

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 27 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 8 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 31 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 7 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 9 月 18 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 9 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 11 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 7 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 目 録

- 1 所 在 新潟市江南区横越東町二丁目
 地 番 8 6 1 7 番
 地 目 宅地
 地 積 7 1 1 . 7 4 平方メートル

- 2 所 在 新潟市江南区横越東町二丁目 8 6 1 7 番地、8 6 1 6 番地 1
 家屋 番号 8 6 1 7 番の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 7 0 . 8 7 平方メートル
 2 階 5 7 . 1 3 平方メートル
 (現況)
 所 在 新潟市江南区横越東町二丁目 8 6 1 7 番地

- 3 所 在 新潟市江南区横越東町二丁目 8 6 1 7 番地
 家屋 番号 8 6 1 7 番の 2
 種 類 事務所・車庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 5 . 3 4 平方メートル
 2 階 4 0 . 5 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 8 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 2】

本件所有者（共有者）らが占有している。

【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

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 新潟市江南区横越東町二丁目
 地 番 8617番
 地 目 宅地
 地 積 711.74平方メートル

- 2 所 在 新潟市江南区横越東町二丁目8617番地、8616番地1
 家屋 番号 8617番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 170.87平方メートル
 2階 57.13平方メートル
 (現況)
 所 在 新潟市江南区横越東町二丁目8617番地

- 3 所 在 新潟市江南区横越東町二丁目8617番地
 家屋 番号 8617番の2
 種 類 事務所・車庫
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 45.34平方メートル
 2階 40.57平方メートル





令和8年(ケ)第18号
令和8年4月3日受理
令和8年 4 月 30 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 新潟市江南区横越東町二丁目
 地 番 8617番
 地 目 宅地
 地 積 711.74平方メートル

- 2 所 在 新潟市江南区横越東町二丁目8617番地、8616番地1
 家屋 番号 8617番の1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 170.87平方メートル
 2階 57.13平方メートル

- 3 所 在 新潟市江南区横越東町二丁目8617番地
 家屋 番号 8617番の2
 種 類 事務所・車庫
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 45.34平方メートル
 2階 40.57平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	新潟市江南区横越東町2丁目10番21号		
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（地図）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（ア） ☒ その他の者（イ、ウ） 上記の者ア、イが本土地上に物件2の建物を共有し、占有している 上記の者ウが本土地上に物件3の建物を所有するなどして占有している ☒ 「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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 所在：新潟市江南区横越東町2丁目8617番地 ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を住居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	新潟市江南区横越東町2丁目10番21号		
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（地図）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（ア） ☒ その他の者（イ、ウ） 上記の者ア、イが本土地上に物件2の建物を共有し、占有している 上記の者ウが本土地上に物件3の建物を所有するなどして占有している ☒ 「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 上記の者が本建物を事務所・車庫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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■物件2の建物の敷地部分	■物件2の建物敷地を除く部分
占有者		□債務者 ■A	□債務者 ■有限会社渡秀工業所
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	■敷地 □駐車場 ■資材等置場 □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(■A(占有者、所有者の妻)) □文書(□)	■陳述(■A(占有者の取締役、所有者の妻)) □文書(□)
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	令和 年 月 日
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	令和 年 月 日
	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
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
	貸主	■所有者 □その他()	■所有者 □その他()
契約等 当事者	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 金 円 (毎 限り 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

- 物件1～3の土地建物所有（共有）者らは、物件1の土地のほか、西側に隣接する次の土地を資材等置場として一体利用している。

所 在	新潟市江南区横越東町2丁目
地 番	6633番
地 目	畑
地 積	280平方メートル
所有者	B

- 上記の一体地上には、鉄パイプ等を組んで作られた簡易な物置が存在するが、基礎がなく外気分断性もないので、非建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物共有者)	Bは夫である。有限会社渡秀工業所は、同人が倒れたため1年ほど前に事業を停止した。CはBの亡父で、有限会社渡秀工業所の先代社長である。 Cと有限会社渡秀工業所との間、B、私、有限会社渡秀工業所との間で、地代のやり取りはない。 周囲にある物置は、有限会社渡秀工業の職人らが手作りしたものである。 庭にある祠は、左官業をしていたCが趣味で手作りしたもので、お寺やお宮とは関係がない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

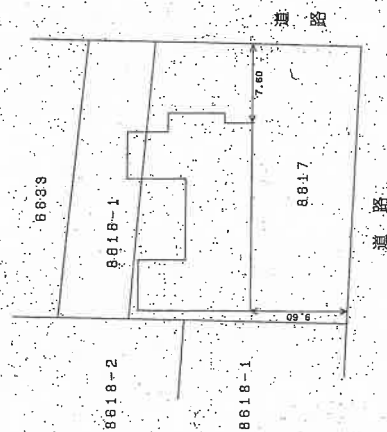
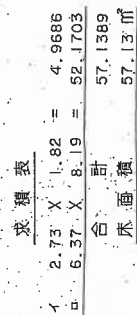
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月6日 (月) 9:43-9:54	新潟地方法務局	閉鎖登記簿謄本、登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
8年4月6日 (月) 10:26-10:53	新潟市役所資産税第1分室	家屋見取図及び課税台帳取得
8年4月6日 (月) 11:02-11:20	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
8年4月7日 (火) 9:18-9:23	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
8年4月7日 (火) 11:31-11:34	新潟地方法務局	登記事項要約書、履歴事項全部証明書の請求及び受領
8年4月16日 (木) 13:25-14:31	受命物件所在地	立入調査 (A立会)、写真撮影
8年4月16日 (木) 16:47-16:49	当庁	A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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 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。 ☐ 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

