

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7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 8月24日 午前 9時00分から 令和 8年 8月31日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 7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 9月18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 9月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11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 7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）
1～5	13,770,000 11,016,000	一括	2,754,000	86,297	27,008
1	1,070,000				
2	10,000				
3	5,530,000				
4	10,000				
5	7,150,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 新潟市中央区鳥屋野一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 1 4 番 8 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 4 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市中央区鳥屋野一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 1 4 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 7. 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市中央区鳥屋野一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 1 4 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 3 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 新潟市中央区鳥屋野一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 1 4 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 3 9 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 新潟市中央区鳥屋野一丁目814番地11

家屋 番号 814番11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 113.42平方メートル
2階 54.65平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約142.42平方メートル
2階 約85.65平方メートル

所 在 新潟市中央区鳥屋野一丁目814番地11、814番地8



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3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1～5】

なし

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（共有者）らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 3】

本件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。

《 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一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 1 4 番 8 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 4 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市中央区鳥屋野一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 1 4 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 7. 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市中央区鳥屋野一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 1 4 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 3 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 新潟市中央区鳥屋野一丁目 |
| | 地 | 番 | 8 1 4 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 3 9 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在 新潟市中央区鳥屋野一丁目814番地11

家屋 番号 814番11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 113.42平方メートル
2階 54.65平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約142.42平方メートル
2階 約85.65平方メートル

所 在 新潟市中央区鳥屋野一丁目814番地11、814番地8





令和7年(ケ)第101号
令和7年11月12日受理
令和7年12月 2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 新潟市中央区鳥屋野一丁目
 地 番 814番8
 地 目 田
 地 積 46平方メートル
- 2 所 在 新潟市中央区鳥屋野一丁目
 地 番 814番10
 地 目 公衆用道路
 地 積 7.86平方メートル
- 3 所 在 新潟市中央区鳥屋野一丁目
 地 番 814番11
 地 目 田
 地 積 236平方メートル
- 4 所 在 新潟市中央区鳥屋野一丁目
 地 番 814番13
 地 目 公衆用道路
 地 積 39平方メートル
- 5 所 在 新潟市中央区鳥屋野一丁目814番地11
 家屋 番号 814番11
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	113.42平方メートル
	2階	54.65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1丁目2番5号		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが物件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） ☒ 所 在：新潟市中央区鳥屋野1丁目814番地11、814番地8 ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1階 約142.42平方メートル 2階 約85.65平方メートル		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居（非居住）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	1 既存部分の1階と増築部分の2階とが渡り廊下で接続している。 2 家財（仏壇、仏具、位牌、遺影、神棚などを含む）が残置している。		
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

(関係人の陳述等用)

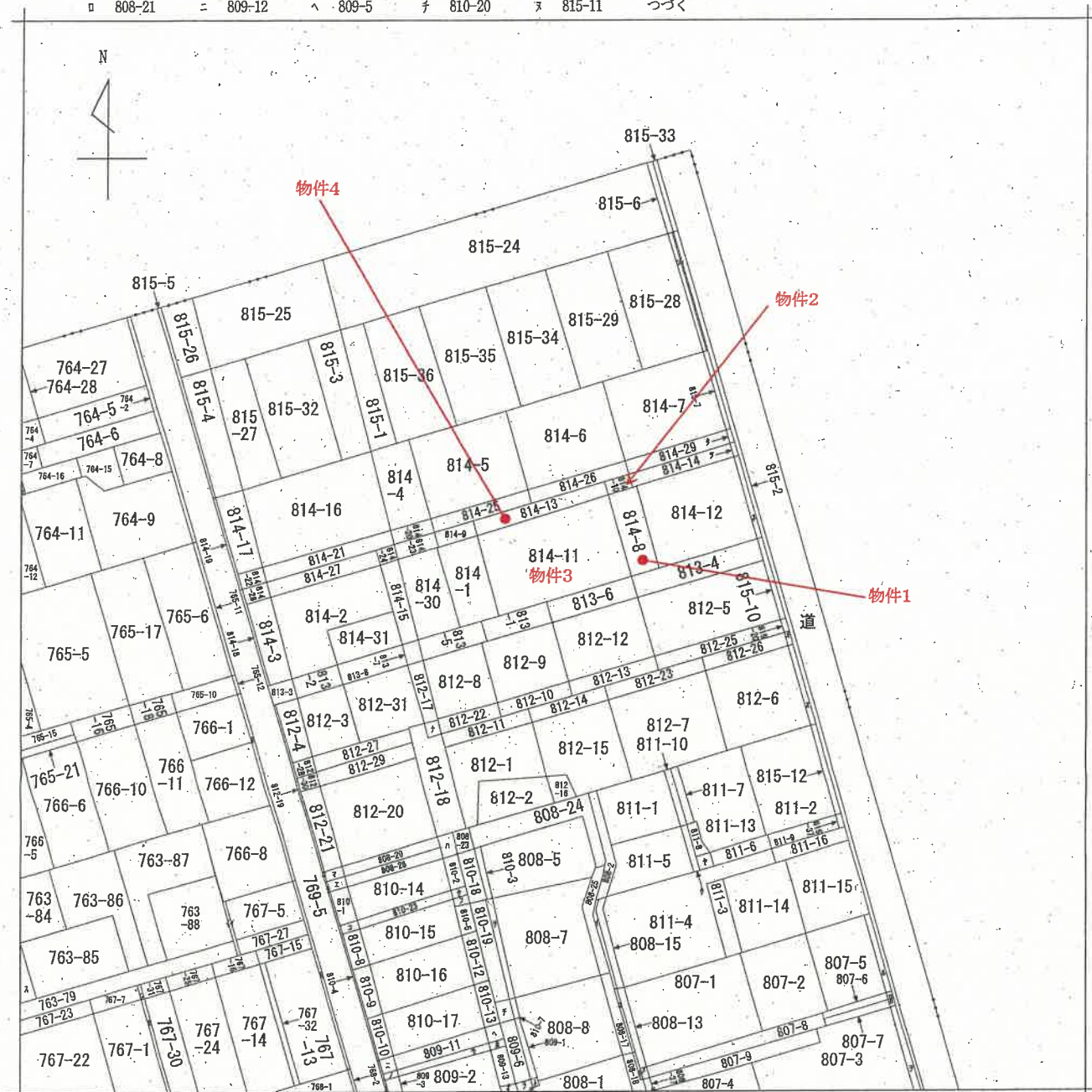
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (共有者)	Bは亡夫である。 土地に関して境界争いはない。土地建物に関する貸し借りはない。 物件5の建物はBの母親が住んでいた建物である。平成27年に亡くなった後は誰も住んでいない。 未登記の増築部分を建てたのはBである。増築時期は分からない。

