

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 8 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 1 月 5 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 1 月 13 日 午後 4 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                       | 日 時 令和 8 年 1 月 19 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 2 月 2 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 1 月 21 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 1 月 23 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 7 年 12 月 8 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） |
| 1～3  | 5,870,000<br>4,696,000 | 一括       | 1,174,000  | 109,771  | 0        |
| 1    | 1,930,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,570,000              |          |            |          |          |
| 3    | 2,370,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        | </       |            |          |          |



物 件 目 録

- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 新潟市北区岡新田字薬師宮       |
|   | 地 番   | 73番2               |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 1880.32平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区里飯野字居浦        |
|   | 地 番   | 2184番2             |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 1535.20平方メートル      |
| 3 | 所 在   | 新潟市北区里飯野字居浦2184番地2 |
|   | 家屋 番号 | 2184番2             |
|   | 種 類   | 倉庫                 |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  |
|   | 床 面 積 | 115.13平方メートル       |



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月31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1～3】

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

- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 新潟市北区岡新田字薬師宮       |
|   | 地 番   | 73番2               |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 1880.32平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区里飯野字居浦        |
|   | 地 番   | 2184番2             |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 1535.20平方メートル      |
| 3 | 所 在   | 新潟市北区里飯野字居浦2184番地2 |
|   | 家屋 番号 | 2184番2             |
|   | 種 類   | 倉庫                 |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  |
|   | 床 面 積 | 115.13平方メートル       |





令和7年(ケ)第52号  
令和7年6月13日受理  
令和7年7月23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   | 新潟市北区岡新田字薬師宮       |
|   | 地 番   | 73番2               |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 1880.32平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 新潟市北区里飯野字居浦        |
|   | 地 番   | 2184番2             |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 1535.20平方メートル      |
| 3 | 所 在   | 新潟市北区里飯野字居浦2184番地2 |
|   | 家屋 番号 | 2184番2             |
|   | 種 類   | 倉庫                 |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  |
|   | 床 面 積 | 115.13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、2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>                                                                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を倉庫として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| その他の事項         | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           支部 令和 年( )第 号<br/>           令和 年 月 日         </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |

(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

- 1 物件1及び2は、同3の敷地として、一体的に使用されている。物件1と2との境界を示すものは見当たらない。
- 2 物件1及び2の北西側には、低いブロック塀や植栽が、同1の南西側及び南東側、同2の南東側及び北東側には植栽が、それぞれあって隣地（市道）とのおおよその境界を示していると思われるが、市道のアスファルト舗装との間隔が空いている箇所が散見され、場所によっては隅切りになっていたりもするので、実際の境界は曖昧になっているように見受けられる。
- 3 物件1の南西側には、袋詰めになった廃材等が放置されている。同物件の南西側及び南東側に電柱が立っているが、上記のとおり境界が曖昧のため、物件内に入っているのか否かははっきりしない。物件2の北角及び南角付近にも同様に電柱が立っている。
- 4 物件2の北東側には、基礎のない2階建のプレハブ小屋（動産）が置かれている。1階部分には、トイレや流しが設置されているが、製作途中の状態である。同様に2階部分も一部壁がない状態になっている。また、同物件の北側から北東側にかけて、以前に建っていたであろう建物の古い基礎が残っている。その基礎の一部を壊したと思われる破片が積まれている箇所もある。
- 5 物件3の中にも、袋詰めされた廃材等が積み上げられている。その他には、石膏ボードや資材等が放置されている。同物件の天井には雨漏りと思われるシミや、軒下の壁に穴が開いている箇所も見受けられる。
- 6 物件1～3には、所有者以外の第三者の占有を示すものは見受けられないので、所有者の占有と認定した。
- 7 所有者について、本店所在地を訪ねたところ、所有者とは別の会社の看板が掲示されており、応対に出た事務の方によれば、所有者は以前の社名であり、事務所にはいつも自分のみで、他の従業員はいない、とのことであった。

