

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月10日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 小野塚 凌 哉

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 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月16日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所三条支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 9月30日 午前 9時50分 場 所 新潟地方裁判所三条支部
特別売却 実施期間	令和 8年 9月18日 午前 9時00分から 令和 8年 9月18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。
1 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 7月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- 1 所 在 燕市横田字タテク子カラミ
 地 番 6013番1
 地 目 宅地
 地 積 1543.11平方メートル
- 2 所 在 燕市横田字タテク子カラミ6013番地1
 家屋 番号 6013番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 182.06平方メートル
 2階 62.10平方メートル
- 3 所 在 燕市横田字タテク子カラミ6013番地1
 家屋 番号 6013番1の1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 21.84平方メートル
 2階 16.56平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 57.96平方メートル
 2階 33.95平方メートル

物 件 目 録

符 号 3
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 41.40平方メートル
(現況)
不存在

物件明細書

令和 8年 5月28日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 小川 康子

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2】

本件所有者が占有している。

【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

【物件番号1】

隣地(地番6019番3、6017番2、6017番1、6016番1)との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 燕市横田字タテク子カラミ
 地 番 6013番1
 地 目 宅地
 地 積 1543.11平方メートル
- 2 所 在 燕市横田字タテク子カラミ6013番地1
 家屋 番号 6013番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 182.06平方メートル
 2階 62.10平方メートル
- 3 所 在 燕市横田字タテク子カラミ6013番地1
 家屋 番号 6013番1の1
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 21.84平方メートル
 2階 16.56平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 57.96平方メートル
 2階 33.95平方メートル



物 件 目 録

符 号 3
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 41.40平方メートル
(現況)
不存在



1000

令和7年(ケ)第34号
令和8年1月22日受理
令和8年3月6日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所三条支部

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 燕市横田字タテク子カラミ
地 番 6013番1
地 目 宅地
地 積 1543.11平方メートル
- 2 所 在 燕市横田字タテク子カラミ6013番地1
家屋 番号 6013番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 182.06平方メートル
2階 62.10平方メートル
- 3 所 在 燕市横田字タテク子カラミ6013番地1
家屋 番号 6013番1の1
種 類 倉庫
構 造 土蔵造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 21.84平方メートル
2階 16.56平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 2
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	57.96平方メートル
	2階	33.95平方メートル
符 号	3	
種 類	物置	
構 造	木造セメント瓦葺平家建	
床 面 積	41.40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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	「その他の事項」のとおり													
建物	物件2													
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:													
{	構造:													
{	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 上記の者が本建物を居宅として使用している <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 <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 <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<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

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。その他の者の占有権原は使用借権である。													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	「その他の事項」のとおり													
建物	物件3													
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(「その他の事項」のとおり) <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	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 上記の者が本建物を倉庫として使用している <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 <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	「その他の事項」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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

その他の事項

- 物件1の北西側の角に墓が、南東側の角に防火水槽と電柱が、北東側に電柱がそれぞれ存在する。
- 物件1と北側隣地6019番3、6017番2、6017番1、6016番1との境界に杭などは見当たらず境界が不明確である。
- 隣地所有者等 6013番2 公衆用道路 40㎡ 所有者 西蒲原郡分水町
- 物件3附属建物符号3の物置は滅失しており存在しない。
- 物件3符号2の物置の2階部分は階段周辺に多数の障害物があり、階段を登って現認することはできなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<p>1 物件2は私が家族と共に居宅として使用している。第三者は使用していない。一昨年の能登半島地震により白壁が剥落する等の被害を受けている。</p> <p>2 物件3は所有者である夫Bが私を含む家族と共に物置として使用している。ただし、主たる建物は現在ほとんど使用していない。なお、物件1は私の所有で物件3は夫Bの所有であるが、夫婦であり地代などはもらっていない。また、物件3の符号3の物置は、10年以上前に積雪により損傷したので取り壊しており現存しない。</p> <p>3 物件1の北西側にある墓は親戚の墓で私たち家族が供養している。これはもともと物件1上にその親戚が家を建てて居住していたのであるが、何十年か前にその親戚が転居したために私の亡父が物件1を譲り受けたところ、その墓がそのまま残っているものである。確かめた訳ではないが、おそらく墓の地中には遺骨があると思う。</p> <p>4 物件1と隣地との境界について争いなどはない。</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1月23日(金) 14:10-14:25	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年1月29日(木) 14:25-14:55	新潟地方法務局三条支局	公函・要約書等請求
8年1月30日(金) 11:40-12:10	燕市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図請求
8年1月30日(金) 12:25-12:35	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
8年2月16日(月) 13:10-13:20	新潟地方法務局三条支局	要約書(追加)請求
8年2月18日(水) 9:50-10:55	物件所在地	立入調査、所有者Aに占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局三条支局備付図面

A3をA4に縮小

イ 6088-2 ハ 6092-2 ニ 9992-1
ロ 6092-1 ヒ 1113-5 ヘ 1104-7

(座標値種別：図上測定)

+34104.121



+33979.121 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
横田

請求部	所在	燕市横田字タテク子カラミ				地番	6013番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和37年7月			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：昭和50年2月14日

前 6014 後・新同一 511073

地番	6013-1 6018-2
土地の所在	茨城県水戸市横田寺町

(B)の求積 6018-2

$4.6 \times 0.9 \div 2 = 2.070$
$5.7 \times 0.9 \div 2 = 2.565$
$10.6 \times 0.8 \div 2 = 4.240$
$10.3 \times 1.0 \div 2 = 5.150$
$5.1 \times 1.0 \div 2 = 2.550$
$13.8 \times 1.0 \div 2 = 6.90$
$9.8 \times 0.9 \div 2 = 4.410$
$14.6 \times 0.9 \div 2 = 6.570$
$14.3 \times 0.9 \div 2 = 6.435$

↑ 40.896 m²

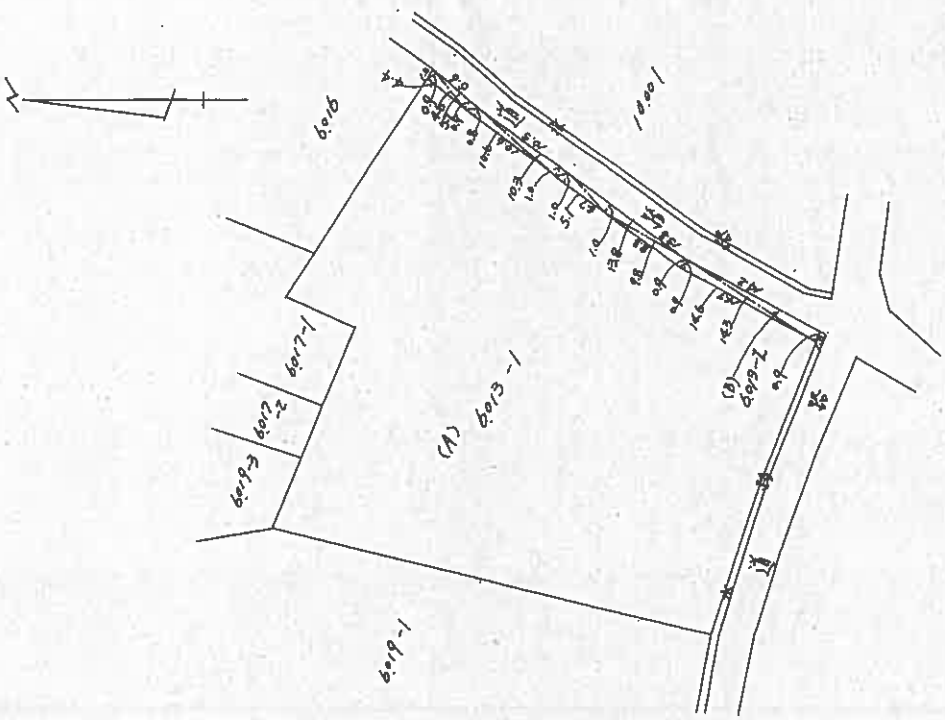
(A)の地積 6018-1 (P)

