

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 21 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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 29 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 5 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 10 月 19 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 10 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 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 8 月 21 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	8,400,000 6,720,000	一括	1,680,000	46,704	13,604
1	560,000				
2	2,620,000				
3	270,000				
4	330,000				
5	4,620,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市東区紫竹七丁目
地 番 6 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 6 . 9 4 平方メートル

- 2 所 在 新潟市東区紫竹七丁目
地 番 6 6 2 番 1 6
地 目 宅地
地 積 1 2 6 . 1 2 平方メートル

- 3 所 在 新潟市東区紫竹七丁目
地 番 6 5 2 番 5 9
地 目 用悪水路
地 積 1 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地

- 4 所 在 新潟市東区紫竹七丁目
地 番 6 5 8 番 1 1
地 目 用悪水路
地 積 1 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 新潟市東区紫竹七丁目 6 6 2 番地 1 6、6 6 2 番地 2

家屋 番号 6 6 2 番 1 6

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 4 . 4 0 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 9 8 . 4 0 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 24 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 新潟市東区紫竹七丁目
 地 番 6 6 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 6 . 9 4 平方メートル

- 2 所 在 新潟市東区紫竹七丁目
 地 番 6 6 2 番 1 6
 地 目 宅地
 地 積 1 2 6 . 1 2 平方メートル

- 3 所 在 新潟市東区紫竹七丁目
 地 番 6 5 2 番 5 9
 地 目 用悪水路
 地 積 1 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 新潟市東区紫竹七丁目
 地 番 6 5 8 番 1 1
 地 目 用悪水路
 地 積 1 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 新潟市東区紫竹七丁目662番地16、662番地2

家屋 番号 662番16

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建

床 面 積 1階 94.40平方メートル
2階 49.68平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約98.40平方メートル
2階 49.68平方メートル





令和8年(ケ)第41号
令和8年6月10日受理
令和8年7月22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 新潟市東区紫竹七丁目

地 番 6 6 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 6 . 9 4 平方メートル
- 2 所 在 新潟市東区紫竹七丁目

地 番 6 6 2 番 1 6

地 目 宅地

地 積 1 2 6 . 1 2 平方メートル
- 3 所 在 新潟市東区紫竹七丁目

地 番 6 5 2 番 5 9

地 目 用悪水路

地 積 1 3 平方メートル
- 4 所 在 新潟市東区紫竹七丁目

地 番 6 5 8 番 1 1

地 目 用悪水路

地 積 1 6 平方メートル
- 5 所 在 新潟市東区紫竹七丁目 6 6 2 番地 1 6 , 6 6 2 番地 2

家屋 番号 6 6 2 番 1 6

種 類 居宅・店舗

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	94.40平方メートル
	2階	49.68平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市東区紫竹7丁目25番11号		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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			
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） □種類： □構造： ☒ 床面積：1階 約98.40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居宅（非居住、家財残置）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			
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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (共有者) ☒ B (共有者)	私達は姉弟である。 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。 Aがこの家を出たのは10年くらい前である。その後はBが一人で住んでいたが、令和7年7月ころからは誰も住んでいない。今後いくつか運び出す予定の家財がある。 酷い雨漏りがある。床が抜けそうな場所がある。地震で壁に亀裂が入った箇所がある。1階西側の部分は亡父が牛乳販売の店舗として使用していた。車庫に入っている廃車状態の軽自動車については、今後登録の抹消の手続をする予定である。

(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
8年6月10日 (水) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
8年6月11日 (木) 14:14-14:28	受命物件所在地	概観調査、写真撮影、近隣居住者から聴取
8年6月12日 (金) 10:19-10:31	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
8年6月12日 (金) : - :	当庁	A及びBに占有関係等照会書を送付
8年6月24日 (水) 16:14-16:20	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
8年7月14日 (火) 15:55-16:35	受命物件所在地	A及びBから占有関係等を聴取、立入調査 (A、佐藤新一立会)、写真撮影

(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
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち会わせ、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



地番区域見出し
A 紫竹7丁目
紫竹7丁目
紫竹6丁目

請求部	所在	新潟市東区紫竹七丁目				地番	662番16			
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					備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方税務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 13-1
(1/2)

公用

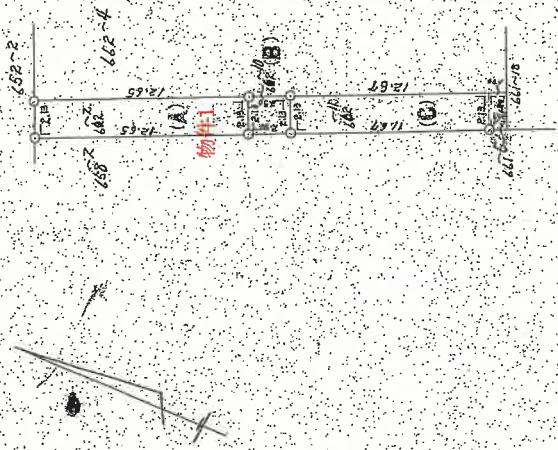
登記年月日：昭和47年4月13日

⑦ 662-3 後新 同 719641

地番	662-3-10-20
土地の所在	新潟市東区 築物七丁目

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



地積計算

物件1 (A) $2.13 \times 12.65 = 26.8245 \text{ m}^2$
(B) $2.13 \times 2.50 = 5.325 \text{ m}^2$
(C) $2.13 \times 11.67 = 24.8571 \text{ m}^2$
 $(26.8245 + 5.325 + 24.8571) \times \frac{1}{2} = 28.5033 \text{ m}^2$

昭和47年4月28日	作製者
47年4月28日	申請人

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和47年4月13日登記

新潟地方方法務局備付図面用紙
(執行官加蓋)

