

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)
3~19	2,450,000 1,960,000	一括	490,000	173,191	25,090
3	30,000				
4	640,000				
5	30,000				
6	210,000				
7	230,000				
8	30,000				
9	110,000				
10	40,000				
11	20,000				
12	90,000				
13	20,000				
14	70,000				
15	50,000				
16	10,000				
17	20,000				
18	10,000				
19	840,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市本田字瀬渕
戊1866番5
宅地
32.87平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市天王字高鼻
1531番1
宅地
666.45平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市天王字高鼻
1533番1
宅地
24.37平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市天王字高鼻
1533番4
宅地
215.57平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市天王字高鼻
1534番1
宅地
241.36平方メートル |



物件目録

- | | | |
|----|----|-------------|
| | 地積 | 95.90平方メートル |
| 13 | 所在 | 新発田市本田字瀬淵 |
| | 地番 | 戊1866番6 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 23.49平方メートル |
| 14 | 所在 | 新発田市天王字高鼻 |
| | 地番 | 1531番2 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 71.30平方メートル |
| 15 | 所在 | 新発田市天王字高鼻 |
| | 地番 | 1533番2 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 49.97平方メートル |
| 16 | 所在 | 新発田市天王字高鼻 |
| | 地番 | 1533番3 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 11.01平方メートル |
| 17 | 所在 | 新発田市天王字高鼻 |
| | 地番 | 1533番5 |



物件目録

地目	宅地
地積	18.16平方メートル
18 所在	新発田市天王字村下
地番	1595番
地目	宅地
地積	6.98平方メートル
19 所在	新発田市本田字瀬淵戊1866番地2、戊1866番地乙、戊1866番地丙 新発田市天王字高鼻1531番地、1533番地2、1533番地3、1533番地甲 新発田市天王字村下1595番地
家屋番号	戊1866番2
種類	旅館
構造	木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建
床面積	1階 466.01平方メートル 2階 283.25平方メートル
(現況)	
所在	新発田市本田字瀬淵戊1866番地2、戊1866番地4、戊1866番地6 新発田市天王字高鼻1531番地2、1533番地2、1533番地3、1533番地4、1533番地5、1534番地1、1535番地8 新発田市天王字村下1595番地
床面積	1階 約506.19平方メートル 2階 約295.25平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月26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3～19】

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3～19】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3～18】

物件19の建物の敷地以外の部分につき、本件所有者株式会社かねきち及び本件所有者Cが占有している。同人らの各所有部分以外の部分についての占有権原はそれぞれ使用借権と認められる。

【物件番号19】

本件所有者及び本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号19】

(1) 本件建物のために、その一部の敷地(地番戊1866番2, 地積377.53平方メートル, 所有者D)につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

(2) 地代の滞納あり。

《 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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市本田字瀬淵
戊1866番5
宅地
32.87平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市天王字高鼻
1531番1
宅地
666.45平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市天王字高鼻
1533番1
宅地
24.37平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市天王字高鼻
1533番4
宅地
215.57平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市天王字高鼻
1534番1
宅地
241.36平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| | 地 | 積 | 95.90平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 新発田市本田字瀬淵 |
| | 地 | 番 | 戊1866番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.49平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 新発田市天王字高鼻 |
| | 地 | 番 | 1531番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 71.30平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 新発田市天王字高鼻 |
| | 地 | 番 | 1533番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 49.97平方メートル |
| 16 | 所 | 在 | 新発田市天王字高鼻 |
| | 地 | 番 | 1533番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 11.01平方メートル |
| 17 | 所 | 在 | 新発田市天王字高鼻 |
| | 地 | 番 | 1533番5 |



物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	18.16平方メートル
18	所 在	新発田市天王字村下
	地 番	1595番
	地 目	宅地
	地 積	6.98平方メートル
19	所 在	新発田市本田字瀬淵戊1866番地2、戊1866番地乙、戊1866番地丙 新発田市天王字高鼻1531番地、1533番地2、1533番地3、1533番地甲 新発田市天王字村下1595番地
	家屋 番号	戊1866番2
	種 類	旅館
	構 造	木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建
	床 面 積	1階 466.01平方メートル 2階 283.25平方メートル
	(現況)	
	所 在	新発田市本田字瀬淵戊1866番地2、戊1866番地4、戊1866番地6 新発田市天王字高鼻1531番地2、1533番地2、1533番地3、1533番地4、1533番地5、1534番地1、1535番地8 新発田市天王字村下1595番地
	床 面 積	1階 約506.19平方メートル 2階 約295.25平方メートル



令和5年(ケ)第102号
令和5年12月22日受理
令和6年 2月 2日提出

現況調査報告書

(物件3～19)

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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市本田字瀬淵
戊1866番5
宅地
32.87平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市天王字高鼻
1531番1
宅地
666.45平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市天王字高鼻
1533番1
宅地
24.37平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 新発田市天王字高鼻
1533番4
宅地
215.57平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 7 | 所 | 在 | 新発田市天王字高鼻 |
| | 地 | 番 | 1534番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 241.36平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 新発田市天王字高鼻 |
| | 地 | 番 | 1534番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.80平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 新発田市天王字高鼻 |
| | 地 | 番 | 1535番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 116.24平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 新発田市天王字高鼻 |
| | 地 | 番 | 1535番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 38.54平方メートル |



物 件 目 録

11 所 在 新発田市天王字高鼻
地 番 1535番10
地 目 宅地
地 積 18.29平方メートル

12 所 在 新発田市本田字瀬淵
地 番 戊1866番4
地 目 宅地
地 積 95.90平方メートル

13 所 在 新発田市本田字瀬淵
地 番 戊1866番6
地 目 宅地
地 積 23.49平方メートル

14 所 在 新発田市天王字高鼻
地 番 1531番2
地 目 宅地
地 積 71.30平方メートル



物 件 目 録

15 所 在 新発田市天王字高鼻
地 番 1533番2
地 目 宅地
地 積 49.97平方メートル

16 所 在 新発田市天王字高鼻
地 番 1533番3
地 目 宅地
地 積 11.01平方メートル

17 所 在 新発田市天王字高鼻
地 番 1533番5
地 目 宅地
地 積 18.16平方メートル

18 所 在 新発田市天王字村下
地 番 1595番
地 目 宅地
地 積 6.98平方メートル



物 件 目 録

19 所 在 新発田市本田字瀬淵戊1866番地2、戊1866番地乙、戊1866番地丙
新発田市天王字高鼻1531番地、1533番地2、
1533番地3、1533番地甲、
新発田市天王字村下1595番地

家屋 番号 戊1866番2

種 類 旅館

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建

床 面 積 1階 466.01平方メートル
2階 283.25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3～18								
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3～18) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)								
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)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"/> 物件3～11土地所有者(株式会社かねきち) <input checked="" type="checkbox"/> 物件12～18土地所有者(C) 株式会社かねきちが本土地上に工作物を設置するなどして占有している Cが本土地上に下記建物を所有し、工作物を設置するなどして占有している <input checked="" 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	1 物件3～18の土地及び目的外土地は一体利用されている。 2 敷地内に地下水の井戸及び天然ガスの井戸が存在するほか、焼却炉1基が設置されている。								
建物	物件19								
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約506.19平方メートル 2階 約295.25平方メートル								
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(C) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(株式会社かねきち) Cが本建物を居宅として使用している 株式会社かねきちが本建物を旅館(廃業、動産残置)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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない	地方裁判所	支部 令和 年()第 号						

仮 処 分	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管開始日 令和 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

占有者及び占有権原 (物件3~18関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件3~11	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件12~18
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(株式会社かねきち) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 工作物の設置場所等 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 工作物の設置場所等 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> C(占有者) <input checked="" type="checkbox"/> B(所有者の元代表者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> B(占有者の元代表者) <input checked="" type="checkbox"/> C(所有者)) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 年 月 日	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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19関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	■債務者 (株式会社かねきち) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 ■旅館
■関係人(■B(占有者の元代表者) ■C(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 年 月 日
最初の契約日	令和 年 月 日
契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類	<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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある。(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
関係者の陳述によると、株式会社かねきちがCに対し、毎月8万円ないし9万円の賃料を現実に支払っていたようであるが、株式会社かねきちは令和5年1月26日に破産手続開始決定がされ、同年10月5日に費用不足による破産手続廃止の決定が確定していることから、現在の利用権原は使用借権と史料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件19関係)		
所在地	新発田市本田字瀬淵	
地番	戊1866番2	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	377.53平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (D)	
その他の事項		
■関係人(■C(建物所有者) ■D(土地所有者))の陳述/■提示文書(D作成の回答書、土地賃貸借契約書等)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	1944年(昭和19年)ころ	
最初の契約等	契約日	1944年(昭和19年)ころ
	期間	不明
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	
最後の契約等	期間	平成26年4月1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし <input checked="" type="checkbox"/> 毎年自動更新
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金25,000円(毎月末日限り当月分支払)又は、毎年金300,000円(毎年4月末日限り当年分支払)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)	
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	乙(借借人)は甲(賃貸人)に書面による事前の承諾を受けることなく次の行為をしてはならない。 1 本件、賃借権を第三者に譲渡し、または、本件土地を第三者に転貸する。 2 本件、土地の原状を変更すること。 3 本件、土地に所有する建物の使用目的を居住用から変更すること。 4 本件、土地に所有する建物の改築・増築をすること。	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(令和6年1月26日現在 金150,000円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	

