

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月16日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

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 7月14日 午前 9時00分から<br>令和 7年 7月22日 午後 4時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7年 7月28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 7年 8月 8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 7年 7月30日 午前 9時00分から<br>令和 7年 8月 1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<br>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 7年 6月16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6年度    |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 11,030,000<br>8,824,000 | 一括       | 2,206,000  | 91,111   | 0        |
| 1    | 2,270,000               |          |            |          |          |
| 2    | 8,760,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株                           |
|   | 地 番   | 6 6 2 番 3 5                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 2 6 . 7 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株6 6 2 番地3 5                |
|   | 家屋 番号 | 6 6 2 番 3 5                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 5 8 . 8 0 平方メートル<br>2階 5 9 . 6 2 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月23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】

Aが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

---

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諏訪山字木ノ株                             |
|   | 地 番   | 6 6 2 番 3 5                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 2 6 . 7 7 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株 6 6 2 番地 3 5                |
|   | 家屋 番号 | 6 6 2 番 3 5                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 8 0 平方メートル<br>2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |





令和7年(ケ)第21号  
令和7年3月27日受理  
令和7年4月**28**日提出

## 現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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諏訪山字木ノ株                           |
|   | 地 番   | 6 6 2 番 3 5                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 2 6 . 7 7 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株6 6 2 番地3 5                |
|   | 家屋 番号 | 6 6 2 番 3 5                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 5 8 . 8 0 平方メートル<br>2階 5 9 . 6 2 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<br>□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<br>□               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者 □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>□「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<br>□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  | ■公簿上の記載とほぼ同一である<br>□公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積: |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                          |  |  |
| 占有者及び占有状況      | □建物所有者 ■その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br>■「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<br>□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<br>□ある [ 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

| 占有者及び占有権原 (物件2 関係)                                                                                                                                   |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                 |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                                                                                                                  |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■A                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                                                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ( )の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨                                                                    |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                                                                                                 |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■不明                                                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                               |     | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 最初の                                                                                                                                                  | 契約日 | 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 契約等                                                                                                                                                  | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 更新の種類別                                                                                                                                               |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の                                                                                                                                                  | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 契約等                                                                                                                                                  | 貸主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                           |  |
| 当事者                                                                                                                                                  | 借主  | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                           |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                                             |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                              |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                               |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                   |  |
| 特約等                                                                                                                                                  |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見 ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり                                                                                         |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <p>所有者とAの間で使用借等の合意があったわけではなく、Aは占有補助者として居住を続けているものであるが、現時点で所有者の占有が継続しているとは考えにくく、権原は不明としてAが単独で占有しているものと認定した。</p> <p style="text-align: right;">以 上</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

その他の事項

- 1 物件1の西角、北角、東角及び南角には、それぞれ金属標があつて、隣地との境界を示していると思われる。また、同物件の北東側と南西側には低いコンクリート製の塀が、南東側には金属製のフェンスが、それぞれあつて、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。
- 2 物件1の北側には、簡易物置（動産）とカーポートがある。

以上

(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                                                                                  |
| ■ A<br>(所有者の夫)    | 昨年の12月に所有者は子供を連れて突然家を出て行ったので、今は私が一人で住んでいる。<br><div style="text-align: right;">以上</div> |

(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2日 (水)<br>12:40-12:49  | 物件所在地        | Aから事情聴取、外観写真撮影           |
| 7年4月4日 (金)<br>8:59-9:12    | 聖籠町役場税務課     | 固定資産評価証明書等申請             |
| 7年4月4日 (金)<br>9:32-9:49    | 新潟地方法務局新発田支局 | 登記事項要約書等申請               |
| 7年4月16日 (水)<br>10:00-10:35 | 物件所在地        | 立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影 |
| 年月日 ( )<br>: - :           |              |                          |
| 年月日 ( )<br>: - :           |              |                          |
| 年月日 ( )<br>: - :           |              |                          |

