

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                        |                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                   | 令和 8年11月24日 午前 9時00分から<br>令和 8年12月 1日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8年12月 7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12月21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12月 9日 午前 9時00分から<br>令和 8年12月11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10月27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

- |   |       |                       |
|---|-------|-----------------------|
| 3 | 所 在   | 新潟市西蒲区葉萱場字砂押          |
|   | 地 番   | 7 5 番 3               |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 1 2 9 . 7 8 平方メートル    |
| 4 | 所 在   | 新潟市西蒲区葉萱場字砂押 7 5 番地 3 |
|   | 家屋 番号 | 7 5 番 3               |
|   | 種 類   | 倉庫・車庫                 |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建           |
|   | 床 面 積 | 5 9 . 4 0 平方メートル      |



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月19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3, 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3, 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

- |   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 3 | 所 在   | 新潟市西蒲区葉萱場字砂押      |
|   | 地 番   | 75番3              |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 129.78平方メートル      |
| 4 | 所 在   | 新潟市西蒲区葉萱場字砂押75番地3 |
|   | 家屋 番号 | 75番3              |
|   | 種 類   | 倉庫・車庫             |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建       |
|   | 床 面 積 | 59.40平方メートル       |





令和7年(ケ)第91号  
令和7年10月1日受理  
令和7年11月10日提出

# 現況調査報告書

(物件3, 4)

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

- |   |       |                       |
|---|-------|-----------------------|
| 3 | 所 在   | 新潟市西蒲区葉萱場字砂押          |
|   | 地 番   | 7 5 番 3               |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 1 2 9 . 7 8 平方メートル    |
| 4 | 所 在   | 新潟市西蒲区葉萱場字砂押 7 5 番地 3 |
|   | 家屋 番号 | 7 5 番 3               |
|   | 種 類   | 倉庫・車庫                 |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建           |
|   | 床 面 積 | 5 9 . 4 0 平方メートル      |

(土地・建物用)

|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 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3                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件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 type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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         | 隣地所有者等 1 75番5 宅地 17.35㎡ 所有者 新潟市<br>2 75番8 公衆用道路 5.88㎡ 所有者 同上                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |
| 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"/> 主たる建物 <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を車庫・倉庫(空き家)として占有している<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         | 外壁や屋根が破損しているなど損傷が著しい。電気工事に使うと思われる器具などが残置されている。                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>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

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                        |
| ■ A<br>(所有者)      | 物件4は空き家の状態で私が占有している。相当長期間空き家の状態となっている。私は老齢で立入調査に立ち会うことができない。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 調 査 の 場 所 等                | 調 査 の 方 法 等         |
| 7年10月3日 (金)<br>10:20-10:40                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 新潟地方法務局                    | 公図・要約書等請求           |
| 7年10月3日 (金)<br>12:25-12:50                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地                      | 外観調査、写真撮影           |
| 7年10月3日 (金)<br>13:05-13:35                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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 |
| 7年10月14日 (火)<br>9:35-9:50                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 物件所在地                      | 外観調査、写真撮影           |
| 7年10月14日 (火)<br>9:55-10:00                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 所有者A宅                      | 全戸不在、連絡文書差し置き       |
| 7年10月16日 (木)<br>16:00-16:05                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 電話照会                       | 所有者Aに占有関係等調査        |
| 7年10月31日 (金)<br>13:20-14:25                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地                      | 立入調査、写真撮影           |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月31日<br/>目的物件2, 4はいずれも不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、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<br/>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

73-10



公用

図 図  
測 量  
土 地  
積 算

|       |              |
|-------|--------------|
| 地 番   | 75-3, 75-8   |
| 土地の所在 | 新潟市西蒲区葉萱場字砂押 |

