

## 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   | 新潟市北区新崎字毘沙門             |
|   | 地 番   | 277番                    |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 257.00平方メートル            |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区新崎字毘沙門             |
|   | 地 番   | 278番1                   |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 67.43平方メートル             |
| 3 | 所 在   | 新潟市北区新崎字毘沙門277番地、278番地1 |
|   | 家屋 番号 | 277番                    |
|   | 種 類   | 居宅                      |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建             |
|   | 床 面 積 | 80.54平方メートル             |





## 物 件 目 録

- |   |       |                         |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在   | 新潟市北区新崎字毘沙門             |
|   | 地 番   | 277番                    |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 257.00平方メートル            |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区新崎字毘沙門             |
|   | 地 番   | 278番1                   |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 67.43平方メートル             |
| 3 | 所 在   | 新潟市北区新崎字毘沙門277番地、278番地1 |
|   | 家屋 番号 | 277番                    |
|   | 種 類   | 居宅                      |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建             |
|   | 床 面 積 | 80.54平方メートル             |





令和5年(ケ)第80号  
令和6年1月23日受理  
令和6年2月9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   | 新潟市北区新崎字毘沙門             |
|   | 地 番   | 277番                    |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 257.00平方メートル            |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区新崎字毘沙門             |
|   | 地 番   | 278番1                   |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 67.43平方メートル             |
| 3 | 所 在   | 新潟市北区新崎字毘沙門277番地、278番地1 |
|   | 家屋 番号 | 277番                    |
|   | 種 類   | 居宅                      |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建             |
|   | 床 面 積 | 80.54平方メートル             |



## 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、外壁や屋根等に亀裂や損傷は見らず、内部も壁等には亀裂や損傷は見られなかった。

建物内部は、目的外動産（家財道具や生活用品等）の片づけが始まっている状態であった。

(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8日(木) 11:00 - 11:10	物件所在地	外観調査、立入調査
令和 年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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6年2月8日 目的物件は不在であったが、所有者代表者の了解を得て、立会人を立ち会わずに立ち入った。</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> <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80号  
令和5年10月20日受理  
令和5年11月20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   | 新潟市北区新崎字毘沙門             |
|   | 地 番   | 277番                    |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 257.00平方メートル            |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区新崎字毘沙門             |
|   | 地 番   | 278番1                   |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 67.43平方メートル             |
| 3 | 所 在   | 新潟市北区新崎字毘沙門277番地、278番地1 |
|   | 家屋 番号 | 277番                    |
|   | 種 類   | 居宅                      |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建             |
|   | 床 面 積 | 80.54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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)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て占有している。 <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	本土地の西側は駐車場になっている。														
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A (所有者代表者兼占有者)の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 下記「その他」記載のとおり
占有開始時期	平成4年7月17日ころ
最初の契約日	平成4年7月17日ころ
契約等期間	平成4年7月17日ころから <input type="checkbox"/> 平成・令和 年 月 日まで3年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	・下記「その他」記載のとおり <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円 )
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	帳簿には月額2万円で計上していましたが、実際の授受はありませんでしたし、十数年前からは、帳簿の計上もしなくなりました。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者の占有権原は、使用借権と思料する。	

