

## 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 牧野弘子

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。
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。	



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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～3	7,660,000 6,128,000	一括	1,532,000	68,737	14,676
1	10,000				
2	970,000				
3	6,680,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 新潟市西区五十嵐中島二丁目  
地 番 2336番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 65平方メートル

持分100分の23

2 所 在 新潟市西区五十嵐中島二丁目  
地 番 2336番4  
地 目 宅地  
地 積 109.49平方メートル

3 所 在 新潟市西区五十嵐中島二丁目2336番地4  
家屋 番号 2336番4  
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 46.76平方メートル  
2階 54.22平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約49平方メートル  
2階 54.22平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月13日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

---

---

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。

---

---

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 新潟市西区五十嵐中島二丁目  
地 番 2336番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 65平方メートル  
持分100分の23
- 2 所 在 新潟市西区五十嵐中島二丁目  
地 番 2336番4  
地 目 宅地  
地 積 109.49平方メートル
- 3 所 在 新潟市西区五十嵐中島二丁目2336番地4  
家屋 番号 2336番4  
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 46.76平方メートル  
2階 54.22平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約49平方メートル  
2階 54.22平方メートル





令和6年(ケ)第80号  
令和6年11月11日受理  
令和6年12月6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 新潟市西区五十嵐中島二丁目  
地 番 2 3 3 6 番 2  
地 目 公衆用道路  
地 積 6 5 平方メートル  
持分100分の23
- 2 所 在 新潟市西区五十嵐中島二丁目  
地 番 2 3 3 6 番 4  
地 目 宅地  
地 積 1 0 9 . 4 9 平方メートル
- 3 所 在 新潟市西区五十嵐中島二丁目2336番地4  
家屋 番号 2 3 3 6 番 4  
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 4 6 . 7 6 平方メートル  
2階 5 4 . 2 2 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市西区五十嵐中島二丁目12番18号8	
土地	物件 1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 1) <input type="checkbox"/> 雑種地(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 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	物件1の売却対象は、持分100分の23である。 物件2の土地の北西側にカーポートと庭(石)があり、南東角に庭石がある。	
建物	物件 3	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約49平方メートル 2階 54.22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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) 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	本建物2階の食堂は少し低くなっていて、その上部にはロフトがある。	
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



(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	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input 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(■本建物所有者■A(占有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年7月ころ
最初の契約日	平成26年7月ころ
契約等	期間 平成26年7月ころから <input type="checkbox"/> 平成・令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	月額6万5,000円 <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	■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	Aの陳述要旨 本建物所有者は私の弟です。 本建物は、弟が子供の学校の都合から新築しましたが、勤務先が長岡であることや子供も長岡へ戻ることになったこと、私が新潟勤務であったことから、私が借りて居住し、賃料は住宅ローンの月額支払額である6万5,000円として、私が支払っていくことにしました。 本建物所有者の陳述要旨 Aの上記陳述と同旨の陳述
執行官の意見	■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

