

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 9日
 新潟地方裁判所民事部
 裁判所書記官 近 藤 勝

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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月20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 6年 6月 3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 6年 5月22日 午前 9時00分から 令和 6年 5月24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 6年 4月 9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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	1,230,000 984,000	一括	246,000	92,415	0
1	710,000				
2	400,000				
3	120,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市北区新鼻字新々囲内 |
| | 地 番 | 甲571番65 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 833.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区新鼻字新々囲内甲571番地65、甲571番地64、甲1130番地 |
| | 家屋 番号 | 甲571番65 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 247.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市北区新鼻字新々囲内甲571番地65 |
| | 家屋 番号 | 甲571番65の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.21平方メートル
2階 9.93平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年10月11日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番甲1130番)の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【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

【物件番号2】

売却基準価額は売却対象外の土地(地番甲571番64)の敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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 | 新潟市北区新鼻字新々囲内 |
| | 地 番 | 甲571番65 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 833.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区新鼻字新々囲内甲571番地65、甲571番地64、甲1130番地 |
| | 家屋 番号 | 甲571番65 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 247.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市北区新鼻字新々囲内甲571番地65 |
| | 家屋 番号 | 甲571番65の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.21平方メートル
2階 9.93平方メートル |





令和5年(ヌ)第34号
令和6年1月30日受理
令和6年2月21日提出

補充現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 松枝昭治 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 新潟市北区新鼻字新々団内
地 番 甲571番65
地 目 宅地
地 積 833.05平方メートル
- 2 所 在 新潟市北区新鼻字新々団内甲571番地65、甲571番地64、甲1130番地
家屋 番号 甲571番65
種 類 居宅
構 造 木造瓦・セメント瓦葺平家建
床 面 積 247.58平方メートル
- 3 所 在 新潟市北区新鼻字新々団内甲571番地65
家屋 番号 甲571番65の2
種 類 作業所
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 9.93平方メートル



執行官の意見

- 1月1日に発生した能登半島地震及びそれ以降の余震による本土地建物に対する損傷等の影響について調査したが、外壁や屋根等に亀裂や損傷は見らず、内部も壁等には亀裂や損傷は見られなかった。

(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
令和 6年 2月19日 (月) 14:00 - 14:13	物件所在地	外観調査、立入調査
令和 年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月19日 目的物件は不在であったので、立会人Aを立ち会わせて立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <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



令和5年(ヌ)第34号
令和5年7月6日受理
令和5年8月17日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 松枝昭治 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市北区新鼻字新々囲内 |
| | 地 番 | 甲571番65 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 833.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区新鼻字新々囲内甲571番地65、甲571番地64、甲1130番地 |
| | 家屋 番号 | 甲571番65 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 247.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市北区新鼻字新々囲内甲571番地65 |
| | 家屋 番号 | 甲571番65の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.21平方メートル
2階 9.93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) □雑種地(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(概略)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地に下記物件 2 及び後記物件 3 の各建物を所有して占有している。 □「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	本土地は次の目的外土地と共に一団を成している(登記事項の記載)。 甲571-64 池沼 112平方メートル 新鼻水害予防組合所有 甲1130 畑 257平方メートル 本件債務者(所有者)所有 本土地の東側に石碑と電柱があり、南西隅付近に電柱と支柱が立っている可能性がある。 本土地の南側に構築物がある。
建 物	物件 2
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) □ :
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居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	本建物の南西側の部分は、廊下が朽ちていて立ち入ることができない。
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(概略)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														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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(概略)のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有して占有している。 <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 type="checkbox"/> ない <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															
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
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 上記の者が本建物を作業所として使用している。 <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 <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	本建物の下屋が目的外土地の道路に越境している可能性がある。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件 2 関係)					
所 在	新潟市北区新鼻字新々圏内				
地 番	甲571番64				
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 池沼				
地 積	112平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)				
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (新鼻水害予防組合)				
その他の事項					
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨					
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明				
占有開始時期	昭和50年ころ				
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>年 月 日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	年 月 日	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約日	年 月 日				
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新				
現在の契約等	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/>平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/>期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
地代・支払時期等	支払っていない。				
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで) <input checked="" type="checkbox"/> 不明				
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) <input checked="" type="checkbox"/> 不明				
特約等					
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円) <input checked="" type="checkbox"/> 不明				
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()				
訴訟提起等	<table border="1"> <tr> <td>■ない</td> <td>地方裁判所 支部 平成 年()第 号</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/>ある</td> <td><input type="checkbox"/>係属中 <input type="checkbox"/>終局 ()</td> </tr> </table>	■ない	地方裁判所 支部 平成 年()第 号	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
■ない	地方裁判所 支部 平成 年()第 号				
<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()				
その他	新鼻水害予防組合という組織は知りません。私は、地代賃料として金銭を支払ったことはありません。				
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件 2 関係)	
所 在	新潟市北区新鼻字新々圏内
地 番	甲1130番
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	257平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約5平方メートル)
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成元年ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	なし
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

■周辺土地の状況

- 甲571-214 公衆用道路 48平方メートル 新潟県所有
- 甲1765 公衆用道路 872平方メートル 新鼻水害豫防組合所有
- 甲1766-3 公衆用道路 472平方メートル 新鼻水害豫防組合所有

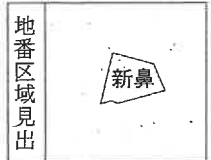
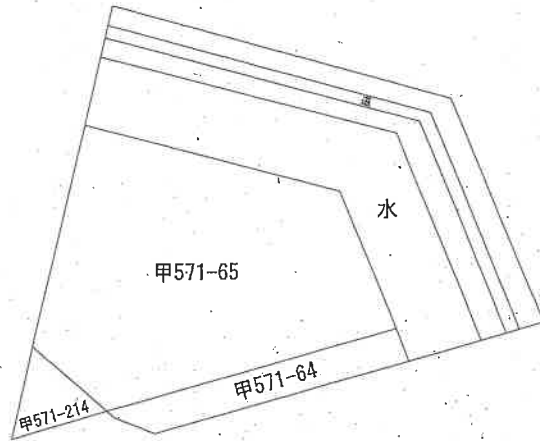
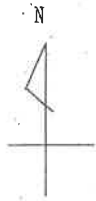
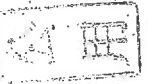
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■新潟市北区役所地域総務課担当者</p> <p>■債務者（所有者）</p>	<p>新鼻水害予（豫）防組合は、資産を処分せずに消滅しています。</p> <p>本土地と周辺の目的外土地との境界線は分かりません。目的外土地の所有者と合意や確認したということもありません。</p> <p>本土地は、盛土をしています。</p> <p>電柱や支柱は、本土地内に立っていると思います。</p> <p>本土地内の構築物に天然ガスの井戸や設備がありますが、壊れていて、修理業者も見つかりません。</p> <p>物件2の建物内の水道は、水道管が凍結で破裂してしまったので、使用できるのは洗面台だけです。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

