

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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市秋葉区車場三丁目 |
| | 地 番 | 482番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区車場三丁目 |
| | 地 番 | 483番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市秋葉区車場三丁目482番地7、483番地6 |
| | 家屋 番号 | 482番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 60.45平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年11月 2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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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 | 新潟市秋葉区車場三丁目 |
| | 地 番 | 482番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区車場三丁目 |
| | 地 番 | 483番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市秋葉区車場三丁目482番地7、483番地6 |
| | 家屋 番号 | 482番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 60.45平方メートル |





令和5年(ケ)第67号
令和6年1月23日受理
令和6年2月15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 新潟市秋葉区車場三丁目
地 番 482番7
地 目 宅地
地 積 105.05平方メートル
- 2 所 在 新潟市秋葉区車場三丁目
地 番 483番6
地 目 宅地
地 積 32.58平方メートル
- 3 所 在 新潟市秋葉区車場三丁目482番地7、483番地6
家屋 番号 482番7
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 60.45平方メートル

その他の事項

■占有状況は前回調査時と変化ない。

■本件各物件について、外観からは今年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。また、所有者も同地震による被害はないと述べている。

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

(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
6年1月26日(金) 12:00-12:10	物件所在地	外観調査
6年1月30日(火) :-:	郵送	所有者宛て連絡文書送付
6年2月8日(木) 10:35-10:45	物件所在地	外観調査
6年2月8日(木) :-:	郵送	立入調査日時通知書送付
6年2月13日(火) 17:00-17:05	電話照会	所有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)



令和5年(ケ)第67号
令和5年9月25日受理
令和5年10月24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 | 新潟市秋葉区車場三丁目 |
| | 地 番 | 482番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区車場三丁目 |
| | 地 番 | 483番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市秋葉区車場三丁目482番地7、483番地6 |
| | 家屋 番号 | 482番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 60.45平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	新潟県新潟市秋葉区車場三丁目8番26号													
土地	物件1, 2													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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	隣地所有者等 1 482番8 公衆用道路 21㎡ 所有者 新津市 2 483番7 同上 6.57㎡ 所有者 同上													
建物	物件3													
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	経年による劣化により床がたわんだり壁紙がはがれている箇所がある。													
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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の婚約者)	物件3は所有者が居宅として使用している。第三者は使用していない。建ててから年数が経っているので、床がたわんだり壁紙がはがれている箇所がある。

(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9月26日(火) 13:50-14:35	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
5年9月26日(火) 14:50-15:05	物件所在地	外観調査, 写真撮影
5年9月28日(木) 11:20-11:40	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9月28日(木) 11:55-12:05	物件所在地	外観調査, 写真撮影, 連絡文書差し置き
5年10月3日(火) 10:30-10:40	電話照会	所有者の婚約者に占有関係等調査
5年10月19日(木) 10:00-10:35	物件所在地	立入調査, 所有者の婚約者に占有関係等調査, 写真撮影
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

(4 枚目)

新潟地方務局新津支局備付図面

A3をA4に縮小

イ 486-2 ハ 455-12 ホ 463-12 ト 463-9 リ 487-9 ル 427-35
 511-7 ニ 455-19 ヘ 463-8 チ 487-10 レ 水



地番区域見出
 車場3丁目
 A 車場2丁目

請求部	所在	新潟市秋葉区車場三丁目		地番	482番7	
出力縮	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	
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	昭和45年11月		備付年月日(原図)	補記事項		

