

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8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 8年 1月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月19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 8年 2月 2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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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12月 8日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



313

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	25,440,000 20,352,000	一括	5,088,000	138,975	49,366
1	4,210,000				
2	2,500,000				
3	1,380,000				
4	3,580,000				
5	900,000				
6	12,870,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 番 | 3 6 1 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 1. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 番 | 3 6 1 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7. 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 番 | 3 6 1 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9. 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 番 | 3 6 2 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4. 3 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 番 | 3 6 2 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8. 6 7 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 新潟市中央区入船町三丁目3618番地、3619番地1、3619番地2、3620番地、3620番地1

家屋 番号 3618番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 130.04平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 8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1～6】

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

【物件番号1～5】

売却対象外の土地（地番3581番13）を無権原で一体利用している。

《 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 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 番 | 3 6 1 8 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 1. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 番 | 3 6 1 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7. 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 番 | 3 6 1 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9. 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 番 | 3 6 2 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4. 3 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 番 | 3 6 2 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8. 6 7 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 新潟市中央区入船町三丁目 3618 番地、3619 番地 1、3619 番地 2、3620 番地、3620 番地 1

家屋 番号 3618 番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 130.04 平方メートル





令和7年(ケ)第59号
令和7年8月29日受理
令和7年**10**月 **1**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 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 8 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 1 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 7 . 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 9 . 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 2 0 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 4 . 3 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 新潟市中央区入船町三丁目 |
| | 地 | 番 | 3 6 2 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 8 . 6 7 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 新潟市中央区入船町三丁目3618番地、3619番地1、3619番地2、3620番地、3620番地1

家屋 番号 3618番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 130.04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1～5	
現況地目	☒ 宅地(物件1～5) ☐ 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、家財道具残置)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

- 本件所有者は、物件3の土地の西側に隣接する次の関連土地を無権原で一体利用している。

所 在 新潟市中央区稲荷町字下島
地 番 3581番13
地 目 宅地
地 積 9.66平方メートル
所有者 A

- 物件6の建物の軒が上記関連土地にはみ出している。
また、同建物のためのガス管や水道管が、上記関連土地を介して引き込まれている。

(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
■ B (所有者の子)	現在、物件6の建物には誰も住んでいない。今後、ピアノ、ダンス、写真などを運び出す予定である。 土地建物の貸し借りはない。 土地の境界に関して、西隣の方が測量したところ、当方が隣の土地の一部を駐車場として使用しているという指摘があった。建物そのものは掛かっていないと思うが、軒や配管が隣の土地にはみ出していると思う。詳しいことは測量をした土地調査士に照会してほしい。
■ C (土地家屋調査士)	測量結果や関係者の話を総合すると、本件所有者の現在の土地の利用範囲は、西側の土地にはみ出しているという話になった。 そこで、実際の利用状況に沿った形にするために西側隣地の一部の三角形の部分(3581番13)を本件所有者に買ってもらう目的で分筆されたが、そのままになっているという経緯である。 その土地には、物件6の建物のガス管や水道管が埋設されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月1日 (月) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
7年9月1日 (月) 13:20-13:30	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9月1日 (月) 13:42-13:51	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年9月2日 (火) 10:19-10:29	当庁	Bから占有関係等を電話聴取
7年9月2日 (火) 10:45-10:51	当庁	土地家屋調査士から電話聴取
7年9月5日 (金) 9:01-9:14	受命物件所在地	計測、写真撮影
7年9月22日 (月) 14:49-15:18	受命物件所在地	Bから聴取、立入調査 (B立会)、写真撮影

