

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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 2 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 9 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 3 月 23 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 3 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 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 1 月 27 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）
1,4～9	1,030,000 824,000	一括	206,000	61,240	0
1	140,000				
4	360,000				
5	170,000				
6	90,000				
7	50,000				
8	160,000				
9	60,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西蒲区角田浜字居裏 |
| | 地 番 | 1501番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 268平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区角田浜字居裏 |
| | 地 番 | 1507番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 671.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 5 | 所 在 | 新潟市西蒲区角田浜字居裏 |
| | 地 番 | 1508番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 313.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 6 | 所 在 | 新潟市西蒲区角田浜字居裏 |
| | 地 番 | 1496番1 |



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 161平方メートル

7 所 在 新潟市西蒲区角田浜字居裏

地 番 1497番1

地 目 雑種地

地 積 101平方メートル

8 所 在 新潟市西蒲区角田浜字居裏

地 番 1502番1

地 目 雑種地

地 積 308平方メートル

9 所 在 新潟市西蒲区角田浜字居裏

地 番 1495番1

地 目 畑

地 積 112平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28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, 4～9】

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, 4～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4～9】

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

【物件番号1, 9】

本件各土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号9】

南側隣地との境界が不明確である。

《 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 新潟市西蒲区角田浜字居裏

地 番 1501番1

地 目 畑

地 積 268平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 新潟市西蒲区角田浜字居裏

地 番 1507番1

地 目 宅地

地 積 671.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 新潟市西蒲区角田浜字居裏

地 番 1508番1

地 目 宅地

地 積 313.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 新潟市西蒲区角田浜字居裏

地 番 1496番1



物 件 目 録

	地	目	雑種地
	地	積	161 平方メートル
7	所	在	新潟市西蒲区角田浜字居裏
	地	番	1497 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	101 平方メートル
8	所	在	新潟市西蒲区角田浜字居裏
	地	番	1502 番 1
	地	目	雑種地
	地	積	308 平方メートル
9	所	在	新潟市西蒲区角田浜字居裏
	地	番	1495 番 1
	地	目	畑
	地	積	112 平方メートル
	(現況)		
	地	目	雑種地





令和7年(ケ)第47号
令和7年6月24日受理
令和7年8月 1日提出

現況調査報告書

(物件1、4～9)

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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 | 新潟市西蒲区角田浜字居裏 |
| | 地 | 番 | 1501番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 268平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 新潟市西蒲区角田浜字居裏 |
| | 地 | 番 | 1507番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 671.00平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 新潟市西蒲区角田浜字居裏 |
| | 地 | 番 | 1508番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 313.00平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 新潟市西蒲区角田浜字居裏 |
| | 地 | 番 | 1496番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 161平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 7 | 所 | 在 | 新潟市西蒲区角田浜字居裏 |
| | 地 | 番 | 1497番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 101平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 新潟市西蒲区角田浜字居裏 |
| | 地 | 番 | 1502番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 308平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 新潟市西蒲区角田浜字居裏 |
| | 地 | 番 | 1495番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 112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)	付近
土地	物件1、4～9	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1、4～9) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が田を耕作して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	1 物件1、4～9は一体となっており相互の境界は不明である。一面に樹木が繁茂しており、内部へ立ち入っての調査はできなかった。 2 物件9と南側「道」との間に杭などは見当たらずが境界が不明確である。 3 物件1、9は登記上の地目は畑であるが、新潟市農業委員会西蒲区事務所によれば、両土地とも農地法第5条の転用許可が出されており、現況非農地で、買受適格証明書は不要である。また、使用及び収益を目的とする権利に関する許可は出されていない。	
執行官保管の仮処分	☒ なし ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
建物 (目的外建物)	☒ なし ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	物件1、4～9はずっと前から現在のように樹木が繁茂していて、何かの用途に使われていたという記憶はない。

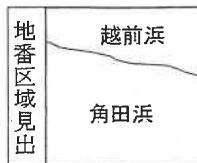
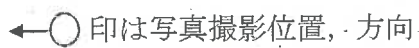
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月27日 (金) 12:45-13:05	新潟地方法務局	公図・要約書等請求
7年6月27日 (金) 13:40-14:00	物件所在地	概観調査、写真撮影
7年6月27日 (金) 14:20-14:30	市税事務所資産税第2 分室 (新潟市役所潟東 出張所内)	固定資産税課税台帳写し請求
7年7月4日 (金) 10:00-10:15	物件所在地	概観調査、写真撮影、近隣住人に占有関係等調査
7年7月7日 (月) : - :	郵便照会	新潟市農業委員会西蒲区事務所に物件1, 9について 照会
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、立会人を立ち合わせ、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

A 3をA 4に縮小



請求部分	所在地	新潟市西蒲区角田浜字居裏				地番	1501番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年9月				備付年月日(原図)	昭和57年9月1日		補記事項		

登記年月日：昭和49年2月4日

388079

地積測量図

前150/後・新同

150/～2 150/～1

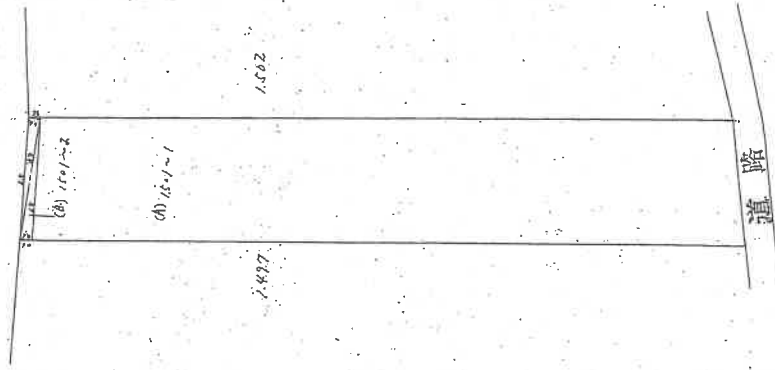
土地の所在 西蒲原郡~~西蒲原町~~大森町田浜まき塚
新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西蒲区」に変更

