

## 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<br>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<br>場 所 新潟地方裁判所売却場                                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 6年 6月 3日 午前 9時30分<br>場 所 新潟地方裁判所民事部                                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                            | 令和 6年 5月22日 午前 9時00分から<br>令和 6年 5月24日 午後 4時00分まで                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>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   | 新潟市北区川西一丁目                       |
|   | 地 番   | 3506番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 168.39平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区川西一丁目3506番地3                |
|   | 家屋 番号 | 3506番3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 66.77平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 5年12月 1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   | 新潟市北区川西一丁目                       |
|   | 地 番   | 3506番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 168.39平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区川西一丁目3506番地3                |
|   | 家屋 番号 | 3506番3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 66.77平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |





令和5年(ケ)第75号

令和6年1月23日受理

令和6年2月26日提出

## 補充現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 松枝昭治 (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   | 新潟市北区川西一丁目                       |
|   | 地 番   | 3506番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 168.39平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区川西一丁目3506番地3                |
|   | 家屋 番号 | 3506番3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 66.77平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |



| 関係人の陳述等           |                                                    |
|-------------------|----------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                              |
| ■所有者の妻            | 1月1日に発生した能登半島地震では、結構揺れましたが、本土地建物に何らの損傷等はないと思っています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



執行官の意見

- 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本土地建物に対する損傷等の影響について調査したが、損傷等は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調査の経過                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 調査の場所等 | 調査の方法等           |
| 令和 6年 2月 26日 (月)<br>9 : 30 -<br>9 : 47                                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地  | 外観・立入調査、所有者の妻に面談 |
| 令和 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |                  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |                  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月26日<br/>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<br/>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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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75号  
令和5年10月17日受理  
令和5年11月15日提出

# 現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 松枝昭治 (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   | 新潟市北区川西一丁目                       |
|   | 地 番   | 3506番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 168.39平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区川西一丁目3506番地3                |
|   | 家屋 番号 | 3506番3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 66.77平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |





