

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 2 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 9 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 11 月 20 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 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 9 月 28 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, 2	3, 160, 000 2, 528, 000	一括	632, 000	31, 730	9, 167
1	1, 310, 000				
2	1, 850, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市中央区南出来島二丁目 |
| | 地 番 | 491番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区南出来島二丁目491番地18 |
| | 家屋 番号 | 491番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.43平方メートル
2階 24.84平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月23日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 | 新潟市中央区南出来島二丁目 |
| | 地 番 | 491番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区南出来島二丁目491番地18 |
| | 家屋 番号 | 491番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.43平方メートル
2階 24.84平方メートル |





令和7年(ヌ)第45号
令和8年2月25日受理
令和8年3月12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 新潟市中央区南出来島二丁目
地 番 491番18
地 目 宅地
地 積 99.12平方メートル
- 2 所 在 新潟市中央区南出来島二丁目491番地18
家屋 番号 491番18
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.43平方メートル
2階 24.84平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市中央区南出来島2丁目7番16号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上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	491番22の土地は、物件1、2の土地建物の前所有者亡A所有名義の公衆用道路である。		
建物	物件2		
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：		
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 ☐ 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 ☐ 「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
☒ B (所有者)	Aは亡父である。 物件1の土地に関して境界争いはない。 接面する道路に関して通行料を支払っているということはない。 物件1、2の土地建物は私が居住して使用している。土地建物に関する貸し借りはない。 物件2の建物について、風呂は電源スイッチが入らず使用することができない。また、令和6年の能登半島地震の影響で、玄関やトイレの扉が開けにくかったり、1階中央和室のサッシの窓が閉まらないなどの不具合がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

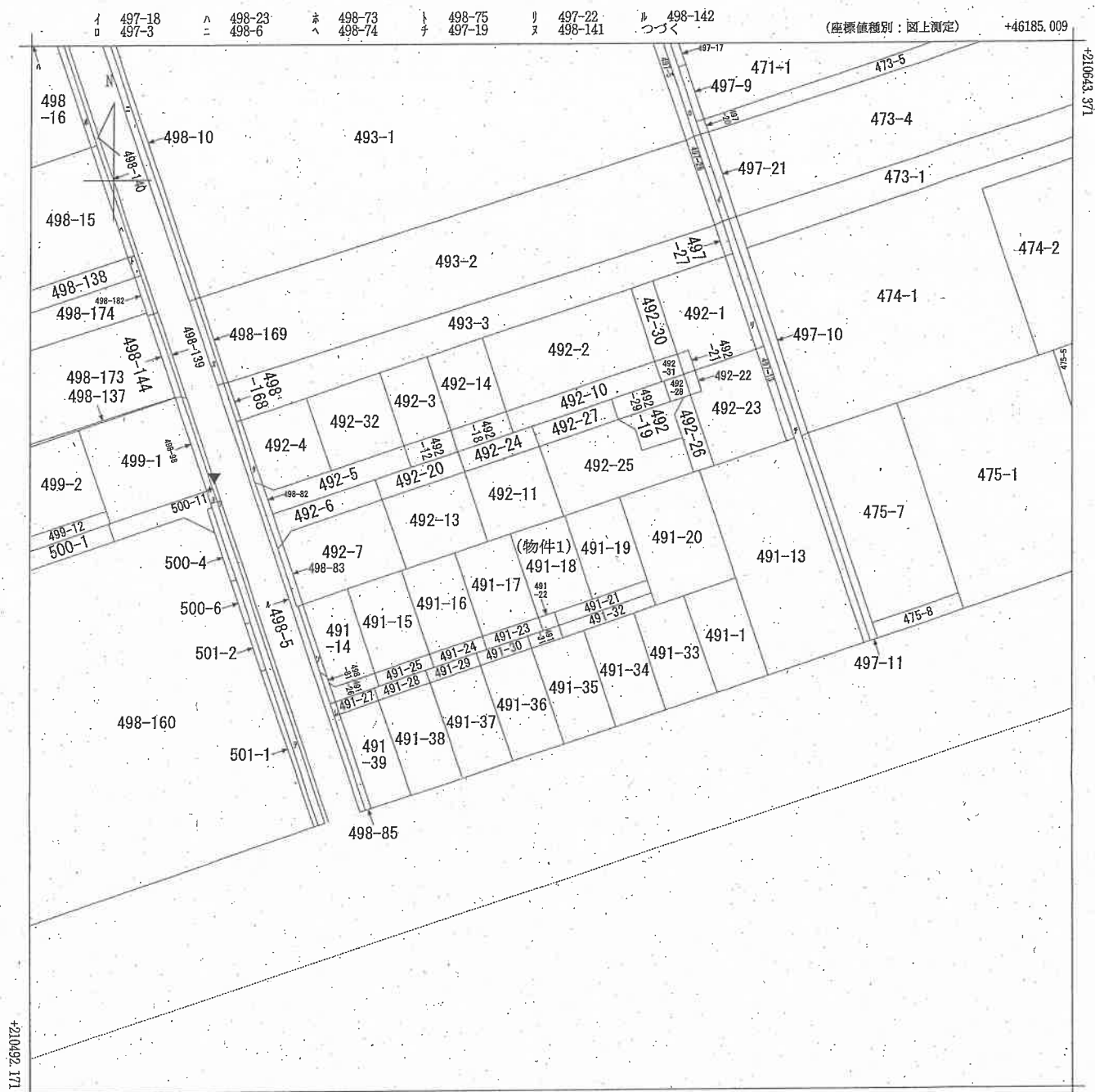
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月26日 (木) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
8年2月26日 (木) 9:26-9:34	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
8年2月26日 (木) 9:55-9:58	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ヌ4 と同時)
8年2月26日 (木) 11:50-11:54	当庁	B から電話聴取、調査期日を調整
8年3月9日 (月) 13:25-13:40	受命物件所在地	B から占有関係等を聴取、立入調査 (B 立会)、写真撮影
8年3月9日 (月) 14:24-14:27	新潟地方法務局	登記事項要約書の請求及び受領 (8ヌ5 と同時)

