.90

(物件1)

④ 476-7
1,522.70634 - 0.90 = 151,900.804
--- 151.80

縮 尺 1 / 500

新潟県地方公務局備付図面等し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

昭和 平成49年6月20日登録

登記年月日：昭和49年6月20日

409481

13 前 4968 後新 同一

地 積 測 量 図

地 番	476-12-8
土地の所在	新潟県新潟市西區新井町大字(旧新潟市西區新井町大字)

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市西區〕に変更

製 作 年 月 日	昭和49年5月7日
製 作 者	[Redacted]
事 務 人	[Redacted]



縮 尺 1/500

新潟地方建設局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

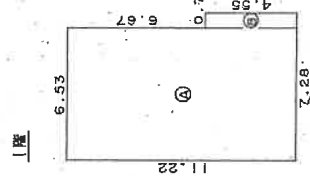
昭和49年6月20日登記

面
圖
物
建

426-7

新豐市新豐大田 67.4 畝

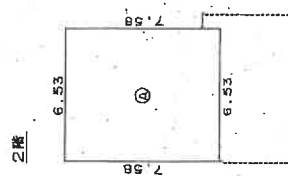
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更



· 求積變 ·

④	6.53	x	11.22	=	73.2660
⑤	0.75	x	4.55	=	3.41250
					76.67850

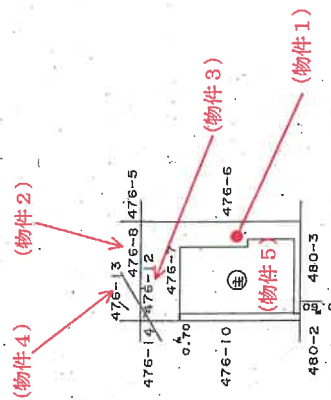
床面積 76.67 m²



救國軍

$$\textcircled{4} \quad 6.53 \times 7.58 = 49,49740$$

床面積 49.49.㎡



平戎堂題詞

申請人

西曆 8 月 1 日(作製)

