

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9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 4月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 4月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月 1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 4月22日 午前 9時00分から 令和 8年 4月24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。
<p>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 8年 3月 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。</p>	



物件目録

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所在 | 西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切 |
| | 地番 | 1753番1 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 1751.65平方メートル |
| 2 | 所在 | 西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切1753番地1 |
| | 家屋番号 | 1753番1 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床面積 | 279.52平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符号 | 1 |
| | 種類 | 作業所 |
| | 構造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 69.56平方メートル
2階 50.08平方メートル |
| | 符号 | 2 |
| | 種類 | 倉庫 |
| | 構造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床面積 | 25.40平方メートル |
| | 符号 | 3 |
| | 種類 | 物置 |
| | 構造 | 木造瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 8.84平方メートル
符 号 4
種 類 鶏舎
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル
(現況)
種 類 物置



物件明細書

令和 8年 1月26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, 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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造瓦葺2階建、床面積：1階 約74平方メートル、2階 約44平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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1】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号1753番3）が本件土地上に存在する。

【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

【物件番号1】

隣地（地番1749番1）との境界が不明確である。

《 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 | 西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切 |
| | 地 番 | 1753番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1751.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切1753番地1 |
| | 家屋 番号 | 1753番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 279.52平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 50.08平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 25.40平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 8.84平方メートル
符 号 4
種 類 鶏舎
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 9.93平方メートル
(現況)
種 類 物置





令和7年(ケ)第113号
令和7年11月14日受理
令和7年12月16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 西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切
地 番 1753番1
地 目 宅地
地 積 1751.65平方メートル
- 2 所 在 西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切1753番地1
家屋 番号 1753番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 279.52平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 作業所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 50.08平方メートル
- 符 号 2
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 25.40平方メートル
- 符 号 3
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積	8.84平方メートル
符 号	4
種 類	鶏舎
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.93平方メートル

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切1753番地1、1749番地1
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
	構 造	木造瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階 約74㎡ 2階 約44㎡ (外観からの概測による)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和46年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (Aの亡父) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	Aは平成9年4月22日相続により上記建物の所有権を取得している。	
2	所 在	西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切1753番地3、1753番地1
	家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1753番3
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業所
	構 造	木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき2階建
	床面積 (概略)	1階 98.41㎡ 2階 87.18㎡
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和46年ころ <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (Aの亡父) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	1 物件1が敷地の一部となったのは平成23年12月19日の増築時である。 2 第三者に賃貸している。

(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
<input checked="" type="checkbox"/> A (所有者)	<p>1 物件2は私が家族とともに居宅として使用している。8年ほど前まで喫茶店として使用していたが現在は廃業しており、店舗としては使用していない。</p> <p>屋根には太陽光パネルが設置してあり、一体型なので取り外すことはできない。太陽光発電は現在も稼働している。また、トイレ、脱衣場、キッチンに電気を使った床暖房システムとなっている。</p> <p>2 目的外建物1は私の亡父が建築したもので、現在は私が相続している。相続時まで未登記であることは知らなかった。</p> <p>3 目的外建物2は平成23年12月19日に西側を増築し、その時に物件1にはみ出す形となった。現在当該建物は第三者に賃貸している。</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11月14日(金) 13:05-13:20	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年11月17日(月) 14:55-15:10	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
7年11月17日(月) 15:40-15:55	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年11月21日(金) 11:25-11:35	新潟地方法務局三条支局	目的外建物2の建物要約書等請求
7年11月26日(水) 11:25-11:45	弥彦村税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求(固定資産評価証明書のみ受領)
7年11月26日(水) 11:50-12:10	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
7年11月28日(金) 14:10-14:15	弥彦村税務課	家屋見取図受領

(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
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

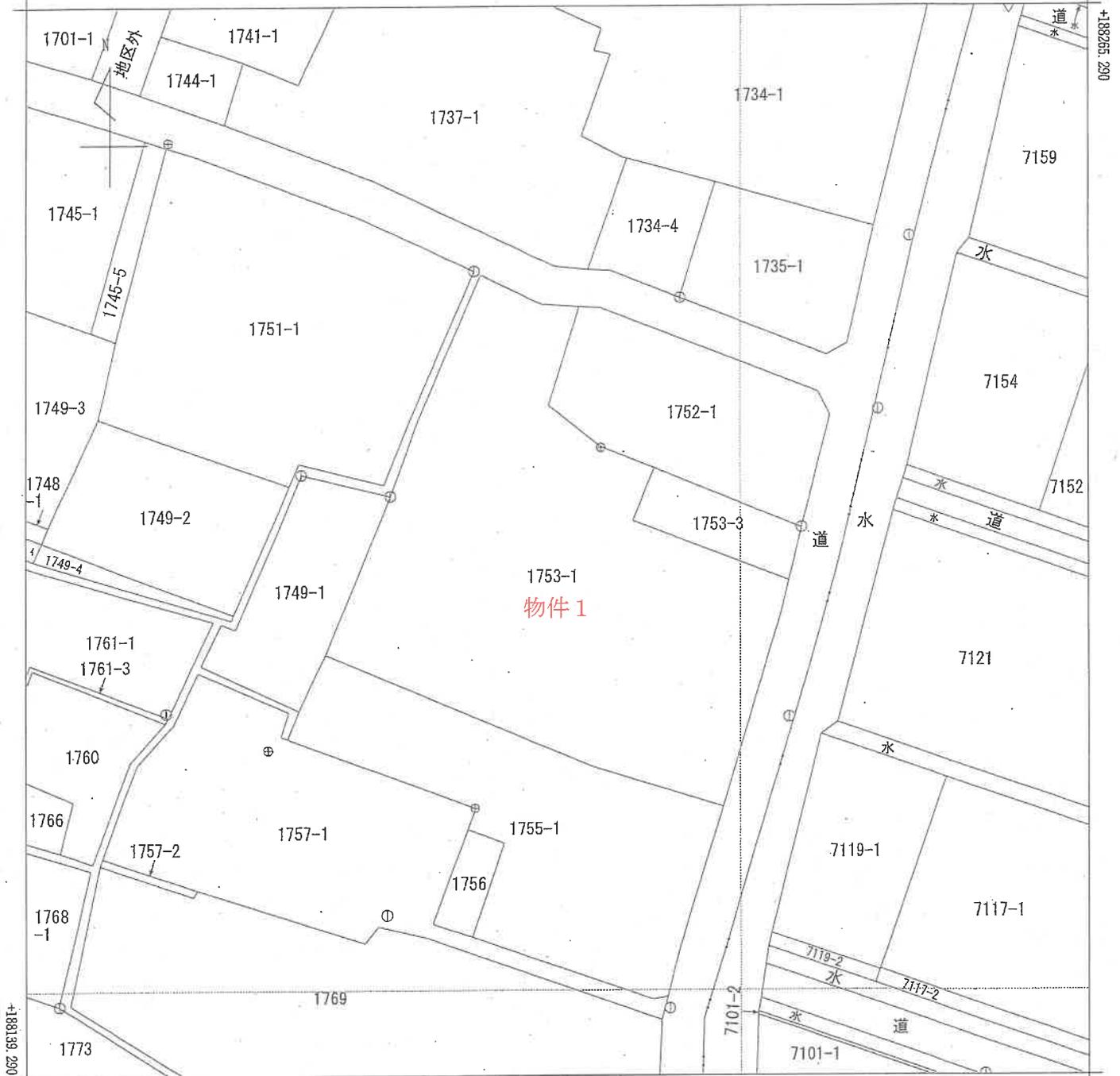
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月28日(金) 15:50-16:00	電話照会	所有者の妻に占有関係等調査
7年12月6日(土) 9:35-11:45	物件所在地	立入調査、所有者に占有関係等調査、写真撮影
7年12月8日(月) 11:10-11:20	新潟地方法務局三条支局	目的外建物1の建物要約書等請求(登記なし)
7年12月8日(月) 11:50-12:10	弥彦村税務課	所有者の家屋固定資産評価証明書請求
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1748-3

