

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	2,740,000 2,192,000	一括	548,000	58,896	10,784
1	1,390,000				
2	150,000				
3	1,200,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新発田市本田字内谷内 |
| | 地 番 | 3 4 7 0 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 6. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市本田字内谷内 |
| | 地 番 | 3 4 7 0 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9. 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新発田市本田字内谷内 3 4 7 0 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 7 0 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 7 3. 9 3 平方メートル
2 階 3 7. 2 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年10月 2日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 猪 股 奈 珠

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 新発田市本田字内谷内
 地 番 3 4 7 0 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 4 6 6 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 新発田市本田字内谷内
 地 番 3 4 7 0 番 3 8
 地 目 宅地
 地 積 4 9 . 0 2 平方メートル

- 3 所 在 新発田市本田字内谷内 3 4 7 0 番地 2 1
 家屋 番号 3 4 7 0 番 2 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 7 3 . 9 3 平方メートル
 2 階 3 7 . 2 6 平方メートル





令和8年(ケ)第58号
令和8年6月15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 新発田市本田字内谷内
 地 番 3 4 7 0 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 4 6 6 . 2 9 平方メートル

- 2 所 在 新発田市本田字内谷内
 地 番 3 4 7 0 番 3 8
 地 目 宅地
 地 積 4 9 . 0 2 平方メートル

- 3 所 在 新発田市本田字内谷内 3 4 7 0 番地 2 1
 家屋 番号 3 4 7 0 番 2 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 7 3 . 9 3 平方メートル
 2 階 3 7 . 2 6 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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図(地図)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			
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: ☐ 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居宅(空き家状態)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

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17日 (水) 10:20-10:31	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影
8年6月17日 (水) 11:20-11:37	新潟地方法務局新発田支局	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ケ55と同時)
8年6月17日 (水) 13:28-13:38	新発田市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得 (8ケ55と同時)
8年6月18日 (木) : -:	当庁	Aに占有関係等照会書を送付 (回答なし)
8年7月1日 (水) 8:28-8:30	受命物件所在地	訪問 (不在)、外観調査、写真撮影
8年7月2日 (木) : -:	当庁	Aに調査期日通知書を送付
8年7月10日 (金) 13:00-13:50	受命物件所在地	立入調査 (B立会)、写真撮影

(特記事項)

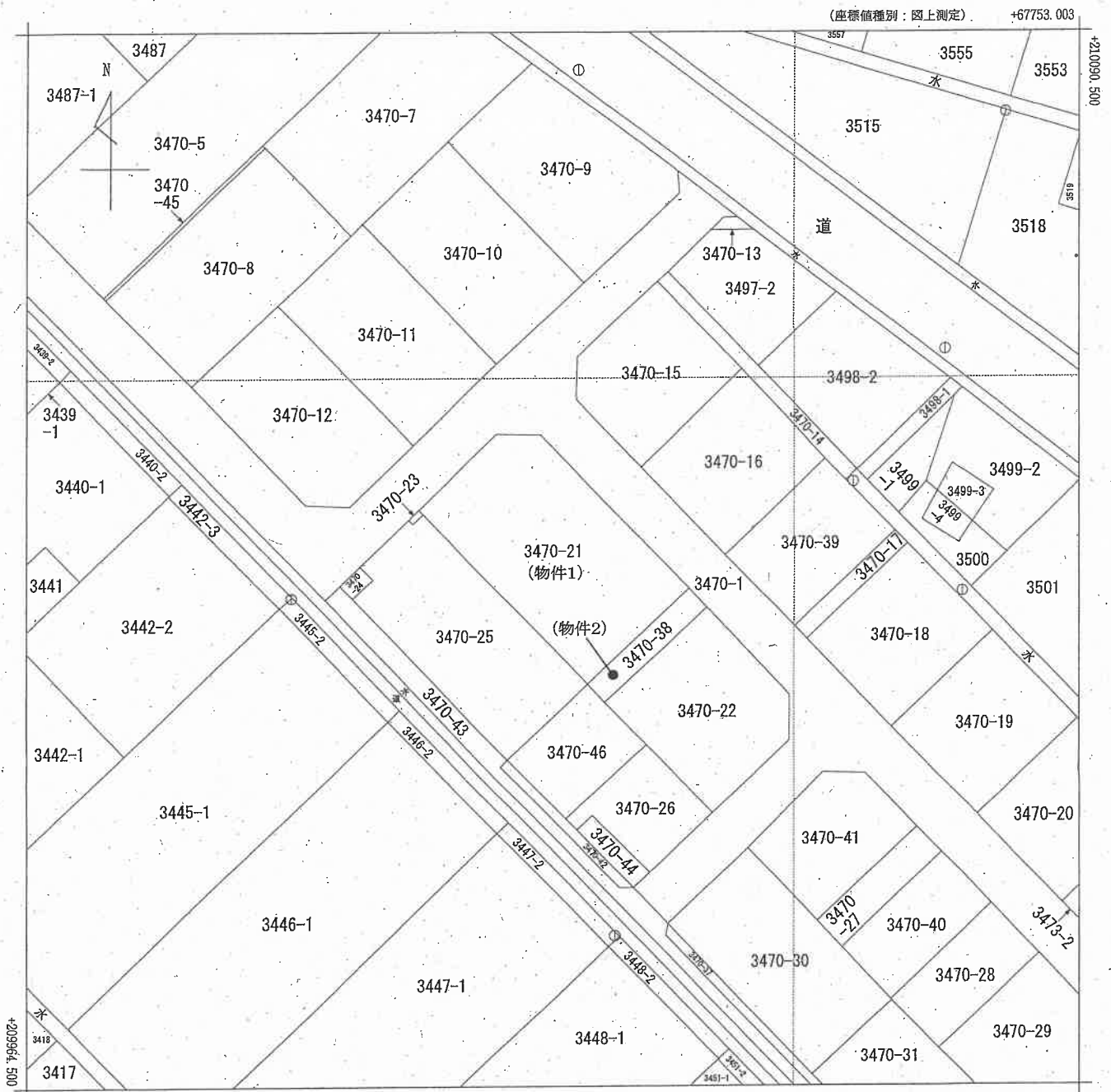
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年7月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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