(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11月12日 (水) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
7年11月13日 (木) 9:12-9:20	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115と同時)
7年11月13日 (木) 12:05-12:13	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年11月13日 (木) 15:40-15:45	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
7年11月14日 (金) 9:00-9:00	当庁	Aの代理人弁護士Cから建物の鍵を受領
7年11月28日 (金) 10:52-11:24	受命物件所在地	立入調査 (D立会)、写真撮影
7年11月28日 (金) : - :	当庁	Aの代理人弁護士Cに建物の鍵を送付
(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7年11月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(評価人)Dを立ち合わせ、Aの代理人弁護士Cから借用した鍵を使用して解錠し、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) を立ち合わせ、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

イ 808-16 ハ 808-22 ホ 809-16 ト 809-7 ニ 810-6 ヌ 815-14
 ロ 808-21 ヘ 809-12 セ 809-5 チ 810-20 ノ 815-11 ヱ 815-14



地番区域見出
 鳥屋野
 1丁目

請求部	所在	新潟市中央区鳥屋野一丁目			地番	814番11		
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	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	

新潟地方支務局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

請求番号: 2-2
 (1/2)

公用

登記年月日：昭和44年7月2日

616756

前 8/4-8 後 新 間

地番	8/4-8 8/4-12
土地の所在	鳥屋野1丁目 新潟市鳥屋野字旧跡通

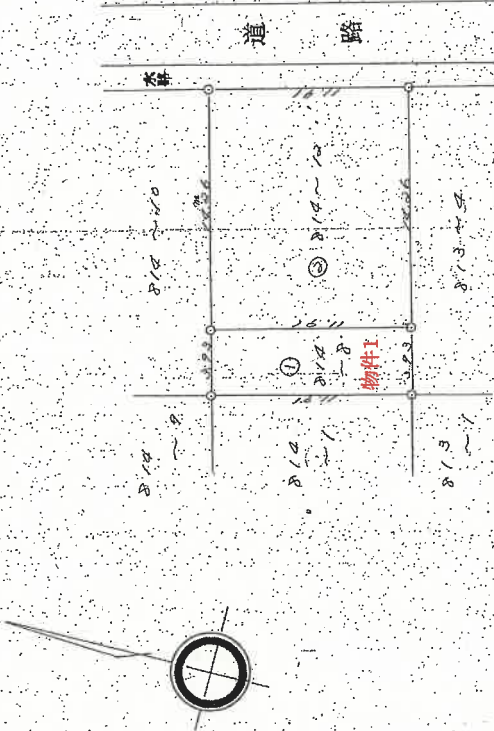
平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市中央区〕に変更

地積測量図

昭和44年8月8日
作製年月日

作製者

申請人



求積

物件1 8/4-8 3.93 x 11.91 = 46.8063
物件2 8/4-12 14.26 x 11.91 = 169.8366

縮尺 1/300

（日本土地家屋調査士会連合会 用紙）

昭和44年7月2日登記

新潟地方方法務局備付図面写し
（銀行官加筆）

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和44年7月2日

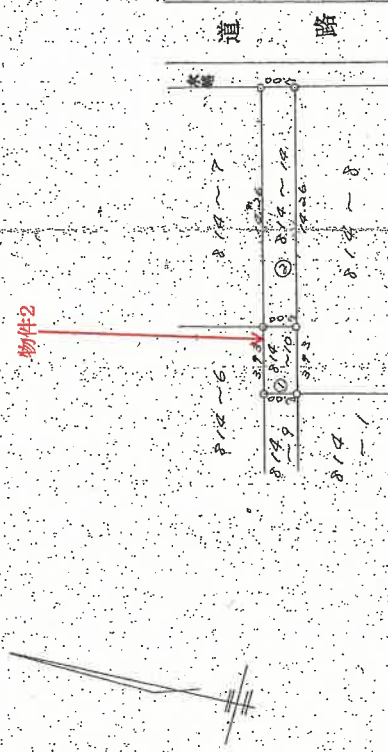
616758

⑧ 8/4-10 後新同

地積測量図

地番	818-10、818-10
土地の所在	新潟市 島屋野 字 旧跡浦 島屋野1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



