

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月25日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小 川 智 巳

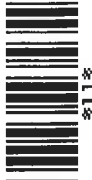
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 9月22日 午前 9時00分から 令和 7年 9月29日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 6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10月20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10月 8日 午前 9時00分から 令和 7年10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。
<p>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 8月25日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。</p>	



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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	27,940,000 22,352,000	一括	5,588,000	214,117	84,747
1	11,840,000				
2	380,000				
3	340,000				
4	15,380,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市東区中山一丁目 |
| | 地 番 | 36番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 912.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区中山一丁目 |
| | 地 番 | 36番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区中山一丁目 |
| | 地 番 | 36番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.46平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市東区中山一丁目36番地1 |
| | 家屋 番号 | 36番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 92.01平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 約19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

本件建物の敷地として、本件各土地のほか、売却対象外の土地（地番36番6全部及び地番36番3の一部）を利用している。売却基準価額は、売却対象外土地の敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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 | 新潟市東区中山一丁目 |
| | 地 番 | 36番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 912.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区中山一丁目 |
| | 地 番 | 36番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区中山一丁目 |
| | 地 番 | 36番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.46平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市東区中山一丁目36番地1 |
| | 家屋 番号 | 36番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 92.01平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 約19平方メートル





令和7年(ケ)第35号
令和7年6月6日受理
令和7年7月15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 | 新潟市東区中山一丁目 |
| | 地 番 | 36番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 912.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区中山一丁目 |
| | 地 番 | 36番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.40平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区中山一丁目 |
| | 地 番 | 36番1-1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.46平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市東区中山一丁目36番地1 |
| | 家屋 番号 | 36番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 92.01平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	新潟市東区中山1丁目5番17号														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 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4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約19平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:物置		構造:木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建		床面積:約19平方メートル						
{	種類:物置														
	構造:木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建														
	床面積:約19平方メートル														
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 <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;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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

目的外土地の概況(その1)(物件4関係)		
1	所 在	新潟市東区中山1丁目
	地 番	36番6
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 用悪水路
	地 積	100平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亀田郷土地改良区)
	その他の事項	(登記事項要約書のとおり。ただし、地目は現況「宅地」である。)
2	所 在	新潟市東区中山1丁目
	地 番	36番3
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 用悪水路
	地 積	222平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約8平方メートル(図面上で概測))
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亀田郷土地改良区)
	その他の事項	(登記事項要約書のとおり。ただし、地目は、現況「宅地」である。上記占有部分以外は市道の一部となっている。)
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	

(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(その2) (物件4関係)	
■関係人(■A(所有者の親族) □ ())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 ■不明
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主 □土地所有者 □その他の者()
	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 ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
	<p>亀田郷土地改良区地域課土地係によれば、本来であれば本件所有者に払い下げを受けてもらっているはずと思われるが、古い事案なので具体的な事情は分からないとのことであり、占有権原は不明とせざるを得ない。</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1～3は、目的外土地（地番：36番6、36番3（一部）、所有者：亀田郷土地改良区）と共に物件4の敷地として一体的に使用されている。
- 2 物件1の北西角にコンクリート製の杭があり、隣地との境界を示していると思われる。
- 3 上記の杭以外にも、目的外土地（地番：36番3）の南西角付近、同（地番：36番6）の北東角付近にもコンクリート製の杭があり、それぞれ隣地または市道との境界を示していると思われる。
- 4 物件1の北側及び南西側にはブロック塀やフェンスが、物件3の南側（目的外土地（地番：36番3）の一部含む。）にもフェンスが、目的外土地（地番：36番6）の東側には細いU字溝が、それぞれあって隣地や市道とのおおよその境界を示していると思われる。
- 5 物件1～3及び上記目的外土地には、樹木等が盛大に繁茂しており、森林のような状態になっている。見かねた周辺住民が自費で樹木等の一部を伐採したり、除草したりしているようである。
- 6 物件1～3の中央付近には、倒壊した工作物（小屋であつたらしきもの）が複数存在する。
- 7 物件1の北東側に、未登記附属建物（物置）が存在する。同建物の東側の一部が目的外土地（地番：36番6）上に越境していると思われる。
- 8 物件4の主たる建物内には、家財道具の他、雑多な物が所狭しと散乱していて、長期間使用していない部屋等にはクモの巣が盛大に張っている。未登記附属建物内にも大量の物が詰め込まれていて、中に立ち入れない状態になっている。

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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の親族)	1 所有者は令和6年の夏頃まで、本件建物に住んでいたが、現在は私の住居と一緒に暮らしている。 2 本件建物では、以前店をやっていたらしい。 3 本件建物の敷地に、亀田郷土地改良区の土地が含まれているとのことだが、随分前、祖母(故人)が市とかの土地を買った、という話を聞いたことがある。ただし、私が子供の頃の記憶なので、うろ覚えである。 以上

