

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月15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 7月13日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月27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 8月12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 7月29日 午前 9時00分から 令和 8年 7月31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 6月15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 | 新発田市御幸町二丁目 |
| | 地 番 | 乙2145番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市御幸町二丁目 |
| | 地 番 | 乙2146番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新発田市御幸町二丁目乙2145番地1、乙2146番地1 |
| | 家屋 番号 | 乙2145番1の1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 51.32平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4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

【物件番号1, 2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号乙2145番1の2)の登記が存在する。

《 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 | 新発田市御幸町二丁目 |
| | 地 番 | 乙2145番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市御幸町二丁目 |
| | 地 番 | 乙2146番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新発田市御幸町二丁目乙2145番地1、乙2146番地1 |
| | 家屋 番号 | 乙2145番1の1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 51.32平方メートル |





令和7年(ケ)第121号
令和7年11月26日受理
令和7年12月23日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 | 新発田市御幸町二丁目 |
| | 地 番 | 乙2145番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市御幸町二丁目 |
| | 地 番 | 乙2146番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新発田市御幸町二丁目乙2145番地1、乙2146番地1 |
| | 家屋 番号 | 乙2145番1の1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 51.32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、2 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input 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 checked="" 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 | 「その他の事項」のとおり | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件3 | | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | | | | | | | |
| 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倉庫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>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 令和 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <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

- 1 物件1及び2は、同3の敷地として一体的に使用されている。
- 2 物件1及び2の東側には水路があり、同1の北側と同2の南側は道路と接している。
- 3 物件2の西側には、電柱が立っていて、その傍にゴミステーションが置かれている（設置した町内会名が表示されているプレートが掲示してある。）。
- 4 物件3内に動産類は存在しない。天井板や壁板が剥がれている箇所が散見される。外壁にも剥がれている箇所が散見される。
- 5 次の登記記録が存在するが、物件1及び2の土地に建物は存在しない。

所 在 新発田市御幸町2丁目 乙2145番地1、乙2146番地1

家屋番号 乙2145番1の2

種 類 倉庫

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床面積 1階 62.13平方メートル

2階 28.15平方メートル

所有者 A

以上

(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 (所有者の妻) | 1 本件建物は、本年6月まで使用していた。 2 本件土地の西側に電柱が立っているが、年額1500円の使用料をもらっている。上記電柱の傍の本件土地に、ゴミステーションが置かれているが、町内会に対して同土地を無償で使用させているものである。 以上 |

