

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。
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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市江南区横越川根町三丁目 |
| | 地 番 | 2733番148 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区横越川根町三丁目2733番地148 |
| | 家屋 番号 | 2733番148 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.46平方メートル
2階 43.74平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 7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】

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か月間明渡しは猶予される。

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、関係者の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 | 新潟市江南区横越川根町三丁目 |
| | 地 番 | 2733番148 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市江南区横越川根町三丁目2733番地148 |
| | 家屋 番号 | 2733番148 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.46平方メートル
2階 43.74平方メートル |





令和6年(ケ)第94号
令和6年12月13日受理
令和7年1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 新潟市江南区横越川根町三丁目
地 番 2733番148
地 目 宅地
地 積 127.18平方メートル
- 2 所 在 新潟市江南区横越川根町三丁目2733番地148
家屋 番号 2733番148
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 53.46平方メートル
2階 43.74平方メートル



8223

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟市江南区横越川根町3丁目10番4号														
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"/> (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 上記の者が本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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<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 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 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 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

占有者及び占有権原 (物件2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(離婚協議書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年4月ころ
最初の契約日	令和2年4月ころ
契約等期間	令和2年4月ころから <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 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	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	毎月金35,000円(毎月末日限り 当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 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

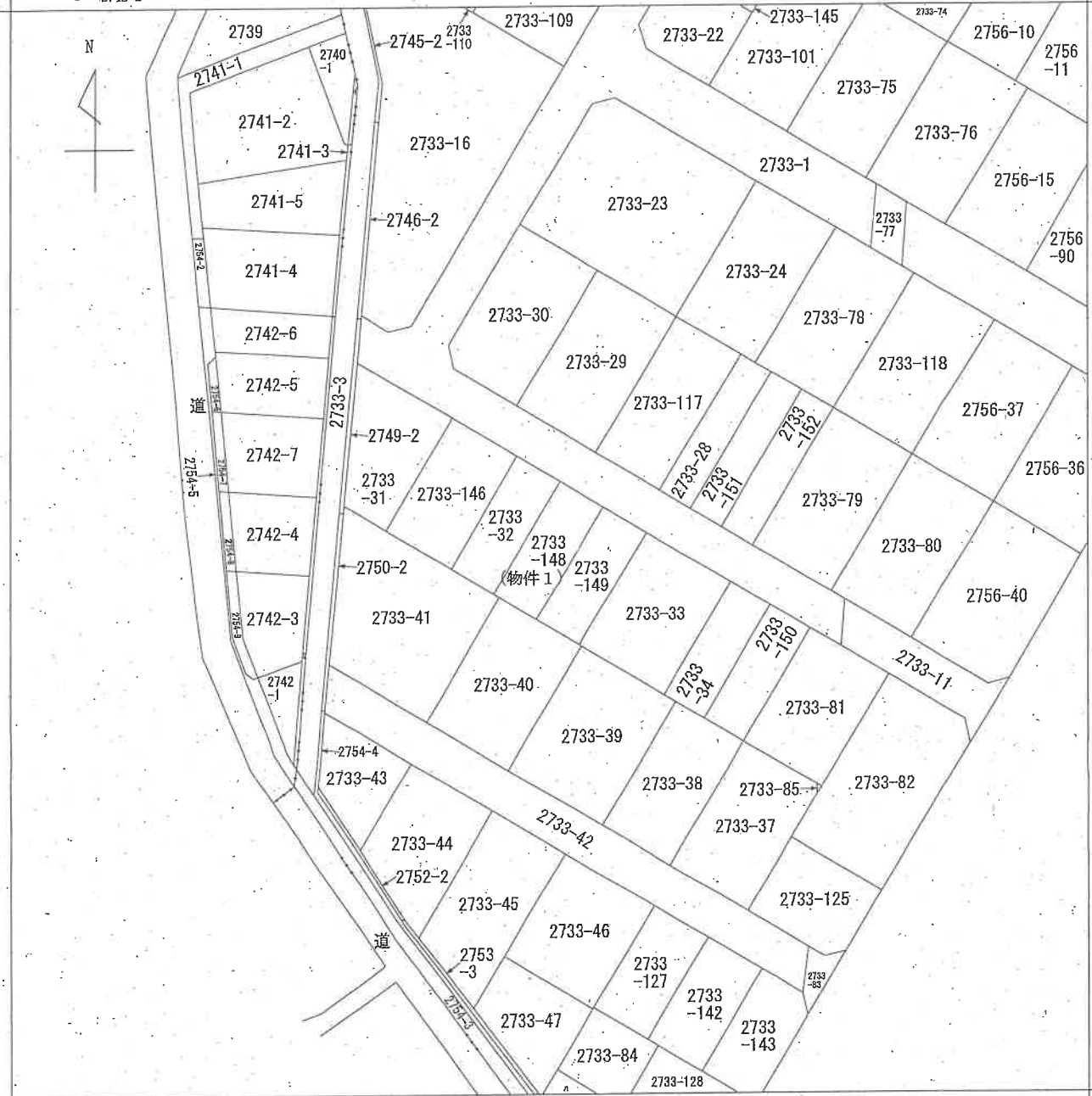
