

## 期間入札の公告

令和 8年 6月15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 7月13日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月27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 8月12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 7月29日 午前 9時00分から 令和 8年 7月31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3.3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 6月15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   | 新潟市東区松崎一丁目                       |
|   | 地 番   | 1209番10                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 125.75平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市東区松崎一丁目                       |
|   | 地 番   | 1209番14                          |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 30平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 新潟市東区松崎一丁目1209番地10               |
|   | 家屋 番号 | 1209番10                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 50.10平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 5月15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

---

---

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   | 新潟市東区松崎一丁目                       |
|   | 地 番   | 1209番10                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 125.75平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市東区松崎一丁目                       |
|   | 地 番   | 1209番14                          |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 30平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 新潟市東区松崎一丁目1209番地10               |
|   | 家屋 番号 | 1209番10                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 50.10平方メートル |





令和8年(ケ)第1号  
令和8年2月27日受理  
令和8年4月8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   | 新潟市東区松崎一丁目                       |
|   | 地 番   | 1209番10                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 125.75平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市東区松崎一丁目                       |
|   | 地 番   | 1209番14                          |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 30平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 新潟市東区松崎一丁目1209番地10               |
|   | 家屋 番号 | 1209番10                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 50.10平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟市東区松崎1丁目22番26号														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input 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上に下記建物を所有し、物件2は公道への通路の一部として隣地所有者らと共に使用し、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	「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	<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が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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	<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居宅(空き家)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	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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 checked="" 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														

(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の南東角には金属標が、南西角にはコンクリート杭が、それぞれあって隣地との境界を示していると思われる。また、同物件の西側には低いブロック塀が、東側には低いブロック塀とフェンスが、それぞれ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。
- 2 物件1の南西側には簡易物置(動産)があり、南東側には車検の切れた軽貨物自動車が放置されている。また、同物件の北側は笹等が広範囲に繁茂している。その他の敷地内には、洗濯機、タイヤ、犬小屋、パチンコ台、脚立、スノーダンプ等が放置されている。
- 3 物件2の南東角には金属標があり、隣地との境界を示していると思われる。
- 4 物件2の北側には、同1との間に3筆の土地(いずれも地目は「公衆用道路」)があり、公道への通路として一体的に使用されている。なお、物件2と公道との間には、1筆の土地(地番:1209番15, 地目:公衆用道路、所有者:日東土地株式会社)がある。
- 5 物件3内には、亡A宛の郵便物、書類等があり、その他の家族の物と思われる書類もある。家電や家具等の家財道具や、衣類や寝具、雑貨類等も残置されている。
- 6 物件3内では猫を飼育していたと思われ、建物内の壁クロスの至るところに剥がれやキズが散見される。また、2階の北側の洋室には、壁や天井のクロスを貼り替えようとしたのか、ほぼ全面を剥がしたようになっている。その他、2階には段ボール箱や、様々な動産類が散乱し、指定袋に入ったゴミも放置されている。
- 7 物件3の2階の各洋室では、南側洋室の北西側のクローゼットと、北側洋室2室のクローゼットの上部がいずれもロフトになっている。

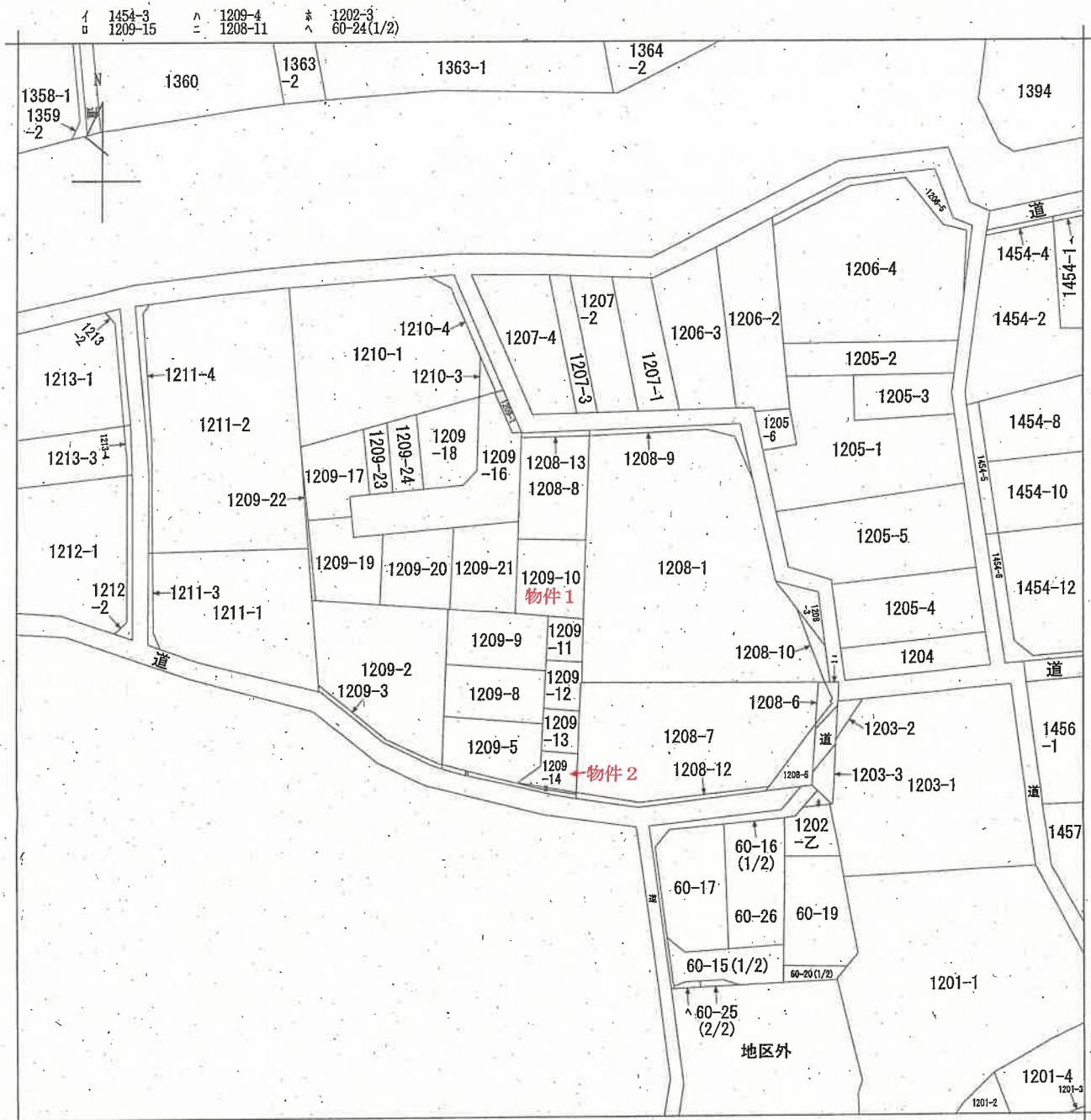
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月3日(火) : - :	当庁	新潟市役所資産税課管理係あて固定資産評価証明書等申請書郵送(返信用封筒添付)
8年3月3日(火) 14:42-15:00	物件所在地	居住確認(不在、亡Aの表札あり)、周辺聴き取り(空き家とのこと)、外観写真撮影
8年3月3日(火) 15:21-15:33	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
8年3月3日(火) 16:25-16:29	当庁	債権者担当者から事情聴取(目的物件は空き家である等、電話)
8年3月25日(水) 13:25-14:21	物件所在地	立入調査(B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日() : - :		
年月日() : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小