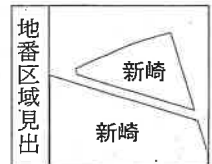
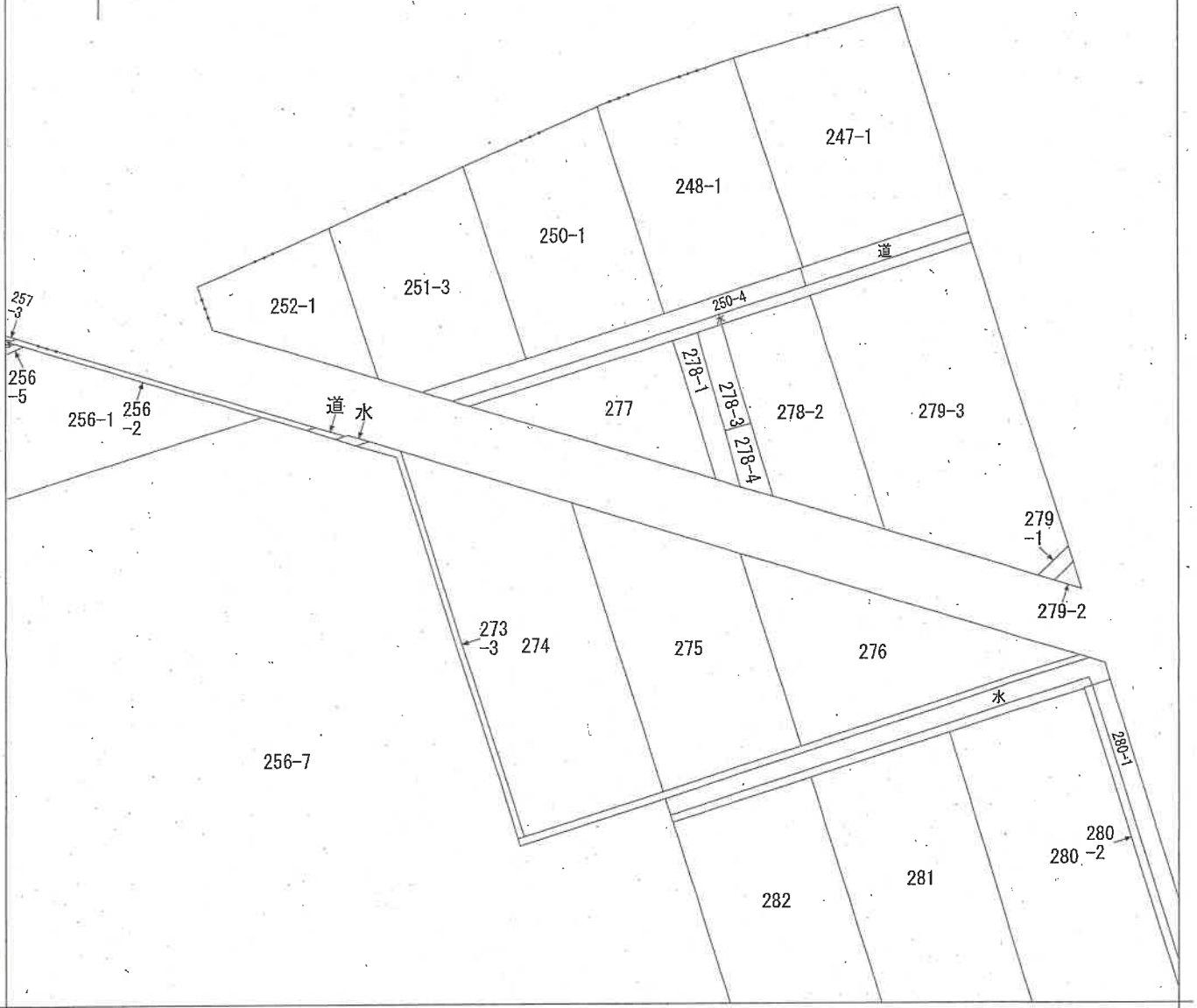
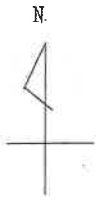
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<p>本土地について、境界争い等の問題はありません。</p> <p>本土地の西側に駐車場がありますが、誰かに貸しているということはありません。</p> <p>本建物は、玄関付近及びトイレ前辺りで雨漏りが酷いです。</p> <p>本建物は、今年4月ころから空き家状態です。</p> <p>本建物内の家財道具や生活用品は、できるだけ処分等するつもりですが、残っている物は不要品なので、買受人方で処分をお願いしたいと思っています。</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

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20日 (金)		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 (5ヶ76と同時) (10月25日郵送受領)
令和 5年10月23日 (月) 10:35 - 10:40	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
令和 5年10月23日 (月) 11:25 - 11:30	新潟地方法務局	登記事項要約書等請求受領
令和 5年11月10日 (金) 9:40 - 10:13	物件所在地	立入調査、Aに面談・立ち会い、写真撮影
令和 年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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 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



請求部分	所在	新潟市北区新崎字昆沙門			地番	277番		
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		



A3版をA4版に縮小

複写付図面写し

新潟地方法務局

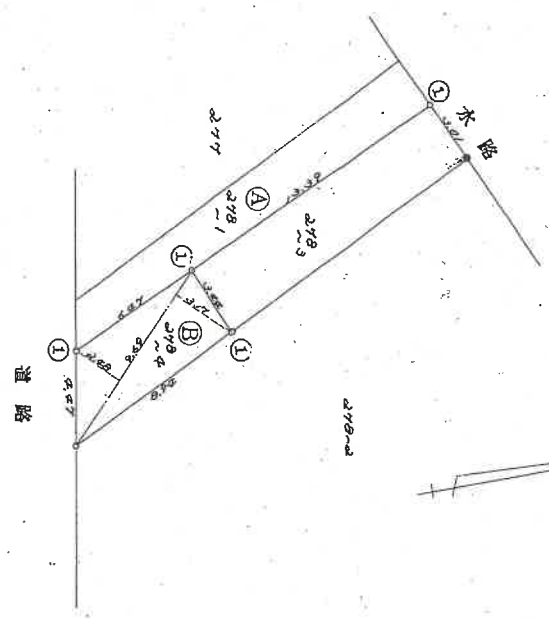
550176

① 278-1 後・新同一  
 地番 278-1  
 土地の所在 新潟市 新 崎 字 長 沙 17  
 地積測量図

平成19年4月1日区制施行により、  
 「新潟市北区」に変更

面積計算表

① 278-1  $92.8225 \times 271.32625 = 25383.925$   
 ② 278-2  $(268 + 317) \times 2 \times 271.32625 = 271.32625$