(座標値種別：図上測定)

+31760.519



+31635.519 (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(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字矢作

請求部	所在	西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切			地番	1753番1	
出力尺	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)
作成年月日	昭和53年12月			備付年月日(原図)		補記事項	

登記年月日：平成5年9月27日

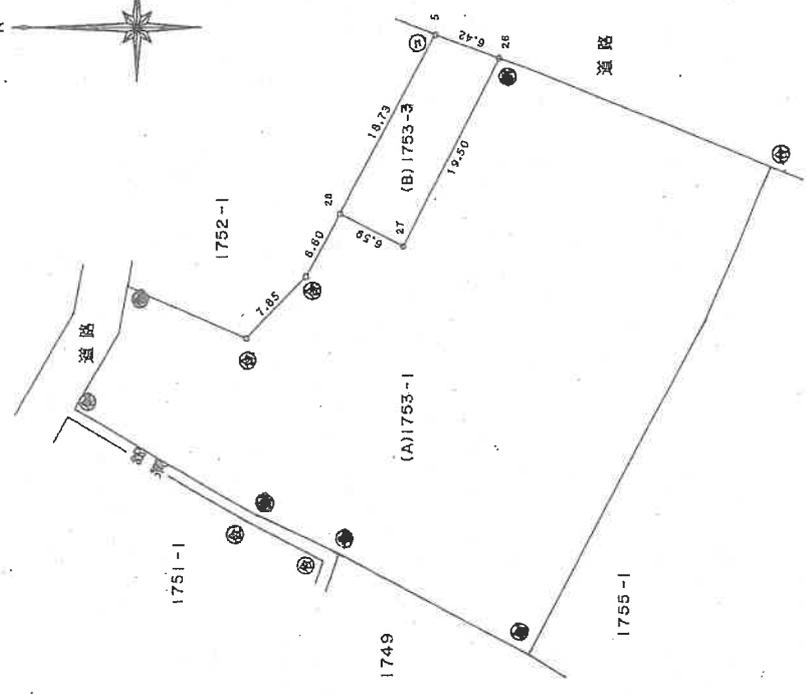
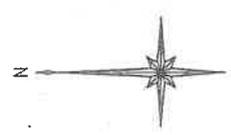
204456

前 1753-1 後・新 同
地番 1753-5

地積測量図

土地の所在 西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切

新潟地方法務局三条支局備付図面 A3をA4に縮小



地番	X	Y	Y _{n+1} -Y _n	X _n -(Y _{n+1} -Y _n -1)
28	111.808	77.338	19.556	2186.517248
5	103.081	93.906	14.372	1481.480132
26	97.048	91.710	-19.556	-1897.870688
27	105.929	74.350	-14.372	-1522.411588
面積				247.715104
面積				123.8575520
面積				123.85 m ²

地番	1753-1
公積	1875.51
合計面積	123.8575520
積地積	1751.6524480
積地積	1751.65 m ²

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨磁杭

作製者	申請人	縮尺
		1/500
5年9月16日(作製)	新潟県土地家屋調査士会	

昭和55年9月27日登記

登記年月日：平成13年2月5日

252365

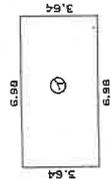
各階平面図

各階平面図

家屋番号 1753-1

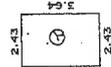
建物の所在 西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切1753番地1

〔附属建物 符号2〕



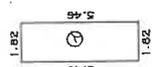
求積表
イ) 3.64 x 6.98 = 25.4072
床面積 25.40㎡

〔附属建物 符号3〕



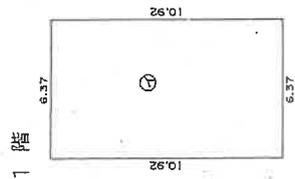
求積表
イ) 3.64 x 2.43 = 8.8452
床面積 8.84㎡

〔附属建物 符号4〕



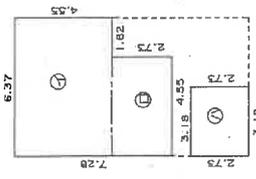
求積表
イ) 5.46 x 1.82 = 9.9372
床面積 9.93㎡

〔附属建物 符号1〕



求積表
イ) 10.92 x 6.37 = 69.5604
床面積 69.56㎡

2階



求積表
イ) 4.55 x 6.37 = 28.9835
ロ) 2.73 x 4.55 = 12.4215
ハ) 2.73 x 3.18 = 8.6814
合計 50.0864
床面積 50.08㎡

作製者

日(作製)

縮尺 1/250

申請人

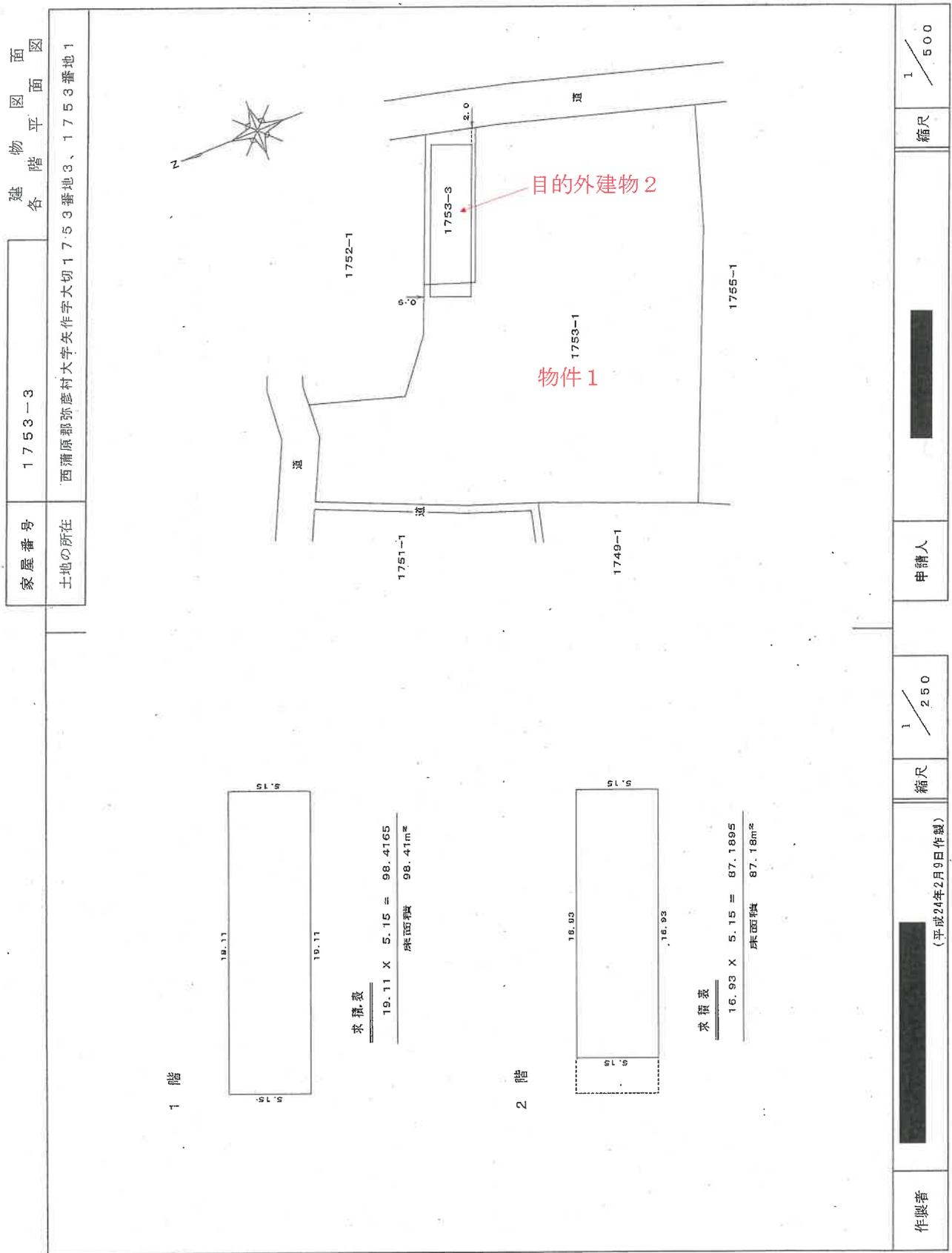
縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

