

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月15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 7月13日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月27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 8月12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 7月29日 午前 9時00分から 令和 8年 7月31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。
<p>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 6月15日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

- 3 所 在 新発田市東新町三丁目
地 番 240番7
地 目 宅地
地 積 330.63平方メートル
- 4 所 在 新発田市東新町三丁目
地 番 240番12
地 目 宅地
地 積 66.07平方メートル
- 5 所 在 新発田市東新町三丁目240番地7
家屋 番号 240番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 130.83平方メートル
2階 91.21平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 130.83平方メートル
2階 約98.21平方メートル
- 6 所 在 新発田市東新町三丁目240番地7、240番地12
家屋 番号 240番7の2
種 類 作業所
構 造 木造セメント瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	106.81平方メートル
	2階	106.81平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約126.81平方メートル
	2階	約114.81平方メートル



物件明細書

令和 8年 5月 7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3～6】

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5, 6】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	A
期 限	定めなし
賃 料	月額10万円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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

床 面 積 1階 106.81平方メートル
 2階 106.81平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約126.81平方メートル
 2階 約114.81平方メートル





令和7年(ケ)第130号
令和7年12月17日受理
令和8年1月22日提出

現況調査報告書

(物件3～6)

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

- 3 所 在 新発田市東新町三丁目
地 番 240番7
地 目 宅地
地 積 330.63平方メートル
- 4 所 在 新発田市東新町三丁目
地 番 240番12
地 目 宅地
地 積 66.07平方メートル
- 5 所 在 新発田市東新町三丁目240番地7
家屋 番号 240番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 130.83平方メートル
2階 91.21平方メートル
- 6 所 在 新発田市東新町三丁目240番地7、240番地12
家屋 番号 240番7の2
種 類 作業所
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 106.81平方メートル
2階 106.81平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	新発田市東新町3丁目11番18号
土地	物件3、4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に物件5、6の建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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5
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約98.21平方メートル
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居等として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	1 物件6の建物と1階で接続し、内部で往来することができる。 2 占有者(賃借人)Aのほか、有限会社広甫昂(代表者取締役A)及び有限会社まる翔(代表者代表取締役C(Aの妻))が使用しているが、両社の独立した占有は認められない。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	新発田市東新町3丁目11番18号														
土地	物件3、4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に物件5、6の建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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6														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約126.81平方メートル 2階 約114.81平方メートル														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	1 物件5の建物と1階で接続し、内部で往来することができる。 2 占有者(賃借人)Aのほか、有限会社広甫昂(代表者取締役A)及び有限会社まる翔(代表者代表取締役C(Aの妻))が使用しているが、両社の独立した占有は認められない。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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5、6関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) ■C(占有者の妻) ■B(所有者の元代表者))の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成15年3月1日ころ
最初の契約日	平成15年2月25日
契約等期間	平成15年3月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成16年3月31日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和5年4月1日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金100,000円(毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	平成15年の賃貸借契約書上の借主はC(Aの妻)、平成16年から令和3年までの賃貸借契約書上の借主は有限会社広甫昂(当時の代表者取締役はD(Aの子)、現代表者取締役はA)、令和4年の賃貸借契約書上の借主はAである。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
平成15年から最先順位の抵当権設定時及び現在までの占有状況に変動がないと思われることから、一連の賃貸借契約と史料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

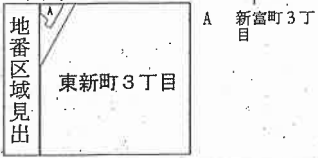
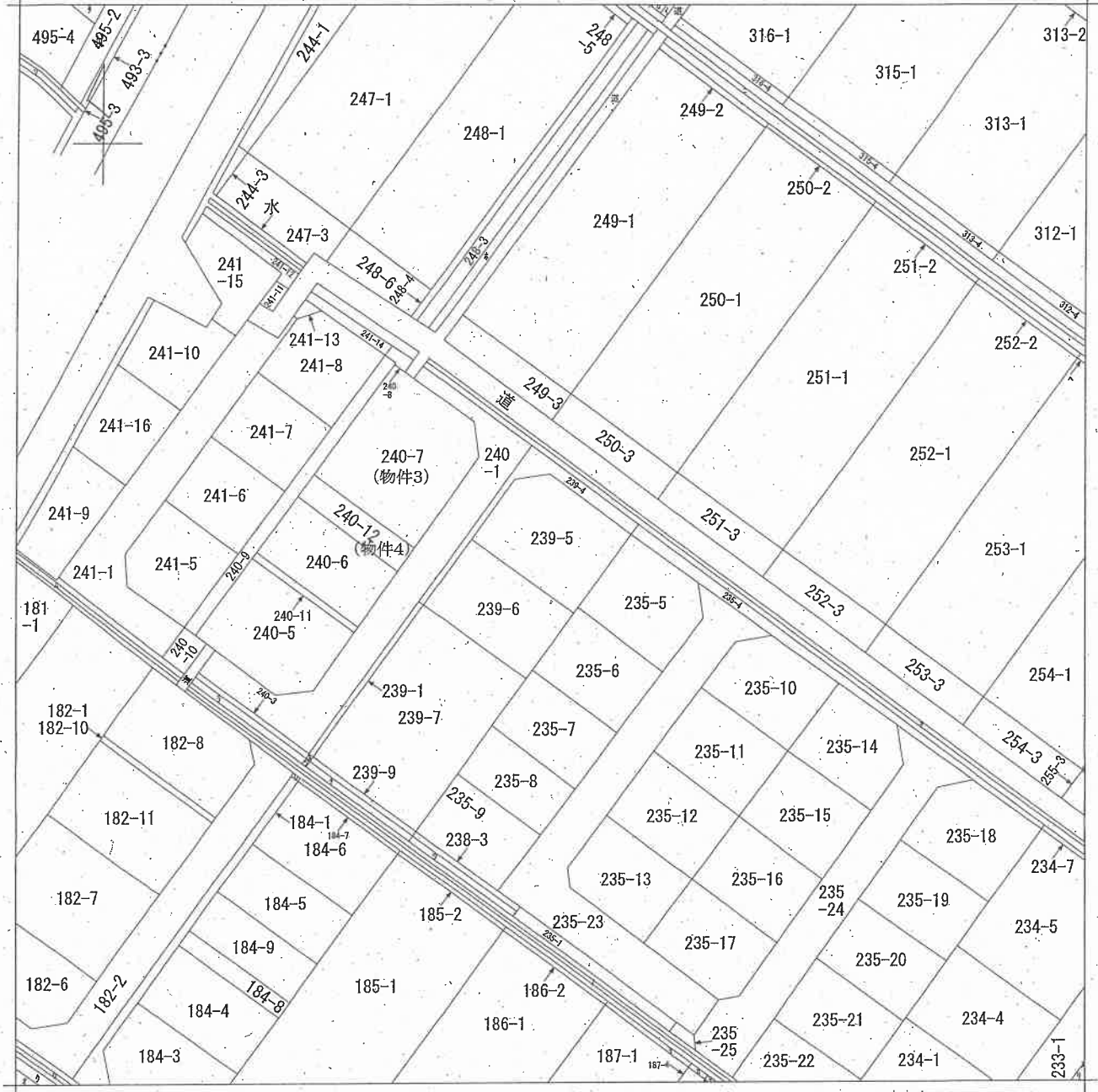
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (占有者、有限会社広甫昂の代表者)</p> <p>■ C (占有者の妻、有限会社まる翔の代表者)</p>	<p>物件5、6の建物はAが賃借して使用している。 平成15年ころ、株式会社三栄ニットの先代社長との間で、いずれ買い取るという条件で借りるようになった。</p> <p>平成15年2月25日付けでCの名義で借り、平成16年4月1日からは有限会社広甫昂の名義で、令和4年4月1日からはAの名義で借りている。契約書上の賃借人名義は事情があつて色々変えたが、一連の契約である。保証金の30万円は家賃の滞納分と相殺したので現在は0円になっている。名義が変わるごとに保証金のやり取りをしたということはない。</p> <p>私達は呉服販売等の仕事をしているが、当初は個人事業としてしていた。その後、有限会社まる翔や有限会社広甫昂を設立して事業を継続してきた。現在両社は休止状態で、今はまた個人で仕事をしている。事業が上手くいかなくなると乗り換えてきたという事情である。</p> <p>現在、私達夫婦と子のDが居住しているほか、会社の事務所もある。個人と会社は特に場所を定めることなく混在して使用している。Aが会社から賃料を受け取っているということはない。</p>
<p>■ B (株式会社三栄ニットの元代表者)</p>	<p>物件3、4の土地に関して境界争いはない。 物件5、6の建物はAに貸している。</p>

