

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 9日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月20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 6年 6月 3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 6年 5月22日 午前 9時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市中央区新和三丁目 |
| | 地 番 | 150番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区新和三丁目 |
| | 地 番 | 150番17 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市中央区新和三丁目 |
| | 地 番 | 155番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.50平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市中央区新和三丁目150番地11 |
| | 家屋 番号 | 150番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.94平方メートル
2階 47.77平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年12月12日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

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

【物件番号1, 3】

売却対象外の土地を通行のため無償で利用している。

《 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 | 新潟市中央区新和三丁目 |
| | 地 番 | 150番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区新和三丁目 |
| | 地 番 | 150番17 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市中央区新和三丁目 |
| | 地 番 | 155番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.50平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市中央区新和三丁目150番地11 |
| | 家屋 番号 | 150番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.94平方メートル
2階 47.77平方メートル |



令和5年(ケ)第77号
令和6年1月23日受理
令和6年2月14日提出

新潟地方裁判所
執行官 西 方 清

補充現況調査報告書

令和6年1月1日に発生した能登半島地震及びそれ以降の余震による当該不動産への影響について、次のとおり報告する。

1 不動産の表示

物件目録のとおり

2 物件の状況等

① 物件1～3（土地）について

物件1の土地のコンクリート舗装にひび割れがあるほか、目視で確認した範囲において、上記地震による影響は認められない。

② 物件4（建物）について

1階LDKの入口の引き戸に隙間が生じているほか、目視で確認した範囲において、上記地震による影響は認められない。

3 関係人の陳述等

所有者Aの陳述

上記の地震により、物件1の土地のコンクリート舗装にひびが入った。物件4の建物の1階LDKの入口の引き戸に隙間が生じて完全には閉まらなくなった。そのほかに被害はなかった。

物件目録

- | | | | |
|---|----|----|----------------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 新潟市中央区新和三丁目 |
| | 地 | 番 | 150番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 127.22平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市中央区新和三丁目 |
| | 地 | 番 | 150番17 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 21平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市中央区新和三丁目 |
| | 地 | 番 | 155番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 17.50平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 新潟市中央区新和三丁目150番地11 |
| | 家屋 | 番号 | 150番11 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 78.94平方メートル
2階 47.77平方メートル |



(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月25日(木) 10:17-10:27	受命物件所在地	Aから聴取、概観調査、写真撮影
6年2月13日(火) 16:36-16:43	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
(特記事項) <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



令和5年(ケ)第77号
令和5年10月20日受理
令和5年12月1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 | 新潟市中央区新和三丁目 |
| | 地 番 | 150番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区新和三丁目 |
| | 地 番 | 150番17 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 21平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市中央区新和三丁目 |
| | 地 番 | 155番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.50平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市中央区新和三丁目150番地11 |
| | 家屋 番号 | 150番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.94平方メートル
2階 47.77平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟市中央区新和3丁目5番13号														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 3) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1, 3の土地に下記建物を所有し, 占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	1 物件2は建築基準法上の道路ではない。 2 物件3の南側は道路状に舗装されている。														
建物	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)	土地に関して境界争いはない。 物件4の建物には私とその家族が居住している。 土地建物に関する貸し借りはない。 公道に至る舗装路に関して、通行料を支払っているということはない。

(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
5年10月23日(月) 10:15-10:15 15:45-15:45	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
5年10月23日(月) 15:20-15:30	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影
5年10月25日(水) 12:17-12:22	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
5年11月14日(火) 16:30-16:35	当庁	調査期日を再調整
5年12月1日(金) 9:55-10:13	受命物件所在地	立入調査(A立会)、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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 155-65 ア 155-71 カ 155-52 コ 155-54 ク 156-16 ケ 149-35
 ロ 155-68 ケ 155-16 コ 155-53 コ 156-34 ケ 149-32 ケ



請求部	所在	新潟市中央区新和三丁目		地番	150番11	
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	昭和44年2月13日		備付年月日(原図)			補記事項

新潟地方務局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

請求番号: 37-4
 (1/2)

公用

149-3
149-10
149-14
149-13
150-19
155-69
150-9
151-18
151-20
151-21
151-25
151-7
155-11
147-3
114-34
114-68
147-2

