

## 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   | 新潟市東区寺山三丁目                                 |
|   | 地 番   | 1 1 1 5 番 1 2                              |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 2 5 . 5 1 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 新潟市東区寺山三丁目                                 |
|   | 地 番   | 1 1 1 5 番 9                                |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 1 9 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 新潟市東区寺山三丁目 1 1 1 5 番地 1 2                  |
|   | 家屋 番号 | 1 1 1 5 番 1 2                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 5 6 . 7 0 平方メートル<br>2階 5 1 . 8 4 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月28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   | 新潟市東区寺山三丁目                                 |
|   | 地 番   | 1 1 1 5 番 1 2                              |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 2 5 . 5 1 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 新潟市東区寺山三丁目                                 |
|   | 地 番   | 1 1 1 5 番 9                                |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                      |
|   | 地 積   | 1 9 平方メートル                                 |
| 3 | 所 在   | 新潟市東区寺山三丁目 1 1 1 5 番地 1 2                  |
|   | 家屋 番号 | 1 1 1 5 番 1 2                              |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき 2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 5 6 . 7 0 平方メートル<br>2階 5 1 . 8 4 平方メートル |





令和5年(ケ)第91号  
令和6年1月30日受理  
令和6年2月**21**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   | 新潟市東区寺山三丁目                       |
|   | 地 番   | 1115番12                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 125.51平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市東区寺山三丁目                       |
|   | 地 番   | 1115番9                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 19平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 新潟市東区寺山三丁目1115番地12               |
|   | 家屋 番号 | 1115番12                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 56.70平方メートル<br>2階 51.84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
■ B (共有者)	物件1～3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での被害は無いと思う。
■ A (共有者)	<p>1 物件1及び2については、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は無いと思う。</p> <p>2 物件3についても、被害は無いと思うが、1階リビングの南西角の壁クロスの継ぎ目に線が出ている。しかし、本建物を新築した当初から、いくつかの部屋の角にある壁クロスに継ぎ目の線が散見されていたので、元からあったものかもしれない。</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



執行官の意見

- 物件1～3の外観に、亀裂や傾き等は見受けられない。  
物件3の1階リビングに壁クロスの継ぎ目の線が確認できるが、ごく細いものである。Aも今回の地震の影響によるものか判然としないとのことである。  
本物件周辺の建物等にも目立った損傷は見られない。  
以上のことから、物件1～3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ほぼ無いものと思料する。

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2月1日(木) 11:00-11:05	物件所在地	外観の確認、外観写真撮影
6年2月6日(火) 15:25-15:31	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	Bから事情聴取(電話)
6年2月19日(月) 10:56-11:03	物件所在地	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() :-:		

## (特記事項)

- 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。
- 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。
- 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：令和1年11月20日

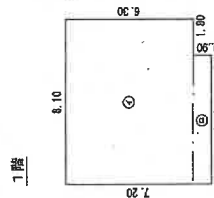
公用

建物図面  
各階平面図

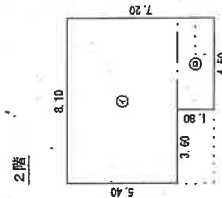
家屋番号  
1115-12

建物の所在  
新潟市東区寺山三丁目1115番地12

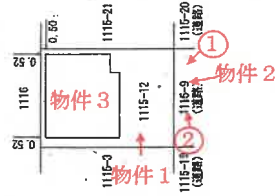
1階  
求積表  
① 8.10 X 6.30 = 51.0300  
② 6.30 X 0.90 = 5.6700  
計 56.7000  
床面積 56.70㎡



2階  
求積表  
① 8.10 X 5.40 = 43.7400  
② 4.50 X 1.80 = 8.1000  
計 51.8400  
床面積 51.84㎡



印は写真撮影位置、方向



作成者

(令和元年11月18日作成)

