

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月21日
新潟地方裁判所民事部
裁判所書記官 小 川 智 巳

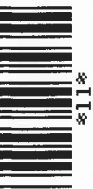
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 9月18日 午前 9時00分から 令和 8年 9月29日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月 5日 午前10時00分 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年10月19日 午前 9時30分 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年10月 7日 午前 9時00分から 令和 8年10月 9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 8月21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）
1～3	1,990,000 1,592,000	一括	398,000	22,608	5,998
1	950,000				
2	1,030,000				
3	10,000				



令和 7年(ケ)第 143号
令和 8年(ケ)第 27号

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区寺尾西四丁目 |
| | 地 番 | 6026番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.68平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西区寺尾西四丁目6026番地9 |
| | 家屋 番号 | 6026番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.04平方メートル
2階 32.57平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 12.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市西区寺尾西四丁目 |
| | 地 番 | 6026番19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 22平方メートル |



併合事件物件番号対照表

事件番号: 令和7年(ケ)第143号

令和8年(ケ)第27号

併 合 後 の 物 件 番 号	併 合 前 の 物 件 番 号	
	令和7年(ケ)第143号	令和8年(ケ)第27号
1	1	
2	2	
3		1

物 件 明 細 書

令和 8年 7月23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。

令和 7年(ケ)第 143号
令和 8年(ケ)第 27号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西区寺尾西四丁目 |
| | 地 番 | 6026番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 144.68平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 新潟市西区寺尾西四丁目6026番地9 |
| | 家屋 番号 | 6026番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.04平方メートル
2階 32.57平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 12.42平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|-------------|
| 3 | 所 在 | 新潟市西区寺尾西四丁目 |
| | 地 番 | 6026番19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 22平方メートル |





令和7年(ケ)第143号

令和8年2月4日受理

令和8年3月 5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 新潟市西区寺尾西四丁目
地 番 6026番9
地 目 宅地
地 積 144.68平方メートル

2 所 在 新潟市西区寺尾西四丁目6026番地9
家屋 番号 6026番9
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 68.04平方メートル
2階 32.57平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 12.42平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市西区寺尾西4丁目16番14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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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	6026番19の土地はAが所有する公衆用道路である。	
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住居（非居住、家財残置）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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月4日 (水) : - :	当庁	新潟市役所資産税課に資料請求書を送付
8年2月4日 (水) 14:14-14:23	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
8年2月4日 (水) 14:41-14:45	受命物件所在地	概観調査、写真撮影
8年2月5日 (木) : - :	当庁	Aに占有関係等照会書を送付
8年2月27日 (金) 9:55-10:40	受命物件所在地	立入調査 (B 立会)、写真撮影

(特記事項)

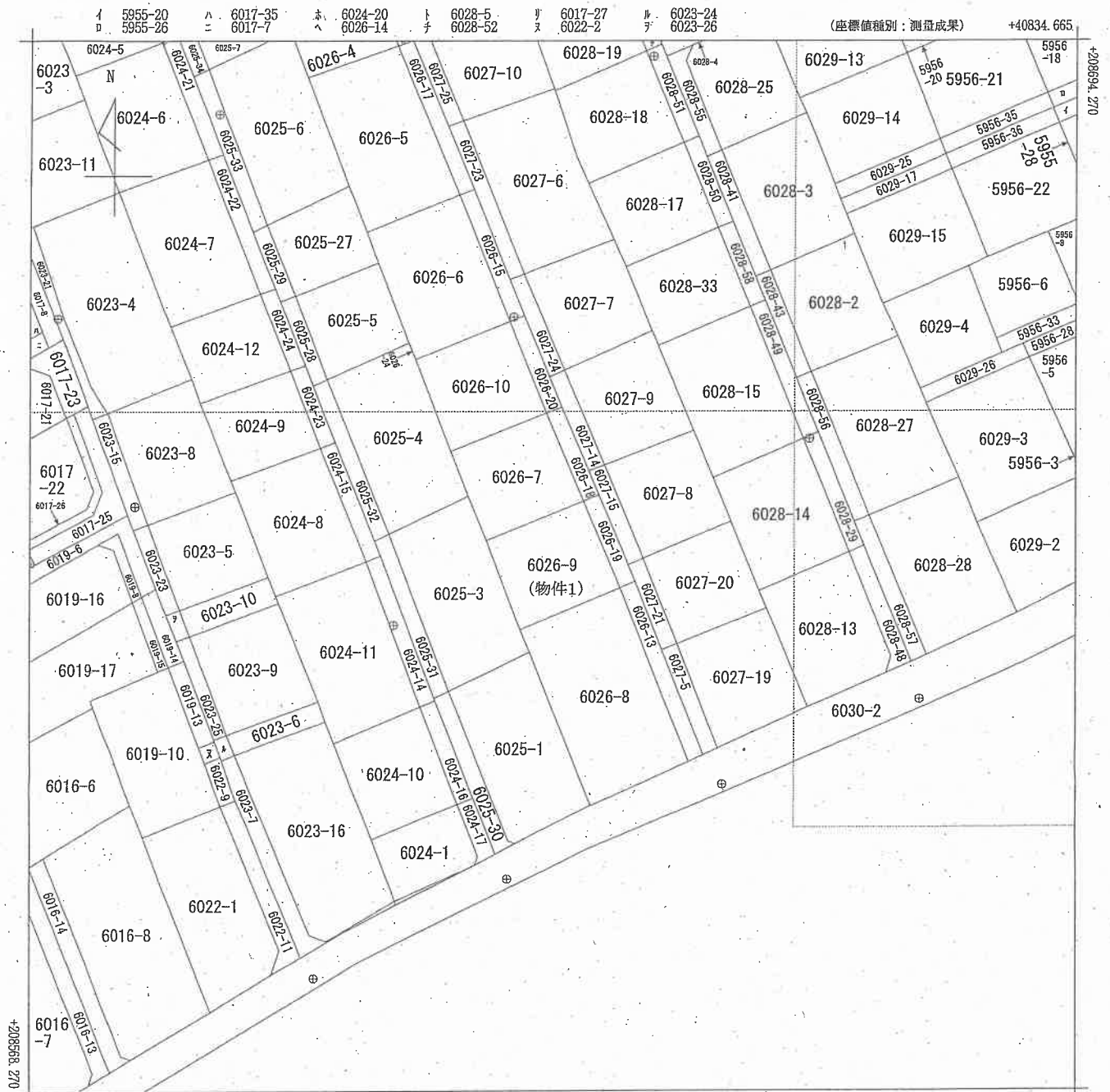
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年2月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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