求積

物件2 ① 8.14 ~ 10.00 x 2.00 = 7.8600
② 8.14 ~ 10.00 x 2.00 = 7.8600

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

新潟地方送移局備付図面用紙
(施行官加筆)

昭和44年7月2日登記

登記年月日：昭和44年7月2日

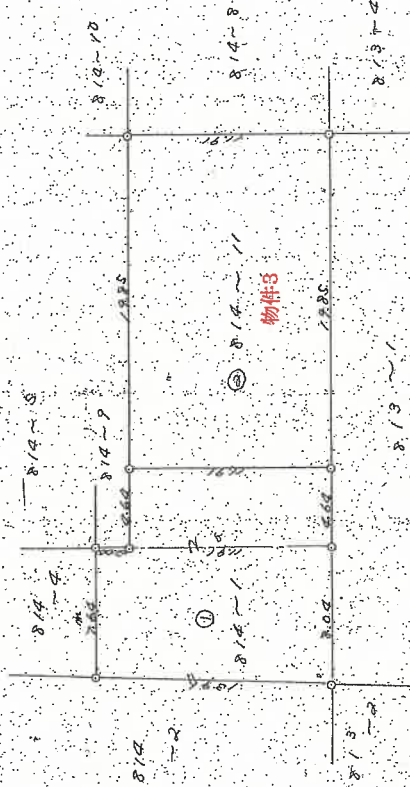
616754

前 8/4-1 後 新 同

地番	814-1-814-11
土地の所在	新潟県 新潟市 島屋野 字 田跡浦

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更

地 積 測 量 図



求 積

$0.274 \times 1.1381 \times (7.64 + 8.04) \div 2 = 10.0805$
 $1.1381 \times 4.60 = 5.2362$
 $1.1381 \times 11.81 = 13.4513$
 $10.0805 + 5.2362 + 13.4513 = 28.7680$

縮尺	1/300
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)
 新潟県地方技術局備付図面写し
 (執行官加筆)

昭和44年7月2日登記

登記年月日：昭和44年7月2日

616757

⑧ 8/4-9 後新町

地積測量図

番 8/4-9 8/4-13

土地の所在 新潟市 島屋野 字 旧越前

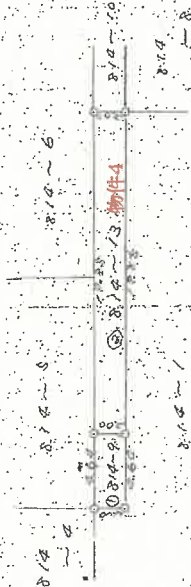
面積 1.11

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更

昭和四十四年六月二十八日

作製者

申請人



求積

物件4 ⑤ 8/4-9 1.564 x 2.00 = 3.128
物件4 ⑥ 8/4-13 1.564 x 2.00 = 3.128

(日 測 量 9)

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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

昭和 平成44年7月2日登記

建 物 面 积

4番11 物件5

建物の所在

新瀉市、鳥屋野814番地11

島屋野丁屋

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更

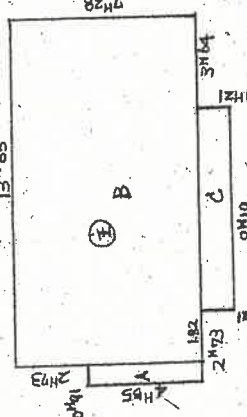


2階

二階床面積計算表

之阻係圓橫切率
 $5^H 46 \times 10^4 1 = 54.6546$

隨



隋床面積計算表

A $4^{H55 \times D^{H9}} = 4^{H405}$

$$7^{H_{Z8}} \times B^{H_{65}} = 99.372$$

$$|H_{21} \times g_{H19}| = 9.4049$$

合計	13'4224
----	---------

隋+2隋

113,4224 + 54.6546

$$= 167.077 \text{ Hz}$$

10/20/21

作製者

縮尺

i

請人

縮尺

$$1 \frac{H}{500}$$

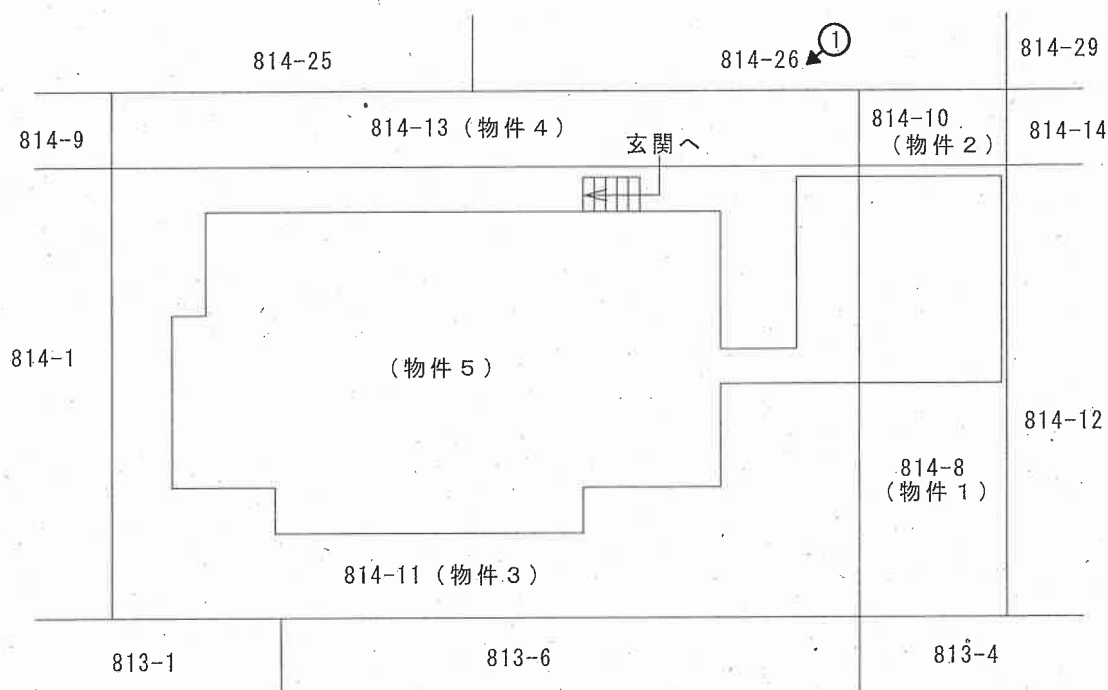
(舊主日01月15日)