(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12月20日(土) 10:07-10:54	受命物件所在地	概観調査、写真撮影、A及びCから占有関係等を聴取、賃貸借契約書を写真撮影
7年12月25日(木) 12:51-13:15	新潟地方法務局新発田支局	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ヌ35と同時)
7年12月25日(木) 13:28-13:36	新発田市役所税務課	家屋見取図及び課税台帳取得(7ヌ35と同時)
8年1月6日(火) 13:46-13:49	当庁	Bから占有関係等を電話聴取
8年1月6日(火) 15:14-15:18	当庁	Cと調査期日を調整
8年1月14日(水) 15:25-16:48	受命物件所在地	A及びCから聴取、立入調査(A、C立会)、写真撮影
8年1月15日(木) 10:59-11:05	新潟地方法務局	履歴事項全部証明書を取得(7ケ109と同時)
8年1月21日(水) 8:47-8:54	当庁	Aから占有関係等を電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 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) を立ち合わせ、合鍵により解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 317-2 317-3 ハ 317-4 水 ホ 248-2 253-2 ト 255-1 水 リ 233-5 233-6 ル 188-1 づく



請求部	所在	新発田市東新町三丁目			地番	239番5			
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	その他
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

新潟地方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

請求番号: 11-1
(1/2)

公用

登記年月日：昭和58年5月17日

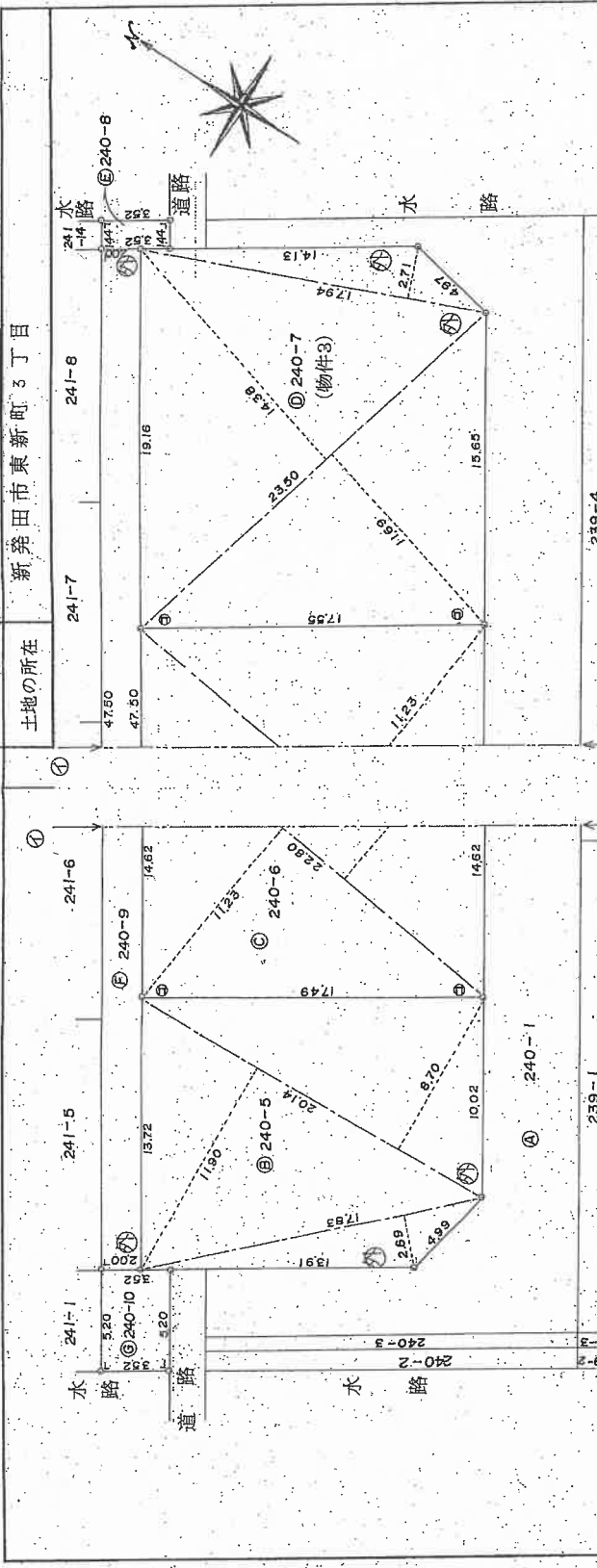
051291

積測量図

前 240-1 後 新 同 一

地 番 240-5・6・7・8・9・10
240-1

土地の所在 新 野 田 市 東 新 町 3 丁 目



① 240-7 (物件3)
 $25.50 \times (11.69 + 14.38) \times \frac{1}{2} = 306.3225$
 $17.94 \times 24.057 = 431.057$
 330.6312

② 240-8
 $3.52 \times 1.44 = 5.0688$

③ 240-9
 $47.50 \times 2.00 = 95.0000$

④ 240-10
 $5.20 \times 3.52 = 18.3040$

⑤ 240-1
 $128.45 - (231.42335 + 256.0440 + 330.6312 + 5.0688 + 95.0000 + 18.3040) = 344.97865$

⑥ 240-5
 $20.14 \times (11.90 + 8.70) \times \frac{1}{2} = 207.420$
 $17.83 \times 2.69 = 47.9627$
 231.42335

⑦ 240-6
 $22.80 \times (11.23 + 11.23) \times \frac{1}{2} = 256.0440$

⑧ コンクリート擁壁の外側

⑨ 石杭 ⑩ 金属樫 ⑪ コンクリート杭 ⑫ 合成樹脂杭

作製者

昭和58年5月16日作製

申請人

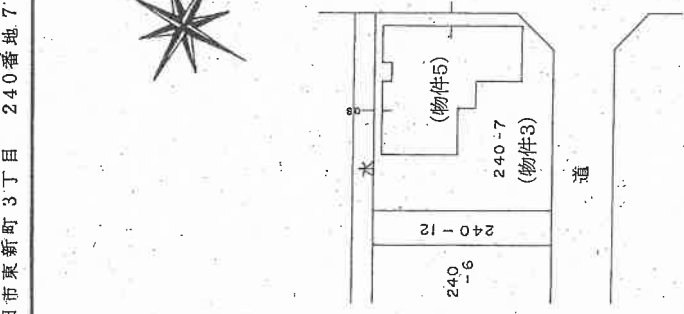
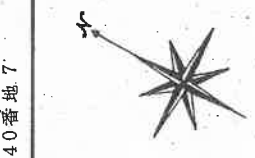
縮尺 1/250