登記年月日：昭和49年2月2日

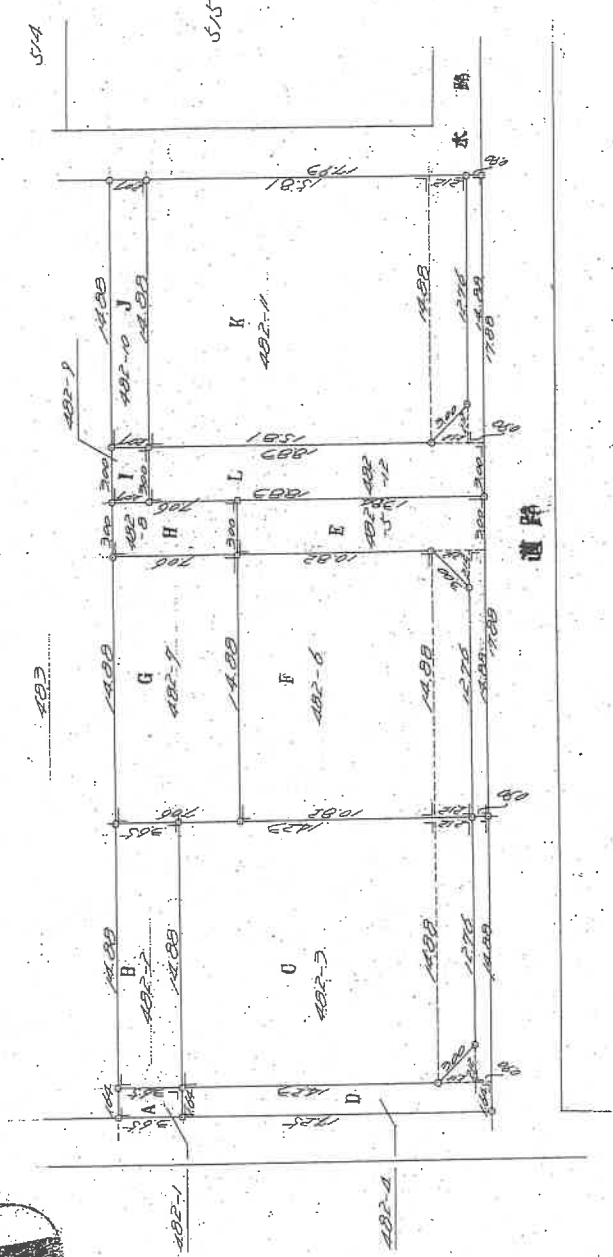
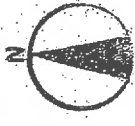
212

地積測量図

49.2.2

番 492-1~492-12

土地の所在 新潟市 車場三丁目
 新潟市 車場三丁目
 平成19年4月1日区制施行により、
 「新潟市秋葉区」に変更



作製年月日	昭和49年1月30日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

022189

縮尺	1/500
----	-------

(白調理)

登記年月日：昭和49年2月2日

前482

番 482-1 6-282-12

土地の所在 新潟 新潟市 平場三丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

前頁の地積測量図

213

積測量図

49.2.2

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

昭和49年1月20日	製作年月日	製者
49.2.2	製作年月日	製者
申請人	[Redacted]	

地積計算

A 482-1	1.04 × 3.65	= 3.80
B 482-2	1.88 × 3.65	= 6.85
	1.88 × 1.23	= 2.31
	2.12 × (1.88 + 1.23) ÷ 2	= 2.99
G 482-3	1.23 × 1.64	= 2.02
	2.12 × 2.12	= 4.50
D 482-4	1.88 × 0.80	= 1.50
	1.88 × 0.80	= 1.50
	2.12 × 2.12	= 4.50
E 482-5	1.88 × 3.00	= 5.64
	1.88 × 1.02	= 1.92
	2.12 × (1.88 + 1.02) ÷ 2	= 2.99
F 482-6		= 1.92
G 482-7	1.88 × 7.06	= 13.27
H 482-8	3.00 × 7.06	= 21.18
I 482-9	3.00 × 2.07	= 6.21
J 482-10	1.88 × 2.07	= 3.90
	1.88 × 1.51	= 2.84
	2.12 × (1.88 + 1.51) ÷ 2	= 2.99
K 482-11		= 2.84
	1.88 × 3.00	= 5.64
	2.12 × 2.12	= 4.50
L 482-12	1.88 × 0.80	= 1.50
		= 7.12

(日調連9)

