

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 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 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	8,200,000 6,560,000	一括	1,640,000	80,701	14,477
1	4,420,000				
2	2,840,000				
3	460,000				
4	480,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 新発田市五十公野字一番町 |
| | 地 番 | 1 5 7 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 5 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市五十公野字一番町 1 5 7 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 7 0 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5 . 8 6 平方メートル
2 階 8 7 . 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新発田市五十公野字一番町 1 5 7 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 7 0 番の 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 平家建 |
| | 床 面 積 | 4 1 . 4 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新発田市五十公野字一番町 1 5 7 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 7 0 番の 3 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 |
| | 床 面 積 | 4 0 . 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3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1～4】

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2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【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 | 新発田市五十公野字一番町 |
| | 地 番 | 1 5 7 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 2 5 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市五十公野字一番町 1 5 7 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 7 0 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5 . 8 6 平方メートル
2 階 8 7 . 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新発田市五十公野字一番町 1 5 7 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 7 0 番の 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 平家建 |
| | 床 面 積 | 4 1 . 4 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新発田市五十公野字一番町 1 5 7 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 7 0 番の 3 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 |
| | 床 面 積 | 4 0 . 8 1 平方メートル |





令和7年(ケ)第25号
令和7年4月17日受理
令和7年5月13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 | 新発田市五十公野字一番町 |
| | 地 番 | 1570番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 525.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市五十公野字一番町1570番地 |
| | 家屋 番号 | 1570番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.86平方メートル
2階 87.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新発田市五十公野字一番町1570番地 |
| | 家屋 番号 | 1570番の1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 41.40平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新発田市五十公野字一番町1570番地 |
| | 家屋 番号 | 1570番の3 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 40.81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 上記の者が本土地上に物件2～4の建物を所有し、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住居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

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 上記の者が本土地上に物件2～4の建物を所有し、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物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 [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

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 上記の者が本土地上に物件2～4の建物を所有し、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、 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を物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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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	☒ 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

(関係人の陳述等用)

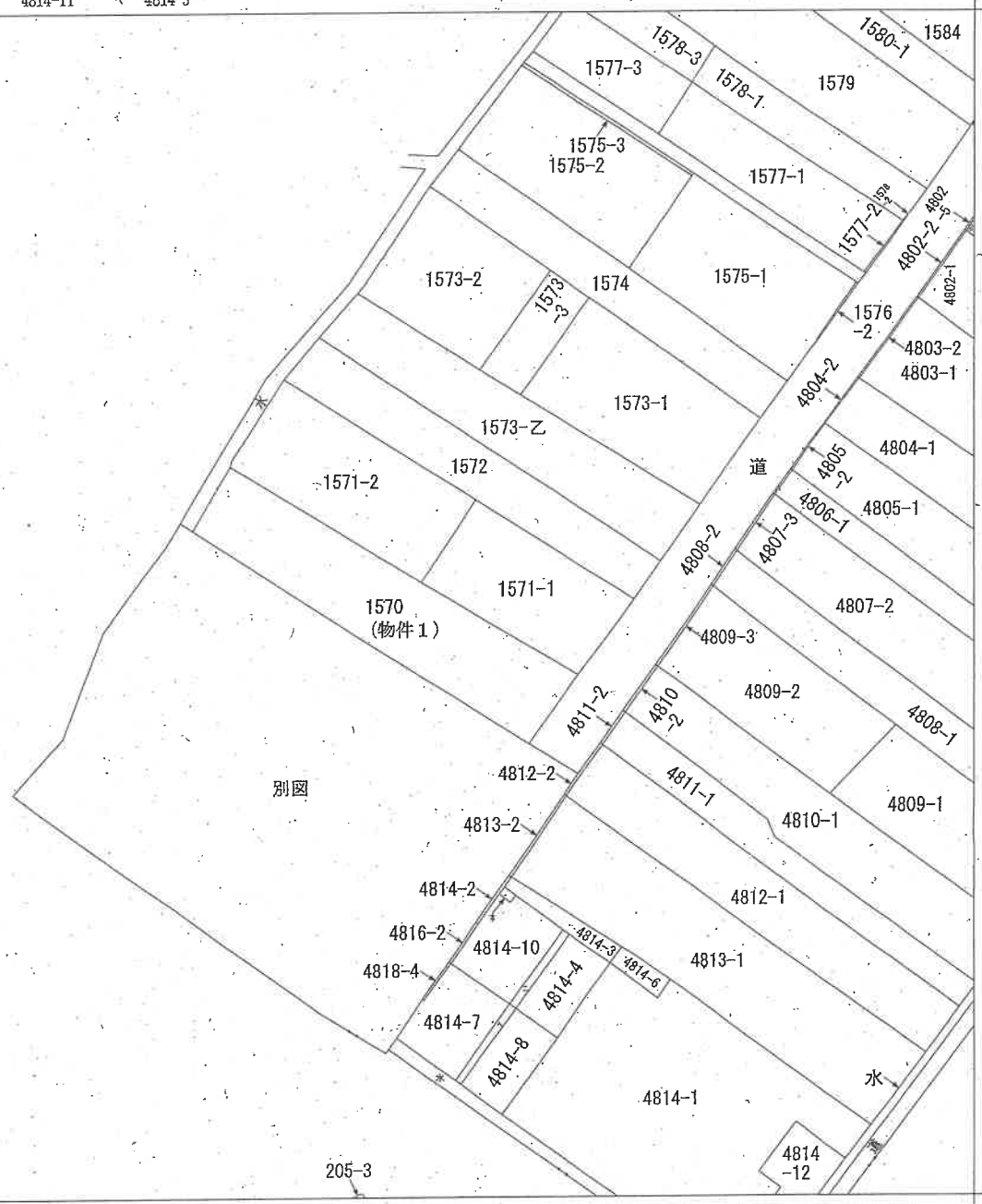
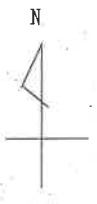
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件1の土地に関して境界争いはない。 物件1～4の土地建物は私が住居として使用している。土地建物に関する貸し借りはない。

(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4月18日 (金) 11:20-11:43	新潟地方法務局新発田支局	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4月18日 (金) 12:24-12:35	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
7年4月18日 (金) 13:08-13:18	新発田市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
7年4月23日 (水) : :	当庁	Aに占有関係等照会書を送付 (回答なし)
7年5月1日 (木) 13:52-14:02	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、調査期日を調整
7年5月12日 (月) 9:30-10:04	受命物件所在地	立入調査 (B立会)、写真撮影
7年5月12日 (月) 12:36-12:38	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
(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7年5月12日 立会人Bを立ち会わせて手続を実施した。目的物件は不在で施錠されていたので、当職と所有者との間で打合せた場所に差し置かれていた鍵を使用して解錠し、建物内に立ち入った。 ☐ 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 (管理員) を立ち会わせ、合鍵により解錠し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

