

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

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 7 年 8 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 4 日 午前 10 時 00 分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 30 分 場 所 新潟地方裁判所長岡支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 10 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 7 年 7 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,390,000 2,712,000	一括	678,000	53,387	0
1	1,080,000				
2	1,140,000				
3	1,170,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 魚沼市井口新田字浦堀添
 地 番 29 番 5
 地 目 宅地
 地 積 149.88 平方メートル

- 2 所 在 魚沼市井口新田字浦堀添
 地 番 30 番 1
 地 目 宅地
 地 積 158.00 平方メートル

- 3 所 在 魚沼市井口新田字浦堀添 29 番地 5, 30 番地 1
 家屋 番号 29 番 5
 種 類 居宅・物置
 構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建
 床 面 積 1 階 71.26 平方メートル
 2 階 65.89 平方メートル
 3 階 67.73 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 28.98 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28日

新潟地方裁判所長岡支部民事執行係

裁判所書記官 土 田 雅 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 魚沼市井口新田字浦堀添
地 番 29番5
地 目 宅地
地 積 149.88平方メートル
- 2 所 在 魚沼市井口新田字浦堀添
地 番 30番1
地 目 宅地
地 積 158.00平方メートル
- 3 所 在 魚沼市井口新田字浦堀添29番地5, 30番地1
家屋 番号 29番5
種 類 居宅・物置
構 造 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 71.26平方メートル
2階 65.89平方メートル
3階 67.73平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 28.98平方メートル



令和6年(ケ)第45号
令和7年3月5日受理
令和7年5月 **7** 日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所長岡支部

執行官 戸 川 正 明

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 魚沼市井口新田字浦堀添 |
| | 地 番 | 29 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 149.88 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 魚沼市井口新田字浦堀添 |
| | 地 番 | 30 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 魚沼市井口新田字浦堀添 29 番地 5, 30 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 29 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 71.26 平方メートル
2 階 65.89 平方メートル
3 階 67.73 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 28.98 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, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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	「その他の事項」のとおり	
建物	物件3	
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している ☐ 「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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 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

そ の 他 の 事 項

■平成9年10月18日当時、物件1，2は亡A（日本名B）の所有で、物件3は亡Cと亡Dの共有であったが、近隣住人にればAとCは親子であり、AとDは夫婦であることから敷地利用権は使用貸借ではないかと思われるが詳細は不明である。

■近隣住人によれば、令和5年12月に物件3内で亡Cが死亡し2，3日後に発見されたとのことである。

■物件3の2階東側和室の窓ガラスが破損している。また、3階トイレの天井が破損しており雨漏りしている跡がある。さらに1階東側のシャッターが積雪の圧力により湾曲している。

■物件3内には電化製品や家具などの動産類が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	1 物件3は亡Cが一人で住んでいたが令和5年12月に物件3内で死亡し、以後空き家の状態である。Cが出勤して来ないのを心配した会社の人が訪問してきて同人が死亡しているのを発見した。死後2、3日経っていたのではないかと思う。 2 亡CとEは兄弟で亡Dはその母である。なお、亡A（日本名B）は亡CとEの父で韓国の人である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月5日 (水) 14:30-14:40	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年3月7日 (金) 13:05-13:30	新潟地方法務局南魚沼支局	公図・要約書等請求
7年3月7日 (金) 15:00-15:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年3月11日 (火) 10:45-11:05	魚沼市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
7年3月11日 (火) 11:15-11:25	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年3月24日 (月) 10:30-10:40	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年4月14日 (月) 13:05-13:15	物件所在地	外観調査、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 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月23日 (水) 9:35-9:45	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年5月1日 (木) 14:00-14:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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7年5月1日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