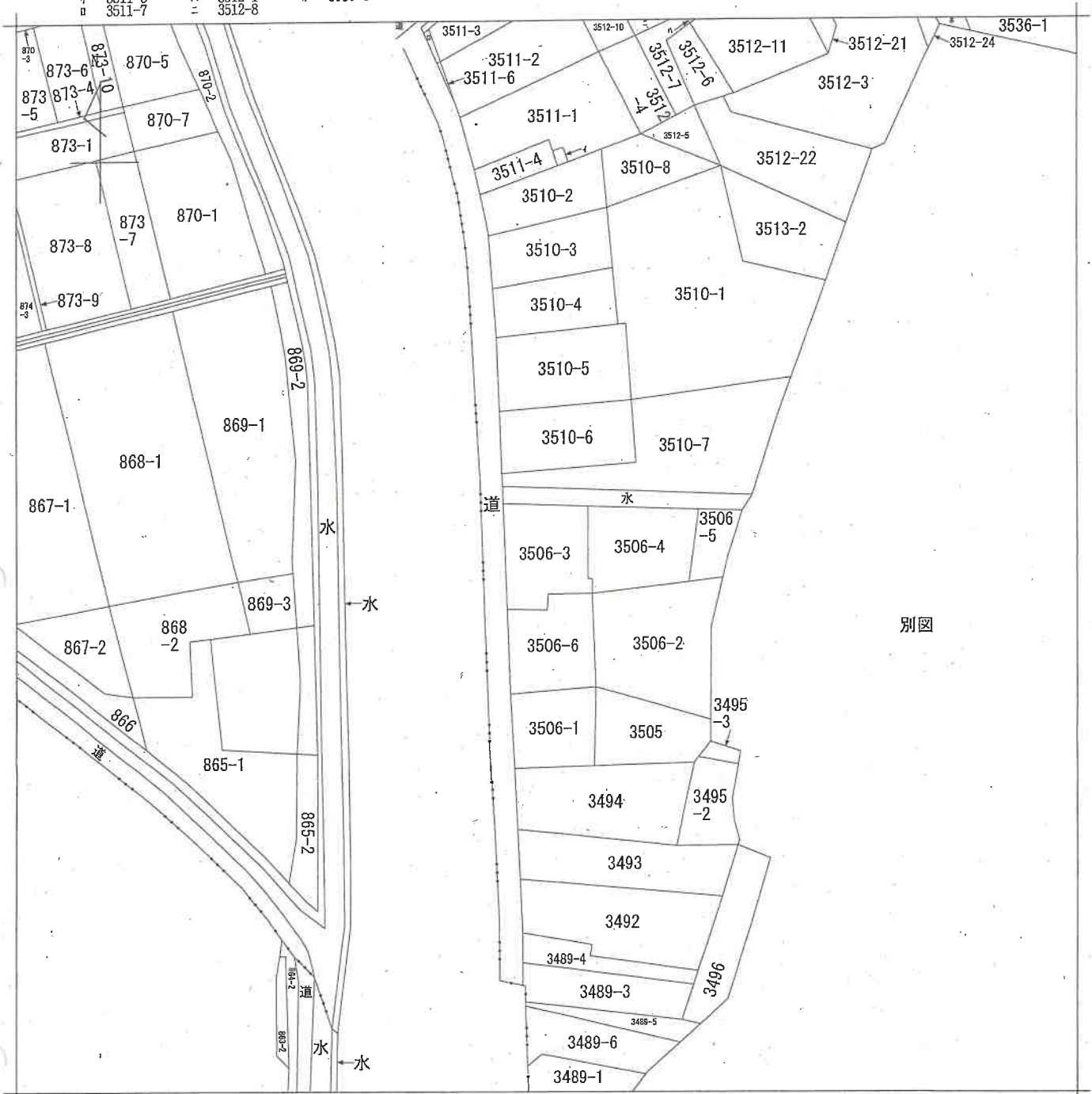
| 関係人の陳述等           |                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                    |
| ■所有者・同人の妻         | 本土地に境界争い等の問題はありません。<br>本建物に特段の不具合はありません。<br>本建物はオール電化です。 |

(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                     |
| 令和 5年10月17日 (火)                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | 新潟市役所資産税課資産税第一分室へ家屋図面等郵送請求 |
| 令和 5年10月18日 (水)<br>12:20 -<br>12:24                                                                                                                                                                                                                                                                     | 新潟地方法務局新発田支局 | 登記事項要約書等請求受領               |
| 令和 5年10月19日 (木)<br>8:29 -<br>8:32                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地        | 全戸不在、外観調査、写真撮影             |
| 令和 5年11月 6日 (月)<br>9:30 -<br>9:32                                                                                                                                                                                                                                                                       | 当庁執行官室       | 所有者に電話で事情聴取                |
| 令和 5年11月 7日 (火)<br>9:25 -<br>9:50                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地        | 立入調査、所有者の妻に面談・立ち会い、写真撮影    |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                            |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                            |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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 3511-5    ハ 3512-1    ホ 3536-4  
ロ 3511-7    ニ 3512-8



A 新潟市北区  
B 上土地亀

|       |               |      |           |              |          |
|-------|---------------|------|-----------|--------------|----------|
| 請求部分  | 所在 新潟市北区川西一丁目 |      | 地番        | 3506番3       |          |
| 出力尺   | 1/600         | 精度区分 | 座標系又は記号   | 分類           | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 |               |      | 備付年月日(原図) | 補記事項         |          |
|       |               |      |           | 種類 旧土地台帳附属地図 |          |

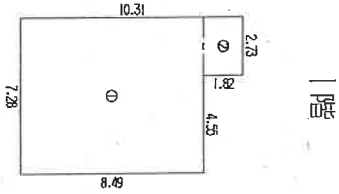




A3版をA4版に縮小

新潟地方法務局 新発田支 用 縮付図面写し

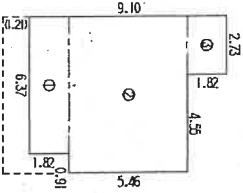
|       |                   |        |
|-------|-------------------|--------|
| 家屋番号  | 3506番3            | 建築物平面図 |
| 建物の所在 | 新潟市北区川西一丁目3506番地3 | 各階平面図  |