(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 (touhokutaiheiyonouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出
寺尾西4丁目

請求部	所在	新潟市西区寺尾西四丁目				地番	6026番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図 (法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成17年3月14日			備付年月日 (原図)			補記事項			

新潟地方税務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成12年8月15日

148072

各階平面図

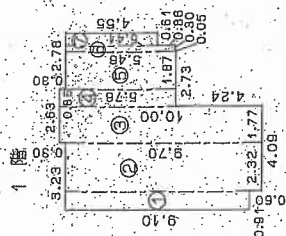
家屋番号 6026-9 (物件2)

建物図面

建物の所在

新潟市寺尾西四丁目6026番地9

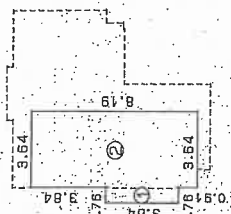
主たる建物



求積表

1)	0.91 x 9.10 =	8.2810
2)	2.32 x 9.70 =	22.5040
3)	1.77 x 10.00 =	17.7000
4)	0.86 x 5.76 =	4.9536
5)	1.87 x 5.46 =	10.2102
6)	0.30 x 5.41 =	1.6230
7)	0.61 x 4.55 =	2.7755
合計		68.0473
床面積		68.04 m²

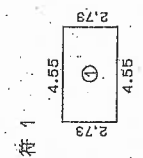
2階



求積表

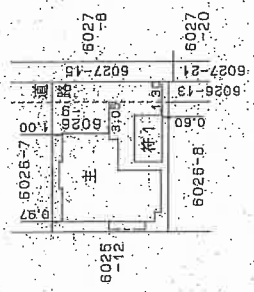
1)	0.76 x 3.64 =	2.7664
2)	3.64 x 8.19 =	29.8116
合計		32.5780
床面積		32.57 m²

