

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 9日

新潟地方裁判所佐渡支部

裁判所書記官 哥 安 祐

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 7日から 令和 6年 5月 21日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 23日 午後 1時30分 場 所 新潟地方裁判所佐渡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午後 4時50分 場 所 新潟地方裁判所佐渡支部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月 27日から 令和 6年 5月 31日まで
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 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 2 受付時間について、期間入札、特別売却いずれも、初日は午前9時から、 最終日は午後4時までですので、ご注意ください。	

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, 2	10,140,000 8,112,000	一括	2,028,000	129,901	0
1	8,600,000				
2	1,540,000				
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 佐渡市泉字樋切  
地 番 921番  
地 目 宅地  
地 積 1046.00平方メートル

2 所 在 佐渡市泉字樋切 921番地  
家屋 番号 921番  
種 類 店舗  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 109.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約13平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 5年11月15日

新潟地方裁判所佐渡支部

裁判所書記官 佐藤 千恵

- 
- 
- 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 佐渡市泉字樋切  
地 番 921番  
地 目 宅地  
地 積 1046.00平方メートル

2 所 在 佐渡市泉字樋切 921番地  
家屋 番号 921番  
種 類 店舗  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 109.30平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約13平方メートル





令和5年(ケ)第5号  
令和5年9月1日受理  
令和5年10月**17**日提出

## 現況調査報告書

新潟地方裁判所佐渡支部

執行官 松枝 昭治 (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   | 佐渡市泉字樋切       |
|   | 地 番   | 921番          |
|   | 地 目   | 宅地            |
|   | 地 積   | 1046.00平方メートル |
| 2 | 所 在   | 佐渡市泉字樋切 921番地 |
|   | 家屋 番号 | 921番          |
|   | 種 類   | 店舗            |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
|   | 床 面 積 | 109.30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)														
<b>土 地</b>	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"/> 雑種地(物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図(地図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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(概略)のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" 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て占有している。 <input checked="" 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	本土地の西側角付近に下記物件目録にない附属建物があり、下記物件2の建物の西側にコンテナがある。														
<b>建 物</b>	物件 2														
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"/> 主である建物 <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類: 車庫・物置</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積: 約13平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類: 車庫・物置	{	構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	{	床面積: 約13平方メートル						
{	種類: 車庫・物置														
{	構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
{	床面積: 約13平方メートル														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗(空き家状態)として管理している。 <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															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 10px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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(概略)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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 (破産管財人) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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 (■債務者破産管財人 ■本土地所有者兼本建物所有者前代表者) の陳述要旨	
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	平成3年ころ
最初の契約日	平成3年ころ
契約等期間	平成3年ころから <input type="checkbox"/> 平成・令和 年 月 日まで3年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	地代賃料の授受はない。 <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>■本土地所有者兼本建物所有者前代表者</p>	<p>本土地について、境界争い等の問題はありません。</p> <p>本土地に出入りするために、水路上を通っていますが、占用許可を取ったり、占用料を支払ったという記憶はありません。</p> <p>本建物は、居酒屋に貸したり、自前でファミリーレストランを行ったりして、2015年3月ころから1年半くらいの間、テナントで和食店が営業していましたが、退店して以後は、空き店舗状態です。</p> <p>建物内に残っている厨房器具等は、当社の所有物で、リース物件は搬出されています。</p> <p>本土地の西側角付近にある建物は、物件2の建物と同時期に、当社で車庫として建てましたが、物置として使用していました。</p> <p>コンテナは、当社で購入し、営業していた中古のカラオケボックス15台のうちの1台で、物置として使用していました。</p> <p>本土地の南西角付近に、簡易トイレが横たわっています。以前、その近くに事務所があって、それで簡易トイレを設置して使用していました。簡易トイレには、給水管と排水管を埋設してあり、物件2の建物や浄化槽に接続しています。なお、事務所は撤去してあります。</p> <p>本土地の西側にある竹藪は、風よけのために植栽したものです。</p> <p>国道から本物件に入るところに、案内看板とその電灯用の電柱がありますが、当社で国仲西部土地改良区から了承を得て設置したものです。敷地の賃料は支払っていませんが、年1回ほど、手土産を持ってあいさつに行っていました。</p> <p>物件1の土地に根抵当権を設定した平成3年6月11日当時、建物は建っていなかったと思います。</p>
<p>■国仲西部土地改良区担当者</p>	<p>本物件の出入りのために乗り入れている水路は、当改良区の泉地区で管理している農業用水路で、乗り入れに占用許可や占用料を求めているものではないそうです。したがって、現在のまま、無償で利用できます。</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
令和 5年 9月13日 (水) 10:40 - 10:45	物件所在地	全戸不在、外観調査、写真撮影
令和 5年 9月13日 (水) 11:29 - 11:45	新潟地方法務局佐渡支局	登記事項要約書等請求受領
令和 5年 9月15日 (金) 9:57 - 9:59	新潟地方裁判所執行官室	債務者破産管財人に電話で事情聴取
令和 5年 9月15日 (金)		佐渡市役所税務課へ家屋図面等郵送請求 (9月21日郵送受領)
令和 5年10月11日 (水) 9:48	佐渡市河原田諏訪町80-4	債務者破産管財人に本件物件の鍵借用 (同日11時55分 鍵返還)
令和 5年10月11日 (水) 10:20 - 11:25	物件所在地	立入調査、本土地所有者兼本建物所有者前代表者に面談・立ち会い、写真撮影
令和 5年10月11日 (水) 11:35 - 11:40	佐渡市東大通2241番地 国仲西部土地改良区	担当者に面談
令和 5年10月12日 (木) 13:16	新潟地方裁判所執行官室	国仲西部土地改良区担当者に電話で事情聴取
<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

