

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

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 8 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 8 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 9 月 24 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 9 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 月 28 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,940,000 3,152,000	一括	788,000	45,182	10,383
1	1,130,000				
2	110,000				
3	130,000				
4	2,570,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西蒲区和納字三田 |
| | 地 番 | 2002番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区和納字三田 |
| | 地 番 | 2003番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区和納字三田 |
| | 地 番 | 2003番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.61平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区和納字三田2002番地13 |
| | 家屋 番号 | 2002番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.03平方メートル
2階 55.03平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 6月18日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 新潟市西蒲区和納字三田 |
| | 地 番 | 2002番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区和納字三田 |
| | 地 番 | 2003番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区和納字三田 |
| | 地 番 | 2003番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.61平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区和納字三田2002番地13 |
| | 家屋 番号 | 2002番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.03平方メートル
2階 55.03平方メートル |





令和6年(ケ)第82号
令和7年3月5日受理
令和7年4月 2日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (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 | 新潟市西蒲区和納字三田 |
| | 地 番 | 2002番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 139.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区和納字三田 |
| | 地 番 | 2003番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区和納字三田 |
| | 地 番 | 2003番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.61平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区和納字三田2002番地13 |
| | 家屋 番号 | 2002番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.03平方メートル
2階 55.03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1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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4	
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(☐ 主である建物 ☐ 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(非居住、動産残置)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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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	☒ 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

■ 占有認定について

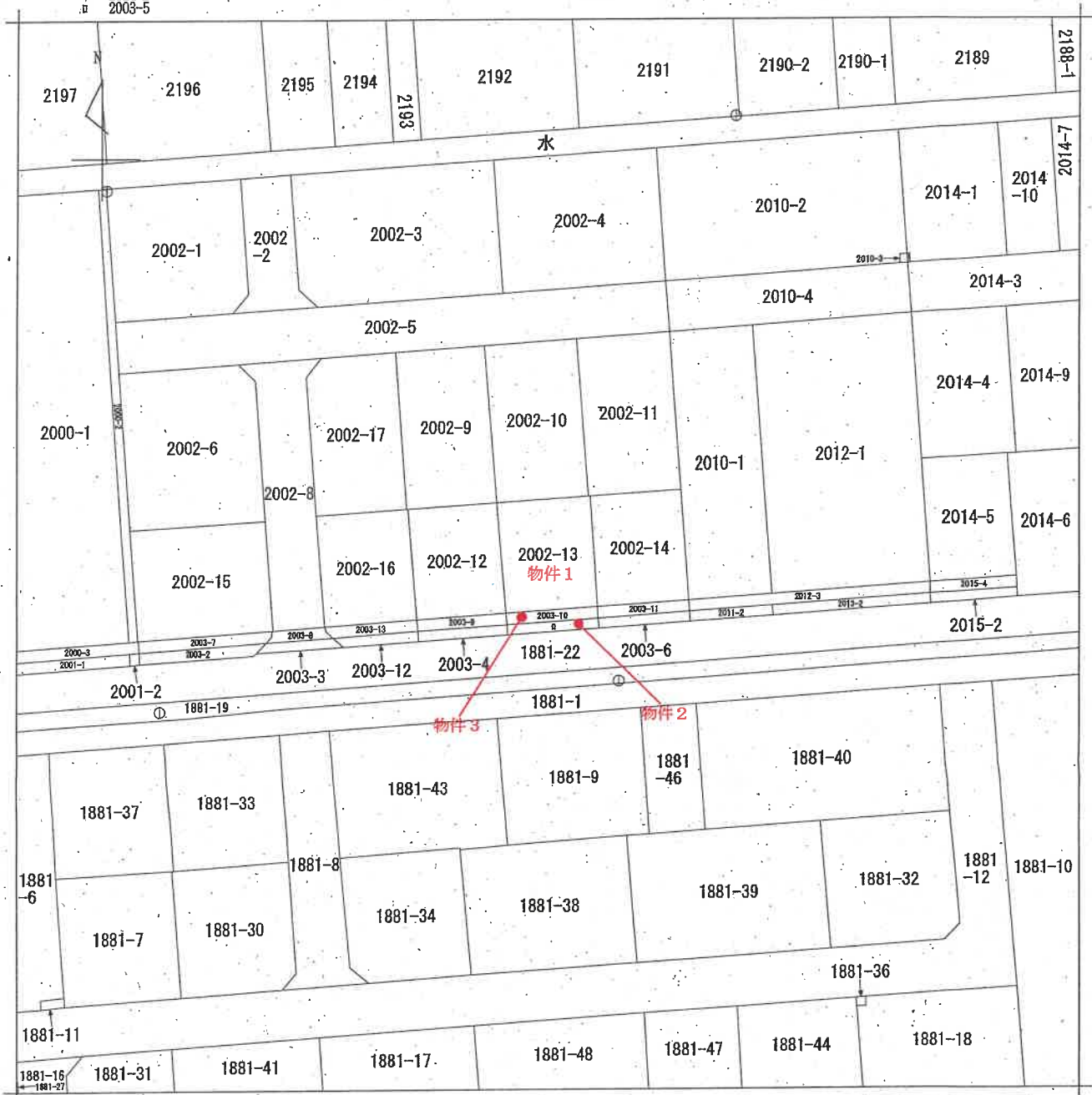
- 1 物件4の建物内には、Aの占有を徴表する物件のほか、B及びC宛の郵便物等が存在した。
- 2 BはAの母親と思われ、Cも同人の血縁者と思われる。
- 3 Aの住民登録の経緯、上記郵便物等が存在した位置、居室内に掲示されていたカレンダーの状況等から、物件4の建物には、A、B、Cが同居していたが、令和元年9月にAが現住所に転居し、令和4年7月ごろにB及びCがいずれかに転居したと思われる。
- 4 玄関にAの表札が掲示されていること、電気、ガス、水道の供給が停止していること、残置している動産類の状況、LDK内に廃材と思われる大量の木材が運び入れられていることなどから、住居あるいは物置としての現実の利用はないものと認め、建物所有者であるAが動産を残置して占有しているものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月6日 (木) 7:53-7:58	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影
7年3月7日 (金) :-:	当庁	Aに占有関係等照会書を送付 (回答なし)
7年3月7日 (金) 13:13-13:27	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
7年3月7日 (金) 15:40-15:55	新潟市役所資産税課第2分室	家屋見取図及び課税台帳取得
7年3月10日 (月) 12:27-12:32	受命物件所在地	訪問 (不在)、写真撮影
7年3月18日 (火) :-:	当庁	Aに調査期日通知書を送付
7年3月26日 (水) 10:00-10:32	受命物件所在地	立入調査 (D立会)、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年3月26日 目的物件は不在であったので、立会人Dを立ち合わせ、施錠されていなかった窓から侵入する方法で建物内に立ち入った。 なお、施錠されていると思われたので、解錠技術者を同行して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 2014-2
2 2003-5



