

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	4,910,000 3,928,000	一括	982,000	183,846	40,827
1	2,610,000				
2	1,500,000				
3	800,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市中央区東堀前通十番町
 地 番 1789番1
 地 目 宅地
 地 積 165.28平方メートル

- 2 所 在 新潟市中央区東堀前通十番町1789番地1
 家屋 番号 1789番1の1
 種 類 居宅・作業所
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 62.95平方メートル
 2階 63.49平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約63.77平方メートル
 2階 約64.31平方メートル

- 3 所 在 新潟市中央区東堀前通十番町1789番地1
 家屋 番号 1789番1の2
 種 類 居宅・事務所・店舗
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート版造陸屋根6階建
 床 面 積 1階 57.12平方メートル
 2階 57.12平方メートル
 3階 57.12平方メートル
 4階 64.77平方メートル
 5階 51.87平方メートル
 6階 13.23平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月17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1～3】

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2及び3の4階以上の部分】

本件所有者が占有している。

【物件番号3の1階部分】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号3の2階部分】

B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。

【物件番号3の3階部分】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・隣地(地番1789番2)との境界が不明確である。
- ・本件土地の一部は、売却対象外の上記土地への通行のため無償で利用されている。

《 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 新潟市中央区東堀前通十番町
 地 番 1789番1
 地 目 宅地
 地 積 165.28平方メートル

- 2 所 在 新潟市中央区東堀前通十番町1789番地1
 家屋 番号 1789番1の1
 種 類 居宅・作業所
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 62.95平方メートル
 2階 63.49平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約63.77平方メートル
 2階 約64.31平方メートル

- 3 所 在 新潟市中央区東堀前通十番町1789番地1
 家屋 番号 1789番1の2
 種 類 居宅・事務所・店舗
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート版造陸屋根6階建
 床 面 積 1階 57.12平方メートル
 2階 57.12平方メートル
 3階 57.12平方メートル
 4階 64.77平方メートル
 5階 51.87平方メートル
 6階 13.23平方メートル





令和7年(ケ)第70号
令和7年8月26日受理
令和7年10月6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 新潟市中央区東堀前通十番町
 地 番 1789番1
 地 目 宅地
 地 積 165.28平方メートル

- 2 所 在 新潟市中央区東堀前通十番町1789番地1
 家屋 番号 1789番1の1
 種 類 居宅・作業所
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 62.95平方メートル
 2階 63.49平方メートル

- 3 所 在 新潟市中央区東堀前通十番町1789番地1
 家屋 番号 1789番1の2
 種 類 居宅・事務所・店舗
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート版造陸屋根6階建
 床 面 積 1階 57.12平方メートル
 2階 57.12平方メートル
 3階 57.12平方メートル
 4階 64.77平方メートル
 5階 51.87平方メートル
 6階 13.23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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 上記の者が本土地上に物件2、3の建物を所有し、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2		
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: 1階 約63.77平方メートル 2階 約64.31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作業所等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			
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

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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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 上記の者が本土地上に物件2、3の建物を所有し、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 ☒ その他の者ら 上記の者らが本建物を居宅・店舗等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			
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3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階 (共用部分を除く)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 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(店舗賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年7月ころ	
最初の	契約日	平成30年7月ころ	
契約等	期間	平成30年8月1日から ☒ 平成33年7月31日まで 3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6年8月1日から ☒ 令和9年7月31日まで 3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		毎月金7万8000円 (管理費込み、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			
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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階 (共用部分を除く)	☐ 全部 ☒ 3階 (共用部分を除く)
占有者		☐ 債務者 ☒ B	☐ 債務者 ☒ B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 将棋教室 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ B(占有者)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ B(占有者)) ☒ 文書(☒ 領収証)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和 年 月 日	平成28年4月1日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	平成28年4月1日ころ
	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	☐ 平成28年4月1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	☐ 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金3万5000円 (毎月末日ころ限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☒ 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地と次の関連土地との境界が不明確である。

所 在 新潟市中央区東堀前通十番町
 地 番 1789番2
 地 目 宅地
 地 積 39.66平方メートル
 所 有 者 C

- 2 上記関連土地のため、物件1の土地に民法213条の通行権が成立するものと思料する。

- 3 物件2の建物は次の関連建物と接続している。登記記録によると、両建物は元々一棟の建物であったものを分割登記したものであることから、屋根、柱、壁等を共用しているものと思われる。

所 在 新潟市中央区東堀前通十番町 1789番地2
 家屋番号 5番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 28.92平方メートル
 2階 28.09平方メートル
 所 有 者 C