求積表

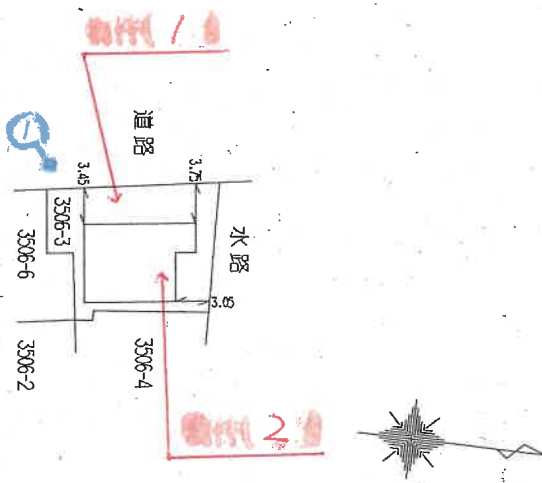
|     |             |   |                      |
|-----|-------------|---|----------------------|
| ①   | 7.28 × 8.49 | = | 61.8072              |
| ②   | 2.73 × 1.82 | = | 4.9686               |
| 合計  |             |   | 66.7758              |
| 床面積 |             |   | 66.77 m <sup>2</sup> |

2階



求積表

|     |             |   |                      |
|-----|-------------|---|----------------------|
| ①   | 6.37 × 1.82 | = | 11.5934              |
| ②   | 7.28 × 5.46 | = | 39.7488              |
| ③   | 2.73 × 1.82 | = | 4.9686               |
| 合計  |             |   | 56.3108              |
| 床面積 |             |   | 56.31 m <sup>2</sup> |



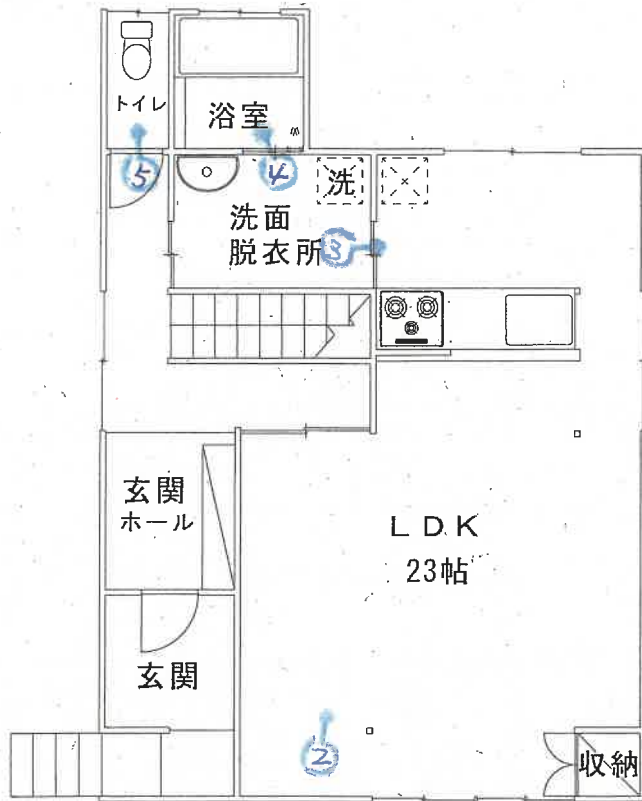
|     |            |    |       |
|-----|------------|----|-------|
| 作成者 | [Redacted] | 縮尺 | 1/250 |
| 申請人 | [Redacted] | 縮尺 | 1/500 |