地番区域見出
和納

請求部	所在	新潟市西蒲区和納字三田				地番	2002番13			
出力尺	1/500	精度分	乙一	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日	昭和54年3月			備付年月日(原図)	補記事項					

新潟地方税務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 25-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成10年12月7日

429163

部 2002-9 後・新同

地 番 2002-92211-2002-14 地 積 測 量 図 1/2

土地の所在 新潟県新潟市西蒲区

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

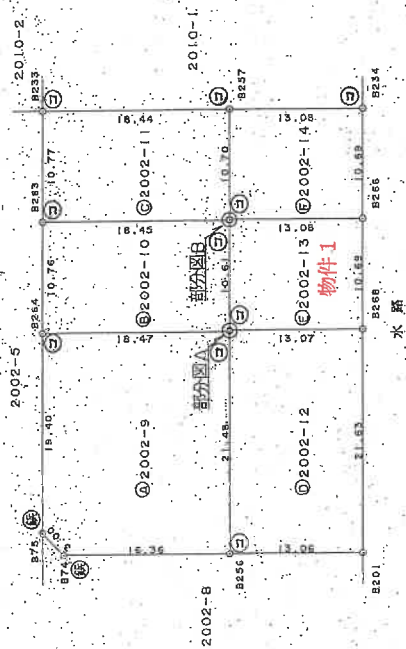
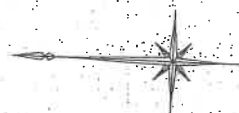
座標表