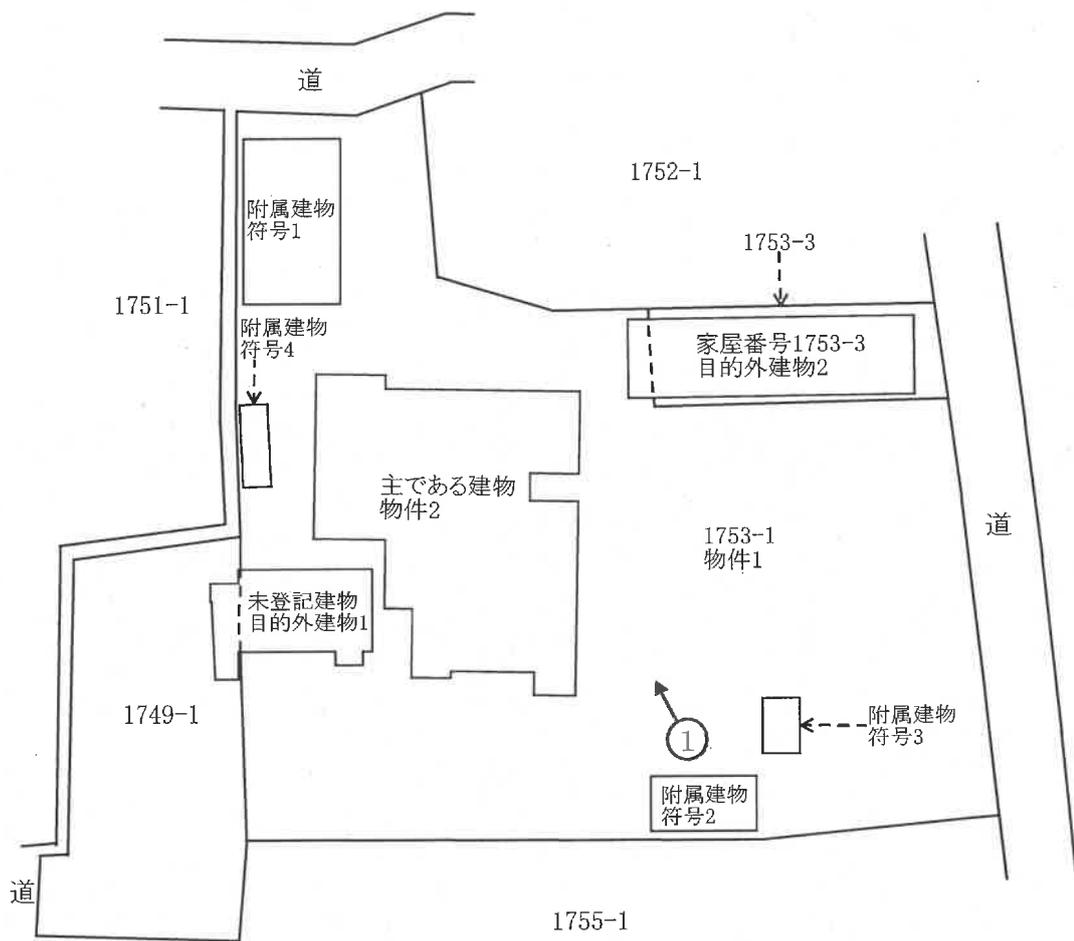
平成13年2月5日登記

登記年月日：平成24年2月29日

新潟地方法務局三条支局備付図面（目的外建物2 参考図面）A3をA4に縮小



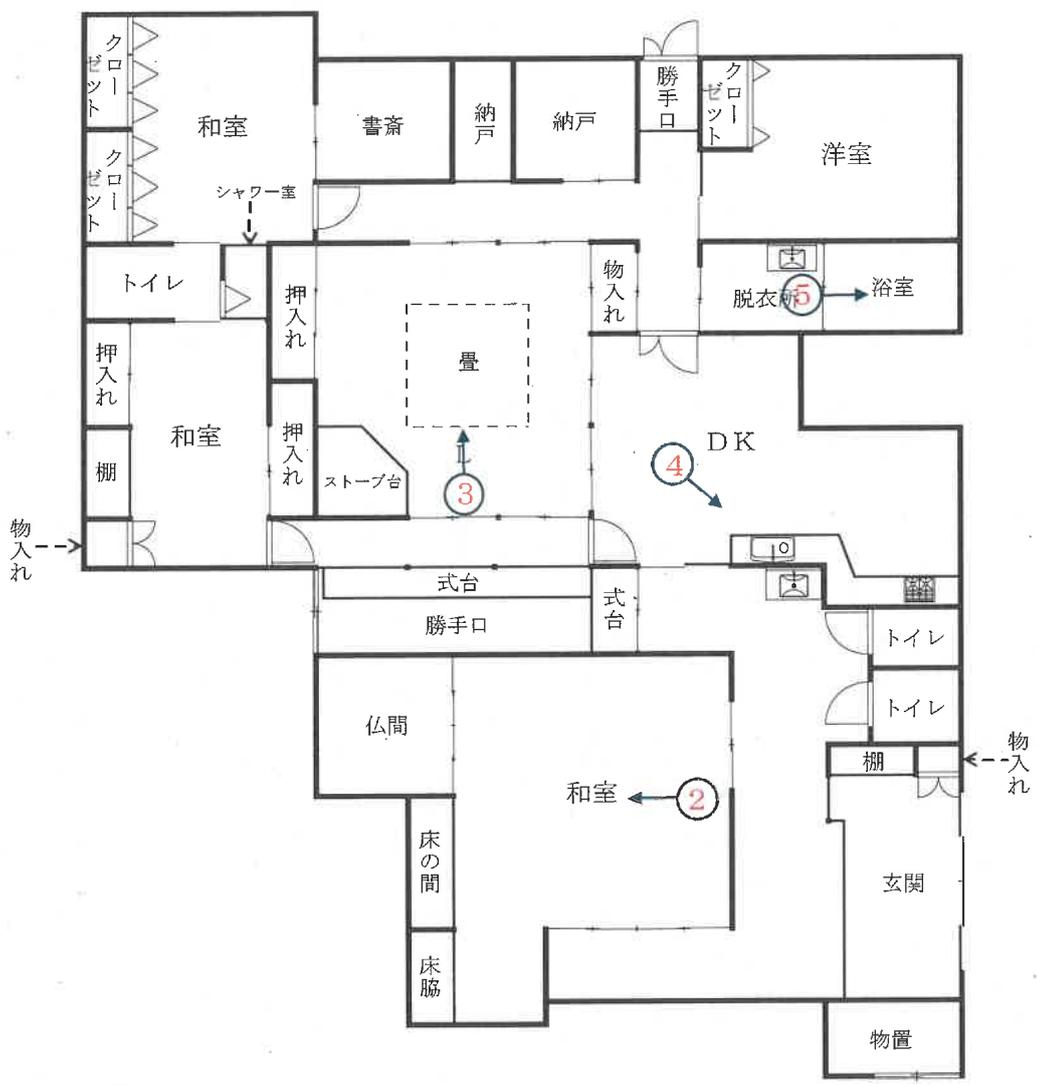
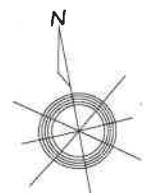
土地建物
位置関係図
S1/500



