

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）
1～5	1,920,000 1,536,000	一括	384,000	136,599	0
1	830,000				
2	320,000				
3	300,000				
4	330,000				
5	140,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市南区西白根字千日下
 地 番 265番1
 地 目 宅地
 地 積 900.76平方メートル

- 2 所 在 新潟市南区西白根字千日下265番地1
 家屋 番号 265番1の1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 115.18平方メートル
 2階 27.59平方メートル

- 3 所 在 新潟市南区西白根字千日下265番地1
 家屋 番号 265番1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 40.66平方メートル
 2階 43.06平方メートル

- 4 所 在 新潟市南区西白根字千日下265番地1
 家屋 番号 265番1の3
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 207.02平方メートル



物 件 目 録

5 所 在	新潟市南区西白根字千日下265番地1
家屋 番号	265番1の4
種 類	倉庫
構 造	木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	92.74平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 11 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 2～5】

本件建物所有者（共有者）らが占有している。

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 新潟市南区西白根字千日下
 地 番 265 番 1
 地 目 宅地
 地 積 900.76 平方メートル

- 2 所 在 新潟市南区西白根字千日下 265 番地 1
 家屋 番号 265 番 1 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 115.18 平方メートル
 2 階 27.59 平方メートル

- 3 所 在 新潟市南区西白根字千日下 265 番地 1
 家屋 番号 265 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 40.66 平方メートル
 2 階 43.06 平方メートル

- 4 所 在 新潟市南区西白根字千日下 265 番地 1
 家屋 番号 265 番 1 の 3
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 207.02 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 新潟市南区西白根字千日下265番地1
家屋 番号 265番1の4
種 類 倉庫
構 造 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 92.74平方メートル





令和7年(ヌ)第21号
令和7年8月29日受理
令和7年9月**22**日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(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 | 新潟市南区西白根字千日下 |
| | 地 番 | 2 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 0 0 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区西白根字千日下 2 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 5 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 5 , 1 8 平方メートル
2 階 2 7 . 5 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市南区西白根字千日下 2 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 5 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 0 . 6 6 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市南区西白根字千日下 2 6 5 番地 1 |

物 件 目 録

家屋 番号 265 番 1 の 3

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 207.02 平方メートル

5 所 在 新潟市南区西白根字千日下 265 番地 1

家屋 番号 265 番 1 の 4

種 類 倉庫

構 造 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 92.74 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			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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(共有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	1 北側水路と公道との間に乗り入れが設置されている。新潟市南区建設課管理係によれば占有許可が必要であるが許可は出されていない。 2 上記乗り入れ付近に焼却炉が設置されている。			
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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(共有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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(共有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	1 北側水路と公道との間に乗り入れが設置されている。新潟市南区建設課管理 係によれば占有許可が必要であるが許可は出されていない。 2 上記乗り入れ付近に焼却炉が設置されている。				
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(☐ 主たる建物 ☐ 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(共有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 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 (共有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	1 北側水路と公道との間に乗り入れが設置されている。新潟市南区建設課管理係によれば占有許可が必要であるが許可は出されていない。 2 上記乗り入れ付近に焼却炉が設置されている。		
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 (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (共有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	吊り下げ式天井クレーン1基が備え付けられている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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 (共有者) ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	1 北側水路と公道との間に乗り入れが設置されている。新潟市南区建設課管理係によれば占用許可が必要であるが許可は出されていない。 2 上記乗り入れ付近に焼却炉が設置されている。		
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 (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (共有者) ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者)	1 物件2は私と共有者である母Bが居宅として、物件3は主に私が居宅として、物件4、5は私が倉庫として、それぞれ使用している。なお物件4内には吊り下げ式クレーン1基が備え付けてあり、現在も稼働はするが交換価値としては無いものと思う。 2 物件1は私の共有持分が12分の4で、母の共有持分が12分の8であるところ、物件2～5は私と母の共有持分がいずれも2分の1となっている。親子であり、私が母に対して地代を支払っているということはない。 3 北側水路と公道との間に乗り入れを設置しているが占有許可は得ていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月29日 (金) 14:10-14:30	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年9月1日 (月) 14:25-14:45	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
7年9月1日 (月) 15:35-15:50	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
7年9月1日 (月) 16:10-16:25	市税事務所資産税第2分室 (新潟市役所潟東出張所内)	固定資産税課税台帳写し・家屋見取図請求
7年9月11日 (木) 9:10-10:55	物件所在地	立入調査、所有者Aに占有関係等調査、写真撮影
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

(8 枚目)



+44548.097

(座標値種別：図上測定)

(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。

地番
区域見出
西白根

請求部	所在	新潟市南区西白根字千日下				地番	265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	昭和55年12月			備付年月日(原図)				補記事項		

A 3をA 4に縮小

請求番号: 12-2

登記年月日：令和5年5月26日

新潟地方法務局新津支局備付図面

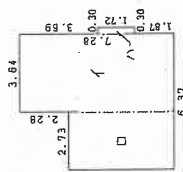
A3をA4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号
265番1の2

建物の所在
新潟市南区西白根字千日下265番地1

1階

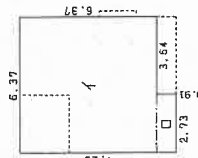


求積表

イ	3.64	×	7.28	=	26.4992
ロ	2.73	×	5.00	=	13.6500
ハ	0.30	×	1.72	=	0.5160
合計					40.6652

床面積 40.66 m²

2階



求積表

イ	6.37	×	6.37	=	40.5769
ロ	2.73	×	0.91	=	2.4843
合計					43.0612

床面積 43.06 m²

----- 2階部分を示す

作成者

(平成) 5年 5月23日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和5年5月26日

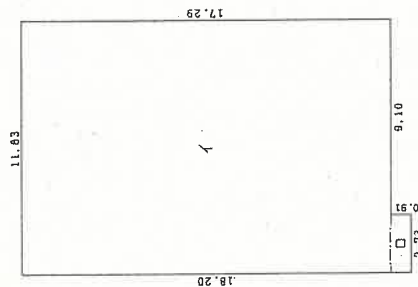
新潟地方法務局新津支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