日期: 1953年12月15日

新潟地方方法務局備付図面写し
(執行官加筆)

土地建物位置関係図（概略）

S=1/200



○➡ 印は写真撮影位置、方向

（評価人作成）

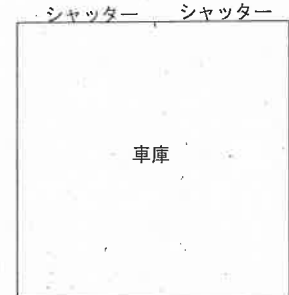
執行官加筆

間取図

S=1/150



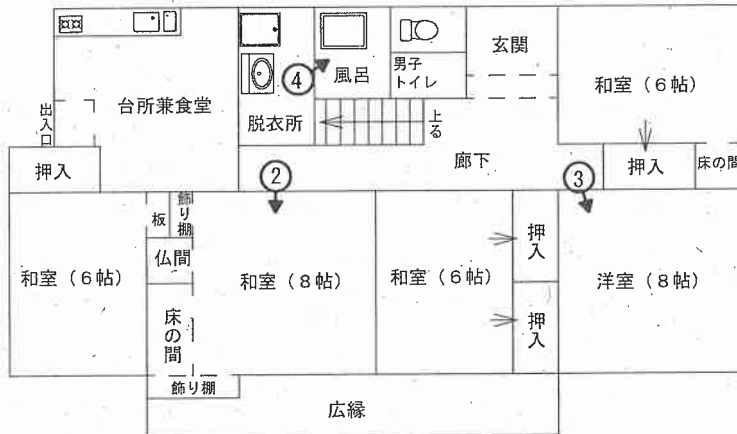
1 階（増築部分）



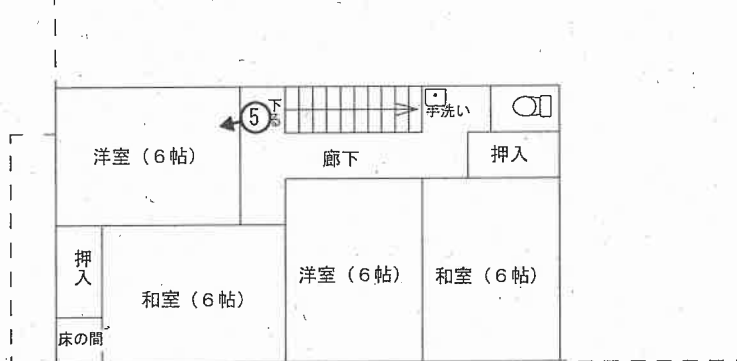
2 階（増築部分）



1 階（既存部分）



2 階（既存部分）



➡ 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101号
令和7年11月28日 現地調査
令和7年12月24日 評価

新潟地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 1 3, 7 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 5, 5 3 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 7, 1 5 0, 0 0 0 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の内訳価格は物件5のための敷地利用権等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等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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市中央区鳥屋野一丁目 8 1 4 番 8 田 4 6 平方メートル	宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市中央区鳥屋野一丁目 8 1 4 番 1 0 公衆用道路 7. 8 6 平方メートル	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市中央区鳥屋野一丁目 8 1 4 番 1 1 田 2 3 6 平方メートル	宅地
4	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市中央区鳥屋野一丁目 8 1 4 番 1 3 公衆用道路 3 9 平方メートル	

5	所 在	新潟市中央区鳥屋野一丁目 8 1 4 番地 1 1	新潟市中央区鳥屋野一丁目 814 番地 11、814 番地 8
	家屋番号	8 1 4 番 1 1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 1 1 3 . 4 2 平方メートル 2 階 5 4 . 6 5 平方メートル	1 階 142.42 m ² 2 階 85.65 m ²

