

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 新潟市西区内野戸中才
地 番 1526番1
地 目 公衆用道路
地 積 261平方メートル

持分6分の1

2 所 在 新潟市西区内野戸中才
地 番 1526番2
地 目 公衆用道路
地 積 70平方メートル

持分6分の1

3 所 在 新潟市西区内野戸中才
地 番 1526番5
地 目 宅地
地 積 132.24平方メートル

4 所 在 新潟市西区内野戸中才1526番地5
家屋 番号 1526番5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 48.85平方メートル



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市西区内野戸中才
 地 番 1 5 2 6 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 6 1 平方メートル
 持分6分の1
- 2 所 在 新潟市西区内野戸中才
 地 番 1 5 2 6 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 7 0 平方メートル
 持分6分の1
- 3 所 在 新潟市西区内野戸中才
 地 番 1 5 2 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 3 2 . 2 4 平方メートル
- 4 所 在 新潟市西区内野戸中才 1 5 2 6 番地 5
 家屋 番号 1 5 2 6 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
 床 面 積 1階 5 2 . 9 9 平方メートル
 2階 4 8 . 8 5 平方メートル



令和5年(ケ)第88号
令和6年2月6日受理
令和6年2月**21**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、2の土地（公衆用道路）について

一部にひび割れがあるが、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3の土地（宅地）について

玄関に至る階段や駐車場の一部にひび割れがあるが、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。

③ 物件4の建物について

天井と壁の間隙やクロスにひび割れが認められるが、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。

物 件 目 録

1 所 在 新潟市西区内野戸中才
地 番 1526番1
地 目 公衆用道路
地 積 261平方メートル

持分6分の1

2 所 在 新潟市西区内野戸中才
地 番 1526番2
地 目 公衆用道路
地 積 70平方メートル

持分6分の1

3 所 在 新潟市西区内野戸中才
地 番 1526番5
地 目 宅地
地 積 132.24平方メートル

4 所 在 新潟市西区内野戸中才1526番地5
家屋 番号 1526番5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 48.85平方メートル



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) 11:56-12:02	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
6年2月8日(木) :-:	当庁	Aに調査期日通知書を送付
6年2月20日(火) 11:00-11:36	受命物件所在地	立入調査(B立会)、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年2月20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>		

(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88号
令和5年11月21日受理
令和5年12月**21**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 新潟市西区内野戸中才
地 番 1526番1
地 目 公衆用道路
地 積 261平方メートル

持分6分の1

2 所 在 新潟市西区内野戸中才
地 番 1526番2
地 目 公衆用道路
地 積 70平方メートル

持分6分の1

3 所 在 新潟市西区内野戸中才
地 番 1526番5
地 目 宅地
地 積 132.24平方メートル

4 所 在 新潟市西区内野戸中才1526番地5
家屋 番号 1526番5
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 48.85平方メートル

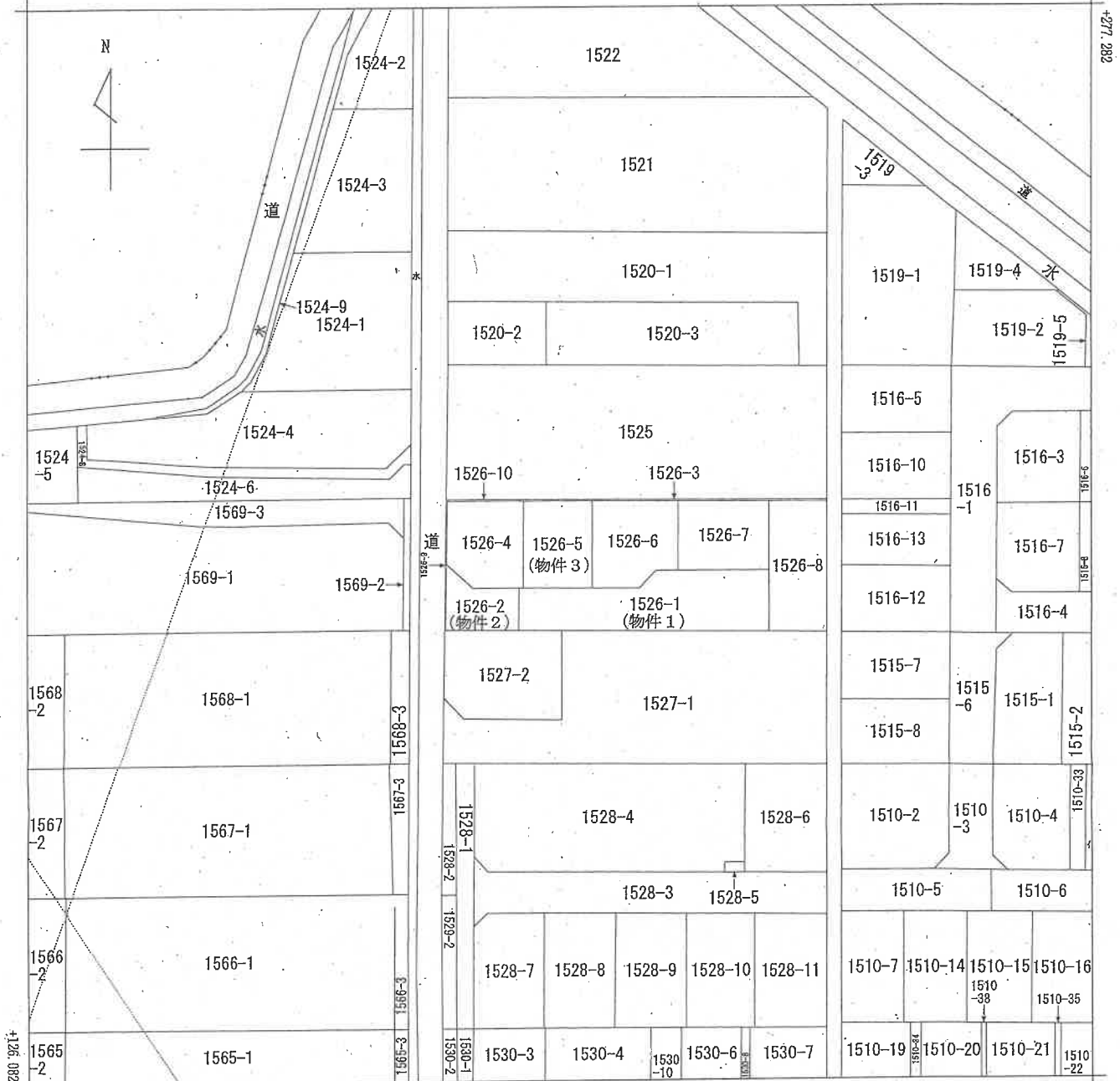


不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件1～3														
現況地目	■宅地(物件3) ■公衆用道路(物件1, 2) □ (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input 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 上記の者が物件3の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															
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(□主である建物 □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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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(非居住、家財道具残置)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	水道の供給が停止しており、電気のブレーカーが落とされていた。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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