境界	境界線の種類
①	メソクリート杭

作製者 [Redacted] (昭和55年9月29日作製)

申請人 [Redacted]

新潟県土地家屋調査士会

昭和55年9月3日登記

縮尺 1/250

登記年月日：昭和52年4月23日

A3版をA4版に縮小

本局備付図面写し

新潟地方法務局

005497

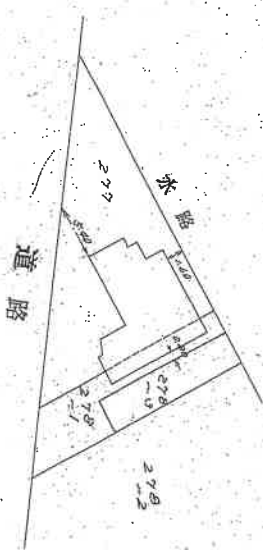
家屋番号  
277

建築物

図面

建築物の所在  
新潟市 新潟 宇記沙月町 277番地

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市北区]に変更



昭和52年4月23日登記

作製者	昭和52年4月23日
作製年月日	年月日

申請人	[Redacted]
-----	------------

縮尺 1/500

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和 平成22年4月23日登記

A3版をA4版に縮小

※ 付図面写し

新潟地方法務局

005498

家屋番号

マシク

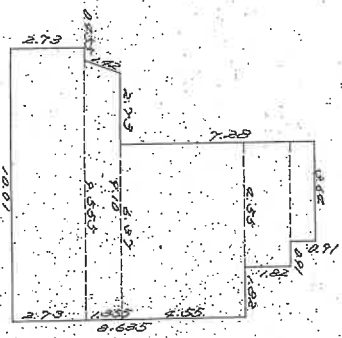
各階平面図

建物の所在

新潟市新 宇里沙町 マシク 地

1階平面図

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市北区]に変更



床面積計算表

3.55 m	x	2.75 m	=	9.7625 m <sup>2</sup>
2.75 m	x	2.75 m	=	7.5625 m <sup>2</sup>
2.75 m	x	2.75 m	=	7.5625 m <sup>2</sup>
10.01 m	x	2.75 m	=	27.5275 m <sup>2</sup>
			合	32.4150 m <sup>2</sup>