そ の 他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

執行官の意見

- 目的外土地に対する賃借権について
- 1 旧借地法が適用されるものと思料する。
 - 2 貸主から、残存しているものとして、次の書類の各写しが提出されたが、いずれも更新後の契約期間が記載されていないか、又は20年未満の契約期間が記載されている。
 - ① 平成7年3月吉日付け土地賃貸借契約書
 - ② 平成15年4月吉日付け土地賃貸借契約書
 - ③ 平成20年3月吉日付け地代増額及び契約期間短縮の請求書及び土地賃貸借契約書
 - ④ 平成23年3月31日付け土地賃貸借契約書
 - ⑤ 平成26年3月31日付け土地賃貸借契約書
 - 3 旧借地法によれば、非堅固建物の場合、最初の契約において期間の定めがない場合の借地期間は30年とされ、更新後の借地期間は20年とされている。
 - 4 本賃借権は、最初の1944年(昭和19年)から30年が経過した1974年(昭和49年)以降、20年ごとに借地期間が更新されてきたものと考えられ、現在の契約の終期は2034年(令和16年)3月31日となるものと思料する。
 - 5 なお、登記事項によると、物件19の建物の新築時期は昭和34年であるが、旧建物の滅失時期は不明である。

(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
<p>■ B (物件3～11の土地所有者株式会社かねきちの元代表者、Cの子)</p>	<p>現在、株式会社かねきちは事業を行っていない。 EはCの亡母である。</p> <p>物件3～18の土地に関して境界争いは聞いていない。 目的外土地はDから借りている。契約書があったと思う。借り始めたのは私が生れるより前からだと思ふ。地代は年間30万円くらいで、春ころにその年分の支払いをしていた。 物件3～18の土地にある工作物は誰の所有かとの質問であるが、店側(北側)にあるものは株式会社かねきちの所有だと思ふ。裏側(南側)にあるものはCの所有だと思ふ。あまり明確に区別はしていなかった。 株式会社かねきち、C、Eの間で、地代や家賃の遣り取りがあったかとの質問であるが、物件19の建物に関しては、株式会社かねきちがCに家賃を支払っていた。月9万円くらいで、毎月末日限り当月分を支払っていた。帳簿上だけではなく現実に金銭のやり取りがあった。 建物内には株式会社かねきちの備品が残っている。物を置いて使用しているということによいと思ふ。今は家賃を支払っていない。</p>
<p>■ C (物件12～19の土地建物所有者、株式会社かねきちの元取締役)</p>	<p>「かねきち」の創業は大正4年と聞いている。 目的外土地の賃貸借契約書はどこにあるか分からない。地代は年間30万円、4月に払う約束であった。令和5年分は15万円を支払った。借り始めた時期は分からない。戦前からだと思ふ。 物件3～18の土地にある工作物は全て私個人の所有物である。 Cが株式会社かねきちに対し、地代を支払っていたことはない。 私と株式会社かねきちとの間の建物の賃貸借契約書はどこにあるか分からない。家賃は月8万円、毎月末日限り当月分を支払う約束であった。 物件19の建物には、私のほか、姉とその子供の3人が居住している。 課税されている昭和58年築の木造ステンレス板葺の未登記の店舗とは、建物の北端部分だと思ふ。これは私が経営していた寿司屋の店舗で、株式会社かねきちの所有物として課税されているとのことであるが、私が建てたものであり、私の所有物だと思ふ。建物内部で行き来ができる構造になっている。 ガスは敷地内の井戸から出る天然ガスを使用している。建物に関してアスベストは使っていない。キュービクルに関してPCBの話は聞いていない。</p>
<p>■ D (目的外土地所有者)</p>	<p>目的外土地の地代は年間30万円である。令和5年分については、3月ころにCから1.5万円を受け取った。 借地契約は現在も続いていると考えている。</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

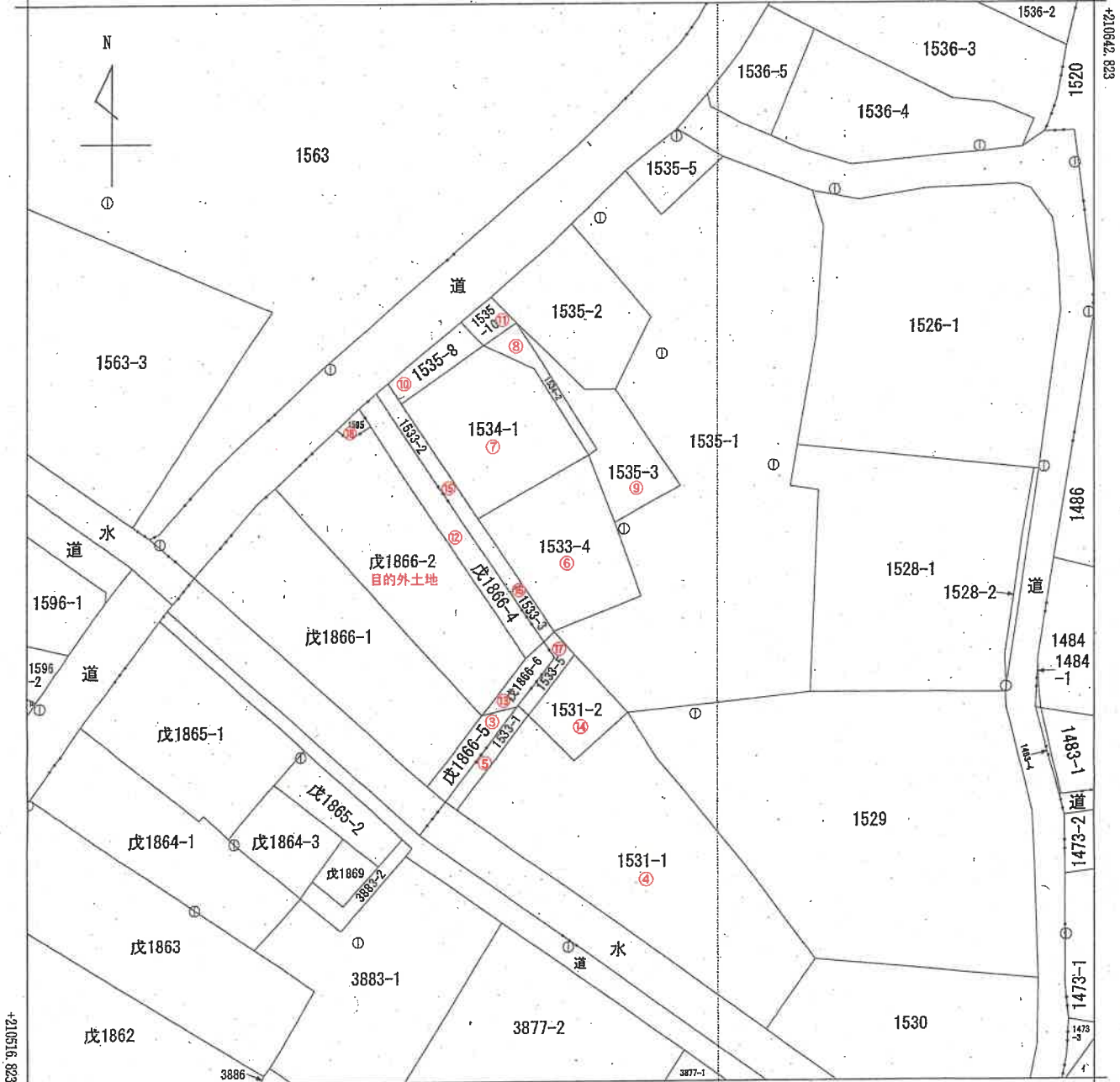
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月23日(土) 12:54-13:25	受命物件1、2所在地	概観調査、写真撮影
	受命物件3～19所在地	Cから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
	受命物件20～22所在地	概観調査、写真撮影
5年12月27日(水) 12:46-12:46 13:51-15:43	新潟地方法務局新発田支局	登記事項証明書、登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、履歴事項全部証明書の請求及び受領
5年12月27日(水) 13:00-13:43	新発田市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
6年1月12日(金) 16:14-16:33	当庁	Bから占有関係等を電話聴取
6年1月15日(月) 16:00-16:08	当庁	Cから占有関係等を電話聴取
6年1月17日(水) 12:00-15:00	受命物件1、2所在地	外観調査、写真撮影
	受命物件20～22所在地	外観調査、写真撮影
	Dの住所地	Dから占有関係等を聴取
	受命物件3～19所在地	外観調査、写真撮影、Cから占有関係等を聴取
	受命物件20～22所在地	Fから聴取、立入調査(F立会)、写真撮影
6年1月18日(木) :-:	当庁	Dに占有関係等照会書を送付
6年1月23日(火) 8:28-8:48	受命物件1、2所在地	外観調査、写真撮影
	Aの住所地	訪問(不在)
6年1月23日(火) :-:	当庁	Aに占有関係等照会書を送付
6年1月26日(金) 13:52-16:01	受命物件3～19所在地	立入調査(G立会)、写真撮影

Aの住所地	訪問、家人に調査の趣旨を説明
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年1月26日</p> <p>物件19の建物について、臨場時に玄関で呼び掛けたが応答がなかった。Cに対し、あらかじめ電話で立入調査日時を連絡した際、同人から不在の場合でも立入調査を実施して構わない旨の了承を得ていたことから、立会人(評価人)Gを立ち会わせて建物内に立ち入って調査を開始した。その後、調査の途中で同人が在宅していたことが判明した。</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

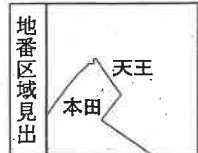
822-1
1648

(座標値種別：図上測定) +67763.058



+67638.058 (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(touhokutaiheiyonuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	新発田市天王字高鼻				地番	1533番4			
出力尺	1/500	精度区	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					備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方法務局新発田支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：11-5
(1/1)