尺蠖

250

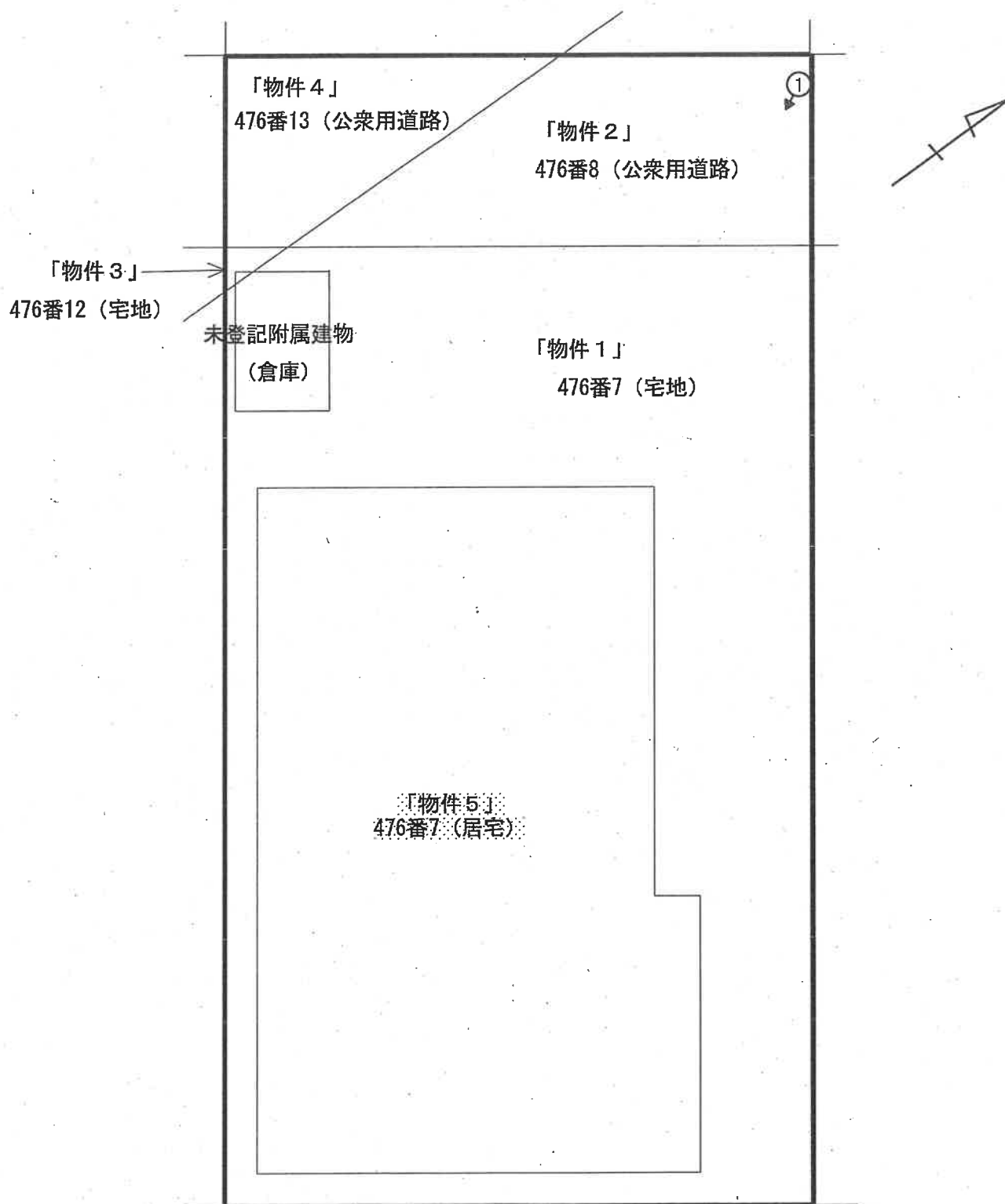
尺蠖

新瀉地方事務局備付図面写し

請求番号: 21-4 (執行官加筆) A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図 (概要)

S = 約1/100



○➡ 印は写真撮影位置、方向

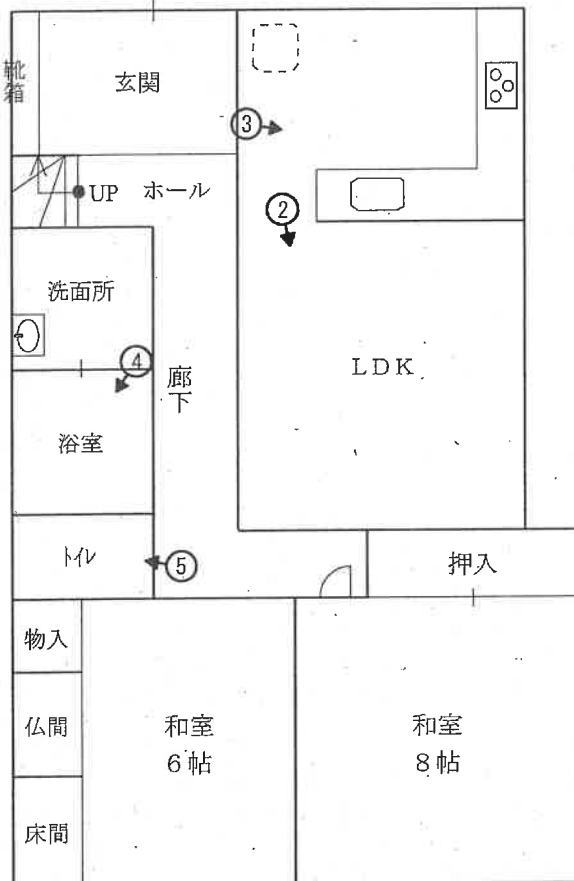
評価人作成
執行官加筆

間取図 (概要)