$1.584 \text{ m}^2 - 40.896 \text{ m}^2 = 1543.110$

縮尺 1/500

地積測量図

作製年月日	昭和四十九年貳月貳拾日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-------------	-----	------------	-----	------------



昭和五〇年貳月貳拾日

昭和・平成50年2月14日登記

登記年月日：平成2年8月29日

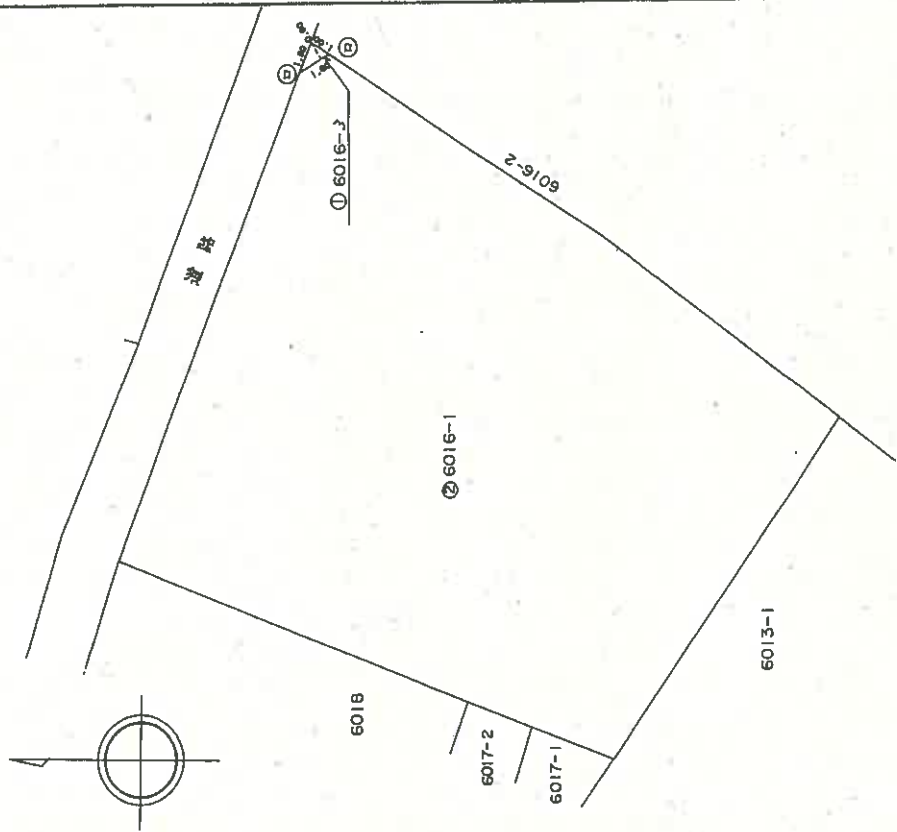
511075

6016-1 後・新同一

地積測量図

地番 6016-3

土地の所在 新潟県西蒲原郡分水町大字榎田字タテカカミ



三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
① 6016-3	1.60	0.90	1.4400
			1.4400
			0.720000
			0.72 ㎡

地番 NO.	面積	積算
② 6016-1	0.720000	0.720000
公積	615.690000	615.69 ㎡

境界標の種類	杭
①	石
②	コンクリート杭
③	

地図分尺 1/250

申請人

作製者

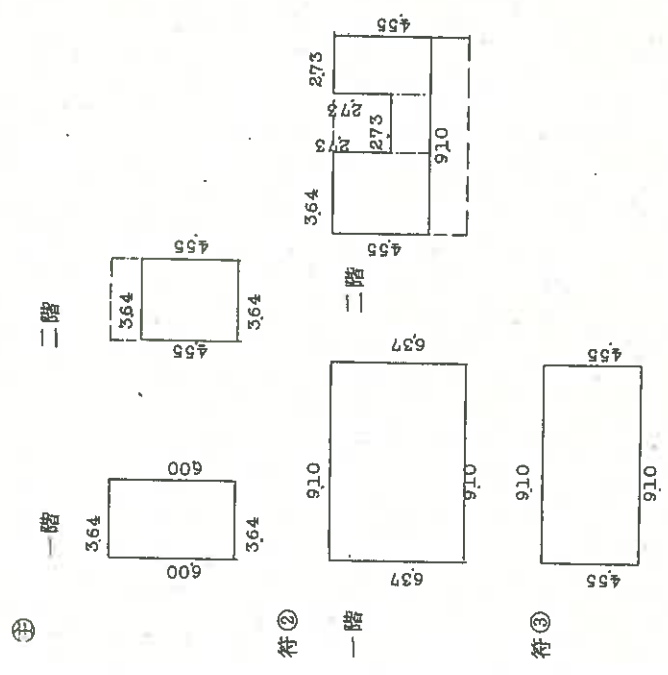
(平成2年8月10日作製)

昭和57年8月29日登記

登記年月日：昭和61年3月27日

557077

各階平面図

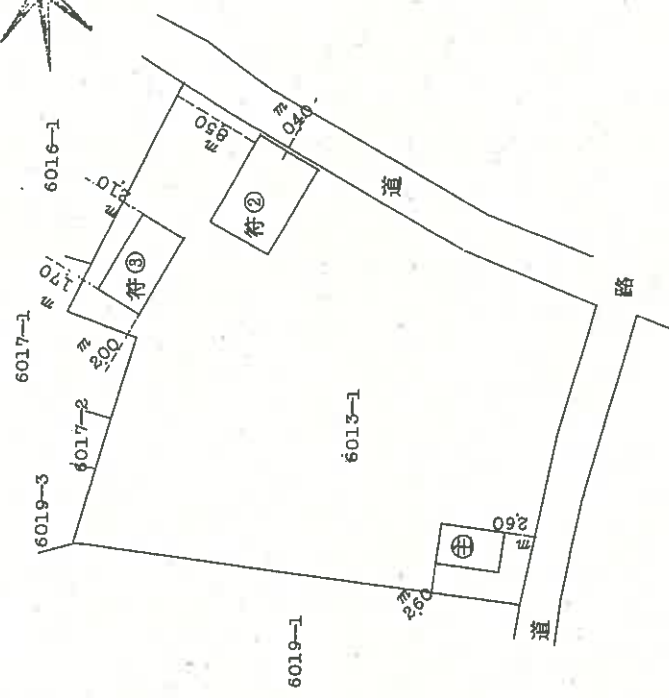
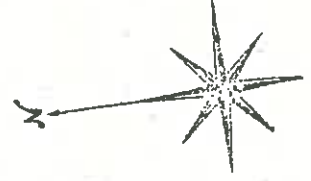


求積

① 一階	$600 \times 364 = 217,840$
二階	$455 \times 364 = 165,620$
符② 一階	$910 \times 364 = 333,340$
二階	$455 \times 273 = 124,215$
符③ 一階	$910 \times 455 = 414,050$
二階	$455 \times 273 = 124,215$
計	$337,952$
符③ 一階	$910 \times 455 = 414,050$
二階	$455 \times 273 = 124,215$
計	$538,265$