(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。

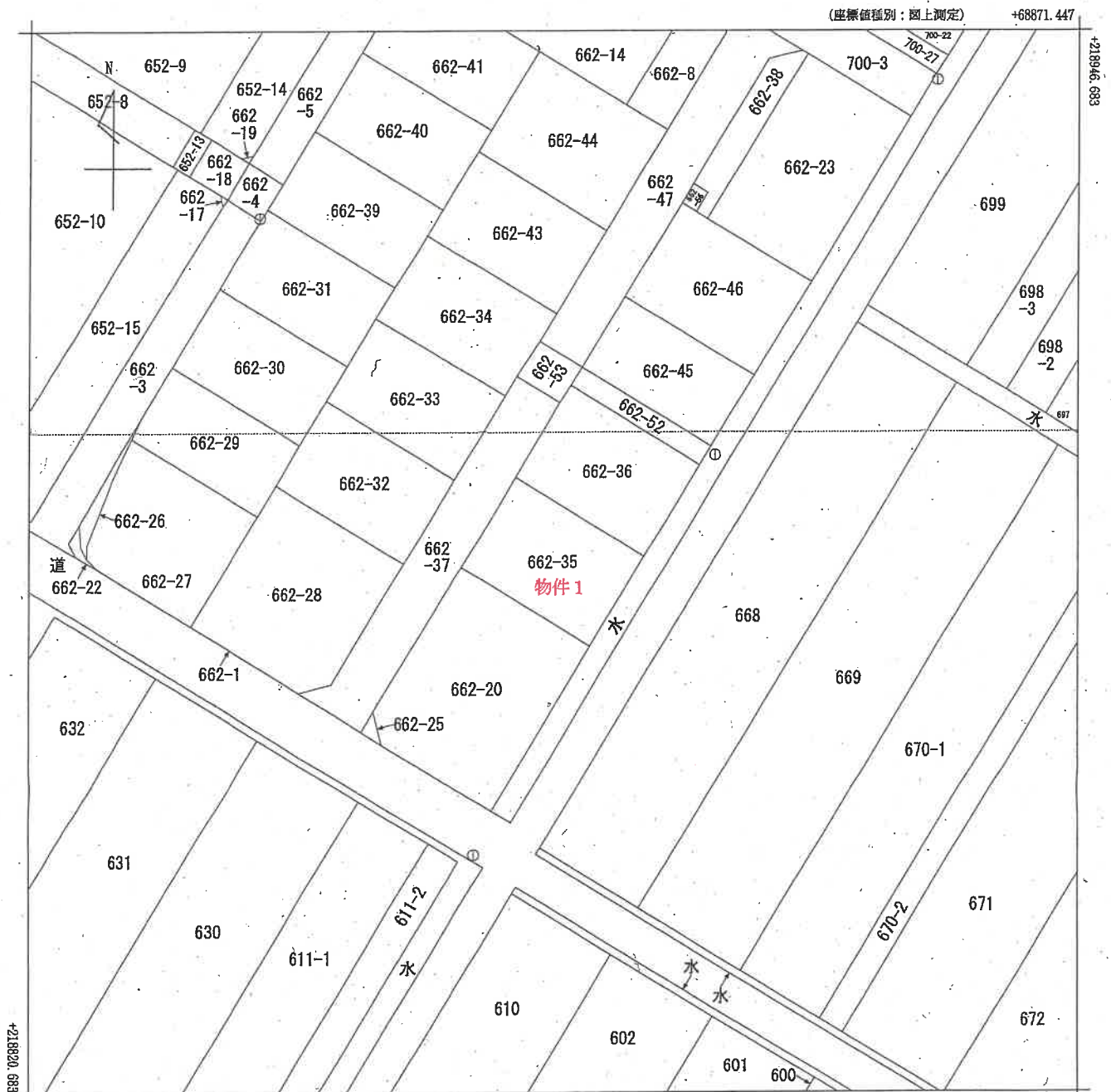
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

新潟地方方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小



+68746.447 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
 大字諏訪山

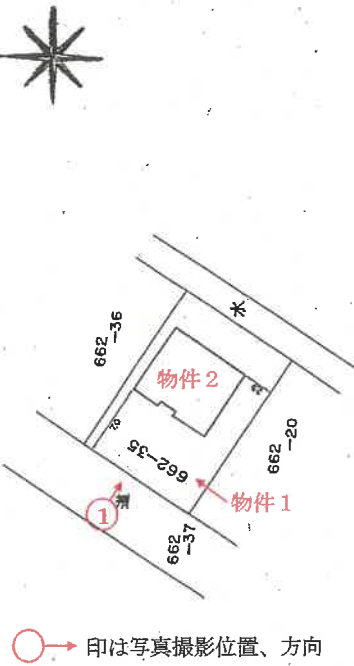
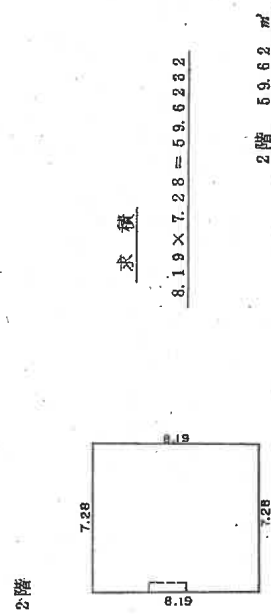
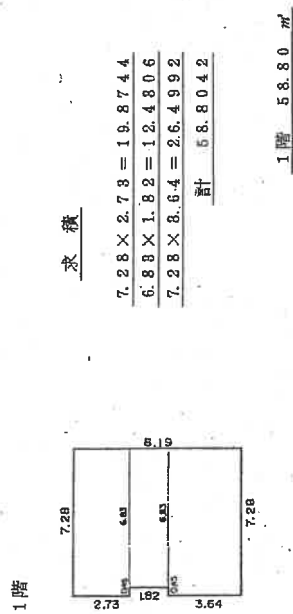
|       |        |                  |    |           |   |    |              |      |    |     |
|-------|--------|------------------|----|-----------|---|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在     | 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株 |    |           |   | 地番 | 662番35       |      |    |     |
| 出力縮尺  | 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 | 平成7年1月 |                  |    | 備付年月日(原図) |   |    |              | 補記事項 |    |     |

