

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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	10,840,000 8,672,000	一括	2,168,000	125,900	0
1	1,860,000				
2	1,170,000				
3	30,000				
4	2,110,000				
5	130,000				
6	5,540,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市南区戸頭字中畑
地 番 200 番 2
地 目 宅地
地 積 505.89 平方メートル
- 2 所 在 新潟市南区戸頭字中畑
地 番 206 番 1
地 目 宅地
地 積 270.79 平方メートル
- 3 所 在 新潟市南区戸頭字中畑
地 番 206 番 14
地 目 宅地
地 積 5.75 平方メートル
- 4 所 在 新潟市南区戸頭字中畑 200 番地 2
家屋 番号 200 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 131.24 平方メートル
2 階 66.65 平方メートル
- 5 所 在 新潟市南区戸頭字中畑 206 番地 1、200 番地 2
家屋 番号 206 番 1



物 件 目 録

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 27.59平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 27.59平方メートル
 2階 約10平方メートル

6 所 在 新潟市南区戸頭字中畑206番地1

家屋 番号 206番1の2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 42.46平方メートル
 2階 49.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 4 日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 猪 股 奈 珠

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 6】

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 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4 ～ 6】

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

- 1 所 在 新潟市南区戸頭字中畑
地 番 200 番 2
地 目 宅地
地 積 505.89 平方メートル
- 2 所 在 新潟市南区戸頭字中畑
地 番 206 番 1
地 目 宅地
地 積 270.79 平方メートル
- 3 所 在 新潟市南区戸頭字中畑
地 番 206 番 14
地 目 宅地
地 積 5.75 平方メートル
- 4 所 在 新潟市南区戸頭字中畑 200 番地 2
家屋 番号 200 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 131.24 平方メートル
2 階 66.65 平方メートル
- 5 所 在 新潟市南区戸頭字中畑 206 番地 1、200 番地 2
家屋 番号 206 番 1



物 件 目 録

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 27.59 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 27.59 平方メートル
 2階 約10 平方メートル

6 所 在 新潟市南区戸頭字中畑206番地1

家屋 番号 206番1の2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 42.46 平方メートル
 2階 49.68 平方メートル





令和8年(ケ)第34号
令和8年5月22日受理
令和8年7月1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 | 新潟市南区戸頭字中畑 |
| | 地 番 | 200 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 505.89 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市南区戸頭字中畑 |
| | 地 番 | 206 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 270.79 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市南区戸頭字中畑 |
| | 地 番 | 206 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5.75 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 新潟市南区戸頭字中畑 200 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 200 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 131.24 平方メートル
2 階 66.65 平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 新潟市南区戸頭字中畑206番地1、200番地2

家屋 番号 206番1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 27.59平方メートル

6 所 在 新潟市南区戸頭字中畑206番地1

家屋 番号 206番1の2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 42.46平方メートル
2階 49.68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1～3	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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	「その他の事項」のとおり	
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 ☐ 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A) ☐ 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	所有者によれば1階男子トイレは使用できず、また、具体的な被害箇所は分からないがシロアリ(羽アリ)が出ているとのことである。その外天井に雨漏りによる染みがある箇所があった。	
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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
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: 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 ☒ 床面積: 2階 約10㎡		
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物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 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 ～ 3	
現 況 地 目	■宅地(物件 1 ～ 3) □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B) □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	「その他の事項」のとおり		
建 物		物件 6	
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B) □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 [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

そ の 他 の 事 項

■物件1～3は一体として使用されている。また、南側隣地である206番13との境界に杭は見当たらなかった。

■物件1～3の北東側の道路との境界付近に消火栓がある。

■隣地所有者等 206番13 畑 567㎡ 所有者 C

(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1～5共有者)	1 物件4は亡父Cが建てたもので、亡父と共に私が家族と共に居宅として使用していた。父が昨年8月に亡くなったため、現在は私と家族が居宅として使用している。 2 1階の男子トイレは使用できない状態である。また、具体的な被害箇所は分からないが、シロアリ(羽アリ)を見かけることがある。それから1階の天井に雨漏りによるものと思われる染みがある箇所がある。 3 物件1～5の相共有者Bは私の兄である。上記のとおり父が昨年8月に亡くなったため、子である兄と私が相続した形になっている。ただし、生前父は、物件4について父を介護した私に遺贈するというようなことも言っていた。それが今回このように競売手続きが始まって驚いている。 4 物件5は亡父が物置として使用していた。父死亡後はあまり使用していない。 5 物件1～3は私と兄Bとの共有で物件6は兄Bの所有であるが、兄Bから地代などは受け取っていない。
■ B (物件1～5共有者、物件6所有者)	1 物件6は私が家族と共に居宅として使用している。 2 物件6は亡父Cが存命時に建てたが、親子であり亡父に地代などは支払っていなかった。現在も妹Aに地代などは支払っていない。

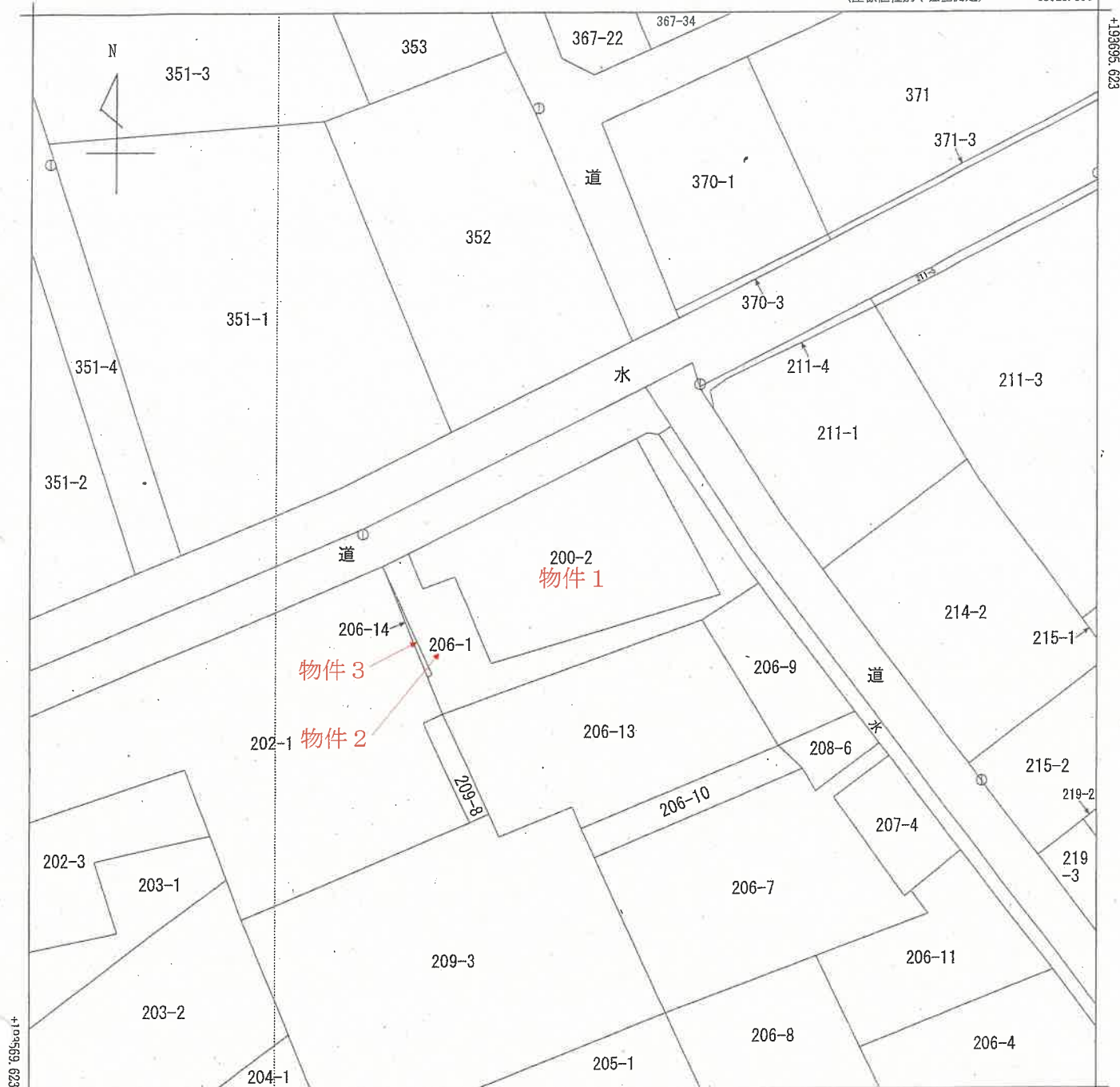
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月25日 (月) 9:40-9:50	物件所在地	外観調査、写真撮影
8年5月25日 (月) 10:30-10:55	新潟地方法務局新津支局	公図・要約書等請求
8年5月26日 (火) 11:45-11:55	物件所在地	外観調査、債務者の妻に占有関係等調査、連絡文書手交
8年5月26日 (火) 13:35-13:55	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
8年6月1日 (月) :-:	一種郵便	所有者Aに調査日時通知書送付
8年6月5日 (金) :-:	一種郵便	債務者に調査日時通知書送付
8年6月15日 (月) 13:00-14:25	物件所在地	立入調査 (物件4, 5)、所有者Aに占有関係等調査、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 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 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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月22日 (月) 9:15-9:55	物件所在地	立入調査 (物件6)、債務者に占有関係等調査、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



