

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月12日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

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 6月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 6月16日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月23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 7月 7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 6月25日 午前 9時00分から 令和 7年 6月27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 5月12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 | 新潟市南区月潟字三ノ割 |
| | 地 番 | 1 1 2 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 0 . 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区針ヶ曽根 |
| | 地 番 | 1 9 3 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 7 . 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市南区月潟字三ノ割 1 1 2 5 番地 4
新潟市西蒲区針ヶ曽根 1 9 3 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 5 番 4 |
| | 種 類 | 事務所・工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 2 8 . 6 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7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1～3】

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】

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 | 新潟市南区月潟字三ノ割 |
| | 地 番 | 1 1 2 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 0. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区針ヶ曾根 |
| | 地 番 | 1 9 3 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 7. 0 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市南区月潟字三ノ割 1 1 2 5 番地 4
新潟市西蒲区針ヶ曾根 1 9 3 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 2 5 番 4 |
| | 種 類 | 事務所・工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 2 8. 6 4 平方メートル |





令和6年(ケ)第115号

令和7年2月6日受理

令和7年3月11日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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 | 新潟市南区月潟字三ノ割 |
| | 地 番 | 1125番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 510.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区針ヶ曽根 |
| | 地 番 | 1934番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 367.02平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市南区月潟字三ノ割1125番地4
新潟市西蒲区針ヶ曽根1934番地5 |
| | 家屋 番号 | 1125番4 |
| | 種 類 | 事務所・工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 228.64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, 2				
現況地目	■宅地(物件1, 2) □公衆用道路(物件) □ (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)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □				
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、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	「その他の事項」のとおり				
建物	物件3				
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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:				
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・工場(空き家)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	「その他の事項」のとおり				
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

- 物件 2 の北西側にある水路上に乗り入れが設置されている。新潟市西蒲区建設課によれば、水路の占有許可が必要であるが占有許可は出されておらず、このまま乗り入れの使用を継続するためには占有許可及び占有料の支払いが必要とのことであった。
- 物件 1 の北東側にコンテナが、物件 2 の南西側に電柱が、それぞれ存在する。
- 物件 3 内には事務用品や塗料などが残置されている。

(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
7年2月6日 (木) 14:15-14:30	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年2月6日 (木) 14:45-15:00	市税事務所資産税第2分室 (新潟市役所潟東出張所内)	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
7年2月10日 (月) 9:30-9:40	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年2月10日 (月) 10:40-11:00	新潟地方法務局	公図・要約書等請求
7年2月10日 (月) 11:35-12:05	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
7年2月26日 (水) 15:35-15:50	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年3月6日 (木) 12:45-13:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
(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7年3月6日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月7日 (金) 9:00-9:05	電話照会	新潟市西蒲区建設課に物件2北西側水路の占用許可の有無等について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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。

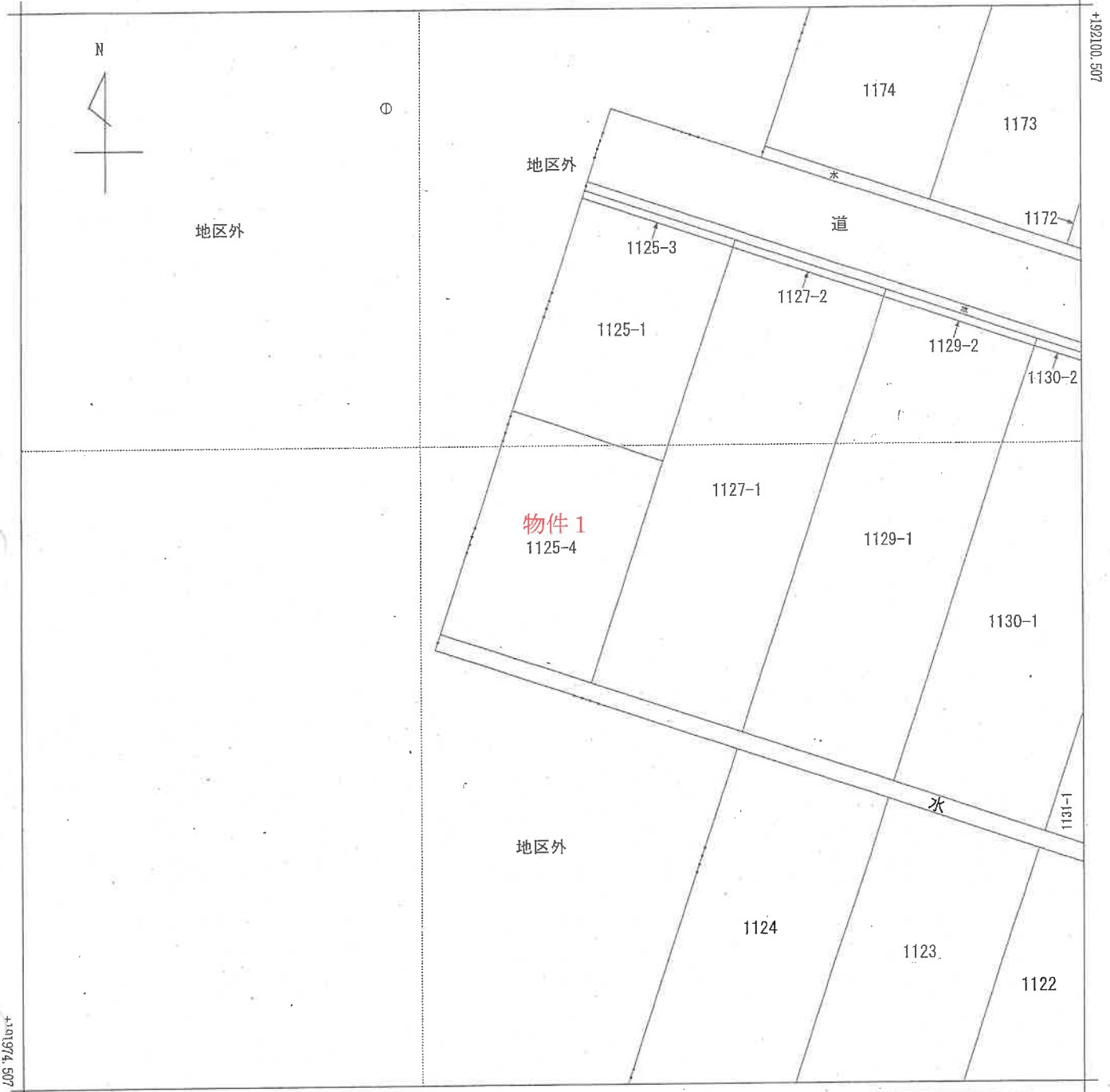
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

