

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月10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 7年 4月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 4月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21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 7年 5月12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 7年 4月23日 午前 9時00分から 令和 7年 4月25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。
<p>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 7年 3月10日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。</p>	



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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	15,280,000 12,224,000	一括	3,056,000	92,068	20,988
1	2,300,000				
2	340,000				
3	12,640,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市東区藤見町一丁目 |
| | 地 番 | 1番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区藤見町一丁目 |
| | 地 番 | 1番109 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.88平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区藤見町一丁目1番地33 |
| | 家屋 番号 | 1番33 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 44.71平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 2月14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1～3】

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 | 新潟市東区藤見町一丁目 |
| | 地 番 | 1番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区藤見町一丁目 |
| | 地 番 | 1番109 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.88平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区藤見町一丁目1番地33 |
| | 家屋 番号 | 1番33 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 44.71平方メートル |





令和6年(ケ)第106号
令和7年1月9日受理
令和7年1月**27**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 | 新潟市東区藤見町一丁目 |
| | 地 番 | 1番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区藤見町一丁目 |
| | 地 番 | 1番109 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.88平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区藤見町一丁目1番地3.3 |
| | 家屋 番号 | 1番33 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 44.71平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟市東区藤見町1丁目6番18号														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input 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 上記の者が本土地上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	北東側にスチール製の物置(動産)がある。														
建物	物件3														
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; margin-left: 10px;"> <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; margin-left: 10px;"> <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

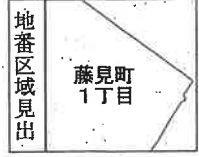
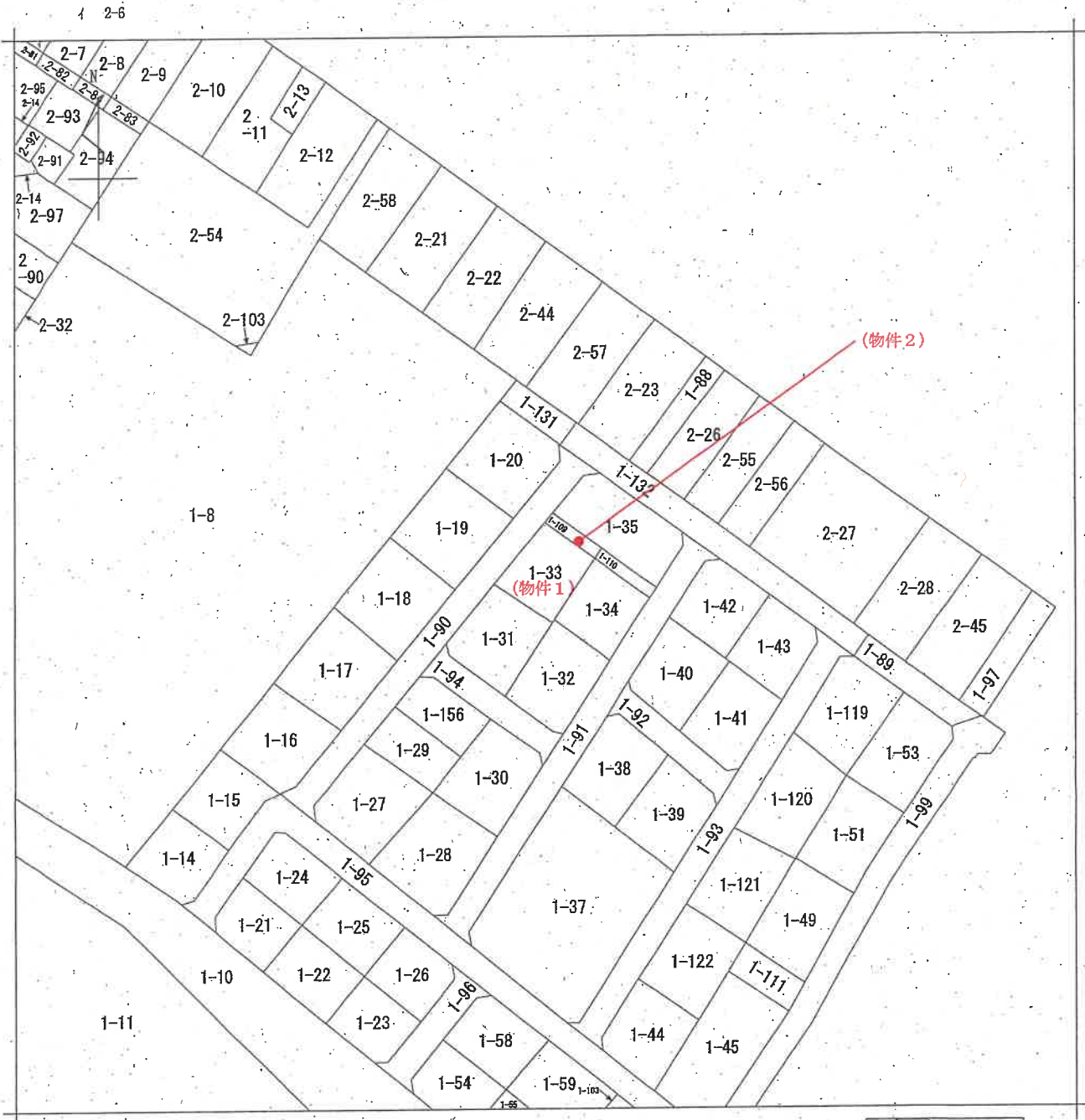
(関係人の陳述等用)

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)	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。

(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
7年1月9日(木) :-:	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
7年1月10日(金) 12:15-12:17	受命物件所在地	概観調査
7年1月10日(金) 14:00-14:07	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
7年1月14日(火) 15:02-15:06	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
7年1月22日(水) 10:05-10:12	受命物件所在地	外観調査、写真撮影
7年1月24日(金) 13:25-13:40	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