+44890.556

(座標値種別：図上測定)

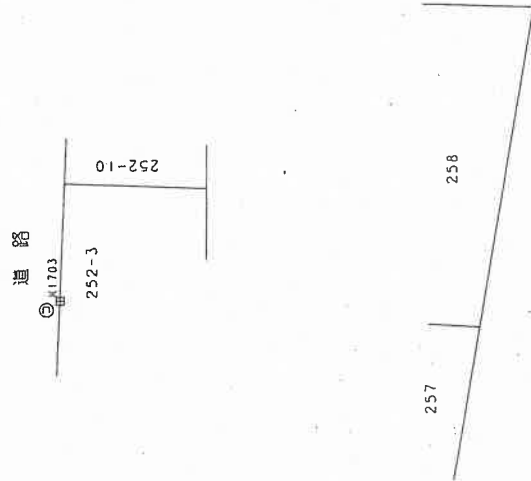
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番 区域見出	戸頭
------------	----

請 求 部 分	所 在 新潟市南区戸頭字中畑					地 番 200番2				
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54年10月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

登記年月日：平成25年1月31日

基準点位置図 S 1/500



基本三角点等座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	標高の種別
K1703	193237.850	44982.980	44982.980	44982.980	コンクリート杭 (国調基準点)
K1704-1	193192.445	44997.061	44997.061	44997.061	コンクリート杭 (国調基準点)
502	193303.562	45250.716	45250.716	45250.716	金属標 (国調基準点)

④ 金属標 ⑤ コンクリート杭 ⑥ 台座埋込杭 ⑦ 金属旗 ⑧ 金属プレート ⑨ 刻み ⑩ ベンキ

作成者

成 24 年 9 月 26 日 (作成)

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/ 500

新潟県土地家屋調査士会

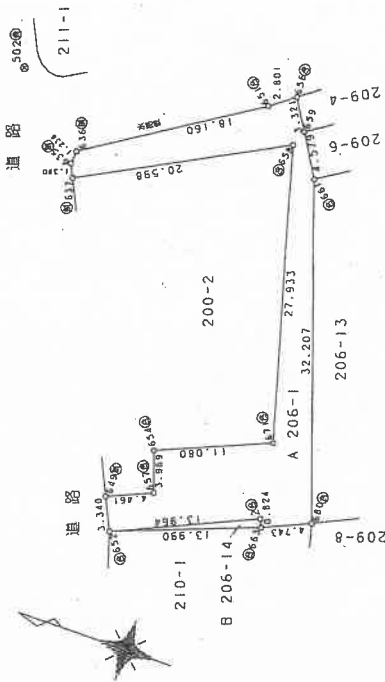
土地積測量図

番 206-1.206-14

土地の所在 新潟市南区戸頭字中畑

新潟地方法務局新津支局備付図面

-A 3 を A 4 に縮小



地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距
A 206-1	680	193263.804	45219.672	-300936.91760	4.743
	663	193266.130	45217.727	211212.002817	0.824
	2	193268.475	45218.475	589694.132475	13.964
	652	193281.171	45212.661	641432.021607	3.340
	649	193282.662	45215.650	-116837.239600	4.461
	657	193278.587	45217.464	-120911.498736	3.969
	654	193279.988	45221.177	-396996.712883	11.080
	671	193269.808	45225.551	-99677.114404	27.933
	658	193277.784	45232.321	1181040.325779	20.598
	637	193295.907	45242.531	847528.332223	1.380
B 206-14	635	193296.517	45243.769	24657.854105	1.238
	636	193296.452	45245.005	-690936.471355	18.160
	651	193281.246	45254.933	-789246.031520	2.801
	656	193279.012	45256.623	-181524.314853	3.321
	659	193277.235	45253.818	-191287.888686	4.579
	661	193274.785	45249.949	-607752.065019	32.207
			地面積	-541.584210	
			地積	270.7921050	
				270.79	m
B 206-14	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距
	663	193266.130	45217.727	-574084.261992	0.824
	2	193268.475	45218.475	589694.132475	13.964
	652	193281.171	45212.661	-15598.368045	13.990
			地面積	11.502438	
			地積	5.7512190	

登記年月日：平成11年11月29日

新潟地方法務局新津支局備付図面

A 3 を A 4 に縮小

昭和・平成 / 年 / 月 / 日 登記

新潟県土地家屋調査士会

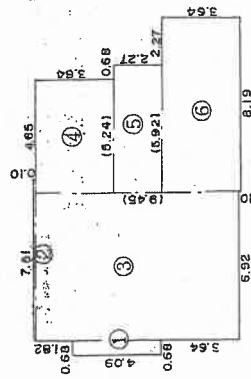
111440

各階平面図 建物図面

家屋番号 200番2
白根市大字戸頭字中畑200番地2

平成19年4月1日区制施行により、
[新潟市南区]に変更

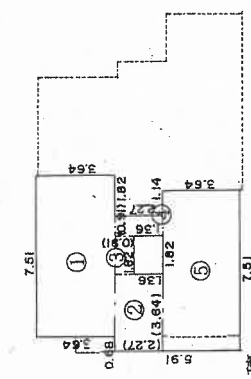
1 階



求積

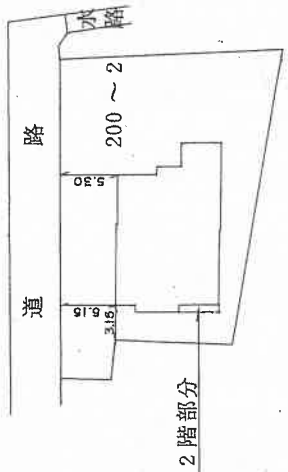
床面積 131.24㎡

2 階



求積

床面積 66.65㎡



作製者

11月21日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟地方法務局新津支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成1年12月13日

