

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 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 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 | 新潟市西蒲区打越字松ヶ森 |
| | 地 番 | 丙1681番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区打越字松ヶ森 |
| | 地 番 | 丙1679番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.53平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区打越字松ヶ森 |
| | 地 番 | 丙1680番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.78平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区打越字松ヶ森丙1681番地2、丙1679番地1 |
| | 家屋 番号 | 丙1681番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.05平方メートル
2階 44.28平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5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 | 新潟市西蒲区打越字松ヶ森 |
| | 地 番 | 丙1681番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区打越字松ヶ森 |
| | 地 番 | 丙1679番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.53平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区打越字松ヶ森 |
| | 地 番 | 丙1680番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.78平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区打越字松ヶ森丙1681番地2、丙1679番地1 |
| | 家屋 番号 | 丙1681番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.05平方メートル
2階 44.28平方メートル |





令和8年(ケ)第10号
令和8年3月30日受理
令和8年4月15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 | 新潟市西蒲区打越字松ヶ森 |
| | 地 番 | 丙1681番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区打越字松ヶ森 |
| | 地 番 | 丙1679番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 79.53平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区打越字松ヶ森 |
| | 地 番 | 丙1680番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.78平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市西蒲区打越字松ヶ森丙1681番地2、丙1679番地1 |
| | 家屋 番号 | 丙1681番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している <input checked="" 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4														
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が異なる(<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(共有者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として管理・占有している <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	テーブルや椅子、エアコンなどの目的外動産が残置されている。														
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 checked="" 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														

(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(2占))

占有者及び占有権原 (物件1~3関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■債務者A <input type="checkbox"/>	
占有状況	■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■C(所有者)) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 円 <input type="checkbox"/> ある [金]	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

■ 物件1～3は一体として物件4の敷地として使用されている。

■ 物件3と隣地丙376番6との境界付近に電柱がある。

■ 隣地所有者等	1	丙376番6	宅地	58.58㎡	所有者	C
	2	丙376番5	同上	59.70㎡	所有者	同上

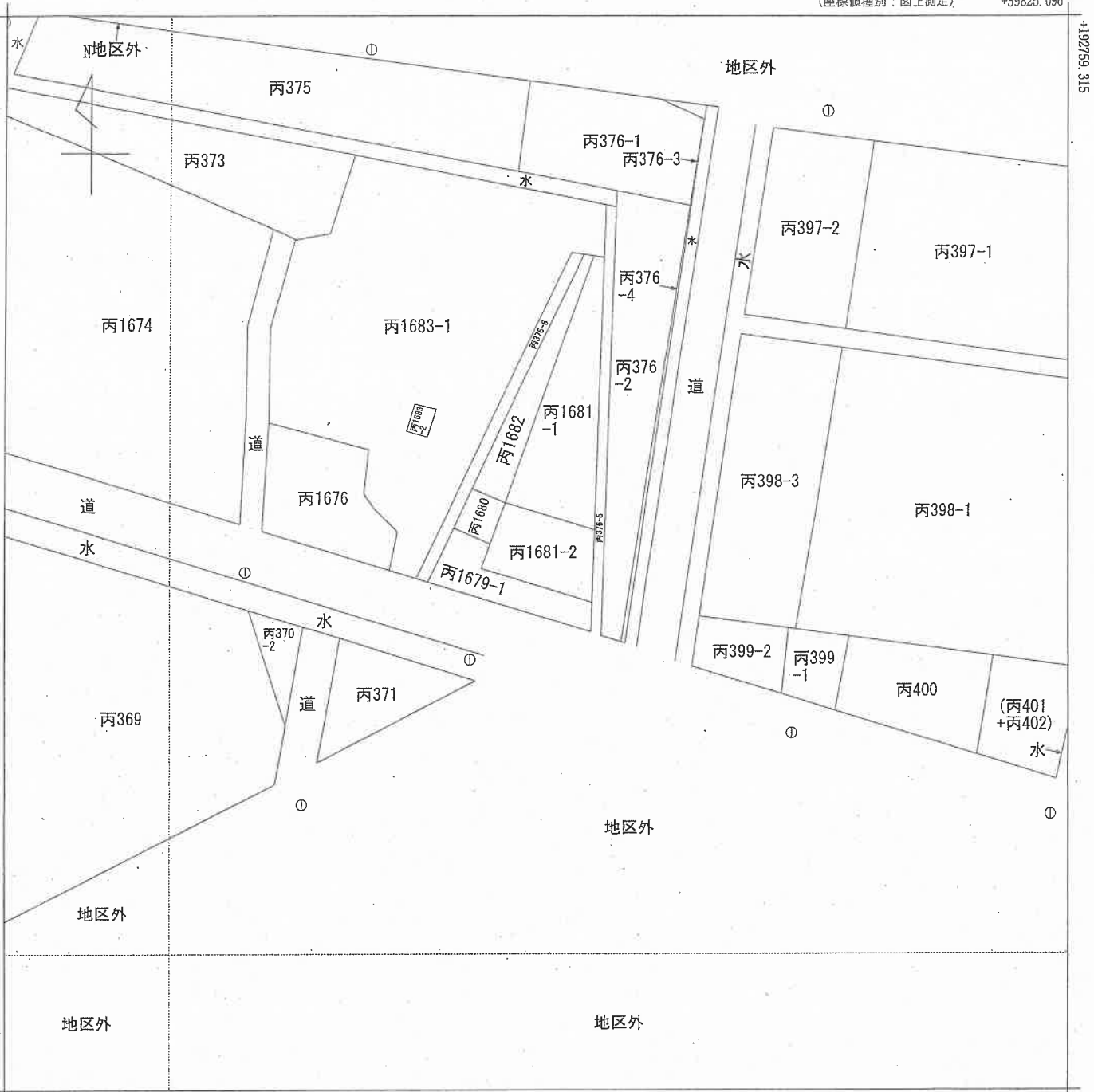
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件1～3所有者)	私は物件4の共有者Aの父である。共有者A及びBの物件1～3に対する占有権原等は「占有者及び占有権原（物件1～3関係）」記載のとおりである。AとBとは婚姻関係にあったが、2022年3月か4月頃物件4から出て行き、以後物件4は空き家の状態である。