登記年月日：昭和61年7月28日

068392

① 1866-5 後新田一

地積測量図

地番 1866-5
1866-5
1866-6

土地の所在 北郷原郡豊清町一本田字瀬別

新発田市

地積計算表

(物件3) ① 1866-5

$56.36 - 23.49 = 32.87$

32.87㎡

(物件13)

② 1866-6

$8.3 \times 1.8 = 5.94$

$10.8 \times 2.0 = 21.60$

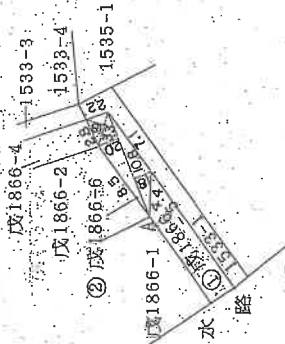
$10.8 \times 1.8 = 19.44$

46.98

14 = 23.49

23.49㎡

4



④石杭 ⑤金属標 ⑥コンクリート杭 ⑦合成樹脂杭

境界線の種類 A コンクリート杭

作製者

61年7月8日作製

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会 平成61年7月28日登記

新潟県方法務局新発田支局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和61年7月28日

145751

前/53/後・新同一

地番 1-5-3-1-番 2

地積測量図

土地の所在 新潟県 新潟市 東区 大塚天主堂 高島
新発田市

地積計算表

(物件4)

① 1531-1

$7.37.75 - 71.30 = 666.45$

666.45 m^2

(物件14)

② 1531-2

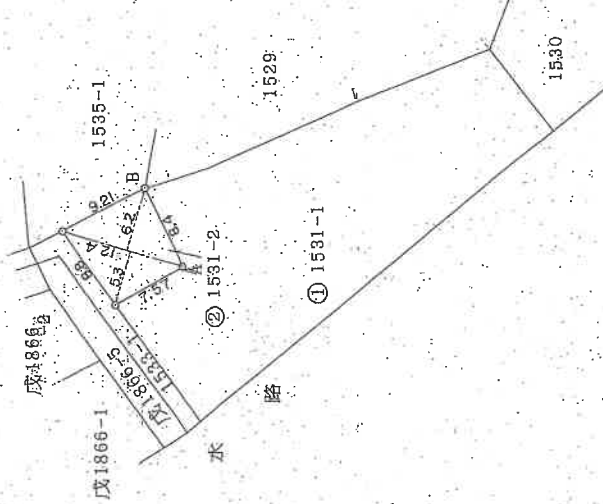
$12.4 \times 5.3 = 65.72$

$12.4 \times 6.2 = 76.88$

1.42×6.0

$\frac{1}{2} = 71.30$

71.30 m^2



角

境界線の種類：A 合成樹脂杭・B コンクリート杭

②石杭 ④金具標 ⑤コンクリート杭 ⑥合成樹脂杭

作製者

昭和61年7月8日(作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会 新潟市東区大塚天主堂支店 附図面写し

昭和61年7月28日登記

登記年月日：昭和61年7月28日

145752

地積測量図

前番 1533-1 後新同一
地番 1533-1
15.3.3 番 5

土地の所在
新潟県 新潟市 新発田市

地積計算表

(物件5) ① 15.3.3-1

$42.53 - 18.16 = 24.37$

24.37 m^2

(物件17) ② 15.3.3-5

$3.0 \times 1.2 = 3.60$

$3.5 \times 2.0 = 7.00$

$7.1 \times 0.2 = 1.42$

$7.3 \times 1.4 = 10.22$

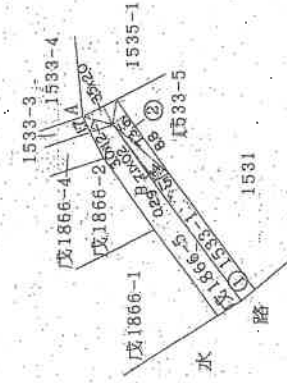
$8.8 \times 1.6 = 14.08$

36.32

$14 = 18.16$

18.16 m^2

4



境界線の種類 {A コンクリート杭・B 合成樹脂杭

①石杭 ②金属杭 ③コンクリート杭 ④合成樹脂杭

作製者	申請人	縮尺
61年7月8日作製		1/500

昭和61年7月28日登記

新潟県土地家屋調査士会

新発田市法務局新発田支店備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

冊

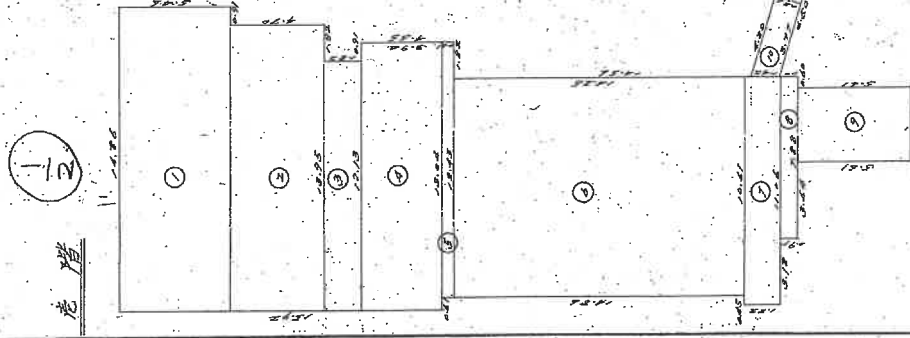
146235 各階平面図

建築物図面

家屋番号 (物件I.9)
新発田市

各階面積表

- ① 5.16 X 14.72 = 81.1561
- ② 4.70 X 14.95 = 65.5880
- ③ 1.82 X 12.13 = 22.0766
- ④ 3.94 X 13.04 = 51.3772
- ⑤ 0.61 X 12.43 = 7.5833
- ⑥ 14.25 X 10.81 = 151.1925
- ⑦ 1.82 X 11.04 = 20.1292
- ⑧ 4.91 X 7.88 = 7.1798
- ⑨ 5.11 X 3.64 = 20.4204
- ⑩ 15.77 X 4.20 X 2.66 = 5.4196
- ⑪ 4.55 X 7.28 = 35.1200
- ⑫ 2.45 X 1.82 = 0.8190



作製者

昭和53年10月20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新発田市役所新発田支店備付図面写し

新潟県土地家屋調査士会

昭和53年10月20日登記

公用

登記年月日：昭和53年10月20日

146236

各階平面図

建物図面

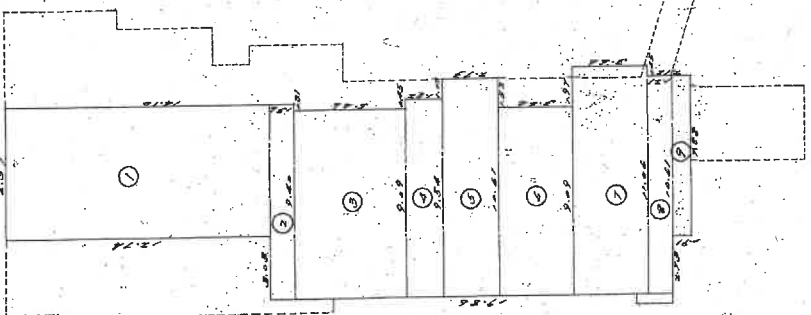
家屋番号 (物件19)

建物の所在 新発田市

式階

全面積計算表

- ① 12.74 X 6.37 = 81.1588 /
 - ② 1.35 X 9.40 = 12.7840 /
 - ③ 5.46 X 9.09 = 49.6314 /
 - ④ 1.82 X 9.54 = 17.3428 /
 - ⑤ 2.73 X 10.01 = 27.3273 /
 - ⑥ 3.64 X 9.09 = 33.0876 /
 - ⑦ 3.64 X 11.06 = 40.2574 /
 - ⑧ 1.21 X 10.61 = 12.8381 /
 - ⑨ 0.91 X 7.88 = 7.1788 /
- 283.2522 /
- 283.2522 /



