

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月13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 5月11日 午前 9時00分から 令和 8年 5月18日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月25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 6月 8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 5月27日 午前 9時00分から 令和 8年 5月29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 8年 4月13日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 新潟市南区白根字三ノ町
地 番 3013番3
地 目 宅地
地 積 117.72平方メートル

2 所 在 新潟市南区白根字三ノ町3014番地
家屋 番号 3014番
種 類 店舗・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 40.49平方メートル
2階 30.57平方メートル

(現況)

種 類 店舗
床 面 積 1階 約42平方メートル
2階 約44平方メートル
所 在 新潟市南区白根字三ノ町3013番地3

3 所 在 新潟市南区白根字三ノ町3014番地3、3013番地4
家屋 番号 3014番3
種 類 店舗・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 57.05平方メートル
2階 57.05平方メートル



物件目録

(現況)

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積	1階 57.05平方メートル 2階 57.05平方メートル 3階 約27平方メートル
所 在	新潟市南区白根字三ノ町3013番地3



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3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1～3】

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1～3】

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。

【物件番号3】

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 新潟市南区白根字三ノ町
 地 番 3013番3
 地 目 宅地
 地 積 117.72平方メートル
- 2 所 在 新潟市南区白根字三ノ町3014番地
 家屋 番号 3014番
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 40.49平方メートル
 2階 30.57平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗
 床 面 積 1階 約42平方メートル
 2階 約44平方メートル
 所 在 新潟市南区白根字三ノ町3013番地3
- 3 所 在 新潟市南区白根字三ノ町3014番地3、3013番
 地4
 家屋 番号 3014番3
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 57.05平方メートル
 2階 57.05平方メートル



物 件 目 録

(現況)

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積	1階 57.05平方メートル 2階 57.05平方メートル 3階 約27平方メートル
所 在	新潟市南区白根字三ノ町3013番地3





令和7年(ケ)第133号
令和7年12月19日受理
令和8年2月 4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 新潟市南区白根字三ノ町
地 番 3013番3
地 目 宅地
地 積 117.72平方メートル
- 2 所 在 新潟市南区白根字三ノ町3014番地
家屋 番号 3014番
種 類 店舗・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 40.49平方メートル
2階 30.57平方メートル
- 3 所 在 新潟市南区白根字三ノ町3014番地3、3013番地4
家屋 番号 3014番3
種 類 店舗・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 57.05平方メートル
2階 57.05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
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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 3013番2 公衆用道路 182㎡ 所有者 中蒲原郡白根町
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) ■種類: 店舗 <input type="checkbox"/> 構造: ■床面積: 1階 約42㎡ 2階 約44㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 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 上記の者が本建物を店舗として使用している <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 <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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [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

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														
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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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 3013番2 公衆用道路 182㎡ 所有者 中蒲原郡白根町														
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:3階 約27㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	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 上記の者が本建物を店舗・居宅として使用している <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 <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	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<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

その他の事項

- 物件2は法務局に建物図面の備え付けが無い。
- 物件2及び物件3の現況所在 新潟市南区白根字三ノ町3013番地3
- 物件2と物件3は接続され内部から往来できるようになっている。
- 所有者によれば物件2, 3とも能登半島地震や中越地震により基礎がずれたり壁に亀裂が入るなどの被害を受けている。

