

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 2 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 9 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 11 月 20 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 11 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 13 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 9 月 28 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	6,300,000 5,040,000	一括	1,260,000	119,697	0
1	3,050,000				
2	3,250,000				



物 件 目 録

1 所 在 北蒲原郡聖籠町大字亀塚
地 番 7 番 4
地 目 宅地
地 積 1039.99 平方メートル

2 所 在 北蒲原郡聖籠町大字亀塚 7 番地 4
家屋 番号 7 番 4
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 173.29 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 191.29 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫・物置
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
2 階 19.87 平方メートル

(現況)

種 類 物置

(未登記附属建物)

種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月13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, 2】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

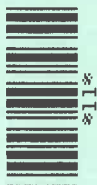
本件所有者が占有している。

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 北蒲原郡聖籠町大字亀塚
 地 番 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1039.99 平方メートル

2 所 在 北蒲原郡聖籠町大字亀塚7 番地 4
 家屋 番号 7 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 173.29 平方メートル
 2 階 37.26 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 191.29 平方メートル
 2 階 37.26 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
 2 階 19.87 平方メートル

(現況)

種 類 物置

(未登記附属建物)

種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 30 平方メートル





令和8年(ケ)第26号
令和8年5月13日受理
令和8年6月23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 北蒲原郡聖籠町大字亀塚
 地 番 7 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1039.99 平方メートル

- 2 所 在 北蒲原郡聖籠町大字亀塚 7 番地 4
 家屋 番号 7 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 173.29 平方メートル
 2 階 37.26 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
 2 階 19.87 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる ☒ 主である建物 ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約191.29平方メートル ☒ 附属建物 符号1 ☒ 種類: 物置 ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 車庫 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約30平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 (A、B) ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居等として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ 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	☒ ない { 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

☐ 建物図面（各階平面図）のとおり

☒ 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

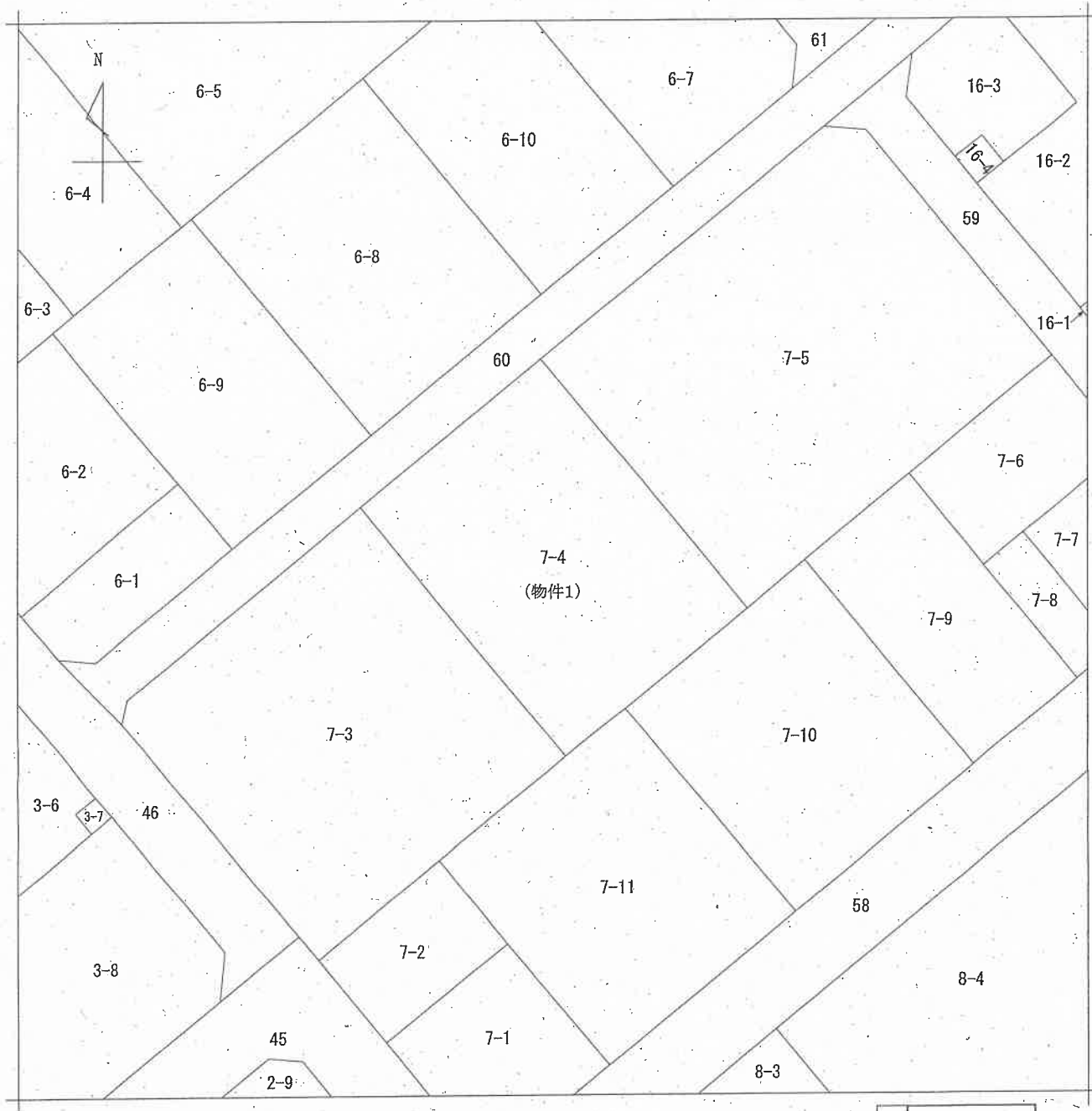
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (Aの妻)	Aから見て、Dは亡父、Bは母、Eは妹、Fは弟である。 住宅地図に記載されている大栄内装はAの個人事業である。
■ A (共有者)	物件1の土地に関して境界争いはない。 土地建物に関する貸し借りはない。 Dの財産は全て私が相続した。費用が嵩むので登記をしなかった。物件1の土地にある建物は全て私の所有ということでよい。 物件1、2の土地建物には、私、B、妻、子供の4人が居住している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) 10:26-10:40	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ヶ36と同時)
8年5月19日 (火) 12:00-12:14	受命物件所在地	Cから聴取、概観調査、写真撮影、告知書交付
8年5月19日 (火) 13:00-13:20	聖籠町役場税務課	家屋見取図及び課税台帳取得
8年5月20日 (水) 8:35-8:40	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
8年6月3日 (水) 16:43-16:49	受命物件所在地	Aから聴取、写真撮影
8年6月5日 (金) :-:	当庁	Aに調査期日通知書を送付
8年6月15日 (月) 9:57-10:38	受命物件所在地	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 を立ち合わせ、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) を立ち合わせ、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



