

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。
<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 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。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市北区彩野一丁目 |
| | 地 番 | 2番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区彩野一丁目 |
| | 地 番 | 359番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.54平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市北区彩野一丁目2番地14 |
| | 家屋 番号 | 2番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.75平方メートル
2階 41.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年11月30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

【物件番号2】

地役権

範 囲 全部

要役地 新潟市江口字中作190番3

設定日 昭和50年7月22日設定, 平成12年1月14日変更

目 的 (1) 土地所有者は, 次の行為をしないこと。

送電線の最下垂時における電線から3.6メートル以内の範囲に入る高さの建造物の築造, 工作物の設置及び竹木の植栽並びにこの送電線の設置, 保守等に支障となる土地の形質変更等の行為

爆発性・引火性を有する危険物の製造, 取扱い及び貯蔵

(2) 地役権者が, 電線の支持物を除く送電線を設置すること, その設置, 保守等のため立ち入ること, 並びに送電線に支障となる竹木を伐採すること。

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 | 新潟市北区彩野一丁目 |
| | 地 番 | 2番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区彩野一丁目 |
| | 地 番 | 359番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.54平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市北区彩野一丁目2番地14 |
| | 家屋 番号 | 2番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.75平方メートル
2階 41.75平方メートル |





令和5年(ケ)第68号
令和6年1月23日受理
令和6年2月19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、2（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3（建物）について

外観から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

共有者Aの陳述

かなり揺れたが、土地や建物に被害はなかった。

共有者Bの陳述

土地や建物に被害はなかった。

4 執行官の意見

建物の立入調査は実施していないが、共有者A、Bの陳述、周辺土地建物の状況、道路や電柱の状況を踏まえ、評価人と協議した結果、不動産評価に影響を及ぼすような被害はないものと判断した。

物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市北区彩野一丁目
地 番 2番14
地 目 宅地
地 積 143.20平方メートル
- 2 所 在 新潟市北区彩野一丁目
地 番 359番6
地 目 宅地
地 積 12.54平方メートル
- 3 所 在 新潟市北区彩野一丁目2番地14
家屋 番号 2番14
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 42.75平方メートル
2階 41.75平方メートル



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) 12:34-12:39	受命物件所在地	Aから被害状況を聴取、概観調査、写真撮影
6年1月31日(水) 16:30-16:32	当庁	Bと調査期日を調整
6年2月15日(木) 13:00-13:04	当庁	Bから電話で調査期日の変更申し出、Bから被害状況を電話聴取
6年2月15日(木) 15:45-15:58	受命物件所在地	外観調査、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68号
令和5年9月25日受理
令和5年10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 | 新潟市北区彩野一丁目 |
| | 地 番 | 2番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 143.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区彩野一丁目 |
| | 地 番 | 359番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.54平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市北区彩野一丁目2番地14 |
| | 家屋 番号 | 2番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.75平方メートル
2階 41.75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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者らが本土地に下記建物を共有し、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	■建物共有者ら □その他の者 上記の者ら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	
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □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

その他の事項

- 物件1の土地の北東側に物置（動産）がある。

- 物件2の土地につき、新潟地方法務局新発田支局昭和50年9月10日受付第10781号で、次の(1)、(2)を目的とする地役権設定登記がされており、同土地の上空付近を高圧電線が通過している。
 - (1) 土地所有者は、次の行為をしないこと。
送電線の最下垂時における電線から3.6m以内の範囲に入る高さの建造物の築造、工作物の設置および竹木の植栽ならびにこの送電線の設置、保守等に支障となる土地の形質変更等の行為
爆発性・引火性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵
 - (2) 地役権者が、電線の支持物を除く送電線を設置すること、その設置、保守等のため立入ること、ならびに送電線に支障となる竹木を伐採すること。

(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)

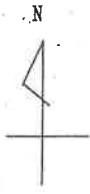
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	Bは妻である。 物件1、2の土地について境界争いはない。 物件1～3の土地建物は、私達夫婦とその家族が居住して使用している。 土地建物に関する貸し借りはない。

(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
5年9月26日(火) 11:11-11:24	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
5年9月26日(火) 13:05-13:22	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9月29日(金) 15:10-15:13	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
5年10月26日(木) 14:00-14:11	受命物件所在地	Bから聴取、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 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 2-19 ハ 3-37
 ロ 364-17 ニ 3-35



地番区域見出
 彩野1丁目

請求部分	所在 新潟市北区彩野一丁目			地番	2番14			
出力縮尺	1/500	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