登記年月日：平成26年8月6日

新潟地方方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小

建物各階平面図

|       |                          |
|-------|--------------------------|
| 家屋番号  | 662番35                   |
| 建物の所在 | 北蒲原郡聖籠町大字藤田山字木ノ株 662番地35 |



作成者

縮尺 1/250

申請人

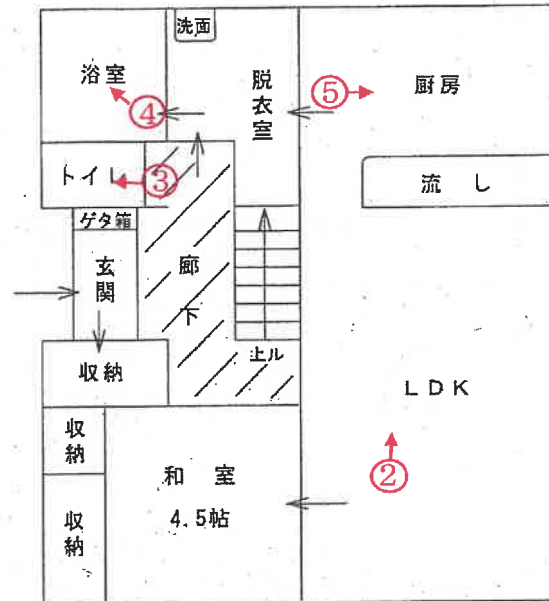
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

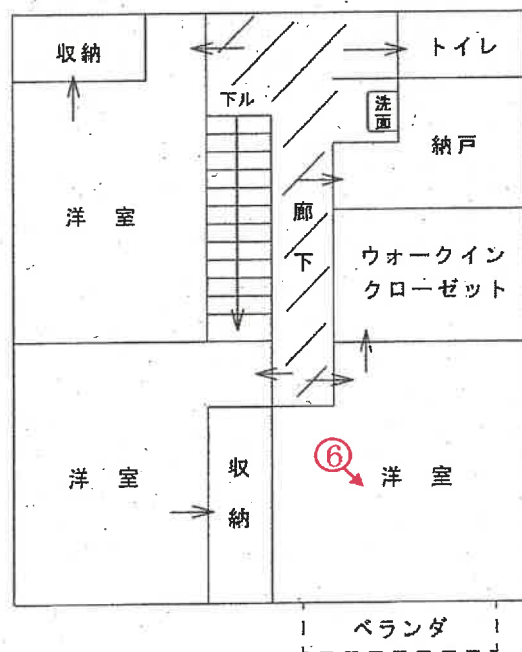
# 間 取 図 (概略)

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

## 1 階



## 2 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



写真

6



令和7年（ケ）第21号  
令和7年4月16日 現地調査  
令和7年4月25日 評 価

新潟地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 沢 実

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |             |   |
|----------------|-------------|---|
| 金 11,030,000 円 |             |   |
| 物件番号           | 内 訳 価 格     |   |
| 1 (土地)         | 金 2,270,000 | 円 |
| 2 (建物)         | 金 8,760,000 | 円 |

