

## 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)
1, 2	1,880,000 1,504,000	一括	376,000	34,798	0
1	950,000				
2	930,000				
備考					



## 物件目録

- 1 所 在 新発田市新保小路字水添  
地 番 383番1  
地 目 宅地  
地 積 394.06平方メートル
- 2 所 在 新発田市新保小路字水添383番地1  
家屋 番号 383番1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 72.17平方メートル  
2階 54.78平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約71.22平方メートル  
2階 約72.04平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 5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1】

物件2の建物の敷地部分以外の部分につき、本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号383番1の2）が同部分上に存在する。

【物件番号2】

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

【物件番号1】

隣地（南東側法定外公共物（赤道））との境界が不明確である。

《 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   | 新発田市新保小路字水添                        |
|   | 地 番   | 383番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 394.06平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 新発田市新保小路字水添383番地1                  |
|   | 家屋 番号 | 383番1                              |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                            |
|   | 床 面 積 | 1階 72.17平方メートル<br>2階 54.78平方メートル   |
|   | (現況)  |                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 約71.22平方メートル<br>2階 約72.04平方メートル |





令和5年(ケ)第108号  
令和6年1月31日受理  
令和6年2月26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   | 新発田市新保小路字水添                      |
|   | 地 番   | 383番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 394.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新発田市新保小路字水添383番地1                |
|   | 家屋 番号 | 383番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 72.17平方メートル<br>2階 54.78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)													
<b>土 地</b>	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 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"/> 土地所有者(ア) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(イ) 上記の者ア、イが本土地上に下記建物を共有し、占有している 上記の者アが本土地上に目的外建物を所有し、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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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2の建物の東側に電柱がある。													
<b>建 物</b>	物件2													
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が異なる( <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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約71.22平方メートル 2階 約72.04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 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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を住居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 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1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2の建物の敷地部分
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(A) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" 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 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 年 月 日
最初の契約等	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
更新の種類別	<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 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 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 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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	新発田市新保小路水添 383番地1
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 383番1の2
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	39.74平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成6年8月12日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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
<input checked="" type="checkbox"/> B (土地所有者、建物共有者)	<p>建物共有者Aは妻である。前共有者Cは妻の亡父である。</p> <p>物件1の土地に関して境界争いはない。</p> <p>物件1、2の土地建物は私達夫婦が居住して使用している。土地建物の貸し借りはない。</p> <p>物件1の土地は更地であった。そこに物件2の建物と車庫(目的外建物)を順次建てたものである。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> A (建物共有者)	<p>家族なので、Bに地代を支払っているということはない。</p> <p>物件2の建物の東側にある電柱は、当方の土地内で、公のものである。</p> <p>令和6年能登半島地震による被害はない。</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
6年2月6日(火) 9:24-9:52	新発田市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
6年2月6日(火) 10:01-10:28	新潟地方法務局新発田支局	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
6年2月6日(火) 10:40-10:51	受命物件所在地	Bから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
6年2月21日(水) 11:04-11:07	新潟地方法務局新発田支局	登記事項証明書の請求及び受領
6年2月21日(水) 11:16-11:25 12:00-12:20	受命物件所在地	外観調査、計測、写真撮影
		Aから聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
(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 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。  <input type="checkbox"/> 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

イ 699  
ロ 686

△ 地区外

(座標値種別：図上測定)

+76449.541

+219157.158



+76324.541

(座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。  
(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  
新保小路

請求部分	所在 新発田市新保小路字水浜				地番	383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					備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方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：6-1  
(1/1)

