

## 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	1, 290, 000 1, 032, 000	一括	258, 000	6, 862	2, 172
1	430, 000				
2	860, 000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市中央区四ツ屋町一丁目字浜浦  
地 番 5 1 4 1 番 2 1  
地 目 宅地  
地 積 5 1 . 2 3 平方メートル  
(現況)  
地 目 一部公衆用道路
- 2 所 在 新潟市中央区四ツ屋町一丁目字浜浦 5 1 4 1 番地 2 1  
家屋 番号 1 3 5 番 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 3 3 . 0 5 平方メートル  
2 階 3 3 . 0 5 平方メートル  
(現況)  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月18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

【物件番号1】

隣地(地番5141番1, 同番19, 同番20)との境界が不明確である。

《 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 新潟市中央区四ツ屋町一丁目字浜浦  
地 番 5 1 4 1 番 2 1  
地 目 宅地  
地 積 5 1 . 2 3 平方メートル  
(現況)  
地 目 一部公衆用道路
- 2 所 在 新潟市中央区四ツ屋町一丁目字浜浦 5 1 4 1 番地 2 1  
家屋 番号 1 3 5 番 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 3 3 . 0 5 平方メートル  
2 階 3 3 . 0 5 平方メートル  
(現況)  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建





令和5年(ケ)第84号  
令和6年1月30日受理  
令和6年2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

目視で確認した範囲において、上記の地震による影響は認められない。

#### ② 物件2（建物）について

ア 建物全体の歪みや床の傾き、土台のクラックなどが認められる。本建物は築67年以上が経過しているため、これらの損傷は経年によるものと思われる。

イ 明らかに上記の地震による損傷と認められるものは見当たらない。

ウ 現状と現況調査時の写真とを照合した範囲で、立てかけられていた扉、置かれていた家具、棚に置かれていた物品等について、落下等の変化は認められない。

### 3 周辺居住者の陳述

上記の地震による影響として、前面の道路にヒビが入り、排水溝の蓋周辺がやや沈下した。

物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 新潟市中央区四ツ屋町一丁目字浜浦                           |
|   | 地 番   | 5 1 4 1 番 2 1                              |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 5 1 . 2 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 新潟市中央区四ツ屋町一丁目字浜浦 5 1 4 1 番地 2 1            |
|   | 家屋 番号 | 1 3 5 番 2                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2階建                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 3 3 . 0 5 平方メートル<br>2階 3 3 . 0 5 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1月30日(火) 13:57-14:01	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
6年1月31日(水) 14:45-15:25	受命物件所在地	立入調査(B立会)、写真撮影、周辺居住者から聴取
<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1月31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





令和5年(ケ)第84号  
令和5年11月10日受理  
令和5年12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   | 新潟市中央区四ツ屋町一丁目字浜浦                           |
|   | 地 番   | 5 1 4 1 番 2 1                              |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 5 1 . 2 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 新潟市中央区四ツ屋町一丁目字浜浦 5 1 4 1 番地 2 1            |
|   | 家屋 番号 | 1 3 5 番 2                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2階建                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 3 3 . 0 5 平方メートル<br>2階 3 3 . 0 5 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)
<b>土地</b> 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 □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	1 管轄法務局に地積測量図の備え付けはない。 2 5141番1、同番19、同番20の各土地との境界が不明確である。 3 北西側の一部は道路として利用されている。 4 上記道路の中心線は不明である。
<b>建物</b> 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異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: ■構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 □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 □その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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	管轄法務局に建物図面の備付けはない。
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

(関係人の陳述等用)