(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。

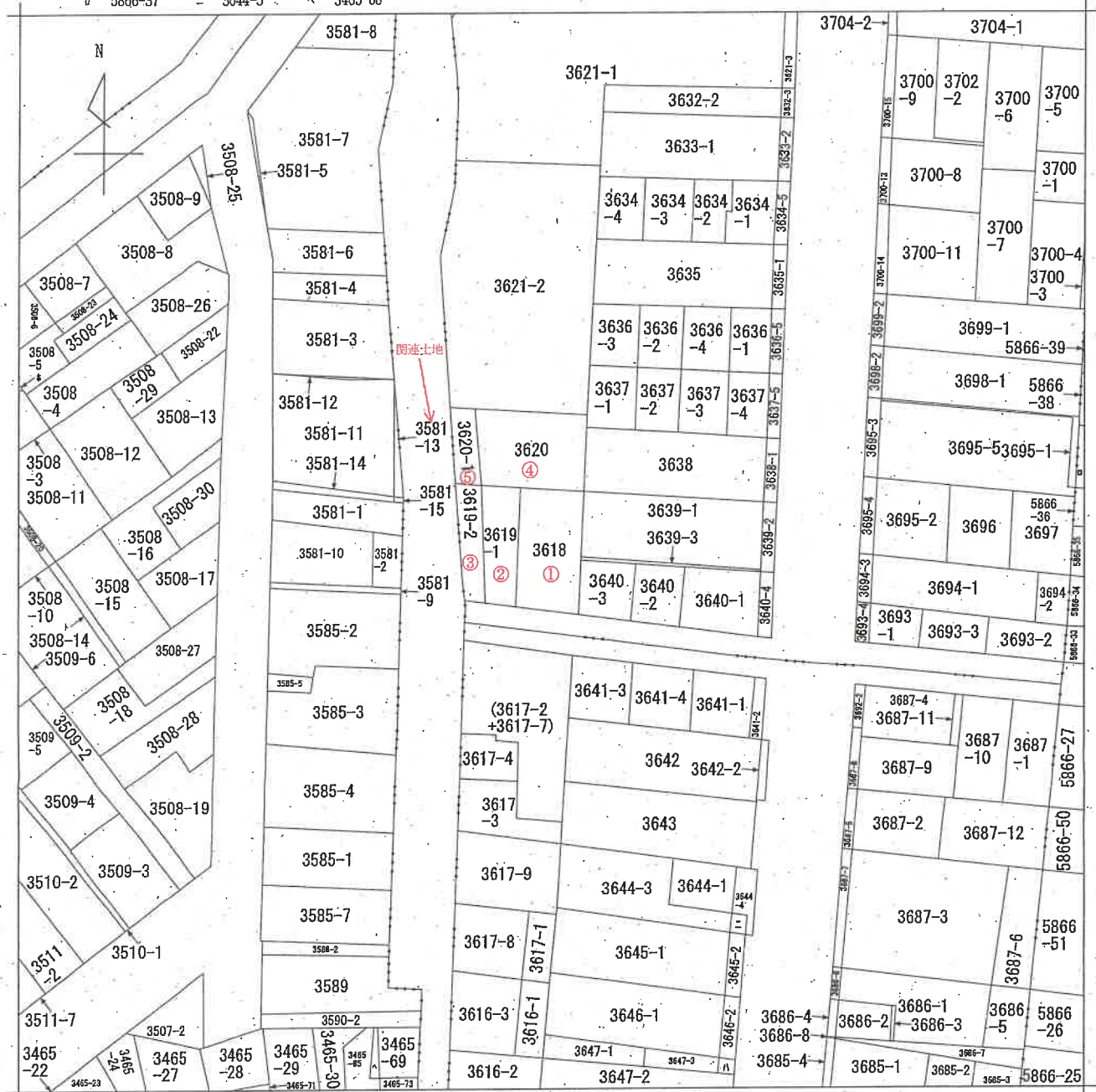
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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) を立ち合わせ、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 3700-2 ハ 3647-4 * 3508-39 † 3508-21
 ユ 5866-37 ニ 3644-5 ケ 3465-68



地番区域見出
 入船町
 3丁目
 入船町
 2丁目

A 東入船町

請求部	所 在				新潟市中央区入船町三丁目		地 番	3618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		

新潟地方方法務局備付図面写し
 (執行人加筆)
 A3版をA4版に縮小

請求番号: 22-4
 (1/1)

