

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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 8 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 8 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 9 月 24 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 9 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 月 28 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）
1～6	3,390,000 2,712,000	一括	678,000	80,094	0
1	370,000				
2	530,000				
3	540,000				
4	50,000				
5	30,000				
6	1,870,000				



物件目録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 阿賀野市北本町
5 3 番 3
宅地
9 1. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 阿賀野市北本町
5 3 番 4
宅地
1 3 2. 3 5 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 阿賀野市北本町
5 3 番 5
宅地
1 3 5. 7 8 平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 阿賀野市北本町
7 0 6 番 6
宅地
1 1. 5 7 平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 阿賀野市北本町
7 0 6 番 7
宅地
7. 0 3 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 阿賀野市北本町53番地4、53番地3、53番地5、
706番地6

家屋 番号 53番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 152.00平方メートル
2階 77.84平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者A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 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 53番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 91.45平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 53番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 132.35平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 53番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 135.78平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 706番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 11.57平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 706番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7.03平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 阿賀野市北本町53番地4、53番地3、53番地5、
706番地6

家屋 番号 53番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 152.00平方メートル
2階 77.84平方メートル





令和6年(ケ)第96号
令和6年12月25日受理
令和7年2月5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 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 5 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 1. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 5 3 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 2. 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 5 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 5. 7 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 7 0 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1. 5 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 7 0 6 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7. 0 3 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 阿賀野市北本町53番地4、53番地3、53番地5、
706番地6

家屋 番号 53番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 152.00平方メートル
2階 77.84平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	阿賀野市北本町12番46号		
土地	物件 1～5		
現況地目	☒ 宅地（物件 1～5） ☐ 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）のとおり ☐ 土地建物位置関係図（概略）のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 物件1等の土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共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の土地の南角付近に電柱が立っている。		
建物	物件 6		
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） ☐ 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	☒ 建物共有者（A） ☐ 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。 ☐ 「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 2, 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■物件6建物共有者 (B、C、D)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(A(物件2及び3土地所有者兼物件6建物共有者)の陳述要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和元年10月6日	
最初の	契約日	令和元年10月6日	
契約等	期間	令和元年10月6日から ☐ 令和 年 月 日まで3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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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		地代賃料の授受はない。 ☐ 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 物件6の建物の前共有者Eは私の妻で、B、C、Dは私たちの子供です。 B、C、Dは、Eの死亡により同人持分を相続したもので、Eも含め親族なので地代の取り決めや授受はありません。	
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 (物件2等所有者)	本各土地について、隣接する第三者所有土地との境界線に争いはありません。 本建物に特段の不具合はありません。 本建物の前共有者Eは私の妻でした。同人存命中は、同人と居住していましたが、同人死亡後は、私一人で居住しています。Eの持ち分を相続したB、C、Dは私たちの子供なので、同人らとの間に家賃の取り決めや授受はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 現況では、一団を成した本各土地の北西側にコンクリート土留めが設備してあるが、その内側に物件1及び2の土地に隣接する「堤塘」を含んでいる可能性が高い。

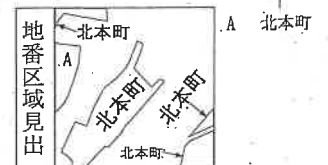
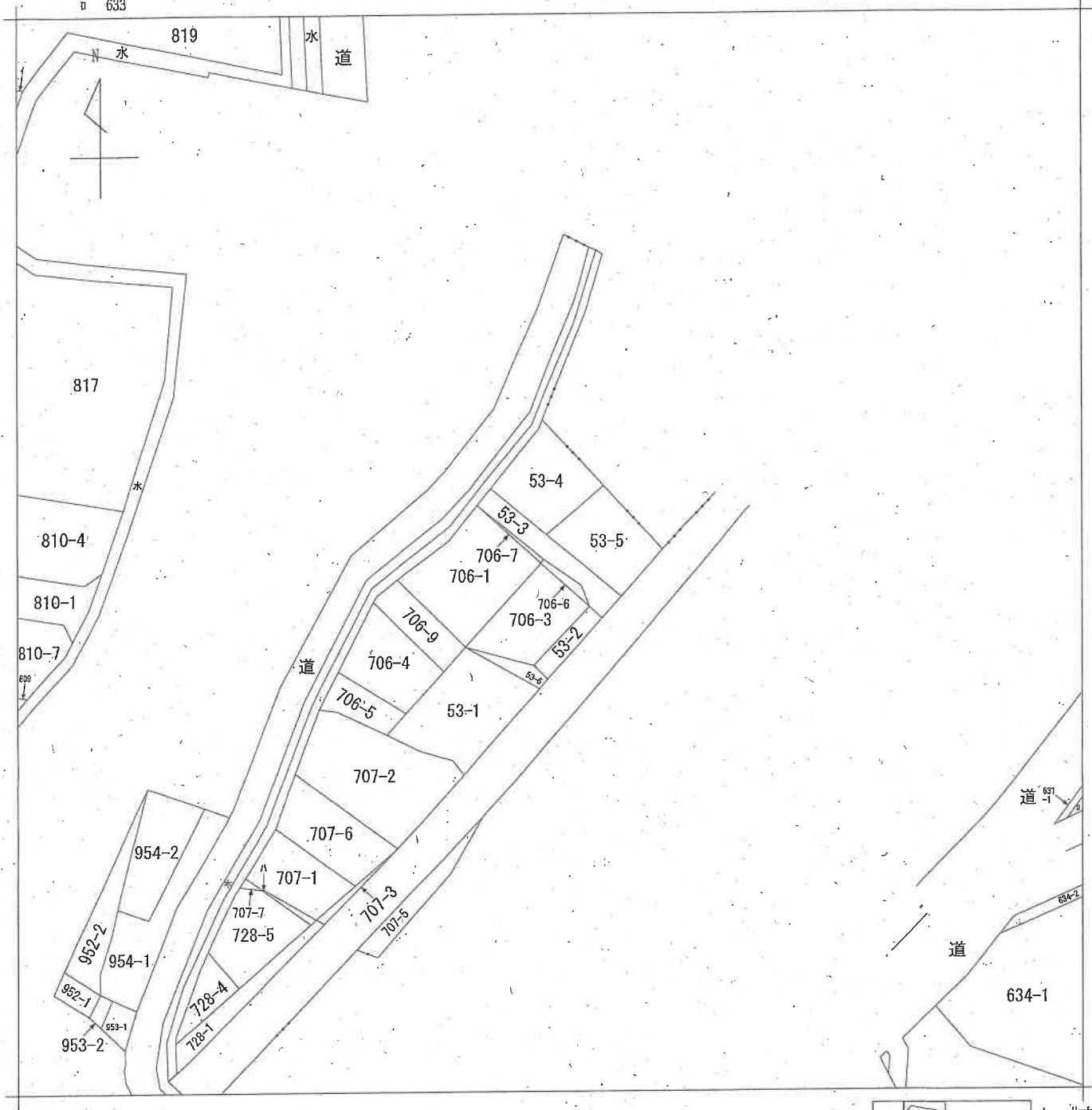
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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26日 (木) 9 : 1 0	阿賀野市役所	家屋図面等請求書提出 (1月6日郵送受領)
令和 6年12月26日 (木) 9 : 2 1 — 9 : 2 5	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
令和 7年 1月 7日 (火) 8 : 5 7 — 9 : 1 0	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等請求受領
令和 7年 1月21日 (火) 1 0 : 1 0 — 1 1 : 1 5	物件所在地	立入調査、Aに面談・立ち会い、写真撮影
令和 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