縮尺 1/250

申請人

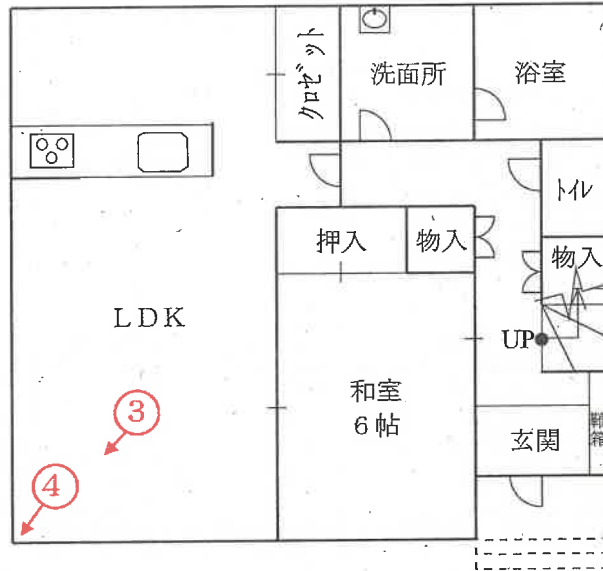
縮尺 1/500

# 間取図 (概要)

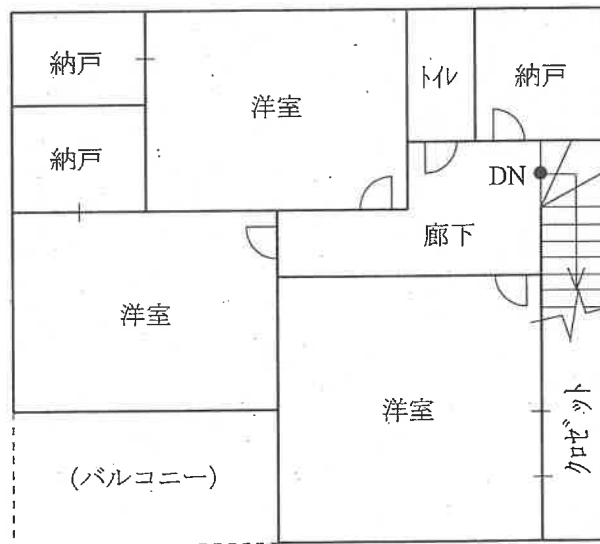
物件 3

S = 約1/100

## 1階



## 2階



印は写真撮影位置、方向

評価人作成

写真

1.



