

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月28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10月26日 午前 9時00分から 令和 8年11月 2日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11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11月20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11月11日 午前 9時00分から 令和 8年11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 9月28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）
1～4	2,070,000 1,656,000	一括	414,000	93,655	0
1	710,000				
2	260,000				
3	850,000				
4	250,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市江南区割野字善徳
 地 番 4 3 9 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 2 5. 9 8 平方メートル

- 2 所 在 新潟市江南区割野字善徳
 地 番 4 3 9 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 6 0. 7 2 平方メートル

- 3 所 在 新潟市江南区割野字善徳 4 3 9 2 番地 1、4 3 9 2 番地 3
 家屋 番号 4 3 9 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 5 5. 4 3 平方メートル
 2 階 4 1. 4 0 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 3 9 平方メートル

- 4 所 在 新潟市江南区割野字善徳 4 3 9 2 番地 3
 家屋 番号 4 3 9 2 番 3



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積	84.10平方メートル
(現況)	
床 面 積	約88.10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月15日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 牧 野 弘 子

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3, 4】

本件建物共有者(A)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1, 2】

目的外土地(地番4391番1)や用悪水路との境界が不明確である。

《 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 新潟市江南区割野字善徳
 地 番 4392番1
 地 目 宅地
 地 積 725.98平方メートル

- 2 所 在 新潟市江南区割野字善徳
 地 番 4392番3
 地 目 宅地
 地 積 260.72平方メートル

- 3 所 在 新潟市江南区割野字善徳4392番地1、4392番地3
 家屋 番号 4392番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 155.43平方メートル
 2階 41.40平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約39平方メートル

- 4 所 在 新潟市江南区割野字善徳4392番地3
 家屋 番号 4392番3



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 84.10平方メートル

(現況)

床 面 積 約88.10平方メートル



令和7年(ケ)第44号
令和7年7月11日受理
令和7年8月19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 新潟市江南区割野字善徳
 地 番 4 3 9 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 2 5 . 9 8 平方メートル

- 2 所 在 新潟市江南区割野字善徳
 地 番 4 3 9 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 6 0 . 7 2 平方メートル

- 3 所 在 新潟市江南区割野字善徳 4 3 9 2 番地 1、4 3 9 2 番地 3
 家屋 番号 4 3 9 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 5 5 . 4 3 平方メートル
 2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

- 4 所 在 新潟市江南区割野字善徳 4 3 9 2 番地 3
 家屋 番号 4 3 9 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 平家建
 床 面 積 8 4 . 1 0 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に物件3、4の建物を共有し、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: 車庫 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約39平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(A) ☐ その他の者 上記の者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	物件4の建物と接続し、内部で往来することができる。		
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、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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に物件3、4の建物を共有し、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4	
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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約88.10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	☒ 建物共有者(A) ☐ その他の者 上記の者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	物件3の建物と接続し、内部で往来することができる。	
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

その他の事項

- 物件1、2の土地について、
- 1 周辺土地（地積測量図が存在する4389番6及び4389番7の土地を除く）との境界が不明確である。
 - 2 次の土地との境界が不明である。

ア 所在	新潟市江南区割野字善徳
地番	4391番1
地目	畑
地積	62平方メートル
所有者	持分2分の1 B、持分2分の1 C
 - イ 公図上「水」と記載されている物件1の土地と上記アの土地との間に存在する土地
 - 3 土地建物位置関係図（概略）記載の「通路」部分を、次の土地の所有者らが通路として利用している。

所在	新潟市江南区割野字善徳
地番	4393番
地目	宅地
地積	552.06平方メートル
所有者	D

(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 (共有者)	Eは亡父、Fは亡母、Gは弟である。 父が急に亡くなったこともあって、土地の範囲に関してははっきりしたことは分らない。
	一体地（物件1、2並びに公図上の4391番1及び用悪水路を含む一体地。以下同じ）の西側にある通路は隣地（私有地）である。境界ははっきりしない。
	一体地の南東側にある物置や一体地の東側にある通路は、昔から当家で使っている。4391番1の土地の名義がBさんとCさんになっているそうであるが、同人らは祖母の兄の孫ではないかと思う。物件4の建物はその祖母の兄から買ったものだと言ったことがある。そのことから想像するに、4391番1の土地もその人から買ったけれども名義変更をしていなかったのかもしれない。その辺りの経緯は分からない。
	一体地の東側にある通路は、当家が玄関から道路に至るための通路として使っているほか、4393番地の家の人も昔から道路に至るための唯一の通路として無償で使っている。百何十年前からだと思う。
	昔車庫と物置の間に赤道があつて通路部分を横切って東側に延びていた。上水道の配管がその車庫と物置の間から入り、通路の下を通る形で当家、4393番地の家、4397番地1の家の3軒に給水されている。
■ B (4391番1の土地共有者)	相共有者のCは妹である。 執行官の手紙を受け取った後、妹とも相談した。
	4391番1の土地は、父が祖父から相続した土地で、父が亡くなった際に、父名義の財産の一つとして形式的に登記名義を移した土地である。 この土地の経緯や周辺土地との境界については全く分からない。現在どのように使われているのかも知らなかった。
	Aさん、Gさん、Eさんについては、同じ姓なので、たぶん遠い親戚ではないかと思うが、心当たりがない。今回の件で初めて知ったお名前である。
	相続はしたが、2人とも遠方に住んでいることもあり、どうにかしなければとは考えていたものの、なかなか手を付けることができないでいた。 競売の買受人に買ってもらうことも検討したい。
■ H (4393番の土地所有者の夫)	先代はIである。私は同人の養子、4393番の土地所有者Dは同人の実子である。
	一体地の東側の通路は、当家が南側の道路に至るための通路として昔から利用してきた。江戸時代からだと思う。 Dによれば、梨農家をしていた当時、親たちは、通らせてもらっているお礼として、時期になると自分のところでできた梨やブドウを持って行ってい

たそうである。

現在、一体地の東側の通路は、当家から公道に至る唯一の通路ではない。現在は主に北側の道路に出ている。その通路を通るのはゴミ出しのときくらいで、お寺様や近所の人が当家に用があるときに通っている程度である。

