

## 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

- |    |       |                  |
|----|-------|------------------|
| 20 | 所 在   | 新発田市天王字五反割       |
|    | 地 番   | 360番6            |
|    | 地 目   | 宅地               |
|    | 地 積   | 424.27平方メートル     |
| 21 | 所 在   | 新発田市天王字五反割       |
|    | 地 番   | 360番7            |
|    | 地 目   | 宅地               |
|    | 地 積   | 267.06平方メートル     |
| 22 | 所 在   | 新発田市天王字五反割360番地6 |
|    | 家屋 番号 | 360番6            |
|    | 種 類   | 居宅               |
|    | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建      |
|    | 床 面 積 | 140.24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20～22】

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20～22】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号21】

本件所有者が占有している。

【物件番号22】

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

- |    |       |                  |
|----|-------|------------------|
| 20 | 所 在   | 新発田市天王字五反割       |
|    | 地 番   | 360番6            |
|    | 地 目   | 宅地               |
|    | 地 積   | 424.27平方メートル     |
| 21 | 所 在   | 新発田市天王字五反割       |
|    | 地 番   | 360番7            |
|    | 地 目   | 宅地               |
|    | 地 積   | 267.06平方メートル     |
| 22 | 所 在   | 新発田市天王字五反割360番地6 |
|    | 家屋 番号 | 360番6            |
|    | 種 類   | 居宅               |
|    | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建      |
|    | 床 面 積 | 140.24平方メートル     |



写

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20～22)

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

- |    |       |                  |
|----|-------|------------------|
| 20 | 所 在   | 新発田市天王字五反割       |
|    | 地 番   | 360番6            |
|    | 地 目   | 宅地               |
|    | 地 積   | 424.27平方メートル     |
| 21 | 所 在   | 新発田市天王字五反割       |
|    | 地 番   | 360番7            |
|    | 地 目   | 宅地               |
|    | 地 積   | 267.06平方メートル     |
| 22 | 所 在   | 新発田市天王字五反割360番地6 |
|    | 家屋 番号 | 360番6            |
|    | 種 類   | 居宅               |
|    | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建      |
|    | 床 面 積 | 140.24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20、21
現況地目	■宅地(物件20、21) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	■公図(地図)のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件20の土地に下記建物を所有し、占有している □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	本土地は、物件22の建物敷地及び駐車場等として一体利用されている。
建物	物件22
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を(非居住、動産残置)として使用している □「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)	■ない □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	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □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

■ 周辺土地の状況

- 1 所在 新発田市天王字五反割  
地番 360番18  
地目 宅地  
地積 267.06平方メートル  
所有者 C
- 2 所在 新発田市天王字五反割  
地番 360番81  
地目 宅地  
地積 397.44平方メートル  
所有者 F

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

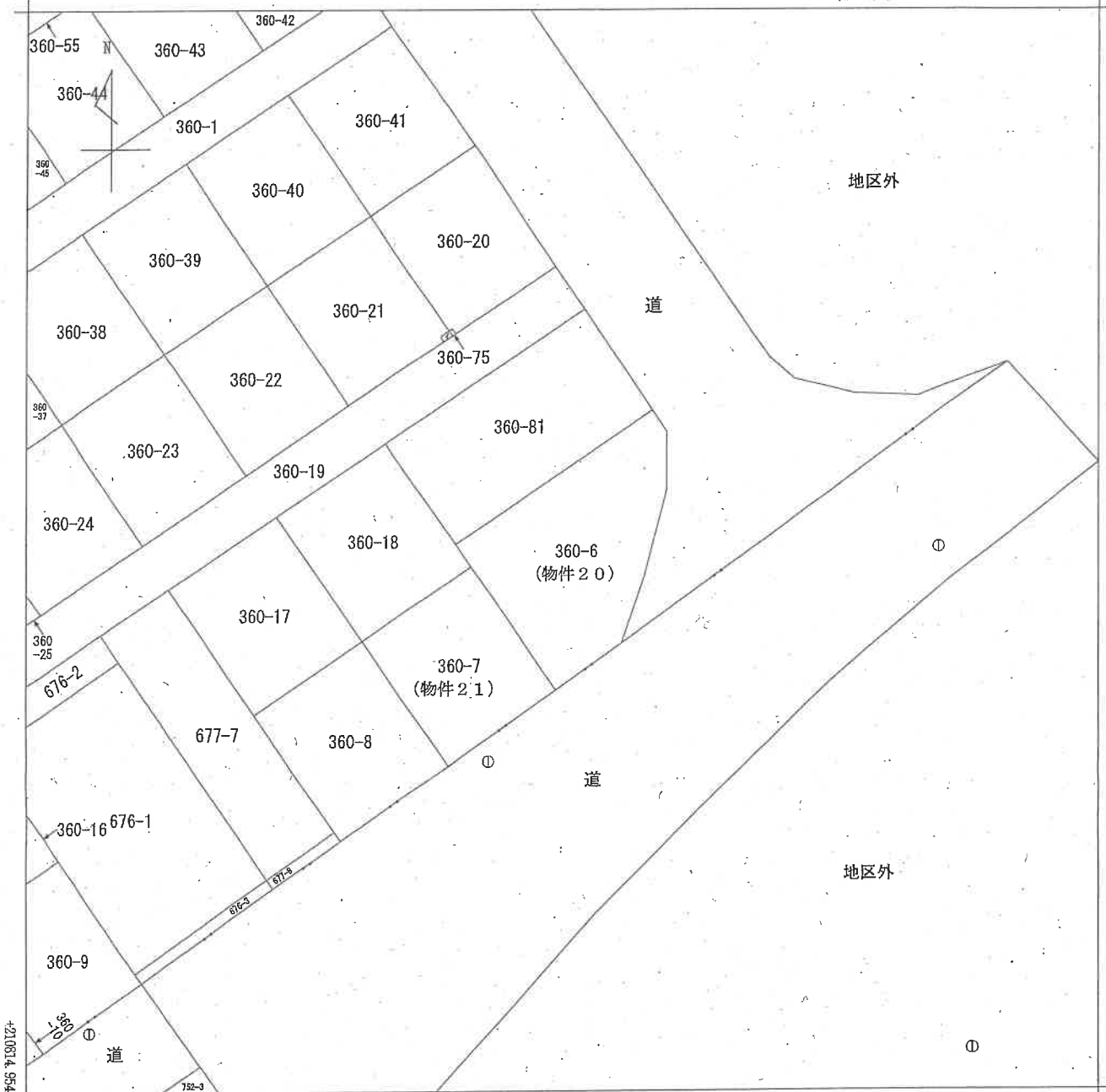
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の子)	<p>前所有者のEはCの亡母である。</p> <p>私は周辺土地1(360番18)上の建物に住んでいる。周辺土地2(360番81)上の建物に住んでいるFは親戚である。</p> <p>土地に関して境界争いはない。</p> <p>土地建物を誰かに貸しているということはない。</p> <p>物件22の建物にはEが住んでいた。同人が亡くなった後は誰も住んでいない。私やFが管理したり事実上使用したりしている。</p>
■ C (所有者)	<p>物件22の建物には誰も住んでいない。</p> <p>車庫は私個人の所有物である。</p> <p>設備の共用については分からない。</p>
■ F (所有者の妹の夫)	<p>Cが物件20、21の土地及び周辺土地1を所有し、その親戚である私が周辺土地2を所有している。</p> <p>その関係で、物件22の建物の給水は周辺土地2の北東端付近から引き込まれている。排水は周辺土地2の南西側を通して排水されている。なお、下水は物件20の土地の北東端付近から引込むことになる。</p> <p>物件22の建物では天然ガスを使用しているが、周辺土地1の北西側にあるガス井戸から引き込んでいる。</p> <p>物件22の建物の南側に消雪用の井戸があり、物件20、21の土地のほか、周辺土地1や周辺土地2でもその水を利用している。</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