写真

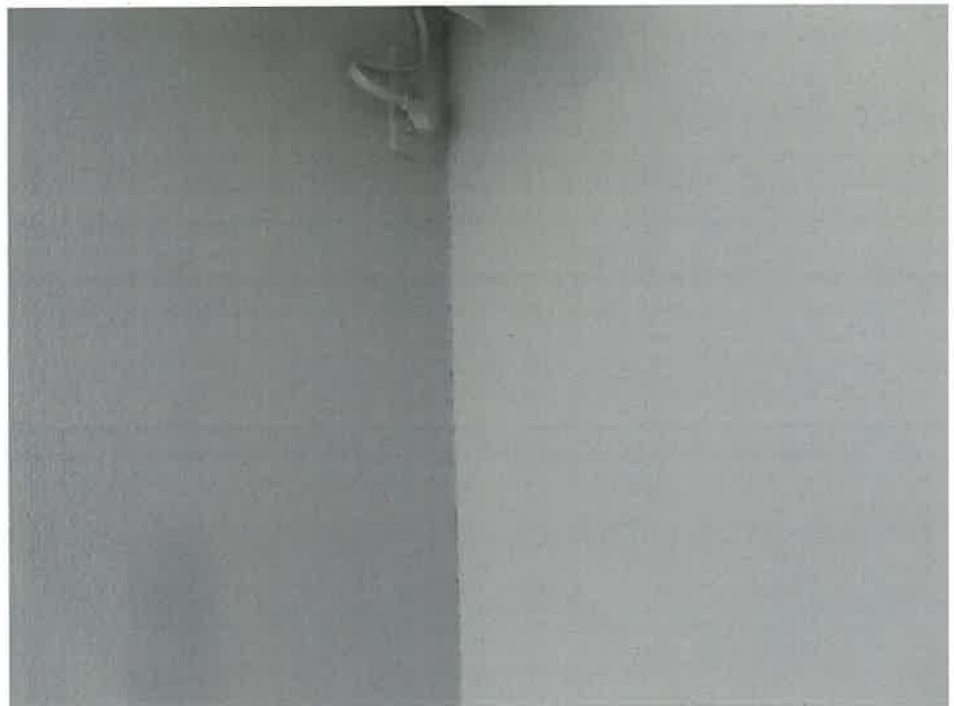
2



写真
3



写真
4





令和5年(ケ)第91号  
令和5年11月28日受理  
令和5年12月**22**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   | 新潟市東区寺山三丁目                       |
|   | 地 番   | 1115番12                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 125.51平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市東区寺山三丁目                       |
|   | 地 番   | 111.5番9                          |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 19平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 新潟市東区寺山三丁目1115番地12               |
|   | 家屋 番号 | 1115番12                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 56.70平方メートル<br>2階 51.84平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟市東区寺山3丁目13番6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"/> 土地共有者ら <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(共有)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	物件1の南側道路(物件2を含む。)は位置指定道路である。														
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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅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 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月30日(木) : - :	新潟地方裁判所長岡支部執行官室	新潟市役所資産税課管理係あて固定資産評価証明書等申請(郵送)
5年12月1日(金) 11:50-11:58	物件所在地	共有者Aと面談、外観写真撮影
5年12月1日(金) 12:24-12:36	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
5年12月16日(土) 10:00-10:23	物件所在地	立入調査(共有者B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日() : - :		
年月日() : - :		
年月日() : - :		
<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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

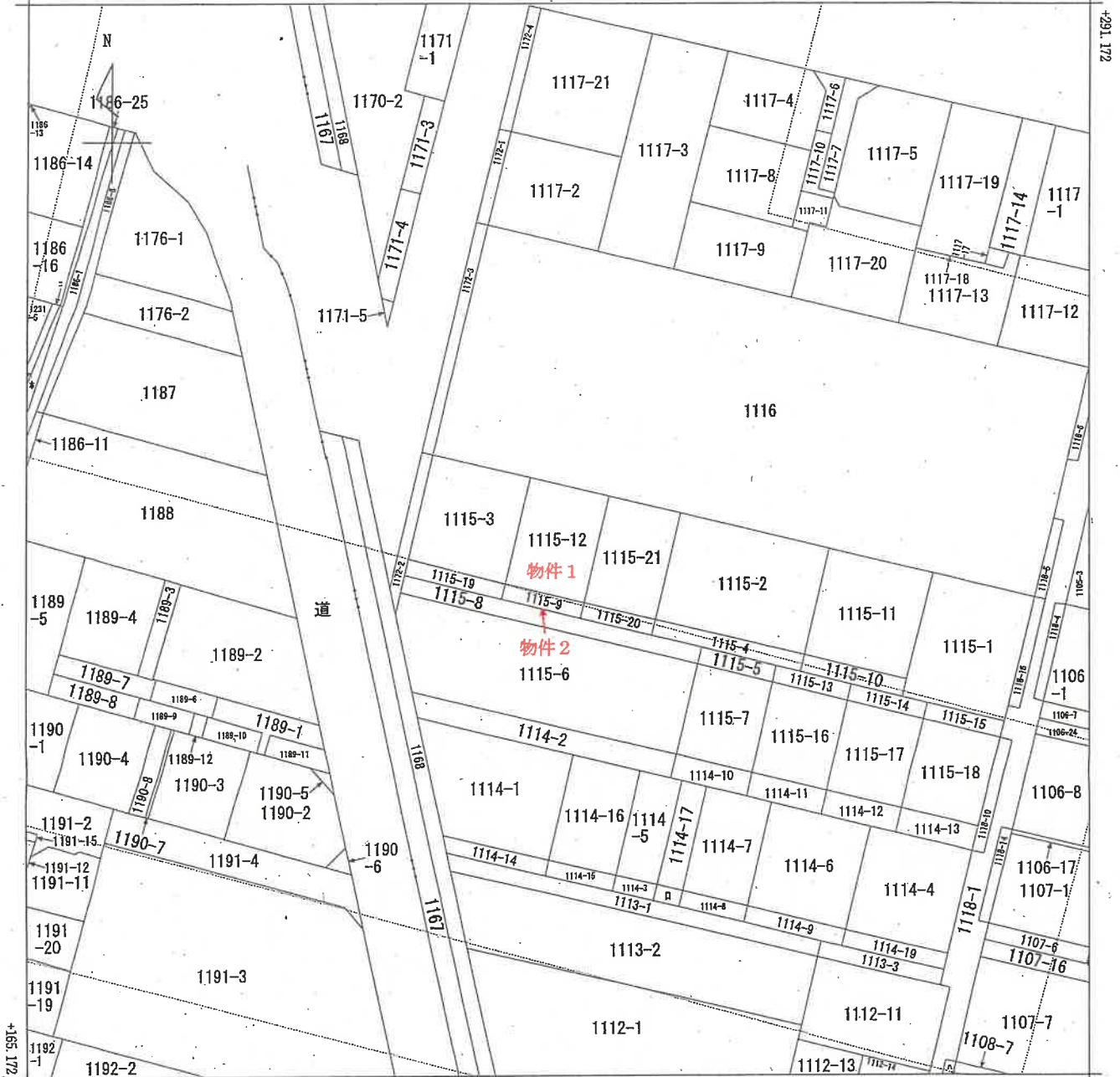
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

