

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 場 所	令和 6年 5月20日 午前10時00分 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 6年 6月 3日 午前 9時30分 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 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 燕市米納津字小諏訪前 |
| | 地 番 | 4 6 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 5. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市米納津字天神堂 |
| | 地 番 | 3 2 0 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 燕市米納津字小諏訪前4 6 3 番地1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 8. 6 6 平方メートル
2階 4 8. 0 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 燕市米納津字小諏訪前4 6 3 番地1
燕市米納津字天神堂3 2 0 4 番地1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 3 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 5. 6 2 平方メートル |



物件明細書

令和 5年11月10日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 小川 康子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

A及びBが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

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1】

隣地(地番463番2)との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地(地番3204番2)との境界が不明確である。

《 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 | 燕市米納津字小諏訪前 |
| | 地 番 | 4 6 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 5. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市米納津字天神堂 |
| | 地 番 | 3 2 0 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 燕市米納津字小諏訪前 4 6 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8. 6 6 平方メートル
2 階 4 8. 0 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 燕市米納津字小諏訪前 4 6 3 番地 1
燕市米納津字天神堂 3 2 0 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 3 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 5. 6 2 平方メートル |





令和5年(ケ)第62号
令和6年1月23日受理
令和6年2月9日提出

現況調査報告書

(補充書)

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 | 燕市米納津字小諏訪前 |
| | 地 番 | 463番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 565.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市米納津字天神堂 |
| | 地 番 | 3204番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 燕市米納津字小諏訪前463番地1 |
| | 家屋 番号 | 463番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.66平方メートル
2階 48.02平方メートル |
| 4 | 所 在 | 燕市米納津字小諏訪前463番地1
燕市米納津字天神堂3204番地1 |
| | 家屋 番号 | 463番1の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 165.62平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者の母)	<p>1 物件1及び2については、特段の被害はないと思う。</p> <p>2 物件3については、風呂場のタイル壁に1本亀裂が入ったのと、1階西側和室の廊下側の障子戸を閉めた時に、柱との間に隙間が空くようになった。</p> <p>3 物件4については、地震後に内部の確認はしていない。西側にある3か所の出入口の内、真ん中のドアのガラスが無くなっているのは、以前に強風で割れてしまったものである。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

- 物件1ないし4の外観に、亀裂や傾き等は見受けられない。

Aによれば、物件3の風呂場の壁に亀裂が入ったとされるが、本件の現況調査報告書に添付されている風呂場の写真にも同じ位置に亀裂が写っており、亀裂自体は以前からあったものと思われる。また、1階西側和室の廊下側の障子戸を閉めた時の柱との僅かな隙間は確認できた。

本物件周辺の建物等にも目立った損傷は見られない。

以上のことから、物件1ないし4につき、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影響は多少はあるものの極小さいものと思料する。

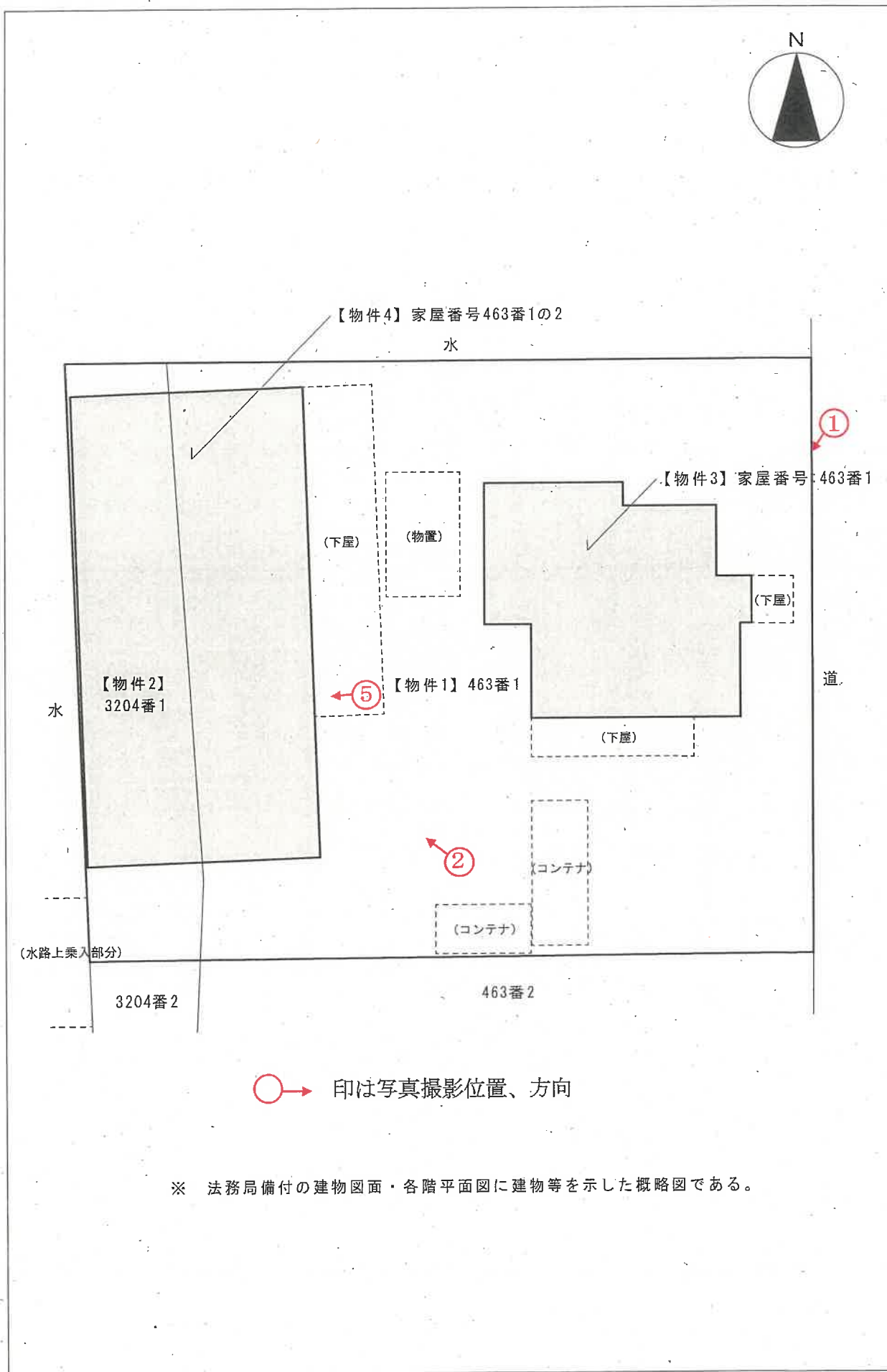
以上

(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) 16:25-16:35	物件所在地	外観の確認、Aと面談、外観写真撮影
6年2月2日(金) 9:55-10:21	同上	立入調査(A立会)、評価人同行、写真撮影
年月日() :-:		
年月日() :-:		
年月日() :-:		
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 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 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

