

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 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 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。	



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	1,440,000 1,152,000	一括	288,000	59,822	0
1	160,000				
2	690,000				
3	120,000				
4	470,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 新潟市西蒲区番屋字浦苗代 |
| | 地 番 | 5 7 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区番屋字浦苗代 |
| | 地 番 | 5 7 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 5. 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区番屋字浦苗代 |
| | 地 番 | 5 7 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 2. 9 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区番屋字浦苗代 5 7 8 番地 1、5 7 7 番地 2、5 7 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 7 8 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 9 9. 7 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 3 0 7. 7 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月18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4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 新潟市西蒲区番屋字浦苗代 |
| | 地 番 | 5 7 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区番屋字浦苗代 |
| | 地 番 | 5 7 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 5. 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区番屋字浦苗代 |
| | 地 番 | 5 7 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 2. 9 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区番屋字浦苗代 5 7 8 番地 1、5 7 7 番地 2、5 7 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 7 8 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 9 9. 7 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 3 0 7. 7 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第1号
令和7年2月10日受理
令和7年3月**21**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市西蒲区番屋字浦苗代
 地 番 5 7 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 2 4 . 5 6 平方メートル
- 2 所 在 新潟市西蒲区番屋字浦苗代
 地 番 5 7 8 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 6 5 . 6 7 平方メートル
- 3 所 在 新潟市西蒲区番屋字浦苗代
 地 番 5 7 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 9 2 . 9 6 平方メートル
- 4 所 在 新潟市西蒲区番屋字浦苗代 5 7 8 番地 1、5 7 7 番地
 2、5 7 8 番地 3
 家屋 番号 5 7 8 番 1
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 2 9 9 . 7 3 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図(地図)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(物件1、3) ☒ その他の者(物件2) 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	一体地の北側について、物件4の建物で営業していた食堂のための看板、外灯、植込みなどは、公図上の水路(土地建物位置関係図上の介在地等)に設置されている。		
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: 約307.73平方メートル		
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・居宅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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (物件1、3、4の土地建物所有者、物件2の土地所有者の夫)	北側の看板、外灯、植込みは、物件1～4の土地の外だと思う。ほかには物件4の建物やそのための設備等が、物件1～4の土地からはみ出しているということはないと思う。 物件2の土地所有者Bは妻である。私がBに地代を支払っているということはない。 物件4の建物には私達夫婦とその家族が居住している。同建物でしていた割烹食堂は令和6年5月28日に閉店した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月12日 (水) 10:11-10:15	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2月12日 (水) 15:39-15:55	新潟市役所資産税第2分室	家屋見取図及び課税台帳取得
7年2月12日 (水) 15:57-16:05	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影
7年2月13日 (木) 11:18-11:26	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
7年2月18日 (火) 8:44-8:48	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年3月18日 (火) 9:30-10:52	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査 (A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
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。

