

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>	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	3,660,000 2,928,000	一括	732,000	35,177	9,168
1	1,420,000				
2	10,000				
3	2,230,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区坂井砂山二丁目 |
| | 地 番 | 97番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区坂井砂山二丁目 |
| | 地 番 | 97番36 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西区坂井砂山二丁目97番地38 |
| | 家屋 番号 | 97番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.33平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年12月 5日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区坂井砂山二丁目 |
| | 地 番 | 97番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区坂井砂山二丁目 |
| | 地 番 | 97番36 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西区坂井砂山二丁目97番地38 |
| | 家屋 番号 | 97番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.33平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和5年(ケ)第81号
令和6年2月6日受理
令和6年2月**22**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

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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区坂井砂山二丁目 |
| | 地 番 | 97番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区坂井砂山二丁目 |
| | 地 番 | 97番36 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西区坂井砂山二丁目97番地38 |
| | 家屋 番号 | 97番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.33平方メートル
2階 48.02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2月7日(水) 12:48-12:55	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
6年2月21日(水) 9:58-10:05	受命物件所在地	立入調査(B立会)、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81号
令和5年10月26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 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 | 新潟市西区坂井砂山二丁目 |
| | 地 番 | 97番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区坂井砂山二丁目 |
| | 地 番 | 97番36 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西区坂井砂山二丁目97番地38 |
| | 家屋 番号 | 97番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.33平方メートル
2階 48.02平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟市西区坂井砂山2丁目12番3号														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)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 上記の者が物件1の土地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															
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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">{</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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding-right: 5px;">[</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														

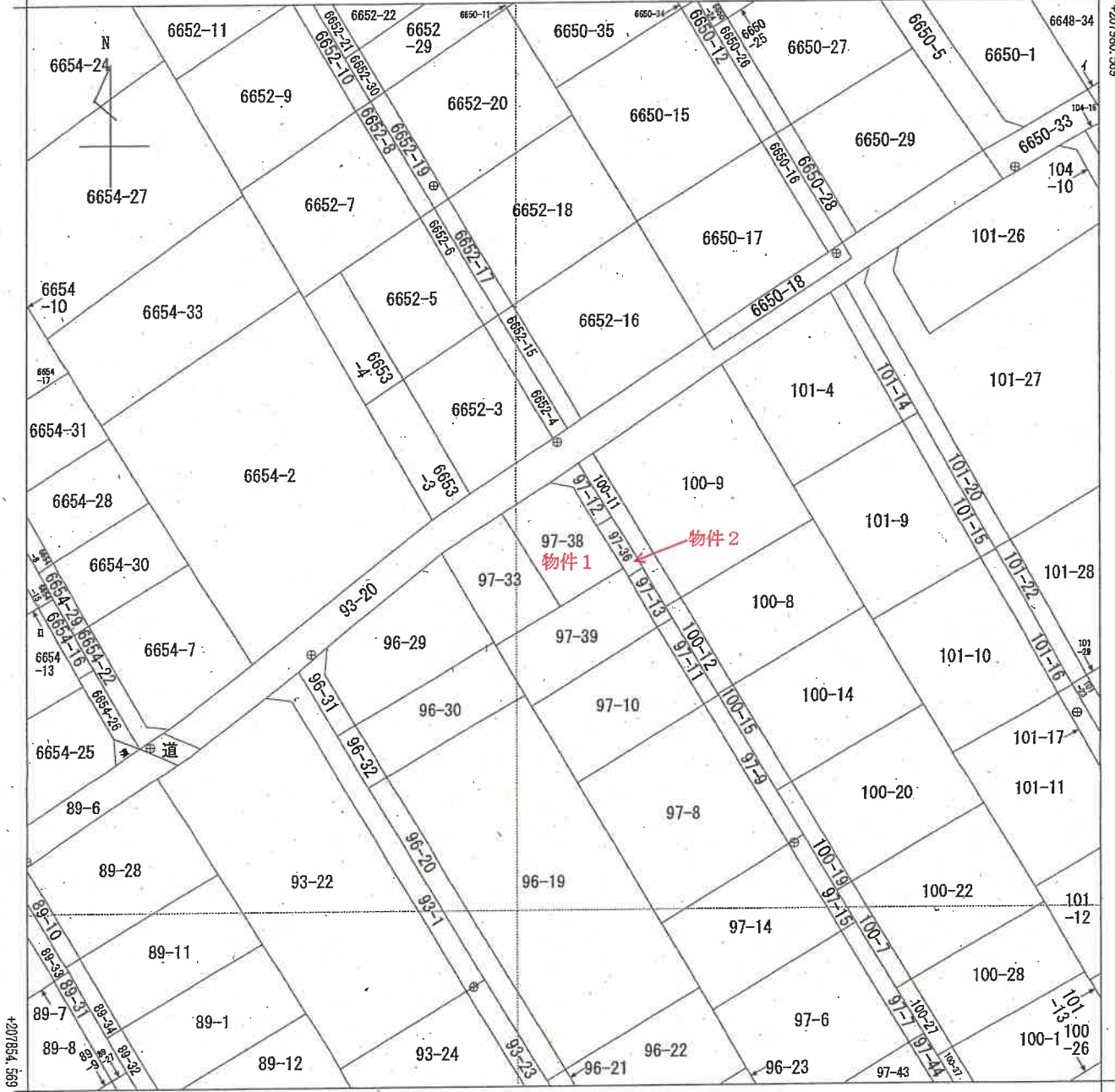
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月26日(木) :-:	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
5年10月27日(金) 10:52-11:01	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
5年10月30日(月) 9:04-9:04 9:57-9:57	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
5年11月15日(水) 12:55-13:08	受命物件所在地	Aの母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

