

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 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 10 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 4 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 10 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 11 月 21 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 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 9 月 29 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,470,000 1,976,000	一括	494,000	85,226	17,674
1	1,300,000				
2	1,090,000				
3	80,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市西蒲区曾根字大田
 地 番 1 4 8 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 1 1. 2 9 平方メートル

 - 2 所 在 新潟市西蒲区曾根字大田 1 4 8 1 番地 1
 家屋 番号 1 4 8 1 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 3. 9 4 平方メートル
 2 階 3 8. 4 9 平方メートル

 - 3 所 在 新潟市西蒲区曾根字大田 1 4 8 1 番地 1
 家屋 番号 1 4 8 1 番 1 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 6 6. 0 8 平方メートル
 2 階 6 6. 0 8 平方メートル
 3 階 4 9. 5 4 平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗・居宅
 床 面 積 1 階 6 6. 0 8 平方メートル
 2 階 6 6. 0 8 平方メートル
 3 階 約 6 5. 5 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

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2】

本件建物所有者が占有している。

【物件番号3】

本件建物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 新潟市西蒲区曾根字大田
 地 番 1 4 8 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 1 1. 2 9 平方メートル

- 2 所 在 新潟市西蒲区曾根字大田 1 4 8 1 番地 1
 家屋 番号 1 4 8 1 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 3. 9 4 平方メートル
 2 階 3 8. 4 9 平方メートル

- 3 所 在 新潟市西蒲区曾根字大田 1 4 8 1 番地 1
 家屋 番号 1 4 8 1 番 1 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 6 6. 0 8 平方メートル
 2 階 6 6. 0 8 平方メートル
 3 階 4 9. 5 4 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・居宅
 床 面 積 1 階 6 6. 0 8 平方メートル
 2 階 6 6. 0 8 平方メートル
 3 階 約 6 5. 5 4 平方メートル





令和7年(ケ)第55号

令和7年7月2日受理

令和7年8月 6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 新潟市西蒲区曾根字大田
 地 番 1 4 8 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 1 1. 2 9 平方メートル

- 2 所 在 新潟市西蒲区曾根字大田 1 4 8 1 番地 1
 家屋 番号 1 4 8 1 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 3. 9 4 平方メートル
 2 階 3 8. 4 9 平方メートル

- 3 所 在 新潟市西蒲区曾根字大田 1 4 8 1 番地 1
 家屋 番号 1 4 8 1 番 1 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 6 6. 0 8 平方メートル
 2 階 6 6. 0 8 平方メートル
 3 階 4 9. 5 4 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			
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(空き家)として占有している ☐ 「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	1 物件3と1階部分で接続され、内部から往来できるようになっている。 2 家具や電化製品などの動産類が多数残置されている。 3 屋根に太陽光発電用と思われるソーラーパネルが設置されている。		
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

(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			
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				
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: 店舗・居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 3階 約65.54㎡			
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店舗・居宅(空き家)として占有している ☐ 「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	1 物件2と1階部分で接続され、内部から往来できるようになっている。 2 家具や電化製品などの動産類が多数残置されている。			
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 ☒ 物件3敷地部分	
占有者	☒ 債務者 ☐	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (債務者破産管財人)) ☐ ()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

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者破産管財人)	1 物件2, 3は現在空き家の状態である。なお、物件1～3は破産財団から放棄している。 2 物件1はBの所有で物件3は債務者の所有であるが、地代のやり取りなどの資料はなく、無償で使用しているものと思われる。

(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7月4日 (金) 10:40-11:00	新潟地方法務局	公図・要約書等請求
7年7月4日 (金) 11:35-11:50	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年7月11日 (金) 14:00-14:10	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7月15日 (火) 16:35-16:40	電話照会	債務者破産管財人に占有関係等調査
7年7月16日 (水) 12:10-12:25	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年7月30日 (水) 9:50-11:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
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7年7月30日
目的物件は不在だったが施錠されていなかったため、立会人Cを立ち会わ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

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

(座標値種別：測量成果)

+37291.888

+19868.475



+37166.888 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	新潟市西蒲区曽根字大田				地番	1481番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

263671

各階平面図

家屋番号 1481番1

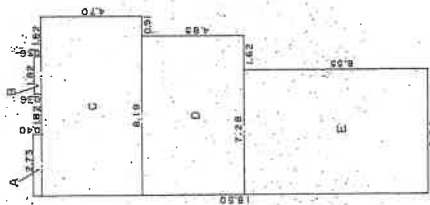
建物図面

建物の所在 新潟県西蒲原郡西山町大字菅根字大田1481番地1

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

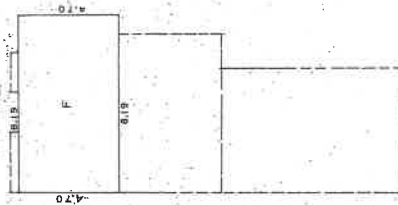
1 階



1 階
求積

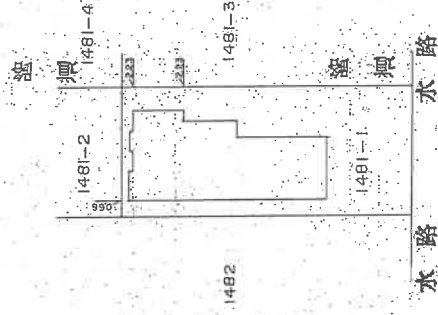
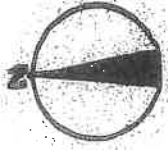
A	2.73	X	0.40	=	1.0920
B	1.82	X	0.36	=	0.6552
C	0.819	X	4.70	=	3.84930
D	7.28	X	4.85	=	35.3080
E	5.66	X	8.55	=	48.3930
合 計					123.9412
床面積					123.94㎡

