

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 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 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, 2	7,240,000 5,792,000	一括	1,448,000	53,231	0
1	590,000				
2	6,650,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 阿賀野市保田字三ツ谷 |
| | 地 番 | 5 1 4 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 0 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市保田字三ツ谷 5 1 4 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 1 4 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 7 5 平方メートル
2 階 2 9 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4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, 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】

本件債務者B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 | 阿賀野市保田字三ツ谷 |
| | 地 番 | 5 1 4 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 0 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市保田字三ツ谷 5 1 4 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 1 4 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 7 . 7 5 平方メートル
2 階 2 9 . 0 0 平方メートル |





令和7年(ケ)第18号
令和7年4月23日受理
令和7年 **5** 月 **29** 日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小 野 敏 幸

(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 | 阿賀野市保田字三ツ谷 |
| | 地 番 | 5 1 4 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 0. 6 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿賀野市保田字三ツ谷 5 1 4 8 番地 |
| | 家屋 番号 | 5 1 4 8 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 7. 7 5平方メートル
2階 2 9. 0 0平方メートル |



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	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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2	
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居宅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 ☐ ある 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	☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■債務者A (建物所有者) ☐	
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ □居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (債務者兼建物占有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 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	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	毎 金 円 (毎 限り 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		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	■全部 ☐
占有者	■債務者B ☐
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐
■関係人(■B(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	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	毎 金 円 (毎 分 限り 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	
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
Bは、元は建物所有者Aの占有補助者であったが、離婚によりAが転居したことで、そのまま子供らと継続して居住しているものである。賃料等の支払はないが、使用借の合意をしているわけではないので、占有権原は不明とした。 以 上	

(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

- 1 物件1の北西角から南方向に約4メートルの位置に頭部の赤い杭が、同南西角とそこから北方向に約1.8メートルの位置にも頭部の赤い杭が、同南東角付近にも頭部の赤い杭が、それぞれ確認できる。いずれも隣地とのおおよその境界を示していると思われるが、上記南東角付近の杭の位置は、上記南西角の杭から実測すると、地積測量図の数値より約0.7メートル短い位置にあるので、正確な位置ではないと思われる。
- 2 地積測量図を基に、物件1の北側を実測すると、物件1と北側道路との境界は、蓋のかかった水路よりも数十センチメートル砂利敷きの部分に入った付近と思われる。この境界付近に電柱が存在するが、その位置は物件1内に入っている可能性がある。
- 3 物件1の南側にある、物件2の土間コンクリートは、その南側の一部が隣地（地番：5・148番141、所有者：C）へはみ出していると思われる。また、同物件の東側境界付近に点在する雨水桝等は、同物件内ではなく隣地内に設置されていると思われる。
- 4 物件2の周囲は砂利敷きとなっていて、いずれも同1の境界を越えて隣地へはみ出している。
- 5 物件2の2階廊下の南東角付近には、小屋裏収納への入口扉がある。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

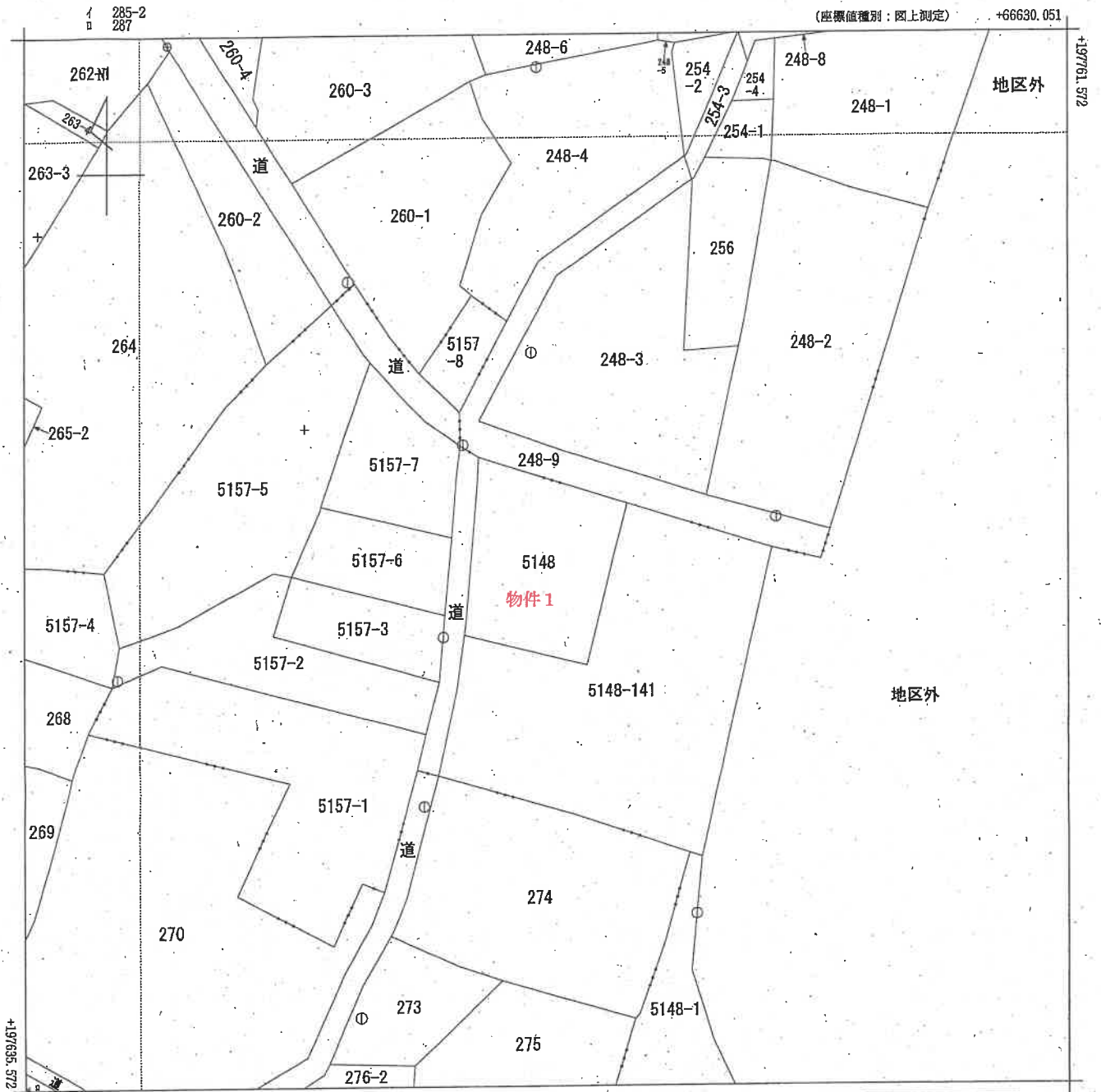
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (建物占有者)	1 物件2には、私と子供らとで居住している。 2 Aとは、令和6年12月頃離婚し、Aは県外へ引っ越していった。Aに対して、賃料等の支払はない。 3 物件1の所有者Cは、私の実父である。Cによれば、物件1の北側にある電柱について、使用料を受け取っていると思うが、他の土地上の電柱分と一緒にになっているかもしれないので、正確には分からないとのことであった。 4 物件1の所有者Cに対し、地代等の支払はない。 以上

