

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 | 新潟市北区柳原七丁目 |
| | 地 番 | 1 2 7 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区柳原七丁目 1 2 7 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 2 番 6 |
| | 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 6 2 . 9 4 平方メートル
2階 6 3 . 7 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年 7月31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, 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 | 新潟市北区柳原七丁目 |
| | 地 番 | 1 2 7 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区柳原七丁目 1 2 7 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 2 番 6 |
| | 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 6 2 . 9 4 平方メートル
2階 6 3 . 7 6 平方メートル |





令和5年(ケ)第29号
令和6年1月23日受理
令和6年2月9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（土地）について

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2（建物）について

建物周辺の一部のコンクリートやブロックにひび割れがあるが、目視で確認した範囲において、明らかに上記地震による損傷と認められるものは見当たらない。

3 近隣居住者の陳述等

この周辺で地震による被害があったという話は聞かない。

冬になると大型の除雪機が入ってくるので、前面道路のひび割れは、それによるものだと思う。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新潟市北区柳原七丁目 |
| | 地 番 | 1 2 7 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区柳原七丁目 1 2 7 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 2 番 6 |
| | 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 6 2 . 9 4 平方メートル
2階 6 3 . 7 6 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26日(金) 12:17-12:26	受命物件所在地	概観調査、写真撮影、告知書投函
6年2月6日(火) 14:24-14:52	受命物件所在地	立入調査(B立会)、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年2月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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



令和5年(ケ)第29号
令和5年6月12日受理
令和5年6月28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 | 新潟市北区柳原七丁目 |
| | 地 番 | 1 2 7 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区柳原七丁目 1 2 7 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 2 7 2 番 6 |
| | 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 6 2 . 9 4 平方メートル
2階 6 3 . 7 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	新潟市北区柳原7丁目3番21号													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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	北西端に電柱がある。													
建物	物件2													
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居宅(空き家)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

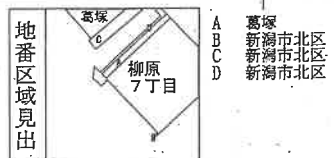
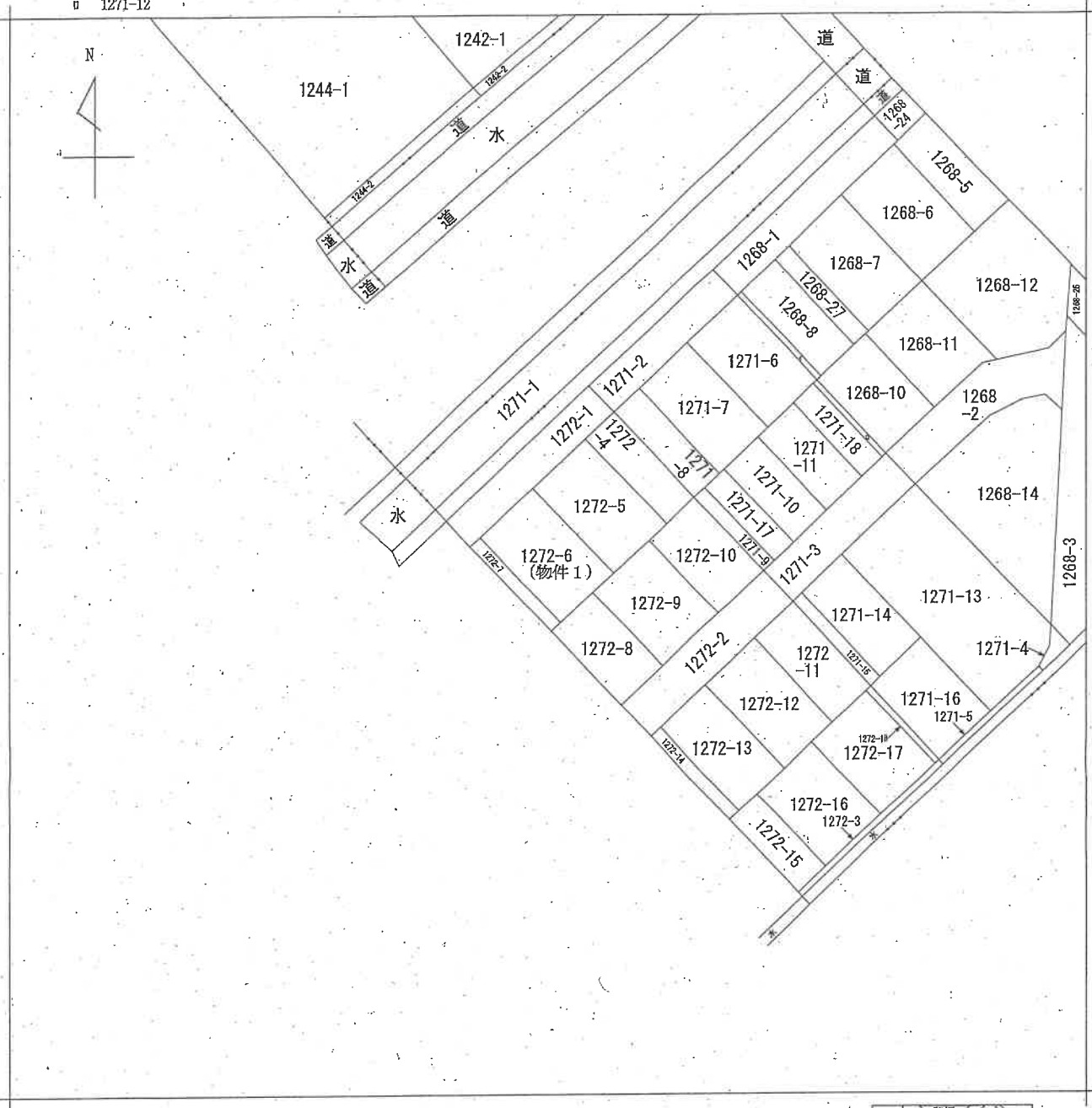
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	土地に関して境界争いはない。土地建物に関する貸し借りはない。 建物は空き家である。若干の物が残っているが、全て不用品なので処分してもらって構わない。

