

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 5日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 皆 川 慶

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 6年 5月10日 午前 9時00分から 令和 6年 5月17日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所三条支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 5日 午前 9時50分 場 所 新潟地方裁判所三条支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28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。
1 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6年 4月 5日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 3	2, 260, 000 1, 808, 000	一括	452, 000	44, 860	7, 234
1	650, 000				
3	1, 610, 000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 加茂市都ヶ丘 |
| | 地 番 | 3 2 5 5 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 加茂市都ヶ丘 3 2 5 5 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 3 2 5 5 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 . 7 . 5 5 平方メートル
2階 8 3 . 3 2 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 2月19日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 皆 川 慶

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 加茂市都ヶ丘 |
| | 地 番 | 3 2 5 5 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 加茂市都ヶ丘 3 2 5 5 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 3 2 5 5 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 7 . 5 5 平方メートル
2階 8 3 . 3 2 平方メートル |

令和5年(ケ)第23号
令和5年1月9日受理
令和5年2月14日提出

現況調査報告書

(物件1, 3)

新潟地方裁判所三条支部

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 | 加茂市都ヶ丘 |
| | 地 番 | 3 2 5 5 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 7 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 加茂市都ヶ丘 3 2 5 5 番地 3 0 |
| | 家屋 番号 | 3 2 5 5 番 3 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 7 . 5 5 平方メートル
2階 8 3 . 3 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	新潟県加茂市都ヶ丘7番1-6号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <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	隣地所有者等 325.5番1 公衆用道路 9061㎡ 所有者 加茂市
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が異なる(<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 { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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	経年劣化により内壁が剥落していたり、襖の開け閉めがしづらい箇所や、床がきしむ箇所がある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" 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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ A (占有者)</p> <p>■ B (所有者)</p>	<p>1 物件3は私が家族と共に居宅として使用している。占有権原等は「占有者及び占有権原(物件3関係)」記載のとおりである。所有者Bは元夫で、婚姻時は同居していたが、離婚した後同人は出て行き、実家に住むようになった。</p> <p>2 物件3は建ててから年数が経っているので、あちこち劣化しており、壁が剥落していたり、床がきしんだり、戸の建て付けが悪い箇所がある。ただ、今年1月1日からの能登半島地震による被害は特にはないと思う。</p> <p>上記はいずれもそのとおりである。</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1月9日(火) 14:15-14:30	物件1, 3所在地	外観調査、写真撮影
6年1月9日(火) 14:40-14:55	物件2, 4所在地	外観調査、写真撮影
6年1月10日(水) 8:50-9:30	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
6年1月10日(水) 11:40-12:05	加茂市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
6年1月10日(水) 13:20-13:35	物件2, 4所在地	外観調査、写真撮影
6年1月10日(水) 13:45-14:00	物件1, 3所在地	外観調査、写真撮影
6年1月11日(木) 13:00-13:15	物件1, 3所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
<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 type="checkbox"/> 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。</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> <p><input type="checkbox"/></p>		

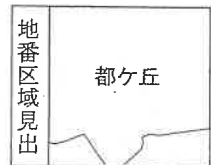
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月11日(木) 13:25-13:40	物件2, 4所在地	外観調査、写真撮影、所有者の妹に占有関係等調査
6年1月12日(金) 16:10-16:20	電話照会	所有者に占有関係等調査
6年1月19日(金) 12:20-12:30	物件2, 4所在地	外観調査、写真撮影
6年2月3日(土) 9:10-10:05	物件1, 3所在地	立入調査、所有者及び占有者に占有関係等調査、写真撮影
6年2月3日(土) 10:15-11:00	物件2, 4所在地	立入調査、所有者に占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



請求部	所在	加茂市都ヶ丘			地番	3255番30			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又番号は記号	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	明治25年3月			備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：昭和46年12月20日

027619

3255-1, 3255-3 ~ 3255-31, 3255-36, 3255-37
3255-42 ~ 3255-51, 3255-53 ~ 3255-60, 3255-66, 3255-67
3255-1 (新) 3255-1 ~ 3255-19, 3255-85 ~ 3255-94

地番 3255-1 ~ 3255-94
土地の所在 加茂市大宮土倉野原

土地所在図

12.20



作製年月日	作者	申請人
昭和46年12月17日	[Redacted]	[Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和46年12月20日登記