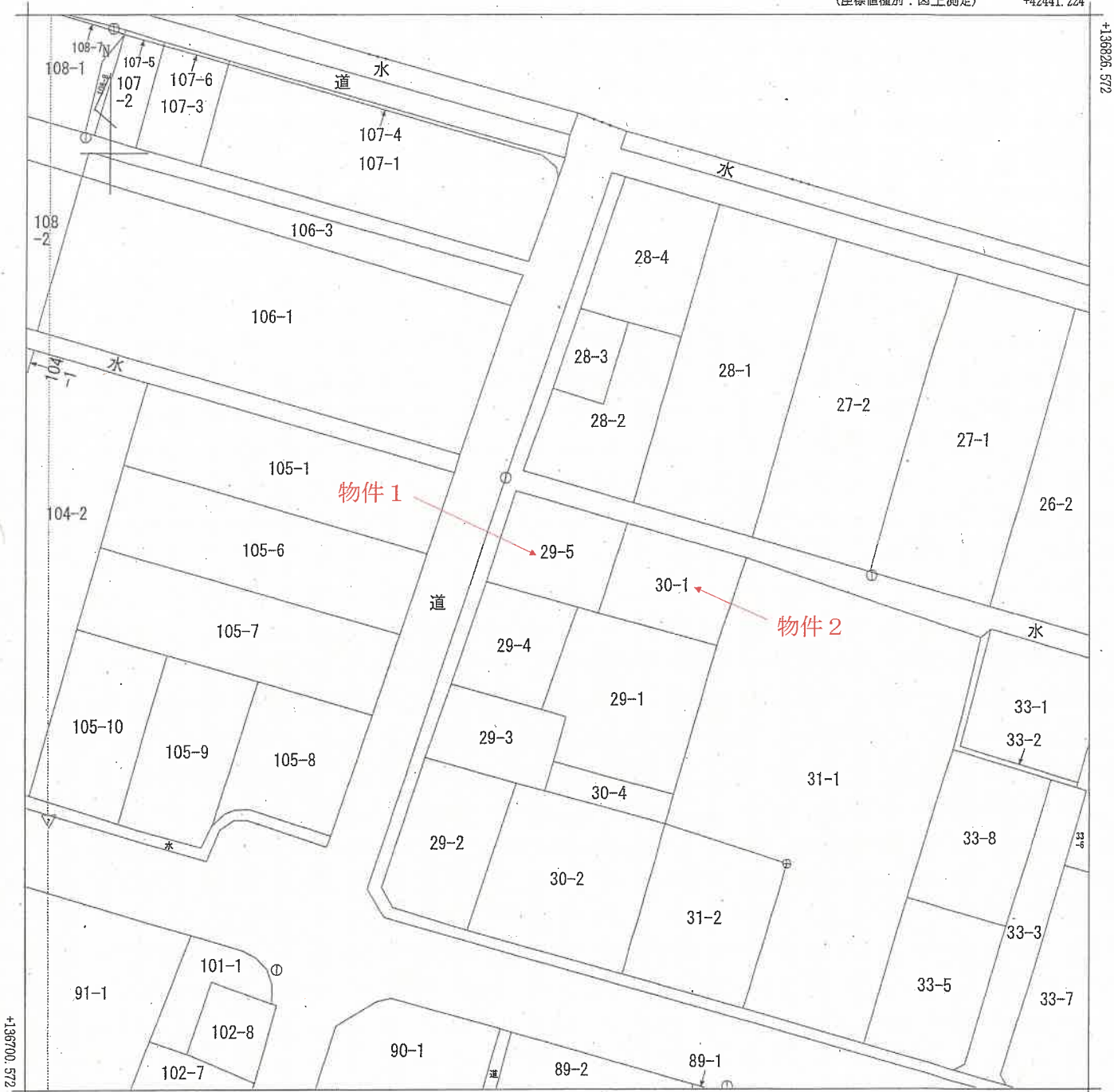
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局南魚沼支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小

(座標値種別：図上測定) +42441.224



+42316.224 (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(touhokutaiheiyowoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
井口新田

請求部	所在	魚沼市井口新田字浦堀添				地番	29番5			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成1年11月			備付年月日(原図)	平成22年5月17日			補記事項		