地番区域見出
大字亀塚

請求部	所在	北蒲原郡聖籠町大字亀塚				地番	7番4			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年3月			備付年月日(原図)	昭和53年4月25日			補記事項		

新潟地方方法務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

登記年月日：昭和53年10月4日

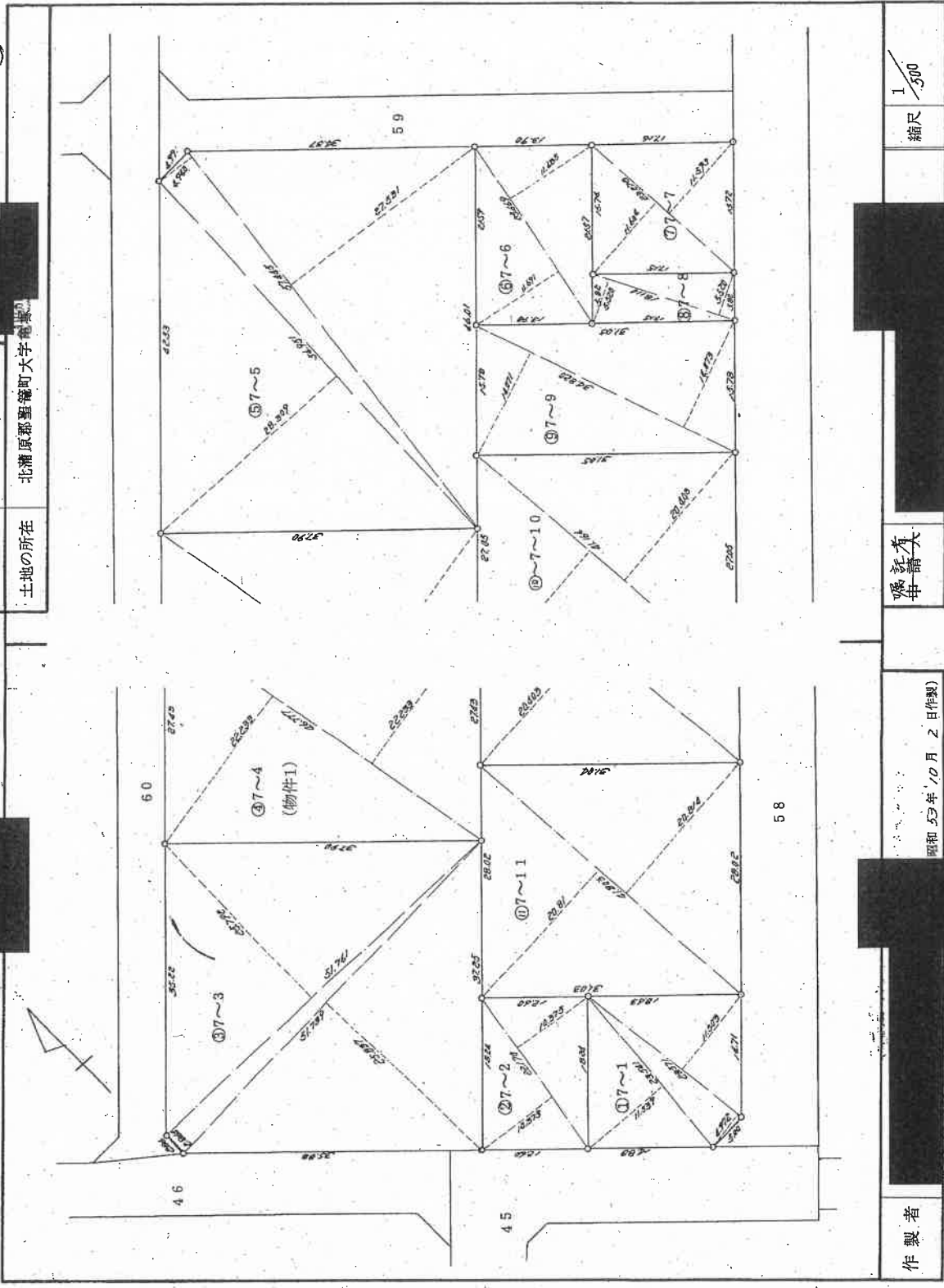
301754

前 7 3. 新 同

地 番 7~1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11

土地の所在 北浦原郡聖徳町大字電業

測量図 ①



作製者

係長 申請人

昭和53年10月2日作製

縮尺 1/500

新潟地方建設局新発田支局備付図面写し 新潟県土地家屋調査士会 昭和53年10月4日登記

登記年月日：昭和53年10月4日

301755

測量図 2/2

地番 7~1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11

土地の所在 北蒲原郡聖徳町大学高校

① 7~1

23571 X 11503 = 271137213
23571 X 4972 = 117195012
23541 X 11539 = 271639599
559371824
÷2= 32985912 329m98

② 7~2

22170 X 10375 = 230013750
22170 X 10373 = 229969410
459933160
÷2= 22999158 229m99

③ 7~3

51739 X 28837 = 1336780543
51761 X 2864 = 148243504
51761 X 25792 = 1335019712
2820043759
÷2= 1410218795 1410m21

(物件1) ④ 7~4

46777 X 22233 = 1039993041
46777 X 22233 = 1039993041
2079986082
÷2= 1039993041 1039m99

⑤ 7~5

56951 X 28309 = 1612225859
56445 X 4940 = 283778300
57445 X 27531 = 1581518295
3477522454
÷2= 1738761227 1738m76

⑥ 7~6

25669 X 11691 = 300096279
25669 X 11685 = 299942265
600038544
÷2= 300019272 300m01

⑦ 7~7

23278 X 11593 = 269861854
23278 X 11604 = 270117912
539979766
÷2= 269989883 269m98

⑧ 7~8

18114 X 5520 = 99989280
18114 X 5520 = 99989280
199978560
÷2= 99989280 99m98

⑨ 7~9