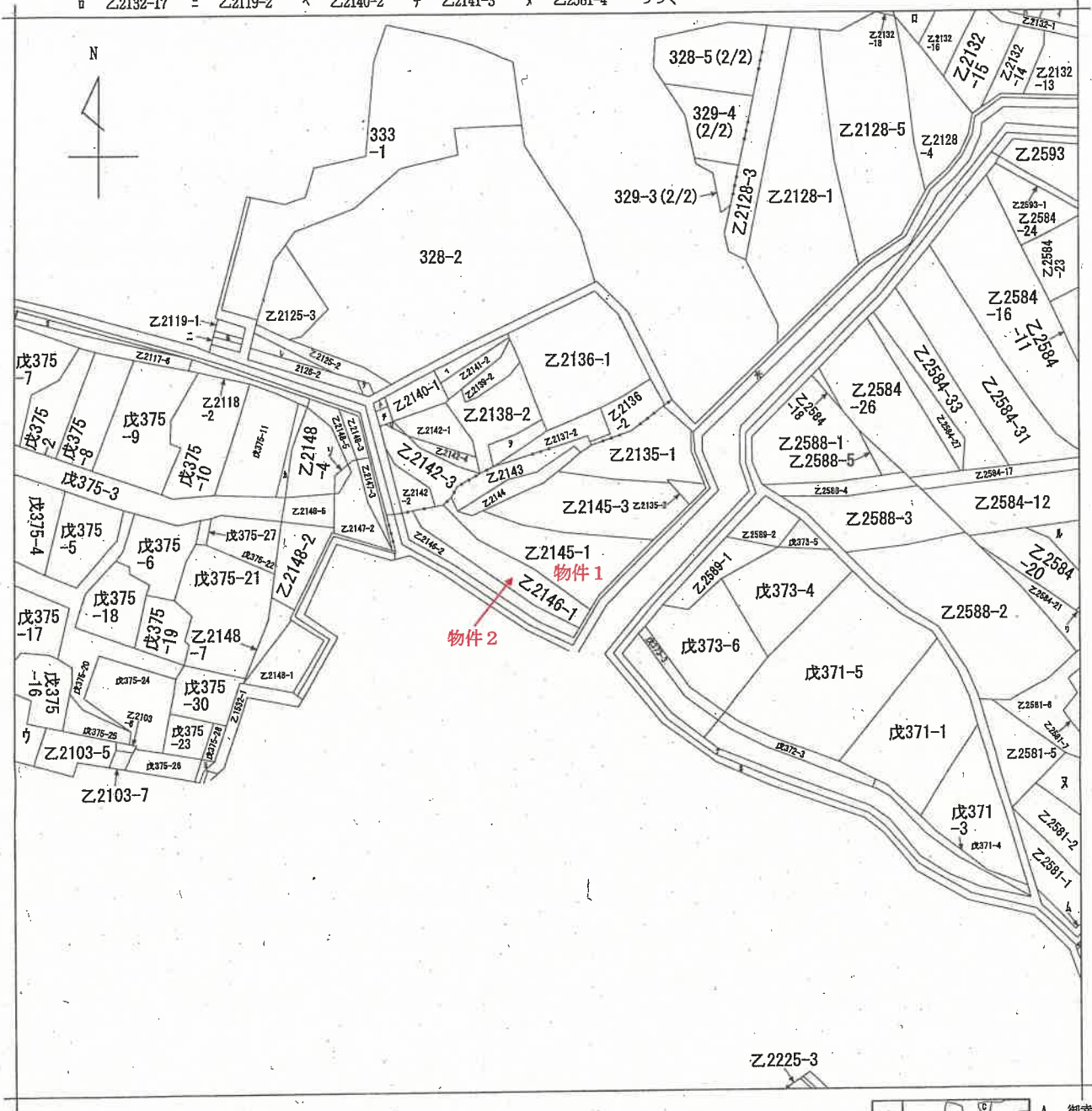
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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27日(木) 13:22-13:47 | 新潟地方法務局新発田支局 | 登記事項要約書等申請 |
| 7年11月27日(木) 13:54-14:20 | 新発田市役所税務課 | 固定資産評価証明書等申請 |
| 7年11月27日(木) 14:26-14:30 | 物件所在地 | 状況確認、外観写真撮影 |
| 7年11月27日(木) 14:32-14:38 | 所有者住所地 | 不在、照会書投函 |
| 7年12月16日(火) 12:55-13:20 | 物件所在地 | 立入調査(B立会)、評価人同行、概測、写真撮影 |
| 年月日() :-: | | |
| 年月日() :-: | | |
| <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

新潟地方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小

イ Z2132-10 ハ Z2132-9 ホ Z2119-3 ト Z2140-3 リ Z2142-5 ル Z2584-32
 ロ Z2132-17 ニ Z2119-2 ヘ Z2140-2 チ Z2141-3 レ Z2581-4 っつく



A 御幸町2丁目
 B 住吉町2丁目
 C 住吉町2丁目

| | | | | | | | | |
|-------|-----------|------------|-----------|------|----------|---------|----|-----------|
| 請求部 | 所在 | 新発田市御幸町二丁目 | | | 地番 | 乙2145番1 | | |
| 出力縮 | 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 | | | | |

新潟地方方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小

ヲ
ワ
カ
コ
タ
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ラ
ム
ヲ
ノ
オ

乙2137-1
乙2584-13
戊375-31
戊375-29
2127-2
乙2126-4
乙2147-1
乙2225-4
水道
道
(乙2581-9+
乙2581-10)
乙2103-4
乙2117-2
乙2117-4

