

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 14 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 5 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 19 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 26 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 6 月 9 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 5 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 14 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）
1～4	7,580,000 6,064,000	一括	1,516,000	154,398	0
1	2,120,000				
2	240,000				
3	1,760,000				
4	3,460,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 新発田市日渡字蟻ノ塔
 地 番 69番2
 地 目 宅地
 地 積 323.85平方メートル

- 2 所 在 新発田市日渡字蟻ノ塔
 地 番 72番4
 地 目 宅地
 地 積 35.72平方メートル

- 3 所 在 新発田市日渡字蟻ノ塔
 地 番 72番5
 地 目 宅地
 地 積 269.10平方メートル

- 4 所 在 新発田市日渡字蟻ノ塔72番地5
 家屋 番号 72番5の2
 種 類 事務所・工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 117.11平方メートル
 2階 110.81平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 117.11平方メートル
 2階 約116.81平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

(1) 1階の一部及び2階西側事務所部分(36.93平方メートル)につき、株式会社東栄が占有している。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。

(2) (1)以外の部分につき、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

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 新発田市日渡字蟻ノ塔
 地 番 69番2
 地 目 宅地
 地 積 323.85平方メートル

- 2 所 在 新発田市日渡字蟻ノ塔
 地 番 72番4
 地 目 宅地
 地 積 35.72平方メートル

- 3 所 在 新発田市日渡字蟻ノ塔
 地 番 72番5
 地 目 宅地
 地 積 269.10平方メートル

- 4 所 在 新発田市日渡字蟻ノ塔72番地5
 家屋 番号 72番5の2
 種 類 事務所・工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 117.11平方メートル
 2階 110.81平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 117.11平方メートル
 2階 約116.81平方メートル





令和6年(ケ)第100号
令和6年12月20日受理
令和7年1月22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 | 新発田市日渡字蟻ノ塔 |
| | 地 番 | 69番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 323.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市日渡字蟻ノ塔 |
| | 地 番 | 72番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 35.72平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新発田市日渡字蟻ノ塔 |
| | 地 番 | 72番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 269.10平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新発田市日渡字蟻ノ塔72番地5 |
| | 家屋 番号 | 72番5の2 |
| | 種 類 | 事務所・工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 117.11平方メートル
2階 110.81平方メートル |



(土地・建物用)

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 1～3			
現況地目	☒ 宅地(物件 1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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)(評価人加筆)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て占有している。 ☐ 「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	本各土地は一団を成している。 物件1及び2の土地の下記建物の東側にカーポートがある。 物件1の土地の南側に消雪用の井戸ポンプがあり、北西角付近に電力会社等の電柱が立っている。同土地北東側に立っている電柱は私設である。			
建物	物件 4			
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が異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 床面積: 1階 117.11平方メートル 2階約116.81平方メートル			
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事務所・倉庫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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 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 4 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階一部、2階一部36.93平方メートル (西側事務所部分)		
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社東栄		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐		
■関係人(■債務者破産管財人■A(占有者代表者))の陳述／■提示文書(賃貸契約書)の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成26年9月1日		
最初の契約日	平成26年8月31日		
契約等期間	平成26年9月1日から ☒ 平成27年8月31日まで1年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	令和2年12月1日から ☒ 令和17年11月30日まで 15年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎月金4万円 (光熱費含む) (毎月月初めに当月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他	Aの陳述要旨：平成26年の契約当時、私は個人で営業していて、当時の所有者代表者が知り合いで、本物件を購入するから入らないかと誘われて入りました。その後、法人化し、所有者の了解の下に賃借を続け、所有者会社の代表者が替わったということで、令和2年12月に再度契約書を作成しました。その時に、1階の倉庫の使用についても盛り込みました。		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