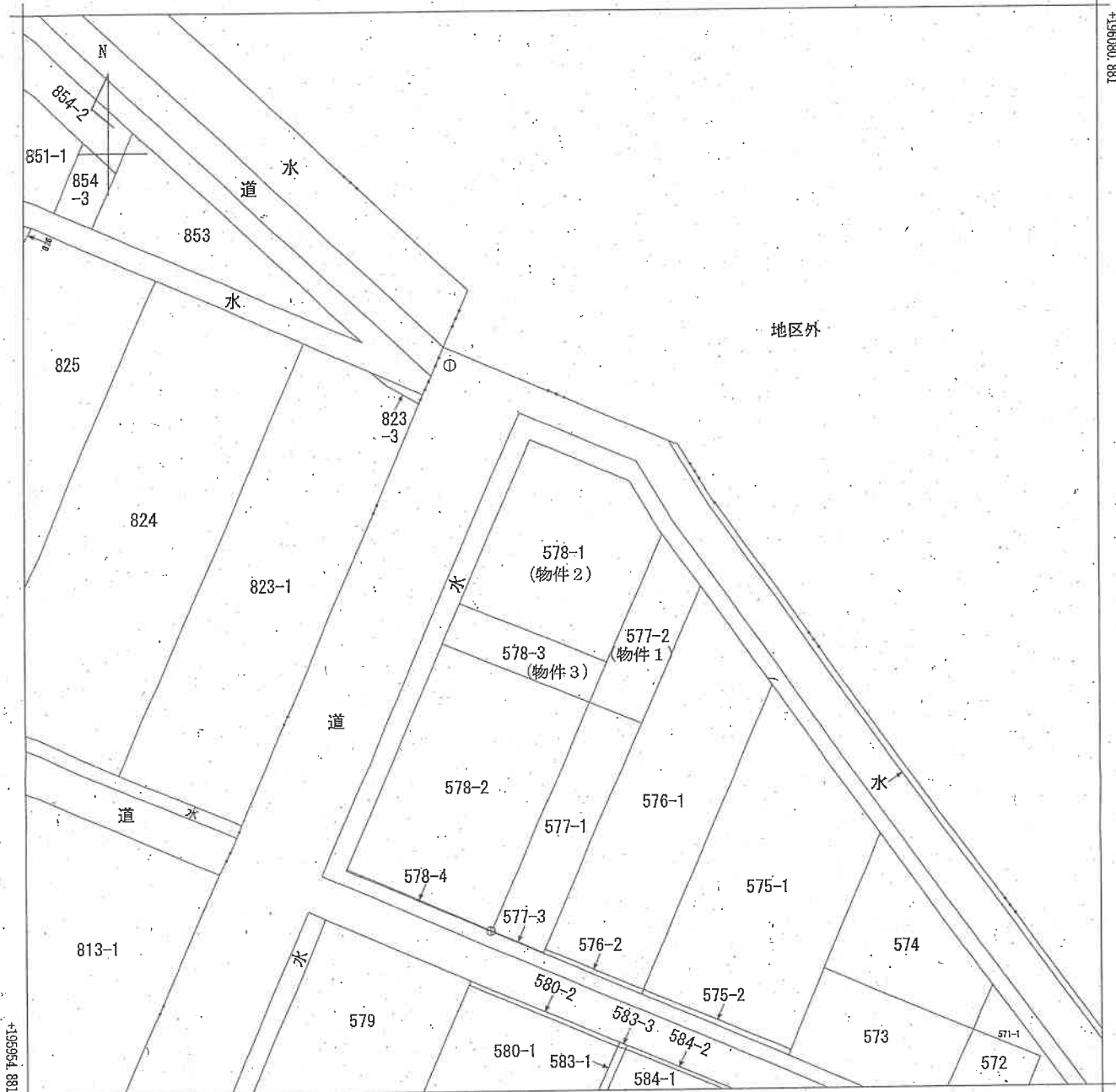
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

+41118.511

+136080.881



+40993.511

(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。



請求部	所在	新潟市西蒲区番屋字蒲苗代				地番	578番1			
出力縮	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					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
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号：6-1
(1/1)

公用

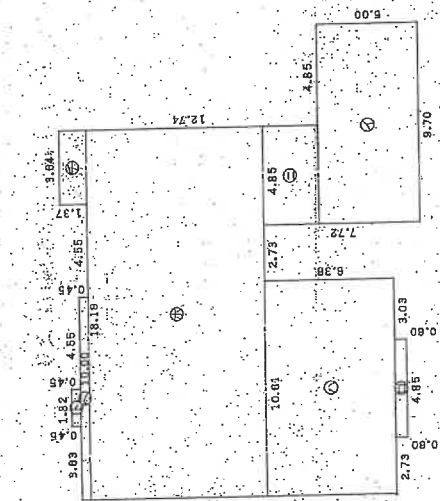
家屋番号 578-1

建筑物剖面图

建物の所在	西蒲原郡島東村大字番屋宇浦苗代	578番地1・ 578番地3	577番地2
-------	-----------------	-------------------	--------

吾懇新

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市西蒲区〕に変更



物件2

物件 I

576-1

物件 4

物件 3

求積表	9	70	11	11	11	11	11	11	11
500	9	70	11	11	11	11	11	11	11
00	48	85	10	48	85	10	48	85	10
036	67	4	13	19	20	15	4	50	00
032	13	34	35	15	4	50	00	81	80
045	0	81	80	0	81	80	0	81	80
137	4	81	80	4	81	80	4	81	80

合床	計	面積
299.7309	299.7309	299.73 m ²

作者

7年1月27日(作製)