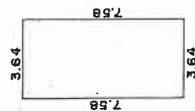
公用

各階平面図 建物図面

家屋番号 206番1
新潟市

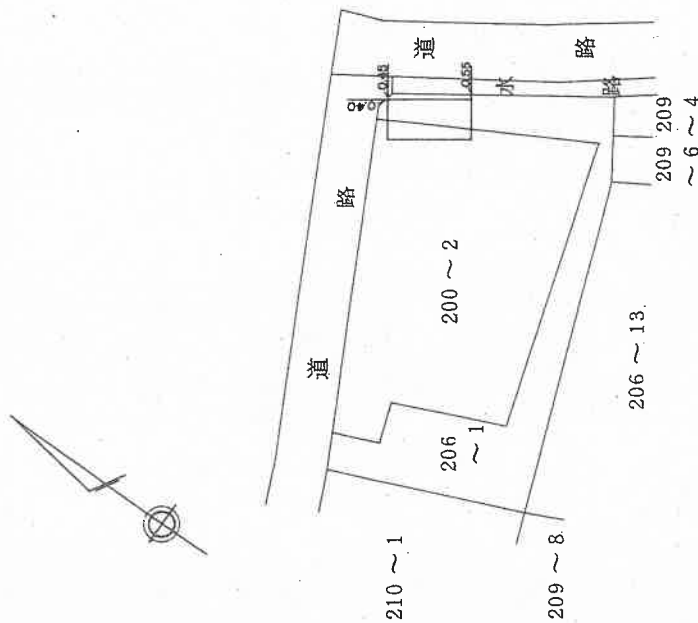
建物の所在 白根市大字戸頭字中畑 206 番地 1, 200 番地 2

平成19年4月1日区制施行により。
[新潟市南区]に変更



求積
 $3.64 \times 7.58 = 27.5912$

床面積 27.59 m²



作製者

11日(作製)

縮尺 1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

111442

縮尺 1/500

昭和・平成 / 年 / 月 / 日 登記

登記年月日：平成26年12月4日

新潟地方法務局新津支局備付図面

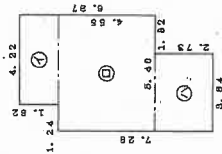
A 3 を A 4 に縮小

建物図面
各階図面

家屋番号
206-1の2

建物の所在
新潟市南区戸頭字中畑206番地1

1階

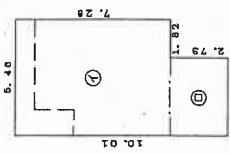


求積表

①	4.220	X	1.820	=	7.6804000
②	5.450	X	4.550	=	24.8400000
③	3.840	X	2.730	=	9.9372000
計					42.4576000

床面積 42.46 m²

2階



求積表

①	5.450	X	7.280	=	39.7480000
②	3.840	X	2.730	=	9.9372000
計					49.6852000

床面積 49.68 m²

点線は2階部分を示す

作成者

申請人

縮尺 1/250

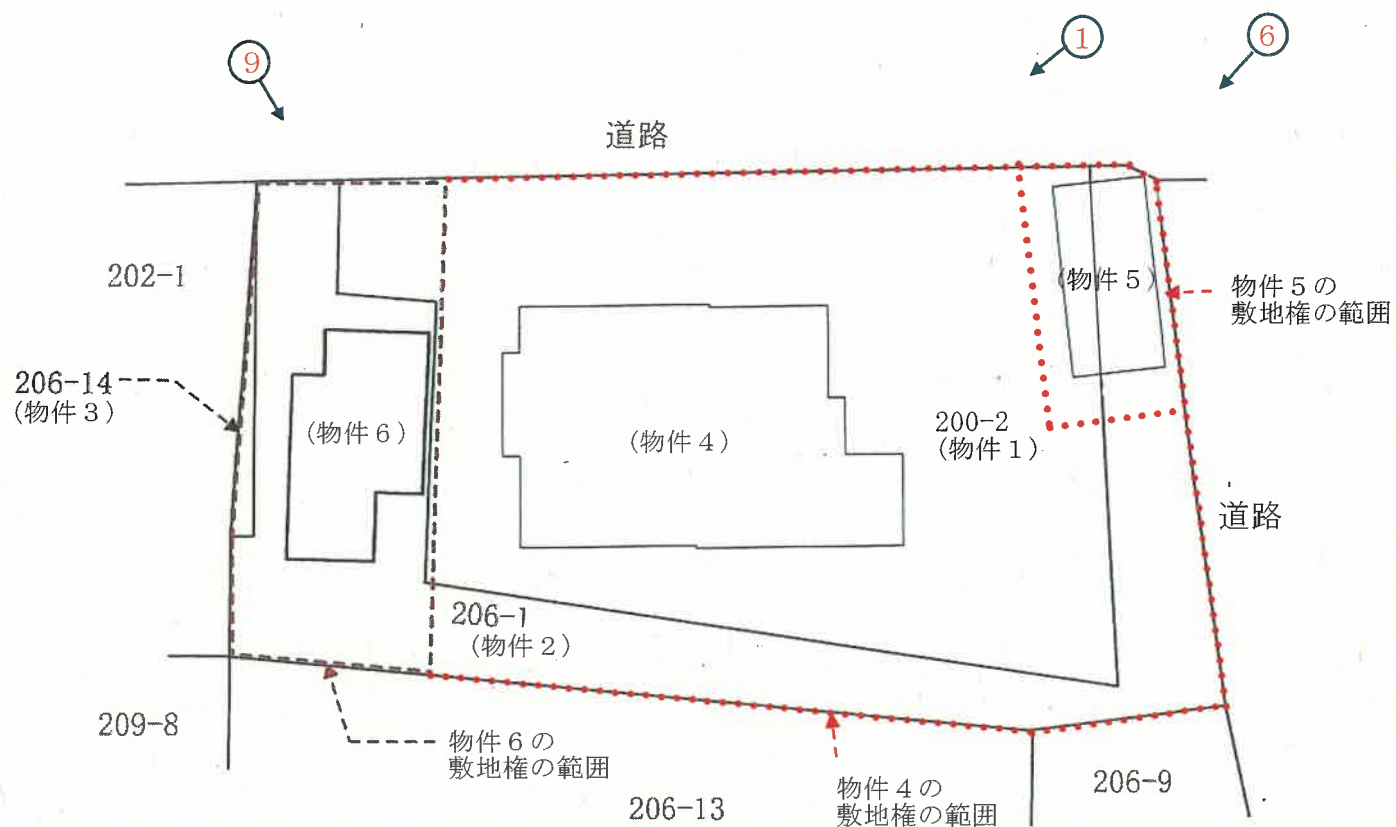
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