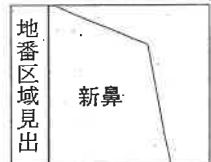
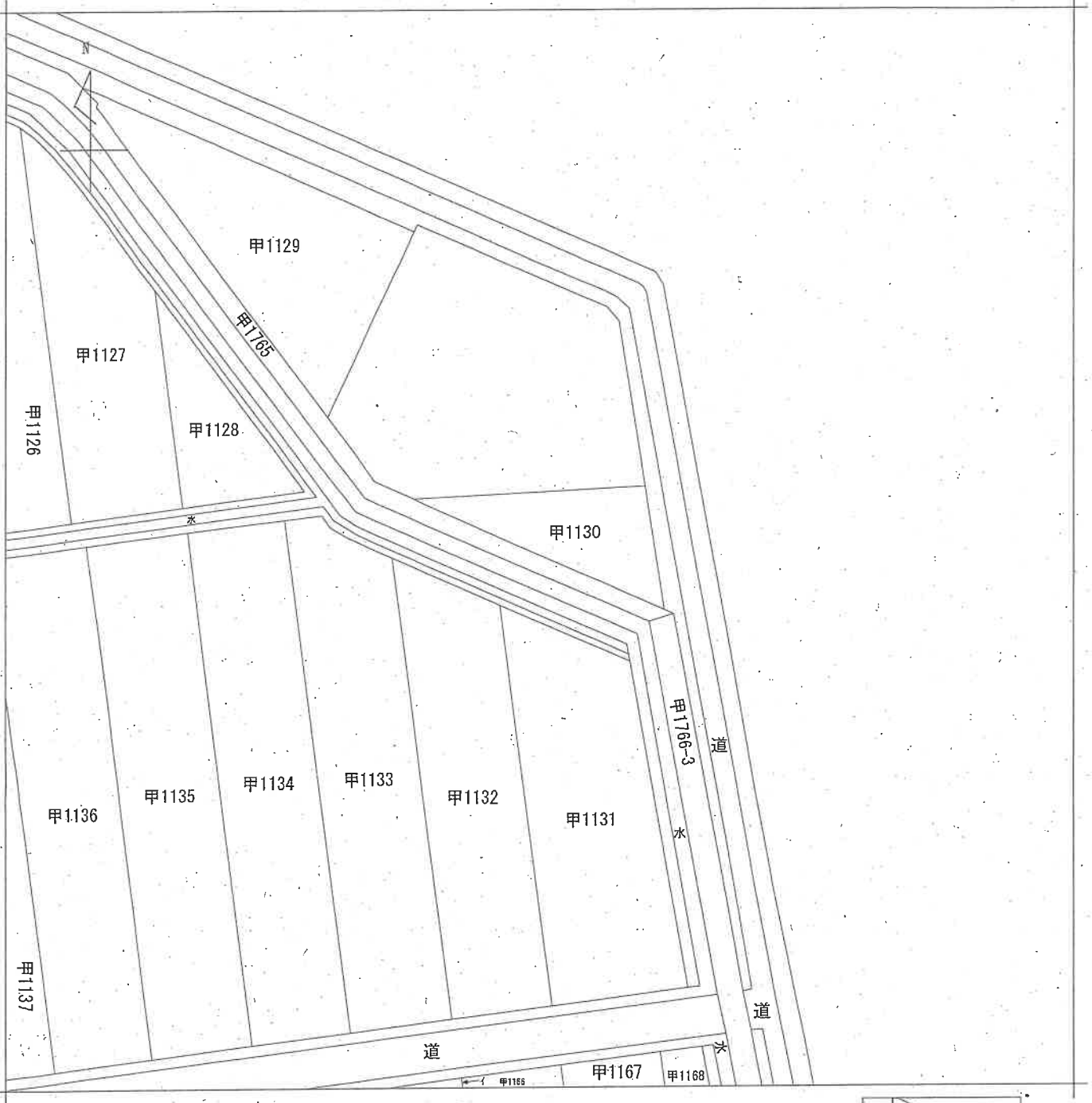
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和 5年 7月 6日 (木) 13:40 - 13:58	物件所在地	債務者に面談、外観調査、写真撮影
令和 5年 7月 6日 (木) 14:22 - 14:49	新潟地方法務局新発田支局	登記事項要約書等請求受領
令和 5年 7月 6日 (木)		新潟市市税事務所資産課資産税第一分室へ家屋図面等郵送請求 (7月18日郵送受領)
令和 5年 7月26日 (水) 11:30 - 11:32	当庁執行官室	新潟市北区役所地域総務課担当者に電話で事情聴取
令和 5年 8月 7日 (月) 14:30 - 15:10	物件所在地	立入調査、全戸不在、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年8月7日 目的物件は不在であったが玄関戸が施錠されていなかったため、立会人Aを立ち合わせて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	新潟市北区新鼻字新々団内				地番	甲571番65		
出方尺縮	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				備付年月日(原図)				補記事項	

4 甲1165



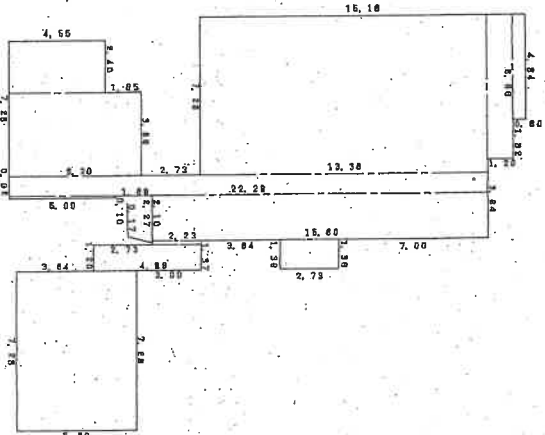
請求部分	所在	新潟市北区新鼻字新々田内			地番	甲1130番		
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和38年1月			備付年月日(原図)			補事項	

250550 各階平面図

家屋番号 甲571-65
 建築物の所在 新潟市 新潟市東区新字新々団内甲571番地65、甲571番地64、甲1130番地

建築物平面図

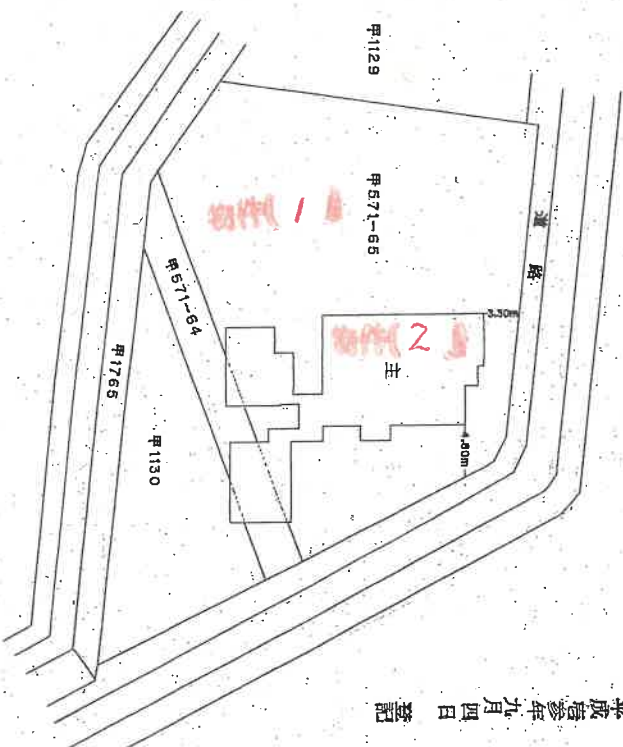
平成19年4月1日区制施行により、
 「新潟市北区」に変更



床面積表

4.84	X	0.60	=	2.9040
6.66	X	1.20	=	7.9920
0.82	X	22.28	=	20.5068
2.10	X	15.60	=	32.7600
7.28	X	13.36	=	97.2808
1.36	X	2.73	=	3.7128
0.17	X	2.23	=	0.3791
1.20	X	4.96	=	5.9520
3.86	X	6.20	=	23.9320
7.28	X	5.60	=	40.7680
0.10	X	5.00	=	0.5000
2.40	X	4.55	=	10.9200
計				247.5875

床面積 247.58 m²



平成19年九月四日 登記

作製者



(平成13年4月)

縮尺 1/250

申請人



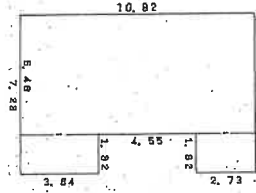
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

250551 各階平面図

建物番号 甲571-6502
 建物 図面
 建築物の所在 新潟市 聖萊特新鼻字新々団内甲571番地65
 平成19年4月1日区制施行により、
 「新潟市北区」に変更

1階

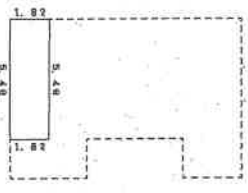


床面積

1.92	X	2.73	=	4.9888
5.48	X	10.92	=	59.6832
1.92	X	3.84	=	6.9848
計				71.2168

床面積 71.21 m²

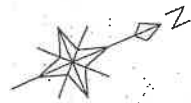
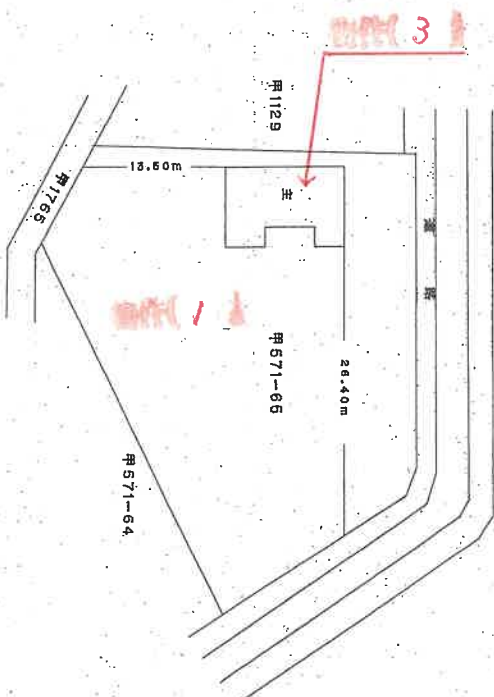
2階