請求部分	所在	新潟市東区松崎一丁目			地番	1209番10		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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27年10月			備付年月日(原図)			補記事項	

請求番号 : 38-1  
(1/1)

登記年月日：平成8年11月27日

公用

764904

前 1209-5-5 後 新 同  
地 番 1209-5-8-15  
土地の所在 新潟県 新潟市 公團1丁目  
[新潟市東区]に変更

地積測量図

1/2

新潟地方務局備付図面 A3をA4に縮小

座標表

①

地番	1209-5	Y	X-X	Y(X-X)
K34	108.868	116.866	-5.002	583.513312
K39	108.831	102.704	-7.258	-745.220224
K7	102.742	103.280	-7.136	-737.077440
2	101.895	108.198	-1.843	-174.469314
K37	101.099	114.524	-2.134	-244.394218
K36	103.828	117.250	-8.989	-1043.407750
		面積		214.534300
		地積		107.267150

②

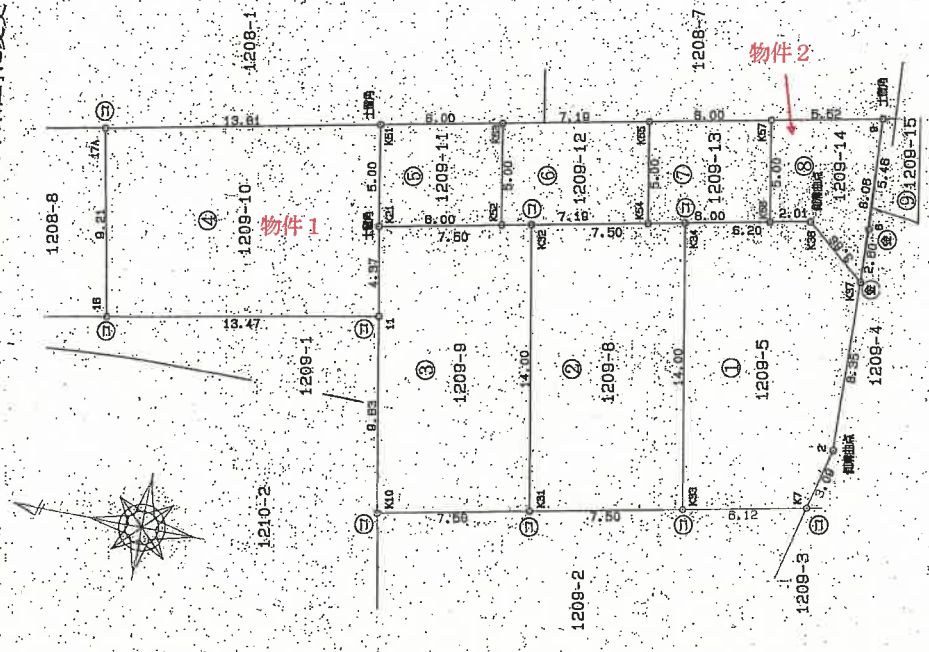
地番	1209-8	Y	X-X	Y(X-X)
K32	117.465	115.898	-6.900	-790.408400
K31	116.288	101.986	-8.634	-880.547124
K33	108.831	102.704	-6.300	-647.036200
K34	109.898	116.656	-8.894	-1007.201804
		面積		210.034880
		地積		105.017490

③

地番	1209-9	Y	X-X	Y(X-X)
K21	124.931	115.216	-7.402	-818.286338
11	124.587	140.867	-14.162	-129.361768
K10	123.764	101.287	-8.289	-837.376823
K31	116.288	101.986	-6.299	-642.408814
K32	117.465	115.898	-8.633	-1000.882754
		面積		210.008686
		地積		105.007000