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

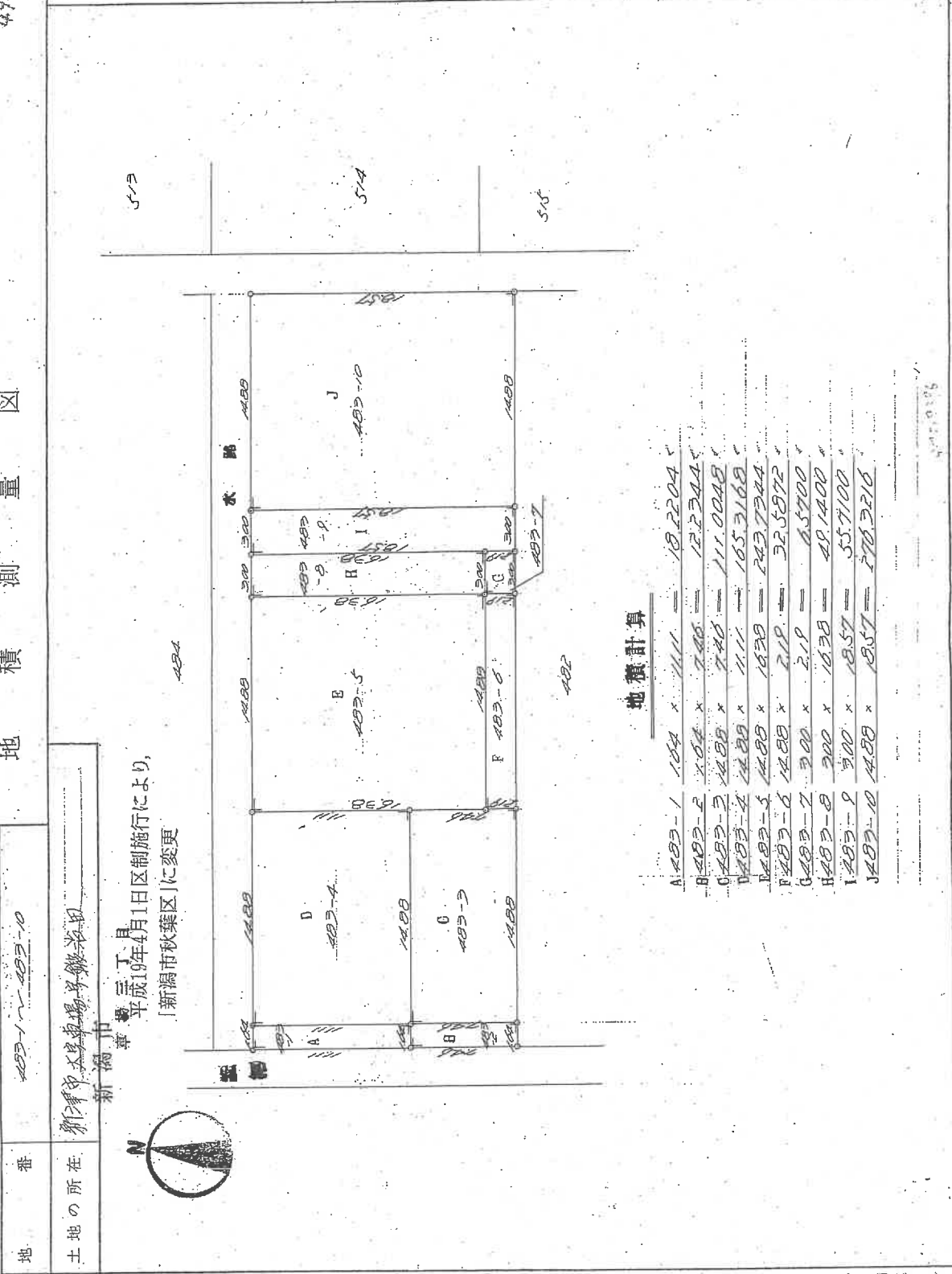
022190

登記年月日：昭和49年2月2日

前 483 218 地積測量図

49222

昭和 49 年 1 月 30 日	作製年 月 日
作製者	申請人



地積計算

A 483-1	104 × 111 = 11544
B 483-2	104 × 111 = 11544
C 483-3	104 × 111 = 11544
D 483-4	104 × 111 = 11544
E 483-5	104 × 111 = 11544
F 483-6	104 × 111 = 11544
G 483-7	104 × 111 = 11544
H 483-8	104 × 111 = 11544
I 483-9	104 × 111 = 11544
J 483-10	104 × 111 = 11544

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

022195

(日 測 連 9)

