

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 | 新潟市北区松浜みなと |
| | 地 番 | 3635番2500 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区松浜みなと3635番地2500 |
| | 家屋 番号 | 3635番2500 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.22平方メートル
2階 43.06平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年12月11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 | 新潟市北区松浜みなと |
| | 地 番 | 3635番2500 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区松浜みなと3635番地2500 |
| | 家屋 番号 | 3635番2500 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.22平方メートル
2階 43.06平方メートル |





令和5年(ケ)第7-6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 新潟市北区松浜みなと
地 番 3635番2500
地 目 宅地
地 積 198.36平方メートル
- 2 所 在 新潟市北区松浜みなと3635番地2500
家屋 番号 3635番2500
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 42.22平方メートル
2階 43.06平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1月1日に発生した能登半島地震では、横揺れが往復で1回ありましたが、本土地建物に何らの損傷等はないと思っています。それ以降の余震でも損傷等の影響はないと認識しています。

(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22日 (木) 14:02 - 14:11	物件所在地	外観・立入調査、所有者に面談
令和 年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月22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



令和5年(ケ)第76号
令和5年10月20日受理
令和5年11月21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 | 新潟市北区松浜みなど |
| | 地 番 | 3635番2500 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区松浜みなど3635番地2500 |
| | 家屋 番号 | 3635番2500 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.22平方メートル
2階 43.06平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟市北区松浜みなと34番16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"/> 雑種地(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 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(概略)のとおり														
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	本土地の東側が駐車スペースになっていて、その北側にカーポート(一部の屋根が破損)がある。 駐車スペースと下記建物の敷地との間にコンクリートブロック塀がある。 上記建物敷地の北東角付近に簡易物置がある。														
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"/> : <input type="checkbox"/> :														
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 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住居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	テレビアンテナが倒れている。														
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 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(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

その他の事項

■周辺土地の状況

- | | | | |
|-----------|--------------|-------------|-------|
| 3635-2636 | 畑（現況 公衆用道路） | 180平方メートル | 新潟市所有 |
| 3635-2695 | 公衆用道路 | 86平方メートル | 新潟市所有 |
| 3635-2511 | 宅地（現況 公衆用道路） | 20.63平方メートル | 新潟市所有 |

(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
■所有者	本土地に境界争い等の問題はありません。 本建物に特段の不具合はありませんし、雨漏りもありません。

(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80と同時) (10月25日郵送受領)
令和 5年10月23日 (月) 10:11 - 10:14	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) 11:30 - 11:35	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13日 (月) 14:00 - 14:19	物件所在地	立入調査、所有者に面談・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 checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月13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

イ 3635-383 ハ 3635-2344 ニ 3635-2347 ホ 3635-2354 ト 3635-2355 テ 3635-2356 ト 3635-2365 リ 3635-2576 ル 3635-2684
 3635-1853 ニ 3635-2347 ホ 3635-2355 ト 3635-2569 リ 3635-2682 つづ

(座標値種別：図上測定)

+549.536

3635-1531	N 3635-266	3635-285	3635-1455	3635-322	3635-1457	3635-1588	3635-343	3635-2539	3635-2540	3635-2587	+2427.272	
		3635-286	3635-2405	3635-1613	3635-321		3635-344	3635-2588				
		3635-287	3635-2406	3635-1612	3635-320		3635-345	3635-2542				
		3635-288	3635-1505	3635-319	3635-2072		3635-2541	3635-2543				
		3635-1384	3635-289	3635-2814	3635-318		3635-347	3635-1982				
		3635-1386	3635-290	3635-2815	3635-317		3635-347	3635-1982				
		3635-1384	3635-289	3635-2814	3635-318		3635-347	3635-1982				
		3635-1386	3635-290	3635-2815	3635-317		3635-347	3635-1982				
		3635-1384	3635-289	3635-2814	3635-318		3635-347	3635-1982				
		3635-1386	3635-290	3635-2815	3635-317		3635-347	3635-1982				
3635-2353						3635-1583	3635-2502			3635-2682		
3635-261	3635-1295	3635-291	3635-1895	3635-1894	3635-316	3635-350	3635-2560	3635-2575	3635-2561			
3635-260	3635-2507	3635-2508	3635-292	3635-315	3635-2500	3635-2529	3635-2622	3635-2530	3635-2533		3635-2534	
3635-259	3635-2509	3635-2510	3635-293	3635-314		3635-351						
3635-258	3635-2356	3635-294	3635-313		3635-2681	3635-351						
3635-257	3635-2357	3635-295	3635-312		3635-2693	3635-2583	3635-2531	3635-2584	3635-2535		3635-2536	3635-2537
3635-256	3635-2358	3635-296	3635-311		3635-2692	3635-351						
3635-255	3635-2368	3635-297	3635-310		3635-2691	3635-351						
3635-254	3635-2359	3635-298	3635-309			3635-351						
3635-253	3635-2360	3635-299	3635-308			3635-351						
3635-236	3635-2361	3635-300	3635-307			3635-351						
						3635-1581	3635-357	3635-368		3635-2682		
						3635-358	3635-367					
						3635-359	3635-366	3635-1632				
						3635-355	3635-1607	3635-370				
						3635-356	3635-1606	3635-369				
						3635-355	3635-1607	3635-370				
						3635-356	3635-1606	3635-369				
						3635-357	3635-368					
						3635-358	3635-367					
						3635-359	3635-366	3635-1632				