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	<p>私は所有者Bの元妻である。 家族でこの家に住んでいたが、今から4年くらい前にBが出て行ったという経緯である。離婚をしたのもそのころであった。 家賃を払っているかとの質問であるが、Bとの約束で、毎月の住宅ローンの半分を支払っている。住宅ローンの支払いが月7万円で、その半分の月3万5000円から養育費の月2万円を差し引き、残額の月1万5000円を支払っていた。その3万5000円の家賃で借りているということになる。いつまでという約束はない。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和6年12月16日聴取)</p> <p>賃貸借契約書は作っていない。離婚協議書の中で取り決めた。 支払方法は基本的に手渡しであった。Bは私の給料日を知っていて、月末ころに家に取りに来ていた。領収証は受け取っていなかった。 最後に支払った時期は令和5年の12月末ころであったと思う。離婚後もBから年末調整の申告書を書いてくれと頼まれていて、それを渡した時なので、その時期で間違いないと思う。その後は取りに来ていない。 1年くらい前、Bから、ローンの支払いができなくなったという話があった。Bは、私と離婚した後、再婚し、さらに離婚したので、そちらのほうの支払いが多くなったのではないかと思う。その後は、連絡をしてもローンの支払いの話になると応答しないという状況になった。 家の中にBの物は残っていない。鍵も持っていないと思う。仮にBが私に無断で家の中に入ったら警察沙汰ということになる。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和7年1月17日聴取)</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12月16日(月) 11:45-12:05	新潟市役所資産税第1分室	家屋見取図及び課税台帳取得
6年12月16日(月) 12:19-12:30	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
6年12月16日(月) 13:05-13:09	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12月17日(火) :-:	当庁	Bに占有関係等照会書を送付(回答なし)
7年1月9日(木) 9:22-9:23	当庁	Aから電話聴取
7年1月17日(金) 11:00-11:20	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
<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 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

2740-2
2742-2
2733-48



請求部分	所在	新潟市江南区横越川根町三丁目			地番	2733番148		
出力箱	1/600	精度区分	座標系又は記号	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: 16-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成30年10月5日

地積測量図

地番 2733-32, 2733-148, 2733-149

土地の所在 新潟市江南区横越川根町三丁目

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A 2733-32	HK-21	208238.528	55974.847	-15.300	-8161636.634240
	HK26A	208222.008	55855.524	-3.265	-677648.478974
	KA1	208218.940	55971.561	15.300	8161342.482200
	KA2	208234.936	55980.854	3.265	677686.006268
	合計				-254.624746
	合計面積				127.3123730 m

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
B 2733-148	KA2	208234.938	55980.854	-15.300	-3158394.551400
	KA1	208218.940	55971.561	-8.318	-1715832.470120
	K7	208218.764	55972.636	6.019	1241230.740516
	KA3	208218.740	55977.580	14.325	2854040.475500
	KA4	208231.940	55986.851	3.274	678201.486825
	合計				-254.368878
	合計面積				127.1844990 m

