

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 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷 |
| | 地 番 | 2618番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷 |
| | 地 番 | 2618番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷 |
| | 地 番 | 2618番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 362.29平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷2618番地6、2618番地2、2618番地4 |
| | 家屋 番号 | 2618番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 187.15平方メートル
2階 79.93平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積	1階 90.23平方メートル 2階 35.43平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年10月17日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 島 田 講 平

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～4】
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1～4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷 |
| | 地 番 | 2618番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷 |
| | 地 番 | 2618番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷 |
| | 地 番 | 2618番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 362.29平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷2618番地6、2618番地2、2618番地4 |
| | 家屋 番号 | 2618番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 187.15平方メートル
2階 79.93平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



物件目録

種 類	物置
構 造	木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積	1階 90.23平方メートル
	2階 35.43平方メートル





令和5年(ケ)第52号
令和6年1月23日受理
令和6年2月20日提出

補充現況調査報告書

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

- | | | |
|---|--------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷 |
| | 地 番 | 2618番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷 |
| | 地 番 | 2618番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷 |
| | 地 番 | 2618番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 362.29平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷2618番地6、2618番地2、2618番地4 |
| | 家屋 番号 | 2618番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 187.15平方メートル
2階 79.93平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積	1階 90.23平方メートル
	2階 35.43平方メートル

その他の事項

- 本件各物件の占有状況は前回調査時と変わらない。
- 本件各物件について、今年1月からの能登半島地震による被害は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
■ A (所有者)	本件各物件の占有状況は変わらない。また、本件各物件について、今年1月からの能登半島地震による被害は特にない

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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26日(金) 13:00-13:10	物件所在地	外観調査
6年1月30日(火) :-:	郵送	所有者に連絡文書送付
6年2月19日(月) 9:25-10:05	物件所在地	外観調査、所有者に占有関係等調査
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



令和5年(ケ)第52号
令和5年8月25日受理
令和5年9月26日提出

現況調査報告書

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

- | | | |
|---|--------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷 |
| | 地 番 | 2618番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷 |
| | 地 番 | 2618番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.52平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷 |
| | 地 番 | 2618番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 362.29平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市南区新飯田字寺屋敷2618番地6、2618番地2、2618番地4 |
| | 家屋 番号 | 2618番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 187.15平方メートル
2階 79.93平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造セメントかわらぶき2階建
床 面 積	1階 90.23平方メートル 2階 35.43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1～3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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	1 物件1～3は一体として使用されており相互の境界は不明である。 2 北東側に電柱と電灯がある。													
建物	物件4													
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"/> 建物所有者 <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>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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 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

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"/> A (所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件4は私が家族と共に居宅として使用している。附属建物はかつて亡父Bや私が大工をしていた頃は作業場として使用していたが、現在は物置となっている。 2 物件1～3と隣地との境界について争いなどはない。 3 物件1～4の抵当権設定日である平成23年1月14日当時、物件4は私と亡父との共有であったが、親子であり、亡父との間で地代のやり取りなどは無かった。 4 物件1～3の北東側にある電灯は、この地域の住民で組織する組合が防犯などのために設置したものである。組合から土地使用料などはもらっておらず、無償で使用を許している。

(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
5年8月25日(金) 13:15-13:30	物件所在地	外観調査, 写真撮影
5年8月30日(水) 10:50-11:00	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等(請求)
5年8月30日(水) 11:25-11:40	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30日(水) 13:15-13:25	物件所在地	外観調査, 写真撮影
5年8月31日(木) 15:05-15:10	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等(受領)
5年9月1日(金) 11:50-12:00	物件所在地	外観調査, 連絡文書差し置き
5年9月22日(金) 10:05-11:05	物件所在地	立入調査, 所有者に占有関係等調査, 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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

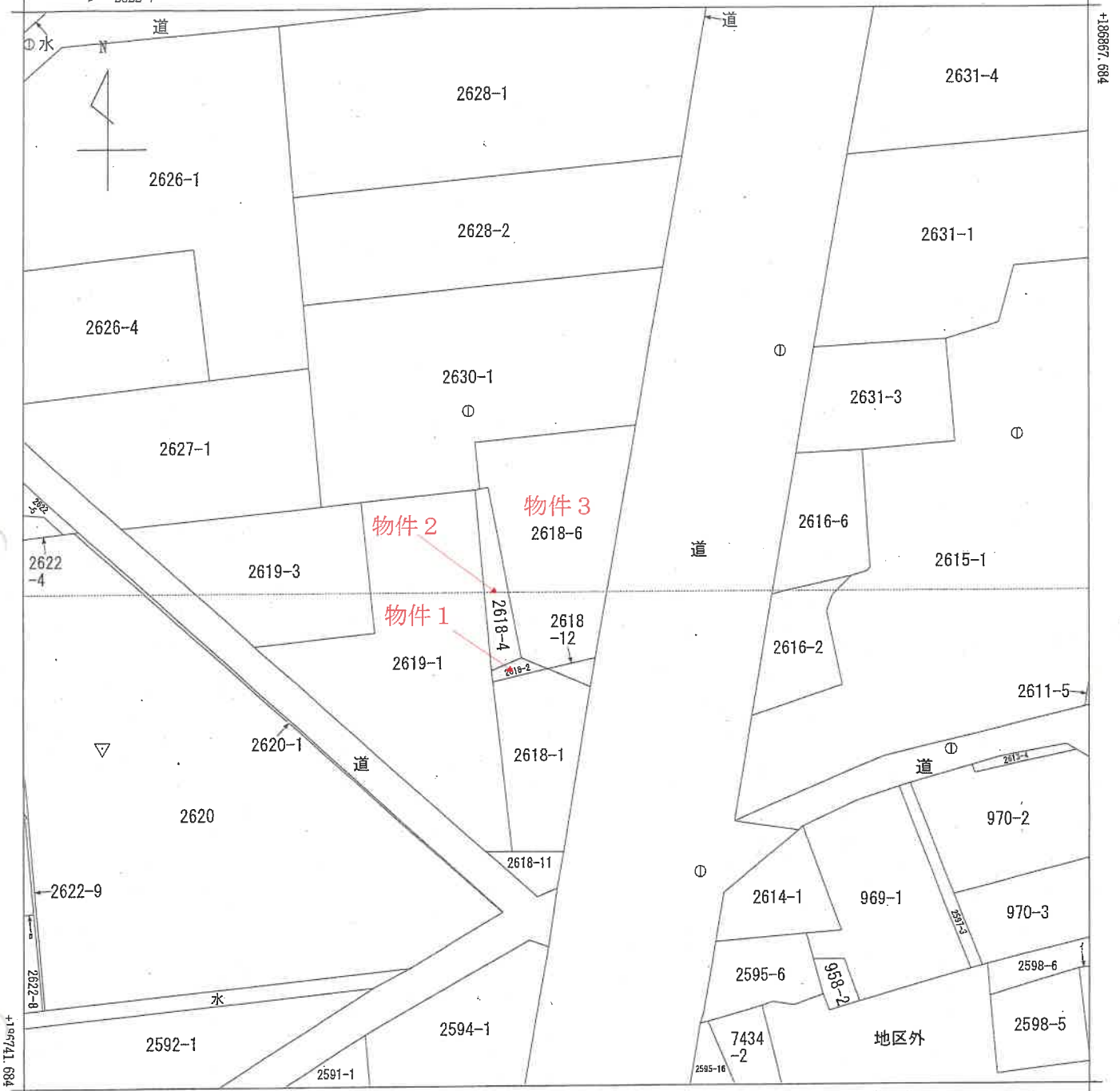
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 地区外
ロ 2622-7