(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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 物件2は店舗として、物件3は店舗・居宅として自分が家族と共にそれぞれ使用している。第三者は使用していない。</p> <p>2 物件2は建ててから相当年数が経っており、床がきしむなど劣化している。また、令和6年の能登半島地震でこの地域は震度5を記録し、物件2, 3とも基礎がずれたり壁に亀裂が入るなどの被害を受けた。また、平成16年の中越地震でも柱と壁の間に隙間ができるなどの被害を受けている。</p> <p>3 物件3は昭和56年に亡父Bが購入し、その後3階部分を増築したり、内部を改装したりした。またその際に物件2と接続して内部から往来できるようにした。</p> <p>4 物件1と隣地との境界について争いなどは無い。</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12月23日(火) 14:45-15:00	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年12月23日(火) 15:45-16:05	市税事務所資産税第2分室(新潟市役所潟東出張所内)	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
8年1月8日(木) 10:25-10:45	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
8年1月9日(金) 10:40-10:55	物件所在地	外観調査、写真撮影、連絡文書差し置き
8年1月21日(水) 15:20-15:30	物件所在地	外観調査
8年1月22日(木) : - :	一種郵便	所有者宛て立入調査日時通知書発送
8年1月29日(木) 12:45-14:00	物件所在地	立入調査、所有者に占有関係等調査、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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、立会人を立ち合わせ、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 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

(6 枚目)

(座標値種別：測量成果)

+45277.571



+45152.571

(座標値種別：測量成果)

(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
白根

請求部	所在	新潟市南区白根字三ノ町			地番	3013番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成17年2月	備付年月日(原図)	補記事項	

790

各階平面図

建物図面

家屋番号 3,014~3

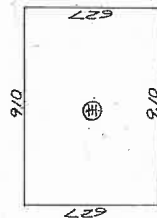
新潟市

建物の所在

新潟県白根市大字白根字三ノ町3,014~3・3,013~4

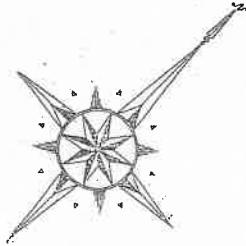
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市南区]に変更

巻式
階



床面積計算

$9.10 \times 6.27 = 57.0570$



3,015



道路

作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

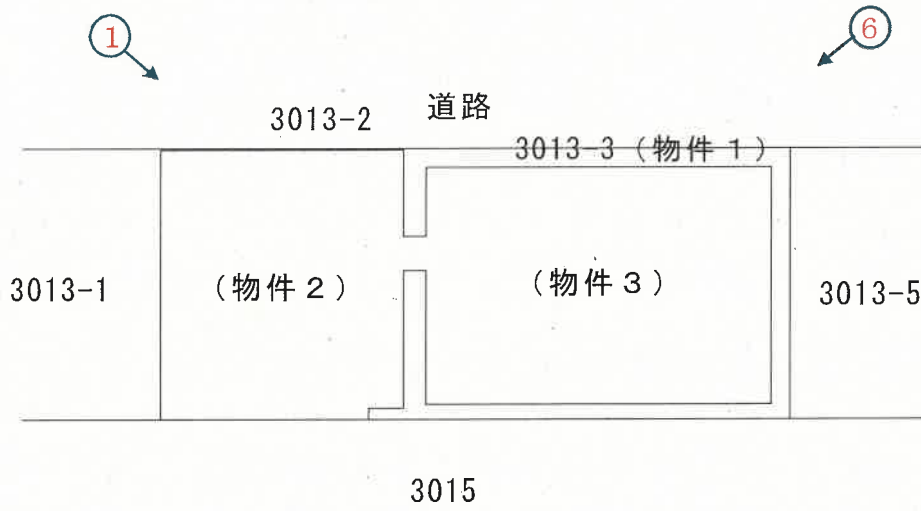
縮尺 1/500

107993

昭和54年3月27日登記

土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 2 0 0



←○印は写真撮影位置, 方向

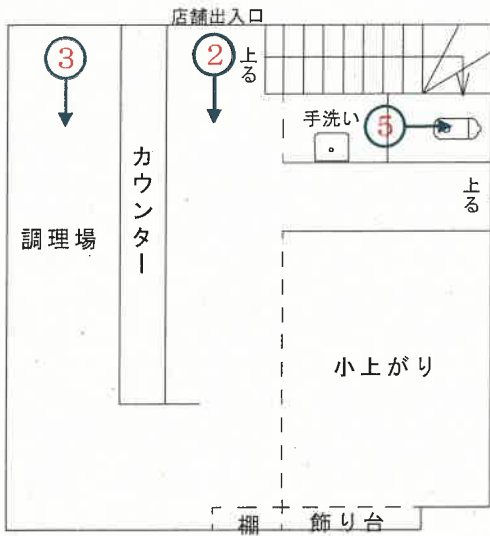
(評価人作成)