縮尺 1/1,500

登記年月日：昭和46年12月20日

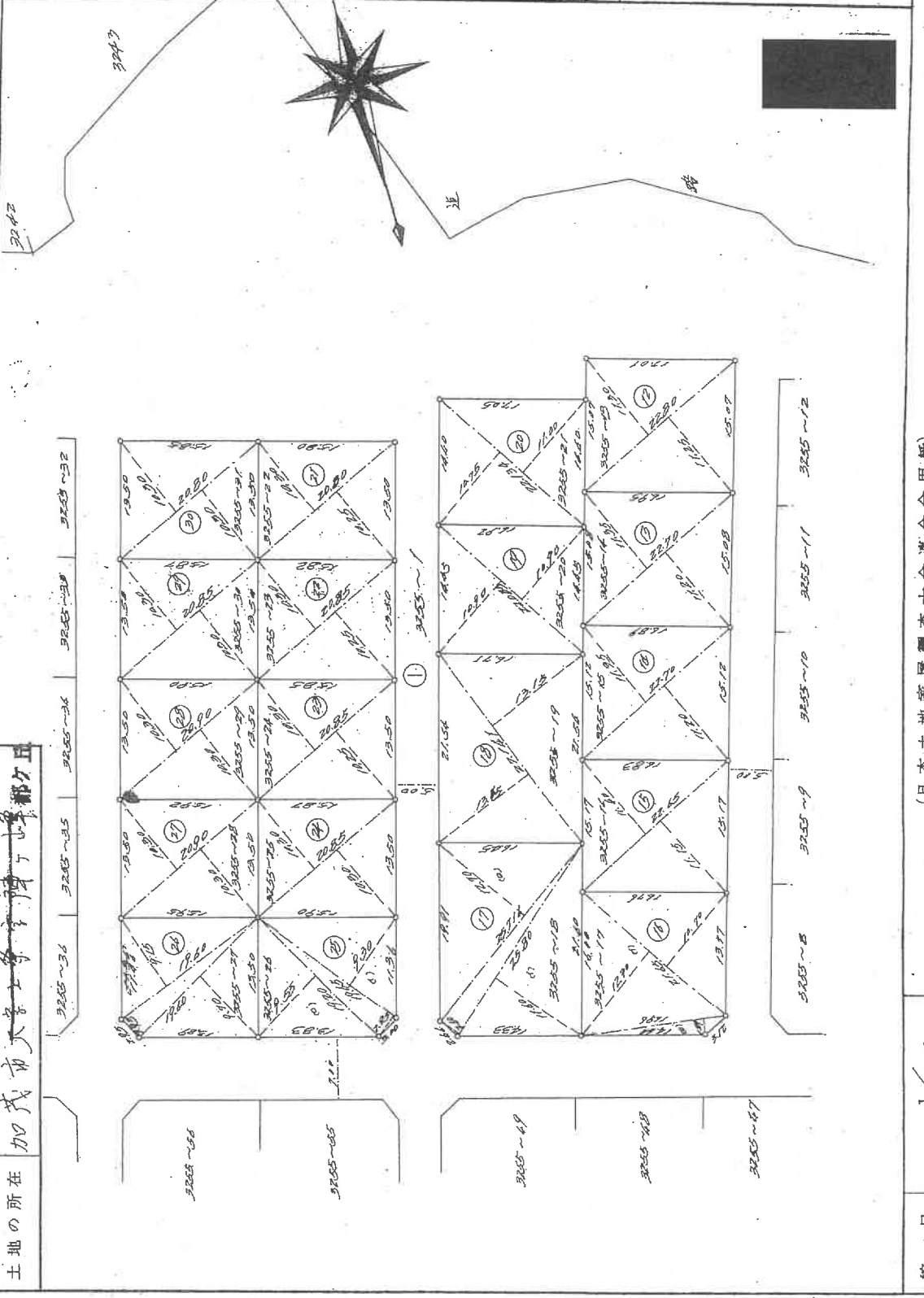
027621

地番	3255~13, ~ 3255~31
土地の所在	加茂市大字寺平丁七番地五分五厘

地積測量図

2/11

昭和46年12月20日	作製者	申請人



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和・平成 年 月 日 登記

縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：昭和46年12月20日

027628

地番 3255-23 ~ 3255-27

土地の所在 加茂市史書本家字山ノ下 都分丘

地積測量図

9/11

②	3255-3	20.352 (10.00 + 10.05) 1/2 = 20.40208
③	3255-4	20.451 (10.05 + 11.05) 1/2 = 20.751
④	3255-5	20.655 (10.05 + 9.95) 1/2 = 20.305
⑤	3255-6	20.750 (10.00 + 11.05) 1/2 = 20.875
⑥	3255-7	(1) 15.82 x 3.68 1/2 = 28.7808
		(10) 16.30 x 3.07 1/2 = 24.5716
		(11) 15.77 x 2.92 1/2 = 19.817
		(12) 16.30 x 2.60 1/2 = 19.50
		(13) 17.83 (3.20 + 3.10) 1/2 = 5x.2275
⑦	3255-8	(1) 17.72 x 3.97 1/2 = 35.248
		(2) 17.00 x 1.90 1/2 = 16.15
		(3) 22.20 (12.70 + 5.73) 1/2 = 50.195
		(4) 17.95 x 2.73 1/2 = 24.4872
		(5) 14.65 x 1.75 1/2 = 14.56875
⑧	3255-9	21.80 (10.80 + 11.25) 1/2 = 23.525
	3255-10	21.80 (11.85 + 11.70) 1/2 = 23.275
	3255-11	21.80 (11.85 + 11.00) 1/2 = 21.425
	3255-12	21.70 (10.90 + 10.80) 1/2 = 21.25
	3255-13	22.80 (11.30 + 11.25) 1/2 = 23.775
	3255-14	22.70 (11.35 + 11.20) 1/2 = 21.975
	3255-15	22.70 (11.35 + 11.20) 1/2 = 21.975
	3255-16	22.65 (11.15 + 11.40) 1/2 = 21.775
	3255-17	21.65 (12.30 + 10.70) 1/2 = 21.50
		(1) 16.91 x 1.82 1/2 = 14.0272
		(2) 25.0022
⑨	3255-18	(1) 21.80 (2.60 + 11.60) 1/2 = 18.318
	(2) 25.216 x 12.70 1/2 = 16.2966	
	34.5186	