土地建物
位置関係図
S1/300



←○印は写真撮影位置、方向



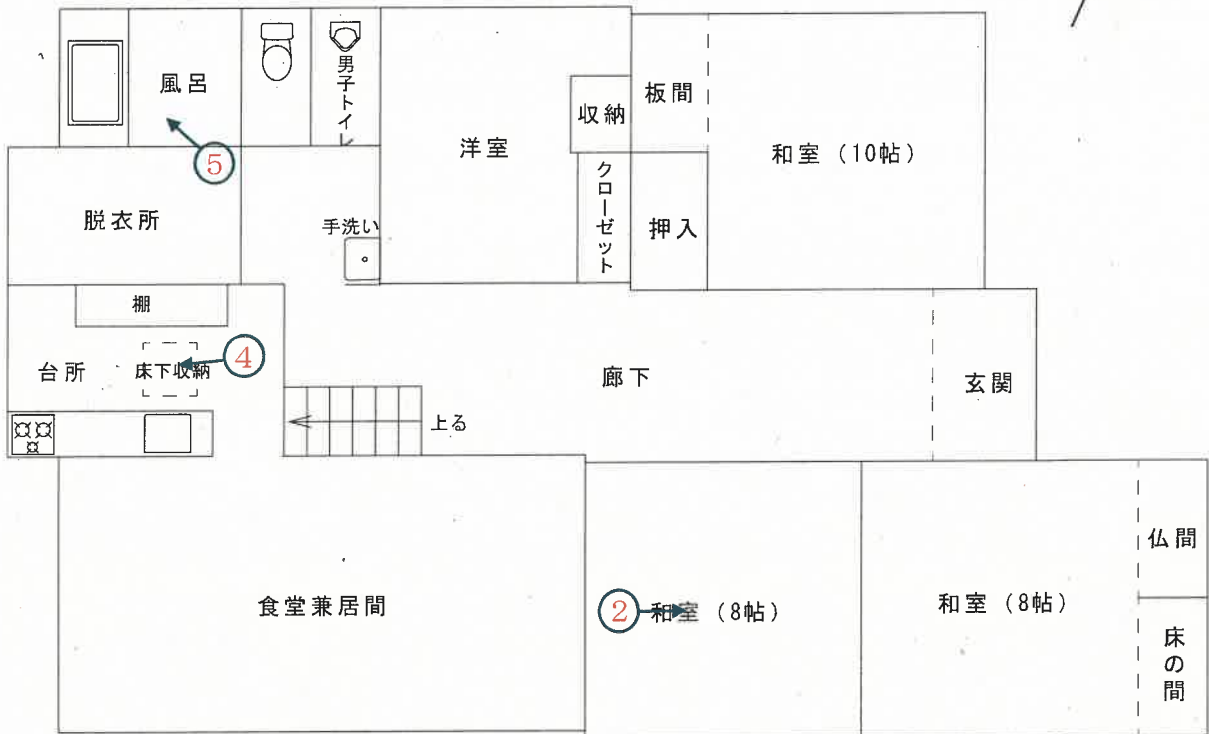
間取図（物件 4）

S ≒ 1/100

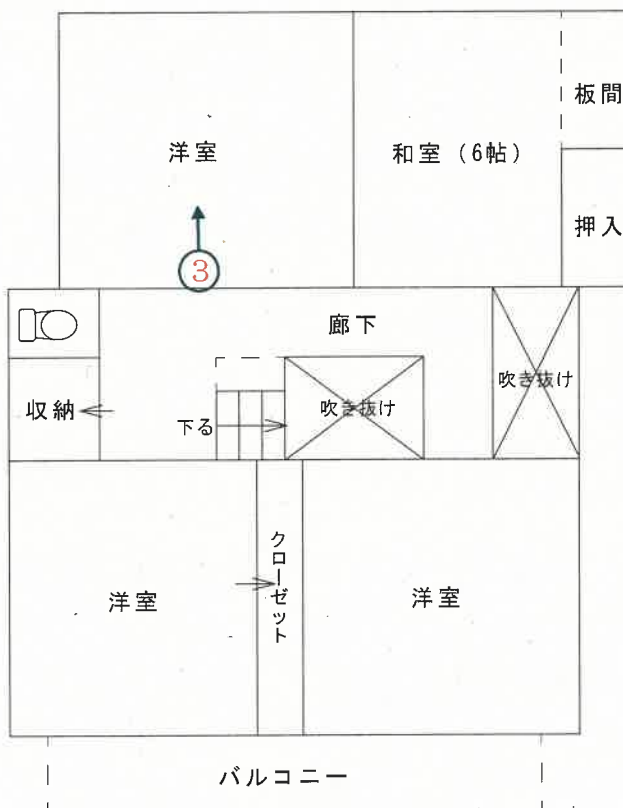
←○印は写真撮影位置，方向



1 階



2 階



(評価人作成)

間取図（物件 5）

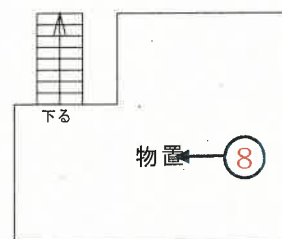
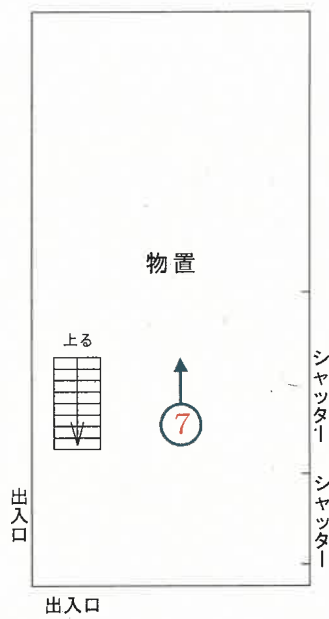
S ≒ 1/100

←○印は写真撮影位置，方向



1 階

2 階



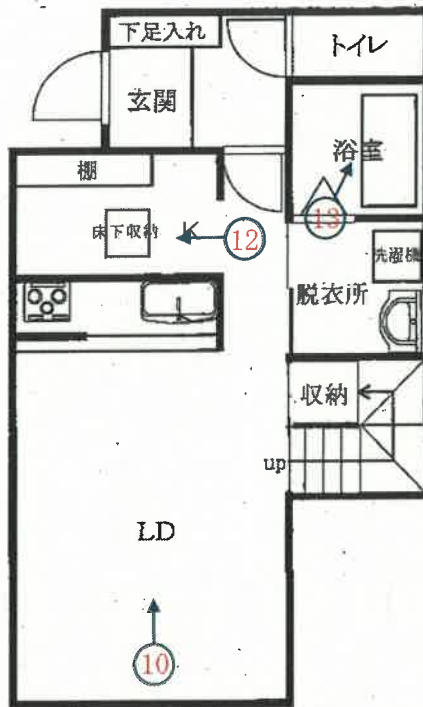
（評価人作成）

間取図（物件 6）

S ≒ 1/100

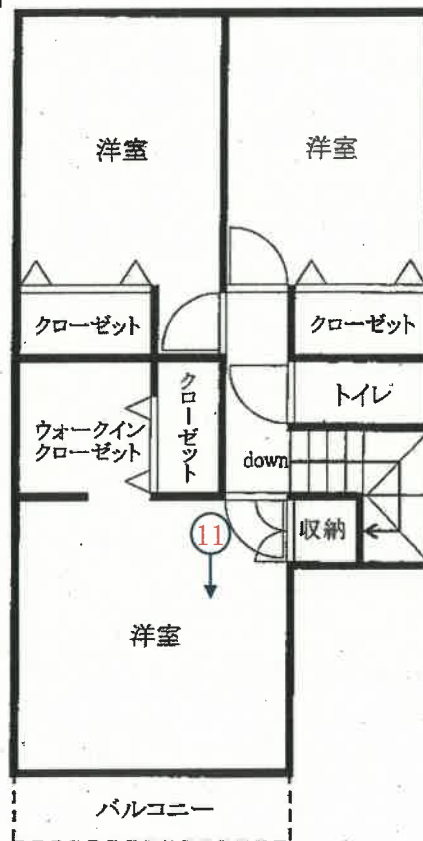


1 階



←○印は写真撮影位置，方向

2 階



(評価人作成)