④

地番	1209-10	Y	X-X	Y(X-X)
17A	136.878	118.900	-12.662	-1505.514800
16	137.993	109.731	-14.311	-1570.360341
11	124.587	130.867	-13.082	-1448.144764
K21	124.931	115.219	-0.764	-88.027318
K51	125.331	120.204	-13.847	-1676.455188
		面積		253.519209
		地積		125.757045



◎石杭 ◎金属標 ◎コンクリート杭 ◎合成樹脂杭 ◎鉄杭

製作者

(平成 8 年 11 月 15 日作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

昭和 58 年 11 月 27 日登記

登記年月日：平成8年11月27日

764905

① / 2009-5 後新同一  
地番 1209-5-8  
1209-5-15

地積測量図

2/2

土地の所在 新潟県 新潟市 西蒲区 西蒲区 西蒲区  
平成19年4月1日区制施行により、  
新潟市東区に變更

⑤

地番	1209-15	X	Y	X-X	Y(Y-X)
測点					
9		100.791	122.571	0.186	22.789206
K37		101.099	114.524	0.482	20.843668
6		100.913	117.119	-0.368	-43.099792
				面積	0.541782
				面積	0.270891
				地積	0.27㎡

合計面積 569.5965585

⑤

地番	1209-11	X	Y	X-X	Y(Y-X)
測点					
K52		118.955	115.784	-5.576	-545.667344
K53		119.355	120.779	6.376	770.096904
K51		125.331	120.204	5.516	570.257504
K21		124.931	115.219	-5.375	-734.836944
				面積	60.040720
				面積	30.020360
				地積	30.02㎡

⑥

地番	1209-12	X	Y	X-X	Y(Y-X)
測点					
K54		111.789	115.488	-6.756	-766.959148
K55		112.199	121.468	7.556	917.812208
K56		119.355	120.779	6.756	815.992824
K52		118.955	115.784	-7.556	-874.339104
				面積	71.896320
				面積	35.948260
				地積	35.94㎡

⑦

地番	1209-13	X	Y	X-X	Y(Y-X)
測点					
K58		105.822	117.056	-5.577	-652.692466
K57		106.222	122.043	6.377	773.266911
K55		112.199	121.468	5.577	677.427096
K54		111.799	116.483	-6.377	-742.812091
				面積	60.050980
				面積	30.025545
				地積	30.02㎡

⑧

地番	1209-14	X	Y	X-X	Y(Y-X)
測点					
K57		106.222	122.043	5.091	621.320913
K56		105.822	117.056	-2.393	-260.119794
K36		103.823	117.250	-1.223	-553.771750
K37		101.099	114.524	-3.098	-354.795352
9		100.731	122.571	5.123	627.961233
				面積	60.565250
				面積	30.282625
				地積	30.28㎡

①石積、②金属標、③コンクリート柱、④合成樹脂柱、⑤磁葺

作製者

(平成8年11月15日作製)

申請人

縮尺 1/

新潟県土地家屋調査士会

昭和 年 月 日登記

登記年月日：平成9年4月8日

217651

各階平面図

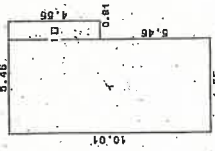
家屋番号 1209番10

建物図面

建物の所在 新潟市公明寺區第1209番地10

平成19年4月1日区制施行により、  
「新潟市東区」に変更

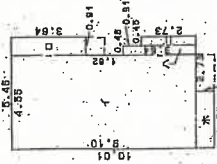
1階



求積表

イ	4.55 x 10.01 =	45.5455
ロ	0.91 x 4.55 =	4.1405
	合計	49.6860
	床面積	49.68㎡

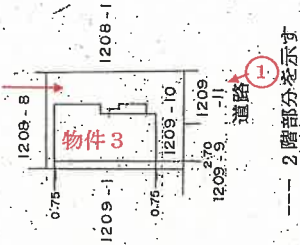
2階



求積表

イ	4.55 x 9.10 =	41.4050
ロ	0.91 x 3.64 =	3.3124
ハ	0.46 x 3.64 =	1.6744
ニ	0.46 x 2.73 =	1.2285
ホ	2.73 x 0.91 =	2.4843
	合計	50.1046
	床面積	50.10㎡

物件1



印は写真撮影位置、方向

---- 2階部分を示す

製作者

申請人

縮尺 1/500

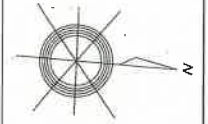
平成9年4月3日(製)