縮尺 250

人壽

縮尺 5.00

新潟地方事務局備付図面写し

新鴻興土地家屋調查士會

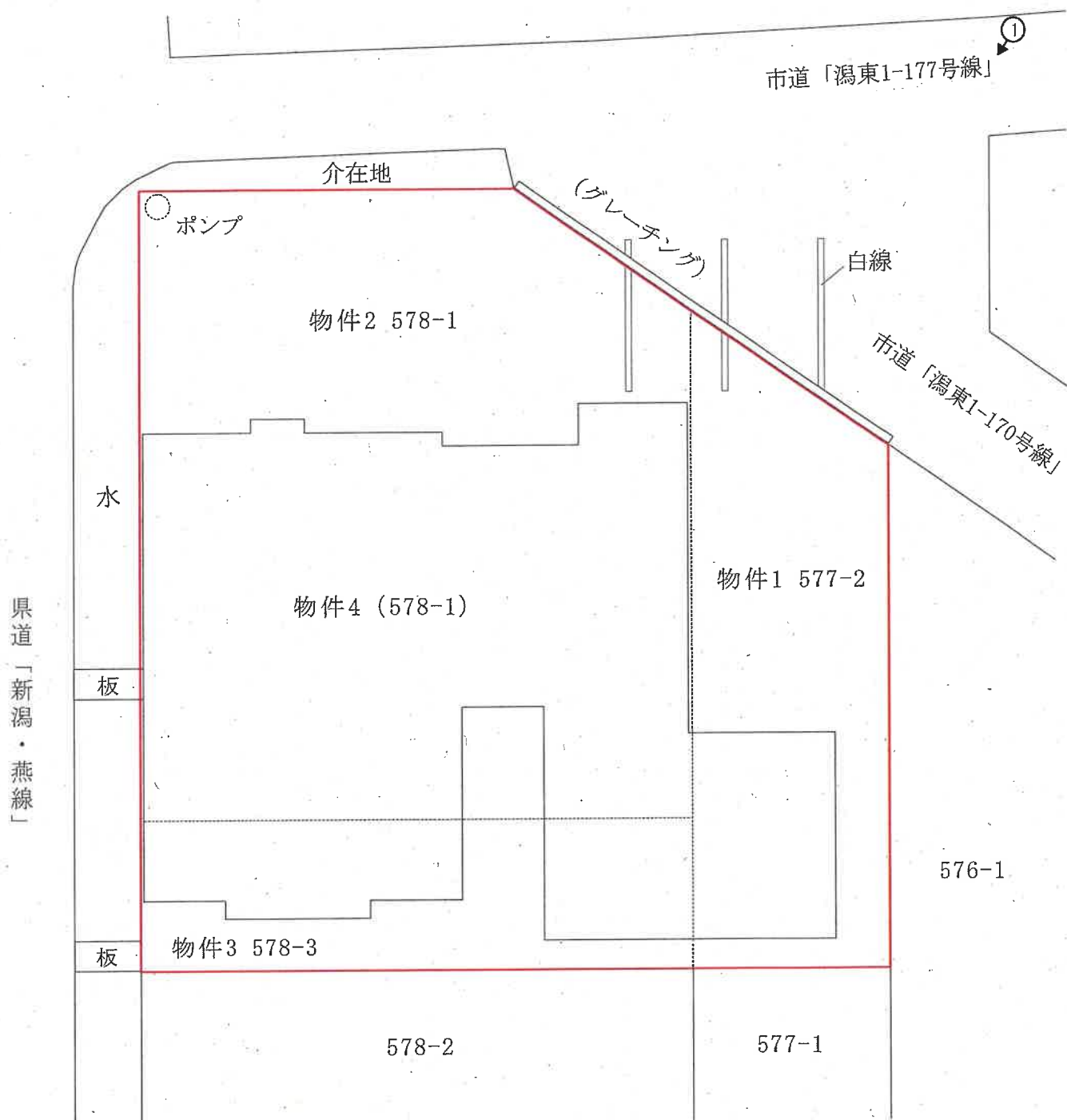
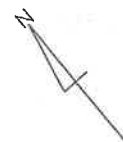
昭和・平成 7 年 2 月 9 日登記

請求番号: 6-2 (執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図 (概略 S ≒ 1 : 200)

○➡ 印は写真撮影位置、方向



※本図は公図や建物図面、道路台帳平面図等を参考に現地調査を行い、作成した概略図である。

評価人作成
執行官加筆

概略間取図 (S ≒ 1 : 100)