A3版をA4版に縮小

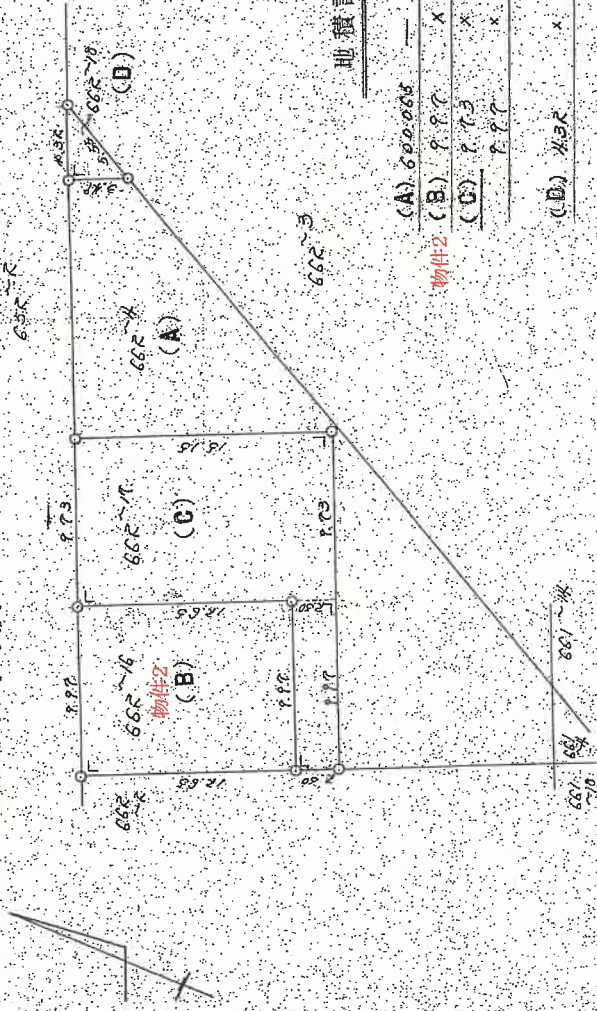
登記年月日：昭和47年4月13日

⑦ 662-4 後新同 719643

地 積 測 量 図

地 番	662-16-17-18 662-4
土地の所在	新潟市東区 桑竹七丁目

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 計 算

(A) 600.000	—	300.000	=	294.000
(B) 9.87	×	12.85	=	126.1205
(C) 9.73	×	15.15	=	147.4095
9.77	×	15.00	=	146.5500
計			=	777.9345
(D) 4.32	×	34.82	=	150.384

作 製 年 月 日	昭和 47 年 5 月 28 日
作 製 者	

申 請 人	
-------	--

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和 平成 47 年 5 月 13 日 登記

新潟地方支務局備付図面用紙
(新訂増補)

縮 尺 1/300

A3版をA4版に縮小

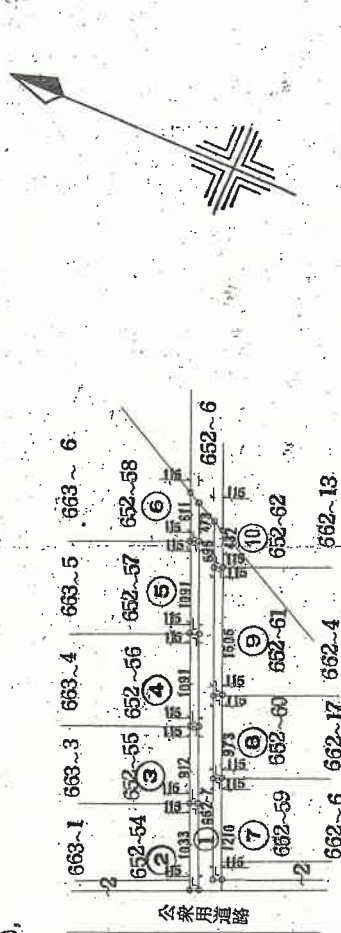
登記年月日：昭和50年2月19日

652-7 719553 後新同二

地番	652-7 652-54 ~ 652-62
土地の所在	新潟市 繁竹字 中通

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



求積表

②	652-54	$1033 \times 115 = 118795$	⑦	652-59	$1210 \times 115 = 139150$
③	652-55	$912 \times 115 = 104880$	⑧	652-60	$973 \times 115 = 111895$
④	652-56	$1091 \times 115 = 125465$	⑨	652-61	$1505 \times 115 = 173075$
⑤	652-57	$1091 \times 115 = 125465$	⑩	652-62	$\frac{(596+432) \times 115}{2} = 59110$
⑥	652-58	$\frac{(611+473) \times 115}{2} = 62330$	⑪	652-7	$171452 - 1020155 = 691287$

求積表

⑦	652-59	$1210 \times 115 = 139150$
⑧	652-60	$973 \times 115 = 111895$
⑨	652-61	$1505 \times 115 = 173075$
⑩	652-62	$\frac{(596+432) \times 115}{2} = 59110$
⑪	652-7	$171452 - 1020155 = 691287$

縮尺 1/600

新潟地方方法務局備付図面写し
(執行官加蓋)
A3版をA4版に縮小

昭和・平成50年2月19日登記

前 658-2 後新同一

地番 658-2 658-9 658-11

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更

新潟市紫竹字中通一

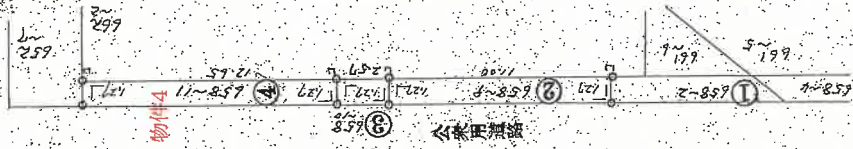
求積表

$$\textcircled{2} 658 \sim 9 \quad 1100 \times 127 = 1397$$

$$\textcircled{3} 658 \sim 10 \quad 257 \times 127 = 32639$$

物件4
④ 658 ~ 11 $1265 \times 127 = 160655 \text{ m}^2$

① 658 ~ 2 41-332994 = 77006



集界	境界線の通順
丹	石杭
	掘

作者

(昭和53年6月30日作製)

人讀申

縮尺 1/250

昭和11年7月22日登記

新潟地方事務局備付図面写し

(執行官加筆)

請求番号: 13-5

A3版をA4版に縮小

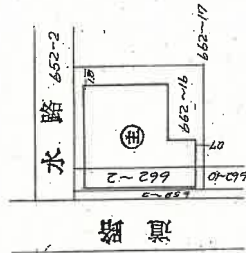
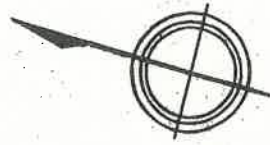
登記年月日：昭和51年12月14日