建 物 区 面

中蒲原郡旗本太・旗越子下置8617番地、8616番地

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市江南区」に変更



縮尺

新潟県土地家屋調査士会

昭和五年一月一日登記

新潟地方方法務局備付図面写し

請求番号: 8-2 (執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成3年7月5日

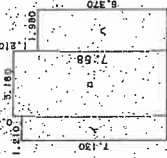
255050 各階平面図 建物図面

家屋番号 861-1番の2(物件B)

建物の所在 新潟県新潟市江南区 8-6-1-7番地

新潟市横越 平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更

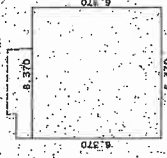
1 階



求積表

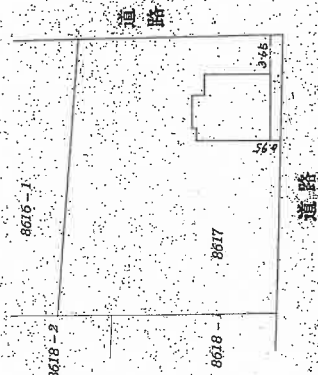
1	7.130	X	1.210	=	8.627300
2	7.580	X	3.180	=	24.104400
3	6.370	X	1.980	=	12.612600
合 計					45.344300
床面積					45.34 m ²

2 階



求積表

	6.370	X	6.370	=	40.576900
床面積					40.57 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

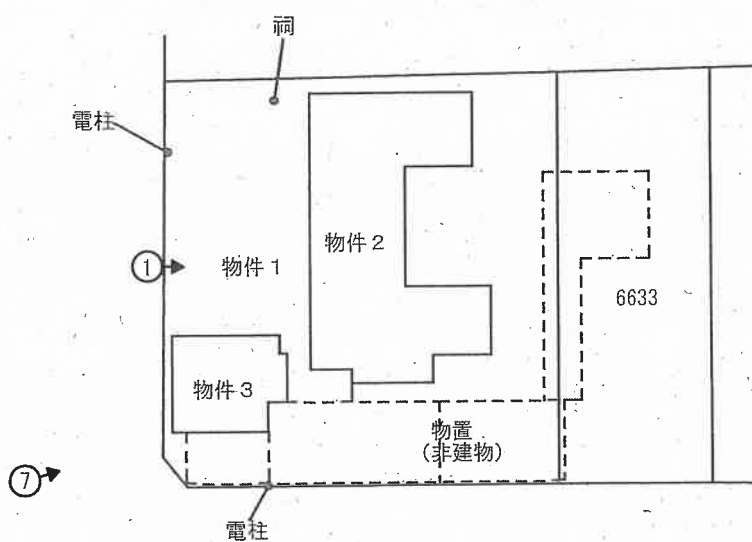
縮尺 1/500

新潟地方法務局備付図面写し

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 3 年 7 月 5 日登記

土地建物位置関係図（概略） $S \div 1 / 500$



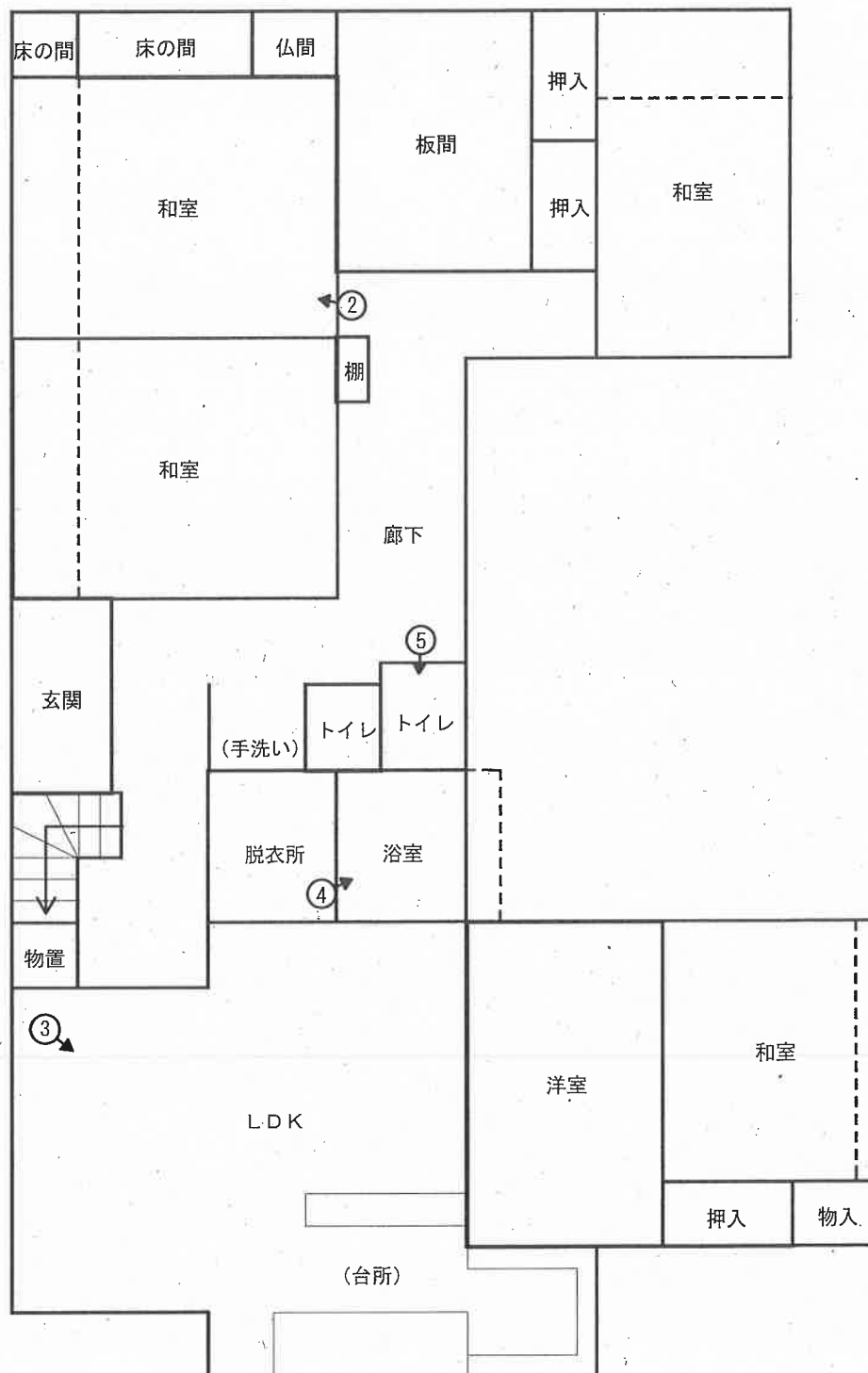
○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成