執行官加筆

○➡ 印は写真撮影位置、方向

物件4 578-1

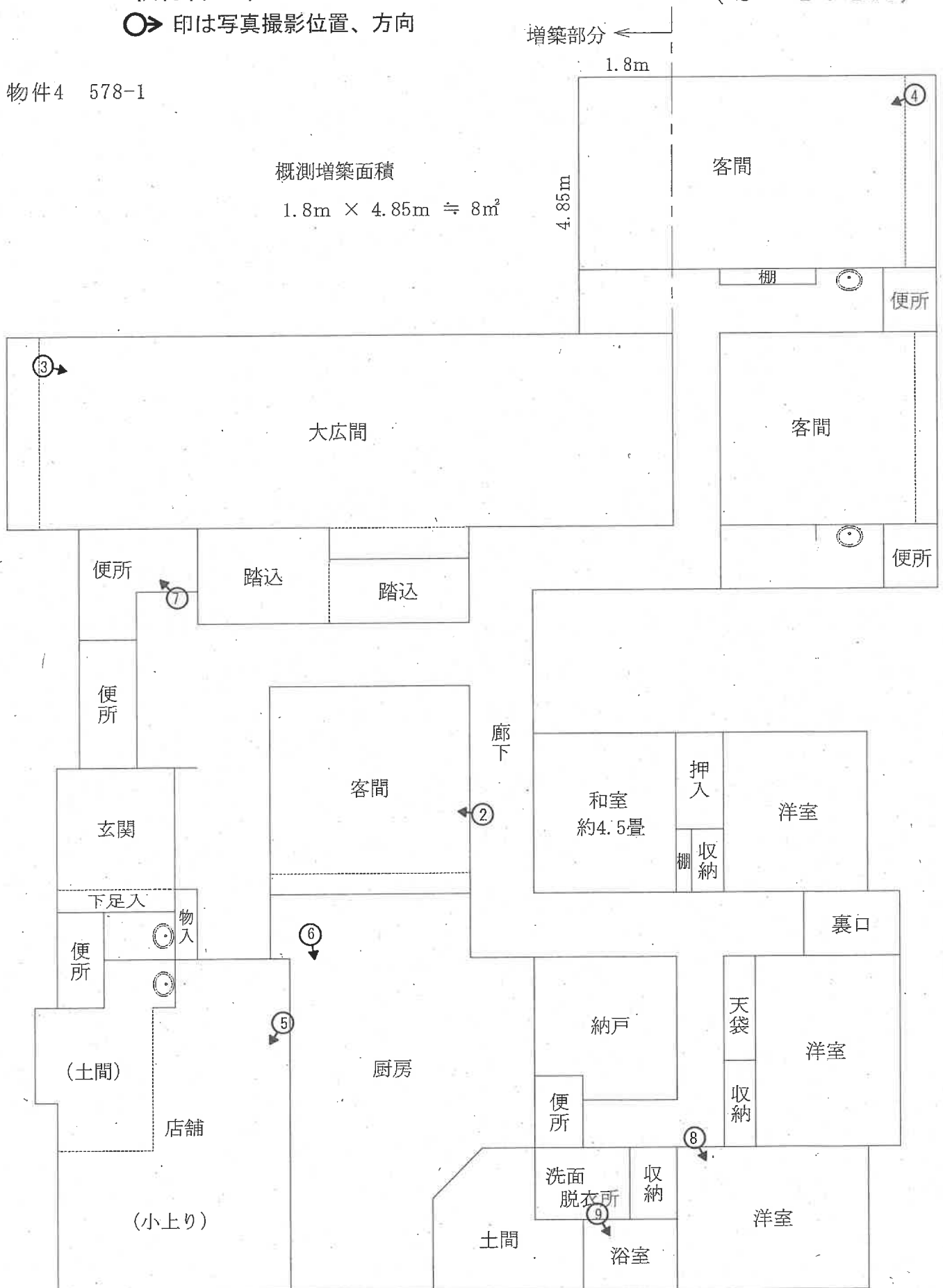
概測増築面積

$$1.8\text{m} \times 4.85\text{m} \div 8\text{m}^2$$

増築部分

1.8m

4.85m



評価人作成



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 1号

求 意 見 書

近 藤 伸 二 殿

令和 7年 6月30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
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番号 [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 7月 1日
評価人

近藤 伸二



令和 7年 (ケ) 第 1号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 新潟市西蒲区番屋字浦苗代 |
| | 地 番 | 5 7 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 4. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区番屋字浦苗代 |
| | 地 番 | 5 7 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 5. 6 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区番屋字浦苗代 |
| | 地 番 | 5 7 8 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 2. 9 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区番屋字浦苗代 5 7 8 番地 1、5 7 7 番地 2、5 7 8 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 5 7 8 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 9 9. 7 3 平方メートル |

(別紙)

[illegible]

令和 7 年 (ケ) 第 1 号
令和 7 年 3 月 18 日 現地調査
令和 7 年 3 月 21 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 2,390,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1(土地)	金 260,000 円
2(土地)	金 1,150,000 円
3(土地)	金 200,000 円
4(建物)	金 780,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却(民事執行法第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1～3土地の内訳価格は物件4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4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 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区番屋字浦苗代 577番2 宅地 124. 56平方メートル	・同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区番屋字浦苗代 578番1 宅地 365. 67平方メートル	・同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市西蒲区番屋字浦苗代 578番3 宅地 92. 96平方メートル	・同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市西蒲区番屋字浦苗代578番地1、 577番地2、578番地3 578番1 店舗・居宅 木造セメント瓦葺平家建 299. 73平方メートル	・増築部分(約8㎡)が存 し、床面積は307.73㎡で ある。 ・他は同左
番号	特 記 事 項		
1, 2	北東側の道路沿いに駐車のための白線が引いてあるが、大きく市道にはみ出している。(土地建物位置関係図参照)		
2	物件2土地の北端部に排水を東側の水路に流すためのポンプが設置されている。また、北側の市道との間には介在地在が存し、看板や外灯が設置されている。		
2, 3	対象地と県道の間には幅約2mの水路が介在しており、2箇所コンクリート板を置いて出入りしているが、管理者である西蒲区土地改良区によれば、占有等の許可は得られていないとのことである。		

