

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月17日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 岸 本 哲

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 4月14日 午前 9時00分から 令和 7年 4月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月14日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7年 4月28日 午前 9時00分から 令和 7年 5月 1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 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 十日町市春日町一丁目 |
| | 地 番 | 22番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 十日町市春日町一丁目 |
| | 地 番 | 22番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4.43平方メートル |
| 3 | 所 在 | 十日町市春日町一丁目22番地 |
| | 家屋 番号 | 22番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.47平方メートル
2階 48.49平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 8月22日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 岸 本 哲

-
- 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、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 | 十日町市春日町一丁目 |
| | 地 番 | 22番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 十日町市春日町一丁目 |
| | 地 番 | 22番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4.43平方メートル |
| 3 | 所 在 | 十日町市春日町一丁目22番地 |
| | 家屋 番号 | 22番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.47平方メートル
2階 48.49平方メートル |



令和6年(ケ)第23号
令和6年7月24日受理
令和6年8月21日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 間 鉄 雄 (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 | 十日町市春日町一丁目 |
| | 地 番 | 22番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 十日町市春日町一丁目 |
| | 地 番 | 22番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 4.43平方メートル |
| 3 | 所 在 | 十日町市春日町一丁目22番地 |
| | 家屋 番号 | 22番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.47平方メートル
2階 48.49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、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地(物件1)上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用(ただし、建物内に冷蔵庫等の目的外動産を多数残置したまま、不使用の状態)している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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の土地は物件3の建物の敷地として、物件2の土地は公衆用道路として相互に一体となって利用されている。
- 2 物件2の土地は東側で幅員約5.6メートルの市道春日1号線に接面する。
- 3 物件1及び物件2の土地は東側の間口が約8.8メートル、奥行きが約16.2メートルくらいの土地で、土地の形状は、ほぼ法務局備付の公図のとおりである。
- 4 新潟地方法務局十日町支局備付の物件3の建物の建物図面が作製された平成3年9月12日以後に十日町市春日町一丁目22番の土地が同土地と同所22番9の土地に分筆されていることから建物図面上の土地建物の配置図は現況と合致しない。
- 5 物件1の土地及び目的外土地(十日町市春日町一丁目23番の土地)上に仮設の建物(物置。約2.7メートル×約5.4メートル)が存在する。目的外土地のうち、仮設の建物の敷地に供されている部分は約10平方メートル(約1.8メートル×約5.5メートル)である。目的外土地の敷地利用権について、目的外土地の所有者B及び債務者兼所有者Aによれば、本件仮設の建物(物置)はAの父Cが40年以上前に建てた仮設の建物で、Bの父EとC間の土地使用貸借契約が存在したが、本件使用貸借契約は借主であるCの死亡により契約が終了している。AはBとの間で改めて土地の使用貸借契約を交わした旨陳述するが、Bによれば契約を締結した認識がそもそもない。いずれにしても、土地の占有権原については無権原と考えるのが相当と思われる。
- 6 物件3の建物は築60年を超える木造建物である。建物は外壁の傷みが目立つ。また、建物内は建物の2階北西側和室の押入の天井部分及びその周辺部分の天井に雨漏りの跡が認められる。
- 7 物件3の建物内には冷蔵庫その他の目的外動産が大量に残置されている。
- 8 物件3の建物の占有については、表札、B及びAの陳述から所有者占有(ただし、建物内に冷蔵庫等の目的外動産を多数残置したまま、不使用の状態)と認定した。
- 9 隣地等の所有者(登記簿上)
- ① 十日町市春日町一丁目21番、同所21番1(公衆用道路)の所有者：D
- ② 十日町市春日町一丁目23番、同所22番3(公衆用道路)の所有者：B
- ③ 十日町市春日町一丁目20番6、同所94番3(いずれも公衆用道路)、同所22番2の所有者：十日町市