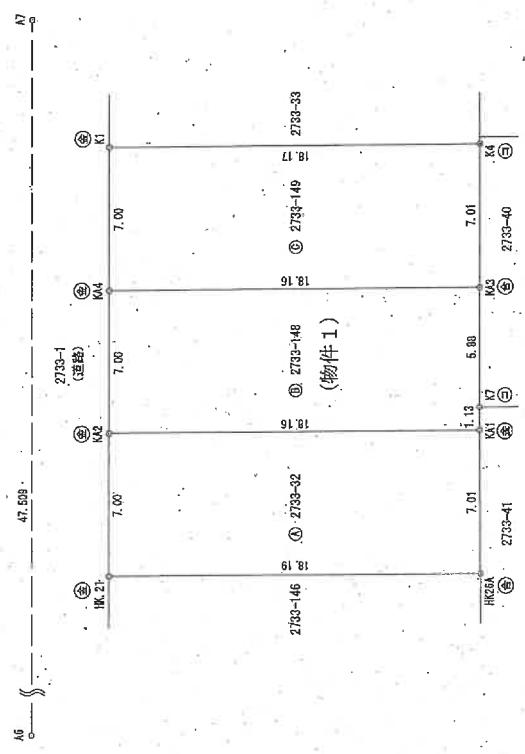
地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
C 2733-149	KA4	208231.949	55986.881	-15.289	-3153071.094861
	KA3	208218.740	55977.580	-3.265	-6773294.381100
	K4	208212.193	55983.596	15.289	3152777.301497
	K1	208227.758	55982.858	3.265	678333.631105
		合計			
	合計面積				127.2755945 m

合計面積 381.7725085 m

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	備考
A6	208252.219	55955.470	マンホール中心
A7	208227.825	56000.238	マンホール中心

測地系 世界測地系 (測地成果2011)
 座標系 東京
 測設年月日 平成30年 7月19日



境界線の種類	
㊦	コンクリート杭
㊧	合成樹脂杭
㊨	鉄鋼杭
㊩	金属杭

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted] 縮尺 1/ [Redacted]

平成30年 8月 16日作成

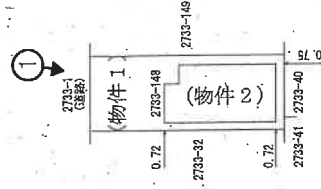
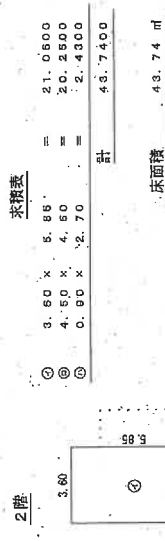
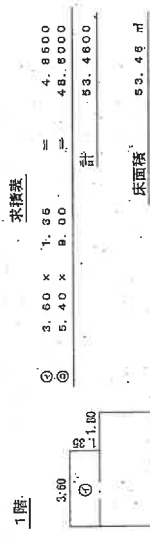
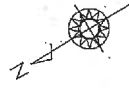
新潟地方税务局備付図面写し
 (発行追加集)