2 階



2 階
求積

F	8.19	X	4.70	=	38.4930
床面積					38.49㎡



作製者

年 5月28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 4年 6月 2日登記

登記年月日：昭和49年4月22日

263672

家屋番号
1481-1-2

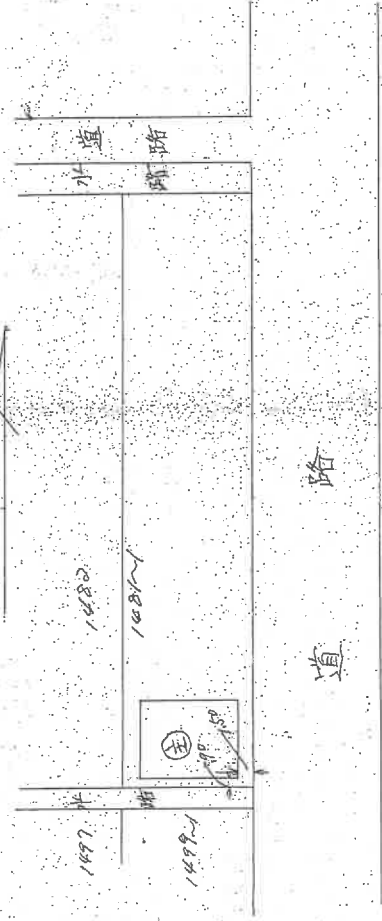
建物の所在
新潟県新潟市西蒲区西蒲区根子太田1481-1

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

建物図面

作製年月日	昭和49年4月22日	作者	
申請人			



(白: 糊通 13)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和・平成49年4月22日登記

縮尺 1/500

登記年月日：昭和49年4月22日

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

263623

家屋番号

148/1-2

建物の所在

新潟県新潟市西蒲区西蒲区大田148/1-1

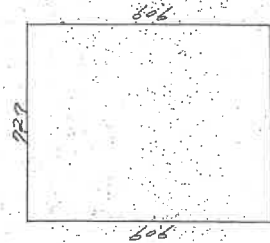
新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

平面図

各階

1階

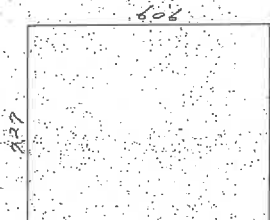


1階

$$909 \times 727 = 66,0843$$

床面積 66.08 m²

2階

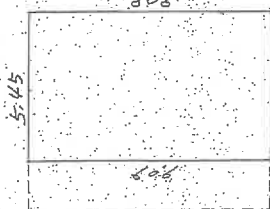


3階

$$909 \times 545 = 49,5405$$

床面積 49.54 m²

3階



昭和49年4月12日
製作年月日

製作者

[Redacted]

書人

[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

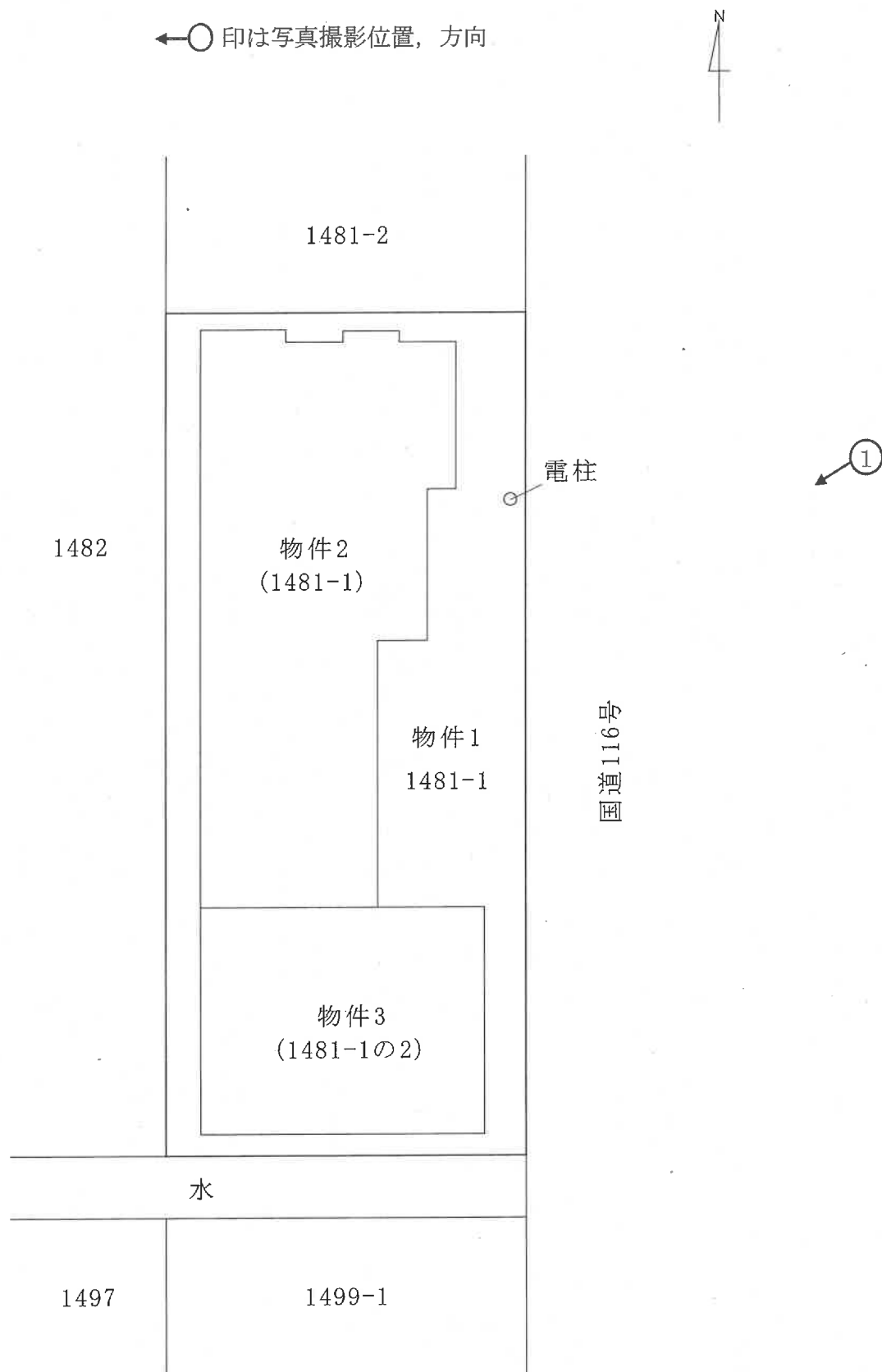
縮尺

1/60

昭和・平成49年4月22日登記

土地建物位置関係図

(概略 S ≒ 1 : 200)