床面積

5.48	X	1.92	=	9.9372
------	---	------	---	--------

床面積 9.93 m²

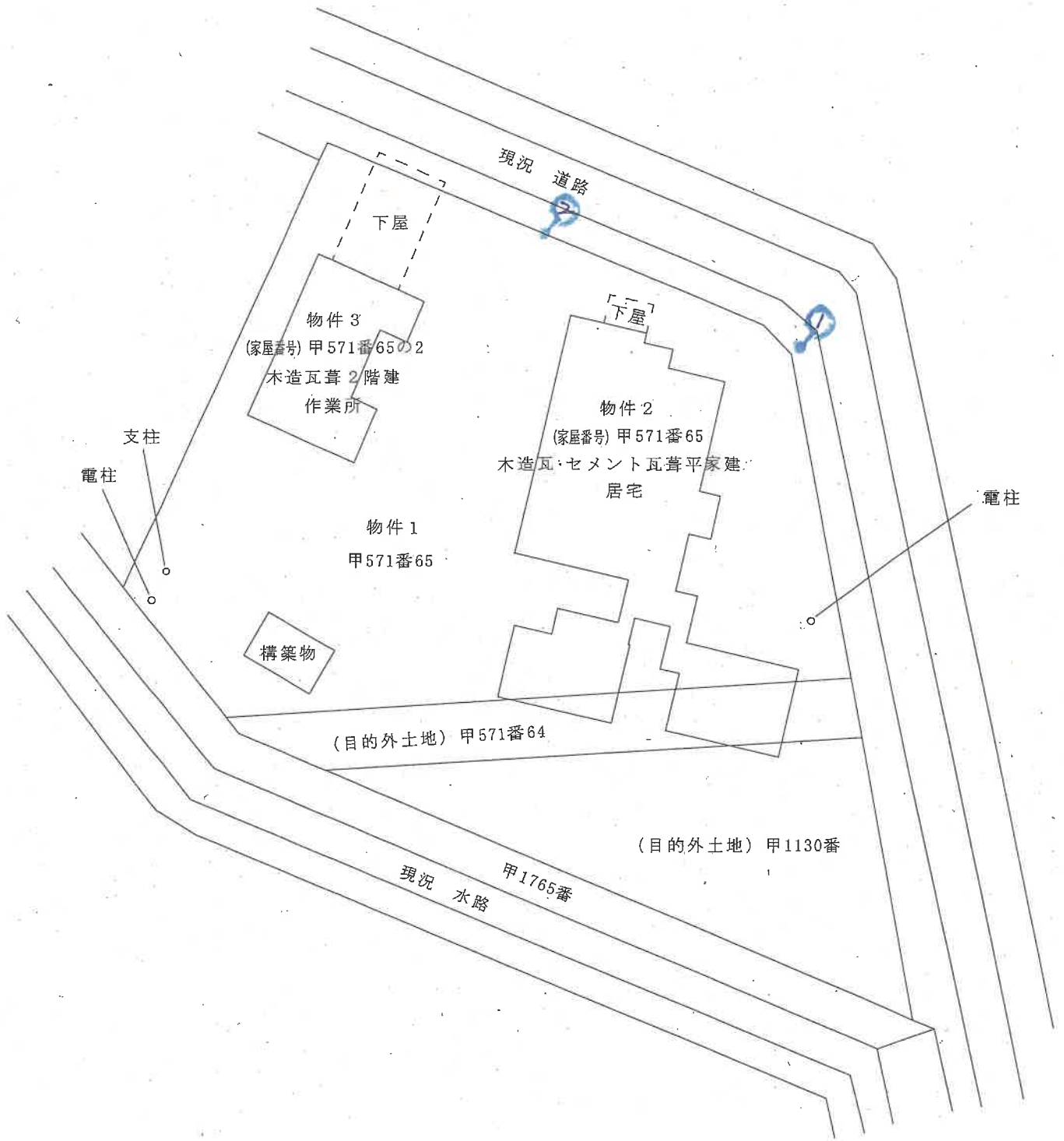


作製者	[Redacted]	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
(平成13年4月30日現在)							

新潟県土地家屋調査士会

平成19年9月増補登記

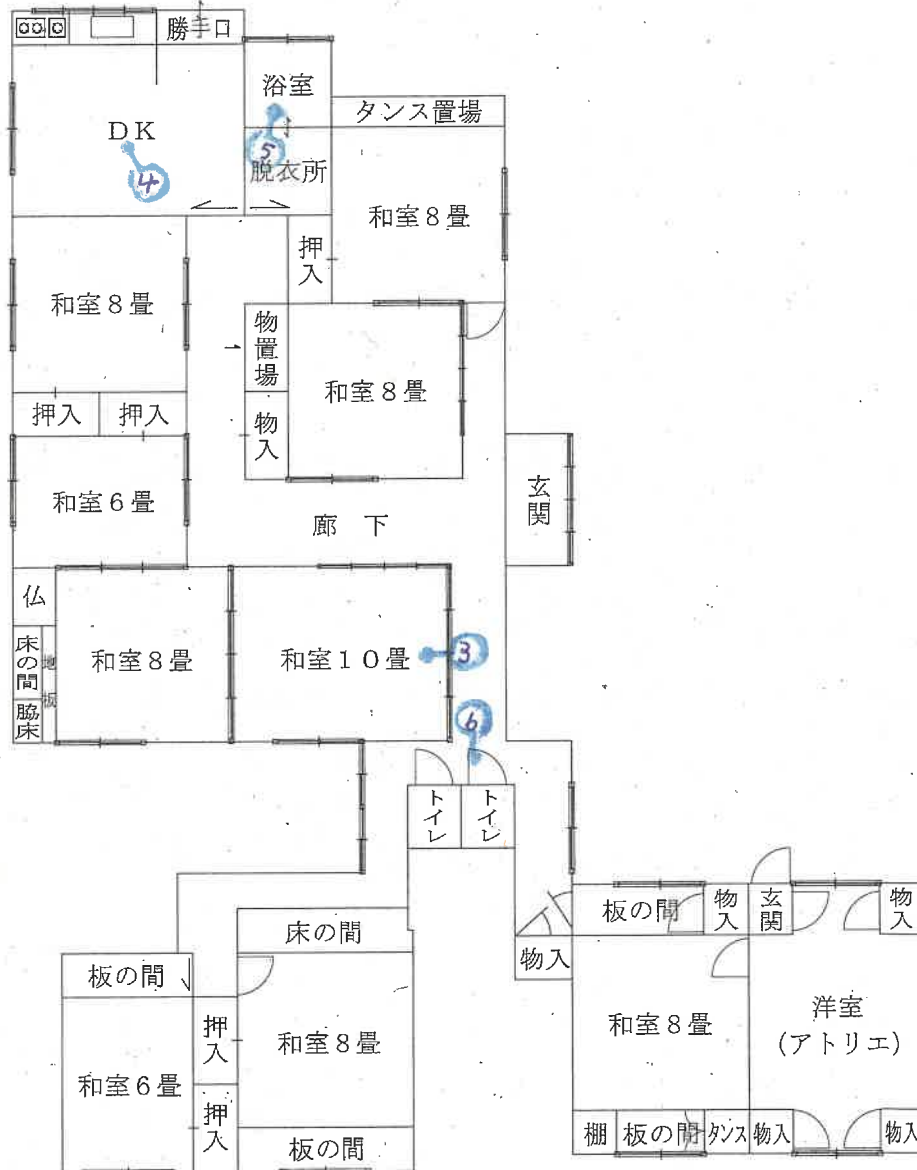
土地建物位置関係図(概略)



間取図(概略)

物件 2

1階



縮尺 1 : 150

評価人作成

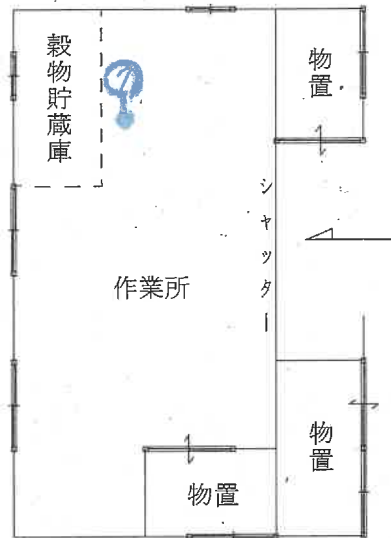
⇒ 印は写真撮影位置、方向

(1/4 枚目)