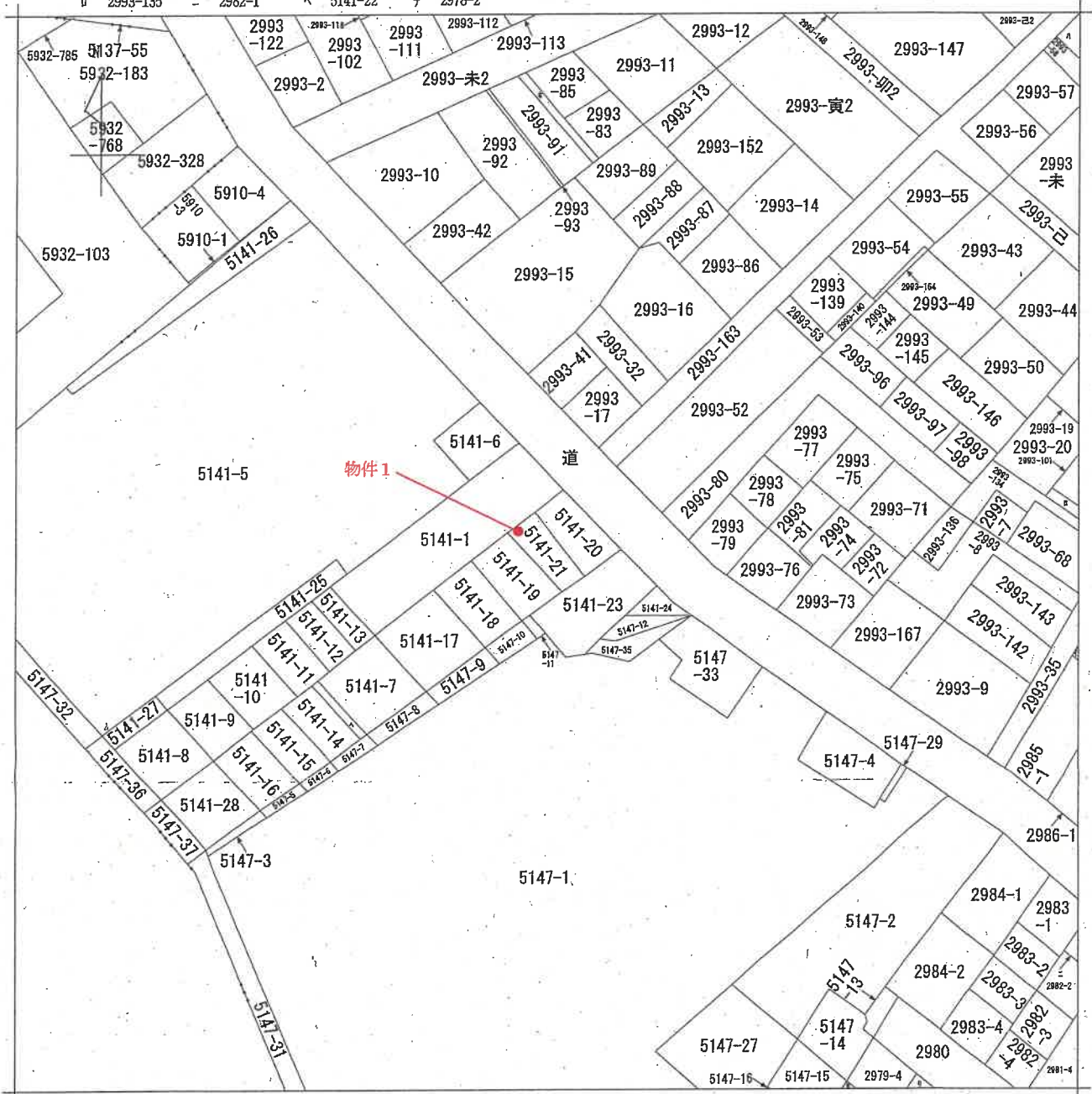
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	土地に関して境界争いはない。土地の一部は道路になっている。 物件2の建物は1年以上前から空き家である。

(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11月10日(金) :-:	当庁	新潟市役所資産税課に資料交付請求書を送付
5年11月10日(金) 11:46-12:06	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10日(金) 12:11-12:22	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
5年11月15日(水) 14:21-14:24	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
5年12月1日(金) 13:23-14:14	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1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

イ 2985-5    ハ 2993-59    ホ 2993-90    ト 5137-54    リ 2979-3  
 ヲ 2993-135    ニ 2982-1    ヘ 5141-22    テ 2978-2