(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
<p>■ B (十日町市春日町一丁目 23番の土地所有者)</p>	<p>1 私が所有する十日町市春日町一丁目23番の土地にAが所有する仮設の建物(物置)が存在します。私の家とAの家は本家・分家の関係にあり、私の家が本家となります。Aの父Cが40年以上前に私の父Eの断りもなく、勝手に本件仮設の建物を建てたのです。私の父EとCは兄弟で、父はCに対しむげなことを言うわけにもいかず、爾来、土地を無償で貸しています。Cは既に他界していますし、父も他界しています。</p> <p>2 仮設の建物の敷地としてAが目的外土地を使用することにつき、Aと私との間で何らの契約も交わしていません。私としては仮設の建物を取り壊してもらい、更地にして土地を返還してもらいたいと考えています。</p> <p>3 元々、物件3の建物にはAとその母Fが居住していましたが、Fは現在、新潟市の高齢者介護施設で暮らしています。Aは1年くらい前に病氣療養のため新潟市に転居しました。爾来、物件3の建物には誰も居住してません。</p>
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 元々、物件3の建物には私と母が居住していましたが、母は十日町市の介護施設に入居することになり、転居しました。その後、その介護施設が閉鎖されたことから、新潟市の介護施設で暮らしています。私は令和5年6月に新潟市に転居し、療養を続けています。</p> <p>2 物件3の建物には誰も住んでいません。</p> <p>3 仮設の建物は私の父Cが40年以上前に建てた建物です。私の家とBの家は本家・分家の関係にあって、私の家が分家になります。父は本家のEの承諾をもらって本件仮設の建物を造作し、土地を無償で使用していました。</p> <p>4 父もEも既に他界していて、お互いの家の代が代わっていますが、本家の家を建て替える時に本件仮設の建物の敷地の件が問題になり、私は改めてBとの間で引き続き土地を無償で使用させてもらうことについてのBの承諾を得たような記憶がありますが、Bはそのことを覚えていないのかも知れません。</p> <p>5 物件3の建物は築60年を経過した建物ですが、特に目立った不具合はなかったと思います。中越地震の際に、建物の壁面にクラックが入ったりしましたが、建物の修繕は済ませています。</p>

(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
6年7月25日(木) 12:45-12:50	新潟地方法務局十日町支局	公図、建物図面、登記事項要約書取得
6年7月25日(木) 13:15-13:25	十日町市役所税務課、同建設課	名寄帳写及び間取図写の交付申請書持参(令和6年7月29日名寄帳写等取得)。道路調査
6年7月25日(木) 14:10-14:20	目的物件所在地	外観調査
6年8月7日(水) 10:00-11:00	目的物件所在地	全戸不在。立入調査。写真撮影。Bと面談
6年8月7日(水) 11:15-11:20	十日町市役所市民課	改製原戸籍の謄本、戸籍謄本等取得
6年8月8日(木) 11:50-12:00	当庁事務室	債務者兼所有者Aに対し占有関係の照会書送付(令和6年8月16日債務者兼所有者Aから電話聴取)
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年8月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Gを立ち合わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

22-10
26-1

(座標値種別：測量成果)

+22325.355



+22262.855

(座標値種別：測量成果)

新潟地方法務局十日町支局備付の図面
(ただし A3をA4に縮小)



請求部	所在	十日町市春日町一丁目				地番	22番		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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	平成29年1月			備付年月日(原図)	平成29年11月20日		補記事項		

この証明書に記載されている内容は、令和6年能登半島地震発生以前に作成された地図又は地図に準ずる図面に基づくものである。

(6 枚目)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：平成3年9月24日

公用

000496

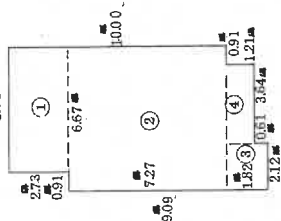
建築物 図面

各階平面図

000496

家屋番号	22番
建物の所在	十日町市 春日 22番地

1 階 図

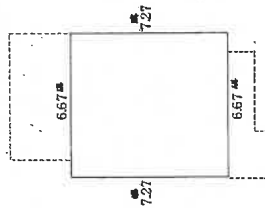


求積表

- ① $5.76 \times 2.73 = 15.7248$
- ② $6.67 \times 7.27 = 48.4909$
- ③ $2.12 \times 1.82 = 3.8584$
- ④ $3.64 \times 1.21 = 4.4044$
- 合計 72.4785