登記年月日：昭和49年10月30日

237

建築物図面

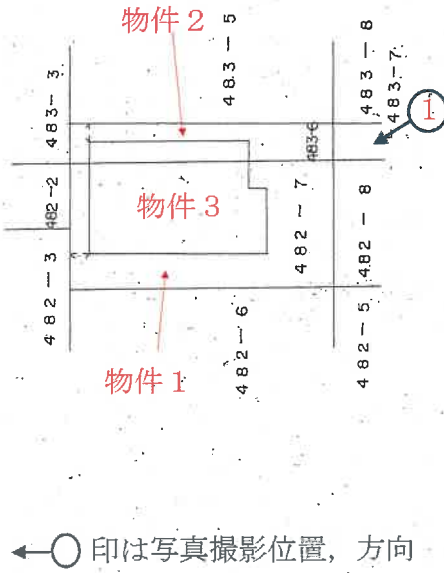
家屋番号 482-7

建築物の所在 新潟市大寺車場字敷治田四八番地六
新潟市車場三丁目
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

昭和四十九年〇月〇六日
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)

009686

昭和・平成49年10月30日登記

登記年月日：昭和49年10月30日

238

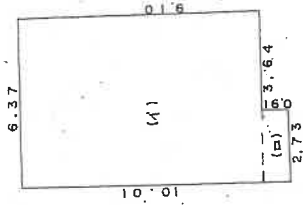
各階平面図

家屋番号 482-7

建物の所在 新潟市 車場三丁目 新津市夫字車場字環谷田四八番地七
四八番地六

新潟市 車場三丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更



床面積計算

- (1) $6.37\text{M} \times 9.10\text{M} = 57.967\text{M}^2$
 - (2) $2.73\text{M} \times 0.91\text{M} = 2.4843\text{M}^2$
- 60.4513M²

(日測連14)

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

009687

昭和・平成49年10月30日登記

新潟地方法務局新津支局備付図面

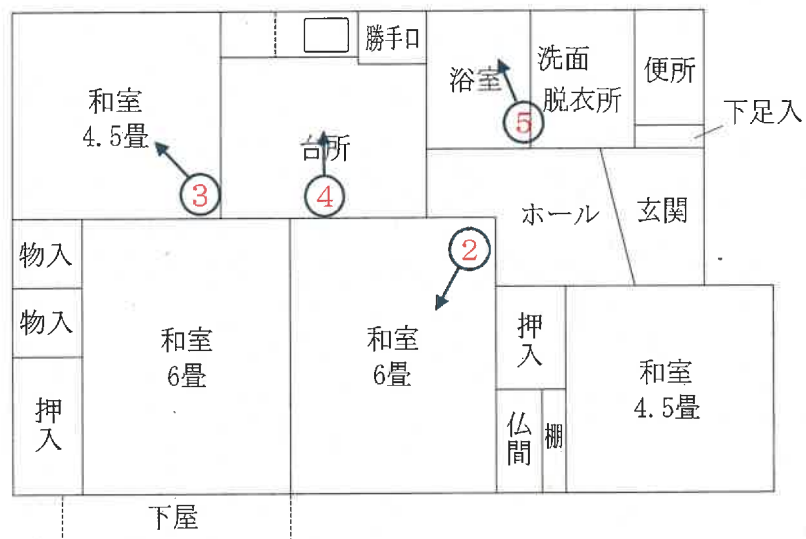
A3をA4に縮小

作製年月日	作製者	申請人
昭和四十九年〇月〇日		

概略間取図 (S ≒ 1 : 100)



物件3 482-7



←○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



令和 5 年（ケ）第 67 号
令和 6 年 1 月 31 日 現地調査
令和 6 年 2 月 20 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

近 藤 伸 二

I 目的物件

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市秋葉区車場三丁目 482番7 宅地 105.05平方メートル	・同左
2	所在地 地目 地積	新潟市秋葉区車場三丁目 483番6 宅地 32.58平方メートル	・同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市秋葉区車場三丁目482番地7、 483番地6 482番7 居宅 木造セメント瓦葺平家建 60.45平方メートル	・同左

II 平成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対象不動産への影響

1 本件土地建物について、目視によって被害状況を確認した結果は、以下の通り。

① 物件1、2(土地)

傾きや隆起等の損傷は見られない。

② 物件3(建物)