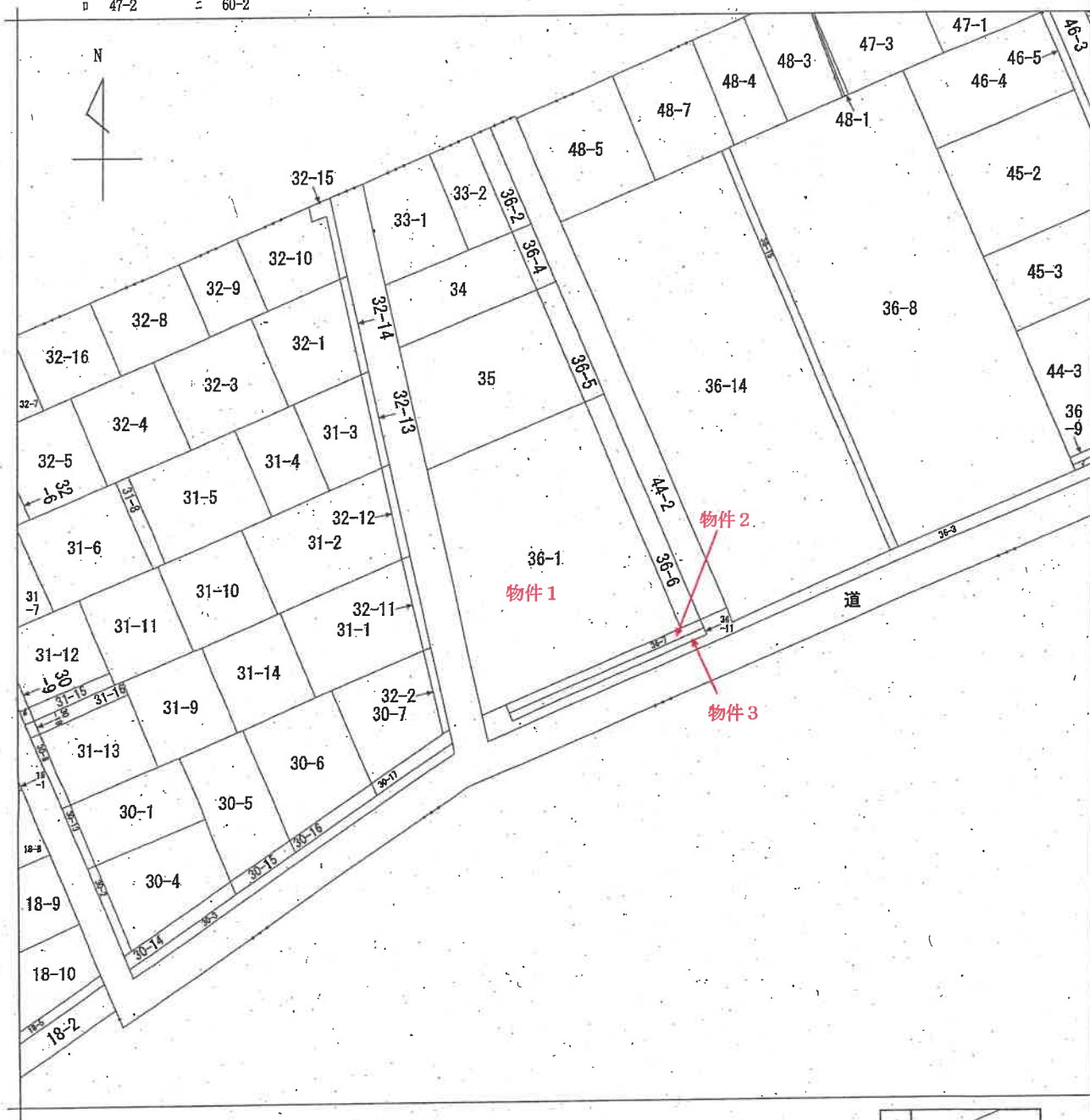
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年6月10日 (火) : - :	当庁	新潟市役所資産税課管理係へ固定資産評価証明書等申請書郵送 (返信用封筒同封)
7年6月10日 (火) 14:36-14:55	物件所在地	居住確認 (不在、表札あり、空き家か)、周辺聴き取り、外観写真撮影
7年6月10日 (火) 15:19-15:33	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
7年6月23日 (月) 13:45-14:45	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 () : - :		
年月日 () : - :		
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

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小

イ 36-13 ハ 48-6 * 30-18
ロ 47-2 ニ 60-2



地番区域見出
中山1丁目

請求部	所在	新潟市東区中山一丁目		地番	36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	土地改良所在図					
作成年月日				備付年月日(原図)		
補事項						

登記年月日：平成12年3月24日

205246

各階平面図

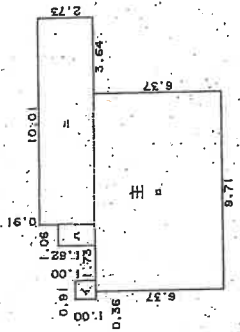
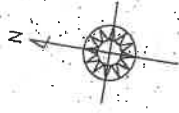
家屋番号 3.6-1

