

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。
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。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---|
| 1 | 所 在 | 新潟市秋葉区小須戸字川原 |
| | 地 番 | 3 8 8 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 3 3. 8 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区小須戸字川原 |
| | 地 番 | 3 8 8 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 4. 5 5平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市秋葉区小須戸字川原 |
| | 地 番 | 3 8 8 6 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 3. 5 5平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市秋葉区小須戸字川原 3 8 8 6 番地 6、3 8 8 6 番地 1 0、3 8 8 6 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 3 8 8 6 番 6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 4 6. 9 9平方メートル
2 階 1 9 3. 3 7平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	21.96平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	33.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月22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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

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

- | | | |
|---|--------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市秋葉区小須戸字川原 |
| | 地 番 | 3886番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1633.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区小須戸字川原 |
| | 地 番 | 3886番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 454.55平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市秋葉区小須戸字川原 |
| | 地 番 | 3886番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 453.55平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市秋葉区小須戸字川原3886番地6、3886番地10、3886番地11 |
| | 家屋 番号 | 3886番6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1146.99平方メートル
2階 193.37平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	21.96平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	33.12平方メートル





令和8年(ケ)第5号
令和8年3月5日受理
令和8年4月15日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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 | 新潟市秋葉区小須戸字川原 |
| | 地 番 | 3886番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1633.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区小須戸字川原 |
| | 地 番 | 3886番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 454.55平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市秋葉区小須戸字川原 |
| | 地 番 | 3886番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 453.55平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市秋葉区小須戸字川原3886番地6、3886番地10、3886番地11 |
| | 家屋 番号 | 3886番6 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1146.99平方メートル
2階 193.37平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	21.96平方メートル
符 号	3
種 類	倉庫
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	33.12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1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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下記建物を所有し、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	1 物件1～3は一体として物件4の敷地として使用されている。 2 プレハブの倉庫が存在するが基礎が無く建物ではない。														
建物	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を工場(空き家)として管理・占有している <input 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 事務用品やロッカーなどの家具、製品類が残置されている。機械器具は数台程度存在したがラインとして製品を製造できる状態ではなかった。 2 2階部分に雨漏りによるものと思われる天井の穴がある箇所があった。														
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>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者破産管財人)	物件4は本日(令和8年4月8日)現在私が管理占有している。工場は稼働しておらず空き家の状態となっている。工場内の機械器具等は破産手続開始以前に所有者が処分している。なお、今後物件1~4については破産財団から放棄する予定である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月6日(金) 13:50-14:05	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年3月9日(月) 13:35-14:00	新潟地方法務局新津支局	公函・要約書等請求
8年3月9日(月) 14:10-14:20	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年3月11日(水) 10:00-10:35	市税事務所資産税第1分室(新潟市役所横越出張所内)	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
8年3月17日(火) 12:55-13:10	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年3月18日(水) 10:10-10:15	電話照会	所有者破産管財人に占有関係等調査
8年4月7日(火) 13:35-14:40	物件所在地	立入調査、写真撮影
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月7日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年4月8日(水) 9:00-9:05	電話照会	所有者破産管財人に占有関係等調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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 3894-2

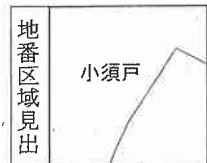
(座標値種別：図上測定)

+50157.123



+50032.123 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	新潟市秋葉区小須戸字川原			地番	3886番6				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和55年11月			備付年月日(原図)				補記事項		

登記年月日：昭和59年12月17日

1177

各階平面図

建築物図面

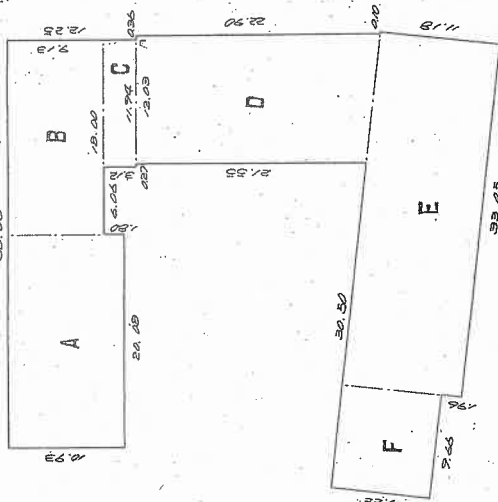
家屋番号 3886~6

建築物の所在 新潟市 中蒲原郡小須戸町大字小須戸字川原 3886~6, 3886~10, 3886~11

新潟市

平成19年4月1日区制施行により,
[新潟市秋葉区]に変更

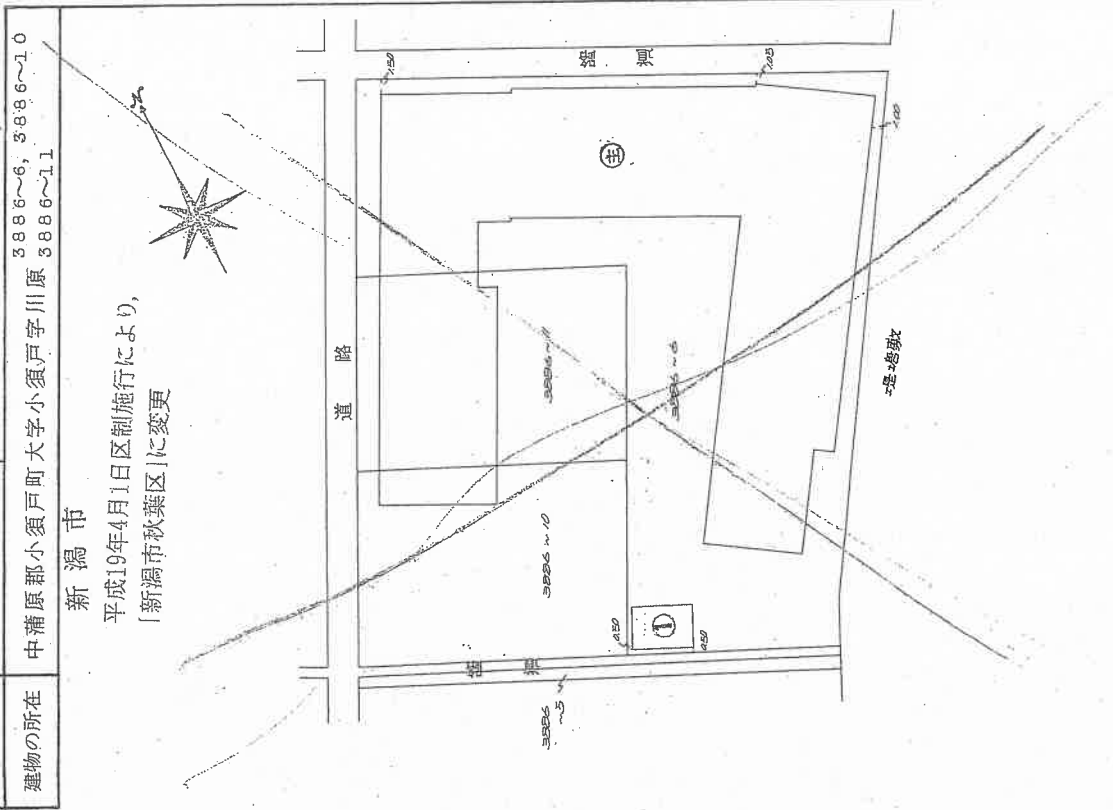
1F



床面積

A	20.08	x	10.95	=	219.47400
B	18.00	x	9.15	=	164.70000
C	11.94	x	3.12	=	37.25280
D	(21.35+22.90)	x	12.03 x 1/2	=	267.96675
E	33.05	x	11.18	=	369.49900
F	3.66	x	9.82	=	35.92620
					1,125.99175

1,125.99 m²



作製者

縮尺 1/500
昭和59年12月14日(作製)

