

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	1,640,000 1,312,000	一括	328,000	117,307	0
1	960,000				
2	680,000				
備考					



物件目録

- 1 所在 新潟市西区黒鳥字本田
地番 2173番1
地目 宅地
地積 779.37平方メートル
- 2 所在 新潟市西区黒鳥字本田2175番地4、2173番地
1、2173番地2、2174番地1、2174番地
2、2175番地1、2175番地2、2175番地
3
家屋番号 2175番4
種類 居宅・事務所
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 221.54平方メートル
2階 41.17平方メートル
(現況)
所在 新潟市西区黒鳥字本田2173番地1
種類 居宅
(附属建物)
符号 1
種類 作業所
構造 木造セメント瓦葺平家建
床面積 77.16平方メートル
(現況)



物件目録

構造	木造セメント瓦葺2階建
床面積	1階 77.16平方メートル 2階 約24平方メートル
符号	2
種類	倉庫
構造	鉄筋コンクリート・木造瓦葺2階建
床面積	1階 26.49平方メートル 2階 26.49平方メートル



物件明細書

令和 6年 3月19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】

本件土地上に墓石が存在する。

《 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 新潟市西区黒鳥字本田
地 番 2173番1
地 目 宅地
地 積 779.37平方メートル
- 2 所 在 新潟市西区黒鳥字本田2175番地4、2173番地
1、2173番地2、2174番地1、2174番地
2、2175番地1、2175番地2、2175番地
3
家屋 番号 2175番4
種 類 居宅・事務所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 221.54平方メートル
2階 41.17平方メートル
(現況)
所 在 新潟市西区黒鳥字本田2173番地1
種 類 居宅
(附属建物)
符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 77.16平方メートル
(現況)



物件目録

構造	木造セメント瓦葺2階建
床面積	1階 77.16平方メートル 2階 約24平方メートル
符号	2
種類	倉庫
構造	鉄筋コンクリート・木造瓦葺2階建
床面積	1階 26.49平方メートル 2階 26.49平方メートル





令和5年(ケ)第87号
令和6年2月6日受理
令和6年3月4日提出

補充現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 松枝昭治 (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 新潟市西区黒鳥字本田
地 番 2173番1
地 目 宅地
地 積 779.37平方メートル

2 所 在 新潟市西区黒鳥字本田2175番地4、2173番地
1、2173番地2、2174番地1、2174番地
2、2175番地1、2175番地2、2175番地
3

家屋 番号 2175番4

種 類 居宅・事務所

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 221.54平方メートル
2階 41.17平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 77.16平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 26.49平方メートル



物 件 目 録

2階 26.49平方メートル



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<p>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本土地建物に対する損傷等の影響について、庭の石灯籠が倒れました。</p> <p>本件主である建物では、玄関戸や襖が完全に閉まらなくなったところがあります。砂壁等で小さな亀裂や損傷ができました。</p> <p>また、雨樋が下がったり、浴室のタイル壁とコーキングの間に隙間ができたり、湯船が東方に1センチメートル強下がったりしました。</p> <p>この建物自体が傾いているかどうかは分かりませんが、居住していて、気分が悪くなるということはありません。</p> <p>附属建物符号1は、基礎やコンクリート土間、北西角付近の壁に亀裂が入り損傷しました。</p> <p>地震は、南北に揺れ、食器棚から大量の食器が落下して割れ、廃棄した物は10キログラムになりました。</p> <p>近隣では、石塀が倒壊したり、内壁が崩れたり、ドアが開かなくなって、居住できない(居住していない)家もあります。</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

執行官の意見

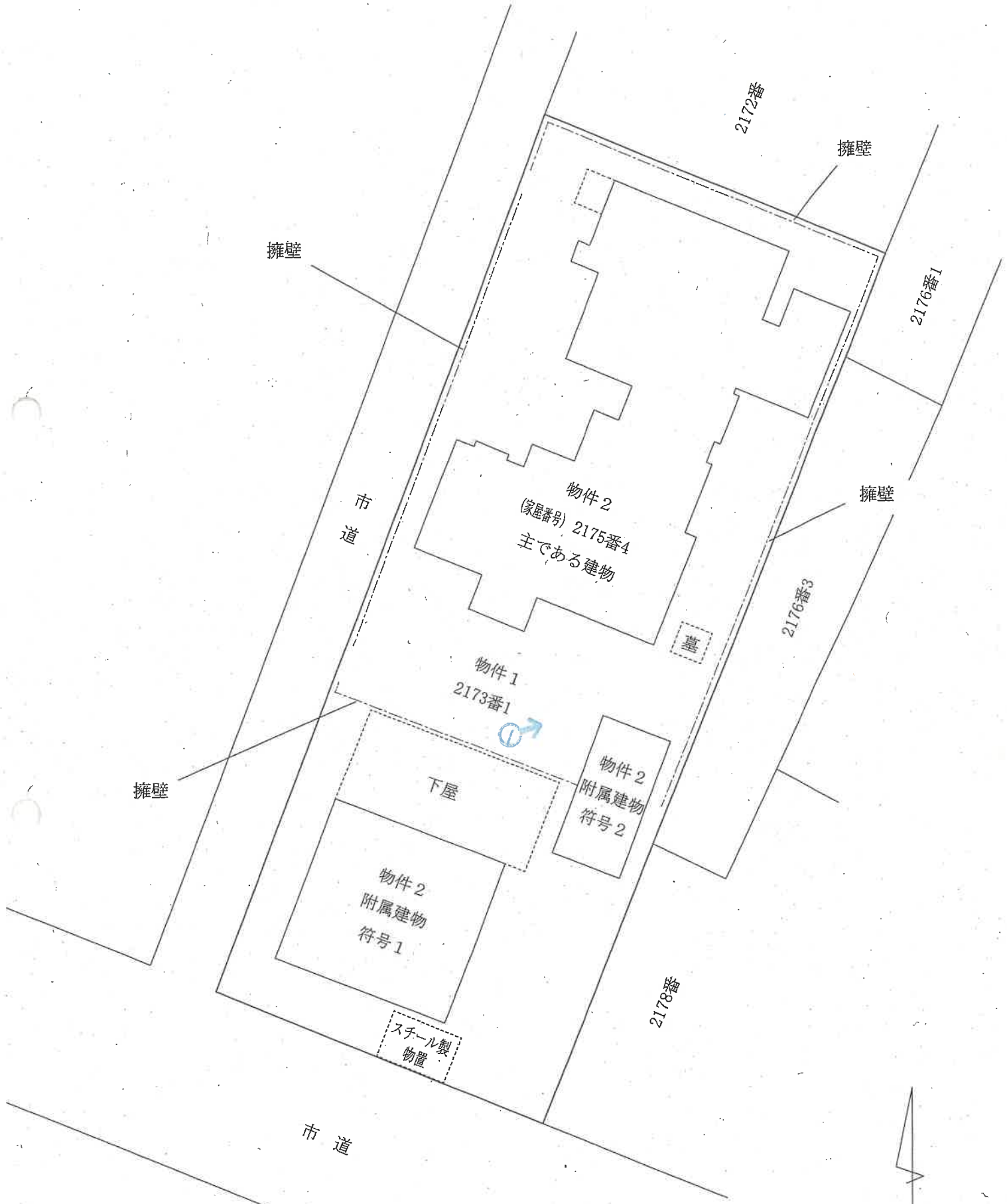
- 1月1日に発生した能登半島地震及びそれ以降の余震による本土地建物に対する損傷等の影響について調査したが、土留めや外壁等に亀裂や損傷は見られず、内部も壁等には軽微な亀裂や損傷等は見られるが、居住・使用には特段差し支えはないものと思料される。

(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
令和 6年 3月 1日 (金) 10:00 - 10:30	物件所在地	所有者に面談、外観・立入調査、写真撮影
令和 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 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

土地建物位置関係図(概略)



印は等尺位置、万

(6 枚目)

