

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 新潟市西区坂井東五丁目
地 番 1922番10
地 目 宅地
地 積 138.02平方メートル
- 2 所 在 新潟市西区坂井東五丁目1922番地10
家屋 番号 1922番10
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.55平方メートル
2階 26.49平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約64平方メートル
2階 約25平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2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

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、関係者の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 新潟市西区坂井東五丁目
地 番 1922番10
地 目 宅地
地 積 138.02平方メートル

2 所 在 新潟市西区坂井東五丁目1922番地10
家屋 番号 1922番10
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.55平方メートル
2階 26.49平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約64平方メートル
2階 約25平方メートル





令和5年(ケ)第97号
令和6年2月16日受理
令和6年2月19日提出

追加現況調査報告書

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 新潟市西区坂井東五丁目
地 番 1922番10
地 目 宅地
地 積 138.02平方メートル
- 2 所 在 新潟市西区坂井東五丁目1922番地10
家屋 番号 1922番10
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.55平方メートル
2階 26.49平方メートル

(その他の事項用)

その他の事項

- Bから、昨年物件2の建物内で不自然死があったとの陳述を得た。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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19日(月) 8:42-8:45	当庁	Bから電話聴取
(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97号
令和5年12月21日受理
令和6年1月29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 | 新潟市西区坂井東五丁目 |
| | 地 番 | 1922番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区坂井東五丁目1922番地10 |
| | 家屋 番号 | 1922番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.55平方メートル
2階 26.49平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	新潟市西区坂井東5丁目20番21号
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者(破産管財人) □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 □「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)	■ない □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	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約64平方メートル 2階 約25平方メートル
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者(破産管財人) □その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	破産管財人が管理業務の一環として、破産者を居住させて管理して占有している。
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■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

■ 令和6年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関して、目視及び居住者の説明により認められた同地震による被害と思われる箇所は次のとおりである。

- ① アプローチとして使用されているコンクリートの亀裂及び浮き上がり
- ② 物置入口のコンクリートの亀裂
- ③ 隣地との間の土留コンクリートの亀裂
- ④ 屋外（台所付近）の地割れ
- ⑤ 建物の基礎数か所の亀裂
- ⑥ 玄関の土間や壁の亀裂、玄関ホールの床板のずれ
- ⑦ 1階洋室の床のたわみ、サッシの窓枠のずれ
- ⑧ 1階和室の扉のずれ
- ⑨ 上記のほか、全体的に床や柱について、若干の傾きを感じた。

(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 (破産者) ■B (Aの妻)	物件1の土地に関して境界争いはない。 物件2の建物には私達夫婦が居住している。土地建物の貸し借りはない。 以前塗装業をしていた関係で、物置の中に塗料が残っている。有害なものはないと思う。 令和6年能登半島地震のときは、かなりの揺れがあり、建物のあちこちに隙間などができた。応急危険度判定は受けていない。罹災証明書の発行を申請した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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21日(木) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
5年12月22日(金) 10:51-11:15	受命物件所在地	A及びBから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
5年12月22日(金) 11:46-11:53	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22日(金) 13:45-13:47	当庁	破産管財人事務所に電話連絡
6年1月5日(金) 14:27-14:28	受命物件所在地	外観調査、写真撮影
6年1月9日(火) 11:05-11:10	当庁	Bから電話聴取、調査期日を調整
6年1月10日(水) 9:00-9:03	当庁	Bと調査期日を再調整
6年1月24日(水) 9:50-10:38	受命物件所在地	A及びBから聴取、立入調査(A及びB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 1869-7 ハ 1926-13 ホ 1926-21 ト 1872-8 リ 1874-10 ル 1875-15
 ウ 1870-3 ニ 1926-14 ヘ 1921-12 チ 1873-2 エ 1875-11 ヲ



地番区域見出
 坂井東5丁目

請求部分	所在 新潟市西区坂井東5丁目			地番	1922番10	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

新潟地方方法務局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

請求番号: 13-1
 (1/2)

公用

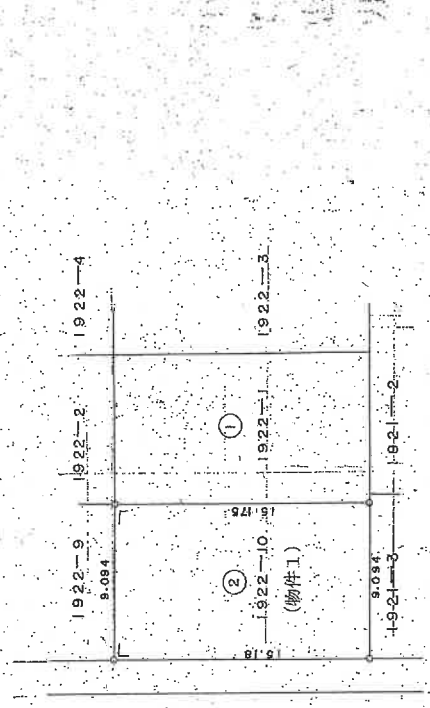
登記年月日：昭和51年9月2日

712043

前 922-1 地積測量図
後 新同

地番 1922-16
土地の所在 坂井町5丁目
新潟市東区新井中

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西区」に変更



(物件1) 1922-10-2 9.094 x (15.18 + 15.175) x 1.2 = 138.024185m²
1922-1-1 274.0505 = 138.024185 = 136.036318m²

