

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 21 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 猪 股 奈 珠

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 9 月 18 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 9 月 29 日 午後 4 時 00 分まで                                                                   |
| 開札期日                                                                        | 日 時 令和 8 年 10 月 5 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 新潟地方裁判所売却場                                                                               |
| 売却決定<br>期日                                                                  | 日 時 令和 8 年 10 月 19 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 新潟地方裁判所民事部                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                                | 令和 8 年 10 月 7 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 10 月 9 日 午後 4 時 00 分まで                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>令和 8 年 8 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。 |                                                                                                                                  |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和8年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～4  | 2,820,000<br>2,256,000 | 一括       | 564,000    | 55,670   | 0        |
| 1    | 1,220,000              |          |            |          |          |
| 2    | 350,000                |          |            |          |          |
| 3    | 350,000                |          |            |          |          |
| 4    | 900,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| 備考   |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 新発田市小舟町三丁目  
 地 番 9 5 8 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 3 3 3. 8 8 平方メートル
- 2 所 在 新発田市小舟町三丁目  
 地 番 9 5 8 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 9 5. 8 6 平方メートル
- 3 所 在 新発田市小舟町三丁目  
 地 番 9 5 8 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 9 5. 8 6 平方メートル
- 4 所 在 新発田市小舟町三丁目 9 5 8 番地 1  
 家屋 番号 9 5 8 番 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 1 3 7. 4 4 平方メートル  
           2 階 6 9. 5 6 平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 作業場  
 構 造 木造セメント瓦葺平家建



## 物 件 目 録

床 面 積 約63平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 7月17日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 猪 股 奈 珠

---

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 新発田市小舟町三丁目  
 地 番 958 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 333.88 平方メートル
- 2 所 在 新発田市小舟町三丁目  
 地 番 958 番 2  
 地 目 宅地  
 地 積 95.86 平方メートル
- 3 所 在 新発田市小舟町三丁目  
 地 番 958 番 3  
 地 目 宅地  
 地 積 95.86 平方メートル
- 4 所 在 新発田市小舟町三丁目 958 番地 1  
 家屋 番号 958 番 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 137.44 平方メートル  
           2 階 69.56 平方メートル  
 (未登記附属建物)  
 種 類 作業場  
 構 造 木造セメント瓦葺平家建



## 物 件 目 録

床 面 積 約63平方メートル





令和8年(ケ)第36号  
令和8年5月13日受理  
令和8年6月18日提出

## 現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (印)

(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 新発田市小舟町三丁目  
 地 番 958番1  
 地 目 宅地  
 地 積 333.88平方メートル
- 2 所 在 新発田市小舟町三丁目  
 地 番 958番2  
 地 目 宅地  
 地 積 95.86平方メートル
- 3 所 在 新発田市小舟町三丁目  
 地 番 958番3  
 地 目 宅地  
 地 積 95.86平方メートル
- 4 所 在 新発田市小舟町三丁目958番地1  
 家屋 番号 958番1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 137.44平方メートル  
 2階 69.56平方メートル



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 住居表示           | 新発田市小舟町3丁目11番20号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                     |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：作業場<br/>           構造：木造セメント瓦葺平家建<br/>           床面積：約63平方メートル </div> </div>  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者（A） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として使用している<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所     支部   令和   年（   ）第   号<br/>           保管開始日   令和   年   月   日 </div> </div> <input type="checkbox"/> ある |  |  |
| 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

| 関係人の陳述等                                                |                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                      | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(土地所有者、建物共有者) | <p>物件1～3の土地に関して境界争いはない。</p> <p>物件1～4の土地建物は、私達夫婦と子供夫婦が居住している。Bは居住していない。土地建物に関する貸し借りはない。</p> <p>Cは亡母である。同人が存命中に地代を支払っていたということはない。</p> <p>作業場はCが所有していた建物である。Cの不動産は私が相続した。土地の移転登記は法務局に勤めていた妹にしてもらった。遺産分割の方法であったと思う。作業場に関しては意識していなかった。</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

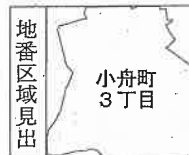
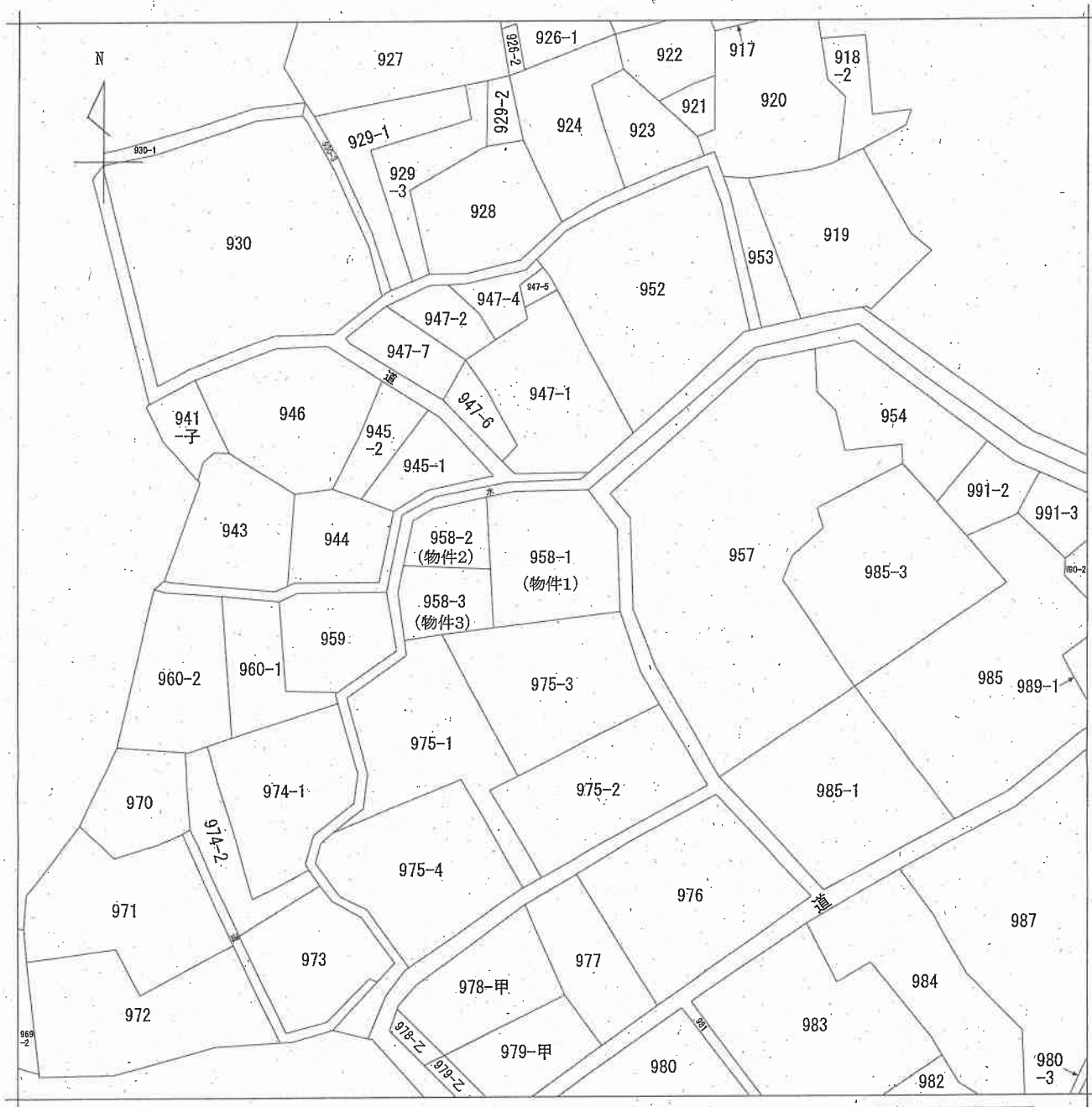
## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等  | 調 査 の 方 法 等                                 |
|---------------------------|--------------|---------------------------------------------|
| 8年5月19日（火）<br>10：40－10：55 | 新潟地方法務局新発田支局 | 登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領（8ケ26と同時） |
| 8年5月19日（火）<br>11：06－11：20 | 新発田市役所税務課    | 家屋見取図及び課税台帳取得                               |
| 8年5月19日（火）<br>11：37－11：44 | 受命物件所在地      | 訪問（不在）、概観調査、写真撮影、告知書投函                      |
| 8年5月25日（月）<br>：－：         | 当庁           | A（回答なし）及びBに占有関係等照会書を送付                      |
| 8年5月27日（水）<br>10：16－10：36 | 受命物件所在地      | Aから占有関係等を聴取、写真撮影                            |
| 8年6月15日（月）<br>14：26－15：08 | 受命物件所在地      | Aから聴取、立入調査（A立会）、写真撮影                        |

