

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27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11月24日 午前 9時00分から 令和 8年12月 1日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12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12月21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12月 9日 午前 9時00分から 令和 8年12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10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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,350,000 7,480,000	一括	1,870,000	31,015	9,514
1	3,090,000				
2	220,000				
3	6,040,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 新潟市東区中野山七丁目
 地 番 5 5 5 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 1 2 4. 7 2 平方メートル

2 所 在 新潟市東区中野山六丁目
 地 番 5 5 5 番 1 7
 地 目 用悪水路
 地 積 8. 7 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 新潟市東区中野山七丁目 5 5 5 番地 1 9
 家屋 番号 5 5 5 番 1 9
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 5. 2 6 平方メートル
 2 階 2 5. 6 7 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 4 4. 2 8 平方メートル
 2 階 2 5. 6 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 30 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 新潟市東区中野山七丁目
 地 番 5 5 5 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 1 2 4 . 7 2 平方メートル

- 2 所 在 新潟市東区中野山六丁目
 地 番 5 5 5 番 1 7
 地 目 用悪水路
 地 積 8 . 7 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 新潟市東区中野山七丁目 5 5 5 番地 1 9
 家屋 番号 5 5 5 番 1 9
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 5 . 2 6 平方メートル
 2 階 2 5 . 6 7 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 4 4 . 2 8 平方メートル
 2 階 2 5 . 6 7 平方メートル





令和8年(ケ)第85号
令和8年8月13日受理
令和8年9月15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 新潟市東区中野山七丁目
 地 番 555 番 19
 地 目 宅地
 地 積 124.72 平方メートル

- 2 所 在 新潟市東区中野山六丁目
 地 番 555 番 17
 地 目 用悪水路
 地 積 8.72 平方メートル

- 3 所 在 新潟市東区中野山七丁目 555 番地 19
 家屋 番号 555 番 19
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 45.26 平方メートル
 2 階 25.67 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	新潟市東区中野山7丁目17番1号				
土地	物件1、2				
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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	1 南東端付近にスチール製の物置（動産）がある。 2 なお、北西側に接面する私道に関して、道路の一部である次の土地は、物件1～3の土地建物の前所有者亡Bの所有名義であり、私道負担として取得した土地と思われる。 所在 新潟市東区中野山7丁目 地番 555番20 地目 公衆用道路 地積 28平方メートル				
建物	物件3				
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：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積：1階 約44.28平方メートル				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 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	☒ 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	☒ ない ☐ 地方裁判所 ☐ 支部 令和 年（ ）第 号				

仮 処 分	☐ ある	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

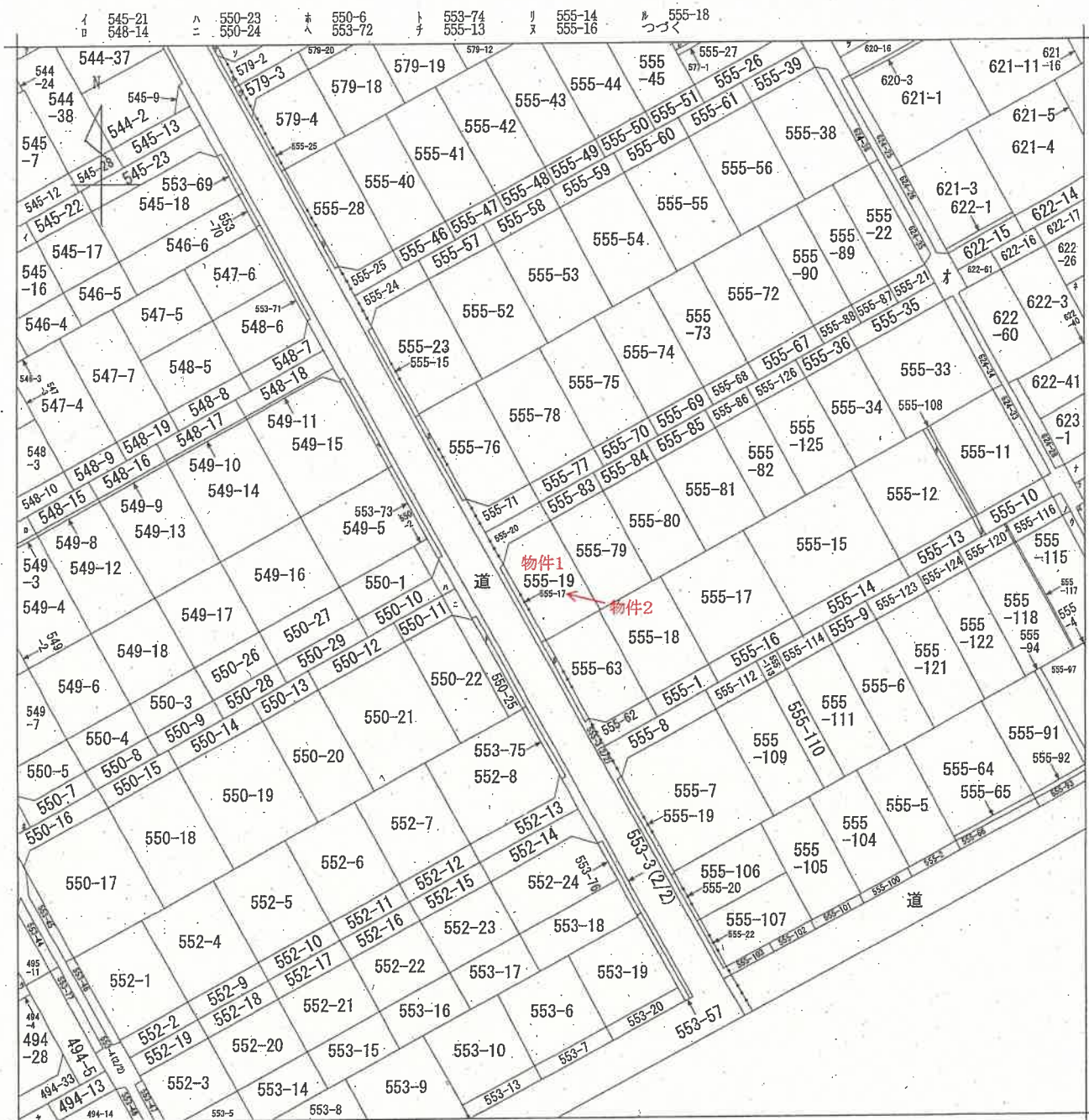
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件1、2の土地に関して境界争いはない。 物件1～3の土地建物が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。