その他の事項

■周辺土地の状況

2302-1 公衆用道路 219平方メートル 有限会社相互商事所有

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

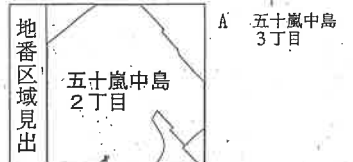
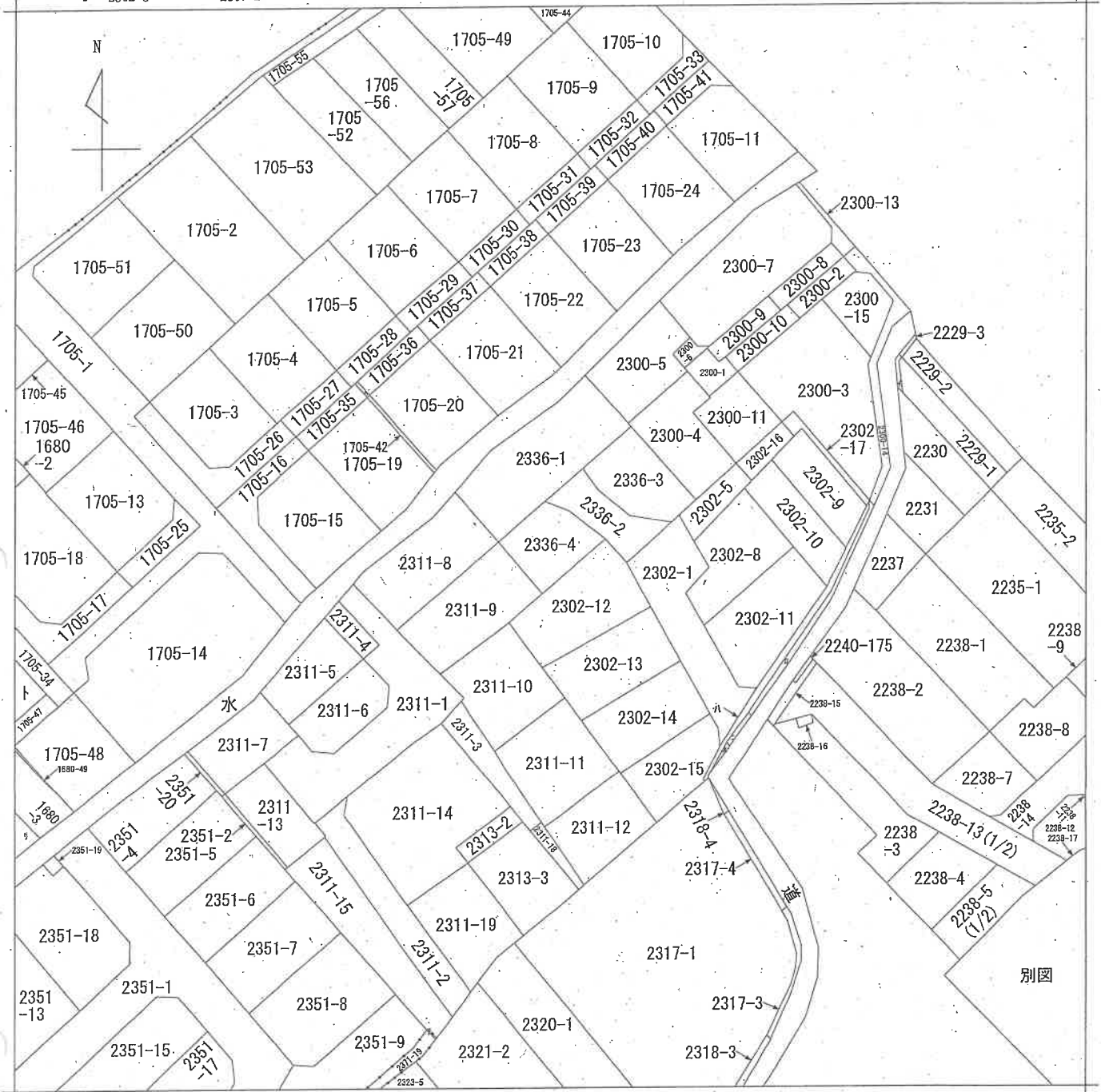
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (本建物占有者)</p>	<p>本建物は、私が建築関係の仕事をしているので、弟の要望を聞いて、設計しました。</p> <p>物件2の土地は、弟が購入した平成25年9月27日当時は、更地でした。</p> <p>本建物1階の小さい洋室は、私が入居した3年後ころに、開口であった駐車場の一部を洋室にしたものです。その2年後ころに、1階にサンルーム（現況では天井が損傷している）を増築し、その上部にバルコニーを設備しました。</p> <p>今年8月から9月末にかけて、屋根を以前と同じ合金メッキ鋼板に葺き替え、外壁も張り替えました。</p> <p>本建物では猫を1匹飼っています。</p>
<p>■ 本件所有者</p>	<p>本物件の新築等については、すべて兄に任せていました。</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

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11月12日 (火) 9 : 47 - 9 : 53	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
令和 6年11月12日 (火)		新潟市財務部資産税課へ家屋図面等郵送請求 (11月18日郵送受領)
令和 6年11月15日 (金) 13 : 50 - 13 : 56	新潟地方法務局	登記事項要約書等請求受領
令和 6年11月18日 (月) 12 : 48 - 12 : 51	当庁執行官室	本件所有者に電話で事情聴取
令和 6年11月27日 (水) 13 : 20 - 14 : 00	物件所在地	立入調査、Aに面談・立ち会い、写真撮影
令和 6年12月 3日 (火) 17 : 10 - 17 : 15	当庁執行官室	本件所有者に電話で事情聴取
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

イ 2229-4    ハ 2302-4    ホ 2308-2    ト 1705-54    リ 1680-47  
 ロ 2302-3    ニ 2307-2    ヘ 1705-43    チ 2371-25



請求部	所在	新潟市西区五十嵐中島二丁目		地番	2336番4	
出力縮	1/600	精度分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	明治27年6月		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

座標求積表

地番	(ア)2336-2	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K5		205783.200	37318.537	-7.062	-1453240.958401
K4		205784.337	37317.876	-6.295	-1295412.401415
K12		205790.719	37312.242	-9.274	-1908503.128006
K11		205793.372	37308.602	1.320	271647.251040
K10		205796.751	37313.662	6.641	1366696.223392
K13		205793.372	37315.243	6.775	1394250.098300
K14		205787.602	37320.337	9.685	1995110.801390
K15		205786.839	37324.938	-1.800	-370416.310201
倍面積					131.573099
面積					65.7865495
地積					65.78 m <sup>2</sup>

