

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	3,140,000 2,512,000	一括	628,000	32,880	8,004
1	1,330,000				
2	1,810,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市南区大通南五丁目 |
| | 地 番 | 1068番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区大通南五丁目1068番地5 |
| | 家屋 番号 | 1068番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.45平方メートル
2階 57.96平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年11月10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, 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 | 新潟市南区大通南五丁目 |
| | 地 番 | 1068番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区大通南五丁目1068番地5 |
| | 家屋 番号 | 1068番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.45平方メートル
2階 57.96平方メートル |





令和5年(ケ)第56号
令和6年1月23日受理
令和6年2月15日提出

現況調査報告書

(補充書)

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 | 新潟市南区大通南五丁目 |
| | 地 番 | 1068番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区大通南五丁目1068番地5 |
| | 家屋 番号 | 1068番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.45平方メートル
2階 57.96平方メートル |



執行官の意見

- 物件1及び2について、外観上の損傷等は見受けられない。物件2の内部についても、ドアの開閉等に問題は無く、壁の亀裂等の損傷は見受けられない。また、周辺の土地建物にも損傷等している様子はない。

以上のことから、物件1及び2につき、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影響はないものと思料する。

以上

(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23日(火) 16:25-16:30	物件所在地	状況確認(不在)、外観写真撮影
6年1月26日(金) 8:50-8:55	同上	再訪問(不在)、照会書投函、外観写真撮影
6年2月6日(火) 17:15-17:17	同上	再訪問(不在)、調査日通知書投函、外観写真撮影
6年2月13日(火) 9:55-10:10	同上	立入調査(B立会)、評価人同行、写真撮影
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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

登記年月日：平成9年4月3日

34

各階平面図

建物図面

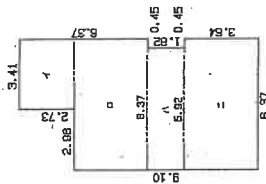
家屋番号 1068~5

建物の所在 新潟市太白区上越字土居外 1068~5

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市南区]に変更

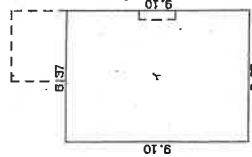
1階



求積表

イ	3.41 X 2.73 =	9.3093
ロ	6.37 X 3.64 =	23.1868
ハ	5.92 X 1.62 =	10.7744
ニ	6.37 X 3.64 =	23.1888
合計		66.4573
床面積		66.45 m ²

2階

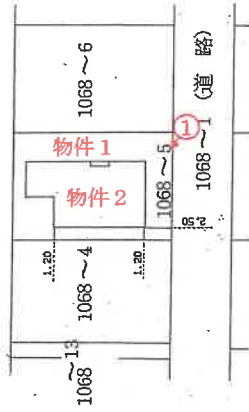


求積表

イ	6.37 X 9.10 =	57.9670
床面積		57.96 m ²

1067~1

印は写真撮影位置、方向



----- は、2階部分を表す。

作製者

縮尺 1/250

申請人 持分2分の1 / 持分2分の1

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和7年4月3日登記

104177

所在地 新潟市南区大通南 5丁目 1068番地5
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
種類 居宅
縮尺 1 / 100

延床面積 124.41 m²
一階面積 66.45 m²
二階面積 57.96 m²

【物件 2】

1階間取図



○→ 印は写真撮影位置、方向

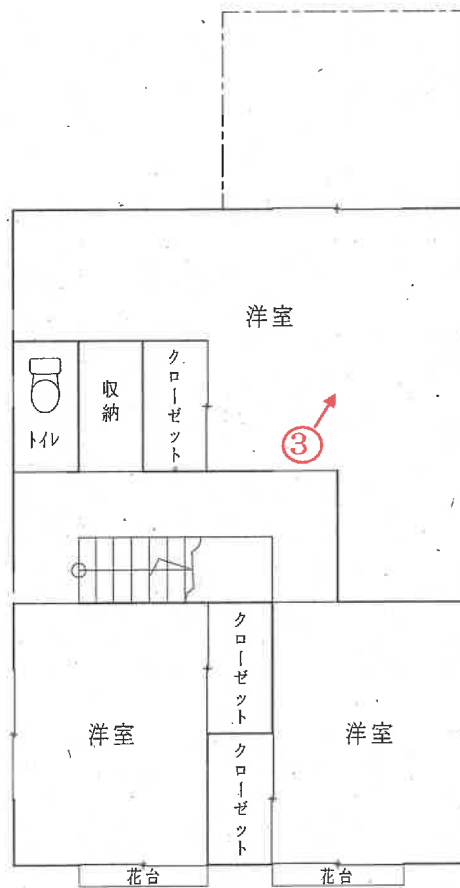
「評価人作成」

所在地 新潟市南区大通南 5丁目 1068番地5
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
種類 居宅
縮尺 1 / 100

