

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

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11月25日 午前 9時00分から 令和 7年12月 2日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月 8日 午前10時00分 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年12月22日 午前 9時30分 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年12月10日 午前 9時00分から 令和 7年12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10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）
1～6	7,270,000 5,816,000	一括	1,454,000	124,211	0
1	2,140,000				
2	970,000				
3	120,000				
4	30,000				
5	3,490,000				
6	520,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 燕市吉田東栄町 |
| | 地 番 | 18 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.83 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市吉田東栄町 |
| | 地 番 | 18 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.57 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 燕市吉田東栄町 |
| | 地 番 | 19 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.02 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 燕市吉田東栄町 |
| | 地 番 | 20 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.73 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 燕市吉田東栄町 18 番地 5、18 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 18 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 88.00平方メートル
 2階 76.40平方メートル

6 所 在 燕市吉田東栄町18番地5、19番地2、20番地7

家屋 番号 18番5の2

種 類 店舗

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 46.57平方メートル
 2階 42.29平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 6】

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 | 燕市吉田東栄町 |
| | 地 番 | 18 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.83 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市吉田東栄町 |
| | 地 番 | 18 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.57 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 燕市吉田東栄町 |
| | 地 番 | 19 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.02 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 燕市吉田東栄町 |
| | 地 番 | 20 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.73 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 燕市吉田東栄町 18 番地 5、18 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 18 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積 1階 88.00平方メートル
 2階 76.40平方メートル

6 所 在 燕市吉田東栄町18番地5、19番地2、20番地7

家屋 番号 18番5の2

種 類 店舗

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 46.57平方メートル
 2階 42.29平方メートル





令和7年(ケ)第14号
令和7年4月4日受理
令和7年**4**月**30**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 燕市吉田東栄町

地 番 18番4

地 目 宅地

地 積 227.83平方メートル
- 2 所 在 燕市吉田東栄町

地 番 18番5

地 目 宅地

地 積 129.57平方メートル
- 3 所 在 燕市吉田東栄町

地 番 19番2

地 目 宅地

地 積 25.02平方メートル
- 4 所 在 燕市吉田東栄町

地 番 20番7

地 目 宅地

地 積 6.73平方メートル
- 5 所 在 燕市吉田東栄町18番地5、18番地4

家屋 番号 18番5

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 88.00平方メートル
 2階 76.40平方メートル

6 所 在 燕市吉田東栄町18番地5、19番地2、20番地7

家屋 番号 18番5の2

種 類 店舗

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 46.57平方メートル
 2階 42.29平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	新潟県燕市吉田東栄町36番7号		
土 地	物件1～4		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
建 物	物件5		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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（空き家）として占有している ☐ 「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	「その他の事項」のとおり		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 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	新潟県燕市吉田東栄町36番7号			
土地	物件1～4			
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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	「その他の事項」のとおり			
建物	物件6			
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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店舗（空き家）として占有している ☐ 「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	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 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

- 物件1～4は一体として使用されており、相互の境界に杭などは見当たらず境界は不明である。
- 物件1上にカーポートが存在する。
- 平成19年3月26日当時、物件1～4は亡Aの所有で物件5はBの所有であった。亡AとBが夫婦であることから敷地利用権は使用貸借ではないかと思われるが詳細は不明である。
- 物件5と物件6は1階部分が通路で接続されており内部から往来できるようになっているが、それぞれの建物の独立性は失われていないものと判断した。
- 物件5と物件6内には家具や電化製品など多数の動産類が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

