

## 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<br>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<br>場 所 新潟地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                  | 日 時 令和 8 年 12 月 21 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 新潟地方裁判所民事部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                                | 令和 8 年 12 月 9 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 12 月 11 日 午後 4 時 00 分まで                                                             |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 3    | 160,000<br>128,000     |          | 32,000     | 8,483    | 1,696    |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

|   |     |                  |
|---|-----|------------------|
| 3 | 所 在 | 新潟市西蒲区曾根字江向      |
|   | 地 番 | 1 1 5 番          |
|   | 地 目 | 宅地               |
|   | 地 積 | 7 8 . 3 5 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9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

【物件番号3】

本件土地につき、以下の売却対象外の未登記建物のために法定地上権が成立する。

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 約39平方メートル

## 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【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

|     |   |              |
|-----|---|--------------|
| 3 所 | 在 | 新潟市西蒲区曾根字江向  |
| 地   | 番 | 1 1 5 番      |
| 地   | 目 | 宅地           |
| 地   | 積 | 78.35 平方メートル |





令和7年(ケ)第6,6号  
令和7年11月21日受理  
令和7年12月**26**日提出

# 現況調査報告書

## (物件3)

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 新潟市西蒲区曾根字江向  
地 番 115番  
地 目 宅地  
地 積 78.35平方メートル



(土地用)

|                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |  |
|-----------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 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) 付 近                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |  |
| <b>土 地</b>            |  | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |  |
| 現 況 地 目               |  | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件      ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件      ）<br><input type="checkbox"/> 雑種地（物件      ） <input type="checkbox"/> 山林（物件      ）<br><input type="checkbox"/> 田（物件      ） <input type="checkbox"/> 畑（物件      ） <input type="checkbox"/> 農地（物件      ）<br><input type="checkbox"/>                            |  |  |  |  |  |
| 形 状                   |  | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                        |  |  |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況  |  | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を共有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |  |  |  |  |
| そ の 他 の 事 項           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分  |  | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                  [                  地方裁判所                  支部    令和        年( )第        号<br>保管開始日    令和        年        月        日 ]                                                                                                                                         |  |  |  |  |  |
| <b>建 物</b><br>(目的外建物) |  | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |  |
| 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

(目的外建物用〈単独〉)

| 目的外建物の概況 (物件3関係) |                                                                                                                                                                                      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在              | 新潟市西蒲区曾根字江向                                                                                                                                                                          |
| 家 屋 番 号          | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>                                                                                                                |
| 種 類              | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫 |
| 構 造              | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建                                                                                                                                                                       |
| 床 面 積 ( 概 略 )    | 約 3 9 平方メートル                                                                                                                                                                         |
| 所 有 者            | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明                                                                            |
| 建 築 時 期          | <input checked="" type="checkbox"/> 平成 1 0 年 (課税台帳上の建築年月日) ころ<br><input type="checkbox"/> 不明                                                                                         |
| 建 築 者            | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B) <input type="checkbox"/> 不明                                                                              |
| そ の 他 の 事 項      | 1 本建物はHが占有している。<br>2 なお、本建物は、現存しない家屋番号 2 5 5 番の建物の未登記附属建物として課税されていたものと思われる。                                                                                                          |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

