

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 日
新潟地方裁判所民事部
裁判所書記官 嶋 倉 賢

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 2 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 9 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 3 月 23 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 3 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 13 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 8 年 1 月 27 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	250,000 200,000		50,000	22,389	4,477



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市江南区砂岡三丁目1115番地3、1116番地4
- 家屋 番号 1115番3
- 種 類 事務所
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
- 床 面 積 29.80平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月26日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉 賢

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

インダコーポレーションこと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 | 新潟市江南区砂岡三丁目 1 1 1 5 番地 3、1 1 1 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 5 番 3 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 29.80 平方メートル |





令和7年(ヌ)第19号
令和7年7月18日受理
令和7年 9 月 18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 新潟市江南区砂岡三丁目1115番地3、1116番地4

家屋 番号 1115番3

種 類 事務所

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 29.80平方メートル



(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市江南区砂岡3丁目3番 付 近	
建 物	物件1	
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事務所として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
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	
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり	
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1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■インダコーポレーションこと A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者))の陳述／■提示文書(土地建物賃貸借契約書、土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成31年3月1日	
最初の契約等	契約日	2019年(平成31年)2月22日	
	期間	2019年(平成31年)3月1日から ■2024年(令和6年)2月29日まで 5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7年3月1日から ■令和8年2月28日まで 1年間 □期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	□所有者 ■その他の者(B)	
	借主	■占有者 □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金25,000円(毎月末日限り 翌月分支払) □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		上記の賃料額には、本建物の賃料のほか、次の土地の賃料が含まれている。 1 所在 新潟市江南区砂岡3丁目 地番 1115番3 地目 宅地 地積 125.22平方メートル 2 所在 新潟市江南区砂岡3丁目 地番 1116番4 地目 宅地 地積 202.81平方メートル 上記の合計328.03平方メートルのうち、165平方メートル	
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	

CとB、(D)の陳述が一致しないため、Bの本建物に対する権利関係は不明であるが、BはAに対し、未登記の所有権又は使用借権に基づいて賃貸しているものと思われる。

(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1 関係)		
1	所 在	新潟市江南区砂岡3丁目
	地 番	1115番3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	125.22平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	新潟市江南区砂岡3丁目
	地 番	1116番4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	202.81平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)
	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1関係)

■関係人(■C(占有者))の陳述/■B提出の回答書の要旨

占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (所有者)	物件1の建物は、5～6年前ころだったと思うが、会社（株式会社藤田工業）をたたんだとき、不動産屋（藤田建設株式会社）から更地にするか譲渡するかどちらかにするよう言われ、譲渡契約を結んで地主に譲渡したものである。名義変更は向こうの方でやりますと言っていた。 したがって、今は私の所有物ではないので、現在、誰が利用しているかは分からない。地代を支払っているということはないし、家賃を受け取っているということもない。 登記名義が残っているので、固定資産税を払っているのではないかとの質問であるが、払っていない。毎年住所地に納税通知書が届くのではないかとの質問であるが、他の不動産と一緒に記載されているのかもしれない。嫁が知らないで払っているかもしれない。
■ A (占有者)	物件1の建物は、私が個人（イシダコーポレーション）として賃借して使用している。ドアに書いてある「樹 INN」は休眠中である。藤田建設が仲介し、賃料はBに支払っている。建物の貸主はBである。 契約の内容は提示した契約書記載のとおりである。Bから1116番4の土地と1115番4の土地の各一部を月4万円の賃料で借りていたが、その後、1115番3の土地と1116番4の土地の一部及び物件1の建物を月2万5000円の賃料で賃借するようになった。今は毎月合計6万5000円を支払っている。
■ E (目的外土地所有者の妻)	賃料はAから受け取っている。 不動産を賃貸する際は、いつも藤田建設から話が来ていた。契約の手続も一任していた。直接借主とは関わっておらず、賃料が振り込まれなくなると藤田建設に連絡していた。 Cが倒産した後、どのようにしたのか分からない。詳しいことは仲介した藤田建設の元従業員であるDに聞いてほしい。
■ D (仲介者)	私は藤田建設株式会社を退職した元従業員で、Bの土地に関する取引を仲介した者である。執行官が送付した書類の件でBから連絡があったので電話した。 目的外土地は、BがCが代表者をしていた株式会社藤田工業に貸していたものである。 株式会社藤田工業が倒産した後、平成30年4月5日にCと弁護士が一緒に来て、倒産したので土地賃貸借契約は終了しましたと言われた。 しかし、そのころ、会社に貸していた土地上にC個人が勝手に建物を建てて登記していたことが判明した。 そこで、建物を取り壊して更地にして土地を返すよう求めたところ、Cと当時の弁護士から、個人破産を申し立てる予定でお金もない。様子を見たいので待ってくれという話があった。 その後、平成31年2月6日にCの弁護士の事務所で話をしたところ、建物を壊すお金がないので、そのまま勝手に使ってもらって結構という話をされたものである。この内容について書面は作成していない。 使ってもらって結構という話があったことから、私が仲介して、BがAに