イ 818
ロ 633

ハ 728-7



請 求 部 分	所 在	阿賀野市北本町				地 番	53番3			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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		

A3版をA4版に縮小

新潟県地方税務局 新潟支局 備付図面等

求 積 表

① $(2.60+1.95) \times 13.45 = 61.1975$
 $4.40 \times 1.25 = 5.5000$
 $2.80 \times 1.05 = 2.9400$
 $\frac{1}{2} 34.81875$ 地積 34.81 m^2

② $(2.55+1.75) \times 5.75 = 24.7250$
 $(2.45+3.05) \times 22.15 = 121.8250$
 $2204 \times 1.65 = 363.660$
 $\frac{1}{2} 91.4580$ 地積 91.45 m^2

③ $(5.55+8.85) \times 14.65 = 210.9600$
 $1295 \times 4.15 = 537.425$
 $\frac{1}{2} 132.35125$ 地積 132.35 m^2

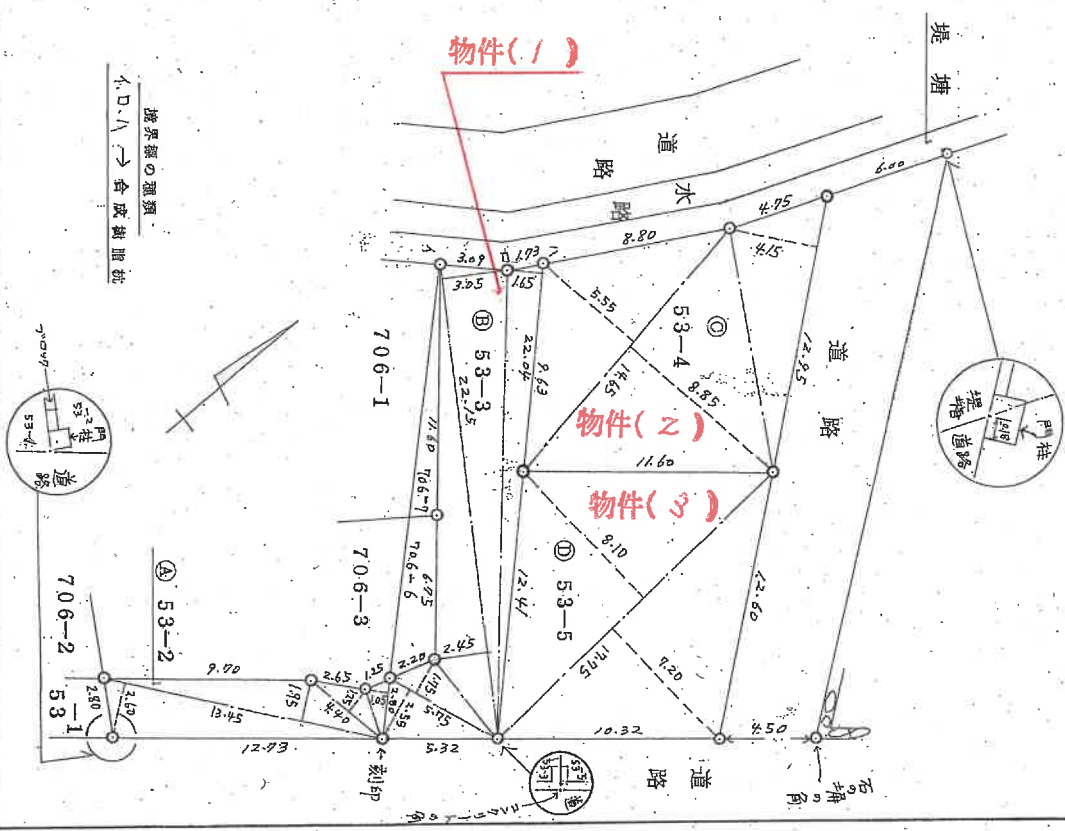
④ $(8.10+7.20) \times 17.75 \div 2 = 135.7875$ 地積 135.78 m^2

⑤ $+ ① + ② + ③ + ④$
 $34.81875 + 91.4580 + 132.35125 + 135.7875$
 $= 394.4155$
地積 394.41 m^2

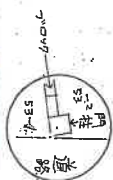
地 番	53-2・53-3 53-4・53-5
土地の所在	新潟県北蒲原郡大泉町北本町 南賀野市

測 量 図

62.2.24



境界線の種類
4.0.1.1 → 合成測量図



作製者

①石杭・②金馬線・③コンクリート杭・④合成測量図

昭和61年12月4日作製

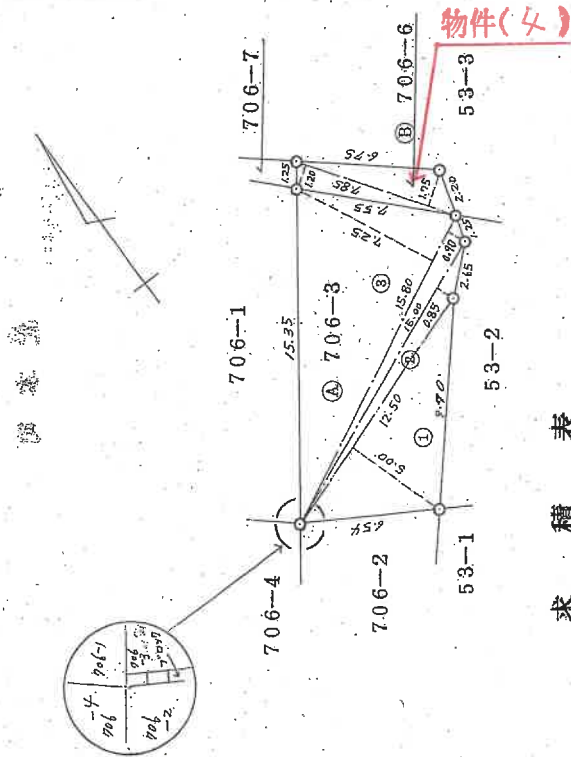
申請人

新潟県土地家屋調査士会

210792

縮尺

1/250



求積表

①	$1250 \times 500 =$	625000
②	$1500 \times 0.85 =$	127500
③	$(0.90 + 7.25) \times 1580 =$	1287700
		$\frac{1}{2} 1020100$