建築物の所在 新潟市中山1丁目86番地1

建築物図面

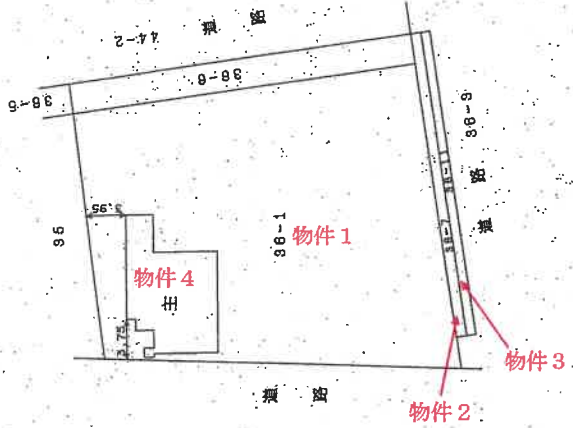
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

新潟地方法務局備付図面 A3をA4に縮小



求積致

- △ 1.00 X 0.91 = 0.9100
 - 6.37 X 9.71 = 61.8527
 - △ 1.82 X 1.06 = 1.9292
 - △ 2.73 X 10.01 = 27.3273
- 合 計 92.0192
床面積 92.01 m²



作製者

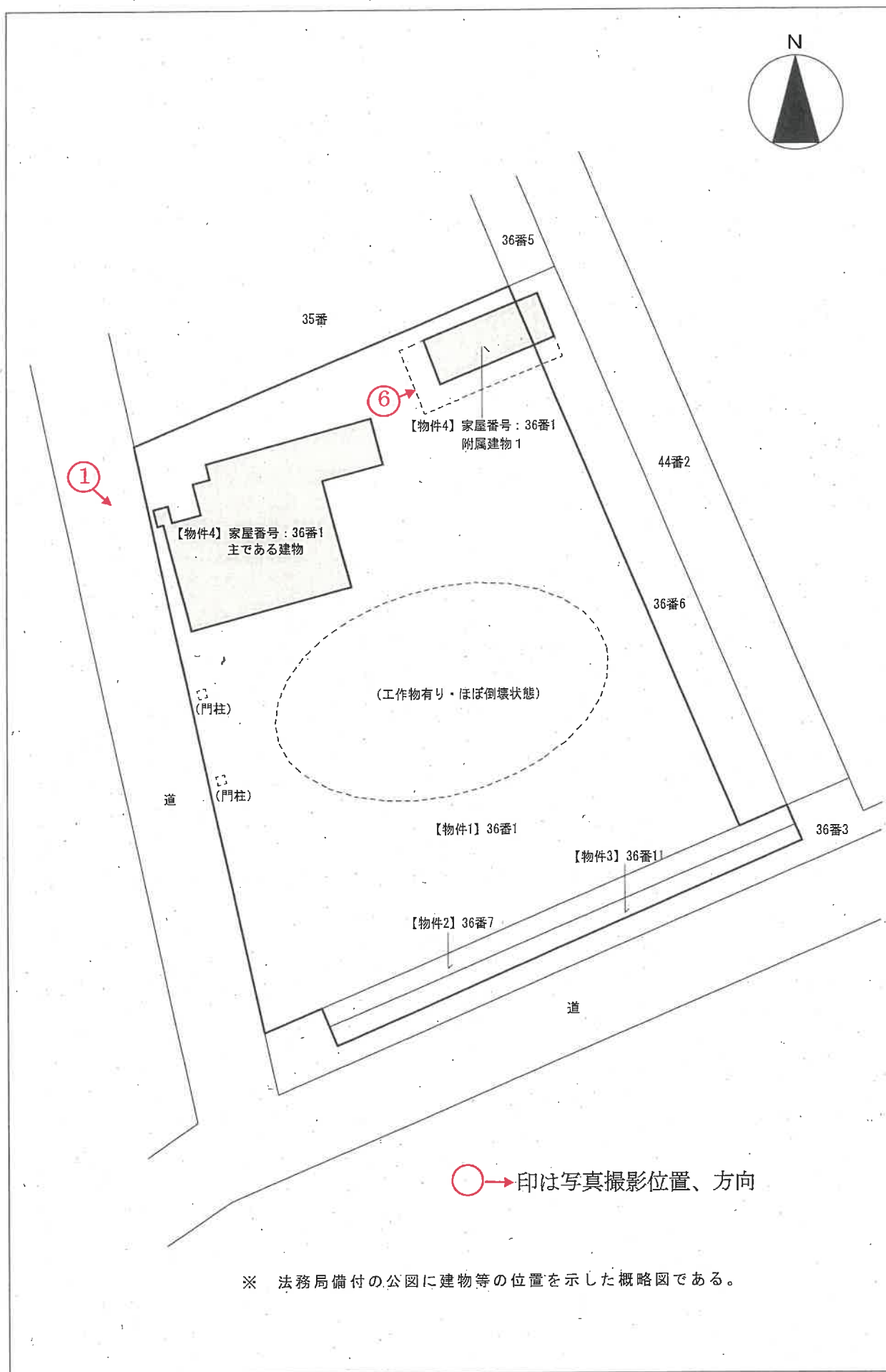
縮尺 250
月18日作製

申請人

縮尺 500

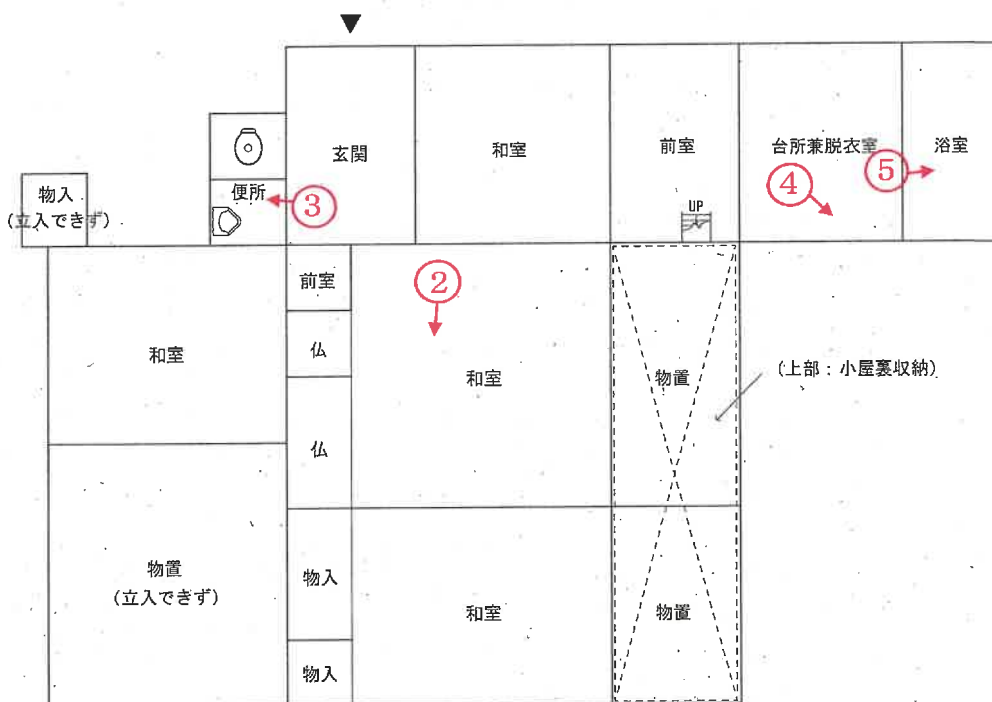
新潟県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図（概略） 縮尺：約1/300

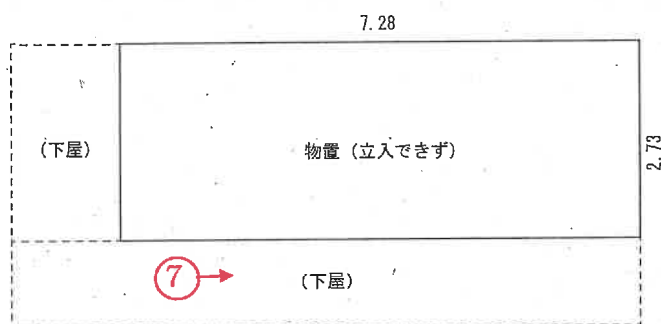


建物間取図（概略） 縮尺：約1/100

【物件4】家屋番号：36番1・主である建物



【物件4】家屋番号：36番1・附属建物1



種類：物置
 構造：木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積：7.28m×2.73m=19.8744㎡≒約19㎡

○→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



令和 7 年（ケ）第 35 号

令和 7 年 6 月 23 日現地調査

令和 7 年 7 月 15 日評 価

新潟地方裁判所 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 27,940,000 円	
内 訳 価 格	
1(土地)	金 11,840,000 円
2(土地)	金 380,000 円
3(土地)	金 340,000 円
4(建物)	金 15,380,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4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4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 番 地 目 地 積	新潟市東区中山一丁目 36 番 1 宅地 912.00 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市東区中山一丁目 36 番 7 宅地 29.40 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市東区中山一丁目 36 番 11 宅地 26.46 m ²	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市東区中山一丁目 36 番地 1 36 番 1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 92.01 m ²	同左