以上

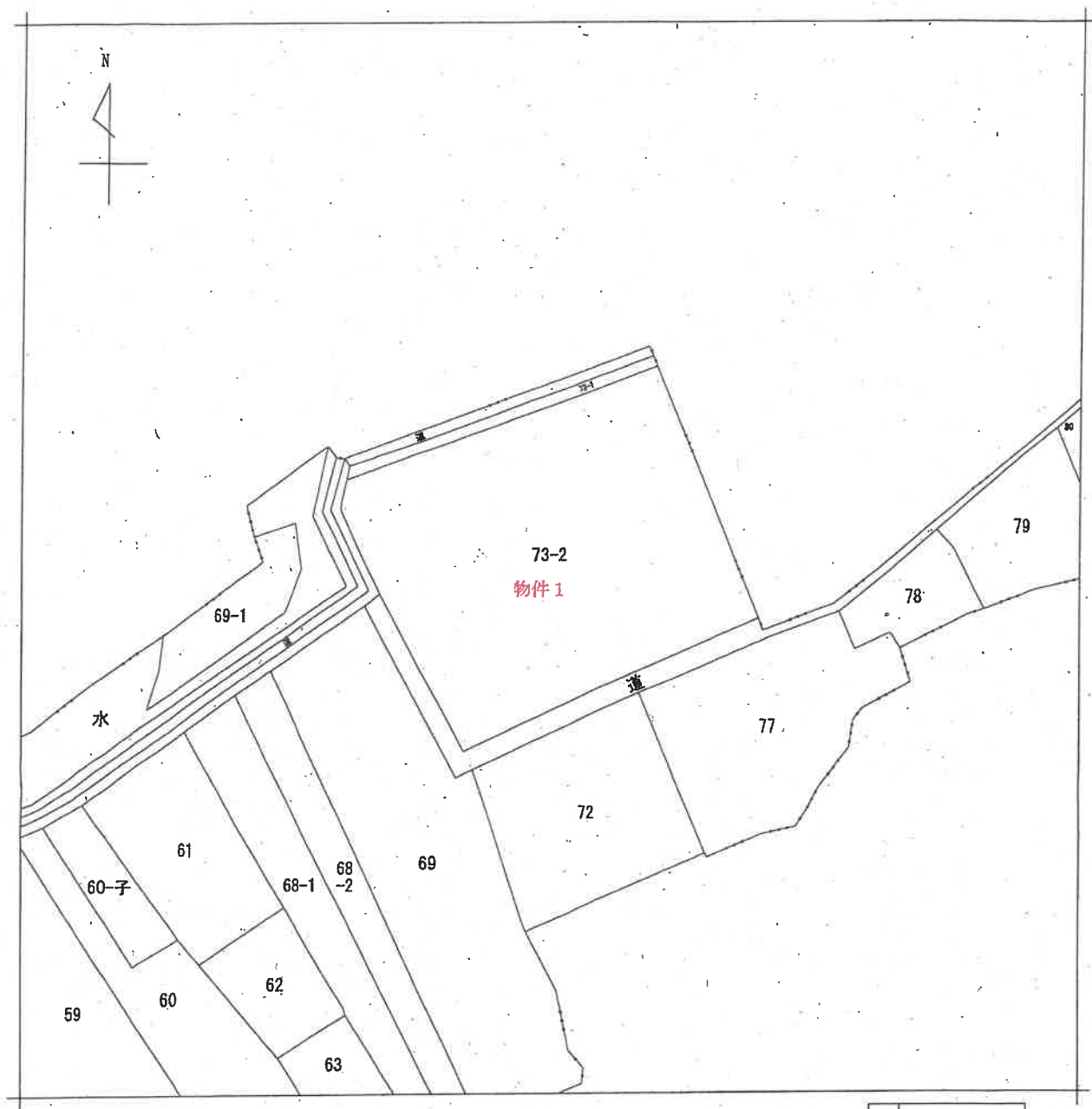
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6月18日 (水)<br>14:05-14:41                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地                         | 状況確認 (施錠等確認)、周辺聴き取り、外観写真撮影   |
| 7年6月25日 (水)<br>10:06-10:52                                                                                                                                                                                                                                                           | 新潟市役所資産税課資産税第1分室 (江南区役所横越出張所) | 固定資産評価証明書等申請 (7 (ケ) 4 9 と同時) |
| 7年6月25日 (水)<br>12:53-13:18                                                                                                                                                                                                                                                           | 新潟地方法務局新発田支局                  | 登記事項要約書等申請                   |
| 7年6月25日 (水)<br>13:45-13:52                                                                                                                                                                                                                                                           | 所有者本店所在地                      | 所有者名の表示なし、事務員から聴き取り          |
| 7年7月4日 (金)<br>13:50-14:30                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地                         | 立入調査、評価人同行、概測、写真撮影           |
| 年月日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               |                              |
| 年月日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                     |                               |                              |
| (特記事項)<br><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。<br><br><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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |                               |                              |

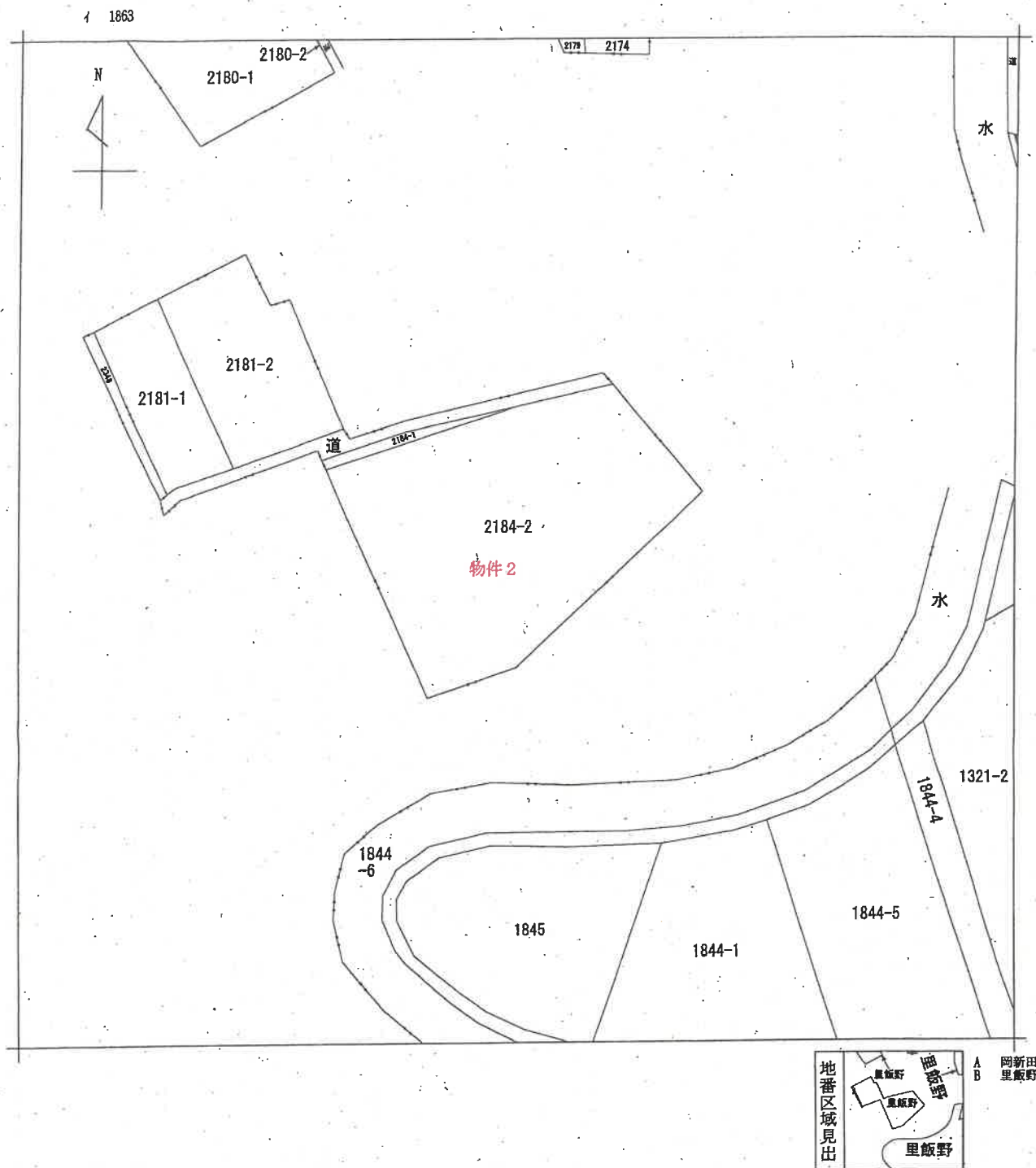
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