(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6月13日(火) 11:06-11:11	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
5年6月13日(火) 11:44-12:07	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
5年6月13日(火) 13:10-13:31	新潟市役所資産税第1分室	家屋見取図及び課税台帳取得
5年6月15日(木) 16:48-16:52	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
5年6月21日(水) 10:00-10:53	受命物件所在地	立入調査(B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 checked="" type="checkbox"/> 令和5年6月21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

1 1268-9
 0 1271-12



請求部分	所在 新潟市北区柳原七丁目				地番	1272番6		
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	昭和38年5月25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 : 7-1
 (1/1)



登記年月日：平成18年9月22日

116428

（前）ノック2 後新間一

土地積測量図

地番 1272-1~1272-18

土地の所在 新潟市東区 柳原七丁目

平成19年4月1日区制施行により、
新潟市北区に変更

引照点図

引照点表

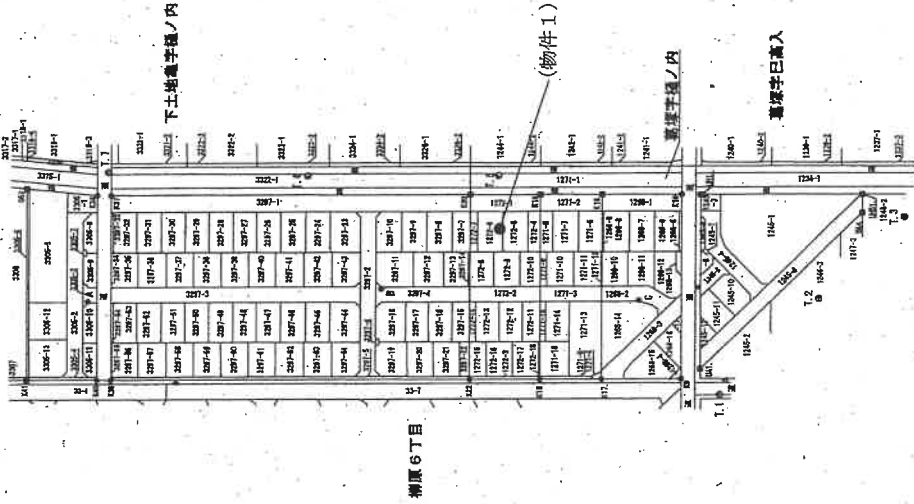
基準点P1 基準点P2 点番	点名	X座標		Y座標		距離	角座
		X座標	Y座標	X座標	Y座標		
1116 K19		1050.214	1105.756	P1	91.992	228-00-05	
				P2	18.346	248-00-24	
1114 K18		1100.772	1053.476	P1	121.784	265-11-52	
				P2	81.914	302-13-53	
1116 K20		1070.211	1125.094	P1	64.304	230-40-05	
				P2	13.331	10-03-19	
1118 K22		1120.769	1072.814	P1	102.488	275-28-17	
				P2	80.938	321-53-25	

引照点差違一覽表

測点名	X座標	Y座標	Y座標
T.1	1054.533	1000.000	1000.001
T.2	1000.000	1000.000	1000.000
T.3	953.511	998.818	998.818
T.5	1057.085	1122.767	1122.767
T.6	1110.968	1174.832	1174.832
T.7	1166.034	1230.412	1230.412
A	1207.027	1199.648	1199.648
B	1120.902	1122.928	1122.928
C	1051.361	1049.112	1049.112

