

## 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 新潟市南区東萱場字土居下  
地 番 2191番1  
地 目 雑種地  
地 積 483平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 2 所 在 新潟市南区東萱場字土居下  
地 番 2192番1  
地 目 雑種地  
地 積 665平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 4 所 在 新潟市南区東萱場字土居下2192番地1  
家屋 番号 2192番1  
種 類 倉庫・居宅  
構 造 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 150.42平方メートル  
2階 26.49平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 150.42平方メートル  
2階 約92.49平方メートル  
(未登記附属建物)



## 物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約62平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月21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, 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, 2, 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】

本件債務者が占有している。

---

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

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約62平方メートル





令和8年(ケ)第15号  
令和8年3月31日受理  
令和8年5月11日提出

# 現況調査報告書

(物件1、2、4)

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   | 新潟市南区東萱場字土居下                      |
|   | 地 番   | 2191番1                            |
|   | 地 目   | 雑種地                               |
|   | 地 積   | 483平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 新潟市南区東萱場字土居下                      |
|   | 地 番   | 2192番1                            |
|   | 地 目   | 雑種地                               |
|   | 地 積   | 665平方メートル                         |
| 4 | 所 在   | 新潟市南区東萱場字土居下2192番地1               |
|   | 家屋 番号 | 2192番1                            |
|   | 種 類   | 倉庫・居宅                             |
|   | 構 造   | 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建             |
|   | 床 面 積 | 1階 150.42平方メートル<br>2階 26.49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)														
<b>土地</b>	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 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	「その他の事項」のとおり														
<b>建物</b>	物件4														
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 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階150.42平方メートル 2階約92.49平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類: 倉庫</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積: 約62平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類: 倉庫	{	構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	{	床面積: 約62平方メートル						
{	種類: 倉庫														
{	構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
{	床面積: 約62平方メートル														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を倉庫・居宅として使用している <input checked="" 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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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

占有者及び占有権原 (物件4関係)

占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>		
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人 <input type="checkbox"/>		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A(破産者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨			
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 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		
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )		
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)		
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>		
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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

- 1 物件1及び2は、同4の敷地として一体的に使用されている。物件1の西側にはフェンスと鉄柵があり、フェンスは同1の北側から東側に至る範囲まで設置されている。このフェンス等が隣地とおおよその境界を示していると思われる。
- 2 物件1の北西角にコンクリート製の杭が、南西角には金属製のプレートが、それぞれあり隣地との境界を示していると思われる。
- 3 物件4の主たる建物内には、什器や資材、書類等、家電や家具等の家財道具類、雑貨類等が残置されていて、業者による作業によるものなのか、物が散乱しているような状況である。
- 4 物件4の未登記附属建物内には、廃タイヤや廃材等が大量に残置されていて、買取業者の物と思われるフォークリフトが置かれている。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

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 (破産者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件1、2、4の所有者Bは、私の姪である。</li> <li>2 上記物件で、令和7年12月中頃まで、私は個人で自動車解体業等を営んでいた。</li> <li>3 物件4の居宅部分には、20年ほど前までは住んでいたが、その後は別の場所に自宅を建てて、そちらに住んでいた。</li> <li>4 上記物件について、所有者Bにも、前所有者である亡C(兄)にも賃料等の支払はない。</li> <li>5 物件4内にある資材等の動産類は、破産管財人が買取業者に売却したと聞いている。</li> <li>6 物件1の北西角付近と南西側に電柱が立っていて、使用料を受け取っていると思うが、金額までは分からない。</li> <li>7 物件4の屋根にブルーシートが掛けてあるが、2年ほど前に雨漏りがしたので応急措置をした。現在は雨漏りはしていないはずである。</li> </ol> <p style="text-align: right;">以上</p>

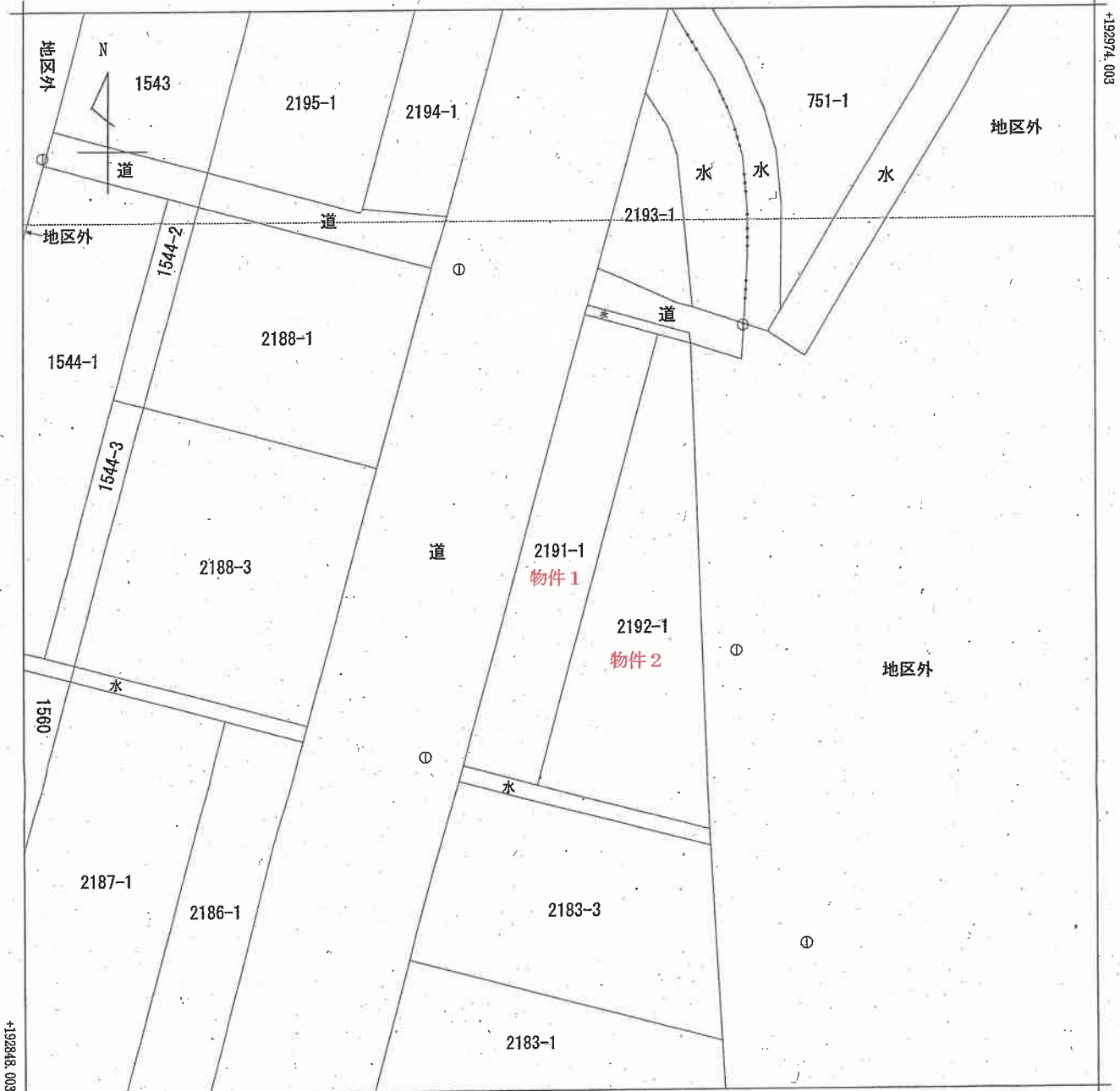
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月6日(月) 12:52-13:03	物件所在地	状況確認(門扉に南京錠)、外観写真撮影
8年4月6日(月) 13:16-13:25	Aの住所地	不在、照会書投函
8年4月9日(木) 11:01-11:15	当庁	Aから事情聴取(電話)
8年4月10日(金) 8:54-9:21	新潟市役所資産税第1分室(江南区役所横越出張所)	固定資産評価証明書等申請
8年4月10日(金) 9:39-9:45	新潟市南区役所	新潟市農業委員会へ物件3について照会書交付(返信用封筒添付)
8年4月10日(金) 10:05-10:32	新潟地方法務局新津支局	登記事項要約書等申請
8年4月20日(月) 13:20-14:30	物件所在地	立入調査(A立会)、評価人同行、概測、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