190622

建物図面

家屋番号	662-16 物件5
建物の所在	紫竹七丁目 新潟市東区東-662番地16 662番地2

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51年12月8日
製作年月日

製作者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

昭和・平成51年12月14日登記

(新潟県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

新潟地方方法務局備付図面写し
(執行官加筆)

登記年月日：昭和51年12月14日

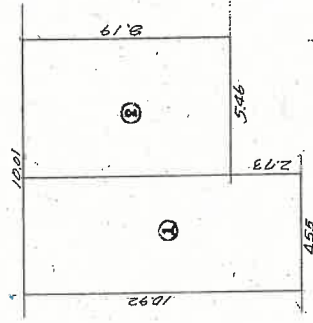
190623

各階平面図

家屋番号	662-10 物件5
建物の所在	新潟市東区1662番地2 森丘七丁目

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更。

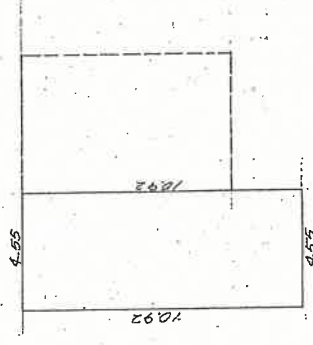
1階



床面積

①	10.92	X	4.55	=	49.6860
②	8.19	X	5.46	=	44.7174
計					94.4034

2階



床面積

10.92	X	4.55	=	49.6860
-------	---	------	---	---------

昭和51年12月8日	製作年月日
------------	-------

製作者



申請人



昭和・平成51年12月14日登記

(新潟県土地家屋調査士会)

新潟県地方税務局備付図面写し
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

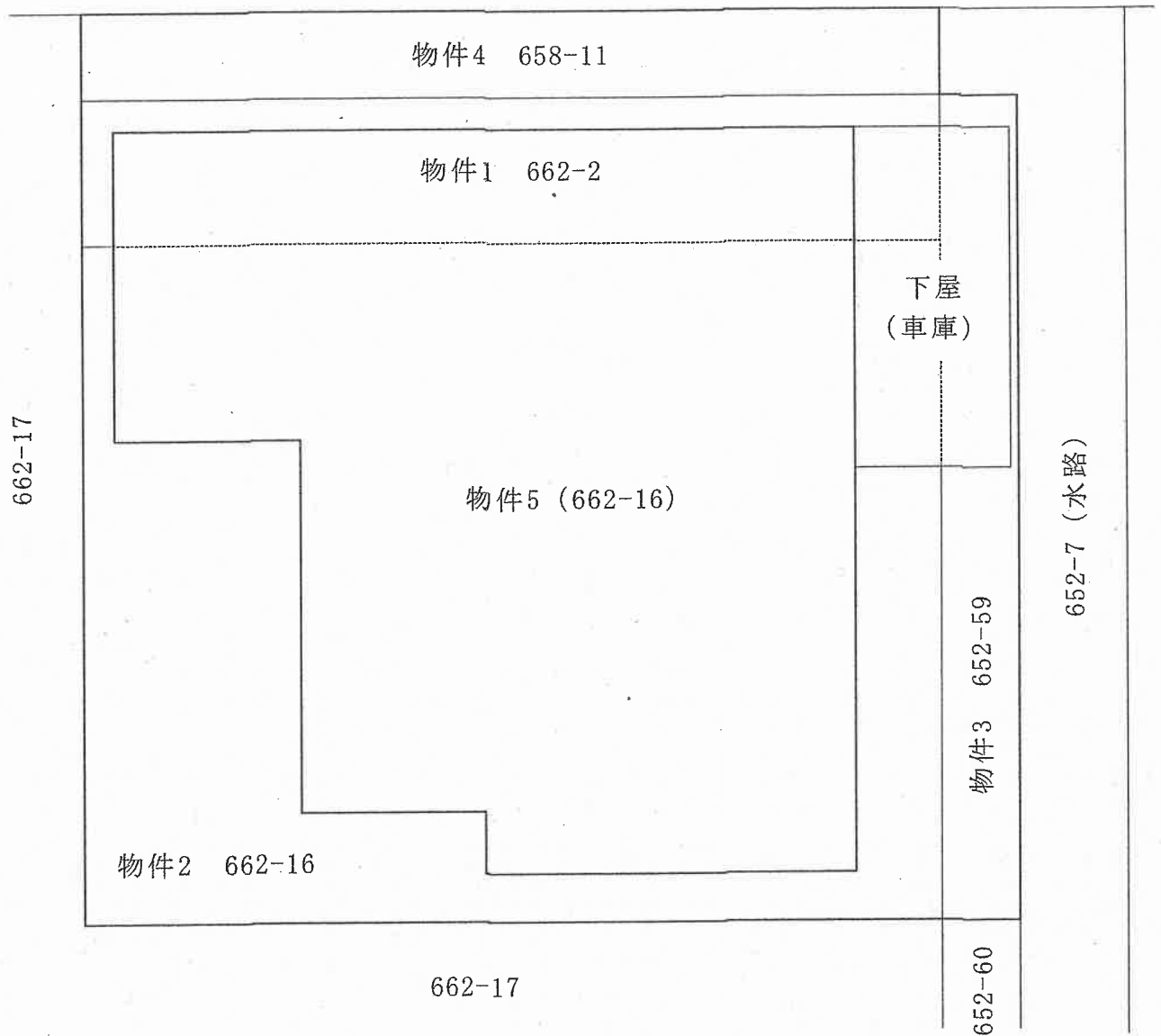
土地建物位置関係図 (概略 S ≒ 1 : 100)