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

011682

昭和59年12月17日登記

登記年月日：昭和59年12月17日

1178

各階平面図
建物

家屋番号
3886~6

建物の所在
新潟県小須戸町大字小須戸字川原 3886~6

新潟市
平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

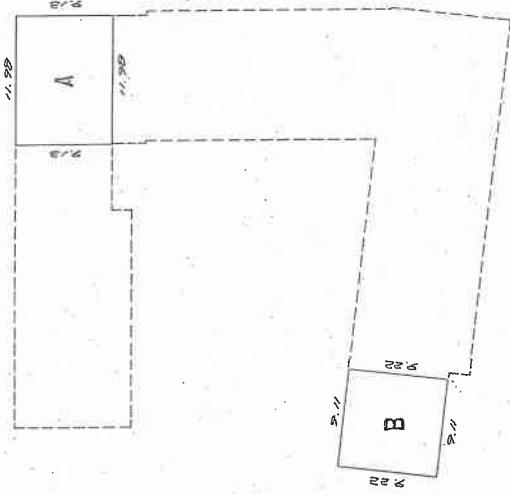
2F

附属建物 1



床面積

3.26 x 3.26 = 10.6276



床面積

A 11.98 x 9.19 = 109.9222
B 9.11 x 9.22 = 83.9922
193.9144

縮尺 1/500

作製者	申請人	縮尺 1/500	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

新潟県土地家屋調査士会

和57年12月14日作製

011683 昭和59年12月17日登記

新潟地方法務局新津支局備付図面 A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年3月6日

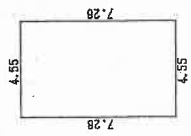
1179

各階平面図	建物図面
家屋番号 3886番6	3886番地6, 3886番地10 3886番地11
建物の所在 新潟県小須戸町大字小須戸原	3886番地11

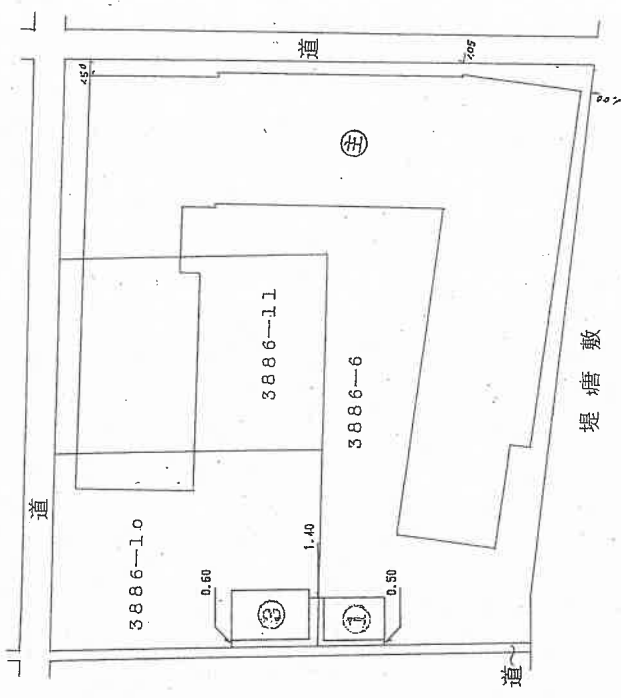
新潟市

平成19年4月1日区制施行により,
[新潟市秋葉区]に変更

附属建物 符号3



求積表
4.55 × 7.28 = 33.1240
合計 33.1240
床面積 33.12 m ²



作製者	申請人	縮尺 1/500
		縮尺 1/250
		日作製

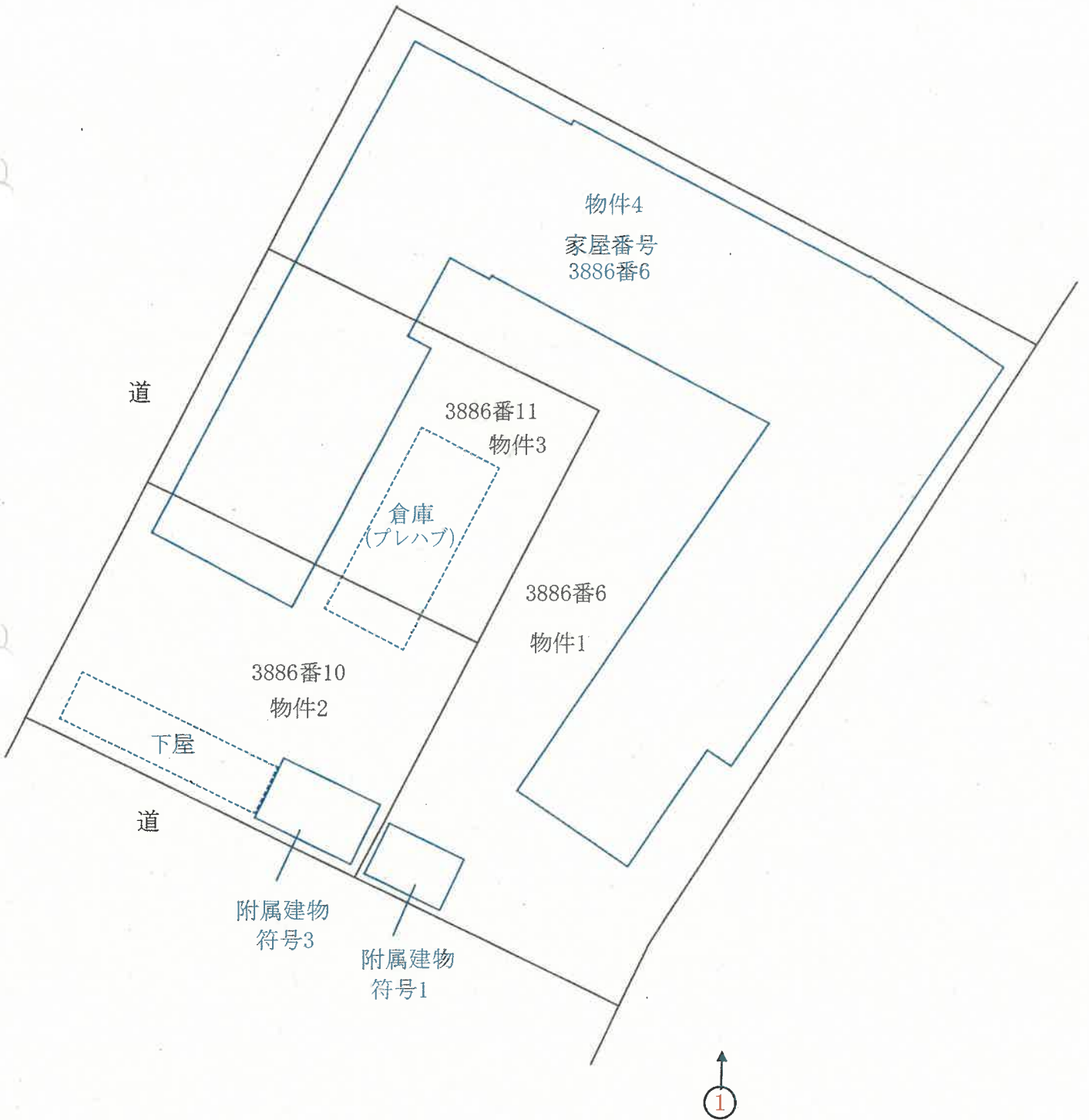
新潟県土地家屋調査士会

U11D04 昭和、平成、〇年〇月〇日登記

土地建物位置関係図(概略)

S=1/400

←○印は写真撮影位置, 方向



(備考) 新潟地方法務局新津支局備付けの公図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

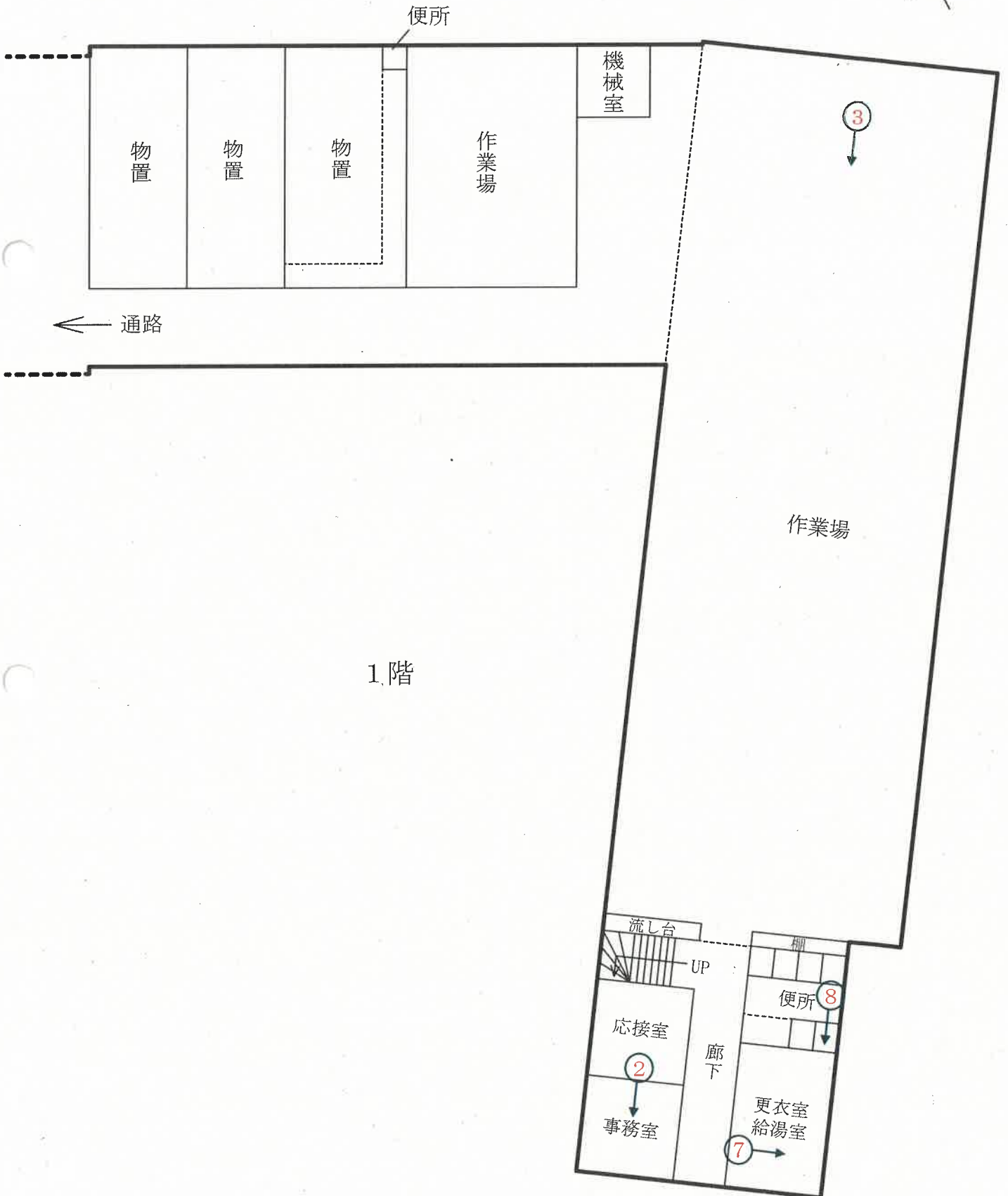
評価人作成

建物間取図(概略)