地番	④ 2002-9				
測点	X _n	Y _n	(X _n +1)-(X _n -1)Y _n		
B75	871.890	871.892	-28.11.851.700		
B74	969.641	869.900	-181.67.091.500		
B256	953.305	870.746	-1325.6.237.04		
B265	954.417	892.200	-17432.324200		
B264	972.866	891.270	-15573.160710		
背面積			790.304606		
面積			395.1823030		
地積			395.15 m ²		

地番	⑤ 2002-10				
測点	X _n	Y _n	(X _n +1)-(X _n -1)Y _n		
B264	972.866	891.270	-16926.108570		
B265	954.417	892.200	-16453.852400		
B260	954.424	892.352	-1397.040084		
B262	954.974	902.022	-17141.621784		
B263	973.408	902.022	-16136.977624		
背面積			397.576502		
面積			198.7892510		
地積			198.78 m ²		

地番	⑥ 2002-11				
測点	X _n	Y _n	(X _n +1)-(X _n -1)Y _n		
B263	973.408	902.022	-17141.621784		
B262	954.974	902.022	-1664.388930		
B258	954.978	903.034	-503.892972		
B257	955.532	913.720	-17335.095940		
B233	973.850	912.776	-16316.783776		
背面積			397.618186		
面積			198.8060930		
地積			198.80 m ²		

地番	⑦ 2002-12				
測点	X _n	Y _n	(X _n +1)-(X _n -1)Y _n		
B256	953.305	870.746	-12325.408630		
B261	950.262	874.432	-10401.292992		
B268	954.369	892.352	-12647.062536		
B260	954.424	892.352	-11643.408696		
B265	954.417	892.200	-998.371600		
背面積			565.397010		
面積			282.6965050		
地積			282.69 m ²		



部分図 A S=1:50 部分図 B S=1:50



③石杭・④金網・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鉄杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成10年11月30日作製)

新潟県土地家屋調査士会

新潟県土地家屋調査士会

(1/2)

請求番号：25-2

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成10年12月7日

429164

地積計算書 2

地積測量図 2

地番 2002-13-2002-14

土地の所在 新潟県新潟市西蒲区西蒲三田

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西蒲区」に変更

物件 1

地番	⑤2002-13	測点	Xn	Yn	$(Xn-1)(Yn-1)$
B260			954.524	932.332	-12140.448960
B268			941.368	933.028	-1068.101194
B266			941.917	903.711	-12298.602899
B258			954.978	903.034	-11790.814838
B262			954.374	902.951	-500.254854
		背面積			279.732927
		地積			139.8664635

地番	⑤2002-14	測点	Xn	Yn	$(Xn-1)(Yn-1)$
B258			954.978	903.034	-12294.807910
B266			941.917	903.711	-11309.039454
B234			942.464	914.390	12449.419850
B257			955.532	915.720	11434.292080
		背面積			279.864566
		地積			139.9322830
		総計			1356.2468985

③石杭・④金属標・⑤コンクリート杭・⑥合波標設置・⑦紙杭

作製者

(平成10年11月30日作製)

申請人

縮尺 1/

昭和・平成10年12月7日登記

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方建築局備付図面互換

(2/2)

