

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月11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 6月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 6月15日 午後 4時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 6月22日 午前10時00分 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 7月 6日 午前 9時30分 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月24日 午前 9時00分から 令和 8年 6月26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 5月11日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 新潟市東区逢谷内五丁目
地 番 227番2
地 目 宅地
地 積 124.62平方メートル

2 所 在 新潟市東区逢谷内五丁目
地 番 226番6
地 目 宅地
地 積 27.10平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

3 所 在 新潟市東区寺山三丁目
地 番 215番13
地 目 宅地
地 積 22.08平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

4 所 在 新潟市東区逢谷内五丁目227番地2
新潟市東区寺山三丁目215番地13

家屋 番号 227番2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	63.34平方メートル
	2階	58.78平方メートル



物件明細書

令和 7年11月19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】

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4】

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 | 新潟市東区逢谷内五丁目 |
| | 地 番 | 227番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区逢谷内五丁目 |
| | 地 番 | 226番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.10平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区寺山三丁目 |
| | 地 番 | 215番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.08平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地一部公衆用道路 |
| 4 | 所 在 | 新潟市東区逢谷内五丁目227番地2
新潟市東区寺山三丁目215番地13 |
| | 家屋 番号 | 227番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |



物 件 目 録

床面積	1階	63.34平方メートル
	2階	58.78平方メートル





令和7年(ケ)第9.5号
令和7年10月16日受理
令和7年11月 5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 | 新潟市東区逢谷内五丁目 |
| | 地 番 | 227番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 124.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区逢谷内五丁目 |
| | 地 番 | 226番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区寺山三丁目 |
| | 地 番 | 215番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.08平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市東区逢谷内五丁目227番地2
新潟市東区寺山三丁目215番地13 |
| | 家屋 番号 | 227番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 58.78平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	新潟市東区逢谷内5丁目5番1号													
土地	物件													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路(物件2、3) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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4													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

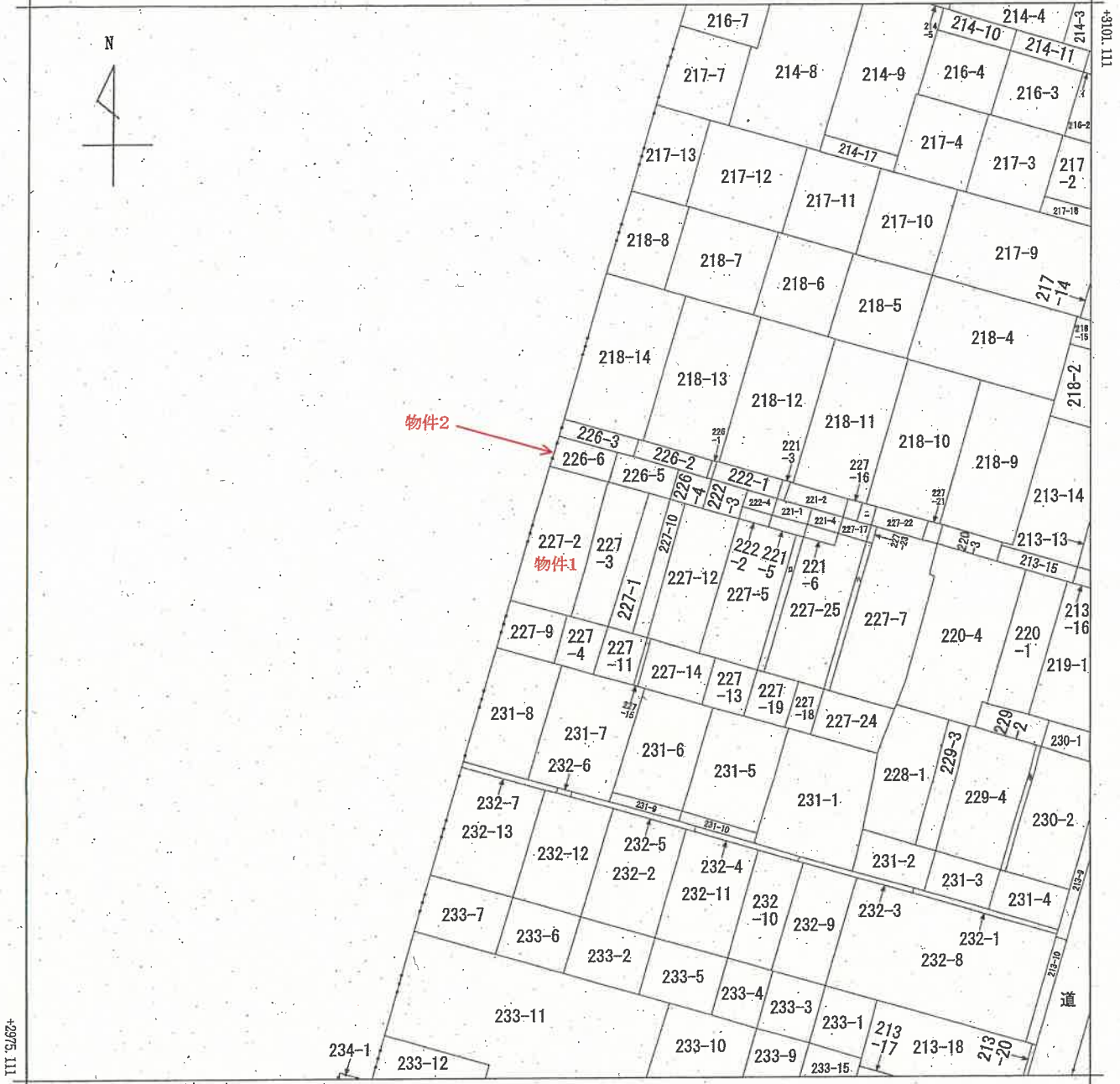
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	土地に関して境界争いはない。 建物は私が使用している。土地建物に関する貸し借りはない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

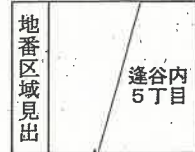
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月17日(金) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
7年10月21日(火) 9:00-9:08	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影
7年10月21日(火) 9:30-9:35	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領(7ケ85、7ヌ28と同時)
7年10月21日(火) 17:06-17:08	受命物件所在地	訪問(不在)、写真撮影、告知書投函
7年10月24日(金) : - :	当庁	Aに占有関係等照会書を送付
7年10月27日(月) 11:45-11:49	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
7年11月4日(火) 9:50-10:15	受命物件所在地	立入調査(A立会)、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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) を立ち合わせ、合鍵により解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+1718.391 (座標値種別：図上測定)