新潟地方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小



|       |         |              |  |           |  |      |          |  |    |           |
|-------|---------|--------------|--|-----------|--|------|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在      | 新潟市北区岡新田字薬師宮 |  |           |  | 地番   | 73番2     |  |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600   | 精度区分         |  | 座標系番号又は記号 |  | 分類   | 地図に準ずる図面 |  | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | 明治24年4月 |              |  | 備付年月日(原図) |  | 補記事項 |          |  |    |           |

新潟地方方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小



|       |            |             |  |           |  |      |          |  |    |           |
|-------|------------|-------------|--|-----------|--|------|----------|--|----|-----------|
| 請求部   | 所在         | 新潟市北区里飯野字居浦 |  |           |  | 地番   | 2184番2   |  |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600      | 精度区分        |  | 座標系又は記号   |  | 分類   | 地図に準ずる図面 |  | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | 明治26年7月27日 |             |  | 備付年月日(原図) |  | 補記事項 |          |  |    |           |

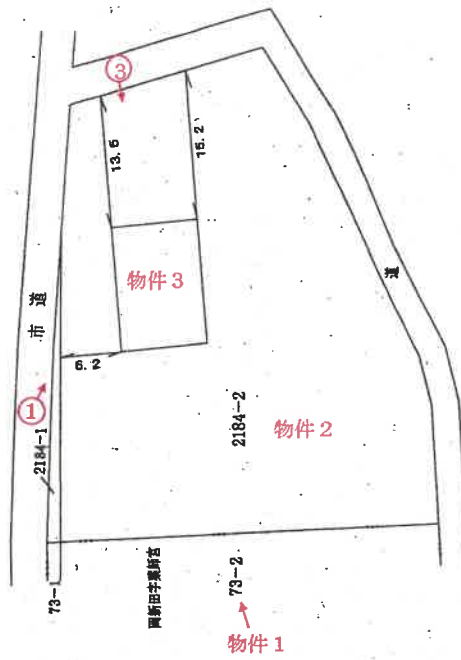
登記年月日：令和4年12月13日

建物図面  
階平面図

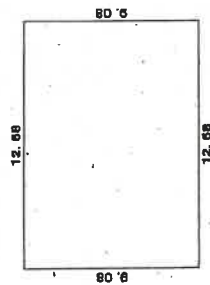
家屋番号 2184番2

建物の所在 新潟市北区里飯野字居浦2184番地2

新潟地方方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小



印は写真撮影位置、方向



求積  $9.08 \times 12.68 = 115.1344$   
床面積  $115.13 \text{ m}^2$

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(令和4年12月7日作成)

新潟県土地家屋調査士会

① 2184 後・新同一

番 2184-102184-22

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 土地の所在 | 新潟県新井市<br>新井市銀野字居清 |
|-------|--------------------|