(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4月28日 (月) 10:15-10:32	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
7年4月28日 (月) 11:05-11:19	物件所在地	居住確認 (不在、表札なし、A宛郵便物あり)、照会書投函、外観写真撮影
7年4月28日 (月) 12:10-12:22	阿賀野市役所税務課	固定資産評価証明書等申請
7年5月2日 (金) 16:42-16:50	当庁	Bから事情聴取 (電話)
7年5月20日 (火) 9:55-11:08	物件所在地	立入調査 (B立会)、評価人同行、概測、写真撮影
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

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小



(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。



請 求 分	所 在					阿賀野市保田字三ツ谷					地 番	5148番				
出 力 尺	1/500		精 度 区 分	乙一		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅷ		分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)			種 類	地籍図		
作 成 年 月 日	昭和53年3月					備 付 年 月 日 (原図)					補 事 記 項					

請求番号：4-1
(1/1)

公用

登記年月日：令和1年8月7日

公用

新潟地方方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

地積測量図

番 5148, 5148-141

地 土地の所在

阿賀野市保田字三ツ谷

求 積 表

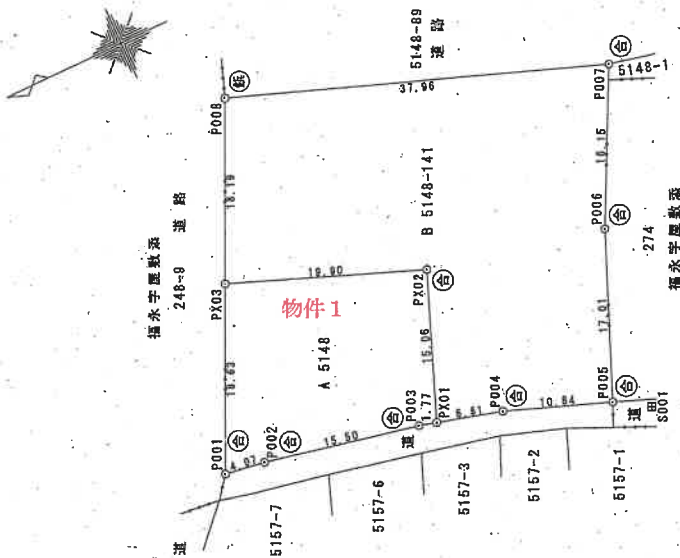
地番	A 5148	Xn	Yn	(Yn+1 - Yn-1)	Xn * (Yn+1 - Yn-1)
測点					
P001		999.551	998.430	-17.560	-17552.115560
P002		995.521	997.798	-3.829	-3811.849909
P003		980.352	994.601	-3.674	-3601.813248
PX01		978.644	994.124	13.567	13277.263148
PX02		973.205	1008.168	21.234	20665.034970
PX03		991.766	1015.358	-9.736	-9557.817308
			倍面積		-681.297907
			面積		340.6489535
			地積		340.64 m

地番	B 5148-141	Xn	Yn	(Yn+1 - Yn-1)	Xn * (Yn+1 - Yn-1)
測点					
PX01		978.644	994.124	-15.822	-15484.105368
P004		972.277	992.346	-5.563	-5408.776951
P005		962.112	988.561	11.959	11505.897408
P006		955.653	1004.305	30.235	28894.470805
P007		948.529	1018.796	-27.588	-26168.018052
P008		984.162	1031.893	-3.438	-3383.548956
PX03		991.766	1015.358	-23.725	-23529.648350
PX02		973.205	1008.168	-21.234	-20665.034970
			倍面積		-1902.728330
			面積		951.3641650
			地積		951.36 m