縮尺 1 : 250

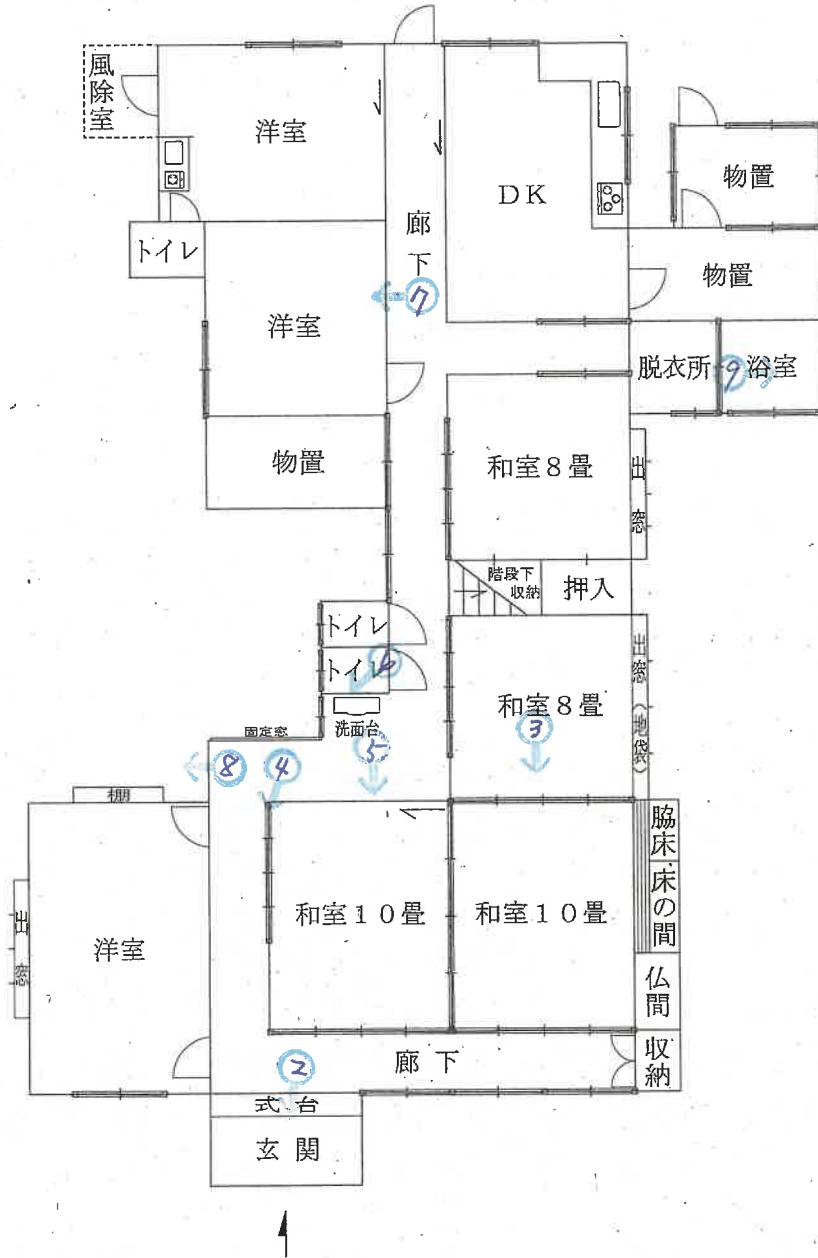
評価人作成

間取図(概略)

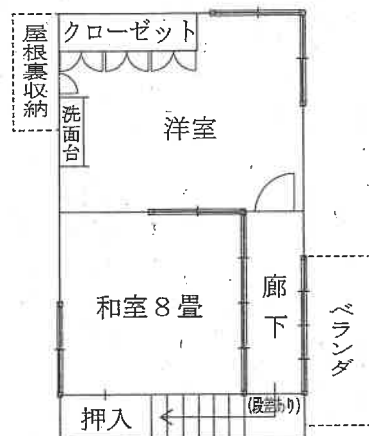
物件 2

主である建物

1階



2階



縮尺 1 : 150

評価人作成

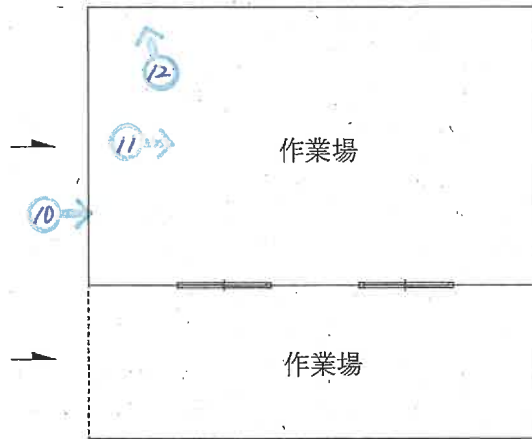
⇒ 図は写真撮影位置、方向
(7 枚目)

間取図(概略)

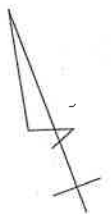
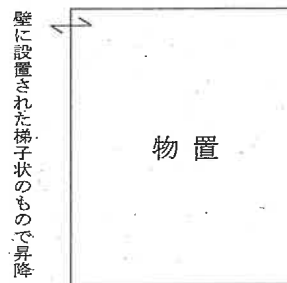
物件 2

附属建物 符号 1

1 階



2 階



◎印は写真撮影位置、方向

(8 枚目)

縮尺 1 : 150

評価人作成

写真 1



写真 2



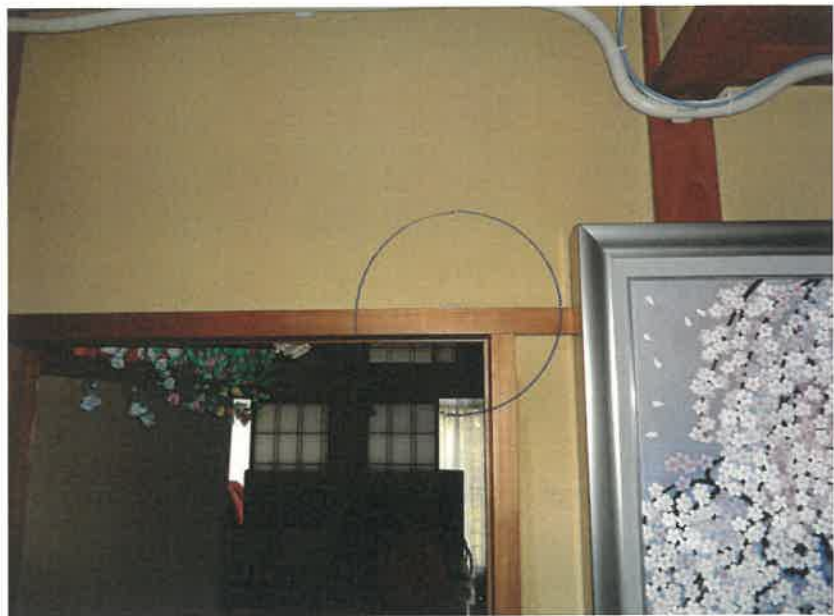
写真 3



写真 4



写真 5



(10 枚目)

写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



(12 枚目)

写真10



写真11



(心 枚目)

写真12



(14 枚目)



令和5年(ケ)第87号
令和5年11月27日受理
令和5年12月28日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 松枝昭治 (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 新潟市西区黒鳥字本田
地番 2173番1
地目 宅地
地積 779.37平方メートル
- 2 所在 新潟市西区黒鳥字本田2175番地4、2173番地
1、2173番地2、2174番地1、2174番地
2、2175番地1、2175番地2、2175番地
3
家屋番号 2175番4
種類 居宅・事務所
構造 木造瓦葺2階建
床面積 1階 221.54平方メートル
2階 41.17平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種類 作業所
構造 木造セメント瓦葺平家建
床面積 77.16平方メートル
符 号 2
種類 倉庫
構造 鉄筋コンクリート・木造瓦葺2階建
床面積 1階 26.49平方メートル



物 件 目 録

2階 26.49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"/> 雑種地(物件)
形 状	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)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て占有している。 <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	本土地の東側に所有者家の墓1基があり、南側にスチール製物置がある。
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(■附属建物 符号2) <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 ■附属建物 符号1) ■種類:主である建物 居宅 ■構造:附属建物 符号1 木造セメント瓦葺2階建 ■床面積:附属建物 符号1 1階 77.16平方メートル 2階 約24平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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住居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	本建物の所在は次のとおりである。 新潟市西区黒鳥字本田 2173番地1
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)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
■所有者	<p>本土地について、境界争い等の問題はありません。</p> <p>本土地にある墓は、先祖代々の当家の墓で、焼骨が入っています。市から墓地としての許可を受けているかどうかは分かりません。祭祀承継者は私です。本競売を機に墓を移設するかどうかは何とも言えません。</p> <p>本主である建物は、事務所部分も含めて居宅として私が使用しています。債務者会社の事務所は別にありましたが、事業の都合上、本建物を本店所在地としていました。</p> <p>本建物は、1階の廊下や物置等で雨漏りがします。</p> <p>附属建物符号1の作業所内に存在する物品は不要品です。この建物の2階へは、壁にある棧（横木）を昇降します。</p> <p>附属建物符号2の倉庫は、10年以上出入りしていません。1階はシャッターが朽ちて開けることができないので、立ち入ることができません。中は物置で間仕切りはありません。2階は、南側に入る戸の鍵が回りません。南側は間仕切りがありません。親が残した物品があると思います。</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