写真

1



写真

2



写真

3



写真

4



写真

5



写真

6



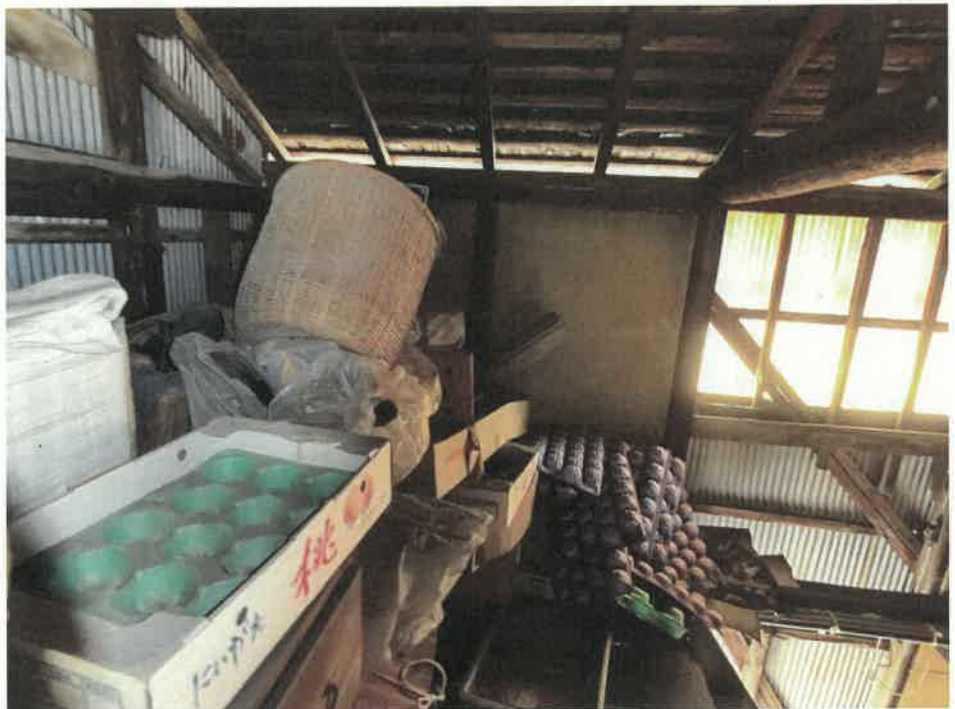
写真

7



写真

8



写 真

9



写 真

1 0



写真

1 1



写真

1 2



写真

13



令和8年（ケ）第34号
令和8年6月15日 現地調査
令和8年6月22日 現地調査
令和8年6月30日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
本間 正一郎

第1. 評価額

一 括 価 格	
金 10,840,000 円	
物件番号	内 訳 価 格
物件 1 (土地)	金 1,860,000 円
物件 2 (土地)	金 1,170,000 円
物件 3 (土地)	金 30,000 円
物件 4 (建物)	金 2,110,000 円
物件 5 (建物)	金 130,000 円
物件 6 (建物)	金 5,540,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～3の内訳価格は物件4～6のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件4～6の価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

第2．評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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、求めるべき価格は、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）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3. 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記録の記載と同じ。

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在	新潟市南区戸頭字中畑	同左
	地 番	2 0 0 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	5 0 5. 8 9 平方メートル	
2	所 在	新潟市南区戸頭字中畑	同左
	地 番	2 0 6 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	2 7 0. 7 9 平方メートル	
3	所 在	新潟市南区戸頭字中畑	同左
	地 番	2 0 6 番 1 4	
	地 目	宅地	
	地 積	5. 7 5 平方メートル	
4	所 在	新潟市南区戸頭字中畑 2 0 0 番地 2	同左
	家屋番号	2 0 0 番 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 1 3 1. 2 4 平方メートル 2 階 6 6. 6 5 平方メートル	

5	所 在	新潟市南区戸頭字中畑 2 0 6 番地 1、 2 0 0 番地 2	
	家屋番号	2 0 6 番 1	
	種 類	物置	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	2 7 . 5 9 平方メートル	1 階 2 7 . 5 9 m ² 2 階 約 1 0 m ²
6	所 在	新潟市南区戸頭字中畑 2 0 6 番地 1	同左
	家屋番号	2 0 6 番 1 の 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造ルーフィングぶき 2 階建	
	床 面 積	1 階 4 2 . 4 6 平方メートル 2 階 4 9 . 6 8 平方メートル	

第4. 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況、利用状況等（物件1～3）

位置・交通	J R 信越本線「田上」駅の北西方、道路距離にして約 9.2 km に位置する。 最寄バス停区バス「戸頭団地」の北東方、道路距離にして約 150 m に位置する。	
付近の状況	当該地域は、国道 8 号と中ノ口川の間に位置する、農家住宅、一般住宅等が混在する農家集落地域である。	
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 なし 70 % 200 % —— ——
画地条件（規模、形状等）	物件1～3は一体の宅地で、北西側間口約 35.5m、奥行約 20～22 m、規模約 800 m ² 、略長方形、概ね平坦な角地である。	
接面道路	北西側が幅員約 9.5m（対象地側歩道幅員約 3 m を含む）の舗装市道に、北東側が幅員約 6.7m の舗装市道（いずれも建築基準法 42 条 1 項 1 号に該当）に等高接面する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1～3は物件4～6の敷地として利用されている。 なお、物件4～6の敷地部分は、下記の通り配分した（土地建物位置関係図参照）。 物件4敷地部分：物件1のうち約 437.89 m ² 、 物件2のうち 114.79 m ² 物件5敷地部分：物件1の北東端付近約 25 m ² 、 物件2の北東端付近約 30 m ² 物件6敷地部分：物件1の西側約 43 m ² 、物件2の西側約 126 m ² 、 物件3 南西側（地番 202 番 1）が住宅の敷地、南側（地番 206 番 13）畑、南東側（地番 206 番 9）が倉庫の敷地である。	
供給処理施設	上水道 あり 下水道 なし ガス配管 あり	
特記事項	・物件2の北東端付近（北東側市道との境界付近）に消火栓が設置されている。 ・南側隣地（地番 206 番 13）は物件1～3共有者の亡父名義であり、物件1～3と一体利用されていたと見られ、筆界に杭は確認できなかった。	

2. 建物の概況（物件4～6）

（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成1年11月18日新築 経 過 年 数 約36.5年 経済的残存耐用年数 0年 （経済的耐用年数は満了している。）
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 モルタル塗り 内 壁 クロス、和壁等 天 井 クロス、合板等 床 畳、フローリング等 設 備 _____ その他 _____
床面積（現況）	1階 131.24㎡（登記面積） 2階 66.65㎡（登記面積） 延 197.89㎡
現 況 用 途 等	階 層 2階建 現況用途 居宅 間 取 り 8LDK
品 等	標準的
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物共有者の1名及びその家族が居宅として使用している。
特 記 事 項	・1階男子トイレは故障しており使用できない。 ・具体的な被害箇所は不明であるが、シロアリ（羽アリ）が出ている。 ・2階バルコニーの安全性に疑問があり、現在は使用していない。 （以上、建物共有者兼居住者の話） ・1階東端の和室2室の天井に、雨漏り跡とみられる大きなシミができています。 ・外壁のひび割れが目立つ。

(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 大正 10 年（課税台帳記載） 経 過 年 数 約 105 年 経済的残存耐用年数 0 年 （経済的耐用年数は満了している。）
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 カラー鉄板張 内 壁 仕上なし 天 井 仕上なし 床 コンクリート、板張り 設 備 ——— その他 ———
床面積（現況）	1 階 27.59m ² （登記面積） 2 階 約 10 m ² （概測面積） 延 37.59m ²
現 況 用 途 等	階 層 2 階建 現況用途 物置 間 取 り 間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物共有者が物置として使用している。
特 記 事 項	特にない。

(物件6)

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成26年11月28日新築
	経 過 年 数	約11.5年
	経済的残存耐用年数	約13.5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	窯業系サイディング
	内 壁	クロス
	天 井	クロス
	床	フローリング
	設 備	オール電化
	その他	――
床面積（現況）	1階	42.46㎡（登記面積）
	2階	49.68㎡（登記面積）
	延	92.14㎡
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者及びその家族が居宅として使用している。	
特 記 事 項	・1階LDKのクロスが喫煙により黄ばんでいる。 ・抵当権設定当時、本建物所有者と土地所有者は異なるが、両者の間に地代の授受は確認できない。	

第5. 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

物件1～3について、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次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	13,800	1.01	505.89	0.6	4,230,000
2	13,800	1.01	270.79	0.6	2,260,000
3	13,800	1.01	5.75	0.6	50,000

ア 標準画地価格（地価公示等価格からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、地価公示等価格から規準し、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 南（県）－9

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示等価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,500 \text{ 円/㎡} & \times & 99.2/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & \div & 13,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：地価公示等価格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：なし