←○印は写真撮影位置、方向

主である建物

間取図
S1/150

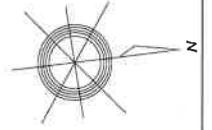


←○印は写真撮影位置，方向

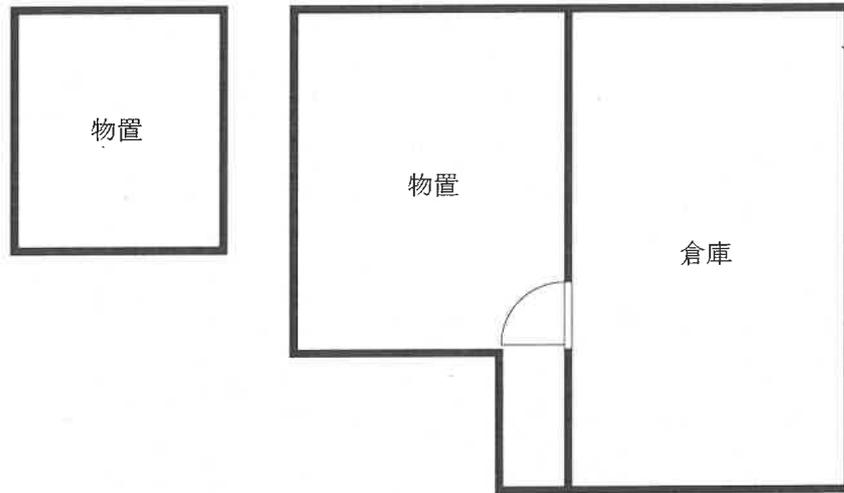
評価人作成

附属建物 符号1

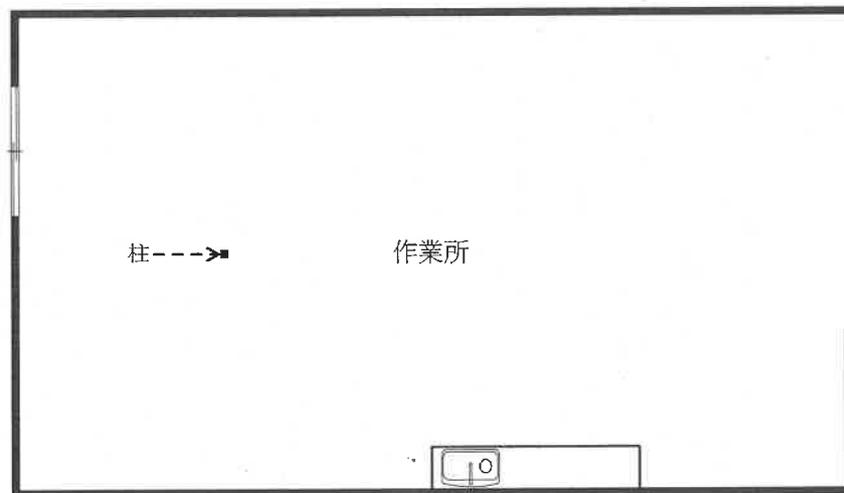
間取図
S1/100



2階

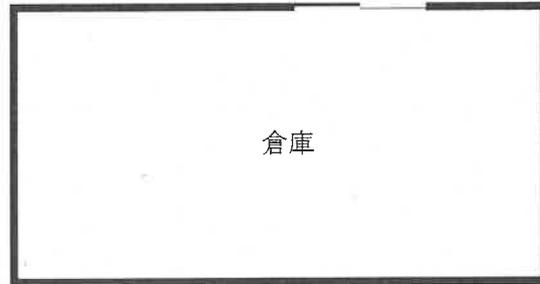
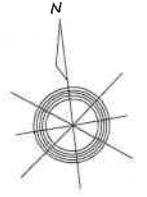


1階



附属建物 符号2

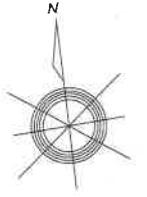
間取図
S1/100



倉庫

附属建物 符号3

間取図
S1/100



附属建物 符号4

間取図
S1/100



写真
1



写真
2



写真
3



写真
4



写真

5



令和7年（ケ）第 113号
令和7年 12月6日 現地調査
令和7年 12月16日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松田光市

第1. 評価額

一括価格	
金 12,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 5,300,000 円
物件 2	金 6,990,000 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 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 の土地の内訳価格は物件 2 の建物、目的外建物 1、目的外建物 2 の敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2 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、求めるべき価格は、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、引き渡しを受けるために法定の手続きを取らなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3. 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切 1753 番 1 宅地 1751.65 m ²	
2	主である建物 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 附属建物 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切 1753 番地 1 1753 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 279.52 m ² 1 作業所 木造瓦葺 2 階建 1 階 69.56 m ² 2 階 50.08 m ² 2 倉庫 木造瓦葺平家建 25.40 m ² 3 物置 木造瓦葺平家建 8.84 m ² 4 鶏舎 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.93 m ²	物置

特記事項

下記の建物の一部が物件1の土地に存する。

目的外建物1(未登記建物)

所在 西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切 1753 番地 1、1749 番地 1

家屋番号 ー

種類 居宅

構造 木造瓦葺 2 階建

床面積 1 階 約 74 m²

2 階 約 44 m²

目的外建物 2

所在 西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切 1753 番地 3、1753 番地 1

家屋番号 1753 番 3

種類 作業所

構造 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床面積 1 階 98.41 m²

2 階 87.18 m²

第 4. 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等(物件 1)

位 置・交 通	JR弥彦線「矢作」駅 北東向道路距離約 1.1km。 幸橋南詰バス停 西方向道路距離約 1.5km。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅が建ち並ぶ農家住宅地域。周辺には農地が広がっている。	
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	非線引都市計画区域 — 70% 200% — —
画地条件(規 模、形状等)	物件 1 は、東方間口約 28m、奥行約 50m。不整形な三方路地。前面村道に 等高に接道。	
接 面 道 路	東側は、舗装村道(矢作平野線・建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)、現況幅 員約 7~7.5m。 北側は、舗装村道(田中新田線・建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)、現況幅 員約 4~4.5m。 西側は、舗装里道(建築基準法適用なし。)、現況幅員約 0.8m。	
土地の利用状 況及び隣地の 状 況 等	物件 1 の土地は、物件 2、目的外建物 1、目的外建物 2 の建物の敷地として 利用されている。 物件 1 の東側は農地、西、北、南側は農家住宅として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 配 管 有 下 水 道 有	
特 記 事 項	1749 番 1 との境界が不明確である。 目的外建物 1 は、昭和 46 年頃の建築時から、物件 1 の土地の一部を敷地と している。平成 9 年 4 月 22 日相続時から物件 1 の所有者が当該建物の所有 権を取得している。 目的外建物 2 は、平成 23 年 12 月 19 日増築時から物件 1 の土地の一部を 敷地としている。目的外建物 2 は、第三者に賃貸している。	

2 対象建物の概況及び利用状況等(物件 2)

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(登記記載) 平成 13 年 1 月 15 日新築 経過年数 約 25 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス、合板等 天 井 クロス、合板等 床 畳、フローリング、板張り等 設 備 ソーラーパネル その他 ー
床面積(現況)	279.52 m ²
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居宅 間 取 り 4LDK(別添のとおり。)
品 等	中品等
保守管理の状態	外壁については、経過年数程度の傷みは認められる。南側の和室及び玄関周辺の内壁、床は、傷みや汚れは少ない。南側の和室及び玄関周辺以外の内壁、床については、経過年数程度の傷みが認められる。 玄関周辺と南側の和室は、店舗として使用されていたので、きれいな状態である。その他の部屋には、家財道具等があるが、比較的整理されている。書斎は、物置として使用されている。DKの床の傷みが目立つ。 保守管理の状態は、総じて普通程度と判定。
建物の利用状況	所有者が家族と居住している。
特 記 事 項	ソーラーパネル(5kw)が南側の屋根に設置されている。屋根と一体型なので取り外しは不可能。10年程前にパワーユニット等が交換されている。北西側和室の手前の廊下にソーラーシステムのモニターが設置されており、調査時に約0.5kwの発電を確認。 トイレ、脱衣所、キッチン、電気を使用した床暖房システムである。