登記年月日：平成18年5月17日

各階平面図

建物図面

101017

家屋番号 29番5

建物の所在 魚沼市井口新田字浦堤添29番地5、30番地1

新潟地方法務局南魚沼支局備付図面

A3をA4に縮小

平成18年5月17日登記

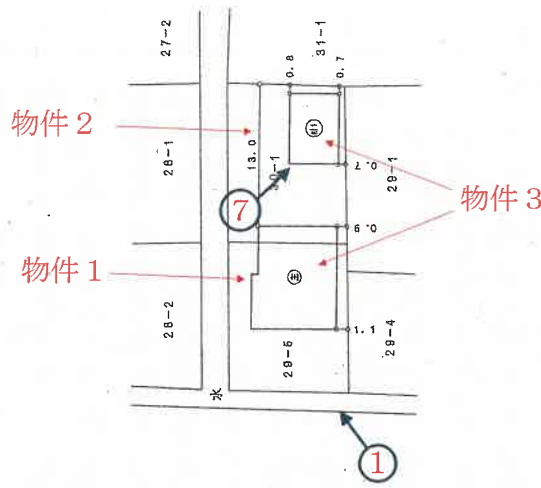
附属建物符号1



式積表

$8.37 \times 4.55 = 28.9836$
合計 28.9836
床面積 28.98㎡

印は写真撮影位置、方向



作製者

5月 1組作製

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 年 月 日登記

縮尺 1/500

登記年月日：平成9年9月29日

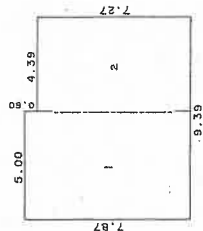
各階平面図

家屋番号 29番5

建物 101018

建物の所在 北魚沼郡湯之谷村大字井口新田字備堀添29番地5, 30番地1

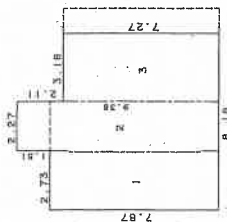
1 階



求積表

1	7.87 X 5.00	=	39.3500
2	7.27 X 4.39	=	31.9153
合計			71.2653
床面積			71.26 ㎡

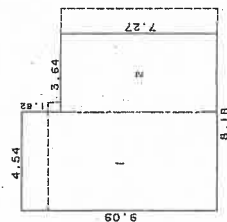
2 階



求積表

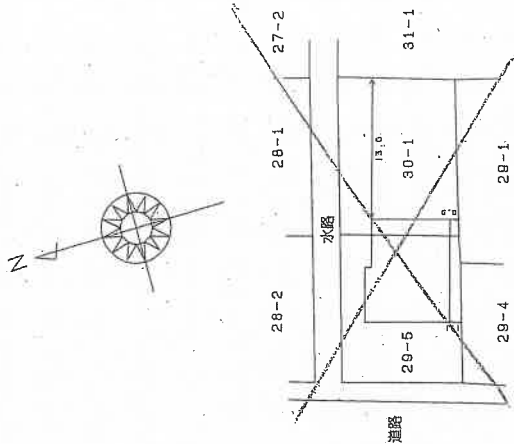
1	7.87 X 2.73	=	21.4851
2	9.38 X 2.27	=	21.2926
3	7.27 X 3.18	=	23.1186
合計			65.8963
床面積			65.89 ㎡