求積計算

(B) 150.1 ~ 2
 $6.9 \times (0.6 + 0.6) = 8.28$
 $\frac{1}{2} = 4.14 \text{ m}^2$

(A) 150.1 ~ 1
 $278.00 - 4.14 = 268.86 \text{ m}^2$



縮尺 1/300

(A.B.-3)

昭和 平成49年2月4日登記

新潟地方法務局備付図面

A 3をA 4に縮小

受付	第	号	
昭和	年	月	日
作製者			
委託者			

1868

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西蒲区」に変更

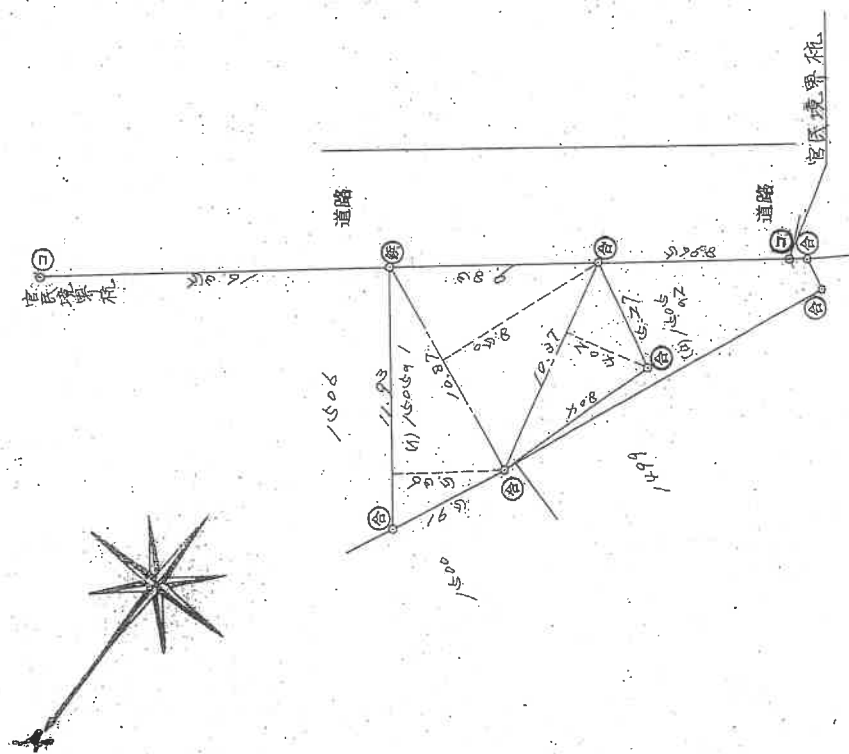
前 1505 後新・同一

地積測量圖

地番 1505番/2

土地の所在
西蒲原郡卷町大字角田浜字居裏

新瀾市



1) 求槽 (1505番)

11.93	x	8.36	x	$\frac{1}{4}$	=	31.9724
10.87	x	8.50	x	$\frac{1}{4}$	=	46.1975
10.37	x	4.02	x	$\frac{1}{4}$	=	20.8437
						99.0136

地籍 99.07

(四) 求積 (150.5 卷 2)

137.00-99.0136-37.9864

37. cm²

⑤石杭・⑥金属樁・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・

作者

二十成 7 年 5 月 5 日作製)