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び経済残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 鎧張り等 内 壁 あらわし等 天 井 あらわし等 床 コンクリートあわらし、板張り等 設 備 ー その他 ー
床面積(現況)	1階 約 69.56 m ² 、2階 約 50.08 m ²
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 作業所 間 取 り (別添のとおり。)
品 等	中品等
保守管理の状態	外壁は、経過年数程の傷みは見られない。 内壁、1階の床についても経過年数程の傷みは見られない。2階の床については、かなりの傷みが認められる。 1階には、トラクターのほか、農業機具等が多く保管されている。 2階にも、農業機具等が保管されている。2階への上り下りには梯子階段を利用。保守管理の状態は、普通程度と判定。
建物の利用状況	作業所として利用されている。
特記事項	

区 分	附属建物 符号 2
建築時期及び経済残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 土壁、鎧張り等 内壁 あらわし等 天井 あらわし等 床 板張り等 設備 - その他 -
床面積(現況)	約 25.40 m ²
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 倉庫 間 取 り (別添のとおり。)
品 等	中品等
保守管理の状態	外壁は、内壁、床については、かなりの傷みが認められる。 倉庫内には、家財道具、桶等が保管されている。保守管理の状態は、総じて劣ると判定。
建物の利用状況	倉庫として利用されている。
特記事項	弥彦村の固定資産税評価額証明書には、昭和 22 年建築の記載あり。

区 分	附属建物 符号 3
建築時期及び経済残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 土壁、鎧張り等 内 壁 あらわし等 天 井 あらわし等 床 板張り等 設 備 - その他 -
床面積(現況)	約 8.84 m ²
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り (別添のとおり。)
品 等	中品等
保守管理の状態	外壁は、内壁、床については、かなりの傷みが認められる。 物置内には、藁が保管されている。保守管理の状態は、劣ると判定。
建物の利用状況	物置として利用されている。
特 記 事 項	

区 分	附属建物 符号 4
建築時期及び経済残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成5年7月10日新築 経過年数 約32.5年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 金属鋼板、塩ビ波板等 内 壁 あらわし等 天 井 あらわし等 床 あわらし等 設 備 ー その他 ー
床面積(現況)	9.93 m ²
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り (別添のとおり。)
品 等	中品等
保守管理の状態	外壁、内壁、床については、かなりの傷みが認められる。 物置内には薪が多く保管されている。保守管理の状態は、劣ると判定。
建物の利用状況	物置として利用されている。
特記事項	

第5. 評価額算出の過程

積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1

物件1については、更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	11,100	×0.91	×1,751.65	×0.85	≒ 15,040,000

ア 標準画地価格(地価調査から規準)

地価調査 弥彦(県)-2

標準価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,500 \text{ 円/m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/210 \approx 11,100 \text{ 円/m}^2$

◇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:標準的な画地で補正の必要なし。

◇地域格差:街路条件に劣るが、交通接近条件、環境条件に優れるので+110%と判定。

イ 個別格差:物件1は三方路であるが、不整形であること等を考量し△9%と判定。

ウ 地 積:登記面積を採用。

エ 建付減価補正率:物件1については、建物の老朽化、最有効使用との乖離、解体費等を勘案して△15%と判定。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
2	主である建物	220,000	×279.52	≒ 2,460,000
	附属建物符号1	80,000	×119.64	≒ 380,000
	附属建物符号2	80,000	×25.40	≒ 60,000
	附属建物符号3	60,000	×8.84	≒ 10,000
	附属建物符号4	60,000	×9.93	≒ 10,000
合 計				2,920,000

ウ 現価率

主である建物

- ・ 経済的全耐用年数 25 年、経過年数約 25 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数約 } 25 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \\ &\simeq 0.04 \end{aligned}$$

附属建物符号 1

- ・ 経済的全耐用年数 15 年、経過年数不明、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数不明} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \\ &\simeq 0.04 \end{aligned}$$

附属建物符号 2

- ・ 経済的全耐用年数 15 年、経過年数約 79 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数約 } 79 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.5) \\ &\simeq 0.03 \end{aligned}$$

附属建物符号 3

- ・ 経済的全耐用年数 15 年、経過年数不明、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 80%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数不明} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.8) \\ &\simeq 0.01 \end{aligned}$$

附属建物符号 4

・ 経済的全耐用年数 15 年、経過年数約 32.5 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 80%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数約 } 32.5 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.8) \\ &\doteq 0.01 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1 の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件 2 の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、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用 割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ×エ	
1	15,040,000	×0.94(物件 2)(※)	×0.5	法定地上権	≒ 7,070,000	
			×0.05(目的外建物 1)(※)	×0.5	法定地上権	≒ 380,000
			×0.01(目的外建物 2)(※)	×0.1	場所的利益	≒ 20,000
一括価格(合計)					7,470,000	

(※) 物件 2 の建物、目的外建物 1、目的外建物 2 の床面積、配置、利用状況等を考慮して敷地利用割合を判定した。

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エ) 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	15,040,000	-7,470,000	—	1.0	0.7	5,300,000
2	2,920,000	7,070,000	—	1.0	0.7	6,990,000
一括価格(合計)						12,290,000

ウ 占有減価率: 必要なし。

エ 市場性修正率: 必要なし。

オ 競売市場修正率: 前記第 2 (評価の条件) の 1 の通り。

第 6. 参考価格資料

1 地価調査価格(弥彦(県)-2)

所 在:西蒲原郡弥彦村大字矢作字柿ノ浦 7795 番 7

価 格:23,500 円/m²

位 置:JR弥彦線矢作駅北東方 300m

価格時点:令和 7 年 7 月 1 日

地 積:229 m²

供給処理施設:水道、ガス、下水

接面街路:北側 5m村道

用途指定等:非線引都市計画区域(建蔽率 70%、容積率 200%)