◇地域格差：居住環境－10%

イ 個別格差 角地 ＋1%

ウ 地 積：公簿面積を採用

エ 建付減価補正率：建物の最有効使用との乖離、残存耐用年数及び取壊し費用等を考慮
－40%

② 物件4～6（建物）

物件4については、目的建物の再調達原価を、建築費の推移動向、消費税課税も考慮したうえ、標準的な建築費に比準して求めた。

また、現価率は、建物の現況及び築年数等を考慮し、3％と判定した。

物件5については、建物の経過年数、維持管理の状態等を考慮し、備忘価格の10,000円とした。

物件6については、目的建物の再調達原価を、建築費の推移動向、消費税課税も考慮したうえ、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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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
4	198,000	197.89	0.03	1,180,000
5	—	37.59	—	10,000
6	187,000	92.14	0.45	7,750,000

ウ 現価率（物件6）

・経過年数約11.5年，経済的残存耐用年数約13.5年，観察減価20％，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。

$$\cdot \text{現価率} = \{0.05 + (1 - 0.05) \times 13.5 \text{ 年} / (11.5 \text{ 年} + 13.5 \text{ 年})\} \times (1 - 0.2) \div 0.45$$

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等価格を加算し、さらに市場性修正、競売市場修正等を考慮して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ÷ウ
1 (物件4敷地部分)	4,230,000	$437.89 / 505.89 \times 40\%$	法定地上権	1,460,000
1 (物件5敷地部分)	4,230,000	$25 / 505.89 \times 40\%$	法定地上権	80,000
1 (物件6敷地部分)	4,230,000	$43 / 505.89 \times 10\%$	場所的利益	40,000
2 (物件4敷地部分)	2,260,000	$114.79 / 270.79 \times 40\%$	法定地上権	380,000
2 (物件5敷地部分)	2,260,000	$30 / 270.79 \times 40\%$	法定地上権	100,000
2 (物件6敷地部分)	2,260,000	$126 / 270.79 \times 10\%$	場所的利益	110,000
3 (物件6敷地)	50,000	10%	場所的利益	10,000

イ 敷地利用権等割合：物件4，5のための敷地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

物件6の敷地部分について、法定地上権は成立しないが、建物が直ちには撤去されないことによる場所的利益を考慮し、その割合を10%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) ア	敷地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,230,000	－1,460,000 －80,000 －40,000	－	1.0	0.7	1,860,000
2	2,260,000	－380,000 －100,000 －110,000	－	1.0	0.7	1,170,000
3	50,000	－10,000		1.0	0.7	30,000
4	1,180,000	＋1,460,000 ＋380,000	－	1.0	0.7	2,110,000
5	10,000	＋80,000 ＋100,000	－	1.0	0.7	130,000
6	7,750,000	＋40,000 ＋110,000 ＋10,000	－	1.0	0.7	5,540,000
一括価格 (合計)						10,840,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：第2評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。－30%

第6. 参考価格資料

地価調査価格（南（県）－9）

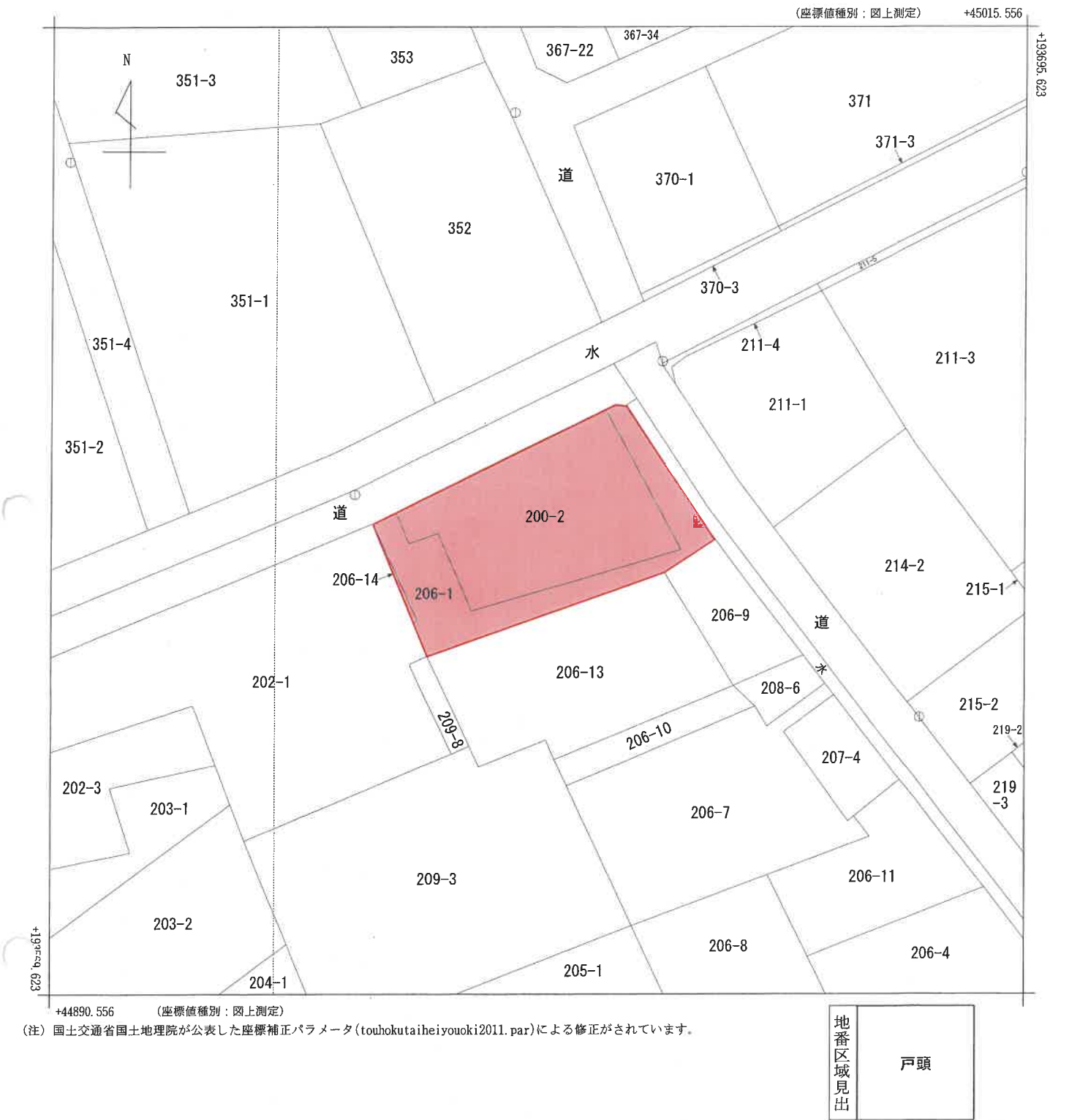
所 在	新潟市南区月潟字居裏597番3外
価 格	12,500円/㎡
位 置	JR越後線「巻」駅の東方道路距離約12km に位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	328㎡
供給処理施設	水道、ガス
接 面 街 路	北西側9m県道に接面
用 途 指 定 等	市街化調整区域 (建蔽率70%、容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅、事業所等が混在する住宅地域

第7. 附属資料の表示

1. 受命物件の位置図
2. 公図
3. 地積測量図
4. 土地建物位置関係図
5. 建物図面・各階平面図
6. 建物概測図
7. 建物間取図

以 上





請求部	所在	新潟市南区戸頭字中畑				地番	200番2			
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54年10月				備付年月日(原図)			補記事項		

(A3版をA4版に縮小)

土地積測量図

地番 206-1, 206-14

土地の所在 新潟市南区戸頭字中畑

基準点位置図 S 1/500



基本三角点等座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	標識の種別
K1703	193237.850	44982.980	コンクリート杭	(国調基準点)	
K1704-1	193192.445	44997.061	コンクリート杭	(国調基準点)	
502	193303.562	45250.716	金属標	(任意基準点)	