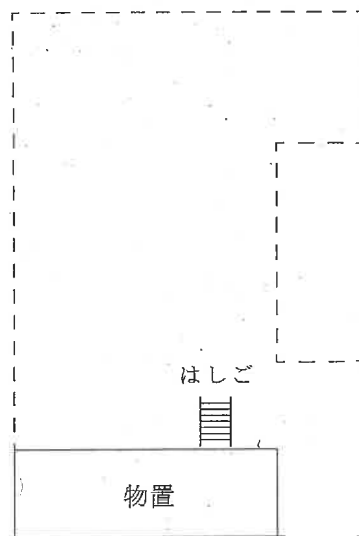
間取図(概略)

物件 3

1 階



2 階



縮尺 1 : 1 5 0

⇒ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

15 枚印

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



令和 5 年（又）第 34 号

令和 6 年 2 月 19 日 現地調査

令和 6 年 2 月 19 日 評価

新潟地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

天 春 敦

I 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿と同じ)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在地目地積	新潟市北区新鼻字新々囲内 甲571番65 宅地 833.05 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区新鼻字新々囲内甲571番地65、 甲571番地64、甲1130番地 甲571番65 居宅 木造瓦・セメント瓦葺平家建 247.58 m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区新鼻字新々囲内甲571番地65 甲571番65の2 作業所 木造瓦葺2階建 1階 71.21 m ² 2階 9.93 m ²	

II 本件土地建物について令和6年1月1日に発生した能登半島地震及びそれ以降の余震による被害状況を調査した結果、目視可能な範囲において損傷等は確認されなかった。

したがって、本件土地建物の評価内容及び評価額について地震の影響を考慮した見直しは不要と判断した。

以上

令和 5年(又)第 34号

求 意 見 書

天 春 敦 殿

令和 5年12月26日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤

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

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

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 5年12月26日

評価人

天 春 敦



令和 5年 (又) 第 34号

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市北区新鼻字新々囲内 |
| | 地 番 | 甲571番65 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 833.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市北区新鼻字新々囲内甲571番地65、甲571番地64、甲1130番地 |
| | 家屋 番号 | 甲571番65 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 247.58平方メートル |
| 3 | 所 在 | 新潟市北区新鼻字新々囲内甲571番地65 |
| | 家屋 番号 | 甲571番65の2 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.21平方メートル
2階 9.93平方メートル |



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,190,000	710,000	0
2	670,000	400,000	0
3	200,000	120,000	0
1~3	2,060,000	1,230,000	一括
(備考)			

令和 5 年（又）第 34 号

令和 5 年 8 月 7 日 現地調査

令和 5 年 8 月 18 日 評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

天 春 敦

第1 評価額

一括価格	
金 2,060,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,190,000 円
物件2 (建物)	金 670,000 円
物件3 (建物)	金 200,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2、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2、物件3の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。尚、物件2については目的外土地に対する敷地利用権等の価格を含むものである。

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

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿と同じ)

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在地目地積	新潟市北区新鼻字新々囲内 甲571番65 宅地 833.05 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区新鼻字新々囲内甲571番地65、 甲571番地64、甲1130番地 甲571番65 居宅 木造瓦・セメント瓦葺平家建 247.58 m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市北区新鼻字新々囲内甲571番地65 甲571番65の2 作業所 木造瓦葺2階建 1階 71.21 m ² 2階 9.93 m ²	

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	J R白新線「豊栄」駅の南東方、道路距離にして約3.3km(直線距離で約2.9km)に位置しており、バス停「北区文化会館」より南東方約2.8kmである。												
付近の状況	受命物件が存する地域は田地が広がる中に農家住宅が点在する地域であり、周辺には福島潟西部揚水機場が見られる程度で宅地利用の程度は低い。当地域の南西方には田地が広がり、北東方には福島潟を望む。												
主な公法上の規制等(道路幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	<table border="0"> <tr> <td>都市計画区分</td> <td>市街化調整区域</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>用途指定なし</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>防火規制</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>その他の規制</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	都市計画区分	市街化調整区域	用途地域	用途指定なし	建ぺい率	70%	容積率	200%	防火規制	なし	その他の規制	特になし
都市計画区分	市街化調整区域												
用途地域	用途指定なし												
建ぺい率	70%												
容積率	200%												
防火規制	なし												
その他の規制	特になし												
画地条件	物件1は北東側市道に接面する間口約50m、奥行約35m、ほぼ整形の中間画地(833.05㎡)である。												
接面道路	北東側 幅員約5~7m舗装市道(建築基準法第42条1項1号)												
土地の利用状況及び隣地の状況	物件1の土地は物件2、3の建物の敷地として利用されているが、物件2の建物は目的外土地(甲571番64及び甲1130番)に跨って建っている。北西側隣地は空地である。接面道路及び北西側隣地、南側隣地とは概ね等高であるが、南西側隣地(甲1765番)に対しては法面状に接しており物件1から南西側隣地に向かって下り傾斜になっている。												
供給処理施設	<table border="0"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>なし</td> </tr> </table>	上水道	あり	ガス	なし	下水道	なし						
上水道	あり												
ガス	なし												
下水道	なし												
特記事項	<p>本件土地は以下の目的外土地と共に一団を成している。</p> <table border="0"> <tr> <td>甲571番64</td> <td>池沼</td> <td>112㎡</td> <td>新鼻水害予防組合所有</td> </tr> <tr> <td>甲1130番</td> <td>畑</td> <td>257㎡</td> <td>本件債務者(所有者)所有</td> </tr> </table>	甲571番64	池沼	112㎡	新鼻水害予防組合所有	甲1130番	畑	257㎡	本件債務者(所有者)所有				
甲571番64	池沼	112㎡	新鼻水害予防組合所有										
甲1130番	畑	257㎡	本件債務者(所有者)所有										

特 記 事 項	目的外土地の概要・物件2に係る占有関係															
	所在・地番	新潟市北区新鼻字新々囲内甲571番64														
	公簿地目	池沼														
	公簿面積	112㎡														
	占有範囲	上記面積の全部														
	所有者	新鼻水害予(豫)防組合														
	占有権原	不明														
	占有開始時期	昭和50年頃														
	地代	支払っていない														
	敷金・保証金	不明														
	地代滞納	不明														
	所在・地番	新潟市北区新鼻字新々囲内甲1130番														
	公簿地目	畑														
	公簿面積	257㎡														
	占有範囲	上記面積のうち約5㎡														
	所有者	建物所有者														
	占有権原	所有権														
	占有開始時期	平成元年頃														
	<p>本件土地は市街化調整区域に存するが、線引日（昭和45年11月16日）以前から登記簿の地目が宅地であるため、既存宅地として条例の適用を受けることにより、周辺の土地利用や環境保全に支障とならない建築物であれば建築可能である。</p> <p>周辺土地の登記情報</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">甲571番214</td> <td style="width: 30%;">公衆用道路</td> <td style="width: 15%;">48㎡</td> <td style="width: 35%;">新潟県所有</td> </tr> <tr> <td>甲1765番</td> <td>公衆用道路</td> <td>872㎡</td> <td>新鼻水害豫防組合所有</td> </tr> <tr> <td>甲1766番3</td> <td>公衆用道路</td> <td>472㎡</td> <td>新鼻水害豫防組合所有</td> </tr> </table> <p>南西側隣接地は登記簿上、公衆用道路となっているが現況は道路として利用されていない。また、建築基準法及び道路法のいずれの法律でも道路としての取り扱いはない。</p> <p>新潟市北区役所地域総務課によれば新鼻水害予防組合は資産を処分せずに消滅しているとのことである。</p> <p>本件土地の東側に電柱があり、南西隅に電柱と支柱が設置されている。</p> <p>本件債務者(所有者)によれば本件土地は盛土をしており、また本件</p>				甲571番214	公衆用道路	48㎡	新潟県所有	甲1765番	公衆用道路	872㎡	新鼻水害豫防組合所有	甲1766番3	公衆用道路	472㎡	新鼻水害豫防組合所有
	甲571番214	公衆用道路	48㎡	新潟県所有												
甲1765番	公衆用道路	872㎡	新鼻水害豫防組合所有													
甲1766番3	公衆用道路	472㎡	新鼻水害豫防組合所有													