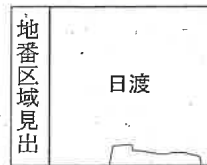
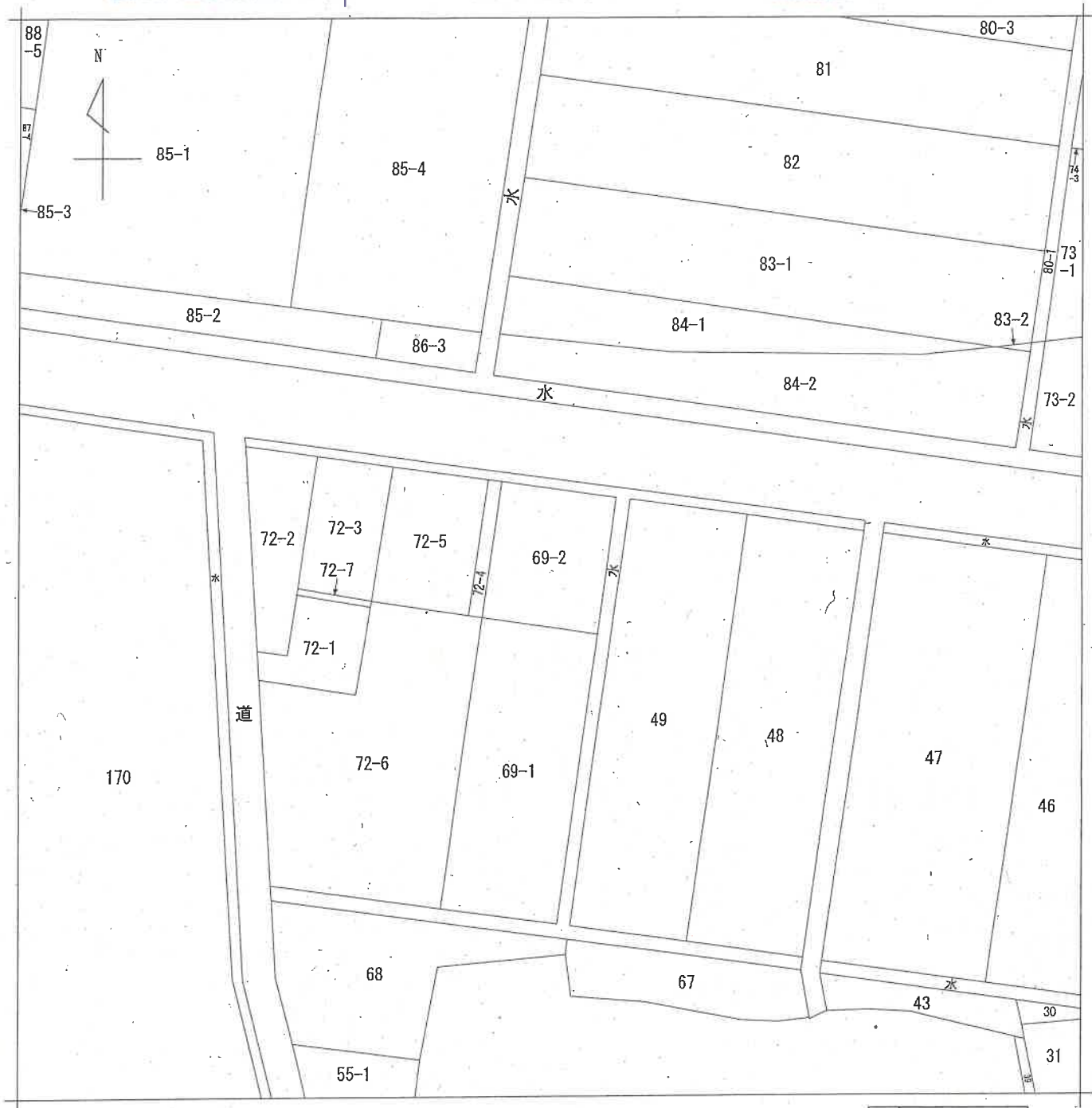
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	本建物は、すきま風が激しいです。それ以外は、特段の不具合はありません。 消雪は、井戸ポンプにホースを繋いで水を出していました。今は水は出ていませんが、出していたころは、それほど勢い良くは出ていませんでした。

(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 6年12月24日 (火)		新発田市役所税務課へ家屋図面等郵送請求 (令和 7年 1月 6日 郵送受領)
令和 6年12月25日 (水) 11:11 - 11:16	物件所在地	外観調査、写真撮影
令和 6年12月25日 (水) 11:37 - 12:02	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等請求受領
令和 6年12月26日 (木) 11:00 - 11:05	当庁執行官室	債務者破産管財人から電話で事情聴取 賃貸契約書FAX受信
令和 7年 1月14日 (火) 13:10 - 13:44	物件所在地	立入調査、Aに面談・立ち会い、写真撮影 賃貸契約書写受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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



請求 部分	所 在	新発田市日渡字蟻ノ塔				地 番	69番2.			
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	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