+399.536

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
松浜みなと

請求部	所在	新潟市北区松浜みなと			地番	3635番2500	
出力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面	
種類	土地改良所在図		作成年月日	昭和49年11月1日		備付年月日(原図)	補記事項

A3版をA4版に縮小

大 地 積 測 量 図

新潟地方法務局

602796

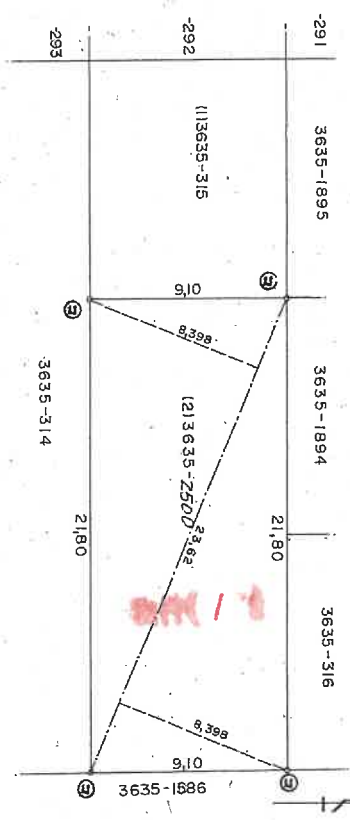


3635-315 新 同 一

地 積 測 量 図

地 番 3635-4500-315
土地の所在 新潟市松浜町字小妻畑 松浜みなと

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市北区」に変更



(1) 3635-315
 $297.52 \times 198.36076 = 99,159.24$
 99.15 m^2

(2) 3635-2500
 $23.62 \times (8,398 + 8,398) \times \frac{1}{2} = 198,360.76$
 198.36 m^2

作製者	④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭 ⑧鋼管杭
申請人	新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会
縮尺	1/250
作製者	(平成29年5月26日作製)

昭和・平成29年5月31日登記

登記年月日：平成5年3月19日

A3版をA1版に縮小

支那備付図面写し

新潟地方法務局

011652 各階平面図

家屋番号 3635-2500 建築物図面

建物の所在 新潟市北區 新堀町 3635番地 2500

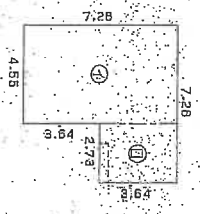
平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市北區」に変更



1階

求積表

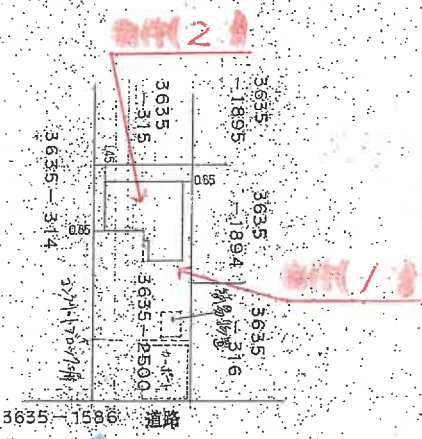
A)	4.55 x 7.28 =	33.1240
B)	0.91 x 3.64 =	3.3124
M)	1.82 x 3.16 =	5.7875
合計		42.2240
床面積		42.22 m ²



2階

求積表

A)	4.55 x 7.28 =	33.1240
D)	2.73 x 3.64 =	9.9372
合計		43.0612
床面積		43.06 m ²



---2階射影

六角形物置等0.0等

作製者 [Redacted]

