

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8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 8年 1月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月19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 8年 2月 2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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月23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12月 8日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 胎内市新栄町
地 番 3 6 1 8 番 2
地 目 宅地
地 積 5 4 9 . 8 4 平方メートル

- 2 所 在 胎内市新栄町
地 番 3 6 0 9 番 3
地 目 宅地
地 積 5 6 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 胎内市新栄町
地 番 3 6 1 8 番 3
地 目 宅地
地 積 8 9 . 2 2 平方メートル

- 4 所 在 胎内市新栄町 3 6 1 8 番地 2、3 6 0 9 番地 3、3 6
1 6 番地 1、3 6 1 8 番地 3.

家屋 番号 3 6 1 8 番 2
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 0 2 . 4 2 平方メートル
2 階 1 0 5 . 7 0 平方メートル

(附属建物)
符 号 1



物 件 目 録

種 類	便所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.93平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

本件建物のために、その敷地（地番3616番1，地積688平方メートル，所有者B）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 胎内市新栄町
地 番 3618番2
地 目 宅地
地 積 549.84平方メートル
- 2 所 在 胎内市新栄町
地 番 3609番3
地 目 宅地
地 積 56.00平方メートル
- 3 所 在 胎内市新栄町
地 番 3618番3
地 目 宅地
地 積 89.22平方メートル
- 4 所 在 胎内市新栄町3618番地2、3609番地3、3616番地1、3618番地3
家屋 番号 3618番2
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 802.42平方メートル
2階 105.70平方メートル
(附属建物)
符 号 1



物 件 目 録

種 類	便所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.93平方メートル





令和7年(ケ)第87号
令和7年9月30日受理
令和7年10月21日提出

現況調査報告書

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 胎内市新栄町
 地 番 3 6 1 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 4 9 . 8 4 平方メートル
- 2 所 在 胎内市新栄町
 地 番 3 6 0 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 6 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 胎内市新栄町
 地 番 3 6 1 8 番 3
 地 目 宅地
 地 積 8 9 . 2 2 平方メートル
- 4 所 在 胎内市新栄町 3 6 1 8 番地 2、3 6 0 9 番地 3、3 6 1 6 番地 1、3 6 1 8 番地 3
 家屋 番号 3 6 1 8 番 2
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 0 2 . 4 2 平方メートル
 2 階 1 0 5 . 7 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類	便所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.93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1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図(地図)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		
建物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を工場(空き家状態)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	工場供用物件は存在しない。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 工場	
■関係人(■A(占有者の元従業員、所有者の子))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 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	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件4 関係)

所	在	胎内市新栄町	
地	番	3 6 1 6 番 1	
地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐	
地	積	6 8 8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 (B)
その他の事項			
■関係人(■A(建物所有者の子、建物占有者の元従業員))の陳述／■提示文書(B提出の回答書及び土地賃貸借契約書)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		平成15年1月1日	
最初の	契約日	平成14年12月28日	
契約等	期間	平成15年1月1日から ☒ 10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	期間	令和5年1月1日から ☒ 10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		毎年金400,000円(毎年12月末日限り 翌年分支払)	
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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
その他		借地借家法3条の規定により最初の契約の終期は令和14年12月31日となるものと思料する。	
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 (所有者の子、債務者の元従業員)	Cは80歳で、先月から入院している。 私は有限会社白坂塗装店で事務の仕事をしていた。 土地に関して境界争いはない。 物件3の建物は、有限会社白坂塗装店が工場として使用していたが、令和7年1月一杯で廃業した。 有限会社白坂塗装店がCに家賃を支払っていたということはない。 目的外土地は、年間40万円で賃借し、毎年12月末日までに一括で支払っていた。 屋根に設置してある太陽光パネルは有限会社白坂塗装店の所有物である。大光銀行から借り入れて設置したもので、今回の競売申立て根抵当権の被担保債権になっている。 工場内に置いてあるドラム缶4本には廃塗料が入っている。1本当たり28000円の処分費用が掛かるということで、お金がなくそのままになっている。一部の廃棄物もそのまま置いてある。土壌汚染はないと思う。

(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10月3日 (金) 10:30-10:30 14:35-14:40	新潟地方法務局新発田支局	登記事項証明書、登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図、履歴事項全部証明書の請求及び受領
7年10月3日 (金) 13:38-14:11	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年10月6日 (月) : -:	当庁	Bに照会書を送付
7年10月8日 (水) 10:31-10:45	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
7年10月16日 (木) 12:50-13:05 13:30-13:55	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、立入調査 (A立会)、写真撮影

(特記事項)

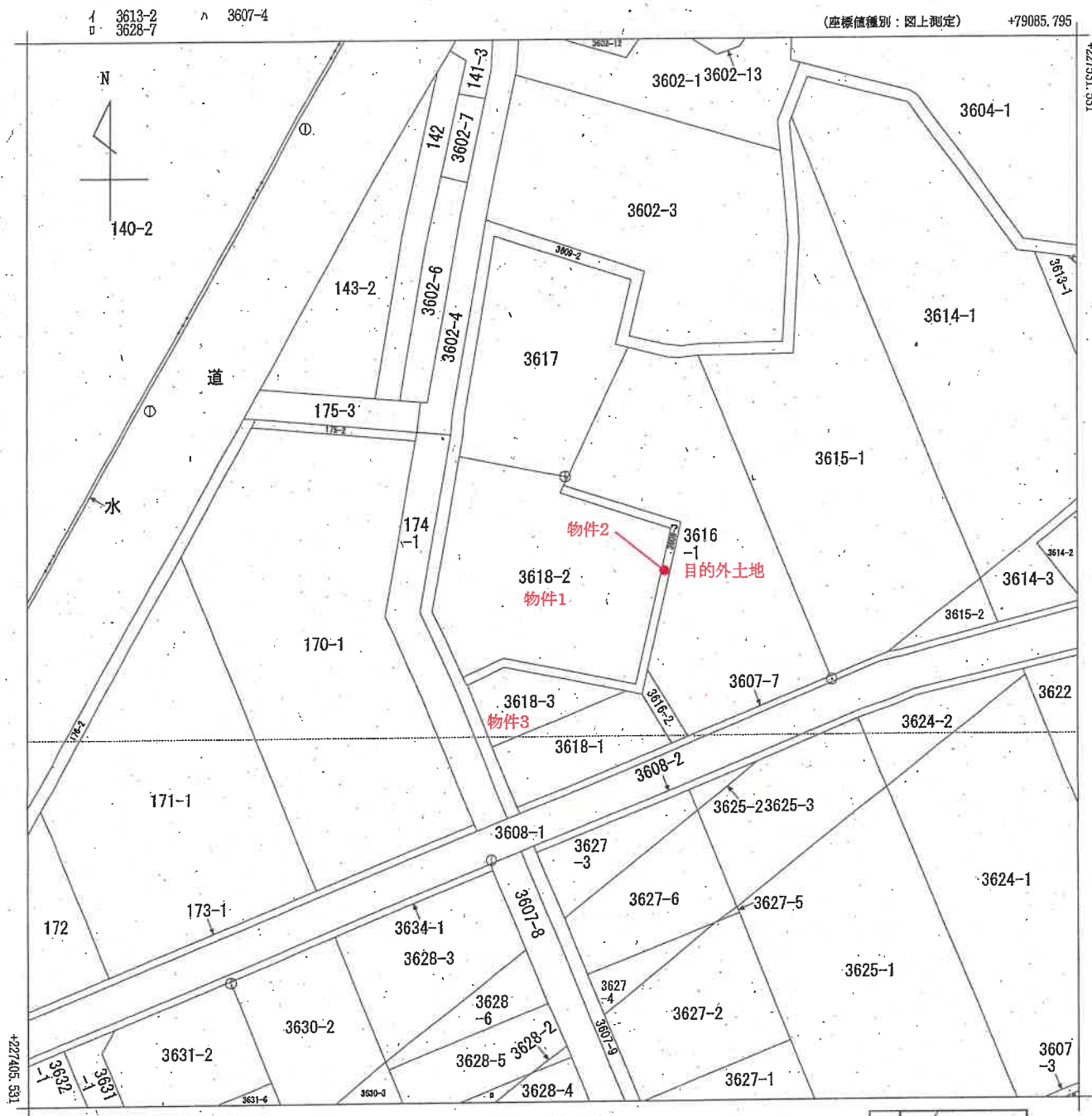
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 (管理員) を立ち会わせ、合鍵により解錠し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