(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8月13日 (木) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
8年8月14日 (金) 13:15-13:20	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 (8ヶ67と同時),
8年8月14日 (金) 13:45-13:48	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影
8年8月14日 (金) : - :	当庁	Aに占有関係等照会書を送付
8年8月20日 (木) 11:40-11:43	受命物件所在地	訪問 (不在)、写真撮影
8年8月27日 (木) : - :	当庁	Aに調査期日通知書を送付
8年9月9日 (水) 14:01-14:03	当庁	Aから電話聴取
8年9月14日 (月) 9:56-10:14	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、立入調査 (A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
中野山
7丁目
中野山
6丁目

請求部	所在	新潟市東区中野山七丁目				地番	555番19			
出力縮	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				備付年月日 (原図)				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

請求番号 : 11-1
(1/2)

公用

ヲ 555-23
ワ 555-24
カ 555-119
コ 555-31
タ 555-32
レ 578-1
ソ 579-17
ツ 620-2
ネ 622-31
ナ 623-12
ラ 623-13
ム 624-29
ウ 624-32
ノ 624-63
オ 624-3(2/2)
ク 544-27
ヤ 494-12
マ 494-15
ケ 495-12
フ 553-95

新潟地方法務局備付図面写し
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和50年6月9日

地番 555-19 後新 576047 地積測量図

地番	555-19
土地の所在	555番29～555番82 新潟市東区中野山7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

物件1

① 555 番 19

地積

$$\frac{140.6327 \times 122.9560}{100} = 172.9560$$

$$\frac{100 \times 122.9560}{100} = 122.9560$$

$$\frac{122.9560 \times 122.9560}{100} = 151.2821$$

② 555 番 29

地積

$$\frac{100 \times 122.9560}{100} = 122.9560$$

$$\frac{122.9560 \times 122.9560}{100} = 151.2821$$

③ 555 番 82

地積

$$\frac{100 \times 122.9560}{100} = 122.9560$$

$$\frac{122.9560 \times 122.9560}{100} = 151.2821$$

④ 555 番 81

地積

$$\frac{100 \times 122.9560}{100} = 122.9560$$

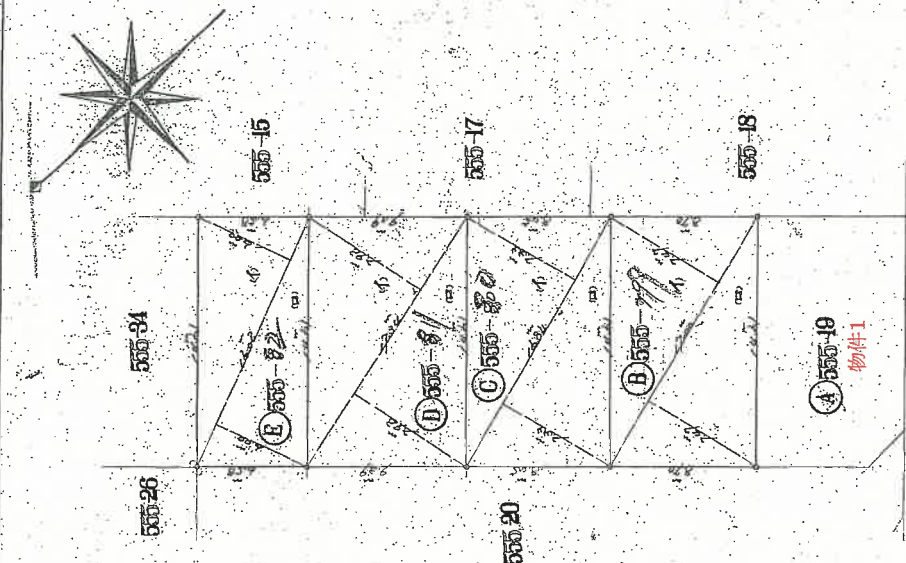
$$\frac{122.9560 \times 122.9560}{100} = 151.2821$$