人中請

新潟県土地家屋調査士会 昭和^平成7年6月21日登記

縮尺 $\frac{1}{250}$

登記年月日：昭和54年1月24日

386082

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

前1507後・新同一

地番 1507-1
1507-2

地積測量図

土地の所在 新潟県新潟市西蒲区大字角田浜字居裏
新潟市

求積

②1507-2

$$22.35 \times 0.59 = 13.0065$$

$$20.3 \times 0.6 = 12.18$$

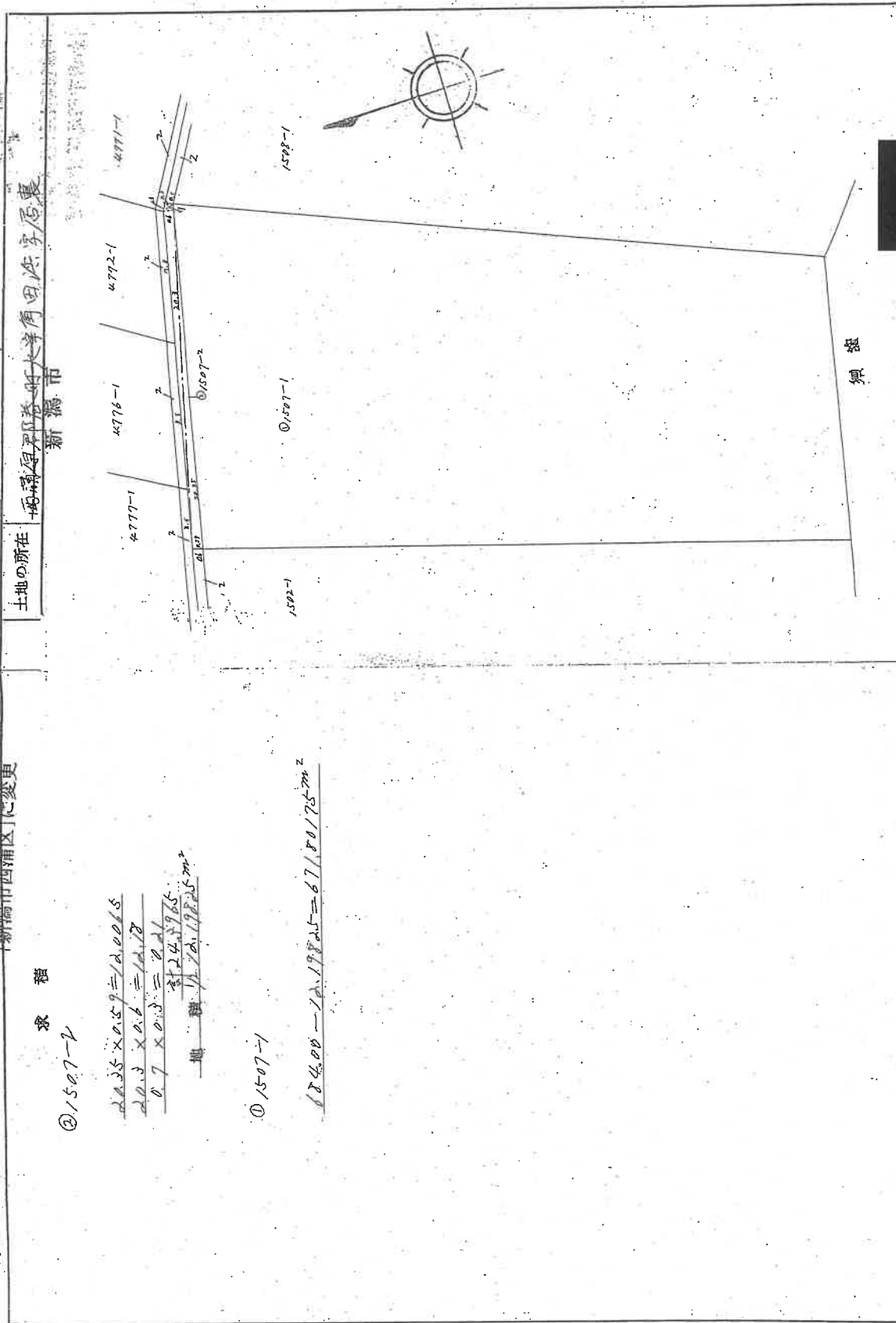
$$0.7 \times 0.3 = 0.21$$

$$\frac{13.0065 + 12.18 + 0.21}{2} = 12.69825$$

地積 126.19825m²

①1507-1

$$184.00 - 12.19825 = 171.80175m^2$$



作製者

(昭和54年 / 月 / 日作成)

嘱託者

1/250

(昭和) 平成54年 / 月 / 日登記

登記年月日：昭和49年2月4日

386083

地番	1508~2	1508~1
土地の所在	西浦原郡港町格角田沢字若裏	

新 潟 市

地積測量図

1508

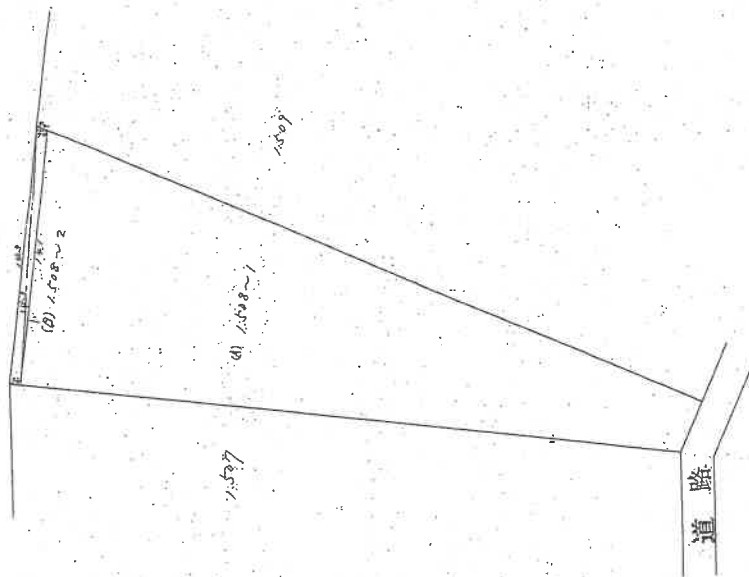
後新同一

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

求積計算

(B) 1508~2
$$\frac{1}{2} \times (0.6 + 0.6) = 0.6$$
$$\frac{1}{2} = 8.58 \text{ m}$$

(A) 1508~1
$$322.00 - 8.58 = 313.42 \text{ m}$$



縮尺	1/300
----	-------

(A:B:C)

昭和 平成49年2月4日登記

(A:B:C)