土地を含めて建物を借りてもらったという経緯である。

したがって、物件1の建物敷地に関する賃貸借契約はなく、無権原で建っているということになる。また、建物は上記の話を基にBがAに貸しているということになる。

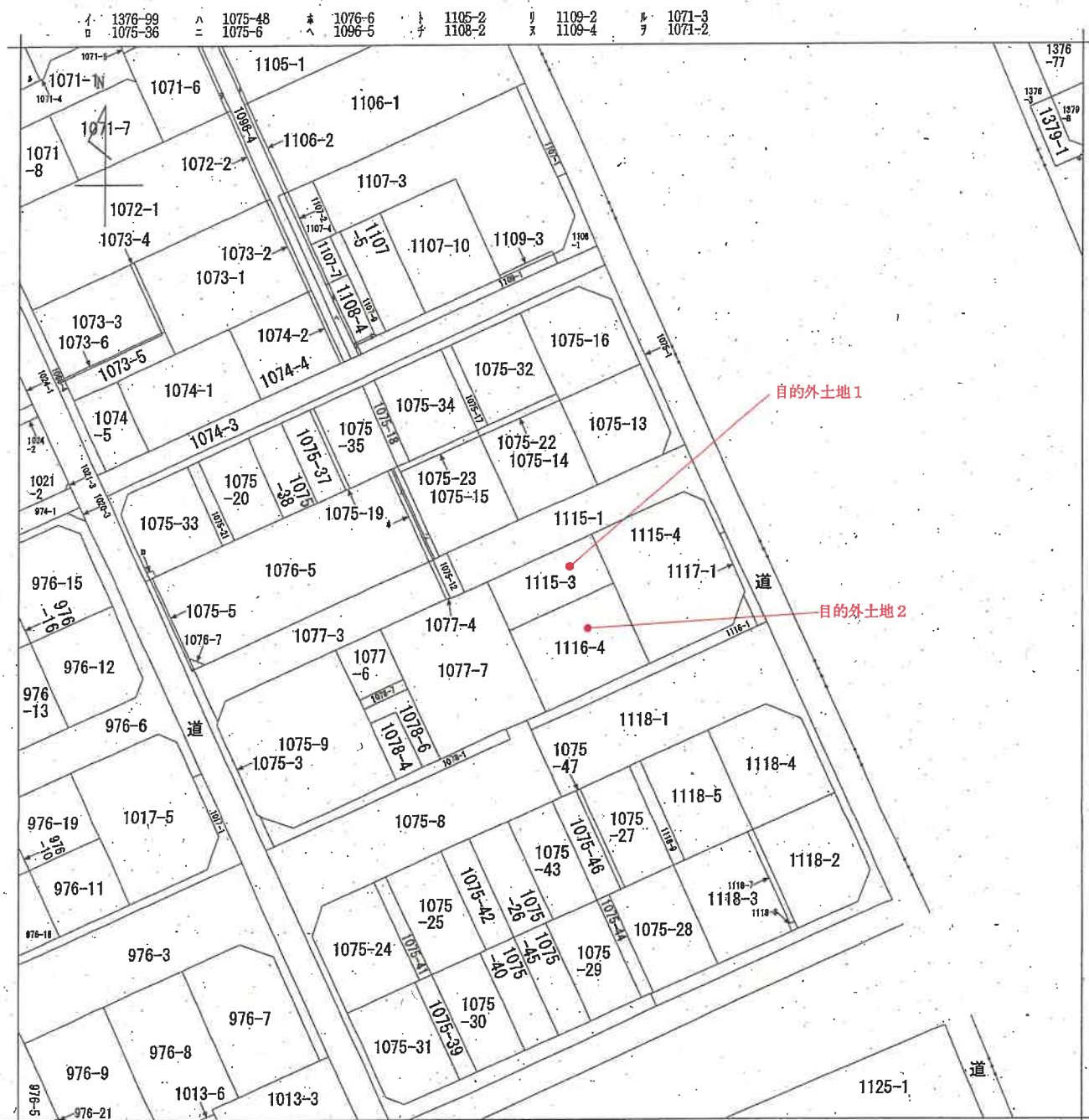
Cが建物を譲渡するという話は取下げになった。Bは譲渡を受けてない。Cの弁護士による使ってもらって構わないという話を基に、使用借権に基づいてBがAに土地を含めて建物を賃貸しているという理解で構わない。