(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：25-2

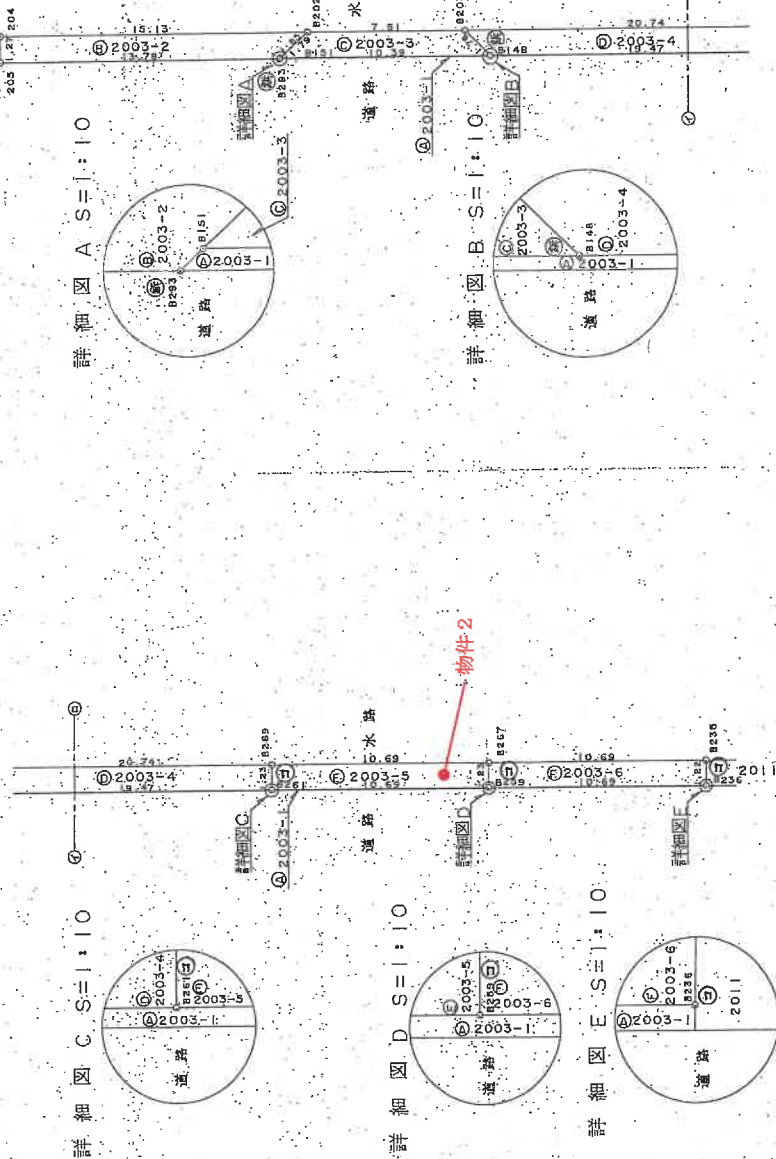
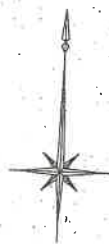
429168

前 2003 新 2003-2-2003-6

地 址 番 号 2003-1 2003=2145 2003=6 地 積 測 量 区 画 番 号

土地の所在

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西蒲区」に変更



④石杭・⑤金屬棒・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鐵杭・

作者

(平成10年11月30日作製)

人請申

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成10年12月14日登記

縮尺 $\frac{1}{250}$

(1/2) (執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 25-4

登記年月日：平成10年12月14日

429169

地番 2003-1 地積計算法 2 2

土地の所在 新潟県 新潟市 西蒲区 和純字三田

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更

座標求積表

地番	⑥ 2003-6
測点	Xn Yn (Xn+1-Yn-1)Yn
B267	940.459 903.786 -1602.412578
B259	939.233 903.850 -609.291050
B238	939.786 914.527 1821.456371
B235	941.006 914.489 615.434272
合面積	26.187015
地積	13.09 m ²

地番	⑦ 2003-1
公積	83.00
合面積	90.78025670
地積	2.1974330
地積	2.19 m ²

1881~2218号

地番	⑧ 2003-2
測点	Xn Yn (Xn+1-Yn-1)Yn
204	937.675 849.474 -1737.174330
205	936.405 849.339 -479.985635
B253	937.110 863.300 1768.448500
B202	938.440 864.983 488.489395
合面積	36.774000
地積	18.3870150
地積	18.38 m ²

地番	⑨ 2003-3
測点	Xn Yn (Xn+1-Yn-1)Yn
B202	938.450 864.983 -1464.603602
B151	937.155 863.343 -671.680854
B148	937.672 873.725 1480.090150
B203	938.343 872.386 678.718308
合面積	22.522002
地積	11.2610010
地積	11.26 m ²

地番	⑩ 2003-4
測点	Xn Yn (Xn+1-Yn-1)Yn
B203	938.849 872.386 -1953.272554
B148	937.672 873.725 -147.659525
B261	938.680 893.168 1999.803152
B269	939.911 903.104 150.934576
合面積	49.805849
地積	24.9023745
地積	24.90 m ²

物件2

地番	⑪ 2003-5
測点	Xn Yn (Xn+1-Yn-1)Yn
B269	939.911 893.104 -1588.832016
B261	938.680 893.168 -605.667904
B258	939.233 903.850 1607.949130
B267	940.459 903.786 612.766908
合面積	26.316136
地積	13.1580690
地積	13.15 m ²

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合設柱脚杭・⑨鉄杭

作製者

(平成10年11月30日作製)