登記年月日：平成2年10月17日

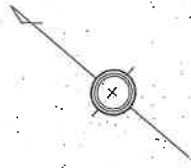
038582

前 383-1 後 新 同 一

地積測量図

地番 383-1-3

土地の所在 新発田市大字新保小路字水添



(甲) 383-3

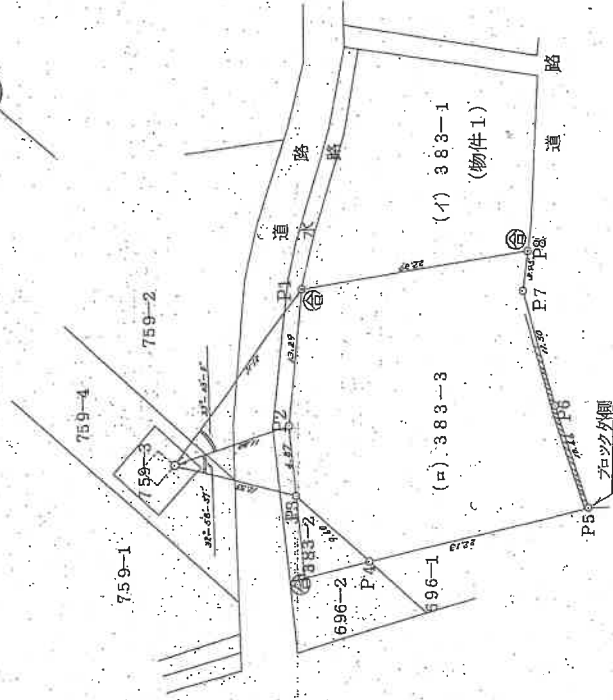
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Yn-1)Yn
P1	203726	236498	4028743430
P2	200828	223518	-1284334428
P3	197980	217264	-2531125600
P4	189178	213432	-5915054448
P5	170266	224940	-2846615700
P6	176523	233324	2969047900
P7	182991	242836	1765417720
P8	183793	246705	5115428175
合計			1301507049
面積			650753525
地積			6507.5㎡

(物件1)

(イ) 383-1

$$104482 - 650753525 = 394066475$$

地積 394.06㎡



◎石杭 ◎金属標 ◎コンクリート杭 ◎合成樹脂杭 ◎鉄板杭

作製者

(平成2年10月16日作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟地方方法務局新発田支局備付図面写し

新潟県土地家屋調査士会

昭和(平成)2年(10月)17日登記

(発行官加筆)

請求番号：6-2 A3版をA4版に縮小

公司

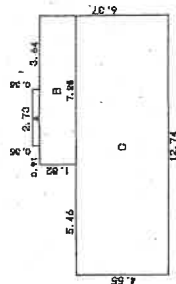
登記年月日：平成4年6月30日

322115 各階平面図

建築物図面

家屋番号	383番1
建築物の所在	新潟県新潟市東区新保小路字水添383番地1

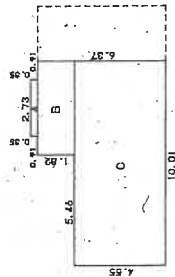
1 階



求積表

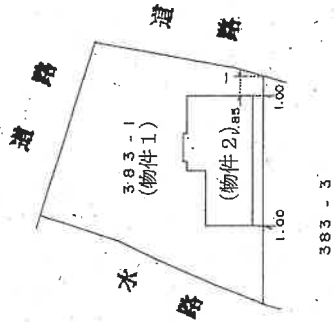
A	0.35 X 2.73	=	0.9555
B	1.82 X 7.28	=	13.2496
C	4.55 X 12.74	=	57.9570
合計			72.1721
床面積			72.17 ㎡

2 階



求積表

A	0.35 X 2.73	=	0.9555
B	1.82 X 4.55	=	8.2810
C	4.55 X 10.01	=	45.5455
合計			54.7820
床面積			54.78 ㎡