建物図面

家屋番号	6013番1の1
建物の所在	新潟県新潟市中央区千代田字タテノ子カラミ6013番地1



作製者



縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

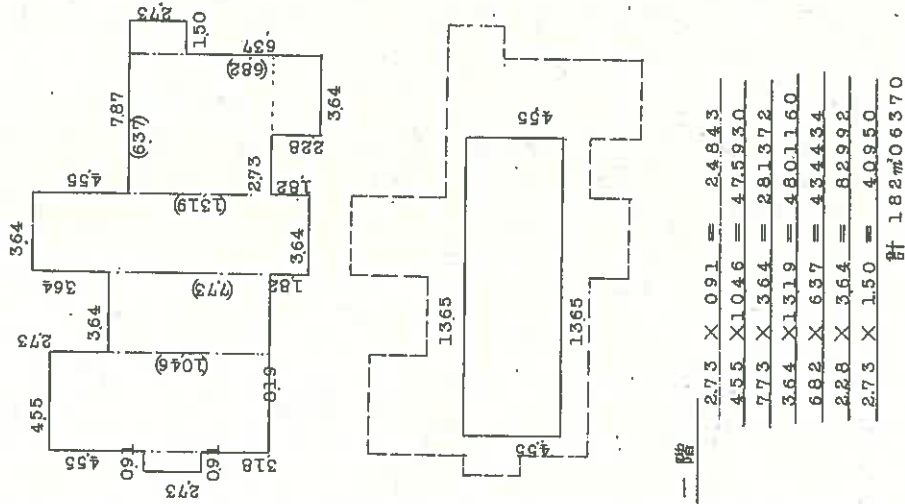
新潟県土地家屋調査士会

昭和61年3月27日登記

登記年月日：昭和61年3月27日

557078

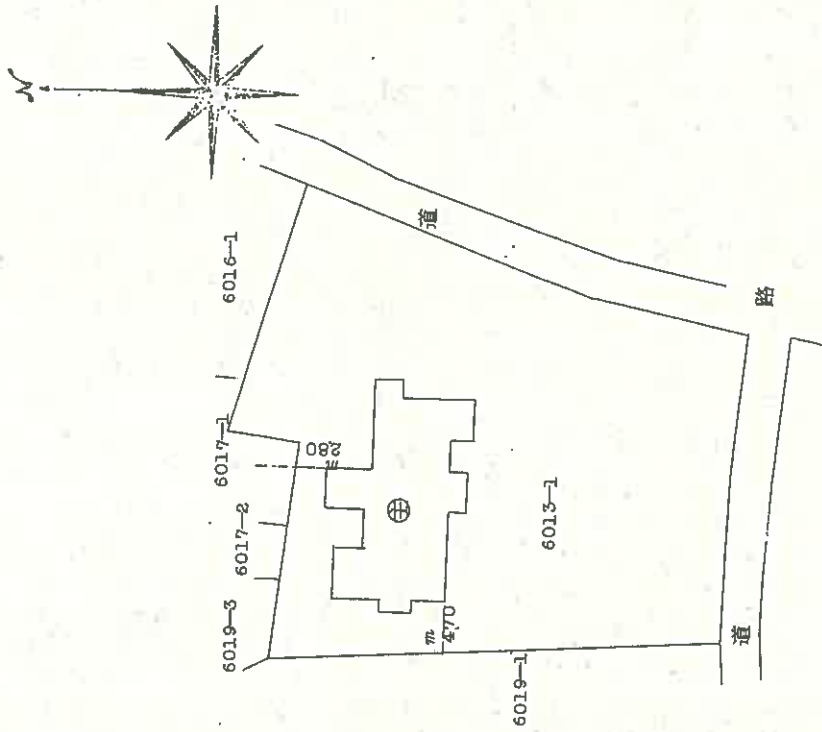
各階平面図



建物図面

家屋番号 6013番1の2

建物の所在 西蒲原部分氷野大字横田字タテカラミ6013番地1



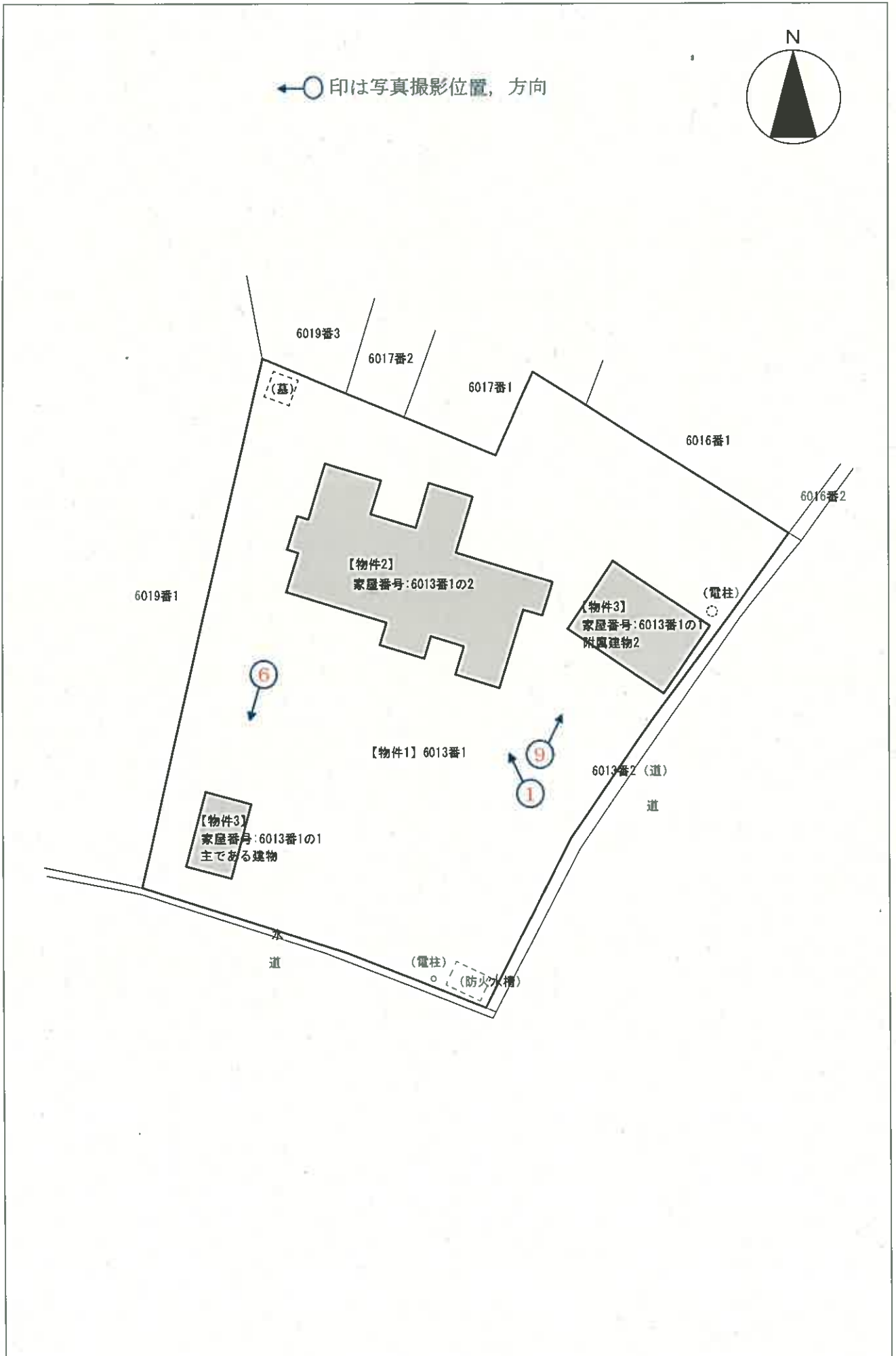
作製者

縮尺 1/250

申請人

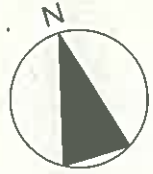
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会 昭和61年3月27日登記