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

水沢町
新栄町
地番区域見出

請求部	所在	胎内市新栄町				地番	3618番2			
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50年9月				備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方方法務局新発田支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

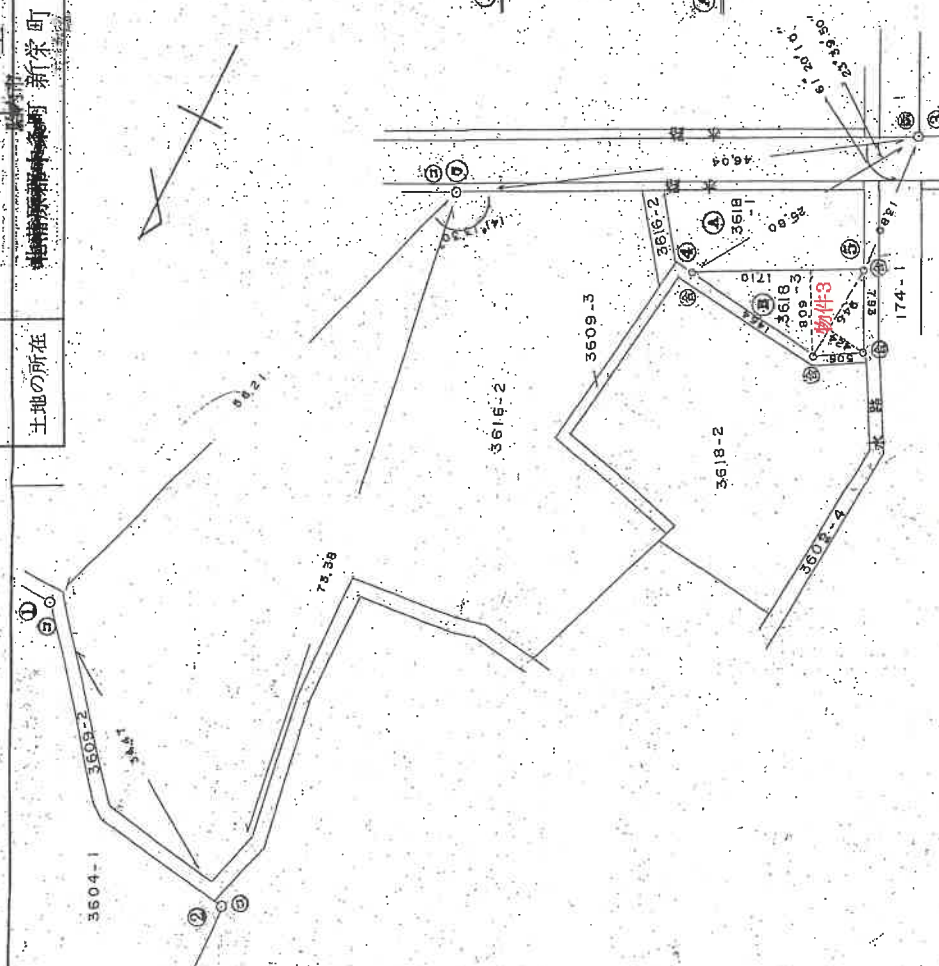
209717

前 3618-1 後新同一

地積測量図

地 番 33618-3

土地の所在



④ 3618-3 物件3

$$17.10 \times 8.09 = 138.3390$$

$$9.46 \times 4.24 = 40.1104$$

合計	178,449.4	89,224.7
----	-----------	----------

36195 (1-B195)

$$236\text{ m}^3 - 8.92247 = 146.7753\text{ m}^3$$

4103 141° 13' 30"

4034 23° 39' 50"

2005 61 20 10

①~④ 56.21 冊

7338 庚

2	25	25	25
---	----	----	----

13801

作者

昭和44年4月25日作製)

人譜

縮尺 $\frac{1}{500}$

新瀨地方方法務局新築田支局備付図面写し
(執行官加筆)