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1～4）

位置・交通	最寄駅JR越後線「上所」駅の南西約3.2km（道路距離）に位置する。 最寄バス停新潟交通「網川原」の東約650m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	当該地域は、徒歩15分圏内に、小中学校、ショッピングセンター等が立地する、生活利便性の高い住宅地域で、周辺には一般住宅のほかにアパート等も見られる。	
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 建蔽率 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% —— ——
画地条件（規模、形状等）	物件1、3は一体で、北側が幅員約4mの舗装私道に等高から約0.9m高位接面する、間口約23.8m、奥行約12m、規模約280㎡、長方形の中間画地である。	
接面道路の状況	北側が幅員約4mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号に該当）に等高から約0.9m高位接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件1、3は、物件5の敷地として利用されている。物件2、4は私道の一部である。 隣地はいずれも戸建住宅の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
特記事項	・物件5増築部分の敷地は接面道路と等高で、他の部分は接面道路に対して約0.9m高位接面する。 ・物件1、3の登記地目は「田」であるが、宅地分譲がなされた昭和44年当時に農地転用許可は取得済みである。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 昭和 5 3 年 4 月 5 日新築（登記） 昭和 5 9 年 3 月頃増築 （新潟市課税資料から推測） 経 過 年 数 4 7 . 5 年 経済的残存耐用年数 0 年 （経済的耐用年数は満了している。）
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング 内 壁 和壁、合板等 天 井 合板等 床 カーペット、畳、合板等 設 備 ——— その他 ———
床面積（現況）	1 階 1 4 2 . 4 2 m ² （概測面積） <u>2 階 8 5 . 6 5 m²（概測面積）</u> 延 2 2 8 . 0 7 m ²
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 居宅 間 取 り 1 0 D K
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物共有者が居宅（空家）として所有している。
特 記 事 項	・建物共有者によると、本建物は約 10 年前から空家の状態と ことである。 ・建物内には家財道具（仏壇、仏具、位牌、遺影、神棚等を含 む）が多数残置されている。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

物件1、3について、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次のとおり求めた。なお、物件2、4は私道の一部であることから備忘価格の10,000円とした。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	95,800	0.9	46	0.80	3,170,000
3	95,800	0.9	236	0.80	16,280,000

ア 標準画地価格（公示等価格からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示等価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価公示 新潟中央－15

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示等価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 106,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{103.9}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{115} \div & & & & 95,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示等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：なし

◇地域格差：街路条件 +5% 環境条件 +10 計 15%

イ 個別格差 敷地内高低差があること -10%

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物の最有効使用との乖離、残存耐用年数及び取壊し費用等を考慮
-20%

② 物件5（建物）

目的建物の再調達原価は、建築費の推移動向、消費税課税も考慮した。
また、当該建物は当初の建築時期より約47.5年経過していることから、
現価率を2%と判定した。

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	176,000	228.07	0.02	800,000

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等価格を加算し、さら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。

① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	3,170,000	0.50	法定地上権	1,590,000
3	16,280,000	0.50	法定地上権	8,140,000

イ、敷地利用権等割合：物件5のための敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

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	敷地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）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	3,170,000	－1,590,000	1.0	0.97	0.7	1,070,000
2	－	－	－	－	－	10,000
3	16,280,000	－8,140,000	1.0	0.97	0.7	5,530,000
4	－	－	－	－	－	10,000
5	800,000	＋9,730,000	1.0	0.97	0.7	7,150,000
一括価格（合計）						13,770,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：建物内に家財道具が多数残置されていること －3%

オ 競売市場修正：第2評価条件欄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

地価調査価格（新潟中央－15）

所	在	新潟市中央区網川原1丁目170番24 「網川原1－9－5」
価	格	106,000円/㎡
位	置	JR信越本線「新潟」駅の南西方、道路距離約4.5km に位置する。
価 格 時 点		令和7年1月1日
地 積		162㎡
供給処理施設		水道、ガス、下水
接 面 街 路		北西側6m私道に接面
用 途 指 定 等		市街化区域、第一種住居地域 (建蔽率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