③ $(1.20+1.75) \times 7.85 \div 2 = 11.57875$ 地 積 11.57 m^2

$$\textcircled{A} + \textcircled{B} = 10201 + 1157875 = 11358875 \quad \text{地積 } 11358\text{m}^2$$

⑤石杭・⑥金屬標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

著
製
作

和61年・12月4日(作製)

人龍王

縮尺 $\frac{1}{250}$

新渴県土地家屋調査士会

210929

139

62.2.24

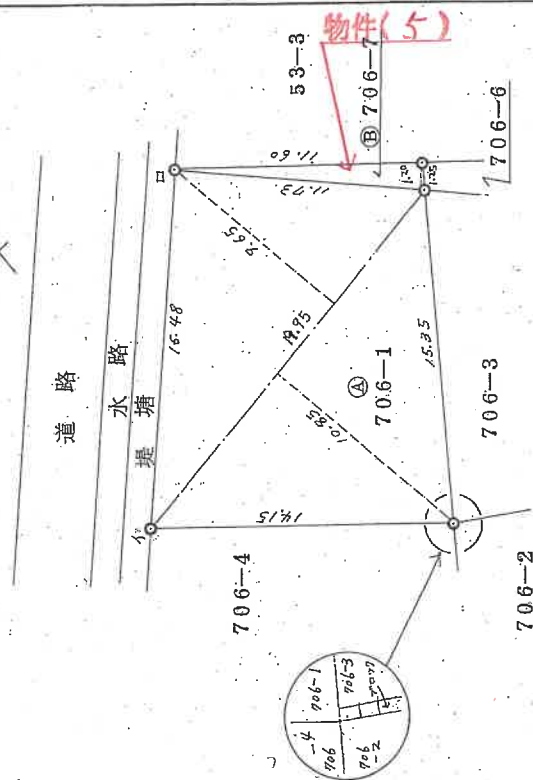
夏
時
記

地 址	706-1, 706-7
-----	--------------

土地の所在

の位置につき706番の地積測量図参照

706-4



求積表

④ $(10.85+9.65) \times 19.95 \div 2 = 204.4875$ 地積 204.48 m^2

⑤ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03m^2

(B)
+
(A)

$$204.4875 + 7.038 = 211.5255 \quad \text{地積 } 211.52\text{m}^2$$

境界標の種類

⑤石杭・⑥金屬標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

作者

和61年12月4日作製)

申請人

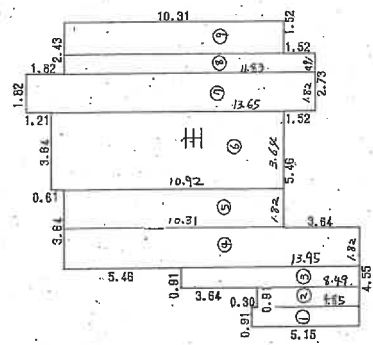
縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

新渴界土地家屋調查士會

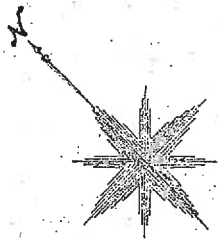
210930

建築物の所在 北帯原郡水原町北本町5.3番地4・53番地5・706番地6

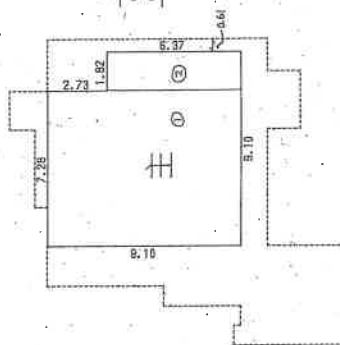
市野河



主 1 號	求 積 表	152.0074	計
①	0.91	152.0074	台 帳 面 積
②	0.91	152.0074	
③	0.91	152.0074	
④	0.91	152.0074	
⑤	0.91	152.0074	
⑥	0.91	152.0074	
⑦	0.91	152.0074	

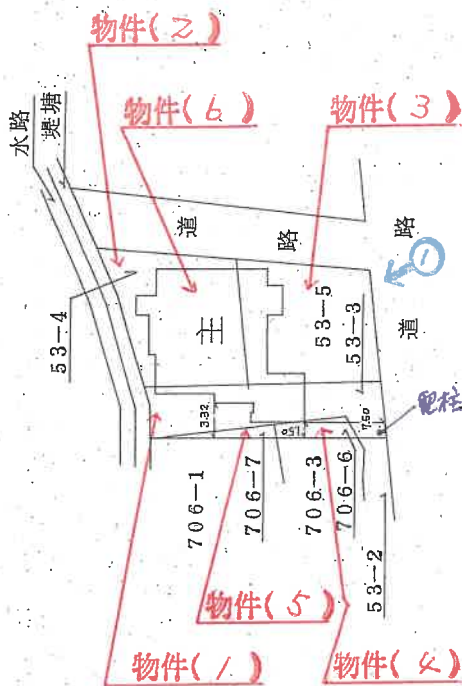


二五



主 2 階	求 積 表
①	$9.10 \times 7.28 = 66.2480$
②	$6.37 \times 1.82 = 11.5934$
合 計	77.8414 m^2
合 計	77.84 m^2

⑤ 印上写有摄影位置、方向



作者

平成3年4月13日(作製)