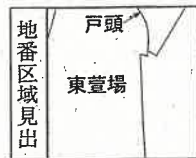
新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定) +45299.307



+45174.307 (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。



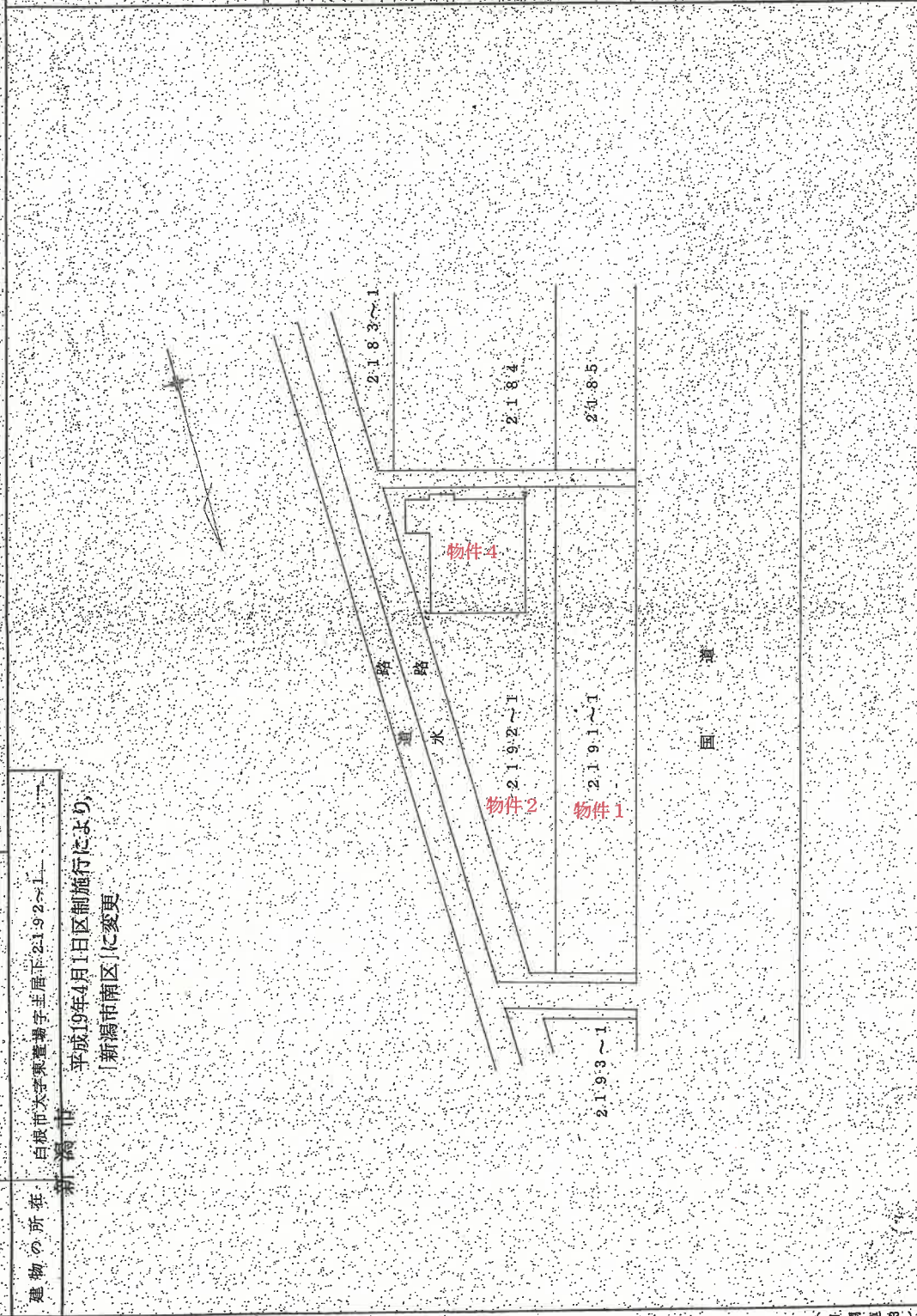
請求部	所在	新潟市南区東萱場字土居下				地番	2191番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和54年10月			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：昭和49年1月10日