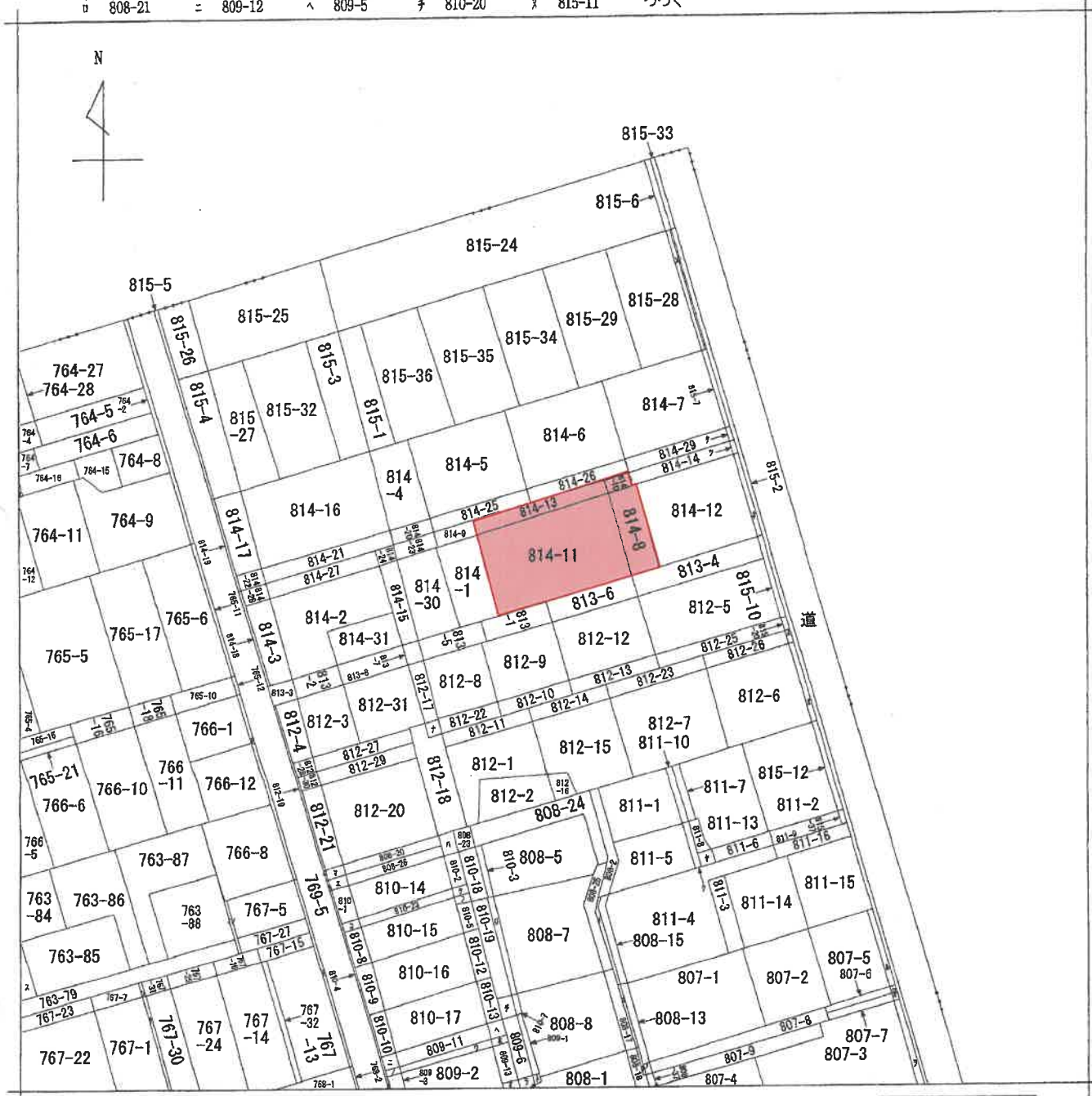
1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 地積測量図
4. 土地建物位置関係図
5. 建物図面
6. 建物概測図
7. 建物間取図

以 上

位置図



イ 808-16 ハ 808-22 ホ 809-16 ト 809-7 リ 810-6 ル 815-14
ロ 808-21 ニ 809-12 ヘ 809-5 チ 810-20 レ 815-11 っ っ っ



(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。

地番区域見出
鳥屋野
1丁目

請求部	所在	新潟市中央区鳥屋野一丁目			地番	814番11		
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	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			

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。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年9月30日
新潟県地方事務局

請求番号：21-1
(1/2)

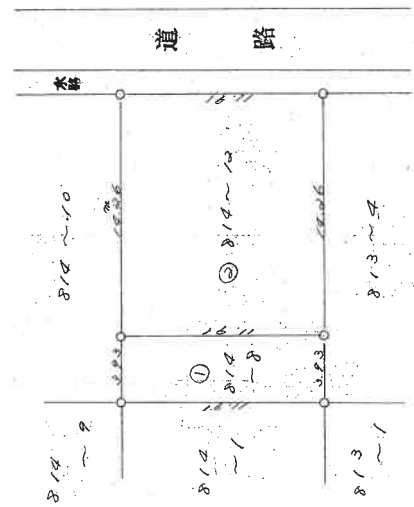
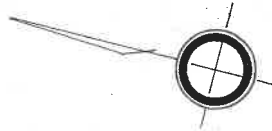
登記官

616756
前 8/4-8 後・新同一

地積測量図

地番	8/4-8 8/4-12
土地の所在	新潟市 島屋野1丁目 新島野字 旧跡浦

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更



求積

① 8/4-8	3.93	m	x	11.91	= 46.8063
② 8/4-12	14.26	m	x	11.91	= 169.8366

昭和44年6月8日	製作年月日
申請人	製作者

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/300

昭和44年7月2日登記

(A3版をA4版に縮小)

616758

前 814-10 後・新 同

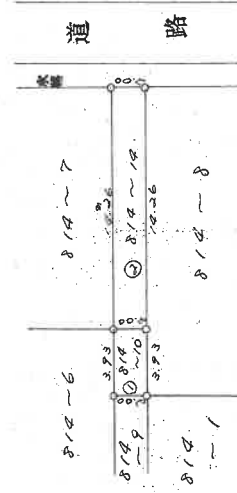
地 積 測 量 図

地 番	814-10、814-14
土地の所在	新潟市 鳥屋野 字 旧跡浦 鳥屋野 1.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

昭 和 四 十 四 年 六 月 八 日	作 製 年 月 日
作 製 者	

申 請 人



求 積

①	814-10	3.93	x	2.00	=	7.8600
②	814-14	14.26	x	2.00	=	28.5200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

昭和・平成44年7月2日登記

(A3版をA4版に縮小)