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49年12月6日

456516

後新岡一

地積測量図

150番地・150番17

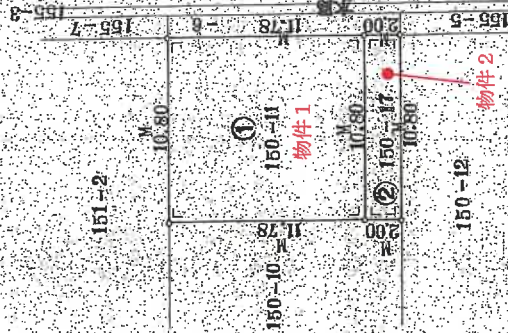
新潟市新岡一丁目

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49年11月21日
製作年月日

製作者

申請人



地番	地積	地積
150-11	11.76	197.2240 M ²
150-17	10.60	21.6000 M ²

縮尺 1:300^M

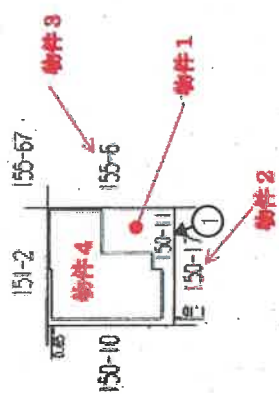
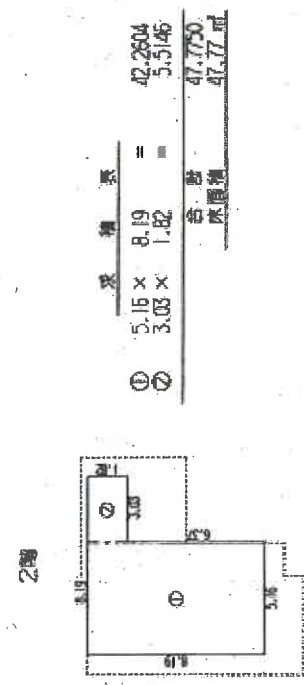
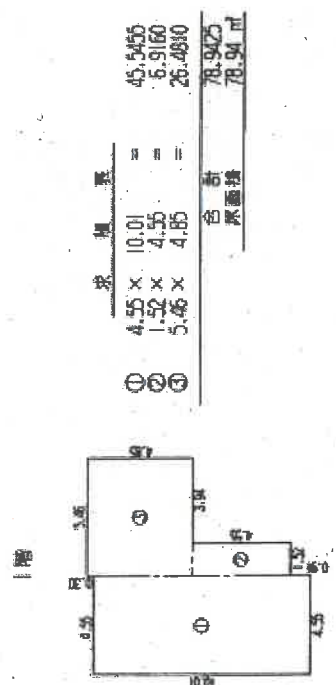
(日本土地家屋調査士会連合会 用紙) 新潟地方事務所備付図面写し (執行官加筆) A3版をA4版に縮小

昭和49年12月6日登記証

登記年月日：平成28年9月20日

建物平面図

家屋番号	150-11
建物の所在	新潟市中央区新堀三丁目150番地11



印は写真撮影位置、方向

作成者

平成28年9月12日作成

縮尺 1/20

申請人

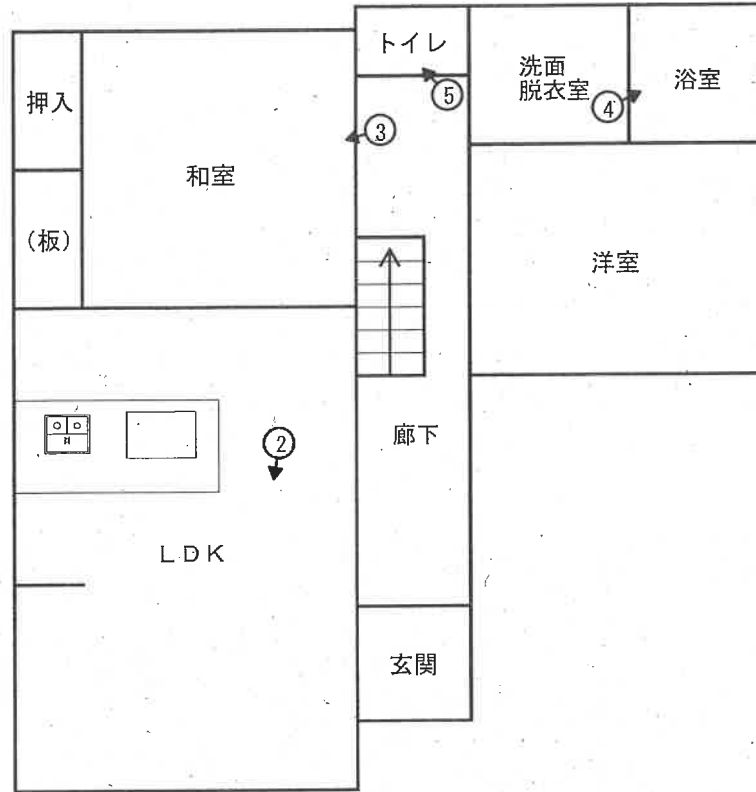
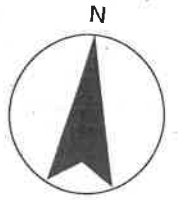
縮尺 1/500