建物図面
各階図面

家屋番号 265番1の3

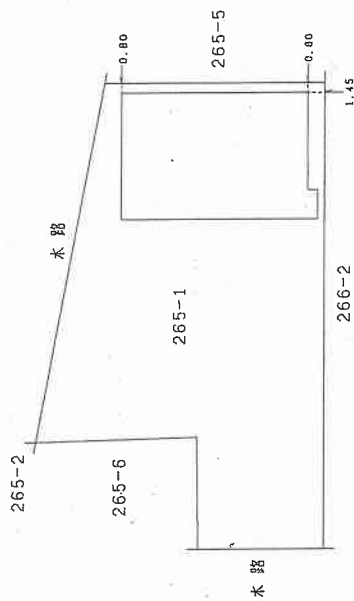
建物の所在 新潟市南区西白根字千日下265番地1



求積表

イ	11.83	x	17.29	=	204.5407
ロ	2.73	x	0.91	=	2.4843
合計					207.0250

床面積 207.02 ㎡



縮尺 1/500

縮尺 1/250

縮尺

作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和5年5月26日

新潟地方法務局新津支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小

家屋番号	265番1の4	建物図面	図面
建物の所在	新潟市南区西白根字千日下265番地1		

3.64

1.00

12.74

92.74

16.36

6.37

□

3.64

1.00

12.74

92.74

16.36

6.37

□

265-2

265-6

265-1

265-5

266-2

水路

水路

0.80

0.80

0.80

0.80

1

250

縮尺

1

500

縮尺

作成者

申請人

令和5年5月23日作成

縮尺

縮尺

求積表

イ	3.64	×	0.91	=	3.3124
ロ	16.36	×	5.46	=	89.4348
合計					92.7472

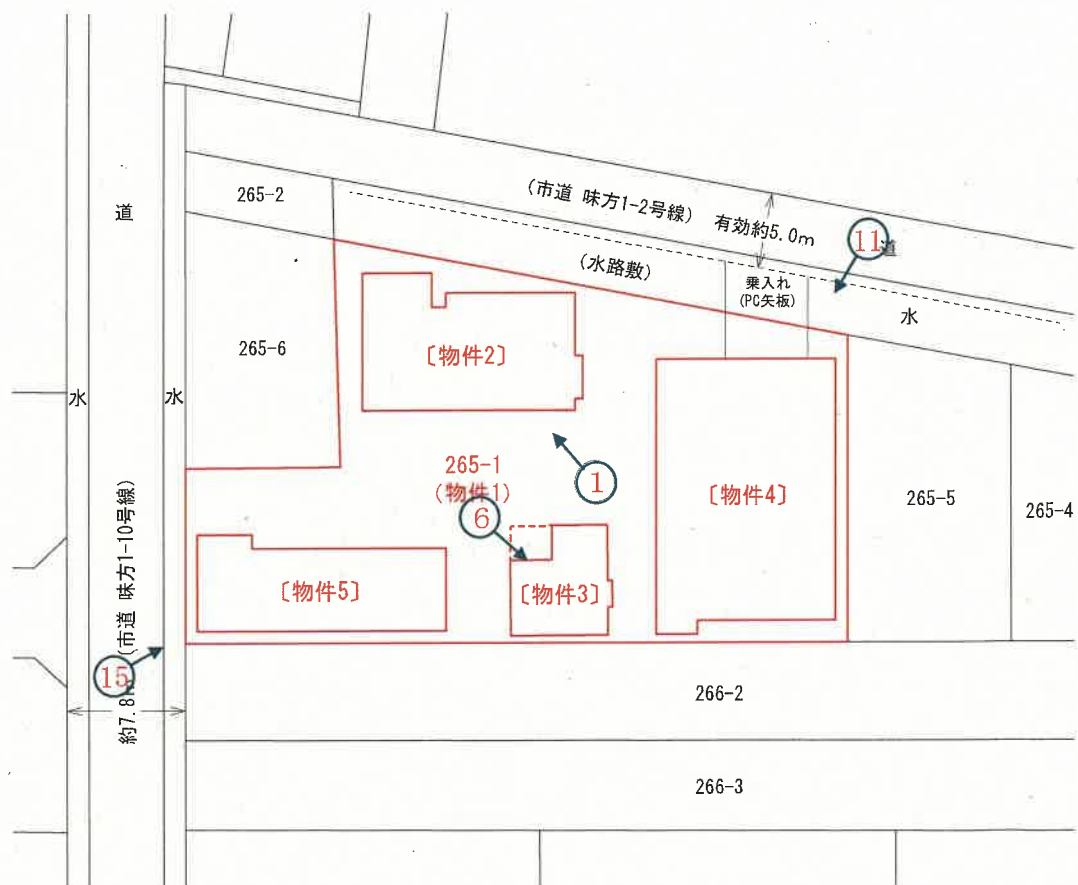
床面積 92.74 m²

土地建物等位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



←○印は写真撮影位置, 方向



所 在 新潟市南区西白根字千日下265番地1
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
種 類 居 宅
縮 尺 1/100

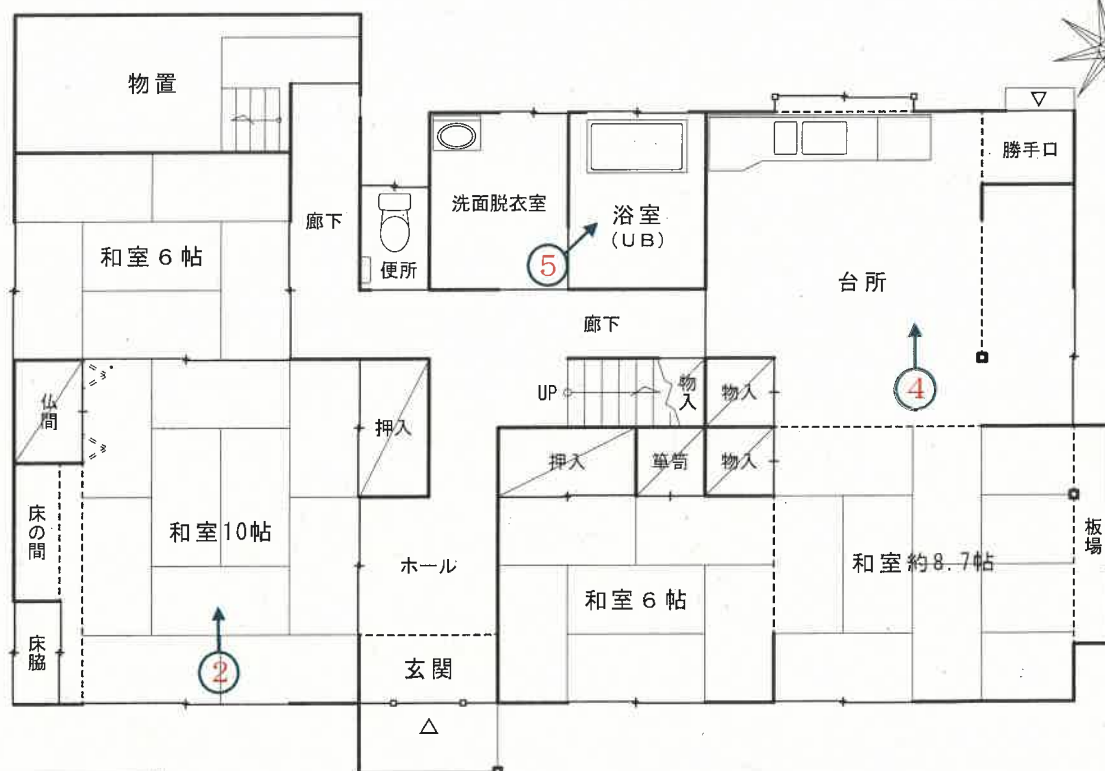
延 面 積 142.77 m²
1階登記面積 115.18 m²
2階登記面積 27.59 m²

