

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月10日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

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 6月 9日 午前 9時00分から 令和 7年 6月16日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月23日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 7月 7日 午前 9時30分 場 所 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月25日 午前 9時00分から 令和 7年 6月27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 3月10日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 7, 10☆	780,000 624,000	一括	156,000	50,788	0
1	180,000				
7	330,000				
10	270,000				
備考					



物 件 目 録

☆ 1 所 在 新潟市西区木山字砂原

地 番 4 5 番 1

地 目 畑

地 積 2 0 4 平方メートル

7 所 在 新潟市西区東山字宮ノ前

地 番 1 1 5 1 番

地 目 宅地

地 積 4 7 2 . 0 0 平方メートル

1 0 所 在 新潟市西区東山字宮ノ前 1 1 5 1 番地

家屋 番号 1 1 5 1 番

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 2 4 . 0 4 平方メートル

(現況)

所 在 新潟市西区東山字宮ノ前 1 1 5 1 番地、新潟市西区東山字大囲 1 1 5 0 番地 1、新潟市西区木山字砂原 4 5 番地 1

床 面 積 約 3 6 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 1.32平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 3日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

1 不動産の表示

【物件番号1, 7, 10】

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, 7, 10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

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, 7】

次の隣地との境界が不明確である。

- (1) 地番1152番
- (2) 地番1195番
- (3) 南東側の「道」部分(法定外公共物(赤道))
- (4) 地番45番2

【物件番号10】

本件建物につき、その一部の敷地(地番1150番1)の敷地利用権はない。

《 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 新潟市西区木山字砂原

地 番 4 5 番 1

地 目 畑

地 積 2 0 4 平方メートル

7 所 在 新潟市西区東山字宮ノ前

地 番 1 1 5 1 番

地 目 宅地

地 積 4 7 2 . 0 0 平方メートル

1 0 所 在 新潟市西区東山字宮ノ前 1 1 5 1 番地

家屋 番号 1 1 5 1 番

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 2 4 . 0 4 平方メートル

(現況)

所 在 新潟市西区東山字宮ノ前 1 1 5 1 番地、新潟市西区東
山字大畠 1 1 5 0 番地 1、新潟市西区木山字砂原 4 5
番地 1

床 面 積 約 3 6 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 1.32 平方メートル





令和6年(ケ)第71号
令和6年9月24日受理
令和6年11月 5 日提出

現況調査報告書

(物件1、7、10)

新潟地方裁判所
執行官 西 方 清 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|-----|--------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区木山字砂原 |
| | 地 番 | 45 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 204 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 |
| | 地 番 | 1151 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 472.00 平方メートル |
| 1.0 | 所 在 | 新潟市西区東山字宮ノ前 1151 番地 |
| | 家屋 番号 | 1151 番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 124.04 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1.32 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、7
現況地目	■宅地(物件7) □公衆用道路(物件) ■農地(物件1)
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	1. 物件1、7の土地は、物件10の建物敷地等として一体利用され、相互の境界が不明確である。 2. 物件1の土地につき、新潟市農業委員会から「現況地目農地、買受適格証明書要(3条買受適格または5条買受適格)」との回答があった。 3. 物件1の土地と1152番、1195番、45番2の各土地との境界が不明確である。 4. 物件1、7の一体地と南側の「道」との境界が不明確である。 5. 物件10の建物の一部が上記の「道」にはみ出している可能性がある。 6. 物件1の土地の南東端付近に荒廃したバスの待合所(非建物と認定)がある。
建物	物件10
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(□主である建物 ■附属建物) ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 約367平方メートル
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工場(空き家)として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	□ない ■ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	本建物の所在は「新潟市西区東山字宮ノ前1151番地、東山字大囲1150

	番地1、木山字砂原45番地1」である。				
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年()第 号		
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

目的外土地の概況 (物件10関係)			
所 在	新潟市西区東山字大囲		
地 番	1150番1		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	72平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
その他の事項			
☐ 関係人(☐ (建物所有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和 年 月 日		
最初の契約日	令和 年 月 日		
契約等期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契約等貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当事者借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地代前払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	☐ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☐ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
その他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (株式会社やま義の元 代表者、所有者の子)	所有者のBは父である。前所有者のCは祖父である。私は昭和49年生まれである。 物件1の土地は、物件7の土地の北東側に隣接している。 旧工場（物件10の主である建物）と県道新潟寺泊線との間には、赤道、第三者所有地（1149番2）、B所有の売却外土地（1150番1）がある。 物件10の建物が赤道や第三者所有地にはみ出しているという認識はない。旧工場の南西側にあるキュービクルのすぐ下（南東側）にあぜ道があり、それが斜めに県道の方に伸びていたと思う。 なお、このキュービクルは、旧工場のほか、新工場等（家屋番号1156番1及び家屋番号1156番2の建物）の変電設備として利用していた。 旧工場を増築した時期は分らない。新工場等を建てた平成元年ころ、旧工場を倉庫として使用するために手直しをした記憶がある。そのときに多少広がったかもしれない。それ以前のことは分らない。 便所（物件10の附属建物符号1）の位置は移動していない。昔からこの場所にあった。 旧工場の東側にあるバスの待合所について、昔からそこにあったもので全く意識をしていなかった。待合所の下の土地が当方の土地かどうかよく分らない。もしかしたら後ろの方の半分くらいが掛かっているのかもしれない。設置者は分らない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