間取図

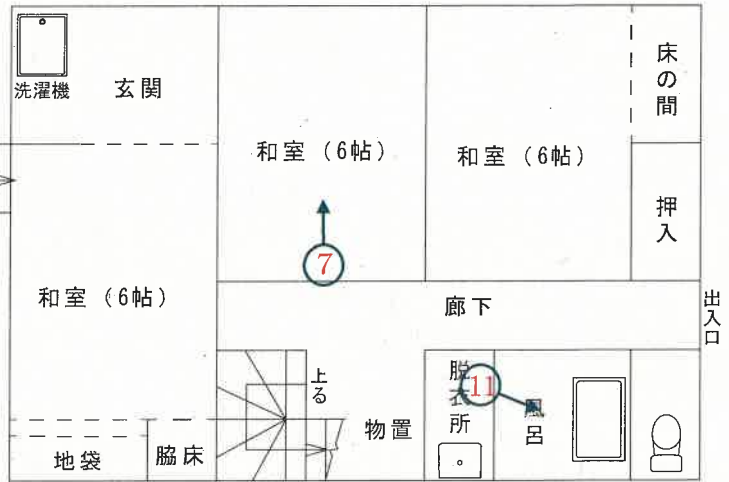
S=1/100



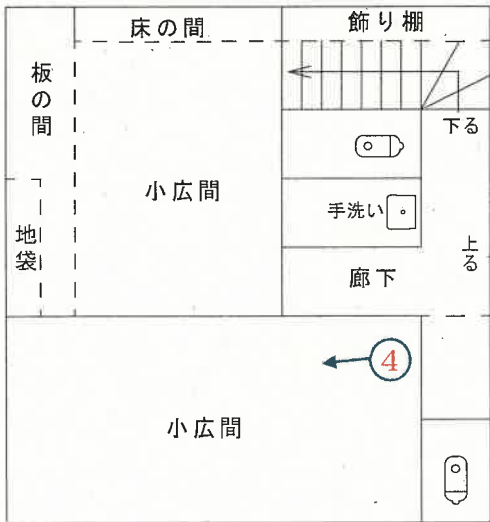
1階 (物件2)



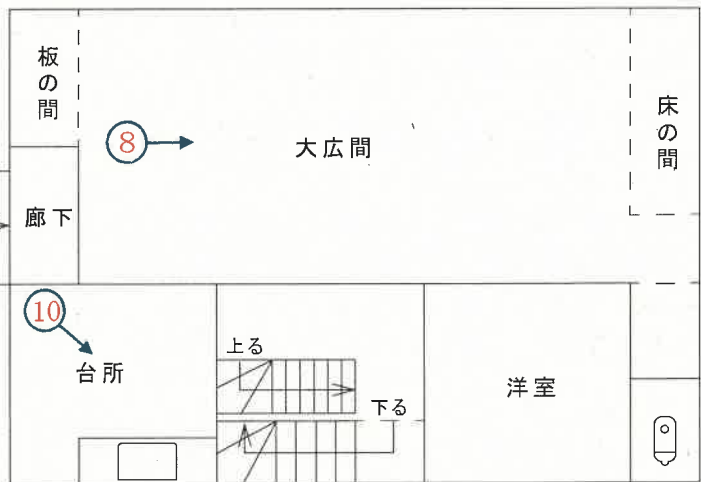
(物件3)