	所 在 種 類 構 造 床面積		(未登記・附属建物 1) 新潟市東区中山一丁目 36 番地 1、36 番地 6 物置 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約 19 m ²
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信越本線「新潟」駅の東方約 2.0km(道路距離) 山木戸 2 丁目バス停留所の南方約 200m(道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、新潟市東区中山 1 丁目・山木戸 2 丁目地区内の戸建住宅のほか共同住宅が見られる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	市街化区域 第 1 種中高層住居専用地域 60% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	南側市道に接面する公図上間口約 30m、奥行約 36.5mのほぼ台形状の画地である。南側・西側市道とはほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	南側:幅員約 6.4m舗装市道(東 4-20 号線) 西側:幅員約 5m舗装市道(東 4-32 号線) →上記道路は、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 1~3(土地)は、目的外土地 36 番 6、36 番 3(一部)とともに物件 4(建物)の敷地として利用されている。 周囲の利用状況は、戸建住宅、共同住宅となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	前面道路に配管あり、西側道路より対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、西側道路より対象地に引き込み済。 前面道路に配管あり、西側道路より対象地に引き込み済。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件 1 の中央部に複数の工作物があるが、ほぼ倒壊している状態となっている。 ・樹木等が盛大に繁茂しており、森林のような状態になっている。 ・目的外土地 36 番 6、36 番 3(一部)の占有権原は不明である。詳細は現況調査報告書参照のこと。 	