座 標 求 積 表

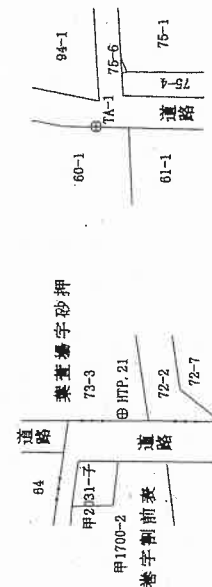
| 地 番 A 75-3 |            |           |             |                |
|------------|------------|-----------|-------------|----------------|
| No.        | 座 標        | Xn        | Yn          | 点間No           |
| 1319       | 196128.523 | 34277.882 | 17.863      | C1013          |
| C1013      | 196122.662 | 34294.767 | 8.436       | C1019          |
| G1019      | 196130.573 | 34297.687 | 15.098      | 1186           |
| 1186       | 196135.504 | 34283.416 | 3.234       | 1187           |
| 1187       | 196132.475 | 34282.281 | 3.643       | 1320           |
| 1320       | 196129.063 | 34281.003 | 0.493       | G1010          |
| G1010      | 196129.236 | 34280.541 | 2.752       | 1319           |
| 倍 面 積      |            |           | 259.576490  |                |
| 地 積        |            |           | 129.7892450 |                |
| 地 積        |            |           | 129.78      | m <sup>2</sup> |

| 地 番 B 75-8 |            |           |           |                |
|------------|------------|-----------|-----------|----------------|
| No.        | 座 標        | Xn        | Yn        | 点間No           |
| 1189       | 196128.543 | 34277.537 | 0.365     | 1319           |
| 1319       | 196128.523 | 34277.882 | 2.752     | G1010          |
| G1010      | 196129.236 | 34280.541 | 0.493     | 1320           |
| 1320       | 196129.063 | 34281.003 | 3.643     | 1187           |
| 1187       | 196132.475 | 34282.281 | 5.894     | 1188           |
| 1188       | 196128.862 | 34277.623 | 0.235     | 1189           |
| 倍 面 積      |            |           | 11.770023 |                |
| 地 積        |            |           | 5.8850116 |                |
| 地 積        |            |           | 5.88      | m <sup>2</sup> |

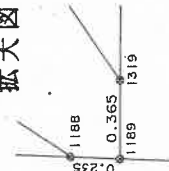
合 計 135.8732565

参照点座標一覧表

| 点名      | X座標        | Y座標       | 性質  |
|---------|------------|-----------|-----|
| HTP. 21 | 196070.183 | 34258.293 | 金属板 |
| TA-1    | 196156.646 | 34284.681 | 金属板 |



拡大図



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| □   | 金属プレート標 |
| 田   | コンクリート標 |
| ◎   | 合成樹脂杭   |
| ○   | 杭       |
| ○   | その他     |

世界測地系

|     |          |
|-----|----------|
| 作成者 | 縮尺 1/250 |
| 嘱託者 |          |

(社)新潟県公共嘱託登記土地家屋調査士協会社員

(社)新潟県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

登記年月日：昭和45年11月24日

265671

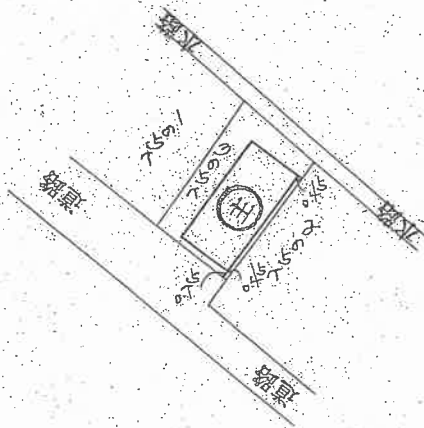
建物図面

75番3

西蒲原郡巻町大字萱場字砂押<番地>

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、  
〔新潟市西蒲区〕に変更



(日調連13)

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和・平成45年11月24日登記

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

登記年月日：昭和45年11月24日

265672

|      |     |
|------|-----|
| 家屋番号 | ア6番 |
|------|-----|

各階平面図

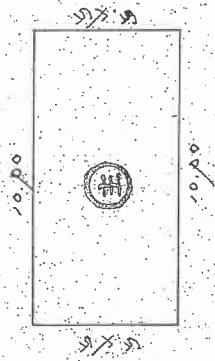
|       |                     |
|-------|---------------------|
| 建物の所在 | 新潟県西蒲原郡巻町大字菅場高田甲ハ番地 |
|       | 新潟市                 |