昭和51年9月1日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

平成57年9月2日登記

(新潟県土地家屋調査士会)

縮尺 1/300

新潟地方方法務局備付図面写し
(執行追加筆)

登記年月日：昭和51年10月13日

135767

建物図面

家屋番号 1922-10
 建築物の所在 新潟県新潟市西區 1922-10
 平成19年4月1日区制施行により、
 「新潟市西區」に変更



作製年月日	昭和57年10月8日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

縮尺 1/500

(新潟県土地家屋調査士会)

新潟県地方技術局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

昭和 平成57年10月13日登記

登記年月日：昭和51年10月13日

135768

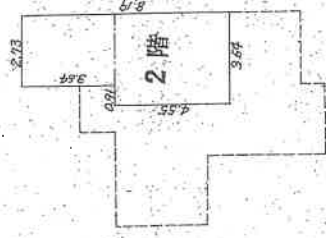
各階平面図

家屋番号 1922-10
 建築物の所在 新潟県5丁目
 新潟市坂井字村中 7922-10

平成19年4月1日区制施行により、
 「新潟市西区」に変更



1	2.73	x	2.28	=	6.2244	m ²
□	4.55	x	1.36	=	6.1880	
△	8.19	x	3.64	=	29.8116	
=	5.46	x	4.55	=	24.8430	
△	2.73	x	0.91	=	2.4843	
計					69.5513	
					1階床面積	69.55 m²



2.73	x	3.64	=	9.9312	m ²	
3.64	x	4.55	=	16.5620		
計				26.4992		
					2階床面積	26.49 m²

昭和51年10月8日	製作者	申請人
作製年月日		

縮尺 1/200

(新潟県土地家屋調査士会)

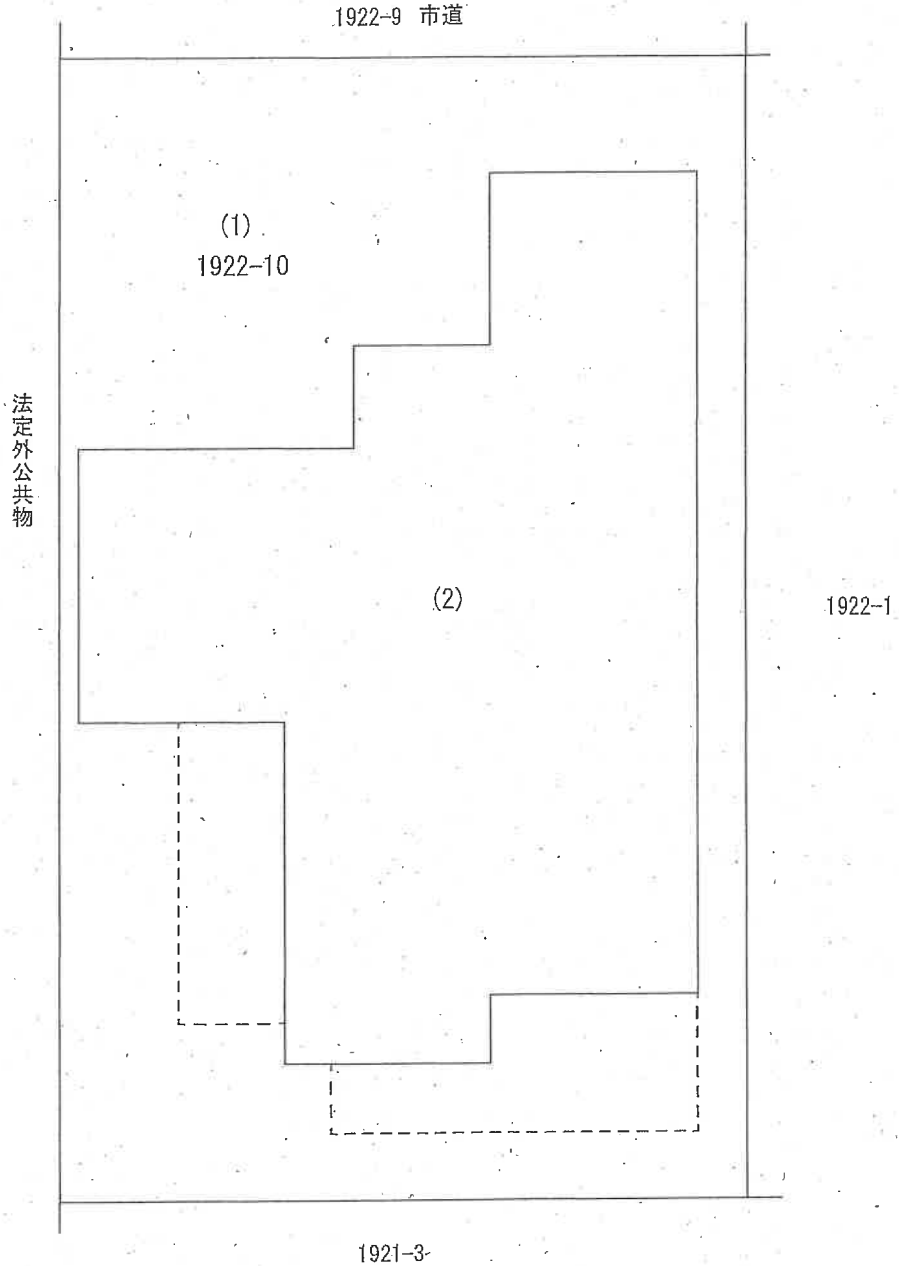
新潟地方送務局備付図面写し
 (執行官加筆)