間取図（概略） S ≒ 1 / 100

物件 2

1 階



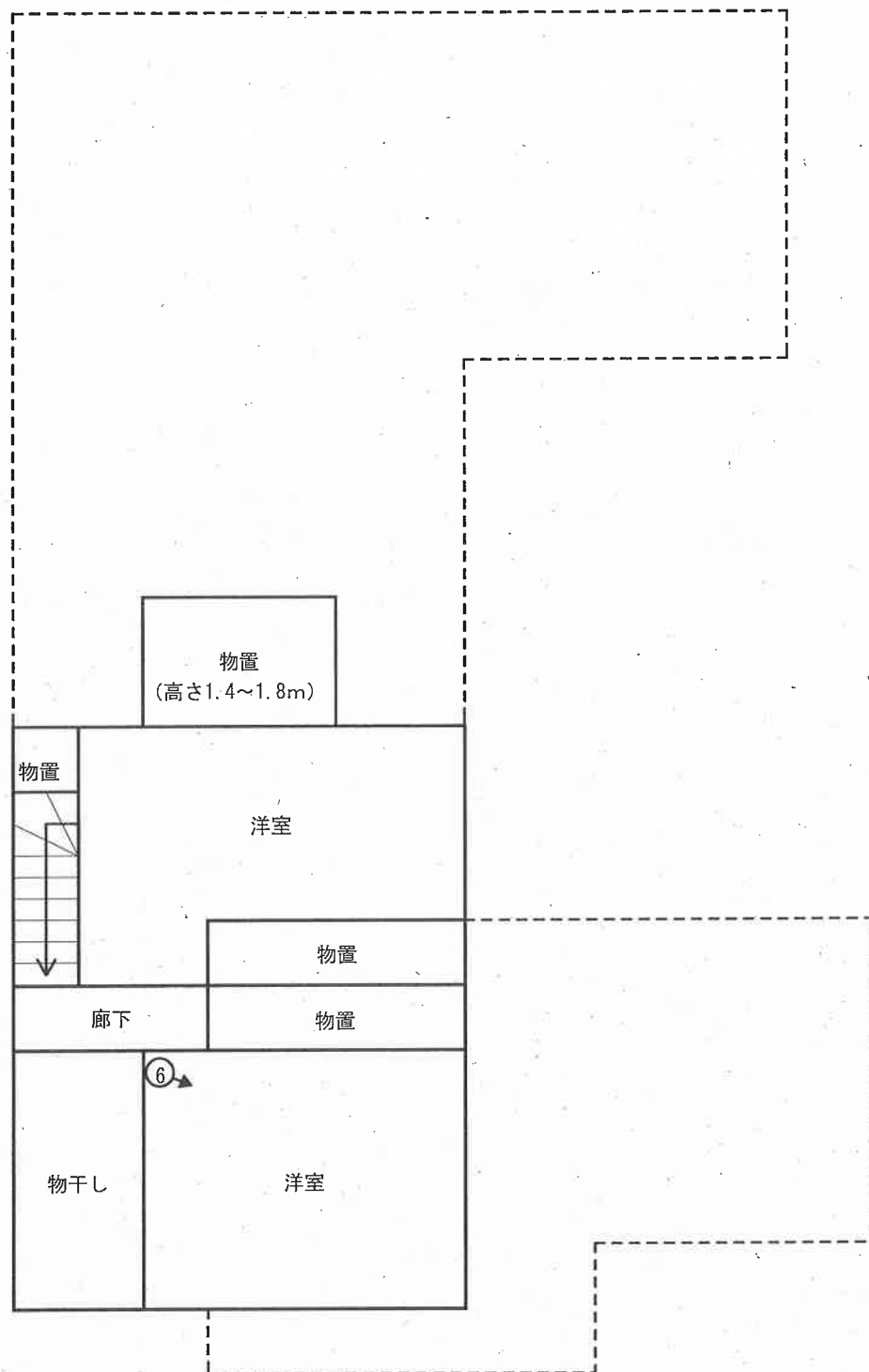
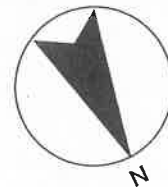
○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成