ハ 2622-6

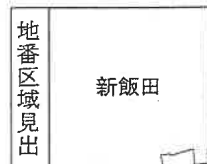
(座標値種別：図上測定)

+42706.503



+42581.503 (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。



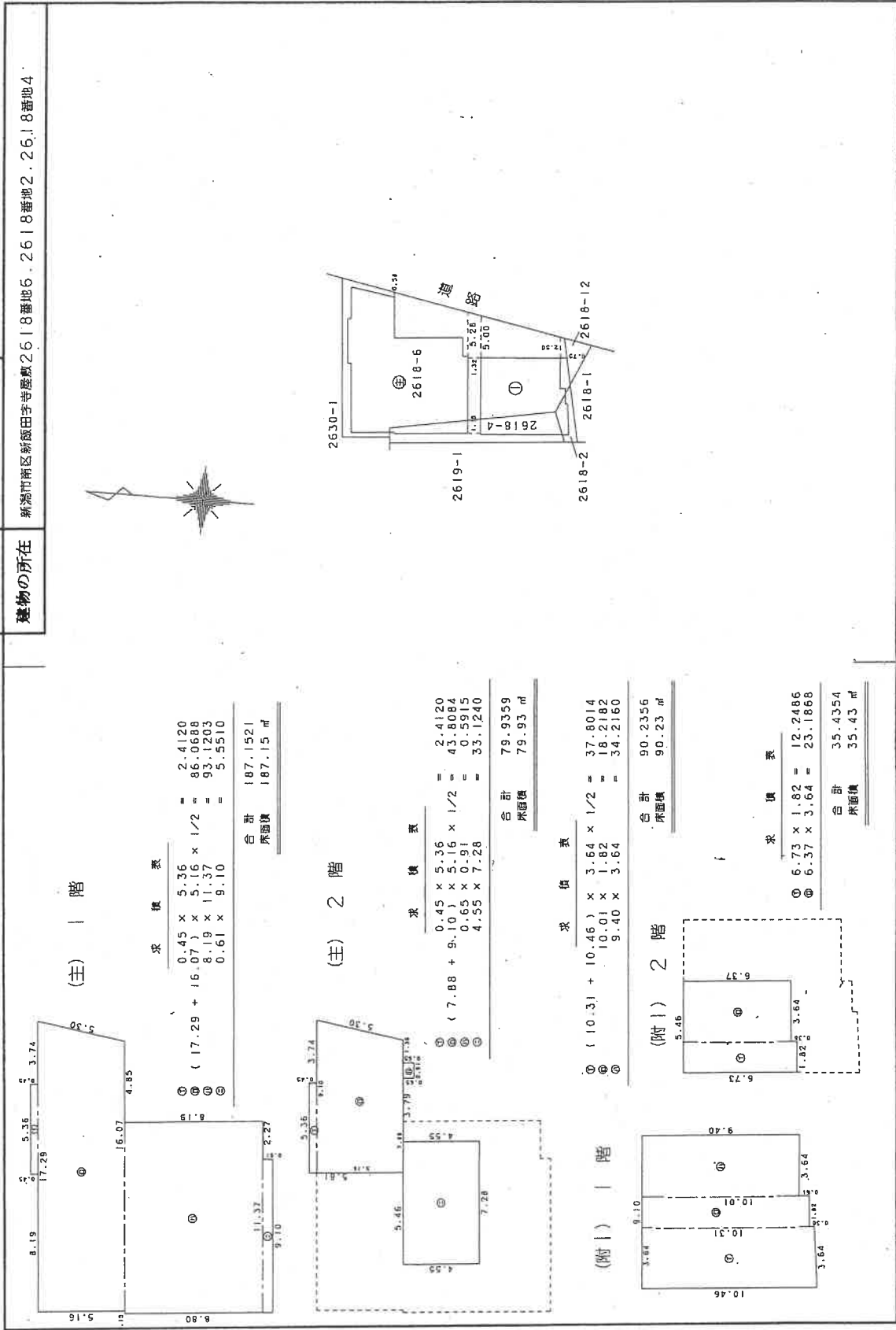
請求部分	所在	新潟市南区新飯田字寺屋敷			地番	2618番6				
出縮	力尺	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和63年1月			備付年月日(原図)			補記事項			