特 記 事 項	土地内の構築物に天然ガスの井戸や設備があるものの壊れていて修理業者も見つからないため天然ガスの利用はできない。また、物件2の建物内の水道は水道管が凍結で破裂してしまったので使用できるのは洗面台だけとのことである。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和50年月日不詳新築、平成1年6月10日増築 経過年数 新築後約48年経過 経済的残存耐用年数 0年と査定
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 瓦・セメント瓦葺 外 壁 窯業系サイディング、モルタル 内 壁 砂壁、タイル 天 井 杉板、ビニルクロス、化粧ボード 床 畳、フローリング 設 備 トイレ、浴室、キッチン その他 特になし
床面積(現況)	1階 247.58㎡
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居宅 間 取 り 10DK
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の居宅と比較して下等中位の品等である。
保守管理の状態	建物外部に関しては外壁や軒先、軒裏に経年相応の劣化が認められた。特に外壁は一部で破損している箇所が確認された。建物内部については廊下の床が抜け落ちている箇所、雨漏りによる天井の剥がれ、襖や障子の剥がれ等が確認された。以上より、建物の保守管理の状態は劣るものと判断した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居として使用し占有している。
特 記 事 項	前述のとおり、物件2の建物内の水道は水道管が凍結で破裂してしまったので使用できるのは洗面台だけとのことである。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 昭和62年月日不詳新築 経過年数 新築後約36年経過 経済的残存耐用年数 0年と査定
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦葺 外 壁 着色亜鉛メッキ鋼板 内 壁 ベニヤ板、杉板 天 井 あらわし 床 土間コンクリート 設 備 - その他 -
床面積(現況)	1階 71.21㎡ 2階 9.93㎡ 延べ 81.14㎡
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 作業所 間 取 り 間取図参照
品 等	使用資材・施工の程度ともに同種の作業所と比較して中等下位の品等である。
保守管理の状態	建物外部に関しては外壁や軒先、軒裏に経年相応の劣化が認められた。建物内部については農家住宅の作業所であることを考慮すれば通常の維持管理の状態にあると認められる。以上より、建物の保守管理の状態は普通と判断した。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を作業所として使用し占有している。
特 記 事 項	物件3の建物の下屋が目的外土地の道路に越境している可能性がある。

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る。尚、敷地
利用権価格算定の便宜上、目的外土地についても同様に求める。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ≒オ
1	7,740	1.00	833.05	0.59	3,800,000
目的外土地 甲571番64	7,740	1.00	112	0.59	510,000
目的外土地 甲1130番	7,740	1.00	約5 ※	0.59	20,000

※ 物件2の建物が目的外土地(甲1130番)に存在している程度を考慮して敷地利用権が及ぶ範
囲を約5㎡と判定した。

ア 標準画地価格（地価公示標準地の価格等からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は地価調査基準地価格)から規(比)準
し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

■ 地価調査基準地 北(県)－10 を規(比)準した価格

地価調査基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規(比)準した価格
 $9,400\text{円}/\text{m}^2 \times 98.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 120 \approx 7,740\text{円}/\text{m}^2$

◇ 時点修正 : 地価調査基準地の価格時点から評価日までの推定変動率である

◇ 標準化補正 : 標準的 $\pm 0\%$

◇ 地域格差 : 住環境 $+ 20\%$

イ 個別格差 : 標準的 $\pm 0\%$

エ 建付減価補正率 : 更地としての最有効使用との格差、更地化の難
易の程度等を勘案して判定 $- 41\%$

② 物件2、3（建物）

建物については、現在の建物建築費の推移動向等を考慮したうえ標準的な建築費に比準し
て再調達原価を求め、これに経済的残存耐用年数を満了していること等を考慮した現価率を
査定し、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	135,000	247.58	0.01	330,000
3	100,000	81.14	0.01	80,000

ウ 現価率

建物の用途、経過年数、損傷の程度を含め維持管理の程度等を総合的に考慮して、
現価率を上記の通り査定した。

2 評価額の判定

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

①敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等が 及ぶ範囲の割合 イ		敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
1	3,800,000	0.75※	物件2 に関して	0.35	法定地上権	1,000,000
		0.25※	物件3 に関して	0.35	法定地上権	330,000
目的外土地 甲571番64	510,000	1.00	物件2 に関して	0.10	場所的利益	50,000
目的外土地 甲1130番	20,000	1.00	物件2 に関して	0.35	法定地上権	10,000

※ 物件1の土地には物件2及び物件3の建物が建っているため各建物の建付面積を基礎とした加重平均により算定した。尚、物件2の建物が物件1のほかにも目的外土地にも跨って存在しているため、物件1に存在する部分のみを建付面積とし、当該建付面積は現地調査及び確認資料等を踏まえて約214㎡と概算した。

物件2の建物について物件1の土地に対して成立する法定地上権が及ぶ範囲の割合

$$\frac{\text{約}214\text{m}^2}{\text{約}214\text{m}^2 + 71.21\text{m}^2} \div 0.75$$

物件3の建物について物件1の土地に対して成立する法定地上権が及ぶ範囲の割合

$$\frac{71.21\text{m}^2}{\text{約}214\text{m}^2 + 71.21\text{m}^2} \div 0.25$$

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エ) 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	3,800,000	-1,330,000	-	0.8	0.6	1,190,000
2	330,000	+1,060,000	-	0.8	0.6	670,000
3	80,000	+330,000	-	0.8	0.6	200,000
					合計	2,060,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正率 : 物件2の建物が他人地に跨って建っていることや物件3の建物の下屋が道路に越境している可能性があること、壊れた天然ガス施設が敷地内に存在すること、更には水道管が破裂しており、通常の使用には相応の修繕が必要であることなどを考慮(-20%)

オ 競売市場修正率 : 競売市場の特殊性を考慮(-40%)

第6 参考価格資料

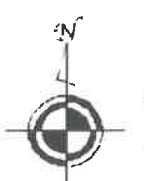
1 地価調査基準地の価格 (北(県) - 10)

所 在 : 新潟市北区横井字横井山337番1外 (住居表示 「 未実施 」)
価 格 : 9,400円/㎡
位 置 : J R 白新線「豊栄」駅まで道路距離約2.9 k m
価 格 時 点 : 令和4年7月1日
地 積 : 588㎡
供給処理施設 : 上水道
接 面 街 路 : 南東7m市道
用途指定等 : 市街化調整区域、用途指定なし(建ぺい率70%、容積率200%)
地域の概要 : 農家住宅が多い周辺を農地に囲まれた住宅地域