延床面積 124.41 m²
一階面積 66.45 m²
二階面積 57.96 m²

【物件 2】

2階間取図



○→印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」

写真
1



写真
2



写真
3



写真
4





令和5年(ケ)第56号
令和5年9月14日受理
令和5年10月17日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 | 新潟市南区大通南五丁目 |
| | 地 番 | 1068番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区大通南五丁目1068番地5 |
| | 家屋 番号 | 1068番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.45平方メートル
2階 57.96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														
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; margin-left: 10px;"> <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	「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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

その他の事項

- 1 物件1の西角には、隣地との境界を示す合成樹脂杭が確認できる。
- 2 物件1の南東側道路は市道である。
- 3 物件2の玄関には表札があり、玄関内にも所有者宛の郵便物や光熱水料の請求書等が確認できた。
- 4 物件2のリビングダイニングには、空き缶やペットボトルが大量にあり、その他にレジ袋等に入れられたゴミも大量に放置されている。他の部屋にも、レジ袋等に入れられたゴミが散見される。

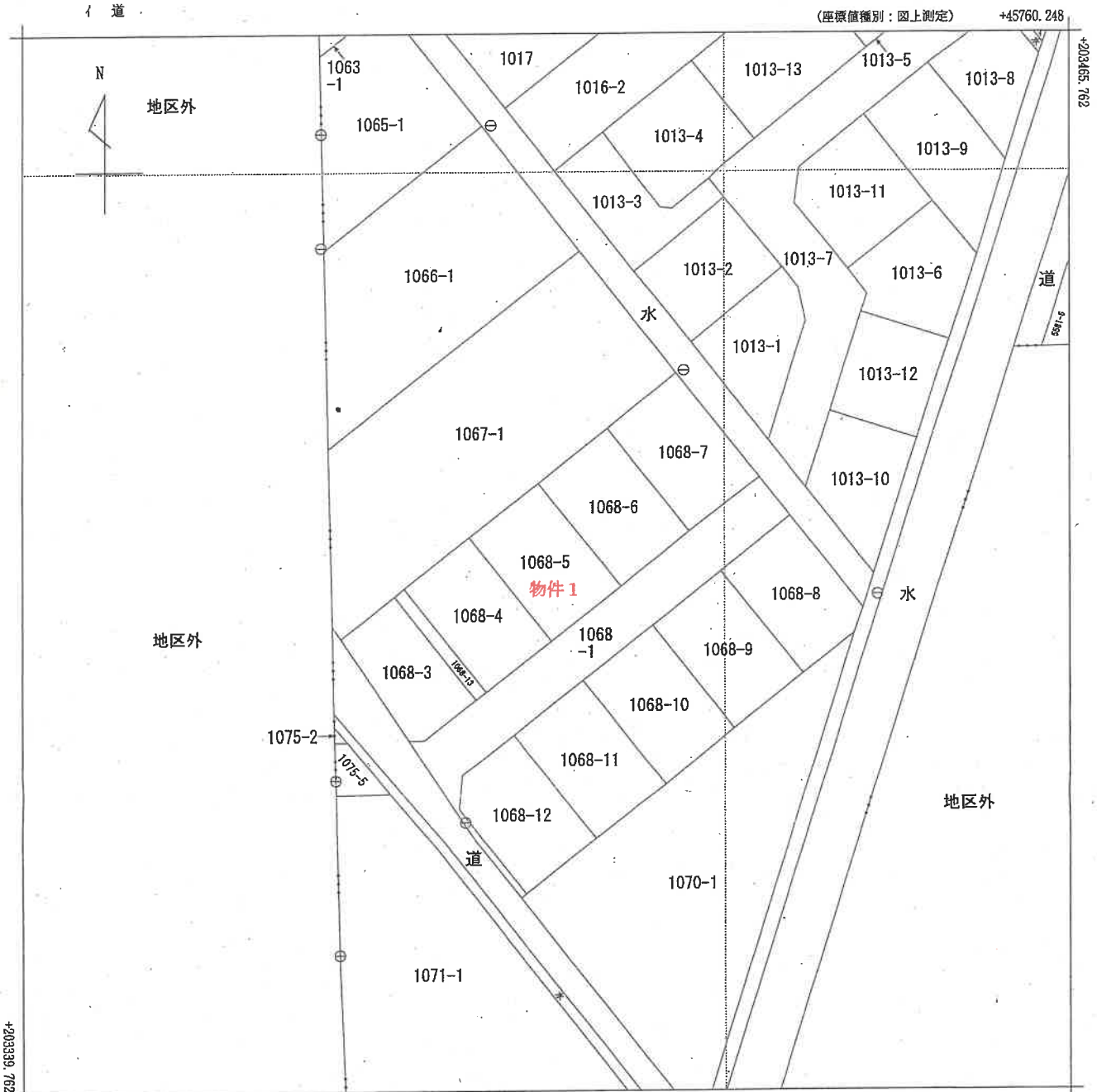
以上

(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9月21日(木) 9:27-9:35	物件所在地	居住確認(不在、表札あり)、照会書投函、外観写真撮影
5年9月21日(木) 10:00-10:12	新潟市役所資産税課資産税第2分室	固定資産評価証明書等申請
5年9月21日(木) 10:50-11:03	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
5年10月4日(水) 16:58-17:05	物件所在地	再訪問(不在)、立入調査期日通知書投函、周辺聴き取り(居住しているとのこと)、外観写真撮影
