

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8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 8年 1月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月19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 8年 2月 2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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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12月 8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	4,230,000 3,384,000	一括	846,000	156,991	0
1	2,120,000				
2	1,120,000				
3	990,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市南区犬帰新田字中屋敷
 地 番 457番
 地 目 宅地
 地 積 852.00平方メートル

- 2 所 在 新潟市南区犬帰新田字中屋敷457番地
 家屋 番号 457番
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 190.33平方メートル
 2階 41.40平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 床 面 積 1階 約193.33平方メートル
 2階 41.40平方メートル

- 3 所 在 新潟市南区犬帰新田字中屋敷457番地
 家屋 番号 457番の2
 種 類 給油所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 59.70平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月23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 新潟市南区犬帰新田字中屋敷
 地 番 4 5 7 番
 地 目 宅地
 地 積 8 5 2. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 新潟市南区犬帰新田字中屋敷 4 5 7 番地
 家屋 番号 4 5 7 番
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木・鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 0. 3 3 平方メートル
 2 階 4 1. 4 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 床 面 積 1 階 約 1 9 3. 3 3 平方メートル
 2 階 4 1. 4 0 平方メートル

- 3 所 在 新潟市南区犬帰新田字中屋敷 4 5 7 番地
 家屋 番号 4 5 7 番の 2
 種 類 給油所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床、面 積 5 9. 7 0 平方メートル





令和7年(ケ)第69号
令和7年8月29日受理
令和7年10月 3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 新潟市南区犬帰新田字中屋敷
地 番 457番
地 目 宅地
地 積 852.00平方メートル
- 2 所 在 新潟市南区犬帰新田字中屋敷457番地
家屋 番号 457番
種 類 居宅・店舗
構 造 木・鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積 1階 190.33平方メートル
2階 41.40平方メートル
- 3 所 在 新潟市南区犬帰新田字中屋敷457番地
家屋 番号 457番の2
種 類 給油所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 59.70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(破産管財人) 土地所有者が本土地上に下記建物を、その他の者が物件3を、それぞれ所有し、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: 居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約193.33平方メートル 2階 41.40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 保管開始日 [令和 年()第 号 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 ☒ 物件3敷地部分	
占有者		☒ 債務者 (破産管財人) ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (占有者元代表者) ☐ ()) 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	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	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	
	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

(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(破産管財人) 土地所有者が本土地上に物件2を、その他の者が下記建物を、それぞれ所有し、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(破産管財人) □その他の者 上記の者が本建物を給油所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 令和 年()第 号 □ある [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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の東側から南側の途中までには低いコンクリート製の塀が、そこから続く南側と西側にかけ
ては、コンクリート製の土留とブロック塀が、それぞれあって、隣地とのおおよその境界を示してい
ると思われる。
- 2 物件1の北側で、同2の北西角付近に、簡易物置(動産)が置かれている。
- 3 物件3内には、テーブルや椅子、カウンター、テレビ、自動販売機、事務機器等があり、同3外の
スペースには、給油メーターが3基、洗車機が1基設置されている。
- 4 物件3は、破産管財人が、管財業務の一環として、占有し管理している。

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
■ A (土地所有者)	1 物件3の所有者(債務者)との間で、地代等の授受はない。 2 物件3の地中には、貯蔵タンクが4基あり、中身は抜いて、そのままの状態になっている。 3 物件3のキャノピーの下には、給油メーターがあり、同1の南西角付近には洗車機が設置されているが、更新してまだ何年も経っていない。 以 上

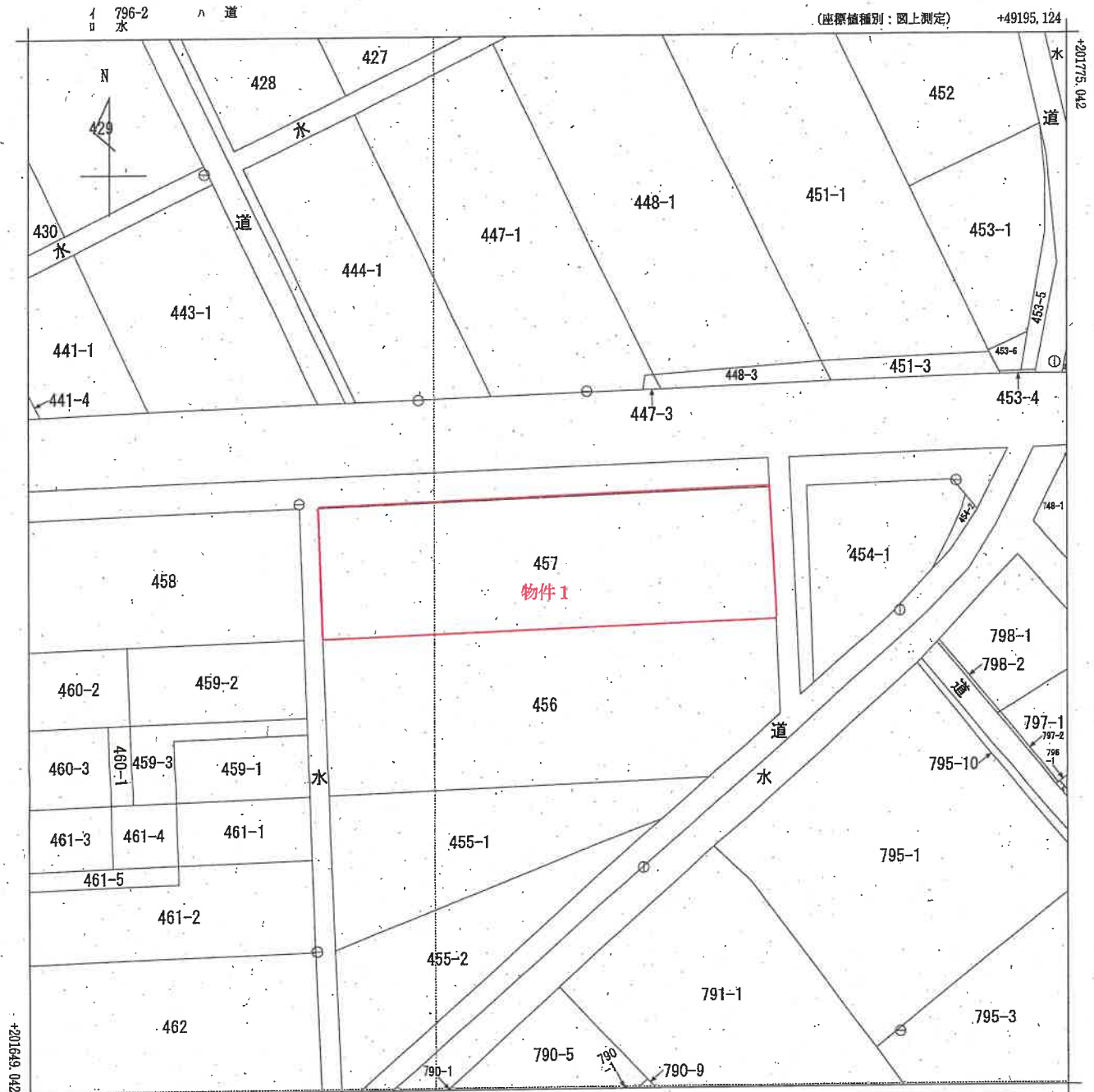
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月1日 (月) 15:53-16:22	物件所在地	Aから事情聴取、外観写真撮影
7年9月1日 (月) 16:44-17:02	新潟市役所資産税課第 2分室 (江南区役所横 越出張所)	固定資産評価証明書等申請
7年9月3日 (水) 13:38-13:52	新潟地方法務局新津支 局	登記事項要約書等申請
7年9月18日 (木) 9:55-11:00	物件所在地	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
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