新濁県土地家屋調査士会

昭和・平成4年5月11日登記

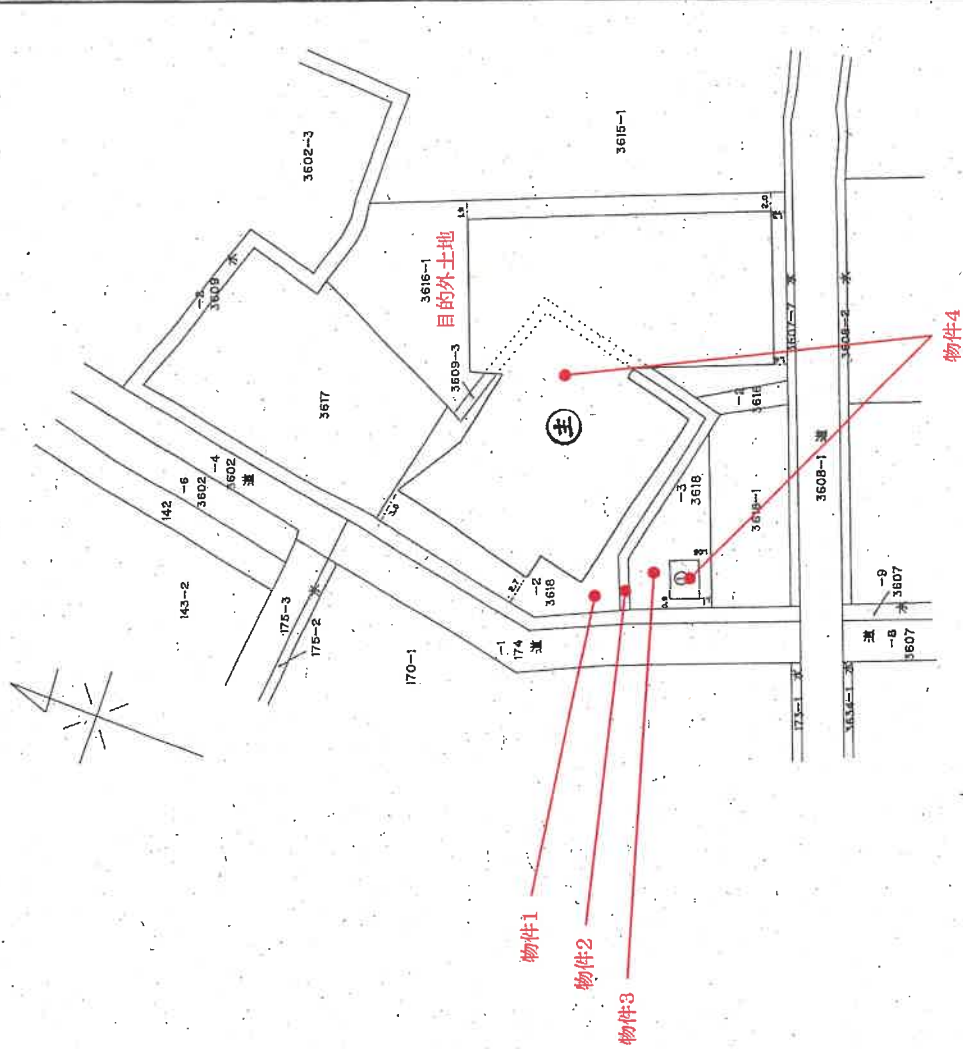
請求番号：6-2

登記年月日：平成15年2月21日

232048 各階平面図

建物図面

家屋番号	3618-2
建物の所在	管内市 北蒲原郡中桑町新米町 3618-2.3609-3.3616-1.3618-3



作製者	新湯地方建設局新築田支店備付図面写し	縮尺	1/500
申請人	新湯県土地家屋調査士会	縮尺	1/500

平成15年2月19日作製

登記年月日：平成15年2月21日

232049 各 階 平 面 図

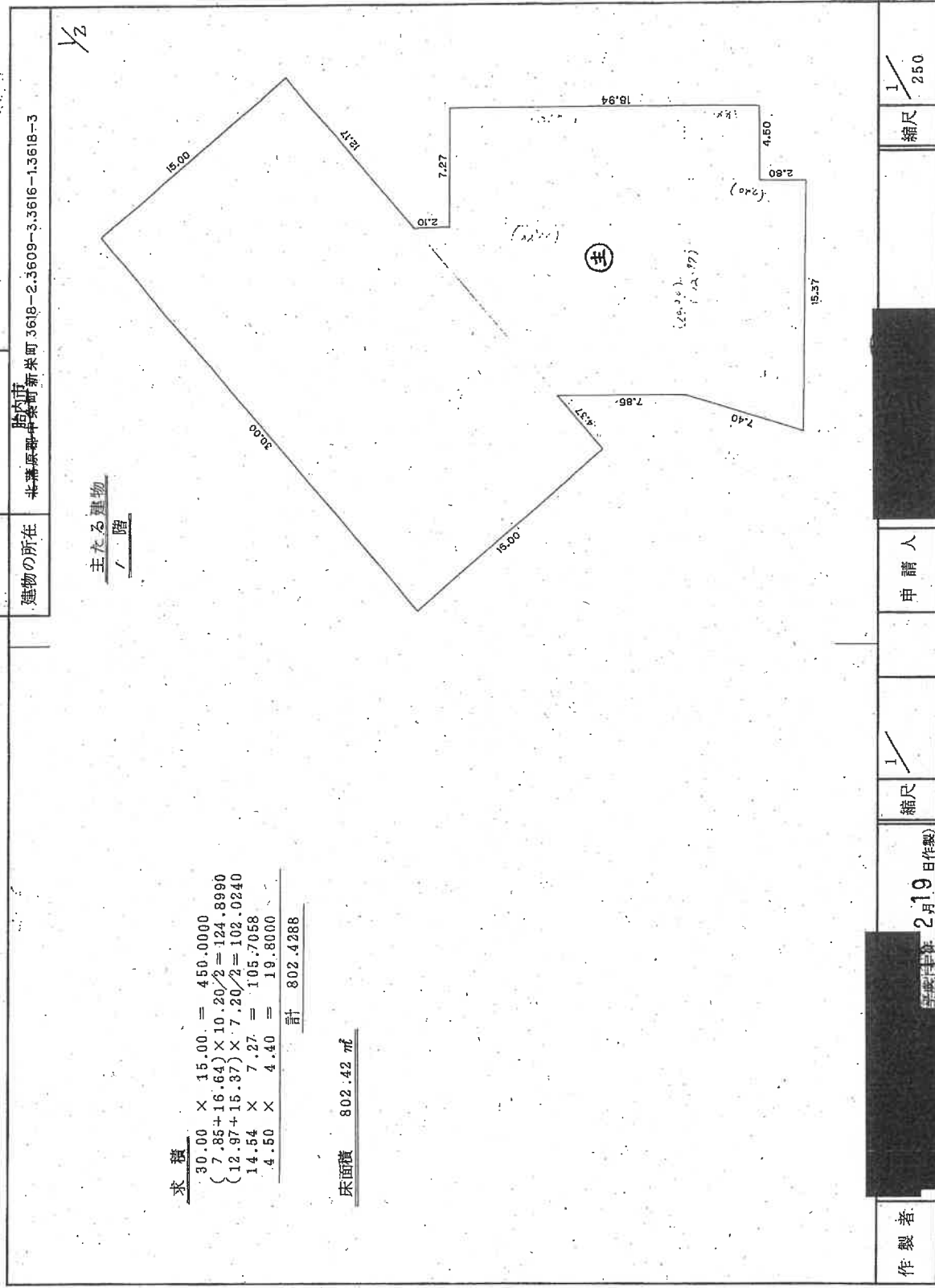
各 階 平 面 図

家屋番号	3618-2
建物の所在	新潟県新潟市東区新栄町3618-2、3609-3、3616-1、3618-3

主たる建物
1 階

求 積
 $30.00 \times 15.00 = 450.0000$
 $(7.85 + 16.64) \times 10.20 / 2 = 124.8990$
 $(12.97 + 15.37) \times 7.20 / 2 = 102.0240$
 $14.54 \times 7.27 = 105.7058$
 $4.50 \times 4.40 = 19.8000$
計 802.4288

床面積 802.42 m^2



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

平成15年 2月19日 (作製)

作製者

新潟県土地家屋調査士会

新潟県地方支務局新潟支局備付図面写し

(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

(2/3)

請求番号：6-3

平成15年2月21日登記

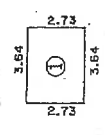
登記年月日：平成15年2月21日

232050 各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

家屋番号	3618-2
建物の所在	管内市 北蒲原郡中条町新栄町 3618-2.3609-3.3616-1.3618-3

附属建物
(符号1)

