

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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西蒲区升潟字道下 |
| | 地 番 | 760番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区升潟字道下760番地4 |
| | 家屋 番号 | 760番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 67.07平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月29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, 2】
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, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者が占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 | 新潟市西蒲区升潟字道下 |
| | 地 番 | 760番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区升潟字道下760番地4 |
| | 家屋 番号 | 760番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 67.07平方メートル |





令和5年(ケ)第106号
令和6年1月23日受理
令和6年2月 5日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 西 方 清 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新潟市西蒲区升潟字道下 |
| | 地 番 | 760番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新潟市西蒲区升潟字道下760番地4 |
| | 家屋 番号 | 760番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 67.07平方メートル |



(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	物件1の土地に関して境界争いはない。 土地建物に関する貸し借りはない。 物件1、2の土地建物は私が居住して使用している。 令和6年能登半島地震による被害は特になかった。

(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
6年1月24日(水) 11:28-11:42	新潟市役所資産税第2 分室	家屋見取図及び課税台帳取得
6年1月24日(水) 11:57-12:10	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、概観調査、写真撮影
6年1月24日(水) 14:03-14:08	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階 平面図の請求及び受領
6年1月31日(水) 13:25-13:45	受命物件所在地	Aから聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
<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 type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠 して建物内に立ち入った。</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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

755-3 757-3 769-6



地番区域見出
升潟

請求部	所在	新潟市西蒲区升潟字道下			地番	760番4		
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		備付年月日(原図)	昭和62年1月9日			補記事項		

新潟地方務局備付図面写し
(執行官加筆)
A3版をA4版に縮小

請求番号: 26-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成8年2月2日

423788

⑩ 160-4 発新同一

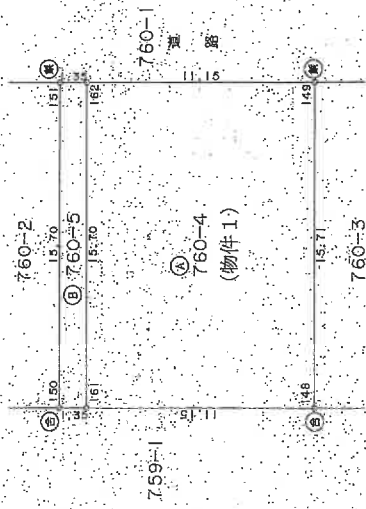
地積測量図

地番 760-4-5
 土地の所在 新潟県新潟市西蒲区下
 新蒲区下字弁柄字道下

平成19年4月1日区制施行により、
 「新潟市西蒲区」に変更

(物件1) 面積求積表

地番	⑩ 760-4	測点	X(m)	Y(m)	面積	⑩ 760-5	測点	X(m)	Y(m)	面積	合計
160	119.585	B	142	125.603	356	160	103.880	7.881	123.968	130	196.505
148	119.798	3	009	46.636	49	103.855	9.236	144.811	244	196.505	
149	104.086	3	270	52.105	160	119.559	9.237	149.387	10	196.505	
162	103.880	7	881	122.147	19	119.585	9.162	127.658	18	196.505	
		総面積			435.26			総面積			196.505
		畑積			1650			畑積			1650



⑩ 石枕 ⑩ 金剛 ⑩ コングリート 枕 ⑩ 合成樹脂枕 ⑩ 鉄杭

平成 8 年 1 月 31 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会 新潟県土地家屋調査士会 平成8年2月2日登記

新潟地方方法務局備付図面写し
 (執行官加筆)
 A3版をA4版に縮小

請求番号：26-2

登記年月日：平成8年6月6日

273364 各階平面図

建物：窓面

760～4

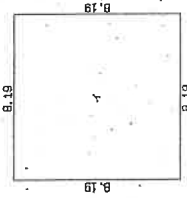
家屋番号

新潟市
西蒲原郡西蒲町大字升湯字道下、760～4

建物の所在

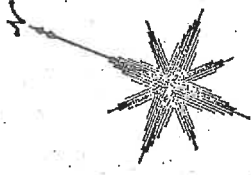
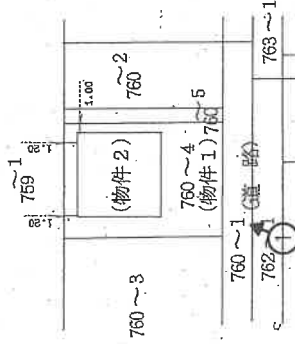
平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西蒲区」に変更

