

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10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11月24日 午前 9時00分から 令和 8年12月 1日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12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12月21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12月 9日 午前 9時00分から 令和 8年12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10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）
1～5	2,480,000 1,984,000	一括	496,000	109,884	24,083
1	1,380,000				
2	30,000				
3	170,000				
4	200,000				
5	700,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 新潟市秋葉区新津本町二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 1 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市秋葉区新津本町二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市秋葉区新津本町二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 1 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 . 1 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市秋葉区新津本町二丁目 |
| | 地 番 | 2 9 1 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 . 9 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 新潟市秋葉区新津本町二丁目 2 9 1 2 番地 1、2 9 1 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 9 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅・工場 |



物 件 目 録

構 造 鉄骨コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板・瓦
葺4階建

床 面 積 1階 166.24平方メートル
2階 166.37平方メートル
3階 79.31平方メートル
4階 4.95平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 166.24平方メートル
2階 約171.37平方メートル
3階 79.31平方メートル
4階 4.95平方メートル

所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目2912番地1、291
2番地3



物 件 明 細 書

令和 7年12月19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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件建物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 | 新潟市秋葉区新津本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2912番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 171.90平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 新潟市秋葉区新津本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2912番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 新潟市秋葉区新津本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2912番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 48.18平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 新潟市秋葉区新津本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2915番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 54.97平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 新潟市秋葉区新津本町二丁目2912番地1、2912番地2 |
| | 家屋 | 番号 | 2912番1 |
| | 種 | 類 | 店舗・居宅・工場 |



物 件 目 録

構 造 鉄骨コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺4階建

床 面 積 1階 166.24平方メートル
2階 166.37平方メートル
3階 79.31平方メートル
4階 4.95平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 166.24平方メートル
2階 約171.37平方メートル
3階 79.31平方メートル
4階 4.95平方メートル

所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目2912番地1、2912番地3





令和7年(ケ)第98号
令和7年10月20日受理
令和7年11月12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 新潟市秋葉区新津本町二丁目
 地 番 2912 番 1
 地 目 宅地
 地 積 171.90 平方メートル

2 所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目
 地 番 2912 番 2
 地 目 宅地
 地 積 8.00 平方メートル

3 所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目
 地 番 2912 番 3
 地 目 宅地
 地 積 48.18 平方メートル

4 所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目
 地 番 2915 番 4
 地 目 宅地
 地 積 54.97 平方メートル

5 所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目 2912 番地 1、2912 番地 2

家屋 番号 2912 番 1

種 類 店舗・居宅・工場



物 件 目 録

構 造 鉄骨コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板・瓦
葺4階建

床 面 積		
1階	166.24	平方メートル
2階	166.37	平方メートル
3階	79.31	平方メートル
4階	4.95	平方メートル



※22※

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市秋葉区新津本町2丁目5番26号	
土地	物件1～4	
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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（物件2～4） ☒ その他の者（物件1） 上記の者が物件1、3の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件2、4の土地を駐車場等として占有している ☒ 「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5	
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） ☒ 所在：新潟市秋葉区新津本町2丁目2912番地1、2912番地3 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階 約171.37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店舗・居宅・工場（空き家）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	若干の工場供用物件が残置しているが、従前どおりの製造加工は行えない。	
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1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者の元代表者、所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 年 月 日	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
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	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	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	
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 金 円 (毎 限り 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (物件1の土地所有者、有限会社大阪屋商店の元代表者)	Bは亡祖父である。同人が存命であった当時、会社が同人に地代を支払っていたということはない。また、会社が私に地代を支払っていたということもない。 当方の土地上にアーケードを作ったという話を聞いたことがある。 昭和53年以降、建物に変更を加えたということはない。 物件5の建物の一部は製菓(ケーキ等)工場であった。工場で使用していた機械の大半は搬出済みである。

(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
7年10月23日 (木) 11:05-11:26	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
7年10月23日 (木) 11:49-12:16	新潟地方法務局新津支局	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、履歴事項全部証明書の請求及び受領
7年10月23日 (木) 12:26-12:35	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
7年10月24日 (金) 16:08-16:15	当庁	Aから占有関係等を電話聴取、鍵の借用を依頼
7年11月10日 (月) 13:17-15:38	受命物件所在地	立入調査 (C立会)、写真撮影
7年11月11日 (火) : -:	当庁	Aに借用した鍵を送付

(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7年11月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(評価人)Cを立ち会わせ、Aから借用した鍵を使用し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) を立ち会わせ、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

