

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)
3~5	19,440,000 15,552,000	一括	3,888,000	370,103	74,018
3	4,230,000				
4	1,050,000				
5	14,160,000				
備考					



物件目録

- | | | |
|---|-------------|--------------------|
| 3 | 所
在 | 新潟市秋葉区新保字浦郷 |
| | 地
番 | 1260番1 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 1068.06平方メートル |
| 4 | 所
在 | 新潟市秋葉区新保字浦郷 |
| | 地
番 | 1260番2 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 266.83平方メートル |
| 5 | 所
在 | 新潟市秋葉区新保字浦郷1260番地1 |
| | 家屋
番号 | 1260番1の1 |
| | 種
類 | 工場 |
| | 構
造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床
面
積 | 358.78平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年10月20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3～5】
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3～5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 3 | 所 在 | 新潟市秋葉区新保字浦郷 |
| | 地 番 | 1 2 6 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 6 8 . 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市秋葉区新保字浦郷 |
| | 地 番 | 1 2 6 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 . 8 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新潟市秋葉区新保字浦郷 1 2 6 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 6 0 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 5 8 . 7 8 平方メートル |





令和5年(ケ)第50号
令和6年1月30日受理
令和6年2月14日提出

補充現況調査報告書

(物件3～5)

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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 在 | 新潟市秋葉区新保字浦郷 |
| | 地 番 | 1260番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1068.06平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市秋葉区新保字浦郷 |
| | 地 番 | 1260番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 266.83平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新潟市秋葉区新保字浦郷1260番地1 |
| | 家屋 番号 | 1260番1の1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 358.78平方メートル |

その他の事項

- 占有関係について、物件5は所有者が工場（空き家）として占有している。
- 前回調査時には物件5内に多数の動産類があったが、ほぼ撤去されていた。
- 今年1月からの能登半島地震による被害は特に見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (所有者元代表者Aの母) ■債務者破産管財人事務所担当者	1 物件5は前回調査時の時のままずっと空き家の状態であるが、建物内にあった動産類は昨年中に搬出している。 2 今年1月からの能登半島地震による被害は特にない。 物件3～5はいずれも破産財団から放棄している。

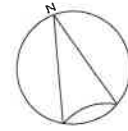
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月31日(水) 13:10-13:30	物件所在地	外観調査、所有者A宅に連絡文書差し置き
6年2月6日(火) 11:50-12:10	物件所在地	外観調査
6年2月6日(火) 15:00-15:10	電話照会	所有者Aに占有関係等調査
6年2月8日(木) 9:50-10:15	物件所在地	立入調査、所有者Aの母Bに占有関係等調査、写真撮影
6年2月8日(木) 14:20-14:30	電話照会	A破産管財人事務所担当者に占有関係等調査
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

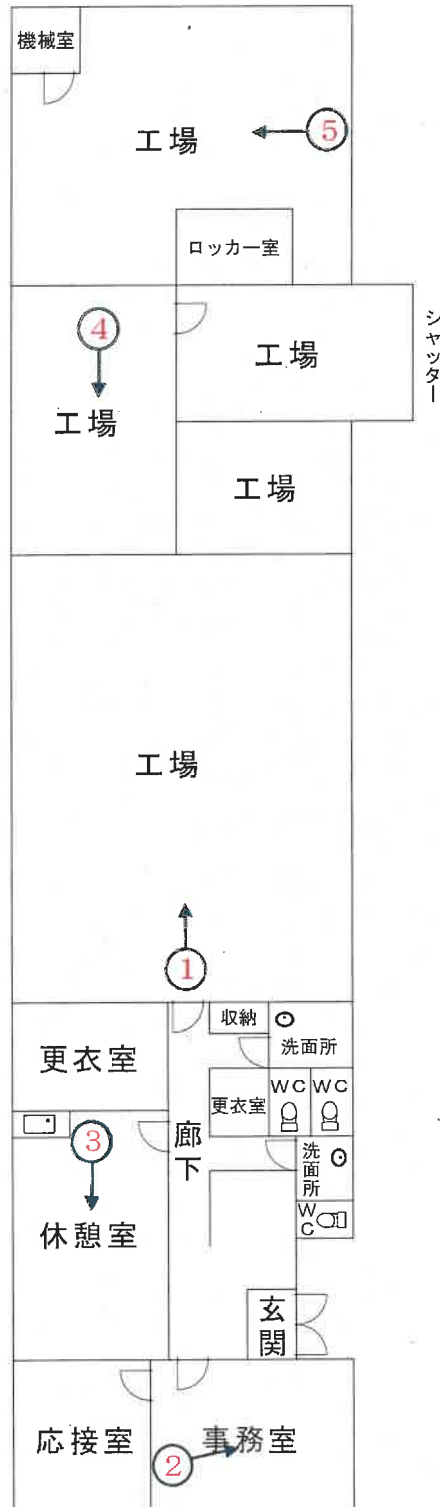
(4 枚目)