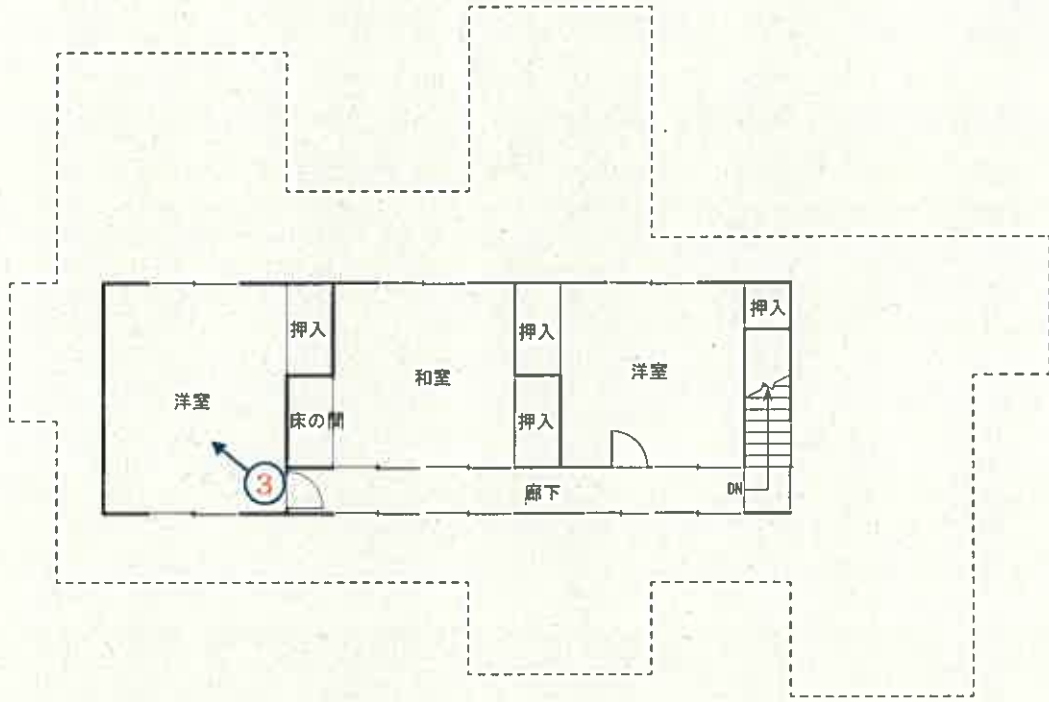


【物件2】家屋番号：6013番1の2

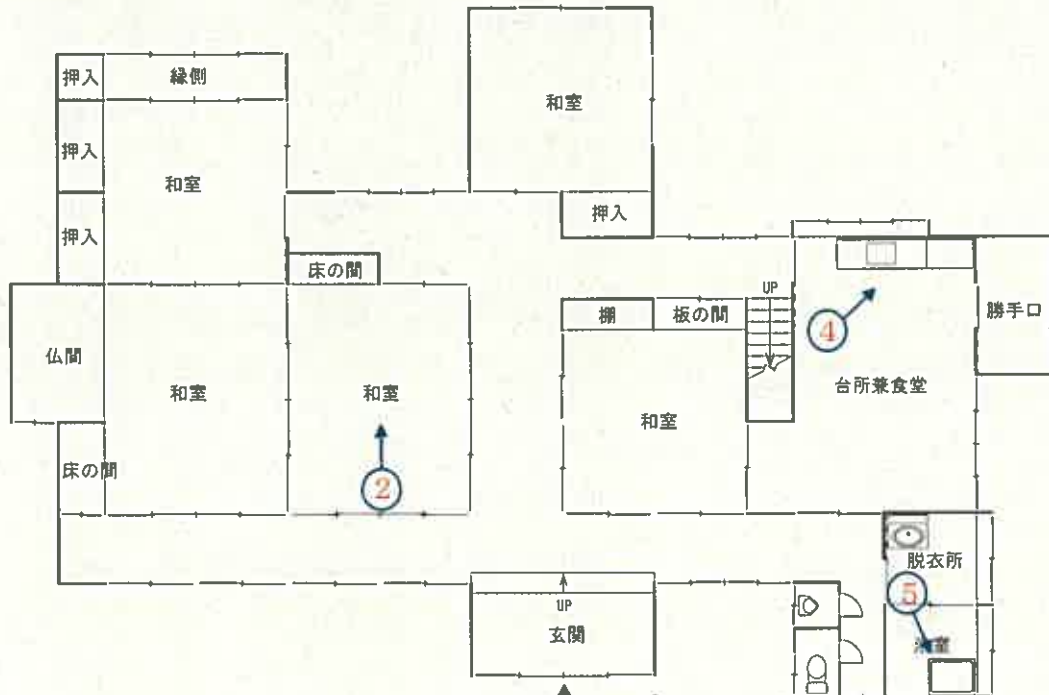
←○印は写真撮影位置，方向



2階平面図



1階平面図



【物件3】家屋番号：6013番1の1

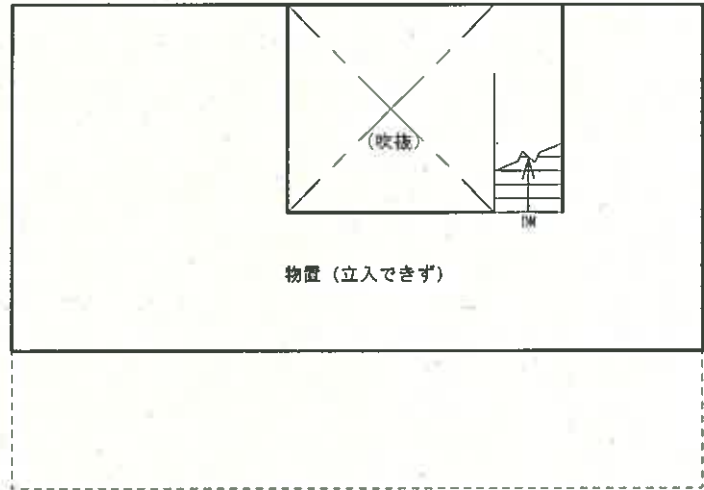
主である建物

附属建物2

←○印は写真撮影位置、方向

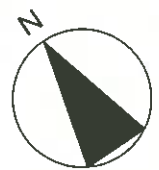
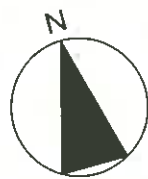
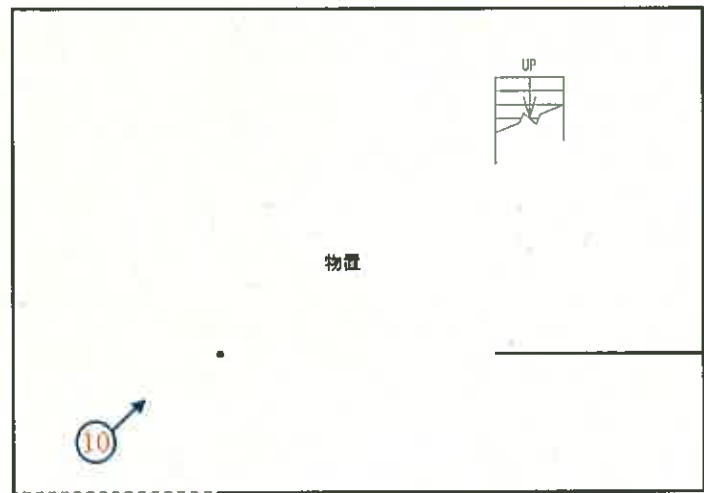
2階平面図

