

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 牧 野 弘 子

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）
1～3	5,430,000 4,344,000	一括	1,086,000	33,558	9,694
1	2,110,000				
2	210,000				
3	3,110,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市東区中山一丁目
 地 番 75番4
 地 目 宅地
 地 積 108.43平方メートル

- 2 所 在 新潟市東区中山一丁目
 地 番 61番54
 地 目 用悪水路
 地 積 11平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 新潟市東区中山一丁目75番地4、61番地54
 家屋 番号 75番4
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 61.94平方メートル
 2階 28.87平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 12 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

売却対象外の土地（地番 6 1 番 5 6）を通行のため利用している。

《 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 75番4
 地 目 宅地
 地 積 108.43平方メートル

- 2 所 在 新潟市東区中山一丁目
 地 番 61番54
 地 目 用悪水路
 地 積 11平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 新潟市東区中山一丁目75番地4、61番地54
 家屋 番号 75番4
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 61.94平方メートル
 2階 28.87平方メートル





令和7年(ヌ)第17号
令和7年7月10日受理
令和7年8月12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 | 75番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市東区中山一丁目 |
| | 地 番 | 61番54 |
| | 地 目 | 用悪水路 |
| | 地 積 | 11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市東区中山一丁目75番地4、61番地54 |
| | 家屋 番号 | 75番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.94平方メートル
2階 28.87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11番10号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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 ☐ 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 土地所有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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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居宅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	「その他の事項」のとおり		
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

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況(その1) (物件3関係)		
1	所 在	新潟市東区中山1丁目
	地 番	61番56
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 用悪水路 (現況: 宅地)
	地 積	10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	(登記事項要約書のとおり)
2	所 在	新潟市東区中山1丁目
	地 番	75番5
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2.21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	(登記事項要約書のとおり)
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

目的外土地の概況(その2) (物件3関係)

■関係人(■A(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		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	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	期間	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	

(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3関係)			
所 在	新潟市東区中山1丁目		
地 番	61番4		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 用悪水路 (現況: 公衆用道路)		
地 積	271平方メートル (☐ 全部 ☒ 約1.2平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ 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)		
☒ 関係人(☒ A(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 ☒ 不明		
占有開始時期	年 月 日		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 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	年 月 日から ☐ 平成 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)		
所 在	新潟市東区中山1丁目	
地 番	61番51	
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☒ 用悪水路 (現況: 宅地)	
地 積	14平方メートル (☐ 全部 ☒ 約0.5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	(登記事項要約書のとおり)	
☒ 関係人(☒ A(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 ☒ 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 ☐ 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	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 平成 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1及び2は、A所有の2筆の目的外土地（地番：75番5、61番56）と共に、同3の敷地として一体的に使用されている（以下「本件土地」という。）。ただし、本件土地の北東側については、幅約3メートル部分が隣地（地番：75番6、61番57、同番58、所有（共有）者：C）の南西側部分と一体のコンクリート敷きになっていて、駐車場等として使用されている。
- 2 本件土地の南西側にはブロック塀が、同北東側にもブロック塀が、それぞれあって隣地とのおおよその境界を示していると思われる。上記南西側のブロック塀は、目的外土地（地番：75番5）上に建っていると思われる。
- 3 上記北東側のブロック塀は、西寄りの低いブロック塀と、東寄りの高いブロック塀に分かれていて双方は接続していない。上記東寄りの高いブロック塀の西端上部に金属標が確認できる。この金属標と上記低いブロック塀の西角付近を結ぶ線が隣地との境界と思われる。
- 4 本件土地の北東側の隣地（地番：75番6外）との境界は、上記コンクリート敷きの中央付近にひび割れの線が入っていて、これがおおよその境界を示していると思われる。
- 5 本件土地の南東側はコンクリート製の土留になっている。同土地の南角を見ると、約0.1メートル道路側に出ているようである。
- 6 物件2は、登記記録上の地目は「用悪水路」だが、現況の地目は「宅地」である。
- 7 目的外土地（地番：61番56）と南東側道路との間に、別の目的外土地（地番：61番4、地目：用悪水路、所有者：亀田郷土地改良区）があるが、上記道路の一部と思われる。
- 8 上記道路から、物件1及び2へ出入りするには、目的外土地（61番56）を通らなければならないので、通行権が発生する。
- 9 物件1の北側には、簡易物置（動産）があり、この物置の北東側が、隣地（地番：75番6）に跨っていると思われる。