申請人

縮尺 1/

新潟県土地家屋調査士会
新潟市西蒲区 和純字三田

昭和 平成10年12月14日登記

(2/2) (執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

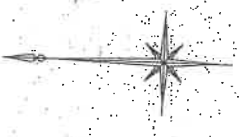
登記年月日：平成10年12月14日

429173

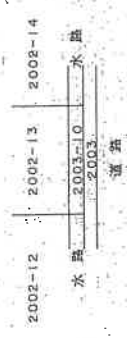
土地所在図
地積測量図

⑩後新同一
地番 2003-10
新潟市
土地の所在

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更



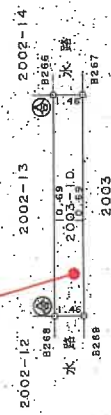
土地所在図 S=1,500



道路

水路

物件3



水路

区標求積表

地番	2003-10	X0	Y0	(X0+1)-(X0-1)Y0
B266	941.369	893.029	1701.414168	
B269	939.911	893.104	1812.724640	
B267	940.459	903.786	1812.994716	
B266	941.817	903.711	822.377010	
		倍面積	31.232918	
		面積	15.6164590	
		地積	15.61	m ²

物件3

⑥石版：⑥金風器・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑥短杭

作製者

(平成10年11月30日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟地方建設局備付図面写真

昭和(平成)10年12月14日登記

登記年月日：平成16年6月25日

276130

各階平面図

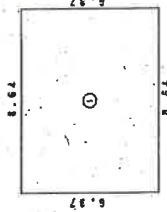
家屋番号 2002番13

建物図面

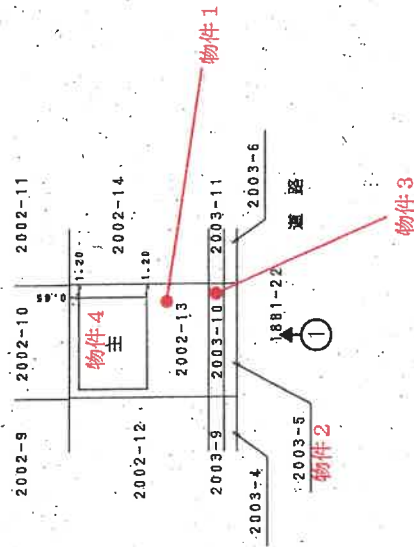
建物の所在 新潟県西潟原郡岩室村大寺和納字三田2002番地13

平成16年4月1日区制施行により、
[新潟県西潟原郡]に変更

1階・2階（各階同型）



求積表
①8.64 X 7.69 = 55.0368
合 計 55.0368
床面積 55.03 m ²



印は写真撮影位置、方向

作製者

平成16年5月24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

(執行官加筆)

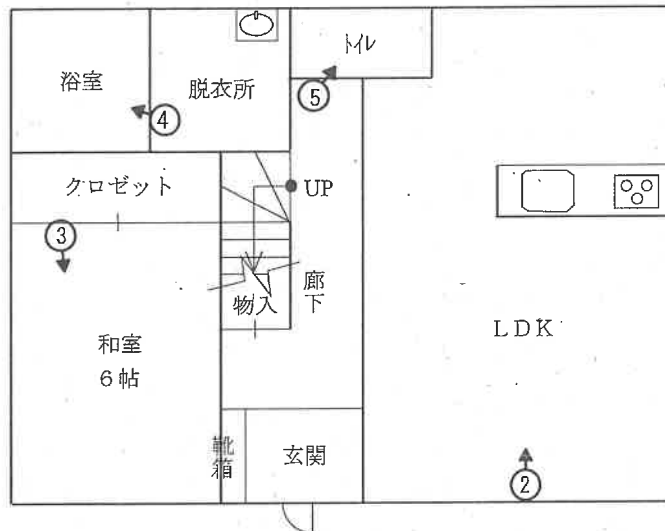
A3版をA4版に縮小

間取図 (概要)