⑩	3255-19	27.181 (13.55 + 13.15) 1/2 = 25.9015
⑪	3255-20	22.083 (10.90 + 10.90) 1/2 = 21.7087
⑫	3255-21	22.134 (10.75 + 11.00) 1/2 = 21.875
⑬	3255-22	20.80 (10.30 + 10.25) 1/2 = 21.275
⑭	3255-23	20.85 (10.30 + 10.25) 1/2 = 21.2375
⑮	3255-24	20.85 (10.30 + 10.25) 1/2 = 21.2375
⑯	3255-25	20.85 (10.30 + 10.25) 1/2 = 21.2375
⑰	3255-26	(1) 18.65 (9.30 + 2.95) 1/2 = 11.8125
	(2) 18.20 x 8.55 1/2 = 91.68	
⑱	3255-27	(1) 18.60 (9.15 + 2.85) 1/2 = 11.85
	(2) 19.60 x 9.70 1/2 = 94.09	
⑲	3255-28	20.90 (10.30 + 10.30) 1/2 = 21.27
⑳	3255-29	20.90 (10.30 + 10.30) 1/2 = 21.27
㉑	3255-30	20.85 (10.30 + 10.30) 1/2 = 21.2375
㉒	3255-31	20.80 (10.30 + 10.30) 1/2 = 21.24
㉓	3255-32	20.30 (10.10 + 10.15) 1/2 = 20.5375
㉔	3255-33	20.30 (10.10 + 10.10) 1/2 = 21.14
㉕	3255-34	20.45 (10.10 + 10.10) 1/2 = 20.575
㉖	3255-35	20.50 (10.10 + 10.10) 1/2 = 20.65
㉗	3255-36	(1) 19.25 (2.85 + 9.10) 1/2 = 11.58125
	(2) 18.00 x 9.50 1/2 = 91.25	
㉘	3255-37	(1) 18.45 (9.10 + 2.95) 1/2 = 11.8125
	(2) 19.35 x 9.65 1/2 = 93.3175	
㉙	3255-38	20.70 (10.20 + 10.20) 1/2 = 21.14
㉚	3255-39	20.70 (10.20 + 10.15) 1/2 = 21.1225
㉛	3255-40	20.70 (10.20 + 10.15) 1/2 = 21.1225
㉜	3255-41	20.60 (10.15 + 10.15) 1/2 = 20.80
㉝	3255-42	22.90 (11.50 + 11.25) 1/2 = 24.1875

昭和46年12月17日 作製年月日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/

(日積連 9)

登記年月日：平成11年11月19日

063810

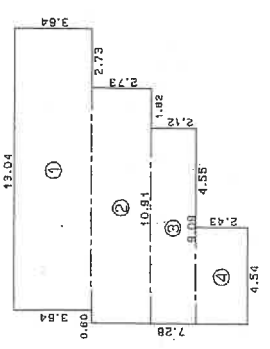
各階平面図

3255番30

建物図面

家屋番号 3255番30
建物の所在 加茂市都ヶ丘3255番地30

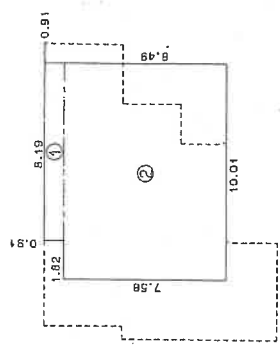
1階



求積表

1)	3.64 x 13.04 =	47.4656
2)	2.73 x 10.91 =	29.7843
3)	2.12 x 9.09 =	19.2708
4)	2.43 x 4.54 =	11.0322
合 計		107.5529
床面積		107.55 m ²

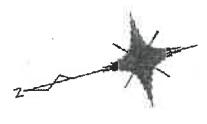
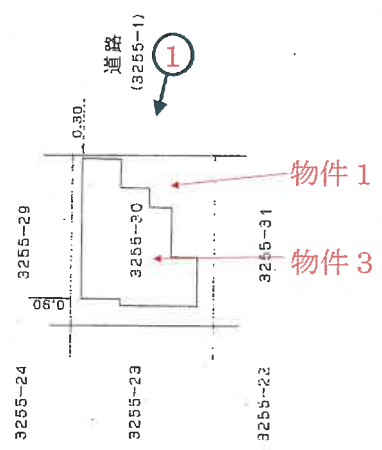
2階



求積表

1)	0.91 x 8.19 =	7.4529
2)	7.58 x 10.01 =	75.8758
合 計		83.3287
床面積		83.32 m ²

印は写真撮影位置、方向



作製者

縮尺 1/250
平成11年11月19日(作製)