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)	1 本件建物には、私と妻の二人で住んでいる。隣地（地番：75番6）は息子夫婦の土地である。本件土地と上記隣地の境界は、駐車場等となっているコンクリート敷きのおおよそ中央付近である。 2 物件1の北角付近には簡易物置（動産）が置いてあるが、この物置の北東側が少し上記隣地にかかっている。同隣地との境界はきちんと測量したので、同物置の下に境界杭が打ってあると思う。親子なので、地代等のやり取りはなく、同物置内には息子の物も入っている。 3 物件1の北西側には、高低差のあるブロック塀が若干前後する形で建っているところ、低い方のブロック塀は隣地との境界よりも内側に建っているはずである。高い方のブロック塀上部に境界標が打ってある。 4 物件1及び2の南西側は、私所有の目的外土地（地番：75番5）上にブロック塀があつて、ここが隣地（75番2）との境界である。 5 物件2の南東側には、私所有の目的外土地（地番：61番56）があつて、ブロック塀等で本件建物の敷地としているが、約0.1メートル市道にはみ出していることが分かっていて、新潟市も知ってははずであるが、黙認されているような状況である。 6 私所有の目的外土地（地番：61番56）の西側の土地（地番：61番51、所有者：B）の一部が、本件建物の敷地にかかっているかもしれないとのことだが、そのような認識は全くなく、隣地所有者とも話をしたこともない。 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

執行官の意見

- 目的外土地（地番：6 1 番 4）については、建物所有者Aと新潟市との間で本件建物の敷地が同土地にはみ出しているとの共通の認識はあるが、何等の手当でもなく黙認されたままなので、占有権原は不明とした。
- 目的外土地（地番：6 1 番 5 1）については、あくまでも公図等から判明したことで、双方には何の認識もないことから、不明とした。