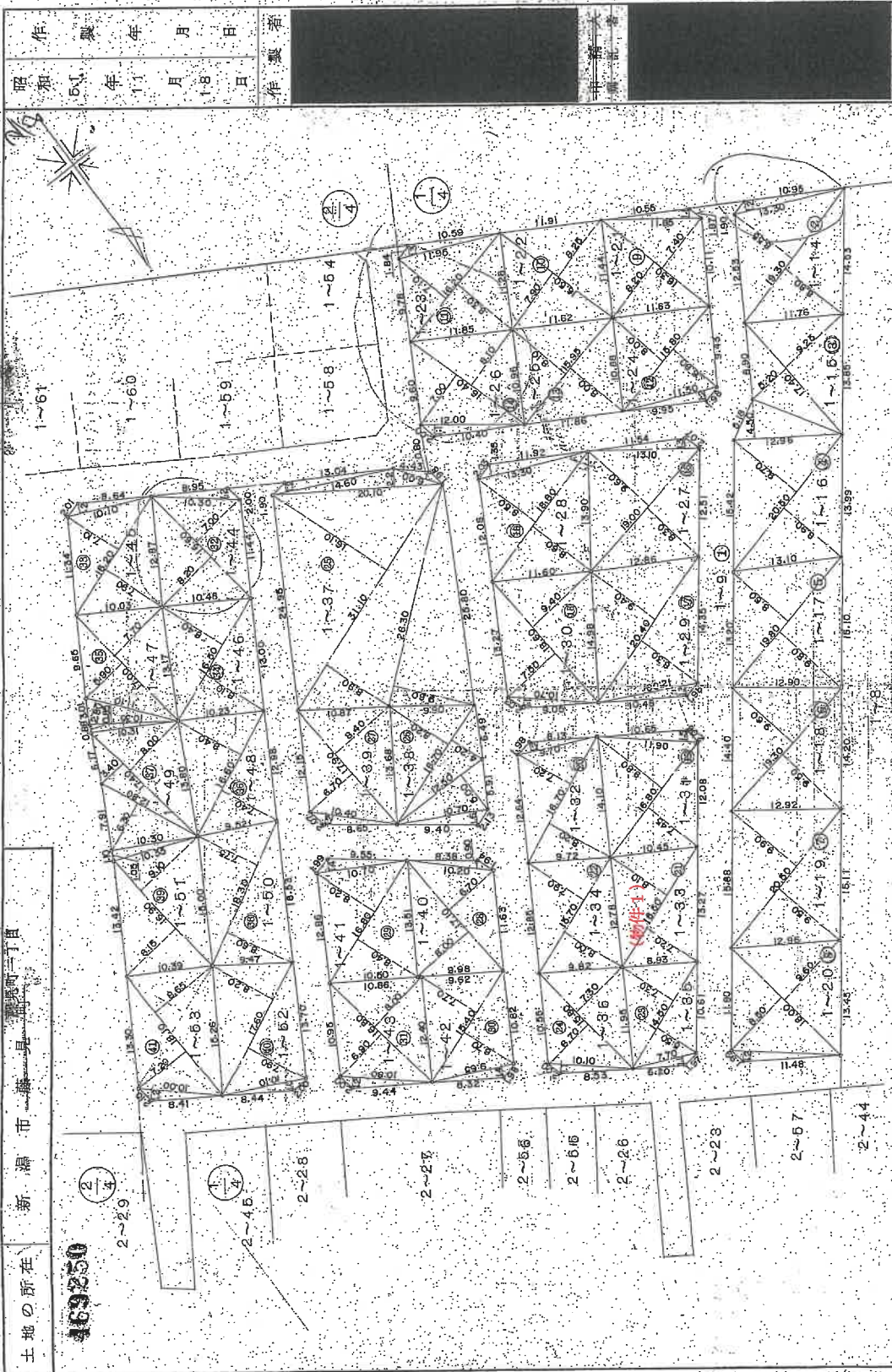
請求部	所在	新潟市東区藤見町一丁目				地番	1番33		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項					

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

登記年月日：昭和51年11月27日

地番 前 1-9 新 1-14 ~ 1-35, 1-37 ~ 1-45, 1-49, 1-51, 1-53 ~ 1-56, 1-58, 1-59, 1-62 ~ 1-64, 1-66, 1-67, 1-69 ~ 1-79
平成19年4月1日区制施行により, (1-84 ~ 1-87)
[新潟市東区]に変更

地積測量図



昭和51年11月18日	作製年	月	日
	作製者	[Redacted]	

昭和51年11月27日登記

新潟地方税务局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

縮小 1/500

(目録並 9)