建物内部については確認できなかったが、建物外部については基礎部分や外壁に損傷は見られない。

2 能登半島地震及びそれ以降の余震による目的不動産への影響について

建物内部の調査は行えなかったが、所有者によれば建物内部についても地震による被害はないとのことであり、また、接面街路や周辺の住宅においても外構等の損傷も含め、被害を受けた箇所は見当たらなかった。よって、地震等の影響による明らかな損傷等は見られなかったことから、本件土地建物の評価内容及び評価額について見直しは不要と判断した。

以上

令和 5 年（ケ）第 67 号
令和 5 年 10 月 19 日 現地調査
令和 5 年 10 月 24 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

近 藤 伸 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,800,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 1,250,000 円
2(土地)	金 390,000 円
3(建物)	金 2,160,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法第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1～2土地の内訳価格は物件3建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件3建物の内訳価格は当該土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、民事執行法第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、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市秋葉区車場三丁目 482番7 宅地 105.05平方メートル	・同左
2	所在地 地目 地積	新潟市秋葉区車場三丁目 483番6 宅地 32.58平方メートル	・同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市秋葉区車場三丁目482番地7、 483番地6 482番7 居宅 木造セメント瓦葺平家建 60.45平方メートル	・同左
番号	特記事項		
	特に無し		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

物件1～2(土地)

位置・交通	JR信越本線「荻川」駅の北西方、道路距離にして約850mに位置し、横越地区住民バス「荻川駅前」バス停まで約1kmである。
付近の状況	近隣地域は、荻川駅北西側に存する区画整然とした既成住宅地域である。中心部からはやや遠いが、駅やスーパー等への接近性は良好であり、生活利便性は概ね良好な地域である。
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 市街化区域 用途地域 第一種低層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 100% 防火規制 なし その他の規制 なし
画地条件	東側が接道する間口約9.5m、奥行約15mの長方形の中間画地で、地勢はほぼ平坦、接面道路とは等高に接面している。
接面道路	東側が幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条1項1号道路)に接道している。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。隣接地は、すべて一般住宅の敷地として利用されている。
供給処理施設	上水道 有り ガス 有り 下水道 有り
特記事項	特に無し

2 建物の概況及び利用状況

物件3(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(登記簿上) 昭和49年10月25日新築 経過年数 約49年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 セメント瓦 外 壁 金属板貼り(一部サイディング) 天 井 合板等 内 壁 クロス、合板等 床 畳、フローリング等 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 特に無し
床面積(現況)	60.45㎡ (公簿面積)
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居宅 間 取 り 4DK
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状態	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	玄関ホール及び台所の床が一部きしんでいるほか、クロスの剥がれ 等が散見される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～2(土地)

物件1～2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	48,000	1.00	105.05	0.92	4,640,000
2	48,000	1.00	32.58	0.92	1,440,000
計	—	—	137.63	—	6,080,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

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

地価調査基準地「秋葉(県)－1」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 52,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 110 & \div & 48,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差 : 接近条件等を考慮 +10

イ 個別格差 : 標準的

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数や維持管理の状態等を考慮▲0.08

② 物件3(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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 (%) ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	121,000	60.45	3.5	260,000

ウ 現価率

物件3 経過年数 約49年、経済的残存耐用年数 0年、観察減価率 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。

$$\text{現価率} = [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年} / (\text{経過年数} 49\text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0\text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価率}30\%)$$

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等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	4,640,000	0.55	法定地上権	2,550,000
2	1,440,000	0.55	法定地上権	790,000
計	6,080,000			3,340,000

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	4,640,000	- 2,550,000	/	1.0	0.6	1,250,000
2	1,440,000	- 790,000	/	1.0	0.6	390,000
3	260,000	+ 3,340,000	/	1.0	0.6	2,160,000
一括価格 (合計)						3,800,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

オ 競売市場修正率 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮 ▲0.4

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地「秋葉(県)－1」

所 在 : 秋葉区中野4丁目293番5外

価 格 : 52,700円/㎡

位 置 : JR信越本線「荻川」駅まで道路距離約300mに位置する。

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 175㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

街 路 条 件 : 北側約6mの舗装市道に接面

用途指定等 : 市街化区域、第一種低層住宅専用地域
(建ぺい率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 受命物件の位置図