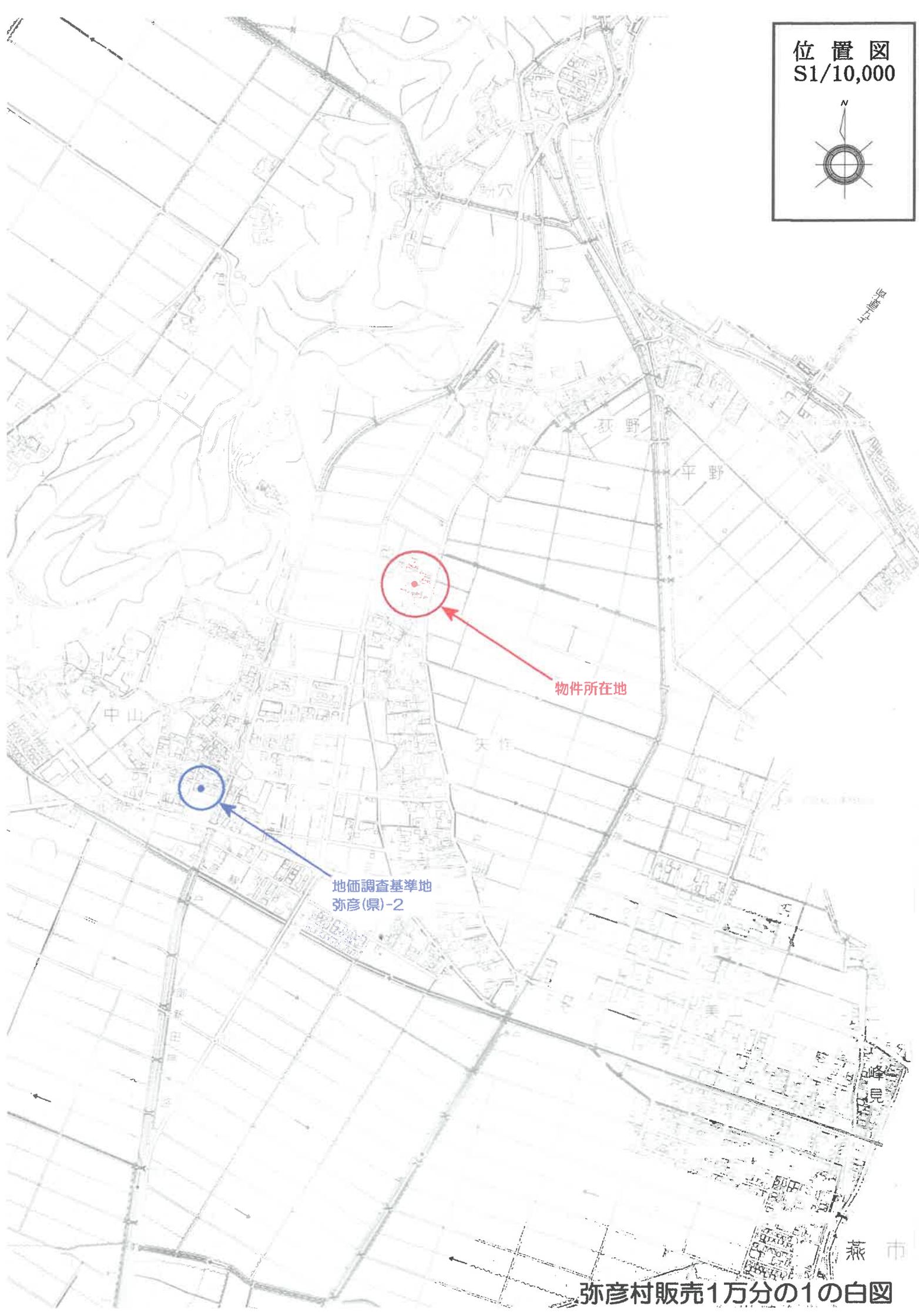
地域の概要:学校や役場に近しい区画整然とした住宅地域。

第 7. 附属資料の表示

- 1 受命物件等の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 各階平面図面写し
- 6 建物間取図

以 上

位置図
S1/10,000



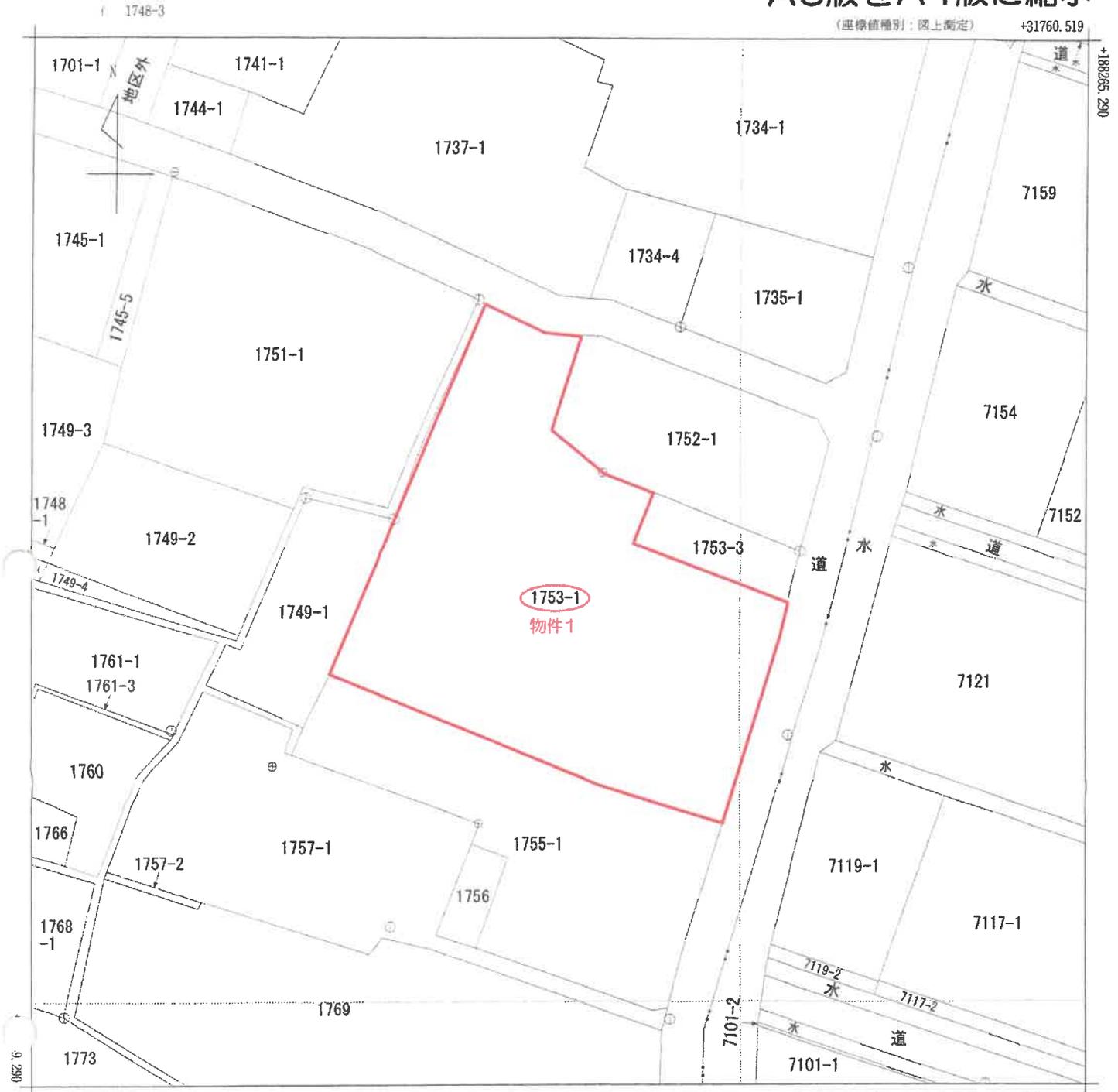
物件所在地

地価調査基準地
弥彦(県)-2

A3版をA4版に縮小

(座標値種別：図上測定)

+31760.519



+31635.519 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字矢作

請求部	所在	西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切				地番	1753番1			
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53年12月			備付年月日(原図)		補事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟地方務局三条支局管轄)

令和7年10月3日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)