1 6648-1
 6654-14

(座標値種別：測量成果) +40492.863



+40367.863 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
 坂井砂山2丁目

請求部	所在	新潟市西区坂井砂山二丁目		地番	97番38				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年1月5日			備付年月日(原図)	平成30年2月7日		補記事項		

新潟地方法務局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成30年2月7日

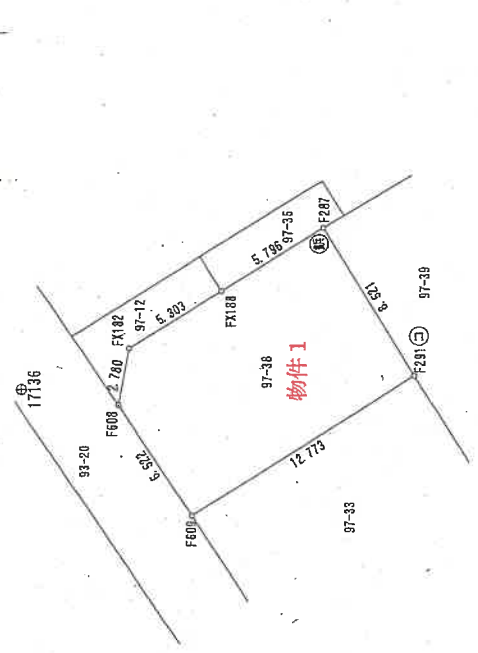
地積測量図

地番 97-38
土地の所在 新潟市西区坂井砂山二丁目

求積表

地番	97-38	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
NO		207821.254	40423.377	1.181	245555.000974
F609		207810.360	40430.047	13.972	2904923.546920
F287		207814.782	40437.349	4.297	853409.689344
FX188		207818.709	40434.344	-3.754	-1186370.005966
FX182		207824.245	40431.595	-6.478	-139009.014110
F608		207824.778	40428.866	-8.218	-1708725.825604
				合計	-216.605062
				合計面積	108,302.5310
				地積	108.30 m ²

物件1



境界線の種別

㊦	コンクリート杭
㊧	合成樹脂杭
㊨	金属標
㊩	金属杭

公共基準点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標識の種別	備考
17149	207882.574	40457.280	金属標(4級基準点)	
17136	207939.476	40429.722	金属杭(4級基準点)	

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	VI 系
測算年月日	平成29年 9月29日

作業機関 [Redacted] 縮尺 1/250

新潟地方建設局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成30年2月7日

地積測量図

地番 97-36

土地の所在 新潟市西区坂井砂山二丁目

物件2

求積数

地番	97-36	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
NO		207920.765	40436.051	-4.720	-981385.963600
FX186		207919.709	40434.344	1.298	269979.792292
F287		207914.932	40437.349	3.584	745166.471168
FX187		207913.749	40437.928	2.286	475290.860214
FX186		207914.795	40439.635	1.136	236191.207120
FX180		207915.783	40439.064	-3.584	-745170.166272
			合計		-27.899088
			合計面積		139.95440