登記年月日：昭和56年7月27日

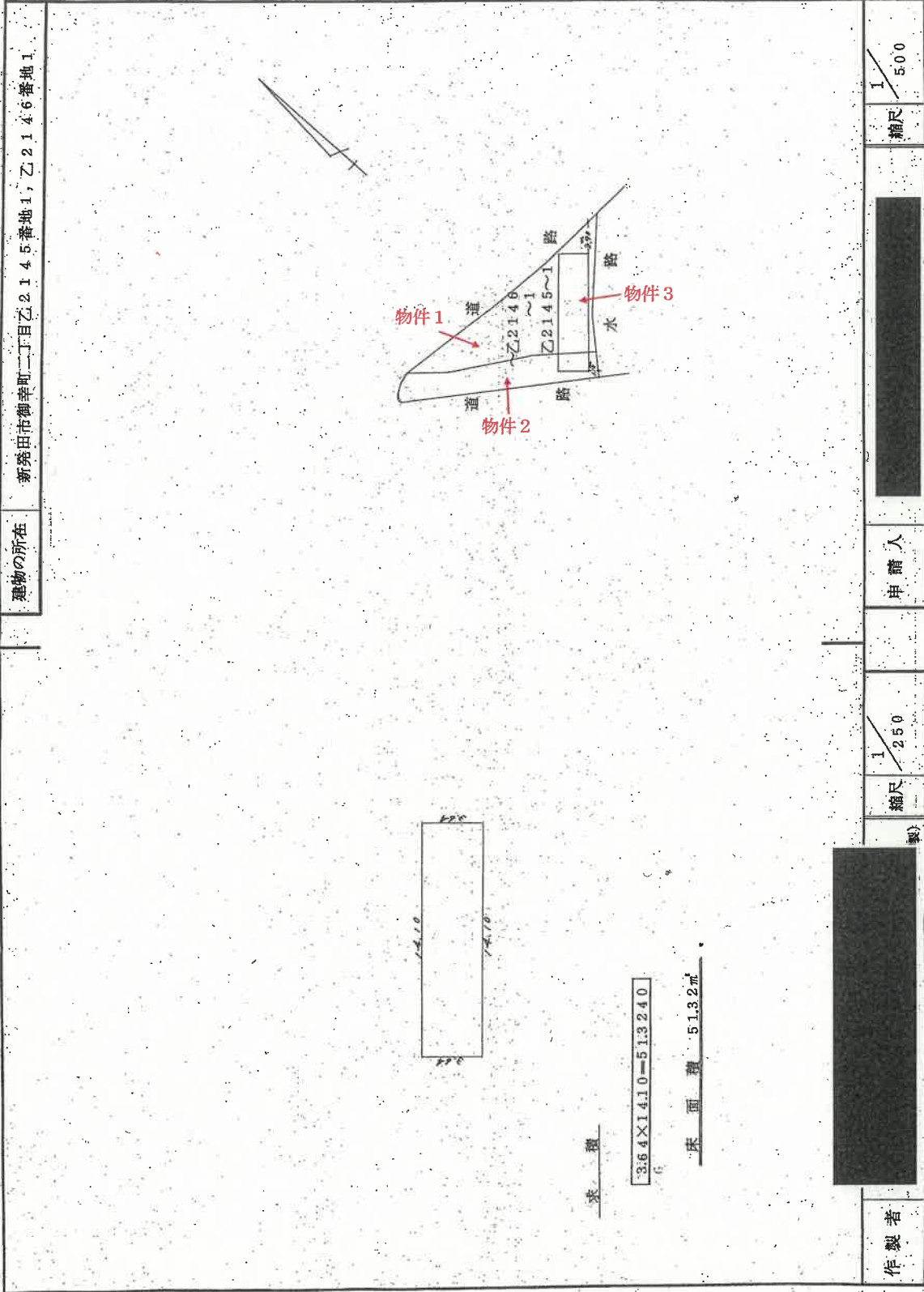
151341

各階平面図

建物図面

家屋番号 乙2145-101

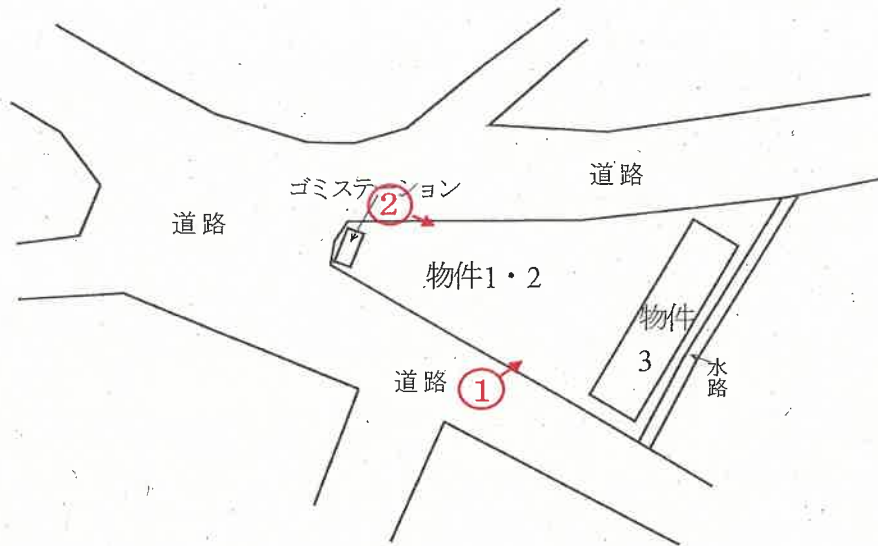
建物の所在 新潟市御幸町二丁目乙2145番地1, 乙2146番地1



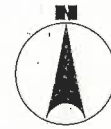
| | | | |
|-----|----------|-----|----------|
| 作製者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
| | | | |

新潟県土地家屋調査士会 昭和56年7月27日登記

土地建物位置関係図(概略)



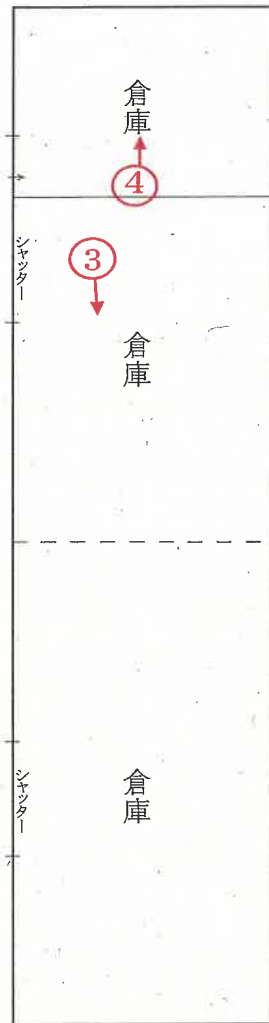
○→印は写真撮影位置、方向



縮尺約 $\frac{1}{500}$

間取図(概略)

物件 3



○→印は写真撮影位置、方向

縮尺約 $\frac{1}{100}$

[評価人作成]

写真
1



写真
2



| |
|----|
| 写真 |
| 3 |



| |
|----|
| 写真 |
| 4 |



令和 7年(ケ)第 121号

求 意 見 書

岩 橋 泰 規 殿

令和 8年 5月12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め、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 8年 5月 14日
評価人

岩橋泰規 [REDACTED]

令和 7年 (ケ) 第 121号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 新発田市御幸町二丁目 |
| | 地 番 | 乙2145番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新発田市御幸町二丁目 |
| | 地 番 | 乙2146番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 89.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新発田市御幸町二丁目乙2145番地1、乙2146番地1 |
| | 家屋 番号 | 乙2145番1の1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 51.32平方メートル |