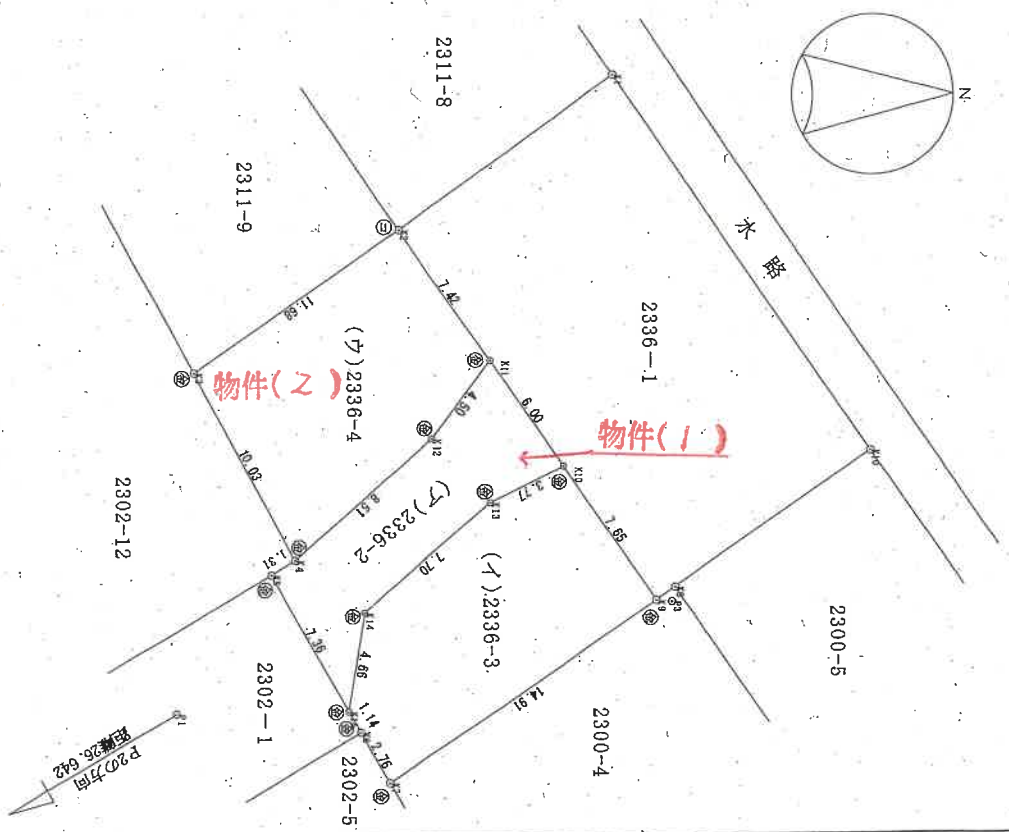
地番	(イ)2336-3	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K16		205786.839	37324.938	-5.587	-1149731.069493
K14		205787.602	37320.337	-9.695	-1995110.801390
K13		205793.372	37315.243	-6.775	-1394250.098300
K10		205796.751	37313.662	4.644	955720.111644
K9		205801.087	37319.887	14.769	3039476.810833
K7		205788.768	37328.331	6.037	1242246.792415
K6		205787.411	37325.924	-3.393	-698236.685522
倍面積					214.063187
面積					107.0315935
地積					107.03 m <sup>2</sup>

地番	(ウ)2336-4	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
K2		205789.197	37302.472	0.456	93889.873832
K3		205779.549	37309.058	15.404	3169828.172795
K4		205784.337	37317.876	3.184	655217.329008
K12		205790.719	37312.242	-9.274	-1908503.128006
K11		205793.372	37308.602	-9.770	-2010601.244439
倍面積					-218.966810
面積					109.4984050
地積					109.49 m <sup>2</sup>

点番	X座標	Y座標	距離
P1	205778.587	37324.972	
P2	205766.775	37338.569	
P3	0.00	0.00	26.642
P4	78.24	30.21	21.366
P5	162.34	60.21	21.991
P6	164.04	20.17	17.516
P7	177.09	40.17	17.616
P8	183.18	00.10	10.048
P9	210.26	40.18	18.182

任意座標 平成25年5月17日 測量

地番	2336-2, 2336-3, 2336-4	土地積測所在図
土地の所在	新潟市西区五十嵐中島二丁目	



作成者 作成 25年 5月 17日 縮尺 1/250

申請人 申請人 縮尺 1/250

①金属標 ②ノンプレート標 ③合成樹脂標 ④金属板

新潟県土地家屋調査士会

各階平面図

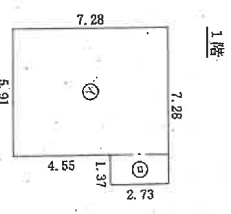
家屋番号

2336番4

建物図面

建物の所在

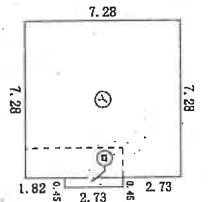
新潟市西区五十嵐中島二丁目2336番地4



床面積

①	5.91	×	7.28	=	43.0248
②	1.37	×	2.73	=	3.7401
計				=	46.7649

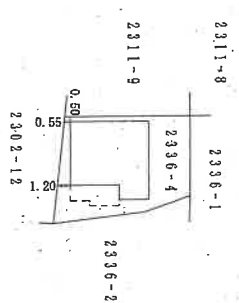
床面積 46.76 m<sup>2</sup>



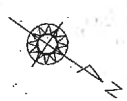
床面積

①	7.28	×	7.28	=	52.9984
②	0.46	×	2.73	=	1.2285
計				=	54.2269

床面積 54.22 m<sup>2</sup>



-----部分は、2階部分を示す。



作成者



(平成26年3月30日作成)

縮尺 1/250

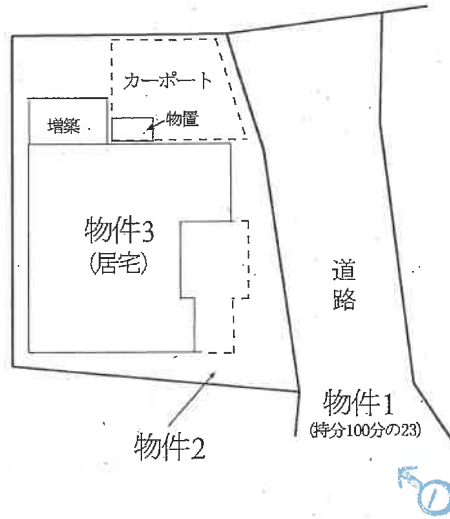
申請人



縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

# 土地建物位置関係図(概略)



縮尺約  $\frac{1}{25.0}$

建物図面を基に作成

[評価人作成]