新潟地方法務局新津支局備付図面 A 3 を A 4 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。

地番区域見出
犬帰新田

請 部 分	所 在 新潟市南区犬帰新田字中屋敷					地 番 457番					
出 縮 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46年3月				備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 項		

登記年月日：昭和62年9月29日

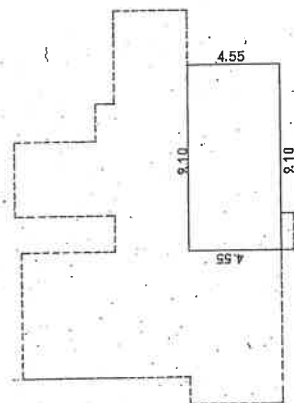
21

各階平面図

建物図面

家屋番号 457
新鴻市
建物の所在 白根市大字犬掃新田字中屋敷457

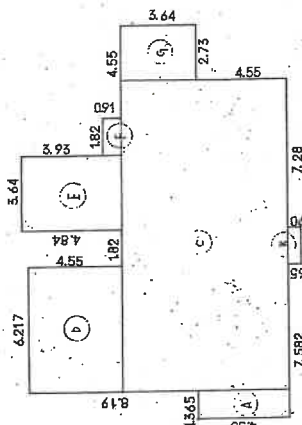
2 階



2階床面積求積

$9.10 \times 4.55 = 41.4050$
2階床面積 41.40㎡

1 階



1階床面積求積

A	1.365	×	4.55	=	6.21075
B	1.82	×	0.65	=	1.18300
C	15.317	×	8.19	=	125.44623
D	6.217	×	4.55	=	28.28735
E	3.64	×	4.84	=	17.61760
F	1.82	×	0.91	=	1.65620
G	2.73	×	3.64	=	9.93720
合計					190.33833

1階床面積 190.33㎡

作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 1/500

新鴻県土地家屋調査士会

101524

昭和・平成62年9月29日登記

登記年月日：平成4年3月31日

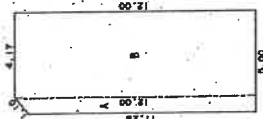
22

各階平面図

建物図面

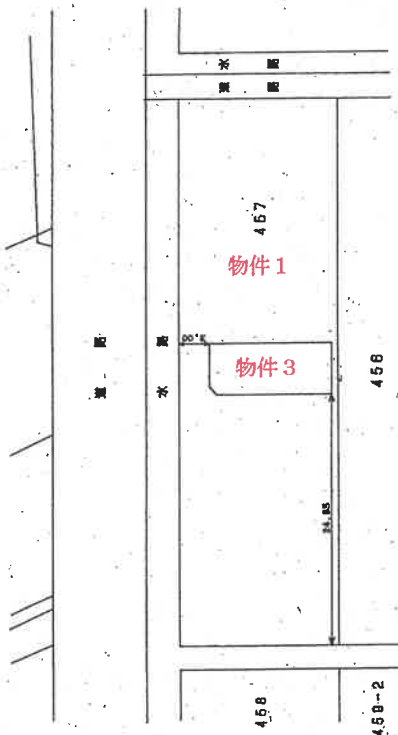
家屋番号	457-2
建物の所在	新潟市 白根市大字太田新田字中屋敷457

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市南区]に変更



求積表

A	(1.28 + 12.00) X 0.83 X 1/2 =	9.6612
B	12.00 X 4.17 =	50.0400
合計		59.7012
床面積		59.70 m ²