公用

登記年月日：平成5年7月22日

017101

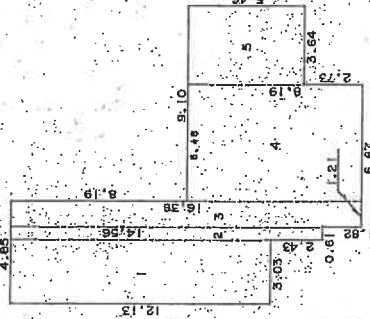
各階平面図

家屋番号 3618

建物図面

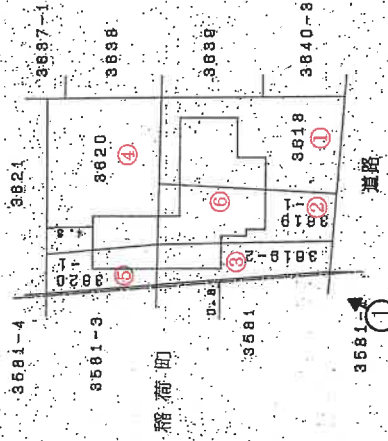
新鴻市入船町三丁目3618番地、3619番地1、
3619番地2、3620番地、3620番地1

平成19年4月1日区制施行により、
[新鴻市中央区]に変更



求積表

1	12.13	X	3.03	=	36.7539
2	14.56	X	0.61	=	8.8816
3	16.38	X	1.21	=	19.8198
4	8.19	X	5.46	=	44.7174
5	5.46	X	3.64	=	19.8744
合 計					130.0471
床 面 積					130.04㎡



印は写真撮影位置、方向

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新鴻地方方法務局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

新鴻県土地家屋調査士会

昭和55年7月22日登記

登記年月日：令和7年5月30日

(参考)

地積測量図

地番 3581-11 3581-12
3581-13

土地の所在 新潟市中央区稲荷町字下島

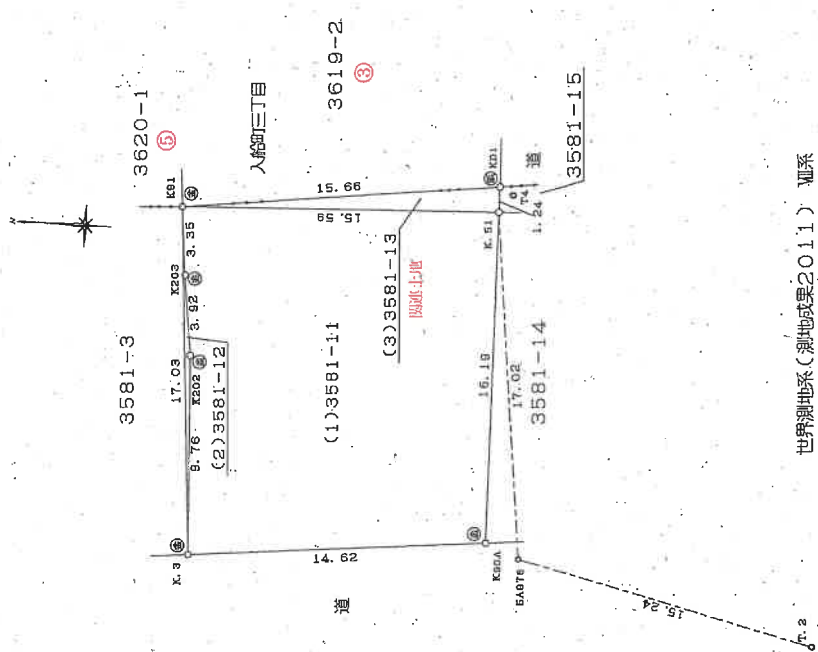
座標求積表

地番	(1)3581-11								
点名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$		
K.3	()	214747.361	48895.758	-15.103	-738472.633074				
K90A	()	214732.811	48897.204	-14.113	-690086.240052				
K.51	()	214733.248	48913.394	16.015	783348.004910				
K91	()	214748.826	48912.731	15.215	744207.202165				
K203	()	214748.463	48909.395	-0.912	-44605.368240				
K202	()	214747.914	48905.504	-1.102	-53893.865408				
			倍面積		497.100301				
			面積		248.5501505				
			地積		248.55				㎡