新潟県土地家屋調査士会

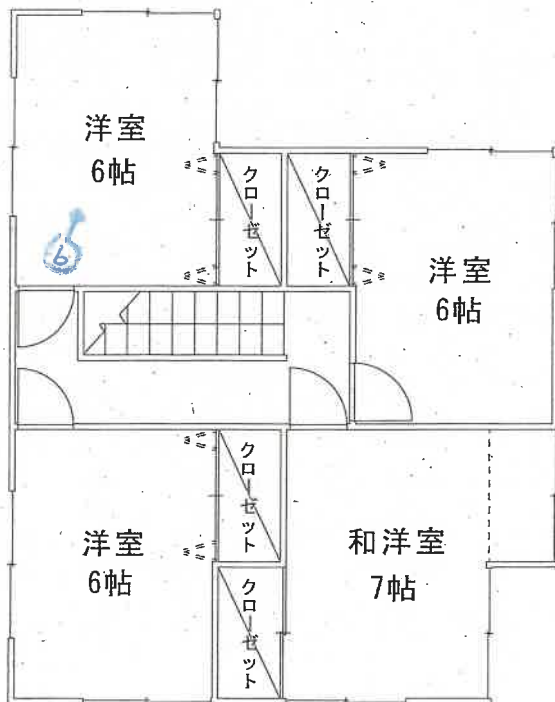
図面は縮小複製品、方向

# 建物間取図

## 1階



## 2階



|       |                      |
|-------|----------------------|
| 1階    | 66.77m <sup>2</sup>  |
| 2階    | 56.31m <sup>2</sup>  |
| 計     | 123.08m <sup>2</sup> |
| 縮尺    | 1/100                |
| 評価人作成 |                      |

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



( 10 枚目 )

令和5年（ケ） 第75号  
令和6年2月26日 現地調査  
令和6年2月29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

浅妻 信

## I 目的物件

| 番号   | 所在等                          | 登記                                                                                                     | 現況 |
|------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | 所在地目積                        | 新潟市北区川西一丁目<br>3506番3<br>宅地<br>168.39m <sup>2</sup>                                                     | 同左 |
| 2    | 所<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 所在<br>新潟市北区川西一丁目3506番地3<br>3506番3<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 66.77m <sup>2</sup><br>2階 56.31m <sup>2</sup> | 同左 |
| 特記事項 |                              |                                                                                                        |    |
| 特になし |                              |                                                                                                        |    |

## 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 75 号  
令和5年 11月7日 現地調査  
令和5年 11月14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         | 4,530,000 円 |
| 物件番号  | 内訳価格 |           |             |
| 1(土地) | 金    | 1,580,000 | 円           |
| 2(建物) | 金    | 2,950,000 | 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<br>地目<br>地積                  | 新潟市北区川西一丁目<br>3506番3<br>宅地<br>168.39㎡                                  | 同左 |
| 2    | 所<br>家屋番号<br>種<br>類<br>構造<br>床面積 | 新潟市北区川西一丁目3506番地3<br>3506番3<br>居宅<br>木造瓦葺2階建<br>1階 66.77㎡<br>2階 56.31㎡ | 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)

|                                      |                                                                                                                                                                                                                          |                                               |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 位置・交通                                | JR白新線「豊栄」駅の南西方約1.3km(道路距離)<br>新潟交通バス「他門大橋」停留所の南東方約130m(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。                                                                                                                                              |                                               |
| 付近の状況                                | 県道沿いに一般住宅を中心に、事業所等も介在する地域である。今後も現状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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火地域<br>その他規制                                                                                                                                                                           | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>特になし |
| 画地条件(規模・形状等)                         | 物件1は西側で県道、北側で市道と接する。西側間口約15m、奥行約12.5m、やや不整形の画地である。地勢について、建物の敷地部分は盛土されており、0.6~1mほど高くなっている。西側の接面道には等高に接するが、北側市道、及び東側隣接地に対して最大1mほど高い。                                                                                       |                                               |
| 接面道路                                 | 西側幅員約6.8m舗装県道(新潟長浦水原線)<br>北側幅員約3.6m舗装市道(豊栄2-5号線)<br><br>西側の県道については、都市計画道路(3.6.106葛塚北線 予定幅員11m H8.6.28決定)の予定地となっているが、事業認可の見込みはなく、建築基準法42条1項1号道路である。<br>北側道路については、公団上水路となっているが、市道認定されている。ただし、建築基準法外道路。また、物件1との間に水路が介在している。 |                                               |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等                      | 物件1の土地は物件2の建物の敷地として利用されている。<br>なお、隣地との境界についてはほぼ明確である。                                                                                                                                                                    |                                               |
| 供給処理施設                               | 上水道 あり(引込済)<br>ガス配管 なし(引込可)<br>下水道 あり(引込済)                                                                                                                                                                               |                                               |
| 特記事項                                 | 東側隣接地の樹木の枝が一部、物件1内に越境している。                                                                                                                                                                                               |                                               |