縮尺 1/250

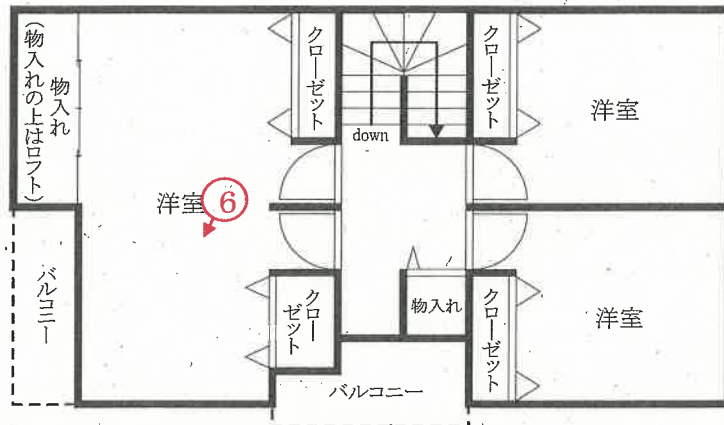
昭和(平成)9年4月8日登記

# 主である建物

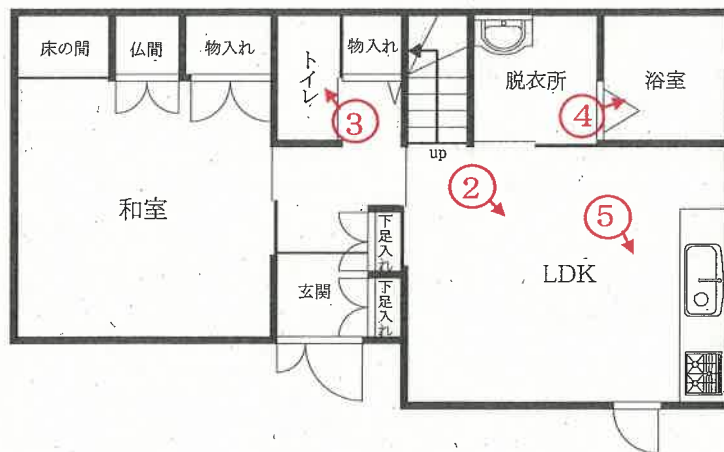
間取図  
S1/100



2階



1階



→ 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8年（ケ）第1号  
令和8年3月25日 現地調査  
令和8年3月31日 評価

新潟地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士  
松田光市

## 第1. 評価額

一括価格	
金 5,860,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,440,000 円
物件 2	金 10,000 円
物件 3	金 3,410,000 円

- ① 一括価格は、物件 1、2、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 の土地の内訳価格は物件 3 の建物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、求めるべき価格は、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、引き渡しを受けるために法定の手続きを取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 地目 地積	新潟市東区松崎一丁目 1209番10 宅地 125.75 m <sup>2</sup>	
2	所在地 地目 地積	新潟市東区松崎一丁目 1209番14 公衆用道路 30 m <sup>2</sup>	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市東区松崎一丁目 1209番地10 1209番10 居宅 木造瓦葺2階建 1階 49.68 m <sup>2</sup> 2階 50.10 m <sup>2</sup>	
特記事項			

#### 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白新線「大形」駅 北西方向道路距離約 3.4km。 松崎1丁目バス停 北西方向道路距離約 250m。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ街路条件がやや劣る既成住宅地域。	
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1種住居地域 60% 200% — —
画地条件(規 模、形状等)	物件1は、南方間口約5m、奥行約14m。ほぼ長方形の中間画地。前面私道に等高に接道し平坦。 物件2の土地は、物件1の南側に接道する道路(位置指定道路)の一部として利用されている。幅約8m、長さ約5.5mの不整形な画地で、地勢は平坦。	
接 面 道 路	南側は、舗装私道(位置指定道路・指定番号 第16号・平成8年7月18日指定・建築基準法第42条1項5号道路)、現況幅員約5m、行き止まり。	
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。 物件2は、舗装私道(位置指定道路)の一部として利用されている。 物件1の東、西、南、北側は戸建住宅として利用されている。	
供給処理施設	上水道有 ガス配管有 下水道無	
特 記 事 項	物件1の南東角には金属標、南西角にはコンクリート杭があつて隣地との境界を示していると思われる。西側には低いブロック塀、東側には低いブロック塀とフェンスがあつて、隣地との境界を示していると思われる。 物件1の南西側に簡易物置(動産)あり。南東側に車検切れの軽貨物自動車(軽トラック)が駐車している。北側には笹等が広範囲に繁茂している。敷地内には、洗濯機、タイヤ、犬小屋、パチンコ台、スノーダンプ等が放置されている。	

2 対象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(登記記載) 平成9年3月26日新築 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 0年
仕様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング、タイル等 内壁 クロス、京壁等 天井 クロス、合板等 床 フローリング、畳等 設備 - その他 バルコニー
床面積(現況)	1階 49.68 m <sup>2</sup> 、2階 50.10 m <sup>2</sup>
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 4LDK(別添のとおり。)
品等	中品等
保守管理の状態	外壁については、経過年数程度の傷みや汚れのほか剥がれも認められる。床についても、経過年数程度の傷みや汚れが認められる。内壁については、クロスの剥がれや床に近い部分には猫の引っかき傷が多数見られる。 1階和室は、家財道具等も少なく、きれいな状態である。リビングには、家電製品や物品等があるが多くはない。内壁のクロスの傷みがひどい。 2階北側の東の洋室には、家財道具、衣類のほか段ボール箱等があり物置として利用されている。クローゼットの上には、ロフトがある。2階北側の西の洋室には、段ボール箱等がある程度である。天井や内壁のクロスの大部分が剥がされている。クローゼットの上には、ロフトがある。 2階南側の洋室には、家財道具、衣類、ゴミ、段ボール箱等がある。西側のクローゼットの上には、ロフトがある。 保守管理の状態は、総じて劣ると判定。
建物の利用状況	空き家。
特記事項	



## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1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	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ÷ウ
1	7,760,000	×0.55	法定地上権	≒ 4,270,000

### 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	7,760,000	-4,270,000	-	1.0	0.7	2,440,000
2	10,000	-	-	1.0	0.7	10,000
3	600,000	4,270,000	-	1.0	0.7	3,410,000
一括価格(合計)						5,860,000

ウ 占有減価率: 必要なし。

エ 市場性修正率: 必要なし。

オ 競売市場修正率: 前記第2(評価の条件)の1の通り。

## 第6. 参考価格資料

地価公示価格(新潟東-5)