+67935.047 (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	新発田市天王字五反割				地番	360番6			
出力縮尺	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



登記年月日：昭和61年6月6日

145605

地積測量図

地番 360-6  
360番81

土地の所在 新発田市  
七海郡新発田町大字天玉字五反割

地積計算表

(物件20)

① 360-6

$$8.21.7169 - 397.44 = 424.2769$$

$$\underline{424.2769 \text{ m}^2}$$

② 360-81

$$31.05 \times 12.79 = 397.1295$$

$$\underline{31.05 \times 12.81 = 397.7505}$$

$$794.8800$$

$$\frac{1}{4} = 397.4400$$

$$\underline{397.44 \text{ m}^2}$$



◎右杭 ◎金属標 ◎コンクリート杭 ◎合成樹脂杭

作製者

61年5月28日(作製)

申請人

縮尺 1/500

新発田市法務局新発田支店備付図面写し 新発田市地家屋調査士会 昭和61年6月6日登記





145592

地積計算

- ②  $360 - 6$   
 $32.80 \times 14.56 \times \frac{1}{2} = 238.7840$   
 $33.19 \times 6.40 \times \frac{1}{2} = 106.2080$   
 $33.76 \times 9.83 \times \frac{1}{2} = 165.9304$   
 $35.93 \times (7.96 + 9.34) \times \frac{1}{2} = 310.7945$   
 (物件21)  
 計 821.7169㎡
- ③  $360 - 7$   
 $15.30 \times (17.54 + 17.37) \times \frac{1}{2} = 267.0615$ ㎡
- ④  $360 - 8$   
 $15.30 \times (17.71 + 17.54) \times \frac{1}{2} = 269.6625$ ㎡
- ⑤  $360 - 9$   
 $14.10 \times 17.16 = 241.9560$ ㎡
- ⑥  $360 - 10$   
 $13.95 \times 17.16 = 239.3820$ ㎡
- ⑦  $360 - 11$   
 $14.25 \times 16.26 = 231.7050$ ㎡
- ⑧  $360 - 12$   
 $21.16 \times (10.70 + 10.72) \times \frac{1}{2} = 226.6236$ ㎡
- ⑨  $360 - 13$   
 $21.46 \times (9.44 + 10.54) \times \frac{1}{2} = 214.3854$ ㎡
- ⑩  $360 - 14$   
 $14.25 \times (14.97 + 16.59) \times \frac{1}{2} = 224.8650$ ㎡
- ⑪  $360 - 15$   
 $13.95 \times (15.69 + 17.30) \times \frac{1}{2} = 230.10525$ ㎡
- ⑫  $360 - 16$   
 $14.10 \times (17.30 + 18.90) \times \frac{1}{2} = 255.2100$ ㎡
- ⑬  $360 - 17$   
 $15.30 \times (17.71 + 17.54) \times \frac{1}{2} = 269.6625$ ㎡
- ⑭  $360 - 18$   
 $15.30 \times (17.54 + 17.37) \times \frac{1}{2} = 267.0615$ ㎡

④石杭・⑤金属樁・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭

製作者

昭和57年6月25日(作製)

新潟県土地

新潟地方建設局新築田支局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

(3/8)