平成19年4月1日区制施行により、  
「新潟市西蒲区」に変更

⑤ 求積

$5.46 \times 10.00 = 54.60 \text{ m}^2$

床面積  $50.40 \text{ m}^2$



|              |       |
|--------------|-------|
| 昭和四十五年九月二十八日 | 作製年月日 |
| 申請人          | 作製者   |

|    |        |
|----|--------|
| 縮尺 | 1/200M |
|----|--------|

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和 平成 45 年 1 月 24 日 登記

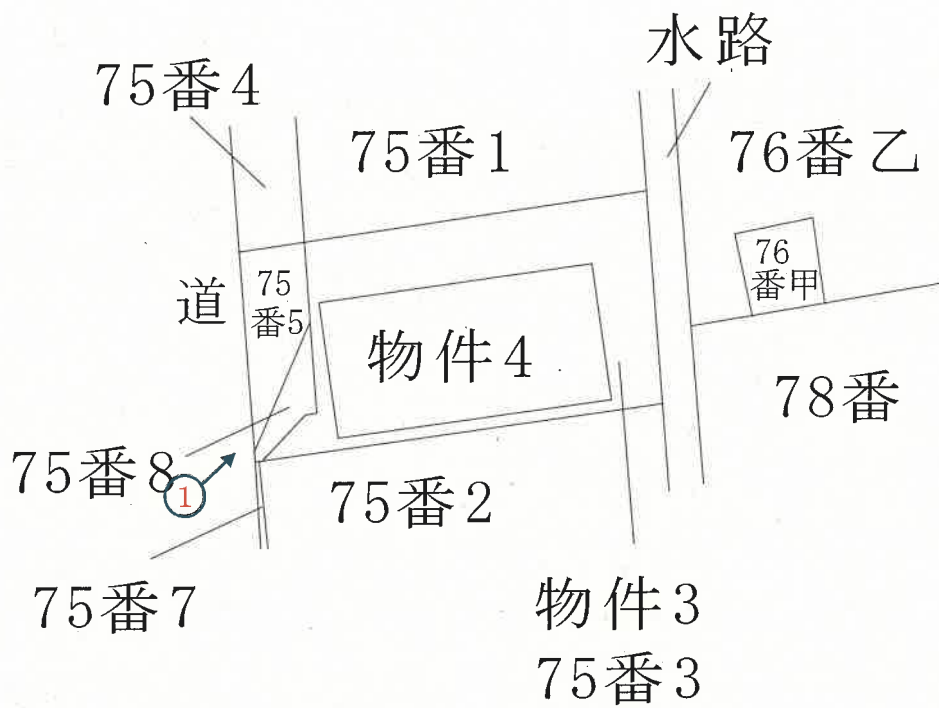
新潟地方法務局備付図面 A 3 を A 4 に縮小

土地・建物位置関係図

S=1:300



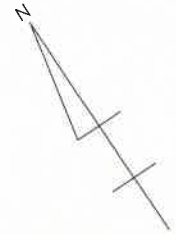
←○印は写真撮影位置，方向



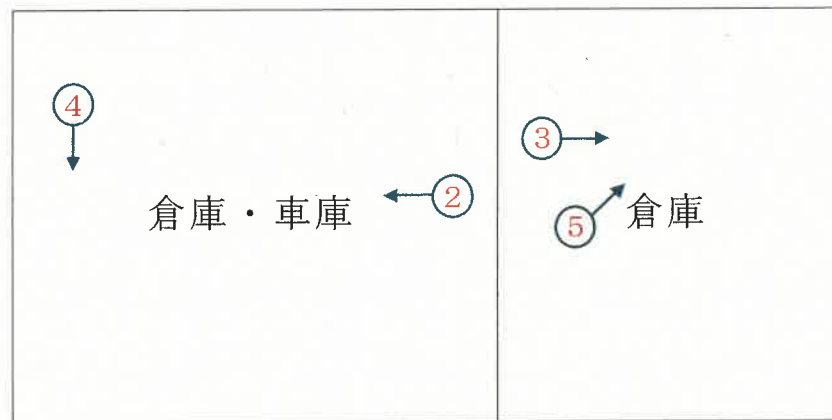
評価人作成

概略間取図

S=1:100



物件4 建物



1階

←○印は写真撮影位置，方向

評価人作成

写 真

1



写 真

2



写 真

3



写 真

4



写真

5



令和 7 年 ( ケ ) 第 91 号  
令和 8 年 8 月 3 日 現地調査  
令和 8 年 8 月 7 日 評価

新潟地方裁判所 御中

## 再 評 価 書

(物件 3・4)

評価人 不動産鑑定士

小 俣 徹

## 第1 評 価 額

| 一 括 価 格           |                   |
|-------------------|-------------------|
| 金 5 5 0 , 0 0 0 円 |                   |
| 物 件 番 号           | 内 訳 価 格           |
| 3 (土地)            | 金 2 7 0 , 0 0 0 円 |
| 4 (建物)            | 金 2 8 0 , 0 0 0 円 |

- ① 一括価格は、物件 3・4 の各不動産について、それぞれ一括売却（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 3 の土地の内訳価格は物件 4 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 4 の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他は、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も、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。

以下余白

### 第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ)

| 番号 | 所在等                           | 登記事項証明書上                                                         | 現況  |
|----|-------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----|
| 3  | 所在<br>地番<br>地目<br>地積          | 新潟市西蒲区葉萱場字砂押<br>75番3<br>宅地<br>129.78平方メートル                       | ○同左 |
| 4  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 新潟市西蒲区葉萱場字砂押75番地3<br>75番3<br>倉庫・車庫<br>木造セメント瓦葺平家建<br>59.40平方メートル | ○同左 |

|  |      |
|--|------|
|  | 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3）

