

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 新潟市西区新中浜二丁目
地 番 3番15
地 目 畑
地 積 330平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 新潟市西区新中浜二丁目3番地15
家屋 番号 3番15
種 類 事務所・物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 48.02平方メートル
(現況)
種 類 店舗・事務所



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1】

物件番号2の建物の底地部分を除いた部分につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

【物件番号2】

1階部分につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

2階部分につき、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】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1, 2】

占有者Aが改装費（修繕費等）を支出した旨主張している。

《 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 新潟市西区新中浜二丁目
地 番 3番15
地 目 畑
地 積 330平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 新潟市西区新中浜二丁目3番地15
家屋 番号 3番15
種 類 事務所・物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 48.02平方メートル
(現況)
種 類 店舗・事務所



令和5年(ケ)第58号
令和6年2月6日受理
令和6年3月11日提出

新潟地方裁判所
執行官 西 方 清

補充現況調査報告書（追加分）

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当該不動産への影響について、本日、占有者Aから次の内容を聴取したので、追加して報告する。

1 不動産の表示

(省略)

2 占有者Aの陳述

3月5日の調査時には気付かなかったのであるが、2階事務所の入口左脇の窓について、今日カーテンを開けてみたら、窓を閉めようとしても隙間が空いて閉めることができなくなっていることに気付いた。今回の地震によって窓枠がずれたのではないかと思う。

(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3月11日(水) 15:53-15:56	当庁	A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、「■」箇所の記載のとおり

令和5年(ケ)第58号
令和6年2月6日受理
令和6年3月5日提出

新潟地方裁判所
執行官 西 方 清

補充現況調査報告書

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当該不動産への影響について、次のとおり報告する。

1 不動産の表示

物件目録のとおり

2 物件の状況等

① 物件1（土地）について

アスファルトのひび割れが何か所かあるが、目視で確認した範囲において、明らかに上記地震による損傷と認められるものは見当たらない。

② 物件2（建物）について

床面に若干の傾きを感じるが、多方向の傾きであることから、簡易な構造の建造物であることに起因するものと思われ、目視で確認した範囲において、明らかに上記地震による損傷と認められるものは見当たらない。

3 関係人の陳述等

占有者Aの陳述

建物内は本棚が倒れていた程度であった。駐車場のアスファルトのヒビは今回の地震によるものだと思う。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区新中浜二丁目 |
| | 地 番 | 3番15 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 330平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区新中浜二丁目3番地15 |
| | 家屋 番号 | 3番15 |
| | 種 類 | 事務所・物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 48.02平方メートル |



(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7日(水) 12:25-12:30	受命物件所在地	Aから聴取、概観調査、写真撮影
6年3月5日(火) 9:58-10:13	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
(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58号
令和5年8月30日受理
令和5年10月 5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 | 新潟市西区新中浜二丁目 |
| | 地 番 | 3番15 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 330平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区新中浜二丁目3番地15 |
| | 家屋 番号 | 3番15 |
| | 種 類 | 事務所・物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル
2階 48.02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	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □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
占有者及び占有状況	■土地所有者(ア) ■その他の者(イ) 上記の者アが本土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者イが本土地を作業場・車両置場として占有している ■「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: 店舗・事務所、 □構造: □床面積:
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(ア) ■その他の者(イ) 上記の者アが本建物の2階部分を物置・事務所として使用している 上記の者イが本建物の1階部分を店舗・事務所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	1 登記された建物であるが、建物の要件である土地の定着性(1、2階の接合状況を含む)に疑義のある建造物である。 2 2階のトイレの便器等が取り外されている。
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)	
占有範囲	■土地のうち建物の所在地を除いた部分 ■建物の1階部分
占有者	□債務者 ■A
占有状況	■土地につき、駐車場、作業場 ■建物につき、事務所、店舗
■関係人(■A(占有者) ■B(所有者代表者))の陳述/■提示文書(■A提出の回答書、店舗賃貸借契約書等)の要旨	
占有権原	■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期	平成17年3月18日
最初の契約日	平成17年3月18日
契約等期間	平成17年4月1日から ■平成22年4月1日まで 5年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 ■自動更新 □法定更新
現在の契約等期間	令和2年4月1日から ■令和7年4月1日まで 5年間 □期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 □その他の者 ()
当事者借主	■占有者 □その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金30,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)
敷金・保証金	□ない ■ある (■敷金90,000円 □保証金 円)
特約等	■甲または乙は (甲は貸主、乙は借主、以下同じ)、賃料の増減を請求することはできないものとする。 ■電気の使用料は、甲及び乙が折半にて負担する。水道の使用料は、全額甲が負担する。 ■甲は、本件賃借権の存続期間内に、本契約を解約することができない。 ■乙は、原状回復義務を負わないものとする。 ■甲は、乙が立て替えて支払った必要費及び有益費等を本契約終了後に乙に対し清算することとする。
その他	契約書上の貸主はBである。
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「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