昭和51年10月13日登記



土地建物位置等関係図(概略)

縮尺1/100

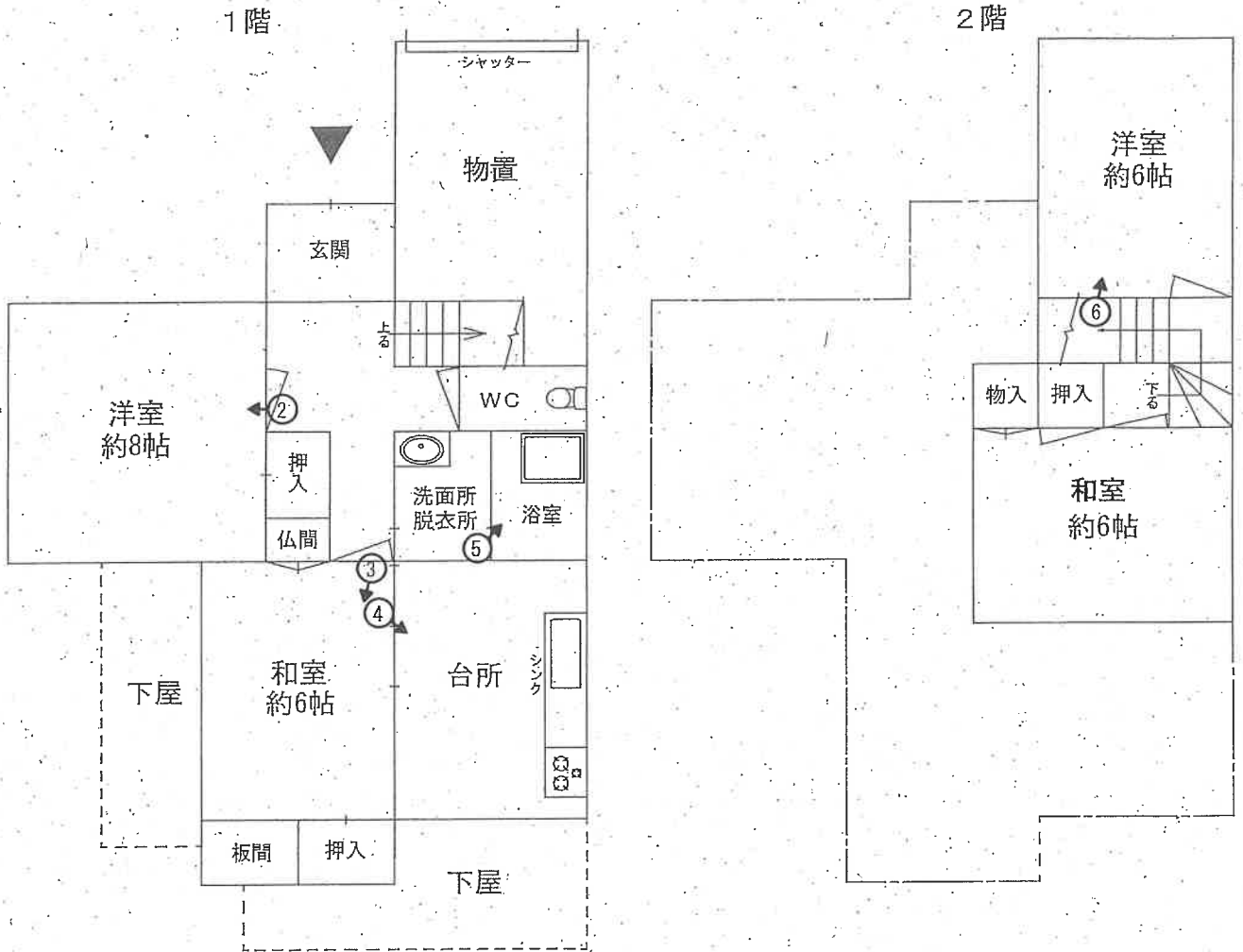


※カッコ内は物件番号
公図、地積測量図等を参考に現地調査を行い作成した概略の図面である。

○➡ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成
執行官加筆

建物間取図 縮尺1/100



○➡ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成
執行官加筆

写真 1



写真 2



写真 3





写真4



写真5



写真6

令和5年(ケ)第97号
令和6年1月24日現地調査日
補充評価の現地調査は省略した。
令和6年2月26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
渡 辺 茂 郎

第1 評価額

一括価格	
金3,740,000円	
物件番号	内訳価格
1(土地)	金1,660,000円
2(建物)	金2,080,000円

本件は、令和6年2月20日補充評価命令記載の下記事項を考慮したものである。

- ・昨年物件2の建物内で発生した不自然死の事実。

第2 目的物件

(現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記記載と同じ)

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市西区坂井東五丁目 1922番10 宅地 138.02 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区坂井東五丁目1922番地10 1922番10 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 69.55 m ² 2階 26.49 m ²	1階約64 m ² (概測) 2階約25 m ² (概測)