2階平面図



1階平面図

1階平面図



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



令和 7 年（ケ）第 34 号
令和 8 年 2 月 18 日現地調査
令和 8 年 2 月 24 日評 価

新潟地方裁判所 三条支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本 山 純 一

第1 評価額

一括価格	
金 8,960,000 円	
内訳価格	
1(土地)	金 5,110,000 円
2(建物)	金 2,810,000 円
3(建物)	金 1,040,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 の各不動産について、一括売却(民事執行法第 61 条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の土地の内訳価格は物件 2、3 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任が無いこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿と同じ。)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在地目地積	燕市横田字タテク子カラミ 6013 番 1 宅地 1543.11 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	燕市横田字タテク子カラミ 6013 番地 1 6013 番 1 の 2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階:182.06 m ² 2 階:62.10 m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	(主である建物) 燕市横田字タテク子カラミ 6013 番地 1 6013 番 1 の 1 倉庫 土蔵造セメント瓦葺 2 階建 1 階:21.84 m ² 2 階:16.56 m ² (附属建物) 2 物置 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階:57.96 m ² 2 階:33.95 m ² 3 物置 木造セメント瓦葺平家建 41.40 m ²	附属建物・符号 3 は現存しない。
特記事項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR越後線「分水」駅の東方約 5.1km (道路距離) 横田中央バス停留所の北西方約 250m (道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、燕市横田地区内の農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域を形成している。	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	東側市道に接面する間口約 44m、奥行約 28.5~42mのほぼ整形の画地である。東側市道とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	東側:幅員約 4m舗装市道(横田 18 号線) 南側:幅員約 4m舗装市道(横田 11 号線) →両道路とも、建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。	
土地の利用状況等	物件 1(土地)は、物件 2、3(建物)の敷地として利用されている。 周囲の利用状況は、農家住宅、一般住宅等となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	前面道路に配管あり、東側道路より対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、東側道路より対象地に引き込み済。 無し。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・目的土地の北西側の角に墓がある。 ・目的土地の東南側の角に防火水槽と電柱がある。 ・目的土地の北東側に電柱がある。 	

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 61 年 3 月 15 日新築 新築後約 40 年 0 年
仕様	構造 屋根 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	木造 瓦葺 下見板張 竿縁天井 等 漆喰 等 畳敷き 等 キッチン、トイレ、バス —
床面積(現況)	1 階:182.06 m ² 、2 階:62.10 m ² 、計:244.16 m ²	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	2 階建 居宅 詳細は、附属資料:建物間取図を参照
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して普通の品等である。	
保守管理の状態	新築後約 40 年が経過している。一部、内壁に剥離・割れ等がみられるが、概ね経年相応の老朽化・損傷の程度であり、維持管理は概ね普通の状態である。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅として使用している。	
特記事項		

区分	物件 3(主である建物)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上)	不明
	経過年数	不明
	経済的残存耐用年数	0年
仕様	構造	土蔵造
	屋根	セメント瓦葺
	外壁	土壁・下見板張 等
	天井	構造材現し 等
	内壁	土壁 等
	床	コンクリート 等
	設備	—
	その他	—
床面積(現況)	1階:21.84 m ² 、2階:16.56 m ² 、計:38.40 m ²	
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	倉庫
	間取り	詳細は、附属資料:建物間取図を参照
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して普通の品等である。	
保守管理の状態	築年数が経過し、大規模修繕等を行われておらず、維持管理は劣る。	
建物の利用状況	建物所有者が倉庫として使用している。	
特記事項	<p>物件 2 の東側に物件 3(附属建物・符号 2)がある。尚、物件 3(附属建物・符号 3)は現存しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・種類:物置 ・構造:木造セメント瓦葺 ・床面積:1階 57.96 m²、2階 33.95 m²、計 91.91 m² ・建築年月日:昭和 37 年頃(市固定資産評価証明書より) ・経済的残存耐用年数:建物の利用状況等を考慮して 0 年と査定 ・その他:2階部分は多数の障害物があり、立入できなかった。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	11,600	1.00	1,543.11	0.80	14,320,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査基準地価格)から規(比)準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

- ・地価公示: 燕-5を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 13,700\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{98.2}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{116.0} & \approx & 11,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ・時点修正 : 地価公示標準地の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ・標準化補正 : 地価公示標準地は標準的画地であり、補正の必要なし。
- ・地域格差 : 街路条件、環境条件 +16%
- イ 個別格差 : 角地 ±0
- ウ 地積 : 登記面積を採用
- エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊費用等を勘案して査定した。

(2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、物件2については、現在の建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに経済的残存耐用年数が満了していること等を考慮した現価率を査定して建物価格を求め、物件3については、保守管理状態が劣るため備忘価格とした。

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
2	145,000	244.16	0.02	710,000
3・主	—	38.40	—	10,000
3・附2	—	91.91	—	10,000
3・附3	(現存しない)			0
計				730,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

尚、物件 2、3 の建物の土地利用権等の及ぶ範囲については、建物の配置状況、利用状況等を勘案して以下の通り求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	14,320,000	0.70	0.40	法定地上権 【物件2】	4,010,000
		0.30	0.40	法定地上権 【物件3】	1,720,000
計					5,730,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円)	占有減価 修正 ウ	市場性修 正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ× オ
	ア					
1	14,320,000	-5,730,000		0.85	0.70	5,110,000
2	710,000	4,010,000	1.00	0.85	0.70	2,810,000
3	20,000	1,720,000	1.00	0.85	0.70	1,040,000
一括価格(合計)						8,960,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 墓、防火水槽等が存すること等による市場性修正 ▲15%