- ① 一括価格は、物件1、2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の土地の内訳価格は物件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

| 番号 | 所在等                                | 登 記 簿 上                                                                                                                               | 現 況 |
|----|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株<br>6 6 2 番 3 5<br>宅地<br>2 2 6 . 7 7 m <sup>2</sup>                                                                   | 同左  |
| 2  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株<br>6 6 2 番地 3 5<br>6 6 2 番 3 5<br>居宅<br>木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階 5 8 . 8 0 m <sup>2</sup><br>2階 5 9 . 6 2 m <sup>2</sup> | 同左  |
| 番号 | 特 記 事 項                            |                                                                                                                                       |     |
| 1  | なし                                 |                                                                                                                                       |     |
| 2  | なし                                 |                                                                                                                                       |     |

#### 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                               | J R 白新線「佐々木」駅の北東方道路距離約3.8kmに、聖籠町循環バス バス停「手の外科病院前」からは、南東方道路距離約400mに位置している。<br>(別添位置図参照)                                                                    |
| 付 近 の 状 況                               | 聖籠町の農村部に開発された中小規模の住宅分譲地である。<br>最寄商業施設への接近性はやや劣るが、新新バイパス聖籠インターや町立山倉小学校は比較的近距離に位置する他、至近に日帰り入浴施設が存する。                                                        |
| 主な公法上の規制等<br>(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 市街化調整区域<br>用 途 地 域 無指定<br>建 ぺ い 率 60%<br>容 積 率 150%<br>防 火 規 制 なし<br>そ の 他 下記特記事項参照                                                                |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                     | 物件1は、北西側が町道に等高接面する間口約12.6m、奥行約18mの長方形地である。地勢は平坦。なお、南東側は幅約3mの水路敷となっている。                                                                                    |
| 接 面 道 路                                 | 物件1は、北西側が幅員約6m舗装町道（建築基準法第42条1項1号適用道路）に接面する。                                                                                                               |
| 土地の利用状況及び<br>隣地の状況等                     | 物件1は物件2の建物敷地となっている。なお、物件1の接面道路側には、簡易の物置とカーポートがある。                                                                                                         |
| 供 給 処 理 施 設                             | 上水道 あり(引込済)<br>ガ ス あり(引込済)<br>下水道 あり(引込済)                                                                                                                 |
| 特 記 事 項                                 | 諏訪山木の株地区地区計画（決定告示日：平成25年4月15日）に基づき、主に次の様な建築物に関する制限がある。<br>・建ぺい率の最高限度 60%（上記記載のとおり）<br>・容積率の最高限度 150%（上記記載のとおり）<br>・建築物の敷地面積の最低限度 170㎡<br>・建築物の高さの最高限度 12m |

|  |                                                                                                                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>・次に掲げる建築物以外は建築してはいけない。</p> <p>1 専用住宅</p> <p>2 兼用住宅（延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの。（これらの用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるものを除く。））</p> <p>3 共同住宅</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| 区 分                 | 主である建物                                                                                                                           |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | <p>建築年月日（登記記載）平成26年7月27日新築</p> <p>経過年数 約11年</p> <p>経済的残存耐用年数 約19年</p>                                                            |
| 仕 様                 | <p>構 造 木造2階建</p> <p>屋 根 亜鉛メッキ鋼板ぶき</p> <p>外 壁 外装タイル</p> <p>内 壁 ビニルクロス貼 他</p> <p>天 井 ボード張他</p> <p>床 フローリング、畳 他</p> <p>設 備 特になし</p> |
| 床面積（現況）             | <p>増改築等無</p> <p>第3 目的物件記載のとおり</p>                                                                                                |
| 現 況 用 途 等           | <p>階 層 2階建</p> <p>現況用途 居宅</p> <p>間 取 り 4LDK（別添間取図のとおり）</p>                                                                       |
| 品 等                 | 普通                                                                                                                               |
| 保守管理の状態             | 普通                                                                                                                               |
| 建物の利用状況             | 所有者の夫が居宅として利用している。                                                                                                               |
| 特 記 事 項             | なし                                                                                                                               |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

物件1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<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 |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|------------------|---------------------------|
| 1        | 23,100               | 1.00      | 226.77          | 0.95             | 4,980,000                 |

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等を勘案して上記のとおり査定した。

地価公示地「 聖籠ー2 」を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した価格} \\ 19,800\text{円/㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/86 & \div & 23,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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。

◇標準化補正：標準的画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差：街路条件+8%、環境条件-20%  $1.08 \times 0.80 \div 0.86$

イ 個 別 格 差：なし

エ 建付減価補正率：建物の経年、現況を考慮 - 5 %

#### ② 物件2（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、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 |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 175,000             | 118.42             | 0.52     | 10,780,000              |