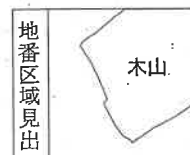
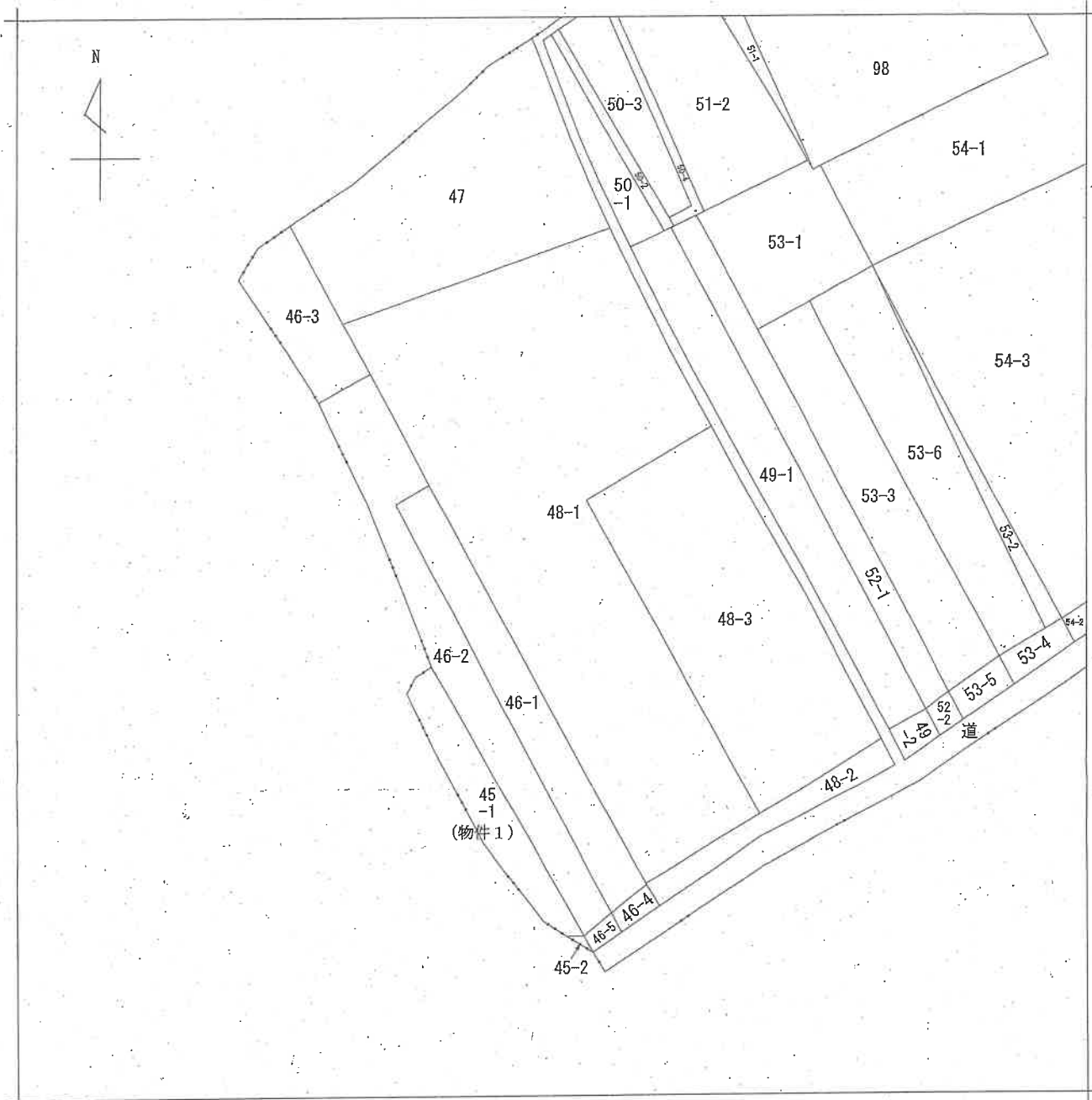
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月25日 (水) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
6年9月25日 (水) 13:10-13:10	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求
6年9月26日 (木) 10:00-10:00	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の受領
6年9月26日 (木) 11:55-12:36	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
6年9月27日 (金) : - :	当庁	物件1の土地につき、新潟市農業委員会西区事務所に照会書を送付
6年9月30日 (月) 11:16-11:21	新潟地方法務局	登記事項要約書、履歴事項全部証明書の請求及び受領
6年9月30日 (月) 12:34-13:59	受命物件所在地	立入調査(物件11の建物の2階部分を除く)、写真撮影
6年10月1日 (火) 12:40-12:48	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
6年10月10日 (木) 9:02-10:28	受命物件所在地	物件11の建物の2階部分につき立入調査、写真撮影
6年10月15日 (火) : - :	当庁	破産者株式会社やま義の破産管財人に借用した鍵を送付
6年10月16日 (水) 7:55-8:07	受命物件所在地	物件1、7の土地につき、立入調査、写真撮影
6年10月16日 (水) 12:32-12:43	当庁	Aから電話聴取
6年10月17日 (木) 14:05-14:10	新潟地方法務局	地積測量図の請求及び受領
6年10月23日 (水) 12:31-12:41	当庁	Aから電話聴取
6年10月24日 (木) 11:34-11:38	新潟地方法務局	登記事項証明書、閉鎖登記簿謄本の請求及び受領
(特記事項)		

■ 令和6年10月10日

物件11の建物の2階部分につき、破産者株式会社やま義の破産管財人から借用した鍵を使用して解錠して建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	新潟市西区木山字砂原				地番	48番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治24年11月				備付年月日(原図)		補記事項			

新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小



請求部	所在	新潟市西区東山字宮ノ前				地番	1154番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治24年11月			備付年月日(原図)		補記事項				

新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和39年8月22日

319260

④ 45 後新同

地積測量図

地番	45-1-2
土地の所在	新潟市米山字砂原

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西区」に変更

(B) 45-1-2
 $2.0 \times 1.0 = 2.0$
 $\frac{1}{2} \times 1.0 \times 1.0 = 0.5$
 $2.0 - 0.5 = 1.5$

(A) 45-1 (物件1)
 $3.0 \times 1.0 = 3.0$
 $3.0 - 1.5 = 1.5$

受付 第	号
作製年 昭和39年	月日
作製者	

昭和39年7月21日

作製者

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

測量士

昭和39年8月22日登記

新潟地方建設局備付図面写し
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

156722

面
区
物
建

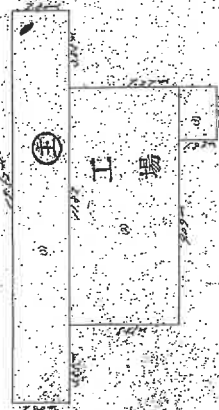
1151番 (物件10)

家 匪 番 号

新潟市東山字宮ノ前ノ5ノ番地

平成19年4月1日区制施行により、

「新潟市西区」に変更



求積計算表

ψ	2.80	$\sim$	19.52	$=$	54.656
ω	5.45	$\times$	11.82	$=$	64.419
φ	1.82	$\times$	2.73	$=$	4.9686
					124.0436

便所



求積計算表

10

製作製

月28日(作製)

1 050 50

人譜

0051/500

新潟地方事務局備付図面写し

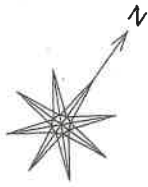
(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