登記年月日：昭和51年11月27日

469254

地積測量図

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

地番 1-14 ~ 1-87
新潟市 西區 泉田

符号地番	計	算	式	面積(㎡)	符号地番	計	算	式	面積(㎡)
① 1-9	2,653.4585	X	10733.46005 ÷ 2 = 11960.111995	1580.111995	⑩ 1-31	1,190	X	1.50 ÷ 2 = 8.925	153.825
② 1-14	1,830	X	1.20 ÷ 2 = 7.98	1,754.075	⑪ 1-32	970	X	1.20 ÷ 2 = 5.82	13,441
③ 1-15	1,296	X	4.50 ÷ 2 = 29.16	154.875	⑫ 1-33	1,670	X	(8.20+7.20) ÷ 2 = 12.659	12,622.5
④ 1-16	1,740	X	(5.20+9.26) ÷ 2 = 12.6716	1,90.65	⑬ 1-34	1,570	X	(7.20+8.10) ÷ 2 = 12.6225	12,481.5
⑤ 1-17	2,050	X	(8.90+9.70) ÷ 2 = 19.065	1,821.6	⑭ 1-35	770	X	1.10 ÷ 2 = 42.35	970.875
⑥ 1-18	1,980	X	(9.80+8.60) ÷ 2 = 18.216	1,983.5	⑮ 1-36	1,010	X	1.10 ÷ 2 = 5.656	11,615.6
⑦ 1-19	1,930	X	(9.50+9.60) ÷ 2 = 18.4315	1,70.68	⑯ 1-37	2,010	X	2.20 ÷ 2 = 22.11	600
⑧ 1-20	1,290	X	1.20 ÷ 2 = 7.74	1,33.6675	⑰ 1-38	1,450	X	1.20 ÷ 2 = 8.76	2,680
⑨ 1-21	1,800	X	(5.50+9.60) ÷ 2 = 16.290	1,70.68	⑱ 1-39	3,110	X	(6.90+16.10) ÷ 2 = 38.8767	5,482.6
⑩ 1-22	1,185	X	1.10 ÷ 2 = 6.5175	1,323.75	⑲ 1-40	1,070	X	1.60 ÷ 2 = 8.56	1,250
⑪ 1-23	1,630	X	(7.40+8.20) ÷ 2 = 12.714	1,283.82	⑳ 1-41	1,670	X	(4.20+8.20) ÷ 2 = 10.864	1,433.5
⑫ 1-24	1,650	X	(8.25+7.90) ÷ 2 = 13.32875	1,283.975	㉑ 1-42	1,040	X	1.20 ÷ 2 = 6.24	1,790
⑬ 1-25	1,195	X	1.30 ÷ 2 = 7.7675	1,304.2	㉒ 1-43	1,620	X	0.90 ÷ 2 = 4.69	1,710
⑭ 1-26	1,620	X	(8.30+7.10) ÷ 2 = 12.474	1,283.975	㉓ 1-44	1,680	X	(6.40+8.20) ÷ 2 = 13.944	1,469.3
⑮ 1-27	1,150	X	1.20 ÷ 2 = 6.90	1,697.15	㉔ 1-45	965	X	1.40 ÷ 2 = 67.55	1,540
⑯ 1-28	1,580	X	(6.80+8.00) ÷ 2 = 11.692	1,78.565	㉕ 1-46	1,080	X	(6.70+7.70) ÷ 2 = 11.088	1,680
⑰ 1-29	1,595	X	(8.00+8.10) ÷ 2 = 12.83975	1,630.55					
⑱ 1-30	1,200	X	1.10 ÷ 2 = 6.60	1,304.2					
㉑ 1-31	1,640	X	(7.00+8.10) ÷ 2 = 12.882	1,304.2					
㉒ 1-32	1,310	X	1.30 ÷ 2 = 8.515	1,78.565					
㉓ 1-33	1,900	X	(8.80+9.60) ÷ 2 = 17.006	1,697.15					
㉔ 1-34	1,830	X	1.35 ÷ 2 = 8.9775	1,697.15					
㉕ 1-35	1,880	X	(8.50+8.50) ÷ 2 = 16.074	1,583.4					
㉖ 1-36	1,200	X	1.30 ÷ 2 = 7.80	1,583.4					
㉗ 1-37	2,040	X	(8.30+9.40) ÷ 2 = 18.054	1,583.4					
㉘ 1-38	1,070	X	1.10 ÷ 2 = 5.885	1,630.55					
㉙ 1-39	1,860	X	(7.50+9.40) ÷ 2 = 15.717	1,630.55					

昭和 年 月 日
作製年 月 日
作製者
申請人
備註者

新潟地方建設局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

昭和 平成 年 月 日 登記

登記年月日：昭和56年2月18日

469274

前 後新 土地所在 地積測量図
 地番 1-35
 1-109-1-110
 土地の所在 新潟市 豊島町 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

面積計算

(物件2)
 ① 1-109

$$(230 + 1785) \times 9.10 \times \frac{1}{2} = 19,882.5$$

② 1-110

$$(192 + 172) \times 9.93 \times \frac{1}{2} = 19,066.6$$

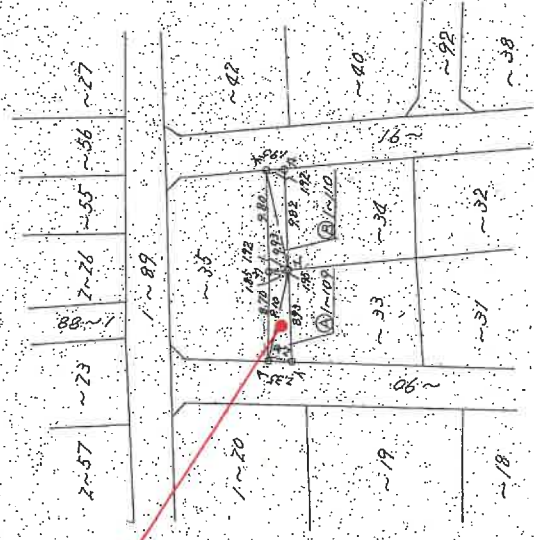
残地計算

1-35

$$279.19 - 19,882.5 - 19,066.6 = 476.2319$$

$$213.19 - 175.2419 = 37.9481$$

ア〜カ コマナート施



製作者 [Redacted] (昭和56年2月10日作製)