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

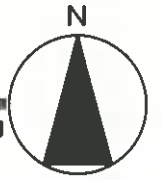
第6 参考価格資料

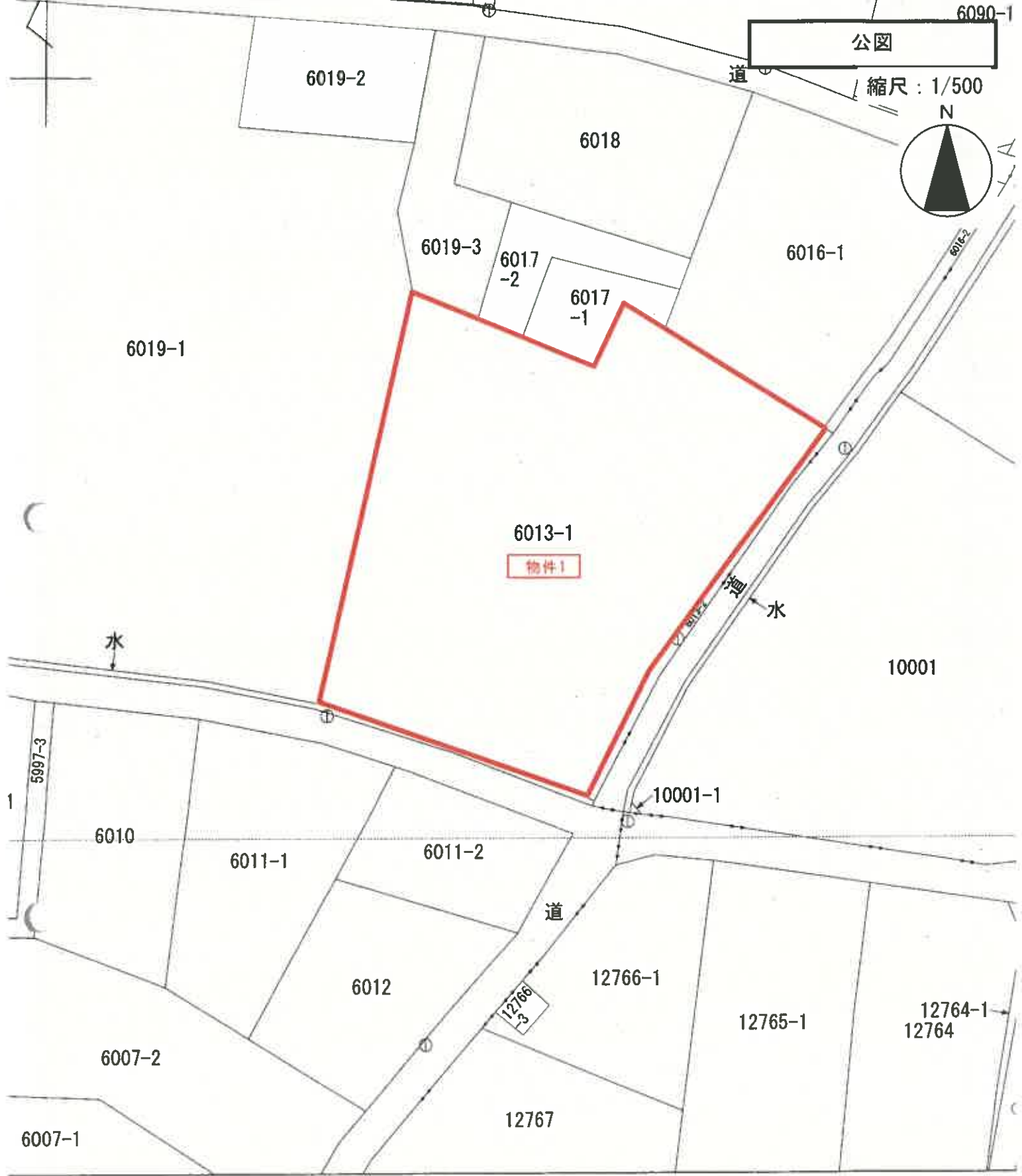
1 地価公示地の価格

標準地番号	燕-5
所在及び地番	燕市中島字大道通 639 番 2
価格	13,700 円/㎡
位置	JR越後線分水駅約 2.4km
価格時点	令和 7 年 1 月 1 日
地積	266 ㎡
供給処理施設	水道、ガス
接面街路	北側幅員 4.5m市道
用途指定等	非線引都市計画区域、建ぺい率 70%、容積率 200%
地域の概要	農家住宅の中に一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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





121 (座標値種別：図上測定)
 省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。

地番区域見出

在	燕市横田字タテク子カラミ	地番	6013番1
---	--------------	----	--------

登記年月日：昭和50年2月14日

前 6013 後・新 同一 511073

地積測量図

地番 6013-1 6013-2

土地の所在 香川県高松市東区大木通三丁目1番1号

(B) の求積 6013-2

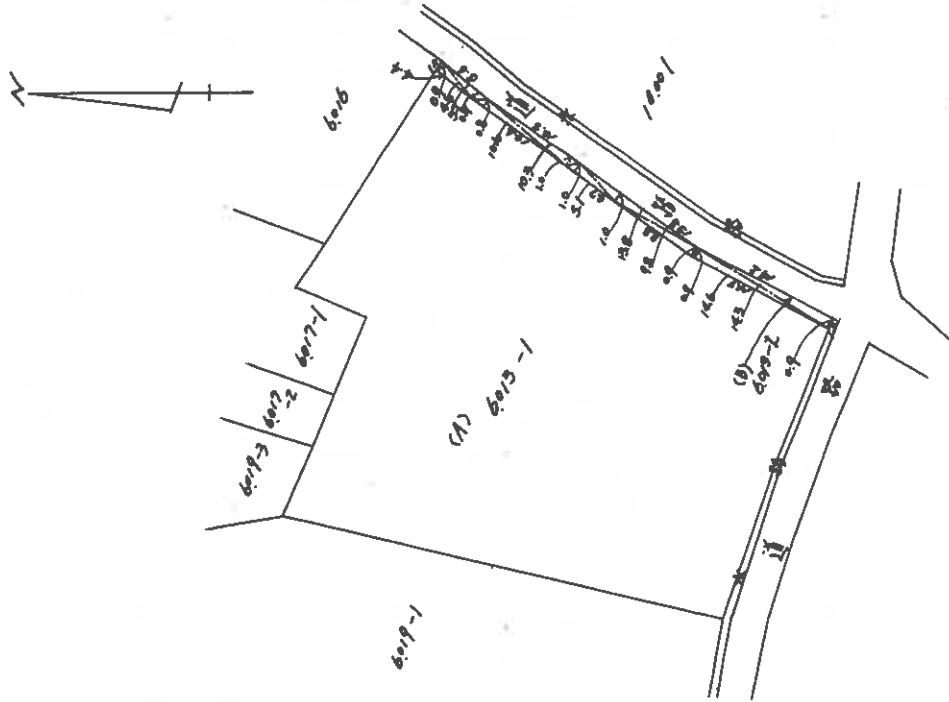
- $4.6 \times 0.9 \div 2 = 2.070$
- $5.7 \times 0.9 \div 2 = 2.565$
- $10.6 \times 0.8 \div 2 = 4.240$
- $10.3 \times 1.0 \div 2 = 5.150$
- $5.1 \times 1.0 \div 2 = 2.550$
- $13.8 \times 1.0 \div 2 = 6.900$
- $9.8 \times 0.9 \div 2 = 4.410$
- $14.6 \times 0.9 \div 2 = 6.570$
- $14.3 \times 0.9 \div 2 = 6.435$