## 2. 建物の概況及び利用状況等(物件2)

| 区分                      | 主である建物                                       |                                                                                 |
|-------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日<br><br>経過年数<br>経済的残存耐用年数               | 昭和 56 年 7 月 6 日新築<br>昭和 56 年月日不詳増築<br>平成 30 年 11 月 27 日一部取壊し<br>約 42 年<br>約 5 年 |
| 主たる仕様                   | 構造<br>屋根<br>外壁<br>内壁<br>天井<br>床<br>設備<br>その他 | 木造<br>瓦葺<br>サイディング<br>クロスほか<br>クロスほか<br>フローリングほか<br>電気、給排水衛生(トイレ)<br>特になし       |
| 床面積(実測)                 | 1階<br>2階<br>合計                               | 66.77㎡<br>56.31㎡<br>123.08㎡                                                     |
| 現況用途等                   | 階層<br>現況用途<br>間取り                            | 2階建<br>居宅<br>4LDK(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中位である。                |                                                                                 |
| 保守管理の状態                 | 平成30年11月にリフォーム済みであり、室内の維持管理状態は概ね良好である。       |                                                                                 |
| 建物の<br>利用状況             | 所有者が居宅として使用している。                             |                                                                                 |
| 特記事項                    | オール電化住宅となっている。                               |                                                                                 |

## 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）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分率<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------|----------------|-----------|----------|---------------------------|
| 1  | 29,000               | 1.01      | 168.39         | 0.97      | 1.00     | 4,780,000                 |

#### 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 新潟北-5 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 28,400 \text{ 円/㎡} & \times & 102.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100 & \doteq & 29,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 同一近隣地域内であり、補正不要

イ 個別格差 : 角地+1

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 地上に建物等があることによる、更地と比較した場合の土地の減価率である。

## (2) 建物価格 (物件2)

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持分率<br>エ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------|------------------------|
| 2  | 150,000             | 123.08             | 0.15     | 1.00     | 2,770,000              |
| 合計 |                     |                    |          |          | 2,770,000              |

### ウ 現価率

・経過年数 約 42 年 経済的残存耐用年数 5 年 観察減価率 0 % 残価率 5 %

・現価率 = [残価率 5 % + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数 5 年 / (経過年数約 42 年 + 経済的残存耐用年数 5 年)}] × (1 - 観察減価率 0%) ÷ 0.15

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 4,780,000         | 0.45          | 法定地上権 | 2,150,000              |

### 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<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有<br>減価率<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1        | 4,780,000           | -2,150,000                      | 1.00           | 1.00           | 0.60            | 1,580,000                 |
| 2        | 2,770,000           | +2,150,000                      | 1.00           | 1.00           | 0.60            | 2,950,000                 |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                |                |                 | 4,530,000                 |