寄託者 [Redacted] 縮尺 1/500

昭和56年2月18日登記

(2/2) 新潟地方法務局備付図面写し

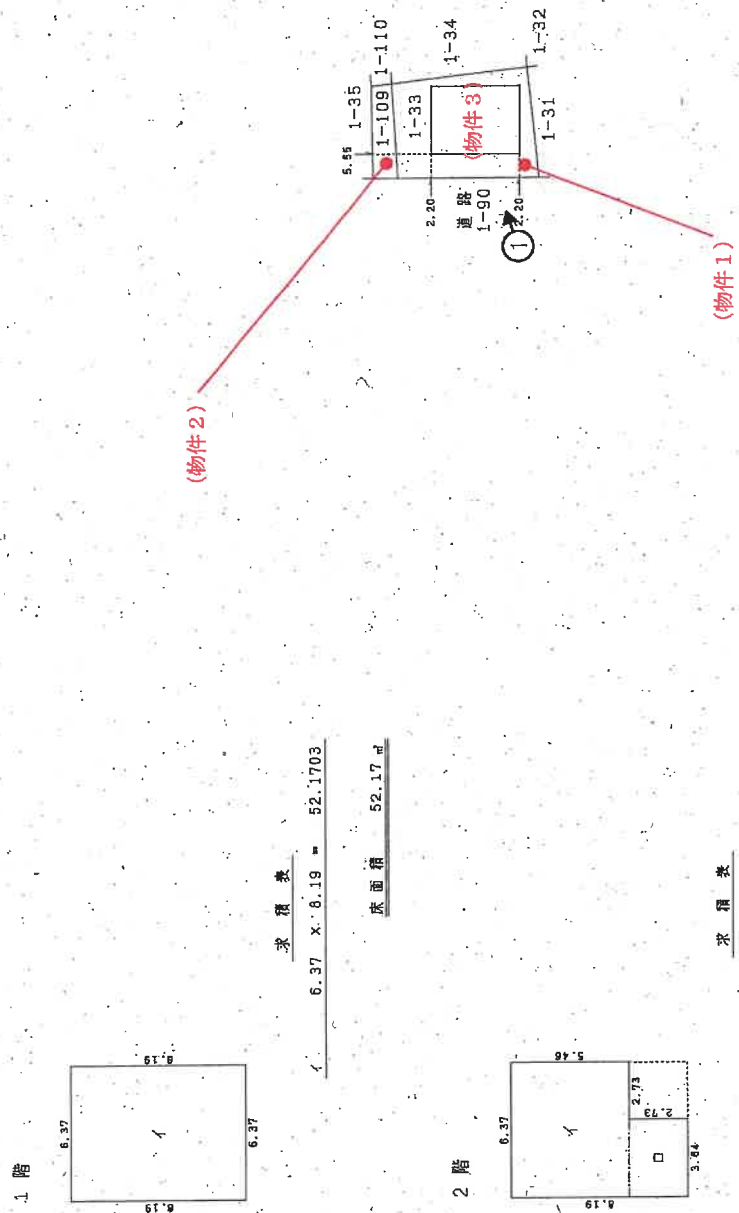
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：令和7年6月26日

建築物平面図
各階平面図

家屋番号 1番33
 建築物の所在 新潟市東区藤見町一丁目1番地33



求積表
 $6.37 \times 6.19 = 52.1703$

床面積 52.17 ㎡

求積表
 $6.37 \times 5.46 = 34.7802$
 $3.64 \times 2.73 = 9.9372$
 合計 44.7174

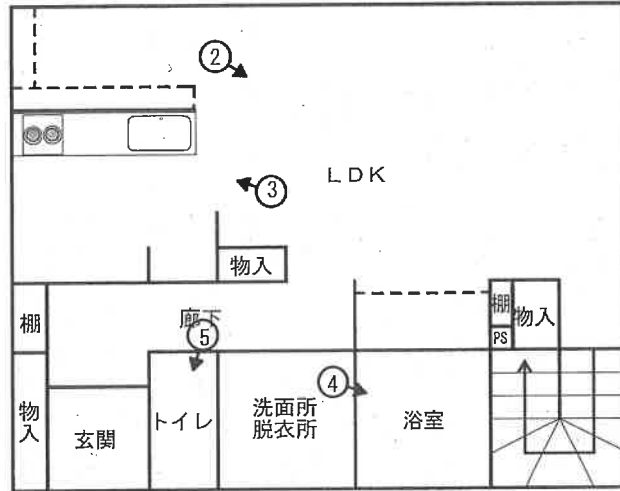
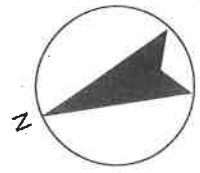
床面積 44.71 ㎡

印は写真撮影位置、方向

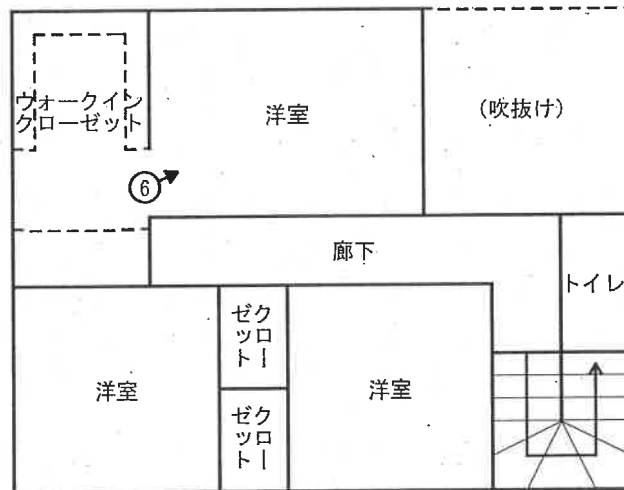
作成者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人		

新潟地方建設局備付図面写し

(執行官加蓋)
 A3版をA4版に縮小



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6年（ケ）第106号
令和7年1月24日現地調査
令和7年2月6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	15,280,000 円
物件番号	内訳価格		
1(土地)	金	2,300,000	円
2(土地)	金	340,000	円
3(建物)	金	12,640,000	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、2の土地の価格は物件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 地積	新潟市東区藤見町一丁目 1番33 宅地 126.22m ²	同左
2	所在地 地積	新潟市東区藤見町一丁目 1番109 宅地 18.88m ²	同左
3	所 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市東区藤見町一丁目 1番地33 1番33 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.17m ² 2階 44.71m ²	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、2)

位置・交通	JR信越本線「新潟」駅の北東方約4.6km(道路距離) 新潟交通バス「藤見中学校前」停留所 南西方約100m(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。	
付近の状況	東山の下小学校近くの、中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火地域	—
	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、2は北西側で市道と接する。間口が約15.5m、奥行約10.5mの台形の画地である。地勢について、接面道に対してほぼ等高に接するが、接面道が若干南西方に向けて傾斜している関係で、建物の敷地となっている部分を中心に最大60cmほど盛土され、そのため、隣接地とは高低差がある。敷地内は概ね平坦である。	
接面道路	北西側幅員約4m舗装市道(東3-485号線) 北西側市道については建築基準法第42条第1条1項道路。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1、2の土地は物件3の建物の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	なし(引込可)
	下水道	あり(引込済)
特記事項	特になし	