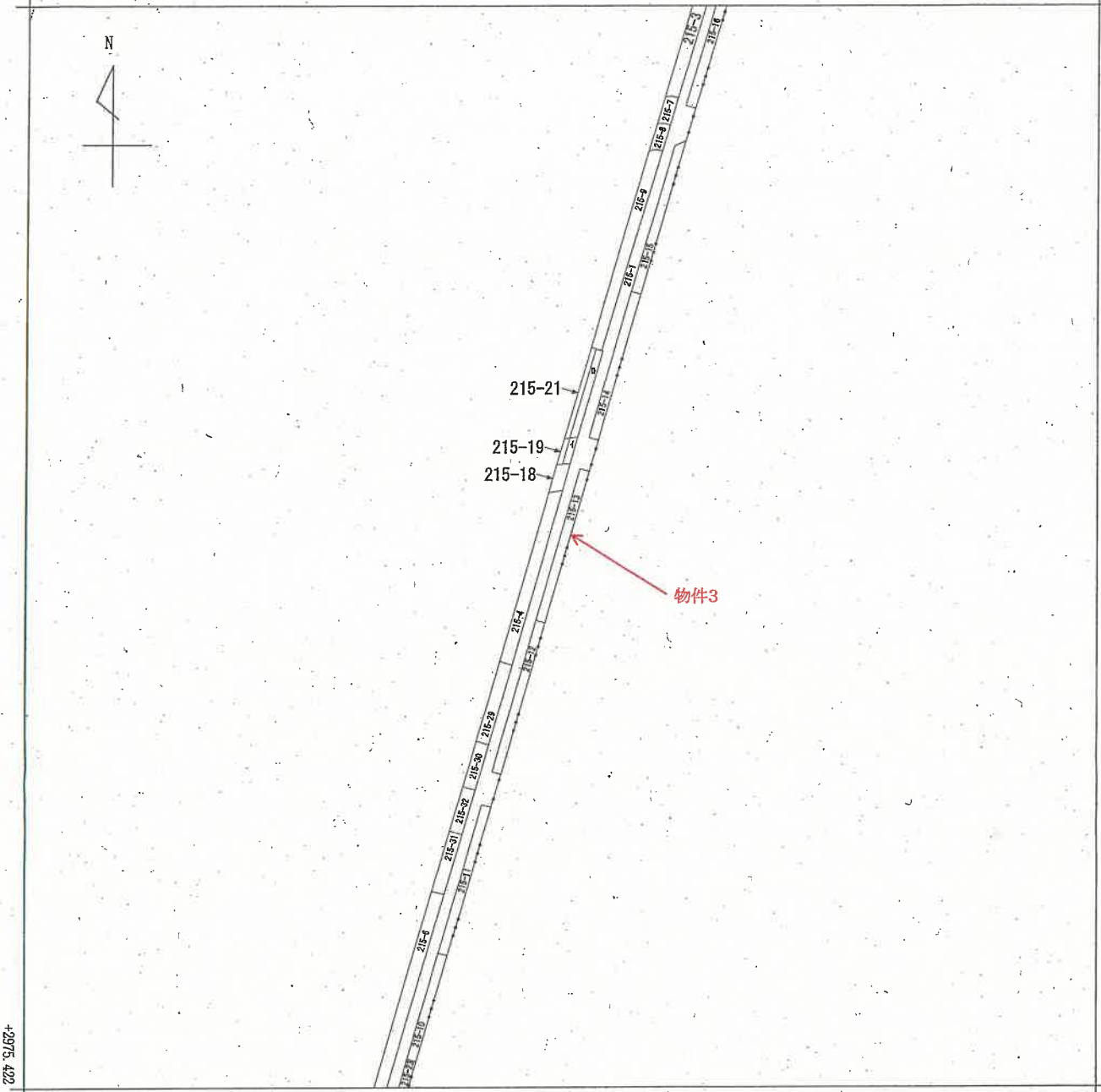
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



A 達谷内5丁目

請求部	所在	新潟市東区達谷内五丁目		地番	227番2			
出力縮尺	1/500	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44年9月9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



+2975.422

+517.062 (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	所在	新潟市東区寺山三丁目			地番	215番13		
出力縮	1/500	精度区	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44年9月9日			備付年月日 (原図)		補記事項		

新潟地方方法務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和46年3月5日

466942

後新同一

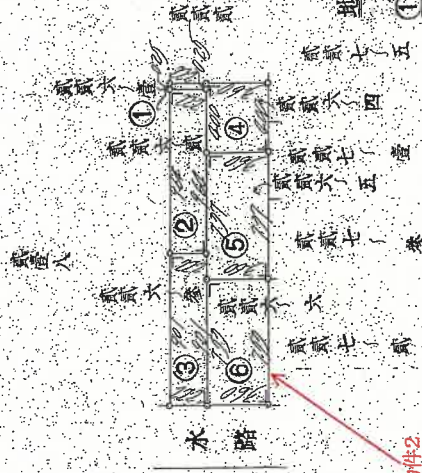
地番 226 番1 ~ 226 番6

土地の所在 新潟市速見内 身原町 差合内五丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

地積測量図

測量士印



地積計算

①	$22.2 \times 11.1 = 246.42$	A 246.42 m ²
②	$22.2 \times 11.1 = 246.42$	A 246.42 m ²
③	$22.2 \times 11.1 = 246.42$	A 246.42 m ²
④	$22.2 \times 11.1 = 246.42$	A 246.42 m ²
⑤	$22.2 \times 11.1 = 246.42$	A 246.42 m ²
⑥	$22.2 \times 11.1 = 246.42$	A 246.42 m ²

物件2

(頁 測量 9)

製作年月日 昭和46年3月5日

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加筆)