イ 1107-12    ハ 1118-8    ホ 1186-24  
 ロ 1114-18    ニ 1186-2    ヘ 1186-7

(座標値種別：図上測定)

+1143.933



+1018.933 (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。



請求部分	所在	新潟市東区寺山三丁目		地番	1115番12				
出方縮尺	1/500	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				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：令和1年11月20日

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

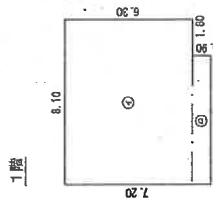
建築物図面  
各階平面図

家屋番号  
1115-12

建築物の所在  
新潟市東区寺山三丁目1115番地12

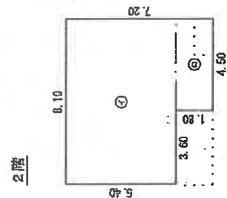
1階

①	8.10 X 6.30	51.0300
②	8.30 X 0.90	5.6700
計		56.7000
床面積		56.70㎡

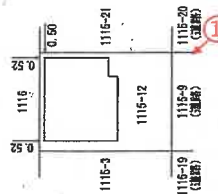


2階

①	8.10 X 5.40	43.7400
②	4.50 X 1.80	8.1000
計		51.8400
床面積		51.84㎡



印は写真撮影位置、方向



作成者

(令和元年11月18日作成)

縮尺 1/250

申請人

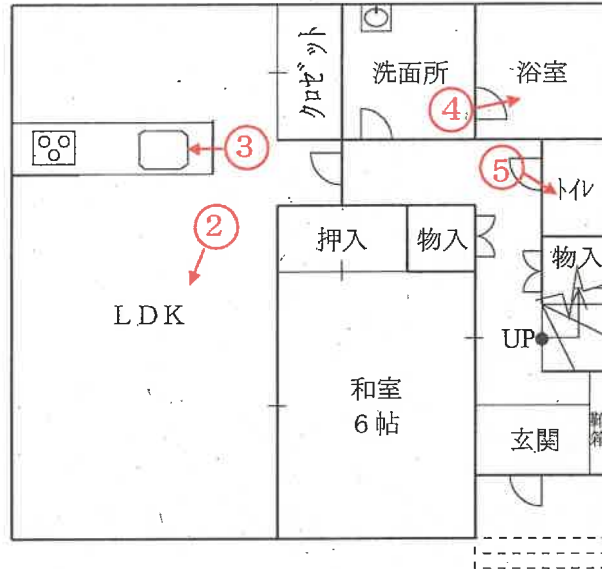
縮尺 1/500

# 間取図 (概要)

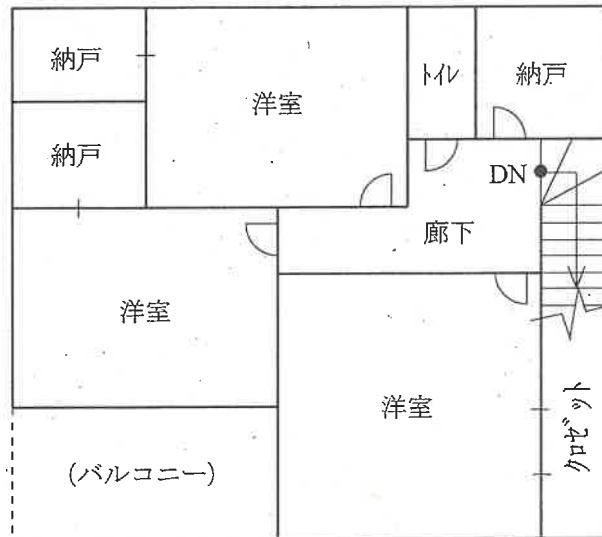
物件 3

S = 約1/100

## 1階



## 2階



○ → 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91号  
令和6年2月19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	新潟市東区寺山三丁目 1115番12 宅地 125.51㎡	同左
2	所在地 地番 地目 地積	新潟市東区寺山三丁目 1115番9 公衆用道路 19㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市東区寺山三丁目1115番 地12 1115番12 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階：56.70㎡ 2階：51.84㎡	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（共有者）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 9 1 号  
令和 5 年 12 月 16 日 現地調査  
令和 5 年 12 月 29 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11,970,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,110,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (建物)	金9,850,000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の土地の内訳価格は物件3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3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	新潟市東区寺山三丁目 1115番12 宅地 125.51㎡	
2	所在地 地目 地積	新潟市東区寺山三丁目 1115番9 公衆用道路 19㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市東区寺山三丁目1115番 地12 1115番12 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階：56.70㎡ 2階：51.84㎡	
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、2）