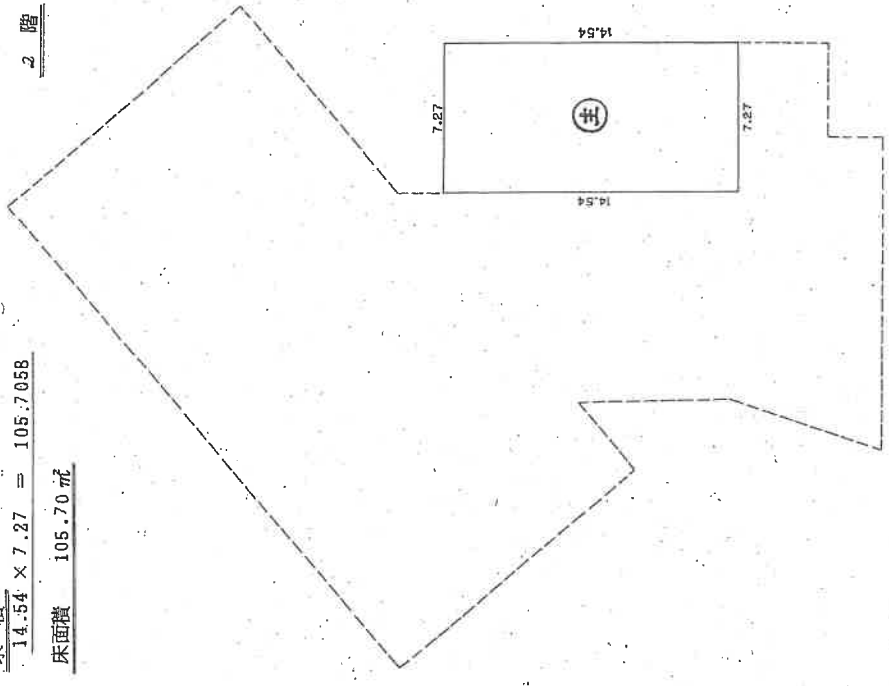


求 積
 $3.64 \times 2.73 = 9.9372$
床面積 9.93 m²

求 積
 $14.54 \times 7.27 = 105.7058$
床面積 105.70 m²

2/2

2 階



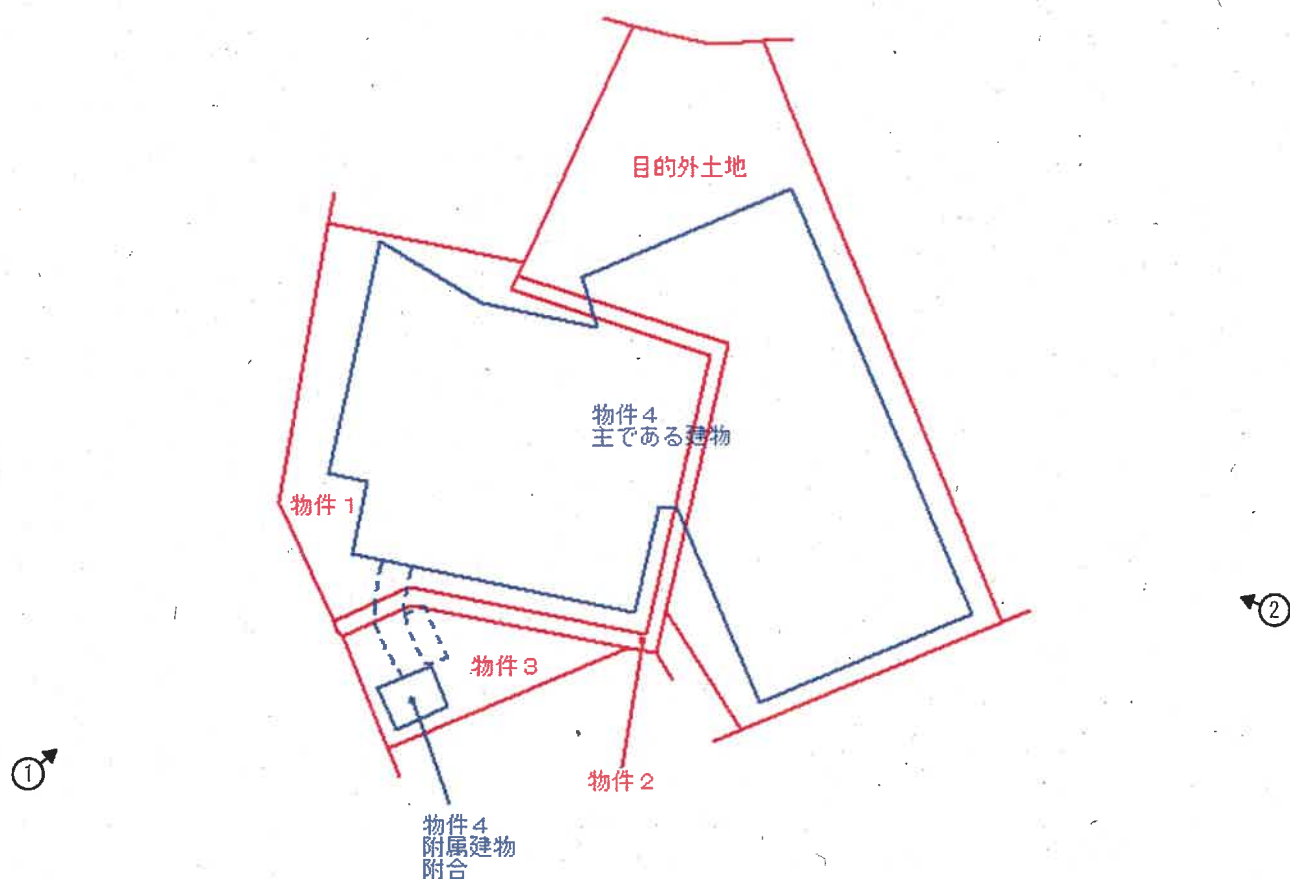
作 製 者	新 潟 県 土 地 家 屋 調 査 士 会	縮 尺	1/250	申 請 人	縮 尺	1/250
-------	-----------------------	-----	-------	-------	-----	-------