特記事項については令和5年(ケ)第97号評価書を参照。

第3 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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	70,100	1.0	138.02	0.91	8,800,000

ア 標準画地価格 (地価調査標準価格等からの規準)

近隣及び周辺取引事例等と比較し、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 西(県) -5

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $69,500 \text{ 円/㎡} \times 100.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \div 70,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査標準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：地価調査基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：概ね同等である 1.0 (±0%)

イ 個別格差：標準的である (±0%)

ウ 地 積：公簿地積による

エ 建付減価補正率：更地としての最有効使用との格差及び更地化の難易の程度等を考慮して判定 0.91 (-9%)

② 物件2 (建物)

物件2建物は新築後約47年経過しており経済的残存耐用年数は満了している。保守管理の状態及び現況の建物の状態等を総合的に検討した現在価値率を1%と査定し、建物価格を査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現在価値率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	136,000	89	0.01	120,000

2 評価額の判定

前記1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る。

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	8,800,000	0.55	法定地上権	4,840,000

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	8,800,000	-4,840,000	/	0.7	0.6	1,660,000
2	120,000	+4,840,000		1.0	0.7	0.6
一括価格 (合計)						3,740,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：地震の影響のある土地、建物の市場性、物件2建物内の不自然死の事実による市場性等を考慮した。0.7（-30%）

オ 競売市場修正率：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。0.6（-40%）

第4 参考価格資料

地価調査標準価格 西（県）-5

所 在：新潟市西区坂井東6丁目1174番9「坂井東6-26-19」

価 格：69,500円/m²

位 置：JR越後線「寺尾」駅まで道路距離約1.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：225m²

供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道あり

接 面 道 路：北側、幅員約6m舗装市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

以 上

令和5年(ケ)第97号
令和6年1月24日現地調査日
令和6年1月31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
渡 辺 茂 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,820,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金2,140,000円
2(建物)	金2,680,000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の建物に対応する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なうものであり、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も、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

(現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記記載と同じ)

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市西区坂井東五丁目 1922 番 10 宅地 138.02 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区坂井東五丁目 1922 番地 10 1922 番 10 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階 69.55 m ² 2 階 26.49 m ²	1 階約 64 m ² (概測) 2 階約 25 m ² (概測)
物件番号	特記事項		
1, 2	<p>現況調査報告書記載のとおり現地調査による目視及び居住者の説明による令和 6 年能登半島地震の影響による被害と思われる点は以下の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① アプローチのコンクリートの亀裂、浮き。 ② 物置入口のコンクリートの亀裂 ③ 隣地との間の土留コンクリートの亀裂 ④ 屋外（台所付近）の地割れ ⑤ 建物基礎数か所の亀裂 ⑥ 玄関の土間、壁の亀裂、玄関ホールの床板のずれ ⑦ 1 階洋室の床の撓み、サッシ窓枠のずれ ⑧ 1 階和室の扉のずれ ⑨ 全体的な床、柱について若干の傾きを感じた。 		

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越後線「寺尾」駅の南方道路距離約 1.3 km、「坂井東小学校入口」バス停の南方道路距離約 300m付近に位置する（別添位置図参照）。	
付近の状況	中小規模の一般住宅が多く見られる区画整然とした住宅地域である。道路距離約 300mに「新潟市立坂井東小学校」、約 700mに「新潟市立坂井輪中学校」がある。	
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 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1種低層住居専用地域 50% 100% なし なし
画地条件（規模、形状等）	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地は、北側幅員約 5.8m舗装市道にほぼ等高に接面する長方形（間口約 9.1m・奥行約 15.2m）、公簿地積 138.02 m²の宅地（中間画地）である。尚、西区役所建設課で確認したところ西側は法定外公共物（道路）とのことである。建築基準法上の道路ではなく、角地の効用はないと判断した。 ・敷地の東側に地割れ、北側の玄関及び物置入口付近のコンクリートに亀裂が確認できる等、令和6年能登半島地震の影響を受けているものと考えられる。詳細は地盤等の専門家による調査を必要とする。 	
接面道路	北側、幅員約 5.8m舗装市道 西4-166号線 建築基準法第42条1項1号に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、物件2の居宅の敷地として利用されている。周辺は、一般住宅が建ち並ぶ状況にある。尚、居住者の話では令和6年能登半島地震により同一市道沿いの住宅で液状化の被害が出たとのことである。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス あり 下水道 接続済み（居住者に確認）	
特記事項	なし	

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：昭和51年10月3日新築 経過年数：新築後約47年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：着色亜鉛メッキ鋼板 内 壁：合板、繊維壁等 天 井：ボード、柵目調合板等 床：畳、フローリングブロック等 設 備：給排水・衛生設備（台所、浴室、便所）、電気・ガス設備等有。
床面積（現況）	1階 64 m ² （概測） 2階 25 m ² （概測） 延) 89 m ² （概測）
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 4K+物置（別添建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化が認められる。 利用状況は普通である。 玄関入口付近、基礎部分の亀裂、床の撓み、サッシのずれ等が確認でき、令和6年能登半島地震の影響を受けている建物と考えられる。程度の詳細は建築の専門家による調査を必要とする。尚、居住者の話では給排水関係での不具合はないとのことである。
建物の利用状況	建物所有者（破産管財人）が住居として使用している。※ ※破産管財人が管理業務の一環として破産者を居住させ管理して占有している。
特 記 事 項	物置に塗料等の缶が多数残置され臭気が充満している。