間取り図（概略）



←○印は写真撮影位置，方向

S = 1 : 200



(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50号
令和5年8月4日受理
令和5年9月 7日提出

現況調査報告書

(物件3～5)

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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 在 新潟市秋葉区新保字浦郷
地 番 1260番1
地 目 宅地
地 積 1068.06平方メートル
- 4 所 在 新潟市秋葉区新保字浦郷
地 番 1260番2
地 目 宅地
地 積 266.83平方メートル
- 5 所 在 新潟市秋葉区新保字浦郷1260番地1
家屋 番号 1260番1の1
種 類 工場
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 358.78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, 4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3, 4) <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 上記の者が本土地上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5	
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 { 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(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を工場(空き家)として管理・占有している <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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

■物件3, 4は一体として使用されており相互の境界は不明である。

■電柱が存在する。

■隣地所有者等	1	1260番3	公衆用道路	73㎡	所有者	中蒲原郡小須戸町
	2	1260番4	同上	42㎡	所有者	同上
	3	1259番6	用悪水路	106㎡	所有者	同上

■新潟地方法務局新津支局によれば家屋番号1260番1の2の建物は平成20年に滅失登記がされている。

■物件5内には机などの事務用品や検査器具等の動産類が多数残置されている。

(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
■ A (破産者元代表者)	物件5は破産者会社が工場として使用していたが、昨年9月に破産決定となり、現在は空き家の状態で誰も使用していない。物件5内にあった機械器具等は破産者の所有であるがその多くを破産管財人が売却し、現在残っているものではプリント基盤の検品や修理等本来の目的は果たせない。

(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7日(月) 8:20-8:50	物件所在地	外観調査, 写真撮影
5年8月8日(火) 9:35-10:05	新潟地方法務局新津支局	公函・要約書等請求
5年8月8日(火) 10:30-11:05	市税事務所資産税第1分室(新潟市役所横越出張所内)	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
5年8月8日(火) 11:40-11:50	物件所在地	外観調査, 写真撮影
5年8月9日(水) 14:30-14:40	新潟地方法務局長岡支局	債務者の履歴事項全部証明書請求
5年8月17日(木) 10:45-10:55	物件所在地	外観調査, 破産者Aの母に占有関係等調査および連絡文書手交
5年8月22日(火) 14:30-14:35	電話照会	破産者Aに占有関係等調査
<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, 立会人を立ち会わせ, 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

(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月1日(金) 13:05-14:30	物件所在地	立入調査, 破産者Aに占有関係等調査, 写真撮影
5年9月4日(月) 9:00-9:05	電話照会	破産管財人弁護士事務所に占有関係等調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

(6 枚目)

1249-15 38-4
37-1

(座標値種別：図上測定) +50753.462



+50628.462 (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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
新保

請求部	所在 新潟市秋葉区新保字浦郷				地番	1260番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和50年8月			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：平成25年1月23日

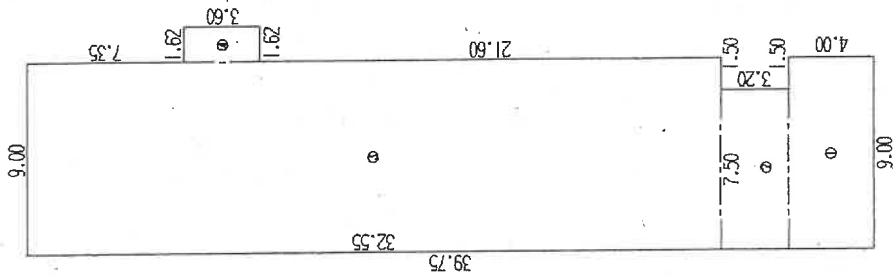
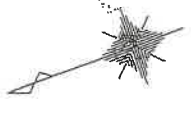
建物階平面図