西船見町  
 四ツ屋町  
 1丁目  
 地番区域見出

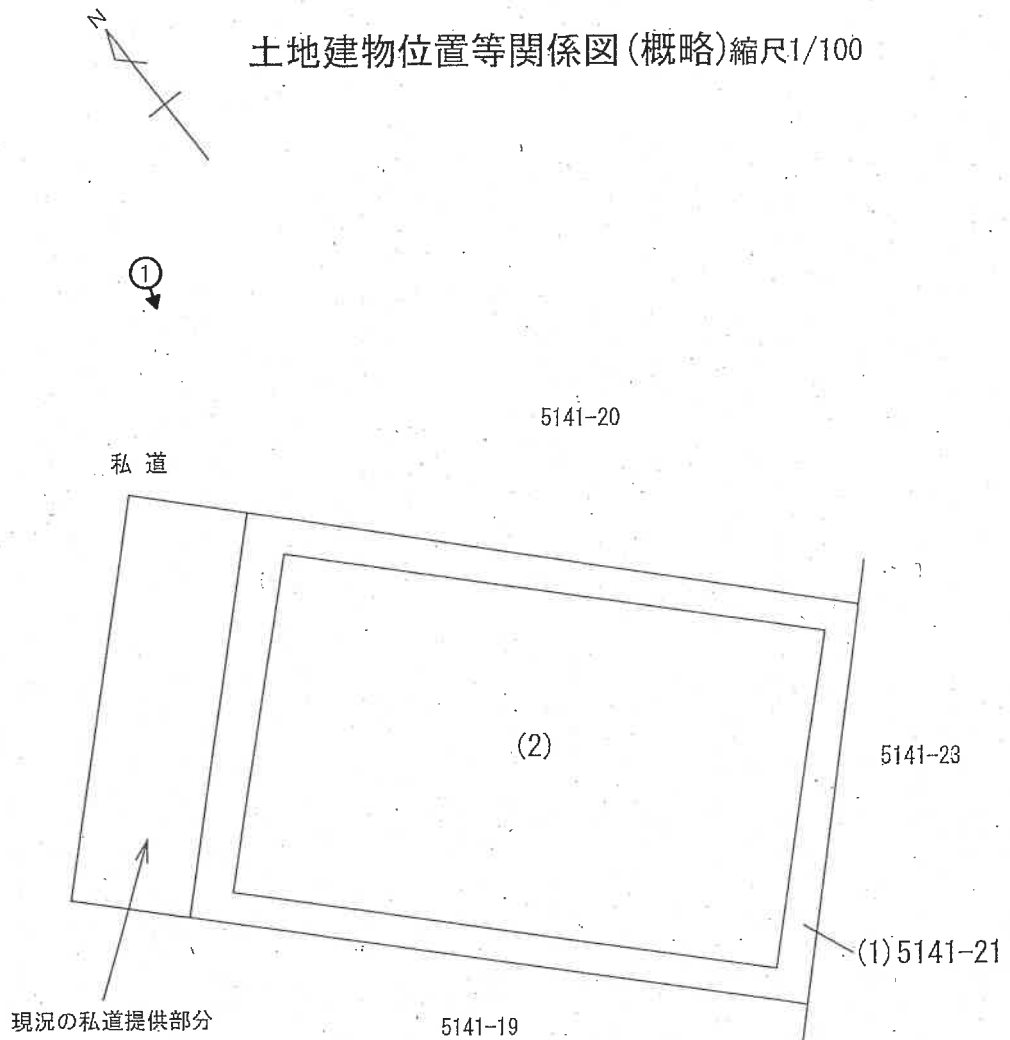
請求部	所在	新潟市中央区四ツ屋町一丁目字浜浦			地番	5141番21		
出力縮	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

新潟地方事務局備付図面写し  
 (執行官加筆)  
 A3版をA4版に縮小

請求番号: 18-1  
 (1/1)

公用

土地建物位置等関係図(概略)縮尺1/100



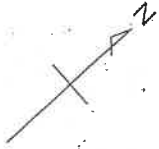
➡印は写真撮影位置、方向

※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。  
私道は建築基準法42条2項道路  
道路中心部分は不明であるが中心部分から2mセットバックが必要である。