65 建物図面

家屋番号	21.9.2~1
建物の所在	白根市大字東置湯字土居正 21.9.2~1 新潟市 平成19年4月1日区制施行により、 「新潟市南区」に変更

昭和48年12月27日	製作者	申請人



縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙) 114430

昭和49年1月10日登記

新潟地方方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

登記年月日：昭和49年1月10日

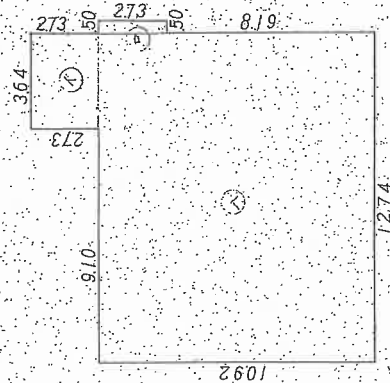
66

各階平面図

家屋番号	2192~1
------	--------

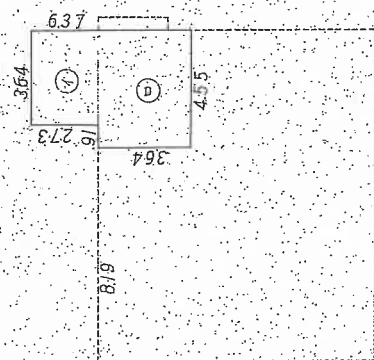
由根市大字東置場字土屋下2192~1  
 新 潟 市 平成19年4月1日区制施行により、  
 〔新潟市南區〕に変更

——巻階——



階号	底辺	高さ	乗数	面積
1	364	273	99372	15042.72
計	50	273	13650	
	1274	1092	1397208	
			1504230	

(旧測量法)



階号	底辺	高さ	乗数	面積
1	364	273	99372	2649.72
計	455	364	165620	264992

昭和48年12月27日	作製者	申請人
作製年月日		

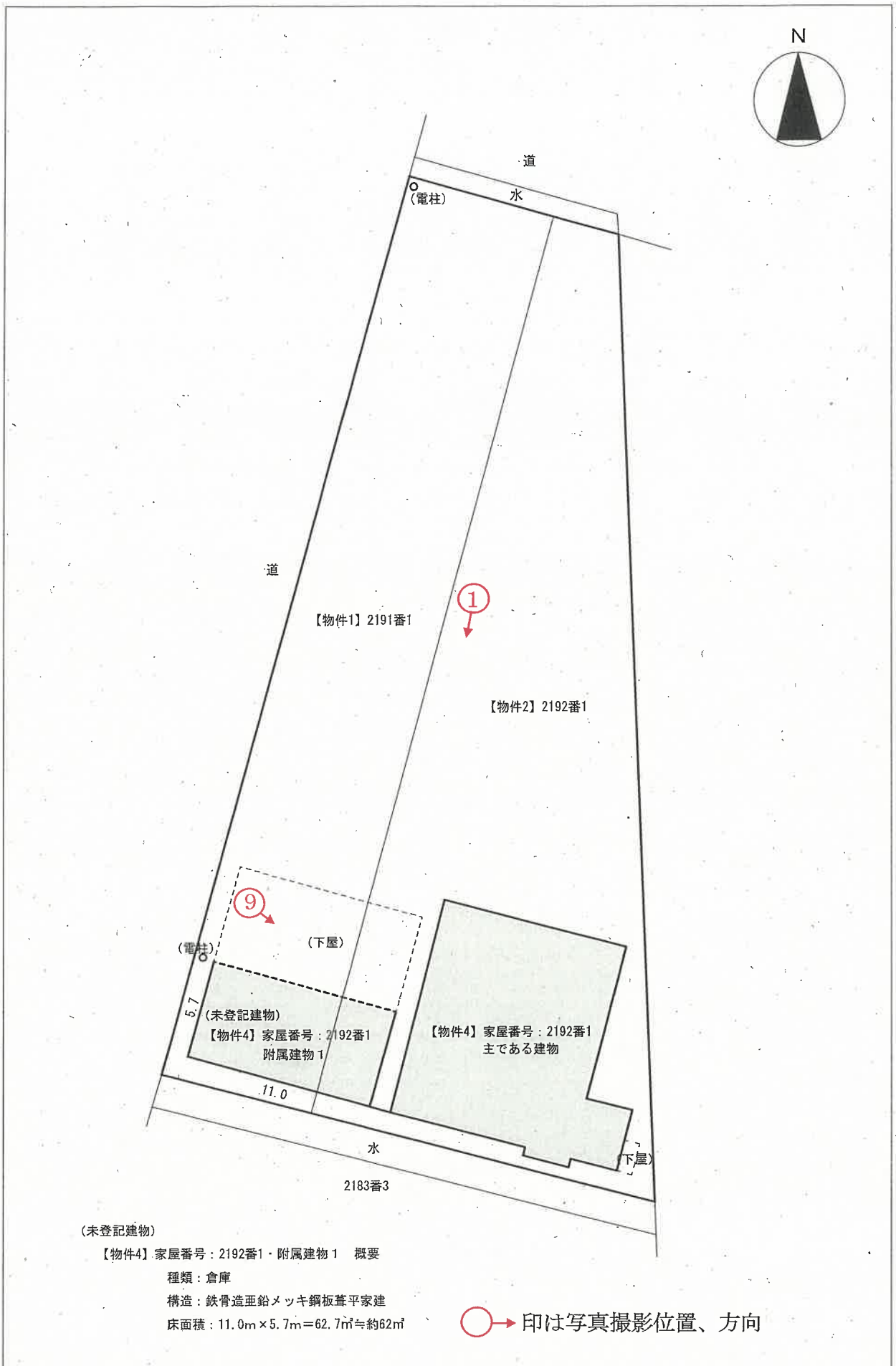
縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