(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
7年7月23日（水） 8：45－8：59	受命物件所在地	訪問（不在）、概観調査、写真撮影
7年7月23日（水） 9：11－9：25	新潟市役所資産税第1分室	家屋見取図及び課税台帳取得（7ケ61と同時）
7年7月23日（水） 10：09－10：18	新潟地方法務局	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ケ61と同時）
7年7月23日（水） 12：24－12：32	当庁	Cから占有関係等を電話聴取
7年7月23日（水） ：－：	当庁	B及び株式会社INNに占有関係等照会書を送付
7年7月24日（木） 16：13－16：22	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、写真撮影
7年7月24日（木） 16：30－16：37	Bの住所地	Bの妻Eに事情説明、聴取
7年7月25日（金） 13：05－13：14	当庁	Eから電話聴取
7年7月28日（月） 15：35－15：45	当庁	Eから電話聴取
7年7月30日（水） 13：30－13：48	当庁	Dから電話聴取
7年8月27日（水） ：－：	当庁	Aに占有関係等照会書を送付
7年9月1日（月） 16：30－16：39	当庁	Dから電話聴取
7年9月11日（木） 15：42－16：06	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）		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
砂岡3丁目
A 砂岡3丁目

請求部	所在	新潟市江南区砂岡三丁目				地番	1115番3			
出力縮	1/600	精度分		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					備付年月日(原図)			補記事項		

新潟地方方法務局備付図面等し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 8-1
(1/1)

公用

土地所測量図

地番 1115-3 (A)
1115-4 (B)

土地の所在 新潟市江南区砂岡三丁目

(目的外土地1)

求積表

地番	1115-3 (A)				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn)	距離	
0-1	509.092	462.279	-5386.973100	7.80	
P7	501.718	464.862	3882.415473	16.03	
P3	507.011	479.983	6392.986050	7.82	
P1	514.396	477.402	-9106.866784	16.03	
合計			-250.442882		
合計面積			125.2211810		m

地番	1115-4 (B)				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn)	距離	
P1	514.396	477.402	-5678.931840	7.82	
P3	507.011	479.983	9124.678957	16.33	
P5	512.404	495.399	9001.198450	0.31	
P4	512.474	495.598	-859.931972	5.69	
P3	517.848	493.731	-3359.154900	3.01	
P2	519.182	491.023	-5472.551058	14.23	
合計			-254.683443		
合計面積			127.3417216		m

総面積 252.5629025 m

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	備考
10	521.477	488.600	マンホール中心
20	493.624	495.358	マンホール中心

任意

境界点	境界線の種類	杭
⑩	石	杭
⑪	金	杭
⑫	コンクリート杭	杭
⑬	合成樹脂杭	杭
⑭	鉄	杭

作成者

(平成20年4月11日作成)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

新潟県土地家屋調査士会

(1) 平成28年7月29日
1115番4は1116番5、1117番2を合
鑑
平成28年7月28日登記

新潟地方支務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

土地番
1116-4 (A)
1116-5 (B)

土地積測量図

土地の所在
新潟県江南区砂岡三丁目

(目的外土地2)
求積表

1116-4 (A)				
地番	NO	X _n	Y _n	距離
	P7	501.718	464.852	-5497.825844
	4-1	489.775	469.055	9459.125680
	P2	493.064	484.157	5424.911312
	P3	507.011	479.983	-9787.847353
				-405.636207
	合計			202.81
	合計面積			202.81 m ²

