

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）
1～3	6,110,000 4,888,000	一括	1,222,000	105,576	0
1	2,150,000				
2	180,000				
3	3,780,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市北区大迎字砂押
 地 番 704 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1598.34 平方メートル

- 2 所 在 新潟市北区大迎字砂押
 地 番 710 番
 地 目 宅地
 地 積 148.76 平方メートル

- 3 所 在 新潟市北区大迎字砂押 704 番地 1、710 番地
 家屋 番号 704 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 158.16 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 166.16 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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1～3】

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1】

- ・ 本件所有者及び共和工業株式会社が占有している。共和工業株式会社の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 本件所有者所有の売却対象外建物（家屋番号704番1及び704番1の3）及び共和工業株式会社所有の売却対象外建物（家屋番号704番1の4）が本件土地上に存在する。

【物件番号3】

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3】

本件建物と売却対象外建物（家屋番号704番1）の隔壁が取り除かれ、両建物が一体として利用されている。

《 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 新潟市北区大迎字砂押
 地 番 704 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1598.34 平方メートル

- 2 所 在 新潟市北区大迎字砂押
 地 番 710 番
 地 目 宅地
 地 積 148.76 平方メートル

- 3 所 在 新潟市北区大迎字砂押 704 番地 1、710 番地
 家屋 番号 704 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 158.16 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 166.16 平方メートル
 2 階 59.62 平方メートル





令和7年(ケ)第49号
令和7年6月12日受理
令和7年8月 4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 新潟市北区大迎字砂押
 地 番 704 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1598.34 平方メートル
- 2 所 在 新潟市北区大迎字砂押
 地 番 710 番
 地 目 宅地
 地 積 148.76 平方メートル
- 3 所 在 新潟市北区大迎字砂押 704 番地 1、710 番地
 家屋 番号 704 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 158.16 平方メートル
 2 階 59.62 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、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下に下記建物及び目的外建物(家屋番号:704番1、704番1の3)を、その他の者が同土地上下に目的外建物(家屋番号:704番1の4)を、それぞれ所有し、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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約166.16平方メートル 2階 59.62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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物(家屋番号:704番1の4)の敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 共和工業株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(土地所有者兼占有者代表者) ☐ ())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		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	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	新潟市北区大迎字砂押704番地1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 704番1
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置 (現況: 居宅)
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺2階建
	床面積 (概略)	1階 49.12平方メートル 2階 28.13平方メートル (登記記録上)
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	附属建物あり。符号: 2、種類: 物置、構造: 木造瓦葺平家建、床面積: 20.96平方メートル (登記記録上)	
2	所 在	新潟市北区大迎字砂押704番地1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 704番1の3
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	床面積 (概略)	49.68平方メートル (登記記録上)
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和23年ころ (登記記録上) ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
	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

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件1関係）

3	所 在	新潟市北区犬迎字砂押704番地1
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ■704番1の4
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ■事務所
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床面積（概略）	1階 53.82平方メートル 2階 24.84平方メートル （登記記録上）
	所 有 者	☐ 土地所有者 ■その他の者（共和工業株式会社） ☐ 不明
	建 築 時 期	■平成3年8月30日（登記記録上） ☐ 不明
	建 築 者	■現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項		
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積（概略）	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ごろ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
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

その他の事項

- 1 物件1及び2は、同3と目的外建物（「目的外建物の概況」記載1～3）の敷地として、一体的に使用されている。
- 2 物件1の西角には「豊栄市」の刻印のあるコンクリート製の杭が、同物件の東角にはコンクリート製の杭が、物件2の西角にもコンクリート製の杭が、それぞれあって隣地との境界を示していると思われる。
- 3 物件1及び2の北西側、同北東側には、ブロック塀やフェンス、植栽があつて、隣地とのおおよその境界を示していると思われる。また、物件1の南東側にもブロック塀があり、隣地（市道）とのおおよその境界を示していると思われる。ただし、上記物件1の西角にある「豊栄市」の刻印のあるコンクリート製の杭から、北東方向にあるブロック塀は、隣地（地番：711番1、712番地）に跨っている可能性があると思われる。
- 4 物件3は、目的外建物（家屋番号：704番1）と、1階東角付近の増築部分により接続されている。同接続部分の物件3の縁側と増築部分の廊下との間には、2段の段差がある。
- 5 物件3の2階の廊下、南東側の壁クロスに亀裂が確認できる。