所 在:新潟市東区有楽1丁目8番9

価 格:72,000 円/㎡

位 置:JR信越本線新潟駅北東方 5.7km

価格時点:令和8年1月1日

地 積:231 ㎡

供給処理施設:水道、ガス、下水

接面街路:南側 6m市道

用途指定等:第1種低層住居専用地域(建蔽率 50%、容積率 100%)

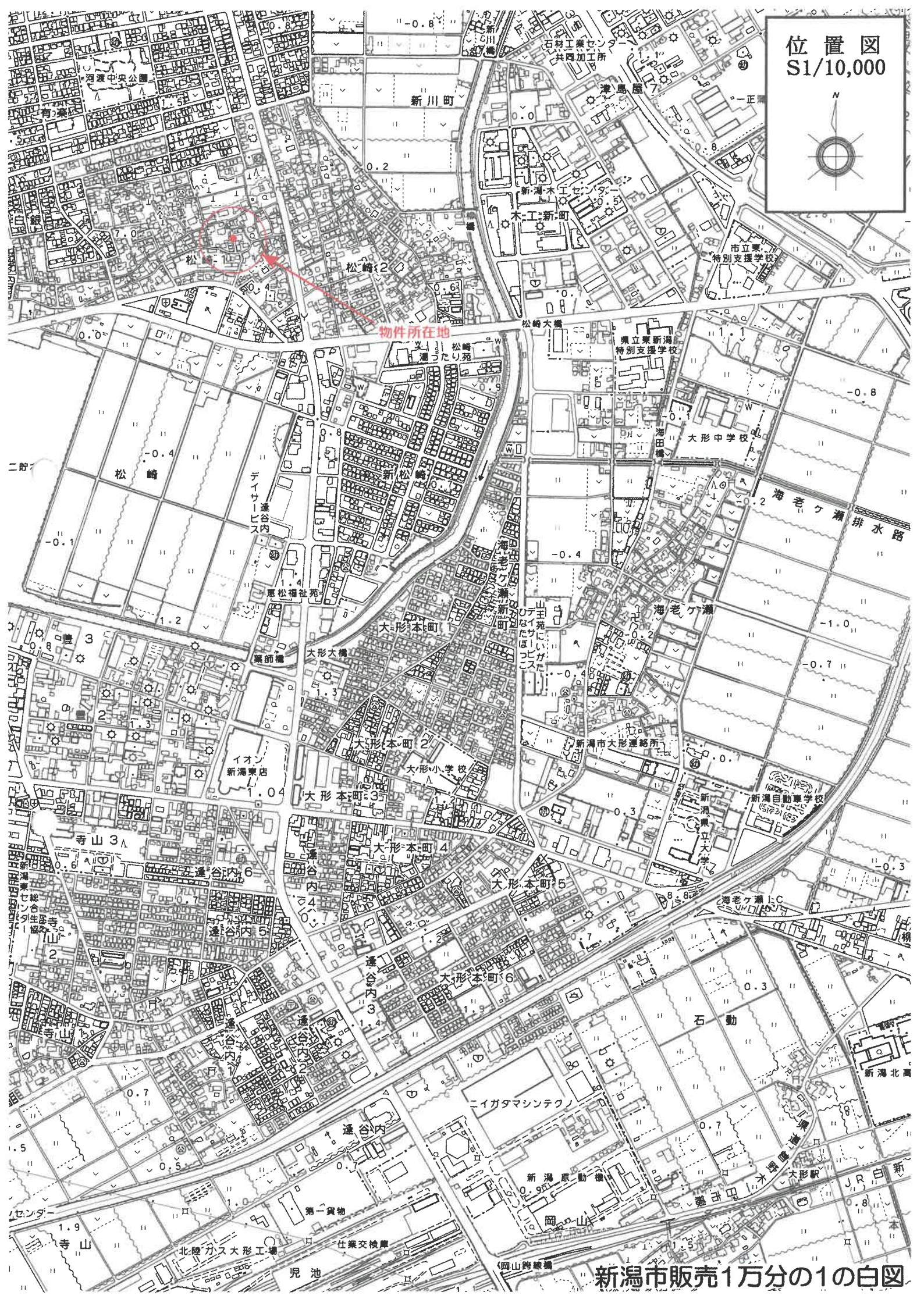
地域の概要:中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域。