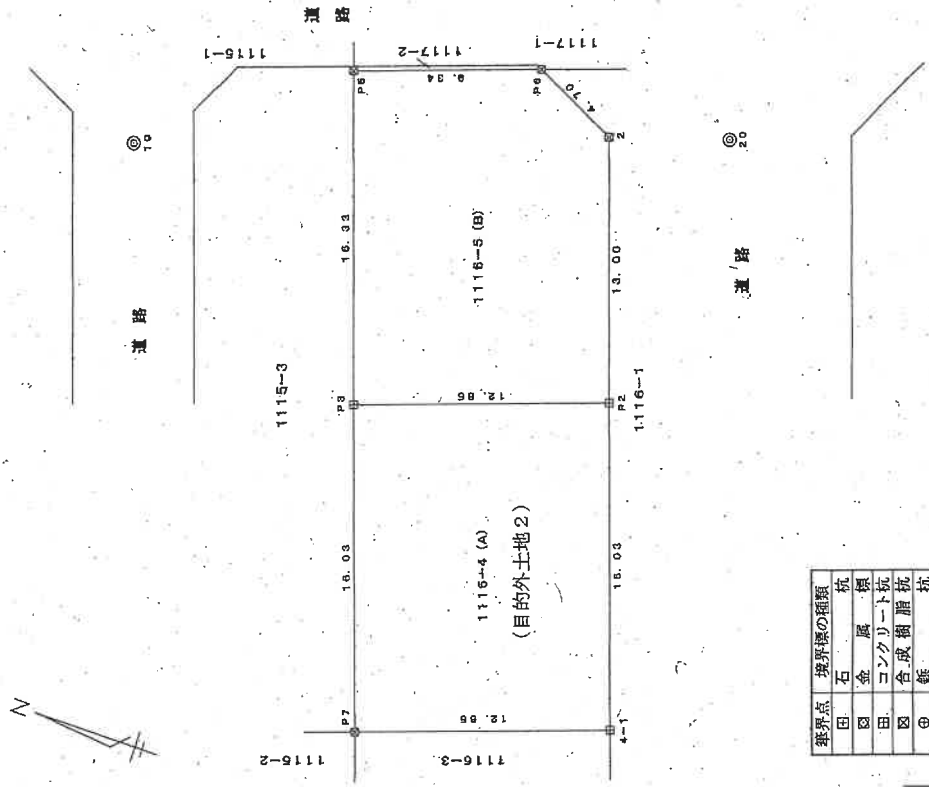
1116-5 (B)				
地番	NO	X _n	Y _n	距離
	P3	507.011	479.983	-5699.817692
	P2	485.064	484.157	9141.327480
	2	493.352	496.428	7152.218696
	P6	503.581	498.460	-518.164849
	P5	512.404	496.399	-9477.936788
				-402.323123
	合計			201.19
	合計面積			201.19 m ²

總合面積 404.0146650 m²

恒久的地物の座標値

点名	X座標	Y座標	備考
10	521.477	488.568	マンホール中心
20	493.624	498.263	マンホール中心

任意点



縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

新潟地方方法務局備付図面写し
(執行官加筆)

(1) 平成28年7月29日
1116番5号1116番4に合筆
平成28年7月28日登記

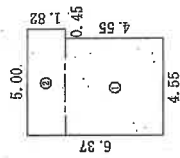
新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成27年4月14日

各階平面図

建物図面

家屋番号	1115番3
建物の所在	新潟市江南区砂岡三丁目 1115番地3、1116番地4



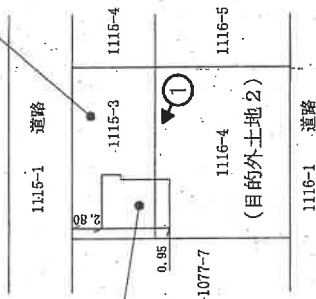
求積表

①	4.55 × 4.55	=	20.7025
②	5.00 × 1.82	=	9.1000
合計	29.8025		
床面積	29.80 m ²		



(目的外土地1)

(物件1)



印は写真撮影位置、方向

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		250	500

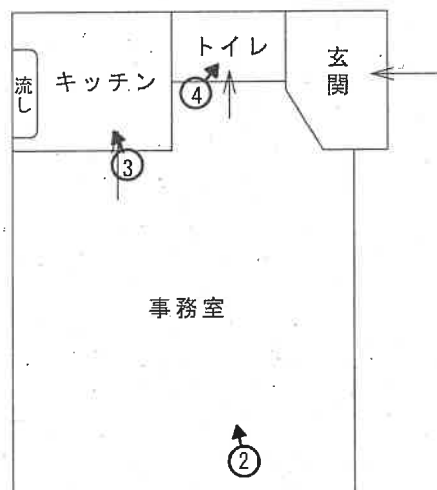
新潟地方方法務局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

間取図（概略）

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



○➡ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

執行官加筆



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4

令和7年（ヌ）第19号
令和7年9月11日 現地調査
令和7年9月26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