測量年月日 平成18年9月5日
座標系 任意座標

境界点	境界線の種類
田	石
田	コンクリート埋
田	金属プレート埋
田	金剛印刷
田	プラスチック埋
田	その他



公用

縮尺 1/2000

申請人

縮尺 1/

作成者

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方方法務局新潟支局備付図面写し

(1/4) (執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

請求番号：7-2

116429

土地積測量図

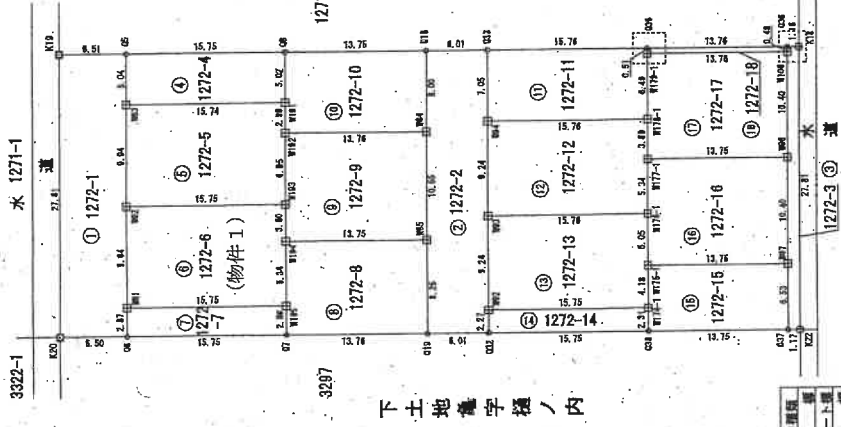
地番 1272-1~1272-18
 土地の所在 新潟県新潟市東区新井
 平成19年4月1日区制施行により、
 新潟市北区新井七丁目
 新潟市北区1に変更

座標求積表

地番 ① 1272-1	座標		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	Xn	Yn	
K20	1070.211	1125.094	27593.555068
O6	1074.736	1120.415	2753.980070
W81	1072.669	1118.414	-10309.540252
W82	1065.518	1111.501	-15891.129797
W83	1058.372	1104.581	-11904.069437
O5	1054.741	1101.075	-9982.569850
K19	1050.214	1105.756	17106.045320
	倍面積		362.271122
	面積		181.1355610
	地積		181.13

地番 ② 1272-2	座標		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	Xn	Yn	
Q19	1095.253	1099.199	11913.118782
Q32	1099.437	1094.873	-2789.736404
W92	1097.801	1093.289	-9057.893365
W93	1091.152	1086.864	-14449.856880
W94	1084.506	1080.439	-12658.423324
Q33	1079.436	1075.539	-9949.811289
Q18	1075.255	1079.862	1704.022236
W84	1081.014	1085.427	14483.837888
W85	1088.599	1092.770	15559.952030
	倍面積		334.776482
	面積		167.3882310
	地積		167.38

地番 ③ 1272-3	座標		$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
	Xn	Yn	
Q37	1119.952	1073.659	5915.861090
K22	1120.769	1072.814	-20576.572520
K18	1100.772	1053.476	-21916.514704
Q36	1099.965	1054.311	-482.874438
W106	1100.314	1054.648	8246.292712
W96	1107.784	1061.884	15869.856390
W97	1115.259	1069.119	13009.039992
	倍面積		65.088512
	面積		32.5442560
	地積		32.54



下土地番号欄ノ内

境界線の種類	
①	コンクリート壁
②	金属製フェンス
③	鉄線
④	プラスチック壁
⑤	土の境

公用

平成十八年九月二十二日登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作成者

(平成18年9月22日作成)

新潟県土地家屋調査士会

新潟県地方支務局新井支局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

116430

地番 1272-1~1272-18

土地の所在 新潟県新潟市東区新堀七丁目

土地積算図 平成19年4月1日区制施行により、新潟市北区新堀七丁目に変更

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
07	1085.667	1109.092	12820.921800
019	1095.253	1099.199	3200.867488
W85	1088.599	1092.770	-17117.080010
W194	1079.040	1102.864	-5508.908344
W195	1083.803	1107.077	7358.740819
	倍面積	254.540753	
	面積	127.2703765	
	地積	127.27	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
W194	1078.040	1102.864	13394.059608
W85	1088.599	1092.770	2157.127980
W84	1081.014	1085.427	-18613.987623
W192	1071.460	1095.324	-4996.068088
W193	1076.452	1100.161	8350.221980
	倍面積	290.653867	
	面積	145.2769335	
	地積	145.27	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
W192	1071.450	1095.324	12830.625336
W84	1081.014	1085.427	4130.049795
018	1075.255	1079.862	-16547.805288
08	1085.690	1089.753	-6489.479115
W191	1069.300	1093.244	6297.085440
	倍面積	220.476108	
	面積	110.2380540	
	地積	110.23	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
033	1079.436	1075.539	-6333.848171
W94	1084.506	1080.439	17288.104439
W178-1	1085.437	1089.083	6693.528663
W179-1	1090.767	1064.567	-5367.546814
039	1090.395	1064.207	-12058.529517
	倍面積	221.707600	
	面積	110.8538000	
	地積	110.85	m ²

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
05	1054.741	1101.075	-8057.666850
W83	1058.372	1104.581	16081.594779
W191	1069.300	1093.244	8000.365692
08	1065.690	1089.753	-15866.713927
	倍面積	158.573594	
	面積	79.2867970	
	地積	79.28	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
W82	1065.518	1111.501	20095.938080
W193	1076.452	1100.161	6526.155052
W192	1071.450	1095.324	-7833.757248
W191	1069.300	1093.244	-14297.445032
W83	1058.372	1104.581	-4177.525342
	倍面積	313.365510	
	面積	156.6827550	
	地積	156.68	m ²