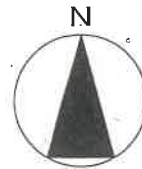
土地建物位置関係図（概略） 縮尺：約1/200



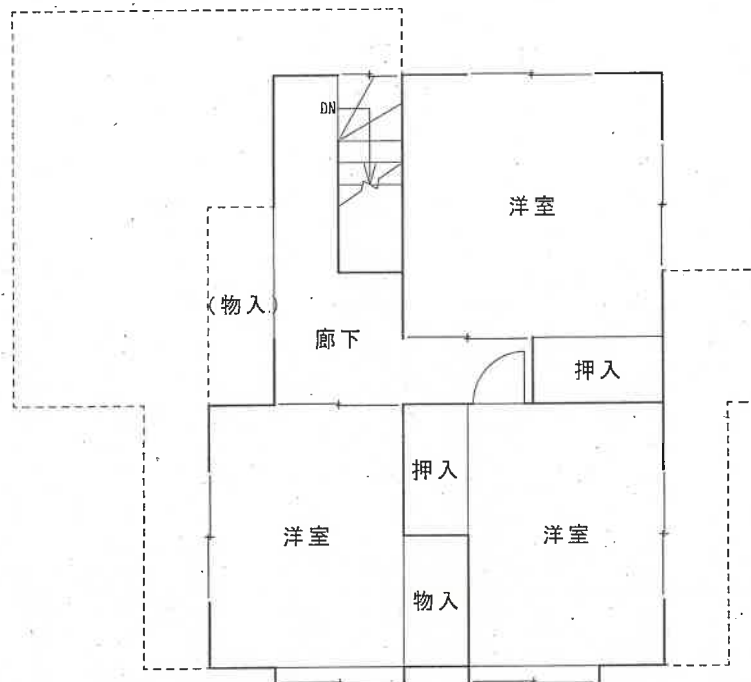
○→ 印は写真撮影位置、方向

※ 法務局備付の建物図面・各階平面図に建物等を示した概略図である。

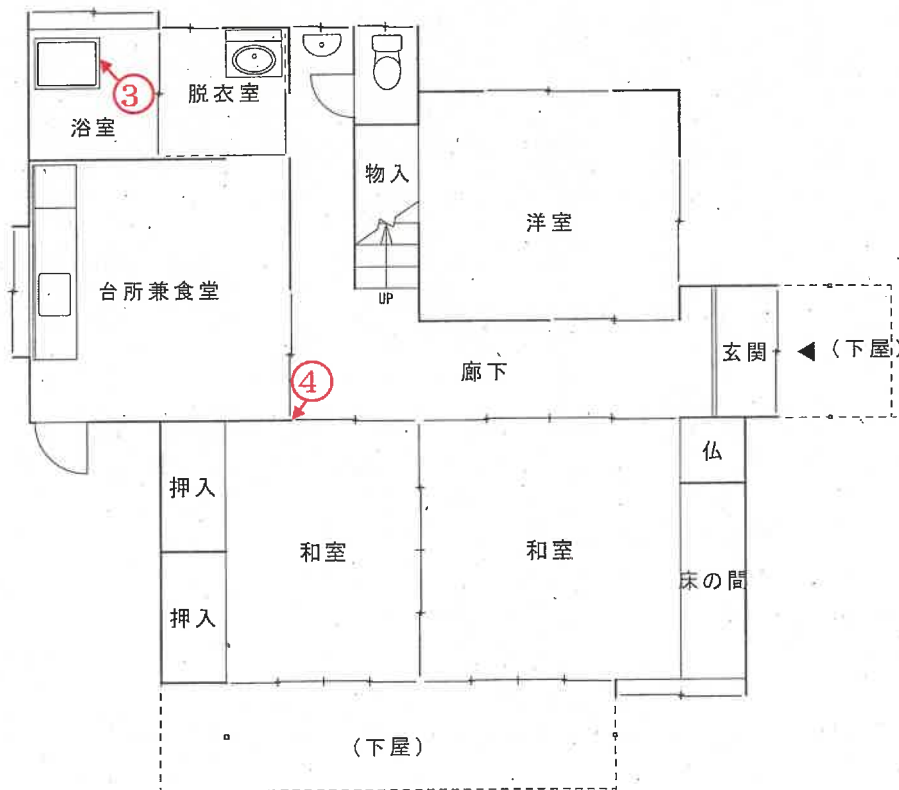
【物件3】家屋番号：463番1



2階平面図



1階平面図



○→ 印は写真撮影位置、方向

写真

1



写真

2



【風呂場の壁の亀裂】

写真
3



【障子戸と柱との隙間】

写真
4



【強風でガラス部分が割れたドア】

写真

5





令和5年(ケ)第62号
令和5年9月8日受理
令和5年10月6日提出

現況調査報告書

新潟地方裁判所

執行官 戸川 正 明

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 燕市米納津字小諏訪前 |
| | 地 番 | 463番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 565.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 燕市米納津字天神堂 |
| | 地 番 | 3204番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 燕市米納津字小諏訪前463番地1 |
| | 家屋 番号 | 463番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.66平方メートル
2階 48.02平方メートル |
| 4 | 所 在 | 燕市米納津字小諏訪前463番地1
燕市米納津字天神堂3204番地1 |
| | 家屋 番号 | 463番1の2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 165.62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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" 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のとおり <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 checked="" 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	「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 <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) <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" 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														
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 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のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1, 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 checked="" 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のとおり <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 checked="" 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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	<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"/> 主たる建物 <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 { 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工場(空き家)として占有している <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	「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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A(占有者)) <input type="checkbox"/> 文書()	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■B(占有者)) <input type="checkbox"/> 文書()
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年7月頃	令和5年7月頃
最初の契約等	契約日	不詳
	期間	令和5年7月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	なし <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	なし <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他	占有者と所有者は親子である。	占有者と所有者はきょうだいである。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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

■ 物件1と物件2は一体として使用されており、相互の境界は不明である。なお、土地にコンテナや土台の無い非建物の物置、ドラム缶などが存在する。

■ 物件1, 2と隣地463番2, 3204番2との間に杭等は見当たらず、境界が不明確である。

■ 隣地所有者等

1	463番2	宅地	388.89㎡	所有者	C
2	3204番2	同上	109.39㎡	所有者	同上

■ 物件1, 2の北側及び西側に水路があり、当該水路と物件1, 2との間にそれぞれ乗り入れがある。燕市土木課によれば、西側水路にかかる物件2と隣地3204番2との境界付近にある乗り入れには隣地所有者Cと共同で水路の占有許可が出されており、更新により現在の期間は令和5年4月1日から令和8年3月31日までで、占有料は隣地所有者Cと合わせて年額2000円とのことである。なお、その他の乗り入れは占有許可が不要とのことであった。

■ 物件4には機械器具やフォークリフトなど工場供用物件が多数存在する。

(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>■A (占有者)</p>	<p>1 物件3は私と私の子であるBが居宅として使用している。占有権原等は「占有者及び占有権原(物件3関係)」記載のとおりである。</p> <p>2 所有者は私の子であり、今年7月まで物件3で私とBと同居していたが、同月に転居し現在は別のところに住んでいる。その際、所有者から物件3を私とBとがそのまま無償で住むことを認められている。</p> <p>3 物件3は昭和63年新築と建ててからかなり経過しており、雨どいが壊れていたり、床がミシミシするなどあちこちに傷みがある。</p> <p>4 物件4は所有者がスパナなどの工具を製造する工場として使用していたが現在は使用しておらず、操業を停止して3、4年位になる。物件4にある機械器具等は所有者の所有である。ただし長期間使用していないので稼働するかどうか分からず、また、どれも非常に古いものばかりで価値のあるものは無い。</p>
<p>■B (占有者)</p>	<p>上記1、2はそのとおりである。</p>

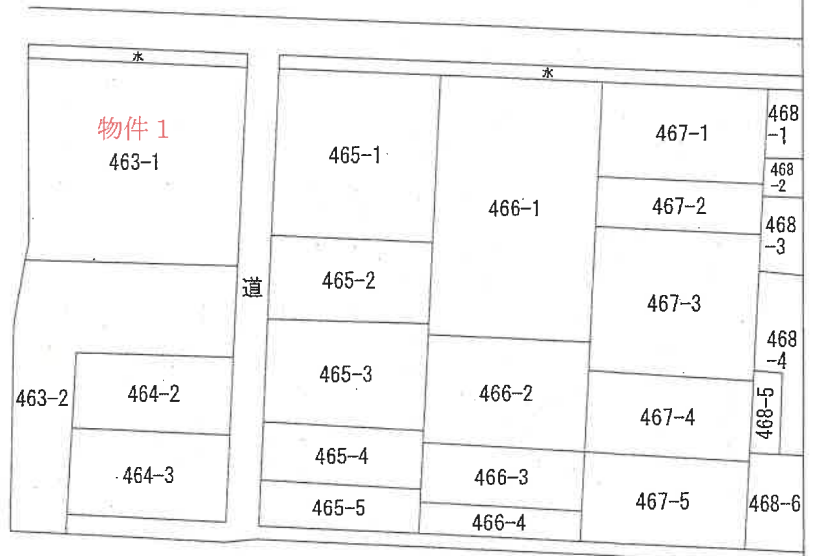
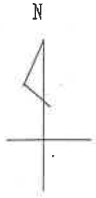
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月11日(月) 13:50-14:05	物件所在地	外観調査, 写真撮影
5年9月11日(月) 14:15-14:30	燕市税務課	固定資産評価書・家屋見取図請求
5年9月13日(水) 11:15-11:30	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等請求
5年9月13日(水) 14:15-14:30	物件所在地	外観調査, 写真撮影
5年9月15日(金) 10:35-10:45	物件所在地	外観調査, 連絡文書差し置き
5年9月22日(金) 16:55-17:05	電話照会	占有者Aに占有関係等調査
5年9月27日(水) 13:00-14:05	物件所在地	立入調査, 占有者Bに占有関係等調査, 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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

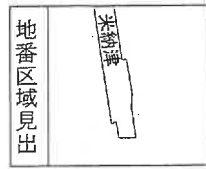
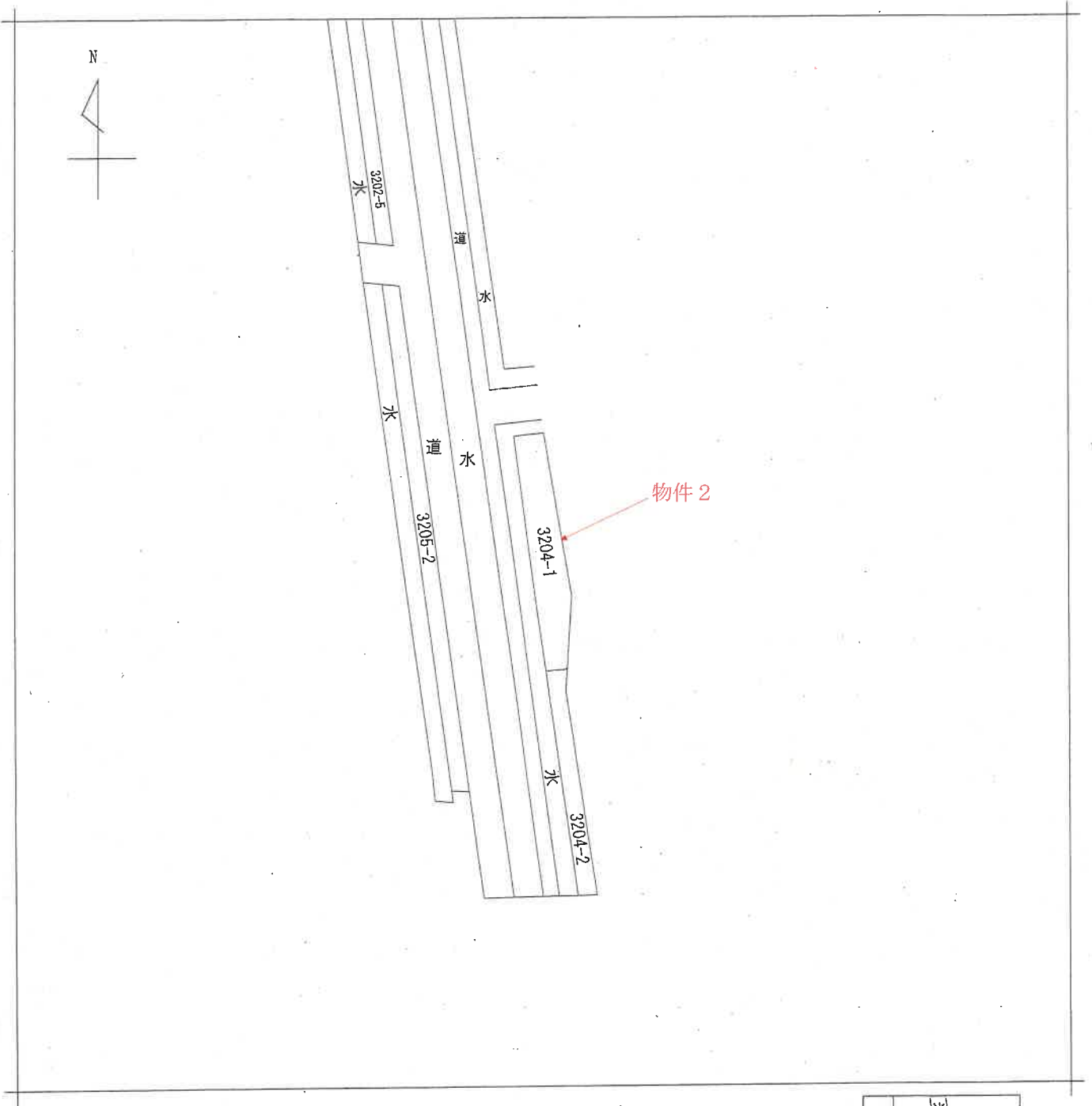
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年9月29日(金) 11:20-11:35	物件所在地	水路上の乗り入れについて調査, 写真撮影
5年9月29日(金) 11:45-12:00	燕市土木課	水路の占用許可について調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 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 を立ち会わせ, 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 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	燕市米納津字小諏訪前			地番	463番1		
出力縮	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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	