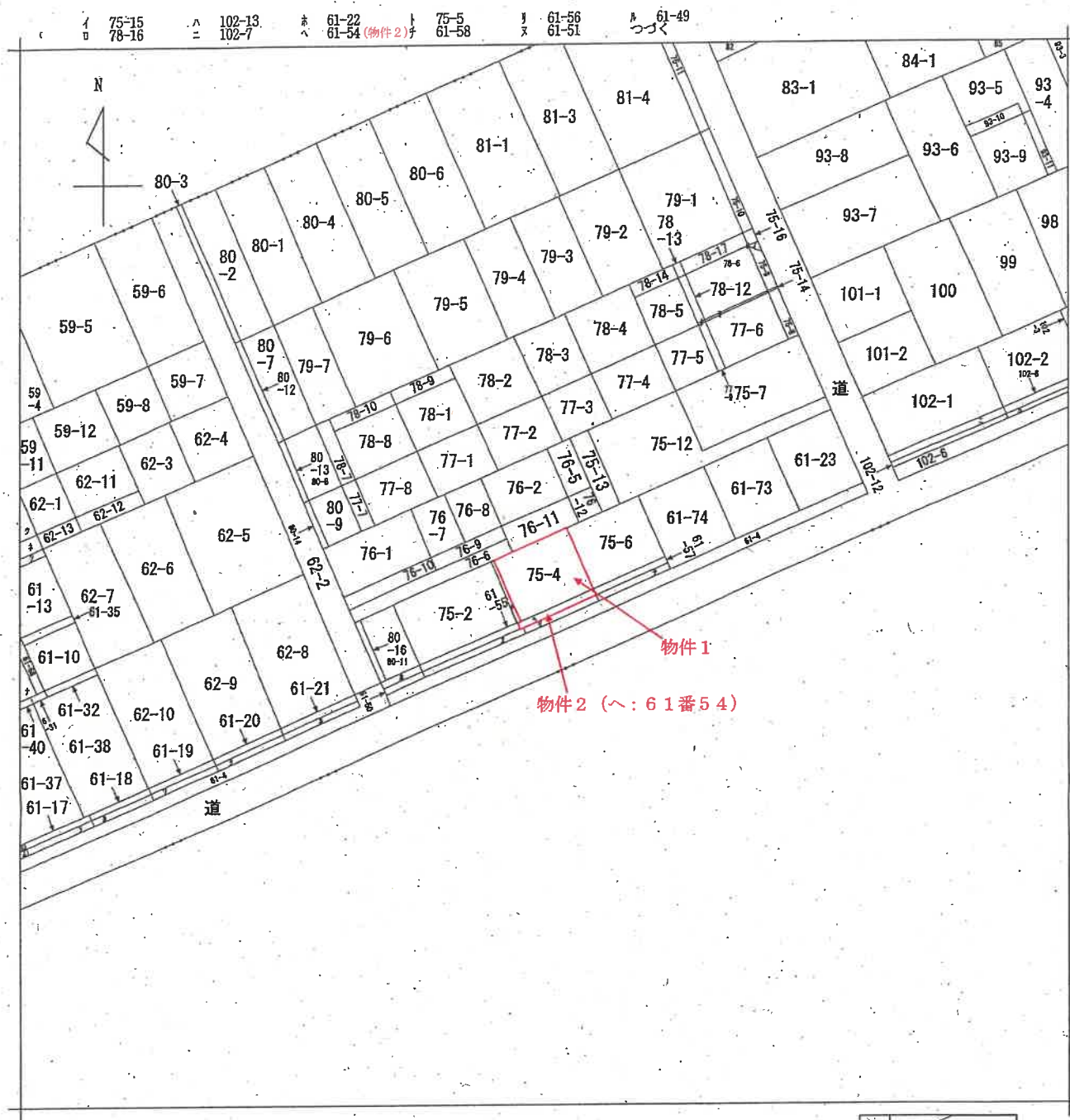
以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月15日 (火) : - :	当庁	新潟市役所資産税課管理係宛て固定資産評価証明書等申請 (郵送)
7年7月15日 (火) 14:30-14:44	物件所在地	Aから事情聴取、外観写真撮影
7年7月15日 (火) 15:01-15:16	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
7年8月5日 (火) 13:00-13:30	物件所在地	立入調査 (A立会)、評価人同行、概測、写真撮影
7年8月6日 (水) 14:30-14:40	同上	物件1等の北東側と隣地 (地番: 7 5 番 6 外) の境界等について、Aから事情聴取
年月日 () : - :		
年月日 () : - :		
(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

新潟地方法務局備付図面 A 3 を A 4 に縮小



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	75番4			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分	座 標 系 又 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					備 付 年 月 日 (原 図)					補 記 事 項			

61-48
61-47
61-46
78-15
78-11
61-16
61-25
61-42
61-66
61-3
61-45
61-44

登記年月日：昭和51年2月23日

205303

75-4

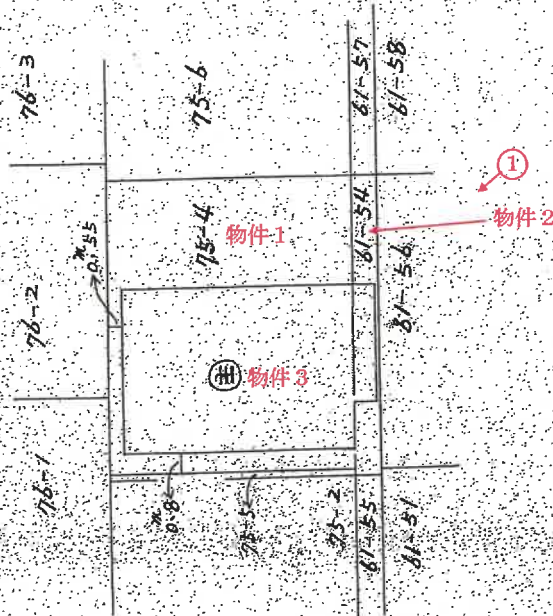
新潟市中央区北75番地4・61条地54

新潟市中央区北75番地4・61条地54

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更

建物図面

昭和51年2月23日	製作年 月 日	製作者



印は写真撮影位置、方向

(日 本 地 理 院 製 図)