5年10月12日(木) 9:55-10:33	同上	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
年月日() :-:		
年月日() :-:		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年10月12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A及び解錠技術者を同行して臨場したが、1階の掃き出し窓が施錠されていなかったため、立会人Aを立ち合わせ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

新潟地方方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小



+45635.248 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大通南
 5丁目

請求部	所在	新潟市南区大通南五丁目			地番	1068番5	
出力尺	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43年11月		備付年月日(原図)	補記事項

登記年月日：平成9年4月3日

34

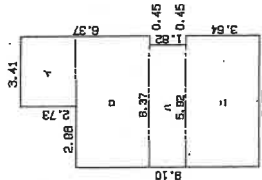
各階平面図

建物区画面

家屋番号 1068~5
 建物の所在 白旗町大通第五丁目
 白旗町大字下塩巻字土居外 1068~5

新潟市
 平成19年4月1日区制施行により、
 「新潟市南区」に変更

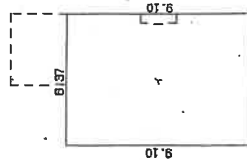
1階



求積表

イ	3.41 X	2.73	=	9.3083
ロ	5.37 X	3.64	=	23.1868
ハ	5.92 X	1.82	=	10.7744
ニ	5.37 X	3.64	=	23.1868
合計				66.4573
階面積				66.45 ㎡

2階

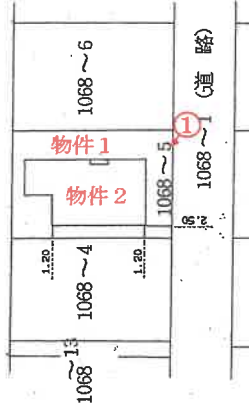


求積表

イ	6.37 X	9.10	=	57.9670
階面積				57.96 ㎡

1067~1

印は写真撮影位置、方向



—— は、2階部分を表す。

作製者

縮尺 1/250

申請人

持分2分の1
持分2分の1

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 7年 7月 3日 登記

104177

所 在 新潟市南区大通南, 5丁目 1068番地5
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
種 類 居宅
縮 尺 1 / 100