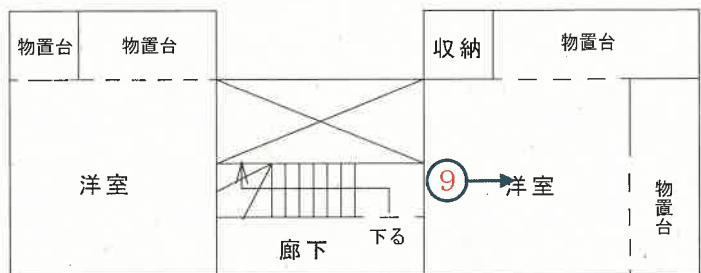
2階 (物件2)



(物件3)



3階 (物件3)



←○印は写真撮影位置, 方向

(評価人作成)

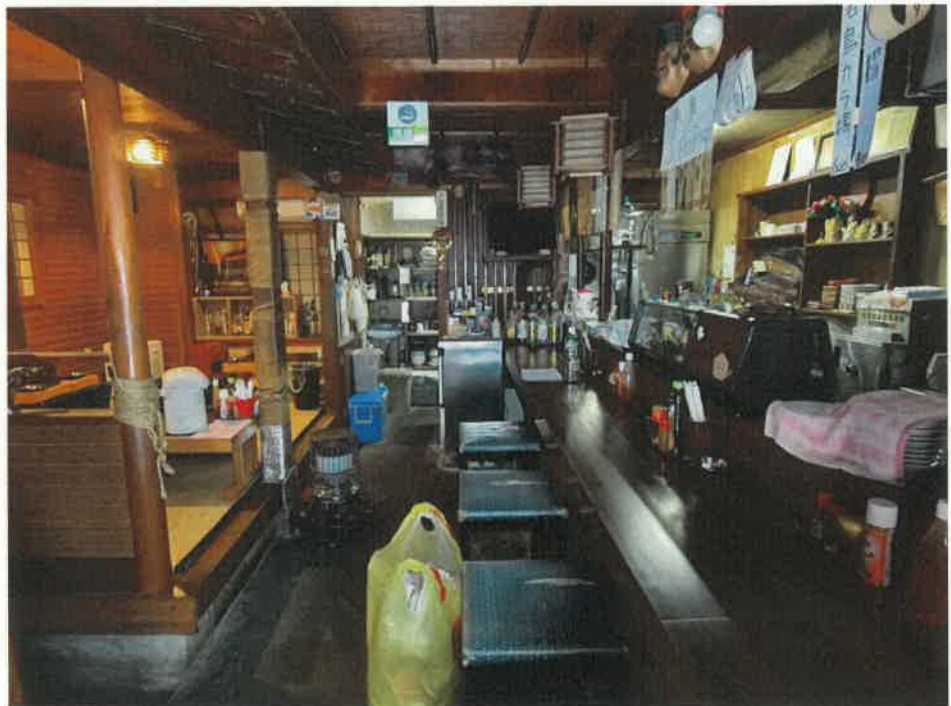
写真

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



写真

10



写真

11



令和7年（ケ）第133号
令和8年1月29日 現地調査
令和8年2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
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 7 0 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 3 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3 9 0 , 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2、3のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2、3の価格は当該敷地利用権等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、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市南区白根字三ノ町 3 0 1 3 番 3 宅地 1 1 7 . 7 2 平方メートル	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市南区白根字三ノ町 3 0 1 4 番地 3 0 1 4 番 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 4 0 . 4 9 平方メートル 2階 3 0 . 5 7 平方メートル	新潟市南区白根字三ノ町 3 0 1 3 番地 3 店舗 1階 約 4 2 m ² 2階 約 4 4 m ²
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市南区白根字三ノ町 3 0 1 4 番地 3、 3 0 1 3 番地 4 3 0 1 4 番 3 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 5 7 . 0 5 平方メートル 2階 5 7 . 0 5 平方メートル	新潟市南区白根字三ノ町 3 0 1 3 番地 3 木造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 3階 約 2 7 m ²