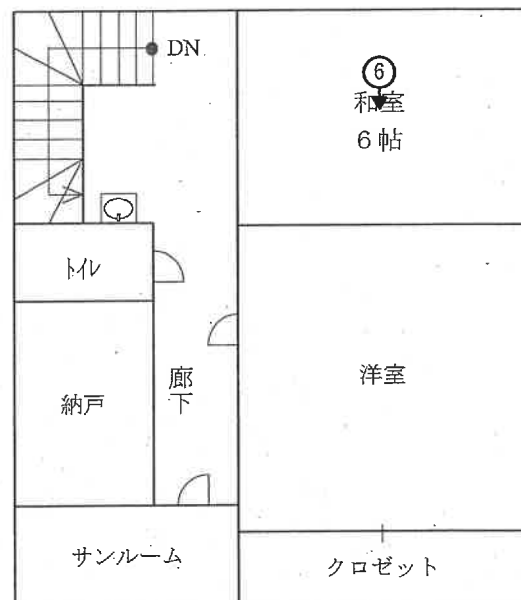
物件 5

S = 約1/100

1 階



2 階



未登記附属建物



○➡ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

執行官加筆



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 7 年（ケ）第 5 6 号
令和 7 年 7 月 2 3 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 2 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6,690,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,350,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（土地）	金 10,000円
物件4（土地）	金 10,000円
物件5（建物）	金4,310,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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5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5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）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 番 地 目 地 積	新潟市西区鳥原新田字大割 4 7 6 番 7 宅地 1 5 1 . 8 0 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西区鳥原新田字大割 4 7 6 番 8 公衆用道路 1 8 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西区鳥原新田字大割 4 7 6 番 1 2 宅地 0 . 9 0 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西区鳥原新田字大割 4 7 6 番 1 3 公衆用道路 1 0 m ²	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市西区鳥原新田字大割 4 7 6 番地 7 4 7 6 番 7 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 : 7 6 . 6 7 m ² 2 階 : 4 9 . 4 9 m ²	

特 記 事 項
・ 物件 1 の西側および物件 3 の土地上に未登記附属建物有。（土地建物位置関係図を参照） 種 類：倉庫 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 3 m² （現地概測による）

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1～4）

位 置 ・ 交 通	JR越後線「小針」駅の南方、道路距離約5,400m、バス停「鳥原新田」の東方、道路距離約250mに位置する。	
付 近 の 状 況	行き止まりの道路沿いに中規模の一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域である。鉄道駅からは遠いがスーパー、コンビニ、ドラッグストアや中学校に近く、生活利便性良好な住宅地として今後も推移していくと予測される。	
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 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 日影規制あり
画 地 条 件	物件1, 3は2筆一体として間口約9.7m、奥行約15.7mの長方形の画地である。物件2, 4は一体として約9.7m×3mの長方形で公衆用道路の一部となっている。地勢は周囲を含めほぼ平坦。	
接 面 道 路	物件1, 3は2筆一体として、北西側が幅員約6mの私道（建築基準法第42条第1項第2号 開発道路）に接面する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1, 3：物件5の建物の敷地として利用されている。 物件2, 4：公衆用道路の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅の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3, 4に設定されている地役権の概要（登記事項） 原因 昭和49年4月25日設定 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3.6m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 新潟市紫竹字与八前1095番2	

2 建物の概況及び利用状況（物件５）

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１４年８月２日新築 経過年数 新築後約２３年 経済的残存耐用年数 約２年と判定
仕 様	構 造：木造２階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス 外 天 井：クロス 木板 外 床 ：畳 木板 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： ７６．６７㎡ ２階： ４９．４９㎡ 計 １２６．１６㎡
現況用途等	階 層：２階建 現況用途：居宅 間 取 り：４ＬＤＫ＋納戸
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	概ね経年相応の状態であり、現地調査において特に目立った損傷等は確認されなかった。 現地調査、周辺の道路等の状況の調査及び占有者への聴取の結果、昨年１月の震災による影響については特に大きな被害は生じていないと思われる。
建物の利用状況	破産管財人が建物所有者を居住させて管理して占有している。
特 記 事 項	特になし。

(物件 5)

区分	未登記附属建物（倉庫）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築等年月日 新築年月日不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 ほぼ0年と判定
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：石膏ボード 内 壁：木板 天 井：木板 床 ：コンクリート 設 備：－ その他：特になし
床面積（現況）	約 3 ㎡（現地での概測による）
現 況 用 途 等	階 層：平家建 現況用途：倉庫 間 取 り：－
品 等	簡易な構造の倉庫（物置）である。
保守管理の状態	概ね標準的。
建物の利用状況	主建物の利用者が倉庫として利用している。
特 記 事 項	特になし。