現在の私達の意向として、北側の道路に出ているので、一体地の東側の通路が利用できなくなってもやむを得ないと考えている。

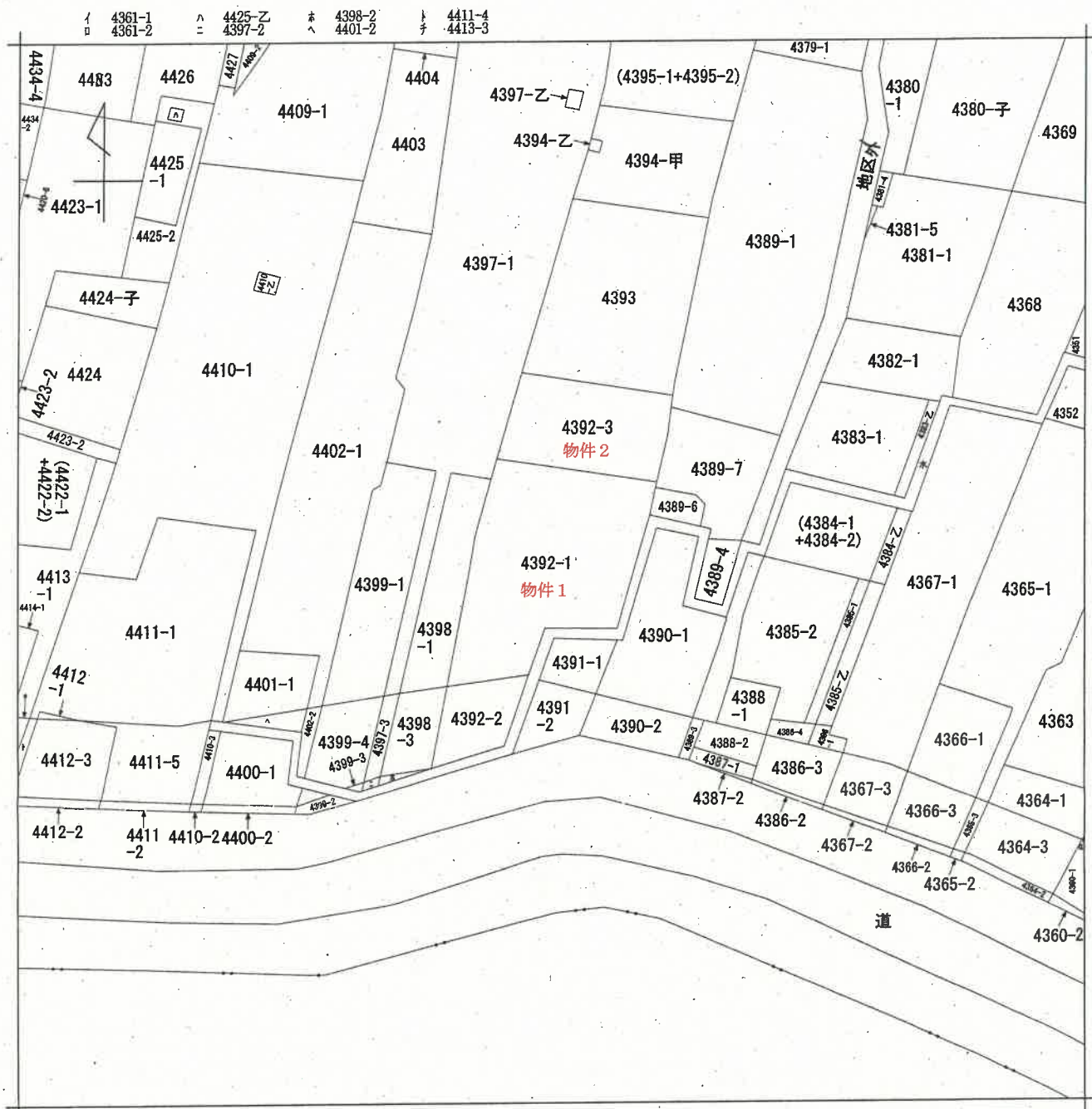
ただ、北側の道路に出る土地（4394番甲、4395番1、4395番2）は、IがE（屋号「たぜんどん」）から買った土地であるが、名義を移すことができなかった土地であるため、将来的に問題になる可能性が残っている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月11日 (金) 15:28-15:36	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7月11日 (金) 16:05-16:22	受命物件所在地	訪問 (不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
7年7月14日 (月) 9:01-9:16	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、調査期日を調整
7年7月15日 (火) 13:04-13:33	新潟市役所資産税課第1分室	家屋見取図、課税台帳及び地番参考図を取得
7年7月15日 (火) 14:01-14:23	新潟地方法務局	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1日 (金) 12:59-13:10	受命物件所在地	外観調査、写真撮影
7年8月6日 (水) 9:25-10:55	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査 (A立会)、写真撮影
7年8月6日 (水) : -:	当庁	B及びCに連絡依頼書を送付
7年8月13日 (水) 10:15-10:30	当庁	Bから電話聴取
7年8月13日 (水) : -:	当庁	Dに連絡依頼書を送付
7年8月18日 (月) 10:27-10:40 11:29-11:40	当庁	Hから電話聴取
(特記事項) ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請 部 分	所 在	新潟市江南区割野字善徳				地 番	4392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	明治23年9月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

新潟地方法務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号 : 28-1
(1/1)

公用

登記年月日：昭和58年4月15日

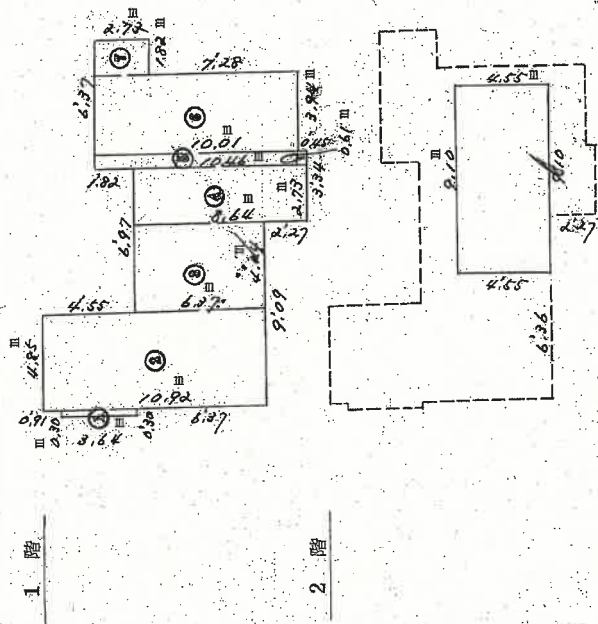
255379 各階平面図

家屋番号 物件3 4392～1

建物の所在 新潟市野字善徳 4392番地1。4392番地3。

建物図面

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更



求積

1 階			
①	3.64	X	0.30' = 1.0920
②	10.92	X	4.85' = 52.9680
③	4.37	X	4.84' = 21.0080
④	8.64	X	2.78' = 23.8972
⑤	10.46	X	0.61' = 6.3806
⑥	10.01	X	5.94' = 59.4594
⑦	2.73	X	1.82' = 4.9686
計			155.8386

2 階			
	9.10	X	4.55' = 41.4050

作製者

昭和 58 年 4 月 15 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟地方建設局備付図面写し

(執行官加筆)

A3版をA4版に縮小

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成58年4月15日登記

登記年月日：昭和49年7月18日

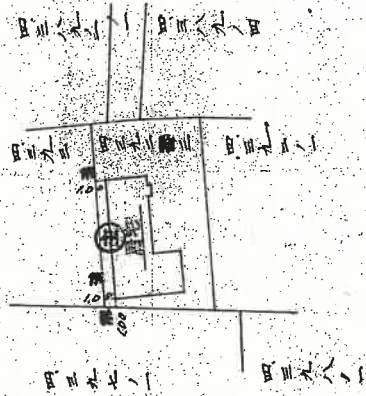
255380

建物図面

658335

家屋番号	物件4 4392~3
建物の所在	新潟市刺野字善徳、4.392番地3

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更



作製年	月	日
昭和49	7	4

作製者

申請人

昭和49年7月18日登記

(新潟県土地家屋調査士会)

新潟地方方法務局備付図面写し
(執行官加蓋)

縮尺	1/300
----	-------

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和49年7月18日

255381

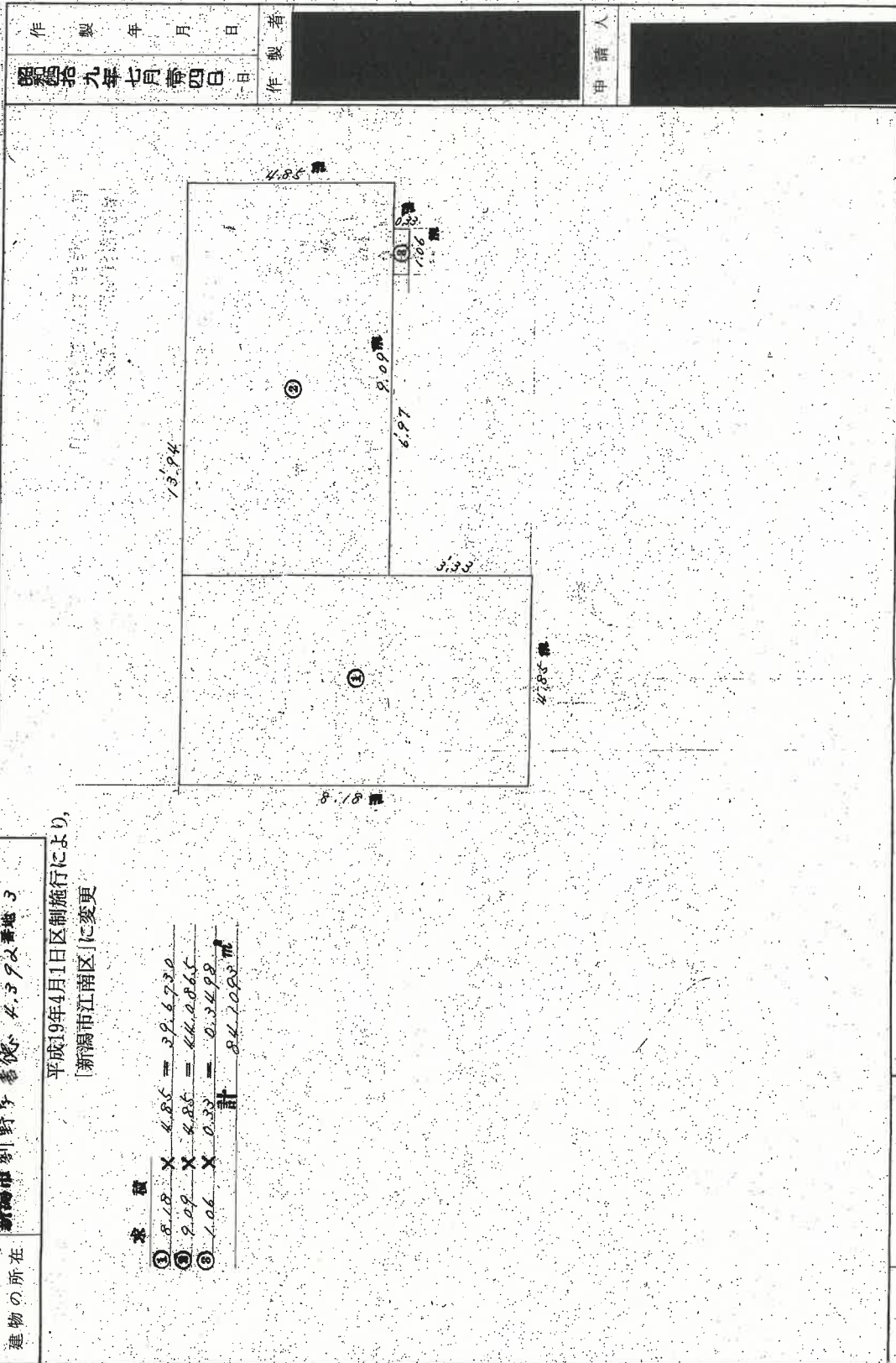
988883

各階平面図

家屋番号	物件4 4.392-3
建物の所在	新潟市刈野字善徳 4.392番地3

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更

家 積	
① 8.18 X 4.85 = 39.6730	
② 2.09 X 4.85 = 10.1365	
③ 1.06 X 0.33 = 0.3498	
計	84.2093 m ²