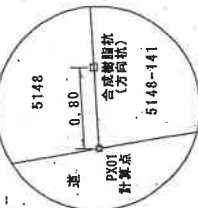
座標一覧表 (引照点)

測点名	X 座標	Y 座標	標識の種類
S001	988.790	986.509	コンクリート杭
S002	1022.421	985.582	コンクリート杭

座標系	任意座標
測量年月日	令和元年7月22日



詳細図 S=1/50



境界線の種別
① コンクリート杭
② 合成樹脂杭
③ アルミプレート標
④ 金属杭

作成者

(令和元年8月5日作成)

縮尺

1/500

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/500

登記年月日：平成31年3月12日

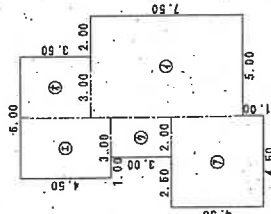
新潟地方法務局新津支局備付図面 A.3をA.4に縮小

建物階平面図

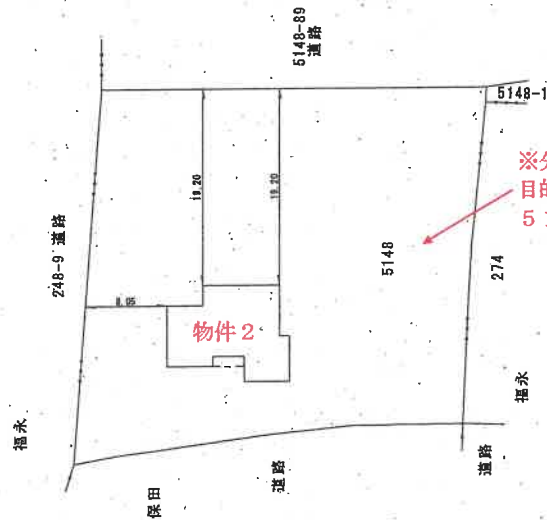
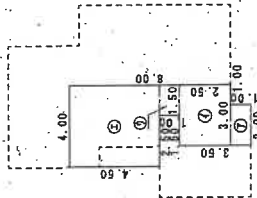
家屋番号 5148番

建物の所在 阿賀野市保田字三ツ谷5148番地

1階



2階



作成者

(平成31年3月11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)