公共基準点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	座標の種類	備考
17149	207982.574	40457.280	金属板(4級基準点)	
17136	207929.476	40429.722	金属板(4級基準点)	

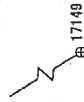
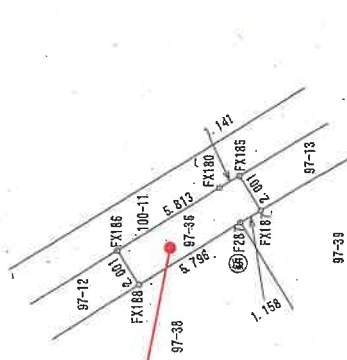
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	UTM系
測量年月日	平成29年9月29日

境界線の種別

㊦	コンクリート杭
㊧	合成樹脂杭
㊨	金属標
㊩	金属板



17136



17149

作業機関

(平成29年11月5日作成)

計画機関

縮尺

1/250

新潟地方建設局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

請求番号：3-4

登記年月日：平成5年4月6日

132640

各階平面図

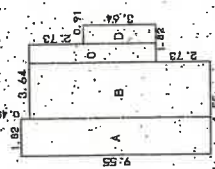
家屋番号 97番38

建物図面

建物の所在 新潟市秋井砂山二丁目97番地3.8

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更

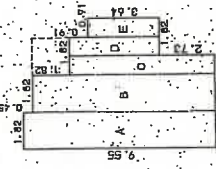
1階



求積表

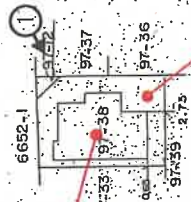
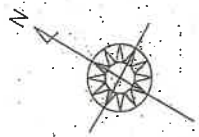
A	9.55 X 1.82	=	17.3810
B	9.10 X 2.73	=	24.8430
C	6.37 X 0.91	=	5.7967
D	3.64 X 0.91	=	3.3124
合計			51.3331
床面積			51.33 ㎡

2階



求積表

A	9.55 X 1.82	=	17.3810
B	9.10 X 1.82	=	16.5620
C	7.28 X 0.91	=	6.6248
D	4.55 X 0.91	=	4.1405
E	3.64 X 0.91	=	3.3124
合計			48.0207
床面積			48.02 ㎡



印は写真撮影位置、方向

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

昭和55年4月5日登記

(平成5年4月5日作製)

新潟地方建設局備付図面写し

請求番号：3-3 (執行官加筆)