請求部	所在	燕市米納津字天神堂			地番	3204番1		
出力尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年3月10日			備付年月日 (原図)			補記事項	

登記年月日：昭和61年7月15日

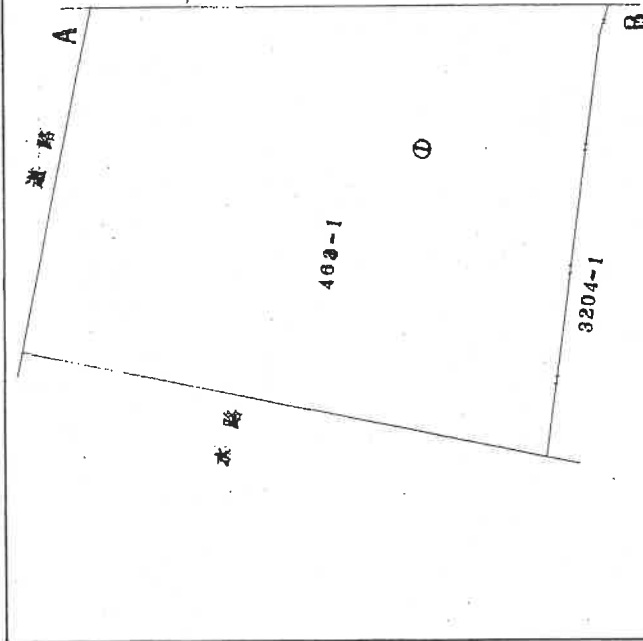
312956

前 463 後・新 同 一

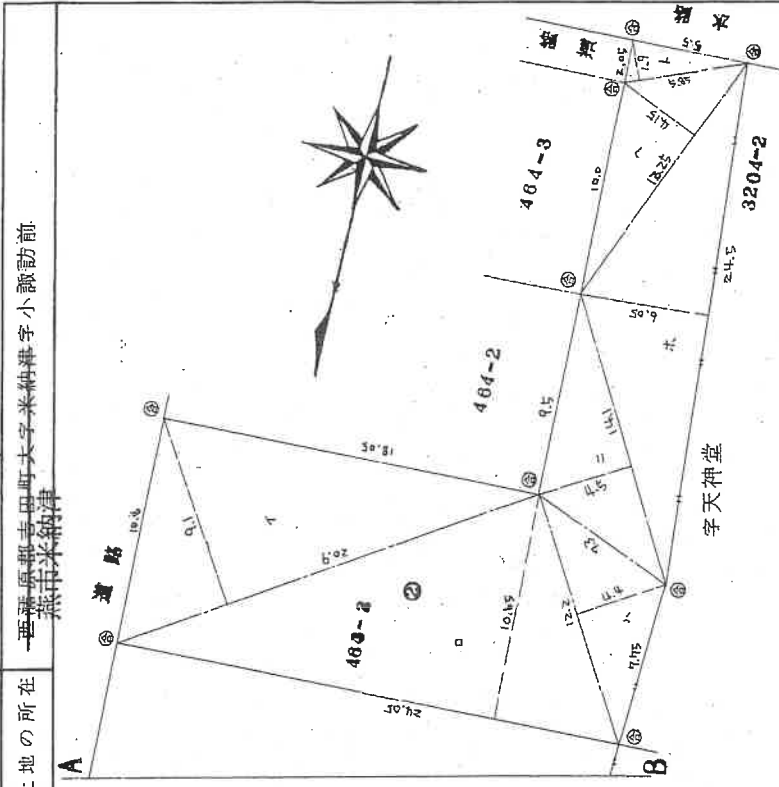
地積測量図

地番 463-2 463-1

土地の所在 新潟県吉田町大字米納津字小誠訪前
燕中米納津



463-1 ①
 $954 - 388.890 = 565.110$
 地積 565 m²



463-2 ②
 $1 \ 20.90 \times 9.10 \div 2 = 95.09500$
 $2 \ 24.05 \times 10.65 \div 2 = 128.06625$
 $3 \ 12.20 \times 4.40 \div 2 = 26.84000$
 $4 \ 14.10 \times 4.50 \div 2 = 31.72500$
 $5 \ 24.50 \times 6.05 \div 2 = 74.11250$
 $6 \ 13.25 \times 4.15 \div 2 = 27.49375$
 $7 \ 5.85 \times 1.90 \div 2 = 5.55750$
 地積 388.89000

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

作製者

昭和61年7月7日(作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成6/年7月/5日登記

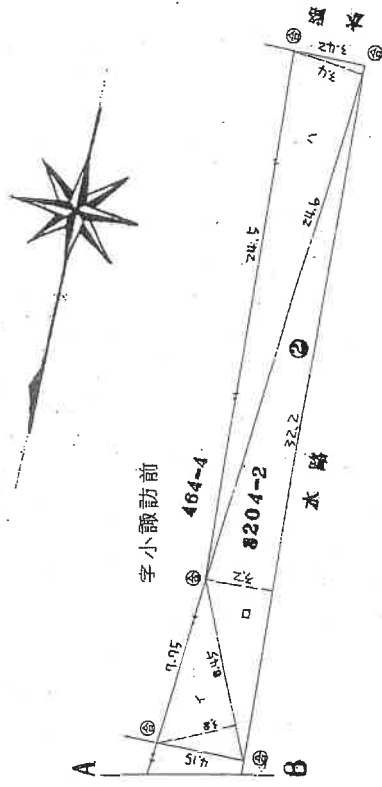
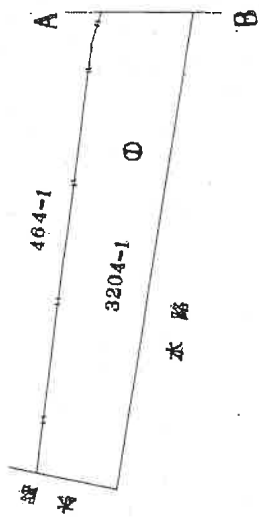
登記年月日：昭和61年7月8日

313141

前 3204 後・新 同一

地積測量図

地番	3204-2 3204-1
土地の所在	新潟県新潟市東区大字米納津字天仲堂 燕市米納津



3204-2 ②
 1 $8.45 \times 3.80 \div 2 = 16.055$
 2 $32.20 \times 3.20 \div 2 = 51.520$
 3 $24.60 \times 3.40 \div 2 = 41.820$
 地積 109.395

3204-1 ①
 $161 \rightarrow 109.395 = 51.605$
 地積 51

⑤石杭・⑥金腐標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭

作製者

昭和61年7月7日(作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和61年7月8日登記

登記年月日：昭和63年12月5日

公用

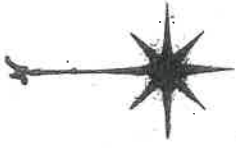
362538

各階平面図

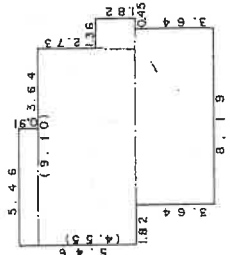
46.3番1

建物図面

家屋番号 46.3番1
建物の所在 西蒲原郡吉田町大字米納津字小諏訪前465番地1
燕市米納津



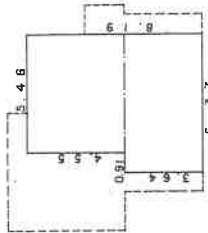
1階



求積 m^2

$5.46 \times 0.91 = 4.9686$
 $9.10 \times 4.55 = 41.4050$
 $1.36 \times 1.82 = 2.4752$
 $8.19 \times 3.64 = 29.8116$
合計 = 78.6604

2階

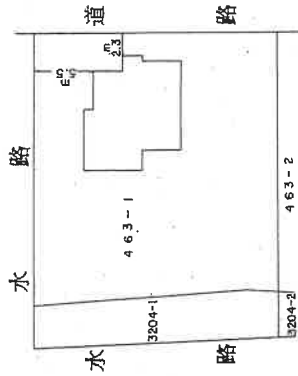


求積 m^2

$5.46 \times 4.55 = 24.8430$
 $6.37 \times 3.64 = 23.1868$
合計 = 48.0298

床面積

1階 78.66 m^2
 2階 48.02 m^2



作製者

昭和63年12月5日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和63年12月5日登記

新潟地方法務局三条支局備付図面

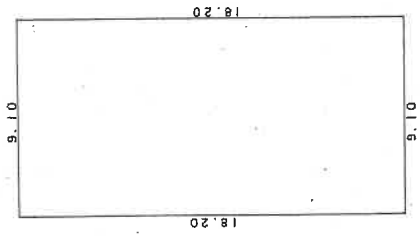
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和63年12月21日