新潟地方建設局備付図面等
(発行済図面)

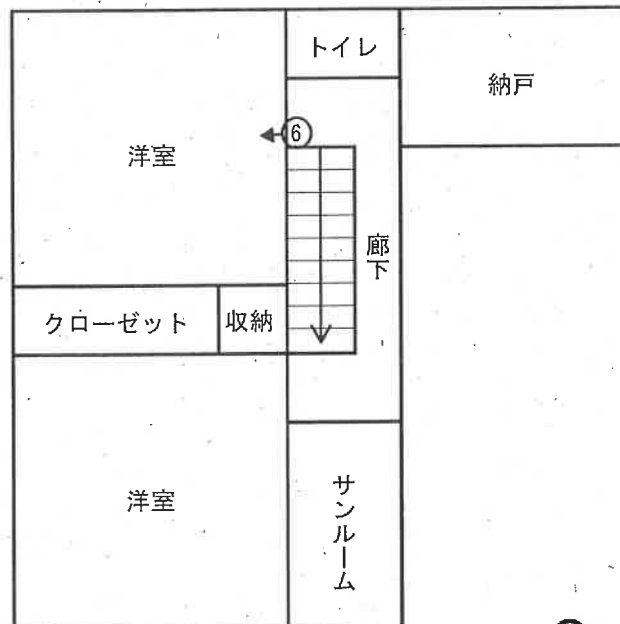
新潟県土地家屋調査士会

間取図 (概略)

S ≒ 1 / 100



1階



2階

○➔ 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 5 年（ケ）第 77 号
令和 6 年 2 月 13 日現地調査
令和 6 年 2 月 15 日評 価

新潟地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本 山 純 一

第1 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	新潟市中央区新和三丁目 150 番 11 宅地 127.22 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市中央区新和三丁目 150 番 17 公衆用道路 21 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市中央区新和三丁目 155 番 6 宅地 17.50 m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市中央区新和三丁目 150 番地 11 150 番 11 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階:78.94 m ² 2 階:47.77 m ²	
特記事項			

第2 調査結果

本件土地建物について、令和6年1月1日に発生した能登半島地震及びそれ以降の余震による被害状況を調査した結果、被害状況は、目視可能な範囲内で小さいものであった。

したがって、本件土地建物の評価内容及び評価額について、地震の影響を考慮した見直しは不要と判断した。

以上

令和 5 年（ケ）第 77 号
令和 5 年 12 月 1 日現地調査
令和 5 年 12 月 5 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 9,360,000 円	
内訳価格	
1(土地)	金 2,870,000 円
2(土地)	金 10,000 円
3(土地)	金 400,000 円
4(建物)	金 6,080,000 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、3 の土地の内訳価格は物件 4 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 4 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	新潟市中央区新和三丁目 150 番 11 宅地 127.22 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市中央区新和三丁目 150 番 17 公衆用道路 21 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市中央区新和三丁目 155 番 6 宅地 17.50 m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市中央区新和三丁目 150 番地 11 150 番 11 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階:78.94 m ² 2 階:47.77 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信越本線「新潟」駅の南西方約 2.8km (道路距離) 南地区センター前バス停留所の南東方約 350m (道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、中央区新和 3 丁目地区内の戸建住宅、共同住宅が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 種住居地域 60% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	物件 1～3 は、南東側私道に接面する間口約 12.0m、奥行約 11.7mのほぼ整形の画地である。南東側私道とほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	南東側:幅員約 4m舗装私道 →建築基準法上の道路ではない。 そのため、建替えする場合、建築基準法第 43 条 2 項 2 号の許可等が必要となるが、詳細は新潟市建築部建築行政課に問合せのこと。	
土地の利用状況等	物件 1、3(土地)は、物件 4(建物)の敷地として利用されている。 物件 2(土地)は、上記私道に含まれており、公衆用道路として利用されている。 周囲の利用状況は、戸建住宅、共同住宅となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。
特記事項	・物件 3 の南側は道路状に舗装されている。	