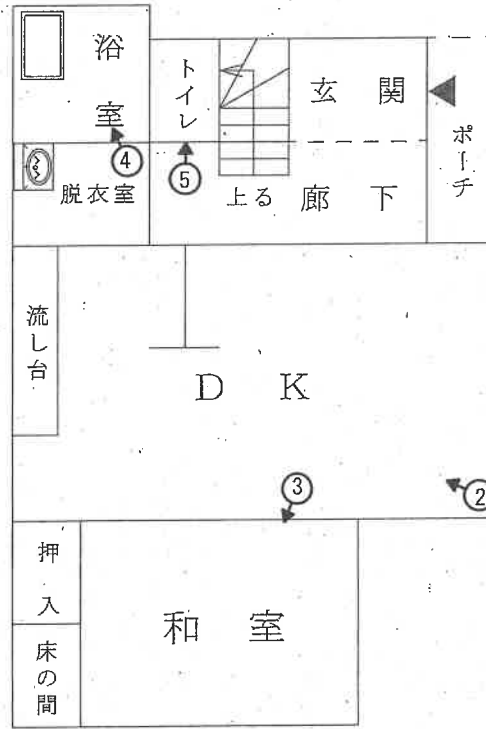
A3版をA4版に縮小

建物間取図

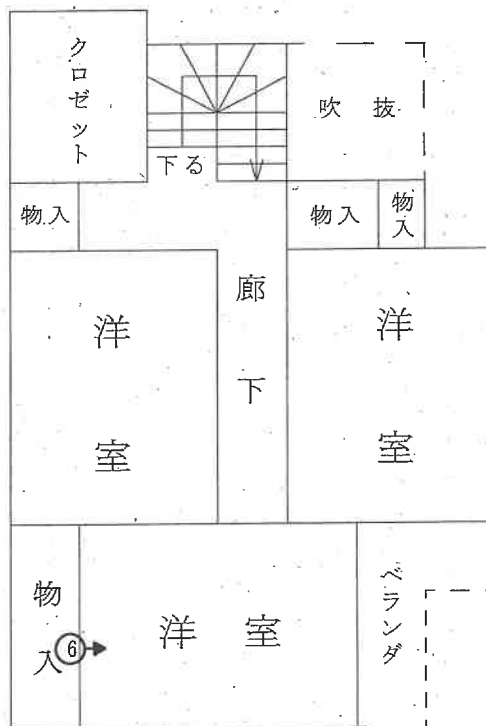
物件 3

S = 1 / 1 0 0

1 階



2 階



評価人作成

○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆



写真1



写真2



写真3



写真 4



写真 5



写真 6

令和5年(ケ)第81号
令和6年2月21日現地調査
令和6年2月21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
飯田英範

I 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市西区坂井砂山二丁目 97番38 宅地 108.30㎡	
2	所在地 地目 地積	新潟市西区坂井砂山二丁目 97番36 公衆用道路 13㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区坂井砂山二丁目97 番地38 97番38 居宅 木造瓦葺2階建 1階 51.33㎡ 2階 48.02㎡	
特記事項			

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81号
令和5年11月15日現地調査
令和5年11月28日評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
飯 田 英 範

第1 評価額

一括価格	
金3,660,000円	
物件番号	内訳価格
1(土地)	金1,420,000円
2(土地)	金10,000円
3(建物)	金2,230,000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の内訳価格は、物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市西区坂井砂山二丁目 97番38 宅地 108.30㎡	
2	所在地 地目 地積	新潟市西区坂井砂山二丁目 97番36 公衆用道路 13㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区坂井砂山二丁目97 番地38 97番38 居宅 木造瓦葺2階建 1階 51.33㎡ 2階 48.02㎡	
特記事項			

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越後線「新潟大学前」駅の北東方、約800m。最寄りバス停「上道上ヶ丘」（新潟交通バス）の南方、約200m。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	幹線市道・通称西大通りの南背後に位置し、戸建住宅、共同住宅等が建ち並び、街路条件の劣る住宅地域である。地域の周辺には戸建住宅を中心に共同住宅等が存するほか、北方の幹線市道沿いには低層店舗、事業所等もみられる。 将来的にも概ね現状の土地利用の状態を維持して推移するものと予測する。	
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 第一種住居地域 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件（規模、形状等）	物件1：間口約6.5m、奥行約13mでほぼ長方形の画地(108.30㎡)である。 (別添図面参照) 物件2：幅約2m、延長約6.5mの道路状(別添図面参照)の画地(13㎡)である。	
接面道路の状況	物件1：北西側で幅員約4m舗装道路(市道・西3-6号線、建築基準法42条1項1号に該当)、北東側で幅員約4m舗装道路(私道・位置指定道路、南東方で行止り、S44.12.17指定第282号、建築基準法42条1項5号に該当)とほぼ等高に接面する。 物件2：上記私道の一部を構成している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1：物件3の建物の敷地として利用されている。各隣地とほぼ等高に接する、概ね平坦な画地である。南東側・南西側隣地は戸建住宅として利用されている。 物件2：公衆用道路として利用されている。	
供給処理施設	上水道	あり(引込済)
	都市ガス	あり(引込済)
	下水道	あり(引込済)
特記事項	隣地の概要 ・93番20：公衆用道路、420㎡、所有者：新潟市 ・97番12：公衆用道路、16㎡、所有者：第三者（私人） ・100番11：公衆用道路、39㎡、所有者：第三者（私人）	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 平成5年4月1日新築（登記記載） 経 過 年 数 新築後約31年経過 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 木造瓦葺2階建 外 壁 サイディング張、外 内 壁 ビニールクロス、外 天 井 ビニールクロス、外 床 フローリング、畳、外 設 備 電気設備、給排水衛生設備、外 そ の 他 -
床面積(現況)	1階：51.33㎡、2階：48.02㎡、延：99.35㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間 取 り 4DK（別添建物間取図のとおり）
品 等	使用資材 普通 施 工 普通 総 合 普通
保守管理の状態	新築後約31年を経過しており、経年相応の老朽化・機能的陳腐化が認められる。保守管理の状態は概ね良好である。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により空家の状態で占有されている。
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る。

物件2の土地は公衆用道路としての現況を重視し、総金額を10,000円と評価した。

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	50,300	1.03	108.30	0.94	-	5,270,000
2	-		13	-	-	10,000