⑤ 555 番 82

地積

$$\frac{100 \times 122.9560}{100} = 122.9560$$

$$\frac{122.9560 \times 122.9560}{100} = 151.2821$$



昭和 50 年 5 月 26 日	作製者	申請人
------------------	-----	-----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

新潟県地方方法務局備付図面写真
(執行官加筆)

縮尺 1/300

昭和 50 年 6 月 9 日登記

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和55年6月17日

382975

51号

前 55-3 後 新 同

地 積 測 量 図 1/2

地 番 555-3 555-3 30
555-108 ~ 555-109

土地の所在

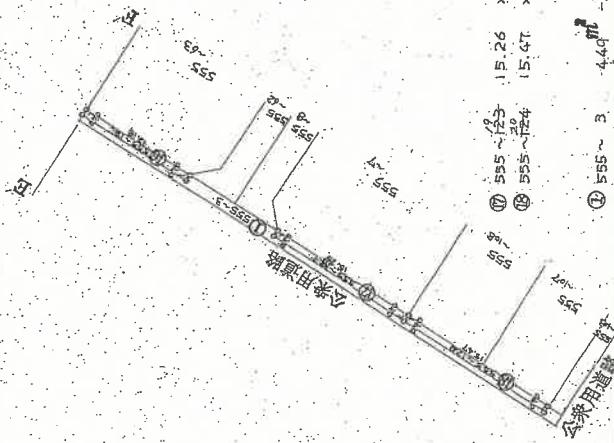
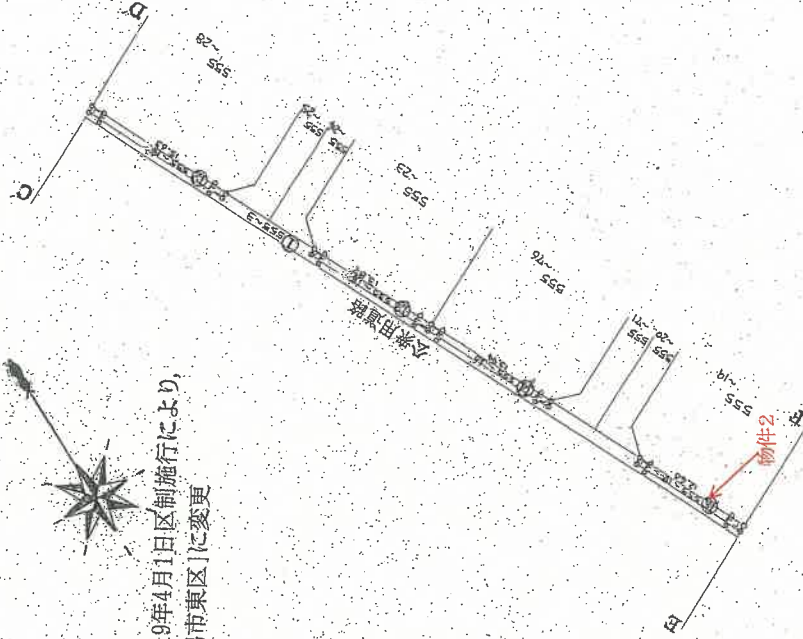
新潟市中野山公園

求 積 表

② 555-108	27.81	x	0.70	=	19.467 m^2
③ 555-109	11.10	x	0.70	=	7.770 m^2
④ 555-110	11.09	x	0.70	=	7.763 m^2
⑤ 555-111	17.27	x	0.70	=	12.089 m^2
⑥ 555-112	17.27	x	0.70	=	12.089 m^2
⑦ 555-113	12.26	x	0.70	=	8.582 m^2
⑧ 555-114	26.02	x	0.70	=	18.214 m^2
⑨ 555-115	14.23	x	0.70	=	9.961 m^2
⑩ 555-116	27.81	x	0.70	=	19.467 m^2
⑪ 555-117	27.81	x	0.70	=	19.467 m^2
⑫ 555-118	15.63	x	0.70	=	10.941 m^2
⑬ 555-119	13.87	x	0.70	=	9.709 m^2
⑭ 555-120	13.94	x	0.70	=	9.758 m^2
⑮ 555-121	12.46	x	0.70	=	8.722 m^2
⑯ 555-122	12.18	x	0.70	=	8.526 m^2

物件2

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更



作製者

申請人

縮尺 1/500

新潟地方方法務局備付図面写し

(執行官加筆)

(1/2)

請求番号：11-4

A3版をA4版に縮小

昭和55年6月17日登記

登記年月日：昭和51年3月25日

204899

家屋番号	555番19	物件3
建物の所在	新潟市東区新山7丁目 555番地19	

平成19年4月1日区制施行により
[新潟市東区]に変更

建物図面

昭和51年3月23日	製作
製作者	

申請人



(新潟県土地家屋調査士会 用紙)