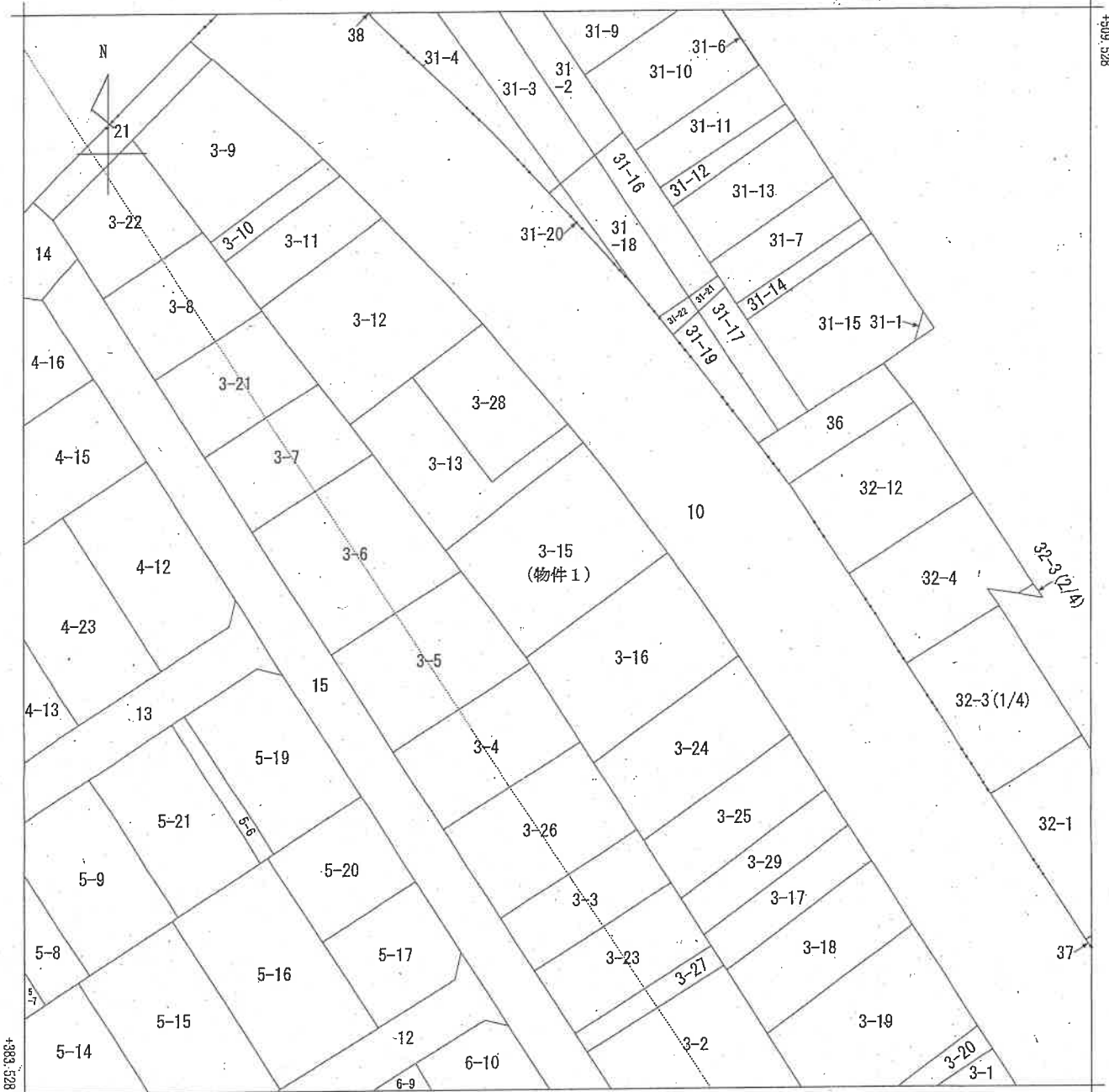
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者代表者)	<p>物件1の土地に関して境界争いはない。</p> <p>物件1、2の土地建物はAに貸している。家賃は月3万円であったと思う。契約書を作成したが、かなり前なので残っているかどうか分からない。</p> <p>物件1の土地を買った当時は更地であった。物件2の建物とその脇にある作業場は当方で建てたものである。</p>
■ A (占有者)	<p>物件1の土地と物件の2の建物の1階は、私が賃借して使用している。</p> <p>建物の2階は大家が物を置いている。大家もたまにきている。大家からは2階も使って構わないと言われていたが、物を置く場所もないので使っていない。2階にプレーカーがある関係で2階の鍵も預かっている。</p> <p>借り始めたのは20年近く前からだと思う。前の人から引き継ぐ形で、当初は口頭で借りていた。その後は契約書を作成し、5年ごとに更新してきた。</p> <p>当初、電気代は折半の約束であった。家賃は安いですが、大家が商売をしていたときのゴミを処分したり、倒れそうになっていた看板を撤去したり、腐って崩れそうになっていた基礎や2階との接合部分を直したり、雨漏りを直したりした。階段も当方で設置した。</p> <p>商売をしているので、いきなり立ち退けと言われても難しい。</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