|                                                                 |                                                                                                                             |                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | JR 越後線「巻」駅の北西方道路距離 1,300m（車で約 3 分）に位置し、ウエスト観光バス停留所「巻郷土資料館前」まで道路距離約 400m である。                                                |                                           |
| 付 近 の 状 況                                                       | 当該地域は、JR 越後線「巻」駅の北西方道路距離 1,300m に位置し、一般住宅、作業所等が存する混在地域。区役所、病院等にも近く、居住環境は比較的良好である。特段、変動要因も見当たらず、今後も現状を維持して推移するものと予測される地域である。 |                                           |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                        | 市街化区域<br>第一種住居地域<br>60%<br>200%<br>無<br>無 |
| 画 地 条 件<br>(規模・形状等)                                             | 物件 3 は、北西側県道に等高接面する、間口約 10.12m、奥行最大約 17.86m のほぼ整形でほぼ平坦な中間画地である。                                                             |                                           |
| 接 面 道 路                                                         | 北西側幅員約 7.0m 舗装県道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号適用道路）                                                                                   |                                           |
| 土地の利用状況<br>及び隣地の状況<br>等                                         | 物件 3 は物件 4 建物の敷地として利用されている。北東側は作業所、東側は一般住宅、南西側は空地となっている。                                                                    |                                           |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道 有<br>ガ ス 有<br>下 水 道 有                                                                                                 |                                           |
| 特 記 事 項                                                         | 特になし                                                                                                                        |                                           |