縮尺 1/200

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和52年4月23日

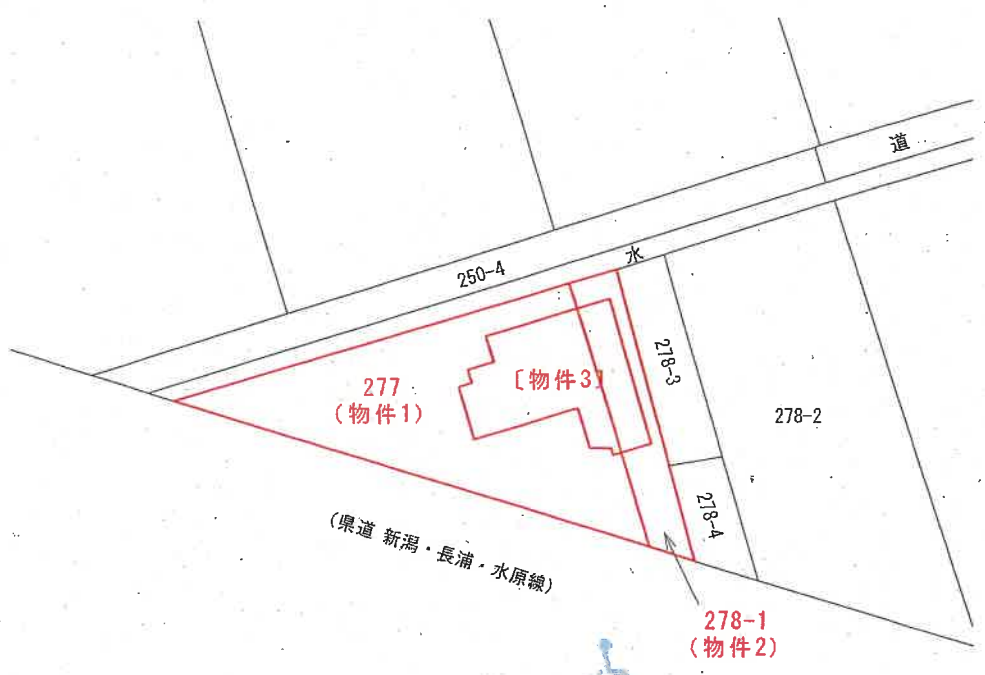
昭和52年4月23日  
作製者  
製年月日

申請人

昭和52年4月23日登記

# 土地建物位置関係図(概略)

縮尺 1/500



所在地 新潟市北区新崎字毘沙門 277番地、278番地1

種類 居宅

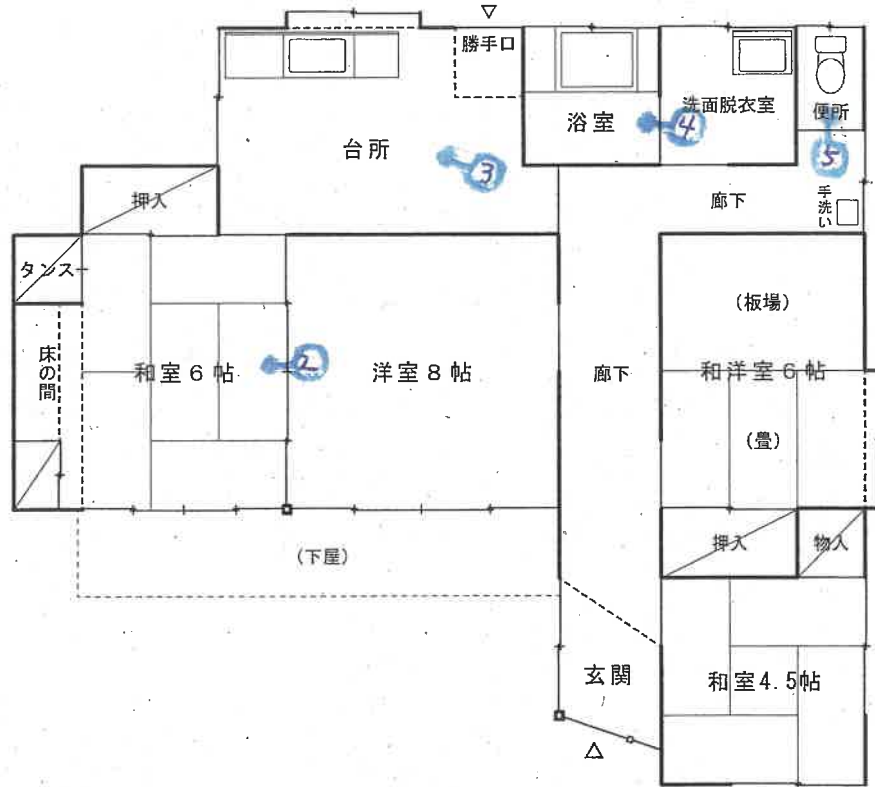
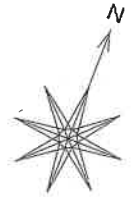
構造 木造セメント瓦葺平家建

登記床面積 80.54㎡

縮尺 1/100

[ 物件 3 ]

間取図



「評価人作成」

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



令和 5 年 (ケ) 第 80 号  
令和 6 年 2 月 8 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 9 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

立 川 健 三



I 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市北区新崎字毘沙門 277番 宅地 257.00平方メートル	同左。
2	所在地 地目 地積	新潟市北区新崎字毘沙門 278番1 宅地 67.43平方メートル	同左。
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区新崎字毘沙門277番地、 278番地1 277番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 80.54平方メートル	同左。
特記事項			
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 80 号  
令和 5 年 11 月 10 日 現地調査  
令和 5 年 11 月 13 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

立川 健三

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,980,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,040,000 円
2 (土地)	金 270,000 円
3 (建物)	金 1,670,000 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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）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、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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市北区新崎字毘沙門 277番 宅地 257.00平方メートル	同左。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市北区新崎字毘沙門 278番1 宅地 67.43平方メートル	同左。
3	所 在  家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市北区新崎字毘沙門277番地、 278番地1  277番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 80.54平方メートル	同左。
特 記 事 項			
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白新線「新崎」駅の南西方、道路距離にして約650mの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	<p>付近は、新潟市北区の阿賀野川右岸域に位置する、県道 新潟・長浦・水原線沿いに一般住宅、店舗併用住宅、小事業所等が見られる地域である。周辺背後は地場企業を中心とした小中規模工場や事業所が立地する工業地域（通称 鉄工機械工業団地）となっており、本物件が存する地域は住居系用途が見られる県道沿いの一角である。</p> <p>近年、地域要因に目立った変動がないことから、今後も現在の地域環境が維持されるものと予測される。</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 工業地域 60% 200% — —
画地条件	物件1、2の土地は一体となって、南西側幅員約8.6m県道にほぼ等高に接面する、間口約36.5m、奥行最大約17mの不整形（ほぼ三角形）な画地である。 中間画地。規模：324.43㎡（登記）。	
接面道路	・南西側幅員約8.6m舗装県道 （新潟・長浦・水原線、建築基準法42条1項1号に該当）	

