

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 | 新潟市西区小針六丁目 |
| | 地 番 | 583番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区小針六丁目583番地16 |
| | 家屋 番号 | 583番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.83平方メートル
2階 44.36平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月29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A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 | 新潟市西区小針六丁目 |
| | 地 番 | 583番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区小針六丁目583番地16 |
| | 家屋 番号 | 583番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.83平方メートル
2階 44.36平方メートル |



令和5年(ケ)第95号
令和6年2月6日受理
令和6年2月19日提出

新潟地方裁判所
執行官 西 方 清

補充現況調査報告書

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当該不動産への影響について、次のとおり報告する。

1 不動産の表示

物件目録のとおり

2 物件の状況等

① 物件1（土地）について

駐車場のコンクリート舗装にひび割れが1か所認められるほか、目視で確認した範囲において、上記地震による影響は認められない。

② 物件2（建物）について

目視で確認した範囲において、上記地震による影響は認められない。

3 関係人の陳述等

所有者Aの陳述

上記地震により、駐車場のコンクリートにひびが入った。その他の被害はなかった。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区小針六丁目 |
| | 地 番 | 583番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区小針六丁目583番地16 |
| | 家屋 番号 | 583番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.83平方メートル
2階 44.36平方メートル |



(調査経過用)

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7日(水) 14:29-14:37	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
6年2月17日(土) 8:17-8:28	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
(特記事項) <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



令和5年(ケ)第95号
令和5年12月15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 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区小針六丁目 |
| | 地 番 | 583番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区小針六丁目583番地16 |
| | 家屋 番号 | 583番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.83平方メートル
2階 44.36平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	新潟市西区小針6丁目15番25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"/> (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 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 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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														
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異なる(<input 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 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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家状態)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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	共有者のBは元妻である。 物件1の土地に関して境界争いはない。 物件2の建物内にBの物は残っていない。私も既に別の場所で生活を始めている。私の引越作業は令和6年1月中に完了する見込みである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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15日(金) 11:00-11:06	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
5年12月15日(金) 11:35-11:46	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
5年12月18日(月) 11:42-11:47 11:52-11:52	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
5年12月19日(火) :-:	当庁	Bに占有関係等照会書を送付
5年12月20日(水) 11:57-12:10	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
<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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠し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>		

(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 580-12 △ 581-8 ※ 水
 ロ 581-5 ニ 581-9



請求部分	所在	新潟市西区小針六丁目			地番	583番16			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

新潟地方税務局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

請求番号：19-1
 (1/1)

公用

登記年月日：平成12年8月2日

510009

⑤583 後新同一

地積測量図

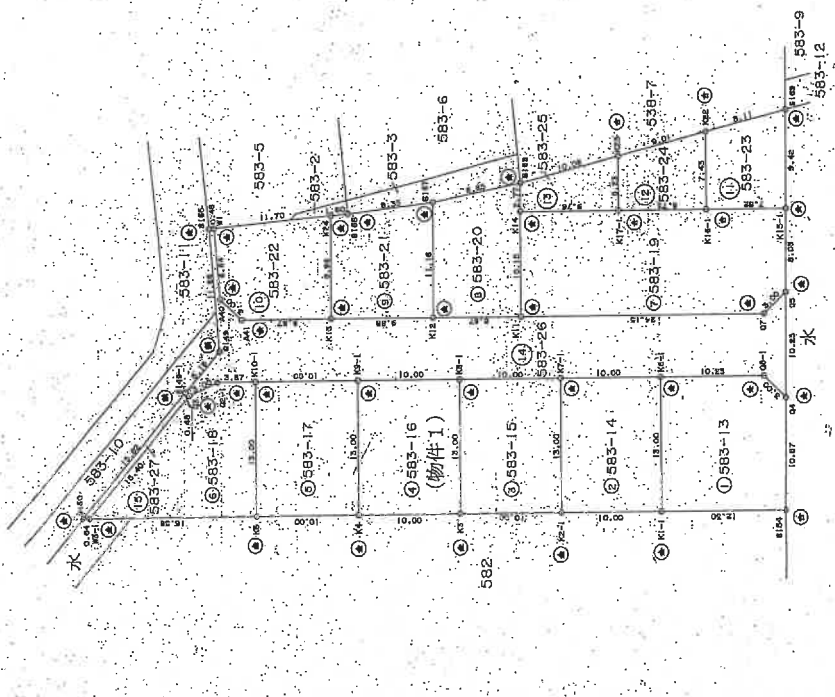
土地の所在 新潟市小針六丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更