イ 1580-2 ハ 4806-2 ホ 4814-9
 □ 4802-3 ニ 4814-11 ヘ 4814-5



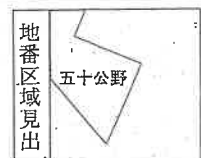
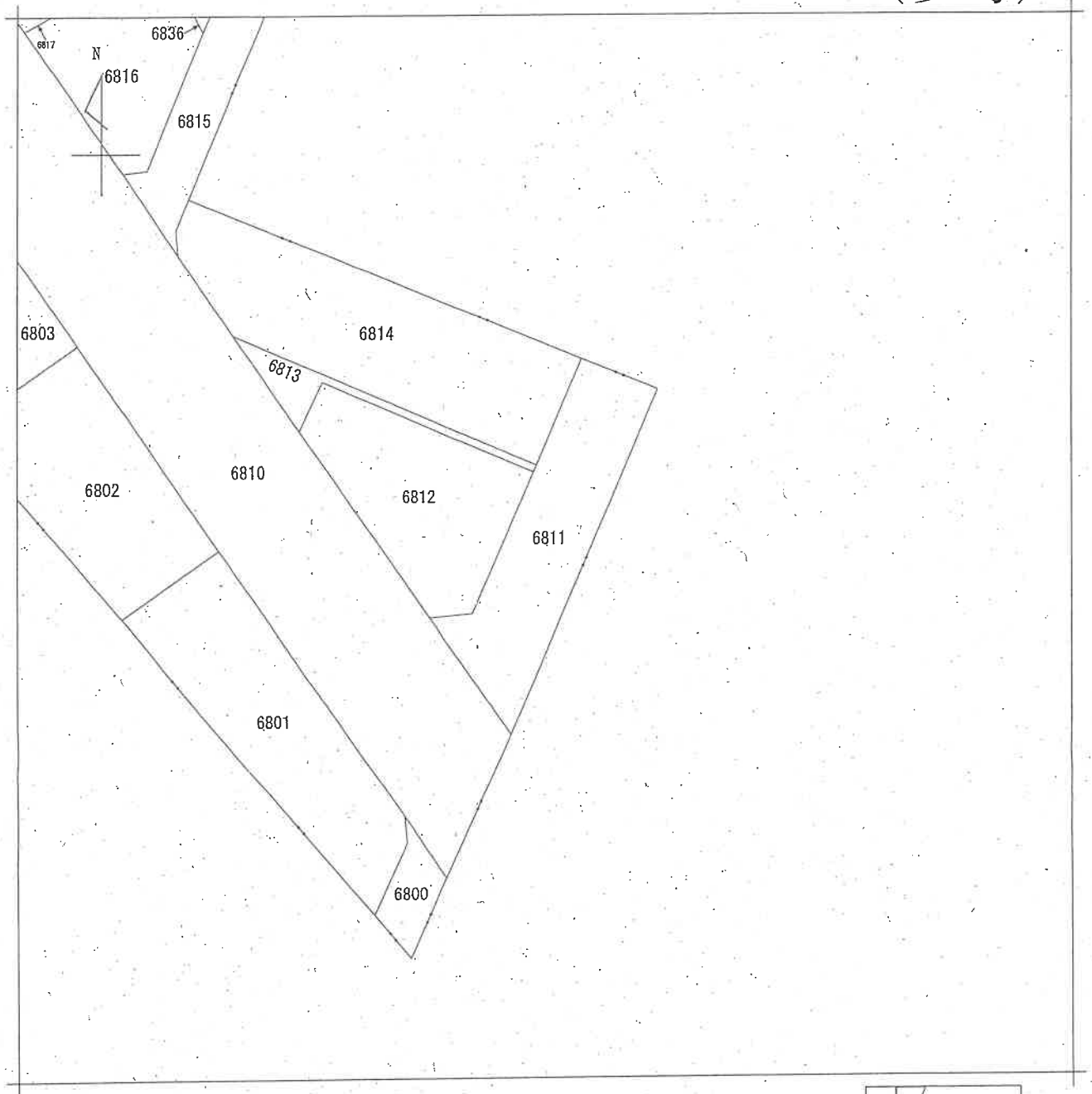
請求部	所在	新発田市五十公野字一番町				地番	1570番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方法務局新発田支局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

請求番号: 7-1
 (1/1)

公用

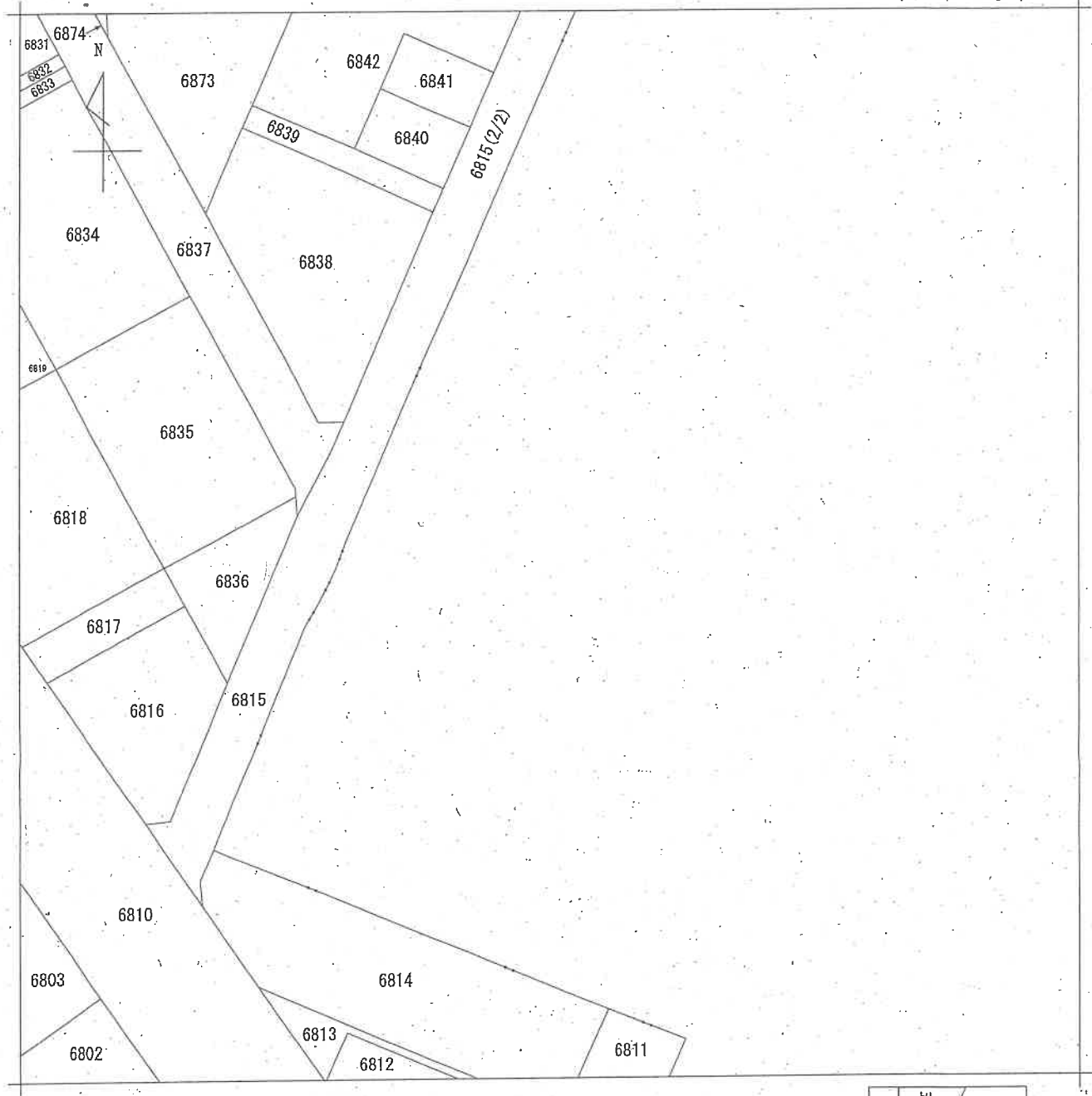
(参考)



請求部	所在	新発田市五十公野				地番	6811番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年8月1日				備付年月日 (原図)		補記事項			

新潟地方方法務局新発田支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

(参考)