縮尺 1/200

(日本土地建物測量士会連合会用紙)

平成57年2月23日

登記年月日：昭和51年2月23日

205304

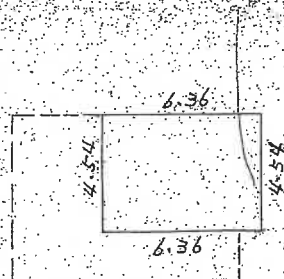
家屋番号	75-4
建物の所在	新潟県中越後市北沢75番地4-6(番地54)

築造年月日不明

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更

各階平面図

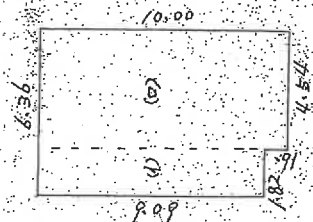
二階



$$4.54 \times 6.36 = 28.8744$$

二階床面積 28.87

一階



$$(1) 8.09 \times 9.09 = 73.5381$$
$$(2) 4.54 \times 10.00 = 45.4000$$

$$73.5381 + 45.4000 = 118.9381$$

一階床面積 118.94

新潟地方方法務局備付図面 A3をA4に縮小

作成年月日	昭和51年2月23日
作成場所	新潟県中越後市北沢75番地4-6

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

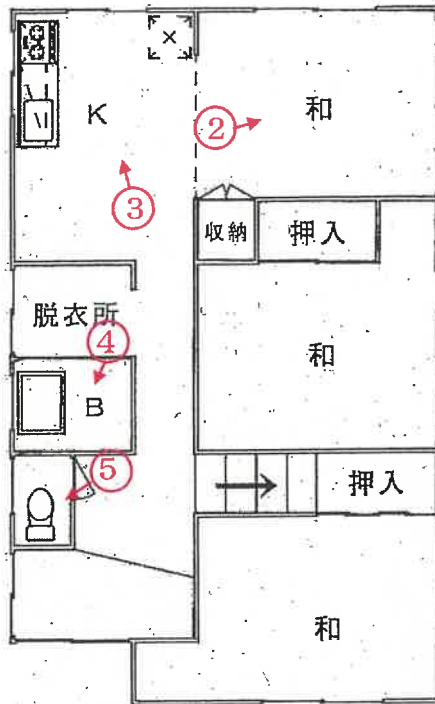
平成51年2月23日登

縮尺 1/200

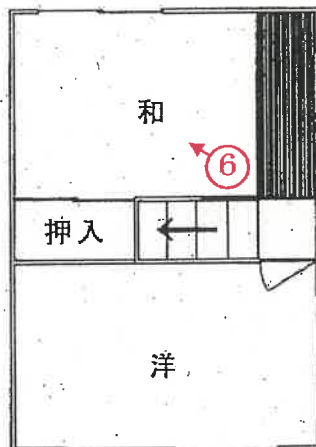
(日開延 14)

建物間取図

1階



2階



1階	61.94m ²
2階	28.87m ²
合計	90.81m ²
縮尺	1/100
評価人作成	

○→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



令和7年 (又) 第 17 号
令和7年8月5日 現地調査
令和7年8月20日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 妻 信

第1 評価額

一 括 価 格			
金		5,430,000	円
物件番号	内 訳 価 格		
1(土地)	金	2,110,000	円
2(土地)	金	210,000	円
3(建物)	金	3,110,000	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及び物件2の土地の価格は物件3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3の内訳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(売主の協力を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)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 物件に関する情報の内容は、民事執行法58条第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	所在地積	新潟市東区中山1丁目 75番4 宅地 108.43㎡	同左
2	所在地積	新潟市東区中山1丁目 61番54 用悪水路 11㎡	宅地
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市東区中山1丁目75番地4、61番地54 75番4 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 61.94㎡ 2階 28.87㎡	同左
特 記 事 項			
特になし			

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及び物件2)