1階 各階同型
2階



求積表

1	8.19 X	8.19	67.0761
	床面積		67.07 m ²

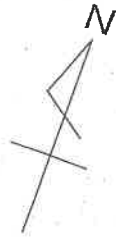


印は写真撮影位置、方向

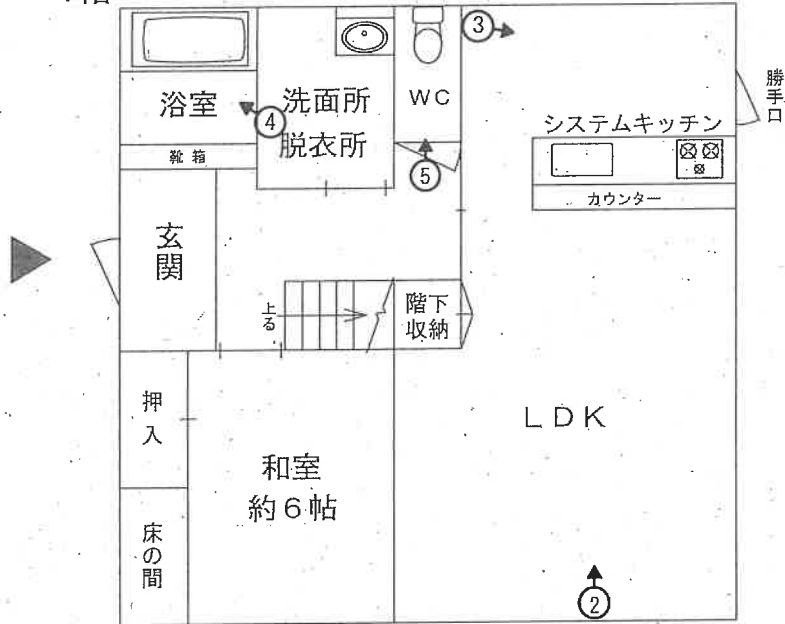
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
新潟県土地家屋調査士会 新潟地方法務局備付図面写し (中略)			

昭和・平成 8年 6月 6日登記

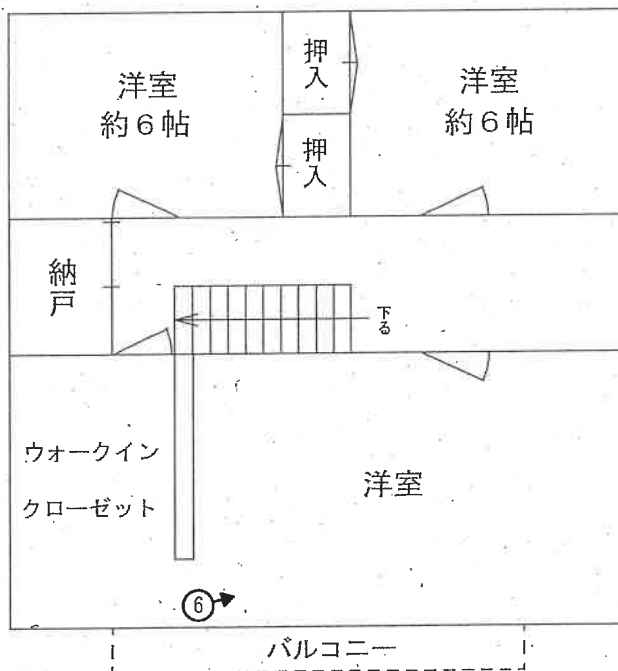
物件 2 建物間取図 縮尺1/100



1階



2階



○➤ 印は写真撮影位置、方向

評価人作成

執行官加筆

写真1



写真2



写真3





写真 4



写真 5



写真 6

令和5年(ケ)第106号
令和6年1月31日現地調査日
令和6年2月7日評価

新潟地方裁判所
民事部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡 辺 茂 郎

第1 評価額

一括価格	
金3,650,000円	
物件番号	内訳価格
1(土地)	金880,000円
2(建物)	金2,770,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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の土地の内訳価格は物件2の建物に対応する敷地利用権価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度による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なうものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて原則として公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記記載と同じ)