地番	3581-12	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
K.3	()	214747.361	48895.758	-0.912	-44592.931296			
K202	()	214747.914	48905.504	1.102	53893.865408			
K203	()	214748.463	48909.395	0.912	44605.368240			
K91	()	214748.826	48912.731	-1.102	-53801.829562			
			倍面積		4.472780			
			面積		2.2363950			
			地積		2.23			㎡

地名	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
K91	()	214748.826	48912.731	-0.084	-1669.032854		
K.51	()	214733.248	48913.394	-15.544	-760308.786336		
KD1	()	214733.282	48914.634	15.578	761992.168452		
			倍面積		18.339262		
			面積		9.6696310		
			地積		9.66		㎡

小計 280.4561765



世界測地系(測地成果2011) 細系
令和7年4月30日測量

点名	座標	X	Y
T4	金崎	214732.630	48914.261
T.2	金崎	214716.301	48893.110
5A976	街区基準点	214731.170	48896.495

申請人

縮尺 1/250

作製者

(令和7年5月15日作製)

新潟地方方法務局備付図面写し
(執行官加筆)

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：令和7年5月30日

(参考)

地番 3581-1 3581-14
3581-15

地積測量図

土地の所在 新潟市中央区稲荷町字下島

座標求積表

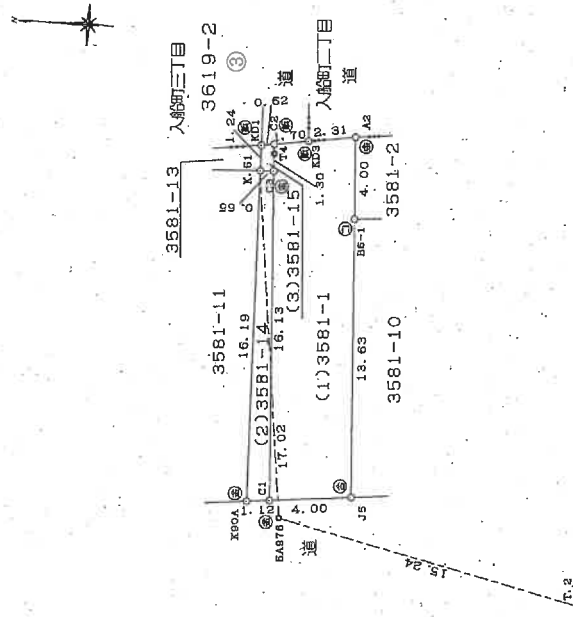
地番 (1)3581-1				
点名	座標 X	座標 Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
J5	214727.706	48897.704	-3.227	-157792.890808
B6-1	214728.468	48911.318	0.887	48275.470866
A2	214728.693	48915.312	2.518	123168.755616
KD3	214730.986	48914.978	3.975	194437.028600
C2	214732.668	48914.725	1.609	78703.792525
C3	214732.595	48913.422	-0.973	-47592.759806
C1	214731.695	48897.313	-4.889	-239058.963257
倍面積			140.434936	
面積			70.2174680	m ²

地番 (2)3581-14				
点名	座標 X	座標 Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
K.51	214733.248	48913.394	0.216	10565.293104
X90A	214732.811	48897.204	-1.553	-75937.357812
C1	214731.695	48897.313	-0.216	-10561.819808
C3	214732.595	48913.422	1.553	75962.544366
倍面積			28.660050	
面積			14.3300250	m ²

地番 (3)3581-15				
点名	座標 X	座標 Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$
C3	214732.595	48913.422	-0.580	-28369.764760
C2	214732.668	48914.725	0.687	33604.416075
KD1	214733.282	48914.634	0.580	28370.487720
K.51	214733.248	48913.394	-0.687	-33503.501678
倍面積			1.817957	
面積			0.8089785	m ²