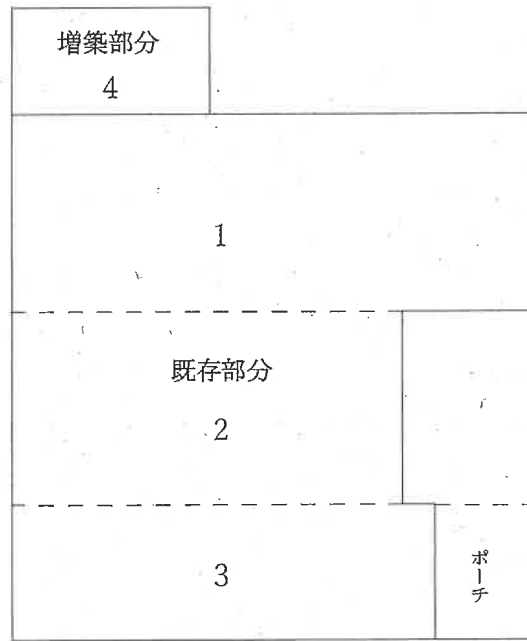
➡ 印は写真撮影位置、方向  
(10枚目)



# 建物求積図(概略)

物件 3

1 階部分



既存部分	1	2.73 m	×	7.28 m	≒	19.8744 m <sup>2</sup>
	2	2.73 m	×	5.46 m	≒	14.9058 m <sup>2</sup>
	3	1.82 m	×	5.91 m	≒	10.7562 m <sup>2</sup>
増築部分	4	1.50 m	×	2.70 m	≒	4.0500 m <sup>2</sup>
					計	49.5864 m <sup>2</sup>
					(小数点以下切捨て)	約 49 m <sup>2</sup>



縮尺約  $\frac{1}{100}$

建物図面等を基に作成

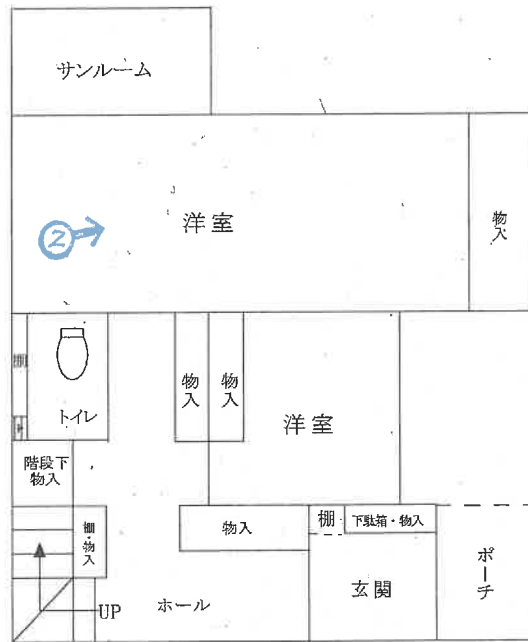
[評価人作成]

( // 概略 )

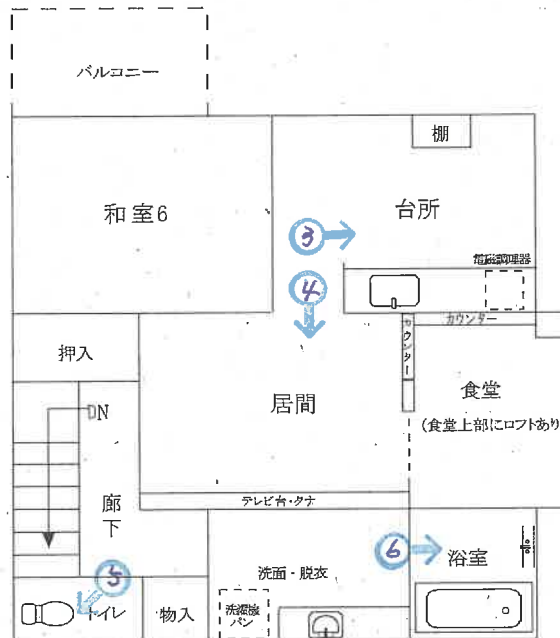
# 間取図(概略)

物件 3

1 階



2 階



縮尺約  $\frac{1}{100}$

[評価人作成]

➡印は写真撮影位置、方向

《12枚目》

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



( 14 枚目)

写真 5



写真 6



( 15 枚目)

令和6年(ケ)第80号

令和6年11月27日 現地調査

令和6年12月19日 評 価

新潟地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

## 第1.評価額

一 括 価 格	
金7,660,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金10,000円
2 (土地)	金970,000円
3 (建物)	金6,680,000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2の土地の内訳価格は、物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等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。  
従って、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取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、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西区五十嵐中島二丁目 2336番2 公衆用道路 65㎡ 持分100分の23	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西区五十嵐中島二丁目 2336番4 宅地 109.49㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市西区五十嵐中島二丁目2336番 地4 2336番4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 46.76㎡、2階 54.22㎡	1階約49㎡、2階 54.22㎡
番号	特 記 事 項		
	特にない。		