物件番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	新潟市西蒲区升潟字道下 760番地 宅地 175.22 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	新潟市西蒲区升潟字道下 760番地 4 760番地 4 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 67.07 m ² 2階 67.07 m ²	
物件番号	特記事項		
1, 2	現地調査では令和6年能登半島地震の被害は特に確認できず、所有者も同様に述べていた。		

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越後線「越後曾根」駅の北東方道路距離約 3.5 kmに位置する。 (別添位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ西川地区郊外の住宅地域（升潟団地）である。当該住宅団地に隣接し「スポーツパーク西川」があるほか、道路距離約 450mに「新潟市立升潟小学校」、道路距離約 2.5 kmに「新潟市立西川中学校」がある。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 用途指定なし 70% 200% なし 新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例の既存集落区域内である。
画地条件(規模、形状等)	物件1の土地は幅員約6m舗装市道に等高に接面する長方形(間口約11.15m・奥行約15.70m)、公簿地積175.22㎡の宅地(中間画地)である。地勢は概ね平坦で、周辺の隣接地とほぼ等高である。	
接面道路	南側、幅員約6m舗装市道 西川2-280号線 建築基準法第42条1項1号に該当する。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は、物件2居宅の敷地として利用されている。敷地の南側にカーポート、南西角に電柱が立っている。周辺は一般住宅が建ち並ぶ状況にある。現地調査では令和6年能登半島地震の被害は特に確認できず、所有者も同様に述べていた。	
供給処理施設	上水道 あり(引込済) 都市ガス あり(引込済) 下水道 なし	
特記事項	ない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 : 平成8年6月1日新築 経過年数 : 新築後約28年 経済的残存耐用年数 : 約5年
仕 様	構造 木造 屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 外壁 窯業系サイディング 内壁 ボードクロス貼り等 天井 ボードクロス貼り等 床 畳、フローリング等 設備 給排水・衛生設備（システムキッチン、ユニットバス、トイレ）・電気・ガス設備等有 その他 特別な設備はない。
床面積（現況）	1階 公簿 67.07 m ² 2階 公簿 67.07 m ² 延) 134.14 m ²
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 4LDK+納戸（別添建物間取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	外壁サイディングの劣化、玄関ドアの不具合など経年相応による老朽化、機能的陳腐化があるものの利用状況並びに保守管理の状態は良好である。現地調査では令和6年能登半島地震の被害は特に確認できず、所有者も同様に述べていた。
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用し、占有している。
特記事項	特にない。

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。

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	16,800	1.0	175.22	0.9	2,650,000

ア 標準画地価格（新潟県地価調査標準価格からの規準）

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、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。

地価調査 西蒲（県）－8

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準価格

$8,750 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/52 \doteq 16,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正：標準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：地価調査基準地は標準的画地で補正の必要なし。

◇ 地域格差：街路条件、環境条件 相乗 0.52（－48%）

イ 個別格差：標準的である 1.0（±0%）

ウ 地 積：公簿地積による

エ 建付減価補正率：更地としての最有効使用との格差及び更地化の難易の程度等を考慮して判定 0.9（－10%）

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	182,000	134.14	0.14	3,420,000

ウ 現価率

経過年数約28年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価20%、残価率3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率3% + (1 - 残価率3%) × (経済的残存耐用年数5年 / 経過年数28年 + 経済的残存耐用年数5年)} × (1 - 観察減価20%) $\doteq 0.14$

2 評価額の判定

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

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,650,000	0.45	法定地上権	1,190,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 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	2,650,000	-1,190,000		1.0	0.6	880,000
2	3,420,000	+1,190,000	1.0	1.0	0.6	2,770,000
一括価格 (合計)						3,650,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正率：必要なし

オ 競売市場修正率：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。0.6 (-40%)