登記年月日：平成23年1月4日

建物図面

家屋番号 2618-6

建物の所在 新潟市南区新坂田字寺屋敷2618番地5・2618番地2・2618番地4



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

平成22年12月18日作成

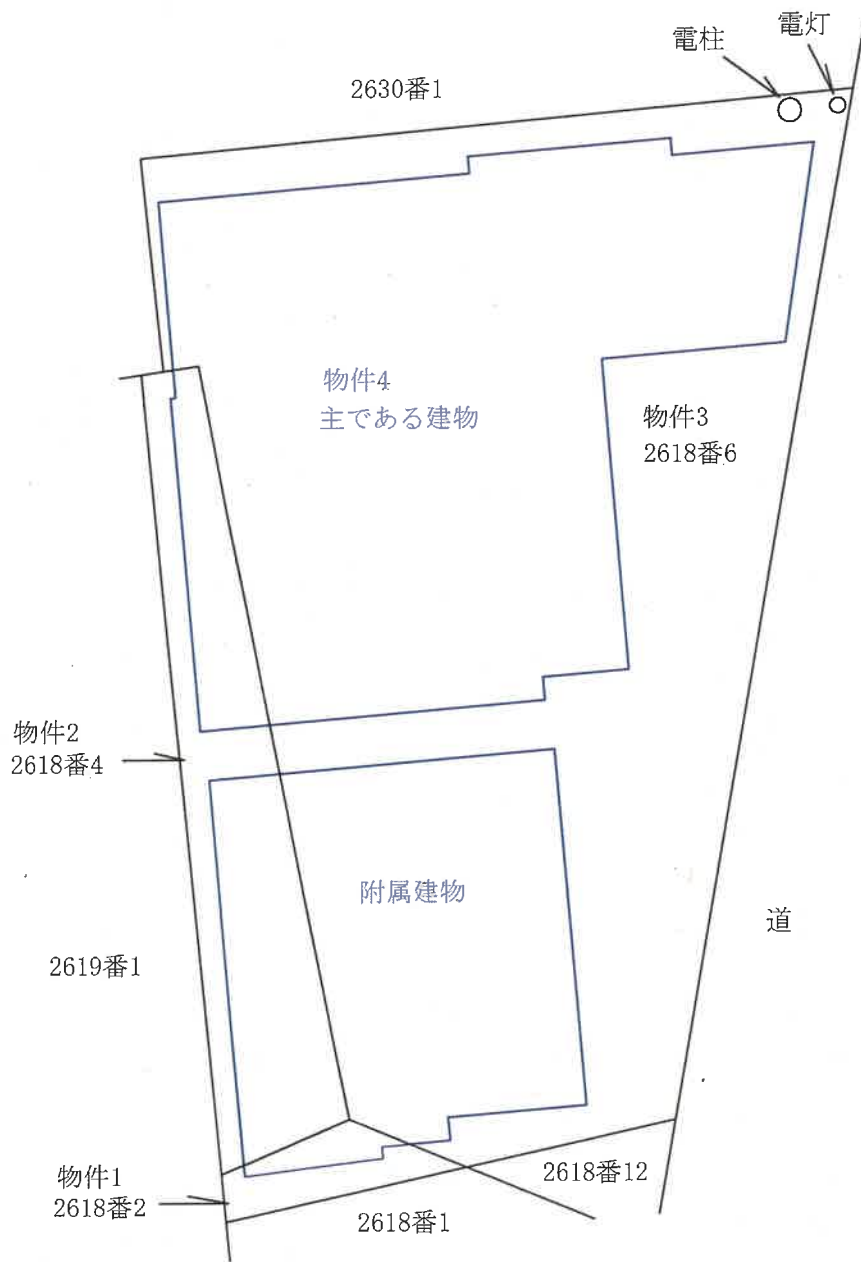
作成者 [Redacted]

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図(概略)

S=1/200



←○印は写真撮影位置, 方向

備考) 新潟地方法務局備付けの公図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

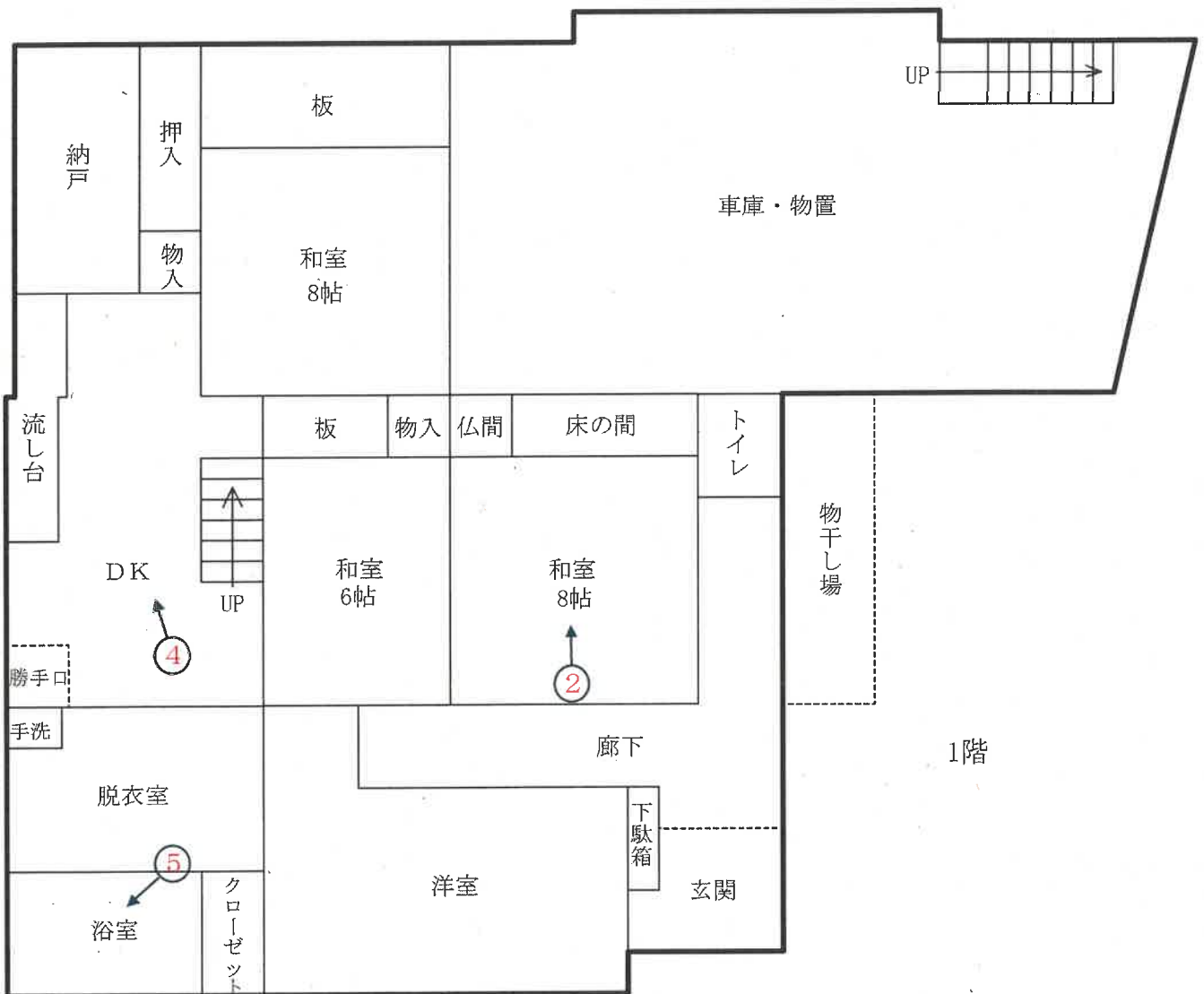
建物間取図(概略)