## 第7. 附属資料の表示

- 1 受命物件等の位置図
- 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 建物間取図

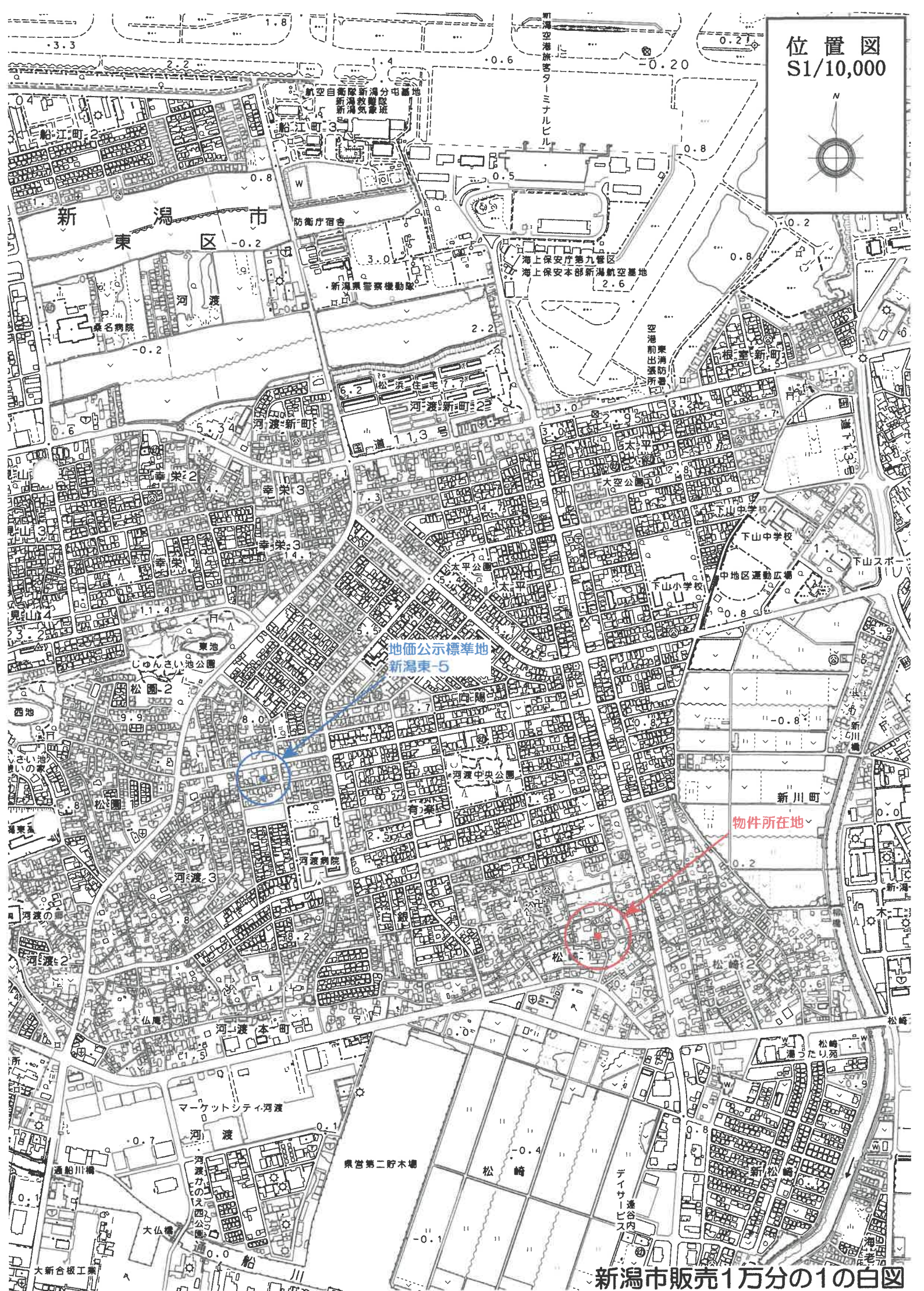
以 上

位置図  
S1/10,000



物件所在地

位置図  
S1/10,000

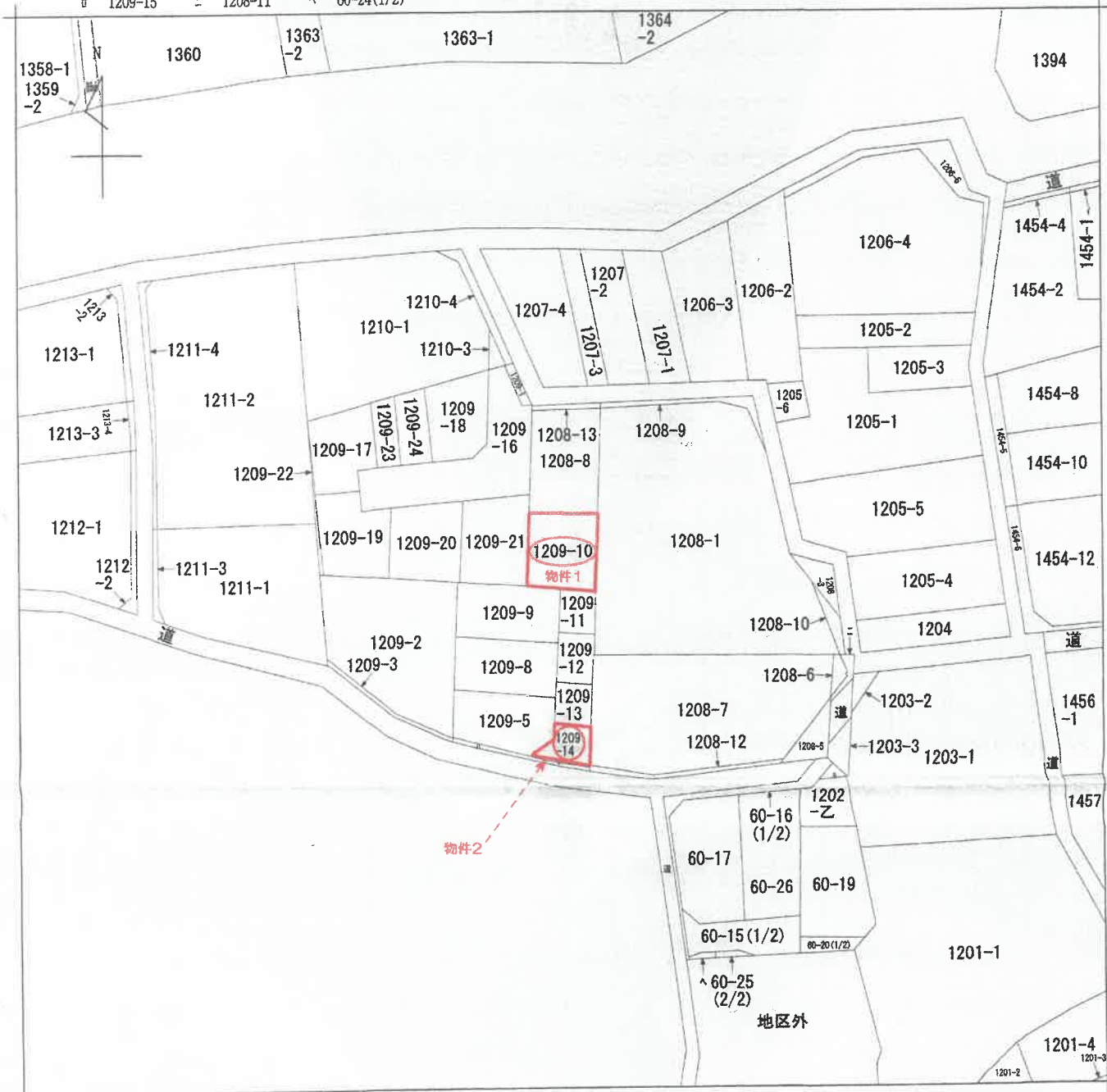


物件所在地

地価公示標準地  
新潟東-5

# A3版をA4版に縮小

イ 1454-3    ハ 1209-4    ホ 1202-3  
 1209-15    ニ 1208-11    ヘ 60-24(1/2)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在 新潟市東区松崎一丁目			地番	1209番10			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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27年10月			備付年月日(原図)	補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟地方務局管轄)

令和7年12月25日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

登記年月日：平成8年11月27日

764904

前 1209-5 後・新同一

地積測量図 1/2

新編土地家屋調査士会

土地の所在 新潟市 松島区 松島町 1209-5 後・新同一  
 [新潟市東区]に変更

座標求積表

①

地番	1209-5			
測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)
K34	109.998	116.658	5.002	589.513912
K33	108.831	102.704	-7.258	-745.220224
K7	102.742	103.280	-7.138	-737.077440
2	101.885	106.198	-1.843	-174.483314
K37	101.099	114.524	2.134	244.394218
K38	103.829	117.250	8.889	1043.407750
		座標積		214.534300
		面積		107.287150
		地積		107.28㎡

②

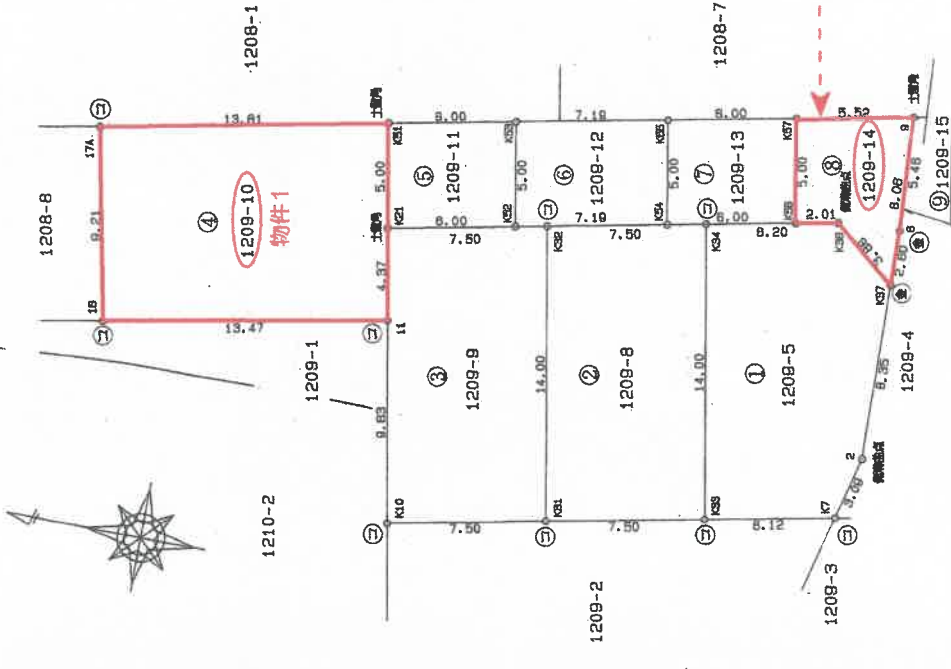
地番	1208-8			
測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)
K32	117.485	115.938	8.300	730.409400
K31	118.298	101.988	-8.834	-880.547124