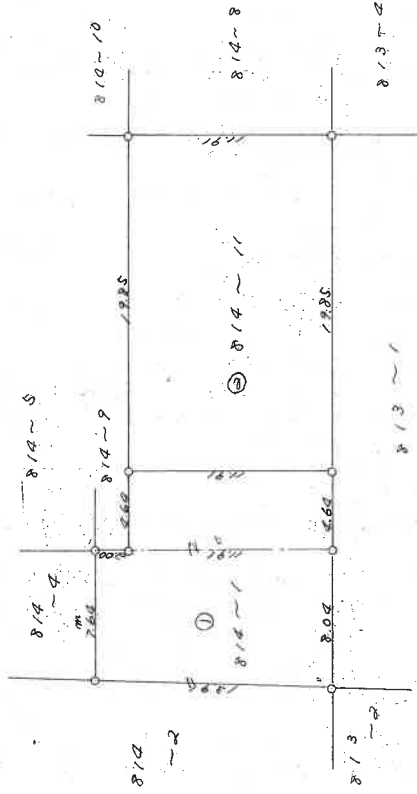
616754

前 814-1 後・新 同一

地番	814-1 814-11
土地の所在	新潟市 鳥屋野 1丁目 鳥屋野 字 旧跡浦

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更

地積測量図



求積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 814-1 \quad 13.91 \times (7.64 + 8.04) \div 2 = 109.05 \text{ m}^2 \\ & \quad \times 4.64 = 50.36 \text{ m}^2 \\ & \quad \text{計} \quad 164.31 \text{ m}^2 \\ \textcircled{2} & 814-11 \quad 19.85 \times 11.91 = 236.41 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

昭和44年6月8日
製作年月日

製作者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(日調連 9)

昭和44年7月2日登記

(A3版をA4版に縮小)

616757

前 814-9 後 新 同

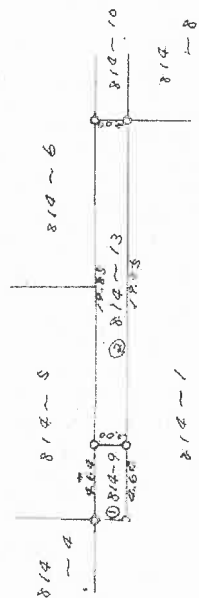
地 積 測 量 図

地 番	814-9 814-13
土地の所在	新潟市 島屋野 字 旧跡浦 島屋野 1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

作 製 年 月 日	昭和44年 6 月 8 日
作 製 者	

申請人	
-----	--



求 積

① 814-9	4.64	x 2.00	= 9.2800
② 814-13	19.86	x 2.00	= 39.7200

縮 尺	1/300
-----	-------

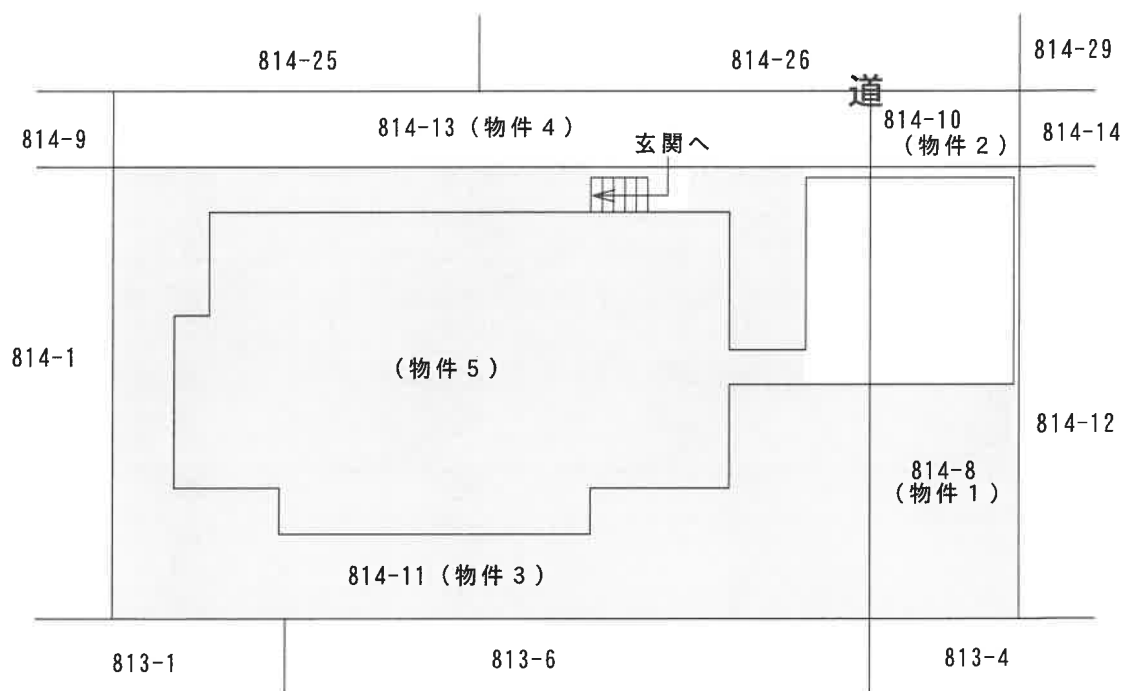
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和44年7月2日登記

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図（概略）

S=1/200



※着色部分約0.9m高位

（評価人作成）

登記年月日：昭和53年12月15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。
令和7年9月30日 新潟地方方法務局