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－40%

## 第6 参考価格資料

地価公示標準地 [ 新潟北-5 ]

|           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| 所 在       | : 北区川西4丁目157番                               |
| 価 格       | : 28,400円/㎡                                 |
| 位 置       | : JR「豊栄」駅まで道路距離1.5kmに位置する。                  |
| 価 格 時 点   | : 令和5年1月1日                                  |
| 地 積       | : 202㎡                                      |
| 供給処理施設    | : 水道、ガス、下水                                  |
| 接 面 街 路   | : 北西幅員約6.0m舗装市道                             |
| 用 途 指 定 等 | : 市街化区域 : 第一種中高層住居専用地域<br>(建ぺい率60%、容積率150%) |
| 地 域 の 概 要 | : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域                     |

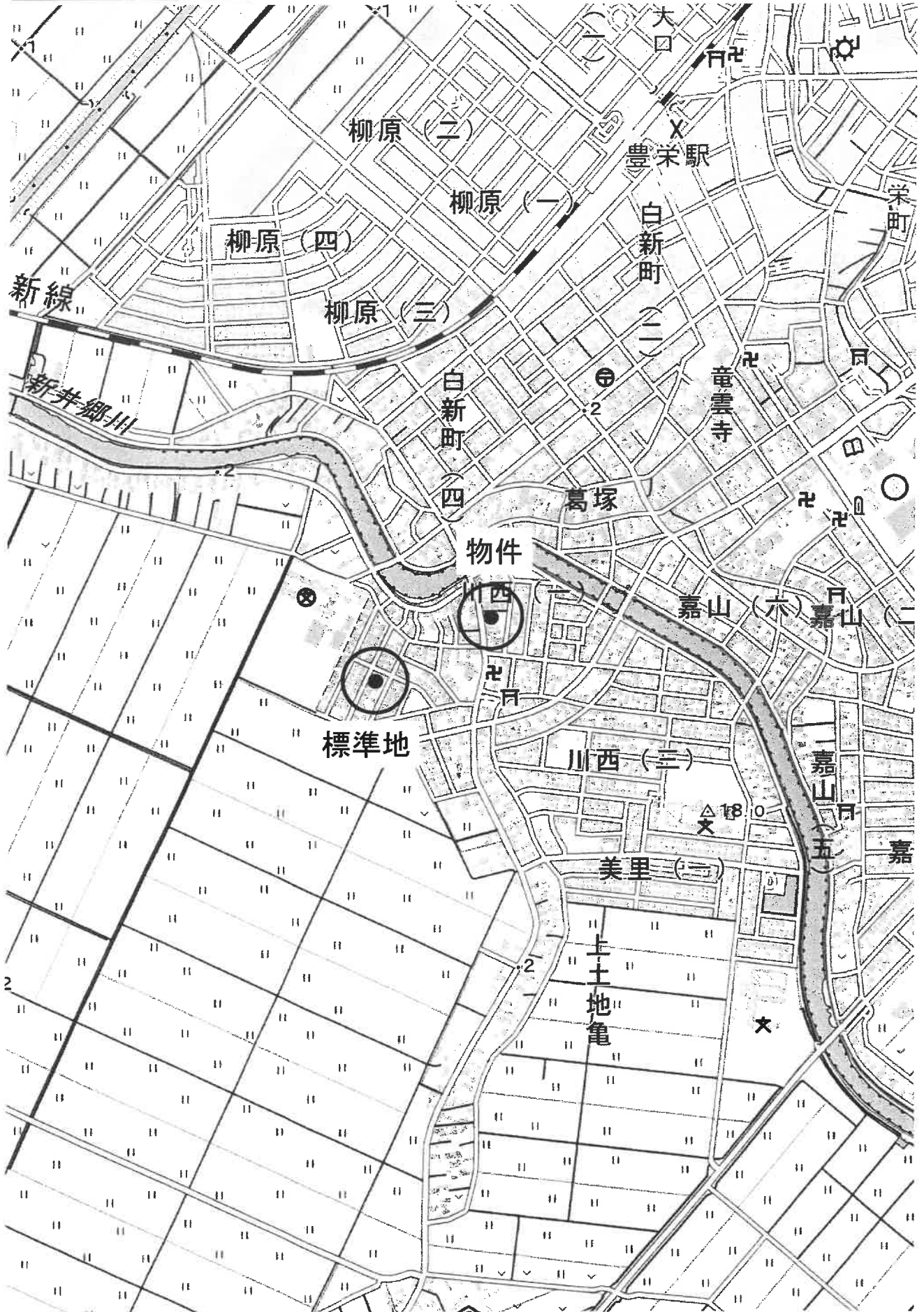
## 第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 公図写
- ③ 建物図面
- ④ 建物間取図