土地の利用 状況及び隣 地の状況等	<p>物件1、2の土地は一体となって、物件3の建物の敷地として利用されている。</p> <p>北側隣接地は小水路となっている。東側隣接地との境界は測量が行われており、境界に特段の問題は確認されなかった。</p>
供給処理施設	<p>上水道 あり（引込み済）</p> <p>都市ガス なし</p> <p>下水道 なし</p>
特記事項	

## 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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和46年6月18日新築（登記上） 約52.5年 約0年（経済的耐用年数をほぼ満了している）
主たる仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 セメント瓦 角波カラー鋼板、一部漆喰 繊維壁、クロス、化粧合板 銘木合板、石膏ボード 畳、フローリング 電気、給排水衛生（バス、トイレ） －
床面積（現況）	80.54㎡	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	1階 居宅 4K（附属資料「間取図」参照）
建物の品等	劣る 木造の老朽化した一般住宅で、使用資材・施工の程度共に安価な仕様・仕上げとなっており、建物の品等は劣ると判断される。	
保守管理の状態	劣る 新築後50年以上が経過していることから、経年による建物全体の老朽化・損傷・汚れ、設備の機能的陳腐化が顕著であり、玄関及びトイレ前付近では雨漏りが確認される。	
建物の利用状況	建物所有者代表者（個人）が住居（令和5年4月頃から空き家状態）として使用している。建物使用に際して実際の金銭の授受はなく、その占有権原は使用借権と思料される。（詳細については「現況調査報告書」参照）	
特記事項		

## 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。

物件 番号	標準価格 (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	22,900	0.80	257.00	0.82	3,860,000
2	22,900	0.80	67.43	0.82	1,010,000
合 計					4,870,000

#### ア 標準価格

近隣地域及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は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、標準価格を上記のとおり査定した。

地価公示地 新潟北-2を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} & \\ 27,400\text{円}/\text{m}^2 & \times 102.0/100 & \times 100/100 & \times 100/122 & \doteq & 22,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

- ◇ 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：標準的画地で補正の必要なし。
- ◇ 地域格差：街路条件で劣るが、環境条件で優る。+22%

イ 個別格差：形状 -20%

ウ 地 積：登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率：地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊し費用等を勘案して査定。



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を考慮した上、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、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
3	118,000	80.54	0.01	100,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約52.5年、経済的残存耐用年数 約0年、観察減価 80%、残価率 5%  
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 0.05 + ( 1 - 0.05 ) ×  
{ 経済的残存耐用年数 約0年 / ( 経過年数 約52.5年 + 経済的残存耐用年数 約0年 ) } ]  
観察減価率  
× ( 1 - 0.8 ) = 0.01

## 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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,860,000	0.55	法定地上権	2,120,000
2	1,010,000	0.55	法定地上権	560,000
合計				2,680,000

### 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	3,860,000	-2,120,000	—	1.00	0.60	1,040,000
2	1,010,000	-560,000	—	1.00	0.60	270,000
3	100,000	+2,680,000	1.00	1.00	0.60	1,670,000
一括価格(合計)						2,980,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：必要なし。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。-40%

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示地（新潟北-2）

所 在：新潟市北区木崎字尾山2229番13

位 置：JR「豊栄」駅まで道路距離約4kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

標 準 価 格：27,400 円／㎡

地 積：235㎡

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 道 路：北西側幅員約5m舗装市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図