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1～3(土地)

位 置 ・ 環 境	JR越後線「巻」駅の北東方、道路距離にして約7.8kmに位置し、太陽交通「下熊谷」バス停まで約450mである。
付 近 の 状 況	近隣地域は、県道「新潟・燕線」沿いに潟東支所や消防署等の公的施設を中心に、事業所や店舗等の混在する地域である。旧潟東村の中心部であったが繁華性は乏しく、中心部や利便施設等からは距離があることから、利便性の劣る地域である。
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 般的な規則)	都 市 計 画 区 分 市街化調整区域 用 途 地 域 無し 建 ぺ い 率 70% 容 積 率 200% 防 火 規 制 無し そ の 他 の 規 制 既存集落地域
画 地 条 件	北東側が接道する、間口約15m、奥行最大約31mのやや不整形な中間画地である。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	北東側が幅員約5m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)。但し下記特記事項参照。
土地の利用 状況及び隣 地の状況等	物件1～3土地は、物件4建物の敷地として利用されている。 隣接地は、南西側が一般住宅、南東側が駐車場、北西側が事業所として利用されている。
供給処理施設	上 水 道 有り ガ ス 有り 下 水 道 有り
特 記 事 項	北西側が水路を介して県道に接面しており、北側についても介在地を介して市道に接面している。ただし、北西側水路は幅が約2mあり、一部コンクリート板を設置した部分を除けば出入り困難である。また、北側の市道とは最大0.6mの高低差があるほか、ガードレールによって出入りができない。このため、接面道路は北東側のみとした。

2 建物の概況及び利用状況

物件4(建物)

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(登記簿上) 昭和43年5月10日新築 昭和61年8月23日増築 経 過 年 数 約57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 漆喰、サイディング等 天 井 クロス、化粧合板等 内 壁 クロス、砂壁等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 特に無し
床面積(現況)	307.73㎡(概測面積)
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 店舗兼居宅 間 取 り 概略間取図の通り
品 等	普通程度
保守管理の状態	やや劣る。
建物の利用状態	建物所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	・ 令和6年5月まで営業していたとのことであるが現在は廃業しており、 店舗の小上り部分のカーペットが剥がされている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求める。

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	15,600	0.8	124.56	0.5	780,000
2	15,600	0.8	365.67	0.5	2,280,000
3	15,600	0.8	92.96	0.5	580,000
計			583.19		3,640,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺取引事例と比較し、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。

地価調査基準地「西蒲(県)－11」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 14,100 \text{ 円/㎡} \times & 99.5 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 90 & \div & 15,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差 : 環境条件等を考慮 ▲10

イ 個別格差 : 角地±0、形状 ▲0.2

エ 建付減価補正率 : 建物の経過年数を考慮 ▲0.5

② 物件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 番号	再調達原価 (円／㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 (%) ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	136,000	307.73	1.5	630,000

ウ 現価率

物件4 経過年数 約57年、経済的残存耐用年数 0年、観察減価率 70%、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。

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \left\{ \text{経済的残存耐用年数 } 0\text{年} / (\text{経過年数 } 57\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0\text{年}) \right\} \right] \times (1 - \text{観察減価率} 70\%)$$

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 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	780,000	0.4	法定地上権	310,000
2	2,280,000	0.1	使用借権	230,000
3	580,000	0.4	法定地上権	230,000
計	3,640,000			770,000

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	780,000	－ 310,000		0.8	0.7	260,000
2	2,280,000	－ 230,000		0.8	0.7	1,150,000
3	580,000	－ 230,000		0.8	0.7	200,000
4	630,000	＋ 770,000		0.8	0.7	780,000
一括価格 (合計)						2,390,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 建物用途(割烹店)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 地価調査基準地「西蒲(県)－11」

