

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月10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 7年 4月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 4月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21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 7年 5月12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 7年 4月23日 午前 9時00分から 令和 7年 4月25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 7年 3月10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 新潟市江南区横越中央三丁目  
地 番 5041番24  
地 目 宅地  
地 積 165.29平方メートル

2 所 在 新潟市江南区横越中央三丁目  
地 番 5041番21  
地 目 公衆用道路  
地 積 346平方メートル

持分10分の1

3 所 在 新潟市江南区横越中央三丁目5041番地24  
家屋 番号 5041番24  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 58.32平方メートル  
2階 53.46平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 1月 9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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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 新潟市江南区横越中央三丁目  
地 番 5041番24  
地 目 宅地  
地 積 165.29平方メートル

2 所 在 新潟市江南区横越中央三丁目  
地 番 5041番21  
地 目 公衆用道路  
地 積 346平方メートル

持分10分の1

3 所 在 新潟市江南区横越中央三丁目5041番地24  
家屋 番号 5041番24  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 58.32平方メートル  
2階 53.46平方メートル





令和6年(ケ)第85号  
令和6年11月8日受理  
令和6年**12**月**19**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 新潟市江南区横越中央三丁目  
地 番 5041番24  
地 目 宅地  
地 積 165.29平方メートル

2 所 在 新潟市江南区横越中央三丁目  
地 番 5041番21  
地 目 公衆用道路  
地 積 346平方メートル

持分10分の1

3 所 在 新潟市江南区横越中央三丁目5041番地24  
家屋 番号 5041番24  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 58.32平方メートル  
2階 53.46平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟市江南区横越中央3丁目5番2号5														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (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1の土地上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が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" 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															
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>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権(黙示) <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 年 月 日
最初の契約日	令和 年 月 日
契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

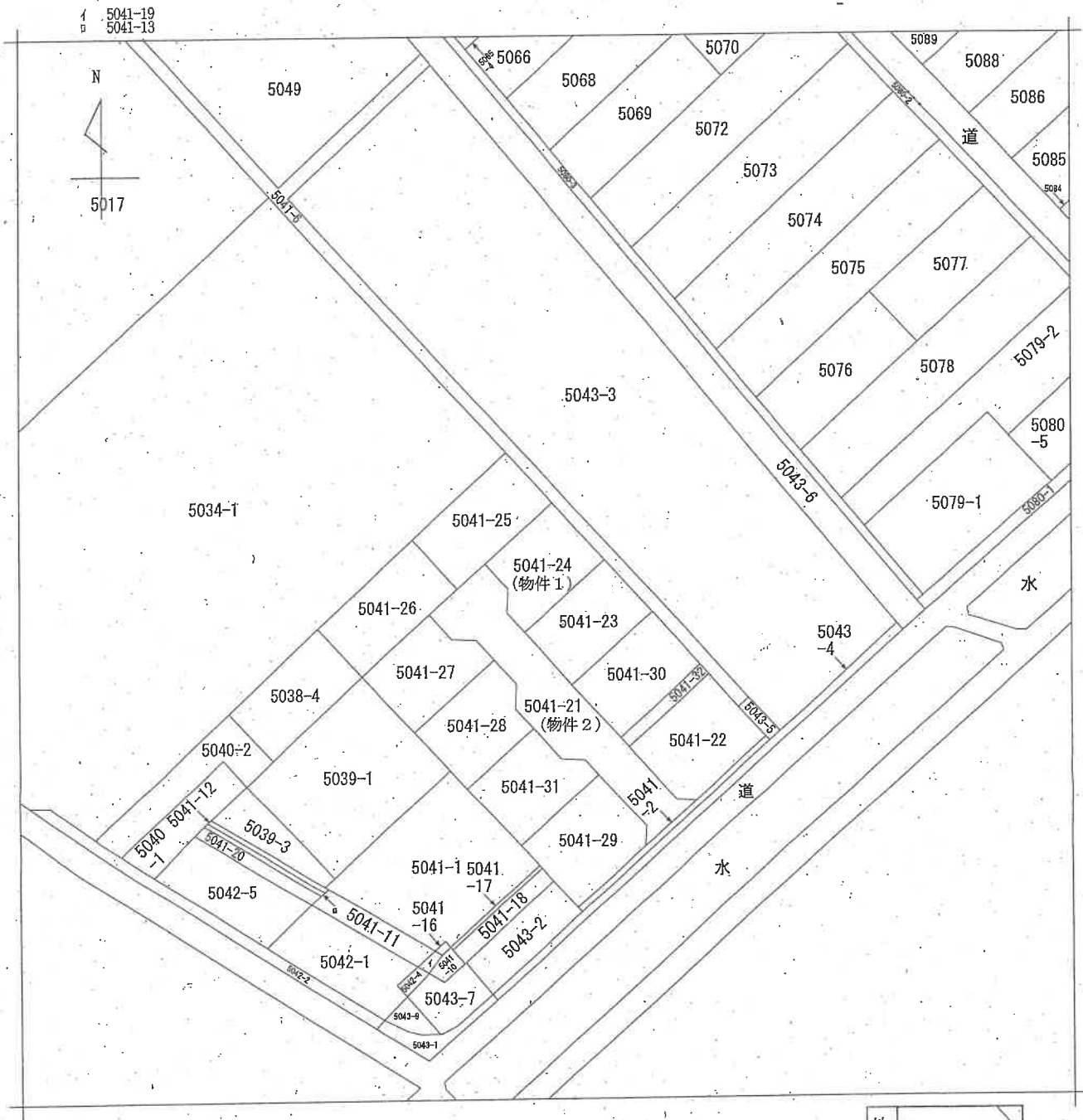
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者の妻)</p>	<p>この家には私とその家族が住んでいる。Bは夫であるが、この家には住んでいない。Bは聖籠町にある実家に住んでいる。婚姻関係自体は継続している。Bが出て行ってから次の5月で2年になる。</p> <p>Bは今もこの家の鍵を持っていると思う。家の中にはBの物も多少残っている。出て行った当初、私の知らない間に家に入り、衣類や物を持って行ったことがあった。今は入っているかどうかは分からないが、入ってもらっては困ると思っている。</p> <p>Bに対して家賃を支払っているということはない。 光熱水費は、Bの契約名義のまま私が支払っている。</p> <p>競売の話は聞いていなかった。この家に届いたB宛の郵便物は、写真をとってラインで送ったりしているが、返信はない。郵便物を取りに来ることもないので、まとめて保管している。関心がないのだと思う。</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
6年11月8日(金) 14:15-14:26	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
6年11月8日(金) 15:06-15:15	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影
6年11月13日(水) 11:18-11:21	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11月14日(木) :-:	当庁	新潟市水道局秋葉料金事務所に照会書を送付
6年11月15日(金) :-:	当庁	Bに占有関係等照会書を送付(回答なし)
6年11月20日(水) 11:27-11:32	受命物件所在地	訪問(不在)、写真撮影
6年11月26日(火) :-:	当庁	Bに調査期日通知書を送付
6年12月3日(火) 16:13-16:17	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、期日調整
6年12月4日(水) :-:	当庁	B及びA宛の調査期日通知書を送付
6年12月17日(火) 10:55-11:14	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
(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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出  
 横越  
 横越中央  
 3丁目