登記年月日：昭和47年8月15日

A3版をA4版に縮小

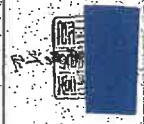
新潟地方方法務局 新発田支局 備付図面等し

請求番号：12-2

69 後新同一

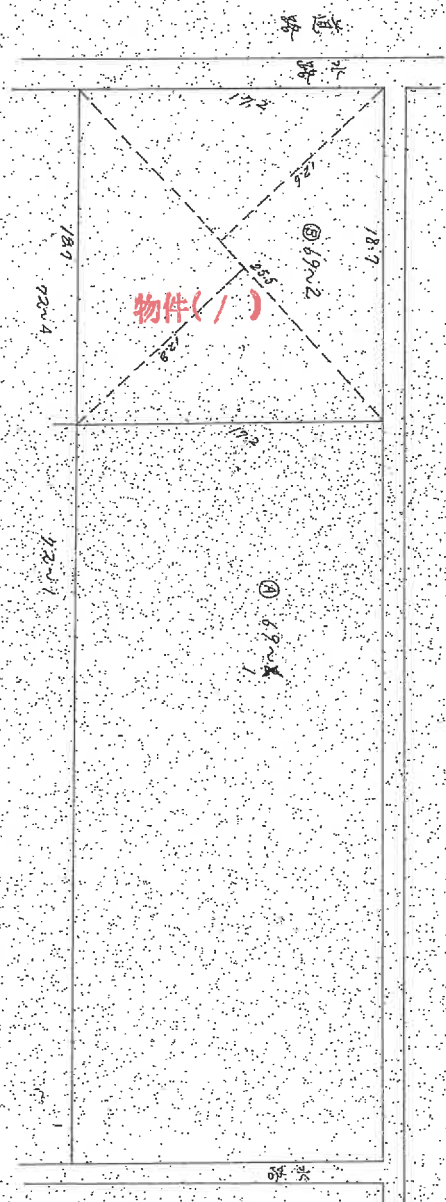
地番 69~2, 69-1

地積測量図



土地の所在 新発田砂子日渡字蝦ノ塔

063018



① 69~2
 $25.5 \times 12.6 = 321.30$
 $25.5 \times 12.8 = 326.40$
 $\text{計 } 644.70 \times \frac{1}{2} = 322.35$
 $\div 323.40$

② 69~1
 $(18.0045 \times 1004.9588 \text{ m}^2)$
 $1004.9588 - 323.85 = 681.1086$
 $\div 681.40$

(日 測 連 9.)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成47年 8月/5日登記

作製者 昭和四十七年八月五日

申請人

登記年月日：昭和48年8月15日

⑩ 72-1 後新同一

地積測量図

地番	72-4, 72-1
土地の所在	新栄田大字日渡字蟻ノ塔

063020



水路

72-2

72-3

水路

④ 72-1

④ 72-4
 $188 \times 20 = 3760$
 $188 \times 18 = 3384$
計 $7144 \times \frac{1}{2} = 3572$
= 3572

④ 72-1
 $1423.7939 - 35.72 =$
 $1388.0738 \div 1.288 =$

物件(乙)