地積測量

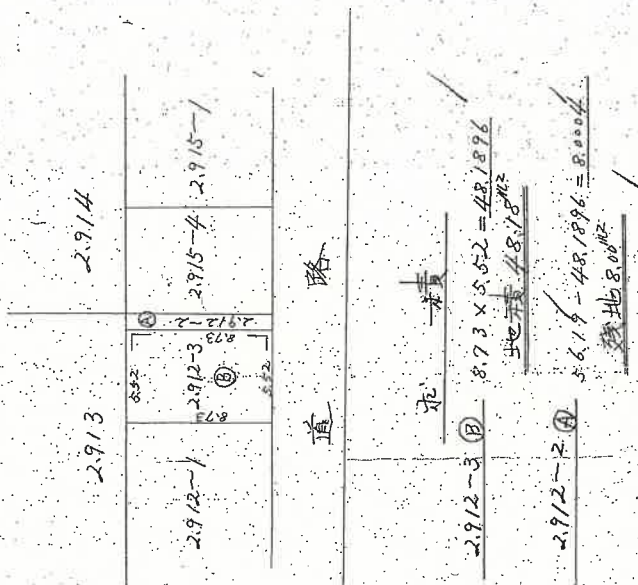
地番	2912-2 2,912-3	地
土地の所在	新津市大字新津字西ノ町	

新潟市新津本町二丁目 本町又丁目

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市秋葉区」に変更

1980年12月10日

昭和42年10月15日	作製者		申請人	
作製年月日	作製者		申請人	



縮尺	1/300	(全國土地家屋調査士会連合会紙)	042695
----	-------	------------------	--------

新潟地方法務局新津支局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和58年6月7日

363

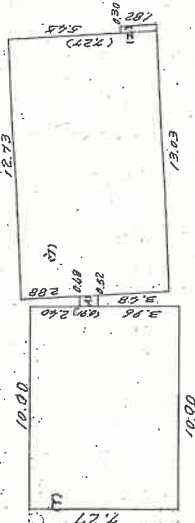
各階平面図

建物図面

家屋番号 29112番 物件5

建物の所在 新津市本町二丁目29112番地1, 29112番地2

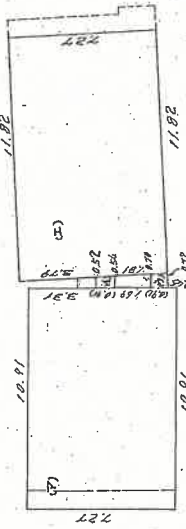
1 階



床面積

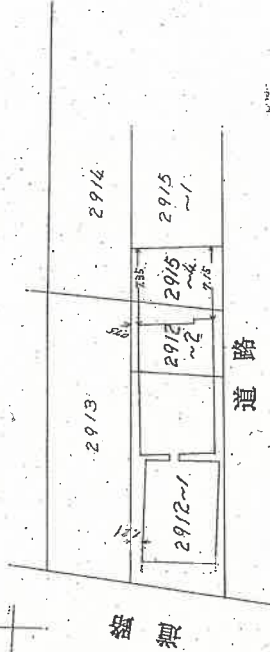
$$\begin{aligned} \text{a)} & 10.00 \times 7.27 = 72.7000 \\ \text{b)} & 0.91(0.48 + 0.52) \times 1/2 = 0.4550 \\ \text{c)} & 12.73 \times 7.27 = 92.5471 \\ \text{d)} & 0.30 \times 1.82 = 0.5460 \\ & \text{166.2481} \end{aligned}$$

2 階



床面積

$$\begin{aligned} \text{a)} & 10.91 \times 7.27 = 79.3157 \\ \text{b)} & 0.91(0.52 + 0.54) \times 1/2 = 0.4823 \\ \text{c)} & 0.91(0.70 + 0.72) \times 1/2 = 0.6461 \\ \text{d)} & 11.82 \times 7.27 = 85.9314 \\ & \text{166.3755} \end{aligned}$$



作製者

58年6月2日 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 022183

022174

昭和58年6月7日登記

登記年月日：昭和58年6月7日

364

各階平面図

各階平面図

建物図

家屋番号 2:9:12番1
物件5

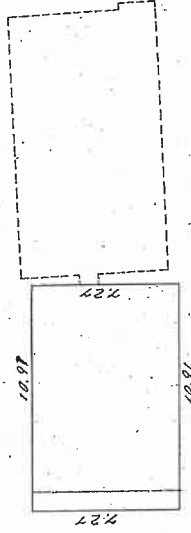
建物の所在 新津市本町二丁目2:9:12番地1、2:9:12番地2

新津市新津本町二丁目 平成19年4月1日区制施行により、

「新潟市秋葉区」に変更

3階

2/2



床面積

$$10.91 \times 7.27 = 79.3157 \text{ M}^2$$

4階



床面積

$$1.99 \times 2.49 = 4.9551 \text{ M}^2$$

作製者

昭和58年6月2日作製

縮尺

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会 022184 022175

昭和58年6月7日登記

新潟地方方法務局新津支局備付図面写し

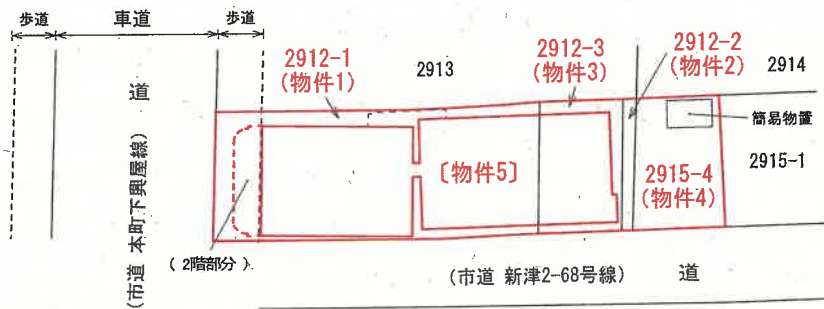
(2/2)