作製年月日	昭和49年7月4日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

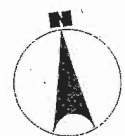
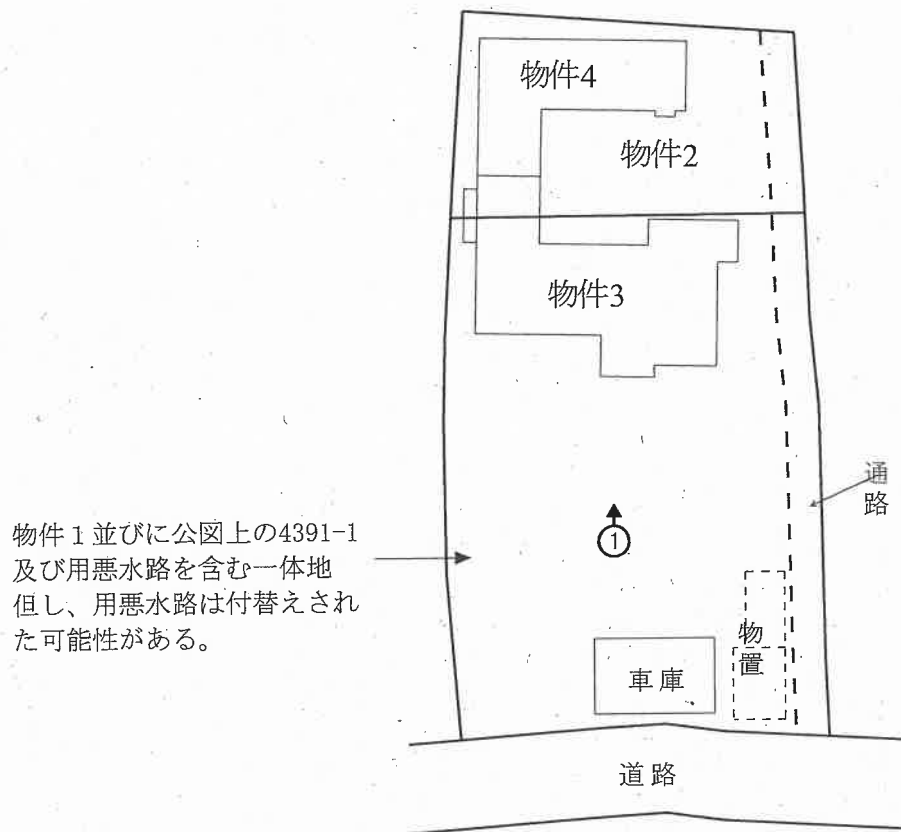
縮尺 1/100

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和49年7月18日登記

新潟県土地家屋調査士会
新潟地方事務局備付図面写し
(数行量加算)

土地建物位置関係図(概略)



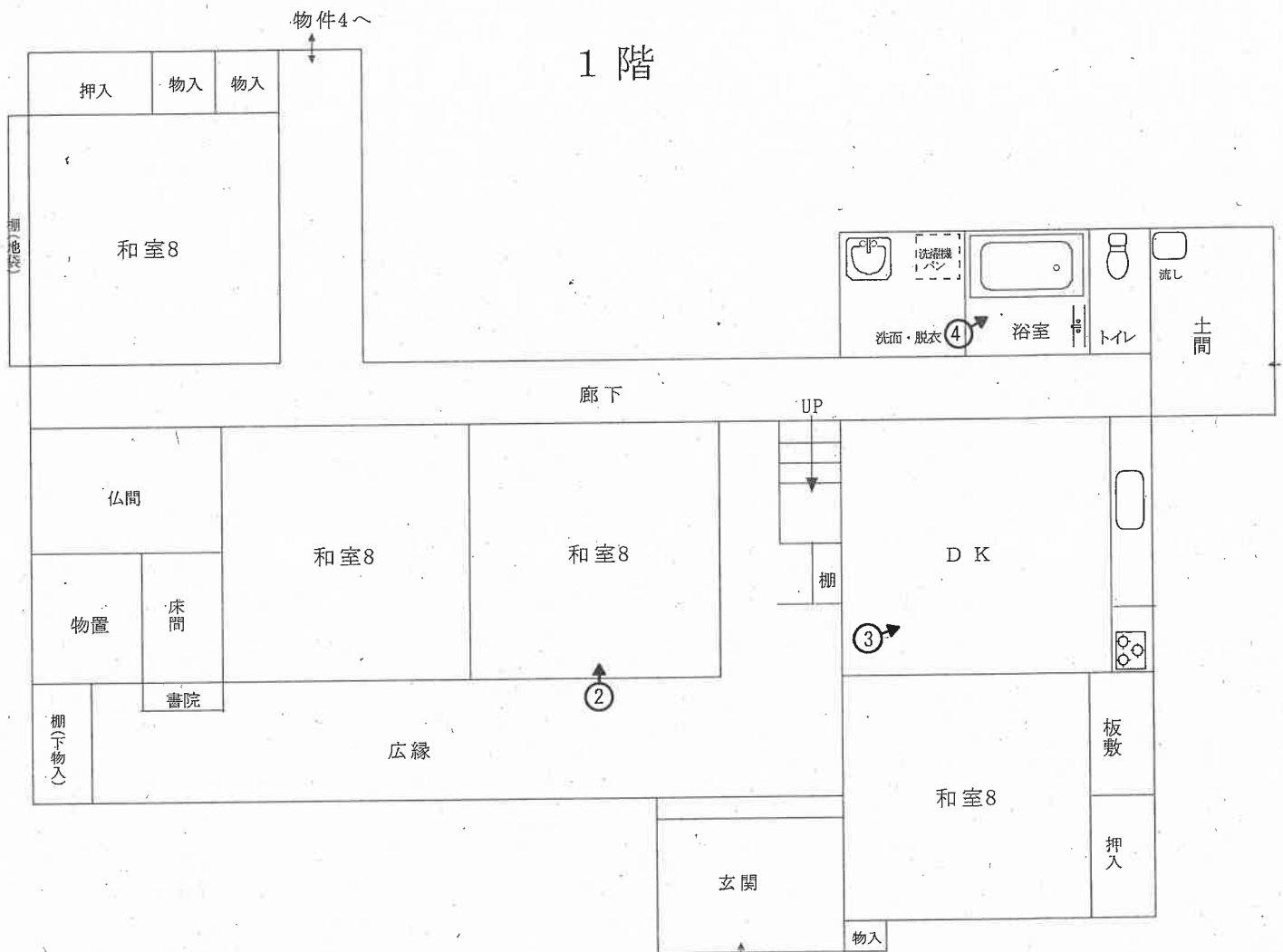
縮尺約 $\frac{1}{500}$

○➡ 印は写真撮影位置、方向

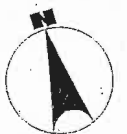
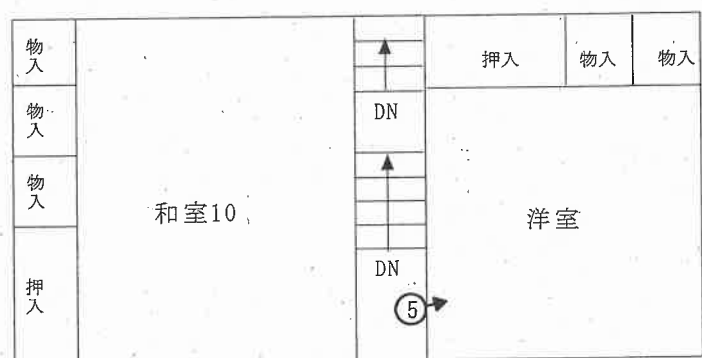
執行官加筆
〔評価人作成〕