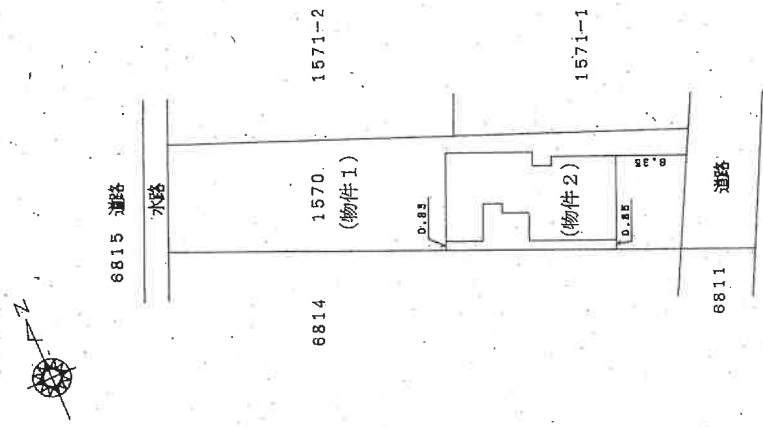
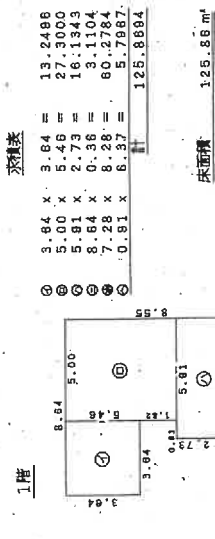
請求部	所在	新発田市五十公野					地番	6815番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年8月1日				備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方方法務局新発田支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成9年9月2日

310225 各階平面図 建物図面

家屋番号	1570番の2
建物の所在	新発田市★第五十公野字一番町1570番地



作製者	新潟県土地家屋調査士会	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

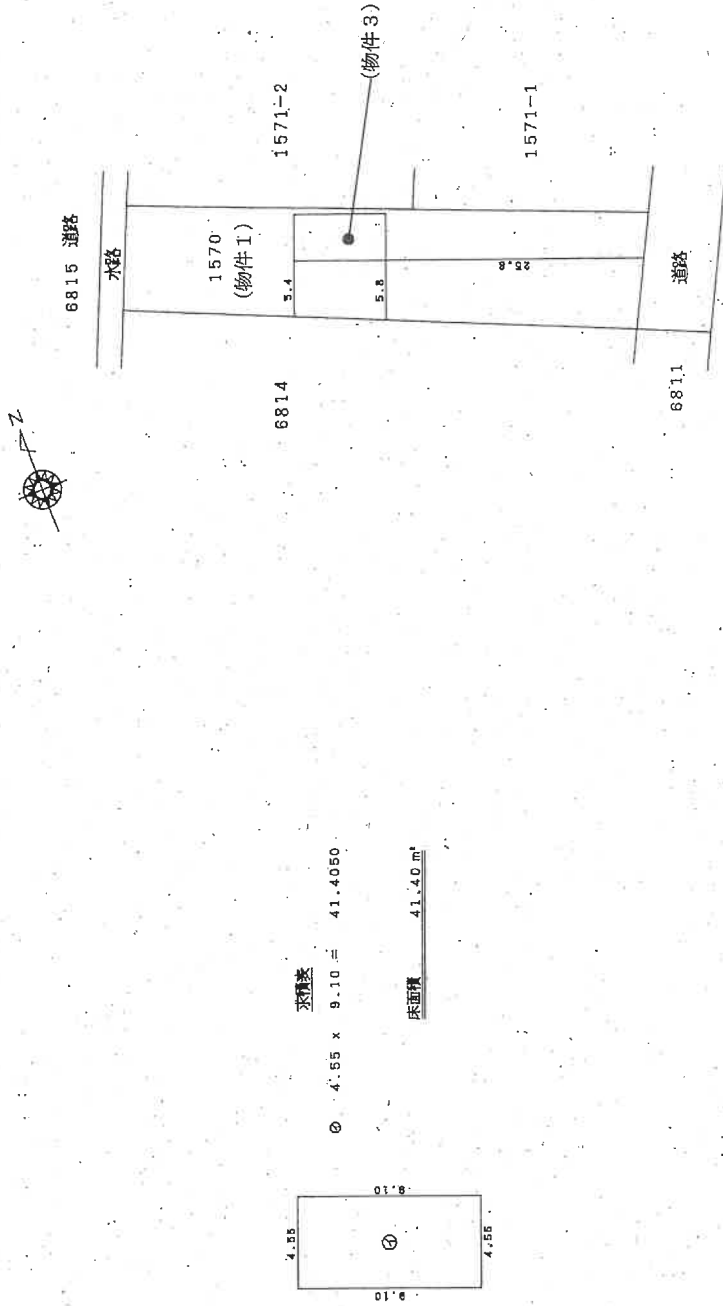
昭和・平成9年9月2日登記

新潟県地方建設局新発田支局備付図面写し

登記年月日：平成9年9月2日

310224 各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号	1570番の1
建物の所在	新発田市大字五十公野字一番町1570番地



作製者	新発田市役所新発田支局備付図面等	縮尺	1/250	申請人	新発田市地家屋調査士会	縮尺	1/500
-----	------------------	----	-------	-----	-------------	----	-------