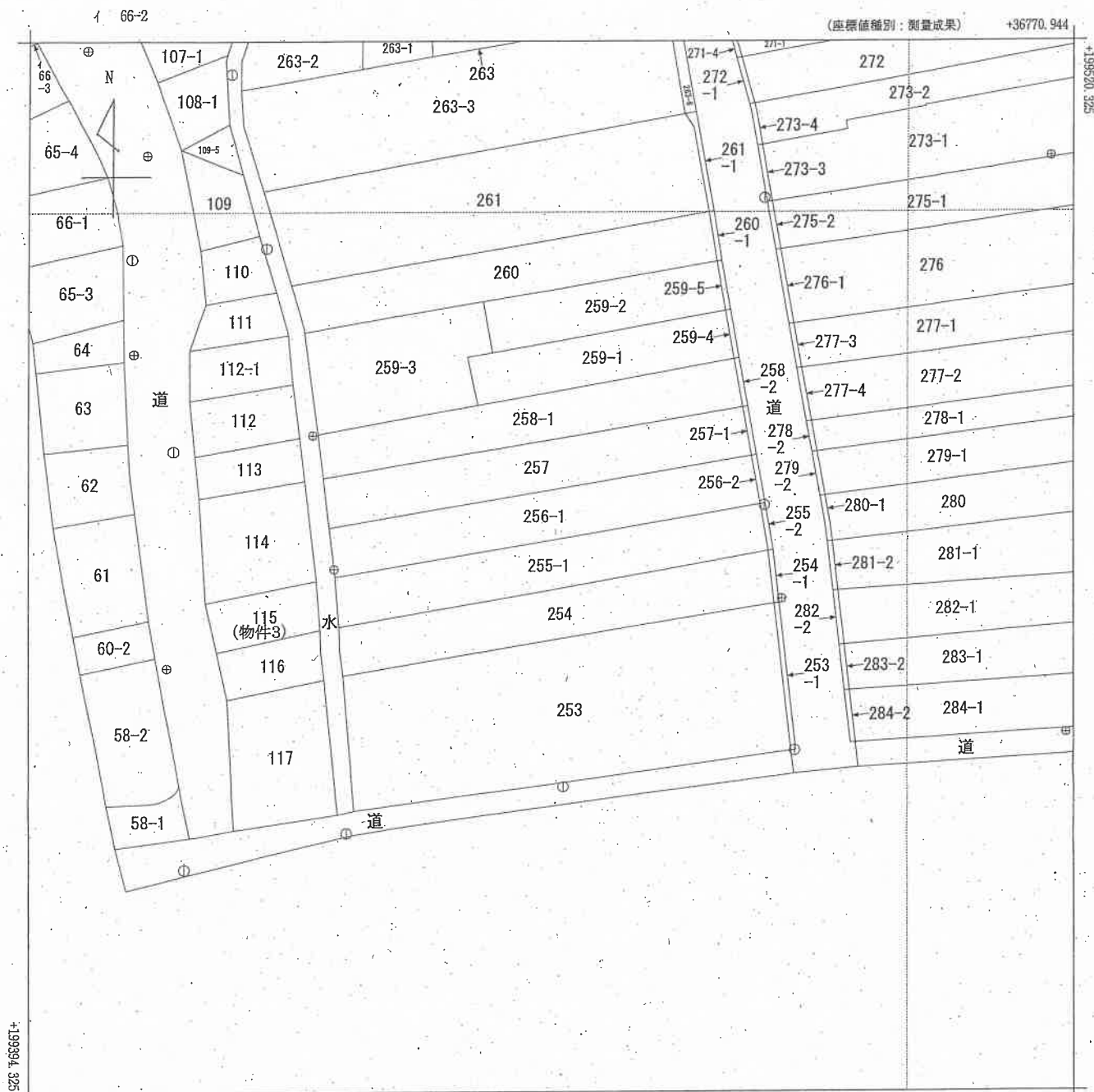
| 関係人の陳述等            |                                                                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)  | 陳述内容等                                                                                                                              |
| ■ A<br>(共有者)       | Bは亡父である。Cは亡祖父である。Dは母である。E、F、Gは姉の子である。                                                                                              |
|                    | <p>物件3の土地にある車庫は、Bが所有していた建物で、相続人が相続したものということでよいと思う。</p> <p>現在、目的外建物は、叔父（父の弟）のHが使っている。鍵が掛かっている所以中の状況は分からない。</p>                      |
| ■ H<br>(目的外建物の占有者) | <p>目的外建物は、以前していた板金の仕事道具やタイヤなどを置く倉庫として私が使用している。</p> <p>家賃は支払っていない。ただし、土手の使用料として地域振興局に支払う分として、Dに年間8000円程度を支払っていたことがある。今は支払っていない。</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)