縮尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

人讀

203327

金士查爾遜爲瑞士果園新

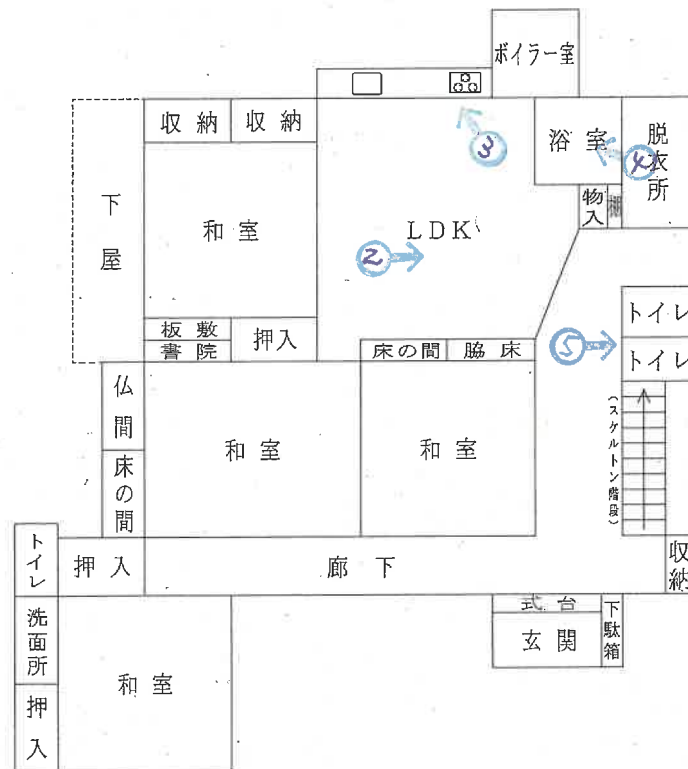
昭和・平成、3年4月15日登記

5.00	
<u>1</u>	罐尺

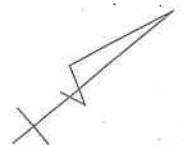
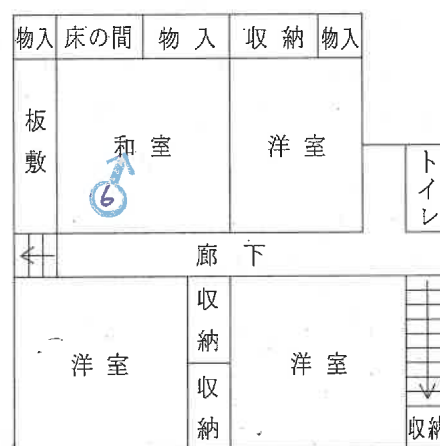
間取図(概略)

物件 6

1 階



2 階



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(1/3枚目)

縮尺 1 : 150

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 96号

求 意 見 書

天 春 敦 殿

令和 7年 6月 2日
新潟地方裁判所民事部
裁判所書記官 嶋 倉

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった
たので、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更すること
について、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してくだ
さい（FAX番号 [REDACTED]）。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 6月 2日
評価人

天 春 敦

令和 6 年 (ケ) 第 96 号

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 5 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 1. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 5 3 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 2. 3 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 5 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 5. 7 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 7 0 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1. 5 7 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 阿賀野市北本町 |
| | 地 | 番 | 7 0 6 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7. 0 3 平方メートル |



令和 6 年 (ケ) 第 96 号

物 件 目 録

6 所 在	阿賀野市北本町 5 3 番地 4、5 3 番地 3、5 3 番地 5、 7 0 6 番地 6		
家屋 番号	5 3 番 4		
種 類	居 宅		
構 造	木造瓦葺 2 階建		
床 面 積	1 階	1 5 2. 0 0 平方メートル	
	2 階	7 7. 8 4 平方メートル	



[illegible]

令和 6 年（ケ）第 96 号

令和 7 年 1 月 21 日 現地調査

令和 7 年 2 月 3 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

天 春 敦

第1 評価額

一括価格	
金 5,640,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 610,000 円
物件2 (土地)	金 880,000 円
物件3 (土地)	金 900,000 円
物件4 (土地)	金 80,000 円
物件5 (土地)	金 50,000 円
物件6 (建物)	金 3,120,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6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6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

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿と同じ)

番号	所在等	登記簿上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	阿賀野市北本町 53番3 宅地 91.45 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	阿賀野市北本町 53番4 宅地 132.35 m ²	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	阿賀野市北本町 53番5 宅地 135.78 m ²	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	阿賀野市北本町 706番6 宅地 11.57 m ²	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	阿賀野市北本町 706番7 宅地 7.03 m ²	
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	阿賀野市北本町53番地4、53番地3、53番地5、706番地6 53番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 152.00 m ² 2階 77.84 m ²	

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1～5)

位 置 ・ 交 通	ＪＲ羽越本線「水原」駅の北東方、道路距離にして約2km(直線距離で約1.7km)に位置している。バス停「北本町」から北東方約300mに存在している。
付 近 の 状 況	受命物件が存する地域は国道背後に一般住宅や農家住宅のほか事業所なども見られる地域である。本件土地の西側には小規模一般住宅も見られるが当地域内の土地は画地規模がやや大きく、百坪程度の利用が一般的である。
主な公法上の規制等（道路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 非線引都市計画区域 用途地域 第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 なし その他の規制 特になし
画 地 条 件	物件1は南東側市道、北東側及び北西側通路に接面する間口約16m、奥行約23m、ほぼ長方形の三方路面地(378.18㎡)である。
接 面 道 路	南東側 幅員約7.7m舗装市道（建築基準法第42条1項1号） 北東側 幅員約4m未舗装通路（建築基準法の道路ではない） 北西側 幅員約6m舗装通路（建築基準法の道路ではない）
土地の利用状況及び隣地の状況	物件1～5の土地は物件6の建物の敷地として利用されており、隣地は戸建住宅となっている。接面道路及び隣地とは概ね等高である。
供 給 処 理 施 設	上水道 あ り ガス な し 下水道 あ り
特 記 事 項	物件1の土地には南角に電柱がある。 北西側通路との間には水路が介在している。 現況では一団を成した本各土地の北西側に土留めが設備してあるが、その内側に物件1及び物件2の土地に隣接する「堤塘」を含んでいる可能性が高い。

特 記 事 項	物件 2、3 の所有者以外の占有者及び占有権原	
	占有範囲	全部
	占有者	物件 6 建物共有者（B、C、D）
	占有状況	敷地
	占有権原	使用借権
	占有開始時期	令和元年10月6日
	最初の契約日	令和元年10月6日
	最初の契約期間	期間の定めなし
	貸主	所有者
	借主	占有者
	賃料	地代賃料の授受はない
	敷金	ない
	その他	詳細については「現況調査報告書」参照

2 建物の概況及び利用状況等 (物件6)

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3年4月12日新築	
	経過年数	新築後約34年経過	
	経済的残存耐用年数	0 年と査定	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	金属系サイディング	
	内 壁	砂壁、ビニルクロス、タイル、モルタル	
	天 井	杉板、ビニルクロス	
	床	畳、フローリング、タイル	
	設 備	トイレ、浴室、キッチン	
	その他	特になし	
床面積（現況）	1階 152.00㎡	2階 77.84㎡	延べ 229.84㎡
現況用途等	階 層	2階建	
	現況用途	居宅	
	間 取 り	8LDK	
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の居宅と比較して中等下位の品等である。		
保守管理の状態	建物の外装については経年相応の劣化が認められた。建物内部に関しては内壁の亀裂や傷が複数の箇所で確認されたほか障子の破れ、床材の傷み等も確認された。以上の結果を踏まえ、建物の保守管理の状態はやや劣ると判定した。		
建物の利用状況	建物共有者Aが本建物を居宅として使用している。		
特記事項	特になし。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（土地）