+42997.209



+42872.209

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	新潟市南区月潟字三ノ割				地番	1125番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和57年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

A 3 を A 4 に縮小

イ	1934-3
ロ	1935-3

А 1935-5

(座標値種別：図上測定)

+42981. 834



+42856.834 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

針々曾根

請 求 部	所 在	新潟市西蒲区針ヶ曽根				地 番	1934番5	
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 座 番 号 又 記 号	Ⅷ	分 類	地図(法第14条第1項)	
種 類	地籍図							
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項

登記年月日：平成15年11月12日

3481 145

15.11.12
地積測量図^{1/2}

地番
1125-4

土地の所在
新潟県西蒲原郡月潟村大字月潟字三ノ割

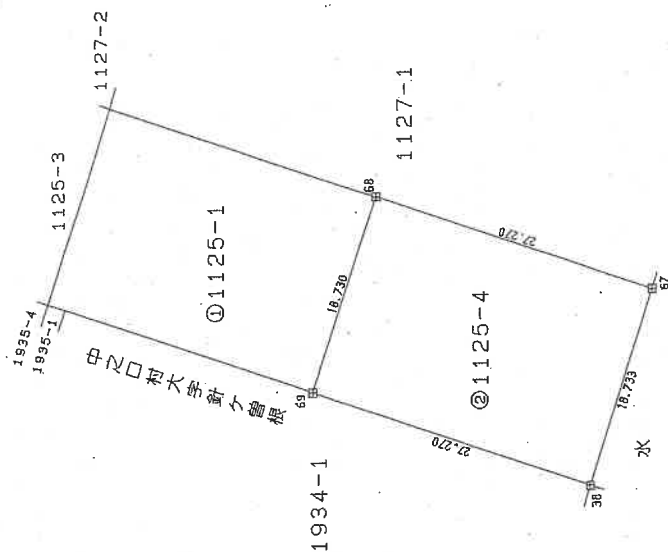
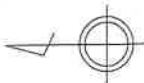
座標求積表

地番	①1125-4				
番号	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$	
69	191703.722	43210.731	19.976	863177.562456	
68	191697.821	43228.507	-31.779	-1373758.723953	
67	191671.943	43219.907	-19.976	-863360.862232	
38	191677.845	43202.128	31.779	1372920.425712	
		背面積		-1021.598017	
		面積		510.799085	
		地積		510.79 m^2	

残地番	①1125-1				
		公簿	1001.9008335		
		総計	510.799085		
		残地積	491.1018250		
		地積	491.10 m^2		

境界	境界線の種類
◎	木杭
田	合成樹脂杭

新潟市
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市南区]に変更



測量年月日 平成15年10月20日 旧測地係

⑤石杭 ④金属標 ③コンクリート杭 ②合成樹脂杭 ①紙杭

作製者

成15年10月20日作製)

申請人



縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

110252

登記年月日：平成15年11月5日

645515

地番 1934-1 1934-5
1934-1 1934-5

地積測量図

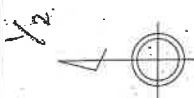
土地の所在 新潟県中越後郡西蒲区針ヶ巻根

座標求積表

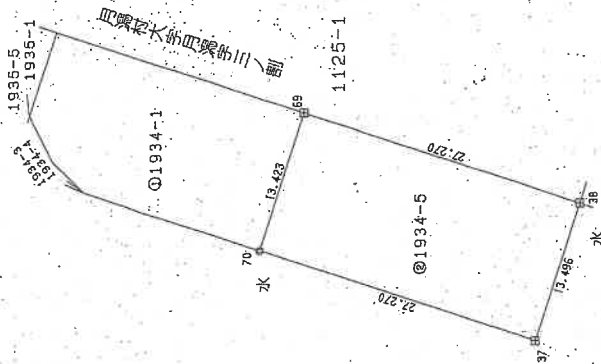
地番	②1934-5				
番号	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$	
70	191707.943	43197.989	-21.633	-934502.096037	
69	191703.722	43210.731	-30.098	-1300596.861638	
38	191677.845	43202.128	-21.633	-934591.635024	
37	191682.089	43188.317	30.098	1299912.063066	
		恒面積		-734.057559	
		面積		367.0287795	
		地積		367.02 m ²	

地番	①1934-1				
		公積	579.4806215		
		總計	367.0287795		
		残地積	312.4518420		
		地積	312.45 m ²		

境界	境界線の種類
◎	木杭
田	合成就面杭



平成19年4月1日区制施行により、
[新潟県西蒲区]に変更



測量年月日 平成15年10月10日 [旧測地係]