座標求線表

地番	583-13	①	座標	面積	形状
測量点	X1	Y1	245.908	186.879	①XH1 - X1-Y1
	X2	Y2	245.908	186.879	②XH1 - X1-Y1
	X3	Y3	236.170	191.712	③XH1 - X1-Y1
	X4	Y4	236.170	197.563	④XH1 - X1-Y1
	X5	Y5	239.814	203.709	⑤XH1 - X1-Y1
	X6	Y6	239.814	203.709	⑥XH1 - X1-Y1
	X7	Y7	261.430	197.871	⑦XH1 - X1-Y1
	X8	Y8	261.430	1205.825674	⑧XH1 - X1-Y1
	X9	Y9	261.430	1205.825674	⑨XH1 - X1-Y1
	X10	Y10	261.430	158.0734685	⑩XH1 - X1-Y1
	X11	Y11	261.430	158.0734685	⑪XH1 - X1-Y1
	X12	Y12	261.430	158.0734685	⑫XH1 - X1-Y1
	X13	Y13	261.430	158.0734685	⑬XH1 - X1-Y1
	X14	Y14	261.430	158.0734685	⑭XH1 - X1-Y1
	X15	Y15	261.430	158.0734685	⑮XH1 - X1-Y1
	X16	Y16	261.430	158.0734685	⑯XH1 - X1-Y1
	X17	Y17	261.430	158.0734685	⑰XH1 - X1-Y1
	X18	Y18	261.430	158.0734685	⑱XH1 - X1-Y1
	X19	Y19	261.430	158.0734685	⑲XH1 - X1-Y1
	X20	Y20	261.430	158.0734685	⑳XH1 - X1-Y1
	X21	Y21	261.430	158.0734685	㉑XH1 - X1-Y1
	X22	Y22	261.430	158.0734685	㉒XH1 - X1-Y1
	X23	Y23	261.430	158.0734685	㉓XH1 - X1-Y1
	X24	Y24	261.430	158.0734685	㉔XH1 - X1-Y1
	X25	Y25	261.430	158.0734685	㉕XH1 - X1-Y1
	X26	Y26	261.430	158.0734685	㉖XH1 - X1-Y1
	X27	Y27	261.430	158.0734685	㉗XH1 - X1-Y1
	X28	Y28	261.430	158.0734685	㉘XH1 - X1-Y1
	X29	Y29	261.430	158.0734685	㉙XH1 - X1-Y1
	X30	Y30	261.430	158.0734685	㉚XH1 - X1-Y1
	X31	Y31	261.430	158.0734685	㉛XH1 - X1-Y1
	X32	Y32	261.430	158.0734685	㉜XH1 - X1-Y1
	X33	Y33	261.430	158.0734685	㉝XH1 - X1-Y1
	X34	Y34	261.430	158.0734685	㉞XH1 - X1-Y1
	X35	Y35	261.430	158.0734685	㉟XH1 - X1-Y1
	X36	Y36	261.430	158.0734685	㊱XH1 - X1-Y1
	X37	Y37	261.430	158.0734685	㊲XH1 - X1-Y1
	X38	Y38	261.430	158.0734685	㊳XH1 - X1-Y1
	X39	Y39	261.430	158.0734685	㊴XH1 - X1-Y1
	X40	Y40	261.430	158.0734685	㊵XH1 - X1-Y1
	X41	Y41	261.430	158.0734685	㊶XH1 - X1-Y1
	X42	Y42	261.430	158.0734685	㊷XH1 - X1-Y1
	X43	Y43	261.430	158.0734685	㊸XH1 - X1-Y1
	X44	Y44	261.430	158.0734685	㊹XH1 - X1-Y1
	X45	Y45	261.430	158.0734685	㊺XH1 - X1-Y1
	X46	Y46	261.430	158.0734685	㊻XH1 - X1-Y1
	X47	Y47	261.430	158.0734685	㊼XH1 - X1-Y1
	X48	Y48	261.430	158.0734685	㊽XH1 - X1-Y1
	X49	Y49	261.430	158.0734685	㊾XH1 - X1-Y1
	X50	Y50	261.430	158.0734685	㊿XH1 - X1-Y1