作製者

申請人

縮尺

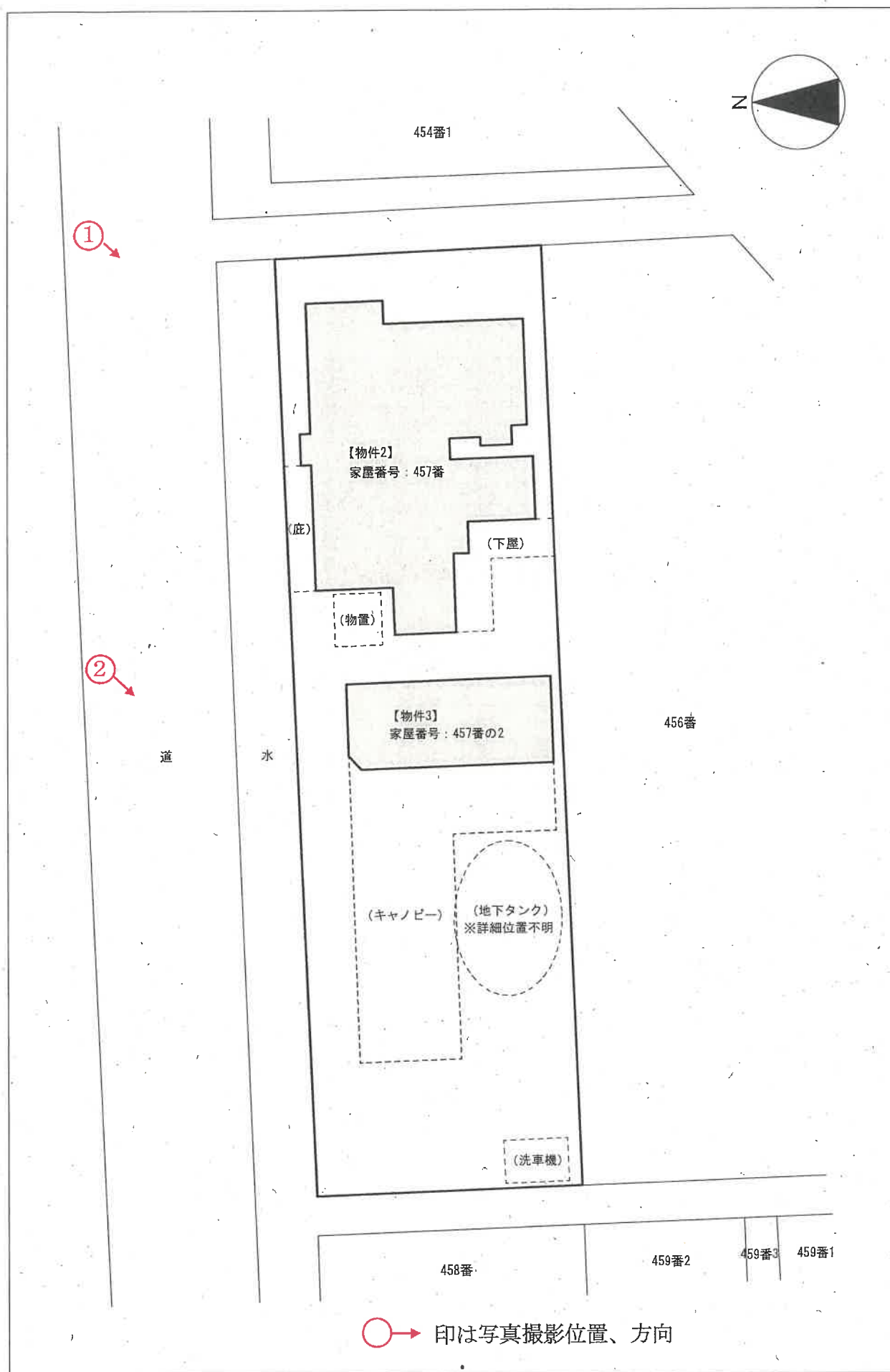
縮尺

新潟県土地家屋調査士会

101320

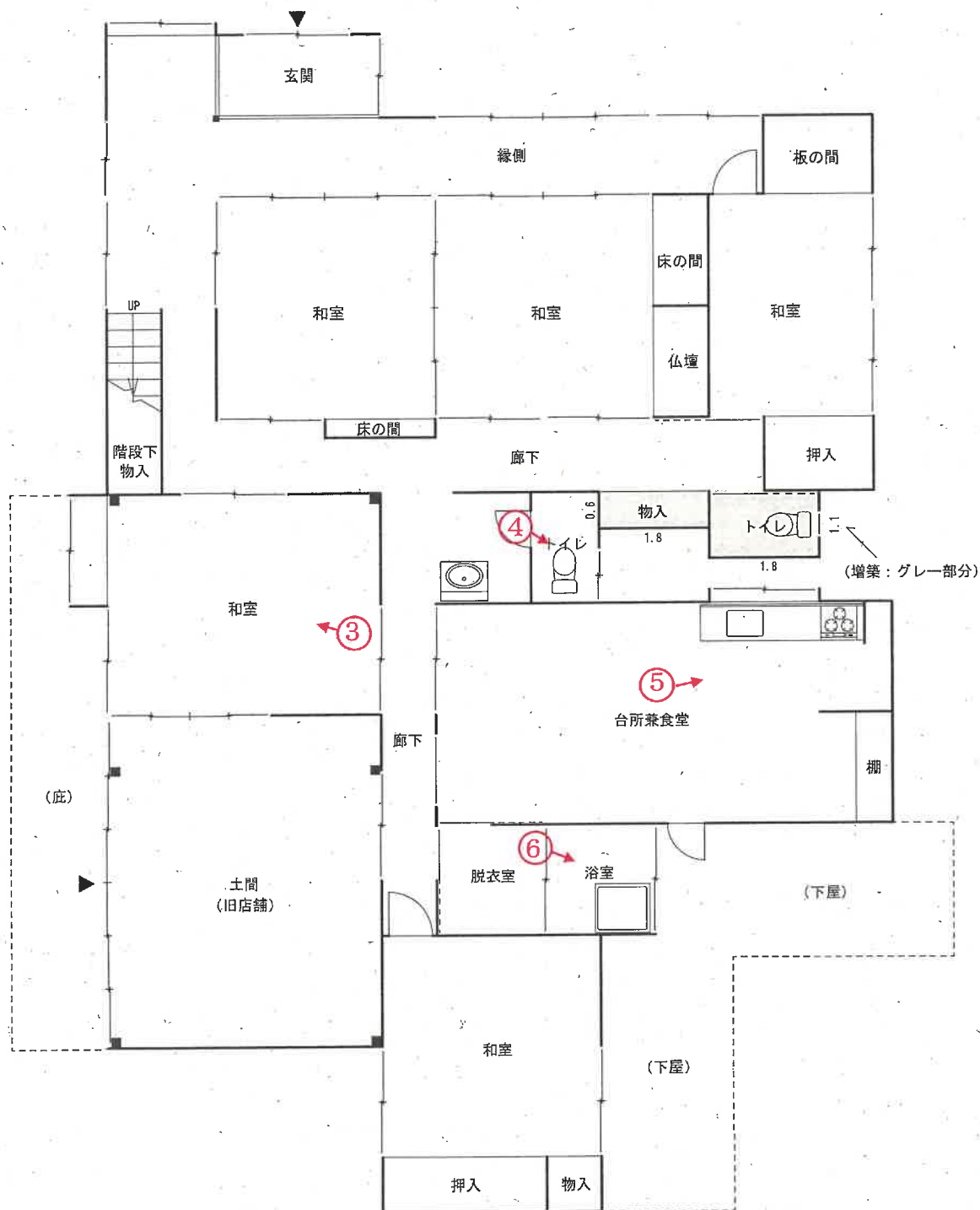
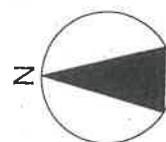
昭和44年3月31日登記

土地建物位置関係図（概略） 縮尺：約1/300



【物件2】家屋番号：457番

1 階平面図



種 類：居宅

床面積：（増築部分） $0.6\text{m} \times 1.8\text{m} + 1.1\text{m} \times 1.8\text{m} = 3.06\text{m}^2 \approx 3\text{m}^2$