114431

昭和 平成49年1月10日登記

土地建物位置関係図（概略） 縮尺：約1/300

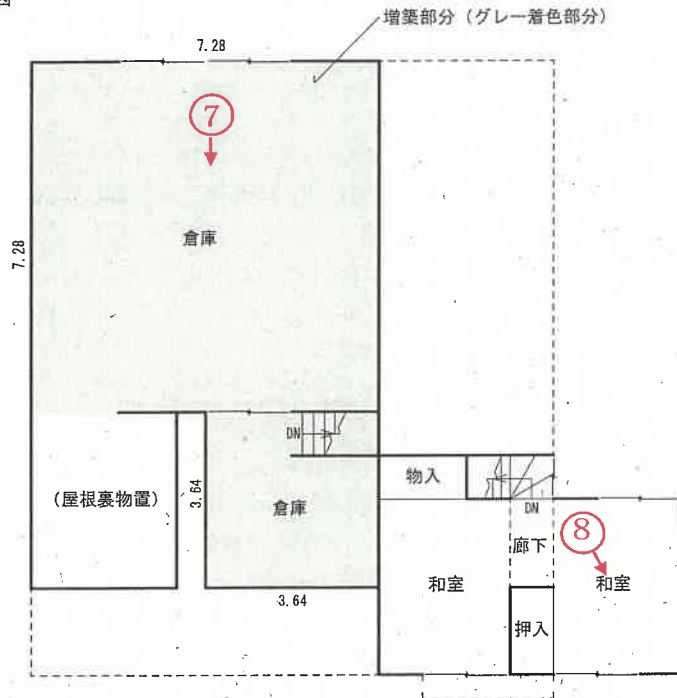


評価人作成

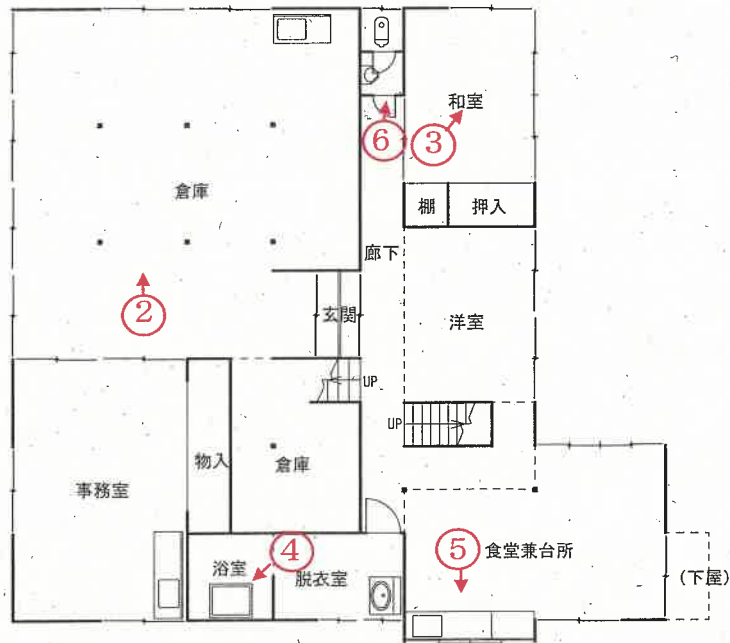
建物間取図（概略） 縮尺：約1/150

【物件4】家屋番号：2191番1 主である建物

2階平面図



1階平面図



増築部分面積：7.28m × 7.28m + 3.64m × 3.64m = 66.2480㎡ ≒ 約66㎡

増築後床面積  
 1階：150.42㎡  
 2階：26.49㎡ + 約66㎡ = 約92.49㎡

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 8 年 (ケ) 第 15 号

令和 8 年 4 月 20 日現地調査

令和 8 年 5 月 7 日評 価

新潟地方裁判所 御中

# 評 価 書

(物件 1, 2, 4)

評価人 不動産鑑定士

本 山 純 一

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,970,000 円	
内 訳 価 格	
1(土地)	金 2,710,000 円
2(土地)	金 3,730,000 円
4(建物)	金 5,530,000 円

- 1 一括価格は、物件 1、2、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 4 の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 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。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無いこと等)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、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在 地番 地目 地積	新潟市南区東萱場字土居下 2191番1 雑種地 483㎡	宅地
2	所在 地番 地目 地積	新潟市南区東萱場字土居下 2192番1 雑種地 665㎡	宅地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市南区東萱場字土居下2192番 地1 2192番1 倉庫・居宅 木造瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階:150.42㎡ 2階:26.49㎡	(主である建物)     1階:150.42㎡ 2階:約92.49㎡
	種類 構造 床面積		(附属建物1) 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階:約62㎡
特記事項			

#### 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

位置・交通	JR信越本線「田上」駅の北西方約 8.3km(道路距離) 新潟市南区役所の南方約 3.4km (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、新潟市南区東萱場地区内の幹線道路沿いに事業所、工場等が建ち並ぶ地域を形成している。	
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 その他規制	市街化調整区域 無指定 70% 200% — 既存集落区域外
画地条件 (規模、形状等)	西側国道に接面する間口約 54m、奥行約 12.5～29.5mの台形状の画地である。西側国道とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	西側:幅員約 18.5m舗装国道(8号線) →建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。 北側:幅員約 3m未舗装道路 →建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	物件 1、2(土地)は、物件 4(建物)の敷地として利用されている。 周囲の利用状況は、北側は未利用地、南側は工場、西側は事業所となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	前面道路に配管あり、対象地に引き込み済。 無し。 無し。
特記事項	・新潟市南区建設課によると、対象土地は市街化調整区域内にあるが、開発行為等については、既存宅地としての扱いになるとのことである。 ・対象土地の北西角付近と南西側に電柱が立っている。	

## 2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 4・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 48 年 12 月 27 日新築
	経過年数	新築後約 52.5 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦・セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	角波鋼板張
	天井	合板 等
	内壁	合板 等
	床	塗床、畳敷 等
	設備	キッチン、バス、トイレ
	その他	—
床面積(現況)	1 階:150.42 m <sup>2</sup> 、2 階:約 92.49 m <sup>2</sup> 、計:約 242.91 m <sup>2</sup>	
現況用途等	階層	2 階建
	現況用途	倉庫・居宅
	間取り	詳細は、附属資料:建物間取図を参照
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して劣る品等である。	
保守管理の状態	新築後約 52.5 年が経過している。外部は屋根の破損、外壁材の錆等が目立ち、内部も雨漏り跡が見られ、仕上材、扉・引戸が無いところ、家財道具類や雑貨類等が残置・散乱しているなど保守管理の状態は劣る。なお、増築された 2 階部分は、床下の 1 階部分に突っ張り柱を立てた簡易な仕様となっている。	
建物の利用状況	破産管財人が倉庫・居宅として使用している。	
特記事項	<p>・物件 4(主たる建物)の西側に未登記建物の物件 4(附属建物 1)がある。</p> <p>種類:倉庫</p> <p>構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積:約 62 m<sup>2</sup></p> <p>建築年月日:昭和 49 年(家屋課税台帳上)</p> <p>経済的残存耐用年数:建物の利用状況等を考慮して 0 年と査定</p> <p>その他:廃タイヤや廃材等が残置されている。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	20,700	0.92	483.00	0.85	7,820,000
2	20,700	0.92	665.00	0.85	10,760,000
計					18,580,000