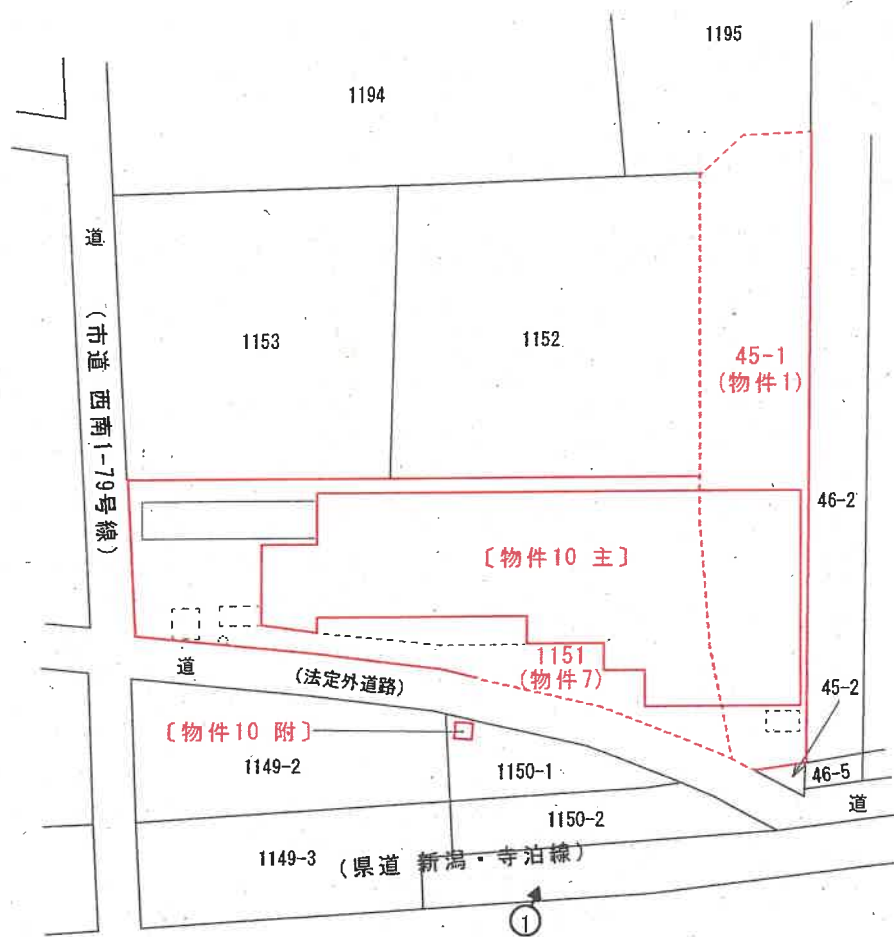
昭和・平成53年8月29日登記

土地建物位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



○➤ 印は写真撮影位置、方向



執行官加筆
「評価人作成」

所 在 新潟市西区東山字宮ノ前1151番地、東山字大囲1150番地1、木山字砂原45番地1

(主である建物)

種 類 工場

構 造 木造亜鉛メッキ銅板葺平家建

縮 尺 1/200

現況床面積 約367 m²

登記床面積 124.04 m²

変 更 面 積 約242.96 m²

(附属建物 符号1)

種 類 便所

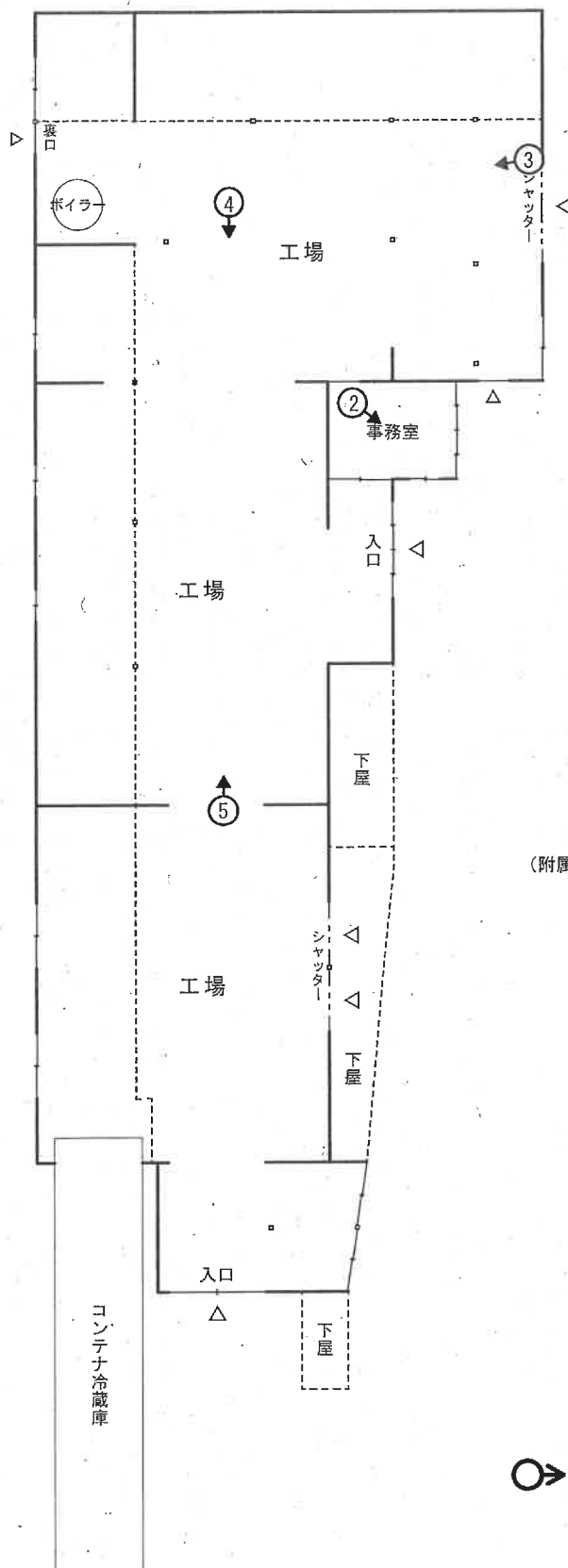
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

登記床面積 1.32 m²

〔物件10〕

間 取 図

(主である建物)



⑥
便所
(附属建物 符号1)

○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

「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 6 年 (ケ) 第 71 号
令和 6 年 10 月 10 日 現地調査
令和 6 年 10 月 31 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1、7、10)

評価人 不動産鑑定士

立 川 健 三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 780,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 180,000 円
7 (土地)	金 330,000 円
10 (建物)	金 270,000 円