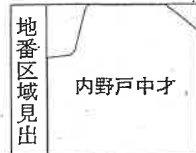
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月21日(火) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
5年11月21日(火) 13:35-13:41	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
5年11月21日(火) 14:11-14:21	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影
5年11月21日(火) : - :	当庁	Aに占有関係等照会書を送付(回答なし)
5年11月27日(月) 12:38-12:43	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
5年12月4日(月) : - :	当庁	Aに調査期日通知書を送付
5年12月12日(火) 14:40-14:44	受命物件所在地	訪問(不在)、写真撮影
5年12月15日(金) 12:03-12:03	受命物件所在地	訪問(不在)、写真撮影
5年12月18日(月) 13:25-14:50	受命物件所在地	立入調査(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 checked="" type="checkbox"/> 令和5年12月18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 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



-58.242 (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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	新潟市西区内野戸中才		地番	1526番5			
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

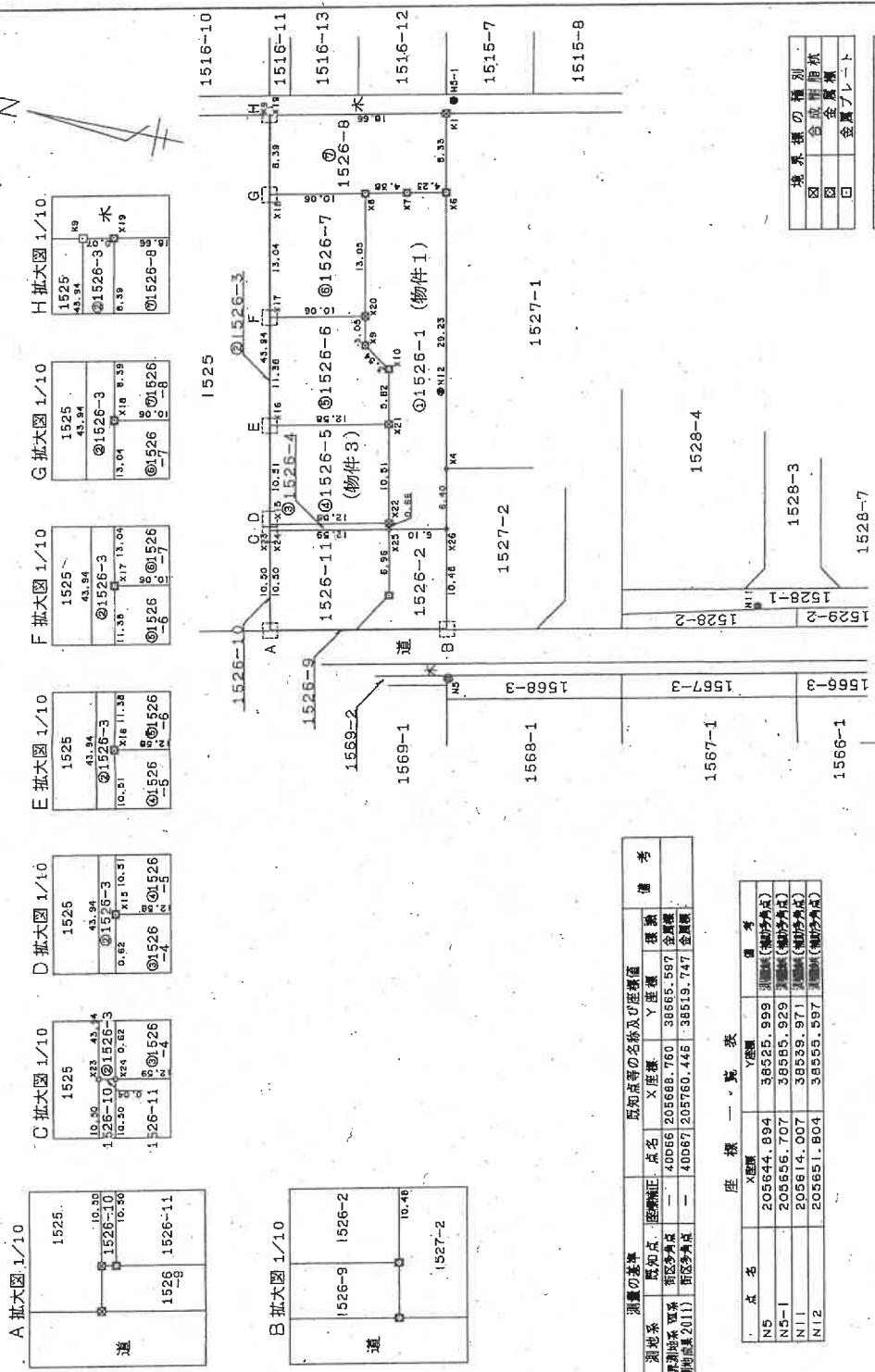
新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成26年11月11日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

土地積測量図
1/2

地番 1526-1、
-3~-8
土地の所在 新潟市西区内野戸中才



測量の基準	座標	点名	X座標	Y座標	種別	備考
測地系	座標正					
世界測地系	新区測点	40D66	205668.760	385665.597	合置点	
(測地法第2011)	新区測点	40D67	205760.446	385619.747	合置点	

点名	座標		備考
	X座標	Y座標	
N5	205644.894	38525.999	測量(補助点)
N5-1	205556.707	38565.929	測量(補助点)
N11	205614.007	38539.971	測量(補助点)
N12	205651.804	38555.597	測量(補助点)

境界線の種別	
図	合成測量線
口	金属プレート

測量年月日 平成26年10月31日

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

26年11月4日作成

新潟県土地家屋調査士会
新潟地方支務局備付図面写真
(銀行書加筆)

(1) 平成26年12月3日
1526番4は、1526番11を合筆

新潟地方方法務局備付図面写し
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成26年11月11日

土地積測量図

地番 1526-1、-3~8

土地の所在 新潟市西区内野戸中才

式積表

(物件1)