(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。

地番区域見出し	本田
---------	----

請求分	所在	新発田市本田字内谷内				地番	3470番21			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方方法務局新発田支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 12-1
(1/1)

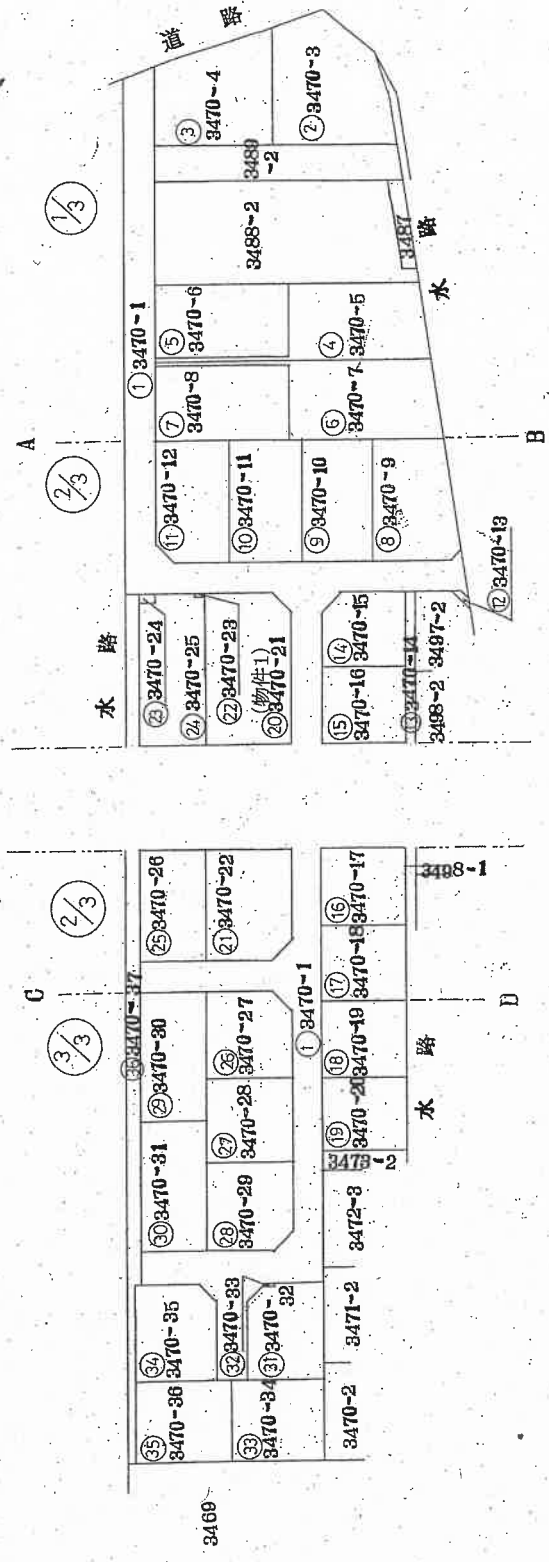
公用

登記年月日：昭和59年11月2日

067957

前 3470-1 新 3470-1, 3470-2~5 3470-7~37
地 番 3470-1 3470-2~5 3470-7~37
積 算 地 積 算 量

土地の所在 新潟県新潟市 新発田市 本田字内谷内



④石材・⑤金属・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭

作製者

(昭和59年10月25日作製)

申請人

縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会 新潟県土地家屋調査士会 昭和59年11月2日登記

登記年月日：昭和59年11月2日

067360

地積測量図

地番 3470~3乃至3470~37
新築田舎

土地の所在 北浦郡津浦町大字本田字内谷内

㊦ 3470~35
イ 15.59×2.68=41.7812
ロ 24.29×9.65=234.3985
ハ 24.29×11.85=287.8365
計=564.0162
½=282.0081 m²

㊧ 3470~36
23.92×(11.83+11.82)×½
=282.8540 m²

㊨ 3470~37
イ 56.39×2.64=148.8696
ロ 56.32×2.64=148.6848
ハ 34.52×1.64=56.6128
計=354.1672 m²