請求番号：13-3

(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



①

➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆
「評価人作成」

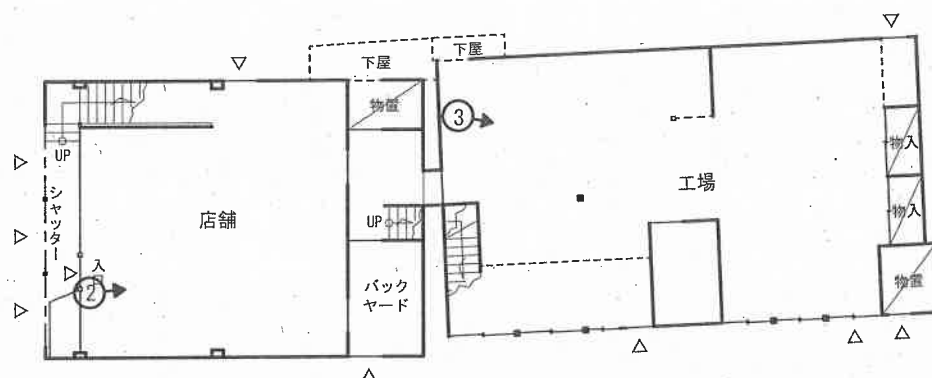
所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目2912番地1、2912番地3
 種 類 店舗・居宅・工場
 構 造 鉄骨コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺4階建
 縮 尺 1/200

延 面 積 約421.87 m²
 1階登記面積 166.24 m²
 2階登記面積 166.37 m²
 2階増築面積 約5 m²
 3階登記面積 79.31 m²
 4階登記面積 4.95 m²

[物件5]



1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



(増築面積)

$$5.15 \times 0.91 = 4.6865$$

$$0.91 \times 0.91 \times 3.14 \times 1/4 = 0.6500585$$

$$0.91 \times 0.91 \times 3.14 \times 1/4 = 0.6500585$$

$$5.986617 \rightarrow \text{約 } 5 \text{ m}^2$$

○➤ 印は写真撮影位置、方向

執行官加筆
 「評価人作成」

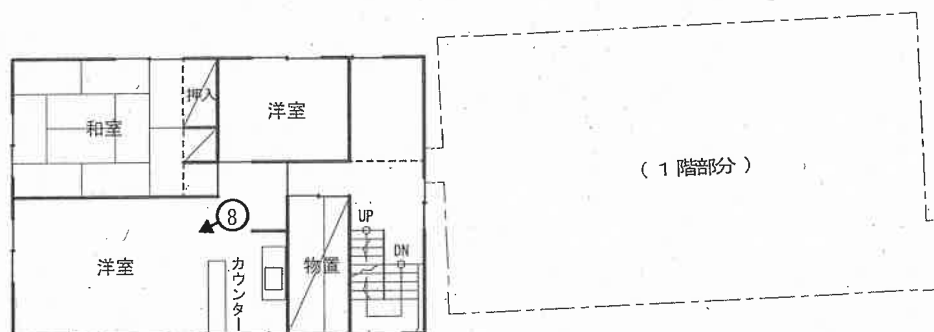
所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目2912番地1、2912番地3
種 類 店舗・居宅・工場
構 造 鉄骨コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺4階建
縮 尺 1/200

延 面 積 約421.87 m²
1階登記面積 166.24 m²
2階登記面積 166.37 m²
2階増築面積 約5 m²
3階登記面積 79.31 m²
4階登記面積 4.95 m²

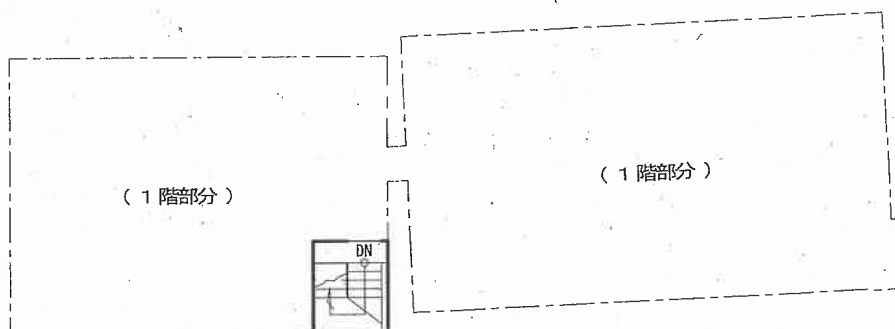
〔物件5〕



3 階 間 取 図



4 階 間 取 図



○➤ 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

令和 7 年 (ケ) 第 98 号
令和 8 年 8 月 21 日 現地調査
令和 8 年 8 月 24 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