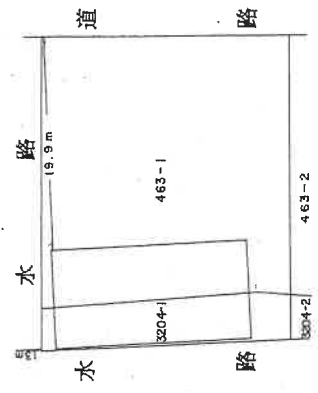
362539 各階平面図

建築物図面

家屋番号 463番1の2
 建築物の所在 西宮原郡吉田町大字米納津字小諏訪前463番地1
 西宮原郡吉田町大字米納津字天神堂3204番地1
 燕市米納津



求積 m^2
 $9.10 \times 18.20 = 165.6200$
 床面積 $165.62 m^2$



作製者

12月20日(作製)

縮尺 1/250

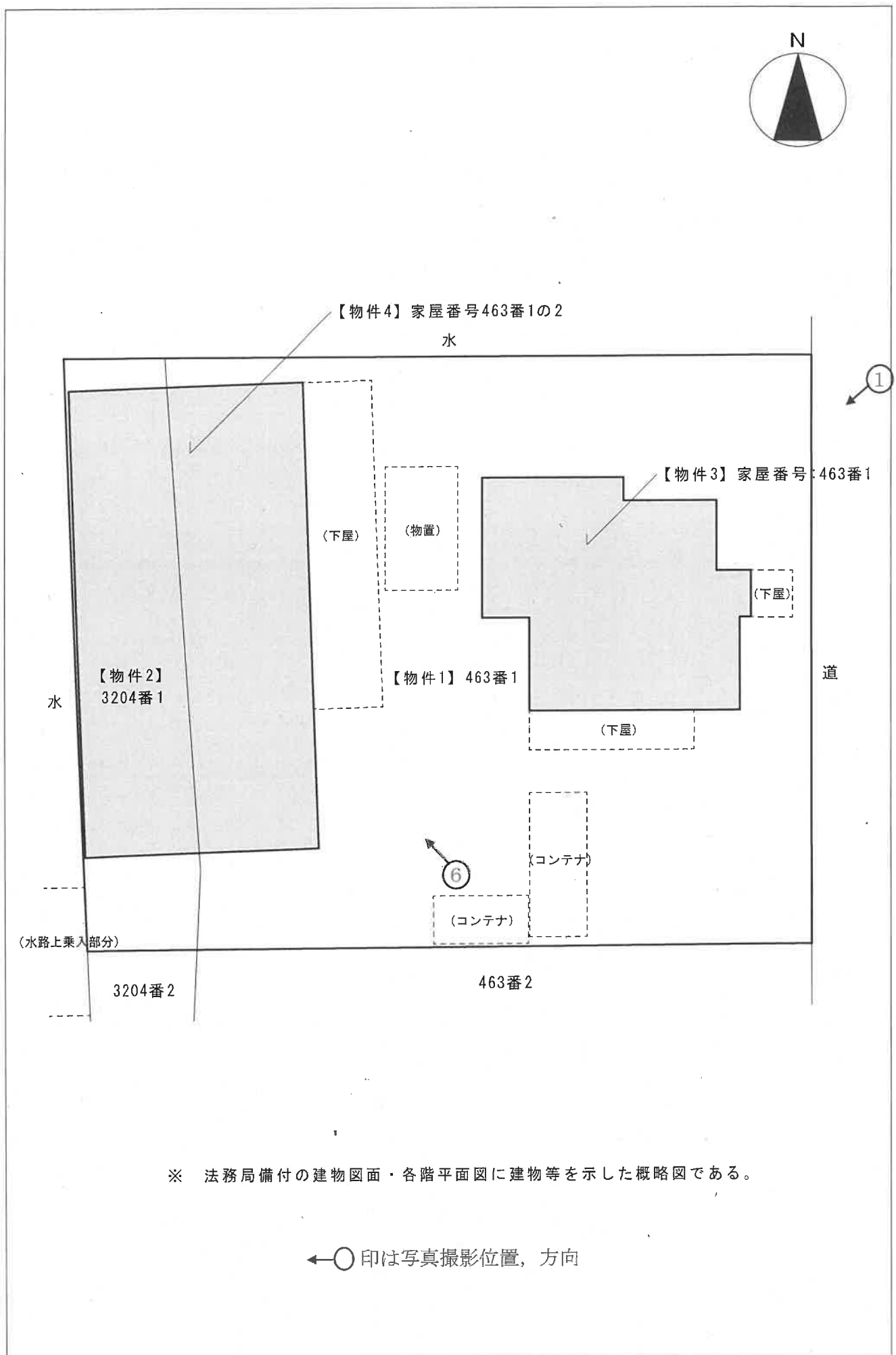
申請人

縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

昭和63年2月21日登記

土地建物位置関係図（概略） 縮尺：約1/200

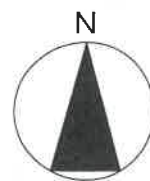


※ 法務局備付の建物図面・各階平面図に建物等を示した概略図である。

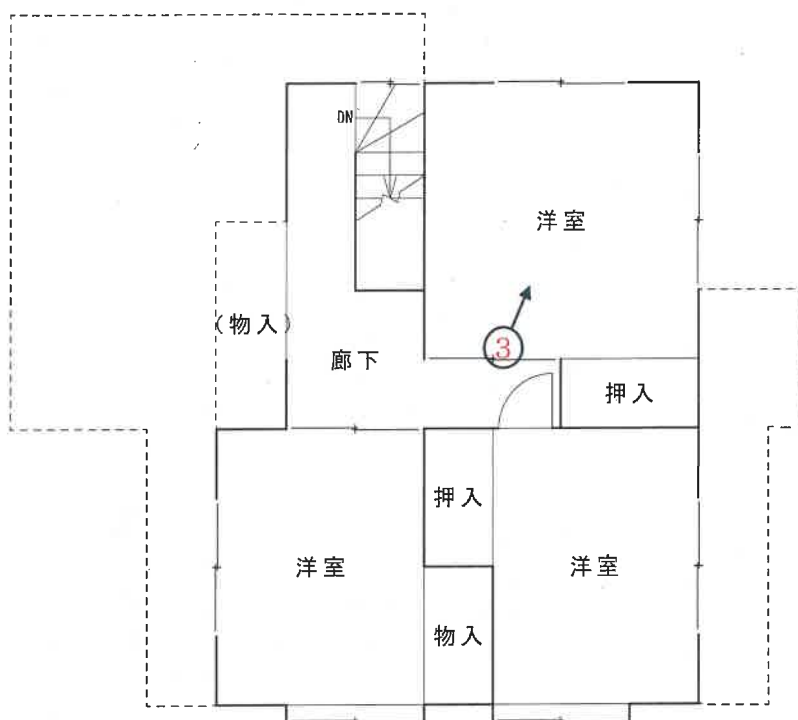
←○印は写真撮影位置，方向

【物件3】家屋番号：463番1

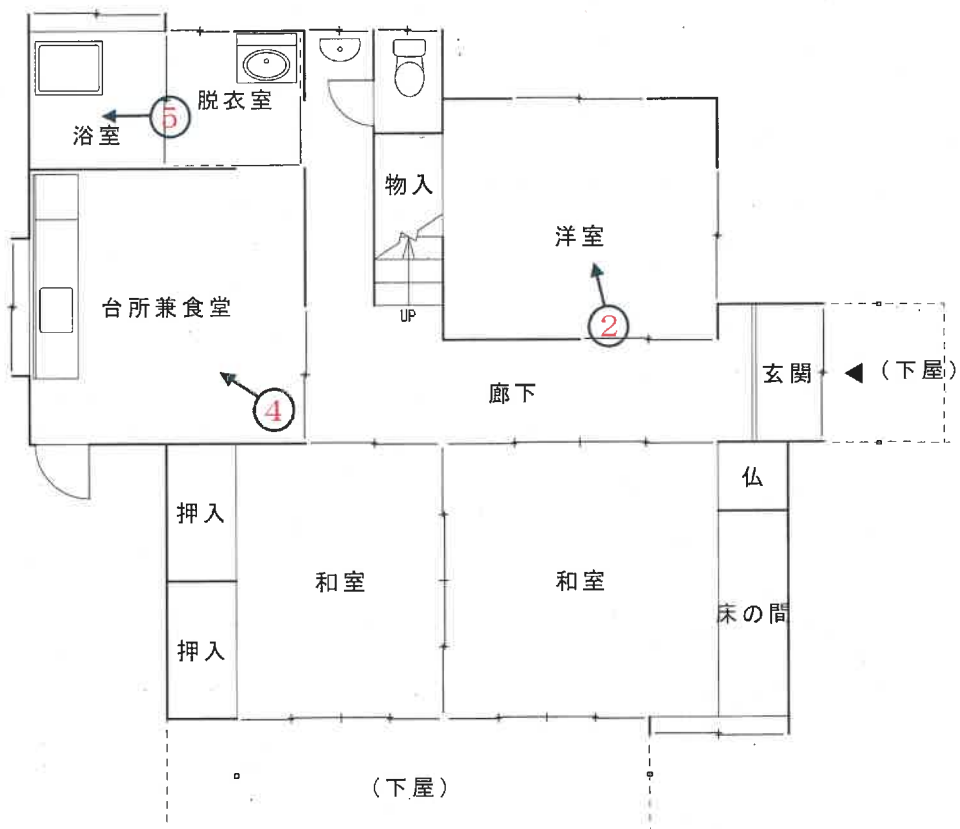
←○印は写真撮影位置，方向

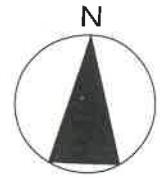


2階平面図



1階平面図





【物件4】家屋番号：463番1の2

←○印は写真撮影位置，方向

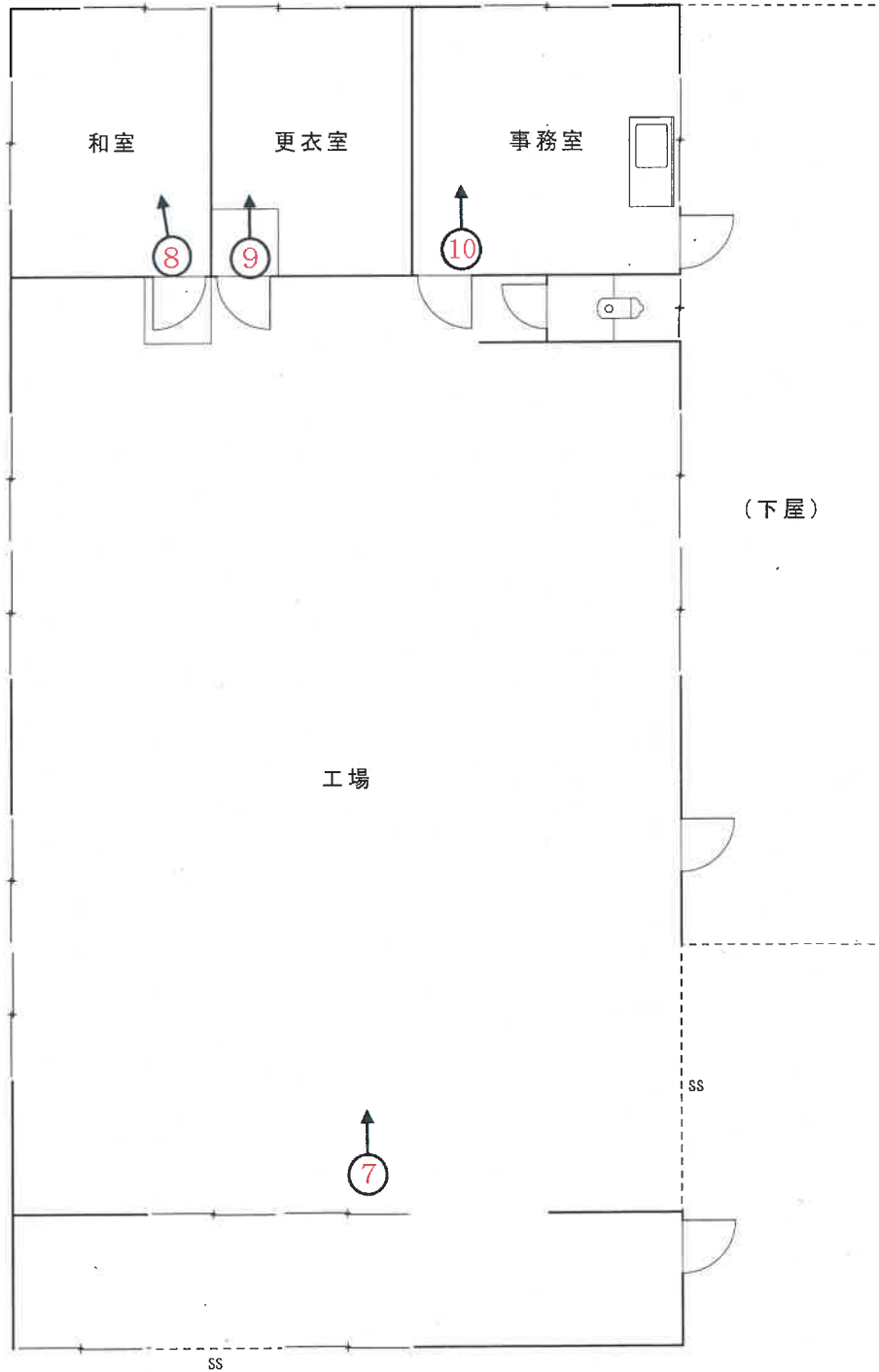


写真
1



写真
2



写真
3



写真
4



写真
5



写真
6



写真

7



写真

8



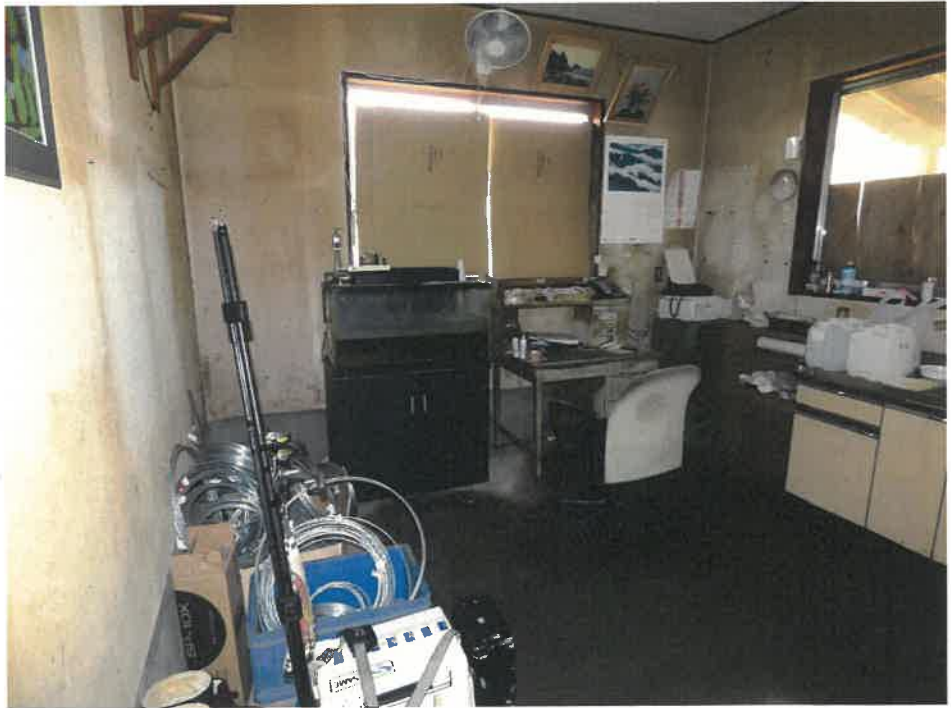
写真

9



写真

10



令和 5 年（ケ）第 62 号

令和 6 年 2 月 7 日現地調査

令和 6 年 2 月 13 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

本 山 純 一

第1 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 番 地 目 地 積	燕市米納津字小諏訪前 463 番 1 宅地 565.00 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市米納津字天神堂 3204 番 1 宅地 51.00 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	燕市米納津字小諏訪前 463 番地 1 463 番 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階:78.66 m ² 2 階:48.02 m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	燕市米納津字小諏訪前 463 番地 1 燕市米納津字天神堂 3204 番地 1 463 番 1 の 2 工場 木造セメント瓦葺平家建 165.62 m ²	
特記事項			

第2 調査結果

・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、被害状況は、目視可能な範囲内では極めて小さいものであった。

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（ケ）第 62 号

令和 5 年 9 月 27 日現地調査

令和 5 年 10 月 16 日評 価

新潟地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

本 山 純 一

第1 評価額

一括価格	
金 2,100,000 円	
内訳価格	
1(土地)	金 920,000 円
2(土地)	金 80,000 円
3(建物)	金 510,000 円