間取図（概略） S ≒ 1 / 100

物件 2

2 階

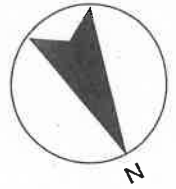


○➡ 印は写真撮影位置、方向

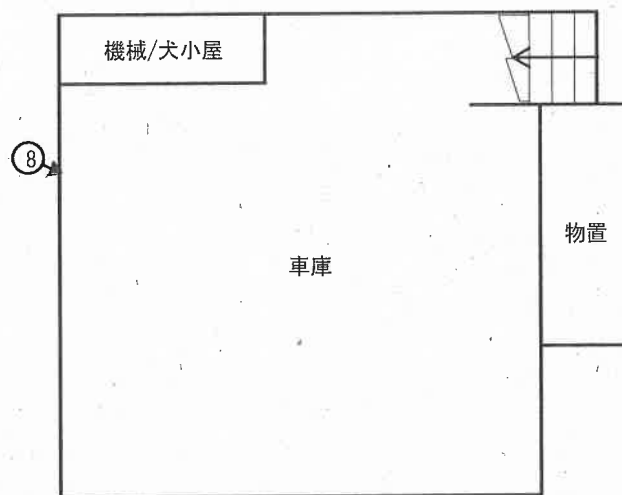
執行官作成

間取図（概略） S ≒ 1 / 100

物件 3



1 階

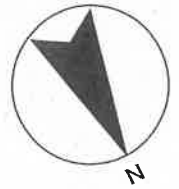


○➡ 印は写真撮影位置、方向

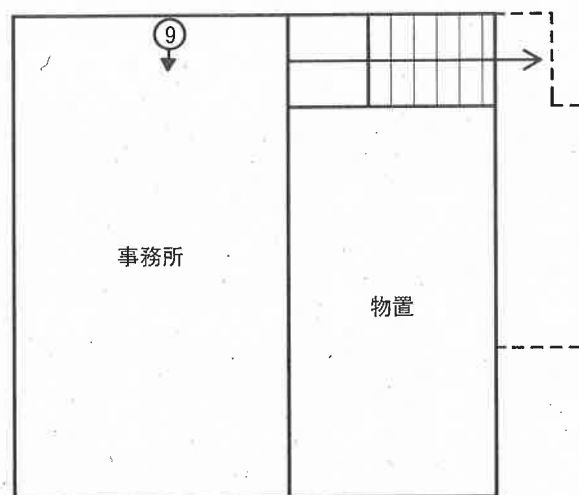
執行官作成

間取図（概略） S ≒ 1 / 100

物件 3



2 階



○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成



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

令和 8 年（ケ）第 18 号
令和 8 年 4 月 16 日 現地調査
令和 8 年 5 月 11 日 評 価

新潟地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
新 井 俊 一

第 1 評価額

一 括 価 格	
金6,240,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金3,480,000円
物件 2 (建物)	金2,230,000円
物件 3 (建物)	金 530,000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 6 1 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 の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件 2、3 の内訳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）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 5 8 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、ほぼ登記簿と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	新潟市江南区横越東町二丁目 8617番 宅地 711.74㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市江南区横越東町二丁目 8617番地、8616番地1 8617番の1 居宅 木造瓦・セメント瓦葺2階建 1階：170.87㎡ 2階：57.13㎡	新潟市江南区横越東町二丁目8617番地
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市江南区横越東町二丁目 8617番地 8617番の2 事務所・車庫 木造瓦葺2階建 1階：45.34㎡ 2階：40.57㎡	
特記事項			
新潟市江南区横越東町二丁目8616番1は同8617番に合筆されており現存しない。			

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	J R 信越本線「亀田」駅の南東方、道路距離約6,000m、バス停「横越東町2丁目」の南西方、道路距離約120mに位置する。	
付 近 の 状 況	阿賀野川の北西岸に広がる農家住宅地域で、狭めの道路に沿って農家住宅、作業所、畑等が混在している。市街化調整区域に存しており特に大きな発展は見込めず、今後も現環境を維持しながら推移すると予測される。	
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	市街化調整区域 指定無し 60% 200% 特に無し 既存集落区域内
画 地 条 件	間口約26m×奥行約27mのほぼ長方形の画地。北東側、南東側が道路に面する角地である。地勢は周囲を含め概ね平坦。	
接 面 道 路	北東側が幅員約4.5mの市道「横越1-158号線」（建築基準法第42条1項1号道路）に接面。 南東側が幅員約3.8mの市道「横越1-160号線」（建築基準法第42条2項道路）に接面。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件2、3の建物の敷地として利用されているほか、対象地の北部、西部及び西側隣接地（6633番）にまたがり物置（左官業の物置、作業所）が存在するが、これについては鉄パイプ等を組んで作られた基礎の無い簡易な構造であることから動産と判断して評価対象外とした。（位置関係図参照） 隣地は一般住宅、農地、空地等となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 南東側道路より引込 都 市 ガ ス 有 南東側道路より引込 下 水 道 有 南東側道路より引込	
特 記 事 項	・ 敷地内に電柱が2本存し、敷地上空を電線が通っている。 ・ 庭に祠がある。	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築等年月日（登記上） 昭和48年8月1日新築、昭和51年2月10日一部取毀、昭和51年4月10日増築 平成5年3月7日変更、一部取毀 平成5年11月30日変更、増築 経過年数 新築後約53年 増築後約32年 経済的残存耐用年数 約0年と判定
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦・セメント瓦葺 外 壁：タイル張 内 壁：クロス 塗壁 外 天 井：化粧板 クロス 外 床：木板 畳 カーペット 外 設 備：特になし その他：特になし
床面積（現況）	公簿面積と概ね同じ。 1階：170.87㎡ 2階：57.13㎡ 計：228.00㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：8LDK（間取図参照）
品 等	同規模、同構造の居宅としては概ね標準的である。
保守管理の状態	新築後約53年、増築後約32年経過しており、概ね経年相応の老朽化が進んでいる。
建物の利用状況	建物共有者らが居宅として使用している。
特 記 事 項	土地所有者と建物所有者が一部異なるが、地代等のやり取りはない。