登記年月日：平成5年9月27日

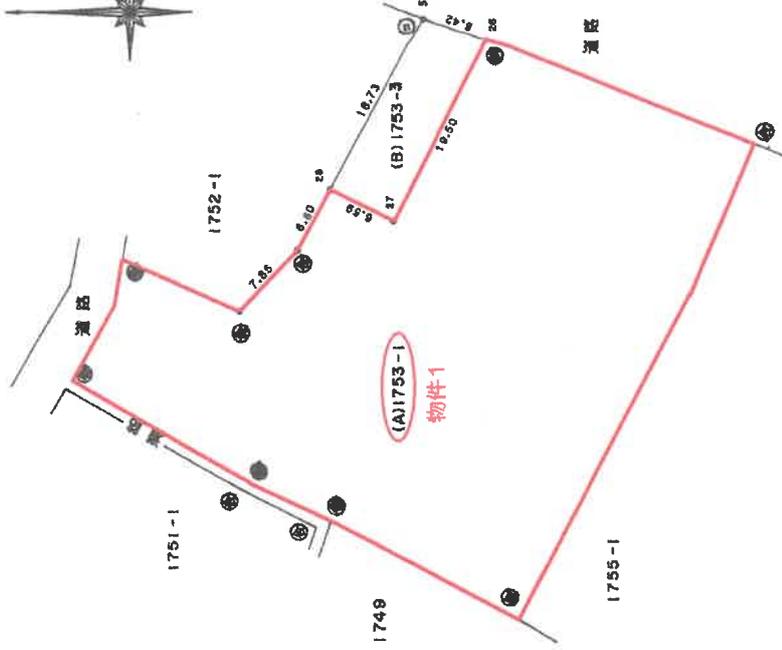
前 1753-1 後 新同

204456

地積測量図

地番 1753-1
1753-3

土地の所在 西蒲原郡赤彦村大字矢作字大切



地番	1753-3		Y座標		X座標	
測点No	X	Y	Y _{n-1} -Y _n	X _n -X _{n-1}	Y _{n-1} -Y _n	X _n -X _{n-1}
28	111.808	77.338	19.556	2186.517248	19.556	2186.517248
5	103.081	93.906	14.372	1481.480132	14.372	1481.480132
26	97.048	91.710	-19.556	-1897.870688	-19.556	-1897.870688
27	105.929	74.350	-14.372	-1522.411588	-14.372	-1522.411588
			総面積	247.715104		
			面積	123.8575520		
			地積	123.85		

物件1	
地番	1753-1
次	1875.51
合計面積	123.8575520
換地率	1751.6524480
換地率	1751.65

④石杭・⑤金属標・②コンクリート杭・③合成樹脂杭・①鉄杭

作製者

5年9月16日(作製)

申請人

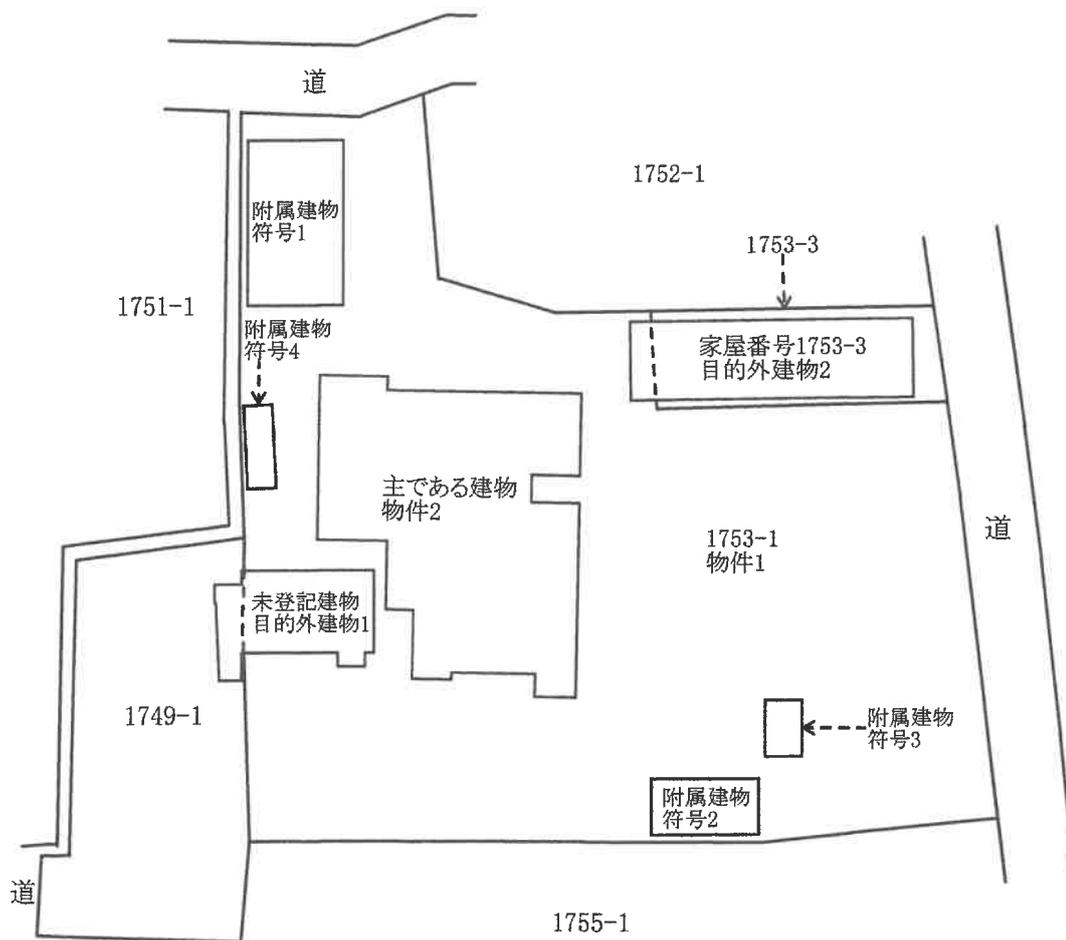
縮尺 1/500

昭和5年9月27日登記

新潟県土地家屋調査士会

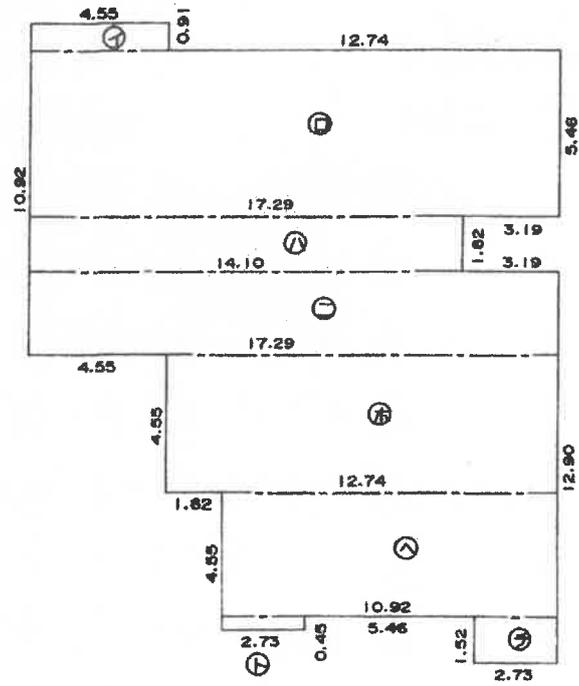
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年12月1日 新潟地方方法務局三条支局 登記官

土地建物
位置関係図
S1/500



252364 各階平面図

〔主たる建物〕



求積表

イ	0.91	×	4.55	=	4.1405
ロ	5.46	×	17.29	=	94.4034
ハ	1.82	×	14.10	=	25.6620
ニ	2.73	×	17.29	=	47.2017
ホ	4.55	×	12.74	=	57.9670
ヘ	4.10	×	10.92	=	44.7720
ト	0.45	×	2.73	=	1.2285
チ	1.52	×	2.73	=	4.1496

合計 279.5247
床面積 279.52㎡

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(新潟地方法務局三条支局管轄)

令和7年10月3日

東京法務局中野出張所

登記官

作製者

(平成13年2月5日作製)

縮尺

1/250

新潟県土

登記年月日：平成13年2月5日

252365

各階平面図

各階平面図

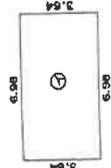
1753-1

家屋番号

西蒲原郡弥彦村大字矢作字大切1753番地1

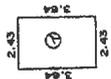
建築物の所在

〔附属建物 符号2〕



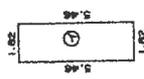
求積表
イ) 3.64 x 6.98 = 25.4072
床面積 25.40 m ²

〔附属建物 符号3〕



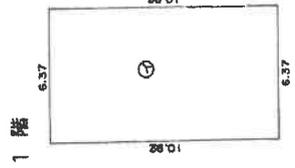
求積表
イ) 3.64 x 2.43 = 8.8452
床面積 8.84 m ²