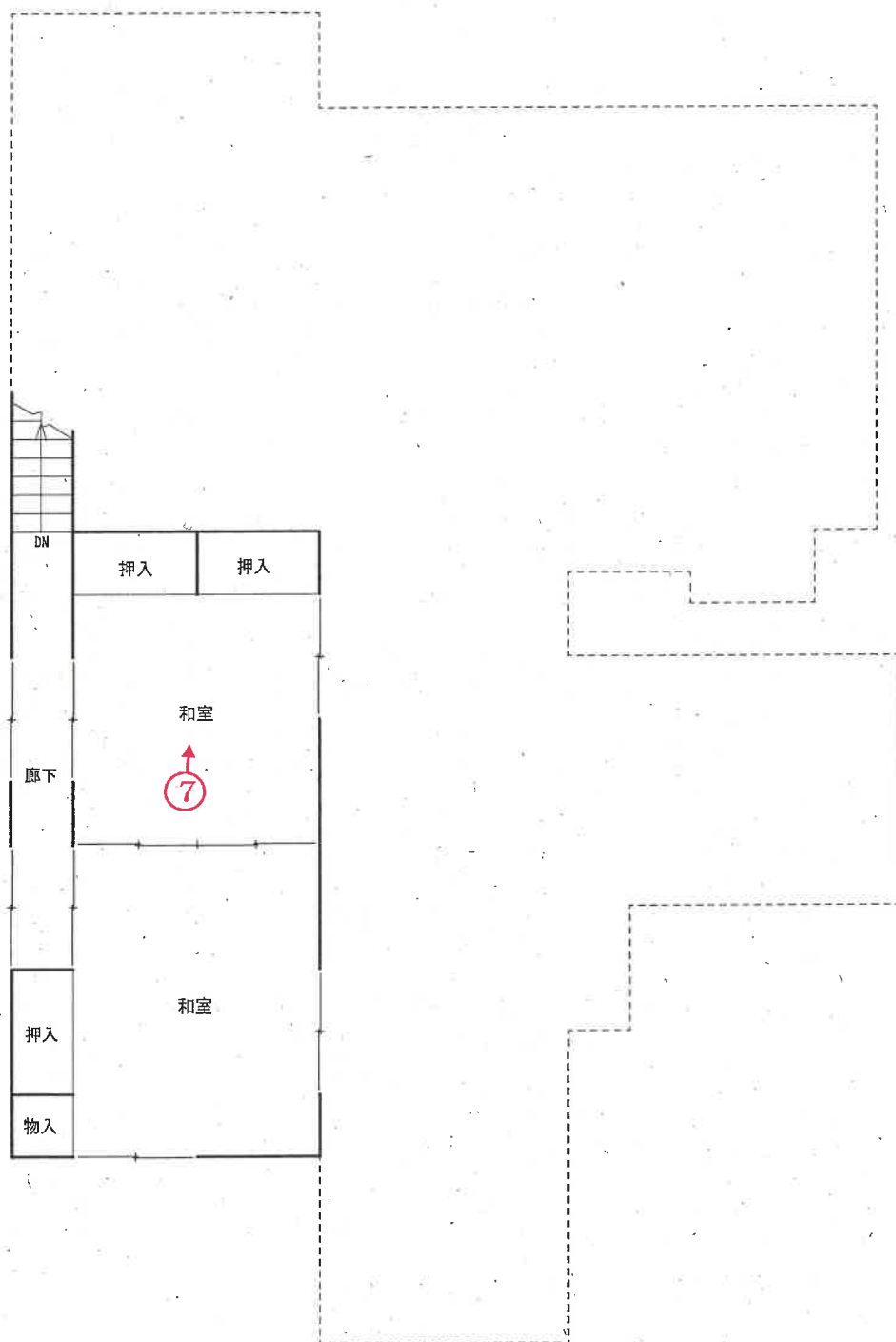
1階： $190.33\text{m}^2 + 3\text{m}^2 \approx 193.33\text{m}^2$