(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
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



(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。

地番区域見出
南出来島
2丁目

請求部	所 在 新潟市中央区南出来島二丁目				地 番 491番18	
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号Ⅷ	分類 地図に準ずる図面（街区成果B）	種類 街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日	補記事項

新潟地方事務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

498-166
498-4
498-76
498-77
498-84
498-86
498-87

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

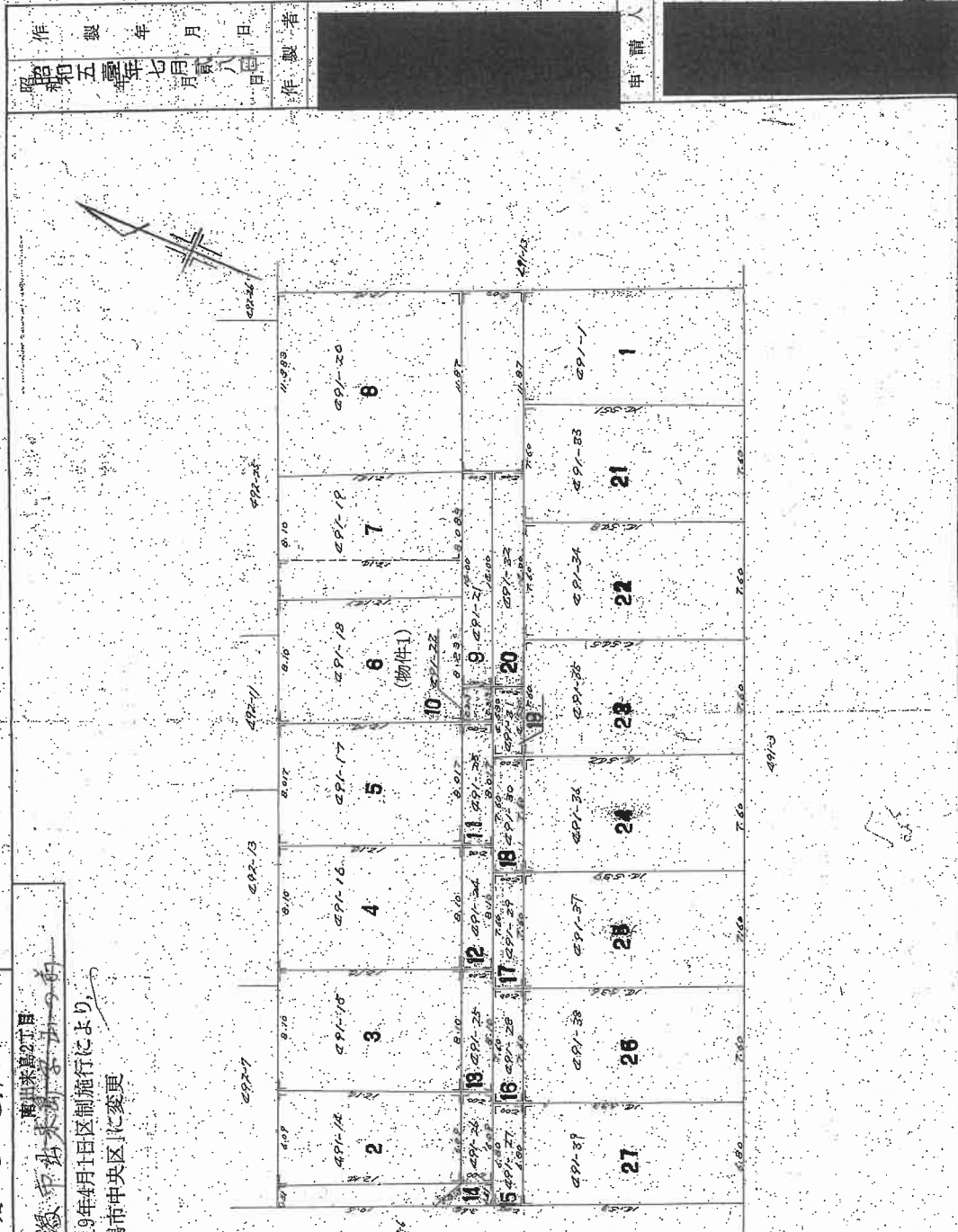
登記年月日：昭和51年8月5日

508603 前491-1 後・新同一

地番 491-1 491-14 491-15 491-16 491-17 491-18 491-19 491-20 491-21 491-22 491-23 491-24 491-25 491-26 491-27 491-28 491-29 491-30 491-31 491-32 491-33 491-34 491-35 491-36 491-37 491-38 491-39 491-40 491-41 491-42 491-43 491-44 491-45 491-46 491-47 491-48 491-49 491-50 491-51 491-52 491-53 491-54 491-55 491-56 491-57 491-58 491-59 491-60 491-61 491-62 491-63 491-64 491-65 491-66 491-67 491-68 491-69 491-70 491-71 491-72 491-73 491-74 491-75 491-76 491-77 491-78 491-79 491-80 491-81 491-82 491-83 491-84 491-85 491-86 491-87 491-88 491-89 491-90 491-91 491-92 491-93 491-94 491-95 491-96 491-97 491-98 491-99 491-100

土地の所在 新潟市中央区
平成19年4月1日区制施行により
[新潟市中央区]に変更

積測量図



作製年月日
昭和五十年七月八日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

縮尺 1/300

(新潟県土地家屋調査士会)
新潟地方方法務局備付図面写し
(敬行官加筆)

昭和五十七年八月五日登記

登記年月日：昭和51年8月5日

508604 平成10年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

地番	地積	測量	図
291-14	291-59		
土地の所在	新潟市中央区 新堀市出木町 新堀市出木町2丁目 新堀市出木町 新堀市出木町2丁目		
1 291-11	1888.20	1750.5294	107.8706 m ²
2 291-14	151 x (10.5 + 12.42) x 1/2 = 170.932		
	6.09 x 12.14 = 73.9326		
3 291-15	合計 91.6258 m ²		
4 291-16	8.10 x 12.14 = 98.332 m ²		
5 291-17	8.10 x 12.14 = 98.332 m ²		
(物件1) 6 291-18	8.017 x 12.14 = 97.3268 m ²		
7 291-19	12.4 x (8.10 + 8.23) x 1/2 = 98.1231 m ²		
8 291-20	12.4 x (8.10 + 8.03) x 1/2 = 98.25081 m ²		
9 291-21	1983 + 11.87 x 1/2 = 122.7871		
	x 2.00 = 27.68		
合計	192.2671 m ²		
10 291-22	2.313 x 2.00 = 4.626 m ²		
11 291-23	8.017 x 2.00 = 16.034 m ²		
12 291-24	8.10 x 2.00 = 16.20 m ²		
13 291-25	8.10 x 2.00 = 16.20 m ²		
14 291-26	6.09 x 2.00 = 12.18 m ²		
	(2.62 + 2.00) x 1.45 x 1/2 = 2.2592		
合計	16.2592 m ²		