←○印は写真撮影位置、方向

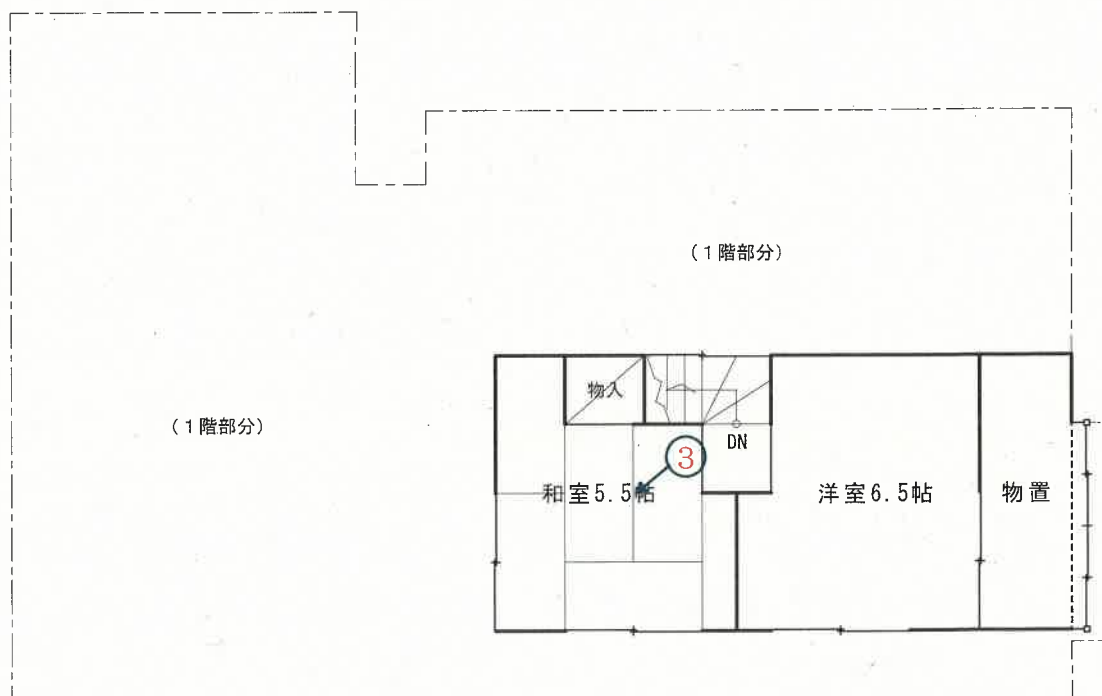
〔物件2〕



1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



所 在 新潟市南区西白根字千日下265番地1

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

種 類 居宅

縮 尺 1/100

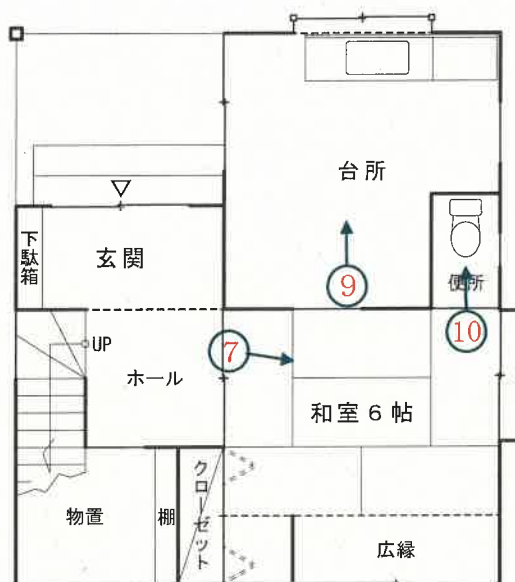
延 面 積 83.72 m²

1階登記面積 40.66 m²

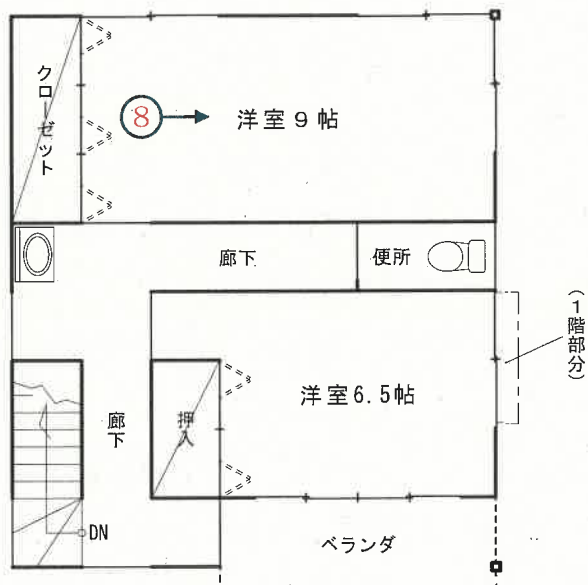
2階登記面積 43.06 m²

〔物件3〕

1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



「評価人作成」

所 在 新潟市南区西白根字千日下265番地1

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

種 類 倉庫

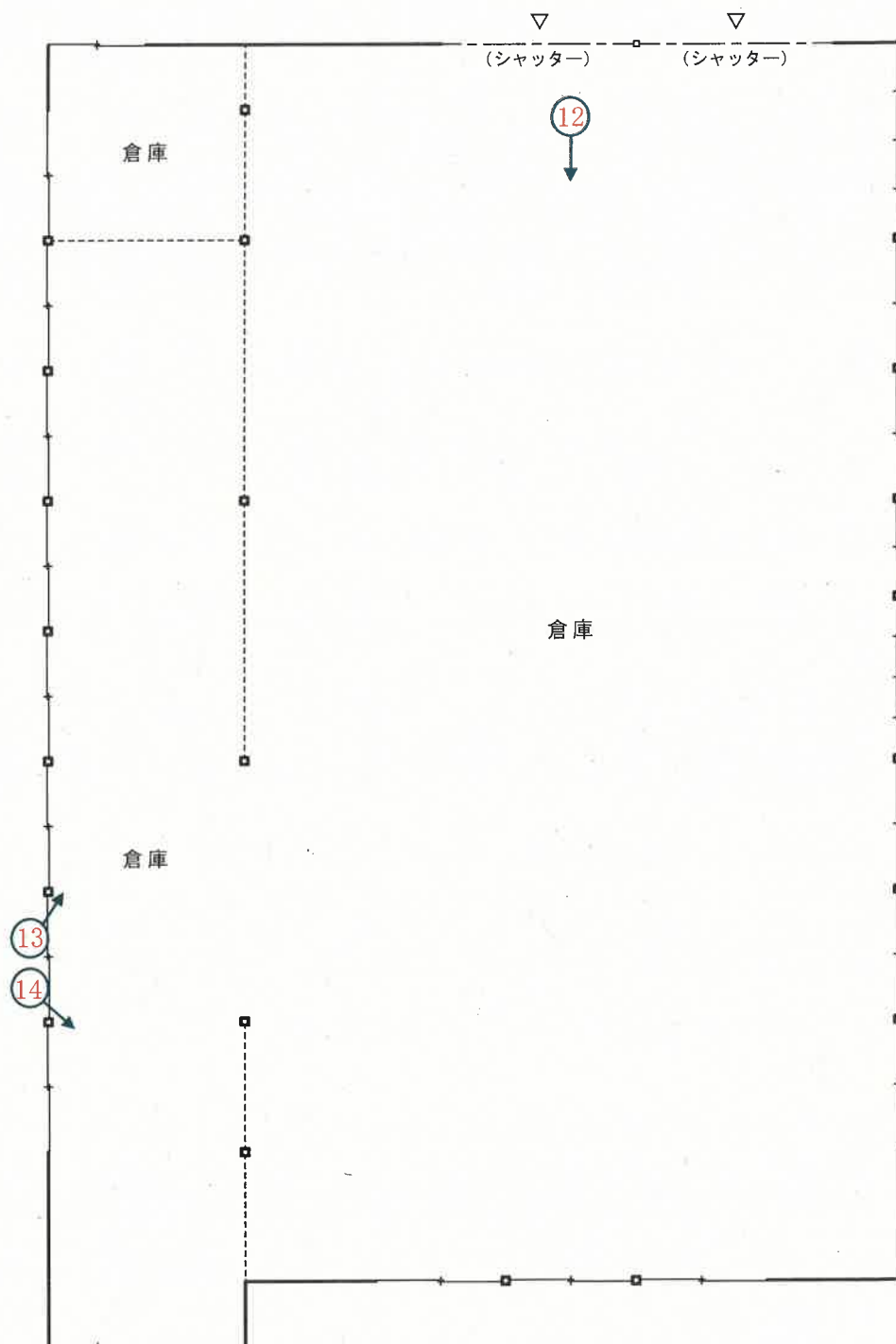
登記床面積 207.02 m²

縮 尺 1/100

〔物件4〕

間 取 図

←○印は写真撮影位置, 方向



「評価人作成」

所 在 新潟市南区西白根字千日下265番地1

構 造 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

種 類 倉庫

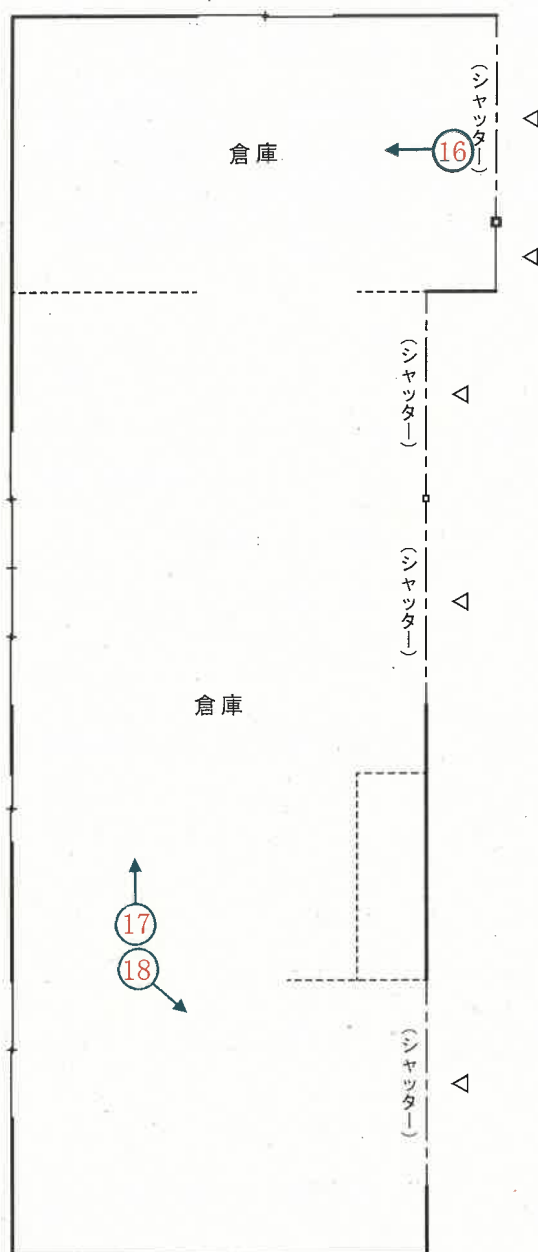
登記床面積 92.74㎡

縮 尺 1/100

〔物件5〕

間 取 図

←○印は写真撮影位置, 方向



「評価人作成」

写 真

1



写 真

2



写真

3



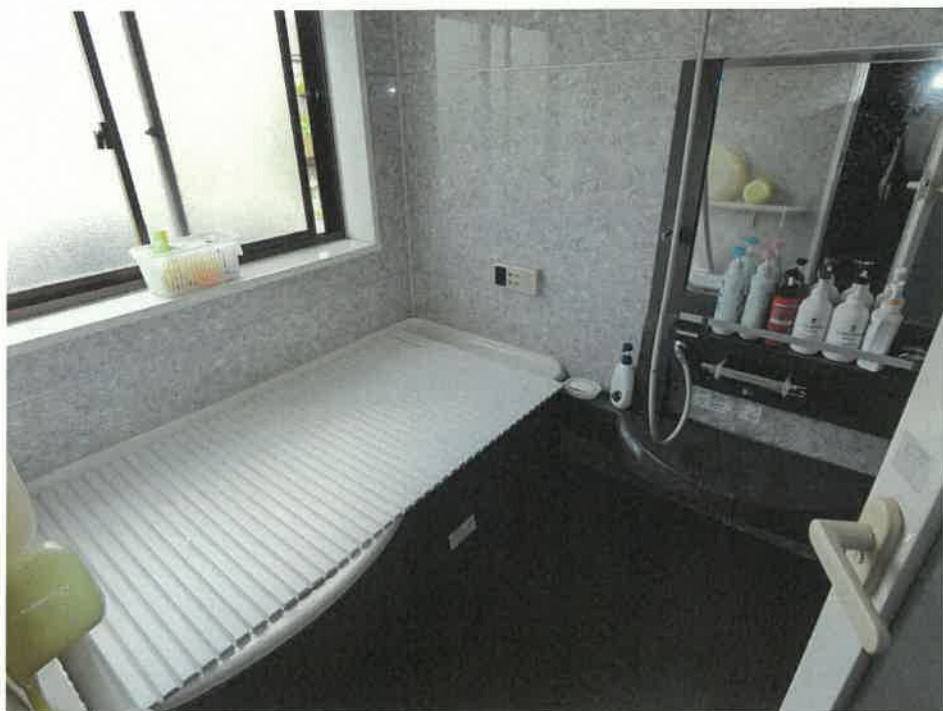
写真

4



写真

5



写真

6



写真

7



写真

8



写 真

9



写 真

1 0



写 真

1 1



写 真

1 2



写真

13



写真

14



写真

15



写真

16



写真

17



写真

18



令和 7 年 (又) 第 21 号
令和 8 年 7 月 14 日 現地調査
令和 8 年 7 月 16 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 1,920,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
1 (土地)	金 830,000 円
2 (建物)	金 320,000 円
3 (建物)	金 300,000 円
4 (建物)	金 330,000 円
5 (建物)	金 140,000 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1の土地の内訳価格は物件2～5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2～5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 在 地 地 目 地 積	新潟市南区西白根字千日下 265番1 宅地 900.76平方メートル	同左。
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市南区西白根字千日下265番地1 265番1の1 居宅 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 115.18平方メートル 2階 27.59平方メートル	同左。
3	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市南区西白根字千日下265番地1 265番1の2 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 40.66平方メートル 2階 43.06平方メートル	同左。
4	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市南区西白根字千日下265番地1 265番1の3 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 207.02平方メートル	同左。
5	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	新潟市南区西白根字千日下265番地1 265番1の4 倉庫 木造セメントかわら・亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建 92.74平方メートル	同左。
特 記 事 項			
なし。			