登記年月日：平成30年11月12日

建物図面
各階平面図

家屋番号
2733-148

建物の所在
新潟市江南区横越川根町三丁目2733番地148



印は写真撮影位置、方向



縮尺 1/500

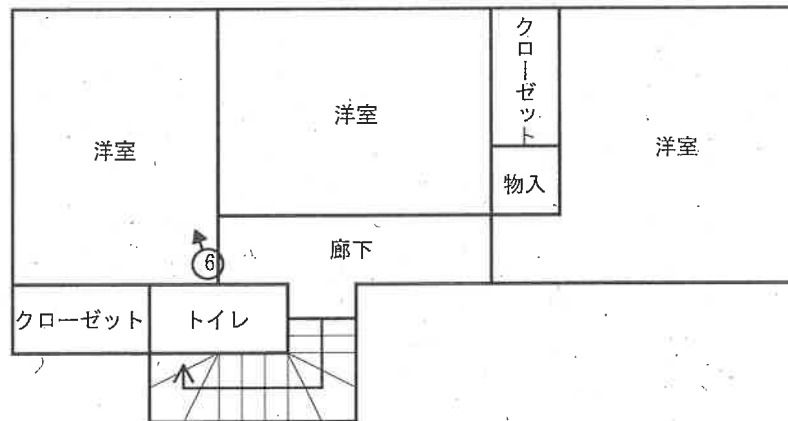
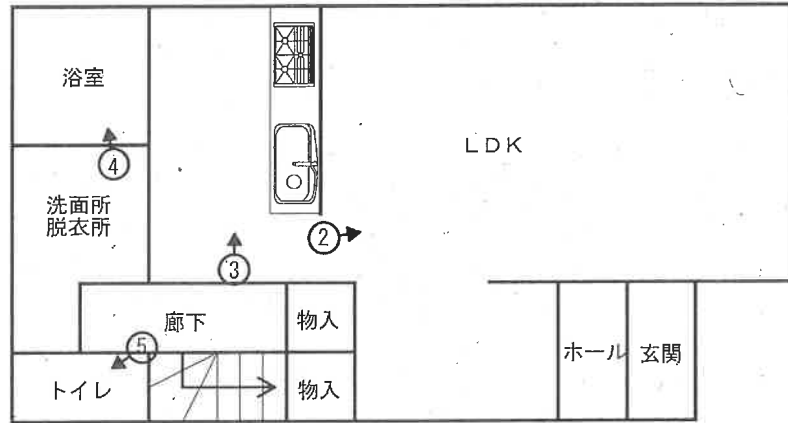
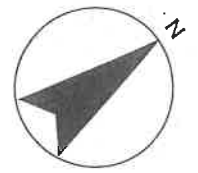
申請人

縮尺 1/250

作成者
(平成30年11月9日作成)

新潟県地方税務局備付図面写し
(執行官加筆)

間取図 (概略) S ≒ 1 / 100



○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成

写真 1



写真 2



写真 3





写真 4



写真 5



写真 6

令和6年（ケ）第94号
令和7年1月17日現地調査
令和7年1月22日評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 妻 信

第1 評価額

一括価格			
金		12,270,000	円
物件番号	内訳価格		
1(土地)	金	2,020,000	円
2(建物)	金	10,250,000	円

- 1 一括価格は、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の内訳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(売主の協力を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)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 物件に関する情報の内容は、民事執行法58条第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	所在地積	新潟市江南区横越川根町三丁目 2733番148 宅地 127.18m ²	同左
2	家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市江南区横越川根町三丁目2733番地148 2733番148 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 53.46m ² 2階 43.74m ²	同左
特記事項			
特になし			

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信越本線「亀田」駅の南東方約3.7km(道路距離) 新潟交通バス「川根谷内入口」停留所 南東方約350m(道路距離)に 位置する(別途位置図参照)。	
付近の状況	中規模戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ郊外の住宅地域である。地域 要因に大きな変動はなく、今後も現況のまま推移していく地域と予測さ 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	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火地域	—
	その他規制	日影規制、建築基準法第22条地域
画地条件 (規模・形状等)	物件1は北東側で市道と接する。間口が約7m、奥行約18.2mの長 方形の画地である。地勢について、敷地内は平坦で、隣接地及び接面 道に対してもほぼ等高に接する。	
接面道路	北東側幅員約6m舗装市道(横越1-224号線) 北東側市道については建築基準法第42条第1項1号道路。	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	物件1の土地は物件2の建物の敷地として利用されている。 なお、隣地との境界については概ね明確である。	
供給処理施設	上水道	あり(引込済)
	ガス配管	あり(引込済)
	下水道	あり(引込済)
特記事項	特になし	

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	平成 30 年9月18日新築
	経過年数	約 6 年
	経済的残存耐用年数	約 28 年
主たる仕様	構造	木造
	屋根	ルーフィング葺き
	外壁	サイディングほか
	内壁	ビニールクロスほか
	天井	ビニールクロスほか
	床	フローリング
	設備	電気、給排水衛生(トイレ)
	その他	特になし
床面積(現況)	1階	53.46㎡
	2階	43.74㎡
	合計	97.20㎡
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	(3LDK 附属資料建物間取図参照)
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して概ね普通程度である。	
保守管理の状態	築年が浅く、全体的に良好であるが、玄関のクロスの一部が破損し、凹みが確認された。	
建物の 利用状況	賃借人Aが居宅として全部を占有し、使用している。	
特記事項	Aとの賃貸借契約の内容は以下のとおりである。(詳細は現況調査報告書参照)	
	占有権原	賃借権
	契約日	令和2年4月頃
	契約期間	定めなし
	賃料	月額35,000円
	一時金	なし