物件4 主である建物

S=1/200

←○印は写真撮影位置、方向



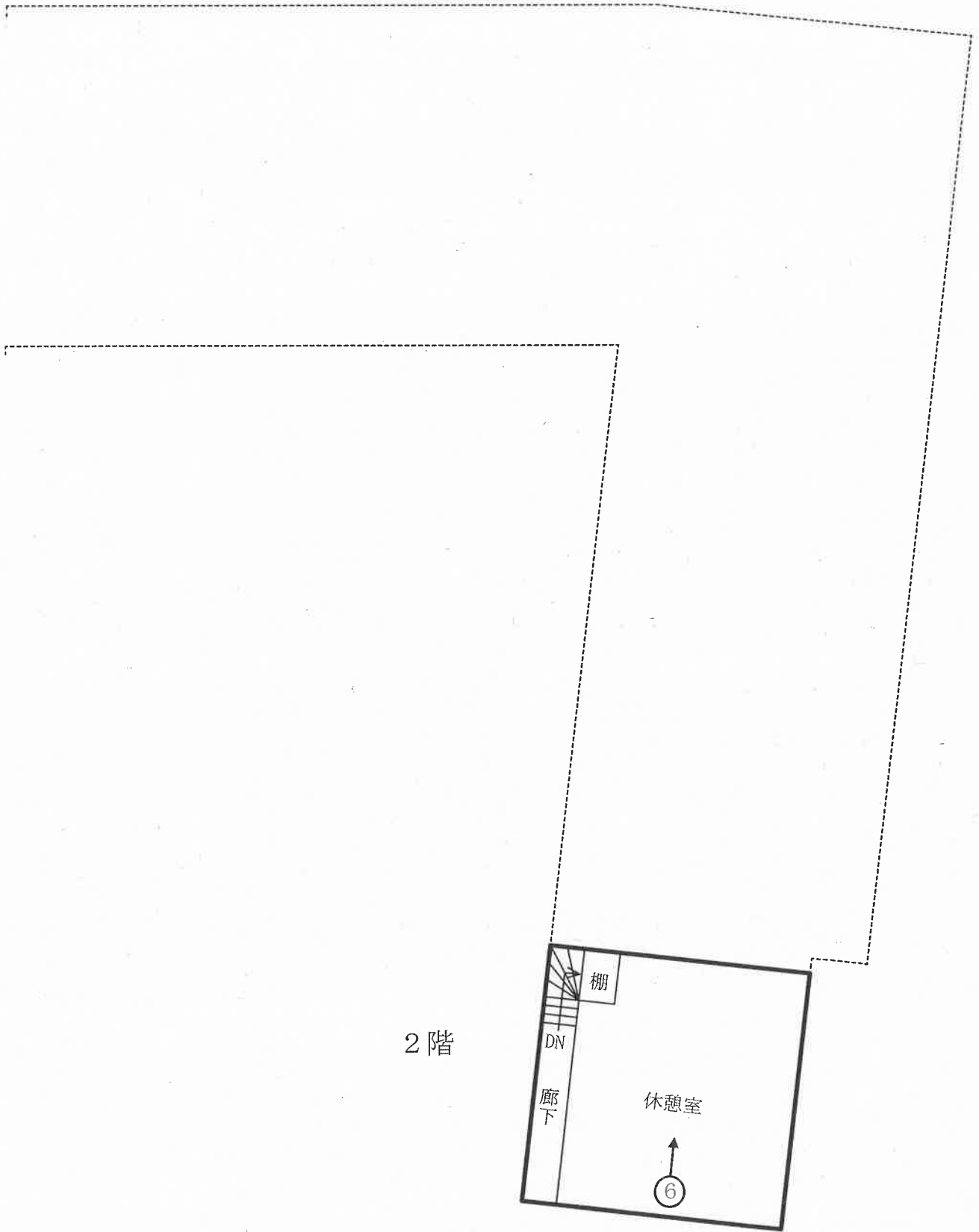
1階

建物間取図(概略)

物件4 主である建物

S=1/200

←○印は写真撮影位置, 方向

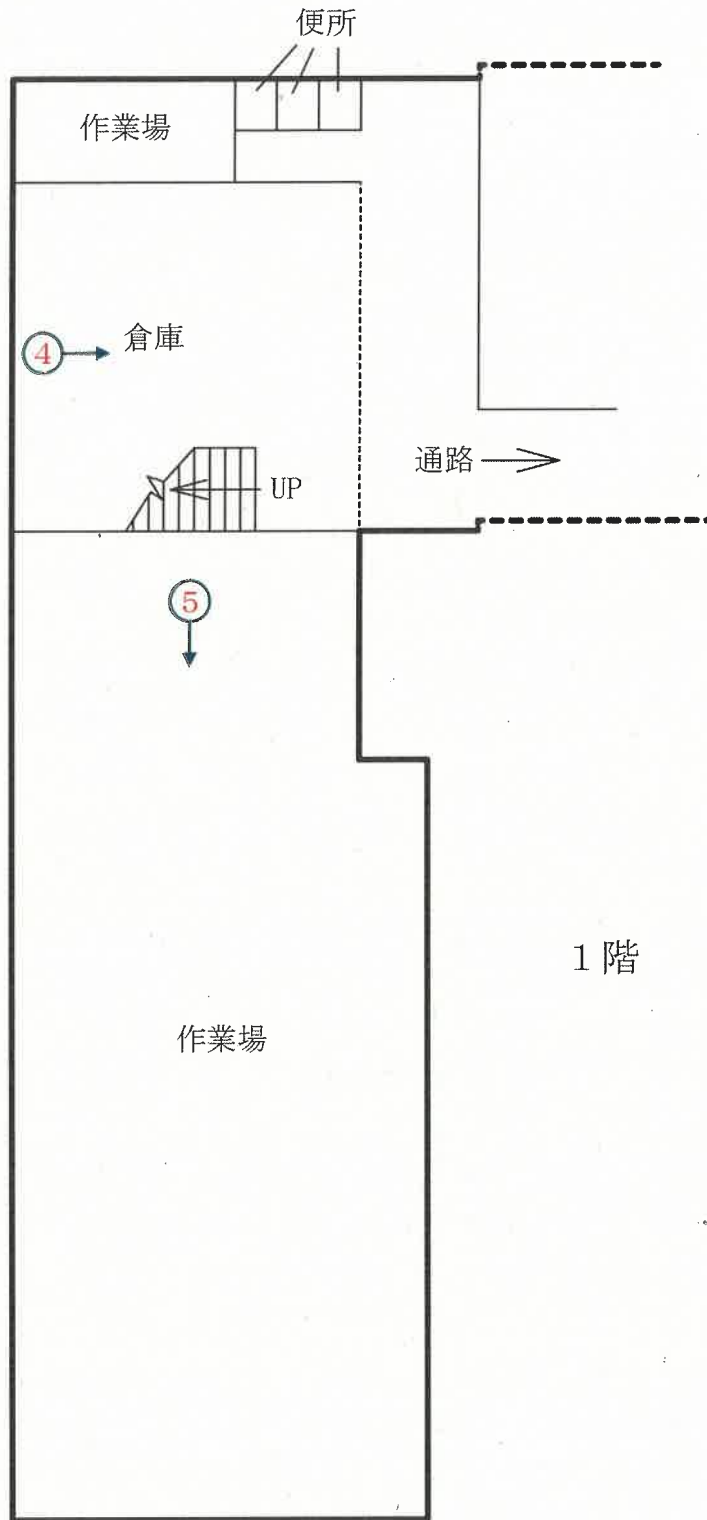


建物間取図(概略)