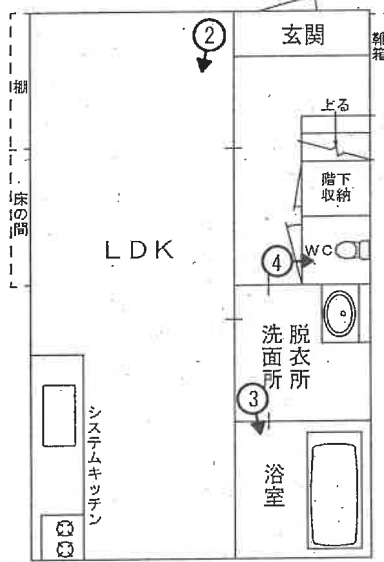
評価人作成

執行官加筆

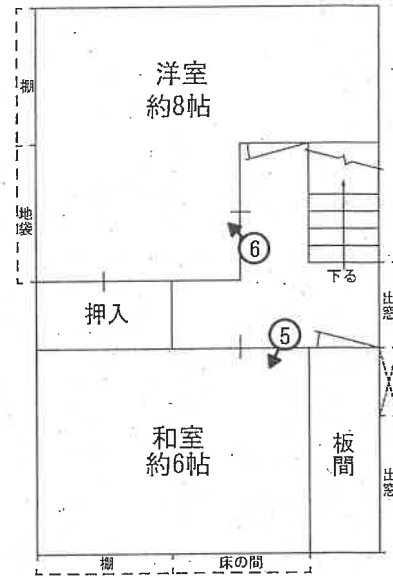
建物間取図 縮尺 1/100



1階



2階



評価人作成

執行官加筆

➡ 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



写真 6

令和5年(ケ)第84号  
令和6年1月31日現地調査日  
令和6年2月9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1,290,000円	
物件番号	内訳価格
1(土地)	金430,000円
2(建物)	金860,000円

本件は、令和5年(ケ)第84号評価書を基に前回の調査以降に発生した令和6年能登半島地震等の影響による損傷等を考慮した補充評価である。

## 第2 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

### 1. 土地(物件1)

- ・現地調査による目視の調査では敷地内に地割れ、液状化は見られず影響の程度は少ないと思われる。
- ・周辺では土地の大きな損壊は確認できなかったが、物件1の前面道路にひびが入り、排水溝の蓋の周りに少し沈下が生じたこと近隣住民から聴取した。

### 2. 建物(物件2)

- ・現地調査による目視の調査では床の撓み、天井等の歪み、基礎のクラック等が確認できる。築年不詳の著しく劣化した建物でこれらは経年によるものと考えられる。
- ・前回の調査と比較し地震の影響による壁、床及び天井等に新たな亀裂等の損傷は確認できなかった。ただし、著しく劣化した建物であるため、地震の大きな揺れにより目視出来ない部分で何らかの影響を受けている可能性はある。

### 3. 不動産への影響について

- ・上記土地及び建物の状況を踏まえ、市場性の減退が生じると考える。

## 第3 評価額算出の過程

上記第2の状況を踏まえ下記のとおり評価額を求めた。

物件番号	基礎となる価格(円) ア	敷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	1,950,000	-1,070,000	/	0.8	0.6	420,000
	公衆用道路					10,000
物件1計						430,000
2	720,000	+1,070,000	1.0	0.8	0.6	860,000
一括価格(合計)						1,290,000

- ア 基礎となる価格：令和5年(ケ)第84号評価書参照
- イ 敷地利用権の控除及び加算：令和5年(ケ)第84号評価書参照
- ウ 占有減価率：必要なし
- エ 市場性修正率：背後以外の境界が不明確であること、ガス管の再整備が必要であること、地震の影響を受けている可能性のある土地・建物の市場性等を考慮した。0.80（-20%）
- 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%）

以 上

令和5年（ケ）第84号  
令和5年12月1日現地調査日  
令和5年12月19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1,460,000円	
物件番号	内訳価格
1(土地)	金490,000円
2(建物)	金970,000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 地番 地目 地積	新潟市中央区四ツ屋町一丁目字 浜浦 5141 番 21 宅地 51.23 m <sup>2</sup>	宅地：42.23 m <sup>2</sup> (概測) 公衆用道路：9 m <sup>2</sup> (概測)
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市中央区四ツ屋町一丁目字 浜浦 5141 番地 21 135 番 2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 33.05 m <sup>2</sup> 2 階 33.05 m <sup>2</sup>	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
物件番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 5141 番 1、同番 19、同番 20 の各土地との境界が不明確である。</li> <li>・ 北西側の一部を私道 (約 9 m<sup>2</sup>) として提供している。接面する私道は建築基準法第 42 条 2 項に該当する。建物を建築する際は道路の中心線から 2m セットバックを必要とするが、道路の中心線は不明である。</li> </ul>		