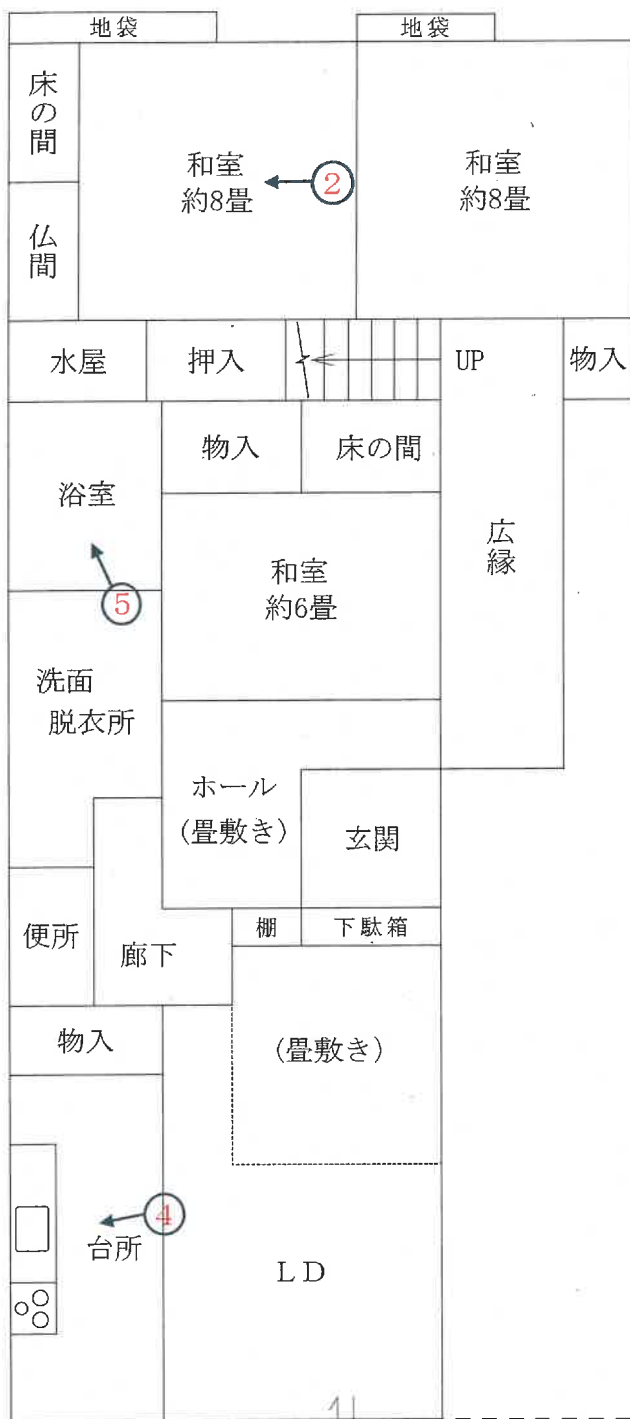
概略間取図

(S ≒ 1 : 100)