34820 X 14073 = 490021860
34820 X 14071 = 489952220
979974080
÷2= 489987040 489m98

⑩ 7~10

41164 X 20408 = 840074912
41164 X 20403 = 839859092
1679944004
÷2= 839972002 839m97

⑪ 7~11

41803 X 20814 = 870087642
41803 X 2081 = 86992043
1740008072
÷2= 87004036 870m00

作製者

嘱託者申請人

縮尺

1/

昭和53年10月2日(作製)

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方建設局新潟田支局備付図面写し

(2/2)

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

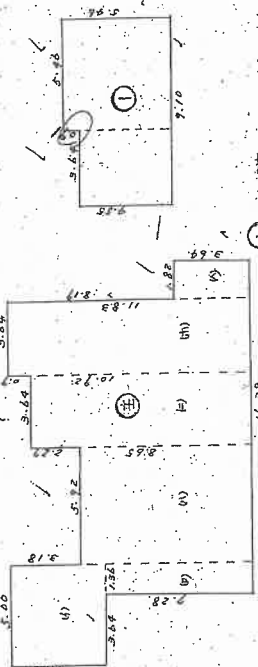
因面平階各

面
区
物
建

۱۰۰
 ۱۰۱
 ۱۰۲
 ۱۰۳
 ۱۰۴
 ۱۰۵

$$7 \div 4 = 4 \text{ (物件2)}$$

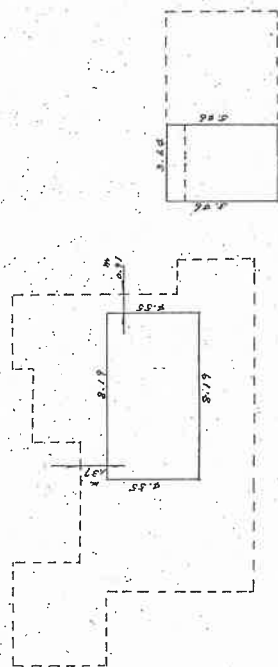
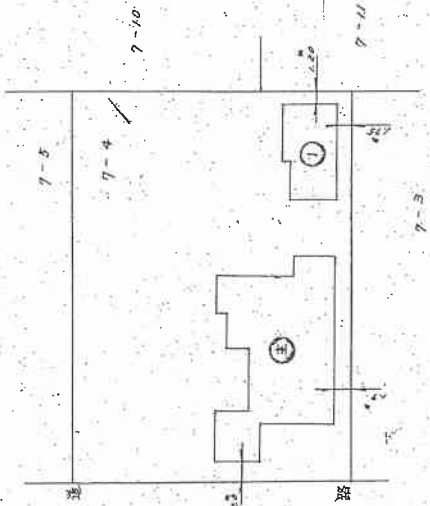
新潟県北蒲原郡聖籠町大字 亀塚 7 番地 4



床面面積

① 陸
3.64 x 4.55 = 16.5620
5.46 x 5.46 = 29.8116
+ 46.5736

$$\begin{array}{l} \textcircled{3} \quad | \quad \text{除} \\ \text{A. } 500 \times 4.55 = 22.7500 \\ \text{B. } 5.26 \times 7.28 = 3.9058 \\ \text{C. } 3.22 \times 8.65 = 51.2080 \\ \text{D. } 3.24 \times 10.96 = 39.7488 \\ \text{E. } 3.64 \times 11.83 = 43.2612 \\ \text{F. } 1.82 \times 3.66 = 43.2488 \\ \text{G. } \quad \quad \quad = 173.2936 \end{array}$$



① 2階 / $8.12 \times 4.55 = 37.2645$

作者

1
250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

(昭和55年8月30日作製)

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成55年9月20日登記

新潟地方事務局新発田支局備付図面写し

(執行官加筆)

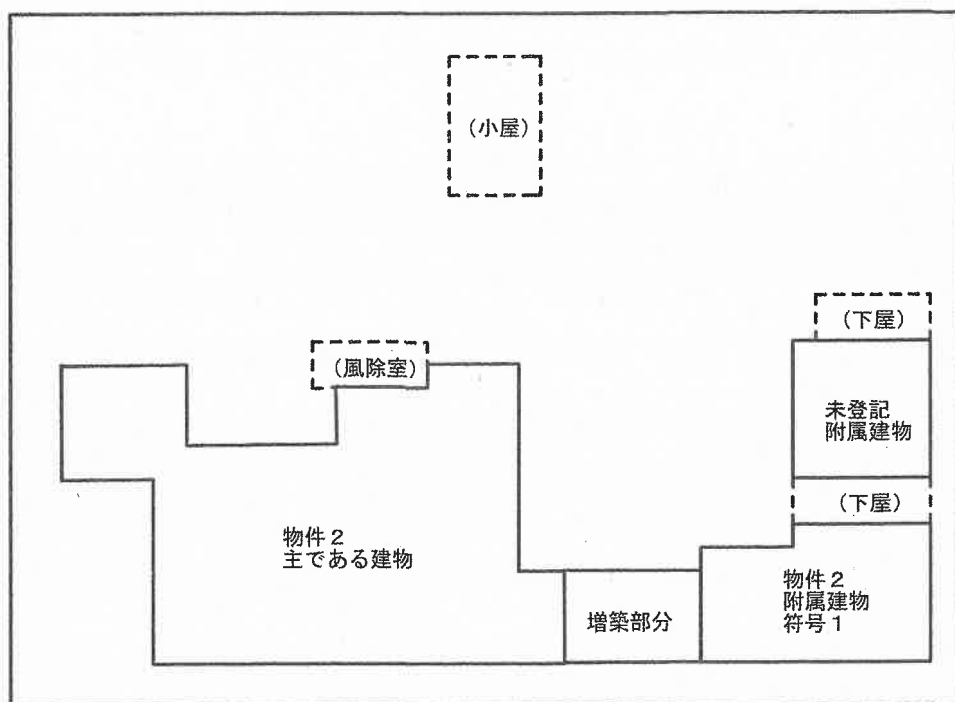
A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 1 / 300