間取図(概略)

物件 3



2 階

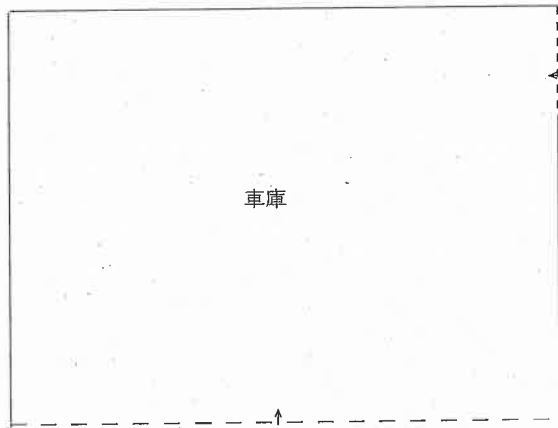

$$\text{縮尺約 } \frac{1}{100}$$

○➡ 印は写真撮影位置、方向
執行官加筆

〔評価人作成〕

間取図・(概略)

物件 3 附属建物 (未登記)



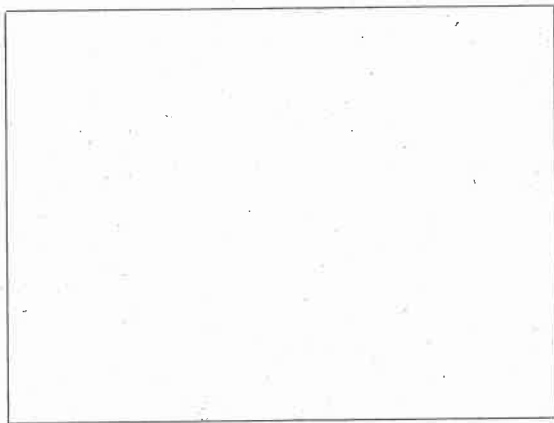
1

縮尺約

1 0 0

建物求積図(概測)

物件 3 附属建物 (未登記)

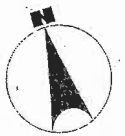
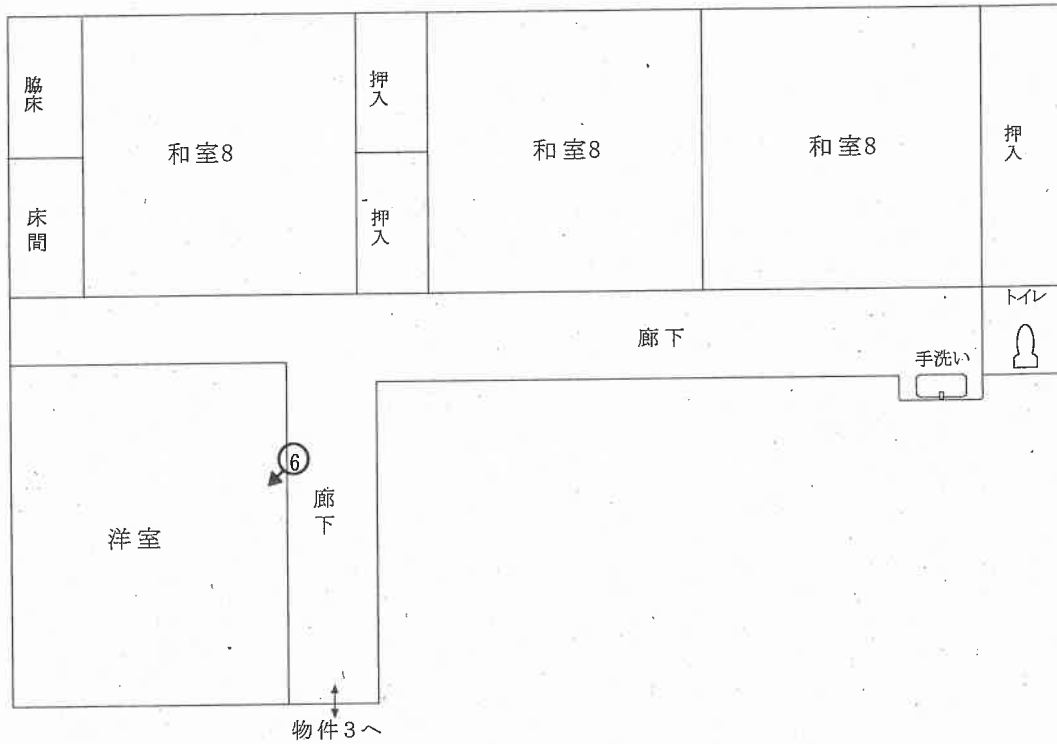


$$7.28 \times 5.46 = 39.74$$

$$\div \underline{\text{約} 39 \text{ m}^2}$$

間取図(概略)

物件 4



縮尺約 $\frac{1}{100}$

➡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

令和7年(ケ)第44号

令和8年8月 5日 現地調査

令和8年8月10日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書
(再評価)

評価人 不動産鑑定士

岩 橋 泰 規

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 2, 0 7 0, 0 0 0 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 7 1 0, 0 0 0 円
2 (土地)	金 2 6 0, 0 0 0 円
3 (建物)	金 8 5 0, 0 0 0 円
4 (建物)	金 2 5 0, 0 0 0 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・2の土地の内訳価格は、物件3・4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3・4の内訳価格は当該土地利用権等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。
従って、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、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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区割野字善徳 4392番1 宅地 725.98m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	新潟市江南区割野字善徳 4392番3 宅地 260.72m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市江南区割野字善徳4392番地1、4392番地3 4392番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階155.43m ² 、2階41.40m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市江南区割野字善徳4392番地3 4392番3 居宅 木造セメント瓦葺平家建 84.10m ²	約88.10m ²
番号	特 記 事 項		
1 3 3・4	目的外土地(4391-1)や用悪水路との境界が不明である。 未登記の附属建物があり、詳細は後述のとおり。 物件3と4は接続され、往き来できる状態にある。		

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	物件は、J R 信越本線「荻川」駅から北西へ道路距離約3.7 k mに、同線「亀田」駅から南西方へ道路距離約5.5 k mに位置する。	
付 近 の 状 況	物件の所在する地域は、小阿賀野川沿いに農家住宅が建ち並び農村集落地域である。道路は堤防下の巾員7m舗装道路が標準で、地域の幹線道路となっている。小中学校へは徒歩で17分前後で、他の利便施設は亀田や荻川商店等に依存しており、接近性は劣る状況である。農家就労者の減少等により農家集落は衰退傾向で、今後も同様の状況が続くものと予測する。	
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 － 60% 200% なし。 既存集落区域
画地条件(規模、形状等)	物件1・2は、土地建物位置関係図のとおり目的外土地(4391-1)等と一体として南側が巾員7m舗装道路に等高に接面する間口約23m・奥行約49mのほぼ長方形地を形成している。	
接面道路	南側は市道(割野酒屋線)で、建築基準法第42条1項1号道路に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1・2の土地は、土地建物位置関係図のとおり目的外土地(4391-1)並びに公図上の「水」とともに、物件3・4建物と物件3の附属建物(未登記の車庫)の敷地に利用されている。なお、南東側に物置があるが、基礎のない簡易な構造であることから動産と認定した。これら目的外土地等の境界は、現地調査や所有者等の説明からも不明の状態である。周辺隣接地とはほぼ等高となっている。東側に通路(未舗装)が設けられているが、本件所有者及び北側所有者Dも出入りする通路となっている。	
供給、処理施設	上水道 あり(引込済) 都市ガス なし 下水道 あり (公共マスは設置されているが建物に未接続) 所有者によると、工事業者より公共マスから下水道を建物に接続しようとするのと既設の水道管と交差することになるので、下水道管は布設困難といわれたとの説明を受けた。	

特 記 事 項	・新潟市水道局担当者より敷地東側の通路下に、本件所有者並びに北側所有者D等にも供給する水道管が布設されている模様であるとの説明を受けた。 ・新潟市下水道管理センター担当者より、物件2の北西端に公共マスが設置されているが、下水道管理図によると経緯は不明であるが、西側目的外土地(4398-1)の土地下を下水道管が通過している模様であるとの説明を受けた。