- 4 物件2の建物の一部が上記関連土地にはみ出している可能性がある。

- 5 物件3の建物の6階東側部分は、閉鎖されていたため立ち入ることができなかった。

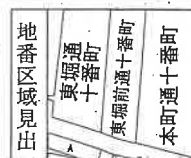
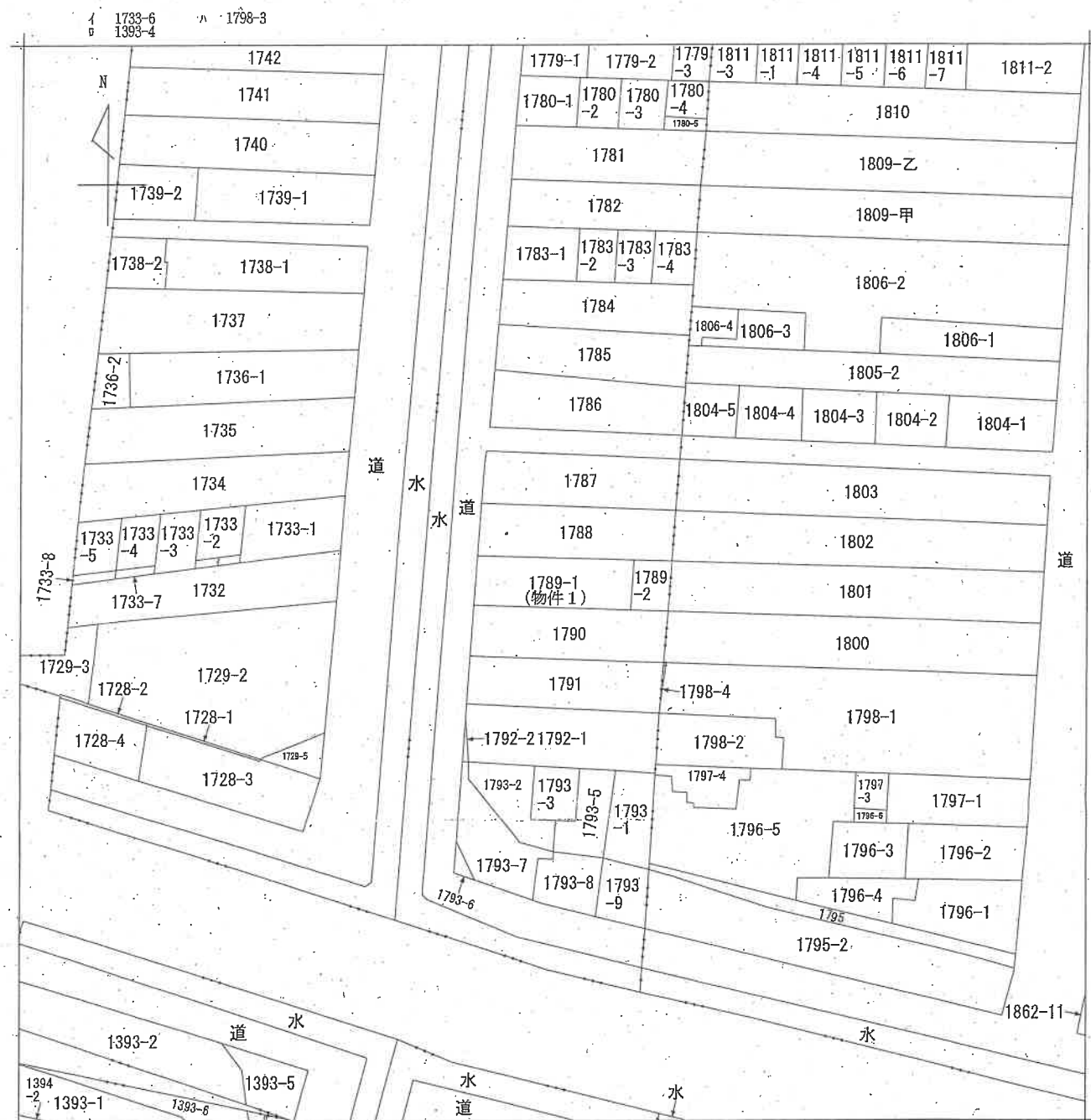
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (所有者の弁護士)	Eは明日から約1か月間入院する予定である。 物件2の建物と物件3の建物の4階以上はEが使用している。 物件3の建物の1階と3階は入居者がいる。 Eの占有部分に関して、最初と最後に当方の事務員が立ち会う方法で調査を実施することについてEから了承を得た。 (令和7年8月28日電話聴取) 執行官から照会のあった事項について、入院中の本人に電話で確認した。 物件3の建物のアスベスト使用に関しては、使用されているのではないかというのが本人の認識であった。サンプル調査を実施するようであれば、協力するので連絡してほしい。 物件3の建物の給水に関して、1階は独自に道路から直接引き込んでいるが、2階から上は物件2の建物1階機械室にある受水槽から給水されているとのことであった。 (令和7年9月24日電話聴取)
■ B (占有者)	物件3の建物の3階は月3万5000円の賃料で借りている。賃料は毎月末日ころに翌月分を4階に住むEに現金で持参している。 2階は私が週2、3回将棋教室の会場として無償で使用している。エレベーターが動かないことや2階に入居者が入らないことから、所有者からの提案で無償で使用し始めた。
■ C (東側隣地所有者)	Fは亡母である。ここは私の実家である。現地には8年ほど行っていない。 物件1の土地(1789番1)と私が所有している1789番2の土地との境界は、建物の外壁が違っている部分ではないかと思う。両建物は内部で往来することはできない。建物の修理や分離に関してもめたことはない。 物件1の土地の南側の路地は、1789番2の土地から公道に至る唯一の通路である。通行料を支払っているということはない。 競売の買受人に土地建物を買い取ってもらうことも検討したい。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月27日 (水) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
7年8月28日 (木) 9:00-9:05	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年8月28日 (木) 9:15-9:21	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
7年8月28日 (木) 10:34-10:40 11:07-11:11	当庁	弁護士Dから電話聴取
7年8月29日 (金) 9:43-10:01	受命物件所在地	計測、占有者らに占有関係等照会書を交付
7年8月29日 (金) 10:06-10:28	新潟地方法務局	登記事項証明書、閉鎖登記簿謄本の請求及び受領
7年9月1日 (月) : - :	当庁	Cに連絡依頼書を送付
7年9月5日 (金) 9:48-9:54	当庁	Cから電話聴取
7年9月12日 (金) 9:26-9:42	受命物件所在地	占有者らから聴取、調査期日を調整
7年9月24日 (水) 8:45-10:15	受命物件所在地	立入調査 (各占有者立会、調査開始時及び終了時に弁護士事務員立会)、聴取、写真撮影
7年9月24日 (水) 11:46-11:50 13:00-13:01	当庁	弁護士Dから電話聴取
(特記事項) ☐ 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



A 東堀前通九番町
B 本町通九番町
C 東堀前通九番町

請求部	所在	新潟市中央区東堀前通十番町				地番	1789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	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		

新潟地方税務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 5-1
(1/1)

公用

登記年月日：昭和55年1月31日

071547

各階平面図

家屋番号

1759-1-1

建物図面

建物の所在

新潟市中央区[新潟市中央区]に変更

1 階



床面積計算

床面積 4.50m x 3.30m = 14.85㎡

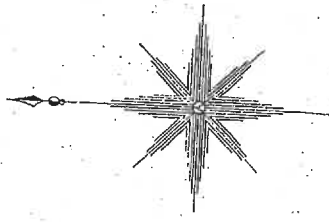
2 階



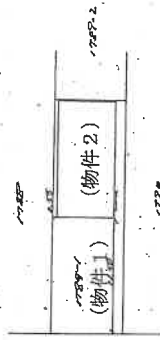
床面積計算

1 3.30m x 2.01m = 6.63㎡
2 2.01m x 2.01m = 4.04㎡

合計 10.87㎡



道路



作製者

昭和55年1月31日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会
(執行官加筆)

新潟県土地家屋調査士会

昭和五十五年 正月 参 考 日

登記年月日：昭和55年1月31日

071548

各階平面図

建物図面

家屋番号

00051-1-2

建築物の所在

新潟県新潟市中央区新堀1-1-2

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市中央区]に変更

123 階

床面積計算



床面積 128.25㎡

4 階

床面積計算



床面積 132.25㎡

5 階

床面積計算

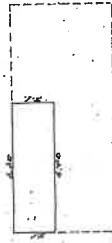


床面積 132.25㎡

合計 260.50㎡

6 階

床面積計算



床面積 132.25㎡

作製者

新潟県土地家屋調査士会
新潟市中央区新堀1-1-2
昭和55年1月31日

縮尺

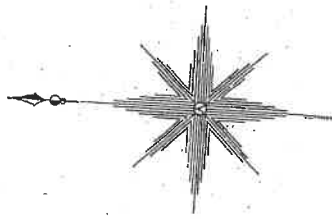
1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺

1/500



道路

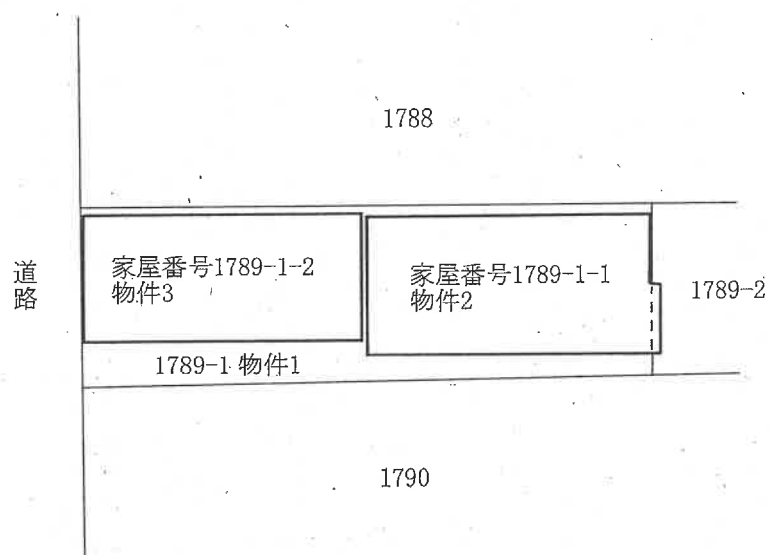
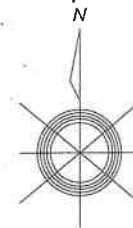
(物件3)

(物件1)

昭和55年1月31日

新潟県土地家屋調査士会
(執行官加筆)

土地建物
位置関係図
S1/300

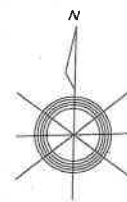


➡印は写真撮影位置、方向

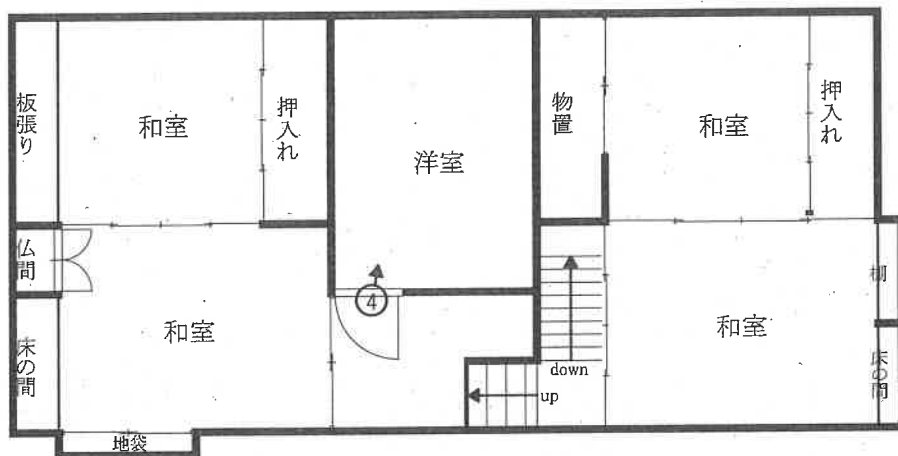
執行官加筆
評価人作成

主である建物(物件2)

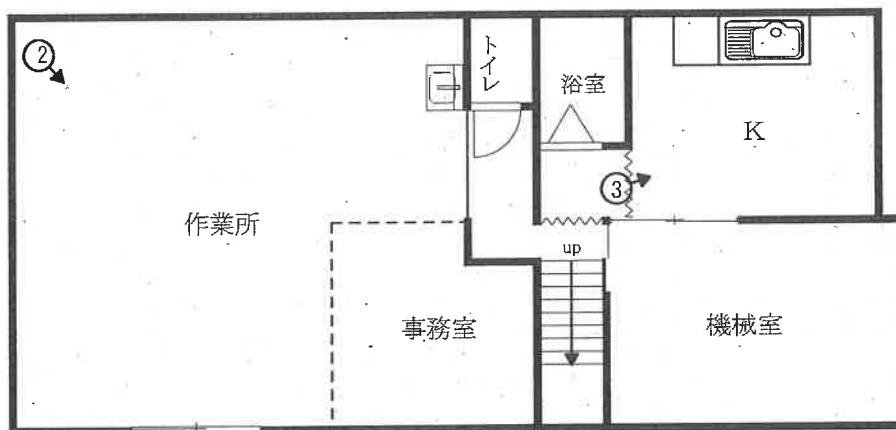
間取図
S1/100



2階



1階



○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

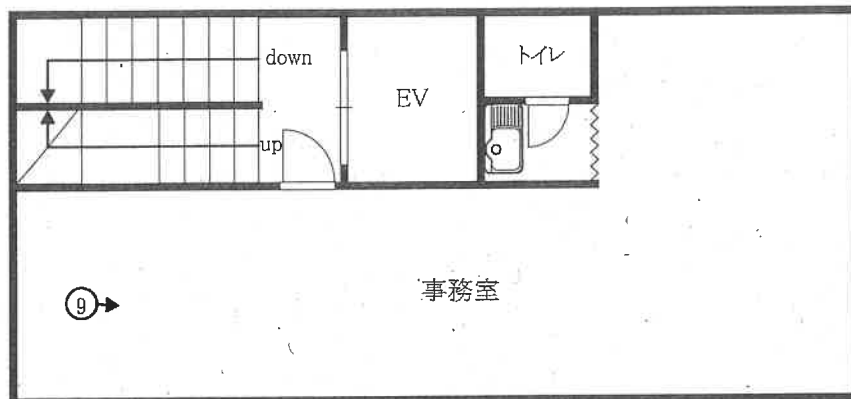
評価人作成

主である建物(物件3)