ウ 現価率

- ・ 経過年数11年、経済的残存耐用年数19年、観察減価20%、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。
- ・ 現価率 = {残価率5% + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数19年 / 経過年数11年 + 経済的残存耐用年数19年)} × (1 - 観察減価20%) ÷ 0.52

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。

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><br>イ |       | 敷地利用権価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|-------------------|-------|-------------------------|
| 1        | 4,980,000         | 0.35              | 法定地上権 | 1,740,000               |

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 | 敷地利用権価格の<br>控除及び加算(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有<br>減価率<br>ウ | 市場性<br>修正率<br>エ | 競売市<br>場修正<br>率<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|----------------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|-----------------------------|
| 1               | 4,980,000                        | － 1,740,000                         | －              | 1.00            | 0.70                 | 2,270,000                   |
| 2               | 10,780,000                       | ＋ 1,740,000                         | －              | 1.00            | 0.70                 | 8,760,000                   |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                                  |                                     |                |                 |                      | 11,030,000                  |

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正率：必要なし

オ 競売市場修正率：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮  
－ 30%

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示地「 聖籠 - 2 」

所 在：北蒲原郡聖籠町大字大夫字聖籠山2166番31

価 格：19,800 円/㎡

位 置：JR白新線「佐々木」駅まで道路距離約2.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：299㎡

供給処理施設：上水道、ガス、下水道

接 面 街 路：北東側15.5m県道に接面

用 途 指 定 等：市街化調整区域内の用途無指定地域（建ぺい率70%、容積率200%）

地 域 の 概 要：住宅、店舗、事業所等が混在する農村の住宅地域

## 第7 付属資料の表示

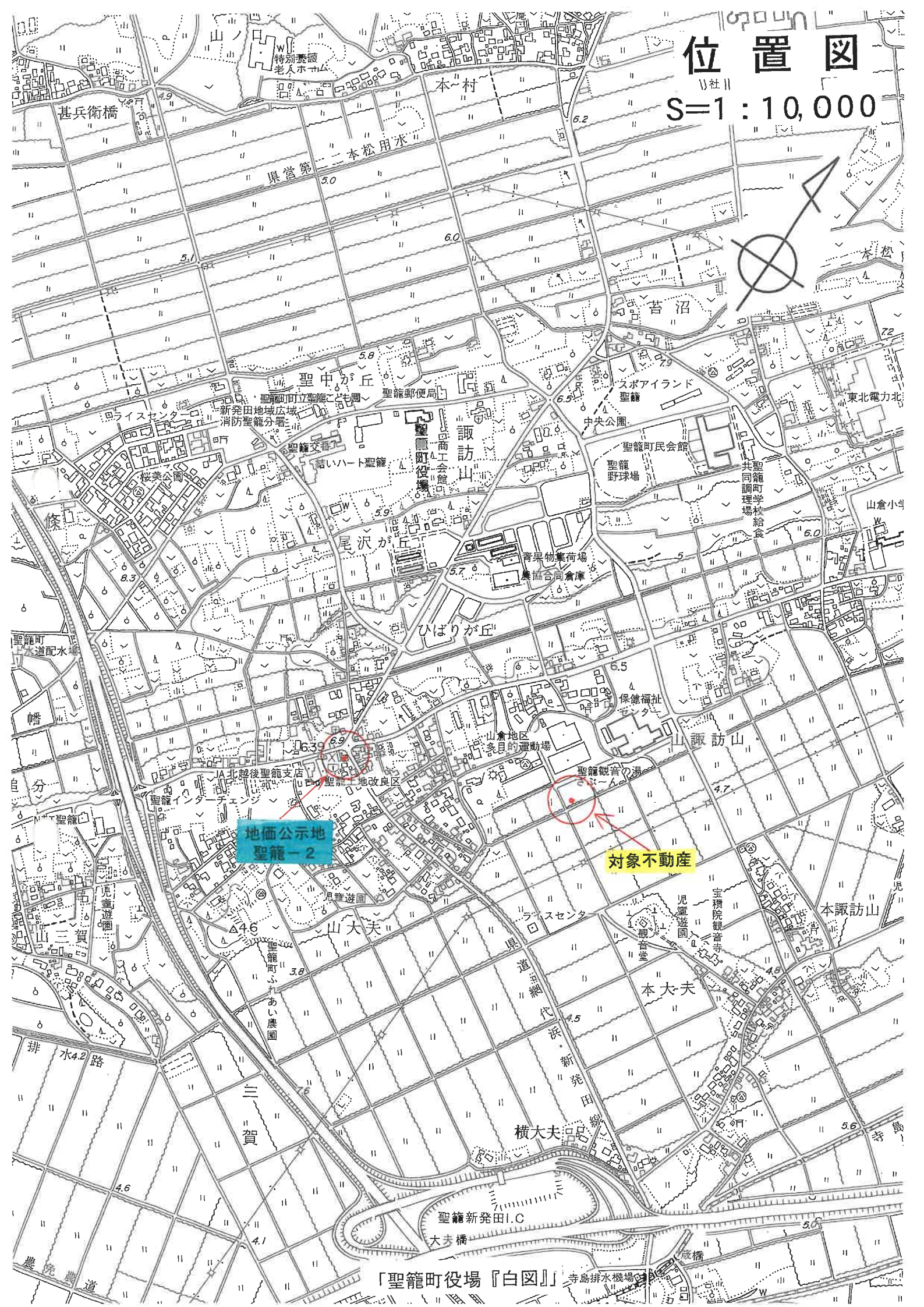
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面
- 5 各階平面図
- 6 間取図