(物件1)

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
W81	1072.669	1118.414	20226.517190
W195	1083.603	1107.077	7053.187567
W194	1079.040	1102.864	-7885.150264
W193	1076.452	1100.161	-14876.377042
W82	1065.518	1111.501	-4204.808283
	倍面積	313.369168	
	面積	156.6845840	
	地積	156.68	m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
06	1074.736	1120.415	14585.562470
07	1085.687	1109.092	9834.318764
W195	1083.603	1107.077	-14411.828386
W81	1072.669	1118.414	-9916.976938
	倍面積	90.975910	
	面積	45.4879550	
	地積	45.48	m ²

作成者

縮尺 1/1000 (平成18年9月22日作成)

申請人

縮尺 1/

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方方法務局新堀田支局備付図面写真

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

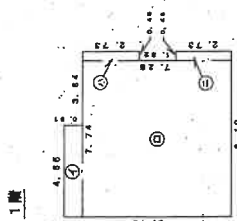
(3/4)

請求番号：7-2

公用

建物各階平面図

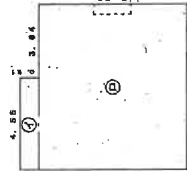
家屋番号 1272-6
 建築物の所在 新潟市北区葛塚字樋ノ内1272番地6



求積表

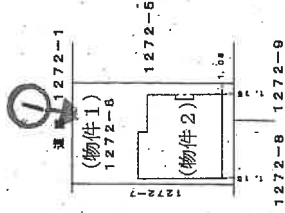
①	4.55 X 0.91	=	4.1405
②	7.74 X 7.28	=	56.3472
③	0.45 X 2.73	=	1.2285
④	0.45 X 2.73	=	1.2285
計			62.9447
床面積			62.94 m ²

2階



求積表

①	4.55 X 0.91	=	4.1405
②	8.19 X 7.28	=	59.6232
計			63.7637
床面積			63.76 m ²



印は写真撮影位置、方向

作成者	申請人	縮尺 250	縮尺 500

8月22日作成

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方建設局新潟田支局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

(1/2)

請求番号：7-5

(1) 平成21年10月21日
家屋番号1272-6については葛塚が柳原7丁
目に変更となった。

新潟地方支務局新潟田支局備付図面写し
A3版をA4版に縮小

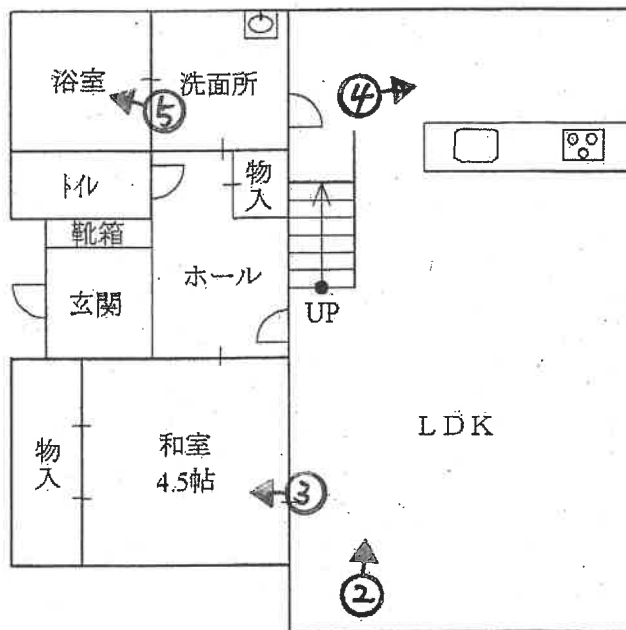
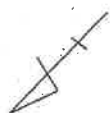
公 用

間取図 (概要)

物件 2

S = 約1/100

1階



2階

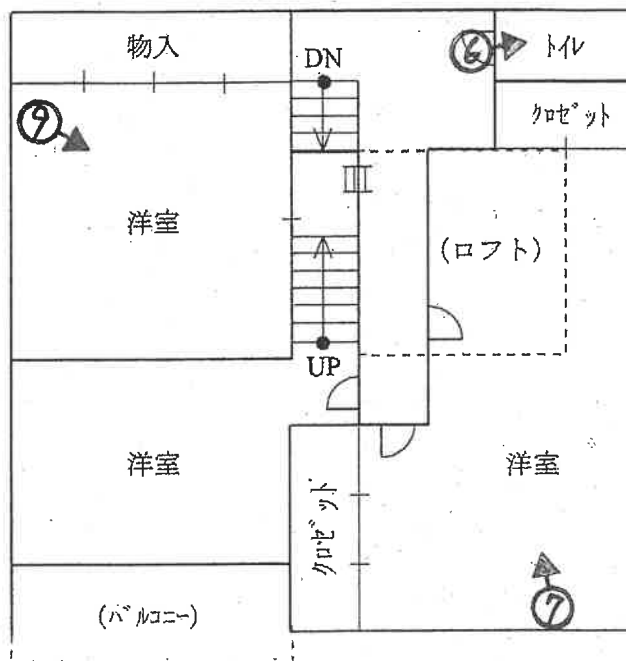
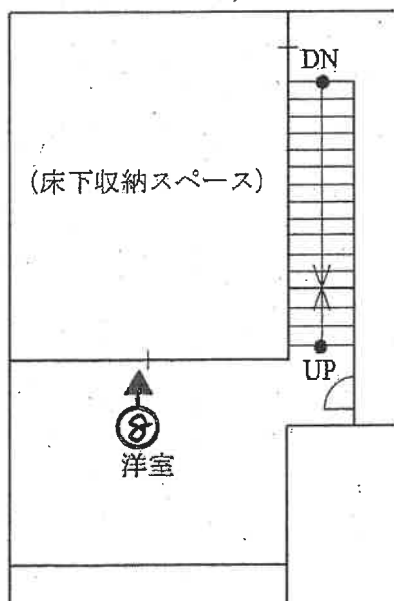