位置・交通	JR白新線「大形」駅の北西方、道路距離約2,300m、バス停「寺山」の北方、道路距離約300mに位置する。	
付近の状況	東区の中心部に近い住宅地域で、区画整然と一般住宅が建ち並んでいるほか、事業所や小規模なアパート等も一部混在する。大型のスーパーに近く生活利便性は良好で、逢谷内ICの開設により新潟中心部への通勤利便性が向上した。前面道路の幅は狭く、東側方面への車での通り抜けは出来ない。	
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% 建築基準法22条指定区域 日影規制
画地条件	物件1：間口約9.58m、奥行約13.09mの長方形の画地である。 物件2：約2m×9.58mの長方形で、私道（位置指定道路）の一部となっている。地勢は周囲を含めほぼ平坦である。	
接面道路	南側が幅員約4mの私道（位置指定道路：建築基準法第42条第1項第5号 昭和45年9月21日指定 指定番号248）に接面する中間画地である。	
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。 物件2：公衆用道路の敷地（上記位置指定道路の一部）として利用されている。 隣地は一般住宅の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 有 都市ガス 有 下水道 有	
特記事項	駐車スペース2～3台分有。	

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	建築等年月日(登記上) 令和1年11月18日新築 経過年数 新築後約4年 経済的残存耐用年数 16年と判定
仕様	構造：木造2階建 屋根：ルーフィングぶき 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：特に無し その他：特になし
床面積（現況）	公簿面積と概ね同じ。 1階： 56.70㎡ 2階： 51.84㎡ 計 108.54㎡
現況用途等	階層：2階建 現況用途：居宅 間取り：4LDK（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	概ね経年相応の状態であり、現地調査において特に目立った損傷等は確認されなかった。
建物の利用状況	建物共有者らが居宅として使用している。
特記事項	特になし。

## 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、2）

物件1については更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。物件2については公衆用道路として利用されている現況を重視し、総額を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	59,200	1.05	125.51	1.00	7,800,000
2	—	—	19.00	—	10,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示標準地と規準し、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。

地価公示標準地「新潟東-4」を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 66,400\text{円}/\text{㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/103 & \times & 100/110 & \div & 59,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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（南西） +3

◇地域格差：街路条件、環境条件を考慮 +10

イ 個別格差率：方位（南） +5

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、本件では特に建付減価は生じていないと判定した。



(2) 建物価格 (物件3)

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
3	153,000	108.54	0.73	12,120,000

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約4年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率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て現価率を査定した。

- ・ 現価率 = [残価率5% + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数16年  
÷ (経過年数約4年 + 経済的残存耐用年数16年)}]  
× (1 - 観察減価率0.1)  
≒ 0.73

## 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3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	7,800,000	0.55	法定地上権	4,290,000
2	10,000	—	—	0
合 計				4,290,000

### 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	7,800,000	— 4,290,000	—	1.00	0.60	2,110,000
2	10,000	— 0	—	1.00	0.60	10,000
3	12,120,000	+ 4,290,000	—	1.00	0.60	9,850,000
一括価格 (合計)						11,970,000

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

地価公示標準地：新潟東-4

所 在：新潟市東区逢谷内2丁目443番11外

価 格：66,400円/㎡

位 置：JR白新線「大形」駅の北西方約1,600m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：152㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：南西5.0m市道