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1～4）

物件1，3については更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。物件2，4については公衆用道路として利用されている現況を重視し、総額を10,000円と評価した。

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	49,200	1.00	151.80	0.90	6,720,000
2	49,200	—	18	—	10,000
3	49,200	1.00	0.90	0.90	40,000
4	49,200	—	10	—	10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺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「新潟西－20」を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,300\text{円/㎡} & \times & 99.5/100 & \times & 100/104 & \times & 100/90 & \div & 49,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地の個別格差 方位（南東）＋4

◇地域格差：街路条件、環境条件を考慮 －10

イ 個別格差率：方位（北西）±0 計±0

※地役権については有効宅地部分に占める地役権の対象となっている部分の割合が僅少である為、上記地域格差の環境条件で考慮し、ここでは格差付けは行わないものとした。

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、用途、築年数等を考慮のうえ、本件では10%と査定した。

(2) 建物価格 (物件 5)

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
5	168,000	126.16	0.13	2,760,000
未登記 附属建物	120,000	3	0.05	20,000
合計				2,780,000

ウ 現価率：

主たる建物

- ・ 経過年数約 23 年、経済的残存耐用年数 2 年、観察減価率 0 %、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。

$$\begin{aligned} \bullet \text{ 現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{\text{経済的残存耐用年数}2\text{年} \\ &\div (\text{経過年数約}23\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}2\text{年})\}] \\ &\times (1 - \text{観察減価率}0\%) \\ &= 0.13 \end{aligned}$$

未登記附属建物

- ・経過年数不詳、経済的残存耐用年数0年、観察減価率0%、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。

・ 現価率 = $\left[\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年}}{\text{経過年数不詳} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}} \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価率}0\%)$
 ≈ 0.05

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1，3の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件5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	6,720,000	0.50	法定地上権	3,360,000
3	40,000	0.50	法定地上権	20,000
合 計				3,380,000

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	6,720,000	－ 3,360,000	－	1.00	0.70	2,350,000
2	10,000		－	1.00	0.70	10,000
3	40,000	－ 20,000	－	1.00	0.70	10,000
4	10,000		－	1.00	0.70	10,000
5	2,780,000	＋ 3,380,000	－	1.00	0.70	4,310,000
一括価格(合計)						6,690,000

ウ 占有減価補正 : 不要。

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：新潟西－20

所 在：新潟市西区大野町942番12外

価 格：46,300円/㎡

位 置：JR越後線「小針」駅の南方約6,100m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：166㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：南東4m私道

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：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図



対象不動産

公示地

S = 1:10,000
新潟市役所「白図」



S=1:600



地番区域見出

鳥原新田

E 新潟市西区鳥原新田字大割

地番 476番7

精度

座標系
番号又

分類 地図に準ずる図面

種類 旧土地台帳附属地

Introduction

40948C

圖一 新・後・一

地 址 476 127 4-1

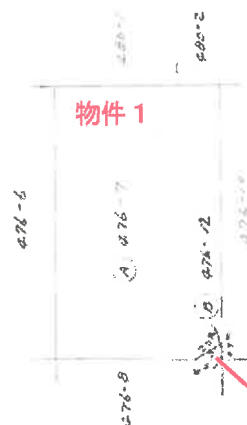
二
票
海

土地の所在
近江深部里 坊間天寺爲設新田
字八宮

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更

地 積 測 量 図

昭和九年五月七日






B. 476 - 12
 2.0 x 0.9 = 1.80
 1.80 = 0.90 m²
 --- 0.90

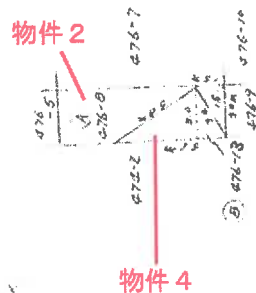
209481

④ 476-8 後新同一

地番 476-13-8

土地の所在 新潟県新潟市西區黒崎町木崎地保新田 5大割!