4 926

(座標値種別：図上測定)

-13057.099



-13182.099 (座標値種別：図上測定)

(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。

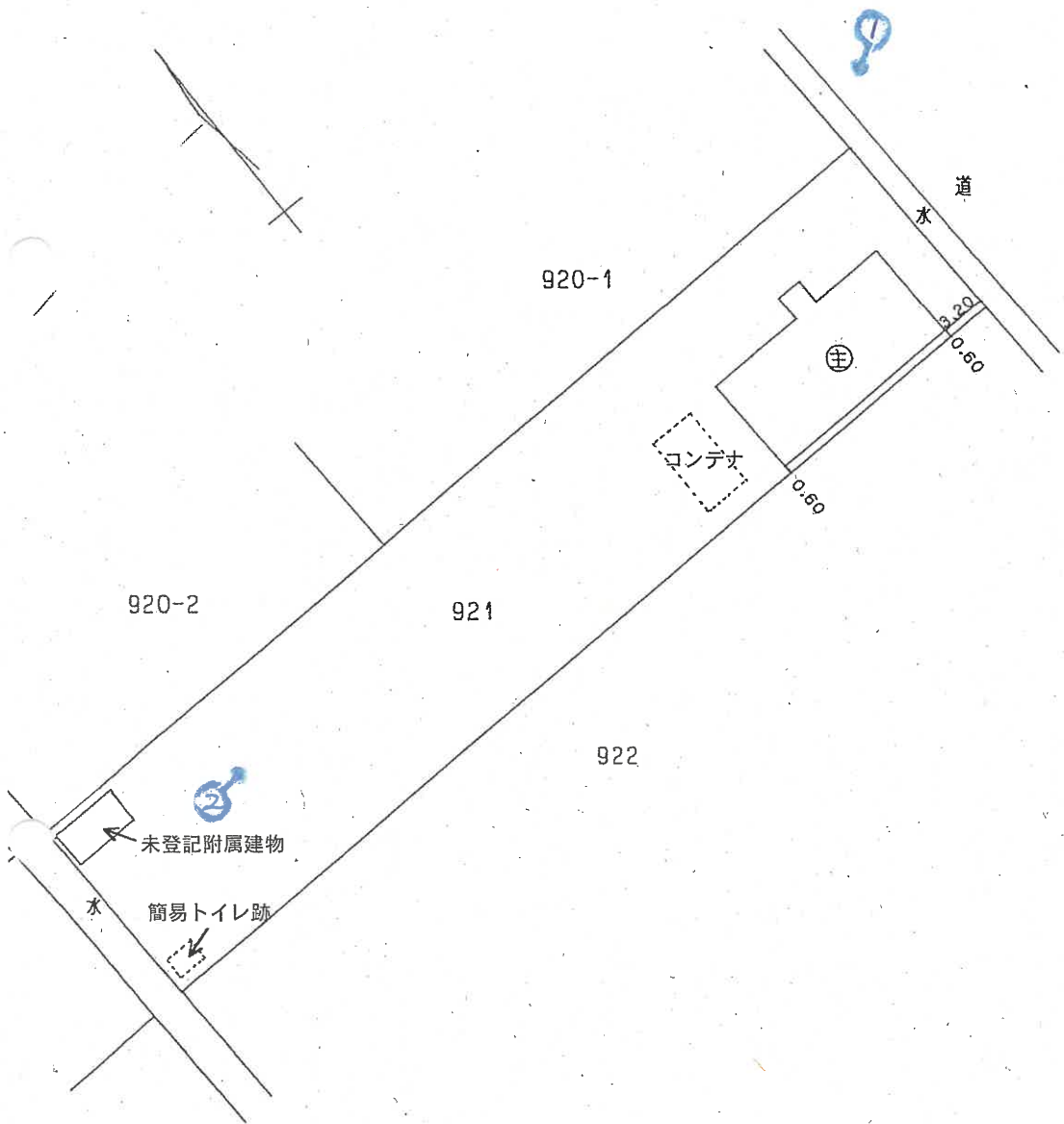
地番区域見出  
泉

請求部	所在	佐渡市泉字樋切			地番	921番		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和42年8月			備付年月日(原図)		種類	地籍図	
						補記事項		

家屋番号 921 建築物図面 (評価人加筆)