◎石杭 ◎金原標 ◎コンクリート杭 ◎谷成樹標杭 ◎紙杭

作製者

2005年10月20日作製

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

新潟地方法務局備付図面

A3をA4に縮小

平成15年11月5日 登記

登記年月日：平成15年11月5日

645516

地積測量図

1934-1-1934-5

地番

土地の所在

新潟県新井市西蒲区針ヶ曽根

新井市

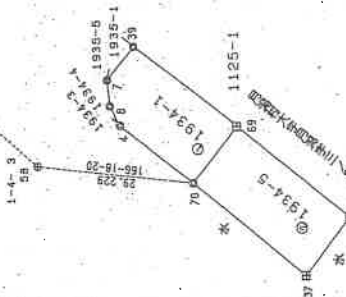
平成19年4月1日区制施行により、

「新井市西蒲区」に変更

2/2

K0.2 1005
57

57-57-1



①石杭 ②金属標 ③コンクリート杭 ④合成樹脂杭 ⑤鉄杭

境界	境界線の種類
①	旗
②	木杭
③	合成樹脂杭

測量点	X	Y
58 旗	191736.341	43191.070
57 旗	191909.064	43259.746

測量年月日 平成15年10月10日 旧測地係

作製者

15年10月20日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

新潟県土地家屋調査士会

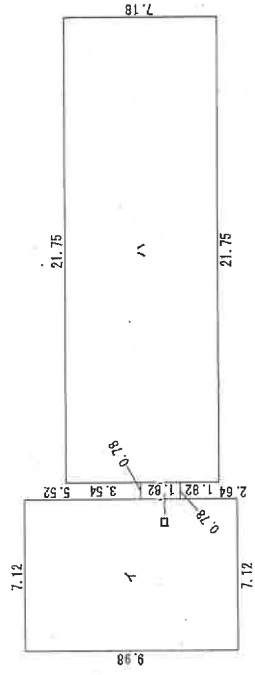
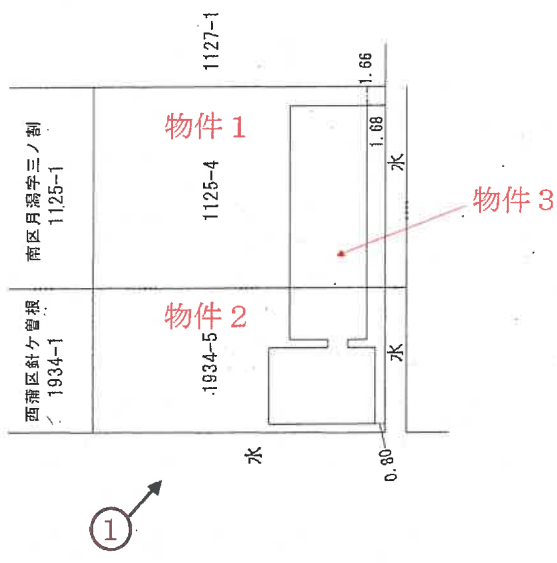
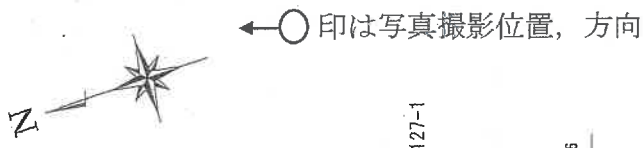
登記年月日：平成30年6月21日

新潟地方法務局新津支局備付図面 A 3をA 4に縮小

建物階平面図

家屋番号 1125番4

建物の所在
新潟市南区月潟字三ノ割1125番地4
新潟市西蒲区針ヶ曾根1934番地5



求 積 表	
イ	$7.12 \times 9.98 = 71.0576$
ロ	$0.78 \times 1.82 = 1.4196$
ハ	$21.75 \times 7.18 = 156.1650$
合 計	228.6422
床面積	228.64 m ²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

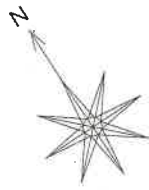
(平成30年6月15日作成)

作成者

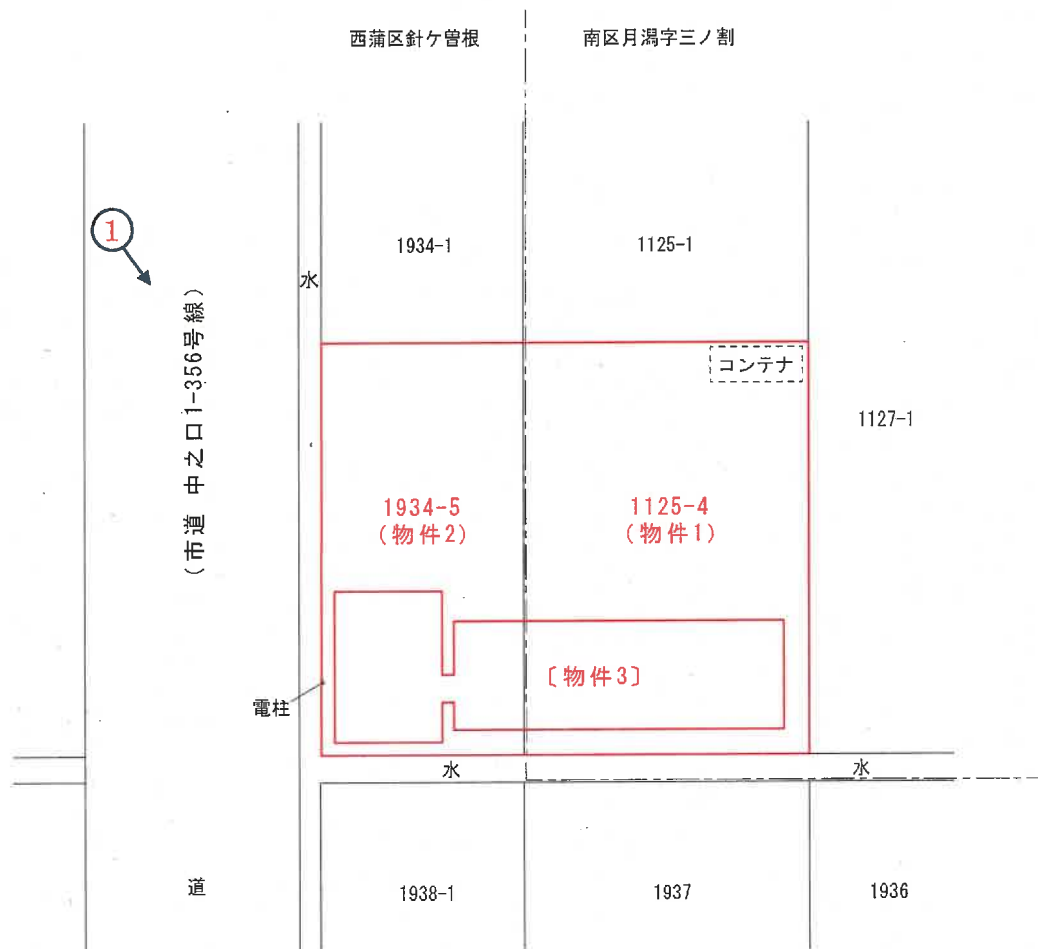
新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



