

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）
1～4	3,610,000 2,888,000	一括	722,000	54,071	14,118
1	350,000				
2	550,000				
3	10,000				
4	2,700,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市秋葉区中村字沢海
地 番 495番1
地 目 宅地
地 積 102.37平方メートル
- 2 所 在 新潟市秋葉区中村字沢海
地 番 452番28
地 目 宅地
地 積 163.09平方メートル
- 3 所 在 新潟市秋葉区中村字沢海
地 番 493番2
地 目 宅地
地 積 3.13平方メートル
- 4 所 在 新潟市秋葉区中村字沢海495番地1、452番地28
家屋 番号 495番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 105.11平方メートル
2階 80.28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月12日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

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 | 新潟市秋葉区中村字沢海 |
| | 地 番 | 4 9 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区中村字沢海 |
| | 地 番 | 4 5 2 番 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 3. 0 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市秋葉区中村字沢海 |
| | 地 番 | 4 9 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3. 1 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市秋葉区中村字沢海 4 9 5 番地 1、4 5 2 番地 2
8 |
| | 家屋 番号 | 4 9 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5. 1 1 平方メートル
2 階 8 0. 2 8 平方メートル |





令和7年(ケ)第16号
令和7年6月25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 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 | 新潟市秋葉区中村字沢海 |
| | 地 番 | 495番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区中村字沢海 |
| | 地 番 | 452番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.09平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市秋葉区中村字沢海 |
| | 地 番 | 493番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3.13平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市秋葉区中村字沢海495番地1、452番地28 |
| | 家屋 番号 | 495番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 105.11平方メートル
2階 80.28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1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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(共有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件4	
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(共有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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1～3は一体として物件4の敷地として使用されている。

■ 物件2上に物置（動産）が複数存在する。

■ 隣地所有者等

1	452番25	公衆用道路	258㎡	所有者	新津市
2	493番1	同上	165㎡	所有者	同上

■ 近隣住人によれば、所有者Aは所有者Bの母であるが、現在両名とも物件4には居住しているかどうか不明で、親戚がたまに来ているのを見かけるとのことである。物件4内には当職が郵便受けに差し置いた連絡文書や郵送した立入調査日時通知書が未開封のまま1階洋室のテーブルの上に置かれていた。

■ 2階廊下の流し台のある付近は北東側に向けてやや傾斜があるようで、円筒型の洗剤のボトルを床に置くとゆっくりと転がる様子が確認できた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	所有者Aは所有者Bの母である。以前は両名が物件4に居住していたが、現在居住しているかどうかは良く分からない。ただ、親戚がたまに来ている様子を見かけることがある。

(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6月27日 (金) 10:15-10:30	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年6月27日 (金) 10:35-10:55	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
7年6月27日 (金) 11:40-11:55	市税事務所資産税第1分室 (新潟市役所横越出張所内)	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
7年7月3日 (木) 11:00-11:20	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
7年7月8日 (火) 10:20-10:30	物件所在地	外観調査、連絡文書の状況確認
7年7月11日 (金) -	一種郵便	所有者に立入調査日時通知書送付
7年7月16日 (水) 10:50-11:05	物件所在地	外観調査、写真撮影、近隣住人に占有関係等調査
(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 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

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23日 (水) 13:40-14:35	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

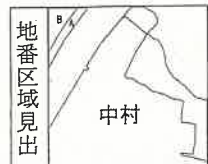
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年7月23日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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。

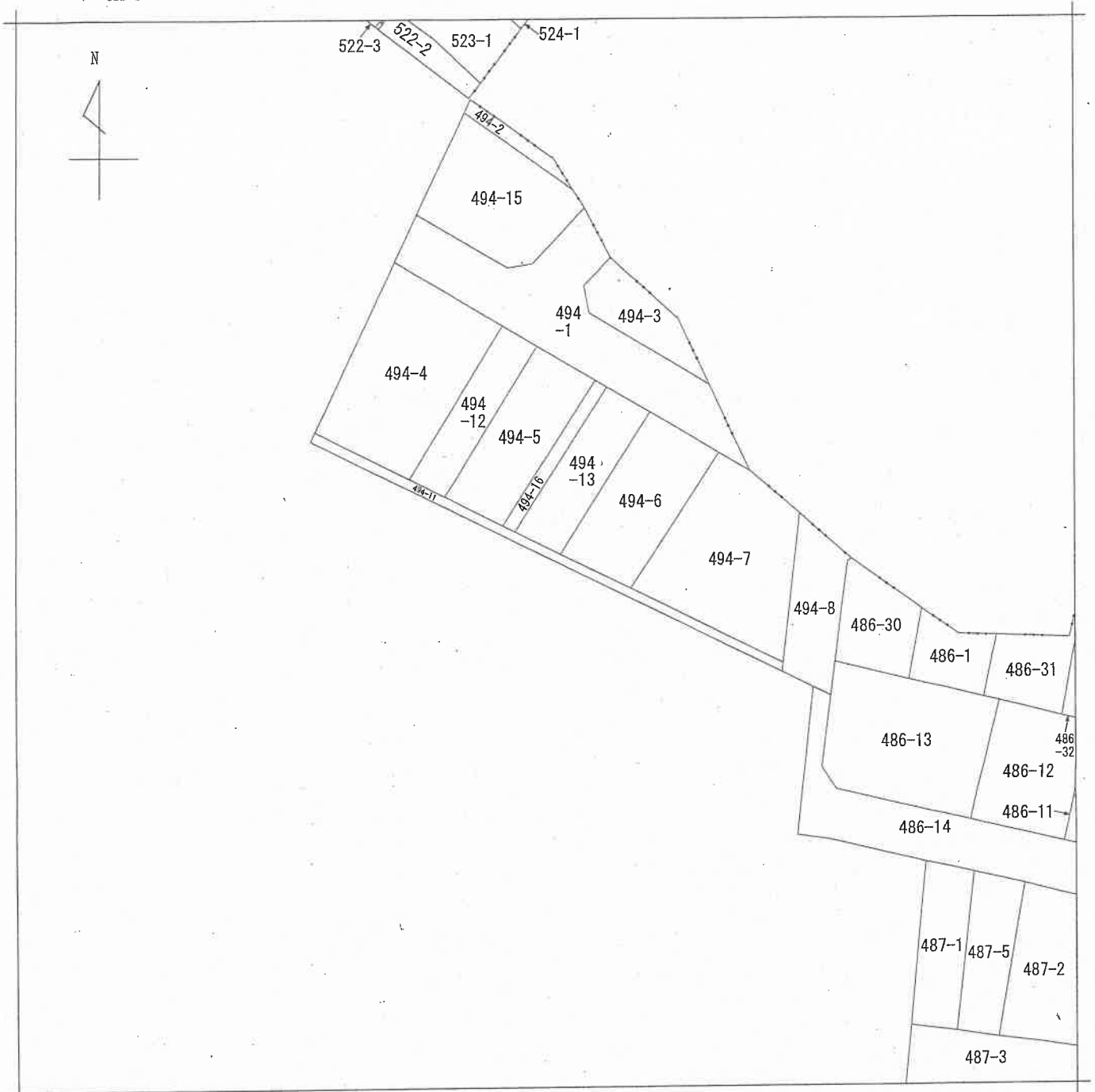
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 水 411-16 ハ 441-4
ロ 411-16 ニ 450-2 ホ 411-20A 新潟市秋葉区
B 中村