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

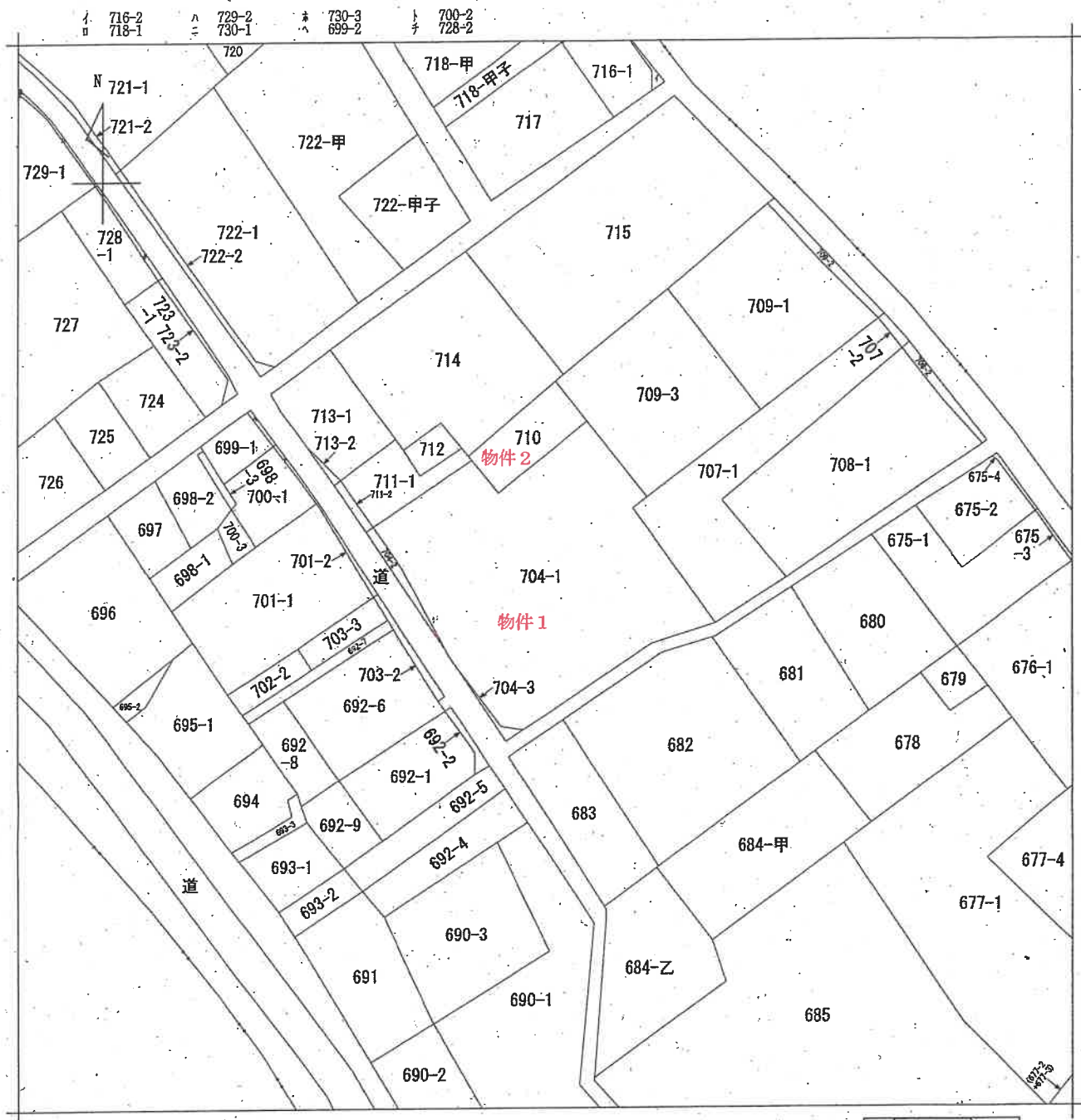
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	1 本件建物には、私の他妻と子供の3人で住んでいる。 2 隣地所有者との間で、境界争いをしたことはない。 3 目的外建物（家屋番号：704番1の4）の所有者共和工業株式会社から地代等の支払は受けていない。 4 本件土地上に電柱があるが、年間僅かな使用料はもらっている。 5 目的外建物（家屋番号：704番1）の前所有者Bは、私の亡祖父である。同建物の建築時期は分らない。 6 目的外建物（家屋番号：704番1の3）について、建築時期からすると、建てたのはBだと思う。 以上

(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6月18日 (水) 15:05-15:16	物件所在地	居住確認 (不在、表札あり)、照会書玄関内に差し置き、外観写真撮影
7年6月25日 (水) 10:06-10:29	新潟市役所資産税課資産税第1分室 (江南区役所横越出張所)	固定資産評価証明書等申請 (7 (ケ) 5 2 と同時)
7年6月27日 (金) 12:55-13:15	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等申請
7年7月10日 (木) 9:55-11:25	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7月11日 (金) 15:46-15:54	新潟地方法務局新発田支局	物件1の閉鎖登記簿申請
7年7月22日 (火) 13:00-13:10	同上	目的外建物3棟の閉鎖登記簿申請
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

新潟地方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小



地番区域見出
大迎

請求部	所在	新潟市北区大迎字砂押				地番	704番1			
出力	1/600	精度		座標系		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26年12月				備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日: 平成7年1月12日