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) 昭和58年3月30日 経過年数 約43.5年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 サイディング 内壁 繊維壁、合板等 天井 杉板、化粧合板等 床 畳、フローリング等 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	1階155.43㎡、2階41.40㎡ 延196.83㎡ (現況はほぼ登記のとおり)
現 況 用 途 等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 7DK (詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	外壁の張替や水廻りの設備が入れ替えられている模様であるが、他は補修等を行われていないと推測される。西側廊下天井に雨漏りがみられ、天井が落ちそうで、その下の廊下床面が撓んでいる。保守管理はやや劣る状態である。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	・物件3と4は接続され、往き来できる状態にある。 ・附属建物は、未登記で、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建車庫約39㎡があるが、簡易な建物で老朽化も進んでいることから、市場における経済価値は低いと思われる。

・物件 4

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49年7月8日 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 約0年
仕 様	構造 木造 屋根 セメント瓦葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板等 内壁 繊維壁、合板等 天井 杉板等 床 畳、モザイクパケット等 設備 特にない。 その他 特にない。
床面積(現況)	84.10㎡ (現況 約88.10㎡と査定)
現 況 用 途 等	階層 平家建 現況用途 居宅 間取り 3 部屋 (詳細は間取図のとおり。)
品 等	中位品等
保守管理の状態	現行の耐震基準を満たしていない可能性が高く、一部改装を行っている模様であるが、ほとんどは既存のままで、外壁の腐食や内壁等の褪色が進んでいる。経年に伴う老朽化が進んでいる。保守管理は普通の状態である。
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	物件3と4は接続され、往き来できる状態にある。

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格(物件1・2)

物件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。

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
1	13,000	0.90	725.98	0.85	7,220,000
2	13,000	0.90	260.72	0.85	2,590,000
計					9,810,000

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上記のとおり査定した。

地価公示：新潟江南-12 を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,700\text{円/㎡} & \times & 101.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/186 & \div & 13,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：地価公示地等は標準的で補正の必要はない。

◇地域格差：接近条件や環境条件で優る。 +86%

イ. 個別格差：通路に負担している部分がある。 -10%

ウ. 地積：登記数量

エ. 建付減価補正率：建物の経過年数や構造、敷地との関係等から査定。 -15%

(2) 建物価格(物件3・4)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求めるが、既に建物の経済的残存耐用年数が徒過しており、雨漏りの状況が改善していないことから現価率を4%と見直し、物件4は経済的残存耐用年数が徒過し、老朽化が進んでいることから現価率を2%と査定して建物価格を求めた。なお、物件3の附属建物は、経済的価値が低いと判断されることから備忘価額10,000円と査定した。

番 号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3 主である建物	175,000	196.83	0.04	1,380,000
3 附属建物	—	39.00	—	10,000
物件3 計				1,390,000
4	160,000	88.10	0.02	280,000

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を見直して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 (%) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,220,000	100	0.45	法定地上権	3,250,000
2	2,590,000	100	0.45	法定地上権	1,170,000
					4,420,000

②内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他控除 減価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	7,220,000	-3,250,000	-	0.9	0.2	—	710,000
2	2,590,000	-1,170,000	-	0.9	0.2	—	260,000
3	1,390,000	+3,310,000	-	0.9	0.2	—	850,000
4	280,000	+1,110,000	-	0.9	0.2	—	250,000
一括価格（合計）							2,070,000

イ. 土地利用権等価格の控除及び加算

物件3・4の建物のために法定地上権が発生する場合については、建物の配置状況や建築面積等から物件1・2の土地のうち法定地上権の及ぶ範囲を次のとおり査定して加算した。

土地	建物→	3	4
1	土地利用権価格	割合100%	割合0%
	3,250,000	3,250,000	0
2	土地利用権価格	割合5%	割合95%
	1,170,000	60,000	1,110,000
計	4,420,000	3,310,000	1,110,000

ウ. 占有減価：なし

エ. 市場性修正

目的外土地を含んで一体となっており、供給処理施設の配管の状況等から市場流通性の減退を考慮した。-10%

オ. 競売市場修正：

評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性、過去における期間入札及び特別売却において買受けの申出がなかった事実等を考慮して査定。-80%