2/2

縮尺

作製者	縮尺	申請人	縮尺
	昭和53年10月20日(作製)		1/250
			1/

新発田市地家屋調査士会 (昭和) 平成53年10月20日登記

新発地方務局新発田支局備付図面写し

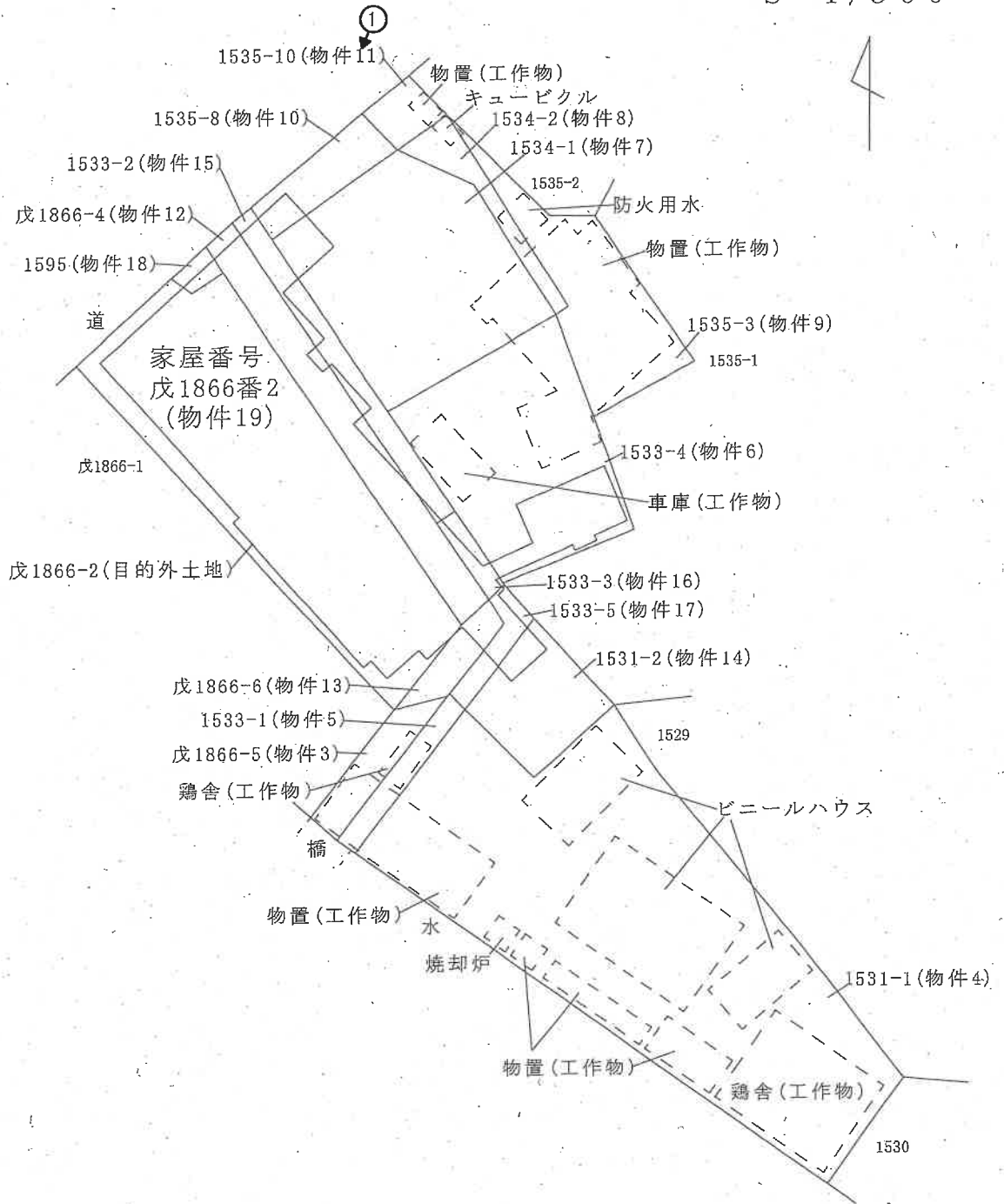
(2/2) (執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

請求番号：14-9

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 5 0 0



評価人作成

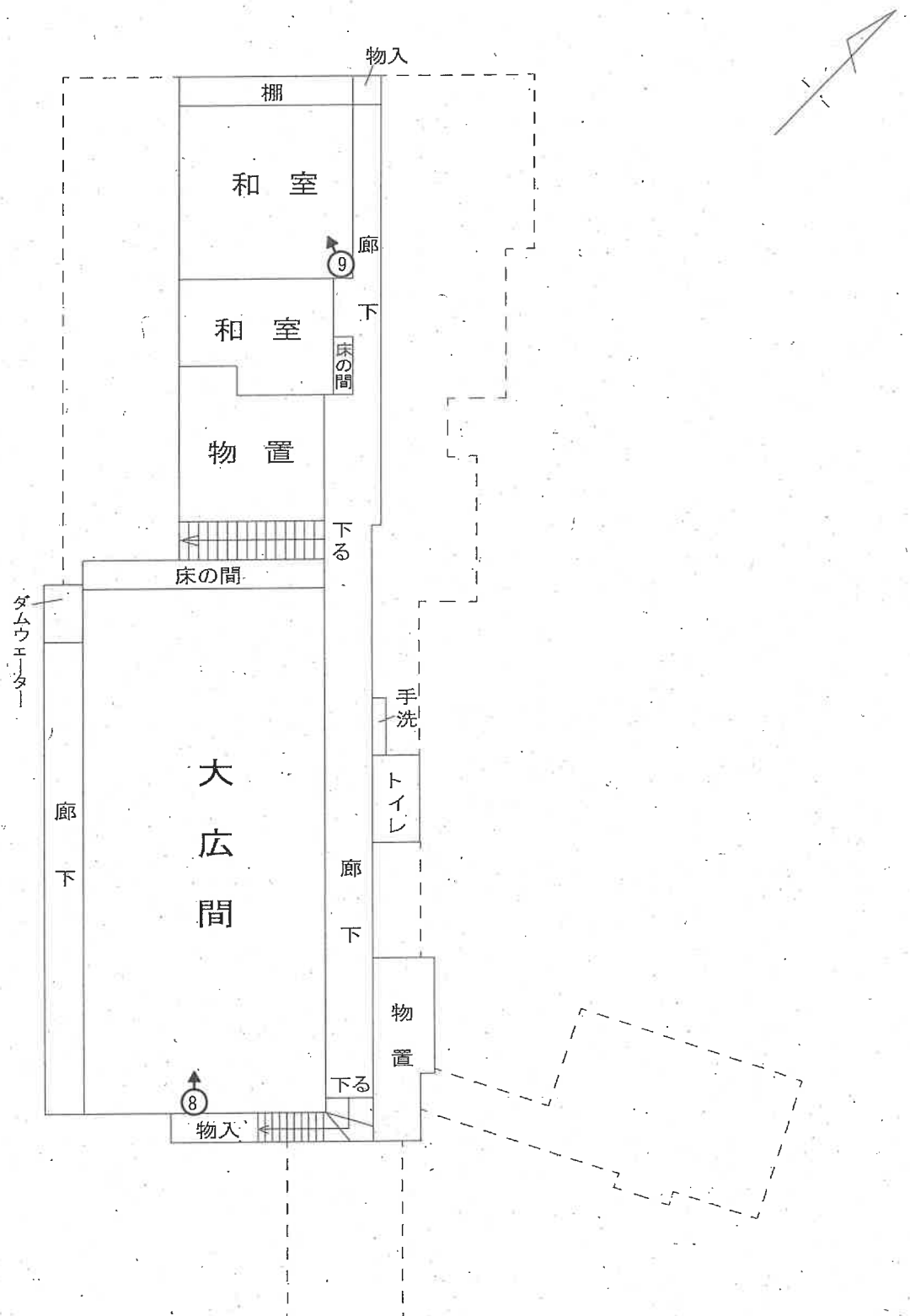
執行官加筆

➡印は写真撮影位置、方向

建物間取図

物件19・2階

S=1/200



○➡ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成
執行官加筆



写真 1



写真 2



写真 3



写真4



写真5



写真6

写真7



写真8



写真9



令和5年(ケ)第102号
(物件3~19)

令和6年1月17日現地調査

令和6年1月26日現地調査

令和6年2月2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 2,450,000円	
物件番号	内 訳 価 格
3 (土地)	金 30,000円
4 (土地)	金 640,000円
5 (土地)	金 30,000円
6 (土地)	金 210,000円
7 (土地)	金 230,000円
8 (土地)	金 30,000円
9 (土地)	金 110,000円
10 (土地)	金 40,000円
11 (土地)	金 20,000円
12 (土地)	金 90,000円
13 (土地)	金 20,000円
14 (土地)	金 70,000円
15 (土地)	金 50,000円
16 (土地)	金 10,000円
17 (土地)	金 20,000円
18 (土地)	金 10,000円
19 (建物)	金 840,000円

- ① 一括価格は、物件3～19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19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
3	所在地 地目 地積	新発田市本田字瀬淵 戊1866番5 宅地 32.87㎡	
4	所在地 地目 地積	新発田市天王字高鼻 1531番1 宅地 666.45㎡	

5	所在地 地積	在番目積	新発田市天王字高鼻 1533番1 宅地 24.37 m ²	
6	所在地 地積	在番目積	新発田市天王字高鼻 1533番4 宅地 215.57 m ²	
7	所在地 地積	在番目積	新発田市天王字高鼻 1534番1 宅地 241.36 m ²	
8	所在地 地積	在番目積	新発田市天王字高鼻 1534番2 宅地 29.80 m ²	
9	所在地 地積	在番目積	新発田市天王字高鼻 1535番3 宅地 116.24 m ²	
10	所在地 地積	在番目積	新発田市天王字高鼻 1535番8 宅地 38.54 m ²	
11	所在地 地積	在番目積	新発田市天王字高鼻 1535番10 宅地 18.29 m ²	
12	所在地 地積	在番目積	新発田市本田字瀬淵 戊1866番4 宅地 95.90 m ²	

1 3	所 地 地 地	在 番 目 積	新発田市本田字瀬 戊 1 8 6 6 番 6 宅地 2 3 . 4 9 m ²	
1 4	所 地 地 地	在 番 目 積	新発田市天王字高鼻 1 5 3 1 番 2 宅地 7 1 . 3 0 m ²	
1 5	所 地 地 地	在 番 目 積	新発田市天王字高鼻 1 5 3 3 番 2 宅地 4 9 . 9 7 m ²	
1 6	所 地 地 地	在 番 目 積	新発田市天王字高鼻 1 5 3 3 番 3 宅地 1 1 . 0 1 m ²	
1 7	所 地 地 地	在 番 目 積	新発田市天王字高鼻 1 5 3 3 番 5 宅地 1 8 . 1 6 m ²	
1 8	所 地 地 地	在 番 目 積	新発田市天王字村下 1 5 9 5 番 宅地 6 . 9 8 m ²	

19	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新発田市本田字瀬淵戊1866番地2、戊1866番地乙、戊1866番地丙 新発田市天王字高鼻1531番地、1533番地2、1533番地3、1533番地甲 新発田市天王字村下1595番地 戊1866番2 旅館 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建 1階 466.01㎡ 2階 283.25㎡	新発田市本田字瀬淵戊1866番地2、戊1866番地4、戊1866番地6 新発田市天王字高鼻1531番地2、1533番地2、1533番地3、1533番地4、1533番地5、1534番地1、1535番地8 新発田市天王字村下1595番地 1階 約506.19㎡(概測) 2階 約295.25㎡(概測)
特 記 事 項			
物件19の建物の一部は目的外土地上に存する。			