K33	108.831	102.704	-6.300	-647.035200
K34	109.898	118.658	8.834	1007.207904
		座標積		210.034980
		面積		105.017490
		地積		105.01㎡

③

地番	1209-9			
測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)
K21	124.951	115.219	7.102	818.285338
11	124.567	110.867	-1.167	-129.381789
K10	123.764	101.267	-8.288	-837.376823
K31	118.298	101.988	-8.299	-842.408914
K32	117.485	115.938	-8.833	-1000.892754
		座標積		-210.009666
		面積		105.004833
		地積		105.00㎡

④

地番	1208-10			
測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)
17A	136.878	118.800	12.662	1505.511800
16	137.993	109.731	-14.311	-1570.360341
11	124.567	110.867	-13.062	-1448.144754
K21	124.951	115.219	0.784	88.027316
K51	125.331	120.204	13.947	1676.495168
		座標積		251.519209
		面積		125.7586045
		地積		125.75㎡



④石杭・⑤金屬標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

作製者

(平成8年11月15日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 〇年〇月〇日登記

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。  
 令和8年3月3日 新潟地方建設局 登記官

登記年月日：平成8年11月27日

764905

前 / 209-5 後・新同一

地番 1209-5、-8、-15

地積測量図 2/2

土地の所在 新潟市佐和田区松崎1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

④

地番 測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)
9	100.731	122.571	0.186	22.78208
K37	101.088	114.524	0.182	20.84388
6	100.913	117.119	-0.368	-43.069782
			面積	0.541782
			面積	0.270891
			面積	0.27