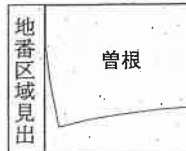
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 調 査 の 場 所 等         | 調 査 の 方 法 等                    |
| 7年11月25日 (火)<br>11:15-11:15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 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 |
| 7年11月25日 (火)<br>11:52-12:01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 受命物件3～5所在地          | 概観調査、写真撮影                      |
| 7年11月25日 (火)<br>12:06-12:23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 所有者の住所地             | Aから占有関係等を聴取                    |
| 7年11月26日 (水)<br>9:00-9:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 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・各階平面図の受領 |
| 7年11月26日 (水)<br>10:22-11:10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 新潟市役所資産税第2分室        | 家屋見取図及び課税台帳取得                  |
| 7年11月28日 (金)<br>11:49-12:13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 受命物件3～5所在地、I及びJの住所地 | 写真撮影、Iから占有関係等を聴取、Jから占有関係等を聴取   |
| 7年12月2日 (火)<br>16:16-16:28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Hの住所地               | Hから占有関係等を聴取                    |
| 7年12月17日 (水)<br>9:59-10:16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 受命物件3～5所在地          | 計測、写真撮影                        |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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



+36645.944 (座標値種別: 測量成果)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

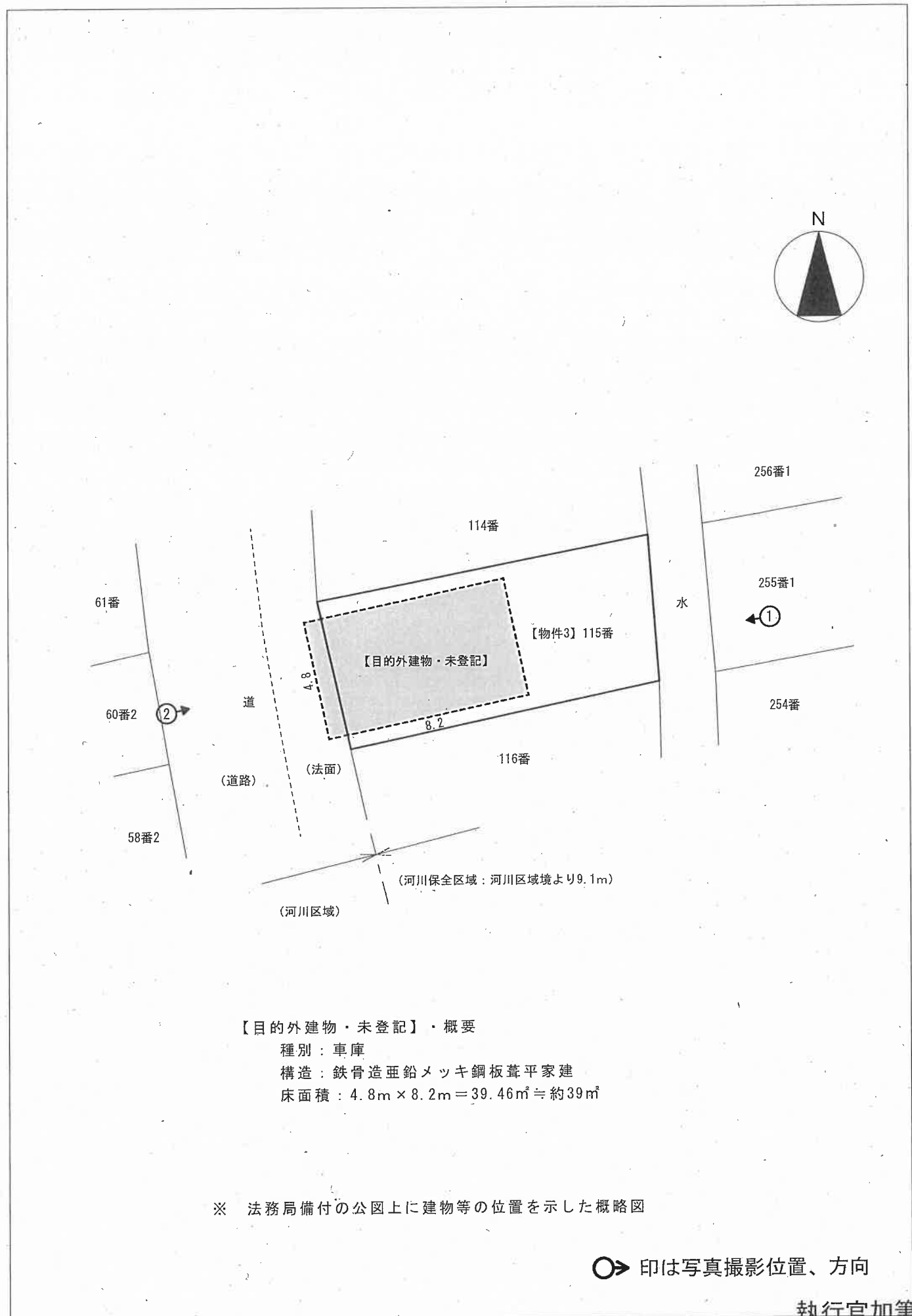


|       |         |              |    |           |           |    |              |      |    |     |
|-------|---------|--------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 新潟市西蒲区曽根字六ノ町 |    |           |           | 地番 | 255番1        |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500   | 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) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成19年8月 |              |    | 備付年月日(原図) | 平成20年2月5日 |    |              | 補記事項 |    |     |