物件1～5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る。

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	22,200	0.93	91.45	0.84	1,590,000
2	22,200	0.93	132.35	0.84	2,300,000
3	22,200	0.93	135.78	0.84	2,350,000
4	22,200	0.93	11.57	0.84	200,000
5	22,200	0.93	7.03	0.84	120,000

ア 標準画地価格（地価公示標準地の価格等からの規準）

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。

■ 地価調査基準地 阿賀野(県)-9 を規（比）準した価格

地価調査基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規（比）準した価格
 $24,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 108 \div 22,200\text{円}/\text{m}^2$

◇ 時 点 修 正 : 地価調査基準地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 $\pm 0\%$

◇ 地 域 格 差 : 幅員（-2%）、環境（+10%） $+ 8\%$

【相乗積】 $0.98 \times 1.10 \div 1.08$

イ 個別格差 : 三方路（+3%）、隣接する堤塘に越境している可能性を考慮（-10%） $- 7\%$

【相乗積】 $1.03 \times 0.90 \div 0.93$

エ 建付減価補正率 : 更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等を勘案して判定 $- 16\%$

② 物件6（建物）

建物については、現在の建物建築費の推移動向等を考慮したうえ標準的な建築費に比準して再調達原価を求め、これに経済的残存耐用年数を満了していること等を考慮した現価率を査定し、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
6	130,000	229.84	0.05	1,490,000

ウ 現価率

建物の用途、経過年数、損傷の程度を含め維持管理の程度等を総合的に考慮して、現価率を上記の通り査定した。

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価格を加算し、競売市場性修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	1,590,000	0.45	法定地上権	720,000
2	2,300,000	0.45	法定地上権	1,040,000
3	2,350,000	0.45	法定地上権	1,060,000
4	200,000	0.45	法定地上権	90,000
5	120,000	0.45	法定地上権	50,000

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	1,590,000	－720,000	－	1.0	0.7	610,000
2	2,300,000	－1,040,000	－	1.0	0.7	880,000
3	2,350,000	－1,060,000	－	1.0	0.7	900,000
4	200,000	－90,000	－	1.0	0.7	80,000
5	120,000	－50,000	－	1.0	0.7	50,000
6	1,490,000	＋2,960,000	－	1.0	0.7	3,120,000
				合計		5,640,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 必要なし

オ 競売市場修正率 : 競売市場の特殊性を考慮（－30％）

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地の価格 (阿賀野(県)-9)

所 在 : 阿賀野市外城町354番1 (住居表示「外城町20-41」)
価 格 : 24,100円/㎡
位 置 : JR羽越本線「水原」駅まで道路距離約1.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 337㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 西5.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多く、事業所や空地もある住宅地域