2 公図写

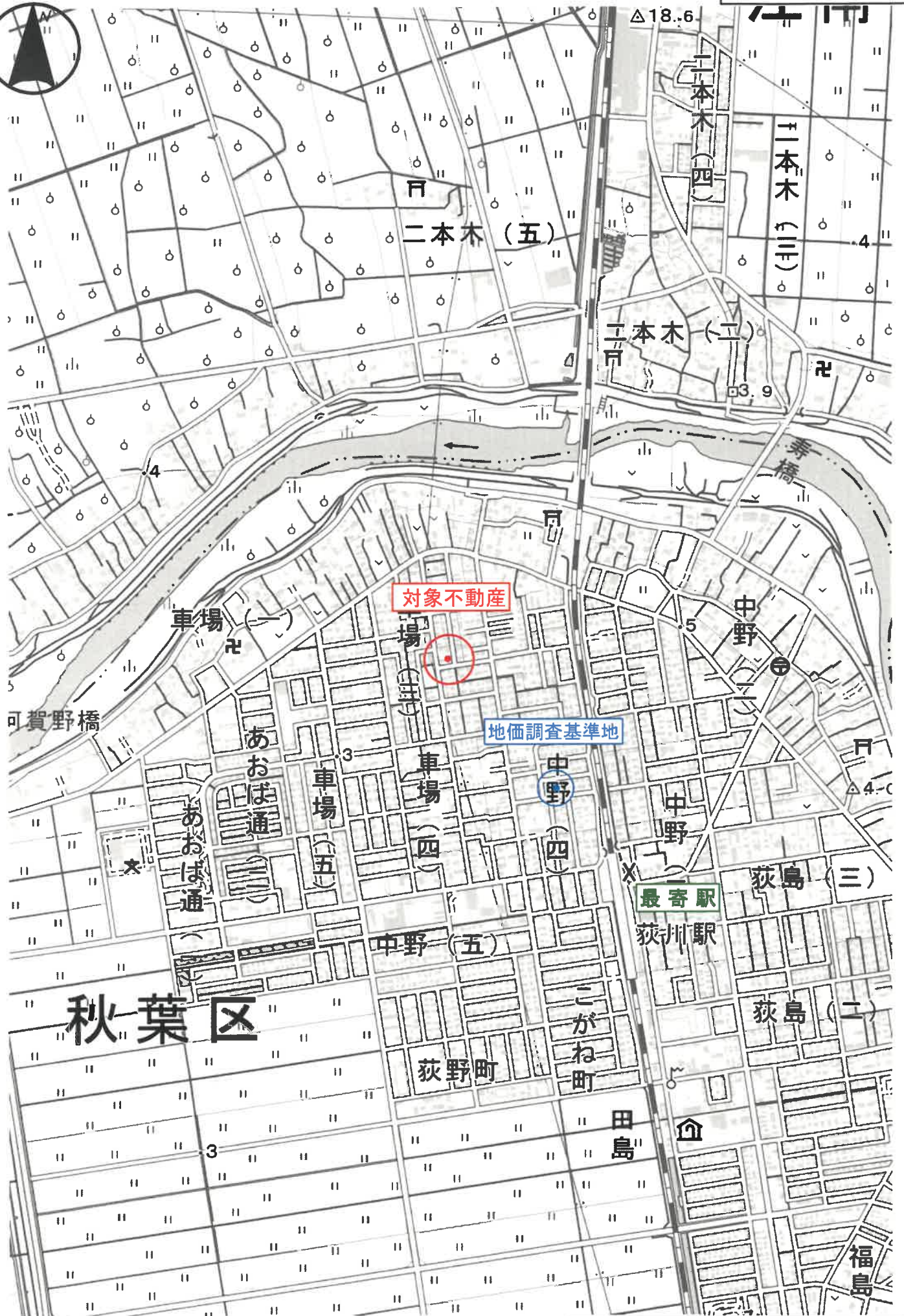
3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 概略間取図

以上

位置図



秋葉区

公 図 写

イ 486-2 ハ 455-12 ホ 463-12 ト 463-9 リ 487-9 ル 427-35
ロ 511-7 ニ 455-19 ヘ 463-8 チ 487-10 ヌ 水



S = 1 : 600

登記年月日: 昭和49年2月2日

前番 482

地番 482-1~482-12

土地の所在 新潟市 東区 三丁目
新潟市 東区 三丁目
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