昭和：平成9年9月2日登記

新発田市役所新発田支局備付図面等

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

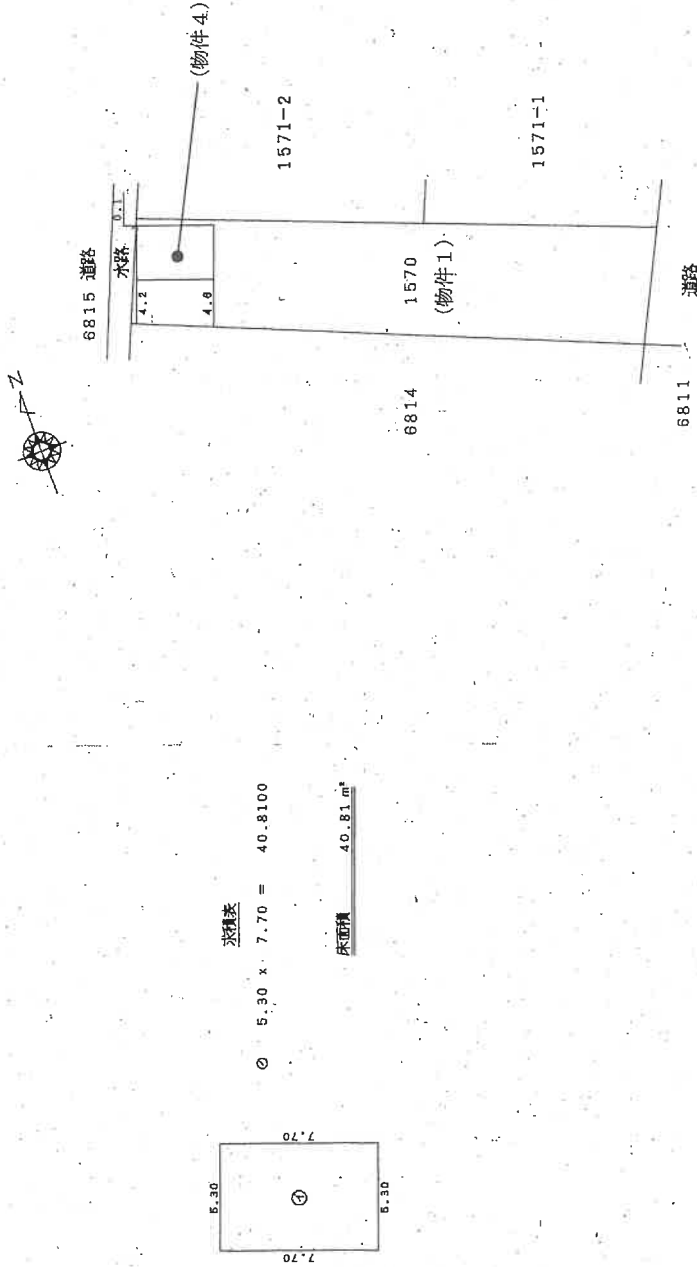
登記年月日：平成9年9月2日

310226 各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 1570番の3

建物の所在 新発田市大字五十田野字一番町1570



作 製 者

(新発市) 7月29日作製

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

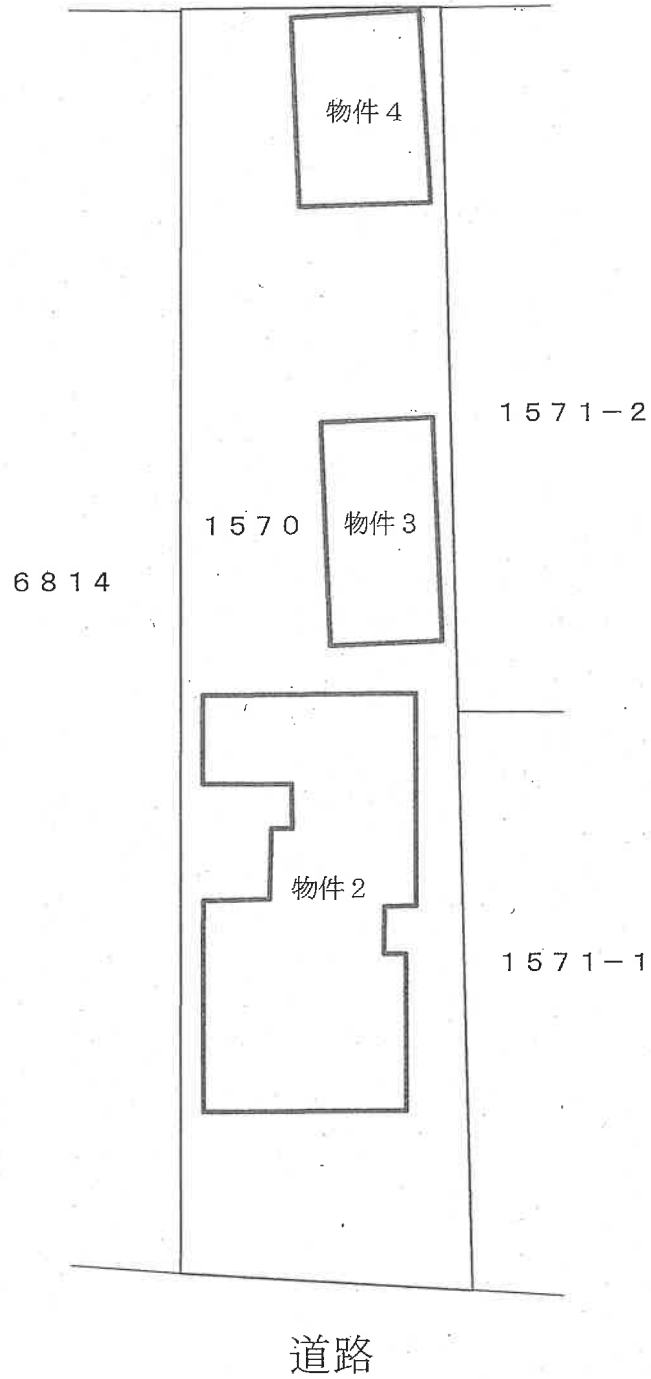
新潟県土地家屋調査士会
新発地方支局新発田支局備付図面写し

昭和 平成 9 年 9 月 2 日 発解



○➡ 印は写真撮影位置、方向

水路・道路



道路



1
300

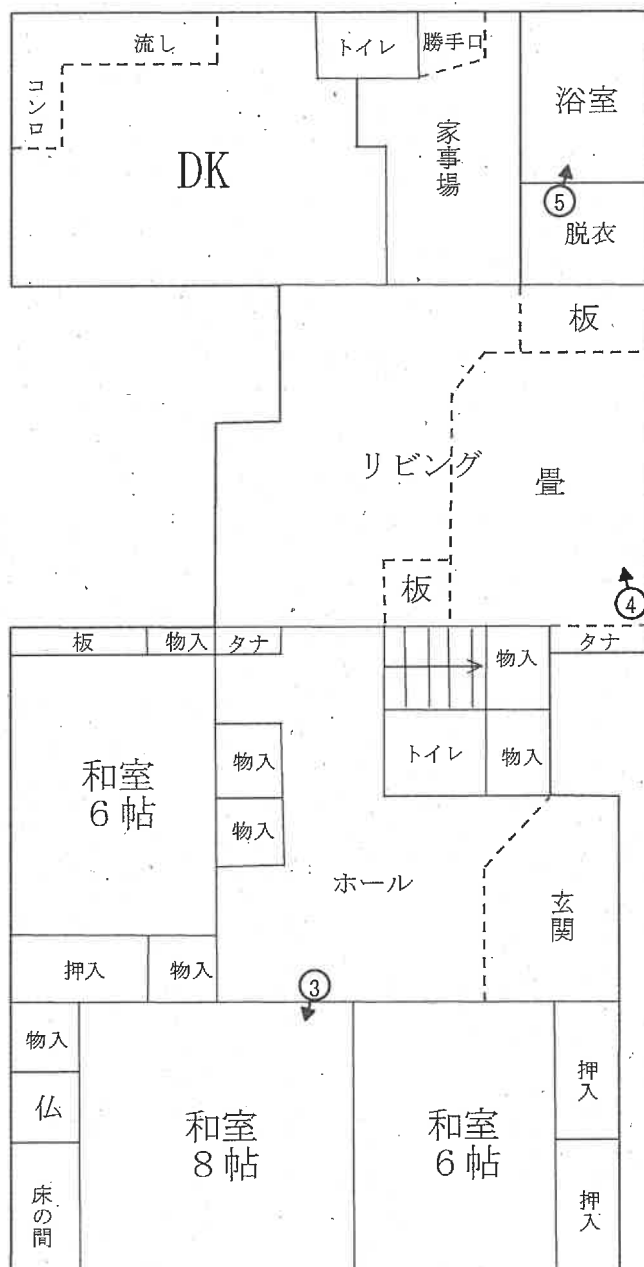
土地建物位置関係図(概略)