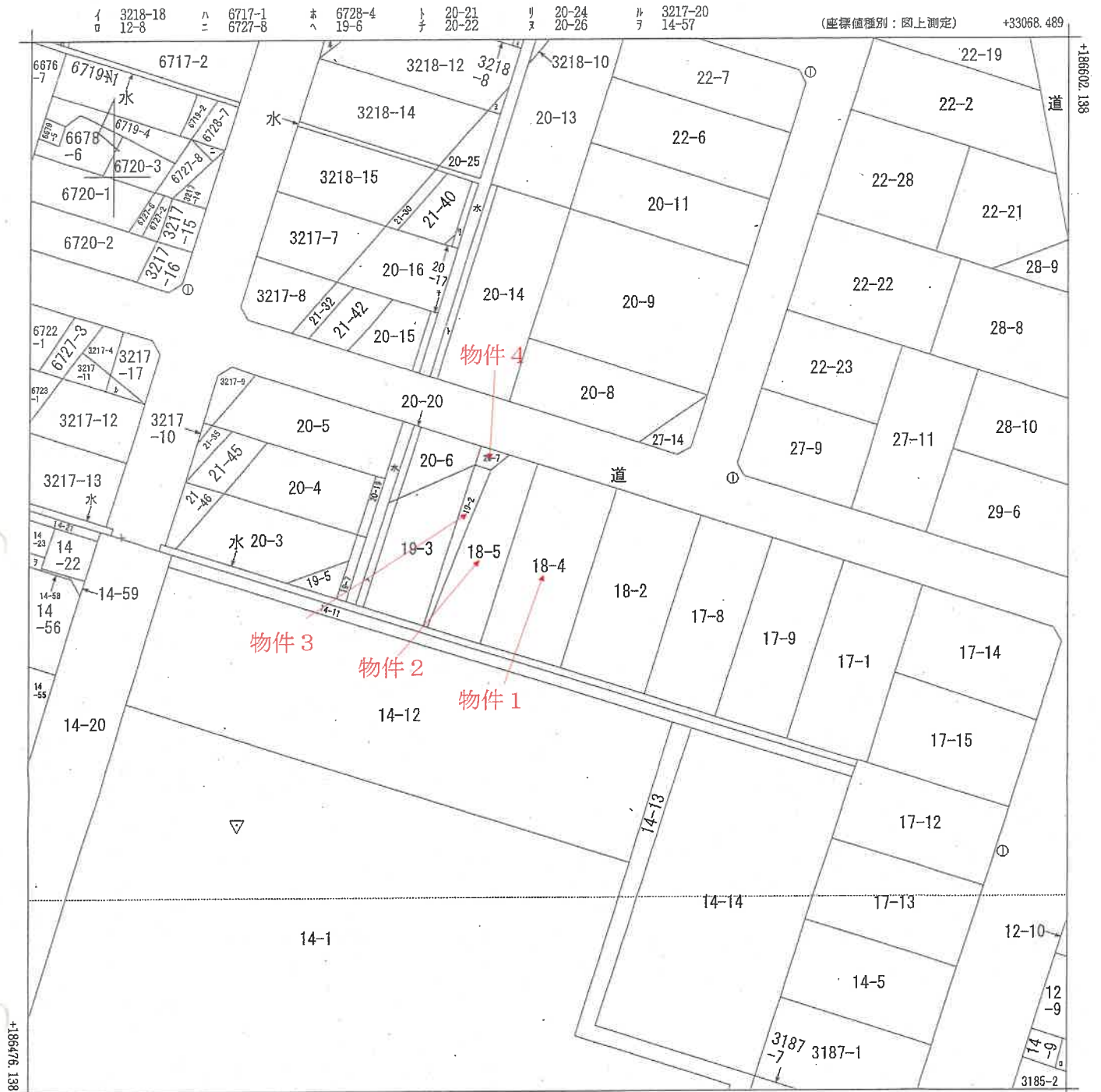
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	1 物件5は亡Aが居宅として、物件6は同人が店舗としてそれぞれ使用していたが、同人は令和6年2月に死亡し、以後いずれも空き家の状態となっている。 2 現在の所有者であるBは亡Aの夫である。しばらく前からどこか施設などに入所しているらしいが、詳しいことはよく分からない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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7日 (月) 12:25-12:40	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年4月7日 (月) 14:25-14:45	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年4月8日 (火) 10:55-11:10	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
7年4月8日 (火) 11:15-11:35	燕市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年4月10日 (木) 15:35-15:45	物件所在地	外観調査、連絡文書の状況確認、近隣住人に占有関係等調査
7年4月22日 (火) 9:45-10:55	物件所在地	立入調査、近隣住人に占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
(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4月22日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させ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



+32943.489 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
吉田東栄町

請求部分	所在地 燕市吉田東栄町				地番 18番4					
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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49年1月				備付年月日(原図)			補記事項		

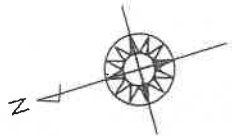
登記年月日：平成19年2月21日

358404

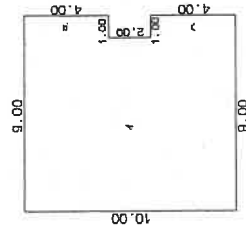
家屋番号
18番5

建物各階平面図

建物の所在
蕨市吉田東栄町18番地5, 18番地4

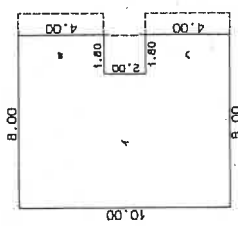


1 階

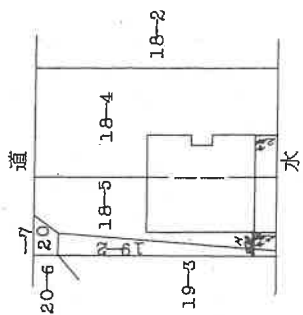


求積表		
イ	10.00 X 8.00	= 80.0000
ロ	4.00 X 1.00	= 4.0000
ハ	4.00 X 1.00	= 4.0000
合 計		88.0000
床 面 積		88.00 m ²

2 階



求積表		
イ	10.00 X 6.20	= 62.0000
ロ	4.00 X 1.80	= 7.2000
ハ	4.00 X 1.80	= 7.2000
合 計		76.4000
床 面 積		76.40 m ²



作成者

相作成

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

358405

家屋番号	18番5の2	建物	図面	図面
------	--------	----	----	----

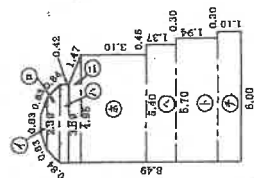
建物の所在
燕市吉田東柴町 18番地5、19番地2、20番地7

新潟地方法務局三条支局備付図面

A3をA4に縮小
平成九年 参月 〇日 登記

$$\frac{1}{2} \frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} \frac{d}{dt} \right)$$

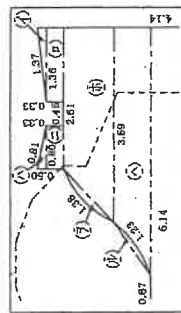
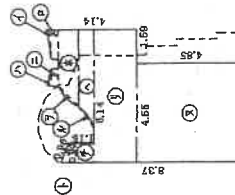
附