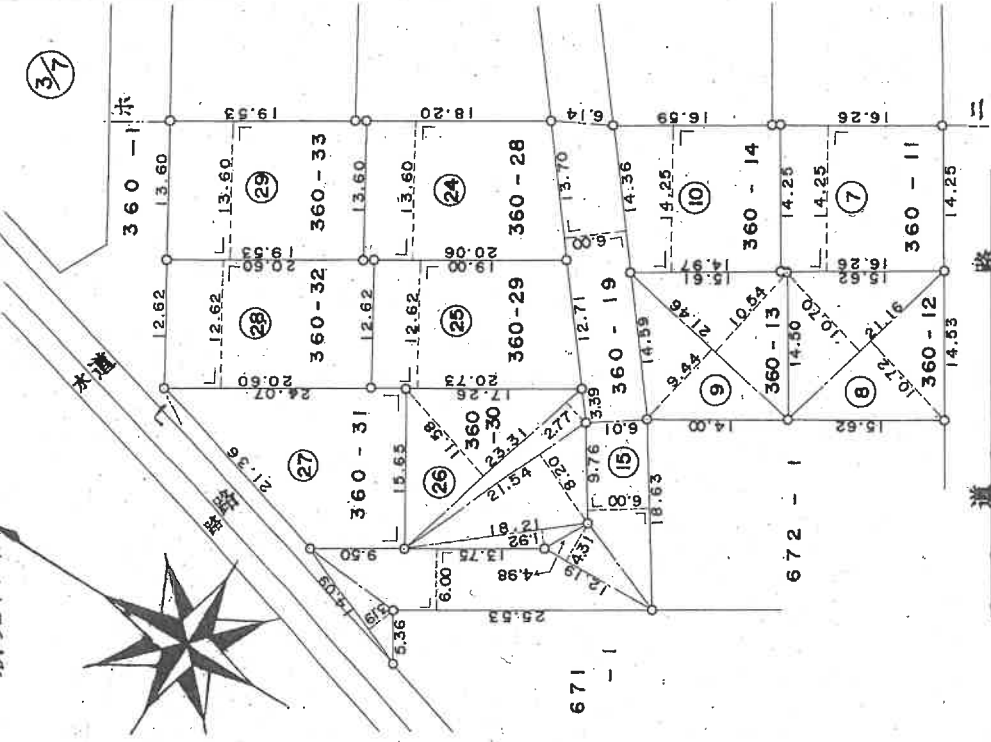
請求番号：14-7

土地積測量図

地番 360-6 ~ 360-41

土地の所在 北蒲原郡豊浦町天王字五反側

新発田市



申請人

屋調査士会

昭和57年7月 日登記

縮尺 1/500





登記年月日：昭和61年11月26日

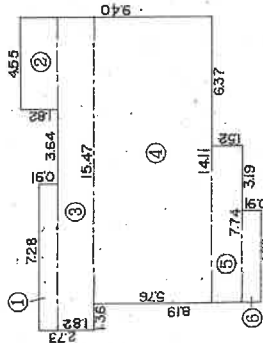
157749

各階平面図

家屋番号 360番6

建物図面

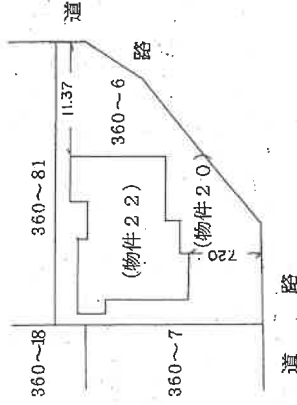
建物の所在 北蒲原郡豊浦町大字天王字五反割360番地6  
新発田市



床面積計算表

①	0.91	×	7.28	=	6.6248
②	1.82	×	4.55	=	8.2810
③	1.82	×	15.47	=	28.1554
④	5.76	×	14.11	=	81.2736
⑤	1.52	×	7.74	=	11.7648
⑥	0.91	×	4.55	=	4.1405
					140.2401

140.24㎡



作製

和6工務店(20作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟地方建設局新発田支局畑村図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