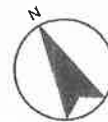


①

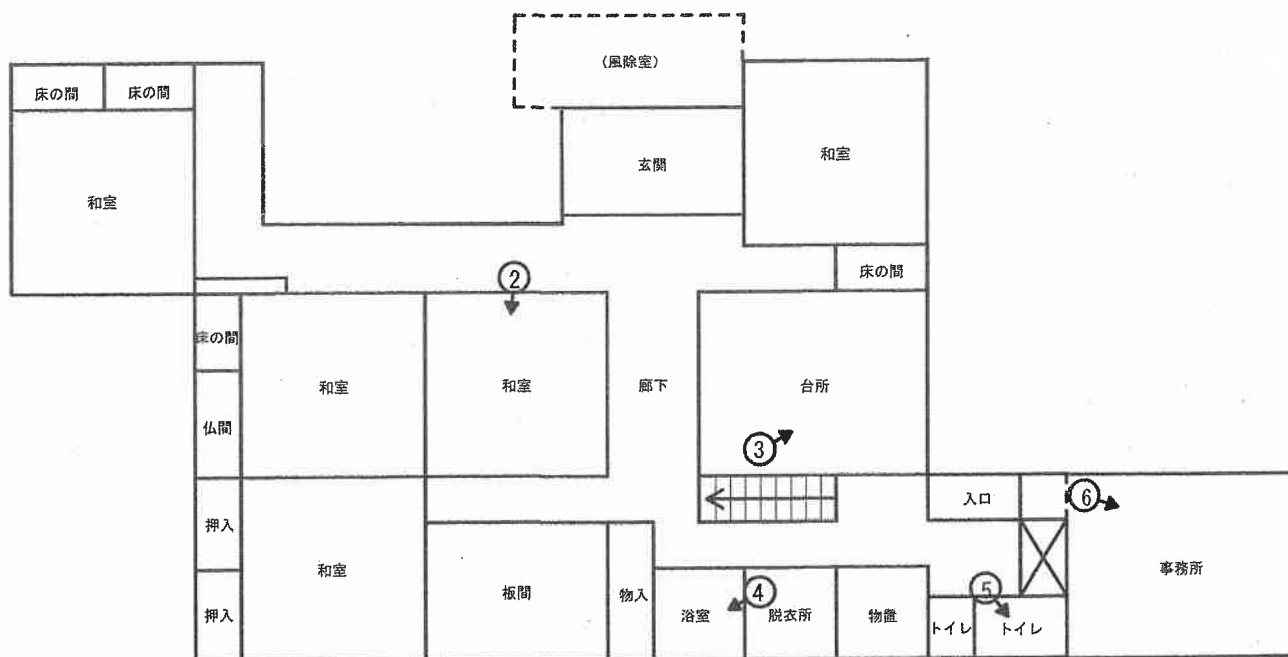


➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成



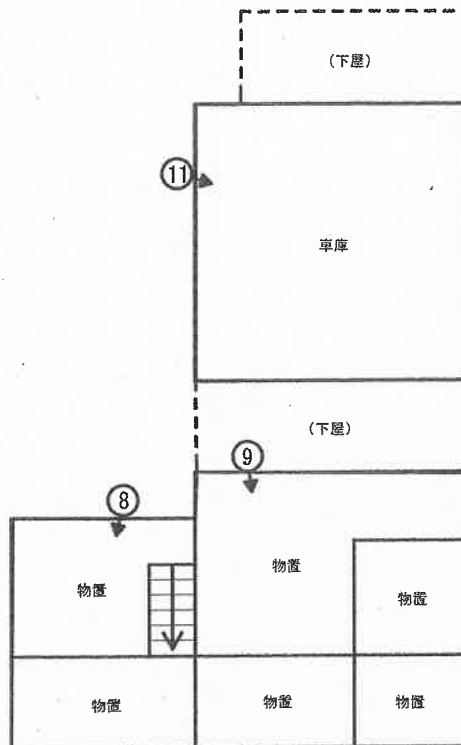
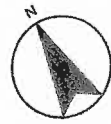
1 階



2 階



➡ 印は写真撮影位置、方向



未登記附属建物

物件 2
附属建物
符号 1
1 階



物件 2
附属建物
符号 1
2 階

写真 1



写真 2



写真 3





写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11

令和8年（ケ）第26号
令和8年6月15日現地調査
令和8年6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

浅 妻 信

第1 評価額

一 括 価 格			
金		6,300,000	円
物件番号	内 訳 価 格		
1(土地)	金	3,050,000	円
2(建物)	金	3,250,000	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合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の価格は物件2の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷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。
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(売主の協力を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 物件に関する情報の内容は、民事執行法58条第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	所在地目積	北蒲原郡聖籠町大字亀塚 7番4 宅地 1,039.99㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	北蒲原郡聖籠町大字亀塚 7番地4 7番4 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 173.29㎡ 2階 37.26㎡ 1 車庫・物置 木造セメント瓦葺2階建 1階 46.37㎡ 2階 19.87㎡	特記事項参照
特 記 事 項			
物件2の1階部分が増築されており、概測での数量は以下のとおりとなる。 1階 約191.29㎡ 2階 37.26㎡ 物件2の附属建物(符号1)の現況種類は物置である。 また、未登記の附属建物があり、概要は以下のとおりである。 種類:車庫 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1階 約30㎡			