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、地価公示価格等から規準し、地価水準及びその動向
勘案して、標準的画地の価格を上記のとおり査定した。

地価公示 新潟西-14 公示価格: 47,800 円/㎡ 年間変動率: -0.6%

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{95} \doteq 50,300 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$100\% + \frac{\text{月率}}{12\text{ヶ月}} \times \frac{\text{公示地価時点から評価日までの月数}}{10\text{ヶ月}} \doteq 100\%$$

◇標準化補正: 特になし ±0 %

◇地域格差: 環境条件で劣る -5 %

イ 個別格差: 角地で優る +3 %

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: -6 %

更地としての最有効使用との格差、更地化の難易度等を勘案して判定

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、目的建物の経過年数、現況等を考慮の上、現価率を下記のとおり判定し、以下のように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
3	165,000	99.35	0.05		820,000
建物価格合計					820,000

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、競売市場性修正等を施して、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 (1①オ)	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1	5,270,000	0.55	法定地上権	2,900,000
2	10,000	0.00	-	0
土地利用権等価格合計				2,900,000

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	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 の控除 率 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	5,270,000	-2,900,000	1.0	1.0	0.6	1.0	1,420,000
2	10,000	+0	1.0	1.0	0.6	1.0	10,000
3	820,000	+2,900,000	1.0	1.0	0.6	1.0	2,230,000
一括価格(合計)							3,660,000

ウ 占有減価修正： ±0 %

エ 市場性修正： ±0 %

オ 競売市場性修正： -40 %

第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示標準地	新潟西-14
所 在	新潟市西区寺尾上5丁目192番9外 「寺尾上5-1-9」
価 格	47,800円/㎡
位 置	JR越後線・寺尾駅へ約900m
価格時点	令和5年1月1日
地 積	約286㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
前面道路	南西側幅員約4m私道
公法規制	市街化区域・第1種住居地域 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ緩傾斜地の住宅地域

第7 附属資料の表示

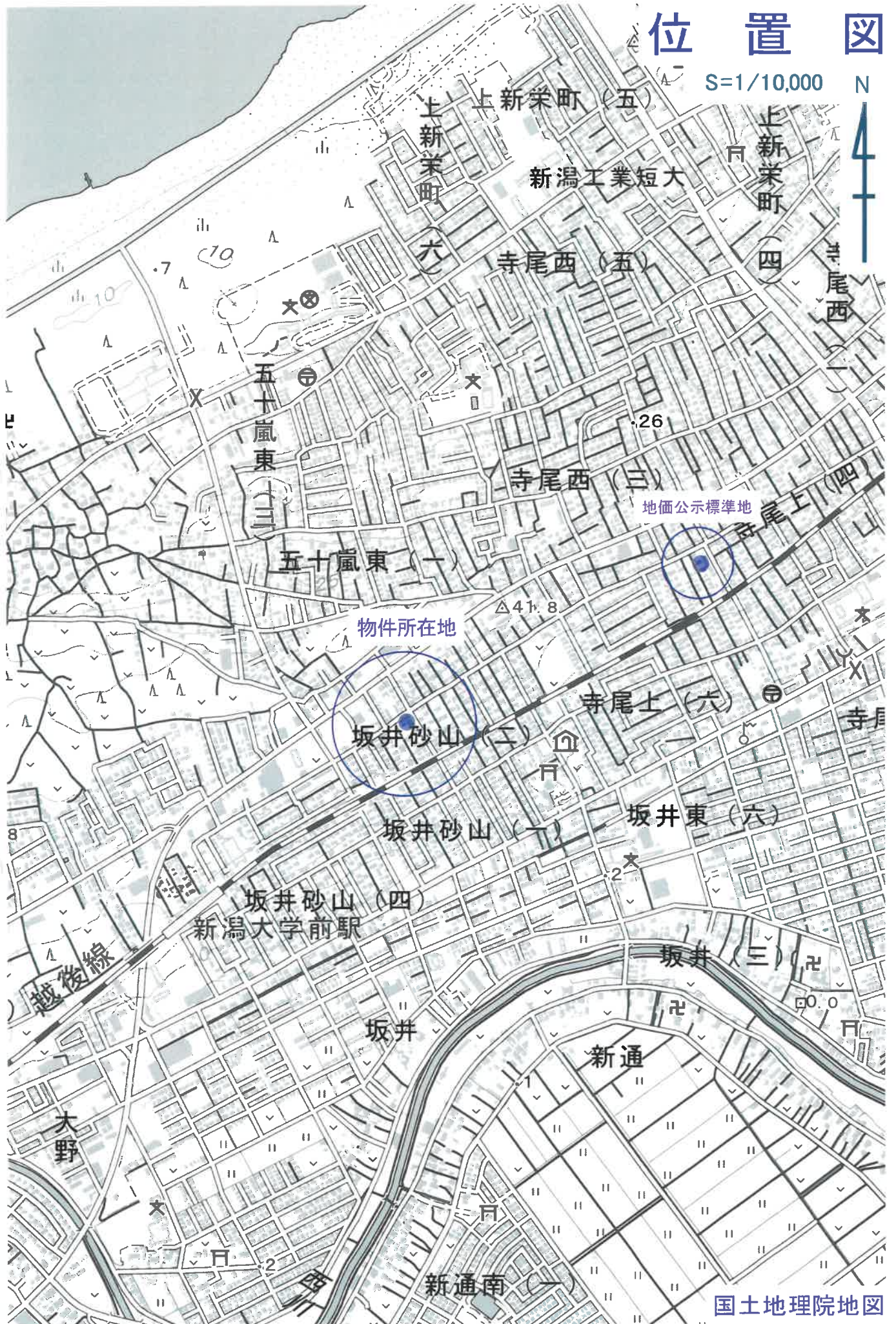
- 1 位置図
- 2 地図(法第14条第1項)写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面、各階平面図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000