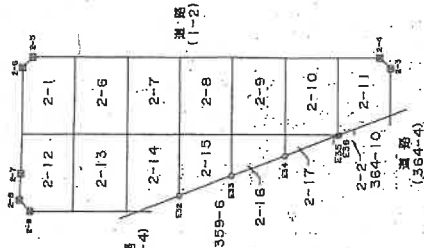
登記年月日：平成11年9月18日

100043

引張点図

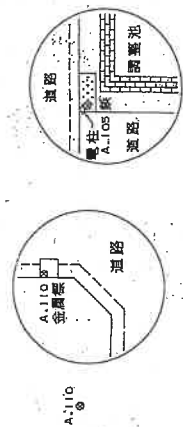


S=1:1000



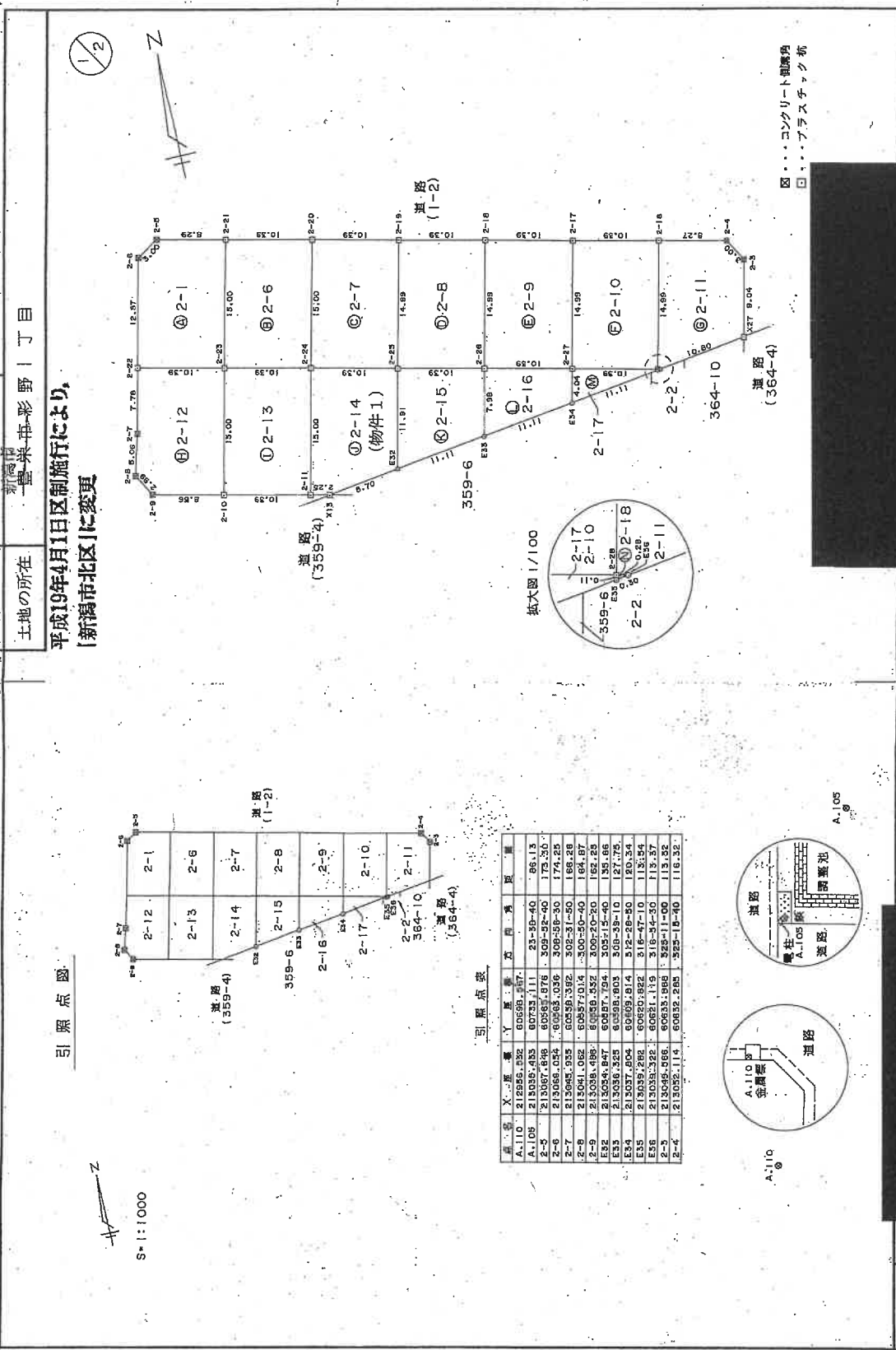
引張点表

点号	X	Y	距離	方位	角度	距離
A-110	212955.252	60659.257				
A-105	213035.453	60723.111	23.56-40			96.13
2-6	213067.833	60593.078	305.52-40			173.30
2-7	213045.935	60430.392	302.50-20			174.29
2-8	213061.062	60357.015	300.50-40			164.69
2-9	213036.488	60250.352	300.20-20			162.20
E32	213034.847	60457.794	305.15-40			135.66
E33	213036.325	60398.903	309.59-10			127.76
E34	213037.604	60409.614	512.20-30			120.34
E35	213039.292	60620.922	316.47-10			113.54
E36	213038.322	60621.119	316.54-30			113.57
2-5	213049.566	60633.966	323.11-00			113.35
2-4	213052.114	60632.285	323.10-40			116.35



前 2-1 後 新 同
地 番 2-1-6-1B
土地の所在 新潟市 豊栄市形野1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

地積測量図(1/2)



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作製者 [Redacted]

平成11年3月18日(製)

平成11年3月18日登記

新潟地方公務局新発田支局權付図面課

(教行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：12-2 (1/2)