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 4・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) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 36 年 11 月 30 日新築 昭和 41 年 8 月 10 日増築 新築後約 63.5 年、増築後約 59 年 0 年
仕様	構造 屋根 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	木造 セメント瓦葺 鋼板製波板張 等 合板 等 塗壁 等 畳敷き 等 — —
床面積(現況)	92.01 m ²	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	平家建 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劣る品等である。	
保守管理の状態	新築後約 63.5 年が経過し、現状空き家となっている。保守管理の状態はかなり劣り、多数の動産が残置されている状態となっている。	
建物の利用状況	建物所有者が居宅(空き家)として使用している。	
特記事項	<p>物件 4(主である建物)の西側に未登記の物件 4(附属建物 1)がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・種類:物置 ・構造:木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・床面積:約 19 m² ・建築年月日:昭和 43 年頃(市家屋課税台帳より) ・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:目的外土地(36 番 6)に越境していると思われる。 <p style="text-align: center;">多数の動産が残置され、立入することができなかった。</p>	

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	80,800	0.81	912.00	0.90	53,720,000
2	80,800	0.81	29.40	0.90	1,730,000
3	80,800	0.81	26.46	0.90	1,560,000
計					57,010,000

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:新潟東-11を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 77,800\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100.7}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{97.0} & \div & 80,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ・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 ▲3%

- イ 個別格差 : 二方路地 +1、規模 ▲20 ※ $1.01 \times 0.80 \div 0.81$ ▲19%

- 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

目的建物の建物価格については、経済的残存耐用年数が満了し、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/㎡)	現況延床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
4・主	-	92.01	-	10,000
4・附	-	19.00	-	10,000
計				20,000

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。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	53,720,000	0.55	法定地上権	29,550,000
2	1,730,000	0.55	法定地上権	950,000
3	1,560,000	0.55	法定地上権	860,000
計				31,360,000

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	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	53,720,000	-29,550,000		0.70	0.70	11,840,000
2	1,730,000	-950,000		0.70	0.70	380,000
3	1,560,000	-860,000		0.70	0.70	340,000
4	20,000	31,360,000	1.00	0.70	0.70	15,380,000
一括価格(合計)						27,940,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 建物内に多数の動産類が存在すること、ほぼ倒壊した複数の工作物があること、樹木等が盛大に繁茂していること、未登記附属建物が越境していること等による市場性修正 ▲30%

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。

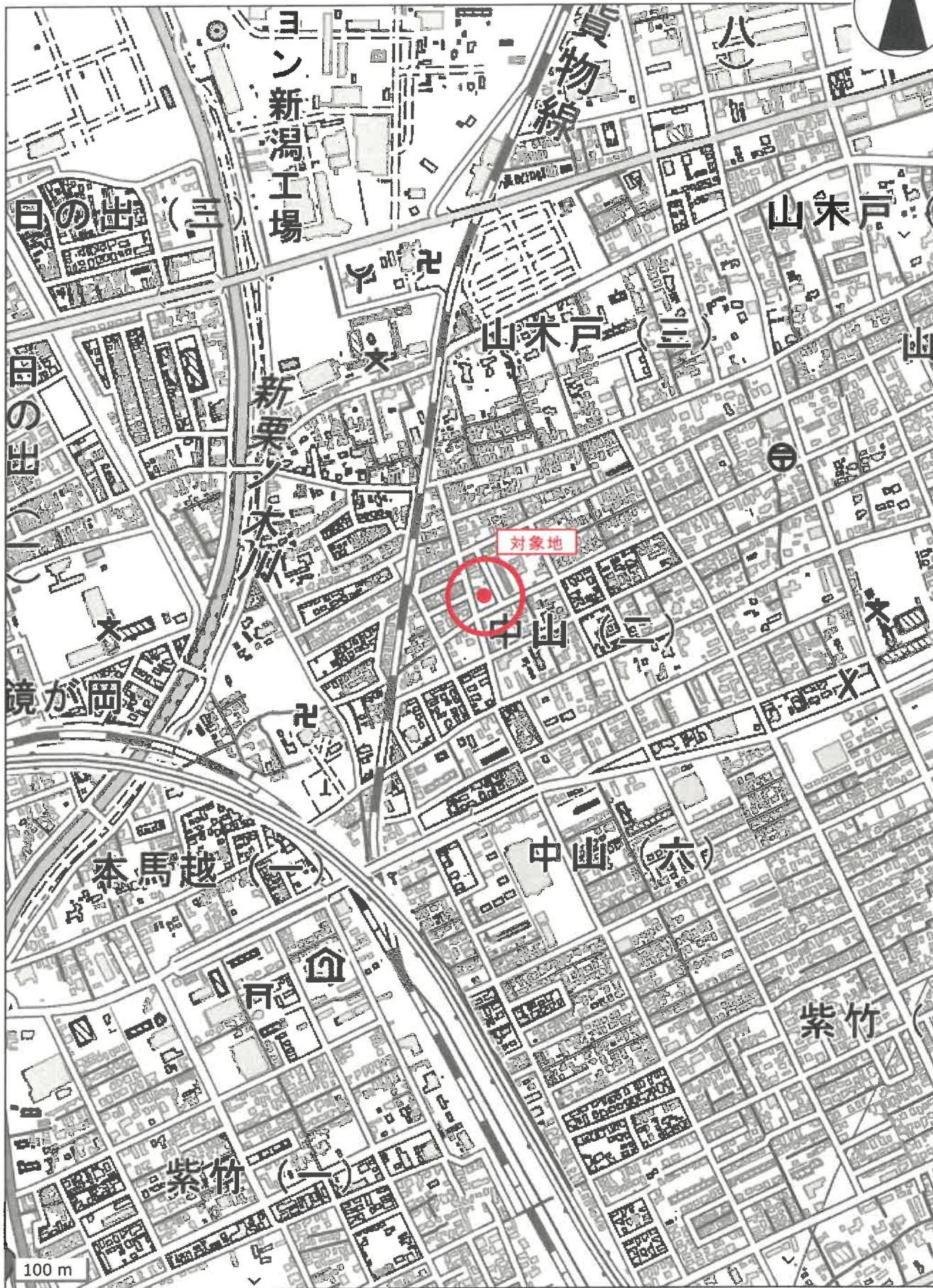
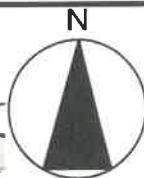
第6 参考価格資料