地番	Xn	Yn	Yn * (Xn+1-Xn)
NO	205664.233	38541.442	-180181.241350
X26	205649.536	38547.706	279625.09324
X4	205655.487	38576.319	389389.365986
X6	205659.630	38575.468	324996.317900
X7	205663.912	38574.551	62760.794477
X8	205661.257	38561.772	-126328.365072
X9	205660.636	38558.781	-138001.877199
X10	205657.678	38556.841	-138816.105943
X21	205656.491	38551.146	-128452.418472
X22	205654.346	38540.855	-87873.148400
X25	205654.211	38540.207	-235586.283391
借面積		522.092858	
地積		261.04	

(物件2)

地番	Xn	Yn	Yn * (Xn+1-Xn)
NO	205666.636	38537.661	3506.927151
X24	205666.662	38538.269	67173.564478
X15	205668.798	38548.562	171309.809528
X16	205671.106	38559.704	191024.774516
X18	205673.752	38572.474	167713.116952
X19	205675.454	38580.690	68172.079230
X9	205675.519	38580.677	-542712.153791
X23	205666.571	38537.653	-846183.736899
借面積		4.380266	
地積		2.191325	
		2.19	

(物件3)

地番	Xn	Yn	Yn * (Xn+1-Xn)
NO	205654.211	38540.207	-469805.123330
X25	205654.346	38540.855	479872.185605
X22	205666.662	38538.269	469781.499110
X24	205666.556	38537.661	-478832.417111
借面積		16.144274	
地積		8.0721370	
		8.07	

(物件3)

地番	Xn	Yn	Yn * (Xn+1-Xn)
NO	1526-5		
X22	205654.346	38540.855	-391999.036205
X21	205656.491	38551.146	557141.161992
X16	205668.798	38548.562	392077.424102
X15	205666.662	38538.269	-556955.063588
借面積		264.486301	
地積		132.2431505	
		132.24	

(物件4)

地番	Xn	Yn	Yn * (Xn+1-Xn)
NO	1526-6		
X21	205656.491	38551.146	-428688.743520
X10	205657.678	38556.841	158618.105945
X9	205660.636	38558.781	138001.877199
X20	205661.257	38561.772	403741.752840
X17	205671.106	38559.704	290776.727864
X16	205668.798	38548.562	-863387.233630
借面積		264.486698	
地積		132.2433490	
		132.24	

(物件5)

地番	Xn	Yn	Yn * (Xn+1-Xn)
NO	1526-7		
X20	205661.257	38561.772	-277413.387768
X8	205663.912	38574.551	481989.014745
X18	205673.752	38572.474	277490.377956
X17	205671.106	38559.704	-481803.501480
借面積		262.503453	
地積		131.2517265	
		131.25	

(物件6)

地番	Xn	Yn	Yn * (Xn+1-Xn)
NO	1526-8		
X19	205673.454	38580.690	639282.033300
X18	205673.752	38572.474	-443203.494908
X8	205663.912	38574.551	-544749.809222
X7	205659.630	38575.468	-324998.317900
X6	205655.487	38576.319	-94434.828912
X1	205657.182	38584.473	770416.172391
借面積		311.754749	
地積		155.873745	
		155.87	

縮小計面積 822.9242990 m²

作成者

26年11月 4日(作成)

縮尺

申請人

縮尺 1/

新潟地方方法務局備付図面写し (銀行官加筆)

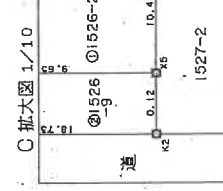
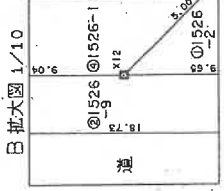
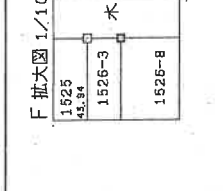
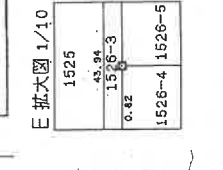
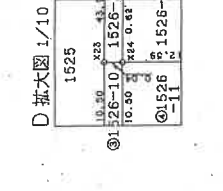
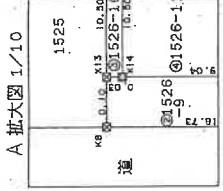
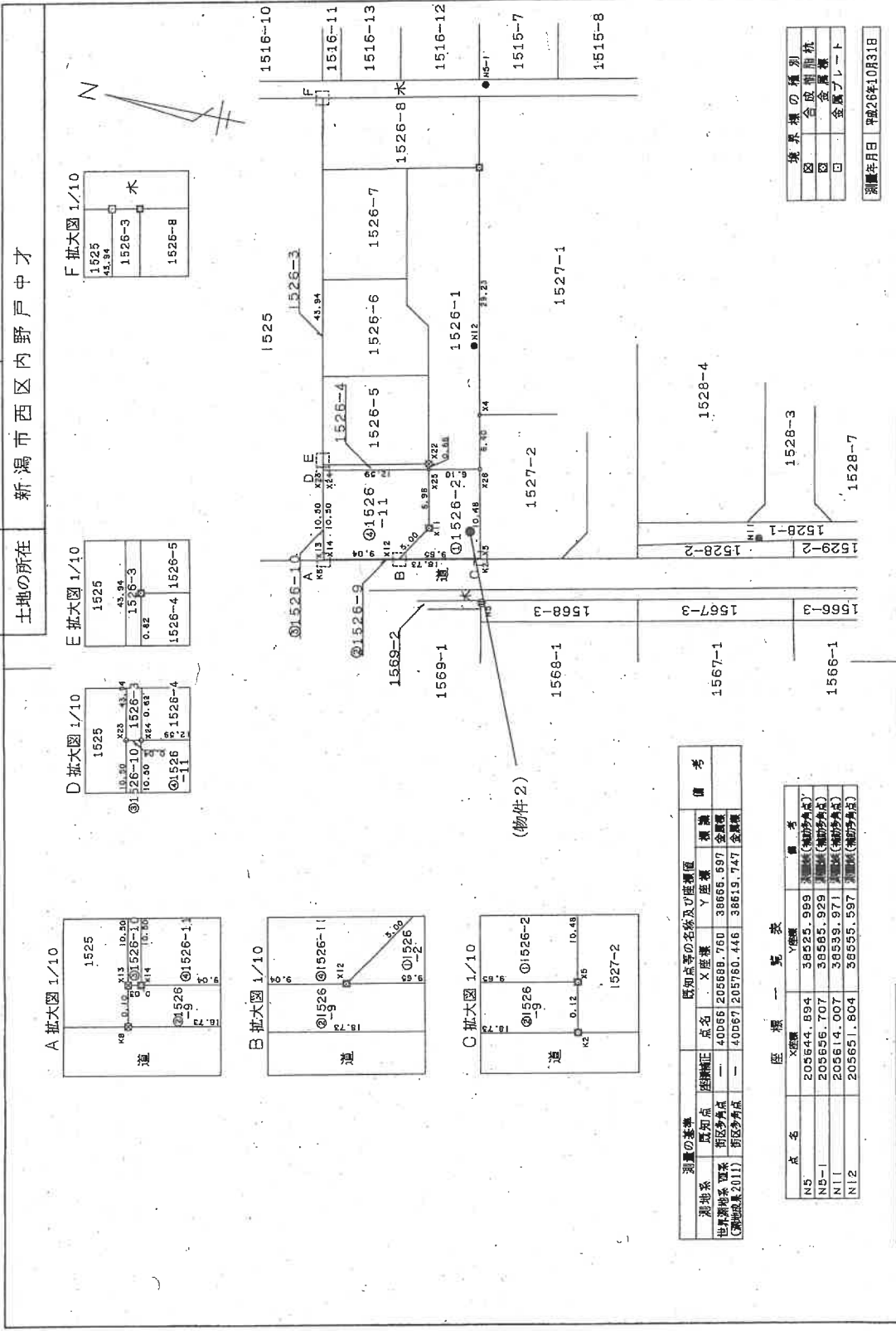
新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成26年11月11日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