請求部	所在	新潟市江南区横越中央三丁目			地番	5041番24		
出力尺	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				備付年月日 (原図)			補記事項	

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

請求番号: 28-3  
 (1/1)

公用

登記年月日：平成27年8月3日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

土地積測量図

地番 5041番2、同番21乃至同番29  
土地の所在 新潟市江南区横越中央三丁目(2)

座標求積表

地番	① 5041-2	座標		面積
NO	X n	Y n	X n+1 (Y n+1 - Y n)	m <sup>2</sup>
BB3-1	477.970	488.573	-4502.955370	
KK4	477.348	469.161	3476.432272	
KK5	503.140	496.805	3615.471540	
BB9-2	503.759	496.222	-3403.822733	
BB7	494.291	486.078	-8719.293240	
BB4	487.295	478.582	-8530.088973	
			-64.266566	
			32.132830	
			32.13	

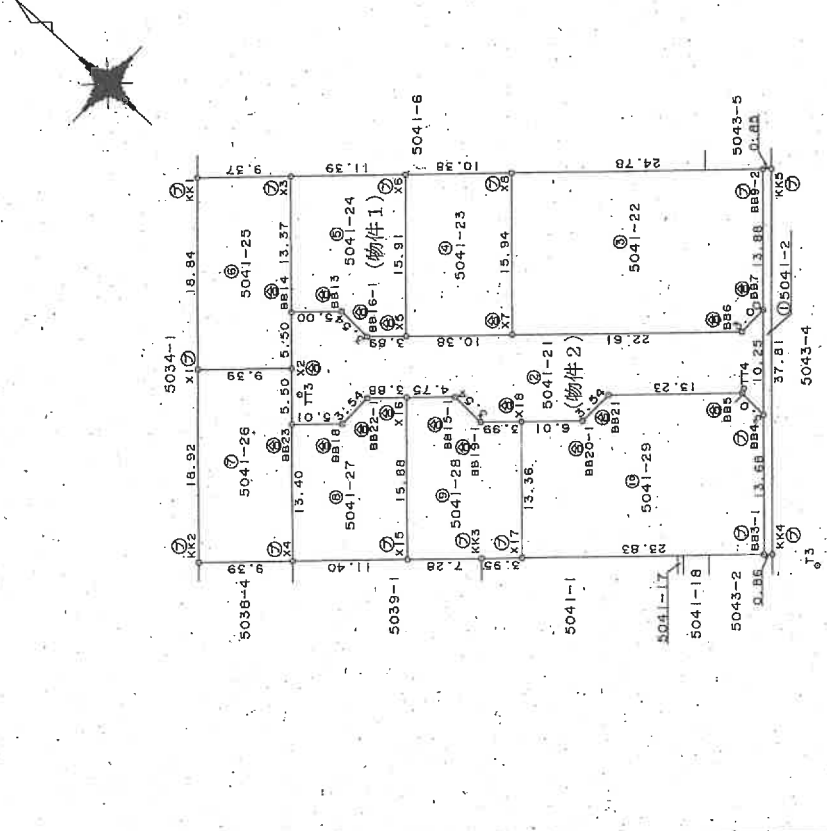
(物件2)

地番	② 5041-21	座標		面積
NO	X n	Y n	X n+1 (Y n+1 - Y n)	m <sup>2</sup>
BB7	494.291	486.078	2221.838045	
BB6	494.396	483.077	-9132.482912	
X7	510.890	467.606	-11532.319970	
X5	518.461	460.504	-5062.232204	
BB16-1	521.299	457.842	-1324.620759	
BB13	524.833	457.953	-1727.225403	
BB14	523.582	454.551	-3526.092778	
X2	524.721	450.534	-4215.608514	
BB23	520.959	446.517	-316.222113	
BB18	517.292	449.927	3596.213984	
BB22-1	517.194	453.469	3205.051218	
X16	514.363	456.124	3036.799152	
BB15-1	510.898	459.373	1604.219720	
BB19-1	507.364	459.264	327.771588	
X18	504.451	461.990	3445.400330	
BB20-1	500.065	466.094	3822.988923	
BB21	499.948	469.635	6297.345008	
BB5	490.300	478.690	4386.714100	
BB4	487.295	478.582	3600.135460	
			-692.340123	
			346.1700615	
			346.17	