第6. 参考価格資料

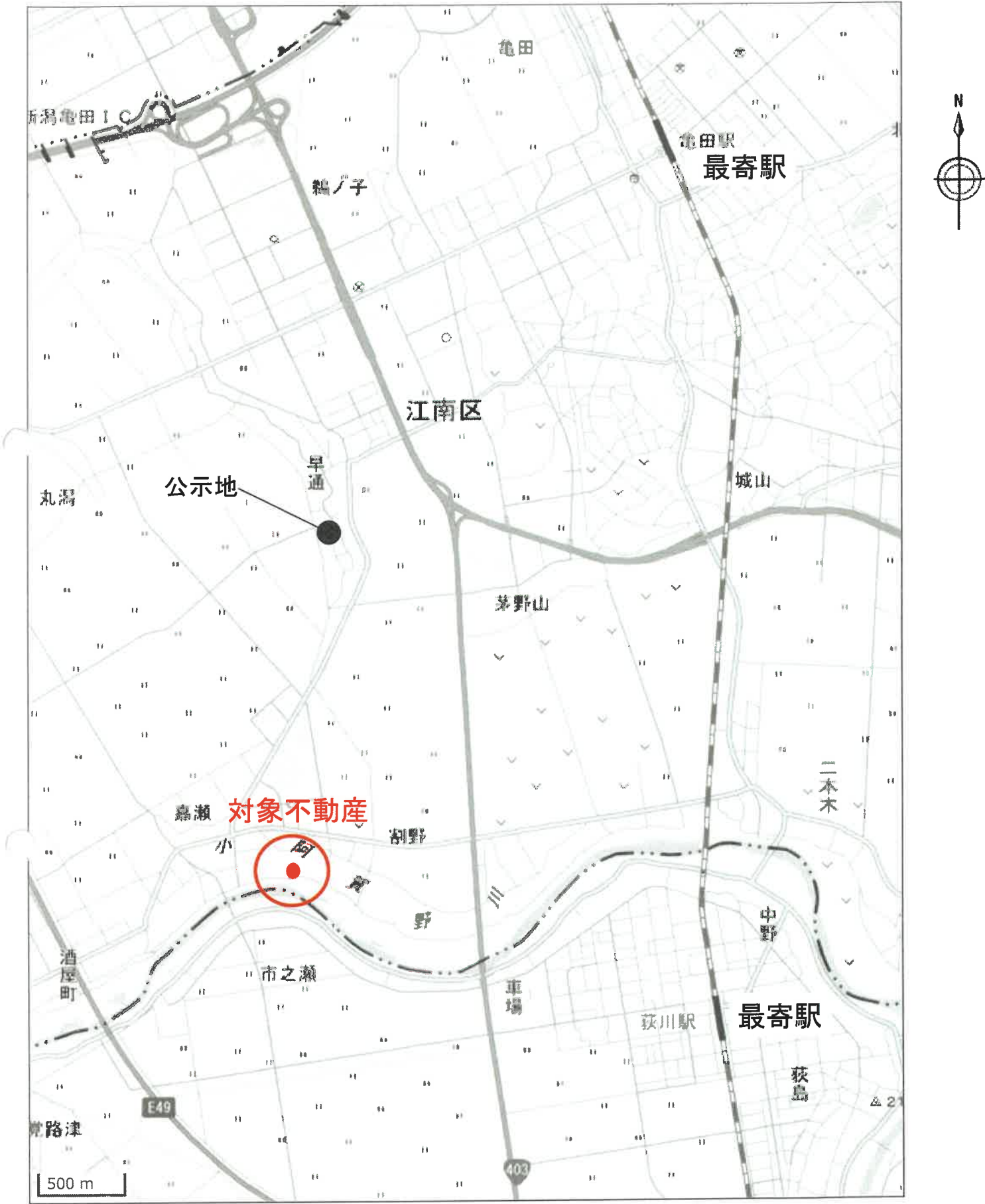
・地価公示 新潟江南-12

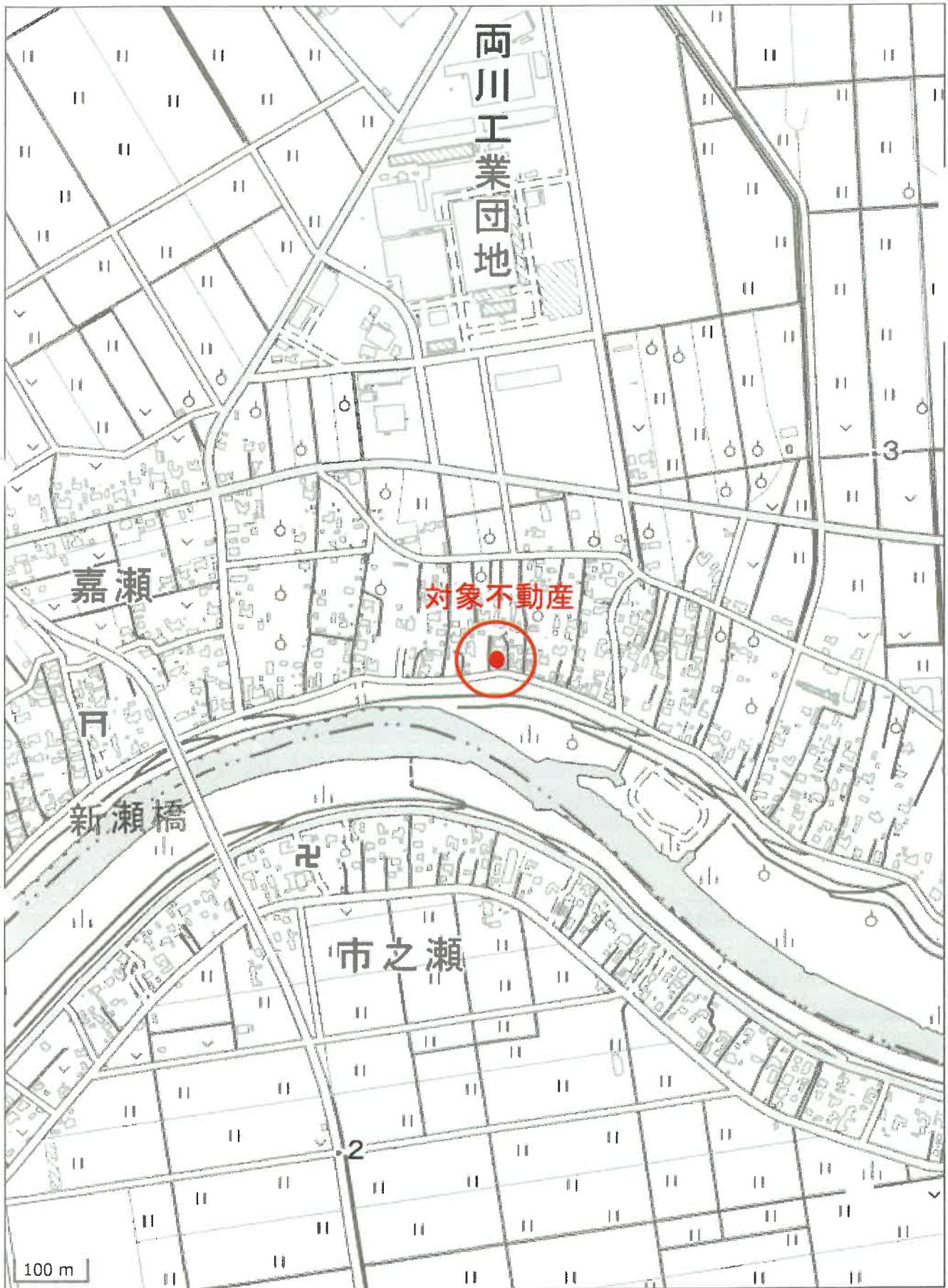
所 在 : 新潟市江南区早通4丁目955番1
住 居 表 示 : 早通4-5-12
価 格 : 23,700円/㎡
位 置 : JR信越本線「亀田」駅から道路距離約3.5km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 833㎡
供給処理施設 : 上水道・都市ガス・公共下水道がある。
接 面 街 路 : 東側が巾員5.5mの舗装市道及び背面道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域、建ぺい率60%・容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模農家住宅が多い既成住宅地域

第7. 附属資料の表示

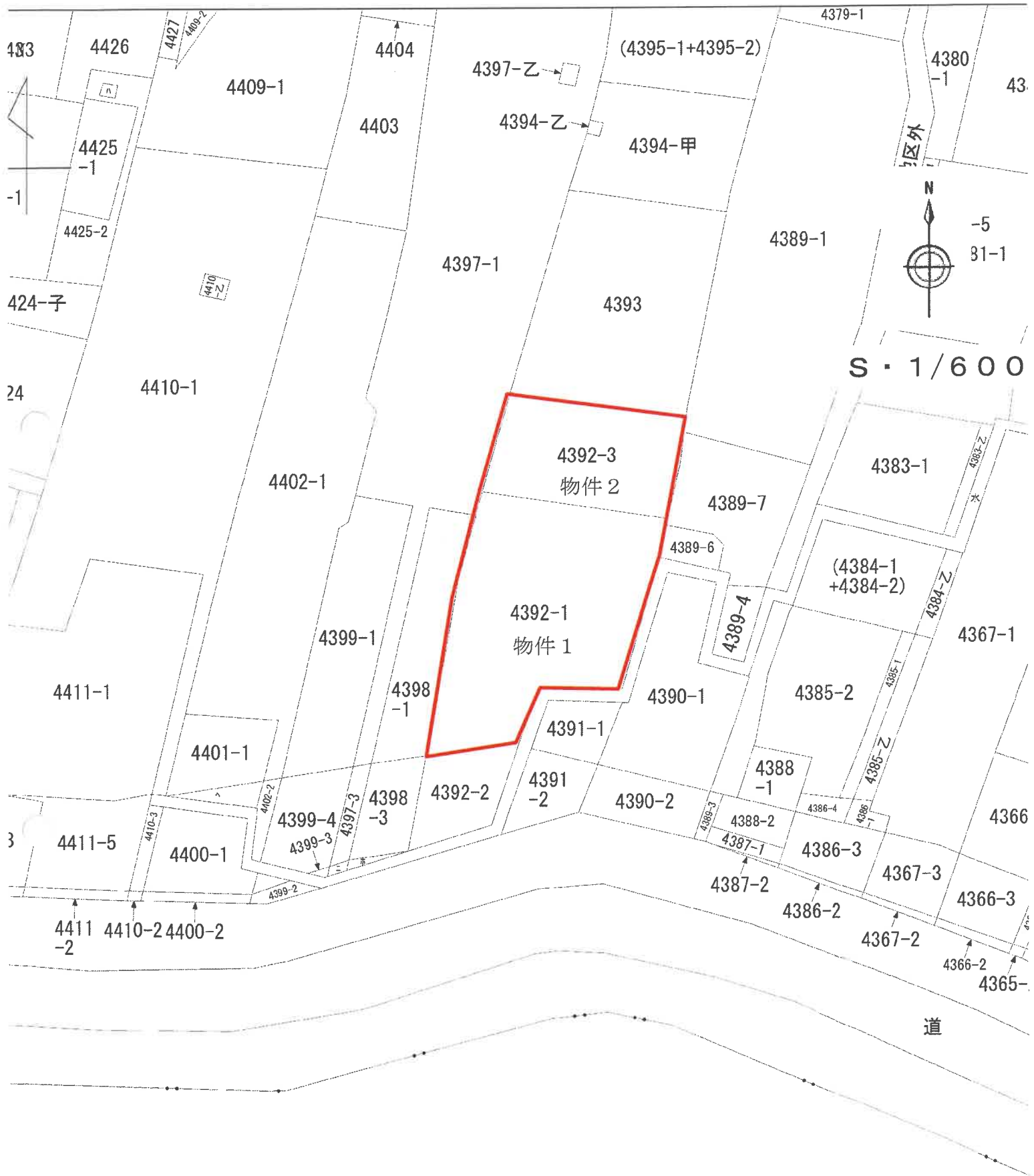
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図・建物求積図（概略）

— 以 上 —

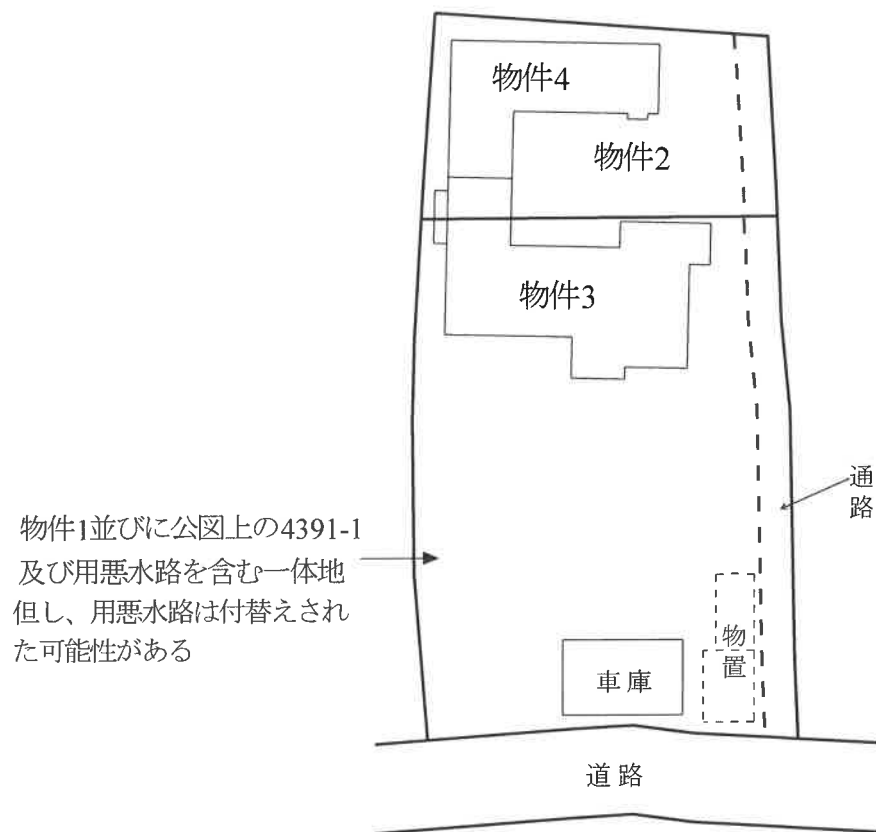




公 図 写



土地建物位置関係図(概略)