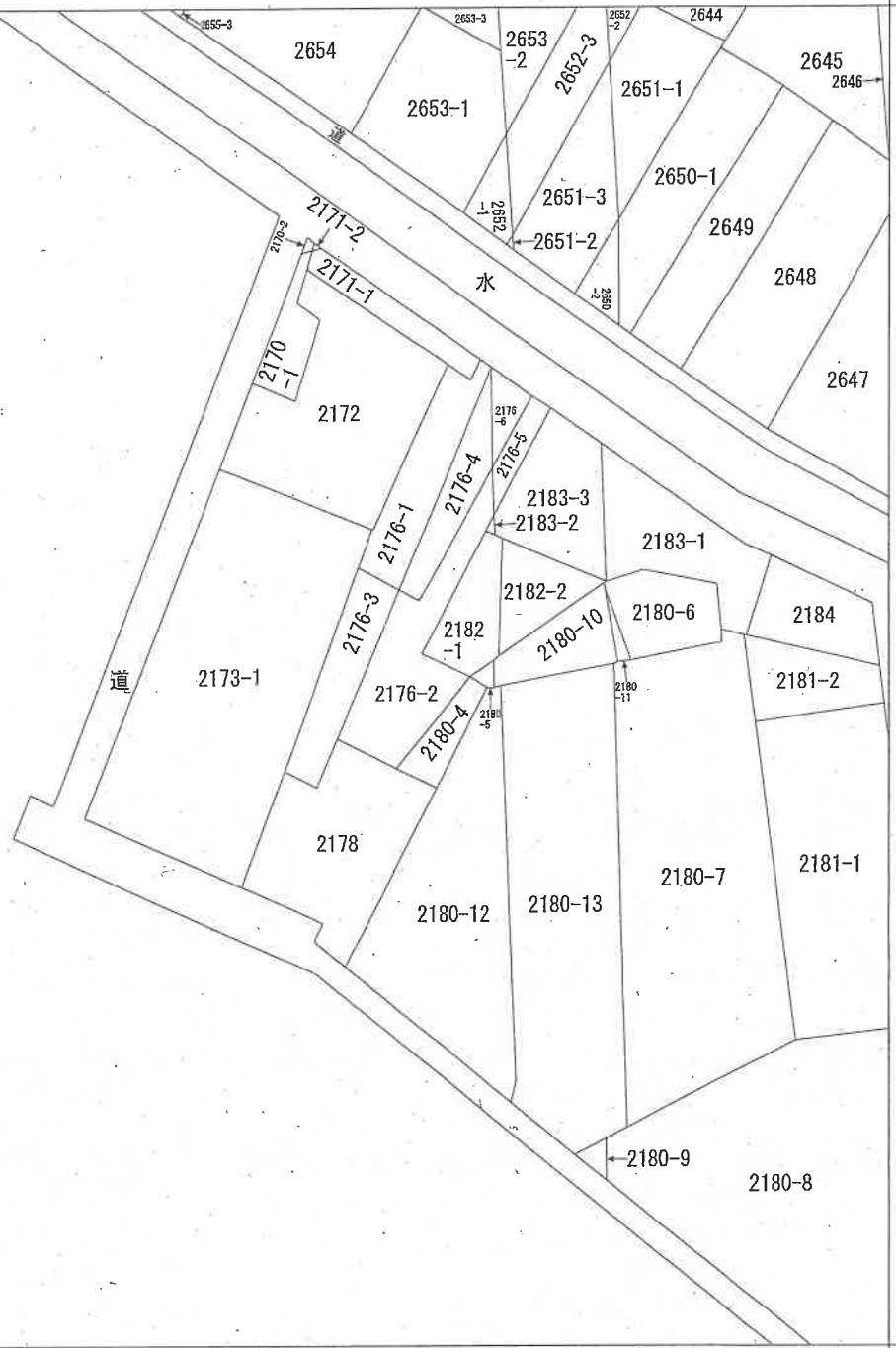
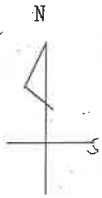
執行官の意見

- 物件2の建物の附属建物符号2については、所有者の前記陳述のとおり立ち入ることができなかつたので、同人の陳述のとおりの間取りとした。

(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
令和 5年11月28日 (火)		新潟市財務部資産税課へ家屋図面等郵送請求 (12月6日郵送受領)
令和 5年11月29日 (水) 15:00 - 15:05	新潟地方法務局	登記事項要約書等請求受領
令和 5年11月30日 (木) 9:31 - 9:35	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
令和 5年12月18日 (月) 13:20 - 14:55	物件所在地	立入調査、所有者に面談・立ち会い、写真撮影
令和 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 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



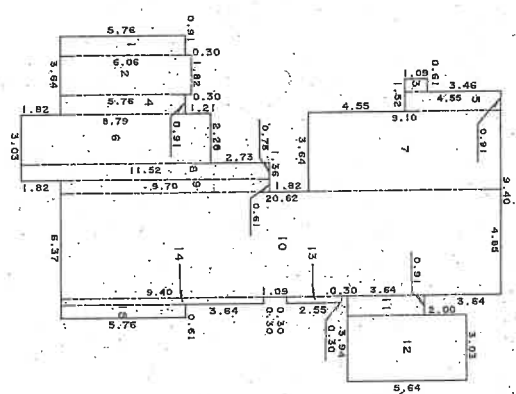
請求部	所在	新潟市西区黒鳥字本田			地番	2173番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

121544

各階平面図

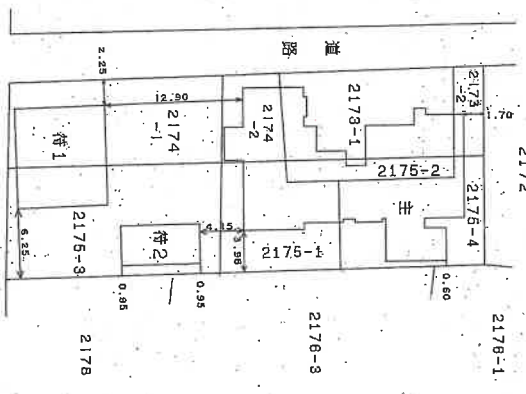
家屋番号 2175番4 建築物図面

(主) 1階



建築物の所在 新潟市黒島宇本由2175番地4, 2173番地1, 2173番地2, 2174番地1, 2175番地1, 2175番地2, 2175番地3, 2174番地2

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西区」に変更



求積表

1	5.76	X	0.81	=	5.2416
2	6.06	X	1.82	=	11.0292
3	1.09	X	0.61	=	0.6649
4	5.76	X	0.91	=	5.2416
5	4.55	X	0.91	=	4.1405
6	8.79	X	2.28	=	20.0412
7	9.10	X	3.64	=	33.1240
8	11.52	X	0.75	=	8.6400
9	9.70	X	0.61	=	5.9170
10	20.62	X	4.85	=	100.0070
11	3.64	X	0.91	=	3.3124
12	5.64	X	3.03	=	17.0892
13	2.55	X	0.30	=	0.7650
14	9.40	X	0.30	=	2.8200
15	5.76	X	0.61	=	3.5136
合計				=	221.5472
床面積				=	221.5472

作製者 [Redacted] (平成19年7月15日製) 2 (自作製)

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

[Redacted]

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成16年7月14日

121545

各階平面図

家屋番号

2175番4

建物図面

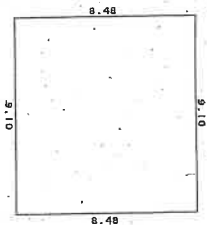
建物の所在

新潟市黒島字本田
2175番地4、2173番地1、2174番地1、
2174番地2、2175番地1、2175番地3

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西区」に変更

2/2

(主) 2階



(付) 1

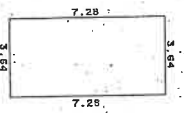
求積表

$$8.48 \times 9.10 = 77.1680$$

床面積

77.1680
77.16 m²

(付) 2
1階～2階
(各階同型)