土地積測量図 1/2

地番 1526-2-9~11
土地の所在 新潟県西区内野戸中才



測定の基準	既知点等の名称及び座標値	備考
測地系	点名	X座標
世界測地系 (測地系 2011)	切区多角点	40056 205658.760 38665.697
	新区多角点	40067 205760.446 38675.747

点名	X座標	Y座標	備考
N5	205644.894	38525.999	測量(補助角点)
N5-1	205656.707	38565.929	測量(補助角点)
N11	205614.007	38539.971	測量(補助角点)
N12	205651.804	38555.597	測量(補助角点)

境界線の種別	縮尺
図	500
回	

測量年月日 平成26年10月31日

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

2015年11月4日作成

新潟県土地家屋調査士会
新潟県土地家屋調査士会
新潟地方方法務局備付図面写真
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

(1) 平成26年12月3日
1526番11号、1526番4に合筆

新潟地方方法務局備付図面写し
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成26年11月11日

2/2

土地積測量図

1526-2、
-9~-11、

新潟市西区内野戸中才

地番

土地の所在

求積表

(物件2)

地番 ① 1526-2

NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n)
X26	205646.233	38541.442	312666.718946
X25	205654.211	38540.207	175866.263506
X11	205652.791	38535.595	51634.749500
X12	205655.551	38529.220	-237876.089460
X5	205646.098	38531.178	-281971.160604
借面積			140.501688
面積			70.2508440
地積			70.25 m ²

地番 ② 1526-9

NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n)
X14	205664.401	38527.376	342161.626256
X13	205664.432	38527.370	423.801070
K8	205664.412	38527.273	-707283.677734
K2	205646.074	38531.062	-705657.869468
X5	205646.098	38531.178	365159.973906
X12	205655.551	38529.220	705200.313660
借面積			4.167690
面積			2.0838490
地積			2.08 m ²

地番 ③ 1526-10

NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n)
X24	205666.536	38537.661	83626.724370
X23	205666.571	38537.653	-81083.221912
X13	205664.432	38527.370	-83604.392900
X14	205664.401	38527.376	81061.599104
借面積			0.708662
面積			0.3543310
地積			0.35 m ²

地番 ④ 1526-11

NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n)
X25	205654.211	38540.207	529735.145215
X24	205666.536	38537.661	392698.765890
X14	205664.401	38527.376	-423223.225360
X12	205655.551	38529.220	-447324.244200
X11	205652.791	38535.595	-51634.749500
借面積			251.691945
面積			125.8459725
地積			125.84 m ²

総計面積 198.5349925 m²

作成者

縮尺 1/

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

新潟地方公務局備付図面写し
(執行官加筆)

新潟県土地家屋調査士会

(3/3)

請求番号：24-4

登記年月日：平成27年4月1日

各階平面図

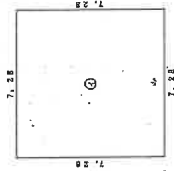
家屋番号 1526番5

建物の所在

新潟市西区内野戸中才 1526番地5

建物図面

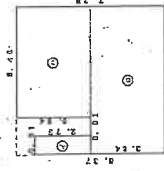
1階



① 7.28 × 7.28
 床面積 52.9954 m²

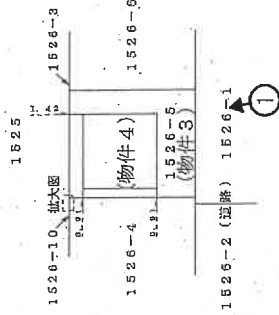
床面積 52.99 m²

2階

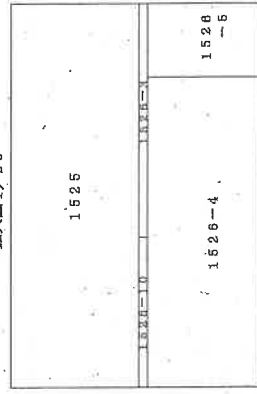


① 0.91 × 2.73 = 2.4843
 ② 7.28 × 3.64 = 26.5092
 ③ 5.30 × 3.64 = 19.0920
 合計 48.0855 m²

床面積 48.09 m²



拡大図 1/20



➡印は写真撮影位置、方向

作成者

(平成27年3月25日作成)

縮尺 1/250

申請人

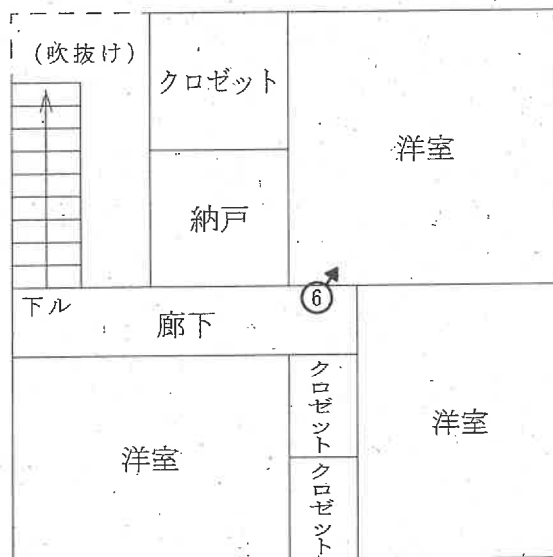
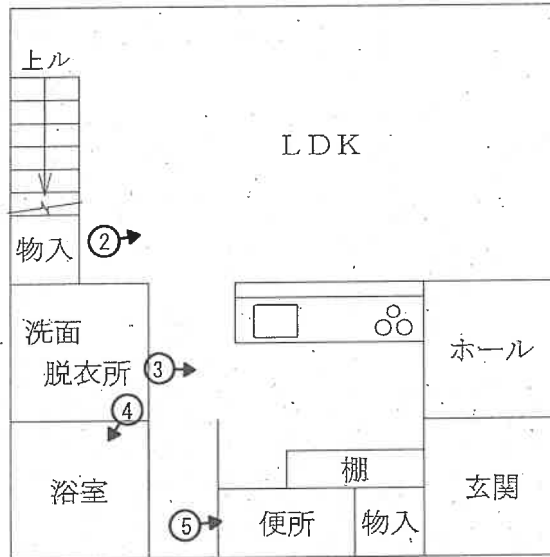
縮尺 1/500