(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	建築等年月日 平成2年12月29日新築 経過年数 約35年 経済的残存耐用年数 約0年と判定
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：タイル張 内 壁：クロス、木板（事務所） コンクリート（車庫） 天 井：クロス、石膏ボード 床 ：タイル、ビニルシート（事務所） コンクリート（車庫） 設 備：特になし その他：特になし
床面積（現況）	公簿面積と概ね同じ。 1階：45.34㎡ 2階：40.57㎡ 計：85.91㎡
現況用途等	階 層：2階建 現況用途：事務所・車庫 間 取 り：1階：車庫、物置 2階：事務所、物置
品 等	同規模、同構造の事務所・車庫としては概ね標準的である。
保守管理の状態	築後約35年経過しており、概ね経年相応の老朽化が進んでいる。一部外壁タイルの剥がれが見られる。
建物の利用状況	建物所有者が事務所・車庫として使用している。
特 記 事 項	土地所有者と建物所有者が異なるが、地代等のやり取りはない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1）

物件1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/㎡) 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	12,300	1.02	711.74	0.75	6,700,000

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、地価公示標準地と規準し、地価水準及びその動向等を勘案して標準画地価格を上記の通り査定した。

地価公示標準地「新潟江南－13」を規準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,700\text{円/㎡} \times & & 100/100 \times & & 100/100 \times & & 100/95 & \div & 12,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：基準地の個別格差 標準的 ±0

◇地域格差：街路条件、環境条件、行政的条件を考慮 -5

イ 個別格差率：角地+2 方位±0 計+2

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：地上に建物があることによる土地の減価率。現況建物の規模、用途、築年数等を考慮のうえ、本件では25%と査定した。

(2) 建物価格（物件2、3）

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及び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	175,000	228.00	0.04	1,600,000
3	180,000	85.91	0.04	620,000
合計				2,220,000

ウ 現価率：

物件2

- ・ 経過年数（増築後）約32年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率20%、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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} \\
 &\quad \div (\text{経過年数約}32\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\}] \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}20\%) \\
 &\quad \approx 0.04
 \end{aligned}$$

物件3

- ・ 経過年数約35年、経済的残存耐用年数0年、観察減価率20%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \{\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} \\
 &\quad \div (\text{経過年数約}35\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年})\}] \\
 &\quad \times (1 - \text{観察減価率}20\%) \\
 &\quad \approx 0.04
 \end{aligned}$$

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。

① 敷地利用権価格

物件 番号	全体建付地価格 (円) ア	建築面 積割合 イ	敷地利用権価格等割合 ウ		敷地利用権価格(円) ア×イ×ウ
1 (物件2にかかると部分)	6,700,000	79%	0.30	法定地上権	1,590,000
1 (物件3にかかると部分)	6,700,000	21%	0.10	場所的利便	140,000
合 計					1,730,000

※物件3の建物については法定地上権が成立しないことから、物件1土地全体の価格を物件2、物件3の建築面積割合で按分し、それぞれにつき敷地利用権価格等割合を乗じて上記の通り査定した。

・ 建築面積割合

(物件2の建築面積170.87㎡：物件3の建築面積45.34㎡ ≒ 79：21)

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) 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	6,700,000	－ 1,730,000	－	1.00	0.70	3,480,000
2	1,600,000	＋ 1,590,000	－	1.00	0.70	2,230,000
3	620,000	＋ 140,000	－	1.00	0.70	530,000
一括価格 (合計)						6,240,000

ウ 占有減価補正：不要。

エ 市場性修正率：特に不要。

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮し－30%とした。

第6 参考価格資料

地価公示地：新潟江南－13

所 在：新潟市江南区小杉2丁目169番

(住居表示：小杉2－3－6)

価 格：11,700円/㎡

位 置：JR信越本線「亀田」駅の東方約6,000m

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：1014㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西5.3m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)