㊩ 3470~1

11, 952.57345 - ㊪ - ㊫ - ㊬ - ㊭ - ㊮ - ㊯ - ㊰ - ㊱ - ㊲ - ㊳ - ㊴ - ㊵ - ㊶ - ㊷ - ㊸ - ㊹ - ㊺ - ㊻ - ㊼ - ㊽ - ㊾ - ㊿
= 2,177.2737 m²

㊰ 3470~19
22.00×(10.91+10.91)×½
=240.0200 m²

㊱ 3470~20
22.00×(10.91+10.91)×½
=240.0200 m²

㊲ 3470~21
イ 16.71×2.71=45.2841
ロ 33.22×12.47=414.2534
ハ 33.22×14.24=473.0528
計=932.5903
½=466.29515 m²

㊳ 3470~22
イ 24.17×12.06=291.4902
ロ 24.91×4.87=121.3117
ハ 24.91×10.99=273.7609
計=686.5628
½=343.2814 m²

㊴ 3470~23
1.70×0.70=1.1900 m²

㊵ 3470~24
3.20×2.10=6.7200 m²

㊶ 3470~25
イ 28.25×1.70=48.0250
ロ 28.58×8.09=231.2122
ハ 8.36×0.67=5.6012
ニ 8.10×2.10=17.0100
ホ 28.58×12.22=349.2476
ヘ 26.88×3.20=86.0160
計=737.1120
½=368.5560 m²

㊷ 3470~26
25.00×(11.12+11.12)×½
=278.0000 m²

㊸ 3470~27
イ 16.71×2.76=46.1196
ロ 23.49×9.27=217.7523
ハ 23.49×11.75=276.0075
計=539.8794
½=269.9397 m²

㊹ 3470~28
23.23×(11.62+11.62)×½
=269.9326 m²

㊺ 3470~29
イ 21.10×10.35=218.3850
ロ 21.20×4.96=105.1520
ハ 21.20×10.21=216.4520
計=539.9890
½=269.9945 m²

㊻ 3470~30
28.29×(11.54+11.56)×½
=326.7495 m²

㊼ 3470~31
28.31×(11.55+11.55)×½
=326.9805 m²

㊽ 3470~32
イ 9.93×0.70=6.9510
ロ 20.81×9.05=188.3305
ハ 22.06×1.99=43.8994
ニ 22.06×3.94=86.9164
ホ 21.65×10.80=233.8200
計=559.9173
½=279.95865 m²

㊾ 3470~33
(2.40+1.70)×½×0.70
=1.4350 m²

㊿ 3470~34
23.91×(11.81+11.83)×½
=282.6162 m²

㊦石杭・㊧金属杭・㊨コンクリート杭・㊩合成樹脂杭

作製者

(昭和59年10月25日作製)