## (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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人（管理員） を立ち会わせ、合鍵により解錠し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



|           |       |            |  |                   |                 |     |          |         |     |           |
|-----------|-------|------------|--|-------------------|-----------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在   | 新発田市小舟町三丁目 |  |                   |                 | 地 番 | 958番1    |         |     |           |
| 出 力 尺     | 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 |     |           |

新潟県地方事務局新潟田支局備付図面写し  
(執行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

請求番号：7-1  
(1/1)

公用

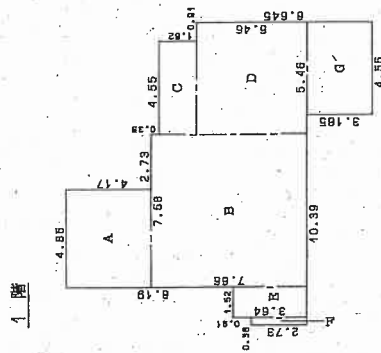
登記年月日：平成11年5月20日

317439 各階平面図 建物図面

家屋番号 958-1 (物件4)

建物の所在 新発田市小舟町三丁目958番地1

1 階

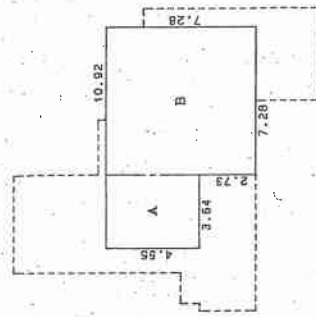


求積

|   |      |   |       |   |           |
|---|------|---|-------|---|-----------|
| A | 4.85 | x | 4.17  | = | 20.2245   |
| B | 7.68 | x | 7.66  | = | 58.6288   |
| C | 4.55 | x | 1.82  | = | 8.2810    |
| D | 5.46 | x | 5.46  | = | 29.8116   |
| E | 1.52 | x | 3.64  | = | 5.5328    |
| F | 0.38 | x | 2.73  | = | 1.0374    |
| G | 4.55 | x | 3.185 | = | 14.49175  |
| 計 |      |   |       |   | 137.44185 |

床面積 137.44 ㎡

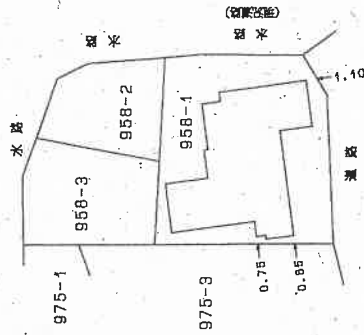
2 階



求積

|   |      |   |      |   |         |
|---|------|---|------|---|---------|
| A | 3.64 | x | 4.55 | = | 16.5820 |
| B | 7.28 | x | 7.28 | = | 52.9984 |
| 計 |      |   |      |   | 69.5804 |

床面積 69.58 ㎡



作製者

新発田市役所 (平成11年5月15日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新発地方建設局新発田支局備付図面写し

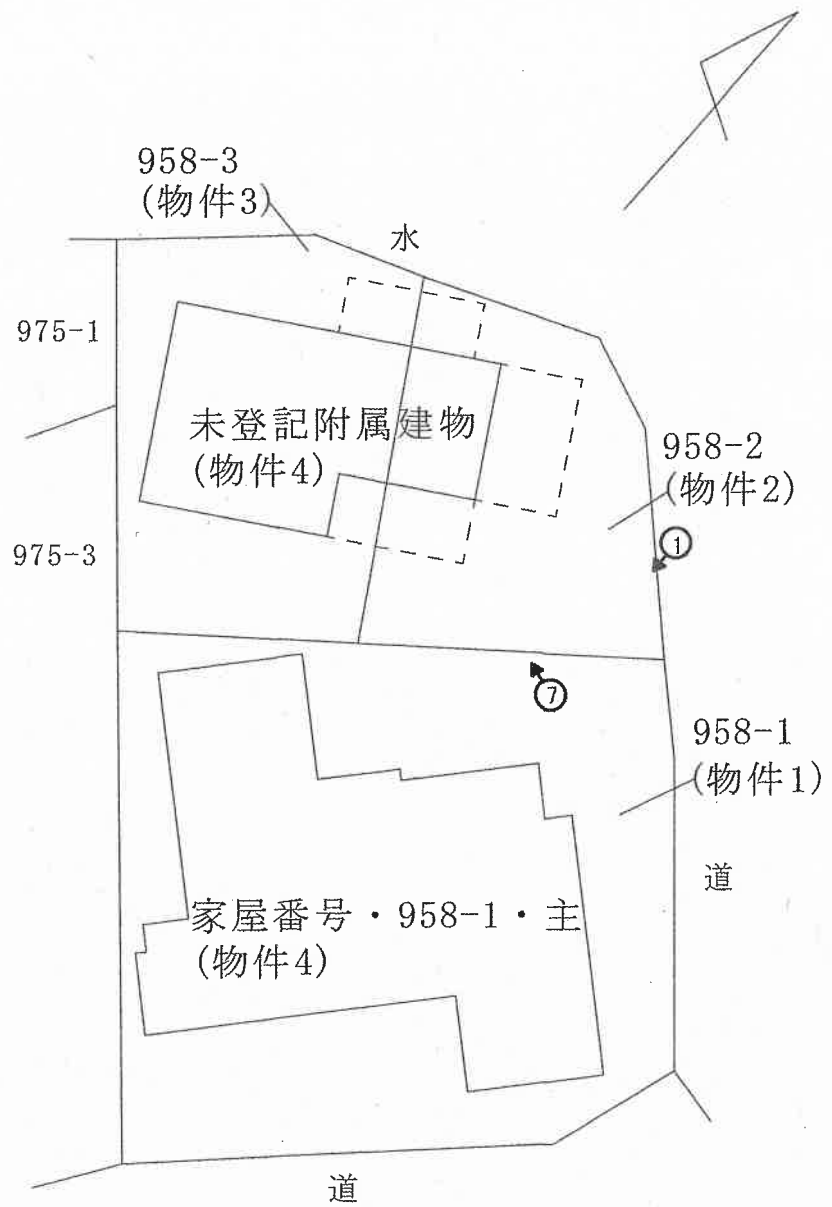
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