- 1 一括価格は、各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 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、7の土地の内訳価格は物件10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10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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 地 目 地 積	新潟市西区木山字砂原 45番1 畑 204平方メートル	特記事項参照。
7	所 在 地 地 目 地 積	新潟市西区東山字宮ノ前 1151番 宅地 472.00平方メートル	同左。
10	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市西区東山字宮ノ前1151番地 1151番 工場 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 124.04平方メートル	調査の結果、所在する地番等は「1151番地、東山字大囲1150番地1、木山字砂原45番地1」であり、現況床面積は以下のとおりである。 床面積 約367㎡ (変更面積 約242.96㎡)
	(附属建物)		同左。
	符 号	1	
	種 類	便所	
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建	
	床 面 積	1.32平方メートル	
特 記 事 項			
・土地建物の位置関係について 物件1、7の土地は一体となって、物件10の建物の敷地等として利用されているが、公図の信頼性が低い地域であるため、建物図面・各階平面図、周辺の地積測量図、上下水道配管図、地形図、市道・県道現況平面図、航空写真等との照合を行い、さらに現地で巻尺測定を行って、現況利用に基づく土地と建物との位置関係を、附属資料「土地建物位置関係図（概略）」のとおり認定した。 また、本評価における評価数量は、登記地積を採用するものとするが、各物件の正確な位置、地積、筆界を確定するためには、別途、精密な測量等の手続きが必要となる。			

特 記 事 項

- ・ 物件1の地目について

物件1の地目は、新潟市農業委員会西区事務所の回答で農地となっているため、買受けに際しては買受適格証明書（3条買受適格または5条買受適格）が必要となる。

なお、本土地は農地の転用許可を受けずに長らく建物の敷地の一部として利用されてきたものであり、課税上も宅地と認定されていることから、評価に際しては宅地価格を基礎として評価するものとする。

- ・ 目的外土地について

物件10の附属建物符号1が以下の目的外土地上に所在している。

- ・ 所在地番 新潟市西区東山字大囲1150番1

- ・ 地 目 雑種地

- ・ 地 積 72㎡

- ・ 所 有 者 建物所有者

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、7）

位 置 ・ 交 通	JR越後線「越後赤塚」駅の北西方、道路距離にして約2.9kmの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、新潟市西区の南西側郊外に位置する、県道 新潟・寺泊線の北西側沿接及びその背後に、既存の事業所、小規模工場、資材置き場、農業関連施設、農地、未利用地等が見られる地域であり、県道を介した南東側一帯には既存の農家集落が形成されている。 公法上、宅地開発や建物建築が制限される市街化調整区域に属しており、地域要因の目立った変動も認められないことから、今後も現在の地域環境が維持されるものと予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない 一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% — 農振法上の農用地区域外（除外地）
画 地 条 件	物件1、7の土地は、南西側幅員約3.0m市道、南東側幅員約2.4m道路及び幅員約7.0m県道に接面する、南西側現況間口約10.5m、現況奥行約45mの不整形な画地である。三方路地。 規模：676.00㎡（登記）。 なお、県道と接面することで接道義務を充足していると推定される。	
接 面 道 路	・南西側幅員約3.0m舗装市道 （西南1-79号線、建築基準法上の道路ではない） ・南東側幅員約2.4m未舗装道路 （法定外道路、建築基準法上の道路ではない） ・南東側幅員約7.0m舗装県道 （新潟・寺泊線、建築基準法42条1項1号に該当）	

土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1、7の土地は、物件10の建物の敷地等として利用されている。物件1の北西側にはプラスチックケース等が残置されているほか、南東端付近に荒廃したバスの待合所（建物ではない）が設置されている。 以前は県道から乗り入れが行われていた様であり、物件7、物件1の南東側、売却外土地1150番1（物件7、1と同一所有者）、赤道がコンクリート舗装されて一体化している。なお、赤道についての使用許可は受けていない。 南西側から物件10の附属建物が存する付近までは、物件7と赤道との境界に縁石等があり、概ねの境界が確認できるが、その先の県道までの境界は不明確である。 また、物件1の土地の北西側は、隣接する1152番と1195番と一体化しており、境界は不明確である。（附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照。）
供給処理施設	上水道 あり（引込み済） 都市ガス なし 下水道 特記事項参照
特記事項	・下水道について 新潟市下水道管理センターによると、 「本土地の最寄りまで下水道の本管が整備されていますが、処理開始区域に含まれていないことから、下水道負担金の賦課はまだ行われておらず、各土地への汚水桝の設置も行われていません。但し、個別に工事を行い、下水道に接続して排水することは可能です。」とのことである。 ・都市計画法上の開発許可及び建築許可について 物件7の土地は、都市計画法上の線引きが行われる以前から宅地状態（旧既存宅地）にあったと推定され、都市計画法上の開発許可は受けていない。 なお、本土地において建築行為（建替え、増改築、用途変更等）を行う場合には、原則として都市計画法上の建築許可が必要となる。許可要件等の詳細については、許可権者である新潟市（窓口：新潟市西区建設課まちづくり係）において、買受人自らが確認されたい。 ・キュービクルについて 物件7の南西側付近に存するキュービクルは、本建物（物件10）と他の建物（売却単位の異なる物件11及び12の建物）との共通の変電設備となっている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件10）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 昭和45年10月1日新築（登記上） 経過年数 約54年 経済的残存耐用年数 約 0年（経済的耐用年数をほぼ満了している）
主たる仕様	構造 木造 屋根 丸波カラー鋼板 外壁 丸波カラー鋼板 内壁 現し（なし）、一部ペイントボード 天井 現し（なし）、一部ペイントボード 床 モルタル 設備 電気、給排水衛生 その他 ー
床面積（現況）	約367㎡（変更面積 約242.96㎡）
現況用途等	階 層 1階 現況用途 工場 間 取 り 工場（附属資料「間取図」参照）
建物の品等	劣る 木造の小規模な工場で、内装・設備の殆ど無い簡易構造の建物である。施工の程度・設備水準は倉庫と同程度であり、工場としての品等は劣っている。
保守管理の状態	相当に劣る 経年による建物全体の老朽化や損傷が顕著である。
建物の利用状況	建物所有者が工場（空き家状態）として使用している。
特記事項	・附属建物 符号1の概要について ・建築年月日 昭和45年10月1日 ・仕様 構造 コンクリートブロック造 屋根 陸屋根（コンクリート板） 外壁 コンクリートブロック ・床面積 1.32㎡ ・現況用途 便所 ・施工 劣る ・維持管理 老朽化・損傷が著しい。 ・利用状況 建物所有者が便所として使用している。 （長らく利用されていないと推定される。）

特 記 事 項	・工場の生産能力等について 工場内に生産設備はなく、現状で製品の製造はできない。 なお、工場内には老朽化したボイラーが存するほか、建物と接続する形でコンテナ冷蔵庫が設置されている。 ・都市計画法上の建築許可について 既述のとおり、本建物について建築行為（建替え、増改築、用途変更等）を行う場合には、原則として都市計画法上の建築許可が必要となる。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、7(土地)