○→ 印は写真撮影位置、方向



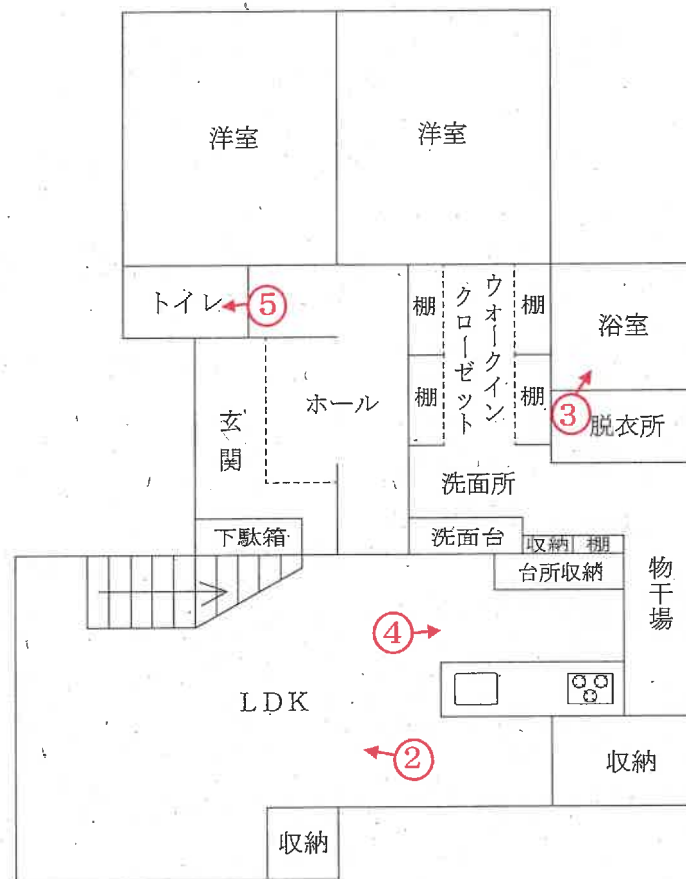
縮尺 1 : 200

評価人作成

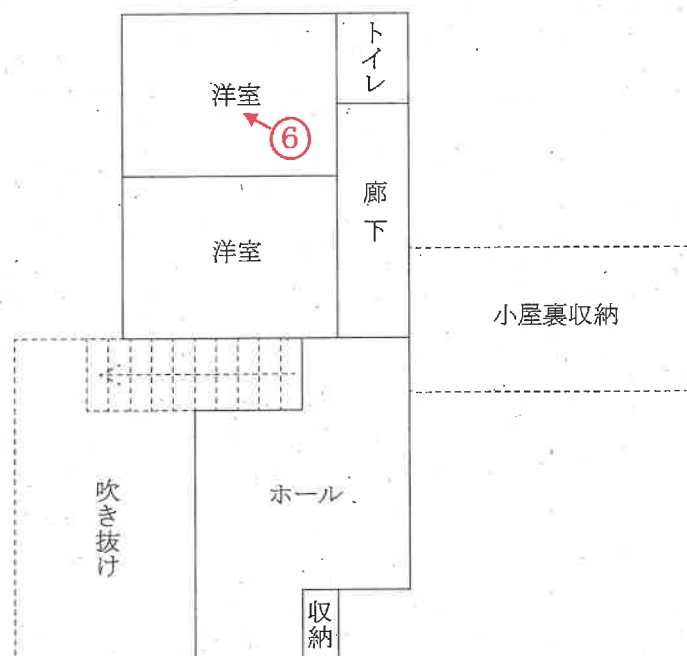
間取図(概略)

物件 2

1 階



2 階



縮尺 1 : 100

○→ 印は写真撮影位置、方向

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 7 年（ケ）第 18 号

令和 7 年 5 月 20 日 現地調査

令和 7 年 5 月 27 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 7,240,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 590,000 円
物件2（建物）	金 6,650,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件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	阿賀野市保田字三ツ谷 5148番 宅地 340.64 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	阿賀野市保田字三ツ谷5148番地 5148番 居宅 木造かわらぶき 2階建 1階 87.75 m ² 2階 29.00 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)

位 置 ・ 交 通	J R磐越西線「馬下」駅の北方、道路距離にして約7 k m(直線距離で約4.7 k m)に位置している。バス停「龍田」から南方約700mに存在している。	
付 近 の 状 況	受命物件が存する地域は農家住宅や一般住宅が農地等を介在しながら散見される農家集落地域である。当地域の東方には別荘地域が隣接しており、閑散とした住環境を特徴とする。	
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	指定なし
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	土砂災害警戒区域(特記事項参照)
画 地 条 件	物件1は北側市道に接面する間口約19m、奥行約20m、ほぼ整形の角地(340.64㎡)である。	
接 面 道 路	北側 幅員約2.8～3.5m舗装市道(建築基準法上の道路ではない) 西側 幅員約2.6m未舗装通路(建築基準法上の道路ではない)	
土地の利用状況及び隣地の状況	物件1の土地は物件2の建物の敷地として利用されており、隣地は未利用地となっている。北側市道に対しては等高～約1 m低く、西側未舗装通路および隣地に対しては等高～約0.2高く接している。	
供 給 処 理 施 設	上水道	あ り (特記事項参照)
	ガス	な し
	下水道	な し
特 記 事 項	本土地は建築基準法上の道路に接面していないため再建築に当たっては建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可等を受ける必要がある。 西側未舗装通路は里道である。 上水道については隣地5148-141に配管されて本土地まで引き込まれている。排水管についても隣地5148-141に越境している可能性がある。	

特記事項

物件1の占有者及び占有権原