申請人

縮尺 1/500

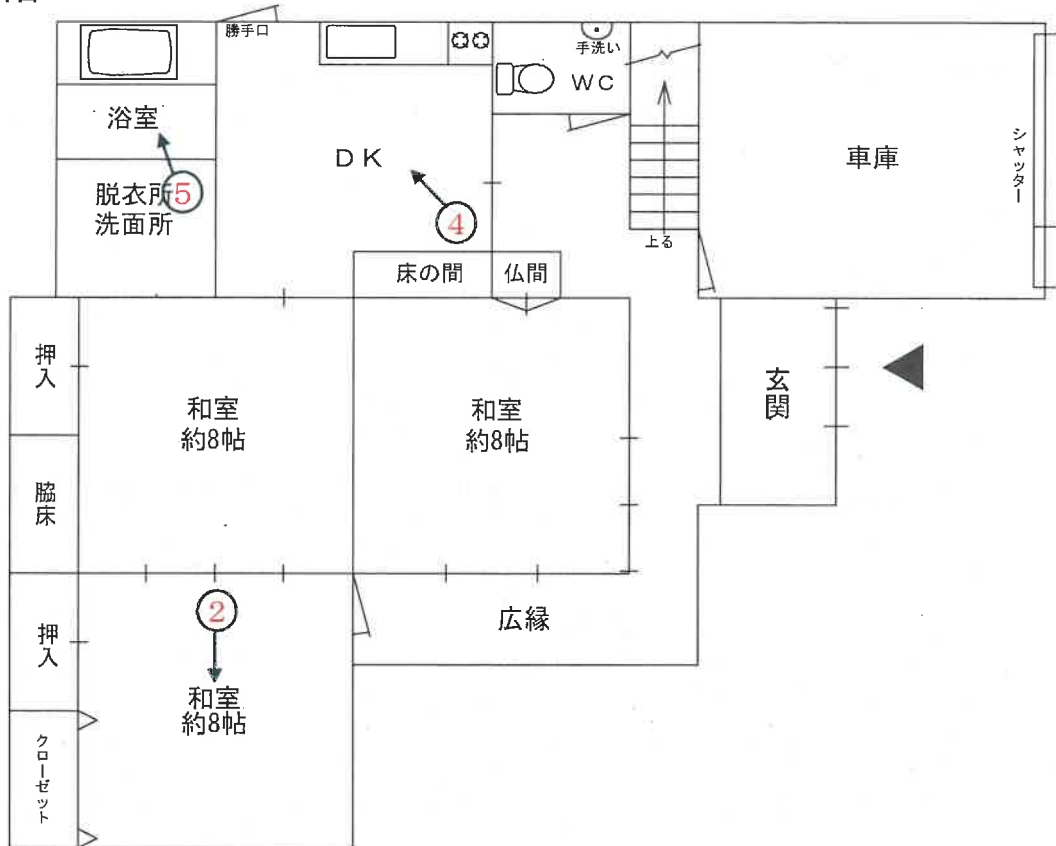
新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 11/11/19

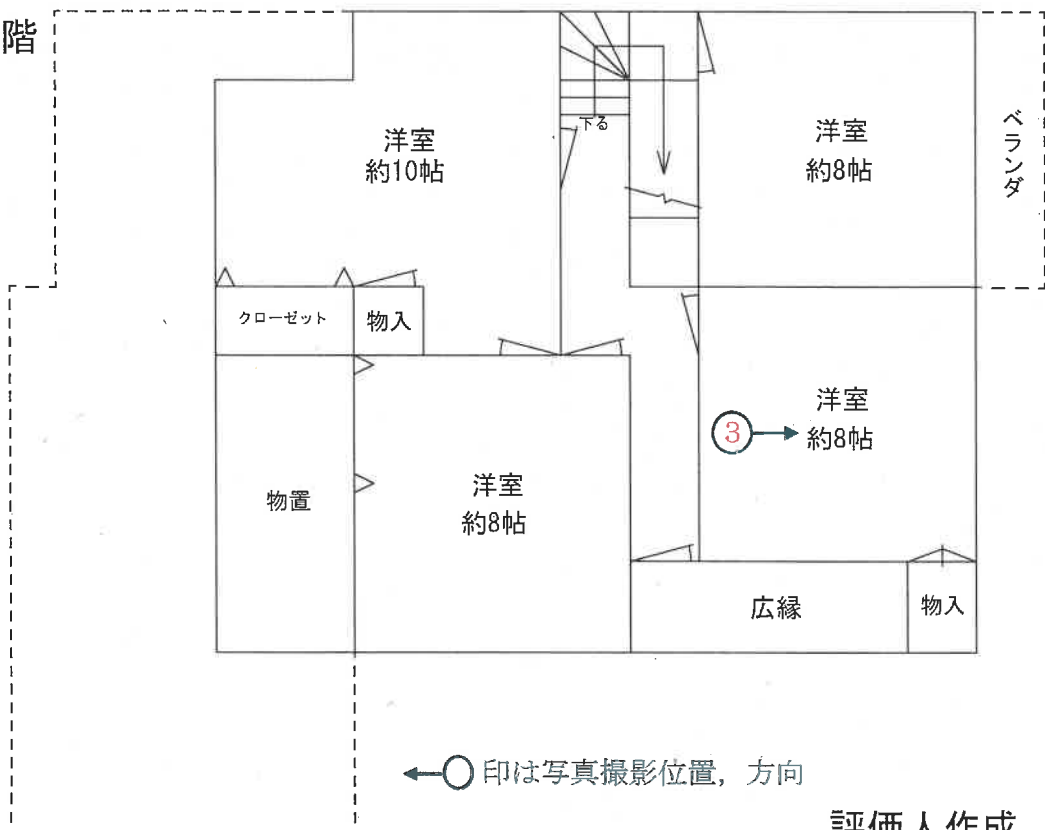
物件 3 建物間取図 縮尺1/100



1階



2階



評価人作成

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



令和5年(ケ)第23号物件1, 3
令和6年2月3日現地調査日
令和6年2月14日評 価

新潟地方裁判所
三条支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
渡 辺 茂 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 2 6 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 6 5 0, 0 0 0 円
3 (建物)	金 1, 6 1 0, 0 0 0 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の建物に対応する敷地利用権価格を控除した価格であり、物件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なうものであり、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も、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

(現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記記載と同じ)

物件 番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	加茂市都ヶ丘 3255 番 30 宅地 214.75 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	加茂市都ヶ丘 3255 番地 30 3255 番 30 居宅 木・鉄筋コンクリート造瓦葺 2 階建 1 階 107.55 m ² 2 階 83.32 m ²	
物件 番号	特 記 事 項		
	なし。		