新潟地方法務局備付図面写し  
(執法官加筆)  
A3版をA4版に縮小

請求番号: 39-4  
(1/1)

公用



【目的外建物・未登記】・概要

種別：車庫

構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：4.8m × 8.2m = 39.46㎡ ≒ 約39㎡

写真1



写真2



令和 7年(ケ)第 66号 **B**

## 求 意 見 書

本 山 純 一 殿

令和 8年 9月17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につき、売却を実施させても適法な買受けの申出がなかったため、貴職から提出された評価書に基づく売却基準価額を別紙のとおり変更することについて、貴職の意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記の意見書に意見を記載して提出してください（FAX番号 [REDACTED]）。

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。  
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 9月19日  
評価人

本 山 純 一



令和 7 年 (ケ) 第 66 号

## 物 件 目 録

3 所 在 新潟市西蒲区曾根字江向  
地 番 115 番  
地 目 宅地  
地 積 78.35 平方メートル





令和 7 年（ケ）第 66 号

令和 7 年 12 月 17 日現地調査

令和 7 年 12 月 24 日評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書  
(物件 3)

評価人 不動産鑑定士

本 山 純 一

## 第1 評価額

| 物件番号  | 評価額         |
|-------|-------------|
| 3(土地) | 金 260,000 円 |

## 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無いこと等)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、民事執行法第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、ほぼ登記簿と同じ。)

| 番号   | 所在等                                                                                                                        | 登記簿上                                               | 現況 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----|
| 3    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                   | 新潟市西蒲区曾根字江向<br>115 番<br>宅地<br>78.35 m <sup>2</sup> | 同左 |
| 特記事項 |                                                                                                                            |                                                    |    |
|      | <p>・物件 3 上には、以下の目的外建物が存在する。</p> <p>【目的外建物・未登記】</p> <p>種類:車庫</p> <p>構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積:1 階 約 39 m<sup>2</sup></p> |                                                    |    |