請求番号：7-2

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 2 5 0



➡ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

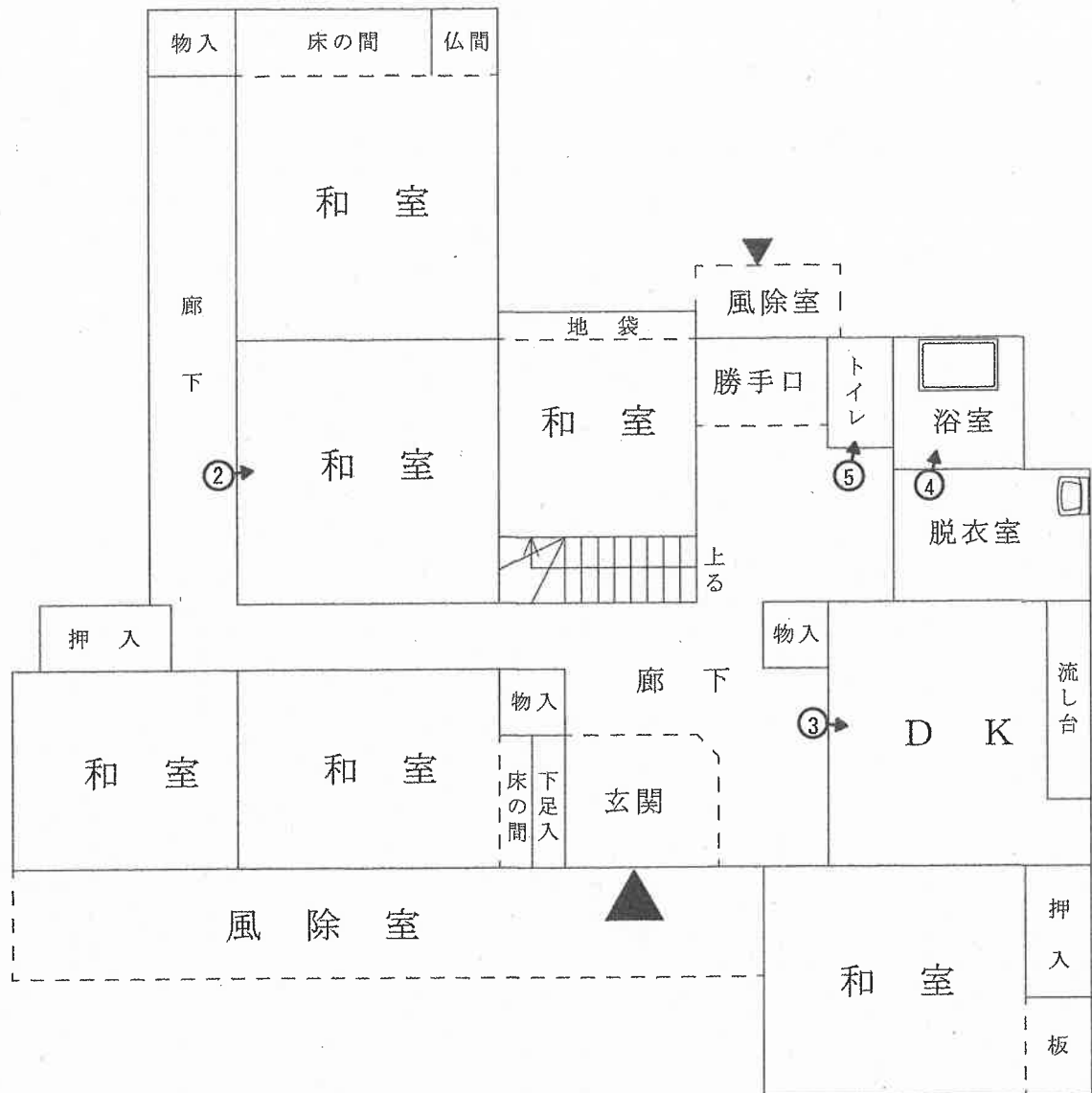
執行官加筆

# 建物間取図

物件 4 ・ 主

S = 1 / 1 0 0

1 階



○➡ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成  
執行官加筆

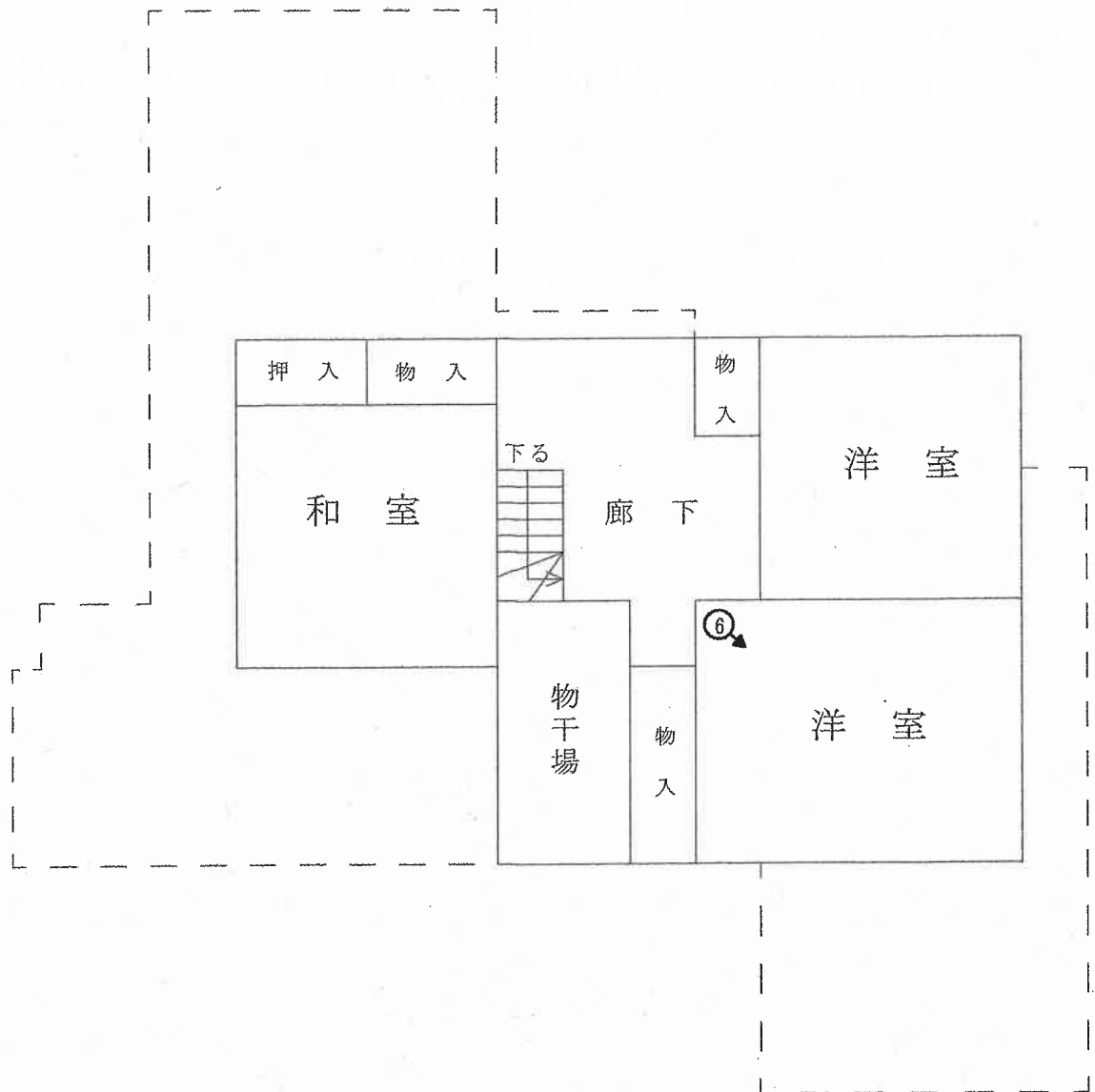


# 建物間取図

物件4・主

S = 1 / 1 0 0

2 階



評価人作成

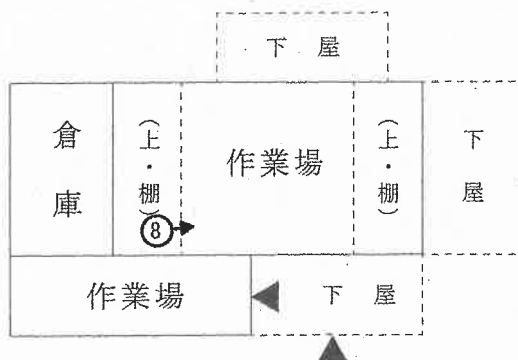
執行官加筆

➡ 印は写真撮影位置、方向

# 建物間取図

物件 4 ・ 未登記附属建物

S = 1 / 2 0 0



評価人作成

執行官加筆

○➡ 印は写真撮影位置、方向



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

写真 7



写真 8



令和8年（ケ）第36号  
令和8年 6月15日現地調査  
令和8年 6月22日評価

新潟地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
飯 田 英 範

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 2,820,000 円 |               |
| 物件番号          | 内 訳 価 格       |
| 1 (土地)        | 金 1,220,000 円 |
| 2 (土地)        | 金 350,000 円   |
| 3 (土地)        | 金 350,000 円   |
| 4 (建物)        | 金 900,000 円   |

- ① 一括価格は、物件1～4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。

## 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、ほぼ登記記載と同じ

| 番号   | 所在等                                                                   | 登記                                                                                                                                                                     | 現況 |
|------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | 所在地<br>地目<br>地積                                                       | 新発田市小舟町三丁目<br>958番1<br>宅地<br>333.88m <sup>2</sup>                                                                                                                      |    |
| 2    | 所在地<br>地目<br>地積                                                       | 新発田市小舟町三丁目<br>958番2<br>宅地<br>95.86m <sup>2</sup>                                                                                                                       |    |
| 3    | 所在地<br>地目<br>地積                                                       | 新発田市小舟町三丁目<br>958番3<br>宅地<br>95.86m <sup>2</sup>                                                                                                                       |    |
| 4    | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積<br><br>(附属建物)<br>符号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 新発田市小舟町三丁目958番地<br>1<br>958番1<br>居宅<br>木造セメント瓦葺2階建<br>1階 137.44m <sup>2</sup><br>2階 69.56m <sup>2</sup><br><br>未登記附属建物<br>作業場<br>木造セメント瓦葺平家建<br>約63m <sup>2</sup> (概測) |    |
| 特記事項 |                                                                       |                                                                                                                                                                        |    |
|      |                                                                       |                                                                                                                                                                        |    |