床面積 7.247 m^2

2 階 図

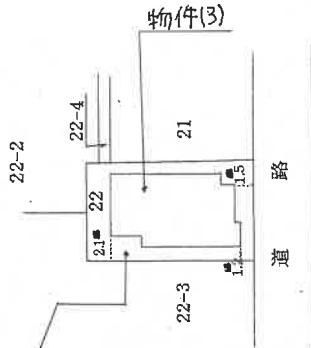


求積表

$6.67 \times 7.27 = 48.4909$

床面積 48.49 m^2

物件(1)及び物件(2)の土地。ただし十日町市春日町一丁目22番の土地が同土地と同所22番9の土地に分割される前の同所22番の土地(登記平成29年11月20日)



作製者

平成3年9月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

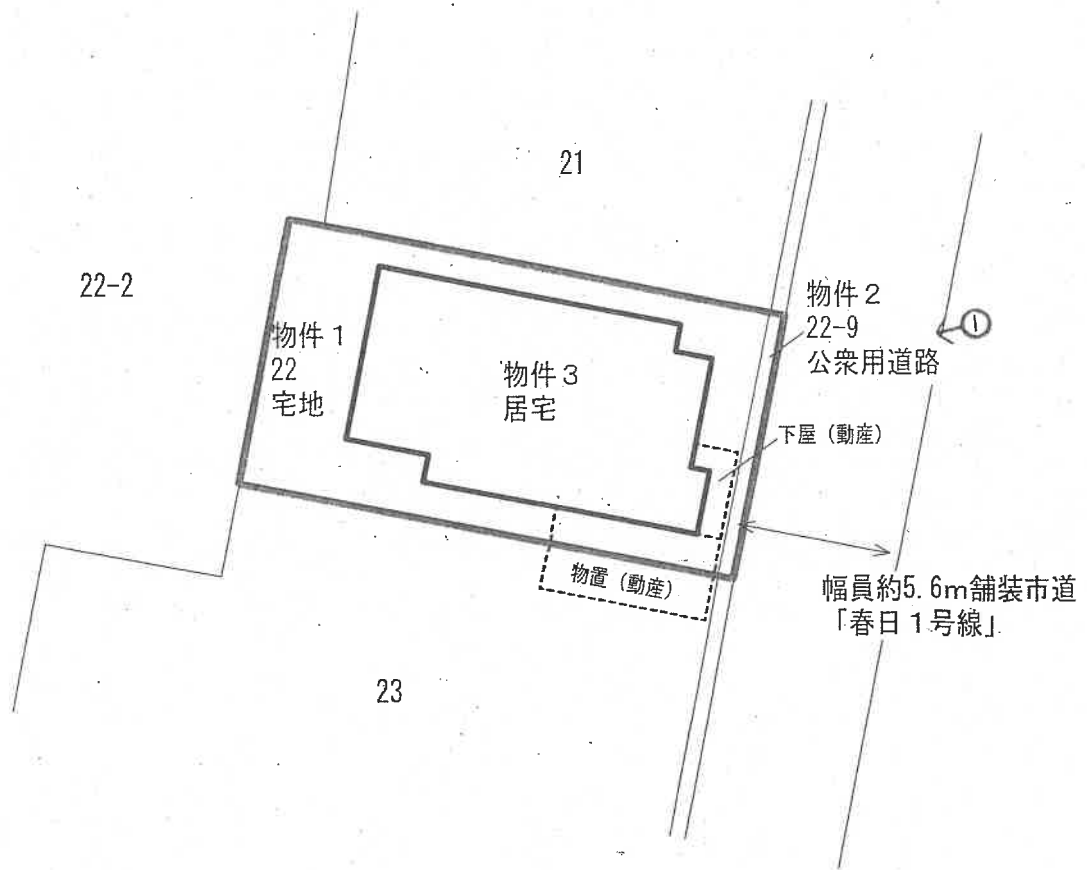
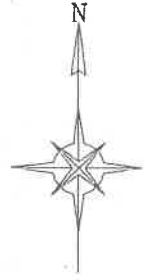
昭和・平成3年9月24日登記

(1) 平成29年11月20日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

新潟地方法務局十日町支局備付の図面
(ただし A3をA4に縮小)