⑤ 金属標 ⑥ コンクリート杭 ⑦ 合成樹脂杭 ⑧ 金属線 ⑨ 金属プレート ⑩ 列み ⑪ ベンシ

作成者

平成24年9月26日作成

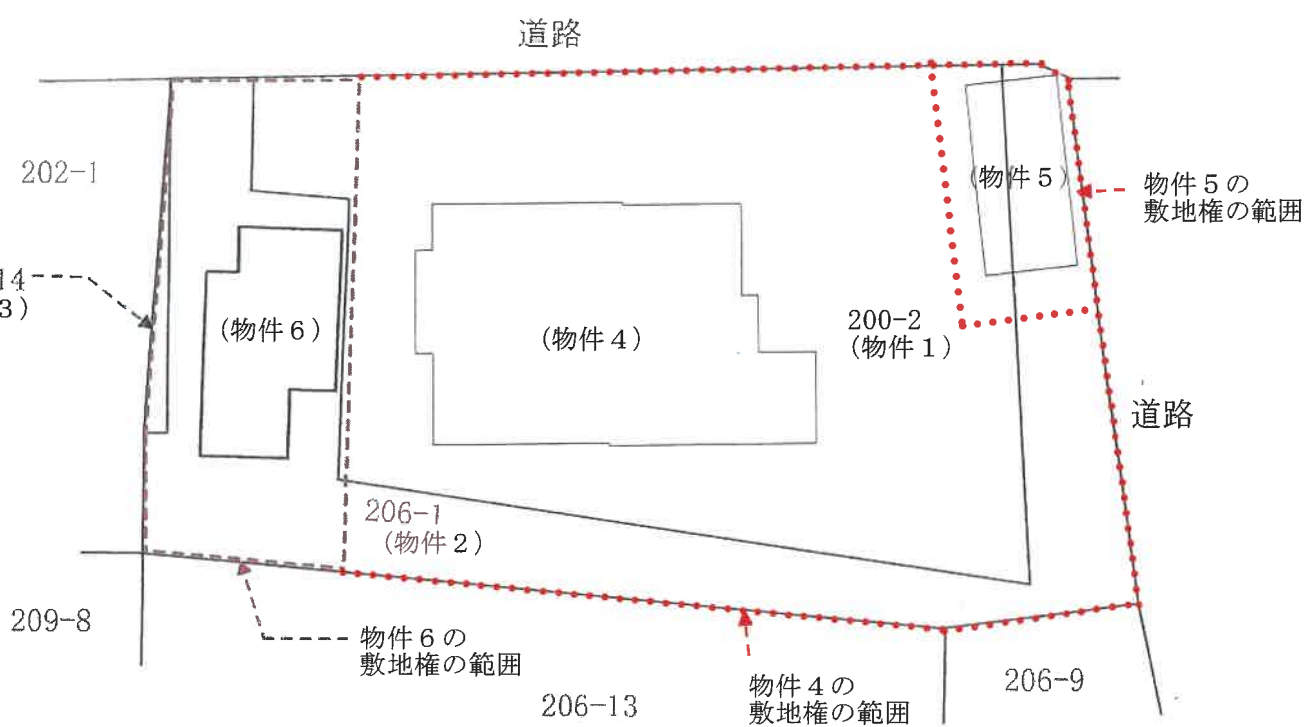
縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 500

新潟県土地家屋調査士会

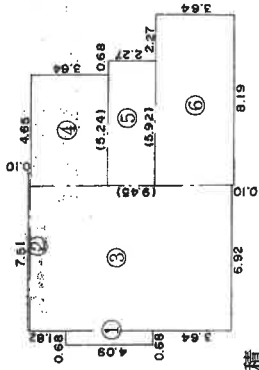
土地建物
位置関係図
S1/300



2

各階平面図

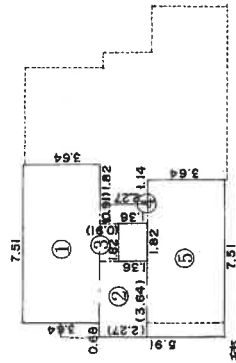
1 階



求積

床面積 131.24 m²

2 階



求積

床面積 66.65 m²

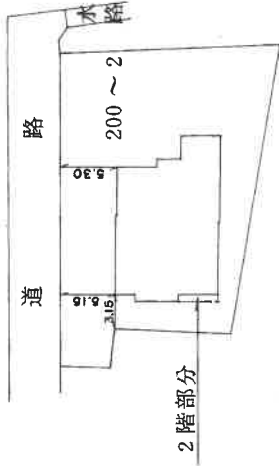
建物図面

200番2

新島市

白根市大字戸頭字中畑200番地2

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市南区」に変更



206~1

2階部分

作製者

11月21日作製

縮尺

1/250

申請人

新潟県土地家屋調査士会

111440

縮尺

1/500

昭和・平成 / 年 / 月 / 日登記

4

各 階 平 面 図

建 物 図 面

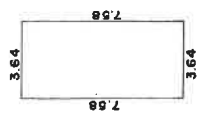
家屋番号

206 番
新潟市

建物の所在

白根市大字戸頭字中畑 206 番地 1, 200 番地 2

平成19年4月1日区制施行により,
[新潟市南区]に変更

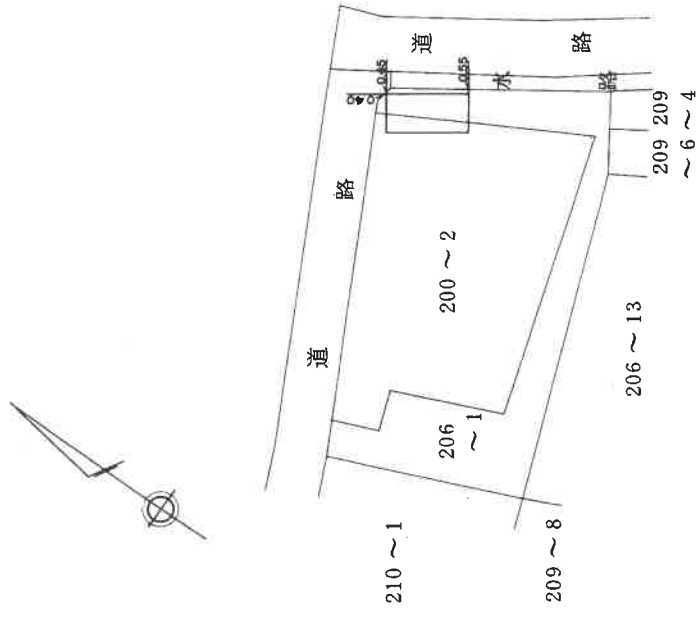


求 積

$$3.64 \times 7.58 = 27.5912$$

床 面 積

$$27.59 \text{ m}^2$$



作 製 者



11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

111442

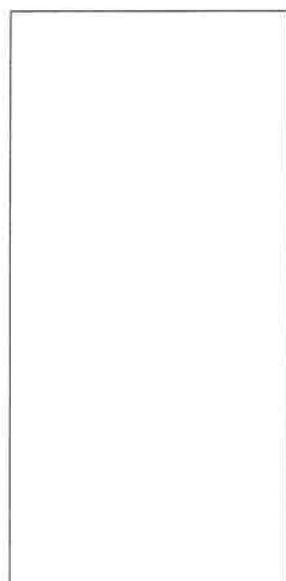
昭和・平成 / 年 / 月 / 日 登記

建物概測図（物件5）

S ≒ 1/100

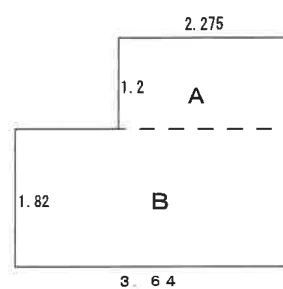


1 階



床面積 27.59㎡

2 階（増築）



$$\begin{aligned} A &: 1.2 \times 2.275 = 3.475 \\ B &: 1.82 \times 3.64 = 6.6248 \\ &\quad \underline{\hspace{1cm}} \\ &\quad 10.0998 \end{aligned}$$