⑤石杭 ⑥金属線 ⑦コンクリート杭 ⑧合板直取法 ⑨換板

申請人

平成12年7月21日(製)

新潟県土地家屋調査士会

平成12年8月2日登記

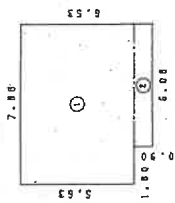
登記年月日：平成30年4月6日

建物各階平面図

家屋番号 583番16

建物の所在 新潟市西区小針六丁目583番地16

1 階



求積表

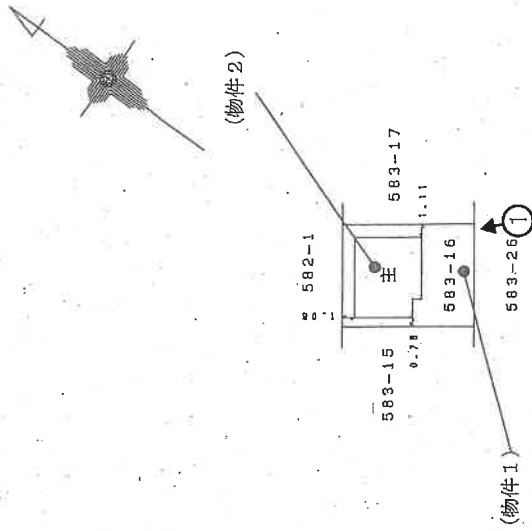
- ① 7.88 X 5.63 = 44.3644
- ② 1.89 X 0.90 = 1.7010
- 合計 46.0654
- 床面積 46.07 m²

2 階



求積表

- ① 7.88 X 5.63 = 44.3644
- 合計 44.3644
- 床面積 44.36 m²



印は写真撮影位置、方向

作成者

平成30年 3月27日作成

縮尺 1/250

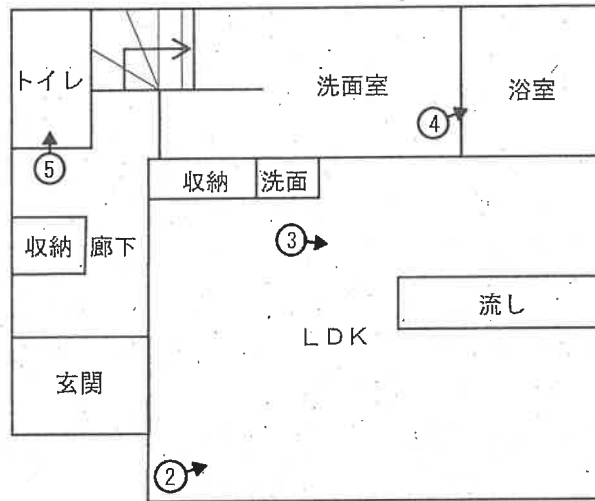
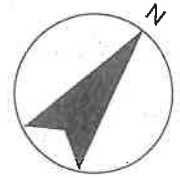
申請人

縮尺 1/500

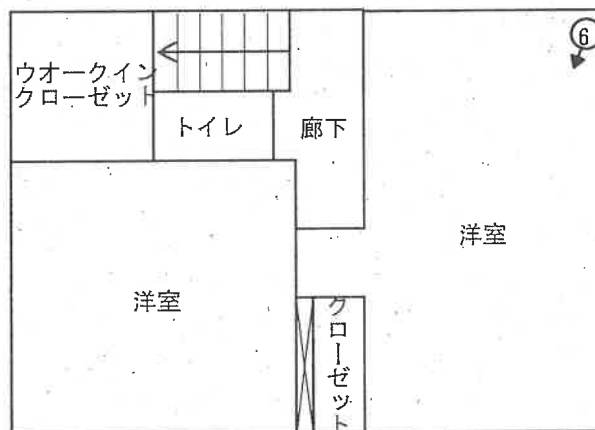
新潟県土地家屋調査士会

間取図 (概略)