物件4 主である建物

S=1/100



←○印は写真撮影位置, 方向



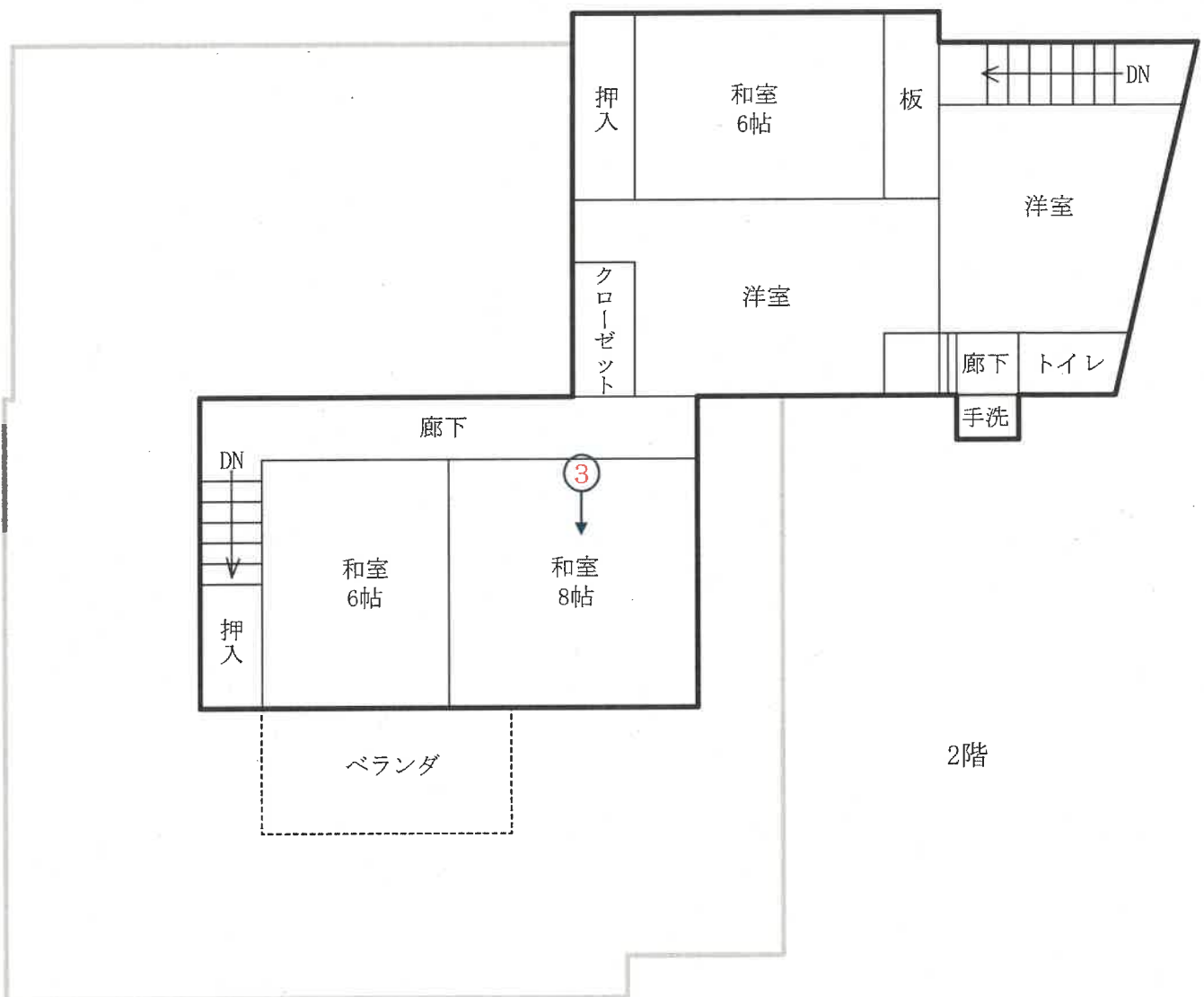
建物間取図(概略)