新潟県地方建設局備付図面写し
(執行書加筆)

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)



物件 4



○➔ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

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 88 号
令和 6 年 2 月 20 日 現地調査
令和 6 年 2 月 26 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 持分	新潟市西区内野戸中才 1526番1 公衆用道路 261平方メートル 6分の1	・同左
2	所在地 地目 地積 持分	新潟市西区内野戸中才 1526番2 公衆用道路 70平方メートル 6分の1	・同左
3	所在地 地目 地積	新潟市西区内野戸中才 1526番5 宅地 132.24平方メートル	・同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区内野戸中才1526番地5 1526番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.99平方メートル 2階 48.85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 本件土地建物等について、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(公衆用道路)

一部にひび割れが見られるが、傾きや隆起等の損傷は見られない。

② 物件3(土地)

玄関に至るコンクリート階段と建物基礎部分との間に僅かな隙間が見られるほか、当該階段や駐車場の一部に僅かなひび割れが見られたが、外構の損傷や隆起は見られない。

③ 物件4(建物)

建物内部については、天井や天井と壁のクロスの間隙などに僅かなひび割れが見られたが、目立った損傷や床の傾きはなく、建物外部についても、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対象不動産への影響について

以上により、目視した範囲において、地震等の影響による明らかな損傷等は見られず、外構のひび割れ等も僅かであることから、本件土地建物等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 88 号
令和 5 年 12 月 18 日 現地調査
令和 5 年 12 月 25 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 8,170,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 10,000 円
2(土地)	金 10,000 円
3(土地)	金 1,270,000 円
4(建物)	金 6,880,000 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3土地の内訳価格は物件4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4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	所在地目地積分	新潟市西区内野戸中才 1526番1 公衆用道路 261平方メートル 6分の1	・同左
2	所在地目地積分	新潟市西区内野戸中才 1526番2 公衆用道路 70平方メートル 6分の1	・同左
3	所在地目地積	新潟市西区内野戸中才 1526番5 宅地 132.24平方メートル	・同左
4	所在家屋番号種類構造床面積	新潟市西区内野戸中才1526番地5 1526番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.99平方メートル 2階 48.85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1～3

位置・環境	JR越後線「内野」駅の南方、道路距離にして約800mに位置し、新潟交通「内野七番町」バス停まで約330mである。
付近の状況	近隣地域は、西区の内野地区に位置する既成住宅地域であり、戸建住宅を中心に、事業所等の混在する地域である。地域周辺には農地等も残るが、中小規模の宅地分譲が見られ、駅や小中学校、スーパー等の利便施設の接近性も良好であることから、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則)	都市計画区分 市街化区域 用途地域 第一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 なし
画地条件	物件3土地は、南側が接道する、間口約10.5m、奥行約13mの長方形の中間画地で、地勢は平坦、接面道路とはほぼ等高に接面している。
接面道路	物件1～2土地は、西側が幅員約6mの市道に接続する公衆用道路であり、物件3土地は、南側が幅員約6mの当該私道(建築基準法第42条1項2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3土地は、物件4建物の敷地として利用されており、物件1～2土地は私道に供されている。 隣接地は、北側が事業所であるほかは、ほぼ戸建住宅地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4

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) 平成27年3月19日新築 経 過 年 数 約9年 経済的残存耐用年数 約15年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板葺 外 壁 金属板貼り 天 井 クロス等 内 壁 クロス等 床 フローリング等 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 エコキュート
床面積(現況)	1階 52.99㎡、2階 48.85㎡、延べ 101.84㎡ (公簿面積)
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 3LDK
品 等	普通程度。
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状態	所有者が、居宅(家財道具等を放置した状態の空き家)として占有している。
特 記 事 項	1階階段登り口付近の壁のクロスが破れているほか、全体に壁や天井のクロスの汚れが見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(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。ただし物件1～2については私道に供されていることから、備忘価格とした。

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	—	—	261	—	10,000
2	—	—	70	—	10,000
3	41,400	0.95	132.24	0.9	4,680,000
計			463.24		4,700,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺取引事例と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査基準価格)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。

地価公示標準地「新潟西(公)－17」を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 39,300 \text{ 円/㎡} \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 95 & \div & 41,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、環境条件等を考慮 ▲5

イ 個別格差 : 街路条件(行止り) ▲0.05

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数を考慮 ▲0.1

② 物件4（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、建築価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況床面積 (m ²) イ	現価率 (%) ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	151,000	101.84	57.9	8,900,000

ウ 現価率

物件4 経過年数 約9年、経済的残存耐用年数 15年、観察減価率 10%、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5% + (1 - 0.05) × { 経済的残存耐用年数 15年 / (経過年数 9年 + 経済的残存耐用年数 15年) }] × (1 - 観察減価率10%)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件3土地について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
3	4,680,000	0.55	法定地上権	2,570,000
計				2,570,000

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	10,000	—	/	1.0	0.6	10,000
2	10,000	—	/	1.0	0.6	10,000
3	4,680,000	— 2,570,000	/	1.0	0.6	1,270,000
4	8,900,000	+ 2,570,000	/	1.0	0.6	6,880,000
一括価格 (合計)						8,170,000

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 地価公示標準地「新潟西(公)ー17」

- 所 在 : 新潟市西区五十嵐三の町東3丁目9161番69
「五十嵐三の町東4ー10」
- 価 格 : 39,300円/㎡
- 位 置 : JR越後線「内野」駅まで道路距離約1kmに位置する。
- 価 格 時 点 : 令和5年1月1日
- 地 積 : 199㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水
- 街 路 条 件 : 南東側約6mの舗装市道に接面
- 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100%)
- 地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