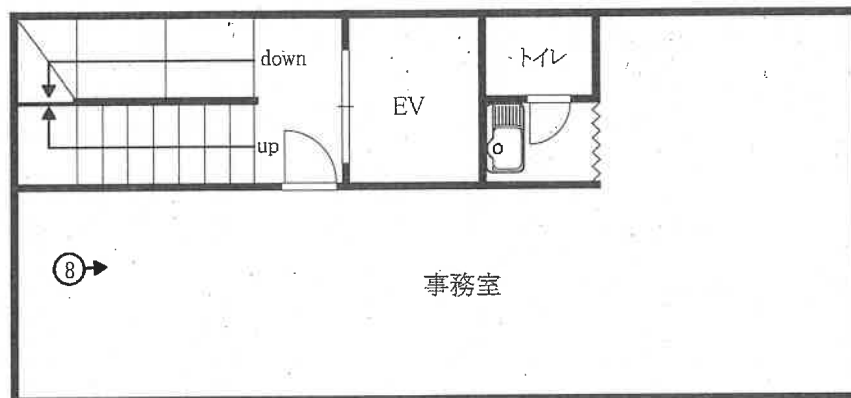
間取図
S1/100



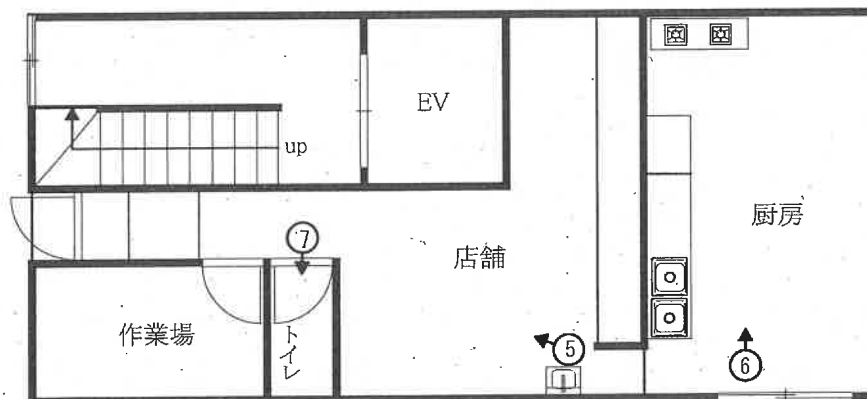
3階



2階



1階



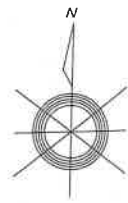
➡印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

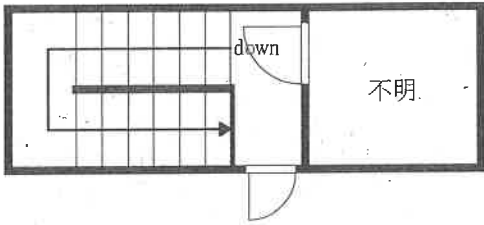
評価人作成

主である建物(物件3)

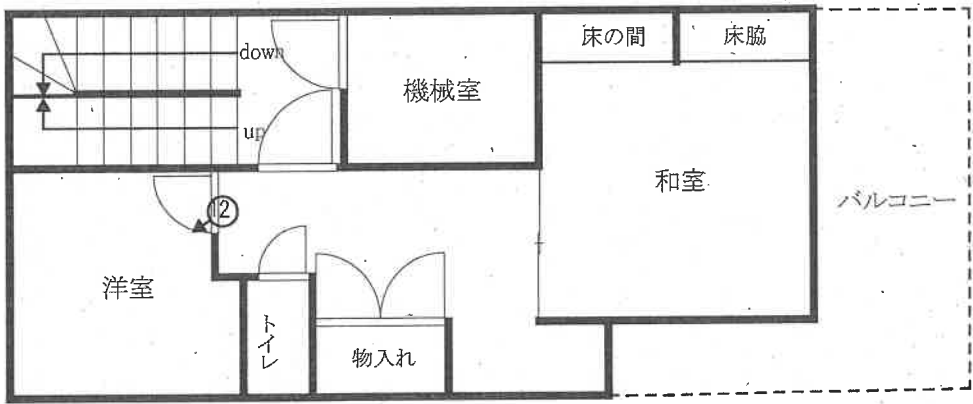
間取図
S1/100



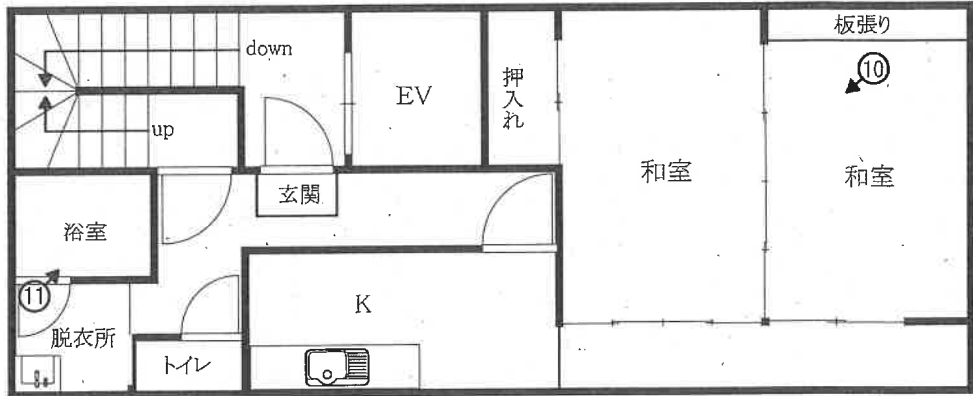
6階



5階



4階



➡印は写真撮影位置、方向

執行官加筆

評価人作成



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2

令和7年（ケ）第70号
令和7年 9月24日 現地調査
令和7年 10月10日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 田 光 市

第1. 評価額

一括価格	
金 4,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 2,610,000 円
物件 2	金 1,500,000 円
物件 3	金 800,000 円

- ① 一括価格は、物件 1、2、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 の土地の内訳価格は物件 2、3 の建物の敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2、3 の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、求めるべき価格は、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、引き渡しを受けるために法定の手続きを取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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市中央区東堀前通十番町 1789 番 1 宅地 165.28 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市中央区東堀前通十番町 1789 番地 1 1789 番 1 の 1 居宅・作業所 木造瓦葺 2 階建 1 階 62.95 m ² 2 階 63.49 m ²	1 階 約 63,77 m ² 2 階 約 64.31 m ²
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市中央区東堀前通十番町 1789 番地 1 1789 番 1 の 2 居宅・事務所・店舗 鉄骨・鉄筋コンクリート版造陸屋根 6 階建 1 階 57.12 m ² 2 階 57.12 m ² 3 階 57.12 m ² 4 階 64.77 m ² 5 階 51.87 m ² 6 階 13.23 m ²	
特 記 事 項			

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)