延床面積 124.41 m²
一階面積 66.45 m²
二階面積 57.96 m²

【物件 2】

1階間取図



○→ 印は写真撮影位置、方向

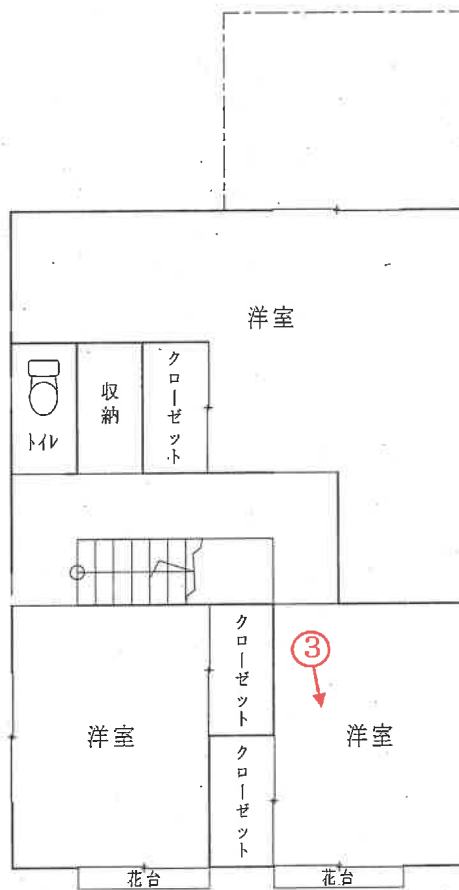
「評価人作成」

所 在 新潟市南区大通南 5丁目 1068番地5
構 造 木造瓦鉛メッキ鋼板葺 2階建
種 類 居宅
縮 尺 1 / 100

延床面積 124.41 m²
一階面積 66.45 m²
二階面積 57.96 m²

【物件 2】

2階間取図



○→印は写真撮影位置、方向

「評価人作成」

写真
1



写真
2



写真
3



写真
4



写真
5



写真
6



令和 5 年 (ケ) 第 56 号
令和 6 年 2 月 13 日 現地調査
令和 6 年 2 月 14 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

立 川 健 三

I 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 等 所 在 地 地 目 地 積	新潟市南区大通南五丁目 1068番5 宅地 166.37平方メートル	同左。
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市南区大通南五丁目1068番地5 1068番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 66.45平方メートル 2階 57.96平方メートル	同左。
特 記 事 項			
なし。			

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

副 本

令和 5 年 (ケ) 第 56 号
令和 5 年 10 月 12 日 現地調査
令和 5 年 10 月 20 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊藤 正弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,140,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,330,000 円
2 (建物)	金 1,810,000 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評価するものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、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
1	所在地 地目 地積	新潟市南区大通南五丁目 1068番5 宅地 166.37平方メートル	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市南区大通南五丁目1068番地5 1068番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 66.45平方メートル 2階 57.96平方メートル	
特記事項			

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「小針」駅の南東方、道路距離にして約7.7kmの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	付近は、国道8号沿いに事業所等が建ち並ぶ背後及び一部は国道沿いの、一般住宅を主とした住宅地域である。当該地域の南方で新潟中央環状線の整備が進行し、自動車による交通の利便性が高まっている。 今後も住宅地域として、現在の用途が維持されるものと予測される。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — —
画地条件	物件1は、南東側幅員約6.0m舗装市道にほぼ等高に接面する、間口約10.5m、奥行約16.0mの長方形の画地である。規模166.37㎡（登記）。	
接面道路	南東側幅員約6.0m舗装市道（白根2-448号線） 「建築基準法第42条1項1号」	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1は、物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は、両隣は一般住宅の敷地、背後は田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	あり
特記事項		

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	平成9年3月26日新築（登記上）
	経過年数	約26.5年
	経済的残存耐用年数	約0年
主たる仕様	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	基礎	布コンクリート基礎
	屋根	亜鉛メッキ鋼板
	外壁	サイディングボード
	内壁	クロス
	天井	クロス
	床	畳、フローリング
	設備	給排水衛生（バス、トイレ）
	その他	—
床面積（現況）	1階	66.45㎡
	2階	57.96㎡
	合計	124.41㎡
現況用途等	階層	2階
	現況用途	居宅
	間取り	5LDK（附属資料「間取図」参照）
建物の品等	やや劣る 比較的安価な仕様・仕上げの建物である。	
保守管理の状態	劣る 空き缶やペットボトル、レジ袋に入れられたゴミが大量に放置されている。整理・清掃の様子は伺えない。	
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。	
特記事項		

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	34,100	1.02	166.37	0.85	4,920,000

(物件1)

ア 標準価格

近隣地域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。

地価調査基準地 南(県)-2 を規準した価格

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $31,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100.4/100 \times 100/103 \times 100/90 \div 34,100\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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：方位 +3%

◇ 地域格差：交通接近条件 △5%、環境条件 △5%、(相乗積) 0.90

イ 個別格差：方位 +2%

ウ 地 積：登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率：地上建物の経年による最有効使用との乖離、取壊費用等を勘案して査定。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ ÷ エ
2	125,000	124.41	0.02	310,000

ウ 現価率

・経過年数 約26.5年、経済的残存耐用年数 0年 観察減価 70%、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 0.05 + (1 - 0.05) ×

{ 経済的残存耐用年数 0年 / (経過年数 約26.5年 + 経済的残存耐用年数 0年) }] ×

観察減価率

(1 - 0.70) ÷ 0.02

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、さらに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 土地利用権等価格

物件 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=ウ
1	4,920,000	0.55	法定地上権	2,710,000