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 4	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 49 年 7 月 25 日新築 平成 28 年 7 月 28 日一部取壊し、増築 新築後約 49.5 年、増築後約 7.5 年 15 年
仕様	構造 屋根 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	木造 セメント瓦葺 等 サイディングボード張り 等 ビニルクロス 等 ビニルクロス 等 カラーフローアー、畳敷 等 キッチン、バス、トイレ -
床面積(現況)	1 階:78.94 m ² 、2 階:47.77 m ² 、計:126.71 m ²	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2 階建 居宅 4LDK(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 49.5 年が経過しているが、平成 28 年に外壁・内装・水廻り等がリフォームされた物件である。保守管理はやや劣る状態である。	
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	99,000	0.88	127.22	0.96	10,640,000
2	備忘価格につき				10,000
3	99,000	0.88	17.50	0.96	1,460,000
計					12,110,000

【物件1、3】

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:新潟中央-11を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 111,000\text{円/㎡} & \times & \frac{104.3}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{117.0} & \div & 99,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- ・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 +17%
- イ 個別格差 : 形状 ▲2、接面道路の状況 ▲10
※ $0.98 \times 0.90 \div 0.88$ ▲12%
- 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。

【物件2】

現況、道路敷を構成する一部であり、不特定多数に開放されていることから、評価額を10,000円(備忘価格)と決定した。

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	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	10,640,000	0.55	法定地上権	5,850,000
3	1,460,000	0.55	法定地上権	800,000
計				6,650,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円)	占有減価 修正	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	10,640,000	-5,850,000		1.00	0.60	2,870,000
2	10,000	0		1.00	0.60	10,000
3	1,460,000	-800,000		1.00	0.60	400,000
4	3,490,000	6,650,000	1.00	1.00	0.60	6,080,000
一括価格(合計)						9,360,000

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。

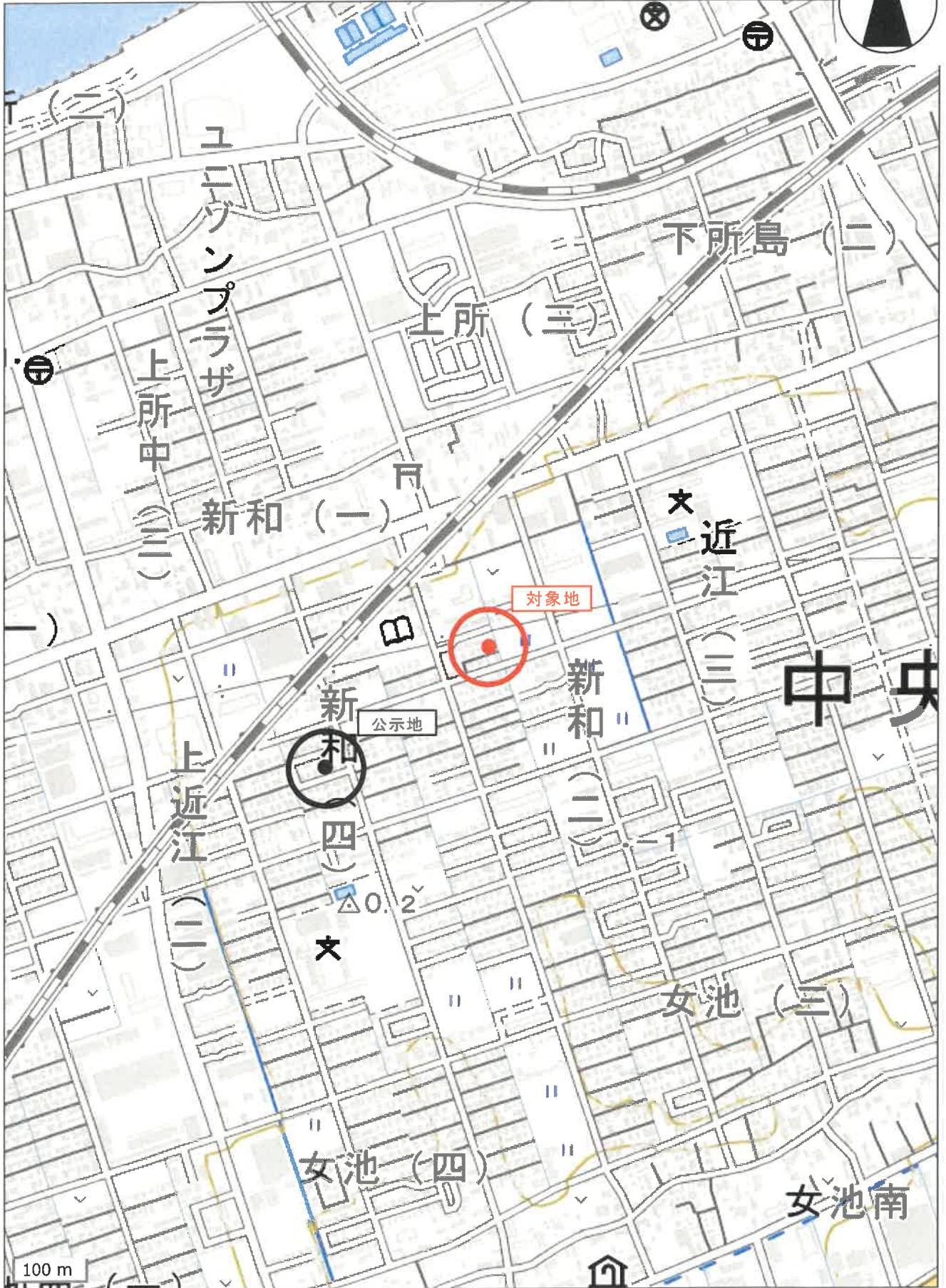
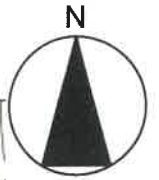
第6 参考価格資料