小計

85.3561715



世界測地系(測地成果2011) Ⅱ系

令和7年4月30日測量

点名	座標 X	座標 Y
T4	214732.630	48914.261
T.2	214716.301	48893.110
5A976	214731.170	48896.495

点名	座標 X	座標 Y
T4	214732.630	48914.261
T.2	214716.301	48893.110
5A976	214731.170	48896.495

作製者

(令和7年5月15日作成)

新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加蓋)

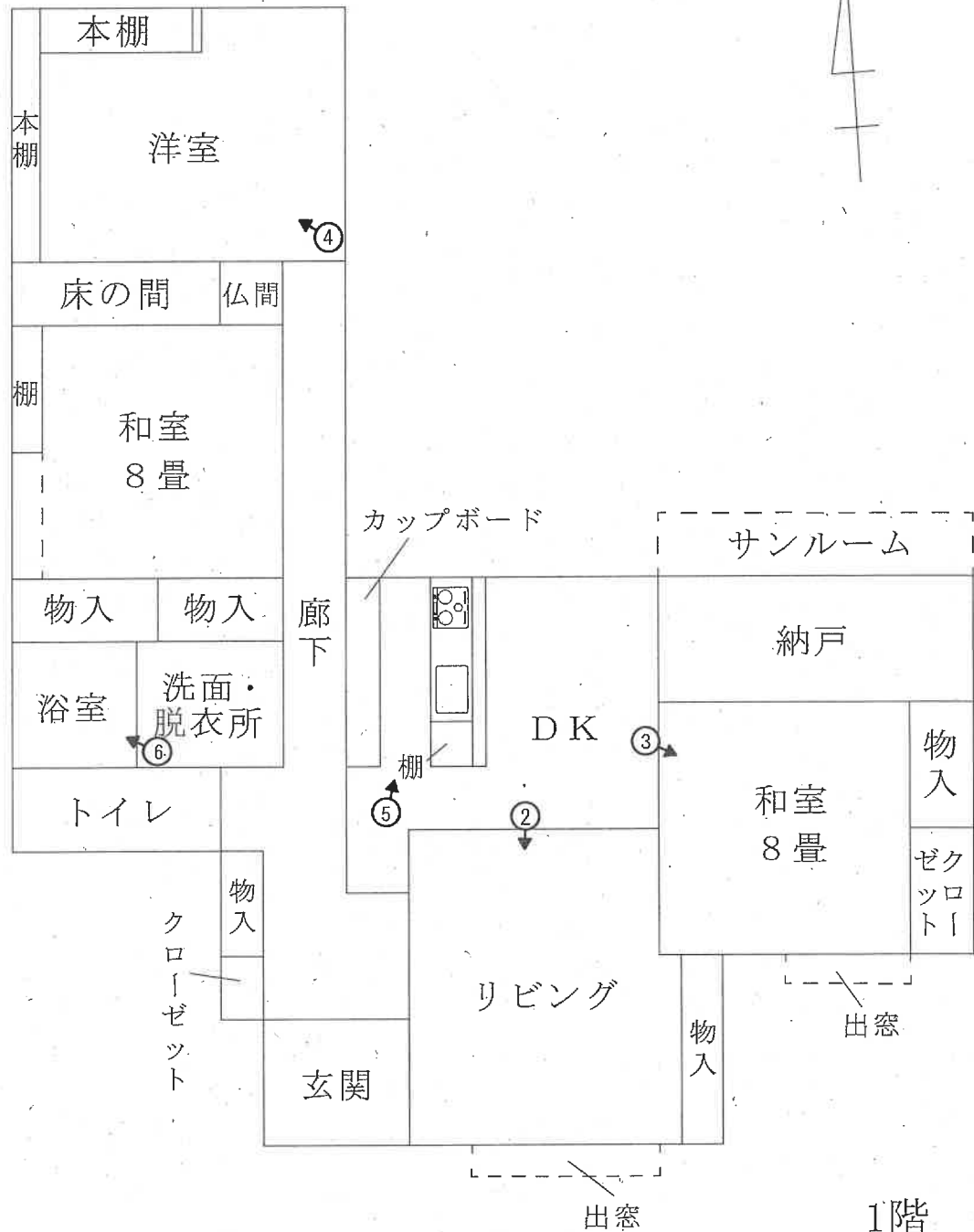
新潟県土地家産調査士会

縮尺 1/250

物件6 建物

概略間取図

S=1:100



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 7 年 (ケ) 第 59 号
令和 7 年 9 月 22 日 現地調査
令和 7 年 10 月 3 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小 俣 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,440,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 4,210,000 円
2 (土地)	金 2,500,000 円
3 (土地)	金 1,380,000 円
4 (土地)	金 3,580,000 円
5 (土地)	金 900,000 円
6 (建物)	金 12,870,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6の各不動産について、それぞれ一括売却（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1～5の土地の内訳価格は物件6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6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他は、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も、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。

以下余白

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	登記事項証明書上	現況
1	所在地目地積	新潟市中央区入船町三丁目 3618番 宅地 181.81平方メートル	○同左
2	所在地目地積	新潟市中央区入船町三丁目 3619番1 宅地 107.76平方メートル	○同左
3	所在地目地積	新潟市中央区入船町三丁目 3619番2 宅地 59.50平方メートル	○同左
4	所在地目地積	新潟市中央区入船町三丁目 3620番 宅地 154.38平方メートル	○同左
5	所在地目地積	新潟市中央区入船町三丁目 3620番1 宅地 38.67平方メートル	○同左

6	所 在	新潟市中央区入船町三丁目 3 6 1 8 番地、 3 6 1 9 番地 1、3 6 1 9 番地 2、3 6 2 0 番地、3 6 2 0 番地 1	○同左
	家屋番号	3 6 1 8 番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造セメント瓦葺平家建	
	床 面 積	1 階 1 3 0 . 0 4 平方メートル	

	特 記 事 項

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1～5）