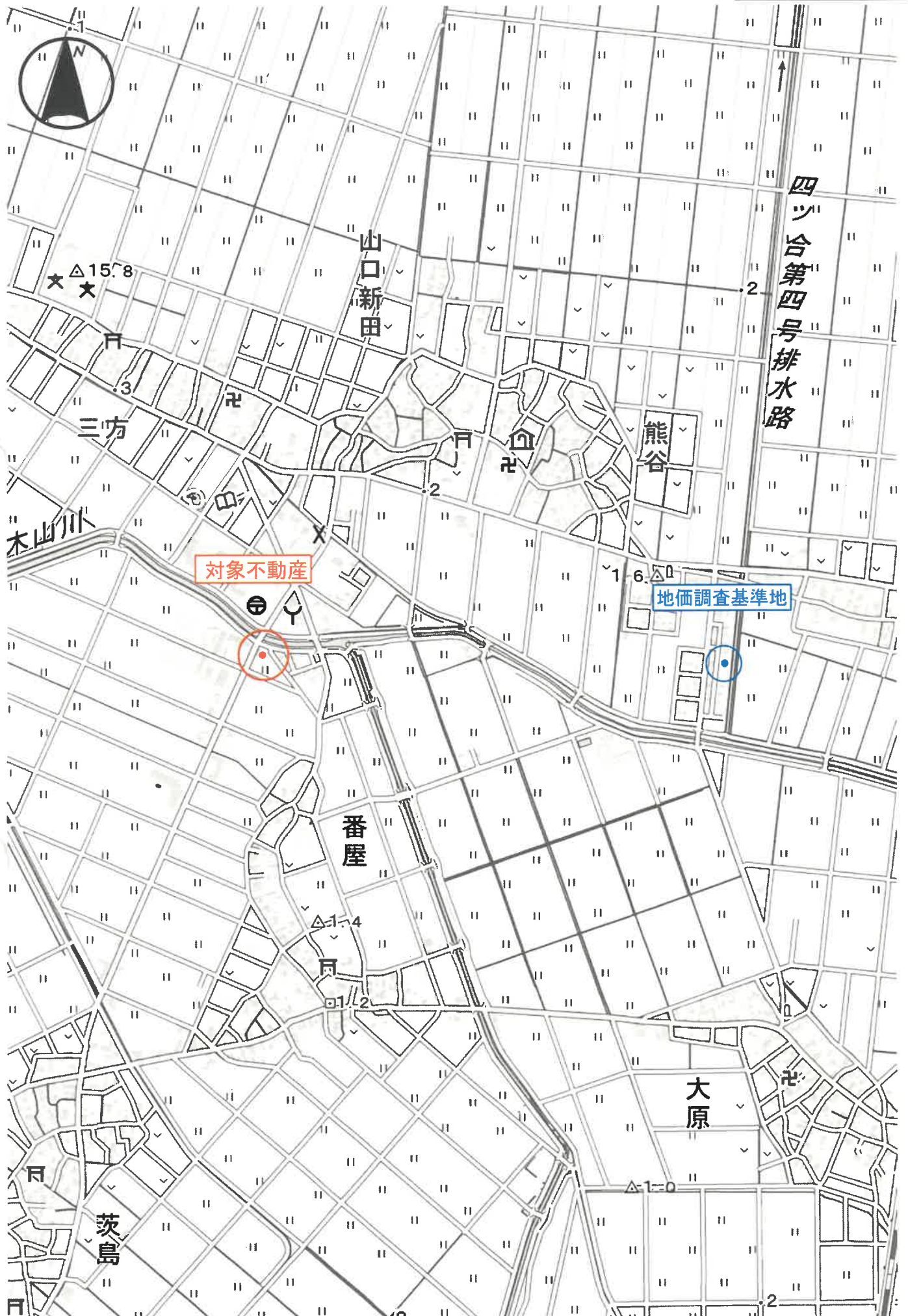
所 在 : 西蒲区井随字下境421番18
価 格 : 14,100円/㎡
位 置 : JR越後線「越後曽根」駅まで道路距離約7.5km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 327㎡
供給処理施設 : 水道、ガス
街 路 条 件 : 西側約5mの舗装市道に接面
用途指定等 : 市街化調整区域、用途無指定(建ぺい率70%、容積200%)
地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