(日調通9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和 平成48年 8月 / 5日 登記

登記年月日：昭和47年8月15日

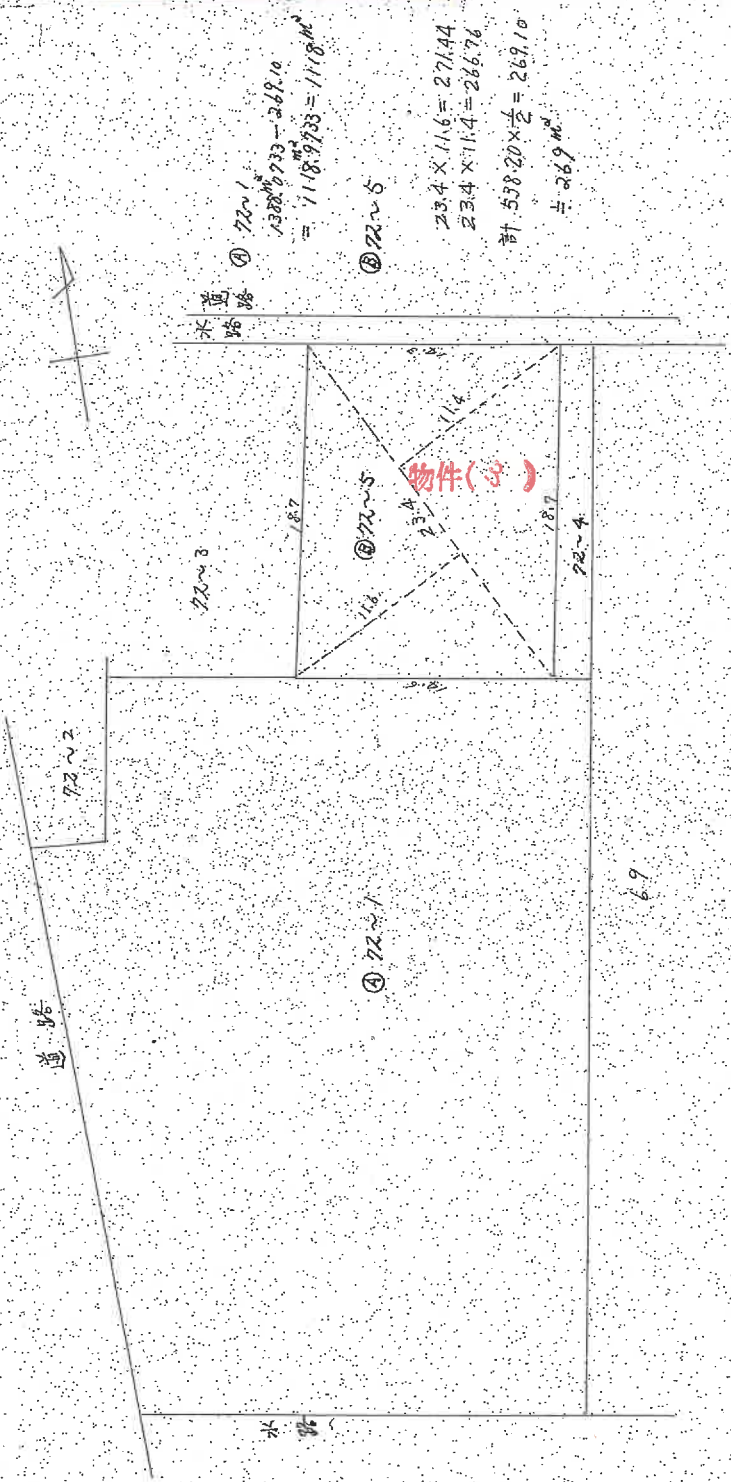
① 72-1 後・新 同一

地 積 測 量 図

地 番	72-5, 72-1
土地の所在	新潟県田子市大字日渡字蟻ノ塔

063021

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和四十七年八月十五日	
申 請 人	



(目 測 連 9)

縮 尺	1/300
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)	
昭和 平成 47 年 8 月 15 日 登記	

A3版をA4版に縮小

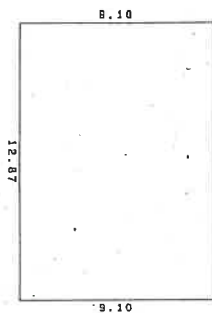
新潟地方法務局 新発田支局 備付図面等

094438 各階平面図

家屋番号 72番5の2 建物図面

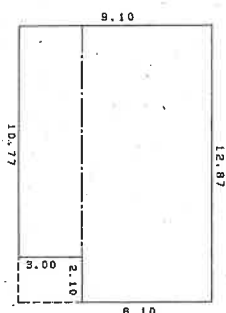
建物の所在 新発田市大字日渡字礪の塔 72番地5

1 階

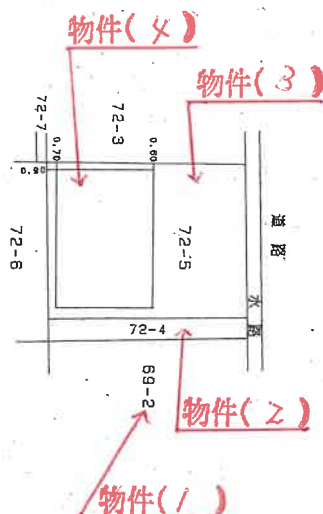


求積表
12.87 X 9.10 = 117.1170
合計 117.1170
床面積 117.11 m²

2 階



求積表
12.87 X 9.10 = 76.5070
10.27 X 3.00 = 32.3100
合計 110.8170
床面積 110.81 m²



作製者



(平成12年 2月 2日作製)

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和(平成)12年 2月25日登記

家屋番号

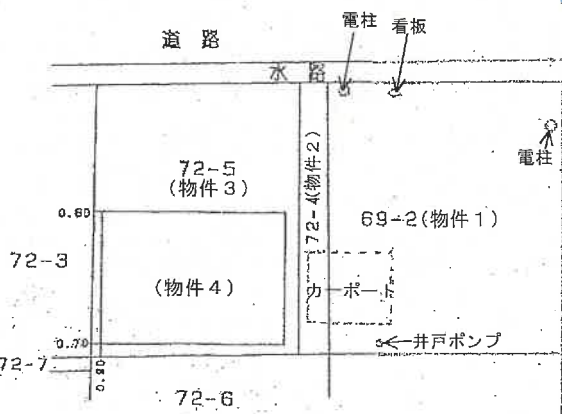
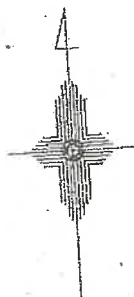
72番5の2

建 物 図 面

(評価人加筆)

建物の所在

新発田市大字日渡字蟻の塔 72番地5



申請人

縮尺

1 / 500

調査士会

昭和・平成12年2月25日登記

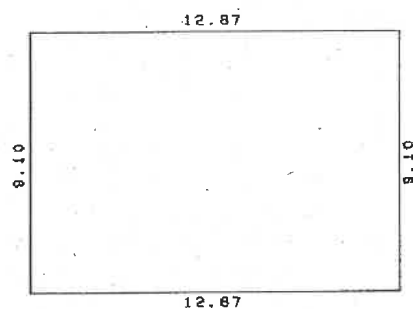
⇒ 印は写真撮影位置、方向

(11枚目)

登記年月日：平成12年2月25日

094438 各階平面図 (評価人加筆)