#### 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	物件は、JR越後線「内野西が丘」駅から北方へ道路距離約1.3kmに位置する。	
付近の状況	物件の所在する地域は、西区の新川以西のアパートも点在するものの、多くは一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。道路は、狭隘な私道も多く配されているが、概ね巾員は約4～6m舗装が標準で、入り組んだ配置状況のため連続性はやや劣る状況にある。日用品店舗・スーパーは徒歩5～10分程度、小学校に15分内で、生活利便施設への接近性は比較的良い状況にある。特に地域要因に変動はなく、当面は現状どおり推移するものと予測される。	
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種低層住居専用地域 建ぺい率50% 容積率100% ない。 特にない。
画地条件(規模、形状等)	物件2の土地は、北東側が後述の巾員4m舗装道路に等高に接面する間口約13m・奥行約7.5m～10mのほぼ台形地である。 物件1の土地は、物件2の北東側に接面する幅約4m・長さ約14mの帯状の道路敷である。	
接面道路	物件1の道路敷は私道(位置指定道路、平成25年5月31日、第21号指定、巾員4.0m)で、建築基準法第42条1項5号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2は、物件3の建物の敷地に利用されている。周囲とはほぼ等高で、カーポート及び物置(動産)があるが、目的外建物はない。 物件1の土地は、公衆用道路で持分100分の23を有している。	
供給、処理施設	上水道 あり(引込済) 都市ガス あり(引込済) 下水道 あり(引込済)	
特記事項	物件1の南側で接する公衆用道路(2302番1)は、開発道路(新開審第3号の2、平成17年4月18日、巾員6m)となっている。	

2.建物の概況及び利用状況(物件3)

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(登記記載) 平成26年3月28日新築 経過年数 約11年 経済的残存耐用年数 11年
仕 様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディング 内壁 クロス等 天井 クロス等 床 フロアタイル、畳等 設備 電磁調理器 その他 特にない。
床面積(現況)	1階 46.76㎡、2階 54.22㎡、延床面積100.98㎡ (現況は1階約49㎡、2階 54.22㎡、延床面積約103.22㎡)
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 3LDK+サンルーム(詳細は間取図のとおり。) なお、2階食堂の上部にロフトがあり、可動式のハシゴで上り下りできる状況となっている。
品 等	中位品等
保守管理の状態	経過年数に伴う減価程度のほか、猫によると思われる内壁の引っかき傷の補修を要する箇所が見られた。維持管理はほぼ普通の状態である。
建物の利用状況	賃借人Aが居宅として使用している。 ・建物賃貸借契約の概要(詳細は現況調査報告書のとおり) 賃貸人:所有者 賃借人:A 契約日:平成26年7月ころ 最初の契約期間:平成26年7月頃より期間の定めなし 賃料:65,000円/月 敷金等:ない。
特記事項	特にない。

## 第5.評価額算出の過程

### (1) 建付地価格(物件1・2)

物件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。

なお、物件1については、今後とも道路として利用される土地であることを考慮して、備忘価格の10,000円とした。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	—	—	65.00 (持分100分23)	—	10,000
2	31,400	0.95	109.49	0.95	3,100,000

#### ア.標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は県地価調査標準価格)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:西(県)ー1 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 32,900\text{円/m}^2 & \times 100.3/100 & \times 100/100 & \times 100/105 & \doteq 31,400\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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:地価公示地等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差:道路条件が優ることを考慮。+5%

イ.個別格差:接面する道路が行き止まりで、敷地規模がやや小さいことを総合的に考慮。-5%

ウ.地積:登記数量

エ.建付減価補正率:建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定

(2)建物価格(物件3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	172,000	103.22	0.47	8,340,000

ウ.現価率

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。

経過年数	11年
経済的残存耐用年数	11年
観察減価	-10%
残価率	5%

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &\doteq \left( \overset{\text{(残価率)}}{0.05} + (1-0.05) \times \frac{\overset{\text{(経済的残存耐用年数)}}{11\text{年}}}{\underset{\text{(経過年数)}}{11\text{年}} + \underset{\text{(経済的残存耐用年数)}}{11\text{年}}} \right) \times \overset{\text{(観察減価率)}}{(1-0.10)} \\
 &\doteq 0.47
 \end{aligned}$$

2.評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	面積割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
2	3,100,000	100	0.55 法定地上権	1,710,000

## ②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 控除減 価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	10,000	—	—	—	—	—	10,000
2	3,100,000	-1,710,000	—	1.00	0.7	—	970,000
3	8,340,000	+1,710,000	0.95	1.00	0.7	—	6,680,000
一括価格(合計)							7,660,000

ウ.占有減価修正:建物の賃貸借について、契約内容や明渡猶予期間を考慮した。-5%

エ.市場性修正:特にない。

オ.競売市場修正:評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮。-30%

## 第6. 参考価格資料

### ・基準地価格

基準地番号：西(県)-1

所 在：新潟市西区五十嵐中島4丁目2703番19

住 居 表 示：五十嵐中島4-6-26

価 格：32,900円/㎡

位 置：JR越後線「内野西が丘」駅から道路距離約750m。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：225㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接 面 街 路：北東側が巾員6mの舗装市道に接面。

用途指定等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%・容積率200%

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

## 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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取図(概略)
- 7 建物求積図(概略)