令和7年(ケ)第121号

令和7年12月16日 現地調査

令和7年12月24日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1.評価額

| 一 括 価 格 | |
|-------------|-------------|
| 金4,910,000円 | |
| 物件番号 | 内 訳 価 格 |
| 1 (土地) | 金1,480,000円 |
| 2 (土地) | 金730,000円 |
| 3 (建物) | 金2,700,000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1～2の土地の内訳価格は、物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土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、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、ほぼ登記記載と同じ)

| 番号 | 所在等 | 登 記 | 現 況 |
|-----|---|--|-----|
| 1 | 所 在 地 番 地 目 地 積 | 新発田市御幸町二丁目 乙2145番1 宅地 181.00㎡ | |
| 2 | 所 在 地 番 地 目 地 積 | 新発田市御幸町二丁目 乙2146番1 宅地 89.00㎡ | |
| 3 | 所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 | 新発田市御幸町二丁目乙2145番地1、乙 2146番地1 乙2145番1の1 倉庫 軽量鉄骨造セメント瓦葺平家建 51.32㎡ | |
| 番号 | 特 記 事 項 | | |
| 1・2 | <p>土地上に現存しない以下の建物登記が存する。(詳細は現況調査報告書参照)</p> <p>所在:新発田市御幸町二丁目乙2145番地1、乙2146番地1</p> <p>家屋番号:乙2145番1の2</p> <p>種類:倉庫</p> <p>構造:木造セメント瓦葺2階建</p> <p>床面積:1階62.13㎡、2階28.15㎡</p> <p>所有者:A</p> | | |

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1～2)

| | | |
|--------------------------------------|---|---|
| 位置・交通 | 物件は、JR羽越本線「新発田」駅から北西方へ道路距離約2kmに、白新線「西新発田」駅から北東方へ道路距離約1.5kmに位置する。 | |
| 付近の状況 | 物件の所在する地域は、幹線道路からやや入った既存の住宅が建ち並ぶ地域である。道路は巾員約6m舗装が標準で、街路の系統・連続性は普通の状況にある。特に地域要因に変動はなく、当面は現状どおり推移するものと予測される。 | |
| 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1種住居地域 60% 200% ない。 特にない。 |
| 画地条件(規模、形状等) | 物件1～2は一体となって、北側が巾員7m舗装道路に、西側が巾員14m舗装道路に、南西側が巾員5m舗装道路にそれぞれ等高に接面する北側間口約30m・奥行4～20mのほぼ台形に近い画地である。 | |
| 接面道路 | 北側道路:市道(猿橋羽黒線) 西側道路:市道(下新町羽黒町線) 南西側道路:市道(定役場羽黒町線) ともに建築基準法第42条1項1号道路に該当する。 | |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等 | 物件1～2の土地は、物件3の建物の敷地に利用されている。南東側は1m程度低い水路で、他の隣接地とは等高である。土地建物位置関係図のとおり、敷地西側にコンクリート板を敷き、単管パイプで囲い、鉄製のゴミ箱が設置されたゴミステーションとして使用されている。 | |
| 供給、処理施設 | 上水道 なし(引込可能) 都市ガス なし(引込可能) 下水道 なし(引込可能) 各供給処理施設の担当者より、供給管は南西側道路に埋設されているが、敷地内への引込はないとの回答を得た。 | |

特記事項

公図はやや現況と異なることから、建物図面及び道路台帳図面を参考に概略の土地建物位置関係図を作成した。なお、新発田市備付け道路台帳によると、西側市道の認定巾員は5.5mであるが、各市道が合流する五叉路となっており、現地を巻尺で測定すると前記の巾員となっている。

