

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 燕市吉田下町
地 番 5 2 7 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 6 1 . 2 1 平方メートル
- 2 所 在 燕市吉田下町5 2 7 2 番地2、5 3 0 3 番地
家屋 番号 5 2 7 2 番 2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 0 9 . 4 4 平方メートル
(現況)
所 在 燕市吉田下町5 2 7 2 番地2



物 件 明 細 書

令和 5年10月 6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 燕市吉田下町
地 番 5 2 7 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 6 1 . 2 1 平方メートル
- 2 所 在 燕市吉田下町 5 2 7 2 番地 2、5 3 0 3 番地
家屋 番号 5 2 7 2 番 2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 0 9 . 4 4 平方メートル
(現況)
所 在 燕市吉田下町 5 2 7 2 番地 2





令和5年(ケ)第41号
令和6年1月23日受理
令和6年2月8日提出

現況調査報告書

(補充書)

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 | 燕市吉田下町 |
| | 地 番 | 5 2 7 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 1. 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市吉田下町 5 2 7 2 番地 2、5 3 0 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 2 7 2 番 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 9. 4 4 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
■A (所有者元代表者の妻)	1 私の自宅を含めて、近隣の様子を聞いても、建物や敷地に被害があったという話は聞かない。 2 本件建物の出入口のドアが開けづらいのは、ずっと前からのことで、今回の地震の影響ではない。 <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

- 物件1及び2の外観に、亀裂や傾き等は見受けられない。物件2の内部も同様であり、棚から落下しているものもなく、窓の開閉も問題なく行えた。本物件周辺の建物等にも損傷は見られない。
以上のことから、物件1及び2につき、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影響はないものと思料する。

以上

(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
6年1月24日 (水) 16:45-16:51	物件所在地	外観の確認、Aと面談、外観写真撮影
6年1月31日 (水) 9:58-10:20	同上	立入調査 (A立会)、評価人同行、写真撮影
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <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

登記年月日：平成17年12月1日

354761 各階平面図

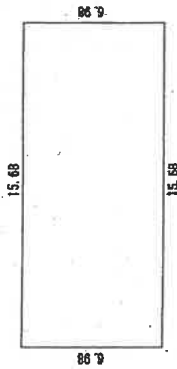
建物図面 (評価人加筆)

家屋番号 5272-2

建物の所在 新潟県新潟市吉田町下町 5272番地2、59-9-9番地

燕市吉田下町

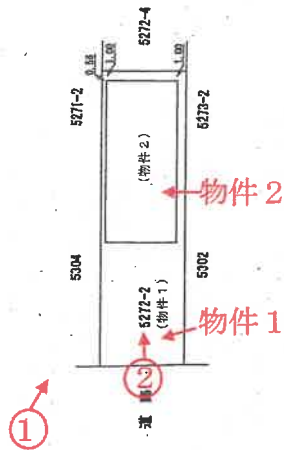
新潟地方法務局三条支局備付図面 A3をA4に縮小 (評価人加筆)