— 以 上 —



# 位置図

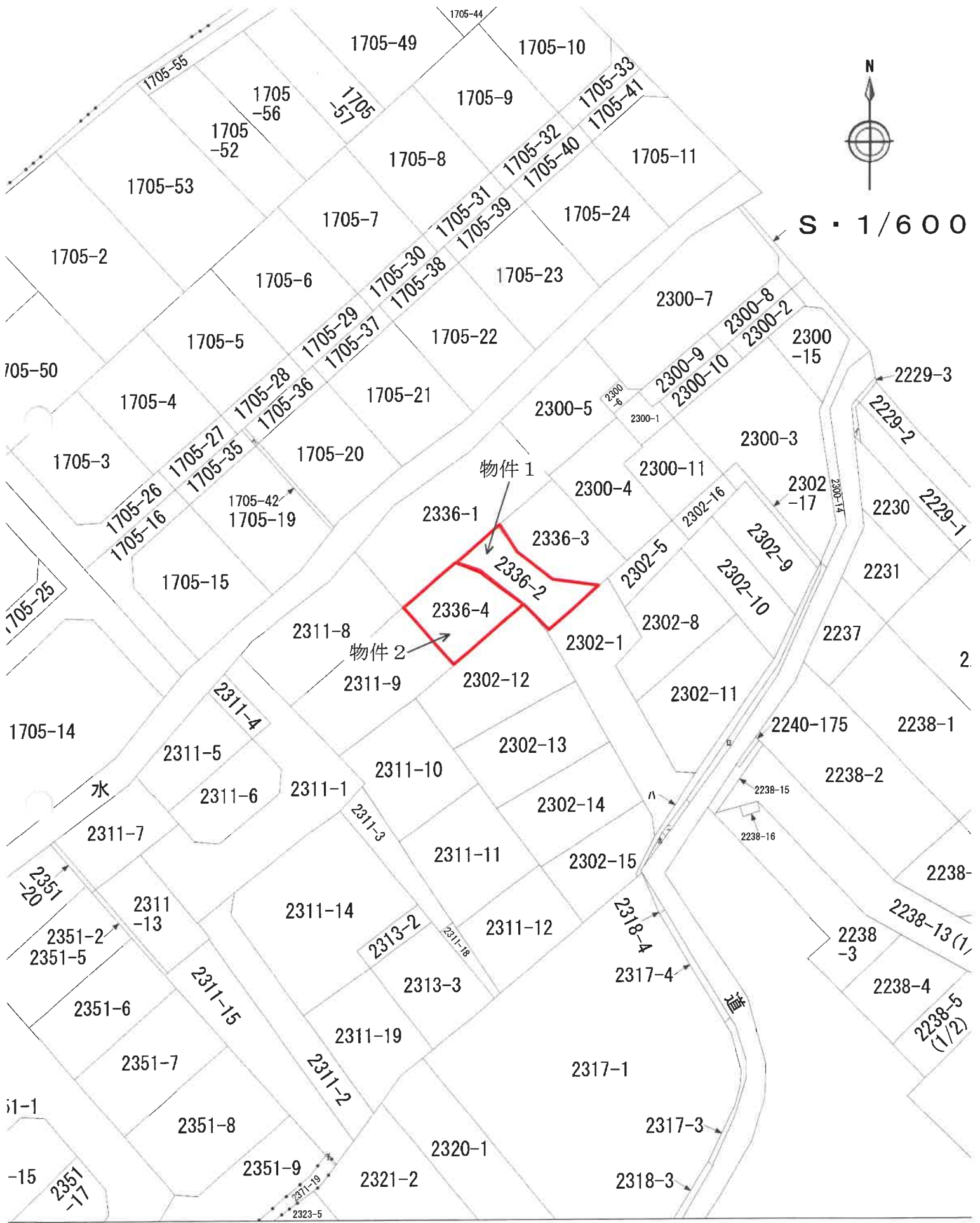




# 写 図 公



S · 1 / 6 0 0



土地積測量図

地番 2336-2, 2336-3, 2336-4  
土地の所在 新潟市西区五十嵐中島二丁目

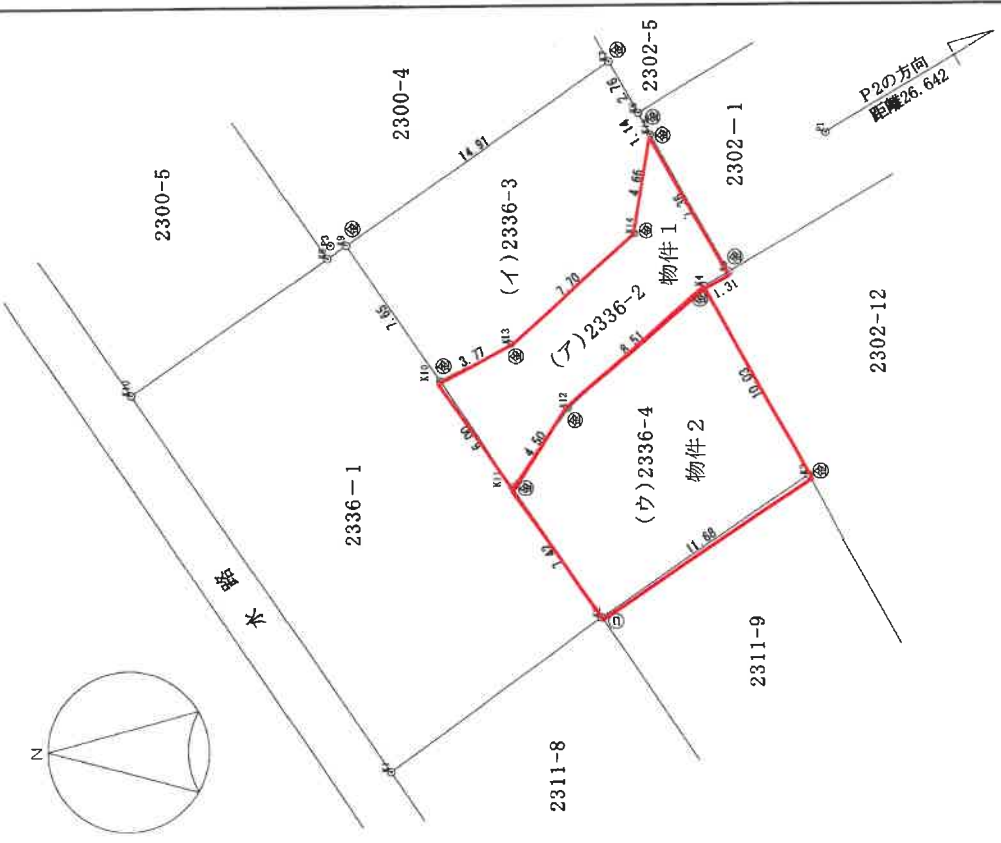
座標求積表

地番 (ア) 2336-2	測点名	境界線	X座標	Y座標	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
2336-2	K5	205783.200	37318.537	-7.062	-1453240.958401	
	K4	205784.337	37317.876	-6.295	-1295412.401415	
	K12	205790.719	37312.242	-9.274	-1908503.128006	
	K11	205793.372	37308.602	1.320	271647.251040	
	K10	205796.751	37313.562	6.641	1366696.223392	
	K13	205793.372	37315.243	6.775	1394250.095300	
	K14	205787.602	37320.337	9.695	1995110.801390	
	K15	205786.839	37324.938	-1.800	-370416.310201	
	倍面積 131.573099					
	面積 65.7865495					
	地積 65.78 m <sup>2</sup>					

地番 (イ) 2336-3	測点名	境界線	X座標	Y座標	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
2336-3	K15	205786.839	37324.938	-5.587	-1149731.069493	
	K14	205787.602	37320.337	-9.695	-1995110.801390	
	K13	205793.372	37315.243	-6.775	-1394250.095300	
	K10	205796.751	37313.562	4.644	955720.111644	
	K9	205801.057	37319.887	14.769	3039475.810833	
	K7	205788.768	37328.331	6.037	1242346.792415	
	K6	205787.411	37325.924	-3.393	-698236.685522	
	倍面積 214.063187					
	面積 107.0315936					