登記書

請求番号：21-2

054373

各階平面図

家屋番号 814番11

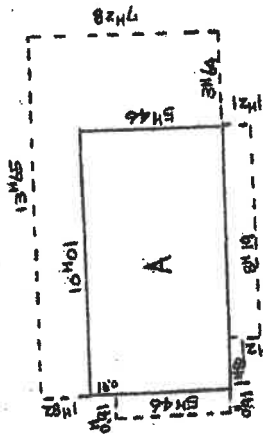
建築物所在

建築物図面

新潟市鳥屋野814番地11

鳥屋野1丁目

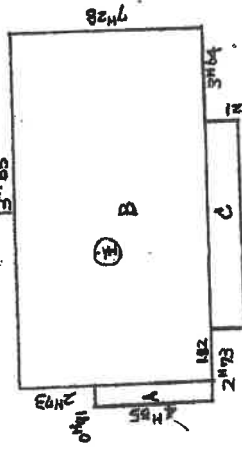
平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市中央区〕に変更



2階床面積計算表

A 5'46" x 10'0" = 54'6546

2階



1階床面積計算表

A 4'55" x 0'91" = 4'1405
B 7'28" x 13'05" = 99'372
C 1'21" x 8'19" = 9'9099

合計 113'4224

1階

道

814-1

814-2

814-3

814-4

814-5

814-6

814-7

814-8

814-9

814-10

814-11

814-12

814-13

814-14

814-15

814-16

814-17

814-18

814-19

814-20

814-21

814-22

814-23

814-24

814-25

814-26

814-27

814-28

814-29

814-30

814-31

814-32

814-33

縮尺 1/500

縮尺 1/200

縮尺 1/200

縮尺 1/200

縮尺 1/200

縮尺 1/200

縮尺 1/200

縮尺 1/200

縮尺 1/200

縮尺 1/200

縮尺 1/200

縮尺 1/200

縮尺 1/200

縮尺 1/200

縮尺 1/200

縮尺 1/200

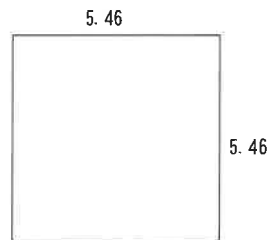
(A3版をA4版に縮小)

建物概測図

S=1/200



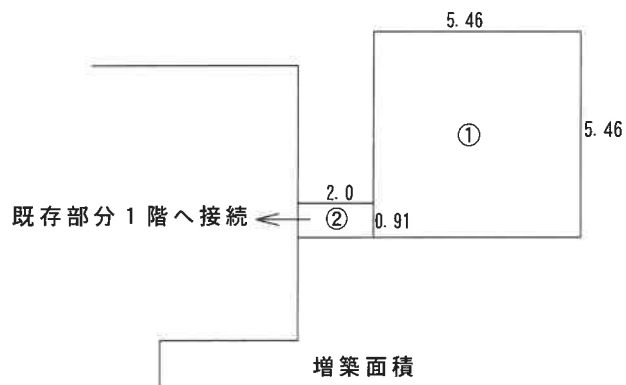
1 階（増築部分）



増築面積 : $5.46 \times 5.46 = 29.8116$

1 階床面積 : 113.42m^2 (既存部分 1 階床面積) + 約 $29\text{m}^2 = \underline{\underline{142.42\text{m}^2}}$

2 階（増築部分）



増築面積

① $5.46 \times 5.46 = 29.8116$

② $0.91 \times 2.0 = 1.82$

31.6316

2 階床面積 : 54.65m^2 (既存部分 2 階床面積) + 約 $31\text{m}^2 = \underline{\underline{85.65\text{m}^2}}$

(評価人作成)

間取図

S=1/150



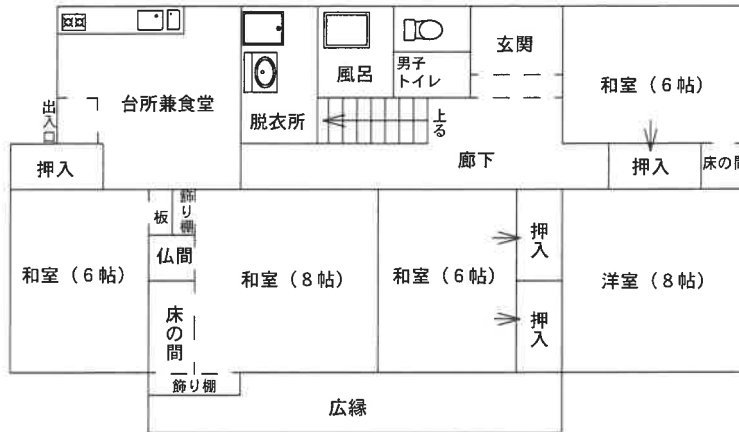
1 階（増築部分）



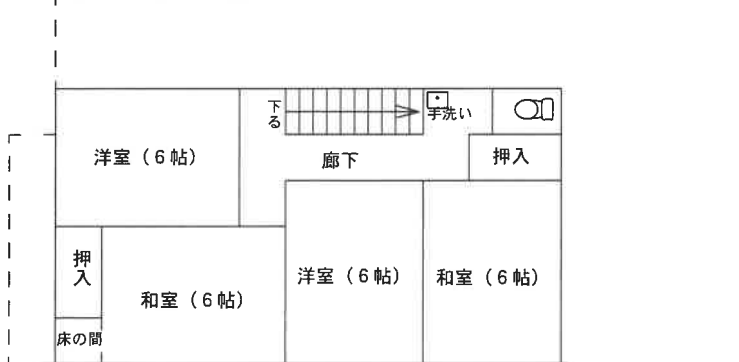
2 階（増築部分）



1 階（既存部分）



2 階（既存部分）



(評価人作成)