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)

位 置 ・ 交 通	JR白新線「佐々木」駅の北方約8.1km(道路距離) 聖籠町循環バス「亀塚公園前」停留所 西方約300m(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。	
付 近 の 状 況	新潟東港整備に伴う集団移転事業により昭和50年代後半に形成された住宅地域であり、区画整然とした街区を形成している。現在は一般住宅を中心とする成熟した住宅地域となっており、今後も現状の住環境を維持しながら推移していくものと予測される。	
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 地 域 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 日影規制、建築基準法第22条地域
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	物件1は北西側で町道と接する。間口が約27.5m、奥行約38mのほぼ長方形の画地である。地勢について、敷地内は概ね平坦であり、隣接地及び接道面に対してもほぼ等高に接する。	
接 面 道 路	北西側幅員約5.8m舗装町道	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は物件2の建物の敷地として利用されている。 なお、隣地との境界については概ね明確である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込済) ガ ス 配 管 あり(引込済) 下 水 道 あり(引込済)	
特 記 事 項	敷地内には未登記建物のほか、簡易な物置が存するが、構造、基礎等から構築物と判断した。規模は約20㎡(土地建物位置関係図参照)	

2. 建物の概況及び利用状況等(物件2)

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	昭和 55 年3月15日新築
	経過年数	約 46 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
主 たる 仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	下目板張り、サイディングほか
	内 壁	京壁、繊維壁、ビニルクロスほか
	天 井	杉柵板、ビニルクロスほか
	床	畳、板張りほか
	設 備	電気、給排水衛生(トイレ)
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	1階	約191.29㎡
	2階	37.26㎡
	合計	約228.55㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	(8K+事務所 附属資料建物間取図参照)
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して普通。	
保 守 管 理 の 状 態	築後約46年を経過しており、建物全体に経年相応の劣化が認められる。維持管理は概ね行われているが、一部に雨漏り等の経年劣化も認められることから、総じて経年相応の維持管理状態と判断した。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者家族が居宅として占有している。	
特 記 事 項	物件2の南端部分には増築が認められる。増築部分は洋式トイレの拡張のほか、事務所として利用されている。なお、事務所部分は物件2の内部とは接続しておらず、独立した出入口を有している。	

区 分	附属建物(符号1)	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日	昭和 55 年3月15日新築
	経過年数	約 46 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
主 たる 仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	木板張り
	内 壁	化粧合板張りほか
	天 井	化粧合板張りほか
	床	コンクリート、畳ほか
床 面 積 (現 況)	1階	46.37㎡
	2階	19.87㎡
	合計	66.24㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	物置ほか
	間 取 り	(附属資料建物間取図参照)
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。	
保 守 管 理 の 状 態	築年数が相当経過しているが、積極的な保守管理はされておらず、劣る。	
建 物 状 況 利 用 状 況	所有者が物置として利用している。	
特 記 事 項	内部は大きく西側及び東側の二つの区画に分かれており、それぞれ独立した出入口を有する。西側は木造2階建で、2階に和室を備えている。東側は物置として利用されており、内部は簡易な間仕切りにより細かく区画され、多数の物品が保管されていることから、やや雑然とした利用状況となっている。	

(未登記附属建物)

区 分	附属建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	新築日不詳 不詳 約 0 年
主 たる 仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 金属パネル板 あらわし あらわし コンクリート
床 面 積 (現 況)	1階 合計	約30.00㎡ 約30.00㎡
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	1階建 車庫 建物間取図参照
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較してやや劣る。	
保 守 管 理 の 状 態	積極的な保守管理はされていないが、概ね、経年相応と判断される。	
建 物 状 況 利 用 状 況	所有者が車庫として占有している。	
特 記 事 項	特になし。	

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）

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	持分率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	11,500	0.80	1,039.99	0.70	1.00	6,700,000
合計						6,700,000

ア 標準画地価格

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標準価格）から規準し、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 聖籠-1 を規準した価格

標準画地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $10,000 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 86.7 \div 11,500 \text{ 円/㎡}$

◇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。

◇標準化補正 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 居住の快適性 -15%
 道路幅員 2%
 (相乗積) -13.3%

イ 個別格差 : 規模 -20%
 (相乗積) -20%

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 地上に築年数の経過した建物等があることによる、更地と比較した場合の土地の減価率である。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、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、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て求めた現価率を乗じて、建物価格を求めるが、対象不動産については、老朽化も相当進行しており、聖籠町の不動産市場を踏まえた市場性からも経済的残存耐用年数は尽きていると判定されるところである。これらを総合的に判断し、単価と総額の関係等から、建物全体としての現存価値率を5%と査定した。なお、未登記の附属建物については単独での価値はなく、市場価値は極めて乏しいと判断し、備忘価格として、総額10,000円と判定した。

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×エ
2	主建物	160,000	228.55	0.05	1,830,000
	附属建物	135,000	66.24	0.05	450,000
	未登記附属建物	—	—	—	10,000
合計					2,290,000

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、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,700,000	0.35	法定地上権	2,350,000

イ 土地利用権等割合

地域の標準的な借地権割合を参考に、地上権であることを考慮して査定した。

②内訳価格および一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,700,000	-2,350,000	1.00	1.00	0.70	3,050,000
2	1,830,000	+1,680,000	1.00	1.00	0.70	2,460,000
	450,000	+410,000	1.00	1.00	0.70	600,000
	10,000	+260,000	1.00	1.00	0.70	190,000
一括価格(合計)						6,300,000

* 物件2等の敷地利用権等価格を、主建物と附属建物、未登記附属建物の建築面積比で按分した。

○物件2(主建物) $2,350,000円 \times 191.29 / (191.29 + 46.37 + 30) \div 1,680,000円$

○物件2(附属建物) $2,350,000円 \times 46.37 / (191.29 + 46.37 + 30) \div 410,000円$

○未登記附属建物 $2,350,000円 \times 30 / (191.29 + 46.37 + 30) \div 260,000円$

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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による修正率－30%

