

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月29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10月27日 午前 9時00分から<br>令和 7年11月 4日 午後 4時00分まで                                                                            |                                    |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年11月10日 午前10時00分<br>新潟地方裁判所売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年11月21日 午前 9時30分<br>新潟地方裁判所民事部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7年11月12日 午前 9時00分から<br>令和 7年11月14日 午後 4時00分まで                                                                            |                                    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>令和 7年 9月29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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和7年度    |          |
|------|----------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                            |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 5, 520, 000<br>4, 416, 000 | 一括       | 1, 104, 000 | 143, 697 | 30, 087  |
| 1    | 1, 590, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 3, 930, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                                |
|---|-------|------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 新潟市秋葉区山谷町一丁目                                   |
|   | 地 番   | 1 番 7                                          |
|   | 地 目   | 宅地                                             |
|   | 地 積   | 2 3 5. 6 6 平方メートル                              |
| 2 | 所 在   | 新潟市秋葉区山谷町一丁目 1 番地 7                            |
|   | 家屋 番号 | 1 番 7                                          |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                                          |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 1 2 6. 3 9 平方メートル<br>2 階 1 2 0. 8 7 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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, 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   | 新潟市秋葉区山谷町一丁目                       |
|   | 地 番   | 1 番 7                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 235.66平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 新潟市秋葉区山谷町一丁目1番地7                   |
|   | 家屋 番号 | 1 番 7                              |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                              |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階 126.39平方メートル<br>2階 120.87平方メートル |





令和7年(ケ)第32号  
令和7年5月13日受理  
令和7年6月17日提出

## 現況調査報告書

新潟地方裁判所

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   | 新潟市秋葉区山谷町一丁目                       |
|   | 地 番   | 1 番 7                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 235.66平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 新潟市秋葉区山谷町一丁目1番地7                   |
|   | 家屋 番号 | 1 番 7                              |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                              |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                 |
|   | 床 面 積 | 1階 126.39平方メートル<br>2階 120.87平方メートル |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 新潟県秋葉区山谷町一丁目11番22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<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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 1番6 公衆用道路 62㎡ 所有者 新津市                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 建物             | 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<br><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)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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:<br>構造:<br>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<br>上記の者が本建物を店舗・居宅として使用している<br><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<br><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         | 能登半島地震により壁の一部がひび割れしている箇所がある。                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 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<br>保管開始日   平成   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

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                 |
| ■ A<br>(所有者の妻)    | <p>物件2は所有者が居宅として使用している外、私が貸衣装店を経営して使用している。私は所有者の家族として使用しているのであって、独立の占有権原等はない。なお、物件2は能登半島地震により壁の一部にひび割れする等の被害を受けた。</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

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 調 査 の 場 所 等                | 調 査 の 方 法 等               |
| 7年5月14日 (水)<br>15:25-15:45                                                                                                                                                                                                                                                                         | 新潟地方法務局新津支局                | 公図・要約書等請求                 |
| 7年5月14日 (水)<br>15:55-16:10                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地                      | 外観調査、写真撮影                 |
| 7年5月19日 (月)<br>15:45-16:05                                                                                                                                                                                                                                                                         | 市税事務所資産税第1分室 (新潟市役所横越出張所内) | 固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求       |
| 7年5月19日 (月)<br>16:25-16:40                                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件所在地                      | 外観調査、所有者の妻に占有関係等調査        |
| 7年5月20日 (火)<br>11:35-11:40                                                                                                                                                                                                                                                                         | 電話                         | 所有者成年後見人弁護士事務所に立入調査について連絡 |
| 7年6月9日 (月)<br>10:00-11:50                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地                      | 立入調査、所有者の妻に占有関係等調査、写真撮影   |
| 年・月・日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                           |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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<br/>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

イ 5570-5    ハ 3-8    ホ 27-2    ト 25-28  
ロ 6-7    ニ 2313-7    ヘ 25-33    チ 8-8



|       |       |              |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|--------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 新潟市秋葉区山谷町一丁目 |  |           |           | 地番 | 1番7      |      |    |           |
| 出力縮   | 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 |    |           |

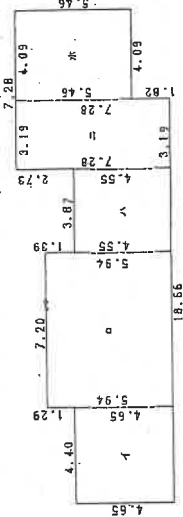
登記年月日：平成6年4月20日

各階平面図 建物図面

|       |               |
|-------|---------------|
| 家屋番号  | 1-7           |
| 建物の所在 | 新潟市山谷町一丁目1番地7 |