383 - 3

作製者

平成4年6月29日作製

縮尺 1/250

申請人

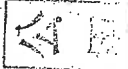
縮尺 1/500

新潟県地方建設局新潟市東区支局備付図面写し

(執行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

請求番号：6-3

平成四年六月参〇日 登記





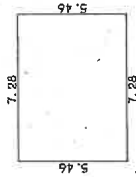
登記年月日：平成6年8月15日

322116 各階平面図

建築物図面

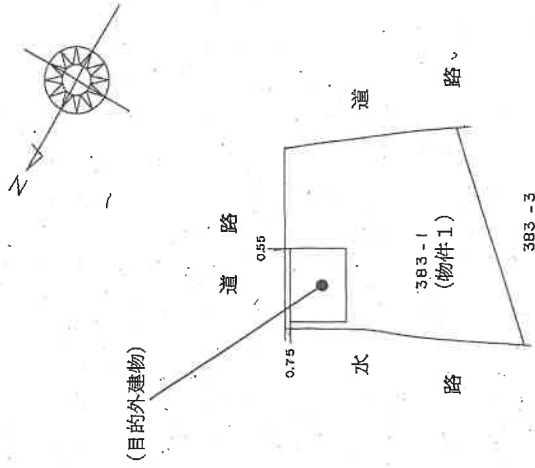
家屋番号 383番1の2

建築物の所在 新潟県新潟市東区新保小路字水添383番地1



求積表

5.46 X 7.28 = 39.7488  
 床面積 39.74㎡



作製者

平成6年8月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県新潟市東区新保小路字水添383番地1

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

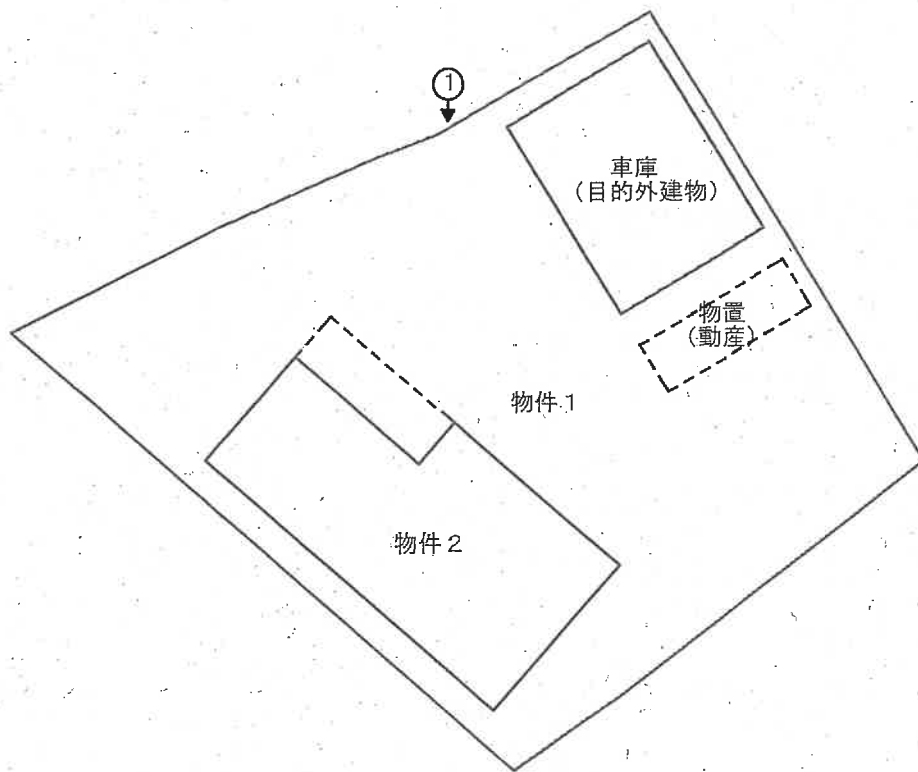
請求番号：6-4

昭和60年8月15日登記



土地建物位置関係図（概略）

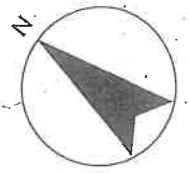
S ≒ 1 / 250



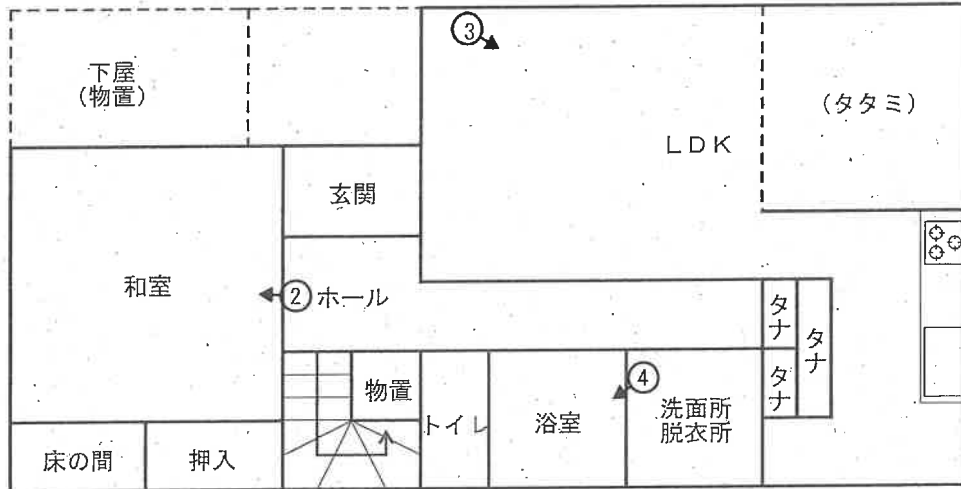
○➔ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成