15 291-27	6.80 x 2.00 = 13.60 m ²		
16 291-28	7.60 x 2.00 = 15.20 m ²		
17 291-29	7.60 x 2.00 = 15.20 m ²		
18 291-30	7.60 x 2.00 = 15.20 m ²		
19 291-31	7.60 x 2.00 = 15.20 m ²		
20 291-32	7.60 x 2.00 = 15.20 m ²		
21 291-33	7.60 x (12.528 + 12.55) x 1/2 = 110.5762 m ²		
22 291-34	7.60 x (14.553 + 14.553) x 1/2 = 110.5530 m ²		
23 291-35	7.60 x (14.553 + 14.553) x 1/2 = 110.5530 m ²		
24 291-36	7.60 x (14.553 + 14.553) x 1/2 = 110.5530 m ²		
25 291-37	7.60 x (14.553 + 14.553) x 1/2 = 110.5530 m ²		
26 291-38	7.60 x (14.553 + 14.553) x 1/2 = 110.5530 m ²		
27 291-39	7.60 x (14.553 + 14.553) x 1/2 = 110.5530 m ²		
	2.27 1750.5294 m ²		

昭和五十二年七月二十八日 製作 年 月 日

申請人

縮尺 1/ (新潟県土地家屋調査士会) 昭和 年 月 日登記

新潟県地方公務局備付図面写真
(銀行追加)

A3版をA4版に縮小

(2/2)

請求番号：11-2

登記年月日：昭和52年1月8日

084215

建物図面

家屋番号	481-18
建物の所在	新潟市 出来宮山の前 491番地18 南出来宮2丁目

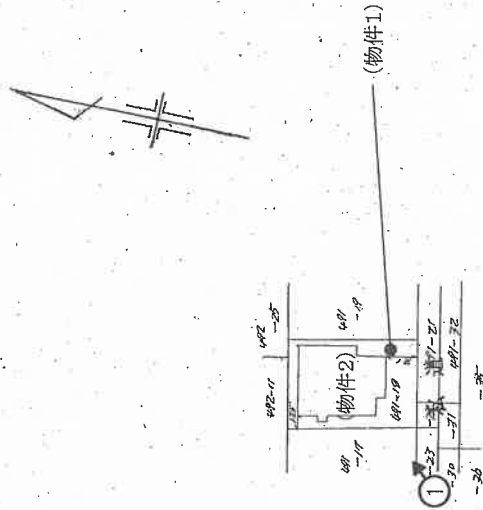
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

昭和52年5月7日	作製年月日
-----------	-------

作製者

申請人

申請人



印は写真撮影位置、方向

縮尺	1/500
----	-------

(新潟県土地家屋調査士会)

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52年1月8日登記

登記年月日：昭和52年1月8日

084216

家屋番号

491. - 18

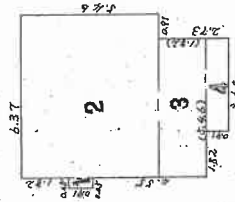
新海市出来島字江の真 491番地 18

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更

圖面階各

階
2

墮
I



床面積計算



床面積計算

1	0.25	x	0.25	=	0.4055
2	6.37	x	0.25	=	32.7805
3	5.26	x	1.82	=	9.572
4	3.64	x	0.91	=	3.3124
合計					48.4394
床面積					48.4394 m ²

8.4.6 x 4.58 = 24.843

床面積 48.43 m²

床面積

尺
縮

1200

(新潟県土地家屋調査士会)

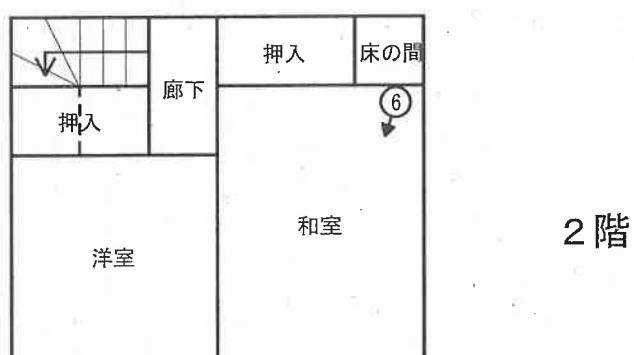
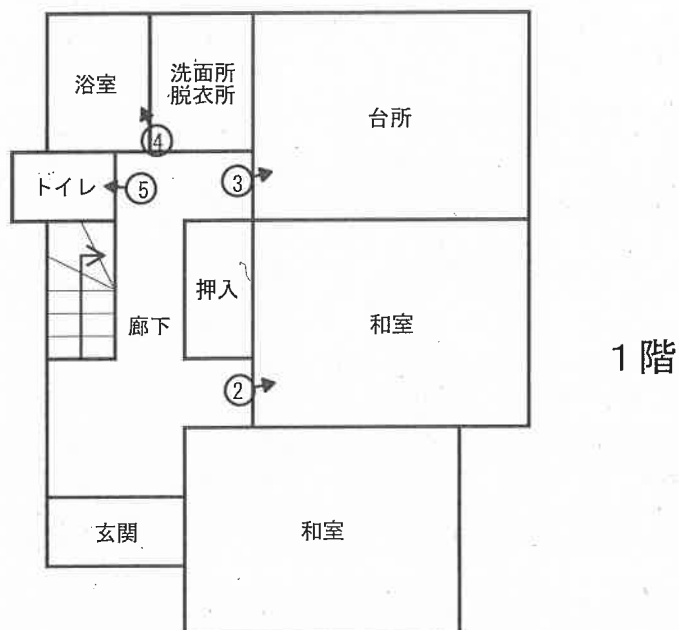
新潟地方事務局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