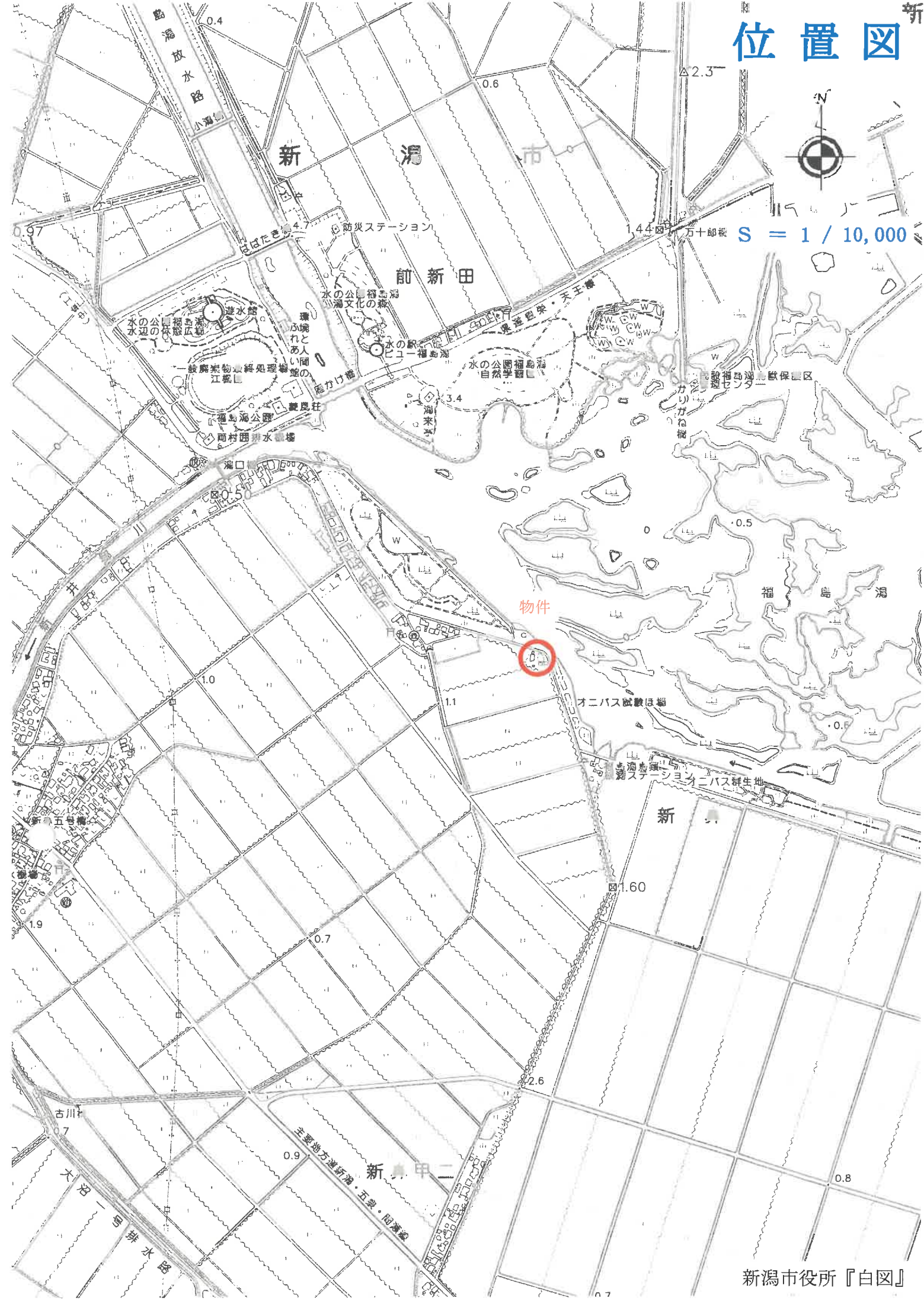
第7 附属資料の表示

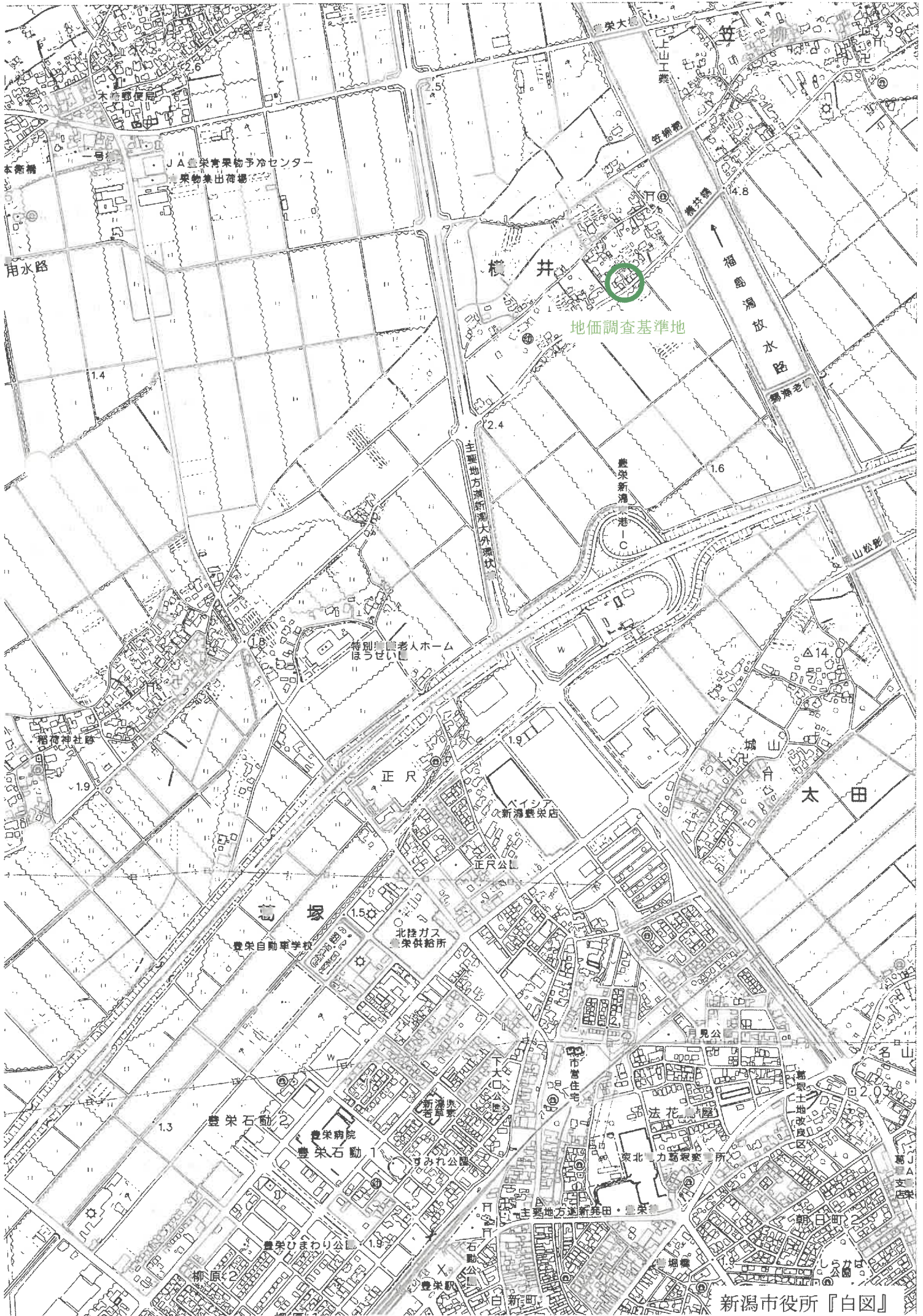
- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図(概略)
- 5 土地建物位置関係図(概略)