新潟地方延務局備付図面写し
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

昭和51年3月25日登記

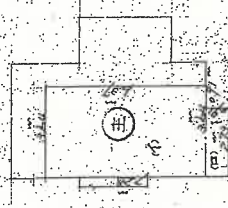
204900

家屋番号	555番19 物件3
建物の所在	新潟県新潟市東区中野山7丁目 555番地19

各階平面図

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更

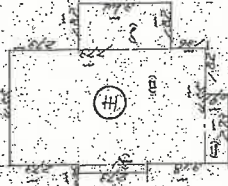
2 階



主 2 階

(1)	2.70	×	6.97	=	18.819
(2)	2.70	×	0.77	=	2.079
計					20.898
床面積					20.898

1 階



主 1 階

(1)	6.34	×	2.23	=	14.138
(2)	6.34	×	2.23	=	14.138
(3)	2.23	×	3.24	=	7.225
(4)	2.23	×	0.71	=	1.583
計					35.084
床面積					35.084

昭和51年3月28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6年3月28日登録

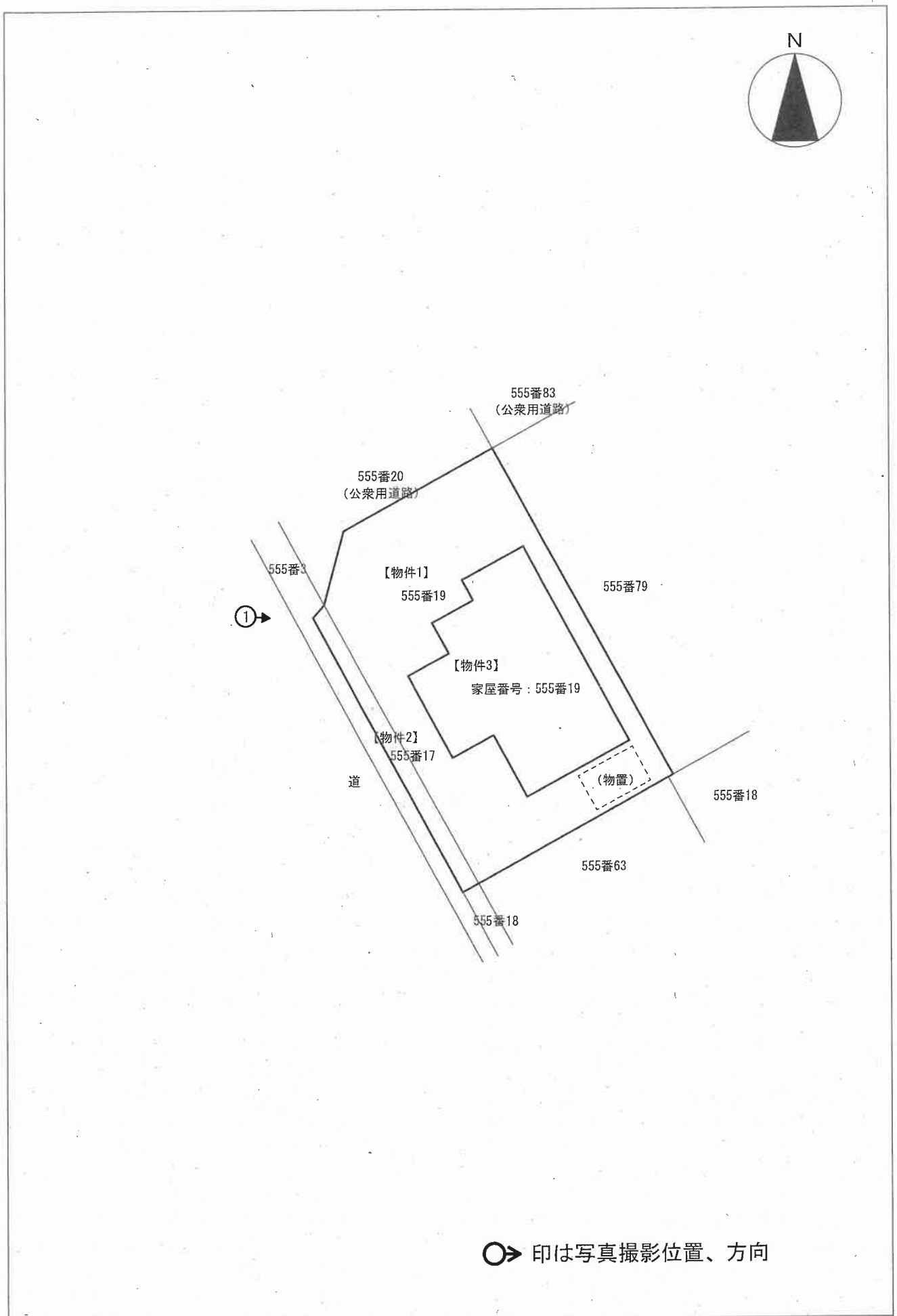
縮尺 1/200

(新潟県地方方法務局備付図面写し
(執行官加筆))

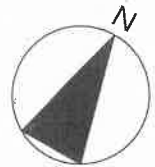
A3版をA4版に縮小

(2/2)