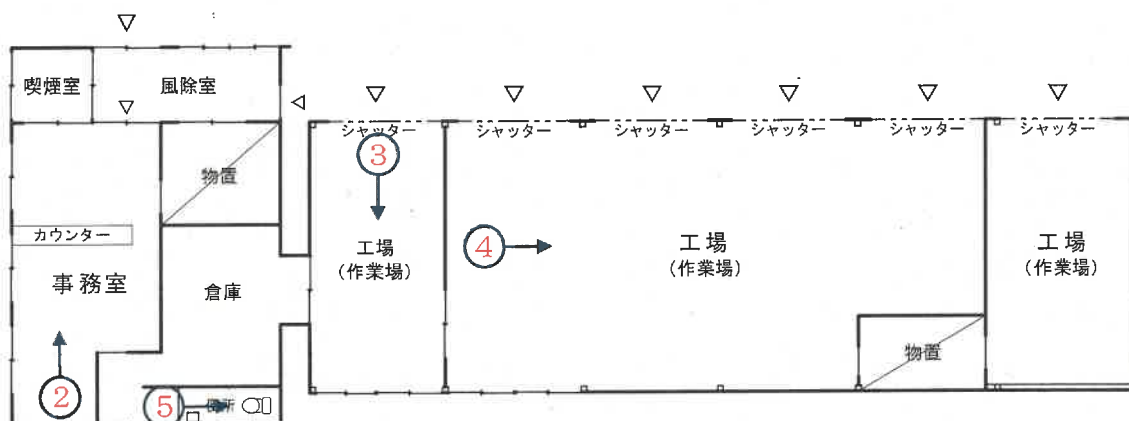
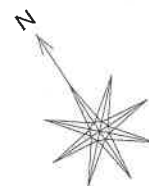
←○印は写真撮影位置, 方向



新潟市南区月潟字三ノ割 1125番地4
所在 新潟市西蒲区針ヶ曾根 1934番地5
種類 事務所・工場
構造 鉄骨・軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 228.64 m²
縮尺 1/200

〔物件3〕

間取図



←○印は写真撮影位置，方向

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和 6 年 (ケ) 第 115 号
令和 7 年 3 月 6 日 現地調査
令和 7 年 3 月 7 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

立 川 健 三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,100,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,670,000 円
2 (土地)	金 1,200,000 円
3 (建物)	金 7,230,000 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、2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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 目 地 積	新潟市南区月潟字三ノ割 1125番4 宅地 510.79平方メートル	同左。
2	所 在 地 地 目 地 積	新潟市西蒲区針ヶ曽根 1934番5 宅地 367.02平方メートル	同左。
3	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市南区月潟字三ノ割1125番地4 新潟市西蒲区針ヶ曽根1934番地5 1125番4 事務所・工場 鉄骨・軽量鉄骨・木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 228.64平方メートル	同左。
特 記 事 項			
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、2）

位 置 ・ 交 通	JR越後線「巻」駅の南東方、道路距離にして約11.5kmの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、新潟市南区と西蒲区との区界付近、月潟地区の中心集落郊外に位置する、工場、小事業所、倉庫、農業関連施設等が散在する地域であり、周辺一帯には圃場整備された水田地帯が広がっている。 本物件は月潟集落から延びる県道（月潟・西川線）と市道（中之口1-356号線）との交差点付近に位置しており、南区の月潟地区中心部と西蒲区の針ヶ曽根集落からも比較的近い。 周囲を水田に囲まれた市街化調整区域に属する地域であることから、今後も現在の地域環境が維持され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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 — 70% 200% — 南区に存する部分（物件1）は、都市計画法 34条12号等に基づく既存集落区域
画 地 条 件	物件1、2は一体となって、北西側有効幅員約9.0m市道に小水路を介してほぼ等高に接面する、間口約27.3m、奥行約32.2mの長方形の平坦な画地である。中間画地。 規模：877.81㎡（登記）。 北西側市道とは小水路を介して面しており、小水路上には間口と同一の幅で乗入れ通路が設置されている。	
接 面 道 路	・北西側有効幅員約9.0m舗装市道 （中之口1-356号線、建築基準法42条1項1号に該当）	

土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1、2は一体となって、物件3の建物の敷地として利用されており、空地部分は舗装された駐車場等となっている。 物件1の北東側付近にコンテナが、物件2の南西側付近に電柱が存する。（附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照。） 隣接地は、小水路、農地、未利用の雑種地となっている。物件1、2の土地はいずれも測量が行われており、隣接地境界に測量杭や土留めが設置されているなど、境界に特段の問題は確認されなかった。
供給処理施設	上水道 あり（引込み済） 都市ガス なし 下水道 なし
特記事項	・既存宅地と建築許可について 新潟市南区建設課まちづくりグループにて聴取・確認した内容は以下のとおり。 「物件1、2一体地は、課税資料によって、線引きが行われる以前（平成23年3月18日以前）から物件3の建物の敷地として利用されていたことが確認されるため、いわゆる既存宅地と認定されます。なお、既存宅地であっても市街化調整区域内の土地ですので、買受けを希望される方は今後の利用目的を含めて事前にご相談頂きたいと思います。」 ・小水路上の乗入れ通路について 新潟市南区建設課管理係にて聴取・確認した内容は以下のとおり。 「現在、小水路の使用許可申請は行われていません。買受人が乗入れ部分として今後も利用する場合には使用許可申請を行って下さい。使用料は、事業目的の場合で1平方メートル当たり80円（年額）です。」