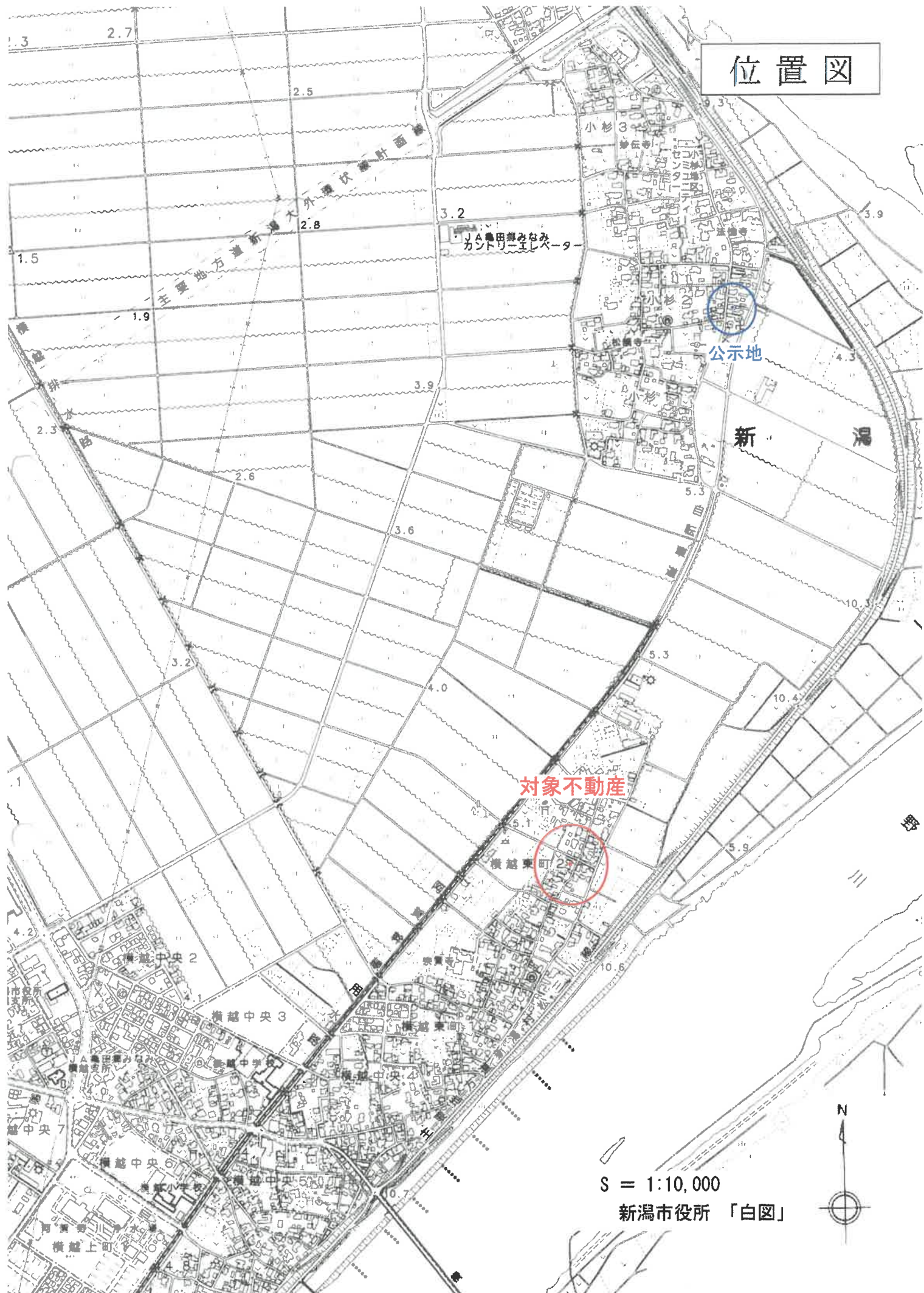
地 域 の 概 要：農家住宅を中心に一般住宅も混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面、各階平面図
- 4 間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図



対象不動産

公示地

新 湯

横越 東町 2

横越 中央 3

横越 中央 2

横越 中央 6

横越 中央 5

S = 1:10,000

新潟市役所 「白図」



公図写

物件 1
8617

(座標値種別：図上測定)
地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

S=1:500



地番
区域見出

横越東町2丁
横越

新潟市江南区横越東町二丁目

地番 8617番

精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	種類	地籍図
----------	----	-------------------	------	----	---------------------------	----	-----

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8年2月10日 新潟地方方法務局

令和8年2月10日

新島地方法務局

2012年12月

255049

各階平面圖

号
番
屋
家

建 物 区 面

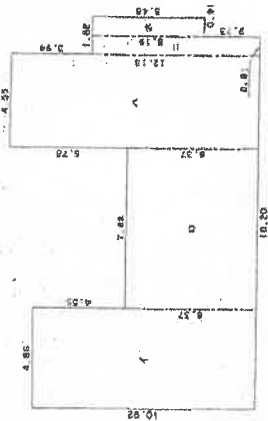
東町2丁目

中州原選漢魏書大子集卷之八 8617 哥地. 8616 福地!