昭和46年3月5日登記

登記年月日：昭和59年11月8日

380166

前 215-1 後新同一
215-1 地積測量図

地番	215-1-1
土地の所在	新潟市東区1-1-1

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

求積表

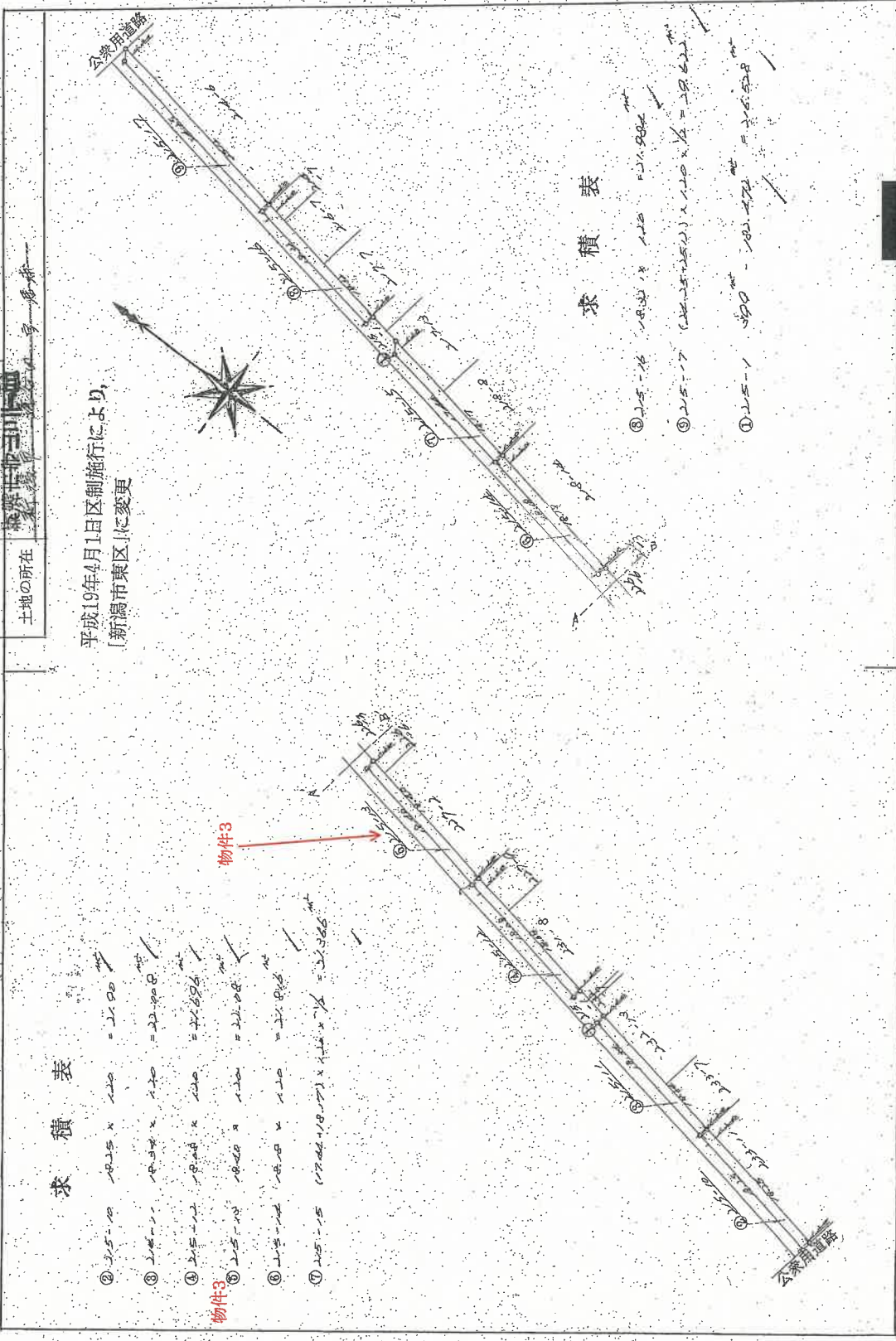
- ② 215-1-1 10.35 x 120 = 1242.00 m²
- ③ 215-1-1 10.35 x 120 = 1242.00 m²
- ④ 215-1-1 10.35 x 120 = 1242.00 m²
- ⑤ 215-1-1 10.35 x 120 = 1242.00 m²
- ⑥ 215-1-1 10.35 x 120 = 1242.00 m²
- ⑦ 215-1-1 (17.44 + 18.77) x 11.1 x 1/2 = 213.66 m²

物件3

物件3

求積表

- ⑧ 215-1-1 10.35 x 120 = 1242.00 m²
- ⑨ 215-1-1 (17.44 + 18.77) x 11.1 x 1/2 = 213.66 m²
- ⑩ 215-1-1 10.35 x 120 = 1242.00 m²