附属建物



求積表

1)	4.55 x 2.73 =	12.4215
床面積		12.42 m²



2階部分

作製者

平成12年8月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

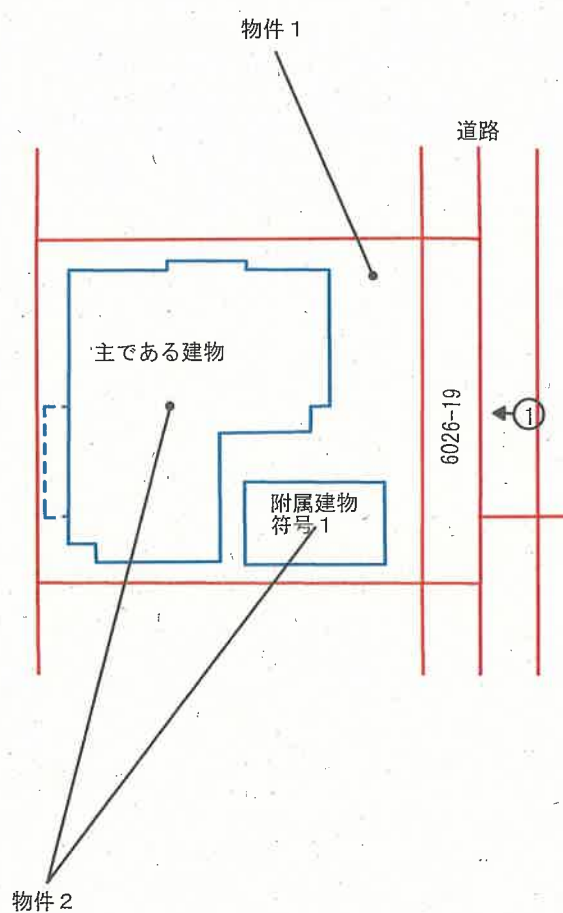
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 12年 8月 15日

土地建物位置関係図（概略）

S ≡ 1 / 2 5 0



○➡ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成

A circle with a shaded sector. The central angle of the sector is labeled with the letter 'n'.

物入 押入 和室 台所 浴室 玄関 トイレ 廊下 和室 押入 車庫 床の間 物入

① ② ③ ④ ⑤ ⑥

物入

洋室

5 廊下

物入 物入

和室

物入

執行官作成

写真 1



写真 2



写真 3





写真 4



写真 5



写真 6



令和8年(ケ)第27号
令和8年5月7日受理
令和8年6月1日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 小野 敏 幸

(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 新潟市西区寺尾西四丁目
地 番 6026番19
地 目 公衆用道路
地 積 22平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	新潟市西区寺尾西4丁目16番14号付近	
土地	1	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が公衆用道路として、隣地所有者らと共に、公道へ通ずる道路として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が田を耕作して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	1 本件土地の北西角と南角に金属標があり、隣地との境界を示していると思われる。 2 本件土地は、隣地(地番:6026番13, 6027番21、同番5外)と共にアスファルト舗装されて、南東側にある公道(地番:6030番2)へ通ずる道路になっている。 3 本件土地の西側は、隣地(地番:6026番9、地目:宅地、所有者:A(本件土地所有者))と接している。 以上	
執行官保管の仮処分	☒ なし ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]	
建物 (目的外建物)	☒ なし ☐ 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	☐ 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月12日 (火) 12:49-12:54	物件所在地	状況確認、概測、写真撮影
8年5月13日 (水) : -:	当庁	新潟市役所資産税課管理係宛て固定資産評価証明書等 申請書郵送 (返信用封筒添付)
8年5月13日 (水) 11:21-11:30	新潟地方法務局	登記事項要約書等申請
年月日 () : -:		
年月日 () : -:		
年月日 () : -:		
年月日 () : -:		

(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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

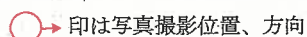
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 6024-20 ハニ 6028-52 ホ 6016-7 ト 6017-23 リ 6022-2 ル 6023-26
ロ 6028-44 ニ 6016-13 ヘ 6017-22 チ 6017-26 ヌ 6023-24

+40841. 357.



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

寺尾西4丁目

請求番号：21-1
(1/1)

公用

写真

1



写真

2



令和 7 年 (ケ) 第 143 号
令和 8 年 (ケ) 第 27 号
令和 8 年 6 月 30 日 現地調査
令和 8 年 7 月 3 日 評価

新潟地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小 俣 徹

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 9 9 0, 0 0 0 円	
物 件 番 号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 9 5 0, 0 0 0 円
2 (建物)	金 1, 0 3 0, 0 0 0 円
3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～3 の各不動産について、それぞれ一括売却（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 の土地の内訳価格は物件 2 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 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他は、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も、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。

以下余白

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ)

番号	所在等	登記事項証明書上	現況
1	所在地目地積	新潟市西区寺尾西四丁目 6026番9 宅地 144.68平方メートル	○同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	新潟市西区寺尾西四丁目6026番地9 6026番9 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 68.04平方メートル 2階 32.57平方メートル 1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 12.42平方メートル	○同左
3	所在地目地積	新潟市西区寺尾西四丁目 6026番19 公衆用道路 22平方メートル	○同左

	特記事項
	無し

第4 目的物件の位置・環境等

令和7（ケ）第143号

特記事項 なし

その他は、令和8年3月12日評価「評価書」参照

令和8（ケ）第27号 令和8年5月31日評価「評価書」参照

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

令和7（ケ）第143号 令和8年3月12日評価「評価書」参照

令和8（ケ）第27号 令和8年5月31日評価「評価書」参照

2. 評価額の判定

① 敷地利用権価格

令和7（ケ）第143号 令和8年3月12日評価「評価書」参照

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 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	2,700,000	-1,350,000	1.0	1.0	0.7	950,000
2	120,000	+1,350,000	1.0	1.0	0.7	1,030,000
3	10,000	±0	1.0	1.0	0.7	10,000
一括価格（合計）						1,990,000