119342  
平成19年4月1日区制施行により、  
「新潟市北区」に変更

新潟地方法務局新発田支局備付図面 A 3 を A 4 に縮小

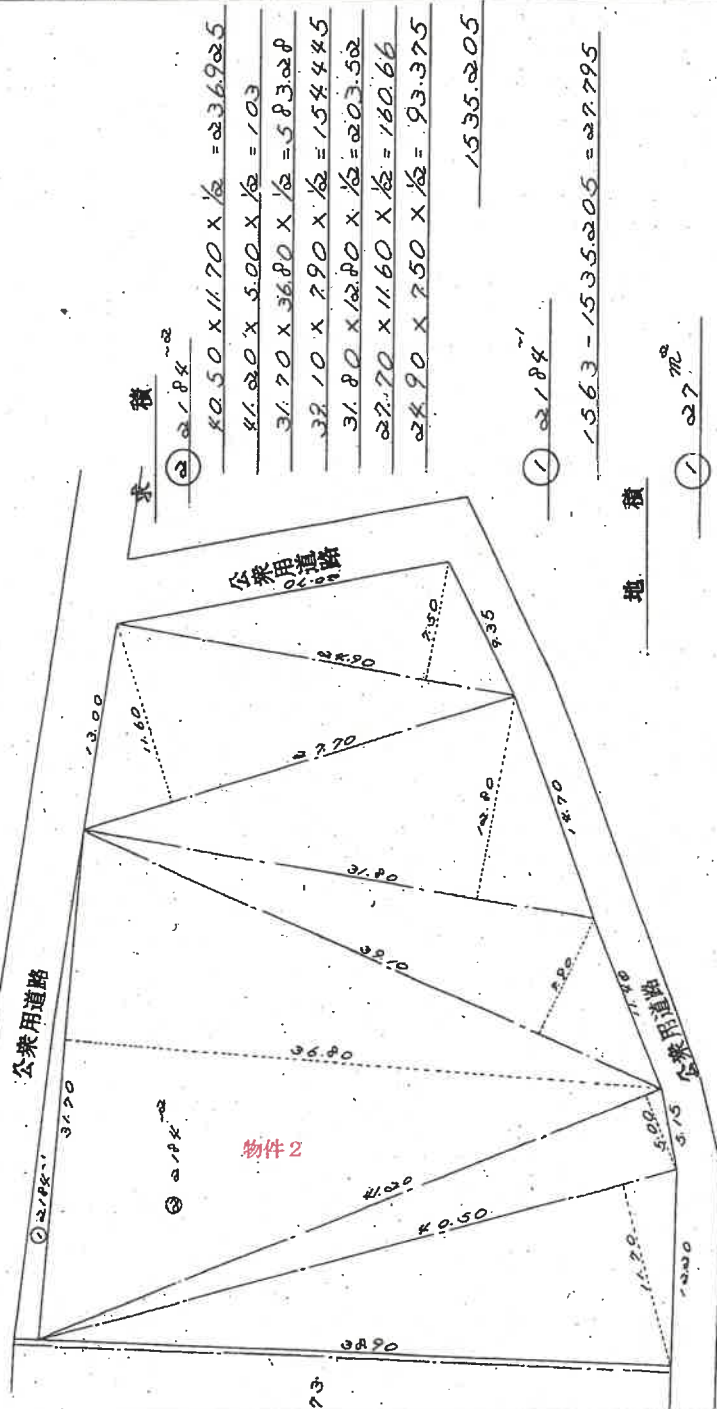
49. 11. 20

作 製 年 月 日

由 和 49 年 11 月 19 日

作者製

申請人



印は写真撮影位置、方向

縮尺 1/300

①・平成49年11月20日登記

登記年月日：昭和50年9月26日

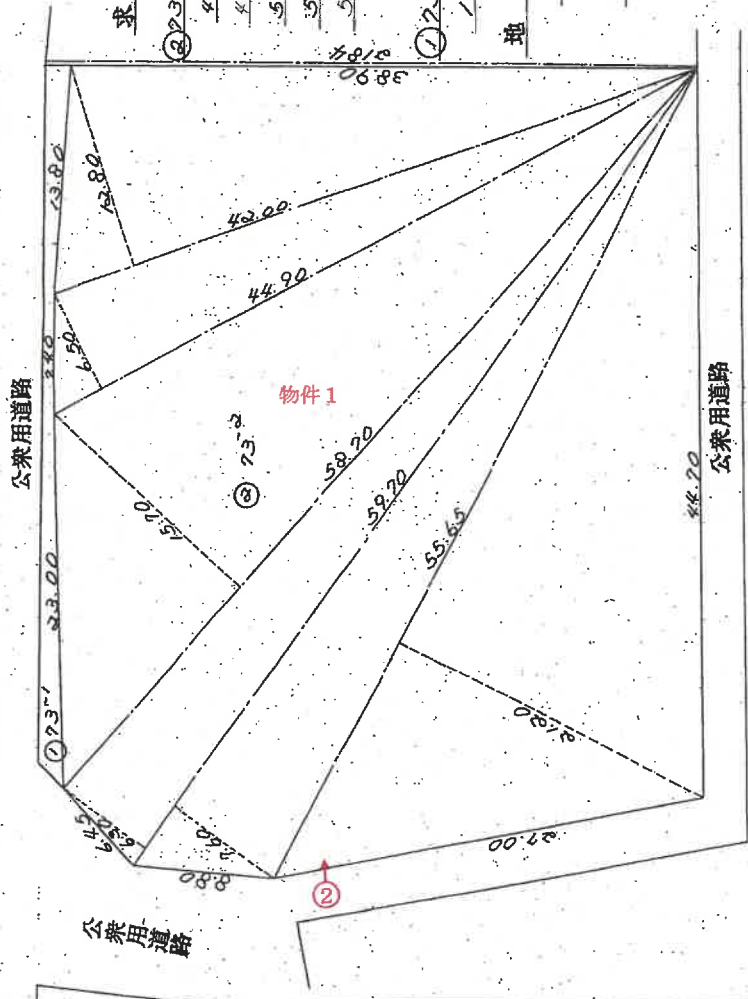
109106 73-1 後新同一

地積測量図

地番 73-2 73-1

土地の所在 新潟県上越市岡新田宮素師宮

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市北区]に変更



求積

② 73-2  
 $42.00 \times 12.80 \times \frac{1}{2} = 268.8000$   
 $44.90 \times 6.50 \times \frac{1}{2} = 145.9250$   
 $58.70 \times 15.70 \times \frac{1}{2} = 460.7950$   
 $58.70 \times (7.00 + 3.00) \times \frac{1}{2} = 414.9150$   
 $55.65 \times 21.20 \times \frac{1}{2} = 589.8900$   
 $1880.3250$