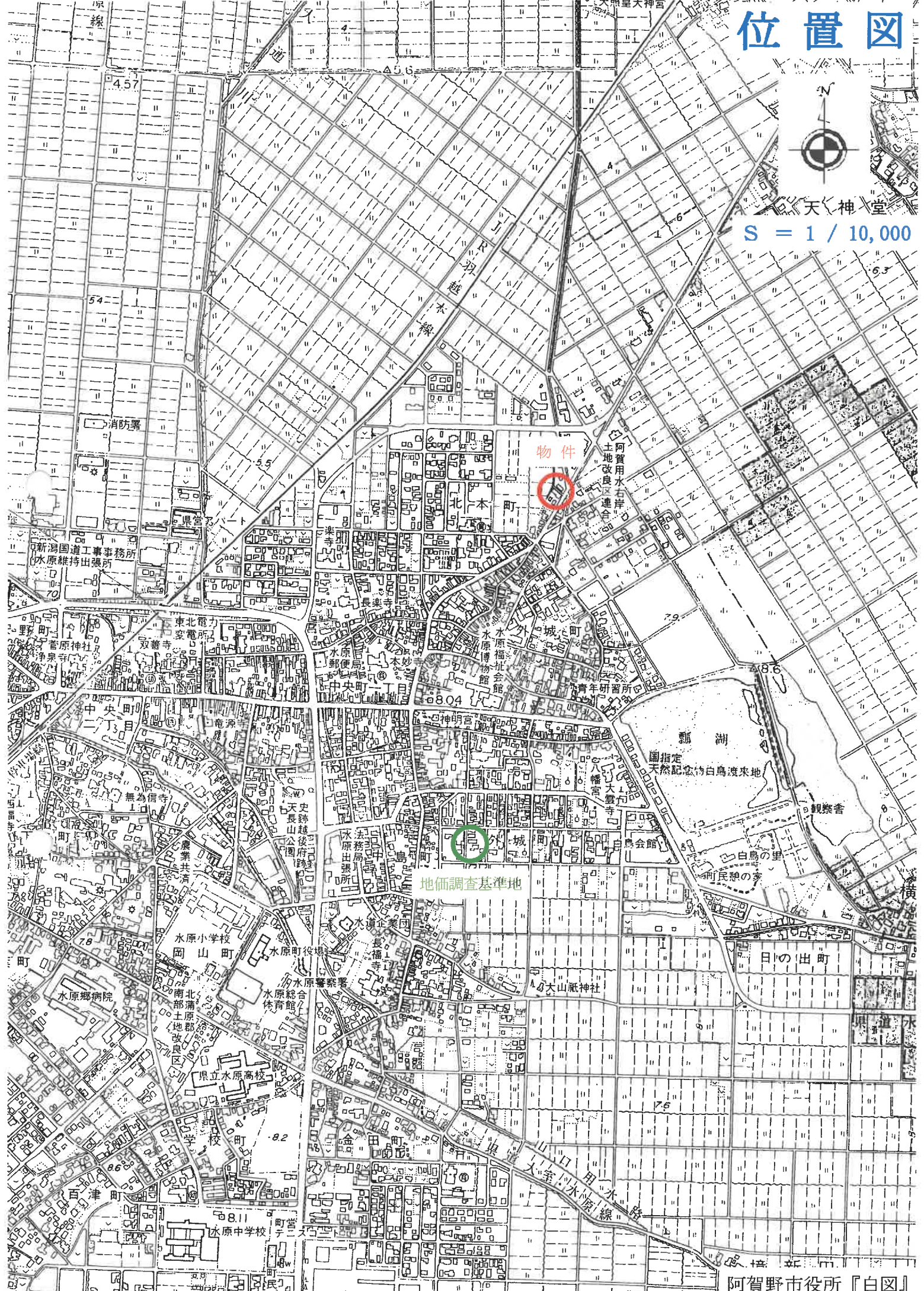
第7 附属資料の表示

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

位置図



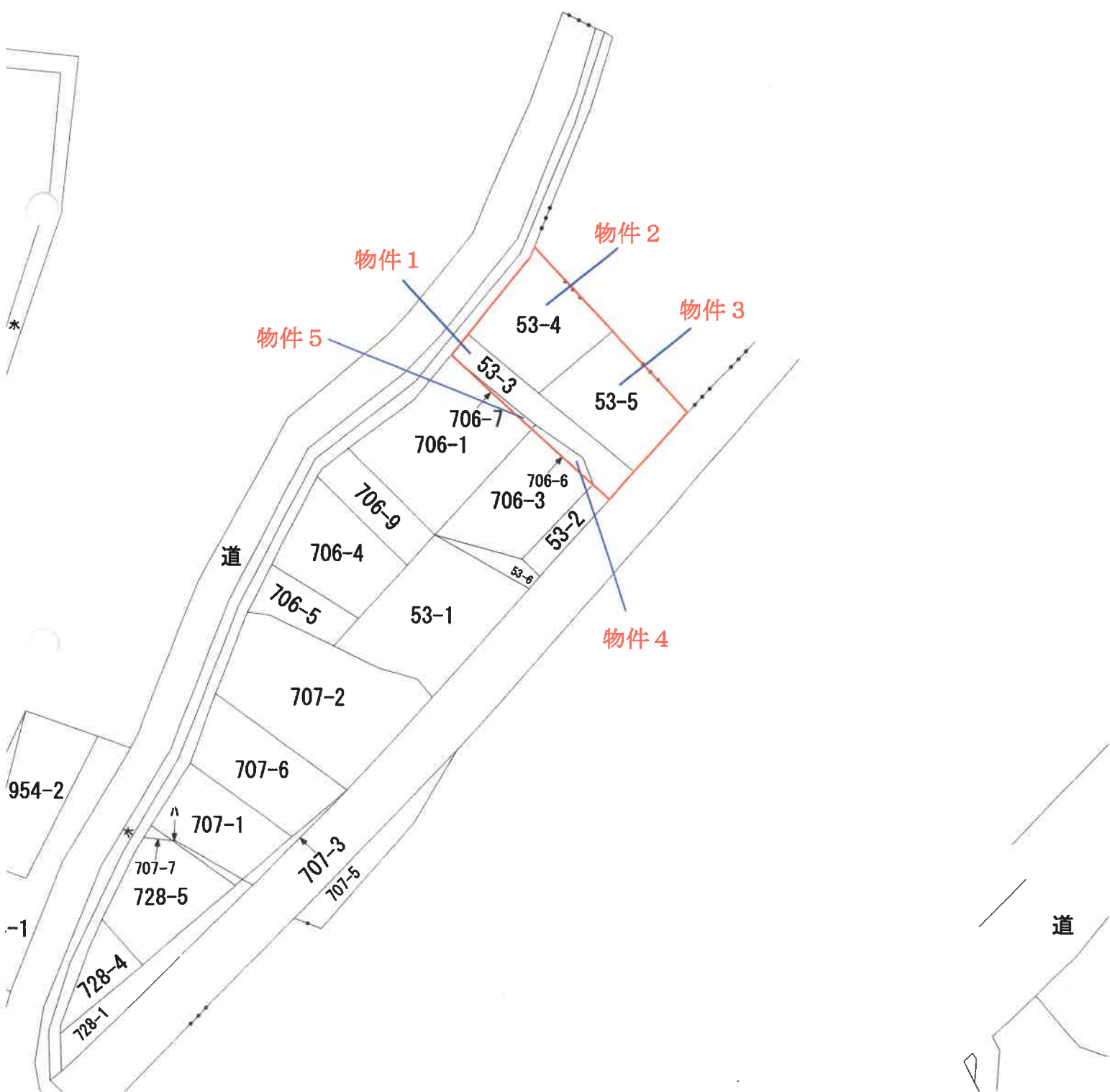
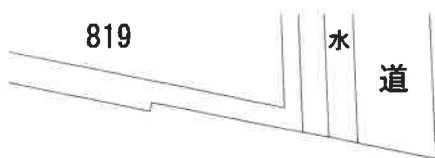
天神堂
S = 1 / 10,000