3 階



求積表

1	9.09 X 4.54	=	41.2686
2	7.27 X 3.64	=	26.4628
合計			67.7314
床面積			67.73 ㎡



作製者

(平成9年9月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

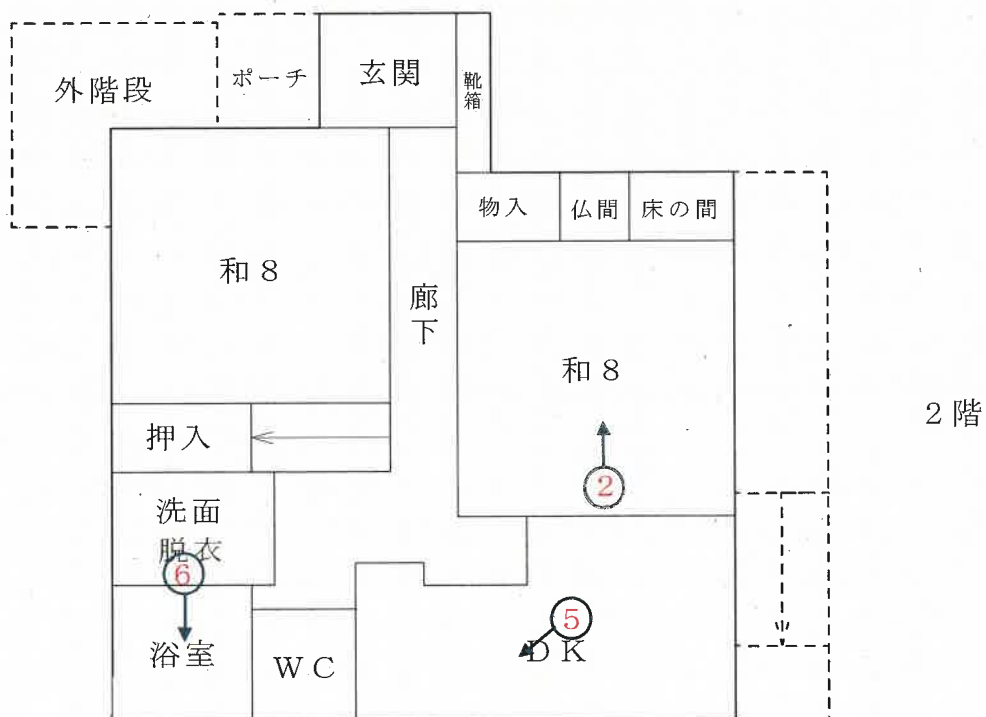
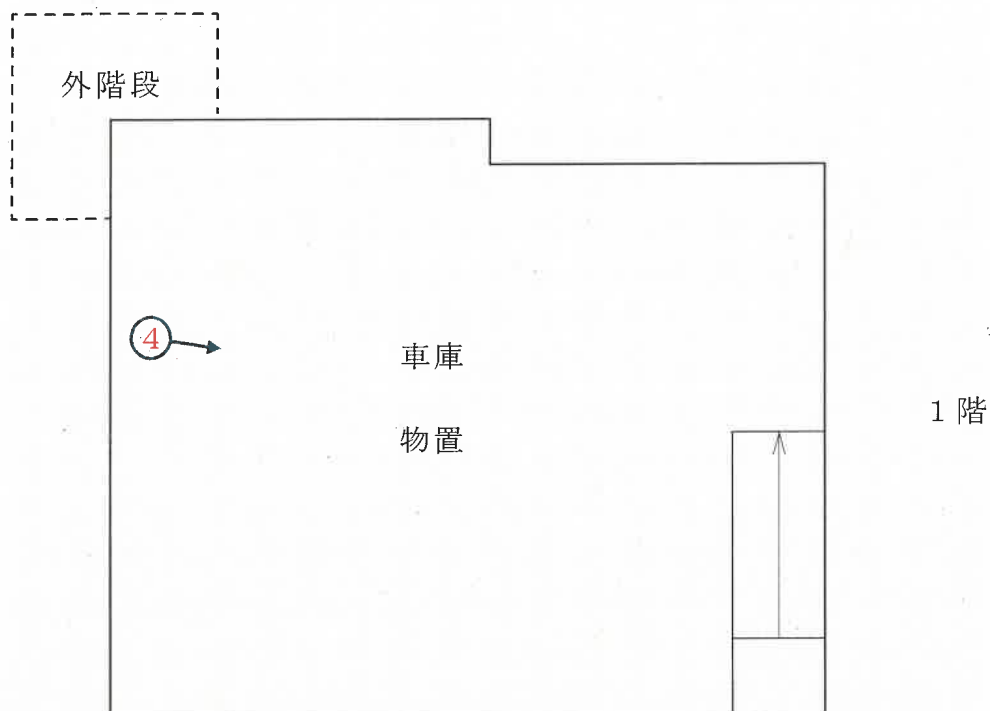
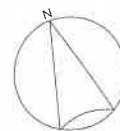
新潟県土地家屋調査士会

昭和63年9月29日登記

間 取 図 (概 略)

主たる建物

$$S = \frac{1}{100}$$



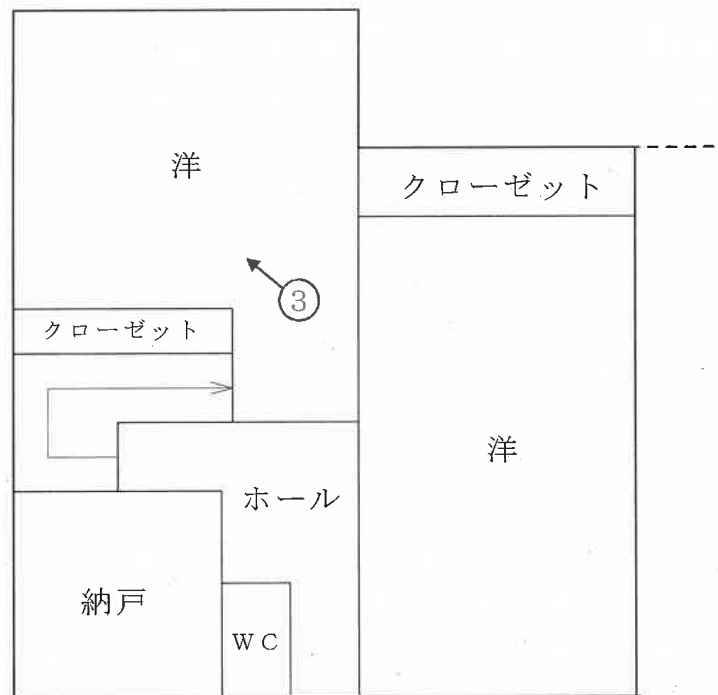
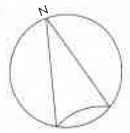
←○印は写真撮影位置、方向