(8 枚目)

土地建物位置関係図 (概 略)



※ 法務局備付の公図・建物図面等を基に
現地調査の結果を踏まえて作成した概略図面である

⇒ 印は写真撮影位置、方向

(9 枚目)

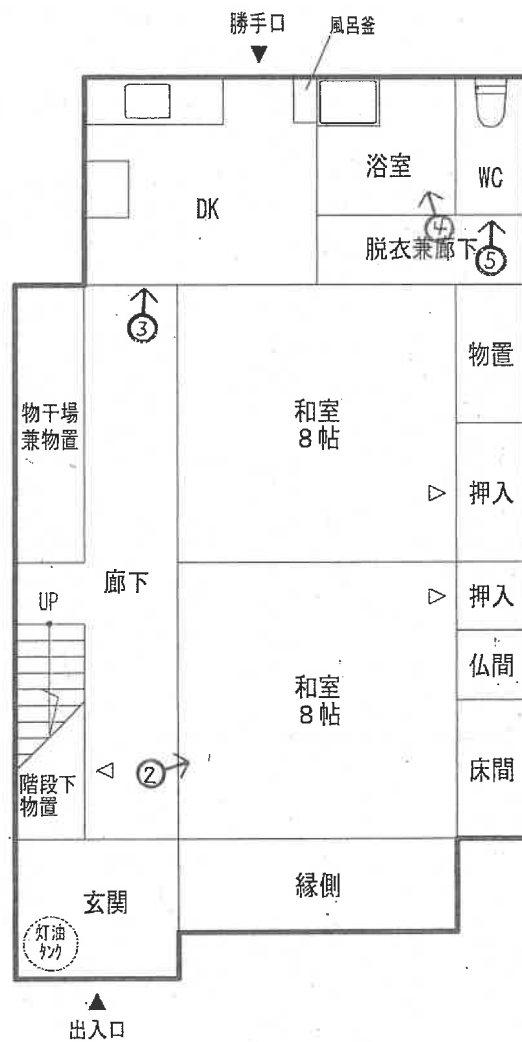
S = 1 / 250
(評価人作成)

建物間取図-1 (概略)

物件3 居宅



1階



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(10 枚目)

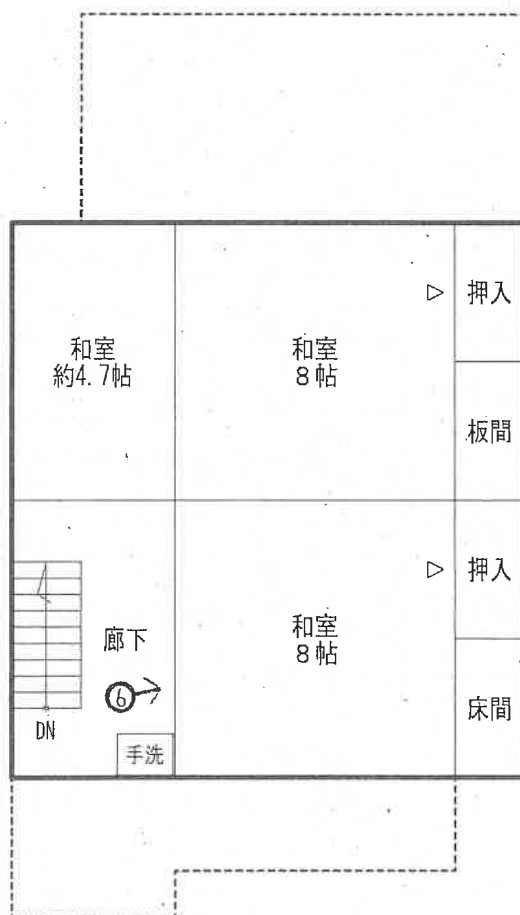
S = 1 / 100
(評価人作成)

建物間取図-2 (概略)

物件3 居宅



2階



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(// 枚目)

S = 1 / 100
(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23号

令和6年8月7日 現地調査

令和6年8月20日 評価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

草 間 格

第1 評価額

一 括 価 格	
金960,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金460,000円
2 (土地)	金10,000円
3 (建物)	金490,000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の建物の内訳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、ほぼ登記記載と同じ)