	地積 107.03 m <sup>2</sup>					

地番 (ウ) 2336-4	測点名	境界線	X座標	Y座標	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
2336-4	K2	205789.197	37302.472	0.456	93839.873832	
	K3	205779.549	37309.058	15.404	3169828.172795	
	K4	205784.337	37317.876	3.184	655217.329008	
	K12	205790.719	37312.242	-9.274	-1908503.128006	
	K11	205793.372	37308.602	-9.770	-2010601.244439	
	倍面積 -218.996810					
	面積 109.4984050					
	地積 109.49 m <sup>2</sup>					

測点名	X座標	Y座標	距離
P1	205778.687	37324.972	
P2	205756.776	37338.509	
測量点 (座標) P1 D 00' 00" 26.642			
K10	178.24	30.21	305
K11	162.34	50.21	991
K12	164.04	20.17	516
K13	177.09	40.17	613
K14	163.38	00.10	093
K15	110.26	40.18	132



任意座標  
平成25年5月17日 測量

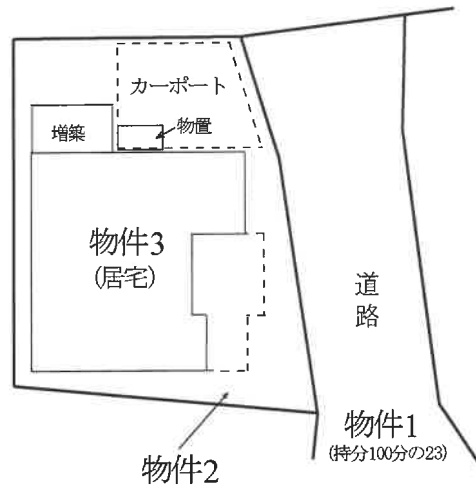
◎ 金属標 ⊙ コンクリート杭 ⊕ 合成樹脂杭 ⊕ 金属板

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 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)

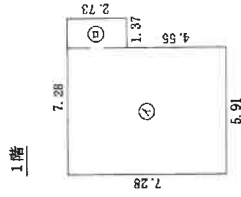


縮尺約  $\frac{1}{250}$

建物図面を基に作成

〔評価人作成〕

各階平面図

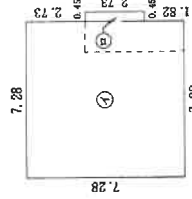


求積表

①	5.91	×	7.28	=	43.0248
②	1.37	×	2.73	=	3.7401
計					46.7649

床面積 46.76 m<sup>2</sup>

2階



求積表

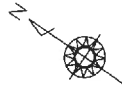
①	7.28	×	7.28	=	52.9984
②	0.45	×	2.73	=	1.2285
計					54.2269