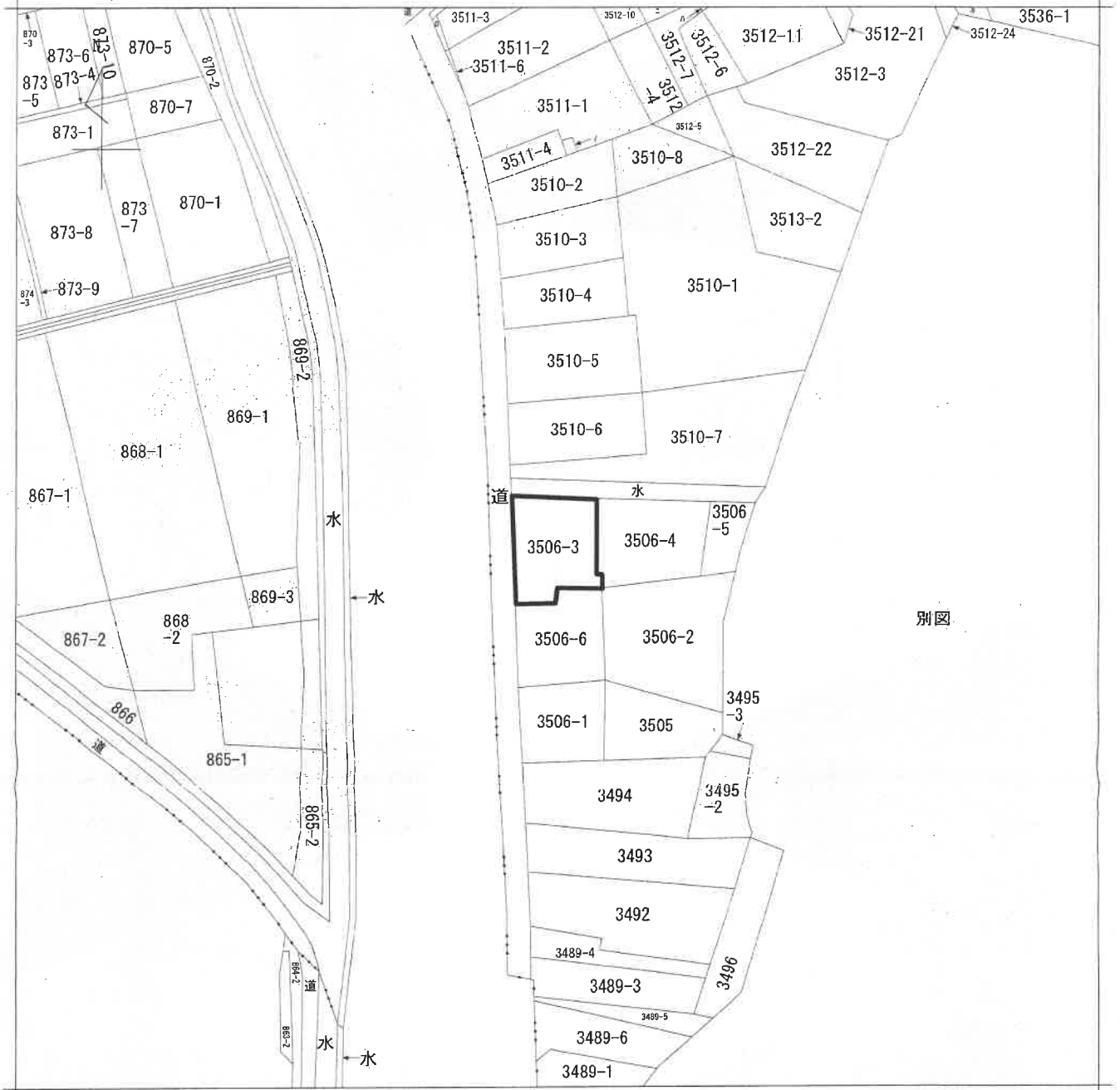
# 位置図

S=1:10,000

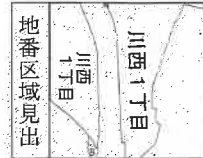


# 公図 (写)

イ 3511-5    ハ 3512-1    ※ 3536-4  
 ロ 3511-7    ニ 3512-8



(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。



A 新潟市北区  
 B 上土地亀

|       |       |            |           |    |          |     |           |
|-------|-------|------------|-----------|----|----------|-----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 新潟市北区川西一丁目 |           | 地番 | 3506番3   |     |           |
| 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) |    |          | 補事項 |           |

※原図を70%に縮小

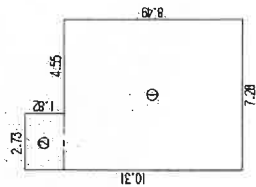
# 建物図面

建物各階平面図

家屋番号 3506番3

建物の所在 新潟市北区川西一丁目3506番地3

1階

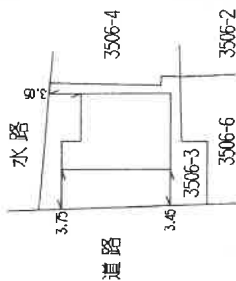


| 求積表 |                              |
|-----|------------------------------|
| ①   | $7.28 \times 8.49 = 61.8072$ |