用

100094

① 359-6 後新岡一

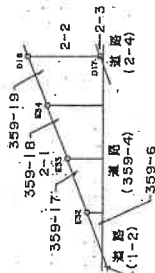
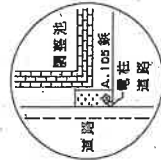
地積測量図

地番 359-6-17 ~ 19

土地の所在 新潟県新潟市中央区新岡一丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

引照点図



求積表

地番	X	Y	X	Y	X	Y
359-6	21303.4847	60597.784	-1.66627	23221.69		
X13	21303.3689	60575.168	-1.46910	54851.1		
2-12	21303.1844	60597.095	19376.2	61854.4		
面積			25.094455			
周長			12.847218			
備			12.04			

(物件2)

地番	X	Y	X	Y	X	Y
359-17	21303.4847	60597.784	-2.48421	1.866876		
E32	21303.1844	60597.095	200759.870	180		
2-12	21303.4847	60597.095	24941.49	232335		
E33	21303.6325	60598.803	-2008802	181900		
面積			104.907380			
周長			52.746360			
備			52.149			

(物件2)

地番	X	Y	X	Y	X	Y
359-18	21303.6325	60598.803	-2.66427	685000		
E34	21302.7338	60597.214	1818289	448782		
2-14	21302.7338	60597.329	26844.41	951400		
E34	21302.7338	60599.814	-1816360	318994		
面積			198.51712			
周長			83.30			

点名	X	Y	距離	方向	角	距離
A.110	212956.532	60598.567				
A.105	213035.433	60733.111	23-36-40			86.13
D16	213039.166	60619.953	318-25-40			114.05
E34	213037.804	60609.814	312-28-50			120.34
E33	213036.325	60598.803	308-39-10			127.75
E32	213034.847	60587.794	305-15-40			135.66
D17	213025.575	60616.814	310-11-00			107.01

引照点表

縮尺 1/500

縮尺 1/500

申請人

平成11年3月28日(作製)

作製者

新潟県地方裁量局新潟田文局備付図面写し

(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

昭和(平成)11年3月18日登記

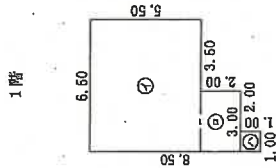
請求番号：12-4

公用

登記年月日：平成29年1月19日

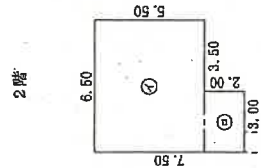
各階平面図 建物図面

家屋番号 2番14
 建物の所在 新潟市北区彩野一丁目2番地1-4



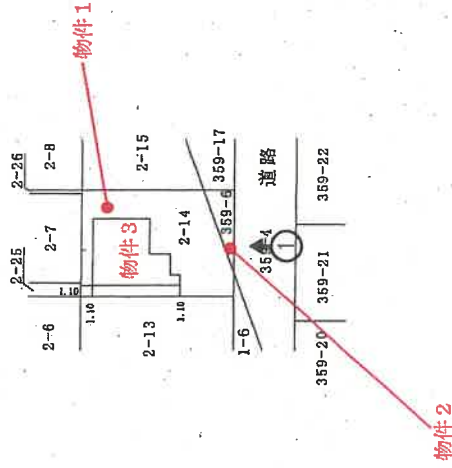
求積表

①	6.50 × 5.50	=	35.7500
②	3.00 × 2.00	=	6.0000
③	1.00 × 1.00	=	1.0000
合計			42.7500
床面積			42.75 m ²



求積表

④	6.50 × 5.50	=	35.7500
⑤	3.00 × 2.00	=	6.0000
合計			41.7500
床面積			41.75 m ²



印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

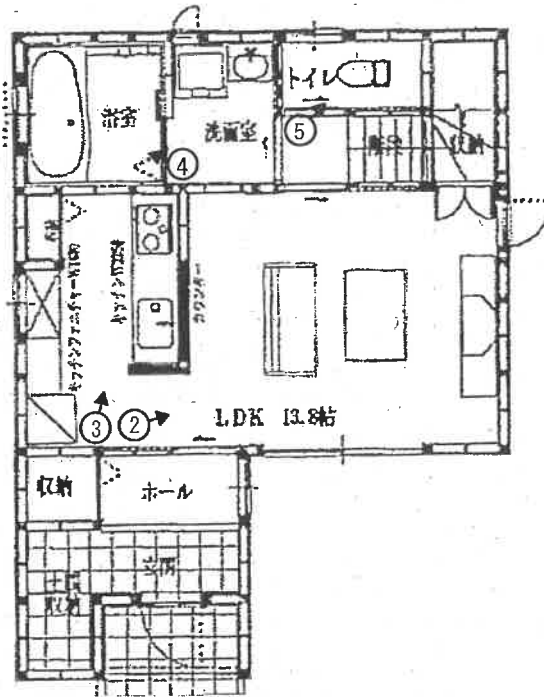
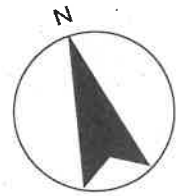
公用

作成者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人		
(平成29年1月15日作成)		