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(又は新潟県地価調査基準地価格)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。

- ・地価調査:南(県)-9を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 12,500\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{99.3}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{60.0} & \div & 20,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ・時点修正 : 地価調査基準地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 : 地価調査基準地は標準的画地であり、補正の必要なし。
- ・地域格差 : 街路条件、環境条件 ▲40%
- イ 個別格差 : 形状 ▲8%
- ウ 地積 : 登記面積を採用
- エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊費用等を勘案して査定した。

(2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、経済的残存耐用年数が満了していること等を考慮した現価率を査定し、建物価格を求めた。

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
4主	130,000	242.91	0.01	320,000
4附	75,000	62.00	0.02	90,000
計				410,000

## 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	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	7,820,000	0.45	法定地上権	3,520,000
2	10,760,000	0.45	法定地上権	4,840,000
計				8,360,000

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円)	占有減価 修正	市場性修 正	競売市場 修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ× オ
1	7,820,000	-3,520,000		0.90	0.70	2,710,000
2	10,760,000	-4,840,000		0.90	0.70	3,730,000
4	410,000	8,360,000	1.00	0.90	0.70	5,530,000
一括価格(合計)						11,970,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件4の主たる建物には家財道具類、雑貨類等が残置・散乱し、未登記附属建物には廃タイヤ、廃材等が残置されている等、市場性が劣る。 ▲10%

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した。

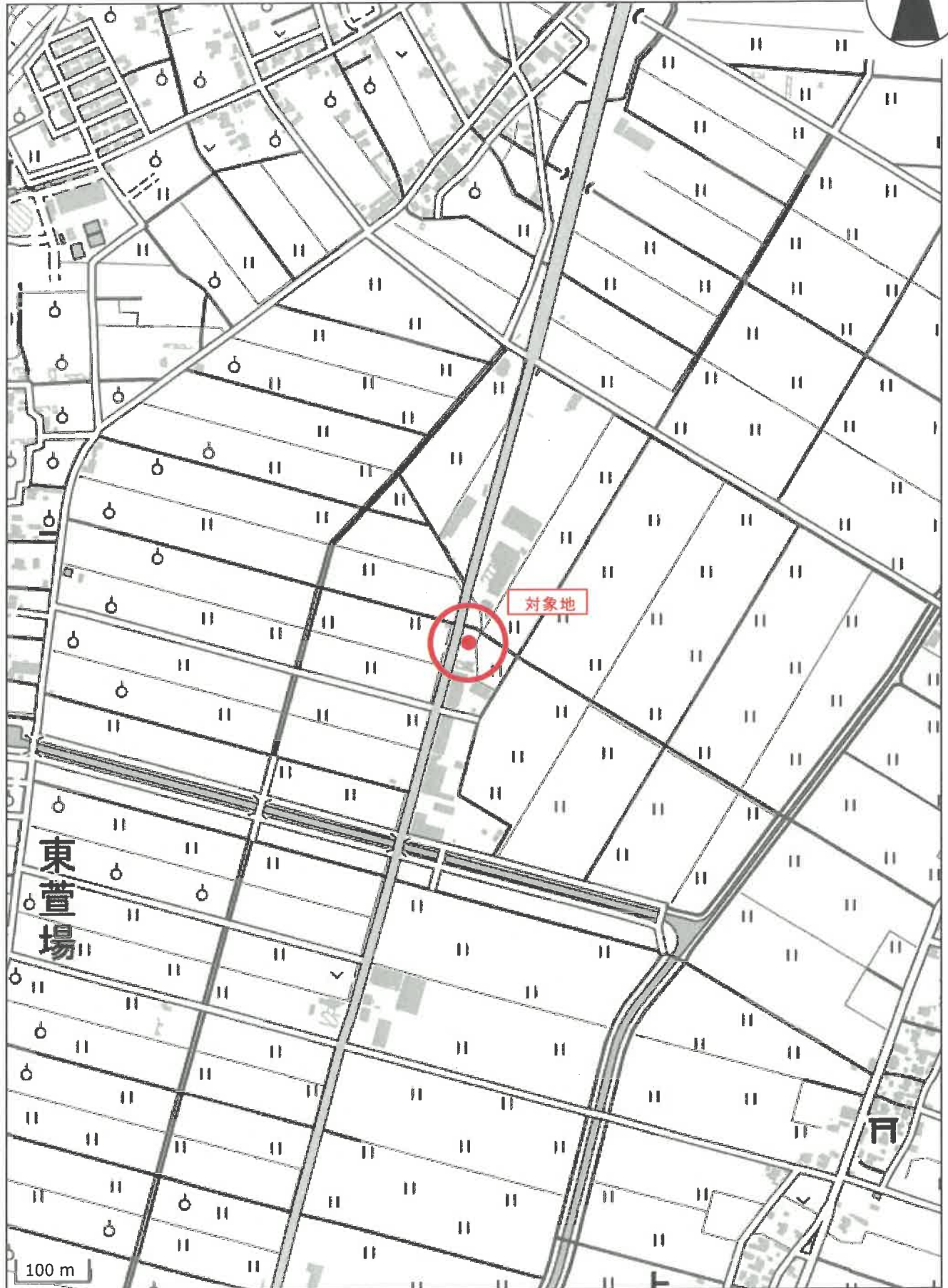
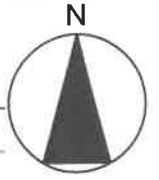
## 第6 参考価格資料