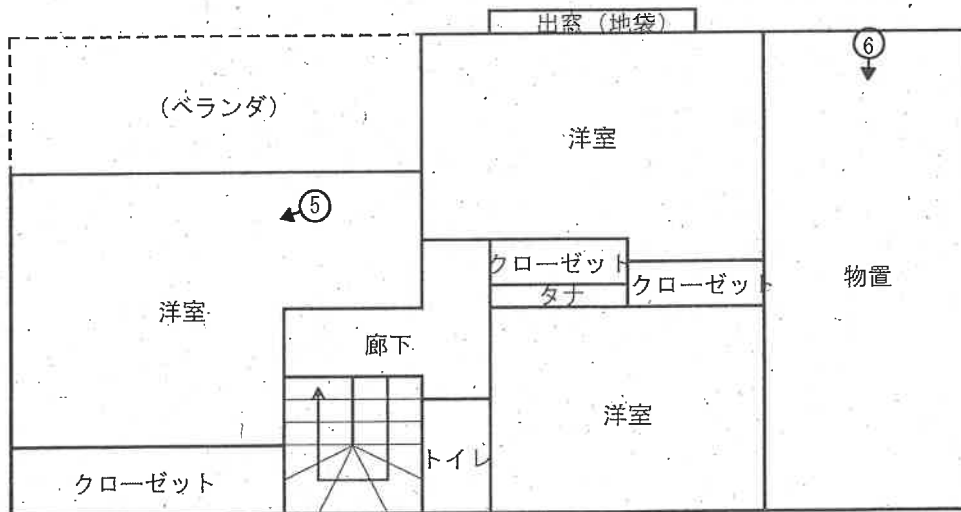
間取図 (概略) S ≒ 1 / 100



1階



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 108 号  
令和6年2月21日現地調査  
令和6年2月29日評 価

新潟地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 妻 信

## 第1 評価額

一括価格			
		金	1,880,000 円
物件番号	内訳価格		
1(土地)	金	950,000	円
2(建物)	金	930,000	円

- 1 一括価格は、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の内訳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(売主の協力を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 物件に関する情報の内容は、民事執行法58条第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	現況
1	所在地目積	新発田市新保小路字水添 383番1 宅地 394.06m <sup>2</sup>	同左
2	家屋番号 種類 構造 床面積	新発田市新保小路字水添383番地1 383番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 72.17m <sup>2</sup> 2階 54.78m <sup>2</sup>	特記事項参照
特記事項			
<p>物件2の1階部分については、出窓のみのため面積に算入しないことが妥当と判断した箇所があり、一方、2階部分については、屋根裏に設置された物置を面積に算入するのが妥当と判断した箇所が存在する。したがって、数量は以下のとおりとなる。</p> <p>1階 約71.22m<sup>2</sup> 2階 約72.04m<sup>2</sup></p> <p>そのほか、目的外建物が物件1上に存している。</p> <p>家屋番号383番1の2 種類:車庫 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 39.74m<sup>2</sup> H6.8.12新築(登記より)</p>			



## 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	JR羽越本線「加治」駅の南東方約1.3km(道路距離) 新発田市コミュニティバス「新保小路」停留所 北方約100m(道路距離) に位置する(別途位置図参照)。	
付近の状況	新発田市の郊外、周囲を農地に囲まれた既成住宅地で、一般住宅と農家住宅が混在する。都市計画区域外の地域であり、地域要因に大きな変動もなく、今後も現状のまま推移していく地域と認められる。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建ぺい率	—
	容積率	—
	防火地域	—
	その他規制	なし
画地条件(規模・形状等)	物件1は北西側で法定外公共物たる水路を介して市道と接するほか、北東側で幅員約3mの赤道に接する。間口約23m、奥行約20m、概ね台形の形状である。地勢について、接面道及び隣接地に対してほぼ等高に接している。	
接面道路	北西側幅員約4.0m舗装市道(新保小路裏通線) 北東側幅員約3.0m未舗装道路  北西側の公道と物件1との間に、水路が介在し、幅約5mの通路橋を設けて物件1内に入出りをしているが、新発田市財産管理課に確認したところ、法定外公共物の使用許可は得られていない。また、北東側、南東側にそれぞれ法定外公共物たる赤道が存するが、南東側の赤道については、物件1と一体化し、道路としても機能しておらず、確認が困難である。したがって、本件では接面道路から除外する。  都市計画区域外であり、建築基準法上の接道義務はない。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1は物件2及び目的外建物の敷地として利用されている。隣地との境界については概ね明瞭であるが、上記法定外公共物(赤道)との境界は不明瞭である。 周囲の状況は公道のほか、農家住宅が中心となっている。近くに高压線が通るが、居住環境に悪影響を与える嫌悪施設はない。	
供給処理施設	上水道	あり(引込済)
	ガス配管	なし
	下水道	なし
特記事項	上記法定外公共物の使用許可については、新発田市財産管理課によれば、使用許可の申請が出されれば許可を出すとのことである。ただし、使用料が発生する可能性がある。 敷地内の南側に電柱が立っているが、公のものである。 目的外建物の概況については前頁参照	