#### 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                            | J R 羽越本線「新発田」駅の北西方、約3.8k m(別添「位置図」参照)。                                                                                                                                                                                                                                  |                                              |
| 付 近 の 状 況                            | 新発田市中心市街地の北西方に位置する、農家住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域である。地域の周辺には農家住宅、戸建住宅、農地等が存する。将来的には概ね現状を維持して推移するものと予測する。                                                                                                                                                                         |                                              |
| 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<br>用 途 地 域<br>建 ペ イ 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                              | 市街化調整区域<br>指定なし<br>70%<br>200%<br>なし<br>特になし |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                  | 三筆一体として北東側接道間口約14m、奥行約18mでほぼ整形の画地(計525.60㎡)である(別添図面参照)。                                                                                                                                                                                                                 |                                              |
| 接面道路の状況                              | 北東側で幅員約5m舗装道路(市道・小舟渡村中線、建築基準法42条1項1号に該当)、東側で幅員約3.3～4m舗装道路(市道・小舟渡3号線、建築基準法上の道路に該当しない)とほぼ等高に接面する。                                                                                                                                                                         |                                              |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況<br>等              | 物件4の建物の敷地として利用され、主である建物が画地の南側に、未登記附属建物が北側に存する(別添土地建物位置関係図参照)。北西側・西側隣地(水路敷)と高く接し、南側隣地とほぼ等高に接する、概ね平坦な画地である。隣地については北西側・西側は水路敷を介して事業所、住宅等、南側は住宅として利用されている。                                                                                                                  |                                              |
| 供 給 処 理 施 設                          | 上 水 道      あり<br>都市ガス      あり<br>下 水 道      なし(浄化槽を利用。但し、下水道処理区域内)                                                                                                                                                                                                      |                                              |
| 特 記 事 項                              | <p>①都市計画法第34条第11号及び第12号で指定する区域(新発田市都市計画法施行条例・Aエリア・区域①)内で、戸建住宅は建築可能であるが、詳細については新発田市役所地域整備課との協議が必要である。</p> <p>②物件4の建物の所有者のうち、共有者Bは物件4の建物を利用していない旨Aより聴取した(詳細は執行官作成の現況調査報告書参照)。</p> <p>③東側道路の幅員4m未満の部分は建築基準法上の道路に該当しないが、建替え等に当たっては特段の手続き、セットバック等は不要である旨新発田市役所建築課より聴取した。</p> |                                              |