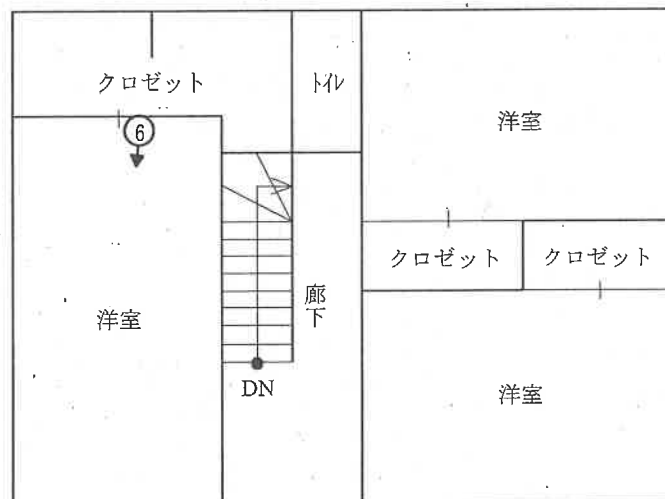
物件 4

S = 約1/100

1 階



2 階



評価人作成

執行官加筆

➡ 印は写真撮影位置、方向

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



令和 6 年（ケ）第 8 2 号
令和 7 年 3 月 2 6 日 現地調査
令和 7 年 4 月 1 2 日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新 井 俊 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金3,940,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,130,000円
物件2（土地）	金 110,000円
物件3（土地）	金 130,000円
物件4（建物）	金2,570,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4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4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、ほぼ登記簿と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	新潟市西蒲区和納字三田 2002番13 宅地 139.86㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	新潟市西蒲区和納字三田 2003番5 宅地 13.15㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	新潟市西蒲区和納字三田 2003番10 宅地 15.61㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西蒲区和納字三田2002 番地13 2002番13 居宅 木造瓦葺2階建 1階 55.03㎡ 2階 55.03㎡	
特記事項			
特になし。			

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、2、3）

位 置 ・ 交 通	J R越後線「岩室」駅の北東方、道路距離約770m、 バス停「和納三区」の北東方、道路距離約650mに位置する。	
付 近 の 状 況	J R「岩室」駅の北東方に位置する比較的区画整然とした住宅地域で、中小規模の一般住宅を中心として一部アパートや店舗等も混在する。地域の北側、東側には農地（田）が広がっている。	
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	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% 無し 日影規制
画 地 条 件	物件1～3は現在一体として利用されており、3筆一体として南側が市道に接面する間口約10.7m、奥行約15.8mの長方形の画地である。公簿面積は3筆合計で168.62㎡であり、現況も概ね同じ。地勢は周囲を含めほぼ平坦である。	
接 面 道 路	南側が幅員約9.5mの市道（岩室1-473号線：建築基準法第42条第1項第1号）に接面する中間画地である。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1～3は一体として物件4の建物（居宅）の敷地として利用されている。敷地の南側部分に駐車スペース有。隣地は一般住宅の敷地又は空地となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 前面道路より引込 都 市 ガ ス 有 〃 下 水 道 有 〃	
特 記 事 項	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築等年月日(登記上) 平成16年6月24日新築 経過年数 新築後約20.8年 経済的残存耐用年数 1.2年と判定
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード貼り 内 壁：クロス 外 天 井：クロス 外 床：フローリング 畳 外 設 備：特になし その他：特になし
床面積（現況）	公簿面積と概ね同じ。 1階： 55.03㎡ 2階： 55.03㎡ 計 110.06㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：4LDK（間取図参照）
品 等	同規模、同構造の居宅としては概ね標準的である。
保守管理の状態	築後約20.8年経過した建物としては、概ね経年相応の状態である。LDK内に廃材と思われる大量の木材が残置されている。
建物の利用状況	建物所有者が居宅（非居住、動産残置）として使用している。
特 記 事 項	特になし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1、2、3）

物件1～3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	25,100	1.03	139.86	0.90	3,250,000
2	25,100	1.03	13.15	0.90	310,000
3	25,100	1.03	15.61	0.90	360,000

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、地価公示標準地と規準し、地価水準及びその動向等を勘案して標準画地価格を上記の通り査定した。

地価公示標準地「新潟西蒲-6」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,400\text{円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/97 & \div & 25,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：基準地の個別格差 方位（北） ±0

◇地域格差：街路条件、環境条件を考慮 -3

イ 個別格差率：方位（南） ±3

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上に建物があることによる土地の減価率。現況建物の規模、構造、築年数、保守状況等を考慮のうえ、本件では-10%と査定した。

(2) 建物価格（物件4）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等も考慮した上、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及び観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
4	172,000	110.06	0.09	1,700,000