4(建物)	金 590,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～4 の各不動産について、一括売却(民事執行法第 61 条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1、2 の土地の内訳価格は物件 3、4 の建物のための土地利用権価格を控除した価格であり、物件 3、4 の内訳価格は当該土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。従って、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無いこと等)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、民事執行法第 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 番 地 目 地 積	燕市米納津字小諏訪前 463 番 1 宅地 565.00 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市米納津字天神堂 3204 番 1 宅地 51.00 m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	燕市米納津字小諏訪前 463 番地 1 463 番 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階:78.66 m ² 2 階:48.02 m ²	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	燕市米納津字小諏訪前 463 番地 1 燕市米納津字天神堂 3204 番地 1 463 番 1 の 2 工場 木造セメント瓦葺平家建 165.62 m ²	
特記事項			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR越後線「北吉田」駅の東方約 3.2km(道路距離) (附属資料:位置図を参照)	
付近の状況	近隣地域は、燕市米納津地区内の戸建住宅、工場等のほか田園が広がる地域を形成している。	
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)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 200% — —
画地条件 (規模、形状等)	公図上、東西方向約 28.5m、南北方向約 22mのほぼ長方形の画地である。東側市道とはほぼ等高に接面し、西側市道とは水路上に乗り入れ部分が設けられている。	
接面道路の状況	西側:幅員約 6m舗装市道(鴻巣米納津線)、但し、水路を介する 北側:幅員約 4.1m舗装市道(米納津 92 号線)、但し、水路を介する →上記道路は、建築基準法 42 条 1 項 1 号道路に該当。 東側:幅員約 3m舗装市道(米納津 10 号線) →建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	物件 1、2(土地)は、物件 3、4(建物)の敷地として利用されている。 周囲の利用状況は、工場のほか、農地となっている。	
供給処理施設	上水道 ガス 下水道	東側道路に配管あり、対象地に引き込み済。 無。 無。
特記事項	・物件 1、2 の北側及び西側に水路があり、当該水路と物件 1、2 との間にそれぞれ乗り入れがある。乗り入れ部分に関する内容は、現況調査報告書を参照のこと。 ・物件 1、2 上には、コンテナやドラム缶などの動産が存在する。	

2 建物の概況及び利用状況

区分	物件 3	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上)	昭和 63 年 12 月 1 日新築
	経過年数	新築後約 35 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	サイディングボード 等
	天井	ビニルクロス、化粧石膏ボード 等
	内壁	ビニルクロス 等
	床	カラーフロア、畳敷 等
	設備	キッチン、バス、トイレ
	その他	—
床面積(現況)	1 階:78.66 m ² 、2 階:48.02 m ² 、計:約 126.68 m ²	
現況用途等	階層	2 階建
	現況用途	居宅
	間取り	6DK(詳細は、附属資料:建物間取図を参照)
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して、概ね普通の品等である。	
保守管理の状態	新築後約 35 年が経過している居宅の物件である。概ね築年相応の老朽化・損傷の程度であるが、外部では外壁材の損傷、軒樋の破損、内部では浴室の床の補修跡等が見られ、保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	建物占有者が居宅として使用している。	
特記事項		