1260番地

新潟市秋葉区新保字浦郷1250番地1

家屋番号

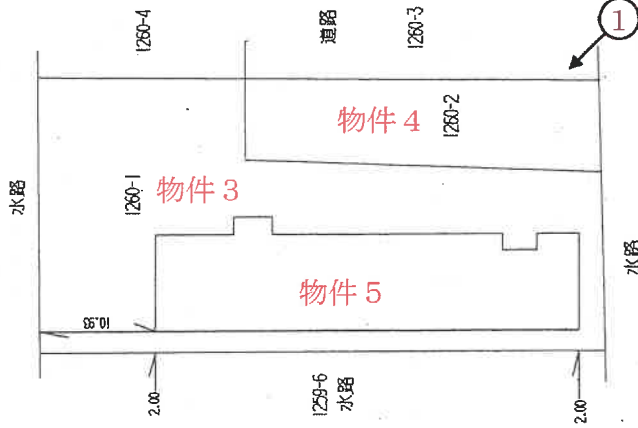
建物の所在



求積表

①	9.00 × 4.00	= 36.0000
②	7.50 × 3.20	= 24.0000
③	9.00 × 32.55	= 292.9500
④	1.62 × 3.60	= 5.8320
合計		358.7820
床面積		358.78 m ²

印は写真撮影位置、方向



作成者

平成25年1月22日作成

縮尺

申請人

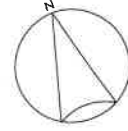
縮尺

1/500

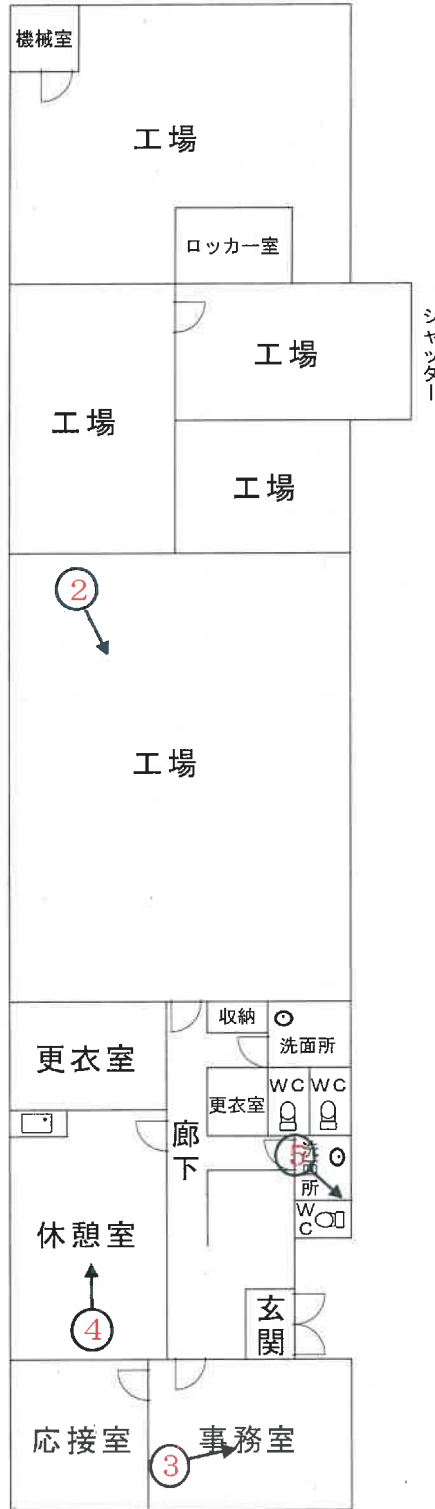
新潟県土地家屋調査士会

間取り図（概略）

←○印は写真撮影位置，方向



S = 1 : 200



(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50号
令和6年2月8日 現地調査
令和6年2月13日 評価

新潟地方裁判所 御中

補充評価書

(物件3ないし同5)

評価人 不動産鑑定士
中村真規

I 目的物件

番号	所在等	登記	現況
3	所在 地番 地目 地積	新潟市秋葉区新保字浦郷 1260番1 宅地 1068.06㎡	
4	所在 地番 地目 地積	新潟市秋葉区新保字浦郷 1260番2 宅地 266.83㎡	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市秋葉区新保字浦郷1260番地1 1260番1の1 工場 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 358.78㎡	

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。

以上

令和5年（ケ）第50号

令和5年9月1日 現地調査

令和5年9月7日 評 価

新潟地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（ 物件3ないし同5 ）

評価人 不動産鑑定士

中 村 真 規

第1 評価額

一 括 価 格	
金19, 440, 000円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金4, 230, 000 円
物件4（土地）	金1, 050, 000 円
物件5（建物）	金14, 160, 000 円

- 1 一括価格は、物件3ないし同5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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件3及び同4の土地価格は、物件5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5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き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