物件4 主である建物

S=1/100



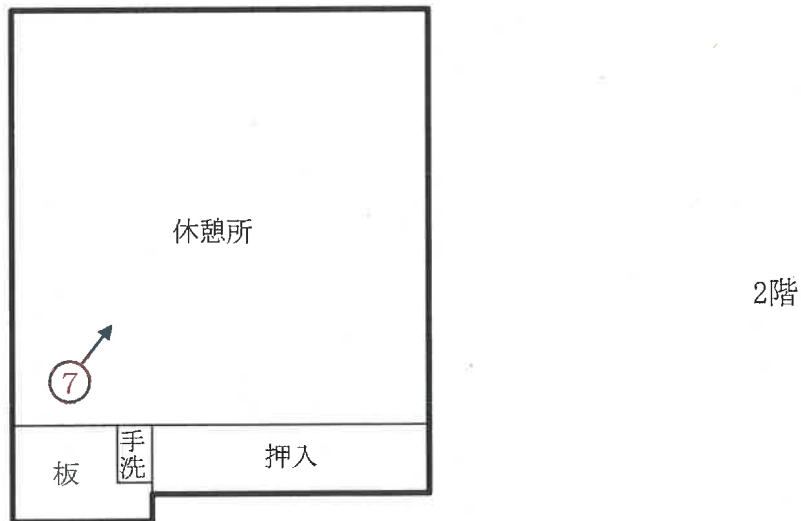
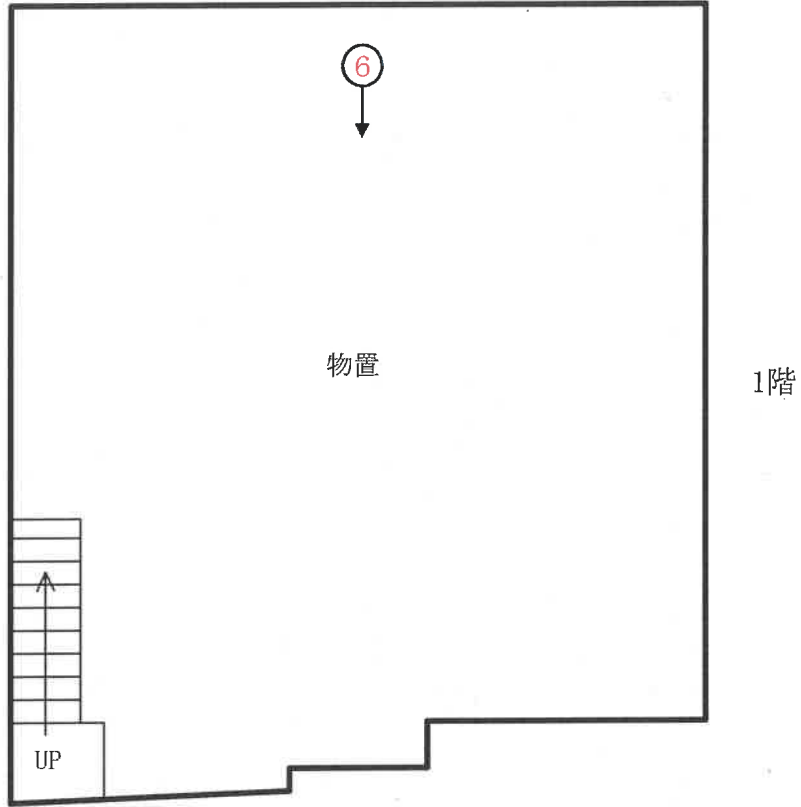
←○印は写真撮影位置, 方向



建物間取図(概略)

物件4 附属建物

S=1/100



←○印は写真撮影位置, 方向

写真

1



写真

2



写真
3



写真
4



写真
5



写真
6



写真

7



令和 5 年 (ケ) 第 52 号
令和 6 年 2 月 19 日 現地調査
令和 6 年 2 月 20 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
本間 禎子

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,380,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金50,000円
2 (土地)	金280,000円
3 (土地)	金1,920,000円
4 (建物)	金3,130,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4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4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

(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	登記上	現況
1	所在地目地積	新潟市南区新飯田字寺屋敷 2618番2 宅地 8.83㎡	
2	所在地目地積	新潟市南区新飯田字寺屋敷 2618番4 宅地 53.52㎡	
3	所在地目地積	新潟市南区新飯田字寺屋敷 2618番6 宅地 362.29㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	新潟市南区新飯田字寺屋敷2618番地 6、2618番地2、2618番地4 2618番6 居宅 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼 板ぶき2階建 1階 187.15㎡ 2階 79.93㎡ (附属建物) 1 物置 木造セメントかわらぶき2階建 1階 90.23㎡ 2階 35.43㎡	
		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1～3）

位置・交通	J R 信越本線東三条駅の北方、道路距離約6.7kmに位置する。 バス停「新飯田」の南約70m。
付近の状況	近隣地域は、新潟市南区のうち、南区役所の南方、信濃川左岸側、中ノ口川右岸側、新飯田小学校の南東方、国道8号沿いに位置する。当地域は、戸建住宅のほか店舗併用住宅や店舗、事業所等が混在する地域である。郊外に位置しており商業施設や利便施設等からはやや遠い。地域要因に特に変動は無く、今後も同様の状況で推移するものと思われる。
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 市街化調整区域 用途地域 用途指定なし 建ぺい率 70% 容積率 200% 防火規制 規制なし その他の規制 既存集落区域
画地条件	物件1～3一団の土地は、現況で、ほぼ整形(間口約27.5m、奥行約12～19m)、中間画地であり、前面道路とほぼ等高に接面。
接面道路	物件1～3一団の土地は、東側で幅員約19m舗装道路(国道8号線、車道幅員約10.6m、歩道各約4.2m。建築基準法第42条1項1号道路。)に接面。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3一団の土地は、物件4の建物の敷地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 あり 下水道 処理区域外
特記事項	物件3の北東側に電柱と電灯が設置されている。 (詳細は、「現況調査報告書」参照。) 所有者によれば、令和6年能登半島地震による被害は特にない、とのことであった。また、現地調査時において、令和6年能登半島地震及びその後の余震による被害状況を調査したが、物件1～3の土地について、目視可能な範囲内において液状化や隆起及び地割れ等の被害は確認できなかった。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

① 主である建物

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（登記上） 昭和39年8月10日 新築 昭和42年5月30日 増築 平成22年12月15日 増築 経過年数 59.5年 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構造 木造 屋根 セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁 カラー鉄板等 内壁 クロス、京壁等 天井 クロス、杉柵天井等 床 フローリング、畳等 設備 介護用リフトあり その他 特に無し
床 面 積	1 階 187.15㎡ 2 階 79.93㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 9DK、車庫・物置 （詳細は、附属資料「建物間取図」参照。）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。 （詳細は、「現況調査報告書」参照。）
特 記 事 項	<p>物件4の建物1階の洋室と浴室に介護用のリフトが設置されている。所有者によれば、浴室部分のリフトは故障しているおそれがあるとのことである。</p> <p>所有者によれば、令和6年能登半島地震による被害は特にない、とのことであった。また、現地調査時において、令和6年能登半島地震及びその後の余震による被害状況を調査したが、物件4の建物について、目視可能な範囲内では新たな損傷等は確認できなかった。</p>