区分	物件 4	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記簿上) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和 63 年 12 月 9 日新築 新築後約 35 年 0 年
仕様	構造 屋根 外壁 天井 内壁 床 設備 その他	木造 セメント瓦葺 角波鋼板 等 天井下地材現し、鉄骨材現し 等 石膏ボード 等 コンクリート仕上 等 トイレ ー
床面積(現況)	165.62 m ²	
現況用途等	階層 現況用途 間取り	平家建 工場 附属資料:建物間取図を参照
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較して、やや劣る品等である。	
保守管理の状態	新築後約 35 年が経過している工場である。空き家の状態が続き、鉄部の錆、汚れ等が目立ち、保守管理は劣る状態である。	
建物の利用状況	建物所有者が工場(空き家)として占有している。	
特記事項	・物件 4 内には、機械器具やフォークリフトなど工場共用物件が多数存在する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積(㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	9,910	1.01	565.00	0.70	3,960,000
2	9,910	1.01	51.00	0.70	360,000
計					4,320,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は新潟県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:燕(県)-3を規(比)準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準した標準画地価格} \\ 24,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{99.9}{100} & \times & \frac{100}{100.0} & \times & \frac{100}{242.0} & \div & 9,910\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ・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 : 地価調査基準地は標準的画地であり、補正の必要なし。
- ・地域格差 : 街路条件、環境条件、接近条件 +142%
- イ 個別格差 : 三方路地 +1%
- ウ 地積 : 登記面積を採用
- エ 建付減価補正率 : 地上建物の経年による最有効使用との乖離及び取壊費用等を勘案して査定した。

(2) 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の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、経済的残存耐用年数が満了していることを考慮した現価率を査定し、建物価格を求めた。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	150,000	126.68	0.02	380,000
4	91,000	165.62	0.02	300,000
計				680,000

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価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

尚、物件 3、4 の建物の土地利用権等の及ぶ範囲については、建物の配置状況、利用状況等を勘案して以下の通り求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
			ウ		
1	3,960,000	0.47	0.45	法定地上権 【物件3】	840,000
		0.53	0.45	法定地上権 【物件4】	940,000
2	360,000	1.00	0.45	法定地上権 【物件4】	160,000
計					1,940,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算(円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性修 正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ× オ
1	3,960,000	-1,780,000		0.70	0.60	920,000
2	360,000	-160,000		0.70	0.60	80,000
3	380,000	840,000	1.00	0.70	0.60	510,000
4	300,000	1,100,000	1.00	0.70	0.60	590,000
一括価格(合計)						2,100,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 土地にはコンテナ・ドラム缶等、工場内には機械器具、フォークリフト等が多数存在すること等による市場性修正 ▲30%

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等を考慮した。

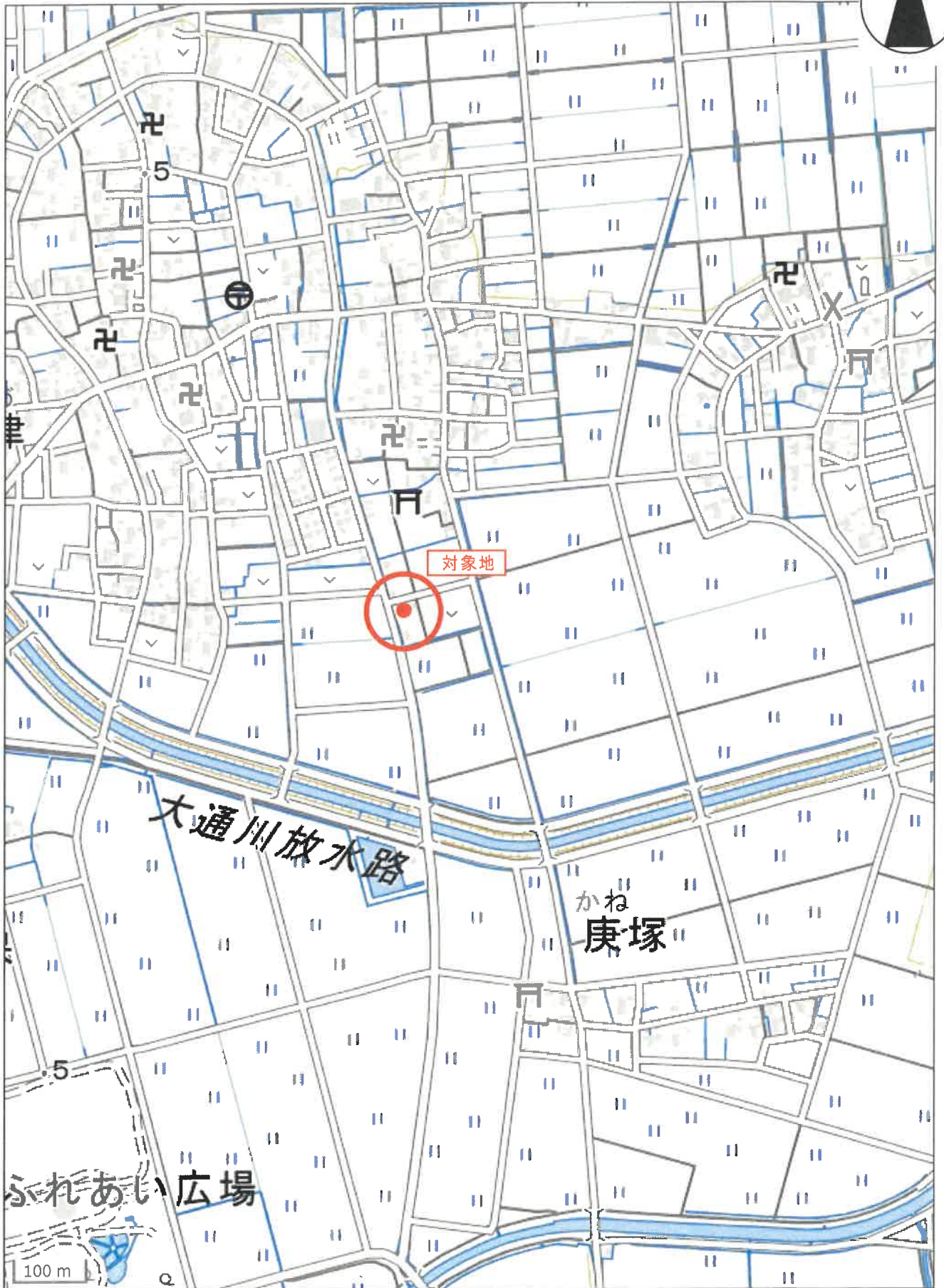
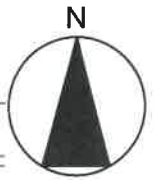
第6 参考価格資料

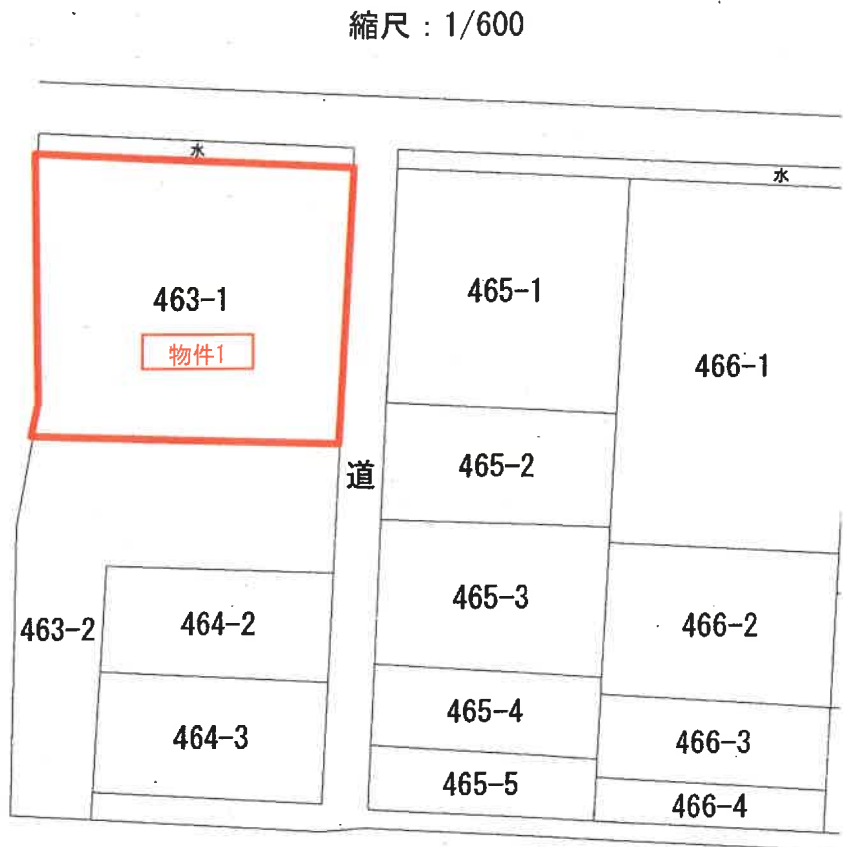
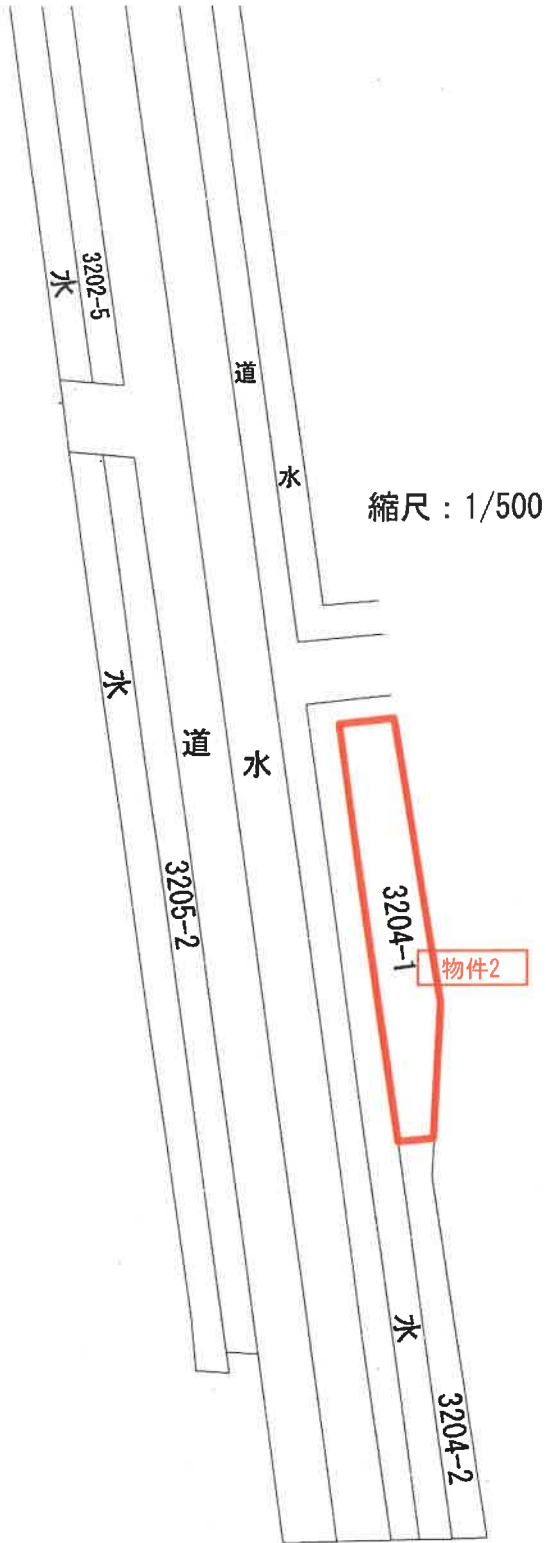
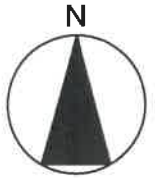
1 地価調査地の価格