城隍

イ	(2.39 ×	0.83)	×	0.30 / 2 =	0.48350
ロ	(3.59 ×	2.38)	×	0.60 / 2 =	1.79400
ハ	0.42 ×	3.59		=	1.5078
ニ	(4.95 ×	3.59)	×	0.56 / 2 =	2.39120
ホ	3.10 ×	4.95		=	15.3450
ヘ	1.37 ×	5.40		=	7.3980
ト	1.94 ×	5.70		=	11.0580
チ	1.10 ×	6.00		=	6.6000
				面 積	46.57700
				床面積	46.57㎡

階
2



放大圖 $S = 1/100$

求積表	弧大圖 S = 1/100	
イ	0.136 / 2	= 0.11560
ロ	0.333 / 3	= 0.44489
ハ	0.717 / 3	= 0.08800
ニ	0.117 / 0.80 / 2	= 0.2640
ホ	0.333 / 0.80	= 0.2640
ヘ	(3.59 + 2.61) × 0.92 / 2	= 2.95200
ト	(4.57 + 3.59) × 0.70 / 2	= 2.95600
チ	0.335 / 0.90 / 2	= 0.18760
ツ	1.115 / 0.90	= 1.0380
テ	2.02 / 2, 614	= 12.4028
ナ	4.985 / 4.55	= 22.0675
ル	1.86 × 1.86 × π × 37.5927 / 360 -	
	1.86 × 1.86 × sin (37.5927) / 2 =	-0.08133
リ	1.86 × 1.86 × π × 42.3617 / 360 -	
	1.86 × 1.86 × sin (42.3617) / 2 =	-0.11406