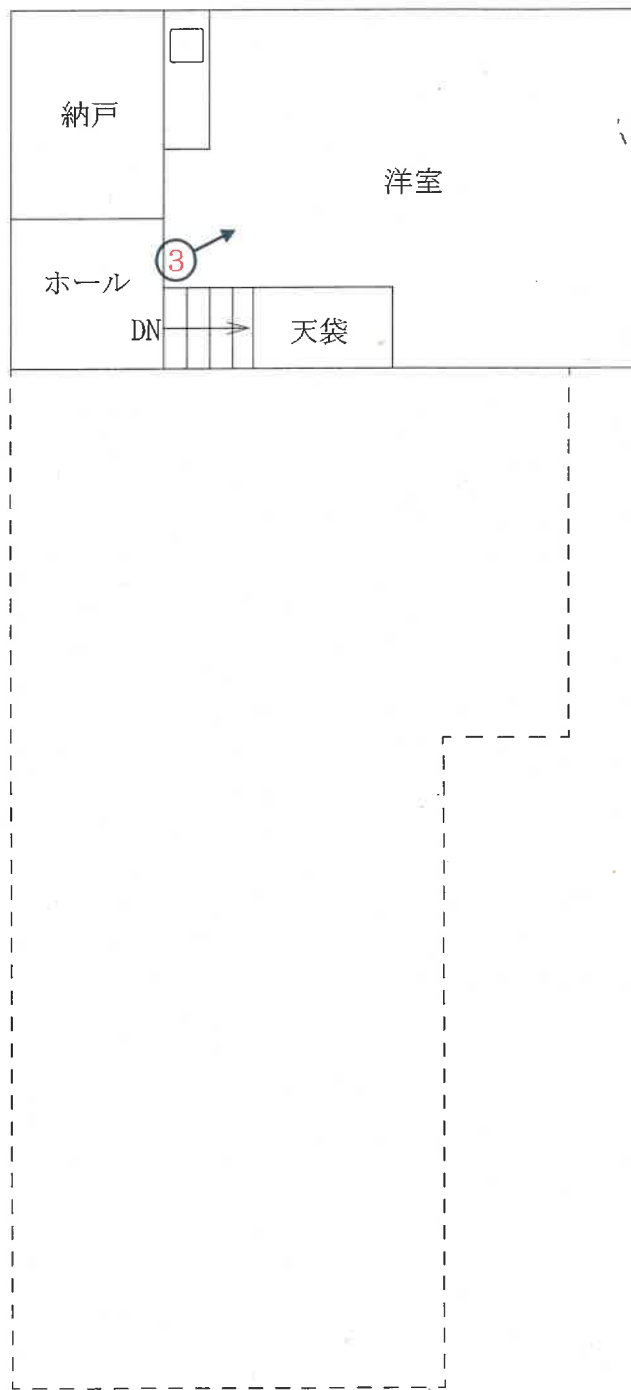
物件 2

←○印は写真撮影位置，方向

1階



2階



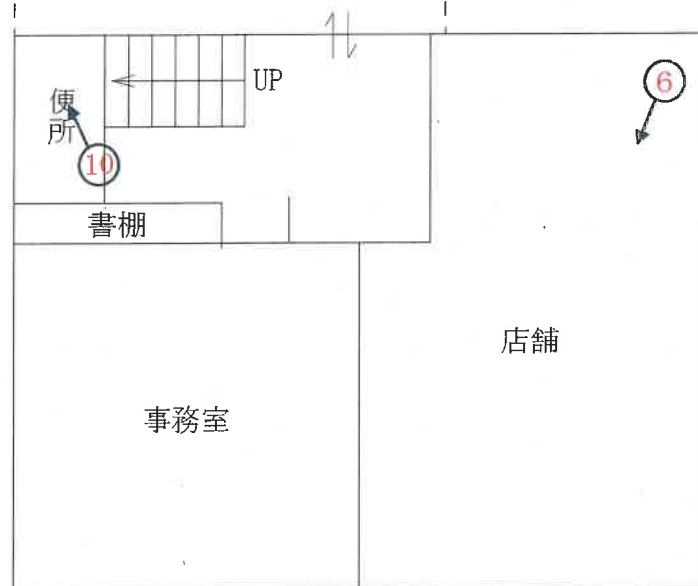
物件3建物

物件 3

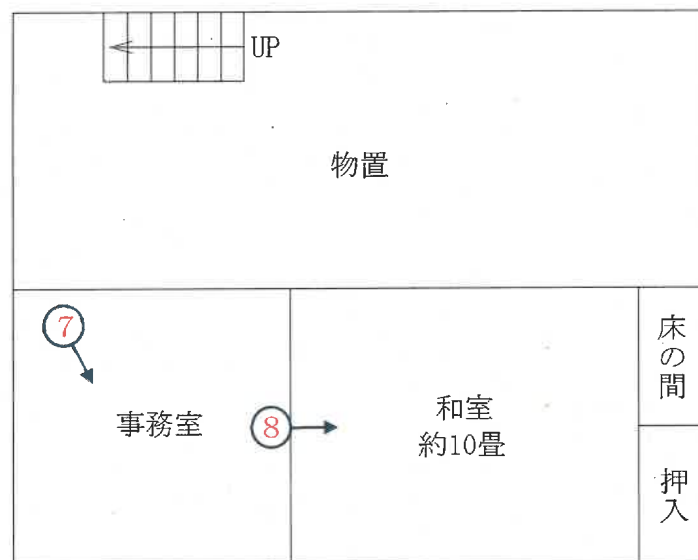
←○印は写真撮影位置，方向

概略間取図 (S ≒ 1 : 100)

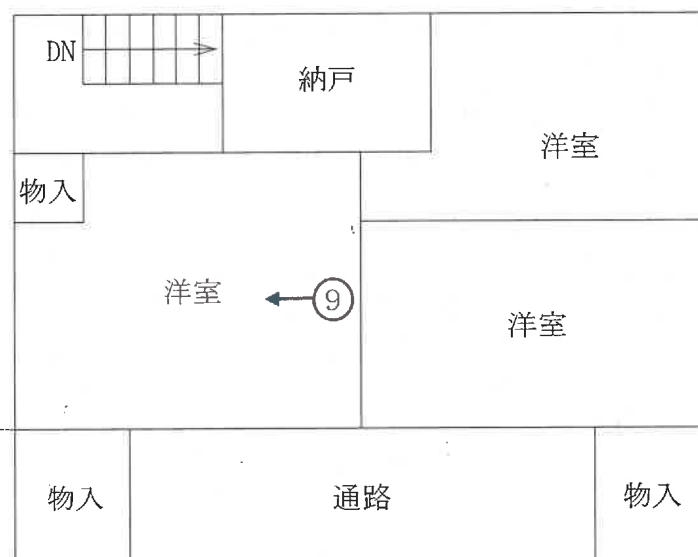
1階



2階



3階



増築部分
1.82m × 9.09m ≒ 16m²

評価人作成

写 真

1



写 真

2



写真

3



写真

4



写真

5



写真

6



写真

7



写真

8



写真

9



写真

10



令和 7 年（ケ）第 55 号
令和 7 年 7 月 30 日 現地調査
令和 7 年 8 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

近 藤 伸 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,470,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 1,300,000 円
2(建物)	金 1,090,000 円
3(建物)	金 80,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法第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土地の内訳価格は物件2～3建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2～3建物の内訳価格は当該土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、民事執行法第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、ほぼ登記と同じ。)

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区曾根字大田 1481番1 宅地 311.29平方メートル	・ 同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市西蒲区曾根字大田1481番地1 1481番1 居宅 軽量鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2階建 1階 123.94平方メートル 2階 38.49平方メートル	・ 同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市西蒲区曾根字大田1481番地1 1481番1の2 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1階 66.08平方メートル 2階 66.08平方メートル 3階 49.54平方メートル	・ 現況種類は店舗兼居宅である ・ 3階に増築部分(約16㎡)が存し、床面積は65.54㎡である。 ・ 他は同左
番号	特 記 事 項		
1	国道沿いに、東北電力の電柱が存する。(土地建物位置関係図参照)		
2, 3	物件3建物は物件2建物に接して建てられており、物件2建物のリビングダイニング部分から出入りできるようになっている。(概略間取図参照)		

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土地

位 置 ・ 環 境	JR越後線「越後曽根」駅の北東方、道路距離にして約1.5kmに位置し、太陽交通新潟「曽根四番町」バス停まで約1.2kmである。
付近の状況	近隣地域は、国道116号沿いに存する路線商業地域である。交通量の多い沿線沿いであり、近隣にはドラッグストアや中古車販売店などの事業所が連坦しており、一定の繁华性を有する地域である。
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 般的な規則)	都市計画区分 市街化区域 用途地域 準工業地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし その他の規制 大規模集客施設制限地区
画 地 条 件	東側が接道する、間口約27m、奥行約11.5mの長方形の中間画地で、地勢は平坦、接面道路とは等高に接面している。
接 面 道 路	東側が約15mの国道に接道している。(建築基準法42条1項1号道路)
土地の利用 状況及び隣 地の状況等	物件1土地は、物件2及び3建物の敷地として利用されている。隣接地は、東側及び北側が事務所の敷地として、南側は水路を介して店舗として利用されている。
供給処理施設	上水道 有り ガ ス 有り 下水道 無し
特 記 事 項	特になし

2 建物の概況及び利用状況

物件2建物

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) 昭和46年12月28日新築 昭和62年4月20日変更、増築 平成4年5月28日変更、増築 経 過 年 数 約54年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨・木造 2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 外 壁 サイディング張り 天 井 クロス、合板等 内 壁 クロス、合板等 床 フローリング、畳等 設 備 給排水設備等 そ の 他 下記特記事項参照
床面積(現況)	1階 123.94㎡、2階 38.49㎡、延べ 162.43㎡ (すべて登記面積)
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK
品 等	普通程度
保守管理の状態	劣る
建物の利用状態	家財道具等が散乱している状態の空き家である。
特 記 事 項	・建物の屋根にソーラーパネルが設置されているが、室内にパワーユニット等の設備がなく、詳細が不明であることから、評価対象外とする。