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「巻」駅の東方、道路距離にして約12km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、新潟市南区の味方地区、中ノ口川の左岸域に位置する、既存の戸建住宅、共同住宅、事業所兼住宅、空地等が見られる郊外の住宅地域である。新潟市の合併に伴う都市計画の見直しによって市街化調整区域となった地域であるが、中之口川に架かる富月橋を介して白根地区の中心市街地に隣接し、国道8号線沿いの路線商業地域へも比較的近いことから、日常生活に難はない。 近年、地域要因に目立った変動はなく、今後も白根市街地郊外の住宅地域として現在の地域環境が維持され、熟成していくものと予測される。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 — 70% 200% — 都市計画法34条12号等に基づく既存集落区域
画 地 条 件	物件1は、西側幅員約7.8m市道にほぼ等高に接面する、間口約11.5m、奥行最大約44.0mのほぼ整形な画地である。 規模：900.76㎡（登記）。 なお、北側は巾約3.5mの水路敷となっており、当該水路敷を介した北側に有効幅員約5.0m市道が存している。	
接 面 道 路	・西側幅員約7.8m舗装市道 （味方1-10号線、建築基準法42条1項1号道路） なお、水路を介した北側に存する道路は、有効幅員約5.0m舗装市道 （味方1-2号線、建築基準法42条1項1号道路）である。	

土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1は、物件2～5の建物の敷地として利用されている。 物件1の北側に存する水路敷は現況3.5m程の巾があり、過半が埋立てられている。北東側部分に北側市道から出入りするための乗入れ通路が設置されており、主に物件4の建物の出入りに利用されている。（附属資料「土地建物位置関係図（概略）」参照。） 隣接地は住宅地や空地等となっている。国土調査済みの土地であり、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 なし
特記事項	・水路敷上の乗入れ通路について 新潟市南区建設課管理係にて聴取・確認した内容は以下のとおり。 「現在、水路敷部分の使用許可申請は行われていません。買受人が乗入れ通路として今後も利用する場合には使用許可申請を行って下さい。使用料は、事業目的の場合で1平方メートル当たり80円（年額）です。」 ・焼却炉について 本土地の北東側付近（物件4の建物の北側）に長らく利用されていないと推定される焼却炉が存する。焼却炉周辺について、土壌の変色、異臭、草木の不自然な枯れ等は確認されなかったが、土壌汚染の懸念がない訳ではない。 ・都市ガスの配管について 詳細な配管経路は不明であるが、本土地の南側に存する宅地への都市ガスの引込みが、（本土地の北側に存する本管から）本土地を介して行われていると推定される。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2～5）

〔物件2〕

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び	建 築 年 月 日	昭和54年月日不詳新築（登記上） 平成13年月日不詳増築（登記上）
経 済 的 残 存	経 過 年 数	約47年
耐 用 年 数	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	木造
	屋 根	瓦、亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	角波カラー鋼板、金属系サイディング
	内 壁	漆喰、繊維壁、化粧合板、クロス
	天 井	銘木合板、石膏ボード、クロス
	床	畳、フローリング、カーペット
	設 備	電気、給排水衛生（バス、トイレ）
	そ の 他	—
床 面 積（現 況）	1階	115.18m ²
	2階	27.59m ²
	延べ	142.77m ²
現 況 用 途 等	階 層	2階
	現況用途	居宅
	間 取 り	6DK＋物置（附属資料「間取図」参照）
建 物 の 品 等	やや劣る 旧来型の木造住宅で、使用資材・施工の程度共に比較的安価な仕様・仕上げとなっており、建物の品等はやや劣ると判断される。	
保守管理の状態	やや劣る 外壁の損傷、建具の不具合、床の軋み等、経年による建物全体の老朽化や損傷が目立っており、積極的な保守管理は行われていない。	
建物の利用状況	建物所有（共有）者が居宅として使用している。	
特 記 事 項		

〔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	平成16年月日不詳新築（登記上）
	経過年数	約22年
	経済的残存耐用年数	約 3年
主 たる 仕 様	構 造	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	金属系サイディング
	内 壁	クロス
	天 井	クロス、石膏ボード
	床	フローリング、畳
	設 備	電気、給排水衛生（トイレ）
	そ の 他	ベランダ
床 面 積（現 況）	1階	40.66㎡
	2階	43.06㎡
	延べ	83.72㎡
現 況 用 途 等	階 層	2階
	現況用途	居宅
	間 取 り	3DK＋物置（附属資料「間取図」参照）
建 物 の 品 等	やや劣る 木造の一般住宅であるが、浴室がなく機能的に不完全である。使用資材・施工の程度共に比較的安価な仕様・仕上げとなっており、建物の品等はやや劣ると判断される。	
保守管理の状態	やや劣る 経年による建物全体の老朽化が認められるほか、建物内部（仕上げや設備）の損傷・汚れが目立っている。積極的な保守管理は行われていない。	
建物の利用状況	建物所有（共有）者が居宅として使用している。	
特 記 事 項		

〔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 (登記上)	平成1年月日不詳新築 (登記上) 平成3年月日不詳増築 (登記上)
	経過年数	約37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	木造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	丸波カラー鋼板、一部丸波塩ビ板
	内 壁	現し (なし)
	天 井	現し (なし)
	床	土間コンクリート
	設 備	電気
	そ の 他	天井クレーン
床 面 積 (現 況)	207.02m ²	
現 況 用 途 等	階 層	1階
	現況用途	倉庫
	間 取 り	倉庫 (附属資料「間取図」参照)
建 物 の 品 等	劣る 内装・設備の殆どない簡易構造の倉庫である。使用資材・施工の程度共に安価な仕様・仕上げとなっており、建物の品等は劣ると判断される。	
保守管理の状態	やや劣る 概ね経年相応の老朽化・損傷状態にあり、積極的な保守管理は行われていない。	
建物の利用状況	建物所有 (共有) 者が倉庫として使用している。 建物内には大量の建材や廃材等が存する。	
特 記 事 項		

〔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53年月日不詳新築（登記上）
	経 過 年 数	約48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	木造
	屋 根	セメント瓦、亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	丸波カラー鋼板
	内 壁	現し（なし）
	天 井	現し（なし）
	床	土間コンクリート
	設 備 そ の 他	電気 －
床 面 積（現 況）	92.74㎡	
現 況 用 途 等	階 層	1階
	現況用途	倉庫
	間 取 り	倉庫（附属資料「間取図」参照）
建 物 の 品 等	劣る 内装・設備の殆どない簡易構造の倉庫である。使用資材・施工の程度共に安価な仕様・仕上げとなっており、建物の品等は劣ると判断される。	
保守管理の状態	劣る 経年による建物全体の老朽化・損傷が顕著である。	
建物の利用状況	建物所有（共有）者が倉庫として使用している。 建物内には大量の建材や廃材等が存する。	
特 記 事 項		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準価格 (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	14,800	0.81	900.76	0.58	6,260,000

ア 標準価格

近隣地域及び周辺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、標準価格を査定した。

地価調査基準地 南(県) - 8 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
 $20,500\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/138 \approx 14,800\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : 標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件で若干劣るが、環境条件で優る。+38%

イ 個 別 格 差 : 規模過大・形状 -20% → 0.80、接道状況 +1% → 1.01、相乗積 約0.81

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2～5(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
2	146,000	142.77	0.02	420,000
3	131,000	83.72	0.08	880,000
4	97,800	207.02	0.02	400,000
5	85,900	92.74	0.01	80,000

[物件2]