物件1、7一体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	10,600	0.71	204	0.47	720,000
7	10,600	0.71	472.00	0.47	1,670,000
合 計					2,390,000

ア 標 準 価 格

近隣地域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)から規準し、地価水準及びその動向を勘案して、標準価格(幅員約7.0m舗装県道に面する画地)を査定した。

地価公示地 新潟西 - 24 を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} \\ 9,570\text{円}/\text{㎡} & \times 99.8/100 & \times 100/100 & \times 100/90 & \asymp 10,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 行政条件(既存集落区域内)で優るが、街路条件・環境条件で劣る。-10%

イ 個 別 格 差 : 三方路地 +1% → 1.01、形状・接道状況 -30% → 0.70、相乗積 約0.71

ウ 地 積 : 登記地積を採用した。

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し費用等を勘案して査定。

② 物件10(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等を考慮した上、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10

物件10

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
主	115,000	367.00	0.005	210,000
附	備忘価格につき			10,000
合 計				220,000

ウ 現価率

〔主である建物〕

- ・ 経過年数 約54年、経済的残存耐用年数 約0年、観察減価 90%、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 0.05 + (1 - 0.05) ×
{ 経済的残存耐用年数 約0年 / (経過年数 約54年 + 経済的残存耐用年数 約0年) }]
観察減価率
× (1 - 0.9) = 0.005

〔附属建物 符号1〕

老朽化・損傷が著しい小規模な便所であり、市場価値は殆ど認められないことから、評価額を10,000円(備忘価格)と決定した。

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価格を控除し、建物については敷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。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	720,000	0.35×0.45	法定地上権	110,000
7	1,670,000	0.35	法定地上権	580,000
合 計				690,000

イ 敷地利用権等割合：物件10の建物に伴う法定地上権の及ぶ範囲を、建物の配置、利用現況等を勘案して、物件1全地積の約45%、物件7の全地積と判定した。

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	720,000	-110,000	—	0.50	0.60	180,000
7	1,670,000	-580,000	—	0.50	0.60	330,000
10	220,000	+690,000	—	0.50	0.60	270,000
一括価格(合計)						780,000

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：筆界・境界が不明確であること、残置物や荒廃したバスの待合所等が存すること、キュービクルが他の建物と共通であること、附属建物が目的外土地上に存すること、敷地の一部が無許可転用であること等、に伴う市場流通性の減退を考慮して、上記のとおり査定した。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率。-40%

第6 参考価格資料

1 地価公示地（新潟西 - 24）

所 在：新潟市西区神山字屋敷添126番5外
位 置：JR「越後赤塚」駅まで道路距離約3kmに位置する。
価 格 時 点：令和6年1月1日
標 準 価 格：9,570 円／m²
地 積：612m²
供給処理施設：上水道
接 面 道 路：南東側幅員約4.5m舗装市道
用途指定等：市街化調整区域
(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域。

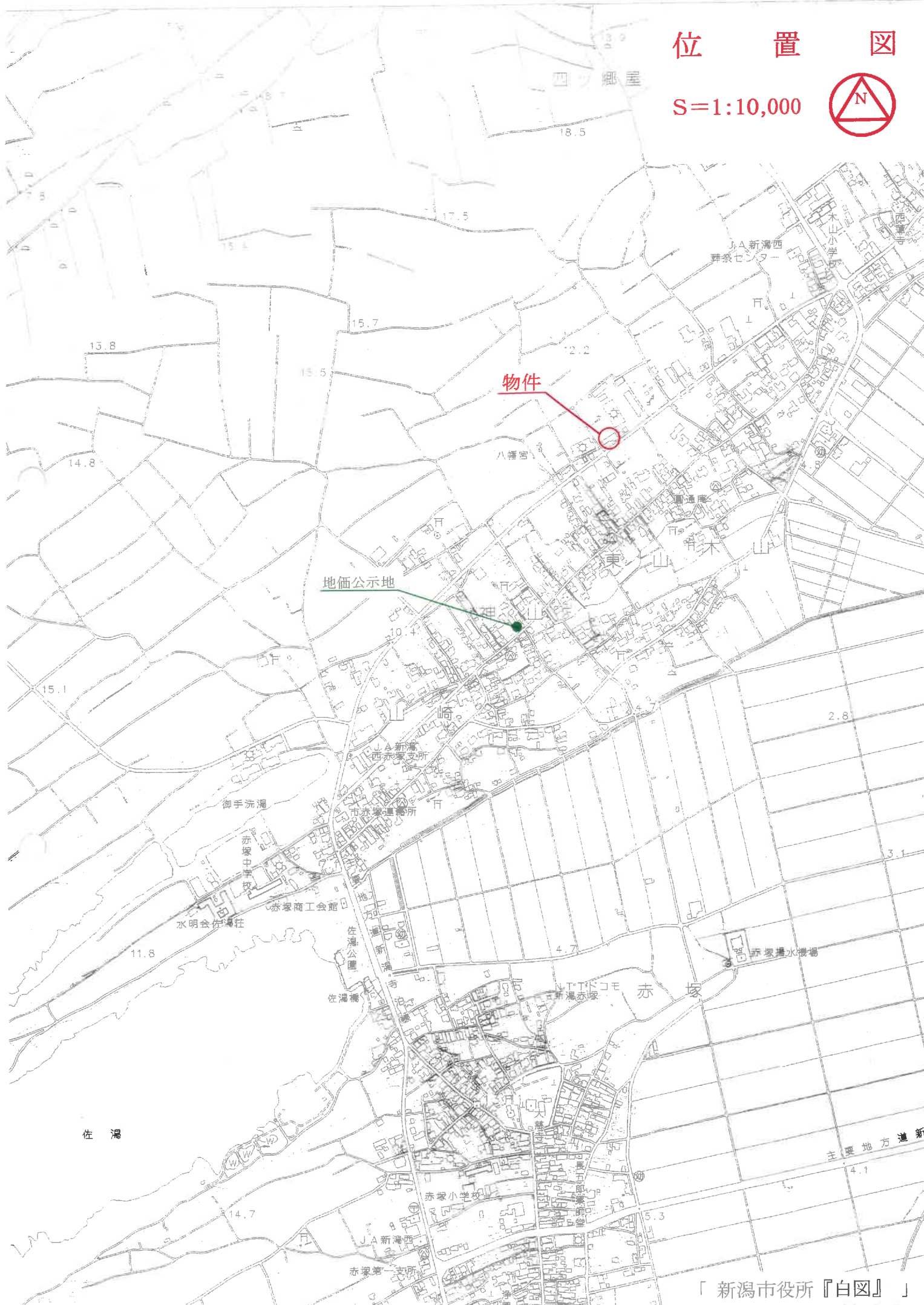
第7 附属資料の表示

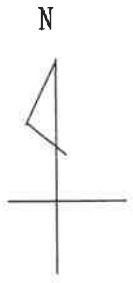
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図・求積図