求積数

6.88 × 15.68 =	109.4464
合計	109.4464
床面積	109.44㎡

印は写真撮影位置、方向



作製者

縮尺 1/250
自作製

申請人

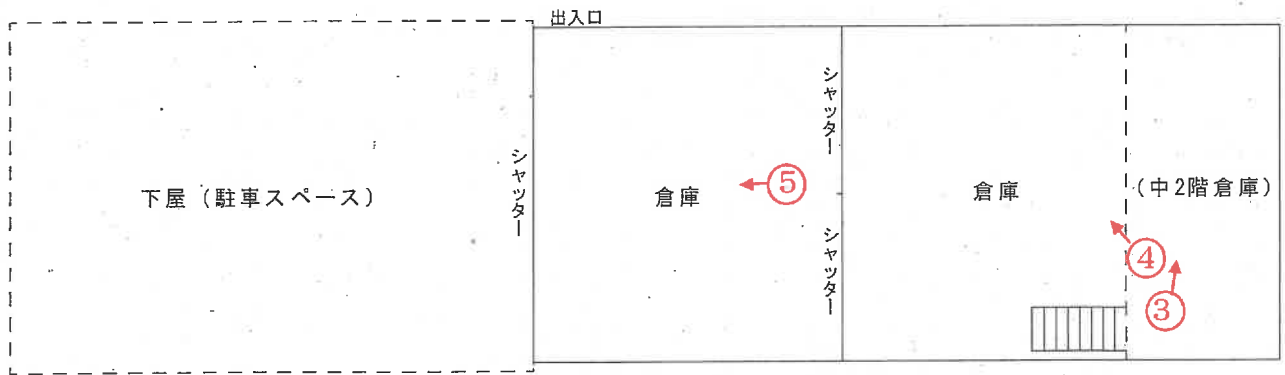
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成17年12月1日 登記

間取図

S=1/150



○→ 印は写真撮影位置、方向

(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41号
令和5年8月18日受理
令和5年9月21日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 燕市吉田下町
地 番 5 2 7 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 6 1 . 2 1 平方メートル

- 2 所 在 燕市吉田下町5 2 7 2 番地2、5 3 0 3 番地
家屋 番号 5 2 7 2 番 2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 0 9 . 4 4 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														
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"/> (物件)														
形状	<input checked="" 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 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 上記の者が本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	「その他の事項」のとおり														
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"/> 主たる建物 <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;"> <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倉庫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	「その他の事項」のとおり														
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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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

その他の事項

- 1 物件1は、物件2の敷地として利用されている。
- 2 物件1の、北西角及び南西角には、隣地との境界を示す金属標があり、北東角及び南東角には、隣地との境界を示す鋳がある。
- 3 物件1の南西角付近に設置されている街灯について、その使用関係等は不明である。
- 4 物件2内には、所有者が営業していた時に管理していたと思われる、金属製や塩化ビニール製の部
品類が、残置されている。
- 5 物件2の登記記録上の所在は、「燕市吉田下町5272番地2、5303番地」であるが、現況は
「燕市吉田下町5272番地2」である。

以上

(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 (所有者元代表者の妻)	<p>1 本件土地の南西角付近に設置されている、看板付きの街灯は、以前は所有者の社名が掲示されていて、使用料を町内会に支払っていたが、現在は「食堂うすいや」の屋号が表示されているので、使用料の支払がどうなっているのかは分からない。</p> <p>2 本件建物の下屋の駐車スペースに駐車している軽自動車は、私の所有名義の自動車である。また、本件建物内の出入口ドア付近に積んであるタイヤは、この自動車の冬用タイヤである。</p> <p>3 本件建物内の中2階倉庫へ上がる階段下に置いてあるゴルフクラブは、元代表者の私物である。</p> <p style="text-align: right;">以上</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
5年8月25日(金) 16:55-17:03	物件所在地	現状確認、周辺聴き取り、概測、外観写真撮影
5年8月30日(水) 8:40-8:49	燕市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
5年8月30日(水) 9:13-9:39	新潟地方法務局三条支局	登記事項要約書等申請
5年9月1日(金) 9:09-9:13	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	A(所有者元代表者の妻)と立会日の調整、事情聴取(電話)
5年9月12日(火) 9:55-10:25	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日() :-:		
年月日() :-:		
(特記事項) <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。 <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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <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

登記年月日：平成17年12月1日

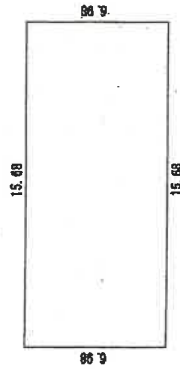
354761 各階平面図

家屋番号 5272-2

建築物図面 (評価人加筆)