評価人作成

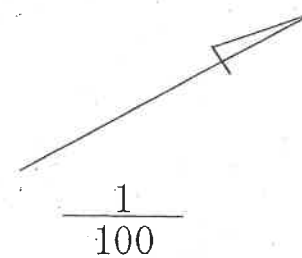
執行官加筆

物件 2

1F



○➡ 印は写真撮影位置、方向

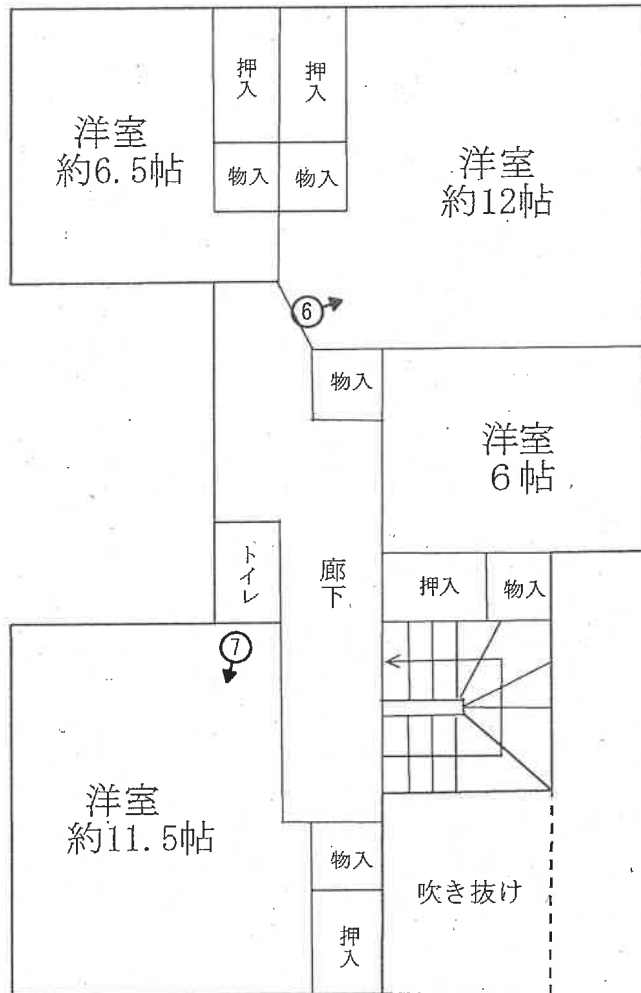


建物間取図(概略)

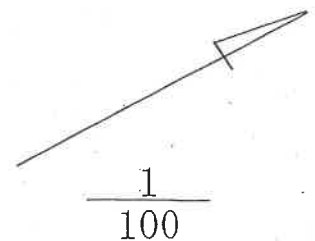
評価人作成
執行官加筆

物件 2

2 F

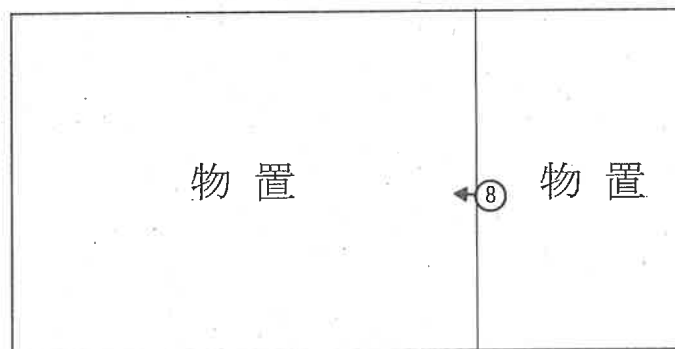


○➡ 印は写真撮影位置、方向

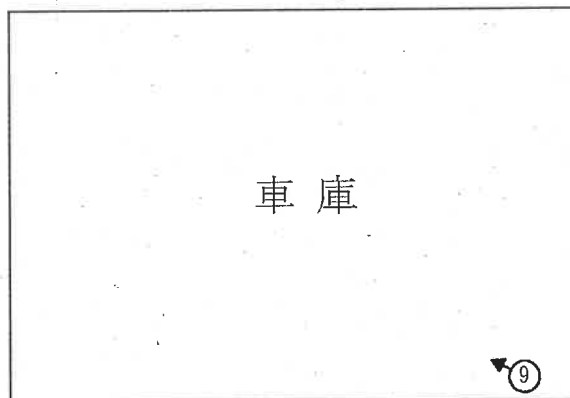


建物間取図(概略)

評価人作成
執行官加筆



物件 3



物件 4

○➤ 印は写真撮影位置、方向

$\frac{1}{100}$

建物間取図(概略)

評価人作成
執行官加筆



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 25 号
令和 7 年 5 月 12 日 現地調査
令和 7 年 5 月 23 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
田 中 一 春

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8 , 2 0 0 , 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 4 , 4 2 0 , 0 0 0 円
2 (建物)	金 2 , 8 4 0 , 0 0 0 円
3 (建物)	金 4 6 0 , 0 0 0 円
4 (建物)	金 4 8 0 , 0 0 0 円

- (1) 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条）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2～4等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2～4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）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

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新発田市五十公野字一番町 1 5 7 0 番 宅地 5 2 5 . 6 1 m ²	登記記載のとおりで、 敷地上に物件2～4の 建物がある。
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新発田市五十公野字一番町 1 5 7 0 番地 1 5 7 0 番の2 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 1 2 5 . 8 6 m ² 2階 8 7 . 2 7 m ² 合計 2 1 3 . 1 3 m ²	登記記載のとおり。
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新発田市五十公野字一番町 1 5 7 0 番地 1 5 7 0 番の1 物置 木造セメント瓦葺平家建 4 1 . 4 0 m ²	登記記載のとおり。
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新発田市五十公野字一番町 1 5 7 0 番地 1 5 7 0 番の3 車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 4 0 . 8 1 m ²	登記記載のとおり。

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	J R羽越本線「新発田」駅から南東方へ道路距離で約2.5km、バス停「五十公野支所前」停留所から南西方へ道路距離で約100m（別添位置図参照）	
付近の状況	一般住宅のほか事業所等が混在する地域である。地域内に格別の変動要因はないので今後も現状を維持すると予測する。 当該地域から主な便益施設までの距離は、以下のとおりである。 スーパーマーケット：約1.7km コンビニエンスストア：約400m 小学校：約350m 郵便局：約300m	
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1種住居地域（東側約半分）、第2種住居地域（西側約半分） 60% 200% ない ない
画地条件（規模・形状等）	南東側が幅員8m程度の舗装県道に、北西側が水路を介して幅員6m程度の舗装市道にそれぞれほぼ等高に接面する、間口約12m・奥行51m程度のほぼ長方形で平坦な二方路地である。	
接面道路	南東側で接面する舗装県道及び北西側で接面する舗装市道は建築基準法第42条第1項第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は、物件2～4の建物の敷地として利用されている。 隣地との境界についてはほぼ明確で越境はない。	
供給処理施設	上水道 あり（引込済） ガス あり（引込済） 下水道 あり（引込済）	
特記事項	ない	

(2) 建物の概況及び利用状況（物件２～４）

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）：平成9年8月19日建築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：0年		
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造セメント瓦葺2階建 セメント瓦 サイディング ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、畳 給排水設備 ない	
床面積（現況）	1 F 2 F 合計	1 2 5 . 8 6 m ² 8 7 . 2 7 m ² 2 1 3 . 1 3 m ²	
現 況 用 途 等	階 層 用 途 間取り	2階建 居宅 7LDK（詳細は建物間取図のとおり）	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建 物 の 利 用 状 況	所有者が居宅として利用している。		

物件 3

建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（公課証明書上）：大正 1 0 年 経過年数：約 1 0 4 年 経済的残存耐用年数：0 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造セメント瓦葺平家建 セメント瓦 トタン ベニヤ あらわし コンクリート ない ない
床面積（現況）	4 1 . 4 0 m ²	
現 況 用 途 等	階 層 用 途 間取り	平家建 物置 物置（詳細は建物間取図のとおり）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	破損部分があり、やや劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が物置として利用している。	

物件 4

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6年12月24日建築 経過年数：約30.5年 経済的残存耐用年数：0年	
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平家建 亜鉛メッキ鋼板 カラー折版 あらわし あらわし コンクリート ない ない
床面積（現況）	40.81㎡	
現況用途等	階 層 用 途 間取り	平家建 車庫 車庫（詳細は建物間取図のとおり）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が物置として利用している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1は3棟の建物の敷地であるので、それぞれの建物に地積を配分し、標準価格に個別格差とそれぞれの地積を乗じ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求める。なお、上記建物への地積の配分は便宜的なものであるため、個別格差は物件1全体の個別格差を適用した。

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	25,000	1.00	379.30 (物件2)	0.80	≒ 7,590,000
			73.68 (物件3)	0.80	≒ 1,470,000
			72.63 (物件4)	0.80	≒ 1,450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）