面 積	42.20993
床面積	42.20㎡

作成者

(平成 19 年

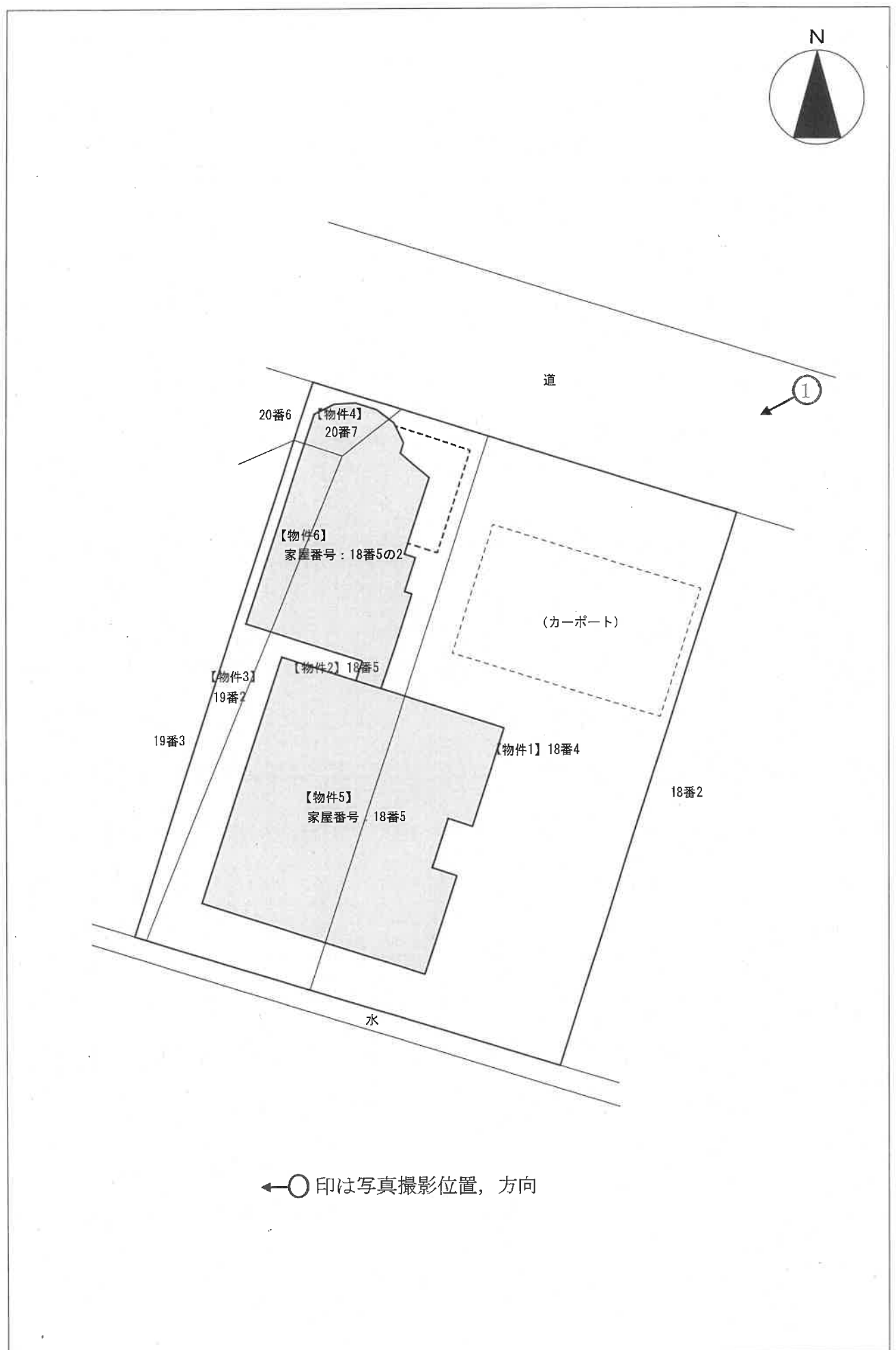
尺
端

人讀申

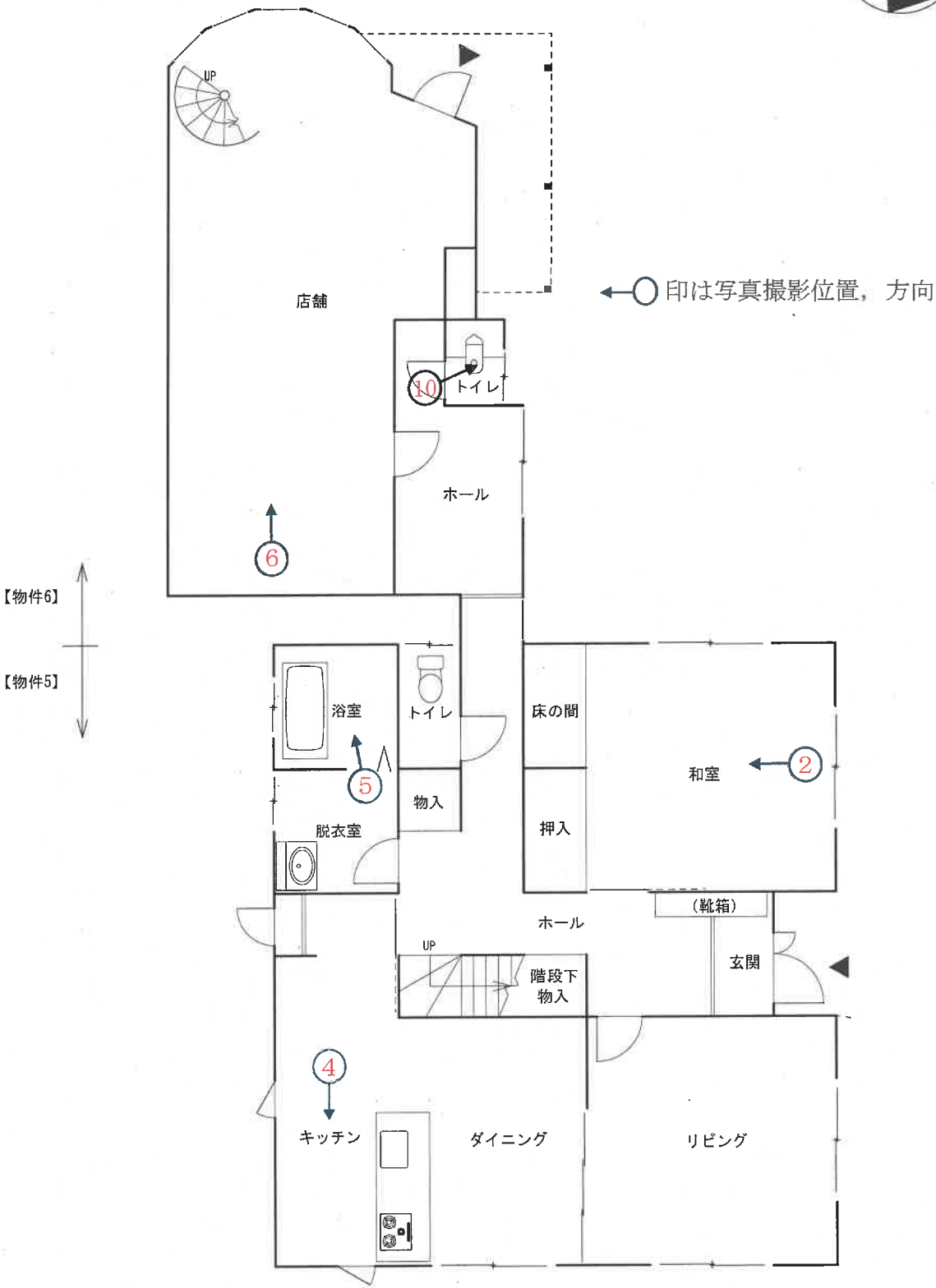
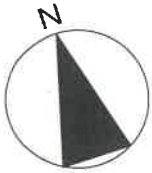
新滬具土地家屋調查士會

籍尺

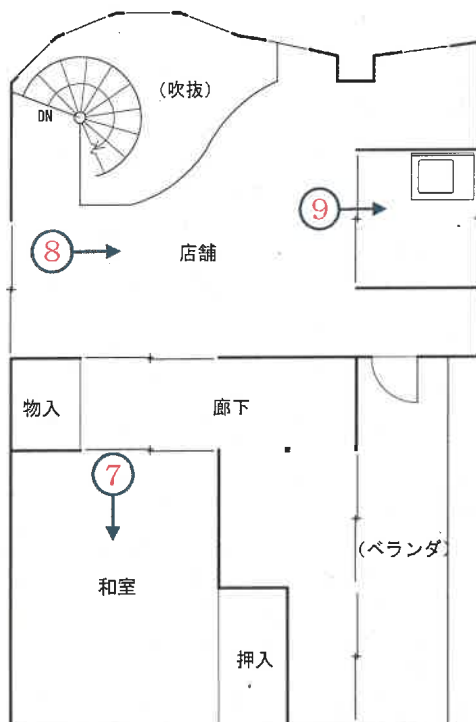
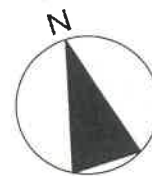
500