立 川 健 三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,480,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 1,380,000 円
2 (土地)	金 30,000 円
3 (土地)	金 170,000 円
4 (土地)	金 200,000 円
5 (建物)	金 700,000 円

- 1 一括価格は、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2～4の土地の内訳価格は物件5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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 積	在 番 目 積 新潟市秋葉区新津本町二丁目 2912番1 宅地 171.90平方メートル	本土地の西側約3mが歩道 (アーケード) に供されている。
2	所 地 地 地 積	在 番 目 積 新潟市秋葉区新津本町二丁目 2912番2 宅地 8.00平方メートル	同左。
3	所 地 地 地 積	在 番 目 積 新潟市秋葉区新津本町二丁目 2912番3 宅地 48.18平方メートル	同左。
4	所 地 地 地 積	在 番 目 積 新潟市秋葉区新津本町二丁目 2915番4 宅地 54.97平方メートル	同左。
5	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	在 2912番地1、2912番地2 2912番1 店舗・居宅・工場 鉄骨コンクリート・木造陸屋根・ 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺4階建 1階 166.24平方メートル 2階 166.37平方メートル 3階 79.31平方メートル 4階 4.95平方メートル	調査の結果、所在する地番は 「2912番地1、2912番地3」で ある。また、2階に若干の増 築があり、床面積は以下のと おりである。 1階 166.24m ² 2階 約171.37m ² (増築面積 約5m ²) 3階 79.31m ² 4階 4.95m 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1～4）

位 置 ・ 交 通	JR信越本線「新津」駅の南東方、道路距離にして約500mの地点に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、新潟市秋葉区の市街地中心部、JR新津駅から延びる県道新津停車場線と県道新津・村松線とを接続する幹線市道沿いに、既存の店舗、金融機関、事務所、店舗併用住宅等が建ち並び既成商業地域（商店街）である。 JR新津駅から徒歩圏内にある新津地区の中心商業地域であるが、郊外型店舗への顧客流出に伴う客足の減少、繁華性の減退が続いており、空き店舗や駐車場などの暫定利用も散見されている。立地条件や行政的条件から用途の多様性を有する地域であるが、当面は現在の地域環境が維持されると予測される。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 —
画 地 条 件	物件1～4の土地は、西側現況幅員約16.5～16.8m市道、南側幅員約4.5～5.0m市道にほぼ等高に接面する、有効宅地部分の西側現況間口約8.5m、現況奥行約31mのほぼ長方形の平坦な画地である。 本一体地の西側約3mが歩道（アーケード）に供されている。 角地。規模：283.05㎡（登記）。	
接 面 道 路	・西側現況幅員約16.5～16.8m舗装市道 （本町下興屋線、建築基準法42条1項1号に該当、 その他特記事項参照） ・南側幅員約4.5～5.0m舗装市道 （新津2-68号線、建築基準法42条1項1号に該当）	

土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～4の土地は一体となって、主に物件5の建物の敷地として利用されている。 物件1の西側約3mが歩道（アーケード）となっており、物件2、4は舗装された駐車場となっている。また、物件4の北東側に簡易物置が設置されている。（附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照。） 物件1の土地利用に際して、特段の契約及び金銭の授受等はなく、物件5の建物の占有権原は使用借権である。（詳細については「現況調査報告書」参照。） 北側隣接地は店舗等の敷地、東側隣接地は住宅地となっている。隣接地境界には側溝や塀が設置されており、現況に基づく境界に特段の問題は確認されなかった。
供給処理施設	上水道 あり（引込み済） 都市ガス あり（引込み済） 下水道 あり（引込み済）
特記事項	・西側接面市道（本町下興屋線）について 本一体地が西側で接面する本町下興屋線は、市道認定されている車道部分と沿接地が提供した歩道（アーケード、片側約3m、両側約6m）部分によって構成されている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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	昭和36年12月12日新築（以下、登記上） 昭和40年11月30日増築、種類・構造変更 昭和55年4月日不詳種類変更 床面積錯誤、昭和45年6月日不詳一部取毀 昭和53年9月30日構造変更、増築 経過年数 約64.5年 経済的残存耐用年数 約 0年（経済的耐用年数をほぼ満了している）
主 た る 仕 様	構 造	鉄骨コンクリート造、木造
	屋 根	陸屋根アスファルト防水、亜鉛メッキ鋼板、瓦
	外 壁	吹付タイル、角波カラー鋼板、
	内 壁	クロス、化粧合板、下地ボード、砂壁
	天 井	クロス、石膏ボード、銘木合板
	床	フローリング、Pタイル、コンパネ、畳
	設 備	電気、給排水衛生（バス、トイレ）
	そ の 他	－
床 面 積（現 況）	1階 166.24㎡ 3階 79.31㎡ 延べ 約421.87㎡	2階 約171.37㎡（増築面積約5㎡） 4階 4.95㎡
現 況 用 途 等	階 層	4階
	現況用途	店舗・居宅・工場
	間 取 り	店舗＋居宅部分7DK＋工場＋物置等 （附属資料「間取図」参照）
建 物 の 品 等	劣る 鉄骨コンクリート及び木造部分で構成された老朽化した建物であり、使用資材・施工の程度ともに安価な仕様・仕上げとなっている。設備水準も旧式であり、建物の品等は劣ると判断される。	
保守管理の状態	劣る 店舗部分の外壁塗装などが、適宜行われていた様であるが、新築後半世紀以上が経過しているため、各所で雨漏りが確認されるなど経年による建物全体の老朽化、損傷、汚れ、設備の陳腐化が顕著である。	