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 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	70,100	1.0	138.02	0.91	8,800,000

ア 標準画地価格 (地価調査標準価格等からの規準)

近隣及び周辺取引事例等と比較し、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 西(県) -5

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $69,500 \text{ 円/㎡} \times 100.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \approx 70,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査標準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：地価調査基準地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：概ね同等である 1.0 (±0%)

イ 個別格差：標準的である (±0%)

ウ 地 積：公簿地積による

エ 建付減価補正率：更地としての最有効使用との格差及び更地化の難易の程度等を考慮して判定 0.91 (-9%)

② 物件2 (建物)

物件2建物は新築後約47年経過しており経済的残存耐用年数は満了している。保守管理の状態及び現況の建物の状態等を総合的に検討した現在価値率を1%と査定し、建物価格を査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現在価値率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	136,000	89	0.01	120,000

2 評価額の判定

前記1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る。

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	8,800,000	0.55	法定地上権	4,840,000

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	8,800,000	-4,840,000	/	0.9	0.6	2,140,000
2	120,000	+4,840,000	1.0	0.9	0.6	2,680,000
一括価格 (合計)						4,820,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：地震の影響のある土地、建物の市場性等を考慮した。0.9（-10%）

オ 競売市場修正率：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。0.6（-40%）

第6 参考価格資料

地価調査標準価格 西（県）-5

所 在：新潟市西区坂井東6丁目1174番9「坂井東6-26-19」

価 格：69,500円/m²

位 置：JR越後線「寺尾」駅まで道路距離約1.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：225m²

供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道あり

接 面 道 路：北側、幅員約6m舗装市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率100%)

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 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 土地建物位置等関係図（概略）
- 6 求積図（概測）
- 7 建物間取図

以 上

新栄町 (五)

新潟工業短大

位置図

縮尺 1/10,000

寺尾西 (五)

(四)

寺尾西 (一)

寺尾台 (一)

寺尾前通 (三)

寺尾

寺尾東 (二)

寺尾駅
最寄駅

寺尾上 (二)

寺尾西 (三)

寺尾上 (四)

坂井東 (二)

41.8

寺尾上 (六)

寺尾東 (三)

坂井 (一)

坂井東 (六)

坂井東 (二)

坂井東 (四)

地価調査基準地

評価対象不動産

坂井 (三)