請 求 部 分	所 在 新潟市秋葉区中村字沢海					地 番	495番1					
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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26年4月					備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		

4 522-4



請求部	所在	新潟市秋葉区中村字沢海				地番	494番11			
出力縮	1/500	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	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

359

地積測量圖

50:2.27

作製年月日	昭和50年1月28
-------	-----------

作者

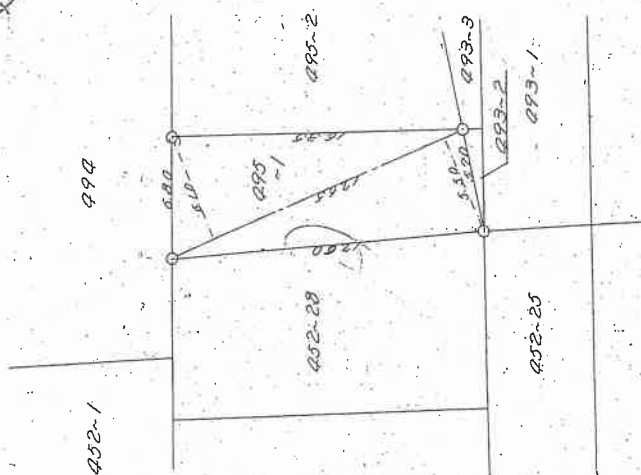
申請人

新潟地方法務局新津支局備付図面 A 3をA 4に縮小

新津市大字村字汉海

新市

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市秋葉区」に変更



吳

295-1

足續

1300

(新瀾県土地家屋調査士会)

038596

登記年月日：昭和50年1月10日

290

地積測量図

地番	Q52-1 Q52-26 Q52-27 Q52-28
土地の所在	新潟市 新津市天宮中村多沢海

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市秋葉区〕に変更

求積

④ Q52-1

A	(270 + 1230) 3700	=	553.0000
B	36.65 × 825	=	302.3625
C	33.20 × 200	=	66.4000
D	33.60 × 215	=	72.2400
E	(240 + 280) 3500	=	182.0000
F	33.10 × 195	=	64.5450
G	(330 + 1295) 3090	=	579.0250
			1842.1725
	1/2		921.08625
			921 m ²

⑤ Q52-26

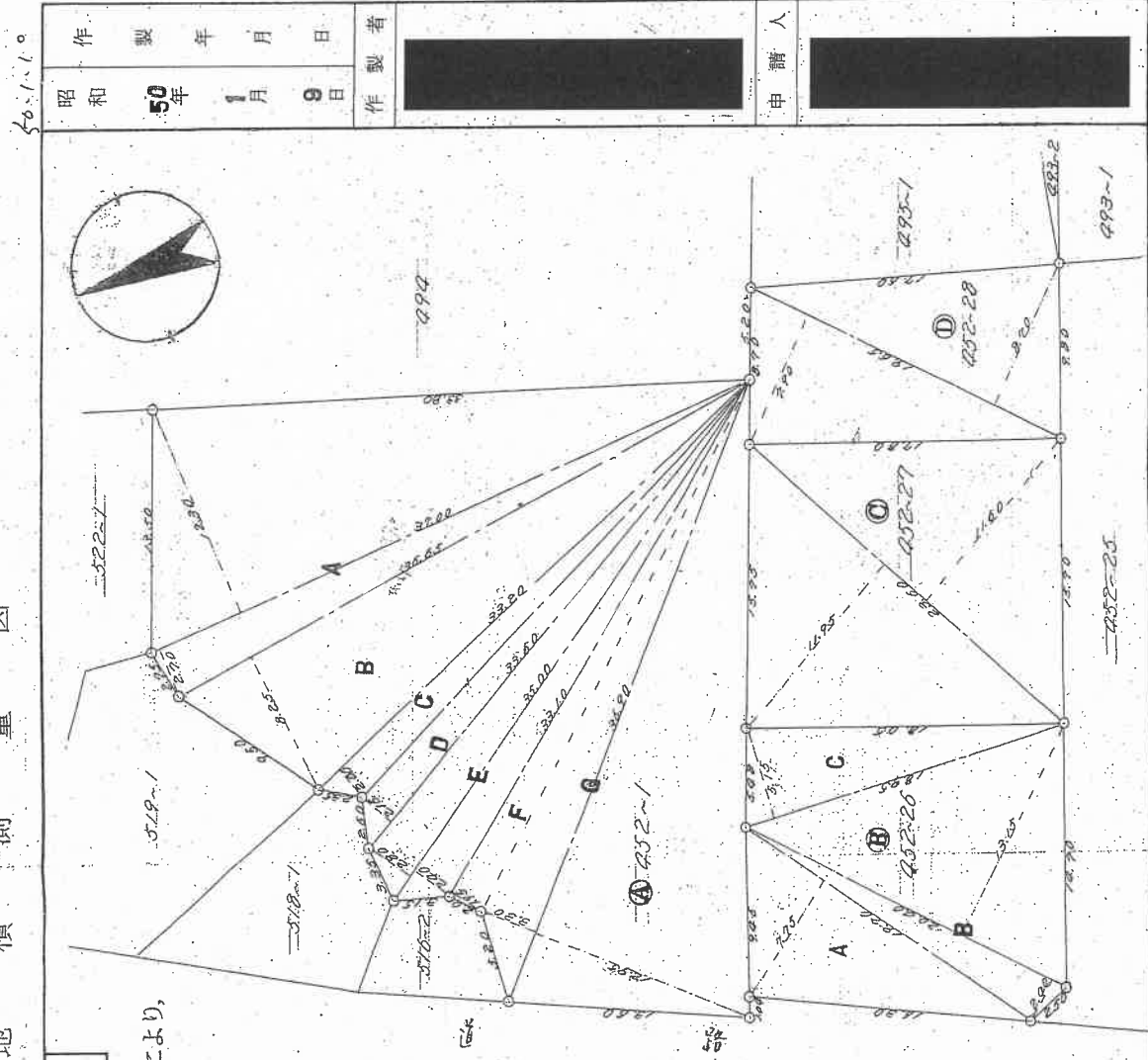
A	1970 × 775	=	1526750
B	(240 + 1315) 2040	=	3172200
C	18.85 × 515	=	971525
	1/2		5674875
			28374375
			283 m ²