建物の所在 西麻郡吉田町下町5272番地2、5909番地

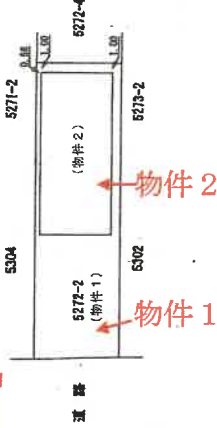
燕市吉田下町



求積表

8.98 × 15.68	109.4464
合計	109.4464
床面積	109.44㎡

印は写真撮影位置、方向



製作者

縮尺 250

申請人

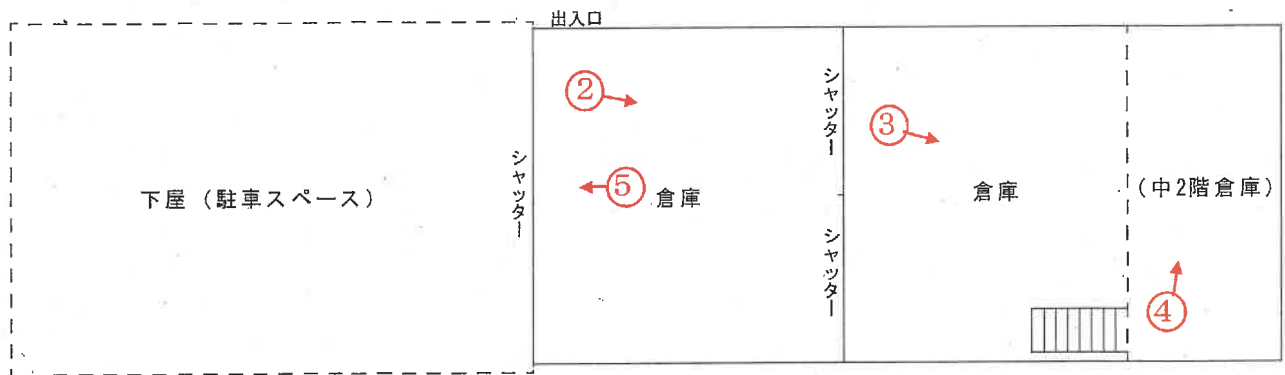
縮尺 500

新潟県土地家屋調査士会

平成17年12月1日 登記

間取図

S=1/150



○→ 印は写真撮影位置、方向

(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41号
令和6年1月31日 現地調査
令和6年2月16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
本間 正一郎

I 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市吉田下町 5 2 7 2 番 2 宅地 2 6 1. 2 1 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	燕市吉田下町 5 2 7 2 番地 2、 5 3 0 3 番地 5 2 7 2 番 2 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1 0 9. 4 4 平方メートル	燕市吉田下町 5 2 7 2 番地 2

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。

III 評価書4頁の特記事項に下記事項を追記する。

「倉庫入口の電動シャッターが一部破損している(車の衝突と推測される外部圧力によりシャッターの一部が凹み、シャッターの北側下部がガイドレールから外れている)。」

以上

令和 5年(ケ)第 41号

求 意 見 書

本 間 正一郎 殿

令和 5年12月26日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してください (FAX番号)。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 5年 12月26日

評価人 本間 正一郎



令和 5年(ケ)第 41号

物件目録

- | | | |
|---|------|----------------------|
| 1 | 所在地 | 燕市吉田下町 |
| | 地番 | 5272番2 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 261.21平方メートル |
| 2 | 所在地 | 燕市吉田下町5272番地2、5303番地 |
| | 家屋番号 | 5272番2 |
| | 種類 | 倉庫 |
| | 構造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床面積 | 109.44平方メートル |



令和5年（ケ）第41号
令和5年9月12日 現地調査
令和5年9月29日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 7, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 9 8 0, 0 0 0 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 6 1 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 2 のための敷地利用権等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、求めるべき価格は、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 5 8 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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市吉田下町 5 2 7 2 番 2 宅地 2 6 1. 2 1 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	燕市吉田下町 5 2 7 2 番地 2、 5 3 0 3 番地 5 2 7 2 番 2 倉庫 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1 0 9. 4 4 平方メートル	燕市吉田下町 5 2 7 2 番地 2