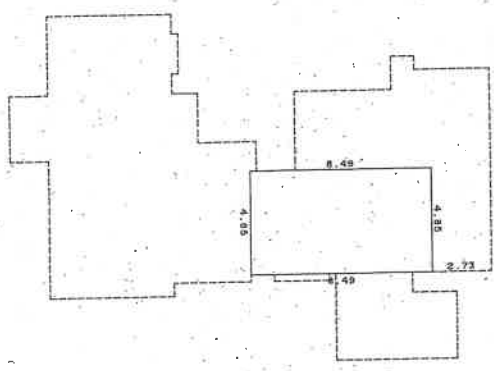


求積表

$$7.28 \times 3.64 = 26.4992$$

床面積

26.4992
26.49 m²



求積表

$$8.49 \times 4.85 = 41.1765$$

床面積

41.1765
41.17 m²

新潟地方法務局

準備付図面等

A3版をA1版に縮小

作製者



(平成16年7月14日作製)

縮尺

1/250

申請人

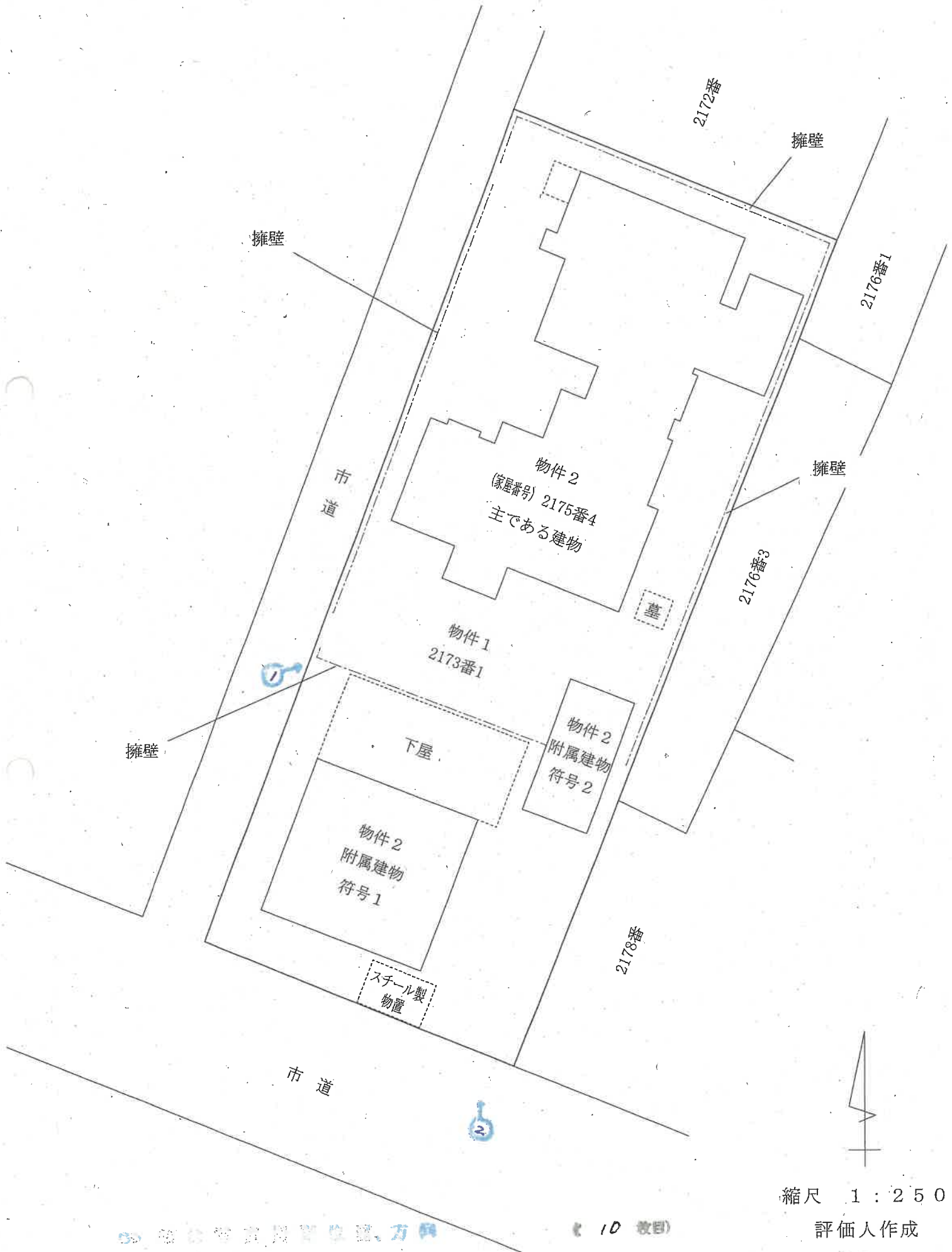


縮尺

1/250

新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図(概略)

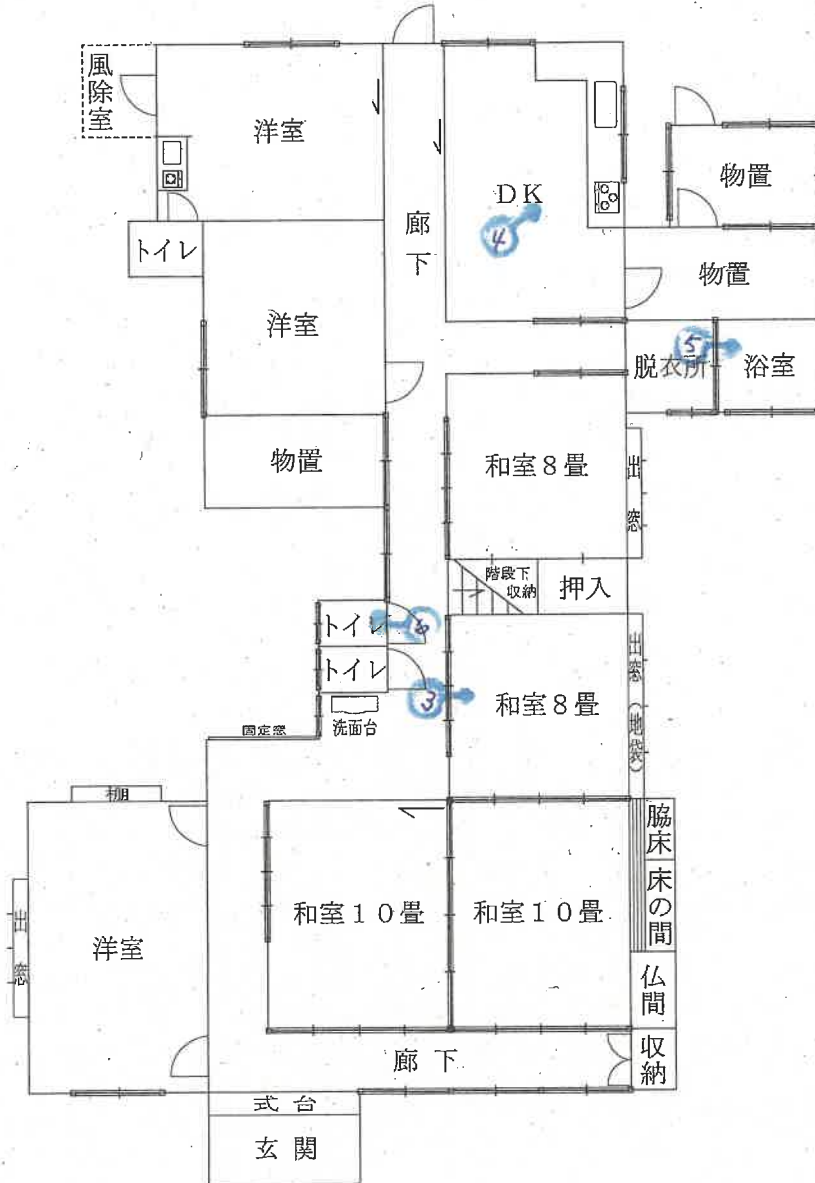


間取図(概略)