新潟地方方法務局新発田支局備付図面写し

(3/3). (執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図（概略）

S ≒ 1 / 500



○→印は写真撮影位置、方向

執行官作成

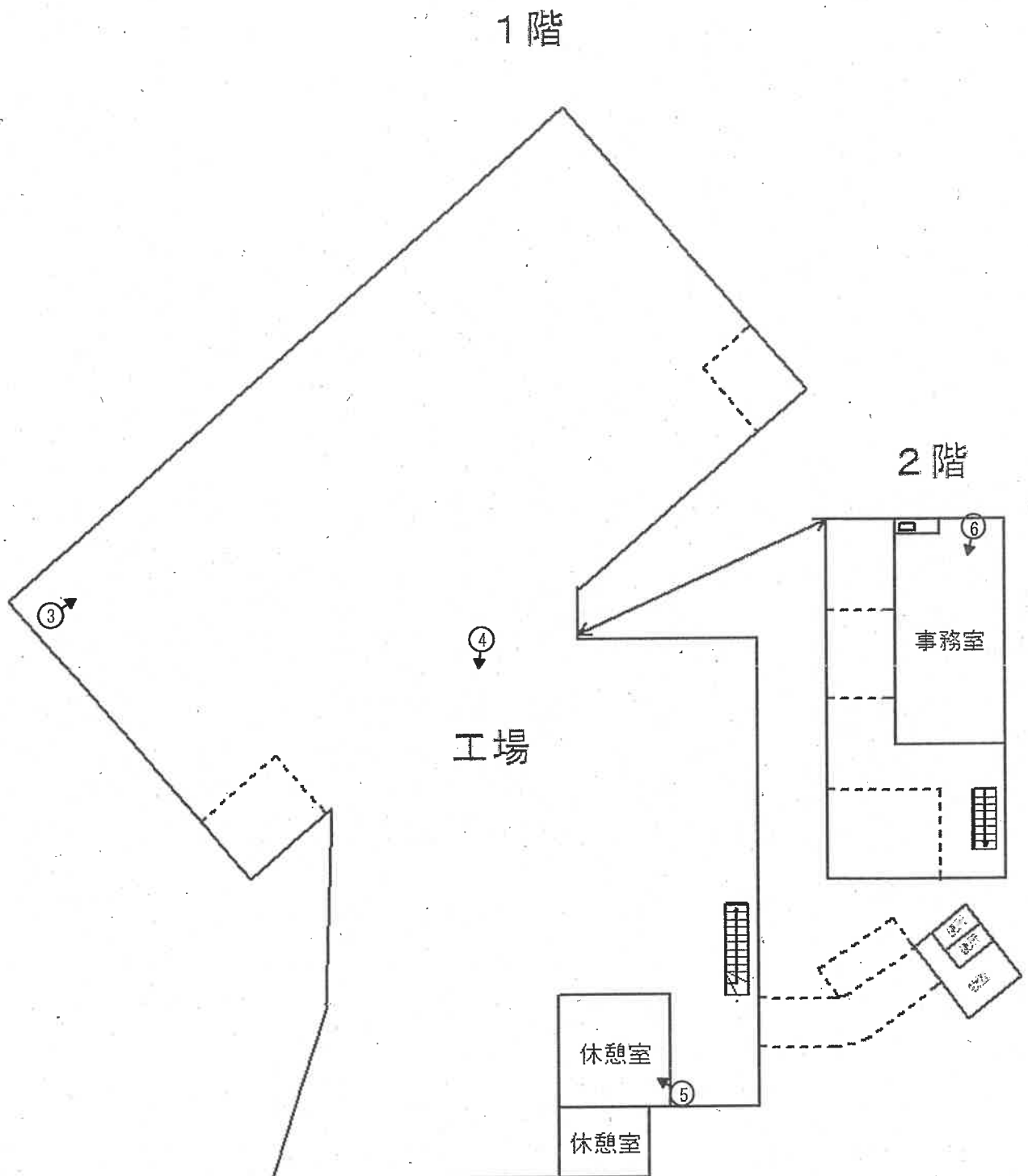
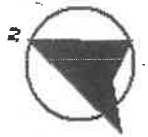




写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

令和 7 年（ケ）第 87 号

令和 7 年 10 月 17 日現地調査

令和 7 年 10 月 30 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 4,850,000 円	
内 訳 価 格	
1(土地)	金 1,170,000 円
2(土地)	金 120,000 円
3(土地)	金 190,000 円
4(建物)	金 3,370,000 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	胎内市新栄町 3618 番 2 宅地 549.84 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	胎内市新栄町 3609 番 3 宅地 56.00 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	胎内市新栄町 3618 番 3 宅地 89.22 m ²	同左
4	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) 胎内市新栄町 3618 番地 2、3609 番地 3、 3616 番地 1、3618 番地 3 3618 番 2 工場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 1 階:802.42 m ² 2 階:105.70 m ² (附属建物) 1 便所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 9.93 m ²	同左 (床面積:公簿上の記載とほぼ同一)

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羽越本線「中条」駅の南方約 550m(道路距離) (附属資料:位置図を参照)													
付近の状況	近隣地域は、胎内市新栄町地区内の戸建住宅のほか事業所等が見られる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 準工業地域 60% 200% — —												
画地条件 (規模、形状等)	目的外土地(3616 番 1)を含めて、西側市道に接面する間口約 34.5m、奥行最大約 40.5mの不整形な画地である。西側市道とはほぼ等高に接面している。													
接面道路の状況	西側:幅員約 4m舗装市道(新栄町東 7 号線) →建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。 南側:幅員約 3.4m舗装市道(新栄町東 6 号線) →建築基準法上の道路に該当せず。 西側、南側道路とも井溝を介して接面している。													
土地の利用状況等	物件 1、2、3(土地)及び以下の目的外土地で、物件 4(建物)の敷地として利用されている。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>登記簿上</th><th>現況</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所 在</td><td>胎内市新栄町</td><td rowspan="4">宅地</td></tr> <tr> <td>地 番</td><td>3616 番 1</td></tr> <tr> <td>地 目</td><td>田</td></tr> <tr> <td>地 積</td><td>688 m²</td></tr> </tbody> </table>			登記簿上	現況	所 在	胎内市新栄町	宅地	地 番	3616 番 1	地 目	田	地 積	688 m ²
	登記簿上	現況												
所 在	胎内市新栄町	宅地												
地 番	3616 番 1													
地 目	田													
地 積	688 m ²													

土地の利用状況等	なお、目的外土地は、以下の占有権原により利用されており、その概要は以下の通りである。（詳細については、「現況調査報告書」参照）	
	占有権原	賃借権
	占有開始時期	平成 15 年 1 月 1 日
	契約期間	平成 15 年 1 月 1 日から 10 年間
	貸主	土地所有者
	借主	建物所有者
	地代	400,000 円/年
	敷金・保証金	無
	地代滞納	無
	その他	借地借家法 3 条の規定により最初の契約の終期は令和 14 年 12 月 31 日になるものと思科する。
周囲の利用状況は、戸建住宅、農地(田)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。 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		

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) 昭和 43 年 5 月 5 日新築 昭和 46 年 3 月 30 日増築、一部取毀、変更 平成 5 年 11 月 5 日一部取毀 平成 6 年 3 月 15 日変更、増築 平成 6 年 7 月 1 日一部取毀 経過年数 新築後約 57.5 年、増築後約 54.5、31.5 年 経済的残存耐用年数 0 年	

仕様	構造	鉄骨造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	角波鋼板張
	天井	屋根材現し・鉄部塗装 等
	内壁	外壁下地材現し・鉄部塗装 等
	床	コンクリート 等
	設備	—
	その他	—
床面積(現況)	1 階:802.42 m ² 、2 階:105.70 m ² 、計:908.12 m ² ※ 附属資料:建物間取図(概略)記載の床面積とほぼ同一であるため、本件では登記床面積を採用。	
現況用途等	階層	2 階建
	現況用途	工場
	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やや劣る品等である。	
保守管理の状態	新築後約 57.5 年、増築後約 54.5 年、31.5 年が経過している。幾度の増築・取毀・変更が行われているが、現状空き家の状態であり、保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	建物占有者が工場(空き家)として使用しており、その占有権原は使用借権である。(詳細については、「現況調査報告書」参照)	
特記事項	・物件 4(主である建物)の南西側に物件 4(附属建物 1)がある。	
	種類	便所
	構造	軽量鉄骨造・亜鉛メッキ鋼板葺
	床面積	9.93 m ²
	建築年月日	平成 6 年 7 月 1 日新築(登記簿上)
	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
	・水質汚濁防止法に基づく特定施設には該当していないが、塗装工場であり、土壌汚染の可能性を有する。 ・屋根に太陽光パネルが設置されている。 ・廃塗料・廃棄物等が残置されている。(現況調査報告書を参照)	

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	20,800	0.76	549.84	0.70	6,080,000
2	20,800	0.76	56.00	0.70	620,000
3	20,800	0.76	89.22	0.70	990,000
目的外土地 (3616-1)	20,800	0.76	688.00	0.70	7,610,000
計					15,300,000

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:胎内-1を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 16,800\text{円/㎡} & \times & \frac{99.0}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{80.0} & \div & 20,800\text{円/㎡} \end{array}$$

・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 ▲20%

イ 個別格差 : 規模▲20、二方路地±0、形状▲5 ▲24%
※ $0.80 \times 0.95 \div 0.76$

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ていること等を考慮した現価率を査定し、建物価格を求めた。