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	JR信越本線「加茂」駅の北東方道路距離約 2.1 km付近に位置する（別添位置図参照）。	
付近の状況	市街地外周部の丘陵地に存する中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。道路距離約 550mに「加茂市立加茂中学校」、約 1.5 kmに「加茂市立加茂小学校」がある。	
主な公法上の規制等 （道路の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 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 学校町・都ヶ丘・赤谷地区 地区計画
画地条件（規模、形状等）	物件1の土地は、東側が幅員約 5m舗装市道にほぼ等高に接面する長方形（間口約 13.5m・奥行約 15.9m）、公簿地積 214.75 m ² の宅地（中間画地）である。丘陵地のためひな壇状になっており、西側隣接地より約 2m程度、北側隣接地より約 0.5m程度高い。	
接面道路	東側、幅員約 5m舗装市道都ヶ丘線 3号 建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、物件3の居宅の敷地として利用されている。周辺は、一般住宅が建ち並ぶ状況にある。	
供給処理施設	上水道 あり 都市ガス あり 下水道 あり	
特記事項	なし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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：昭和50年10月7日新築、平成11年11月15日増築 経過年数：新築後約49年、増築後約25年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木・鉄筋コンクリート造 屋 根：瓦葺 外 壁：金属系サイディング等 内 壁：京壁、ボードクロス貼り等 天 井：竿縁天井、ボードクロス貼り等 床：畳、フローリング等 設 備：給排水・衛生設備（台所、浴室、トイレ）、電気・ガス設備等有。
床面積（現況）	1階 107.55 m ² （公簿） 2階 83.32 m ² （公簿） 延) 190.87 m ²
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間取り 7DK+車庫（別添建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	機能的陳腐化のほか、建物内部及び外部に経年による内壁の剥がれ、畳の擦れ等の劣化が確認できる。また、建付が悪く引戸に隙間、床の撓みや不陸が確認できる所も多数見られる。尚、令和6年能登半島地震の被害はなかったとA、Bから聴取した。 利用状況は普通、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	Aが家族とともに居宅として使用している。占有権原は使用借権である。
特記事項	なし。

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	16,000	1.0	214.75	0.7	2,410,000

ア 標準画地価格（地価調査標準価格等からの規準）

近隣及び周辺取引事例等と比較し、新潟県地価調査標準価格から規準し、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 加茂(県)－1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格

$16,400 \text{ 円/㎡} \times 97.8/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 16,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：地価調査標準価格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補正の必要はない。

◇地域格差：同一近隣地域である 1.0（±0%）

イ 個別格差：標準的である（±0%）

ウ 地 積：公簿地積による

エ 建付減価補正率：更地としての最有効使用との格差及び更地化の難易の程度等を考慮して判定 0.7（-30%）

② 物件3（建物）

物件3の建物は新築後約49年、増築後約25年経過しており経済的残存耐用年数は満了している。保守管理の状態及び現況の建物の状態等を総合的に検討した現在価値率を5%と査定し、建物価格を査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現在価値率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	143,000	190.87	0.05	1,360,000

2 評価額の判定

前記1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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求める。

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	2,410,000	0.55	法定地上権	1,330,000

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	2,410,000	-1,330,000	/	1.0	0.6	650,000
3	1,360,000	+1,330,000		1.0	1.0	0.6
一括価格 (合計)						2,260,000

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：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。 0.6 (-40%)

第6 参考価格資料

地価調査標準価格 加茂(県) -1

所 在：加茂市都ヶ丘 3255 番 31 「都ヶ丘 7-18」

価 格：16,400 円/m²

位 置：JR信越本線「加茂」駅まで道路距離約 2.1 km に位置する。

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：214 m²

供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道あり

接 面 道 路：東側、幅員約 5m 舗装市道

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：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地にある住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

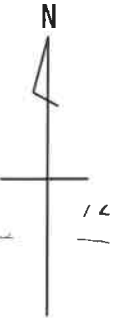
縮尺 1/10,000



「国土地理院地図」

公 図 写

縮尺 1/600



登記年月日：昭和46年12月20日

027619

3255-1 3255-3 ~ 3255-31 3255-36 3255-37
3255-42 ~ 3255-51 3255-53 ~ 3255-60 3255-66 3255-67
3255-1 (新) 3255-78 3255-79 3255-85 ~ 3255-94

土地所在図

12.20



作製年月日	昭和46年12月17日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------

地番 3255-1
 土地の所在 加茂市大字上桑子町第15番地

縮尺 [Redacted]
 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)
 昭和46年12月20日登記

A3判をA4判に縮小 (1/12)