作製者

昭和 59 年 7 月 20 日作成

申請人

縮尺 1/500

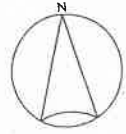
新潟地方建設局備付図面写し

(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

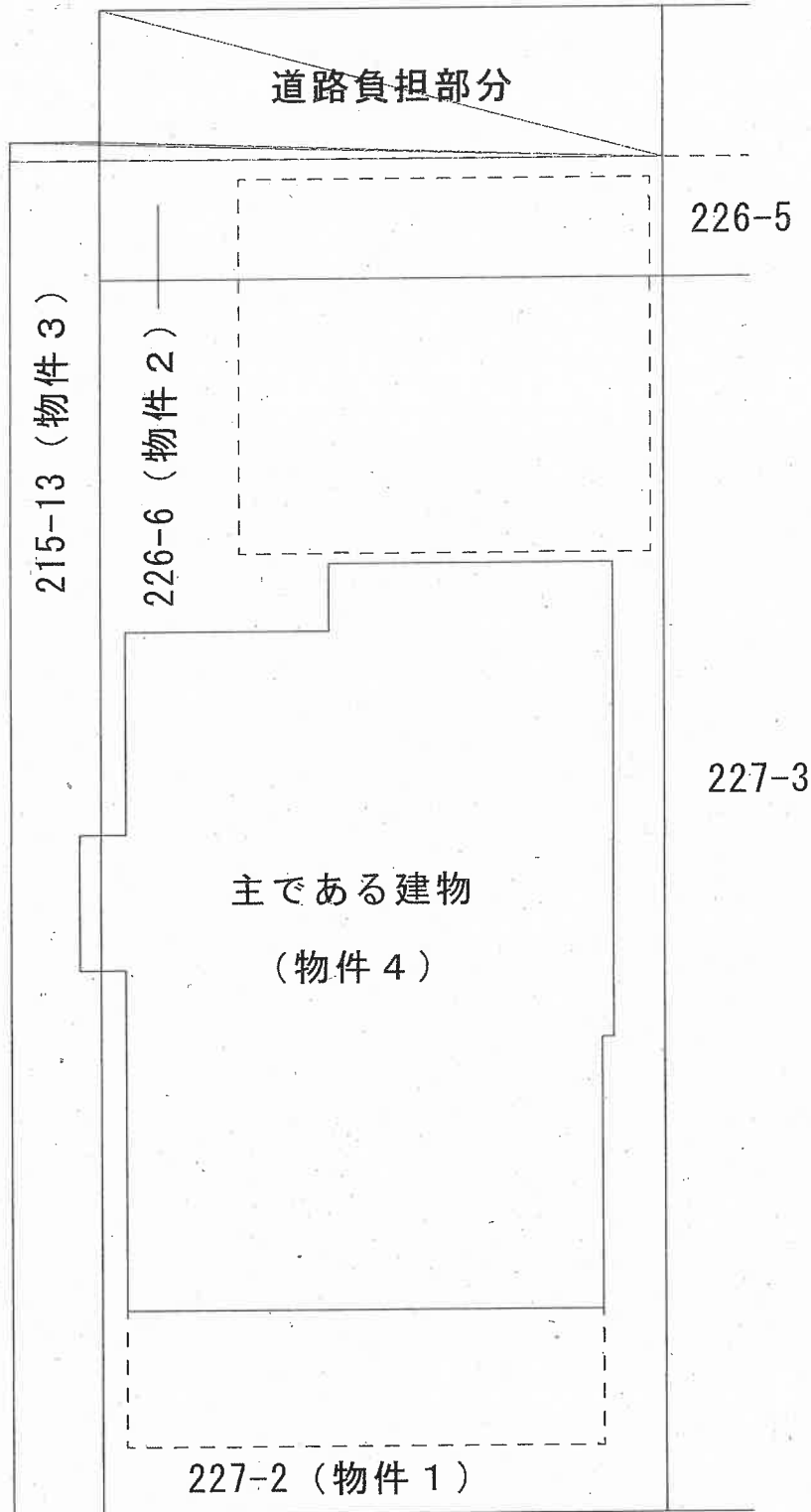
請求番号：15-5

昭和・平成59年11月8日登記

土地建物位置関係図（概略）



S = 1 : 100

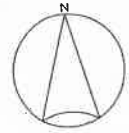


○➤ 印は写真撮影位置、方向

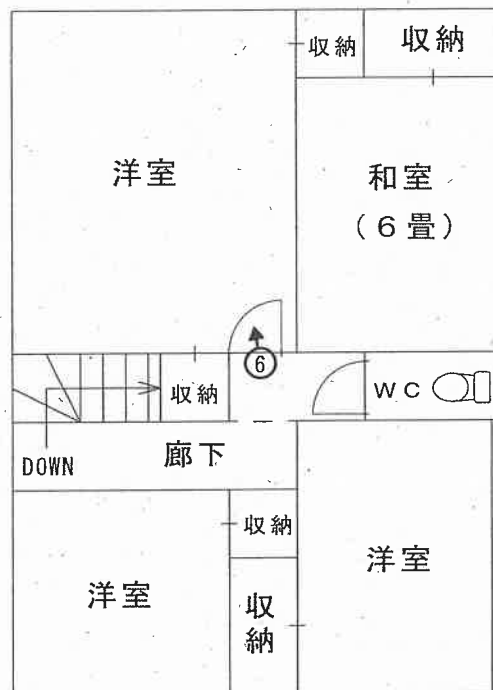
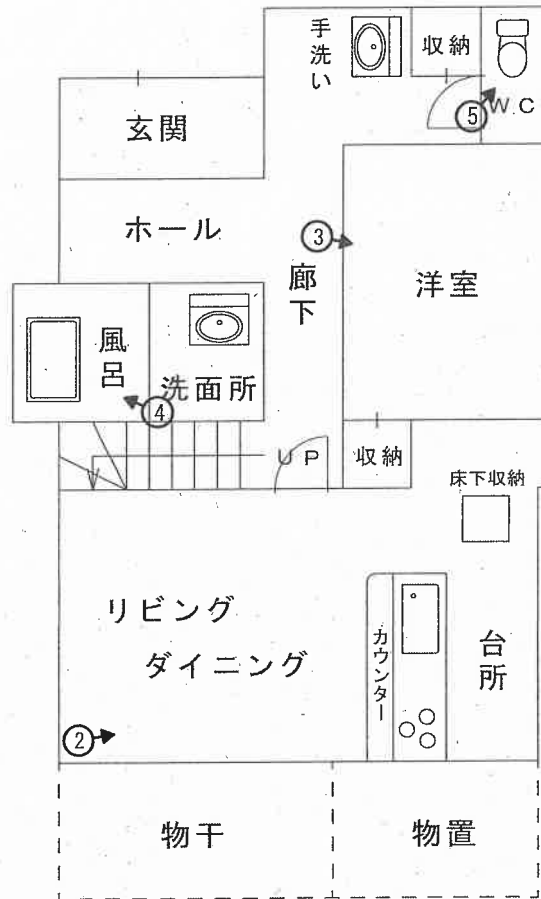
執行官加筆
(評価人作成)

間取り図（概略）

○➔ 印は写真撮影位置、方向



S = 1 : 100



執行官加筆
(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 95号

求 意 見 書

中 村 真 規 様

令和 8年 3月18日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢 様

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 8年 3月19日
評価人

中 村 真 規 [redacted]

令和 7年(ケ)第 95号

物件目録

- | | | |
|---|------|--|
| 1 | 所在地 | 新潟市東区逢谷内五丁目 |
| | 地番 | 227番2 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 124.62平方メートル |
| 2 | 所在地 | 新潟市東区逢谷内五丁目 |
| | 地番 | 226番6 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 27.10平方メートル |
| 3 | 所在地 | 新潟市東区寺山三丁目 |
| | 地番 | 215番13 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 22.08平方メートル |
| 4 | 所在地 | 新潟市東区逢谷内五丁目227番地2
新潟市東区寺山三丁目215番地13 |
| | 家屋番号 | 227番2 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 63.34平方メートル
2階 58.78平方メートル |



令和7年（ケ）第95号

令和7年11月4日 現地調査

令和7年11月7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

中 村 真 規

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,890,000 円
物件2 (土地)	金410,000 円
物件3 (土地)	金340,000 円
物件4 (建物)	金4,250,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし同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、配当の割付と超過売却(民事執行法73条)の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1ないし同3の土地価格は、物件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4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)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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	新潟市東区逢谷内五丁目 227番2 宅地 124.62㎡	
2	所在地目地積	新潟市東区逢谷内五丁目 226番6 宅地 27.10㎡	宅地、一部公衆用道路
3	所在地目地積	新潟市東区寺山三丁目 215番13 宅地 22.08㎡	宅地、一部公衆用道路
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市東区逢谷内五丁目227番地2 新潟市東区寺山三丁目215番地13 227番2 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 63.34㎡ 2階 58.78㎡	