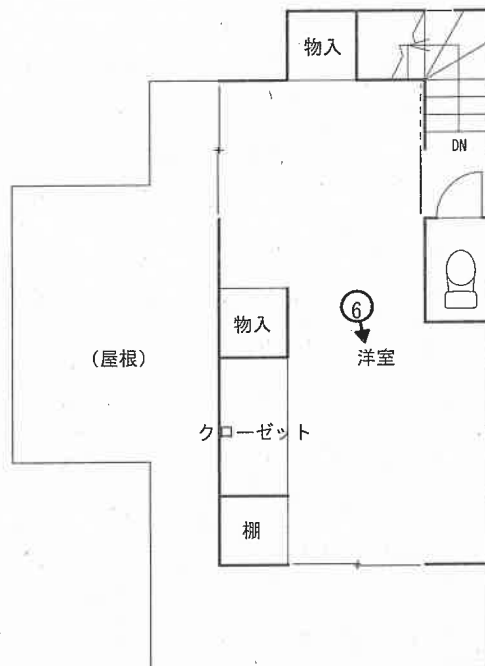
請求番号：11-3



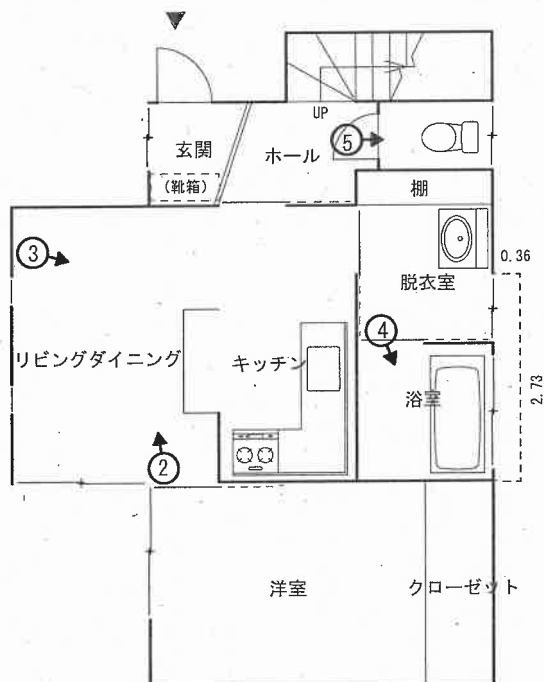
○➡印は写真撮影位置、方向



2 階平面図



1 階平面図



【物件3】家屋番号：555番19 建物仕様

構 造 木造垂鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 (減築部分) $0.36\text{m} \times 2.73\text{m} = 0.9828\text{m}^2 \approx 0.98\text{m}^2$

(計) 1階： $45.26\text{m}^2 - 0.98\text{m}^2 = 44.28\text{m}^2$

写真 1



写真 2



写真 3





写真 4



写真 5



写真 6

令和 8 年（ケ）第 85 号

令和 8 年 9 月 14 日現地調査

令和 8 年 9 月 22 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 山 純 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,350,000 円	
内 訳 価 格	
1(土地)	金 3,090,000 円
2(土地)	金 220,000 円
3(建物)	金 6,040,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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、2 の土地の内訳価格は物件 3 の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 3 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。従って、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無いこと等)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、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市東区中野山七丁目 555 番 19 宅地 124.72 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市東区中野山六丁目 555 番 17 用悪水路 8.72 m ²	宅地
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市東区中野山七丁目 555 番地 19 555 番 19 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階:45.26 m ² 2 階:25.67 m ²	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1階:44.28 m ²
特記事項			

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

位置・交通	JR白新線「東新潟」駅の南方約 1.7km(道路距離) 中野山 5 丁目バス停留所の南東方約 500m(道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、新潟市東区中野山地区内の戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域を形成している。	
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 その他規制	市街化区域 第 1 種低層住居専用地域 50% 100% — — —
画地条件 (規模、形状等)	南西側市道に接面する間口約 14.5m、奥行約 9.5mのほぼ長方形の画地である。南西側市道とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	南西側:幅員約 6m舗装市道 →建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。 北西側:幅員約 6m舗装私道 →建築基準法第 42 条 1 項 2 号道路に該当。	
土地の利用状況等	物件 1、2(土地)は、物件 3(建物)の敷地として利用されている。 周囲の利用状況は、戸建住宅となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	前面道路に配管あり、北西側道路から対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、北西側道路から対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、北西側道路から対象地に引き込み済。
特記事項	・北西側に接面する私道に関して、道路の一部である土地(555 番 20)は、物件 1～3 の土地建物の前所有者の所有名義であり、私道負担として取得した土地と思われる。 ・南東端付近に物置(動産)あり。	

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 3	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上)	昭和 50 年 12 月 31 日新築
	経過年数	新築後約 50.5 年
	経済的残存耐用年数	20 年
仕様	構造	木造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺 外
	外壁	サイディングボード張
	天井	ビニルクロス 等
	内壁	ビニルクロス 等
	床	カラーフロア 等
	設備	キッチン、バス、トイレ
	その他	ー
床面積(現況)	1 階:44.28 m ² 、2 階:25.67 m ² 、計:69.95 m ²	
現況用途等	階層	2 階建
	現況用途	居宅
	間取り	2LDK(詳細は、附属資料:建物間取図を参照)
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して概ね普通の品等である。	
保守管理の状態	新築後約 50.5 年が経過している建物であるが、所有者からのヒアリングによると平成 31 年 2 月に内外装を改装したとのことであり、保守管理の状態は概ね普通である。	
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。	
特記事項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	78,000	1.03	124.72	0.98	9,820,000
2	78,000	1.03	8.72	0.98	690,000
計					10,510,000