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 位置・交通                                   | JR越後線「越後曽根」駅の北東方約 700m(道路距離)<br>曽根四番町バス停留所の北方 350m(道路距離)<br>(附属資料:位置図を参照)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |
| 付近の状況                                   | 近隣地域は、新潟市西蒲区曽根地区内の車庫、倉庫、戸建住宅等が見られる地域を形成している。                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |
| 主な公法上の規制等<br>(道路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<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他規制                                                                                                                                                                                                                                                                             | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>200%<br>—<br>河川保全区域(特記事項参照) |
| 画地条件<br>(規模、形状等)                        | 西側市道に接面する間口約 6m、奥行約 13mのほぼ長形状の画地である。対象土地とは約 1.5m低く接面している状態となっている。                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |
| 接面道路                                    | 西側:幅員約 4.7m舗装市道(西川 1-624 号線)<br>→建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路に該当。                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等                         | 物件 3(土地)は、目的外建物の敷地として利用されている。<br>隣地は、北側、南側が車庫・倉庫、東側は水路となっている。                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |
| 供給処理施設                                  | 上水道<br>ガス<br>下水道                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 前面道路に配管あり、対象土地内に引き込み済。<br>前面道路に配管あり。<br>前面道路に配管あり。    |
| 特記事項                                    | <p>・物件 3 上には、以下の目的外建物が存在する。</p> <p>【目的外建物・未登記】</p> <p>種類:車庫、構造:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <p>床面積:1 階 約 39 m<sup>2</sup></p> <p>・対象土地の西側境界線から西側が河川区域となっており、西側境界線から東側へ 9.1mの範囲が河川保全区域となっている。</p> <p>・河川区域を利用している部分(車庫の乗入部分のほか目的外建物も利用している可能性がある。)は占用許可を受け、占用料(95～130 円/m<sup>2</sup>・年)を支払う必要がある。(詳細は新潟地域振興局地域整備部庶務課行政係に問合せのこと。)</p> |                                                       |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>補正率<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----------|--------------------|-----------|------------|------------------|---------------------|
| 3        | 19,100             | 0.85      | 78.35      | 0.95             | 1,210,000           |

#### ア 標準価格(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(又は新潟県地価調査基準地価格)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 新潟西蒲5-2を規(比)準した価格

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準価格} \\ 22,500\text{円/㎡} & \times & \frac{98.3}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{116.0} & \div & 19,100\text{円/㎡} \end{array}$$

- ・時点修正 : 地価公示標準地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 : 地価公示標準地は標準的画地であり、補正の必要なし。
- ・地域格差 : 街路条件、環境条件を考慮 +16%
- イ 個別格差 : 高低差 ▲15%
- ウ 地積 : 登記面積を採用
- 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費用等を勘案して査定した。

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物があることによる土地利用権等価格を控除し、競売市場修正等を施して、下記の通り求めた。

#### ① 敷土地利用権価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>ア | 土地利用等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----------|------------|--------------|-------|--------------------|
| 3        | 1,210,000  | 0.55         | 法定地上権 | 670,000            |

② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算(円)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ×<br>オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 3        | 1,210,000           | -670,000                        |                 | 0.70           | 0.70            | 260,000                   |