近隣及び周辺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。

公示地 新発田ー8を規準とした価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 25,400\text{円/㎡} & \times & 99.6/100 & \times & 100/101 & \times & 100/100 & \div & 25,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位 + 1

◇地域格差：ない

イ 個別格差：二方路地、間口に対して奥行が長い ± 0

エ 建付減価補正率：既存建物等が所在することによる最有効使用の阻害または市場性の劣る程度等を考量して、建付減価率を－20%と査定した。

② 物件 2 ～ 4（建物）

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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、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 価 率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ＝エ(円)
2	160,000	213.13	0.03	≒ 1,020,000
3	80,000	41.4	0.02	≒ 70,000
4	90,000	40.81	0.03	≒ 110,000

ウ 現価率

(物件 2)

・経過年数28年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率0%、残価率3%、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≒ {残価率3% + (1 - 0.03) × [経済的残存耐用年数0年 / (経過年数28年 + 経済的残存耐用年数0年)]} × (1 - 観察減価率0)

(物件 3)

・経過年数104年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率30%、残価率3%、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≒ {残価率3% + (1 - 0.03) × [経済的残存耐用年数0年 / (経過年数104年 + 経済的残存耐用年数0年)]} × (1 - 観察減価率0.3)

(物件 4)

・経過年数30.5年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率0%、残価率3%、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≒ {残価率3% + (1 - 0.03) × [経済的残存耐用年数0年 / (経過年数30.5年 + 経済的残存耐用年数0年)]} × (1 - 観察減価率0)

2 評価額の決定

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、所要の修正を行ったうえ、評価額を以下のとおり決定した。

① 敷地利用権価格

物 件 番 号	建付地価格 (円) A	敷地利用権等割合 (%) I		敷地利用権価格 (円) $A \times I = U$
1	7,590,000 (物件2敷地分)	40	法定地上権	$\div 3,040,000$
	1,470,000 (物件3敷地分)	40	法定地上権	$\div 590,000$
	1,450,000 (物件4敷地分)	40	法定地上権	$= 580,000$

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	7,590,000 (物件2敷地分)	-3,040,000	—	—	0.7	≒ 3,190,000
	1,470,000 (物件3敷地分)	-590,000	—	—	0.7	≒ 620,000
	1,450,000 (物件4敷地分)	-580,000	—	—	0.7	≒ 610,000
	合計					= 4,420,000
2	1,020,000	+3,040,000	—	—	0.7	≒ 2,840,000
3	70,000	+590,000	—	—	0.7	≒ 460,000
4	110,000	+580,000	—	—	0.7	≒ 480,000
物件1～4の一括価格(合計)						= 8,200,000

ウ 占有減価率：必要ない

エ 市場性修正率：必要ない

オ 競売市場修正率：競売不動産特有の各種の制約による市場性減価

第6 参考価格資料

地価公示の価格

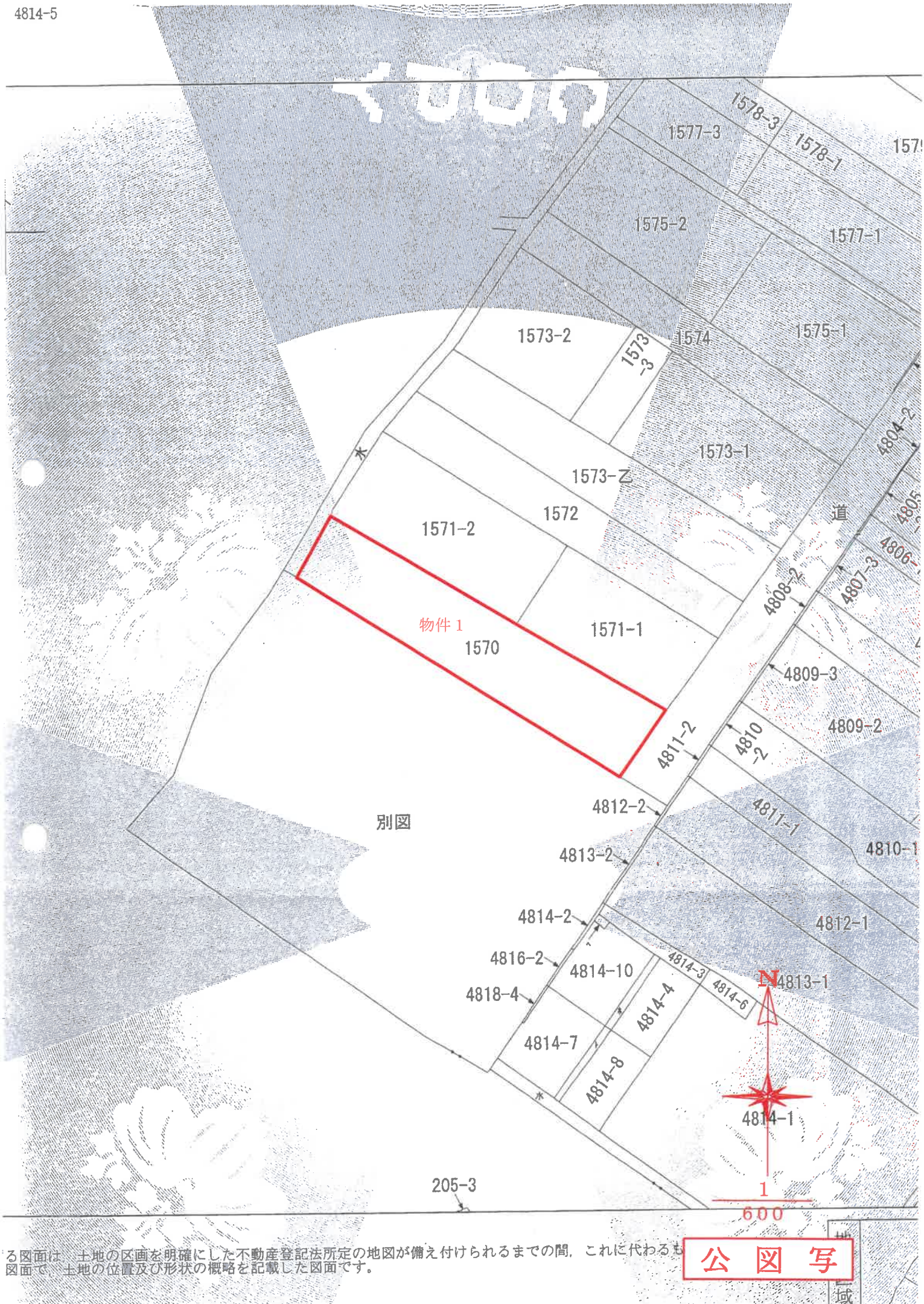
公 示 地 番 号	新発田－8
所在及び地番	新発田市五十公野6908番
価 格	25,400円/㎡
位 置	J R「新発田」駅2.3km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	334㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南西側幅員8m市道
用途指定等	市街化区域、第1種住居地域、指定建ぺい率60%、指定容積率200%
地 域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