② 附属建物符号1

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記上） 昭和51年4月30日 新築 経 過 年 数 48.0年 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメントかわらぶき 外 壁 カラー鉄板等 内 壁 現し、繊維壁等 天 井 現し、軟質繊維板等 床 モルタル、フローリング等 設 備 特記事項無し そ の 他 特に無し
床 面 積	1 階 90.23㎡ 2 階 35.43㎡
現 況 用 途 等	現況用途 物置 間 取 り （詳細は、附属資料「建物間取図」参照。）
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が物置等として使用している。 （詳細は、「現況調査報告書」参照。）
特 記 事 項	天井部分に雨漏りの跡があるほか、経年による全体的な劣化が見られる。 所有者によれば、令和6年能登半島地震による被害は特になく、とのことであった。また、現地調査時において、令和6年能登半島地震及びその後の余震による被害状況を調査したが、附属建物について、目視可能な範囲内では新たな損傷等は確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

物件1～3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	20,800	1.00	8.83	0.85	160,000
2	20,800	1.00	53.52	0.85	950,000
3	20,800	1.00	362.29	0.85	6,410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣地域及び周辺の取引事例等と比較し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。なお、規準すべき地価公示地、又は、新潟県地価調査基準地が存しないため、規準不可能であった。

イ 個別格差：ほぼ標準的。(0)

エ 建付減価補正率：建築後期間が経過していることにより建物と敷地との適合状態で劣る。(△15)

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、経済的耐用年数や物理的状況及び維持管理状態等を総合的に勘案して、主である建物の現価率を4%、付属建物の現価率を2%と判定し、建物価格を以下のとおり判定した。

物件 番号	主附 の別	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
4	主	121,000	267.08	0.04	1,290,000
	附	60,000	125.66	0.02	150,000
	合計				1,440,000

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	160,000	0.50	法定地上権	80,000
2	950,000	0.50	法定地上権	480,000
3	6,410,000	0.50	法定地上権	3,210,000

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	160,000	-80,000	-	1.00	0.6	50,000
2	950,000	-480,000	-	1.00	0.6	280,000
3	6,410,000	-3,210,000	-	1.00	0.6	1,920,000
4	1,440,000	+3,770,000	1.00	1.00	0.6	3,130,000
一括価格 (合計)						5,380,000

ウ 占有減価 : 必要無し

エ 市場性修正 : 必要無し

オ 競売市場修正 : 競売市場の特殊性を考慮

第6 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図(概略)
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 建物間取図(概略)

以 上

位置図

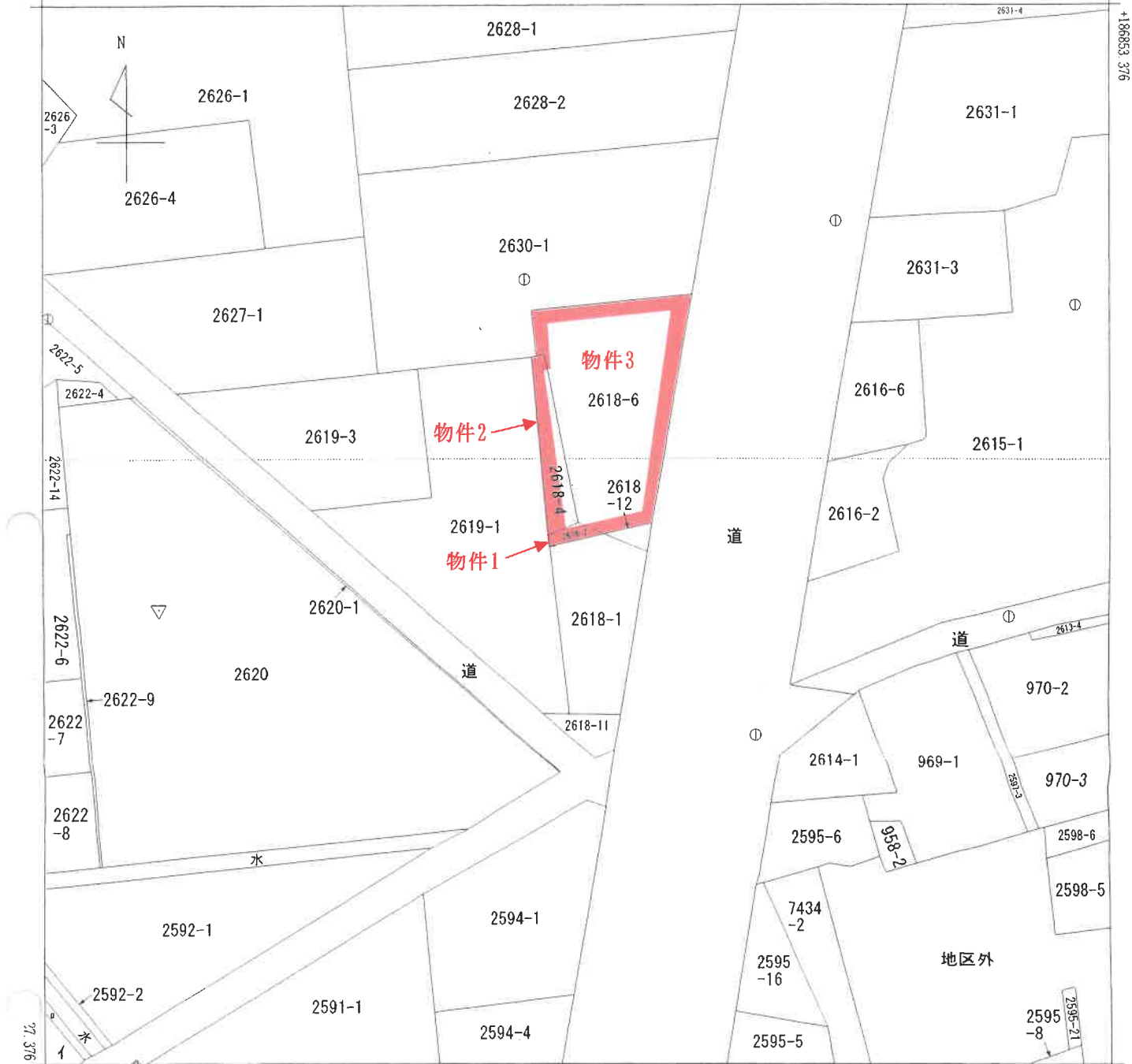
S=1/10000



三 条 市

イ (1136-1+11 36-子+2590) -1+2590-2+ 2590-3) □ 2590-4 2591-2

(座標値種別：図上測定) +42702.313



+42577.313 (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	新潟市南区新飯田字寺屋敷				地番	2618番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	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	昭和63年1月			備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟地方法務局新津支局管轄)