建物の利用状況	建物所有者が店舗・居宅・工場（空き）として使用している。 （詳細については「現況調査報告書」参照。）
特 記 事 項	本建物は旧耐震基準の建物である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4(土地)

物件1～4一体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た。

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	48,600	1.02	171.90	0.54	4,600,000
2	48,600	1.02	8.00	0.54	210,000
3	48,600	1.02	48.18	0.54	1,290,000
4	48,600	1.02	54.97	0.54	1,470,000
合 計					7,570,000

ア 標 準 価 格

近隣地域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)から規準し、地価水準及びその動向を勘案して、標準価格を上記のとおり査定した。

地価公示地 新潟秋葉 5-1 を規準した価格

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した標準価格
 $50,200\text{円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/102 \times 100/100 \approx 48,600\text{円/㎡}$

◇ 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 : 角地 +2%

◇ 地 域 格 差 : なし。

イ 個 別 格 差 : 角地 +2%

標準価格査定に際して採用した上記公示地は、本物件と同一近隣地域に存しており、その標準価格は道路負担を前提とした価格である。したがって、本物件において道路負担(歩道負担)による減価は行わない。

ウ 地 積 : 登記地積を採用した。

エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊し費用等を勘案して査定。

② 物件5(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、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	164,000	421.87	0.01	690,000

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約64.5年、経済的残存耐用年数 約0年、観察減価 80%、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。
- ・ 現価率 = [残価率 0.05 + (1 - 0.05) ×

$$\frac{\text{観察減価率}}{\{ \text{経済的残存耐用年数 約0年} / (\text{経過年数 約64.5年} + \text{経済的残存耐用年数 約0年}) \} }]$$

$$\times (1 - 0.8) = 0.01$$

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、さらに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 土地利用権等価格

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	4,600,000	0.00	使用借権	0
2	210,000	0.55	法定地上権	120,000
3	1,290,000	0.55	法定地上権	710,000
4	1,470,000	0.55	法定地上権	810,000
合 計				1,640,000

イ 敷地利用権割合：使用借権による敷地利用権割合は0(ゼロ)%と査定した。

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	4,600,000	0	—	1.00	0.30	1,380,000
2	210,000	-120,000	—	1.00	0.30	30,000
3	1,290,000	-710,000	—	1.00	0.30	170,000
4	1,470,000	-810,000	—	1.00	0.30	200,000
5	690,000	+1,640,000	—	1.00	0.30	700,000
一括価格(合計)						2,480,000

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：必要なし。

オ 競売市場修正率：前記「第2 評価の条件」記載の競売市場の特殊性による修正率並びに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し出がなかった事実等をも考慮して、競売市場修正率を上記のとおり査定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地（新潟秋葉5-1）

所 在：新潟市秋葉区新津本町2丁目1999番3外
住居表示「新津本町2-4-15」

位 置：JR「新津」駅まで道路距離約450mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

標 準 価 格：50,200 円／m²

地 積：796m²

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガス

接 面 道 路：東側幅員約16.5m舗装市道、北側道

用 途 指 定 等：市街化区域

商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、準防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗、銀行等が建ち並ぶ中心商業地域。