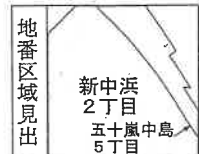
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年8月30日(水) :-:	当庁	新潟市役所資産税課に資料交付請求書を送付
5年8月30日(水) 13:42-13:42 16:00-16:00	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
5年8月30日(水) 15:24-15:32	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影
5年9月1日(金) 13:24-13:35	当庁	Bから占有関係等を電話聴取
5年9月1日(金) 14:03-14:11	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
5年9月1日(金) :-:	当庁	フィールドエンジニア有限会社に照会書を送付(回答なし)、Aに照会書を送付
5年9月12日(火) 13:20-13:48	当庁	Aから占有関係等を聴取、回答書及び契約書写し等を受領、調査期日を調整
5年10月3日(火) 9:52-10:23	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査(A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



-221.525 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	新潟市西区新中浜二丁目		地番	3番15				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年11月7日		備付年月日(原図)			補事項			

新潟地方務局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成7年10月13日

138294 各階平面図、建物図面

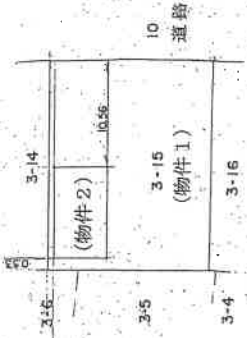
家屋番号 3番15
建物の所在 新潟市新中浜二丁目3番地15

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西区」に変更

1階・2階平面図



1階・2階同床面積 48.0256 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

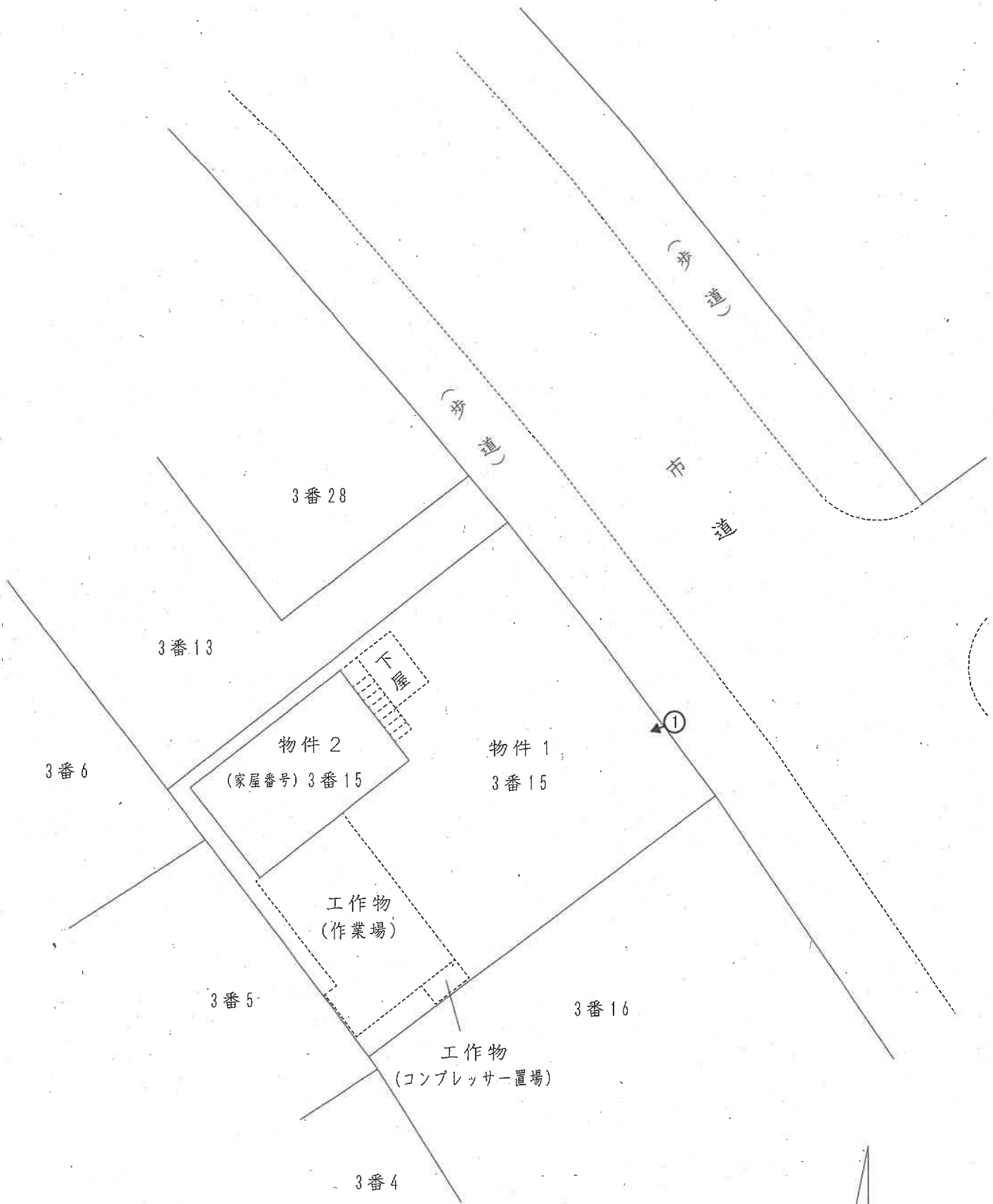
縮尺 1/500

新潟県地方税務局備付図面写し
(執行官加筆)

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 7年10月13日登記

土地建物位置関係図(概略)