建物の所在

新濤市價越

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市江南区」に変更



求體表

イ	10.92	X	4.86	=	53.0712
ロ	6.37	X	7.88	=	50.1956
ハ	12.13	X	4.55	=	55.1915
ニ	8.19	X	0.91	=	7.4529
ホ	5.46	X	0.91	=	4.9686
合計					170.8798
床面積					170.87 ㎡

22

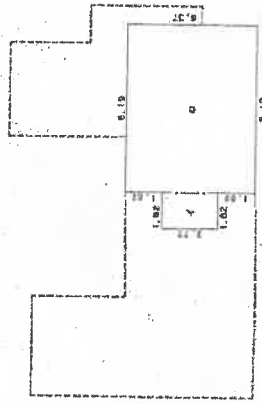


表 10-1

1	2.73	X	1.82	=	4.9686
2	6.37	X	8.19	=	52.1703
合計					57.1389
床面積					57.13 m ²

作者

年12月 / 日作製)

縮尺

人 趨 由

新嘉坡土地家屋調查士會

昭和・平成 年 月 日 登記

縮尺 500

登記年月日：平成3年7月5日

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8年2月10日 新潟地方裁判所

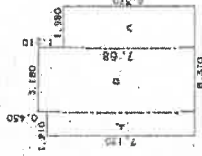
登記官

255050 各階平面図 建物図面

家屋番号	861-7番の2
建物の所在	新潟市東区2丁目 中瀬町2丁目 861-7番地

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更

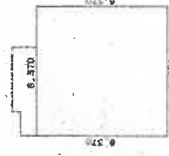
1 階



米積表

イ	7,130 X 1,210	=	8,627,500
ロ	7,580 X 1,980	=	24,104,400
ハ	6,370 X 1,980	=	12,612,600
合計			45,344,500
床面積			45.34 m²

2 階



米積表

イ	6,370 X 6,370	=	40,576,900
床面積			40.57 m²

作製者	申請人	縮尺	1/500
年 7 月 / 日 (作成)			

昭和・平成3年 月 5 日登記

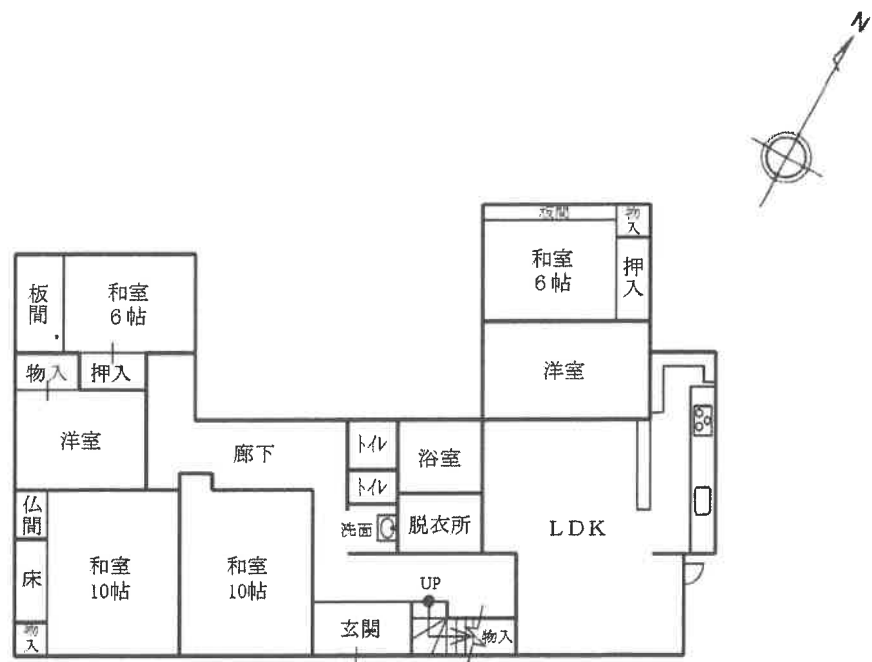
新潟県土地家屋調査士会

地図整理番号：M24792

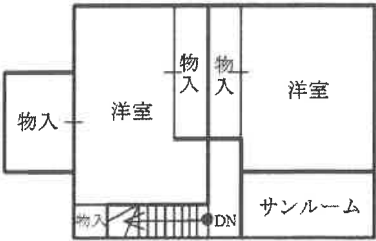
間取図 (概要)