新潟地方法務局備付図面

A3をA4に縮小

受付	第	号	
作製	年	月	日
昭和	昭和	昭和	昭和

作製者	
-----	--

嘱托者	
-----	--

登記年月日：昭和49年5月17日

386075

地番 1496-1 1496-2

土地の所在 新潟県新潟市西蒲区西蒲区民家

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

① 1496 後新岡

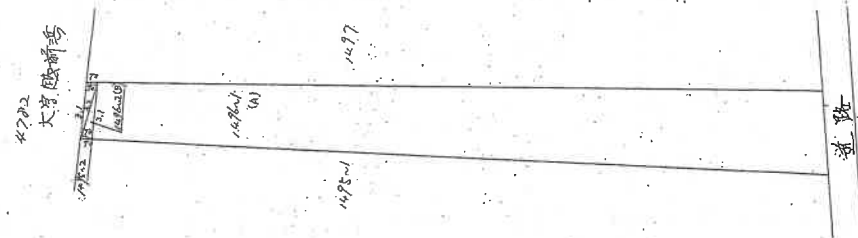
地積測量図

昭和四十九年五月九日	作製年月日
昭	作
和	製
四	年
九	月
五	日
九	日

作製者

昭和

号



求積

(B) $1496 \sim 2$

$3.2 \times (0.6 + 0.6) = 3.84$
 $\frac{1}{2} \times 3.84$

(A) $1496 \sim 1$
 $163.00 - 1.92 = 161.08$

縮尺 1/300

(A.B.1-3)

昭和・平成49年5月17日登記

新潟地方法務局備付図面

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和53年12月1日

386076

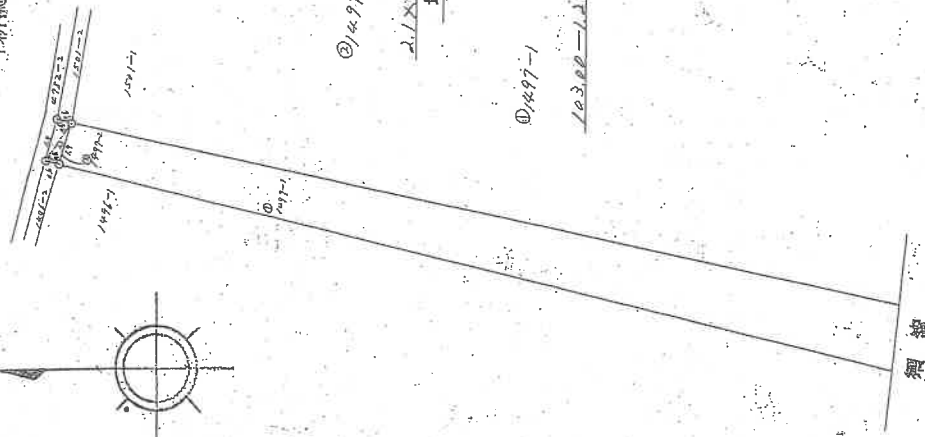
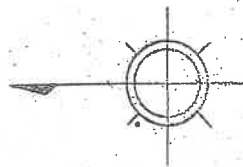
前 1497 後 新 岡一

地 番 1497-1
1497-2

地 積 測 量 図

土地の所在 西蒲原郡 西蒲原町 大字 角田 字 店裏
新 潟 市

平成19年4月1日区制施行により
「新潟市西蒲区」に変更



作 製 者

昭和53年12月25日作製

嘱 託 者

通和・平成53年12月7日

縮 尺 1/250

登記年月日：昭和49年4月16日

386080

地積測量図

部502後・新田

地番	1502~1 1502~2
土地の所在	新潟県新潟市西蒲原郡巻町大字南田沢字巻原
新潟市	

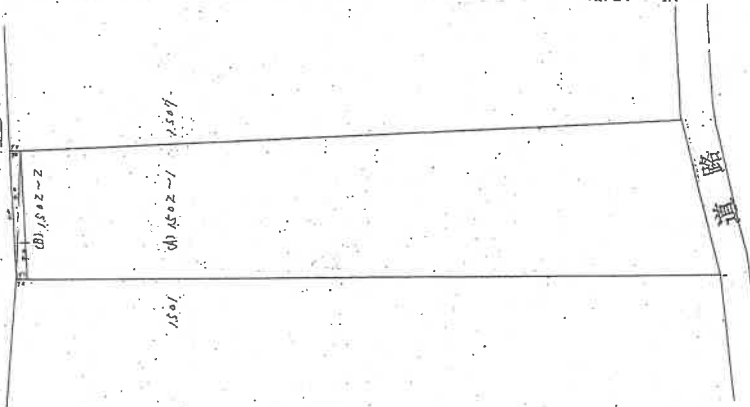
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

求積計算

(B) 15.02 ~ 2
 $7.0 \times (0.6 + 0.6) = 8.40$
 $\frac{1}{2} = 4.20 \text{ m}$

(A) 15.02 ~ 1
 $318.00 - 4.20 = 308.80 \text{ m}$

大字起前浜道路



縮尺	1/300
(A, B: 1/3)	

(昭和) 平成 49 年 4 月 16 日 登記

新潟地方法務局備付図面 A 3 を A 4 に縮小

受付	
第	
号	

昭和	昭和	年	月	日
昭和	昭和	年	月	日

作製者

嘱託者

(A, B: 1/3)