○➤ 印は写真撮影位置、方向

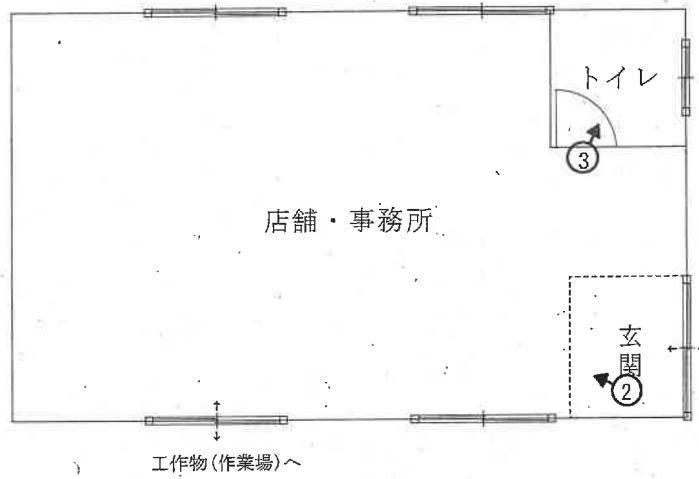
縮尺 1 : 250

評価人作成

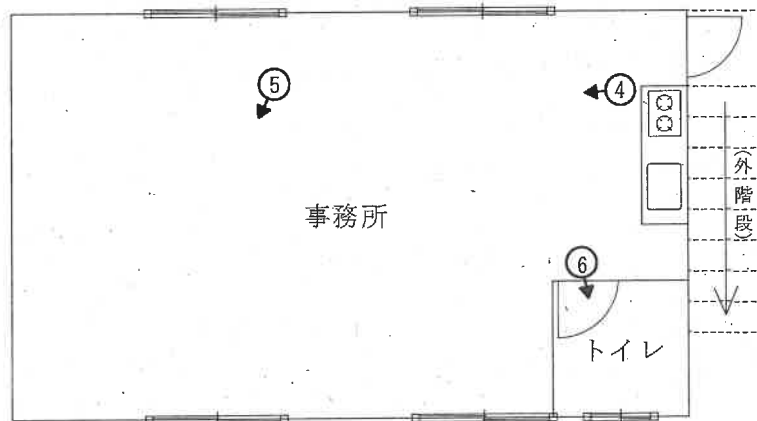
間取図(概略)

物件 2

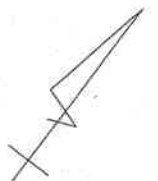
1 階



2 階



➡印は写真撮影位置、方向



縮尺 1 : 100

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58号

令和6年3月11日

電話聴取書

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

発信者 裁判所書記官 近 藤 勝

受信者 評価人 天 春 敦

聴取年月日 令和6年3月11日午後4時55分

要 旨

発信者

本日執行官から提出された補充現況調査報告書(追加分)
記載の事実により評価額に影響があるかどうか確認したい。

受信者

評価額に影響はない。

以 上

令和 5 年（ケ）第 58 号

令和 6 年 3 月 5 日 現地調査

令和 6 年 3 月 6 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

天 春 敦

I 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 地番 地目 地積	新潟市西区新中浜二丁目 3番15 畑 330 m ²	宅地
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区新中浜二丁目3番地15 3番15 事務所・物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 48.02 m ² 2階 48.02 m ²	店舗・事務所

- 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、土地についてはアスファルトのひび割れが複数箇所確認されたが、明らかに今回の地震による損傷と認められるものは見当たらなかった。建物については床面に若干の傾きが認められたが、多方向の傾きであることから、簡易な構造の建造物であることに起因するものと思われ、明らかに今回の地震による損傷と認められるものは見当たらなかった。

上記の調査結果を踏まえ、本件土地建物の評価内容及び評価額について再検討したところ、地震の影響を考慮した見直しは不要と判断した。

以上

令和 5 年（ケ）第 58 号

令和 5 年 10 月 3 日 現地調査

令和 5 年 10 月 10 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

天 春 敦

第1 評価額

一括価格	
金 5,630,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,580,000 円
物件2 (建物)	金 3,050,000 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	新潟市西区新中浜二丁目 3番15 畑 330 m ²	宅地
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区新中浜二丁目3番地15 3番15 事務所・物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 48.02 m ² 2階 48.02 m ²	店舗・事務所

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「内野西が丘」駅の北西方、道路距離にして約1.4km(直線距離で約1.2km)に位置しており、バス停「中浜団地入口」から北西方約70mに存在している。												
付近の状況	受命物件が存する地域は広幅員の道路沿いに店舗や事業所が見られる地域で一般住宅も介在する混在地域である。駅への接近性も比較的良好で至近にスーパーや幼稚園があり居住環境にも優れた地域である。												
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)	<table border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>第二種中高層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化区域	用途地域	第二種中高層住居専用地域	建ぺい率	60%	容積率	200%	防火規制	なし	その他の規制	特になし
都市計画区分	市街化区域												
用途地域	第二種中高層住居専用地域												
建ぺい率	60%												
容積率	200%												
防火規制	なし												
その他の規制	特になし												
画地条件	物件1、2は北東側市道に接面する間口約16.4m、奥行約21m、ほぼ長方形の中間画地(330㎡)である。												
接面道路	北東側 幅員約16m舗装市道(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	物件1の土地は、物件2の建物の敷地として利用されており、隣地は一般住宅や空地となっている。接面道路及び隣地とは概ね等高である。												
供給処理施設	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>引込可</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>引込済(ただし、現在は浄化槽を利用)</td> </tr> </table>	上水道	あり	ガス	引込可	下水道	引込済(ただし、現在は浄化槽を利用)						
上水道	あり												
ガス	引込可												
下水道	引込済(ただし、現在は浄化槽を利用)												
特記事項	<p>占有関係については第4の「2 建物の概況及び利用状況等」の特記事項欄を参照。</p> <p>物件1の土地内には工作物が設置されている。(「土地建物位置関係図(概略)」を参照)</p> <p>Bによれば物件1の土地に関して境界争いはない。</p>												