位 置 ・ 交 通	JR 信越本線「新潟」駅の北西方道路距離 2,900m（車で約 16 分）に位置し、新潟交通バス停留所「入船町二丁目」まで約 60m である。	
付 近 の 状 況	当該地域は、JR 信越本線「新潟」駅の北西方道路距離 2,900m に位置し、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。スーパー等の生活利便施設への距離があり、居住環境はやや不便な地域である。特段、変動要因も見当たらず、今後も現状を維持して推移するものと予測される地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 無
画 地 条 件 (規模・形状等)	物件 1～5 は、南側で市道に等高接面する、間口約 16.5m、奥行約 28m のほぼ台形でほぼ平坦な中間画地である。	
接 面 道 路	南側幅員約 4.8m 舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号適用道路）	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件 1～5 は物件 6 建物の敷地として利用されている。北側は介護施設、東側は一般住宅、西側は更地（建物建築中）となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 有 下 水 道 有	
特 記 事 項	西側隣地 地番 3581 番 13 に越境し、同土地を無権原で一体利用している。その為、上水道管、ガス管が同土地を介して物件 1～5 に引き込まれている。 (西側隣地) 所在 新潟市中央区稲荷町字下島 地番 3581 番 13 地目 宅地 地積 9.66 m ²	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	主 で あ る 建 物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記上） 平成5年7月17日新築 経 過 年 数 32.5年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造、平家建 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 外装板 天 井 内装板、クロス 内 壁 内装板、クロス、京壁 床 フローリング、畳 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 なし
床面積（現況）	1階 130.04 m ² 延べ130.04 m ²
現 況 用 途 等	階 層 1階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 3LDK（概略間取図の通り）
品 等	普通程度
保守管理の状態	特に破損箇所、雨漏り等も見られず、管理状況は概ね良好であるが、所有者の家財等がある。
建物の利用状況	現地調査時、所有者の家財等が置いてある。
特 記 事 項	物件6の軒の一部が西側隣地 地番 3581 番 13 に越境している。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～5（土地）

上記土地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 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	74,200	0.94	181.81	0.95	12,050,000
2	74,200	0.94	107.76	0.95	7,140,000
3	74,200	0.94	59.50	0.95	3,940,000
4	74,200	0.94	154.38	0.95	10,230,000
5	74,200	0.94	38.67	0.95	2,560,000
地積合計			542.12	建付地 価格合計	32,920,000