公 図 写



S = 1 / 600



—

測量

番地

土地の所在

表
積
求

$$\textcircled{A} (2.60 + 1.95) \times 13.45 = 61.1975$$

$$4.40 \times 1.25 = 5.5000$$

$$2.80 \times 1.05 = 2.9400$$

1/2 34.81875 地積 34.81m²

$$\textcircled{B} (2.55 + 1.75) \times 5.75 = 24.7250$$

$$(2.45+3.05) \times 22.15=121.8250$$

$$22.04 \times 1.65 = 36.3660$$

1/2 91.4580 地積 91.45m² 物件1

$$\textcircled{c} (5.55 + 8.85) \times 14.65 = 210.9600$$

$$12.95 \times 4.15 = 53.7425$$

1/2 132.35125 地積 132.35m² 物件2

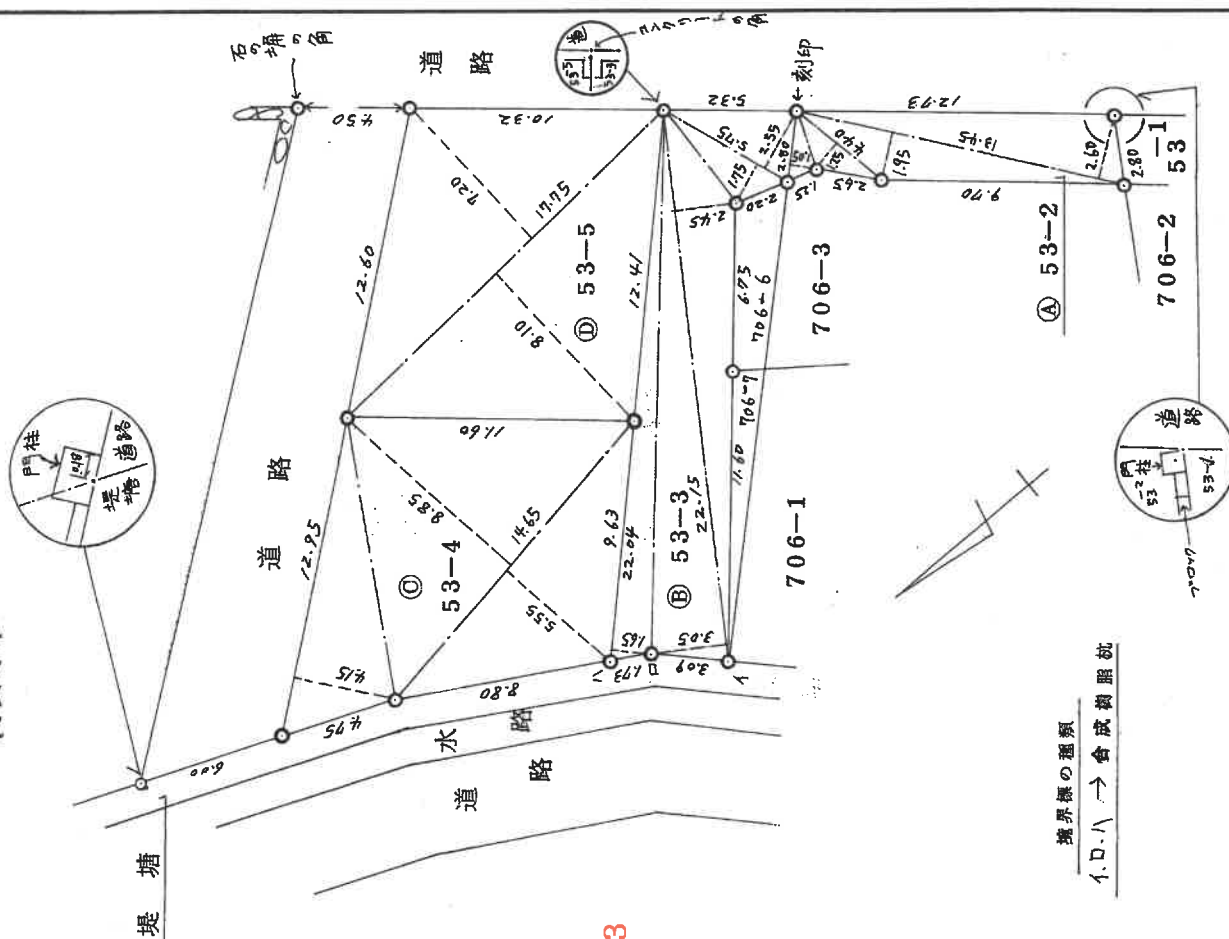
$$\textcircled{11} (8.10 + 7.20) \times 17.75 \div 2 = 135.7875 \text{ 地積 } 135.78 \text{ m}^2$$

Ⓐ + Ⓑ = Ⓒ + Ⓓ

3481875+91.4580+132.35125+135.7875

== 394.4155

地積 394.41m²



境界標の種類

Y. D. 11 ↑ 抗 腐 蝕 合 成 劑

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂

作者

昭和61年12月4日作製)

人請申

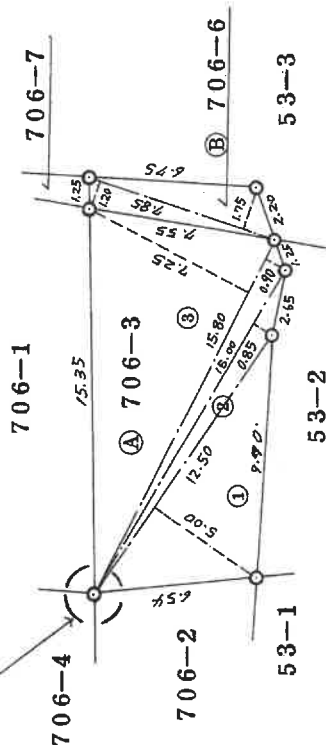
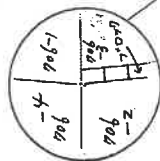
今十卷

縮尺 $\frac{1}{250}$

土地の所在 北葦原郡水原町北本町

阿賀野市

測量簿



求積表

④ ①	12.50	×	5.00	=	62.5000
④ ②	15.00	×	0.85	=	12.7500
④ ③	(0.90+7.25)	×	15.80	=	128.7700

1/2 1020100 地積 10201㎡

④ (1.20+1.75) × 7.85 ÷ 2 = 11.57875 地積 11.57㎡ 物件 4

④ + ④

10201 + 11.57875 = 11358875 地積 11358㎡

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

作製者

昭和61年12月4日(作製)

申請人

縮尺 1/250

62.2.24

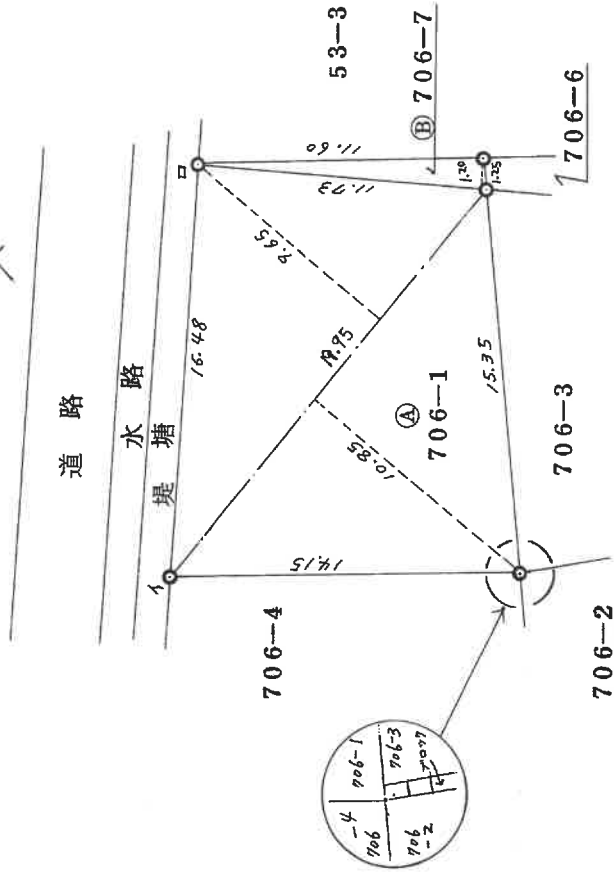
133

測量図

地番 706-706-7

土地の所在 北浦原郡永原町北本市
阿賀野市

と
706-4 の位置につき706番の地積測量図参照



求積表

- ① $(10.85 + 9.65) \times 19.95 \div 2 = 204.4875$ 地積 204.48 m^2
- ② $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ③ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ④ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑤ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑥ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑦ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑧ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑨ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑩ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑪ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑫ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑬ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑭ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑮ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑯ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑰ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑱ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑲ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ⑳ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉑ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉒ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉓ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉔ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉕ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉖ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉗ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉘ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉙ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉚ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉛ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉜ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉝ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉞ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㉟ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊱ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊲ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊳ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊴ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊵ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊶ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊷ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊸ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊹ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊺ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊻ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊼ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊽ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊾ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5
- ㊿ $11.73 \times 1.20 \div 2 = 7.0380$ 地積 7.03 m^2 物件5