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	敷土地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	4,920,000	- 2,710,000	—	1.00	0.60	1,330,000
2	310,000	+ 2,710,000	—	1.00	0.60	1,810,000
一括価格(合計)						3,140,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正率：なし

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率-40%。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地 南(県) -2

所 在 : 新潟市南区大通南4丁目160番
位 置 : JR「小針」駅まで道路距離約8.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
公 示 価 格 : 31,500 円 / m²
地 積 : 184m²
供給処理施設 : 上下水道、都市ガス
接 面 道 路 : 南側幅員約6.0m舗装市道
用途指定等 : 第一種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。

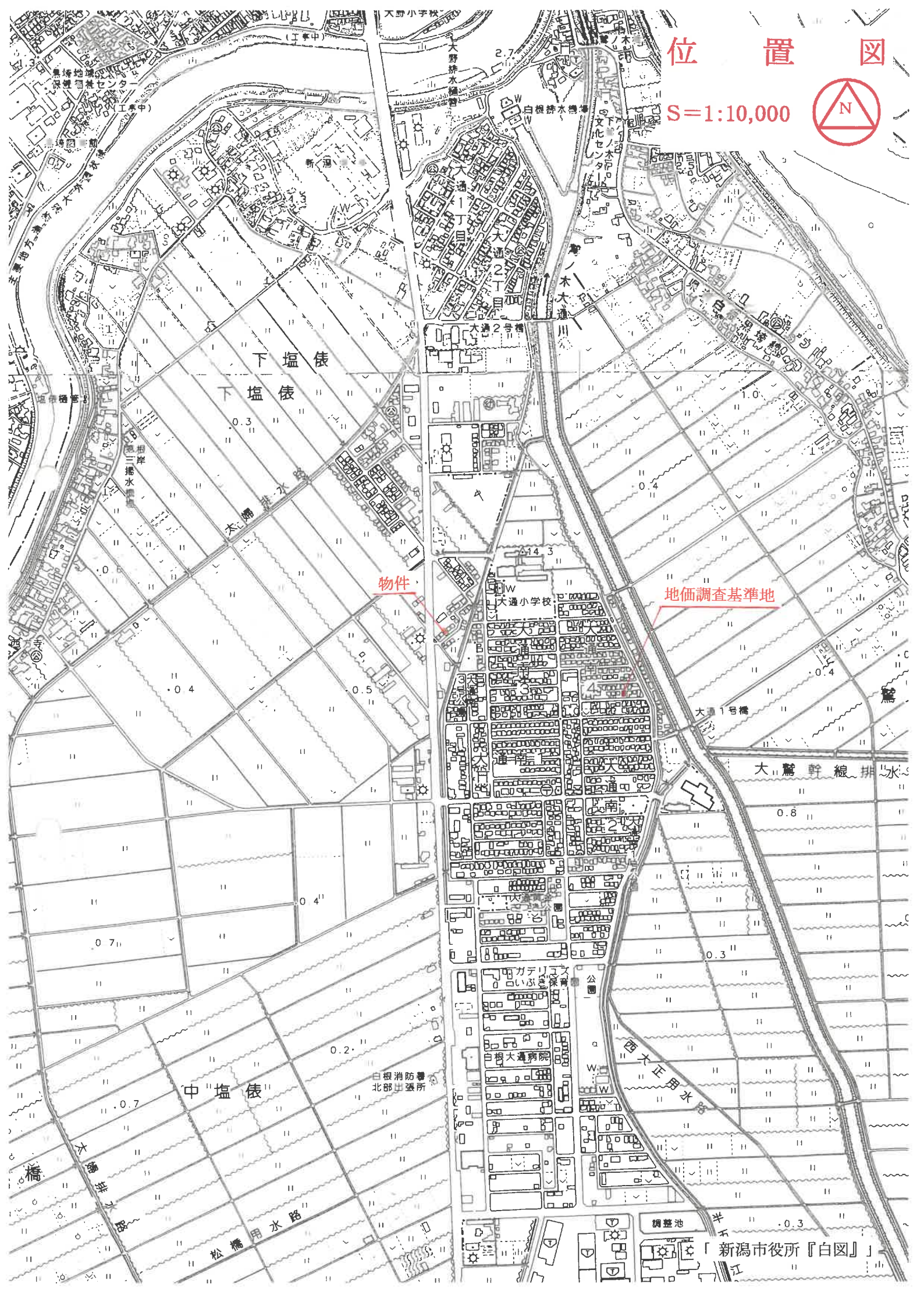
第7 附属資料の表示

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

以 上

位置図

S=1:10,000



物件

地価調査基準地

中塩俵

新潟市役所『白図』

公 図 写 し

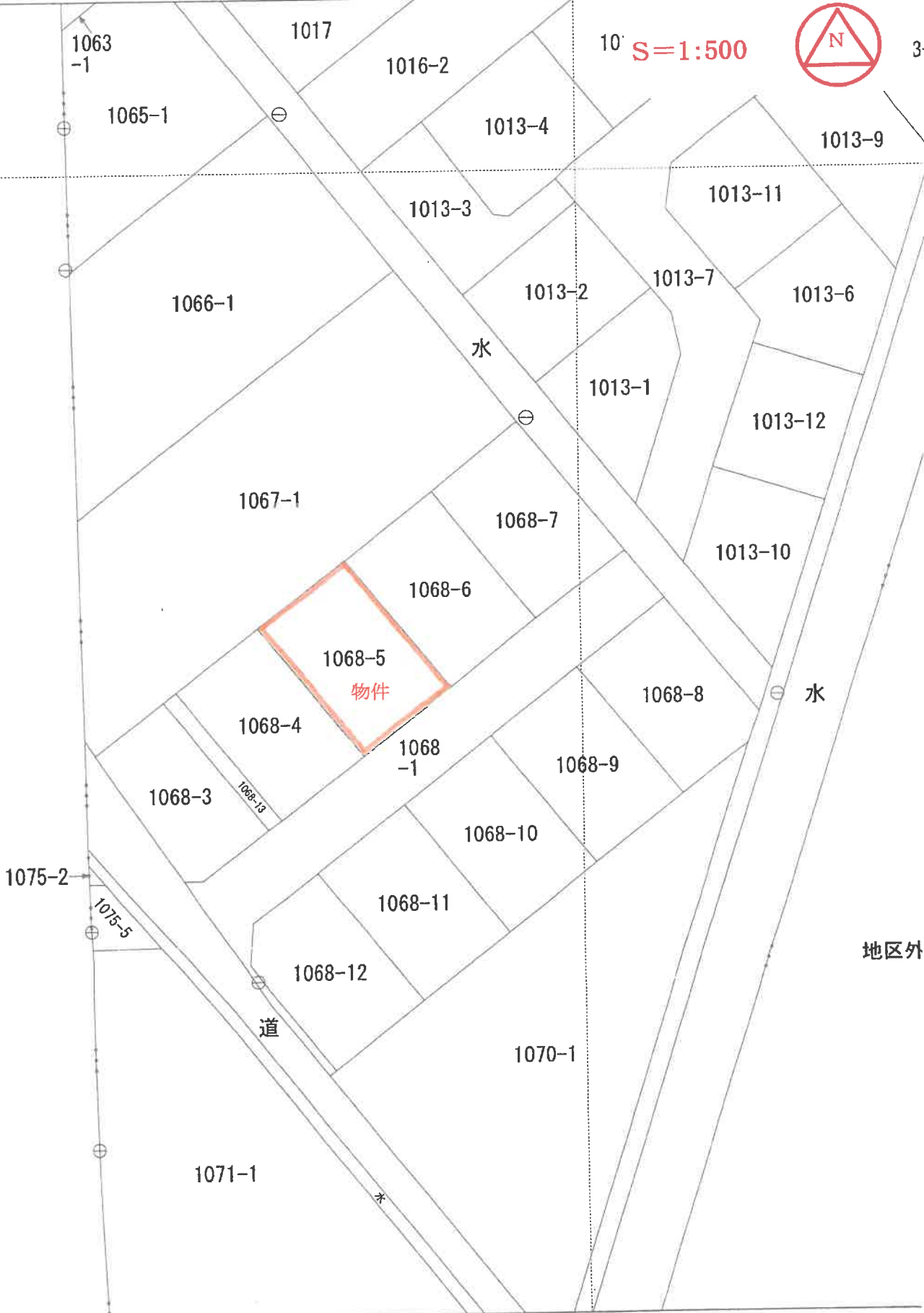
S=1:500



地区外

地区外

地区外



(座標値種別：図上測定)

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	大通 5丁E
------------	-----------