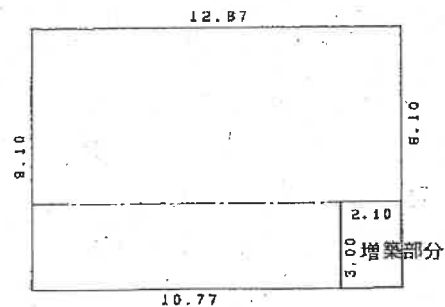
1 階



求積表	
12.87 X 9.10 =	117.1170
合 計	117.1170
床面積	117.11 m ²



2 階



求積表	
12.87 X 9.10 =	78.5070
10.77 X 3.00 =	32.3100
合 計	110.8170
床面積	110.81 m ²

増築部分 3.00 × 2.10 = 6.30

床面積 110.81m² + 約6m² = 116.81m²

作製者

年 2月 2日作製)

縮尺

1

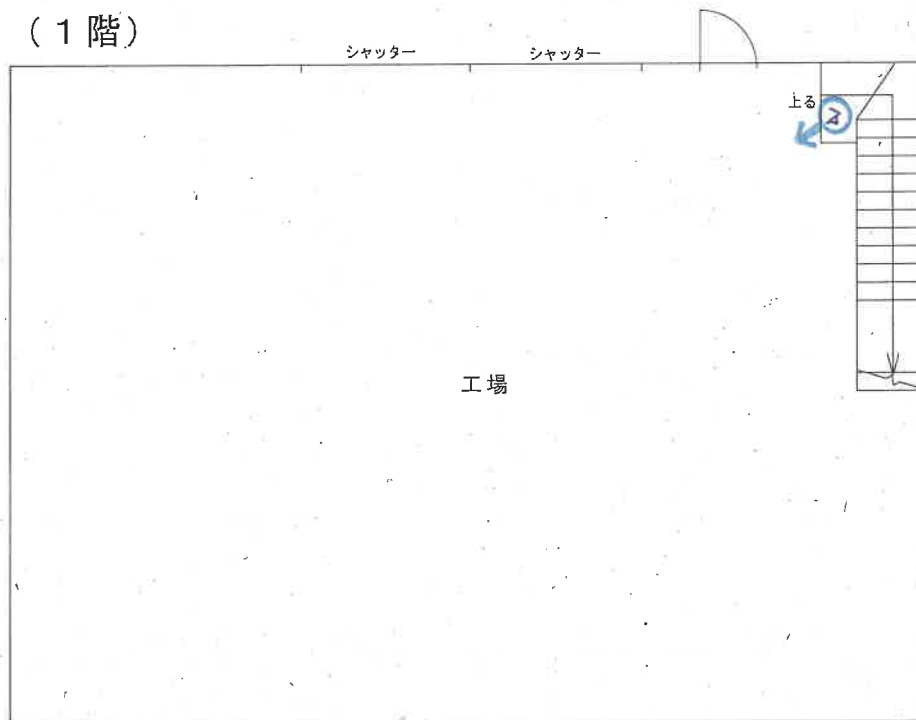
250

新潟県土地家

間取図

S=1/100

(1階)



(2階)



(評価人作成)

○印は写真撮影位置、方向

(1/3枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



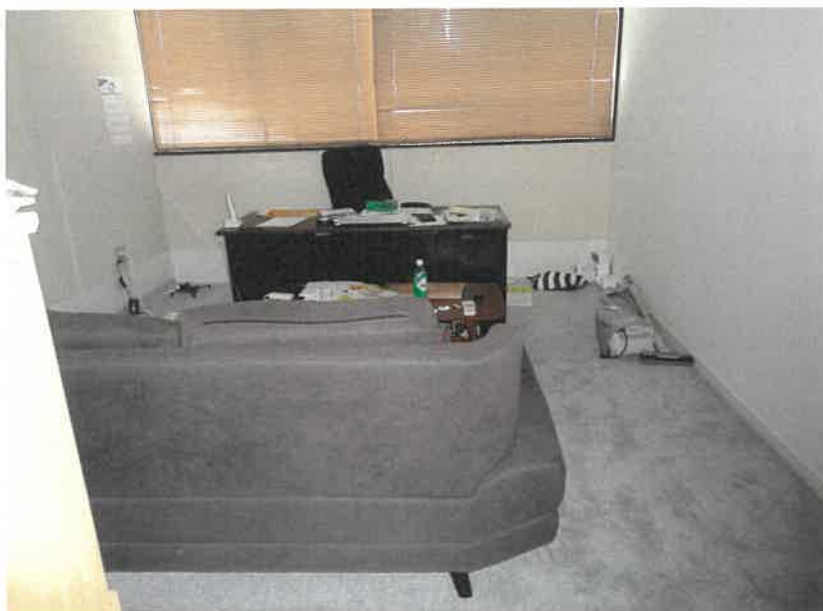
写真 6



写真 7



写真 8



令和6年（ケ）第100号
令和7年1月14日 現地調査
令和7年1月31日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 7, 5 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 7 6 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 3, 4 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該敷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、求めるべき価格は、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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新発田市日渡字蟻ノ塔 6 9 番 2 宅地 3 2 3. 8 5 平方メートル	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新発田市日渡字蟻ノ塔 7 2 番 4 宅地 3 5. 7 2 平方メートル	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新発田市日渡字蟻ノ塔 7 2 番 5 宅地 2 6 9. 1 0 平方メートル	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新発田市日渡字蟻ノ塔 7 2 番地 5 7 2 番 5 の 2 事務所・工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階 1 1 7. 1 1 平方メートル 2 階 1 1 0. 8 1 平方メートル	2 階 約 1 1 6. 8 1 m ²