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 地番 地目 地積	新潟市秋葉区新保字浦郷 1260番1 宅地 1068.06㎡	
4	所在地 地番 地目 地積	新潟市秋葉区新保字浦郷 1260番2 宅地 266.83㎡	
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市秋葉区新保字浦郷1260番地1 1260番1の1 工場 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 358.78㎡	

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及び同4)

位置・交通	JR信越本線「矢代田駅」の北西方、道路距離にして約2.2km、主要地方道白根・安田線沿いのバス停「小須戸中学校前」の北西方約100mに位置する。	
付近の状況	秋葉区の南西端、小須戸地区の既成住宅地域で、中規模一般住宅や古くからの農家住宅が建つ中、事業所や工場等も混在している。 秋葉区中心市街地からはやや離れているものの、最寄駅にも比較的近く、新潟市中心部まで続くバイパスへのアクセスも良好であることから、今後も同傾向で推移していくものと予想される。	
主な公法上の規制等(道路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 準工業地域 60% 200% なし
画地条件	物件3及び同4の土地は一体として、南東側と北東側で道路とほぼ等高に接面する、南東側間口約52m、奥行約25.5mの略長方形の平坦な画地である。	
接面道路の状況	南東側幅員約6m舗装市道(新保1号線) 北東側幅員約5.5m舗装市道(小須戸新保3号線) ※いずれも建築基準法第42条第1項第1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件3及び同4の土地は、物件5の建物の敷地として利用されている。 なお、隣地との境界についてはほぼ明確である。	
供給処理施設	上水道 あり(引込済) ガス配管 あり(引込可能) 下水道 あり(引込済)	
特記事項	北東側市道とは幅約1mの水路を介して接面しており、現況では直接出入りはできない。	

2 建物の概況及び利用状況(物件5)

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22年12月13日新築 経過年数：約13年 経済的残存耐用年数：17年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：角波板 内 壁：ビニールクロス、合板、あらわし 天 井：石膏ボード、合板 床 : ビニル床シート、コンクリート 設 備：電気、水道、水洗便所 そ の 他：
床面積(現況)	現況床面積は、ほぼ登記数量のとおりで358.78㎡である。
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：工場 間 取 り：工場
品 等	今日的な工場に比べ、標準的。
保守管理の状態	概ね良好である。
建物の利用状況	所有者が工場(空き状態)として占有し、利用している。
特記事項	建物内には机などの事務用品や、検査器具等の動産類が多数残置されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3及び同4（土地）

物件3及び同4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 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	23,800	0.76	1068.06	0.90	17,390,000
4	23,800	0.76	266.83	0.90	4,340,000

ア 標準画地価格(地価公示標準地の価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示標準地の価格から規(比)準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

地価公示 新潟秋葉-12を規(比)準した価格

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $24,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/101 = 23,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 地価公示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 : 地価公示標準地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差 : 街路条件 +1%

イ 個別格差 : 規模大 -25%、角地 +1%

エ 建付減価 : 地上に建物があることによる減価を10%と判定した。

② 物件5（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、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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
5	97,000	358.78	0.41	14,270,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数約13年、経済的残存耐用年数17年、観察減価30%、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 17年 / 経済的耐用年数 30年 }
× (1 - 観察減価率 0.3) = 0.41

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	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格 ア×イ
3	17,390,000	0.55	法定地上権	9,560,000
4	4,340,000	0.55	法定地上権	2,390,000

イ 敷地利用権価格割合 : 物件3及び同4の土地全体に法定地上権が及ぶものと判断した。

② 内訳価格および一括価格

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	17,390,000	-9,560,000	—	0.90	0.60	4,230,000
4	4,340,000	-2,390,000	—	0.90	0.60	1,050,000
5	14,270,000	+11,950,000	—	0.90	0.60	14,160,000
一括価格(合計)						19,440,000

ウ 占有減価修正 : なし

エ 市場性修正 : 住宅地域内に位置する工場であることによる市場性を考慮した。

オ 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」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

地価公示標準地の価格 (新潟秋葉-12)

所 在 : 新潟市秋葉区新保字雁巻12番3

価 格 : 24,200円/m²

位 置 : JR信越本線「矢代田駅」まで道路距離約2.4kmに位置する

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 391m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東7m市道

用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 公共施設に近い中規模一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料の表示