⑥ Q52-27

	(1185 + 1160) 2360	=	277.8900
	2		277 m ²

⑦ Q52-28

	(190 + 820) 1965	=	103.0950
	2		103 m ²



昭和50年1月9日	製作者	申請人
作製年月日		

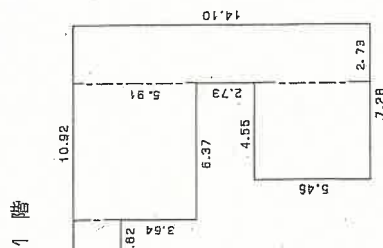
(新潟県土地家屋調査士会) 038527

縮尺	1/300
----	-------

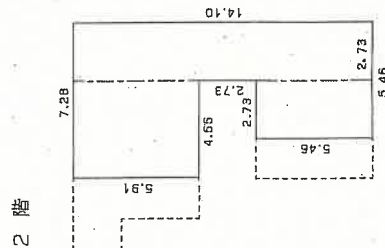
A 3 を A 4 に縮小

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

←○印は写真撮影位置，方向



求積表	$1.82 \times 2.27 =$	4.1314
	$6.37 \times 5.91 =$	37.6467
	$4.55 \times 5.46 =$	24.8430
	$2.73 \times 14.10 =$	38.4930
合床面積	計	105.1141
		105.11 [㎡]



求積表	計	合床面積
$4.55 \times 5.91 =$	26.8905	80.2893
$2.73 \times 5.46 =$	14.9058	80.28 m ²
$2.73 \times 14.10 =$	38.4930	

作者製者

9 年 7 月 28 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

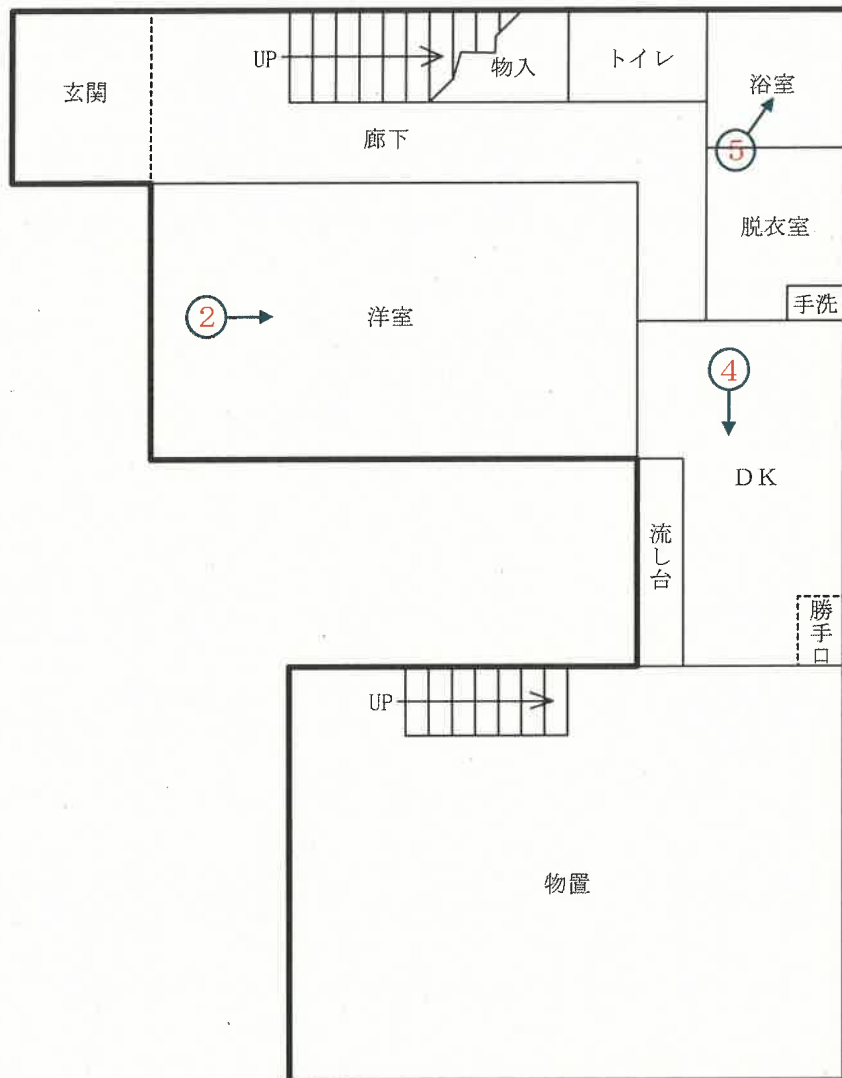
新潟県土地家屋調査士会

020599

昭和・平成 9 年 8 月 / 日登記

建物間取図(概略)