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（又は県地価調査標準価格）から規（比）準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価調査 中央（県）－5 を規準した価格

地価調査基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $81,600 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/110 \div 74,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：街路条件・交通接近条件・環境条件を考慮 計+10%

イ 個別格差（相乗積）：形状△1%、西側隣地越境（上水道・ガス管隣地經由引込み）△5%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の経過年数等を考慮 △5%

② 物件 6（建物）

建物について、建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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
6	121,000	130.04	0.027	420,000
物件 6 建物合計				420,000

ウ 現 価 率

物件 6（建物）

経過年数 32.5 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 10%、現在価値率 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 = {現在価値率 3% + (1 - 3%) × 経済的残存耐用年数 0 年 / (経過年数 32.5 年 + 経済的残存耐用年数 0 年)} × (1 - 観察減価率 10%)

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 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	12,050,000	0.5	法定地上権	6,030,000
2	7,140,000	0.5	法定地上権	3,570,000
3	3,940,000	0.5	法定地上権	1,970,000
4	10,230,000	0.5	法定地上権	5,120,000
5	2,560,000	0.5	法定地上権	1,280,000
	敷地利用権価格合計			17,970,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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 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	12,050,000	−6,030,000	1.0	1.0	0.7	4,210,000
2	7,140,000	−3,570,000	1.0	1.0	0.7	2,500,000
3	3,940,000	−1,970,000	1.0	1.0	0.7	1,380,000
4	10,230,000	−5,120,000	1.0	1.0	0.7	3,580,000
5	2,560,000	−1,280,000	1.0	1.0	0.7	900,000
6	420,000	+17,970,000	1.0	1.0	0.7	12,870,000
一 括 価 格 (合 計)						25,440,000

ウ 占有減価：必要なし

エ 市場性修正率：必要なし

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮して△30%とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格（中央（県）－5）

所 在：新潟市中央区稻荷町字下島 3460 番 21
価 格：81,600 円／ m^2
位 置：J R 信越本線「新潟」駅まで道路距離約 3,000m
に位置する。
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：149 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南西側約 7m 市道
用 途 指 定 等：第一種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%、準防火地域
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 建物図面写
4. 概略間取図

以 上

受命物件の位置図

S=1:10,000



登記年月日：平成54年7月22日

017101

各階平面図

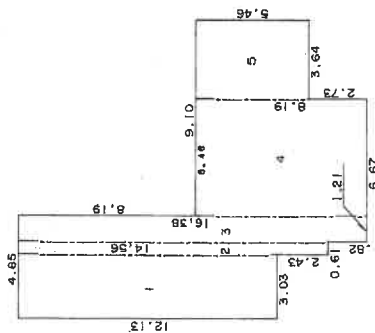
3618

建物

図面

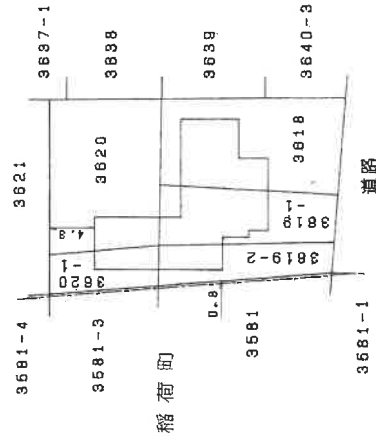
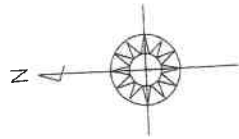
家屋番号 3618
建物の所在 新潟市入船町三丁目3618番地、3619番地1、
3619番地2、3620番地、3620番地1

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更



求積表

1	12.13	X	3.03	=	36.7539
2	14.56	X	0.61	=	8.8816
3	16.38	X	1.21	=	19.8198
4	8.19	X	5.46	=	44.7174
5	5.46	X	3.64	=	19.8744
合計					130.0471
床面積					130.04㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面写
物件6
A3判をA4に縮小