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約47年、経済的残存耐用年数 約0年、観察減価 60%、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 = $\left[\text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{観察減価率}}{\{ \text{経済的残存耐用年数 } 約0年 / (\text{経過年数 } 約47年 + \text{経済的残存耐用年数 } 約0年) \}} \right]$
 $\times (1 - 0.6) = 0.02$

[物件3]

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約22年、経済的残存耐用年数 約3年、観察減価 50%、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 = $\left[\text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{観察減価率}}{\{ \text{経済的残存耐用年数 } 約3年 / (\text{経過年数 } 約22年 + \text{経済的残存耐用年数 } 約3年) \}} \right]$
 $\times (1 - 0.5) = 0.08$

[物件4]

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約37年、経済的残存耐用年数 約0年、観察減価 60%、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 = $\left[\text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{\text{観察減価率}}{\{ \text{経済的残存耐用年数 } 約0年 / (\text{経過年数 } 約37年 + \text{経済的残存耐用年数 } 約0年) \}} \right]$
 $\times (1 - 0.6) = 0.02$

〔物件5〕

ウ 現価率

- ・ 経過年数 約48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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & \left[\text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \right. \\ & \left. \left\{ \frac{\text{経済的残存耐用年数 約0年}}{\text{経過年数 約48年} + \text{経済的残存耐用年数 約0年}} \right\} \right] \\ & \times \left(1 - \frac{\text{観察減価率}}{0.8} \right) = 0.01 \end{aligned}$$

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	6,260,000	0.45×0.33	法定地上権	物件2へ 930,000
		0.45×0.14	法定地上権	物件3へ 390,000
		0.45×0.35	法定地上権	物件4へ 990,000
		0.45×0.18	法定地上権	物件5へ 510,000
合 計				2,820,000

イ 敷地利用権等割合：物件2～5の建物に伴う法定地上権の及ぶ範囲を、建物の配置、利用現況等を勘案して、物件1全地積に対して、物件2は約33%、物件3は約14%、物件4は約35%、物件5は約18%と判定した。

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	6,260,000	-2,820,000	—	0.80	0.30	830,000
2	420,000	+930,000	—	0.80	0.30	320,000
3	880,000	+390,000	—	0.80	0.30	300,000
4	400,000	+990,000	—	0.80	0.30	330,000
5	80,000	+510,000	—	0.80	0.30	140,000
一括価格(合計)						1,920,000

ウ 占有減価率：なし。

エ 市場性修正率：倉庫内に大量の建材や廃材等が存すること、焼却炉周辺に土壤汚染の懸念が存すること、他の土地へ供給される都市ガスの配管が埋設されていると推定されること等、による市場流通性の減退を考慮した。

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。

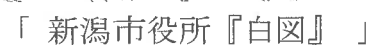
第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地（南(県)－8）
所 在：新潟市南区西白根字千日上16番16
位 置：JR「巻」駅まで道路距離約12kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年7月1日
標 準 価 格：20,500 円／m²
地 積：250m²
供給処理施設：上水道、都市ガス
接 面 道 路：南側幅員約6m舗装市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域
(建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域。

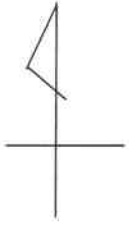
第7 附属資料の表示

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

以 上



N



262

公 図 写 し

S=1:500



264
-3

264-1

264
-5

56-1

261

265-2

265-6

道

水

水

265-1
物件1

265-5

265-4

259-11

259-7

259-1

259-5

259-8

259-2

259-6

258-3

258-13

258-1

266-2

266-3

267-5

267-3

267-1

267-6

267-8

267-4

267-9

267-10

267
-7

267-2

268-1

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。
(新潟地方法務局新井支局管轄)
令和7年7月23日 新潟地方法務局長岡支局

登記官

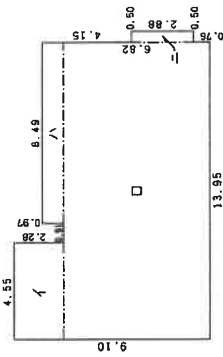
建物図面図

家屋番号 265番1の1

建物の所在 新潟市南区西白根字千地下265番地1

物件2

1 階

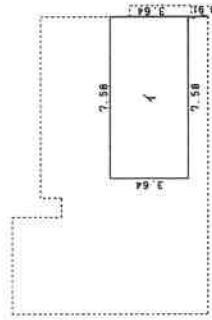


求積表

イ	4.55	×	2.28	=	10.3740
ロ	13.95	×	6.82	=	95.1390
ハ	8.49	×	0.97	=	8.2353
ニ	0.50	×	2.88	=	1.4400
合計					115.1883

床面積 115.18 ㎡

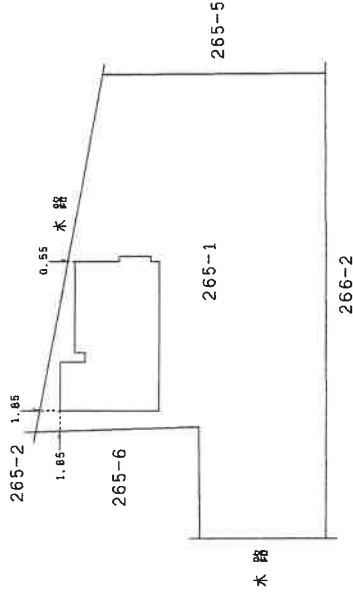
2 階



求積表

イ	7.58	×	3.64	=	27.5912
---	------	---	------	---	---------

床面積 27.59 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

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。
(新潟地方方法務局新津支局管轄)
令和7年7月23日 新潟地方方法務局長岡支局

登記官

家屋番号	265番1の2	建物図平面図
建物の所在	新潟市南区西白根字千下265番地1	建物図平面図

物件3



求積表				
イ	3.64	×	7.28	= 26.4992
ロ	2.73	×	5.00	= 13.6500
ハ	0.30	×	1.72	= 0.5160
合計				40.6652
床面積				40.66 m ²

求積表				
イ	6.37	×	6.37	= 40.5769
ロ	2.73	×	0.91	= 2.4843
合計				43.0612
床面積				43.06 m ²

----- 2階部分を示す

作成者	申請人	縮尺	1/500
作成			

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

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。
(新潟地方法務局新津支局管轄)
令和7年7月23日 新潟地方法務局長岡支局

登記官



家屋番号	265番1の3	建物階	図面	図面
建物の所在	新潟市南区西白根字千日下265番地1			

物件4

求積表

イ	11.83	x	17.29	=	204.5407
ロ	2.73	x	0.91	=	2.4843
合計				207.0250	

床面積 207.02 m²

作成者	申請人	縮尺	1/500
[Redacted]		縮尺	1/250
[Redacted]		(令和5年5月23日作成)	

※ A3をA4に縮小 (縮小率約71%)

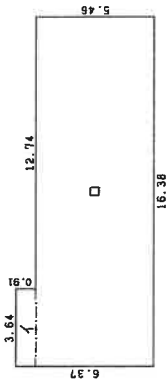
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(新潟地方方法務局新津支局書櫃)
令和7年7月23日 新潟地方方法務局長岡支局