平成19年4月1日区制施行により,
[新潟市西區1]に変更



未核

②	476-13!				
	5.6	X			
	3.4	X			
			1.5	=	5.10
			計	=	21.90
			1/2	=	10.95
					--- 10 m ²
④	476-8				
	29,124.0	-	10.95	=	19,174.0
					--- 18 m ²

縮尺 1/300

昭和 平成 19年 6月 20日 登記

※A 3からA 4に縮小

登記年月日：平成14年8月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（新潟地方方法務局管轄）
令和7年4月23日 東京法務局

登記官

154570 各階平面図 建物図面

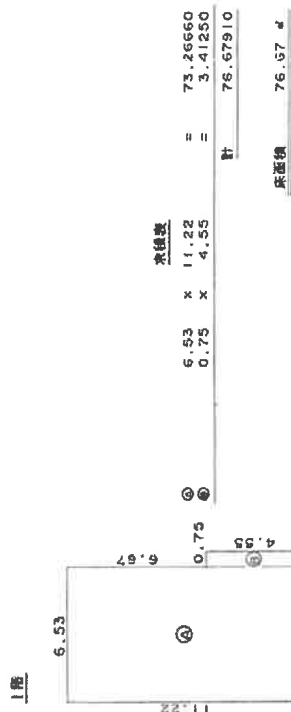
家屋番号

426-7

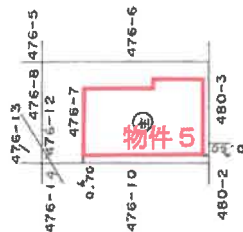
建物の所在

新潟市東区新田町476番地7

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西区」に変更



※A 3からA 4に縮小



作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

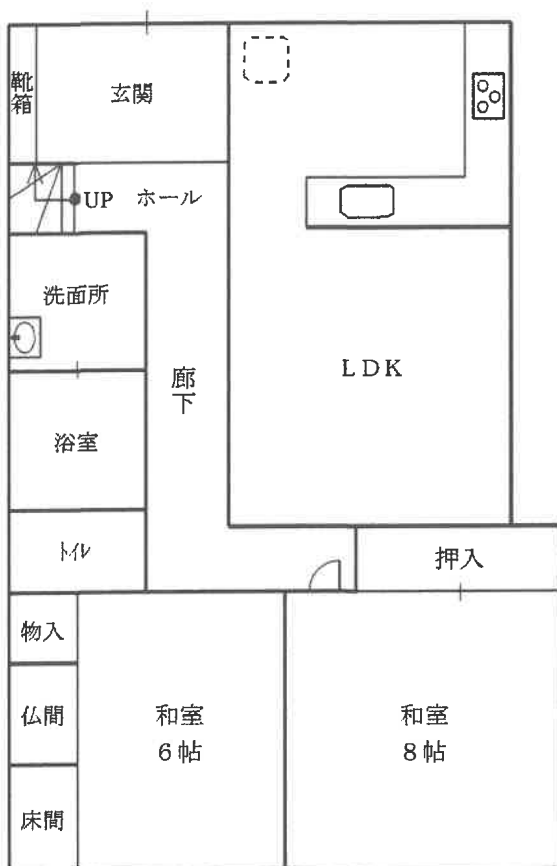
1/500

間取図 (概要)