物件1 S=1/100

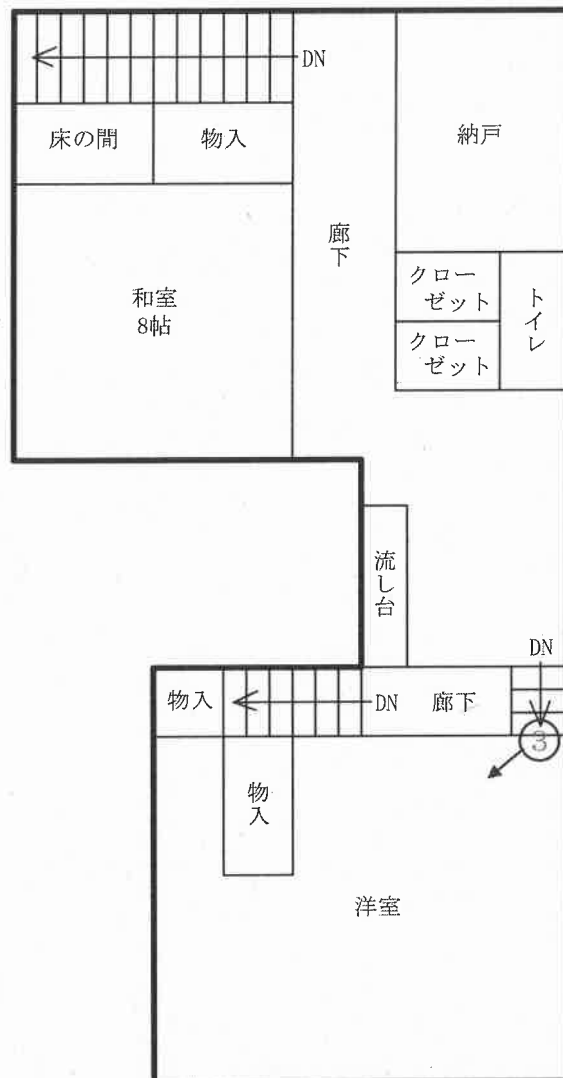


1階

←○印は写真撮影位置，方向

建物間取図(概略)

物件1 S=1/100



←○印は写真撮影位置，方向

写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和7年（ケ）第16号
令和8年6月9日 現地調査
令和8年6月16日 評 価

新潟地方裁判所 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 沢 実

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 6 1 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 3 5 0, 0 0 0 円
2 (土地)	金 5 5 0, 0 0 0 円
3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
4 (建物)	金 2, 7 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4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

番号	所在等	登 記 簿 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市秋葉区中村字沢海 4 9 5 番 1 宅地 1 0 2 . 3 7 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市秋葉区中村字沢海 4 5 2 番 2 8 宅地 1 6 3 . 0 9 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	なし		
2	なし		

番号	所在等	登 記 簿 上	現 況
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市秋葉区中村字沢海 4 9 3 番 2 宅地 3 . 1 3 m ²	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市秋葉区中村字沢海 4 9 5 番地 1、 4 5 2 番地 2 8 4 9 5 番 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 1 0 5 . 1 1 m ² 2 階 8 0 . 2 8 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
3	なし		
4	なし		

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R信越本線「古津」駅の北方道路距離約1.7 kmに、新潟交通観光バス バス停「中村」からは、北西方道路距離約550 mに位置している。 (別添位置図参照)
付 近 の 状 況	旧新津市の南部に位置し、秋葉区役所やスーパー他各種量販店集積地域から程近い、中規模分譲地である。程島や中村の村落地域に隣接し、全体の地勢は、平坦部の他、起伏や緩傾斜もある。
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1種住居地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1、2、3は一体となった現況宅地である。当該一体地は南西側が市道に等高接面する間口約15.5 m、奥行約17.5 mの略長方形地であり、全体の形状は建物図面と同様と認定した。地勢は平坦。
接 面 道 路	物件1、2、3一体地は、ほぼ南西側が幅員約6 m舗装市道（建築基準法第42条1項1号適用道路）に接面する。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件1、2にまたがって物件4の建物が存在しており、物件1、2、3の3筆一体で物件4の建物敷地となっている。なお、北側は地番494番11（登記簿上/用悪水路、60㎡、所有者新津市）…現況は側溝…と接している。
供 給 処 理 施 設	上水道 ガ ス 下水道 あり(引込済) あり(引込済) あり(引込済)
特 記 事 項	物件2上に物置（動産）が複数存在する。

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）平成9年7月18日新築 経過年数 約29年 経済的残存耐用年数 約11年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 モルタルリシン吹付 内 壁 京壁、化粧合板、ビニルクロス貼他 天 井 竿縁、ボード張他 床 畳、フローリング他 設 備 特になし
床面積（現況）	増改築等無 第3 目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 2LDK 1階に屋内車庫兼物置、2階に納戸、簡易 キッチンあり（別添間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	概ね普通であるが、下記特記事項参照
建物の利用状況	・所有者が居宅として占有している。 ・近隣住民からの聴き取りによれば、しばらく本件建物への出入りはなされていない様子とのことであった。
特 記 事 項	2階キッチンの流し台付近の床は北東側に向けてやや傾きが見られる他、天井ボードの一部にヒビが見られる。地震による影響の可能性はある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3の一体地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	30,200	0.90	102.37	0.95	2,640,000
2	30,200	0.90	163.09	0.95	4,210,000
3	30,200	0.90	3.13	0.95	80,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格（又は県地価調査標準価格）から規(比)準し、地価水準及びその動向等を勘案して上記のとおり査定した。

地価公示地「新潟秋葉－1」を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 32,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/106 & \rightleftharpoons & 30,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：環境条件 ＋6%

イ 個 別 格 差：前記第4、2建物の概況及び利用状況（物件4）の特記事項欄に記載した建物の現況や宅地造成前の登記簿上地目が田であること等を勘案した地盤軟弱の可能性 －10%

エ 建付減価補正率：建物の経年、現況を考慮 －5%

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、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＝エ
4	185,000	185.39	0.16	5,490,000

ウ 現価率

※

- ・ 経過年数29年、経済的残存耐用年数11年、観察減価50%、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。
- ・ 現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数11年 / 経過年数29年 + 経済的残存耐用年数11年)} × (1 - 観察減価50%) ÷ 0.16

※観察減価率は、前述の2階キッチン床の傾き、同天井一部の破損状況等も考慮

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	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	2,640,000	0.55	法定地上権	1,450,000
2	4,210,000	0.55	法定地上権	2,320,000
3	80,000	0.55	法定地上権	40,000