番号	所在等	登記	現況
1	所在地番地目地積	十日町市春日町一丁目 22番 宅地 138.49㎡	
2	所在地番地目地積	十日町市春日町一丁目 22番9 公衆用道路 4.43㎡	
3	所在家屋番号種類構造床面積	十日町市春日町一丁目22番地 22番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 72.47㎡ 2階 48.49㎡	

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飯山線・北越急行ほくほく線「十日町駅」(西口)の南西方、約800m(道路距離、以下同じ)に位置する。 最寄バス停「高田町4丁目」の南東方、約150mに位置する。	
付近の状況	十日町駅の南西方、市街地内に存する住宅地域である。高山土地区画整理事業(8.2ha、昭和31～35年度施行)により形成された区画整然とした住宅地域である。豪雪地域の住宅地域にして区画規模がやや小さいが、商業施設や総合病院に近く、生活に便利な住宅地域といえる。	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別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 その他の規制	非線引都市計画区域 第一種住居地域 指定建ぺい率 60% 指定容積率 200% なし 特になし

<p>画地条件 (規模、形状等)</p>	<p>物件1の土地は東側が市道に対して等高に接面する間口約8.8m、奥行約15.8m、長方形の平坦な中間画地である。</p> <p>物件2の土地は市道敷の一部となっている東西約0.5m、南北約8.8m、帯状の不整形地である。地籍調査により市道敷であることが判明し、分筆、成立した土地であると考えられる。前面市道敷のうち流雪溝部分の過半が物件2の土地にあたる。</p> <p>現地には物件1、2の各土地角に地籍調査の結果を示す境界標識(鉋)が打設されており、各土地の境界は明確となっている。現況地積については、添付の公図写や当該境界標識を基に現地にて確認した結果、各登記地積と概ね一致するものと認定した。</p>
<p>接面道路</p>	<p>物件1の土地は東側が幅員約5.6m舗装市道「春日1号線」に接面する。当該市道は建築基準法第42条1項1号の道路に該当する。</p> <p>なお、物件2の土地は当該市道敷の一部となっている。</p>
<p>土地の利用状況 及び 隣地の状況等</p>	<p>物件1の土地は物件3の建物(居宅)の敷地に供されている。当該建物の南東側、市道手前まで木造の下屋(動産)が造り付けられている。また鉄骨造の半ドーム型の物置(動産)が南側隣地(23番)に越境して造り付けられている。なお、物置に係る当該越境部分(約10㎡)の占有権原については無権限と考えられる(詳細は、現況調査報告書に記載のとおり)。</p> <p>土地内は当該下屋、物置の直下はコンクリート敷であるが、その他建物周りには雑草が茂っている。</p> <p>隣地は、南側及び北側は住宅敷地に上記越境部分を除いて物件1の土地側が約0.3~0.4m低く接する。西側は高山コミュニティセンターの敷地に物件1の土地側が約1m低く接する。なお、冬期は物件3の建物の切妻屋根(三角屋根)からの落雪が南北隣地に及んでいる可能性がある。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 有り(引込済)</p> <p>ガス 無し(供給区域外)</p> <p>下水道 有り(引込済)</p>

2 対象建物の概況及び利用状況等（物件3）

建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和35年9月30日新築 経過年数 約64年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 押縁下見板張 内 壁 合板、漆喰等 天 井 竿縁天井、合板等 床 畳、板張、タイル、フローリング、コンクリート等 設 備 電気、給排水衛生、給湯（LPガス）等 ※上記設備の動作確認は行っていない その他 —
床面積（現況）	概測により登記床面積とほぼ一致するものと認定した。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 5DK及び縁側、物干場兼物置等
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る 1階トイレの内外装、設備が入れ替えられているが、その他は現在まで大掛かりな補修等を行われていないと推測される。 新築後約64年を経過した居宅であるため、内装の変色（色褪せ）、摩耗、汚れ、歪み等が建物全体に見られるが、現地調査時に顕著な損傷が確認された箇所は下記である。建物は約64年を経過した相応の損耗状態にあると考えられる。 ・ 脱衣兼廊下など浴室付近の壁、天井は湿気によると思われる歪みや一部剥離が認められる。 ・ 2階北西側和室の押入内天井部やその付近の天井部に雨漏りの形跡（天井材の歪み、損傷）が認められる。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅として使用（ただし、建物内に冷蔵庫等の目的外動産を多数残置したまま、不使用の状態）している。 具体的には、建物内の各部屋には家具、家電、書籍、衣類や書類等の家財が大量に残置されている。