位置図



S = 1 / 10,000

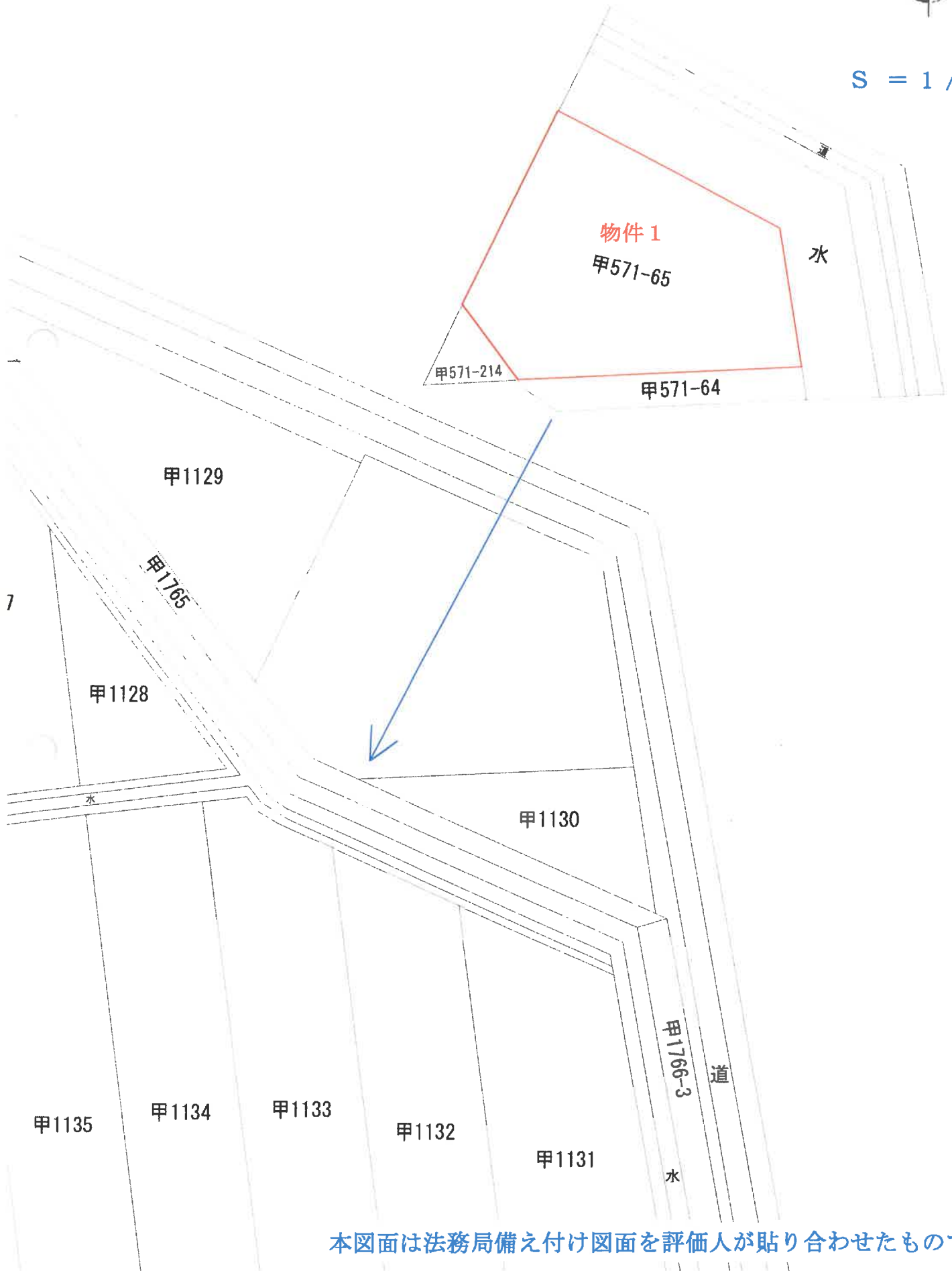




公図写



S = 1 / 600



本図面は法務局備え付け図面を評価人が貼り合わせたものである

建物図面・各階平面図写

250550

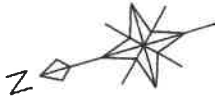
家屋番号 甲571-65

建物図面

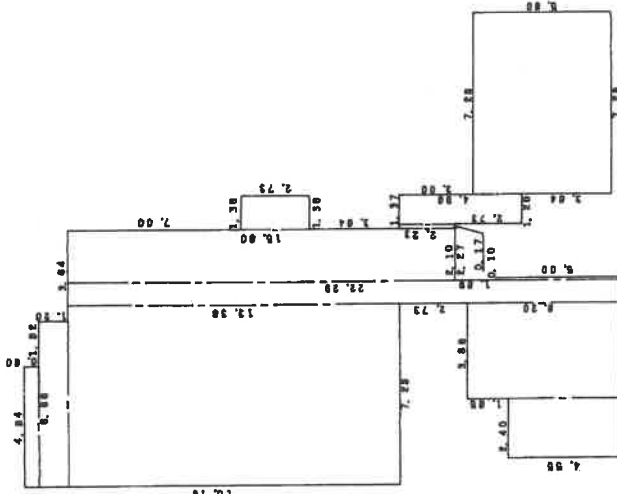
新潟市 東区新島字新々町内甲571番地65、甲571番地64、甲1130番地

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市北区」に変更

平成19年九月四日登記



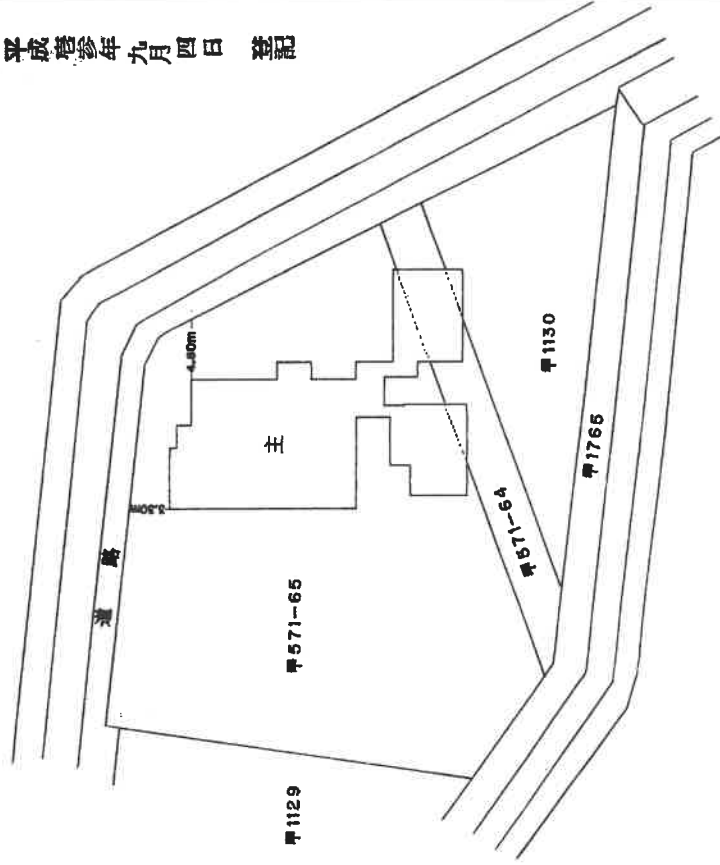
物件 2



求積表

4.84	X	0.60	=	2.9040
6.66	X	1.20	=	7.9920
0.82	X	22.28	=	20.5068
2.10	X	15.60	=	32.7600
7.28	X	13.36	=	97.2808
1.38	X	2.73	=	3.7128
0.17	X	2.23	=	0.3791
1.20	X	4.96	=	5.9520
3.88	X	6.20	=	23.9320
7.28	X	5.60	=	40.7680
0.10	X	5.00	=	0.5000
2.40	X	4.55	=	10.9200
計				247.5875

床面積 247.58 m²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

B4判をA4判に縮小

新潟県土木建築調査士会

家屋番号 甲571-65の2

建物の所在 新潟市 豊栄市新鼻字新々田内甲571番地65

平成19年4月1日区制施行により,
[新潟市北区]に変更

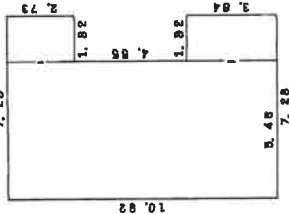


物件 3

1階

1.82	X	2.73	=	4.9888	
5.48	X	10.92	=	59.8232	
1.82	X	3.84	=	6.9968	
				計	71.2168

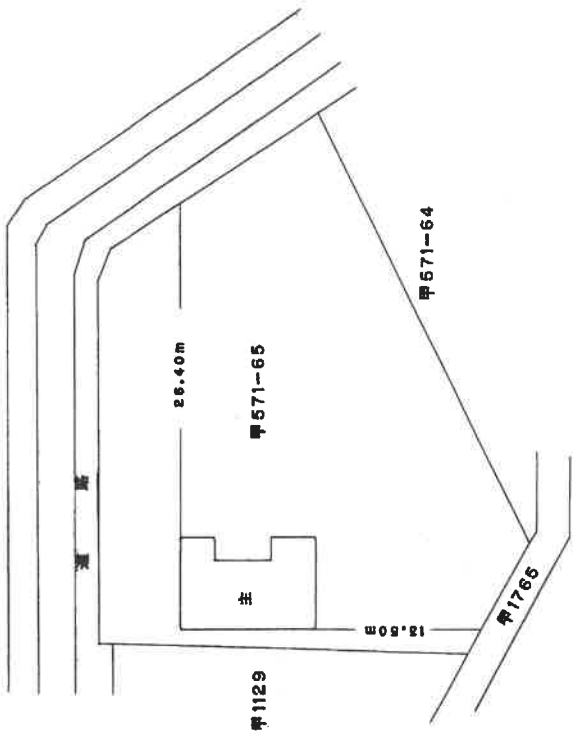
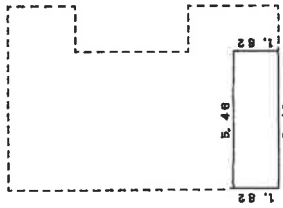
床面積 71.21 m²