縮尺約 $\frac{1}{500}$

255379

各階平面図

家屋番号

4392～1

建物

図

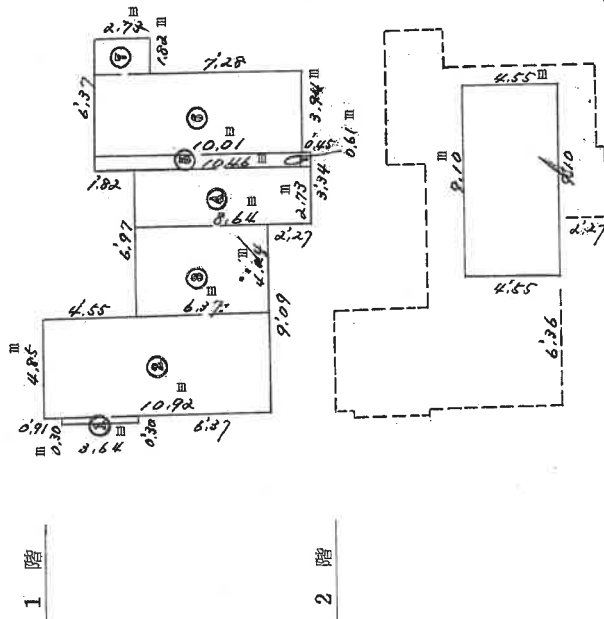
面

新潟市割野字善徳 4392番地1。4392番地3。

建物の所在

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更

物件3



求積

1 階	
①	$3.64 \times 0.30 = 1.0920$
②	$10.92 \times 4.85 = 52.9620$
③	$6.37 \times 4.84 = 30.8388$
④	$8.64 \times 2.72 = 23.5872$
⑤	$10.46 \times 0.61 = 6.3806$
⑥	$10.01 \times 3.94 = 39.4394$
⑦	$2.73 \times 1.82 = 4.9686$
計	155.2386

2 階

	$9.10 \times 4.55 = 41.4050$
--	------------------------------

公衆用道路



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

5日登記

255380

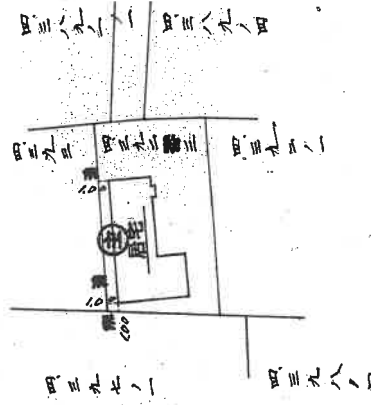
建物図面

65883

家屋番号	4392〜3
建物の所在	新潟市刺野字孝徳4392番地3

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市江南区]に変更

物件4



製作年月日	昭和49年7月4日
製作者	
申請人	

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和49年7月18日登記

縮尺 1/500

255381

各階平面図

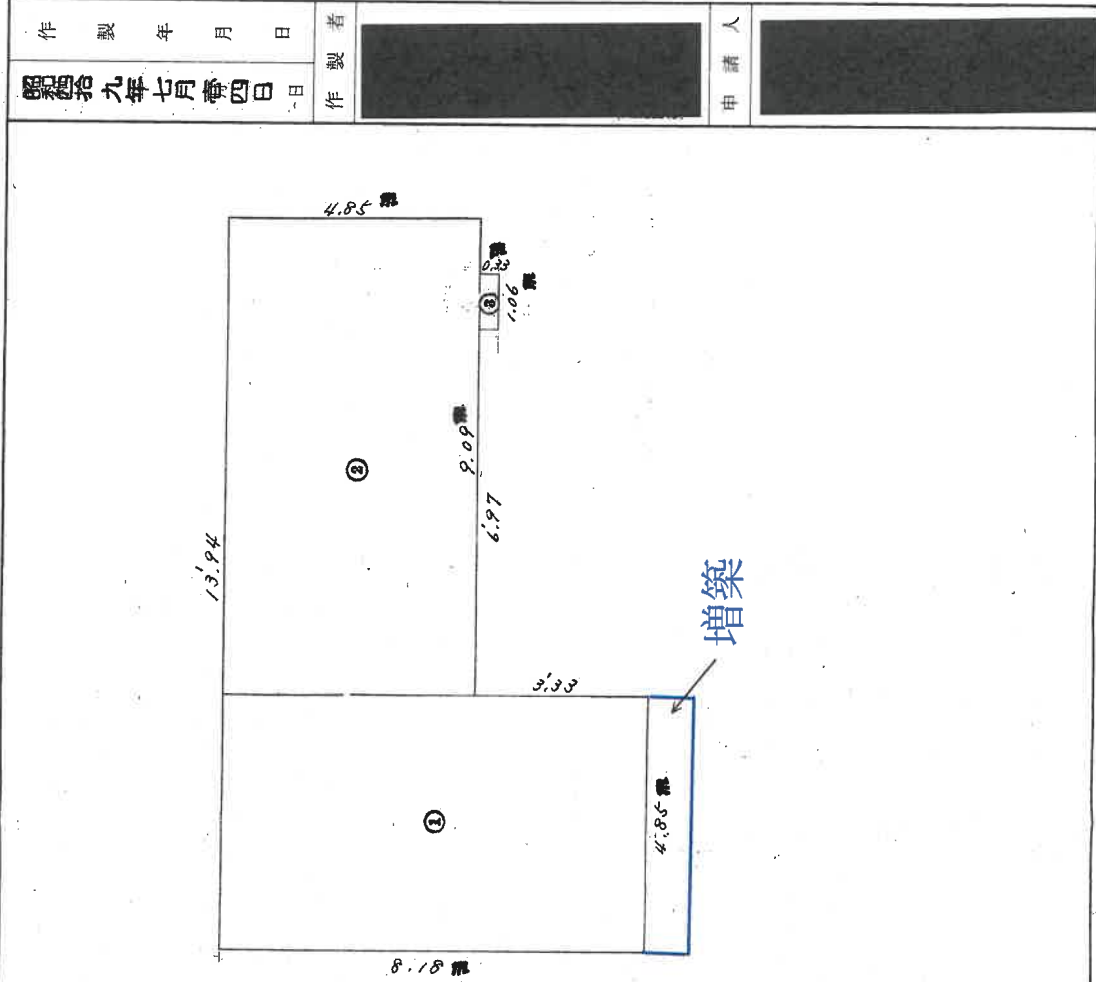
家屋番号	4.392-3
建物の所在	新潟市刈野字善徳 4.392番地3

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 積	
① 8.18	× 4.85 = 39.6730
② 9.09	× 4.85 = 44.0865
③ 1.06	× 0.33 = 0.3498
計 84.1093 m ²	