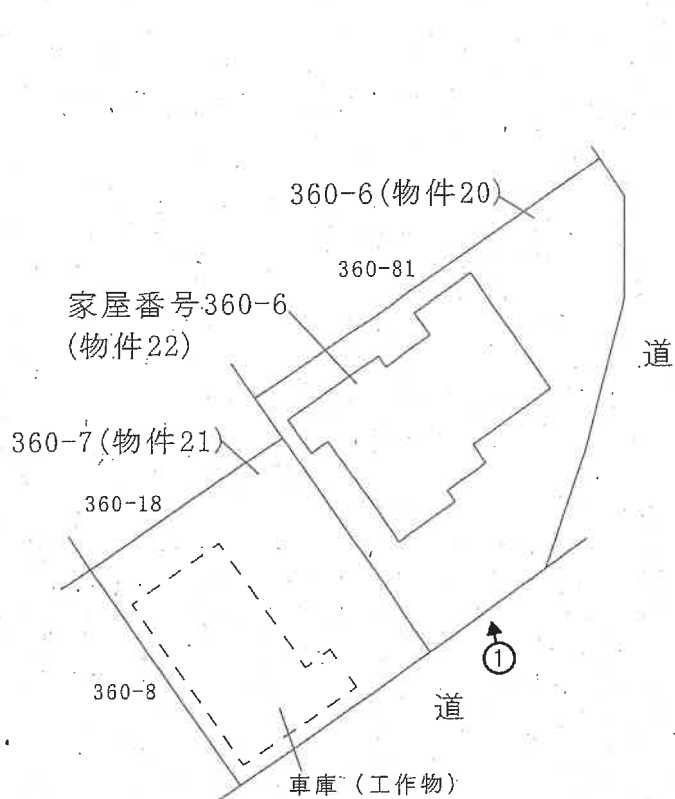
新発田市地家屋調査士会

昭和・平成61年11月26日登記

縮

# 土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 5 0 0



評価人作成

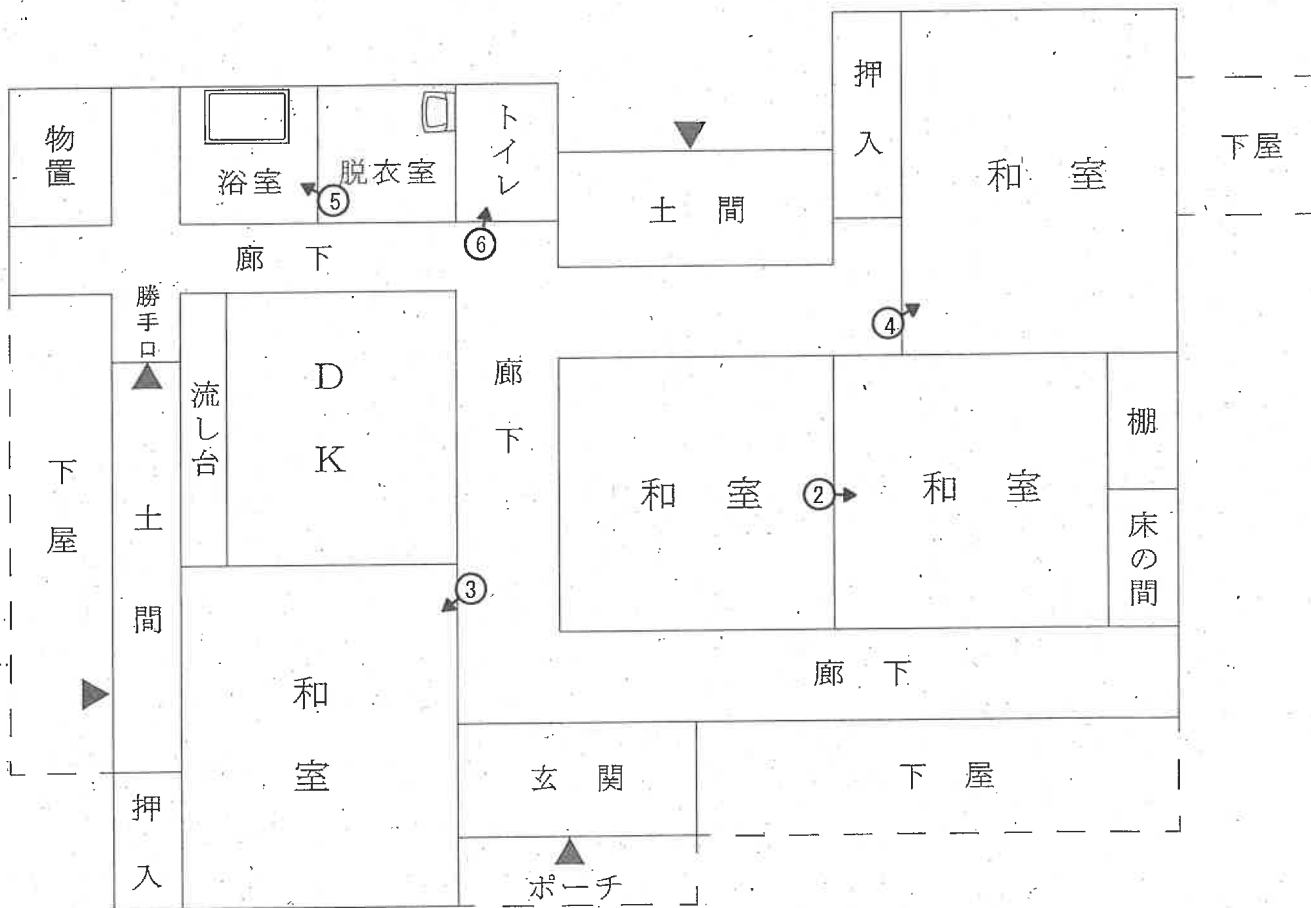
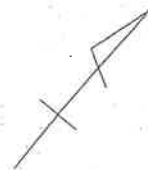
➡印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

# 建物間取図

物件 2 2

S = 1 / 1 0 0



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102号  
(物件20~22)

令和6年1月17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3,020,000円	
物件番号	内訳価格
20(土地)	金1,060,000円
21(土地)	金1,020,000円
22(建物)	金940,000円

- ① 一括価格は、物件20～22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20の内訳価格は、物件22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22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
20	所在地 地目 地積	新発田市天王字五反割 360番6 宅地 424.27㎡	
21	所在地 地目 地積	新発田市天王字五反割 360番7 宅地 267.06㎡	
22	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新発田市天王字五反割360 番地6 360番6 居宅 木造セメント瓦葺平家建 140.24㎡	
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20・21）

位置・交通	JR羽越本線「月岡」駅の北方、約1.2km。 最寄りバス停「天王」（新発田市コミュニティバス）の北東方、約150m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	新発田市の西部に位置する、国道460号線沿い及びその背後の戸建住宅を中心に事業所等もみられる地域である。地域の北西・南西方には住宅等が存し、北東・南東方には田を中心とする農地が広がっている。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% なし 特になし
画地条件（規模、形状等）	二筆一体として間口約25m、奥行約21mでやや不整形の画地（計691.33㎡）である（別添図面参照）。	
接面道路の状況	南東側で幅員約15～20m舗装道路（国道460号線、片側歩道付、建築基準法42条1項1号に該当）及び北東側で幅員約10m舗装道路（県道豊栄・天王線、片側歩道付、建築基準法42条1項1号に該当）とほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	二筆一体となって物件22の建物及び車庫（工作物）の敷地として利用されている（別添土地建物位置関係図参照）。各隣地とほぼ等高に接する、概ね平坦な画地である。北西側・南西側隣地は戸建住宅として利用されている。	
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・公共枵あり）
特記事項	上水道は北西側隣地と配管を共用しており、物件22の土地に存する井戸を利用した消雪パイプを北西側隣地も共用している旨、関係者より聴取した。また自家用天然ガスは北西側隣地の井戸より引込し利用している旨、関係者より聴取した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件22）

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 昭和61年11月20日新築（登記記載） 経過年数 約37年 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 木造セメント瓦葺平家建 外壁 サイディング張、外 内壁 繊維壁、ビニールクロス、化粧石膏ボード、化粧合板、外 天井 化粧合板、化粧石膏ボード、外 床 畳、フローリング、クッションフロア、土間コンクリート、外 設備 電気設備、給排水衛生設備、外 その他 -
床面積(現況)	140.24㎡
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 やや優る 施工 やや優る 総合 やや優る
保守管理の状態	新築後約37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普通である。
建物の利用状況	調査日現在、所有者により空家（非居住用・動産残置）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20・21(土地)