2. 建物の概況及び利用状況等(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	平成 30 年7月10日新築
	経過年数	約 6.6 年
	経済的残存耐用年数	約 28 年
主たる仕様	構造	木造
	屋根	ガリバリウム鋼板葺(立平葺)
	外壁	窯業系サイディング
	内壁	ビニールクロスほか
	天井	ビニールクロスほか
	床	フローリング
	設備	電気、給排水衛生(トイレ)
	その他	特になし
床面積(現況)	1階	52.17㎡
	2階	44.71㎡
	合計	96.88㎡
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	(3LDK 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概ね普通程度である。	
保守管理の状態	築年が浅く、清掃等も行き届き、良好である。 リビングのクロスの一部に亀裂が確認されたが、地震等による被害ではないとのことである。	
建物の利用状況	所有者が居宅として占有し、使用している。	
特記事項	オール電化住宅である。 LDKのエアコンはビルトインタイプである。	

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、2）

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	57,800	1.00	126.22	1.00	1.00	7,300,000
2	57,800	1.00	18.88	1.00	1.00	1,090,000
合計						8,390,000

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 新潟東-3 を規準した価格

$$\text{標準画地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{規準した標準価格}$$

$$58,900 \text{ 円/㎡} \times 101.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 103.0 \div 57,800 \text{ 円/㎡}$$

◇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 3%
(相乗積) 3.0%

イ 個別格差 : 標準的画地とほぼ一致

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 最有効使用であることに加え、建物の築年数も浅いため不要と判断した。

(2) 建物価格 (物件3)

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
3	主建物	180,000	96.88	0.77	13,430,000

ウ 現価率

・経過年数 約 6.6 年 経済的残存耐用年数 28 年 観察減価率 5 % 残価率 5 %

・現価率 = [残価率 5 % + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数 28 年 / (経過年数約 6.6 年 + 経済的残存耐用年数 28 年)}] × (1 - 観察減価率 5%) ÷ 0.77

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	7,300,000	0.55	法定地上権	4,020,000
2	1,090,000	0.55	法定地上権	600,000

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) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,300,000	-4,020,000	1.00	1.00	0.70	2,300,000
2	1,090,000	-600,000	1.00	1.00	0.70	340,000
3	13,430,000	+4,620,000	1.00	1.00	0.70	12,640,000
一括価格(合計)						15,280,000

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 [新潟東-3]

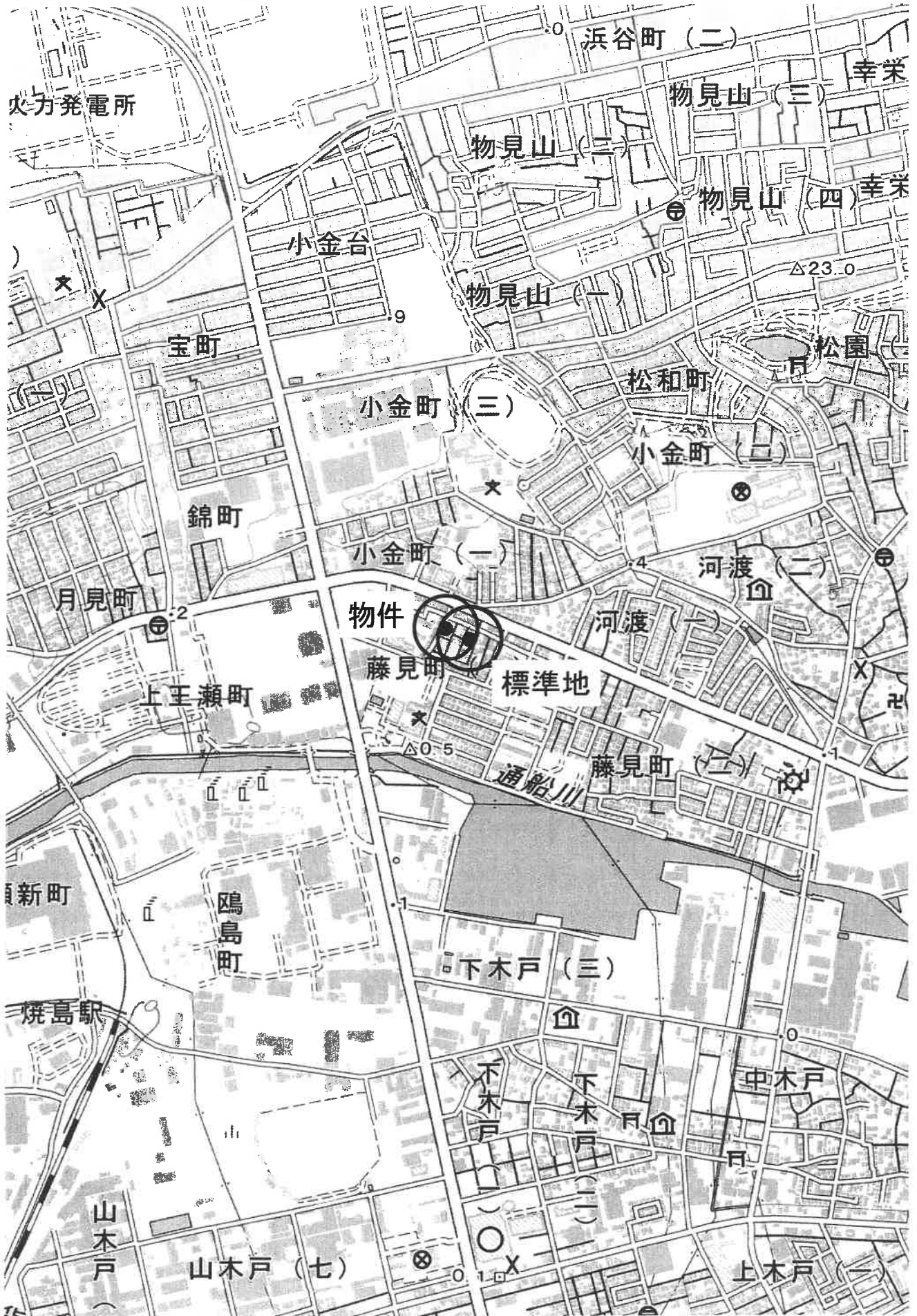
所 在	: 東区藤見町1丁目1番51
価 格	: 58,900円/㎡
位 置	: JR「新潟」駅から道路距離5.0kmに位置する。
価 格 時 点	: 令和6年1月1日
地 積	: 151㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 街 路	: 東幅員約4m舗装市道
用 途 指 定 等	: 市街化区域 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	: 中小規模の一般住宅が密集する住宅地域