地番	③ 5041-22	座標		面積
NO	X n	Y n	X n+1 (Y n+1 - Y n)	m <sup>2</sup>
BB9-2	503.759	496.222	-3450.245391	
X8	521.791	479.229	-1493.571256	
X7	510.890	467.606	1965.904720	
BB6	494.396	483.077	9132.482912	
BB7	494.291	486.078	6497.455195	
			-785.973620	
			392.9869100	
			392.98	

座標系 任意座標  
測量年月日 平成27年7月27日

① 金属プレート ② コンクリート杭 ③ 金属線杭 ④ 線杭



作成者 [Redacted] 縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(平成27年7月28日作成)

新潟地方方法務局備付図面写し  
(銀行書加算)

新潟県土地家屋調査士会

(1) 平成27年8月10日  
5041番22号は、5041番22、5041番  
30に分筆  
5041番29号は、5041番29、5041番  
31に分筆

新潟地方建設局備付図面写し  
(執行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成27年8月3日

土地積測量図

504番2  
同番2乃至同番29

新潟県江南区横越中央三丁目

土地の所在

座標求積表

地番	⑤ 5041-27	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>	X <sub>n+1</sub> - Y <sub>n+1</sub>
NO						
X4		511.811	436.730	-1012.362158		
X15		503.500	444.539	9754.879000		
X16		514.363	456.124	4593.261590		
BB22-1		517.194	453.469	-3205.051218		
BB18		517.292	449.927	-3596.121984		
BB23		520.959	446.517	-6875.095923		
積				-330.582693		
積				165.2913465		
地積				165.29		m <sup>2</sup>

地番	⑤ 5041-28	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>	X <sub>n+1</sub> - Y <sub>n+1</sub>
NO						
X16		514.363	456.124	-7630.060742		
X15		503.500	444.539	-3524.610500		
KK3		498.198	449.521	3832.637214		
X17		495.320	452.232	6176.148080		
X18		504.451	461.990	3547.299432		
BB19-1		507.364	459.264	-1327.771588		
BB19-1		510.998	459.373	-1804.219120		
積				-330.580824		
積				165.2904120		
地積				165.29		m <sup>2</sup>

地番	⑤ 5041-29	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>	X <sub>n+1</sub> - Y <sub>n+1</sub>
NO						
BB4		487.295	478.582	4929.963515		
BB5		490.300	478.690	-4386.714100		
BB21		499.948	469.635	-6237.345008		
BB20-1		500.065	466.094	-3822.996925		
X18		504.451	461.990	-6992.699762		
X17		495.320	452.232	3260.691560		
BB3-1		477.970	458.573	12594.509500		
積				-714.591220		
積				357.2956100		
地積				357.29		m <sup>2</sup>

総計面積 2144.2955680 m<sup>2</sup>

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	座標の種別
T3	473.296	471.351	測量線
T13	522.327	449.179	測量線
T14	490.496	479.146	測量線

座標系 任意座標  
測量年月日 平成27年7月27日

⑤ 金プレート ⑥ コンクリート ⑦ 合板 ⑧ 鉄板

作成者

平成27年7月28日(作成)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

新潟県土地家屋調査士会  
新潟地方法務局備付図面写し  
(発行旨加筆)

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成28年4月18日

建物図面

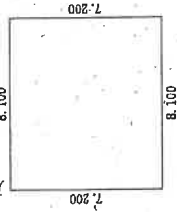
家屋番号 5041番24

建物の所在 新潟市江南区横越中央三丁目5041番地24

各階平面図

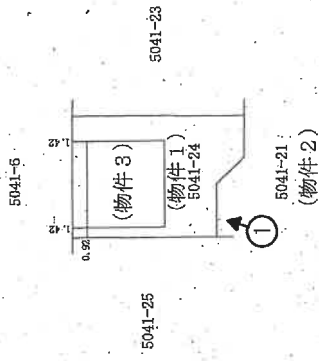
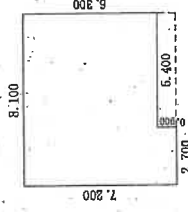
1階

$8.100 \times 7.200 = 58.320000$   
 床面積 58.32 m<sup>2</sup>



2階

$8.100 \times 6.300 = 51.030000$   
 $2.700 \times 0.900 = 2.430000$   
 計 53.460000  
 床面積 53.46 m<sup>2</sup>