物件4 主である建物

S=1/200

←○印は写真撮影位置, 方向



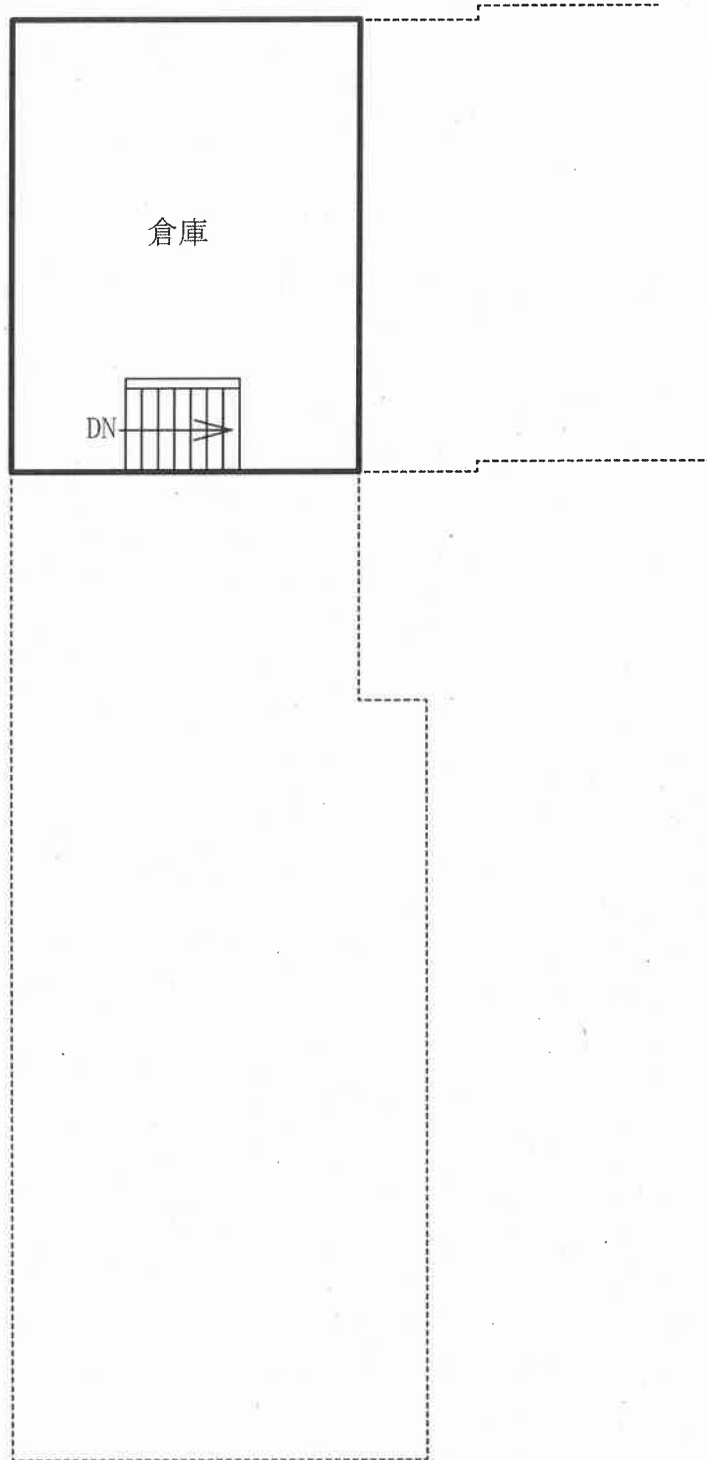
建物間取図(概略)

物件4 主である建物

S=1/200



2階



建物間取図(概略)

物件4 附属建物符号1

S=1/100

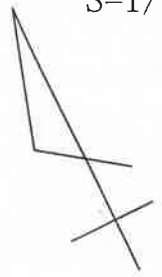


倉庫

建物間取図(概略)

物件4 附属建物符号3

S=1/100



倉庫

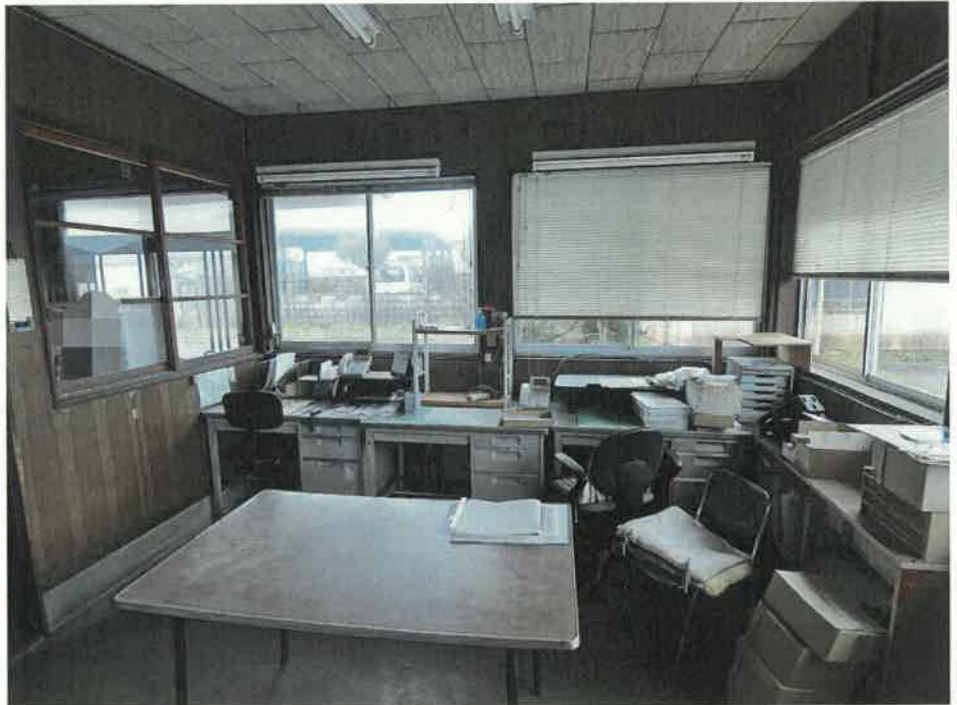
写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



雨漏りによるものと思われる天井の穴

写真

6



写真

7



写真

8



令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 4 月 7 日 現地調査
令和 8 年 4 月 14 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本間 禎子

第1 評価額

一 括 価 格	
金5,450,000円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金1,680,000円
2 (土地)	金470,000円
3 (土地)	金470,000円
4 (建物)	金2,830,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4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4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

(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	登記上	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市秋葉区小須戸字川原 3886番6 宅地 1,633.87m ²	
2	所在地 地目 地積	新潟市秋葉区小須戸字川原 3886番10 宅地 454.55m ²	
3	所在地 地目 地積	新潟市秋葉区小須戸字川原 3886番11 宅地 453.55m ²	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	新潟市秋葉区小須戸字川原3886番地 6、3886番地10、3886番地11 3886番6 工場 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 1146.99m ² 2階 193.37m ² (附属建物) 1 倉庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 21.96m ² 3 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 33.12m 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1～3）

位置・交通	J R信越本線矢代田駅の北西方、道路距離約3.4kmに位置する。 バス停「うでこき」の南西約250m。
付近の状況	近隣地域は、新潟市秋葉区のうち、矢代田駅の北西方、秋葉区役所の南西方、小須戸小学校の北西方、一級河川信濃川の右岸側、主要地方道新潟小須戸三条線沿いに位置する。当地域は、信濃川と主要地方道新潟小須戸三条線との間に位置し、一般住宅のほか、事業所や駐車場、倉庫等が見受けられる土地利用状況下にある。
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 市街化調整区域 用途地域 用途指定なし 建ぺい率 70% 容積率 200% 防火規制 建築基準法第22条区域 その他の規制 河川区域、既存集落区域
画地条件	物件1～3の土地は、長方形(間口約53m、約47m)、三方路地であり、前面道路及び側道、背面道とそれぞれほぼ等高に接面。
接面道路	物件1～3一体地の南東側で現況幅員約12.5m舗装道路(主要地方道新潟小須戸三条線。車道約9m、歩道約3.5m。建築基準法第42条1項1号道路。)に、北東側で幅員約2.8m舗装道路(市道、小須戸1-204号線。建築基準法第42条2項道路)に、北西側で幅員約2.7m未舗装道路(市道、小須戸1-202号線。建築基準法第42条2項道路)に接面。側道及び背面道は現況幅員が4m未満であるため、セットバックが必要である。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3の土地は、一体として物件4の建物の敷地として利用されている。 物件1～3一体地の中央部分にプレハブの倉庫が存在する。
供給処理施設	上水道 有り 都市ガス 有り (前面道路に埋設有り) 下水道 処理区域内 (宅内に公共マスあり)
特記事項	物件1～3一体地は河川法上の河川区域に指定されており、工作物の設置や改築をする場合には河川法26条の許可申請が必要である。 また南東側接面道路(主要地方道新潟小須戸三条線)部分も河川区域であるため、乗入をする場合には、河川法第24条及び第26条の許可申請が必要である。 現況で、物件1～3一体地の南東側接面道路(主要地方道新潟小須戸三条線)との間に乗入口があり、この乗入口について河川法第26条の許可がなされていたが、平成14年に河川法第31条の廃止届が出されている。(信濃川下流河川事務所三条出張所より聴取)

また、新潟市秋葉区建設課にも確認したものの、主要地方道新潟小須戸三条線について、当該箇所河川法第31条の廃止届に関連する記録はない、とのことである。

上記河川法第31条の廃止届が出された経緯については不明であるが、乗入口に関して現在許可がなされていない状態であるため、買受人は信濃川下流河川事務所三条出張所に確認を要する。

物件1は既存宅地であるが、物件2及び物件3は既存宅地に該当しない。このため物件4の建物のうち、物件1上の建物部分については利用可能であるが、物件2及び物件3上の建物部分については、都市計画法の開発許可を得ていないため利用することはできない。したがって、買受人は物件4の建物について建設課に確認を要する、とのことである。（秋葉区役所建設課より聴取）

土壤汚染対策法第6条に基づく要措置区域又は第11条に基づく形質変更時要届出区域の指定は無い。

水質汚濁防止法上第5条又は第6条に基づく特定施設の届出は無い。

2 建物の概況及び利用状況

① 物件4：主である建物

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 上) 昭 和 41 年 7 月 20 日 新 築 経 過 年 数 60.0 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 0.0 年
仕 様	構 造 鉄 骨 ・ 軽 量 鉄 骨 造 屋 根 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 葺 外 壁 サ イ デ ィ ン グ 、 亜 鉛 メ ッ キ 鋼 板 等 内 壁 化 粧 合 板 、 現 し 等 天 井 化 粧 合 板 、 現 し 等 床 板 張 り 、 畳 、 モ ル タ ル 等 設 備 そ の 他
床 面 積	1 階 1,146.99m ² 2 階 193.37m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 工 場 間 取 り 工 場 (詳 細 は 「 建 物 間 取 図 (概 略) 」 参 照 。)
品 等	ほ ぼ 中 位
保 守 管 理 の 状 態	や や 劣 る
建 物 の 利 用 状 況	建 物 所 有 者 が 工 場 (空 き 家) と し て 管 理 ・ 占 有 し て い る 。 (詳 細 は 、 「 現 況 調 査 報 告 書 」 参 照 。)
特 記 事 項	1 階 北 東 側 作 業 場 の 床 に は 配 電 の た め の 溝 が 設 け ら れ て い る 。 建 物 内 部 に は 事 務 用 品 や 家 具 、 製 品 類 が 残 置 さ れ て い る 。 ま た 、 数 台 の 機 械 が 存 在 す る が 、 ラ イ ン で 製 品 を 製 造 で き る 状 態 で は な い 。 1 階 北 側 の 通 路 部 分 に は 、 「 タ ー ビ ン 油 」 「 酢 酸 ブ チ ル 」 等 の ラ ベ ル が 張 ら れ て い る 缶 や ポ リ 容 器 が 残 置 さ れ て い る 。 南 東 側 2 階 部 分 に は 雨 漏 り に よ る も の と 思 わ れ る 穴 が 開 い て い る ほ か 、 外 壁 や 屋 根 の 錆 等 、 経 年 に よ る 劣 化 が み ら れ る 。