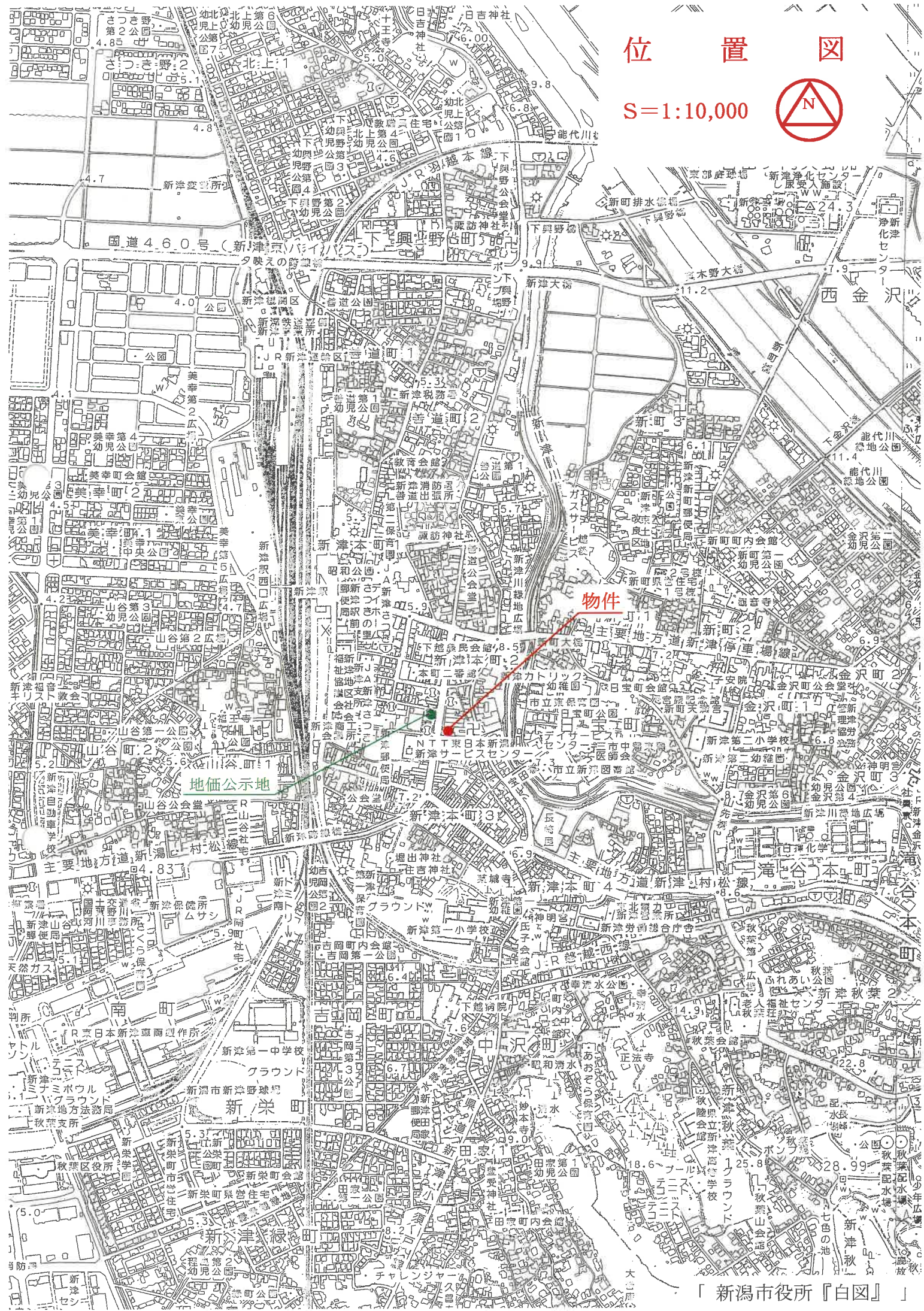
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図(概略)
- 6 間取図