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	<p>最寄駅 J R 越後線「吉田」駅の北約 800m（道路距離）に位置する。</p> <p>最寄バス停 燕市循環バス「吉田駅」の北約 800m（道路距離）に位置する。</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、J R 越後線「吉田」駅につながる県道沿いに店舗、住宅等が混在する地域。</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）	<p>都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制</p>	<p>非線引き都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 ——</p>
画地条件（規模、形状等）	<p>物件1は、西側が、幅員約 8.0mの舗装県道（一般県道石瀬・吉田線）に等高接面する、間口約 8.3m、奥行約 31m、規模約 260㎡の長方形、平坦な中間画地である。</p>	
接面道路の状況	<p>西側が、幅員約 8.0mの舗装県道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路）に等高接面する。</p>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>・物件1は、物件2の敷地として利用されている。</p> <p>隣地は南側が店舗、北側が駐車場、東側が戸建住宅の敷地である。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 なし（引込可） 下水道 なし</p>	
特記事項	<p>・物件1の南西角付近に設置されている看板付き街灯について、以前は、所有者法人が使用し、町内会に使用料を支払っていたが、現在の使用者、支払状況は不明である。</p>	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 平成17年11月22日新築 経過年数 約18年 経済的残存耐用年数 約12年
仕様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 窯業系サイディング 内壁 仕上げなし 天井 仕上げなし 床 コンクリート 設備 ——— その他 ———
床面積（現況）	109.44㎡
現況用途等	階層 平家建 現況用途 倉庫 間取り 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	所有者法人営業時の備品等が残置されているほか、その元代表者とその妻が一部を倉庫として利用している。
特記事項	・建物内に手洗い場等、上水道を使用する設備は見られない。

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1について、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次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	27,600	1.0	261.21	1.0	7,210,000

ア 標準画地価格（地価調査価格からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価調査価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価調査 燕（県）5-3

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$28,600 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{103} \approx 27,600 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：地価調査価格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：なし

◇地域格差：交通接近条件 +3%

イ 個別格差 なし

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：不要

② 物件2（建物）

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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	110,000	109.44	0.39	4,690,000

ウ 現価率

・経過年数約18年，経済的残存耐用年数約12年，観察減価10%，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{0.05 + (1 - 0.05) \times 12 \text{年} / (18 \text{年} + 12 \text{年})\} \times (1 - 0.1) \quad \approx 0.39$$

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等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1	7,210,000	0.50	法定地上権	3,610,000

イ、敷地利用権等割合：物件2のための敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評 価 額 (円)
	(1①オ, 1②エ) ア	(2①ウ) イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,210,000	-3,610,000	1.0	1.0	0.6	2,160,000
2	4,690,000	+3,610,000	1.0	1.0	0.6	4,980,000
一括価格 (合計)						7,140,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：第2評価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

1 地価調査価格（燕（県）5-3）

所 在 地	燕市吉田中町5422番
価 格	28,600円/㎡
位 置	JR越後線「吉田」駅の北方、道路距離約450m に位置する。
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	309㎡
供給処理施設	水道、ガス
接 面 街 路	南東側11m県道に接面
用途指定等	非線引き都市計画区域 近隣商業地域 (建蔽率80%、容積率200%)、準防火地域
地域の概要	低層の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域