建物の所在 ~~佐渡郡佐和田町~~ 泉字樋切 921 番地

佐渡市



申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

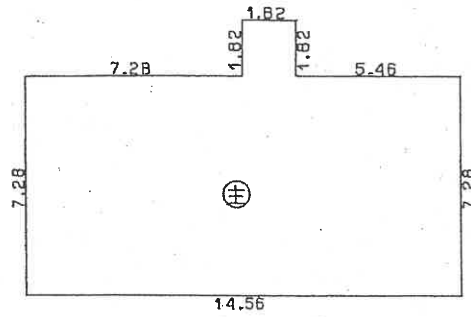
調査士会 平成3年12月16日登記

⇒ 印は写真撮影位置、方向

(7 枚目)

301910

各階平面図 (評価人加筆)



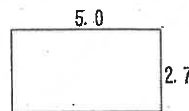
求積表

$$7.28 \times 14.56 = 105.9968$$

$$1.82 \times 1.82 = 3.3124$$

合計	109.3092
床面積	109.30 m <sup>2</sup>

(未登記付属建物)



$$5.0 \times 2.7 = 13.5$$

約13m<sup>2</sup>

作製者	[Redacted]	縮尺	1/250
-----	------------	----	-------

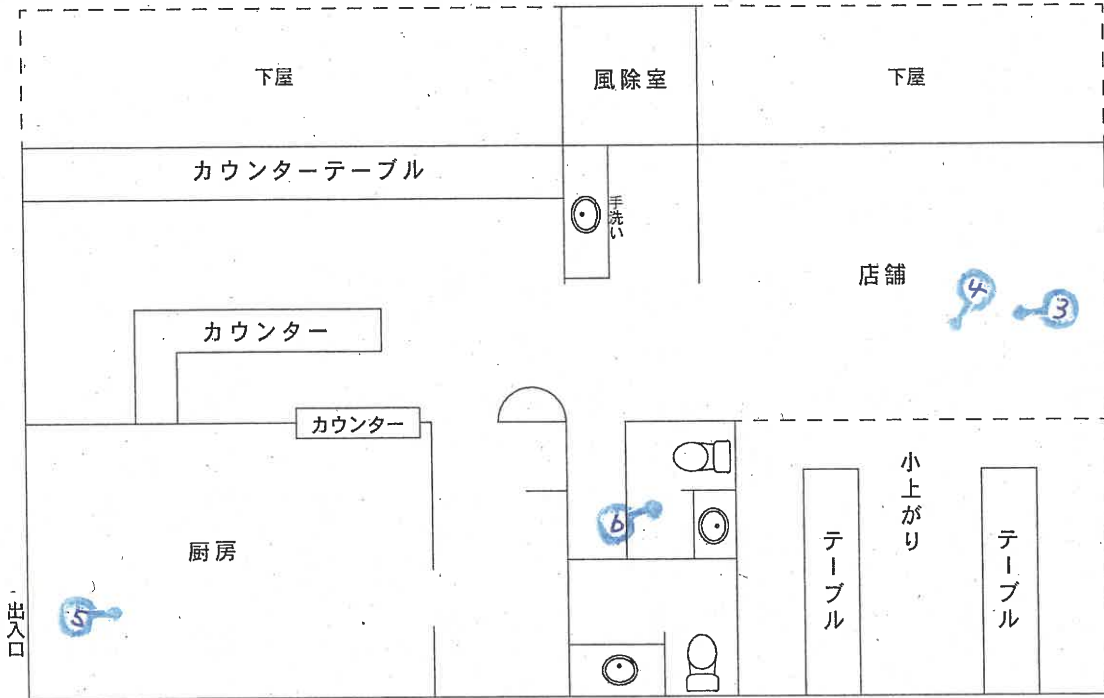
(平成3年12月16日作製)

# 建物間取図 (物件2)

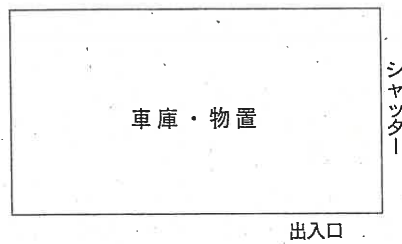
S=1/100



(主である建物)



(未登記付属建物)



⇒ 印は写真撮影位置、方向

(評価人作成)

9 枚目



写真 1



写真 2





写真 3



写真 4



( // 枚目)

写真 5



写真 6



(12 枚目)

令和5年（ケ）第5号  
令和5年10月11日 現地調査  
令和5年10月18日 評価

新潟地方裁判所佐渡支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
本間 正一郎

## 第1. 評価額

一 括 価 格	
金 10, 140, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8, 600, 000 円
物件2 (建物)	金 1, 540, 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のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は物件1の敷地利用権等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、求めるべき価格は、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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	佐渡市泉字樋切 9 2 1 番 宅地 1 0 4 6 . 0 0 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	佐渡市泉字樋切9 2 1 番地 9 2 1 番 店舗 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 0 9 . 3 0 平方メートル	
特記事項			
<p>・物件2には下記の未登記附属建物がある。</p> <p>種 類 車庫・物置 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約13㎡</p>			