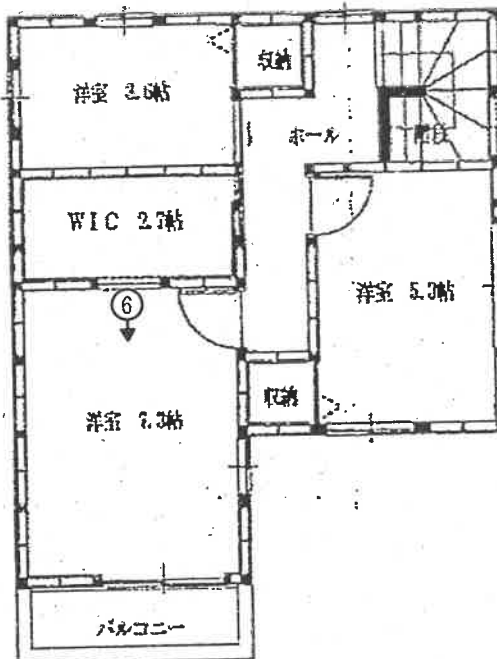
新潟地方建設局新発田支庁備付図面写し

請求番号：12-5
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

間取図 (概略) S ≒ 1 / 100



1階



2階

○➡印は写真撮影位置、方向

債権者提供図面を基に
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68号
令和6年2月15日現地調査
令和6年2月19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
田中一春

第1 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市北区彩野一丁目 2番14 宅地 143.20㎡	登記記載のとおりで、 物件2と一体で一団の 土地を構成している。 一団の土地上に物件3 の建物がある。
2	所在地 地目 地積	新潟市北区彩野一丁目 359番6 宅地 12.54㎡	登記記載のとおりで、 物件1と一体で一団の 土地を構成している。 一団の土地上に物件3 の建物がある。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区彩野一丁目2番地14 2番14 居宅 木造スレートぶき2階建 1F 42.75㎡ 2F 41.75㎡ 合計 84.50㎡	登記記載のとおりであ る。

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、目視可能な範囲において、損傷等は確認されなかった。

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68号
令和5年10月26日 現地調査
令和5年11月1日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
田 中 一 春

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 1 0 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1, 4 8 0, 0 0 0 円
2 (土地)	金 1 3 0, 0 0 0 円
3 (建物)	金 5, 4 9 0, 0 0 0 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）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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市北区彩野一丁目 2番14 宅地 143.20㎡	登記記載のとおりで、 物件2と一体で一団の 土地を構成している。 一団の土地の上に物件3 の建物がある。
2	所在地 地目 地積	新潟市北区彩野一丁目 359番6 宅地 12.54㎡	登記記載のとおりで、 物件1と一体で一団の 土地を構成している。 一団の土地の上に物件3 の建物がある。
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区彩野一丁目2番地14 2番14 居宅 木造スレートぶき2階建 1F 42.75㎡ 2F 41.75㎡ 合計 84.50㎡	登記記載のとおりであ 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、2)

位置・交通	JR白新線「早通」駅から東方へ道路距離で約750m (別添位置図参照)	
付近の状況	<p>一般住宅のほか、アパート等が見られる区画整然とした住宅地域(チューリップニュータウン)である。地域内に格別の変動要因はないので今後も現状を維持すると予測する。</p> <p>当該地域から主な便益施設までの距離は以下のとおりである。</p> <p>日用品店舗：約300m 郵便局：約3.4km 病院：約2.2km</p>	
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1種中高層住居専用地域 60% 150% 建築基準法第22条区域 ない
画地条件(規模・形状等)	物件1、2は一団の土地で、南西側約10.4mが幅員6mの舗装市道に等高に接面する長方形の平坦な中間画地である。	
接面道路	南西側で接面する舗装市道は建築基準法第42条第1項第1号に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1、2は、物件3の建物の敷地として利用されている。隣地との境界についてはほぼ明確で越境はない。	
供給処理施設	<p>上水道 あり (引込済)</p> <p>ガス あり (引込済)</p> <p>下水道 あり (引込済)</p>	
特記事項	物件1の北東側に物置(動産)がある。物件2について、上空付近を高圧電線(66,000V)が通過し、地役権設定登記がされている。(詳細は現況調査報告書参照)	

(2) 建物の概況及び利用状況（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）：平成29年1月15日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：18年	
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造スレートぶき2階建 スレート サイディング ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリングほか 給排水設備等 ない
床面積（現況）	1F 2F 合計	42.75㎡ 41.75㎡ 84.50㎡
現況用途等	階層 用途 間取り	2階建 居宅 3LDK（詳細は添付の建物間取図のとおり）
品等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者（共有者）が居宅として利用している。	

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）

物件1、2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。なお、物件1、2は一団の土地であるので、一体地としての個別格差を把握した。

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	37,200	1.03	143.20	0.9	≒ 4,940,000
2			12.54		≒ 430,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

近隣及び周辺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。

公示地 新潟北-6を規準とした価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 39,900\text{円}/\text{㎡} & \times 100.8/100 & \times 100/100 & \times 100/108 & \text{≒} & 37,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：ない

◇地域格差：接近条件、環境条件 +8

イ 個別格差：方位 +3

エ 建付減価補正率：既存建物が所在することによる最有効使用の阻害または市場性の劣る程度等を考量して、建付減価率を-10%と査定した。

② 物件3（建物）

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、建物価格を査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ(円)
3	150,000	84.50	0.51	≒ 6,460,000