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	140,000	908.12	0.03	3,810,000
4附	150,000	9.93	0.04	60,000
計				3,870,000

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	6,080,000	0.45	法定地上権	2,740,000
2	620,000	0.45	法定地上権	280,000
3	990,000	0.45	法定地上権	450,000
目的外土地 (3616-1)	7,610,000	0.30	借地権	2,280,000
計				5,750,000

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	6,080,000	-2,740,000		0.50	0.70	1,170,000
2	620,000	-280,000		0.50	0.70	120,000
3	990,000	-450,000		0.50	0.70	190,000
4	3,870,000	5,750,000	1.00	0.50	0.70	3,370,000
一括価格(合計)						4,850,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 一部借地であり需要者が限定されること、塗装工場で土壌汚染の可能性があると、廃塗料・廃棄物等が残置されていること等による市場性修正 ▲50%

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。

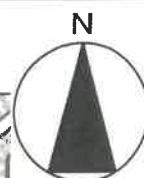
第6 参考価格資料

1 地価公示地の価格

標準地番号	胎内－1
所在及び地番	胎内市本郷町 435 番 3「本郷町 7-66」
価格	16,800 円/㎡
位置	JR羽越本線中条駅約 1.2km
価格時点	令和 7 年 1 月 1 日
地積	368 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	東側幅員 8m市道
用途指定等	非線引都市計画区域、第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	住宅、店舗、事業所等が混在する既成住宅地域

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)



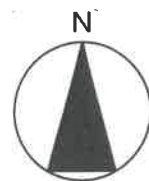
3613-2
3628-7

ハ 3607-4

公図

測定

縮尺：1/500



道

140-2

水

143-2

175-3

170-1

171-1

173-1

3631-2

3630-2

3631-6

3630-3

3634-1

3628-3

3628-6

3628-5

3628-4

3608-1

3627-3

3627-6

3627-2

3627-1

3627-4

3607-9

3607-8

3628-2

3628-5

3628-4

3608-2

3625-2 3625-3

3607-7

3624-2

3625-1

3614

3615-1

3616-1

3618-2

物件1

物件2

3618-3

物件3

3618-1

(座標値種別：図上測定)

土地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

水沢
新栄

登記年月日：平成15年2月21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。
(新潟地方支務局新発田支局電轉)
令和7年8月13日 新潟地方支務局長岡支局

登記官

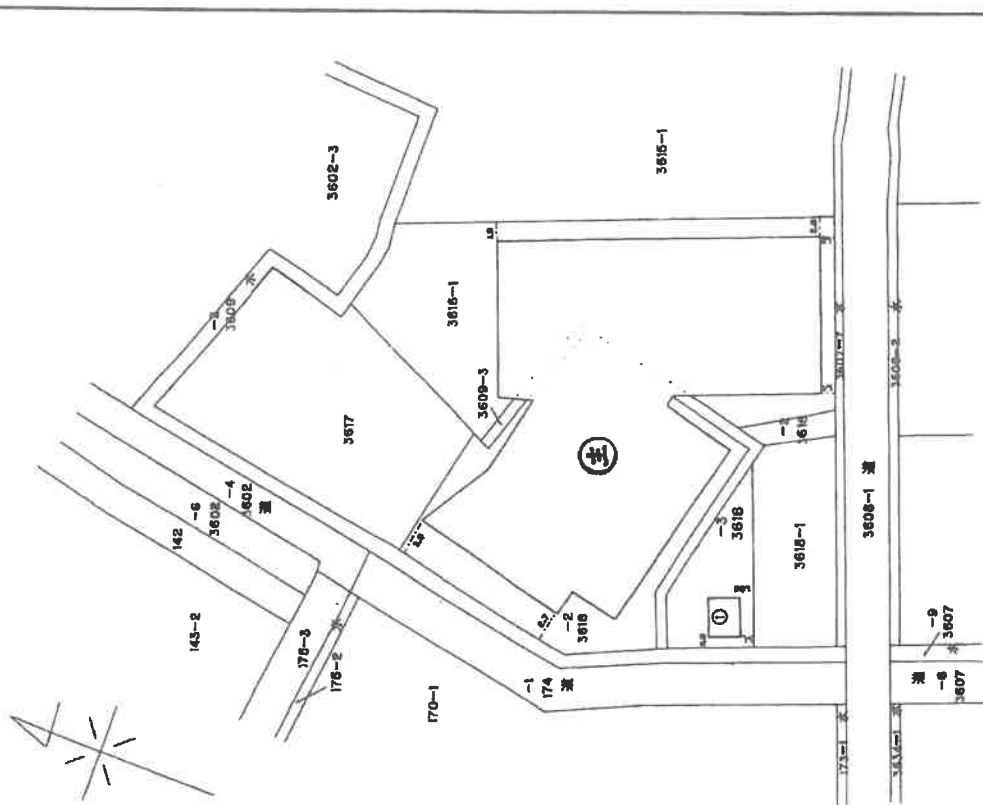
請求番号：8-2

A3判をA4判に縮小

232048各階平面図

建物図面

家屋番号	3618-2
建物の所在	新潟市 北蒲原郡中条町新栄町 3618-2, 3609-3, 3616-1, 3618-3



作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/500	1/500

新潟県土地家屋調査士会

建物図面・各階平面図

平成15年2月21日登記

(1/3)

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。
(新潟地方法務局新発田支局管理)
令和7年8月13日 新潟地方法務局長岡支局

登記官

請求番号：8-2
(2/3)