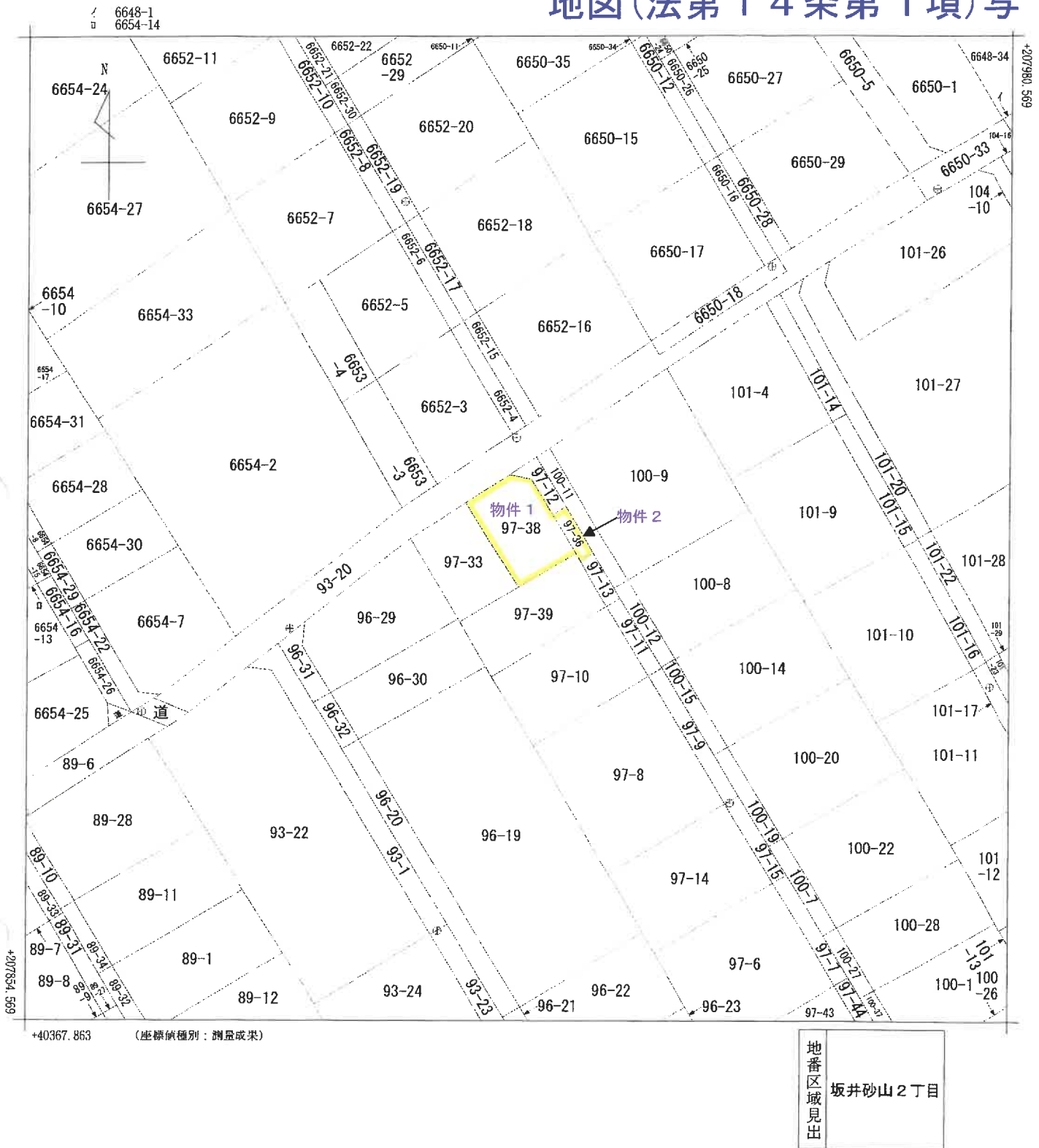
N



物件所在地

国土地理院地図

地図(法第14条第1項)写



請求部	所在	新潟市西区坂井砂山二丁目				地番	97番38			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系 番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年1月5日			備付年月日 (原図)	平成30年2月7日		補記事項			

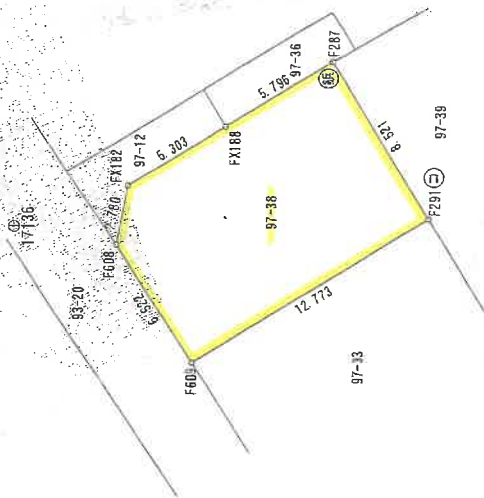
A3判をA4判(約70%)に縮小

登記年月日：平成30年2月7日

地積測量図

地番 97-38

土地の所在 新潟市西区坂井砂山二丁目



求積表

地番	97-38	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
NO					245555.000974
F609		207921.254	40423.377	1.181	
F291		207910.360	40430.047	13.972	2904923.549920
F287		207914.752	40437.349	4.297	893409.889344
FX188		207919.709	40434.344	-5.794	-1196370.005986
FX182		207924.245	40431.595	-5.478	-1139609.014110
F608		207924.778	40428.866	-8.218	-1708725.825604
合計					-216.605062
合計面積					108.3025310
地積					108.30 m

公共基準点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標高の種別	備考
17149	207982.574	40457.280	金属錘(4級基準点)	