登記年月日：昭和49年2月4日

386074

地番	1495~2 1495~1
土地の所在	新潟県新潟市西蒲区大角田浜宮港裏

前 1495 後 新 同 二 地 積 測 量 図

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西蒲区」に変更

求積計算

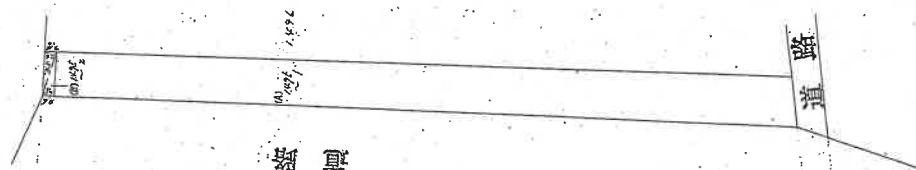
(B) 1495~2

$$2.5 \times (0.6 + 0.6) = 3.00$$

$$\frac{1}{2} = 1.50 \text{ m}$$

(A) 1495~1

$$114.00 - 1.50 = 112.50 \text{ m}$$



縮尺	1/300
----	-------

(A.B.-3)

昭和 平成 49 年 2 月 4 日 登記

新潟地方法務局備付図面 A 3 を A 4 に縮小

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



受信情報 2025/11/28 11:4

From:新潟地裁民事部執行係

令和 7年(ケ)第

47号 A

求 意 見 書

新 井 俊 一 殿

令和 7年11月28日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してください (FAX番号 [REDACTED])

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年12月 1日
評価人

新井俊一

受信情報 2025/11/28 11:47
From: 新潟地裁民事部執行係

2025/11/20 11:39

#002 P.004/007

(別紙)

[illegible]

令和 7 年（ケ）第 47 号
令和 7 年 7 月 23 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

（物件 1、4～9）

評価人 不動産鑑定士
新 井 俊 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金1,730,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金240,000円
物件4（土地）	金600,000円
物件5（土地）	金280,000円
物件6（土地）	金150,000円
物件7（土地）	金90,000円
物件8（土地）	金270,000円
物件9（土地）	金100,000円

- ① 一括価格は、物件1、4～9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。

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 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区角田浜字居裏 1 5 0 1 番 1 畑 2 6 8 m ²	雑種地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区角田浜字居裏 1 5 0 7 番 1 宅地 6 7 1 . 0 0 m ²	雑種地
5	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区角田浜字居裏 1 5 0 8 番 1 宅地 3 1 3 . 0 0 m ²	雑種地
6	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区角田浜字居裏 1 4 9 6 番 1 雑種地 1 6 1 m ²	
7	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区角田浜字居裏 1 4 9 7 番 1 雑種地 1 0 1 m ²	

8	所在地 地目 地積	新潟市西蒲区角田浜字居裏 1502番1 雑種地 308㎡	
9	所在地 地目 地積	新潟市西蒲区角田浜字居裏 1495番1 畑 112㎡	雑種地

特記事項	
敷地内及びその周囲は樹木が多く繁茂し山林のような状態となっており、内部への立ち入り調査が行えなかったこと、及び隣地との境界が不明確な部分があることなどから、正確な地積の把握はできなかった。公図、地積測量図、住宅地図や航空写真を参考に、概ね公簿上の地積に近いものとして、本件では公簿面積（計1,934㎡）を採用して評価を行ったが、実際には多少増減する可能性がある。	

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、4～9）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ越後線「越後赤塚」駅の西方、道路距離約6,700m、バス停「角田」の北方、道路距離約100mに位置する。	
付 近 の 状 況	海岸部近く、国道402号線の背後に住宅、事業所、山林、農地等が混在している。市街化調整区域内に存することから特に大きな変化は見込めず、今後も現状を維持しながらの推移が続くと予測される。	
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	市街化調整区域（既存集落区域内） 指定無し 70％ 200％ なし 特になし
画 地 条 件	物件1、4～9一体として西側が市道に接面する間口約40m、奥行約55mのほぼ台形状の画地。敷地内及び周囲は樹木が多く繁茂し山林のような状態となっており内部への立ち入り調査が行えなかった為、内部の起伏等の状況や地積の概測はできなかった。現状では有効な利用は困難な状態である。	
接 面 道 路	西側が幅員約4mの市道（巻2-402号線：建築基準法第42条第1項第1号道路）に接面する。地表は西側道路より±0～1m程高い。北側に新潟市所有の公衆用道路（幅員約1m）、南側に里道（法定外公共物、幅員約1m）が存するが、いずれも建築基準法上の道路ではない。南側里道との間には杭などが見当たらず対象地との境界が不明確な部分がある。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	所有者が更地の状態で占有している。敷地内は一面に樹木が多数繁茂しており、長年この状態が続いていると思われる。隣地は雑種地、一般住宅、店舗、駐車場等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 前面道路（西側）に配管なし 都 市 ガ ス なし 下 水 道 なし	
特 記 事 項	物件1、9は登記簿上の地目は畑であるが、新潟市農業委員会西蒲区事務所によれば、両土地とも農地法第5条の転用許可が出されており、現況非農地で、買受適格証明書は不要である。	

第5 評価額算出の過程

1 土地価格

物件1、4～9の更地価格を下記の通り求めた。

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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	4,270	0.30	268	－	340,000
4	4,270	0.30	671.00	－	860,000
5	4,270	0.30	313.00	－	400,000
6	4,270	0.30	161	－	210,000
7	4,270	0.30	101	－	130,000
8	4,270	0.30	308	－	390,000
9	4,270	0.30	112	－	140,000

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、県地価調査基準地と規(比)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。

地価調査基準地「西蒲（県）－7」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 4,730\text{円/㎡} & \times 99.3/100 & \times 100/100 & \times 100/110 & \approx 4,270\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示地等の個別格差 標準的±0