1 地価公示地の価格

標準地番号	新潟中央-11
所在及び地番	新潟市中央区新和4丁目80番38「新和4-7-8」
価格	111,000 円/㎡
位置	JR信越本線新潟駅約3km
価格時点	令和5年1月1日
地積	228 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南東側幅員6m市道
用途指定等	第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%
地域の概要	中規模一般住宅、集合住宅等が混在する住宅地域

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 建物間取図(概略)





地番
区域見出

新和
3丁目

在	新潟市中央区新和三丁目	地番	150番11
---	-------------	----	--------

0	精度 公	座標系 番号又	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在
---	---------	------------	----	----------	----	--------

登記年月日：昭和49年12月6日

456516

袋新岡一

地積測量図

150-11、150-17

新見三丁目

新見市役所

平成19年1月1日区制施行により、

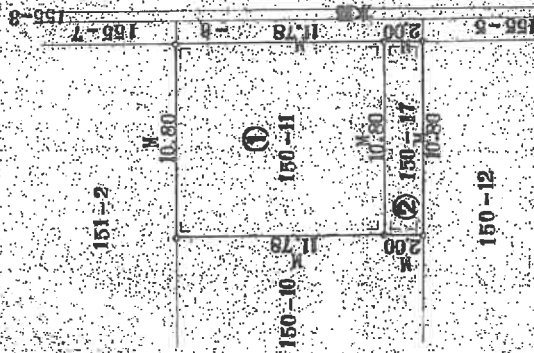
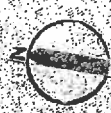
新見市中央区に変更

地番

所在地

製作年月日
昭和49年11月21日

申請人



地積計算表

地番	面積	地積
① 150-11	11.78	197.224㎡
② 150-17	20.80	21.600㎡

(日本土地家屋調査士会連合会印)

昭和49年12月6日登記

縮尺 1:300

これは図面に記載されている内容を証明する旨の図面である。

(新潟県司法務局管轄)

令和5年9月7日

東京法務局

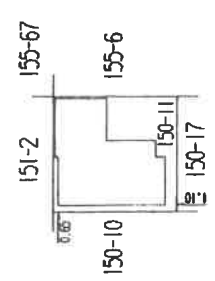
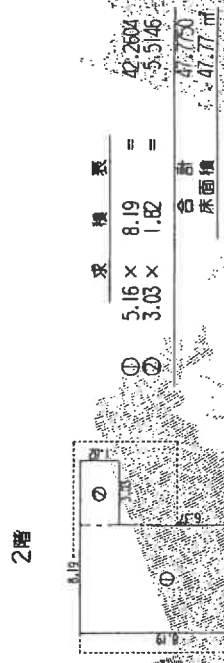
登録番号

建物図面・各階平面図

登記年月日：平成28年9月20日

面
図
平
面
建
物
各
階
面
図

家屋番号 150-11
建物の所在 新潟市中央区新和三丁目150番地1



縮尺 1/500
申請人 [Redacted]

作成者 [Redacted]
縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

これは図面に記録されている内容を証明し、書面による。
(新潟地方司法務局管轄)
令和5年9月7日 東京法務局 登記官 [Redacted]

地図整理番号：457806

A3判をA4判に縮小