17156	207929.476	40429.722	金属錘(4級基準点)	

境界線の種別	種別
コンクリート柵	(コ)
合成樹脂柵	(合)
金属柵	(金)
金属錠	(錠)

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	測 系
測量年月日	平成29年9月29日

作業機関

測量機関

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(新潟地方支務局書簡)

令和5年9月22日

東 英 法 務 局

A3判をA4判(約70%)に縮小

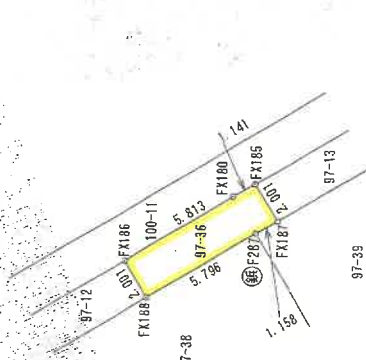
地積測量図

地番 97-36

土地の所在 新潟市西区坂井砂山三丁目



④ 17136



求積表

地番	97-36	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
FX186		207920.755	40438.051	-4.720	-981385.963600	
FX188		207919.709	40434.344	1.298	269678.782282	
F287		207914.752	40437.349	3.584	745166.471168	
FX187		207913.749	40437.920	2.286	475290.830214	
FX185		207914.795	40439.635	1.136	23619.207120	
FX190		207915.783	40439.064	-3.584	-745170.166272	
合計						-27.839088
合計面積						13.9195440
						13.91 m

公共基準点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	精度の種別	備考
17149	207882.574	40457.280	金属板(4級基準点)	
17136	207929.476	40429.722	金属板(4級基準点)	