土地の所在 新潟県新潟市 新潟市南区内 根柢大寺下塩俣字土居外

座標求積表

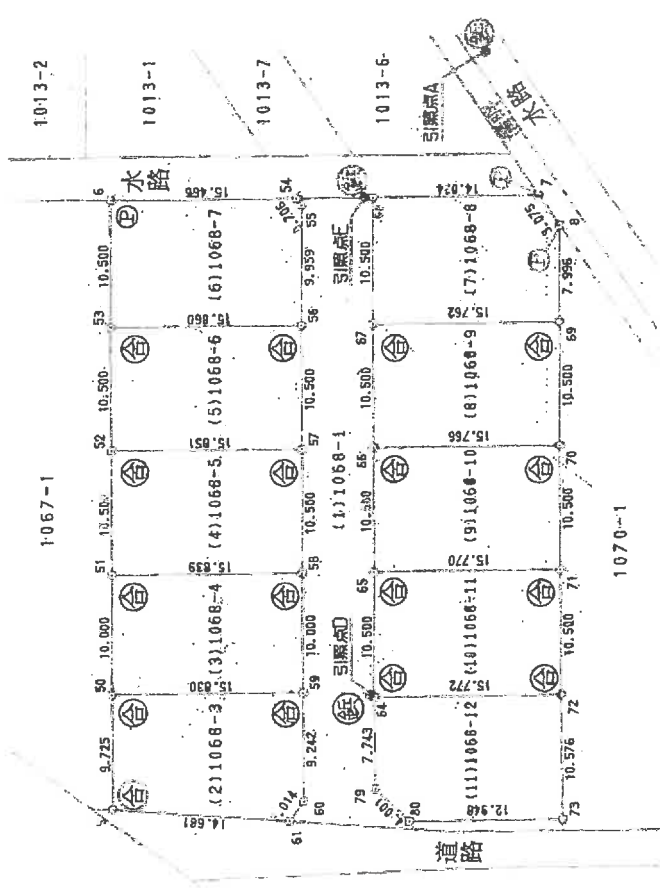
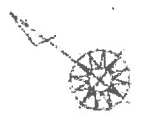
地番	番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
(2)1068-3	5	185.363	130.686	2381.621664
	50	191.381	138.325	-887.631525
	59	178.946	148.121	-2687.951787
	60	173.234	140.856	-815.415384
	61	173.157	138.843	1684.026747
		背面積	-325.350285	
		地面地積	162.6751425	162 m ²

地番	番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
(3)1068-4	50	191.381	138.325	2576.026475
	51	197.569	146.180	-914.209720
	58	185.127	155.982	-2904.852786
	59	178.946	148.121	926.348734
			背面積	-316.687297
		地面地積	158.3436485	158 m ²

地番	番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
(4)1068-5	51	197.569	146.180	2768.649200
	52	204.067	154.428	-919.309884
	57	191.616	164.237	-3110.648780
	58	185.127	155.982	928.560846
			背面積	-332.748618
		地面地積	166.3743090	166 m ²

地番	番号	X_n	Y_n	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
(5)1068-6	52	204.067	154.428	2926.101744
	53	210.564	162.676	-969.711636
	56	198.106	172.491	-3268.959468
	57	191.616	164.237	979.016757
			背面積	-332.952603
		地面地積	168.4763015	168 m ²

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市南区内」に変更



※ B4をA4に縮小(縮小率約82%)

製作者 土地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/500

地番 1068番乃至1068番12

地積測量図

土地の所在 新潟市 根岸下楯俵字士居外

2/2

平成19年4月1日区制施行により、物件1
[新潟市南区]に変更

地番	X _n	Y _n	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
64	173.939	151.498	2861.039730
65	180.434	159.748	-941.394964
71	168.046	169.506	-3201.120810
72	161.549	161.258	950.293394
倍面積		-331.182650	
倍面積		165.5913250	
倍面積		165 m ²	

地番	X _n	Y _n	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
80	165.180	144.944	2050.957600
79	169.154	145.411	1273.654949
64	173.939	151.498	-1152.142290
72	161.549	161.258	-3053.420230
73	155.004	152.951	555.365081
倍面積		-325.584990	
倍面積		162.7924450	
倍面積		162 m ²	

残地番	X座標	Y座標
	1975.0000	
	1643.7108705	
公	332.2891295	
總		332 m ²
積		
地		

地番	X _n	Y _n	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
53	210.564	162.676	3089.686256
6	217.062	170.924	-961.789348
54	204.937	180.525	-2310.900525
55	204.261	180.320	-1231.765920
56	198.108	172.491	1087.210773
倍面積		-333.558764	
倍面積		166.7793820	
倍面積		166 m ²	