#### 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	J R信越本線「新潟」駅の北西方道路距離約 3.2 km、「本町通十四番町」バス停の北西方道路距離約 350m付近に位置する（別添位置図参照）。	
付近の状況	新潟島海岸部に近い小規模一般住宅が密集する既成住宅地域である。道路距離約 800m付近に「新潟市立日和山小学校」、「新潟市立新潟柳都中学校」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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 なし
画地条件（規模、形状等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1は公簿地積 51.23 m<sup>2</sup>の土地である。</li> <li>・敷地の北西側一部（現地概測約 9 m<sup>2</sup>）を私道として提供している。</li> <li>・宅地部分は間口約 5.4m・奥行約 8.2mの略長方形の形状で、幅員約 2.7m舗装私道に接面（中間画地）している。</li> <li>・地勢は概ね平坦である。</li> </ul> <p>私道提供部分、宅地部分の位置等は別添の土地建物位置等関係図（概略）を参照のこと。</p>	
接面道路	北西側、幅員約 2.7m舗装私道 建築基準法第 42 条 2 項に該当し、道路中心より 2mセットバックを必要とする。（新潟市役所建築行政課で確認） 幅員は広狭がある。道路の中心線は不明である。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1宅地部分は、物件2の居宅の敷地として利用されている。 私道負担部分は公衆用道路として、近隣居住者を中心に一般公衆の通行の用に供されている。周辺は一般住宅が密集して建つ。南東側背後に新潟市営日和山墓地、北西側の高台に公共施設（認定こども園等）が存する。	

供給処理施設	上水道 あり。 都市ガス 前面道路に本管あり※引込管が腐食しガス漏れしたため 保安上の問題から管を切断してある。利用を再開するには工事が必 要で費用の負担が生じる。（北陸ガス株式会社より確認） 下水道 供用開始区域内だが接続は不明。
特記事項	5141番1、同番19、同番20の各土地との境界が不明確である。

## 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：建築年月日不詳 経過年数：不明 経済的残存耐用年数：満了
仕様	構造：木造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板等 内壁：クロス、漆喰等 天井：合板、クロス等 床：畳、フローリング等 設備：給排水・衛生設備（台所、浴室、トイレ）、電気・ガス設備等有
床面積（現況）	1階 33.05 m <sup>2</sup> （公簿） 2階 33.05 m <sup>2</sup> （公簿） 延 66.10 m <sup>2</sup>
現況用途等	階層：2階建 現況用途：居宅 間取り：2LDK（別添建物間取図のとおり）
品等	全体的に劣る。
保守管理の状態	1階、2階（和室を除く）の内装はリフォームされているが、2階は床の撓み、和室の窓枠や天井の歪み等が確認できる。和室部分は劣化が著しい。シンク、トイレ、浴室は比較的新しいようであるが利用の状態が悪い。全体的に経年相応による老朽化、機能的陳腐化が認められる。生活道具などが散乱し利用状況及び保守管理の状態は劣ると判断した。

建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として使用し、占有している。
特記事項	物件2の建築面積は建蔽率を超過している。「既存不適格建築物」又は「違反建築物」に該当するか市役所で確認したが、詳細不明である。

## 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の宅地部分について更地価格を算出し、これに建付減価を行って、建付地価格を求める。尚、私道負担部分は公衆用道路として近隣居住者を中心に一般公衆の用に供されているため、経済価値は乏しく備忘価格として10,000円とした。

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
	宅地	公衆用道路				
1	宅地	57,100	0.95	42.23	0.85	1,950,000
	公衆用道路	—	—	9	—	10,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格  
 $65,000 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/113 \approx 57,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示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：地価公示地は標準的画地で補正の必要はない。

◇地域格差：街路、環境条件 相乗1.13（+13%）

イ 個別格差：セットバックを必要とする0.95（-5%）

ウ 地 積：公簿地積による。

※宅地、公衆用道路の各地積は現地概測により判定した。

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 0.85（-15%）

#### ② 物件2（建物）

物件2は現在の利用状況から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8%と査定した。

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、これに現在価値率を乗じて、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	現在価値率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	136,000	66.10	0.08	720,000

## 2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件1土地（宅地部分）については敷地利用権等価格を控除し、物件2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	1,950,000	0.55 法定地上権	1,070,000