② 物件4：附属建物符号1

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記上）年月日不詳 経 過 年 数 不明 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 波板スレート等 内 壁 現し 天 井 現し 床 モルタル 設 備 特記事項無し そ の 他 特記事項無し
床 面 積	21.96㎡
現況用途等	現況用途 倉庫 間 取 り （詳細は「建物間取図(概略)」参照。）
品 等	ほぼ中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き倉庫として管理・占有している。
特 記 事 項	全体的に経年による老朽化が見られる。 登記の日付及び主である建物の建築年月日から、屋根及び外壁がアスベスト含有スレートの可能性があるが、未調査のため不明である。

③ 物件4：附属建物符号3

区 分	附属建物
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41年4月15日 新築 経 過 年 数 60.0年 経済的残存耐用年数 0.0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 ボード等 天 井 現し 床 モルタル 設 備 特記事項無し そ の 他 特記事項無し
床 面 積	33.12㎡
現況用途等	現況用途 倉庫 間 取 り （詳細は「建物間取図(概略)」参照。）
品 等	ほぼ中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き倉庫として管理・占有している。
特 記 事 項	全体的に経年による老朽化が見られる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

物件1～3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	9,400	0.62	1,633.87	0.60	5,710,000
2	9,400	0.62	454.55	0.60	1,590,000
3	9,400	0.62	453.55	0.60	1,590,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

近隣地域及び周辺の取引事例等と比較し、地価水準及びその動向を勘案して上記の通り査定した。なお、規準すべき地価公示地、又は、新潟県地価調査基準地が存しないため、規準不可能であった。

イ 個別格差：三方路であり優るが、規模大であり劣る。（△38）

エ 建付減価補正率：建物の経過年数、建物と敷地との適合状態で劣る。（△40）

② 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を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、経済的耐用年数や物理的状況及び維持管理状態等を総合的に勘案して、現価率を判定し、建物価格を以下のとおり判定した。

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
4	主	1,340.36	0.02	4,020,000
	附1	21.96	0.02	20,000
	附3	33.12	0.02	30,000

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) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	5,710,000	0.30	法定地上権	1,710,000
2	1,590,000	0.30	法定地上権	480,000
3	1,590,000	0.30	法定地上権	480,000

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	5,710,000	-1,710,000	-	0.60	0.7	1,680,000
2	1,590,000	-480,000	-	0.60	0.7	470,000
3	1,590,000	-480,000	-	0.60	0.7	470,000
4	4,070,000	+2,670,000	1.00	0.60	0.7	2,830,000
一括価格 (合計)						5,450,000

ウ 占有減価 : 必要無し

エ 市場性修正 : 河川区域であり所定の許可申請を要すること、都市計画法の開発許可を得ていないこと、建物の構造及び用途が特殊であること、建築資材にアスベストが使用されている可能性を排除できないこと等による市場の減退を考慮。

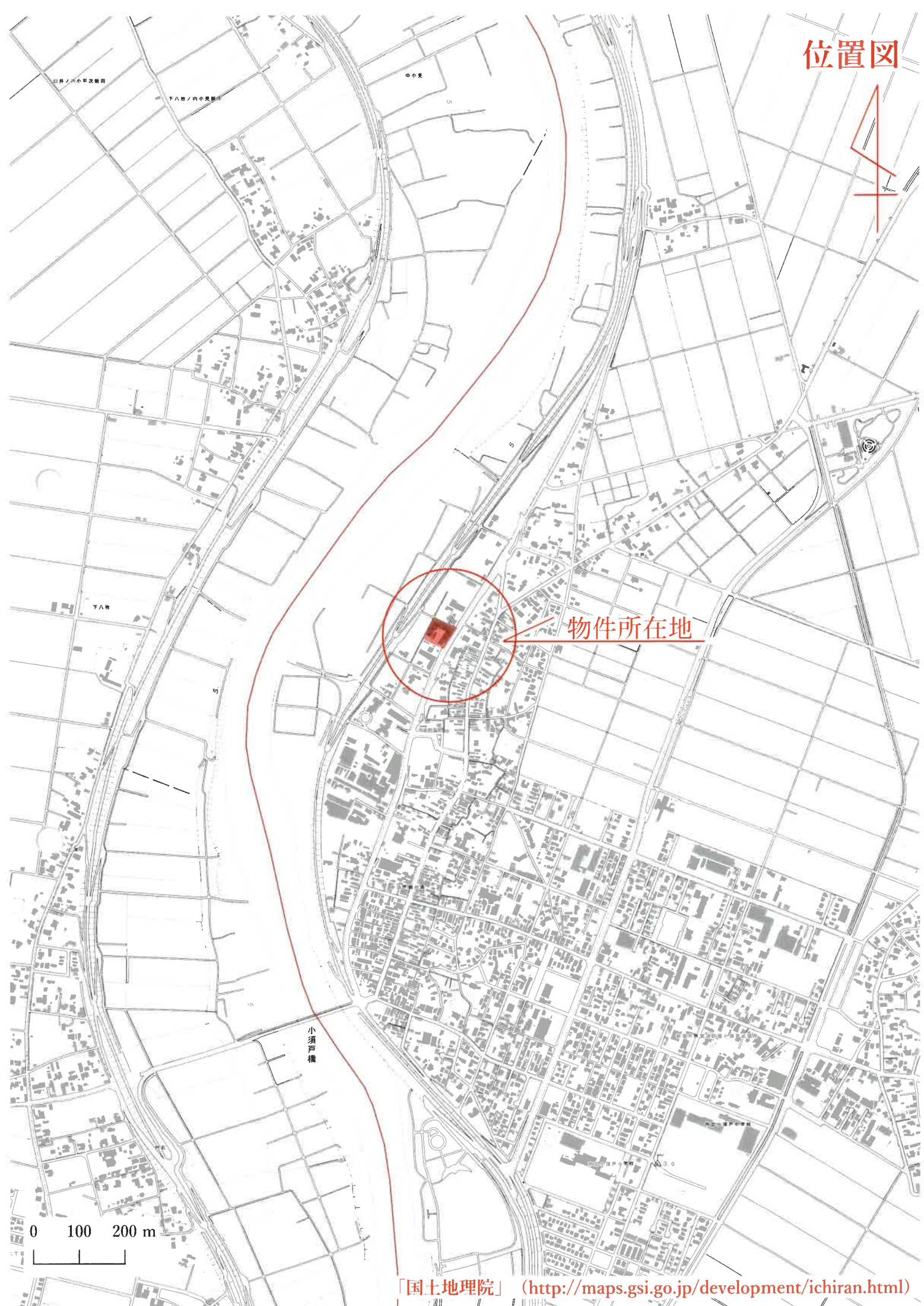
オ 競売市場修正 : 競売市場の特殊性を考慮

第6 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図(概略)
- 4 建物図面及び各階平面図写
- 5 建物間取図(概略)