## 2. 建物の概況及び利用状況等(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 経過年数 経済的残存耐用年数	平成 4 年6月25日新築 約 32 年 約 0 年
主たる仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 サイディング ビニルクロスほか ビニルクロスほか 畳、フローリングほか 電気、給排水衛生(トイレ) ガスはプロパンを使用
床面積(現況)	1階 2階 合計	約71.22㎡ 約72.04㎡ 約143.26㎡
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2階建 居宅 4LDK(建物間取図参照)
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して中位である。	
保守管理の状態	築年数が相当経過し、積極的な保守管理がなされていないため、外壁を中心に、経年相応の傷みが認められ、全般的にやや劣る。	
建物の 利用状況	所有者家族が居宅として占有している。	
特記事項	2階部分に屋根裏部屋があり、高さも1.5m以上あることから床面積に算入した。 1階の洋室の出窓については、床面積に算入しない。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	7,100	0.96	394.06	0.80	1.00	2,150,000
合計						2,150,000

#### ア 標準画地価格

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査標準価格)から規準し、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。

○地価調査 新発田(県)-10 を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準画地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 6,050 \text{ 円/㎡} & \times & 99.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 85.0 & \asymp & 7,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 居住の快適性 -15%  
(相乗積) -15%

イ 個別格差 : 角地 1%  
: 水路介在 -5%  
(相乗積) -4%

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 地上に建物等があることによる、更地と比較した場合の土地の減価率である。

## (2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物価格を求めるが、対象不動産については、老朽化も相当進行しており、経済的残存耐用年数は尽きていると判定されるところである。これらを総合的に判断し、単価と総額の関係等から、建物全体としての現存価値率を5%と査定した。

番号		再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	主建物	160,000	143.26	0.05	1,150,000

## 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、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,150,000	0.23	法定地上権	490,000

### イ 土地利用権等割合

地域の標準的な借地権割合(30%)を参考に、地上権であることを考慮して査定した。その上で、目的外建物との建築面積比を乗じて、上記のとおり査定した。  
 $72.04 \div (72.04 + 39.74) \times 35\% \approx 23\%$

②内訳価格および一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,150,000	-490,000	1.00	0.95	0.60	950,000
2	1,150,000	+490,000	1.00	0.95	0.60	930,000
一括価格(合計)						1,880,000

\* 目的外建物については法定地上権が発生しないため、敷地利用権を考慮しない

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 目的外建物が存することによる市場性減価-5%

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性による修正率-40%

## 第6 参考価格資料

地価公示標準地 [ 新発田(県)-10 ]