(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
8年3月31日(火) 10:05-10:20	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年3月31日(火) 10:30-11:10	市税事務所資産税第2分室(新潟市役所潟東出張所内)	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
8年3月31日(火) 12:30-12:45	新潟地方法務局	公函・要約書等請求
8年4月3日(金) 11:50-12:05	物件所在地	外観調査、物件1～3所有者に占有関係等調査、写真撮影
8年4月13日(月) 9:30-10:25	物件所在地	立入調査、物件1～3所有者に占有関係等調査、写真撮影
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、立会人を立ち合わせ、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



+39700.096 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	新潟市西蒲区打越字松ヶ森			地番	丙1681番2				
出縮力尺	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)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補事項		

土地積測量図

丙1681番1、丙1681番2

新潟市西蒲区打越字松ヶ森

地番

土地の所在

座標求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
① 丙1681-1	P1	1037.694	1022.699	38527.851691
	K2	1037.955	1021.462	-27218.654990
	K8	1010.949	1006.825	-32025.096425
	X1	1006.146	1016.605	27087.440225
			倍面積	372.840401
		面積	186.1702008	
		地積	186.17	

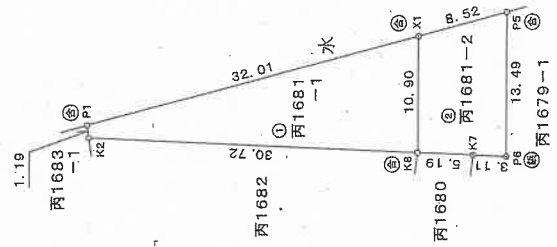
地番	NO	X _n	Y _n	Y _n · (X _{n+1} - X _{n-1})
② 丙1681-2	X1	1006.146	1016.605	13995.804086
	K8	1010.949	1006.825	240.631175
	K7	1006.385	1004.361	-7328.753598
	P6	1003.651	1002.870	-8637.719310
	P5	997.772	1015.010	2332.449850
			倍面積	201.412302
		面積	100.7061510	
		地積	100.70	

合計面積 286.8763516 m²

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	標識の種類
B57	978.687	977.764	測量鏡
CH9	989.686	1006.546	仕切弁中心