243619

各階平面図

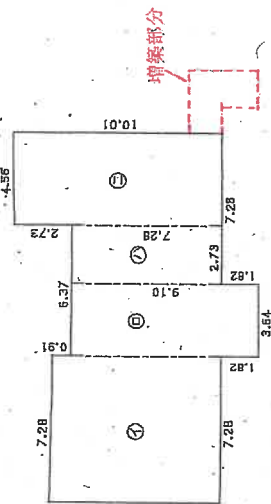
家屋番号 704-1の2

建物図面

新潟市大迎字砂押704番地1 710番地

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区]に変更

1階



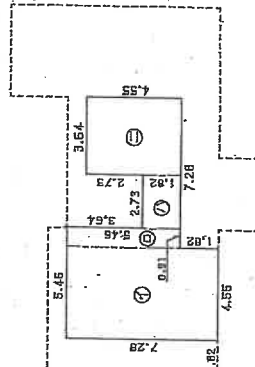
求積表

イ)	7.28 x 8.19 =	59.6232
ロ)	3.64 x 9.10 =	33.1240
ハ)	2.73 x 7.28 =	19.8744
ニ)	4.55 x 10.01 =	45.5455
合計		158.1671
床面積		158.16 m ²

1階増築部分

現状床面積 158.16 + 8 = 166.16 m² 約8 m²

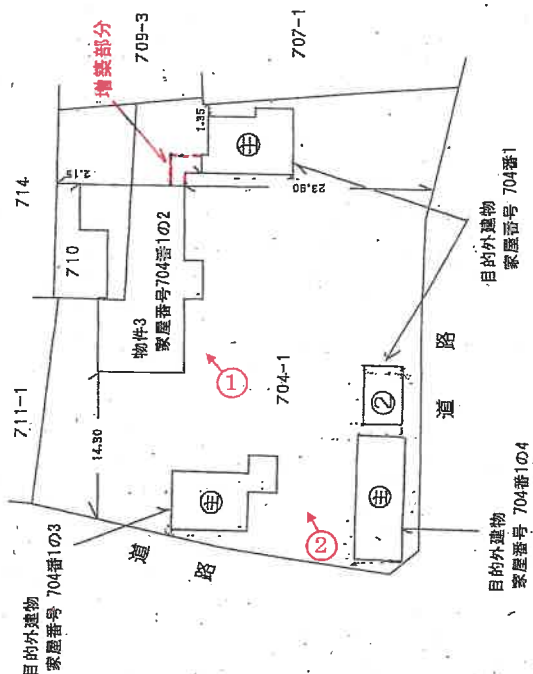
2階



求積表

イ)	4.55 x 7.28 =	33.1240
ロ)	0.91 x 5.46 =	4.9886
ハ)	2.73 x 1.82 =	4.9886
ニ)	3.64 x 4.55 =	16.5620
合計		59.6232
床面積		59.62 m ²

印は写真撮影位置、方向



評価人加筆

作製者

平成7年1月10日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

昭和7年1月12日登記

縮尺 1/500

登記年月日：平成7年1月12日

243618

各階平面図

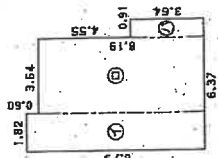
家屋番号 704-1

建物図面

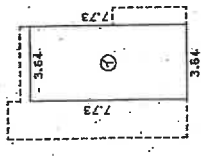
新潟市 新潟市大迎字砂押704番地1

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区]に変更

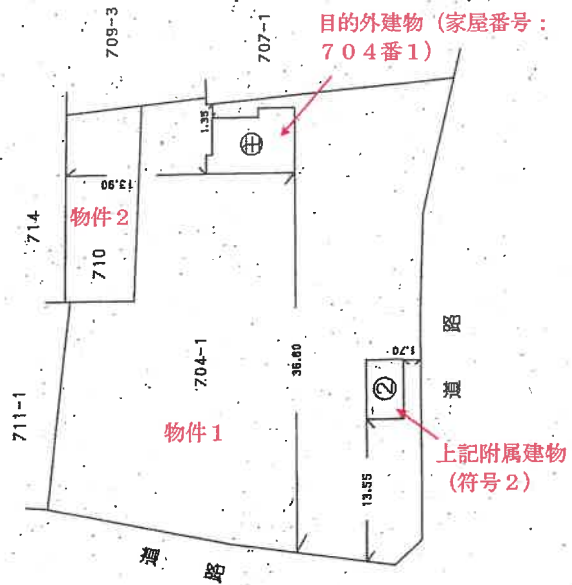
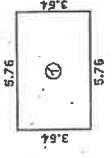
主1階



主2階



附2



作製者

平成7年1月10日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和7年1月12日登記

登記年月日：平成12年8月11日

243620 各 階 平 面 図

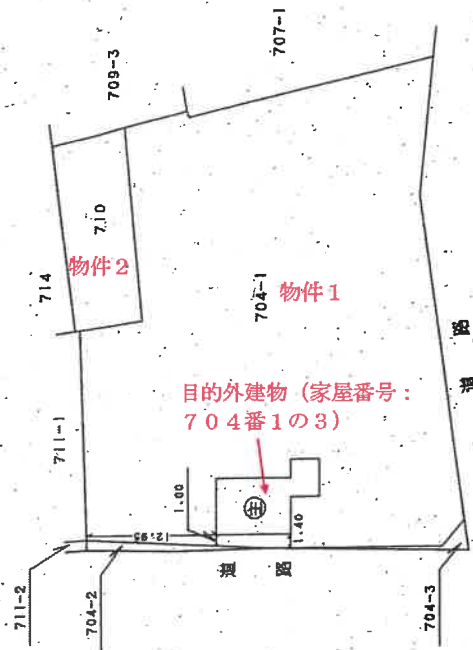
家屋番号 704番1の3

建 物 図 面

建物の所在

新潟市 豊栄市大迎寺砂押704番地1

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区]に変更



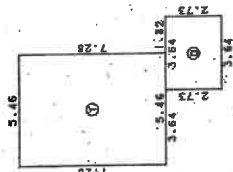
求 積 算

$$\textcircled{1} 7.28 \times 5.46 = 39.7488$$

$$\textcircled{2} 2.73 \times 3.64 = 9.9372$$

合 計 49.6860

所 属 額 49.68 m²



作 製 者

平成12年 8月 4 日(作製)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 12年 8 月 11 日登記