ウ 現価率

・経過年数7年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率30%、残価率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。

現価率≒ {残価率3% + (1-0.03) × [経済的残存耐用年数18年 / (経過年数7年 + 経済的残存耐用年数18年)]} × (1-観察減価率0.3)

2 評価額の決定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、所要の修正を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

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	4,940,000	50	法定地上権	= 2,470,000
2	430,000	50	法定地上権	≒ 220,000

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 率 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	4,940,000	-2,470,000	-	-	0.6	≒ 1,480,000
2	430,000	-220,000	-	-	0.6	≒ 130,000
3	6,460,000	+2,690,000	-	-	0.6	= 5,490,000
物件1～3の一括価格(合計)						= 7,100,000

ウ 占有減価率：必要ない

エ 市場性修正率：必要ない

オ 競売市場修正率：競売不動産特有の各種の制約による市場性減価

第6 参考価格資料

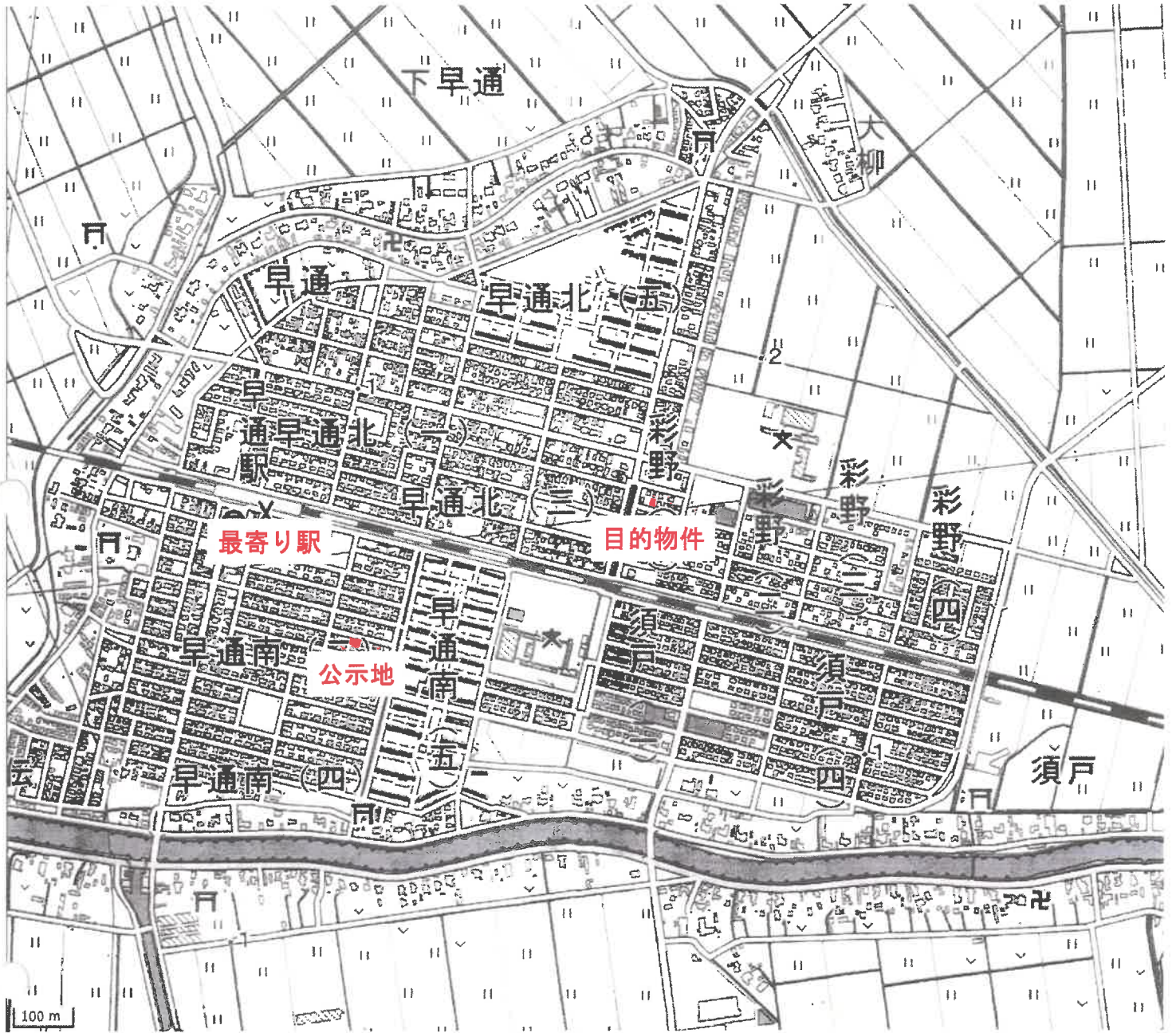
地価公示の価格

公示地番号	新潟北-6
所在及び地番	新潟市北区早通南2丁目2138番「早通南2-8-4」
価格	39,900円/m ²
位置	JR白新線「早通」駅400m
価格時点	令和5年1月1日
地積	230m ²
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北側幅員6m市道
用途指定等	市街化区域、第1種低層住居専用地域、指定建ぺい率50%、指定容積率100%
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- (1) 目的物件の位置図
- (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