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図

平成15年 5月 21日 登記

各階平面図

家屋番号 3618-2

建物の所在 新潟県新発田市 3618-2.3609-3.3616-1.3618-3

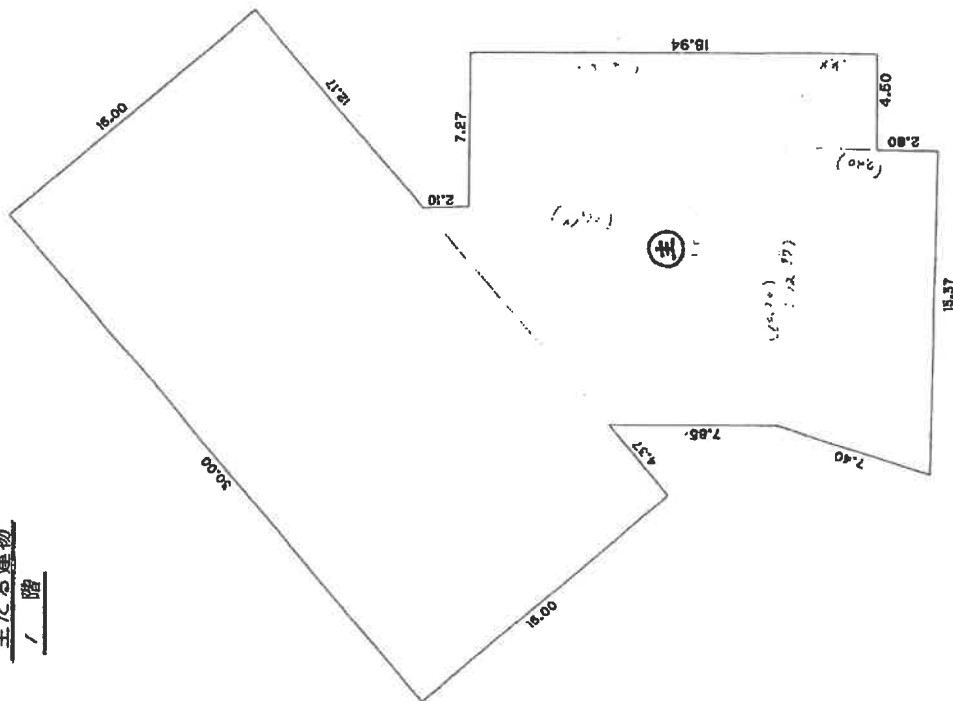
主たる建物
ノ 階

求積

$$\begin{aligned} 30.00 \times 15.00 &= 450.0000 \\ (7.85 + 16.64) \times 10.20 / 2 &= 124.8990 \\ (12.97 + 15.37) \times 7.20 / 2 &= 102.0240 \\ 14.54 \times 7.27 &= 105.7058 \\ 4.50 \times 4.40 &= 19.8000 \\ \text{計} &802.4288 \end{aligned}$$

床面積 802.42 m^2

1/2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

登記年月日：平成15年2月21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。
(新潟地方方法務局新発田支局管轄)
令和7年8月13日 新潟地方方法務局長岡支局

登記官

請求番号：8-2

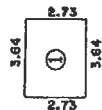
A3判をA4判に縮小

232050 各階平面図

家屋番号	3618-2
建物の所在	新潟県新発田市新栄町 3618-2.3609-3.3616-1.3618-3

各階平面図

附属建物
(符号1)

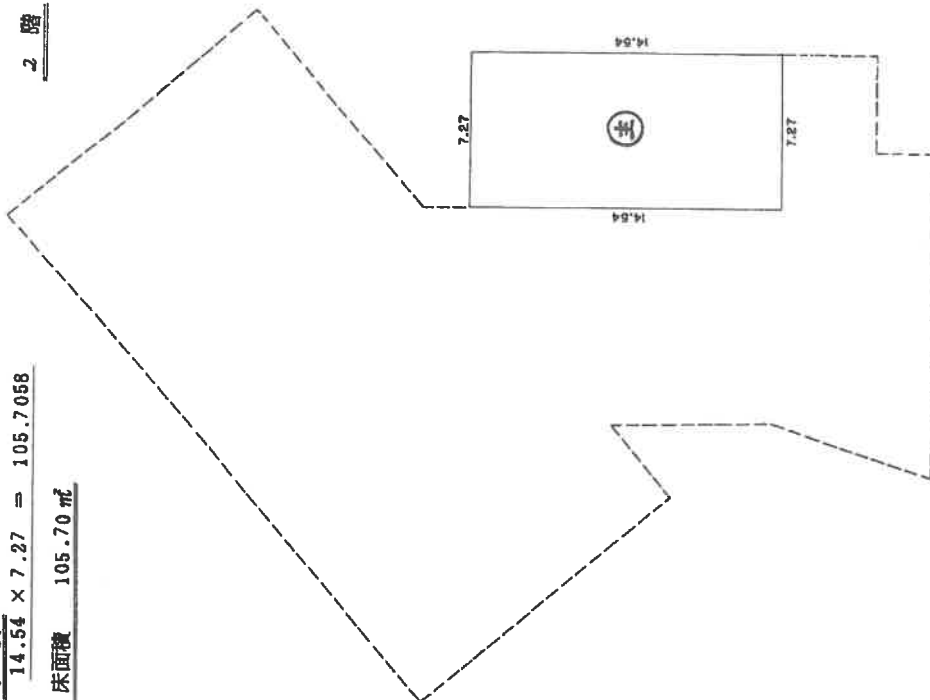


$$\begin{aligned} \text{求 積} & 3.64 \times 2.73 = 9.9372 \\ \text{床面積} & 9.93 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{求 積} & 14.54 \times 7.27 = 105.7058 \\ \text{床面積} & 105.70 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2/2

2 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

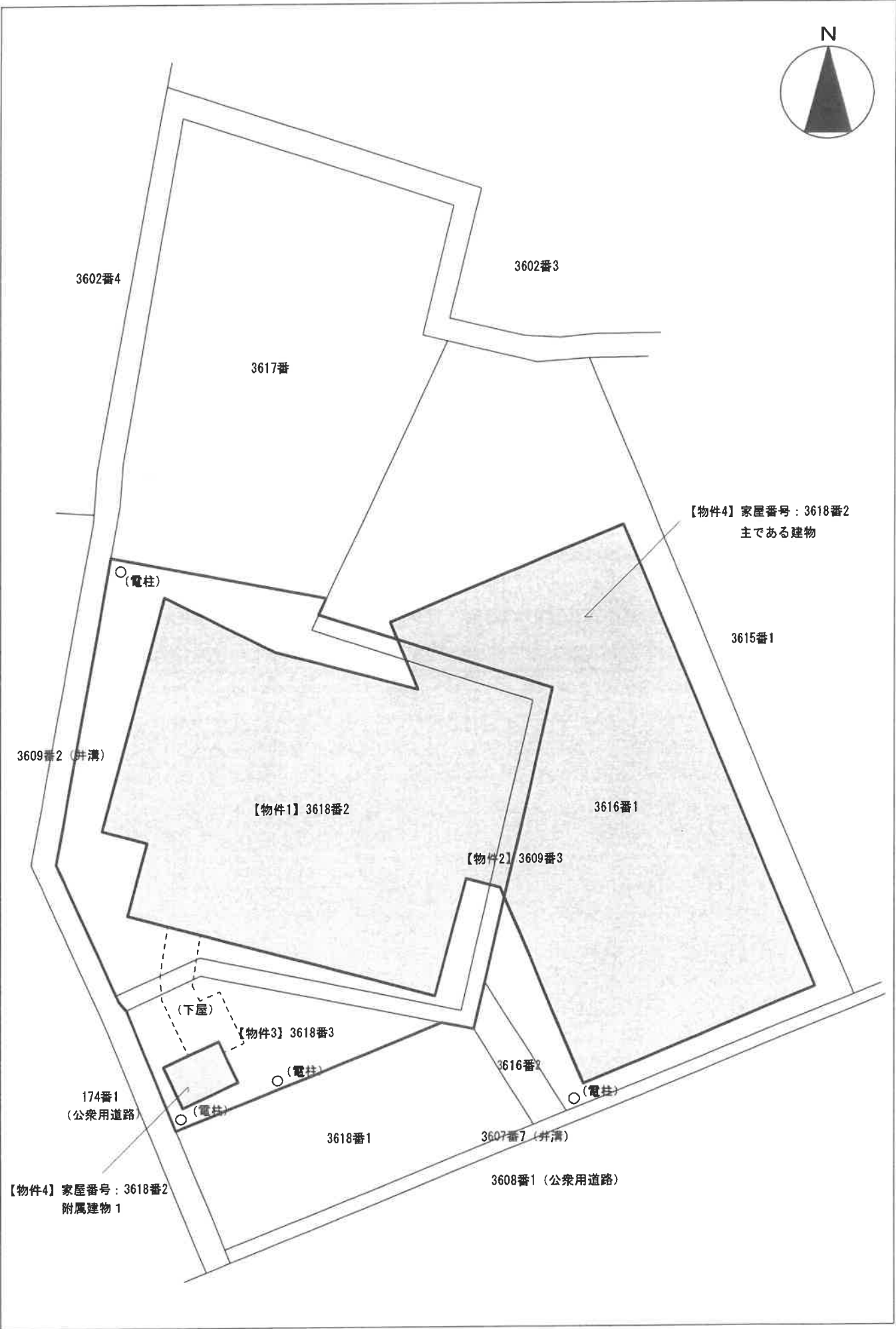
縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