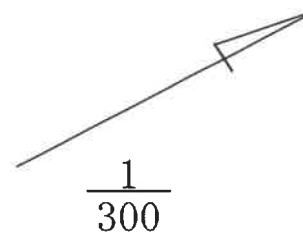
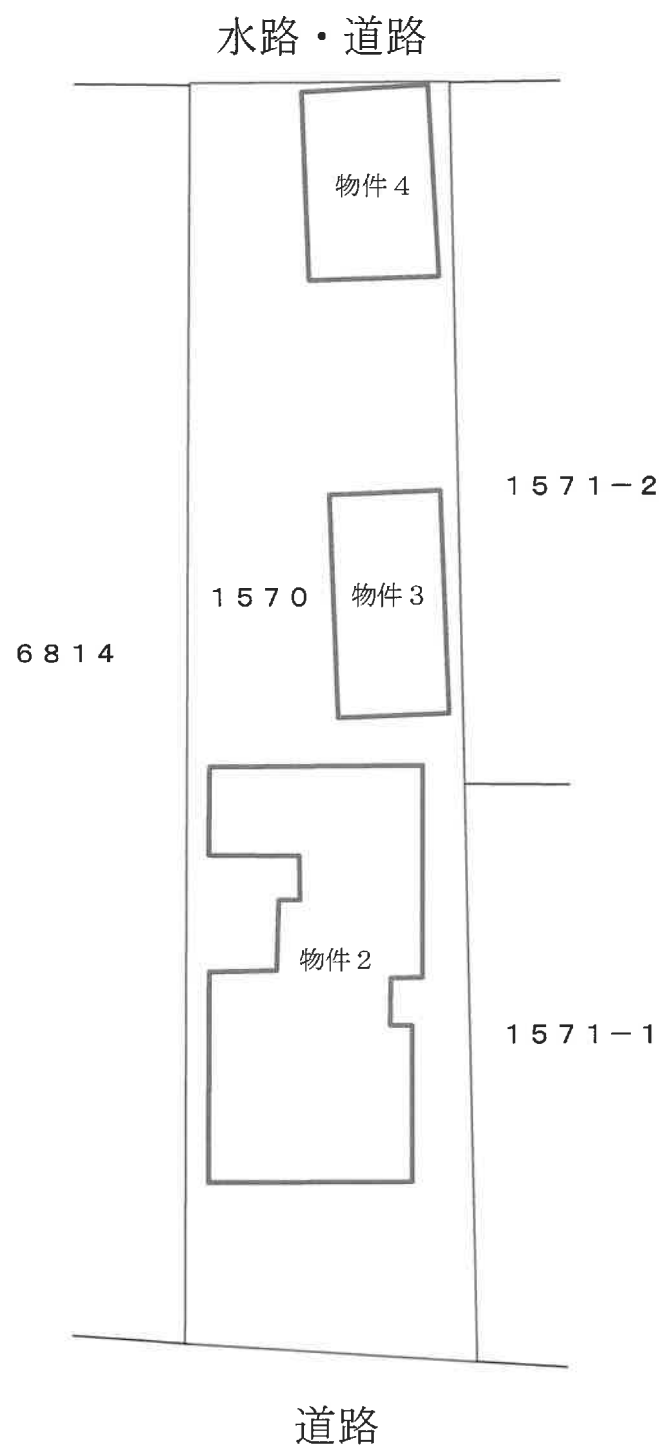
- (1) 目的物件の位置図
- (2) 公図写
- (3) 土地建物位置関係図
- (4) 建物図面・各階平面図写
- (5) 建物間取図

以 上





る図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



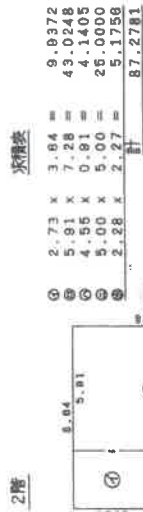
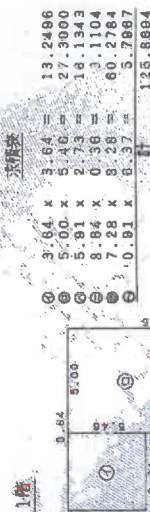
土地建物位置関係図(概略)

評価人作成

310225 各階平面図 建物図面

家屋番号 1570番の2

建物の所在 新潟県市町村五十公野字一番町1570番地



物件 2

建物図面・各階平面図写

A3版をA4版に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

7月28日作製

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成9年9月2日登記

登記年月日：平成30年9月2日

310224 各階平面図

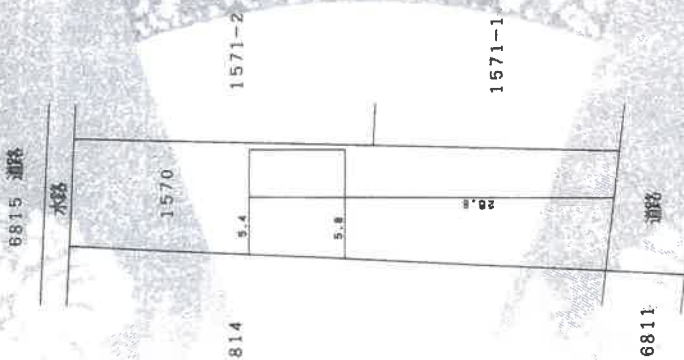
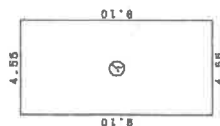
建物図面

家屋番号 1570番の1

建物の所在 新発田市中央五十五番地 番町1570番地

求積表
③ 4.55 x 9.10 = 41.4050

床面積 41.40 m²



物件3

建物図面・各階平面図写

A3版をA4版に縮小

縮尺 1/500

縮尺 1/250

新発田
土地家屋調査士
29 (作製)