◇地域格差：街路条件、環境条件を考慮 +10%

イ 個別格差率：規模-10、形状-5、地表の状態-65

総乗積：90%×95%×35%≒30%と査定。

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価補正率：－

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	340,000	-	-	1.00	0.70	240,000
4	860,000	-	-	1.00	0.70	600,000
5	400,000	-	-	1.00	0.70	280,000
6	210,000	-	-	1.00	0.70	150,000
7	130,000	-	-	1.00	0.70	90,000
8	390,000	-	-	1.00	0.70	270,000
9	140,000	-	-	1.00	0.70	100,000
一括価格 (合計)						1,730,000

ウ 占有減価補正：必要なし。

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

地価調査基準地：西蒲（県）－7

所 在：新潟市西蒲区間瀬字新村4366番

価 格：4,730円/㎡

位 置：JR越後線「岩室」駅の西方約10km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：324㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西3.5m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域(建ぺい率70%、容積率200%)

地 域 の 概 要：農漁村住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地域

第7 附属資料

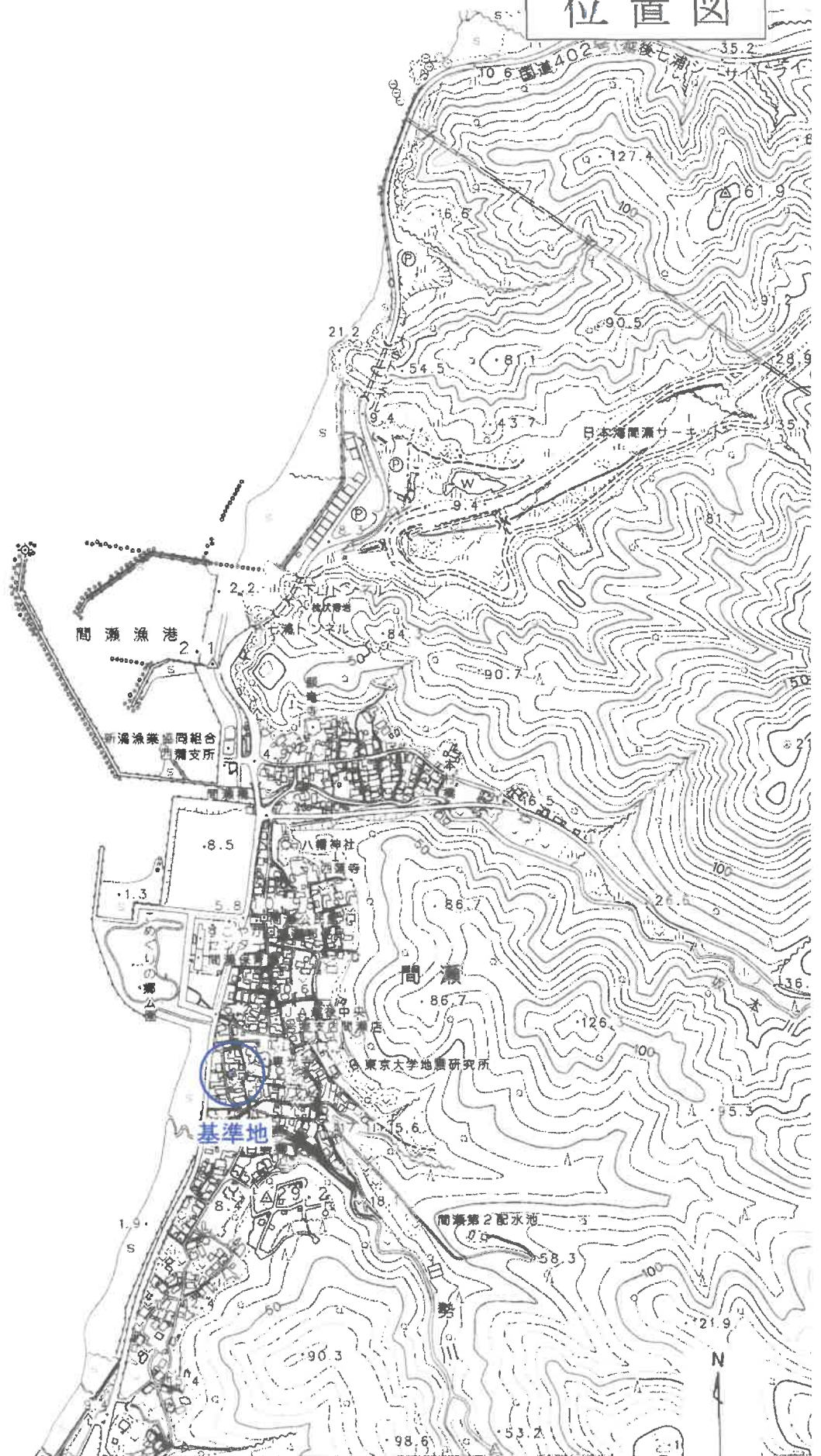
- 1 受命物件の位置図（対象地、基準地）
- 2 公図写し
- 3 地積測量図