ウ 現価率：

- ・ 経過年数約20.8年、経済的残存耐用年数1.2年、観察減価率10%、
残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}1.2\text{年} \\ &\quad \div (\text{経過年数約}20.8\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}1.2\text{年}) \}] \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価率}0.1) \\ &\quad \div 0.09 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～3の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件4の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	敷地利用権価格等割合 イ		敷地利用権価格(円) ア×イ
1	3,250,000	0.50	法定地上権	1,630,000
2	310,000	0.50	法定地上権	160,000
3	360,000	0.50	法定地上権	180,000
合 計				1,970,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	3,250,000	－ 1,630,000	－	1.00	0.70	1,130,000
2	310,000	－ 160,000	－	1.00	0.70	110,000
3	360,000	－ 180,000	－	1.00	0.70	130,000
4	1,700,000	＋ 1,970,000	－	1.00	0.70	2,570,000
一括価格(合計)						3,940,000

ウ 占有減価補正：特に不要と判定した。

エ 市場性修正率：特に不要。

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮し－30%とした。

第6 参考価格資料

地価公示標準地：新潟西蒲-6

所 在：新潟市西蒲区和納字三田2478番9

価 格：24,400円/㎡

位 置：JR越後線「岩室」駅の北方約700m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：252㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北6.0m市道