新潟市  
平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市秋葉区]に変更

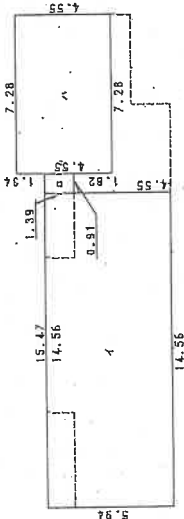
1 階



求積表

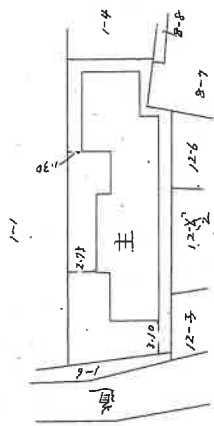
|     |             |   |                       |
|-----|-------------|---|-----------------------|
| イ   | 4.65 X 4.40 | = | 20.4600               |
| ロ   | 5.94 X 7.20 | = | 42.7680               |
| ハ   | 4.55 X 3.87 | = | 17.6085               |
| ニ   | 7.28 X 3.19 | = | 23.2232               |
| ホ   | 5.46 X 4.09 | = | 22.3314               |
| 合計  |             |   | 126.3911              |
| 床面積 |             |   | 126.39 m <sup>2</sup> |

2 階



求積表

|     |              |   |                       |
|-----|--------------|---|-----------------------|
| イ   | 5.94 X 14.56 | = | 86.4864               |
| ロ   | 1.39 X 0.91  | = | 1.2649                |
| ハ   | 4.55 X 7.28  | = | 33.1240               |
| 合計  |              |   | 120.8753              |
| 床面積 |              |   | 120.87 m <sup>2</sup> |



|        |        |    |       |
|--------|--------|----|-------|
| 作製者    | 申請人    | 縮尺 | 1/500 |
| 077830 | 028778 |    |       |

平成6年2月20日(作製)