位 置・交 通	JR信越本線「新潟」駅 北西方向道路距離約 2.3km。 東堀通 9 番町バス停 北方向道路距離約 150m。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに中低層の店舗、店舗併用住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域。	
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 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 —
画 地 条 件 (規 模 、 形 状 等)	物件 1 は、西方間口約 7m、奥行約 23m。ほぼ長方形の中間画地。前面市道に等高に接道。	
接 面 道 路	西側は、舗装市道(一番堀通入船線 1 号線・建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路)、現況幅員約 19m。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件 1 の土地は、物件 2、物件 3 の建物の敷地として利用されている。物件 1 の東側は一般住宅、南、北側は駐車場、一般住宅として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 有 ガ ス 配 管 有 下 水 道 有	
特 記 事 項	近世新潟町跡遺跡に隣接しており、掘削を伴う工事を行う場合には、新潟市との事前協議が必要。 市道一番堀通入船線 1 号線は、都市計画道路(路線番号 3・4・521、路線名称 一番堀通入船線、代表幅員 21.8m、告示年月日 平成 24 年 2 月 14 日、告示番号 新潟市告示第 52 号)であるが、新潟市都市政策部都市計画課によると物件 1 の前面道路は整備済みであるとのことである。 南側の一部が物件 2 の建物と家屋番号 5 番 2 の建物の通路として利用されている。1789 番 2 の土地、同上家屋番号 5 番 2 の建物の所有者 C から通行料は支払われていない。1789 番 2 の土地は、1789 番の土地を 1789 番 1 と 1789 番 2 に分筆し、F が取得したものである。売買当時の契約内容は不明であるが、1789 番 2 の土地の履歴、利用状況等から囲繞地通行権が推定される。1789 番 2 の土地との境界がやや不明確である。 北陸ガス(株)によると 1790 番の土地へのガス管が敷設されている可能性があるとのことである。	

2 対象建物の概況及び利用状況等(物件 2)

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) 不明 経 過 年 数 不明 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 金属鋼板等 内 壁 京壁、クロス、ベニヤ板、あらわし等 天 井 合板、クロス等 床 畳、フローリング、板張り、コンクリートあらわし等 設 備 洋式トイレ その他 -
床面積(現況)	1 階 63.77 m ² 、2 階 64.31 m ²
現況用途等	階 層 2 階建 現況用途 居宅、作業所 間 取 り 5K、作業所(別添のとおり。)
品 等	中品等
保守管理の状態	外壁については、かなりの傷みが認められる。内壁は汚れや色褪せも見られ、床も傷んでいる。台所の床は、かなり撓む。 1 階作業所には、作業台、段ボール、工具等のほか洗濯機があり、一部事務室として利用されている。 居宅部分の各部屋の家財道具等は多くはなく、比較的整理されている。 1 階機械室には、受水槽が設置され物件 3 の建物の 2 階以上に水を供給している。 2 階の天井には、雨漏りのシミが認められる。 居保守管理の状態は、経過年数を考慮すると普通程度と判定。
建物の利用状況	所有者が使用している。
特 記 事 項	建物の閉鎖謄本によると明治 34 年 9 月 14 日に受付けられ編綴されている。 家屋台帳兼評価調書には、明治 14 年と記載されている。 物件 2 の建物は、昭和 28 年に下記の建物と分割されたが、現在も接続しており屋根、柱、壁等を共用しているものと推定する。建物の一部が、1789 番 2 の土地にはみ出している可能性がある。 所 在 新潟市中央区東堀前通十番町 1789 番地 2 家屋番号 5 番 2 種 類 居宅 構 造 木造瓦葺 2 階建 床 面 積 1 階 28.92 m ² 2 階 28.09 m ² 所 有 者 C

3 対象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(登記記載)	昭和 54 年 11 月 9 日
	経 過 年 数	約 46 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート版造 屋 根 陸屋根 外 壁 モルタル等 内 壁 クロス、石膏ボード等 天 井 合板、クロス等 床 Pタイル、ビニールクロス、畳、フローリング、板張り、コンクリートあわらし等 設 備 洋式トイレ、和式トイレ その他 パルコニー	
床面積 (現況)	1階 57.12 m ² 、2階 57.12 m ² 、3階 57.12 m ² 、4階 64.77 m ² 、5階 51.87 m ² 、 6階 13.23 m ²	
現況用途 等	階 層 6階建 現況用途 店舗、事務所、居宅 間 取 り (別添のとおり。)	
品 等	中品等	
保守管理 の 状 態	外壁については、経過年数を経ているので傷みや変色等が認められる。 1 階は、飲食店として使用されている。店内には、厨房機器、テーブル、椅子等がある。 2 階は将棋教室として使用され、将棋盤や対局時計等がある程度である。 3 階は住居として使用されている。内壁は汚れが認められ、衣類、家財道具等が散乱している。 4 階、5 階は、居宅として使用されている。内壁、床については、経年劣化程度の汚れや傷みが認められる。家財道具、物品等は比較的整理されている。6 階は、解錠することができず、中を確認することはできなかった。 共用部分は、経過年数を経ているので、経年劣化や変色等は認められるが、大きな損傷等は見られない。 保守管理の状態は、経過年数を考慮すると普通程度と判定。	
建物の利用 状 況	1階は店舗、2階は将棋教室、3階は住居、4・5階は所有者が住居として使用している。	
特記事項	1 階の賃貸借契約書の要旨は下記のとおり。 貸 主 E 借 主 A 家 賃 78,000 円/月(管理費込み、毎月末日限り翌月分支払) 敷 金 なし。 占有権原 賃借権 最初の契約期間 平成 30 年 8 月 1 日～平成 33 年 7 月 31 日 現在の契約期間 令和 6 年 8 月 1 日～令和 9 年 7 月 31 日(自動更新)	

2 階の占有者及び占有権原は下記のとおり。

貸主	E
借主（占有者）	B
占有権原	使用借権

3 階の占有者及び占有権原は下記のとおり。

貸主	E
借主（占有者）	B
家賃	35,000 円/月（毎月末日ころ限り翌月分払）
敷金	なし。
占有権原	賃借権
最初の契約期間	平成 28 年 4 月 1 日から期間の定めなし。

エレベーターは、稼働していない。

建築年、所有者からの回答によるとアスベストが使用されている可能性が高い。調査は目視に限られ、範囲・数量等については、物理的特殊性から精度に限界があるので専門家の調査が必要である。

第5. 評価額算出の過程

積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1については、更地価格を算出し、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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	117,000	×0.9	×165.28	×0.85	≒ 14,790,000

ア 標準画地価格(地価公示から規準)

地価公示 新潟中央 5-3

標準価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $105,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 117,000 \text{ 円/㎡}$

◇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: 標準的な画地で補正の必要なし。

◇地 域 格 差: 環境条件にやや劣るので△10%と判定。

イ 個 別 格 差: 南側の一部が通路として使用されていること、境界がやや不明確であること等を考慮し
 △10%と判定。

ウ 地 積: 登記面積を採用。

エ 建付減価補正率: 建物の老朽化、最有効使用との乖離、解体費等を勘案して△15%と判定。

② 物件2、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等も考慮した上、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
2	180,000	×128.08	×0.02	= 460,000
3	250,000	×301.23	×0.03	= 2,260,000

ウ 現価率

物件2

- ・ 経済的全耐用年数 25 年、経過年数約 106 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価 70%、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left\{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{経過年数約 } 106 \text{ 年} + \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \right\} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.7) \\ &\div 0.02 \end{aligned}$$