第6 参考価格資料

地価調査標準価格 西蒲 (県) - 8

所 在：新潟市西蒲区大潟字花見 421 番

価 格：8,750 円/m²

位 置：JR 越後線「越後曾根」駅まで道路距離約 4 km に位置する。

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：1,395 m²

供給処理施設：上水道・都市ガスあり

接 面 道 路：南東側、幅員約 7m 舗装市道、背面道

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：農家住宅の中に一般住宅等も見られる住宅地域

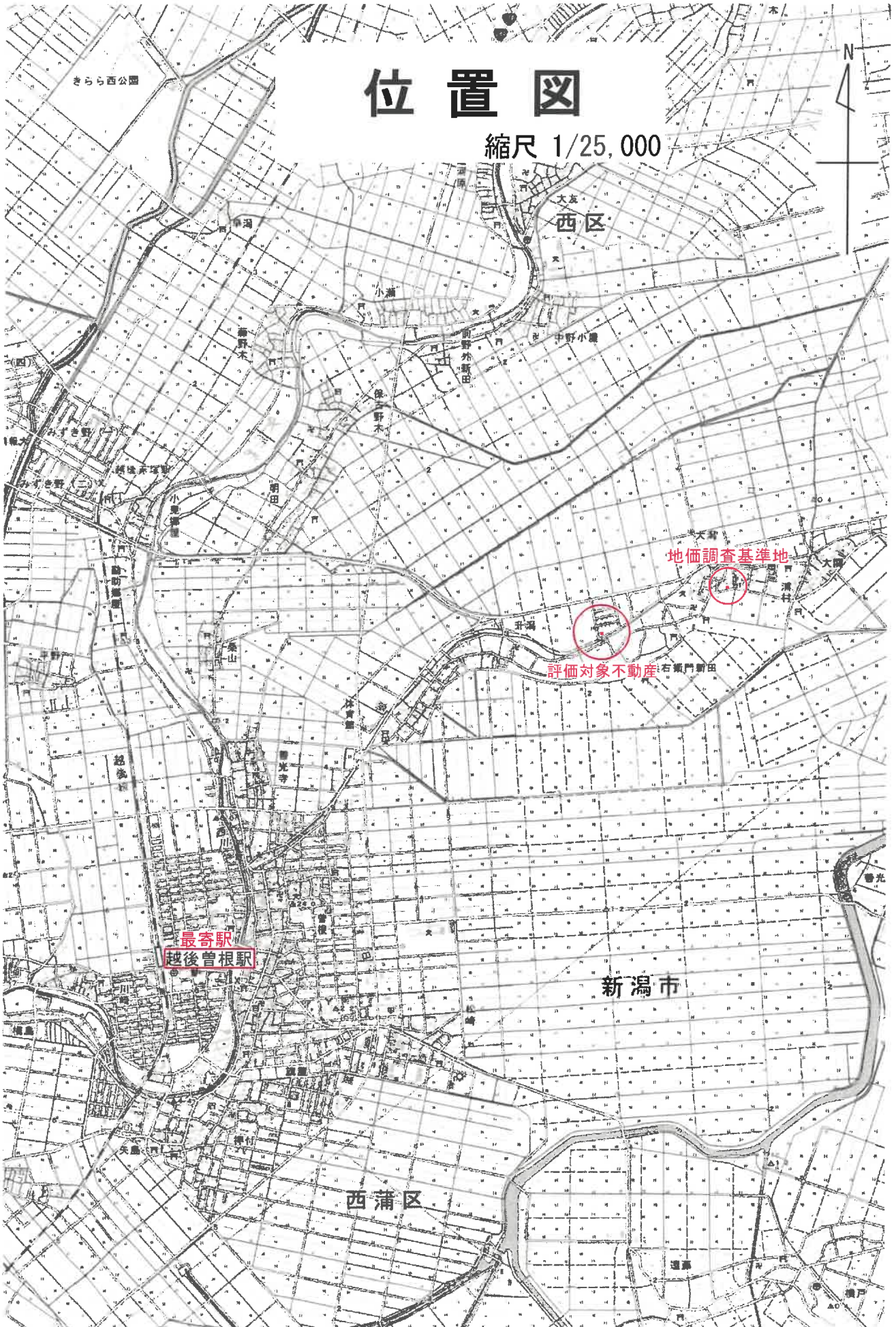
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