第7 附属資料の表示

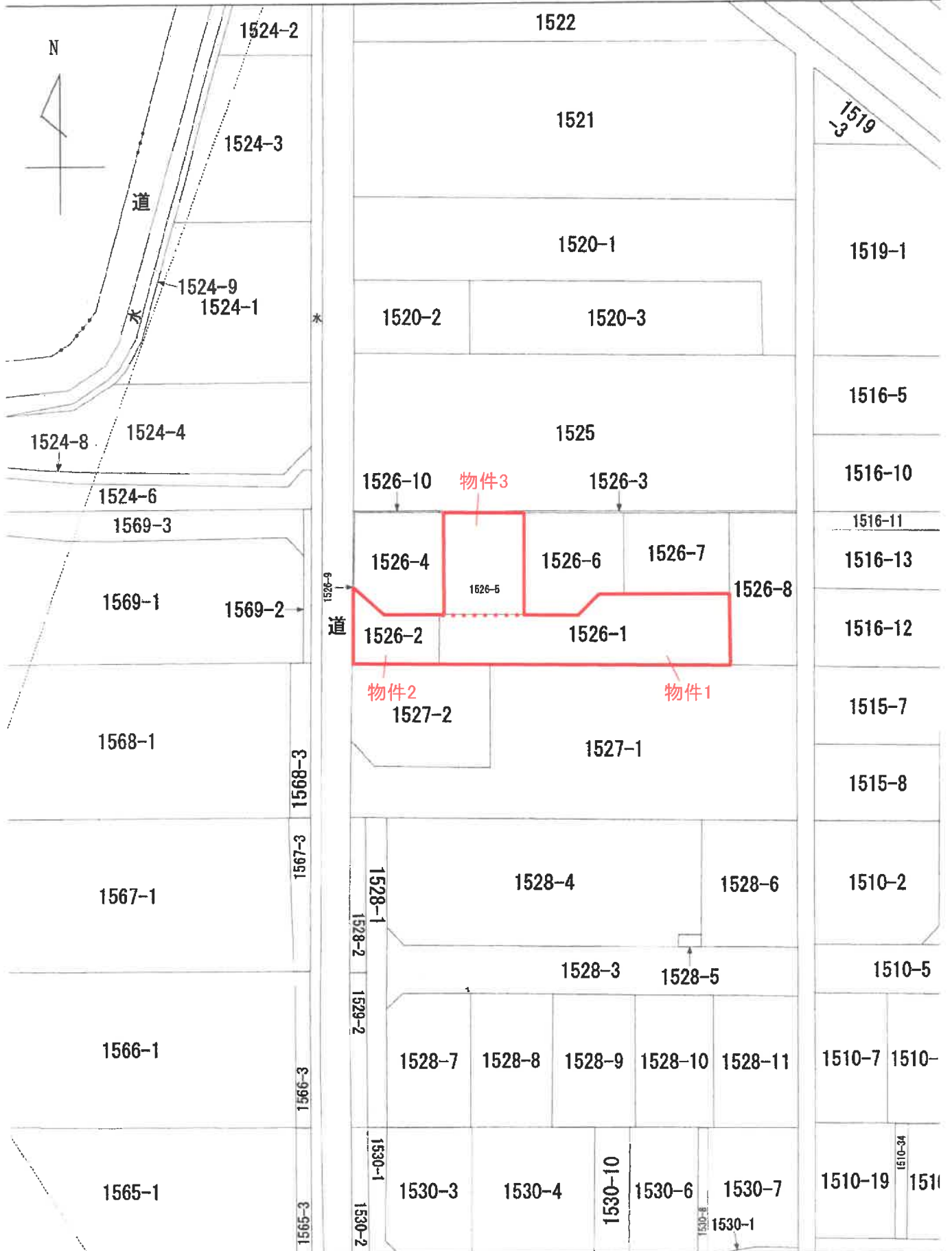
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 概略間取図

以上

位置図



(座標)



197 (座標値種別：図上測定)

に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け

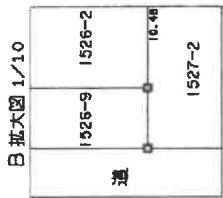
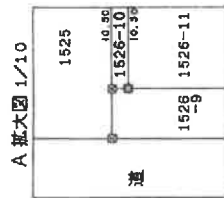
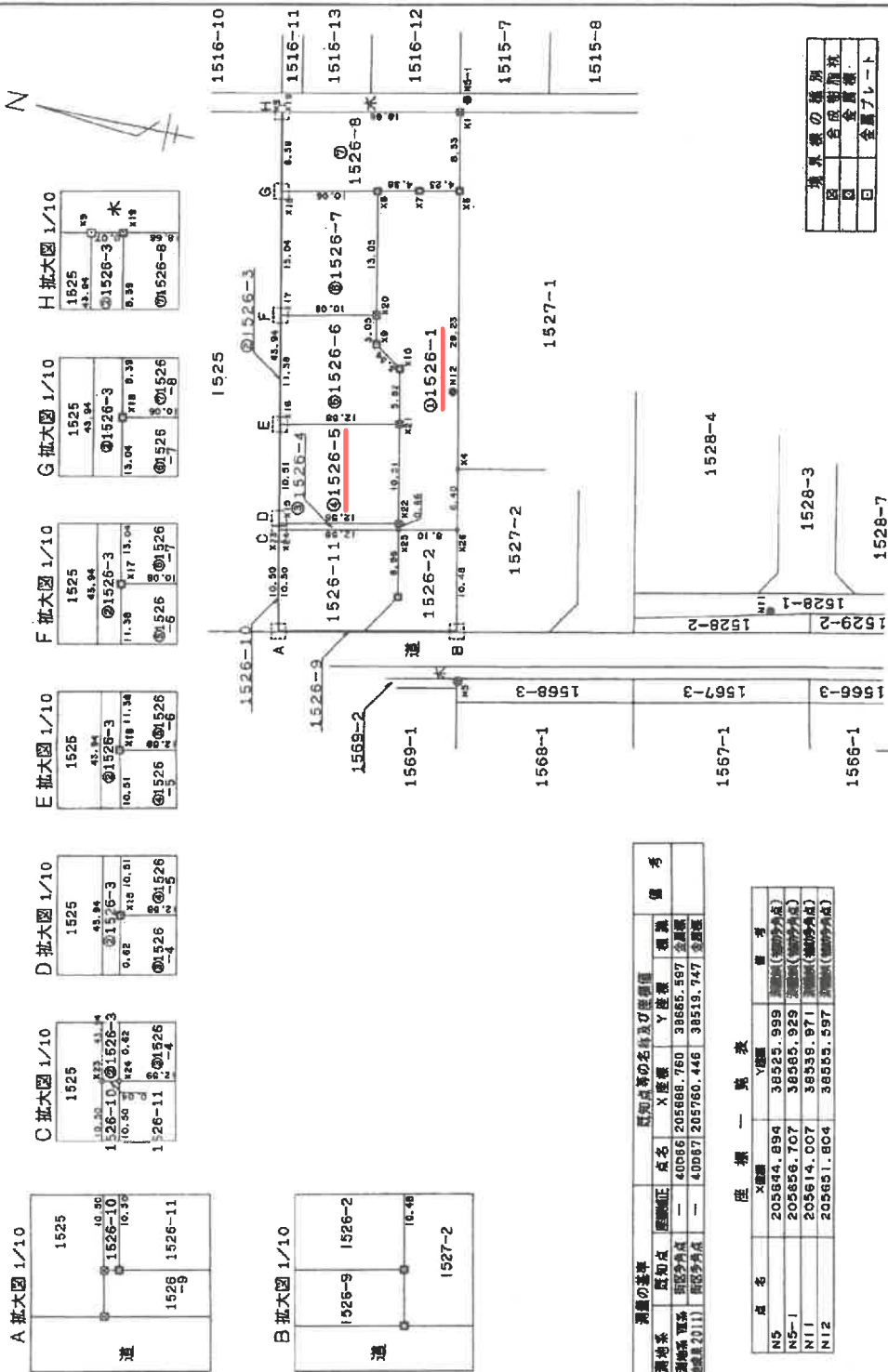
登記年月日：平成26年11月11日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