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ないし同3)

位置・交通	JR白新線「大形駅」の北西方、道路距離にして約2km、バス停「逢谷内」のほぼ西方約350mに位置する。	
付近の状況	新潟市東区のほぼ中央に位置する古くからの住宅地域で、中規模一般住宅や共同住宅が建ち並んでいる。街路条件はやや劣るものの、大型ショッピングセンターや幹線道路、バイパスインターチェンジにも近い利便性の高い地域に位置することから新築住宅等も見受けられ、今後も住宅地域として熟成していくものと予想される。	
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 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% なし なし
画地条件	物件1ないし同3の土地は一体となって一団を成し、ほぼ北側で道路にほぼ等高に接面する、間口約8.7m、奥行約18.2mのほぼ長方形の平坦な画地である。 なお、一団地の一部(約15㎡)が接面道路の一部として利用されていると思われる。	
接面道路の状況	北側幅員約3.9m舗装私道(位置指定道路) ※建築基準法第42条第1項第5号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1ないし同3の土地は、物件4の建物の敷地及び私道の一部として利用されている。 また、一体地の北東側にスチール製のカーポート(工作物)が設置されている。 なお、隣地との境界についてはほぼ明確である。	
供給処理施設	上水道 あり(引込済) ガス配管 あり(引込可能) 下水道 あり(引込済)	
特記事項	接面私道について 位置指定道路(昭和39年9月7日指定)で、幅員は4mとなっているが、現況幅員は3.8～3.9m程度と思われる。	

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)：昭和46年11月25日新築、昭和56年5月12日増築、 平成26年10月31日一部取壊し、増築 経 過 年 数：約54年 経済的残存耐用年数：4年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス 天 井：ビニールクロス、合板敷目 床：フローリング、畳 設 備：電気、水道、水洗便所、オール電化住宅 そ の 他：
床面積(現況)	現況床面積はほぼ登記数量のとおりで、1階63.34㎡、2階58.78㎡、延べ床面積122.12㎡である。
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：5LDK
品 等	今日的な居宅に比べ、やや劣る。
保守管理の状態	新築後約54年経過し、リフォーム後も11年以上経過しているものと思われ、壁紙に傷みや汚れが見受けられる等、経年相応に老朽化が進んでいる。 また、室内で犬を飼育していたことから、リビングのドアに爪傷が見られる。 廊下やリビングの床に滑り止めマットを貼っていたことから、テープ跡が残っている。
建物の利用状況	所有者が居宅として占有し、利用している。
特記事項	1階北東端のトイレの隣は、以前は男子便器を設置していたが、臭いがきつい ため便器を撤去し、配管を塞いで、現在は収納として使用している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1ないし同3（土地）

物件1ないし同3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る。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	62,100	0.91	124.62	0.85	5,990,000
2	62,100	0.91	27.10	0.85	1,300,000
3	62,100	0.91	22.08	0.85	1,060,000

ア 標準画地価格(地価公示標準地の価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示標準地の価格から規(比)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。

地価公示 新潟東-4を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} & \\ 67,800\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.8/100 & \times 100/100 & \times 100/110 & = & 62,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：地価公示価格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：地価公示標準地は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 +10%

イ 個別格差：私道負担 -9%

エ 建付減価：地上に建物があることによる減価を15%と判定した。

② 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
4	151,000	122.12	0.08	1,480,000

ウ 現価率

- ・経過年数約54年、経済的残存耐用年数4年、観察減価率35%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数 } 4\text{年} / \text{経済的耐用年数 } 58\text{年} \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率 } 0.35) = 0.08 \end{aligned}$$

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等価格を控除し、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 ア×イ
1	5,990,000	0.55	法定地上権	3,290,000
2	1,300,000	0.55	法定地上権	720,000
3	1,060,000	0.55	法定地上権	580,000

イ 敷地利用権価格割合：物件1ないし同3の土地全体に法定地上権が及ぶものと判断した。

② 内訳価格および一括価格

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	5,990,000	-3,290,000	—	1.00	0.70	1,890,000
2	1,300,000	-720,000	—	1.00	0.70	410,000
3	1,060,000	-580,000	—	1.00	0.70	340,000
4	1,480,000	+4,590,000	—	1.00	0.70	4,250,000
一括価格(合計)						6,890,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : なし

オ 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地の価格 (新潟東-4)

所 在 : 新潟市東区逢谷内2丁目443番11外「逢谷内2-5-15」

価 格 : 67,800円/㎡

位 置 : JR白新線「大形駅」まで道路距離約1.6kmに位置する

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 152㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南西5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