地番	X _n	Y _n	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
67	193.424	176.248	3327.033496
68	199.919	184.498	-830.241000
7	188.924	193.204	-2691.138516
8	185.990	192.283	-1515.574606
69	181.042	185.902	1382.738868
倍面積		-327.181758	
倍面積		163.5908790	
倍面積		163 m ²	

地番	X _n	Y _n	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
66	186.929	167.998	3171.802240
67	193.424	176.248	-1037.571976
69	181.042	186.002	-3511.717260
70	174.544	177.754	1046.437798
倍面積		-331.049698	
倍面積		165.5248490	
倍面積		165 m ²	

地番	X _n	Y _n	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
65	180.434	159.748	3016.521484
86	186.929	167.998	-989.508220
70	174.544	177.754	-3356.528782
71	168.046	169.506	998.390340
倍面積		-331.125178	
倍面積		165.5625890	
倍面積		165 m ²	

⑤石杭・⑥

作製者

申請人

縮尺

※ B4をA4に縮小(縮小率約82%)

各階平面図

建物図面

家屋番号

068~5

建物の所在

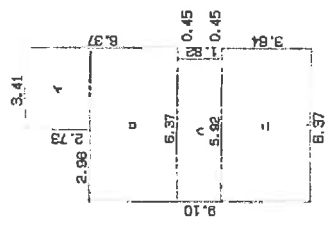
白根市大字下塩俵字土居外1068~5

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市南区」に変更

物件2

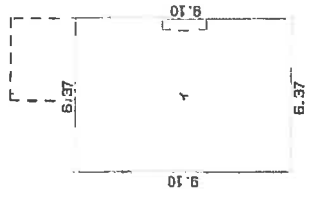
1階



求積表

イ	3.41 X	2.73 =	9.3093
ロ	6.37 X	3.64 =	23.1868
ハ	5.92 X	1.82 =	10.7744
ニ	6.37 X	3.64 =	23.1868
合計			66.4573
床面積			66.45 m ²

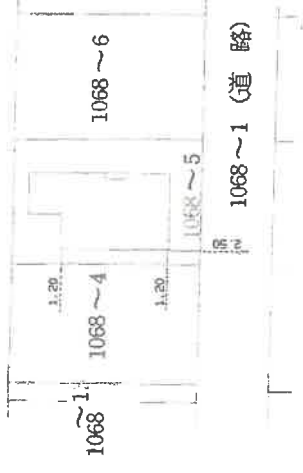
2階



求積表

イ	6.37 X	9.10 =	57.9670
床面積			57.96 m ²

1067~1



—— は、2階部分を表す。

※ B4をA4に縮小 (縮小率約82%)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和57年4月3日登記

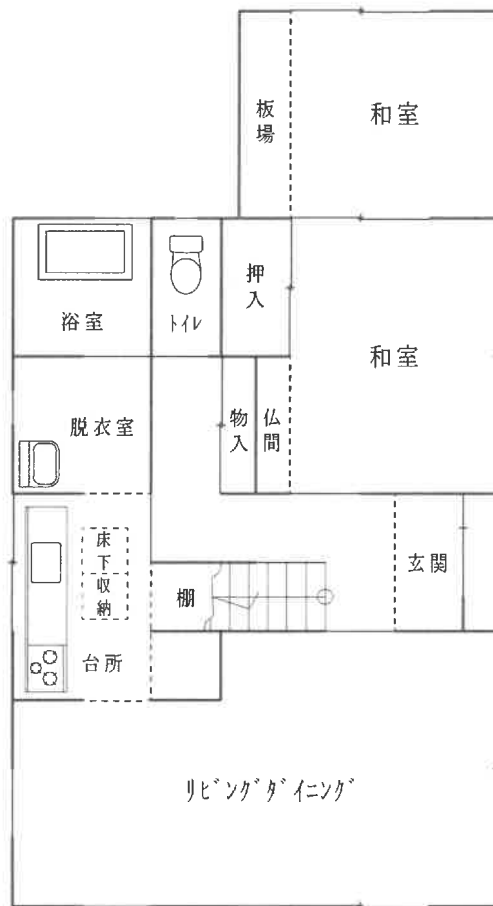
104177

所在地 新潟市南区大通南 5丁目 1068番地5
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
種類 居宅
縮尺 1 / 100

延床面積 124.41 m²
一階面積 66.45 m²
二階面積 57.96 m²

【物件 2】

1階間取図



所 在 新潟市南区大通南 5丁目 1068番地5
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
種 類 居宅
縮 尺 1 / 100

延床面積 124.41 m²
一階面積 66.45 m²
二階面積 57.96 m²

【物件 2】

2階間取図