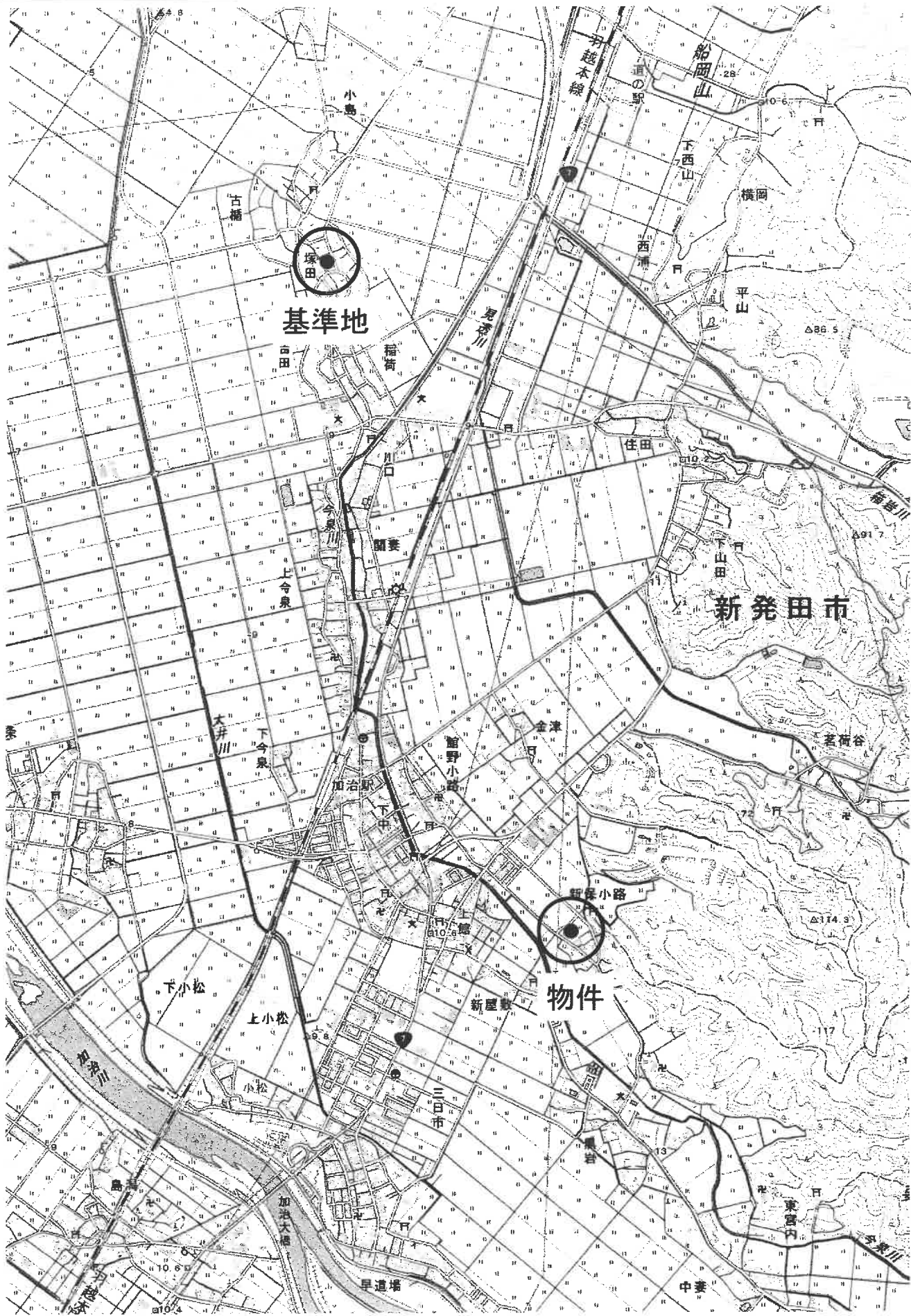
所 在	: 新発田市塚田153番
価 格	: 6,050円/m <sup>2</sup>
位 置	: JR「加治」駅から道路距離2.4kmに位置する。
価 格 時 点	: 令和5年7月1日
地 積	: 1,016m <sup>2</sup>
供給処理施設	: 水道、下水
接 面 街 路	: 北幅員約4m舗装市道
用途指定等	: 都市計画区域外 :
地域の概要	: 農家住宅のほか、一般住宅も見られる住宅地域

## 第6 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 公図写
- ③ 建物図面
- ④ 建物間取図
- ⑤ 建物位置関係図

# 位置図

S=1:20,000



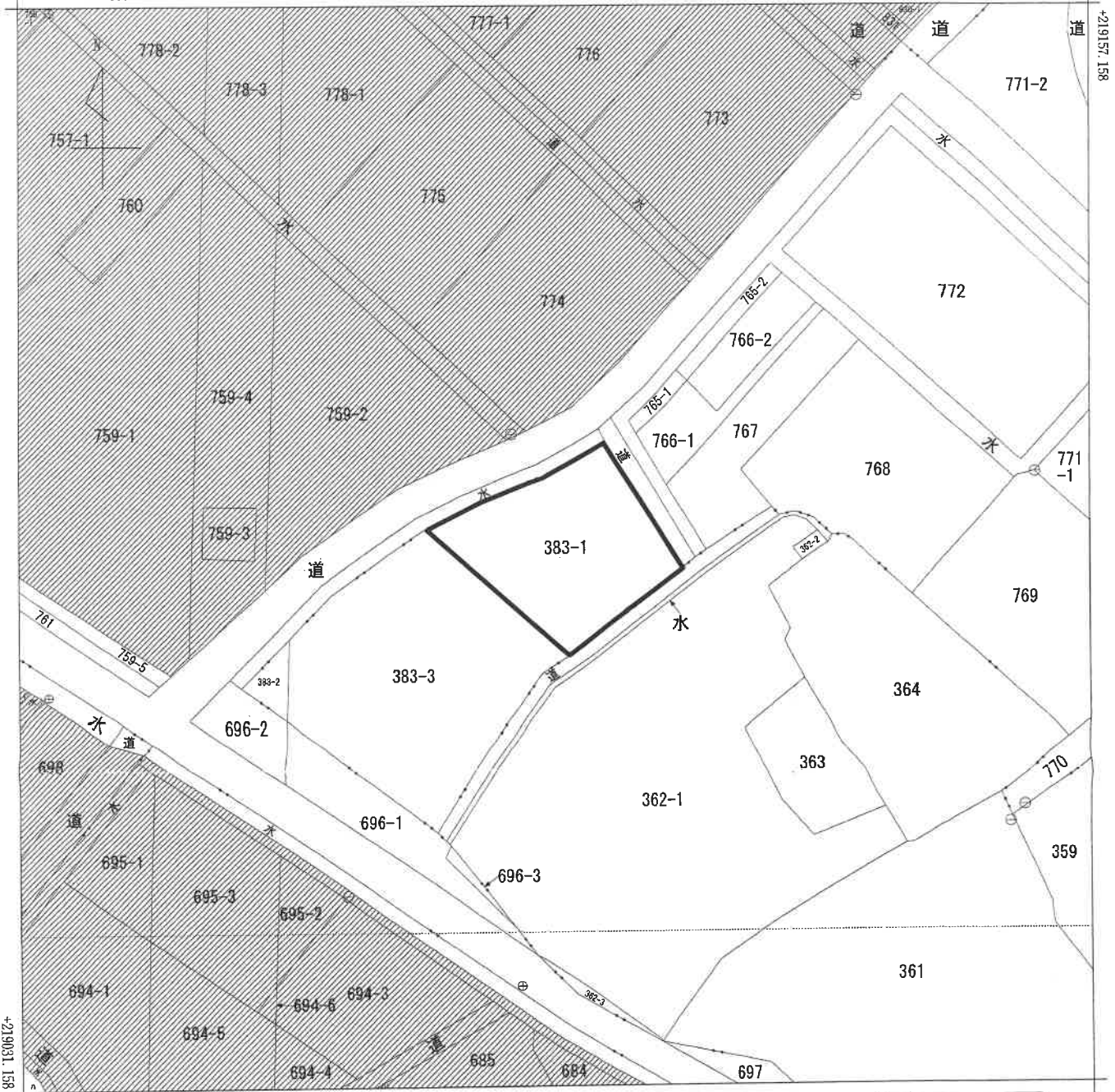
# 公図 (写)