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位置・交通	最寄駅ＪＲ白新線「佐々木」駅の東約1.8km（道路距離）に位置する。 最寄バス停新潟交通観光バス「中央高校前」の東約50m（道路距離）に位置する。	
付近の状況	当該地域は、幹線沿いに店舗、事業所等の建ち並ぶ地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 ——— 70% 200% ——— 都市計画法第34条第12号に基づいて条例（新発田市都市計画法施行条例第5条）で指定する区域に該当
画地条件（規模、形状等）	物件1～3は一体で、北側が幅員約17.7mの舗装県道（両側歩道あり）に等高接面する、間口約32m、奥行約19.3m、規模約620㎡の長方形、平坦な中間画地である。	
接面道路の状況	北側が幅員約17.7mの舗装県道（建築基準法第42条1項1号に該当）に等高接面する。 なお、公図上の水路は暗渠化され県道の一部となっている。 また、当該県道は都市計画道路に該当するが拡幅済みである。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	・物件1～3は一体で、物件4の敷地として利用されている。 隣地は東側が水路を介して店舗の敷地、西側が住宅、南側が工場の敷地である。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 対象地が北側で接面する県道にガス本管は埋設されておらず、対象地が南側で隣接する地番72番6の土地が西側で接面する市道に埋設されている。 なお、調査日現在はプロパンガスを使用している。 下水道 なし	

特 記 事 項	・上水道管は対象地が北側で接面する県道には埋設されておらず、対象地が南側で隣接する地番 72 番 6 の土地が西側で接面する市道に埋設されている。新発田市水道局担当者によると、当該市道から対象地への給水は、隣接地（地番 72 番 3 の土地等）との共有管を通じてなされていると推測されるが、埋設位置及び共有管の利用者等の詳細は資料がなく不明とのことである。 ・物件 4 建物の東側にカーポートが設置されている。 ・物件 1 の南側に消雪用の井戸ポンプがある。ただし、賃借人である法人の代表者によると、水の勢いはさほど良くないとのことである。 ・物件 1 の北側に看板が設置されている。 ・物件 1 の北西端付近に電柱がある。なお、物件 1 の北東端付近にも電柱があるが、東北電力ネットワーク株式会社新発田電力センター担当者によると、当該電柱は土地所有者自身が独自に設置しているものであるとのことである。
----------------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 平成4年新築（公課証明書記載） 年月日不詳増築 経 過 年 数 新築時より約33年 経済的残存耐用年数 0年 （経済的耐用年数は経過している。）
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 窯業系サイディング （1階工場部分） 内 壁 仕上なし 天 井 仕上なし 床 コンクリート 設 備 ——— その他 ——— （2階事務所部分） 内 壁 クロス 天 井 化粧石膏ボード 床 カーペット、ビニル床等 設 備 ——— その他 ———
床面積（現況）	1階 117.11㎡（登記面積） 2階 約116.81㎡（概測面積） 延 約233.92㎡
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 事務所・倉庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	1階の一部を倉庫として、2階の一部西側部分（36.93㎡）を事務所として第三者（同一法人）に賃貸している。

特 記 事 項	・ 本建物は第三者に賃貸されているが、賃貸借契約の内容は下記のとおり 賃貸人：所有者 賃借人（占有者）：株式会社東栄 賃料：月額4万円（光熱費を含む） 敷金・保証金：なし 現契約期間：令和2年12月1日から15年間 （令和17年11月30日まで） 最初の契約：平成26年9月1日から1年間（以降、合意更新） ・ 増築部分は1階吹抜け部分を塞いで使用している部分である。 ・ 占有者の法人代表者によると、本建物は、隙間風が激しいとのことである。
----------------	--

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3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次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	20,800	1.0	323.85	0.75	5,050,000
2	20,800	1.0	35.72	0.75	560,000
3	20,800	1.0	269.10	0.75	4,200,000

ア 標準画地価格（地価調査価格からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価調査価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価調査 新発田（県）5－5

地価調査価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$12,900 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.6}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{60} \div = 20,800 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：地価調査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：角地 + 3 %

◇地域格差：環境条件 - 40 %

イ 個別格差 なし

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物の最有効使用との乖離、残存耐用年数及び取壊し費用等を考慮
- 25 %