印は写真撮影位置、方向

作成者

縮尺 1/250

申請人

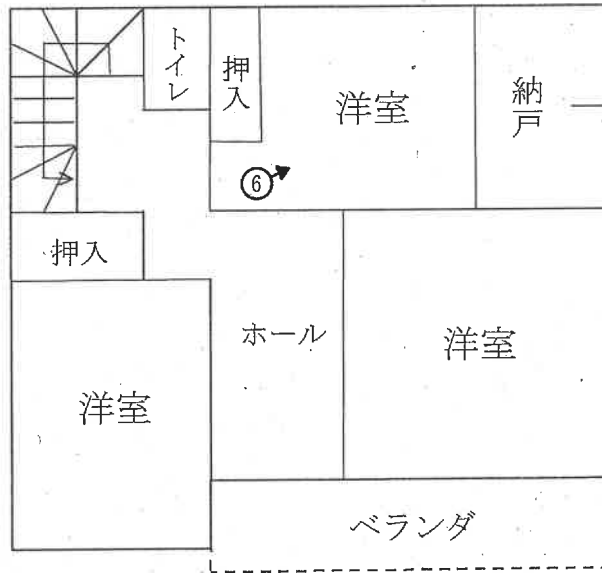
縮尺 1/500

平成28年 2月 24日作成

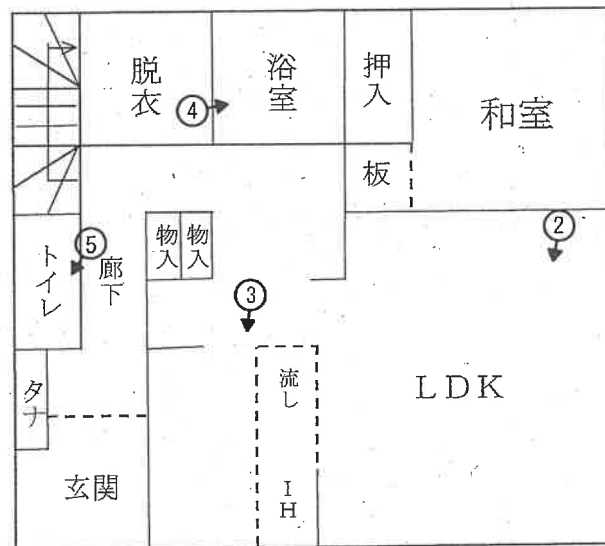
新潟地方建設局備付図面写し  
(執行官加筆)



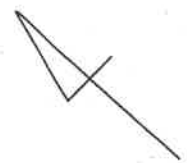
2 F



1 F



○➔ 印は写真撮影位置、方向  
 執行官加筆



1  
 100

建物間取図(概略)

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6年(ケ)第85号  
令和6年12月17日 現地調査  
令和6年12月20日 評価

新潟地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
田 中 一 春

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8 , 6 0 0 , 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,990,000円
2 (土地)	金 40,000円
3 (建物)	金 6,570,000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）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3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3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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市江南区横越中央三丁目 5041番24 宅地 165.29㎡	登記記載のとおりで、敷地上に物件3の建物がある。
2	所在地 地目 地積	新潟市江南区横越中央三丁目 5041番21 公衆用道路 346㎡ 持分10分の1	物件1の南西側に隣接し、物件1が接面する行き止まりの私道で、現況も登記記載のとおりである。
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市江南区横越中央三丁目5041番地24 5041番24 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1F 58.32㎡ 2F 53.46㎡ 合計 111.78㎡	登記記載のとおりである。

#### 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、2）

位置・交通	JR信越本線「亀田」駅から南東方へ道路距離で約5.2km、バス停「横越中学校」停留所から北方へ道路距離で約350m（別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅のほか中学校やそのグラウンド、テニスコート、事業所等が見られる住宅地域。地域内に格別の変動要因はないので、今後も現状を維持すると予測する。 当該地域から主な便益施設までの距離は、以下のとおりである。 日用品店舗：約1.2km 郵便局：約1.2km 区役所出張所：約800m	
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	市街化調整区域（都市計画法第34条第11号地域） ない 60% 200% ない ない
画地条件（規模・形状等）	物件1：南西側が幅員6～11mの舗装私道（物件2）に等高に接面する、間口約12m・奥行約13～16m程度の平坦な略台形地である。 物件2：物件1が接面する舗装私道で、幅員6～11m、長さ47m程度の路地形状の平坦地である。	
接面道路	物件1が南西側で接面する幅員6～11mの舗装私道は、建築基準法第42条1項2号に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1は物件3の建物の敷地として利用されている。 隣地との境界についてはほぼ明確で越境はない。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス あり（土地に引込済であるが建物には接続していない） 下水道 あり（引込済）	
特記事項	ない	

## (2) 建物の概況及び利用状況（物件3）

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12月9日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：16年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造ルーフィング葺2階建 ルーフィング サイディングほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、畳ほか 給排水設備等 オール電化
床面積（現況）	1 F	58.32㎡ 2 F 53.46㎡ 合計 111.78㎡
現況用途等	階 層 用 途 間取り	2階建 居 宅 4LDK（詳細は添付の建物間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者の妻とその家族が居宅として占有している。（現況調査報告書参照）	



## 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	35,200	1.03	165.29	0.95	≒ 5,690,000
2		0.05	346× $\frac{1}{10}$ (持分)	—	≒ 60,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

近隣及び周辺取引事例等と比較し、公示価格（又は新潟県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。

公示地 新潟江南－4を規準とした価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{比準した価格} & \\ 45,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.6/100 & \times 100/100 & \times 100/130 & \approx & 35,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：ない

◇地域格差：街路条件、接近条件、環境条件 +30

イ 個別格差：（物件1）方位 +3  
（物件2）私道敷 -95

エ 建付減価補正率：既存建物が所在することによる最有効使用の阻害または市場性の劣る程度等を考量して、建付減価率を-5%と査定した。

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も考慮した上、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、建物価格を査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ(円)
3	150,000	111.78	0.39	≒ 6,540,000

ウ 現価率

・経過年数9年、経済的残存耐用年数16年、観察減価率40%、残価率3%、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3% + (1 - 0.03) × [経済的残存耐用年数16年 / (経過年数9年 + 経済的残存耐用年数16年)]} × (1 - 観察減価率0.4)

## 2 評価額の決定

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、所要の修正を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