土地積測量図 1/2

地番 1526-1、
-3~-8

土地の所在 新潟市西区内野戸中才



測量の基準		既知点等の名称及び座標値		備考	
高橋系	座標	点名	X座標	Y座標	備考
北北測線	区界分界点	40056	205688.760	38665.597	全量
(新橋線211)	区界分界点	40087	205760.446	38519.747	全量

座標一覽表		備考	
点名	X座標	Y座標	備考
N5	205644.694	38525.999	測量(測力点)
N5-1	205656.707	38565.929	測量(測力点)
N11	205614.007	38535.971	測量(測力点)
N12	205651.804	38545.597	測量(測力点)

境界線の類別	
区	合区界線
日	全量
日	全量

測量年月日 平成26年10月31日

作成者 [Redacted] 縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

日作成 [Redacted]

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成26年11月11日

2/2

土地積測量図

地番 1526-1、
-3~8

土地の所在 新潟市西区内野戸中才

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n)
① 1526-1	x26	205648.253	38541.442	-180181.241350
	k4	205649.536	38547.706	279625.053324
	x6	205655.487	38576.319	389389.363866
	x7	205659.630	38575.468	324998.317900
	x8	205663.912	38574.551	62760.794477
	x20	205661.257	38561.772	-126328.565072
	x9	205660.636	38558.781	-138001.877199
	x10	205657.678	38556.841	-138818.105845
	x21	205656.491	38551.146	-128452.418472
	x22	205654.346	38540.855	-87873.149400
	x25	205654.211	38540.207	-235596.265391
			積面積	322.092858
		地積	281.0464290	
			261.04	

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n)
② 1526-3	x24	205666.536	38537.661	3506.927151
	x15	205666.662	38538.269	97173.564478
	x16	205668.798	38548.562	171309.809428
	x17	205671.166	38559.704	191024.773616
	x18	205675.732	38572.474	187713.116852
	x19	205675.454	38580.690	68172.079230
	k9	205675.519	38580.677	-342712.153791
	x23	205666.571	38537.653	-346183.756899
			積面積	4.380265
			地積	2.1901325
			2.19	

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n)
③ 1526-4	x25	205654.211	38540.207	-469805.123330
	x22	205654.346	479872.185605	479872.185605
	x15	205656.662	38538.269	469781.499110
	x24	205666.536	38537.661	-479832.417111
			積面積	18.144274
		地積	8.0721370	
			8.07	

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n)
④ 1526-5	x22	205654.346	38540.855	-391999.056205
	x21	205656.491	38551.146	557141.161992
	x16	205668.798	38548.562	392077.424102
	x15	205666.662	38538.269	-556955.083588
			積面積	284.486301
		地積	132.2431505	
			132.24	

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n)
⑤ 1526-6	x21	205656.491	38551.146	-428688.743320
	x10	205657.678	38556.841	159818.105845
	x9	205660.636	38558.781	138001.877199
	x20	205661.257	38561.772	403741.752840
	x17	205671.166	38559.704	290778.727864
	x16	205668.798	38548.562	-563387.233630
		積面積	264.486698	
		地積	132.2433490	
			132.24	

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n)
⑥ 1526-7	x20	205661.257	38561.772	-277413.587768
	x8	205663.912	38574.551	481989.014745
	x18	205673.752	38572.474	277480.377956
	x17	205671.166	38559.704	-481803.501480
			積面積	282.503453
		地積	131.2617265	
			131.25	

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n)
⑦ 1526-8	x19	205675.454	38580.690	639282.033500
	x18	205673.732	38572.474	-445203.494908
	x8	205683.912	38574.551	-544748.809222
	x7	205659.630	38575.468	-524998.317900
	x6	205655.487	38576.319	-94434.828912
k1	205657.182	38584.473	770416.172331	
		積面積	311.784749	
		地積	155.8773745	
			155.87	