登記官



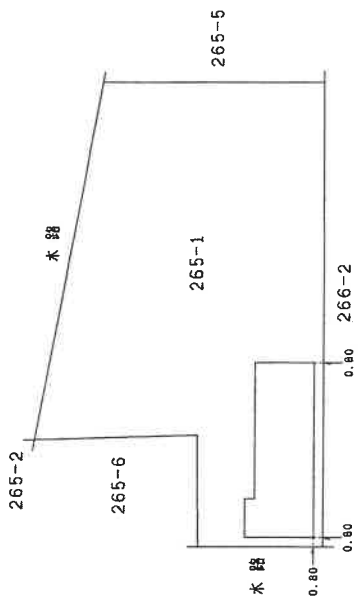
家屋番号	265番1の4	建物図面
建物の所在	新潟市南区西白根字千日下265番地1	

物件5



求積表

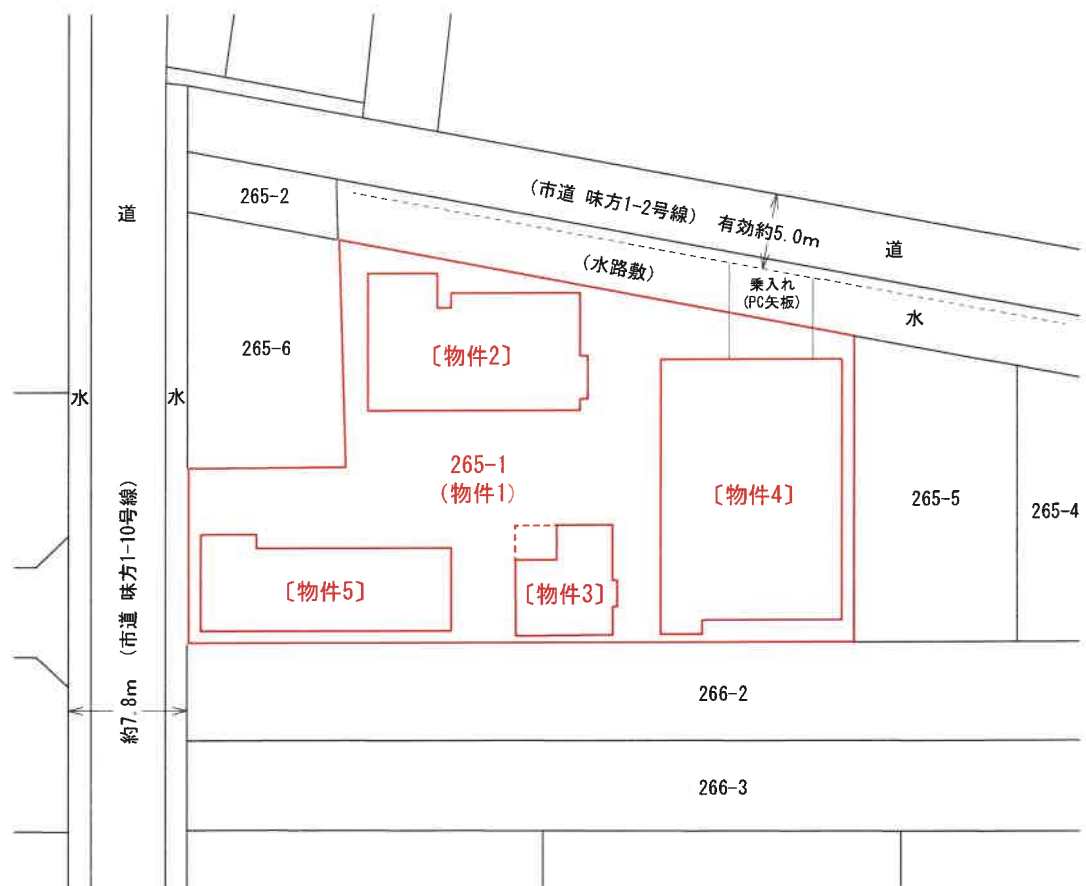
イ	3.64	x	0.91	=	3.3124
ロ	16.38	x	5.46	=	89.4348
合計					92.7472
床面積					92.74 m ²



作成者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------	-----	----	-------

土地建物等位置関係図(概略)

縮 尺 1/500



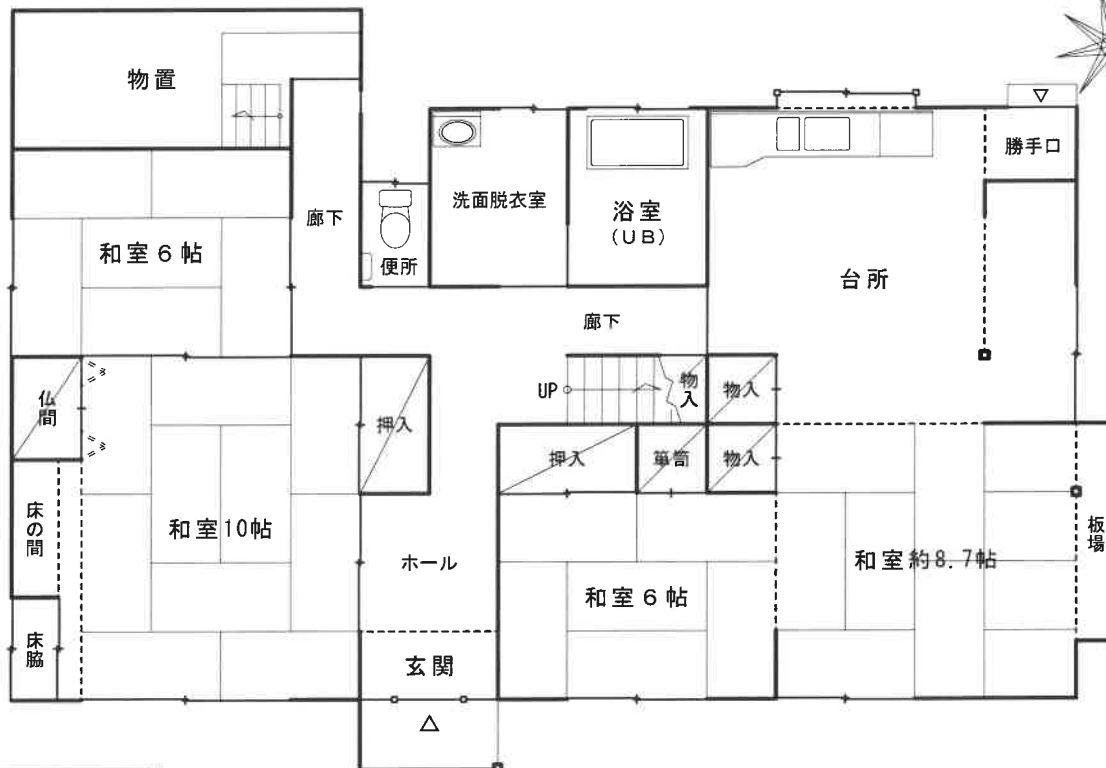
所 在 新潟市南区西白根字千日下265番地1
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
種 類 居 宅
縮 尺 1/100