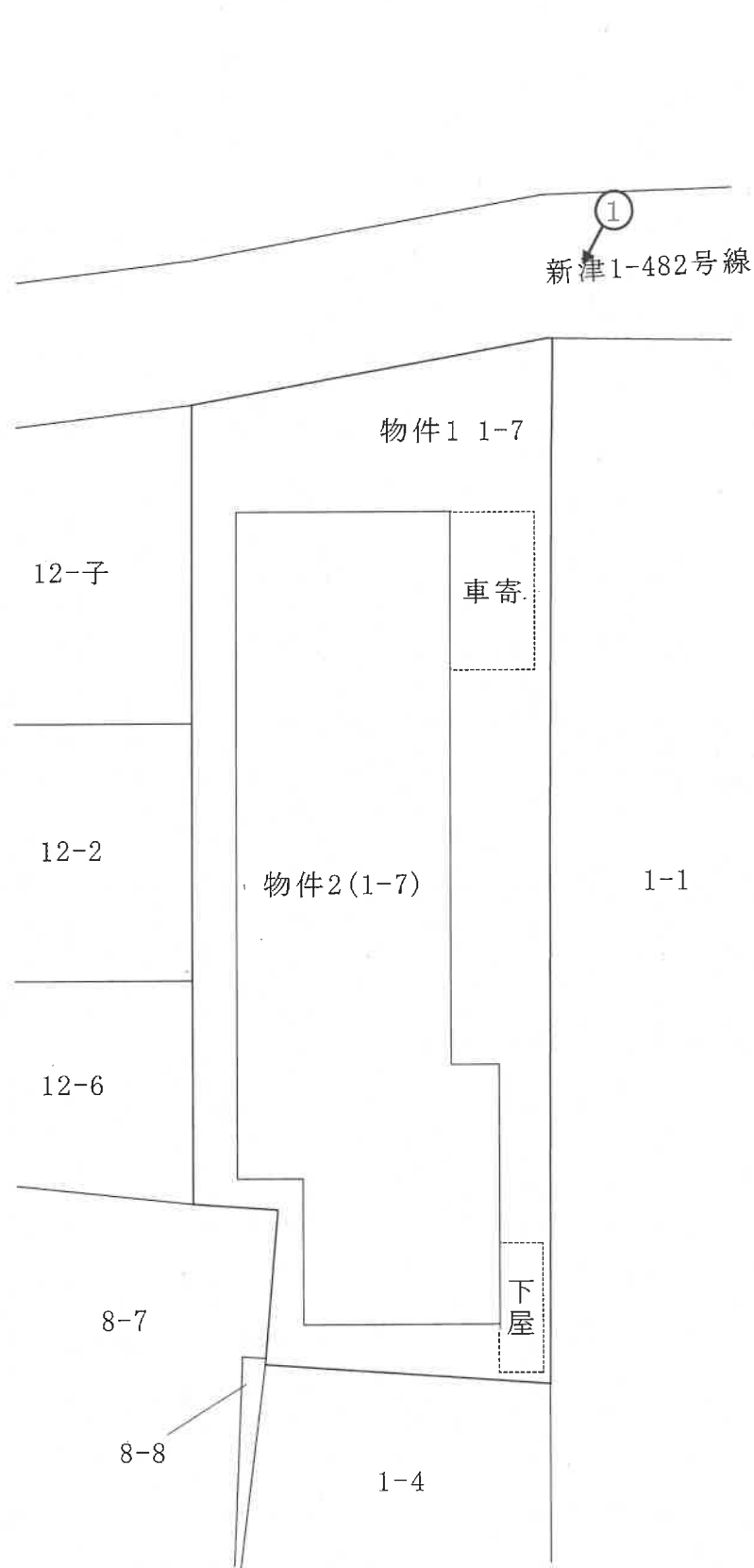
新潟県土地家屋調査士会

028778

昭和・平成6年4月20日登記

# 土地建物位置関係図

(概略 S ≒ 1 : 200)