恒久的地物位置図 S=1/500



座標系 任意座標
測量年月日 令和2年2月25日

作成者 [Redacted] 縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

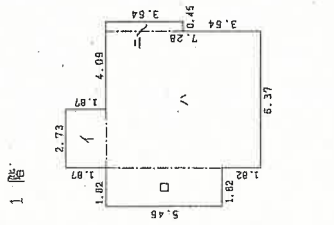
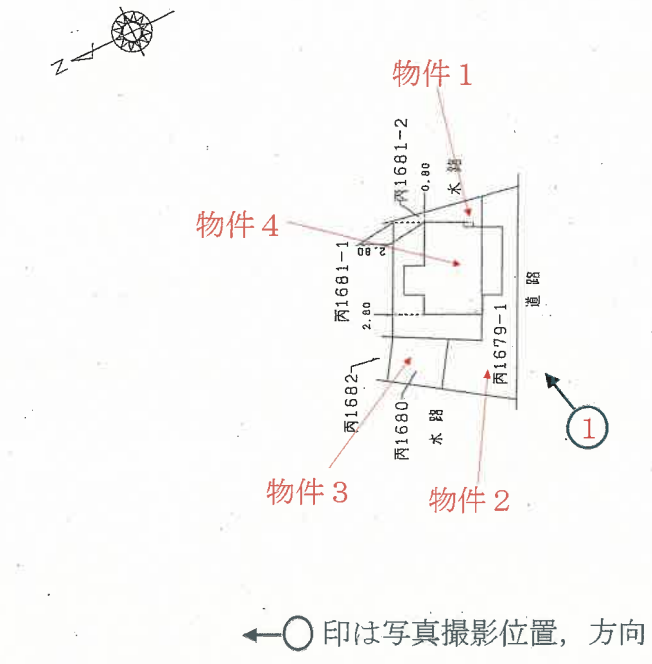
作成者 [Redacted] 縮尺 1/500

登記年月日：令和2年6月3日

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

建物各階平面図

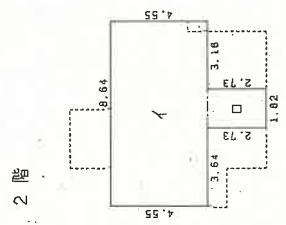
家屋番号 丙1681番2
建物の所在 新潟市西蒲区打越字松ヶ森丙1681番地2、丙1679番地1



求積表

イ	2.73	X	1.07	=	5.1051
ロ	1.82	X	5.46	=	9.9372
ハ	6.37	X	7.28	=	46.3736
ニ	0.45	X	3.64	=	1.6380
合計					63.0539

床面積 63.05 m²



求積表

イ	8.64	X	4.55	=	39.3120
ロ	1.82	X	2.73	=	4.9686
合計					44.2806

床面積 44.28 m²

----- 2階部分を示す

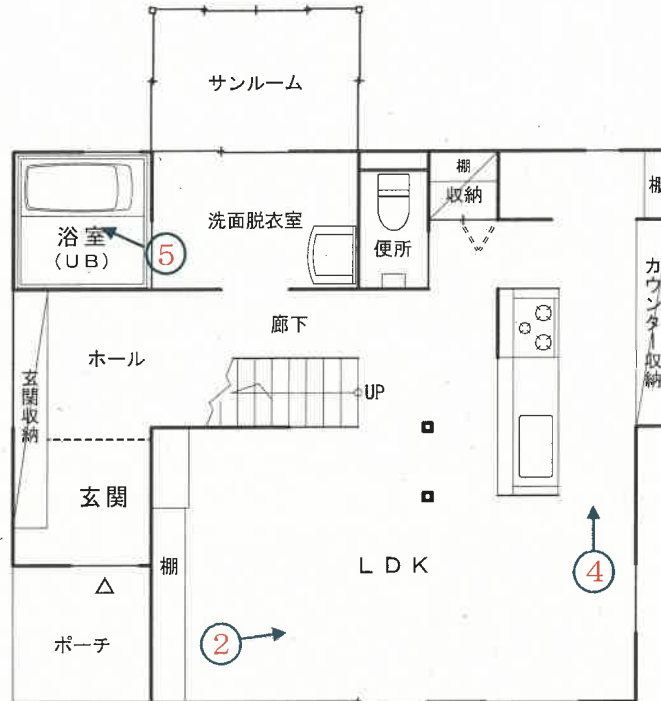
作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	(令和 2年 6月 1日作成)		