昭和()平成()年()月()日登記

間取図（概略） S ≒ 1 / 100



○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 7年(ヌ)第 45号

求 意 見 書

浅 妻 信 殿

令和 8年 8月10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
たので、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 [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 8月10日

評価人

浅妻 信



令和 7年(ヌ)第 45号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市中央区南出来島二丁目 |
| | 地 番 | 491番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区南出来島二丁目491番地18 |
| | 家屋 番号 | 491番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.43平方メートル
2階 24.84平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和7年（又）第45号
令和8年3月9日現地調査
令和8年3月12日評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 妻 信

第1 評価額

一 括 価 格			
金		5,260,000	円
物件番号	内 訳 価 格		
1(土地)	金	2,180,000	円
2(建物)	金	3,080,000	円

- 1 一括価格は、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の土地の価格は物件2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2の内訳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(売主の協力を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 物件に関する情報の内容は、民事執行法58条第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	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市中央区南出来島二丁目 491番18 宅地 99.12㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市中央区南出来島二丁目491番地18 491番18 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 48.43㎡ 2階 24.84㎡	同左
特 記 事 項			
特になし			

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)

位 置 ・ 交 通	JR越後線「上所」駅の南西方約2.6km(道路距離) 新潟交通バス「出来島変電所前」停留所 南東方約350m(道路距離) に位置する(別途位置図参照)。	
付 近 の 状 況	かつて、内部道路を設けて小規模に区画分譲された住宅地域で、比較的小規模な戸建住宅が建ち並んでいる。地域要因に大きな変動はなく、今後も現況のまま推移していく地域と予測される。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 地 域	一
	そ の 他 規 制	日影規制、建築基準法第22条地域
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	物件1は南東側で私道と接する。間口が約8m、奥行約13mの長方形の画地である。地勢について、敷地内は概ね平坦であり、隣接地及び接道面に対してもほぼ等高に接する。	
接 面 道 路	南東側幅員約4m舗装私道 建築基準法第42条1項5号道路 指定番号39、昭和51年6月8日指定	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、物件2の建物敷地として利用されている。 なお、隣地との境界については概ね明確である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込済)	、
	ガ ス 配 管 あり(引込済)	、
	下 水 道 あり(引込済)	
特 記 事 項	1. 道路幅員により、基準容積率は160%となる。 2. 所有者の話によれば、接面する私道に関して通行料を支払っていることはない。 3. 物件1の南側に簡易なカーポートが設置されている。	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件2)

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 51 年11月10日新築 約 49 年 約 0 年
主たる仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 サイディングほか 繊維壁仕上げ、クロスほか クロス、木目調化粧合板仕上げほか 畳、板張りほか 電気、給排水衛生(トイレ) 特になし
床面積(現況)	1階 2階 合計	48.43㎡ 24.84㎡ 73.27㎡
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 居宅 (4K 附属資料建物間取図参照)
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較してやや劣る。	
保守管理の状態	経年相応の劣化が認められるほか、築年数が相当程度経過しているにもかかわらず積極的な保守管理が行われていないため、床のへこみやクロスの破損等が見受けられ、維持管理状態は劣る。 また、浴室は電源スイッチの故障により使用できない状況にある。さらに、令和6年能登半島地震の影響により、玄関及びトイレの窓が開閉しにくくなっているほか、1階中央和室のサッシ窓が閉まらないなどの不具合が認められる。	
建物の 利用状況	所有者が居宅として使用している。	
特記事項	特になし	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	95,000	1.050	99.12	0.70	1.00	6,920,000
合計						6,920,000

ア 標準画地価格

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格（又は新潟県地価調査標準価格）から規準し、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 新潟中央-15 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準画地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 106,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.8 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 115.5 & \div & 95,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 居住の快適性 10%