1 階平面図



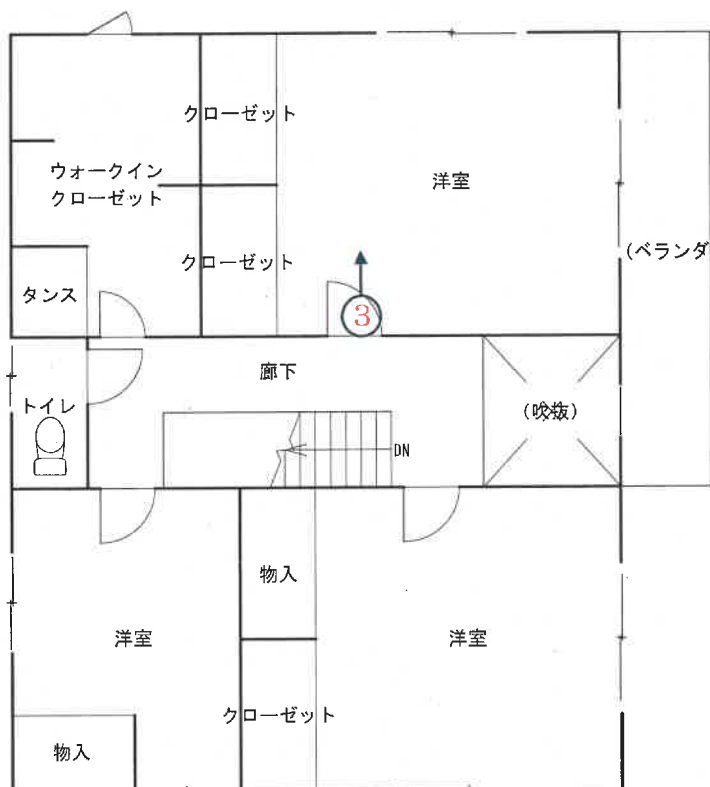
2階平面図



←○印は写真撮影位置，方向

【物件6】

【物件5】



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



写真

10



令和 7年 (ケ) 第 14号

求 意 見 書

本 山 純 一 殿

令和 7年 9月19日
新潟地方裁判所民事部
裁判所書記官 嶋 倉

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった
ので、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更すること
について、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してくだ
さい (FAX番 [redacted])

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 9月 22日
評価人

本 山 純 一

令和 7年(ケ) 第 14号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 燕市吉田東栄町 |
| | 地 番 | 18番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 227.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市吉田東栄町 |
| | 地 番 | 18番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.57平方メートル |
| 3 | 所 在 | 燕市吉田東栄町 |
| | 地 番 | 19番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.02平方メートル |
| 4 | 所 在 | 燕市吉田東栄町 |
| | 地 番 | 20番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.73平方メートル |
| 5 | 所 在 | 燕市吉田東栄町18番地5、18番地4 |
| | 家屋 番号 | 18番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |



令和 7年(ケ)第 14号

物件目録

床面積 1階 88.00平方メートル
2階 76.40平方メートル

6 所 在 燕市吉田東栄町18番地5、19番地2、20番地7

家屋番号 18番5の2

種類 店舗

構造 木造セメントかわらぶき2階建

床面積 1階 46.57平方メートル
2階 42.29平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 7 年（ケ）第 14 号

令和 7 年 4 月 22 日現地調査

令和 7 年 5 月 1 日評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

本 山 純 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,110,000 円	
内 訳 価 格	
1(土地)	金 3,560,000 円
2(土地)	金 1,620,000 円
3(土地)	金 200,000 円
4(土地)	金 50,000 円
5(建物)	金 5,810,000 円
6(建物)	金 870,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～6 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 1～4 の土地の内訳価格は物件 5、6 の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 5、6 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。従って、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無いこと等)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、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、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市吉田東栄町 18 番 4 宅地 227.83 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市吉田東栄町 18 番 5 宅地 129.57 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市吉田東栄町 19 番 2 宅地 25.02 m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市吉田東栄町 20 番 7 宅地 6.73 m ²	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	燕市吉田東栄町 18 番地 5、18 番地 4 18 番 5 居宅 木造セメントかわらぶき 2 階建 1 階:88.00 m ² 2 階:76.40 m ²	同左
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	燕市吉田東栄町 18 番地 5、19 番地 2、 20 番地 7 18 番 5 の 2 店舗 木造セメントかわらぶき 2 階建 1 階:46.57 m ² 2 階:42.29 m ²	同左
特記事項			

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

位置・交通	JR越後線「吉田」駅の南西方約 950m(道路距離) 吉田産業会館バス停留所の西方約 400m(道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、燕市吉田東栄町地区内の戸建住宅のほか、事業所等が見られる地域を形成している。	
主な公法上の規制等 (道路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 その他規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	北側市道に接面する間口約 17m、奥行約 22.5mの長方形の画地である。 北側市道とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	北側:幅員約 6m舗装市道(吉田東栄町 6 号線) →上記道路は、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。	
土地の利用状況等	物件 1～4(土地)は、物件 5、6(建物)の敷地として利用されている。 周囲の利用状況は、戸建住宅、公共施設となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。
特記事項	・対象地の北東側にカーポートがある。	