地図兼理番号：M62541

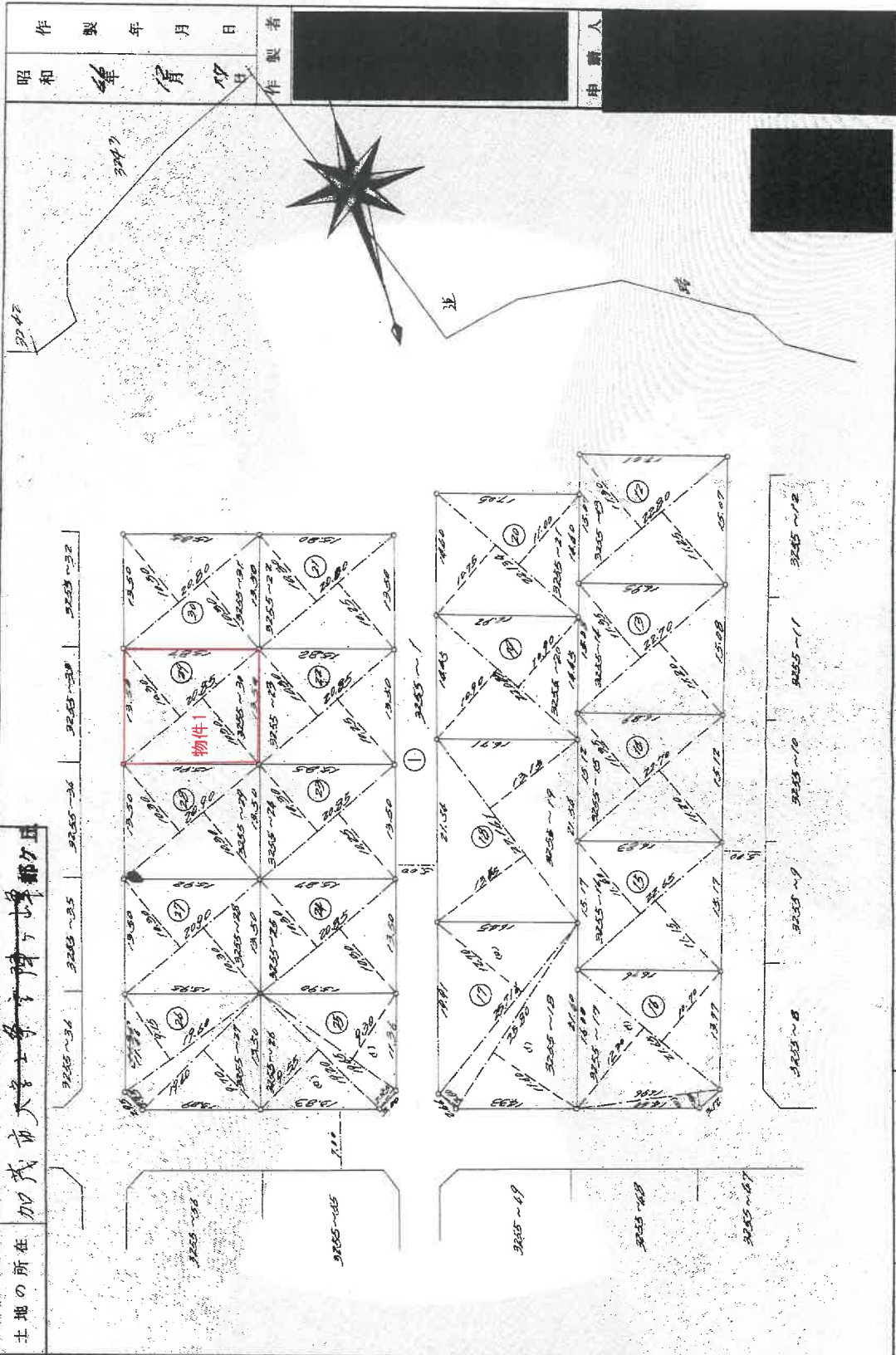
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (新橋地方事務所 登記部 管理)
 令和5年11月24日 東京法務局

登記年月日：昭和46年12月20日

027621

地番 3255-13 ~ 3255-31
 土地の所在 加茂市大字寺平5丁目第4地

地積測量図



昭和 46 年 12 月 20 日 作製年月日
 申請人 [Redacted]
 作製者 [Redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和 46 年 12 月 20 日 登記

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(3/12)

地区整理番号：W62541

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (新潟地方延務局三委事務局 印)
 令和 5 年 11 月 24 日 東京延務局

027623

地番	土地の所在	積算式	面積
3255-83	加茂市大字赤坂町	3255-83	
②	3255-3	$21.352(14.00 + 14.05) \frac{1}{2} = 20.70288$	
③	3255-4	$20.451(14.05 + 14.05) \frac{1}{2} = 20.451$	
④	3255-5	$20.455(14.05 + 9.95) \frac{1}{2} = 20.205$	
⑤	3255-6	$21.756(14.00 + 14.05) \frac{1}{2} = 20.90789$	
	(a) $15.82 \times 3.08 \frac{1}{2} = 28.7808$		
	(b) $14.50 \times 3.07 \frac{1}{2} = 29.5716$		
	(c) $15.77 \times 2.42 \frac{1}{2} = 19.0817$		
⑥	3255-7	$14.30 \times 2.40 \frac{1}{2} = 17.56$	
	(a) $17.85(3.20 + 3.10) \frac{1}{2} = 54.2275$		
	(b) $17.72 \times 3.80 \frac{1}{2} = 60.248$		
	(c) $17.00 \times 1.70 \frac{1}{2} = 14.499$		
	(d) $22.20(12.70 + 5.12) \frac{1}{2} = 204.995$		
	(e) $17.95 \times 2.75 \frac{1}{2} = 24.8125$		
	(f) $16.65 \times 1.75 \frac{1}{2} = 14.56875$		
	(g) $14.77 \times 1.80 \frac{1}{2} = 14.499$		
	(h) $21.80(10.80 + 14.75) \frac{1}{2} = 20.8895$		
	(i) $21.80(14.05 + 14.70) \frac{1}{2} = 23.4895$		
	(j) $21.80(14.85 + 14.70) \frac{1}{2} = 23.4895$		
	(k) $21.70(14.90 + 14.80) \frac{1}{2} = 23.465$		
	(l) $22.80(11.30 + 11.25) \frac{1}{2} = 25.747$		
	(m) $22.70(11.35 + 11.20) \frac{1}{2} = 25.0425$		
	(n) $22.70(11.35 + 11.20) \frac{1}{2} = 25.0425$		
	(o) $22.65(11.15 + 11.40) \frac{1}{2} = 26.37875$		
	(p) $21.45(12.20 + 12.70) \frac{1}{2} = 243.975$		
	(q) $14.96 \times 1.89 \frac{1}{2} = 14.0272$		
	(r) $23.80(3.40 + 11.60) \frac{1}{2} = 123.18$		
	(s) $23.76 \times 12.70 \frac{1}{2} = 163.7966$		
	(t) 34.8×7.86		