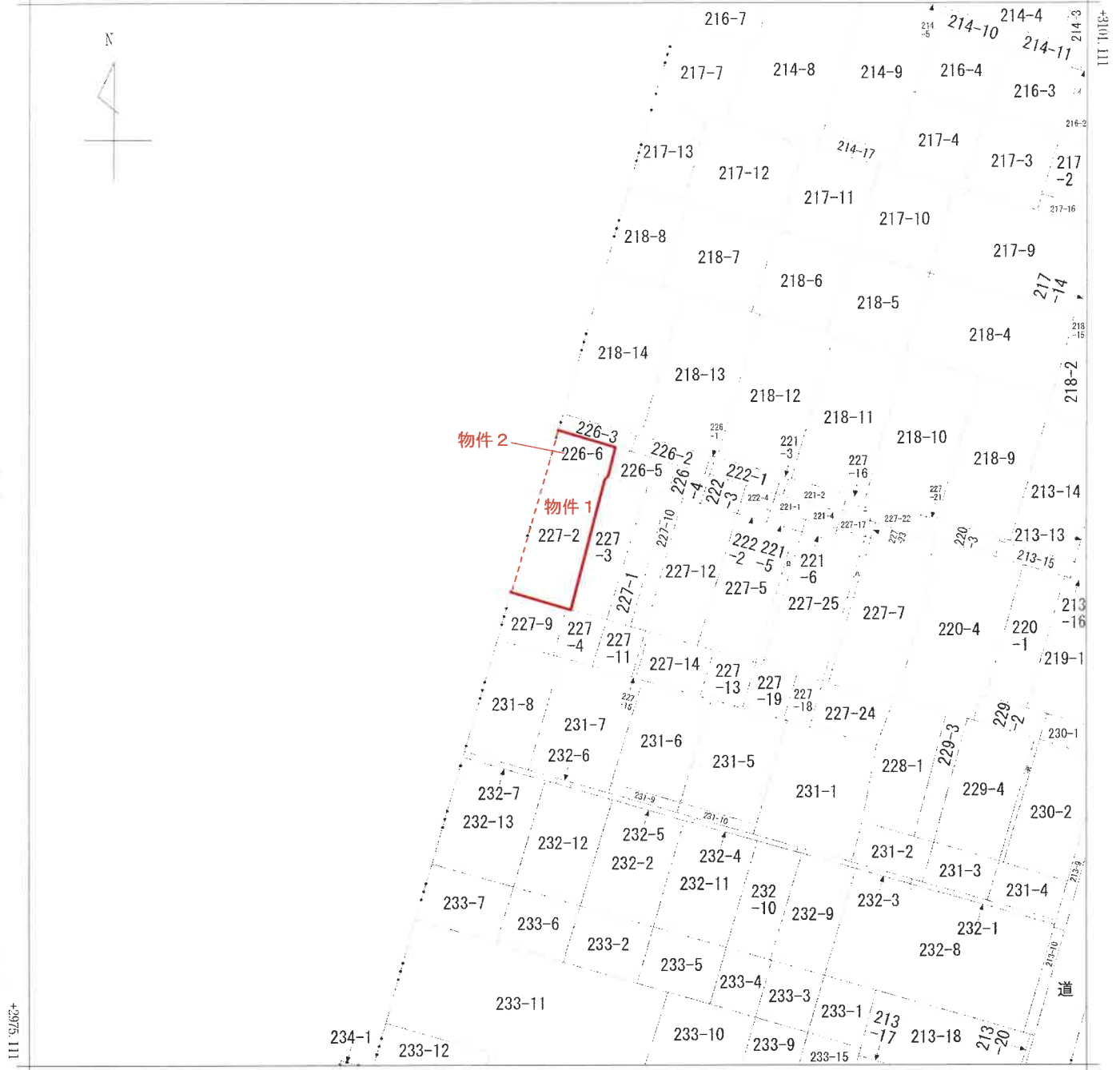


この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公 図 写

1 214-12 2 227-27 3 339-5
 2 227-26 3 227-6

(座標値種別：図上測定) +1843.391



+1718.391 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 逢谷内5丁目

請 求 部 分	所 在 新潟市東区逢谷内五丁目		地 番 227番2		
出 力 縮 小 尺 寸	1/500	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44年9月9日		備 付 年 月 日 (原 図)	補 記 事 項	

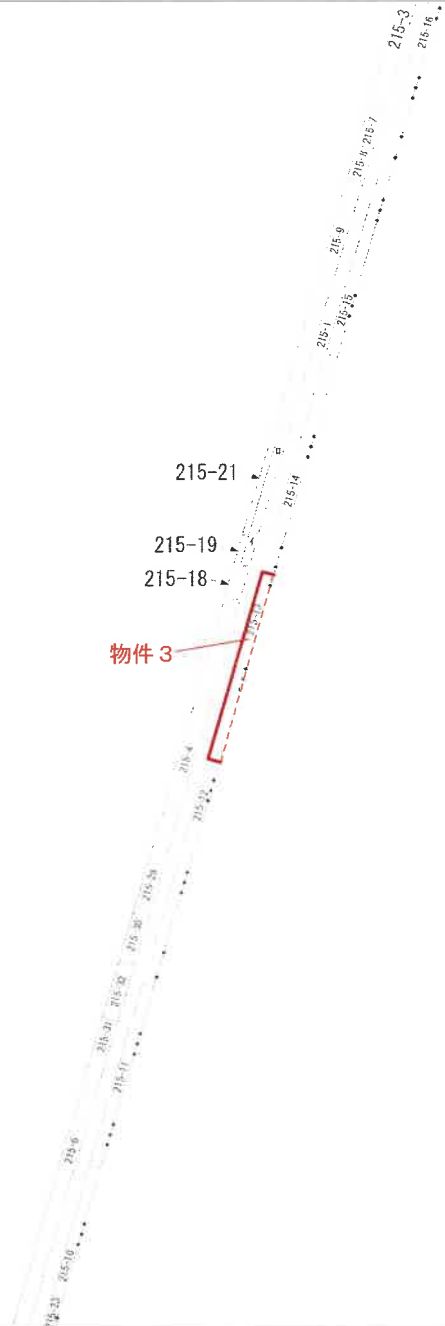
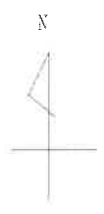
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

215-20
215-22

(座標値種別：図上測定)

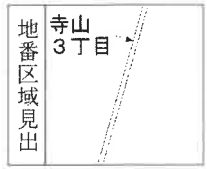
+642.062

+3101.422



+2975.422

+517.062 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

請 求 分	所 在	新潟市東区寺山三丁目				地 番	215番13		
出 力 縮	1/500	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44年9月9日			備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

登記年月日：昭和42年11月17日

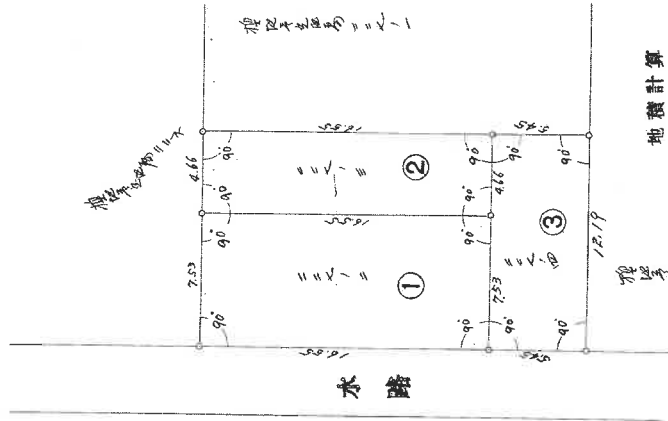
466943

地積測量図

地番	227番2 227番3
土地の所在	新潟市逢谷内五丁目 新潟市逢谷内字尾浦

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

昭和42年11月17日	作製年月日
作製者	
申請人	



地積計算

- 物件1 ① $16.55 \times 2.03 = 33.6025$ $A 12.8 m^2$
- ② $16.55 \times 4.66 = 77.1230$ $A 77 m^2$
- ③ $12.19 \times 5.45 = 66.4355$ $A 66 m^2$