以 上

# 位置図

S=1:10,000

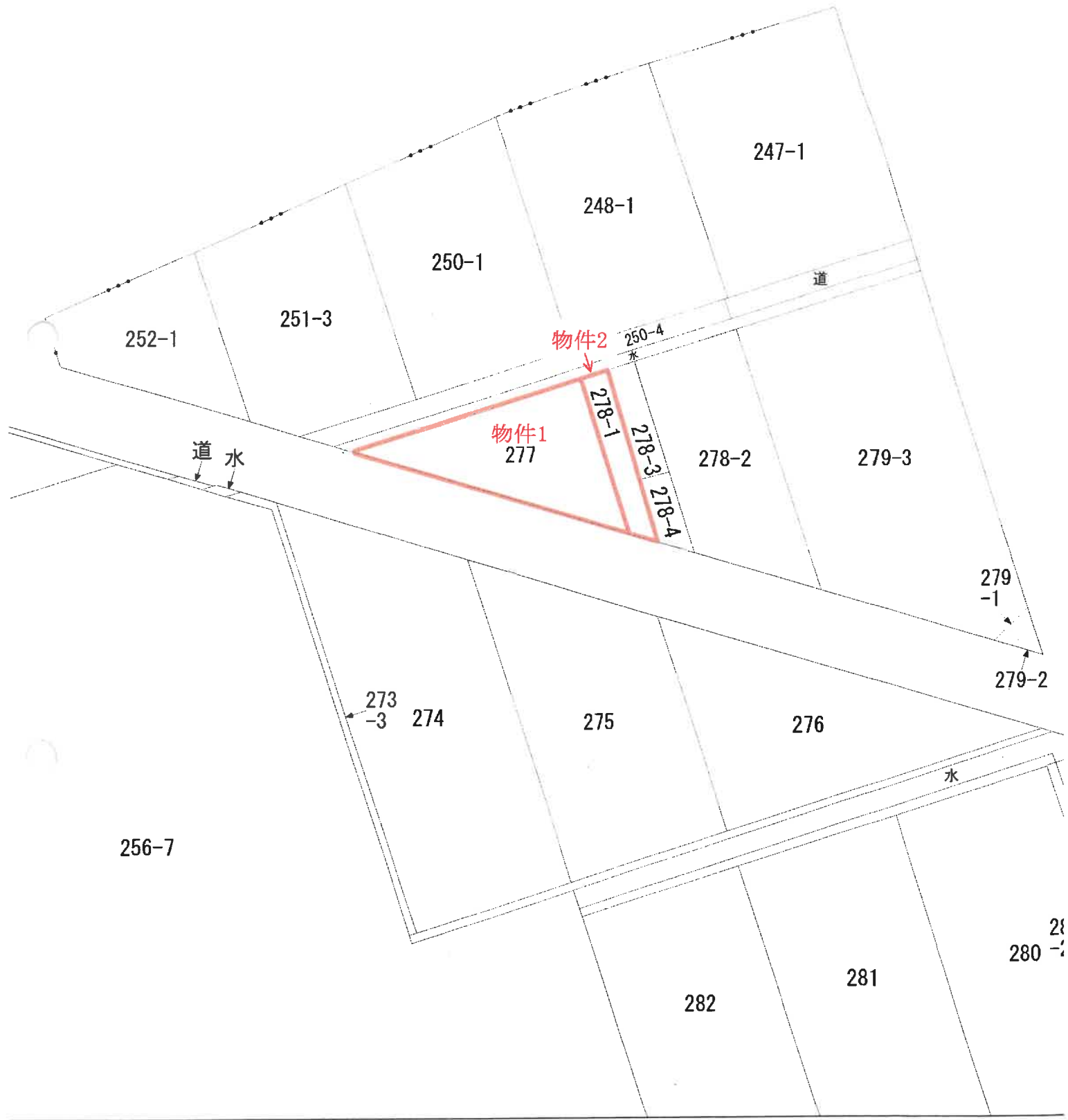


「新潟市役所『白図』」

四ノ角一丁目

公 図 写 し

S=1: 600



前 278-1 後・新 同一 550175

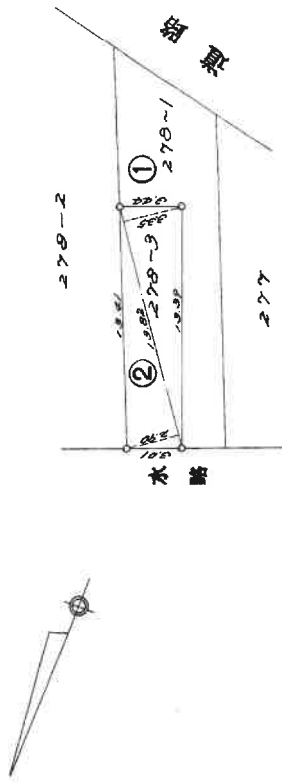
地積測量図

番 278-3 278-1  
土地の所在 新潟市勤 崎 字 免 沙 門

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市北区]に変更

昭和五十二年四月貳拾日

(参考)



面積計算表

- ① 278-1  $138.00 - 18.08 = 119.92 \text{ m}^2$
- ② 278-3  $19.92 \text{ m}^2 \times (2.90 + 3.35) \times \frac{1}{2} = 48.1075 \text{ m}^2$