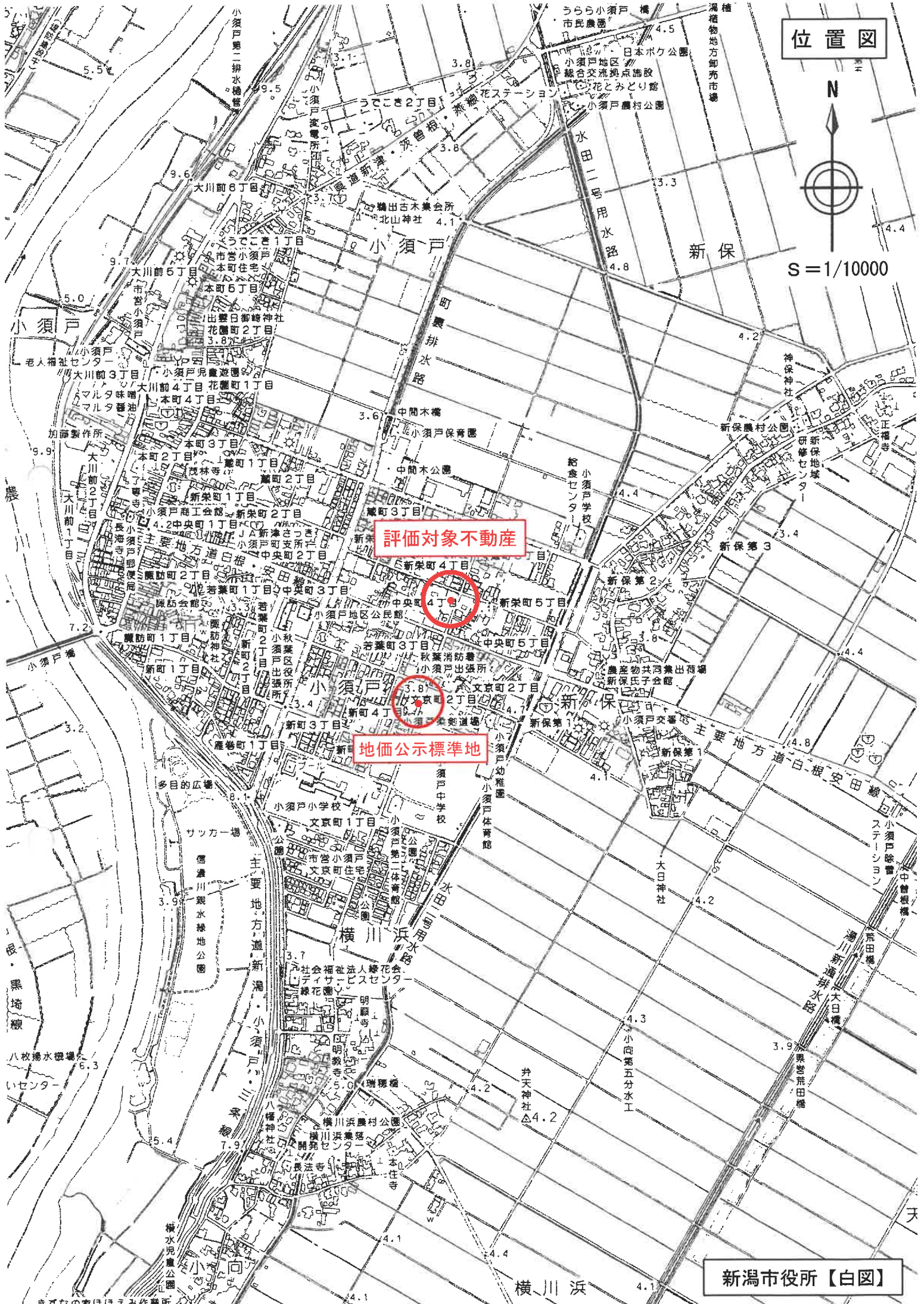
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 間取り図