2 建物の概況及び利用状況等（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 (登記上)	平成17年12月日不詳新築 平成18年12月日不詳種類、構造変更、増築 平成30年4月30日種類変更、一部取壊し、増築
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約11年
主 たる 仕 様	構 造	鉄骨・軽量鉄骨・木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板（折板）
	外 壁	角波カラー鋼板、一部吹付仕上げ
	内 壁	クロス、下地ボード、工場部分は現し（なし）
	天 井	クロス、下地ボード、工場部分は現し（なし）
	床	長尺塩ビシート、モルタル
	設 備	電気、給排水衛生（トイレ）
	そ の 他	—
床 面 積（現 況）	228.64㎡	
現 況 用 途 等	階 層	1階
	現況用途	事務所・工場
	間 取 り	事務室＋工場（作業場）＋倉庫等 （附属資料「間取図」参照）
建 物 の 品 等	劣る 簡易構造の小規模な事務所付工場であり、工場（作業場）部分は内装・設備の殆どない倉庫類似の建物である。使用資材・施工の程度共に安価な仕様・仕上げとなっており、建物の品等は劣ると判断される。	
保守管理の状態	普通 風除室入口のガラスが破損しており、倉庫部分の床に比較的大きなクラックが確認される以外は、概ね経年相応の老朽化・損傷状態にある。	
建物の利用状況	建物所有者が事務所・工場（空き家）として使用している。 建物内には事務用品や塗料等が残置されている。	

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、2一体地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	9,870	1.00	510.79	0.86	4,340,000
2	9,870	1.00	367.02	0.86	3,120,000
合 計					7,460,000

ア 標 準 価 格

近隣地域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)から規準し、地価水準及びその動向を勘案して、標準価格を査定した。

地価調査基準地 南(県) - 9 を規準した価格

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $12,600\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/127 \approx 9,870\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : 標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件・環境条件で優る。+27%

イ 個 別 格 差 : なし。

ウ 地 積 : 登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊し費用等を勘案して査定。

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を考慮した上、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、建物価格を判定した。

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
3	109,000	228.64	0.28	6,980,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約19年、経済的残存耐用年数 約11年、観察減価 30%、残価率 5%
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 0.05 + (1 - 0.05) ×
{ 経済的残存耐用年数 約11年 / (経過年数 約19年 + 経済的残存耐用年数 約11年) }]
観察減価率
× (1 - 0.3) ≒ 0.28

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価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,340,000	0.45	法定地上権	1,950,000
2	3,120,000	0.45	法定地上権	1,400,000
合 計				3,350,000

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	4,340,000	-1,950,000	—	1.00	0.70	1,670,000
2	3,120,000	-1,400,000	—	1.00	0.70	1,200,000
3	6,980,000	+3,350,000	—	1.00	0.70	7,230,000
一括価格(合計)						10,100,000

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：必要なし。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。-30%

第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地（南(県)－9）
所 在：新潟市南区月潟字居裏597番3外
位 置：JR「巻」駅まで道路距離約12kmに位置する。
価 格 時 点：令和6年7月1日
標 準 価 格：12,600 円／ m^2
地 積：328 m^2
供給処理施設：上水道、都市ガス
接 面 道 路：北西側幅員約9m舗装県道
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：一般住宅、事業所等が混在する住宅地域。

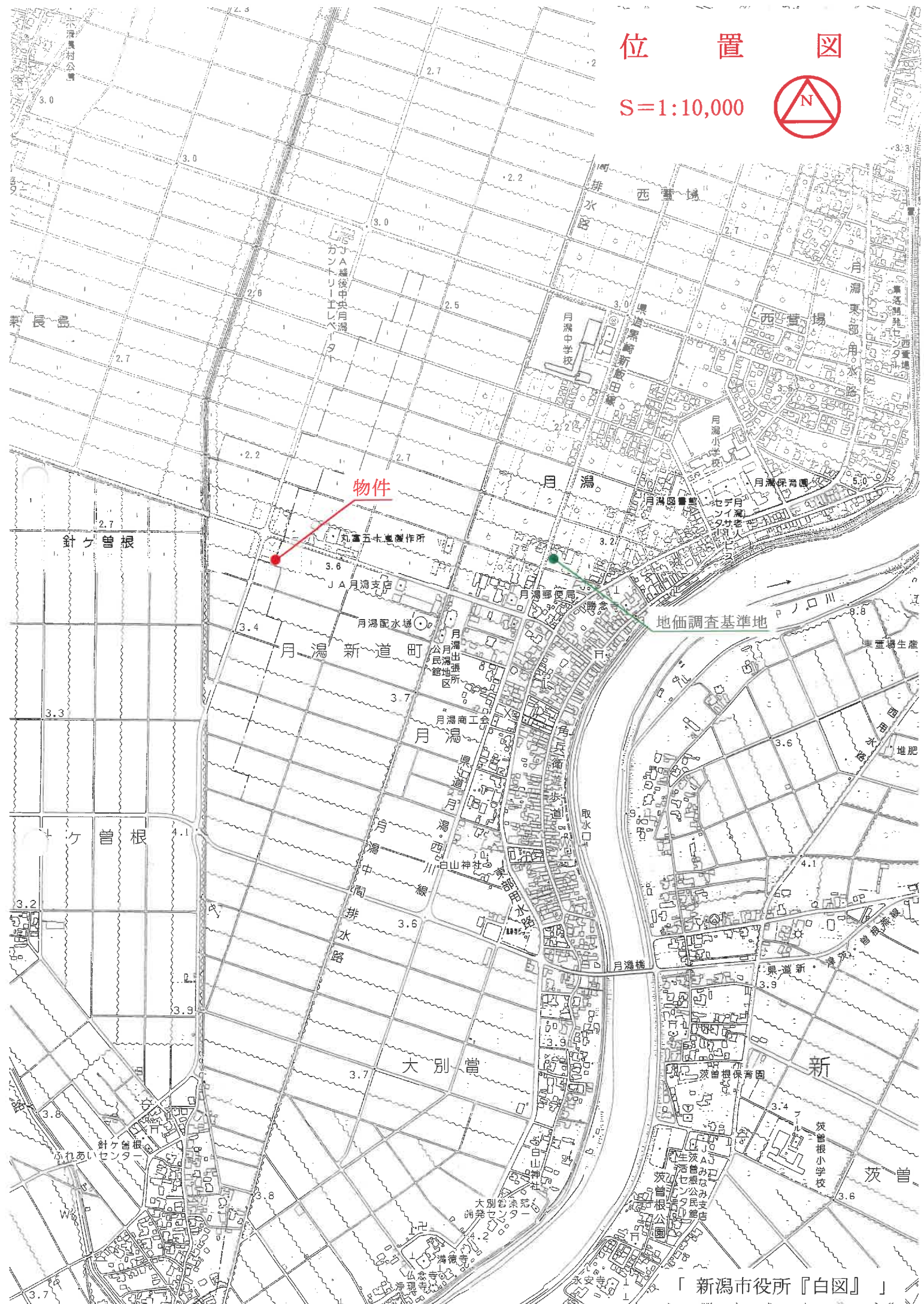
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図