## 2 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<br>経 済 的 残 存 耐 用<br>年 数 | 建築年月日（登記上） 昭和 36 年 4 月 1 日新築<br>経 過 年 数 65.5 年<br>経済的残存耐用年数 0 年                              |
| 仕 様                                 | 構 造 木造、平家建<br>屋 根 セメント瓦葺<br>外 壁 トタン板<br>天 井 剥き出し<br>内 壁 剥き出し<br>床 剥き出し<br>設 備 なし<br>そ の 他 なし |
| 床面積（現況）                             | 1 階 59.40 m <sup>2</sup>                                                                     |
| 現 況 用 途 等                           | 階 層 平家建<br>現 況 用 途 倉庫・車庫<br>間 取 り 倉庫・車庫（概略間取図の通り）                                            |
| 品 等                                 | 普通程度                                                                                         |
| 保守管理の状態                             | 外壁や屋根が破損している等損傷が著しく、管理状況は悪い。                                                                 |
| 建物の利用状況                             | 現地調査時、空家であるが、所有者の器具等が残置されている。                                                                |
| 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 物件3（土地）

上記土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る。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<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 |
|----------|----------------------|-----------|----------------|------------------|---------------------------|
| 3        | 28,000               | 1.00      | 129.78         | 0.75             | 2,730,000                 |
| 地積合計     |                      |           | 129.78         | 建付地<br>価格合計      | 2,730,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣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（比）準し、地価水準及びその動向を勘案して下記のとおり査定した。

地価公示 新潟西蒲-4 を規準した価格

地価公示標準地価格 27,900 円/㎡ × 時点修正 99.2/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/99 ÷ 規準した価格 28,000 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：地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差：街路条件・交通接近条件・環境条件を考慮 計△1%

イ 個別格差（相乗積）：標準的±0%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の経過年数等を考慮 △25%

## ② 物件4（建物）

建物について、建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建 物 の 価 格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------|
| 4        | 121,000             | 59.40              | 0.001    | 10,000                      |
| 物件4建物合計  |                     |                    |          | 10,000                      |

ウ 現 価 率

物件4（建物）

経過年数 65.5 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 90%、現在価値率 1%、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。

現価率＝{現在価値率 1%＋(1－1%)×経済的残存耐用年数 0 年／(経過年数 65.5 年＋経済的残存耐用年数 0 年)}×(1－観察減価率 90%)

## 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等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

### ① 敷地利用権価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 敷地利用権等割合<br>イ |       | 敷地利用権価格<br>(円)<br>ア×イ＝ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|-------------------------|
| 3        | 2,730,000         | 0.5           | 法定地上権 | 1,370,000               |
|          | 敷地利用権価格合計         |               |       | 1,370,000               |

## 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 | 敷地利用権価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正率<br>エ | 競売市場<br>修正率<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br><br>(ア±イ) × ウ × エ × オ |
|-----------------|----------------------------------|-----------------------------------------|---------------|-----------------|------------------|---------------------------------------|
| 3               | 2,730,000                        | －1,370,000                              | 1.0           | 1.0             | 0.2              | 270,000                               |
| 4               | 10,000                           | ＋1,370,000                              | 1.0           | 1.0             | 0.2              | 280,000                               |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                                  |                                         |               |                 |                  | 550,000                               |

ウ 占有減価：必要なし

エ 市場性修正率：必要なし

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮し、さらにこれまでの売却経緯も踏まえ、△80%とした。

## 第6 参考価格資料

### 1. 地価公示標準地価格（新潟西蒲一4）

所 在：新潟市西蒲区巻字割前表甲 1357 番 7  
価 格：27,900 円／ $\text{m}^2$   
位 置：J R 越後線「巻」駅まで道路距離約 1,200m  
に位置する。  
価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日  
地 積：330  $\text{m}^2$   
供給処理施設：水道、ガス  
接 面 街 路：東側約 6m 市道  
用途指定等：第一種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%  
地域の概要：一般住宅の中に作業所等が見られる既成住宅地域