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「新潟」駅の北東方約2.3km(道路距離) 新潟交通バス「山木戸三丁目」停留所 南方約250m(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。	
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。地域要因に大きな変動はなく、今後も現況のまま推移していく地域と予測される。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 地 域 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — 日影規制、建築基準法第22条地域
画 地 条 件 (規 模 ・ 形 状 等)	物件1および物件2は、特記事項に記載の2筆の目的外土地と一体を成し、市道および私道に挟まれた二方路に位置している。南東側の間口は約12m、奥行は約10mで、全体としてはほぼ長方形を呈する画地である。地勢は敷地内全体にわたり概ね平坦であるが、盛土及びコンクリート製の土留めがされており、接面する市道及び隣地に対して約60cmほど高くなっている。	
接 面 道 路	南東側幅員約6.5m舗装市道(東4-20号線) 北西側幅員約4.0m舗装私道(位置指定道路)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1及び物件2の土地は、特記事項に記載の2筆の目的外土地と一体を成し物件3の建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり(引込済) ガ ス 配 管 あり(引込済) 下 水 道 あり(引込済)	

特 記 事 項	物件1および物件2は、A所有の2筆の目的外土地(地番:75番5、61番56)と一体を成している。本件土地の南西側に隣地との境界を示すブロック塀が存するが、当該塀は、地番75番5上に存していると推測される。 上記一体利用地(以下、本件土地という。)のうち、公図上、B所有の土地(地番61番51)の一部が含まれている可能性があるが、占有の事実、及び、占有権原は不明である。 本件土地というと、前述市道との間に、(地番:61番4、地目 用悪水路)が介在している。所有者は亀田郷土地改良区であるが、水路としての実態はなく、同一路線上で、同様のケースで市道認定されている箇所があることを踏まえ、市道の一部になっているものとみなされる(通行権が発生)。 本件土地の北東側においては、建物の敷地に供されている部分から約3mが、隣地(所有者C)の南西側部分と一体のコンクリート敷きとなっており、駐車場等として使用されている。 また、物件1の北側に、簡易物置(動産)があり、当該動産の一部が上記隣地に跨がっていると推測される。 本件土地の南東側はコンクリート製の土留になっているが、約0.1mほど、市道部分に飛び出していると推測される。占有権原は不明である。 背後の位置指定道路を利用するには、通行承諾書の締結等が必要である。現在、建物への出入り等には使用されていない。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況等(物件3)

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 51 年2月15日
	経過年数	約 50 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
主 たる 仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	木毛セメント板仕上げ、木目調プリント合板ほか
	天 井	合板化粧板ほか
	床	畳、複合フローリング(化粧合板仕上げ)ほか
	設 備	電気、給排水衛生(トイレ)
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	1階	61.94㎡
	2階	28.87㎡
	合計	90.81㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	(附属資料建物間取図参照)
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。	
保 守 管 理 の 状 態	築後相当の年数が経過しており、かつ積極的な維持管理も行われていないことから、経年に相応した損耗が認められる。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が居宅として使用している。	
特 記 事 項	特になし。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1及び物件2）

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	持分率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	77,600	1.04	108.43	0.85	1.00	7,440,000
2	77,600	1.04	11.00	0.85	1.00	750,000
合計						8,190,000

ア 標準画地価格

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標準価格)から規準し、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 を規準した価格

標準画地価格 77,800 円/㎡ × 時点修正 100.6 /100 × 標準化補正 100/ 100 × 地域格差 100/ 100.8 ≒ 77,600 円/㎡

◇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 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 居住の快適性 5%
: 道路幅員 -4%
(相乗積) 0.8%

イ 個別格差 : 二方路 1%
: 方位 3%
(相乗積) 4%

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 地上に築年数の経過した建物等があることによる、更地と比較した場合の土地の減価率である。

(2)建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めるが、対象不動産については、老朽化が相当進行しており、経済的残存耐用年数は尽きていると判定されるところである。これらを総合的に判断し、単価と総額の関係等から、建物全体としての現存価値率を3%と査定した

番号		再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	主建物	160,000	90.81	0.03	440,000
合計					440,000

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等価格を加算し、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,440,000	0.55	法定地上権	4,090,000
2	750,000	0.55	法定地上権	410,000