以 上

# 位置図

〃社〃

S=1:10,000



公 図 写

年月日：2025/04/01

$$S = \frac{1}{500}$$
  
(座標値種)

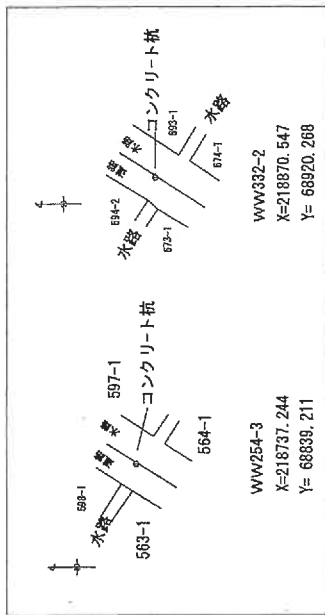
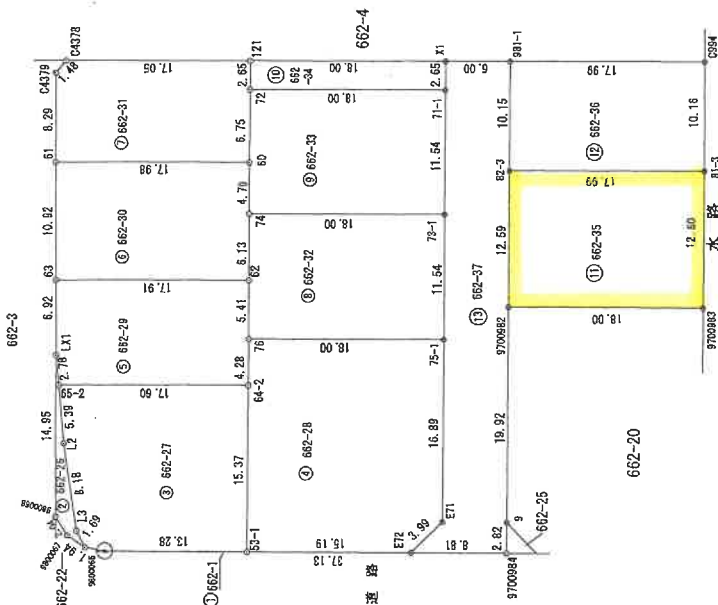
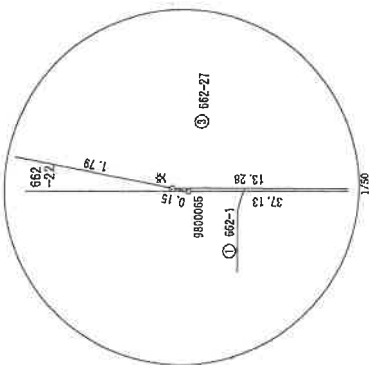


1/2

主 地 所 在 図  
地 積 測 量 図

地 番  
662-1, 662-28, 662-27, 662-29,  
662-30, 662-31, 662-32,  
662-33, 662-34, 662-35, 662-36, 662-37

土地の所在  
北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株



⊗—金属標

測地系  
世界測地系  
(測地成果2011)