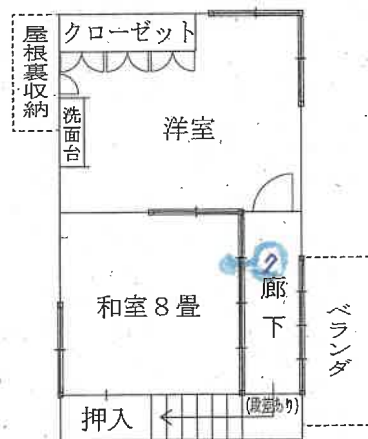
物件2

主である建物

1階



2階



縮尺 1 : 150

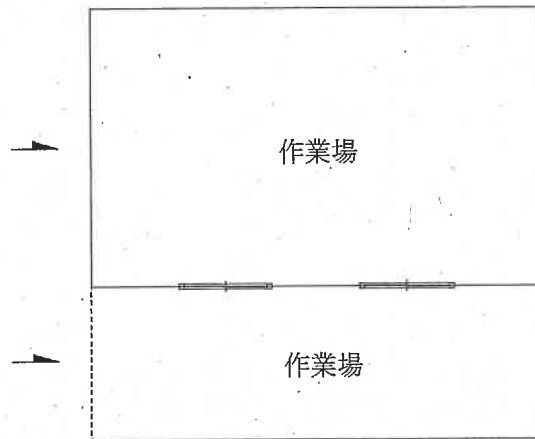
評価人作成

間取図(概略)

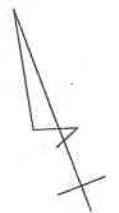
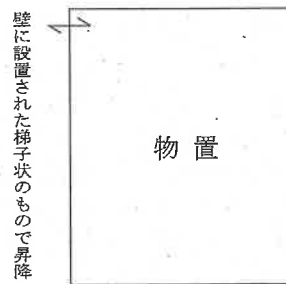
物件 2

附属建物 符号 1

1 階



2 階



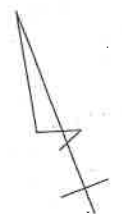
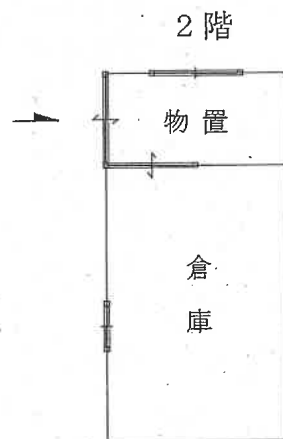
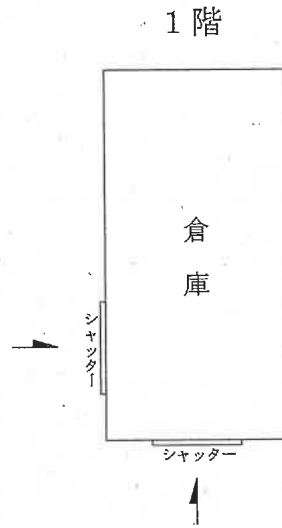
縮尺 1 : 150

評価人作成

間取図(概略)

物件 2

附属建物 符号 2



縮尺 1 : 150

評価人作成

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



令和 5 年（ケ）第 87 号

令和 6 年 3 月 1 日 現地調査

令和 6 年 3 月 5 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	新潟市西区黒鳥字本田 2173番1 宅地 779.37 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区黒鳥字本田2175番地4、2173番地1、2173番地2、2174番地1、2174番地2、2175番地1、2175番地2、2175番地3 2175番4 居宅・事務所 木造瓦葺2階建 1階 221.54 m ² 2階 41.17 m ²	新潟市西区黒鳥字本田 2173番地1 居宅
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 作業所 木造セメント瓦葺平家建 77.16 m ²	木造セメント瓦葺2階建 1階 77.16 m ² 2階 約 24 m ²
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 2 倉庫 鉄筋コンクリート・木造瓦葺2階建 1階 26.49 m ² 2階 26.49 m ²	

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、土地に関しては、庭で石灯籠が倒れているのが確認されたが、本件土地の周囲に施工された擁壁には特段の影響は見られなかった。建物に関して、主である建物については玄関戸や襖が完全に閉まらなくなったところがあり、砂壁等で小さな亀裂や損傷が認められた。また、雨樋が外れて下がった箇所があり、浴室では湯船が東方に1センチメートル強下がっているのが確認された。附属建物符号1では基礎や土間コンクリートに亀裂が確認された。

今回の調査で上記のとおり建物に軽微な損傷等が見られたが、当初評価時点において既に老朽化が進んでいたこともあり、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

令和 5 年（ケ）第 87 号

令和 5 年 12 月 18 日 現地調査

令和 6 年 1 月 5 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 1,640,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 960,000 円
物件2 (建物)	金 680,000 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	所在地目地積	新潟市西区黒鳥字本田 2173番1 宅地 779.37 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西区黒鳥字本田2175番地4、2173番地1、2173番地2、2174番地1、2174番地2、2175番地1、2175番地2、2175番地3 2175番4 居宅・事務所 木造瓦葺2階建 1階 221.54 m ² 2階 41.17 m ²	新潟市西区黒鳥字本田 2173番地1 居宅
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 作業所 木造セメント瓦葺平家建 77.16 m ²	木造セメント瓦葺2階建 1階 77.16 m ² 2階 約24 m ²
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 2 倉庫 鉄筋コンクリート・木造瓦葺2階建 1階 26.49 m ² 2階 26.49 m ²	

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「寺尾」駅の南方、道路距離にして約5.2km(直線距離で約4.2km)に位置しており、バス停「黒鳥」から南方約1.4kmに存在している。												
付近の状況	受命物件が存する地域は農家住宅のほか事業所併用住宅等が混在する住宅地域である。当地域の周辺には田地が広がっており、付近には黒埼病院がある。												
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>市街化調整区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>指定なし</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	市街化調整区域	用途地域	指定なし	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	市街化調整区域												
用途地域	指定なし												
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は南西側市道及び北西側市道に接面する間口約18.5m、奥行約44.5m、ほぼ長方形の角地(779.37㎡)である。												
接面道路	南西側 幅員約8.5m舗装市道(建築基準法第42条1項1号) 北西側 幅員約3.5m舗装市道(建築基準法第42条2項)												
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、隣地は農家住宅や畑となっている。接面道路及び隣地との高低差は擁壁が施工されている箇所では約1m高くなっており、擁壁がない箇所では等高に接している。物件1の土地内にも擁壁があるため敷地内高低差がある。												
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>あり</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>なし</td> </tr> </table>	上水道	あり	ガス	あり	下水道	なし						
上水道	あり												
ガス	あり												
下水道	なし												
特記事項	<p>物件1の土地は市街化調整区域内に存するが既存集落区域内の土地であるため、要件を満たせば限られた用途ではあるが建築物を建てることことができる。詳細については新潟市西区役所担当課等で確認することが望ましい。</p> <p>物件1の土地の東側に所有者家の墓1基があり、南側にスチール製の物置がある。</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 昭和56年9月30日新築 平成8年7月10日一部取毀、増築 経過年数 新築後約42.3年経過 経済的残存耐用年数 0年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニルクロス、砂壁 天 井 ビニルクロス、杉板 床 畳、フローリング、クッションフロア 設 備 トイレ、浴室、台所 その他 特になし
床面積(現況)	1階 221.54㎡ 2階 41.17㎡ 延べ 262.71㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 9DK
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の居宅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外壁の一部でコーティング剥がれが確認された。内部に関しては1階の廊下や物置等で雨漏り跡が確認されるなど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	建物所有者が本建物を居宅として使用し占有している。
特 記 事 項	特になし

区 分	附属建物 符号 1		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和40年8月31日新築	
	経過年数	新築後約58.3年経過	
	経済的残存耐用年数	0年と査定	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	セメント瓦葺	
	外 壁	着色亜鉛メッキ鋼板	
	内 壁	土壁、コンクリート	
	天 井	あらわし	
	床	土間コンクリート	
	設 備	なし	
	その他	特になし	
床面積(現況)	1階 77.16㎡	2階 約24㎡	延べ 101.16㎡
現況用途等	階 層	2階建	
	現況用途	作業所	
	間 取 り	作業所(間取図参照)	
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の作業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外壁全体の錆が著しく、雨どいの破損も確認された。建物内部に関しては経年劣化が著しく、特に補修正している箇所もないため、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	建物所有者が本建物を作業所として使用し占有している。		
特 記 事 項	建物所有者によれば本作業所内に存在する物品は不要品とのことである。		