○➡ 印は写真撮影位置、方向
執行官加筆



①

市道「東4-30号線」

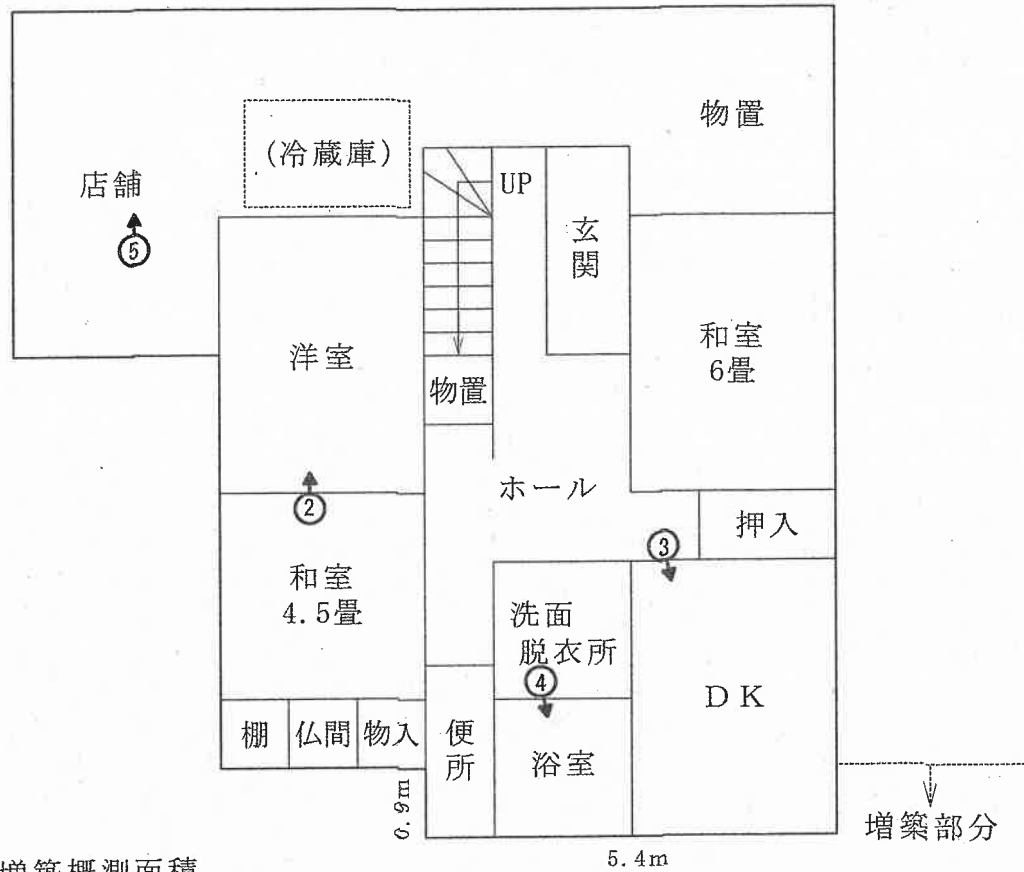


概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

物件5 662番16



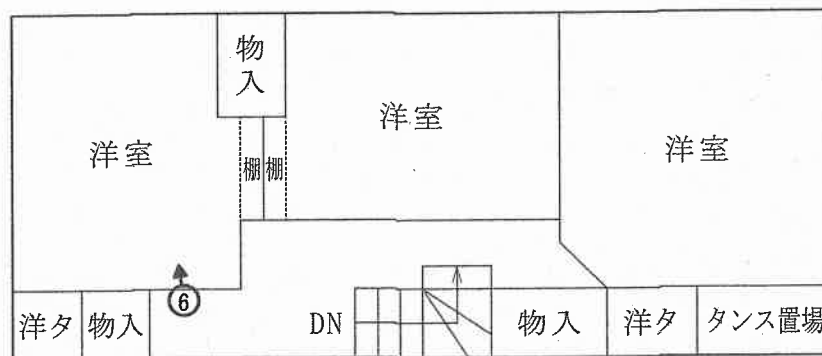
1階



増築概測面積

$$0.9\text{m} \times 5.4\text{m} = 4.86\text{m}^2 \div 4\text{m}^2$$

2階



○➤ 印は写真撮影位置、方向

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 8 年 (ケ) 第 41 号
令和 8 年 7 月 14 日 現地調査
令和 8 年 7 月 21 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

近 藤 伸 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,400,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 560,000 円
2(土地)	金 2,620,000 円
3(土地)	金 270,000 円
4(土地)	金 330,000 円
5(建物)	金 4,620,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却(民事執行法第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1～4土地の内訳価格は物件5建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件5建物の内訳価格は当該土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き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、民事執行法第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、ほぼ登記と同じ。)

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市東区紫竹7丁目 662番2 宅地 26.94平方メートル	・ 同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市東区紫竹7丁目 662番16 宅地 126.12平方メートル	・ 同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市東区紫竹7丁目 652番59 用悪水路 13平方メートル	・ 現況地目は宅地である。 ・ その他は同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市東区紫竹7丁目 658番11 用悪水路 16平方メートル	・ 現況地目は宅地である。 ・ その他は同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市東区紫竹七丁目662番地16、662番地2 662番16 居宅・店舗 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺2階建 1階 94.40平方メートル 2階 49.68平方メートル	・ 増築部分(約4㎡)が存し、1階床面積は98.4㎡である。 ・ その他は同左
番号	特 記 事 項		
5	建物の北側に下屋が存し、車庫として利用している。(土地建物位置関係図参照)		

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土地

位 置 ・ 環 境	JR信越本線「新潟」駅の南東方、道路距離にして約2.6kmに位置し、新潟交通「竹尾」バス停まで約450mである。
付近の状況	近隣地域は、東区の南西側に位置する既成住宅地域である。分譲時期が古く行止り道路も見られるが、地域内は概ね区画整然としており、小学校やスーパーなどの便民施設との接近性が良好であることから、利便性の良好な地域である。
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 般的な規則)	都 市 計 画 区 分 市 街 化 区 域 用 途 地 域 第一種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無し そ の 他 の 規 制 無し
画 地 条 件	南西側が接道する、間口約12.5m、奥行約13.5mのほぼ正方形の中間画地で、地勢は平坦、接面道路とはほぼ等高に接面している。
接 面 道 路	南西側が幅員約6mの市道に接道している。(建築基準法42条1項1号道路)
土地の利用 状況及び隣 地の状況等	物件1～4土地は、一体で物件5建物の敷地として利用されている。 隣接地は、すべて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 有 り ガ ス 有 り 下 水 道 有 り
特 記 事 項	・ 北側の水路(652番7)の一部(物件4の北側)が舗装され、駐車場の出入り口として利用されている。