床面積 54.22 m<sup>2</sup>

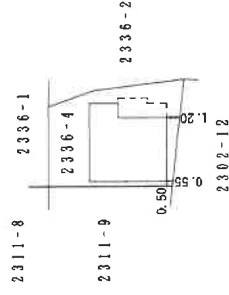
建物図面

家屋番号 2336番4

建物の所在 新潟市西区五十嵐中島二丁目2336番地4



物件3



---部分は、2階部分を示す。

作成者

縮尺 1/250

申請人

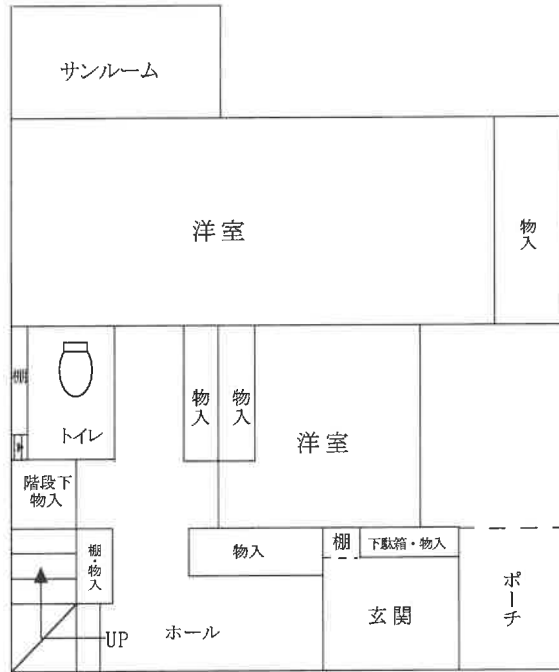
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

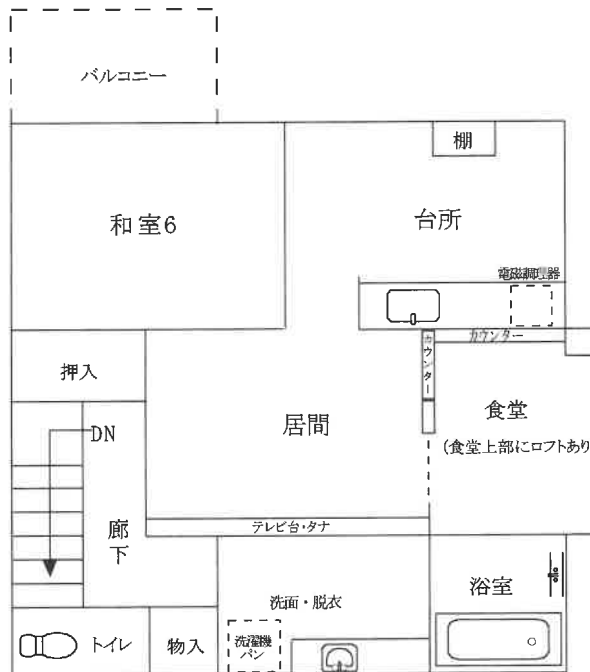
# 間取図(概略)

物件 3

1 階



2 階



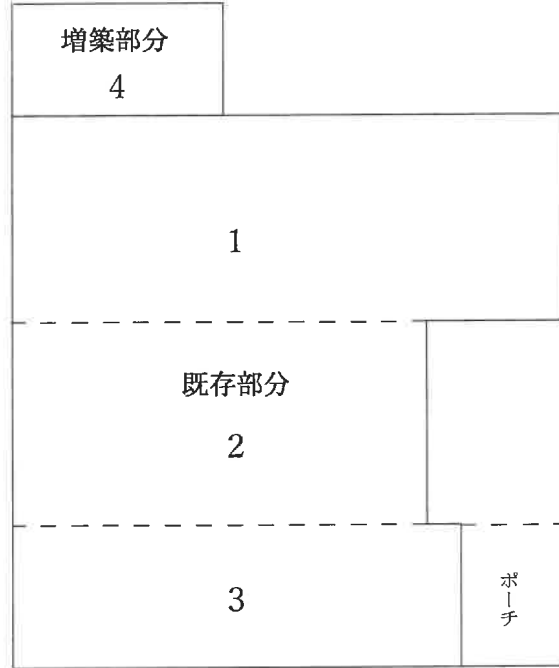
縮尺約  $\frac{1}{100}$

[評価人作成]

# 建物求積図(概略)

## 物件 3

### 1 階部分



既存部分	1	2.73 m	×	7.28 m	≒	19.8744 m <sup>2</sup>
	2	2.73 m	×	5.46 m	≒	14.9058 m <sup>2</sup>
	3	1.82 m	×	5.91 m	≒	10.7562 m <sup>2</sup>
増築部分	4	1.50 m	×	2.70 m	≒	4.0500 m <sup>2</sup>
				計		49.5864 m <sup>2</sup>
				(小数点以下切捨て)		約 49 m <sup>2</sup>



縮尺約  $\frac{1}{100}$

建物図面等を基に作成

[評価人作成]