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3～18）

位置・交通	JR羽越本線「月岡」駅の北方、約950m。最寄りバス停「天王」（新発田市コミュニティバス）の南西方、約300m。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	新発田市の西部、国道460号線背後に位置する、県文化財・市島邸付近の戸建住宅を中心に農家住宅、店舗等が存する地域である。地域の周辺には戸建住宅を中心に店舗、事業所等が存する。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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし
画地条件（規模、形状等）	目的外土地及び16筆一体として間口約34m、奥行約35～84mで不整形の画地（計2,037.83㎡、16筆の計1,660.30㎡）である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	北西側で幅員約6.5m舗装道路（市道・天王中の通線、建築基準法42条1項1号に該当）とほぼ等高に接面する。なお、南西側の水路敷上に設置された橋を介して幅約3m舗装通路（市道に該当しない法定外公共物）と接している。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	目的外土地と一体となって物件19の建物、工作物等の敷地として利用されている。概ね平坦な画地であり、画地の北部に物置・車庫（工作物）、キュービクル、防火用水等が、南部に鶏舎・物置（工作物）、ビニールハウス、焼却炉等が存する（別添・土地建物位置関係図参照）。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	なし（自家用天然ガスを利用）
	下水道	なし（浄化槽を利用。但し、下水道処理区域内・公共樹あり）

特 記 事 項	<p>①目的外土地(本田字瀬淵戊1866番2)の概要 地目：宅地、地積：377.53㎡、所有者：D</p> <p>②目的外土地に係る土地賃貸借契約の概要</p> <p>賃 貸 人 目的外土地の所有者 賃 借 人 物件19の建物所有者 占有開始時期 昭和19年頃 契約年月日 昭和19年頃 契約期間(当初) 不明 契約期間(現在) 平成26年4月1日～毎年自動更新 地 代 25,000円/月(毎月末日限り当月分支払) 又は300,000円/年(毎年4月末日限り当年分支払) 敷金・保証金 なし 地代滞納 150,000円・令和6年1月26日現在</p> <p>なお、物件19の建物に係る目的外土地の敷地利用権については賃借権と判定した(詳細は執行官作成の現況調査報告書参照)。</p> <p>③物件3～11土地所有者の物件12～18土地に係る占有権原及び物件12～18土地所有者(C)の物件3～11土地に係る占有権原については使用借権と判定した(詳細は執行官作成の現況調査報告書参照)。</p> <p>④キュービクルの設置時期は不明であるが、建物の建築年を勘案すると、内部にPCB含有物が存する可能性は否定できず、買受人は法令等に基づき適正に保管、処分する義務が発生する可能性がある。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件19）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建 築 年 月 日 昭和34年8月7日新築、昭和42年4月5日増築、昭和45年6月20日変更・増築、昭和53年9月30日増築 (登記記載)</p> <p>経 過 年 数 約64年経過</p> <p>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。</p>
仕 様	<p>構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建</p> <p>外 壁 サイディング張、カラー鉄板張、外</p> <p>内 壁 繊維壁、ビニールクロス、化粧石膏ボード、化粧合板、外</p> <p>天 井 化粧合板、ビニールクロス、化粧石膏ボード、外</p> <p>床 畳、フローリング、カーペット、土間コンクリート、外</p> <p>設 備 電気設備、給排水衛生設備、外</p> <p>そ の 他 -</p>
床面積(現況)	<p>1階：約506.19㎡(概測)、2階：約295.25㎡(概測)</p> <p>計：約801.44㎡(概測)</p>
現況用途等	<p>現況用途 旅館</p> <p>間 取 り 別添建物間取図のとおり</p>
品 等	<p>使用資材 普通</p> <p>施 工 普通</p> <p>総 合 普通</p>
保守管理の状態	<p>新築後相当の年数を経過しており、老朽化、機能的陳腐化が著しく認められる。2階の天井に損傷が見られ、室内に猫が多数飼育されている等保守管理の状態は相当に劣る。</p>
建物の利用状況	<p>調査日現在、所有者により居宅として利用され、物件3～11の土地所有者により旅館（廃業・動産残置）として利用されている。</p>
特 記 事 項	<p>物件3～11土地所有者の物件19建物に係る占有権原については使用借権と判定した（詳細は執行官作成の現況調査報告書参照）。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3～18及び目的外土地(土地)

物件3～18及び目的外土地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 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
3	10,200	0.45	32.87	0.50	-	80,000
4	10,200	0.45	666.45	0.50	-	1,530,000
5	10,200	0.45	24.37	0.50	-	60,000
6	10,200	0.45	215.57	0.50	-	490,000
7	10,200	0.45	241.36	0.50	-	550,000
8	10,200	0.45	29.80	0.50	-	70,000
9	10,200	0.45	116.24	0.50	-	270,000
10	10,200	0.45	38.54	0.50	-	90,000
11	10,200	0.45	18.29	0.50	-	40,000
12	10,200	0.45	95.90	0.50	-	220,000
13	10,200	0.45	23.49	0.50	-	50,000
14	10,200	0.45	71.30	0.50	-	160,000
15	10,200	0.45	49.97	0.50	-	110,000
16	10,200	0.45	11.01	0.50	-	30,000
17	10,200	0.45	18.16	0.50	-	40,000
18	10,200	0.45	6.98	0.50	-	20,000
目的外土 地	10,200	0.45	377.53	0.50	-	870,000
合計			2,037.83			4,680,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺の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。

地価調査 新発田(県)-9 基準地価格: 10,300 円/㎡ 年間変動率: -1.0%

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

$$10,300 \text{ 円/㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \div \quad 10,200 \text{ 円/㎡}$$

◇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。

$$100\% + \frac{\text{基準地価格時点から} \quad \text{月率}}{\text{評価日までの月数}} \times 7\text{ヶ月} \div 99\%$$

$$100\% + \frac{-1.0\%}{12\text{ヶ月}} \times 7\text{ヶ月} \div 99\%$$

◇標準化補正: 特になし ±0 %

◇地域格差: 特になし ±0 %

イ 個別格差: 不整形で劣る -10 %
 規模過大で劣る -50 %
 相乗積 45 %

ウ 地 積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: -50 %

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19(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
19	220,000	801.44	0.01	1,760,000

2 評価額の判定

前記より求めた価格に、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)	土地利用権の 及ぶ面積割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
3	80,000	100%	0.00	使用借権	0
4	1,530,000	100%	0.00	使用借権	0
5	60,000	100%	0.00	使用借権	0
6	490,000	100%	0.00	使用借権	0
7	550,000	100%	0.00	使用借権	0
8	70,000	100%	0.00	使用借権	0
9	270,000	100%	0.00	使用借権	0
10	90,000	100%	0.00	使用借権	0
11	40,000	100%	0.00	使用借権	0
12	220,000	100%	0.00	法定地上権不成立(物件19)	0
13	50,000	100%	0.00	法定地上権不成立(物件19)	0
14	160,000	100%	0.00	法定地上権不成立(物件19)	0
15	110,000	100%	0.00	法定地上権不成立(物件19)	0
16	30,000	100%	0.00	法定地上権不成立(物件19)	0
17	40,000	100%	0.00	法定地上権不成立(物件19)	0
18	20,000	100%	0.00	法定地上権不成立(物件19)	0
目的外 土地	870,000	100%	0.27	借地権(物件19)	230,000

目的外土地に係る土地利用権等割合については、借地権割合0.3に名義書換料相当率0.1を考慮して査定(0.3×(1-0.1)=0.27)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) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
3	80,000	0	/	0.7	0.6	30,000
4	1,530,000	0	/	0.7	0.6	640,000
5	60,000	0	/	0.7	0.6	30,000
6	490,000	0	/	0.7	0.6	210,000
7	550,000	0	/	0.7	0.6	230,000
8	70,000	0	/	0.7	0.6	30,000
9	270,000	0	/	0.7	0.6	110,000
10	90,000	0	/	0.7	0.6	40,000
11	40,000	0	/	0.7	0.6	20,000
12	220,000	0	/	0.7	0.6	90,000
13	50,000	0	/	0.7	0.6	20,000
14	160,000	0	/	0.7	0.6	70,000
15	110,000	0	/	0.7	0.6	50,000
16	30,000	0	/	0.7	0.6	10,000
17	40,000	0	/	0.7	0.6	20,000
18	20,000	0	/	0.7	0.6	10,000
19	1,760,000	+230,000	1.0	0.7	0.6	840,000
一 括 価 格 (合 計)						2,450,000

ウ 占有減価修正 : ±0 %

エ 市場性修正: -30 %

敷地の一部が借地、工作物の存在、PCB存在の可能性等で、市場性で劣るものと判定した。

オ 競売市場修正: -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

地価調査基準地	新発田(県)－9
所 在	新発田市天王字村上604番
価 格	10,300円/㎡
位 置	JR羽越本線・月岡駅へ1.1km
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	約517㎡
供給処理施設	水道、下水
前 面 道 路	西側幅員約6m市道
公 法 規 制	市街化区域・第1種中高層住居専用地域 (指定建ぺい率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要	農家住宅、一般住宅等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料の表示