須賀

新通

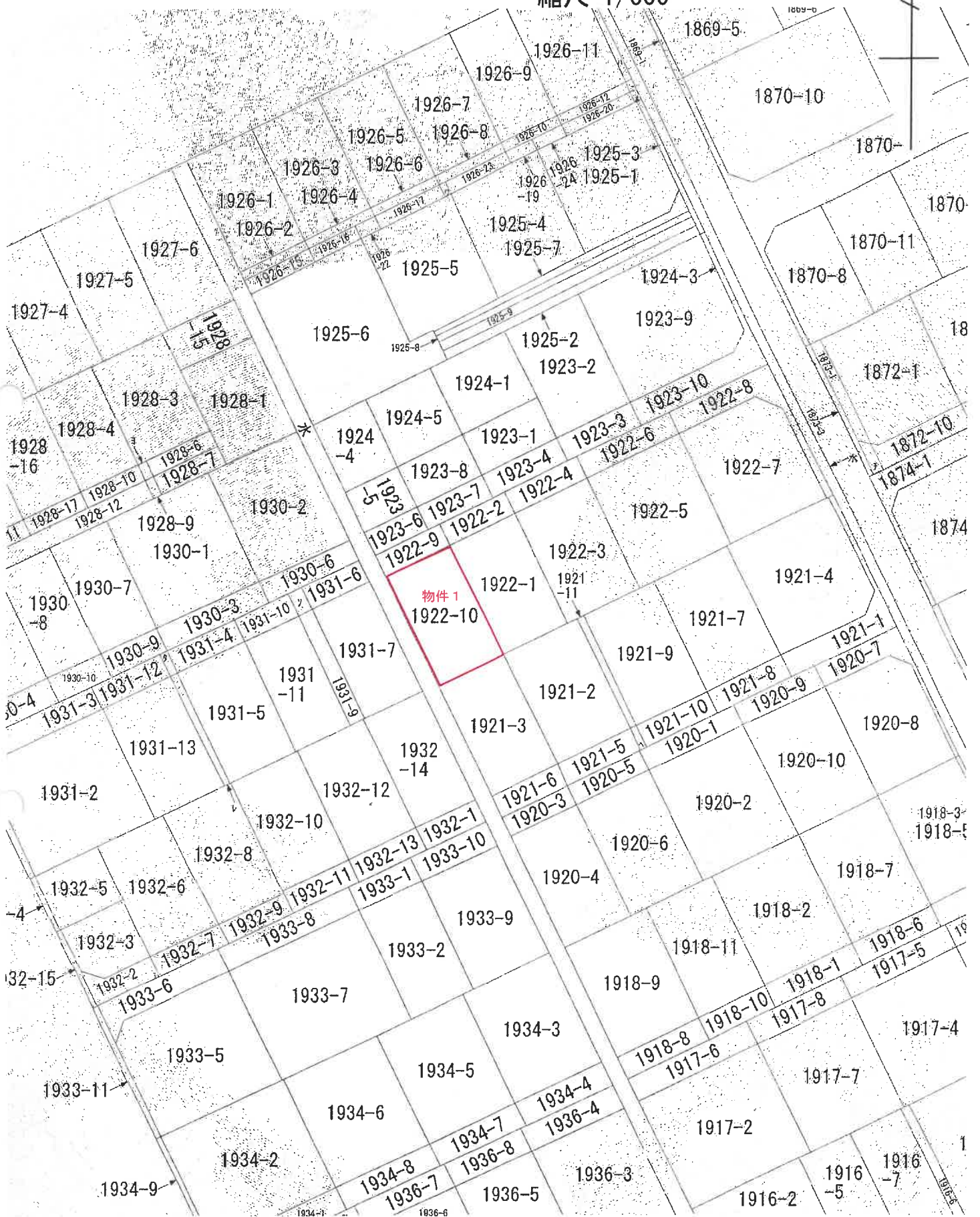
薄貝



公圖写

縮尺 1/600

N



登記年月日：昭和51年9月2日

712043

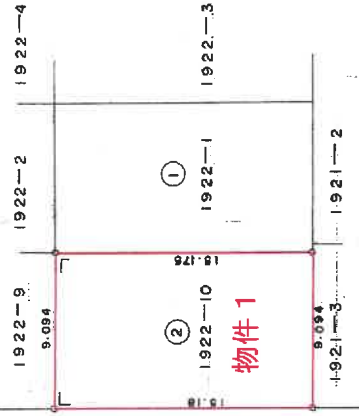
前 922-1 後・新同一

地積測量図

1922-16
1922-16

坂井東5丁目
新潟市坂井字村中

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更



物件 1 1922-10 (2) 9.094 x (15.18 + 15.175) x 2 = 138.024185 m²

1922-1 (1) 274.0605 = 136.024185 = 136.036315 m²

昭和51年9月1日
作製年月日

作製者

申請人

縮尺 1/300

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和・平成51年9月2日登記

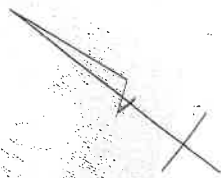
A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年10月13日

135767

建物図面

家屋番号	1922-10
建物の所在	新潟県新潟市 新潟市坂井字科中 1922-10 平成19年4月1日区制施行により、 新潟市西区1に変更



※別添 土地建物位置等関係図(概略)参照

昭和51年10月8日	製作年 月 日
申請者	製作者

縮尺 1/500

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和51年10月13日登記

A3判をA4判に縮小

(1/2)