: 道路幅員 5%

(相乗積) 15.5%

イ 個別格差 : 南方位 5%

(相乗積) 5.0%

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 地上に築年数の経過した建物等があることによる、更地と比較した場合の土地の減価率である。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物価格を求めるが、対象不動産については、老朽化が相当進行しており、経済的残存耐用年数は尽きていると判定されるところである。これらを総合的に判断し、単価と総額の関係等から、建物全体としての現存価値率を5%と査定した

番号		再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	主建物	160,000	73.27	0.05	590,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,920,000	0.55	法定地上権	3,810,000

イ 土地利用権等割合

地域の標準的な借地権割合を参考に、地上権であることを考慮して査定した。

②内訳価格および一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価率	市場性 修 正	競売市場 修 正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,920,000	-3,810,000	1.00	1.00	0.70	2,180,000
2	590,000	3,810,000	1.00	1.00	0.70	3,080,000
一括価格(合計)						5,260,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性による修正率－30%

第6 参考価格資料

地価公示標準地 [新潟中央-15]

所 在	: 中央区網川原1丁目170番24
価 格	: 106,000円/㎡
位 置	: JR「新潟」駅から道路距離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	: 北西側幅員約6m舗装私道
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 位置図
- ② 公図写
- ③ 地積測量図
- ④ 建物図面
- ⑤ 建物間取図