登記年月日：平成12年8月11日

243621 各階平面図

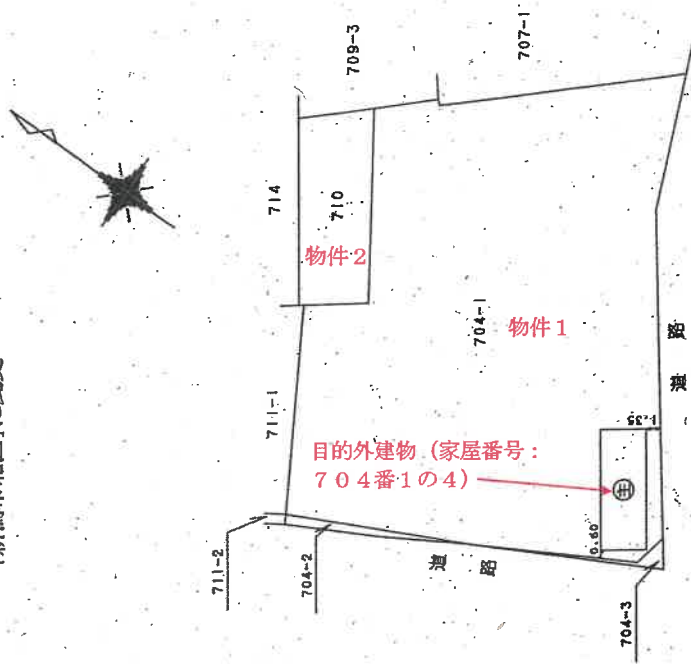
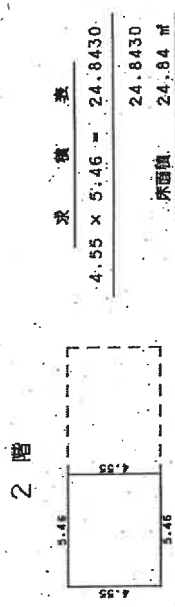
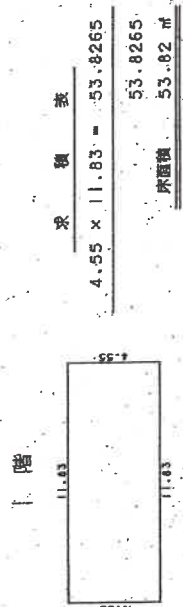
家屋番号 704番1の4

建物図面

建物の所在

新潟県大迎き砂押704番地1

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区]に変更



作製者

平成12年8月4日(製作)

縮尺 1/250

申請人

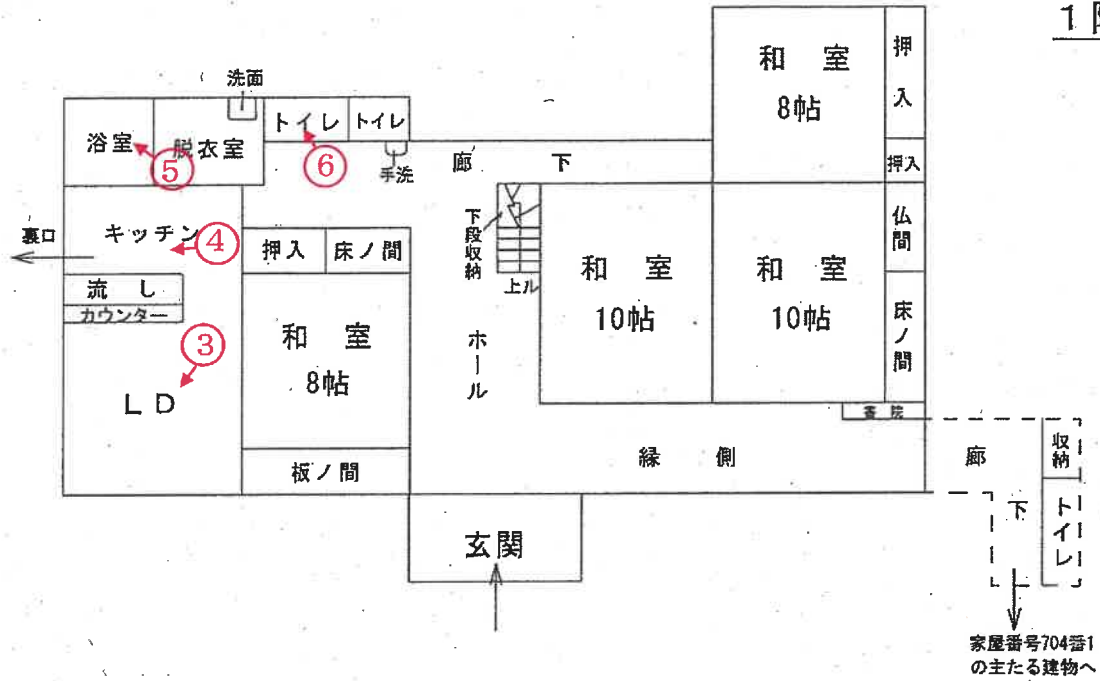
新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