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）

位置・交通	<p>最寄駅JR信越本線「矢代田」駅の西約8.8km（道路距離）に位置する。</p> <p>最寄バス停新潟交通観光バス「白根三の町」の北東約80m（道路距離）に位置する。</p>	
付近の状況	<p>当該地域は、白根商店街に隣接する、店舗、住宅等が混在する地域である。</p>	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% —— ——
画地条件（規模、形状等）	<p>物件1は、北側が幅員約6.7mの舗装市道に等高接面する、間口約16.5m、奥行約7.2m、規模約120㎡、長方形、平坦な中間画地である。</p>	
接面道路の状況	<p>北側が幅員約6.7mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に等高接面する。</p>	
土地の利用状況及び隣地の状況等	<p>・物件1は、物件2、3の敷地として利用されている。</p> <p>なお、本土地の西側49.63㎡を物件2の敷地、東側68.09㎡を物件3の敷地と認定した。</p> <p>隣地は西側がゲストハウス、南側が住宅（空家）、東側が住宅の敷地である。なお、北側隣地（3013番2、登記記録上、中蒲原郡白根町所有の公衆用道路）は市道の一部である。</p>	
供給処理施設	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>	
特記事項	<p>現況において、物件2、3は、本土地の建蔽率を超過している。</p>	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2、3）

区 分	物件2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 昭和2年頃（課税台帳記載） 経 過 年 数 約99年 経済的残存耐用年数 0年 （経済的耐用年数は満了している。）
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板張等 内 壁 合板等 天 井 合板等 床 畳、カーペット等 設 備 _____ その他 _____
床面積（現況）	1階 約42m ² （概測面積） 2階 約44m ² （概測面積） 延 約86m ²
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 店舗 間 取 り 間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が店舗（飲食店）として使用している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者によると、平成16年の中越地震及び令和6年の能登半島地震により建物の基礎がずれたり、壁に亀裂が入る等の被害を受けたとのことである。 ・物件2の北側、西側、南側壁面は、隣接地とのほぼ境界沿いに存するが、隣接地所有者との建物越境による争いは見られない。 ・物件2及び3は1、2階部分の渡り廊下により往来可能である。

区 分	物件3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	昭和 53 年 12 月 1 日新築(登記記載)
	経 過 年 数	約 47.5 年
	経済的残存耐用年数	0 年 (経済的耐用年数は満了している。)
仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	カラー鉄板張
	内 壁	合板、クロス等
	天 井	合板、化粧石膏ボード等
	床	畳、カーペット、フローリング等
	設 備	——
	その他	——
床面積(現況)	1階	57.05㎡(登記面積)
	2階	57.05㎡(登記面積)
	3階	約27㎡(概測面積)
	延	約141.10㎡
現況用途等	階 層	3階建
	現況用途	店舗・居宅
	間 取 り	間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者及びその家族が、店舗・居宅として使用している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者によると、平成16年の中越地震及び令和6年の能登半島地震により建物の基礎がずれたり、壁に亀裂が入る等の被害を受けたとのことである。 ・3階部分は35年前頃に増築されたとのことである。 	

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について、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次のとおり求めた。

物件 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≒オ
1	28,800	1.0	117.72	0.10	340,000

ア 標準画地価格 (公示等価格からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示等価格から規準し、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 南 (県) 5-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示等価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,700\text{円}/\text{㎡} \times \frac{99.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{106} \approx & & & & & & & & 28,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示等価格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：なし

◇地域格差：街路条件 +3%、環境条件+3% 計+6%

イ 個別格差 なし

ウ 地 積：登記面積を採用

エ 建付減価補正率：建物の最有効使用との乖離、残存耐用年数及び取壊し費用等を考慮
-90%

② 物件2、3 (建物)

目的建物の再調達原価は、建築費の推移動向、消費税課税も考慮した。現価率は建物の築年数及び現況を考慮して、物件2、3ともに3%と判定した。

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
2	151,000	約 86	0.03	390,000
3	165,000	約 141.10	0.03	700,000

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、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。