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	2,640,000	－ 1,450,000	—	1.00	0.29	350,000
2	4,210,000	－ 2,320,000	—	1.00	0.29	550,000
3	80,000	－ 40,000	—	1.00	0.29	10,000
4	5,490,000	+ 1,450,000 + 2,320,000 + 40,000	—	1.00	0.29	2,700,000
一 括 価 格 (合 計)						3,610,000

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：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性やこれまでの売却の経過を考慮

－ 71 %

第6 参考価格資料

1 地価公示地「新潟秋葉 一 1 」

所 在：新潟市秋葉区東島字前坪133番70

価 格：32,000円/㎡

位 置：JR信越本線「古津」駅まで道路距離約1kmに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：191㎡

供給処理施設：上水道、ガス、下水道

接 面 街 路：北側 6 m 市道に接面

用 途 指 定 等：第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が立ち並ぶ整然とした住宅地域

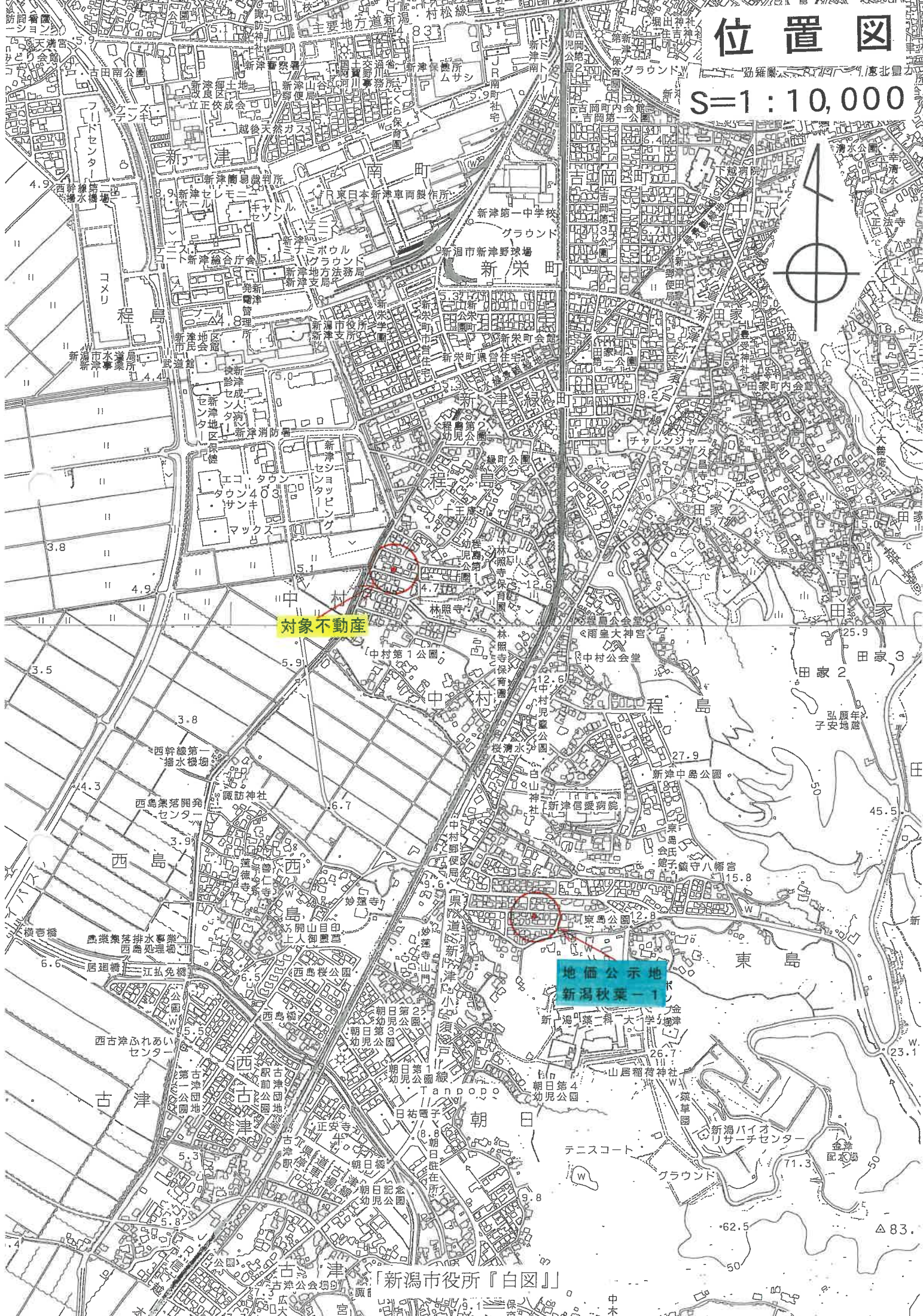
第 7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図

以 上

位置図

S=1:10,000



対象不動産

地価公示地
新潟秋葉-1

「新潟市役所『白図』」

公 図 写

S = $\frac{1}{600}$

126/06/11

イ 水 441-4
ロ 411-16 ハ 441-4
ニ 450-2 ホ 411-20



359

地積測量図

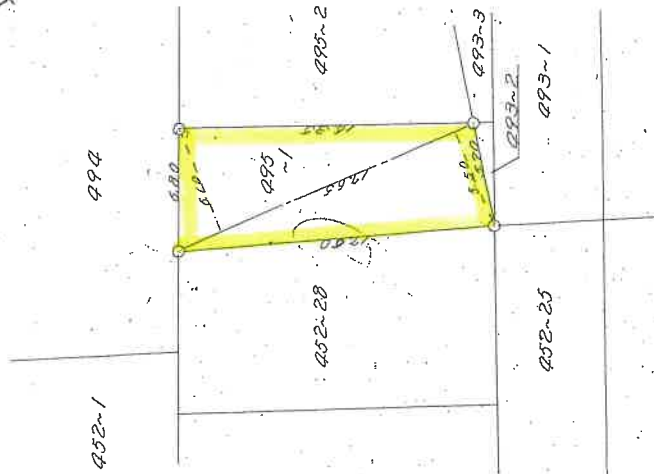
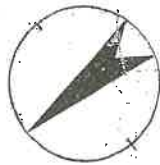
物件1