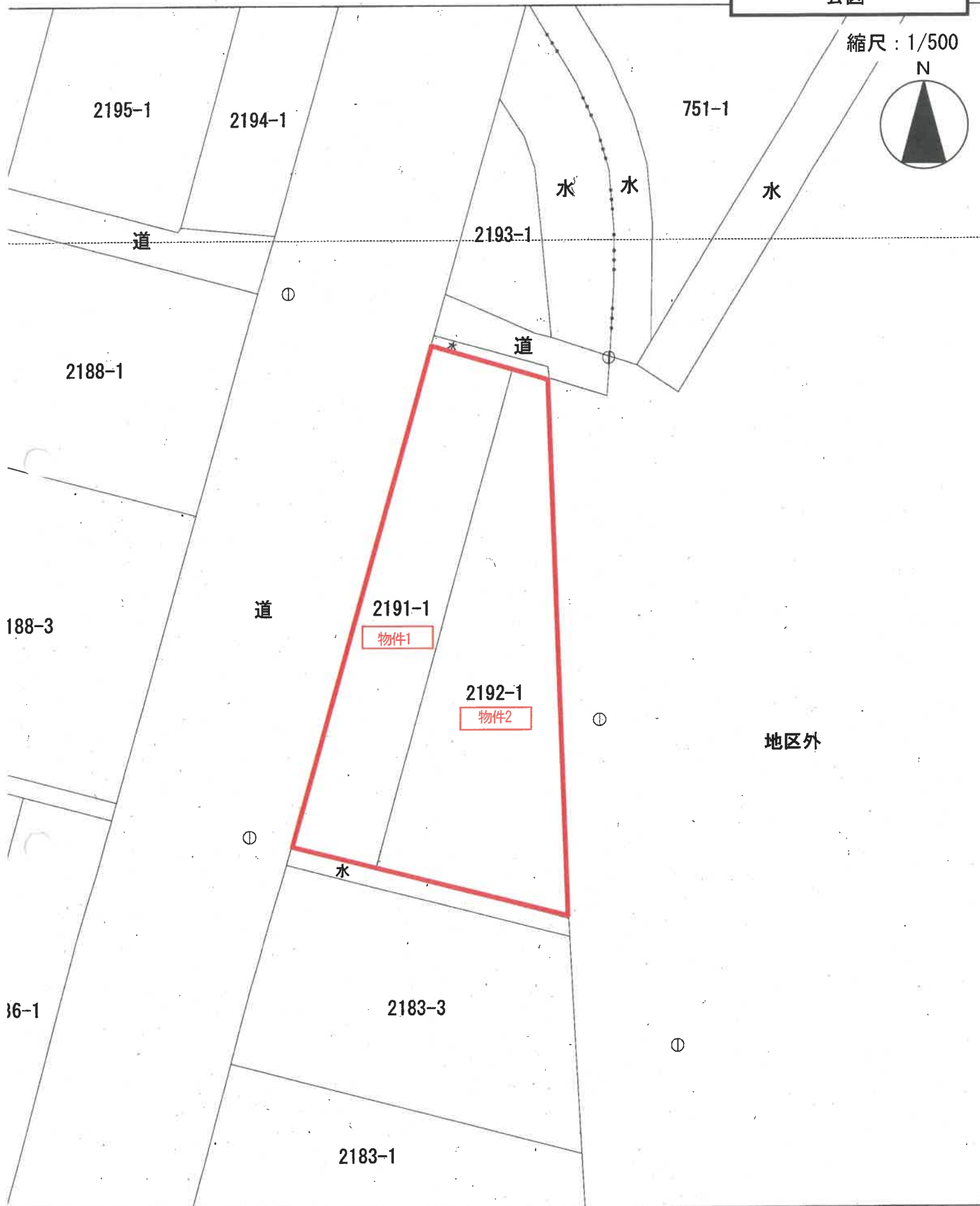
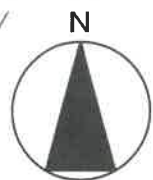
### 1 地価調査地の価格

基準地番号	南(県)ー9
所在及び地番	新潟市南区月潟字居裏 597 番 3 外
価格	12,500 円/㎡
位置	JR越後線巻駅約 12km
価格時点	令和 7 年 7 月 1 日
地積	328 ㎡
供給処理施設	水道、ガス
接面街路	北西側幅員 9m 県道
用途指定等	市街化調整区域、建ぺい率 70%、容積率 200%
地域の概要	一般住宅、事業所等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

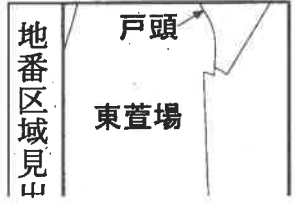
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図(概略)
- 5 建物間取図(概略)