占有範囲	全部
占有者	債務者A（建物所有者）
占有状況	敷地
占有権原	使用借権

本土地の一部（南東隅）が土砂災害警戒区域にかかっている可能性がある。

物件1の北西角から南方向に約4mの位置に頭部の赤い杭が、同南西角とそこから北方向に約1.8mの位置にも頭部の赤い杭が、同南東角付近にも頭部の赤い杭が、それぞれ確認できる。いずれも隣地とのおおよその境界を示していると思われるが、上記南東角付近の杭の位置は上記南西角の杭から実測すると、地積測量図の数値より約0.7m短い位置にあるので、正確な位置ではないと思われる。

地積測量図に基づき物件1の北側を実測すると物件1と北側市道との境界は蓋のかかった水路よりも数十センチメートル砂利敷きの部分に入った付近と思われる。この境界付近に電柱が存在するが、その位置は物件1内に入っている可能性がある。

物件1の南側にある、物件2の土間コンクリートは、その南側の一部が隣地5148-141へはみ出していると思われる。

物件2の周囲は砂利敷きとなっていて、いずれも隣地5148-141へはみ出している。

物件2の北側には合併浄化槽がある。

周辺土地の登記情報

保田字三ツ谷5148番141	宅地	951.36㎡	C所有
福永字屋敷添248番9	公衆用道路	286㎡	阿賀野市所有

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31年3月10日新築 経過年数 新築後約6.2年経過 経済的残存耐用年数 23.8 年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 かわらぶき 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 ビニルクロス 天 井 ビニルクロス、プリント合板 床 フローリング 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 87.75㎡ 2階 29.00㎡ 延べ 116.75㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK
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中位の品等である。
保守管理の状態	築年数が浅いこともあり建物の外装は特段の劣化は認められなかった。建物内部に関しても内装や設備に問題はないと考えられる。室内犬を一匹飼っているが、損傷や汚れは特段見られず、建物の保守管理の状態は比較的良好であると判定した。
建物の利用状況	占有者Bが本建物を居宅として使用している。
特記事項	物件2はオール電化仕様である。 物件2は建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可(平成30年10月17日)を受けて建築されている。 物件2では室内犬を一匹飼っている。 物件2の2階廊下の南東角付近には小屋裏収納への入り口扉がある。

特 記 事 項	物件 2 の占有者及び占有権原	
	占有範囲	全部
	占有者	債務者 B
	占有状況	居宅
	占有権原	不明（現況調査報告書参照）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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	3,700	1.00	340.64	0.82	1,030,000