第6 参考価格資料

地価公示標準地 [聖籠-1]

所 在	: 北蒲原郡聖籠町大字網代浜字居浦1831番1
価 格	: 10,000円/㎡
位 置	: JR「佐々木」駅から道路距離7.4kmに位置する。
価 格 時 点	: 令和8年1月1日
地 積	: 565㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 街 路	: 北西幅員約9m舗装町道、背面道
用 途 指 定 等	: 市街化区域 : 第一種住居地域
	(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要	: 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 公図写
- ③ 地積測量図
- ④ 建物図面
- ⑤ 土地建物位置関係図
- ⑥ 建物間取図

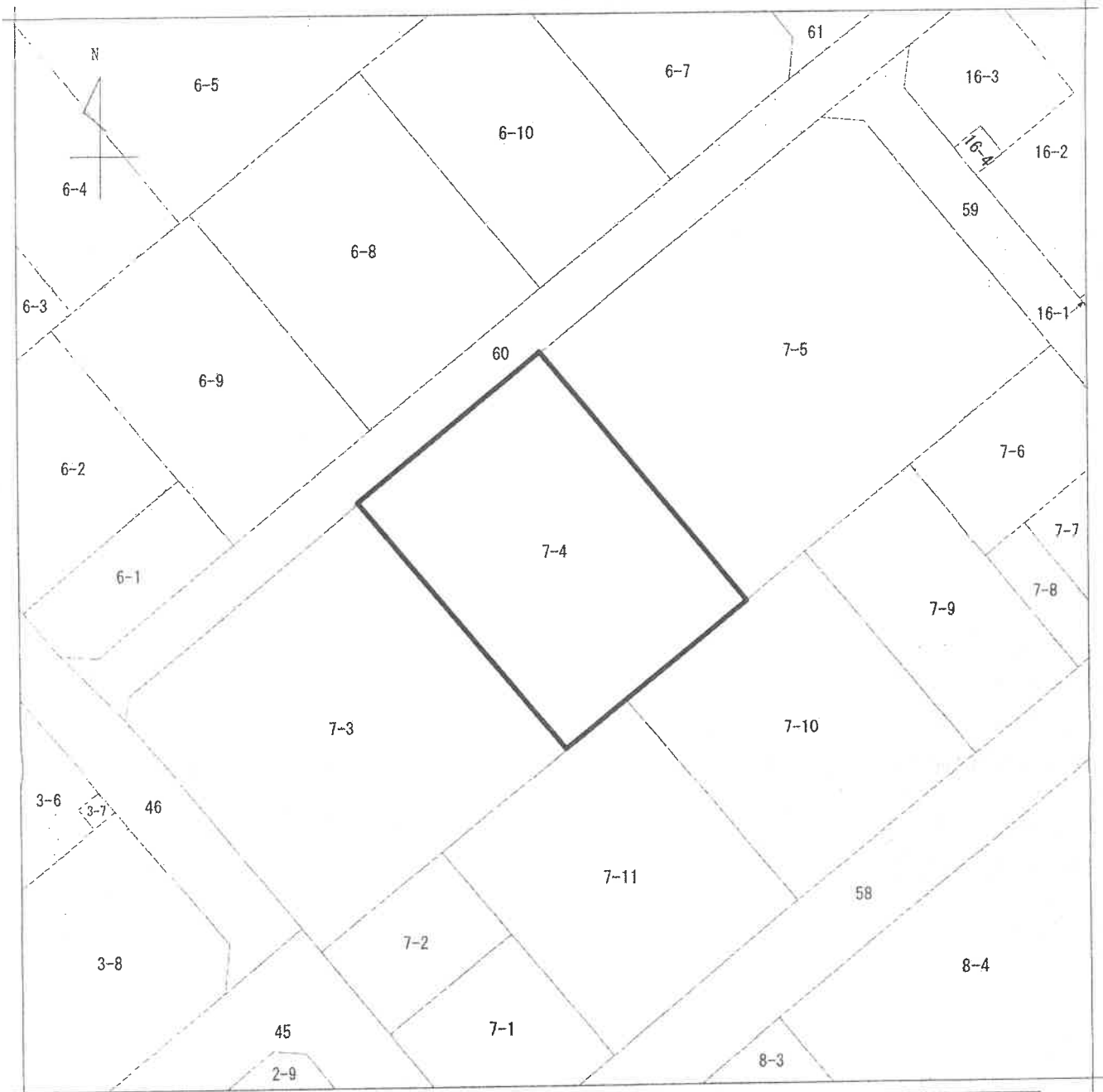
位置図
S=1:10,000



縮尺: 1 / 10,000

国土地理院地図

公図（写）



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
大字亀塚

請 求 部 分	所 在	北蒲原郡聖籠町大字亀塚					地 番	7番4		
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和53年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和53年4月25日			補 記 事 項	