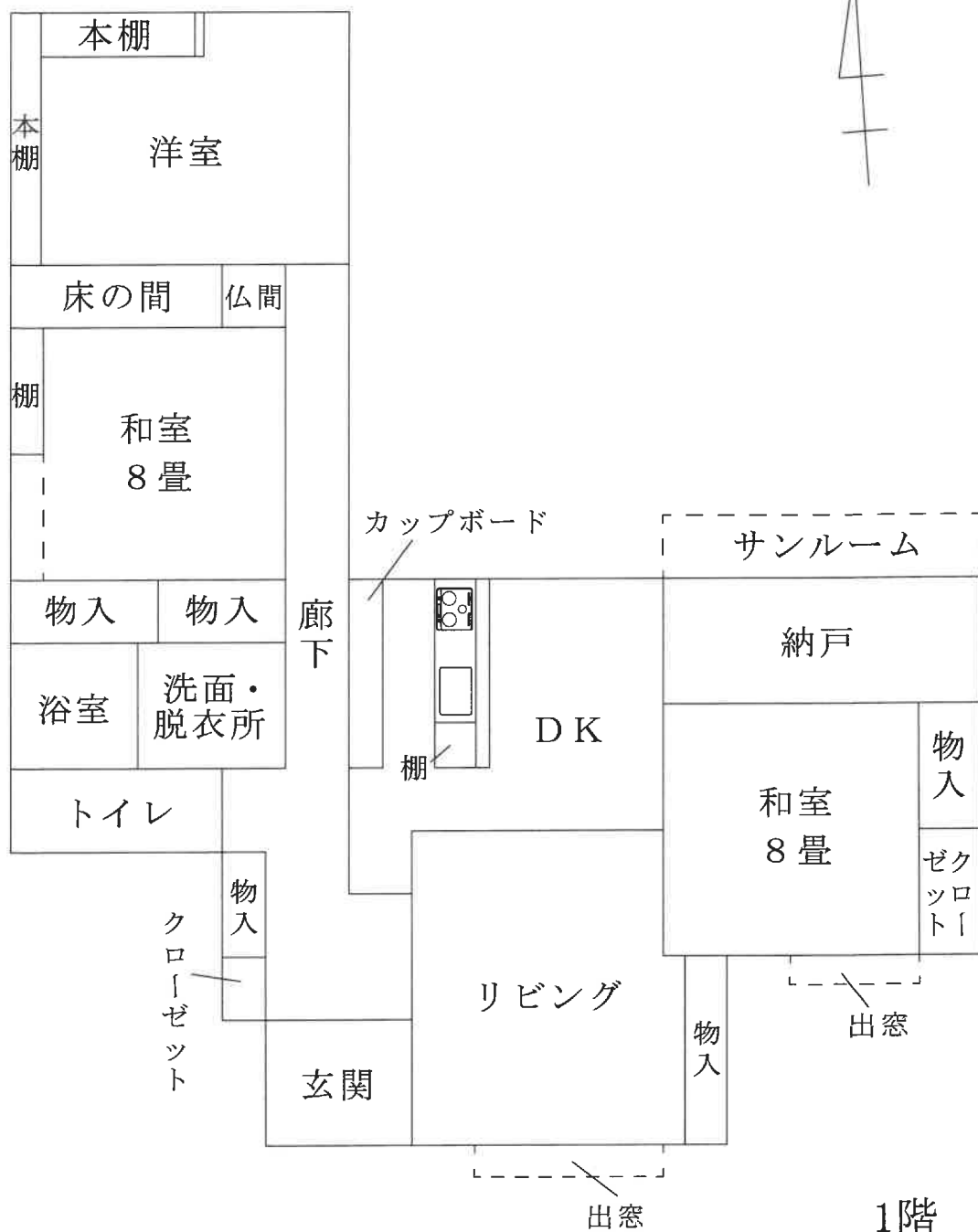
新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成5年7月22日登記

物件6 建物

概略間取図

S=1 : 100



1階

評価人作成