### 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	5,690,000	50	法定地上権	≒ 2,850,000
2	60,000	—	—	—

### 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	5,690,000	-2,850,000	—	—	0.7	≒ 1,990,000
2	60,000	—	—	—	0.7	≒ 40,000
3	6,540,000	+2,850,000	—	—	0.7	≒ 6,570,000
物件1～3の一括価格(合計)						= 8,600,000

ウ 占有減価率：必要ない

エ 市場性修正率：必要ない

オ 競売市場修正率：競売不動産特有の各種の制約による市場性減価

## 第6 参考価格資料

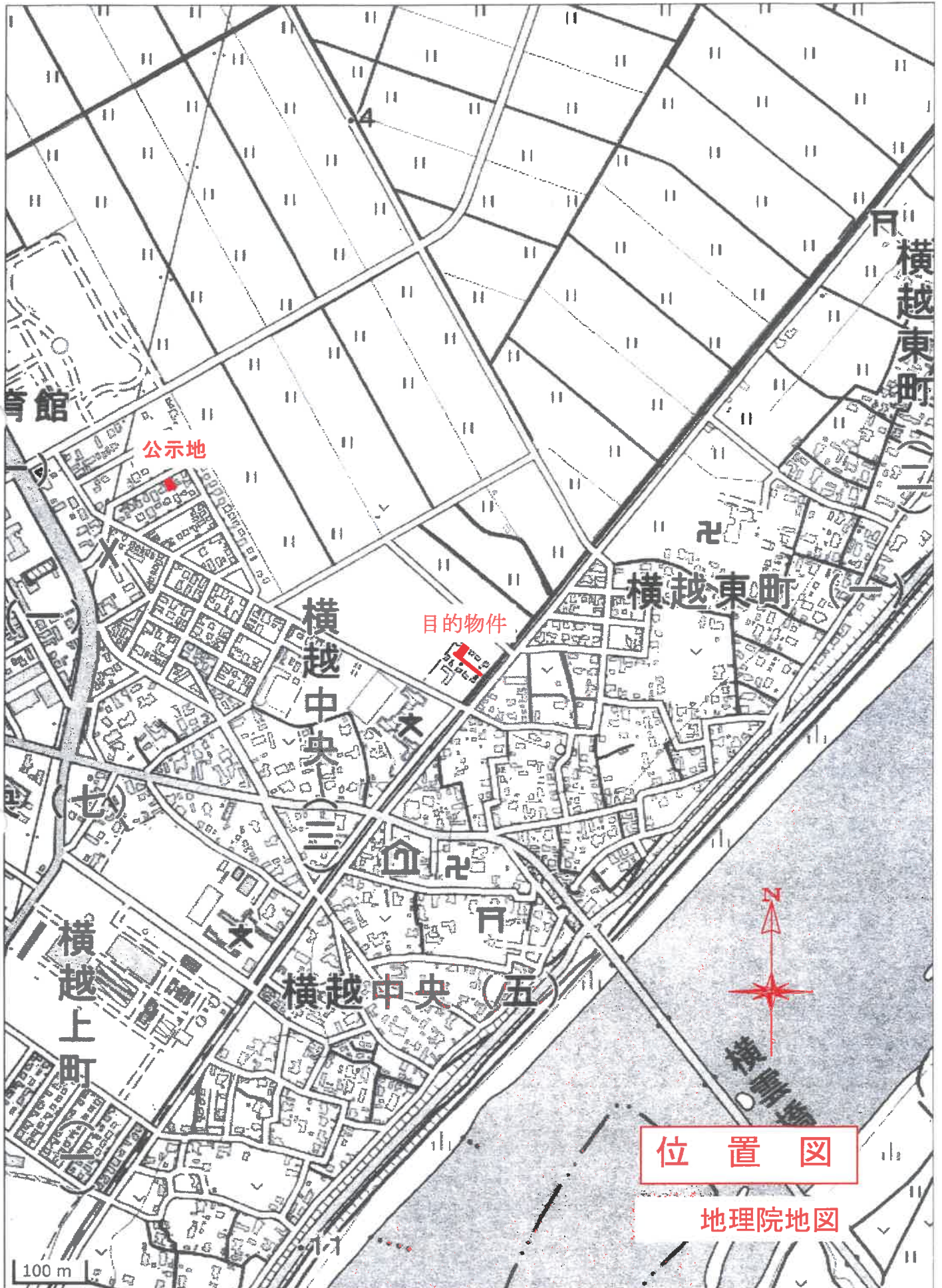
### 地価公示の価格

公示地番号	新潟江南－4
所在及び地番	新潟市江南区横越中央2丁目4617番9 「横越中央2－5－10」
価格	45,000円/㎡
位置	JR信越本線「亀田」駅5km
価格時点	令和6年1月1日
地積	234㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北西側幅員6m市道
用途指定等	市街化区域、第1種中高層住居専用地域、指定建ぺい率60%、 指定容積率150%
地域の概要	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- (1) 目的物件の位置図
- (2) 公図写
- (3) 地積測量図写
- (4) 建物図面・各階平面図写
- (5) 建物間取図