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

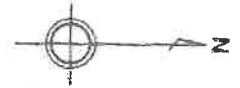
新潟県土地家屋調査士会 昭和 平成5年3月9日登記

間取図 (概要)

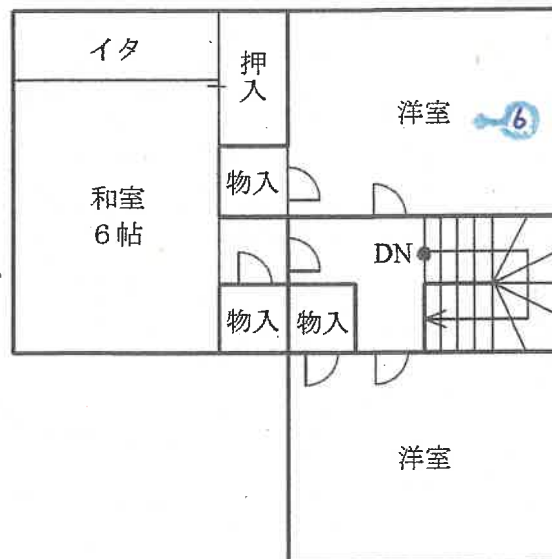
物件 2

S = 約1/100

1階



2階



➡ 附設写真撮影位置、方向

（ 鍵 数目）

評価人作成

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



(// 枚目)

写真 5



写真 6



令和5年(ケ)第76号
令和6年2月22日 現地調査
令和6年2月25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 地番 地目 地積	新潟市北区松浜みなと 3635番2500 宅地 198.36㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区松浜みなと3635 番地2500 3635番2500 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：42.22㎡ 2階：43.06㎡	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。また占有者（所有者）の話によると、特に大きな被害はなかったとのことである。

以上より、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。

令和 5 年（ケ）第 7 6 号
令和 5 年 11 月 13 日 現地調査
令和 5 年 11 月 27 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3,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,350,000円
物件2 (建物)	金1,670,000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	新潟市北区松浜みなと 3635番2500 宅地 198.36㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区松浜みなと3635 番地2500 3635番2500 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：42.22㎡ 2階：43.06㎡	
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「新崎」駅の北方、道路距離約5,300m、バス停「松浜みなど」の北東方、道路距離約280mに位置する。	
付近の状況	松浜地区の海岸近くに位置し、主に中小規模の一般住宅地として利用されている。市の中心部、鉄道駅、商業施設等からは距離があり、市内の他の住宅地と比較すると交通利便性はやや劣る立地である。	
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% 無し 日影規制
画地条件	東側が市道に接面する間口約9.1m、奥行約21.8mの長方形の画地。公簿面積は198.36㎡で現況も概ね同じ。 地勢は周囲を含めほぼ平坦である。	
接面道路	東側が幅員約4.6mの市道（北1-90号線 建築基準法42条第1項第1号）に接面する。	
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。敷地の東側部分に屋根付のカーポートが存する。 隣地は一般住宅として利用されている。	
供給処理施設	上水道 有（前面道路より引込） 都市ガス 有（同上） 下水道 有（同上）	
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5年3月8日新築 経過年数 新築後約31年 経済的残存耐用年数 0年と判定
仕様	構造：木造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディングボード 内壁：クロス 外 天井：クロス 外 床：フローリング 畳 外 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： 42.22㎡ 2階： 43.06㎡ 計 85.28㎡
現況用途等	階層：2階建 現況用途：居宅 間取り：3LDK(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	築後約31年経過しており、経年相応の劣化が進んでいる。 現地調査において特に大きな損傷、不具合等は確認されなかった。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。
特記事項	テレビアンテナが倒れている。

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	24,500	1.03	198.36	0.90	4,510,000

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)－2」を規(比)準した価格

$$\text{地価調査価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$27,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/107 \approx 24,500\text{円}/\text{㎡}$$

◇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 方位(東) +3

◇地域格差 : 街路条件、環境条件を考慮 +7

イ 個別格差率 : 方位(東) +3

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、10%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	155,000	85.28	0.04	530,000

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約31年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率20%、
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。

- ・ 現価率 = $[\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} \div (\text{経過年数約}31\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \}]$
 $\times (1 - \text{観察減価率}0.2)$
 ≈ 0.04

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) ア	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格(円) ア×イ
1	4,510,000	0.50	法定地上権	2,260,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	4,510,000	- 2,260,000	-	1.00	0.60	1,350,000
2	530,000	+ 2,260,000	-	1.00	0.60	1,670,000
一括価格 (合計)						3,020,000