延 面 積 142.77 m²
1階登記面積 115.18 m²
2階登記面積 27.59 m²

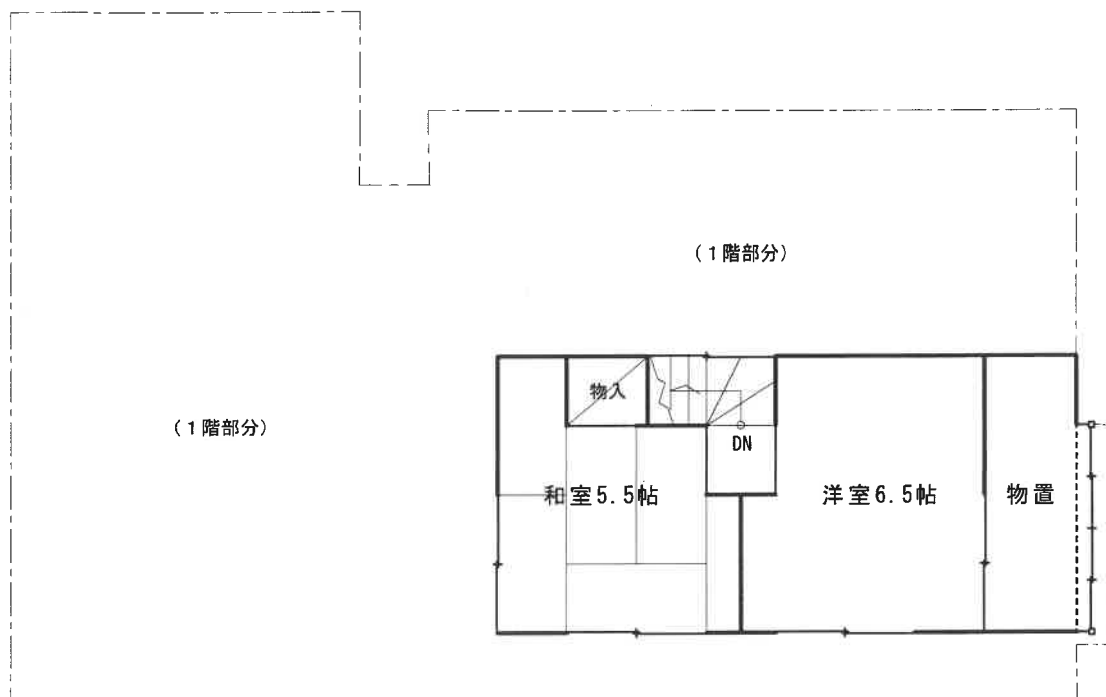
〔物件2〕



1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



所 在 新潟市南区西白根字千日下265番地1

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

種 類 居宅

縮 尺 1/100

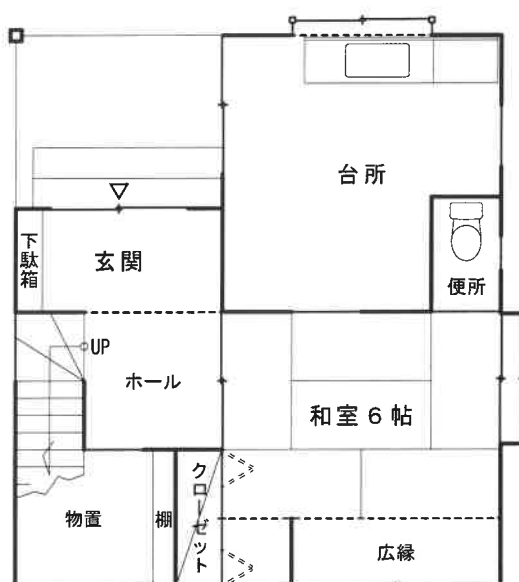
延 面 積 83.72 m²

1階登記面積 40.66 m²

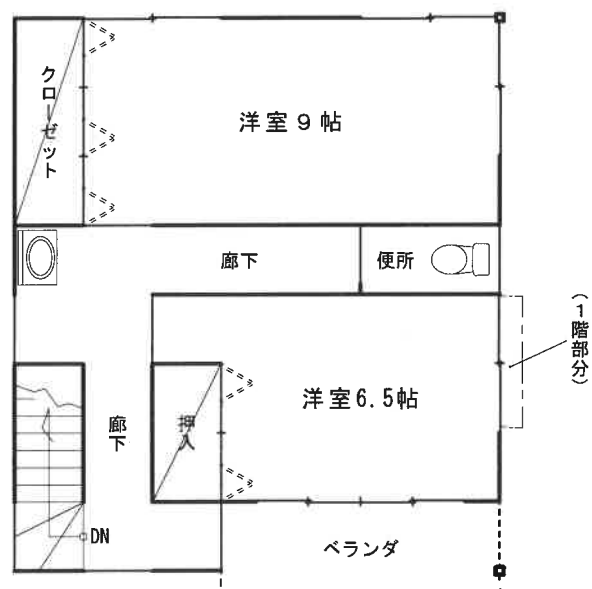
2階登記面積 43.06 m²

〔物件3〕

1 階 間 取 図



2 階 間 取 図



「評価人作成」

縮 尺 1/100

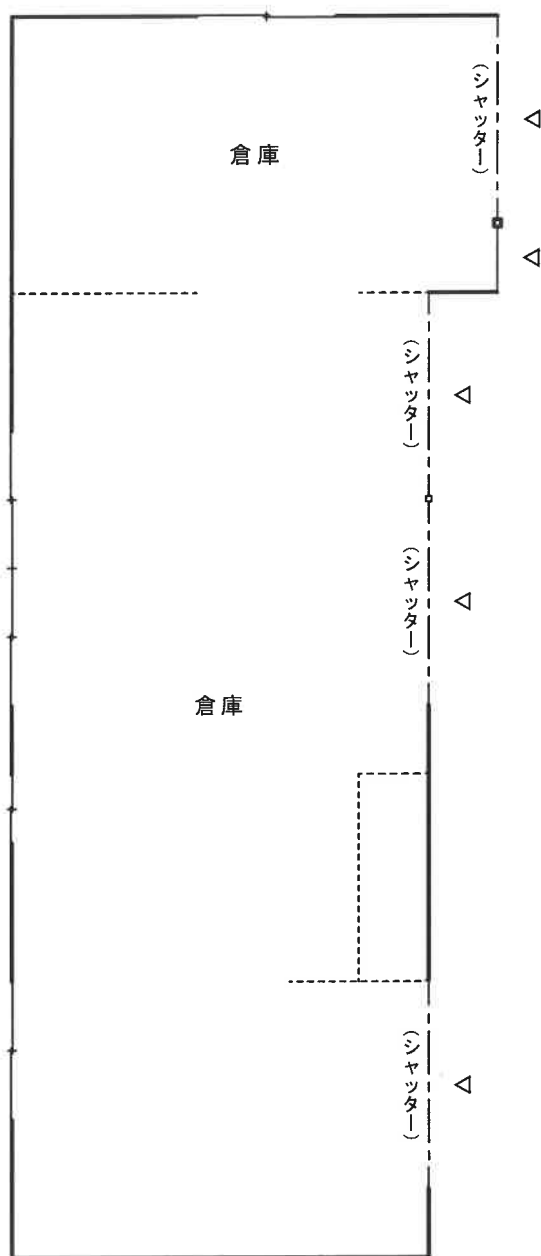
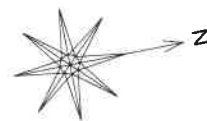
「評価人作成」

所 在 新潟市南区西白根字千日下265番地1
構 造 木造セメントかわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
種 類 倉庫
縮 尺 1/100

登記床面積 92.74 m²

〔物件5〕

間 取 図



「評価人作成」