測量系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	測系
測量年月日	平成29年09月29日

境界線の種別

①	コンクリート杭
②	合成樹脂杭
③	金属標
④	金属釘

計画機関

作業機関

縮尺 1/250

登記年月日: 平成30年2月7日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。

(新潟地方技術局管轄)

令和5年9月22日

東京法務局

A3判をA4判(約70%)に縮小

建物図面 各階平面図

物件 3

登記年月日：平成5年4月6日

132640

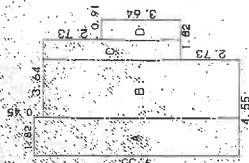
建物図面

97第38

新橋区新橋三丁目9番地38

平成19年4月1日区域制施行により、
[新橋区西区]に変更

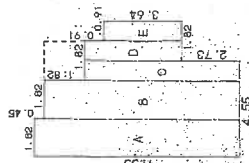
1階



求積表

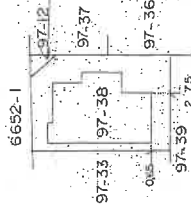
A	9.55 X 1.82	=	17.3810
B	9.10 X 2.73	=	24.8430
C	6.37 X 0.91	=	5.7967
D	3.64 X 0.91	=	3.3124
合計			51.3331
床面積			51.33 ㎡

2階



求積表

A	9.55 X 1.82	=	17.3810
B	9.10 X 1.82	=	16.5620
C	7.28 X 0.91	=	6.6248
D	4.55 X 0.91	=	4.1405
E	3.64 X 0.91	=	3.3124
合計			48.0207
床面積			48.02 ㎡



500

縮尺

申請人

250

縮尺

作製者

昭和55年4月6日登記

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。
(新橋地方方法務局管轄)
令和5年9月22日 東京法務局

A3判をA4判(約70%)に縮小

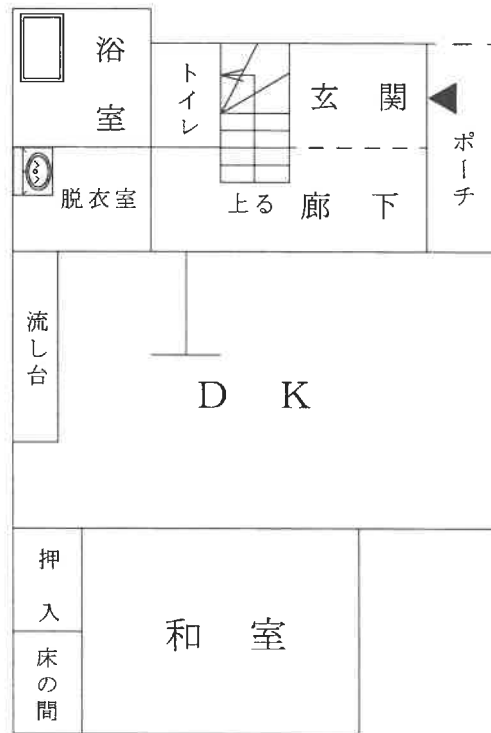
地図整理番号：M58927

建物間取図

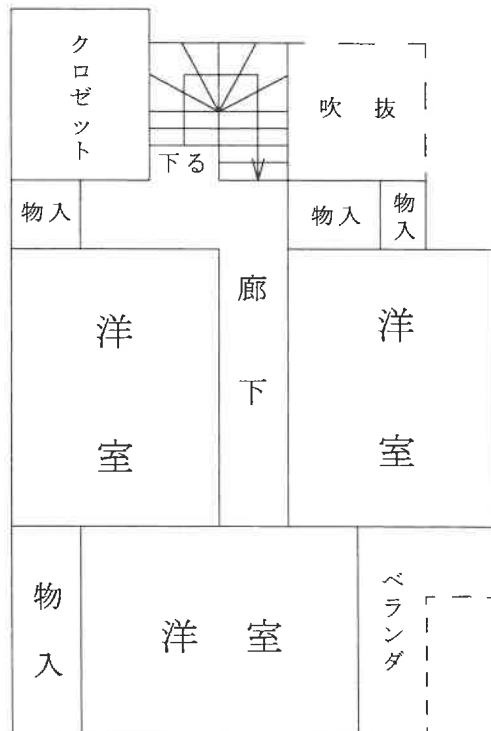
物件 3

S = 1 / 1 0 0

1 階



2 階



評価人作成