以 上

位置図



物件所在地

小須戸橋

下八幡

下八幡ノ内小見影田

中小見

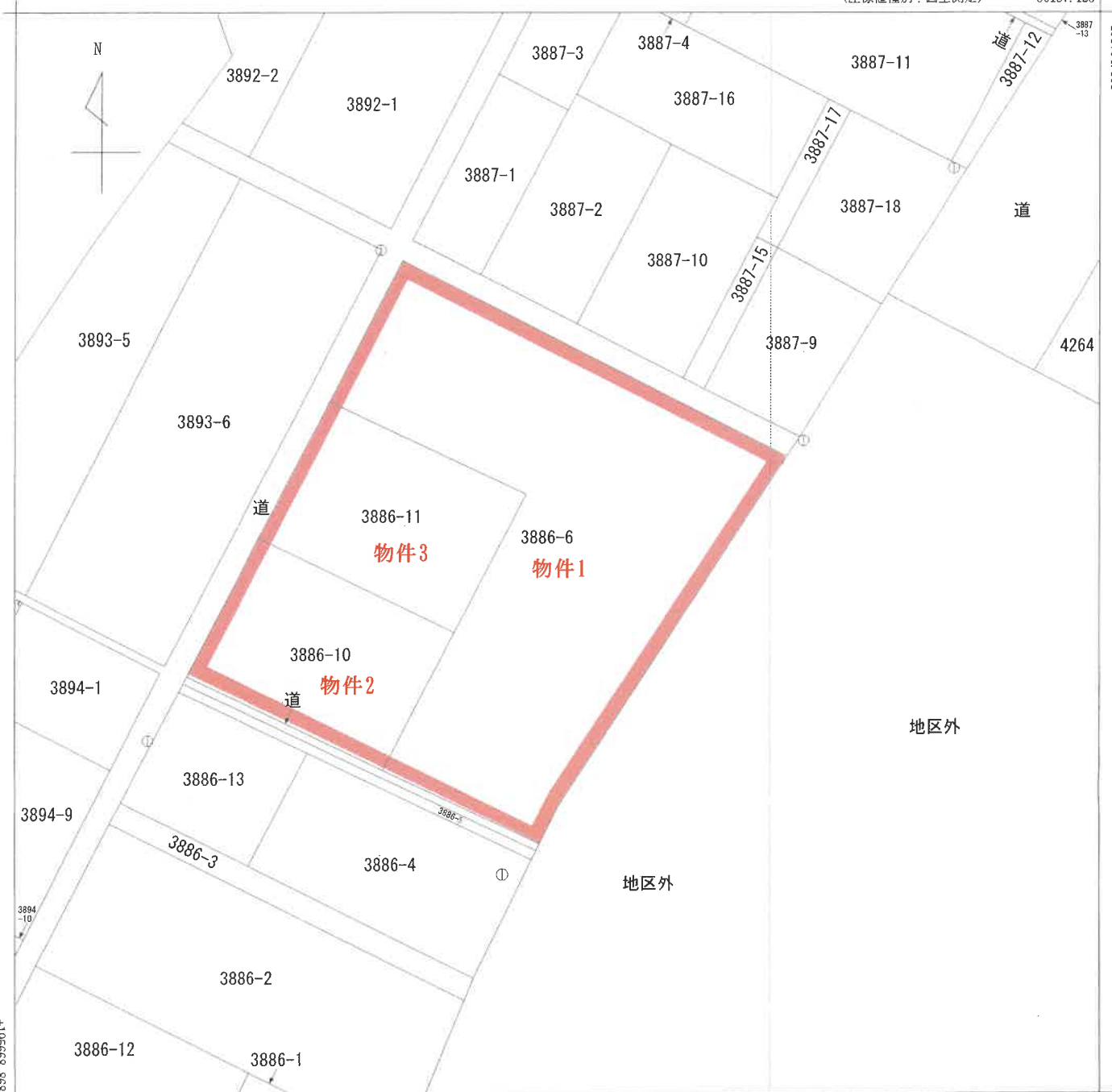
上井ノ内小見影田

0 100 200 m

1 3894-2

(座標値種別：図上測定)

+50157.123



+50032.123 (座標値種別：図上測定)

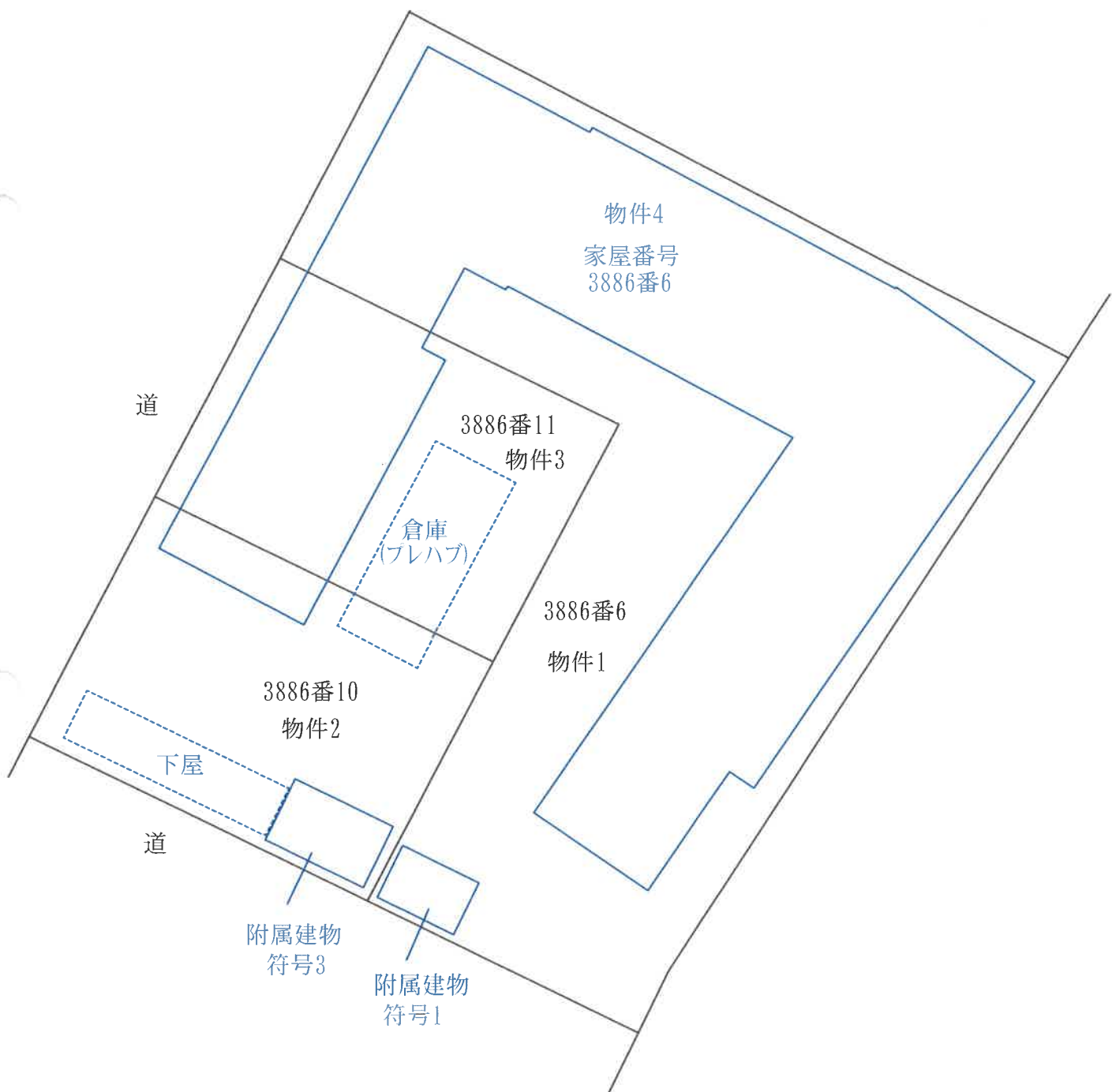
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在 新潟市秋葉区小須戸字川原				地番	3886番6				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和55年11月			備付年月日(原図)				補記事項		

土地建物位置関係図(概略)

S=1/400



(備考) 新潟地方法務局新津支局備付けの公図、建物図面等を基に現地概測を行い作成した。

評価人作成

登記年月日：昭和59年12月17日

1177

各階平面図

建物図面

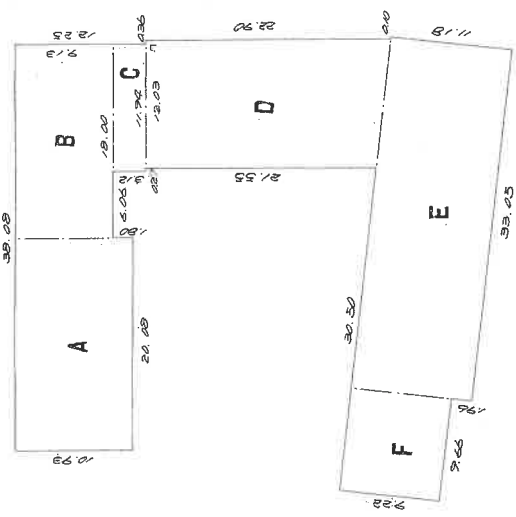
家屋番号 3886~6

建物の所在 中蒲原郡小須戸町大字小須戸字川原 3886~6, 3886~10
3886~11

新潟市

平成19年4月1日区制施行により、
〔新潟市秋葉区〕に変更

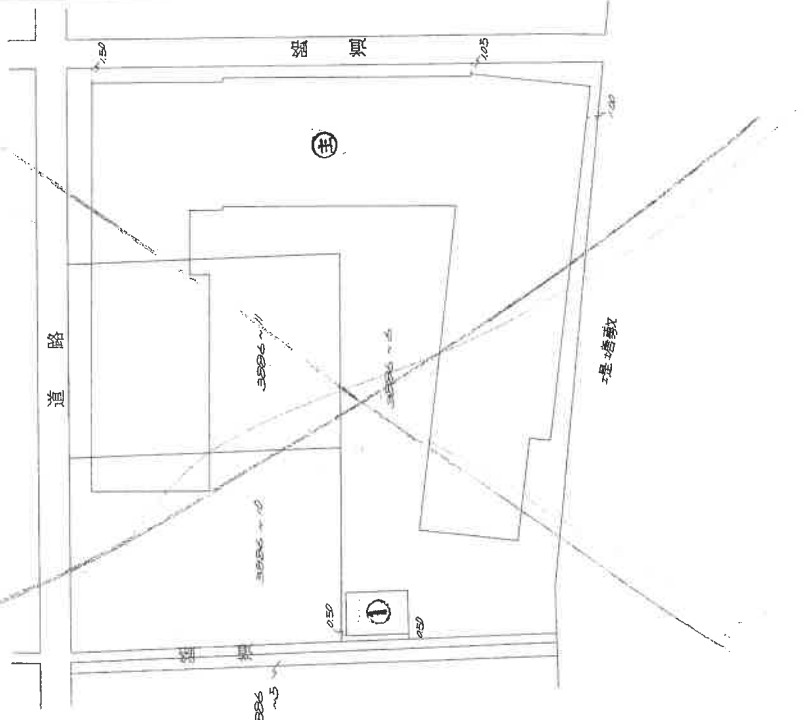
1F



床面積

A	20.00	x	10.93	=	219.27000
B	18.00	x	9.13	=	164.34000
C	11.90	x	3.12	=	37.22880
D	(21.55 + 22.90) x 1/2	x	12.03	=	267.36675
E	33.05	x	11.18	=	369.49900
F	9.65	x	7.22	=	69.68200
146.99815					