1 地価公示地の価格

標準地番号	新潟東-11
所在及び地番	新潟市東区山木戸5丁目145番3「山木戸5-9-4」
価格	77,800 円/㎡
位置	JR信越本線新潟駅約 2.9km
価格時点	令和7年1月1日
地積	212 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北西側幅員 5m市道
用途指定等	市街化区域、第1種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

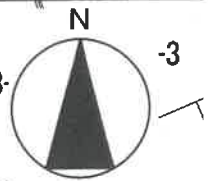
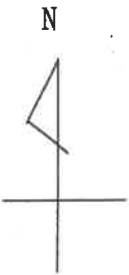
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 建物間取図(概略)



公図

イ 36-13 ハ 48-6 ホ 30-18
ロ 47-2 ニ 60-2

縮尺：1/600



登記年月日：昭和46年6月17日

前番 36-3 後新同一

576369

地積測量図

地番 36-3 36~7~36~9

土地の所在 新潟市中山北澤

線 隣地 母三十一丁目

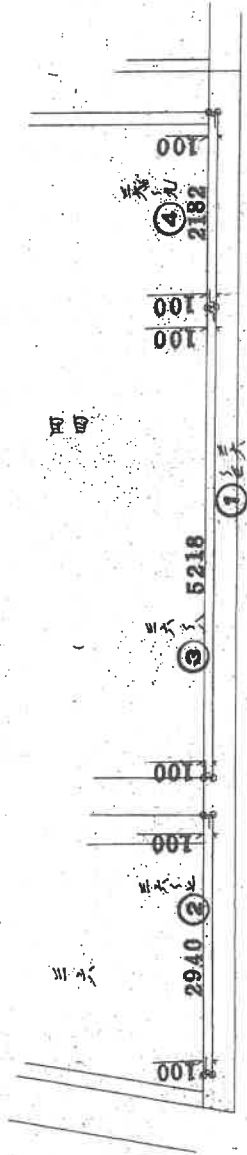
水 4.9m x 36m

製作年月日 昭和四十六年五月廿九日

製作者

申請人

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更



求積表

②	36~9	2940 x 100 = 2940 m ²
③	36~9	5218 x 100 = 5218 m ²
④	36~9	2182 x 100 = 2182 m ²
①	36~9	419 m ² - 10340 m ² = 31580 m ²