写真1



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 5 年（ケ）第 29 号
令和 6 年 2 月 6 日 現地調査
令和 6 年 2 月 20 日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新井 俊一

I 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	新潟市北区柳原七丁目 1272番6 宅地 156.68㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区柳原七丁目1272番 地6 1272番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：62.94㎡ 2階：63.76㎡	同左

II 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、目視可能な範囲において損傷等は特に確認されなかった。

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 29 号
令和 5 年 6 月 21 日 現地調査
令和 5 年 7 月 16 日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新井 俊一

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,800,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,770,000円
物件2（建物）	金5,030,000円

- ① 一括価格は、物件1～2の各不動産について、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の土地の内訳価格は物件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 物件に関する情報提供の内容は、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	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市北区柳原七丁目 1272番6 宅地 156.68㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区柳原七丁目1272番 地6 1272番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：62.94㎡ 2階：63.76㎡	
特記事項			
上記の床面積以外に1階と2階の間に収納スペース、2階にロフトがある。			

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白新線「豊栄」駅の西方、道路距離約1,300m、バス停「豊栄ショッピングセンター」の南西方、道路距離約400mに位置する。	
付近の状況	平成18年頃に開発された住宅地域で、区画整然と戸建住宅が建ち並んでいる。大型スーパーや飲食店等が存するショッピングセンターに近接しており、今後も環境、利便性良好な住宅地として現環境を維持しながら推移すると予測される。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法22条指定区域 特になし
画地条件	北西側が市道に接面する間口約9.94m、奥行約15.75mの長方形の画地（地積測量図を参照）。公簿面積は156.68㎡で現況も概ね同じ。地勢は周囲を含め概ね平坦である。	
接面道路	北西側が幅員約6mの市道（建築基準法第42条第1項第1号）に接面する中間画地。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2の建物（居宅）の敷地として利用されている。隣地は一般住宅として利用されており、北西側には水路、農地が存する。	
供給処理施設	上水道 有（前面道路より引込） 都市ガス 有（前面道路より引込） 下水道 有（前面道路より引込）	
特記事項	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築等年月日(登記上) 平成20年8月21日新築 経過年数 新築後約15年 経済的残存耐用年数 5年と判定
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディングボード 内壁：クロス 外 天井：クロス 外 床：木板 畳 設備：特になし その他：特になし
床面積(現況)	公簿面積と概ね同じ。 1階： 62.94㎡ 2階： 63.76㎡ 計 126.70㎡
現況用途等	階層：2階建 現況用途：居宅 間取り：4LDK（間取図参照）
品等	使用資材・施工の程度は概ね標準的と判定した。
保守管理の状態	概ね経年相応の状態であるが、特に台所周辺で壁のシミ、汚れが目立つ。
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として利用している。
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) 土地価格

物件1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た。

物件 番号	標準画地価格 (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	41,800	1.00	156.68	1.00	6,550,000

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、県地価調査基準地と規(比)準し、地価水準及びその動向等を勘案して標準画地価格を上記の通り査定した。

地価調査基準地「北（県）－3」を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 47,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/116 & \approx & 41,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：基準地の個別格差 標準的 ±0

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件を考慮 +16

イ 個別格差率：方位（北西）±0

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上に建物があることによる土地の減価率。現況建物の規模、用途、築年数、保守状況等を考慮のうえ、本件では特に建付減価は生じていないと判定した。

(2) 建物価格 (物件2)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等も考慮した上、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及び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
2	145,000	126.70	0.26	4,780,000

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約15年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率10%、
残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} \\ &\quad \div (\text{経過年数約}15\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}5\text{年}) \}] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}0.1) \\ &\quad \approx 0.26 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2の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、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格(円)	敷地利用権価格等割合		敷地利用権価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	6,550,000	0.55	法定地上権	3,600,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円)		占有 減価率	市場性 修正率	競売市場 修正率	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ					
1	6,550,000	-	3,600,000	-	1.00	0.60	1,770,000
2	4,780,000	+	3,600,000	-	1.00	0.60	5,030,000
一括価格(合計)							6,800,000