2 建物の概況及び利用状況

物件5建物

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(登記上) 昭和47年4月10日新築、昭和51年10月31日 変更、増築 経 過 年 数 約54年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 外 壁 サイディング貼り 天 井 クロス、合板等 内 壁 クロス、合板、砂壁等 床 畳、フローリング等 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 特に無し
床面積(現況)	1階 98.40㎡(概測面積)、2階 49.68㎡(登記面積)、 延べ 148.08㎡
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 6DK+店舗(概略間取図参照)
品 等	劣る。
保守管理の状態	著しく劣る。
建物の利用状態	家財道具が散乱している状態の空家である。
特 記 事 項	・雨漏りにより天井が破損している箇所が多く、クロスや床についても全体に汚れや破損箇所が目立っており、西側の外壁も激しく痛んでいる。

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1～4土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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	77,500	1.00	26.94	0.85	1,770,000
2	77,500	1.00	126.12	0.85	8,310,000
3	77,500	1.00	13.00	0.85	860,000
4	77,500	1.00	16.00	0.85	1,050,000
計			182.06		11,990,000

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と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査基準価格)から規準(比準)し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。

地価公示標準地「新潟東(公)-8」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 73,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 95 & \div & 77,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差 : 街路条件、環境条件を考慮 ▲5

イ 個別格差 : 標準的 ±0

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数等を考慮 ▲0.15

② 物件5（建物）

対象建物は新築後約54年が経過する建物であり、維持管理の状態が著しく劣ることから、備忘価格とした。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 (%) ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
5	—	148.08	—	10,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～4土地については敷地利用権等価格を控除し、物件5建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	1,770,000	0.55	法定地上権	970,000
2	8,310,000	0.55	法定地上権	4,570,000
3	860,000	0.55	法定地上権	470,000
4	1,050,000	0.55	法定地上権	580,000
計	11,990,000			6,590,000

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	1,770,000	－ 970,000		1.0	0.7	560,000
2	8,310,000	－ 4,570,000		1.0	0.7	2,620,000
3	860,000	－ 470,000		1.0	0.7	270,000
4	1,050,000	－ 580,000		1.0	0.7	330,000
5	10,000	＋ 6,590,000		1.0	0.7	4,620,000
一括価格 (合計)						8,400,000

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等を考慮 ▲0.3

第6 参考価格資料

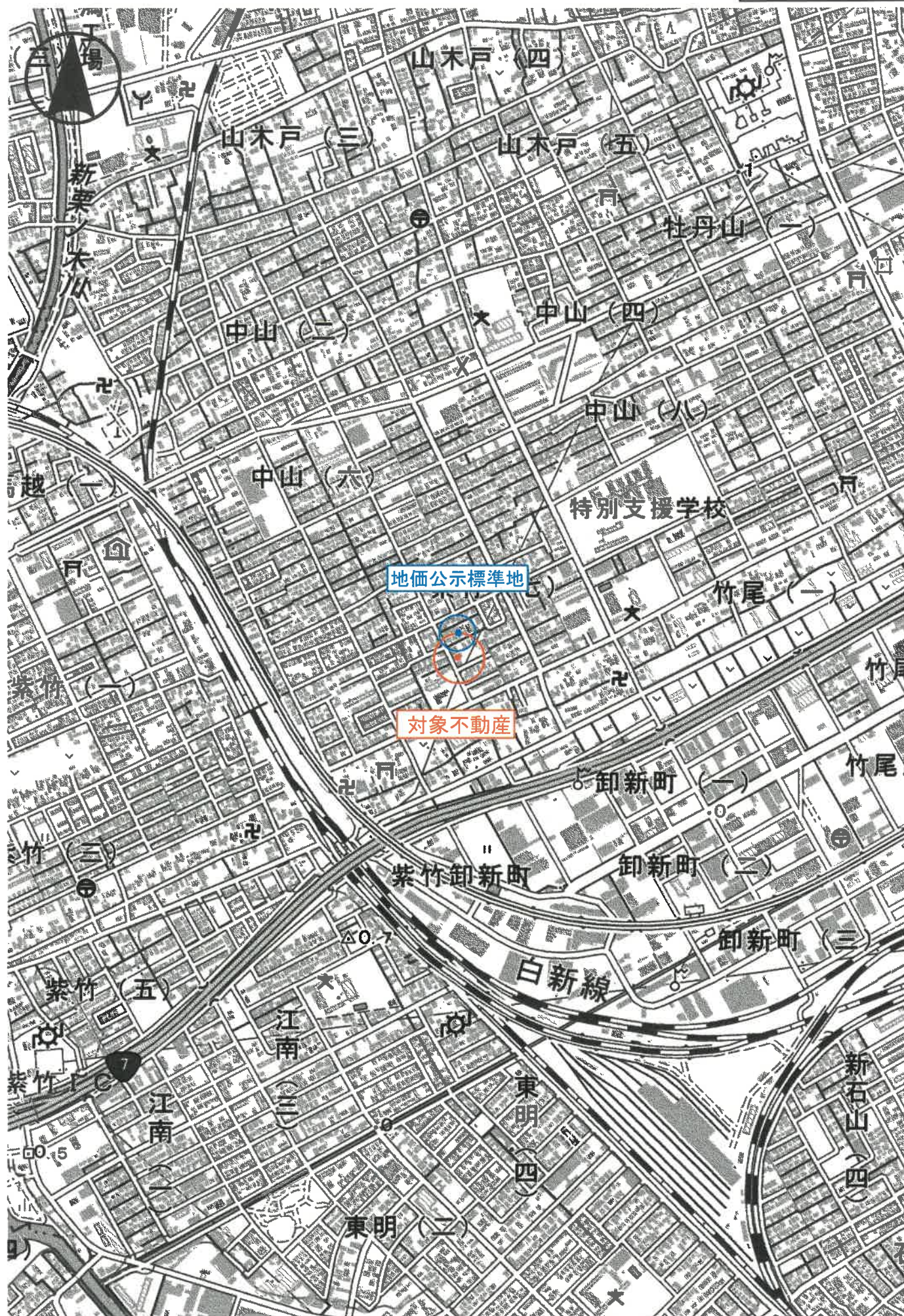
1 地価公示標準地「新潟東(公)-8」

所 在 : 東区紫竹7丁目663番10外(紫竹7-21-19)
価 格 : 73,100円/㎡
位 置 : JR信越本線「新潟」駅まで道路距離約2.7kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 185㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
街 路 条 件 : 南東側約4mの舗装私道に接面
用途指定等 : 市街化区域、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 : 一般住宅を中心にアパート等が見られる住宅地域