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7年7月10日新築 経過年数 新築後約28年経過 経済的残存耐用年数 0年と査定
仕 様	構 造 軽量鉄骨造2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 金属系サイディング 内 壁 ベニヤ(ペイント)、ベニヤ(シール) 天 井 ベニヤ(ペイント) 床 フローリング、クッションフロア 設 備 トイレ、調理場 その他 特になし
床面積(現況)	1階 48.02㎡ 2階 48.02㎡ 延べ 96.04㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 店舗・事務所 間 取 り 店舗・事務所(間取図参照)
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の店舗・事務所と比較して下等中位の品等である。
保守管理の状態	建物外部については躯体の金属部分に腐食が認められたほか、外壁のコーティングも剥がれている箇所が目立ち著しい劣化があると判定した。建物内部に関しては特に2階のトイレの便器が取り外されている点や床が沈み込む箇所が複数確認されるなど維持管理に問題があると判定した。以上より、建物全体の保守管理の状態は劣ると判定した。
建物の利用状況	Aが本建物の1階部分を店舗・事務所として使用し占有している。建物所有者が本建物の2階部分を事務所等として使用し占有している。
特記事項	登記された建物であるが、建物の要件である土地の定着性(1, 2階の接合状況を含む)に疑義のある建造物である。

特記事項

占有関係

占有範囲	土地のうち建物の所在地を除いた部分 建物の1階部分
占有者	A
占有状況	土地につき駐車場、作業場 建物につき事務所、店舗
占有権原	賃借権
占有開始時期	平成17年3月18日
最初の契約日	平成17年3月18日
最初の契約期間	平成17年4月1日～平成22年4月1日（5年間）
更新の種類	自動更新
現在の契約期間	令和2年4月1日～令和7年4月1日（5年間）
貸主（甲）	所有者 ※契約書上の貸主はB
借主（乙）	占有者
賃料	毎月30,000円（毎月末日限り 翌月分支払）
敷金	90,000円
特約等	甲乙は賃料の増減を請求することはできないものとする。 電気の使用料は甲乙が折半にて負担する。 水道の使用料は全額甲が負担する。 甲は本件賃借権の存続期間内に本契約を解約することができない。 乙は原状回復義務を負わないものとする。 甲は乙が立て替えて支払った必要費及び有益費等を本契約終了後に乙に対し清算することとする。

Aによれば2階にブレーカーがある関係で2階の鍵も預かっている。また、家賃は安いですが、大家が商売をしていたときのゴミを処分したり、倒れそうになっていた看板を撤去したり、雨漏りを直したりした。階段もAが設置したようである。尚、商売をしているので、いきなり立ち退けと言われても難しいとも陳述している。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	32,500	1.00	330.00	0.89	9,550,000

ア 標準画地価格 (地価公示標準地の価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は地価調査基準地価格)から規(比)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 西(県)5-2 を規(比)準した価格

地価調査基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格
 $67,000\text{円/m}^2 \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 200 \approx 32,500\text{円/m}^2$

◇ 時点修正 : 地価調査基準地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 : 角地 + 3%

◇ 地域格差 : 繁華性 + 100%

イ 個別格差 : 標準的 ± 0%

エ 建付減価補正率 : 更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等を勘案して判定 - 11%

② 物件2 (建物)

建物については、現在の建物建築費の推移動向等を考慮したうえ標準的な建築費に比準して再調達原価を求め、これに経済的残存耐用年数を満了していること等を考慮した現価率を査定し、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況 延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
2	100,000	96.04	0.01	100,000

ウ 現価率

建物の用途、経過年数、損傷の程度を含め維持管理の程度等を総合的に考慮して、現価率を上記の通り査定した。

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、競売市場性修正等を施して、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	9,550,000	0.55 法定地上権	5,250,000

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	9,550,000	-5,250,000	-	1.0	0.6	2,580,000
2	100,000	+5,250,000	0.95	1.0	0.6	3,050,000
					合計	5,630,000

- ウ 占有減価率 : 明渡猶予期間を考慮 (-5%)
 エ 市場性修正率 : 必要なし
 オ 競売市場修正率 : 競売市場の特殊性を考慮 (-40%)

第6 参考価格資料

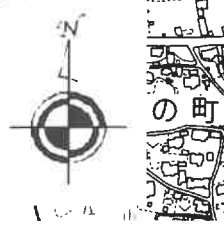
1 地価調査基準地の価格 (西(県)5-2)