① 73-1  
 $1933.1350 - 1880.3250 = 52.8100$

地積

① 52.81  $m^2$   
 ② 1880.32  $m^2$

印は写真撮影位置、方向

新潟地方方法務局新発田支局備付図面 A3をA4に縮小

昭和50.9.25

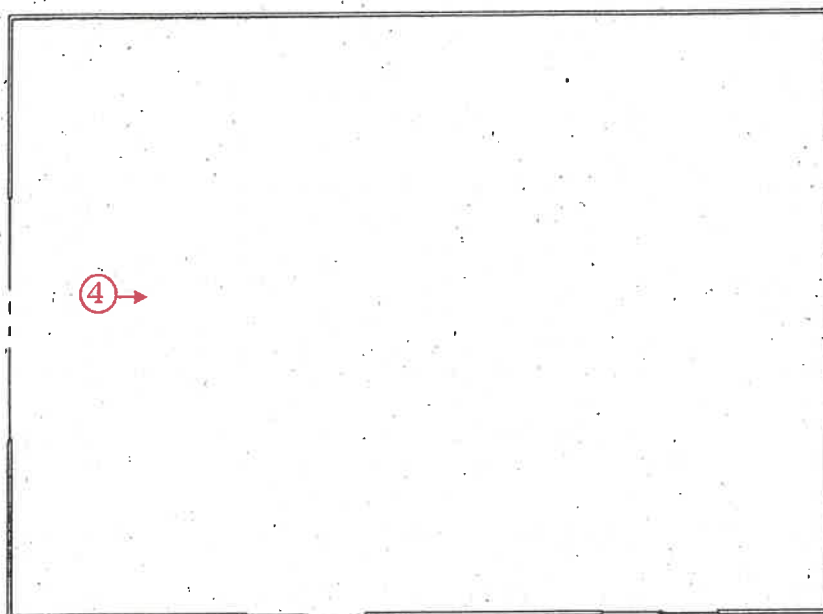
作製年月日 昭和50年9月19日 作製者 申請人

(新潟県土地家屋調査士会)

昭和・平成50年9月6日登記

縮尺 1/300

# 建物間取図



○→印は写真撮影位置、方向

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 床面積 | 115.13m <sup>2</sup> |
| 縮尺  | 1/100                |
| 評価人 | 作成                   |

写 真

1



写 真

2



写 真

3



写 真

4



令和7年 (ケ) 第 52 号  
令和7年 7 月 4 日 現 地 調 査  
令和7年 7 月 23 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 妻 信

## 第1 評価額

| 一 括 価 格 |         |           |   |
|---------|---------|-----------|---|
| 金       |         | 5,870,000 | 円 |
| 物件番号    | 内 訳 価 格 |           |   |
| 1(土地)   | 金       | 1,930,000 | 円 |
| 2(土地)   | 金       | 1,570,000 | 円 |
| 3(建物)   | 金       | 2,370,000 | 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及び物件2の土地の価格は物件3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3の内訳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(売主の協力を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 物件に関する情報の内容は、民事執行法58条第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<br>地目<br>地積                  | 新潟市北区岡新田字薬師宮<br>73番2<br>宅地<br>1,880.32㎡                               | 同左 |
| 2       | 所在地<br>地目<br>地積                  | 新潟市北区里飯野字居浦<br>2184番2<br>宅地<br>1,535.20㎡                              | 同左 |
| 3       | 所<br>家屋番号<br>種<br>類<br>構造<br>床面積 | 新潟市北区里飯野字居浦2184番地2<br>2184番2<br>倉庫<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br>1階 115.13㎡ | 同左 |
| 特 記 事 項 |                                  |                                                                       |    |
| 特になし    |                                  |                                                                       |    |

#### 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及び物件2)

|                                      |                                                                                                                                               |               |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 位 置 ・ 交 通                            | JR白新線「豊栄」駅の南西方約6.5km(道路距離)<br>エリアバスタク「岡新田神社」停留所 北西方約350m(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。                                                                 |               |
| 付 近 の 状 況                            | 昭和47年に閉校となった岡新田小学校の跡地で、農地に囲まれた、既存集落地域内の農家住宅地である。地域要因に大きな変動はなく、今後も現況のまま推移していく地域と予測される。                                                         |               |
| 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                                                                                                                                        | 市街化調整区域       |
|                                      | 用 途 地 域                                                                                                                                       | —             |
|                                      | 建 ぺ い 率                                                                                                                                       | 70%           |
|                                      | 容 積 率                                                                                                                                         | 200%          |
|                                      | 防 火 地 域                                                                                                                                       | —             |
|                                      | そ の 他 規 制                                                                                                                                     | 既存集落地域内(非空閑地) |
| 画 地 条 件<br>(規模・形状等)                  | 物件1および物件2は、四方を市道に囲まれた四方路地に位置している。北西側の間口は約92m、奥行は約38mで、全体としてはほぼ台形を呈する画地である。地勢は敷地内全体にわたり概ね平坦であり、接面する市道に対してもおおむね等高に接しているが、一部にやや高くなっている箇所も見受けられる。 |               |
| 接 面 道 路                              | 北西側幅員約4.5m舗装市道(豊栄2-102号線)<br>北東側幅員約3.6m舗装市道(豊栄2-104号線)<br>南東側幅員約4.0m舗装市道(豊栄2-104号線)<br>南西側幅員約3.0m舗装市道(豊栄2-104号線)                              |               |
| 土地の利用状況及び隣地の状況等                      | 物件1及び物件2の土地は物件3の建物の敷地として利用されている。                                                                                                              |               |
| 供 給 処 理 施 設                          | 上 水 道                                                                                                                                         | あり(引込済)       |
|                                      | ガ ス 配 管                                                                                                                                       | なし            |
|                                      | 下 水 道                                                                                                                                         | なし            |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>境界については、低いブロック塀や植栽等により隣接する市道とのおおよその境界が示されているものの、市道のアスファルト舗装との間に一定の間隔が見られる箇所も散見され、全体としてやや不明瞭な部分がある。</p> <p>物件1の南西側には袋詰めの廃材等が放置されている。また、物件1の南西側および南東側、物件2の北角および南角付近には電柱が立っているが、境界が曖昧であるため、敷地内に存するか否かは明確でない。</p> <p>物件1はかつてゲートボール場として使用されていた模様である。建物の基礎が残っている箇所も見受けられ、物件1及び物件2とも、地下埋設物の存在は否定できない。</p> <p>物件2の北東側には、基礎のない2階建のプレハブ小屋(動産)が置かれている。1階部分には、トイレや流しが設置されているが、製作途中の状態である。</p> <p>調整区域内で、かつ、既存集落地域内に存するが、建物の建築要件等については、どの要件で申請するか(調整区域、既存集落地域)に拠る。</p> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. 建物の概況及び利用状況等(物件3)