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

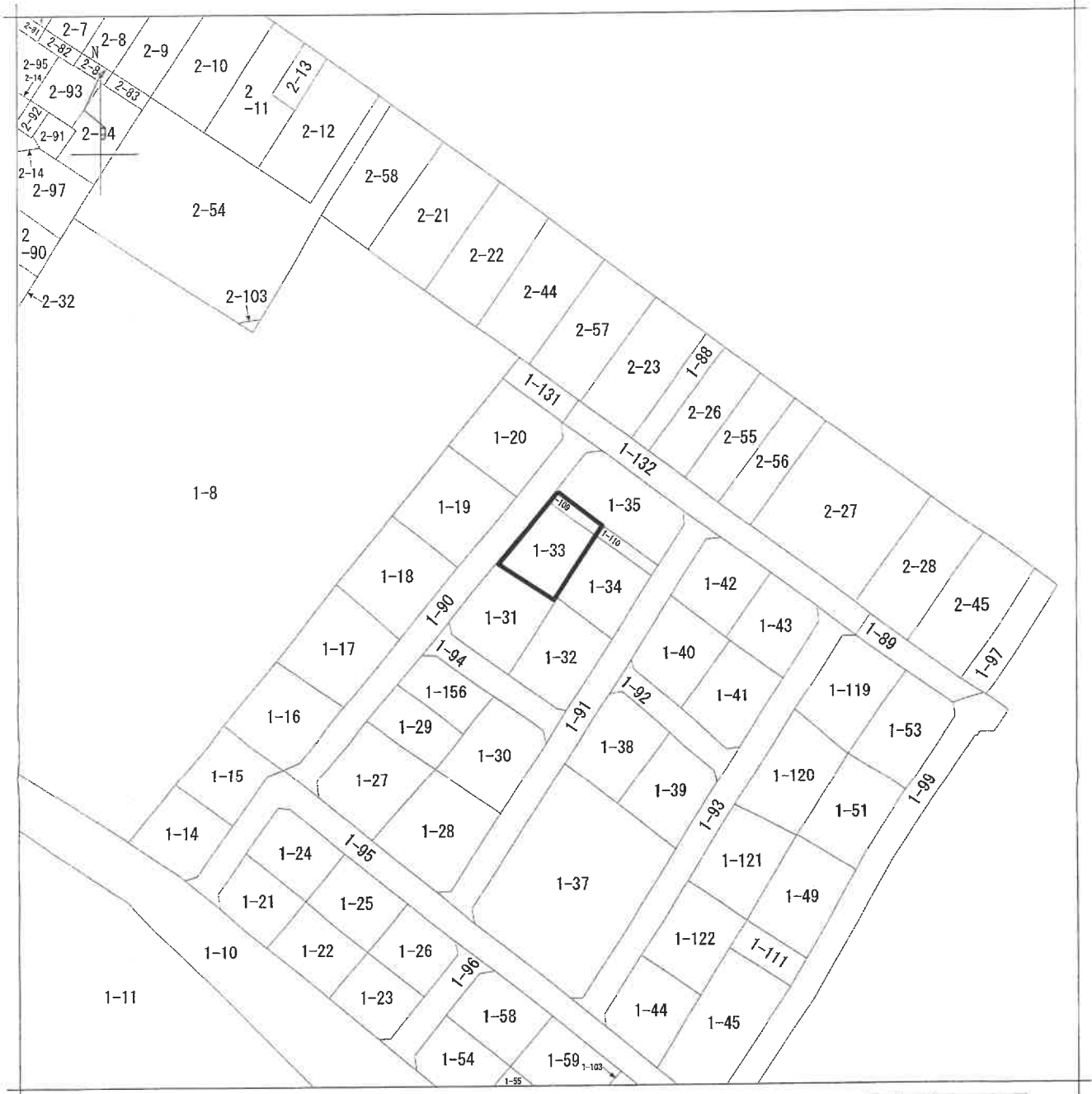


縮尺: 1 / 10,000

国土地理院地図

公図（写）

1 2-6.



(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所定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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	新潟市東区藤見町一丁目			地番	1番33		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

※原図を70%に縮小

地積測量図

登記年月日：昭和54年11月27日

前 1-9 (新) 1-9, 1-14 ~ 1-35, 1-37 ~ 1-45, 1-49, 1-51, 1-53 ~ 1-56, 1-58, 1-59, 1-62 ~ 1-64, 1-66, 1-67, 1-69 ~ 1-77
 平成19年4月1日区制施行により, 1-84 ~ 1-87
 [新潟市東区]に変更



作	製	年	月	日
昭	和	54	年	11
			月	18
			日	

地番 1-14 ~ 1-87 1-9 (1/4)
 土地の所在 新潟市 藤見 鷹見町一丁目

469250

- 2-29 (2/4)
- 2-46 (1/4)
- 2-28
- 2-27
- 2-56
- 2-55
- 2-25
- 2-23
- 2-57
- 2-44

昭和 平成 7年(1月27日)登記

縮尺 1/500

(日調通9)