以上

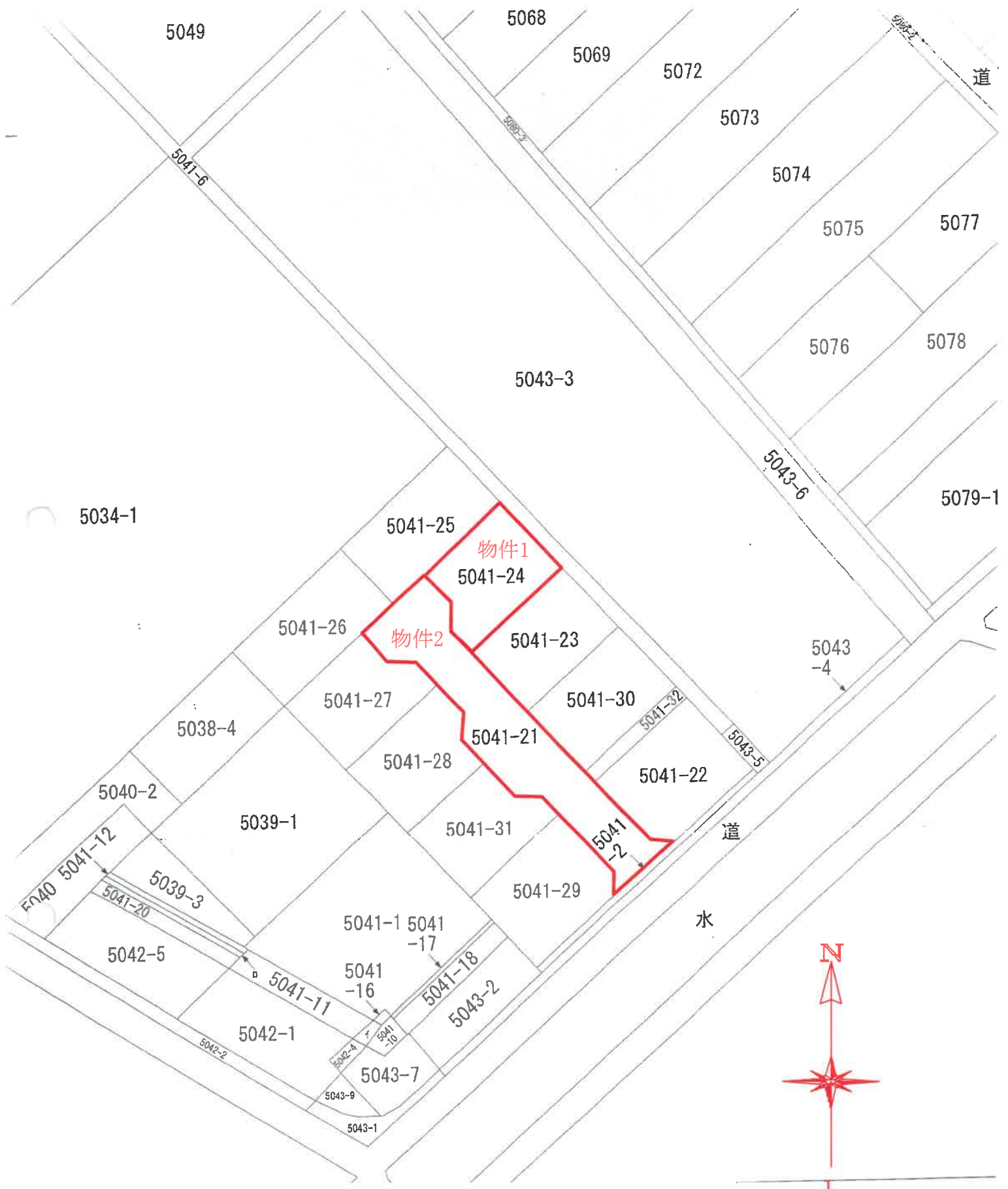


位置図

地理院地図

100 m





5049

5068

5069

5072

5073

5074

5075

5077

5076

5078

5043-3

5043-6

5079-1

5034-1

5041-25

物件1

5041-24

5041-26

物件2

5041-23

5043-4

5041-27

5041-30

5038-4

5041-21

5041-28

5041-22

5040-2

5039-1

5041-31

道

5040 5041-12

5039-3

5041-29

水

5042-5

5041-1 5041-17

5041-16

5041-18

5043-2

5042-1

5043-4 5041-10

5043-7

5043-9

5043-1



600

公 図 写

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(新潟地方方法務局管轄)  
令和6年9月24日 東京法務局 登記官

土地積測量図

地番 504-番2  
同種2-1乃至同種2-9

土地の所在 新潟市江南区横越中央三丁目

座標求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn・Yn	Yn・Xn
5041-2					
BB3-1	477.970	468.573		-4502.935370	
KK4	477.346	469.161		13476.432272	
KK5	503.140	496.805		13615.471940	
BB9-2	503.759	496.222		-5403.622793	
BB7	494.291	486.078		-8719.932440	
BB4	487.295	478.582		-8536.988975	
		倍面積		464.265566	
		面積		32.113	
		地積			㎡

地番	NO	Xn	Yn	Xn・Yn	Yn・Xn
5041-21					
BB7	494.291	486.078		2221.838045	
BB6	494.396	483.077		-9132.482972	
X7	510.890	467.606		-11532.319910	
X5	518.461	460.504		-5062.233204	
BB16-1	521.299	457.842		-1324.620759	
BB13	524.833	457.963		-1727.225403	
BB14	528.482	454.551		-3926.092778	
X2	524.721	450.534		-4215.608514	
BB23	520.959	446.517		-316.222113	
BB18	517.292	449.927		3596.213984	
BB22-1	517.194	453.469		3205.051218	
X16	514.363	456.124		3036.799152	
BB15-1	510.898	459.373		1604.219720	
BB19-1	507.364	459.264		1327.771588	
X18	504.451	461.890		3445.400330	
BB20-1	500.065	466.094		3822.986929	
BB21	499.948	469.635		6297.345008	
BB5	490.300	478.690		4386.714100	
BB4	487.295	478.582		-692.340123	
		倍面積		346.1700615	
		面積		346.17	
		地積			㎡