2.建物の概況及び利用状況(物件3)

| 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) 昭和40年新築 経過年数 約61年 経済的残存耐用年数 0年 |
| 仕 様 | 構造 軽量鉄骨造 屋根 セメント瓦葺 外壁 スレート、亜鉛メッキ鋼板 内壁 あらわし、合板 天井 あらわし、合板 床 モルタル 設備 特にない。 その他 特にない。 |
| 床面積(現況) | 51.32㎡ (現況はほぼ登記のとおり) |
| 現況用途等 | 階層 平家建 現況用途 倉庫 間取り 倉庫(詳細は間取図のとおり。) |
| 品 等 | 中位の下品等 |
| 保守管理の状態 | 全体的に腐食、破損、材質の劣化が著しい。特に外壁のいたる所で破損しており、内壁や天井が一部で欠落し、シャッターは変形して腐食が進んでいる。維持管理は劣る状態である。 |
| 建物の利用状況 | 空家。 |
| 特 記 事 項 | ・現地調査では鉄骨部にアスベストの含有可能性を有する吹付け材等は見受けられなかったが、建物の構造、建築年を考慮した場合、建物の外壁等の躯体部分にアスベスト含有材が使用されている可能性を否定できない。専門の調査機関による調査を要する。 |

第5.評価額算出の過程

1.基礎となる価格

(1)建付地価格(物件1～2)

物件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た。

| 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 |
|----|----------------------|---------------|----------------|------------------|-------------------------|
| 1 | 34,200 | 0.92 | 181.00 | 0.85 | 4,840,000 |
| 2 | 34,200 | 0.92 | 89.00 | 0.85 | 2,380,000 |
| 計 | | | | | 7,220,000 |

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上記のとおり査定した。

地価公示等:新発田-9 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 40,800\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.5/100 & \times 100/100 & \times 100/120 & \doteq 34,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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で補正の必要はない。

◇地域格差:道路条件でやや劣るが、環境条件で優る。+20%

イ.個別格差:a.形状不整形-5%、b.三方路地+2%、c.供給処理施設-5%

$$\begin{array}{ccc} a & b & c \\ \text{相乗積} & (1-0.05) \times (1+0.02) \times (1-0.05) & \doteq 0.92 \end{array}$$

ウ.地積:登記数量

エ.建付減価補正率

建物の老朽化が進み、敷地との関係等から適合状態が劣ることを考慮。

(2)建物価格(物件3)

目的建物は、築後相当の年数を経過し、損傷の程度が大きく、維持管理もほとんど行われていないため、経済的な価値を有していないものと認め備忘価格と判定した。

| 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 |
|----|---------------------|---------------------|----------|----------------------|
| 3 | — | 51.32 | — | 10,000 |

2.評価額の判定

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

①土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格 (円) ア | 敷地割合 (%) イ | 土地利用権等割合 ウ | | 土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ |
|----|-------------------|------------------|---------------|-------|-------------------------|
| 1 | 4,840,000 | 100 | 0.55 | 法定地上権 | 2,660,000 |
| 2 | 2,380,000 | 100 | 0.55 | 法定地上権 | 1,310,000 |
| 計 | | | | | 3,970,000 |

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 ウ | 市場性 修正 エ | 競売市 場修正 オ | 評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|-------------------------|---------------------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1 | 4,840,000 | -2,660,000 | — | 0.97 | 0.7 | 1,480,000 |
| 2 | 2,380,000 | -1,310,000 | — | 0.97 | 0.7 | 730,000 |
| 3 | 10,000 | +3,970,000 | — | 0.97 | 0.7 | 2,700,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 4,910,000 |

ウ.占有減価修正:必要ない。

エ.市場性修正

アスベスト含有材が使用されている可能性を否定できないことなどから市場性の減退を考慮。-3%

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。-30%

第6. 参考価格資料

・公示地価格 新発田-9

所 在 : 新発田市住吉町4丁目乙1585番6

住居表示 : 住吉町4-6-19

価 格 : 40,800円/m²

位 置 JR羽越本線「新発田」駅から2.2km

価格時点 : 令和7年1月1日

地 積 : 213m²

供給処理施設 : 上水道・都市ガス・公共下水道がある。

接面街路 : 南側が巾員6mの舗装市道に接面。

用途指定等 : 市街化区域、第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%・容積率200%

地域の概要 : 中規模一般住宅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 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図(概略)