申請人

縮尺 1/

新潟県土地屋調査士会 昭和59年11月 登録第

(4/4) (執行官加筆) A3版をA4版に縮小

請求番号：12-5

登記年月日：昭和61年11月7日

067361

地積測量図

前 3470-22 後・新田一

地 番 3470-22-38

新田一市

土地の所在 北浦原郡豊浦町大字本田字内谷内

求積計算

④ 3470-22

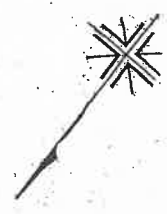
$$343.2814 \times 49.0200 = 294.2614$$

地積 294.26 m²

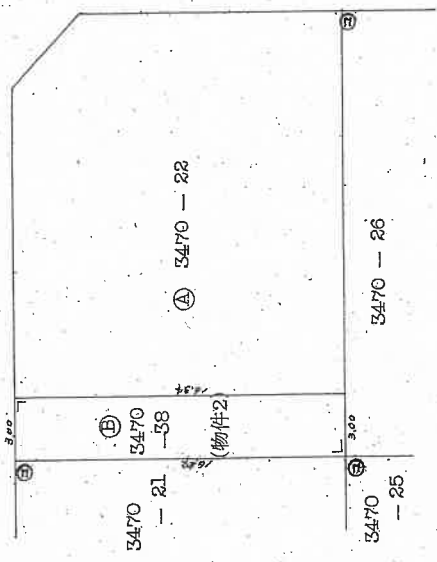
(物件2) ⑤ 3470-38

$$16.54 \times 5.00 = 49.0200$$

地積 49.02 m²



3407-1 道路



④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

作製者

昭和61年10月30日作製

申請人

縮尺 1/250

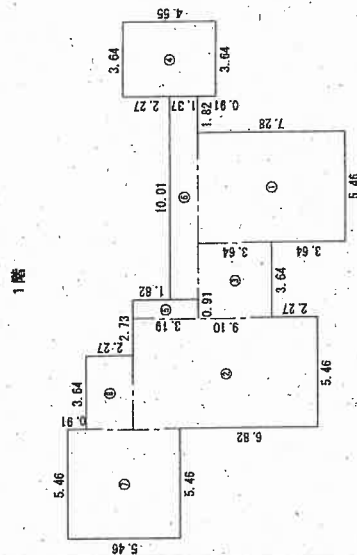
新潟県土地家屋調査士会
新潟地方支務局新潟市支局備付図面室

昭和・平成61年11月7日

面
圖
物
建

家屋番号 3470-21

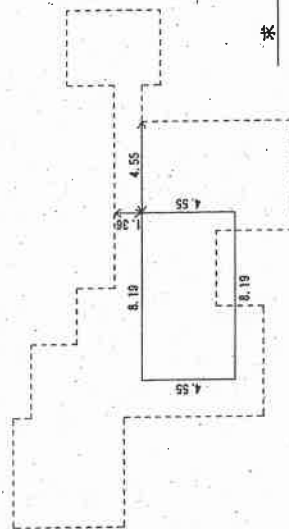
新発田市本田字内谷内3470番地21



求積表

①	$5.46 \times$	7.28	$= 39.7488$
②	$5.46 \times$	9.10	$= 49.6860$
③	$3.64 \times$	3.04	$= 13.2496$
④	$3.64 \times$	4.55	$= 16.5620$
⑤	$0.91 \times$	3.19	$= 2.9029$
⑥	$10.01 \times$	1.37	$= 13.7137$
⑦	$5.46 \times$	5.46	$= 29.8116$
⑧	$3.64 \times$	2.27	$= 8.2628$

合計	173.9374
床面積	173.93 m ²



表續末

8.19 × 4.55	= 37.2645
合計	37.2645
床面積	37.26 m ²

作成者

(平泉26年 7月 9日作成)

申請人

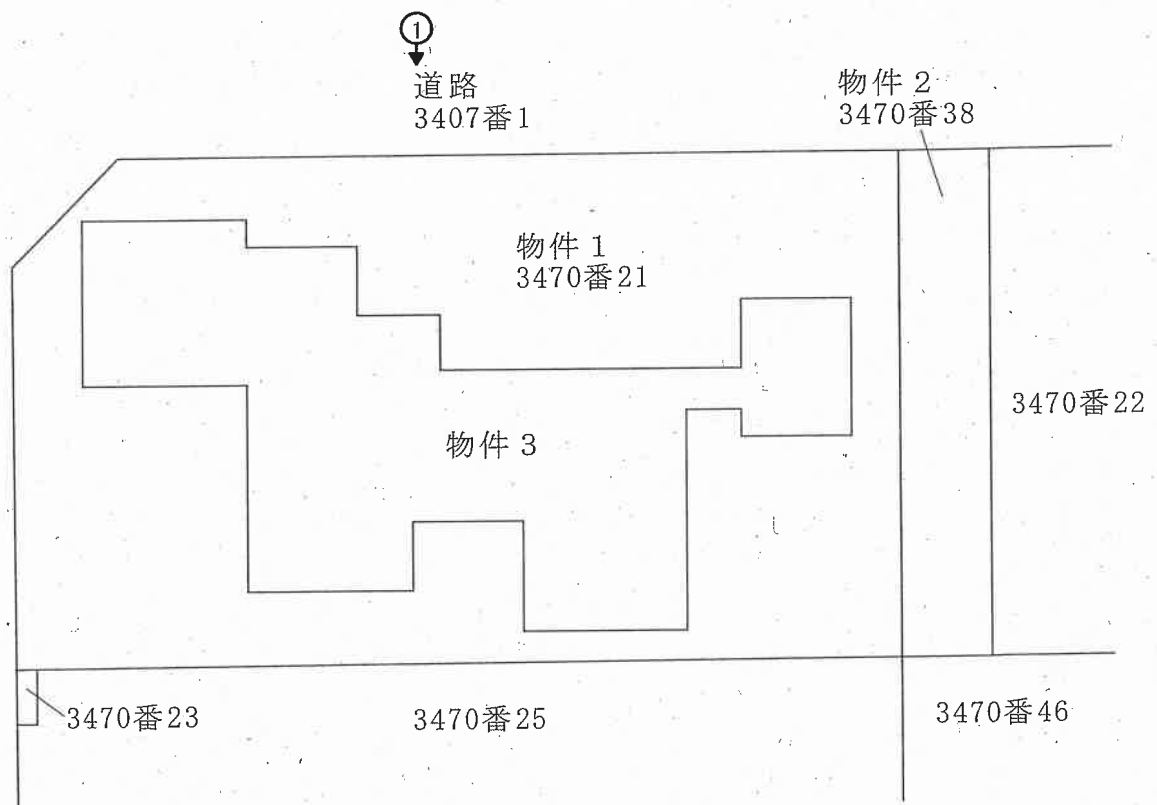
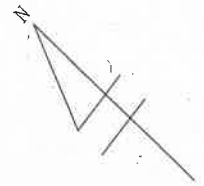
縮尺 500