#### 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	最寄バス停新潟交通佐渡「泉」の東方、道路距離約 650m に位置する。	
付近の状況	当該地域は、佐和田、金井間の幹線道路沿い路線商業地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 なし 70% 200% —— ——
画地条件（規模、形状等）	物件1は、間口約 14.6m、奥行約 72m、規模約 1,000 m <sup>2</sup> 、長方形、平坦な中間画地である。	
接面道路の状況	東側で幅員約 5.0mの舗装市道（公図上の水路を含む）に等高接面する。（建築基準法第 42 条 1 項 1 号）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件1は、物件2の敷地として利用されている。</li> </ul> <p>隣地は、北側及び南側が事業所である。</p>	
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	なし
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件1南西角付近に残るコンクリートの構築物は、以前、簡易トイレが設置されていた場所で、給水管及び浄化槽につながる排水管が接続している。</li> <li>物件2主である建物の西側にあるコンテナは、建物所有者が購入し、当初はカラオケボックスとして使用していたが、現在は物置として使用している。</li> <li>県道から物件1へ入る地点（県道と物件1の接面市道が交差する点）に存する店舗の案内看板とその電灯用電柱は、国仲西部土地改良区の下承を得て設置したものであり、敷地使用料の請求は特にない。</li> </ul> <p style="text-align: center;">（以上、土地所有者兼建物所有者前代表者の話）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>物件1が東側で接する水路は、暗渠化又はグレーチングの設置等により市道の一部として利用されている。</li> <li>物件1と物件2は所有者を異にするが、両所有者間に土地利用に関する特段の契約はなく、また地代の授受もないとのことである。よって、物件1所有者（個人）が物件2所有者（法人）の代表者であることを勘案し、物件2のための土地利用権原を使用借権と判定した。</li> </ul>	

## 2. 建物の概況及び利用状況（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（登記記載） 平成3年10月12日 経 過 年 数 約32年 経済的残存耐用年数 0年 （経済的耐用年数は満了している。）
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 窯業系サイディング 内 壁 クロス等 天 井 クロス等 床 フローリング等 設 備 天井埋め込み型エアコン、厨房器具等 その他 _____
床面積（現況）	109.30㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 店舗 間 取 り 間取図のとおり
品 等	普通。
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状況	店舗（空家）
特 記 事 項	・本建物は平成27年3月頃から1年半程度、和食店がテナントとして入居していたのを最後に、それ以降は空家である。 （建物所有者前代表者の話）



区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成7年頃（課税台帳記載） 約28年 0年 （経済的耐用年数は満了している。）
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 カラー鉄板張 仕上げなし 仕上げなし コンクリート —— ——
床面積（現況）	約13m <sup>2</sup>	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 車庫・物置 間取図のとおり
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	主である建物所有者が物置として占有している	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本建物は、主である建物所有者が、車庫として建てたものである（主である建物所有者前代表者の話）。</li> <li>・現地調査時点において、出入口及びシャッターの開閉ができなかった。</li> </ul>	

## 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について、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次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	17,800	1.0	1046.00	0.90	16,760,000

#### ア 標準画地価格 (地価公示等価格からの規準)

近隣及び周辺取引事例等と比較し、公示等価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価調査 佐渡 (県) 5-3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示等価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,300 \text{ 円/㎡} & \times & 99.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/220 & \approx & 17,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示等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：なし

◇地域格差：街路条件 +20%、繁華性の程度 +100%

イ 個別格差 なし

ウ 地 積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：建物の最有効使用との乖離、残存耐用年数及び取壊し費用等を考慮  
-10%

#### ② 物件2 (建物)

物件2主である建物については、建物の現況及び築年数を考慮し、建物の現価率を再調達原価の7%、未登記附属建物については5%と査定した。

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	主である建物	130,000	109.30	0.07	990,000
	未登記附属建物	50,000	約 13	0.05	30,000
					計 1,020,000

## 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等価格を加算し、さらに市場性修正、競売市場修正等を勘案して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1	16,760,000	0.10	使用借権	1,680,000

イ、敷地利用権等割合：物件1の敷地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

### 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) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	16,760,000	-1,680,000	-	0.95	0.6
2	1,020,000	+1,680,000	-	0.95	0.6	1,540,000
一括価格 (合計)						10,140,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：当該地域における飲食店舗の市場性が劣ること -5%

オ 競売市場修正：第2評価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 地価調査価格（佐渡（県）5-3）

所 在	佐渡市東大通字中江1211番4外
価 格	39,300円/m <sup>2</sup>
位 置	最寄バス停新潟交通佐渡「東大通」に近接。
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	990m <sup>2</sup>
供給処理施設	上下水道整備済み
接 面 街 路	北西側11m市道に接面
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域、準工業地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要	店舗・営業所が建ち並ぶ路線商業地域