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2の公衆用道路については私的利用の復帰可能性及び市場価値は殆ど無いと判断し、備忘価格と判定した。

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	27,800	1.00	138.49	0.60	2,310,000
2	(備忘価格)				10,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣及び周辺における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（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。なお、標準画地は幅員約5.6m舗装市道沿い、約140㎡の長方形の平坦な中間画地を想定している。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地価調査基準地} & \text{十日町(県)-1} & \text{を規(比)準した価格} & & & & \\
 \text{(標準価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(規(比)準した価格)} & & \\
 29,400\text{円}/\text{m}^2 & \times \frac{97.3}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{103} & \doteq & 27,800\text{円}/\text{m}^2 &
 \end{array}$$

- ◇ 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 : 基準地は概ね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 +3

イ 個別格差

- ・ 標準的 ± 0 (1.0)

エ 建付減価補正率

物件3の建物は経年等による劣化が認められ、建物と敷地との適応状態が大きく劣ることを考慮して -40%と判定した。

② 物件3（建物）

当該建物は経済的残存耐用年数を満了していることから、耐用年数に基づく方法は採用し難い。従って、同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、これに経過年数、建物の損傷の程度、維持管理状況等を勘案して求めた現価率により減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	135,000	120.96	0.02	327,000

ウ 現価率

査定に当たっては、上記事項のほか、1階トイレ以外に大掛かりな補修等が行われていないと推定されること、建物は約64年を経過した相応の損耗状態にあると考えられること等について、現価率に反映した。

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	2,310,000	0.45	法定地上権	1,040,000

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 (土地)	2,310,000	— 1,040,000	—	0.60	0.60	460,000
2 (土地)	(備忘価格)					10,000
3 (建物)	327,000	+ 1,040,000	—	0.60	0.60	490,000
一括価格(合計)						960,000

ウ 占有減価率

必要なし。

エ 市場性修正率

目的物件の南側隣地（23番）に鉄骨造の半ドーム型の物置（動産）が越境して造り付けられている。当該越境部分の占有権原は無権限と考えられるため、買受人は買受後、当該越境部分（約10㎡）について撤去、更地化して返還を要すると考えられること、物件3の建物内には多くの家財等が残置されていること等を考慮して -40%の市場性修正を施した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 「十日町(県) - 1」

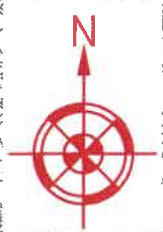
所在	十日町市春日町1丁目86番
価格	29,400 円/㎡
位置	JR飯山線・北越急行ほくほく線「十日町駅」の南西方約900m（道路距離）に位置する
価格時点	令和5年7月1日
地積	171 ㎡
供給処理施設	水道、公共下水道
接面街路	北側幅員約6m舗装市道に接面
用途指定等	非線引都市計画区域、第一種住居地域 （指定建ぺい率 60%、指定容積率 200%）
地域の概要	中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図