用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面、各階平面図
- 4 間取図

以 上

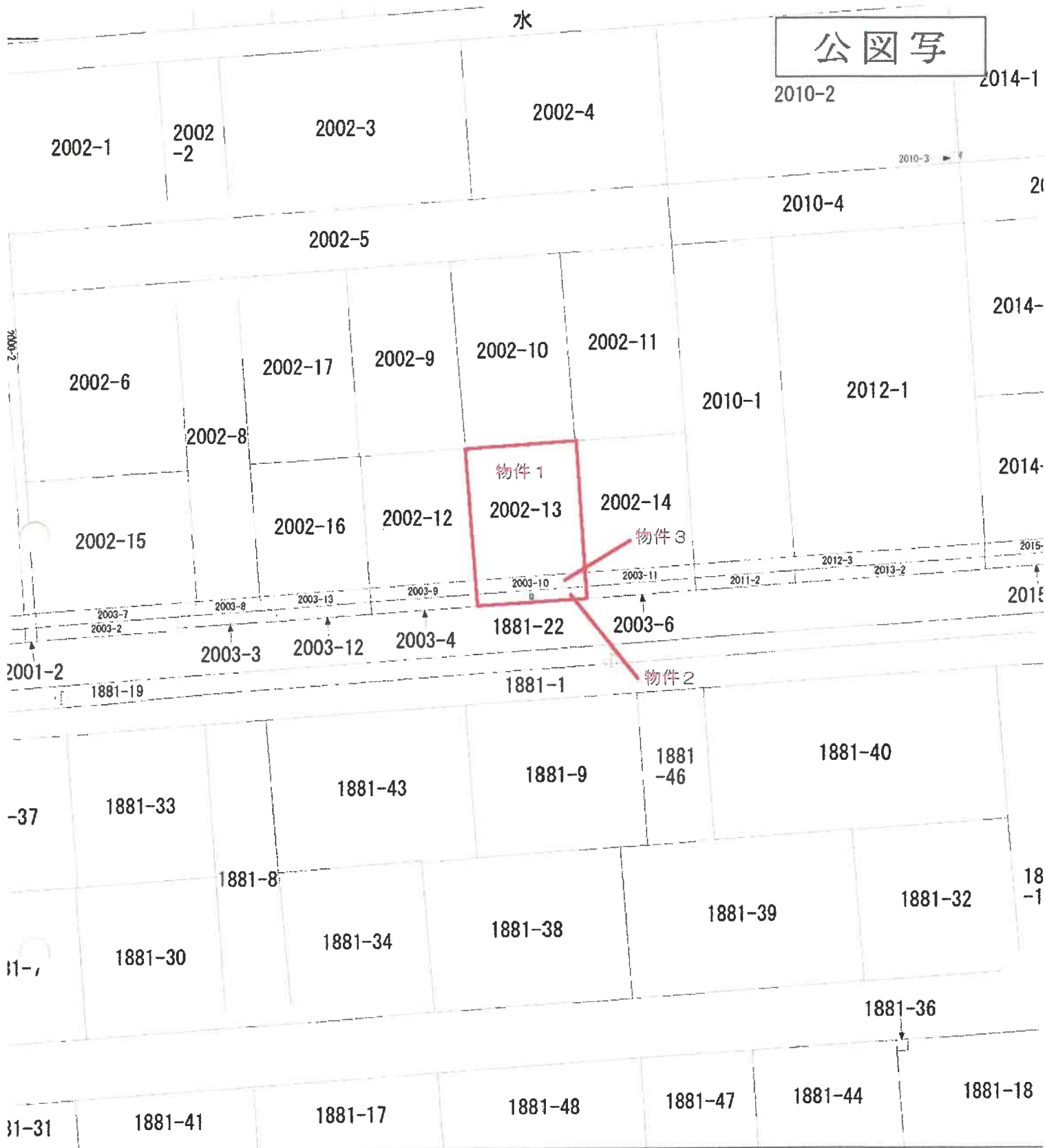


位置図

S = 1:10,000
新潟市役所「白図」



公図写



S=1:500



地番区域見出

和納

E 新潟市西蒲区和納字三田

地番 2002番13

精度 乙一

座標系
番号又

分類 地図(法第14条第1項)

種類 地籍図

登記年月日：平成16年6月25日

276130

各階平面図

2002番13

建物図面

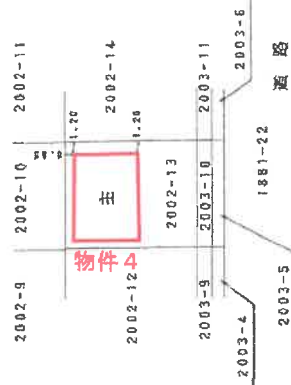
家屋番号
2002番13
西瀬原郡岩室村太字和納字三田2002番地13

平成16年4月1日区制施行により、
[新潟市西瀬原区]に変更

1階・2階（各階四型）



求積表
① 8.64 × 5.37 = 55.0368
合計 55.0368
床面積 55.03 m²



※A3からA4に縮小

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。

(新潟県地方自治局 登記部)

令和6年9月18日

東京法務局中野出張所

登記官

作製者

平成16年6月24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

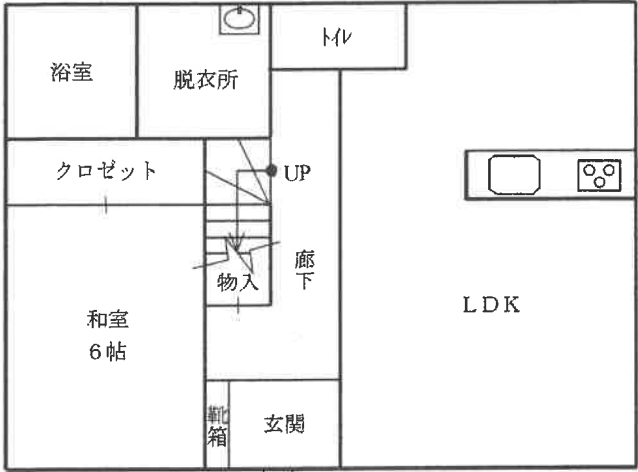
請求番号：15-2

間取図 (概要)

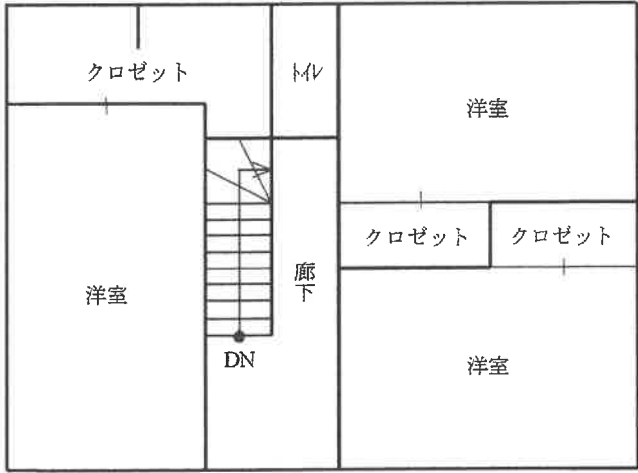
物件 4

S = 約1/100

1 階



2 階



評価人作成