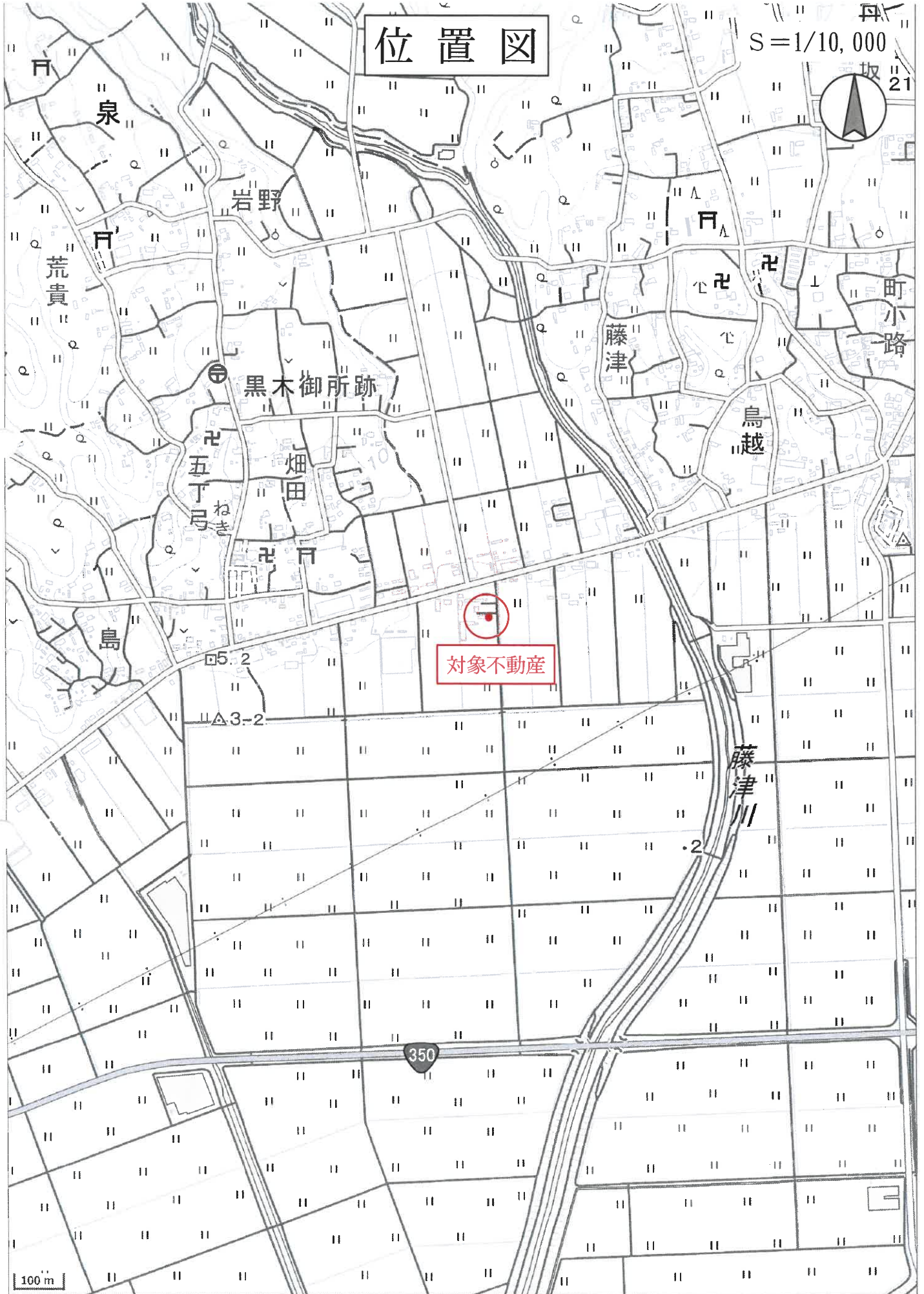
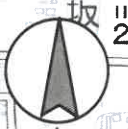
## 第7. 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 建物図面・各階平面図
4. 間取図