新野田地方支庁新野田支庁測量図面写真 新野田土地家屋調査士会 昭和58年5月17日登記

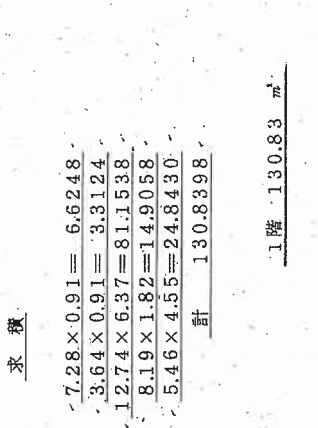
登記年月日：昭和59年7月18日

159243 各階平面図 建築物図面

家屋番号	240-7
建物の所在	新潟県新潟市東新町3丁目 240番地7



1階

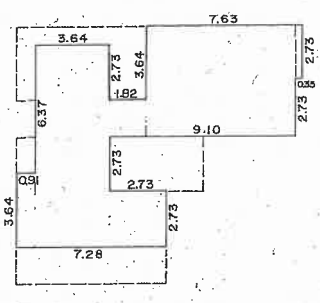


求積

- 7.28 × 0.91 = 6.6248
- 3.64 × 0.91 = 3.3124
- 12.74 × 6.37 = 81.1538
- 8.19 × 1.82 = 14.9058
- 5.46 × 4.55 = 24.8430
- 計 130.8398

1階 130.83 m²

2階



求積

- 3.64 × 0.91 = 3.3124
- 10.01 × 3.64 = 36.4364
- 2.73 × 2.73 = 7.4529
- 1.82 × 1.82 = 3.3124
- 7.28 × 5.46 = 39.7488
- 2.73 × 0.35 = 0.9555
- 計 91.2184

2階 91.21 m²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

昭和59年7月17日作製

作製者

新潟県土地家屋調査士会 昭和59年7月18日登記

新潟地方建設局新潟田支局備付図面写し
(発行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和59年9月21日

159244 各階平面図

家屋番号

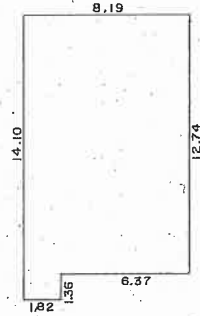
240-7の2

建物平面図

建物の所在

新発田市東新町3丁目 240番地7・240番地12

1階・2階各階同型



求積

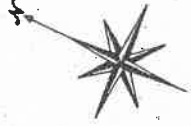
$$12.74 \times 8.19 = 104.3406$$

$$1.82 \times 1.36 = 2.4752$$

$$\text{計 } 106.8158$$

$$1 \text{階 } 106.81 \text{ m}^2$$

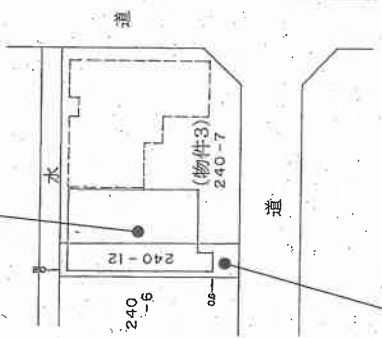
$$2 \text{階 } 106.81 \text{ m}^2$$



(物件6)

(物件3)

(物件4)