以 上

位置図



位置図



S = 1:10,000

新潟市役所「白図」

公図写

-2

4773

6969-1

4782-3

6969-3

道

4777-1

4776-1

4772-1

4771-1

6969-2

4782-1

4770-1

1494-2

4782-2

4777-2

4776-2

4772-2

4771-2

4770-2

4768-1

1494-1

1495-2

1496-2

1501-2

1502-2

1507-2

1508-2

4768-2

1509-2

1501-1

1502-1

1507-1

1508-1

1509-1

物件 9

物件 1

物件 8

物件 4

物件 5

道

1495-1

1496-1

1497-1

物件 6

物件 7

1491-2

1491-3

1500

1506

道

1498-5

1505-1

1511

1498-1

1499

1505-2

1513-4

1513-1

道

1749

N

地番区域見出

越前浜

角田浜

S=1:500

登記年月日 昭和49年2月4日

38E079

地番 150/～2 150/～1 前150/ 後・新同

土地の所在 西帯原郡~~町~~大ま角田決着農家

新潟市

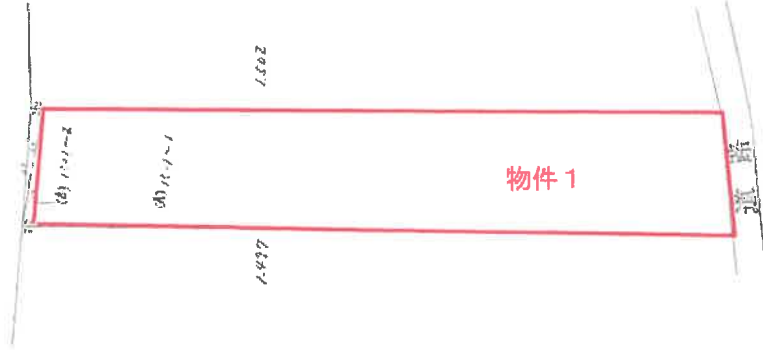
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

地積測量図

求積計算

(B) 150/～2
 $6.9 \times (0.6 + 0.6) = 8.28$
 $1/2 = 4.14 \text{ m}^2$

(A) 150/～1
 $278.00 - 4.14 = 268.86 \text{ m}^2$



昭和49年2月4日	製作	受付
月	年	第
日	日	号

作製者



(A.B.-3)

縮尺 300

(A.B.-3)