以 上

位置図

S=1:10,000





公 図 写 し

S=1: 600



47

46-3

49-1

48-1

48-3

46-2

46-1

物件1

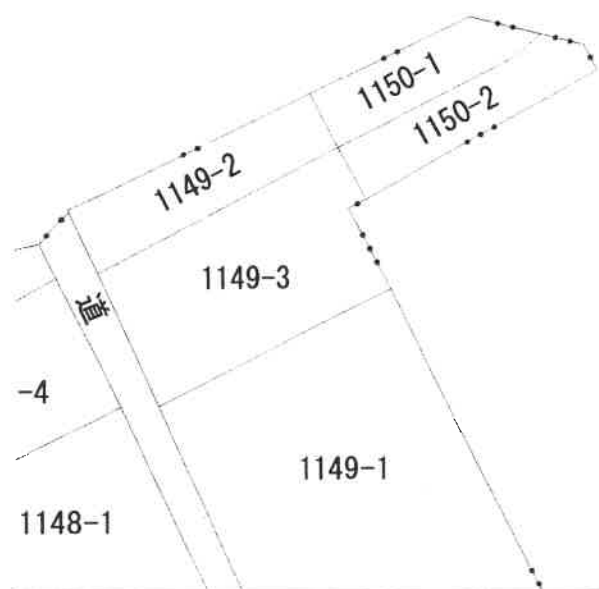
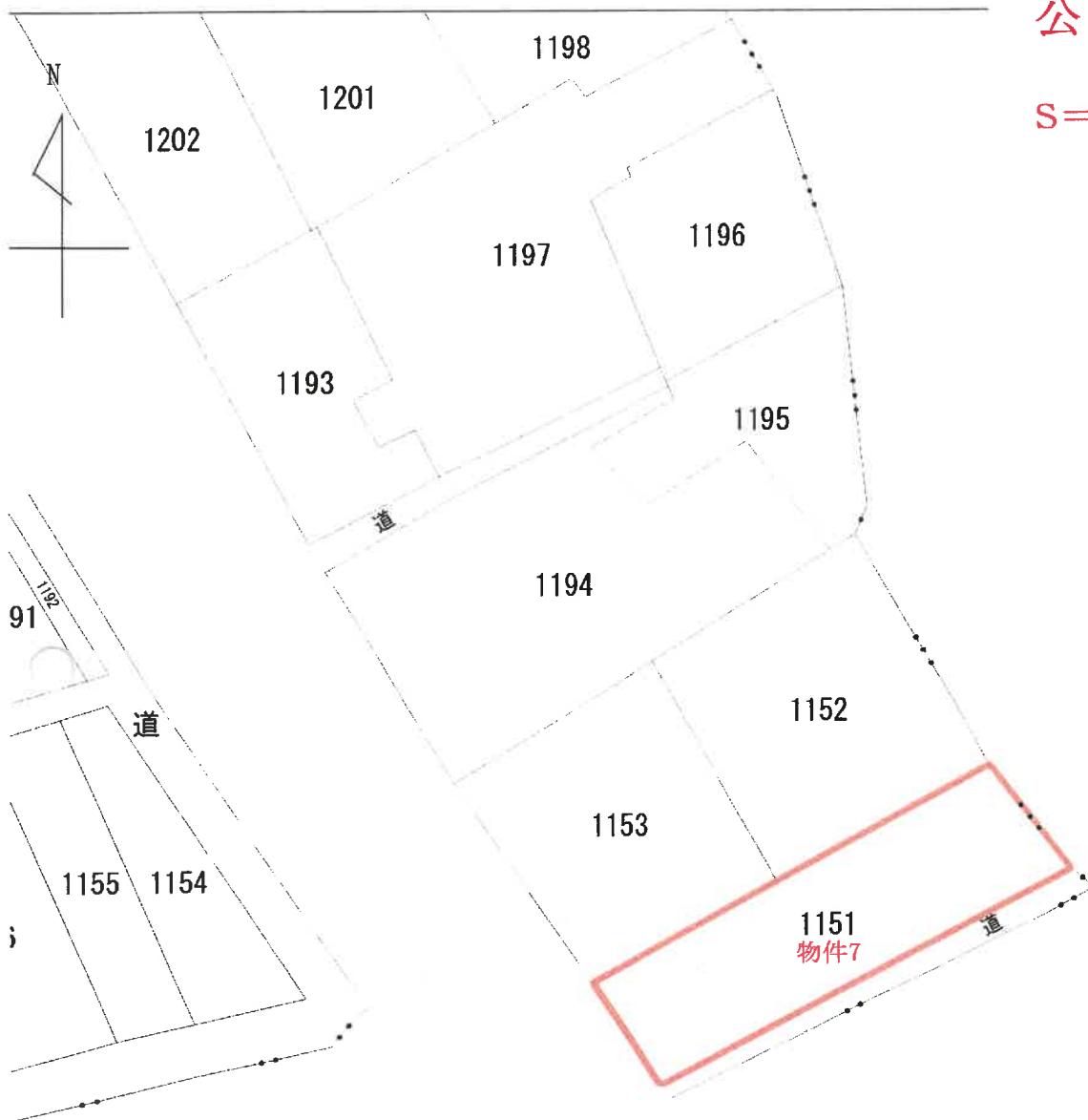
45-1

48-2

45-2

46-5

46-4



319260

前 45 後・新同一

地積測量図

(参考)