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 目的外建物が存することによる市場性修正 -30%

オ 競売市場修正率 : 前記「第2 評価条件」記載の競売市場の特殊性による修正率

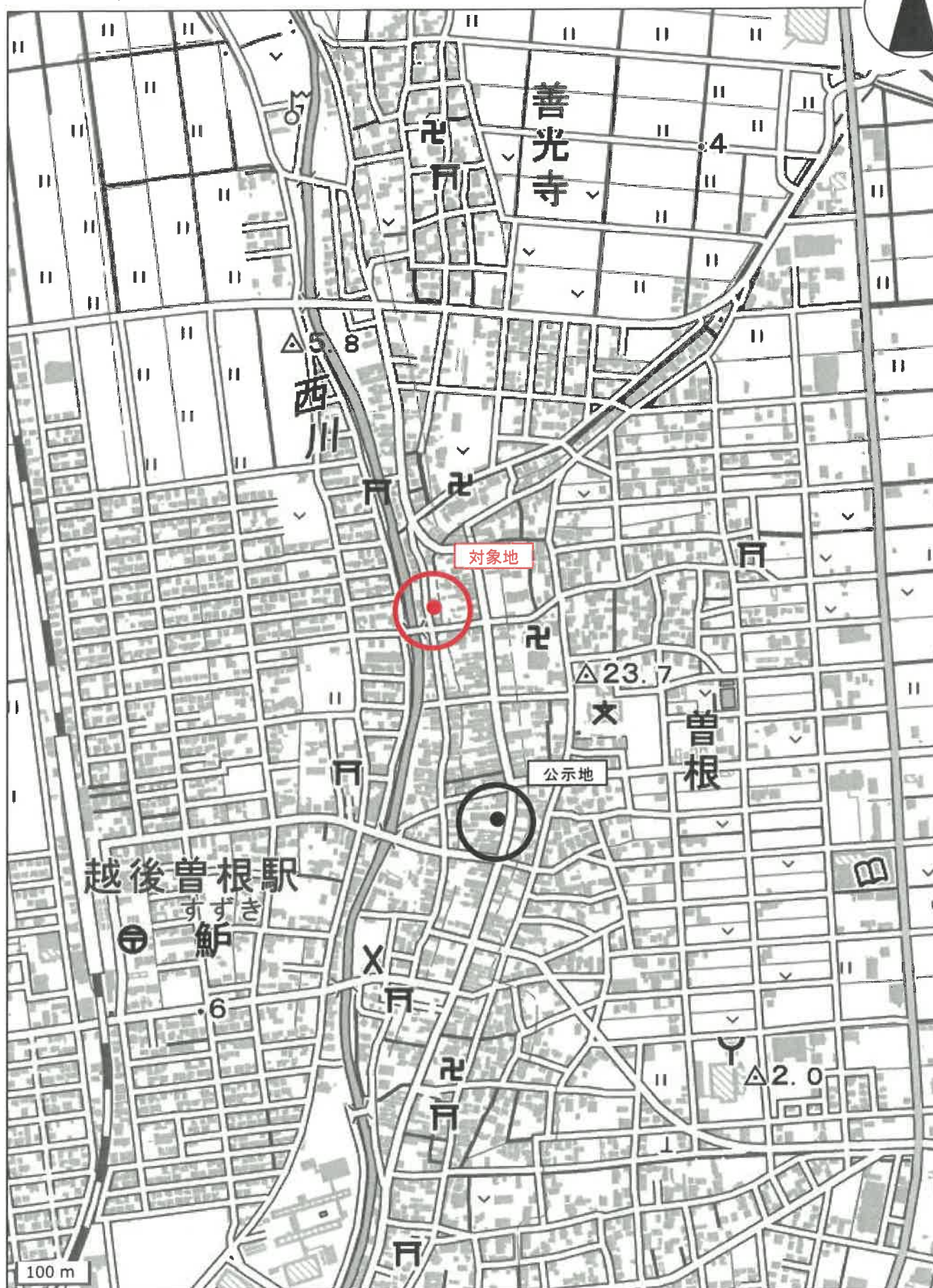
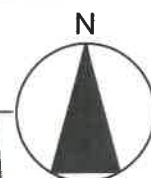
第6 参考価格資料