境界線の距離
1.0 → 合成樹脂杭

石杭・金属標・コンクリート杭・合成樹脂杭

製者

和61年12月4日作製

申請人

縮尺 1/250

B4判をA4判に縮小

3

物 図 面

53

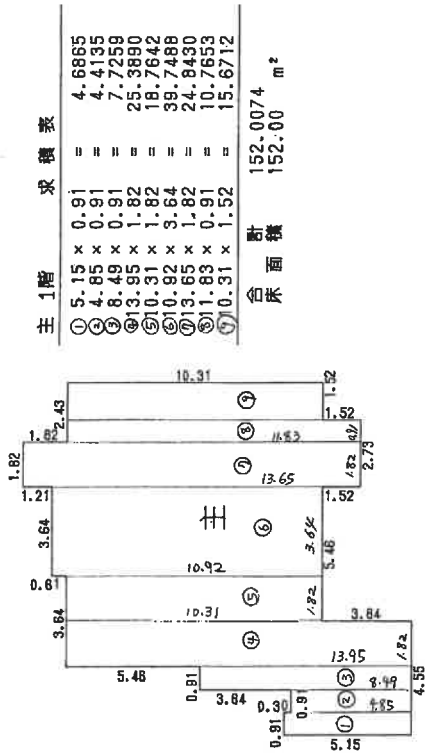
家屋番号

建物の所在 北蒲原郡水原町北本町53番地4・53番地3・53番地5・706番地6

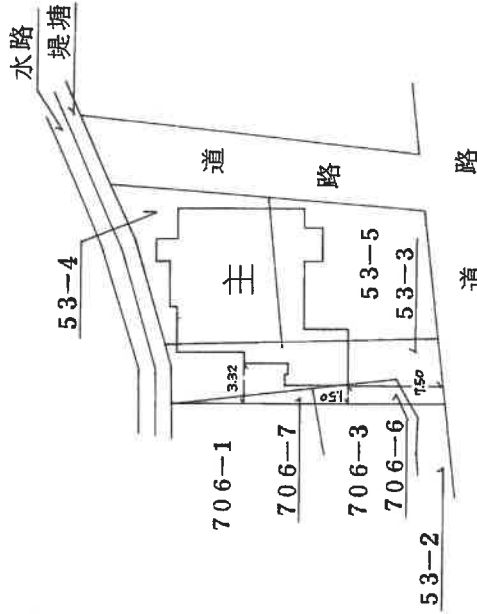
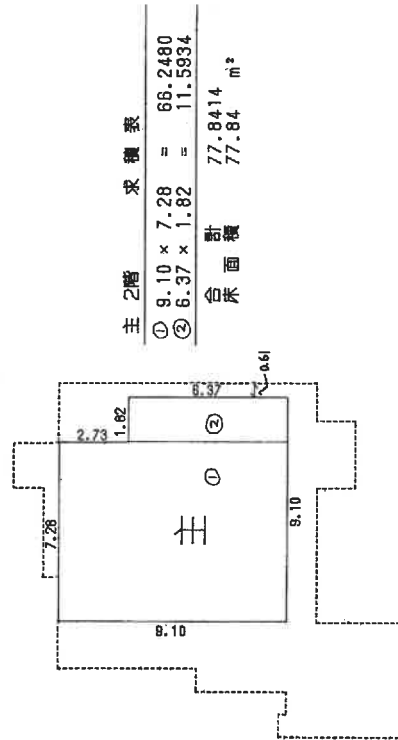
新賀野市

物件6

1 階



2 階



作製者

平成30年4月13日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

202209

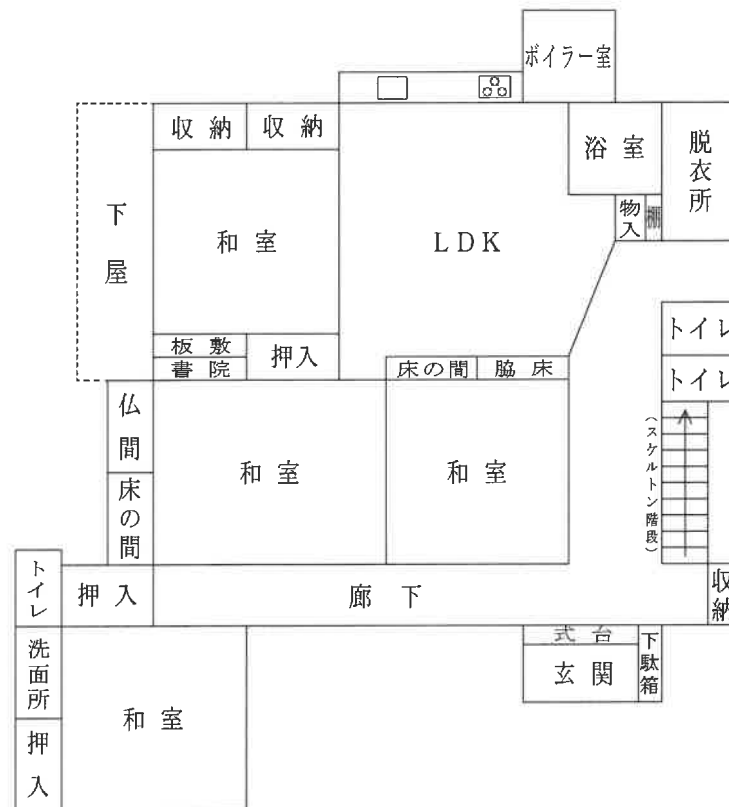
縮尺 1/500

新賀野市 北蒲原郡水原町北本町53番地4・53番地3・53番地5・706番地6

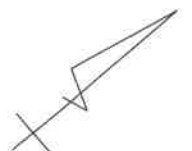
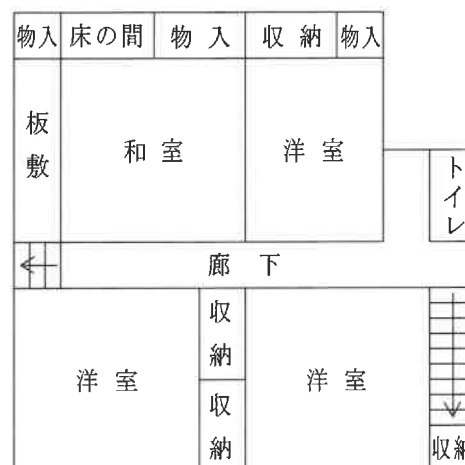
間取図(概略)

物件 6

1 階



2 階



縮尺 1 : 1 5 0

評価人作成