執行官作成

間 取 図 (概 略)

主たる建物

$$S = \frac{1}{100}$$



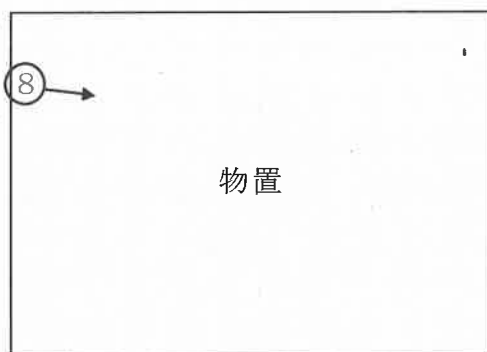
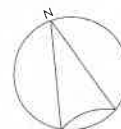
3 階

←○印は写真撮影位置，方向

間 取 図 (概 略)

附属建物

$$S = \frac{1}{100}$$



←○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6年 (ケ) 第45号
令和7年 5月 1日 現地調査
令和7年 5月19日 評 価

新潟地方裁判所 長岡支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
水 野 雅 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,390,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,080,000 円
2 (土地)	金 1,140,000 円
3 (建物)	金 1,170,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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。
- ③ 物件1、2の土地の内訳価格は物件3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3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ほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物件番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	魚沼市井口新田字浦堀添 29番5 宅地 149.88㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	魚沼市井口新田字浦堀添 30番1 宅地 158.00㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	魚沼市井口新田字浦堀添 29番地5、30番地1 29番5 居宅・物置 木・鉄筋コンクリート造亜鉛メッ キ鋼板葺3階建 1階 71.26㎡ 2階 65.89㎡ 3階 67.73㎡ 1 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 28.98㎡	

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、2）

位 置 ・ 交 通	物件1、2の土地は、JR上越線「小出駅」の東方、道路距離約2.6kmに位置する。（別添位置図参照） 近くバス停「湯之谷農協前」へ約300mの接近である。	
付 近 の 状 況	魚沼市のうち旧小出町市街地の東寄りに位置し、市道沿線に戸建住宅等が多く見られる住宅地域である。東側隣接地域には農地（田）が広がっている。	
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 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% 指定なし —
画 地 条 件	物件1、2の土地は、西側幅員約7m舗装道路に接し、間口約11m、奥行約28mの、ほぼ長方形の宅地（公簿307.88㎡）である。接面道路と等高に接する概ね平坦な宅地である。隣接する宅地とほぼ等高であるが、東側の農地よりもやや高く接している。	
接 面 道 路	物件1、2の土地は、西側幅員約7m舗装道路（市道：井口新田23号線）に接している。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件1、2の土地は、物件3の建物の敷地として利用されており、物件1の土地と物件2の土地にまたがって主である建物が建てられており、物件2の土地の東寄り部分に附属建物が建てられている。 隣接地は住宅の敷地、農地、未利用地等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガス配管 下 水 道	あり。西側市道から引き込み済み。 あり。西側市道から引き込み済み。 あり。西側市道から引き込み済み。
特 記 事 項	なし。	

2-1 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載） 平成9年9月11日新築 経 過 年 数 新築後約27年経過と査定 経済的残存耐用年数 5年と査定
仕 様	構 造 木・鉄筋コンクリート造3階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 化粧サイディング張り、外 内 壁 京壁、ビニールクロス、外 天 井 銘木合板、ビニールクロス、石膏ボード、外 床 畳、フロー合板、ビニールシート、外 設 備 — そ の 他 —
床面積(現況)	1階 71.26㎡ 2階 65.89㎡ 3階 67.73㎡ 合計 204.88㎡
現況用途等	階 層 3階建 現況用途 居宅 間 取 り 4DK
建物の品等	使用資材 同種の居宅と比較して中等中位の品等である。 施 工 同種の居宅と比較して中等中位の品等である。
保守管理の状態	物理的には概ね経過年数程度の現況である。 管理状態はやや劣る。
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。
特記事項	1階東側のシャッターが積雪の影響でたわんでおり修理を要する。 2階和室のガラス戸が損傷している。 3階トイレの天井が雨漏りのために損傷し、周辺の床が汚損している。 1階外壁のコンクリートの一部にはがれが見られる。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載） 昭和55年8月30日新築 経過年数 新築後約44年経過と査定 経済的残存耐用年数 0年と査定
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板張り 内 壁 あらわし 天 井 あらわし 床 コンクリートタタキ、外 設 備 — そ の 他 —
床面積（現況）	28.98㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 物置 間 取 り —
建物の品等	使用資材 同種の物置等と比較して下位の品等である。 施 工 同種の物置等と比較して下位の品等である。
保守管理の状態	管理状態は劣っている。
建物の利用状況	建物所有者が、空き家の状態で物置等として占有している。
特記事項	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2の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た。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,100	1.0	149.88	0.95	2,150,000
2	15,100	1.0	158.00	0.95	2,267,000
					合計 4,417,000