ウ 占有減価：必要なし

エ 市場性修正率：必要なし

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮して△30%とした。

第6 参考価格資料

令和7（ケ）第143号 令和8年3月12日評価「評価書」参照

第7 附属資料の表示

令和7（ケ）第143号 令和8年3月12日評価「評価書」参照

令和8（ケ）第27号 令和8年5月31日評価「評価書」参照

以 上

令和 7 年 (ケ) 第 143 号
令和 8 年 2 月 27 日 現地調査
令和 8 年 3 月 12 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小 俣 徹

第1 評価額

一括価格	
金 1,780,000 円	
物件番号	内訳価格
1 (土地)	金 850,000 円
2 (建物)	金 930,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、それぞれ一括売却（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の土地の内訳価格は物件2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他は、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も、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。

以下余白

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ)

番号	所在等	登記事項証明書上	現況
1	所在地 地番 地目 地積	新潟市西区寺尾西四丁目 6026番9 宅地 144.68平方メートル	○同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符 号 種類 構造 床面積	新潟市西区寺尾西四丁目6026番地9 6026番9 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 68.04平方メートル 2階 32.57平方メートル 1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 12.42平方メートル	○同左

	特記事項
	無し

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	JR 越後線「寺尾」駅の北西方道路距離 1,300m（車で約 8 分）に位置し、新潟交通バス停留所「新潟科学技術学園前」まで約 350mである。
付 近 の 状 況	当該地域は、JR 越後線「寺尾」駅の北西方道路距離 1,300mに位置し、街路条件が劣る一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。スーパー等の生活利便施設も比較的近くにあり、居住環境は良好な地域である。令和 6 年の能登半島地震の際、当該地域は液状化等の被害が出ており、地盤への懸念から、土地需要は減退しており、当面は、土地需要は低調に推移するものと予測される。
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 第一種低層住居専用地域 50% 100% 無 絶対高さ 10m
画 地 条 件 (規模・形状等)	物件 1 は、北東側で私道（市道認定もされている）に等高接面する、間口約 11.4m、奥行約 13mのほぼ長方形でほぼ平坦な中間画地である。
接 面 道 路	北東側幅員約 4.0m舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号適用道路）※市道にも認定されているが、現況の幅員は 3.8～3.9mしかなく、セットバックが必要な可能性がある。但し、位置指定道路線の境界標と思われるものが現地で確認でき、そこから推察するに物件 1 のセットバックの可能性は低いと思料される。なお、正確な位置指定道路の位置・セットバックの必要の有無については、専門家による測量が必要である。
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件 1 は物件 2 建物の敷地として利用されている。北西側は車庫、南西側、南東側は一般住宅となっている。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 有 下 水 道 有 （現況は汲み取り式）
特 記 事 項	北東側道路の一部である、地番 6026 番 19 は物件 1 と同じ所有者であり、民地であることから、物件 1 において、将来、道路の掘削、上下水道・ガス管の埋設管の補修・取り替え等の工事が必要となった場合、当該所有者の承諾等が必要となる場合がある。

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	建築年月日（登記上） 昭和 40 年 9 月 25 日新築 昭和 51 年 2 月 25 日増築 経 過 年 数 60.5 年 経済的残存耐用年数 0 年
仕 様	構 造 木造、2 階建 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 外装板 天 井 内装板 内 壁 内装板 床 畳、フローリング 設 備 電気、給排水設備 そ の 他 なし
床面積（現況）	1 階 68.04 m ² 、2 階 32.57 m ² 延べ 100.61 m ²
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現 況 用 途 居宅 間 取 り 5K（概略間取図の通り）
品 等	普通程度
保守管理の状態	所有者の家財等がかなりあり、放置された状態であり、また、床の一部が軋むことから、シロアリの被害も懸念され、保守管理の状態は悪い。
建物の利用状況	現地調査時、所有者の家財等が置いてある。
特 記 事 項	無し

区 分	附属建物 符号 1		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登記上）	昭和 61 年 3 月 20 日新築	
	経 過 年 数	40 年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0 年	
仕 様	構 造	木造、平家建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	外装板	
	天 井	剥き出し	
	内 壁	剥き出し	
	床	コンクリート	
	設 備	なし	
	そ の 他	なし	
床面積（現況）	1 階 12.42 m ²		
現 況 用 途 等	階 層	平家建	
	現 況 用 途	車庫	
	間 取 り	概略間取図の通り	
品 等	普通程度		
保守管理の状態	特に雨漏り等もなく、保守の状態は普通程度である。		
建物の利用状況	現地調査時、所有者の物品等が置いてある。		
特 記 事 項	無し		