用 途 指 定 等：第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

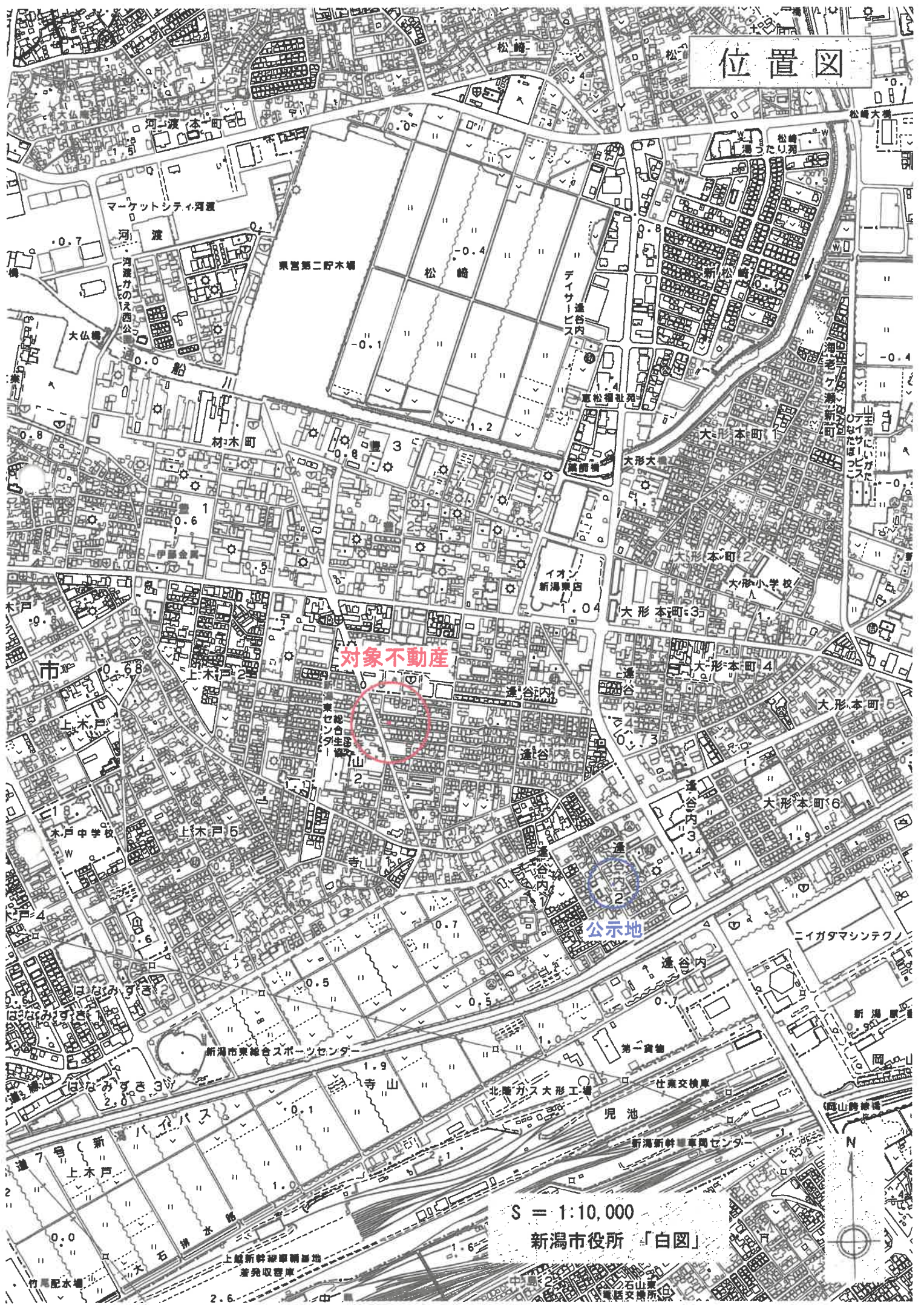
## 第7 附属資料

- 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

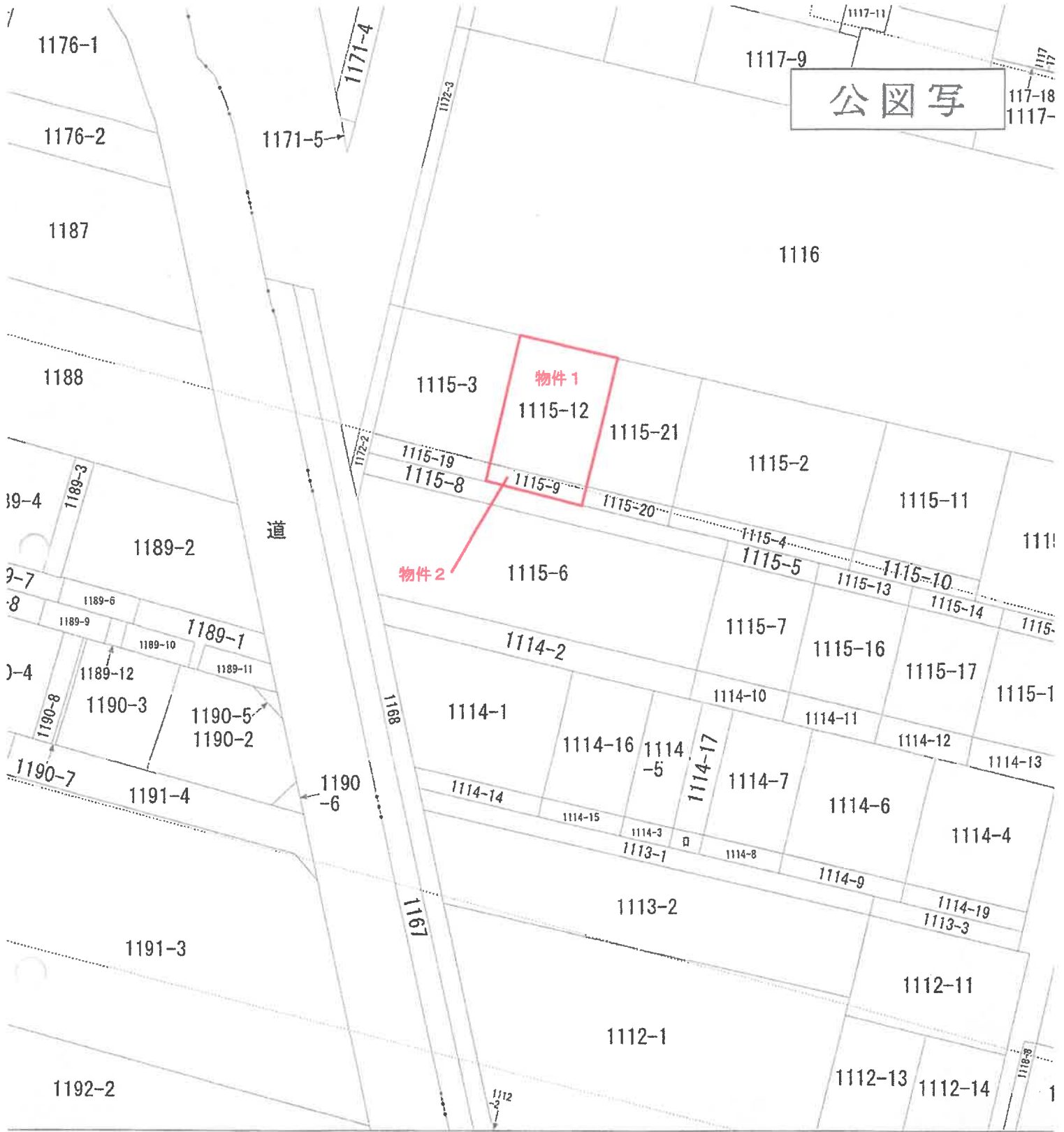


対象不動産

公示地

S = 1:10,000  
新潟市役所「白図」





公図写

(座標値種別：図上測定)

本図面は、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られ、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

本図面は、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。



新潟市東区寺山三丁目

地番 1115番9

精度  
区分

座標系  
番号又は  
記号 VIII

分類 地図に準ずる図面

S=1:500

用途別 土地

在図



登記年月日：令和元年11月6日

地積測量図

地番 1115-12, 1115-21

土地の所在 新潟市東区寺山三丁目



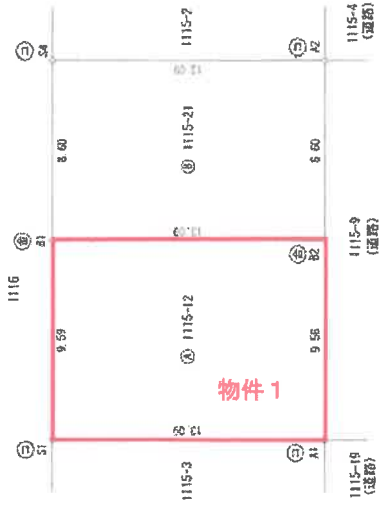
求積表

地番	A 1115-12			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
S1	213440.421	53661.713	-17.003	-2059157.063843
A1	213427.434	53660.180	8.001	1707832.844434
A2	213426.319	53668.712	11.039	2558001.105807
B1	213439.315	53671.243	-8.001	-1707727.958315
			合計	-251.039817
			合計面積	125.5190082 m <sup>2</sup>

地番	a 1115-21			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
B1	213439.315	53671.243	-10.072	-2149760.780680
B2	213426.319	53660.712	7.011	1496931.025509
A2	213426.319	53678.254	10.072	2149815.803895
C4	213438.315	53679.785	-7.011	-1496816.028668
			合計	-225.087740
			合計面積	112.8498700 m <sup>2</sup>