地番	45-1 45-2
土地の所在	新潟市水山字砂原

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市西区]に変更

(B) 45-1-2

$$2.0 \times 1.0 = 2.0 \text{ 坪}$$
$$\frac{1}{2} \times 1.00 \div 0.001$$

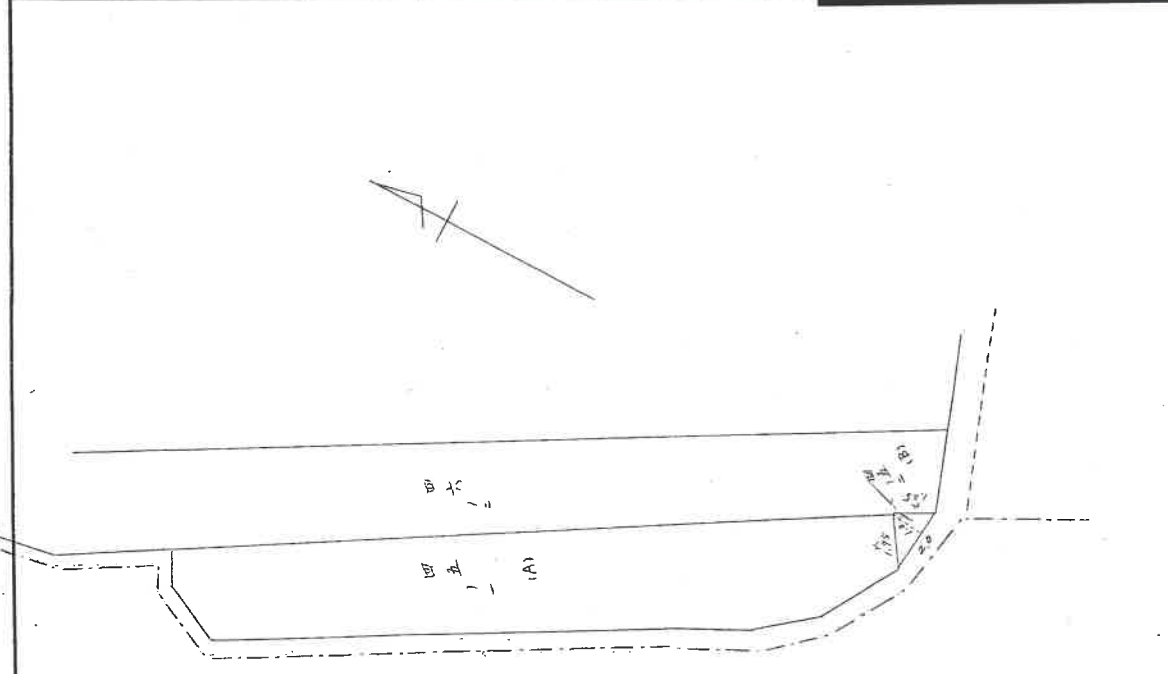
(A) 45-1

$$3.00 - 1.00 = 2.00 \text{ 坪}$$
$$2.00 \div 0.001 = 2.00$$

受付						
受	第	号				
作	製	年	月	日		
昭和	39	年	7	月	22	日

作製者

嘱託者



縮尺	$\frac{1}{300}$
----	-----------------

(A.B-3)

昭和 平成 39 年 8 月 22 日登記

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

登記年月日：昭和53年8月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年8月15日 新潟県地方方法務局

登記官

建物図面

1151番

家屋番号

新潟市東山字宮ノ前ノノノノ番地

建物の所在

物件10

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西区」に変更

各階平面図

156722



求積計算表

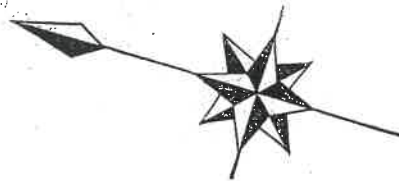
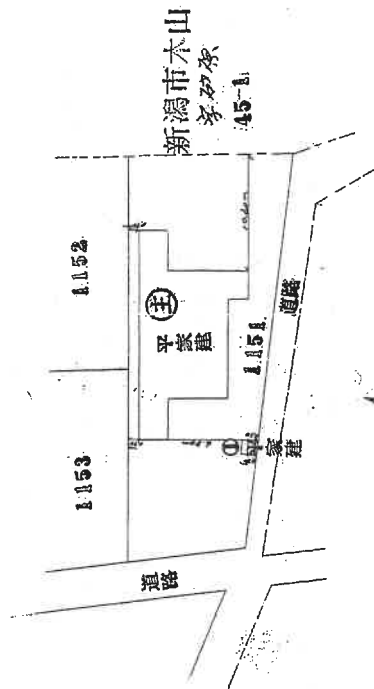
①	2.80	×	10.52	=	54.656
②	5.45	×	11.82	=	64.419
③	1.82	×	2.73	=	4.9686
					124.0436

便所



求積計算表

$$1.10 \times 1.20 = 1.32$$



作製者

26日(作製)

縮尺 1/250

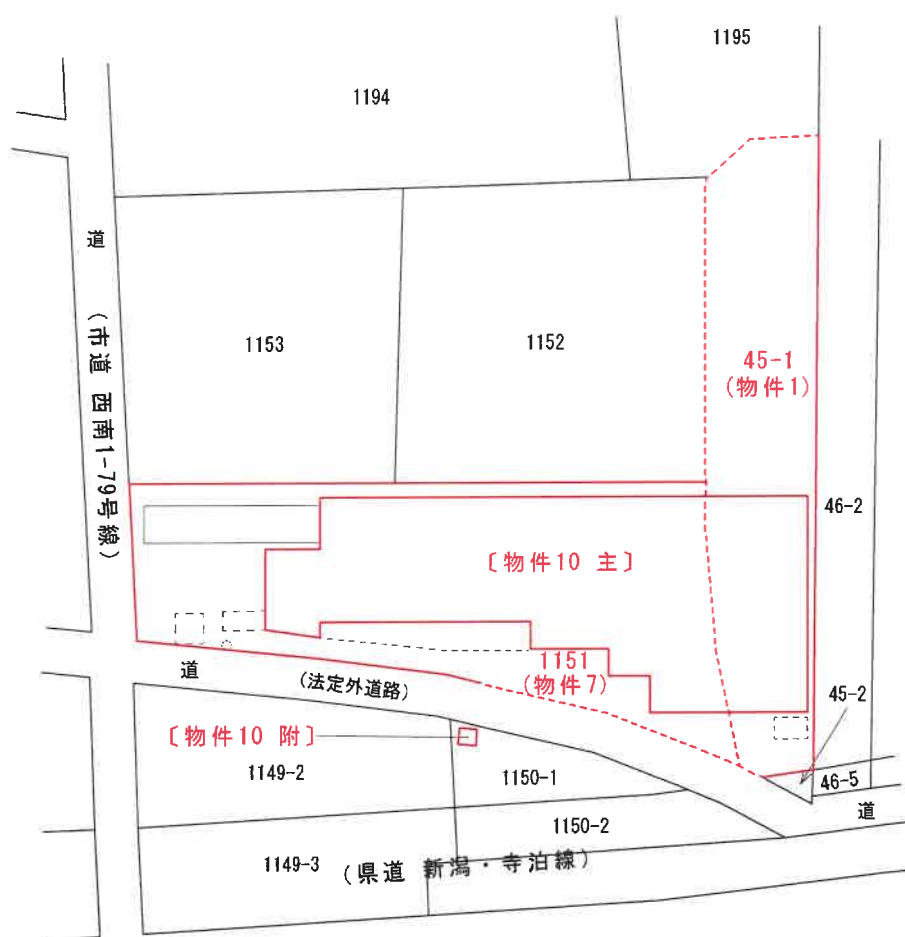
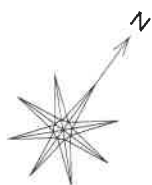
申請人