位置図

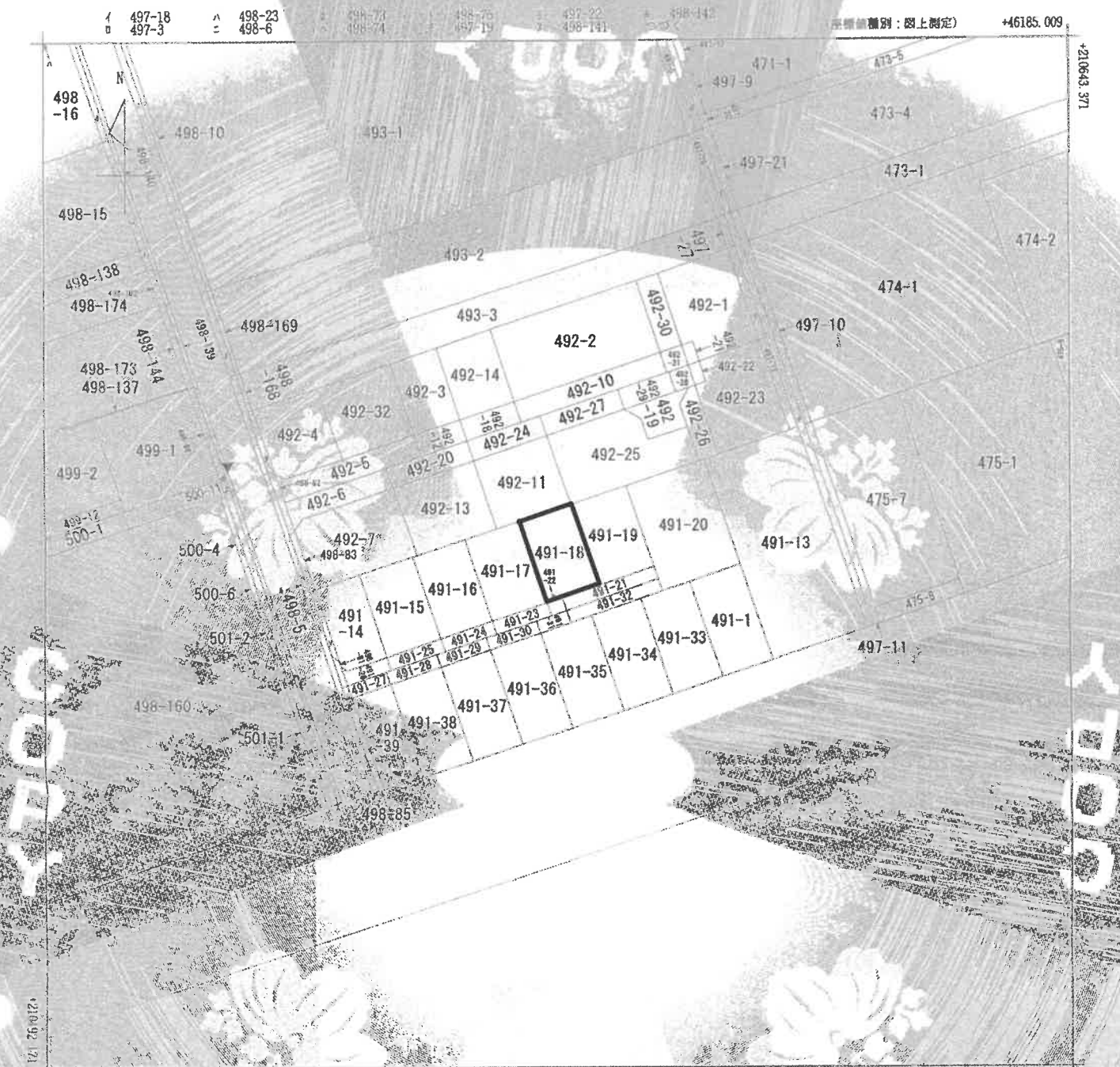
S=1:10,000



縮尺: 1 / 10,000

国土地理院地図

公図 (写)



(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す。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正データベース (tchokutaiheiyouuki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出し
 南出来島
 2丁目

請求 区分	所在地	新潟市中央区南出来島二丁目			地番	491番18		
出力 枚数	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（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成 年月日	平成22年3月23日			補正 年月日 (原18)	平成22年3月23日		補記 事項	