2(1) 建物の概況及び利用状況（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 | <p>建 築 年 月 日      昭和44年5月15日新築、平成10年12月8日一部取<br/>毀、平成11年5月15日増築（登記記載）</p> <p>経 過 年 数      約57年</p> <p>経済的残存耐用年数      経済的耐用年数はほぼ満了している。</p>                                                               |
| 仕 様             | <p>構 造      木造セメント瓦葺2階建</p> <p>外 壁      サイディング張り、外</p> <p>内 壁      繊維壁、ビニールクロス、外</p> <p>天 井      化粧合板、ビニールクロス、外</p> <p>床      畳、フローリング、クッションフロア、外</p> <p>設 備      電気設備、給排水衛生設備、外</p> <p>そ の 他      ー</p> |
| 床面積(現況)         | 1階 137.44㎡、2階 69.56㎡、計207.00㎡                                                                                                                                                                            |
| 現況用途等           | <p>現況用途      居宅</p> <p>間 取 り      9DK(別添建物間取図のとおり)</p>                                                                                                                                                   |
| 品 等             | <p>使用資材      概ね普通</p> <p>施 工      概ね普通</p> <p>総 合      概ね普通</p>                                                                                                                                          |
| 保守管理の状態         | 新築後約57年を経過し、経年相応の老朽化・機能的陳腐化が認められる。保守管理の状態は概ね普通である。                                                                                                                                                       |
| 建物の利用状況         | 調査日現在、建物共有者Aにより居宅として利用されている。                                                                                                                                                                             |
| 特 記 事 項         |                                                                                                                                                                                                          |

2(2) 建物の概況及び利用状況（物件4）

| 区 分             | 未登記附属建物                                             |                                |
|-----------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建 築 年 月 日                                           | 新築年月日不詳（固定資産税課税台帳には昭和30年新築と記載） |
|                 | 経 過 年 数                                             | 不明                             |
|                 | 経済的残存耐用年数                                           | 経済的耐用年数はほぼ満了している。              |
| 仕 様             | 構 造                                                 | 木造セメント瓦葺平家建                    |
|                 | 外 壁                                                 | 下見板張り、カラー鉄板張り、外                |
|                 | 内 壁                                                 | 現し、石膏ボード、外                     |
|                 | 天 井                                                 | 現し、石膏ボード、外                     |
|                 | 床                                                   | 土間コンクリート、外                     |
|                 | 設 備                                                 | 電気設備、外                         |
|                 | そ の 他                                               | －                              |
| 床 面 積(現況)       | 約 6 3 m <sup>2</sup> (概測)                           |                                |
| 現 況 用 途 等       | 現 況 用 途                                             | 作業場                            |
|                 | 間 取 り                                               | 別添建物間取図のとおり                    |
| 品 等             | 使 用 資 材                                             | やや劣る                           |
|                 | 施 工                                                 | やや劣る                           |
|                 | 総 合                                                 | やや劣る                           |
| 保守管理の状態         | 新築後相当の年数を経過し、経年相応の老朽化・機能的陳腐化が認められる。保守管理の状態は概ね普通である。 |                                |
| 建物の利用状況         | 調査日現在、建物共有者Aにより作業場として利用されている。                       |                                |
| 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る。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | - | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ ÷ オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|------------------|---|-----------------------------|
| 1        | 10,300               | 1.01          | 333.88         | 0.50             | - | 1,740,000                   |
| 2        | 10,300               | 1.01          | 95.86          | 0.50             | - | 500,000                     |
| 3        | 10,300               | 1.01          | 95.86          | 0.50             | - | 500,000                     |
| 合計地積     |                      |               | 525.60         |                  |   | 2,740,000                   |

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、地価公示価格等から規準し、地価水準及びその動向勘案して、標準的画地の価格を上記のとおり査定した。

地価公示 新発田-12      公示価格：22,700 円/㎡ 年間変動率：0.0%

公示価格      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格  
 $22,700 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{220} \div 10,300 \text{ 円/㎡}$

◇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。

$$100\% + \frac{\text{公示地価価格時点から} \text{月率}}{\text{評価日までの月数}} \times 5\text{ヶ月} \div 100\%$$

◇標準化補正： 特になし      ±0 %

◇地域格差： 環境条件で優る      +120 %

イ 個別格差： 準角地で優る      +1 %

ウ 地 積： 登記数量による

エ 建付減価補正率：      -50 %

更地としての最有効使用との格差、更地化の難易度等を勘案して判定

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、目的建物の経過年数、現況等を考慮の上、現価率を下記のとおり判定し、以下のように建物価格を判定した。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ |  | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ÷エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|--|-------------------------|
| 4・主      | 187,000             | 207.00             | 0.03     |  | 1,160,000               |
| 4・附<br>属 | 66,000              | 63.00              | 0.03     |  | 120,000                 |
| 建物価格合計   |                     |                    |          |  | 1,280,000               |

## 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、競売市場性修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号   | 建付地価格<br>(円)<br>ア (1①オ) | 土地利用権等割合<br>イ |          | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ÷ウ |
|------------|-------------------------|---------------|----------|--------------------------|
| 1          | 1,740,000               | 0.00          | 法定地上権不成立 | 0                        |
| 2          | 500,000                 | 0.00          | 法定地上権不成立 | 0                        |
| 3          | 500,000                 | 0.00          | 法定地上権不成立 | 0                        |
| 土地利用権等価格合計 |                         |               |          | 0                        |

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号      | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | その他<br>の控除<br>率<br>力 | 評 価 額<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ<br>×エ×オ×カ |
|---------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------|-----------------------------------|
| 1             | 1,740,000                        | +0                                   | 1.0             | 1.0            | 0.7             | 1.0                  | 1,220,000                         |
| 2             | 500,000                          | +0                                   | 1.0             | 1.0            | 0.7             | 1.0                  | 350,000                           |
| 3             | 500,000                          | +0                                   | 1.0             | 1.0            | 0.7             | 1.0                  | 350,000                           |
| 4             | 1,280,000                        | +0                                   | 1.0             | 1.0            | 0.7             | 1.0                  | 900,000                           |
| 一 括 価 格 (合 計) |                                  |                                      |                 |                |                 |                      | 2,820,000                         |