基準地番号	燕(県)－3
所在及び地番	燕市桜町字小屋場 497 番 1
価格	24,000 円/㎡
位置	JR弥彦線西燕駅約 500m
価格時点	令和 5 年 7 月 1 日
地積	245 ㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南西側幅員 4.5m市道
用途指定等	非線引都市計画区域、第 1 種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%
地域の概要	一般住宅の中に事業所等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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





登記年月日：昭和61年7月15日

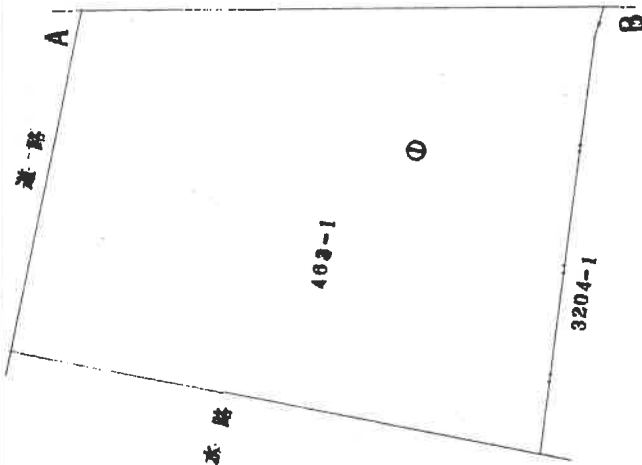
312956

前 463 後・新 同 一

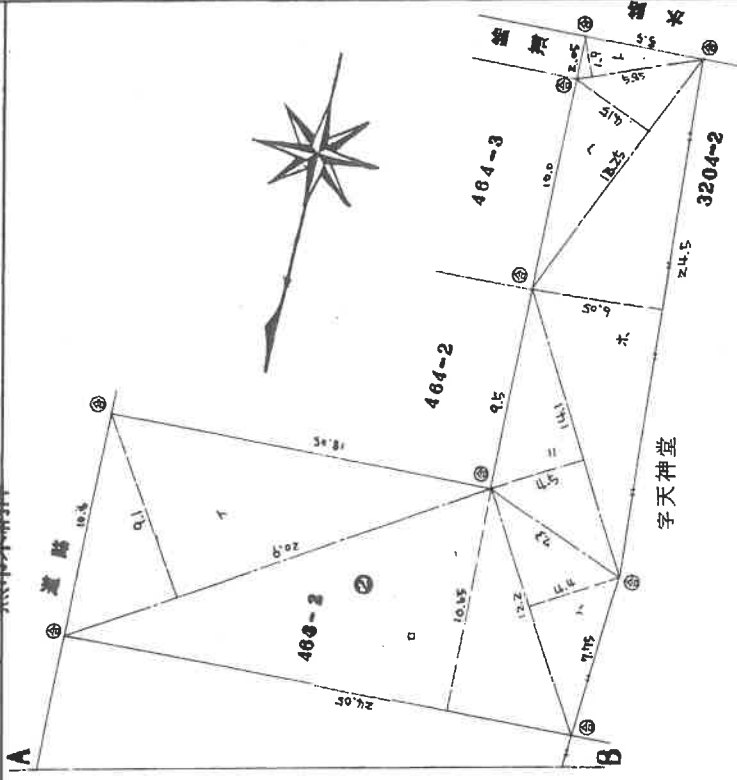
地積測量図

地番 463-2 463-1

土地の所在 新潟県吉田町大字米納津字小諏訪前
米納津



463-1 ①
954-386.890=565.110
地積 565 m²



463-2 ②
1 20.90X 9.10÷2= 95.09500
2 24.05X10.65÷2=128.06625
3 12.20X 4.40÷2= 26.84000
4 14.10X 4.50÷2= 31.72500
5 24.50X 6.05÷2= 74.11250
6 13.25X 4.15÷2= 27.49375
7 5.85X 1.90÷2= 5.55750
地積 386.89000

⑤石杭・⑥金風標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂柱

作製者

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成 6/年 7/月 5/日 登記

地積測量図

A 3判を A 4判に縮小

登記年月日：昭和61年7月8日

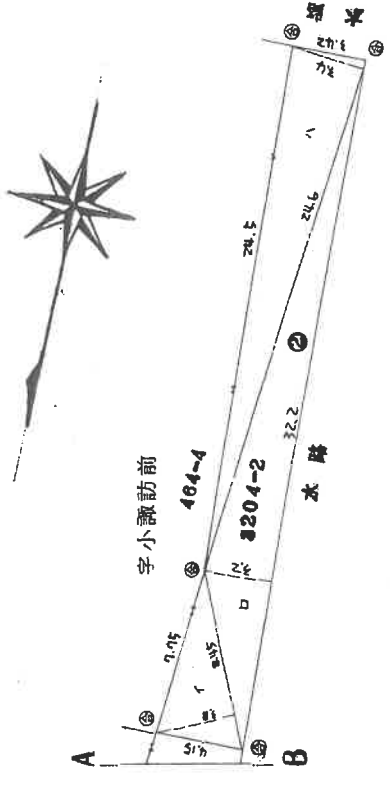
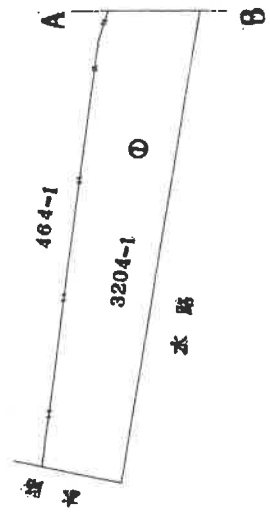
313141

前 3204 後・新 同一

地積測量図

地番 3204-2
3204-1

土地の所在 香川県高松市大字米納津字天神堂
燕市米納津



3204-2 ②
 1 $8.45 \times 3.80 + 2 = 16.055$
 2 $32.20 \times 3.20 + 2 = 51.520$
 3 $24.60 \times 3.40 + 2 = 41.820$
 地積 109.395

3204-1 ①
 161 - 109.395 = 51.605
 地積 51

④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭

作製者

申請人

新潟県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

昭和 平成6/年 7月 8日登記

登記年月日：昭和63年12月5日

362538

各階平面図

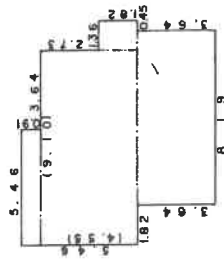
建物図面

463番1

家屋番号
463番1
西清原郡古田町大字米納津字小諏訪前463番地1
燕市米納津

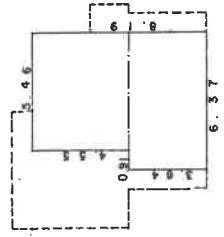
建物の所在

1階



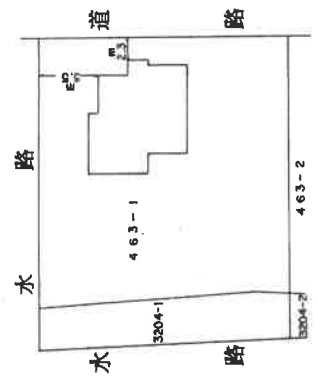
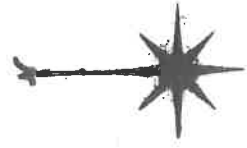
求積 m^2
 $5.46 \times 9.10 = 49.686$
 $9.10 \times 3.64 = 33.124$
 $1.36 \times 1.82 = 2.4752$
 $8.19 \times 3.64 = 29.8116$
 合計 = 78.604