合計面積 569.5865585

⑤

地番 測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)
K52	118.855	115.794	-5.578	-645.887344
K53	118.355	120.779	6.378	770.068904
K51	125.331	120.204	5.578	670.257504
K21	124.831	115.219	-6.378	-734.636344
			面積	60.040720
			面積	30.020360
			面積	30.02

⑥

地番 測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)
K54	111.788	116.483	-6.758	-786.958148
K55	112.188	121.488	7.558	817.812208
K53	118.355	120.779	6.758	815.882924
K52	118.855	115.794	-7.558	-874.836484
			面積	71.898520
			面積	35.948260
			面積	35.94

⑦

地番 測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)
K58	105.822	117.058	-5.577	-652.832488
K57	106.222	122.043	6.377	778.268211
K55	112.188	121.488	5.577	677.427036
K54	111.788	116.483	-6.377	-742.812081
			面積	60.050890
			面積	30.025345
			面積	30.02

物件2

⑧

地番 測点	X	Y	X-X	Y(Y-X)
K57	106.222	122.043	5.081	621.320913
K56	105.822	117.058	-2.383	-280.119784
K36	103.828	117.250	-4.723	-553.771750
K37	101.089	114.524	-3.089	-354.795352
9	100.731	122.571	5.123	627.831233
			面積	60.565290
			面積	30.282825
			面積	30.28

⑤石杭・⑥金属杭・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

申請人

(平成8年11月15日作製)

縮尺 1/

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 〆年 〆月 〆日登記

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。  
令和8年3月3日 新潟県地方方法務局 登記官

登記年月日：平成9年4月8日

217651

各階平面図

家屋番号 1209番10

建物の所在

建物図面

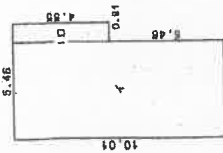
新潟市松崎字屋敷1-209番地10

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市東区]に変更

1階

イ	4.55 x 10.01 =	45.5455
ロ	0.91 x 4.55 =	4.1405
合計		49.6860

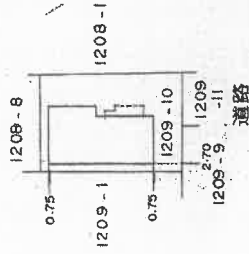
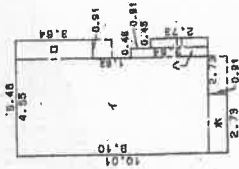
床面積 49.68㎡



2階

イ	4.55 x 9.10 =	41.4050
ロ	0.91 x 3.64 =	3.3124
ハ	0.46 x 3.64 =	1.6744
ニ	0.45 x 2.73 =	1.2285
ホ	2.73 x 0.91 =	2.4843
合計		50.1046

床面積 50.10㎡



--- 2階部分を示す



A3版をA4版に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

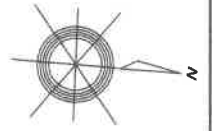
縮尺 1/500

昭和・平成9年4月8日登記

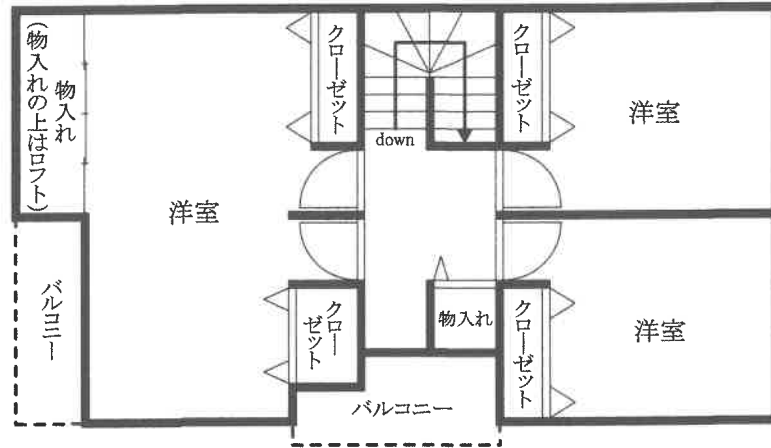
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(新潟地方支務局管轄)  
令和7年12月25日 東京支務局中野出張所 登記官

# 主である建物

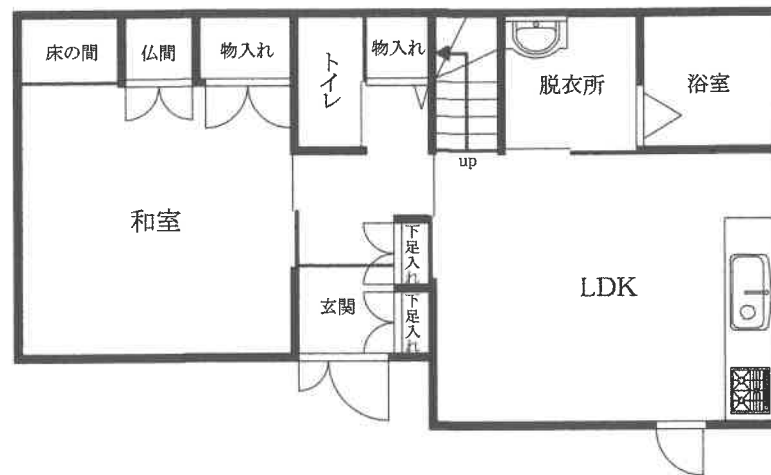
間取図  
S1/100



2階



1階



評価人作成