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）－2

所 在：新潟市北区松浜7丁目9番6

価 格：27,000円/㎡

位 置：JR白新線「新崎」駅の北方約5,100m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：東6.0m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海岸線に近い住宅地域

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

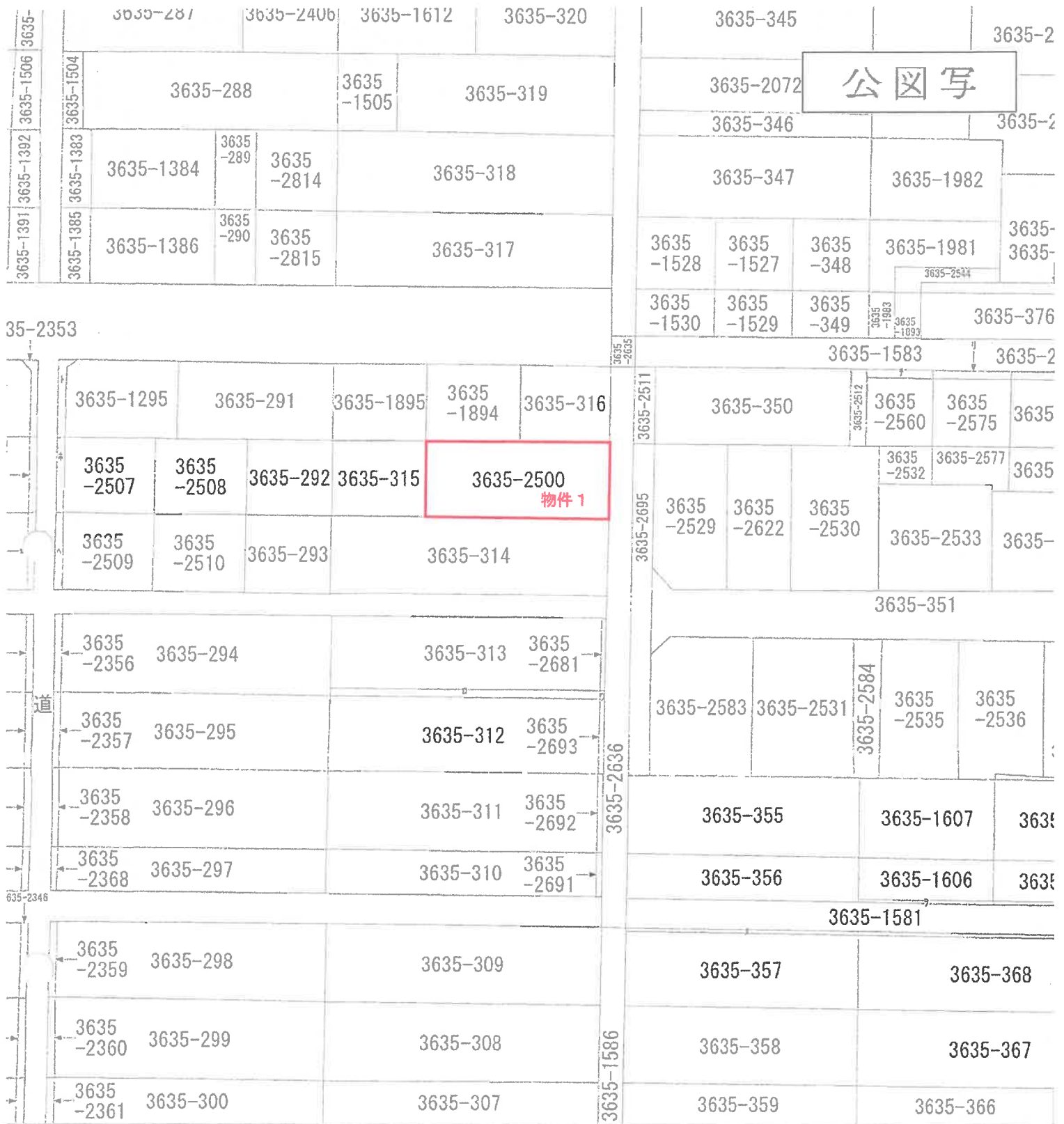
位置図



S = 1:10,000

新潟市役所「白図」





(座標値種別：図上測定)

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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