区 分	附属建物 符号2		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	昭和48年5月30日新築	
	経過年数	新築後約50.6年経過	
	経済的残存耐用年数	0年と査定	
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート・木造2階建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	着色亜鉛メッキ鋼板	
	内 壁	詳細不明	
	天 井	詳細不明	
	床	詳細不明	
	設 備	詳細不明	
	その他	詳細不明	
床面積(現況)	1階 26.49㎡	2階 26.49㎡	延べ 52.98㎡
現況用途等	階 層	2階建	
	現況用途	倉庫	
	間取り	倉庫(間取図参照)	
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の倉庫と比較して下等中位の品等である。		
保守管理の状態	<p>建物外部については外壁全体の錆が著しく、シャッターの格納部分が腐食がすすんでおり劣化が認められた。建物内部に関してはシャッターが朽ちていたり、鍵が壊れているため立ち入ることができなかった。建物所有者によれば内部には親が残した物品が存在するようである。建物内部の状況は不明であるが、外観および建物所有者の陳述で10年以上出入りしていないと確認できたことから保守管理の状態は劣ると判断した。</p>		
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫として使用し占有している。		
特 記 事 項	附属建物符号2の建物の構造及び建築年次から判断するとアスベスト使用の可能性は否定できないが、当建物の内部を確認することができなかったため詳細は不明である。		

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	標準面地価格 (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	10,600	1.00	779.37	0.50	4,130,000

ア 標準面地価格（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）-20 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
 $13,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 125 \approx 10,600\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 標準的 $\pm 0\%$

◇ 地域格差 : 街路条件（ $\pm 0\%$ ）、環境条件（ $+25\%$ ） $+ 25\%$

【相乗積】 $1.00 \times 1.25 = 1.25$

イ 個別格差 : 角地（ $+2\%$ ）、要セットバック（ -1.5% ） $\pm 0\%$

【相乗積】 $1.02 \times 0.985 \approx 1.00$

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 $- 50\%$

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	区分	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	主である建物	120,000	262.71	0.01	320,000
	附属建物 符号1	80,000	101.16	0.01	80,000
	附属建物 符号2	100,000	52.98	0.01	50,000

計 450,000

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	4,130,000	0.35	法定地上権	1,450,000

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	4,130,000	-1,450,000	-	0.6	0.6	960,000
2	450,000	+1,450,000	-	0.6	0.6	680,000
					合計	1,640,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 物件1の土地に所有者家の墓が存在しているが所有者による移設が行われるか否かは不透明であることから当該墓の移設に係る金銭的・時間的負担に加え心理的抵抗感に起因する市場性の減退を考慮(-40%)

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)－20）

所 在 : 新潟市西区木場字本田2369番（住居表示「未実施」）
価 格 : 13,300円/㎡
位 置 : JR越後線「寺尾」駅まで道路距離約6.3km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 616㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道
接 面 街 路 : 南9m市道
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域、用途指定なし(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

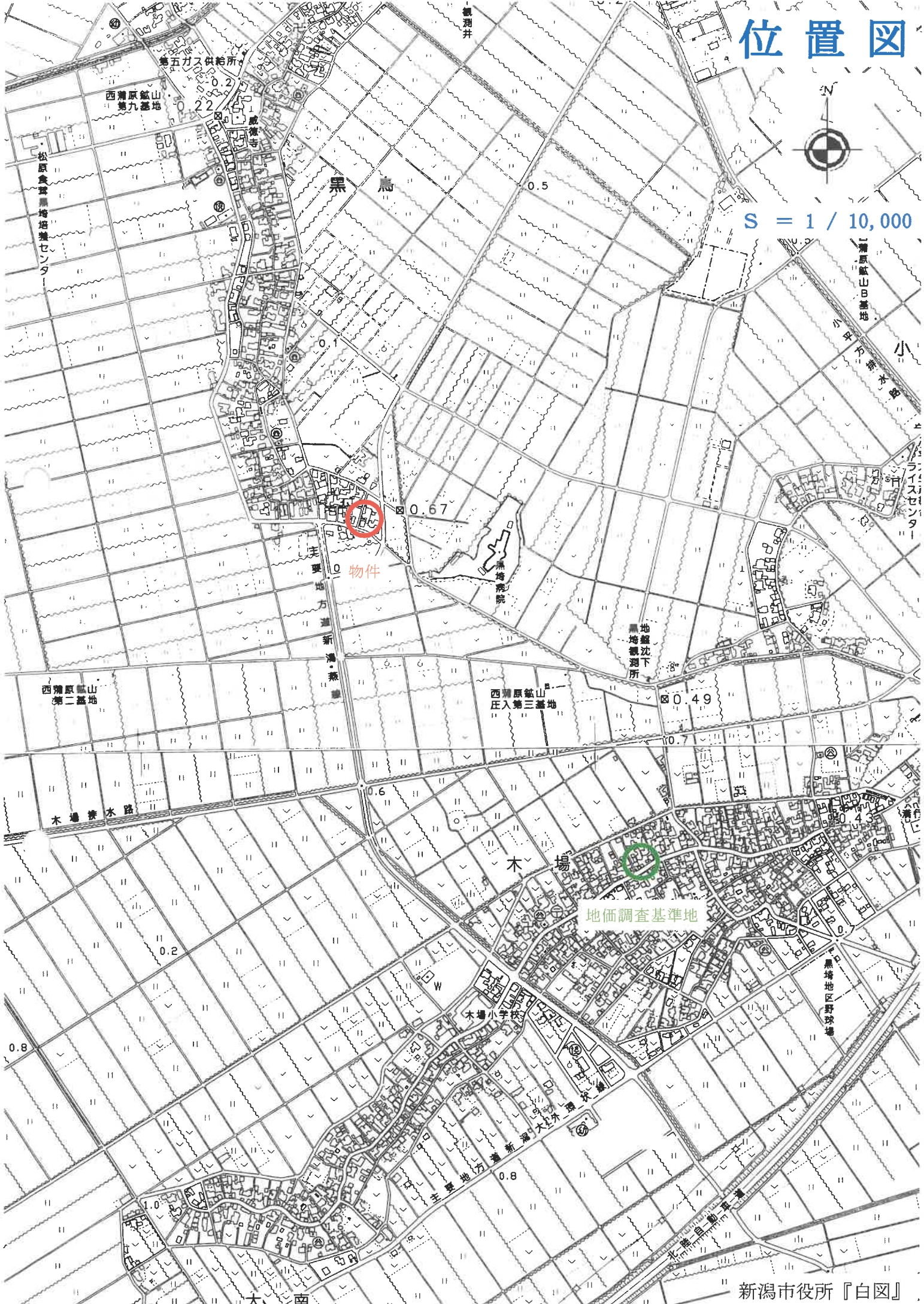
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 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)