以 上

# 位置図

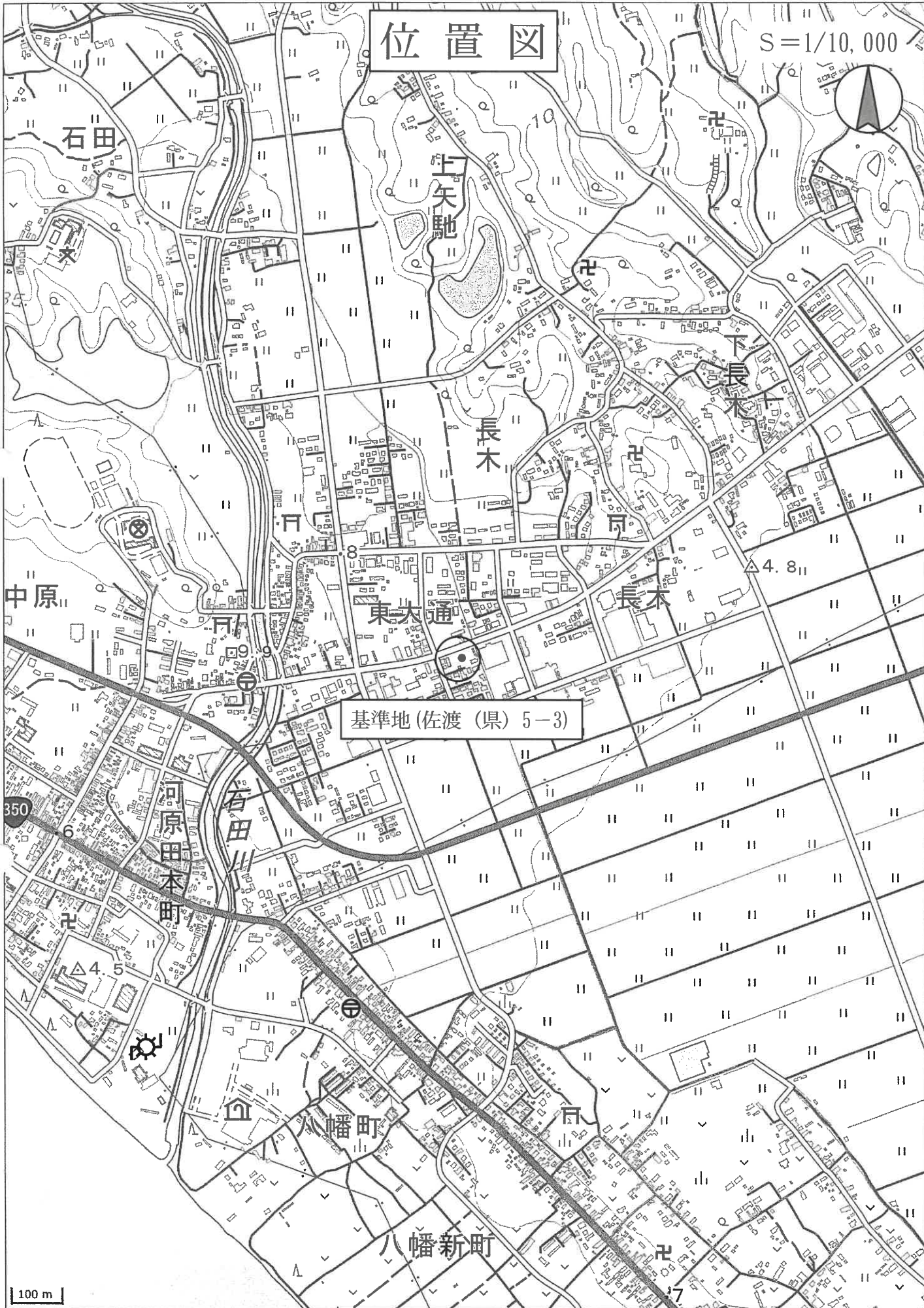
S=1/10,000



対象不動産

100 m





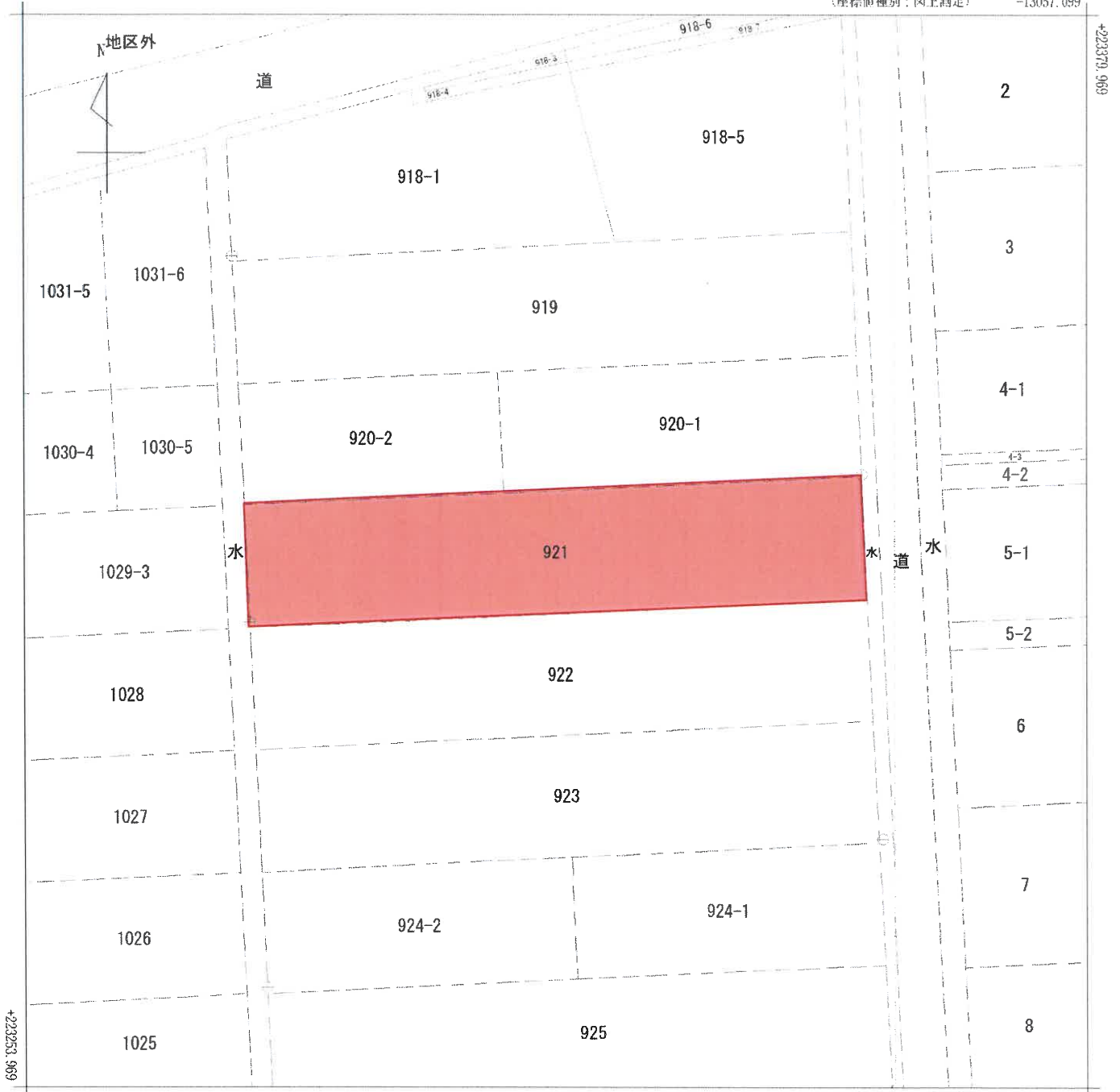
位置図

S=1/10,000



基準地 (佐渡 (県) 5-3)

100 m