総計面積 822.9242990 m²

作成者

縮尺

申請人

縮尺

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成26年11月11日

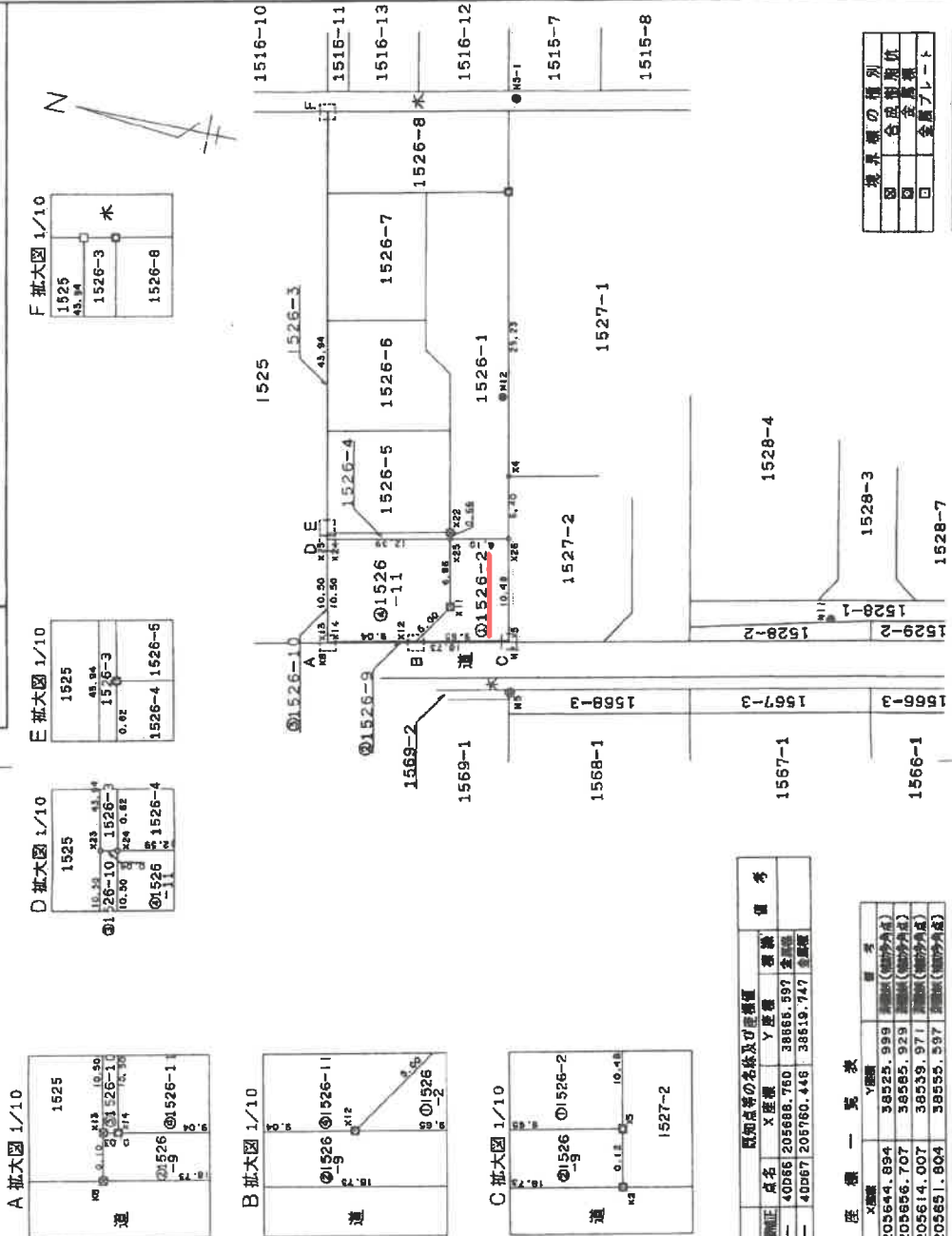
次頁に図面に関する変更内容を示す。

1526-2、
-9~-11
土地積測量図

土地の所在
新潟県西区内野戸中才

地番
1526-2、
-9~-11

土地の所在
新潟県西区内野戸中才



測量の基準

測地系	既知点	既知点等の名称及び座標値	備考		
経緯	経緯	X座標	Y座標	用途	
世界測地系	既知点	402661	205668.760	38665.597	全測線
(測地基準2011)	新区外角点	402667	205760.445	38519.747	重要線

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
N5	205644.894	38525.999	界線(地外角点)
N5-1	205656.707	38565.929	界線(地外角点)
N11	205614.007	38519.971	界線(地外角点)
N12	205651.804	38555.597	界線(地外角点)

境界線の種別

○	合成測量値
□	金属プレート

測量年月日 平成26年10月31日

作成者 [Redacted] 縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成26年11月11日

2/2

土地積測量図

地番 1526-2、
-9~11
土地の所在 新潟市西区内野戸中才

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n ・m)
① 1526-2	x26	205648.233	38541.442	312666.718948
	x25	205654.211	38540.207	175866.263506
	x11	205652.781	38533.395	51634.749300
	x12	205655.551	38529.220	-257876.069460
	x5	205646.098	38531.178	-201971.160604
			当面積	140.501688
			地積	70.2508440
				70.25

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n ・m)
② 1526-9	x14	205664.401	38527.376	342161.626256
	x13	205664.432	38527.370	423.801070
	k8	205664.412	38527.273	-707283.877734
	k2	205646.074	38531.062	-705657.659468
	x5	205646.098	38531.178	365159.973806
	x12	205655.551	38529.220	705200.513660
			当面積	4.167690
			地積	2.0838450
				2.08

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n ・m)
③ 1526-10	x24	205666.536	38537.661	83626.724370
	x23	205666.571	38537.653	-81083.221912
	x13	205664.432	38527.370	-83604.392900
	x14	205664.401	38527.376	81061.999104
			当面積	0.708662
			地積	0.3543310
				0.35

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n ・(X _{n+1} -X _n ・m)
④ 1526-11	x25	205654.211	38540.207	529735.145215
	x24	205666.536	38537.661	352696.765360
	x14	205664.401	38527.376	-423223.225360
	x12	205655.551	38529.220	-447324.244200
	x11	205652.781	38533.395	-51834.749300
			当面積	251.691945
			地積	125.8459725
				125.84

総合面積 198.5549925 m²

作成者

縮尺 1/4(作成)

申請人

縮尺 1/

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成27年4月1日

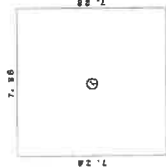
各階平面図 建物図面

家屋番号 1520番5

建物の所在 新潟市西区内野戸中才 1526番地5



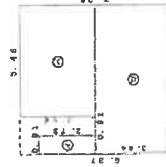
1 階



求積表
 $\textcircled{a} 7.28 \times 7.28 = 52.9934$

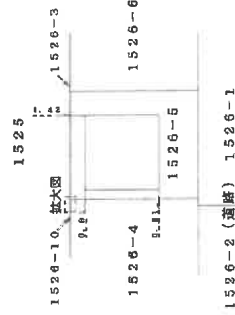
床面積 52.99 m²

2 階



求積表
 $\textcircled{a} 0.91 \times 2.79 = 2.4843$
 $\textcircled{b} 7.28 \times 3.94 = 26.4992$
 $\textcircled{c} 6.46 \times 3.94 = 19.8744$
 合計 48.8579

床面積 48.86 m²



拡大図 1/20



作成者

平成27年3月25日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

概略間取図
(S ≒ 1 : 100)

物件 4