作製者

昭和59年9月20日作業

縮尺 1/250

申請人

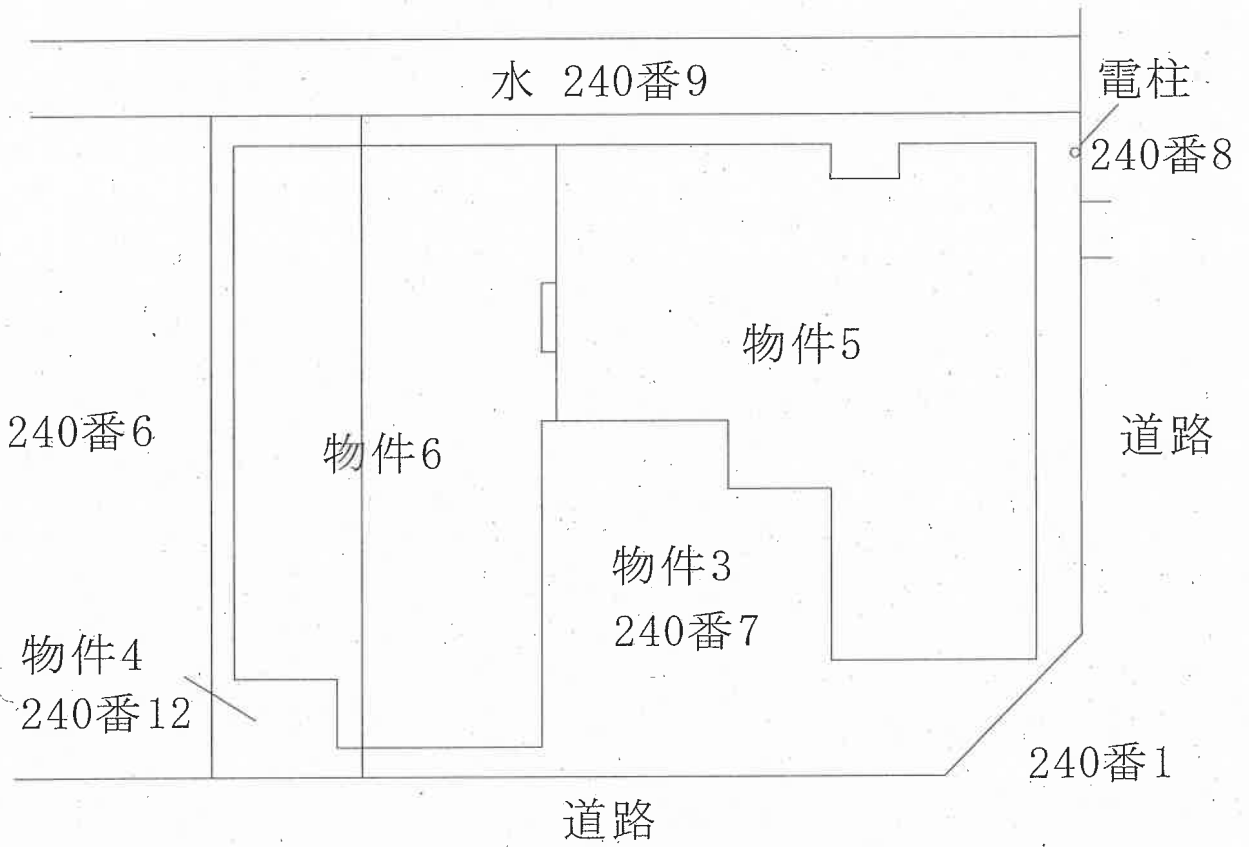
縮尺 1/500

新潟地方建設局新発田支局備付図面写し

昭和59年9月21日登記

土地・建物位置関係図

S=1:200



評価人作成

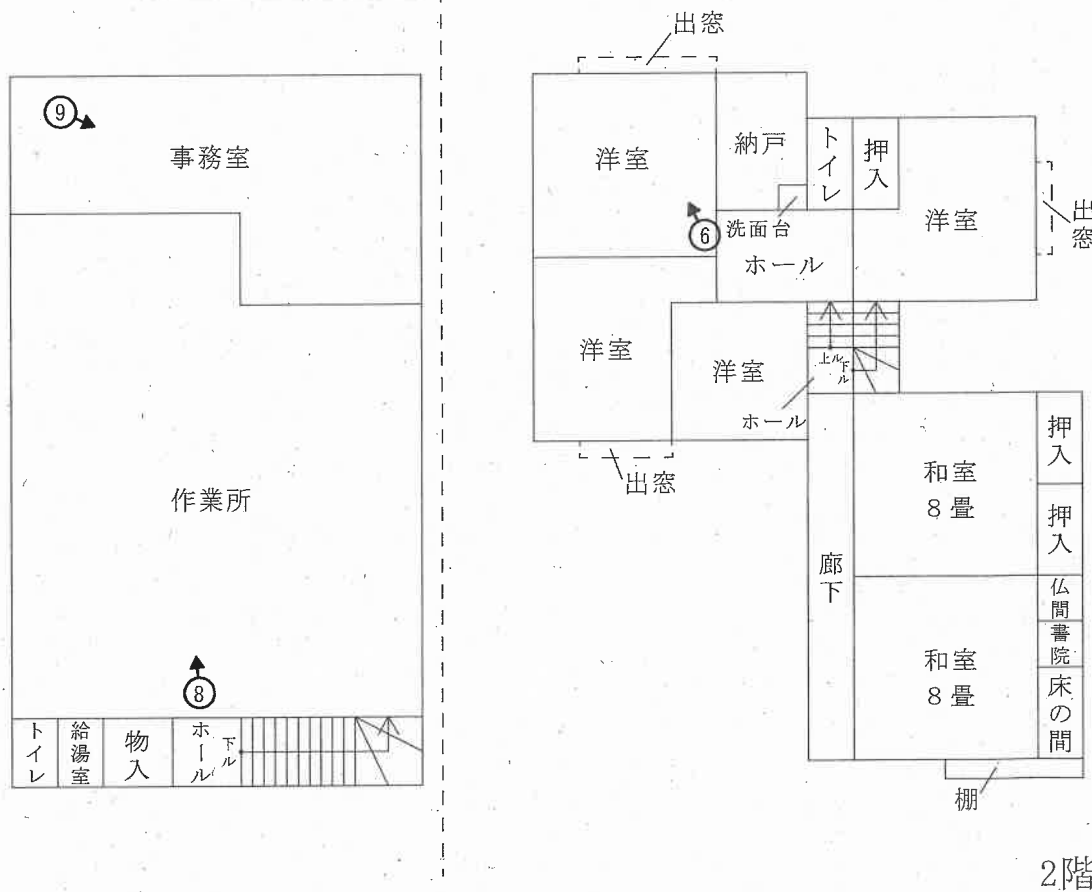
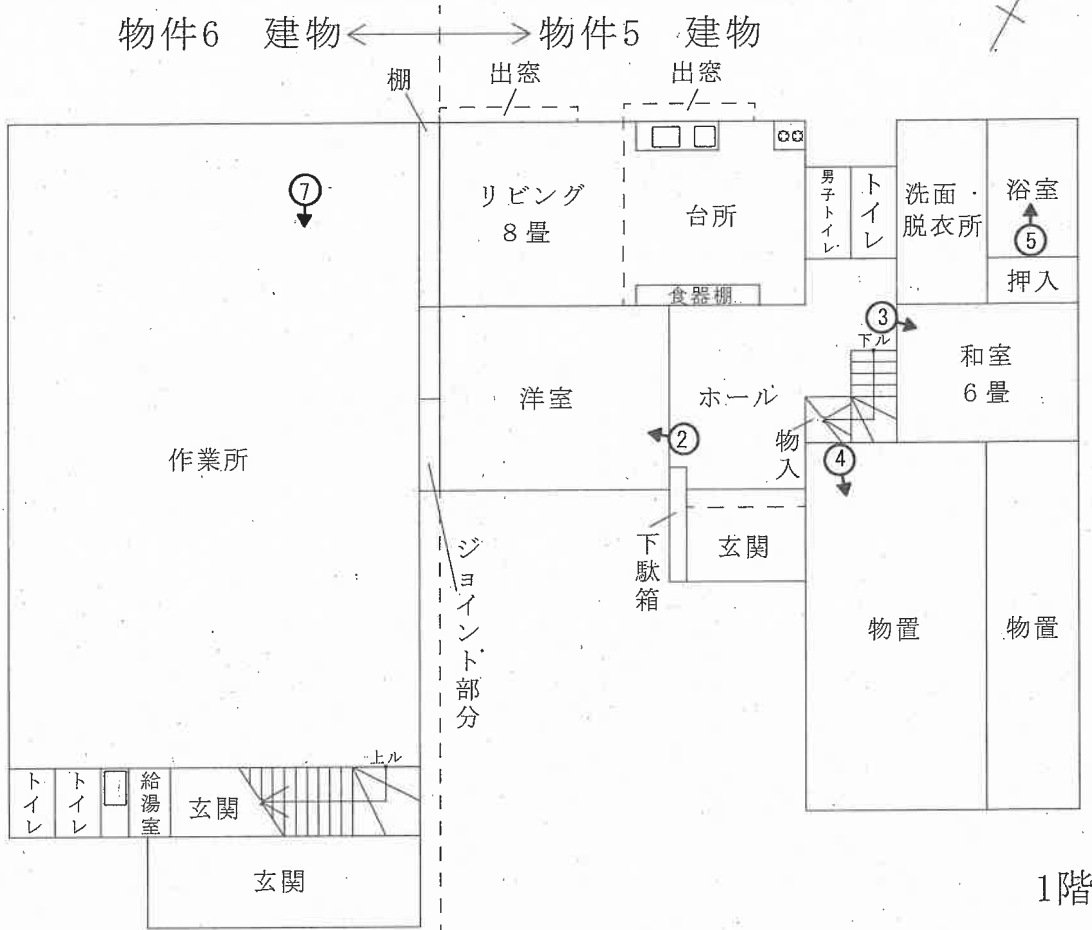
執行官加筆

○➔ 印は写真撮影位置、方向

概略間取図

S=1:150

物件5・6 建物



○➡ 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



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9

令和 7 年 (ケ) 第 130 号
令和 8 年 1 月 14 日 現地調査
令和 8 年 1 月 25 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 3~6)

評価人 不動産鑑定士
小 俣 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,960,000 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
3 (土地)	金 1,410,000 円
4 (土地)	金 280,000 円
5 (建物)	金 600,000 円
6 (建物)	金 670,000 円

- ① 一括価格は、物件3～6の各不動産について、それぞれ一括売却（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3・4の土地の内訳価格は物件5・6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5・6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他は、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も、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。

以下余白

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ)

番号	所在等	登記事項証明書上	現況
3	所在地 地番 地目 地積	新発田市東新町三丁目 240番7 宅地 330.63平方メートル	○同左
4	所在地 地番 地目 地積	新発田市東新町三丁目 240番12 宅地 66.07平方メートル	○同左
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新発田市東新町三丁目240番地7 240番7 居宅 木造瓦葺2階建 1階 130.83平方メートル 2階 91.21平方メートル	○床面積は、時期は不明であるが、2階約7㎡の増築があり、2階98.21㎡(概測面積)である。
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新発田市東新町三丁目240番地7、 240番地12 240番7の2 作業所 木造セメント瓦葺2階建 1階 106.81平方メートル 2階 106.81平方メートル	○床面積は、時期は不明であるが、1階約20㎡、2階約8㎡の増築があり、1階126.81㎡、2階114.81㎡(概測面積)である。

特記事項	
	無し

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3・4）

位置・交通	JR 羽越本線「新発田」駅の北東方道路距離 1,700m（車で約 6 分）に位置し、新発田市市街地循環バス（あやめバス）・川東コミュニティバス停留所「商業高校前」まで道路距離約 600m である。	
付近の状況	当該地域は、JR 羽越本線「新発田」駅の北東方道路距離 1,700m に位置し、鉄道敷きに近く、田も見られる一般住宅等が存する住宅地域。スーパーや商業施設等にはやや距離があるが、居住環境は比較的良好である。特段、変動要因も見当たらず、今後も現状を維持して推移するものと予測される地域である。	
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 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 無 無
画地条件 （規模・形状等）	物件 3・4 は、北東側で市道に、南東側で私道にそれぞれ等高接面する、間口（北東側）約 19.1m（隅切り部分含む）、奥行約 22.93m のほぼ長方形でほぼ平坦な角地である。	
接面道路	北東側幅員約 9.4m 舗装市道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号適用道路） 南東側幅員約 6.0m 舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 2 号適用道路）	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件 3・4 は物件 5・6 建物の敷地として利用されている。北西側、南西側は一般住宅となっている。	
供給処理施設	上水道有 ガス有 下水道無	
特記事項	物件 3 の北西端に NTT 東日本所有の電柱 1 本、支線 4 本有り。敷地利用料は 7,500 円/年。3 年に 1 度まとめて支払われている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5・6）