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1（土地）

上記土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る。

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	31,100	1.00	144.68	0.6	2,700,000
地積合計			144.68	建付地 価格合計	2,700,000

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、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下記のとおり査定した。

地価調査 西（県）-7 を規準した価格

地価調査基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準した価格
 $37,300 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 31,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：地価公示地等は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差：街路条件・交通接近条件・環境条件を考慮 計+20%

イ 個別格差（相乗積）：標準的±0

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価補正率：建物の経過年数等を考慮 △40%

② 物件 2（建物）

建物について、建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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。

なお、物件 2 附属建物については、築年数も相当程度経過し、老朽化しており、備忘価格として、10,000 円とした。

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	121,000	100.61	0.009	110,000
2-附	-	12.42	-	10,000
物件 2 建物合計				120,000

ウ 現 価 率

物件 2（建物）

経過年数 60.5 年、経済的残存耐用年数 0 年、観察減価率 70%、現在価値率 3%、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 = {現在価値率 3% + (1 - 3%) × 経済的残存耐用年数 0 年 / (経過年数 60.5 年 + 経済的残存耐用年数 0 年)} × (1 - 観察減価率 70%)

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	2,700,000	0.5	法定地上権	1,350,000
	敷地利用権価格合計			1,350,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 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	2,700,000	-1,350,000	1.0	0.9	0.7	850,000
2	120,000	+1,350,000	1.0	0.9	0.7	930,000
一 括 価 格 (合 計)						1,780,000

ウ 占有減価：必要なし

エ 市場性修正率：北東側道路の一部である、地番 6026 番 19 は民地である為、将来、掘削等の工事が必要となった場合、当該所有者の承諾等が必要となる可能性があることから、市場性修正として△10%とした。

オ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮して△30%とした。

第6 参考価格資料

1. 地価調査基準地価格（西（県）－7）

所 在：新潟市西区寺尾西四丁目 5956 番 20「寺尾西 4-14-19」
価 格：37,300 円／ m^2
位 置：JR 越後線「寺尾」駅まで道路距離約 1,200m
に位置する。
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：152 m^2
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北西側約 4m 市道
用途指定等：第一種低層住居専用地域、建ぺい率 50%、容積率 100%
地域の概要：行止り路の多い砂丘地高台の住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図写
3. 建物図面写
4. 土地建物位置関係図
5. 概略間取図

以 上

受命物件の位置図

S=1:10,000





公図写
S=1:500

登記年月日：平成12年8月15日

148072

各階平面図

家屋番号

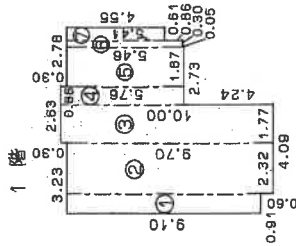
6026-9

建物図面

建物の所在

新潟市寺尾西四丁目6026番地9

主たる建物

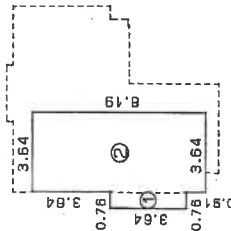


求積表

1)	0.91 x 9.10 =	8.2810
2)	2.32 x 9.70 =	22.5040
3)	1.77 x 10.00 =	17.7000
4)	0.86 x 5.76 =	4.9536
5)	1.87 x 5.46 =	10.2102
6)	0.30 x 5.41 =	1.6230
7)	0.61 x 4.55 =	2.7755