2階： 41.40m^2

○→ 印は写真撮影位置、方向

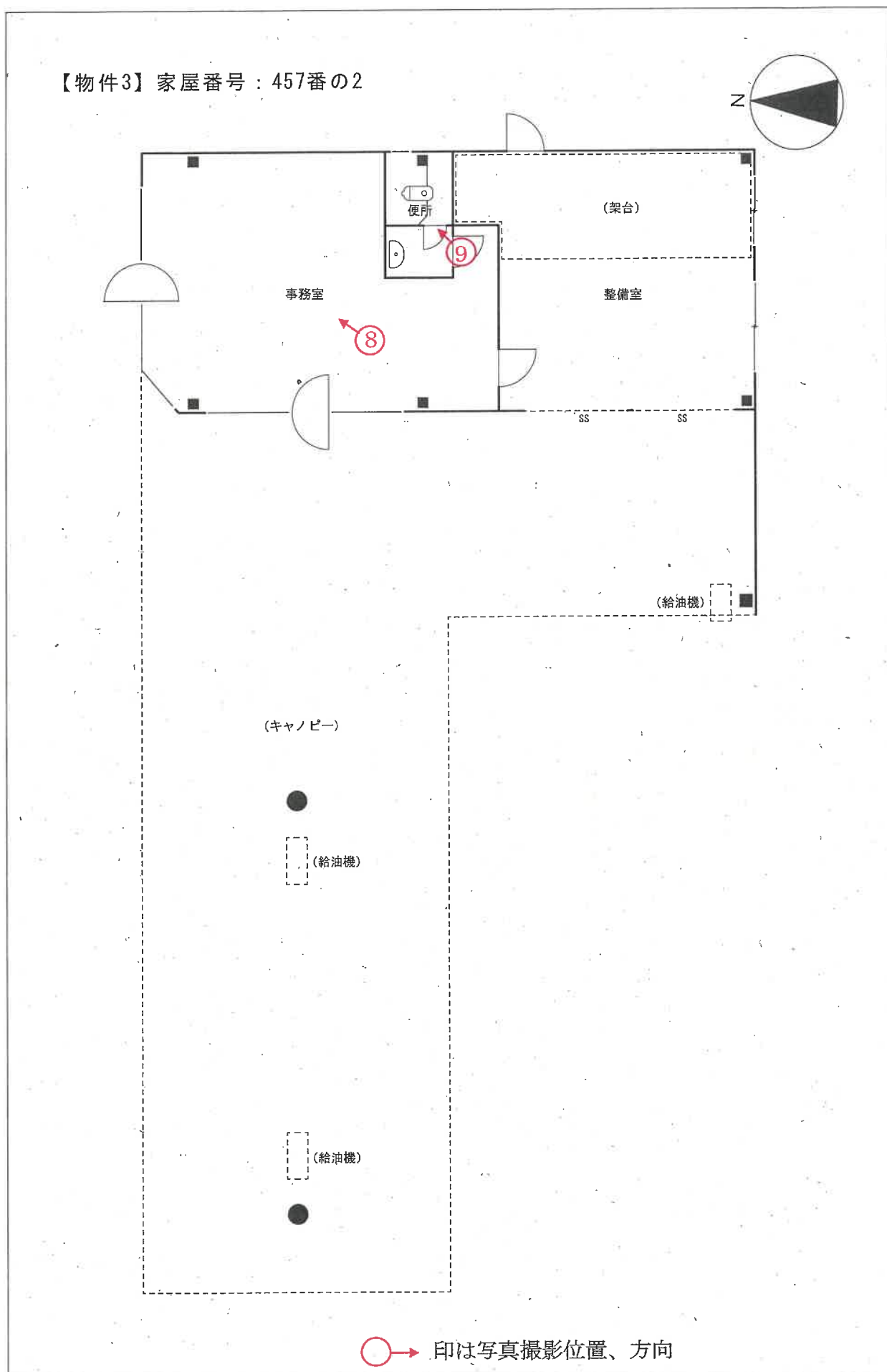
【物件2】家屋番号：457番

2階平面図



○→ 印は写真撮影位置、方向

【物件3】家屋番号：457番の2



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



令和 7 年（ケ）第 69 号

令和 7 年 9 月 18 日現地調査

令和 7 年 10 月 14 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 山 純 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,230,000 円	
内 訳 価 格	
1(土地)	金 2,120,000 円
2(建物)	金 1,120,000 円
3(建物)	金 990,000 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 の土地の内訳価格は物件 2、3 の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 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。従って、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無いこと等)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、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市南区犬帰新田字中屋敷 457 番 宅地 852.00 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市南区犬帰新田字中屋敷 457 番地 457 番 居宅・店舗 木・鉄骨造瓦葺 2 階建 1 階:190.33 m ² 2 階:41.40 m ²	居宅 1 階:約 193.33 m ² 2 階:41.40 m ²
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市南区犬帰新田字中屋敷 457 番地 457 番の 2 給油所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 59.70 m ²	同左
特記事項			

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

位置・交通	JR信越本線「さつき野」駅の西方約 5.9km(道路距離) 大郷地域生活センター前バス停留所の至近 (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、新潟市南区犬帰新田地区内の幹線道路沿いに事業所、戸建住宅のほか農地等が広がる地域を形成している。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	市街化調整区域 無指定 70% 200% — 既存集落区域
画地条件 (規模、形状等)	北側県道に接面する間口約 54m、奥行約 15.5mの長方形の画地である。 北側県道とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	北側:幅員約 12m舗装県道(主要地方道新潟中央環状線) →建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。 東側:幅員約 4m舗装道路 →建築基準法上の道路に該当せず。	
土地の利用状況等	物件 1(土地)は、物件 2、3(建物)の敷地として利用されている。 周囲の利用状況は、戸建住宅、農地となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	北側接面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 北側接面道路に配管あり。 無。
特記事項	・南東側の地下にガソリン等の貯蔵タンクがあるが、中身は抜いて、そのままの状態となっている。	

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上)	昭和 56 年 5 月 30 日新築
	経過年数	新築後約 44.5 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕様	構造	木・鉄骨造
	屋根	瓦葺
	外壁	金属製サイディング張
	天井	目透かし天井 等
	内壁	塗壁 等
	床	畳敷き 等
	設備	キッチン、バス、トイレ
	その他	—
床面積(現況)	1 階:約 193.33 m ² 、2 階:41.40 m ² 、計:約 234.73 m ²	
現況用途等	階層	2 階建
	現況用途	居宅
	間取り	7DK(詳細は、附属資料:建物間取図を参照)
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して概ね普通の品等である。	
保守管理の状態	新築後約 44.5 年が経過している。概ね経年相応の老朽化・損傷の程度である。尚、改装等が行われており、直近では、平成 19 年に台所兼食堂を改装したとのことである。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。	
特記事項	・物件 2 の北西角付近に、簡易物置(動産)が置かれている。	

区分	物件 3	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上)	平成 3 年 12 月 18 日新築
	経過年数	新築後約 34 年
	経済的残存耐用年数	3 年
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	セメント板・塗装仕上、角波鋼板張 等
	天井	合板 等
	内壁	ビニルクロス 等
	床	塩ビタイル貼 等
	設備	トイレ
	その他	ー
床面積(現況)	1 階:59.70 m ²	
現況用途等	階層	平家建
	現況用途	給油所
	間取り	詳細は、附属資料:建物間取図を参照
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して概ね普通の品等である。	
保守管理の状態	新築後約 34 年が経過している。概ね経年相応の老朽化・損傷の程度であるが、外壁材の塗装の剥げが目立つ状態である。	
建物の利用状況	建物所有者が給油所として使用している。	
特記事項	・水質汚濁防止法に基づく特定施設には該当していない。 ・土壌汚染の調査はしていないとのことである。 ・物件 3 の西側に、給油メーターが 3 基、洗車機が 1 基設置されている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	12,300	1.00	852.00	0.80	8,380,000

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等と比較し、公示価格(又は新潟県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:秋葉(県)-11を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 10,100\text{円/㎡} & \times & \frac{99.8}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{82.0} & \approx & 12,300\text{円/㎡} \end{array}$$

- ・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 : 地価調査基準地は標準的画地であり、補正の必要なし。

- ・地域格差 : 環境条件 ▲18%

- イ 個別格差 : 角地 ±0

- ウ 地積 : 登記面積を採用

- 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費用等を勘案して査定した。

(2) 建物価格

目的建物の建物価格については、現在の建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、物件2については、経済的残存耐用年数が満了していること等を考慮した現価率を査定し、物件3については、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した現価率を査定し、それぞれの建物価格を求めた。

番号	再調達原価(円/㎡)	現況延床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	180,000	234.73	0.03	1,270,000
3	450,000	59.70	0.09	2,420,000
計				3,690,000

【物件3】

ウ 現価率

- ・ 経過年数 : 約34.0年
- ・ 経済的残存耐用年数 : 3.0年
- ・ 観察減価率 : 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

$$\text{残価率} = \left\{ 5\% + (1 - 5\%) \times \frac{\text{3.0年}}{\text{約34.0年} + \text{3.0年}} \right\} \times (1 - 30\%) \div 0.09$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土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。