以上

位置図

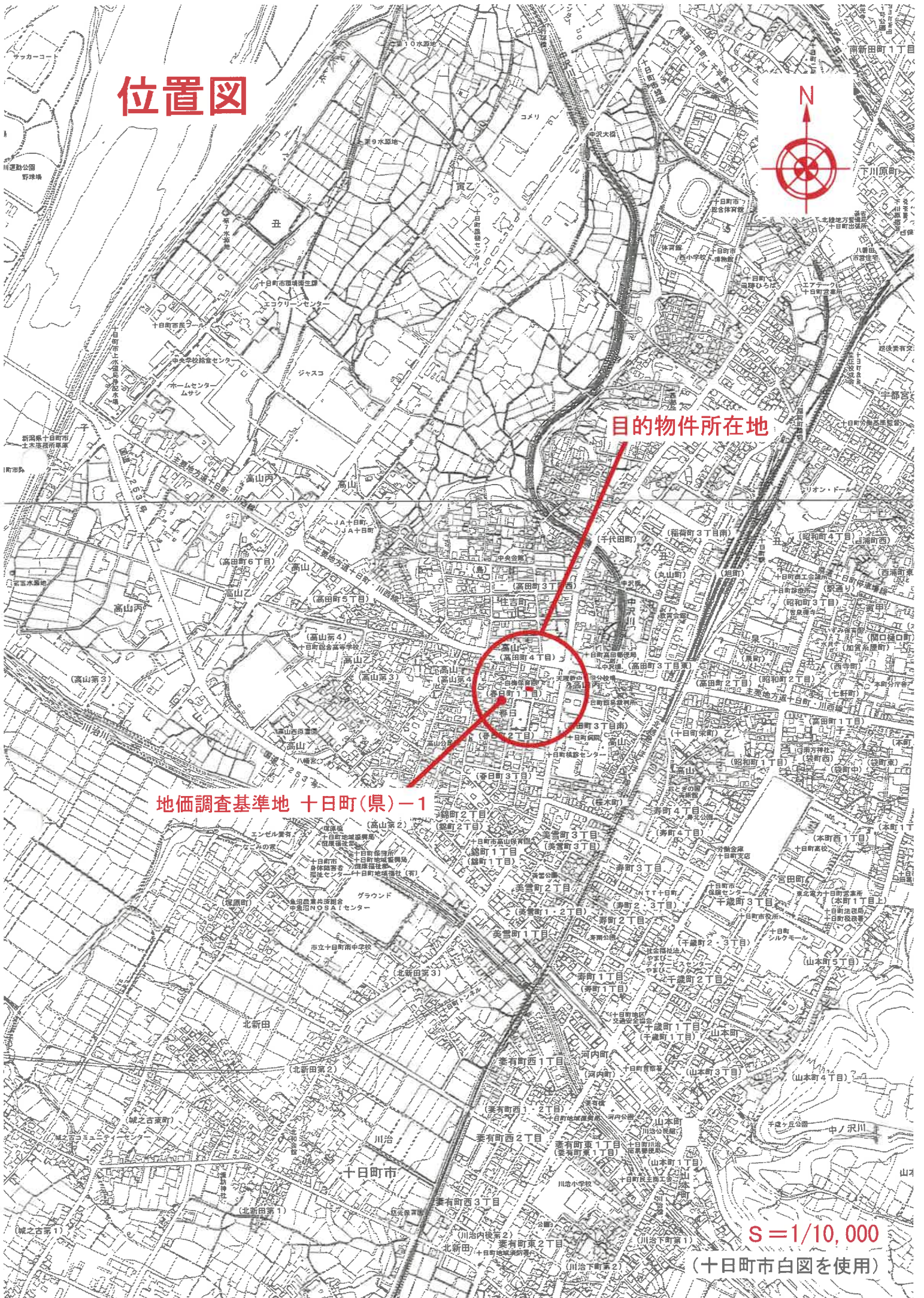


目的物件所在地

地価調査基準地 十日町(県)-1

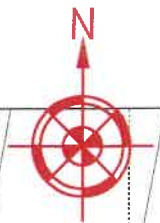
S=1/10,000

(十日町市白図を使用)