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	41,300	1.00	127.18	1.00	1.00	5,250,000
合計						5,250,000

ア 標準画地価格

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査標準価格)から規準し、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。

○地価公示 江南(県)-1 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準画地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 41,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.7 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 100.0 & \cong & 41,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 同一近隣地域と判定した。

イ 個別格差 : 標準的画地とほぼ一致

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 最有効使用であることに加え、建物の築年数も浅いため不要と判断した。

(2) 建物価格 (物件2)

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並びに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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	主建物	170,000	97.20	0.79	13,050,000

ウ 現価率

・経過年数 約 6 年 経済的残存耐用年数 28 年 観察減価率 5 % 残価率 5 %

・現価率 = [残価率 5 % + (1 - 0.05) × {経済的残存耐用年数 28 年 / (経過年数約 6 年 + 経済的残存耐用年数 28 年)}] × (1 - 観察減価率 5 %) ÷ 0.79

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、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,250,000	0.45	法定地上権	2,360,000

イ 土地利用権等割合

地域の標準的な借地権割合を参考に、地上権であることを考慮して査定した。

②内訳価格および一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,250,000	-2,360,000	1.00	1.00	0.70	2,020,000
2	13,050,000	+2,360,000	0.95	1.00	0.70	10,250,000
一括価格(合計)						12,270,000

ウ 占有減価率 : 抵当権に遅れる貸借権であり、6ヶ月間の明渡猶予があることを考慮-5%

エ 市場性修正 : 必要なし

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による修正率-30%

第6 参考価格資料

地価調査基準地 [江南(県)-1]