物件20・21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
20	12,400	0.65	424.27	0.88	-	3,010,000
21	12,400	0.65	267.06	0.88	-	1,890,000
合計						4,900,000

#### 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%

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

$$10,300 \text{ 円/㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{82} \div 12,400 \text{ 円/㎡}$$

◇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。

$$100\% + \frac{\text{月率}}{12\text{ヶ月}} \times \frac{\text{基準地価格時点から評価日までの月数}}{7\text{ヶ月}} \div 99\%$$

◇標準化補正: 特になし ±0%

◇地域格差: 街路・環境条件で劣る -18%

イ 個別格差: やや不整形で劣る -10%  
 規模が過大で劣る -30%  
 角地で優る +3%  
 相乗積 65%

ウ 地積: 登記数量による

エ 建付減価補正率: -12%

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 2 2 (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
22	165,000	140.24	0.03		690,000

## 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
20	3,010,000	0.35	法定地上権	1,050,000
21	1,890,000	0.00	-	0
土地利用権等価格合計				1,050,000

### 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
20	3,010,000	-1,050,000	1.0	0.9	0.6	1.0	1,060,000
21	1,890,000	+0	1.0	0.9	0.6	1.0	1,020,000
22	690,000	+1,050,000	1.0	0.9	0.6	1.0	940,000
一括価格(合計)							3,020,000