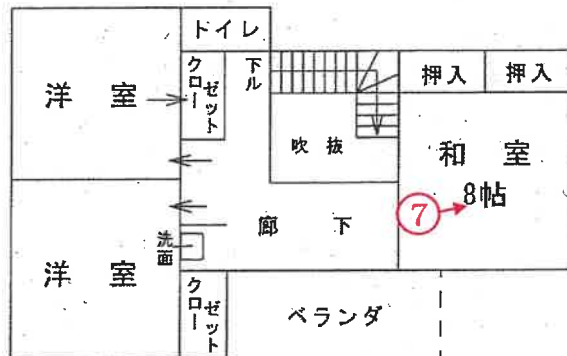
間取図 (概略)

$$S = \frac{1}{150}$$

1 階



2 階



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



写真

7



令和 7年 (ケ) 第 49号

求 意 見 書

吉 沢 実 殿

令和 7年11月28日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 嶋 倉

別紙物件目録記載の不動産につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかった
ので、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更すること
について、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してくだ
さい (FAX番号 [REDACTED])

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7 年 11 月 28 日

評価人

吉 沢 実 (印)

令和 7年 (ケ) 第 49号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市北区大迎字砂押 |
| | 地 番 | 704番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1598.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区大迎字砂押 |
| | 地 番 | 710番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市北区大迎字砂押704番地1、710番地 |
| | 家屋 番号 | 704番1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 158.16平方メートル
2階 59.62平方メートル |



令和7年（ケ）第49号
令和7年7月10日 現地調査
令和7年8月4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

一 括 価 格	
金 10,180,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 3,580,000 円
2 (土地)	金 300,000 円
3 (建物)	金 6,300,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、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、2の土地の内訳価格は物件3及び目的外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の価格は物件1、2に係る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 地 番 地 目 地 積	新潟市北区大迎字砂押 7 0 4 番 1 宅地 1 5 9 8 . 3 4 m ²	大部分は宅地であるが、 南東側の一部は公衆用道 路である可能性が高い。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市北区大迎字砂押 7 1 0 番 宅地 1 4 8 . 7 6 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市北区大迎字砂押 7 0 4 番地 1、 7 1 0 番地 7 0 4 番 1 の 2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 1 5 8 . 1 6 m ² 2 階 5 9 . 6 2 m ²	所在、種類、構造は同左。 床面積は1階に約8m ² の増 築があり、1 階166. 16m ² 、 2階59. 62m ² 、延225. 78m ² と認定。
番号	特 記 事 項		
1	現況欄記載のとおり		
2	なし		
3	現況欄記載のとおり		

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、2）

位 置 ・ 交 通	J R 白新線「早通」駅の南方道路距離約6kmに、新潟交通バス停「早通南四丁目」からは、南方道路距離約5.8kmに位置している。 (別添位置図参照)				
付 近 の 状 況	新潟市北区の南西部、阿賀野川右岸に位置する農家住宅地域であり、小、中学校は近距離圏内に存する。最寄商業施設は主に早通駅や豊栄駅周辺、大阿賀橋を經由して江南区の旧横越地区等での利用となるが、道路網は比較的整備されている。				
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	市街化調整区域	用 途 地 域	無指定	
	建 ぺ い 率	70%	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	なし			
画 地 条 件 (規模、形状等)	物件1、2は、大部分が一体となった平坦な現況宅地であるが、後記特記事項記載のとおり、物件1の南東側一部は現況公衆用道路である可能性が高い。当該一体地は、南西側及び南東側が市道にそれぞれ等高接面する南西側間口約38m、奥行平均約44mの略長方形地である。北西辺の形状が公図、建物図面の一部と相違するが、隣地所有者との境界をめぐる意見の相違はないようであり、物件1、2の現況全体地積は公簿上の合算地積とほぼ同様と認定した。なお、地勢は平坦。				
接 面 道 路	物件1、2一体地は、南西側で幅員4～4.5mに舗装市道（建築基準法第42条1項1号適用道路）に、南東側で幅員約4m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、2は一体として物件3の建物敷地となっている他、物件1上には、次の既登記の目的外建物が存する（いずれも登記簿上の記載内容である。なお、所在については別添建物図面参照）。 704番1の4の建物所有者との間に地代等の授受はなく、当該目的外建物に係る敷地の占有権原は使用借権と認定した。				
	家屋番号	種類	構造	床面積	所有者
	704番1				
	主である建物	物置	木造亜鉛メッキ鋼板・セメント瓦葺2階建	1階49.12㎡ 2階28.13㎡	土地所有者
	符号2	物置	木造瓦葺平家建	20.96㎡ 建築時期不明	