昭和 五十二年 四月 八日	作製年 月 日
作製者	
申請人	

縮尺 1/300

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和・平成52年4月23日登記

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

550176

前 278-1 後・新 同一

地積測量図

地番 278-1  
278-2

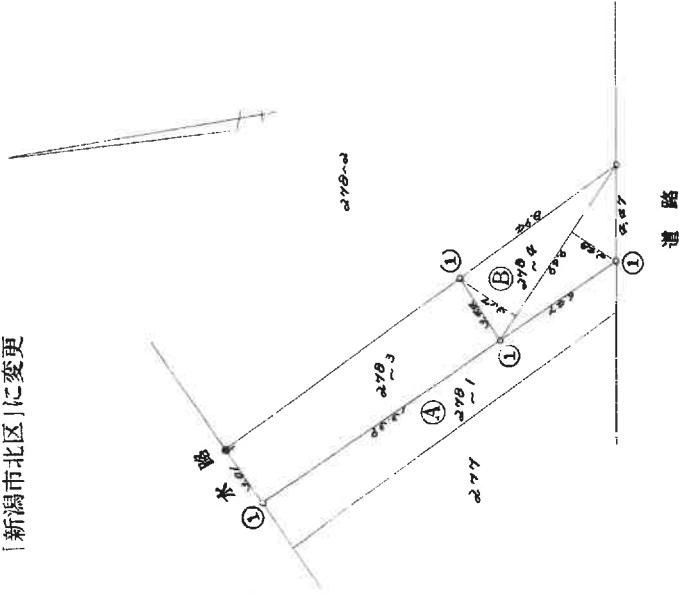
土地の所在 新潟市 新潟字 乳沙

平成19年4月1日区制施行により、  
〔新潟市北区〕に変更 (参考)

面積計算表

$$\text{A } 278-1 \quad \frac{98.8605 \text{ m}^2 \times 27.57 \text{ cm} \times 2}{2} = 272.97 \text{ cm}^2$$

$$\text{B } 278-2 \quad (1.820 + 3.17) \text{ m} \times 9.69 \text{ m} = 27.17 \text{ cm}^2$$



境界境界標の種類	
①	コンクリート杭

作製者

(昭和55年9月29日作製)

新潟県土地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/250

(昭和)平成55年9月3日登記

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

登記年月日：昭和52年4月23日

005497

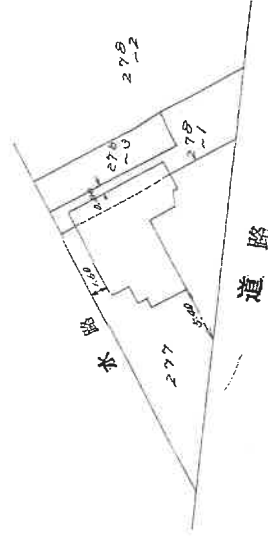
建物図面

家屋番号	コ777
建物の所在	新潟市 新潟市 宇野門 27番地 新潟市 新潟市 宇野門 27番地

昭和五十二年四月式参日

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市北区]に変更

物件3



昭和五十二年四月九日	製作年月日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

(新潟県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500

昭和・平成2年々月々日登記  
※ A3をA4に縮小(縮小率約71%)

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9月7日 新潟地方技術局

登記簿



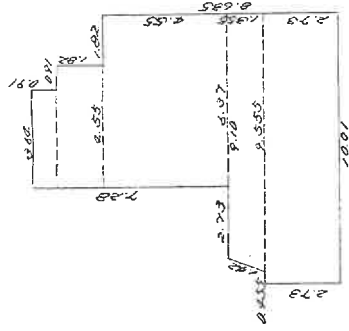
005498

家屋番号	277
建物の所在	新潟市新井区 宇見沙門 277番地 / 278番地

各階平面図

物件3

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市北区]に変更



床面積計算表

13.52 m	x	0.91 m	12.41 m <sup>2</sup>
4.05 m	x	1.02 m	4.13 m <sup>2</sup>
6.97 m	x	8.95 m	62.28 m <sup>2</sup>
(8.10 + 9.55) * 1/2	x	1.95 m	12.63 m <sup>2</sup>
10.01 m	x	2.73 m	27.33 m <sup>2</sup>
			<u>120.77 m<sup>2</sup></u>

昭和52年4月23日	作製年月日
作製者	[Redacted]