地番	NO	Xn	Yn	Xn・Yn	Yn・Xn
5041-22					
BB9-2	503.759	496.222		-3450.243391	
XB	521.791	479.229		-14931.571236	
X7	510.890	467.606		1965.904730	
BB6	494.396	483.077		9132.482972	
BB7	494.291	486.078		6497.453496	
		倍面積		785.973820	
		面積		392.9869100	
		地積		392.98	
		㎡			



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

縮尺 1/500

作成者 [Redacted]

測量年月日 平成27年7月27日

5号

(平成27年7月28日作成)

作成者 [Redacted]

測量年月日 平成27年7月27日

5号

(平成27年7月28日作成)

地積測量図写

A3版をA4版に縮小



登記年月日：平成27年8月3日

これは図面に記録されている内容を証明した書面。  
(新潟地方支務局管轄)  
令和6年9月24日 東京支務局

登記簿

地図整理番号：M78458

(3/3)

地番 5041番2、  
同番21乃至同番29  
土地の所在 新潟市江南区横越中央三丁目

座標求積表

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
5041-21	X4	511.811	436.730	-1012.362158	
	X15	503.500	484.539	9764.873000	
	X16	514.163	436.124	4593.261590	
	BB21-1	517.194	453.469	-3200.051218	
	BB18	517.282	439.927	-3596.213884	
	BB23	520.959	446.517	-8875.099323	
			積面積	-330.582693	
			地積	165.291346	m <sup>2</sup>

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
5041-28	X16	514.363	456.124	-7630.060742	
	X15	503.500	444.539	-3324.610500	
	KK3	498.198	449.521	3832.637214	
	X17	495.320	452.232	6176.145080	
	X18	504.451	461.990	3547.299432	
	BB19-1	507.364	459.264	-1327.771588	
	BB19-1	510.898	459.373	-1604.219720	
			積面積	-330.580824	
			地積	165.2904120	m <sup>2</sup>

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
5041-29	BB4	487.299	478.582	4929.963515	
	BB5	490.300	478.690	-4366.714100	
	BB21	499.948	469.635	-6297.345008	
	BB20-1	500.065	466.094	-3822.996925	
	X18	504.451	461.990	-6992.699762	
	X17	495.320	452.232	3260.691560	
	BB3-1	477.970	468.373	12594.509500	
			積面積	-714.591220	
			地積	357.2996100	m <sup>2</sup>

積合計面積 2144.2955680 m<sup>2</sup>

過去の地物の座標値

区画番号	X座標	Y座標	地物の名称
T3	473.296	471.351	測量線
T4	522.327	449.179	測量線
T14	490.486	479.146	測量線

伊藤系 生重座標  
前年9月 平成27年7月2日

② 全アール・③ コンクリート積 ④ 石積 ⑤ 柵

5号

(平成27年7月2日作成)

作成者

縮尺

申請人

縮尺

新潟県土地家屋調査士会

土地積測量図

③

物件1

座標求積表

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
5041-25	X5	529.346	472.109	-9912.003850	
	X6	518.461	460.504	-2334.629883	
	X7	510.890	467.606	9966.415290	
	X8	521.791	479.229	2349.624873	
			積面積	-330.593510	
			地積	165.2958050	m <sup>2</sup>

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
5041-24	X3	537.631	464.300	-9439.325998	
	BB14	528.482	454.551	-3398.990434	
	BB13	524.833	457.963	1727.325403	
	BB16-1	521.299	457.842	1324.620759	
	X5	518.461	460.504	7396.863087	
	X6	529.346	472.109	2009.197416	
			積面積	-330.688867	
			地積	165.2944355	m <sup>2</sup>

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
5041-25	KK1	544.447	457.877	-10987.864907	
	X1	531.581	444.119	-3901.399261	
	X2	524.721	450.534	5471.899472	
	BB14	528.482	454.551	7275.063212	
	X3	537.631	464.300	1786.160736	
			積面積	-355.150900	
			地積	176.8763000	m <sup>2</sup>

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub>	Y <sub>n+1</sub>
5041-26	X1	531.581	444.119	-10757.073116	
	KK2	518.656	430.298	-3832.349194	
	X4	511.811	436.730	18301.062609	
	BB23	520.959	446.517	7191.318036	
	X2	524.721	450.534	-1258.286956	
			積面積	-355.322613	
			地積	177.6613065	m <sup>2</sup>