イ 699  
ロ 686

ハ 地区外

(座標値種別：図上測定)

+76449.541



+219157.158

+219031.158

+76324.541 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。  
 (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  
新保小路

請求部分	所在	新発田市新保小路字水添				地番	383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				備付年月日(原図)				補記事項		

※原図を70%に縮小



登記年月日：平成4年6月30日

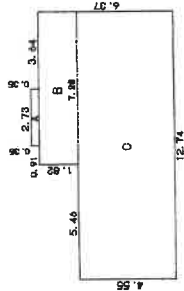
322115 各階平面図

建築物図面

家屋番号 383番1

建築物の所在 新発田市大字新保小路字水派383番地1

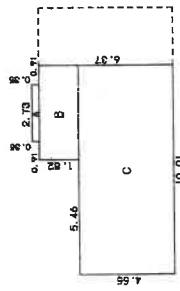
1 階



求積表

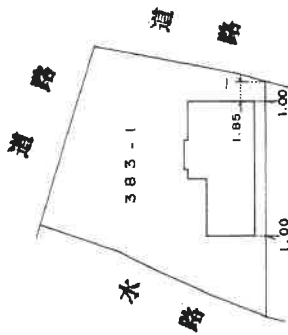
A	0.35 X 2.73	=	0.9555
B	1.82 X 7.28	=	13.2496
C	4.55 X 12.74	=	57.9670
合計			72.1721
床面積			72.17 ㎡

2 階



求積表

A	0.35 X 2.73	=	0.9555
B	1.82 X 4.55	=	8.2810
C	4.55 X 10.01	=	45.5455
合計			54.7820
床面積			54.78 ㎡