所在地 新潟市西蒲区打越字松ヶ森 丙1681番地2、丙1679番地1
 種類 居宅
 構造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 縮尺 1/100

延面積 107.33 m²
 1階登記面積 63.05 m²
 1階増築面積 — m²
 2階登記面積 44.28 m²
 2階増築面積 — m²

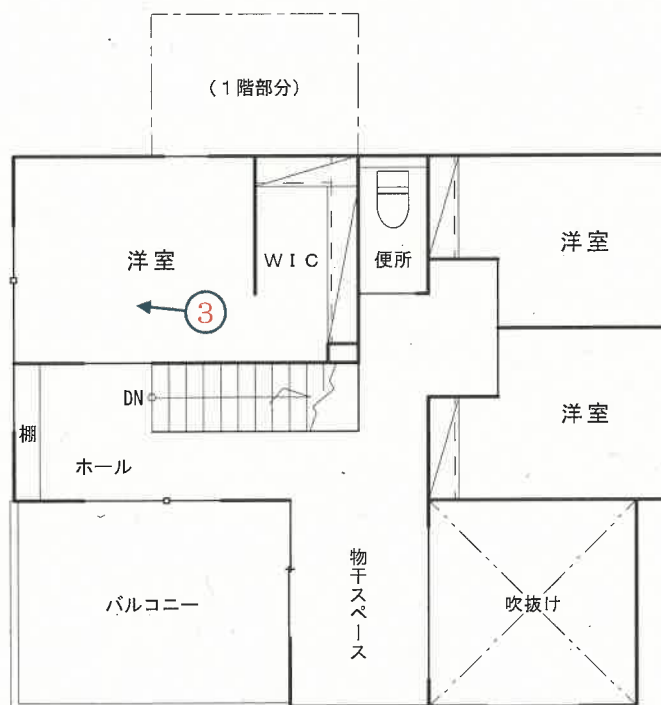
[物件4]

1階間取図



←○印は写真撮影位置、方向

2階間取図



「評価人作成」

写真
1



写真
2



写真

3



写真

4



写真

5



令和 8 年 (ケ) 第 10 号
令和 8 年 4 月 13 日 現地調査
令和 8 年 4 月 15 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

立川 健三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,200,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 460,000 円
2 (土地)	金 360,000 円
3 (土地)	金 110,000 円
4 (建物)	金 13,270,000 円

- 1 一括価格は、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。

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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 目 地 積	新潟市西蒲区打越字松ヶ森 丙1681番2 宅地 100.70平方メートル	同左。
2	所 在 地 地 目 地 積	新潟市西蒲区打越字松ヶ森 丙1679番1 宅地 79.53平方メートル	同左。
3	所 在 地 地 目 地 積	新潟市西蒲区打越字松ヶ森 丙1680番 宅地 22.78平方メートル	同左。
4	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市西蒲区打越字松ヶ森 丙1681番地2、丙1679番地1 丙1681番2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 63.05平方メートル 2階 44.28平方メートル	同左。
特 記 事 項			
なし。			

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1～3）

位置・交通	JR越後線「巻」駅の南東方、道路距離にして約6.6kmの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	<p>付近は、北陸自動車道「巻潟東I.C」の南東側、県道新潟・燕線と県道長岡・栃尾・巻線との交差点付近に位置する、農家住宅を主として分家住宅や併用住宅等も見られる農家住宅地域である。周囲には圃場整備された農地が広がり、県道沿いには小中規模工場等が立地している。</p> <p>市街化調整区域に属する農村部であり、目立った地域要因の変動も認められないことから、今後も現在の地域環境が維持されるものと予測される。</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	市街化調整区域 — 70% 200% — 都市計画法34条12号等に基づく既存集落区域
画地条件	<p>物件1～3は一体となって、南側幅員約6.5m市道にほぼ等高に接面する、間口約20.0m、奥行約11.5mのほぼ長方形の平坦な画地である。中間画地。</p> <p>規模：203.01㎡（登記）。</p>	
接面道路	<p>・南側幅員約6.5m市道であり、舗装部分は約5.2m。 （中之口1-150号線、建築基準法42条1項1号道路）</p>	