8  
平成24年12月21日測量

縮尺  
1/500

申請人

作成者

新潟県土地家屋調査士会

北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株

番地

土地の所在

| 場番      | ①      | 652-1 | $X_h$      | $Y_h$           | $(X_{h+1} - X_h) \cdot Y_h$ |
|---------|--------|-------|------------|-----------------|-----------------------------|
| 交       | 218383 | 008   | 630754.426 | 468592.728560   |                             |
| 6960065 | 216832 | 904   | 69754.538  | -133995.873012  |                             |
| 0700984 | 218385 | 554   | 68786.217  | -1018294.562820 |                             |
| E72     | 218465 | 144   | 68778.709  | 862485.019860   |                             |
| 53-1    | 218767 | 074   | 68765.753  | 1022134.152592  |                             |
|         |        | 総延    | 375        | 145710          | 1.45710                     |
|         |        | 面積    | 0.72       | 2286500         |                             |
|         |        | 地積    | 0.72       |                 |                             |

| 地 區 点   | ⑤ | 602-33 | $X_n$      | $Y_n$       | $(X_n-1 - X_{n-1})Y_n$ |
|---------|---|--------|------------|-------------|------------------------|
| 72      |   |        | 218912.605 | 46787.038   | 245846.092412          |
| 74      |   |        | 218906.835 | 68784.434   | -67144.6955376         |
| 60      |   |        | 218902.741 | 66891.906   | -94249.171224          |
| 73-1    |   |        | 218903.397 | 46797.341   | 35974.617300           |
| 71-1    |   |        | 218903.261 | 86603.331   | 1321574.381848         |
| 作 用 面 積 |   |        |            | 416.615380  |                        |
| 總 面 積   |   |        |            | 207.8075600 |                        |
| 備 註     |   |        |            | 207.80      | 76                     |

| 馬 季  | ④   | 652-23 | Xn  | Yn        | $\{Xn+1 - Xn-1\}$ Yn |
|------|-----|--------|-----|-----------|----------------------|
| 76   | 馬 季 | 218392 | 377 | 8375.958  | 330041.113566        |
| 64-2 |     | 218391 | 274 | 8375.731  | -1155605.071993      |
| 53-1 |     | 218376 | 074 | 8365.753  | -1446868.119451      |
| 47-1 |     | 218368 | 144 | 8378.709  | -480006.410111       |
| E71  |     | 218366 | 095 | 8362.585  | -163553.953150       |
| 75-1 |     | 218383 | 534 | 83791.352 | 1635595.353264       |
|      |     |        |     | 原 價       | 701.294265           |
|      |     |        |     | 面 積       | 350.6467125          |
|      |     |        |     | 價 值       | 350.84               |

| 地 點  | ③ | 502-29 | $X_n$      | $Y_n$     | $(X_n - \bar{X})^2$ | $(Y_n - \bar{Y})^2$ |
|------|---|--------|------------|-----------|---------------------|---------------------|
| 82   |   |        | 218897.502 | 83178.706 | 957573.980252       |                     |
| 83   |   |        | 218904.799 | 85163.449 | 230632.607946       |                     |
| LX1  |   |        | 218900.858 | 88159.886 | -581384.305130      |                     |
| 64-2 |   |        | 218986.341 | 86156.686 | -800694.988470      |                     |
| 64-4 |   |        | 218986.211 | 88373.731 | -375965.983777      |                     |
| 76   |   |        | 218992.877 | 87675.958 | 570221.487778       |                     |
|      |   |        | 總 計        | 500       | 346.333998          |                     |
|      |   |        | 西 城        |           | 173.165995          |                     |
|      |   |        | 西 城        |           | 173.165             |                     |