合計		58.0473
床面積		58.04 m ²

2階



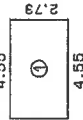
求積表

1)	0.76 x 3.64 =	2.7664
2)	3.64 x 8.19 =	29.8116

合計		32.5780
床面積		32.57 m ²

附属建物

符1



求積表

1)	4.55 x 2.73 =	12.4215
----	---------------	---------

床面積		12.42 m ²
-----	--	----------------------

作製者

平成12年8月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

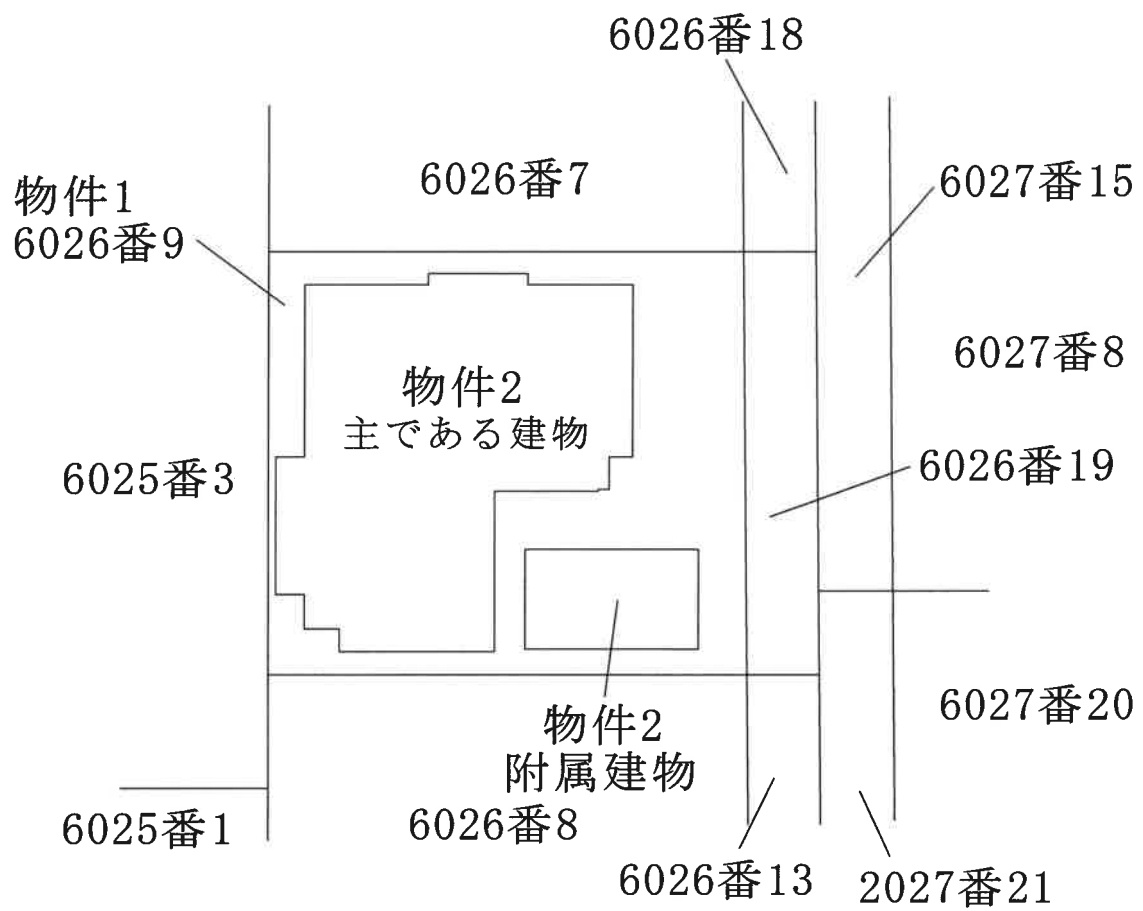
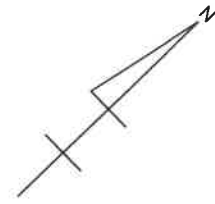
昭和・平成 12.8.15 日 口 通 記