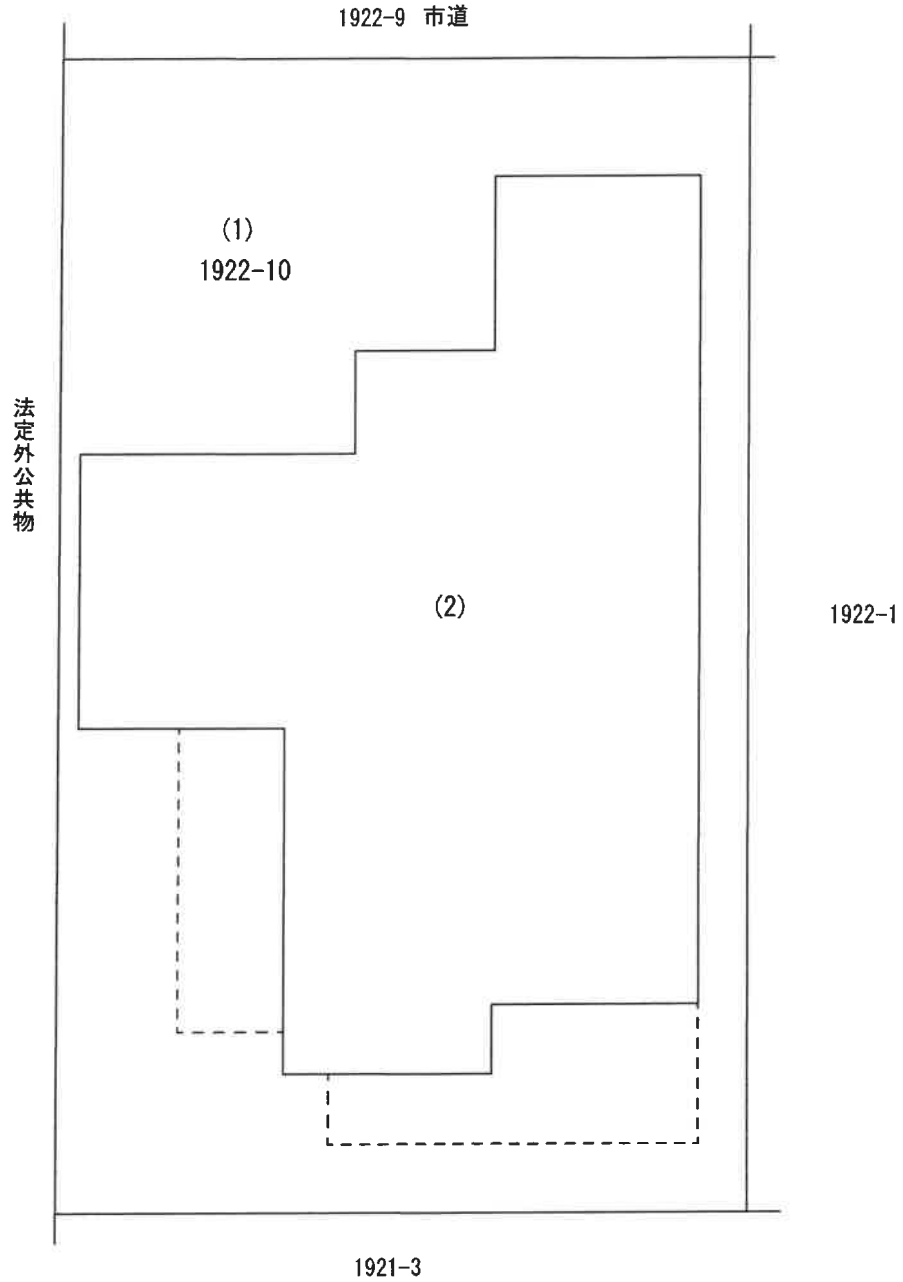
請求番号：35-2

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年10月19日 新潟地方法務局



土地建物位置等関係図(概略)

縮尺1/100



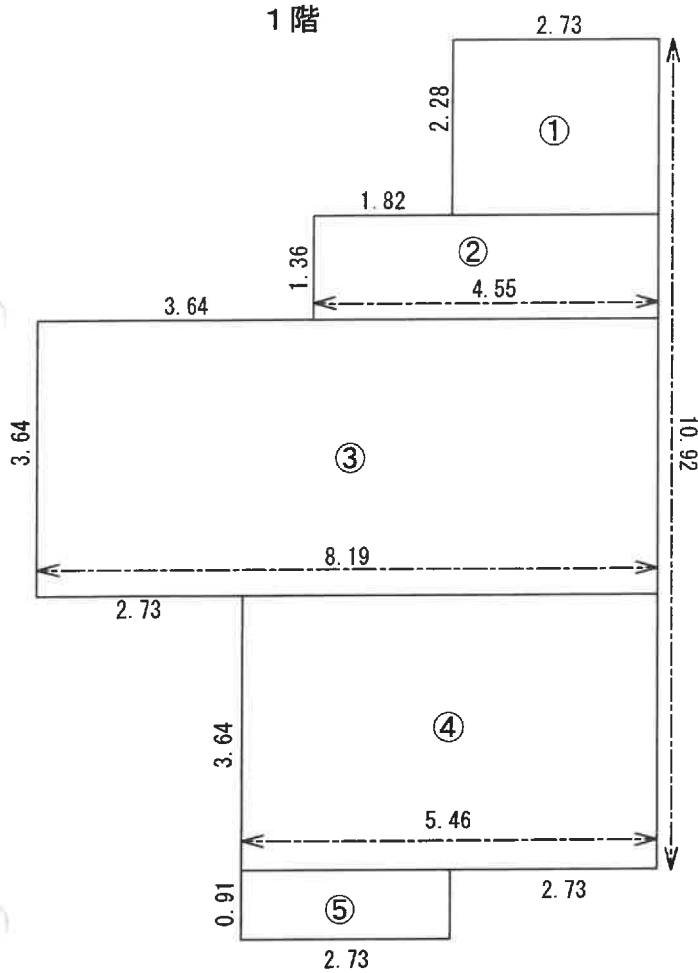
※カッコ内は物件番号

公図、地積測量図等を参考に現地調査を行い作成した概略の図面である。

評価人作成

物件 2 求積図 (概測)