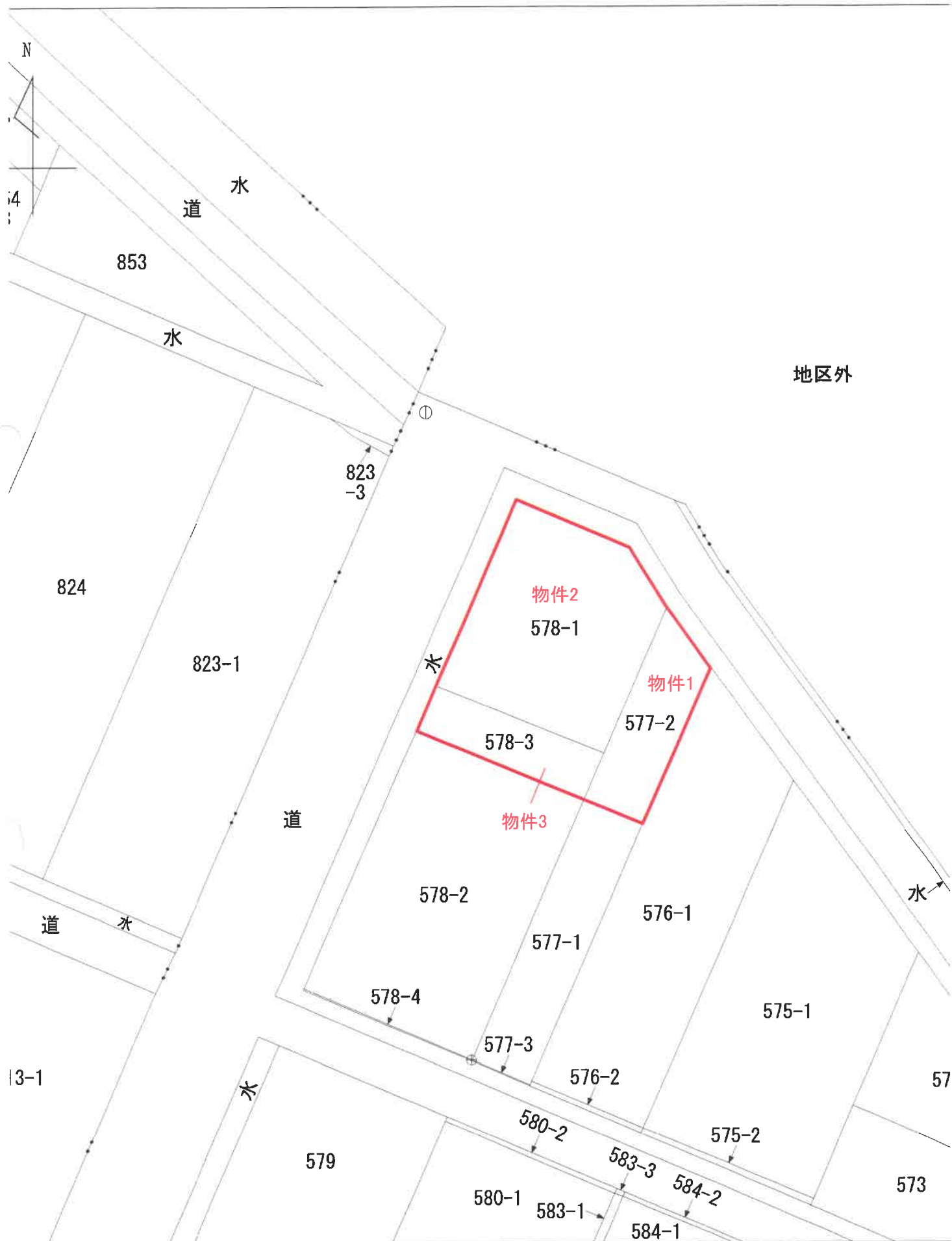
第7 附属資料の表示

- 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





1 (座標値種別：図上測定)

省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。

地
番

S = 1 : 600

登記年月日：平成7年2月3日

266517

各階平面図

578-1

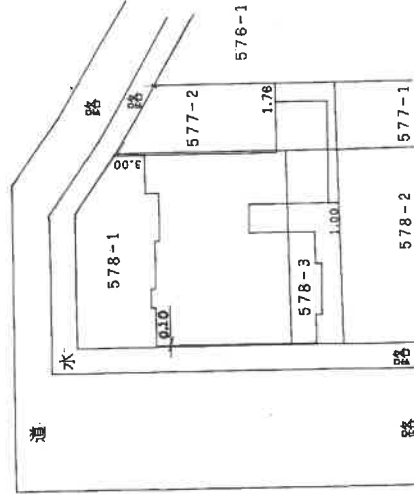
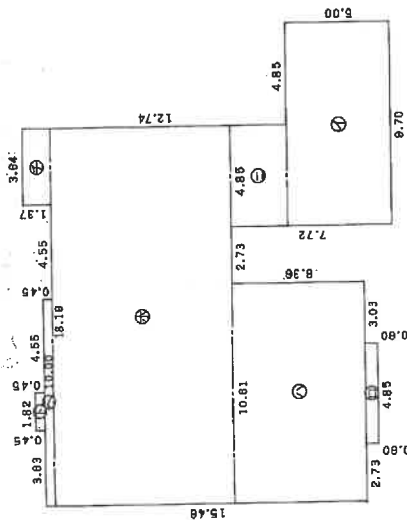
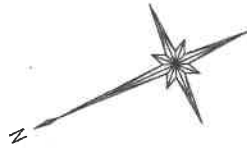
建物図面