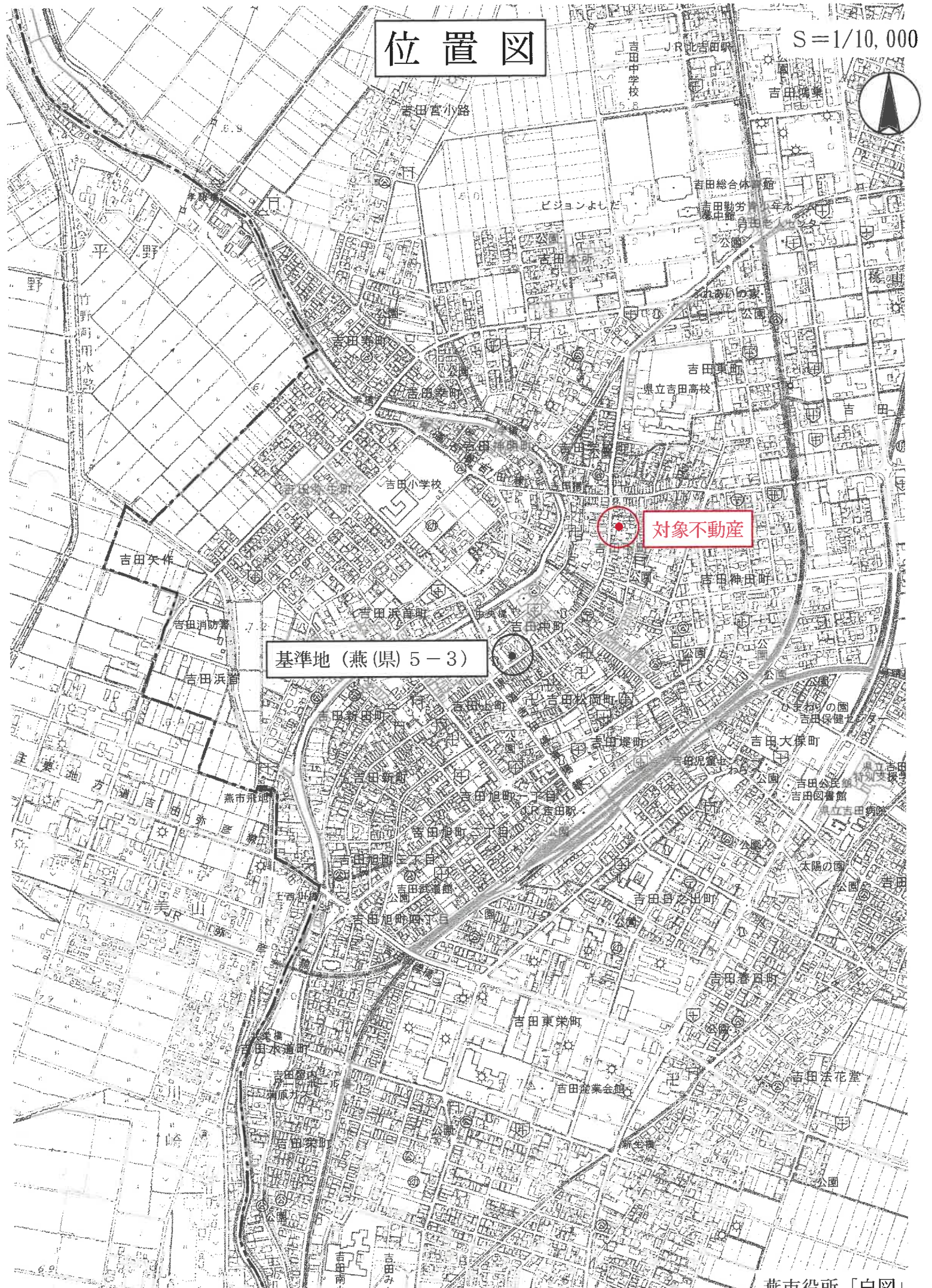
第7. 附属資料の表示

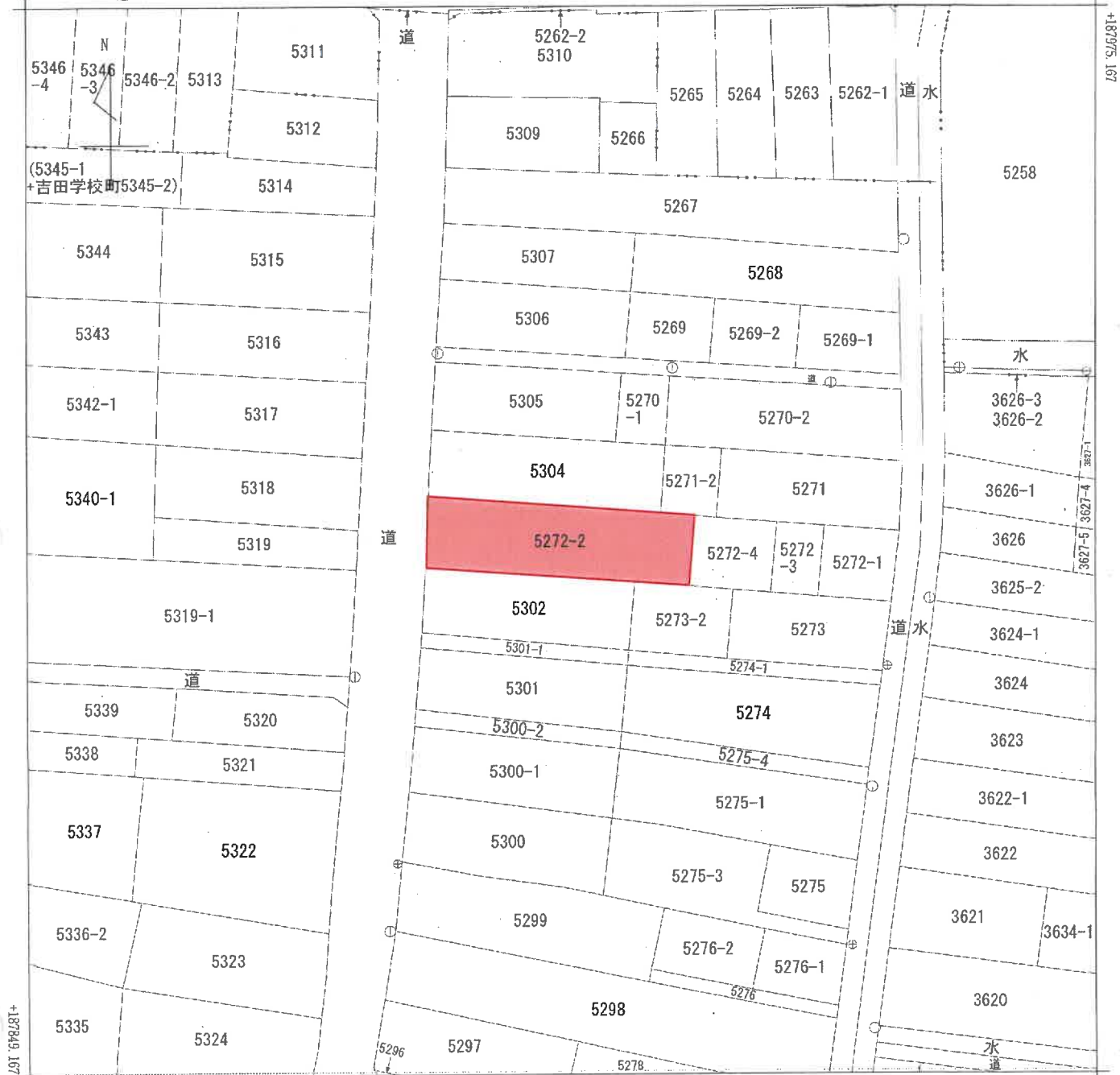
1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 地積測量図
4. 建物図面
5. 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000





+33382.669 (座標値種別：測量成果)
 (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(touhokutaiheiyuuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	A	A 吉田学校町
	吉田東町	
	吉田下町	

請求部	所在	燕市吉田下町				地番	5272番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成22年10月			備付年月日(原図)	平成24年8月6日			補記事項		