-13182.099 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
泉

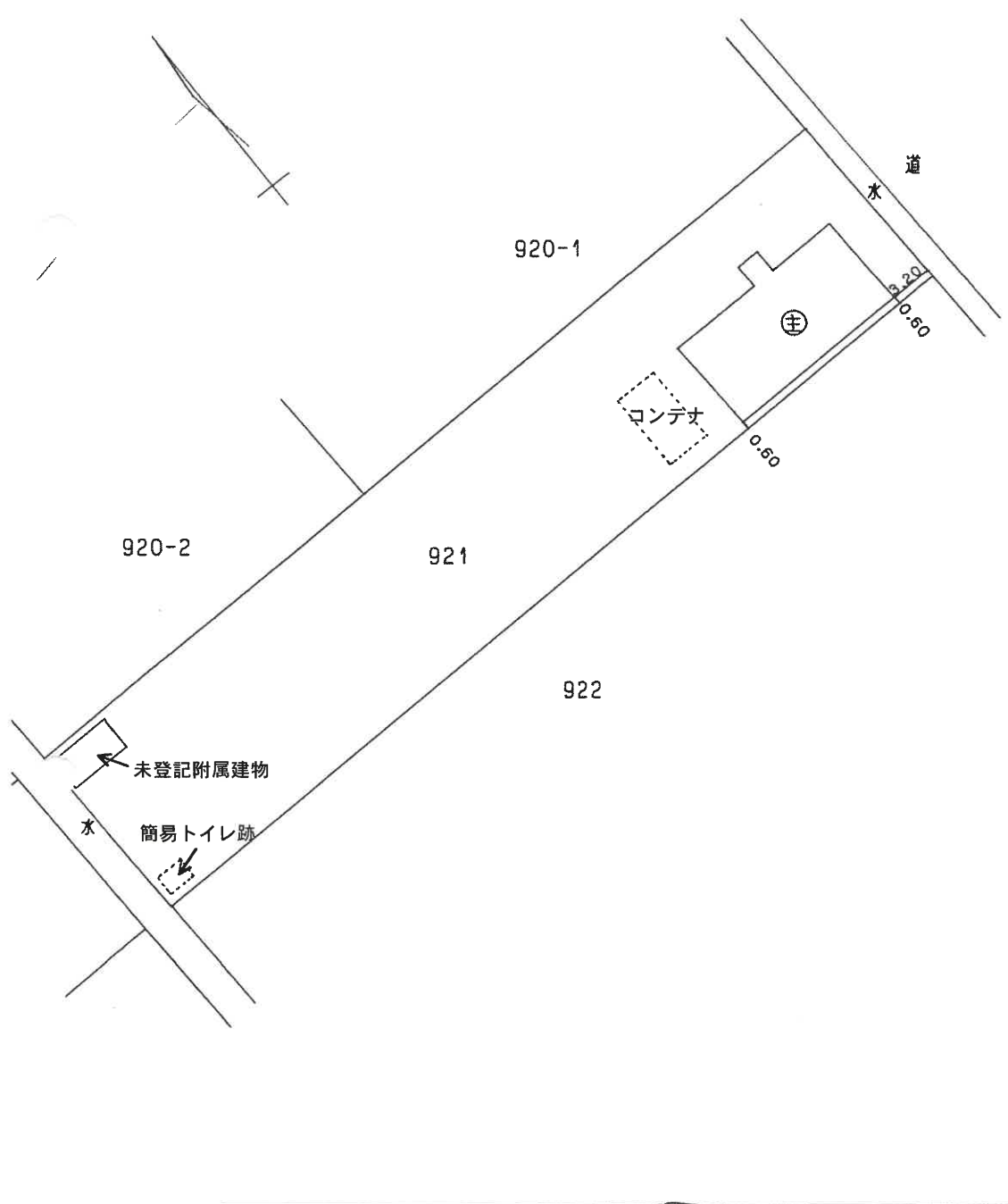
請求部	所在	佐渡市泉字樋切				地番	921番		
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和42年8月			備付年月日(原図)			補記事項		