物件 3

- ・ 経済的全耐用年数 45 年、経過年数約 46 年、経済的残存耐用年数 0 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{經濟的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}}{\text{經過年数約 } 46 \text{ 年} + \text{經濟的残存耐用年数 } 0 \text{ 年}} \} \\ &\quad \times (1 - \text{觀察減価 } 0.5) \\ &\approx 0.03 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1 の土地については敷地利用権等価格を控除し、物件 2、3 の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。

③ 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用割合 イ(※)	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	14,790,000	×0.6(物件2)	×0.55	法定地上権	÷ 4,880,000
		×0.4(物件3)	×0.1	場所的利益	÷ 590,000
一括価格					÷ 5,470,000

(※) 物件 2、物件 3 の床面積、配置、利用状況等を考慮して敷地利用割合を判定した。

④ 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エ) 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	14,790,000	－5,470,000	－	0.4	0.7	2,610,000
2	460,000	4,880,000	－	0.4	0.7	1,500,000
3	2,260,000	590,000	－	0.4	0.7	800,000
一括価格(合計)						4,910,000

ウ 占有減価率: 必要なし。

エ 市場性修正率:物件3にアスベストの使用の可能性が高いこと、物件2が家屋番号5番2の建物と接続し、1789番2の土地にはみ出している可能性が高いこと等考慮し△60%と判定。

オ 競売市場修正率:前記第2(評価の条件)の1の通り。

第 6. 参考価格資料

1 地価公示価格(新潟中央 5-3)

所 在:新潟市中央区東堀通 12 番町 2789 番 1

価 格:105,000 円/㎡

位 置:JR信越本線新潟駅北西方 2.6km

価格時点:令和 7 年 1 月 1 日

地 積:210 ㎡

供給処理施設:水道、ガス、下水

接面街路:西側 18m市道

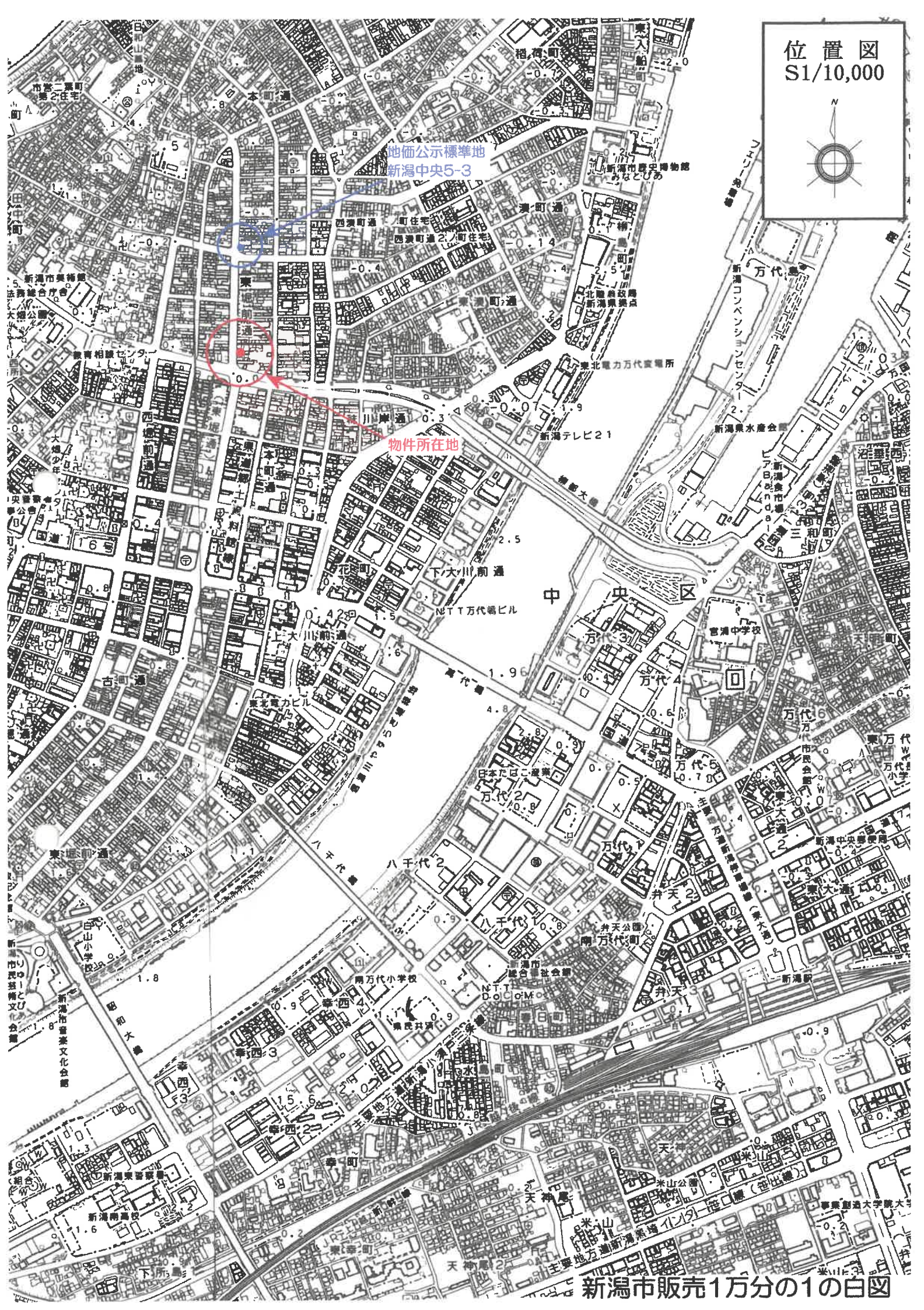
用途指定等:近隣商業地域(建蔽率 80%、容積率 300%)、準防火地域

地域の概要:小売店舗、一般住宅等が混在する近隣商業地域。

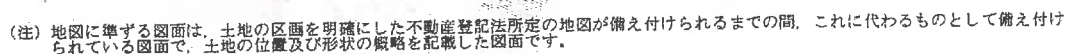
第 7. 附属資料の表示

- 1 受命物件等の位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 概測図
- 5 各階平面図写し
- 6 建物間取図

以 上



1 1733-6 1798-3
2 1393-4



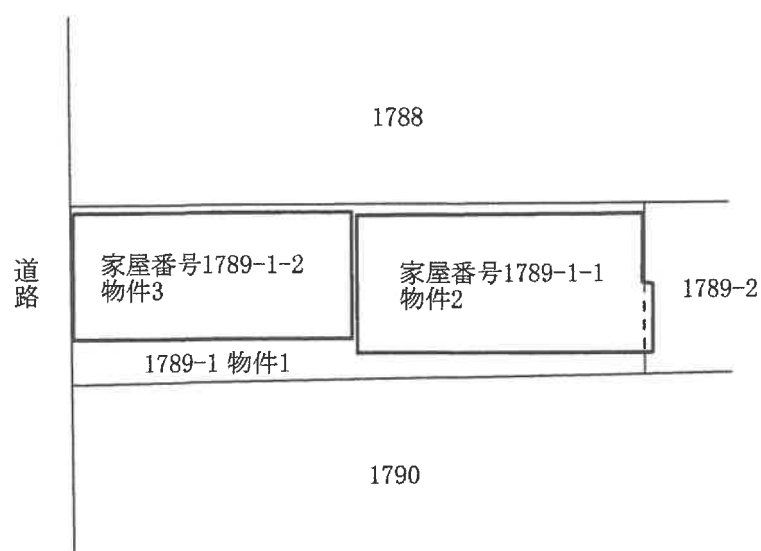
А
Б
С

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

地図整理番号：M23644
(1/1)