縮尺 1/500



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

011682 昭和・平成59年12月17日登記

1178

各階平面図
建物

家屋番号	3886~6
建物の所在	新潟市 中蒲原郡小須戸町大字小須戸字川原 3886~6

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

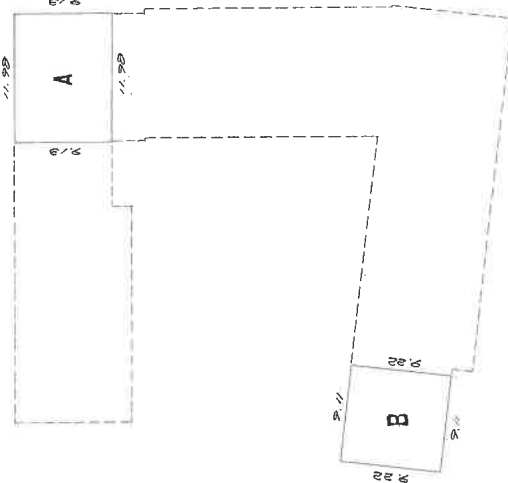
2F

附属建物 1



床面積

$$3.826 \times 5.65 = 21.5634 \text{ m}^2$$



床面積

A	11.98	x	9.13	=	109.3774
B	9.11	x	9.22	=	83.9942
					193.3716

193.37 m²

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/500	1/500

新潟県土地家屋調査士会
011683 昭和・平成59年12月17日登記

1179

各階平面図

建物図面

家屋番号 3886番6

建物の所在

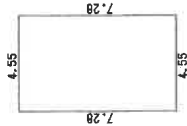
中蒲原郡小須戸町大字小須戸字川原 3886番地6, 3886番地10
3886番地11

新潟市

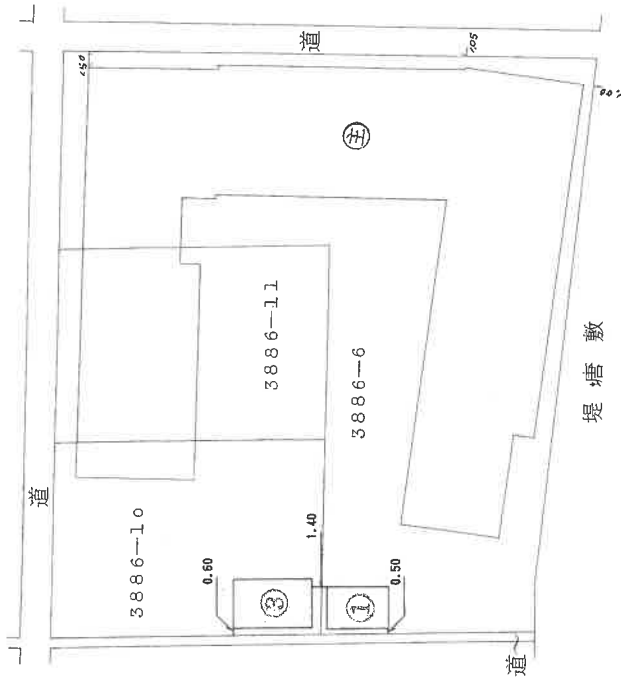


平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市秋葉区]に変更

附属建物 符号3



求積数	
4.55 x 7.28 =	33.1240
合計	33.1240
床面積	33.12 m ²



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

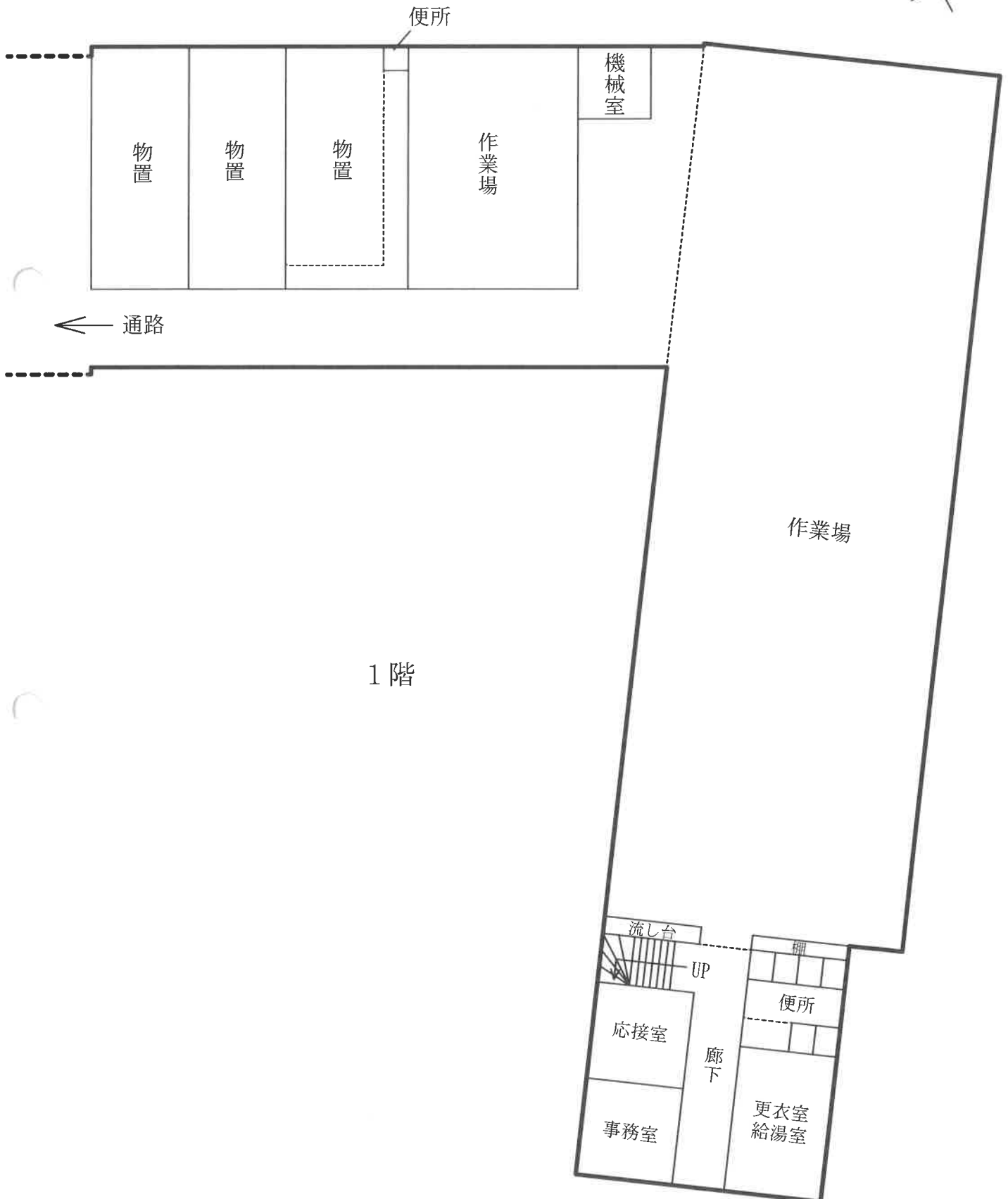
011684

昭和・平成10年3月6日登記

建物間取図 (概略)

物件4 主である建物

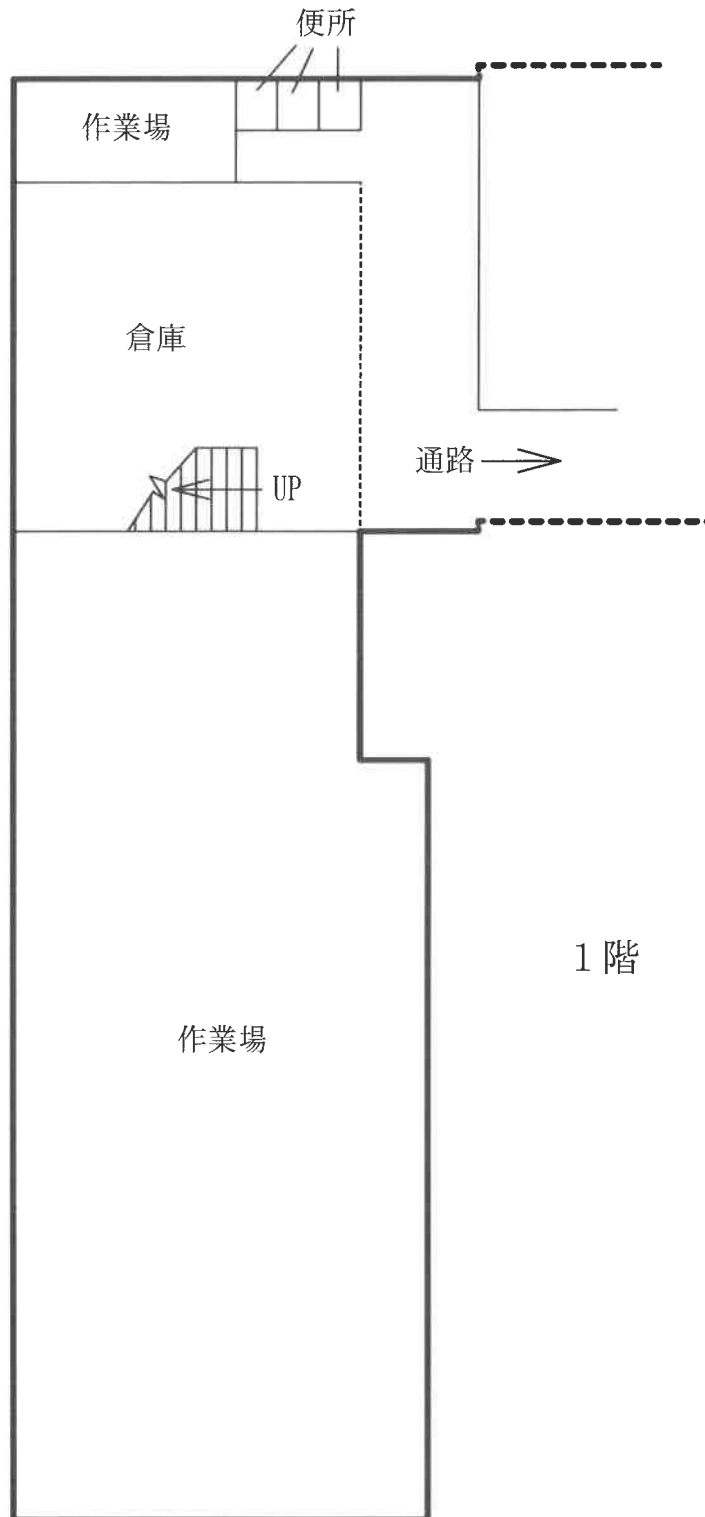
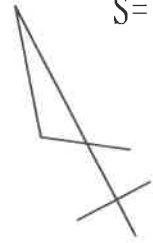
S=1/200