松浜みなと

N

新潟市北区松浜みなと

地番 3635番2500

S=1:600



精度
区分

座標系
番号又は
記号 VIII

分類 地図に準ずる図面

種類 土地改良所在図

602796

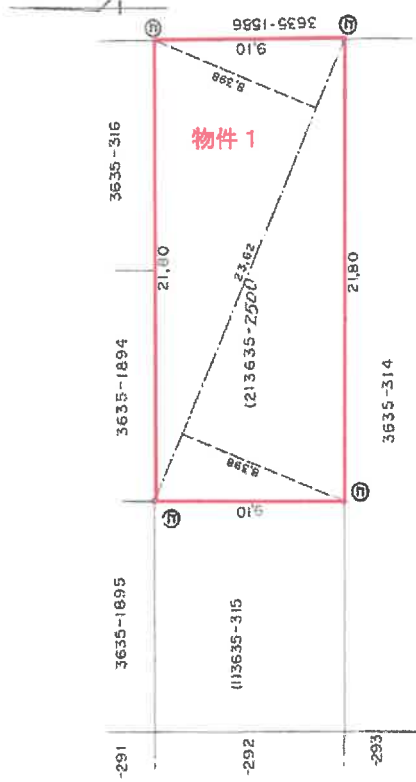
3635-315 後・新 同一

地積測量図

番 3635-2500-315

土地の所在 新潟市松浜町字小浜畑 松浜みなと

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区]に変更



(2) 3635-2500

$$23.62 \times 18.398 + 8.398 \times \frac{1}{2} = 198.36076$$

$$198.36 \text{ m}^2$$

(1) 3635-315

$$297.52 - 198.36076 = 99.15924$$

$$99.15 \text{ m}^2$$

※A3からA4に縮小

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。
(新潟地方裁判所管轄)

令和5年8月22日

東京法務局

登記簿

④ 石杭・⑤ 金属・⑥ コンクリート杭・⑦ 木杭・⑧ 鋼管杭

製作者

2年5月26日作製)

申請人

縮尺

1/250

新潟県土地家屋調査士会

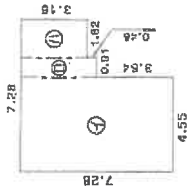
昭和・平成 2年5月31日登記

登記年月日：平成5年3月19日

011652 各階平面図 建物図面

家屋番号 3635-2500
建物の所在 新潟市松島町字小森田3-635番地2500

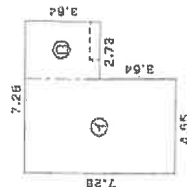
1階



求積表

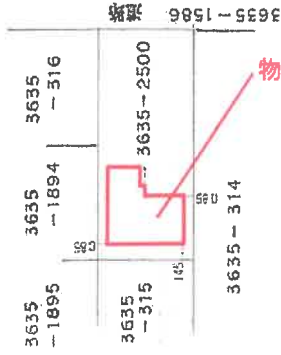
イ)	4.55 × 7.28㎡	33.1240
ロ)	0.91 × 3.64㎡	3.3124
ハ)	1.82 × 3.16㎡	5.7876
合計		42.2240
床面積		42.22㎡

2階



求積表

イ)	4.55 × 7.28㎡	33.1240
ロ)	2.73 × 3.64㎡	9.9372
合計		43.0612
床面積		43.06㎡



平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区]に変更

※A3からA4に縮小

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。

(新潟地方公務局管轄)

令和5年8月22日

県庁公務局

登記簿

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和(平成)5年3月9日登記

新潟県土地家屋調査士会

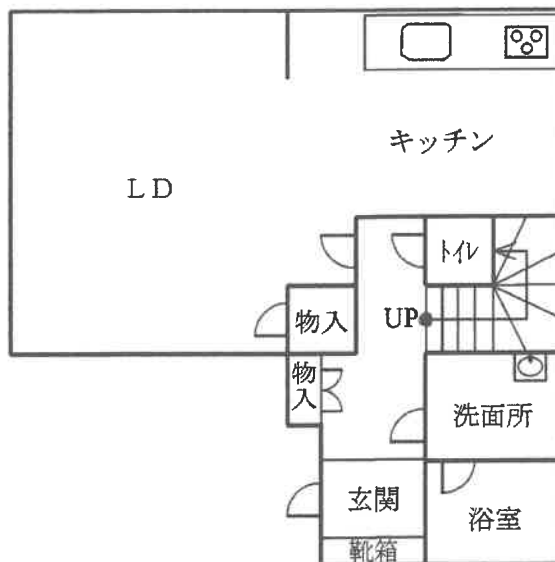
地図整理番号：N56901

間取図 (概要)

物件 2

S = 約1/100

1階



2階