新潟地方事務局新発田支局備付図面写し

請求番号: 12-4

土地・建物位置関係図

S=1:250



○➔ 印は写真撮影位置、方向

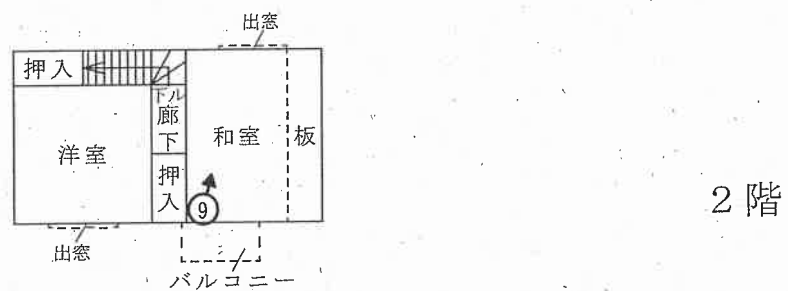
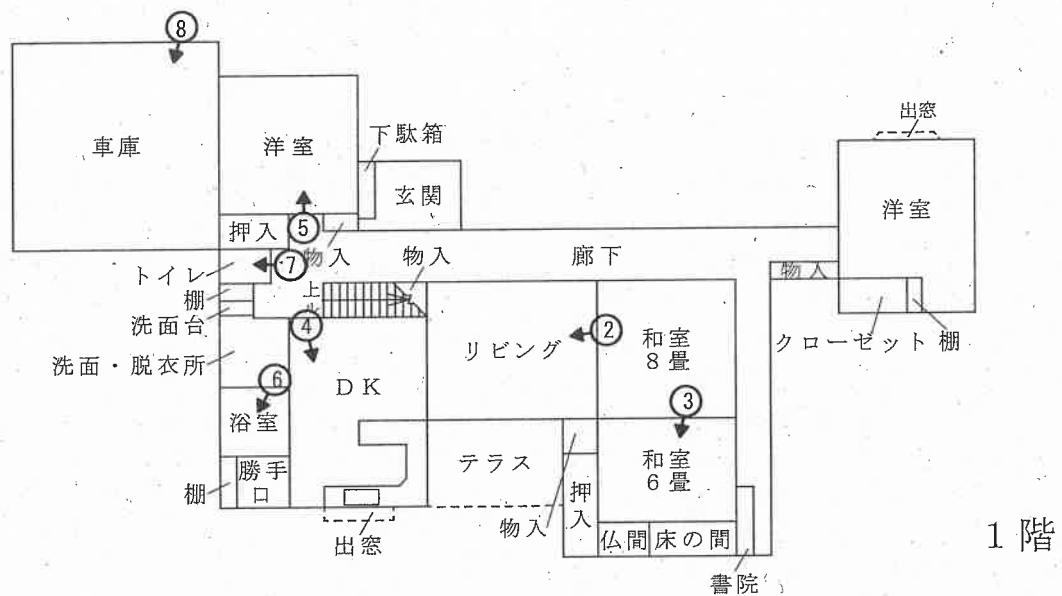
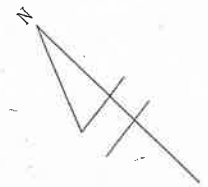
執行官加筆

評価人作成

物件3 建物

概略間取図

S=1:200



○➡ 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



写真 7



写真 8



写真 9

令和 8 年 (ケ) 第 58 号
令和 8 年 7 月 10 日 現地調査
令和 8 年 7 月 23 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
大 槻 佳 子

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 7 4 0, 0 0 0 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1, 3 9 0, 0 0 0 円
2 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0
3 (建物)	金 1, 2 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、それぞれ一括売却（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の土地の内訳価格は物件3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3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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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、瑕疵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も、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開された資料に基づくものである。

以下余白

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	登記事項証明書上	現況
1	所在地目地積	新発田市本田字内谷内 3470番21 宅地 466.29平方メートル	○同左
2	所在地目地積	新発田市本田字内谷内 3470番38 宅地 49.02平方メートル	○同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新発田市本田字内谷内 3470番地21 3470番21 居宅 木造瓦葺2階建 1階 173.93平方メートル 2階 37.26平方メートル	○同左