<p>土地の利用状況及び隣地の状況等</p>	<p>物件1～3の土地は一体となって、物件4の建物の敷地として利用されている。また、物件3の西側境界付近に電柱が存する。</p> <p>物件4（建物）の敷地利用に際して特段の契約・金銭の授受等はなく、その占有権原は使用借権である。（詳細については「現況調査報告書」参照。）</p> <p>隣接地は宅地となっている。国土調査及び個別測量済みで境界には境界標が設置されており、境界に特段の問題は確認されなかった。</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり（引込み済）</p> <p>都市ガス あり（引込み可、前面道路にφ150mm本管有）</p> <p>下水道 なし</p>
<p>特記事項</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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	令和2年5月30日新築（登記上）
	経過年数	約 6年
	経済的残存耐用年数	約24年
主たる仕様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板
	外 壁	サイディング、カラー鋼板
	内 壁	クロス
	天 井	クロス
	床	フローリング
	設 備	電気、給排水衛生（バス、トイレ）、 全館空調システム、オール電化
	そ の 他	バルコニー、サンルーム
床面積（現況）	1階	63.05㎡
	2階	44.28㎡
	延べ	107.33㎡
現況用途等	階 層	2階
	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（附属資料「間取図」参照）
建物の品等	やや優る デザイン性の高い設計・意匠となっており、使用資材・施行の程度共に比較的良質で、建物の品等は総じてやや優ると判断される。	
保守管理の状態	普通 新築後約6年が経過した築浅物件であり、クロスの一部に亀裂が確認される以外、大きな損傷等は認められず、建物全体は概ね清潔に保たれている。	
建物の利用状況	建物所有者（共有者）が居宅（空き家）として管理・占有している。	
特 記 事 項		

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1～3一体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た。

物件 番号	標準価格 (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	6,500	1.00	100.70	1.00	650,000
2	6,500	1.00	79.53	1.00	520,000
3	6,500	1.00	22.78	1.00	150,000
合 計					1,320,000

ア 標準価格：

近隣地域及び周辺取引事例等と比較し、公示価格(又は県地価調査標準価格)から規準し、地価水準及びその動向を勘案して、標準価格を上記のとおり査定した。

地価調査基準地 西蒲(県) - 12 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} & & \\ 5,900\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.2/100 & \times 100/100 & \times 100/90 & \approx & 6,500\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇ 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：標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差：街路条件・環境条件でやや劣る。-10%

イ 個別格差：なし。

ウ 地 積：登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率：ほぼ最有効使用の状態にあり、必要なし。

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
4	242,000	107.33	0.73	18,960,000

ウ 現価率

- ・経過年数 約6年、経済的残存耐用年数 約24年、観察減価 10%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & \left[\text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \right. \\ & \left. \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 約24年}}{\text{経過年数 約6年} + \text{経済的残存耐用年数 約24年}} \right\} \right] \\ & \times \left(1 - \text{観察減価率 } 0.1 \right) \doteq 0.73 \end{aligned}$$

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価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 土地利用権等価格

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	650,000	0.00	使用借権	0
2	520,000	0.00	使用借権	0
3	150,000	0.00	使用借権	0
合 計				0

イ 敷地利用権割合：使用借権による敷地利用権割合を0(ゼロ)%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	650,000	0	—	1.00	0.70	460,000
2	520,000	0	—	1.00	0.70	360,000
3	150,000	0	—	1.00	0.70	110,000
4	18,960,000	0	—	1.00	0.70	13,270,000
一括価格(合計)						14,200,000

ウ 占有減価率：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」記載の競売市場の特殊性による修正率。-30%

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地（西蒲(県) - 12）

所 在：新潟市西蒲区牧ヶ島字宗高684番1外
位 置：JR「岩室」駅まで道路距離約5kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
標 準 価 格：5,900 円／m²
地 積：1,145m²
供給処理施設：上水道、都市ガス
接 面 道 路：東側幅員約4.0m舗装市道、三方路
用途指定等：市街化調整区域
(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要：農家住宅が散在する小規模の住宅地域。