登記年月日：平成28年4月18日

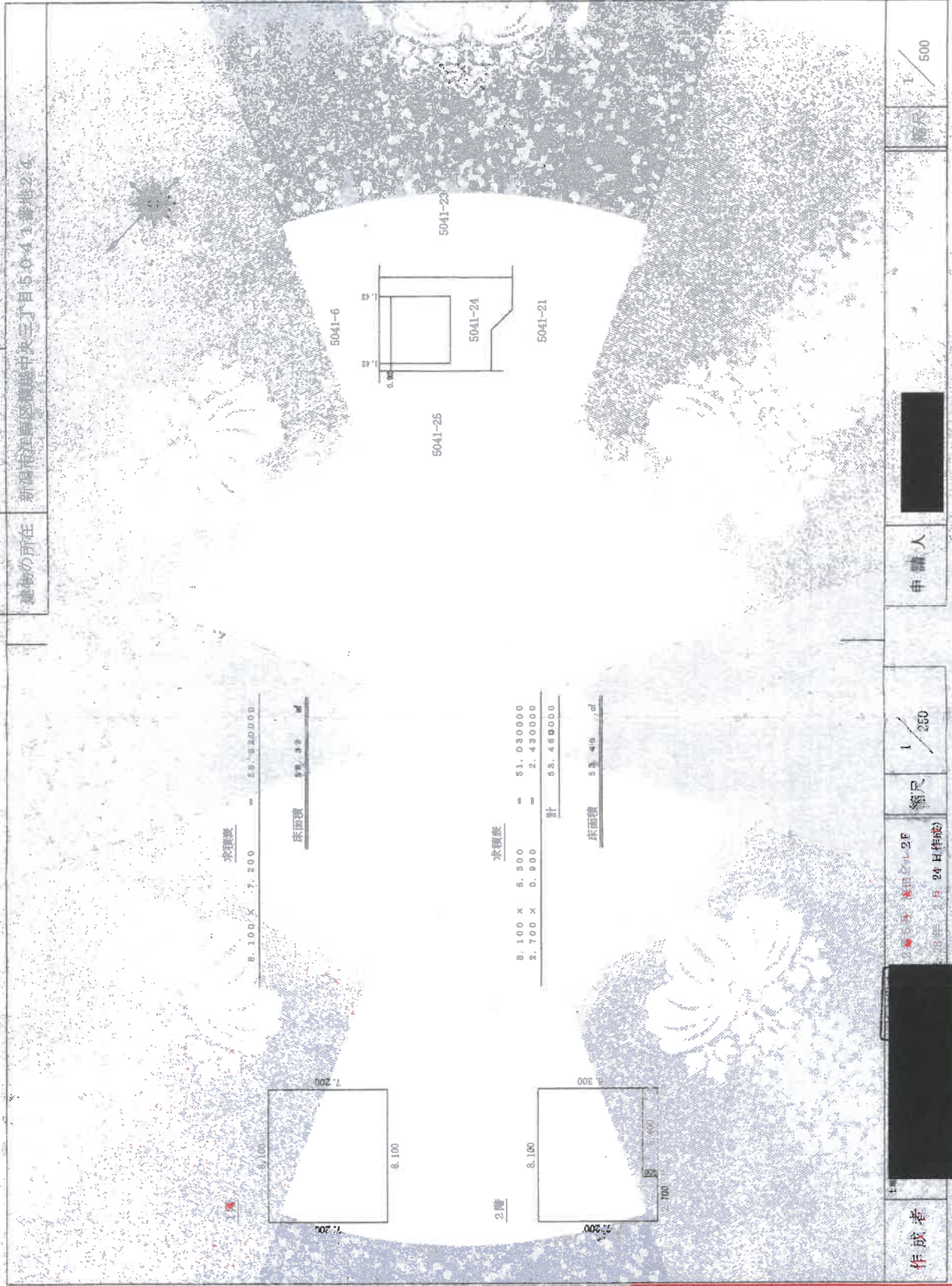
（これは図面に記載されている内容を証明した書面です）  
（新潟地方方法務局電轉）  
令和6年9月24日 東京法務局

建物図面

各階平面図

家屋番号 5041番24

建物の所在 新潟市江南区南越中本三丁目50-4 番地24



建物図面・各階平面図写

A3版をA4版に縮小

作成者

2016年9月24日作成

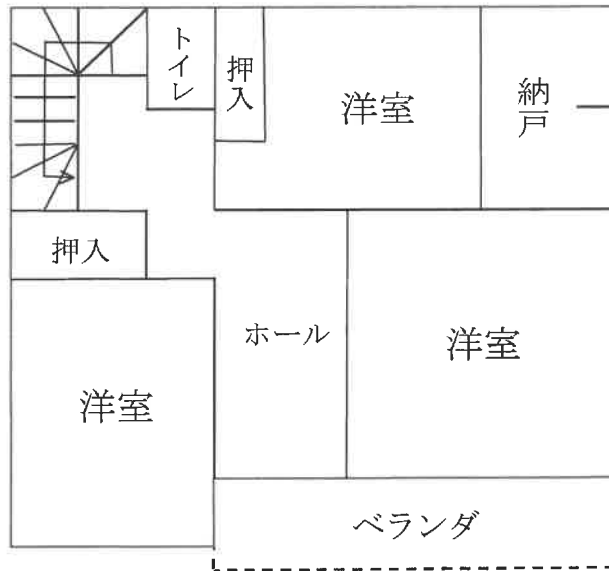
縮尺 1/250

申請人

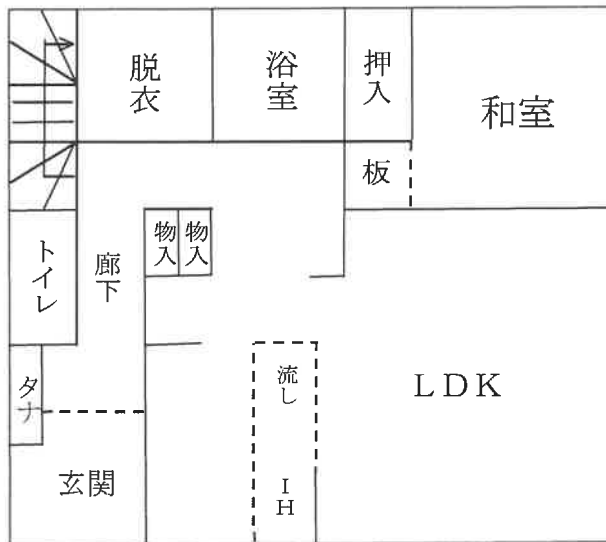
縮尺 1/500

地図整理番号：178455

2 F



1 F



$\frac{1}{100}$

建物間取図(概略)

評価人作成