## 第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面写
5. 土地建物位置関係図
6. 概略間取図

以 上

# 受命物件の位置図

S=1:10,000





公図写

S=1:600

登記年月日：平成21年7月24日

土地積測量図

地番 75-3, 75-8

土地の所在 新潟市西蒲区葉萱場字砂押

座標求積表

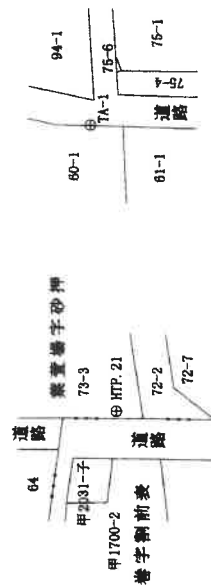
| 地番 A 75-3 |    |            |           |             |
|-----------|----|------------|-----------|-------------|
| No.       | 標高 | Xn         | Yn        | 辺長          |
| 1319      |    | 196128.523 | 34277.882 | 17.863      |
| C1013     |    | 196122.662 | 34294.757 | 8.436       |
| C1019     |    | 196130.573 | 34297.687 | 15.098      |
| 1186      |    | 196135.504 | 34283.416 | 3.234       |
| 1187      |    | 196132.475 | 34282.281 | 3.643       |
| 1320      |    | 196129.063 | 34281.003 | 0.493       |
| G1010     |    | 196129.236 | 34280.541 | 2.752       |
|           |    |            | 倍面積       | 259.576490  |
|           |    |            | 面積        | 129.7882450 |
|           |    |            | 地積        | 129.78      |

| 地番 B 75-8 |    |            |           |           |
|-----------|----|------------|-----------|-----------|
| No.       | 標高 | Xn         | Yn        | 辺長        |
| 1189      |    | 196128.643 | 34277.537 | 0.365     |
| 1319      |    | 196128.523 | 34277.882 | 2.752     |
| G1010     |    | 196129.236 | 34280.541 | 0.493     |
| 1320      |    | 196128.063 | 34281.003 | 3.643     |
| 1187      |    | 196132.475 | 34282.281 | 5.894     |
| 1186      |    | 196128.862 | 34277.623 | 0.235     |
|           |    |            | 倍面積       | 11.770023 |
|           |    |            | 面積        | 5.8850115 |
|           |    |            | 地積        | 5.88      |

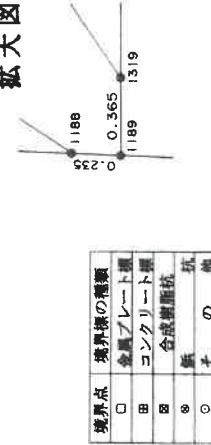
合計 135.6732565

引照点座標一覧表

| 点名      | X座標        | Y座標       | 杭属性 |
|---------|------------|-----------|-----|
| HTP. 21 | 196070.183 | 34258.293 | 金属板 |
| TA-1    | 196156.646 | 34284.681 | 金属板 |



拡大図



世界測地系

作成者

縮尺 1/250

嘱託者

縮尺 1/250

(社)新潟県公共嘱託登記土地家屋調査士協会社員

(社)新潟県公共嘱託登記土地家屋調査士協会

地積測量図写  
物件3  
A3判をA4に縮小

登記年月日: 昭和45年11月24日

265671

家屋番号 75番3

建物の所在 西蒲原郡碓氷町大字葉萱場字砂押ハ6番地3

新潟市

平成19年4月1日区制施行により,  
[新潟市西蒲区]に変更

建物図面

|             |       |     |     |
|-------------|-------|-----|-----|
| 昭和四十五年拾月拾八日 | 製作年月日 | 申請人 | 製作者 |
|             |       |     |     |