令和5年7月18日

新潟地方法務局

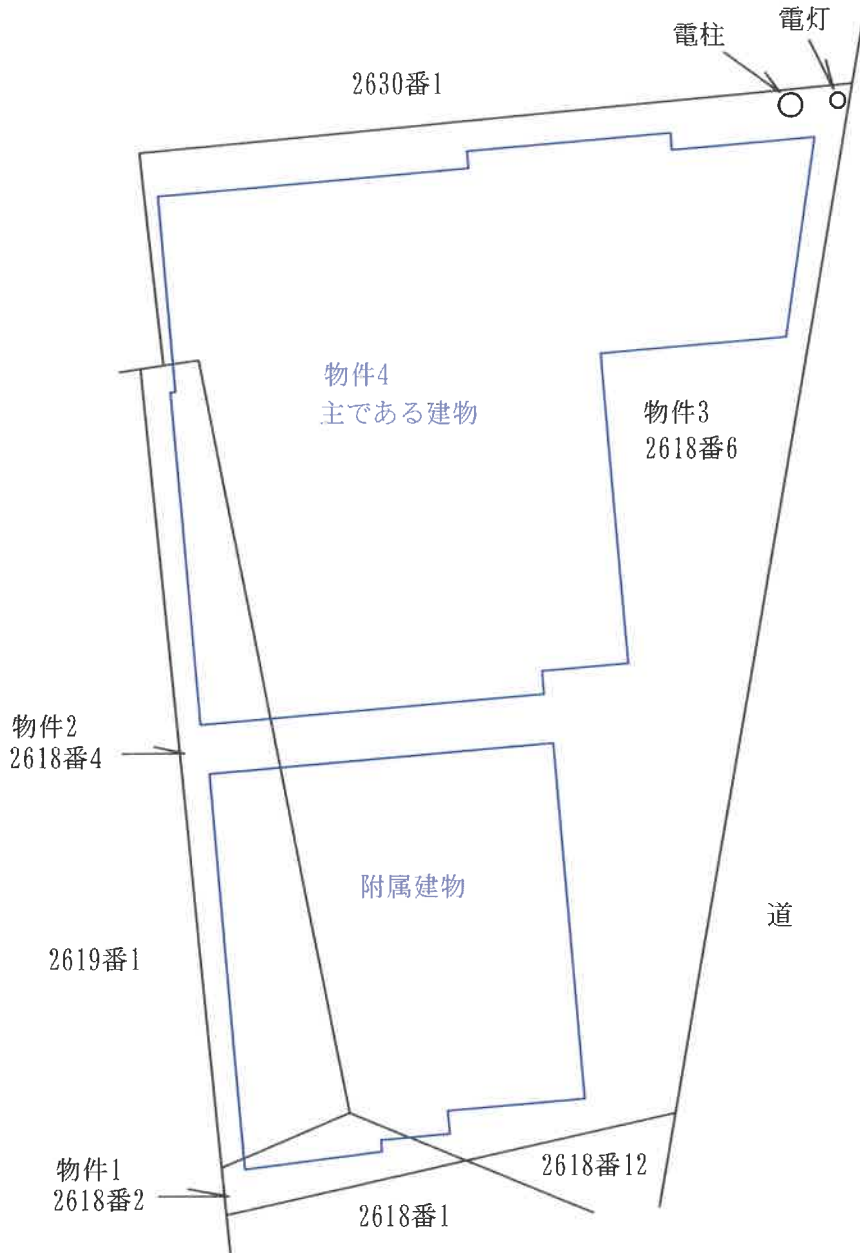
請求番号：7-1

登記官



土地建物位置関係図(概略)