総合面積 338.007785 m<sup>2</sup>

※A3からA4に縮小



公共基準点等座標一覧表

測候所	新点の座標	既知点の名称及び座標	備考			
			点名	座標		
世田谷測候所 (国土地理院2011)	4	4	5488	21371.089	53660.064	余 積 積
世田谷測候所 (国土地理院2011)	5	5	5491	21366.482	53644.128	生 積 積

測量年月日 令和元年 8月20日

測量機の機種

- ⑤ コンクリート機
- ⑥ 金属製脚柱
- ⑦ 金属棒
- ⑧ 金属巻

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

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)

令和元年10月12日

東京地方法務局

登記簿

登記年月日：令和1年11月6日

地積測量図

地番 1115-9, 1115-20

土地の所在 新潟市東区寺山三丁目



求積表

地番	A	1115-9	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
NO						
A1			213427.434	53660.190	-9.754	-209177.191236
S2			213425.448	53659.558	9.789	1982305.56102
B2			213424.333	53659.476	9.784	2081740.946982
B2			213420.219	53659.712	-9.298	-1992393.650872
			合計			-98.337002
			合計面積			19.16
			地積			m <sup>2</sup>

地番	1115-20	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
NO						
B2			213426.319	53659.712	-8.776	-1873929.375644
B3			213424.333	53659.478	8.308	1773129.358564
S3			213423.332	53678.020	8.776	1873903.161632
A2			213425.319	53678.254	-8.908	-1773187.541944
			合計			-24.387292
			合計面積			17.9886460
			地積			m <sup>2</sup>

総合面積 36.3671470 m<sup>2</sup>

公共基準点等座標一覧表

測位の基準	既知点の名称及び座標値		備考
	名称	座標値	
測地系	既知点	座標値	
測地系 (旧測地系2011)	5484	21311.689 53860.054	全長点
世界測地系 (旧測地系2011)	5481	21326.097 53641.139	全長点

- 境界線の種類
- ① コンクリート杭
  - ② 金属杭
  - ③ 金属線
  - ④ 金属板

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/ (作成)

作成者

測量年月日 令和元年 8月20日

※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図面である。  
 (新潟地方事務局長官印)  
 令和5年10月12日 東京法務局

登記簿

登記年月日：令和1年11月20日

建築物図面  
各階平面図

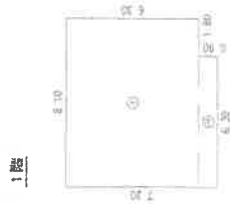
家屋番号  
1115-12

建築物の所在  
新潟市東区寺山三丁目1115番地12



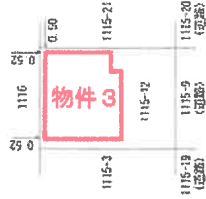
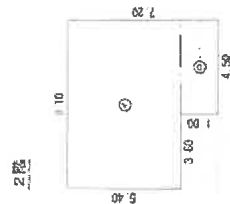
1階

①	8.10 x 6.30 =	51.0300
②	6.30 x 0.90 =	5.6700
計		56.7000
床面積		56.70㎡



2階

①	8.10 x 5.40 =	43.7400
②	4.50 x 1.80 =	8.1000
計		51.8400
床面積		51.84㎡



※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図面である。  
(新潟地方法務局管轄)  
令和5年10月12日 東京法務局

登記官

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

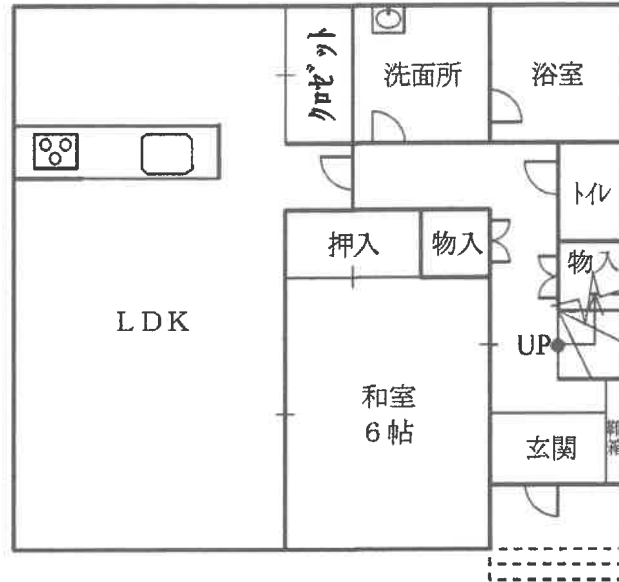


# 間取図 (概要)

物件 3

S = 約1/100

## 1階



## 2階