ウ 占有減価修正： ±0 %

エ 市場性修正： ±0 %

オ 競売市場修正： -30 %

第2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

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| 地価公示標準地   | 新発田－12                           |
| 所 在       | 新発田市小舟町3丁目648番9<br>「小舟町3－1－13」   |
| 価 格       | 22,700円/㎡                        |
| 位 置       | JR羽越本線・新発田駅 約3.3km               |
| 価 格 時 点   | 令和8年1月1日                         |
| 地 積       | 約203㎡                            |
| 供給処理施設    | 水道、ガス                            |
| 前 面 道 路   | 西側幅員約5m市道                        |
| 公 法 規 制   | 市街化調整区域<br>(指定建ぺい率70%、指定容積率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 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置関係図（概略図）
- 5 求積図
- 6 建物間取図

以 上

# 位置図

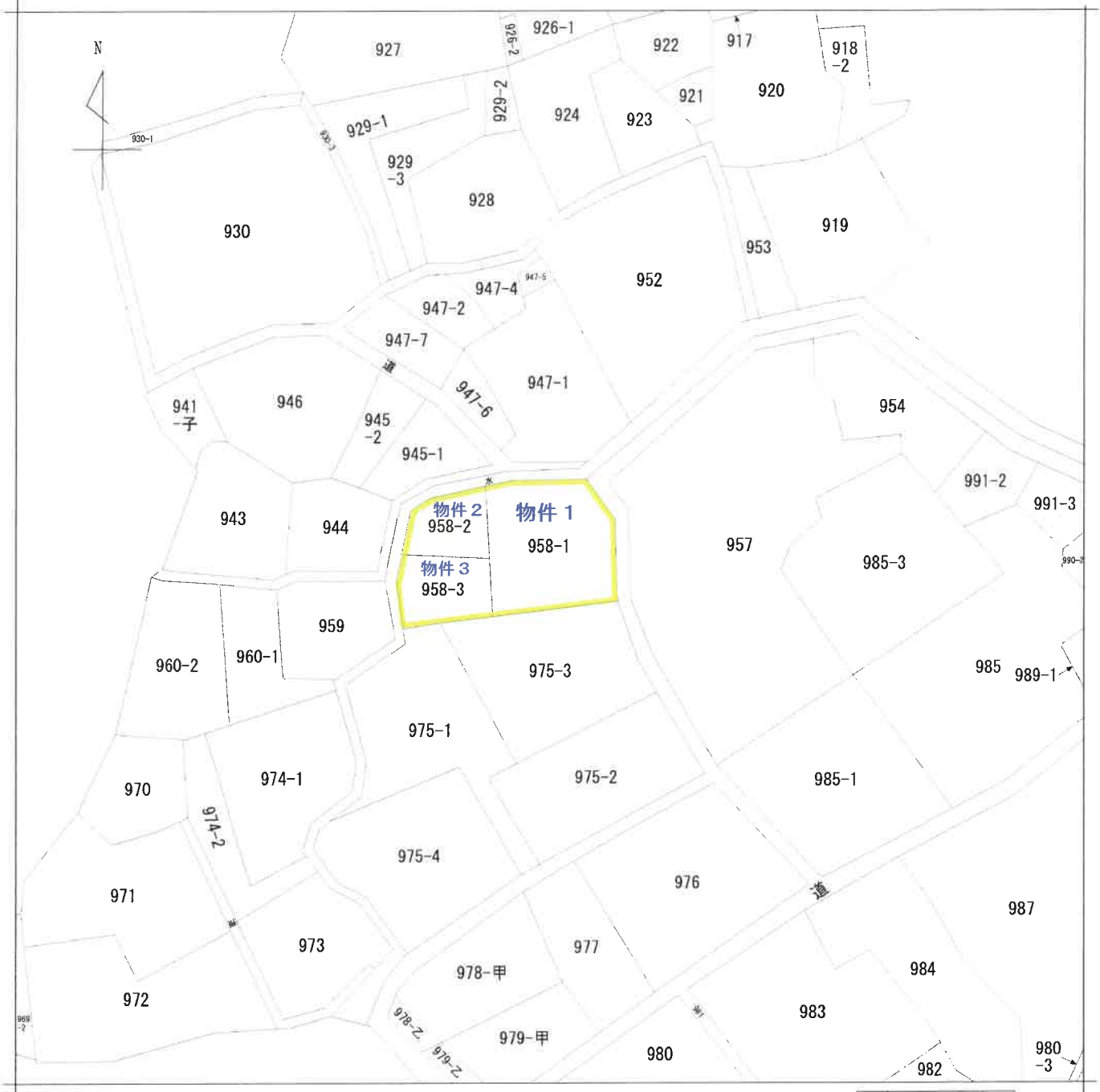
S=1/10,000

N





公 図 写



地番区域見出  
小舟町  
3丁目

|           |       |            |  |                   |                 |     |          |         |     |           |
|-----------|-------|------------|--|-------------------|-----------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在   | 新発田市小舟町三丁目 |  |                   |                 | 地 番 | 958番1    |         |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 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 項 事 |     |           |

A 3判をA 4判(約70%)に縮小



登記年月日：平成11年5月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。  
(新潟県地方税務局新発田支局管轄)  
令和8年3月30日 東京法務局中野出張所

A3判をA4判(約70%)に縮小

登記簿

請求番号：8-2

# 建物図面 各階平面図

物件4

317439 各階平面図 建物図面

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 958-1              |
| 建物の所在 | 新潟県市小舟町三丁目9.5.8番地1 |

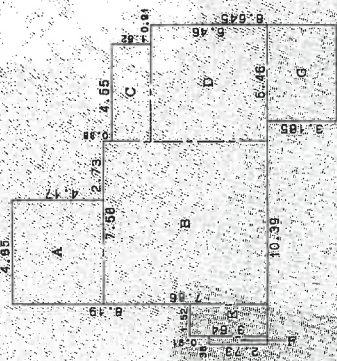
|    |                        |
|----|------------------------|
| 求積 |                        |
| A  | 4.85 × 4.17 = 20.2245  |
| B  | 7.68 × 7.66 = 58.0328  |
| C  | 4.55 × 1.82 = 8.2810   |
| D  | 5.46 × 5.46 = 29.8116  |
| E  | 1.52 × 3.64 = 5.5328   |
| F  | 0.36 × 2.73 = 1.0374   |
| G  | 4.55 × 3.185 = 14.4875 |
| 計  | 137.4495               |

床面積 137.44㎡

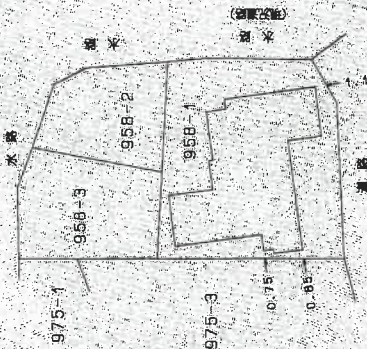
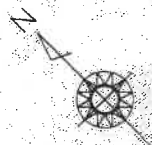
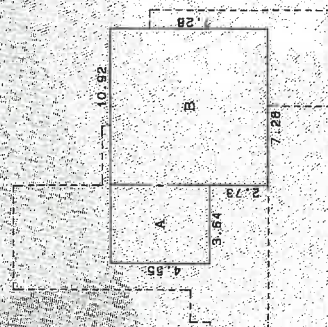
|    |                       |
|----|-----------------------|
| 求積 |                       |
| A  | 3.54 × 4.55 = 16.5620 |
| B  | 7.28 × 7.28 = 52.9984 |
| 計  | 69.5604               |