床面積 約10㎡

（評価人作成）

新潟市南區戸頭字中畑206番地1

206-102

新嘉坡市南区房屋出租206番地1

①	4. 220	x	1. 820	=	7. 804 000
②	5. 480	x	4. 550	=	24. 843 000
③	3. 840	x	2. 730	=	9. 937 000
④					計 42. 488 000

床面積 42.40 m²

⑦	5.480×7.280	$=$	39.7488000
⑧	3.840×2.730	$=$	8.9372000
			<u>48.6860000</u>

床面積	49.88	m ²
-----	-------	----------------

(平成26年11月28日作成)

縮尺	1/250
----	-------

人請申

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

新鴻鼎土地家屋調查士會

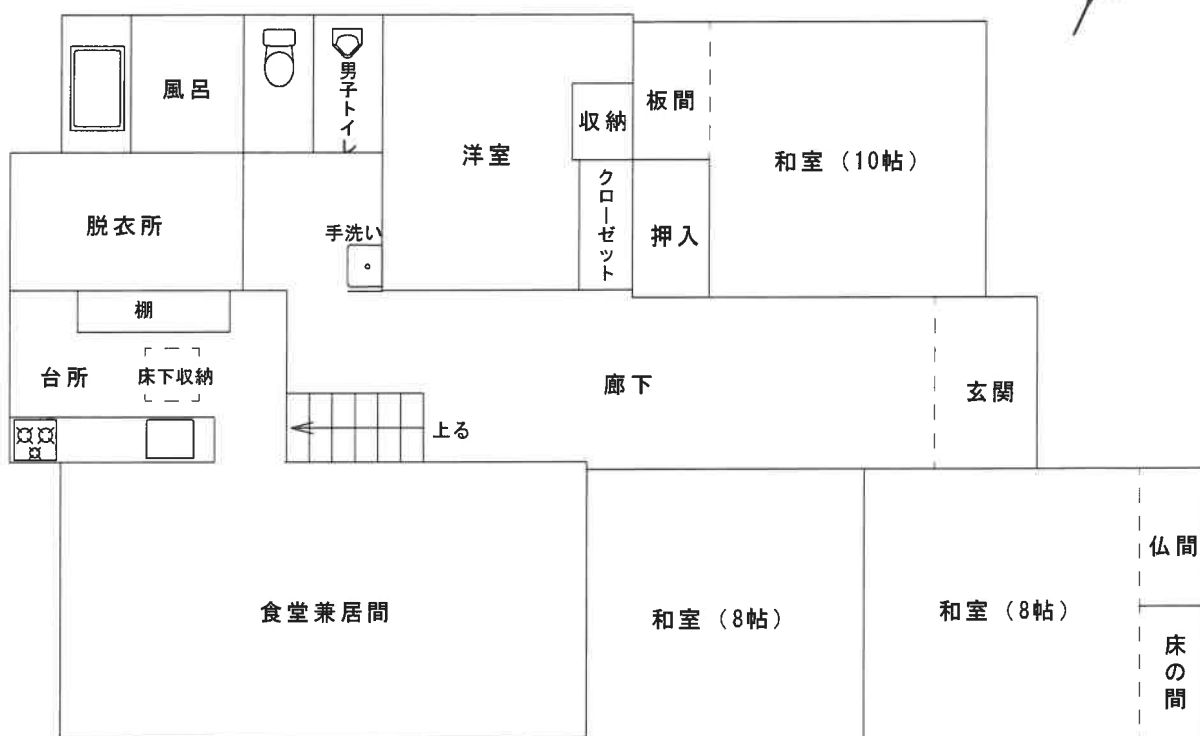
点線は2階部分を示す

間取図（物件 4）

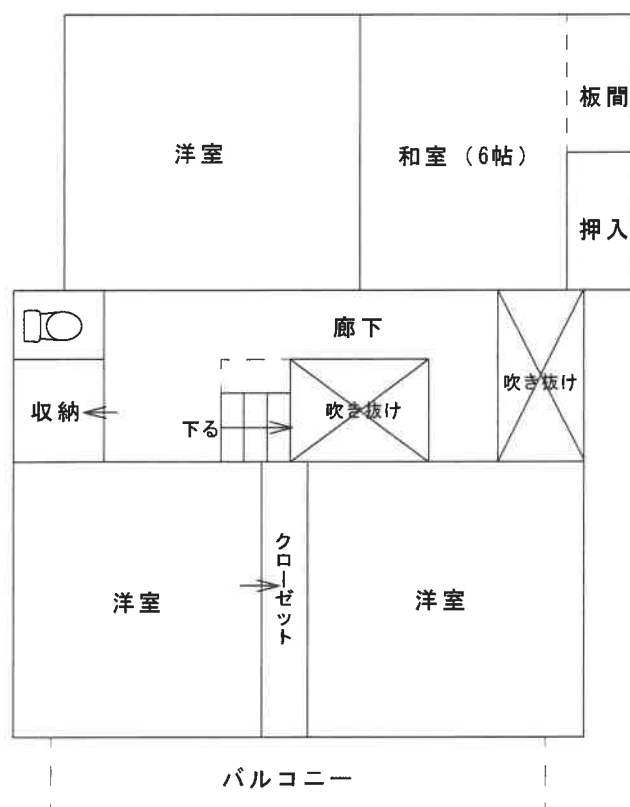
S ≒ 1/100



1 階



2 階



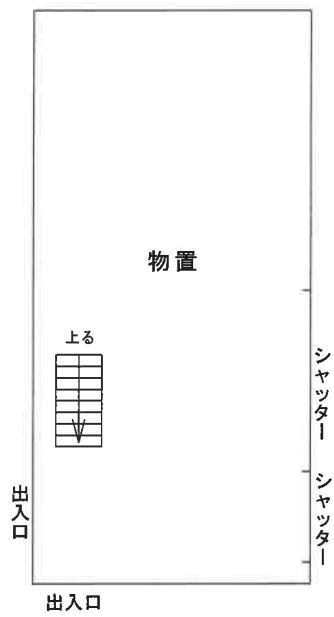
(評価人作成)

間取図（物件 5）

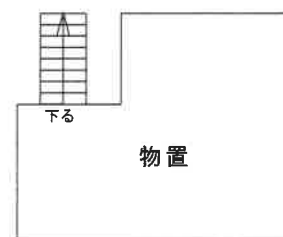
S ≒ 1/100



1 階



2 階



（評価人作成）

間取図（物件 6）

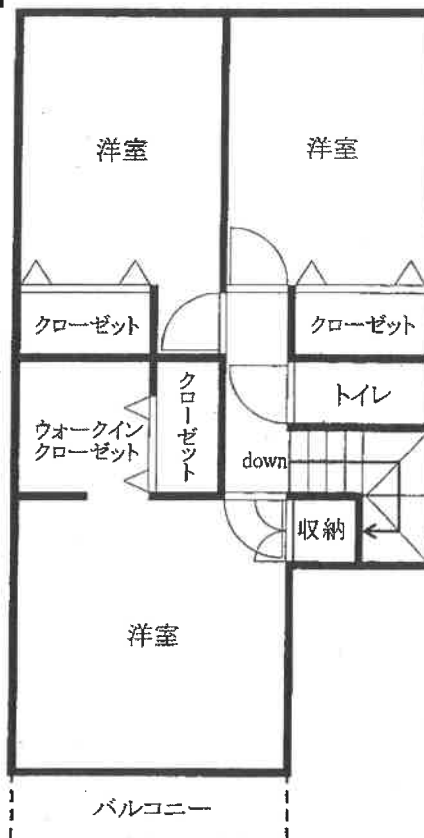
S ≒ 1/100



1 階



2 階



(評価人作成)