S ≒ 1 / 100



1階



2階

○➔ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成

写真 1



写真 2



写真 3





写真4



写真5



写真6

令和5年 (ケ) 第95号
令和6年 2月17日 現地調査
令和6年 2月20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

吉 沢 実

I 目的物件

- | | | |
|---|------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区小針六丁目 |
| | 地 番 | 5 8 3 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 0 0 m ² |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区小針六丁目 5 8 3 番地 1 6 |
| | 家屋番号 | 5 8 3 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2階建 |
| | 床面積 | 1階 4 9 . 8 3 m ² |
| | | 2階 4 4 . 3 6 m 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は次のとおりである。

- ・物件1（土地）について
駐車場のコンクリート舗装にひび割れが1か所認められるほか、目視で確認した範囲において、上記地震による影響は認められない。
- ・物件2（建物）について
目視で確認した範囲において上記地震による影響は認められない。
- ・物件1（土地）の駐車場の一部ひび割れについては、比較的軽微であり、これによる本件土地及び建物評価額への影響はないものと判断した。

以上

令和5年（ケ）第95号
令和5年12月20日 現地調査
令和6年1月19日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 沢 実

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,210,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 2,680,000 円
2 (建物)	金 11,530,000 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）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

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在 地番 地目 地積	新潟市西区小針六丁目 583番16 宅地 130.00㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区小針六丁目 583番地16 583番16 居宅 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 1階 49.83㎡ 2階 44.36㎡	同左
番号	特記事項		
1	なし		
2	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	J R越後線「小針」駅の南方道路距離約1.5kmに、新潟交通バス停「小針6丁目」からは、南東方道路距離約300mに位置している。（別添位置図参照）
付近の状況	小針地区の小規模開発によって形成された一般住宅地域であり南東側には西川が流れている。市立坂井輪小学校、市立小新中学校、各種生活利便施設は概ね近距離圏内にある。
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 市街化区域 用途地域 第一種低層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 100% 防火規制 なし
画地条件 (規模、形状等)	物件1は、南東側が市道に等高に、北西側が市道に約2m高く接面する間口約10m、奥行平均約13mのほぼ長方形地である。地勢は平坦。
接面道路	物件1は、南東側が幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号適用道路）に等高接面し、北西側が幅員約6m舗装市道（建築基準法第42条1項1号適用道路）に接面する。但し、前述のとおり、北西側道路は物件1の地盤面と大きな高低差があることから、物件1北西側部分にはコンクリート擁壁が設置されており、当該道路からの出入りはできない。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1は、物件2の建物敷地となっている。
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス あり（引込済）※ 下水道 あり（引込済）
特記事項	※物件2の建物はオール電化住宅であり、建物内のガス配管はないが、物件1の土地の南東側接面道路には50mmの本管が埋設され、そこから物件1の土地内に30mm管が引き込まれている（北陸ガス株式会社での調べ）。

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	建築年月日（登記記載）平成30年3月26日 経過年数 約6年 経済的残存耐用年数 約24年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造2階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 外装タイル 内 壁 ビニルクロス他 天 井 ボード張他 床 フローリング他
床面積（現況）	増改築等無 第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 2LDK（別添間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	空家の状態である。
特記事項	オール電化住宅である。

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	80,300	1.00	130.00	0.95	9,920,000

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、公示価格（又は県地価調査標準価格）から規(比)準し、地価水準及びその動向等を勘案してを上記のとおり査定した。

地価公示地「新潟西-10」を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 89,800\text{円/m}^2 & \times & 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/113 & \div & 80,300\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：標準的画地で補正の必要なし

◇地 域 格 差：環境条件+13%

イ 個 別 格 差：なし

エ 建付減価補正率：建物の経年、現況を考慮 - 5%

② 物件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、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並びに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	200,000	94.19	0.73	13,750,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数6年、経済的残存耐用年数24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。
- ・ 現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数24年 / 経過年数6年 + 経済的残存耐用年数24年)} × (1 - 観察減価10%) ÷ 0.73