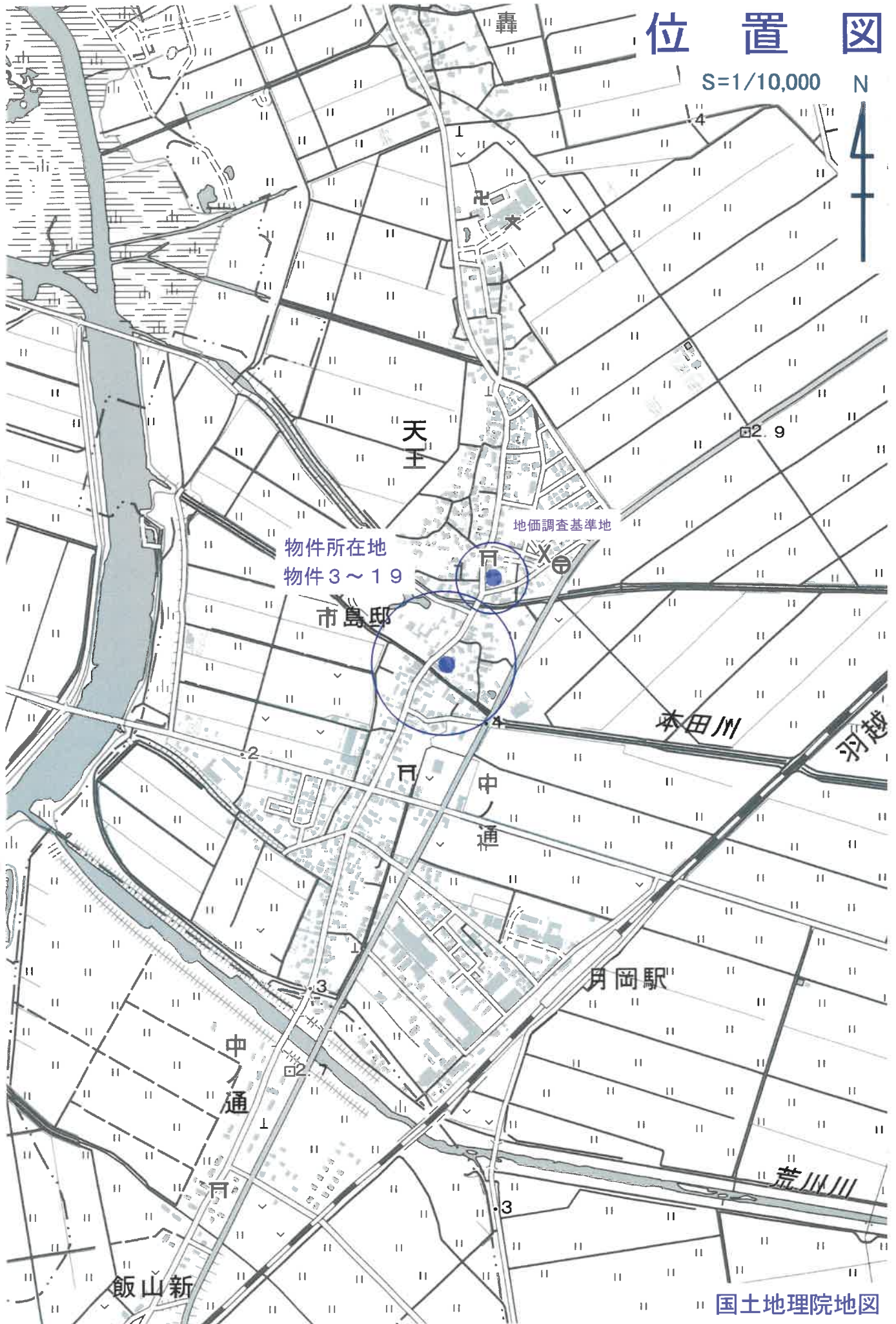
- 1 位置図
- 2 地図(法第14条第1項)写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面、各階平面図
- 6 求積図
- 7 建物間取図

以 上

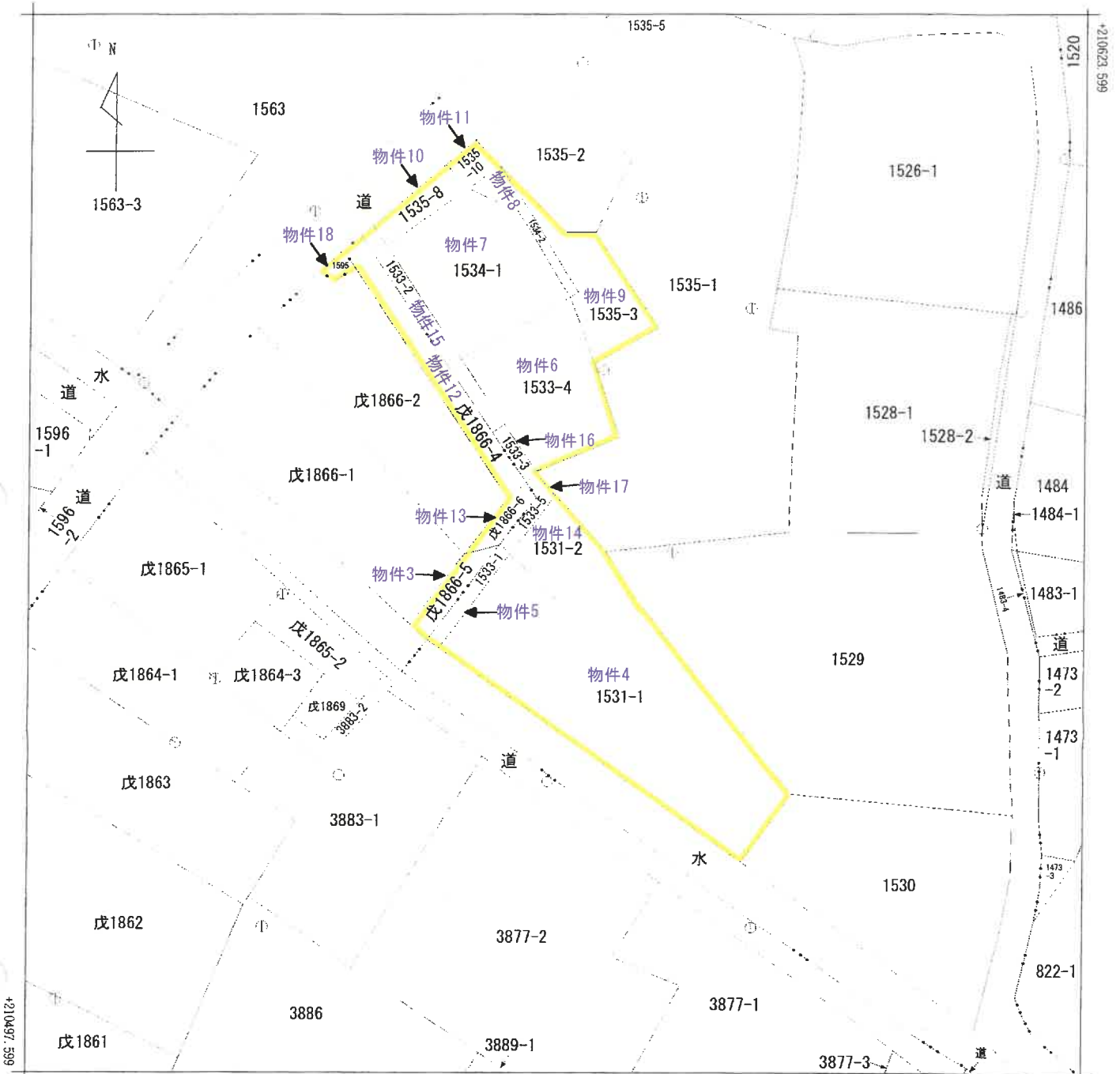
位置図

S=1/10,000

N

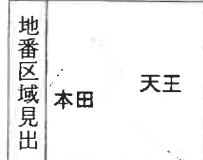


地図(法第14条第1項)写



+67640.208 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	新発田市天王字高鼻				地番	1531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					備付年月日 (原図)			補記事項		

A3判をA4判(約70%)に縮小

登記年月日: 昭和三十四年七月二十八日

068392

前 戊1866-5 後・新回

地積測量図

地番 戊1866-5
戊1866番6

土地の所在 北蒲原郡豊浦町大字本田字瀬瀬
新発田市

地積計算表

① 戊1866-5

$56.36 - 23.49 = 32.87$

32.87 m²

② 戊1866-6

$3.3 \times 1.8 = 5.94$

$10.8 \times 2.0 = 21.60$

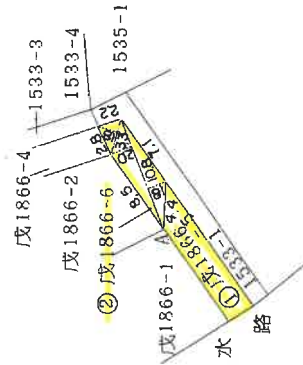
$10.8 \times 1.8 = 19.44$

46.98

$\frac{1}{2} = 23.49$

23.49 m²

4



④石杭・⑤金属標・②コンクリート杭・③合成樹脂杭

境界線の種類 A コンクリート杭

製作者

申請人

新潟県土地家屋調査士会

平成6年7月28日登記

縮尺 1/500

登記年月日：昭和61年7月28日

145751

前 1531 後 新 同 一

地積測量図

地番 1531 番 2

土地の所在 北 福 原 郡 警 浦 町 大 字 天 王 字 高 鼻
新 発 田 市

地積計算表

① 1531-1

$$737.75 - 71.30 = 666.45$$

666.45 m²

② 1531-2

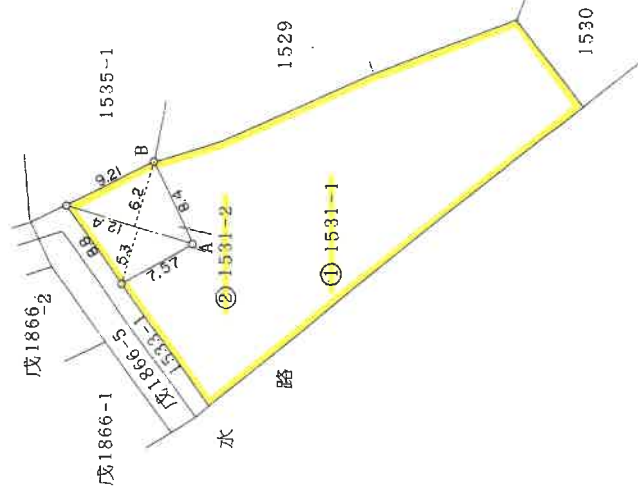
$$12.4 \times 5.3 = 65.72$$

$$12.4 \times 6.2 = 76.88$$

$$142.60$$

$$\frac{1}{2} = 71.30$$

71.30 m²



境界線の種類 (A 合成樹脂杭・B コンクリート杭)