$\uparrow 40.890$

(A) の地積 6013-1

$1.582 - 40.890 = 1.541.110$

作製年月日	作製者
昭和49年11月24日	申請人



縮尺 1/500

昭和50年2月14日登記

昭和五〇年貳月拾四日

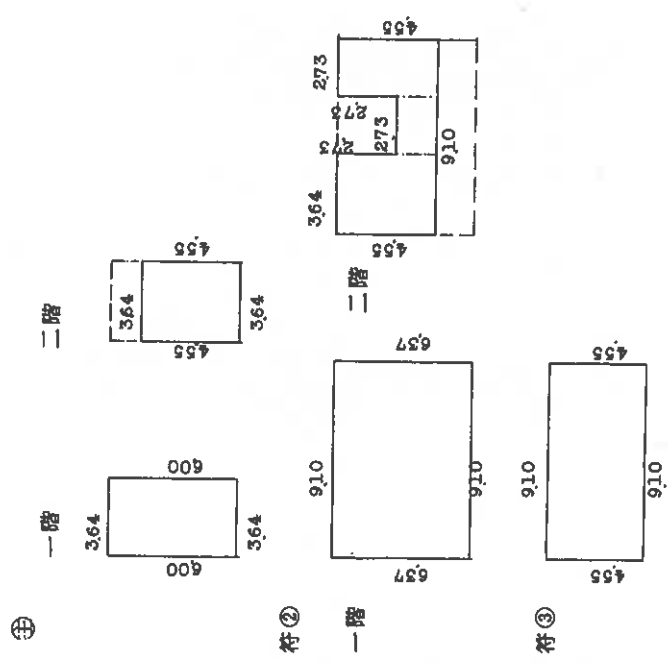
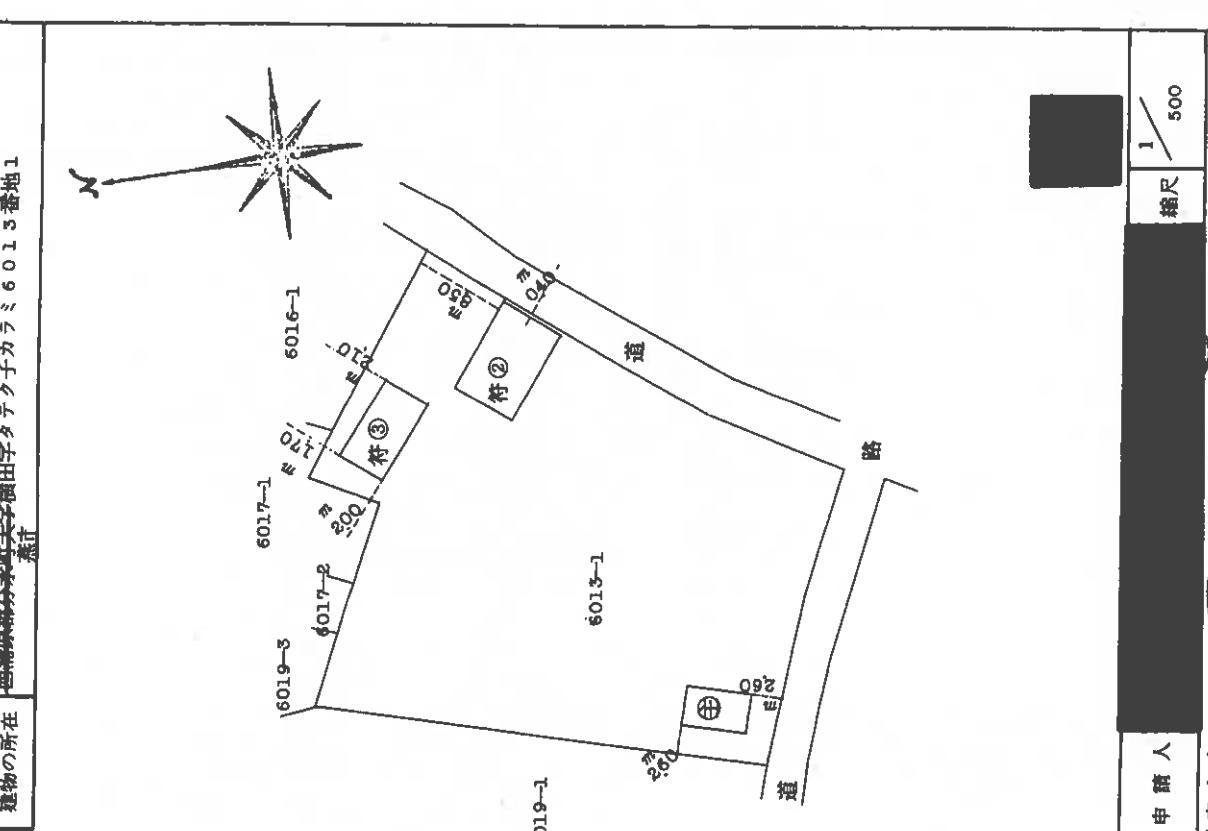
登記年月日：昭和61年3月27日

557077

各階平面図

家屋番号	6013番1の1
建物の所在	香川県高松市大字横田字タテノ子カラミ6013番地1 煮詰

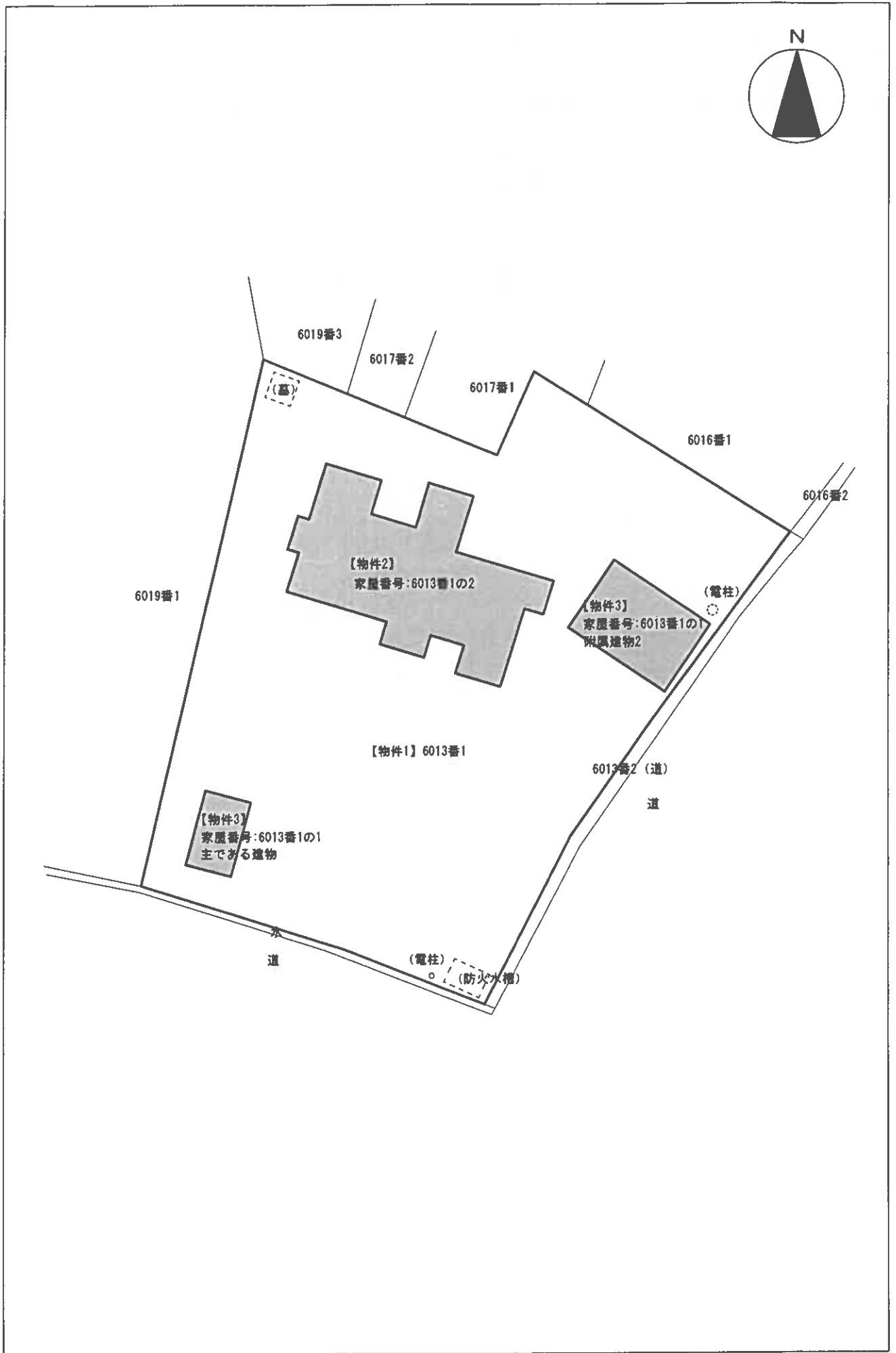
建物図面



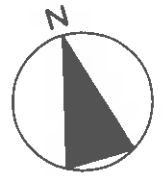
求積	
符①	一階 600 × 364 = 21m ² 8400
	二階 455 × 364 = 16m ² 5620
符②	一階 637 × 910 = 57m ² 9670
符③	一階 910 × 910 = 828100
	二階 455 × 364 = 165620
	182 × 273 = 49686
	273 × 455 = 124215
	計 33m ² 9521
符③	910 × 455 = 41m ² 4050