縮尺 1/500

昭和53年8月29日登記

土地建物位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



所 在 新潟市西区東山字宮ノ前1151番地、東山字大囲1150番地1、木山字砂原45番地1

(主である建物)

種 類 工場

構 造 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建

現況床面積 約367 m²

登記床面積 124.04 m²

変 更 面 積 約242.96 m²

(附属建物 符号1)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

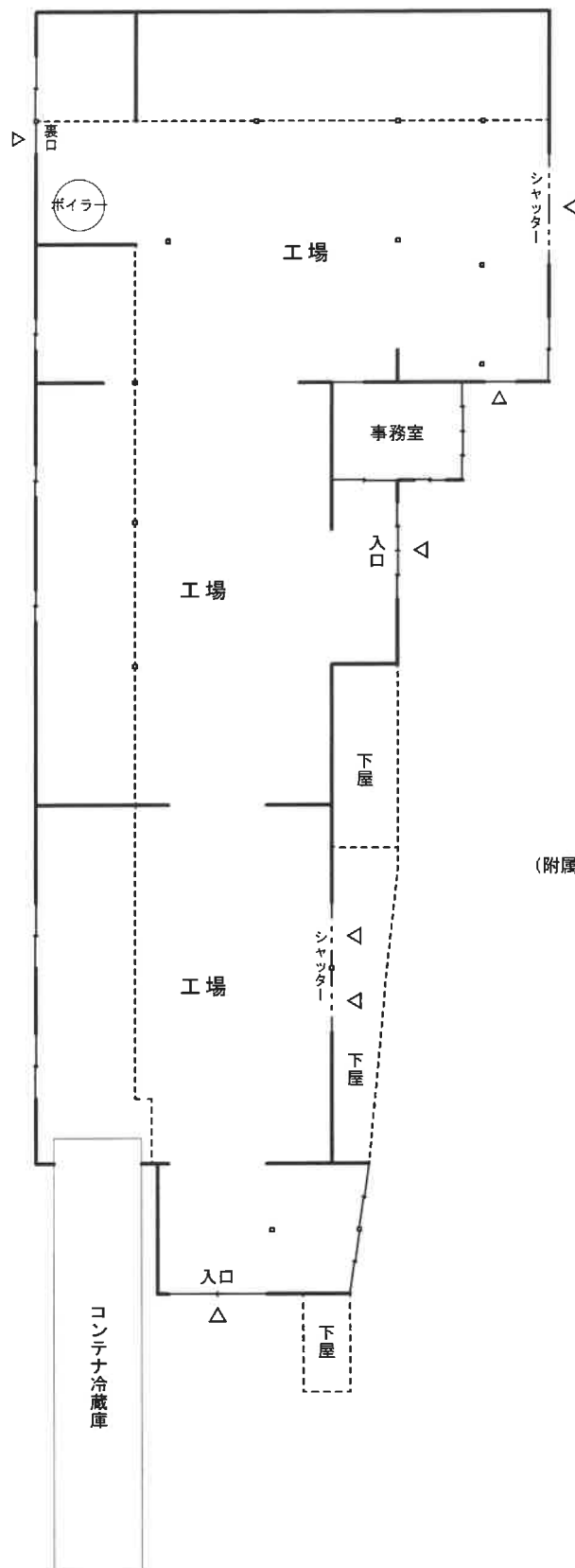
登記床面積 1.32 m²

縮 尺 1/200

[物件 1 0]

間 取 図

(主である建物)



▽
便所
(附属建物 符号1)

「評価人作成」

所 在 新潟市西区東山宇宮ノ前1151番地、東山字大囲1150番地1、木山字砂原45番地1

(主である建物)

種 類 工場

構 造 木造垂鉛メッキ銅板葺平家建

縮 尺 1/300

現況床面積 約 367 m²

登記床面積 124.04 m²

変 更 面 積 約 242.96 m²

(附属建物 符号 1)

種 類 便所

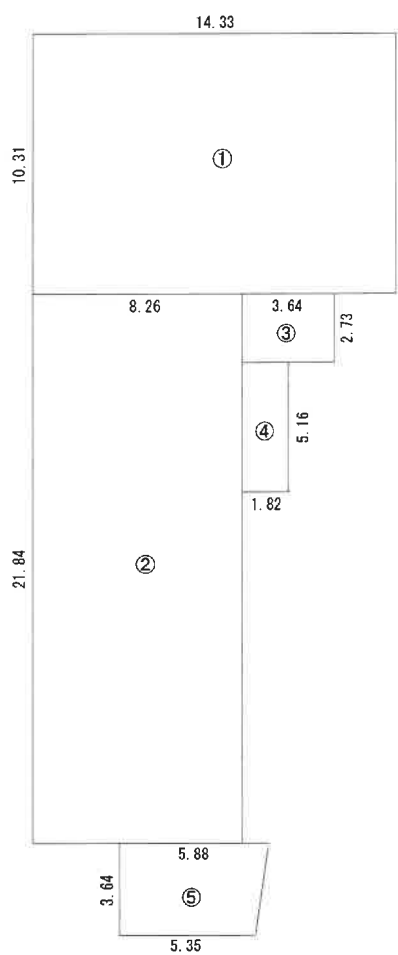
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

登記床面積 1.32 m²

〔 物 件 1 0 〕

求 積 図

(主である建物)



(現況床面積)

$$\textcircled{1} 10.31 \times 14.33 = 147.7423$$

$$\textcircled{2} 21.84 \times 8.26 = 180.3984$$

$$\textcircled{3} 2.73 \times 3.64 = 9.9372$$

$$\textcircled{4} 5.16 \times 1.82 = 9.3912$$

$$\textcircled{5} (5.88 + 5.35) \times 3.64 \div 2 = 20.4386$$

$$367.9077 \rightarrow \underline{\underline{\text{約 } 367 \text{ m}^2}}$$

(変更床面積)

登記面積

$$\text{約 } 367 \text{ m}^2 - 124.04 \text{ m}^2 = \underline{\underline{\text{約 } 242.96 \text{ m}^2}}$$