物件3建物

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) 昭和49年3月20日新築 経 過 年 数 約51年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 鉄骨造3階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 金属板張り 天 井 合板、クロス等 内 壁 合板、クロス、あらわし等 床 フローリング、畳、土間等 設 備 給排水設備 そ の 他 特に無し
床面積(現況)	1階 66.08㎡(登記面積)、2階 66.08㎡(登記面積) 3階 約65.54㎡(概則面積)、延べ 197.70㎡
現 況 用 途 等	階 層 3階建 現況用途 店舗兼住宅 間 取 り 概略間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	著しく劣る
建物の利用状態	什器備品や動産等が散乱している状態の空き家である。
特 記 事 項	・3階通路部分の天井が一部破損している。 ・航空写真等により建物の屋根にソーラーパネルが設置されていると推定されるが、室内にパワーユニット等の設備がなく、詳細が不明であることから、評価対象外とする。

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	23,400	1.0	311.29	0.4	2,910,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査基準価格)から規準(比準)し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。

地価公示標準地「新潟西蒲(公)5-2」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 22,500 \text{ 円/㎡} \times & 99.0 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 95 & \div & 23,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差 : 繁華性の程度を考慮 ▲5

イ 個別格差 : 標準的 ±0

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数や維持管理の状態を考慮 ▲0.6

② 物件2～3（建物）

物件2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、建築価格を判定した。

なお、物件3建物については築年数が経過するほか、維持管理の状態が劣ることから、備忘価格とする。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 (%) ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	151,000	162.43	2.5	610,000
3	—	197.70	—	10,000
計		360.13		620,000

ウ 現価率

物件2

経過年数 約54年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 50%、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5% + (1 - 0.05) × { 経済的残存耐用年数 0年 / (経過年数 54年 + 経済的残存耐用年数 0年) }] × (1 - 観察減価率50%)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については敷地利用権等価格を控除し、物件2～3建物については敷地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、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	1,900,000 ※	0.5	法定地上権	950,000
	1,010,000 ※	0.1	使用借権	100,000
			合 計	1,050,000

※ 建付地価格を、物件2建物(法定地上権)と物件3建物(使用借権)の建付面積比によって按分した。

$$2,910,000円 \times 123.94m^2 \div (123.94m^2 + 66.08m^2) \div 1,900,000円$$

$$2,910,000円 \times 66.08m^2 \div (123.94m^2 + 66.08m^2) \div 1,010,000円$$

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	2,910,000	－ 1,050,000		1.0	0.7	1,300,000
2	610,000	＋ 950,000		1.0	0.7	1,090,000
3	10,000	＋ 100,000		1.0	0.7	80,000
一括価格 (合計)						2,470,000

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 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮 ▲0.3

第6 参考価格資料

1 地価公示標準地「新潟西蒲(公)5-2」

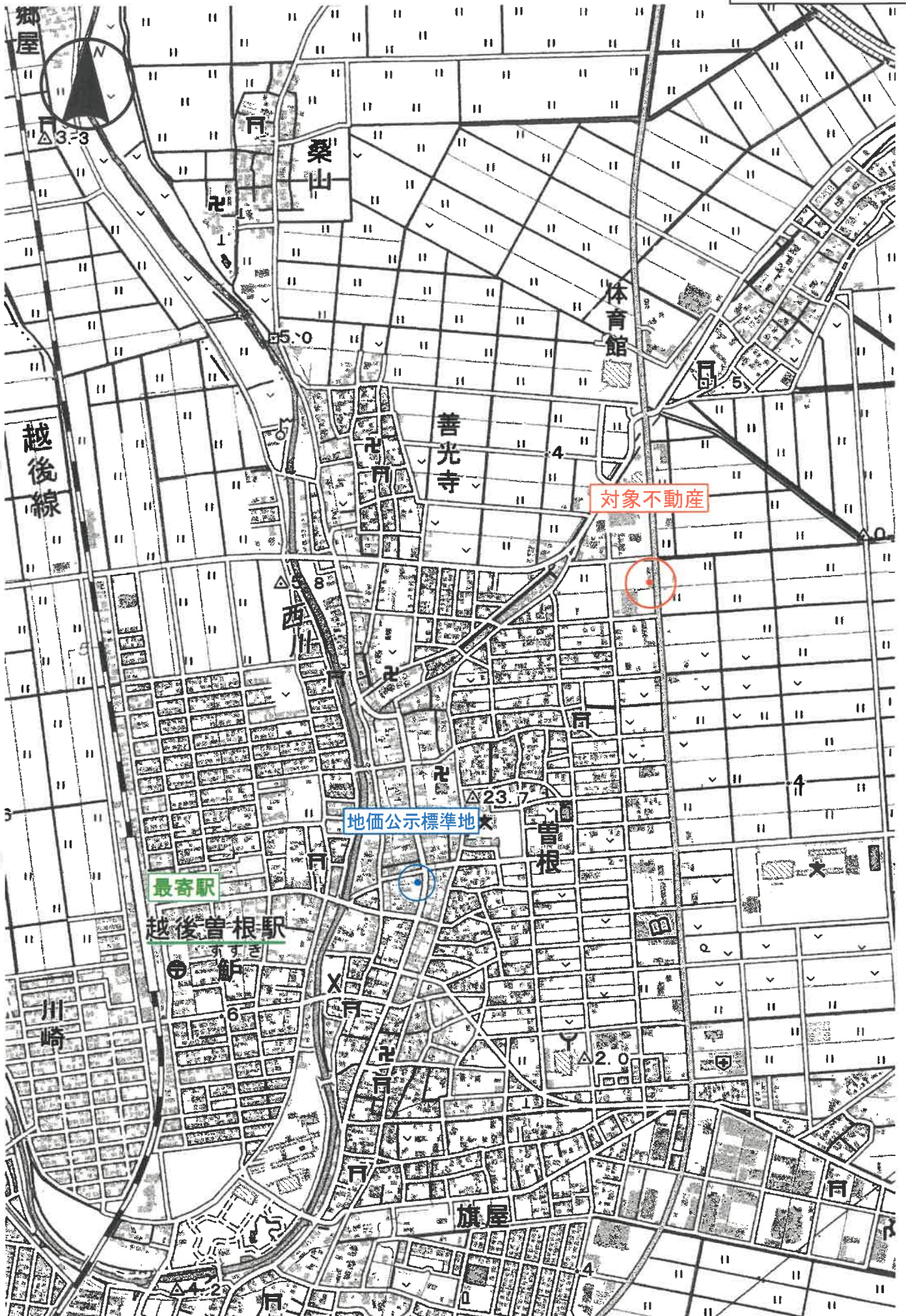
所 在 : 新潟市西蒲区曾根三ノ町225番5外
価 格 : 22,500円/㎡
位 置 : JR越後線「越後曾根」駅まで道路距離約600mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,032㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
街 路 条 件 : 東側約8mの県道に接面
用途指定等 : 市街化区域、近隣商業地域 (建ぺい率80%、容積200%)
地域の概要 : 低層の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 概略間取図