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)-2 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
 $5,200\text{円}/\text{㎡} \times 98.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 138 \div 3,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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(+15%)、環境条件(+20%) $+ 38\%$

【相乗積】 $1.15 \times 1.20 = 1.38$

イ 個別格差 : 角地(+2%)、要セットバック(-2%) $\pm 0\%$

【相乗積】 $1.02 \times 0.98 \div 1.00$

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 $- 18\%$

② 物件2（建物）

再調達原価を現在の建物建築費の推移動向に留意し、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
2	140,000	116.75	0.64	10,460,000

ウ 現価率

経過年数約6.2年、経済的残存耐用年数23.8年、観察減価率20%、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。

$$\text{現価率} = \left\{ \begin{array}{c} \text{残価率} \\ 0.05 + (1 - 0.05) \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{経済的残存耐用年数} \\ 23.8 \text{ 年} \\ \text{経済的耐用年数} \\ 30 \text{ 年} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{経済的耐用年数} \\ 30 \text{ 年} \end{array}} \right\} \times (1 - \begin{array}{c} \text{観察減価率} \\ 0.2 \end{array}) \div 0.64$$

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	1,030,000	0.1	使用借権	100,000

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	1,030,000	-100,000	-	0.9	0.7	590,000
2	10,460,000	+100,000	-	0.9	0.7	6,650,000
				合計		7,240,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 上水道管が隣地を通過しており排水管についても隣地に越境して配管されている可能性がある。また、土間コンクリートや砂利が隣地へ越境している。これらの状況を踏まえ、需要の減退を考慮（-10%）

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)-2）

所 在 : 阿賀野市小浮字土居内1163番（住居表示「未実施」）
価 格 : 5,200円/㎡
位 置 : JR羽越本線「水原」駅まで道路距離約7.4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 981㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道
接 面 街 路 : 西10m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途指定なし(建ぺい率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ市道沿いの農家住宅地域

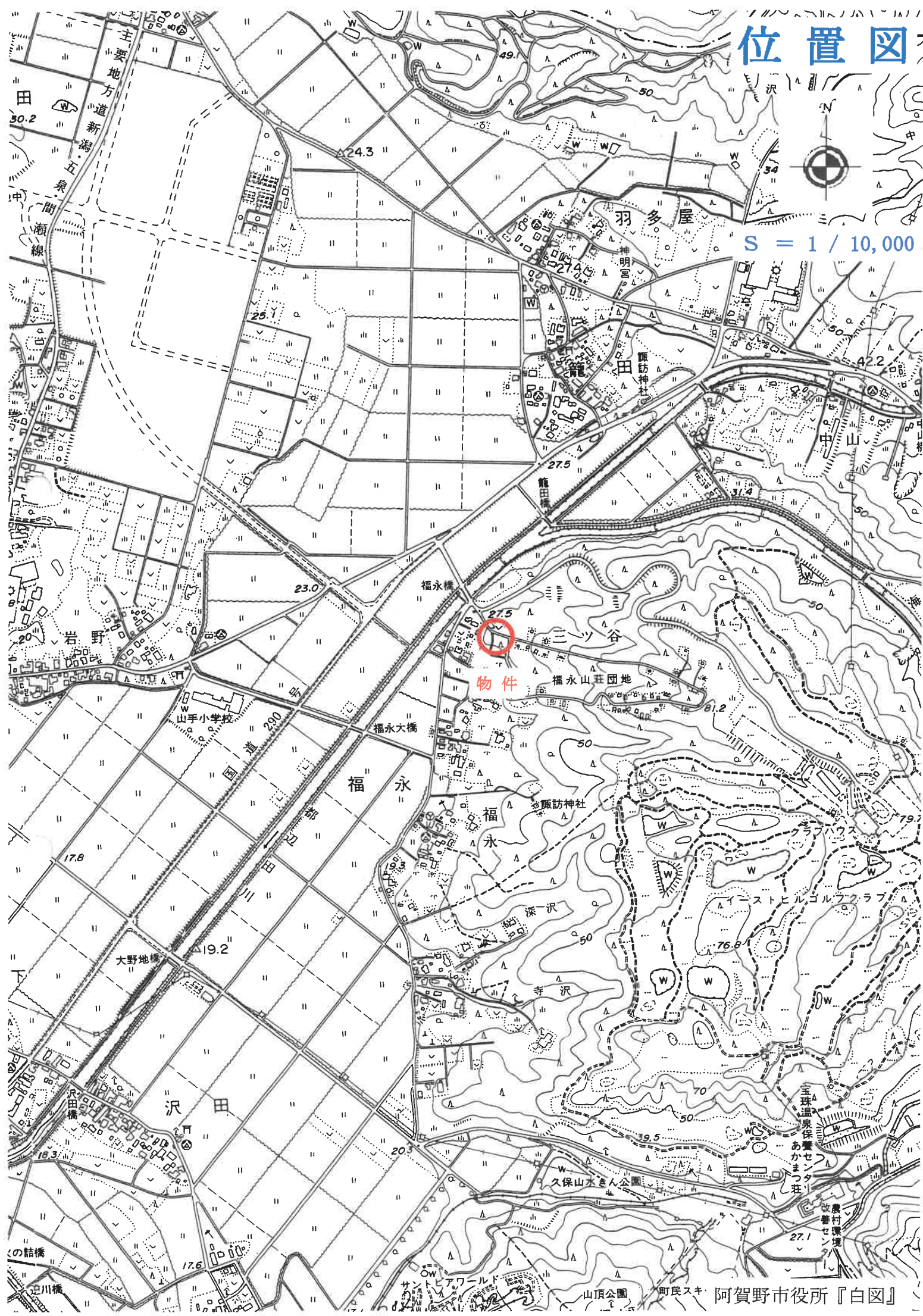
第7 附属資料の表示

- 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)
- 6 土地建物位置関係図(概略)