1 地価公示地の価格

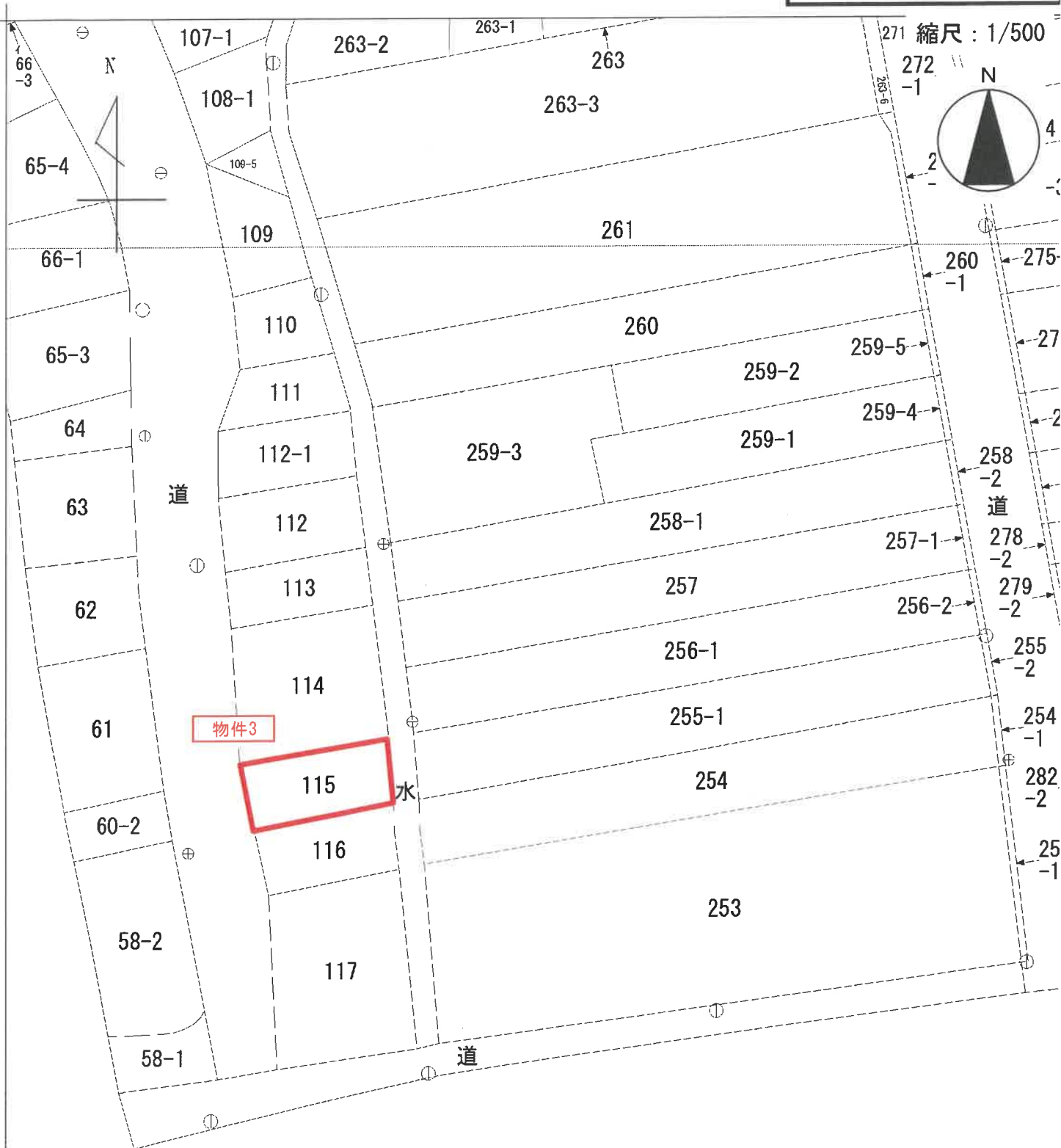
|        |                                |
|--------|--------------------------------|
| 標準地番号  | 新潟西蒲 5-2                       |
| 所在及び地番 | 新潟市西蒲区曾根字三ノ町 225 番 5 外         |
| 価格     | 22,500 円/㎡                     |
| 位置     | JR越後線越後曾根駅約 600m               |
| 価格時点   | 令和 7 年 1 月 1 日                 |
| 地積     | 1,032 ㎡                        |
| 供給処理施設 | 水道、ガス、下水                       |
| 接面街路   | 東側幅員 8m 県道                     |
| 用途指定等  | 市街化区域、近隣商業地域、建ぺい率 80%、容積率 200% |
| 地域の概要  | 低層の小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域            |

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(概略)