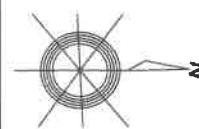
登記官

土地建物
位置関係図
S1/300

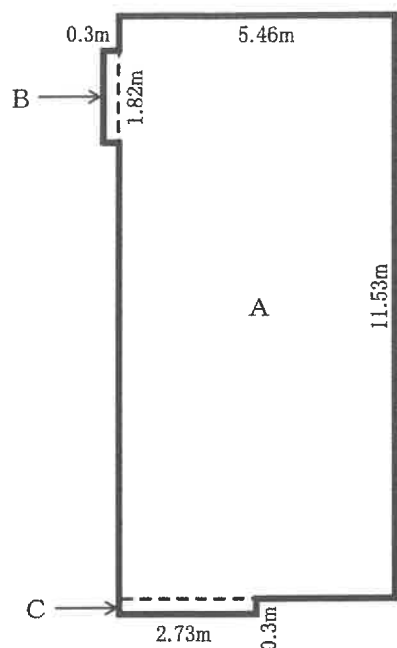


主である建物(物件2)

概測図
S1/150



2階



$$A: 5.46 \text{ m} \times 11.53 \text{ m} = 62.9538 \text{ m}^2$$

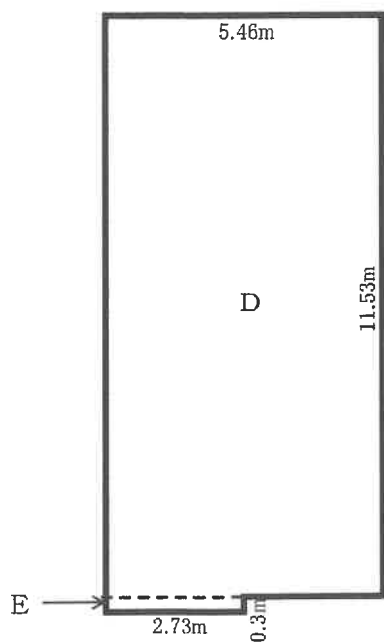
$$B: 0.30 \text{ m} \times 1.82 \text{ m} = 0.546 \text{ m}^2$$

$$C: 2.73 \text{ m} \times 0.30 \text{ m} = 0.819 \text{ m}^2$$

$$\text{2階床面積合計} = 64.3188 \text{ m}^2$$

$$\approx \text{約} 64.31 \text{ m}^2$$

1階



$$D: 5.46 \text{ m} \times 11.53 \text{ m} = 62.9538 \text{ m}^2$$

$$E: 2.73 \text{ m} \times 0.30 \text{ m} = 0.819 \text{ m}^2$$

$$\text{1階床面積合計} = 63.7728 \text{ m}^2$$

$$\approx \text{約} 63.77 \text{ m}^2$$

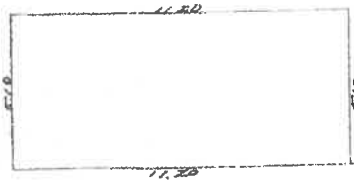
評価人作成

登記年月日：昭和55年1月31日

071548

各階平面図

1.2.3 階



床面積計算

$$\begin{array}{r} 11.70 \times 5.10 = 57.12 \\ \hline \text{床面積 } 57.12\text{m}^2 \end{array}$$

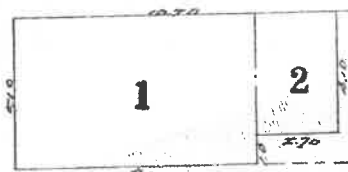
4 階



床面積計算

$$\begin{array}{r} 12.70 \times 5.10 = 64.77 \\ \hline \text{床面積 } 64.77\text{m}^2 \end{array}$$

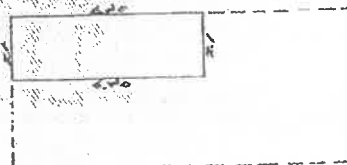
5 階



床面積計算

$$\begin{array}{r} 1 \quad 10.70 \times 5.10 = 40.80 \\ 2 \quad 2.70 \times 5.10 = 11.87 \\ \hline \text{合計} \quad 52.67 \\ \hline \text{床面積 } 52.67\text{m}^2 \end{array}$$

6 階



床面積計算

$$\begin{array}{r} 6.20 \times 5.10 = 31.62 \\ \hline \text{床面積 } 31.62\text{m}^2 \end{array}$$

作製者

1.28 (抄製)

縮尺

1/250

新潟県土地

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。
令和7年7月2日
新潟県地方務局

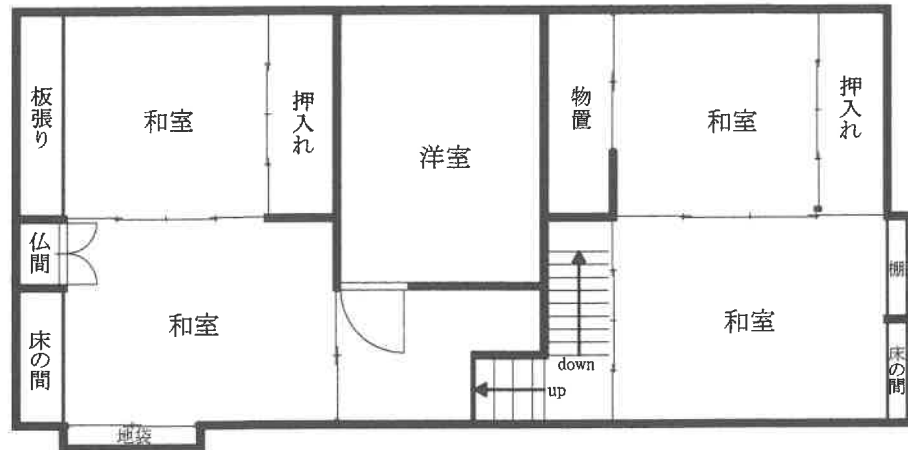
登記官

主である建物(物件2)