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 5	
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 19 年 2 月 17 日新築
	経過年数	新築後約 18 年
	経済的残存耐用年数	12 年
仕様	構造	木造
	屋根	セメントかわらぶき
	外壁	窯業系サイディングボード張
	天井	ビニルクロス 等
	内壁	ビニルクロス 等
	床	カラーフロア、畳敷き 等
	設備	キッチン、バス、トイレ
	その他	ー
床面積(現況)	1 階:88.00 m ² 、2 階:76.40 m ² 、計:164.40 m ²	
現況用途等	階層	2 階建
	現況用途	居宅
	間取り	4LDK(詳細は、附属資料:建物間取図を参照)
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して概ね普通の品等である。	
保守管理の状態	新築後約 18 年が経過し、概ね経年相応の老朽化・損傷の程度であるが、空き家で、家具、電化製品、衣類など多数の動産が残置されている状態となっている。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅(空き家)として使用している。	
特記事項		

区分	物件 6	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 45 年月日不詳新築 昭和 55 年月日不詳増築 新築後約 55 年 0 年
仕様	構造 屋根 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	木造 セメントかわらぶき 窯業系サイディングボード張、角波鋼板 等 ビニルクロス 等 ビニルクロス 等 塩ビシート 等 トイレ ー
床面積(現況)	1 階:46.57 m ² 、2 階:42.29 m ² 、計:88.86 m ²	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2 階建 店舗 詳細は、附属資料:建物間取図を参照
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して概ね普通の品等である。	
保守管理の状態	新築後約 55 年が経過した店舗である。以前は美容室として利用されていたが空き家状態となり、美容器具等の動産が残置されている。鉄部の錆、汚れ、破損等が目立ち、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が店舗(空き家)として使用している。	
特記事項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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
1	38,100	0.85	227.83	0.90	6,640,000
2	38,100	0.85	129.57	0.90	3,780,000
3	38,100	0.85	25.02	0.90	730,000
4	38,100	0.85	6.73	0.90	200,000
計					11,350,000

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、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。

- ・地価調査:燕(県)-7を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 37,900\text{円/㎡} & \times & \frac{100.4}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{100.0} & \div & 38,100\text{円/㎡} \end{array}$$

- ・時点修正 : 地価調査基準地の価格時点から評価日までの推定変動率である。

- ・標準化補正 : 地価調査基準地は標準的画地であり、補正の必要なし。

- ・地域格差 : ほぼ同等 ±0%

- イ 個別格差 : 規模 ▲15 ▲15%

- ウ 地積 : 登記面積を採用

- エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊費用等を勘案して査定した。

(2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに物件 5 については耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用した現価率、物件 6 については経済的残存耐用年数が満了していること等を考慮した現価率を査定し、それぞれの建物価格を求めた。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
5	180,000	164.40	0.30	8,880,000
6	140,000	88.86	0.01	120,000
計				9,000,000

【物件5】

ウ 現価率

- ・ 経過年数 : 約18.0年 ・ 経済的残存耐用年数 : 12.0年
- ・ 観察減価率 : 30% ・ 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。

・ 現価率

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \qquad \qquad \qquad \text{経済的残存耐用年数} \qquad \qquad \qquad \text{観察減価率} \\ \{ 5\% + (1 - 5\%) \times \frac{12.0\text{年}}{\text{約}18.0\text{年} + 12.0\text{年}} \} \times (1 - 30\%) \div \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数}} = 0.30 \end{array}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

尚、物件 5、6 の建物の土地利用権等の及ぶ範囲については、建物の配置状況、利用状況等を勘案して以下の通り求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	6,640,000	1.00	0.10	場所的利益 【物件5】	660,000
2	3,780,000	0.60	0.10	場所的利益 【物件5】	230,000
		0.40	0.55	法定地上権 【物件6】	830,000
3	730,000	1.00	0.55	法定地上権 【物件6】	400,000
4	200,000	1.00	0.55	法定地上権 【物件6】	110,000
計					2,230,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) 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	6,640,000	-660,000		0.85	0.70	3,560,000
2	3,780,000	-1,060,000		0.85	0.70	1,620,000
3	730,000	-400,000		0.85	0.70	200,000
4	200,000	-110,000		0.85	0.70	50,000
5	8,880,000	890,000		0.85	0.70	5,810,000
6	120,000	1,340,000	1.00	0.85	0.70	870,000
一括価格(合計)						12,110,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 建物内に多数の動産類が存在することによる市場性修正 ▲15%

オ 競売市場修正 : 評価の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 地価調査地の価格

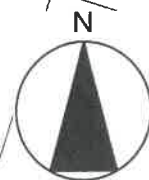
基準地番号	燕(県)ー7
所在及び地番	燕市吉田東栄町 41 番 2「吉田東栄町 49-15」
価格	37,900 円/㎡
位置	JR越後線吉田駅約 1km
価格時点	令和 6 年 7 月 1 日
地積	190 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北東側幅員 7m市道
用途指定等	非線引都市計画域、第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	中規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

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 土地建物位置関係図(概略)
- 5 建物間取図(概略)



3218-18 12-8 ハ 6717-1 6727-8 ホ 6728-4 19-6 ト 20-21 20-22 リ 20-24 20-26 ル 3217-20 14-57



(座標値種別：図上測定)