	704番1の3	物置	木造セメント瓦葺平家建	49.68㎡	土地所有者 昭和23年月日不詳新築	
	704番1の4	事務所	軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺2階建	1階53.82㎡ 2階24.84㎡	共和工業 株式会社 平成3年8月30日新築	
供給処理施設	上水道	あり(引込済)	ガス	なし	下水道	なし
特記事項	・物件1の南西側道路近くには電柱が建っており、所有者の話では、年間僅かな使用料をもらっているとのことである。 ・市街化調整区域内の指定既存集落（大規模集落）であり、現況の住宅としての利用や同用途での再建築に支障はないが、事務所、店舗或いは事務所・店舗併用住宅等への用途変更に際しては、都市計画法、建築基準法上、用途、床面積、階数等に規制があることから、事前に市の担当課との協議を行うことが望ましい。 ・新潟市の固定資産（土地、家屋）公課証明書によれば物件1の内、43.60㎡の現況地目は公衆用道路であり、地方税法第348条第2項第5号により非課税との記載がある。所有者の話では、南東側道路の物件1に沿った未舗装部分がその該当部分とのことであり、よって物件1の内、一部（43.60㎡程度）は現況公衆用道路である可能性が高い。この点については、評価上、個別格差として考慮することとし、評価数量は登記簿数量採用することとした。					

2 建物の概況及び利用状況（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(登記記載) 平成7年1月10日新築 経過年数 約30.5年 経済的残存耐用年数 約 9.5年
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 セメント系ボード 内 壁 京壁、ビニルクロス貼 天 井 格天井、杉桤化粧合板、ボード張他 床 畳、フローリング他 設 備 浄化槽がある

床面積（現況）	1階は目的外建物704番1の主たる建物への渡り廊下、収納、トイレ部分の増築約8㎡があり、1階166.16㎡、2階59.62㎡、延225.78㎡と認定。
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 7LDK（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	所有者及びその家族が居宅として利用している。
特 記 事 項	・2階廊下の壁クロスの一部に亀裂がある。 ・物件3は目的外建物704番1の主たる建物と1階東角付近の増築部分により接続されており、往来ができるようになっている。但し、同接続部分の物件3の縁側と増築部分の廊下との間には段差がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2一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	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正率	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1	7,100	0.78	1598.34	0.95	8,410,000
2	7,100	0.78	148.76	0.95	780,000

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（又は県地価調査標準価格）から規(比)準し、地価水準及びその動向等を勘案して上記のとおり査定した。

県地価調査基準地「北（県）－ 9 」を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した価格} \\ 7,600\text{円}/\text{m}^2 & \times 98.7/100 & \times 100/100 & \times 100/105 & \div 7,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：環境条件＋ 5

イ 個 別 格 差：規模 －15%、一部道路（公課証明書上43.60m²）－3%

北西辺の形状が公図と不整合 －5%

$$0.85 \times 0.97 \times 0.95 \div 0.78$$

エ 建付減価補正率：建物の経年、現況を考慮 －5%

② 物件 3（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	212,000	225.78	0.17	8,140,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数30.5年、経済的残存耐用年数9.5年、観察減価40%、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30.5年＋経済的残存耐用年数9.5年）} ×（1－観察減価40%）÷ 0.17

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等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権価格

物件番号		建付地価格 (円)	敷地利用 権の及ぶ 範囲	敷地利用権等割合		敷地利用権価格 (円)
		ア	イ	ウ		ア×イ×ウ＝エ
1	物件1の内、物 件3に係る敷地	8,410,000	0.74	0.35	法定地上権	2,180,000
	物件1の内、目 的外建物 家屋番号704番1 に係る敷地	8,410,000	0.11	0.10	場所的利益	90,000
	物件1の内、目 的外建物 家屋番号704番1 の3に係る敷地	8,410,000	0.08	0.10	場所的利益	70,000
	物件1の内、目 的外建物 家屋番号704番1 の4に係る敷地	8,410,000	0.07	0.10	使用借権	60,000
2		780,000	1.00	0.35	法定地上権	270,000

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	8,410,000	－ 2,180,000 － 90,000 － 70,000 － 60,000	—	0.85	0.70	3,580,000
2	780,000	－ 270,000	—	0.85	0.70	300,000
3	8,140,000	＋ 2,180,000 ＋ 270,000	—	0.85	0.70	6,300,000
一 括 価 格 (合 計)						10,180,000

エ 市場性修正率：目的外建物が3棟存在することにより、受命不動産の利用効率及び市場流通性が劣ることや、目的外建物と接続していることから、当該部分の解体及び出入口の封鎖の為の工事費発生の可能性を考慮