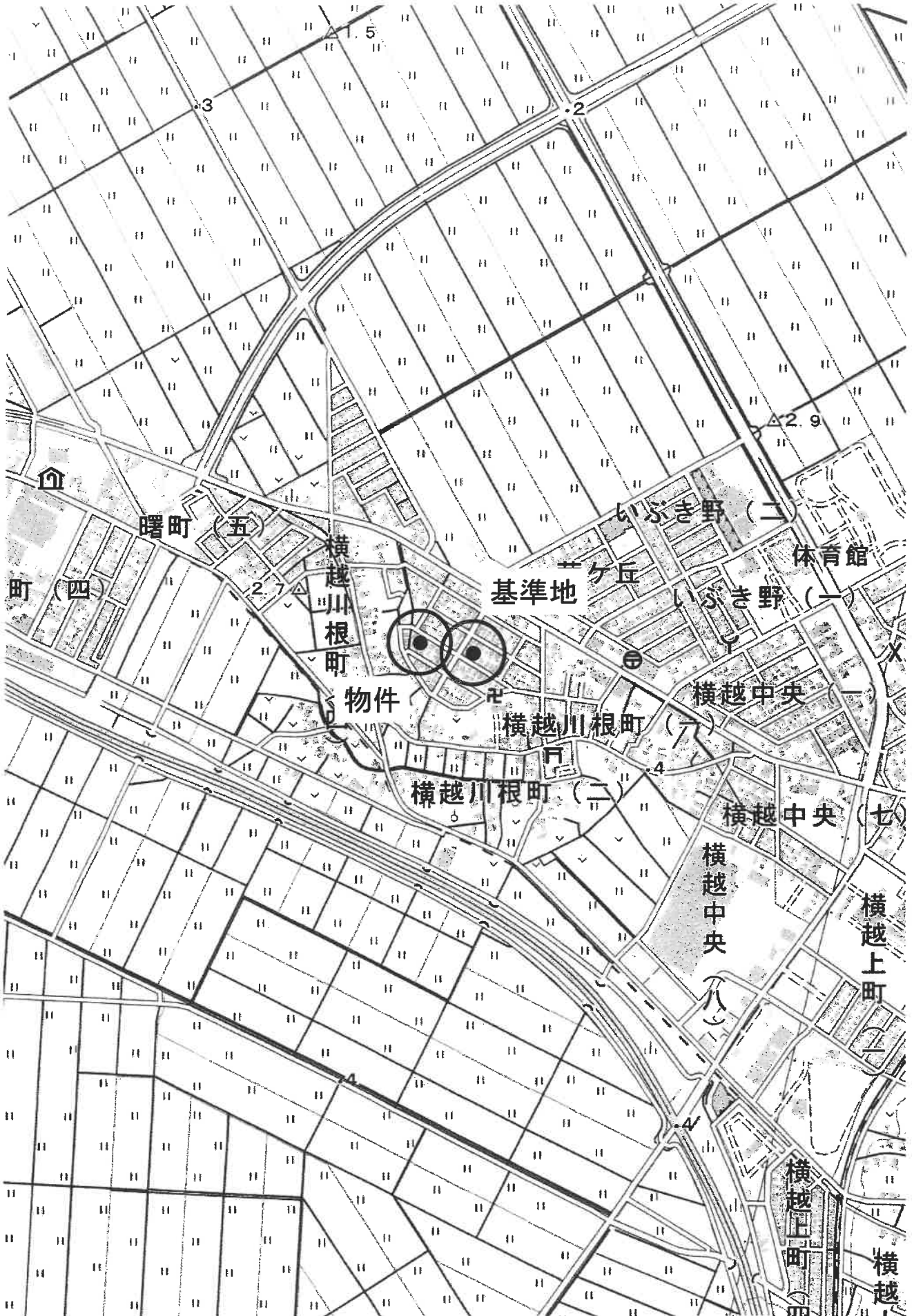
所 在	: 江南区横越川根町3丁目2756番42
価 格	: 41,000円/㎡
位 置	: JR「亀田」駅から道路距離4.1kmに位置する。
価 格 時 点	: 令和6年7月1日
地 積	: 252㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 街 路	: 南西幅員約6m舗装市道
用 途 指 定 等	: 市街化区域 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	: 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 公図写
- ③ 地積測量図
- ④ 建物図面
- ⑤ 建物間取図

位置図

S=1:10,000



縮尺: 1 / 10,000

国土地理院地図

公図 (写)

1 2740-2 n 2733-48
 2 2742-2



(注) 地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 横越川根町 1丁目

請求部	所在	新潟市江南区横越川根町三丁目			地番	2733番148			
出力縮尺	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	

※原図を70%に縮小

地積測量図

登記年月日：平成30年10月15日

地積測量図

地番 2733-32, 2733-148, 2733-149

土地の所在 新潟市江南区横越川根町三丁目

水積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
A	HK.21	208238.528	55974.847	-15.330	-3181636.634240
	HK.26A	208222.908	55965.524	-3.286	-677648.478974
	KA1	208219.340	55971.551	15.330	3181342.482200
	KA2	208234.938	55980.854	3.286	677688.006288
			合計	-254.624745	
			合計面積	127.3123730	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
B	KA2	208234.938	55980.854	-15.300	-3155394.551400
	KA1	208219.340	55971.551	-8.318	-1715332.470120
	K7	208218.754	55972.536	6.019	1241230.7450516
	KA3	208215.740	55977.580	14.325	2964040.4755000
	KA4	208231.349	55986.851	3.274	575201.482656
			合計	-254.348878	
			合計面積	127.1843990	m ²