ウ 占有減価補正：特に不要と判定した。

エ 市場性修正率：特に不要。

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮し-40%とした。

第6 参考価格資料

地価調査基準地：北（県）－3

所 在：新潟市北区柳原1丁目344番4

価 格：47,900円/㎡

位 置：JR白新線「豊栄」駅の南西方約450m

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：271㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北東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：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図
- 4 建物図面、各階平面図
- 5 間取図

以 上

位置図

対象不動産

基準地

S = 1:10,000

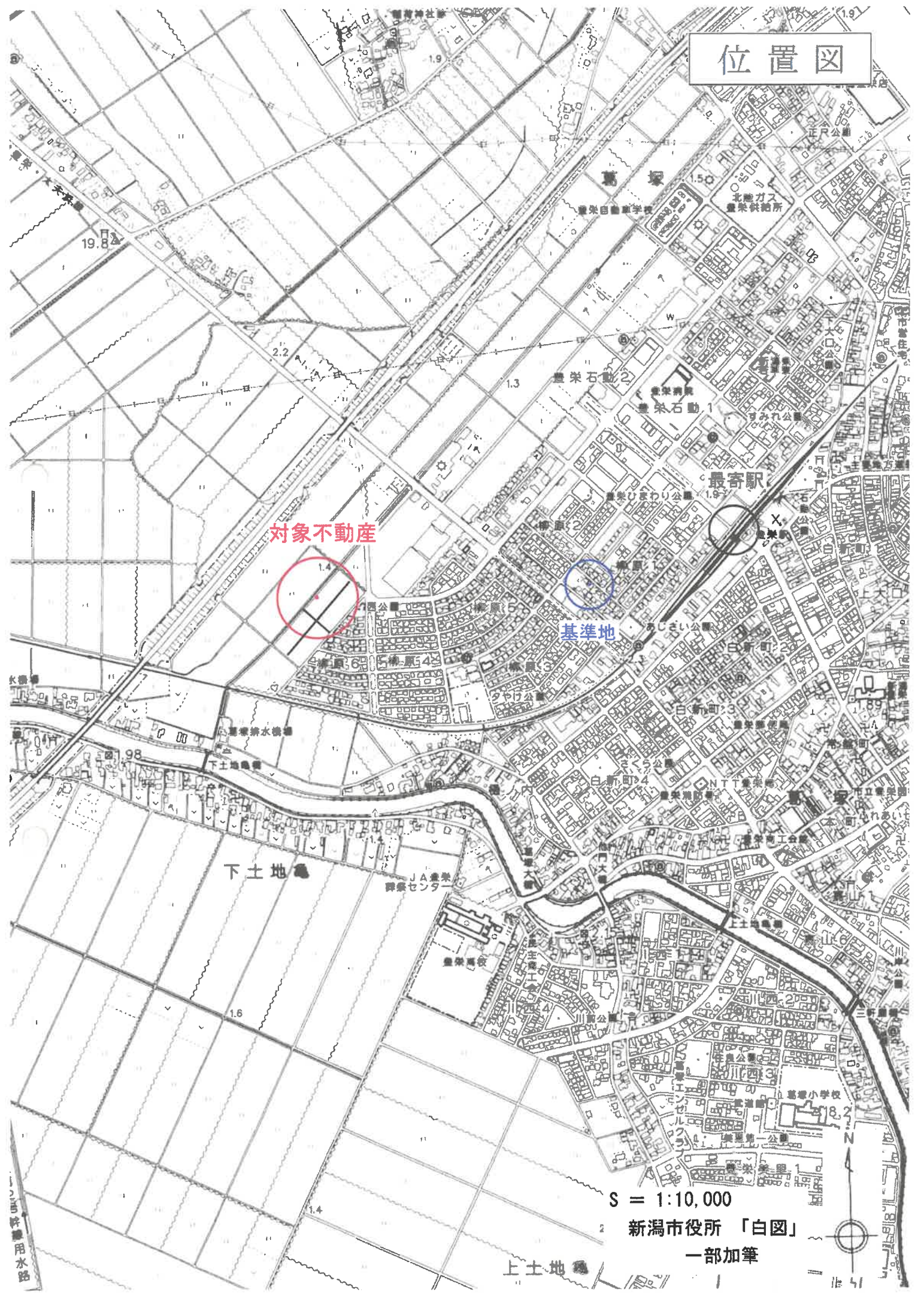
新潟市役所「白図」

一部加筆

上土地

下土地

幹線用水路





写図公

S=1:600

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で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