以上

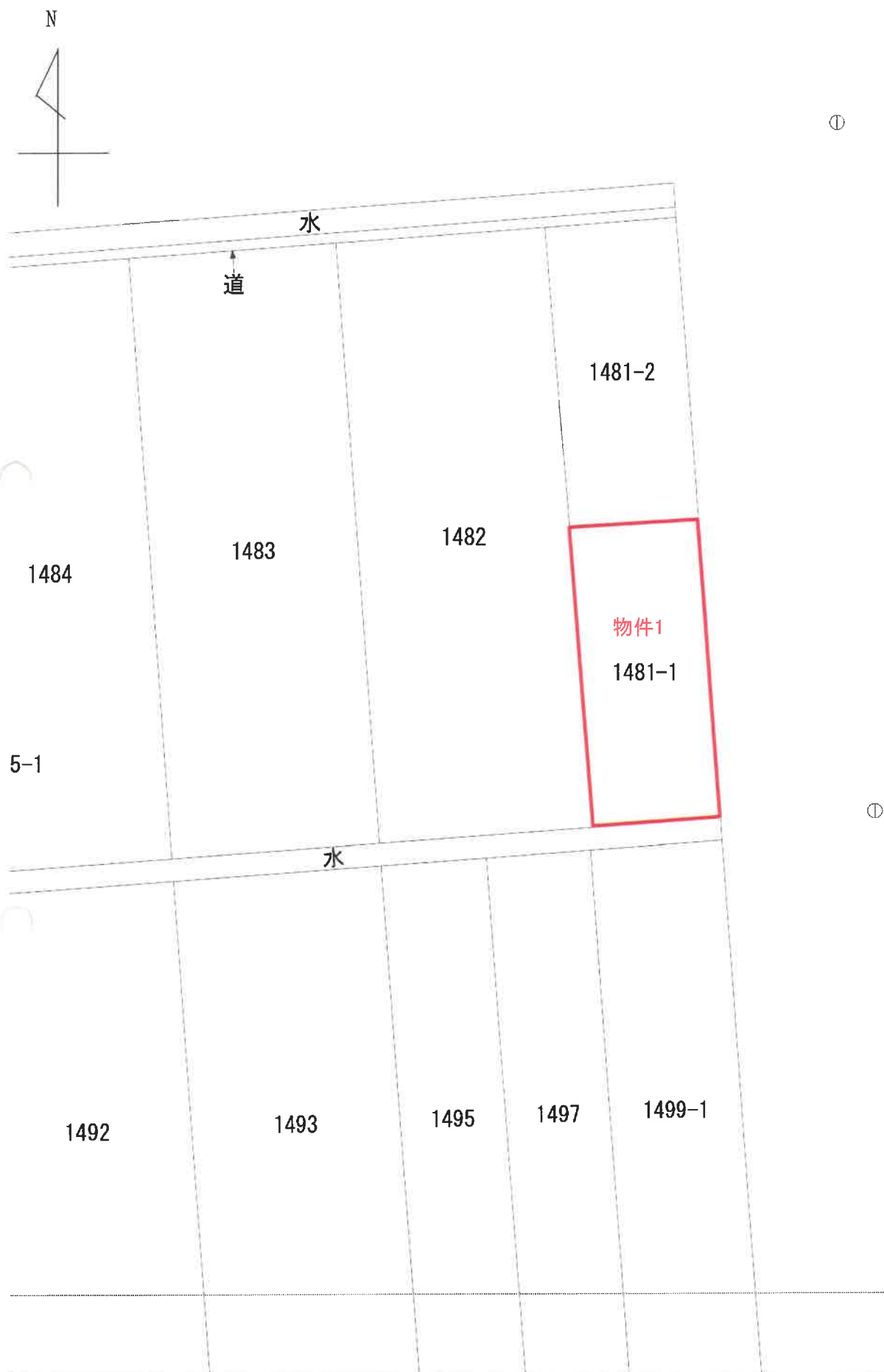
位置図



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

国土地理院 地形図 S=1:10,000



登記年月日：平成4年6月2日

263671

各階平面図

家屋番号 1481番1

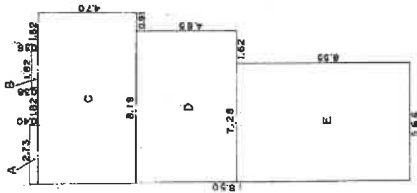
建物図面

建物の所在

新潟県新潟市西蒲区大字曾根字大田1481番地1

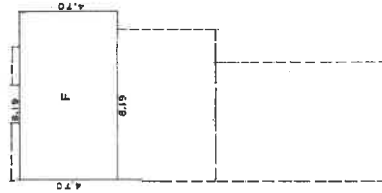
新潟市
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

1 階

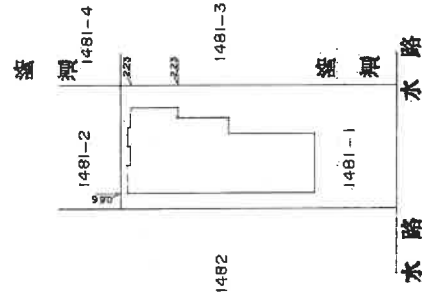
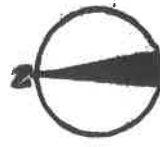


1 階	求積
A 2.73 X 3.02 =	8.25
B 1.82 X 0.36 =	0.65
C 8.19 X 4.70 =	38.49
D 7.28 X 4.85 =	35.30
E 5.66 X 8.55 =	48.39
合 計	123.94
床面積	123.94 m²

2 階



2 階	求積
F 8.19 X 4.70 =	38.49
床面積	38.49 m²



作製者

平成4年5月28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44年6月2日登記

登記年月日：昭和49年4月22日

263672

建物図面

家屋番号	148/1-2
建物の所在	新潟県新潟市西蒲区根子太田148/1

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

昭和49年4月12日	製作年月日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

道路

(日調連 13)