尚、物件 2、3 の建物の土地利用権等の及ぶ範囲については、建物の配置状況、利用状況等を勘案して以下の通り求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	8,380,000	0.51	0.45	法定地上権 【物件2】	1,920,000
		0.49	0.10	使用借権 【物件3】	410,000
計					2,330,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) 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	8,380,000	-2,330,000		0.50	0.70	2,120,000
2	1,270,000	1,920,000	1.00	0.50	0.70	1,120,000
3	2,420,000	410,000	1.00	0.50	0.70	990,000
一括価格(合計)						4,230,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 居宅及び給油所の物件であり需要者が限定されること、地下に貯蔵タンクが埋設されていること、ガソリンスタンドであり土壤汚染の可能性があること等による市場性修正

▲50%

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

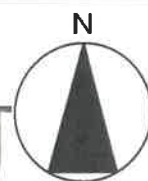
第6 参考価格資料

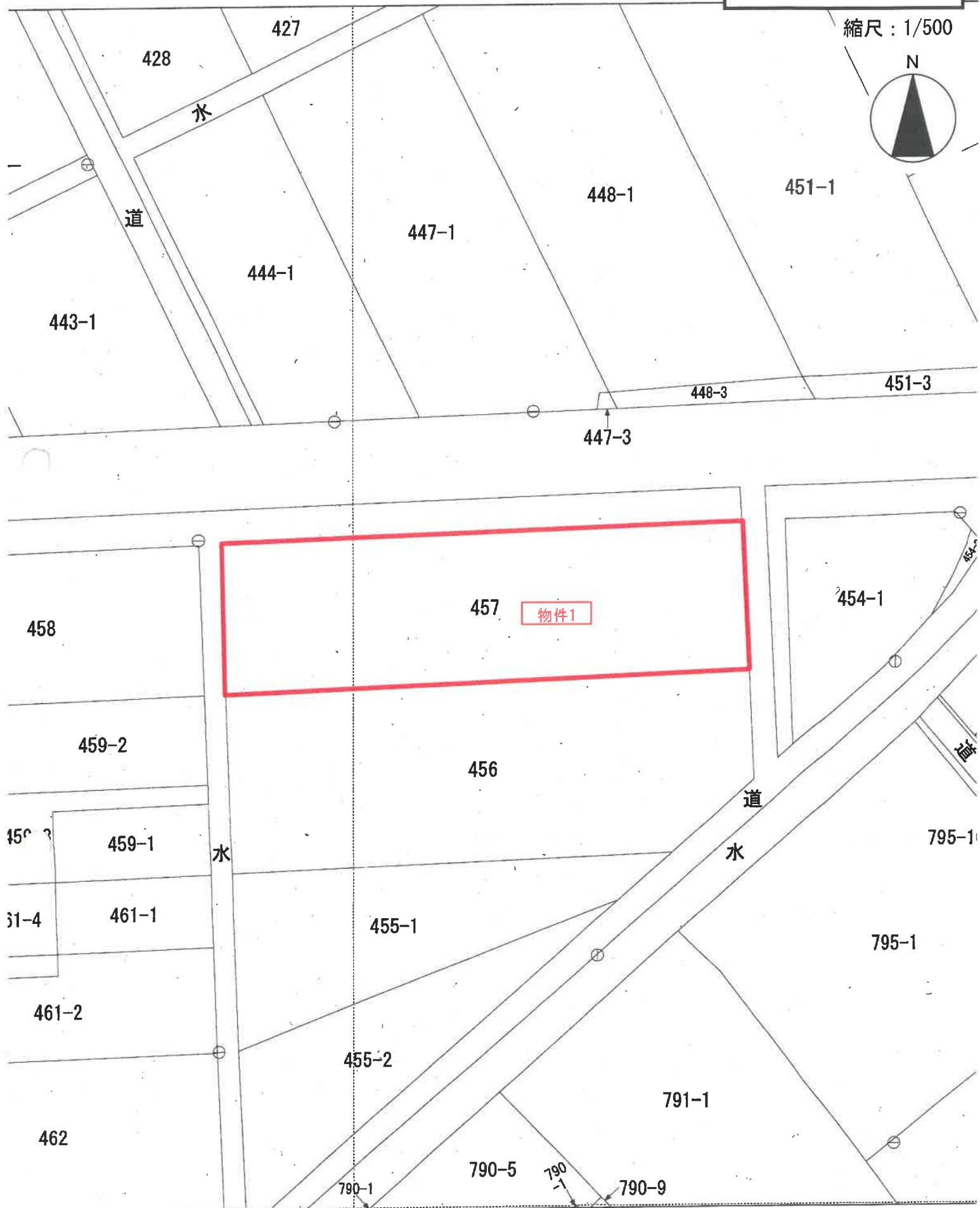
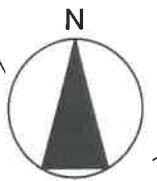
1 地価調査地の価格

基準地番号	秋葉(県)ー11
所在及び地番	新潟市秋葉区川根字四反田甲 598 番 2
価格	10,100 円/㎡
位置	JR信越本線新津駅約 4.9km
価格時点	令和 7 年 7 月 1 日
地積	518 ㎡
供給処理施設	水道、下水
接面街路	南東側幅員 11m国道
用途指定等	市街化調整区域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	農家住宅の建ち並ぶ国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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 建物間取図(概略)





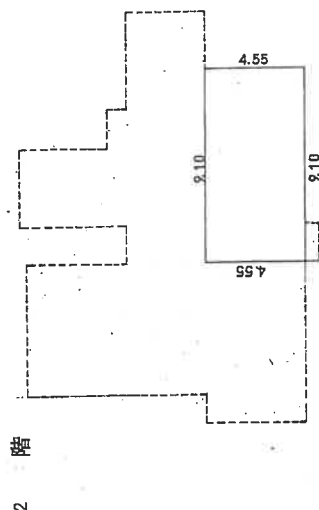
(座標値種別：図上測定)
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

面
圖
物
建

21

家屋番号	457	建物
建物の所在	新潟市	白根市大字犬埴新田字中屋敷457

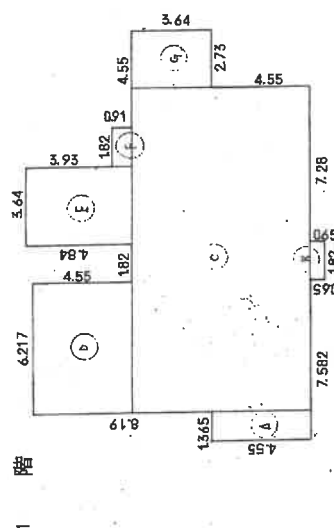
平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市南区」に変更