所 在 : 新潟市西区寺尾西一丁目6618番22 (住居表示 「 寺尾西1-1-12 」)
価 格 : 67,000円/㎡
位 置 : JR越後線「寺尾」駅まで道路距離約500m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路 : 南東16m市道、北東側道
用 途 指 定 等 : 市街化区域、近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%、準防火地域)
地 域 の 概 要 : 中小規模の小売店舗等が多い路線商業地域

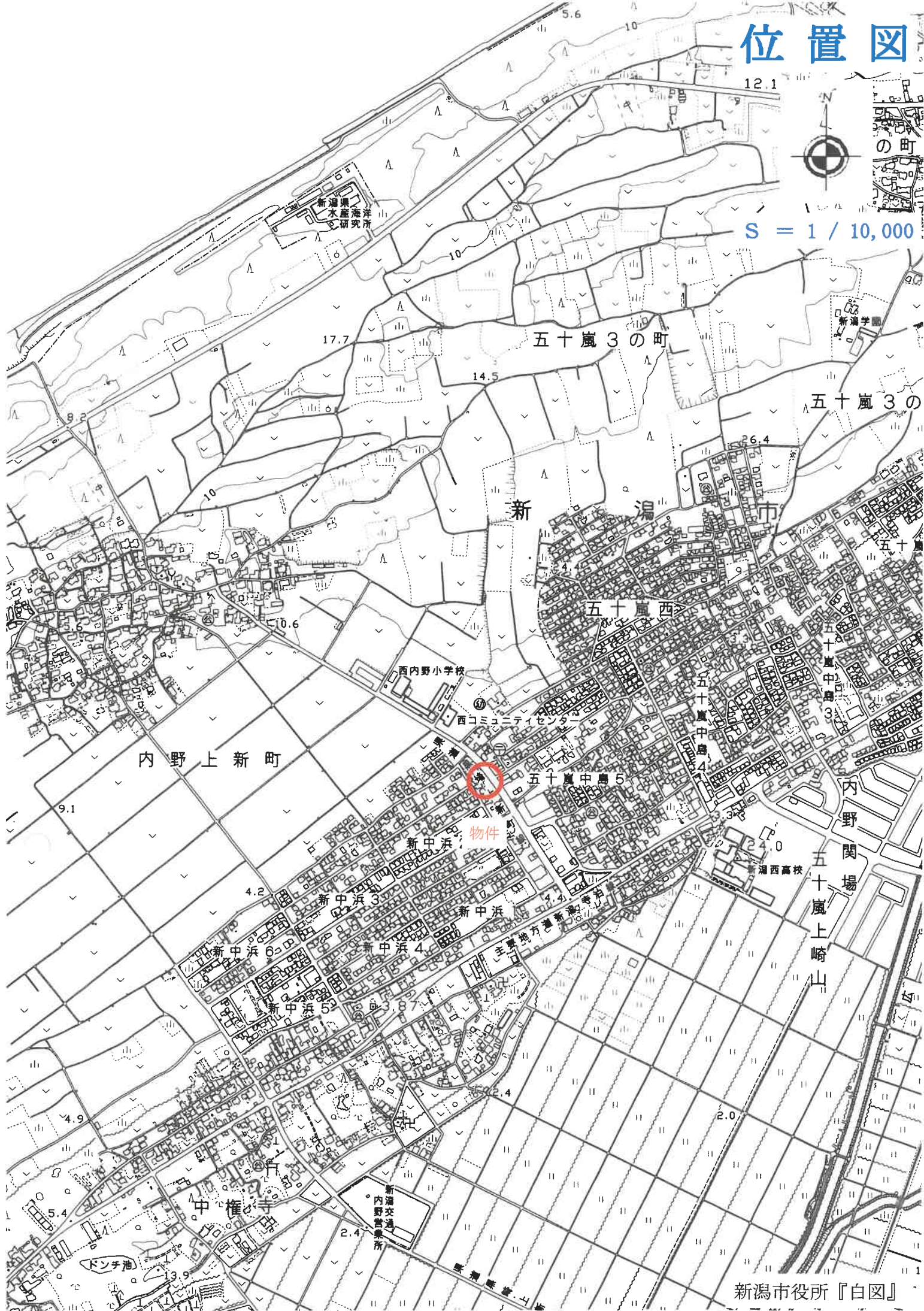
第7 附属資料の表示

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

位置図



S = 1 / 10,000