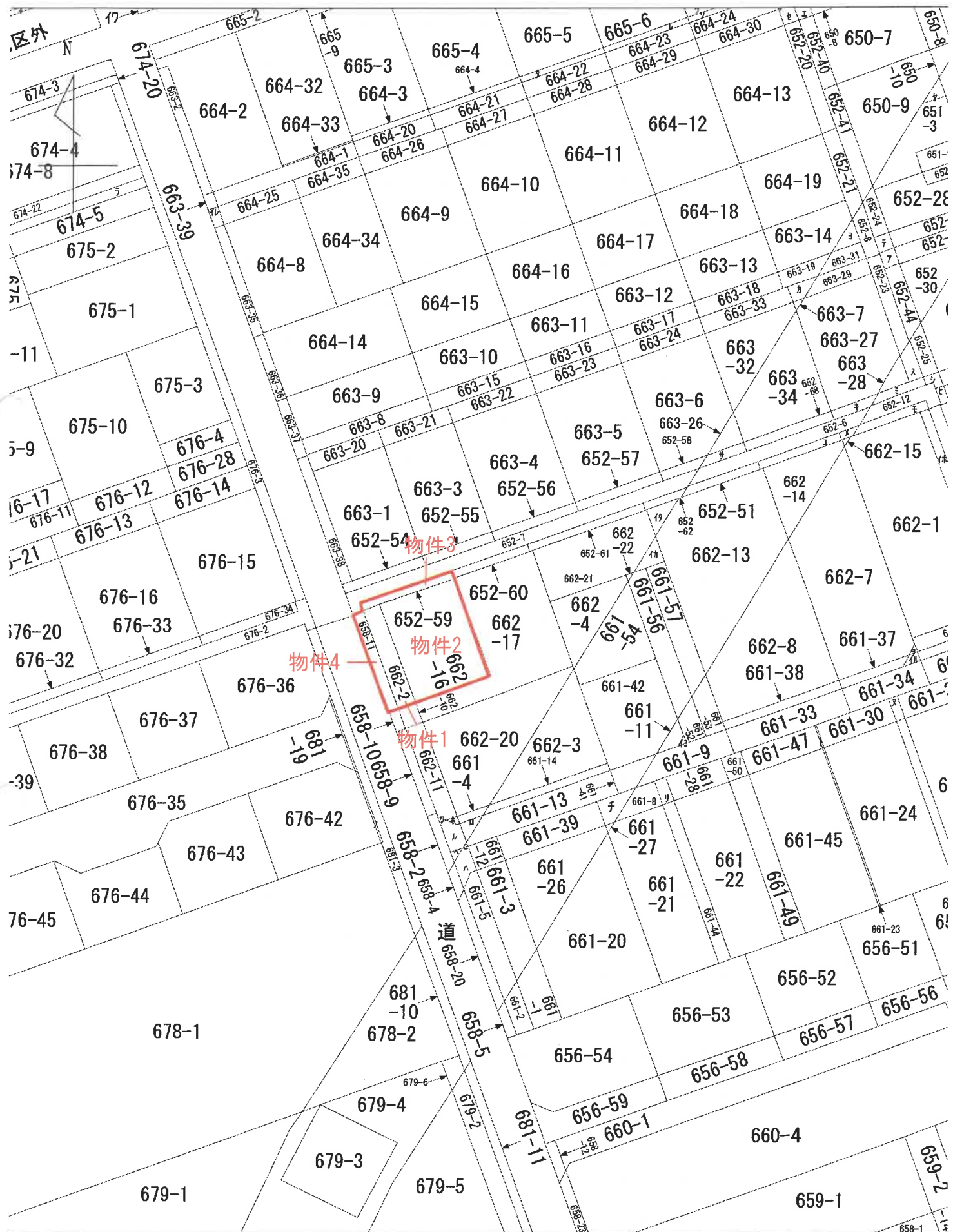
第7 附属資料の表示

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

以上



イ 661-10 ハ 661-16 ホ 661-18 ト 661-29 リ 661-43 ル 661-6
ロ 661-15 ニ 661-17 ヘ 661-19 チ 661-40 ヌ 661-48 っつく

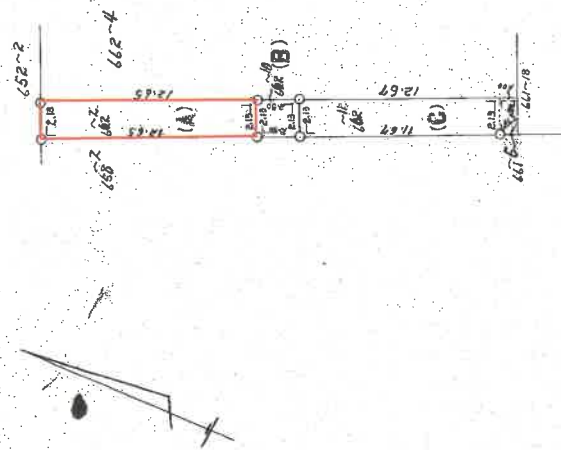


前 662-2 後・新間一 719641

地番	662-2 10-XQ
土地の所在	新潟市東区 築竹七丁目

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



地積計算

$$\begin{aligned} (A) & 2.13 \times 12.65 = 26.9445 \text{ m}^2 \\ (B) & 2.13 \times 2.50 = 5.325 \text{ m}^2 \\ (C) & 2.13 \times 11.67 = 24.8571 \\ & (2.13 + 1.90) \times 1.00 \times 1/2 = 1.715 \\ & \text{計 } 26.5721 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

昭和47年3月28日	作製年月日
作製者	
申請人	

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成47年4月13日登記

(日測連9)