地番	積算式	面積
①	$22.01(13.55 + 13.05) \frac{1}{2} = 20.615$	
②	$22.03(14.90 + 14.90) \frac{1}{2} = 26.7049$	
③	$22.134(14.75 + 11.00) \frac{1}{2} = 24.70725$	
④	$24.80(14.30 + 14.25) \frac{1}{2} = 24.5375$	
⑤	$24.85(14.30 + 14.25) \frac{1}{2} = 24.5375$	
⑥	$24.85(14.30 + 14.20) \frac{1}{2} = 24.415$	
⑦	$18.05(8.30 + 2.95) \frac{1}{2} = 18.2125$	
⑧	$18.20 \times 9.55 \frac{1}{2} = 91.68$	
⑨	$18.15 + 2.85 \frac{1}{2} = 11.828$	
⑩	$18.10 \times 9.70 \frac{1}{2} = 96.09$	
⑪	$24.20(10.30 + 10.30) \frac{1}{2} = 24.20$	
⑫	$24.90(14.30 + 14.30) \frac{1}{2} = 24.90$	
⑬	$24.85(14.30 + 14.30) \frac{1}{2} = 24.85$	
⑭	$24.80(14.30 + 14.30) \frac{1}{2} = 24.80$	
⑮	$24.30(14.10 + 14.15) \frac{1}{2} = 24.53025$	
⑯	$24.60(14.10 + 14.10) \frac{1}{2} = 24.60$	
⑰	$24.45(14.10 + 14.10) \frac{1}{2} = 24.45$	
⑱	$24.30(14.10 + 14.10) \frac{1}{2} = 24.30$	
⑲	$19.25(2.85 + 9.70) \frac{1}{2} = 14.898125$	
⑳	$19.00 \times 9.50 \frac{1}{2} = 94.25$	
㉑	$18.45(9.70 + 2.95) \frac{1}{2} = 11.91125$	
㉒	$19.35 \times 9.65 \frac{1}{2} = 93.38125$	
㉓	$24.70(14.20 + 14.20) \frac{1}{2} = 24.70$	
㉔	$24.70(14.20 + 14.14) \frac{1}{2} = 21.8125$	
㉕	$24.70(14.20 + 14.15) \frac{1}{2} = 21.8125$	
㉖	$24.10(14.15 + 14.15) \frac{1}{2} = 20.40$	
㉗	$24.90(11.50 + 13.25) \frac{1}{2} = 24.2875$	

積算測量図

地

都ヶ丘

昭和46年11月17日

作製年月日

作製者

甲 測量人

縮尺 1/

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

(10/12)

地図整理番号：M62541

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(新編地方業務局三委委員官製)
令和5年11月24日 東京業務局

登記年月日：平成11年11月19日

063810

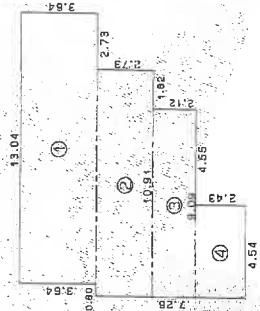
各階平面図

3255番30

建物図面

家屋番号 3255番30
建物の所在 加茂市都ヶ丘3255番地30

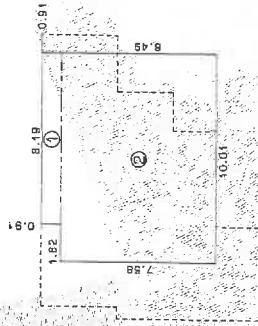
1階



求積表

1)	3.64 x 13.04 =	47.4656
2)	2.73 x 10.91 =	29.7843
3)	2.12 x 10.91 =	23.1082
4)	2.43 x 4.54 =	11.0322
合 計		107.5529
床面積		107.55 m ²

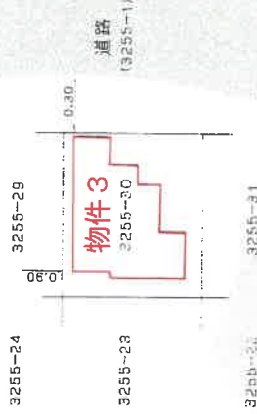
2階



求積表

1)	0.94 x 8.18 =	7.4522
2)	7.58 x 10.01 =	75.8758
合 計		83.3280
床面積		83.32 m ²

物件3



作製者

年月日(日作製)