ウ 占有減価修正： ±0 %

エ 市場性修正： -10 %

上水道の配管、ガス、消雪パイプ等を隣地と共用しており、市場性でやや劣る。

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

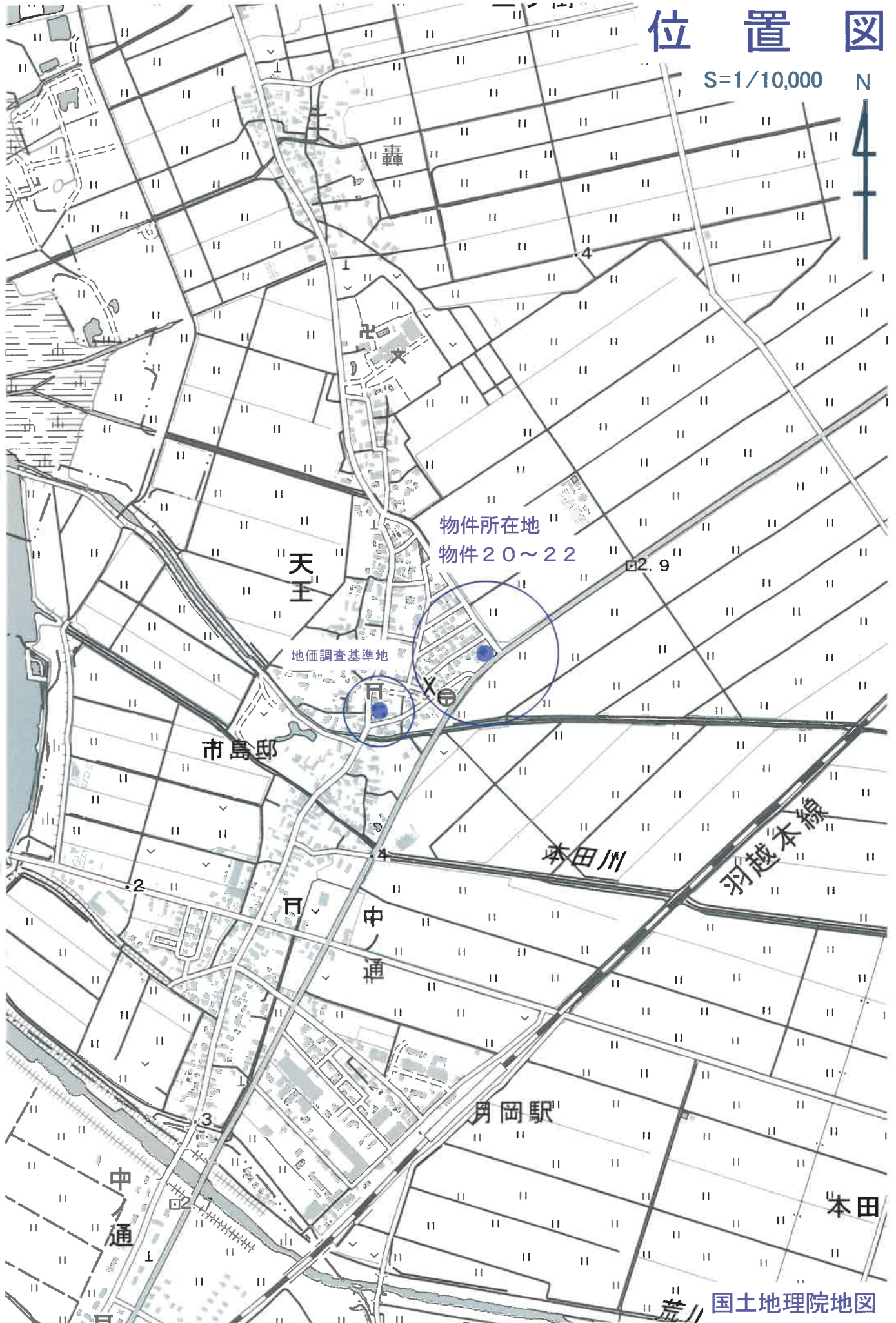
## 第7 附属資料の表示

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

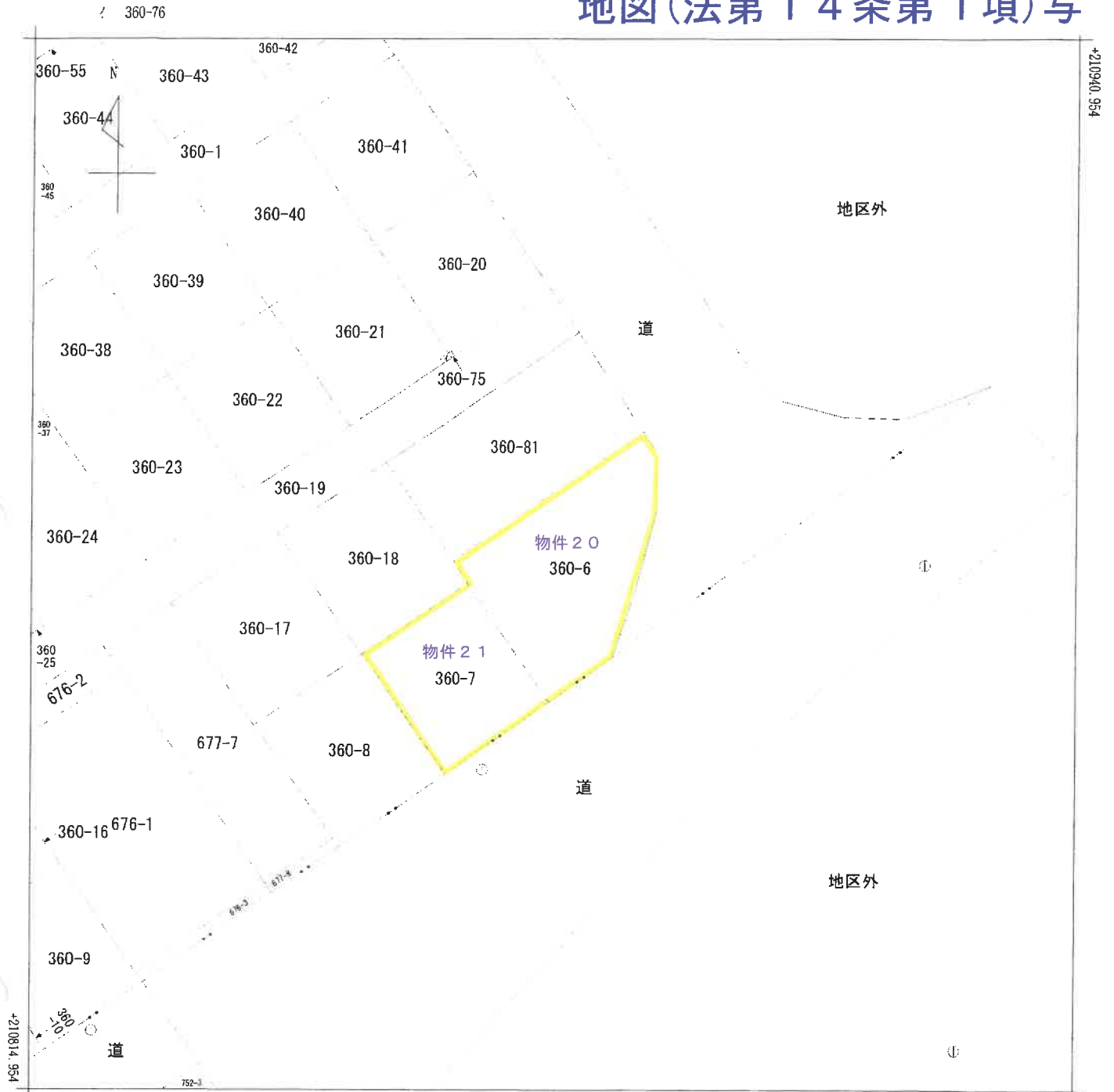
以 上

# 位置図

S=1/10,000



# 地図(法第14条第1項)写



+67935.047 (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(touhokutaihciyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 天王

請求部分	所在	新発田市天王字五反割				地番	360番6			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VII	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61年6月6日