以 上

位置図

S=1:10,000



物件

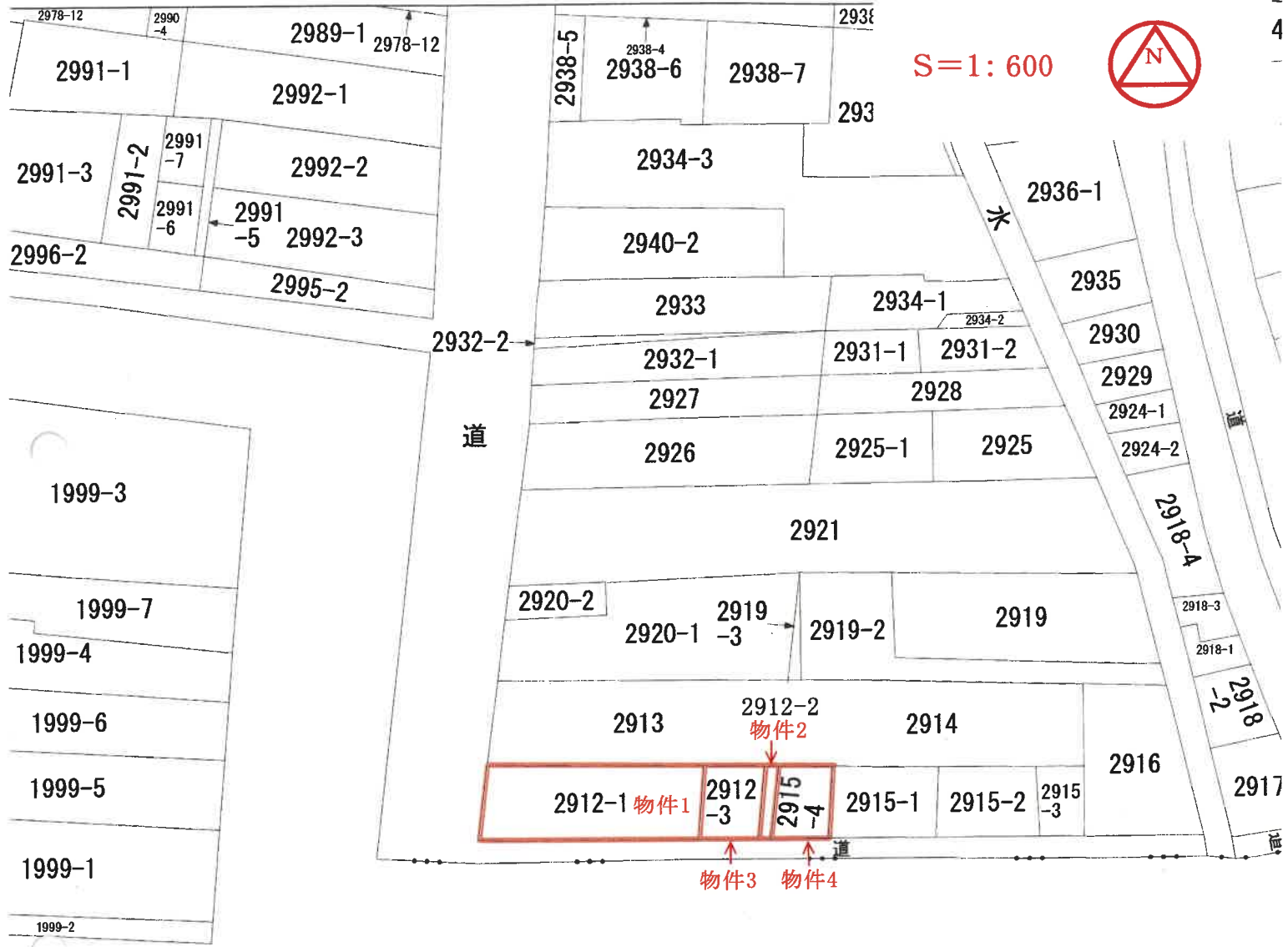
地価公示地

「新潟市役所『白図』」

ハ (2476-1+24 76-2) = 2912-2

公 図 写 し

S=1: 600



昭和四十年 三月

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9月4日 新潟地方財務局 新津支局

登記官

363

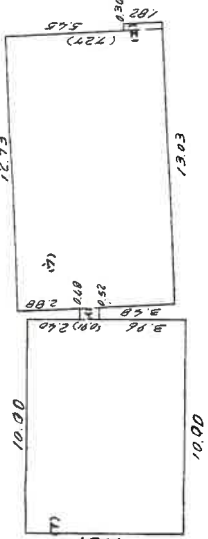
各階平面図

建物図面

家屋番号 2912番1

建物の所在 新津市本町二丁目2912番地1, 2912番地2

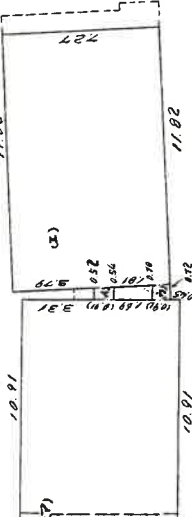
1 階



床面積

$$\begin{aligned} \text{① } 10.00 \times 7.27 &= 72.7000 \\ \text{② } 0.91(0.48 + 0.52) \times \frac{1}{2} &= 0.4550 \\ \text{③ } 12.73 \times 7.27 &= 92.5471 \\ \text{④ } 0.30 \times 1.82 &= 0.5460 \\ \hline &166.2481 \end{aligned}$$

2 階

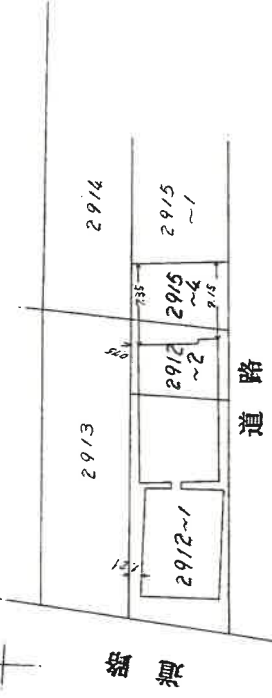


床面積

$$\begin{aligned} \text{① } 10.91 \times 7.27 &= 79.3157 \\ \text{② } 0.91(0.52 + 0.54) \times \frac{1}{2} &= 0.4823 \\ \text{③ } 0.91(0.70 + 0.72) \times \frac{1}{2} &= 0.6461 \\ \text{④ } 11.82 \times 7.27 &= 85.9314 \\ \hline &166.3755 \end{aligned}$$

平成19年4月1日区制施行により,
[新潟市秋葉区]に変更

1/2
物件5



作製者

年 6 月 2 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 022174

(昭和)平成58年6月7日登記

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

登記年月日：昭和58年6月7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7年9月4日 新潟県地方事務局新津支局