物件

位置図

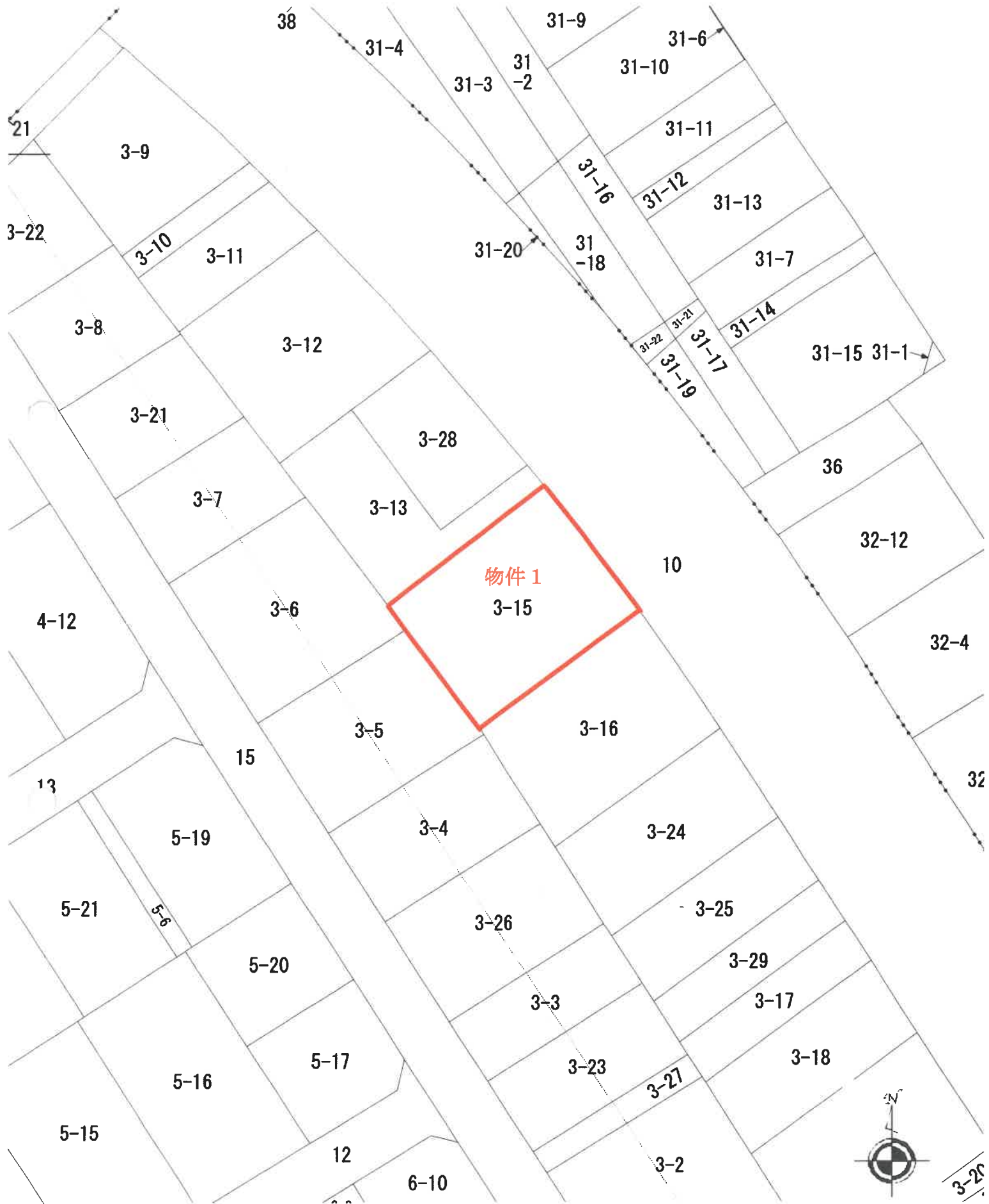


S = 1 / 10,000



地価調査基準地

公图写



建物図面・各階平面図写

217-1103

138294 各階平面

建物図面

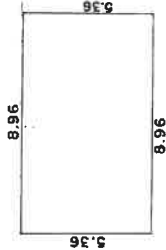
家屋番号 315

建物の所在 新潟市新中浜二丁目3番地15

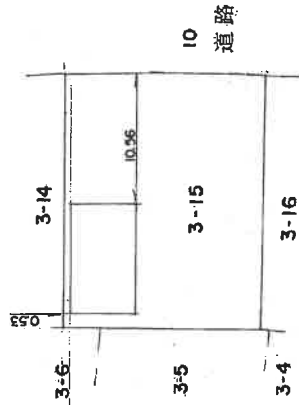
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更

物件 2

1階・2階同型



1階・2階同床面積
5.36 x 8.96 = 48.0256 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