2 階床面積求積

$$9.10 \times 4.55 = 41.4050$$

2階床面積 41.40㎡



1 階床面積求積

A	1.3665	4.55	=	62.1075
B	1.82	0.65	=	1.18300
G	1.5317	8.19	=	125.44623
D	6.217	4.55	=	28.28735
E	3.64	4.84	=	17.61760
F	1.82	0.91	=	1.65620
G	2.73	3.64	=	9.93720

合計	190,383
----	---------

1階床面積	190.33m ²
-------	----------------------

作者

1
250
縮尺

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成4年3月31日

22

各階平面図

建物図面

家屋番号

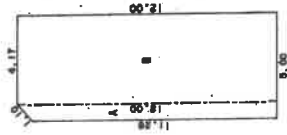
457-2

新潟市

建物の所在

白根市大字犬飼新田字中屋敷457

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市南区]に変更



求積表

A	(11.28 + 12.00) × 0.83 × 1/2 =	9.6612
B	12.00 × 4.17 =	50.0400
合計		59.7012
床面積		59.70 m ²

道路

水路

水路

457

458

458

458-2

作製者

縮尺 1/250

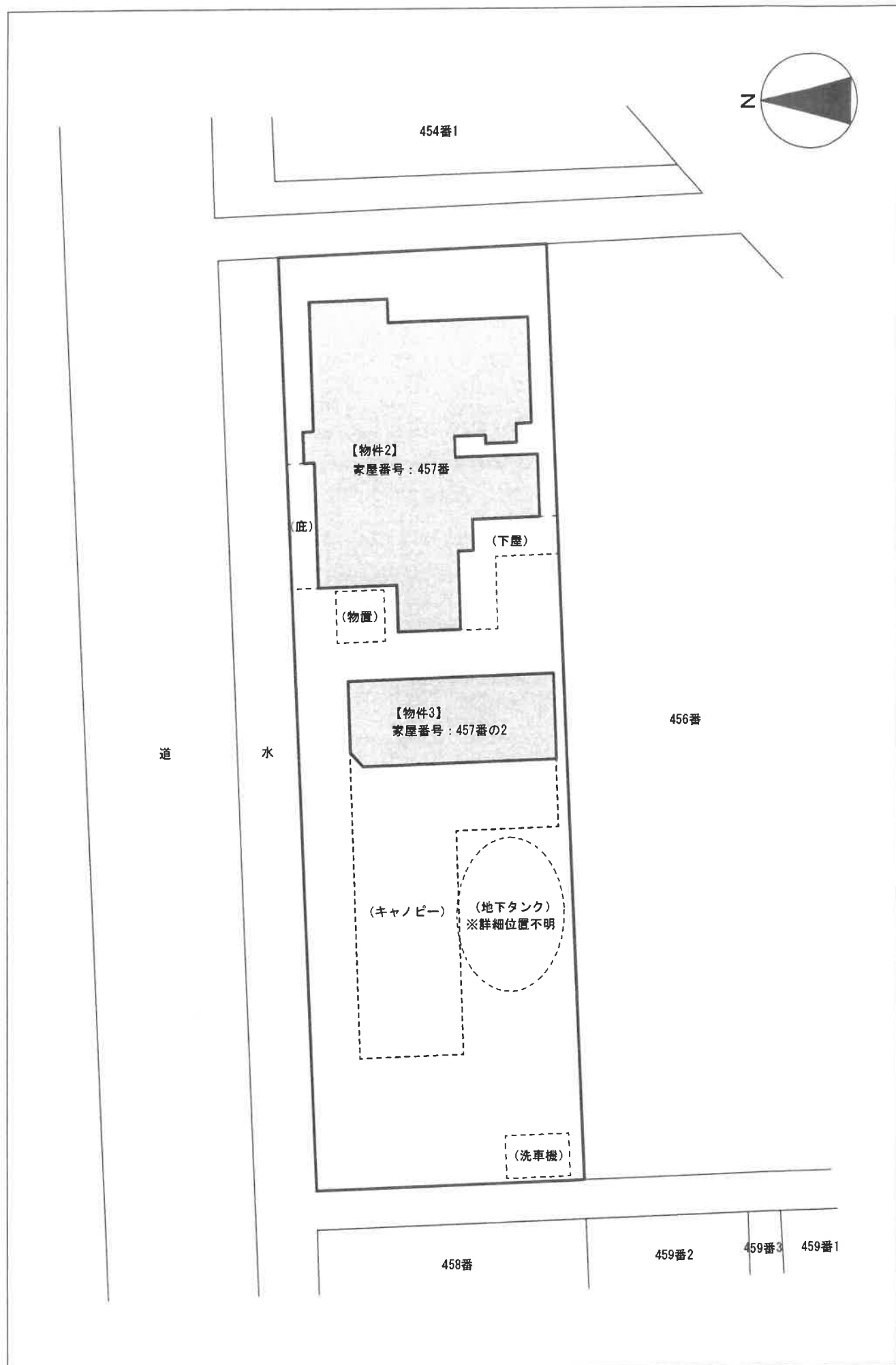
申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