145605

前 360-16 後・新同一

地積測量図

地番 360-6  
360番81  
土地の所在 新登田市  
北海道釧路市天王字五反割

地積計算表

① 360-6

$821.7169 - 397.44 = 424.2769$

$424.27 \text{ m}^2$

② 360-81

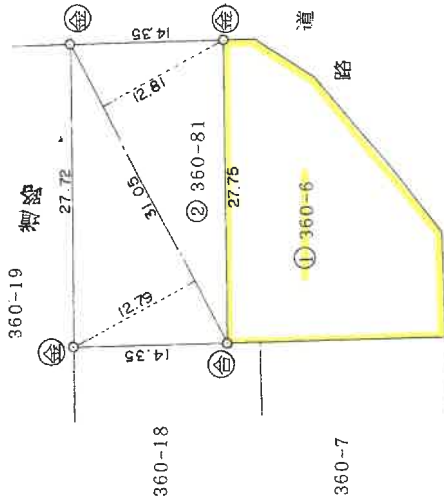
$31.05 \times 12.79 = 397.1295$

$31.05 \times 12.81 = 397.7505$

$794.8800$

$\frac{1}{2} = 397.4400$

$397.44 \text{ m}^2$



④石杭・⑤金屬標・⑥コンクリート杭・⑦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6月6日登記

縮尺 1/500



登記年月日：昭和57年7月3日

145592

地積計算

- ② 3.60 - 6  
 $32.80 \times 14.56 \times \frac{1}{2} = 238.7840$   
 $33.19 \times 6.40 \times \frac{1}{2} = 106.2080$   
 $33.76 \times 9.83 \times \frac{1}{2} = 165.9304$   
 $35.93 \times (7.96 + 9.34) \times \frac{1}{2} = 310.7945$   
 計 821.7169 m<sup>2</sup>
- ③ 3.60 - 7  
 $15.30 \times (17.54 + 17.37) \times \frac{1}{2} = 267.0615 \text{ m}^2$
- ④ 3.60 - 8  
 $15.30 \times (17.71 + 17.54) \times \frac{1}{2} = 269.6625 \text{ m}^2$
- ⑤ 3.60 - 9  
 $14.10 \times 17.16 = 241.9560 \text{ m}^2$
- ⑥ 3.60 - 10  
 $13.95 \times 17.16 = 239.3820 \text{ m}^2$
- ⑦ 3.60 - 11  
 $14.25 \times 16.26 = 231.7050 \text{ m}^2$
- ⑧ 3.60 - 12  
 $21.16 \times (10.70 + 10.72) \times \frac{1}{2} = 226.6236 \text{ m}^2$
- ⑨ 3.60 - 13  
 $21.46 \times (9.44 + 10.54) \times \frac{1}{2} = 214.3854 \text{ m}^2$
- ⑩ 3.60 - 14  
 $14.25 \times (14.97 + 16.59) \times \frac{1}{2} = 224.8650 \text{ m}^2$
- ⑪ 3.60 - 15  
 $13.95 \times (15.69 + 17.30) \times \frac{1}{2} = 230.10525 \text{ m}^2$
- ⑫ 3.60 - 16  
 $14.10 \times (17.30 + 18.90) \times \frac{1}{2} = 255.2100 \text{ m}^2$
- ⑬ 3.60 - 17  
 $15.30 \times (17.71 + 17.54) \times \frac{1}{2} = 269.6625 \text{ m}^2$
- ⑭ 3.60 - 18  
 $15.30 \times (17.54 + 17.37) \times \frac{1}{2} = 267.0615 \text{ m}^2$

○-----コンクリート杭

①石杭・②金属樁・③コンクリート杭・④合成樹脂杭

作製者

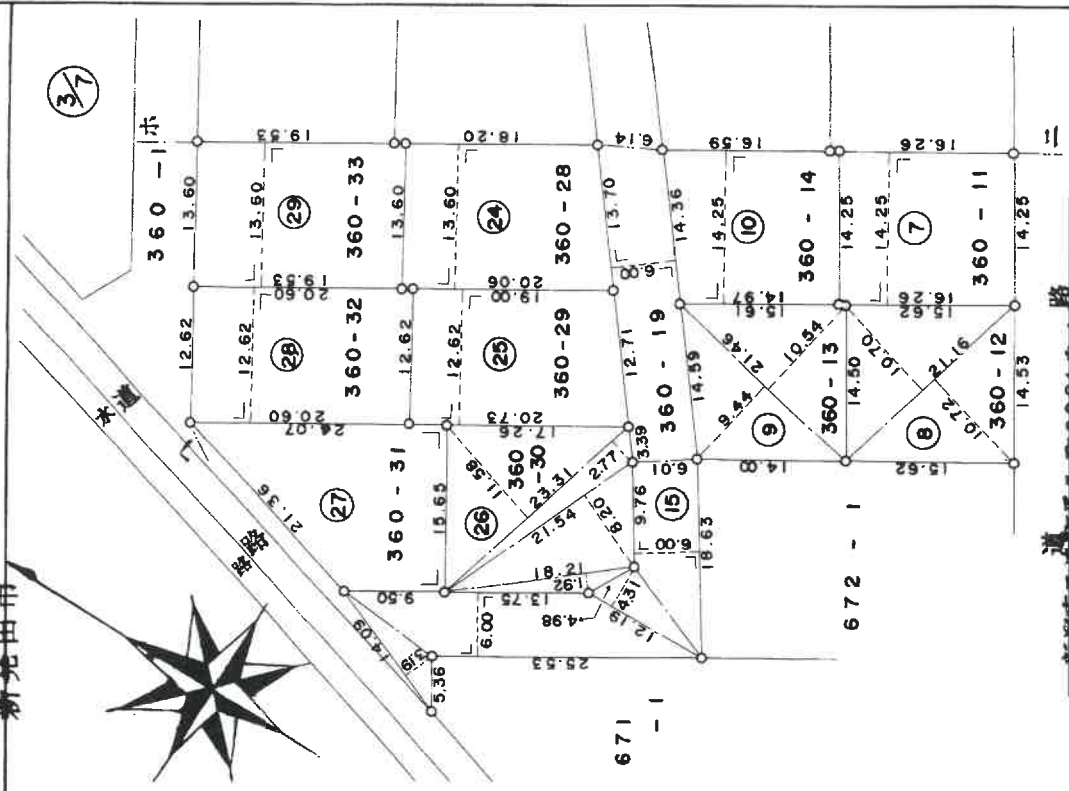
年 6 月 25 日作製

新潟県土地

地積測量図

360-6  
~ 360-41

土地の所在  
新潟県 北蒲原郡 豊浦町 大字 天王字 五反割



申請人

縮尺 1/500

屋調査士会 昭和 平成 年 月 日登記

登記年月日：昭和61年11月26日

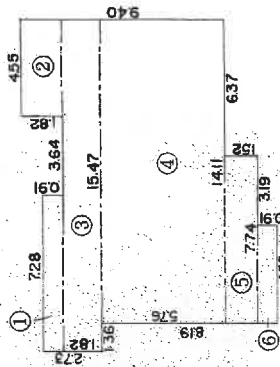
157749

各階平面図

家屋番号 360番6

建物図面

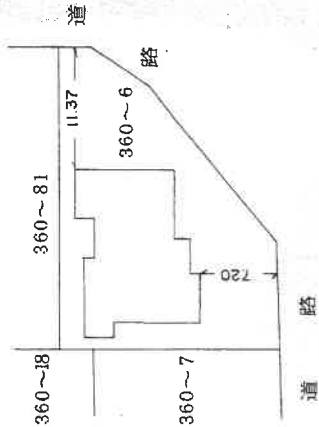
建物の所在 北溝原郡豊浦町大字天王五反割360番地6  
新発田市



床面積計算表

①	0.91	×	7.28	=	6.6248
②	1.82	×	4.55	=	8.2810
③	1.82	×	15.47	=	28.1554
④	5.76	×	14.11	=	81.2736
⑤	1.52	×	7.74	=	11.7648
⑥	0.91	×	4.55	=	4.1405
				=	140.2401