④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会 昭 和 6 1 年 7 月 2 8 日 登 記

登録年月日: 昭和61年7月28日

145752

前) 533-1 後) 新同

地積測量図

地番 1533-1/1533番5

土地の所在 新潟県 新潟市 北区 豊通町 天王字 高鼻 新発田市

地積計算表

① 1533-1

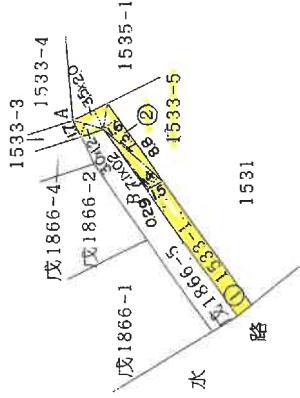
$$42.53 - 18.16 = 24.37 \text{ ㍍}$$

24.37 m

② 1533-5

$$\begin{aligned}
 3.0 \times 1.2 &= 3.60 \\
 3.5 \times 2.0 &= 7.00 \\
 7.1 \times 0.2 &= 1.42 \\
 7.3 \times 1.4 &= 10.22 \\
 8.8 \times 1.6 &= 14.08 \\
 \hline
 &36.32 \\
 \frac{1}{2} &= 18.16
 \end{aligned}$$

18.16 m



境界線の種類 (A コンクリート杭・B 合成樹脂杭)

④石杭・⑤金属標・②コンクリート杭・③合成樹脂杭

作製者

申請人

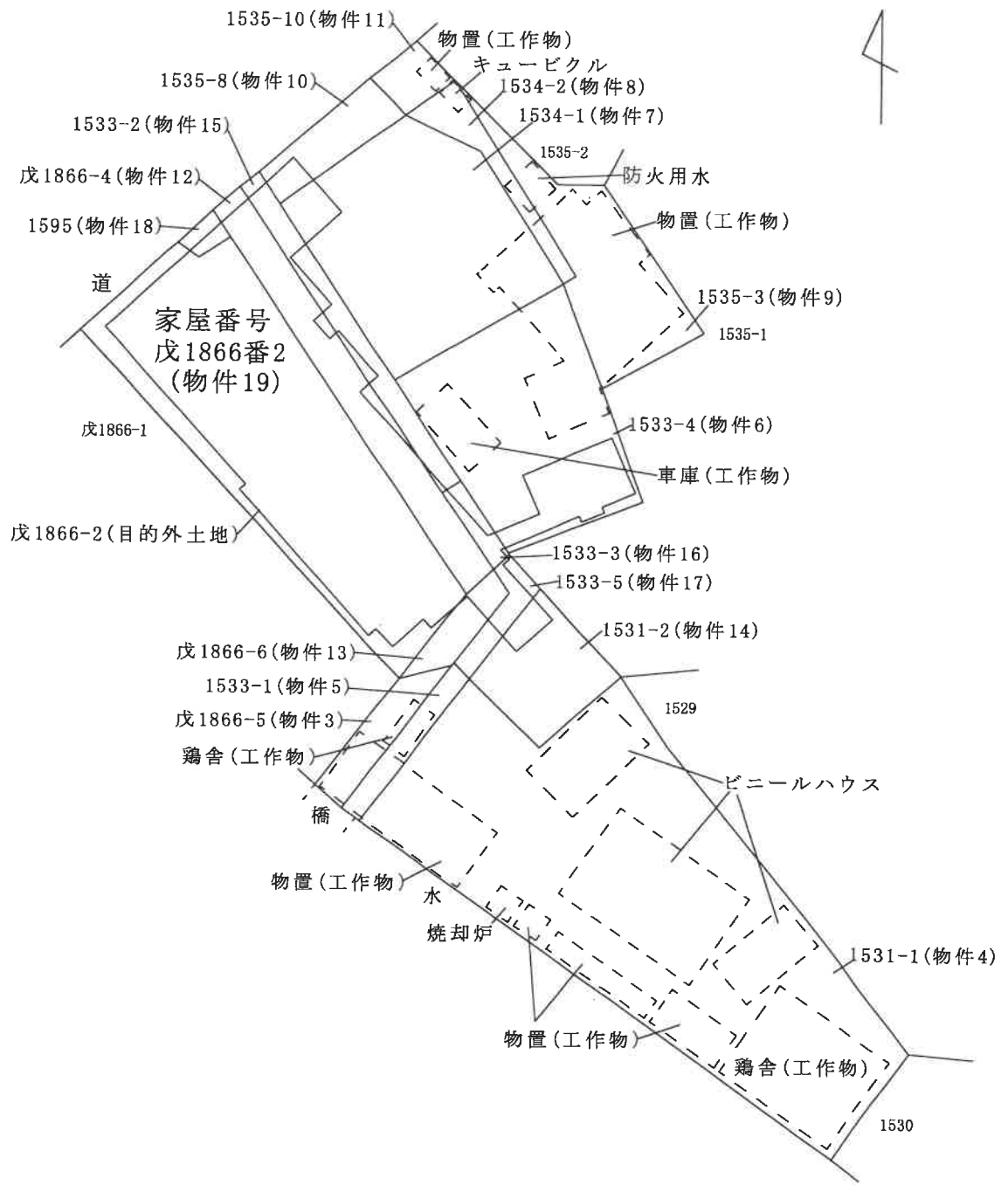
新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 61年 7月 28日 登記

縮尺 1/500

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 5 0 0



評価人作成

建物図面 各階平面図

物件 19

登記年月日：昭和53年10月20日

146235 各階平面図

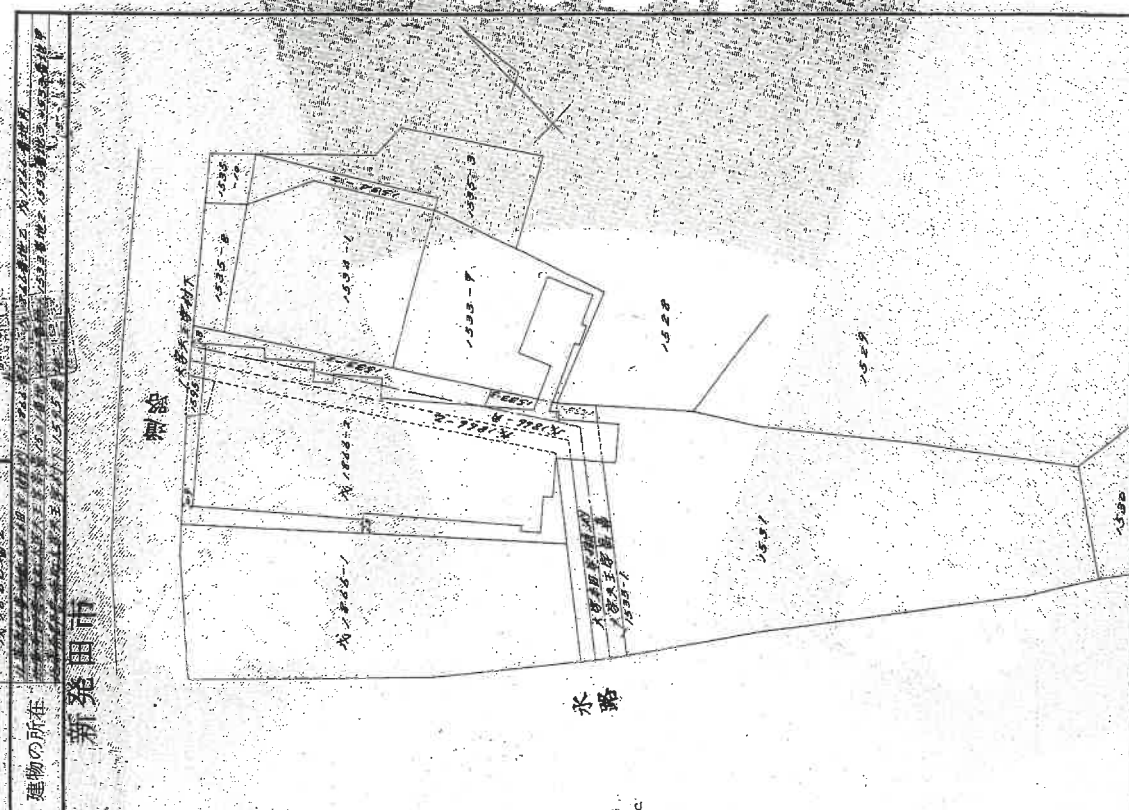
家屋番号

建物の所在

新発田市

床面積計算表

①	3.00 x 1.92 =	5.76
②	4.70 x 1.375 =	6.45
③	1.82 x 1.10 =	2.00
④	3.94 x 1.36 =	5.36
⑤	0.21 x 1.23 =	0.26
⑥	1.25 x 1.41 =	1.76
⑦	1.82 x 1.10 =	2.00
⑧	4.91 x 1.38 =	6.78
⑨	5.41 x 3.64 =	19.70
⑩	13.77 x 0.36 =	4.96
⑪	4.55 x 1.28 =	5.82
⑫	2.45 x 1.82 =	4.46
		466.01 M ²