縮尺 1/100



① : $2.73 \times 2.28 \approx 6.22$

② : $4.55 \times 1.36 \approx 6.18$

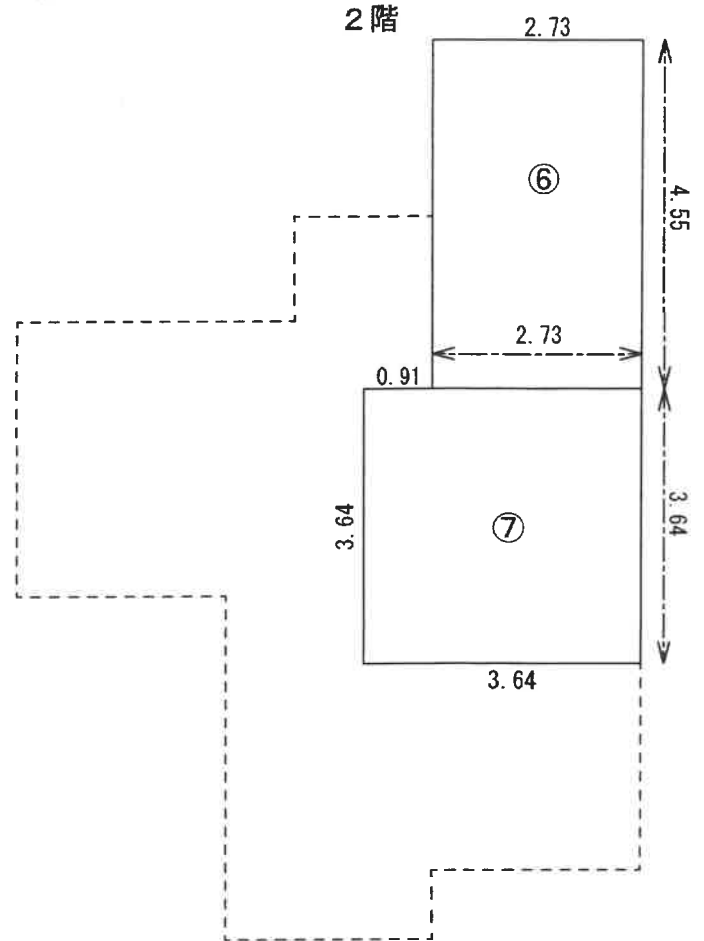
③ : $8.19 \times 3.64 \approx 29.81$

④ : $5.46 \times 3.64 \approx 19.87$

⑤ : $2.73 \times 0.91 \approx 2.48$

計 : 64.56

1階 床面積 約64㎡(概測)



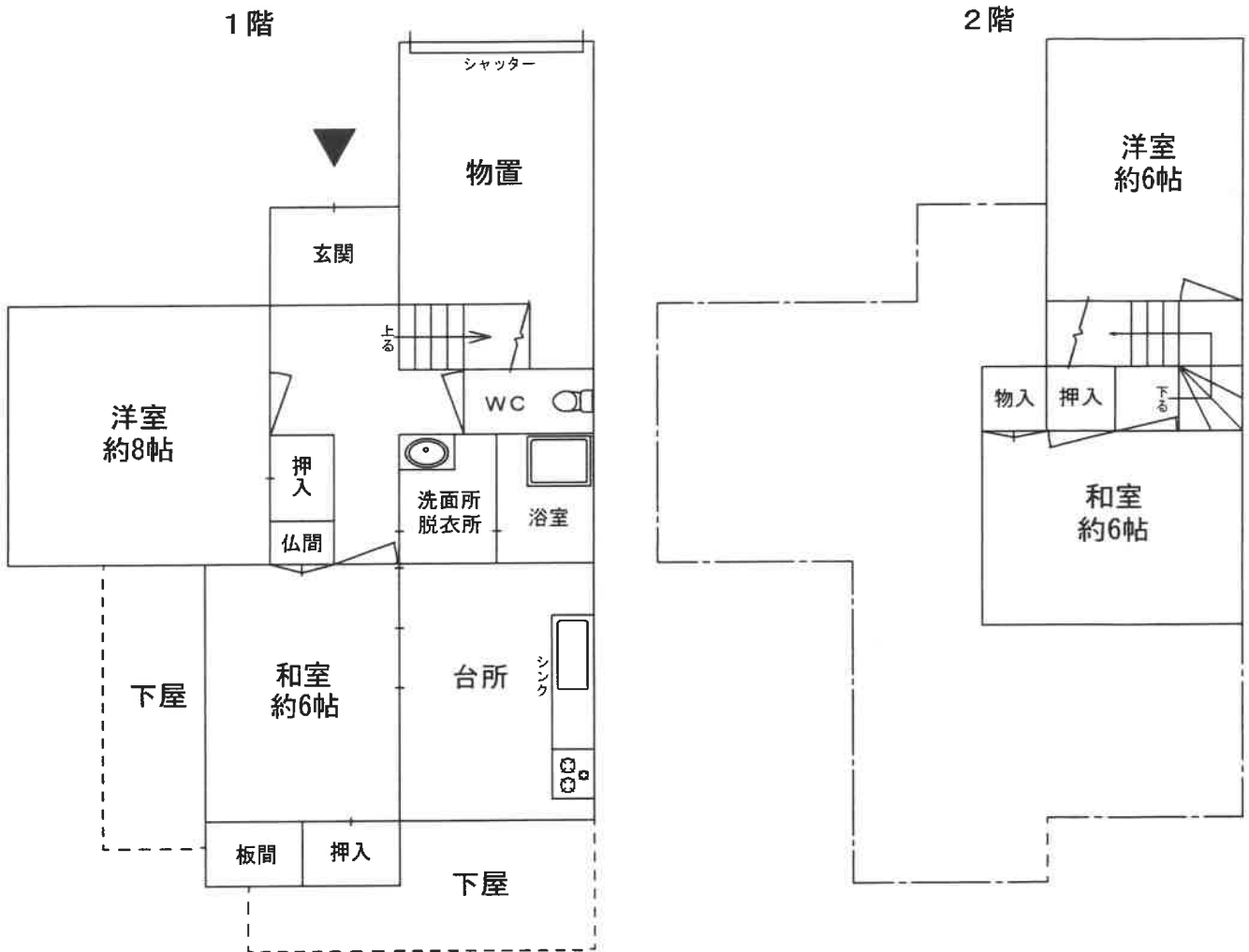
⑥ : $2.73 \times 4.55 \approx 12.42$

⑦ : $3.64 \times 3.64 \approx 13.24$

計 : 25.66

2階 床面積 約25㎡(概測)

建物間取図 縮尺1/100



評価人作成