| 区 分                                 | 主である建物                                                                      |               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建築年月日                                                                       | 平成 9 年月日不詳    |
|                                     | 経過年数                                                                        | 約 29 年        |
|                                     | 経済的残存耐用年数                                                                   | 約 0 年         |
| 主 たる 仕 様                            | 構 造                                                                         | 軽量鉄骨造         |
|                                     | 屋 根                                                                         | 折板            |
|                                     | 外 壁                                                                         | 波形カラー鋼板       |
|                                     | 内 壁                                                                         | あらわし          |
|                                     | 天 井                                                                         | あらわし          |
|                                     | 床                                                                           | コンクリート        |
|                                     | 設 備                                                                         | 電気            |
|                                     | そ の 他                                                                       | 特になし          |
| 床 面 積 ( 現 況 )                       | 1階                                                                          | 115.13㎡       |
|                                     | 合計                                                                          | 115.13㎡       |
| 現 況 用 途 等                           | 階 層                                                                         | 1階建           |
|                                     | 現 況 用 途                                                                     | 倉庫            |
|                                     | 間 取 り                                                                       | (附属資料建物間取図参照) |
| 品 等                                 | 使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較してやや劣る。                                                |               |
| 保 守 管 理 の 状 態                       | 築年数の経過により、天井には雨漏りと見られる染みが確認され、また、軒下の外壁には一部穴が開いている箇所も見受けられるなど、経年相応の損耗が認められる。 |               |
| 建 物 の<br>利 用 状 況                    | 所有者が倉庫として使用している。                                                            |               |
| 特 記 事 項                             | 袋詰めされた廃材等が積み上げられている。その他には、石膏ボードや資材等が放置されている。                                |               |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1及び物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分率<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------|----------------|-----------|----------|---------------------------|
| 1  | 6,300                | 0.51      | 1,880.32       | 0.70      | 1.00     | 4,230,000                 |
| 2  | 6,300                | 0.51      | 1535.20        | 0.70      | 1.00     | 3,450,000                 |
| 合計 |                      |           |                |           |          | 7,680,000                 |

#### ア 標準画地価格

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標準価格)から規準し、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 新潟北-9 を規準した価格

標準画地価格 6,600 円/㎡ × 時点修正 99.6 /100 × 標準化補正 100/ 100 × 地域格差 100/ 105.0 ≒ 規準した標準価格 6,300 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 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 居住の快適性 5%  
(相乗積) 5.0%

イ 個別格差 : 規模 -50%  
: 四方路 1%  
(相乗積) -49%

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 地上に築年数の経過した建物等があることによる、更地と比較した場合の土地の減価率である。本件の場合、建物は小さいが、基礎等の残りが見られ、これらの除去費等も考慮して査定した。

## (2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した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て求めた現価率を乗じて、建物価格を求めるが、対象不動産については、老朽化も相当進行しており、経済的残存耐用年数は尽きていと判定されるところである。これらを総合的に判断し、単価と総額の関係等から、建物全体としての現存価値率を5%と査定した

| 番号 |     | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|-----|---------------------|--------------------|----------|------------------------|
| 3  | 主建物 | 120,000             | 115.13             | 0.05     | 690,000                |
| 合計 |     |                     |                    |          | 690,000                |

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 4,230,000         | 0.35          | 法定地上権 | 1,480,000              |
| 2  | 3,450,000         | 0.35          | 法定地上権 | 1,210,000              |

### イ 土地利用権等割合

地域の標準的な借地権割合を参考に、地上権であることを考慮して査定した。

②内訳価格および一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円) | 敷地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 占有<br>減価率 | 市場性<br>修 正 | 競売市場<br>修 正 | 評価額<br>(円)  |
|----------|----------------|----------------------------|-----------|------------|-------------|-------------|
|          | ア              | イ                          | ウ         | エ          | オ           | (ア±イ)×ウ×エ×オ |
| 1        | 4,230,000      | -1,480,000                 | 1.00      | 1.00       | 0.70        | 1,930,000   |
| 2        | 3,450,000      | -1,210,000                 | 1.00      | 1.00       | 0.70        | 1,570,000   |
| 3        | 690,000        | +2,690,000                 | 1.00      | 1.00       | 0.70        | 2,370,000   |
| 一括価格(合計) |                |                            |           |            |             | 5,870,000   |

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性による修正率－30%

## 第6 参考価格資料

地価公示標準地 [ 新潟北-9 ]