評 価 額		
1 (建物)	金 250,000	円

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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市江南区砂岡三丁目1115番地3、 1116番地4 1115番3 事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 29.80㎡	同左
番号	特 記 事 項		
1	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 物件1建物の敷地である目的外土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 信越本線「亀田」駅の南東方道路距離約2.8kmに、新潟交通バス停「曙町」からは、北方道路距離約300mに位置している。 (別添位置図参照)
付 近 の 状 況	旧亀田町南東部、市街地外縁部に位置する比較的規模の大きな住宅団地「砂岡ニュータウン」であり、戸建一般住宅を主にアパート等も混在している。
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 市街化区域 用 途 地 域 第1種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 150% 防 火 規 制 なし その他の規制 なし
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1の建物が建つ新潟市江南区砂岡3丁目1115番3及び同所1116番4の土地は2筆が一体となった平坦な現況宅地である。当該一体地は北側及び南側が市道に等高接面する北側間口約16m(南側間口もほぼ同じ)、奥行約20.5mの長方形地である。
接 面 道 路	当該一体地は北西側が幅員約6m舗装市道(建築基準法第42条1項1号適用道路)に南東側が幅員約12m舗装市道(建築基準法第42条1項1号適用道路)にそれぞれ接面する。
土地の利用状況及び 隣地の状況等	・物件1は、上記2筆の土地にまたがって建っている。建物賃借人提示の契約書面によれば、土地の賃借面積は前記2筆の内、165㎡とのことであるが、その範囲については明確ではない。 ・敷地の賃貸借の仲介人の陳述によれば、物件1の建物所有者(登記名義人)は、仲介者や土地所有者に無断で建物を建築、登記し、仲介業者より建物撤去を求められたが、当時無資力の為、土地所有者に物件1の建物を譲渡し、自分は所有者でない旨の話をしている。仲介者によれば、建物譲渡は行われず、現状、敷地に関しては無権原で建っているとの話である。いずれにせよ物件1の建物の所有権登記名義人に関しては、現状、有効な土地の貸借契約はなく、敷地の占有については無権原と認定した。
供 給 処 理 施 設	上水道 あり(北西側道路から地番1115番3内に引込済) ガ ス なし(北西側道路の内、対面側に本管が埋設しており、地番1115番3内に引き込む場合は、相応の期間と工事費用が必要) 下水道 あり(北西側道路から地番1115番3内に引込済)
特 記 事 項	なし

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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（登記記載）平成27年4月8日新築 経過年数 約10.5年 経済的残存耐用年数 約 9.5年
仕 様	構 造 木造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 セメント系ボード 内 壁 ビニルクロス貼 天 井 吸音テック 他 床 フローリング 他 設 備 ガスの敷地内及び建物内部への引込みはなく、キッチン はカセットコンロを使用。
床面積（現況）	増改築等無 第3 目的物件記載のとおり
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 事務所 間 取 り 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	賃借人が下記内容の契約書面に基づき事務所として利用している。建物所有者（登記名義人）と土地賃貸借仲介業者の担当者の陳述が一致しないため、敷地所有者の本建物に対する権利関係は不明であるが、土地所有者は建物賃借人に対し、未登記の所有権又は使用借権に基づいて賃貸しているものと思われる。 ・占有開始日：平成31年3月1日 ・契約日：平成31年2月22日 ・契約期間：平成31年3月1日から令和6年2月29日まで5年間。 自動更新により、現在の期間は令和7年3月1日から令和8年2月28日までの1年間 ・賃料：月額25,000円（毎月末日限り翌月分支払）但し、この賃料額には、物件1の賃料の他、前記地番1115番3及び1116番4 2筆の合計328.03㎡の内165㎡の土地賃料が含まれている。 ・敷金等の一時金なし
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（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 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
1	121,000	29.80	0.25	900,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数10.5年、経済的残存耐用年数9.5年、観察減価50%、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9.5年 / 経過年数10.5年 + 経済的残存耐用年数9.5年)} × (1 - 観察減価50%) ÷ 0.25

2 評価額の判定

① 敷地利用権価格

前述のとおり敷地の占有は無権原によるものであり、土地所有者側から建物を取り壊して更地として返却するよう求められた経緯があり、今後も同様の請求が行われる可能性もあることを勘案し、敷地利用権価格は0円と査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) (2①ア) 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	900,000	0	0.80	0.50	0.70	250,000

ウ 占有減価率：前述の賃借権の付着を考慮 -20%

エ 市場性修正率：建物のみの申し立てであり、また前述のとおり、土地所有者に無断で建築、登記を行った建物であることから、購入者は土地所有者側から建物の取り壊し、土地の明け渡しを求められる可能性が大であり、関係者以外の第三者が購入するには、相当ハイリスクな物件である点を考慮　　－50%