〔附属建物 符号4〕



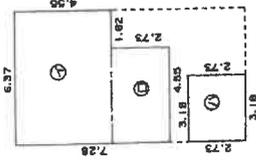
求積表
イ) 5.46 x 1.82 = 9.9372
床面積 9.93 m ²

〔附属建物 符号1〕



求積表
イ) 10.92 x 6.37 = 69.5604
床面積 69.56 m ²

2階



求積表
イ) 4.55 x 6.37 = 28.9835
ロ) 2.73 x 4.55 = 12.4215
ハ) 2.73 x 3.18 = 8.6814
合計 50.0864
床面積 50.08 m ²

製作者

(平成13年2月5日)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和13年2月5日登記

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(新潟県地方務局三委支局管轄)

令和7年10月3日

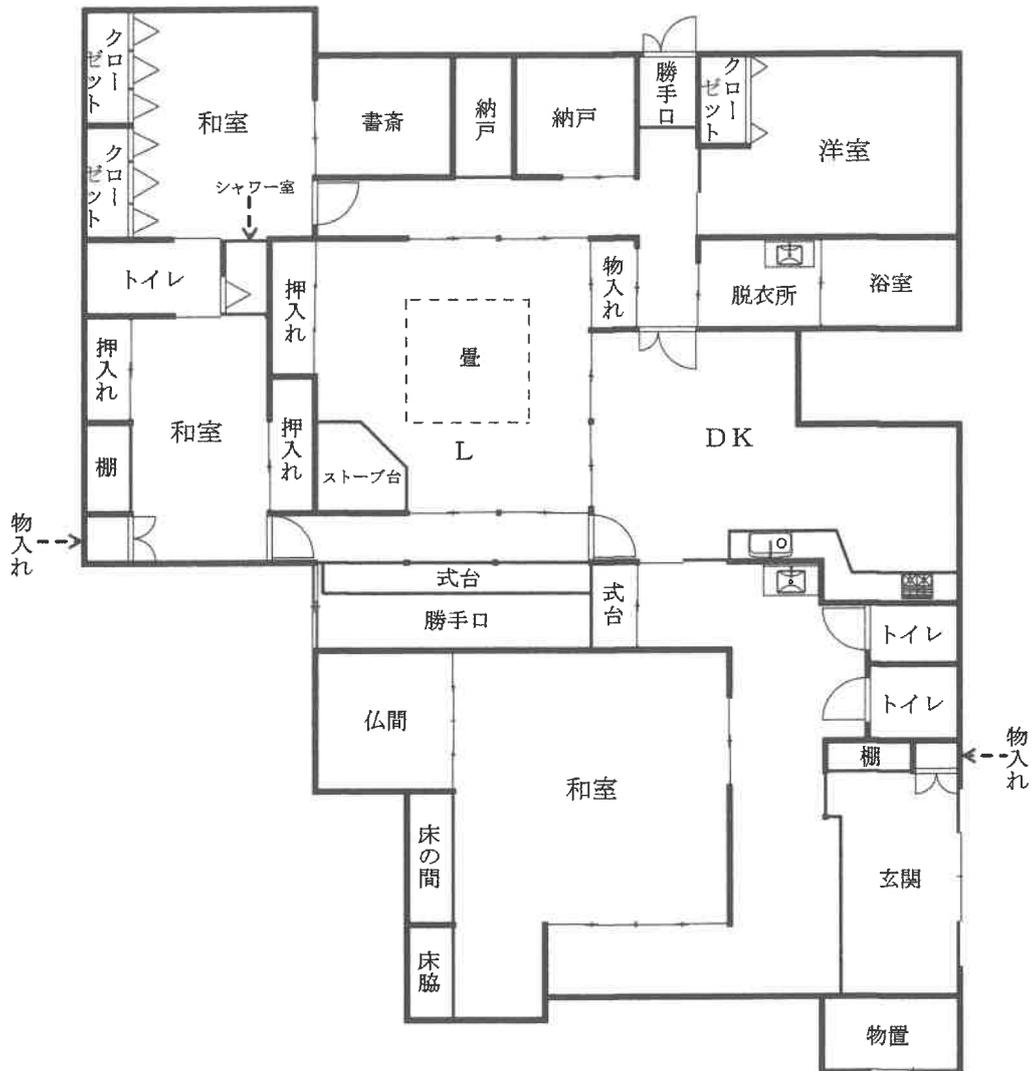
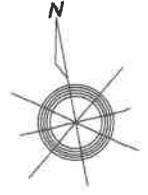
東京法務局中野出張所

登記簿

A3版をA4版に縮小

主である建物

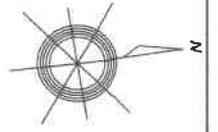
間取図
S1/150



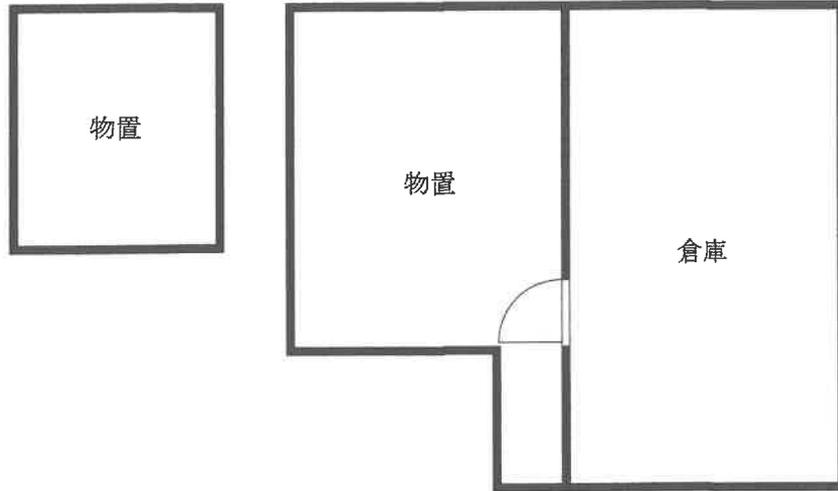
評価人作成

附属建物 符号1

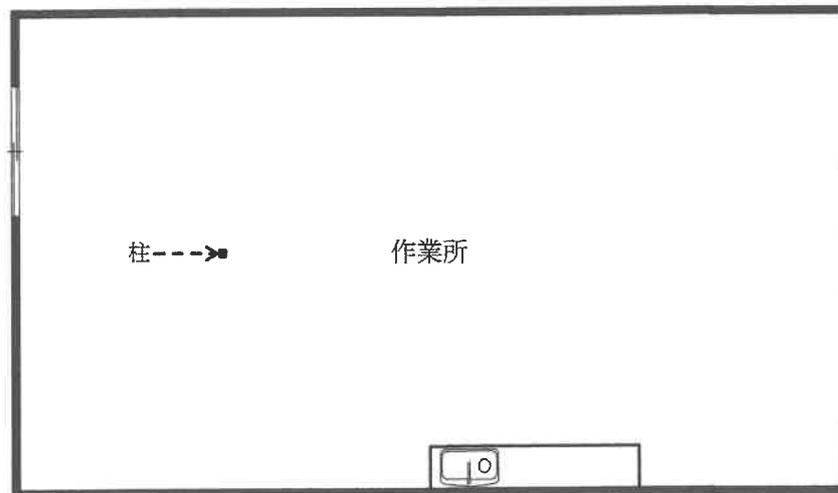
間取図
S1/100



2階



1階



評価人作成

附属建物 符号2

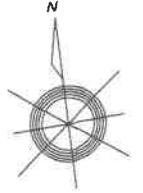
間取図
S1/100



倉庫

附属建物 符号3

間取図
S1/100



評価人作成

附属建物 符号4

間取図
S1/100