| ②   | $2.73 \times 1.82 = 4.9686$  |
| 合計  |                              |
| 床面積 | 66.7758                      |
|     | 66.77                        |

2階



| 求積表 |                              |
|-----|------------------------------|
| ①   | $6.37 \times 1.82 = 11.5934$ |
| ②   | $7.28 \times 5.46 = 39.7488$ |
| ③   | $2.73 \times 1.82 = 4.9686$  |
| 合計  |                              |
| 床面積 | 56.3108                      |
|     | 56.31                        |



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成30年12月7日

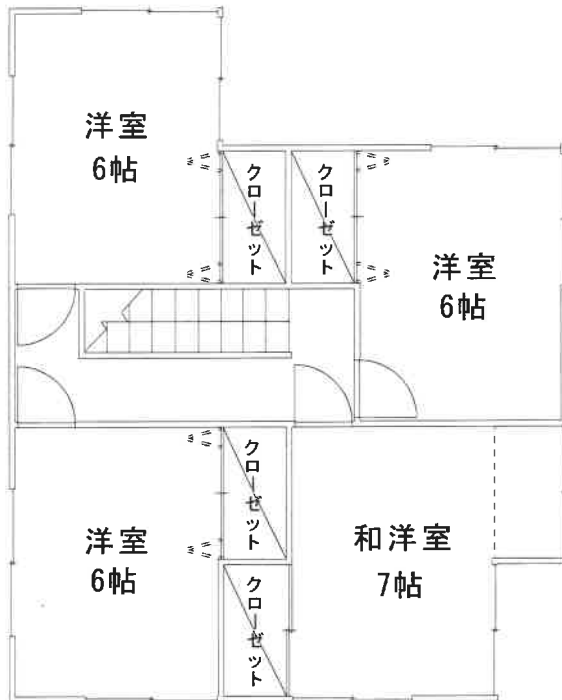
\* 原図を70%に縮小

# 建物間取図

## 1階



## 2階



|       |                      |
|-------|----------------------|
| 1階    | 66.77m <sup>2</sup>  |
| 2階    | 56.31m <sup>2</sup>  |
| 計     | 123.08m <sup>2</sup> |
| 縮尺    | 1/100                |
| 評価人作成 |                      |