区 分	主 である 建 物 (物件5)
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記上） 昭和59年7月17日新築 年月日不詳増築 経 過 年 数 42.0年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造、2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 外装板 天 井 クロス 内 壁 クロス 床 カーペット、畳、クッションフロア、板張り 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 なし
床面積（現況）	1階130.83㎡、2階98.21㎡ 延べ229.04㎡（概測求積図参照）
現況用途等	階 層 2階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 8LDK+物置+納戸（概略間取図の通り）
品 等	普通程度
保守管理の状態	占有者（賃借人）によれば、シロアリの被害がある場所があるとのことである。また、浴室にはカビが生え、2階は雨漏りの跡も見られ、床の一部は傾いている箇所がある等、保守管理の状況は悪い。
建物の利用状況	現地調査時、占有者（賃借人）及びその家族が住んでおり、占有者（賃借人）の家財等がある。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件6と1階で接続し、内部で往来することができる。 ・占有者（賃借人）のほか、有限会社広甫昂及び有限会社まる翔が使用しているが、両者の独立した占有は認めれない。 ・物件6と一体で賃貸されており、直近の賃貸借契約は令和5年4月1日からであるが、最初は平成15年3月1日から賃貸が開始されている。家賃は月額100,000円。

区 分	主 である 建 物 (物件 6)
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 上) 昭 和 59 年 9 月 20 日 新 築 年 月 日 不 詳 増 築 経 過 年 数 41.5 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0 年
仕 様	構 造 木 造、2 階 建 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 外 装 板 天 井 内 装 板 内 壁 クロス 床 コンクリート・畳・クッションフロア・カーペット 設 備 電 気、給 排 水 設 備 そ の 他 な し
床 面 積 (現 況)	1 階 126.81 m ² 、2 階 114.81 m ² 延 べ 241.62 m ² (概 測 求 積 図 参 照)
現 況 用 途 等	階 層 2 階 建 現 況 用 途 作 業 所 間 取 り 作 業 所・事 務 室 (概 略 間 取 図 の 通 り)
品 等	普 通 程 度
保 守 管 理 の 状 態	占 有 者 (賃 借 人) に よ れ ば、シ ロ ア リ の 被 害 が あ る 場 所 が あ り、腐 食 が 激 し く、修 理 が 難 し い 箇 所 も あ る と の こ と で あ り、保 守 管 理 の 状 況 は 悪 い。
建 物 の 利 用 状 況	現 地 調 査 時、占 有 者 (賃 借 人) 等 が 使 用 し て お り、占 有 者 (賃 借 人) 等 の 備 品・什 器 等 が あ る。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物 件 5 と 1 階 で 接 続 し、内 部 で 往 来 す る こ と が で き る。 ・ 占 有 者 (賃 借 人) の ほ か、有 限 会 社 広 甫 昂 及 び 有 限 会 社 丸 翔 が 使 用 し て い る が、両 者 の 独 立 し た 占 有 は 認 め れ な い。 ・ 物 件 5 と 一 体 で 賃 貸 さ れ て お り、直 近 の 賃 貸 借 契 約 は 令 和 5 年 4 月 1 日 か ら で あ る が、最 初 は 平 成 15 年 3 月 1 日 か ら 賃 貸 が 開 始 さ れ て い る。家 賃 は 月 額 100,000 円。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件3・4（土地）

上記土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る。

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
3	33,100	0.96	330.63	0.65	6,830,000
4	33,100	0.96	66.07	0.65	1,360,000
地積合計			396.70	建付地 価格合計	8,190,000

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を勘案して下記のとおり査定した。

地価調査 新発田（県）-5 を規準した価格

$$\text{地価調査基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{規準した価格}$$

$$39,700 \text{ 円/㎡} \quad \times 100.0/100 \quad \times 100/100 \quad \times 100/120 \quad \div 33,100 \text{ 円/㎡}$$

◇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：地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差：街路条件・交通接近条件・環境条件を考慮 計+20%

イ 個別格差（相乗積）：角地+1%、規模大△5%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の経過年数等を考慮 △35%

② 物件5・6（建物）

建物について、建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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
5	121,000	229.04	0.006	170,000
6	121,000	241.62	0.009	260,000
物件5・6建物合計				430,000

ウ 現 価 率

物件5（建物）

経過年数42.0年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率80%、現在価値率3%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{現在価値率} 3\% + (1 - 3\%) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 42.0 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率} 80\%)$$

物件6（建物）

経過年数41.5年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率70%、現在価値率3%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{現在価値率} 3\% + (1 - 3\%) \times \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年} / (\text{経過年数} 41.5 \text{年} + \text{経済的残存耐用年数} 0 \text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率} 70\%)$$

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、下記の通り評価額を求めた。

なお、物件3・4の敷地利用権価格については、建物5・6各々について、床面積の按分により求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
	3	6,830,000	0.4	法定地上権
4	1,360,000	0.4	法定地上権	540,000
	敷地利用権価格合計			3,270,000

<各建物の敷地利用権価格>

建物5 $3,270,000 \text{円} \times 229.04 \text{m}^2 / (229.04 \text{m}^2 + 241.62 \text{m}^2) \approx 1,590,000 \text{円}$

建物6 $3,270,000 \text{円} \times 241.62 \text{m}^2 / (229.04 \text{m}^2 + 241.62 \text{m}^2) \approx 1,680,000 \text{円}$

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 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
	3	6,830,000	-2,730,000	0.7	0.7	0.7
4	1,360,000	-540,000	0.7	0.7	0.7	280,000
5	170,000	+1,590,000	0.7	0.7	0.7	600,000
6	260,000	+1,680,000	0.7	0.7	0.7	670,000
一 括 価 格 (合 計)						2,960,000

ウ 占有減価：賃貸借契約にも続く賃借人がおり、△30%とした

エ 市場性修正率：周辺は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、建物の用途は作業所・居宅であり、市場性が劣ると判断し、△30%とした。

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮して△30%とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格（新発田（県）－5）

所 在：新発田市新富町2丁目612番6「新富町2-2-12」
価 格：39,700円/m²
位 置：JR羽越本線「新発田」駅まで道路距離約1,700m
に位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：199m²
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：南西側約6m道路
用途指定等：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：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面写
5. 土地建物位置関係図
6. 概略間取図
7. 概略求積図