	特記事項
	物件1の西部にスチール製の物置があるが、構築物（動産）と判断した。

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・2）

位 置 ・ 交 通	JR 羽越本線「月岡」駅の西方道路距離約 300m（徒歩約 4 分）に位置し、豊浦地域コミュニティバス（本田・天王号）停留所「月岡駅前」まで約 260m である。	
付 近 の 状 況	JR 羽越本線「月岡」駅の西方道路距離約 300m に位置し、一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。 新発田市郊外に存する当該地域は、スーパーその他の生活利便施設や小中学校まで距離があるが、駅から徒歩圏内にあり、近くにコンビニエンスストア、食堂等の小規模店舗やホームセンターがあり、居住環境は普通程度である。 特段、変動要因はなく、今後も現状を維持して推移するものと予測される。	
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 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 第一種住居地域 60% 200% 無し 無し
画 地 条 件 (規模・形状等)	物件 1・2 は、北東側及び北西側で市道に等高接面し、間口（北東側）約 28.4m、奥行約 16.34m のほぼ長方形で、ほぼ平坦な角地である。	
接 面 道 路	北東側幅員約 5.9m 舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号適用道路） 北西側幅員約 5.9m 舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号適用道路）	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件 1 は、物件 3 の敷地として利用されている。物件 2 は、物件 1・3 と一体で利用されている。当該土地の南西側は公園、南東側は一般住宅として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	有り 無し 有り
特 記 事 項	無し	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 61 年 8 月 22 日 新築 平成 7 年 10 月 1 日増築 経 過 年 数 40.0 年 経済的残存耐用年数 0 年	
仕 様	構 造 木造、2階建 屋 根 瓦葺・ステンレス板葺（車庫部分） 外 壁 外装板 天 井 内装板 内 壁 クロス、京壁 床 フローリング、畳、ビニール床 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 無し	
床面積（現況）	1 階 173.93 m ² 、2 階 37.26 m ² 延べ 211.19 m ²	
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 6LDK＋車庫（概略間取図の通り）	
品 等	普通程度	
保守管理の状態	管理状況は普通程度である。経年相当の劣化が見られ、概ね適切に修繕されているが、車庫の外壁塗装の一部が剥がれている。	
建物の利用状況	現地調査時、少数の家財が存する。	
特 記 事 項	無し	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

上記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	12,100	1.01	466.29	0.50	2,850,000
2	12,100	1.01	49.02	0.50	300,000
地積合計			515.31	建付地 価格合計	3,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺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を勘案して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示} & \text{新発田一7} & \text{を規準した価格} & & & & \\ \text{地価公示標準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した価格} & & \\ 12,200 \text{ 円/㎡} & \times 99.5/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & \div & 12,100 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

◇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：交通接近条件及び環境条件を考慮 計±0%

イ 個別格差（相乗積）：角地+1%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の経過年数等を考慮△50%

② 物件3（建物）

建物について、建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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
3	121,000	211.19	0.030	770,000
物件3建物合計				770,000

ウ 現 価 率

物件 3（建物）

経過年数 40.0 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 0%、現在価値率 3%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{現在価値率 } 3\% + (1 - 3\%) \times \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} \\ \div (\text{経過年数 } 40.0 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 0\%)$$

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	2,850,000	0.3	法定地上権	860,000
2	300,000	0.3	法定地上権	90,000
敷地利用権価格合計				950,000

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 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	2,850,000	－860,000	1.0	1.0	0.7	1,390,000
2	300,000	－90,000	1.0	1.0	0.7	150,000
3	770,000	＋950,000	1.0	1.0	0.7	1,200,000
一括価格（合計）						2,740,000

ウ 占有減価：必要無し

エ 市場性修正率：必要無し

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮して、△30%とした。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格（新発田－7）

所 在：新発田市本田字内谷内 3670 番 1
価 格：12,200 円／ m^2
位 置：J R 羽越本線「月岡」駅まで道路距離約 450m
に位置する。
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日
地 積：434 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北東側約 8.0m 市道
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

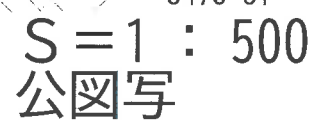
1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面写
5. 土地・建物位置関係図
6. 概略間取図