以 上

位置図

S=1:10,000



公 図 写 し

S=1:500



地区外

地区外

道

1125-3

1127-2

1125-1

112

1127-1

1125-4
物件1

1129-1

地区外

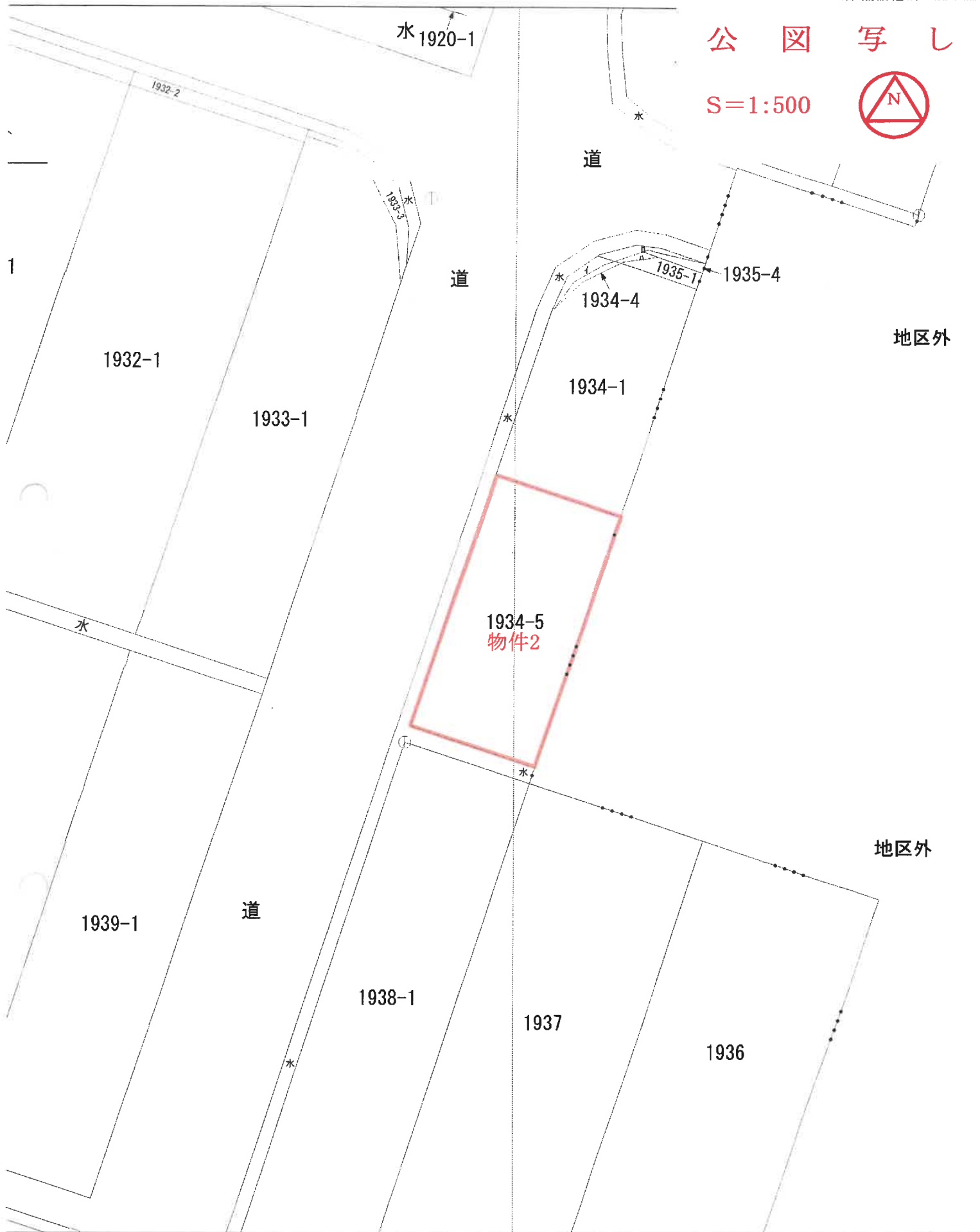
水

1124

1123

公 図 写 し

S=1:500



登記年月日：平成15年11月12日

145

15.11.12

地積測量図

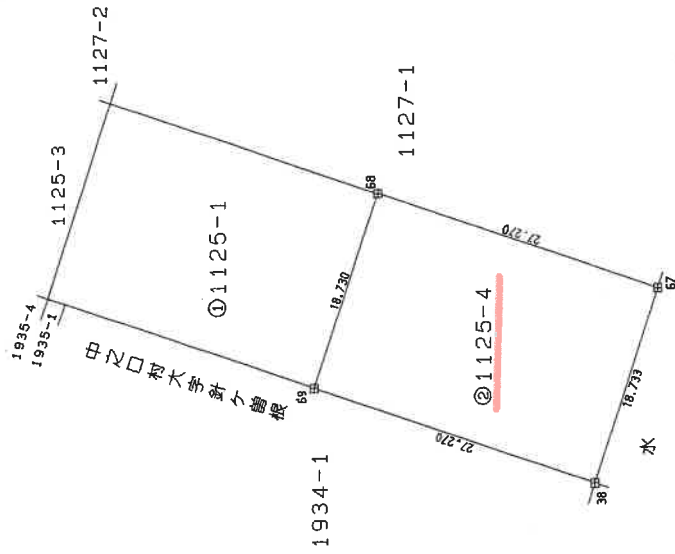
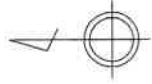
地番	1125-4
土地の所在	西蒲原郡月潟村大字月潟字三ノ割 新潟市 平成19年4月1日区制施行により、 [新潟市南区]に変更