←○印は写真撮影位置, 方向

評価人作成

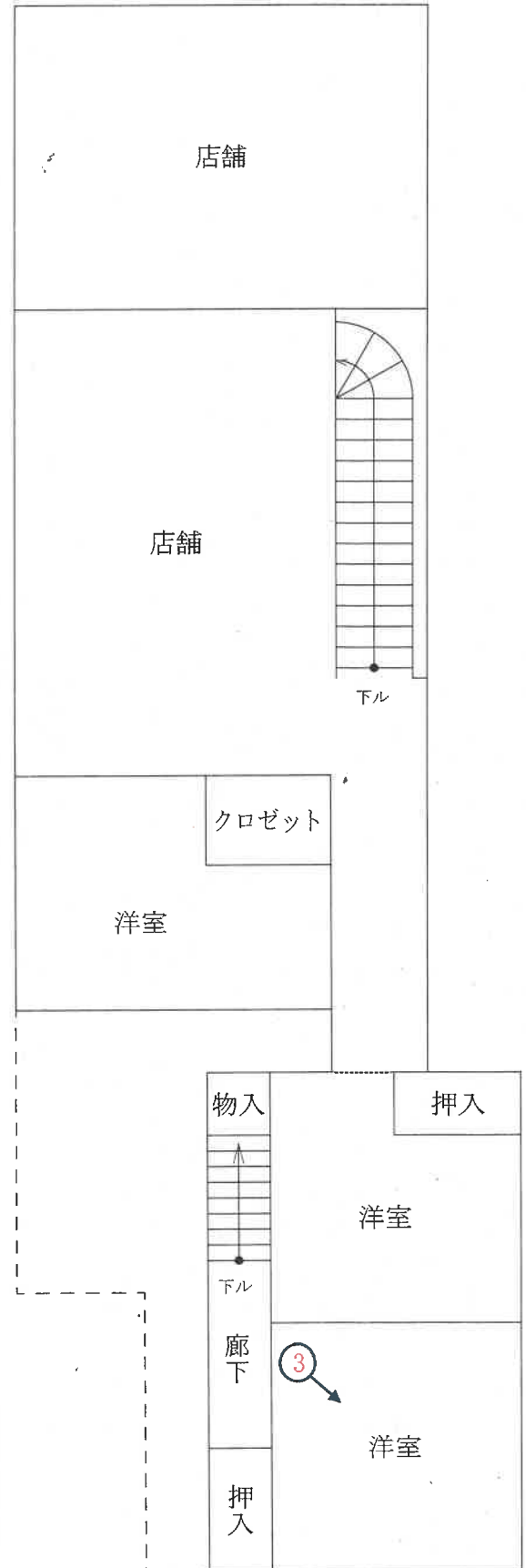
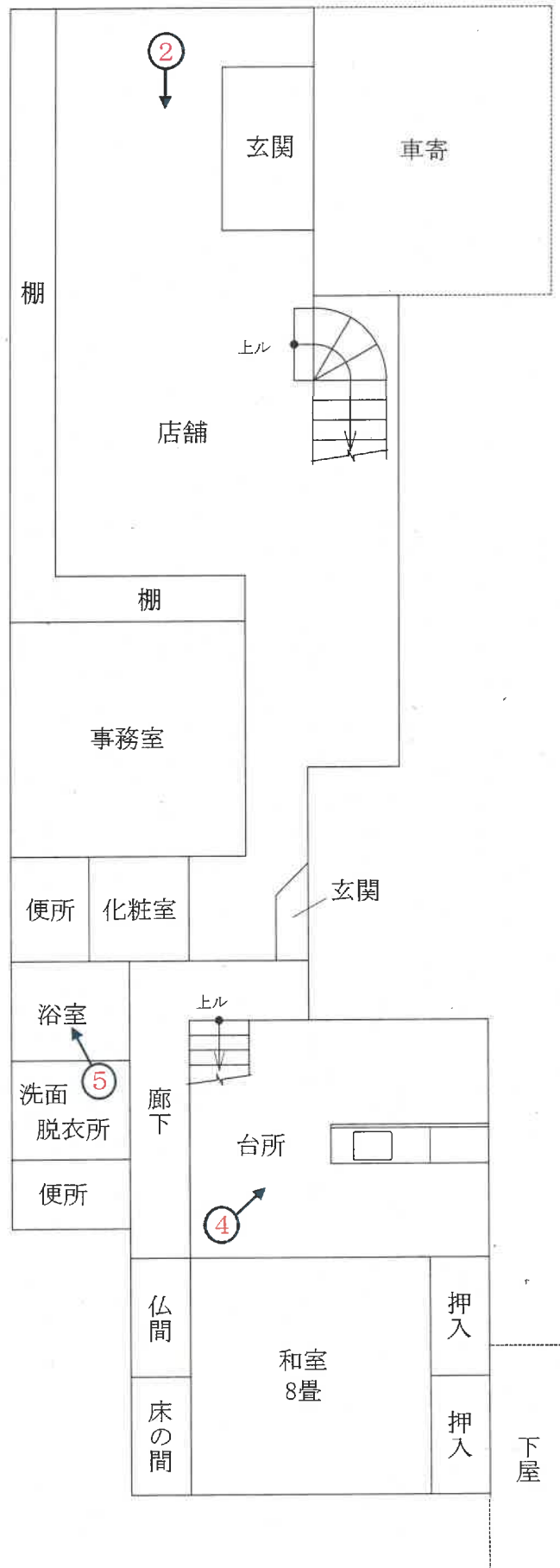
←○印は写真撮影位置，方向