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。

登記年月日：平成19年2月21日

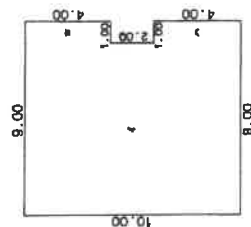
358404

家屋番号 18番5 建物図面 各階平面図

建物の所在 瀬市吉田東条町18番地5, 18番地4

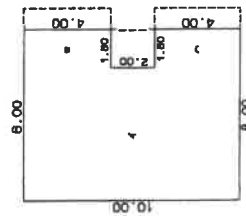


1 階

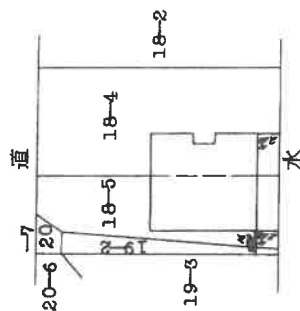


家賃表	
イ	10.00 X 8.00 = 80.0000
ロ	4.00 X 1.00 = 4.0000
ハ	4.00 X 1.00 = 4.0000
合計	88.0000
床面積	88.00 m ²

2 階



家賃表	
イ	10.00 X 6.20 = 62.0000
ロ	4.00 X 1.80 = 7.2000
ハ	4.00 X 1.80 = 7.2000
合計	76.4000
床面積	76.40 m ²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

面圖
面圖
平圖
階面
物圖
建各

粵善園家

建物の所在

イ	(2.39 + 0.83) ×	0.30 / 2 =	0.48300
ロ	(3.59 + 2.39) ×	0.60 / 2 =	1.79400
ハ	0.42 × 3.59		1.5018
ニ	(4.95 + 3.59) ×	0.56 / 2 =	2.39120
ホ	3.10 × 4.95		15.3450
ヘ	1.37 × 5.40		7.3980
ト	1.94 × 5.70		11.0580
フ	1.10 × 6.00		6.6000
		面 積	46.57700
		底 面 積	46.5770

面	積	46.57700
床	面積	46.57㎡

求積表	紅大國 S = 1/100	
イ	0.17 × 1.36 / 2	= 0.11660
ロ	0.33 × 1.36	= 0.4468
ハ	0.17 × 0.80 / 2	= 0.06900
ニ	0.33 × 0.80	= 0.2640
ホ	(3.59 + 2.61) × 0.92 / 2	= 2.85200
ヘ	(4.57 + 3.59) × 0.70 / 2	= 2.85800
ト	0.35 × 0.90 / 2	= 0.16750
チ	1.15 × 0.90	= 1.0350
ツ	2.02 × 6.14	= 12.4028
テ	4.95 × 4.55	= 22.6675
ネ	1.85 × 1.85	= 37.5927 / 360 =
ノ	1.85 × 1.85 × sin(37.5927) / 2 =	-0.06133
ハ	1.85 × 1.85 × sin(42.3617) / 360 =	
ニ	1.85 × 1.85 × sin(42.3617) / 2 =	0.11406