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(又は新潟県地価調査基準地価格)から規(比)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:新潟東-1を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 73,400\text{円/㎡} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{95.0} & \div & 78,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ・時点修正 : 地価公示標準地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 : 地価公示標準地は標準的画地であり、補正の必要なし。

- ・地域格差 : 街路条件、環境条件 ▲5%

- イ 個別格差 : 角地 +3 +3%

- ウ 地積 : 登記面積を採用

- エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊費用等を勘案して査定した。

(2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の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と観察減価法を併用した現価率を査定し、建物価格を求めた。

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
3	170,000	69.95	0.24	2,850,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約50.5年 ・ 経済的残存耐用年数 : 20.0年
- ・ 観察減価率 25% ・ 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

$$\begin{array}{c}
 \text{残価率} \qquad \qquad \qquad \text{経済的残存耐用年数} \qquad \qquad \qquad \text{観察減価率} \\
 \{ 5\% + (1 - 5\%) \times \frac{20.0\text{年}}{\text{約}50.5\text{年} + 20.0\text{年}} \} \times (1 - 25\%) \div \frac{\text{経過年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} = 0.24
 \end{array}$$

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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	9,820,000	0.55	法定地上権	5,400,000
2	690,000	0.55	法定地上権	380,000
計				5,780,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) 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	9,820,000	-5,400,000		1.00	0.70	3,090,000
2	690,000	-380,000		1.00	0.70	220,000
3	2,850,000	5,780,000	1.00	1.00	0.70	6,040,000
一括価格(合計)						9,350,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 特になし