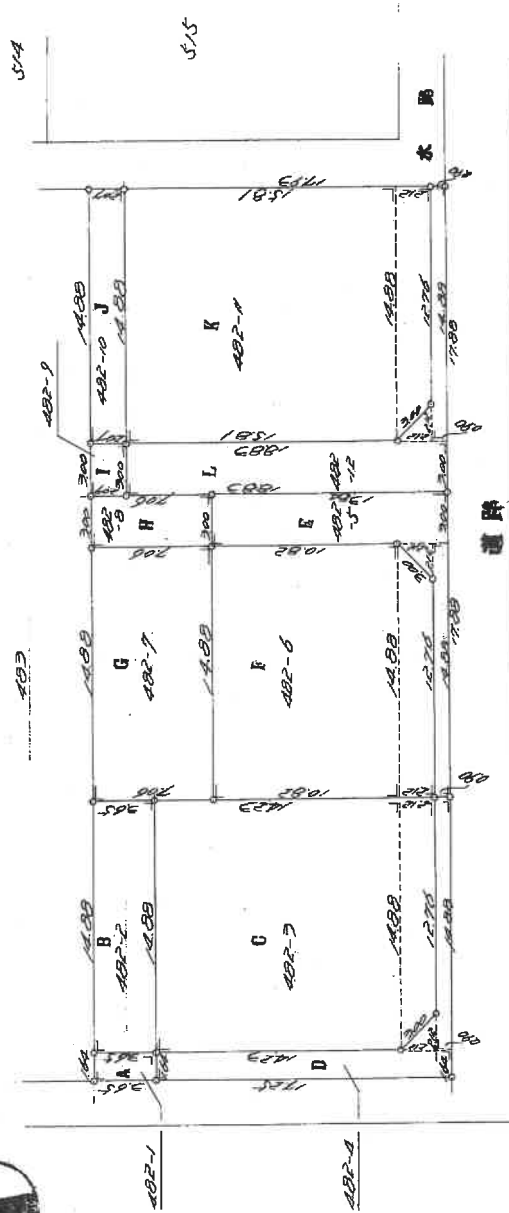


212

地積測量図

49.2.2

昭和 49 年 / 月 30 日	作製年 月 日
作製者	申請人



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

022189

縮尺 1/300

(日調連 9)

登記年月日：昭和49年2月2日

前482

前積心地

積測量

積測量

213

地番 482-1-1-482-12

土地の所在 新潟市 新潟市秋葉区 新三丁目

新三丁目
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

地積計算

A	482-1	100	x	305	=	5,9500	✓
B	482-2	480	x	305	=	54,3120	✓
		1480	x	1423	=	211,7424	
		212*(480+1480)½	=	28,2884			
C	482-3	1725	x	164	=	282,9000	
		212	x	2472	=	2,2472	
		1480	x	090	=	13,3920	
D	482-4	480	x	090	=	13,3920	
		212	x	2472	=	2,2472	
		1304	x	300	=	41,5200	
E	482-5	1480	x	1082	=	57,1592	
		212*(480+1480)½	=	101,0016			
F	482-6	212*(480+1480)½	=	29,2884			
			=	190,3000			
G	482-7	1480	x	706	=	105,0528	
H	482-8	300	x	706	=	21,1800	
I	482-9	300	x	207	=	6,2100	
J	482-10	1480	x	207	=	30,8016	
		1480	x	5581	=	235,2528	
		212*(480+1480)½	=	29,2884			
K	482-11	1082	x	300	=	324,6000	
		212	x	2472	=	2,2472	
		1480	x	090	=	13,3920	
L	482-12				=	72,1292	

(日測連9)