ア 標準価格

近隣及び周辺の取引価格等と比較し、地価公示価格から規準し、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 魚沼ー5 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 21,200\text{円/㎡} & \times & 99.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/140 & \div & 15,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{※1} & & \text{※2} & & \text{時点修正率} & \\ 1 & + & (& \Delta 0.9\% & \times & 5\text{ヶ月}/12\text{ヶ月} &) & \div & 99.6\% \end{array}$$

※1 推定年間変動率

※2 公示地等の価格時点から評価日までの経過月数

◇標準化補正 地価公示標準地は標準的であり補正の必要なし。

◇地域格差 街路条件、交通接近条件、環境条件（＋40％）

イ 個別格差：標準的である。（±0％）

ウ 地積：公簿面積を採用した。

エ 建付減価補正率：物件1、2について△5％と査定。（敷地との適合性が劣る）

② 物件 3（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を考慮し、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。

附属建物については、経過年数が長く、小規模で軽微な構造であるため、現況調査の結果を重視して50,000円と査定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3(主)	130,000	204.88	0.06	1,600,000
3(附)	—	28.98	—	50,000
				合計 1,650,000

(主である建物)

ウ 現価率

◇経過年数 27年

◇経済的残存耐用年数 5年

◇観察減価 △70%（1階シャッターの損傷、2階ガラスの損傷、3階天井の雨漏りによる損傷と汚れ等を考慮）

◇残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \left\{ \frac{\text{残価率}}{100} + \left(1 - \frac{\text{残価率}}{100} \right) \times \frac{\text{※1}}{\text{※2}} \right\} \times (1 - \frac{\text{観察減価}}{100})$$

$$\div 0.06$$

※1 経済的残存耐用年数

※2 経過年数＋経済的残存耐用年数

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、下記のとおり評価額を求めた。

物件3の建物については法定地上権が成立せず、抵当権設定当時の敷地利用権を使用借権と推定し、その範囲は物件1と2の土地全体に及ぶものと査定した。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等の価格 (円) ア×イ＝ウ
1	2,150,000	0.10	使用借権	215,000
2	2,267,000	0.10	使用借権	227,000
合計				442,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売 市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,150,000	－215,000	1.0	0.8	0.7	1,080,000
2	2,267,000	－227,000	1.0	0.8	0.7	1,140,000
3	1,650,000	＋442,000	1.0	0.8	0.7	1,170,000
一括価格（合計）						3,390,000

ウ 占有減価率：必要なし。

エ 市場性修正率：前所有者が物件3の建物内で死亡しており、事故物件とまではいえないものの、心理的な負担となることから、△20%の減価と査定した。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

第6 参考価格資料

地価公示価格（魚沼－5）

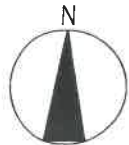
所 在 : 魚沼市井口新田字下原220番2
価 格 : 21,200円/㎡
位 置 : 上越線「小出駅」の東方、道路距離約1.8km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 236㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガス
接 面 街 路 : 北5m市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第2種中高層住居専用地域
建ぺい率60%、容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

位置図



S=1/10,000

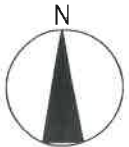
地価公示 魚沼-5

目的物件所在地

魚沼市役所作成の白図を使用

公 図 写

法務局備付の公図を使用
S=1/500



(座標値種別：図上測定)

国土地理院が公表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。

地
盤

建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面 A3をA4に縮小(70%に縮小)