以 上

受命物件の位置図

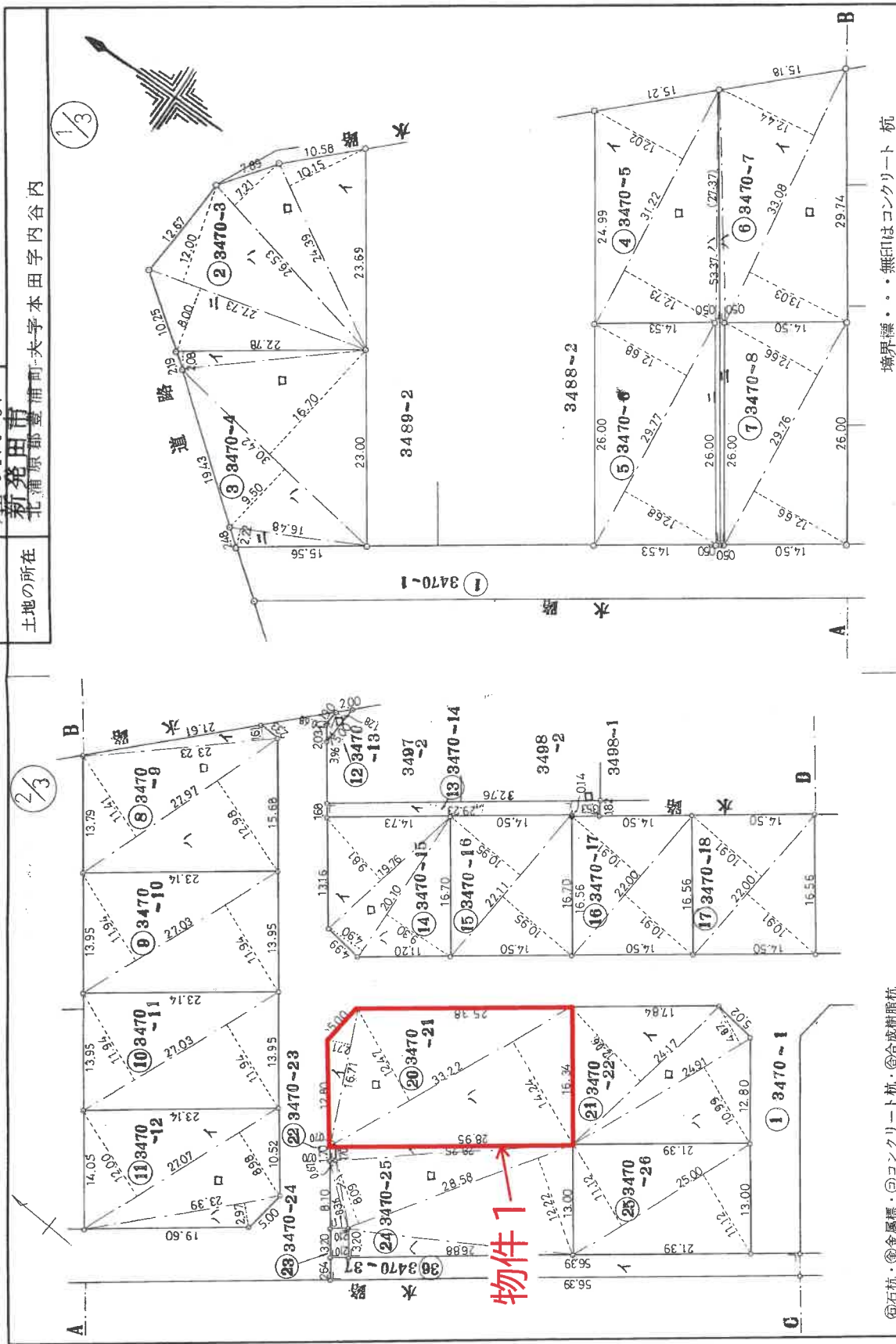
S = 1: 10,000





登記年月日: 昭和59年11月2日

067958



④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭

境界線・・・無印はコンクリート杭

作製者

昭和59年10月25日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和59年11月2日登記

縮尺 1/500

地積測量図写
物件1
A3版をA4に縮小

登記年月日：昭和61年11月7日

067961

⑨ 3470-22 後・新同一

地積測量図

地番 3470-22 3470-38 新・路田中

土地の所在 北浦原郡豊浦町大字本田字内谷内

求積計算

④ 3470-22

$343.2814 - 49.0200 = 294.2614$

地積 294.26 m^2

⑤ 3470-38

$16.34 \times 3.00 = 49.0200$