座標求積表

地番	②1125-4				
番号	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n)$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$	
69	191703.722	43210.731	19.976	863177.562456	
68	191697.821	43228.507	-31.779	-1373758.723953	
67	191671.943	43219.907	-19.976	-863360.862232	
38	191677.845	43202.128	31.779	1372920.425712	
		包面積		-1021.598017	
		面積		510.7990855	
		面積		510.79 m ²	

残地番 ①1125-1		
公	簿	1001.9008335
総	計	510.799085
残	地	491.1018250
地	積	491.10 ㎡

境界	境界線の種類
◎	木杭
田	合成樹脂杭



測量年月日 平成15年10月20日 旧測地係

⑤石杭・④金属標・③コングリート杭・②合成樹脂杭・①鉄杭

作製者	申請人	縮尺	500

110252

新潟県土地家屋調査士会

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

登記年月日：平成15年11月5日

1934-1 後・新同一
地番 1934-5

645515

地積測量図

土地の所在 西蒲原郡中之島村大字針ヶ曾根
新潟市

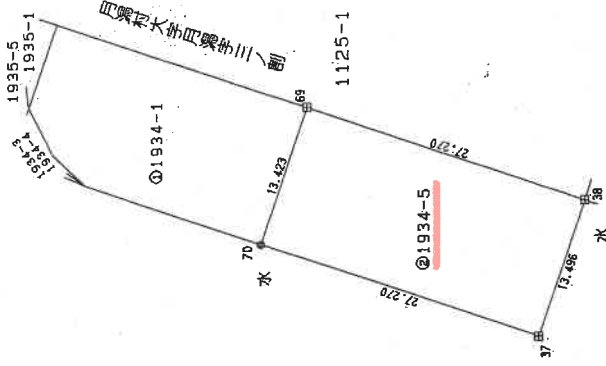
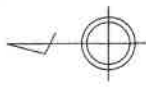
座標求積表

地番 ②1934-5	番号	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_{n-1})$	$Y_n(X_{n+1}-X_{n-1})$
	70	191707.943	43197.989	21.633	-934502.096037
	59	191703.722	43210.731	-30.098	-1300556.581638
	38	191677.845	43202.128	-21.633	-934591.635024
	37	191682.089	43185.317	30.098	1299912.063066
			価面積		-734.057559
			面面積		367.0287795
			地積		367.02 m^2

残地番 ①1934-1	公算	公算
	679.4806215	
	367.0287795	
	312.4518420	
	312.45 m^2	

境界	境界線の種類
◎	木杭
田	合成樹脂板

物件2
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更



測量年月日 平成15年10月10日 旧測地係

⑤右杭・⑥金風標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

平成15年10月・20日(作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

平成15年10月5日 登記

登記年月日：平成15年11月5日

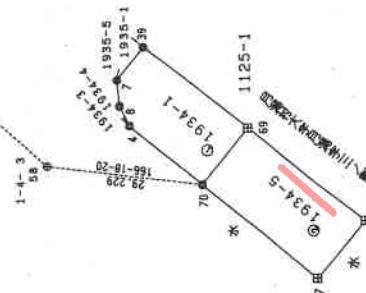
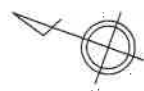
645516

地番	1934-1・1934-5	地積測量図
土地の所在	西蒲原郡中野町大字針ヶ巻根 新潟市	

10.2 1985
37.8

物件2 2/2
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

針ヶ巻根



⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

境界	境界線の種類
⑤	鉄
⑥	木
田	合成樹脂杭

引張点	X	Y
58 鉄	191736.341	43191.070
57 鉄	191909.064	43259.745

測量年月日 平成15年10月10日 旧測地係

作製者	申請人	縮尺
		1/1000

15年10月20日作製

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成30年6月21日

（新潟地方方法務局新津支局管轄）
令和6年12月13日 新潟地方方法務局三条支局

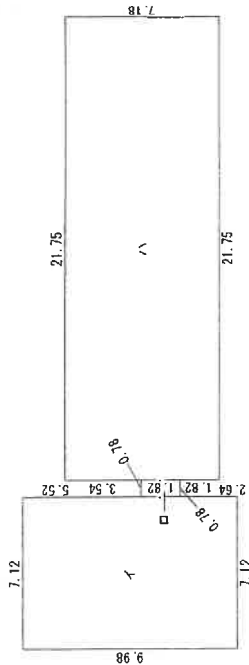
登記簿

建物階平面図

家屋番号 1125番4

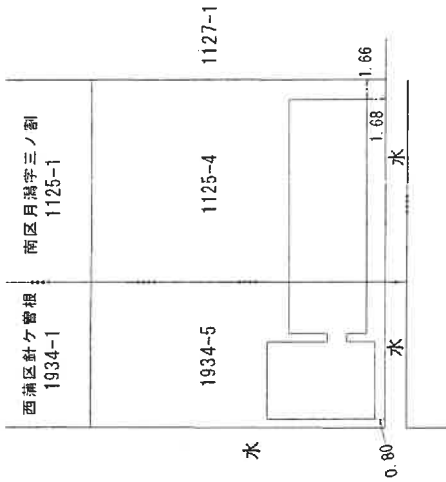
建物の所在
新潟市南区月潟字三ノ割1125番地4
新潟市西区蒲区針ヶ管根1934番地5

物件3



求積表

イ	7.12×9.98	$= 71.0576$
ロ	0.78×1.82	$= 1.4196$
ハ	21.75×7.18	$= 156.1650$
合計	228.6422	
床面積	228.64 m ²	