平成 八 年 五 月 七 日 登 記

101017 面

建 物 図 面

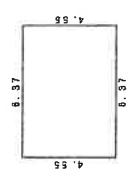
29番5

家屋番号

建物の所在
魚沼市井口新田字浦堤添29番地5、30番地1

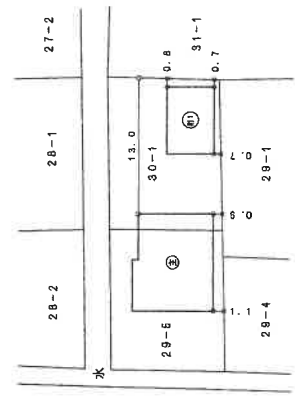
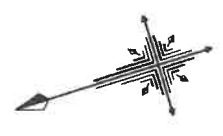
各 階 平 面 図

附属建物符号1



求 積 表

合 計	26.9835
床 面 積	26.98 m ²



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 年 月 日 登 記

登記年月日：平成18年5月17日

建物図面・各階平面図写

法務局備付の建物図面 A3をA4に縮小(70%に縮小)

登記年月日：平成9年9月29日

各階平面図

29番5

建物

101018

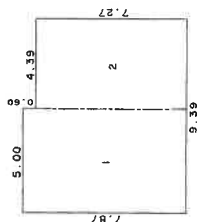
面

家屋番号

建物の所在

北魚沼郡湯之谷村大字井口新田字浦堀派29番地5, 30番地1

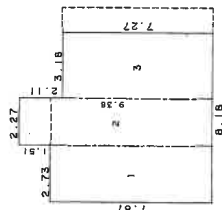
1 階



求積表

1	7.87	X	5.00	=	39.3500
2	7.27	X	4.39	=	31.9153
合計					71.2653
床面積					71.26 m ²

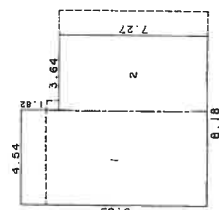
2 階



求積表

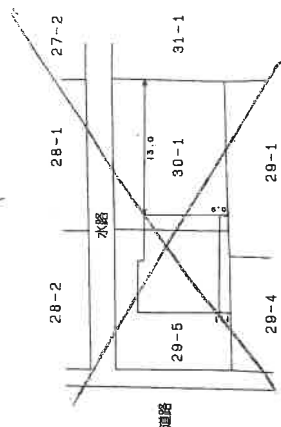
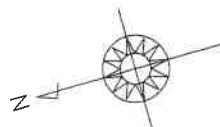
1	7.87	X	2.73	=	21.4851
2	9.38	X	2.27	=	21.2926
3	7.27	X	3.18	=	23.1186
合計					65.8963
床面積					65.89 m ²