縮尺 : 1/500



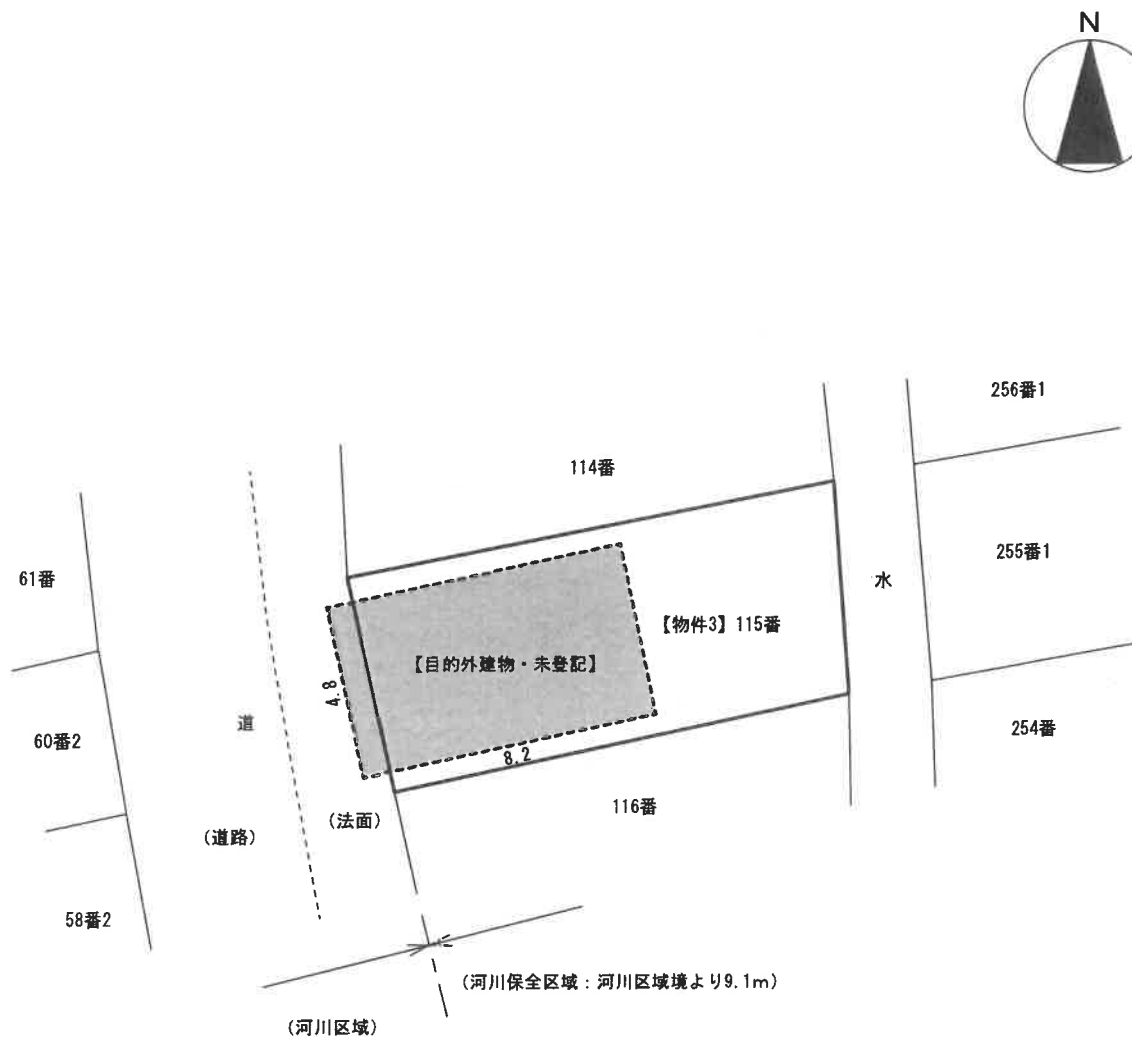
+199394.325

+36645.944

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土地交通省国土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。

土地建物位置関係図（概略） 縮尺：約1/200



【目的外建物・未登記】・概要

種別：車庫

構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積： $4.8\text{m} \times 8.2\text{m} = 39.46\text{m}^2 \approx 39\text{m}^2$

※ 法務局備付の公図上に建物等の位置を示した概略図