# 概略間取図 (S ≒ 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 7 年 (ケ) 第 32 号  
令和 7 年 6 月 9 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 12 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

近 藤 伸 二

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 5,520,000 円 |               |
| 物件番号          | 内 訳 価 格       |
| 1(土地)         | 金 1,590,000 円 |
| 2(建物)         | 金 3,930,000 円 |

- ① 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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土地の内訳価格は物件2建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件2建物の内訳価格は当該土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、民事執行法第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、ほぼ登記と同じ。)

| 番号 | 所 在 等                                                                                                          | 登 記 上                                                                                        | 現 況 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                       | 新潟市秋葉区山谷町一丁目<br>1番7<br>宅地<br>235.66平方メートル                                                    | ・同左 |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                             | 新潟市秋葉区山谷町一丁目1番地7<br>1番7<br>店舗・居宅<br>鉄骨・木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 126.39平方メートル<br>2階 120.87平方メートル | ・同左 |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                        |                                                                                              |     |
| 1  | 公図上物件1土地と道の間に、1番6土地が介在しているが、新潟市(旧新津市)所有の公衆用道路であり、所有者の妻によれば市道の側溝部分が境界であると確認しているとのことであるため、当該1番6土地は市道の一部であると判定した。 |                                                                                              |     |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等

###### 物件1(土地)

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 環 境                                               | JR信越本線「新津」駅の南方、道路距離にして約500mに位置し、新潟交通「山谷」バス停まで約600mである。                                                                                                                                                                 |
| 付 近 の 状 況                                               | 近隣地域は、JR新津駅の南側に位置する既成住宅地域である。旧来からの地域であり、街路条件の劣るやや雑然とした地域であるが、駅や商業施設、小中学校に近いことから、居住環境や利便性は概ね普通程度である。                                                                                                                    |
| 主な公法上の<br>規制等(道路<br>幅員等の個<br>別的な規制を<br>考慮しない一<br>般的な規則) | <div>都 市 計 画 区 分</div> <div>市街化区域</div> <div>用 途 地 域</div> <div>第一種住居地域</div> <div>建 ぺ い 率</div> <div>60%</div> <div>容 積 率</div> <div>200%</div> <div>防 火 規 制</div> <div>無し</div> <div>そ の 他 の 規 制</div> <div>無し</div> |
| 画 地 条 件                                                 | 北側が接道する、間口約10m、奥行約29mのほぼ長方形の中間画地である。地勢はほぼ平坦であり、接面道路とは等高に接面している。                                                                                                                                                        |
| 接 面 道 路                                                 | 北側が幅員約4mの舗装市道に接道している。(建築基準法第42条1項1号道路)                                                                                                                                                                                 |
| 土地の利用<br>状況及び隣<br>地の状況等                                 | <p>物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。</p> <p>隣接地は、東側及び西側が駐車場であるほかは、ほぼ戸建住宅の敷地として利用されている。</p>                                                                                                                                    |
| 供給処理施設                                                  | <div>上 水 道</div> <div>有り</div> <div>ガ ス</div> <div>有り</div> <div>下 水 道</div> <div>有り</div>                                                                                                                             |
| 特 記 事 項                                                 | 特に無し。                                                                                                                                                                                                                  |