以 上

受命物件の位置図

S=1:10,000



登記年月日：昭和58年5月17日

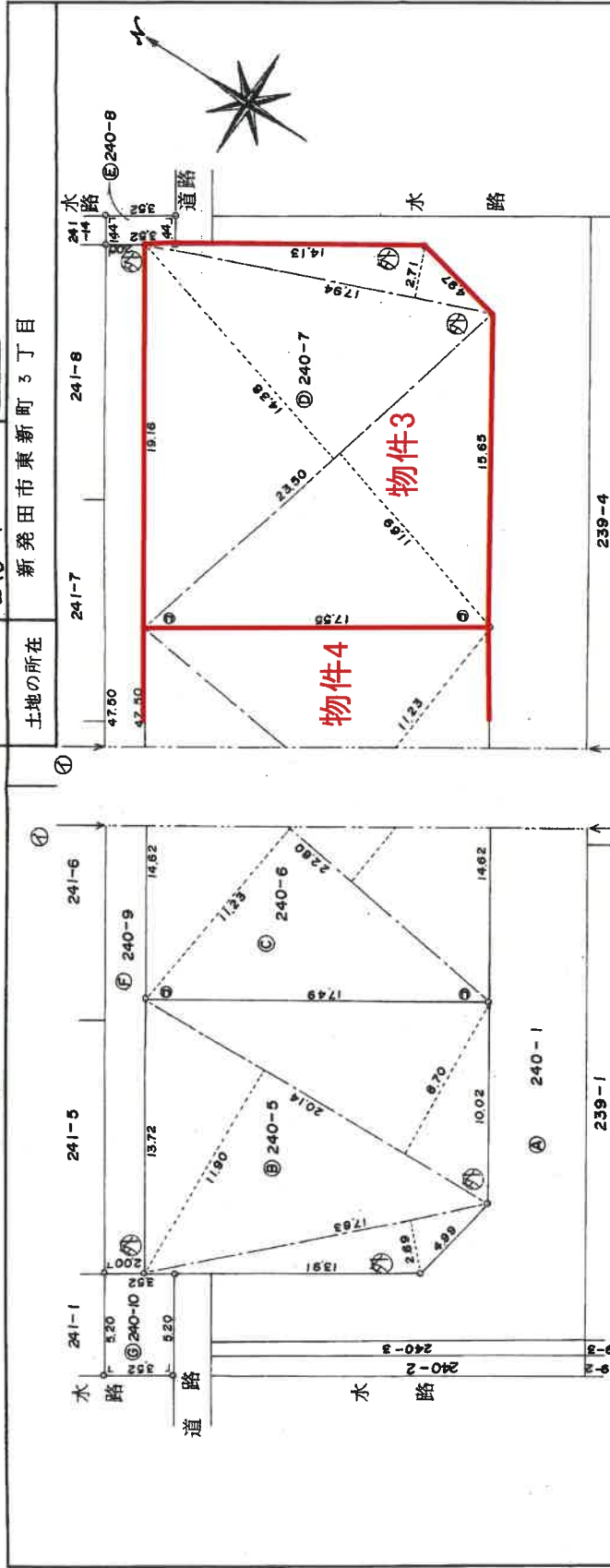
051291

積測量図

前 240-1 後 新 同一

地番 240-5・6・7・8・9・10
240-1

土地の所在 新発田市東新町3丁目



④ 240-7 $23.50 \times (1.69 + 14.36) \times \frac{1}{2} = 306.3225$
 $17.94 \times 2.71 \times \frac{1}{2} = 24.3087$
 $\underline{\underline{330.6312}}$

⑤ 240-8 $3.52 \times 1.44 = 5.0688$

⑥ 240-9 $47.80 \times 2.00 = 95.0000$

⑦ 240-10 $5.20 \times 3.52 = 18.3040$

⑧ 240-1 $1261.45 - (231.42335 + 286.0440 + 330.6312 + 5.0688 + 95.0000 + 18.3040) = 344.57865$

⑨ 240-5 $20.74 \times (11.90 + 8.70) \times \frac{1}{2} = 207.4420$
 $17.63 \times 2.69 \times \frac{1}{2} = 23.98135$
 $\underline{\underline{231.42335}}$

⑩ 240-6 $22.80 \times (11.23 + 11.23) \times \frac{1}{2} = 256.0440$

① コンクリート擁壁の外側

② 石杭 ③ 金属標 ④ コンクリート杭 ⑤ 合成樹脂杭

作製者

(昭和58年5月16日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和58年5月17日登記

地積測量図写
物件3・4
A3判をA4に縮小

登記年月日：昭和58年6月14日

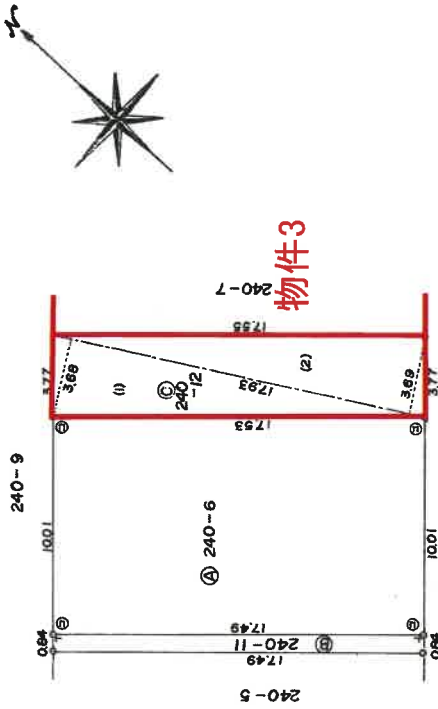
051292

前 240-6 換新同一

積測量図

地番 240-11.12

土地の所在 新発田市東新町3丁目



物件3

物件4

求積

④ 240-6 $256.0440 - (14.6916 + 66.07205) = 175.26035$ m^2

⑤ 240-11 $17.49 \times 0.84 = 14.6916$ m^2

⑥ 240-12

(1)	17.93	X	3.68	m^2
(2)	17.93	X	3.69	m^2
計			7.37	m^2
1/2			3.685	m^2

◎石杭・◎金属標・◎コンクリート杭・◎合成樹脂杭

作製者

(昭和58年6月12日作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

(昭和)平成58年6月14日登記

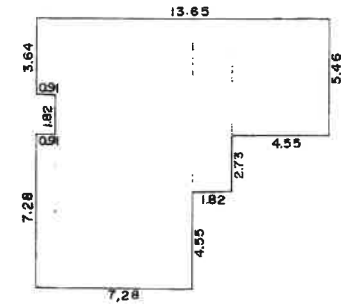
地積測量図写
物件3・4
A3判をA4に縮小

登記年月日：昭和59年7月18日

159243 各階平面図 建築物図面

家屋番号	240-7
建築物の所在	新栄田市東新町3丁目 240番地7

1階

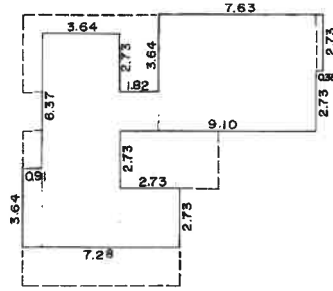


求積

- 7.28 × 0.91 = 6.6248
- 3.64 × 0.91 = 3.3124
- 12.74 × 6.37 = 81.1538
- 8.19 × 1.82 = 14.9058
- 5.46 × 4.55 = 24.8430
- 計 130.8398

1階 130.83 m²

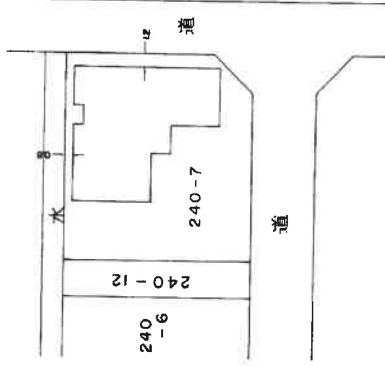
2階



求積

- 3.64 × 0.91 = 3.3124
- 10.01 × 3.64 = 36.4364
- 2.73 × 2.73 = 7.4529
- 1.82 × 1.82 = 3.3124
- 7.28 × 5.46 = 39.7488
- 2.73 × 0.95 = 0.9555
- 計 91.2184