申請人	[Redacted]
-----	------------

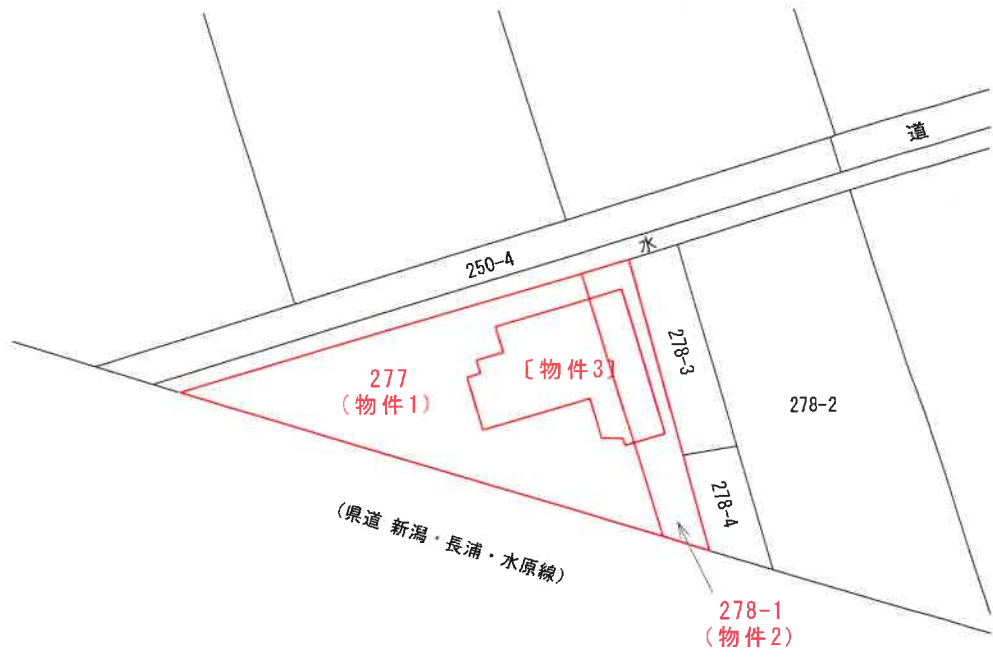
縮尺 1/200

(新潟県土地家屋調査士会)

(昭和)平成2年4月23日登記  
※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

# 土地建物位置関係図(概略)

縮尺 1/500



所在地 新潟市北区新崎字毘沙門 277番地、278番地1

種類 居宅

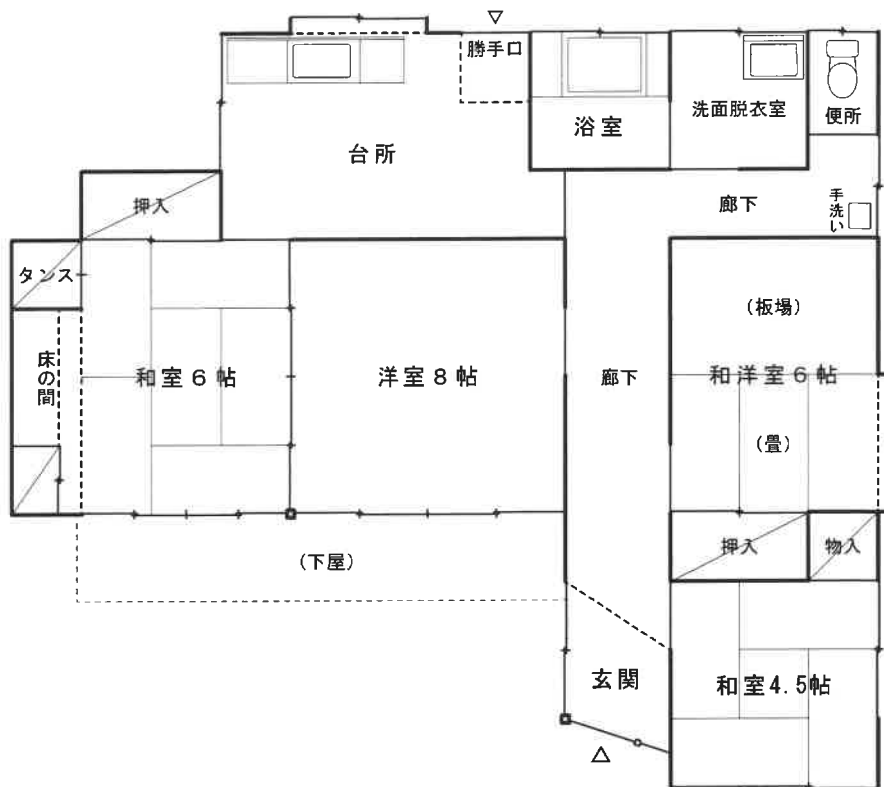
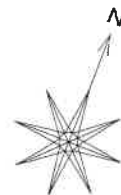
構造 木造セメント瓦葺平家建

登記床面積 80.54㎡

縮尺 1/100

[ 物件 3 ]

間取図



「評価人作成」