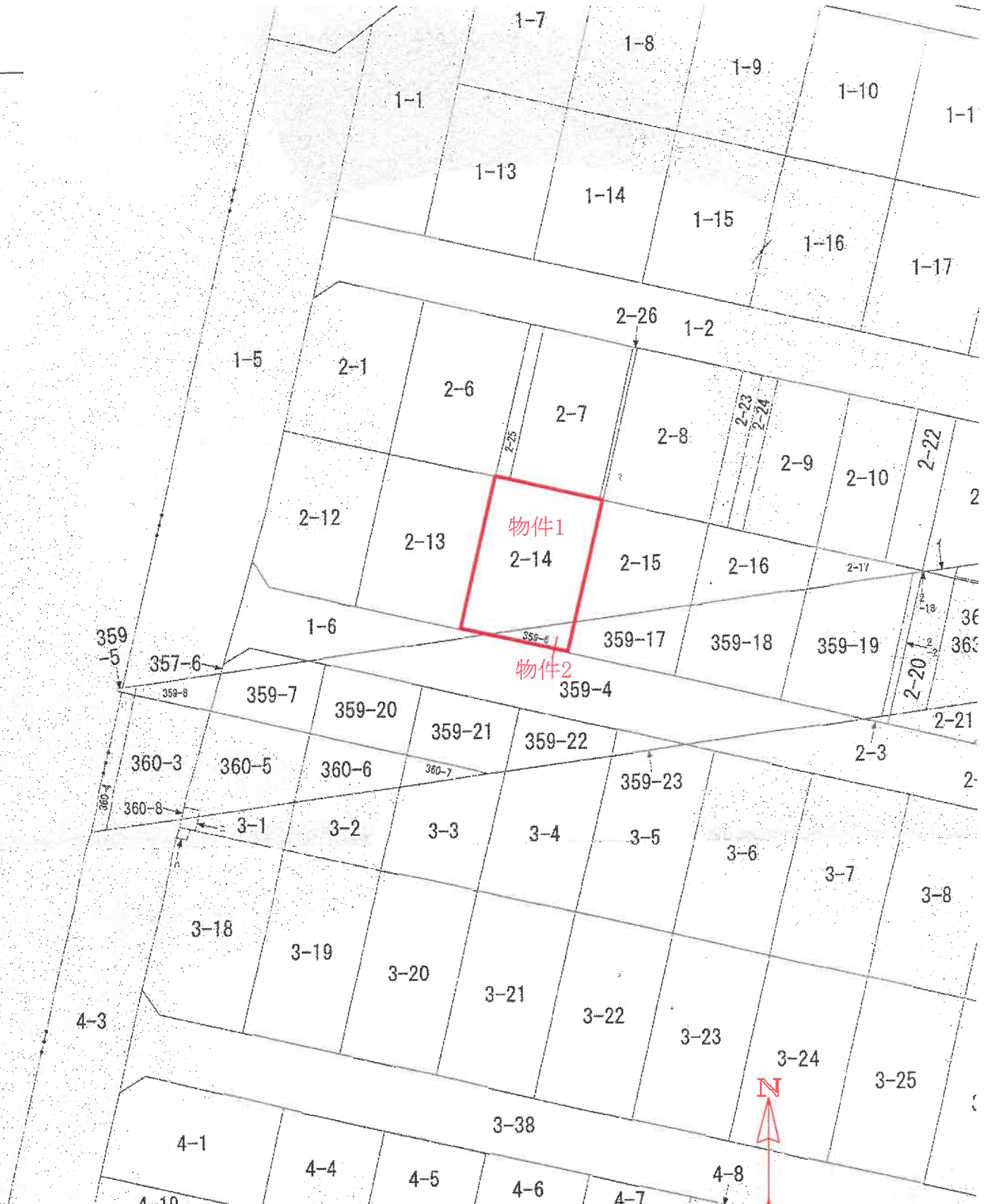
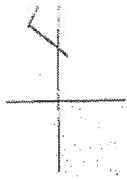
以上



10000

位置図

地理院地図



公 圖 寫

登記年月日 平成11年3月18日

100043

① 2-1 後新同一

地番 2-1-6-1-18

地積測量図 (1/2)