床面積 69.56㎡

1階



2階



縮尺 1/500

申請人

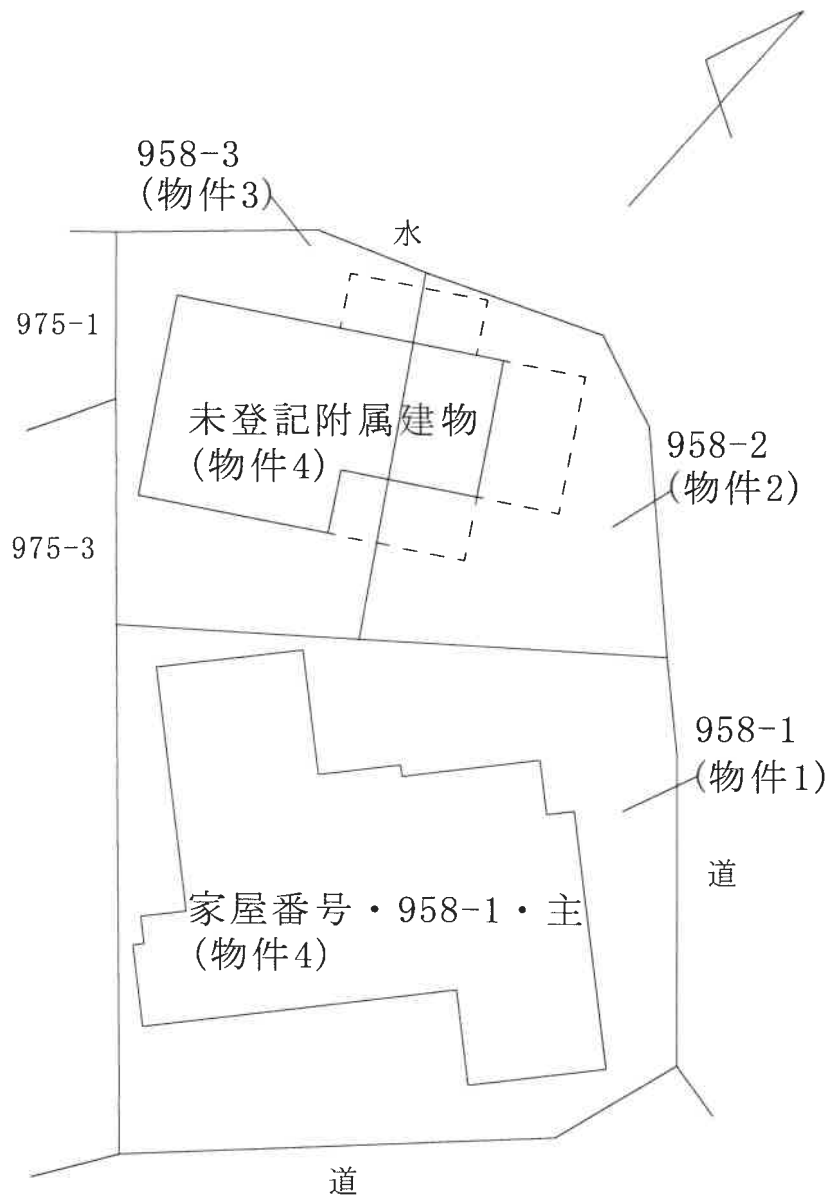
縮尺 1/250

作製者

新潟県土地家屋調査士会 令和11年5月20日登記

土地建物位置関係図(概略図)

S = 1 / 2 5 0

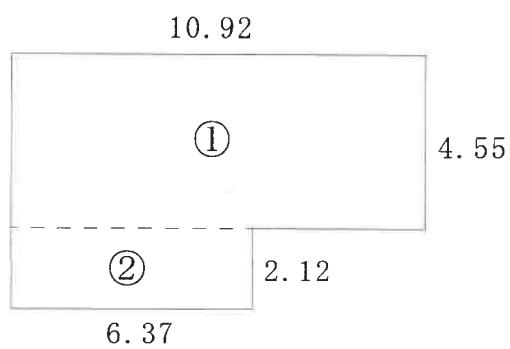


評価人作成

## 求積図

物件 4 ・ 未登記附属建物

S = 1 / 2 0 0



## 求積図

$$\textcircled{1} 10.92 \times 4.55 = 49.686$$

$$\textcircled{2} 6.37 \times 2.12 = 13.5044$$

計 63.1904 (約 63 m<sup>2</sup>)