2階 91.21 m²



作製者

昭和59年7月17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会 昭和59年7月18日登記

縮尺 1/500

建築物図面写
物件5
A3判をA4に縮小

登記年月日: 昭和59年9月21日

159244 各階平面図

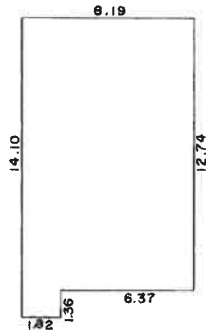
家屋番号 240-7の2

建築物

平面図

建築物の所在 新発田市東新町3丁目 240番地7・240番地12

1階・2階 各階同型



求積

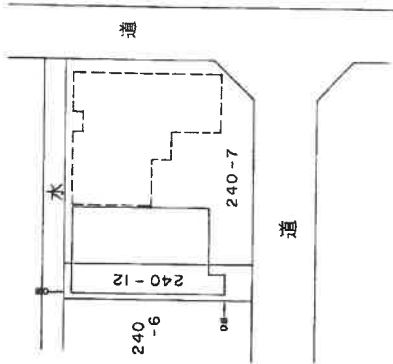
$$12.74 \times 8.19 = 104.3406$$

$$1.82 \times 1.36 = 2.4752$$

$$\text{計 } 106.8158$$

$$\text{1階 } 106.81 \text{ m}^2$$

$$\text{2階 } 106.81 \text{ m}^2$$



作製者

昭和59年9月20日(作製)

縮尺 1/250

申請人

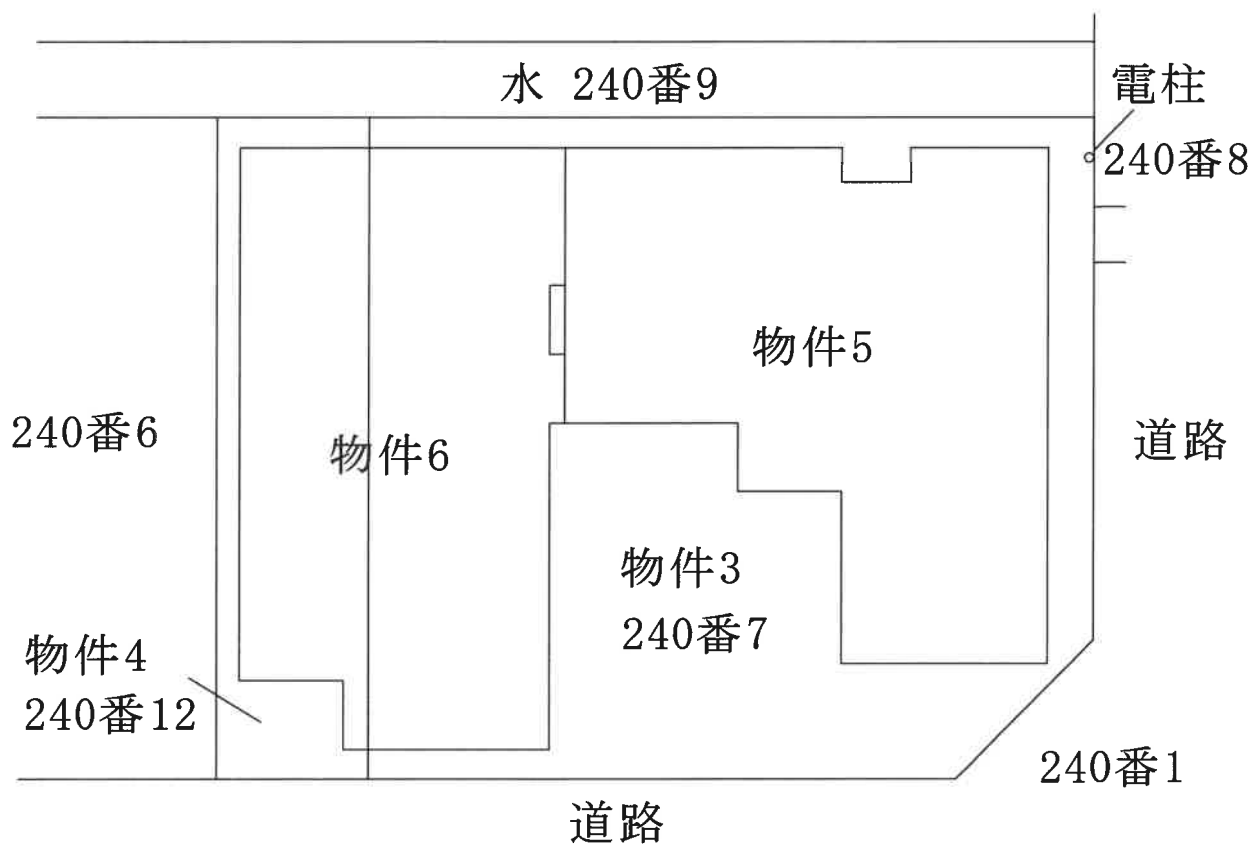
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会 昭和59年9月21日登記