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和・平成45年11月24日登記

建物図面写  
物件3  
A3判をA4に縮小

登記年月日：昭和45年11月24日

265672

各階平面図

家屋番号 入番

建物の所在 西蒲原郡巻町大字葉萱場551甲 入番地

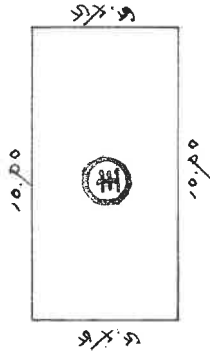
新潟市

平成19年4月1日区制施行により、  
「新潟市西蒲区」に変更

③ 求積

5.46 × 10.90 = 59.4650

床面積 59.46m<sup>2</sup>



昭和45年11月24日  
製作年月日  
製作者  
申請人

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

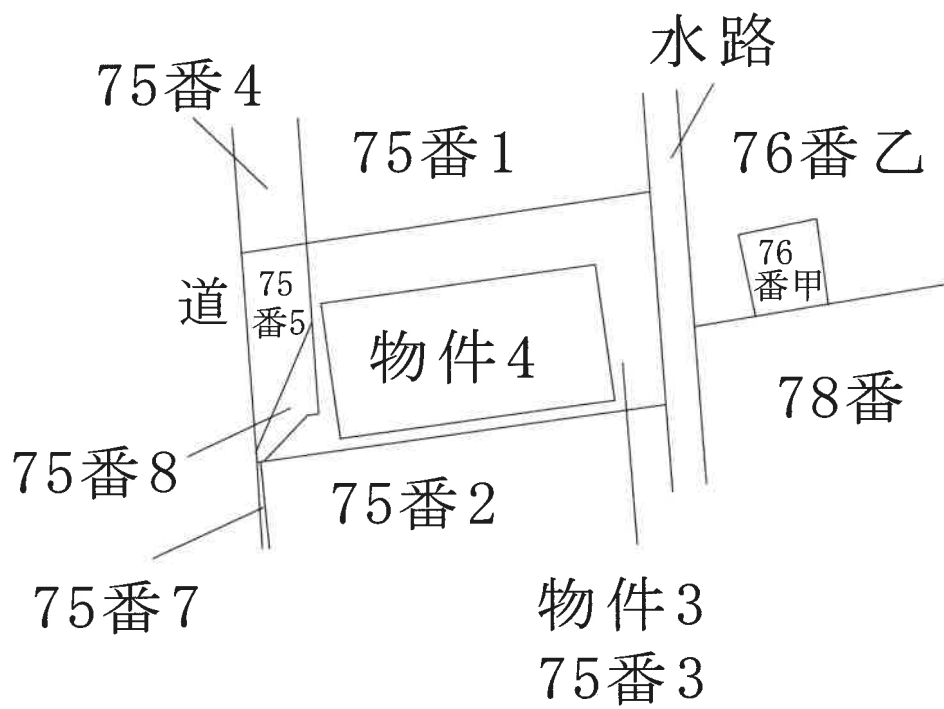
昭和・平成45年11月24日登記

縮尺 1/2000

建物図面写  
物件3  
A3判をA4に縮小

土地・建物位置関係図

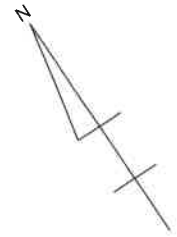
S=1:300



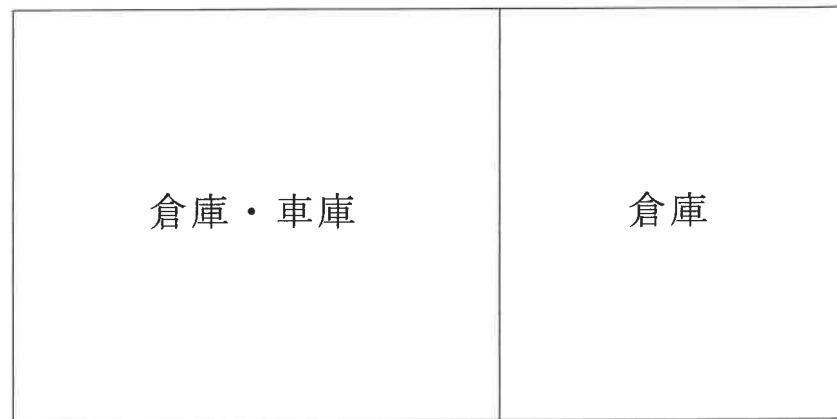
評価人作成

概略間取図

S=1:100



物件4 建物



1階

評価人作成