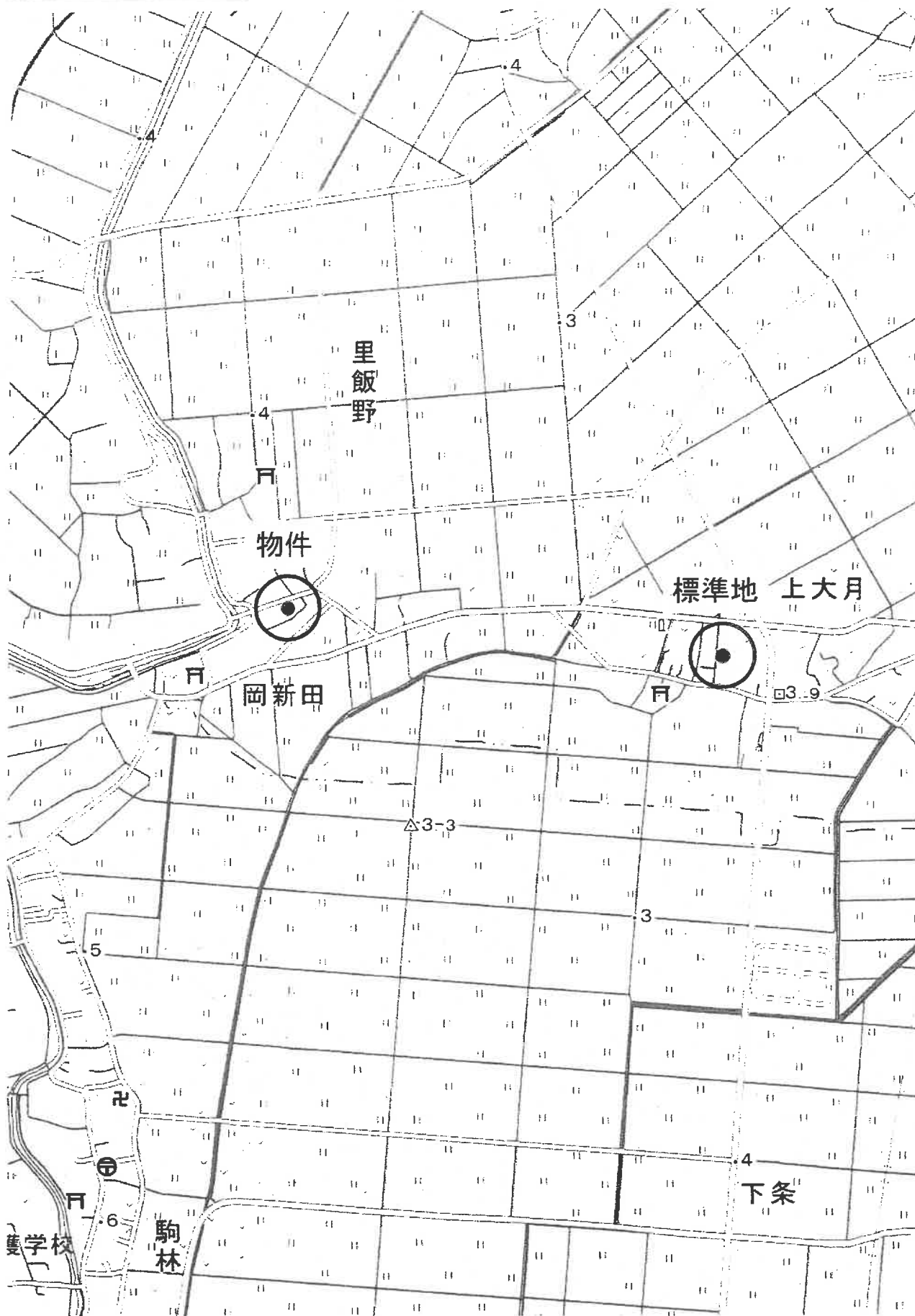
|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| 所 在       | : 新潟市北区上大月字居浦930番外         |
| 価 格       | : 6,600円/㎡                 |
| 位 置       | : JR「豊栄」駅から道路距離6.7kmに位置する。 |
| 価 格 時 点   | : 令和7年1月1日                 |
| 地 積       | : 1,174㎡                   |
| 供給処理施設    | : 水道                       |
| 接 面 街 路   | : 西幅員約4.0m舗装市道             |
| 用 途 指 定 等 | : 市街化調整区域                  |
|           | (建ぺい率70%、容積率200%)          |
| 地 域 の 概 要 | : 農家住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域       |