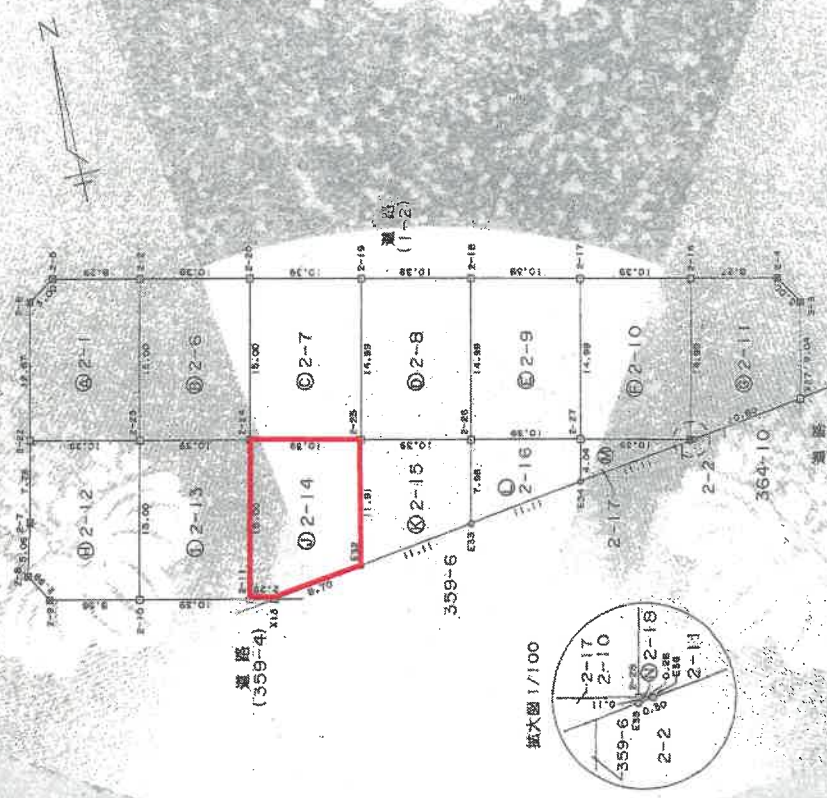
豊栄市彩野1丁目

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市北区〕に変更

引継点図



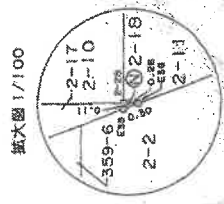
1/2



引継点表

区画番号	X座標	Y座標	面積	方位角	備考
A-110	212894.232	60889.267	96.15	25-39-40	
A-105	213025.433	60733.111	309-32-40	173-30	
2-5	213027.646	60949.078	309-32-40	173-30	
2-6	213069.024	60949.039	309-39-30	166.26	
2-7	213045.933	60559.292	309-31-30	166.26	
2-8	213044.022	60557.014	309-30-20	166.26	
2-9	213028.469	60336.533	309-15-40	135.45	
2-10	213034.937	60567.754	309-15-40	135.45	
2-11	213029.325	60569.805	309-18-10	127.73	
E-34	213027.024	60569.814	312-28-50	126.34	
E-35	213029.228	60569.823	312-28-50	126.34	
E-36	213028.322	60569.819	312-28-50	126.34	
2-3	213042.985	60533.889	322-11-00	119.32	
2-4	213052.114	60332.289	322-12-40	119.32	

縮尺 1/100



地積測量図写

A3版をA4版に縮小

縮尺 1/500

申請人

加茂市大塚
土地測量課

7/年 3月 2日 受理

平成11年3月18日登記

(1/2)

地図整理番号: 156644

これは図面に記載されている内容を確認した裏面の写し
(新潟地方支務局新潟田支局管轄)
令和5年8月21日 東谷法務局

100044

地積測量図(写)

地番 2-1-6-1B

土地の所在 新潟市彩野1丁目

平成19年1月1日区制施行により、
新潟市北区に変更

2/2

求積表

地番	X	Y	X ₁	Y ₁	X ₂	Y ₂	X ₃	Y ₃	面積
2-1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-2	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-3	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-4	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-5	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-6	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-7	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-8	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-9	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-10	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-11	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-12	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-13	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-14	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-15	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-16	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-17	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-18	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-19	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-20	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-21	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-22	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-23	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-24	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-25	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-26	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-27	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-28	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-29	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-30	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887
2-31	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	213041.178	60614.117	22377.24	60171.1	155.887

地積測量図写

A3版をA4版に縮小

作成者 加茂市土地課

申請人

平成11年3月18日(複製)

縮尺 1/

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
(新潟地方司法務局新潟田支局管轄)
令和5年8月21日 東真法務局

登記年月日：平成11年3月19日

100094

前 359-6 後新同一

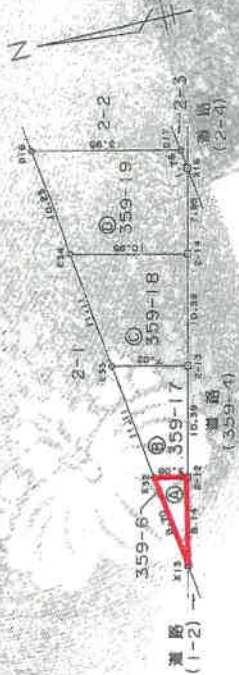
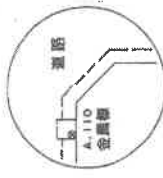
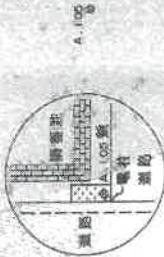
地積測量図

土地の所在
359-6-17-19
東京都杉野町丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新宿市北区]に変更

引張点座

5m 1:1000



求積表

区画番号	X _i	Y _i	X _i (Y _i -Y ₁)
E32	213034.847	60597.794	-1088727.232189
X15	213033.009	60579.169	-148810.549611
Z-12	213031.844	60587.095	1837612.888554
			-23.084436
			12.347218
			12.54 J