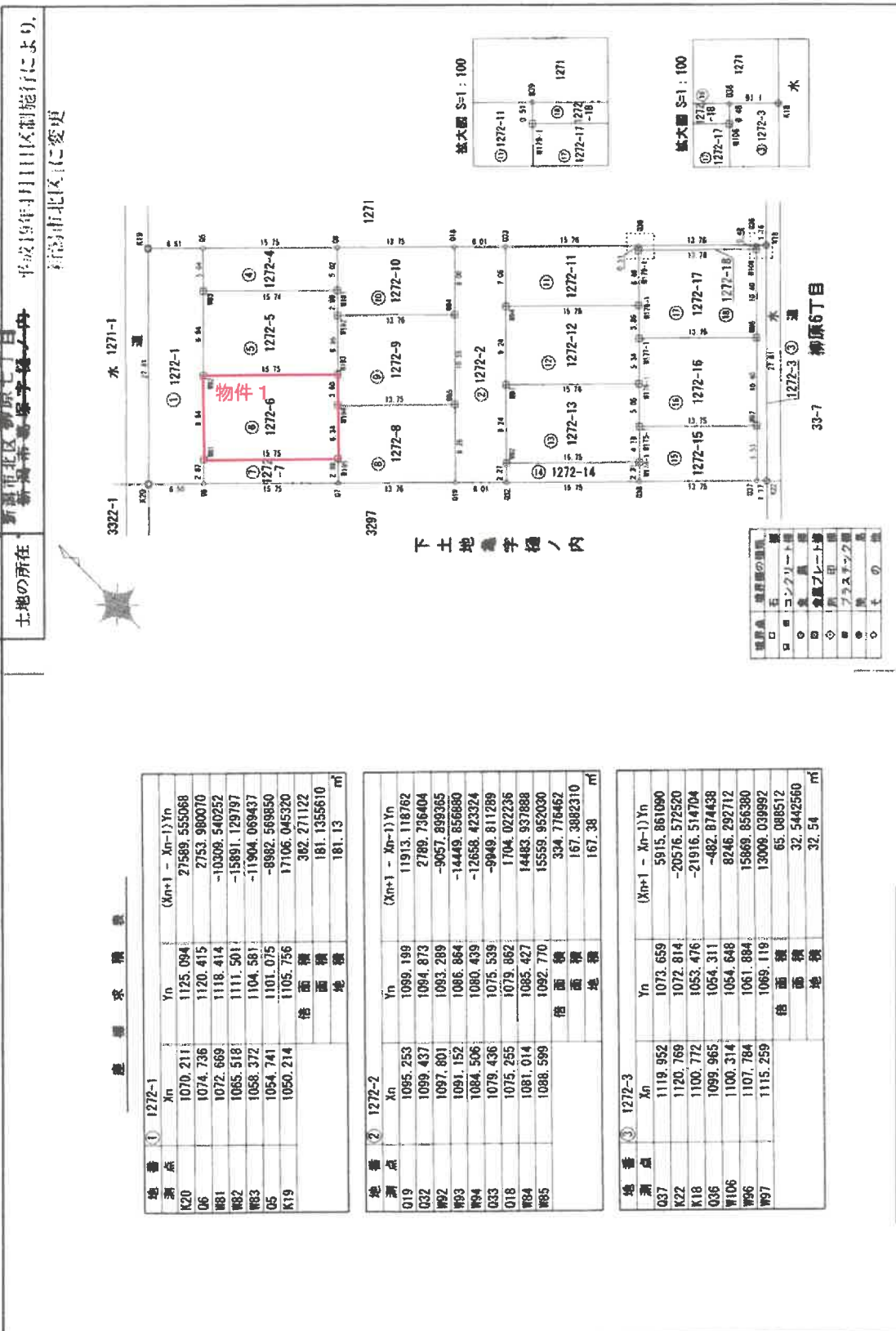
地番区域見出し



新潟市北区柳原七丁目			地番	1272番6		
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

116429

土地番 1272-1~1272-18
 土地の所在 新潟市北區新原町
 新潟市北區新原町
 平成19年4月1日区制施行により、
 新潟市北區に変更



總面積求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点 ① 1272-1			
K20	1070.211	1125.094	27589.555068
O6	1074.736	1120.415	2753.980070
W81	1072.669	1118.414	-10309.540252
W82	1065.518	1111.501	-15891.129797
W83	1058.372	1104.581	-11904.069437
O5	1054.741	1101.075	-8982.509850
K19	1050.214	1105.756	17106.045320
積面積			362.271122
地積			181.135610
			181.13 m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点 ② 1272-2			
O19	1095.253	1099.199	11913.118762
Q32	1099.437	1094.873	2789.736404
W92	1097.601	1093.289	-9057.899365
W93	1091.152	1086.864	-14449.856680
W94	1084.506	1080.439	-12658.423324
Q33	1079.436	1075.539	-8949.811289
O18	1075.265	1079.862	1704.022235
W84	1081.014	1085.427	14483.937888
W85	1088.599	1092.770	15559.952030
積面積			354.776462
地積			167.3882310
			167.38 m ²

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点 ③ 1272-3			
Q37	1119.952	1073.659	5915.861090
K22	1120.769	1072.814	-20576.572520
K18	1100.772	1053.476	-21916.514704
Q36	1099.965	1054.311	-482.874438
W106	1100.314	1054.648	8246.292712
W96	1107.784	1061.884	15869.856380
W97	1115.259	1069.119	13009.039992
積面積			65.088512
地積			32.5442560
			32.54 m ²