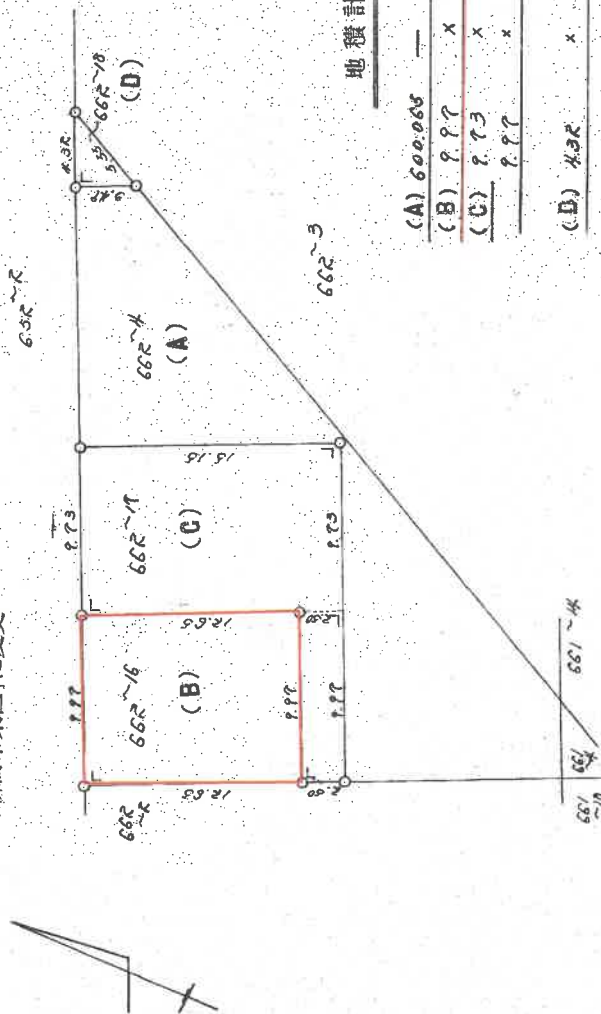
719643

前 662-4 後・新同一

地積測量圖

地番	662-16-17-18 662-4
土地の所在	新潟市 桑竹会中道 桑竹七

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更



地積計算

(A)	600.065	—	305.9934	=	294.0716
(B)	9.97	x	12.63	=	126.1205
(C)	9.93	x	15.15	=	149.4095
	9.97	x	16.50	=	164.9205
			31	=	172.3345
(D)	432	x	3.4944	=	15304

昭和 47 年 3 月 28 日	作製年 月 日
作製者	申請人

(日) 本 土 地 家 庭 調 査 士 會 員 會 用 (裁)

$$\frac{1}{300}$$

昭和・平成47年4月13日登記

(日 調 達 9)

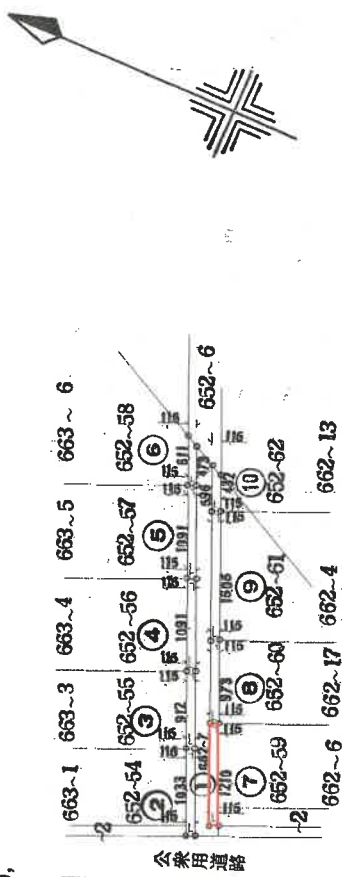
登記年月日：昭和50年2月19日

前 652-7 719553 後 新 同 一

地 番	652-7 652-54 ~ 652-62
土地の所在	新潟市 紫竹七丁目 新新潟市 紫竹字中通

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



求 積 表		求 積 表	
②	652-54 $1033 \times 115 = 118795$	⑦	652-59 $1210 \times 115 = 139150$
③	652-55 $912 \times 115 = 104880$	⑧	652-60 $973 \times 115 = 111895$
④	652-56 $1091 \times 115 = 125465$	⑨	652-61 $1505 \times 115 = 173075$
⑤	652-57 $1091 \times 115 = 125465$	⑩	652-62 $(596+432) \times 115 = 59110$
⑥	652-58 $(611+473) \times 115 = 62330$	⑪	652-7 $171452 - 1020165 = 691287$

縮 尺	1 / 600
-----	---------

昭和 平成50年 2月 19日 登記

登記年月日：昭和53年7月22日

719595

前 658-2 後・新 同一

地積測量図

地番 658-2
658-9 ~ 658-11

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

土地の所在 新潟市紫竹字中通 紫竹七丁目

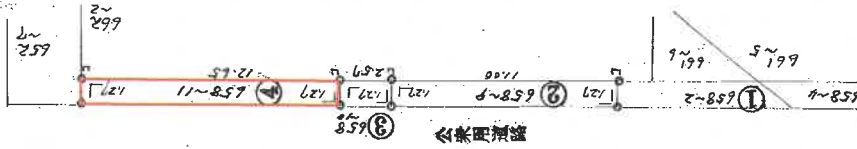
求積表

② 658 ~ 9 $1100 \times 127 = 139700 \text{ m}^2$

③ 658 ~ 10 $257 \times 127 = 32639 \text{ m}^2$

④ 658 ~ 11 $1265 \times 127 = 160655 \text{ m}^2$

① 658 ~ 2 $41-332994 = 77006 \text{ m}^2$



境界線の種類	石	杭
コ	コンクリート杭	

作製者

(昭和53年6月30日作製)

申請人

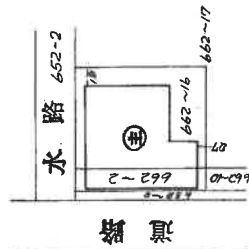
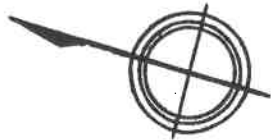
縮尺 1/250

昭和53年7月22日登記

190622

家屋番号	662-16
建物の所在	新潟市東区 紫竹七丁目 新道地番地16番地2

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51年12月8日	製作	製作者
------------	----	-----