## 2 建物の概況及び利用状況

### 物件2(建物)

| 区分                      | 主 である 建 物                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br><br>経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記上) 昭和42年7月20日変更、増築<br>昭和60年6月5日一部取毀、昭和60年9月27日増築<br>平成5年8月25日一部取毀<br>平成6年2月4日変更、増築<br>経 過 年 数 約40年<br>経済的残存耐用年数 約5年                                                                                                      |
| 仕 様                     | 構 造 鉄骨・木造2階建<br>屋 根 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁 金属板・サイディング張り<br>天 井 クロス、化粧合板等<br>内 壁 土壁、クロス等<br>床 畳、絨毯、フローリング等<br>設 備 電気、給排水設備<br>そ の 他 特に無し                                                                                               |
| 床面積(現況)                 | 1階 126.39㎡(公簿面測)、2階 120.87㎡(公簿面積)、延べ 247.26㎡                                                                                                                                                                                     |
| 現況用途等                   | 階 層 2階建<br>現況用途 店舗兼居宅<br>間 取 り 4K+店舗(別紙概略間取図の通り)                                                                                                                                                                                 |
| 品 等                     | 普通程度                                                                                                                                                                                                                             |
| 保守管理の状態                 | 店舗部分については普通程度であるが、居宅部分はやや劣る。                                                                                                                                                                                                     |
| 建物の利用状態                 | 所有者が居宅として利用しているほか、店舗部分については所有者の妻が貸衣装店として利用している。                                                                                                                                                                                  |
| 特 記 事 項                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・能登半島地震の影響により、1階和室の引き戸が開きづらくなったほか、廊下の壁に一部亀裂が見られる。</li> <li>・1階の洗面脱衣所脇の便所は使用できないとのことである。また2階店舗と階段脇の洋室の間にドア等の仕切りが無い。</li> <li>・1階店舗の玄関付近は車寄として屋根がかけられている。また南東端部に下屋が存する。(概略間取図参照)</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<br>番号 | 標準画地<br>価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|--------------------------|---------------|----------------|------------------|---------------------------|
| 1        | 40,300                   | 0.95          | 235.66         | 0.7              | 6,320,000                 |

#### 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と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査基準価格)から規準(比準)し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。

地価公示標準地「新潟秋葉(公)ー4」を規準した価格

標準地価格      時点修正      標準化補正      地域格差      規準した価格  
 $38,200 \text{ 円/㎡} \times 100.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 \div 40,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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    :    地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差    :    環境条件・接近条件等を考慮 ▲5

イ 個別格差    :    形状 ▲0.05

エ 建付減価補正率    :    建物の経過年数を考慮 ▲0.3

#### ② 物件2(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を考慮した上、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、建築価格を判定した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>(%)<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|
| 2        | 183,000             | 247.26            | 7.8             | 3,530,000               |

## ウ 現価率

物件2 経過年数 約40年、経済的残存耐用年数 5年、観察減価率 50%、残価率 5%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{ \text{経済的残存耐用年数}5\text{年} / (\text{経過年数}40\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}5\text{年}) \} \} \times (1 - \text{観察減価率}50\%)$$

## 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、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

### ① 敷地利用権価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等割合<br>イ |       | 敷地利用権価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|-------------------------|
| 1        | 6,320,000         | 0.55          | 法定地上権 | 3,480,000               |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 敷地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有<br>減価<br>率<br>ウ | 市場<br>性修<br>正率<br>エ | 競売市<br>場修正<br>率<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| 1         | 6,320,000                        | － 3,480,000                         |                    | 0.8                 | 0.7                  | 1,590,000                   |
| 2         | 3,530,000                        | ＋ 3,480,000                         |                    | 0.8                 | 0.7                  | 3,930,000                   |
| 一括価格 (合計) |                                  |                                     |                    |                     |                      | 5,520,000                   |