※原図を70%に縮小

登記年月日：昭和53年10月4日

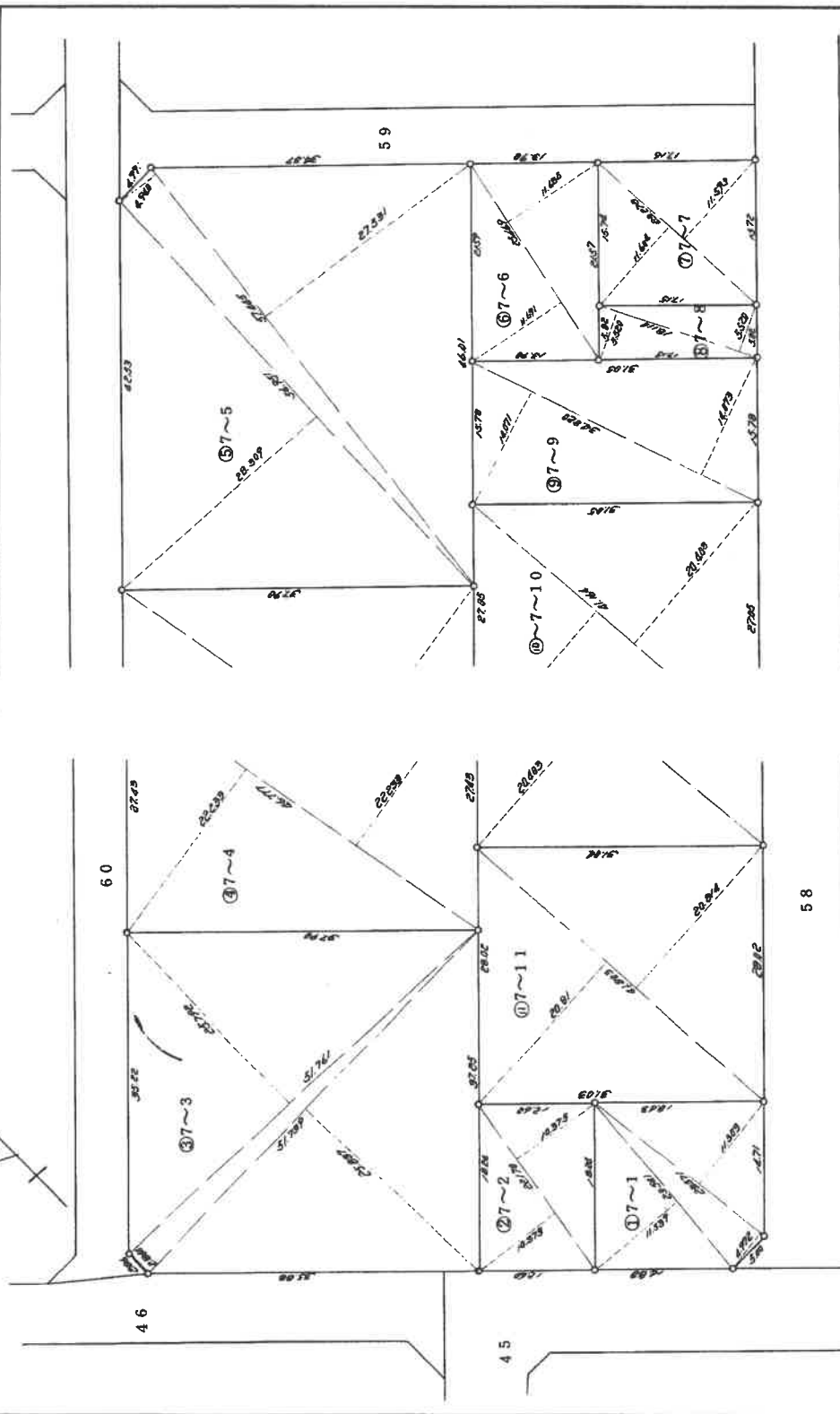
301754

前 7 新 同 一

地 番
7~1,2,3,4,5,6,7,8,9
10,11

土地の所在
北滿原郡聖徳町大字

測量図 ①



作製者

昭和53年10月2日作製

嘱託者
申請人

縮尺
1/500

新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 主 体
昭和・平成53年10月4日登記

※原図を70%に縮小

301755

測量図

地番 7~1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
土地の所在 北浦原郡壺坂町大字

① 7~1

23571 X 11503 = 271137213
23571 X 4972 = 117195012
23541 X 11539 = 271639599
659971824
÷2= 329985912

329m⁹⁸

② 7~2

22170 X 10375 = 230013750
22170 X 10373 = 229969410
459983160
÷2= 22999158

229m⁹⁹

③ 7~3

51739 X 28837 = 1336780543
51761 X 2864 = 148243504
51761 X 25792 = 1335019712
2820043759
÷2=1410218795

1410m²¹

④ 7~4

46777 X 22233 = 1039993041
46777 X 22233 = 1039993041
2079986082
÷2=1039993041

1039m⁹⁹

⑤ 7~5

56991 X 28309 = 1612225859
57445 X 4940 = 283778300
57445 X 27531 = 1581518295
3477522454
÷2=1738761227

1738m⁷⁶

⑥ 7~6

25669 X 11691 = 300096279
25669 X 11685 = 299942265
600038544
÷2= 300019272

300m⁰¹

⑦ 7~7

23278 X 11593 = 2698861854
23278 X 11604 = 270117912
539979766
÷2= 269989883

269m⁹⁸

⑧ 7~8

18114 X 5520 = 99989280
18114 X 5520 = 99989280
199978560
÷2= 99989280

99m⁹⁸

⑨ 7~9

34820 X 14073 = 490021860
34820 X 14071 = 489952220
979974080
÷2= 489987040

489m⁹⁸

⑩ 7~10

41164 X 20408 = 840074912
41164 X 20403 = 838869092