### 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	1,950,000	-1,070,000	/	0.9	0.6	480,000
	公衆用道路					10,000
物件1計						490,000
2	720,000	+1,070,000	1.0	0.9	0.6	970,000
一括価格(合計)						1,460,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正率：背後以外の境界が不明確であること、ガス管の再整備が必要であること等を考慮した。0.90 (-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

地価公示価格 新潟中央-2

所 在：新潟市中央区四ツ屋町2丁目5133番50

価 格：65,000円/㎡

位 置：JR信越本線「新潟」駅まで道路距離約3.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：74㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道

接 面 道 路：北西側、幅員約 5m舗装市道

用途指定等：市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）準防火地域

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ海寄りの住宅地域

## 第 7 附属資料の表示

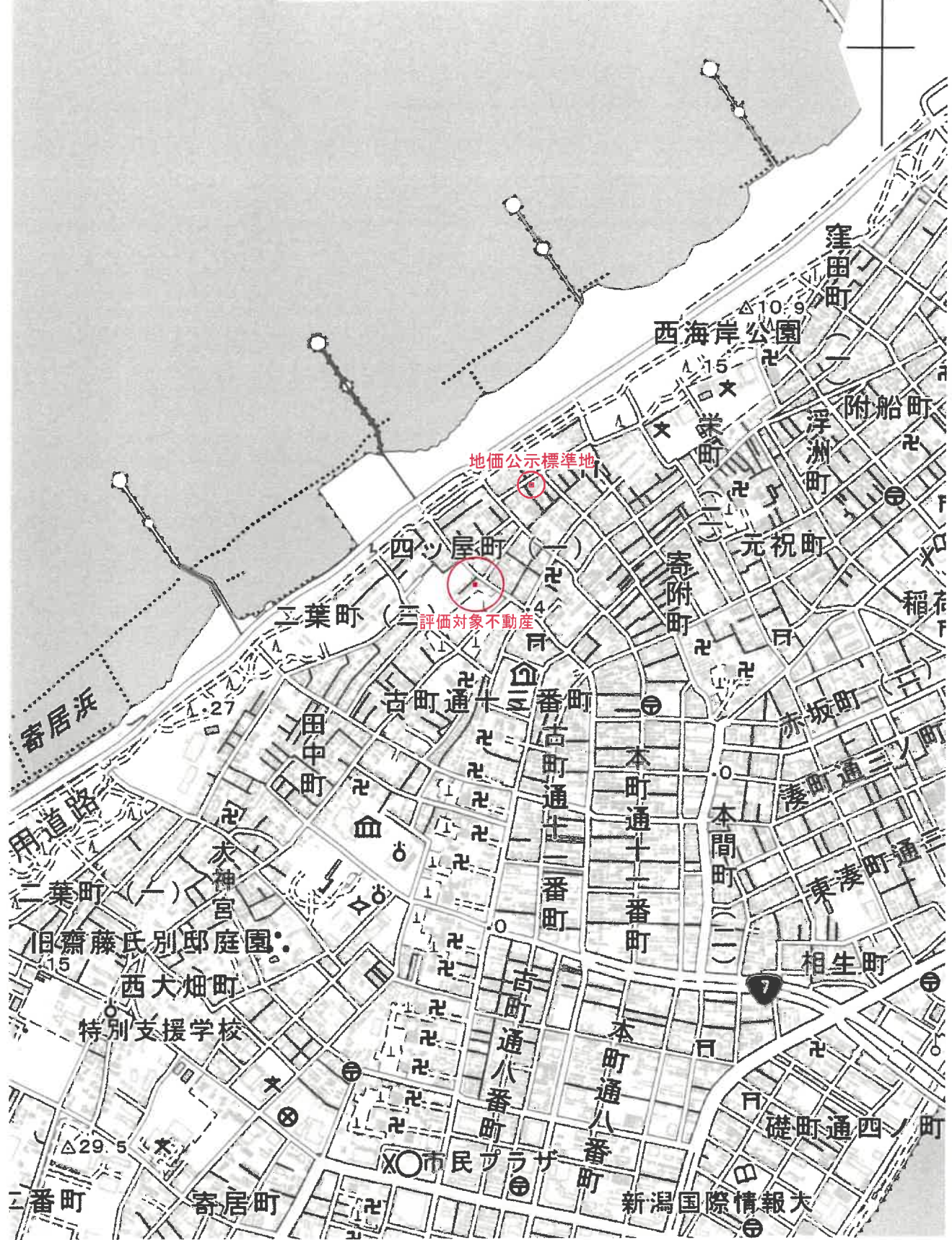
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置等関係図（概略）
- 4 建物間取図