② 物件4（建物）

目的建物の再調達原価は、建築費の推移動向、消費税課税も考慮したうえ、標準的な建築費に比準して求めた。また、現価率は、建物の現況及び築年数を考慮し、再調達原価の5 %と査定した。

物件 番号	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
4	110,000	233.92	0.05	1,290,000

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等価格を加算し、さらに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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権等価格（円） ア×イ＝ウ
1	5,050,000	0.40 法定地上権	2,020,000
2	560,000	0.40 法定地上権	220,000
3	4,200,000	0.40 法定地上権	1,680,000

イ、敷地利用権等割合：物件4のための敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

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	敷地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 （円） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	5,050,000	－2,020,000	1.0	1.0	0.7	2,120,000
2	560,000	－220,000	1.0	1.0	0.7	240,000
3	4,200,000	－1,680,000	1.0	1.0	0.7	1,760,000
4	1,290,000	＋3,920,000	0.95	1.0	0.7	3,460,000
一括価格（合計）						7,580,000

ウ 占有減価修正：物件4賃借人の明渡猶予期間を考慮 －5%

エ 市場性修正： 必要なし

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6. 参考価格資料

1 地価調査価格（新発田（県）5－5）

所 在	新発田市佐々木字轟3464番外
価 格	12,900円/㎡
位 置	JR白新線「佐々木」駅の北方、道路距離約300m に位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	2806㎡
供給処理施設	水道、ガス
接 面 街 路	北側16m県道、東側道に接面
用 途 指 定 等	市街化調整区域（建蔽率70％，容積率200％）
地 域 の 概 要	幹線沿いに店舗、事業所等の建ち並ぶ地域

第7. 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 建物図面
4. 各階平面図
5. 建物間取図

以 上

位置図

S=1/10,000



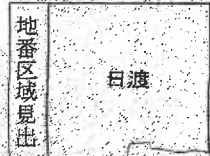
地価調査（新発田（県）5-5）

対象不動産

新発田市白地図



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。



請求部	所在	新潟県新発田市日渡字鐵ノ塔				地番	72番5			
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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟県地方務局新発田支局管轄)

令和6年11月14日

新潟県地方務局新津支局

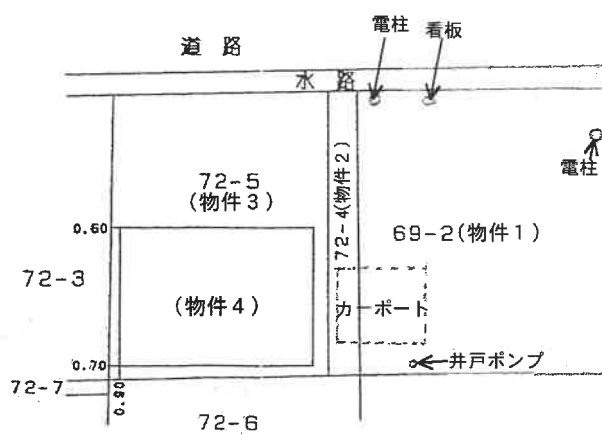
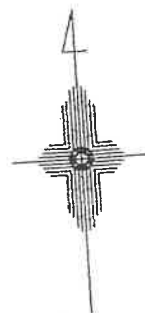
登記官

(A3版をA4版に縮小)

請求番号：5-1

(1/1)

家屋番号	72番5の2	建 物 図 面 (評価人加筆)
建物の所在	新発田市大字日渡字蟻の塔 72番地5	



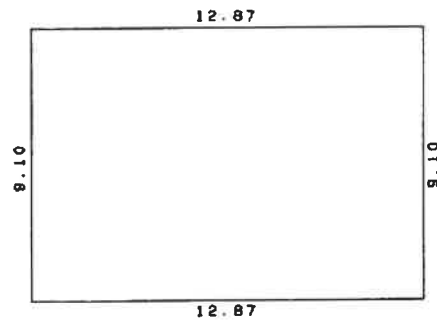
申請人		縮尺	1 / 500
-----	--	----	---------

調査士会

昭和・平成12年2月25日登記

094438 各階平面図 (評価人加筆)

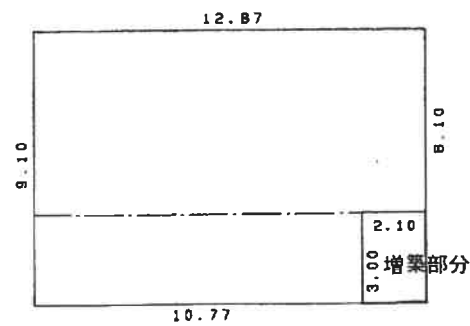
1 階



求積表	
$12.87 \times 9.10 = 117.1170$	
合計	117.1170
床面積	117.11 m ²



2 階



求積表	
$12.87 \times 6.10 = 78.5070$	
$10.77 \times 3.00 = 32.3100$	
合計	110.8170
床面積	110.81 m ²