縮尺

人請申

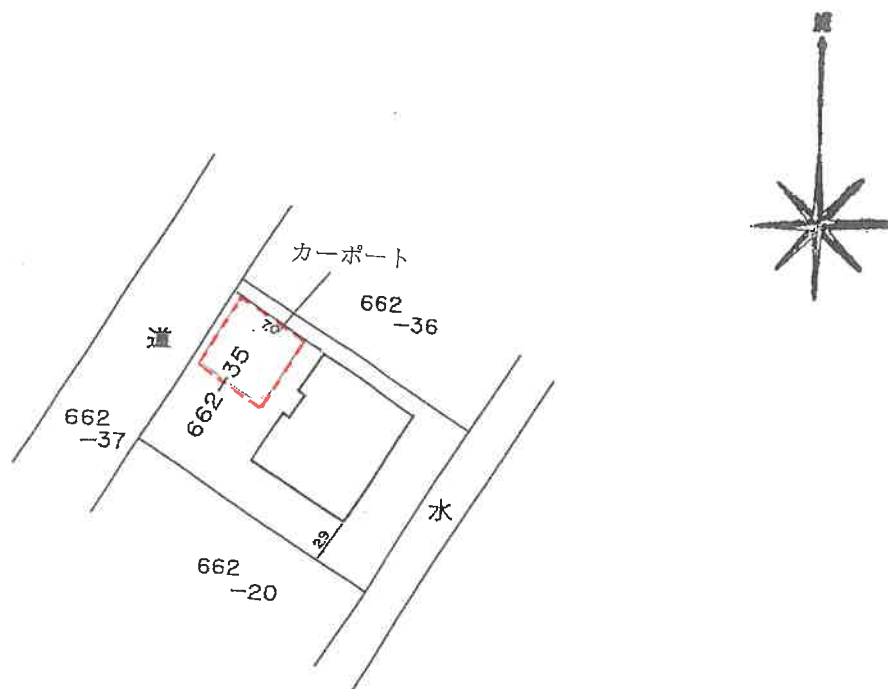
新潟県土地家屋調査士会

縮尺  $\frac{1}{500}$

# 建 物 図 面

家屋番号 662番35

建物の所在 北蒲原郡聖籠町大字諏訪山字木ノ株 662番地35



評価人加筆

申請人



縮尺

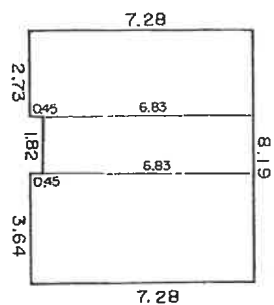
1 / 500

# 各階平面図

家

建物

1階



求積

$$7.28 \times 2.73 = 19.8744$$

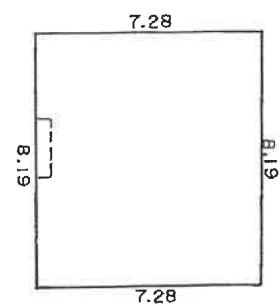
$$6.83 \times 1.82 = 12.4306$$

$$7.28 \times 3.64 = 26.4992$$

$$\text{計 } 58.8042$$

$$1\text{階 } 58.80 \text{ m}^2$$

2階



求積

$$8.19 \times 7.28 = 59.6232$$

$$2\text{階 } 59.62 \text{ m}^2$$

作成者

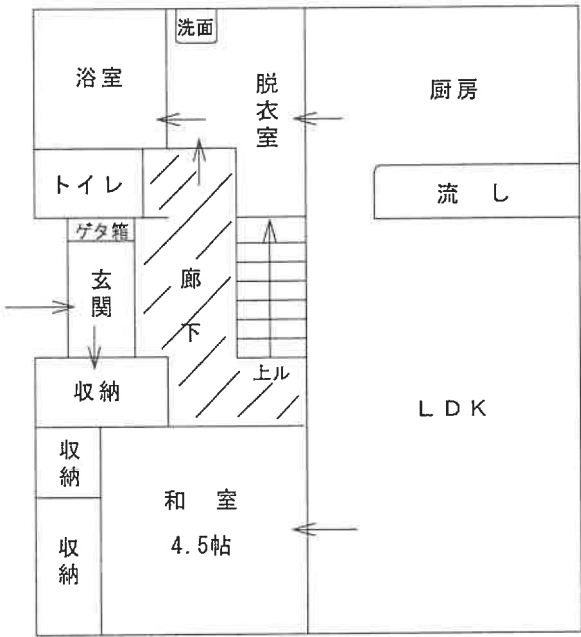
縮尺

1/250

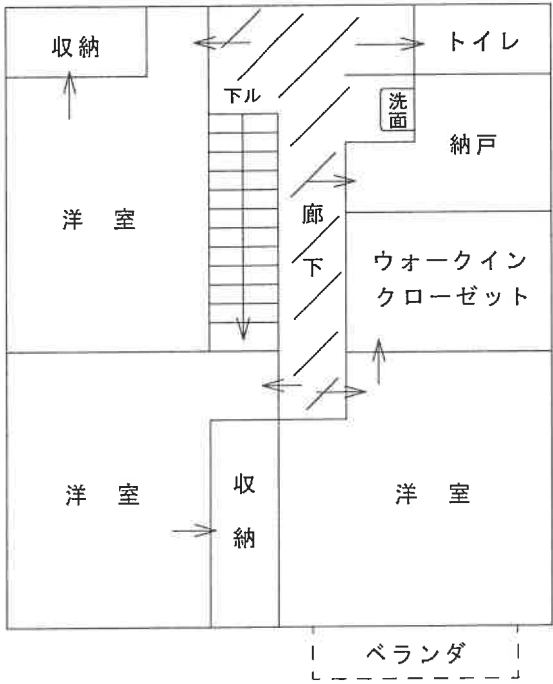
申

間 取 図（概略）

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



1 階



2 階