縮尺 1/500

建物図面写
物件2
A3判をA4に縮小

土地・建物位置関係図

S=1:200

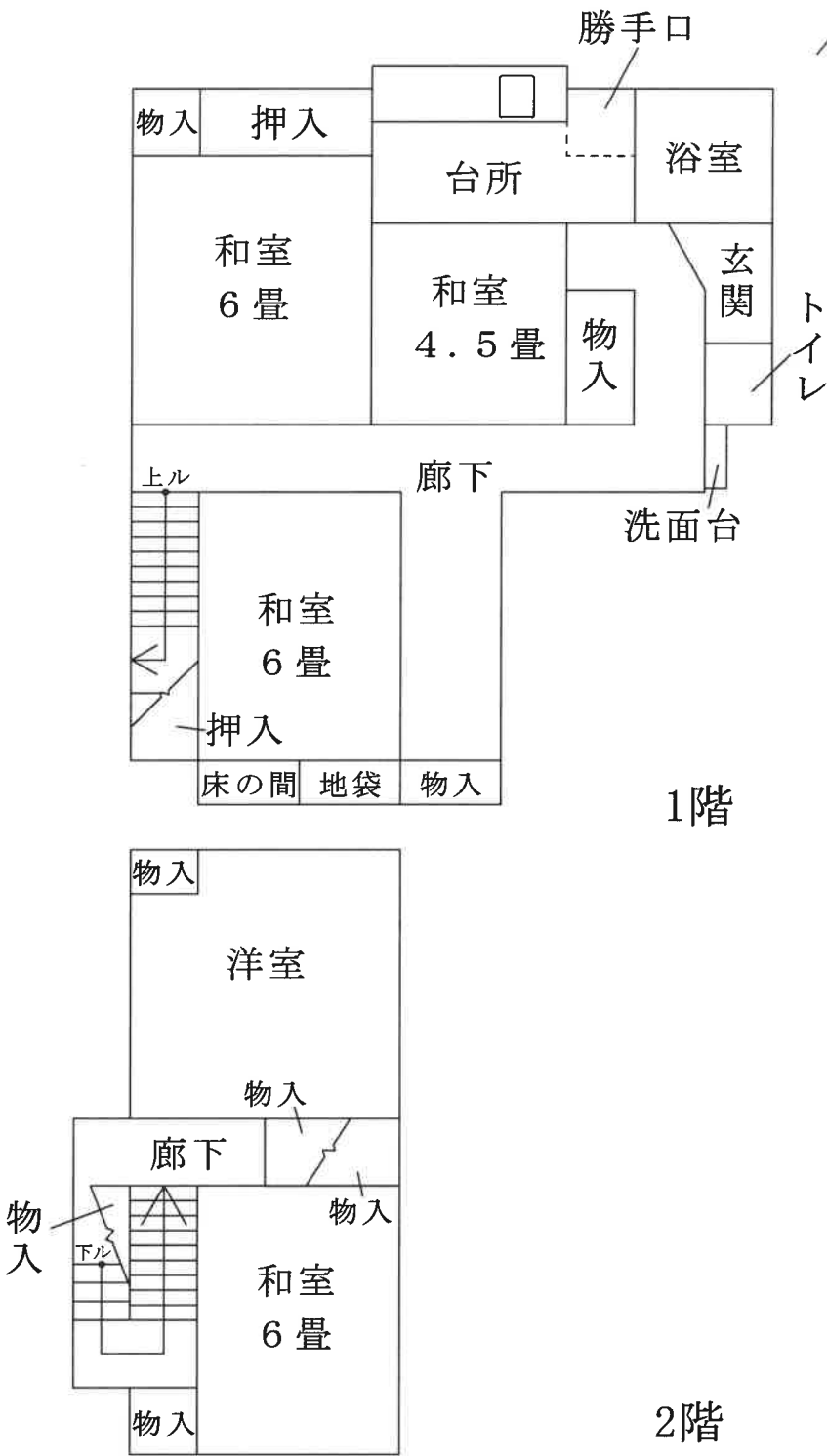
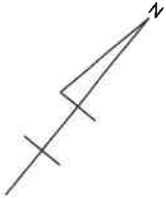


評価人作成

概略間取図

物件2 建物 主である建物

S=1:100

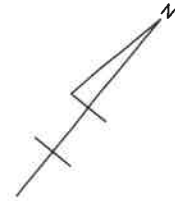


評価人作成

物件2 建物 附属建物

概略間取図

S=1:100



評価人作成

令和 8 年 (ケ) 第 27 号
令和 8 年 5 月 25 日 現地調査
令和 8 年 5 月 31 日 評価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小 俣 徹

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
1 (土地)	金 10,000 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。
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他は、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も、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。

以下余白

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ)

番号	所在等	登記事項証明書上	現況
1	所在地目地積	新潟市西区寺尾西四丁目 6026番19 公衆用道路 22平方メートル	○同左

	特記事項
	無し

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	JR 越後線「寺尾」駅の北西方道路距離 1,300m（車で約 8 分）に位置し、新潟交通バス停留所「新潟科学技術学園前」まで約 350mである。	
付 近 の 状 況	当該地域は、JR 越後線「寺尾」駅の北西方道路距離 1,300mに位置し、街路条件が劣る一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。スーパー等の生活利便施設も比較的近くにあり、居住環境は良好な地域である。令和 6 年の能登半島地震の際、当該地域は液状化等の被害が出ており、地盤への懸念から、土地需要は減退しており、当面は、土地需要は低調に推移するものと予測される。	
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 第一種低層住居専用地域 50% 100% 無 絶対高さ 10m
画 地 条 件 (規模・形状等)	物件 1 は、私道（市道認定もされている）の一部である。東西約 2 m、南北約 11.2mの長方形でほぼ平坦な画地である。	
接 面 道 路	（物件 1 を含む）北東側幅員約 4.0m舗装私道（建築基準法第 42 条 1 項 5 号適用道路） ※市道にも認定されているが、現況の幅員は 3.8～3.9mしかなく、セッバックが必要な可能性がある。但し、位置指定道路線の境界標と思われるものが現地で確認でき、そこから推察するに南西側土地（地番 6026 番 9）のセッバックの可能性は低いと思料される。なお、正確な位置指定道路の位置・セッバックの必要の有無については、専門家による測量が必要である。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件 1 は公衆用道路として利用されている。南西側は一般住宅、北西側、北東側・南東側は公衆用道路となっている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 有 下 水 道 有	
特 記 事 項	南西側土地地番 6026 番 9 及び家屋番号 6026 番 9 の所有者と同一所有者である。	