イ 土地利用権等割合

地域の標準的な借地権割合を参考に、地上権であることを考慮して査定した。

②内訳価格および一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価率	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	7,440,000	-4,090,000	1.00	0.90	0.70	2,110,000
2	750,000	-410,000	1.00	0.90	0.70	210,000
3	440,000	+4,500,000	1.00	0.90	0.70	3,110,000
一括価格(合計)						5,430,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 目的外不動産の存在や、越境部分、本件土地の北東部分の利用状況等に関するリスク -10%

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による修正率-30%

第6 参考価格資料

地価公示標準地 [新潟東-11]

所 在	: 新潟市東区山木戸5丁目145番3
価 格	: 77,800円/㎡
位 置	: JR「新潟」駅から道路距離2.9kmに位置する。
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	: 北西幅員約5.0m舗装市道
用 途 指 定 等	: 市街化区域 : 第一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 位置図
- ② 公図写
- ③ 地積測量図
- ④ 建物図面
- ⑤ 建物間取図

$S = 1 : 10,000$

$S = 1 : 10,000$



縮尺: 1 / 10,000

国土地理院地図

公函 (写)

イ	75-15	ハ	102-13	ホ	61-22	ト	75-5	リ	61-56	ル	61-49
ロ	78-16	ニ	102-7	ヘ	61-54	チ	61-58	ヌ	61-51	ツ	つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

中山 1丁目

請求部	所在地	新潟市東区中山一丁目				地番	75番4			
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号記号		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					備付年月日 (原図)			補記事項		

※原図を70%に縮小

576405

① 61-54 後・新 同

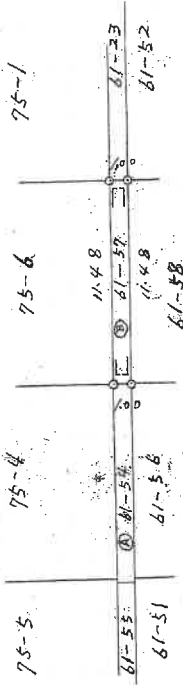
地 積 測 量 図

番 61-57 61-54

土地の所在 新潟市中央区北条

線 図 号 5311-四

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
 $61-57 \text{ ③ } 11.48 \times 1.00 = 11.4800$
 $61-54 \text{ ④ } 22.9700 - 11.4800 = 11.4900$
 地積 11.48
 地積 11.49

地積測量図

作 製 年 月 日
 昭和五十年七月廿八日

作 製 者

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/300

昭和 平成50年11月14日登記

※原図を70%に縮小

576486

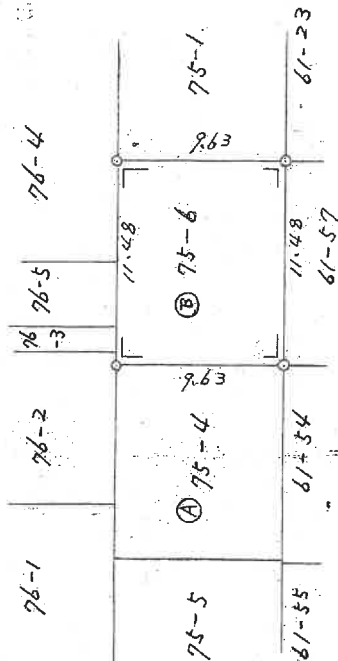
地積測量図

前 75-4 後・新 同 75-6 75-4

土地の所在 新潟市中央区北沢

地積測量図 第31号

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更



地積

75-6 ⑤ 11.48 x 9.63 = 110.5524 地積 110.55
75-4 ④ 218.9862 x 110.5524 = 108.4338 地積 108.43