縮尺 1/600

昭和 平成46年6月17日登記

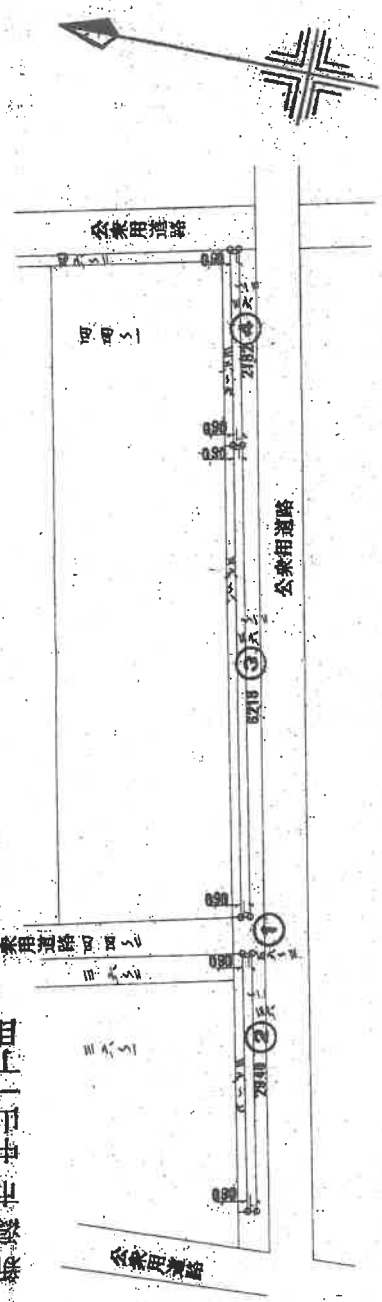
登記年月日：昭和49年6月4日

前 36-3 新 36-8, 11, 12, 3 576371

地積測量図

地番 36-3 36~11~36~13
 土地の所在 新潟市中山字北野
 麻蔵庄母三十一丁四

作製年月日 昭和四十九年五月廿八日
 作製者
 申請人



求積表

②	36~11	$2940 \times 090 = 2646$	m^2
③	36~12	$5218 \times 090 = 46962$	m^2
④	36~13	$2182 \times 090 = 19638$	m^2
①	36~3	$31560 - 98060 = 222540$	m^2
			合算

平成19年4月1日区制施行により、
 新潟市東区に変更

縮尺 1/600

昭和 平成49年6月4日登記

登記年月日：平成12年3月24日

205246

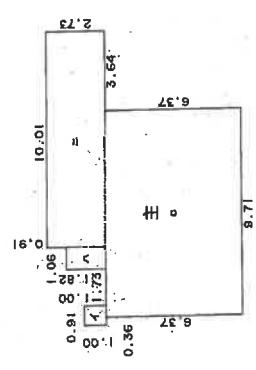
各階平面図

家屋番号 36-1

建築物の所在
新潟市中山1丁目36番地1

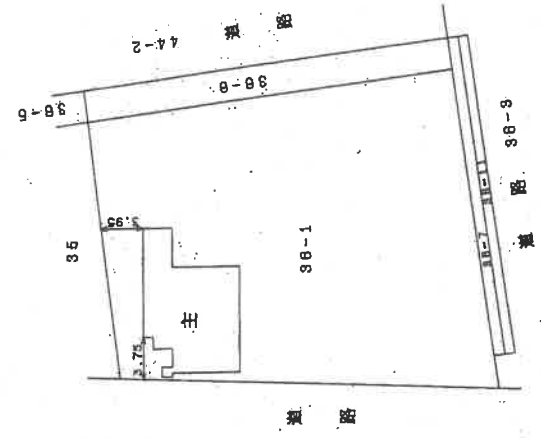
建築物図面

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更



求積表

△	1.00 X 0.91	=	0.9100
□	6.37 X 9.71	=	61.8527
△	1.82 X 1.06	=	1.9292
=	2.73 X 10.01	=	27.3273
合計			92.0192
床面積			92.01 m ²