－15%



地価調査基準地
北(県)ー9

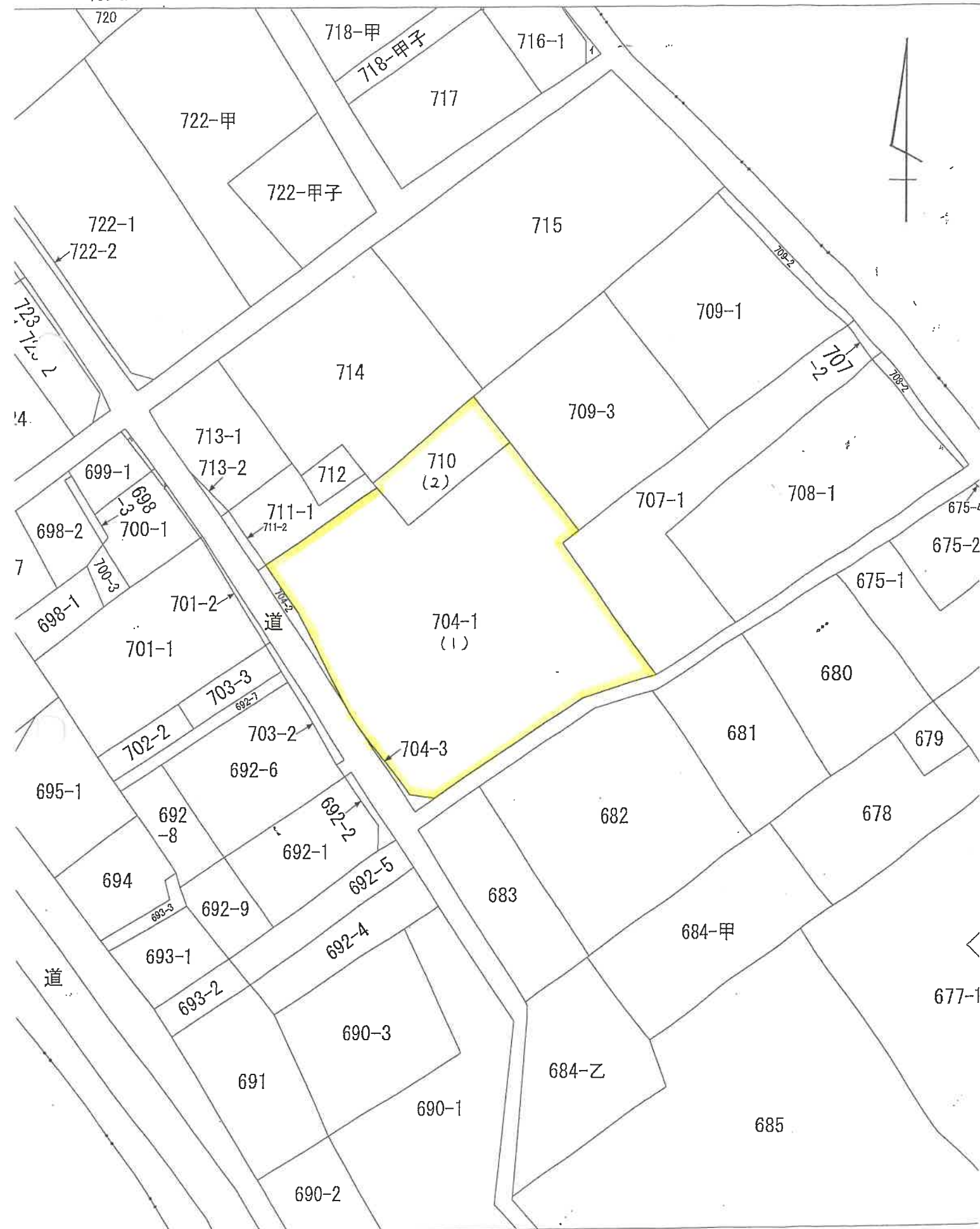
対象不動産

S=1:10,000

位置図

「新潟市役所『白図』」

公 函 写

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


登記年月日：昭和47年5月16日

物件 1

地 番	704-2 704-3 704-1
土地の所在	新潟県豊栄市大町 19 新潟市

108883 平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区I]に変更



求 積

③704-3	$5.65 \times 1.90 \times \frac{1}{2} = 5.42000^2$
	$15.65 \times 0.32 \times \frac{1}{2} = 2.49000^2$
地 積	5.91000 ²
②704-2	$13.60 \times 0.04 \times \frac{1}{2} = 0.27200^2$
	$8.90 \times 0.27 \times \frac{1}{2} = 1.19000^2$
	$8.80 \times 1.04 \times \frac{1}{2} = 4.60000^2$
地 積	6.06400 ²
①704-1	$16.16 \times 2.89 \times \frac{1}{2} = 23.91000^2$
	$15.98 \times 2.32 \times \frac{1}{2} = 18.58560^2$
地 積	42.49560 ²