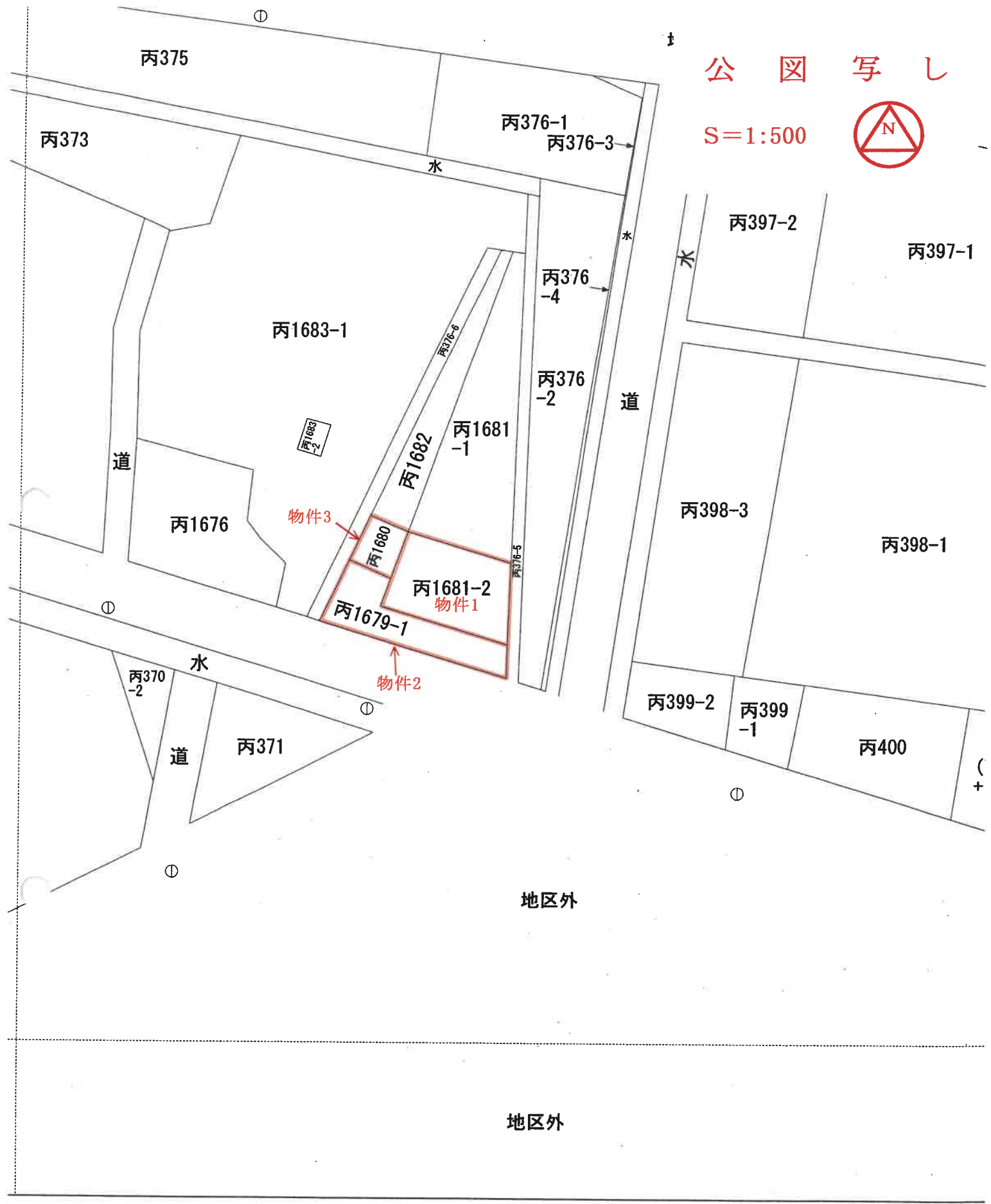
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 間取図

以 上

公 図 写 し

S=1:500



登記年月日：令和2年3月4日

地番 丙1681番1、丙1681番2

土地積測量図

土地の所在 新潟市西蒲区打越字松ヶ森

物件1

座標求積表

地番	① 丙1681-1		Y n · (X n+1 - X n-1)	
NO	X n	Y n	X n+1	X n-1
P1	1037.694	1022.599	32527.851591	
K2	1037.955	1021.462	-27216.854990	
K8	1010.949	1006.825	-32026.096425	
X1	1006.146	1016.605	27087.440225	
		借面積	372.340401	
		面積	186.1702005	
		地積	186.17	m ²