地区外

1: 図上測定)  
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。



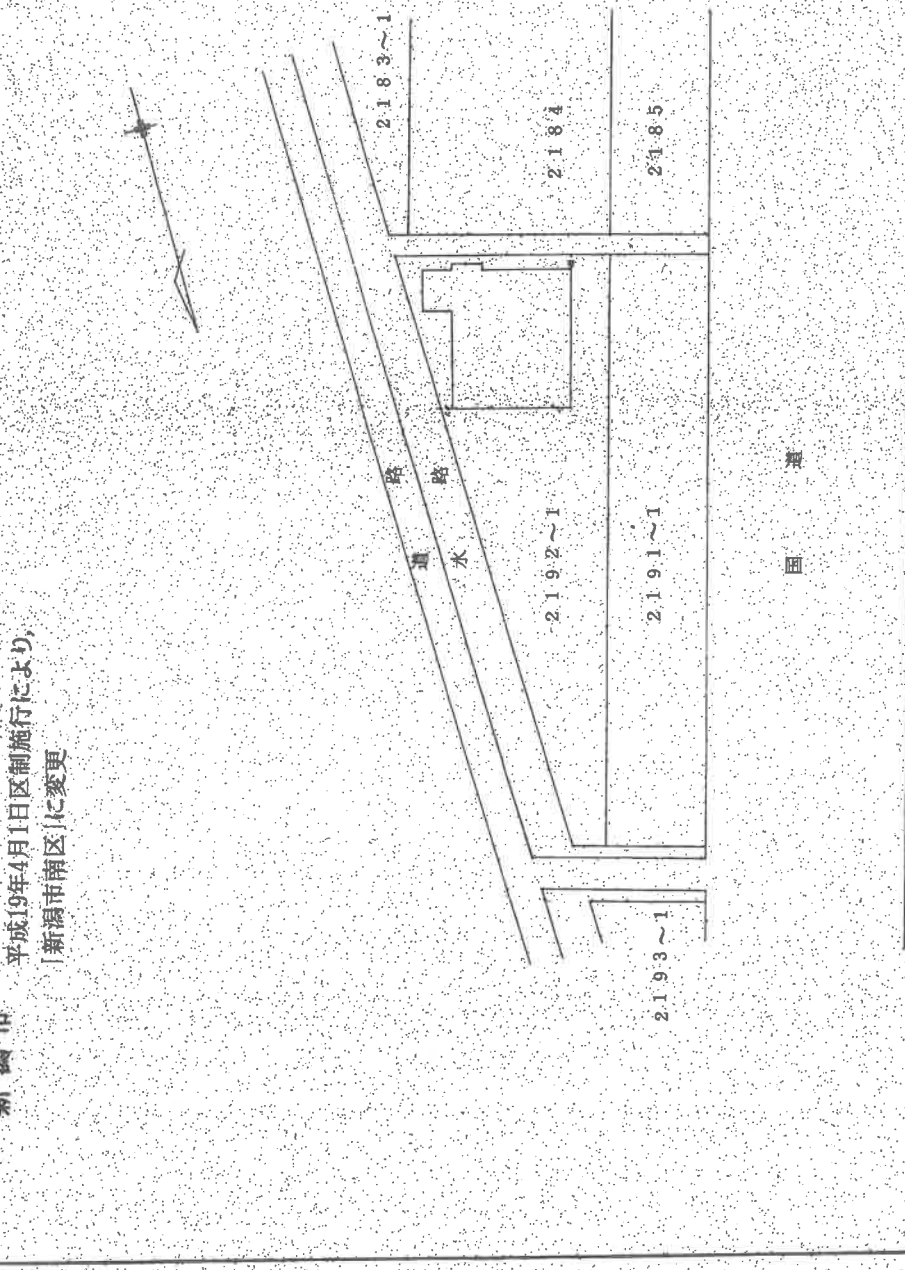
登記年月日：昭和49年1月10日

65

建物図面

家屋番号	2192~1
建物の所在	白根市大字東置掛字主屋下2192~1 新潟市 平成19年4月1日区制施行により、 「新潟市南区」に変更

製作年月日	昭和48年12月27日
製作者	申請人



(日調連13)

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

114430

昭和49年1月10日登記

登記年月日：昭和49年1月10日

66

各階平面図

家屋番号 2192~1

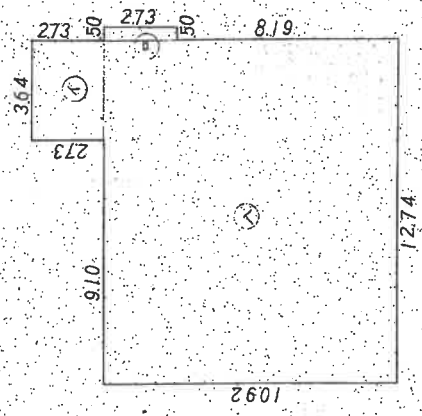
種物の所在  
白根市大字東豊場字土居下2192~1  
新潟市  
平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市南区]に変更

製作年月日  
昭和48年12月27日

製作者  
申請人

式附

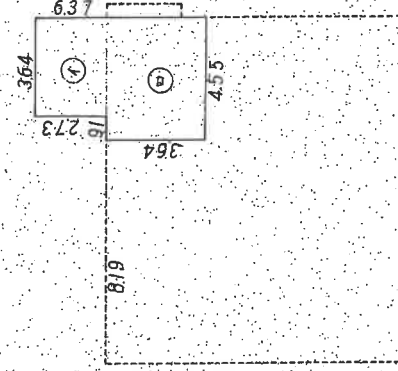
巻一



各階床面積計算表

階号	底辺	高さ	乗数	面積	積
イ	364	273	99372	15042.00	
ロ	50	273	13650		
ハ	12.74	10.92	1391208		
計				15042.00	

(日測電算)



各階床面積計算表

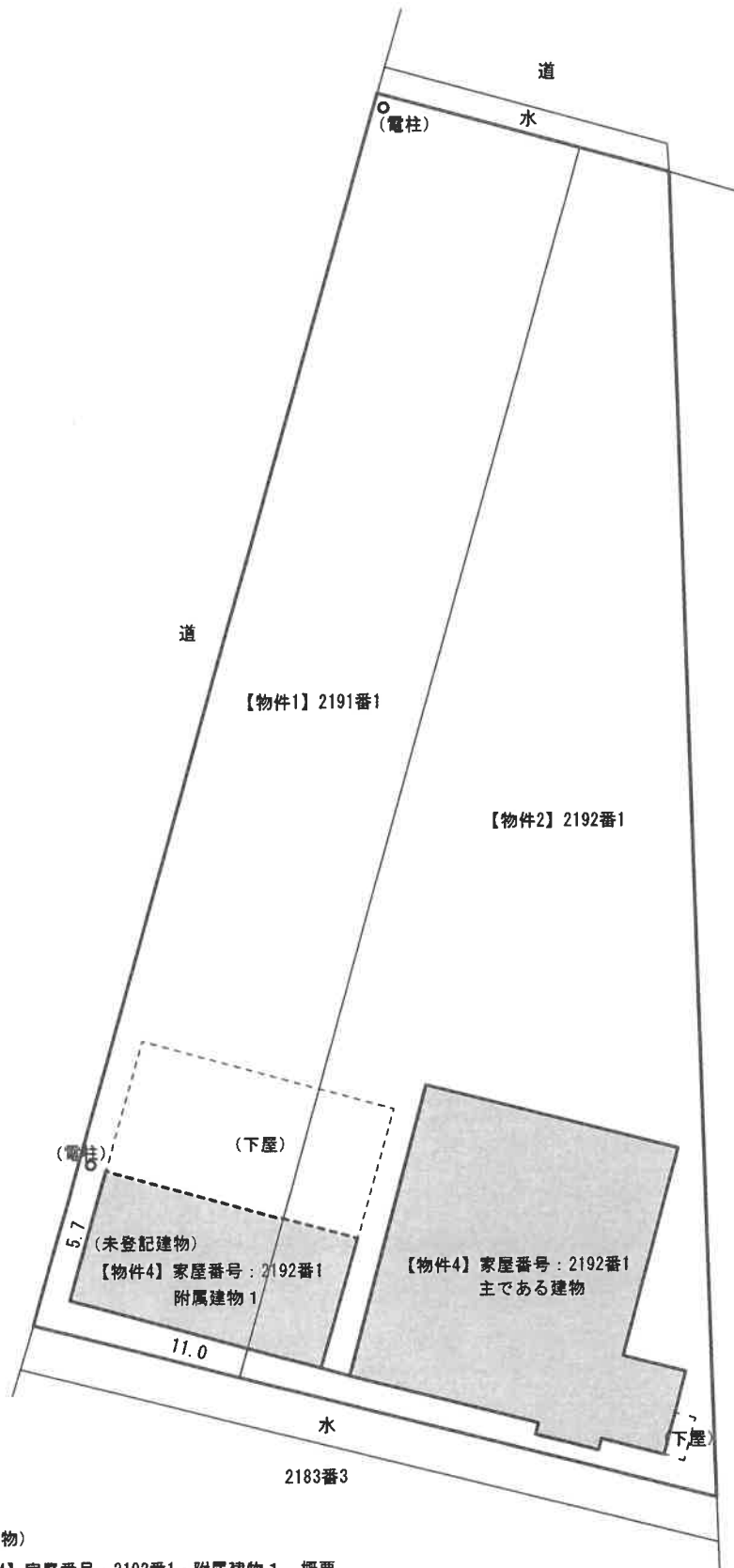
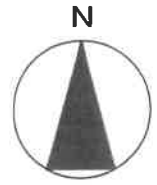
階号	底辺	高さ	乗数	面積	積
イ	364	273	99372	2649.00	
ロ	4.55	364	165620		
計				2649.00	