① 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ÷ウ
1 (物件 2 敷地部分)	340,000	49.63 / 117.72 × 0.5	法定地上権	70,000
1 (物件 3 敷地部分)	340,000	68.09 / 117.72 × 0.5	法定地上権	100,000

イ、敷地利用権等割合：物件 2, 3 のための敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50% と査定した。

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	敷地利用権等価格の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	340,000	-170,000	1.0	0.7	0.7	80,000
2	390,000	+70,000	1.0	0.7	0.7	230,000
3	700,000	+100,000	1.0	0.7	0.7	390,000
一括価格 (合計)						700,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：店舗及び店舗兼住宅の需要者が限定されること -30%

オ 競売市場修正：第 2 評価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(南(県)5-1)

所 在	新潟市南区白根字五ノ町3144番1
価 格	30,700円/m ²
位 置	JR信越本線「矢代田」駅の西方、道路距離約8.7km に位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	189m ²
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	東側14m県道に接面
用途指定等	市街化区域 商業地域 (建蔽率80%, 容積率400%)
地 域 の 概 要	店舗併用住宅が多く見られる既成の商業地域

第7. 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 土地建物位置関係図(概略)
4. 建物図面
5. 建物概測図
6. 建物間取図

以 上



(座標値種別：測量成果)

+45277.571



+45152.571 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

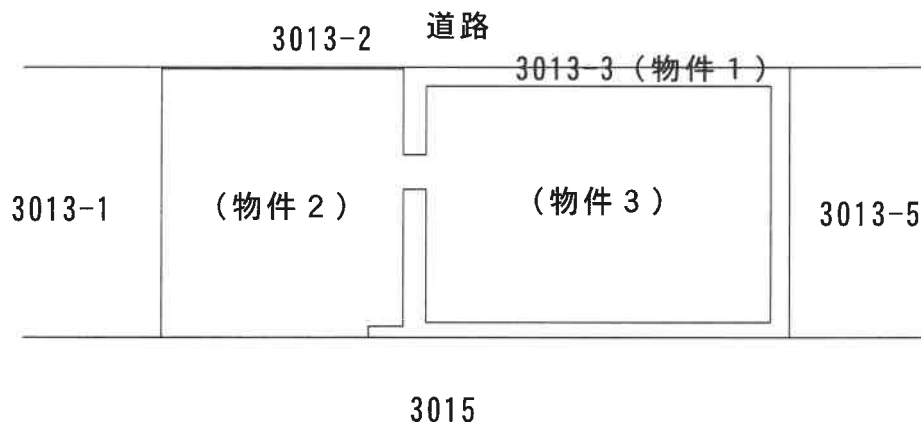
地番 区域見出	白根
------------	----

請求部	所在	新潟市南区白根字三ノ町			地番	3013番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成17年2月			備付年月日(原図)		補記事項				

(A3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図（概略）

S=1/200



(評価人作成)

790

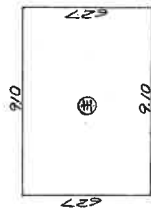
各階平面図

建物図面

家屋番号	3.014-3
建物の所在	新潟県白根市大字白根字三ノ町3.014-3・3.013-4

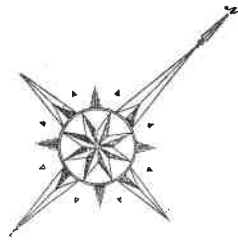
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市南区]に変更

巻式階



床面積計算

$$9.10 \times 9.10 = 82.81 \text{ m}^2$$



3.015



道路

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

107993

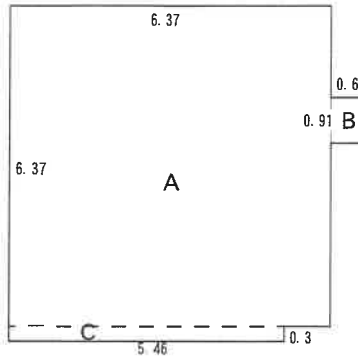
昭和54年3月27日登記

建物概測図

S = 1 / 200



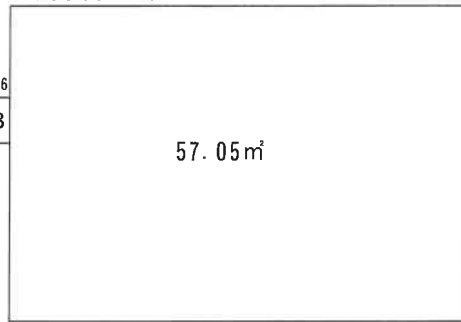
1 階 (物件 2)