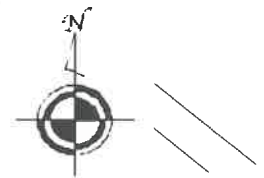
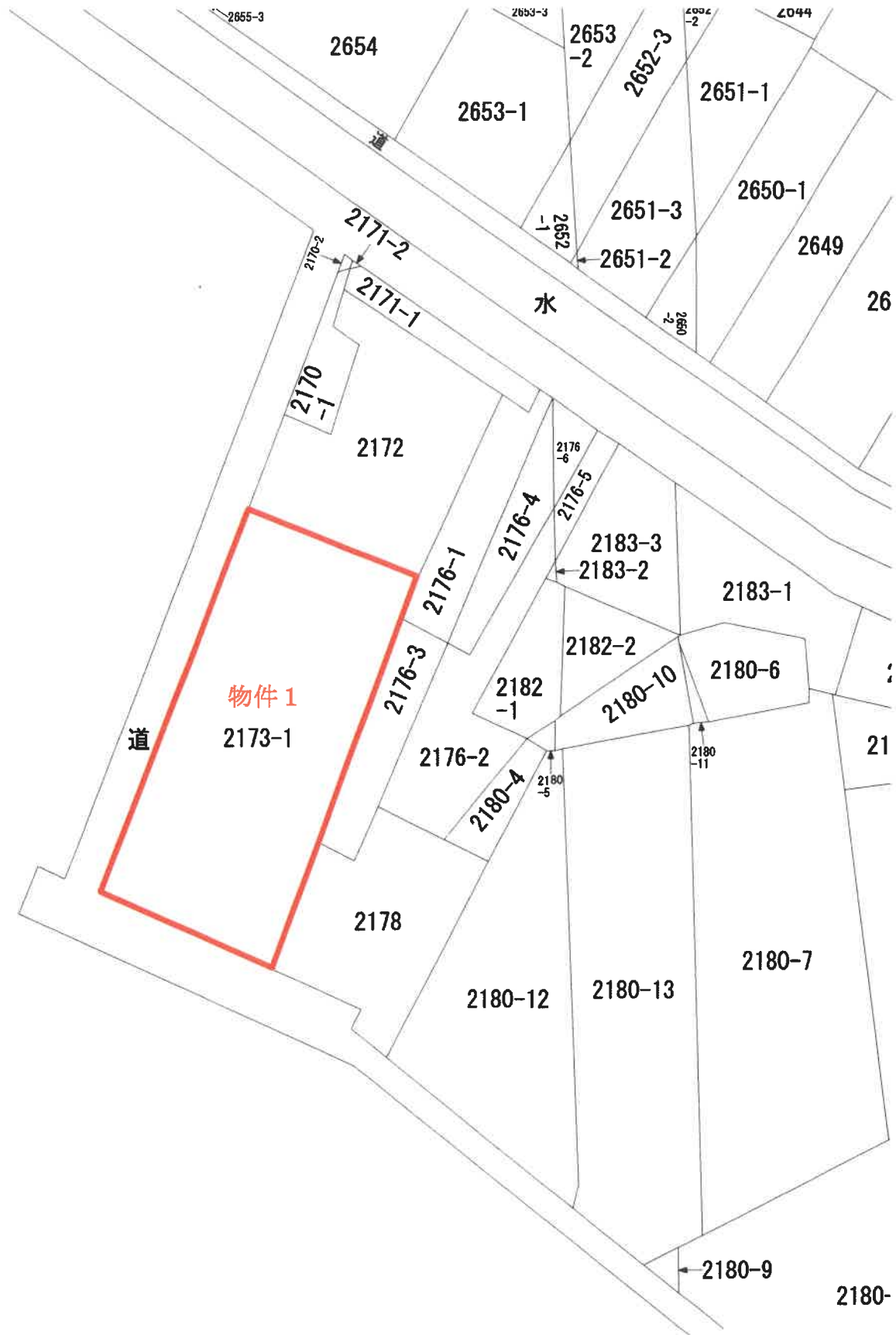
位置図



S = 1 / 10,000



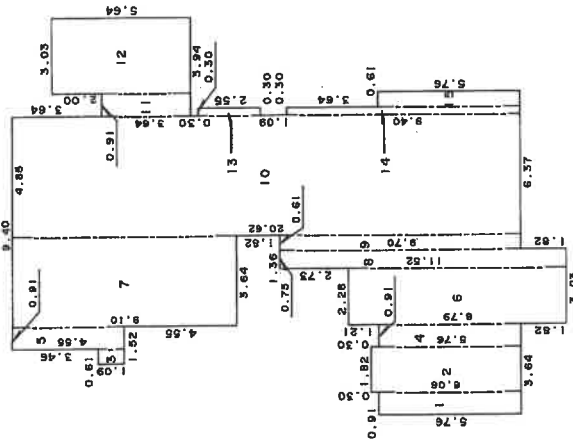
公 図 写



S = 1 / 600

新潟市黒島字本田2175番地4、2173番地1、2173番地2、2174番地1、2175番地1、2175番地2、2175番地3、2174番地2、2175番地1、2175番地2、2175番地3

(主) 1階

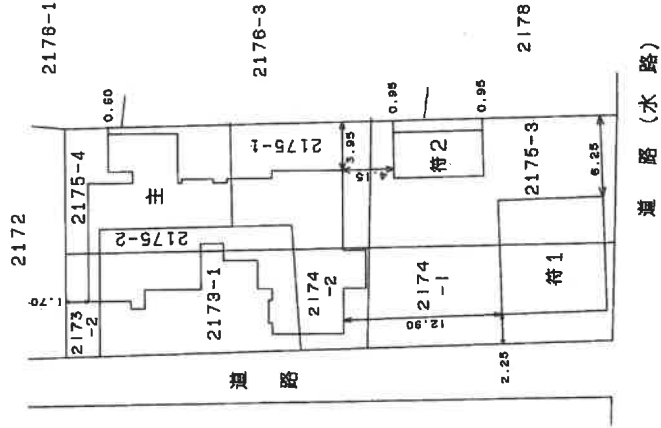
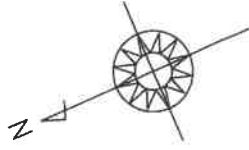


求積表

1	5.76	X	0.91	=	5.2416
2	6.06	X	1.82	=	11.0292
3	1.09	X	0.61	=	0.6649
4	5.76	X	0.91	=	5.2416
5	4.55	X	0.91	=	4.1405
6	8.79	X	2.28	=	20.0412
7	9.10	X	3.64	=	33.1240
8	11.52	X	0.75	=	8.6400
9	9.70	X	0.61	=	5.9170
10	20.62	X	4.85	=	100.0070
11	3.64	X	0.91	=	3.3124
12	5.64	X	3.03	=	17.0892
13	2.55	X	0.30	=	0.7650
14	9.40	X	0.30	=	2.8200
15	5.76	X	0.61	=	3.5136
合計					221.5472
床面積					221.54 ㎡

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



作製者

2 日作製

縮尺 1/250

申請人

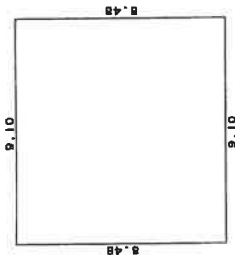
縮尺 1/500

家屋番号 217b-4
 新潟市黒島字本田2175番地4、2173番地1、2173番地2、2174番地1、
 2174番地2、2175番地1、2175番地2、2175番地3

建物の所在
 平成19年4月1日区制施行により、
 [新潟市西区]に変更

2/2

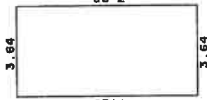
(符1)



求積表

8.48 X 9.10	=	77.1680
		77.1680
床面積		77.16 ㎡

(符2)
 1階～2階
 (各階同型)