※原図を70%に縮小

地積測量図

登記年月日：昭和51年8月5日

508603

前491-1 後・新同

地積測量図

地番	491-1 491-14 ~ 491-49
----	--------------------------

新出米島2丁目

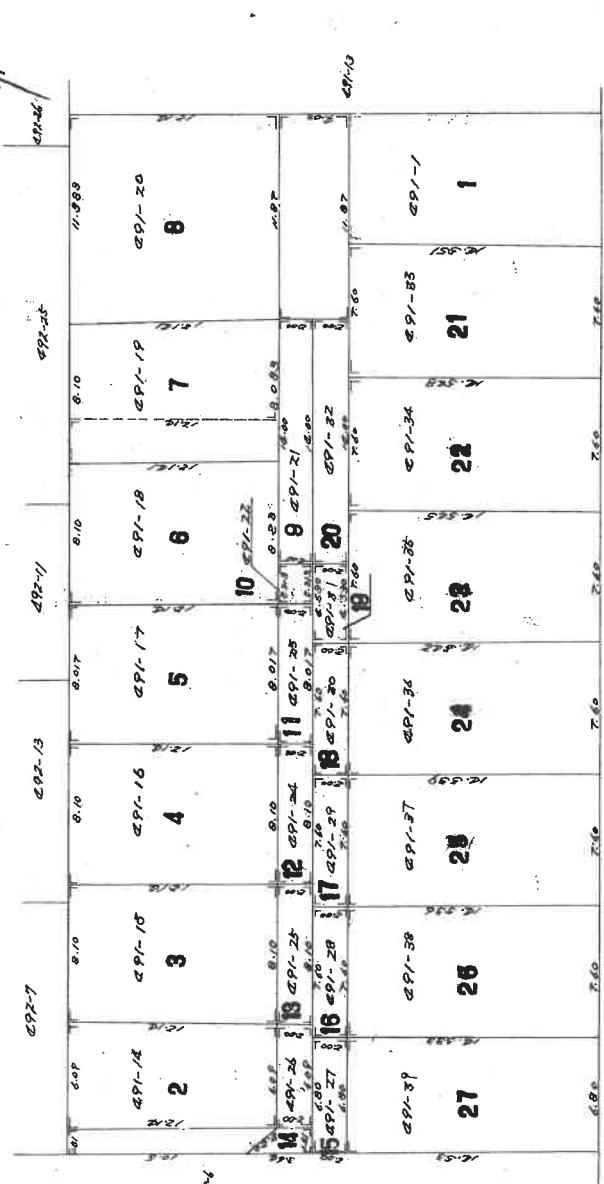
新潟市出米島字五ツ前

平成19年4月1日区制施行により、

〔新潟市中央区〕に変更

昭和五十年七月廿八日
作製年月日

作製者



縮尺 1/300

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和 平成5/年8月5日登記

※原図を70%に縮小

地積測量図

登記年月日：昭和51年8月5日

508604 平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

地番	091-14 ㄥ 091-39
土地の所在	新潟市中央区 南出来島2丁目 新出来島2丁目の新

1	091-1	15.58.20	ㄥ	1730.5294	=	107.8706 m ²
2	091-14					
		151 x (10.5 + 12.12) x 1/2	=	17.0932		
		6.09 x 12.12	=	73.9326		
		合計		91.0258 m ²		
3	091-15					
		8.10 x 12.12	=	98.332 m ²		
4	091-16					
		8.10 x 12.12	=	98.332 m ²		
5	091-17					
		8.017 x 12.12	=	97.32638 m ²		
6	091-18					
		12.12 x (8.10 + 8.23) x 1/2	=	99.1231 m ²		
7	091-19					
		12.12 x (8.10 + 8.083) x 1/2	=	98.23081 m ²		
8	091-20					
		12.12 x (11.983 + 11.87) x 1/2	=	144.78771 m ²		
		x 2.00	=	27.428		
		合計		192.26771 m ²		
9	091-21					
		x 2.00	=	28.00 m ²		
10	091-22					
		2.313 x 2.00	=	4.626 m ²		
11	091-23					
		8.017 x 2.00	=	16.034 m ²		
12	091-24					
		8.10 x 2.00	=	16.20 m ²		
13	091-25					
		8.10 x 2.00	=	16.20 m ²		
14	091-26					
		6.09 x 2.00	=	12.18 m ²		
		(3.60 + 2.00) x 1.51 x 1/2	=	2.2582 m ²		
		合計		16.4822 m ²		

地積測量図

15	091-27					
		6.80 x 2.00	=	13.60 m ²		
16	091-28					
		7.60 x 2.00	=	15.20 m ²		
17	091-29					
		7.60 x 2.00	=	15.20 m ²		
18	091-30					