以上

位置図



S = 1/10000

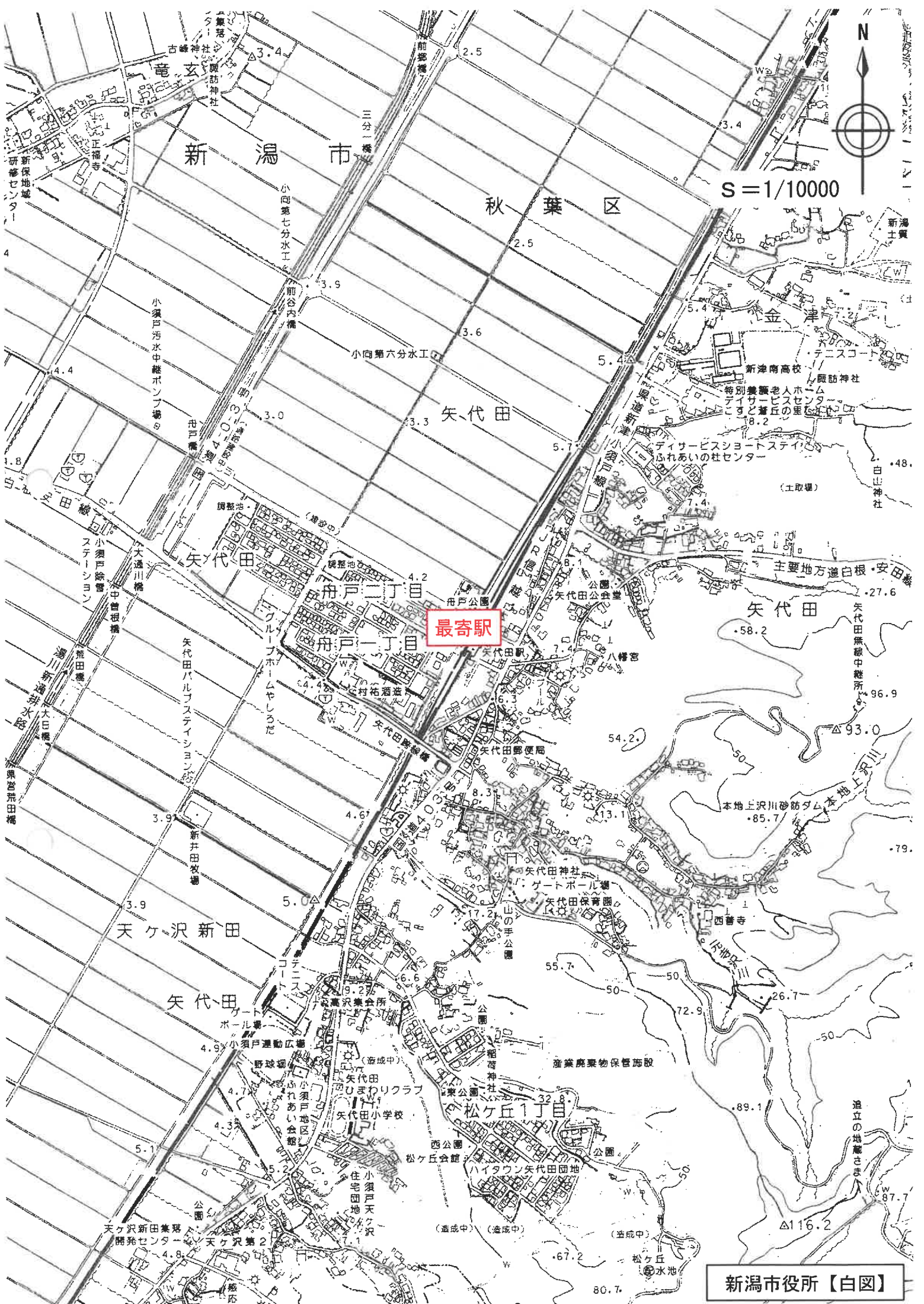


評価対象不動産

地価公示標準地

新潟市役所【白図】

横川浜



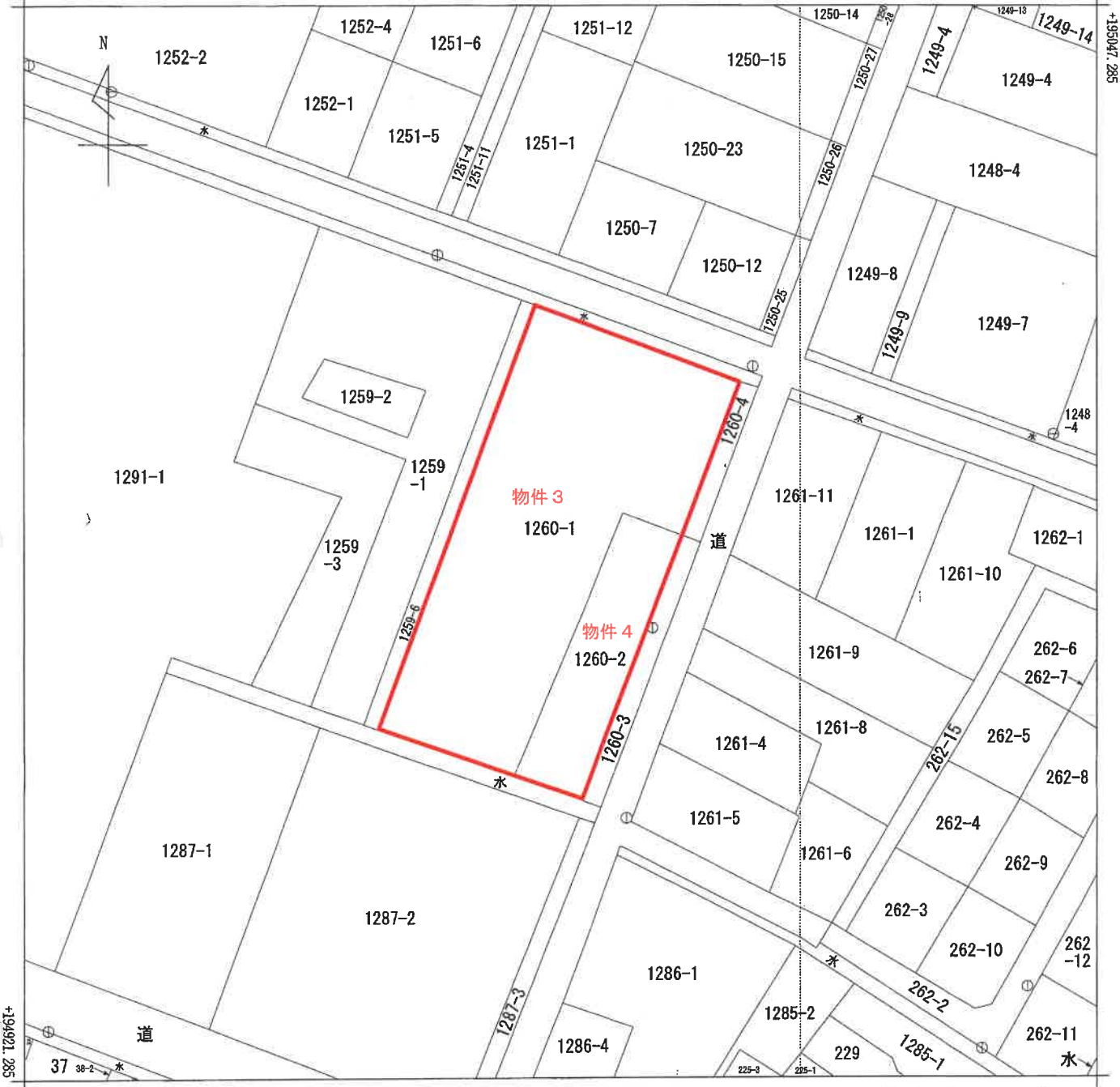
新潟市役所【白図】

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

公 図 写

イ 1249-15 ハ 38-4
ロ 37-1

(座標値種別：図上測定) +50753.462



+50628.462 (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。