1679944004
÷2= 839972002

839m⁹⁷

⑪ 7~11

41803 X 20814 = 870087642
41803 X 2081 = 86992043
174008072
÷2= 87004036

870m⁰⁰

作製者

10月2日作製

確認者
申請人

昭和53年 月 日
新潟県土地家屋調査士会

地積測量図

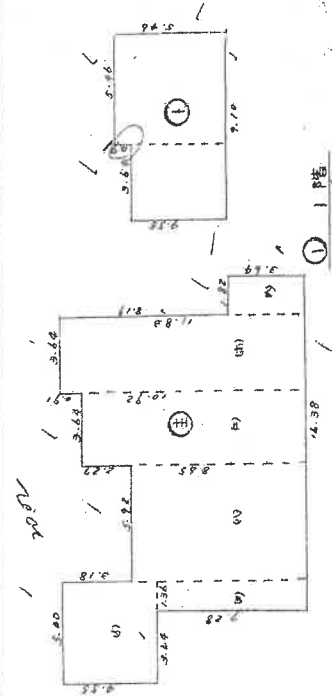
191302

各階平面図

7-4

建物図面

新潟県北蒲原郡聖籠町大字 亀塚 7 番地 4

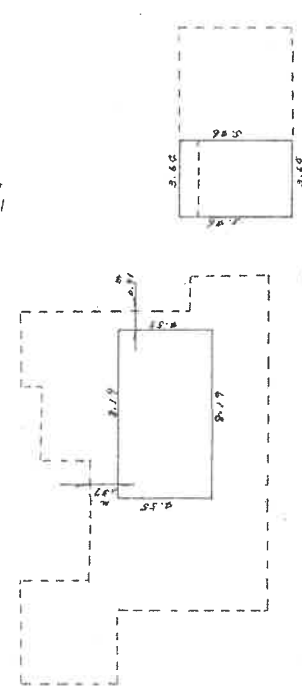


床面積

- ① 1 階
- (1) $5.00 \times 4.55 = 22.7500$
 - (2) $1.36 \times 7.28 = 9.9008$
 - (3) $5.92 \times 3.65 = 21.5080$
 - (4) $3.64 \times 10.96 = 39.7488$
 - (5) $3.64 \times 11.83 = 43.0612$
 - (6) $1.82 \times 3.64 = 6.6248$
- ト 123.2936

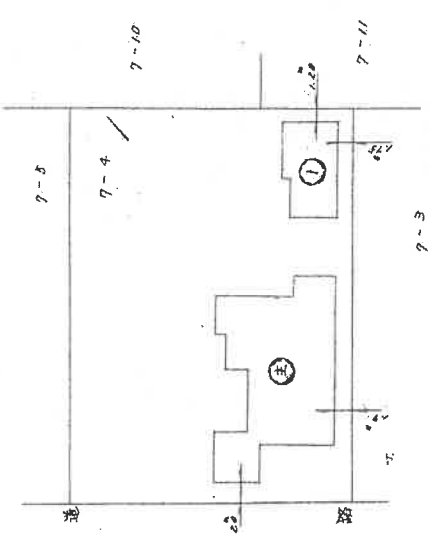
① 1 階

$$\begin{aligned} 3.64 \times 4.55 &= 16.5620 \\ 5.46 \times 5.46 &= 29.8116 \\ \hline &= 46.3736 \end{aligned}$$



② 2 階

$$\begin{aligned} 8.19 \times 4.55 &= 37.2645 \\ 3.64 \times 5.46 &= 19.8744 \\ \hline &= 57.1389 \end{aligned}$$



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55年 9月20日 登記

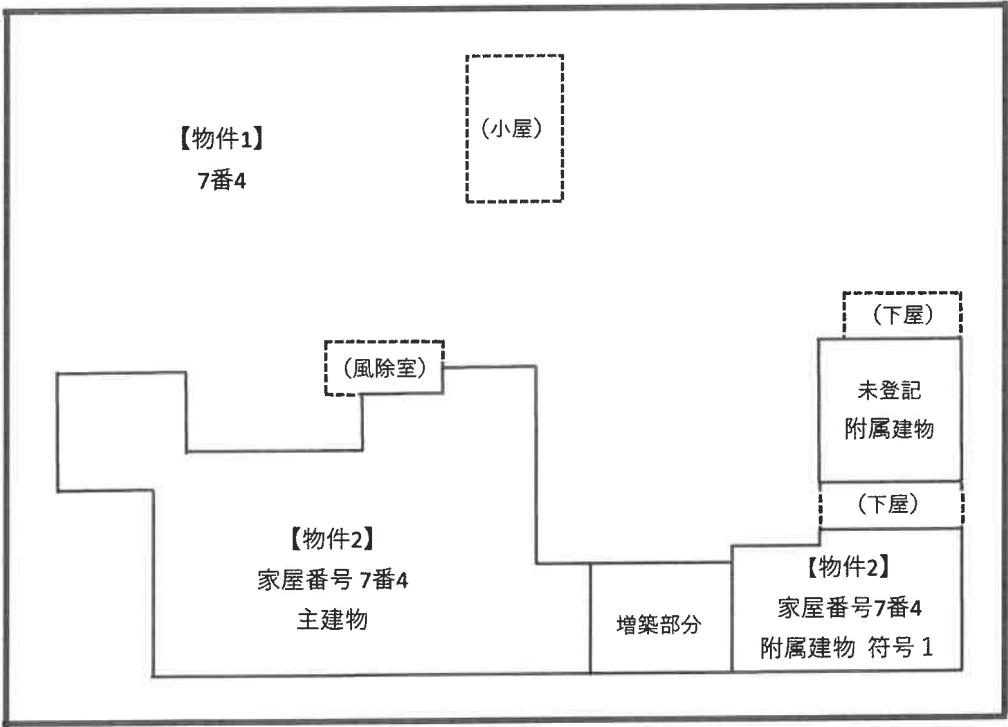
※原図を70%に縮小

土地建物位置関係図

令和8年（ケ）第26号

S₁ 1 : 300

評価人作成



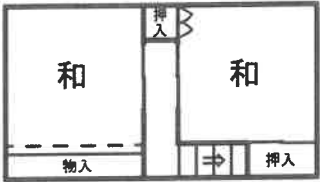
建物間取図



1階



2階

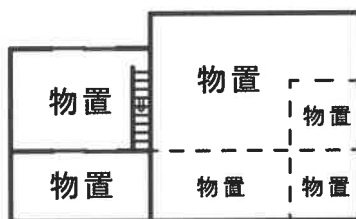


1 階	約191.29㎡
2 階	37.26㎡
合計	約228.55㎡
縮尺 1/200	
評価人作成	

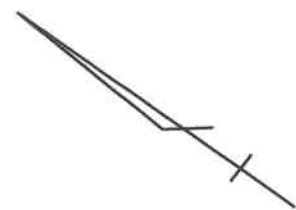
建物間取図

(附属建物)

1階



2階



1階	46.37m ²
2階	19.87m ²
合計	66.24m ²
縮尺	1/200
評価人作成	

未登記建物



約	30m ²
縮尺	1/200
評価人作成	