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等を考慮した。

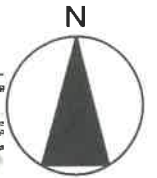
第6 参考価格資料

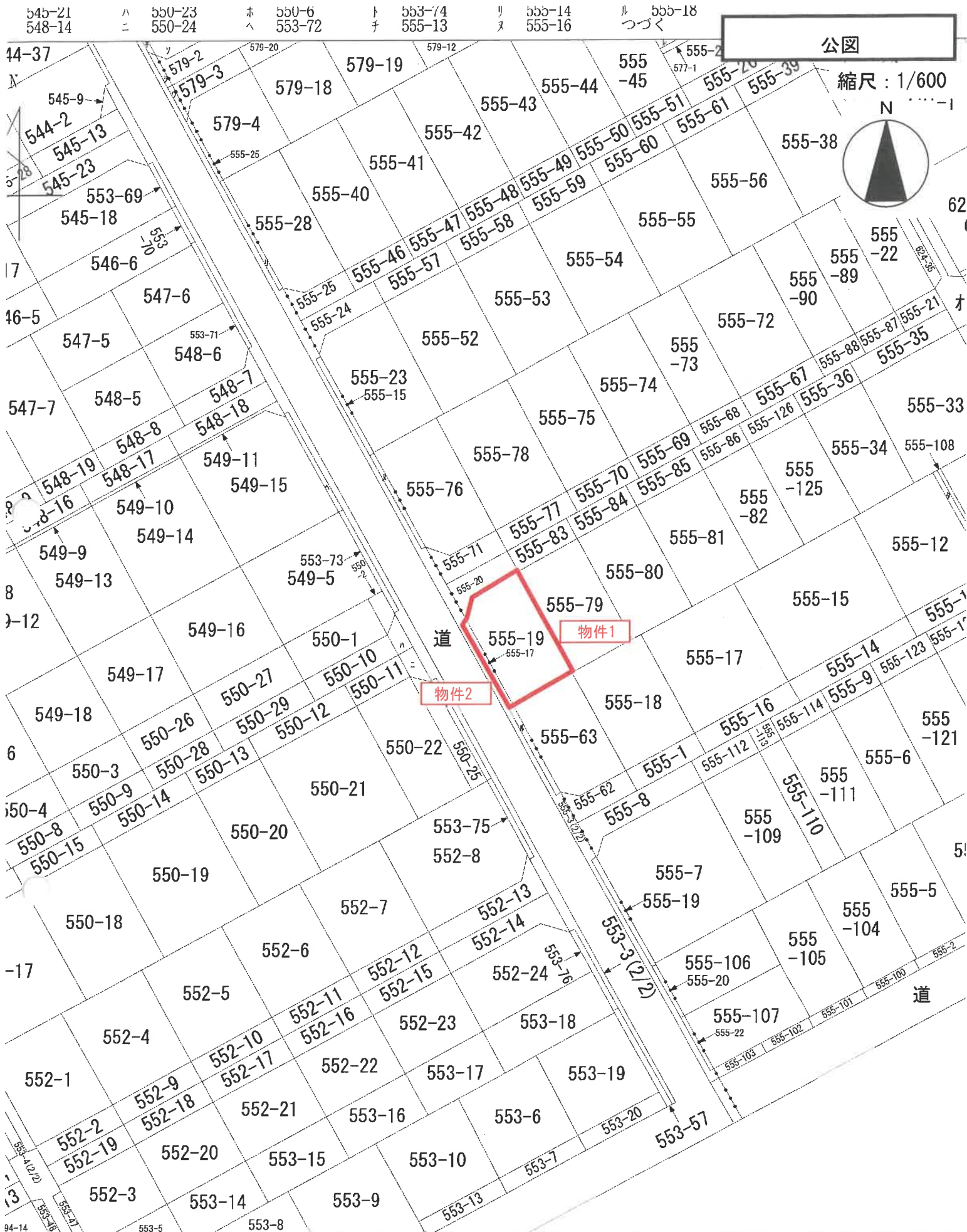
1 地価公示地の価格

標準地番号	新潟東－1
所在及び地番	新潟市東区東中野山4丁目242番32「東中野山4-3-11」
価格	73,400 円/㎡
位置	JR白新線東新潟駅約 800m
価格時点	令和8年1月1日
地積	198 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南東側幅員 5m市道
用途指定等	市街化区域、第1種低層住居専用地域、建ぺい率 50%、容積率 100%
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 土地建物位置関係図(概略)
- 6 建物間取図(概略)





地番区域見出
中野山
6丁目

登記年月日：昭和50年6月9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。
(新潟県地方税務局管轄)

令和8年6月24日 名古屋法務局津島支局

登記官

請求番号：27-2

前 666-19 後 新問 576047 地 積 測 量 図

地 番	666-19 555番19～555番22
土地の所在	新潟市中央区中野山7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

① 555番19

地積
122.99㎡

② 555番20

地積
122.99㎡

③ 555番21

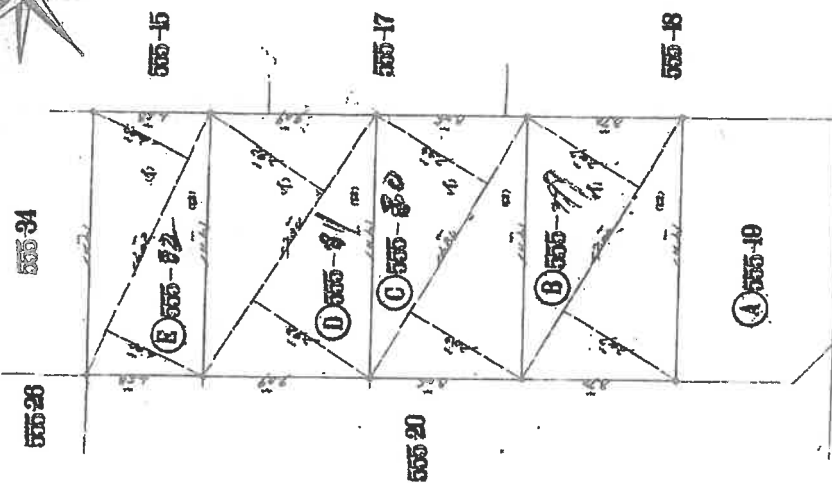
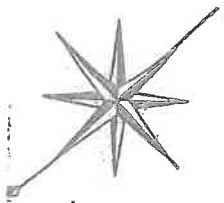
地積
122.99㎡

④ 555番22

地積
122.99㎡

⑤ 555番23

地積
122.99㎡



作 製 年 月 日	昭和50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)

縮 尺 1/300

(日 国 連 9)

地積測量図

昭和50年6月9日 登記

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年3月25日

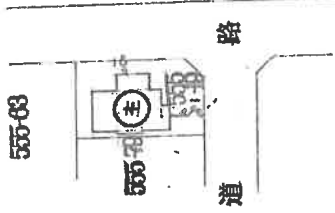
204899

家屋番号	555 番 19
建物の所在	新潟市東区中野山ケ丁目 555番地19

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

作製年月日	昭和51年3月28日
作製者	

申請人	
-----	--



(新潟県土地家屋調査士会 用紙)

(昭和)平成51年3月25日登記

縮尺	1/600
----	-------

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。
(新潟県地方事務局 専断)
令和8年6月24日 名古屋法務局津島支局

登記官

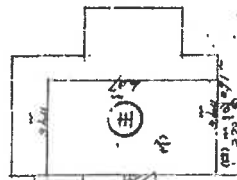
登記年月日：昭和51年3月25日

204900

家屋番号	555番10
建物の所在	新潟県新井市新井555番地10 中野山ク丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

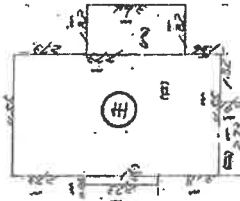
2 階



主 2 階

(1) 3.70 x 4.97 = 20.286
(2) 2.71 x 0.91 = 2.466
計 25.752
床面積 25.75

1 階



主 1 階

(1) 0.34 x 2.73 = 0.928
(2) 4.55 x 2.73 = 12.421
(3) 1.72 x 3.46 = 5.951
(4) 2.73 x 0.91 = 2.484
計 21.784
床面積 21.78