建物図面写
物件6
A3判をA4に縮小

土地・建物位置関係図

S=1:200

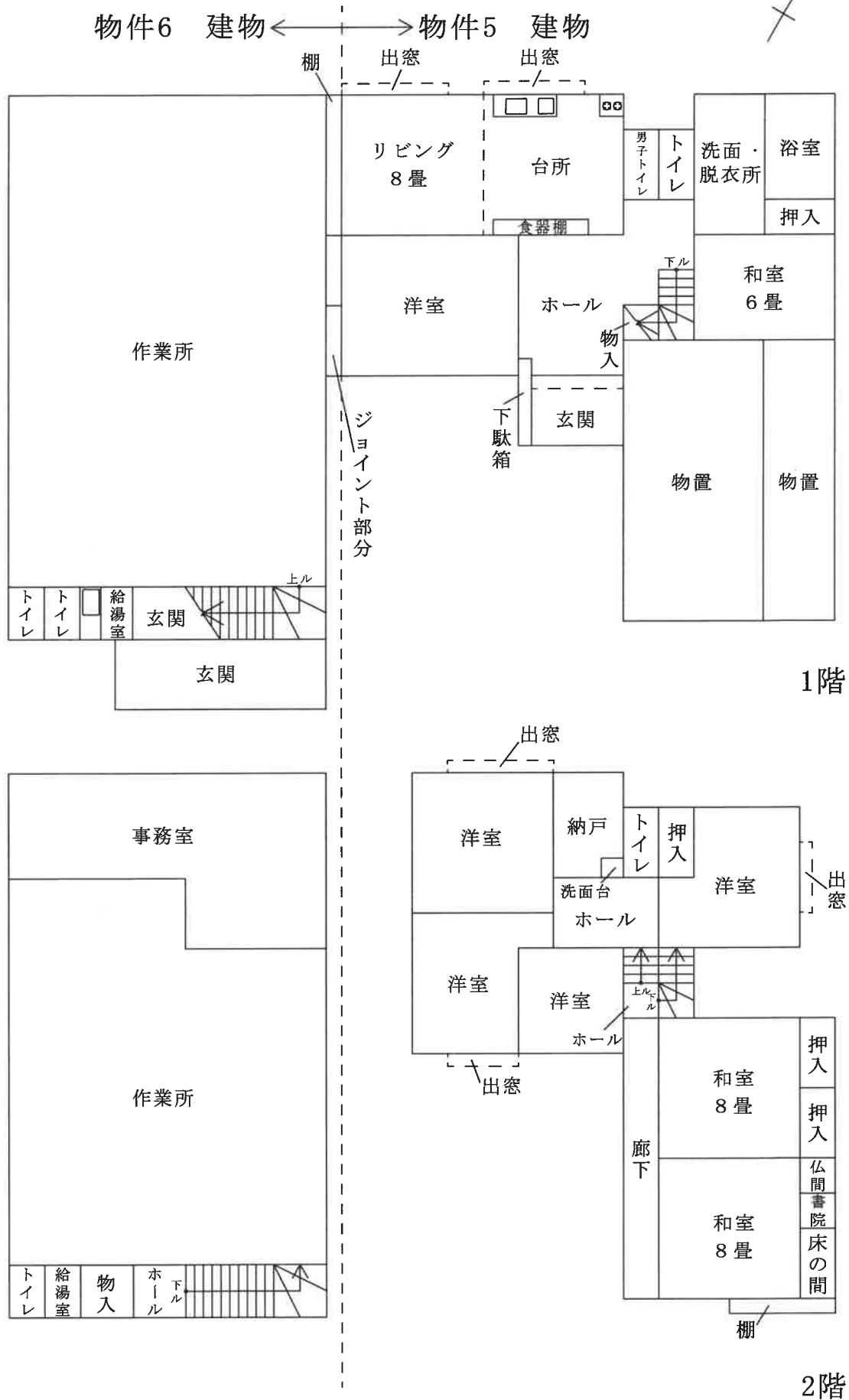


評価人作成

概略間取図

S=1:150

物件5・6 建物



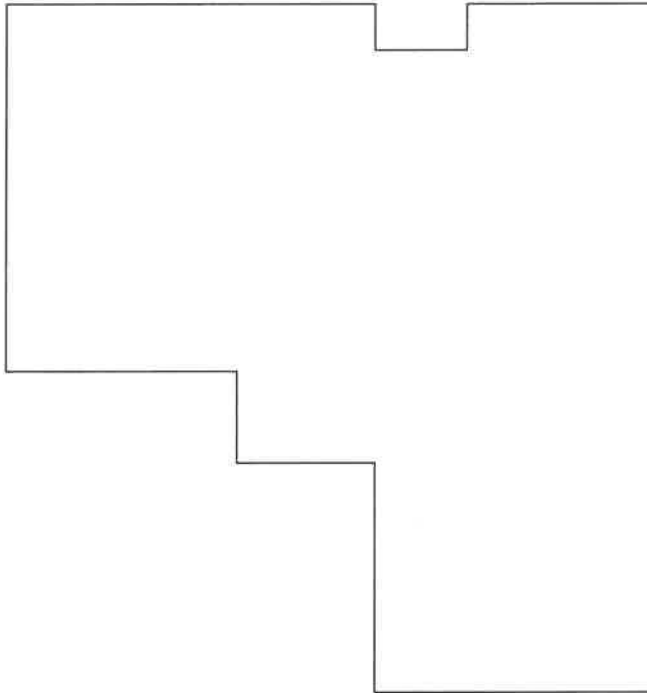
評価人作成

概略求積図

S=1:150

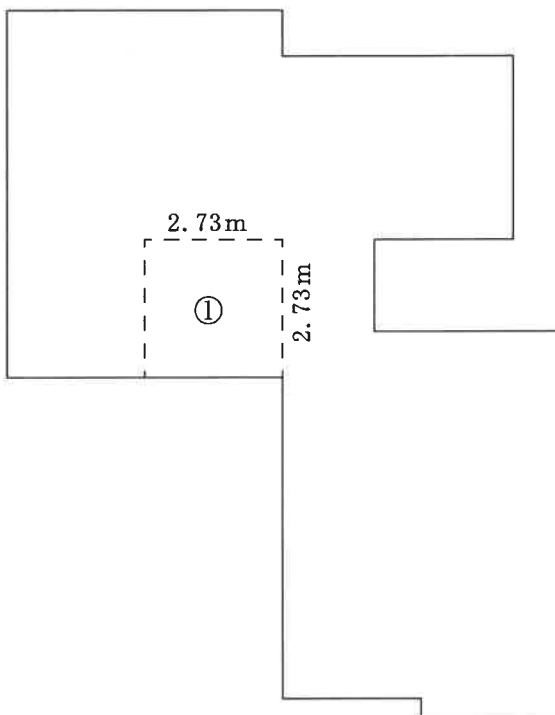


物件5 建物



1階概測床面積 公簿面積130.83㎡

1階



増築部分

① $2.73\text{m} \times 2.73\text{m} \doteq 7.45\text{m}^2$

2階概測増築床面積 7m^2

2階概測床面積 公簿面積 91.21m^2

+ 概測増築床面積 $7\text{m}^2 = 98.21\text{m}^2$

概測床面積 $130.83\text{m}^2 + 98.21\text{m}^2 = 229.04\text{m}^2$

2階

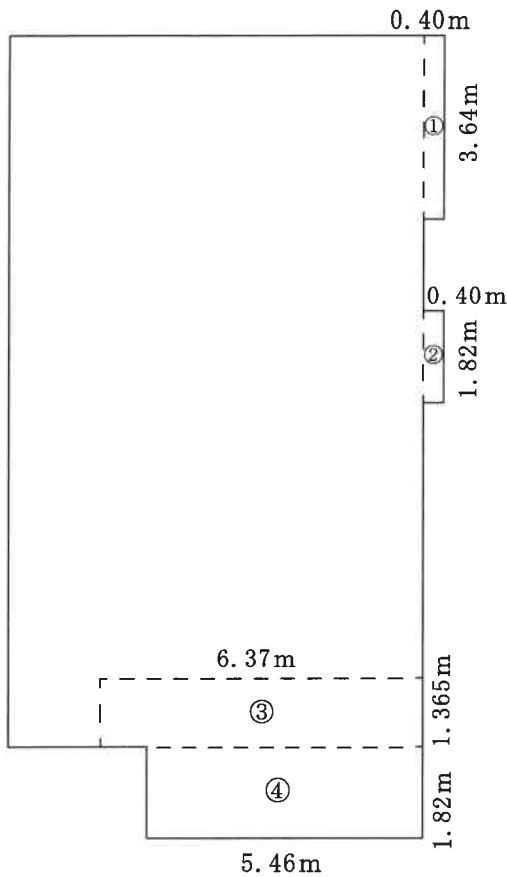
評価人作成

概略求積図

S=1:150



物件6 建物



増築部分

① $3.64\text{m} \times 0.40\text{m} \div 1.45\text{m}^2$

② $1.82\text{m} \times 0.40\text{m} \div 0.72\text{m}^2$

③ $1.365\text{m} \times 6.37\text{m} \div 8.69\text{m}^2$

④ $1.82\text{m} \times 5.46\text{m} \div 9.93\text{m}^2$

合計 20.79m^2

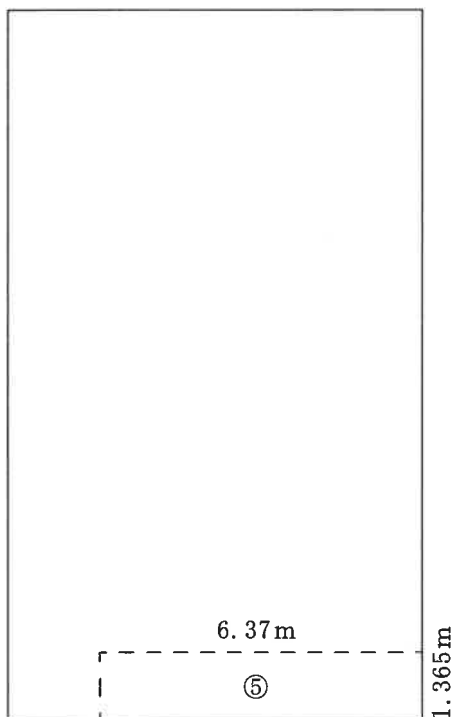
(計① + ② + ③ + ④)

1階概測増築床面積 20m^2

1階概測床面積 公簿面積 106.81m^2

+ 概測増築床面積 $20\text{m}^2 = 126.81\text{m}^2$

1階



増築部分

⑤ $1.365\text{m} \times 6.37\text{m} \div 8.69\text{m}^2$

2階概測増築床面積 8m^2

2階概測床面積 公簿面積 106.81m^2

+ 概測増築床面積 $8\text{m}^2 = 114.81\text{m}^2$

概測床面積 $126.81\text{m}^2 + 114.81\text{m}^2 = 241.62\text{m}^2$

2階

評価人作成