(3/3)

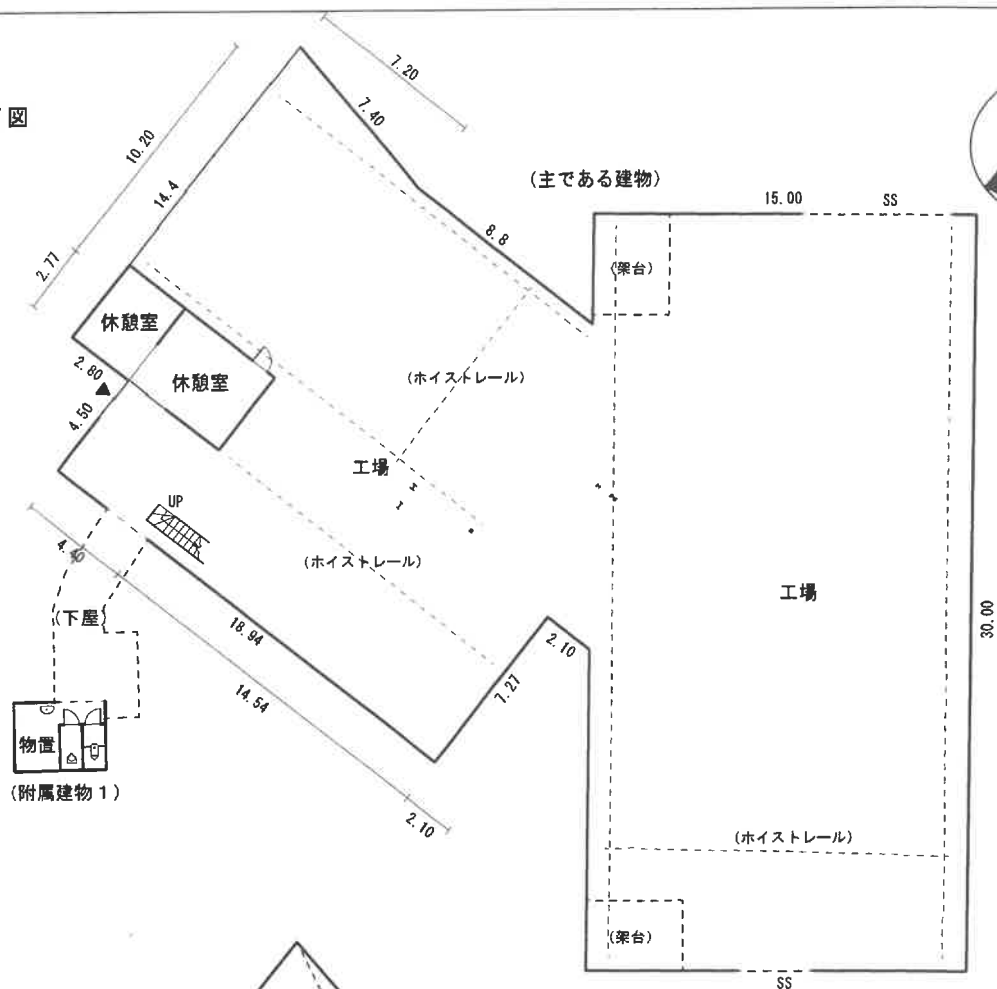
建物図面・各階平面図

平成15年2月21日登記

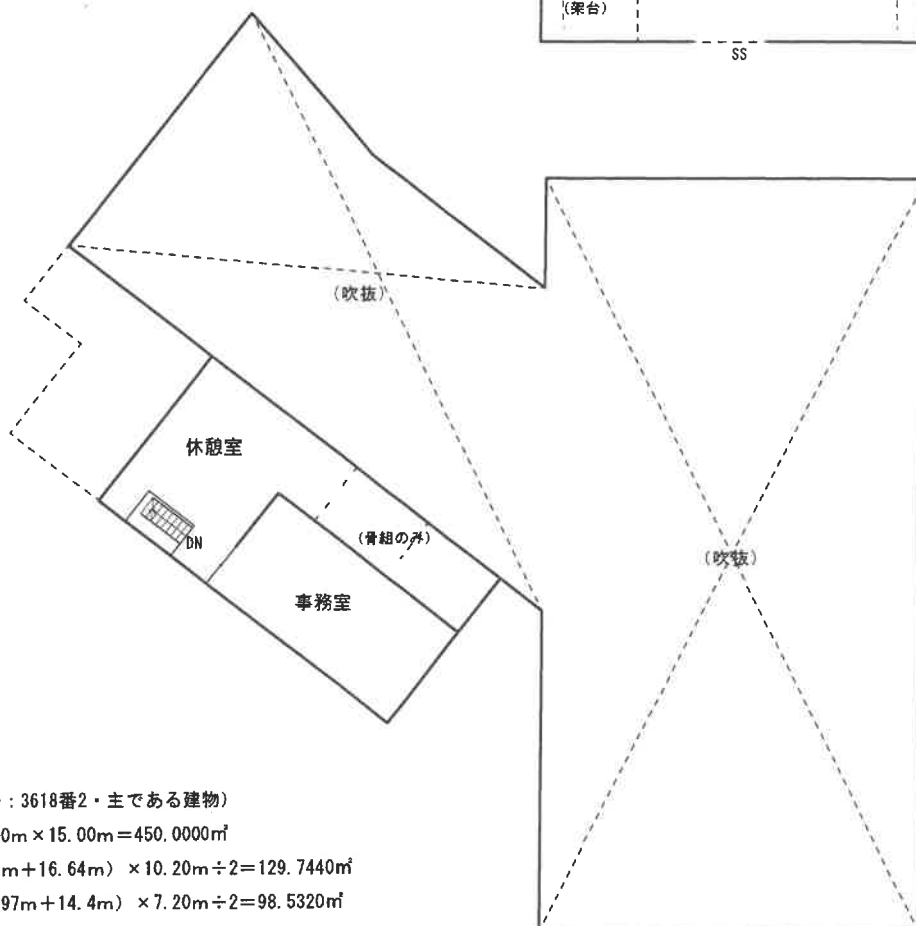


建物間取図（概略） 縮尺：約1/300

1 階平面図



2 階平面図



床面積（家屋番号：3618番2・主である建物）

1 階： $30.00\text{m} \times 15.00\text{m} = 450.0000\text{m}^2$
 $(8.8\text{m} + 16.64\text{m}) \times 10.20\text{m} \div 2 = 129.7440\text{m}^2$
 $(12.97\text{m} + 14.4\text{m}) \times 7.20\text{m} \div 2 = 98.5320\text{m}^2$
 $14.54\text{m} \times 7.27\text{m} = 105.7058\text{m}^2$
 $4.50\text{m} \times 4.40\text{m} = 19.8000\text{m}^2$
 計 $803.7818\text{m}^2 \approx 803.78\text{m}^2$

2 階： 105.70m^2