※原図を70%に縮小

地積測量図

登記年月日：昭和51年11月27日

469254

地積測量図 平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

地番 1~14 ~ 1~87
土地の所在 新潟市 蕨見町

符号地番	計	算式	式	面積(㎡)
① 1~9	26534.585	107334.6505	1580.111995	1580.111995
② 1~14	13.30	X 1.20	÷2= 7.98	175.4075
③ 1~15	19.30	X (8.80+8.55)	÷2=167.4275	154.875
④ 1~16	12.96	X 4.50	÷2= 2.916	190.66
⑤ 1~17	17.40	X (5.20+9.25)	÷2=125.715	182.16
⑥ 1~18	20.50	X (8.90+9.70)	÷2=190.65	184.315
⑦ 1~19	19.80	X (9.80+8.60)	÷2=182.16	198.85
⑧ 1~20	19.30	X (9.50+9.60)	÷2=184.315	170.64
⑨ 1~21	20.50	X (9.50+9.90)	÷2=198.85	133.6575
⑩ 1~22	12.90	X 1.20	÷2= 7.74	133.2375
⑪ 1~23	18.00	X (8.50+9.60)	÷2=162.90	132.5075
⑫ 1~24	11.85	X 1.10	÷2= 6.175	12.382
⑬ 1~25	16.30	X (7.40+8.20)	÷2=127.14	128.3975
⑭ 1~26	16.50	X (8.25+7.90)	÷2=133.2375	12.382
⑮ 1~27	11.95	X 1.30	÷2= 7.7675	128.3975
⑯ 1~28	16.20	X (8.30+7.10)	÷2=124.74	130.42
⑰ 1~29	11.50	X 1.20	÷2= 6.90	178.555
⑱ 1~30	16.80	X (6.80+8.00)	÷2=116.92	169.7175
⑲ 1~31	16.95	X (8.00+8.10)	÷2=128.3975	188.84
⑳ 1~32	12.00	X 1.10	÷2= 6.60	163.055
㉑ 1~33	16.40	X (7.00+8.10)	÷2=123.82	188.84
㉒ 1~34	13.10	X 1.30	÷2= 8.515	188.84
㉓ 1~35	19.00	X (8.30+9.60)	÷2=170.05	188.84
㉔ 1~36	13.30	X 1.35	÷2= 8.9775	188.84
㉕ 1~37	18.80	X (8.60+8.50)	÷2=160.74	188.84
㉖ 1~38	12.00	X 1.30	÷2= 7.80	188.84
㉗ 1~39	20.40	X (8.30+9.40)	÷2=180.54	188.84
㉘ 1~40	10.70	X 1.10	÷2= 6.885	188.84
㉙ 1~41	18.60	X (7.50+9.40)	÷2=157.17	188.84
㉚ 1~42	10.70	X 1.40	÷2= 7.49	188.84
㉛ 1~43	16.80	X (8.40+8.20)	÷2=139.44	188.84
㉜ 1~44	9.65	X 1.40	÷2= 6.755	188.84
㉝ 1~45	15.40	X (6.70+7.70)	÷2=110.88	188.84
㉞ 1~46	10.80	X 1.20	÷2= 6.48	188.84
㉟ 1~47	16.80	X (6.90+8.00)	÷2=125.16	188.84

符号地番	計	算式	式	面積(㎡)
㊱ 1~31	11.90	X 1.50	÷2= 8.925	163.825
㊲ 1~32	16.80	X (7.45+9.80)	÷2=144.90	163.825
㊳ 1~33	9.70	X 1.20	÷2= 6.82	134.41
㊴ 1~34	16.70	X (8.20+7.20)	÷2=128.59	126.225
㊵ 1~35	16.50	X (7.20+8.10)	÷2=126.225	124.815
㊶ 1~36	15.70	X (8.00+7.90)	÷2=124.815	97.035
㊷ 1~37	7.70	X 1.10	÷2= 4.235	116.155
㊸ 1~38	14.50	X (6.50+7.30)	÷2= 92.80	600
㊹ 1~39	10.10	X 1.10	÷2= 6.555	1460
㊺ 1~40	16.80	X (7.30+6.70)	÷2=110.60	2630
㊻ 1~41	20.10	X 2.20	÷2= 22.11	3110
㊼ 1~42	6.00	X 0.80	÷2= 2.40	1070
㊽ 1~43	14.60	X 1.20	÷2= 8.76	1250
㊾ 1~44	2.630	X 9.60	÷2=126.24	1670
㊿ 1~45	31.10	X (8.90+16.10)	÷2=388.75	1070
㉀ 1~46	10.70	X 1.60	÷2= 8.56	1250
㉁ 1~47	12.50	X 5.00	÷2= 31.25	1670
㉂ 1~48	16.70	X (4.20+8.20)	÷2=103.54	1040
㉃ 1~49	10.40	X 1.20	÷2= 6.24	1790
㉄ 1~50	17.90	X (6.70+8.40)	÷2=135.145	1020
㉅ 1~51	10.20	X 0.90	÷2= 4.59	1710
㉆ 1~52	17.10	X (8.00+6.70)	÷2=125.685	1070
㉇ 1~53	16.80	X (8.40+8.20)	÷2=139.44	16.80
㉈ 1~54	9.65	X 1.40	÷2= 6.755	15.40
㉉ 1~55	15.40	X (6.70+7.70)	÷2=110.88	10.80
㊰ 1~56	10.80	X 1.20	÷2= 6.48	16.80
㊱ 1~57	16.80	X (6.90+8.00)	÷2=125.16	16.80

昭和51年11月18日 製作年月日

昭和51年11月27日登記

縮尺 1/

(目録参照)

※原図を70%に縮小

地積測量図

主地所在図
地積測量図

前 後 新 園
1-35

地番	1-35 109-1-10
土地の所在	新潟市最見町 藤見町丁目

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市東区〕に変更

求積計算

① 1-109

$(2.30 + 1.85) \times 9.10 \times \frac{1}{2} = 18.8925$

② 1-110

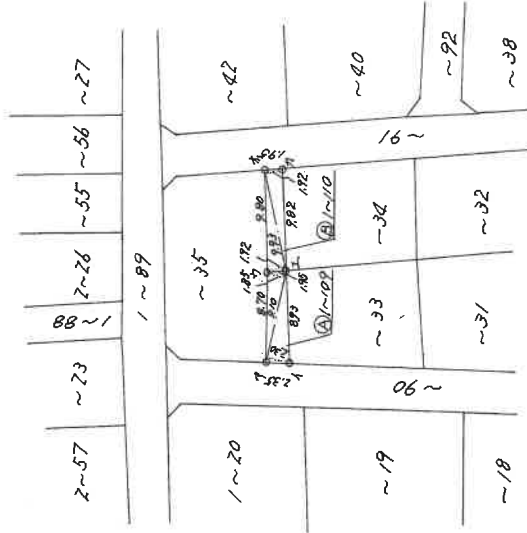
$(1.92 + 1.92) \times 9.93 \times \frac{1}{2} = 19.0656$