(新潟県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

昭和42年11月17日登記

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

前 226 後・新 同一 466942

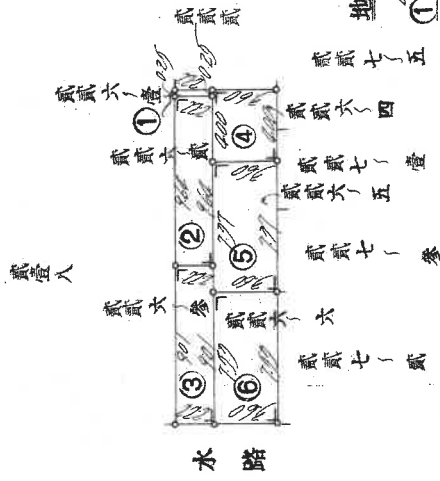
地 番 226番1 ~ 226番6

土地の所在 新潟市蓮谷内 宇屋南 蓮谷内五丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

地積測量図

新 潟 県 地 積 測 量 法



地積計算

①	226.44	226.44	A 226.44 m ²
②	226.22	226.22	A 226.22 m ²
③	226.99	226.99	A 226.99 m ²
④	226.55	226.55	A 226.55 m ²
⑤	226.77	226.77	A 226.77 m ²
⑥	226.44	226.44	A 226.44 m ²
物件2			A 226.44 m ²

作製年月日	昭和46年3月5日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		

縮尺 1/100

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和46年3月5日登記

380166

前 215-1 後・新同一

215-1 地積測量図

地番

215-10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

土地の所在

埼玉県三浦市 新堀

求積表

② 215-10 $18.25 \times 120 = 2190 \text{ m}^2$

③ 215-11 $18.34 \times 120 = 22008 \text{ m}^2$

④ 215-12 $18.04 \times 120 = 21648 \text{ m}^2$

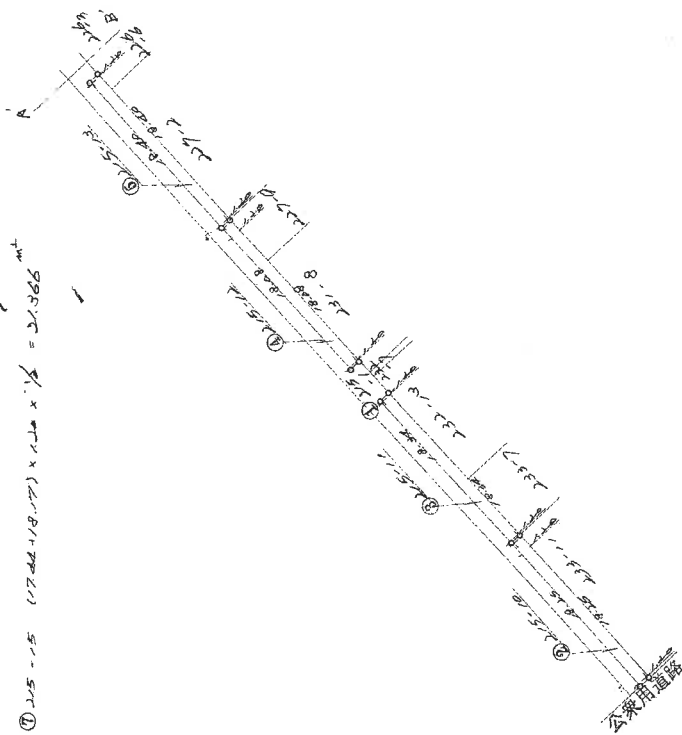
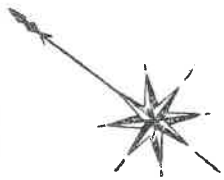
⑤ 215-13 $18.40 \times 120 = 2208 \text{ m}^2$

物件3

⑥ 215-14 $18.14 \times 120 = 21768 \text{ m}^2$

⑦ 215-15 $(17.44 + 18.17) \times 120 \times \frac{1}{2} = 21366 \text{ m}^2$

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更



求積表

⑧ 215-16 $18.31 \times 120 = 21972 \text{ m}^2$

⑨ 215-17 $(18.25 + 25.1) \times 120 \times \frac{1}{2} = 29622 \text{ m}^2$

① 215-1 $350 \text{ m}^2 - 100.472 \text{ m}^2 = 249.528 \text{ m}^2$

作製者

申請人

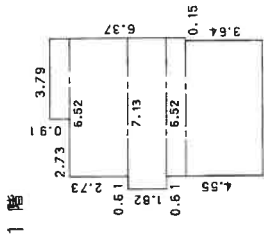
縮尺

1/5000

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

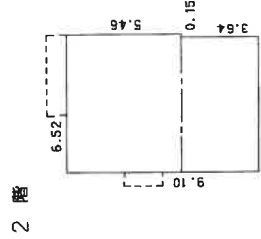
建築物各階平面図

家屋番号	227-2
建築物の所在	新潟市東区寺山三丁目 227番地2 新潟市東区寺山三丁目 215番地13



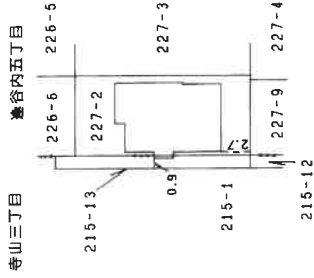
求積表

0.91 x 3.79 =	3.4489
2.73 x 6.52 =	17.7996
1.82 x 7.13 =	12.9766
0.91 x 6.52 =	5.9332
3.64 x 6.37 =	23.1868
合計	63.3451
床面積	63.34 m ²