面積	42.29993
底面積	42.29m ²

尺

申請人

250

新編県土地家屋調査士会

500
輪尺

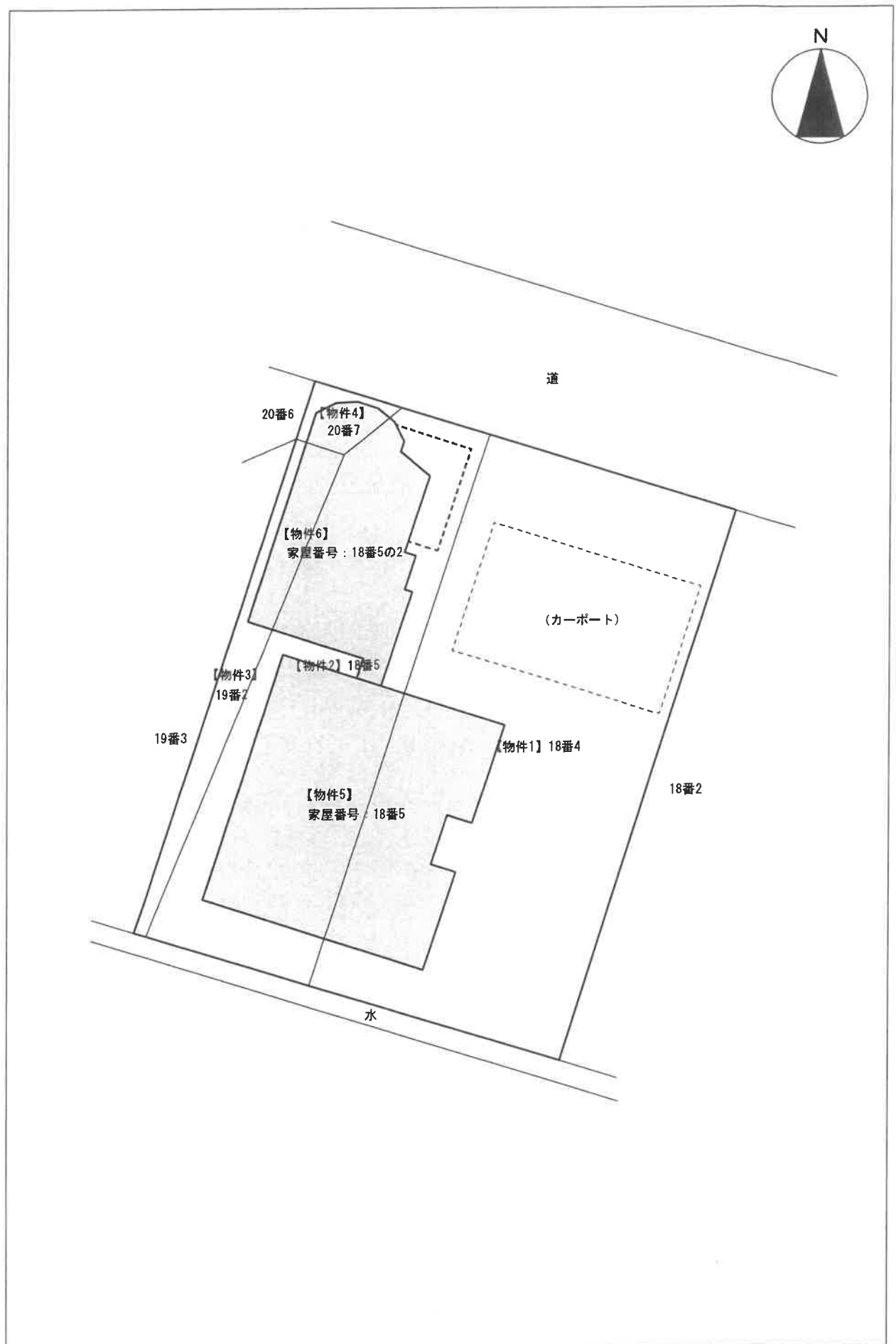
500

建物図面・各階平面図

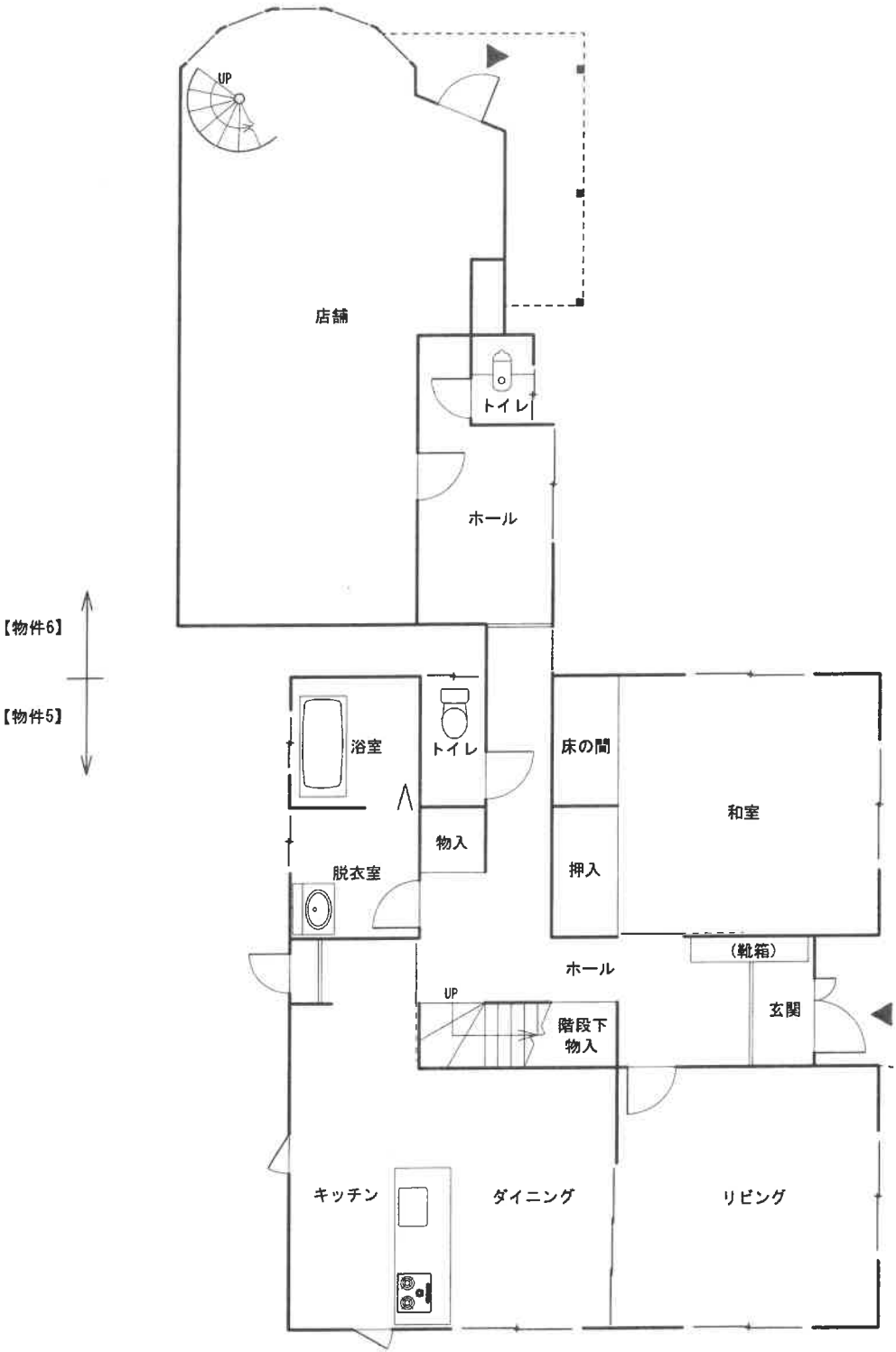
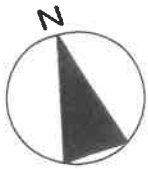
平成 廿九年 參月 貳〇日 登記

請求番号：15-6

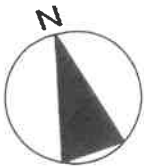
A 3判をA 4判に縮小



1 階 平面図



2階平面図



【物件6】
↑
↓
【物件5】