2階

5.48	X	1.82	=	9.9372
------	---	------	---	--------

床面積 9.93 m²



作製者

縮尺 1/250

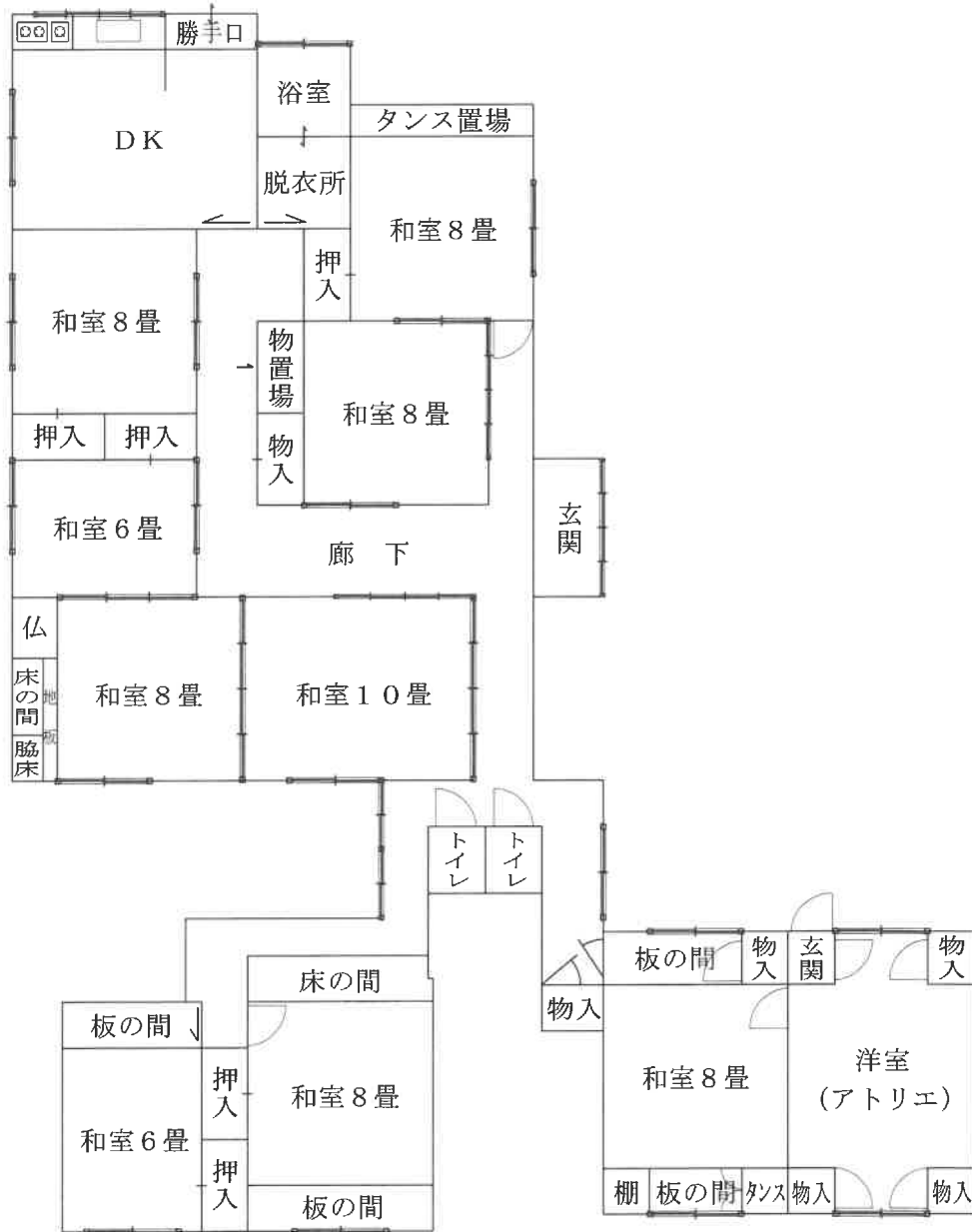
申請人

縮尺 1/500

間取図(概略)

物件 2

1 階



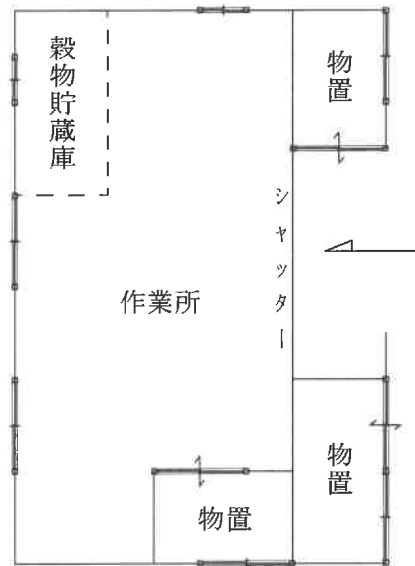
縮尺 1 : 150

評価人作成

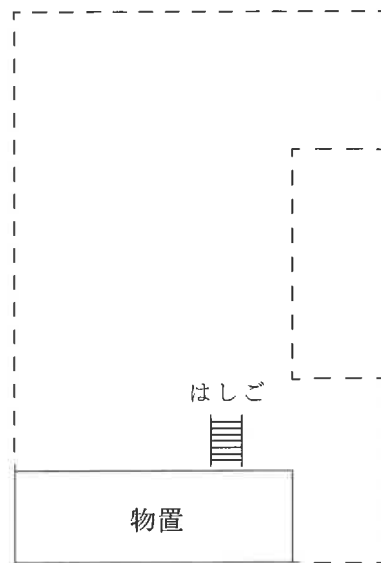
間取図(概略)

物件 3

1 階



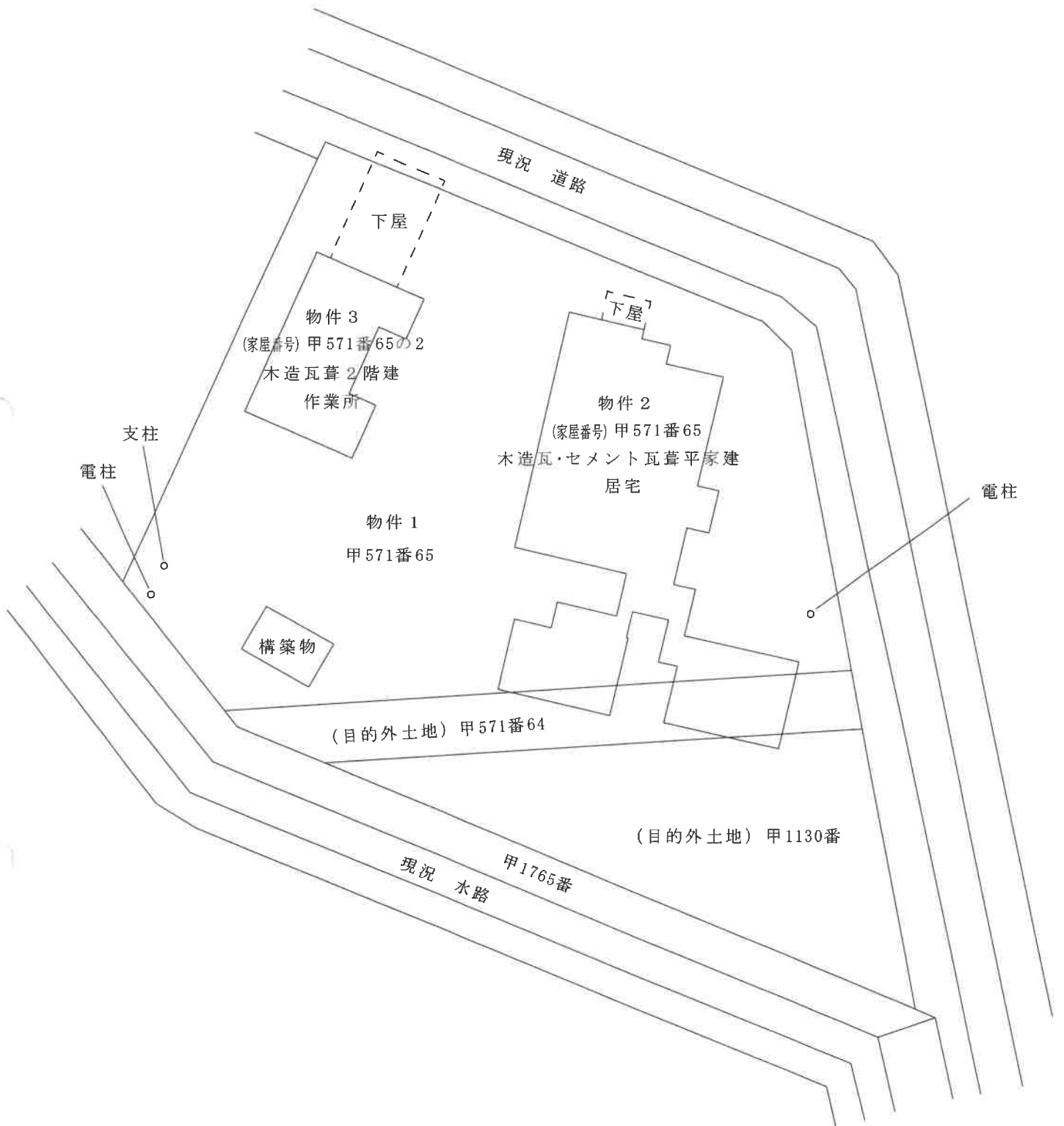
2 階



縮尺 1 : 150

評価人作成

土地建物位置関係図(概略)



縮尺 1 : 3 5 0

評価人作成