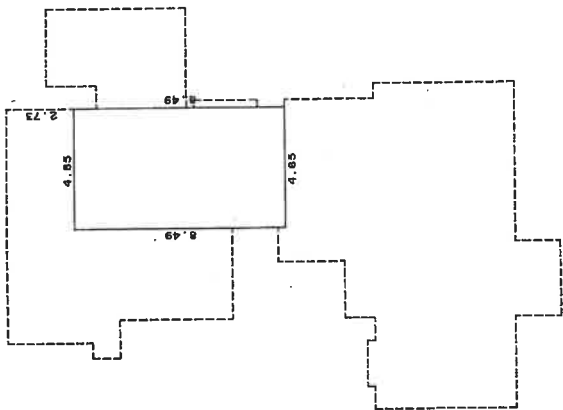


求積表

7.28 X 3.64	=	26.4992
		26.4992
床面積		26.49 ㎡

(主) 2階

物件2



求積表

8.49 X 4.85	=	41.1765
		41.1765
床面積		41.17 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

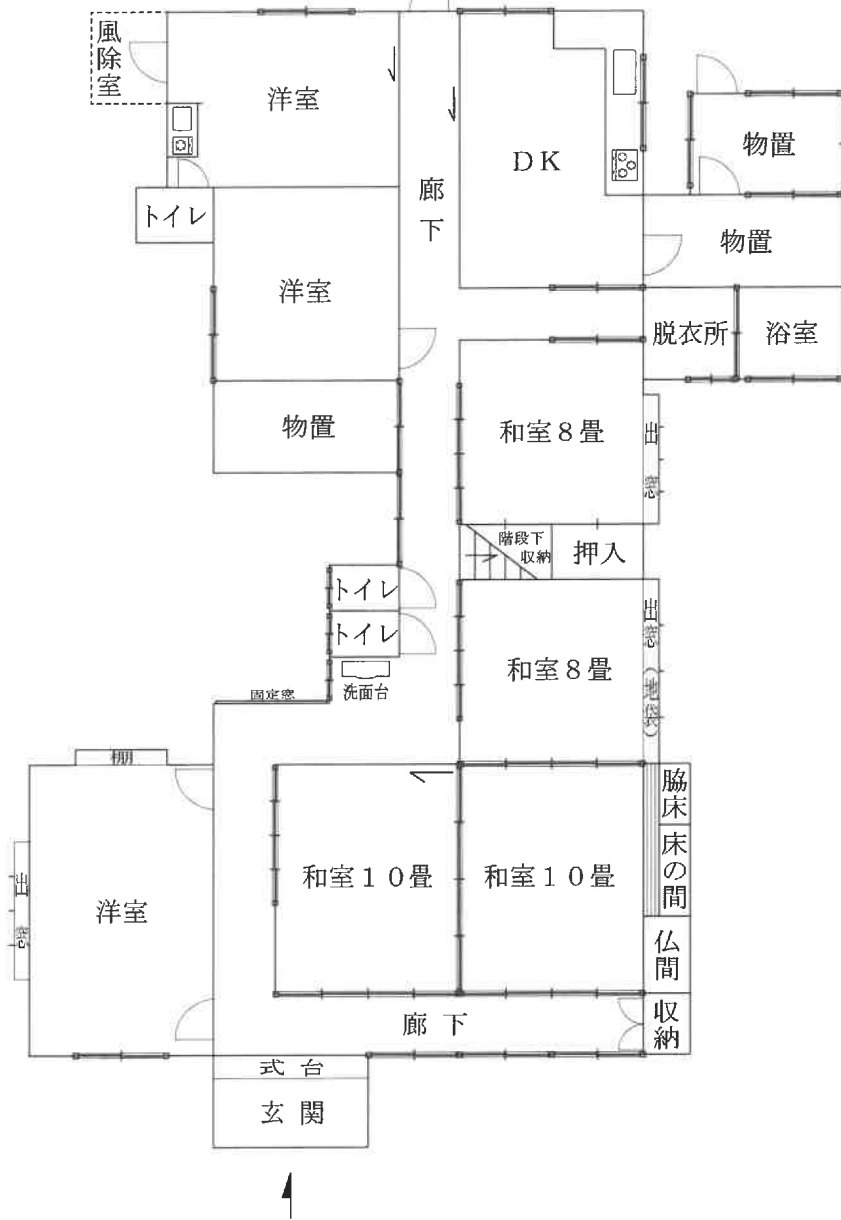
縮尺 1/250

間取図(概略)

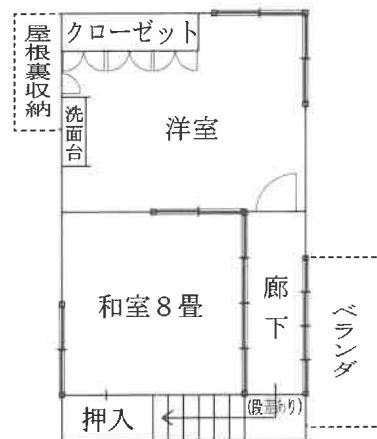
物件 2

主である建物

1階



2階



縮尺 1 : 150

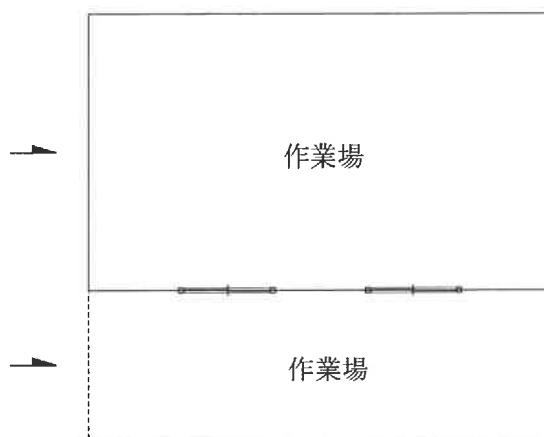
評価人作成

間取図(概略)

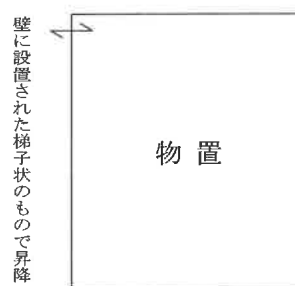
物件 2

附属建物 符号 1

1 階



2 階



縮尺 1 : 150

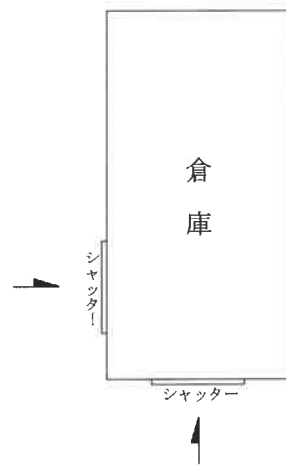
評価人作成

間取図(概略)

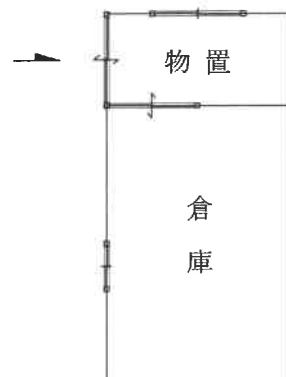
物件 2

附属建物 符号 2

1 階



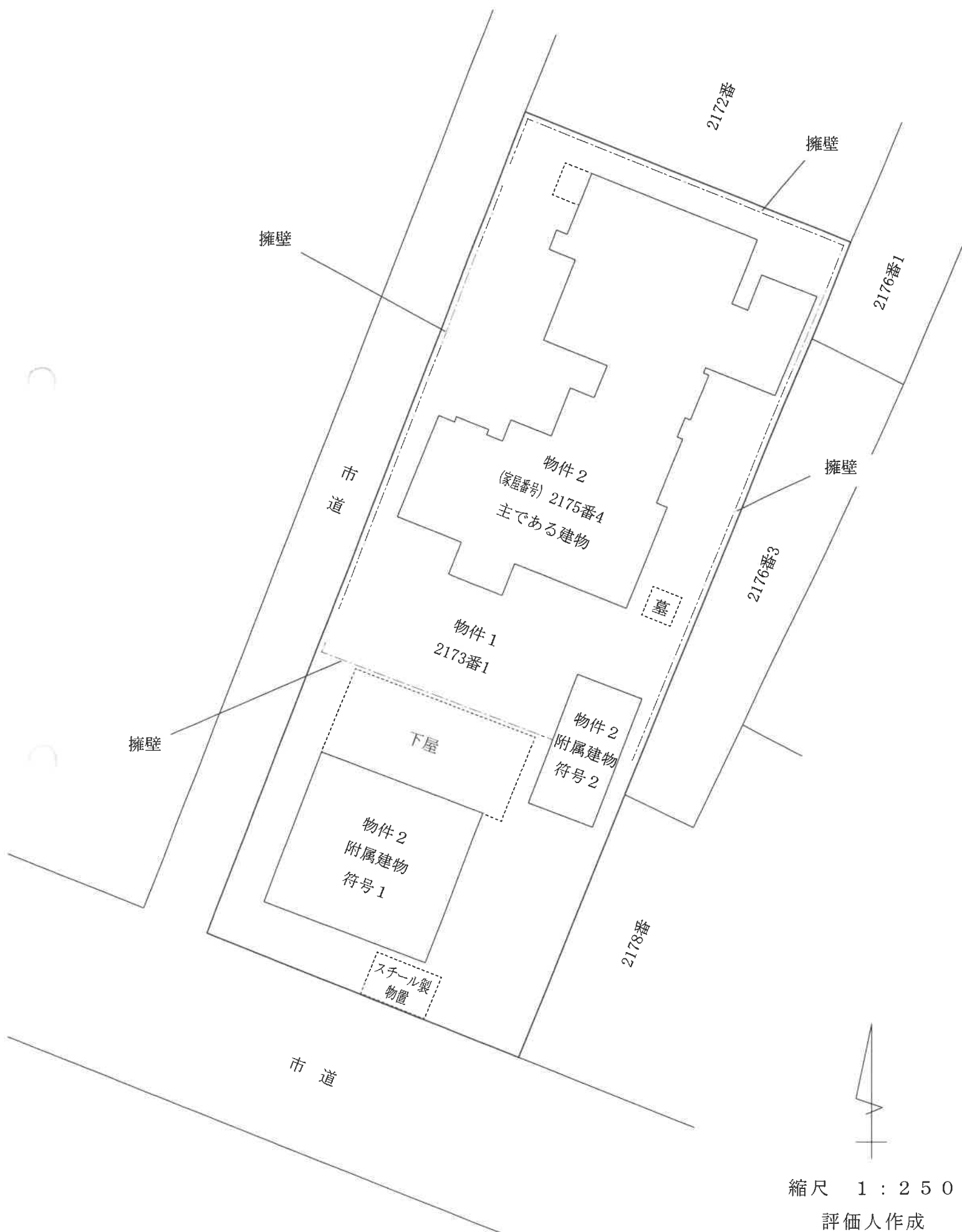
2 階



縮尺 1 : 150

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