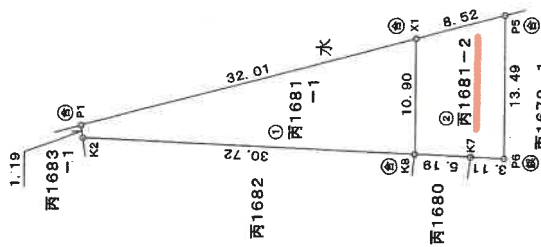
地番	② 丙1681-2		Y n · (X n+1 - X n-1)	
NO	X n	Y n	X n+1	X n-1
X1	1006.146	1016.605	13395.804085	
K8	1010.949	1006.825	240.631175	
K7	1006.386	1004.951	-7329.759598	
P5	1003.651	1002.970	-8687.719310	
P5	997.772	1016.010	2532.449950	
		借面積	201.412302	
		面積	100.7061510	
		地積	100.70	m ²

総計面積 286.8763515 m²

恒久的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標	標識の種類
B57	976.637	977.764	測量標
CH9	989.636	1006.546	仕切井中心

恒久的地物位置図 S=1/500



図章係 任意座標
測量年月日 令和2年2月25日

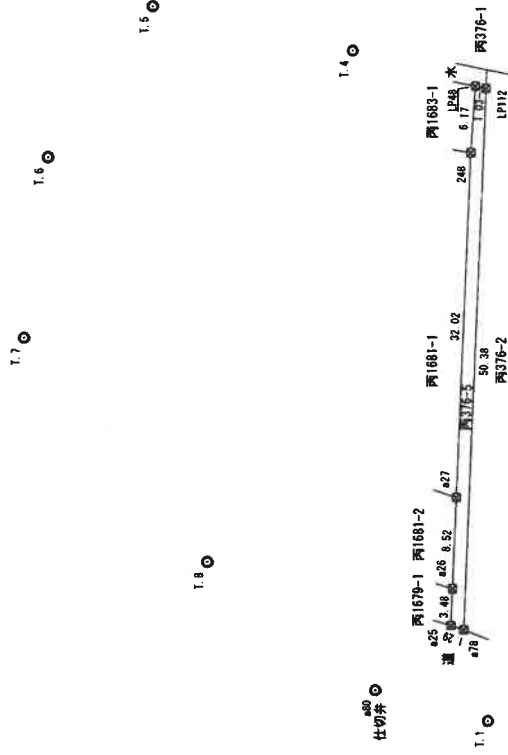
作成者 [Redacted] 和2年 2月25日作成) 縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

④金属標・⑤コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鉄杭・⑧土留の角・⑨刻印・⑩金属プレート

地番 丙376-5
土地積測在図 兼
土地の所在 新潟市西蒲区打越字松ヶ森 (参考)

(参考)



座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
丙376-5	LP48	192737.201	39770.536	-237072.165096
	a28	192731.043	39770.167	-1517629.572720
	a27	192699.041	39769.165	-1611446.565800
	a26	192690.523	39768.875	-477107.193375
	a25	192687.044	39768.752	-154183.451504
	a78	192686.646	39769.975	1986907.951000
	LP112	192737.004	39771.544	2010650.406920
		借面積	119.409425	
		地積	59.7047125	
		面積	59.70	m ²

測量多角点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
aP1	192666.793		39734.955	
T.1	192678.203		39772.309	
T.2	192713.371		39779.549	
T.3	192734.985		39783.113	
T.4	192740.416		39759.139	
T.5	192744.421		39740.693	
T.6	192730.371		39731.004	
T.7	192713.586		39729.145	
T.8	192692.813		39746.203	

引照点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
a80 仕切弁	192681.064		39761.833	

境界点	境界線の種類
田	石
田	コンクリート塀
田	金属塀
田	金属プレート塀
田	刷印
田	プラスチック塀
田	その他

測地系	任意座標系
座標系	
測量年月日	令和7年12月25日

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

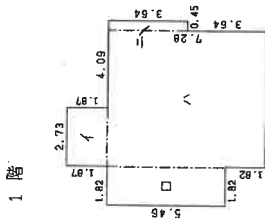
登記年月日：令和2年6月3日

家屋番号 丙1681番2

建物平面図

建物の所在 新潟市西蒲区打越字松ヶ森丙1681番地2、丙1679番地1

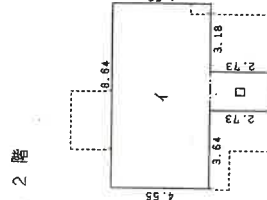
物件4



求積表

イ	2.73	×	1.87	=	5.1051
ロ	1.82	×	5.46	=	9.9372
ハ	6.37	×	7.28	=	46.3736
ニ	0.45	×	3.64	=	1.6380
合計					63.0539