残地計算

1-35

$213.19 - 18.8925 - 19.0656 = 175.2319$
 $213.19 - 175.2319 = 37.9581$

ア〜カ…コンクリート杭



作製者

嘱託者

縮尺 1/500

昭和56年2月18日登記

※原図を70%に縮小

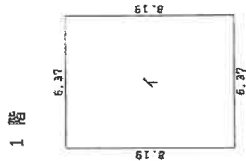
登記年月日：令和1年6月26日

建物図面

建物図面
各階平面図

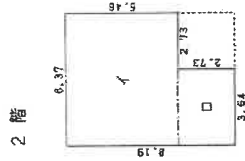
家屋番号
1番33

建築物の所在
新潟市東区藤見町一丁目1番地33



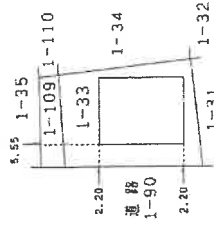
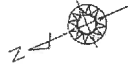
床面積
イ $6.37 \times 8.19 = 52.1703$

床面積 52.17 m^2



床面積
イ $6.37 \times 5.46 = 34.7802$
ロ $3.64 \times 2.73 = 9.9372$
合計 44.7174

床面積 44.71 m^2



作成者

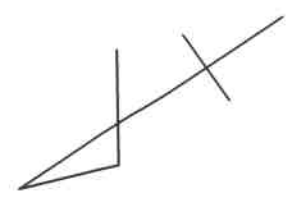
縮尺 1/250

申請人

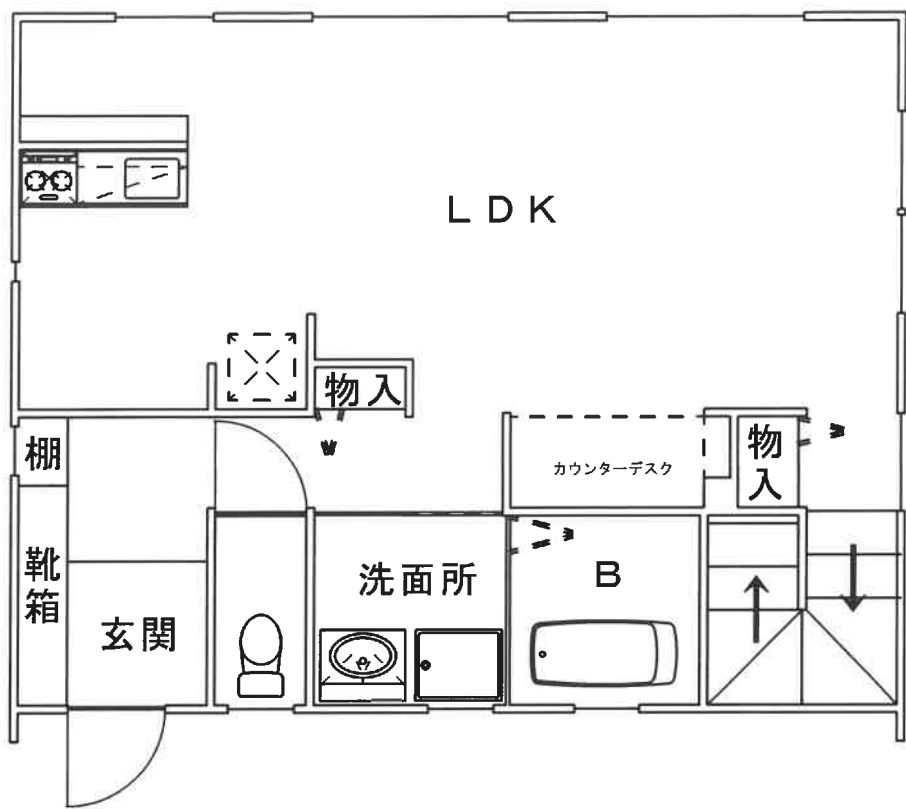
縮尺 1/500

※原図を70%に縮小

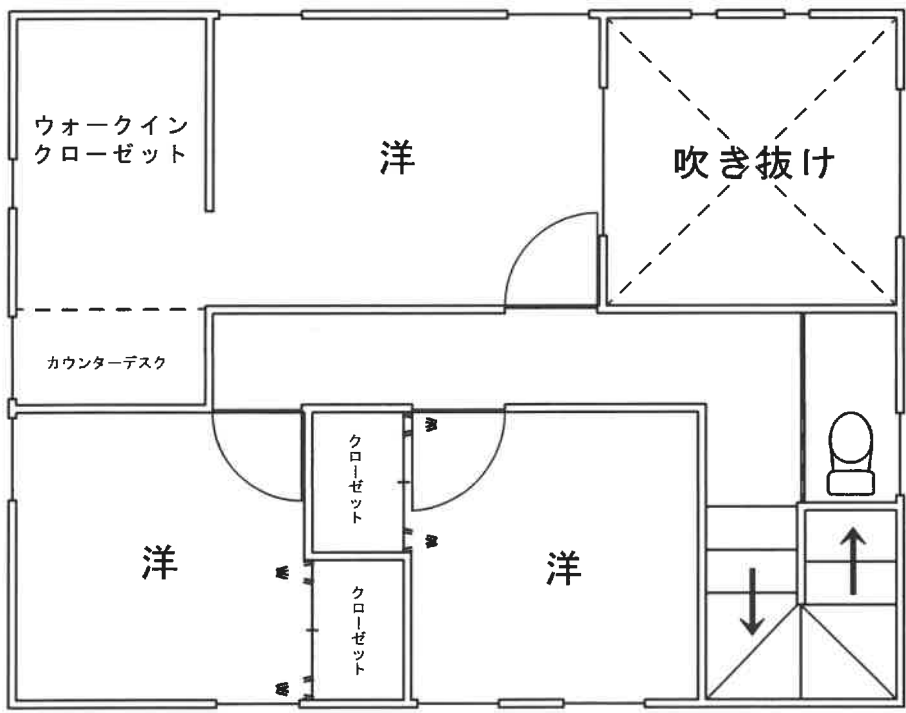
建物間取図



1階



2階



1階	52.17m ²
2階	44.71m ²
合計	96.88m ²
縮尺	1/70
評価人作成	