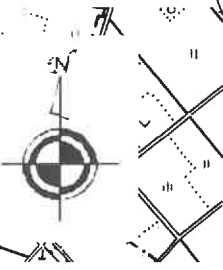
位置図



S = 1 / 10,000

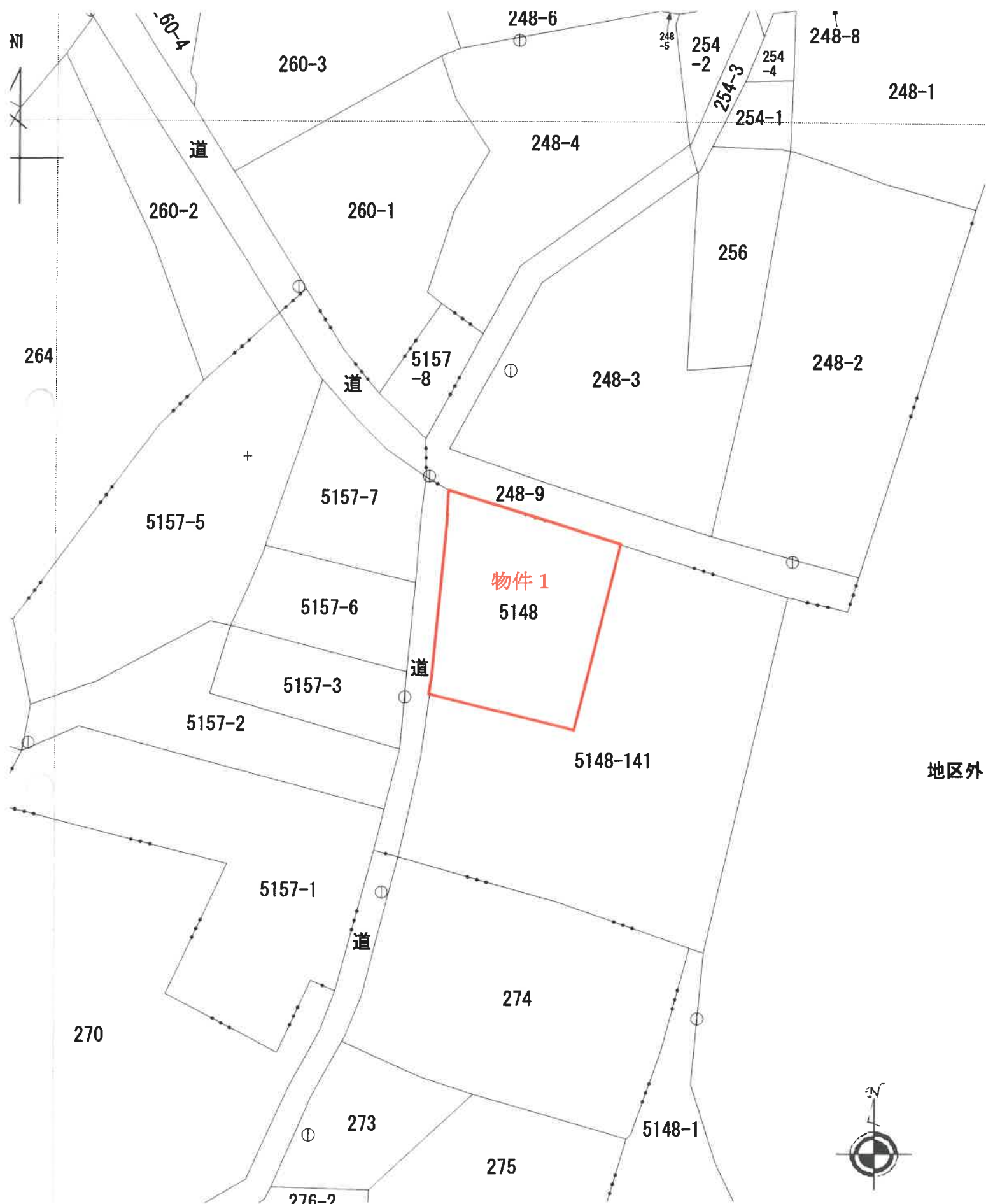


位置図



S = 1 / 10,000

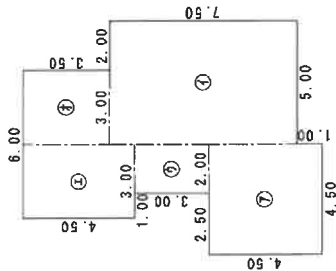




阿賀野市保田字三ツ谷5148番地

物件2

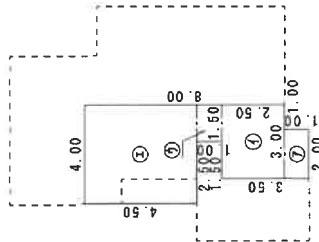
1 階



求 積 表

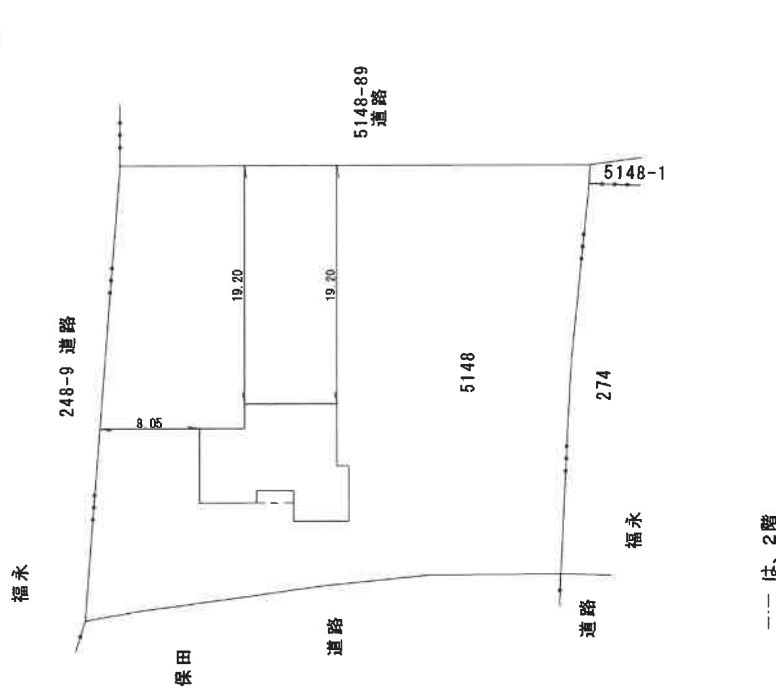
⑦	4.50 × 4.50	=	20.2500
①	5.00 × 7.50	=	37.5000
⑦	2.00 × 3.00	=	6.0000
①	3.00 × 4.50	=	13.5000
⑦	3.00 × 3.50	=	10.5000
合 計			87.7500
床面積			87.75 m ²

2 階



求 積 表

⑦	2.00 × 1.00	=	2.0000
④	3.00 × 2.50	=	7.5000
⑦	1.50 × 1.00	=	1.5000
①	4.00 × 4.50	=	18.0000
合 計			29.0000
床面積			29.00 m ²



--- は、2階

作成者

(平成31年3月11日作成)