縮尺 1/25,000



写図公

縮尺 1/600

N



登記年月日：平成8年2月2日

423788

① 760-4 後新同一

地積測量図

地番 760-4-1-5

土地の所在 新潟県新潟市西蒲区西蒲字新田

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西蒲区」に変更

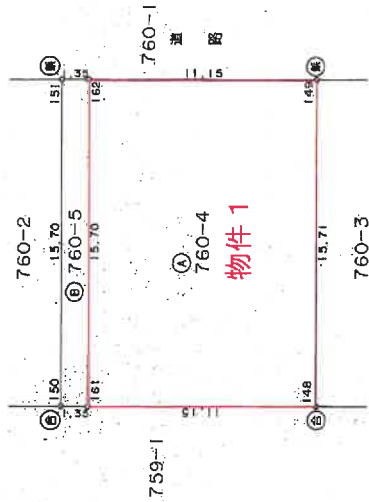
座標求積表

地番	④	760-4	Xn	Yn	CnH	Xn-1	Yn-1
測点	161		119.585	8.142		125.604356	
	148		119.798	3.009		46.836491	
	149		104.086	5.270		52.051860	
	162		103.880	7.881		122.147619	
				管面積		350.440326	
				地積		175.2201630	
						175.22	m ²

物件 1

地番	⑥	760-5	Xn	Yn	CnH	Xn-1	Yn-1
測点	162		103.880	7.881		-125.968130	
	151		103.855	9.236		144.811244	
	150		119.559	9.497		149.367810	
	161		119.585	6.142		-127.658418	
				管面積		42.572506	
				地積		21.28	m ²

総計 196.5064160



①石杭 ②金属標 ③コンクリート杭 ④合成樹脂杭 ⑤鉄杭

作製者

平成 8 年 1 月 31 日作製

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

新潟県土地家屋調査士会

平成 8 年 2 月 2 日登記

登記年月日：平成8年6月16日

273364 各階平面図

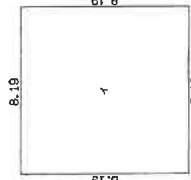
建物図面

家屋番号	760~4
建物の所在	新潟県西蒲区大字升潟字下 760~4

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟県西蒲区」に変更

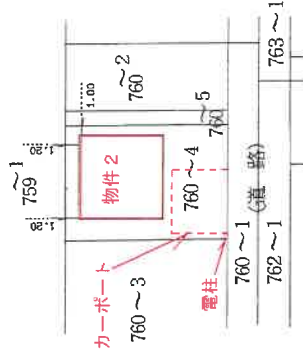
物件 2

2階 各階同型



求積表

イ	8.19 X 8.19 =	67.0761
	床面積	67.07 m ²



※評価人一部加筆

A3判をA4判に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成 8年 6月 16日 登記

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年12月4日 新潟県地方整備局

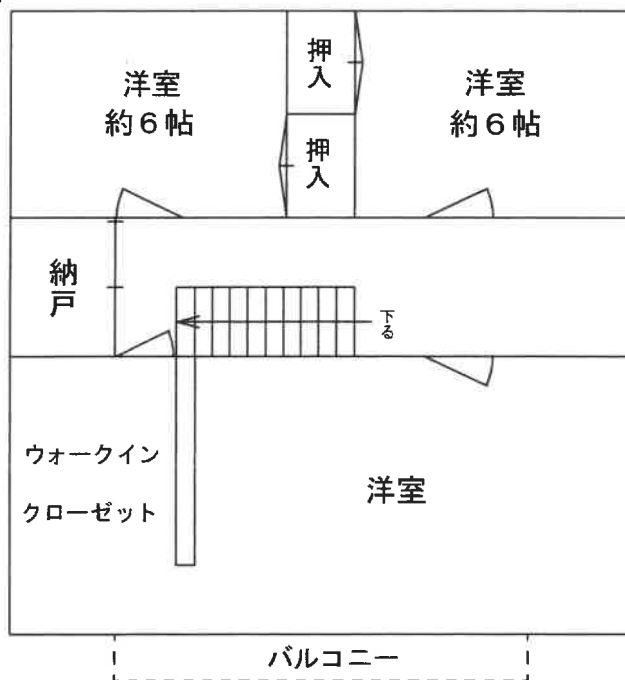
物件 2 建物間取図 縮尺1/100



1階



2階



評価人作成