区画番号	X _i	Y _i	X _i (Y _i -Y ₁)
E33	213034.847	60597.794	-2484211.688876
Z-12	213031.844	60587.095	2008799.870480
Z-13	213029.482	60597.214	2484148.232356
E35	213036.325	60598.803	-2008802.181900
			-104.507360
			82.403880
			82.40 J

区画番号	X _i	Y _i	X _i (Y _i -Y ₁)
E34	213035.523	60598.803	-2884207.888800
Z-13	213029.482	60597.214	814268.468782
Z-14	213031.139	60587.329	2884141.881660
E34	213037.694	60599.814	-1018982.218372
			151.305652
			83.10 J

区画番号	X _i	Y _i	X _i (Y _i -Y ₁)
E34	213037.694	60599.814	-2884207.888800
Z-14	213031.139	60587.329	111933.381187
X16	213025.339	60515.067	2020288.340418
O17	213023.375	60516.014	1006845.354430
O18	213021.165	60519.883	-181274.820050
			-243.533887
			121.789352
			121.78 J

引張点表

点名	X	Y	距離	方位角	距離
A.110	212956.532	60698.567			
A.105	213035.483	60733.111	23-38-40		86.813
O18	213038.186	60619.953	318-25-40		114.005
E34	213037.804	60609.814	312-38-50		126.14
E33	213036.325	60598.803	308-39-10		127.75
E32	213034.847	60587.784	305-15-40		135.58
O17	213025.375	60616.814	319-11-00		107.81

地積測量図写

A3版をA4版に縮小

申請人

年 月 日 作成

加茂伸大 建築士
土地家屋調査士

者

縮尺 1/500

昭和(平成)11年3月18日登記

地図整理番号 M58246

これは図面に記録されている内容を証明した図面であり、
(新宿地方事務所 新築田支局 管轄)

令和5年8月21日 東京地務局

登記番号

登記年月日：平成29年1月19日

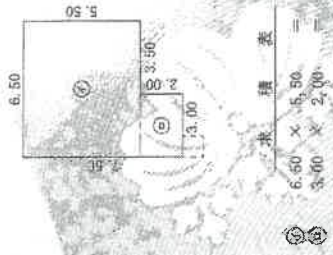
各階平面図



米 積 算

①	6.50 × 5.50	=	35.7500
②	3.00 × 2.00	=	6.0000
③	1.00 × 1.00	=	1.0000
合 計			42.7500
床面積			42.75 ㎡

2階



米 積 算

①	6.50 × 5.50	=	35.7500
②	3.00 × 2.00	=	6.0000
合 計			41.7500
床面積			41.75 ㎡

建物図面

敷地番号 2番14
 建物の所在 新潟市中央区杉町 丁目2番地14



作成者 新潟市中央区川麻 十親家屋敷 登士
 (訂正) 2019年 1 月 14 日作成

申請人 [Redacted]
 500
 500

建物図面・各階平面図写

A3版をA4版に縮小

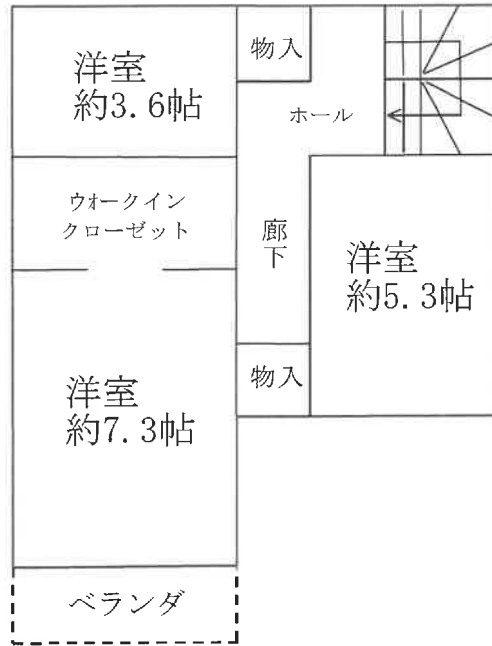
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
 (新潟地方建設局 新井田支店 事務)

令和 5 年 8 月 21 日 東京法務局

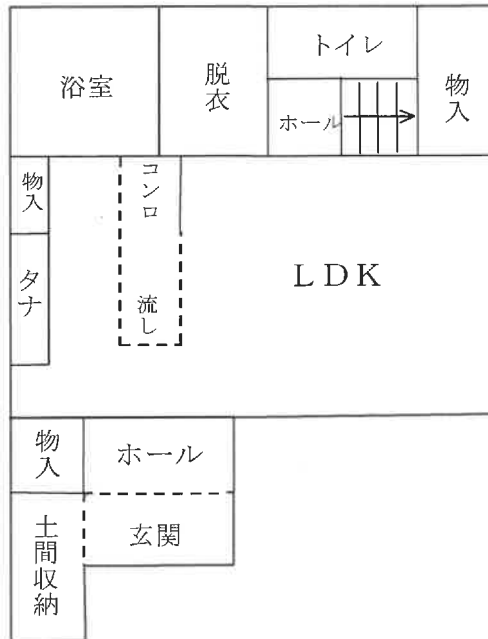
登記簿

地図整理番号 03947

2 F



1 F



建物間取図(概略)

評価人作成