S=1/200



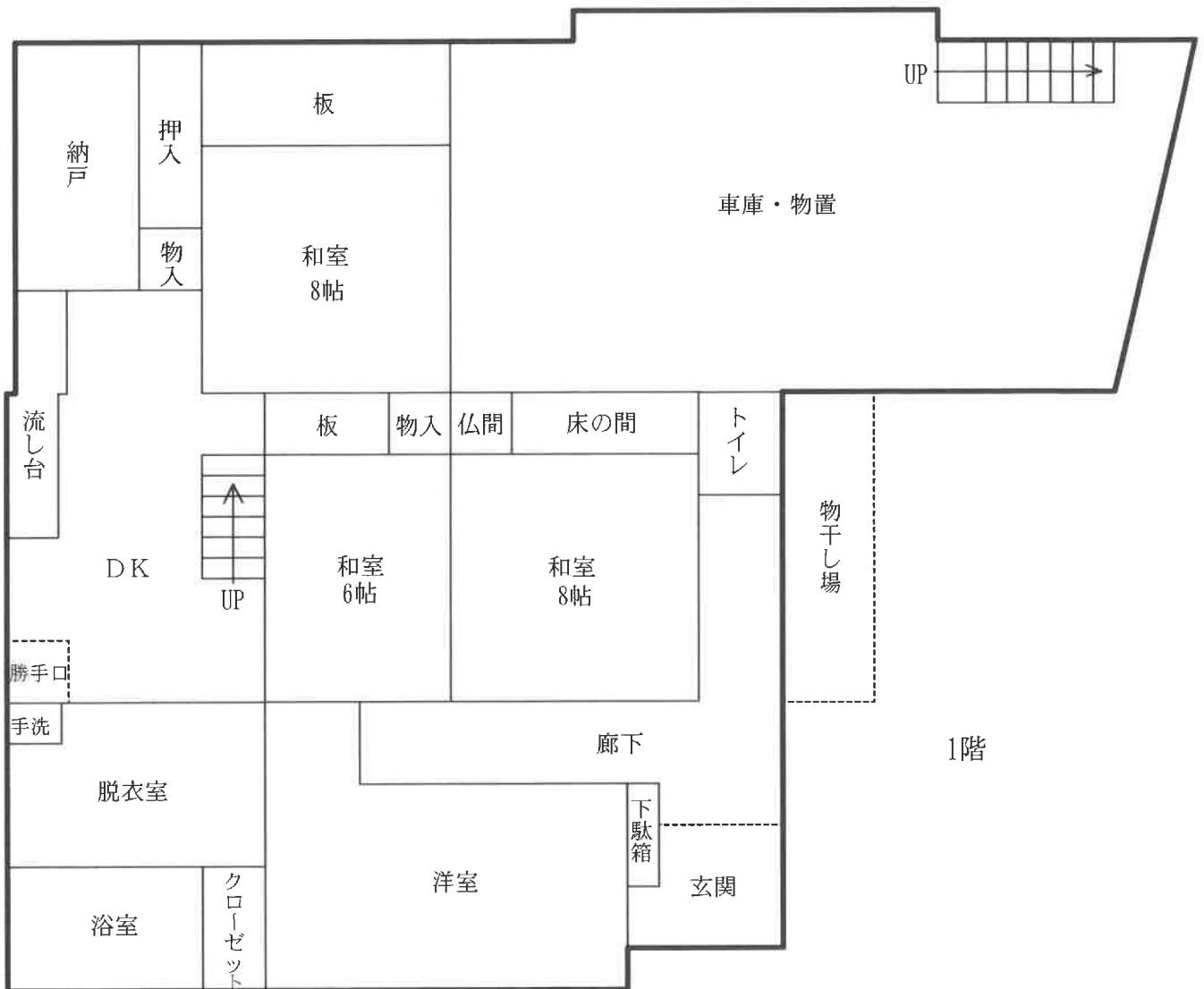
備考) 新潟地方法務局備付けの公図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

建物間取図 (概略)

物件4 主である建物

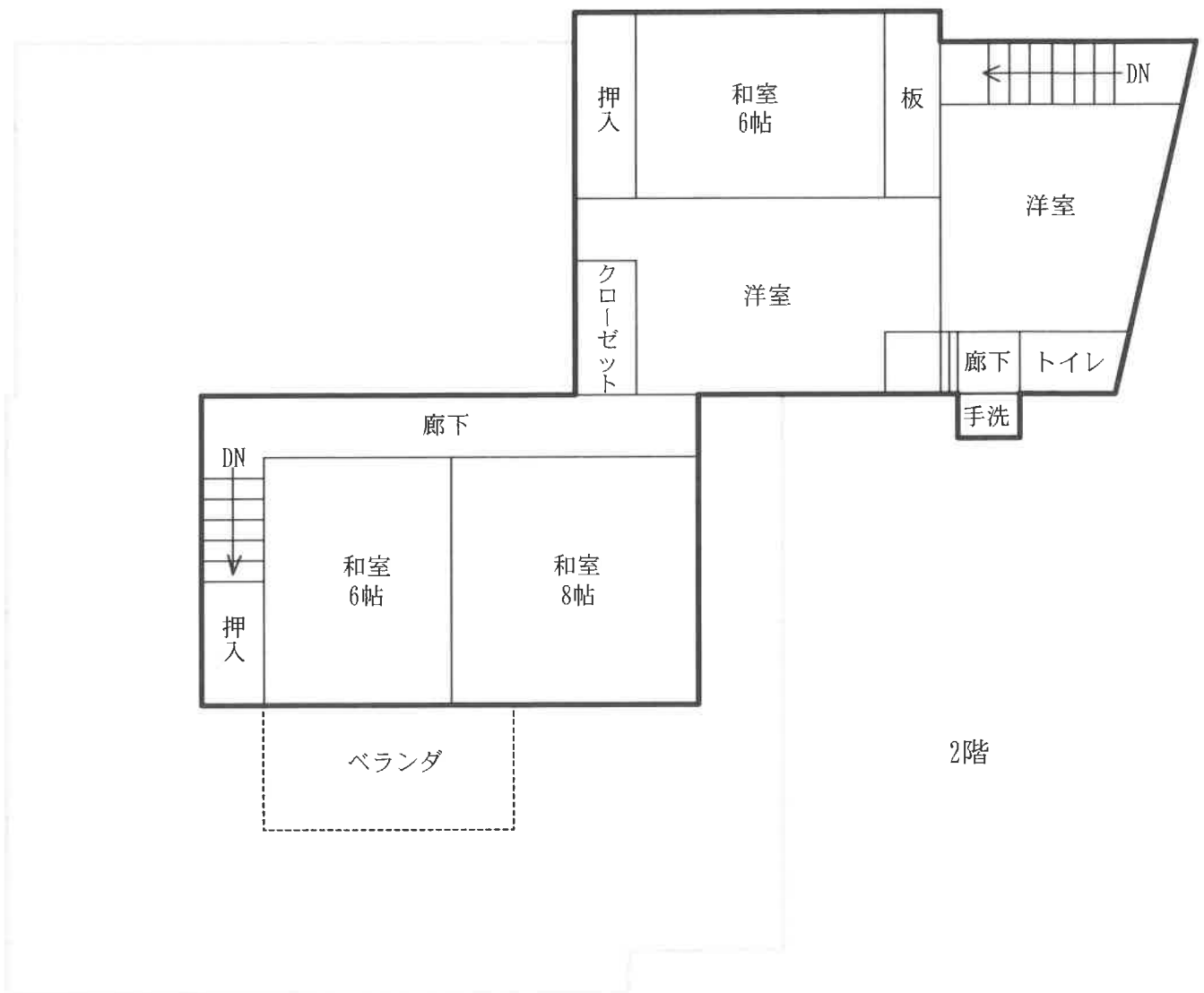
S=1/100



建物間取図(概略)

物件4 主である建物

S=1/100



建物間取図 (概略)

物件4 付属建物

S=1/100