※別添面積図参照

作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和53年10月20日登記

(1/2)

地図整理番号：M04315

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11月10日 新潟地方支局新発田支

A3判をA4判(約70%)に縮小

建物図面 各階平面図

物件 19

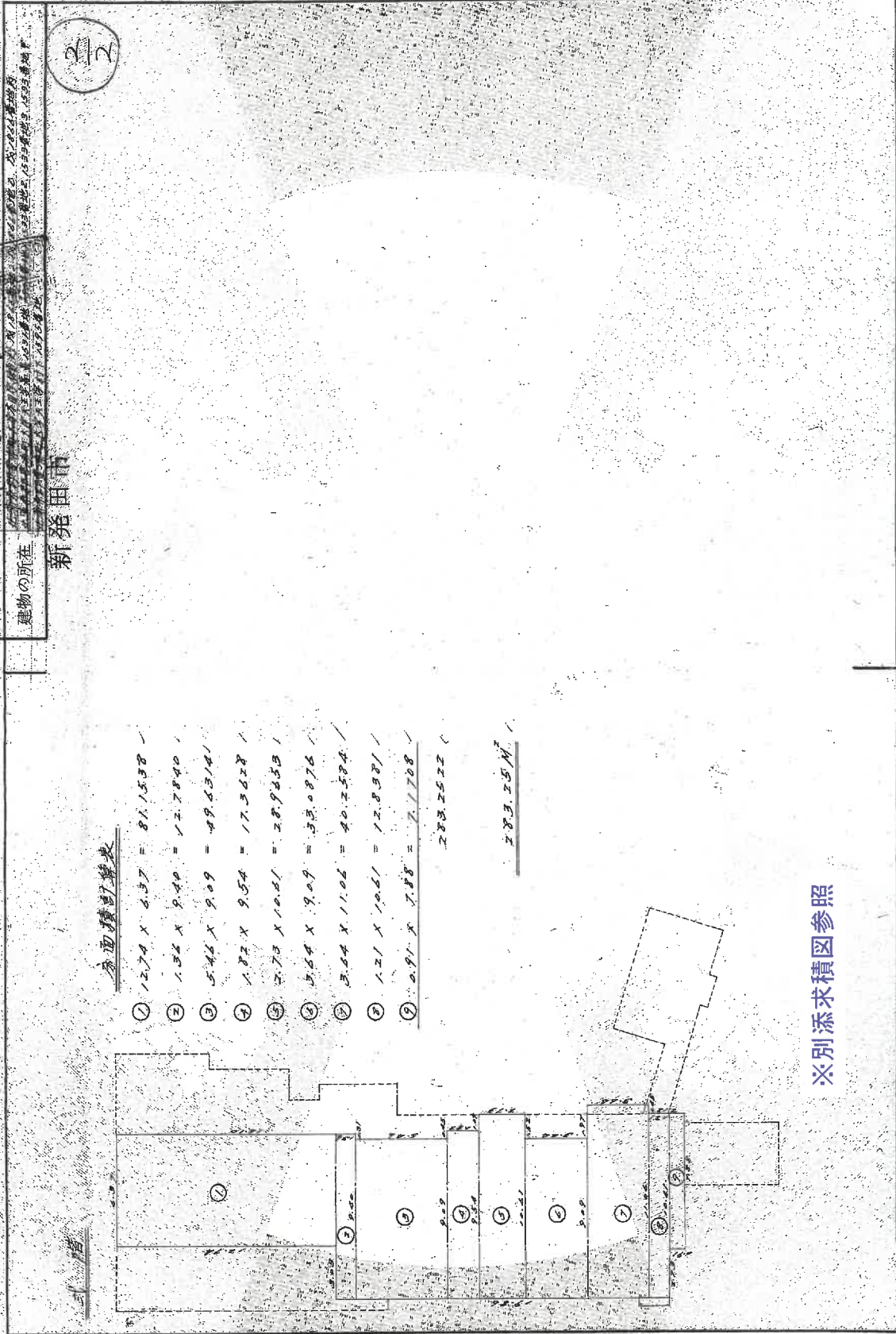
登記年月日：昭和53年10月20日

146236 各階平面図

家屋番号

建物の所在

新発田市



※別添積算図参照

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作製者

新潟県土地家屋調査士会 昭和53年10月20日登記

(2/2)

地図整理番号：M04315

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11月10日 新潟地方方法務局新発田支

A3判をA4判(約70%)に縮小

求積図

物件19・1階

S=1/250



床面積計算表

①	5.44 × 14.82	=	81.1956
②	4.70 × 13.93	=	65.5850
③	1.82 × 12.13	=	22.0766
④	3.94 × 13.04	=	51.3776
⑤	0.61 × 12.43	=	7.5823
⑥	14.25 × 10.61	=	151.1925
⑦	1.82 × 11.06	=	20.1292
⑧	0.91 × 7.88	=	7.1708
⑨	5.61 × 3.64	=	20.4204
⑩	$\frac{(3.77 + 4.20) \times 1.36}{2}$	=	5.4196
⑪	4.55 × 7.28	=	33.1240
減築 ⑫	2.45 × 1.82	=	4.4590

~~461.2176~~
465.1936

~~466.2114~~
465.19^m

増築

⑬ 5.46 × 4.25 = 23.205

⑭ 14.86 × 1.21 = 17.9806

計 41.1856 (約41^m)

465.19^m + 41^m = 約506.19^m

各階平面図に評価人加筆

求積図

物件19・2階

S=1/250

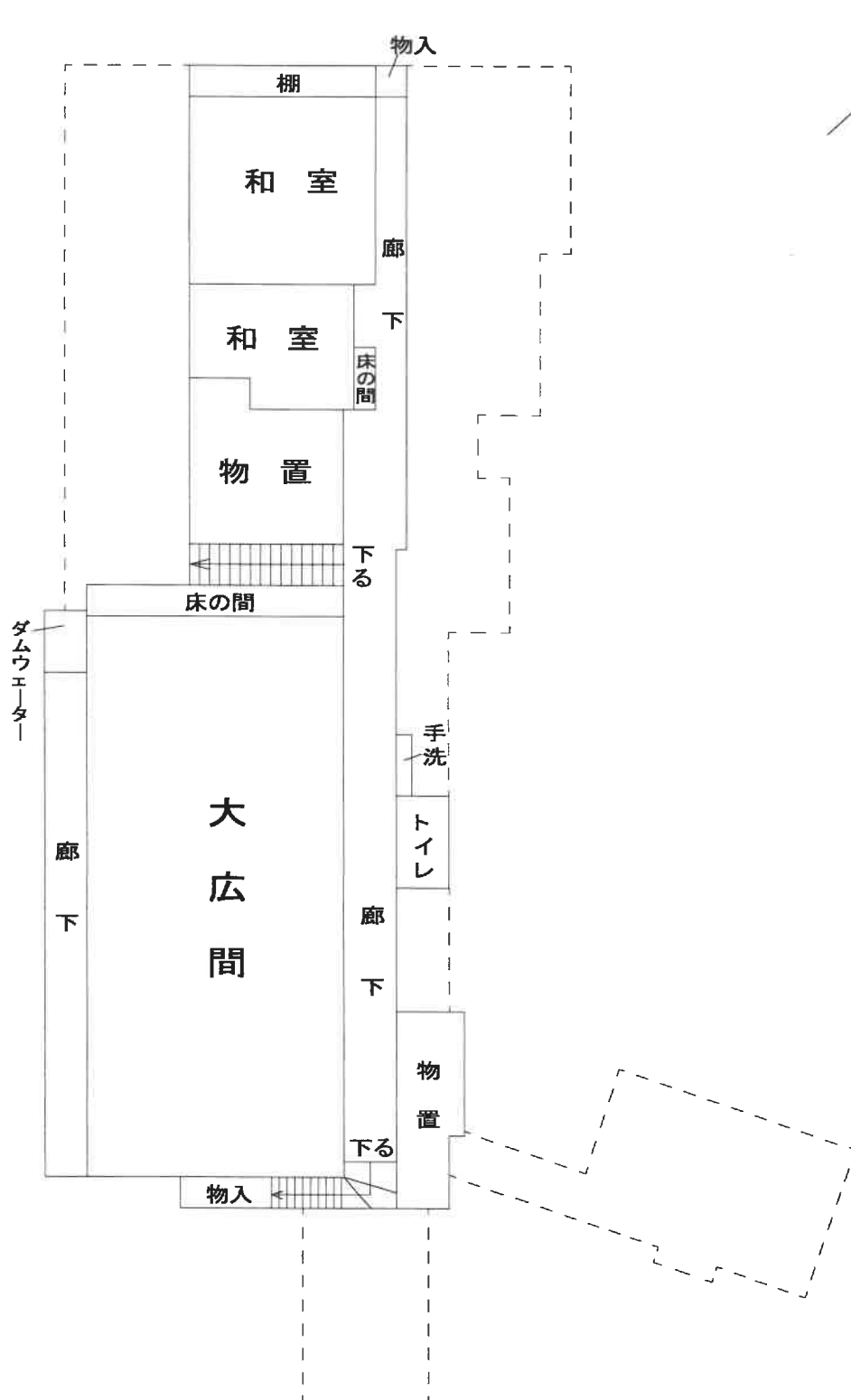


各階平面図に評価人加筆

建物間取図

物件19・2階

S = 1 / 2 0 0



評価人作成