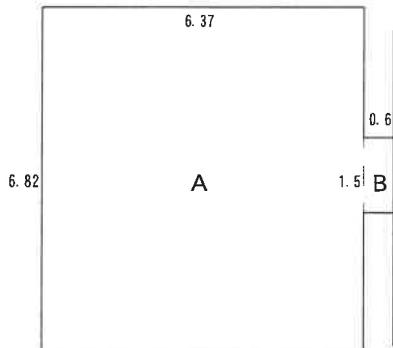
$$\begin{aligned}
 A &: 6.37 \times 6.37 = 40.5769 \\
 B &: 0.91 \times 0.6 = 0.546 \\
 C &: 0.3 \times 5.46 = 1.638 \\
 &\quad\quad\quad 42.7609
 \end{aligned}$$

床面積 約42㎡

(物件 3)



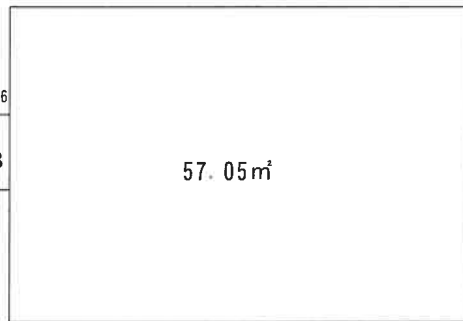
2 階 (物件 2)



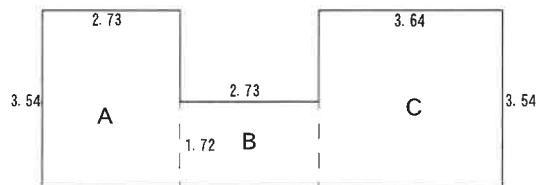
$$\begin{aligned}
 A &: 6.82 \times 6.37 = 43.4434 \\
 B &: 1.5 \times 0.6 = 0.9 \\
 &\quad\quad\quad 44.3434
 \end{aligned}$$

床面積 約44㎡

(物件 3)



3 階 (物件 3)



$$\begin{aligned}
 A &: 3.54 \times 2.73 = 9.6642 \\
 B &: 1.72 \times 2.73 = 4.6956 \\
 C &: 3.54 \times 3.64 = 12.8856 \\
 &\quad\quad\quad 27.2454
 \end{aligned}$$

床面積 約27㎡

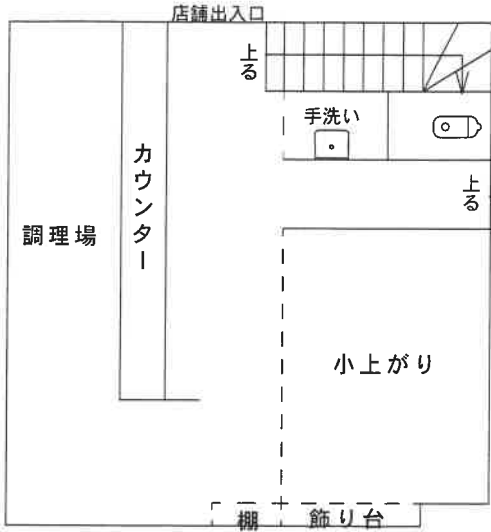
(評価人作成)