縮尺 25.0

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

新潟県土地家屋調査士会

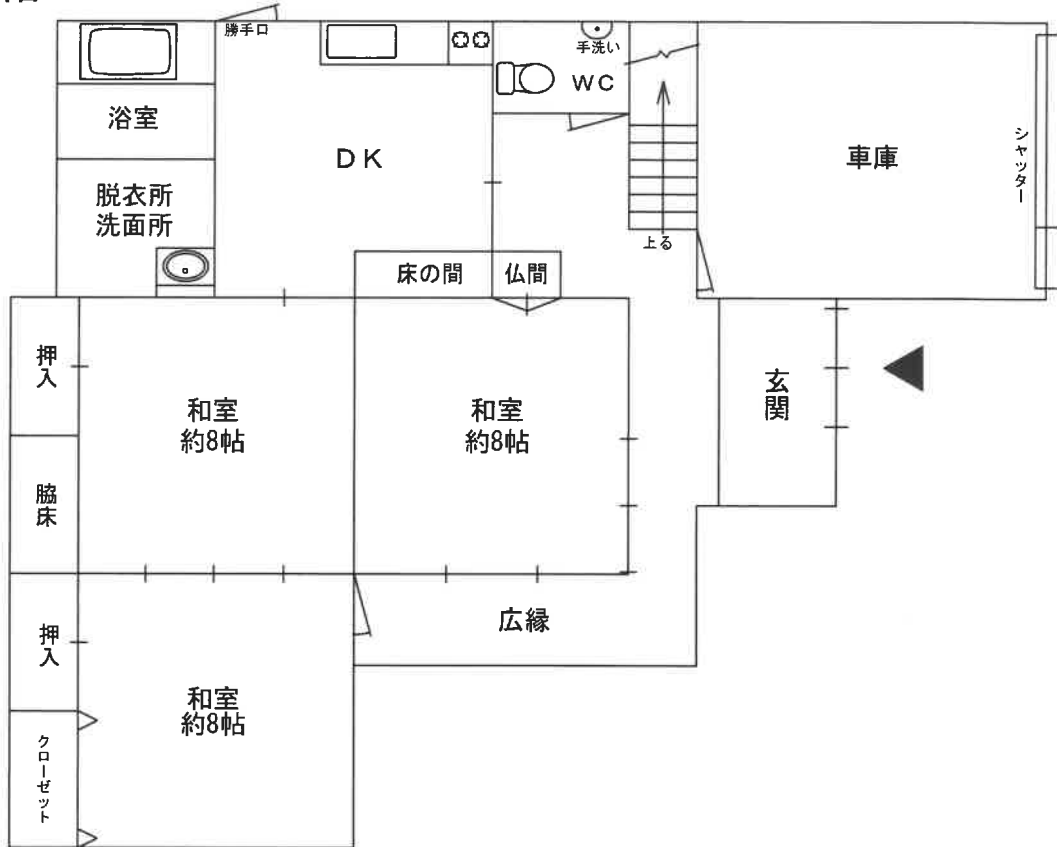
昭和 平成 11/19 日記

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(新潟県地方事務局三委支局管轄)
令和5年11月24日 東京法務局

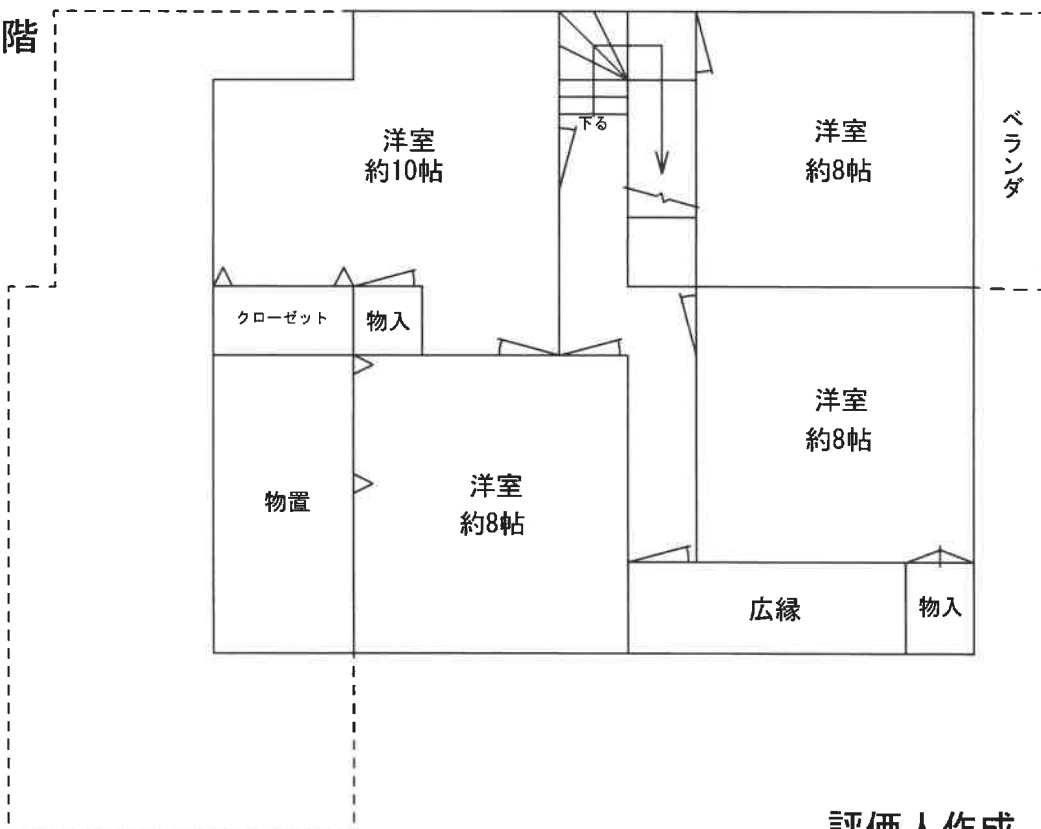
物件3建物間取図 縮尺1/100



1階



2階



評価人作成