昭和・平成49年2月4日登記

※A 3からA 4に縮小

前 1507 後・新 同 一

平成19年4月1日区制施行により、

386982

地積測量圖

地番

土地の所在

西漢書卷之六十四

禮
求

② 1507-2

$$1.15 \times 0.59 = 0.6785$$

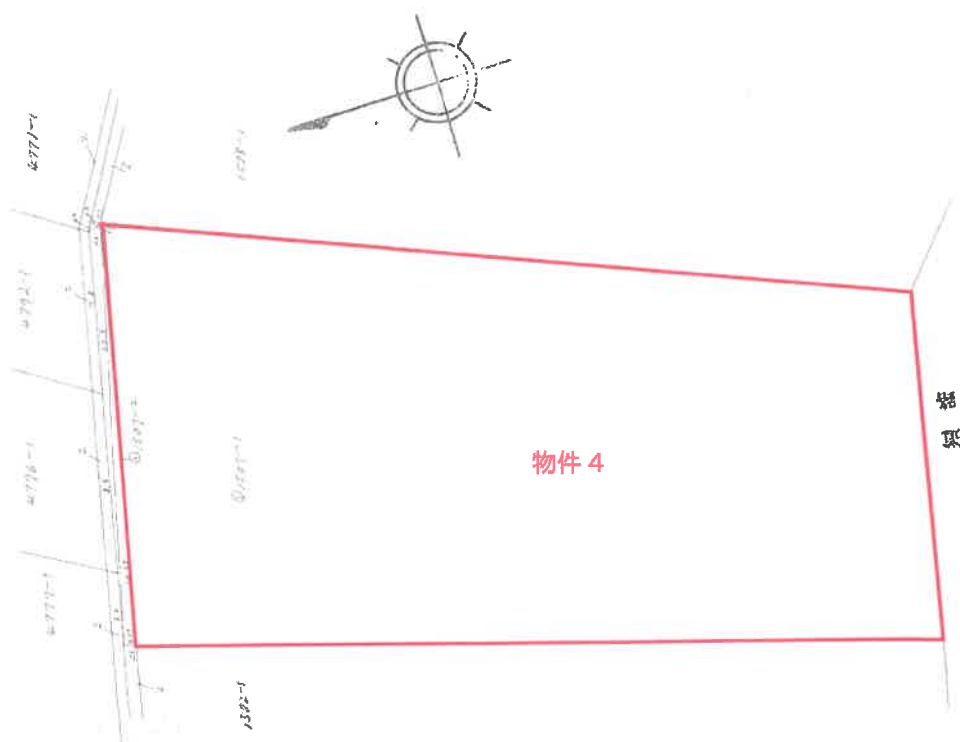
$$20.3 \times 0.6 = 12.18$$

$$\underline{0.7 \times 0.3 = 0.21}$$

地積 $\frac{1}{2} 10.19825 m^2$
計 24.4765

① 1507-1

3 184400-198861-41-00781



語
取

法羅作

著
託
陳

5-4年 / 日(23) 田作製1

1/250

※A 3 から A 4 に縮小

登記年月日：昭和49年2月4日

※A 3からA 4に縮小

386083

地番	1508~2	1508~1
土地の所在	新潟県新潟市西蒲区西蒲区角田決字長原	

③ 1508 後・新同一

地積測量図

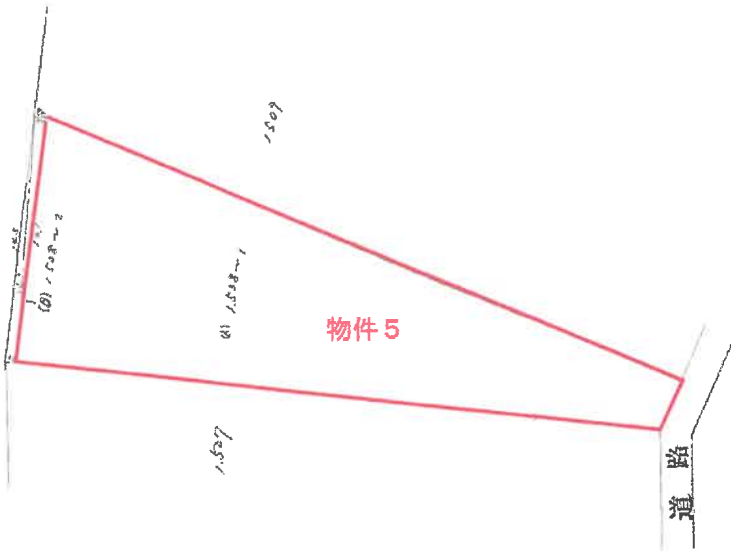
新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西蒲区」に変更

求積計算

(B) 1508~2
 $14.3 \times (0.6 + 0.6) = 17.16$
 $\frac{1}{2} = 8.58 \text{ m}^2$

(A) 1508~1
 $322.00 - 8.58 = 313.42 \text{ m}^2$



縮尺	$\frac{1}{300}$
----	-----------------

(A.B.-3)

昭和・平成49年2月4日登記

登記年月日：昭和49年5月17日

386075

地番	1496-2	1496-1
土地の所在	新潟県新潟市西蒲区国英寄尾東	

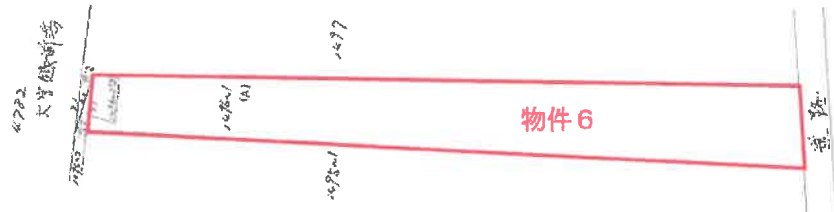
① 1496 後新同

地積測量図

昭和49年5月17日	製作	第 号
------------	----	-----

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更



物件6

求積

(B) $1496 \sim 2$
$$\frac{2.2 \times (0.6 + 0.6)}{2} = 3.84$$

$$\frac{1}{2} = 7.72$$

(A) $1496 \sim 1$
$$\frac{163.00 - 1.72}{2} = 161.08$$

縮尺	1/300
----	-------

(A.B.3)

昭和49年5月17日登記

※A3からA4に縮小

386076

⑧ 1497 後・新 同一

地 番

1497-1
1497-2

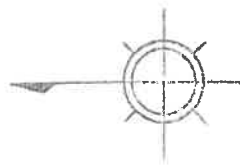
地 積 測 量 図

土地の所在

新 潟 県 新 潟 市 大 字 角 田 陰 字 尾 裏

新 潟 市

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西蒲区」に変更



求 積

② 1497-2

$$\frac{2.1 \times (0.6 \times 0.6)}{2} = 0.315$$

地 積 1/3 1.26 m²

① 1497-1

$$1.0300 - 1.116 = 0.114 \text{ m}^2$$

物件 7

測 量

作 製 者

編 託 者

縮 尺 1/250

3 年 10 月 25 日 作 製

※A 3 から A 4 に縮小

登記年月日 昭和49年4月16日

38E080

地番 1502~1
1502~2

地積測量図

④1502後新同一

土地の所在 新潟県新潟市西蒲区新大森町大字原

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

求積計算

(B) 1502~2

$$7.0 \times (0.6 + 0.6) = 8.40$$

$$\frac{1}{2} = 4.20 \text{ m}$$

(A) 1502~1

$$318.00 - 4.20 = 308.80 \text{ m}$$

天ヶ越新法道路

(B) 1502-2

1501

(A) 1502-1

1507

物件8

道路

昭和49年4月16日
制作
第 号

作製者

縮尺 1/300

(A.B.-3)

(A.B.-3)

④1502・平成49年4月16日登記

※A3からA4に縮小

登記年月日 昭和49年2月17日

38E074

地番	1495~2 1495~1
土地の所在	新潟県新潟市西蒲区西蒲区大字角田沢字若原

(前) 1495 変・新同一

地積測量図

平成19年4月1日区制施行により,
[新潟市西蒲区]に変更

求積計算

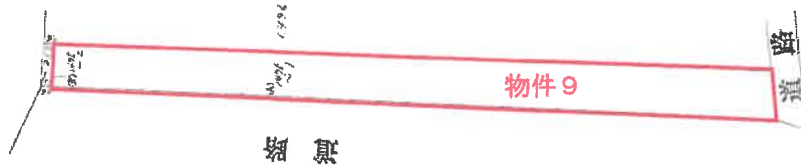
(B) 1495~2

$$2.5 \times (0.6 + 0.6) = 3.00$$

$$\frac{1}{2} = 1.50m$$

(A) 1495~1

$$114.00 - 1.50 = 112.50m$$



縮算

縮尺	1/300
----	-------

(A.B.-3)

昭和 平成49年2月4日登記

※A3からA4に縮小