3 階



求積表

1	9.09	X	4.54	=	41.2686
2	7.27	X	3.64	=	26.4628
合計					67.7314
床面積					67.73 m ²



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

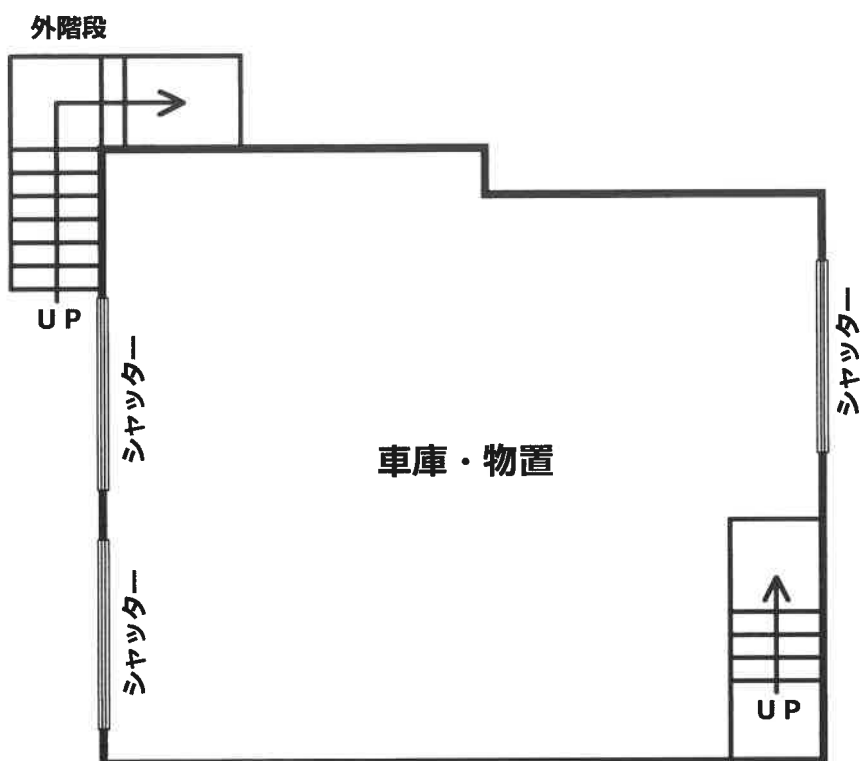
平成9年9月29日登記

建物間取図

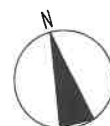
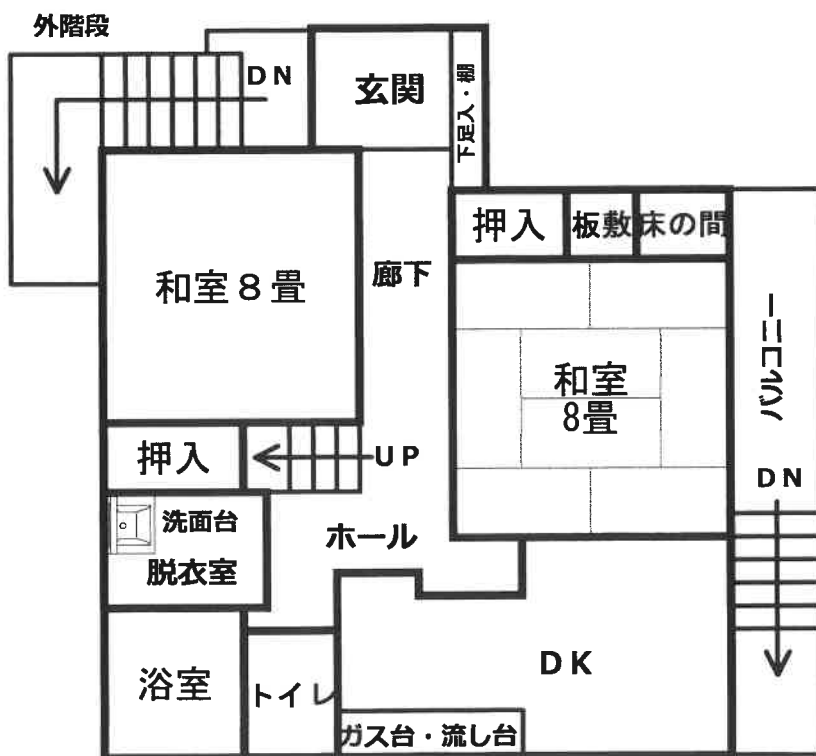
評価人作成の概略の間取図

物件2

1 階 縮尺 1/100



2 階 縮尺 1/100

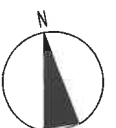
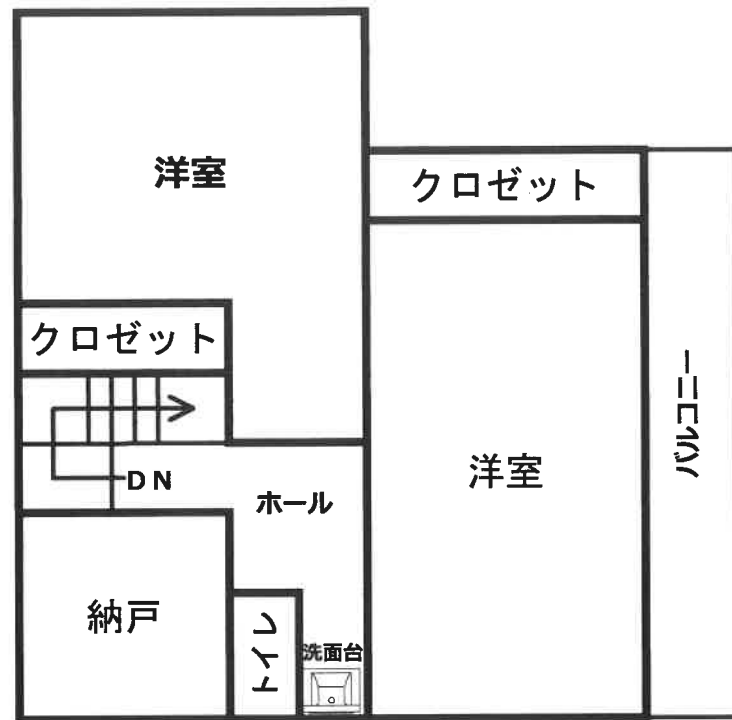


建物間取図

評価人作成の概略の間取図

3 階 縮尺 1/100

物件2



建物間取図

評価人作成の概略の間取図

物件2

附属建物

1 階 縮尺 1/100