第6 参考価格資料

所 在：新潟市江南区所島1丁目乙1番10
「所島1-4-8」

置：JR信越本線「亀田」駅まで道路距離約2.1kmに位置する。

地積：249 m²

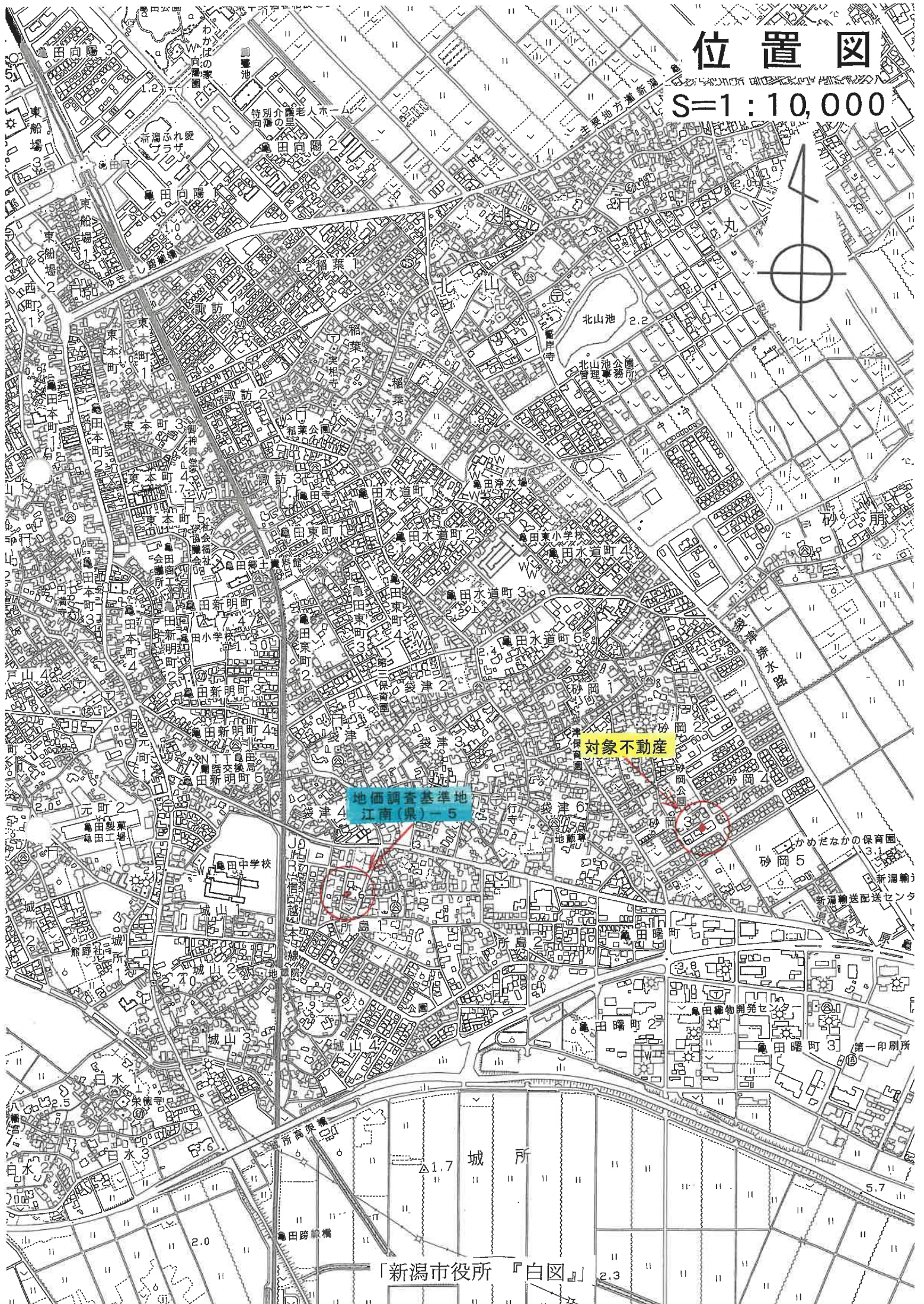
接 面 街 路：西側 6 m 市道に接面

地域の概要：一般住宅の中にアパートが混在する住宅地域

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

位置図

S=1:10,000



公図写(目的外土地)