140.24㎡



製  
作  
士

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和61年11月26日登記

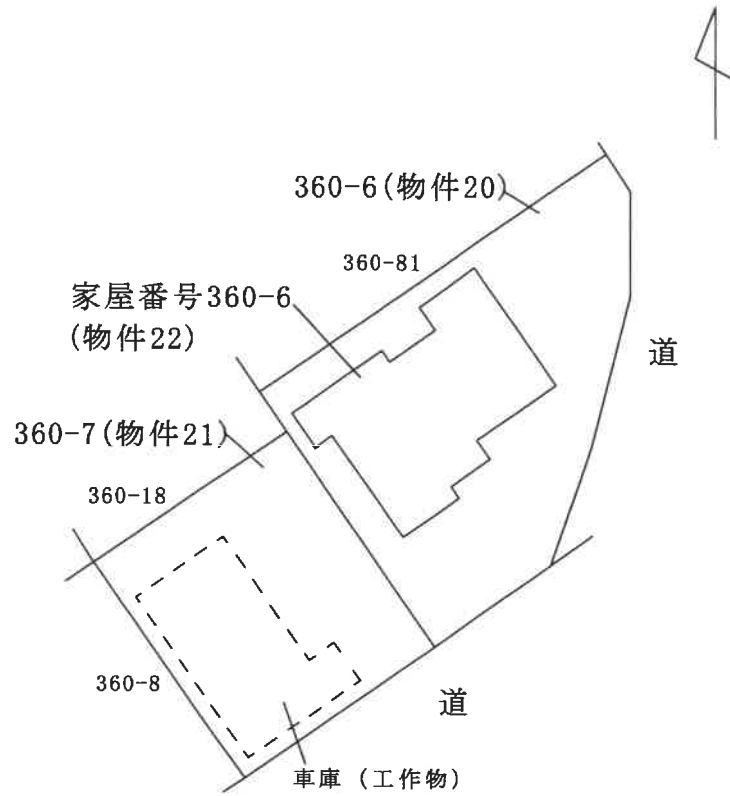
縮尺 1/500

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

# 土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 5 0 0

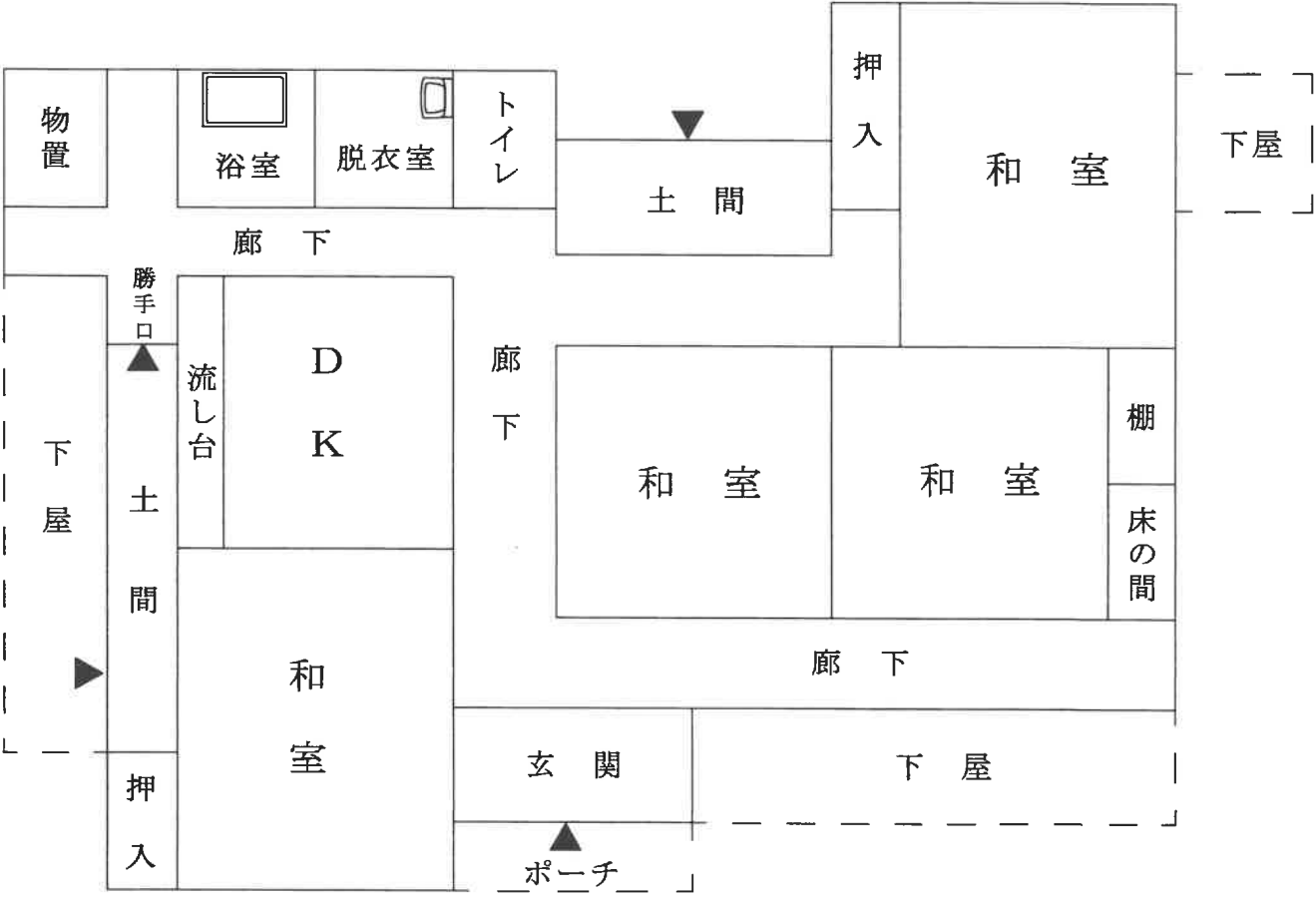


評価人作成

# 建物間取図

物件 2 2

S = 1 / 1 0 0



評価人作成