※A3からA4に縮小

作成者 [Redacted] 縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

新原町土地家屋調査士会

116430

地番 1272-1~1272-18 地積 存積 図 3/4

土地の所在 新潟市青森区藤原七丁目 平成19年4月1日区制施行により、新潟市北区に区変更

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
07	1085.687	1109.092	12920.921800
019	1095.253	1099.199	3200.867488
085	1088.599	1092.770	-17717.080010
M194	1079.040	1102.664	-6508.909344
M195	1083.603	1107.077	7358.740819
		倍面積	254.540753
		地積	127.2703765
			127.27

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
M194	1079.040	1102.664	13394.059608
M85	1088.599	1092.770	2157.127080
M84	1081.014	1085.427	-18613.987623
M192	1071.450	1095.324	-4896.868088
M193	1076.452	1100.161	8350.221990
		倍面積	290.553867
		地積	145.2769335
			145.27

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
M192	1071.450	1095.324	12830.625336
M84	1081.014	1085.427	4130.049735
018	1075.255	1079.862	-16547.865288
08	1065.690	1089.753	-6489.479115
M191	1069.300	1093.244	6297.085440
		倍面積	220.476108
		地積	110.2380540
			110.23

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
033	1079.436	1075.539	-6333.849171
M94	1084.506	1080.439	17286.104439
M178-1	1095.437	1069.083	6693.528663
M179-1	1090.767	1064.567	-5367.546814
039	1090.395	1064.207	-12058.529517
		倍面積	221.707600
		地積	110.8538000
			110.85

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
05	1054.741	1101.075	-8057.666850
M83	1058.372	1104.581	16081.594779
M191	1069.300	1093.244	8000.359582
08	1065.690	1089.753	-15965.713927
		倍面積	158.573594
		地積	79.287970
			79.28

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
M82	1065.518	1111.501	20095.938080
M193	1076.452	1100.161	6526.155052
M192	1071.450	1095.324	-7833.757248
M191	1069.300	1093.244	-14297.445032
M83	1058.372	1104.581	-4177.525342
		倍面積	313.365510
		地積	156.6827550
			156.68

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
M81	1072.669	1118.414	20226.517190
M195	1083.603	1107.077	7053.187567
M194	1079.040	1102.664	-7885.150264
M193	1076.452	1100.161	-14876.377042
M82	1065.518	1111.501	-4204.808283
		倍面積	313.369168
		地積	156.6845840
			156.68

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
06	1074.736	1120.415	14585.562470
07	1085.687	1109.092	9834.318764
M195	1083.603	1107.077	-14411.928386
M81	1072.669	1118.414	-9916.976938
		倍面積	90.975910
		地積	45.4879550
			45.48

作成者

縮尺

申請人

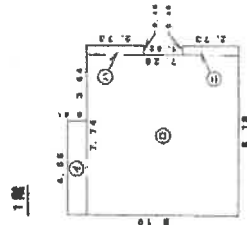
縮尺

上会

※A3からA4に縮小

建築物階平面図

家屋番号	1272-6
建物の所在	新潟市北区萬葉字樋ノ内1272番地5



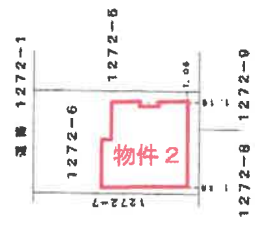
求積表

①	4.55 X 0.91	=	4.1405
②	7.74 X 7.28	=	56.3472
③	0.45 X 2.73	=	1.2285
④	0.45 X 2.73	=	1.2285
計			62.9447
床面積			62.94 m ²



求積表

①	4.55 X 0.91	=	4.1405
計			63.7637
床面積			63.76 m ²



※A3からA4に縮小

平成20年八月二十五日登記

縮尺 1/500

申請人

作成者

縮尺 1/250 (作成)

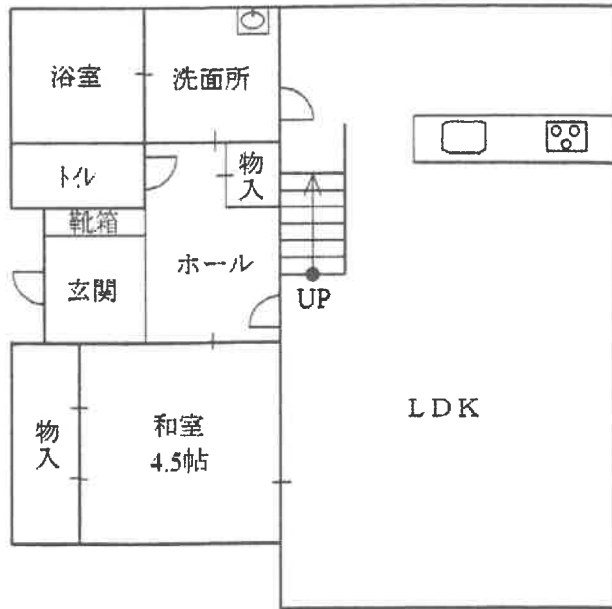
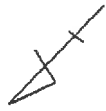
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年5月1日 新潟地方建設局 新堀田支局 登記官

間取図 (概要)

物件 2

S = 約1/100

1階



2階