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	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	9,920,000	0.55	法定地上権	5,460,000

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	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) (2①ウ) 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	9,920,000	-5,460,000	—	1.00	0.60	2,680,000
2	13,750,000	+5,460,000	—	1.00	0.60	11,530,000
一 括 価 格 (合 計)						14,210,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正率：必要なし

オ 競売市場修正率：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮
－40%

第6 参考価格資料

1 地価公示地「新潟西－10」

所 在：新潟市西区小針6丁目561番5

価 格：89,800 円/m²

位 置：JR越後線「小針」駅まで道路距離約750mに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：231 m²

供給処理施設：上水道、ガス、下水道

接 面 道 路：北西側6m私道に接面

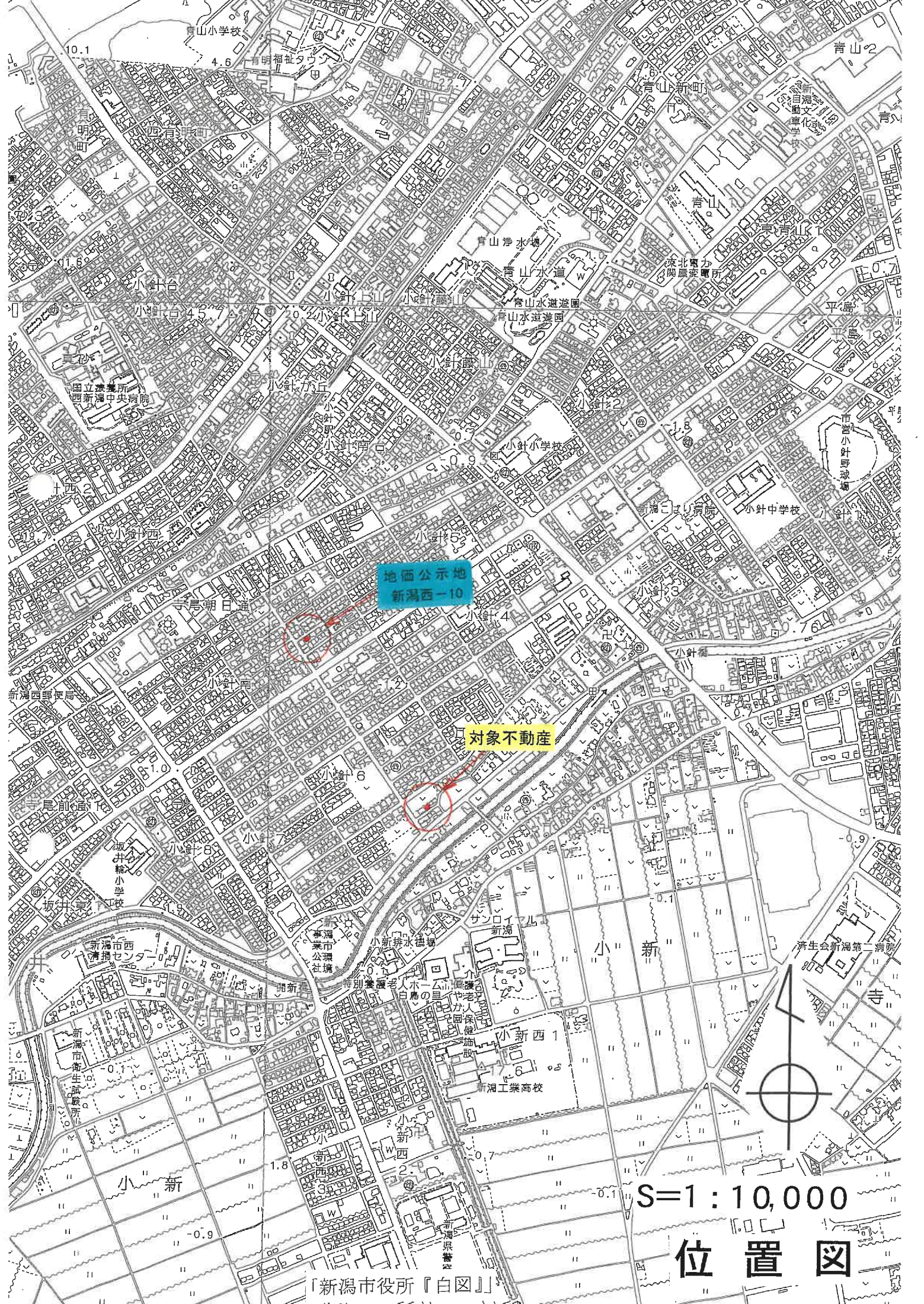
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 間取図