建物間取図 (概略)

物件4 主である建物

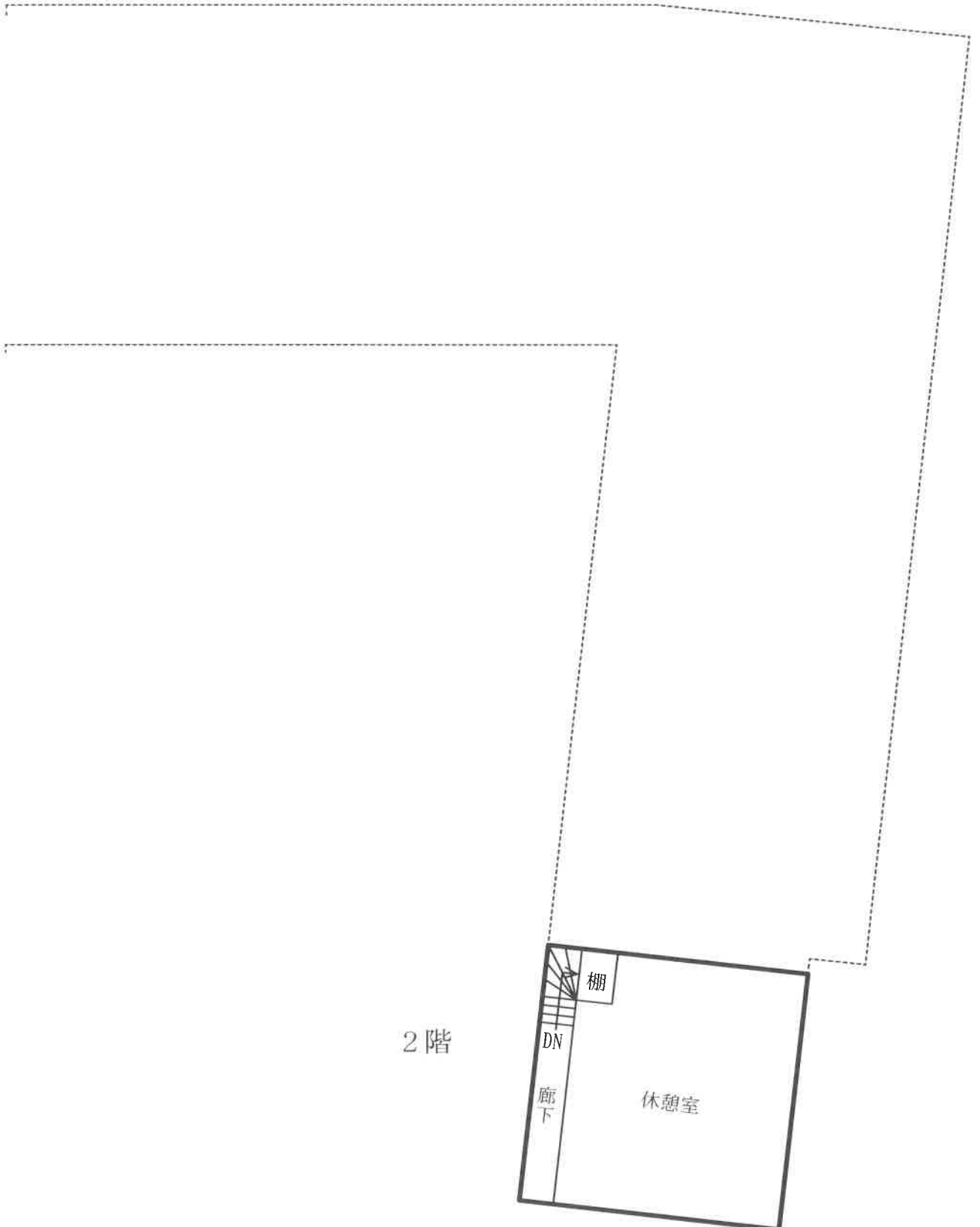
S=1/200



建物間取図 (概略)

物件4 主である建物

S=1/200



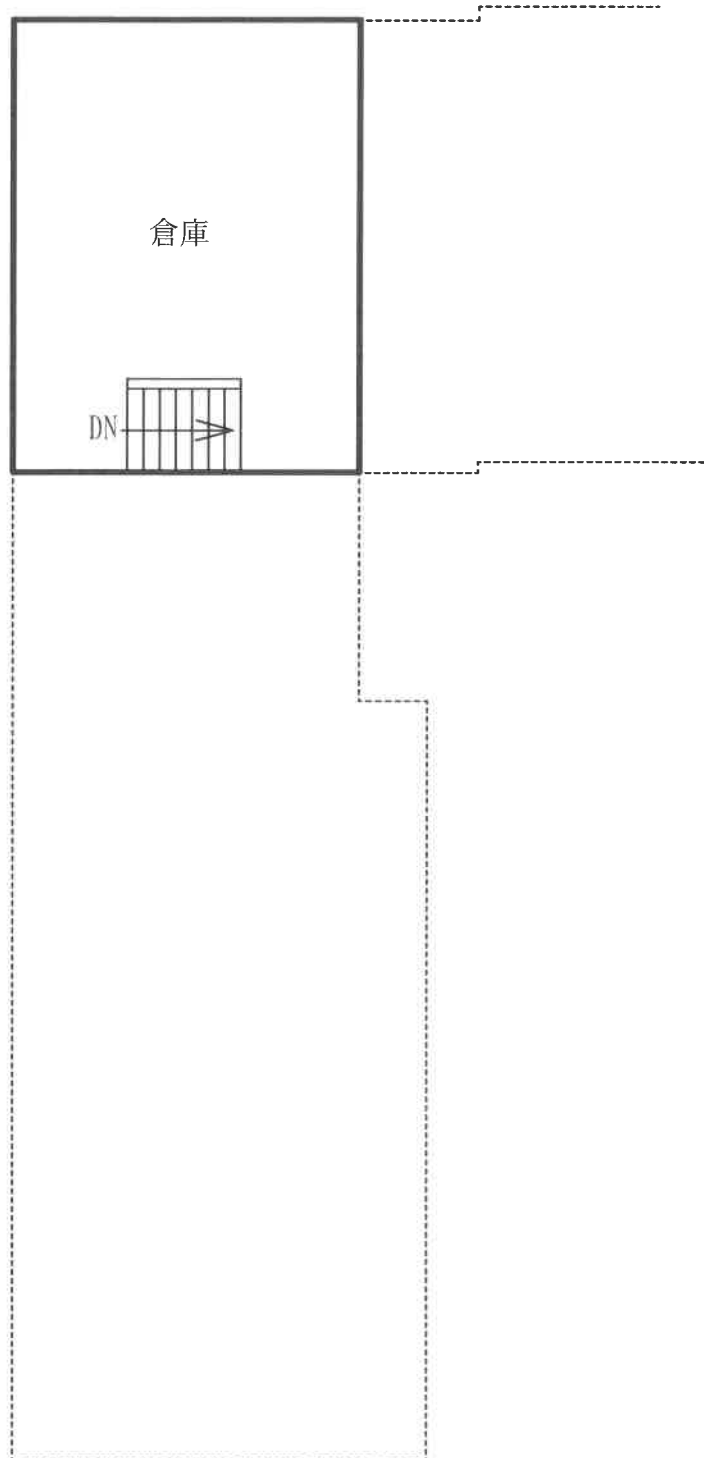
建物間取図 (概略)

物件4 主である建物

S=1/200



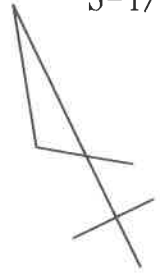
2階



建物間取図 (概略)

物件4 附属建物符号1

S=1/100



倉庫

建物間取図 (概略)

物件4 附属建物符号3

S=1/100