家屋番号

建物の所在：西蒲原郡鴻巣大字番屋字浦苗代578番地1・578番地2・578番地3

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西蒲区]に変更



求積表

イ)	5.00	×	9.70	=	48.5000
ロ)	0.60	×	4.85	=	2.9100
ハ)	6.36	×	10.61	=	67.4796
ニ)	2.72	×	4.85	=	13.1920
ホ)	8.65	×	18.19	=	157.3435
ヘ)	0.45	×	10.00	=	4.5000
ト)	0.45	×	1.82	=	0.8190
チ)	1.37	×	3.64	=	4.9868
合計					299.7309
床面積					299.73㎡

作製者

27日(作製)

縮尺

1/250

申請人

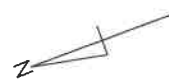
新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/500

昭和57年2月3日登記

概略間取図 (S ÷ 1 : 100)

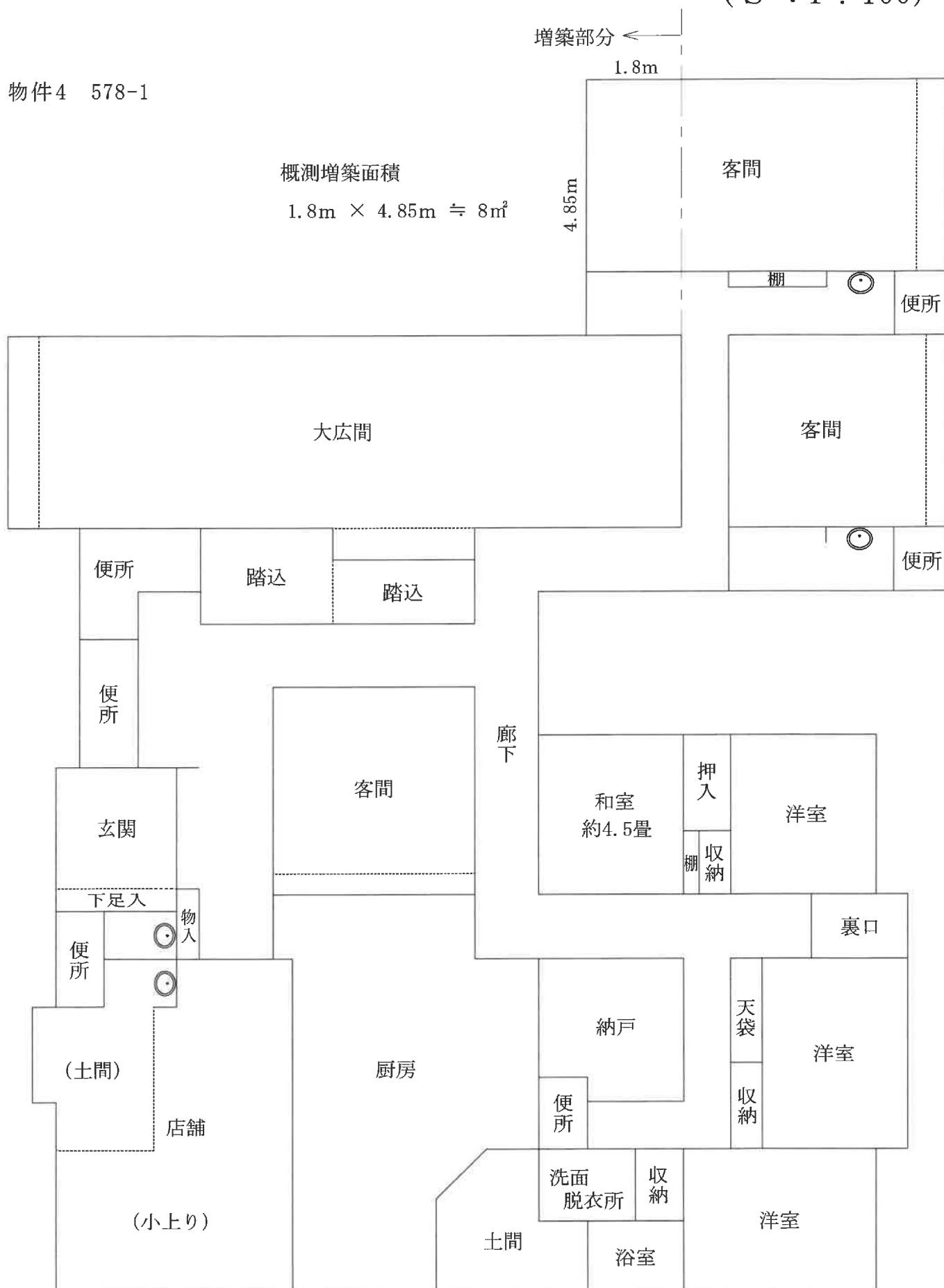


増築部分 ←
1.8m

物件4 578-1

概測増築面積

$$1.8\text{m} \times 4.85\text{m} \div 8\text{m}^2$$



評価人作成



評価人作成