— 以 上 —

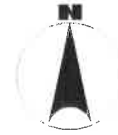
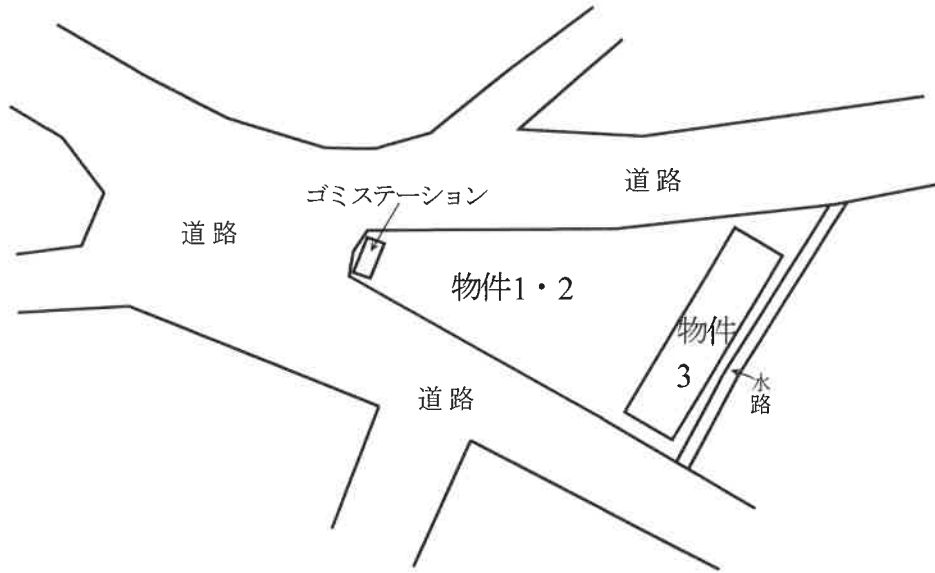
位置図



位置図



土地建物位置関係図(概略)



縮尺約 $\frac{1}{500}$

登記年月日：昭和56年7月27日

151341

各階平面図

家屋番号 乙2145-101

建物図面

建物の所在

新潟県市御幸町二丁目乙2145番地1, 乙2146番地1

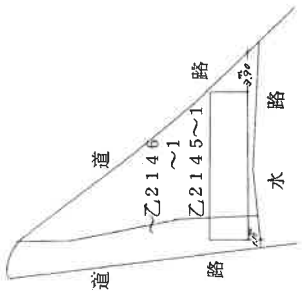
物件3



求積

$$3.64 \times 14.10 = 51.3240$$

床面積 51.32㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

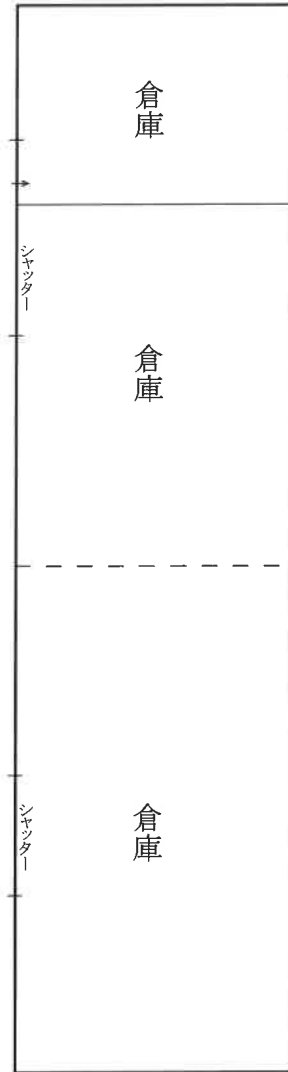
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成56年7月27日登記

間取図(概略)

物件 3



縮尺約 $\frac{1}{100}$