A3版をA4版に縮小

家屋番号 921 建築物図面 (評価人加筆)

建築物の所在 ~~佐渡郡佐和田町~~ 泉字樋切921番地

佐渡市



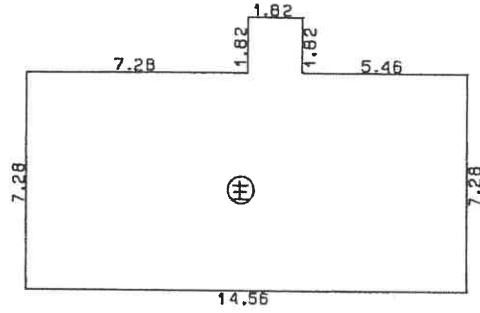
申請人 [REDACTED] 縮尺 1/500

調査士会 平成3年12月16日登記



301910

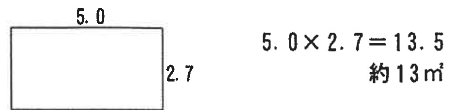
各階平面図 (評価人加筆)



求積表

	$7.28 \times 14.56 =$	105.9968
	$1.82 \times 1.82 =$	3.3124
合計		109.3092
床面積		109.30 m <sup>2</sup>

(未登記附属建物)



作製者



縮尺

1/250

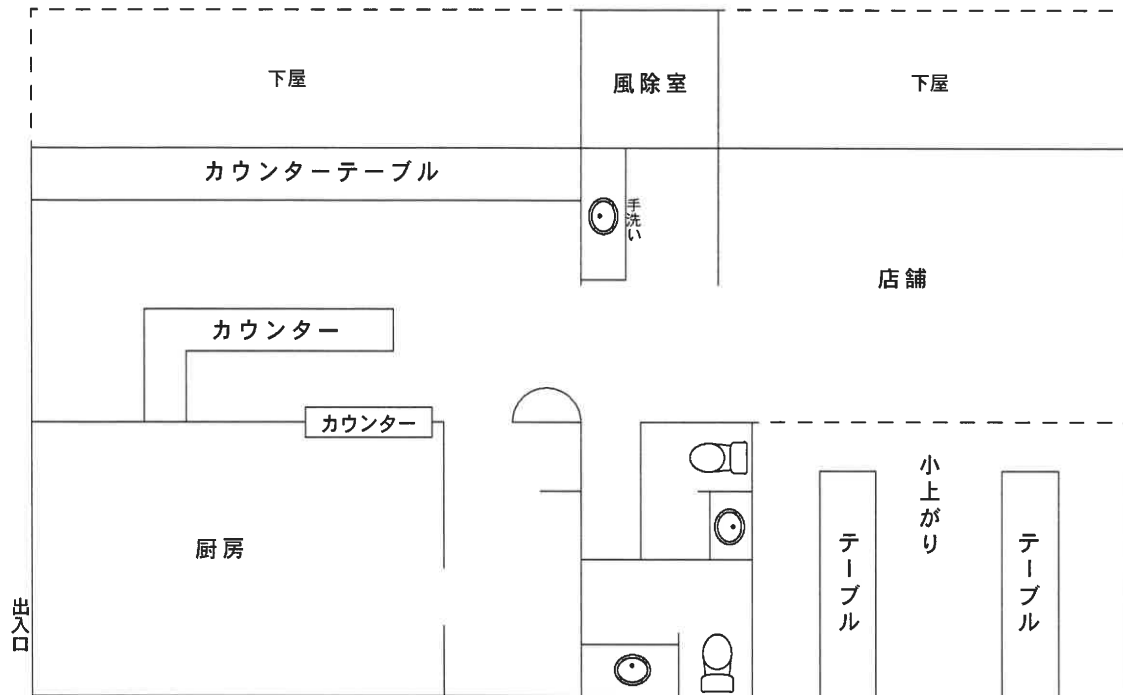
(平成3年12月6日作製)

# 建物間取図（物件2）

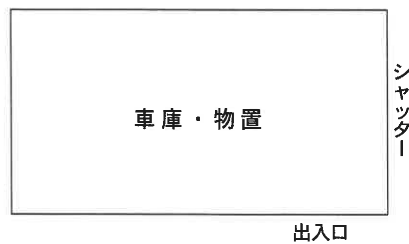
S=1/100



## （主である建物）



## （未登記附属建物）



（評価人作成）