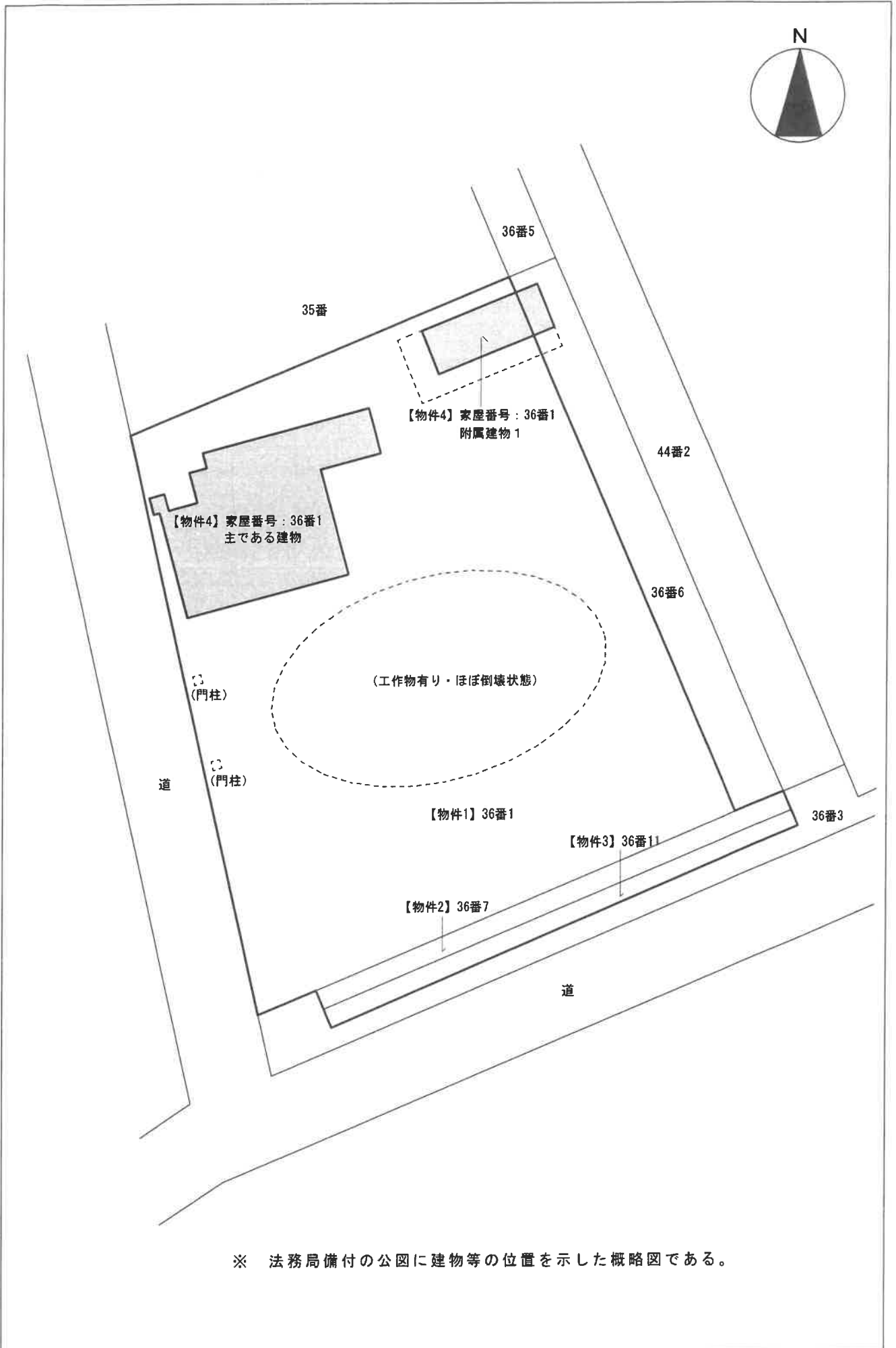
作製者

縮尺 1/250

申請人

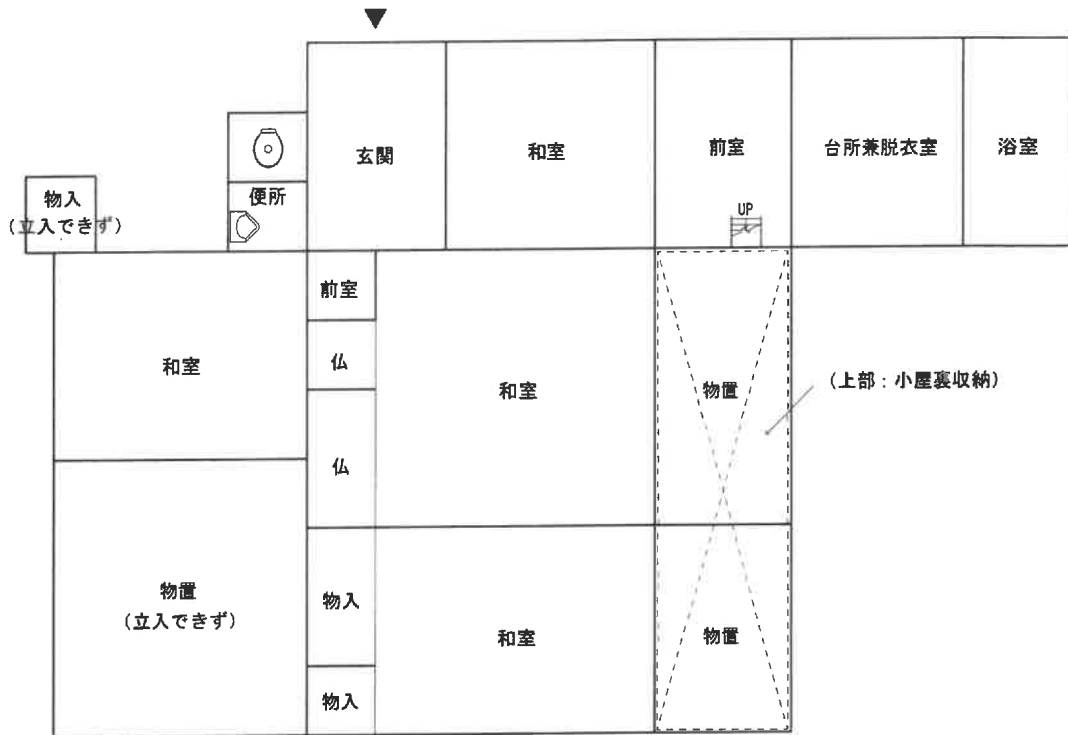
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

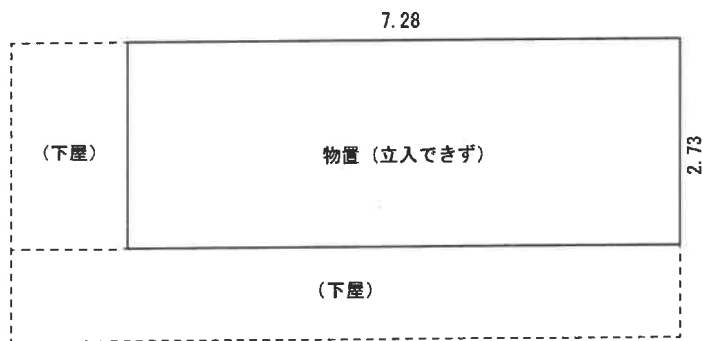


建物間取図（概略） 縮尺：約1/100

【物件4】家屋番号：36番1・主である建物



【物件4】家屋番号：36番1・附属建物1



種類：物置
 構造：木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積：7.28m × 2.73m = 19.8744㎡ ≈ 約19㎡