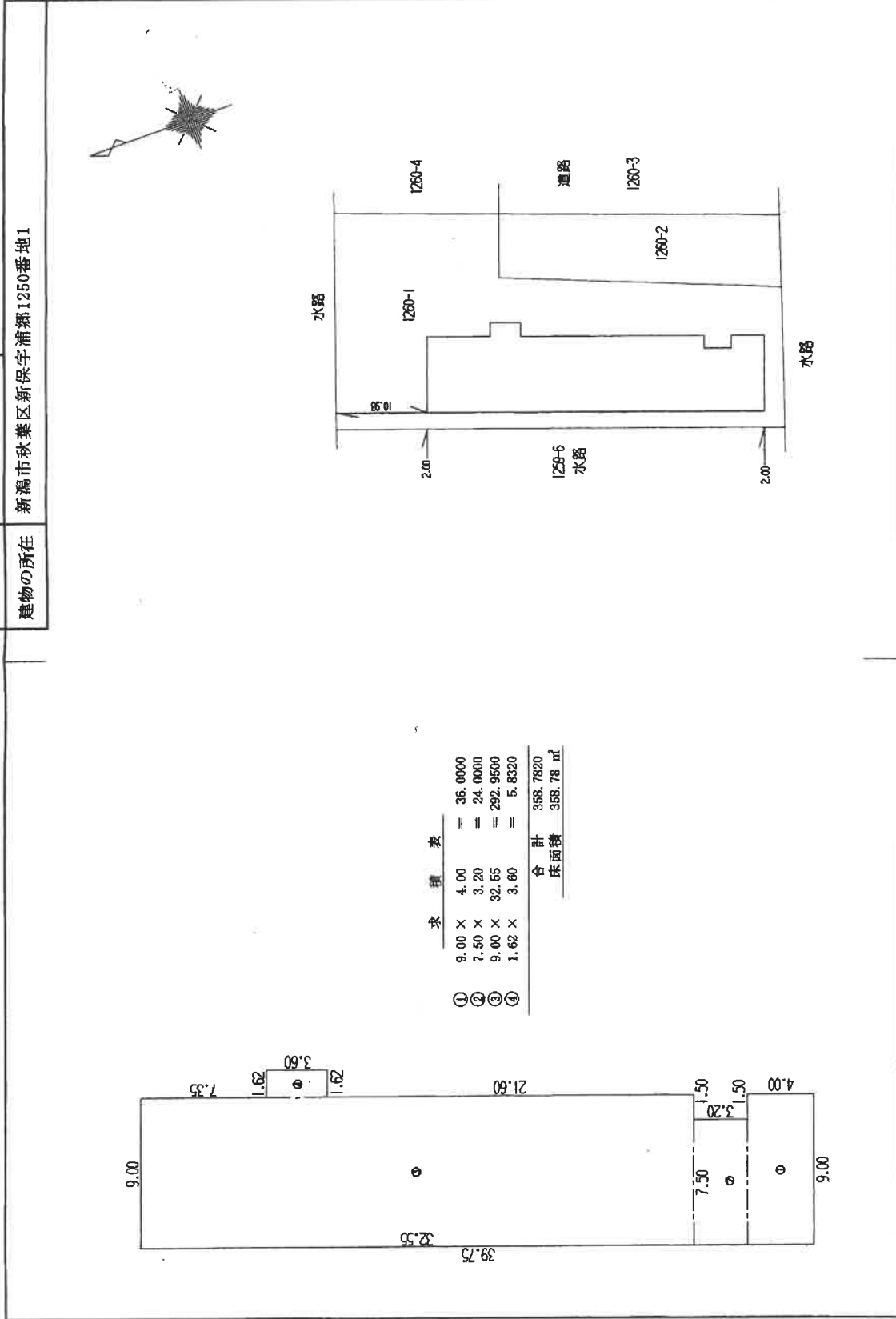
地番区域見出
新保

請求部	所在 新潟市秋葉区新保字補郷			地番	1260番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和50年8月			備付年月日(原図)		補記事項			

建築物各階平面図

家屋番号 1260番1の1
 建築物の所在 新潟市秋葉区新保宇浦類1250番地1

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



求積表