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 建物用途(貸衣装店)の特殊性を考慮 ▲0.8

オ 競売市場修正率 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮 ▲0.3

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示標準地「新潟秋葉(公)－4」

所 在 : 新潟市秋葉区山谷町1丁目35番1「山谷町1－10－20」

価 格 : 38,200円/㎡

位 置 : JR信越本線「新津」駅まで道路距離約700mに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 287㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

街 路 条 件 : 南側約3.7mの舗装市道に接面

用途指定等 : 市街化区域、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

1 受命物件の位置図

2 公図写

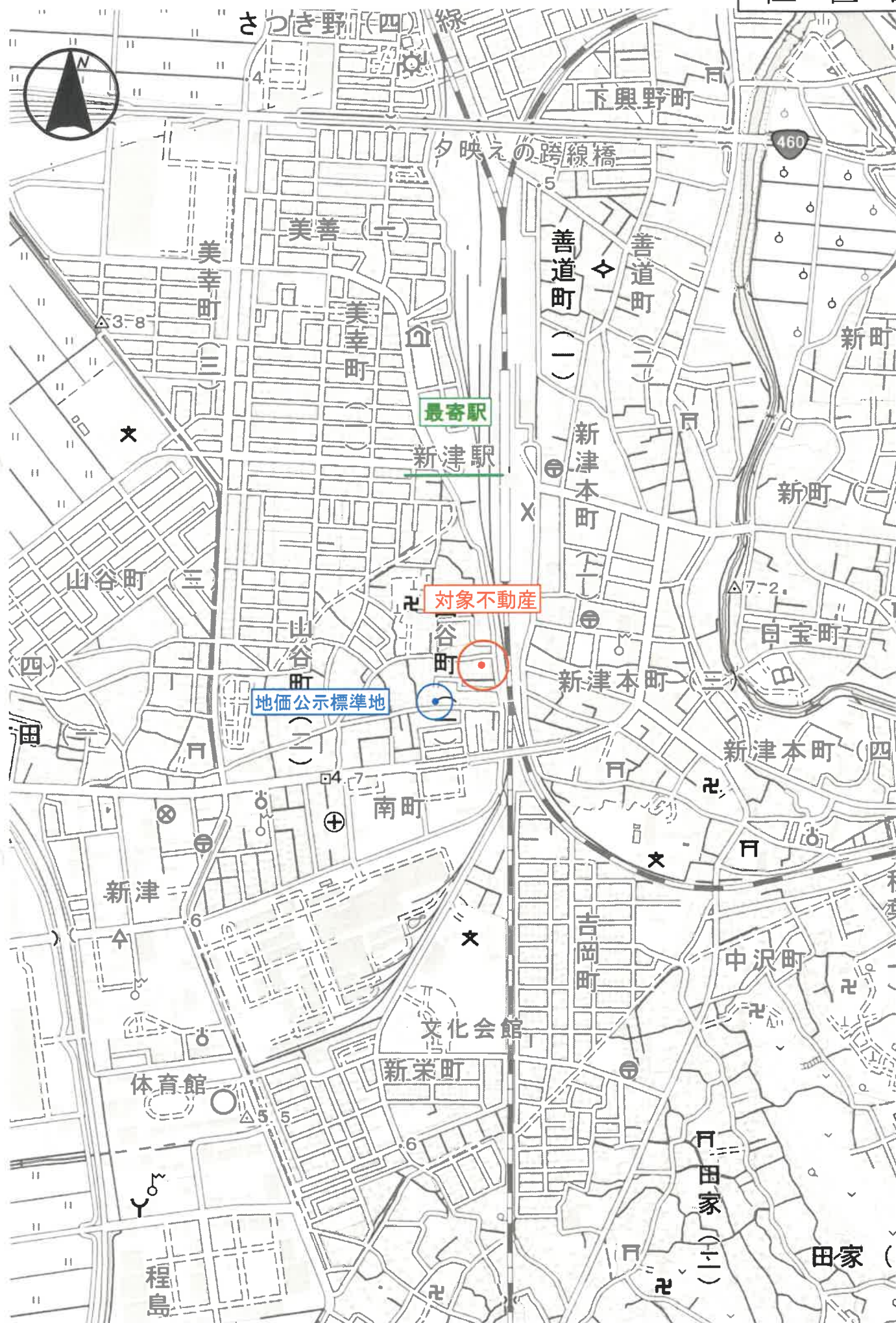
3 建物図面・各階平面図写

4 概略間取図

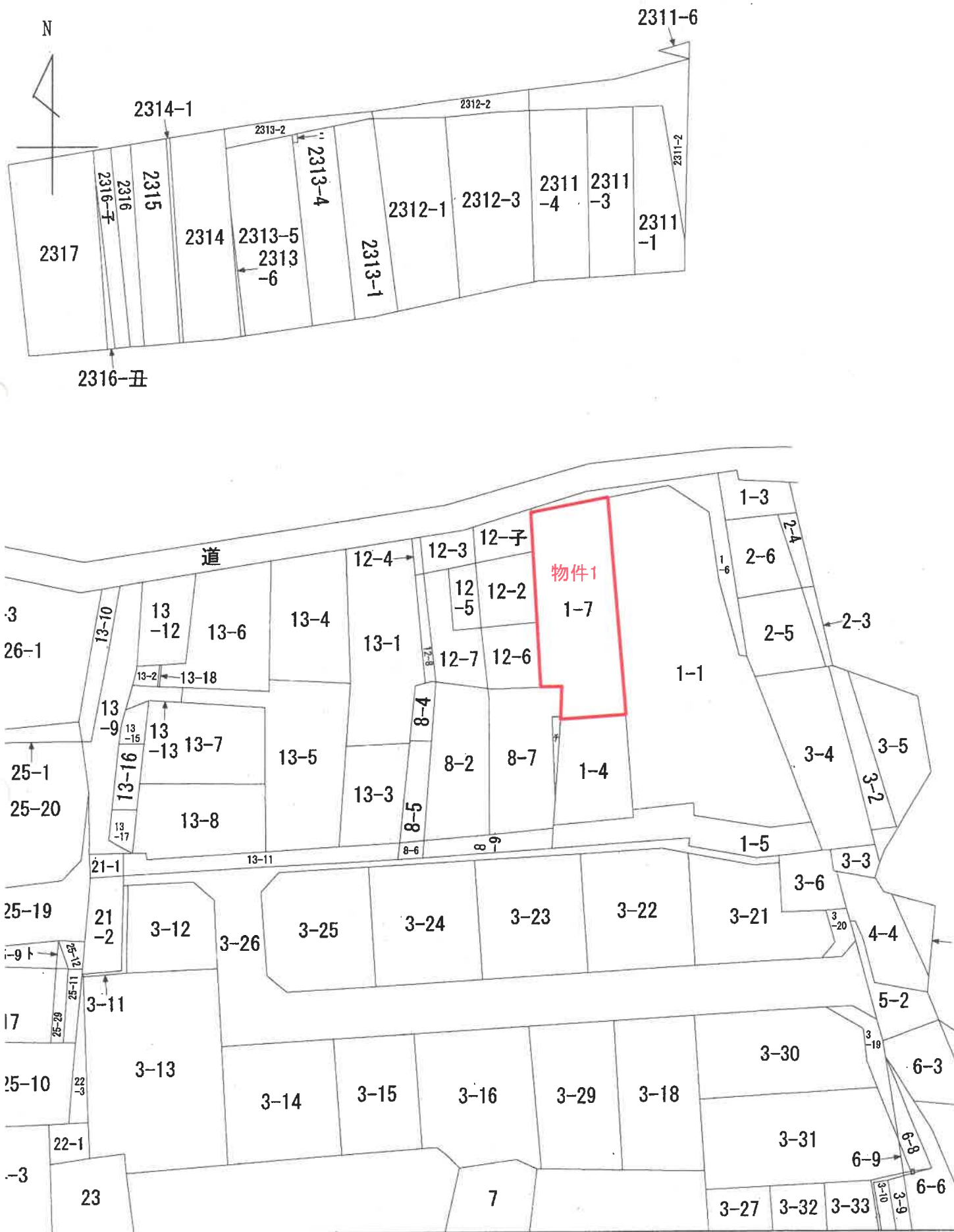
5 土地建物位置関係図

以上

# 位置図



イ 5570-5    ハ 3-8    ホ 27-2    ト 25-28  
 □ 6-7    ニ 2313-7    ヘ 25-33    チ 8-8



登記年月日：平成6年4月20日

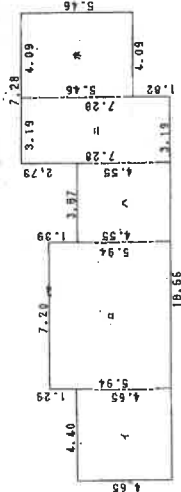
6

各階平面図 建物図面

|       |               |
|-------|---------------|
| 家屋番号  | 1-7           |
| 建物の所在 | 新津市山谷町一丁目1番地7 |