物件 2
S = 約1/200

1 階



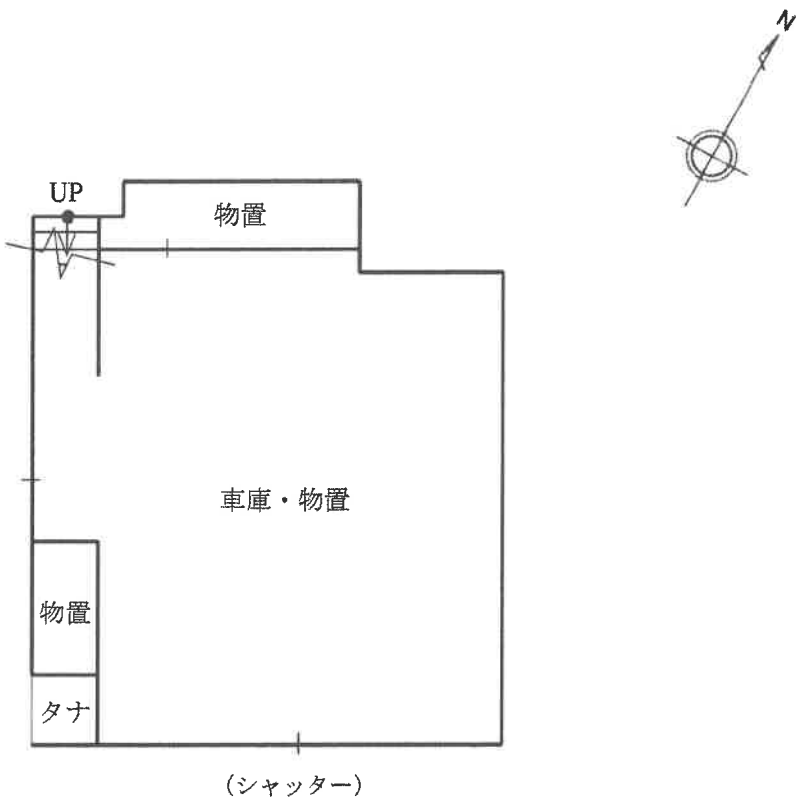
2 階



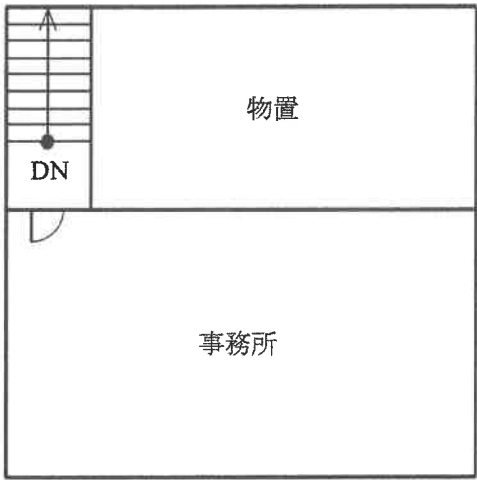
間取図 (概要)

物件 3
S = 約1/100

1 階

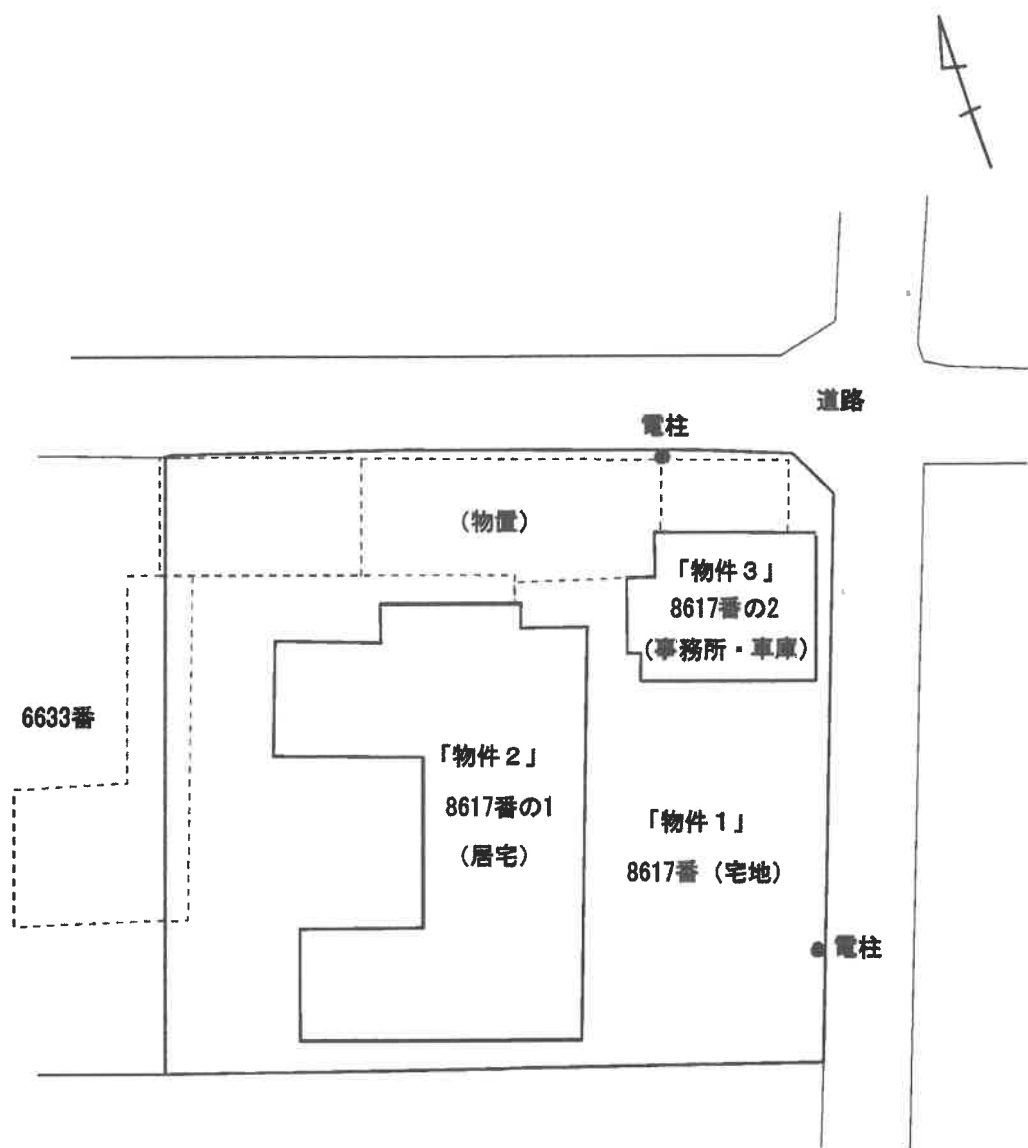


2 階



土地建物位置関係図 (概要)

S = 約1/300



評価人作成