増築部分 $3.00 \times 2.10 = 6.30$

床面積 $110.81\text{m}^2 + \text{約 } 6\text{m}^2 = \underline{\underline{116.81\text{m}^2}}$

作製者

2年 2月 2日作製)

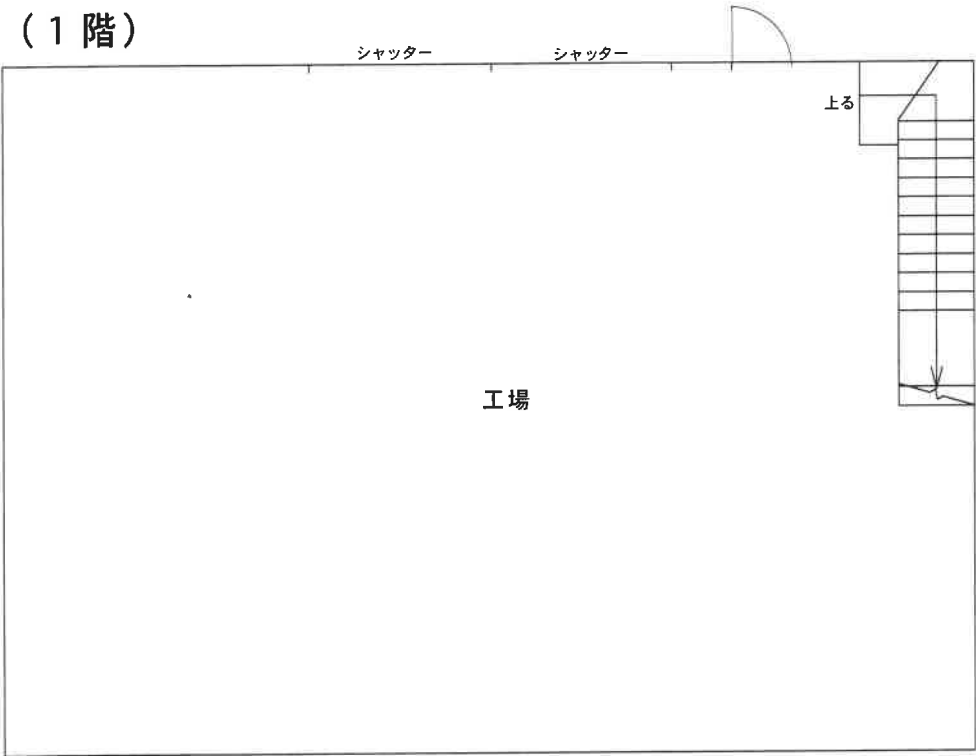
縮尺

1/250

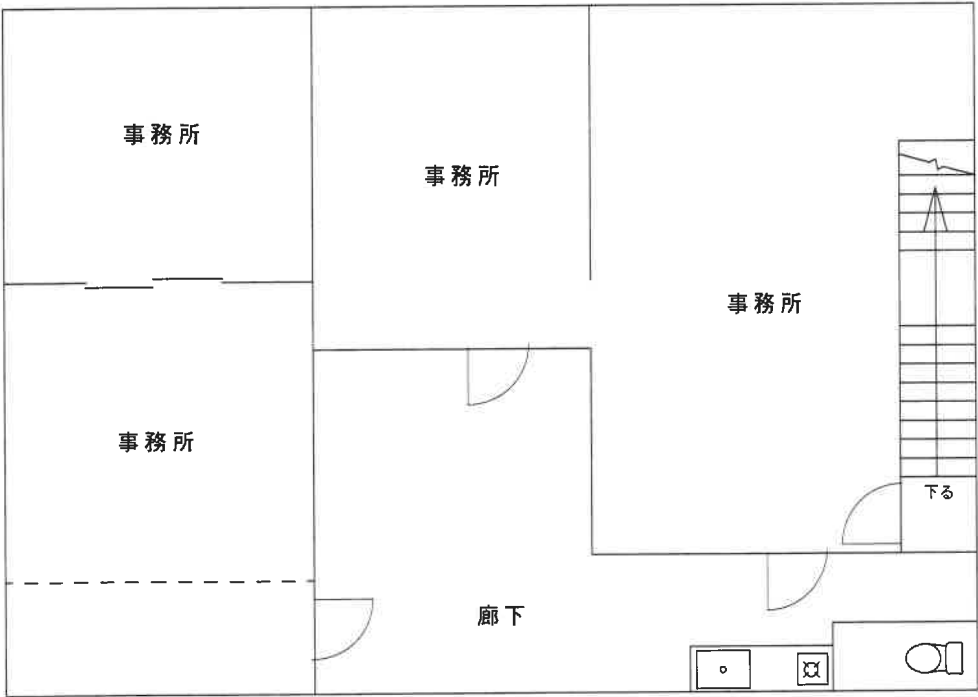
間取図

S = 1/100

(1 階)



(2 階)



(評価人作成)