評価人作成

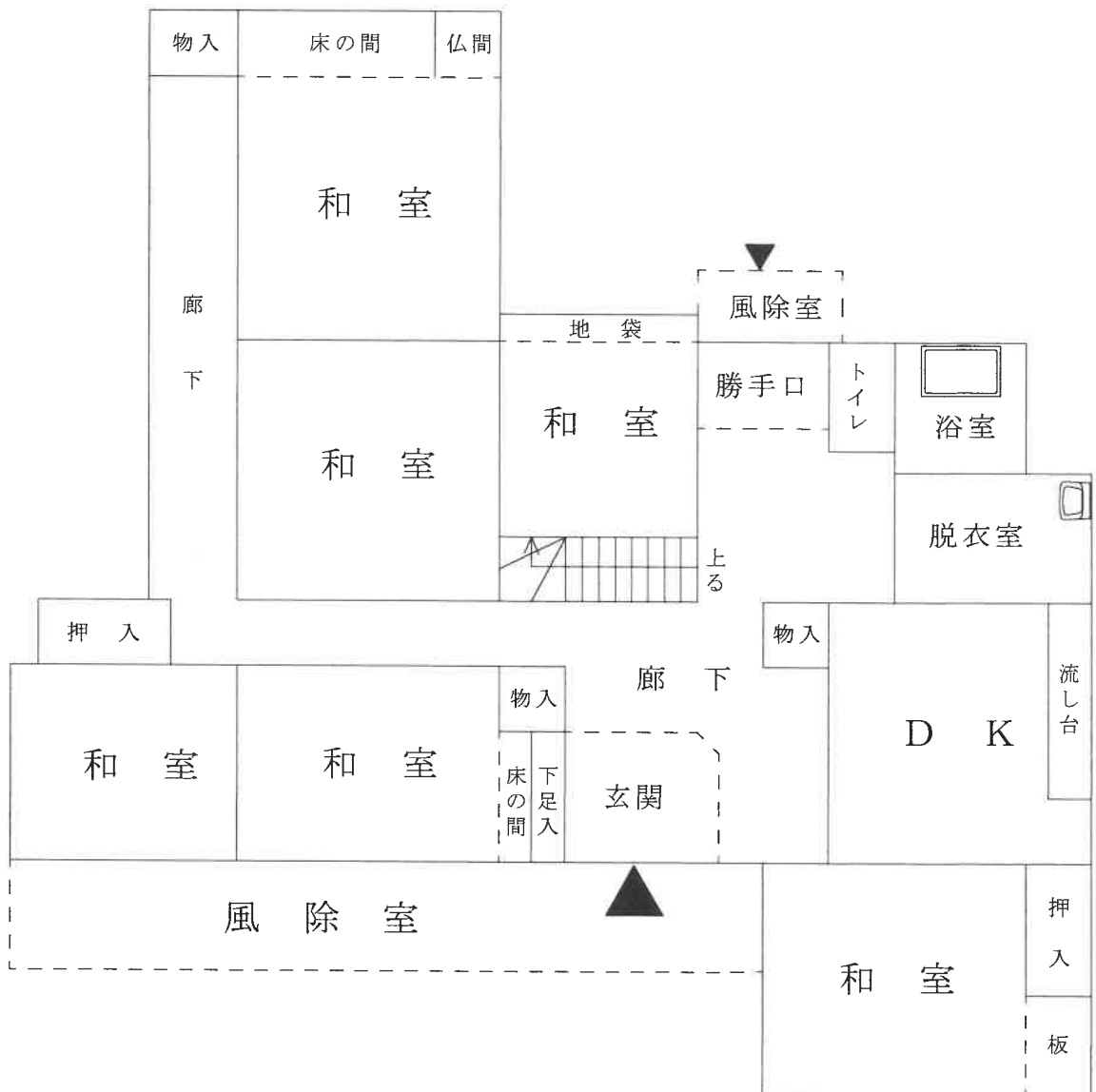


# 建物間取図

物件 4 ・ 主

S = 1 / 1 0 0

1 階



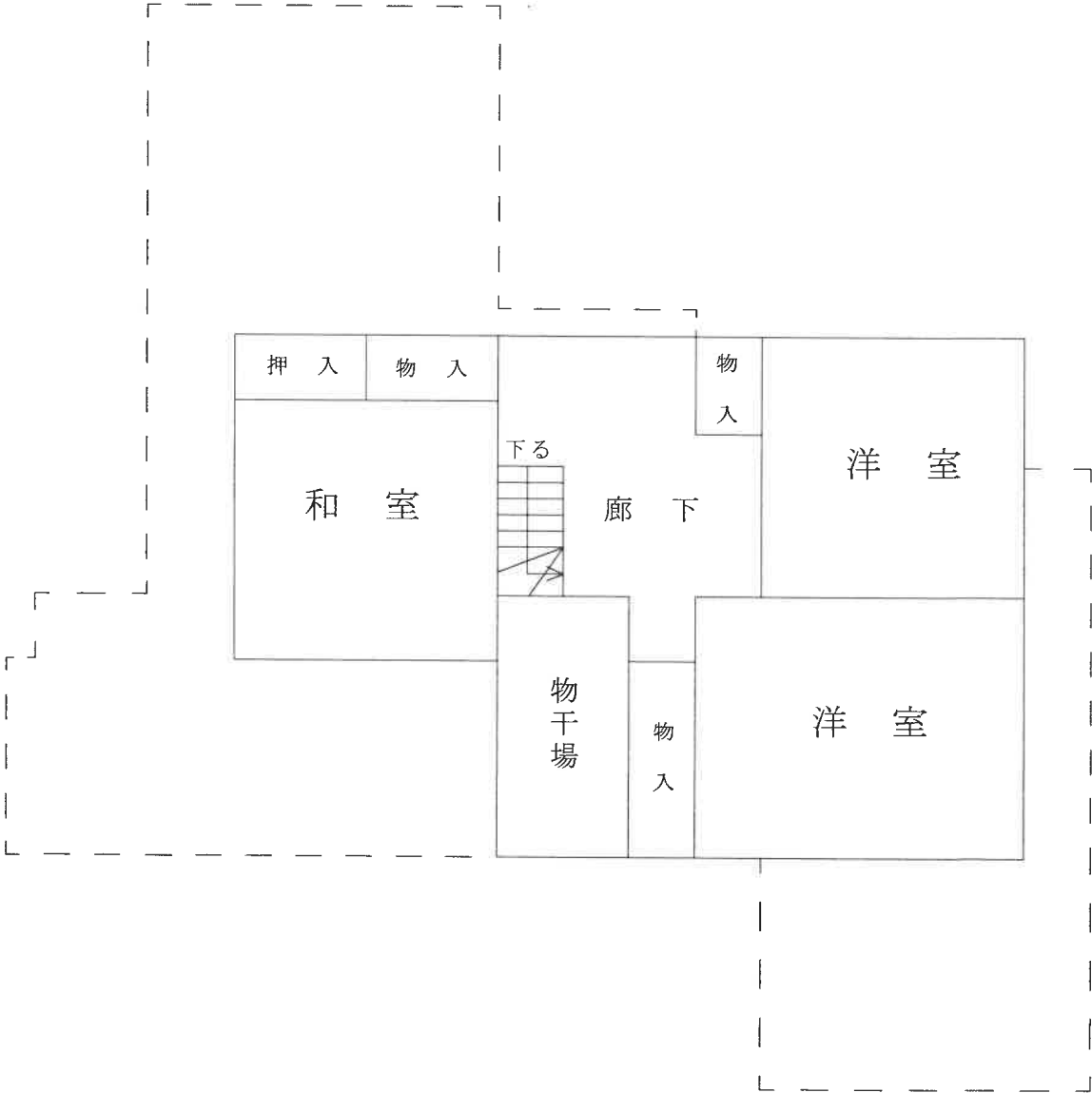
評価人作成

建物間取図

物件 4 ・ 主

S = 1 / 1 0 0

2 階

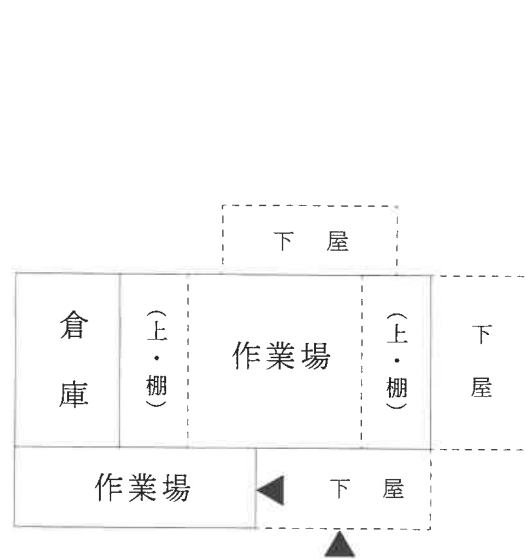


評価人作成

# 建物間取図

物件 4 ・ 未登記附属建物

S = 1 / 2 0 0



評価人作成