以 上



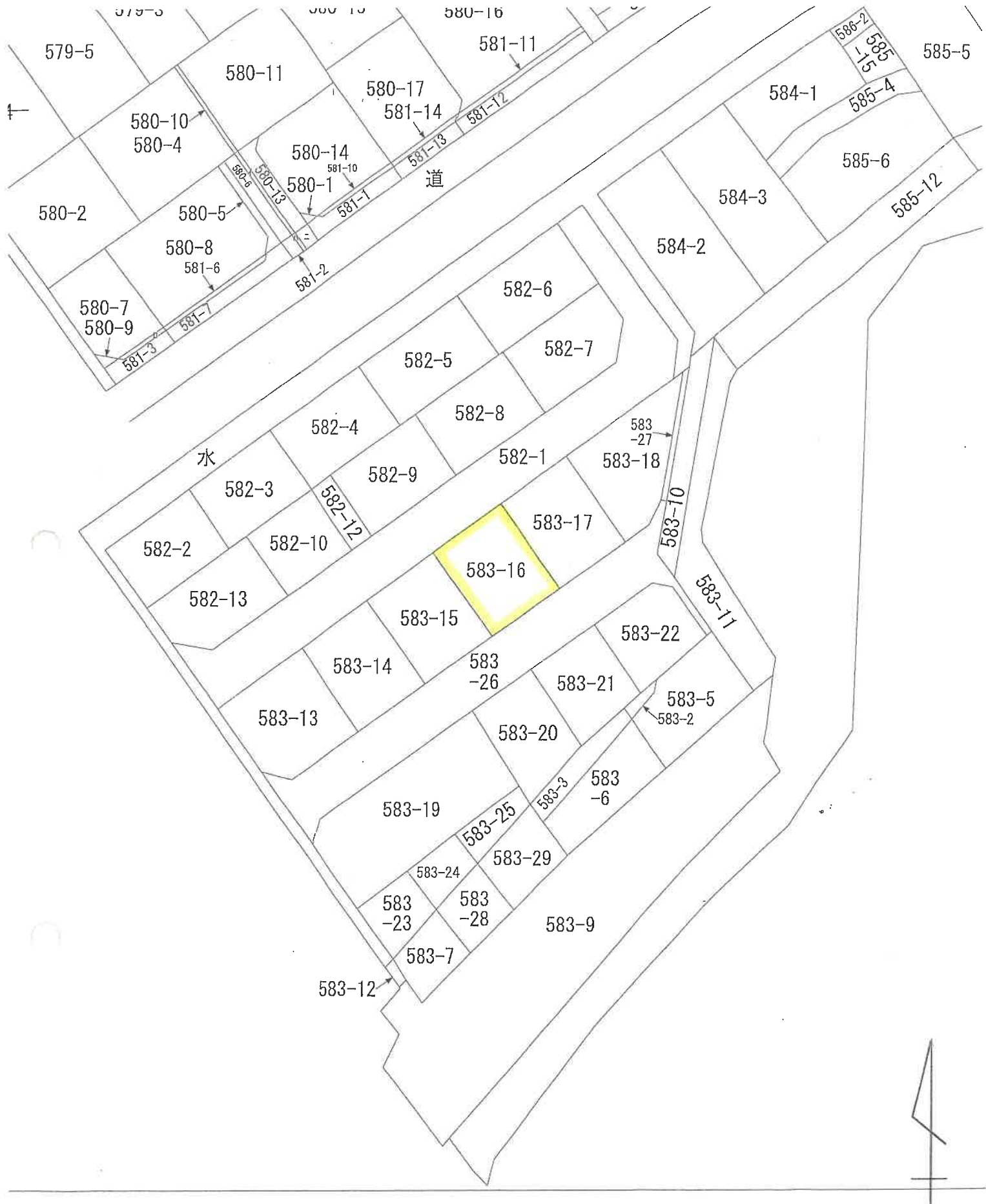
地面公示地
新潟西-10

対象不動産

S=1:10,000

位置図

「新潟市役所『白図』」



$$s = \frac{1}{600}$$

公 図 写

登記年月日：平成12年8月2日

510009

前 503 後 新 同

地積測量図

新潟市小針六丁目

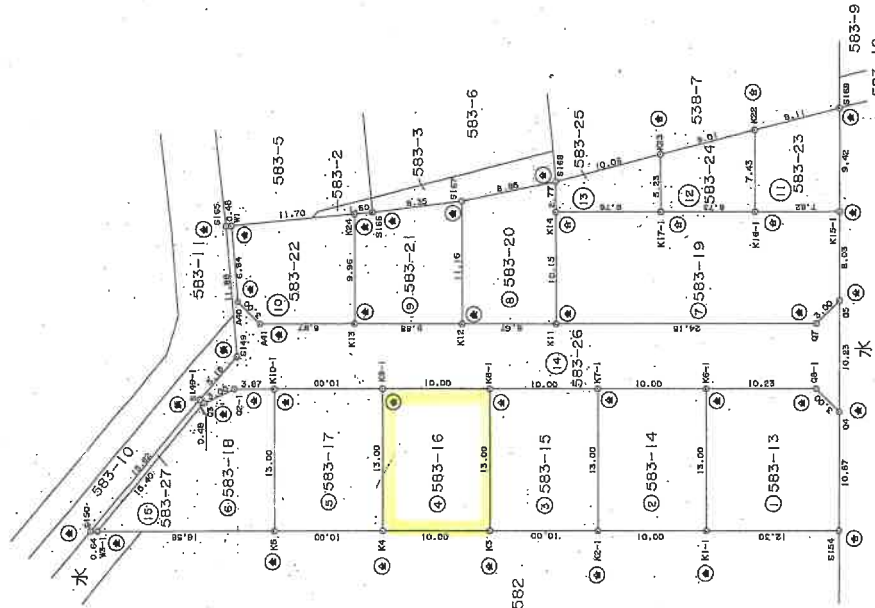
土地の所在

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西区」に変更



無差表

地番	583-13	①	②	③	④	⑤	⑥
測点	Xn	Yn	XnH	Xn-I	YnH	XnH	Xn-I
S154	245.908	186.879	-2851.773450	-3186.712455	197.871	251.430	203.709
04	236.170	191.712	-2049.209568	-1451.630334	203.709	239.814	203.709
08-1	235.219	194.563	708.987572	3424.663930	212.646	244.304	212.646
K6-1	239.814	203.709	3502.326693	1473.62430	206.805	255.919	206.805
K1-1	251.430	197.871	1205.825874	290.013471	倍面積	260.408	215.741
		倍面積	316.156937	130.0067355	面積	260.007674	260.007674
		面積	158.0784685	130.00	面積	130.0038370	130.00
		面積	158.07	130.00	面積	130.00	130.00
地番	583-14	②	③	④	⑤	⑥	⑦
測点	Xn	Yn	XnH	Xn-I	YnH	XnH	Xn-I
K2-1	255.919	206.805	-3330.367720	-1515.315396	206.805	244.304	212.646
K7-1	244.304	212.646	3568.340424	1537.370366	212.646	248.793	221.581
K8-1	248.793	221.581	1537.370366	260.007674	215.741	260.408	215.741
K3	260.408	215.741	260.007674	130.0038370	215.741	260.408	215.741