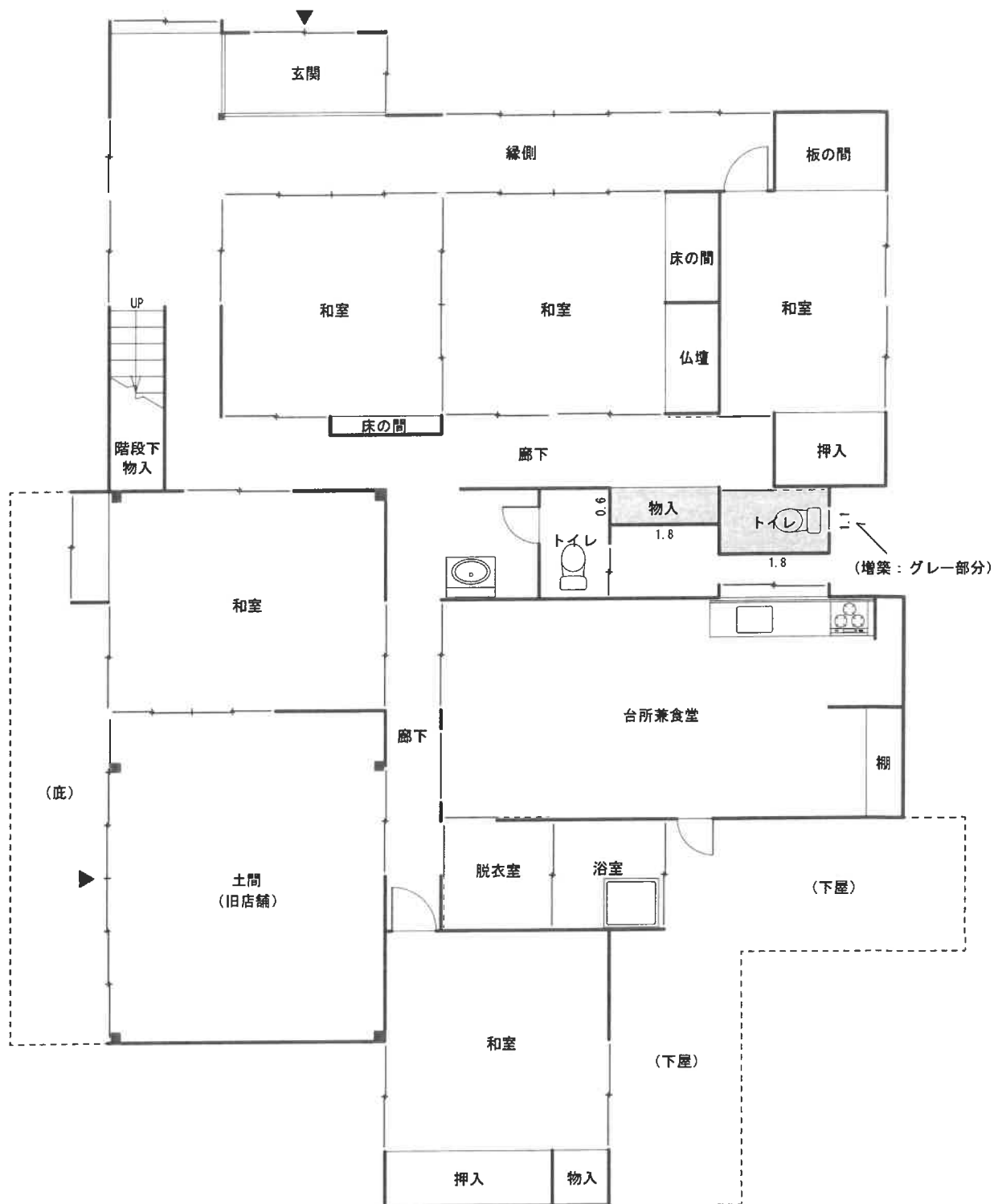
101525

昭和44年3月3日



【物件2】家屋番号：457番

1 階平面図



種 類：居宅

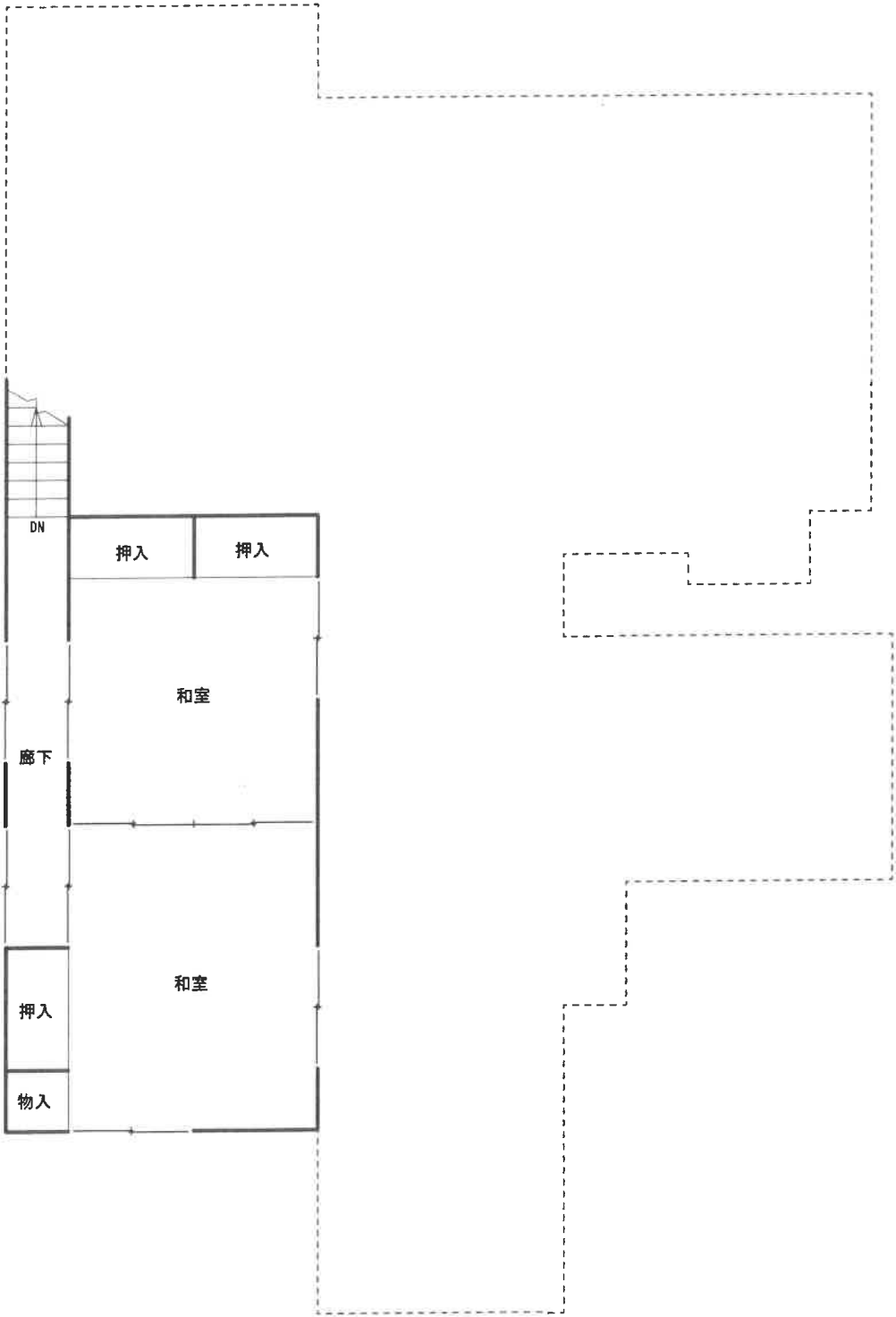
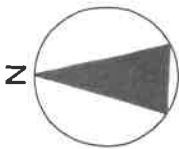
床面積：（増築部分） $0.6\text{m} \times 1.8\text{m} + 1.1\text{m} \times 1.8\text{m} = 3.06\text{m}^2 \approx 3\text{m}^2$

1階： $190.33\text{m}^2 + 3\text{m}^2 = 193.33\text{m}^2$

2階： 41.40m^2

【物件2】家屋番号：457番

2階平面図



【物件3】家屋番号：457番の2