①	9.00 × 4.00	=	36.0000
②	7.50 × 3.20	=	24.0000
③	9.00 × 32.55	=	292.9500
④	1.62 × 3.60	=	5.8320
合計			358.7820
床面積			358.78 m ²

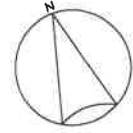
作成者

申請人

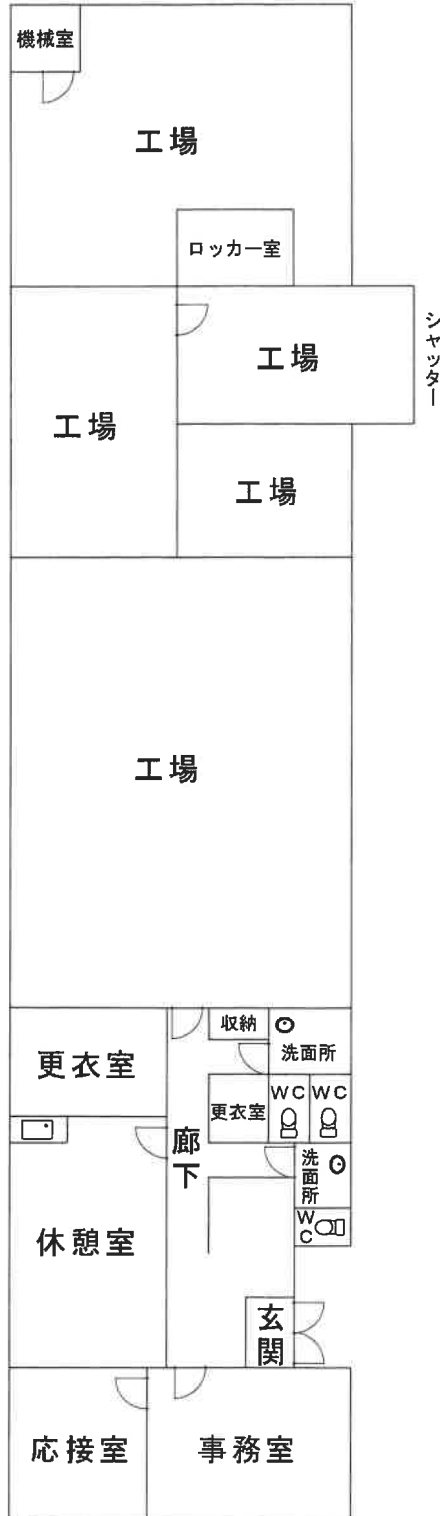
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

間取り図（概略）



S = 1 : 200



(評価人作成)