		倍面積	130.0067355	130.00	面積	260.007674	260.007674
		面積	130.00	130.00	面積	130.0038370	130.00
地番	583-16	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
測点	Xn	Yn	XnH	Xn-I	YnH	XnH	Xn-I
K3	260.408	215.741	-3474.506805	-1578.986206	215.741	248.793	221.581
K8-1	248.793	221.581	1578.986206	3712.460180	221.581	263.282	230.516
K9-1	263.282	230.516	1601.048302	260.013471	224.877	264.898	224.877
K4	264.898	224.877	260.013471	130.0067355	224.877	264.898	224.877
		倍面積	130.013471	130.0067355	面積	260.013471	260.013471
		面積	130.0067355	130.00	面積	130.0067355	130.00
		面積	130.00	130.00	面積	130.00	130.00
地番	583-17	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
測点	Xn	Yn	XnH	Xn-I	YnH	XnH	Xn-I
K4	264.898	224.877	-3618.423085	-1642.887532	224.877	264.898	224.877
K9-1	253.282	230.516	1642.887532	3856.374460	230.516	257.771	239.452
K10-1	257.771	239.452	3856.374460	1664.959851	233.613	269.387	233.613
K5	269.387	233.613	1664.959851	260.023694	233.613	269.387	233.613
		倍面積	260.023694	130.0118470	面積	260.023694	260.023694
		面積	130.0118470	130.01	面積	130.0118470	130.01
		面積	130.01	130.01	面積	130.01	130.01