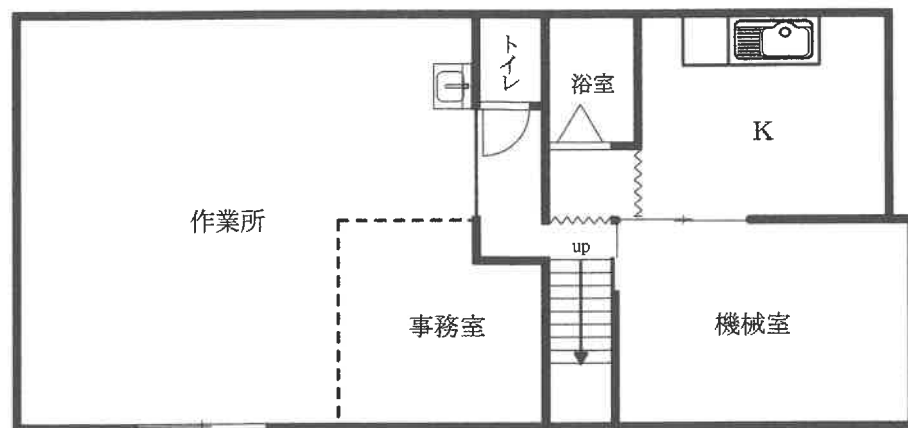
間取図
S1/100



2階



1階



評価人作成

主である建物(物件3)

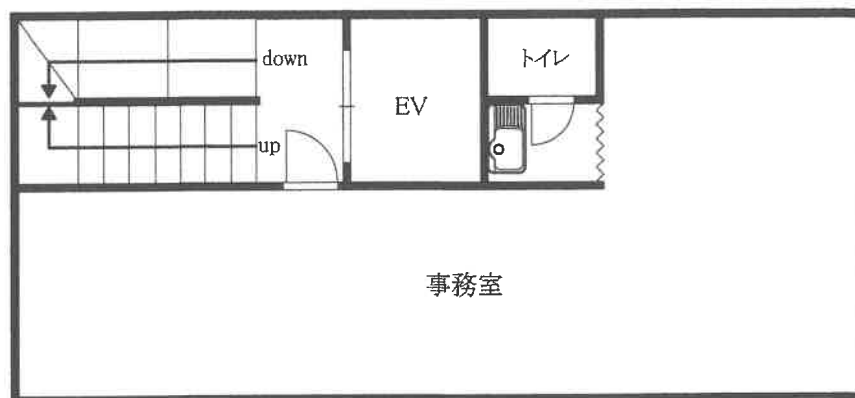
間取図
S1/100



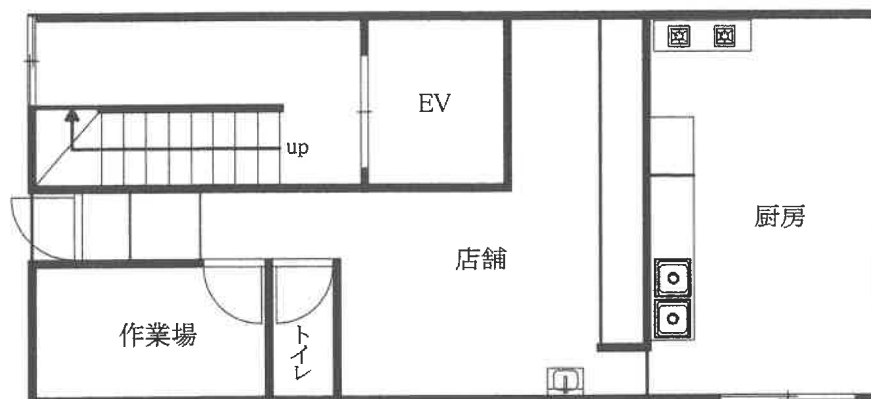
3階



2階



1階



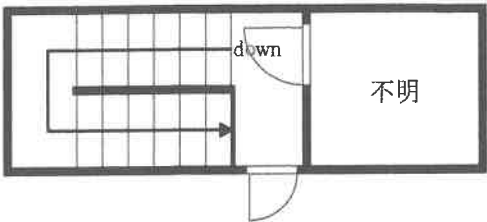
評価人作成

主である建物(物件3)

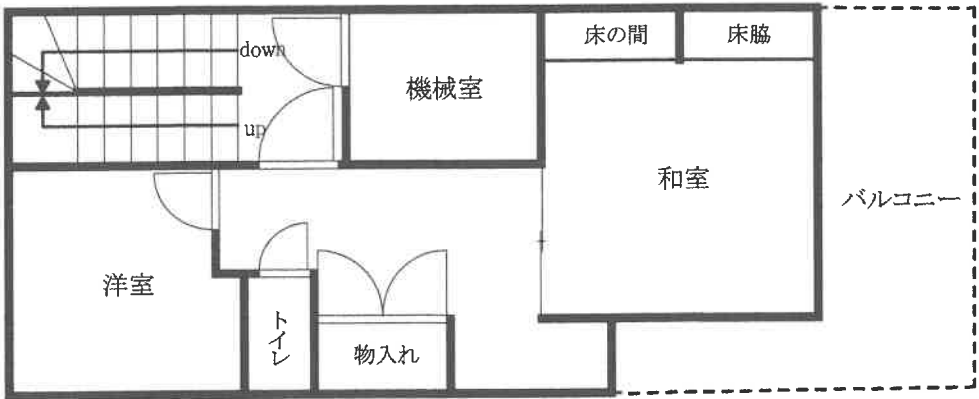
間取図
S1/100



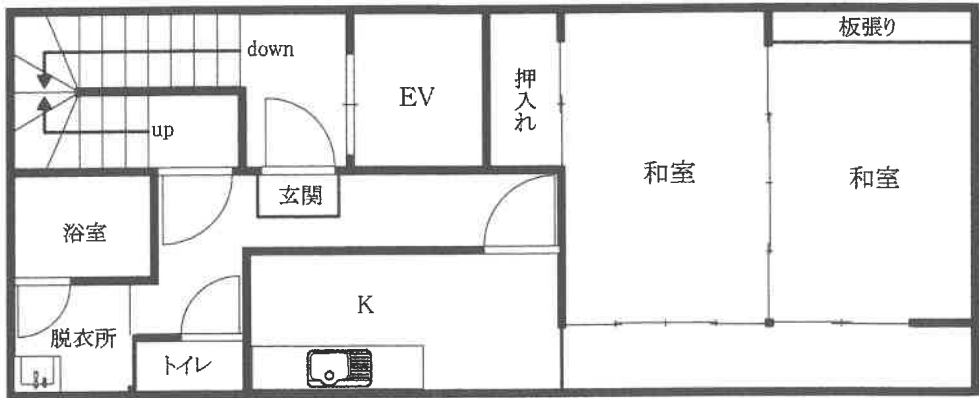
6階



5階



4階



評価人作成