## 第7 附属資料の表示

- ① 位置図
- ② 公図写
- ③ 建物図面
- ④ 建物間取図

# 位置図

S=1:10,000

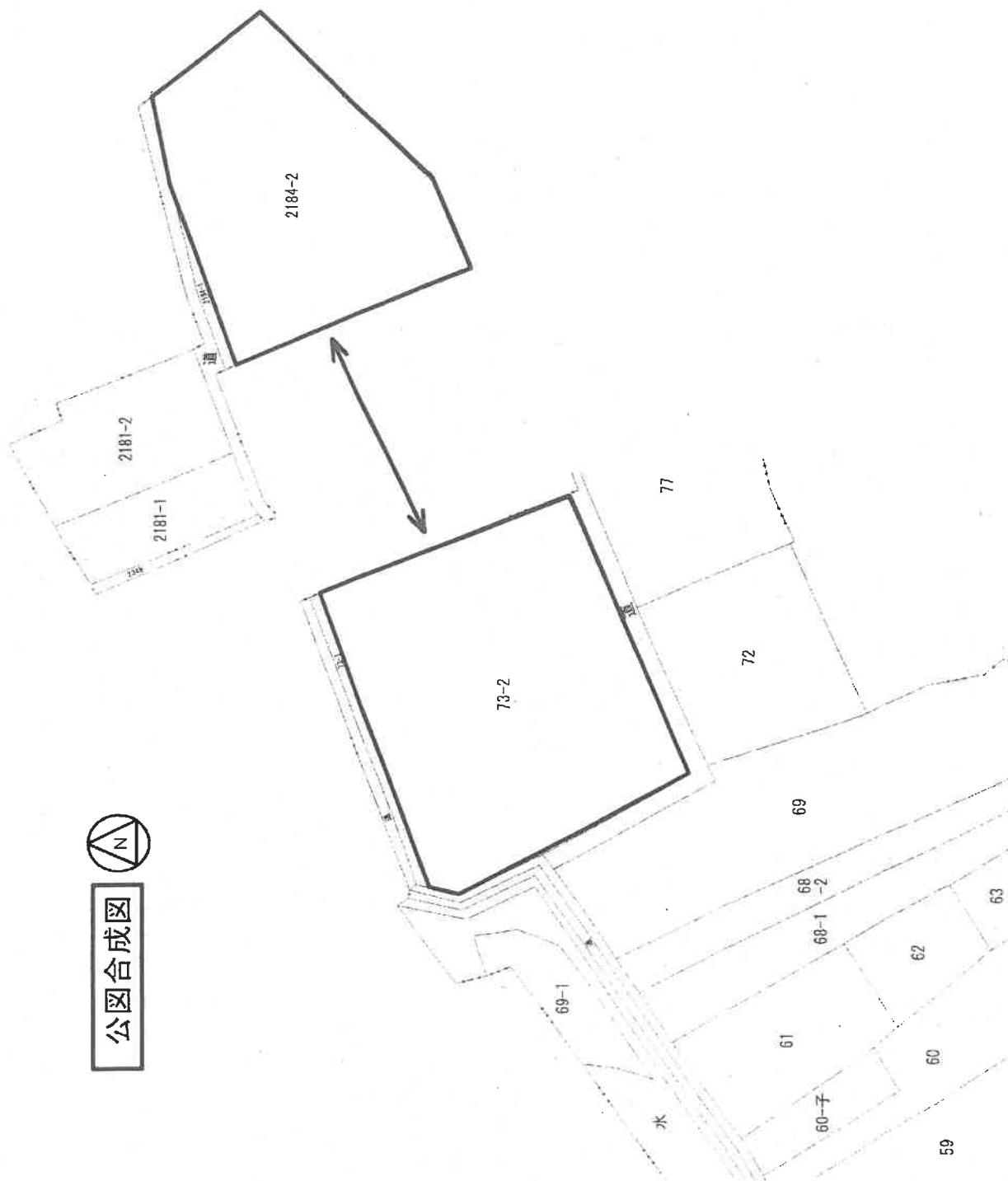


縮尺: 1 / 10,000

国土地理院地図



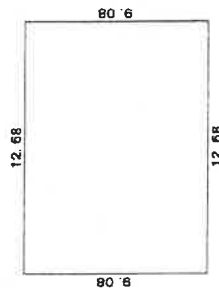
公図合成図



登記年月日：令和4年12月13日

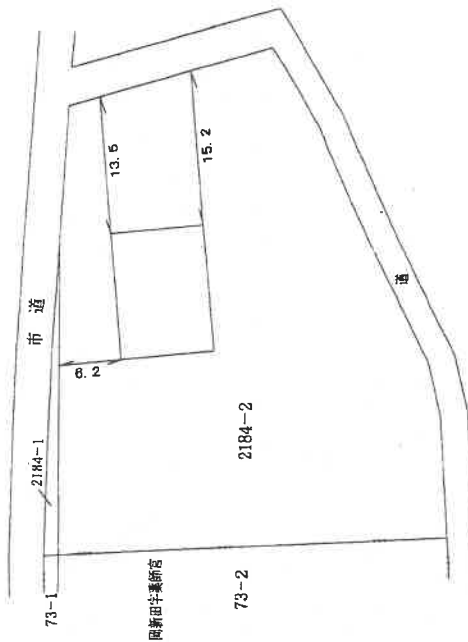
建物図面

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 2184番2             |
| 建物の所在 | 新潟市北区里飯野字居浦2184番地2 |



求積  $9.08 \times 12.68 = 115.1344$   
床面積 115.13 m<sup>2</sup>

建物図面



作成者

縮尺

1/250

申請人

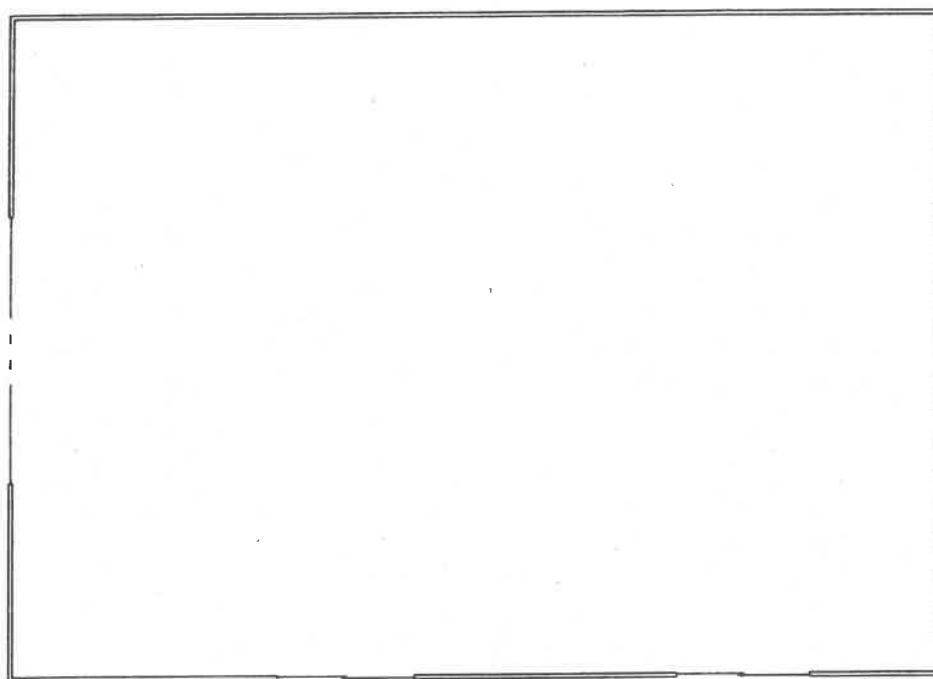
縮尺

1/500

新潟県土地家屋調査士会

※原図を70%に縮小

# 建物間取図



|     |                      |
|-----|----------------------|
| 床面積 | 115.13m <sup>2</sup> |
| 縮尺  | 1/100                |
| 評価人 | 作成                   |