縮尺	1/500
----	-------

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和51年12月14日登記

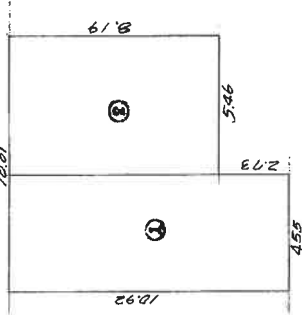
登記年月日：昭和51年12月14日

190623

家屋番号	662~16
建物の所在	新潟県新潟市東区 第六丁目 新堀16番地16 662番地2

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

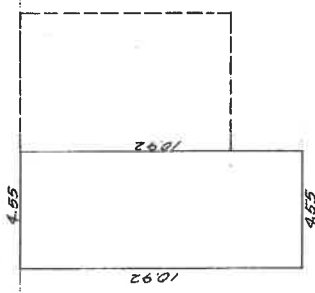
1階



床面積

①	10.92	X	4.55	=	49.6860
②	2.19	X	5.46	=	11.9574
計					61.6434

2階



床面積

10.92	X	4.55	=	49.6860
-------	---	------	---	---------

昭和51年12月8日	作製年	月	日
作製者			
申請人			

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和・平成51年12月14日登記

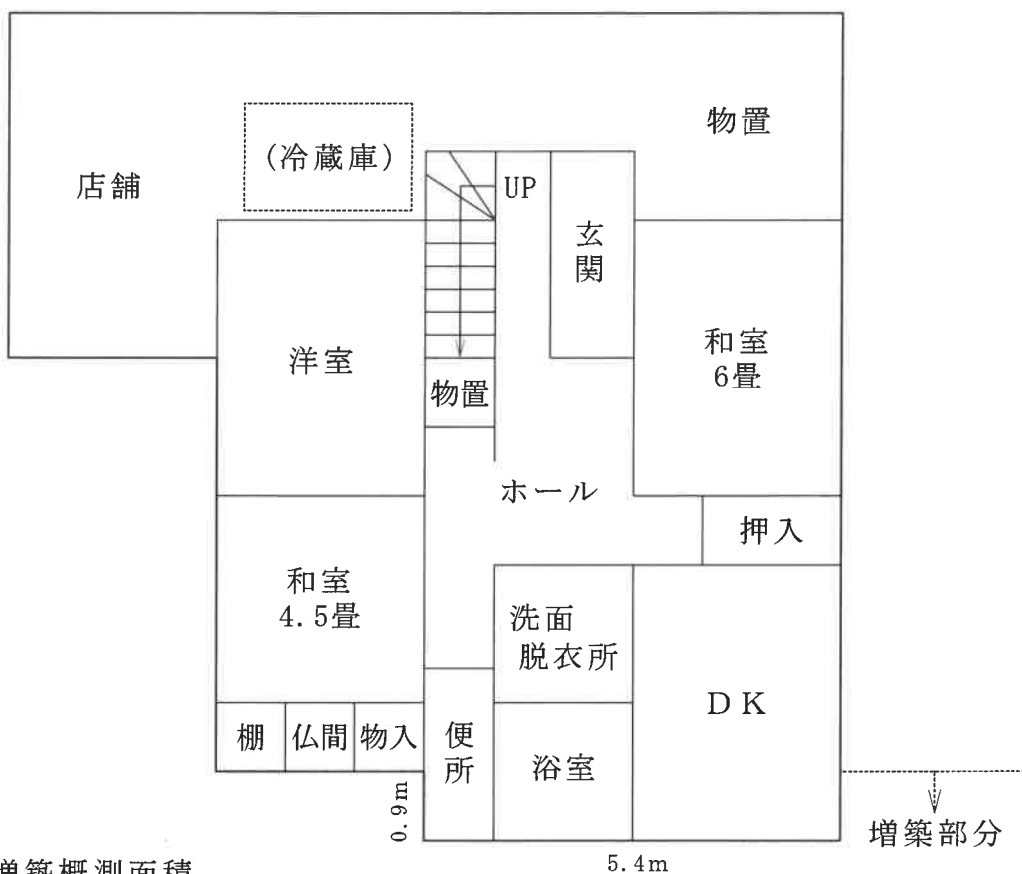
縮尺	1/200
----	-------

概略間取図 (S ≒ 1 : 100)

物件5 662番16



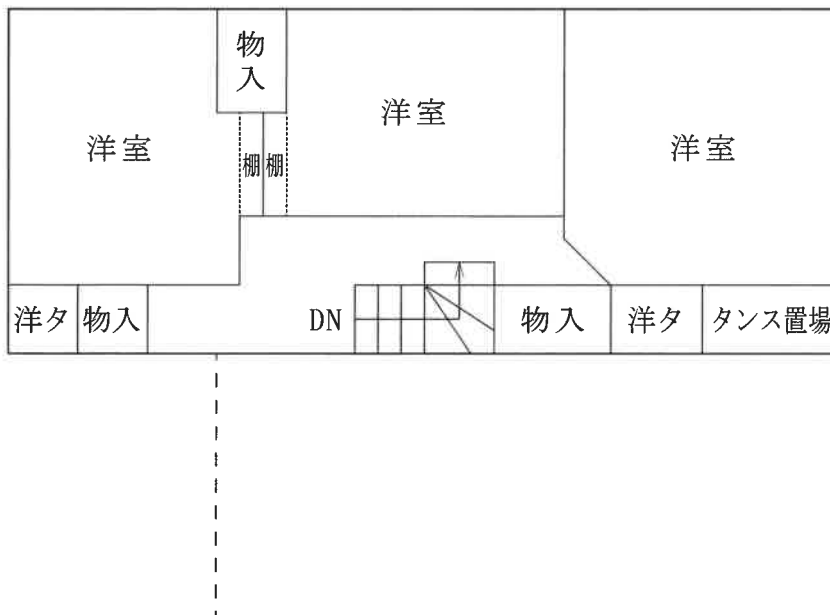
1階



増築概測面積

$$0.9\text{m} \times 5.4\text{m} = 4.86\text{m}^2 \div 4\text{m}^2$$

2階



評価人作成

土地建物位置関係図
(概略 S ≒ 1 : 100)



市道「東4-30号線」