第5 評価額算出の過程

上記土地の更地価格を求め、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。
なお、物件1は公衆用道路の一部となっており、道路以外の利用は難しいことから、備忘価格として、10,000円と査定した。

物件 番号	価格 (円) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有 減価 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	10,000	-	-	1.0	1.0	0.7	10,000

エ 占有減価：必要なし

オ 市場性修正率：必要なし

カ 競売市場修正率：競売市場の特殊性を考慮して△30%とした。

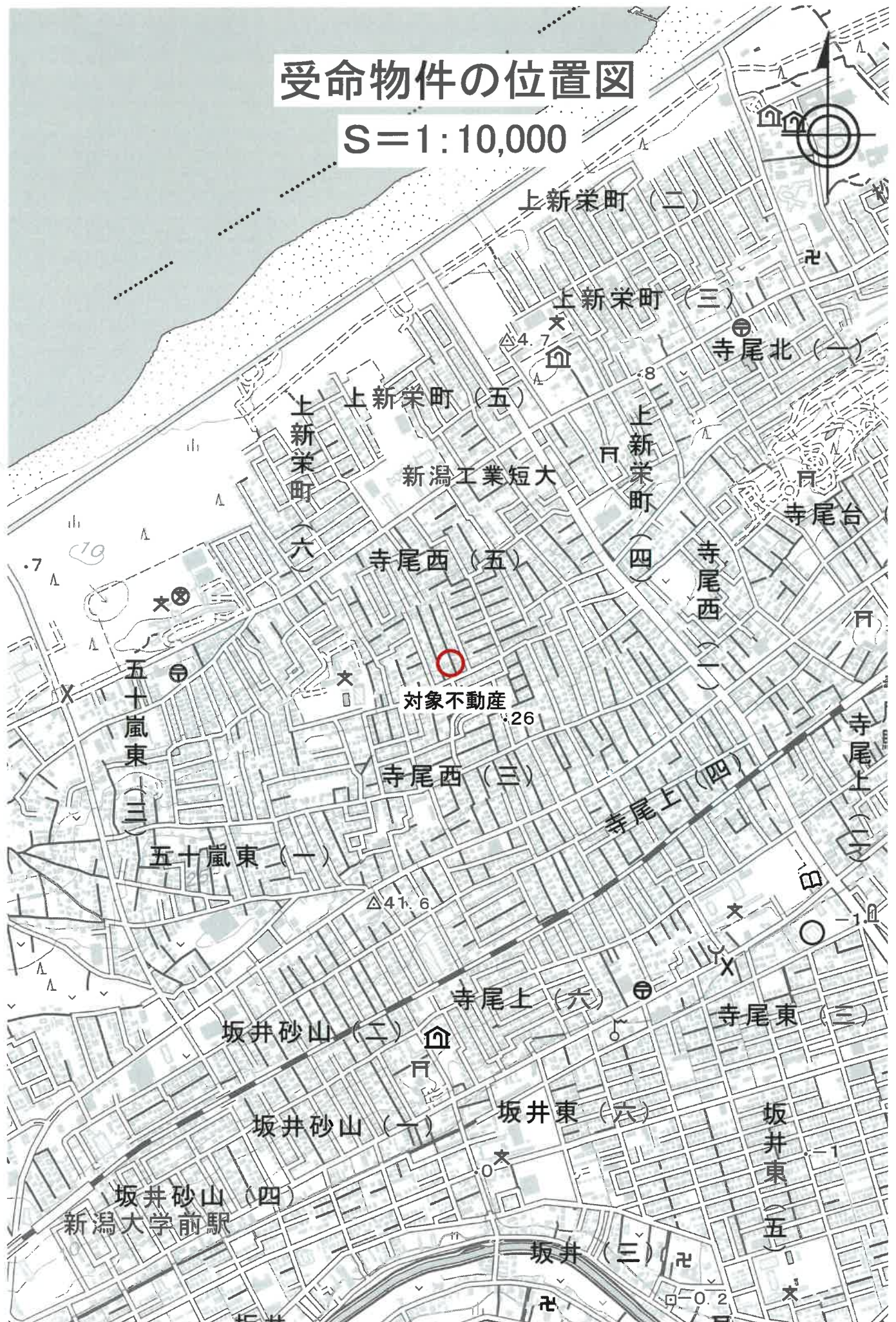
第6 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図写

以 上

受命物件の位置図

S=1:10,000





公図写
S=1:500