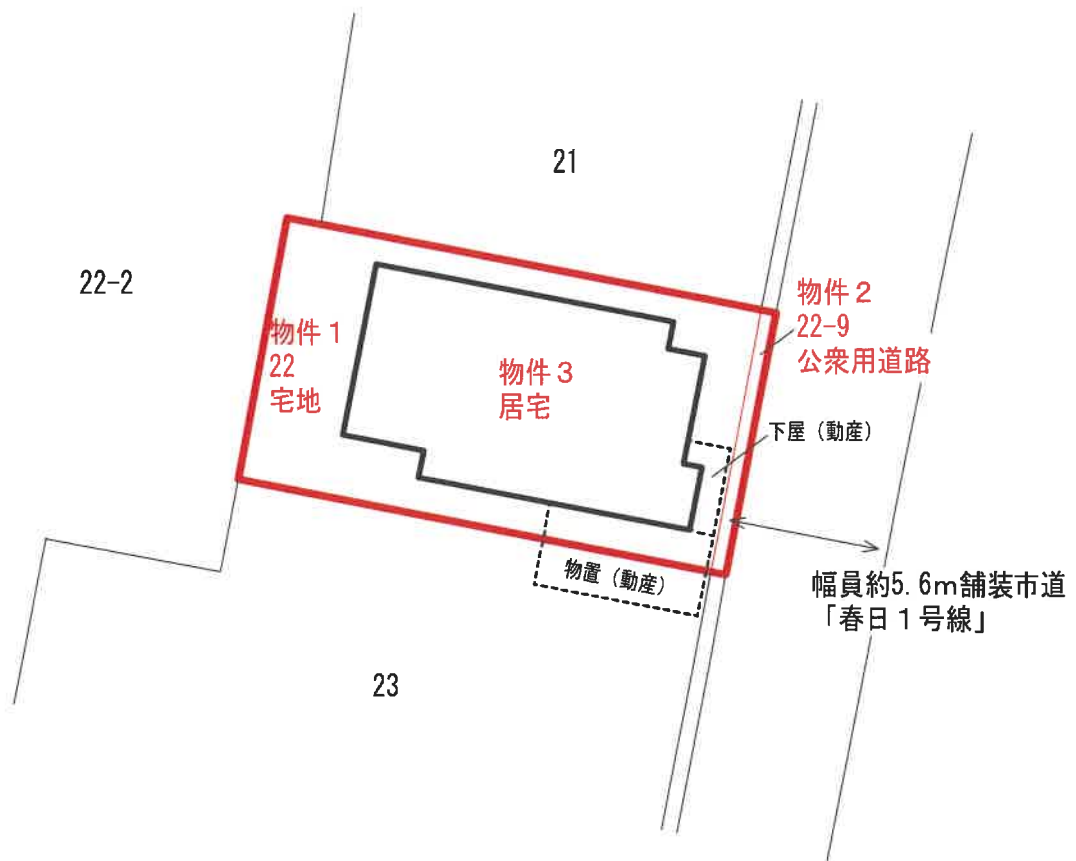


公図写

イ 22-10
ロ 26-1



土地建物位置関係図



※ 法務局備付の公図・建物図面等を基に
現地調査の結果を踏まえて作成した概略図面である

000496

000496

各階平面図 建物図面

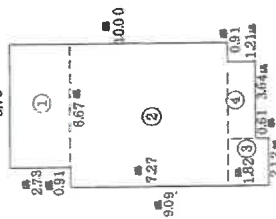
家屋番号	22番
建物の所在	十日町市 春日 22番地

1 階図

求積表

- ① $5.76 \times 2.73 = 15.7248$
 - ② $6.67 \times 7.27 = 48.4909$
 - ③ $2.12 \times 1.82 = 3.8584$
 - ④ $3.64 \times 1.21 = 4.4044$
- 合計 72.4785

床面積 72.47 m²

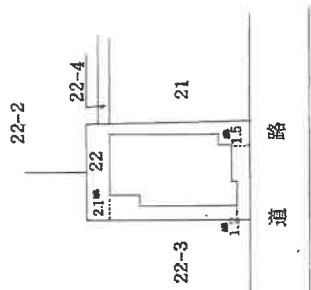
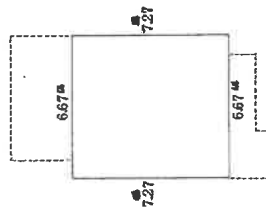


2 階図

求積表

$6.67 \times 7.27 = 48.4909$

床面積 48.49 m²



※本図面の作製後、
対象土地(物件1、2)
が分筆されているため、
左記の配置図は現況
と合致しない可能性が
ある

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

昭和 35 年 9 月 24 日 登記

(A3判をA4判に縮小)

建物図面写

十日町市春日町1丁目22

(1) 平成29年11月20日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(A3判をA4判に縮小)

建物間取図- 1

物件 3 居宅



1階



建物間取図-2

物件3 居宅



2階