作 製 年 月 日	昭和 47 年 3 月 13 日
作 製 者	

申 請 人	
-------	--

縮 尺 1/300

昭和 平成47年 5月16日 登記

243619

各 階 平 面 図

家屋番号

704-1の2

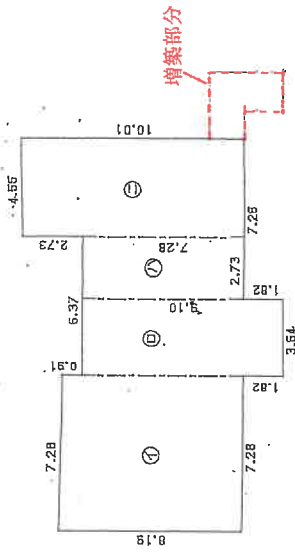
建 物 図 面

建物の所在

新潟県新潟市大迎字砂押704番地1 710番地

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市北区]に変更

1 階

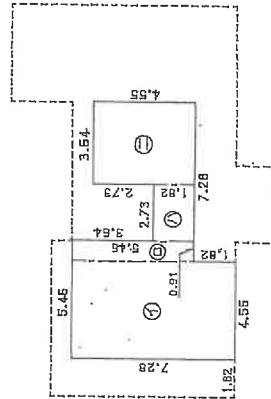


求積表

イ)	$7.28 \times 8.19 =$	59.6232
ロ)	$3.54 \times 9.10 =$	33.1240
ハ)	$2.73 \times 7.28 =$	19.8744
ニ)	$4.55 \times 10.01 =$	45.5455
合 計		158.1671
床面積		158.16 m ²

1 階増築部分 約8m²
現況床面積 $158.16 + 8 = 166.16\text{m}^2$

2 階



求積表

イ)	$4.55 \times 7.28 =$	33.1240
ロ)	$0.91 \times 5.45 =$	4.9885
ハ)	$2.73 \times 1.82 =$	4.9886
ニ)	$3.54 \times 4.55 =$	16.5520
合 計		59.6232
床面積		59.62 m ²

作 製 者

縮尺

1/250

申 請 人

評価人加筆

縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

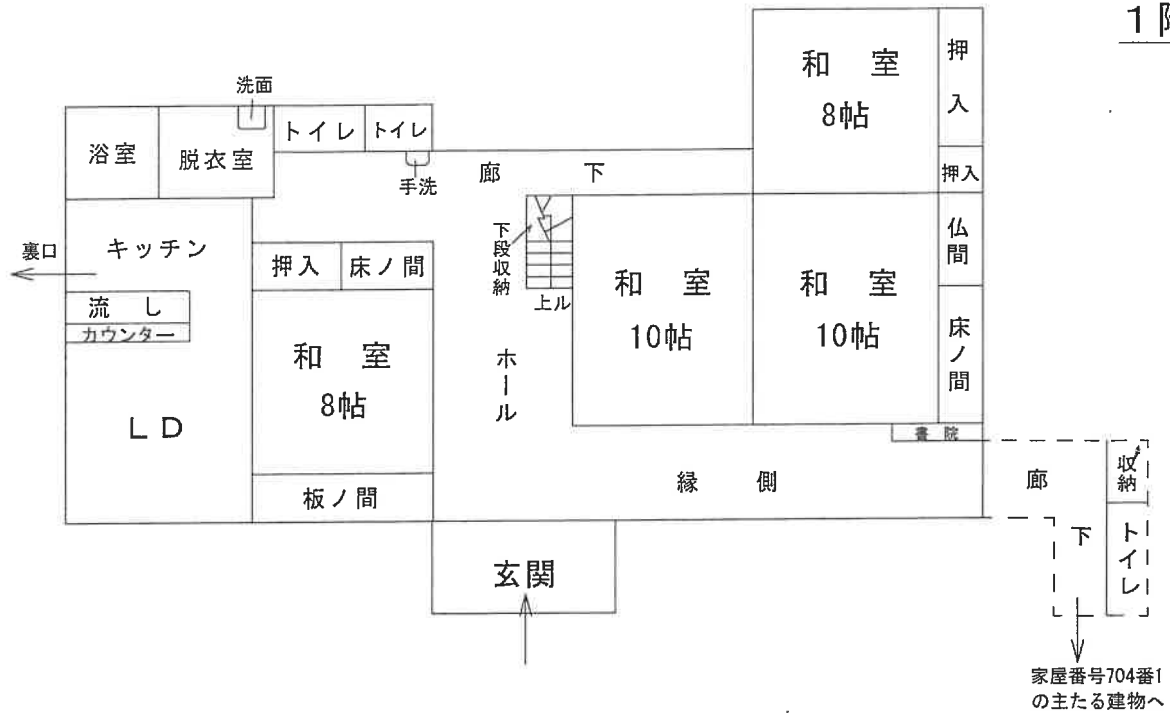
昭和・平成7年/月/2日登記

A3→A4へ縮小コピーした。

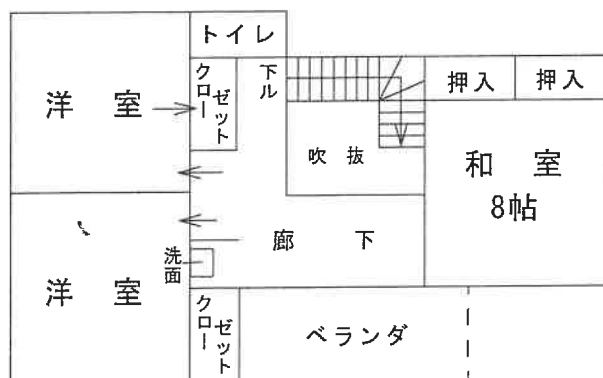
間取図（概略）

$$S = \frac{1}{150}$$

1 階



2 階



評価人作成