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和 平成50年11月14日登記

※原図を70%に縮小

205303

建物図面

家屋番号

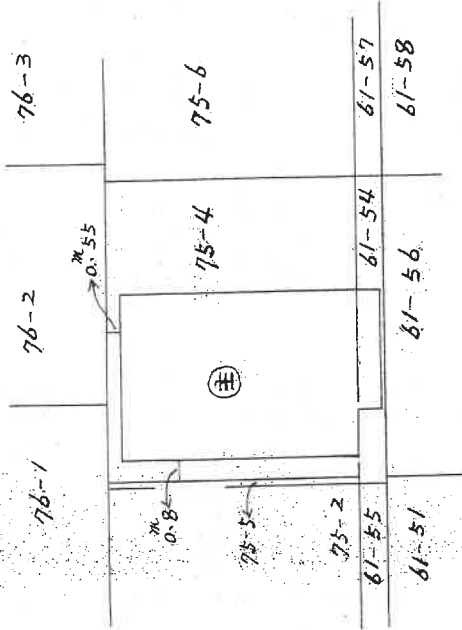
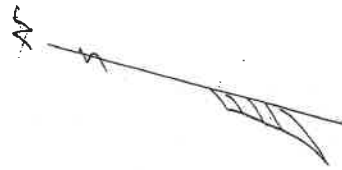
75-4

建物の所在

新潟市中山区北沢75番地4・61番地54

棟名 母31104

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市東区]に変更



昭和51年2月23日
製作年月日

製作者

[Redacted]

[Redacted]

縮尺

1/200

(日本地家屋調査士会連合会 用紙)

昭和51年2月23日登記

※原図を70%に縮小

205304

各階平面図

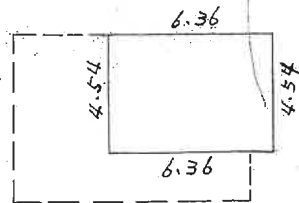
家屋番号 75-4

建物の所在 新潟県新潟市中央区北山 75番地4・61番地54

棟号 世田田1丁目

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更

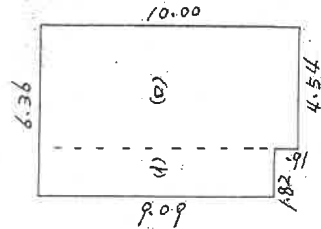
二階



$$4.54 \times 6.36 = 28.8744$$

二階床面積 28.87^{m²}

一階



$$(1) 1.82 \times 9.09 = 16.5438$$

$$(2) 4.54 \times 10.00 = 45.4000$$

$$61.9438$$

一階床面積 61.94^{m²}

建物図面

作製年月日 昭和51年2月23日

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

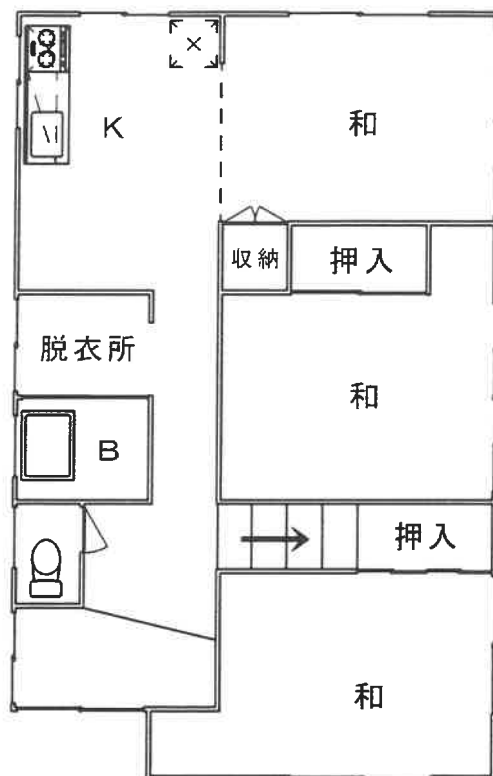
縮尺 1/200

平成51年2月23日登

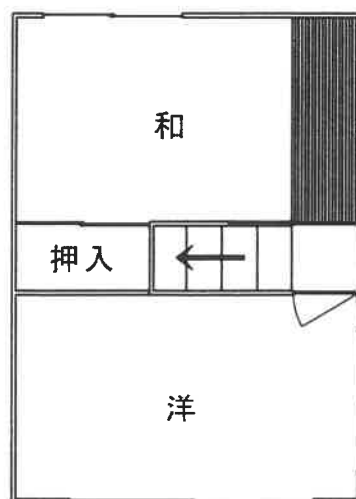
※原図を70%に縮小

建物間取図

1階



2階



1階	61.94m ²
2階	28.87m ²
合計	90.81m ²
縮尺	1/100
評価人作成	