地番	493-1
土地の所在	新津市大宮中村字双海

新 潟 市
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

40.5.27

昭和50年1月28日	作製年月日
作製者	



求 積

$$\begin{aligned} & \underline{493-1} \\ & \frac{(18.10 + 18.10) \times 18.10}{2} = 102.3700 \\ & \underline{102.37 m^2} \end{aligned}$$

(新潟県土地家屋調査士会) 038596

縮尺	1/300
----	-------

地積測量図 物件2

地番	452-1, 452-26, 452-27, 452-28
土地の所在	新潟県新潟市秋葉区新津市又字中村字沢海

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市秋葉区」に変更

④ 452-1

$$\begin{aligned}
 A & (270. + 1230) 3700 = 553.0000 \\
 B & 36.65 \times 825 = 302.3625 \\
 C & 33.20 \times 200 = 66.4000 \\
 D & 33.60 \times 215 = 72.2400 \\
 E & (240 + 280) 3500 = 182.0000 \\
 F & 33.10 \times 195 = 64.5450 \\
 G & (330 + 1235) 3470 = 599.6250 \\
 & 1842.1725 \\
 & \frac{1}{2} \quad 921.08625 \\
 & \quad 921.08625
 \end{aligned}$$

⑤ 452-26

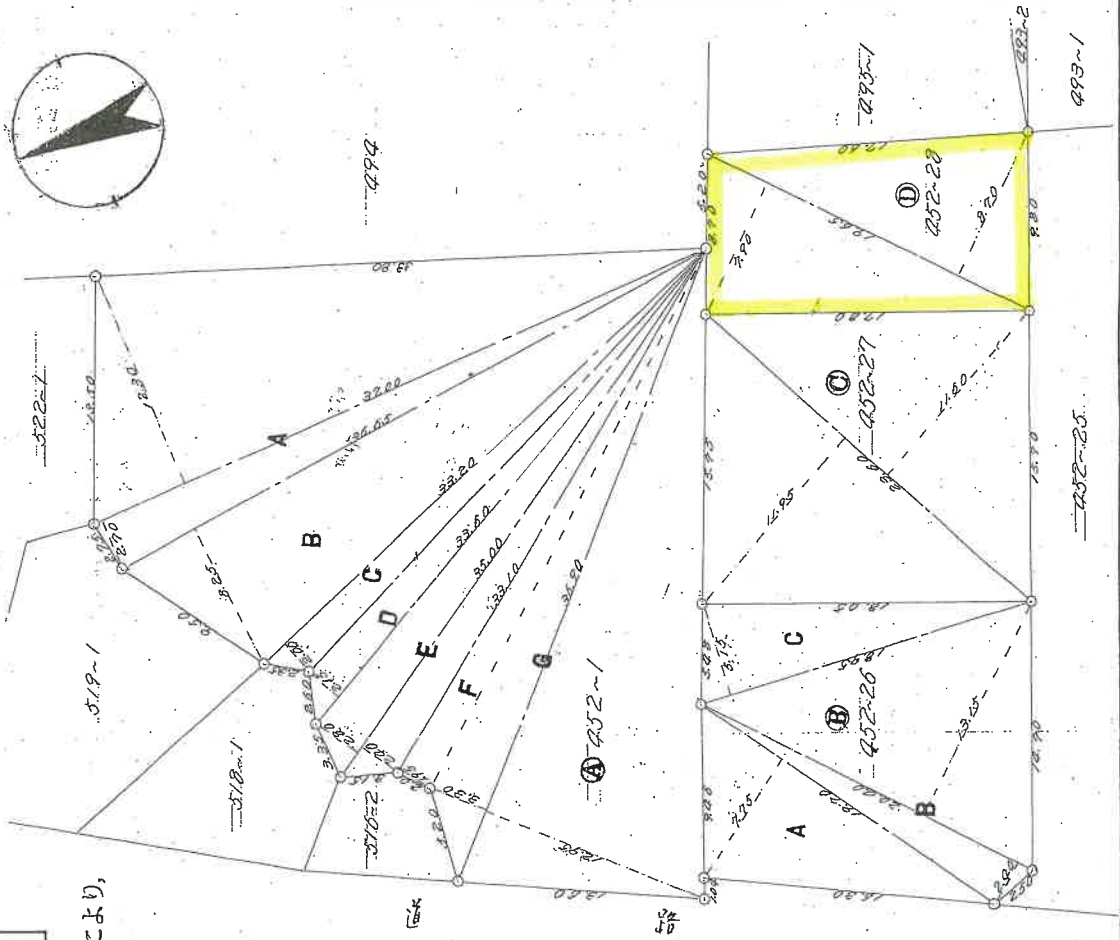
$$\begin{aligned}
 A & 1970 \times 775 = 1526750 \\
 B & (240 + 1315) 2040 = 3122200 \\
 C & 18.85 \times 315 = 5937.25 \\
 & 5674875 \\
 & \frac{1}{2} \quad 2837437.5 \\
 & \quad 2837437.5
 \end{aligned}$$

⑥ 452-27

$$\begin{aligned}
 & (1185 + 1160) 2360 = 2778900 \\
 & \quad 2778900
 \end{aligned}$$

⑦ 452-28

$$\begin{aligned}
 & (190 + 270) 1965 = 1630950 \\
 & \quad 1630950
 \end{aligned}$$