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/200

昭和・平成49年4月22日登記

登記年月日：昭和49年4月22日

263673

家屋番号

148/1-2

建物の所在

新潟県新潟市西蒲区大田1481-1

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、

〔新潟市西蒲区〕に変更

各階平面図

1階

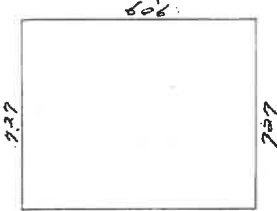


1階

$$9.09 \times 7.27 = 66.0843$$

床面積 66.08 m²

2階

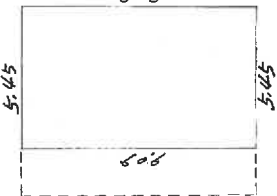


3階

$$9.09 \times 5.45 = 49.5405$$

床面積 49.54 m²

3階



昭和49年4月12日

作製者

[Redacted]

[Redacted]

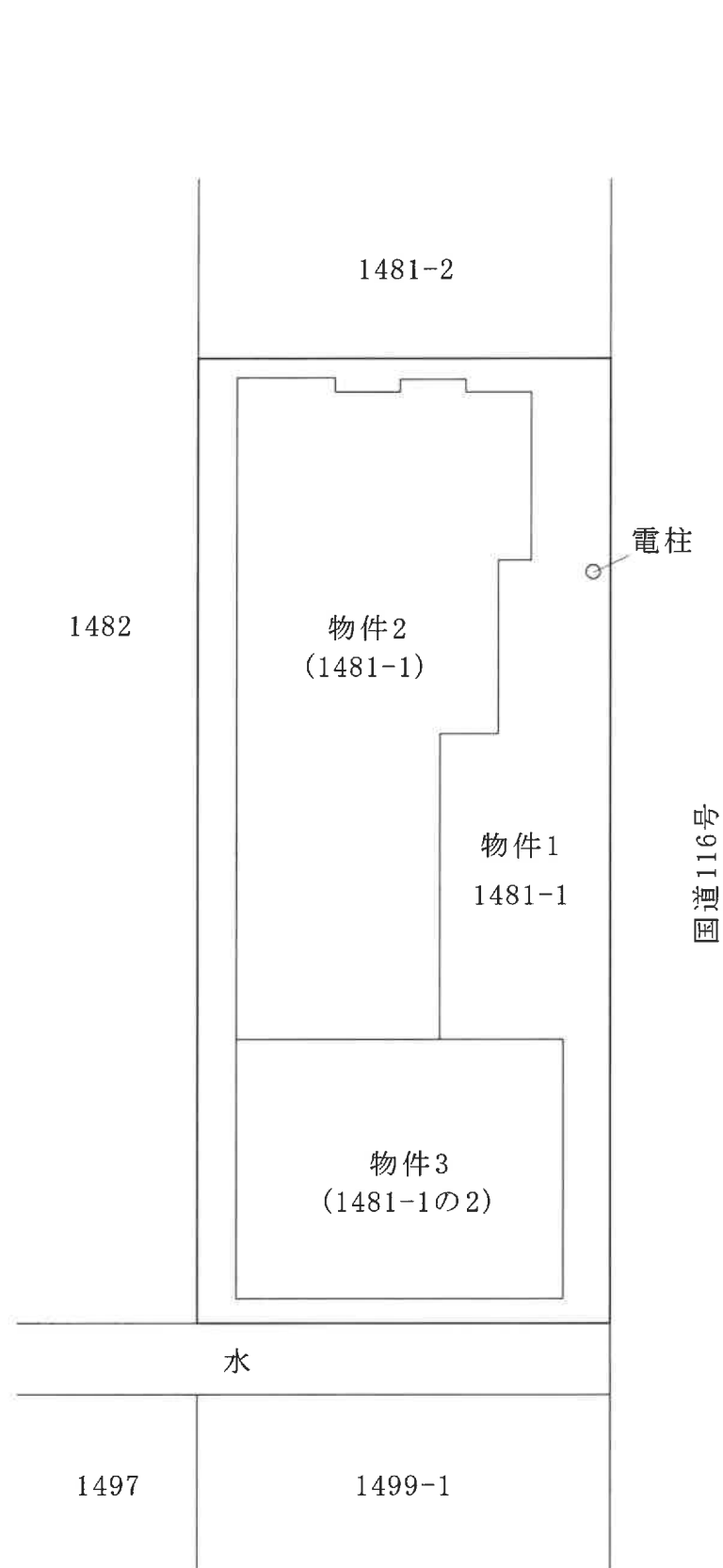
縮尺 1/60

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和・平成49年10月22日登記

土地建物位置関係図

(概略 S ≒ 1 : 200)