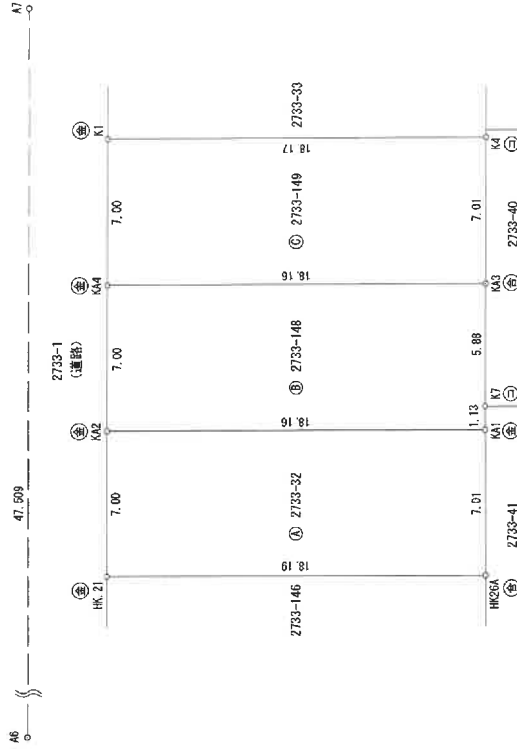
地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
C	KA4	208231.349	55986.851	-15.289	-3168071.094861
	KA3	208215.740	55977.580	-3.255	-6782894.391100
	K4	208212.133	55983.596	15.289	3152777.301437
	K1	208227.758	55992.859	3.255	678333.533135
				合計	-254.951389
			合計面積	127.2756946	m ²

総計面積 391.7725066 m²

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	備考
A6	208252.219	55959.470	マンホール中心
A7	208227.825	56000.238	マンホール中心

測量系	世界測地系(測地院標2011)
座標系	四角
測量年月日	平成30年 7月19日



境界線の種類	
①	コンクリート杭
②	合成樹脂杭
③	金属標
④	紙
⑤	金属板

作成者

縮尺 1/

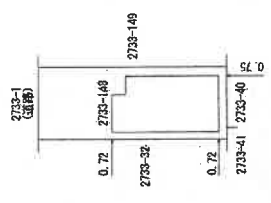
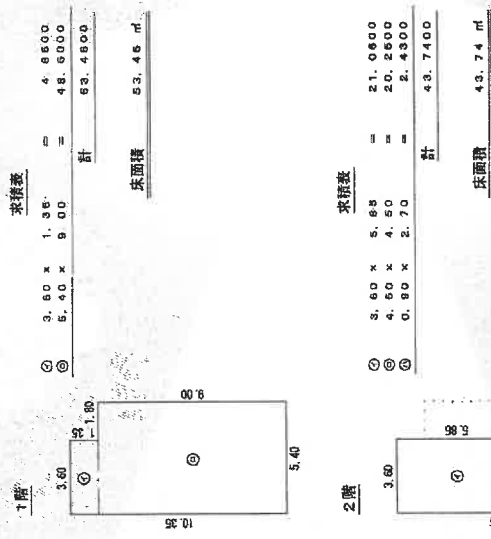
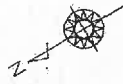
申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成30年11月12日

建物図面
各階平面図

家屋番号 2733-148
建物の所在 新潟市江南区横越川根町三丁目2733番地148



縮尺 1/500

申請人

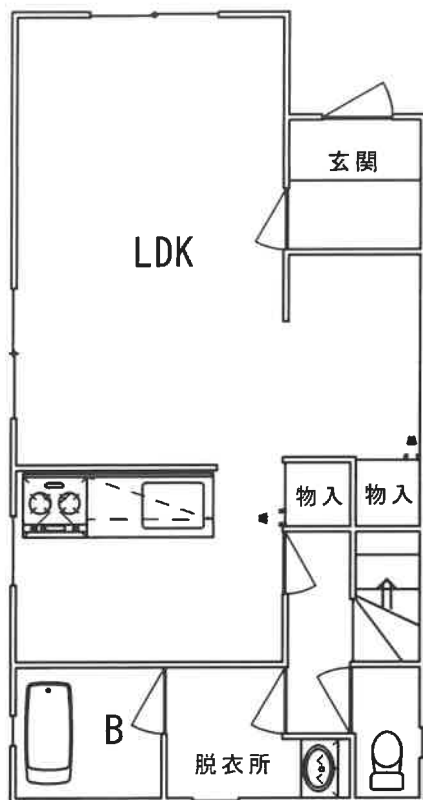
縮尺 1/250

作成者

※原図を70%に縮小

建物間取図

1F



2F



1階	53.46m ²
2階	43.74m ²
合計	97.20m ²
縮尺	1/100
評価人作成	