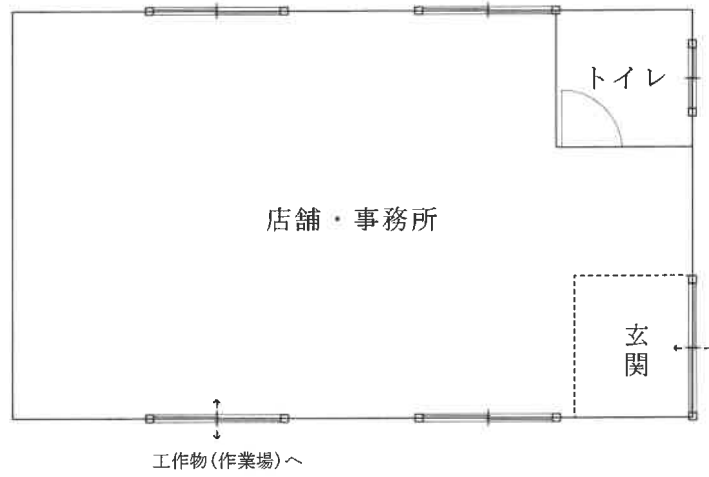
縮尺 1/500

B4判をA4判に縮小

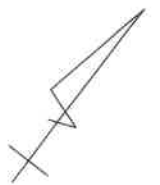
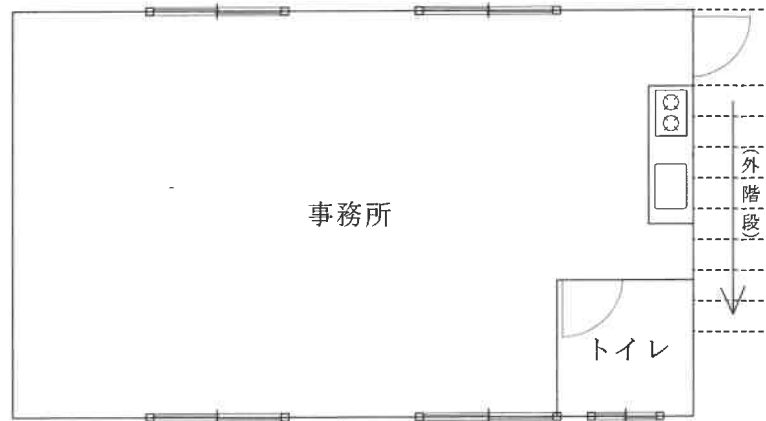
間取図(概略)

物件 2

1 階



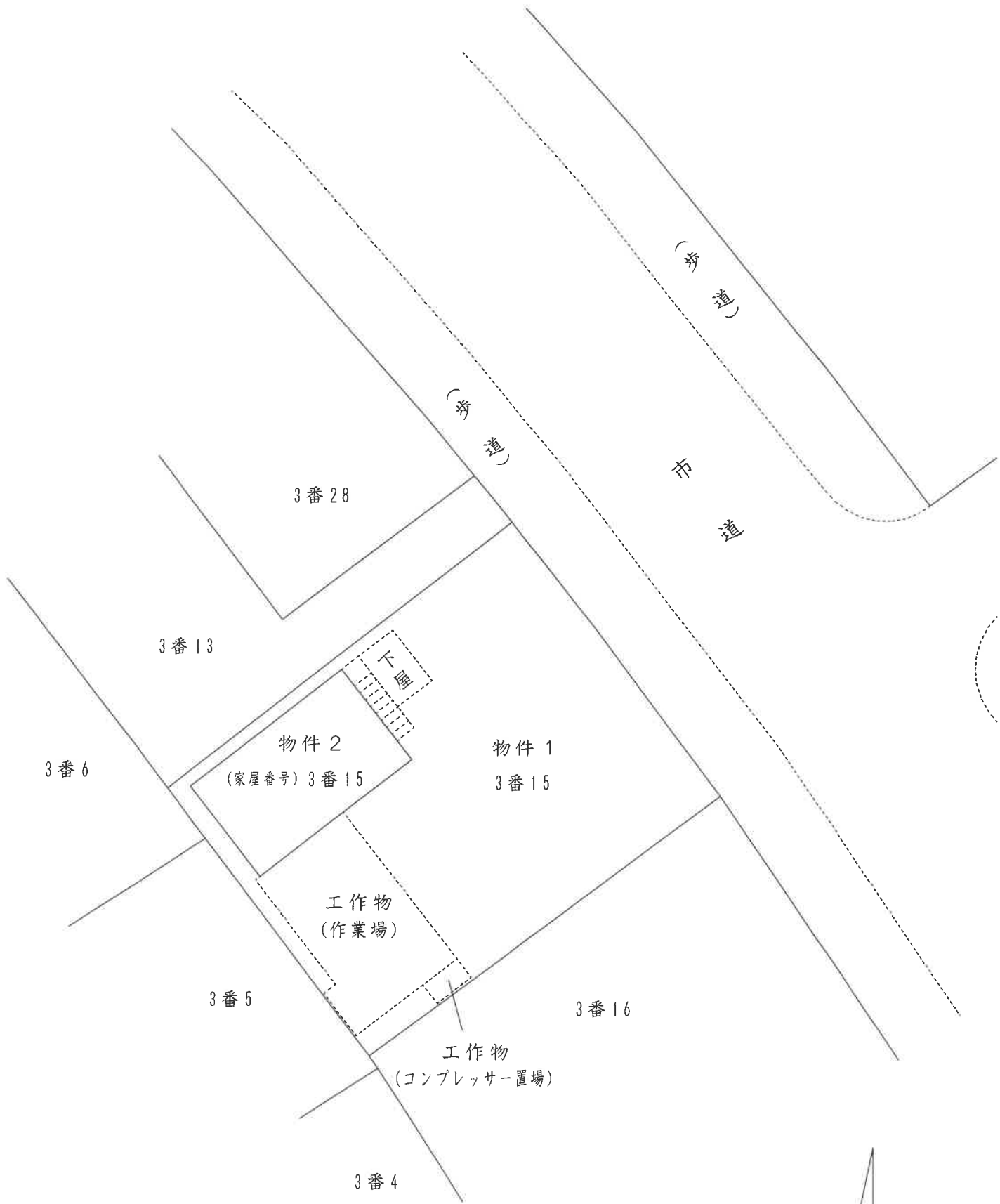
2 階



縮尺 1 : 100

評価人作成

土地建物位置関係図(概略)



縮尺 1 : 250

評価人作成