作 製 年 月 日
昭和 51 年 3 月 25 日

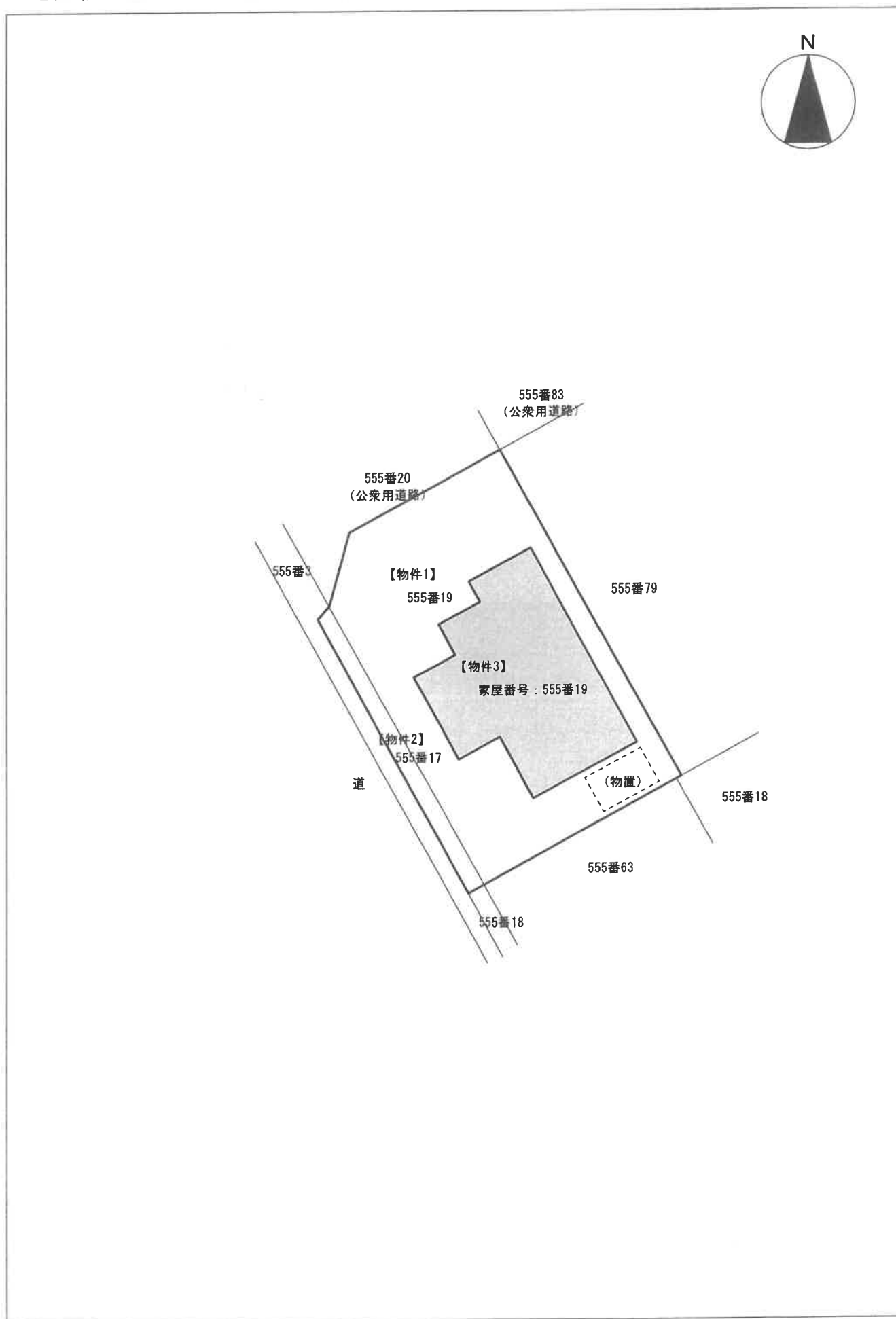
作 製 者

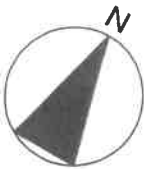
申 請 人

(新潟県土地家屋調査士会)

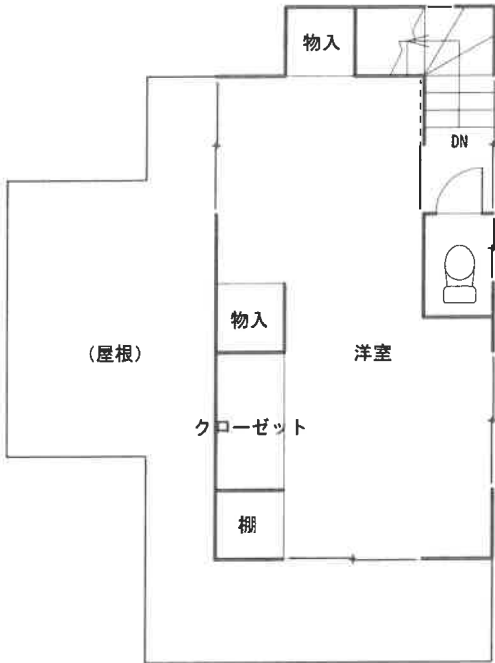
(昭和)平成19年3月26日登記

縮 尺 1/200





2 階平面図



1 階平面図



【物件3】家屋番号：555番19 建物仕様

構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積	(減築部分) $0.36\text{m} \times 2.73\text{m} = 0.9828\text{m}^2 \approx 0.98\text{m}^2$
(計)	1階： $45.26\text{m}^2 - 0.98\text{m}^2 = 44.28\text{m}^2$