昭和49年 / 月 30 日 作製年 月 日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

新三丁目
新三丁目
新三丁目

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

022190

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

49.2.2

218 地積測量図

登記年月日：昭和49年2月2日

前 483

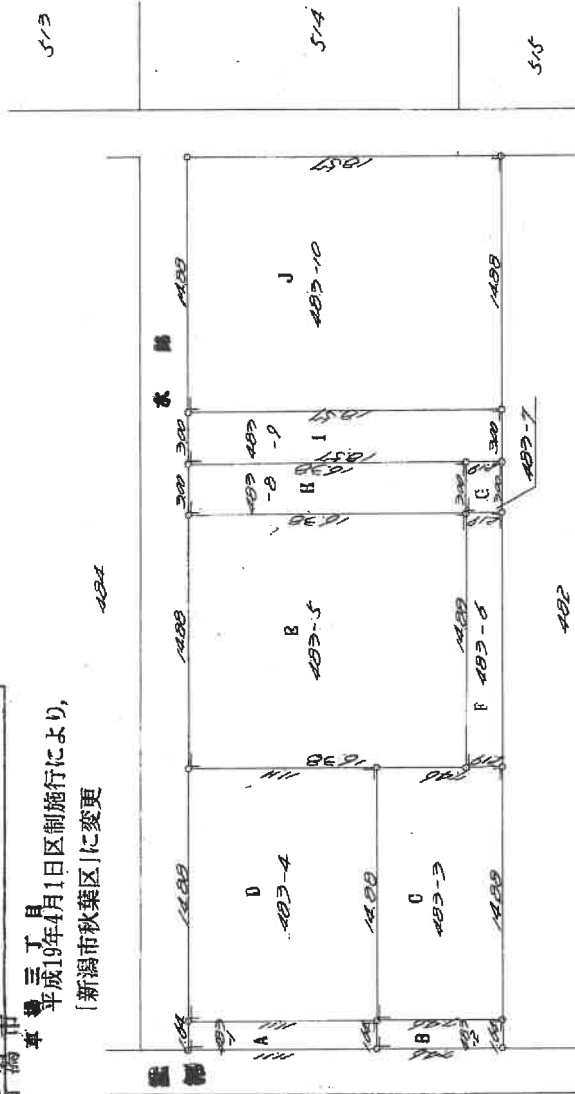
地番 483-1 ~ 483-10

土地の所在 新潟市 東区 東区 東区 東区 東区 東区 東区 東区 東区 東区

新潟市 東区 東区 東区 東区 東区 東区 東区 東区 東区 東区
 平成19年4月1日区制施行により、
 [新潟市秋葉区]に変更



昭和 49 年 1 月 30 日	作製年 月 日	作製者
申請人	[Redacted]	



地積計算

A 483-1	104 x 111	= 11,544
B 483-2	104 x 740	= 77,056
C 483-3	104 x 740	= 77,056
D 483-4	104 x 111	= 11,544
E 483-5	104 x 1630	= 169,520
F 483-6	104 x 219	= 22,776
G 483-7	104 x 219	= 22,776
H 483-8	104 x 1630	= 169,520
I 483-9	104 x 1630	= 169,520
J 483-10	104 x 1630	= 169,520

(日割連 9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

022195

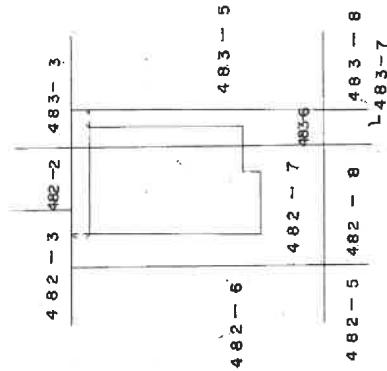
登記年月日：昭和49年10月30日

237

建物図面

家屋番号	482-7
------	-------

建物の所在
 新潟市大字車場字諏訪田八或番地六
 新潟市 車場三丁目
 平成19年4月1日区制施行により、
 [新潟市秋葉区]に変更



昭和四十九年〇月〇日	製作者
製作年月日	申請人

(新潟県土地家屋調査士会)

昭登・平成49年10月30日登記

009686

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和49年10月30日

238

各階平面図

家屋番号 482-7

建物の所在 新潟市大塚半島字鍛冶田四八番地七

新潟市 車場三丁目

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

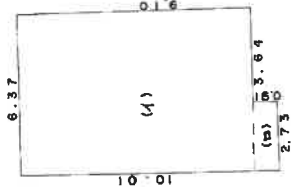
昭和四十九年〇月〇日

製作年月日

製作者



申請人



床面積計算

- (1) $6.37\text{M} \times 9.10\text{M} = 57.967\text{M}^2$
- (2) $2.73\text{M} \times 0.91\text{M} = 2.4843\text{M}^2$

50.4513M² ←

(日測連14)

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和 平成49年10月30日登記

009687

概略間取図

(S ≒ 1 : 100)



物件3 482-7