2025/09/09

$$S = \frac{1}{600}$$

イ 1376-99 ハ 1075-48 ホ 1076-6 ト 1105-2 リ 1109-2 ル 1071-3
ロ 1075-36 ニ 1075-6 ヘ 1096-5 チ 1108-2 ヌ 1109-4 レ 1071-2



地 番 1115-3 (A)
1115-4 (B)
土地積測量図 (目的外土地)

土地の所在 新潟市江南区砂岡三丁目

求 積 表

地 番	1115-3 (A)				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
6-1	509.082	462.379	-8388.978100	7.80	
P7	501.718	464.852	8882.415472	16.03	
P3	507.011	479.383	6362.988050	7.82	
P1	514.396	477.402	-9106.866784	16.03	
	合 計		-250.442353		
	合 計 面 積		126.221810		
	地 積		126.22	m ²	

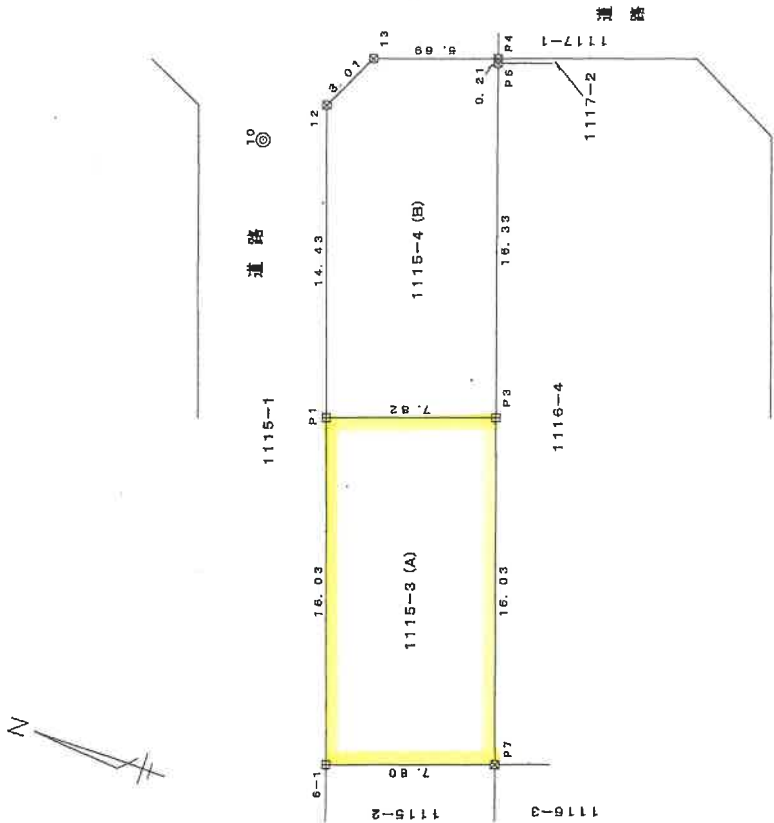
地 番	1115-4 (B)				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
P1	514.396	477.402	-8676.931840	7.82	
P3	507.011	479.383	9124.676987	16.33	
P5	512.404	495.399	8001.188460	0.21	
P4	512.474	495.398	-858.931372	5.69	
13	517.848	493.721	-2389.154600	9.01	
12	519.182	491.023	-8472.531058	14.43	
	合 計		-254.682443		
	合 計 面 積		127.3417216		
	地 積		127.34	m ²	

総合計面積	252.5829025	m ²
-------	-------------	----------------

恒久的地物の座標値

点 名	X座標	Y座標	備 考
10	521.477	488.565	マンホール中心
20	493.524	498.258	マンホール中心

任意



境界点	境界線の種類
①	石 杭
②	金 風 杭
③	コンクリート杭
④	合成樹脂杭
⑤	鉄 杭

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

地番

1116-4 (A)
1116-5 (B)

土地積測量図

土地の所在

新潟市江南区砂岡三丁目

求積表

1116-4 (A)				
地番	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
NO				
P7	501.718	464.852	-5497.825844	12.95
4-1	489.776	499.025	9455.125680	16.03
P2	495.064	484.157	5424.911312	12.66
P3	507.011	479.983	-9787.847355	16.03
合計			-406.636207	
合計面積			202.81	m ²

1116-5 (B)				
地番	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
NO				
P3	507.011	479.983	-5699.817662	12.66
P2	495.054	484.157	8141.327480	16.00
2	499.352	496.428	7152.216696	4.70
P6	503.681	496.450	-518.184849	9.34
P5	512.404	495.399	-9477.936738	16.83
合計			-402.393123	
合計面積			201.19	m ²