383 - 3



平成四年六月参〇日登記

作製者

縮尺 1/250

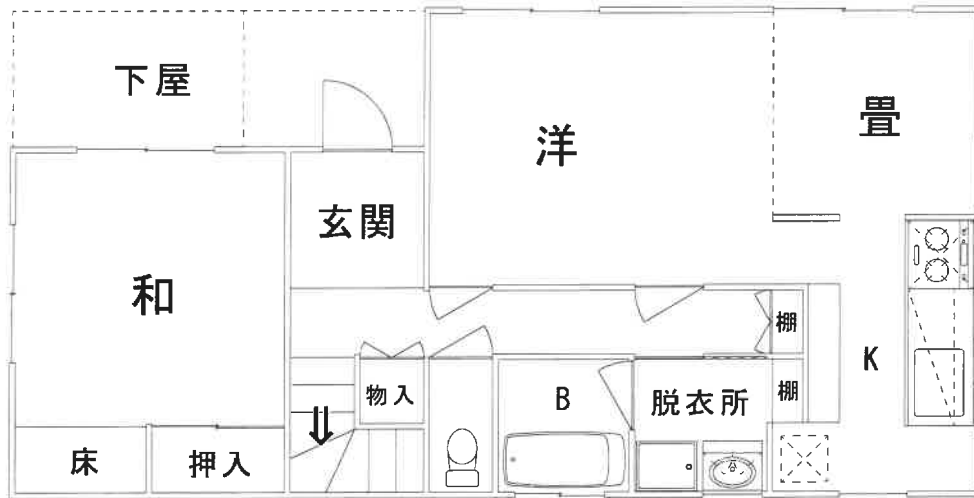
申請人

縮尺 1/500

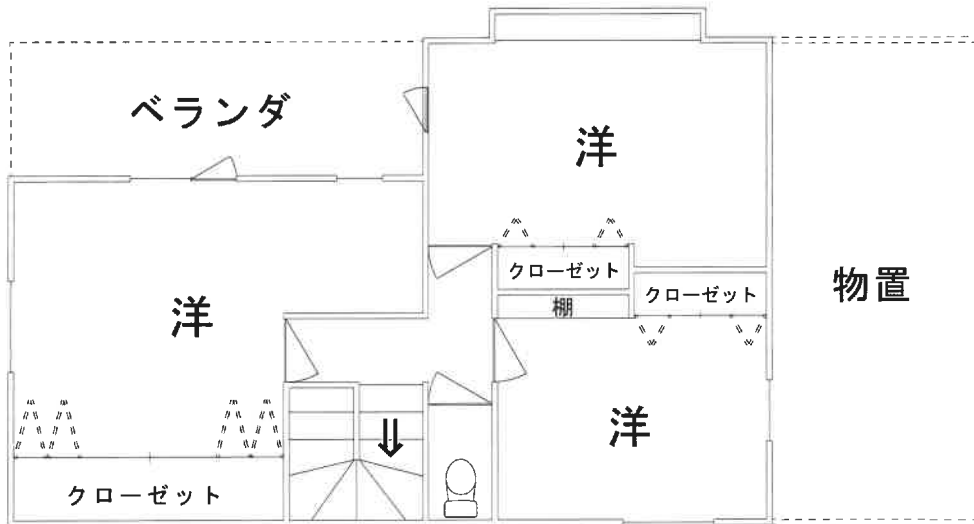
※原図を70%に縮小

# 建物間取図

## 1階

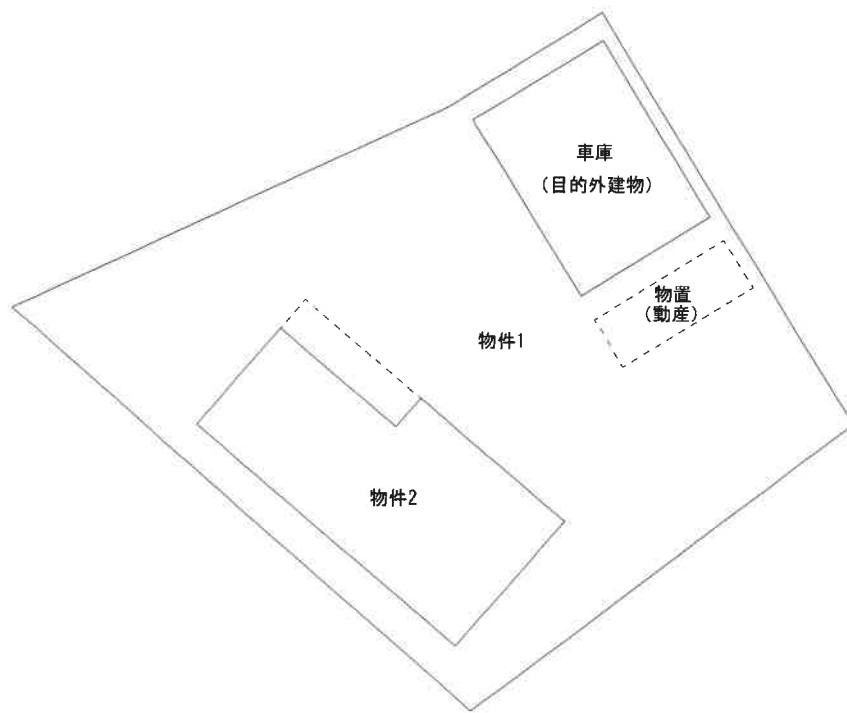


## 2階



1階	71.22m <sup>2</sup>
2階	72.04m <sup>2</sup>
計	143.26m <sup>2</sup>
縮尺	1/100
評価人作成	

# 土地建物位置関係図（概略）



S ≒ 1/250  
評価人作成