2階



求積 m^2
 $5.46 \times 4.55 = 24.8430$
 $6.37 \times 3.64 = 23.1868$
 合計 = 48.0298

床面積
 1階 78.66 m^2
 2階 48.02 m^2



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63年12月5日登記

登記年月日：昭和63年12月21日

362539

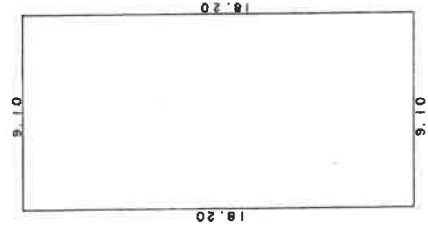
各階平面図

家屋番号 463番1の2

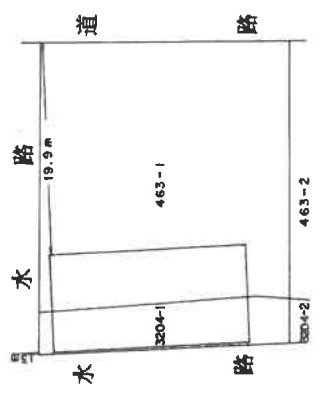
建物の所在

西宮県郡古田町大字米納津字小諏訪前463番地1
西宮県郡古田町大字米納津字天神堂3204番地1
燕市米納津

建物図面



求積 m^2
 $9.10 \times 18.20 = 165.6200$
床面積 $165.62 m^2$

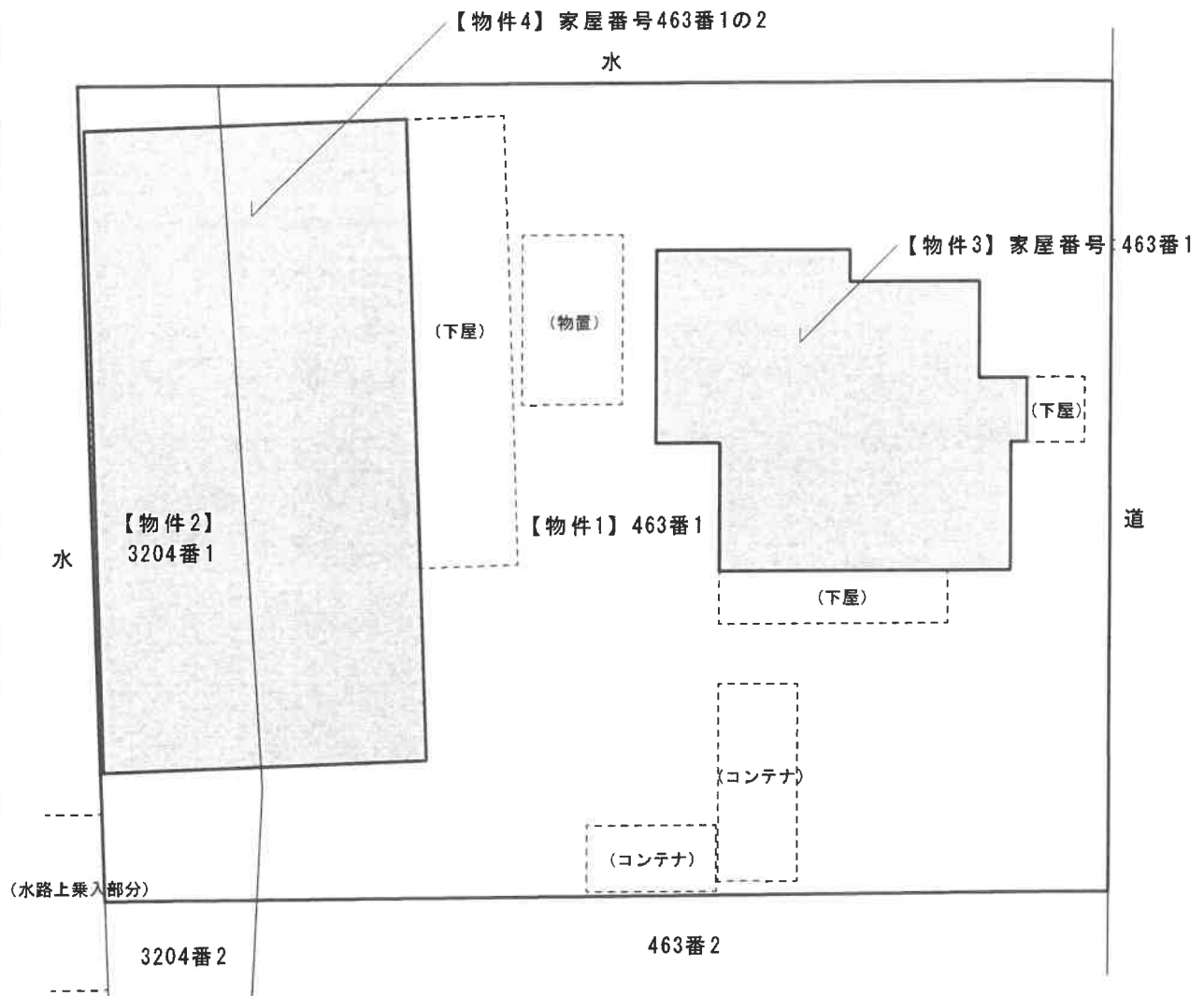
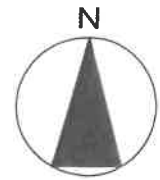


作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

新海県土地家屋調査士会

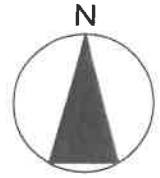
昭和63年12月21日登記

土地建物位置関係図（概略） 縮尺：約1/200

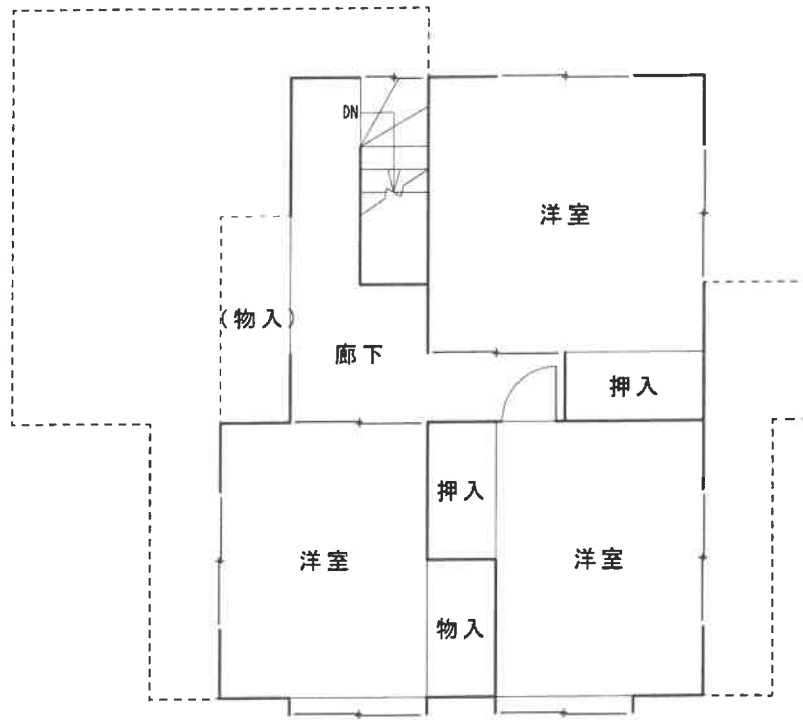


※ 法務局備付の建物図面・各階平面図に建物等を示した概略図である。

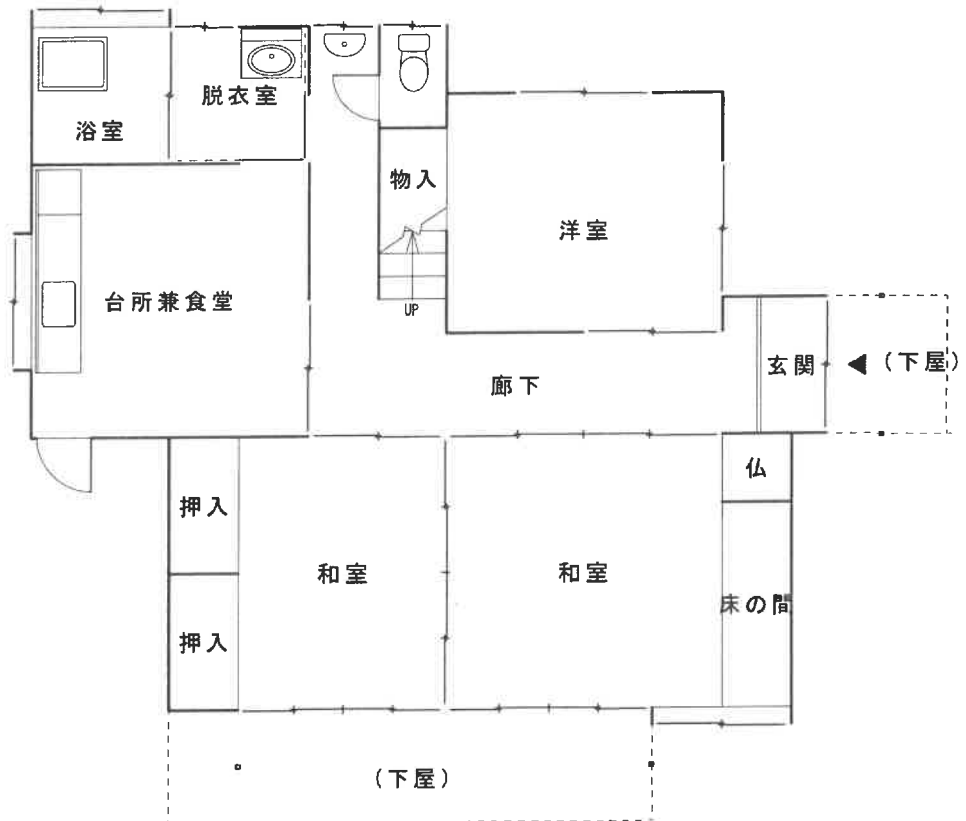
【物件3】家屋番号：463番1



2階平面図



1階平面図



【物件4】家屋番号：463番1の2