以 上

# 位置図

縮尺 1/10,000

N



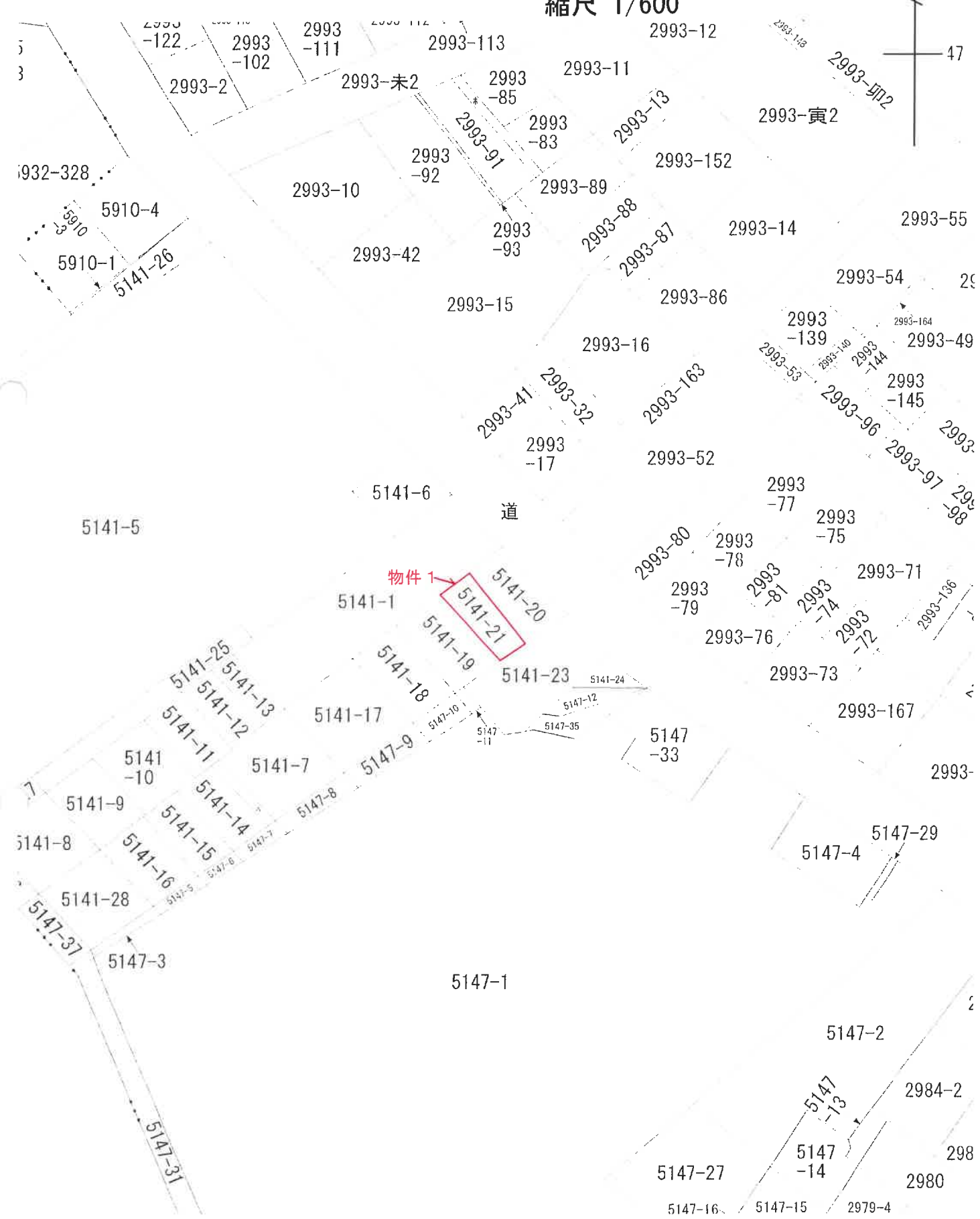


# 公 図 写

縮尺 1/600

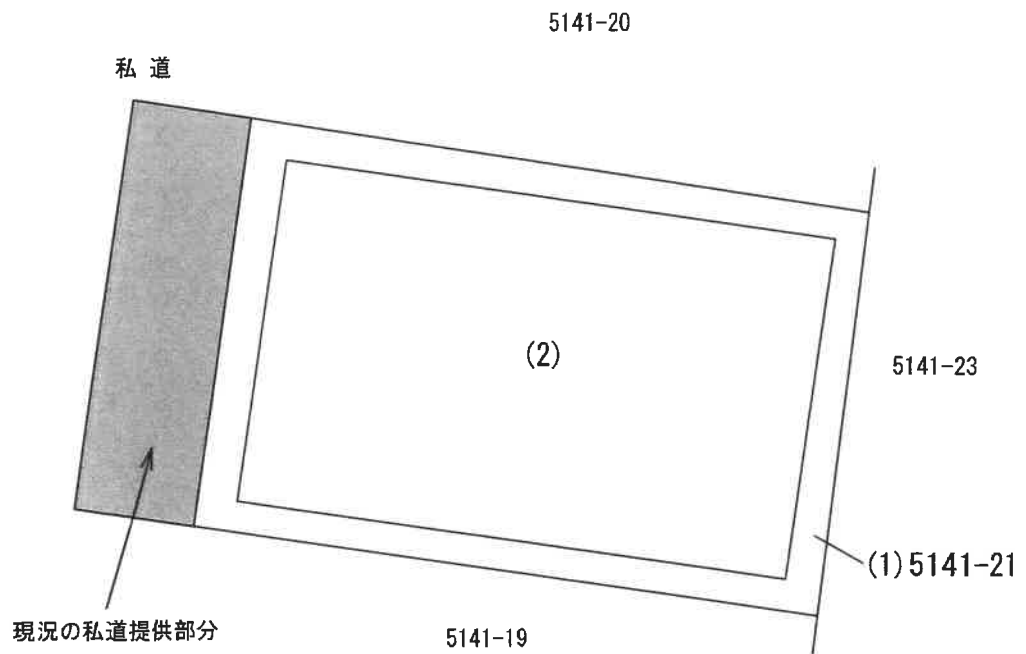
N

47





# 土地建物位置等関係図(概略)縮尺1/100

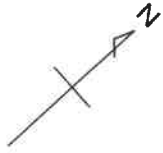


※カッコ内は物件番号  