A 3版をA 4版に縮小

登記年月日：平成14年3月18日

平成14年3月18日登記

新調製後・新同一

305664

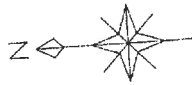
地積測量区

地番 5272番4号地

燕市吉田下町

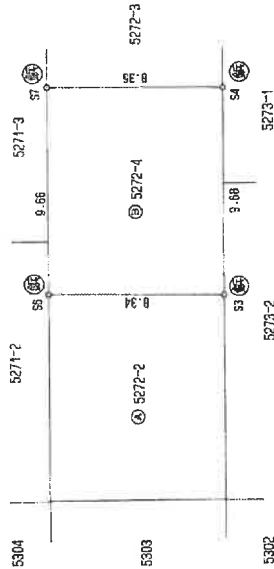
土地の所在

等



地番	⑤ 5272-4			
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
S3	1998.419	1028.348	9.123	18231.576537
S4	1997.688	1038.014	10.189	20356.480832
S7	2006.223	1038.537	-9.123	-18302.772429
S8	2006.739	1028.891	-10.189	-20446.663671
			合計	-161.378731
			合計面積	80.6893655
			地積	80.68 m ²

地番	④ 5272-2	
公積	面積	積地
120.38	80.6893655	39.6708345
	地積	39.67 m ²



④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

作製者

(平成14年3月13日作製)

申請人

昭和・平積ノノ年ノ月ノ日章記

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

登記年月日：平成17年12月1日

354761

各階平面図

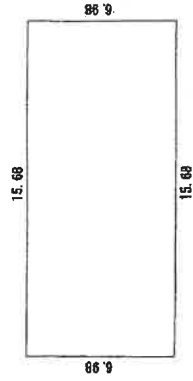
5272-2

家屋番号

建物図面(評価人加筆)

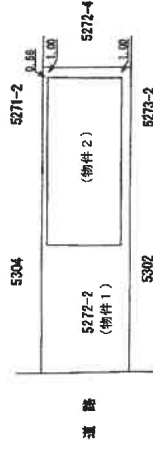
建物の所在
新潟県新潟市下町5272番地2、5909番地

燕市吉田下町



求積表

6.98 x	15.68 =	109.4464
合計		109.4464
床面積		109.44㎡



道路

作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

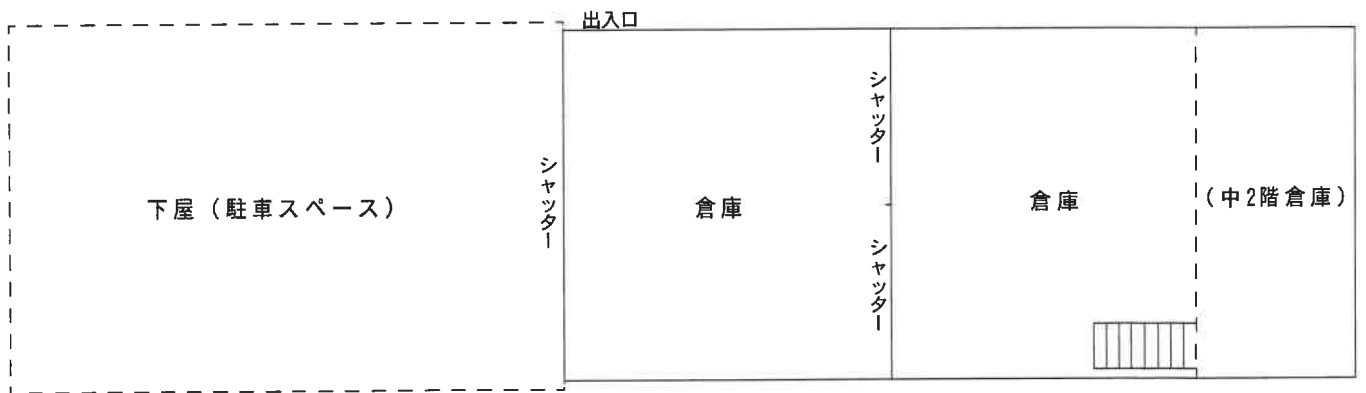
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成17年12月1日 登記

間取図

S = 1 / 1 5 0



(評価人作成)