増築部分 4.85 × 0.91 = 4.4135
≒ 約4 m²

計約88.10 m²



作製年月日	昭和49年七月十四日
作製者	
申請人	

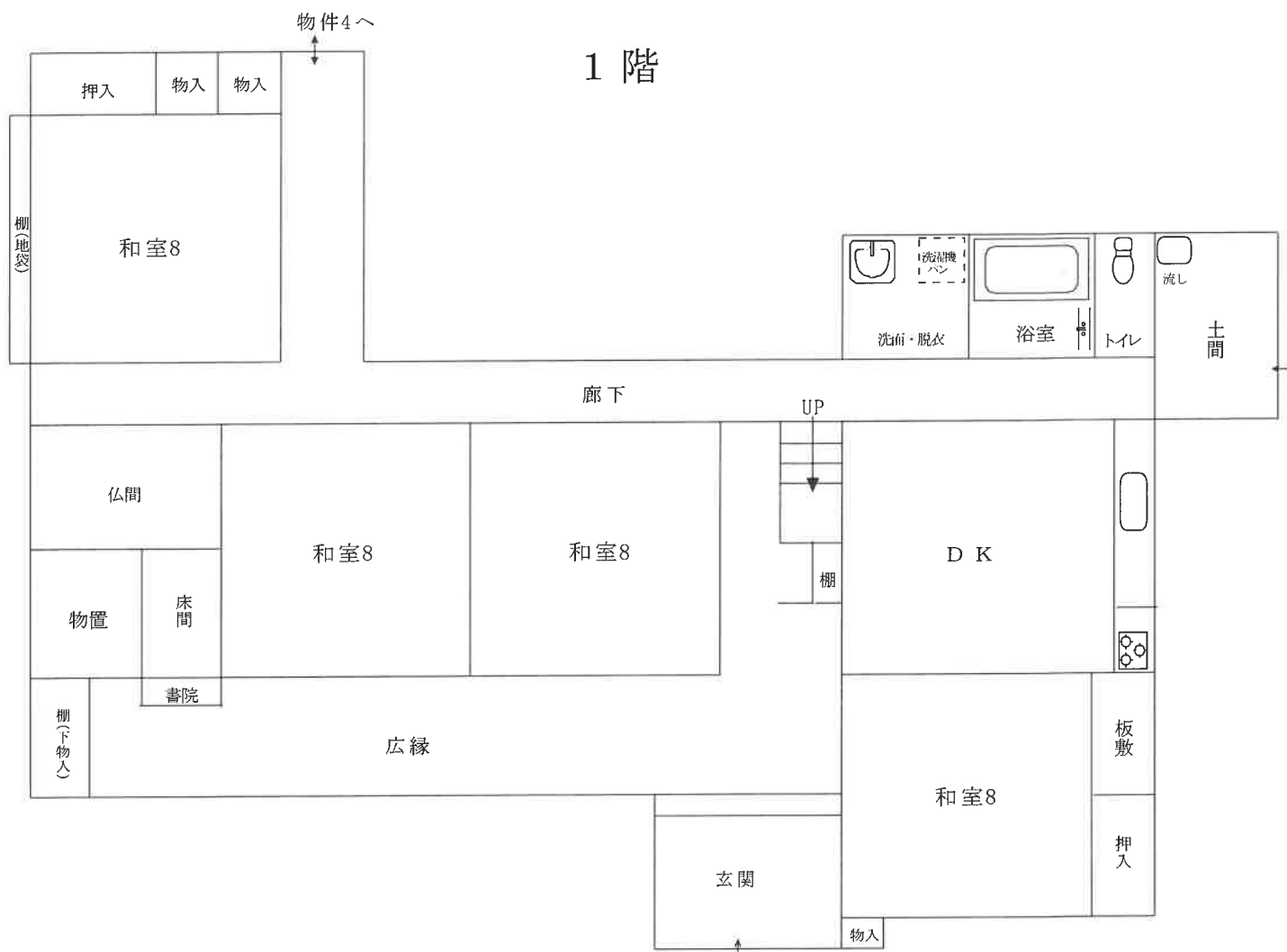
縮尺	1/100
----	-------

(新潟県土地家屋調査士会)

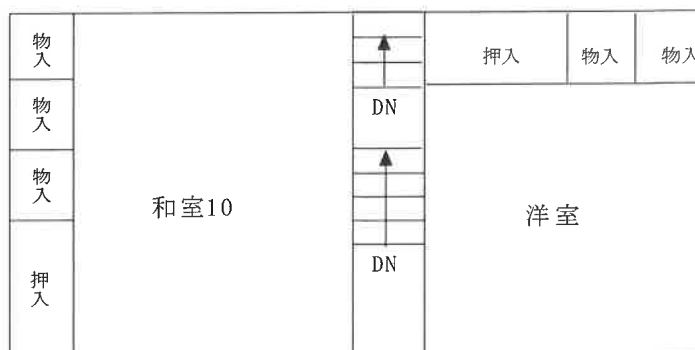
昭和・平成49年7月18日登記

間取図(概略)

物件 3



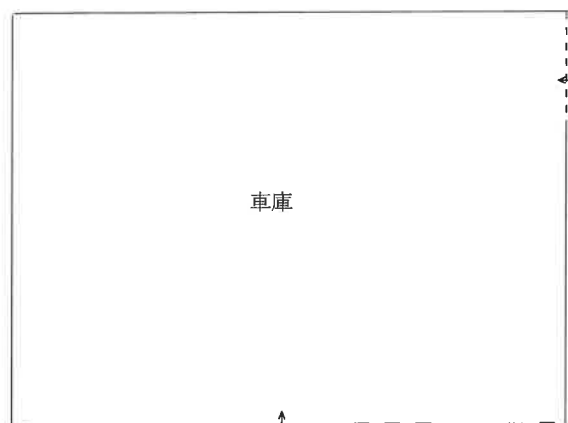
2 階



縮尺約 $\frac{1}{100}$

間取図・(概略)

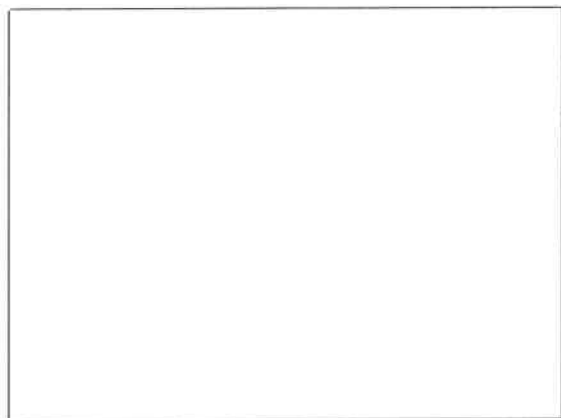
物件 3 附属建物（未登記）



縮尺約 $\frac{1}{100}$

建物求積図(概測)

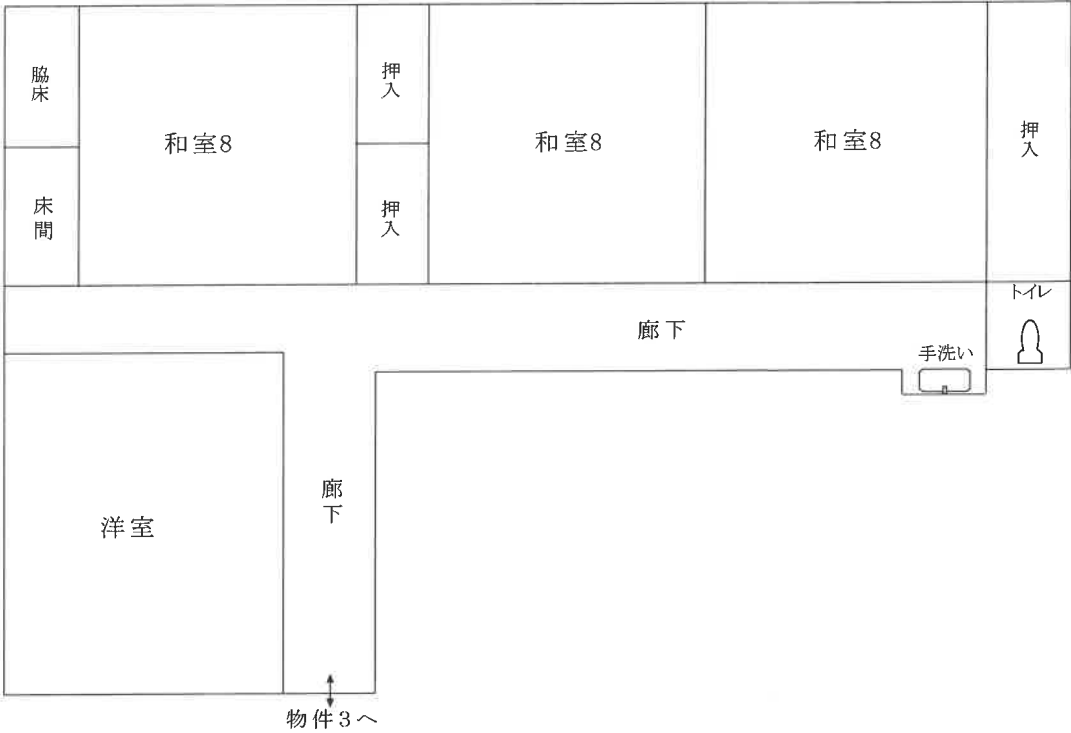
物件 3 附属建物（未登記）



$$7.28 \times 5.46 = 39.74$$
$$\div \underline{\text{約} 39 \text{ m}^2}$$

間取図(概略)

物件 4



縮尺約 $\frac{1}{100}$