公図、地積測量図等を参考に現地調査を行い作成した概略の図面である。  
私道は建築基準法42条2項道路  
道路中心部分は不明であるが中心部分から2mセットバックが必要である。

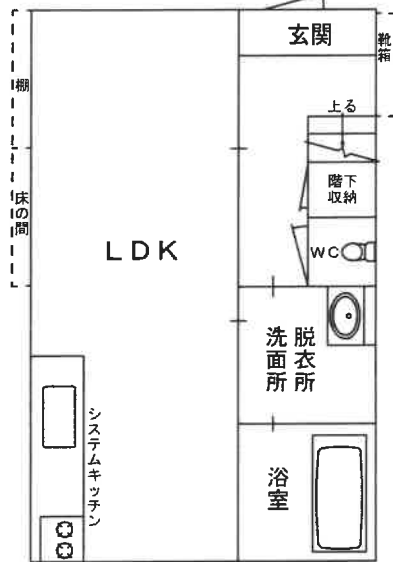
評価人作成



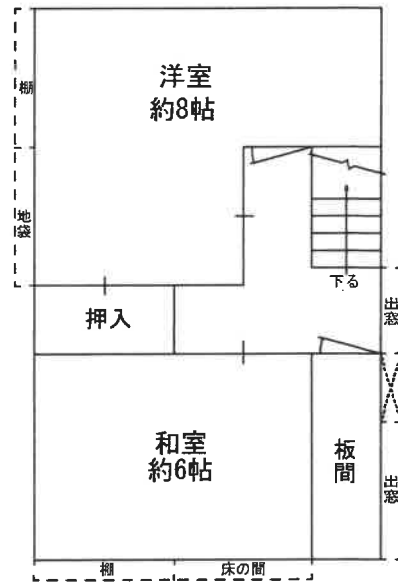
建物間取図 縮尺 1/100



1階



2階



評価人作成