間取図

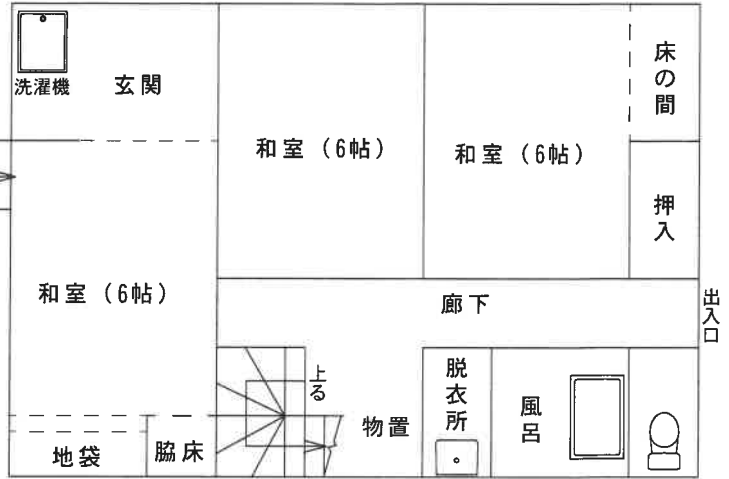
S = 1 / 1 0 0



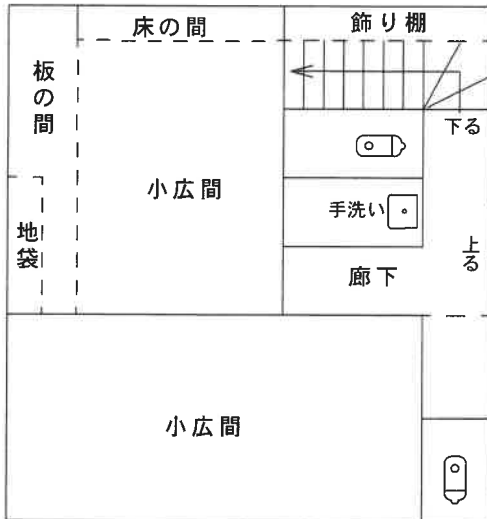
1 階 (物件 2)



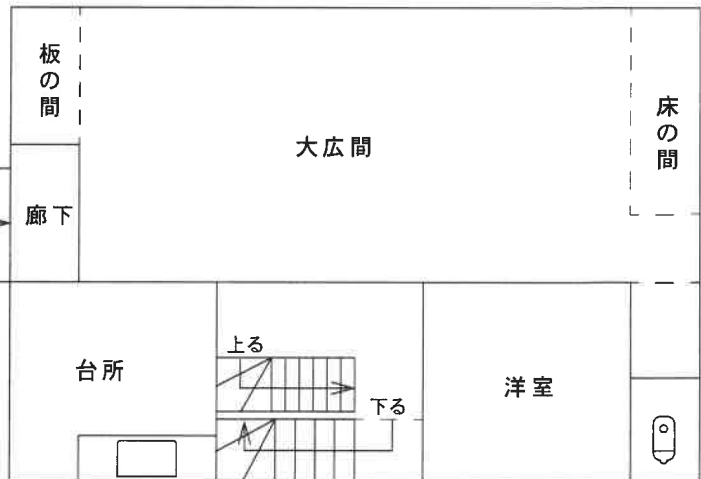
(物件 3)



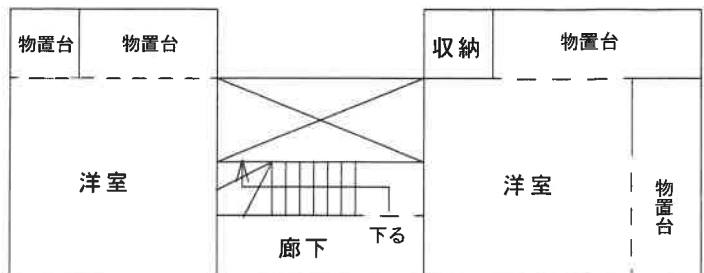
2 階 (物件 2)



(物件 3)



3 階 (物件 3)



(評価人作成)