②石杭・④金属標・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鉄杭

作製者

21B(作製)

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

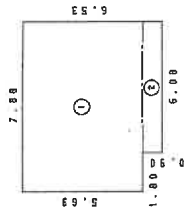
平成12年8月2日登記

登記年月日：平成30年4月6日

家屋番号 583番16
 建築物各階平面図

建物の所在 新潟市西区小針六丁目583番地16

1 階



求積表

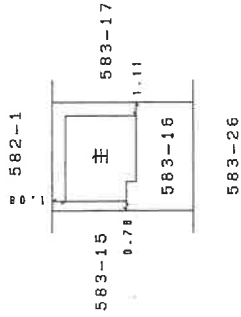
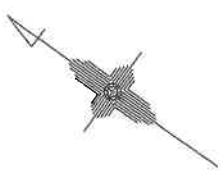
- ① 7.88 X 5.63 = 44.3644
- ② 6.08 X 0.90 = 5.4720
- 合計 49.8364
- 床面積 49.83 ㎡

2 階



求積表

- ① 7.88 X 5.63 = 44.3644
- 合計 44.3644
- 床面積 44.36 ㎡



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

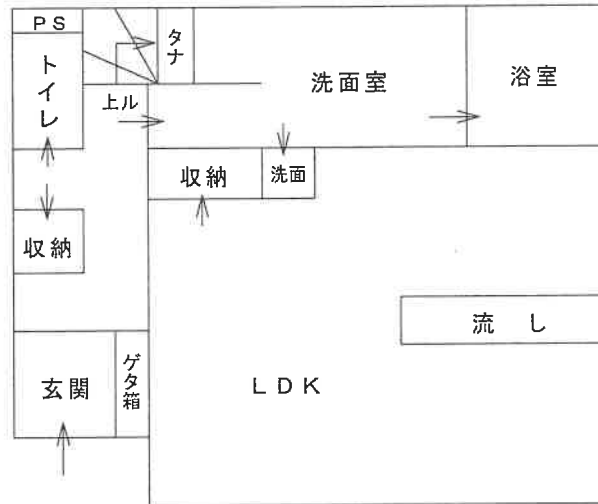
新潟県土地家屋調査士会

A3 → A4へ縮小コピーした。

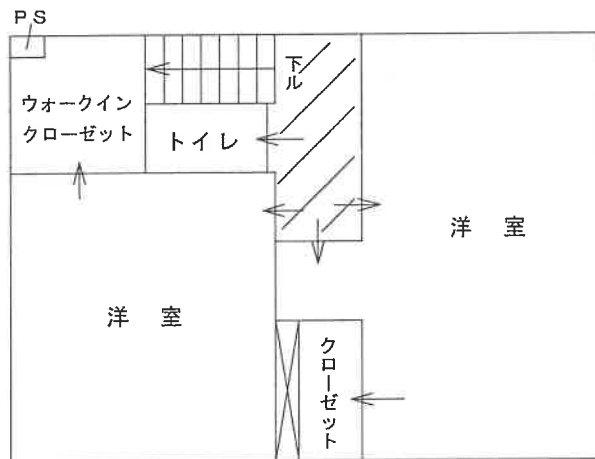
間取図

$$S = \frac{1}{100}$$

1階



2階



評価人作成