作成者

(平成30年6月15日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

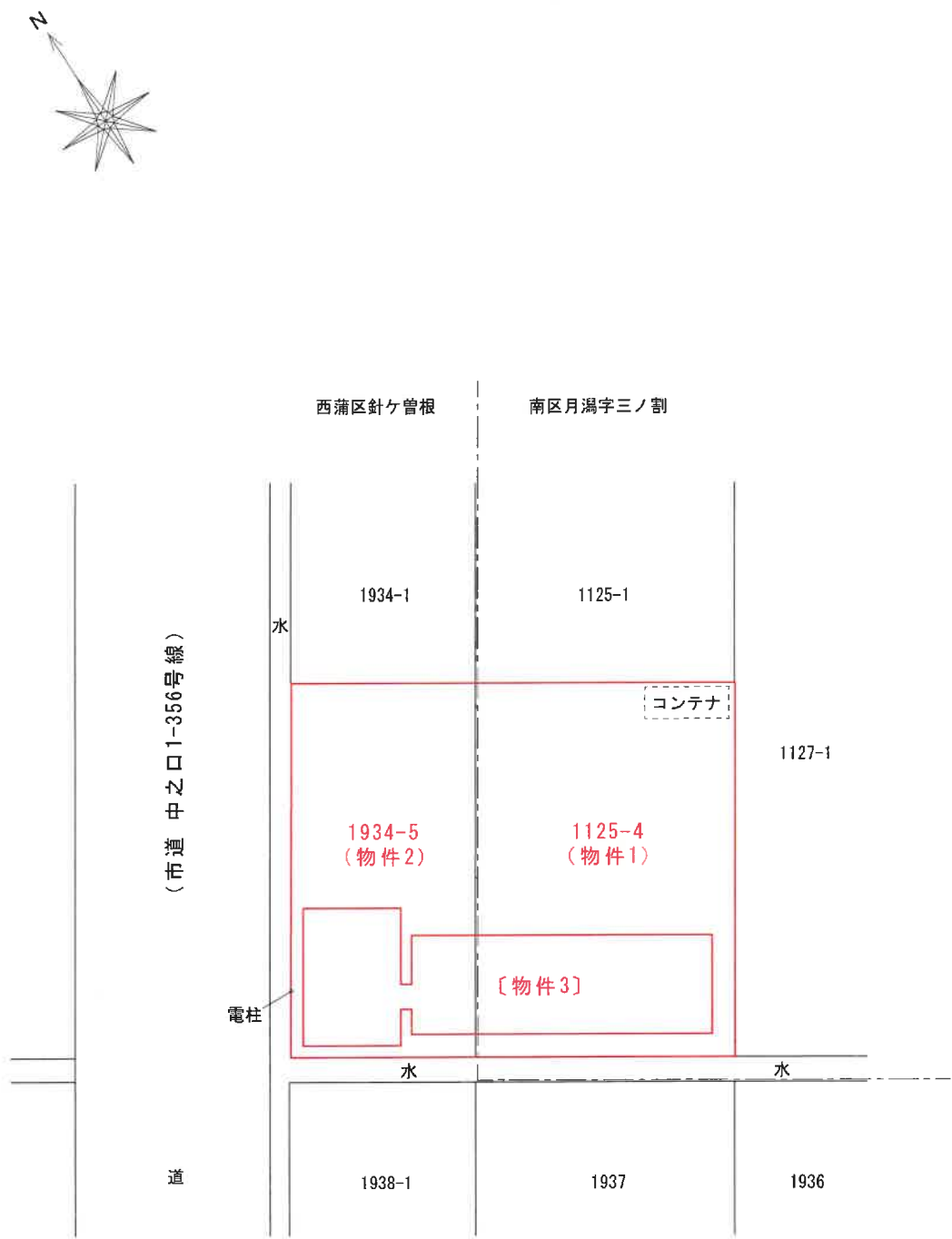
1/500

新潟県土地家屋調査士会

※ A3をA4に縮小（縮小率約71%）

土地建物位置関係図(概略)

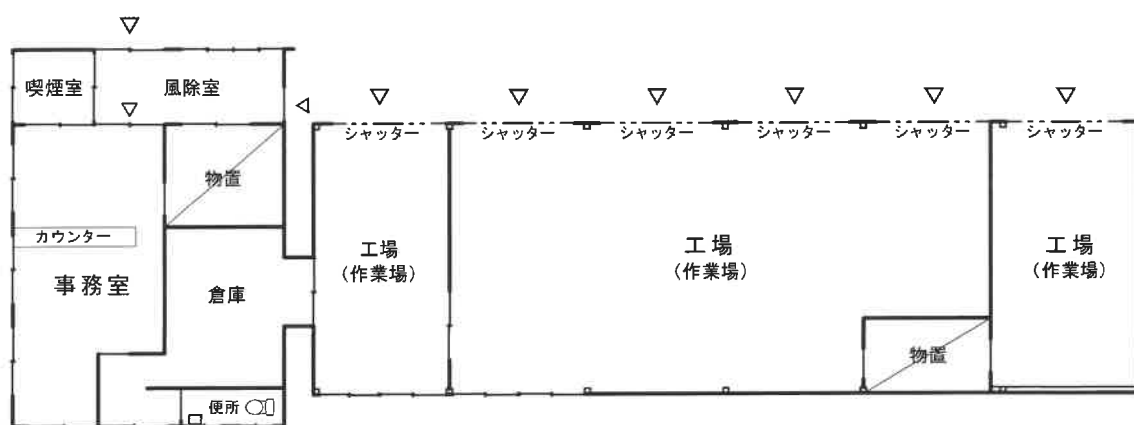
縮 尺 1/500



新潟市南区月潟字三ノ割 1125番地4
所 在 新潟市西蒲区針ヶ曾根 1934番地5
種 類 事務所・工場
構 造 鉄骨・軽量鉄骨・木造垂鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 228.64 m²
縮 尺 1/200

〔物件3〕

間 取 図



「評価人作成」