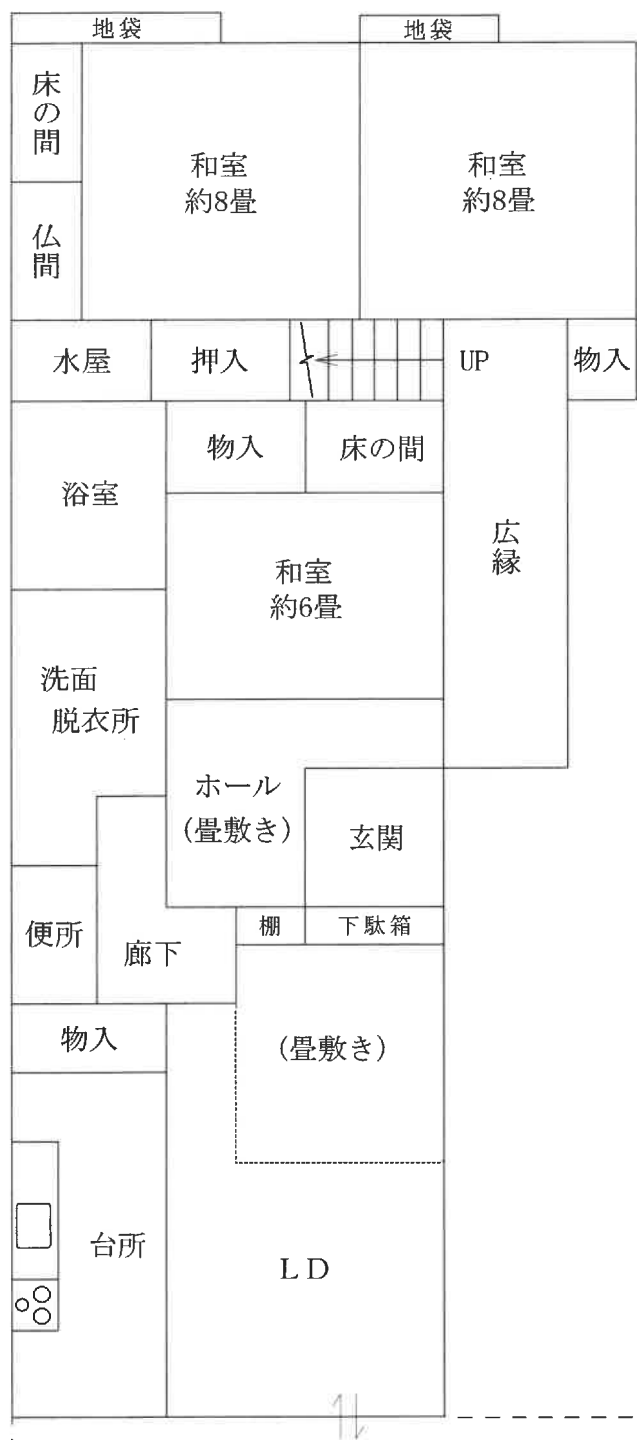




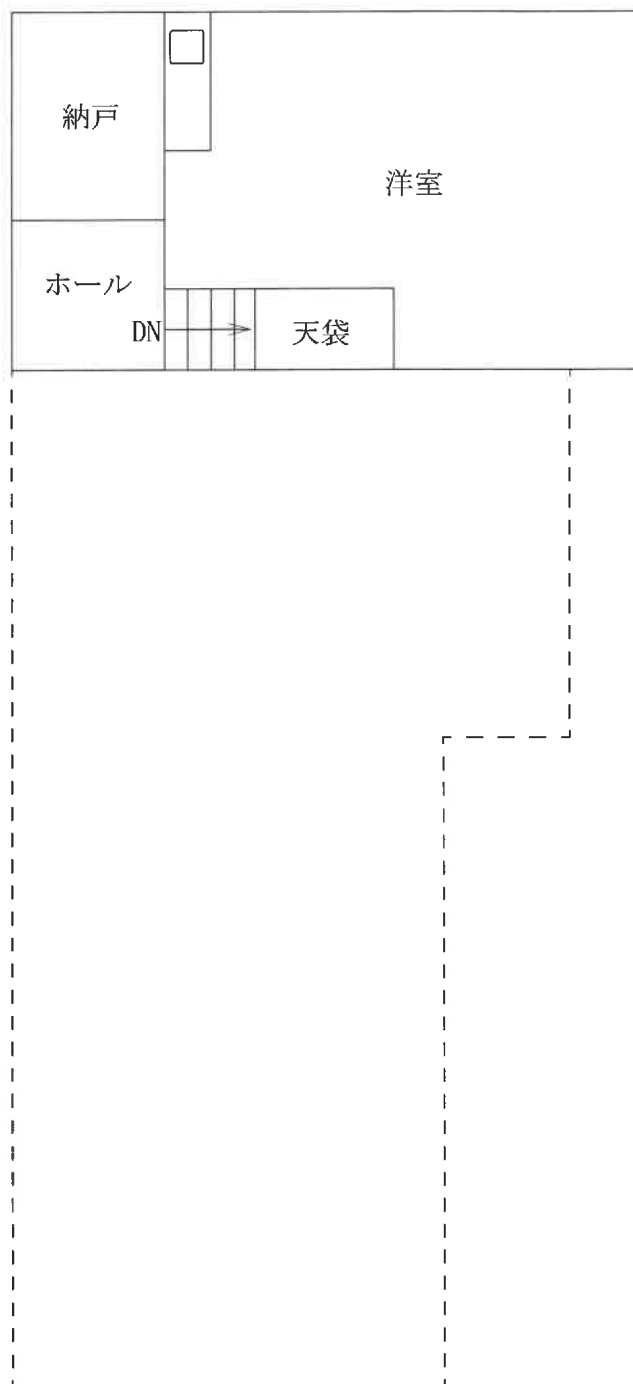
概略間取図 (S ≒ 1 : 100)

物件 2

1階



2階



物件3建物

物件 3

物件2建物

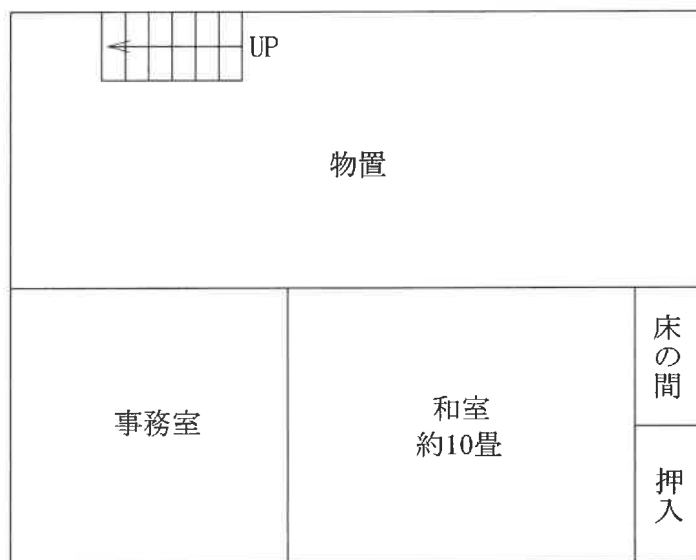
概略間取図

(S ≒ 1 : 100)

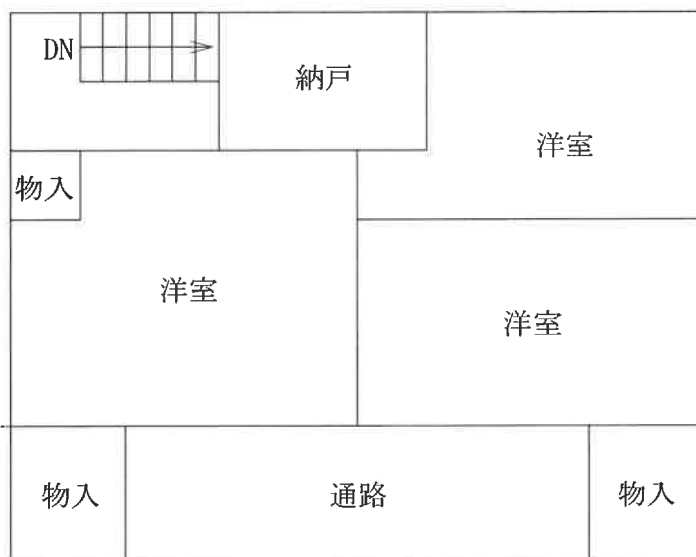
1階



2階



3階



増築部分
1.82m×9.09m≒16㎡

評価人作成