求積表

5.46 x 6.52 =	35.5992
3.64 x 6.37 =	23.1868
合計	58.7860
床面積	58.78 m ²



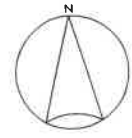
作成者

縮尺 1/250

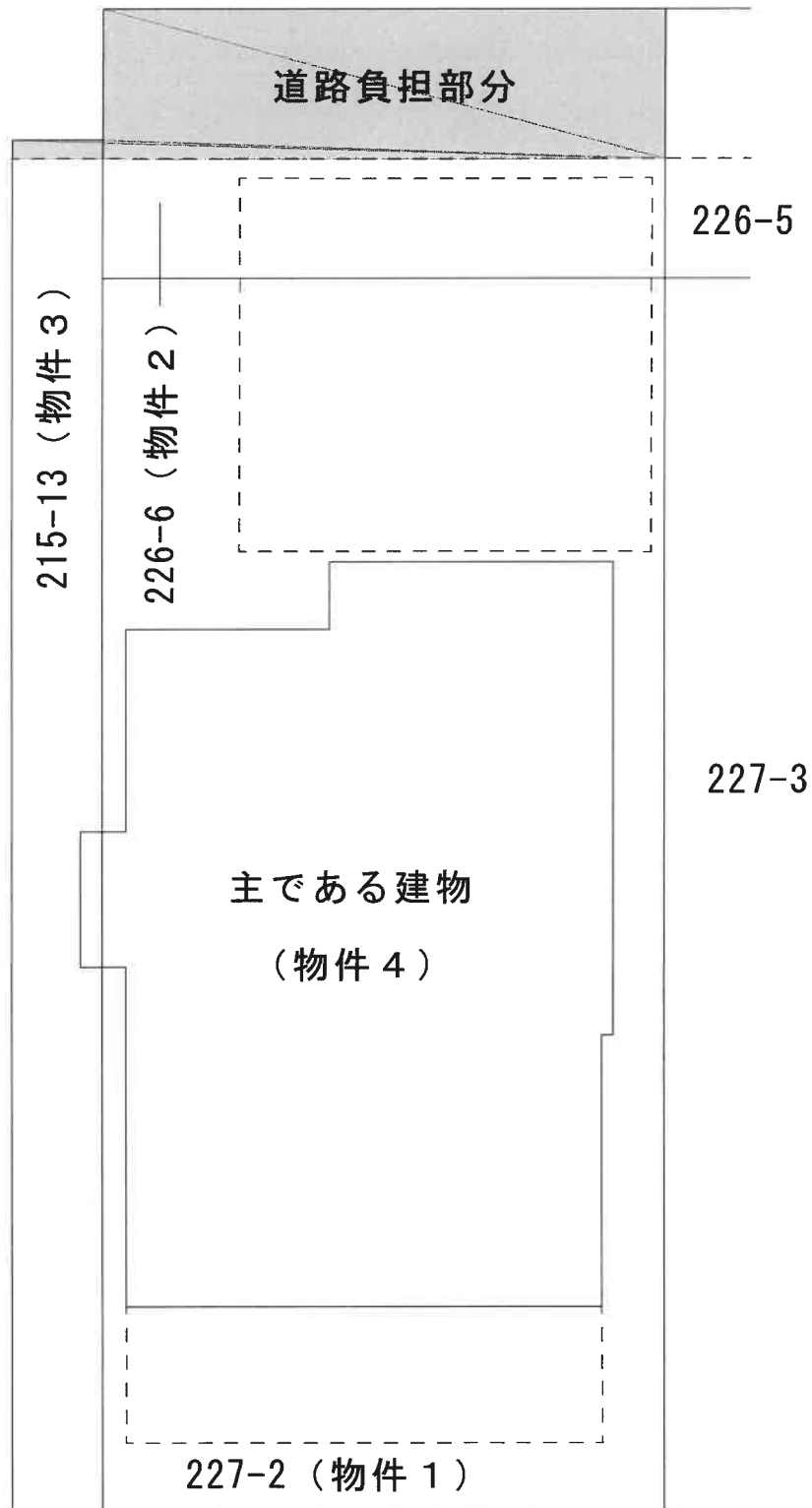
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略）

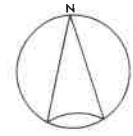


S = 1 : 100

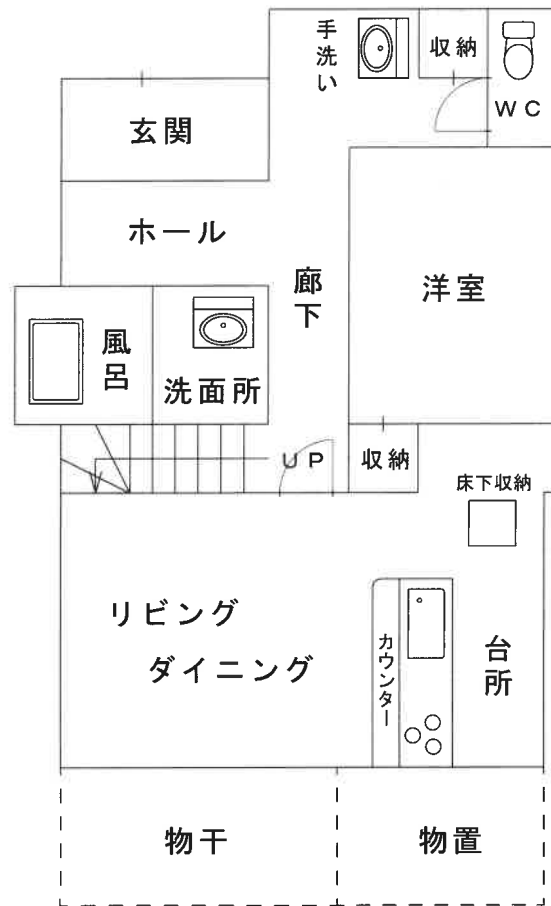


(評価人作成)

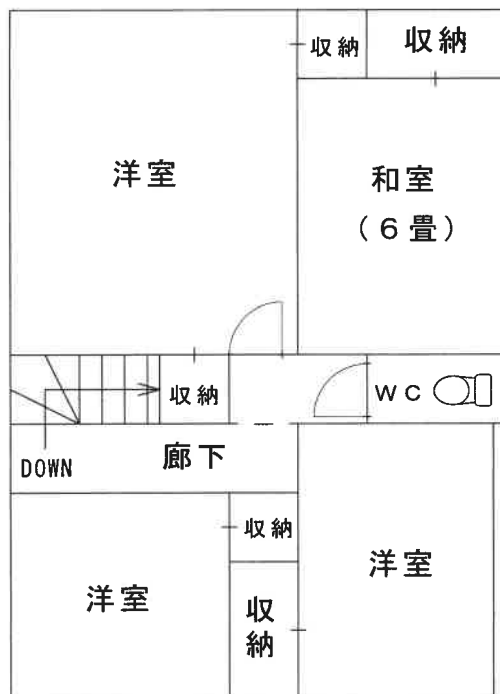
間取り図（概略）



S = 1 : 100



1階



2階

(評価人作成)