縮尺

1/250

申請人

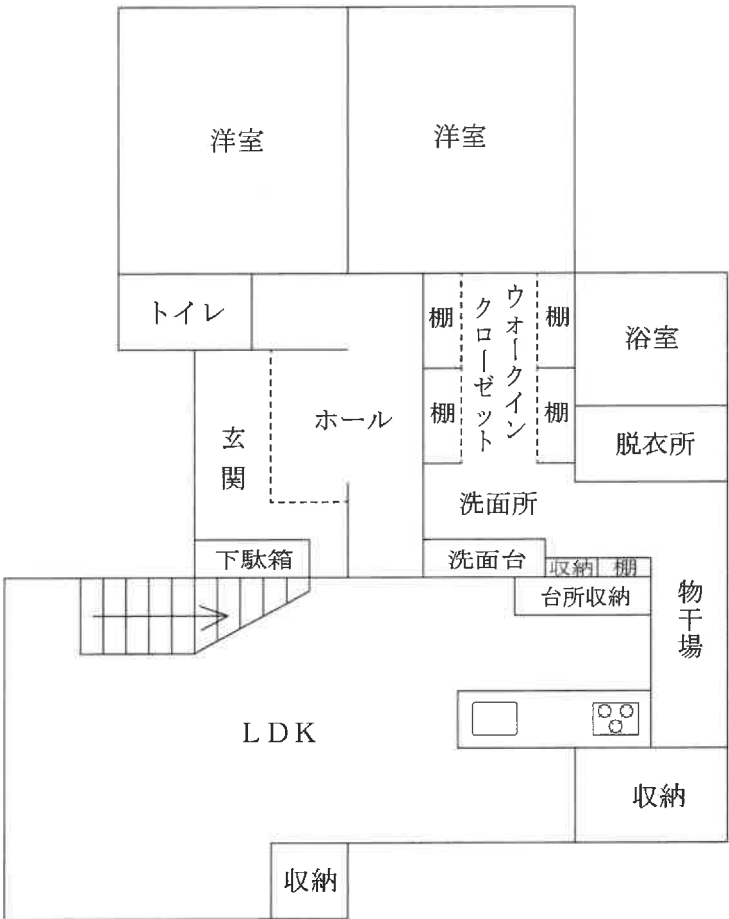
縮尺

1/500

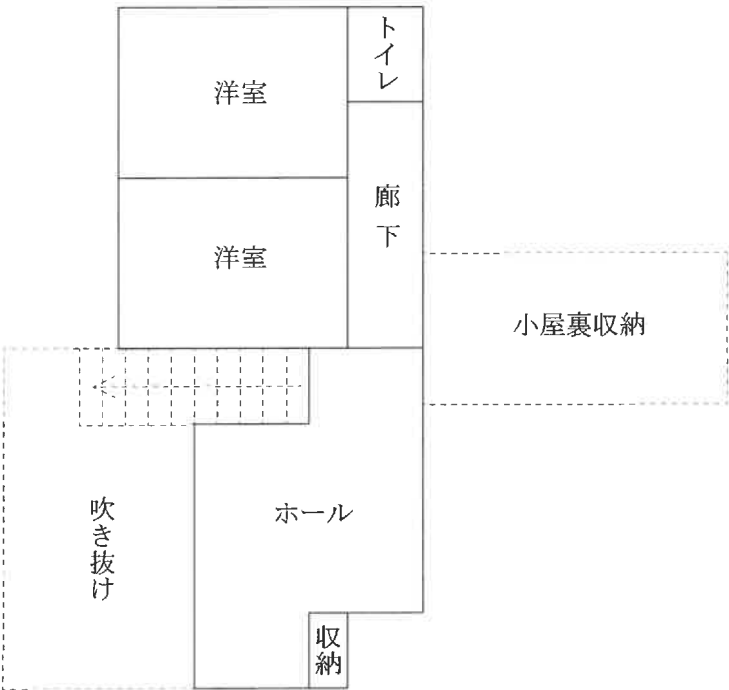
間取図(概略)

物件 2

1 階



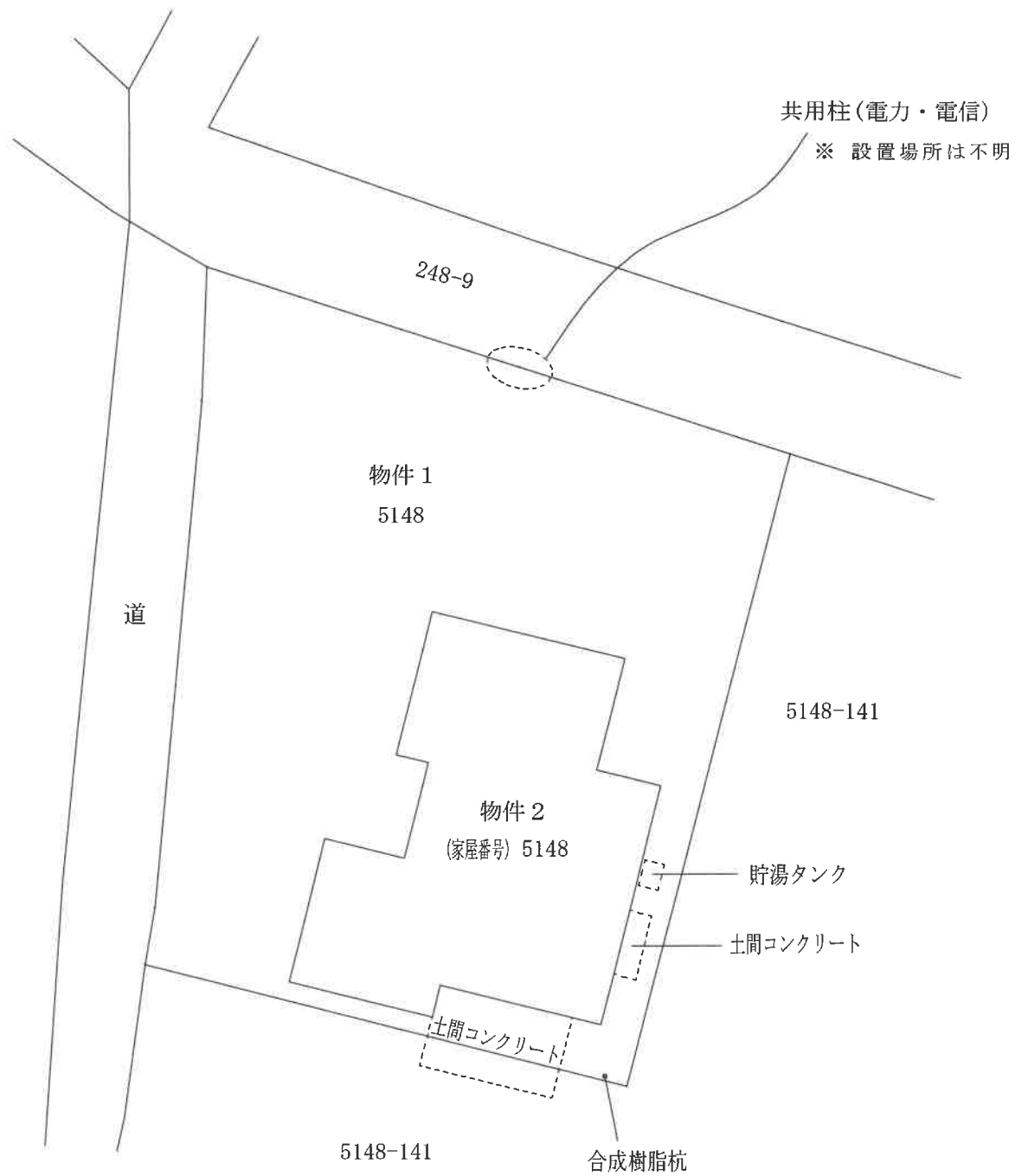
2 階



縮尺 1 : 1 0 0

評価人作成

土地建物位置関係図(概略)



縮尺 1 : 200

評価人作成