作製者	[Redacted]	縮尺	1/250
申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

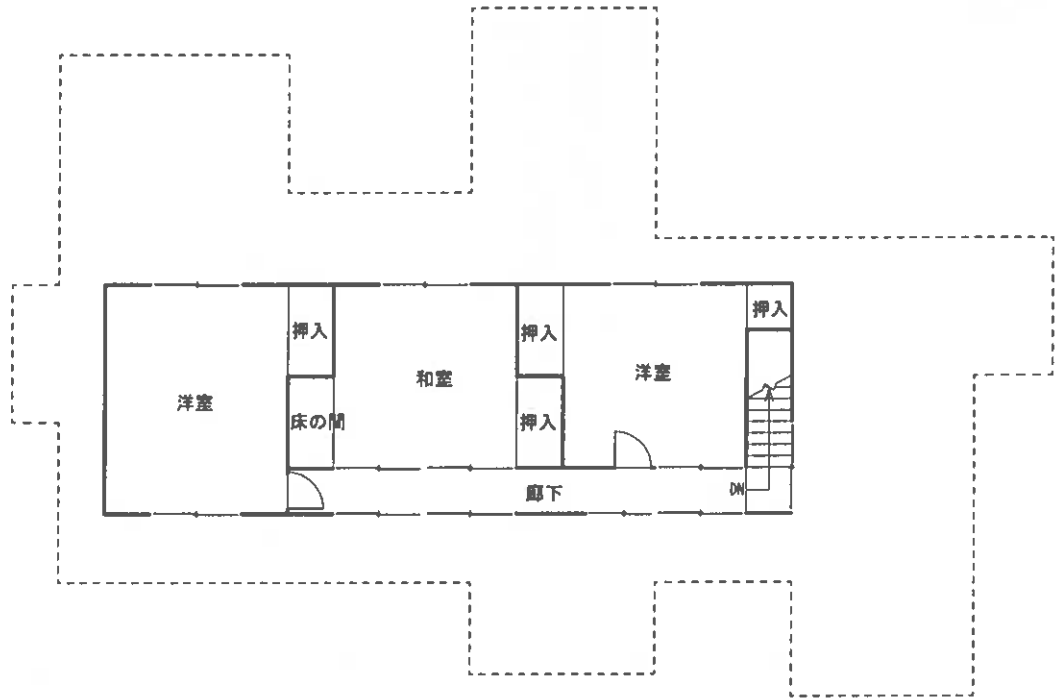
新川県土地家屋調査士会 昭和61年3月27日登記



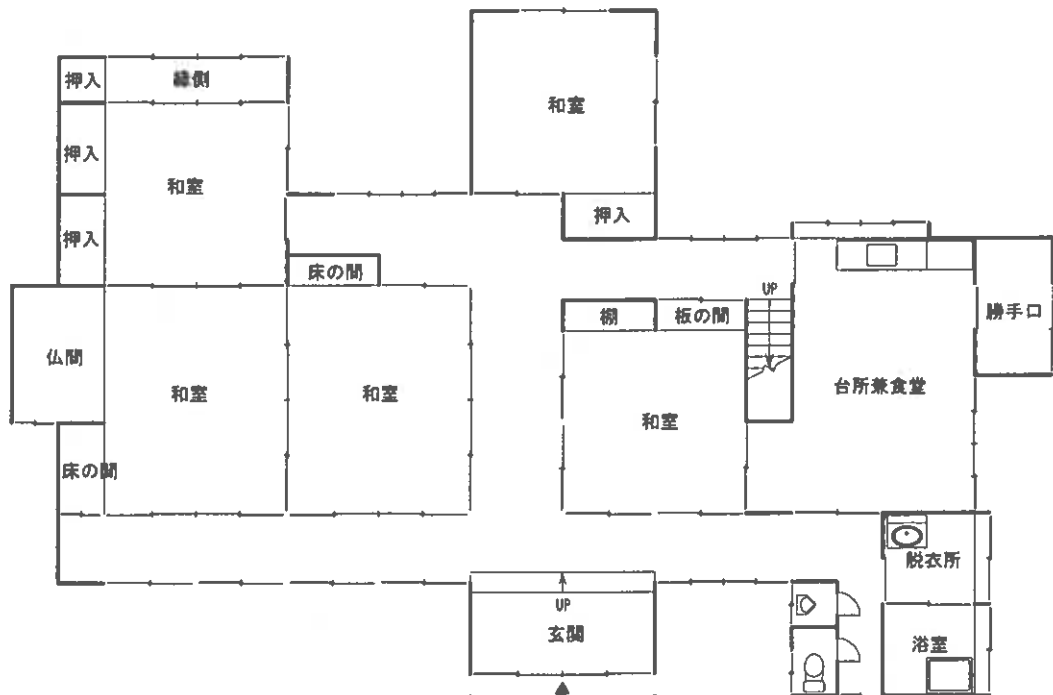
【物件2】家屋番号：6013番1の2



2階平面図



1階平面図

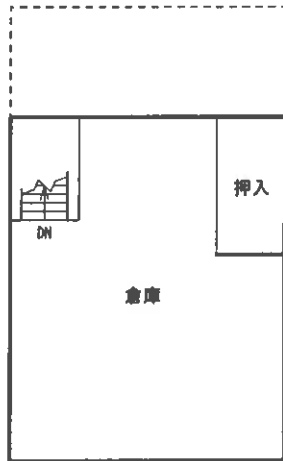


【物件3】家屋番号：6013番1の1

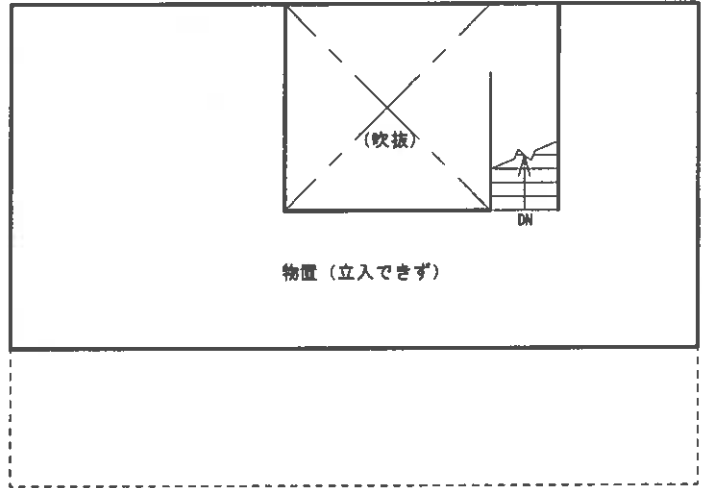
主である建物

附属建物2

2階平面図



2階平面図



1階平面図



1階平面図