縮尺 1/200

114431

(日本土地家屋調査士会連合会掲載)

昭和49年1月10日登記



(未登記建物)

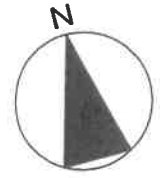
【物件4】 家屋番号：2192番1・附属建物1 概要

種類：倉庫

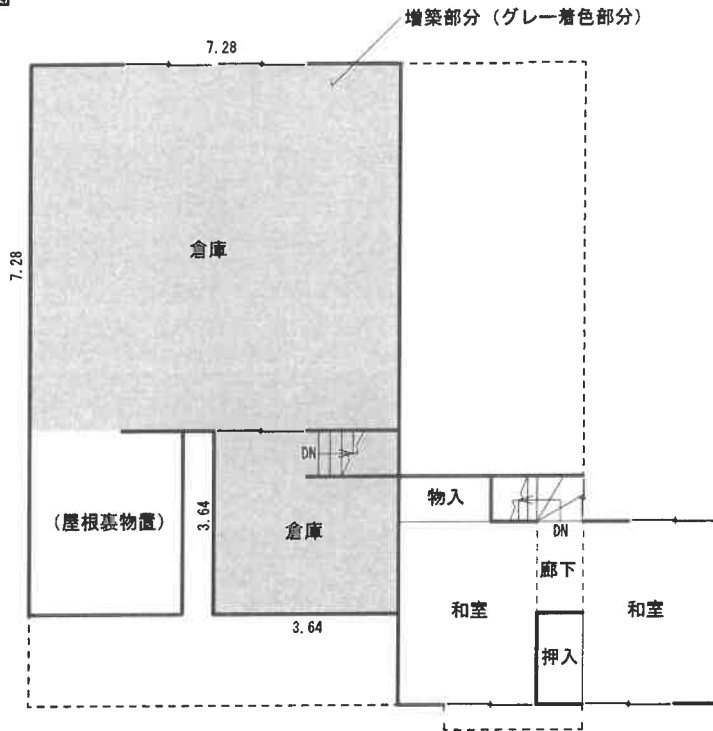
構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：11.0m × 5.7m = 62.7㎡ ≒ 約62㎡

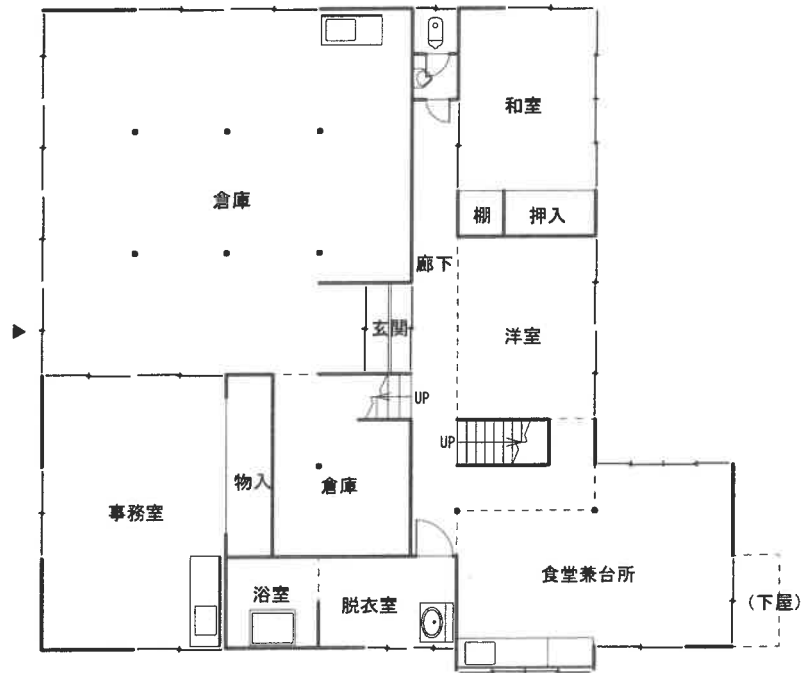
【物件4】家屋番号：2191番1 主である建物



2階平面図



1階平面図



増築部分面積：7.28m × 7.28m + 3.64m × 3.64m = 66.2480㎡ ≒ 約66㎡

増築後床面積  
 1階：150.42㎡  
 2階：26.49㎡ + 約66㎡ = 約92.49㎡