(新潟県土地家屋調査士会) 038527

縮尺 1/300

493 493-1 ~ -6 492-37. 489-2

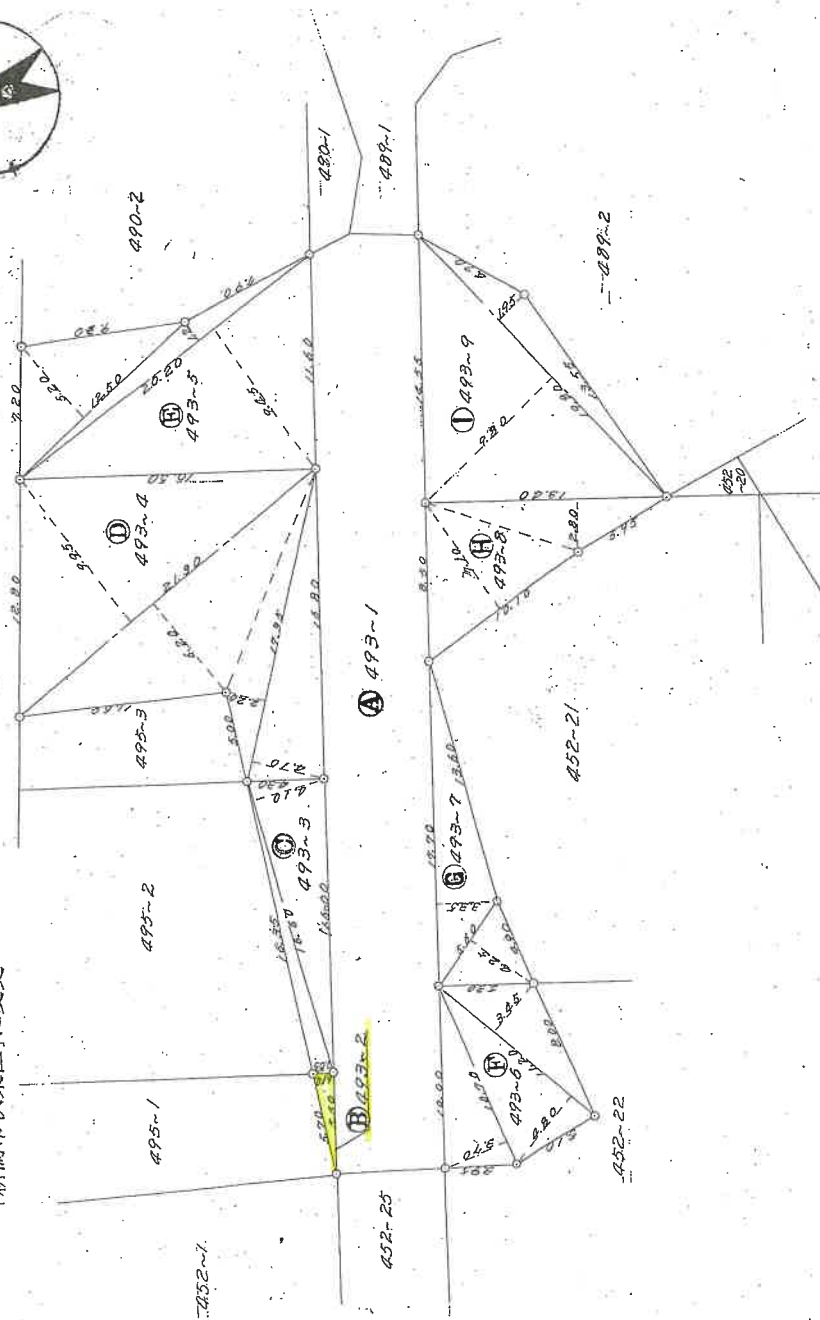
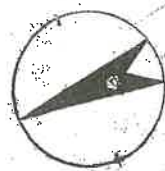
地積測量圖

物件3 49年1月25日

土地の所在

市 鴻 新

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更



昭和49年11月15日

縮 尺

(新瀉県土地家屋調査士会)

038584

 $(1/2)$

A3→A4へ縮小コピーした。

348

地積測量図

物件3

1枚目と同様

地番	493-2, 493-3, 493-4, 493-5 493-6, 493-7, 493-8, 493-9
----	--

42

土地の所在	新津市大字中村字沢海
-------	------------

新潟市

平成19年4月1日区制施行により,
[新潟市秋葉区]に変更

昭和49年11月15日	製作者
-------------	-----

丈量

㊦ 493-2

$$570 \times 110 \times \frac{1}{2} = 31350 \checkmark$$
$$313 \text{ m}^2 \checkmark$$

㊦ 493-3

$$(105 + 410) 1600 \times \frac{1}{2} = 427450 \checkmark$$
$$42 \text{ m}^2 \checkmark$$

㊦ 493-4

$$(885 + 620) 2130 \times \frac{1}{2} = 1719975 \checkmark$$
$$(220 + 410) 1735 \times \frac{1}{2} = 546525 \checkmark$$
$$2266500 \checkmark$$
$$226 \text{ m}^2 \checkmark$$

㊦ 493-5

$$1250 \times 520 \times \frac{1}{2} = 325000 \checkmark$$
$$(120 + 945) 2020 \times \frac{1}{2} = 1075650 \checkmark$$
$$1400650 \checkmark$$
$$140 \text{ m}^2 \checkmark$$

㊦ 493-6

$$1070 \times 370 \times \frac{1}{2} = 197950 \checkmark$$
$$(480 + 345) 1120 \times \frac{1}{2} = 462000 \checkmark$$
$$659950 \checkmark$$
$$65 \text{ m}^2 \checkmark$$

㊦ 493-7

$$1770 \times 335 \times \frac{1}{2} = 296475 \checkmark$$
$$560 \times 425 \times \frac{1}{2} = 119000 \checkmark$$
$$415475 \checkmark$$
$$41 \text{ m}^2 \checkmark$$

㊦ 493-8

$$482 \sim 3712 \text{ 合坪}$$
$$1010 \times 710 \times \frac{1}{2} = 358550 \checkmark$$
$$1340 \times 280 \times \frac{1}{2} = 187600 \checkmark$$
$$546150 \checkmark$$
$$54 \text{ m}^2 \checkmark$$

㊦ 493-9

$$458 \sim 2126 \text{ 合坪}$$
$$(980 + 195) 1980 \times \frac{1}{2} = 1163250 \checkmark$$
$$116 \text{ m}^2 \checkmark$$

㊦ 493-1

$$856.1982 - 691.0775 = 165.1207 \checkmark$$
$$165 \text{ m}^2 \checkmark$$

縮尺

1/500

(新潟県土地家屋調査士会)