		7.60 x 2.00	=	15.20 m ²		
19	091-31					
		2.53 x 2.00	=	5.06 m ²		
20	091-32					
		10.00 x 2.00	=	20.00 m ²		
21	091-33					
		7.60 x (16.5823 + 16.551) x 1/2	=	110.3762 m ²		
22	091-34					
		7.60 x (16.5823 + 16.551) x 1/2	=	110.3532 m ²		
23	091-35					
		7.60 x (16.5823 + 16.551) x 1/2	=	110.5306 m ²		
24	091-36					
		7.60 x (16.539 + 16.522) x 1/2	=	110.8078 m ²		
25	091-37					
		7.60 x (16.539 + 16.539) x 1/2	=	110.485 m ²		
26	091-38					
		7.60 x (16.535 + 16.536) x 1/2	=	110.4622 m ²		
27	091-39					
		4.8 x (16.53 + 16.533) x 1/2	=	98.8102 m ²		
		2 ~ 27		1730.5294 m ²		

昭和五十年七月廿八日

製作者

申請人

昭和・平成 年月 日 登記

(新潟県土地家屋調査士会)

縮尺 1/

※原図を70%に縮小

建物図面

昭和 平成 昭和

金士龍藏書

15

1992

V24522

登記年月日 昭和32年1月8日

084215

時 著 明 寓

[illegible]

平成19年4月1日区制施行により、

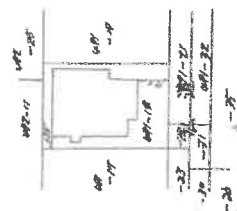
「新潟市中央区」に変更

面
圖
物
建

(m)

作 製 年 月 日 名

卷之六



※原図を70%に縮小

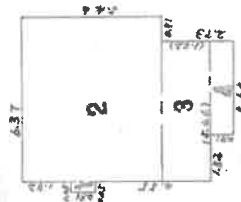
084216

家屋番号	497-18
建物の所在	新潟市 出来島山2丁目 497番地 18 （出来島2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

各階平面図

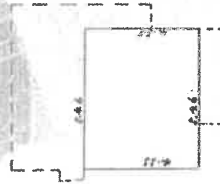
1 階



床面積計算

1	4.37	×	2.73	=	11.93
2	2.73	×	2.44	=	6.66
3	2.44	×	2.73	=	6.66
4	2.44	×	2.44	=	5.95
合 計					31.20
床 面 積					31.20

2 階



床面積計算

1	4.37	×	2.73	=	11.93
床 面 積					11.93

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和52年1月8日		

縮 尺	1/200
-----	-------

（新潟市土地家屋調査士会）

昭和52年1月8日登記

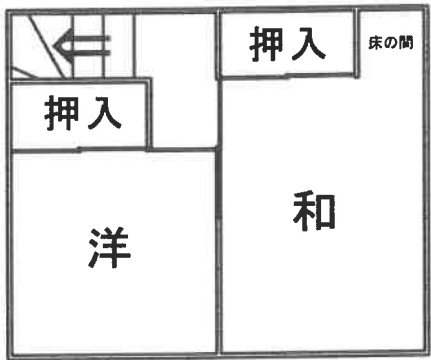
建物間取図



1階



2階



1階	48.43㎡
2階	24.84㎡
合計	73.27㎡
縮尺	1/100
評価人作成	