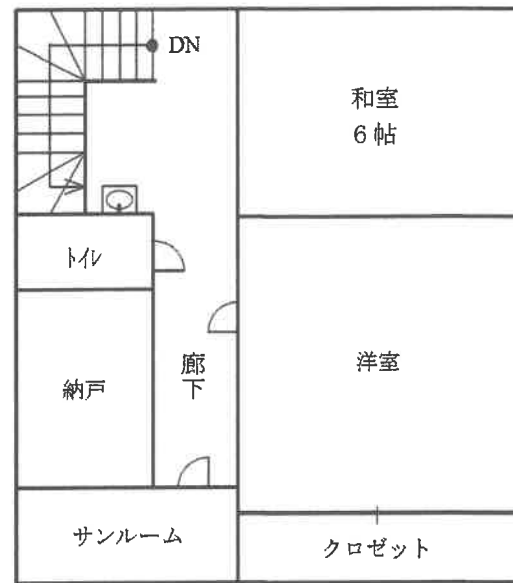
物件 5

S = 約1/100

1 階



2 階



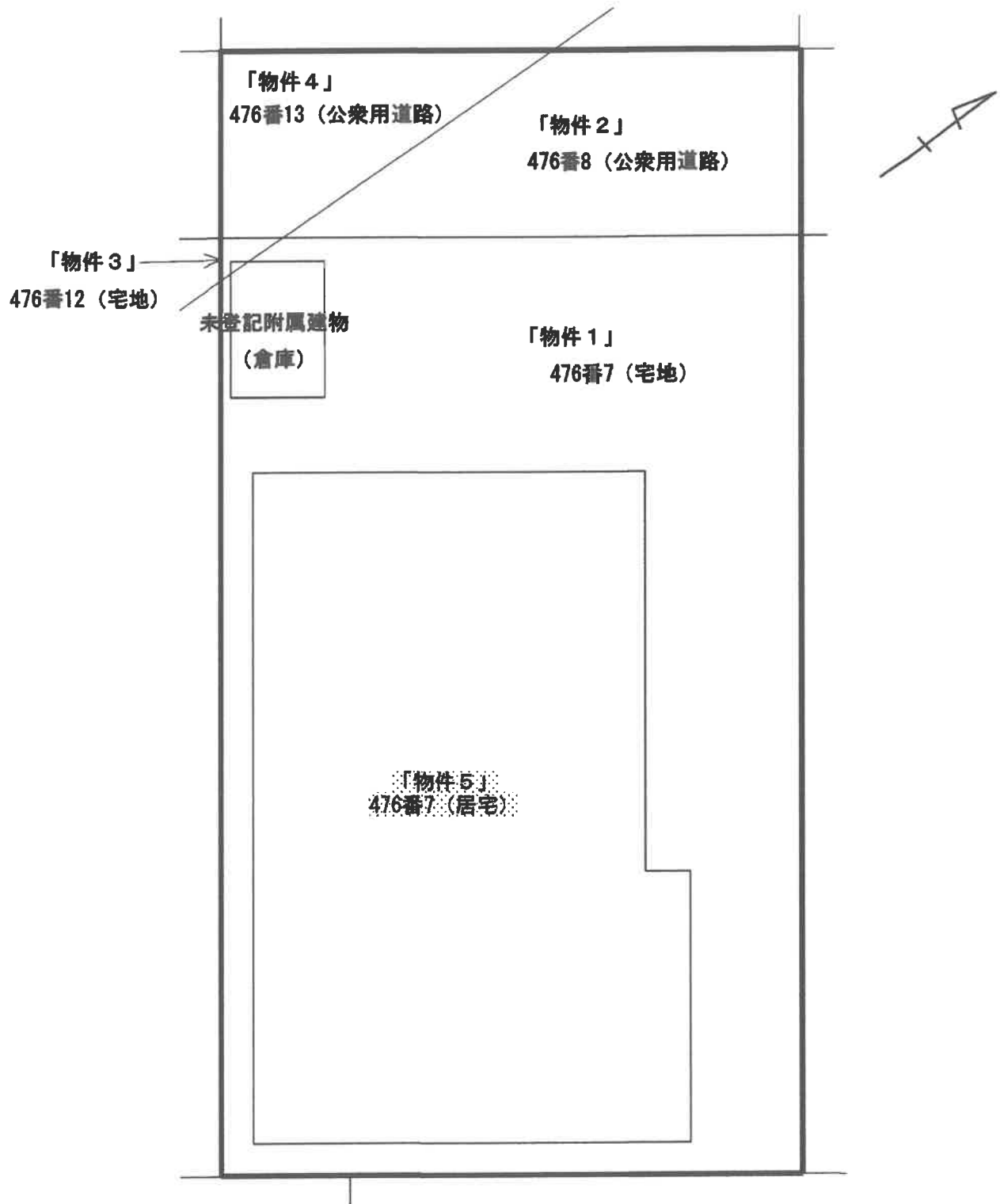
未登記附属建物



評価人作成

土地建物位置関係図 (概要)

S = 約1/100



評価人作成