038585

登記年月日：平成9年8月1日

物件4

318

各階平面図

家屋番号

495-1

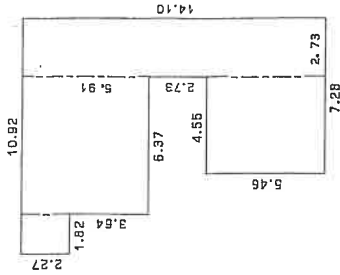
建物図面

建物の所在

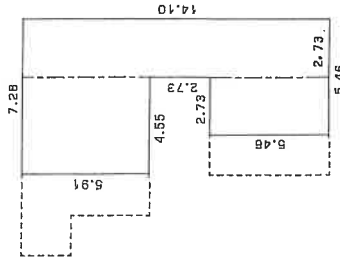
新津市大字中村字沢海495番地1 452番地2B

新潟市

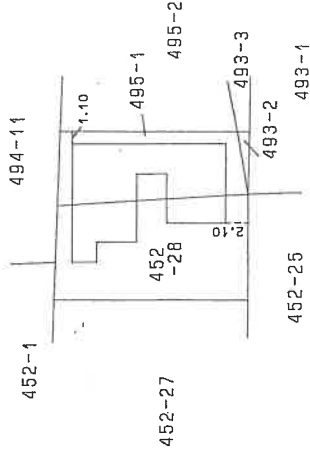
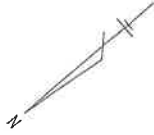
1階



2階



平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市秋葉区」に変更



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

020599

昭和59年8月/日登記

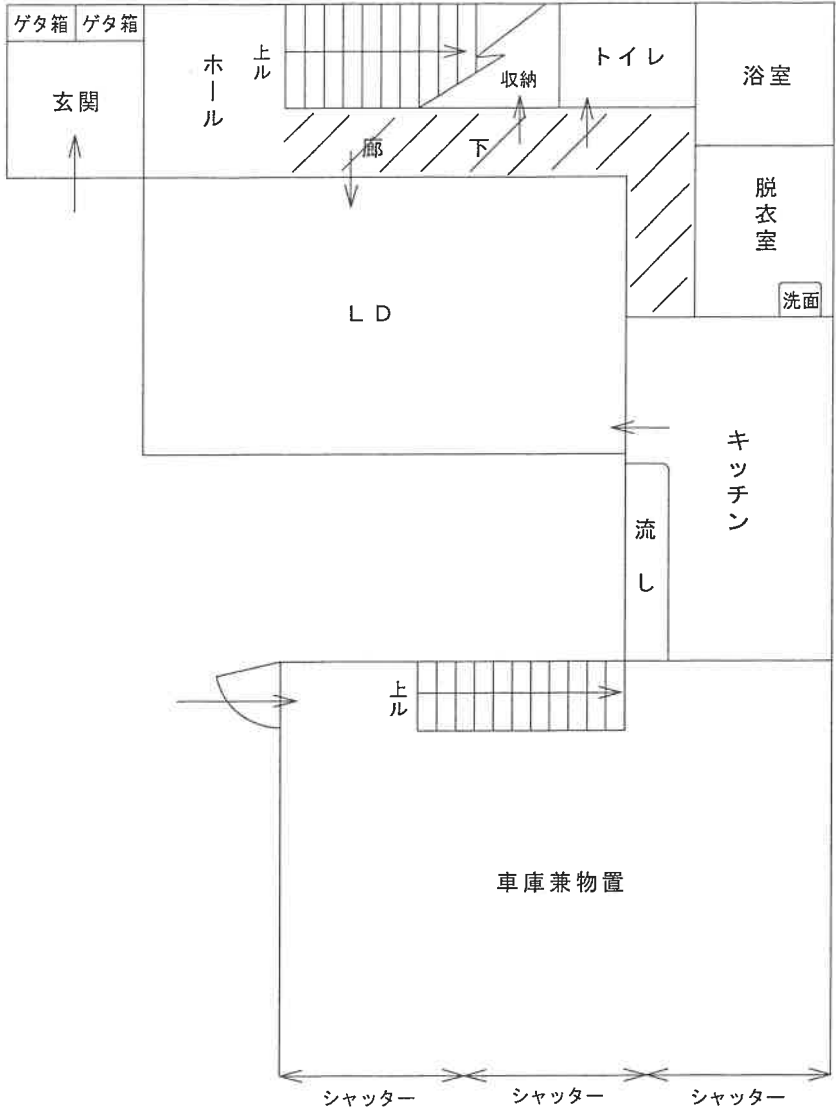
A3→A4へ縮小コピーした。

間取図（概略）

$$S = \frac{1}{100}$$



1 階



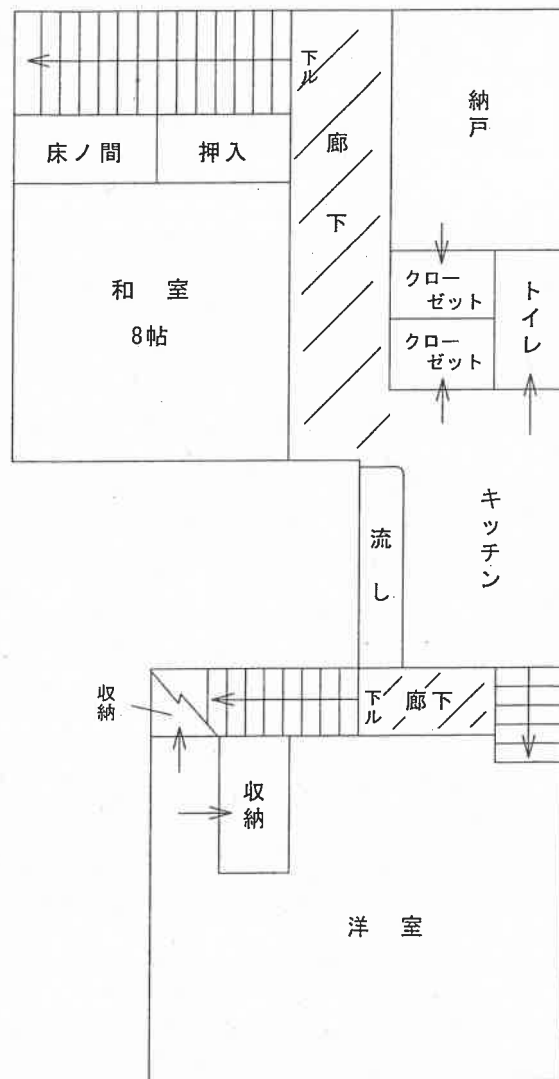
評価人作成

間取図（概略）

$$S = \frac{1}{100}$$



2 階



評価人作成