新 潟 市  
平成19年4月1日区制施行により、  
〔新潟市秋葉区〕に変更

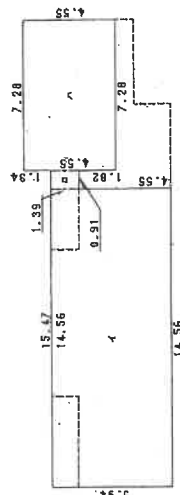
1 階



求積表

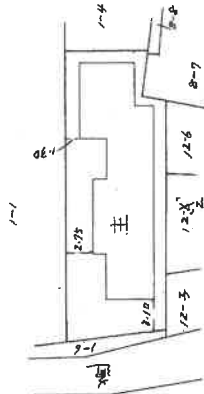
|     |             |   |          |
|-----|-------------|---|----------|
| イ   | 4.65 X 4.40 | = | 20.4600  |
| ロ   | 5.94 X 7.20 | = | 42.7680  |
| ハ   | 4.55 X 3.87 | = | 17.6085  |
| ニ   | 7.28 X 3.19 | = | 23.2232  |
| ホ   | 5.46 X 4.09 | = | 22.3314  |
| 合計  |             |   | 126.3911 |
| 床面積 |             |   | 126.39 ㎡ |

2 階



求積表

|     |              |   |          |
|-----|--------------|---|----------|
| イ   | 5.94 X 14.56 | = | 86.4864  |
| ロ   | 1.39 X 0.91  | = | 1.2649   |
| ハ   | 4.55 X 7.28  | = | 33.1240  |
| 合計  |              |   | 120.8753 |
| 床面積 |              |   | 120.87 ㎡ |



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

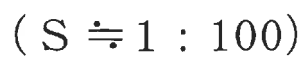
平成6年4月20日作製

05580

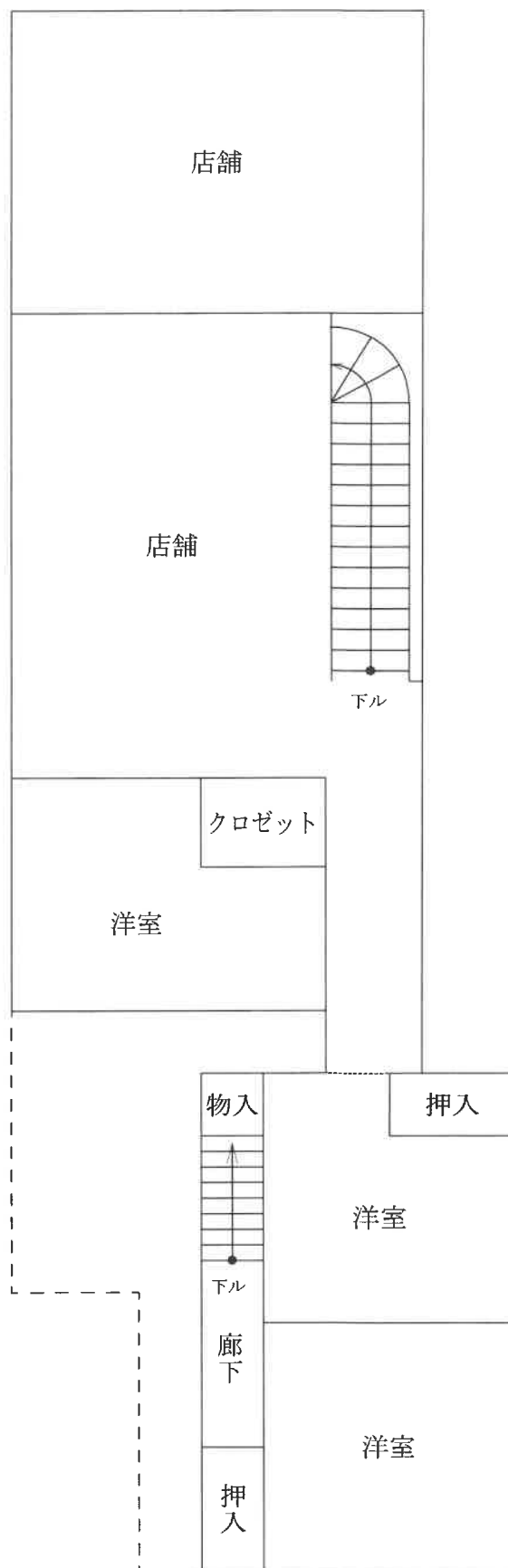
新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会

028778

昭和・平成6年4月20日登記



2階



評価人作成

# 土地建物位置関係図

(概略 S ≒ 1 : 200)