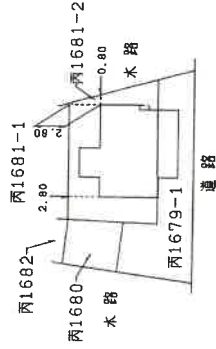
床面積 63.05 m²



求積表

イ	8.64	×	4.55	=	39.3120
ロ	1.82	×	2.73	=	4.9686
合計					44.2806

床面積 44.28 m²



----- 2階部分を示す

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

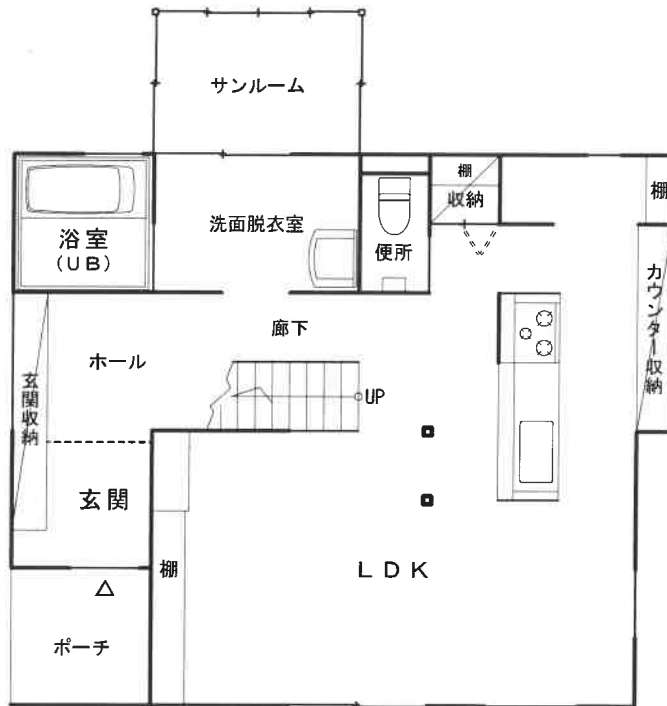
令和2年6月1日作成

所在 新潟市西蒲区打越字松ヶ森 丙1681番地2、丙1679番地1
 種類 居宅
 構造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 縮尺 1/100

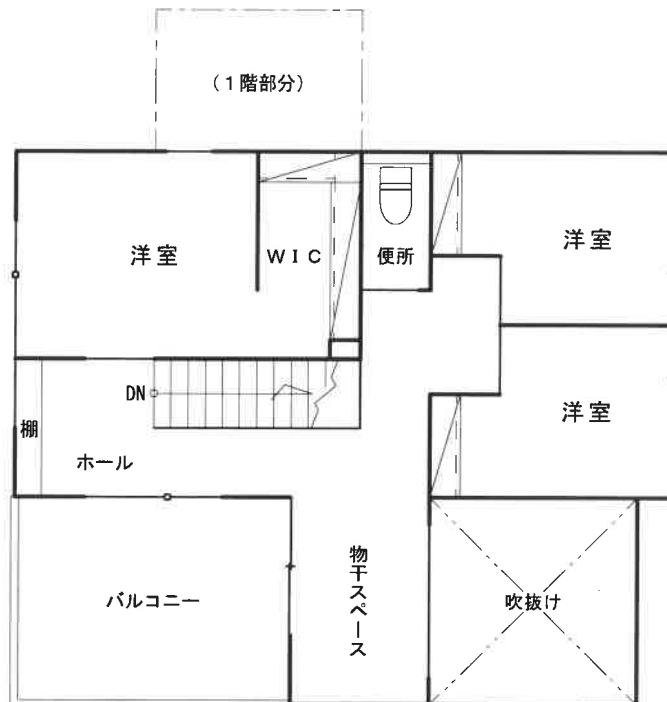
延面積 107.33 m²
 1階登記面積 63.05 m²
 1階増築面積 — m²
 2階登記面積 44.28 m²
 2階増築面積 — m²

1階間取図

[物件4]



2階間取図



「評価人作成」