総計面積	404.0146660 m ²
------	----------------------------

恒久的地物の座標値

ID	点名	X座標	Y座標	備考
20		521.477	482.568	マンホール中心
		493.624	498.258	マンホール中心

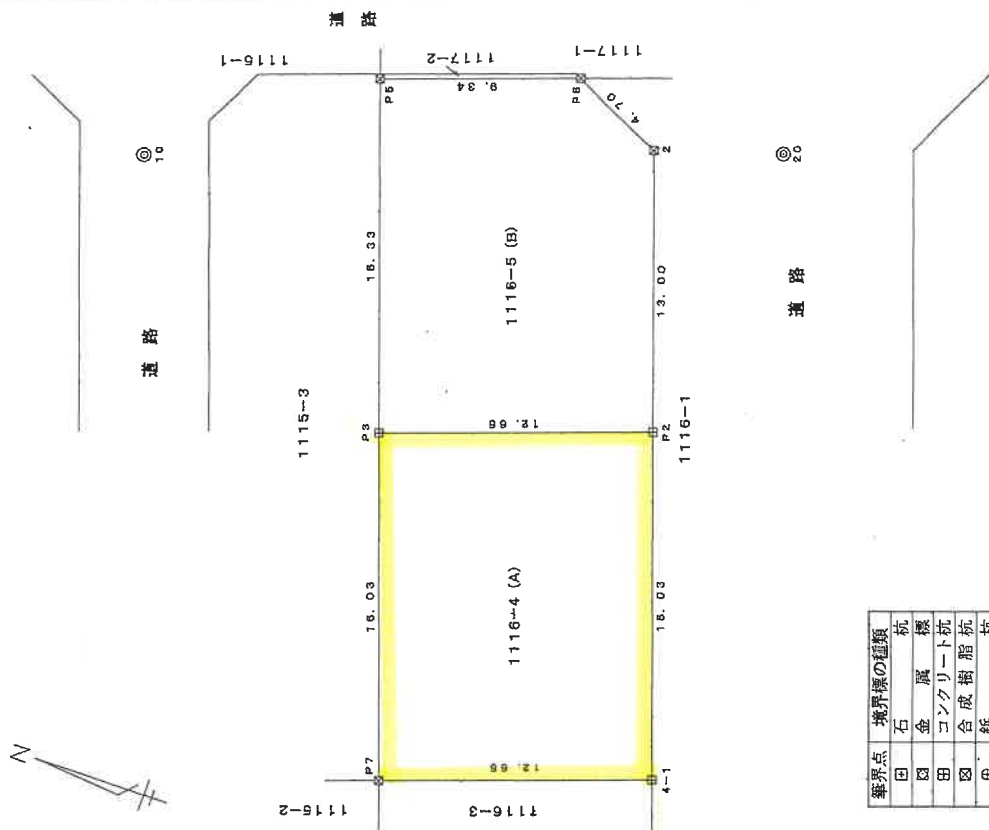
任意点

境界点	境界線の種類
田	石
図	金属
田	コンクリート杭
図	合成樹脂杭
◎	鉄杭

作成者

申請人

縮尺 1/250



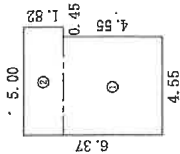
各階平面図 建築物図面

1115番3

家屋番号

新潟市江南区砂岡三丁目 1115番地3、1116番地4

建築物の所在



求積表

①	4.55 × 4.55	=	20.7025
②	5.00 × 1.82	=	9.1000
合計			29.8025
床面積			29.80 m ²

1115-1 道路

1115-3

1115-4

1116-4

1116-5

1116-1 道路

製作者

縮尺

1/250

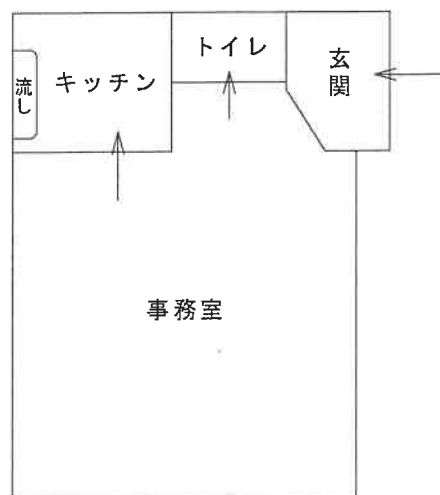
申請人

縮尺

1/500

間取図（概略）

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



評価人作成