新発田
土地家屋調査士

作製者

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成9年9月2日登記

これは図面に記録されている内容を証明した事項である
(新潟県地方自治局新発田支局管轄)
令和7年3月7日 東京法務局

地図整理番号：185339

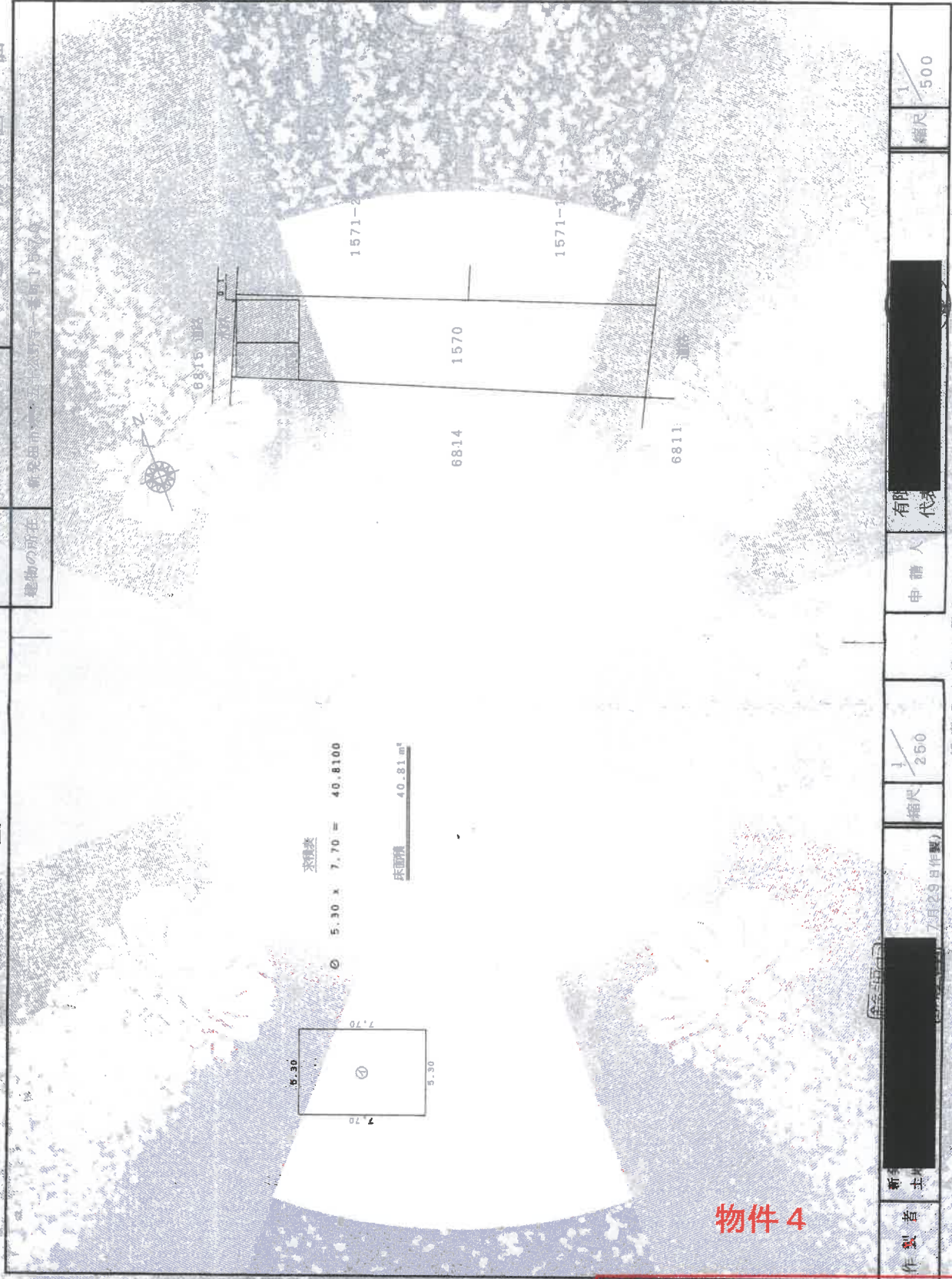
登記年月日：平成9年9月2日

310226 各階平面図

建物図面

家屋番号 15770第03号

建物の所在 新栄田市・五反田野分一丁目157号



有印
代

申請人

縮尺 250

7月29日作製

新栄田市

作製者

縮尺 500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成9年9月2日登録

建物図面・各階平面図写

A3版をA4版に縮小

これは図面に記載されている内容を証明する書類である

(新潟県地方事務局新栄田支局専続)

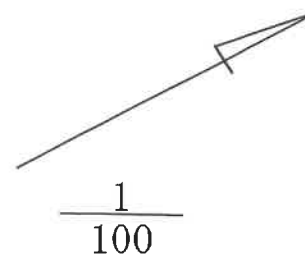
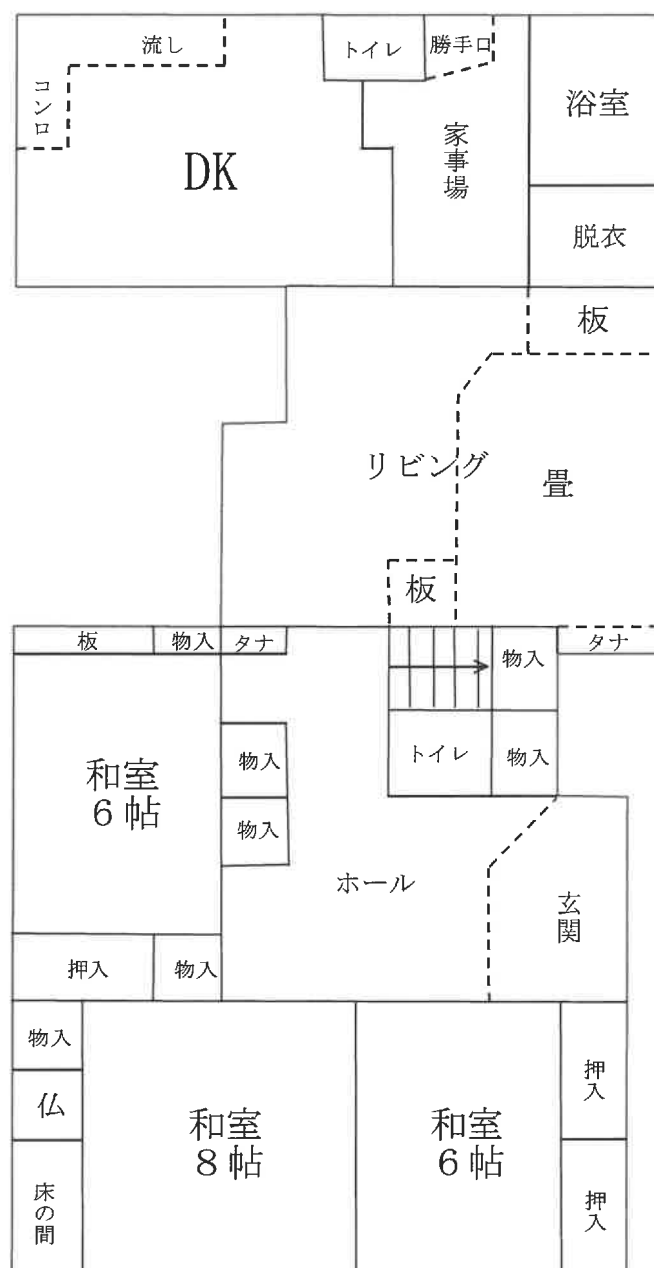
令和7年3月7日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M85340

物件 2
1F

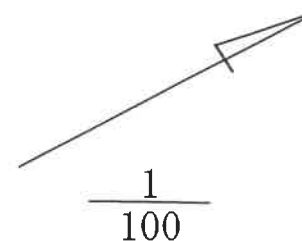
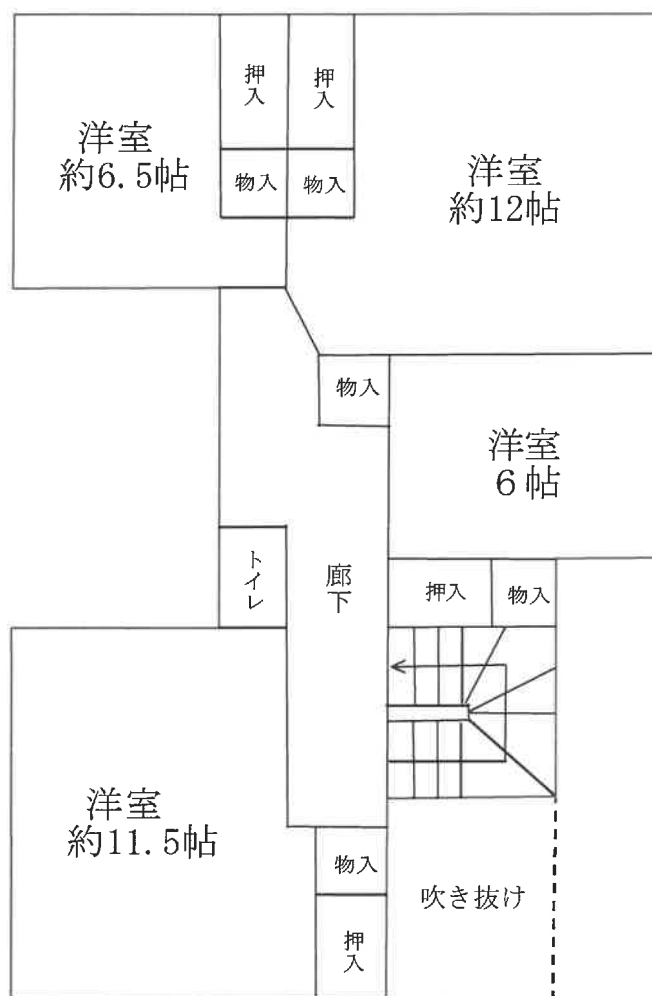


建物間取図(概略)

評価人作成

物件 2

2 F



建物間取図(概略)

評価人作成



物件 3



物件 4

$\frac{1}{100}$

建物間取図(概略)

評価人作成