地積 49.02 m^2



3407-1 道路



物件2

物件1

⑤ 石杭・⑥ 金属標・⑦ コンクリート杭・⑧ 合成樹脂杭・⑨ 鉄杭

作製者

昭和61年10月30日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成61年11月7日登記

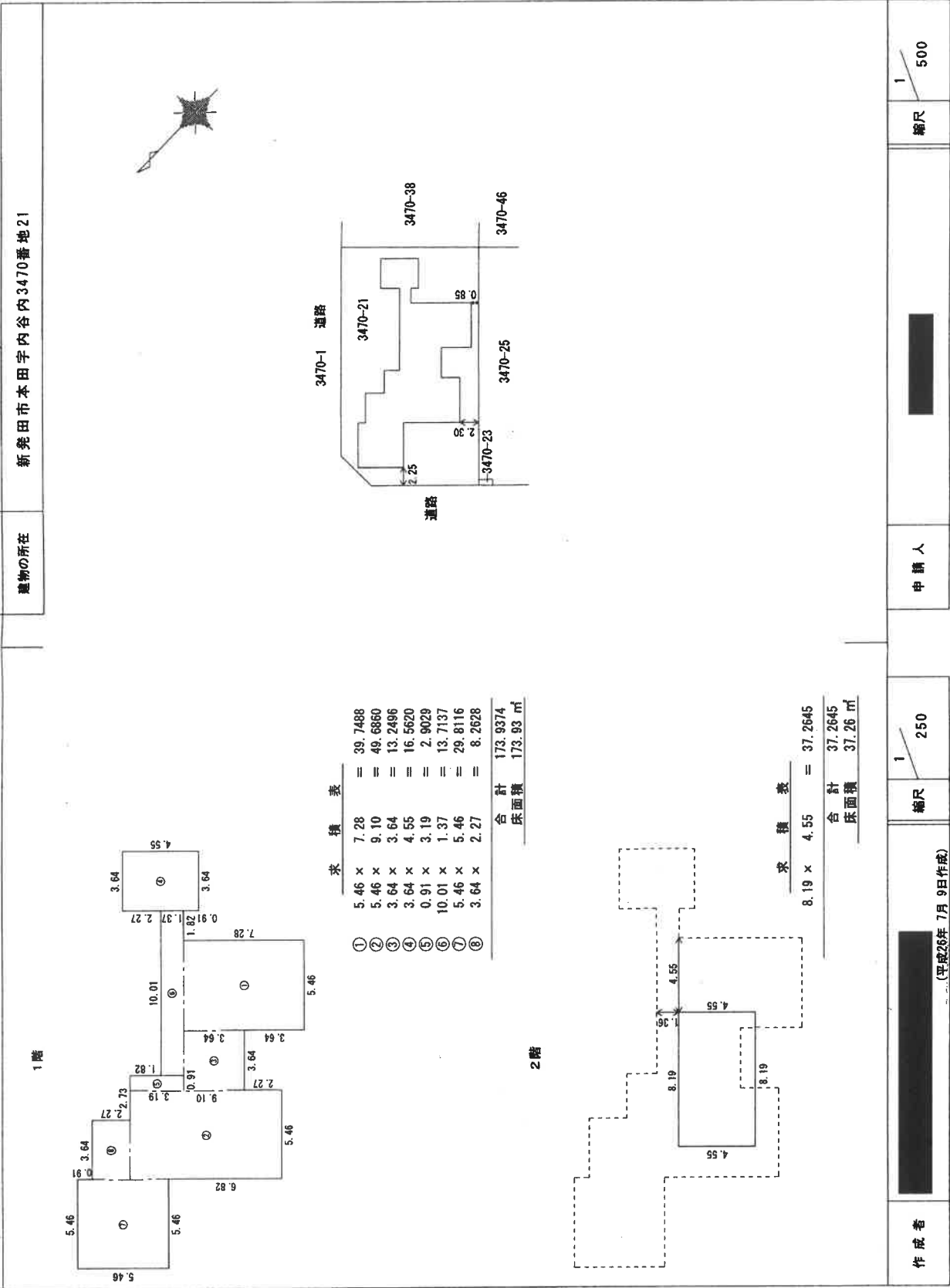
縮尺 1/250

地積測量図写
物件1・2
A3版をA4に縮小

登記年月日：平成26年7月15日

各 階 平 面 図 建 物 図 面

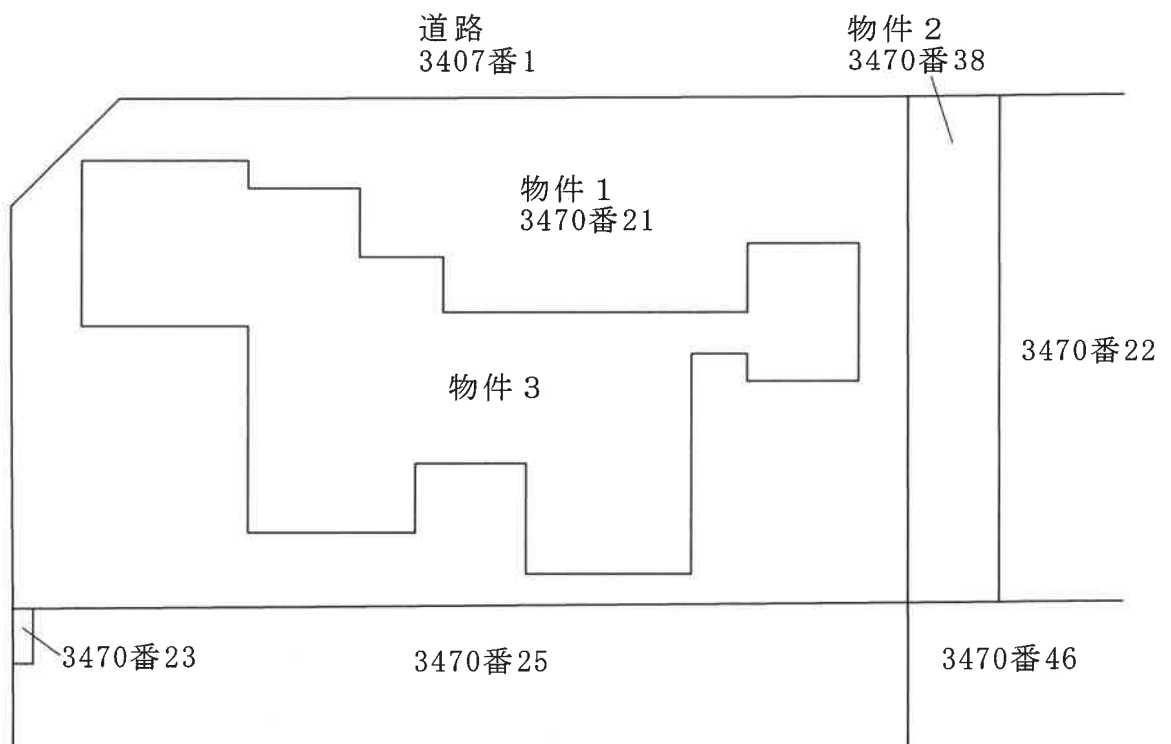
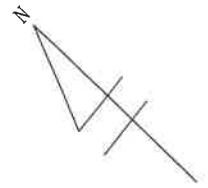
家 屋 番 号	3470-21
建物の所在	新 発 田 市 本 田 字 内 谷 内 3470 番 地 21



建物図面写
物件3
A3版をA4に縮小

土地・建物位置関係図

S = 1:250



物件3 建物

概略間取図
S=1:200