登記簿



334

各階平面図

各階平面図

建物図面

家屋番号 2912番1

建物の所在

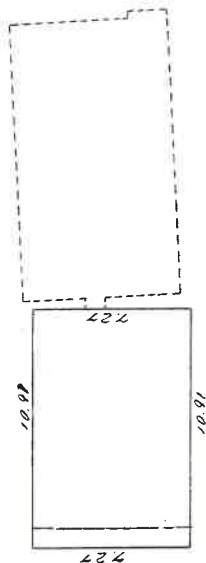
新津市本町二丁目2912番地1, 2912番地2

新津市新津本町二丁目 平成19年4月1日区制施行により,
[新潟市秋葉区]に変更

3階

2/2

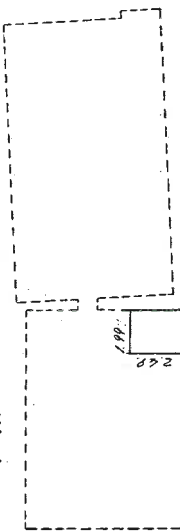
物件5



床面積

$$10.91 \times 7.27 = 79.3157 \text{ M}^2$$

4階



床面積

$$1.99 \times 2.49 = 4.9551 \text{ M}^2$$

作製者

58年6月2日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/250

新潟県土地家屋調査士会 022184 022175

昭和58年6月7日登記

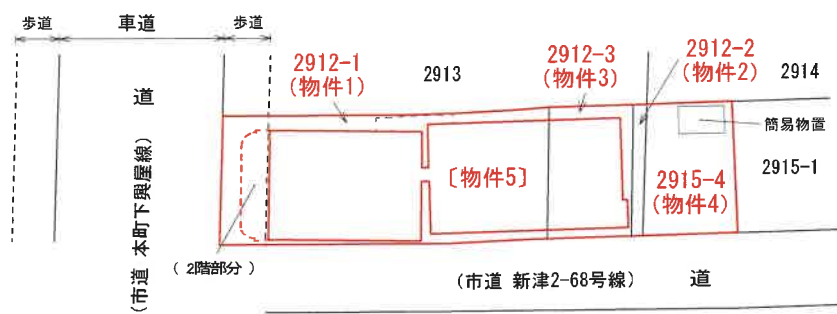
地図整理番号：M04386

(2/2)

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

土地建物位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



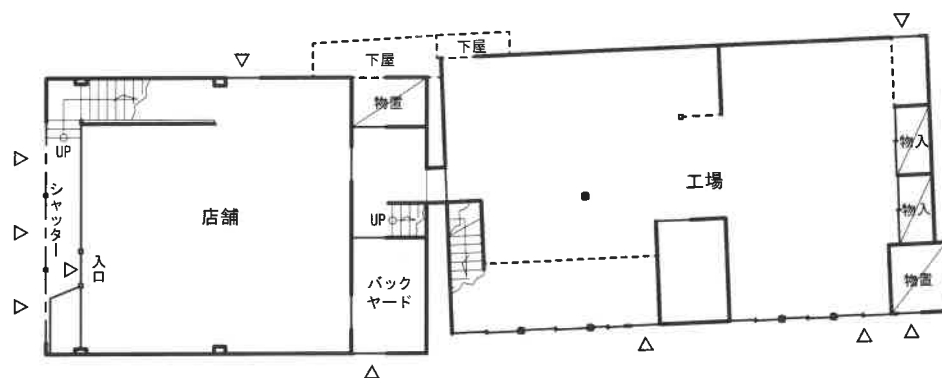
所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目2912番地1、2912番地3
種 類 店舗・居宅・工場
構 造 鉄骨コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺4階建
縮 尺 1/200

延 面 積 約421.87 m²
1階登記面積 166.24 m²
2階登記面積 166.37 m²
2階増築面積 約5 m²
3階登記面積 79.31 m²
4階登記面積 4.95 m²

〔物件5〕



1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



(増築面積)

$$5.15 \times 0.91 = 4.6865$$

$$0.91 \times 0.91 \times 3.14 \times 1/4 = 0.6500585$$

$$0.91 \times 0.91 \times 3.14 \times 1/4 = 0.6500585$$

$$5.986617 \rightarrow \underline{\underline{\text{約 } 5 \text{ m}^2}}$$

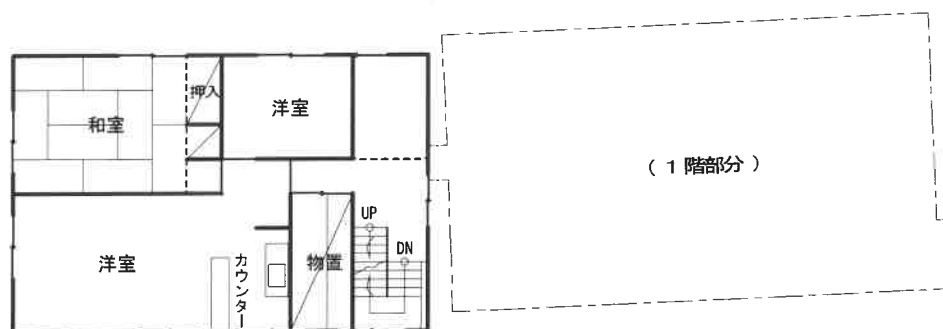
所 在 新潟市秋葉区新津本町二丁目2912番地1、2912番地3
種 類 店舗・居宅・工場
構 造 鉄骨コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板・瓦葺4階建
縮 尺 1/200

延 面 積 約421.87 m²
1階登記面積 166.24 m²
2階登記面積 166.37 m²
2階増築面積 約5 m²
3階登記面積 79.31 m²
4階登記面積 4.95 m²

〔物件5〕



3 階 間 取 図



4 階 間 取 図

